

Pesquisa CRECISP

Vale do Paraíba e Região

Janeiro 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Janeiro registra queda em vendas e locações no Vale do Paraíba

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Janeiro de 2024, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de dezembro de 2023 no Vale do Paraíba e região.

Foram consultadas 43 imobiliárias das cidades de Caçapava, Cachoeira Paulista, Campos Do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Ilhabela, Jacareí, Pindamonhangaba, São Jose Dos Campos, São Sebastião, Taubaté, Tremembé e Ubatuba.

As vendas apresentaram queda de 41,71% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 12,30%.

“Os números desse início de ano não assustam, porque essa é uma região de grande pujança. Além disso, há a previsão de grandes investimentos federais na área. O BNDES fornecerá um financiamento de R\$ 500 milhões para a Embraer investir em inovações, por exemplo. Isso gera novos empregos, faz girar a roda da economia e atrai novos investidores para a região, ampliando o desenvolvimento local em diversas áreas, incluindo a do mercado imobiliário”, analisou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 30,8%; apartamentos: 69,2%

Locações:

Casas: 64,9%; Apartamentos: 35,1%

Vendas em Janeiro

A média de valores das casas vendidas no período ficou em até R\$ 350 mil. A maioria era de casas de 3 dormitórios, com área útil de 50 a 100 m².

Os apartamentos vendidos tinham valores médios de até R\$ 350 mil, com 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

40% das propriedades vendidas em Janeiro estavam situadas na periferia, 33,3% nas regiões centrais e 26,7% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 42,4% foram financiadas pela CAIXA, 15,3% por outros bancos, 16,9% diretamente pelos proprietários, 22% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 3,4% no período.

Locações em Janeiro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas ficou em até R\$ 1.750,00, para imóveis de 3 dormitórios com 50 até 100 m² de área útil.

A faixa de preço de locação de apartamentos ficou em até R\$ 1.250,00 para imóveis 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 (50,9%), na região central (20,8%) e nos bairros mais nobres (28,3%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 40,4% não informaram a razão da mudança, 40,4% optaram por aluguéis mais baratos, 19,1% para aluguéis mais caros.

Vendas em Janeiro

Casas vendidas

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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	20,0%

De R\$ 251mil a R\$300 mil	20,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	20,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	20,0%
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	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	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	20,0%
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%

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	60,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%

51 a 100 m ²	80,0%
101 a 200 m ²	20,0%
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%

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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	50,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	10,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	30,0%
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	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	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%

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	70,0%
3 Dorm.	30,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,0%
51 a 100 m ²	70,0%
101 a 200 m ²	10,0%
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	33,3%
Nobre	26,7%
Demais Regiões	40,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	22,0%
Financiamento CAIXA	42,4%
Financiamento Outros Bancos	15,3%
Direto com Proprietário	16,9%
Consórcios	3,4%

Locações em Janeiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	10,5%
de R\$501 a \$750,00	5,3%
de R\$751 a \$1.000,00	10,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	15,8%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	5,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	10,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	5,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	15,8%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	10,5%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	5,3%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	26,3%
2 Dorm.	31,6%
3 Dorm.	36,8%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	26,3%
51 a 100 m ²	47,4%
101 a 200 m ²	10,5%
201 a 300 m ²	15,8%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	8,3%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	33,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	25,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	16,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	8,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	8,3%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	8,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	58,3%
101 a 200 m ²	16,7%
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	33,3%
Depósito caução	40,9%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	16,7%
Outros	9,1%

Localização	Percentual
Central	20,8%
Nobre	28,3%
Demais Regiões	50,9%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	19,1%
Mudou para um aluguel mais barato	40,4%
Mudou sem dar justificativa	40,4%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 41,71%	- 12,30%