

Pesquisa CreciSP

Jundiaí e região
Fevereiro de 2023
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- *crescimento das vendas foi de 20,63% em Fevereiro sobre Janeiro*
- *apartamentos de até R\$ 300 mil foram os mais vendidos*
- *volume de imóveis alugados em Fevereiro cresceu 99,94%*
- *novos inquilinos vão pagar aluguel de até R\$ 3,5 mil em 14 cidades*

Vendas e locação de imóveis sobem pelo 2º mês seguido na região de Jundiaí

Os mercados de venda e locação de imóveis residenciais usados fecharam o primeiro bimestre em alta na região de Jundiaí. As vendas cresceram 69,69% em Janeiro e 20,63% em Fevereiro, acumulando saldo positivo de 90,32%. A locação aumentou 126,11% em Janeiro e 99,94% em Fevereiro, com saldo acumulado de 226,05%.

Os resultados das pesquisas feitas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) mostram um começo de ano muito melhor que o de 2022. As vendas fecharam o primeiro bimestre do ano passado com saldo negativo de 58,02% e a locação, de 107,84%.

“Tudo pode mudar nos próximos meses, mas esse início de ano com números tão positivos indica que o mercado regional é resiliente e mantém seu potencial de crescimento, ao qual se agregam os fatos positivos que estão sendo criados pelo governo federal”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

“O novo arcabouço fiscal a ser votado no Congresso, a recriação do programa Minha Casa, Minha Vida, a ampliação de negócios com a China, os programas de retomada de obras de infraestrutura são iniciativas que deverão alavancar o crescimento do PIB neste ano, para mais de 1%, gerar empregos e permitir que mais famílias tenham renda e condições de comprar a casa própria”, argumenta Viana Neto.

Crédito sustenta vendas

As 21 imobiliárias e corretores das 14 cidades da região de Jundiaí venderam em Fevereiro mais apartamentos (76%) do que casas (24%) e a maioria com financiamento de bancos (69,7%). Esse volume de crédito é 10 pontos percentuais inferior ao registrado em Janeiro (59,7%), mas foi decisivo para que as vendas crescessem 20,63% em relação a Janeiro.

Também teve peso na manutenção do crescimento das vendas o perfil dos imóveis vendidos. Os compradores optaram pelos de preços menores. Em Janeiro, 64,7% das casas foram vendidas por até R\$ 600 mil e, em Fevereiro, 60% por até R\$ 250 mil. Os apartamentos de até R\$ 400 mil representaram 66,7% as vendas em Janeiro, média que baixou para até R\$ 300 mil em 55,5% dos negócios fechados em Fevereiro.

As casas mais vendidas em Fevereiro têm dois dormitórios (60%) ou três (40%) e área útil de 51 a 100 metros quadrados (80%) e de 301 a 400 m2 (20%).

O perfil dos apartamentos é semelhante: 66,7% têm dois dormitórios e 33,3%, três. A área útil de 77,8% deles mede de 51 a 100 m2 e de 22,2% até 50 m2.

Pouco mais da metade dos imóveis vendidos está em bairros de periferia (51%). O restante é de bairros de regiões nobres (31,4%) ou centrais (17,6%).

Aluguel até R\$ 2 mil

Quem alugou imóvel em Fevereiro na região de Jundiaí preferiu os apartamentos (62%) às casas (38%). Os preços de 60% dos aluguéis das casas se limitaram a até R\$ 3.500,00 e de 57,2% dos apartamentos a até R\$ 2.000,00.

A maioria das casas tem 1 dormitório (40%) ou três (40%) e área útil de até 100 m2 (40%) e de 201 a 300 m2 (40%).

Os apartamentos têm 2 dormitórios (71,4%) ou três (28,6%) e área útil de 51 a 100 m2 (85,7%) e de até 50 m2 (14,3%).

Estão em bairros de periferia 59,3% dos imóveis alugados em Fevereiro. Outros 24,1% se distribuem por bairros de áreas nobres e 16,7% por bairros centrais.

O seguro de fiança vai garantir o pagamento do aluguel em caso de inadimplência em 56,7% dos novos contratos, o fiador em 23,3%, os títulos de capitalização em 16,7% e o depósito de três aluguéis em 3,3%.

Segundo a pesquisa CreciSP, 37% dos inquilinos que tinham contrato com as 24 imobiliárias e o rescindiram alegaram que iriam para imóvel com aluguel mais caro e 39,1% para mais barato. Os demais 23,9% não explicaram o motivo da desistência.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Atibaia, Bom Jesus dos Perdões, Bragança Paulista, Jarinu, Jundiaí, Itupeva, Nazaré Paulista, Piracaia, Várzea Paulista, Vargem, Socorro, Campo Limpo Paulista, Louveira e Cabreúva.

Vendas em Fevereiro

Casas vendidas

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	60,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	20,0%

De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	20,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	80,0%
101 a 200 m ²	0,0%

201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	20,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	22,2%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	22,2%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	11,1%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	22,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	11,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	11,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%

De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Dormitórios Aptos	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,2%
51 a 100 m ²	77,8%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	17,6%
Nobre	31,4%
Demais Regiões	51,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	24,2%
Financiamento CAIXA	36,4%
Financiamento Outros Bancos	33,3%
Direto com Proprietário	6,1%
Consórcios	0,0%

Locações em Fevereiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	20,0%
de R\$751 a \$1.000,00	0,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	20,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	20,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	40,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	40,0%

2 Dorm.	0,0%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	20,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,0%
51 a 100 m ²	20,0%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	40,0%
301 a 400 m ²	20,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	14,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	14,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	14,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	14,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	14,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%

de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	14,3%
Mais e R\$5mil	14,3%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	71,4%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,3%
51 a 100 m ²	85,7%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	23,3%
Depósito Caução	3,3%
T. de Capitalização	16,7%
Seguro Fiança	56,7%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
--------------------	-------------------

Central	16,7%
Nobre	24,1%
Demais Regiões	59,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	37,0%
Mudou para um aluguel mais barato	39,1%
Mudou sem dar justificativa	23,9%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	+ 69,69%	+ 126,11%
Fevereiro	+ 20,63%	+ 99,94%
Acumulado	+90,32%	+226,05%