

Pesquisa CRECISP

Jundiaí e Região

Julho 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas crescem, locações têm queda: mercado enfrenta altos e baixos em 2025

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Julho 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 93 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 e Vargem e Várzea Paulista.

As vendas apresentaram alta de 6,58% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 31,23%.

Vendas

Casas: 29%; apartamentos: 71%

Locações:

Casas: 47%; Apartamentos: 53%

Vendas em Julho

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

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

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

29,6% das propriedades vendidas em Julho estavam situadas na periferia, 44,4% nas regiões centrais e 25,9% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 23,1% foram financiadas pela CAIXA, 19,2% por outros bancos, 23,1% diretamente pelos proprietários, 34,6% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Julho

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 2.000 até R\$ 3.000.

As casas eram, na maioria, de 2 dormitórios com 50 m² até 100 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 depósito caução. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (33%), na região central (29%) e nos bairros mais nobres (38%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 52,9% não informaram a razão da mudança, 29,4% optaram por aluguéis mais baratos, 17,6% para aluguéis mais caros.

Efeito gangorra entre vendas e locações

Meses de alta nas vendas costumam coincidir com fraqueza nas locações (ex.: **abr +51,43%** / **loc +8,68%** ainda positivo, mas **mai +57,5%** / **loc -44,35%**). Já quando as vendas cedem, as locações tendem a reagir (ex.: **jun -53,09%** / **loc +12,75%**). Isso sugere **substituição**: parte da demanda oscila entre comprar e alugar conforme crédito, preço pedido e confiança. E apesar dos trancos, o -7,46% no acumulado mostra um **mercado comprador resiliente**: quando condições melhoram, a absorção responde.

Segundo o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, há alguns fatores a serem monitorados nos próximos meses. “A **Taxa de juros e o apetite bancário** têm impacto direto na “gangorra” compra x aluguel. Também é conveniente observar a vacância e o tempo de locação por bairro, assim como a entrada de novos estoques usados e os descontos médios concedidos. Se houver uma demanda corporativa local por empregos, isso certamente vai impactar na busca, em especial por aluguel.”

Vendas em Julho

Vendas	%
Casas Vendidas	29%
Apartamentos Vendidos	71%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	22,2%
2 Dorm.	22,2%
3 Dorm.	55,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,1%
51 a 100 m ²	22,2%
101 a 200 m ²	33,3%
201 a 300 m ²	33,3%
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.	11,8%
2 Dorm.	58,8%
3 Dorm.	29,4%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
------------------	-------------------

1 a 50 m ²	29,4%
51 a 100 m ²	41,2%
101 a 200 m ²	17,6%
201 a 300 m ²	5,9%
301 a 400 m ²	5,9%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	44,4%
Nobre	25,9%
Demais Regiões	29,6%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	34,6%
Financiamento CAIXA	23,1%
Financiamento Outros Bancos	19,2%
Direto com Proprietário	23,1%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	42,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	23,1%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	19,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	11,5%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,8%
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	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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	4,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	24,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	8,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	12,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	16,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	4,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	4,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	20,0%
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	4,0%

Locações em Julho

Locações	%
Casas Alugadas	47%
Apartamentos Alugadas	53%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	53,8%
3 Dorm.	38,5%
4 Dorm.	7,7%
5 ou mais 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	38,5%
201 a 300 m ²	7,7%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	8,3%

1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,7%
51 a 100 m ²	75,0%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	9,7%
Depósito caução	45,2%
T. de Capitalização	19,4%
Seguro Fiança	25,8%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	29,2%
Nobre	37,5%
Demais Regiões	33,3%

Motivo da mudança	Percentual
-------------------	------------

Mudou para um aluguel mais caro	17,6%
Mudou para um aluguel mais barato	29,4%
Mudou sem dar justificativa	52,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	64,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,0%
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	5,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	5,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	10,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	10,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	40,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	15,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	5,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Loações
Janeiro	-56,23%	+ 4,75%
Fevereiro	+28,73%	+20,36%
Março	-42,38%	-17,06%
Abril	+51,43%	+8,68%
Maio	+57,5%	-44,35%
Junho	-53,09%	+12,75%
Julho	+6,58%	-31,23%
Acumulado 2025	-7,46%	-46,10%