

Pesquisa CreciSP

Vale do Paraíba/Litoral Norte
Setembro de 2022
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- bancos financiaram 73,98% das vendas feitas em 10 cidades das 2 regiões
- 40 imobiliárias venderam 616,5% mais em Setembro do que em Agosto
- locação de casas e apartamentos cresceu 18,23% entre Setembro e Agosto
- 58,81% dos novos inquilinos vão pagar aluguel mensal de até R\$ 1.750,00

Financiamento cresce e venda de imóveis é recorde no Vale do Paraíba e Litoral Norte

Com a concessão de um volume recorde de financiamentos por bancos públicos e privados, as vendas de imóveis usados estabeleceram um recorde histórico em Setembro em 10 cidades do Vale do Paraíba e do Litoral Norte, como São José dos Campos, Jacareí, São Sebastião e Caraguatatuba.

Pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) com 40 imobiliárias e corretores dessas duas regiões apurou que as vendas em Setembro cresceram 616,50% na comparação com Agosto, e 73,98% delas foram bancadas por empréstimos de bancos. O restante foi realizado com pagamento à vista (16,22%) ou em parcelas pagas diretamente aos proprietários dos imóveis (10,81%).

Foram vendidos mais apartamentos (57,57%) do que casas (42,42%), com predomínio dos imóveis de padrão construtivo mais simples (60,61%) e localizados em bairros centrais das cidades (50%). Os compradores preferiram os apartamentos de dois dormitórios (62,50%) com área útil de até 100 metros quadrados (75%) e as casas também com dois dormitórios (69,23%) e área útil de 51 até 100 m² (76,92%).

“Esse aumento das vendas deve se configurar como histórico e demonstra o bom momento vivido pela Economia das cidades dessas regiões, com aumento do emprego e conseqüentemente da renda que permite às pessoas conseguir o desejado crédito para comprar a casa própria”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. “Tanto no Vale quanto no Litoral Norte a atividade econômica vem crescendo e espraiando esse ganho por variados setores, como é o caso do mercado imobiliário.”

Ele cita como exemplos São José dos Campos, Caraguatatuba e São Sebastião. Em **São José dos Campos**, foi registrado em Setembro o maior saldo positivo mensal de empregos do ano, 1.529 vagas formais, acumulando saldo positivo de 8.800 empregos formais em 12 meses segundo registros do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) do Ministério do Trabalho divulgados pela administração municipal. O crescimento da atividade econômica se refletiu na arrecadação, que registrou superávit de R\$ 350 milhões entre Janeiro e Agosto.

O mesmo Caged também já registrou em **Caraguatatuba** em Agosto os benefícios da aproximação da temporada de Verão, segundo a prefeitura, com os setores de comércio e serviços gerando um saldo positivo de 83 vagas formais de emprego. Outro indicador importante do aquecimento da economia local foi o número de alvarás de construção aprovados pela prefeitura no terceiro trimestre deste ano – 357 documentos emitidos entre Julho e Setembro, número que a gestão municipal diz superar a média dos últimos sete anos.

Em **São Sebastião**, segundo a prefeitura, foram criados 1.651 empregos com carteira assinada entre Janeiro e Agosto enquanto as demais cidades do Litoral Norte fecharam 752 vagas, o que coloca o município como responsável por 100% dos empregos gerados na região este ano. A expansão dos empregos foi impulsionada pela abertura de 1.931 empresas em 12 meses até Agosto no município.

Locação de residências tem aumento de 18,23%

A locação de residências cresceu 18,23% em Setembro frente a Agosto no Vale do Paraíba e Litoral Norte, segundo a pesquisa CreciSP, e ficou concentrada mais em casas (76,47%) do que em apartamentos (23,53%). A maioria dos inquilinos contratou aluguel mensal de até R\$ 1.750,00 (58,81%) de imóveis localizados principalmente nos bairros de periferia (42,86%) e de padrão construtivo médio (57,89%). A principal forma de garantia adotada foi o depósito de três aluguéis (61,11%).

As casas alugadas são na maioria de dois dormitórios (38,46%), área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (53,85%) e uma vaga de garagem (46,15%). Os apartamentos mais alugados foram os de dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil de 51 a 100 metros quadrados (75%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Caçapava, Cachoeira Paulista, Caraguatatuba, Cruzeiro, Guaratinguetá, Jacareí, São José dos Campos, São Sebastião, Taubaté e Ubatuba.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	33,33%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	33,33%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	9,52%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	14,29%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	0,00%

De R\$ 701 a R\$ 800 mil	0,00%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	9,52%

Modalidade	Percentual
À Vista	16,22%
Financiamento CAIXA	56,76%
Financiamento Outros Bancos	16,22%
Direto com Proprietário	10,81%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	50,00%
NOBRE	18,42%
DEMAIS REGIÕES	31,58%

Tipo	Percentual
LUXO	6,06%
MÉDIO	33,33%
STANDART	60,61%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	69,23%
3 Dorm.	23,08%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	7,69%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%

1 vaga	53,85%
2 vagas	30,77%
3 vagas	7,69%
4 vagas	7,69%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	76,92%
101 a 200 m ²	7,69%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	7,69%
acima de 500 m ²	7,69%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	62,50%
3 Dorm.	37,50%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	62,50%
2 vagas	37,50%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	37,50%
51 a 100 m ²	37,50%
101 a 200 m ²	25,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Locações em **Setembro** na região de Vale do Paraíba

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	11,76%
751 a 1.000	5,88%
1.001 a 1.250	5,88%
1.251 a 1.500	23,53%
1.501 a 1.750	11,76%
1.751 a 2.000	5,88%
2.001 a 2.500	5,88%
2.501 a 3.000	5,88%
3.001 a 4.000	11,76%
Acima de R\$ 4.000	11,76%

Região	Percentual
CENTRAL	33,33%
NOBRE	23,81%
DEMAIS REGIÕES	42,86%

Tipo	Percentual
LUXO	21,05%
MÉDIO	57,89%
STANDART	21,05%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	22,22%
DEPÓSITO CAUÇÃO	61,11%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	16,67%
OUTROS	0,00%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	23,08%
2 Dorm.	38,46%
3 Dorm.	30,77%
4 Dorm.	7,69%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	7,69%
1 vaga	46,15%
2 vagas	30,77%
3 vagas	7,69%
4 vagas	7,69%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	23,08%
51 a 100 m ²	53,85%
101 a 200 m ²	7,69%
201 a 300 m ²	7,69%
301 a 400 m ²	7,69%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	75,00%
3 Dorm.	25,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	75,00%
2 vagas	25,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	75,00%
101 a 200 m ²	25,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Evolução de venda e locação no semestre

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-17,15%	21,89%
Fevereiro	-12,36%	4,44%
Março	22,05%	22,81%
Abril	26,70%	-30,67%
Mai	25,29%	2,37%
Junho	-48,99%	9,03%
Julho	103,41%	16,09%
Agosto	-68,94%	-17,90%
Setembro	616,50%	18,23%