

Pesquisa CreciSP
Vale do Paraíba e Litoral Norte
Março de 2023
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- *crescimento em Março fez 1º trimestre fechar com saldo de 85,57%*
- *casas e apartamentos mais vendidos foram os de preços até R\$ 250 mil*
- *locação residencial caiu 14,76%, terceira queda seguida no ano*
- *aumento de isenção do IR deve manter crescimento, diz Viana Neto*

Financiamento sobe a 70% e venda de imóvel cresce 97% no Vale do Paraíba

As vendas de imóveis usados cresceram 97,75% em Março no Vale do Paraíba e Litoral Norte impulsionadas pelo aumento dos financiamentos de bancos públicos e privados, que subiram de 56,3% em Fevereiro para 70,2% das vendas totais realizadas em Março por 37 imobiliárias e corretores de 17 cidades pesquisadas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

O crescimento das vendas em Março fez com que o mercado de imóveis usados da região fechasse o 1º trimestre com saldo positivo acumulado de 85,57%. “É um começo de ano que deixa evidente a importância dos financiamentos quando se faz a comparação com os resultados do primeiro trimestre do ano passado”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

No primeiro trimestre de 2022, o saldo de vendas acumulado ficou negativo em 7,46%, com os financiamentos em Janeiro, Fevereiro e Março sempre muito abaixo de metade do volume de negócios fechados pelas imobiliárias pesquisadas (*ver quadro abaixo*).

Independentemente de uma desejada redução das taxas de juros dos financiamentos imobiliários, o presidente do CreciSP acredita que o mercado de imóveis usados continuará a crescer nos próximos meses devido a medidas que vêm sendo tomadas pelo governo federal, como a liberação de financiamentos do Minha Casa, Minha Vida para imóveis usados e a mudança na taxa do Imposto de Renda.

“O aumento da isenção do Imposto de Renda para quem ganha até R\$ 2.640,00, vigorando já a partir deste mês de Maio, vai desafogar o orçamento de milhares de famílias e injetar mais dinheiro na Economia, com benefícios também para o mercado imobiliário”, pondera Viana Neto. “Se não facilitar a compra da casa própria, essa renda extra ajudará, e muito, a alugar uma casa ou apartamento.”

Vendidos por até R\$ 250 mil

Em Março, 64,3% das casas foram vendidas no Vale do Paraíba e Litoral Norte por até R\$ 250 mil, mesma média de preços de todos os apartamentos. Os dois tipos de imóveis dividiram a preferência dos compradores (50% de participação cada).

As casas mais vendidas têm dois dormitórios (71,4%) e área útil de 51 a 100 metros quadrados (50%). A maioria dos apartamentos também tem dois dormitórios (90%) e área útil de até 50 m2 (70%).

Os bairros de periferia concentraram a maioria dos imóveis vendidos (65,9%), com o restante distribuído por bairros de regiões nobres (28,4%) e de áreas centrais (5,7%).

Vendas de imóveis usados Vale do Paraíba

Financiadas por bancos públicos e privados
(em % sobre o total vendido)

Ano	Janeiro	Fevereiro	Março
2023	60,50%	56,30%	70,20%
2022	26,41%	41,94%	19,15%

Fonte: pesquisas CreciSP

Locação cai 14,76%, na 3ª queda seguida

A locação de imóveis residenciais caiu 14,76% em Março frente a Fevereiro, a terceira queda seguida no Vale do Paraíba e Litoral Norte. Nos primeiros três meses do ano o saldo acumulado de locações está negativo em 70,03%. Em 2022, o primeiro trimestre registrou saldo positivo de 49,13%.

A maioria das casas foi alugada por até R\$ 1.500,00 (61,6%), mesma faixa de preços de todos os apartamentos locados pelas 37 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP.

Foram alugadas mais casas (70%) que apartamentos (30%). Esses imóveis estão em bairros de regiões nobres (41,7%), de periferia (37,5%) e de áreas centrais (16,7%) das 17 cidades pesquisadas.

As casas que mais foram alugadas têm dois dormitórios (66,7%) e área útil de 51 a 100 metros quadrados (61,5%). Os apartamentos são na maioria de dois dormitórios (50%) com área útil de 51 a 100 m2 (75%).

O depósito de três aluguéis foi a principal forma de garantia adotada nesses novos contratos (59,1%), seguido do fiador (18,2%), do seguro de fiança (13,6%), dos títulos de capitalização (4,5%) e de outros meios de fiança (4,5%).

As imobiliárias que tiveram contratos de locação rescindidos em Março relataram que 40% dos seus então inquilinos disseram que estavam se mudando para imóvel com aluguel mais barato e 16,7% para mais caro. Os restantes 43,3% não apresentaram justificativa para a desistência.

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

Vendas em Março

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	21,4%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	28,6%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	14,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	7,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	7,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	7,1%
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 Casa	Percentual
------------------	------------

1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	71,4%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,7%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	14,3%
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	30,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	70,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
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	0,0%

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	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 Aptos	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	10,0%
2 Dorm.	90,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	70,0%
51 a 100 m ²	30,0%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%

401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	5,7%
Nobre	28,4%
Demais Regiões	65,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	17,9%
Financiamento CAIXA	49,3%
Financiamento Outros Bancos	20,9%
Direto com Proprietário	10,4%
Consórcios	1,5%

Locações em Março

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	7,7%
de R\$751 a \$1.000,00	15,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	7,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	30,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	7,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	7,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%

de R\$3.501,00 a R\$4mil	15,4%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	8,3%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	15,4%
51 a 100 m ²	61,5%
101 a 200 m ²	23,1%
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%

Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	25,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	75,0%
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	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	75,0%
101 a 200 m ²	0,0%
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 Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	18,2%
Depósito Caução	59,1%

T. de Capitalização	4,5%
Seguro Fiança	13,6%
Outros	4,5%

Localização	Percentual
Central	20,8%
Nobre	41,7%
Demais Regiões	37,5%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	16,7%
Mudou para um aluguel mais barato	40,0%
Mudou sem dar justificativa	43,3%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-46,83%	-18,94%
Fevereiro	+ 34,65%	-36,33%
Março	+97,75%	-14,76%
Acumulado	+85,57%	-70,03%