

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

FEVEREIRO 2018

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: - 0,70%

Ano: - 0,40%

12 meses: - 1,30%

Tipos de Garantia

Fiador: 46,0%

Depósito: 37,5%

Seguro Fiança: 16,5%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 17 e 42 dias

Apartamento: 23 e 48 dias

Geral: 17 e 44 dias

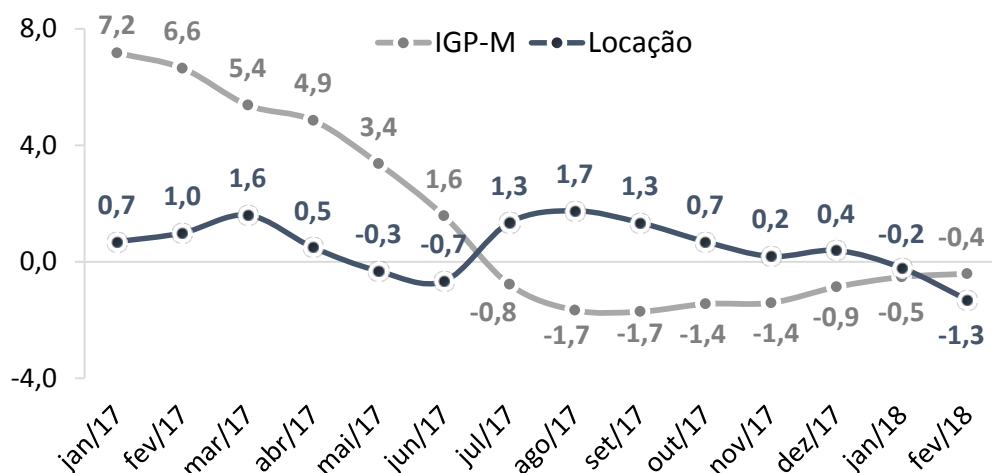
FEVEREIRO DE 2018

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) registrou variação negativa 1,3% no período de 12 meses (março de 2017 a fevereiro de 2018), variação menor do que verificada no mesmo período do ano anterior (março de 2016 a fevereiro de 2017) com 0,99%.

A variação dos últimos 12 meses ficou abaixo do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) verificada no mesmo período pela FGV (Fundação Getúlio Vargas), que registrou queda de 0,42%.

PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

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



As moradias que sofreram as maiores retrações nos valores em fevereiro de 2018, foram as unidades de três dormitórios com queda de 1,2%, seguido pelos aluguéis dos imóveis de 1 dormitório com redução média de 1%, já as residências de 2 quartos tiveram as menores diminuições nos valores locatícios com 0,25%.

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.

FEVEREIRO DE 2018

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
Centro	26,48	25,36	22,47	21,18	25,48	21,94	22,66	18,63	22,62	19,58	20,21	16,69
Leste -A	23,58	19,67	18,81	15,89	21,96	21,74	18,82	18,63	19,46	16,42	17,34	14,94
Leste -B	22,48	18,17	19,12	15,56	19,31	17,62	16,73	15,21	16,58	14,09	14,66	13,19
Norte	24,76	20,44	20,40	17,17	21,75	18,97	18,36	15,61	19,79	18,89	17,33	15,60
Oeste -A	34,29	30,04	29,47	22,22	28,17	25,35	25,13	22,62	27,85	26,71	25,44	22,90
Oeste -B	21,75	20,24	18,88	16,46	20,15	15,69	17,00	12,78	17,21	16,04	14,99	13,49
Sul - A	35,02	30,14	30,45	25,50	31,02	25,94	25,68	20,01	31,44	24,01	22,86	20,58
Sul - B	27,28	19,72	23,48	16,64	20,43	18,36	17,34	15,48	19,34	18,02	17,16	15,45

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\$ 18,89 e R\$ 19,79. Uma moradia de 90 m² nessa região tem sua locação entre R\$ 1.700,10 e R\$ 1.781,10.

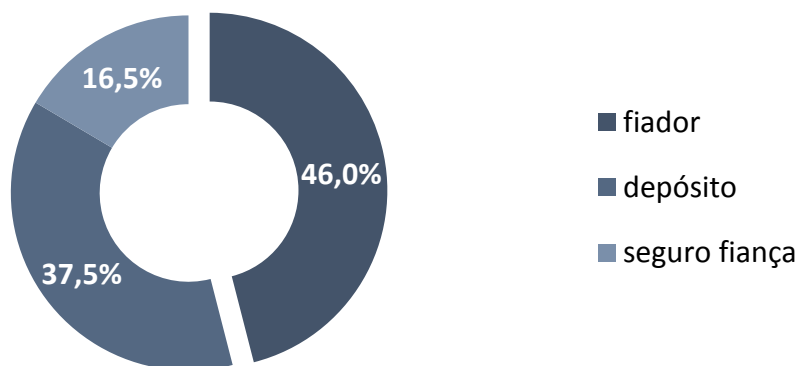
Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de três dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 24,01 e R\$ 31,44. Assim, um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.601,50 e R\$ 4.716,00.

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	35,75	30,92	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	25,22	21,47	22,65	20,10	22,54	20,36
Belém	19,86	15,63	18,04	15,32	21,18	18,83
Bras	19,38	15,32	16,99	14,08	Nd	Nd
Butantã	22,50	19,57	18,66	15,34	18,15	15,74
Campo Limpo	17,22	14,78	16,10	13,43	17,82	15,67
Cangaíba	20,80	16,49	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	18,95	15,54	Nd	Nd
Centro	27,86	23,28	23,91	20,95	16,58	14,55
Cidade Ademar	Nd	Nd	18,56	15,36	15,50	13,28
Ipiranga	22,79	18,91	20,68	17,53	20,23	18,09
Itaim Paulista	19,27	16,42	17,65	15,77	Nd	Nd
Itaquera	17,54	14,28	16,44	13,73	15,42	13,41
Jabaquara	18,78	14,61	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	15,83	12,92	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	18,50	16,50
Jardins	38,46	33,95	32,86	29,34	30,51	26,98
Moema	40,00	35,09	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	22,31	18,04	20,30	17,11	15,09	13,33
Penha	22,62	19,27	21,38	18,51	21,98	19,49
Perdizes	35,26	30,27	30,29	27,03	27,77	25,56
Pinheiros	42,03	37,44	40,67	36,67	32,73	31,69
Pirituba	20,07	17,18	16,22	13,95	16,20	14,18
Pompéia	25,58	21,83	26,53	23,53	26,38	24,34
Santana	24,32	20,26	20,85	17,82	20,09	18,12
São Mateus	18,71	15,93	14,08	12,33	12,69	11,43
São Miguel Paulista	19,05	16,96	15,71	13,69	Nd	Nd
Sapopemba	15,87	14,25	14,78	13,52	12,72	11,22
Saude	24,58	19,65	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	20,70	16,30	18,86	15,86	19,12	17,04
Tucuruvi	24,00	19,28	22,61	19,09	22,93	20,45
Vila Carrão	23,92	21,00	19,21	15,99	17,17	15,04
Vila Formosa	27,50	22,50	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	30,33	24,42	29,15	25,55	29,24	26,05
Vila Maria	21,57	18,52	22,20	18,58	19,26	15,93
Vila Mariana	32,57	27,73	21,50	18,89	23,80	21,89
Vila Matilde	22,96	19,47	18,82	15,97	16,62	14,56
Vila Prudente	25,27	20,81	22,93	19,64	20,94	18,70

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 37,5% escolheram essa forma de garantia. O seguro-fiança foi o tipo de garantia pedido por 16,5% 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 42 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 23 a 48 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 42 dias	23 e 48 dias	17 e 44 dias

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	23,0 dias	27,4 dias
2 dormitórios	25,9 dias	32,3 dias
3 dormitórios	49,8 dias	48,5 dias
Geral	28,8 dias	35,4 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERIODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
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
nov/17	227,3718	-0,30	0,39	0,18
dez/17	227,3718	0,00	0,39	0,39
jan/18	228,0539	0,30	0,30	-0,21
Fev/18	226,4575	-0,70	-0,40	-1,30

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.

Mooca

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis, em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em fevereiro na Mooca registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 22,31 para imóveis de 1 dormitório; R\$ 20,30 para os imóveis de 2 dormitórios e de R\$ 15,09 as residências de 3 dormitórios.

Mooca – 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)
fev/12	17,21	17,09	16,21
fev/13	18,91	19,38	16,00
fev/14	21,99	20,44	17,54
fev/15	23,75	20,58	17,29
fev/16	22,14	19,73	14,66
fev/17	21,91	20,26	15,70
fev/18	22,31	20,30	15,09

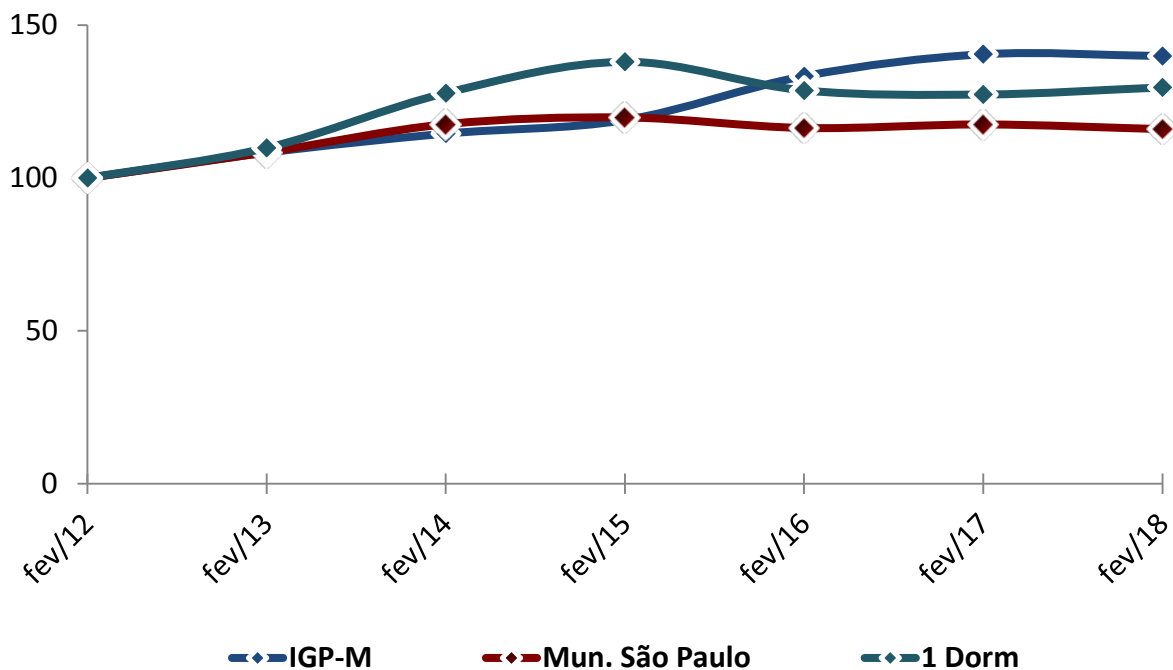
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período março de 2012 a fevereiro de 2018, na região da Mooca, foi de 29,6% para os imóveis de 1 dormitório, de 18,8% para os imóveis de 2 dormitórios e queda de 6,9% para as residências de 3 dormitórios.

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 – Mooca

Variação acumulada (%)	
Março de 2012 a Fevereiro de 2018	
IGP-M (FGV)	39,9%
Município São Paulo	16,0%
1 Dormitório	29,6%

Base 100 em fevereiro/12



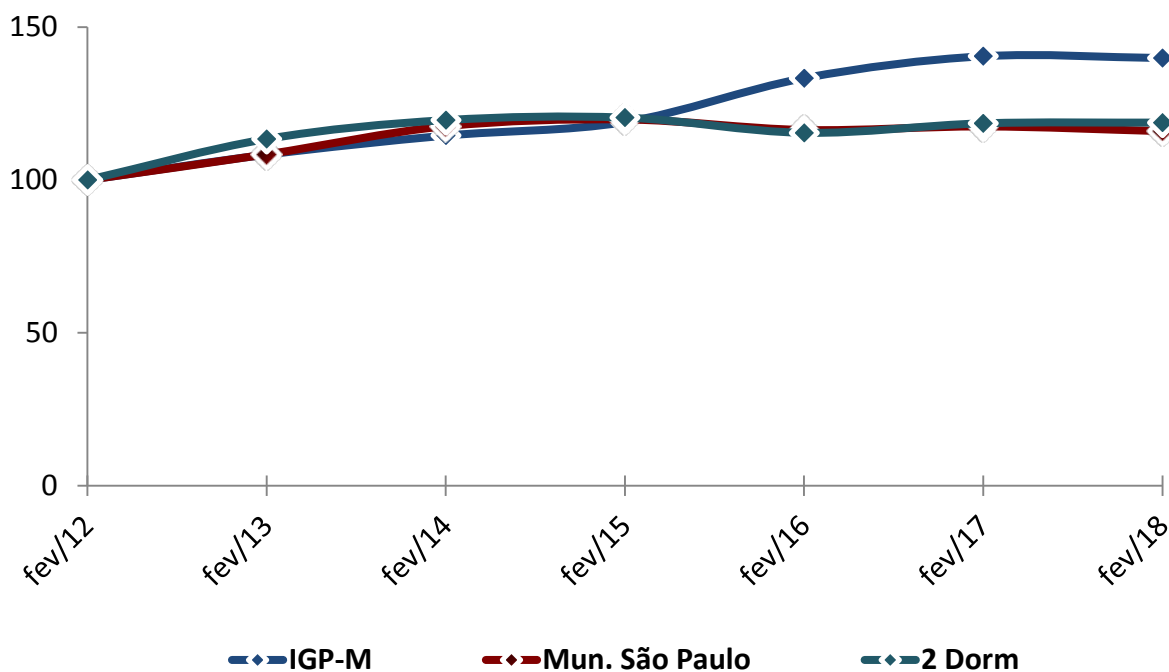
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região da Mooca, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e inferior a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de março de 2012 a fevereiro de 2018, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 29,6%, enquanto a variação média no município foi de 16,0% e o IGP-M de 39,9%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%)	
Março de 2012 a Fevereiro de 2018	
IGP-M (FGV)	39,9%
Município São Paulo	16,0%
2 Dormitórios	18,8%

Base 100 em fevereiro/12



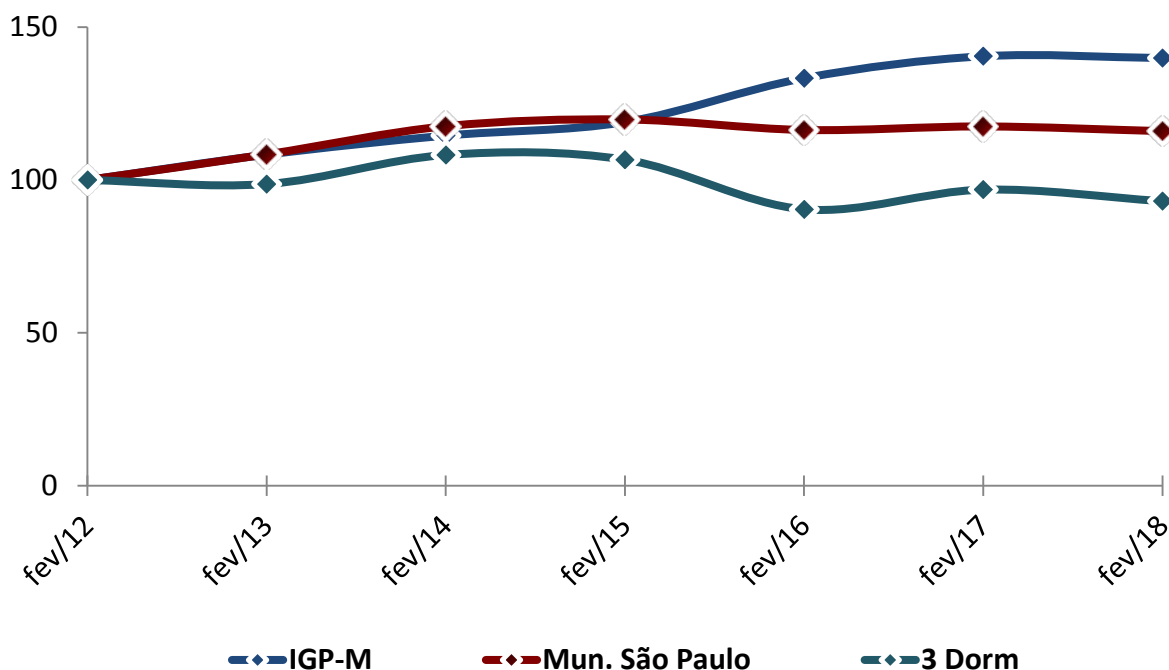
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região da Mooca, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e inferior a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de março de 2012 a fevereiro de 2018, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 18,8%, enquanto a variação média no município foi de 16,0% e o IGP-M de 39,9%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%)	
Março de 2012 a Fevereiro de 2018	
IGP-M (FGV)	39,9%
Município São Paulo	16,0%
3 Dormitórios	- 6,9%

Base 100 em fevereiro/12



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região da Mooca, 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 março de 2012 a fevereiro de 2018, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou queda de 6,9%, enquanto a variação média no município foi de 16,0% e o IGP-M de 39,9%, 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

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