

Pesquisa CreciSP

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

Destaques:

- queda nas vendas foi de 68,94% em Agosto, mas saldo do ano está positivo em 30%
- 100% dos imóveis foram vendidos por até R\$ 300 mil em 18 cidades
- locação de residências caiu 17,90%, mas saldo em 8 meses é positivo
- 68,19% dos novos inquilinos vão pagar aluguel de até R\$ 1.500,00

Vendas e locação de imóveis caem em Agosto no Vale do Paraíba e Litoral Norte

Depois do recorde de 103,41% registrado em Julho, as vendas de imóveis usados caíram 68,94% em Agosto no Vale do Paraíba e Litoral Norte de São Paulo segundo pesquisa feita com 67 imobiliárias e corretores de 18 cidades dessas regiões pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

A locação de imóveis residenciais também teve queda em Agosto, de 17,90% em comparação com Julho, encerrando um ciclo de três meses consecutivos de alta. No acumulado do ano, porém, o saldo é positivo para os dois mercados, de 30,01% para as vendas e de 28,06% para a locação.

Os imóveis mais vendidos em Agosto nessas 18 cidades foram os de até R\$ 300 mil, com dominância das casas (66,67%) sobre os apartamentos (33,33%). Esses imóveis são na maioria de padrão construtivo simples, standard (57,14%), e estão situados em bairros de periferia (60%).

As casas mais vendidas têm dois dormitórios (85,81% delas), área útil entre 51 e 200 metros quadrados (85,72%) e uma vaga de garagem (57,14%). Os apartamentos têm padrão único: dois dormitórios, uma vaga de garagem e espaço útil entre 51 e 100 m².

Os imóveis mais alugados foram os que implicarão em um desembolso mensal para os inquilinos de até R\$ 1.500,00, que somaram 68,19% do total. As casas prevaleceram sobre os apartamentos na preferência dos novos inquilinos, com 84,62% e 15,38%, respectivamente, e ambos são majoritariamente do padrão construtivo médio (44,12%) e estão em bairros de periferia (48,72%).

A pesquisa CreciSP apurou que as formas de garantia usadas nesses contratos foram o fiador tradicional (36,67%), o depósito de três aluguéis (43,33%), o seguro de fiança (13,33%) e outros meios (6,67%).

Imóvel de até R\$ 300 mil e casa são padrão na região

O presidente do CreciSP, José Augusto Viana Neto, disse não haver surpresa na queda de vendas em Agosto porque é comum a alternância de altas e baixas no mercado imobiliário, embora também ocorram sequências de meses com queda ou crescimento, como aconteceu em Março, Abril e Maio nas regiões do Vale do Paraíba e do Litoral Norte.

“A compra de um imóvel sempre é uma operação complexa e que se decide por muita pesquisa, consultas, visitas, hesitações, num processo que muitas vezes calha de ser concluído ao mesmo tempo por outras pessoas que vivenciaram essa mesma situação, até chegando a provocar recordes de venda ou locação”, justifica Viana Neto.

Esse processo, que ele chama de “maturação da decisão”, em que as pessoas consideram sobretudo a capacidade financeira de arcar com a compra ou o financiamento, “pode confluir, por exemplo, para uma opção por preços e tipos de imóveis que acabam até se tornando padrão em um região”, argumenta, ao citar dados das pesquisas mensais do CreciSP nessas duas regiões.

As casas foram mais vendidas que os apartamentos em sete dos oito meses já transcorridos deste ano e os imóveis com preços de até R\$ 300 mil foram os preferidos dos compradores também em sete dos oito meses no Vale do Paraíba e no Litoral Norte.

Na locação, os preços vêm oscilando desde Janeiro basicamente entre os aluguéis de até R\$ 1.250,00 a até R\$ 1.500,00 e as casas tiveram a preferência dos inquilinos de Janeiro a Agosto.

Região tem boas perspectivas com novas empresas e obras

As perspectivas são positivas para os mercados de venda de imóveis usados e locação residencial do Vale do Paraíba e Litoral Norte nos próximos meses, acredita o presidente do CreciSP, que vê dois principais instrumentos de alavancagem para as duas regiões: o turismo e a atração de novas empresas.

“O Verão vai chegar depois do Inverno pesado que passamos e dessa Primavera estranha que estamos vivendo e, como sempre acontece, despertar o desejo de morar na praia ou passar uma temporada com o pé na areia”, afirma Viana Neto. Independentemente do efeito das estações, ele lembra que iniciativas em curso em algumas cidades tendem a valorizar os mercados locais, além dos efeitos positivos da recuperação da Economia.

Em **São Sebastião**, a administração municipal celebra o fato de a cidade, por seu porto, ter sido o 32º município do País em exportações, com US\$ 1,35 bilhão, segundo o Ministério da Economia, uma performance que possibilitou, direta e indiretamente, a sua colocação como 107ª cidade no ranking nacional graças à geração de 3.234 empregos em 12 meses até Agosto.

”Mais empregos significam maior potencial de vendas e locação, e isso também está acontecendo no Vale do Paraíba, onde há cidades com infraestrutura, recursos humanos e tecnológicos capazes de atrair investimentos que sustentem o crescimento”, destaca Viana Neto, referindo-se especialmente a **São José dos Campos**.

Considerada uma das seis melhores cidades das Américas para receber investimentos estrangeiros, de acordo com a revista Financial Times, a cidade virou sede no Brasil da empresa de origem polonesa Edrone, especializada em assessoria e automação de marketing para e-commerce, desbancando a Capital. Outra empresa recém-instalada na cidade foi a startup Zarv, que a gestão municipal diz ser desenvolvedora de tecnologia inovadora capaz de localizar e recuperar veículos furtados ou roubados mesmo sem rastreadores GPS.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	30,00%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	70,00%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	0,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
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	0,00%

Modalidade	Percentual
À Vista	28,57%
Financiamento CAIXA	35,71%
Financiamento Outros Bancos	7,14%
Direto com Proprietário	28,57%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	10,00%

NOBRE	30,00%
DEMAIS REGIÕES	60,00%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	42,86%
STANDART	57,14%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	85,71%
3 Dorm.	14,29%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	57,14%
2 vagas	42,86%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,29%
51 a 100 m ²	42,86%
101 a 200 m ²	42,86%
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%

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	100,00%
2 vagas	0,00%
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	100,00%
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%

Locações em Agosto na região de Vale do Paraíba

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	9,09%
751 a 1.000	13,64%
1.001 a 1.250	22,73%

1.251 a 1.500	22,73%
1.501 a 1.750	9,09%
1.751 a 2.000	9,09%
2.001 a 2.500	4,55%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	4,55%
Acima de R\$ 4.000	4,55%

Região	Percentual
CENTRAL	17,95%
NOBRE	33,33%
DEMAIS REGIÕES	48,72%

Tipo	Percentual
LUXO	17,65%
MÉDIO	44,12%
STANDART	38,24%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	36,67%
DEPÓSITO CAUÇÃO	43,33%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	13,33%
OUTROS	6,67%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	11,11%
2 Dorm.	44,44%
3 Dorm.	27,78%
4 Dorm.	16,67%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	16,67%
1 vaga	44,44%
2 vagas	27,78%
3 vagas	5,56%
4 vagas	5,56%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,67%
51 a 100 m ²	38,89%
101 a 200 m ²	38,89%
201 a 300 m ²	5,56%
301 a 400 m ²	0,00%
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.	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	100,00%
2 vagas	0,00%
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	100,00%
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%

Evolução de venda e locação

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%