

Pesquisa CRECISP

Vale do Paraíba e Região

Abril 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Queda nas vendas não afeta o acumulado positivo do ano

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

Foram consultadas 29 imobiliárias das cidades de Caçapava, Cachoeira Paulista, Campos Do Jordão, Canas, Caraguatatuba, Cruzeiro, Cunha, Guaratinguetá, Igaratá, Ilhabela, Jacareí, Jambuí, Lorena, Monteiro Lobato, Paraibuna, Pindamonhangaba, Piquete, Potim, Roseira, São Jose Dos Campos, São Luiz Do Paraitinga, São Sebastião, Silveiras, Taubaté, Tremembé e Ubatuba.

As vendas apresentaram queda de 48,32% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 20,47%.

Mesmo assim, no acumulado de 2024, as vendas apresentaram alta de 94,97%. As locações, no entanto, registraram acumulado negativo de 9,49%.

Vendas

Casas: 53,8%; apartamentos: 46,2%

Locações:

Casas: 76,5%; Apartamentos: 23,5%

Vendas em Abril

A média de valores das casas vendidas no período ficou em até R\$ 400 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\$ 250 mil, com até 3 dormitórios, e área útil de até 100 m².

36,8% das propriedades vendidas em Abril estavam situadas na periferia, 21,1% nas regiões centrais e 42,1% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 28,6% foram financiadas pela CAIXA, 0% por outros bancos, 28,6% diretamente pelos proprietários, 33,3% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 9,5% no período.

Locações em Abril

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas ficou em até R\$ 1.250,00, para imóveis de 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 (67,6%), na região central (13,5%) e nos bairros mais nobres (18,9 %).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 51,2% não informaram a razão da mudança, 31,7% optaram por aluguéis mais baratos, 17,1% para aluguéis mais caros.

Vendas em Abril

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	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	14,3%
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	28,6%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
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	0,0%
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	14,3%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	14,3%
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%

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	42,9%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	28,6%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	42,9%
101 a 200 m ²	14,3%
201 a 300 m ²	14,3%
301 a 400 m ²	14,3%
401 a 500 m ²	14,3%

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	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	50,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	16,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	16,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
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	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	16,7%
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
Quitinete	33,3%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	16,7%
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	21,1%
Nobre	42,1%
Demais Regiões	36,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	33,3%
Financiamento CAIXA	28,6%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	28,6%

Consórcios	9,5%
------------	------

Locações em Abril

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	5,9%
de R\$751 a \$1.000,00	35,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	17,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	11,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	5,9%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,9%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	11,8%
Mais e R\$5mil	5,9%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	29,4%
2 Dorm.	23,5%
3 Dorm.	41,2%
4 Dorm.	5,9%
5 ou mais Dorm.	0,0%

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

1 a 50 m ²	29,4%
51 a 100 m ²	23,5%
101 a 200 m ²	29,4%
201 a 300 m ²	11,8%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	5,9%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	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	33,3%
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	16,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	16,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	16,7%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	16,7%

4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	16,7%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	28,6%
Depósito caução	52,4%
T. de Capitalização	2,4%
Seguro Fiança	11,9%
Outros	4,8%

Localização	Percentual
Central	13,5%
Nobre	18,9%
Demais Regiões	67,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	17,1%
Mudou para um aluguel mais barato	31,7%
Mudou sem dar justificativa	51,2%

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%
Abril	-48,32%	+20,47%
Total	+94,97%	-9,49%