

Pesquisa CRECISP

Jundiaí e Região

Agosto 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Cenário de desafios para vendas e locações em Jundiaí e região

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Agosto de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Julho de 2025 em Jundiaí e região.

Foram consultadas 90 imobiliárias das cidades de Atibaia, Bom Jesus Dos Perdoes, Braganca Paulista, Cabreúva, Campo Limpo Paulista, Itupeva, Jarinu, Joanópolis, Jundiaí, Louveira, Nazaré Paulista, Pinhalzinho, Piracaia e Socorro.

As vendas apresentaram queda de 18,28% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 25,34%.

Segundo o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, “Os indicadores de 2025 para o mercado de imóveis usados em Jundiaí e região revelam um cenário de desafios tanto nas vendas quanto nas locações. O acumulado do ano mostra retração de **-25,74% nas vendas** e de **-20,76% nas locações**, reflexo de oscilações importantes ao longo dos meses.”

“No segmento de **vendas**, tivemos resultados positivos em meses como abril e maio, que chegaram a crescer **+51,43%** e **+57,5%**, respectivamente. No entanto, quedas expressivas em janeiro, março e junho acabaram puxando o acumulado para baixo. Esse comportamento indica um mercado mais cauteloso, em que fatores econômicos, como juros e crédito imobiliário, podem ter limitado o ritmo das negociações.”

“Já nas **locações**, o desempenho foi menos volátil, com avanços em meses como fevereiro (**+20,36%**) e agosto (**+25,34%**). Ainda assim, quedas fortes, como as registradas em maio (**-44,35%**) e julho (**-31,23%**), comprometeram o resultado acumulado, que ficou negativo. Isso mostra que, embora haja demanda, as condições de renda e custo de vida ainda impactam as decisões das famílias e empresas na região.”

“Apesar das dificuldades, o setor imobiliário de Jundiaí e região segue sendo um pilar da economia local, movimentando empregos, investimentos e oferecendo alternativas de moradia e negócios. O CRECISP entende que esse é um momento de ajustes, mas também de oportunidades, sobretudo para quem busca imóveis usados, que muitas vezes oferecem condições mais acessíveis e negociação mais flexível.”

Vendas

Casas: 68%; apartamentos: 32%

Locações:

Casas: 48%; Apartamentos: 52%

Vendas em Agosto

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou acima de R\$ 500 mil.

A maioria das casas era de 2 e 3 dormitórios, com área útil acima de 50 m² a 100 m².

Os apartamentos vendidos tinham, em sua maioria, 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

41,7% das propriedades vendidas em Agosto estavam situadas na periferia, 16,7% nas regiões centrais e 41,7% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 17,6% foram financiadas pela CAIXA, 29,4% por outros bancos, 11,8% diretamente pelos proprietários, 41,2% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Agosto

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou acima de R\$ 2.000.

As casas eram, na maioria, de 3 dormitórios com 100 m² até 200 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de até 2 dormitórios com 50 m² até 100 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o fiador. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (28%), na região central (32%) e nos bairros mais nobres (40%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 60,9% não informaram a razão da mudança, 21,7% optaram por aluguéis mais baratos, 17,4% para aluguéis mais caros.

Vendas em Agosto

Vendas	%
Casas Vendidas	68%
Apartamentos Vendidos	32%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	46,2%
3 Dorm.	46,2%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	7,7%
51 a 100 m ²	46,2%
101 a 200 m ²	30,8%
201 a 300 m ²	15,4%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

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

2 Dorm.	83,3%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,7%
51 a 100 m ²	83,3%
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	16,7%
Nobre	41,7%
Demais Regiões	41,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	41,2%
Financiamento CAIXA	17,6%
Financiamento Outros Bancos	29,4%
Direto com Proprietário	11,8%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
--------------------	------------

Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	21,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	31,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	21,1%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	15,8%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	5,3%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	5,3%
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	0,0%
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	5,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	10,5%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	5,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	15,8%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	5,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	15,8%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	10,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	5,3%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	10,5%
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	5,3%
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	5,3%

Locações em Agosto

Locações	%
Casas Alugadas	48%
Apartamentos Alugadas	52%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	6,7%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	46,7%
4 Dorm.	13,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	6,3%
51 a 100 m ²	25,0%
101 a 200 m ²	37,5%
201 a 300 m ²	18,8%

301 a 400 m ²	6,3%
401 a 500 m ²	6,3%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	9,1%
2 Dorm.	63,6%
3 Dorm.	9,1%
4 Dorm.	18,2%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	36,4%
51 a 100 m ²	45,5%
101 a 200 m ²	0,0%
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	9,1%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	40,0%
Depósito caução	10,0%
T. de Capitalização	3,3%
Seguro Fiança	36,7%
Outros	10,0%

Localização	Percentual
Central	32,0%
Nobre	40,0%
Demais Regiões	28,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	17,4%
Mudou para um aluguel mais barato	21,7%
Mudou sem dar justificativa	60,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	66,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	18,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,4%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	7,4%
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	0,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	9,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	4,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	4,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	14,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	19,0%

de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	14,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	14,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	4,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	14,3%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-56,23%	+ 4,75%
Fevereiro	+28,73%	+20,36%
Março	-42,38%	-17,06%
Abril	+51,43%	+8,68%
Mai	+57,5%	-44,35%
Junho	-53,09%	+12,75%
Julho	+6,58%	-31,23%
Agosto	-18,28%	+25,34%
Acumulado 2025	-25,74%	-20,76%