

Pesquisa CRECISP

Vale do Paraíba e Região

Janeiro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Ano começa com índices negativos em vendas e locações

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Janeiro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Dezembro de 2024 no Vale do Paraíba e região.

Foram consultadas 133 imobiliárias das cidades de Aparecida, Areias, Caçapava, Cachoeira Paulista, Campos Do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Cunha, Guaratinguetá, Igaratá, Ilhabela, Jacareí, Jambuí, Lavrinhas, Lorena, Monteiro Lobato, Paraibuna, Pindamonhangaba, Santa Branca, Santo Antônio Do Pinhal, São Jose Dos Campos, São Sebastião, Taubaté e Ubatuba.

As vendas apresentaram queda de 49,10% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 22,42%.

“Janeiro, em geral, é um mês mais fraco para os negócios imobiliários. Além disso, tanto os imóveis mais vendidos quanto os alugados na região estão com médias de valores razoavelmente altas, o que pode estar se refletindo nessa queda nos negócios”, afirmou José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. Segundo a pesquisa CRECISP, no período, as casas e apartamentos mais vendidos custavam acima de R\$ 500 mil e os mais alugados estavam na faixa entre R\$ 2 mil e R\$ 3 mil.

Vendas

Casas: 56%; apartamentos: 44%

Locações:

Casas: 59%; Apartamentos: 41%

Vendas em Janeiro

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou acima de R\$ 500 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.

32,3% das propriedades vendidas em Janeiro estavam situadas na periferia, 29% nas regiões centrais e 38,7% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 25,6% foram financiadas pela CAIXA, 7,7% por outros bancos, 33,3% diretamente pelos proprietários, 33,3% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Janeiro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 2.000 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 até 50 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 (46%), na região central (26%) e nos bairros mais nobres (28%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 41,5% não informaram a razão da mudança, 35,1% optaram por aluguéis mais baratos, 23,4% para aluguéis mais caros.

Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	56%
Apartamentos Vendidos	44%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,2%
2 Dorm.	54,2%
3 Dorm.	41,7%
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	45,8%
101 a 200 m ²	33,3%
201 a 300 m ²	4,2%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	5,3%
1 Dorm.	5,3%
2 Dorm.	52,6%
3 Dorm.	36,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	21,1%
51 a 100 m ²	63,2%
101 a 200 m ²	15,8%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%

acima de 500 m²	0,0%
-----------------	------

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	29,0%
Nobre	38,7%
Demais Regiões	32,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	33,3%
Financiamento CAIXA	25,6%
Financiamento Outros Bancos	7,7%
Direto com Proprietário	33,3%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	39,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	14,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	23,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	14,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	4,7%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	4,7%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

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	2,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	11,6%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	11,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	16,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	14,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,3%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,3%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	9,3%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	4,7%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,3%
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	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 Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	59%

Apartamentos Alugadas	41%
-----------------------	-----

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	7,9%
2 Dorm.	57,9%
3 Dorm.	28,9%
4 Dorm.	5,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	10,3%
51 a 100 m ²	61,5%
101 a 200 m ²	20,5%
201 a 300 m ²	2,6%
301 a 400 m ²	5,1%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	5,6%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	61,1%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	55,6%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	11,1%
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	19,5%
Depósito caução	42,7%
T. de Capitalização	1,2%
Seguro Fiança	34,1%
Outros	2,4%

Localização	Percentual
Central	25,6%
Nobre	28,1%
Demais Regiões	46,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	23,4%
Mudou para um aluguel mais barato	35,1%
Mudou sem dar justificativa	41,5%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	71,9%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	10,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	17,5%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	7,3%
de R\$751 a \$1.000,00	12,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	7,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	16,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	10,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	14,5%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	14,5%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	3,6%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	1,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,6%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2025

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	- 49,10%	- 22,42%