

Pesquisa CRECISP

## **Vale do Paraíba e Região**

Julho 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Queda em vendas e locações é registrada em julho no Vale do Paraíba**

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

Foram consultadas 101 imobiliárias das cidades de Aparecida, Arapei, Areias, Bananal, Caçapava, Cachoeira Paulista, Campos Do Jordão, Canas, Caraguatatuba, Cruzeiro, Guaratinguetá, Ilhabela, Jacareí, Jambuí, Lavrinhas, Lorena, Pindamonhangaba, Piquete, Potim, Queluz, Roseira, Santa Branca, São Jose Do Barreiro, São Jose Dos Campos, São Sebastião, Silveiras, Taubaté, Tremembé e Ubatuba.

As vendas apresentaram queda de 29,5% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 14%.

#### **Vendas**

Casas: 51%; apartamentos: 49%

#### **Locações:**

Casas: 62%; Apartamentos: 38%

#### **Vendas em Julho**

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 dormitórios, com área útil de 50 até 100 m<sup>2</sup>.

A maioria dos apartamentos vendidos era de 2 dormitórios, e área útil de até 50 m<sup>2</sup>.

64,4% das propriedades vendidas em Julho estavam situadas na periferia, 16,9% nas regiões centrais e 18,6% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 43,5% foram financiadas pela CAIXA, 17,4% por outros bancos, 17,4% diretamente pelos proprietários, 18,8% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 2,9% no período.

### **Locações em Julho**

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 dormitórios com 50 até 100 m<sup>2</sup> de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 a 100 m<sup>2</sup> 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 (46%), na região central (25%) e nos bairros mais nobres (30%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 43,2% não informaram a razão da mudança, 41,1% optaram por aluguéis mais baratos, 15,8% para aluguéis mais caros.

### **Vendas em Julho**

#### **Casas vendidas**

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	73,9%
3 Dorm.	17,4%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	8,7%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	4,3%
51 a 100 m <sup>2</sup>	65,2%

101 a 200 m <sup>2</sup>	21,7%
201 a 300 m <sup>2</sup>	4,3%
301 a 400 m <sup>2</sup>	4,3%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Aptos vendidos**

<b>Dormitórios Apto</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	9,1%
2 Dorm.	77,3%
3 Dorm.	13,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	50,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	45,5%
101 a 200 m <sup>2</sup>	4,5%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Casas e aptos vendidos**

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	16,9%
Nobre	18,6%

Demais Regiões	64,4%
----------------	-------

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	18,8%
Financiamento CAIXA	43,5%
Financiamento Outros Bancos	17,4%
Direto com Proprietário	17,4%
Consórcios	2,9%

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	9,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	15,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	13,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	15,9%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	15,9%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	9,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	2,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,8%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,3%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,3%
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	2,3%

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 Julho

### Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	9,1%
2 Dorm.	48,5%
3 Dorm.	36,4%
4 Dorm.	6,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	12,1%
51 a 100 m <sup>2</sup>	45,5%
101 a 200 m <sup>2</sup>	36,4%
201 a 300 m <sup>2</sup>	3,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	3,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	5,6%
1 Dorm.	22,2%

2 Dorm.	61,1%
3 Dorm.	5,6%
4 Dorm.	5,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	38,9%
51 a 100 m <sup>2</sup>	50,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	5,6%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	5,6%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	16,4%
Depósito Caução	38,2%
T. de Capitalização	7,3%
Seguro Fiança	32,7%
Outros	5,5%

Localização	Percentual
Central	24,6%
Nobre	29,8%
Demais Regiões	45,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	15,8%

Mudou para um aluguel mais barato	41,1%
Mudou sem dar justificativa	43,2%

Valor Aluguel Casa/Apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	2,0%
de R\$751 a \$1.000,00	15,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	19,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	21,6%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	3,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	7,8%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	5,9%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	3,9%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	9,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,0%
Mais e R\$5mil	2,0%

### Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
<b>Janeiro</b>	- 41,71%	- 12,30%
<b>Fevereiro</b>	+10,48%	-8,05%
<b>Março</b>	+174,52%	-9,61%
<b>Abril</b>	-48,32%	+20,47%
<b>Maio</b>	+2,8%	-23,4%
<b>Junho</b>	+109,8%	+3%
<b>Julho</b>	-29,5%	-14%
<b>Total</b>	+178,08%	-43,89%