

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

MAIO DE 2017
MAIO 2017

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: -0,10%

Ano: 0,19%

12 meses: -0,32%

Tipos de Garantia

Fiador: 46,5%

Depósito: 36,5%

Seguro Fiança: 17%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 17 e 41 dias

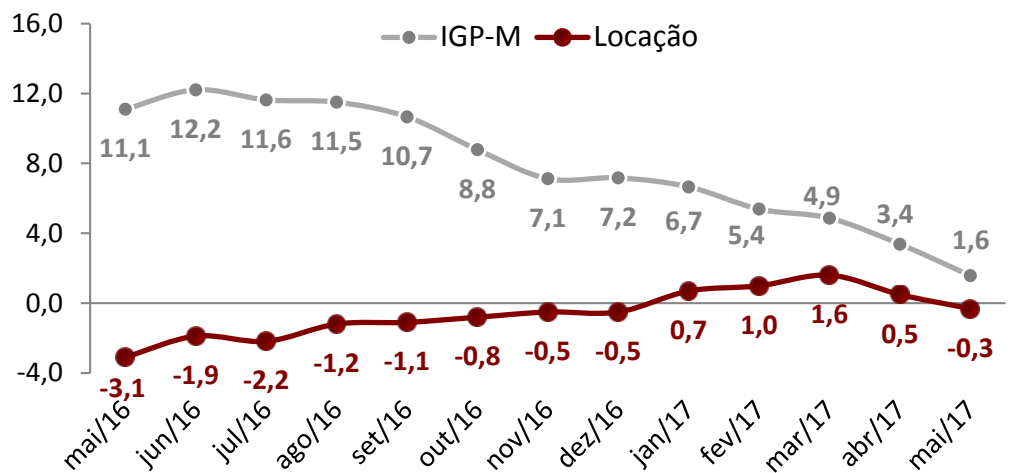
Apartamento: 25 e 51 dias

Geral: 17 e 44 dias

No mês maio, os valores médios de locações residenciais registraram queda 0,10%, em relação ao mês anterior. No acumulado de 12 meses, a redução foi de 0,32%, contra uma inflação (IGP-M) de 1,57% 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 imóveis de 1 e 2 dormitórios sofreram quedas nos valores locatícios, 1,4% e 0,6%, respectivamente. Já as residências de 3 quartos apresentaram aumento nos aluguéis de 3,3% em maio comparado aos valores de abril deste ano.

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.

MAIO 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	26,96	25,67	22,61	20,65	25,08	21,60	22,07	18,16	21,62	20,94	19,32	18,76
Leste -A	23,46	18,99	18,85	15,78	21,72	21,61	18,53	18,44	19,24	18,83	17,09	16,92
Leste -B	20,86	17,88	18,28	15,49	18,95	16,39	16,48	14,11	16,49	14,02	14,64	13,18
Norte	23,86	20,29	19,57	17,23	22,03	19,82	19,09	16,95	19,64	19,25	17,66	15,90
Oeste -A	33,80	29,01	29,10	21,65	27,79	25,01	24,85	22,36	27,55	26,58	25,32	22,79
Oeste -B	20,84	19,20	17,18	15,09	19,14	16,31	15,90	13,42	16,91	15,72	14,69	13,23
Sul - A	35,95	31,26	31,46	26,69	31,67	26,87	26,20	21,15	31,24	24,37	23,21	20,89
Sul - B	26,78	19,97	23,00	16,96	21,49	18,37	18,36	15,48	19,07	17,88	17,03	15,32

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\$ 19,25 e R\$ 19,64. Uma moradia de 90 m² nessa região tem sua locação entre R\$ 1.732,50 e R\$ 1.767,60.

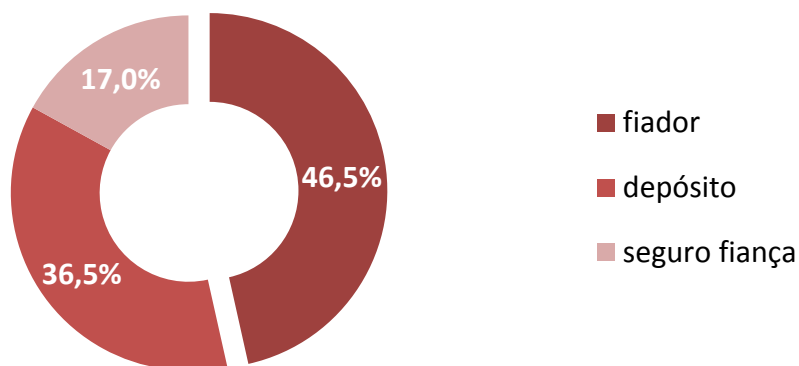
Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de três dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 24,37 e R\$ 31,24. Assim, um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.655,50 e R\$ 4.686,00.

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	34,17	29,50	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	27,07	22,95	23,55	20,73	22,30	20,12
Belém	19,64	15,65	18,22	15,11	19,94	17,59
Bras	20,85	17,28	17,25	14,20	Nd	Nd
Butantã	20,85	18,04	18,59	15,62	17,80	15,61
Campo Limpo	19,34	16,70	17,38	14,62	17,53	15,23
Cangaíba	24,61	21,74	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	18,83	15,32	Nd	Nd
Centro	28,46	23,35	23,49	20,45	17,01	15,21
Cidade Ademar	Nd	Nd	20,79	17,59	17,02	15,58
Ipiranga	25,40	21,53	22,02	18,86	20,31	18,24
Itaim Paulista	17,36	14,51	16,16	14,32	Nd	Nd
Itaquera	17,00	13,92	16,44	13,63	13,85	11,72
Jabaquara	21,87	17,70	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	17,15	14,35	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	19,50	17,50
Jardins	41,21	36,83	36,86	33,79	31,61	28,94
Moema	39,31	32,73	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	21,14	17,33	19,81	16,74	15,76	14,00
Penha	23,94	20,67	20,63	18,04	20,04	17,67
Perdizes	35,01	30,03	31,06	27,70	28,83	26,64
Pinheiros	35,17	30,72	33,00	29,50	31,07	28,31
Pirituba	19,67	15,72	15,37	12,03	14,96	12,73
Pompéia	25,01	21,30	27,39	24,48	26,26	24,30
Santana	23,79	20,39	22,15	19,20	20,37	18,77
São Mateus	16,51	14,98	14,06	13,11	12,33	11,26
São Miguel Paulista	17,26	15,16	15,15	13,17	Nd	Nd
Sapopemba	15,31	13,99	13,53	11,83	12,50	11,25
Saude	24,83	20,40	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	22,20	17,60	19,91	16,81	20,04	17,84
Tucuruvi	24,66	19,91	23,27	20,05	23,25	20,36
Vila Carrão	26,57	23,66	19,67	17,25	17,15	14,99
Vila Formosa	Nd	Nd	25,24	21,87	24,94	22,22
Vila Leopoldina	24,17	19,17	28,55	25,34	27,21	24,76
Vila Maria	22,15	18,19	19,79	17,27	18,15	15,93
Vila Mariana	33,25	28,58	23,84	20,86	22,98	21,07
Pinheiros	23,58	19,79	18,26	15,72	18,38	16,83
Vila Prudente	23,84	19,63	21,05	17,77	20,40	18,16

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 46,5% dos contratos de locação realizados. O depósito de três meses de aluguel foi a segunda modalidade mais usada – cerca de 36,5% 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 17 a 44 dias.

Os imóveis que foram alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 17 a 41 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 25 a 51 dias.

IVL – Índice de Velocidade de Locação

IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado	Casa	Apartamento	Geral
	17 e 41 dias	25 e 51 dias	17 e 44 dias

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	23,7 dias	30,0 dias
2 dormitórios	24,8 dias	34,2 dias
3 dormitórios	49,4 dias	53,3 dias
Geral	28,3 dias	38,2 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12 MESES (%)
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
mai/17	226,9344	-0,10	0,19	-0,32

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.

Pinheiros

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis, em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em maio em Pinheiros registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 35,17 para imóveis de 1 dormitório; R\$33,00 para 2 dormitórios e de R\$ 31,07 para 3 dormitórios.

Pinheiros– 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)
mai/10	24,38	24,00	20,90
mai/11	24,75	24,75	25,86
mai/12	35,00	33,33	26,73
mai/13	38,93	35,09	29,58
mai/14	40,67	36,35	27,67
mai/15	35,80	32,33	29,28
mai/16	37,18	34,44	30,06
mai/17	35,17	33,00	31,07

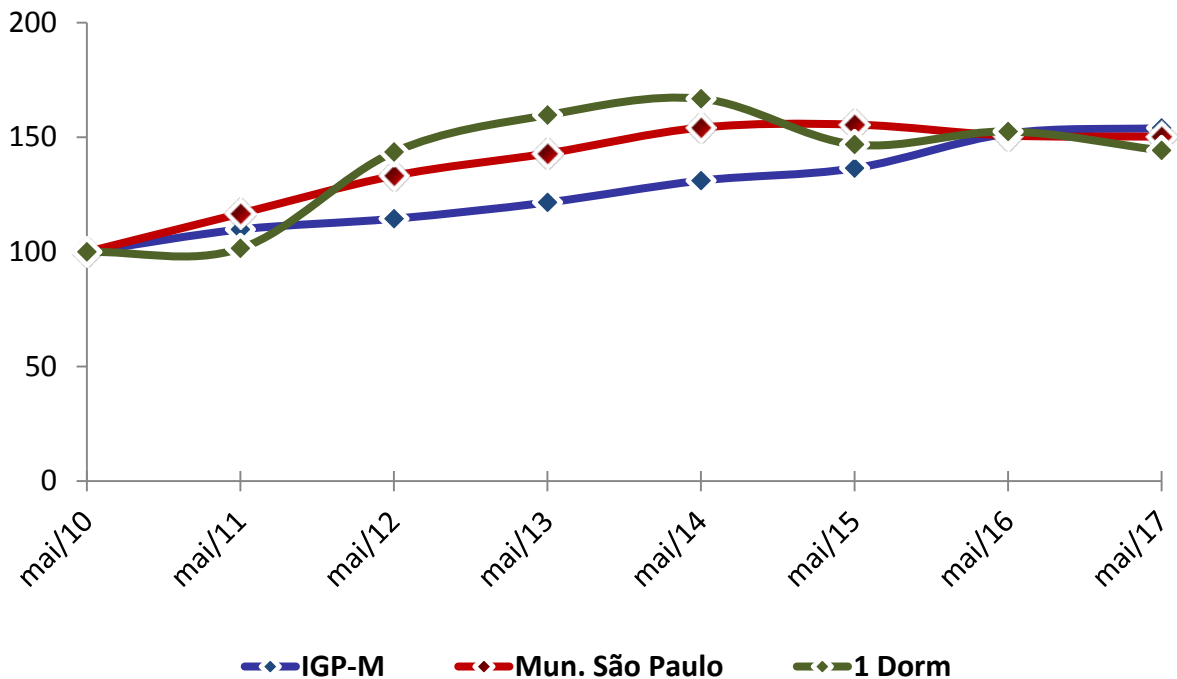
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período maio de 2010 a maio de 2017, na região de Pinheiros, foi de 44,3% para os imóveis de 1 dormitório; 37,5% para os de 2 dormitórios e 48,7% para os de 3 dormitórios.

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 – Pinheiros

Variação acumulada (%) Maio de 2010 a Maio de 2017	
IGP-M (FGV)	54,0%
Município São Paulo	50,3%
1 Dormitório	44,3%

Base 100 em Maio/10



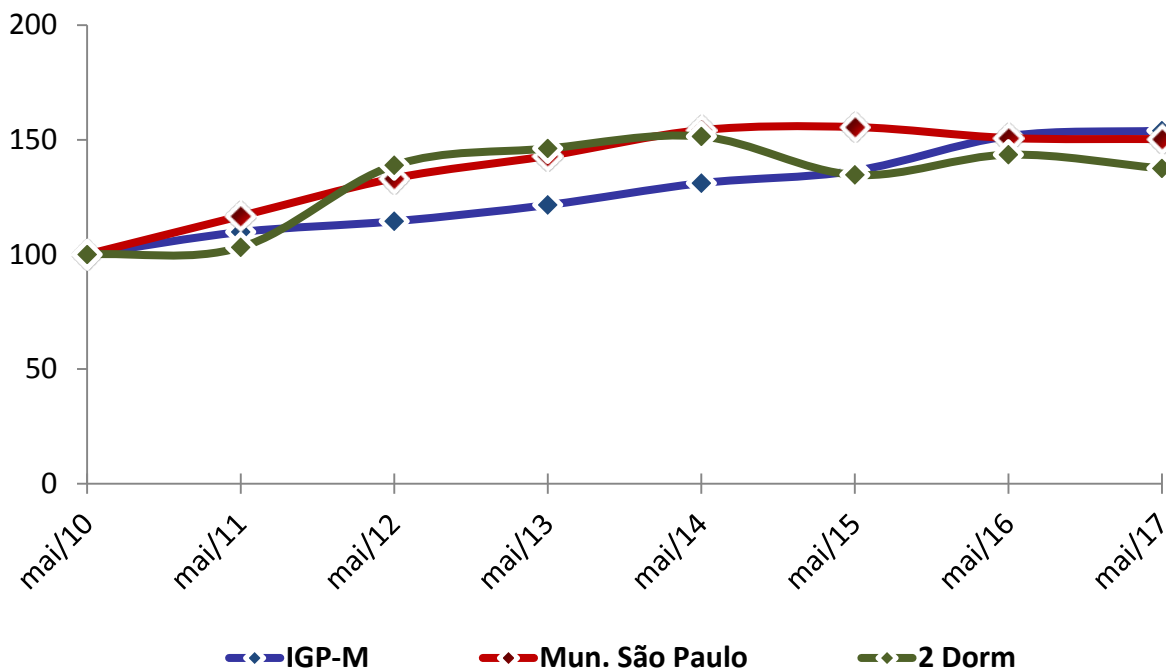
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região de Pinheiros, apresentaram variação acumulada inferior à média do município de São Paulo e a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de Maio de 2010 a Maio de 2017, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 44,3%, enquanto a variação média no município foi de 50,3% e o IGP-M de 54,0%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) Maio de 2010 a Maio de 2017	
IGP-M (FGV)	54,0%
Município São Paulo	50,3%
2 Dormitórios	37,5%

Base 100 em Maio/10



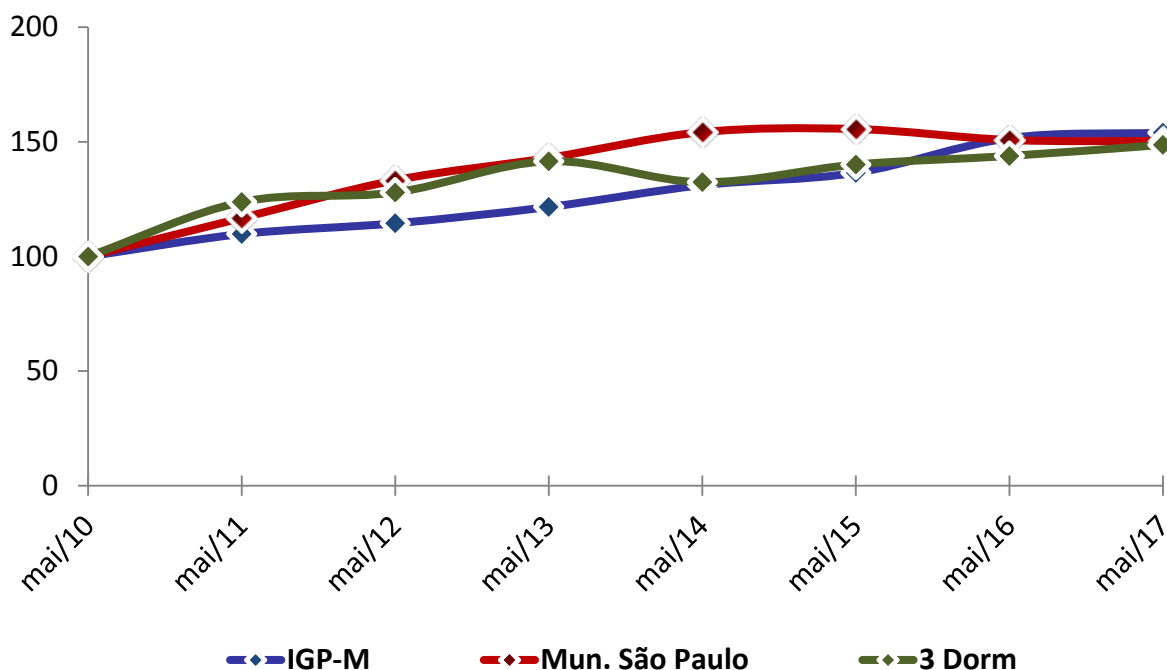
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região de Pinheiros apresentaram variação acumulada inferior à média do município de São Paulo e da inflação medida pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas.

A variação acumulada de Maio de 2010 a Maio de 2017, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 37,5%, enquanto a variação média no município foi de 50,3% e o IGP-M de 54,0%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) Maio de 2010 a Maio de 2017	
IGP-M (FGV)	54,0%
Município São Paulo	50,3%
3 Dormitórios	48,7%

Base 100 em Maio/10



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região de Pinheiros, apresentaram variação acumulada inferior 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 Maio de 2010 a Maio de 2017, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou crescimento de 48,7% enquanto a variação média no município foi de 50,3% e o IGP-M de 54,0%, 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

Fabrcio Augusto Kobayashi Hanada Gomes Pereira

Laryssa Basilio Kakuiti

Jane Rosa de Oliveira

Gustavo Mendes Santos

economia@secovi.com.br

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

Assessoria de Comunicaçao

Maria do Carmo Gregorio

Rosana Pinto

aspress@secovi.com.br

(11) 5591-1253 e 5591-1256

Acesse: www.secovi.com.br

Reclamaçoes/Sugestoes: sac@secovi.com.br