

Pesquisa CRECISP

Vale do Paraíba e Região

Maio 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

No Vale do Paraíba, vendas sobem, mas locações apresentam queda em Maio

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

Foram consultadas 75 imobiliárias das cidades de Caçapava, Cachoeira Paulista, Campos Do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Guaratinguetá, Ilhabela, Jacareí, Lorena, Monteiro Lobato, Natividade Da Serra, Paraibuna, Pindamonhangaba, Piquete, Santa Branca, Santo Antônio Do Pinhal, São Jose Dos Campos, São Sebastião, Taubaté, Tremembé e Ubatuba.

As vendas apresentaram alta de 2,8% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 23,4%.

Vendas

Casas: 75%; apartamentos: 25%

Locações:

Casas: 78%; Apartamentos: 22%

Vendas em Maio

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.

40,3% das propriedades vendidas em Maio estavam situadas na periferia, 26,8% nas regiões centrais e 33% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 33,1% foram financiadas pela CAIXA, 14,3% por outros bancos, 24% diretamente pelos proprietários, 18,3% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 10,3% no período.

Loações em Maio

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 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 (41%), na região central (32%) e nos bairros mais nobres (27%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 33,3% não informaram a razão da mudança, 39,4% optaram por aluguéis mais baratos, 27,2% para aluguéis mais caros.

Vendas em Maio

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,3%
2 Dorm.	52,2%
3 Dorm.	39,1%
4 Dorm.	4,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	13,0%
51 a 100 m ²	30,4%

101 a 200 m ²	26,1%
201 a 300 m ²	13,0%
301 a 400 m ²	13,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	4,3%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	12,5%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	12,5%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	37,5%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	12,5%
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	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	12,9%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	9,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	9,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	22,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	3,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,5%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,2%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	9,7%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	6,5%
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	3,2%
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%

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	26,8%
Nobre	33,0%
Demais Regiões	40,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
--	-------------------

À Vista	18,3%
Financiamento CAIXA	33,1%
Financiamento Outros Bancos	14,3%
Direto com Proprietário	24,0%
Consórcios	10,3%

Locações em Maio

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,6%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	36,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	17,4%
51 a 100 m ²	52,2%
101 a 200 m ²	8,7%
201 a 300 m ²	13,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	4,3%
acima de 500 m ²	4,3%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	7,7%
1 Dorm.	7,7%

2 Dorm.	84,6%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	15,4%
51 a 100 m ²	61,5%
101 a 200 m ²	15,4%
201 a 300 m ²	7,7%
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 e Apto	Percentual
Até R\$500	2,8%
de R\$501 a \$750,00	5,6%
de R\$751 a \$1.000,00	16,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,9%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	16,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	2,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	2,8%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	16,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	11,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	8,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,8%
Mais e R\$5mil	0,0%

Modalidade	Porcentagem
Fiador	17,3%
Depósito Caução	29,6%
T. de Capitalização	8,0%
Seguro Fiança	23,0%
Outros	22,1%

Localização	Percentual
Central	31,8%
Nobre	27,5%
Demais Regiões	40,8%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	27,2%
Mudou para um aluguel mais barato	39,4%
Mudou sem dar justificativa	33,3%

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%
Total	+97,77%	-32,89%