

Pesquisa CRECISP

Vale do Paraíba e Região

Junho 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Locações reagem e vendas acompanham alta em junho

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

Foram consultadas 42 imobiliárias das cidades de Caçapava, Campos Do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Guaratinguetá, Ilhabela, Jacareí, Pindamonhangaba, São Jose Dos Campos, São Sebastião, Taubaté e Ubatuba.

As vendas apresentaram alta de 109,8% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 3%.

Vendas

Casas: 53%; apartamentos: 47%

Locações:

Casas: 65%; Apartamentos: 35%

Vendas em Junho

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 100 até 200 m².

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

57,5% das propriedades vendidas em Junho estavam situadas na periferia, 21,9% nas regiões centrais e 20,5% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 30,33% foram financiadas pela CAIXA, 9,1% por outros bancos, 34,8% diretamente pelos proprietários, 25,8% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0 % no período.

Locações em Junho

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.000 até R\$ 3.000,00.

A maioria das casas era de 2 dormitórios com 50 até 100 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 seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (41%), na região central (22%) e nos bairros mais nobres (37%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 23,8% não informaram a razão da mudança, 38,1% optaram por aluguéis mais baratos, 38,1% para aluguéis mais caros.

Vendas em Junho

Casas vendidas

| Dormitórios Casa | Percentual |
|-------------------------|-------------------|
| 1 Dorm. | 18,8% |
| 2 Dorm. | 31,3% |
| 3 Dorm. | 31,3% |
| 4 Dorm. | 12,5% |
| 5 Dorm. | 6,3% |
| Mais de 5 Dorm. | 0,0% |

| Área útil | Percentual |
|--------------------------|-------------------|
| 1 a 50 m ² | 12,5% |
| 51 a 100 m ² | 31,3% |
| 101 a 200 m ² | 37,5% |
| 201 a 300 m ² | 12,5% |

| | |
|-----------------------------|------|
| 301 a 400 m ² | 6,3% |
| 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. | 90,9% |
| 3 Dorm. | 9,1% |
| 4 Dorm. | 0,0% |
| 5 Dorm. | 0,0% |
| Mais de 5 Dorm. | 0,0% |

| Área útil | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m ² | 36,4% |
| 51 a 100 m ² | 63,6% |
| 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

| 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 | 3,7% |

| | |
|-----------------------------|-------|
| De R\$ 101mil a R\$150 mil | 3,7% |
| De R\$ 151mil a R\$200 mil | 14,8% |
| De R\$ 201mil a R\$250 mil | 14,8% |
| De R\$ 251mil a R\$300 mil | 18,5% |
| De R\$ 301mil a R\$350 mil | 14,8% |
| De R\$ 351mil a R\$400 mil | 7,4% |
| De R\$ 401mil a R\$450 mil | 0,0% |
| De R\$ 451mil a R\$500 mil | 3,7% |
| De R\$ 501mil a R\$600 mil | 3,7% |
| De R\$ 601mil a R\$700 mil | 3,7% |
| 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 | 3,7% |
| De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi | 3,7% |
| 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 | 3,7% |
| De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi | 0,0% |
| Acima de R\$ 5 mi | 0,0% |

| localização Casa/Apartamento | Percentual |
|-------------------------------------|-------------------|
| Central | 21,9% |
| Nobre | 20,5% |
| Demais Regiões | 57,5% |

| Forma de Pagamento Casa/Apartamento | Percentual |
|--|-------------------|
| À Vista | 25,8% |

| | |
|-----------------------------|-------|
| Financiamento CAIXA | 30,3% |
| Financiamento Outros Bancos | 9,1% |
| Direto com Proprietário | 34,8% |
| Consórcios | 0,0% |

Locações em Junho

Casas alugadas

| Dormitórios | Percentual |
|-----------------|------------|
| Quitinete | 0,0% |
| 1 Dorm. | 16,7% |
| 2 Dorm. | 50,0% |
| 3 Dorm. | 16,7% |
| 4 Dorm. | 16,7% |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0% |

| Área útil | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m ² | 16,7% |
| 51 a 100 m ² | 55,6% |
| 101 a 200 m ² | 16,7% |
| 201 a 300 m ² | 0,0% |
| 301 a 400 m ² | 5,6% |
| 401 a 500 m ² | 0,0% |
| acima de 500 m ² | 5,6% |

Aptos Alugados

| Dormitórios | Percentual |
|-------------|------------|
| Quitinete | 0,0% |
| 1 Dorm. | 0,0% |
| 2 Dorm. | 100,0% |

| | |
|-----------------|------|
| 3 Dorm. | 0,0% |
| 4 Dorm. | 0,0% |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0% |

| Área útil | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m ² | 40,0% |
| 51 a 100 m ² | 60,0% |
| 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% |

Casas e aptos alugados

| Valor Aluguel Casa/apto | Percentual |
|------------------------------|------------|
| Até R\$500 | 3,6% |
| de R\$501 a \$750,00 | 10,7% |
| de R\$751 a \$1.000,00 | 17,9% |
| de R\$1.001,00 a R\$1250,00 | 7,1% |
| de R\$1.251,00 a R\$1500,00 | 17,9% |
| de R\$1.501,00 a R\$1750,00 | 3,6% |
| de R\$1.751,00 a R\$2.000,00 | 0,0% |
| de R\$2.001,00 a R\$2.500,00 | 25,0% |
| de R\$2.501,00 a R\$3.000,00 | 0,0% |
| de R\$3.001,00 a R\$3.500,00 | 7,1% |
| 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 | 7,1% |

| Modalidade | Porcentagem |
|---------------------|--------------------|
| Fiador | 7,8% |
| Depósito caução | 28,1% |
| T. de Capitalização | 9,4% |
| Seguro Fiança | 35,9% |
| Outros | 18,8% |

| Localização | Percentual |
|--------------------|-------------------|
| Central | 21,7% |
| Nobre | 37,0% |
| Demais Regiões | 41,3% |

| Motivo da mudança | Percentual |
|-----------------------------------|-------------------|
| Mudou para um aluguel mais caro | 38,1% |
| Mudou para um aluguel mais barato | 38,1% |
| Mudou sem dar justificativa | 23,8% |

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% |
| Total | +207,57% | -29,89% |