

Pesquisa CreciSP

Vale do Paraíba e região

Maio de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- bancos financiaram 68,42% das vendas de Maio, recorde no ano
- imóveis mais vendidos em 14 cidades foram os de até R\$ 300 mil
- vendas cresceram 25,29% em Maio, terceira alta seguida
- locação se recupera de queda em Abril e cresce 2,37% em Maio

Bancos viram protagonistas e venda de imóvel usado cresce no Vale do Paraíba

De coadjuvantes no início do ano, os bancos passaram a protagonistas em Abril e Maio e deram sustentação ao crescimento das vendas de imóveis usados iniciado em Março no Vale do Paraíba, como mostram as pesquisas feitas mensalmente nas cidades da região pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Em Maio, 65 imobiliárias e corretores consultados em São José dos Campos e outras 13 cidades do Vale venderam 25,29% mais casas e apartamentos que em Abril e com os financiamentos bancando 68,42% dessas transações. Foram mais de 15 pontos percentuais acima dos 52,08% de imóveis financiados em Abril, quando houve crescimento de 26,7% no volume de imóveis vendidos em comparação com Março.

Até o mês de Abril, as vendas feitas com pagamento à vista ou parcelado pelos proprietários superaram as contratadas com empréstimos de bancos. Mesmo sem eles, houve crescimento de 22,05% nas vendas de Março frente a Fevereiro, “mas certamente não teria havido a continuidade desse movimento de alta em Abril e Maio se os bancos não tivessem aberto os cofres”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Com ou sem financiamento, ele ressalva que a “combinação de juros e inflação em alta, endividamento batendo recorde, salários sendo corrigidos abaixo da variação dos preços torna incerto qualquer prognóstico sobre a continuidade desse crescimento de vendas nos próximos meses”.

Sem descartar reviravoltas que costumam ocorrer por particularidades do mercado imobiliário e que fogem ao mando econômico, Viana Neto salienta que essa incerteza também é alimentada pelo comportamento de uma das principais fontes de recursos para os financiamentos imobiliários, a caderneta de poupança.

“É preocupante que as cadernetas tenham registrado em Junho a maior perda para este mês desde 2015, e o caixa mais vazio ou sob restrição nos bancos que operam com ela é mais um entrave para que se tenha um fluxo regular e crescente de crédito para financiar a compra de imóveis”, ressalta Viana Neto.

Segundo o Banco Central, os saques em Junho somaram R\$ 3,755 bilhões e somente em Maio houve entrada líquida de recursos na poupança, de R\$ 3,514 bilhões.

Pagando até R\$ 300 mil

Os imóveis mais vendidos nas 14 cidades do Vale do Paraíba em Maio foram os que custaram a 76,66% dos compradores até R\$ 300 mil. Eles preferiram as casas (59,38%) aos apartamentos (40,63%).

Segundo as 65 imobiliárias e corretores que o CreciSP consultou, 69,44% dos imóveis vendidos estão em bairros de periferia das cidades e 54,84% têm padrão construtivo médio.

Mais da metade das casas (52,63%) tem dois dormitórios e a maioria delas dispõe de área útil entre 51 e 100 metros quadrados (47,37%) e duas vagas de garagem (42,11%).

Todos os apartamentos são de dois quartos, sendo 72,73% deles com área útil entre 51 e 100 metros quadrados e 81,82% com uma vaga de garagem.

Locação se recupera e tem crescimento de 2,37%

Foi modesto, de 2,37%, o crescimento no volume de locações residenciais em Maio comparado a Abril no Vale do Paraíba, mas o suficiente para repor esse segmento do mercado no trilho do crescimento que havia sido estabelecido nos meses de Janeiro (+21,88%), Fevereiro (+4,44%) e Março (+22,81%). Em Abril, a locação registrou queda de 30,67%.

Nas 14 cidades do Vale do Paraíba onde atuam as 65 imobiliárias e corretores que o CreciSP pesquisou, 54,55% dos imóveis alugados em Maio vão custar aos novos inquilinos aluguéis mensais de até R\$ 1.500,00.

Eles preferiram alugar casas (80,77%) a apartamentos (19,23%) que estão espalhados por bairros de periferia (48,48%), centrais (33,33%) e de regiões nobres (18,18%). Esses imóveis têm padrão construtivo médio (59,26%), standard (29,63%) ou luxo (11,11%).

Mais de dois terços das casas (72,22%) têm dois dormitórios e contam, em sua maioria, com área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (55,56%) e uma vaga de garagem (38,89%).

Os apartamentos têm dois dormitórios (75%) ou um (25%), área útil de 51 a 100 metros quadrados (50%) ou até 50 m² (50%) e uma vaga de garagem (75%) ou duas (25%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Cachoeira Paulista, Campos do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Guaratinguetá, Jacareí, Lorena, Santa Branca, São Bento do Sapucaí, São José dos Campos, São Sebastião, Taubaté, Tremembé 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	43,33%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	6,67%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	6,67%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	3,33%
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	6,67%

Modalidade	Percentual
À Vista	18,42%
Financiamento CAIXA	52,63%
Financiamento Outros Bancos	15,79%
Direto com Proprietário	13,16%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	11,11%
NOBRE	19,44%
DEMAIS REGIÕES	69,44%

Tipo	Percentual
LUXO	6,45%
MÉDIO	54,84%
STANDART	38,71%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	52,63%
3 Dorm.	42,11%
4 Dorm.	5,26%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	26,32%
2 vagas	42,11%
3 vagas	31,58%
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	47,37%
101 a 200 m ²	36,84%
201 a 300 m ²	10,53%
301 a 400 m ²	5,26%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	100,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	81,82%
2 vagas	18,18%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	27,27%
51 a 100 m ²	72,73%
101 a 200 m ²	0,00%
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 **Maio** na região de Vale do Paraíba

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	4,55%
751 a 1.000	27,27%
1.001 a 1.250	18,18%
1.251 a 1.500	4,55%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	4,55%
2.001 a 2.500	27,27%
2.501 a 3.000	4,55%
3.001 a 4.000	4,55%
Acima de R\$ 4.000	4,55%

Região	Percentual
CENTRAL	33,33%
NOBRE	18,18%
DEMAIS REGIÕES	48,48%

Tipo	Percentual
LUXO	11,11%
MÉDIO	59,26%
STANDARD	29,63%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	5,56%
2 Dorm.	72,22%

3 Dorm.	16,67%
4 Dorm.	5,56%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	5,56%
1 vaga	38,89%
2 vagas	27,78%
3 vagas	11,11%
4 vagas	16,67%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,67%
51 a 100 m ²	55,56%
101 a 200 m ²	11,11%
201 a 300 m ²	5,56%
301 a 400 m ²	5,56%
401 a 500 m ²	5,56%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	25,00%
2 Dorm.	75,00%
3 Dorm.	0,00%
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	50,00%
51 a 100 m ²	50,00%
101 a 200 m ²	0,00%
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%