

Pesquisa CreciSP

Vale do Paraíba e Litoral Norte
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- maioria dos imóveis usados vendidos custou até R\$ 300 mil
- imobiliárias venderam mais casas (75%) que apartamentos (24%)
- 58,34% das novas locações tem aluguel de até R\$ 1.750,00
- maioria das casas alugadas tem 1 dormitório e apartamentos, 2

Venda de imóvel cai 17,15% e locação cresce 21,89% no Vale do Paraíba e Litoral Norte de SP

Vivem momentos opostos os mercados de venda de imóveis usados e de locação residencial no Vale do Paraíba e no Litoral Norte de São Paulo, com o primeiro em queda e o segundo em alta por dois meses seguidos. Depois de cair 12,89% em Dezembro comparado a Novembro, a venda desse tipo de imóvel recuou mais 17,15% em Janeiro enquanto a locação, que havia crescido 0,04% em Dezembro, registrou aumento de 21,89% em Janeiro.

Os números apurados nas pesquisas feitas mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) “são reflexo do contexto econômico dessas duas regiões e do cenário nacional impactado pela alta da inflação, dos juros, da inadimplência das famílias e do desemprego que atinge ainda 12 milhões de pessoas”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do Conselho.

Região com muitas cidades de base econômica industrial, como São José dos Campos, Caçapava e Jacareí, o Vale do Paraíba é diretamente afetado pelo desempenho desse segmento da indústria nacional, que caiu 2,4% em Janeiro. Segundo o IBGE, foi a queda mais intensa para meses de Janeiro desde 2018 (- 2,6%). A indústria se encontra 3,5% abaixo do patamar de antes do início da pandemia, em Fevereiro de 2020, e 19,8% abaixo do nível recorde alcançado em Maio de 2011.

“Ao impactar trabalho e renda, em cidades que têm montadoras de automóveis, fabricantes de aviões e empresas metalúrgicas e químicas, entre outras, seria inevitável que o mercado imobiliário fosse afetado, como de fato foi”, justifica Viana Neto. Entre Agosto, quando a primeira pesquisa do CreciSP foi feita nessas duas regiões, e Dezembro, as vendas de imóveis usados tiveram queda acumulada de 25,26% nesses cinco meses.

O presidente do CreciSP diz que “neste caso não é um chavão dizer que quem não pôde comprar acabou indo para o aluguel” ao citar o saldo das locações nesses mesmos cinco meses. O volume de novos contratos ficou positivo em 9,68%. Em Janeiro, especialmente, Viana Neto destaca que “as férias e decisões de mudança temporária ou permanente para o Litoral deram um empuxo adicional a esse mercado”.

Casa supera apartamento

As 98 imobiliárias e corretores das 17 cidades pesquisadas pelo CreciSP no Vale do Paraíba e no Litoral Norte venderam em Janeiro mais casas (75,86%) do que apartamentos (24,14%) com a maioria deles (56,26%) enquadrada nas faixas de preços de até R\$ 300 mil.

Esses imóveis foram vendidos à vista (33,96% do total), com pagamento parcelado pelos proprietários (35,85%), por financiamento bancário (26,41%) ou por crédito de consórcios imobiliários (3,77%).

As casas e apartamentos vendidos são dos padrões construtivos médio (44,44%), standard (33,33%) e luxo (22,22%) e estão situados em bairros nobres (46,34%), de periferia (34,15%) e de áreas centrais das cidades (19,51%).

O perfil das casas é diverso, com predomínio das de dois dormitórios (56,52%) e de três (30,34%). As de um, quatro e cinco ou mais dormitórios registraram participação igual, de 4,35% do total vendido.

A área útil de 52,17% dessas residências varia de 51 a 100 metros quadrados. O restante disponha de até 50 m², de 101 a 200 m² e de 201 a 300 m² (todas com participação de 13,04% no total vendido). Uma parcela menor, de 8,7%, tem espaço útil de 301 a 400 m². A maioria tem uma vaga de garagem (43,48%) ou duas (39,13%).

Os apartamentos vendidos têm dois dormitórios (66,67%) ou três (33,33%) e área útil variando de 51 a 100 metros quadrados (77,78%), de 101 a 200 m² (11,11%) e até 50 m² (11,11%). Eles contam com uma vaga de garagem (55,56%) ou duas (44,44%).

Maioria dos imóveis alugados tem aluguel de até R\$ 1,750 mil

O crescimento de 21,89% no volume de imóveis alugados em Janeiro no Vale do Paraíba e Litoral Norte do Estado ficou concentrado em casas e apartamentos com aluguel mensal de até R\$ 1.750,00, com 58,34% do total. A pesquisa CreciSP com 98 imobiliárias de 17 cidades dessas regiões mostrou clara preferência dos novos inquilinos pelas casas (90,48% do total alugado) em detrimento dos apartamentos (9,52%).

Esses imóveis se situam em bairros de periferia (44%), de áreas nobres (28%) e centrais (28%). Eles têm padrão construtivo médio (62,50%), standard (25%) e luxo (12,50%).

Têm um dormitório 31,25% das casas alugadas, 28,13% têm dois, 21,88% têm três e 18,75% têm quatro. A área útil é variável, oscilando de 51 a 100 metros quadrados (34,38% das residências), de 101 a 200 m² (31,25%), de 301 a 400 m² (6,25%), de 201 a 300 m² (3,13%) e até 50 m² (21,88%).

Os apartamentos alugados são de apenas dois tipos - dois dormitórios (75%) e um (25%) – e com duas metragens de área útil: 51 a 100 metros

quadrados (75%) e até 50 m² (25%). Metade deles tem uma vaga de garagem e metade, duas vagas.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Caçapava, Campos do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Cunha, Ilhabela, Jacareí, Lorena, Monteiro Lobato, Pindamonhangaba, Santa Branca, São Bento do Sapucaí, São José dos Campos, São Sebastião, Taubaté, Tremembé e Ubatuba.

CASA / APARTAMENTO	
Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	3,13%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	34,38%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	18,75%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	9,38%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	12,50%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	12,50%
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	9,38%

Modalidade	Percentual
À Vista	33,96%
Financiamento CAIXA	5,66%
Financiamento Outros Bancos	20,75%
Direto com Proprietário	35,85%
Consórcios	3,77%

Região	Percentual
CENTRAL	19,51%
NOBRE	46,34%
DEMAIS REGIÕES	34,15%

Tipo	Percentual
LUXO	22,22%
MÉDIO	44,44%
STANDART	33,33%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	4,35%
2 Dorm.	56,52%
3 Dorm.	30,43%
4 Dorm.	4,35%
5 ou mais Dorm.	4,35%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	43,48%
2 vagas	39,13%
3 vagas	13,04%
4 vagas	4,35%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	13,04%
51 a 100 m ²	52,17%
101 a 200 m ²	13,04%
201 a 300 m ²	13,04%
301 a 400 m ²	8,70%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%

2 Dorm.	66,67%
3 Dorm.	33,33%
4 Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	55,56%
2 vagas	44,44%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,11%
51 a 100 m ²	77,78%
101 a 200 m ²	11,11%

Locações em **Janeiro** na região de Vale do Paraíba

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	2,78%
501 a 750	16,67%
751 a 1.000	19,44%
1.001 a 1.250	5,56%
1.251 a 1.500	5,56%
1.501 a 1.750	8,33%
1.751 a 2.000	16,67%
2.001 a 2.500	0,00%
2.501 a 3.000	5,56%
3.001 a 4.000	8,33%
Acima de R\$ 4.000	11,11%

Região	Percentual
CENTRAL	28,00%
NOBRE	28,00%

DEMAIS REGIÕES	44,00%
----------------	--------

Tipo	Percentual
LUXO	12,50%
MÉDIO	62,50%
STANDART	25,00%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	31,25%
2 Dorm.	28,13%
3 Dorm.	21,88%
4 Dorm.	18,75%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	9,38%
1 vaga	40,63%
2 vagas	25,00%
3 vagas	21,88%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	21,88%
51 a 100 m ²	34,38%
101 a 200 m ²	31,25%
201 a 300 m ²	3,13%
301 a 400 m ²	6,25%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	25,00%

2 Dorm.	75,00%
3 Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	50,00%
2 vagas	50,00%
3 vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,00%
51 a 100 m ²	75,00%
101 a 200 m ²	0,00%
201 a 300 m ²	0,00%