

Pesquisa CreciSP

Jundiaí e região

Abril de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

*Destaques:*

- *aumento de 107,95% nas vendas em Abril foi o recorde do ano*
- *66,66% dos compradores optaram por imóveis usados de até R\$ 400 mil*
- *locação de residências caiu 7,14% nas sete cidades pesquisadas*
- *novos inquilinos vão pagar aluguéis de até R\$ 1.750,00 mensais*

### **Mercado imobiliário mostra força e cresce pelo 4º mês seguido na região de Jundiaí**

A região de Jundiaí, que reúne cidades que têm alguns dos melhores índices de riqueza do Estado, mostrou novamente sua resistência à crise em um dos segmentos econômicos mais importantes na vida das famílias, o de compra e venda de imóveis usados, ao crescer em Abril pelo quarto mês seguido.

“A importância do segmento de imóveis usados tem a mesma relevância e importância para o mercado imobiliário que a dos automóveis usados para os carros zero quilômetro”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. “Quem tem uma casa ou apartamento usados e os vende, costuma usar o dinheiro para migrar para um imóvel novo ou em construção, e quem não tem encontra nos usados preços menores, espaços maiores e localização até melhor que a de um novo”, exemplifica.

A venda de imóveis usados na região de Jundiaí aumentou 107,95% em Abril comparado a Março, recorde do ano, segundo pesquisa feita com 37 imobiliárias e corretores de sete municípios pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). O crescimento havia sido de 66,61% em Janeiro, 8,59% em Fevereiro e 11,9% em Março, sempre sobre o mês anterior.

Viana Neto destaca ainda outra característica do mercado dessa região, “o de não depender somente do financiamento dos bancos para sustentar a estabilidade nas vendas”. Segundo a pesquisa CreciSP, nos primeiros quatro meses deste ano o número de vendas feitas com crédito bancário foi sempre inferior às realizadas com pagamento à vista ou parcelada pelos proprietários dos imóveis (*ver quadro abaixo*).

As pesquisas do CreciSP deixam evidentes, segundo Viana Neto, “a resiliência e a força econômica de uma região sustentada por dezenas de grandes indústrias, centros de armazenagem e logística, um poderoso setor de serviços e uma invejável infraestrutura urbana, além dessas cidades estarem próximas da Capital e serem acessáveis por algumas das melhores rodovias do País, como a Bandeirantes”.

### **Imóveis de R\$ 400 mil Aluguel de R\$ 1,750 mil**

Esse status econômico de região com cidades desenvolvidas e de renda elevada – o PIB per capita de Jundiaí, por exemplo, era de R\$ 108 mil, o dobro da média do Estado em 2019 – se reflete também na capacidade aquisitiva de quem compra ou aluga imóvel localmente.

Em Abril, as 38 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP informaram que 66,66% das casas e apartamentos que venderam se enquadraram em faixas de preços de até R\$ 400 mil e que 55,55% dos imóveis que alugaram têm aluguel mensal de até R\$ 1.750,00.

No caso dos aluguéis, esse patamar de preços se mantém sempre acima de 50% desde Janeiro, baixando da média de até R\$ 2 mil registrada em Dezembro. No caso das vendas, imóveis de até R\$ 400 mil somaram 50,01% do total vendido em Março; em Fevereiro, 78,57% estavam contidos nas faixas de preços de até R\$ 300 mil; e em Janeiro, 64,71% dos imóveis foram vendidos por até R\$ 500 mil.

A pesquisa CreciSP registrou em Abril venda maior de casas (56,25%) do que apartamentos (43,75%), com 40% desses imóveis situados em bairros de periferia, 33,33% em bairros centrais e 26,67% em bairros de regiões nobres (25,57%). É médio o padrão construtivo da maioria (53,33%).

As casas têm dois dormitórios (60% delas) ou três (20%), a maioria com área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (40%) e duas vagas de garagem (60%).

A maioria dos apartamentos também tem dois dormitórios (85,71%), uma vaga de garagem (57,14%) e área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados (85,71%).

#### **Modalidades de venda Janeiro a Abril de 2022**

Tipo	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril
À vista, parcelada por proprietários e consórcios	55,17%	63,64%	67,74%	52,38%
Bancos	44,83%	36,37%	32,25%	47,62%

#### **Locação cai 7,14%**

As 37 imobiliárias e corretores que o CreciSP consultou alugaram em Abril, em Jundiaí e região, um volume de imóveis residenciais 7,14% menor que o de Março, mantendo-se, porém, a predominância dos aluguéis de até R\$ 1.750,00, presentes em 55,55% dos contratos assinados pelos novos inquilinos.

Alugaram-se mais casas (60%) que apartamentos (40%) e com predomínio de imóveis localizados em bairros de periferia (62,5% do total) e do padrão construtivo standard (54,55%).

A maioria das casas tem dois dormitórios (60%), uma vaga de garagem (60%) e área útil entre 51 e 100 metros quadrados (40%) ou 101 a 200 m<sup>2</sup> (40%).

Apartamentos com dois dormitórios também foram os mais alugados em Abril (75%), a maioria dispendo de área útil entre 51 e 100 metros quadrados (75%) e uma vaga de garagem (75%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Atibaia, Bragança Paulista, Itupeva, Jundiaí, Louveira, Pinhalzinho e Várzea Paulista.

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	0,00%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	33,33%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	33,33%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	25,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	0,00%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	0,00%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	8,33%

<b>Modalidade</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	28,57%
Financiamento CAIXA	23,81%
Financiamento Outros Bancos	23,81%
Direto com Proprietário	23,81%
Consórcios	0,00%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
---------------	-------------------

CENTRAL	33,33%
NOBRE	26,67%
DEMAIS REGIÕES	40,00%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	13,33%
MÉDIO	53,33%
STANDARD	33,33%

### Casas Vendidas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	60,00%
3 Dorm.	20,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	20,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	20,00%
2 vagas	60,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	20,00%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	20,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	40,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	20,00%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	20,00%

acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%
-----------------------------	-------

### **Apartamentos Vendidos**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
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%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
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%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	14,29%
51 a 100 m <sup>2</sup>	85,71%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,00%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

### **Locações em Abril na região de Jundiá**

<b>VALOR ALUGUEL</b>	<b>Percentual</b>
até 500	0,00%
501 a 750	0,00%

751 a 1.000	0,00%
1.001 a 1.250	22,22%
1.251 a 1.500	22,22%
1.501 a 1.750	11,11%
1.751 a 2.000	22,22%
2.001 a 2.500	11,11%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	11,11%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	12,50%
NOBRE	25,00%
DEMAIS REGIÕES	62,50%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	0,00%
MÉDIO	45,45%
STANDARD	54,55%

### **Casas alugadas**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	20,00%
2 Dorm.	60,00%
3 Dorm.	20,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	20,00%
1 vaga	60,00%

2 vagas	20,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	20,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	40,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	40,00%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

### **Apartamentos Alugados**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	75,00%
3 Dorm.	25,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	75,00%
2 vagas	25,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	25,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	75,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,00%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%