

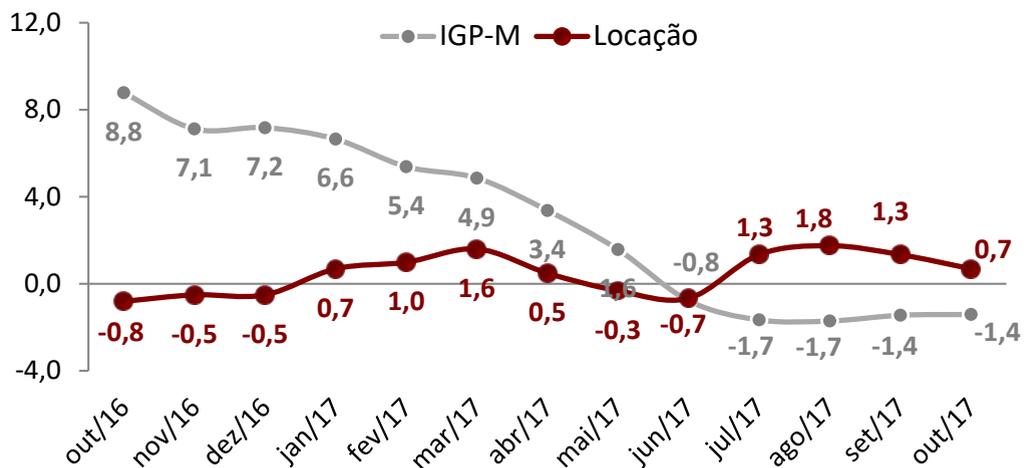
PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

OUTUBRO 2017
OUTUBRO DE 2017

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) registrou variação de 0,7% no período de 12 meses (novembro de 2016 a outubro de 2017), variação menor do que o 1,3% verificada no período imediatamente anterior (outubro de 2016 a setembro de 2017). A variação de 0,7% dos últimos 12 meses ficou acima do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) verificada no mesmo período pela FGV (Fundação Getúlio Vargas), que foi de -1,4%.

PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

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



A tipologia de 3 dormitórios sofreram aumento de 0,50% nos valores locação. Já os imóveis de 2 dormitórios ficaram estabilizados em outubro, enquanto que os das residências de 1 dormitório tiveram uma pequena alta de 0,15%.

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.).

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,15%

Ano: 0,69%

12 meses: 0,69%

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

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.

OUTUBRO 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	26,95	25,55	22,85	21,00	26,39	22,39	23,60	19,05	23,13	20,27	20,85	17,38
Leste -A	24,20	20,17	19,43	16,96	22,50	22,28	19,50	19,30	19,64	18,77	17,52	17,06
Leste -B	21,51	17,87	18,52	15,58	19,19	17,51	16,78	15,33	16,50	14,03	14,64	13,18
Norte	24,47	20,44	20,35	17,44	21,94	19,19	18,73	16,28	19,12	18,40	16,88	15,19
Oeste -A	34,70	28,08	29,98	20,84	28,00	25,20	25,11	22,60	27,85	26,94	25,66	23,09
Oeste -B	19,90	19,32	16,94	15,56	19,08	15,14	16,02	11,81	16,17	15,08	14,09	12,68
Sul - A	36,14	31,20	31,52	26,72	31,09	25,82	25,73	20,31	32,09	24,93	23,74	21,37
Sul - B	27,23	19,61	23,32	16,51	21,85	18,54	18,77	15,66	19,43	18,11	17,25	15,52

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\$ 18,40 e R\$ 19,12. Uma moradia de 90 m² nessa região tem sua locação entre R\$ 1.656 e R\$ 1.721.

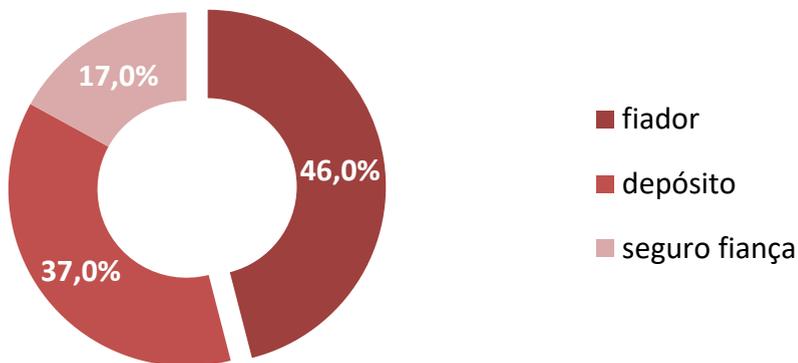
Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de três dormitórios faixa de valores por m² entre R\$24,93 e R\$ 32,09. Assim, um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.739 e R\$ 4.814

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	35,75	30,92	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	25,52	21,77	21,97	19,41	22,39	20,22
Belém	20,83	16,85	18,50	16,07	21,55	19,62
Bras	20,03	16,63	18,84	15,84	Nd	Nd
Butantã	21,05	17,75	17,63	14,39	17,08	14,89
Campo Limpo	17,12	14,35	16,42	13,74	17,39	15,24
Cangaíba	22,92	20,04	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	17,67	14,16	Nd	Nd
Centro	28,66	23,78	24,80	21,88	17,04	15,10
Cidade Ademar	Nd	Nd	21,69	18,49	16,46	14,24
Ipiranga	23,21	19,33	21,62	18,47	20,35	18,20
Itaim Paulista	18,06	15,21	18,47	16,58	Nd	Nd
Itaquera	17,53	13,78	17,00	14,12	16,02	13,74
Jabaquara	22,96	18,78	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	15,83	12,92	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	19,33	17,33
Jardins	42,42	38,00	35,23	32,20	32,39	29,57
Moema	37,59	32,69	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	21,72	17,73	20,77	17,60	15,89	14,13
Penha	22,74	19,60	20,89	18,31	20,99	18,62
Perdizes	35,06	30,08	30,93	27,70	29,24	27,04
Pinheiros	34,12	29,87	32,33	29,00	32,75	31,14
Pirituba	18,69	15,79	15,71	12,57	15,36	13,27
Pompéia	23,10	19,28	24,70	21,34	26,37	24,30
Santana	23,33	19,68	21,29	18,27	19,35	17,38
São Mateus	17,33	15,77	14,07	13,12	12,99	11,92
São Miguel Paulista	18,29	16,25	16,24	14,22	Nd	Nd
Sapopemba	15,06	13,79	14,65	13,04	12,72	11,67
Saude	25,58	21,15	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	27,36	22,97	26,08	23,08	21,15	18,88
Tucuruvi	25,12	20,41	23,60	20,38	22,26	19,95
Vila Carrão	25,92	23,00	20,70	17,93	17,57	15,44
Vila Formosa	25,00	20,00	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	28,54	23,54	28,63	25,42	27,18	24,98
Vila Maria	22,87	19,75	21,89	18,96	19,26	17,04
Vila Mariana	34,14	29,30	21,21	18,75	24,58	22,67
Vila Matilde	22,53	18,84	18,36	15,83	16,72	14,84
Vila Prudente	24,06	20,13	22,41	19,58	19,03	16,79

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	23,7 dias	30,5 dias
2 dormitórios	25,5 dias	34,1 dias
3 dormitórios	49,4 dias	54,8 dias
Geral	28,7 dias	38,7 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12 MESES (%)
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
set/17	227,7144	-0,80	0,54	1,34
out/17	228,0559	0,15	0,69	0,69

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.

Ipiranga

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis, em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em outubro no Ipiranga registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 23,21 para imóveis de 1 dormitório; R\$ 21,62 para os imóveis de 2 dormitórios e de R\$ 20,35 as residências de 3 dormitórios.

Ipiranga– 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)
out/10	15,54	15,09	12,43
out/11	19,28	19,66	16,90
out/12	17,45	19,22	19,28
out/13	21,47	22,20	20,06
out/14	22,97	21,78	19,97
out/15	25,49	22,48	17,39
out/16	23,63	21,08	17,54
out/17	23,21	21,62	20,35

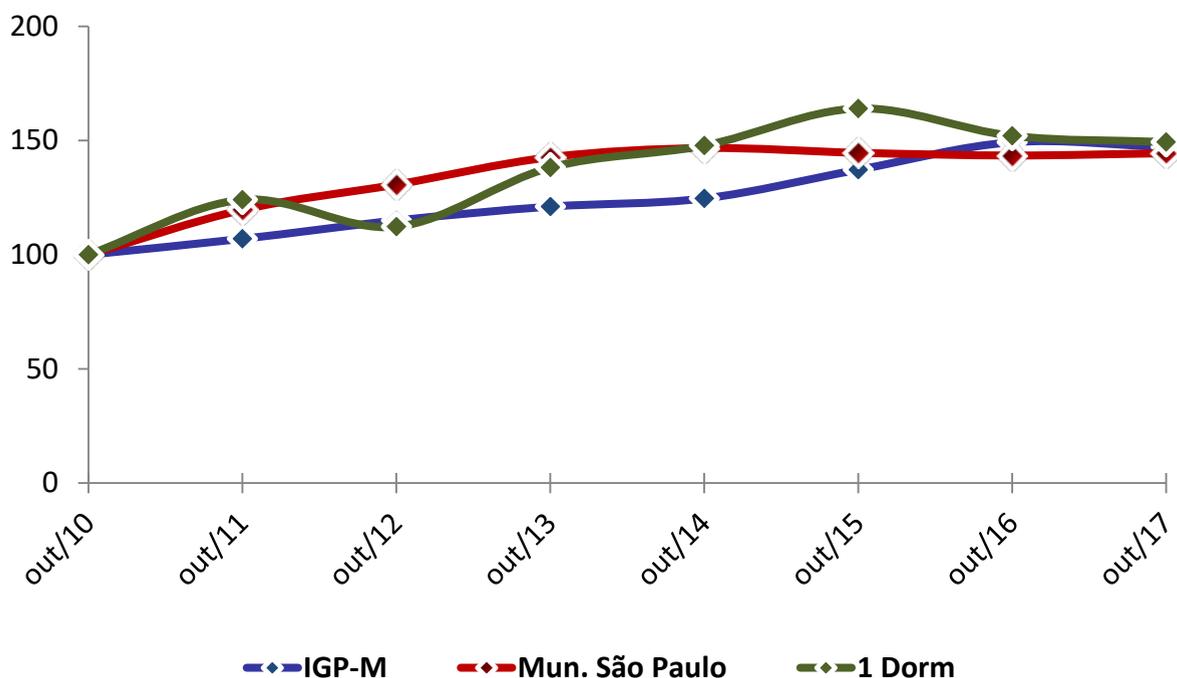
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período outubro de 2010 a outubro de 2017, na região do Ipiranga, foi de 49,36% para os imóveis de 1 dormitório, de 43,27% para os imóveis de 2 dormitórios e de 63,7% para as residências de 3 dormitórios.

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 – Ipiranga

Variação acumulada (%) Outubro de 2010 a Outubro de 2017	
IGP-M (FGV)	47,1%
Município São Paulo	44,4%
1 Dormitório	49,3%

Base 100 em Outubro/10



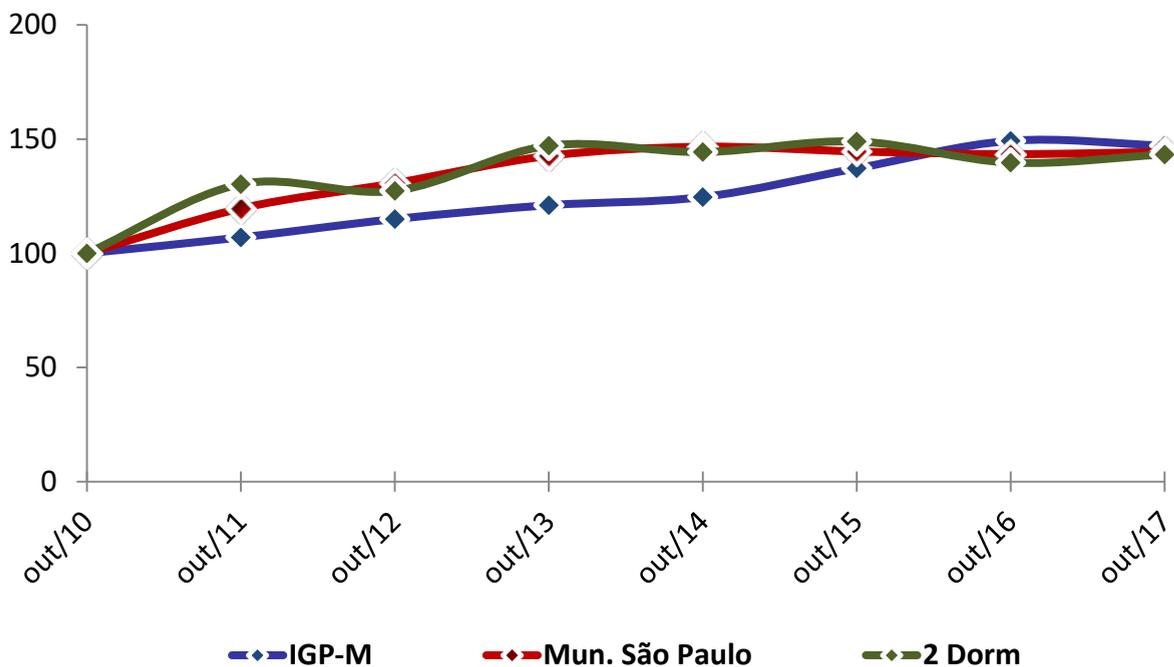
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região do Ipiranga, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de Outubro de 2010 a Outubro de 2017, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 49,3%, enquanto a variação média no município foi de 44,4% e o IGP-M de 47,1%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%)	
Outubro de 2010 a Outubro de 2017	
IGP-M (FGV)	47,1%
Município São Paulo	44,4%
2 Dormitórios	43,3%

Base 100 em Outubro/10



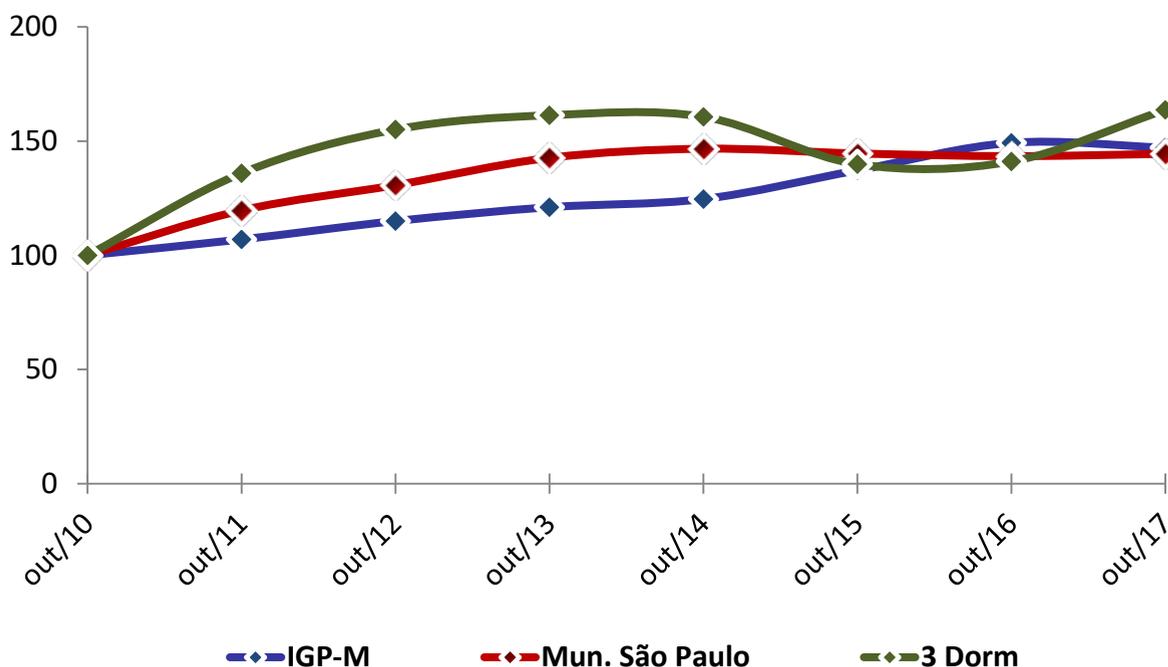
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região do Ipiranga, apresentaram variação acumulada inferior à média do município de São Paulo e a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de Outubro de 2010 a Outubro de 2017, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 43,3%, enquanto a variação média no município foi de 44,4% e o IGP-M de 47,1%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%)	
Outubro de 2010 a Outubro de 2017	
IGP-M (FGV)	47,1%
Município São Paulo	44,4%
3 Dormitórios	63,7%

Base 100 em Outubro/10



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região do Ipiranga, 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 Outubro de 2010 a Outubro de 2017, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou crescimento de 63,7%, enquanto a variação média no município foi de 44,4% e o IGP-M de 47,1%, 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
Fabrício 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