

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

AGOSTO 2017
AGOSTO DE 2017

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,50%

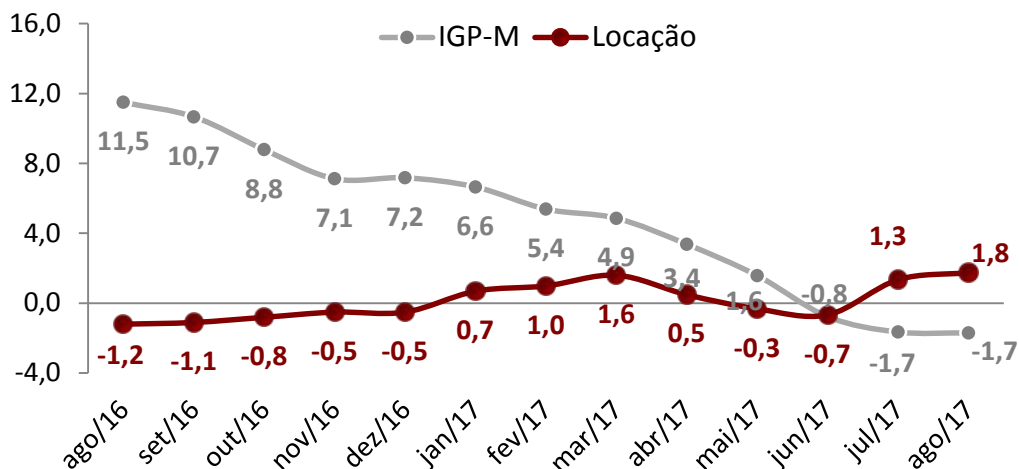
Ano: 1,35%

12 meses: 1,75%

No mês agosto, os valores médios de locações residenciais registraram crescimento de 0,5% em relação ao mês anterior. No acumulado de 12 meses, o aumento foi de 1,75%, contra uma deflação do IGP-M de 1,7% 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



Tipos de Garantia

Fiador: 46%

Depósito: 37%

Seguro Fiança: 17%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 18 e 42 dias

Apartamento: 25 e 52 dias

Geral: 18 e 45 dias

A tipologia de 1 dormitório foi a única a apresentar crescimento nos valores de locação, 2% no mês de agosto. Já as unidades de 2 e 3 dormitórios tiveram quedas nos valores dos aluguéis de 0,4% e de 0,1% respectivamente,

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.

AGOSTO 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	27,90	27,42	24,17	22,29	26,01	22,27	23,17	18,97	22,89	21,27	20,61	18,88
Leste -A	25,03	20,01	20,13	16,80	22,05	21,94	19,02	18,93	19,75	19,49	17,60	17,59
Leste -B	20,69	18,22	18,05	15,85	19,17	17,02	16,70	14,77	16,39	13,93	14,49	13,04
Norte	24,12	21,01	20,00	17,95	21,78	19,27	18,61	16,48	19,02	18,39	16,87	15,18
Oeste -A	34,32	29,51	29,67	22,11	27,65	24,89	24,84	22,35	27,23	26,32	25,07	22,56
Oeste -B	20,82	19,41	17,32	15,45	18,50	14,60	15,35	11,81	16,41	15,19	14,20	12,78
Sul - A	35,28	30,88	30,88	26,23	30,90	27,53	25,62	21,79	30,64	23,77	22,63	20,37
Sul - B	26,35	19,96	22,89	16,96	21,53	18,38	18,41	15,50	20,07	18,72	17,83	16,05

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\$ 18,39 e R\$ 19,02. Uma moradia de 90 m² nessa região tem sua locação entre R\$ 1.655 e R\$ 1.712

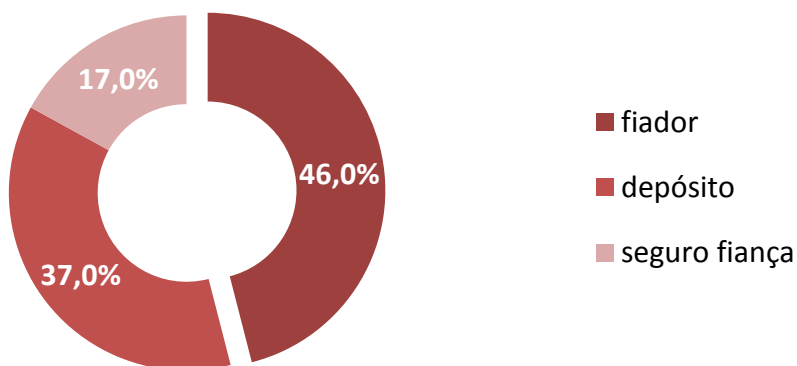
Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de três dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 23,77e R\$ 30,64. Assim, um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.565 e R\$ 4.596

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	24,94	21,51	22,26	19,69	22,84	20,02
Belém	21,19	17,20	18,98	16,21	21,99	19,64
Bras	20,36	16,37	18,84	15,84	Nd	Nd
Butantã	21,18	18,28	16,95	14,07	17,17	14,97
Campo Limpo	18,68	16,06	16,33	13,58	18,30	15,98
Cangaíba	25,79	22,92	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	19,50	16,16	Nd	Nd
Centro	30,39	25,43	24,51	21,58	17,49	15,69
Cidade Ademar	Nd	Nd	23,37	19,77	16,72	14,42
Ipiranga	23,21	19,33	22,31	19,16	21,44	19,29
Itaim Paulista	18,16	15,31	16,45	14,60	Nd	Nd
Itaquera	18,90	15,75	16,11	13,23	14,48	12,28
Jabaquara	21,87	17,70	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	16,42	13,63	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	20,89	18,89
Jardins	38,89	34,61	35,68	32,66	31,47	28,39
Moema	40,93	36,02	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	22,45	18,46	20,39	17,28	15,98	14,21
Penha	24,58	21,31	20,38	17,79	20,33	17,90
Perdizes	36,46	31,48	30,64	27,44	29,00	26,81
Pinheiros	34,52	30,27	35,67	32,33	32,08	30,20
Pirituba	20,37	16,68	15,75	13,04	15,39	12,68
Pompéia	32,64	27,90	26,69	23,51	25,79	23,81
Santana	19,16	17,33	18,40	16,76	18,39	17,38
São Mateus	16,22	14,77	14,06	13,11	12,89	11,81
São Miguel Paulista	18,29	16,26	16,08	14,10	Nd	Nd
Sapopemba	14,55	13,23	15,58	13,88	13,01	11,76
Saude	24,83	20,40	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	26,07	21,47	22,79	19,70	19,47	17,28
Tucuruvi	24,81	19,90	23,58	20,37	20,67	18,34
Vila Carrão	25,85	22,94	19,50	17,07	16,90	14,74
Vila Formosa	Nd	Nd	23,30	19,92	23,14	20,42
Vila Leopoldina	26,00	21,00	28,77	25,57	26,52	24,31
Vila Maria	22,87	19,75	20,59	17,68	18,89	16,67
Vila Mariana	33,25	28,58	23,39	20,50	22,87	20,96
Vila Matilde	23,07	19,28	18,10	15,56	16,78	14,81
Vila Prudente	25,18	21,25	21,78	18,60	19,09	16,85

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 42 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 25 a 52 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 42 dias	25 e 52 dias	18 e 45 dias

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	23,8 dias	29,8 dias
2 dormitórios	26,0 dias	33,5 dias
3 dormitórios	48,8 dias	56,3 dias
Geral	28,9 dias	38,6 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12 MESES (%)
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
jun/17	226,8210	-0,05	0,14	-0,67
jul/17	228,4087	0,70	0,84	1,34
Ago/17	229,5508	0,50	1,35	1,75

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 Maria

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis, em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em agosto na Vila Maria registraram valor médio por metro quadrado de R\$22,87 para imóveis de 1 dormitório; R\$ 20,59 para os imóveis de 2 dormitórios e de R\$ 18,89 as residências de 3 dormitórios.

Vila Maria – 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)
ago/10	11,53	14,89	12,96
ago/11	20,43	18,33	21,85
ago/12	18,75	19,90	19,68
ago/13	19,00	19,44	19,07
ago/14	20,93	20,76	19,81
ago/15	19,62	21,43	19,63
ago/16	22,20	22,56	21,48
ago/17	22,87	20,59	18,89

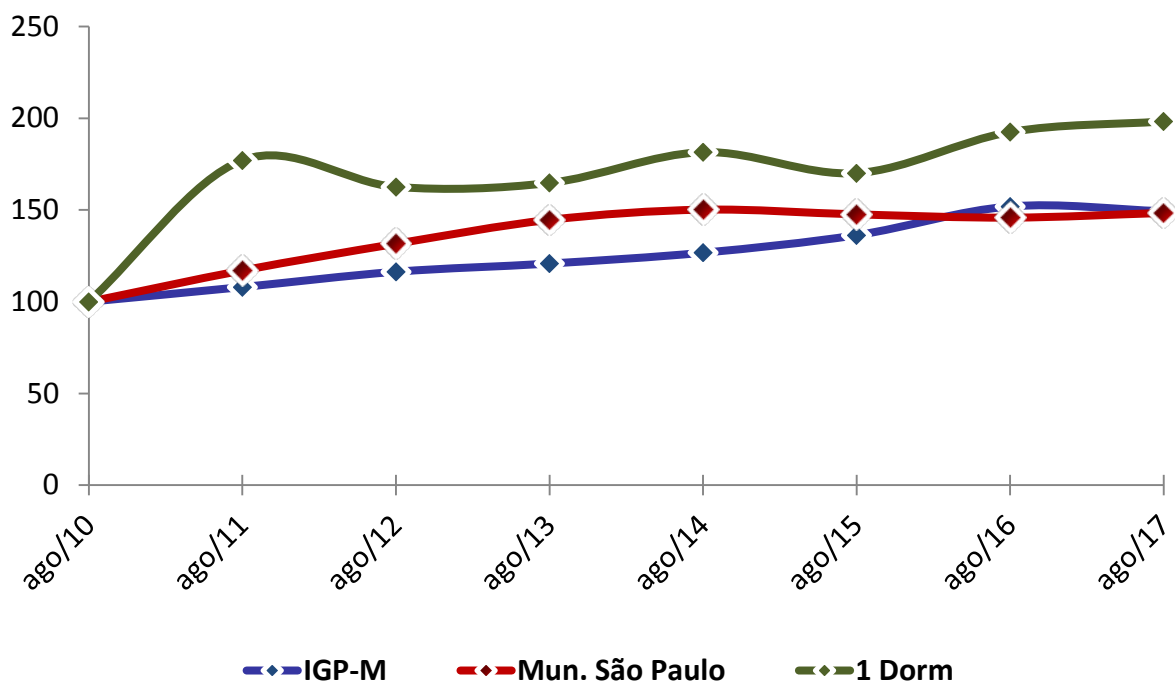
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período agosto de 2010 a agosto de 2017, na região da Vila Maria, foi de 98,3% para os imóveis de 1 dormitório, de 38,2% para os imóveis de 2 dormitórios e de 45,7% para as residências de 3 dormitórios.

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 Maria

Variação acumulada (%) Agosto de 2010 a Agosto de 2017	
IGP-M (FGV)	49,4%
Município São Paulo	48,4%
1 Dormitório	98,3%

Base 100 em Agosto/10



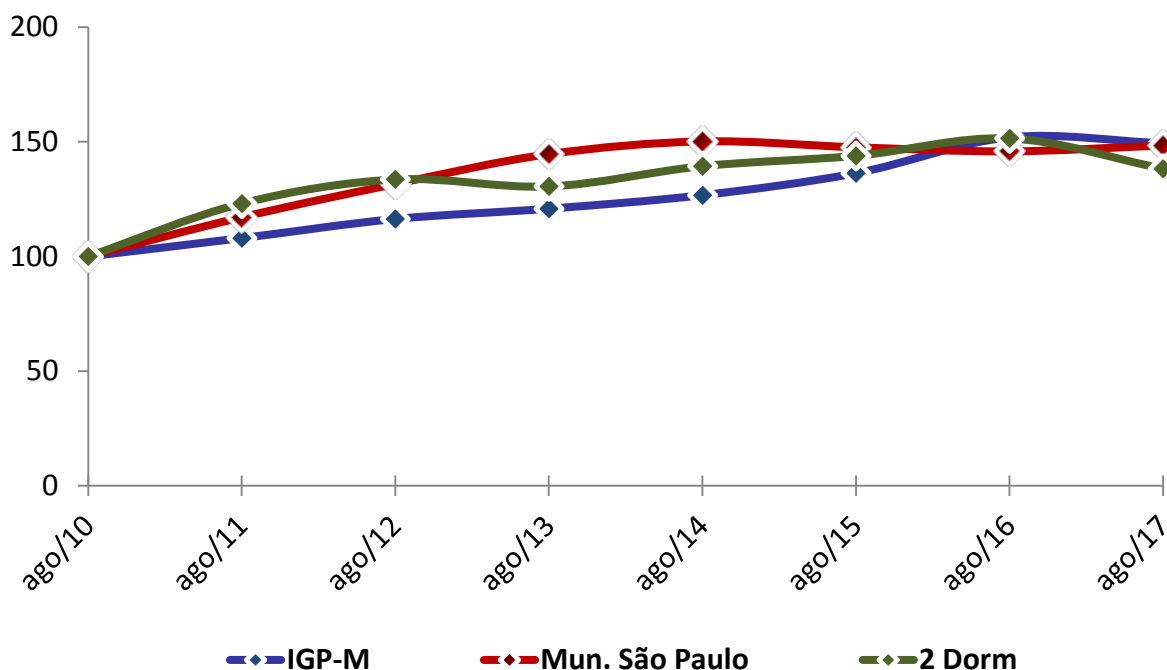
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região da Vila Maria, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de Agosto de 2010 a Agosto de 2017, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 98,3%, enquanto a variação média no município foi de 48,4% e o IGP-M de 49,4%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) Agosto de 2010 a Agosto de 2017	
IGP-M (FGV)	49,4%
Município São Paulo	48,4%
2 Dormitórios	38,2%

Base 100 em Agosto/10



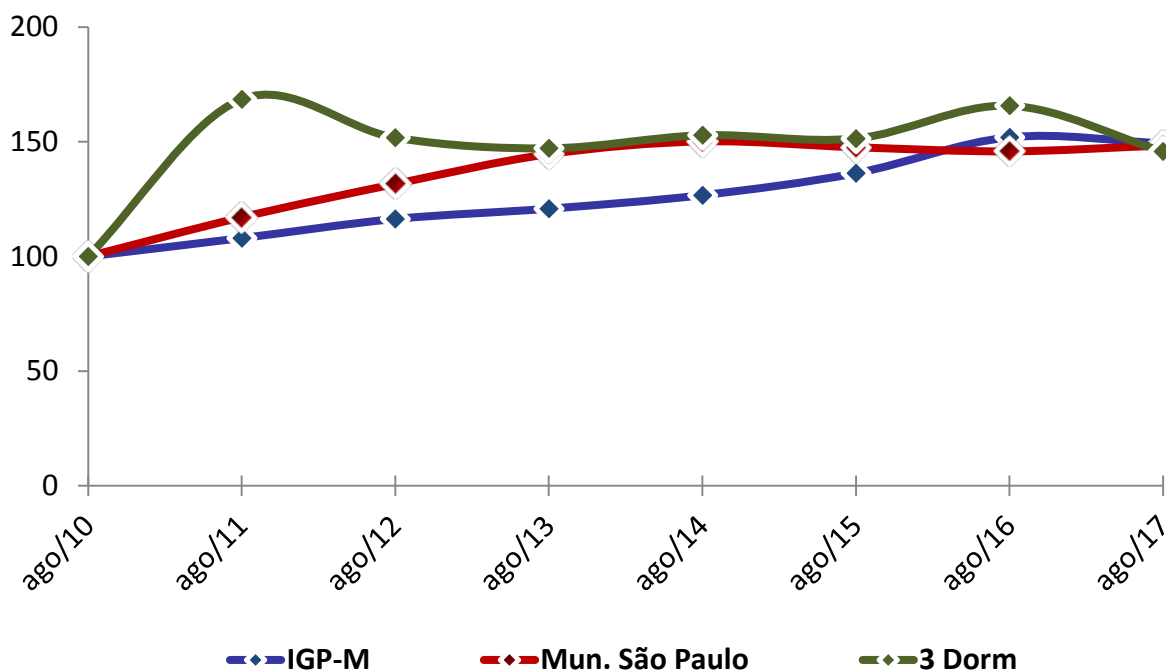
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região da Vila Maria, apresentaram variação acumulada inferior à média do município de São Paulo e a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de Agosto de 2010 a Agosto de 2017, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 38,2%, enquanto a variação média no município foi de 48,4% e o IGP-M de 49,4%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) Agosto de 2010 a Agosto de 2017	
IGP-M (FGV)	49,4%
Município São Paulo	48,4%
3 Dormitórios	45,7%

Base 100 em Agosto/10



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região da Vila Maria, 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 Agosto de 2010 a Agosto de 2017, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou crescimento de 45,7%, enquanto a variação média no município foi de 48,4% e o IGP-M de 49,4%, 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