

Pesquisa CRECISP

Vale do Paraíba e Região

Agosto 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Alta em vendas e locações no mês de Agosto

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

Foram consultadas 72 imobiliárias das cidades de Aparecida, Caçapava, Campos Do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Guaratinguetá, Ilhabela, Jacareí, Lorena, Monteiro Lobato, Paraibuna, Pindamonhangaba, Santo Antônio Do Pinhal, São Bento Do Sapucaí, São Jose Dos Campos, São Sebastião, Taubaté, Tremembé e Ubatuba.

As vendas apresentaram alta de 10,8% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 16,1%.

Vendas

Casas: 72%; apartamentos: 28%

Locações:

Casas: 61%; Apartamentos: 39%

Vendas em Agosto

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 m².

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

76,3% das propriedades vendidas em Agosto estavam situadas na periferia, 10,5% nas regiões centrais e 13,2% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 39,7% foram financiadas pela CAIXA, 8,6% por outros bancos, 20,7% diretamente pelos proprietários, 29,3% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 1,7% no período.

Locações em Agosto

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 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 (36%), na região central (40%) e nos bairros mais nobres (24%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 27,3% não informaram a razão da mudança, 51,5% optaram por aluguéis mais baratos, 21,2% para aluguéis mais caros.

Vendas em Agosto

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	63,6%
3 Dorm.	22,7%
4 Dorm.	9,1%
5 Dorm.	4,5%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	4,5%
51 a 100 m ²	45,5%
101 a 200 m ²	40,9%
201 a 300 m ²	0,0%

301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	4,5%
acima de 500 m ²	4,5%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	66,7%
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	16,7%
51 a 100 m ²	58,3%
101 a 200 m ²	25,0%
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	10,5%
Nobre	13,2%
Demais Regiões	76,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	29,3%
Financiamento CAIXA	39,7%
Financiamento Outros Bancos	8,6%
Direto com Proprietário	20,7%
Consórcios	1,7%

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	2,9%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	17,6%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	17,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	26,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	5,9%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	2,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,9%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	2,9%
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	5,9%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,9%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	5,9%
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	2,9%

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	2,9%

Locações em Agosto

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	26,3%
2 Dorm.	31,6%
3 Dorm.	31,6%
4 Dorm.	10,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,0%
51 a 100 m ²	40,0%
101 a 200 m ²	30,0%
201 a 300 m ²	5,0%
301 a 400 m ²	5,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	7,1%
1 Dorm.	21,4%
2 Dorm.	64,3%
3 Dorm.	0,0%

4 Dorm.	7,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	28,6%
51 a 100 m ²	64,3%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	14,0%
Depósito caução	18,0%
T. de Capitalização	16,0%
Seguro Fiança	42,0%
Outros	10,0%

Localização	Percentual
Central	40,5%
Nobre	23,8%
Demais Regiões	35,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	21,2%
Mudou para um aluguel mais barato	51,5%
Mudou sem dar justificativa	27,3%

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	11,8%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	23,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	2,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	2,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	8,8%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	17,6%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,9%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,9%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,9%
Mais e R\$5mil	5,9%

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%
Total	+189,17%	-27,79%