

Pesquisa CreciSP

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

Destaques:

- queda de 48,99% derrubou saldo do 1º semestre, negativo em 4,46%
- imóveis mais vendidos continuam sendo os de até R\$ 300 mil
- locação residencial cresceu 9,03% em Junho e levou saldo a 29,87%
- imóveis mais alugados foram os de até R\$ 1.250,00 mensais

Venda de imóvel cai em Junho e faz semestre ficar negativo no Vale do Paraíba e Litoral Norte

A queda de 48,99% nas vendas de imóveis usados em Junho frente a Maio, a maior desde Janeiro, mudou de positivo para negativo o saldo de vendas do primeiro semestre no Vale do Paraíba e Litoral Norte, que fechou os primeiros seis do ano em baixa de 4,46%. Foi diferente com a locação residencial, que subiu 9,03% em Junho e terminou o semestre com saldo positivo de 29,87%, segundo o compilado das pesquisas mensais feitas em cidades dessas regiões pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP, lamentou que a alavancagem do crédito bancário tenha se reduzido de Maio para Junho, passando de uma participação de 68,42% para 50% no conjunto das vendas. “Essa redução se refletiu na queda de Junho, mas outros fatores influem no comportamento do mercado, como a complexidade natural da operação de venda e que pode resultar em meses de baixa e outros de alta”, ressalva. Esse “efeito gangorra” é comum em todas as regiões do Estado.

Como o Vale do Paraíba e o Litoral Norte não têm um perfil econômico e social uniforme pois reúnem áreas com forte participação de indústrias, como a de São José dos Campos, e outras em que os serviços são a principal fonte geradora de riqueza, como Ubatuba, o presidente do CreciSP diz que as oscilações do mercado de imóveis usados também podem derivar de fatores alheios à oferta de crédito, “como a necessidade ou desejo de mudar de cidade, o convencimento de que é melhor comprar um imóvel do que deixar o dinheiro em um investimento de baixo retorno ou, como neste caso, ter um imóvel na praia”.

O que oscilou pouco nesses seis primeiros meses do ano foram os preços dos imóveis mais vendidos, diferentemente dos preços dos aluguéis:

Vendas

- os imóveis mais vendidos em cinco dos seis meses foram os enquadrados nas faixas de preços de até R\$ 300 mil e em um mês, os das faixas de preços de até R\$ 400 mil.

- as casas lideraram as vendas em cinco meses e os apartamentos em apenas um.

- em dois dos seis meses a maioria das vendas foi feita com financiamento bancário, em três meses com outras modalidades de compra e

em um mês houve empate entre as vendas por financiamento e as feitas à vista, parceladas e por consórcio imobiliários.

Locação

- imóveis com aluguel de até R\$ 1.250,00 foram os mais locados em três dos seis meses, os de até R\$ 1.500,00 em dois meses e os de até R\$ 1.750,00 em um mês.

- as casas foram o tipo de imóvel mais alugado em todos os seis meses, com participação no volume locado sempre acima de 80% (*ver quadro abaixo*).

Imóveis de até R\$ 300 mil foram os mais vendidos

A pesquisa do CreciSP feita em Junho com 55 imobiliárias e corretores de 16 cidades do Vale do Paraíba e do Litoral Norte apurou que 53,34% dos imóveis usados foram vendidos por até R\$ 300 mil e que eles estão localizados majoritariamente em bairros de periferia (66,67% do total) e têm padrão construtivo médio (83,33%). Foram vendidas mais casas (78,57%) do que apartamentos (21,43%).

A maioria das casas tem dois dormitórios (66,67%), duas vagas de garagem (50%) e área útil variável entre 51 e 100 metros quadrados (33,33%), 101 e 200 m² (25%) e 201 e 300 m² (16,67%).

Os apartamentos também têm em sua maioria dois dormitórios (66,67%), uma vaga de garagem (66,67%) e área útil entre 51 e 100 metros quadrados (100%).

Casas e apartamentos mais alugados têm dois dormitórios

A pesquisa do CreciSP constatou que 66,66% dos contratos de locação firmados em Junho têm aluguel mensal de até R\$ 1.250,00 e que 82,61% dos imóveis alugados são casas e 17,39%, apartamentos. Eles estão localizados principalmente em bairros de periferia (52,17%) e são do padrão construtivo médio (52,17%).

Foram alugados sob a garantia do fiador tradicional (presente em 19,23% dos contratos), do depósito de valor equivalente a três meses do aluguel (57,69%), do seguro de fiança (19,23%) e de outras modalidades (3,85%).

A maioria das casas alugadas nas 16 cidades pesquisadas dispõe de dois dormitórios (57,14%), uma vaga de garagem (50%) e área útil entre 51 e 100 metros quadrados (50%). Os apartamentos preferidos dos novos inquilinos têm dois dormitórios (75%), uma vaga de garagem (75%) e área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados (50%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Cachoeira Paulista, Caraguatatuba, Cruzeiro, Cunha, Guaratinguetá, Ilhabela, Jacareí, Lorena, Pindamonhangaba, Roseira, Santa Branca, São José dos Campos, São Sebastião, Taubaté, Tremembé e Ubatuba.

Vale do Paraíba e Região

Junho 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Pesquisa CRECISP Vale do Paraíba e Região – Junho 2022

Em **Junho/22**, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis de SP realizou pesquisa com **55** imobiliárias e corretores da região de **Vale do Paraíba**, com o intuito de mensurar o andamento dos negócios nessa região.

O CRECISP recebeu respostas de profissionais das cidades de: **Cachoeira Paulista, Caraguatatuba, Cruzeiro, Cunha, Guaratinguetá, Ilhabela, Jacareí, Lorena, Pindamonhangaba, Roseira, Santa Branca, São José dos Campos, São Sebastião, Taubaté, Tremembé, Ubatuba**

Foram registradas as seguintes informações:

Na comparação entre **Junho/22 e Maio/22**, as vendas de casas e apartamentos na Região de **Vale do Paraíba** caíram **48,99%**. As locações subiram **9,03%**.

Em **Junho**, o total de imóveis vendidos na Região de **Vale do Paraíba** ficou dividido da seguinte forma: **78,57%** para casas e **21,43%** para apartamentos negociados pelas **55** imobiliárias e corretores que responderam à pesquisa.

Com relação ao preço médio dos imóveis vendidos em **Junho** na região, os percentuais ficaram divididos da seguinte forma:

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	6,67%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	46,67%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	20,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	13,33%

De R\$ 501 a R\$ 600 mil	6,67%
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	6,67%

Daí se conclui que a preferência dos compradores de casas e apartamentos, em **Junho**, ficou por imóveis na faixa de preço de até **R\$ 300 mil**, com **53,33%** do mercado.

Modalidade	Percentual
À Vista	27,27%
Financiamento CAIXA	13,64%
Financiamento Outros Bancos	36,36%
Direto com Proprietário	22,73%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	20,00%
NOBRE	13,33%
DEMAIS REGIÕES	66,67%

Tipo	Percentual
LUXO	8,33%
MÉDIO	83,33%
STANDART	8,33%

Casas Vendidas

Na região de Vale do Paraíba, as casas mais vendidas foram as de **2** dormitórios, com 2 vagas de garagem, e área útil de, em média, de 51 até 100 m².

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	66,67%
3 Dorm.	16,67%
4 Dorm.	8,33%
5 ou mais Dorm.	8,33%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	8,33%
2 vagas	50,00%
3 vagas	8,33%
4 vagas	33,33%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	33,33%
101 a 200 m ²	25,00%
201 a 300 m ²	16,67%
301 a 400 m ²	8,33%
401 a 500 m ²	8,33%
acima de 500 m ²	8,33%

Apartamentos Vendidos

Para apartamentos, os mais vendidos foram de **2** dormitórios, com **1** vaga de garagem, e área útil de, em média, de 51 até **100 m²**.

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	0,00%
1 vaga	66,67%
2 vagas	33,33%
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 **Junho** na região de Vale do Paraíba

Os novos inquilinos da Região de Vale do Paraíba deram preferência à locação de **casas (82,61%) a apartamentos (17,39%)**.

Os valores médios de locação de casas e apartamentos se dividiram nas seguintes faixas:

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	11,11%
751 a 1.000	33,33%
1.001 a 1.250	22,22%
1.251 a 1.500	0,00%
1.501 a 1.750	5,56%
1.751 a 2.000	5,56%
2.001 a 2.500	5,56%
2.501 a 3.000	5,56%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	11,11%

A preferência dos inquilinos em **Junho**, ficou por imóveis na faixa de aluguel de **até R\$ 1.250,00, com 66,67%** do mercado.

Região	Percentual
CENTRAL	13,04%
NOBRE	34,78%
DEMAIS REGIÕES	52,17%

Tipo	Percentual
LUXO	21,74%
MÉDIO	52,17%
STANDART	26,09%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	19,23%

DEPÓSITO CAUÇÃO	57,69%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	19,23%
OUTROS	3,85%

Casas Alugadas

Na região de Vale do Paraíba, as casas mais alugadas foram as de **2** dormitórios, com **1** vaga de garagem, e área útil de, em média, de 51 até 100 m².

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	28,57%
2 Dorm.	57,14%
3 Dorm.	14,29%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	14,29%
1 vaga	50,00%
2 vagas	35,71%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,71%
51 a 100 m ²	50,00%
101 a 200 m ²	14,29%
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 Alugados

Na região de Vale do Paraíba, os apartamentos alugados foram os de **2** dormitórios, com **até 1** vaga de garagem, e área útil de, em média, **51 até 100 m²**.

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	75,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	25,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	75,00%
2 vagas	0,00%
3 vagas	25,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,00%
51 a 100 m ²	50,00%
101 a 200 m ²	25,00%
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 no semestre

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%
Acumulado semestre	-4,46%	29,87%