

Pesquisa CRECISP

Jundiaí e Região

Janeiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Jundiaí inicia 2026 com estabilidade nas vendas e retração sazonal nas locações

O mercado imobiliário de Jundiaí e região iniciou o ano de 2026 apresentando comportamento compatível com o período de reorganização econômica das famílias. Levantamento realizado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI-SP), com base em dados coletados junto a 86 imobiliárias da região, aponta leve retração de 0,59% nas vendas e queda mais acentuada de 12,86% no volume de novos contratos de locação em janeiro na comparação com dezembro de 2025.

Foram consultadas imobiliárias das cidades de Atibaia, Bom Jesus Dos Perdoes, Braganca Paulista, Cabreúva, Campo Limpo Paulista, Itupeva, Jarinu, Joanópolis, Jundiaí, Louveira, Nazaré Paulista, Pedra Bela, Pinhalzinho, Piracaia, Socorro, Vargem e Várzea Paulista.

O resultado confirma a tendência histórica do início do ano, quando despesas típicas do período — como tributos, matrículas escolares e reorganização financeira doméstica — costumam reduzir temporariamente a tomada de decisões imobiliárias, sem indicar perda estrutural da demanda.

Apartamentos lideram vendas e indicam preferência por imóveis familiares

Os apartamentos permaneceram como principal produto comercializado, respondendo por 72% das vendas, enquanto as casas representaram 28% das transações.

O perfil predominante aponta busca por imóveis voltados ao público familiar, com destaque para apartamentos de dois dormitórios (80% das unidades vendidas) e casas de três dormitórios, normalmente com área útil de até 100 m².

A maior concentração das vendas ocorreu nas regiões centrais, que reuniram cerca de 51,6% dos negócios, confirmando a valorização da infraestrutura urbana consolidada, proximidade de serviços e mobilidade como fatores determinantes na escolha do comprador. A distribuição dos valores

demonstra um mercado pulverizado, porém com maior incidência nas faixas intermediárias.

Houve destaque para imóveis entre R\$ 351 mil e R\$ 400 mil (16,7%), além de forte presença nas faixas de R\$ 301 mil a R\$ 350 mil e R\$ 251 mil a R\$ 300 mil, ambas com 12,5%. Também foram registradas operações em faixas superiores, inclusive acima de R\$ 2 milhões.

O comportamento indica manutenção do segmento médio como motor do mercado, sustentado pela oferta de crédito e pela demanda habitacional estruturada.

O financiamento bancário manteve posição central nas operações, sendo responsável por 86,2% das compras, com predominância da Caixa Econômica Federal (65,5%), seguida por outros bancos (20,7%). Compras à vista corresponderam a 13,8%.

Esse cenário reforça a dependência do mercado imobiliário das condições de crédito, juros e políticas habitacionais, que seguem como fatores decisivos para o ritmo das transações.

Mercado de locação registra retração mais forte no início do ano

No segmento de locação, a redução de 12,86% no número de contratos evidencia um ajuste típico de começo de exercício financeiro das famílias.

Os apartamentos representaram 65% dos imóveis alugados, consolidando a preferência por unidades compactas e de menor custo de manutenção.

Diferentemente das vendas, a maior parte das locações concentrou-se fora das regiões centrais, com 47,6% dos contratos nas demais áreas urbanas, o que sinaliza busca por aluguel mais acessível e maior relação custo-benefício.

Os valores de locação mostram concentração clara no padrão médio. As faixas entre R\$ 1.751 e R\$ 3.000 mensais somaram a maior parcela das contratações, com destaque para:

R\$ 1.751 a R\$ 2.000 — 20,7%

R\$ 2.001 a R\$ 2.500 — 20,7%

R\$ 2.501 a R\$ 3.000 — 17,2%

O dado confirma que o mercado regional está fortemente vinculado à renda da classe média urbana e ao equilíbrio entre custo habitacional e orçamento familiar.

Entre as garantias utilizadas nos contratos de locação, o fiador segue liderando com 35,3%, seguido por depósito caução (26,5%), título de capitalização (23,5%) e seguro-fiança (11,8%).

O resultado demonstra que, apesar da expansão de soluções financeiras alternativas, o modelo tradicional ainda prevalece, especialmente em mercados regionais com forte vínculo social entre locador e locatário.

Entre os locatários que mudaram de imóvel, 38,8% declararam ter buscado aluguel mais barato, enquanto apenas 16,3% migraram para imóveis mais caros.

Esse comportamento sugere maior prudência financeira das famílias no início do ano e reforça a sensibilidade do mercado de locação às condições macroeconômicas.

Perspectiva para o semestre é de retomada gradual

A expectativa para os próximos meses é de recuperação progressiva do volume de negócios, acompanhando a reorganização financeira das famílias, a estabilidade do crédito imobiliário e os fundamentos econômicos sólidos da região, caracterizada por localização estratégica, infraestrutura consolidada e elevada qualidade de vida.

Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	28%
Apartamentos Vendidos	72%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	44,4%
4 Dorm.	11,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	11,1%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	33,3%
201 a 300 m ²	11,1%
301 a 400 m ²	11,1%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	11,1%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	80,0%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	46,7%
51 a 100 m ²	46,7%
101 a 200 m ²	6,7%
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	51,6%
Nobre	6,5%
Demais Regiões	41,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	13,8%
Financiamento CAIXA	65,5%
Financiamento Outros Bancos	20,7%
Direto com Proprietário	0,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	54,2%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	25,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,2%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	4,2%
Vendida com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

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	8,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	8,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	12,5%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	16,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,2%
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	8,3%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	8,3%
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	4,2%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	8,3%
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%

Locações em Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	35%
Apartamentos Alugadas	65%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	6,7%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	53,3%
4 Dorm.	6,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	6,7%
51 a 100 m ²	46,7%
101 a 200 m ²	33,3%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	6,7%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	6,7%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	10,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	65,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,0%
51 a 100 m ²	50,0%

101 a 200 m²	15,0%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	35,3%
Depósito caução	26,5%
T. de Capitalização	23,5%
Seguro Fiança	11,8%
Outros	2,9%

Localização	Percentual
Central	22,2%
Nobre	30,2%
Demais Regiões	47,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	16,3%
Mudou para um aluguel mais barato	38,8%
Mudou sem dar justificativa	44,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	71,4%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	2,9%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,0%

Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,7%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	3,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	3,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	6,9%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	20,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	20,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	17,2%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	13,8%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	6,9%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-0,59%	-12,86%