

Pesquisa CRECISP

Vale do Paraíba e Região

Março 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Locações fecham o trimestre no negativo. Vendas reagem.

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Março de 2024, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de fevereiro de 2024 no Vale do Paraíba e região.

Foram consultadas 36 imobiliárias das cidades de Aparecida, Caçapava, Cachoeira Paulista, Caraguatatuba, Cruzeiro, Cunha, Guaratinguetá, Ilhabela, Jacareí, Lorena, Pindamonhangaba, Potim, Roseira, São Jose Dos Campos, São Sebastião, Taubaté, Tremembé e Ubatuba.

As vendas apresentaram alta de 174,52% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 9,61%.

“O mês de março, em especial, foi muito bom para o segmento de vendas, promovendo um novo fôlego ao mercado. No entanto, as locações ainda patinam na região, estando em queda contínua desde o início de 2024. Os proprietários facilitaram a aquisição dos imóveis e responderam por 32% dos negócios fechados, o mesmo percentual das transações à vista. Isso demonstra que, mesmo com essa reação positiva, ainda é necessário um olhar mais apurado para a concessão de crédito na região”, destacou o presidente José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 46,7%; apartamentos: 53,3%

Locações:

Casas: 64,7%; Apartamentos: 35,3%

Vendas em Março

A média de valores das casas vendidas no período ficou em até R\$ 300 mil. A maioria era de casas de 2 dormitórios, com área útil de até 100 m².

Os apartamentos vendidos tinham valores médios de até R\$ 350 mil, com 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

54,3% das propriedades vendidas em Março estavam situadas na periferia, 13% nas regiões centrais e 32,6% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 30% foram financiadas pela CAIXA, 4% por outros bancos, 32% diretamente pelos proprietários, 32% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 2% no período.

Locações em Março

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas ficou em até R\$ 2.000,00, para imóveis de 2 e 3 dormitórios com até 100 m² de área útil.

A faixa de preço de locação de apartamentos ficou em até R\$ 1.750,00 para imóveis de 2 dormitórios com 50 a 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 (34,1%), na região central (41,5%) e nos bairros mais nobres (24,4 %).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 29,7% não informaram a razão da mudança, 51,4% optaram por aluguéis mais baratos, 18,9% para aluguéis mais caros.

Vendas em Março

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	7,7%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	7,7%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	23,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	23,1%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%

De R\$ 351mil a R\$400 mil	15,4%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	7,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	7,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	7,7%
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 Casa	Percentual
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	61,5%
3 Dorm.	30,8%
4 Dorm.	0,0%
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	100,0%
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%

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	7,1%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	21,4%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	7,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	14,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	14,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	14,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	7,1%
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	7,1%
1 Dorm.	7,1%
2 Dorm.	71,4%
3 Dorm.	14,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,7%
51 a 100 m ²	57,1%
101 a 200 m ²	7,1%
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	13,0%
Nobre	32,6%
Demais Regiões	54,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	32,0%

Financiamento CAIXA	30,0%
Financiamento Outros Bancos	4,0%
Direto com Proprietário	32,0%
Consórcios	2,0%

Locações em Março

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	10,0%
de R\$751 a \$1.000,00	5,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	15,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	15,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	5,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	5,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	10,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,0%
Mais e R\$5mil	10,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	5,0%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	15,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	10,0%
51 a 100 m ²	60,0%
101 a 200 m ²	15,0%
201 a 300 m ²	10,0%
301 a 400 m ²	5,0%
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	8,3%
de R\$751 a \$1.000,00	16,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	16,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	16,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	8,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	8,3%
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	8,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	8,3%
Mais e R\$5mil	8,3%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	8,3%

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	4,7%
Depósito Caução	53,5%
T. de Capitalização	2,3%
Seguro Fiança	23,3%
Outros	16,3%

Localização	Percentual
Central	41,5%
Nobre	24,4%
Demais Regiões	34,1%

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

Mudou para um aluguel mais caro	18,9%
Mudou para um aluguel mais barato	51,4%
Mudou sem dar justificativa	29,7%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 41,71%	- 12,30%
Fevereiro	+10,48%	-8,05%
Março	+174,52%	-9,61%
Total	+143,29%	-29,96%