

Pesquisa CreciSP

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

Destaques:

- maioria dos imóveis vendidos em 15 cidades custou até R\$ 400 mil
- locação de casas e apartamentos cai 30,67% e freia 3 meses de alta
- aluguel médio nos novos contratos é de até R\$ 1.250,00 mensais

Vendas de imóveis usados têm alta de 26% e domínio de casas no Vale do Paraíba

Proprietários de casas têm se saído melhor que os de apartamentos neste ano na região do Vale do Paraíba e no Litoral Norte quando precisam vender ou alugar pois são elas, as casas, o tipo de imóvel mais vendido e alugado em cidades como São José dos Campos, Caçapava, Taubaté, São Sebastião e Ubatuba.

Em Abril, 71,43% dos imóveis vendidos por 76 imobiliárias e corretores em 15 cidades dessas regiões foram casas e 28,57%, apartamentos, segundo levantamento feito pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). A predileção dos compradores por casas foi de 68,97% em Março e de 75,86% em Janeiro. Os apartamentos venceram a disputa em Fevereiro, por 54,55% a 45,45%.

O domínio das casas no segmento de aluguel foi absoluto, com elas somando 92% do total de imóveis alugados em Abril, 68,97% em Março, 90% em Fevereiro e 90,48% em Janeiro.

Os aluguéis da maioria dessas novas locações variaram de R\$ 1.250,00 (Abril e Fevereiro) a R\$ 1.750,00 em Janeiro. Os preços médios da maioria dos imóveis vendidos se mantiveram em R\$ 300 mil em Janeiro, Fevereiro e Março e subiram para R\$ 400 mil em Abril.

“Conhecer e respeitar as características dos mercados são condições essenciais para assegurar maior liquidez em operações com imóveis, uma regra de ouro para quem deseja vender e alugar mais rapidamente o imóvel próprio ou que foi comprado como investimento”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Essas regras, ele completa, devem “estar na cabeça de todos que entraram ou estão pensando em entrar no negócio de imóveis, e há muitos deles cogitando fazer isso”.

A esse respeito, Viana Neto saúda como “muito positiva e ilustrativa” pesquisa do Datafolha/Anbima (*ver abaixo*) que revelou ser o investimento em imóvel a opção de 2% da população brasileira, mesmo percentual dos que investem em títulos privados, criptomoedas, ações em bolsas de valores ou títulos públicos. “Esses dados desfazem falácias sobre uma suposta aversão a

comprar imóveis como fator de investimento, que também funcionam como um seguro de sobrevivência ao garantir renda de aluguel ou de valorização futura da propriedade”, ressalta.

Vendas com financiamento

A pesquisa do CreciSP apurou que 52,08% das vendas de imóveis usados em Abril foram feitas com empréstimos de bancos, 25% com pagamento à vista e 22,92% com pagamento parcelado pelos proprietários.

Esses imóveis estão localizados em bairros de periferia (46,81%), de áreas nobres (34,04%) ou em regiões centrais das cidades (19,15%). Eles são do padrão construtivo médio (52,63%), standard (23,68%) ou luxo (23,68%).

Metade das casas que foram vendidas tem dois dormitórios e a área útil da maioria varia entre 51 e 100 metros quadrados (31,82%) e 101 e 200 m2 (31,82%). Contam com duas vagas de garagem (40,91%), três (27,27%) ou uma somente (27,27%).

Os apartamentos negociados pelas 76 imobiliárias e corretores têm dois dormitórios (55,56%) ou três (44,44%), área útil entre 51 e 100 metros quadrados (77,78%) e até 50 m2 (22,22%) e uma vaga de garagem (77,78%) ou duas (22,22%).

Locações caem 30,67% e freiam 3 meses de alta

Após crescer em Janeiro (+ 21,89% sobre Dezembro), Fevereiro (+4,44% sobre Janeiro) e Março (+ 22,81% sobre Fevereiro), o mercado de locação sofreu queda de 30,67% em Abril frente a Março, segundo apuração feita pelo CreciSP com as 76 imobiliárias e corretores de 15 cidades do Vale do Paraíba e Litoral Norte do Estado.

A maioria dos novos inquilinos vai morar em residências situadas em bairros de periferia (61,67%) e de padrão construtivo médio (71,11%).

Casas com dois dormitórios são maioria (60,71%), bem como as que dispõem de área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados (46,43%) e uma vaga de garagem (39,29%).

Os apartamentos alugados em Abril nessas cidades têm dois dormitórios (66,67%) ou três (33,33%), área útil de 51 a 100 metros quadrados (66,67%) ou até 50 m2 (33,33%) e uma vaga de garagem (66,67%) ou nenhuma (33,33%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Caçapava, Cachoeira Paulista, Campos do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Ilhabela, Jacareí, Lorena, Pindamonhangaba, Santa Branca, 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	25,81%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	19,35%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	9,68%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	12,90%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	6,45%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	3,23%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	3,23%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	6,45%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	12,90%

Modalidade	Percentual
À Vista	25,00%
Financiamento CAIXA	33,33%
Financiamento Outros Bancos	18,75%
Direto com Proprietário	22,92%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	19,15%
NOBRE	34,04%
DEMAIS REGIÕES	46,81%

Tipo	Percentual
LUXO	23,68%
MÉDIO	52,63%
STANDARD	23,68%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	4,55%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	31,82%
4 Dorm.	13,64%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	27,27%
2 vagas	40,91%
3 vagas	27,27%
4 vagas	4,55%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	9,09%
51 a 100 m ²	31,82%
101 a 200 m ²	31,82%
201 a 300 m ²	13,64%
301 a 400 m ²	4,55%
401 a 500 m ²	9,09%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	55,56%
3 Dorm.	44,44%

4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	77,78%
2 vagas	22,22%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,22%
51 a 100 m ²	77,78%
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 **Abril** na região de Vale do Paraíba

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	12,90%
751 a 1.000	16,13%
1.001 a 1.250	29,03%
1.251 a 1.500	12,90%
1.501 a 1.750	9,68%
1.751 a 2.000	3,23%
2.001 a 2.500	3,23%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	0,00%

Acima de R\$ 4.000	12,90%
--------------------	--------

Região	Percentual
CENTRAL	21,67%
NOBRE	16,67%
DEMAIS REGIÕES	61,67%

Tipo	Percentual
LUXO	4,44%
MÉDIO	71,11%
STANDART	24,44%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	7,14%
2 Dorm.	60,71%
3 Dorm.	32,14%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	17,86%
1 vaga	39,29%
2 vagas	32,14%
3 vagas	3,57%
4 vagas	7,14%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	17,86%

51 a 100 m ²	46,43%
101 a 200 m ²	28,57%
201 a 300 m ²	7,14%
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.	66,67%
3 Dorm.	33,33%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	33,33%
1 vaga	66,67%
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	33,33%
51 a 100 m ²	66,67%
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%