

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

ABRIL DE 2017
ABRIL 2017

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: -0,70%

Ano: 0,30%

12 meses: 0,50%

Tipos de Garantia

Fiador: 46%

Depósito: 37%

Seguro Fiança: 17%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 18 e 43 dias

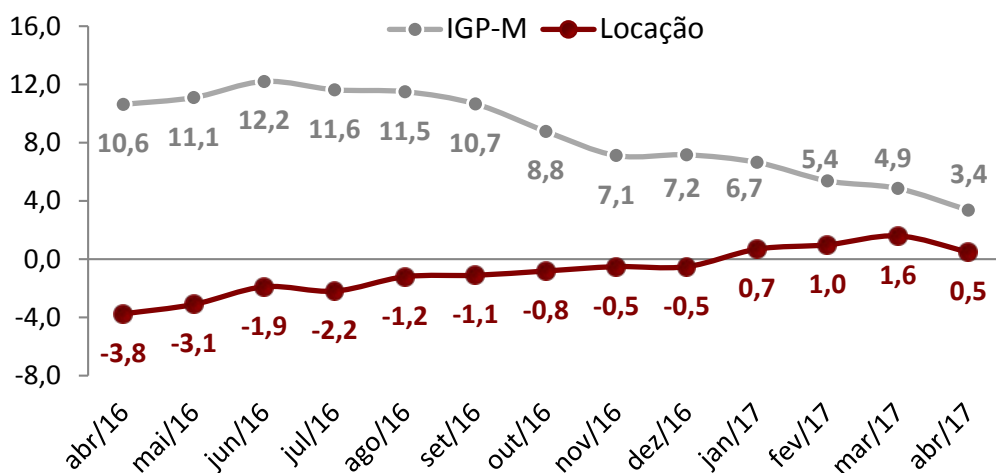
Apartamento: 24 e 50 dias

Geral: 18 e 45 dias

No mês abril, os valores médios de locações residenciais diminuíram 0,70%, em relação ao mês anterior. No acumulado de 12 meses, os aluguéis aumentaram 0,50%, contra uma inflação (IGP-M) de 3,37% considerando o mesmo período.

PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

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



Os tipos de moradias que tiveram as maiores quedas nos valores locatícios foram das unidades de 3 dormitórios, que tiveram redução de 1,5% em abril. Os imóveis de 2 dormitórios tiveram decréscimos de 0,80%, enquanto que os aluguéis de residências de 1 dormitório apresentam as menores reduções 0,10%.

A Pesquisa de Locação Residencial é elaborada pelo Secovi-SP (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: **zona 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.

ABRIL DE 2017

VALOR (R\$/m ²)	1 DORMITÓRIO				2 DORMITÓRIOS				3 DORMITÓRIOS			
	BOM		REGULAR		BOM		REGULAR		BOM		REGULAR	
	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN
REGIÃO												
Centro	27,22	25,21	22,87	20,22	25,40	21,75	22,41	18,25	21,95	20,94	19,69	18,76
Leste -A	23,21	18,55	18,60	15,45	21,66	21,56	18,48	18,38	18,88	16,99	16,67	15,08
Leste -B	21,01	17,81	18,43	15,40	18,79	16,24	16,31	13,96	16,39	13,93	14,54	13,09
Norte	24,56	20,08	20,55	17,29	21,78	19,26	18,87	16,52	19,16	18,62	17,09	15,38
Oeste -A	33,30	29,58	28,71	22,15	27,97	25,17	25,08	22,57	27,44	26,57	25,30	22,77
Oeste -B	21,33	20,31	17,67	16,16	19,46	16,77	16,22	13,63	17,00	15,82	14,79	13,31
Sul - A	36,87	32,25	32,30	27,85	32,47	27,71	26,91	21,92	30,84	23,83	22,70	20,43
Sul - B	27,59	20,53	23,67	17,09	21,58	18,97	18,47	16,09	18,65	17,28	16,45	14,81

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 dormitórios na zona Norte, em bom estado, possui aluguel por m² entre R\$ 18,62 e R\$ 19,16. Uma moradia de 90 m² nessa região tem sua locação entre R\$ 1.676,00 e R\$ 1.724,00.

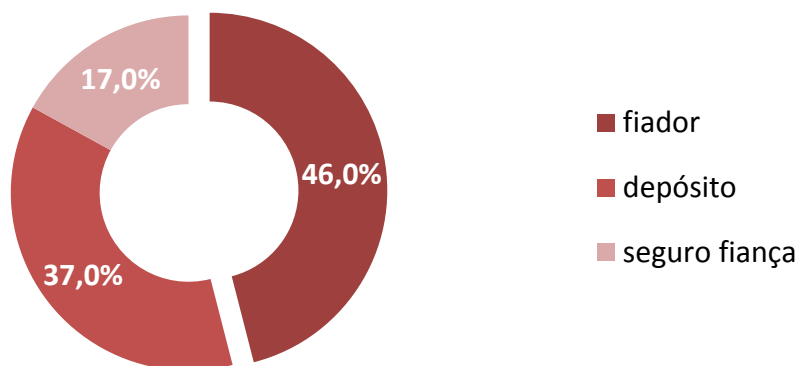
Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de três dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 23,83 e R\$ 30,84. Assim, um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.575,00 e R\$ 4.626,00.

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	33,33	28,67	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	27,74	23,62	24,42	21,61	22,96	20,78
Belém	19,40	15,42	18,83	15,72	20,55	18,20
Bras	19,94	16,38	17,67	14,62	Nd	Nd
Butantã	23,02	20,21	18,70	15,60	18,01	15,82
Campo Limpo	19,33	16,62	17,19	14,89	17,57	15,27
Cangaíba	22,83	19,94	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	18,28	14,77	Nd	Nd
Centro	28,67	23,57	23,72	20,69	17,15	15,37
Cidade Ademar	Nd	Nd	20,79	17,59	16,76	14,54
Ipiranga	27,29	23,42	22,45	19,29	19,82	17,76
Itaim Paulista	18,02	15,17	16,35	14,51	Nd	Nd
Itaquera	17,25	14,17	15,65	12,84	13,21	11,09
Jabaquara	22,96	18,78	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	18,50	15,71	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	19,11	17,11
Jardins	41,85	37,47	38,13	34,94	31,61	28,14
Moema	40,51	35,60	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	21,14	17,46	20,16	16,97	15,56	13,71
Penha	24,29	21,01	20,28	17,69	21,68	19,31
Perdizes	34,06	29,07	30,77	27,53	28,01	25,98
Pinheiros	36,92	32,23	34,00	30,50	30,86	28,32
Pirituba	19,57	15,61	16,60	13,26	14,96	12,73
Pompéia	25,12	21,41	27,81	24,90	25,79	23,82
Santana	23,64	20,39	21,19	18,24	17,20	15,10
São Mateus	16,51	15,03	14,06	13,11	12,52	11,44
São Miguel Paulista	17,38	15,26	15,60	13,63	Nd	Nd
Sapopemba	15,61	14,29	12,11	10,41	12,87	11,62
Saude	27,46	23,03	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	22,20	17,60	19,52	16,42	18,89	16,70
Tucuruvi	23,93	19,13	23,36	20,15	22,87	19,98
Vila Carrão	27,07	24,16	19,67	17,25	16,25	14,09
Vila Formosa	Nd	Nd	24,82	21,44	23,30	20,59
Vila Leopoldina	24,17	19,17	27,90	24,69	28,06	25,85
Vila Maria	22,50	19,41	20,80	18,22	19,26	17,04
Vila Mariana	32,89	28,21	23,76	20,78	22,86	20,95
Vila Matilde	25,18	21,39	18,60	16,07	17,58	16,03
Vila Prudente	22,54	18,33	20,82	17,54	19,69	17,45

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 46% dos contratos de locação realizados. O depósito de três meses de aluguel foi a segunda modalidade mais usada – cerca de 37% escolheram essa forma de garantia. O seguro-fiança foi o tipo de garantia pedido por 17% dos proprietários.

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 que o período de ocupação foi de 18 a 45 dias.

Os imóveis que foram alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 18 a 43 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 24 a 50 dias.

IVL – Índice de Velocidade de Locação

IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado	Casa	Apartamento	Geral
	18 e 43 dias	24 e 50 dias	18 e 45 dias

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	24,8 dias	29,3 dias
2 dormitórios	25,4 dias	32,7 dias
3 dormitórios	50,2 dias	53,0 dias
Geral	29,1 dias	37,2 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12 MESES (%)
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
ago/16	225,6044	0,10	-0,90	-1,20
set/16	224,7019	-0,40	-1,30	-1,10
out/16	226,4996	0,80	-0,51	-0,81
nov/16	226,9526	0,20	-0,31	-0,51
dez/16	226,4987	-0,20	-0,51	-0,51
jan/17	228,5371	0,90	0,90	0,69
fev/17	229,4513	0,40	1,30	0,99
mar/17	228,7629	-0,30	1,00	1,60
abr/17	227,1616	-0,70	0,29	0,49

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 Matilde

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis, em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em abril na Vila Matilde registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 25,18 para imóveis de 1 dormitório; R\$18,60 para 2 dormitórios e de R\$ 17,58 para 3 dormitórios.

Vila Matilde– Imóvel Residencial em Bom Estado de Conservação

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

PERÍODO	1 DORM (R\$/m ²)	2 DORM (R\$/m ²)	3 DORM (R\$/m ²)
abr/10	11,10	9,95	9,26
abr/11	11,92	11,58	10,85
abr/12	17,72	14,66	16,42
abr/13	17,68	16,06	17,41
abr/14	19,30	18,37	17,52
abr/15	21,87	17,00	16,01
abr/16	22,33	17,04	16,28
abr/17	25,18	18,60	17,58

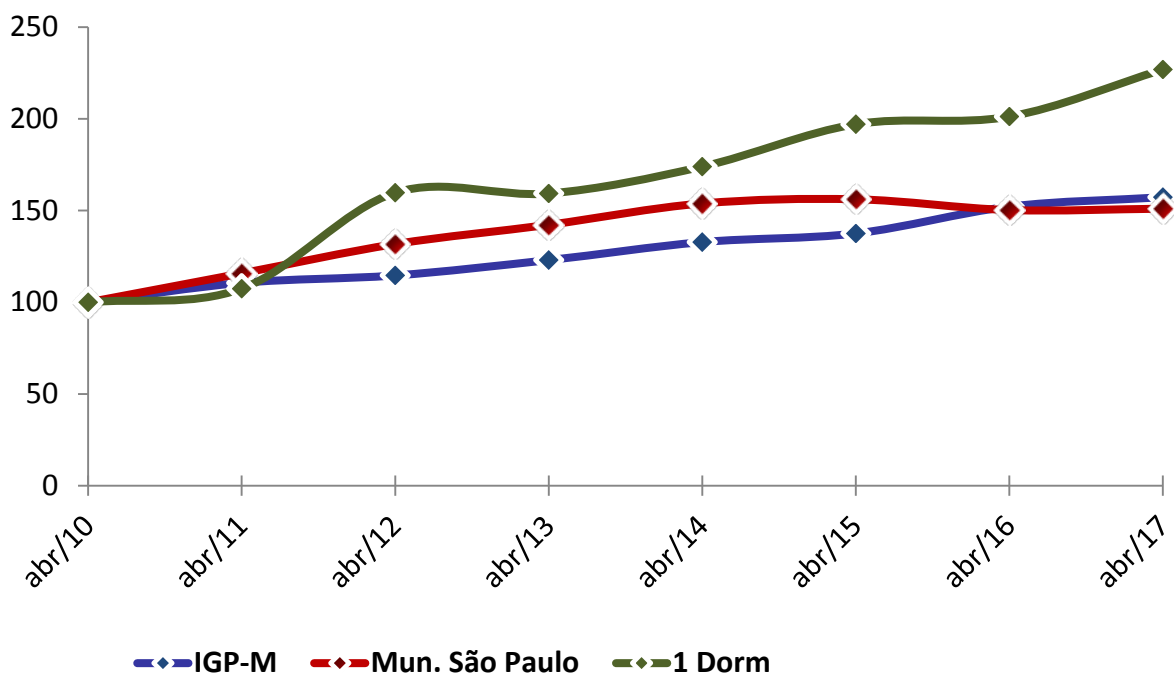
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período abril de 2010 a abril de 2017, na região da Vila Matilde, foi de 126,8% para os imóveis de 1 dormitório; 86,9% para os de 2 dormitórios e 89,8% para os de 3 dormitórios.

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 Matilde

Variação acumulada (%) Abril de 2010 a Abril de 2017	
IGP-M (FGV)	57,3%
Município São Paulo	51,0%
1 Dormitório	126,8%

Base 100 em Abril/10



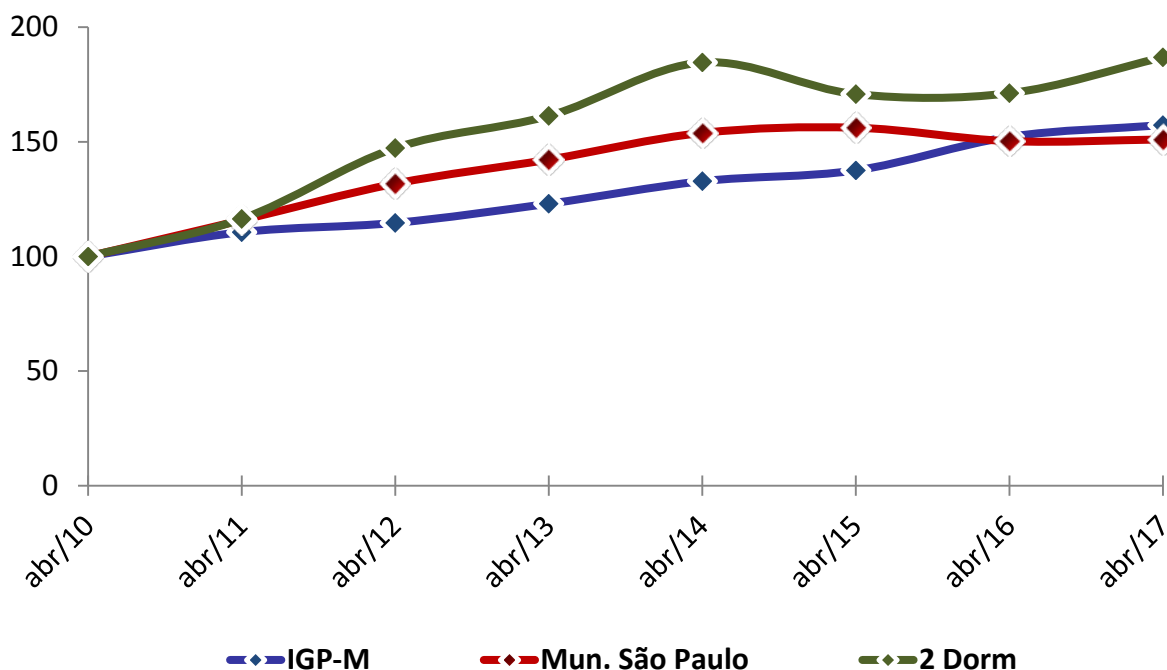
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região da Vila Matilde, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de abril de 2010 a abril de 2017, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 126,8%, enquanto a variação média no município foi de 51,0% e o IGP-M de 57,3%, no mesmo período analisado.

Imóvel residencial de 2 dormitórios, em bom estado de conservação Variação percentual acumulada – Vila Matilde

Variação Acumulada (%) Abril de 2010 a Abril de 2017	
IGP-M (FGV)	57,3%
Município São Paulo	51,0%
2 Dormitórios	86,9%

Base 100 em Abril/10



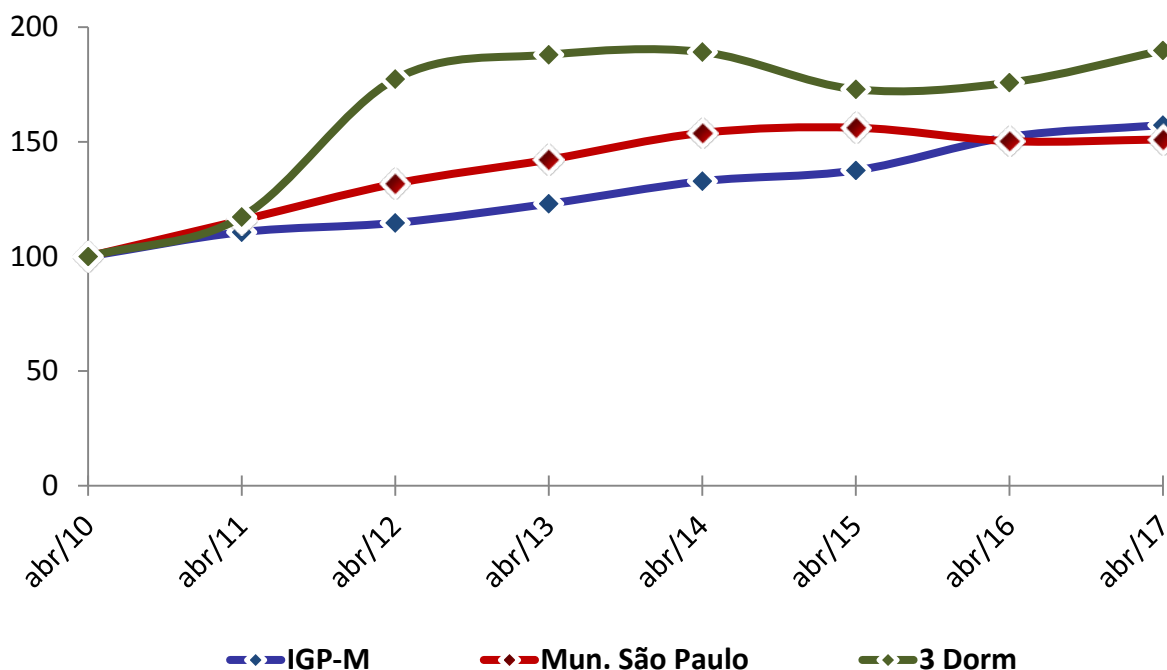
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região da Vila Matilde apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e da inflação medida pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas.

A variação acumulada de abril de 2010 a abril de 2017, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 86,9%, enquanto a variação média no município foi de 51,0% e o IGP-M de 57,3%, no mesmo período analisado.

Imóvel residencial de 3 dormitórios, em bom estado de conservação Variação percentual acumulada – Vila Matilde

Variação Acumulada (%) Abril de 2010 a Abril de 2017	
IGP-M (FGV)	57,3%
Município São Paulo	51,0%
3 Dormitórios	89,8%

Base 100 em Abril/10



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

A variação acumulada de abril de 2010 a abril de 2017, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou crescimento de 89,8% enquanto a variação média no município foi de 51,0% e o IGP-M de 57,3%, no mesmo período analisado.

PMVL – PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

Flavio Amary

Presidente

Rolando Mifano

Vice-presidente

Mark Turnbull

Diretor

Celso Petrucci

Economista Chefe

Departamento de Economia e Estatística

Edson Kitamura

Fabício Augusto Kobayashi Hanada 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