

Julho 2016

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: -1,3%

Ano: -1,0%

12 meses: -2,2%

Tipos de Garantia

Fiador: 45,5%

Depósito: 36,5%

Seguro Fiança: 18,0%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 18 e 45 dias

Apartamento: 25 e 52 dias

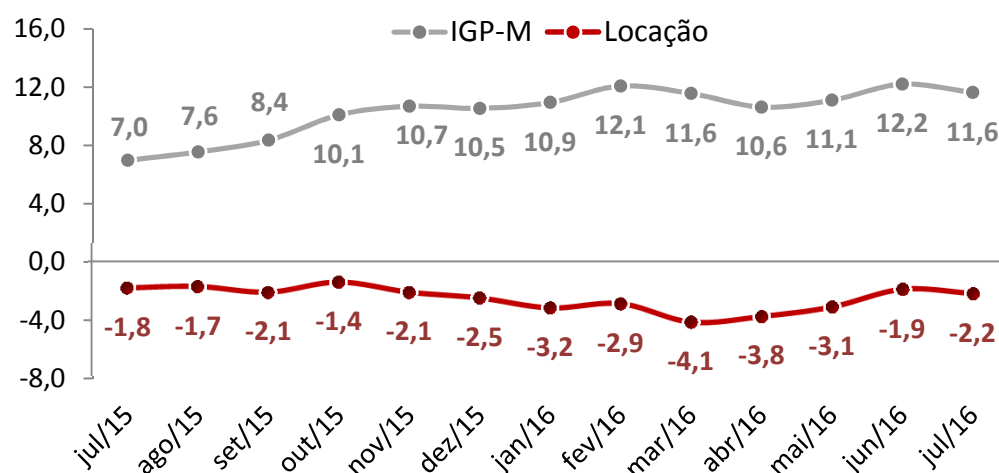
Geral: 18 e 47 dias

**PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL
CIDADE DE SÃO PAULO – JULHO DE 2016**

No mês de julho os valores médios de Locações Residenciais observados reduziram em 1,3%, em relação ao mês anterior. No acumulado de 12 meses a retração dos aluguéis atingiu 2,2%, contra uma inflação (IGP-M) de 11,6% no acumulado do mesmo período.

PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

VARIÇÃO DO VALOR MÉDIO COMPARADO COM O IGP-M NOS ÚLTIMOS 12 MESES



Na análise por número de dormitórios todas as tipologias registraram redução no mês, sendo que a maior foram para os imóveis de 2 dormitórios, com variação de -1,6%, seguidos pelas residências de 3 quartos com 1,2% e 1 dormitório com 1%.

Esta pesquisa sobre o setor da locação residencial é produzida pelo Secovi-SP, o Sindicato da Habitação, e visa monitorar o comportamento do mercado de aluguéis na capital paulista. As informações estão disponibilizadas em valores por m² (área privativa de apartamentos e área construída de casas e sobrados) e estão organizadas em oito grandes regiões: **Centro**; **Norte**; **Leste** (dividida em duas zonas: a que corresponde à área do Tatuapé à Mooca; **zona B** – outros bairros dessa área geográfica, como Penha, São Miguel Paulista etc.); **Oeste** (segmentada em duas: **zona A** – Perdizes, Pinheiros e vizinhanças; **zona B** – bairros como Butantã e outros); **Sul** (dividida em duas sub-regiões: **zona A** – Jardins, Moema, Vila Mariana, dentre outros; **zona B** – bairros como Campo Limpo, Cidade Ademar etc.).

ALUGUÉIS RESIDENCIAIS – VALORES POR M² DE ÁREA PRIVATIVA OU CONSTRUÍDA.

DADOS POR REGIÃO DA CIDADE DE SÃO PAULO, POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

JULHO DE 2016

VALOR (R\$/m ²)	1 DORMITÓRIO				2 DORMITÓRIOS				3 DORMITÓRIOS			
	BOM		REGULAR		BOM		REGULAR		BOM		REGULAR	
REGIÃO	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN
Centro	27,30	25,44	23,51	21,25	25,23	21,14	22,10	18,22	22,72	17,31	20,21	15,25
Leste -A	24,56	19,26	20,07	15,41	21,43	21,22	18,38	18,19	18,60	17,11	16,51	15,04
Leste -B	20,56	17,03	17,79	14,64	18,20	16,06	15,90	14,10	15,72	13,36	13,92	12,52
Norte	23,33	19,81	19,96	16,99	21,15	18,11	18,17	15,69	18,42	17,86	16,38	14,75
Oeste -A	34,44	31,04	29,78	23,75	28,49	25,64	25,60	23,04	28,17	27,12	25,83	23,25
Oeste -B	19,07	18,80	16,09	15,31	19,15	16,58	16,10	13,92	16,93	15,88	14,85	13,36
Sul - A	36,70	30,97	31,99	26,46	32,67	28,52	27,17	22,63	31,32	25,64	24,42	21,98
Sul - B	25,33	19,30	21,65	16,47	21,62	17,67	18,55	14,95	19,15	17,78	16,94	15,24

Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação. Por exemplo, um imóvel de três quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel por m² entre R\$17,86 e R\$18,42. Uma moradia de 90 m² nessa região tem sua locação entre R\$ 1.607 e R\$ 1.658

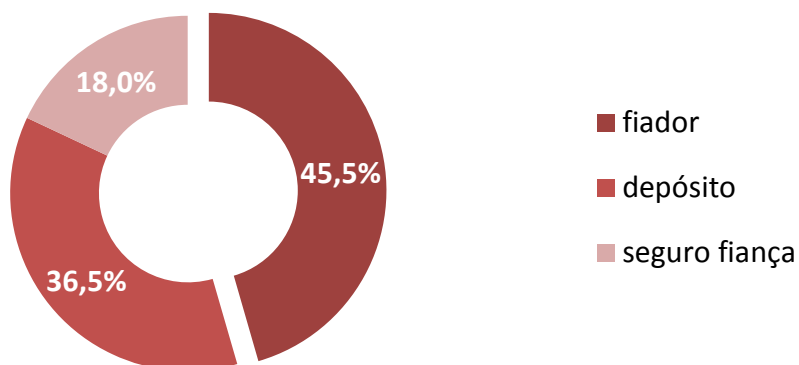
Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de três dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 25,64 e R\$ 31,32. Assim, um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.846 e R\$ 4.698.

Aluguéis Residenciais – faixa de valores por m² de área privativa ou construída
Dados por bairro da Cidade de São Paulo, por número de dormitórios.

Bairro	1 DORMITÓRIO		2 DORMITÓRIOS		3 DORMITÓRIOS	
	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
Aclimação	31,83	27,17	Nd	Nd	20,27	18,40
Bela Vista	27,73	23,77	25,08	22,19	20,27	17,53
Belém	22,14	17,80	20,77	17,66	21,70	19,35
Brás	18,35	14,78	21,00	18,16	Nd	Nd
Butantã	19,64	16,75	19,06	15,78	16,98	14,70
Campo Limpo	18,93	16,33	16,96	14,96	18,22	15,83
Cangaíba	26,49	22,90	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	16,84	13,74	Nd	Nd
Centro	28,38	24,15	23,14	20,11	19,29	17,17
Cidade Ademar	Nd	Nd	22,48	18,88	17,83	15,53
Ipiranga	23,38	19,56	20,77	17,66	18,86	16,83
Itaim Paulista	16,67	14,50	14,14	12,90	Nd	Nd
Itaquera	18,26	14,65	15,55	13,04	16,38	14,33
Jabaquara	20,87	16,70	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	19,27	15,75	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	19,89	17,89
Jardins	40,13	35,62	37,09	34,04	31,32	29,74
Moema	34,26	27,69	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	21,67	17,67	19,47	16,40	16,32	14,26
Penha	20,54	17,20	19,27	17,18	19,80	17,43
Perdizes	37,07	32,09	31,60	28,31	30,12	27,60
Pinheiros	38,16	33,38	36,11	32,61	30,88	28,28
Pirituba	19,83	16,61	16,28	14,06	16,12	14,59
Pompéia	35,63	30,75	30,92	27,72	28,72	26,70
Santana	22,09	19,44	20,06	17,41	16,30	14,25
São Mateus	13,82	13,40	12,44	12,21	11,59	10,96
São Miguel Paulista	17,45	15,47	14,97	13,44	Nd	Nd
Sapopemba	14,93	13,47	14,78	13,00	12,54	11,30
Saúde	29,41	24,86	22,81	19,94	Nd	Nd
Tatuapé	23,56	19,17	19,58	16,51	17,73	15,65
Tucuruvi	23,28	19,85	22,11	19,20	19,20	17,12
Vila Carrão	26,12	22,43	17,70	14,77	14,99	12,91
Vila Formosa	Nd	Nd	22,65	19,28	22,58	19,87
Vila Leopoldina	25,08	20,58	28,15	24,95	25,39	23,18
Vila Maria	22,07	18,67	19,97	16,82	19,07	16,85
Vila Mariana	31,57	26,91	23,53	20,75	22,70	20,79
Vila Matilde	21,39	17,71	16,50	14,27	16,11	14,47
Vila Prudente	21,07	17,50	21,40	18,23	18,50	16,49

O tipo de garantia que foi mais utilizado pelos inquilinos foi o fiador, que respondeu por quase metade das locações efetuadas (45,5%). O depósito de até três aluguéis também foi muito recorrido (36,5%), enquanto que o seguro-fiança foi a modalidade que foi usada em 18,0% dos contratos locatícios realizados.

TIPOS DE GARANTIA CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL



O IVL (Índice de Velocidade de Locação) que avalia o número de dias que se espera até que se assine o contrato de aluguel – indicou período de ocupação que foi de 18 a 47 dias.

Os imóveis que foram alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados, que tiveram uma demora que variou de 18 a 45 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento

IVL – Índice de Velocidade de Locação

IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado	Casa	Apartamento	Geral
	18 e 45 dias	25 e 52 dias	18 e 47 dias

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	22,4 dias	28,3 dias
2 dormitórios	29,5 dias	35,8 dias
3 dormitórios	50,8 dias	52,4 dias
Geral	30,7 dias	38,5 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERIODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
jul/15	230,4238	-1,00	-1,30	-1,80
ago/15	228,3500	-0,90	-2,19	-1,70
set/15	227,2082	-0,50	-2,68	-2,10
out/15	228,3443	0,50	-2,19	-1,41
nov/15	228,1159	-0,10	-2,29	-2,10
dez/15	227,6597	-0,20	-2,49	-2,49
jan/16	226,9767	-0,30	-0,30	-3,17
fev/16	227,2037	0,10	-0,20	-2,88
mar/16	225,1588	-0,90	-1,10	-4,13
abr/16	226,0595	0,40	-0,70	-3,75
mai/16	227,6645	0,71	0,00	-3,07
jun/16	228,3475	0,30	0,30	-1,89
jul/16	225,3790	-1,30	-1,00	-2,19

OBS: Trata-se do comportamento dos preços praticados no fechamento de contrato de aluguel
Não se trata de reajuste de contrato vigente

Nunca deverá ser utilizado como índice de reajuste de contrato de locação, e muito menos para despesas de condomínios.

VILA PRUDENTE

Mensalmente, a Pesquisa Locação Residencial do Secovi-SP analisa dados históricos dos valores negociados por bairros. Neste mês, a região analisada é Vila Prudente.

De acordo com a pesquisa mensal, os imóveis, em bom estado de conservação, com vaga de garagem que foram contratados em julho na Vila Prudente registrou valor médio por metro quadrado de R\$ 21,07 para imóveis de 1 dormitório, R\$ 21,40 para os de 2 dormitórios e de R\$ 18,50 para os de 3 dormitórios.

Vila Prudente – Imóvel Residencial em Bom Estado de Conservação

Valor de aluguel contratado em R\$ por metro quadrado de área

PERÍODO	1 DORM (R\$/m ²)	2 DORM (R\$/m ²)	3 DORM (R\$/m ²)
jul/10	9,71	9,00	8,49
jul/11	16,09	16,50	18,27
jul/12	16,66	20,97	15,73
jul/13	18,96	21,93	16,31
jul/14	19,12	21,11	17,65
jul/15	22,14	23,84	19,14
jul/16	21,07	21,40	18,50

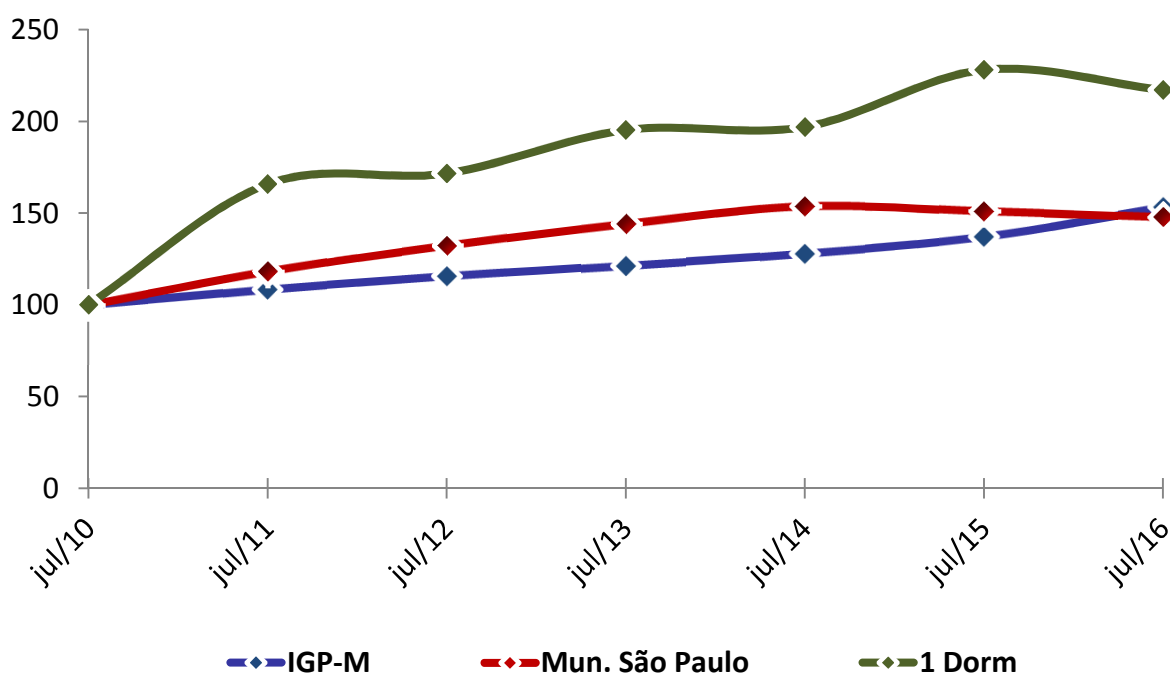
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período de julho de 2010 a julho de 2016, na região da Vila Prudente, foi de 117% para os imóveis de 1 dormitório, 137,8% para os de 2 dormitórios e 117,9% para os de 3 dormitórios.

Abaixo seguem os gráficos com a evolução de cada uma das tipologias, comparada com a média do município de São Paulo e a inflação medida pelo IGP-M.

Imóvel Residencial de 1 dormitório, em Bom Estado de Conservação Variação Percentual Acumulada – Vila Prudente

Variação Acumulada (%) julho de 2010 a julho de 2016	
IGP-M (FGV)	52,9%
Município São Paulo	47,6%
1 Dormitório	117%

Base 100 em julho/10



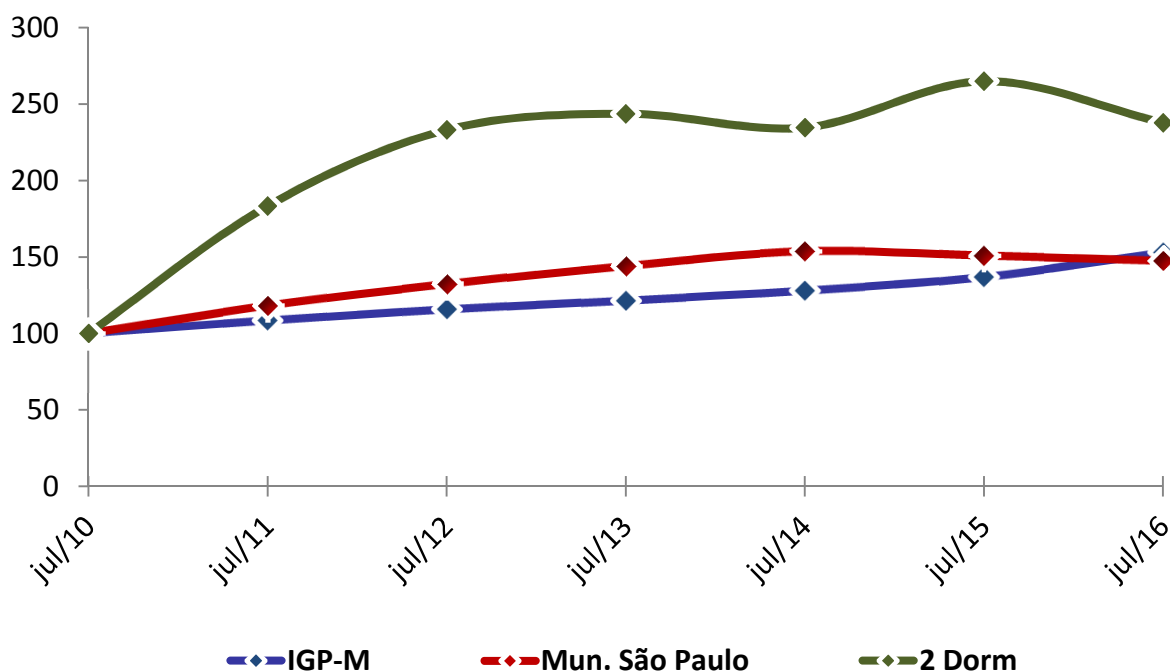
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região da Vila Prudente, apresentaram variação acumulada superior a inflação medida pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, e da média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de julho de 2010 a julho de 2016, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 117%, enquanto a variação média no município foi de 47,6% e o IGP-M de 52,9%, no mesmo período analisado.

Imóvel Residencial de 2 dormitórios, em Bom Estado de Conservação Variação Percentual Acumulada – Vila Prudente

Variação Acumulada (%) Julho de 2010 a Julho de 2016	
IGP-M (FGV)	52,9%
Município São Paulo	47,6%
2 Dormitórios	137,8%

Base 100 em Julho/10



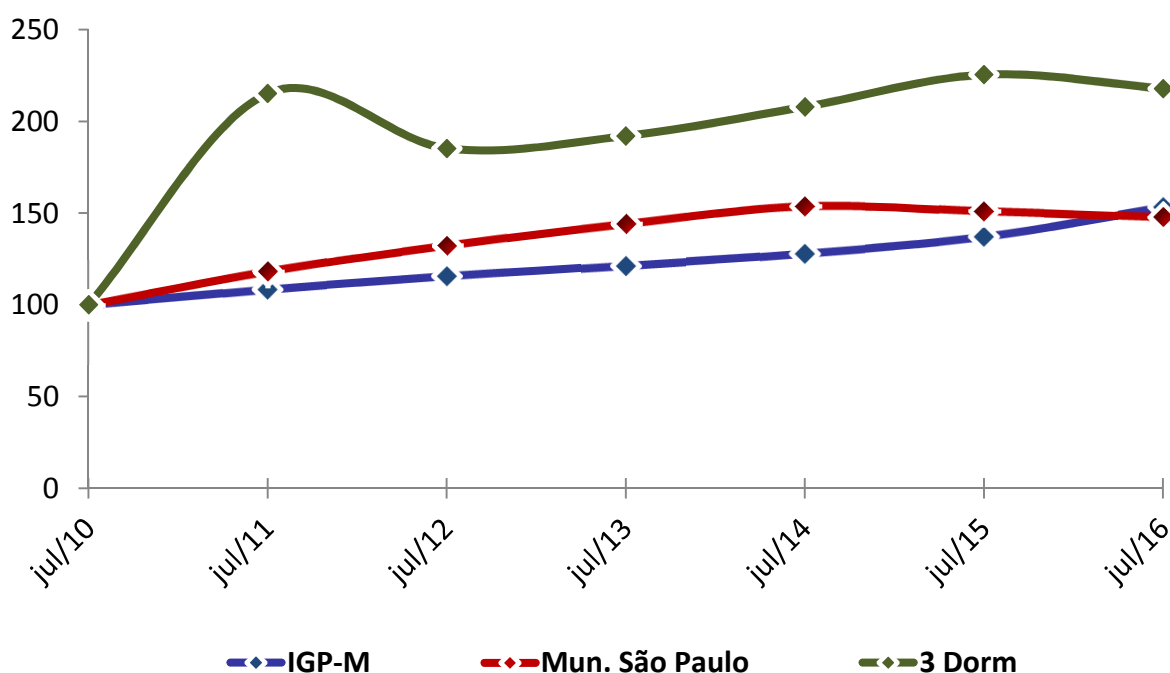
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região da Vila Prudente, apresentaram variação acumulada superior a inflação medida pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, e da média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de julho de 2010 a julho de 2016, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 137,8%, enquanto a variação média no município foi de 47,6% e o IGP-M de 52,9%, no mesmo período analisado.

Imóvel Residencial de 3 dormitórios, em Bom Estado de Conservação Variação Percentual Acumulada – Vila Prudente

Variação Acumulada (%) Julho de 2010 a Julho de 2016	
IGP-M (FGV)	52,9%
Município São Paulo	47,6%
3 Dormitórios	117,9%

Base 100 em Julho/10



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região da Vila Prudente, apresentaram variação acumulada superior a inflação medida pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, e da média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de julho de 2010 a julho de 2016, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou crescimento de 117,9%, enquanto a variação média no município foi de 47,6% e o IGP-M de 52,9%, no mesmo período analisado.

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NA CAPITAL DE SÃO PAULO - PMVL

Flávio Amary

Presidente

Rolando Mifano

Vice-presidente

Mark Turnbull

Diretor

Celso Petrucci

Economista Chefe

Departamento de Economia e Estatística

Edson Kitamura

Fabício Augusto Gomes Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

Jane Rosa de Oliveira

Gustavo Mendes Santos

economia@secovi.com.br

(11) 5591-1245, 5591-1244, 5591-1240 e 5591-1247

Assessoria de Comunicação

Maria do Carmo Gregório

Rosana Pinto

aspress@secovi.com.br

(11) 5591-1253 e 5591-1256

Acesse: www.secovi.com.br

Reclamações/Sugestões: sac@secovi.com.br