

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

Destaques:

- venda de casas e apartamentos cresceu 69% em Janeiro em 13 cidades
- casa de até R\$ 600 mil e apartamento de até R\$ 400 mil foram mais vendidos
- locação de residências teve crescimento em Janeiro de 126,11%
- imóvel com aluguel de até R\$ 2 mil foi principal opção de novos inquilinos

Venda e locação de imóvel usado seguem em alta após crescerem até 780% na área de Jundiaí

As vendas de imóveis usados cresceram 69,69% e a locação de residências teve aumento de 126,11% em Janeiro frente a Dezembro na região de Jundiaí, segundo pesquisa feita com 48 imobiliárias e corretores de 13 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

A alta em Janeiro compensa amplamente as quedas registradas em Dezembro, de 14,28% nas vendas e 50,41% nas locações, e comprova o potencial do mercado imobiliário da região. Depois de começar 2022 com vendas crescendo 66,61% e locação 71% em Janeiro, o ano fechou com saldo positivo de 467,61% no segmento de vendas e de 780,85% no de locação.

“Importante observar que esses excelentes resultados aconteceram em uma das regiões do Estado em que os preços médios dos imóveis mais vendidos e alugados estão entre os mais caros, reflexo da pujança econômica da região que deve assegurar mais um ano de saldo positivos muitos bons para os dois mercados”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Ele acrescenta que “os resultados serão melhores ainda se os juros dos financiamentos imobiliários baixarem”, e por isso lamenta a decisão tomada esta semana pelo Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central de manter a Selic, juros básicos da Economia, em 13,75%. Essa taxa faz o Brasil ser avaliado como o país que tem os juros reais mais elevados do mundo,

“Num momento em que o País precisa crescer”, critica Viana Neto, “todos os setores industriais e comerciais se veem ameaçados de retração na produção e nas vendas e milhares de famílias estão impedidas de ter acesso ao crédito imobiliário”. A propósito, ele lembra que “até um ganhador do prêmio Nobel de Economia, Joseph Stiglitz, classifica como ‘chocante’ e ‘uma pena de morte’ essa taxa básica de juros”.

Imóveis mais caros

Em Janeiro, na região de Jundiaí, 64,7% das casas foram vendidas por até R\$ 600 mil e 66,7% dos apartamentos por até R\$ 400 mil. Na região de **Campinas**, o preço médio da maioria das casas vendidas (63,6%) foi de até R\$ 300 mil e o dos apartamentos (55,1%) de até R\$ 250 mil. Na área de **Piracicaba**, 66,7% das casas custaram aos compradores até R\$ 250 mil, mesma faixa de preços de 66,6% dos apartamentos. Em **Bauru** e em outras nove cidades dessa região, o preço médio de 57,2% das casas ficou também em até R\$ 250 mil e o de 75% dos apartamentos em até R\$ 150 mil.

Em 2022, as pesquisas do CreciSP mostraram que os preços médios predominantes de venda de casas e apartamentos usados na maioria das 19 regiões pesquisadas do Estado foram os de até R\$ 200 mil em nove regiões e de até R\$ 300 mil em seis regiões.

Aluguéis mais caros

As casas que mais foram alugadas em Janeiro na região de Jundiaí têm aluguel médio de até R\$ 1,5 mil (63,7% do total), preço que sobe para até R\$ 2 mil nos apartamentos (72,8%). Como comparação, na área de **Bauru** 58,3% das casas foram alugadas por R\$ 1 mil e 75% dos apartamentos por até R\$ 1,250 mil.

Na região de **Piracicaba**, até R\$ 1 mil foi o preço médio de 61,6% das casas alugadas em Janeiro e até R\$ 1,750 mil o dos apartamentos. Na região metropolitana do **ABCD**, 56% das casas foram alugadas em Janeiro por até R\$ 1,250 mil e 71,5% dos apartamentos por até R\$ 1,750 mil.

Em 2022, ainda segundo as pesquisas do CreciSP, nas 16 regiões do Estado em se obteve esse tipo de dado, os preços médios predominantes de aluguel de casas e apartamentos foram os de até R\$ 1 mil em seis regiões, de até R\$ 1,250 mil em outras seis, até R\$ 1,5 mil em uma região e até R\$ 1,750 mil em três, incluídas as de Jundiaí, Araçatuba e Baixada Santista.

Apartamentos, mais vendidos

As 48 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP venderam em Janeiro mais apartamentos (64%) do que casas (36%) na região de Jundiaí, e quase a metade em bairros de periferia das 13 cidades pesquisadas (46,4%). Os bairros de regiões centrais e os de áreas nobres vieram na sequência, com 24,5% e 29,1% de participação nas vendas, respectivamente.

Dois tipos de apartamentos foram os mais vendidos, os de dois e de três dormitórios (50% cada), com a maioria dispondo de área útil entre 51 e 100 metros quadrados (83,3%).

As casas têm dois dormitórios (52,9%), três (41,2%) e quatro (5,9%), a maioria dispondo de área útil variável entre 51 e 100 m² (58,8%).

A venda desses imóveis foi feita com financiamento de bancos públicos e privados (59,7%), à vista (20,9%), em parcelas pagas diretamente aos proprietários (17,9%) e por crédito de consórcios imobiliários (1,5%).

Casas, mais alugadas

Os novos inquilinos da região de Jundiaí preferiram as casas (51%) aos apartamentos (49%) e alugaram mais imóveis em bairros de periferia (61,1%) do que em áreas nobres (22,2%) e naqueles mais próximos à região central (16,7%) das 13 cidades pesquisadas.

As casas alugadas têm dimensões diversas: 45,5% têm dois dormitórios, e são a maioria, e 36,4% contam com área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados, 27,3% com 101 a 200 m² e 18,2% com 201 a 300 m².

Os apartamentos têm dois dormitórios (63,6%) e três (36,4%) e 81,8% deles têm área útil média de 51 a 100 m².

A garantia de pagamento do aluguel em caso de inadimplência está assegurada pelo depósito de três aluguéis (25,4%), pelo seguro de fiança (23,9%), pelo fiador (22,4%), por título de capitalização (14,9%) e por outros meios (13,4%).

Os inquilinos que rescindiriam contrato nas imobiliárias pesquisadas em Janeiro o fizeram porque se mudaram para imóvel com aluguel mais barato

(38,9%) ou mais caro (25,9%), e 35,2% não deram justificativa para o cancelamento.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Atibaia, Bom Jesus dos Perdões, Bragança Paulista, Jarinu, Joanópolis, Jundiaí, Itupeva, Nazaré Paulista, Pedra Bela, Pinhalzinho, Piracaia, Socorro e Campo Limpo Paulista.

Vendas em Janeiro

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	5,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	11,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	5,9%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	11,8%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	17,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	17,6%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	5,9%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	5,9%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	5,9%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	11,8%
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.	52,9%
3 Dorm.	41,2%
4 Dorm.	5,9%
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	58,8%
101 a 200 m ²	23,5%
201 a 300 m ²	11,8%
301 a 400 m ²	5,9%
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	16,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	8,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	16,7%

De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	16,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	8,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	8,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	16,7%
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 Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
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	8,3%

51 a 100 m ²	83,3%
101 a 200 m ²	8,3%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	24,5%
Nobre	29,1%
Demais Regiões	46,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,9%
Financiamento CAIXA	31,3%
Financiamento Outros Bancos	28,4%
Direto com Proprietário	17,9%
Consórcios	1,5%

Locações em Janeiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	9,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	18,2%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	36,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%

de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	9,1%
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	9,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	9,1%
Mais e R\$5mil	9,1%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	9,1%
51 a 100 m ²	36,4%
101 a 200 m ²	27,3%
201 a 300 m ²	18,2%
301 a 400 m ²	9,1%
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	18,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	9,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	18,2%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	27,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	9,1%
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	9,1%
Mais e R\$5mil	9,1%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	63,6%
3 Dorm.	36,4%
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	81,8%
101 a 200 m ²	9,1%
201 a 300 m ²	9,1%
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	22,4%
Depósito Caução	25,4%
T. de Capitalização	14,9%
Seguro Fiança	23,9%
Outros	13,4%

Localização	Percentual
Central	16,7%
Nobre	22,2%
Demais Regiões	61,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	25,9%
Mudou para um aluguel mais barato	38,9%
Mudou sem dar justificativa	35,2%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	+ 69,69%	+ 126,11%