

Pesquisa CreciSP

Jundiaí e região
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- *financiamento chegou a 66,66%, mas não evitou queda nas vendas de 25,38%*
- *imóveis mais vendidos baixaram de até R\$ 800 mil para até R\$ 400 mil*
- *locação de residências tem queda de 50,67%; a maior do ano*
- *fato raro nas pesquisas, 100% das locações são garantidas por fiador*

Vendas de imóveis usados caem mesmo com aumento do financiamento na região de Jundiaí

Julho foi o mês em que os bancos públicos e privados mais financiaram a compra de imóveis usados desde Janeiro na região de Jundiaí, mas esse aumento do crédito não foi suficiente para evitar uma queda de 25,38% nas vendas em 12 cidades pesquisadas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

A pesquisa com 50 imobiliárias e corretores apurou que 66,66% das vendas de casas e apartamentos em Julho foram financiadas por bancos, 20% foram feitas com pagamento à vista e 13,33% com o valor a ser pago em parcelas definidas diretamente entre proprietários e compradores. Até Julho, o maior percentual de financiamento nas vendas totais havia sido o de Junho, com 57,14% (*quadro abaixo*).

Também mudou em Julho o padrão de preço dos imóveis mais vendidos, que baixou da média de até R\$ 800 mil em Junho (60,5% se enquadraram nessas faixas) para até R\$ 400 mil em Julho. Mudou igualmente o tipo de imóvel que as imobiliárias e corretores mais venderam, com os apartamentos ocupando a liderança de vendas pela primeira vez no ano – 56,25% contra 43,75% das casas.

A locação de residências também teve forte queda na região, de 50,67% em relação a Junho, a maior desde Janeiro, mas diferentemente do que aconteceu com o segmento de vendas, os preços dos imóveis mais alugados passaram das faixas de até R\$ 1.750,00 mensais em Junho para até R\$ 2.000,00 em Julho (64,29% do total locado).

Não houve alteração na preferência dos novos inquilinos: as casas foram o tipo de imóvel mais alugado no mês, com 81,25% das locações, posição que mantêm desde Janeiro à exceção de Maio, quando a preferência ficou dividida entre os dois tipos de imóveis.

“No terceiro ano de pandemia, depois de passar dois anos com as férias de Julho praticamente canceladas pela explosão de casos e mortes pela Covid-19, é natural que as famílias tenham se dedicado e se preocupado mais em

decidir o que fazer e gastar nas férias do que em comprar ou alugar imóvel”, afirma José Augusto Viana Neto.

Independentemente da pandemia de Coronavírus, as férias de Julho normalmente causam baixas nas vendas e em muitos casos nas locações, mas, segundo Viana Neto, esse não é o único motivo a explicar o mau desempenho na região de Jundiaí. “Nessas cidades, como em muitas outras, a pressão da inflação, dos juros elevados e dos salários achatados nos últimos três anos, além do desemprego e do subemprego, são tranças na porta de acesso à casa própria e à locação, mas, como é característica do mercado imobiliário, sempre pode haver exceção”, ressalva.

Periferia é maioria

A pesquisa CreciSP com 50 imobiliárias e corretores de Jundiaí e mais 11 cidades do entorno constatou que dois terços (68,42%) das casas e apartamentos vendidos em Julho estão situados em bairros de periferia e que 69,23% são do padrão construtivo médio.

As casas têm dois dormitórios (42,86%) ou três (42,86%), com a maioria delas dispendo de duas vagas de garagem (42,86%) e área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados (57,14%).

Os apartamentos têm dois dormitórios (85,71%) ou três (14,29%), uma vaga de garagem (57,14%) ou duas (42,86%) e área útil medindo entre 51 e 100 metro quadrados (57,14% deles) e até 50 m2 (42,86%).

Aluguel só com fiador

Os novos inquilinos da região de Jundiaí, que alugaram em Julho 64,29% das casas e apartamentos por até R\$ 2.000,00 mensais conseguiram um feito raro nas pesquisas que o CreciSP realiza mensalmente em diferentes regiões do Estado – todos os contratos assinado nesse mês são garantidos por fiadores em caso de inadimplência.

Os imóveis alugados em Julho se concentram em bairros de periferia (46,67%) e são, na maioria, de padrão construtivo médio (54,55%).

As casas mais alugadas foram as de três dormitórios (45,45%), área útil entre 101 e 200 metros quadrados (36,36%) e uma vaga de garagem (45,45%).

Os apartamentos têm um padrão praticamente único: todos têm dois dormitórios e uma vaga de garagem, variando apenas a área útil, que é de até 50 metros quadrados de 66,67% deles e entre 51 e 100 m2 dos restantes 33,33%.

As cidades participantes da pesquisa CreciSP foram Atibaia, Bom Jesus dos Perdões, Bragança Paulista, Cabreúva, Campo Limpo Paulista, Itupeva, Jarinu, Jundiaí, Louveira, Pinhalzinho, Piracaia e Várzea Paulista

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	14,29%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	28,57%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	21,43%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	21,43%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	0,00%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	7,14%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	7,14%

Modalidade	Percentual
À Vista	20,00%
Financiamento CAIXA	13,33%
Financiamento Outros Bancos	53,33%
Direto com Proprietário	13,33%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	21,05%
NOBRE	10,53%
DEMAIS REGIÕES	68,42%

Tipo	Percentual
LUXO	7,69%
MÉDIO	69,23%
STANDART	23,08%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	42,86%
3 Dorm.	42,86%
4 Dorm.	14,29%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	14,29%
1 vaga	14,29%
2 vagas	42,86%
3 vagas	14,29%
4 vagas	14,29%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	57,14%
101 a 200 m ²	28,57%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	14,29%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	85,71%
3 Dorm.	14,29%
4 Dorm.	0,00%

5 ou mais Dorm.	0,00%
-----------------	-------

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	57,14%
2 vagas	42,86%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	42,86%
51 a 100 m ²	57,14%
101 a 200 m ²	0,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Locações em **Julho** na região de Jundiáí

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	0,00%
751 a 1.000	14,29%
1.001 a 1.250	7,14%
1.251 a 1.500	7,14%
1.501 a 1.750	14,29%
1.751 a 2.000	21,43%
2.001 a 2.500	7,14%
2.501 a 3.000	14,29%
3.001 a 4.000	7,14%
Acima de R\$ 4.000	7,14%

Região	Percentual
CENTRAL	33,33%
NOBRE	20,00%
DEMAIS REGIÕES	46,67%

Tipo	Percentual
LUXO	9,09%
MÉDIO	54,55%
STANDART	36,36%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	100,00%
DEPÓSITO CAUÇÃO	0,00%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	0,00%
OUTROS	0,00%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	18,18%
2 Dorm.	27,27%
3 Dorm.	45,45%
4 Dorm.	9,09%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	45,45%
2 vagas	36,36%
3 vagas	9,09%
4 vagas	9,09%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	18,18%
51 a 100 m ²	27,27%
101 a 200 m ²	36,36%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	18,18%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	100,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	100,00%
2 vagas	0,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	66,67%
51 a 100 m ²	33,33%
101 a 200 m ²	0,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%

% s/total vendido	58,33%	55%	57,14%	55,55%	52,38%	66,67%	64,29%
-------------------	--------	-----	--------	--------	--------	--------	--------

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Casas	61,29%	65,52%	56,25%	60%	50%	64,29%	81,25%
Aptos	38,71%	34,48%	43,75%	40%	50%	35,71%	18,75%