

Pesquisa CreciSP

Vale do Paraíba e região

Janeiro de 2023

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- 58% dos imóveis vendidos são casas e 53% dos alugados, apartamentos
- em Janeiro, vendas caíram 46,83% e locação 18,94% em 20 cidades
- vendas em Janeiro ficaram concentradas em imóveis de até R\$ 250 mil
- maioria dos novos inquilinos vai pagar aluguel médio de até R\$ 1,5 mil

Casas e apartamentos dividem liderança em venda e locação de imóvel no Vale do Paraíba

Líderes nas vendas de imóveis usados em 2022, preferidas dos compradores em nove dos 12 meses, as casas começaram 2023 à frente desse segmento do mercado no Vale do Paraíba e Litoral Norte. Em Janeiro, as vendas de casas somaram 58% do total e os apartamentos, 42%, segundo pesquisa feita com 80 imobiliárias e corretores de 20 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Essa preferência não se manteve na locação residencial. As casas, mais alugadas que os apartamentos em todos os meses do ano passado, foram superadas pelos apartamentos em Janeiro, com 53% dos novos inquilinos optando por eles e 47% por elas.

As casas e os apartamentos mais vendidos em Janeiro foram os de preços até R\$ 250 mil, com 58% e 53,9% do total, respectivamente. Na locação, 52,4% dos apartamentos foram alugados por até R\$ 1.250,00 e 61,4% das casas por até R\$ 1.500,00.

Independentemente dos tipos de imóveis, tanto a venda quanto a locação começaram o ano em queda, depois de terem acumulado saldo positivo em 2022 de 664,17% e 298,5%, respectivamente. As vendas em Janeiro foram 46,83% menores que as de Dezembro e as locações, 18,94%.

Refluxo e perspectivas

“É o refluxo do final de ano, com famílias ainda em férias e muitas delas pressionadas pelos gastos extras dessa época, como impostos e mensalidades escolares que subiram mais que a inflação, e os esvaziamento da poupança ilustra bem essa situação de aperto financeiro”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

“Se o dinheiro sacado não foi para o mercado imobiliário, foi para cobrir as despesas do dia-a-dia e contas e prestações, até porque o número de brasileiros inadimplentes chegou a 70 milhões em Janeiro segundo o Serasa Experian”, acrescenta.

A caderneta de poupança sofreu saques que ultrapassaram os depósitos em R\$ 33,63 bilhões em Janeiro, a maior retirada da série histórica iniciada em 1995, segundo o Banco Central. Em Fevereiro, os saques superaram os depósitos em R\$ 11,51 bilhões, o que fez o acumulado no ano chegar a R\$ 45,14 bilhões, um novo recorde para o bimestre, segundo o BC.

O presidente do CreciSP acredita, porém, que os dois mercados vão se recuperar nos próximos meses. “A pressão crescente com os juros deve reduzir as taxas hoje abusivas, a inflação tende a cair com maior oferta de alimentos já sinalizada por vários analistas e entidades desse setor e a continuidade da expansão dos empregos, ainda que em nível menor que neste ano”, argumenta Viana Neto.

Ele lembra, a propósito, os resultados positivos registrados no mercado de trabalho de muitas cidades da região no ano passado. “Mesmo que não se repitam com essa intensidade, é improvável que acabem ficando no vermelho este ano dado o potencial econômico da região”, ressalta Viana Neto.

Em **São José dos Campos**, foram criados 8.400 empregos em 2022 segundo dados colhidos no Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) do Ministério do Trabalho pela prefeitura. A gestão também registrou a abertura de 15.837 empresas, um aumento de 24,6% em relação a 2021.

Entre as cidades dos chamados Vale da Fé e Vale Histórico, **Guaratinguetá** comemora números do Caged que a colocariam como o município que mais contratou em 2022, com 10 mil novos empregos.

Em **Jacareí**, o saldo de empregos gerados com carteira assinada em 2022 foi de 2.316 novos postos de trabalho, com destaque para o setor de serviços com 1.465 vagas, segundo a prefeitura.

Vendas financiadas

As 80 imobiliárias e corretores que responderam à pesquisa do CreciSP infomaram que 60,5% dos imóveis que venderam em Janeiro nas 20 cidades do Vale do Paraíba e Litoral Norte foram financiados por bancos públicos e privados. O restante foi vendido com pagamento à vista (14,8%), em parcelas pagas aos proprietários (19%) e por crédito de consórcios imobiliários (5,6%).

As casas mais vendidas foram as de dois dormitórios (68,4%) e três (21,1%) e com área útil entre 51 e 100 metros quadrados (47,4%) e até 50 m² (21,1%).

Os apartamentos de dois dormitórios foram a maioria entre os mais vendidos (69,2%), com 77% deles dispondo de área útil de até 100 m².

Esses imóveis estão localizados em bairros de periferia (39,6%), de regiões nobres (30,4%) e de áreas centrais (30%).

2 dormitórios, os preferidos

Os apartamentos mais alugados em Janeiro foram os de dois dormitórios (61,9%) e com área útil de 51 a 100 m² (76,2%). As casas de dois dormitórios também predominaram sobre as de outras dimensões, somando 53,8% das novas locações, mesmo percentual das que dispõem de área útil de 51 a 100 m².

Segundo a pesquisa CreciSP, 47,4% dessas residências estão em bairros de periferia, 37% em áreas nobres e 15,6% em regiões centrais.

As garantias oferecidas pelos novos inquilinos para o caso de inadimplência foram o depósito de três aluguéis (48,1%), o fiador (22,1%), o seguro de fiança (20,2%), os títulos de capitalização (5,8%) e outras modalidades (3,8%).

As imobiliárias consultadas relataram que em Janeiro 45,9% dos inquilinos que tinham contrato em vigor os cancelaram sem dar justificativa, 40% argumentaram que estavam se mudando para imóvel com aluguel mais barato e 14,1% para mais caro.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Aparecida, Areias, Caçapava, Campos do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Lavrinhas, Guaratinguetá, Jacareí, Santa Branca, São José dos Campos, Lorena, Pindamonhangaba, São Sebastião, Taubaté, Ubatuba, Cachoeira Paulista, Queluz, São José do Barreiro e Silveiras.

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	15,8%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	21,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	21,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	15,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	5,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	5,3%
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	5,3%
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%

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	5,3%
2 Dorm.	68,4%
3 Dorm.	21,1%
4 Dorm.	5,3%
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	47,4%
101 a 200 m ²	15,8%
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 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	7,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	46,2%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	15,4%

De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
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	7,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	7,7%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	7,7%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	7,7%
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.	69,2%
3 Dorm.	30,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	38,5%

51 a 100 m ²	38,5%
101 a 200 m ²	7,7%
201 a 300 m ²	15,4%
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	30,0%
Nobre	30,4%
Demais Regiões	39,6%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	14,8%
Financiamento CAIXA	36,6%
Financiamento Outros Bancos	23,9%
Direto com Proprietário	19,0%
Consórcios	5,6%

Locações em Janeiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	19,2%
de R\$751 a \$1.000,00	11,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	3,8%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	26,9%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,7%

de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	3,8%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	7,7%
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	7,7%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,8%
Mais e R\$5mil	7,7%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	53,8%
3 Dorm.	26,9%
4 Dorm.	11,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	7,7%
51 a 100 m ²	53,8%
101 a 200 m ²	23,1%
201 a 300 m ²	7,7%
301 a 400 m ²	7,7%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	4,8%
de R\$501 a \$750,00	9,5%

de R\$751 a \$1.000,00	33,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	4,8%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	4,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	23,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	4,8%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	4,8%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	9,5%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	4,8%
1 Dorm.	4,8%
2 Dorm.	61,9%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,3%
51 a 100 m ²	76,2%
101 a 200 m ²	9,5%
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 Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	22,1%
Depósito Caução	48,1%
T. de Capitalização	5,8%
Seguro Fiança	20,2%
Outros	3,8%

Localização	Percentual
Central	15,6%
Nobre	37,0%
Demais Regiões	47,4%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	14,1%
Mudou para um aluguel mais barato	40,0%
Mudou sem dar justificativa	45,9%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-46,83%	-18,94%