

Pesquisa CreciSP

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

Destaques:

- 44,44% dos imóveis custaram aos compradores entre R\$ 101e R\$ 200 mil
- vendas à vista e parceladas (68,3%) superaram as financiadas (31,71%)
- locação residencial cresce 16,09% em Julho, terceira alta seguida
- em 12 cidades, 52,38% dos novos aluguéis é de até R\$ 1.250,00

Venda cresce 103,41% com imóveis mais baratos no Vale do Paraíba e Litoral Norte

As vendas de imóveis usados cresceram 103,41% em Julho comparado a Junho em 12 cidades do Vale do Paraíba e Litoral Norte de São Paulo, um aumento ancorado em imóveis de menor valor segundo pesquisa feita com 66 imobiliárias e corretores pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Em cidades como São José dos Campos, Jacareí, Campos do Jordão, São Sebastião e Ubatuba, casas e apartamentos com preços médios entre R\$ 101 mil e R\$ 200 mil representaram 44,44% das vendas em Julho. Estendido esse teto para os imóveis de até R\$ 300 mil, a participação das residências de menor preço chega a 70,37% do total negociado no mês.

As vendas feitas independentemente de crédito bancário somaram 68,30%, com 34,15% delas feitas à vista e igual percentual de vendas com pagamento parcelado pelos donos imóveis. A participação dos financiamentos foi de 31,71%.

“A maioria dos compradores e vendedores `dispensou` os bancos e suas elevadas taxas de juros para fazer negócio diretamente, o que naturalmente limitou as vendas às faixas de imóveis mais baratos”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Ele acrescenta que essa “dispensação” dos bancos certamente não é voluntária, “mas forçada por um custo muito alto do crédito e excludente por restringir o acesso à casa própria a famílias que conseguiram poupar algum dinheiro”.

Quem comprou com recursos próprios, parceladamente ou com financiamento optou mais por casas (60,71%) do que por apartamentos (39,29%) nas 12 cidades pesquisadas, com 51,35% desses imóveis localizados em bairros de periferia, nos quais os preços são usualmente menores.

A maioria das casas vendidas tem dois dormitórios (68,75%), área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados (56,25%) e duas vagas de garagem (43,75%).

Os apartamentos mais vendidos foram os de dois dormitórios (63,64%) com área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados (72,73%) e uma vaga de garagem (73,73%).

Locação residencial teve alta de 16,09%

A locação de imóveis residenciais cresceu 16,09% em Julho comparado a Junho no Vale do Paraíba e Litoral Norte, segundo a pesquisa feita pelo CreciSP com 66 imobiliárias e corretores de 12 cidades dessas regiões. Foi o terceiro mês seguido de alta.

Aluguéis de até R\$ 1.250,00 somaram 52,38% dos novos contratos, com predomínio das casas (75%) sobre os apartamentos (25%). Esses imóveis se distribuem por bairros de periferia, principalmente (45,16% do total), e foram alugados com a garantia de pagamento em caso de inadimplência do depósito de três aluguéis (55,17%), do fiador (20,69%), de títulos de capitalização (6,9%), do seguro-fiança (3,45%) e de outros meios (13,79%).

A pesquisa CreciSP apurou que 75% das casas alugadas têm dois, três ou quatro dormitórios e que a maioria delas (43,75%) dispõem de área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados e uma só vaga de garagem (43,75%).

Os apartamentos mais alugados têm dois dormitórios (60%), uma vaga de garagem (60%) e 80% deles contam com área útil que varia de 51 a 200 metros quadrados.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Caçapava, Campos do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Guaratinguetá, Jacareí, Lorena, Pindamonhangaba, São José dos Campos, São Sebastião, Taubaté e Ubatuba.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	3,70%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	44,44%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	22,22%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	3,70%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	3,70%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	3,70%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	7,41%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	3,70%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%

Acima de R\$ 1 milhão	7,41%
-----------------------	-------

Modalidade	Percentual
À Vista	34,15%
Financiamento CAIXA	29,27%
Financiamento Outros Bancos	2,44%
Direto com Proprietário	34,15%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	13,51%
NOBRE	35,14%
DEMAIS REGIÕES	51,35%

Tipo	Percentual
LUXO	23,53%
MÉDIO	38,24%
STANDART	38,24%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	6,25%
2 Dorm.	68,75%
3 Dorm.	12,50%
4 Dorm.	6,25%
5 ou mais Dorm.	6,25%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	6,25%
1 vaga	31,25%
2 vagas	43,75%
3 vagas	6,25%

4 vagas	6,25%
5 ou mais vagas	6,25%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	6,25%
51 a 100 m ²	56,25%
101 a 200 m ²	18,75%
201 a 300 m ²	12,50%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	6,25%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	9,09%
2 Dorm.	63,64%
3 Dorm.	27,27%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	72,73%
2 vagas	27,27%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	18,18%
51 a 100 m ²	72,73%

101 a 200 m ²	9,09%
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 **Julho** na região de Vale do Paraíba

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	0,00%
751 a 1.000	28,57%
1.001 a 1.250	23,81%
1.251 a 1.500	4,76%
1.501 a 1.750	4,76%
1.751 a 2.000	0,00%
2.001 a 2.500	4,76%
2.501 a 3.000	4,76%
3.001 a 4.000	4,76%
Acima de R\$ 4.000	23,81%

Região	Percentual
CENTRAL	16,13%
NOBRE	38,71%
DEMAIS REGIÕES	45,16%

Tipo	Percentual
LUXO	43,48%
MÉDIO	26,09%
STANDART	30,43%

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	20,69%
DEPÓSITO CAUÇÃO	55,17%
T DE CAPITALIZAÇÃO	6,90%

SEGURO FIANÇA	3,45%
OUTROS	13,79%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	12,50%
2 Dorm.	25,00%
3 Dorm.	25,00%
4 Dorm.	25,00%
5 ou mais Dorm.	12,50%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	12,50%
1 vaga	43,75%
2 vagas	12,50%
3 vagas	18,75%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	12,50%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	6,25%
51 a 100 m ²	43,75%
101 a 200 m ²	12,50%
201 a 300 m ²	25,00%
301 a 400 m ²	6,25%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	6,25%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	60,00%
3 Dorm.	20,00%
4 Dorm.	20,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	60,00%
2 vagas	0,00%
3 vagas	40,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,00%
51 a 100 m ²	40,00%
101 a 200 m ²	40,00%
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%

Vendas Vale do Paraíba

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	-17,15%	-12,36%	22,05%	26,70%	25,29%	-48,99%	-4,46%
	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
% sobre mês anterior	103,41%						

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Preço médio	R\$ 300 mil	R\$ 300 mil	R\$ 300 mil	R\$ 400 mil	R\$ 300 mil	R\$ 300 mil	R\$ 300 mil
% s/total vendido	56,26%	73,68%	73,08%	54,85%	76,66%	53,34%	70,37%

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Financiamento bancário	26,41%	41,94%	19,15%	52,08%	68,42%	50%	34,15%
Negócios à vista	33,96%	25,81%	59,57%	25%	18,42%	27,27%	31,71%
Direto com proprietário	35,85%	25,81%	10,64%	22,92%	13,16%	22,73%	34,15%
Consórcio	3,77%	6,45%	10,64%	0	0	0	0

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Casas	75,86%	45,45%	68,97%	71,43%	59,38%	78,57%	60,71%
Aptos	24,14%	54,55%	31,03%	28,57%	40,63%	21,43%	39,29%

Loações Vale do Paraíba

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Acumulado
% sobre mês anterior	21,88%	4,44%	22,81%	-30,67%	2,37%	9,03	29,87%
	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
% sobre mês anterior	16,09%						

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Preço médio	R\$ 1.750	R\$ 1.250	R\$ 1.500	R\$ 1.250	R\$ 1.500	R\$ 1.250	R\$ 1.250
% s/total vendido	58,33%	55%	57,14%	55,55%	52,38%	66,67%	52,38%

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Casas	90,48%	90%	85,19%	92%	80,77%	82,61%	75%
Aptos	9,52%	10%	14,81%	8%	19,23%	17,39%	25%

