

Pesquisa CRECISP

Vale do Paraíba e Região

Setembro 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas tem ligeira queda, mas locações seguem em alta na região

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

Foram consultadas 67 imobiliárias das cidades de Aparecida, Bananal, Caçapava, Caraguatatuba, Cruzeiro, Guaratinguetá, Ilhabela, Jacareí, Lorena, Pindamonhangaba, Potim, Roseira, Santa Branca, São Jose Dos Campos, São Sebastião, Taubaté e Ubatuba.

As vendas apresentaram queda de 0,9% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 9,8%.

Vendas

Casas: 56%; apartamentos: 44%

Locações:

Casas: 63%; Apartamentos: 37%

Vendas em Setembro

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil.

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

A maioria dos apartamentos vendidos era de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

44,4% das propriedades vendidas em Setembro estavam situadas na periferia, 31,1% nas regiões centrais e 24,4% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 34,5% foram financiadas pela CAIXA, 24,1% por outros bancos, 13,8% diretamente pelos proprietários, 17,2% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 10,3% no período.

Locações em Setembro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.000 até R\$ 1.500,00.

A maioria das casas era de 2 e 3 dormitórios com 100 até 200 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era 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 (49%), na região central (31%) e nos bairros mais nobres (20%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 40,3% não informaram a razão da mudança, 41,8% optaram por aluguéis mais baratos, 17,9% para aluguéis mais caros.

Vendas em Setembro

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	6,3%
2 Dorm.	43,8%
3 Dorm.	43,8%
4 Dorm.	6,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	12,5%
51 a 100 m ²	43,8%
101 a 200 m ²	18,8%

201 a 300 m ²	12,5%
301 a 400 m ²	12,5%
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.	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	33,3%
51 a 100 m ²	66,7%
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	31,1%
Nobre	24,4%
Demais Regiões	44,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	17,2%
Financiamento CAIXA	34,5%
Financiamento Outros Bancos	24,1%
Direto com Proprietário	13,8%
Consórcios	10,3%

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	3,2%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	16,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	16,1%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	16,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	12,9%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,2%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,2%
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	9,7%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	6,5%
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%

Locações em Setembro

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,6%
2 Dorm.	40,9%
3 Dorm.	40,9%
4 Dorm.	4,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	26,1%
51 a 100 m ²	30,4%
101 a 200 m ²	39,1%
201 a 300 m ²	4,3%
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	0,0%
1 Dorm.	8,3%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	16,7%

4 Dorm.	8,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	58,3%
101 a 200 m ²	8,3%
201 a 300 m ²	8,3%
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	20,0%
Depósito Caução	35,0%
T. de Capitalização	3,3%
Seguro Fiança	23,3%
Outros	18,3%

Localização	Percentual
Central	30,8%
Nobre	20,0%
Demais Regiões	49,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	17,9%
Mudou para um aluguel mais barato	41,8%
Mudou sem dar justificativa	40,3%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	2,9%
de R\$751 a \$1.000,00	2,9%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	20,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	14,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	14,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	8,6%
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	5,7%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,7%
Mais e R\$5mil	14,3%

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%
Mai	+2,8%	-23,4%
Junho	+109,8%	+3%
Julho	-29,5%	-14%
Agosto	+10,8%	+16,1%
Setembro	-0,9%	+9,8%
Total	+188,27%	-17,99%