

Pesquisa CreciSP
Jundiaí e região
Março de 2023
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- alta em Março foi de 15,15% e acumulado no trimestre chega a 105,47%
- em 17 cidades, imóveis mais vendidos foram os de até R\$ 700 mil
- locação cai 50,20% em Março, mas acumula saldo positivo de 175,85%
- apartamentos mais alugados foram os de até R\$ 1.750,00 mensais

**Vendas de imóveis crescem pelo 3º mês
seguido com crédito na região de Jundiaí**

Os financiamentos de bancos públicos e privados asseguraram um trimestre de resultados positivos na venda de imóveis usados na região metropolitana de Jundiaí. Com o aumento de 15,15% registrado em Março, o primeiro trimestre acumula saldo positivo de 105,47% segundo os resultados das pesquisas feitas em cidades da região pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

As vendas começaram o ano em alta de 69,69% sobre Dezembro com os financiamentos respondendo por 59,7% do total vendido. Em Fevereiro, as vendas aumentaram 20,63% com os financiamentos chegando a 69,7% e em Março a expansão de 15,15% se deu com 52% dos compradores sendo financiados pelos bancos.

“Os resultados registrados na região de Jundiaí deixam mais que evidente a importância do financiamento bancário para o mercado de imóveis usados, mesmo com os juros no patamar em que estão, porque a maioria absoluta dos compradores não consegue comprar à vista e nem todos os proprietários podem ou querem fazer as vezes de banco e parcelar o pagamento”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Ele ressalta que a base econômica diversificada e bem estruturada, a proximidade com a Capital, as facilidades de acesso a portos e aeroportos com estradas de primeira linha e a boa infraestrutura das cidades fazem da região uma “ilha de progresso da qual se beneficiam o mercado imobiliário e os moradores por conta de investimentos, serviços e obras públicas de que são exemplos Jundiaí, Itupeva e Campo Limpo Paulista” (ver abaixo).

Segundo a pesquisa feita em Março com 23 imobiliárias e corretores de 17 cidades da região de Jundiaí, 58% dos imóveis vendidos são apartamentos e 42% são casas. As casas mais vendidas, 66,8% do total, foram as de preços até R\$ 700 mil. Já os apartamentos mais vendidos foram os de até R\$ 350 mil (57,2%).

Além dos 52% que foram financiados, 32% foram vendidos com pagamento à vista e 16% em parcelas pagas diretamente aos proprietários. Não houve registro de venda por consórcios imobiliários.

Mais vendidos na periferia

Estão em bairros de periferia os imóveis mais vendidos nas 17 cidades (56,4% do total). Os demais se distribuem por bairros de regiões nobres (30,8%) e de áreas centrais (12,8%).

As casas vendidas têm dois dormitórios (50%) ou três (50%) e a maioria dispõe de área útil de 101 a 200 metros quadrados (50%). Os apartamentos são de dois dormitórios (85,7%) ou três (14,3%) e 85,8% deles têm área útil de 100 m².

Locação residencial tem queda de 50,20%

A locação de residências caiu 50,20% em Março depois de ter aumentado 99,94% em Fevereiro e 126,11% em Janeiro. Mesmo com a queda em Março, o saldo acumulado no primeiro trimestre está positivo em 175,85%.

As 23 imobiliárias e corretores consultados nas 17 cidades alugaram mais apartamentos (55%) do que casas (45%). O aluguel médio de 57,2% das casas é de até R\$ 1.500,00 e de 60% dos apartamentos se concentra nas faixas de até R\$ 1.750,00.

As casas alugadas têm um dormitório (33,3%), três (33,3%), quatro (16,7%) ou dois (16,7%). A área útil de 42,9% dessas residências varia de 101 a 200 m² e de 28,6% oscila entre 51 e 10 m².

Os apartamentos se dividem entre os de dois dormitórios (60%) e três (40%) e todos eles têm área útil de 51 a 200 m², segundo os resultados da pesquisa CreciSP.

A maioria dos imóveis alugados em Março está em bairros de periferia (66,7%), seguidos pelos de área nobres (18,5%) e de bairros mais centrais (14,8%).

As garantias oferecidas pelos novos inquilinos para o caso de ficarem inadimplentes foram o fiador (34,3%), o depósito de três aluguéis (20%), os títulos de capitalização (20%) e o seguro de fiança (25,7%).

Os inquilinos que rescindiram o contrato em Março nas imobiliárias pesquisadas alegaram que o fizeram para se mudar para imóvel com aluguel mais barato (57,7%), mais caro (11,5%) ou não apresentaram justificativa para a desistência (30,8%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Atibaia, Bom Jesus dos Perdões, Bragança Paulista, Joanópolis, Pedra Bela, Pinhalzinho, Piracaia,

Socorro, Vargem, Jarinu, Nazaré Paulista, Cabreúva, Campo Limpo Paulista, Itupeva, Jundiaí, Louveira e Várzea Paulista.

Obras, investimentos e posse legal em Jundiaí, Itupeva e Campo Limpo

Em **Jundiaí**, a prefeitura divulga ter em andamento um pacote de obras de cerca de R\$ 210 milhões do Plano de Mobilidade Urbana que vai beneficiar moradores de bairros como Vila Hortolândia, Jardim Shangai e Distrito Industrial, entre vários outros.

Além do complexo viário Região Sul, com a construção de viaduto e alças de acesso ligando a avenida Samuel Martins com a avenida 14 de Dezembro, por cima da rodovia presidente Tancredo Neves, o pacote de obras prevê o prolongamento de canalização de trecho do rio Jundiaí na avenida Frederico Ozanan, uma nova ponte na marginal da rodovia João Cereser, a duplicação de um túnel e mais duas pontes que conectarão a avenida Frederico Ozanan com as marginais do Córrego das Walquírias.

A cidade teve sua atratividade para investimentos – e receita de impostos que podem se traduzir em obras - reforçada por indicadores como o Índice de Cidades Empreendedoras (ICE) da Escola Nacional de Administração Pública (Enap). Segundo a prefeitura, Jundiaí passou a integrar o ranking de melhores cidades para se empreender e ocupa a 12ª posição nacional, à frente de capitais como Belo Horizonte, Fortaleza e Salvador e, no Estado de São Paulo, só atrás da Capital e de Osasco.

Em **Itupeva**, um programa municipal em andamento há quatro anos alcançou em Março a marca de 3.014 títulos definitivos de propriedade, com matrícula registrada em cartório, de imóveis que não tinham essa condição legal. Segundo a prefeitura, em Março foram entregues 69 matrículas para moradores de bairros como Rio das Pedras, Vila Margarida, Horizonte Azul, Vila Sorocabana, Pacaembu I e Pau D'Óleo.

“Iniciativas como essa, em curso em várias cidades, são de extrema relevância porque garantem segurança jurídica às famílias que viviam na incerteza da posse e contribuem para valorizar os imóveis, o bairro e a região toda”, destaca Viana Neto.

Nessa mesma linha de ação, em **Campo Limpo Paulista** uma comissão criada pela prefeitura regularizou pendências relativas à infraestrutura e licenças ambientais dos loteamentos Reserva Bom Viver e Altos de Campo Limpo que estavam com obras paralisadas.

Com a assinatura do termo de verificação de obra, segundo a prefeitura, os compradores e moradores desses locais poderão construir suas residências ou regularizar eventuais edificações ilegais.

Vendas em Março

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	16,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	16,7%
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	16,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	16,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	16,7%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	16,7%
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 Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%

2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	50,0%
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	16,7%
101 a 200 m ²	50,0%
201 a 300 m ²	16,7%
301 a 400 m ²	16,7%
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	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	14,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	28,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	14,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	14,3%
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	14,3%

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	14,3%
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 Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	85,7%
3 Dorm.	14,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	42,9%
51 a 100 m ²	42,9%
101 a 200 m ²	14,3%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%

acima de 500 m²	0,0%
-----------------	------

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	12,8%
Nobre	30,8%
Demais Regiões	56,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	32,0%
Financiamento CAIXA	32,0%
Financiamento Outros Bancos	20,0%
Direto com Proprietário	16,0%
Consórcios	0,0%

Locações em Março

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	14,3%
de R\$751 a \$1.000,00	28,6%
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	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	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	42,9%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	33,3%
2 Dorm.	16,7%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	16,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,3%
51 a 100 m ²	28,6%
101 a 200 m ²	14,3%
201 a 300 m ²	14,3%
301 a 400 m ²	14,3%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	14,3%

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	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	40,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	20,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	20,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	100,0%
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	34,3%
Depósito Caução	20,0%
T. de Capitalização	20,0%
Seguro Fiança	25,7%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	14,8%
Nobre	18,5%
Demais Regiões	66,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	11,5%
Mudou para um aluguel mais barato	57,7%
Mudou sem dar justificativa	30,8%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	+ 69,69%	+ 126,11%
Fevereiro	+ 20,63%	+ 99,94%
Março	+15,15%	-50,20%
Acumulado	+105,47%	+175,85%