

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

MARÇO DE 2018

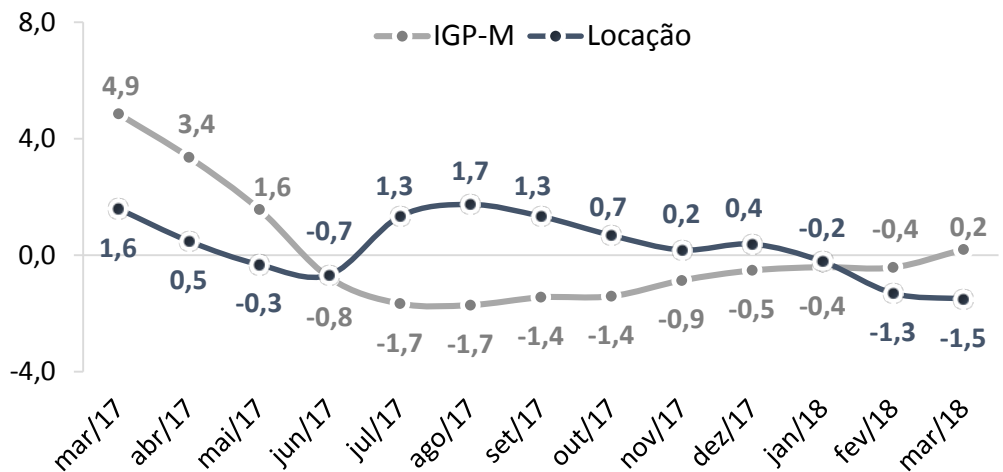
MARÇO 2018

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) de março registrou variação negativa de 1,5% no período acumulado de 12 meses (abril de 2017 a março de 2018), ao contrário do ocorrido em março de 2017 que registrou variação positiva de 1,6%.

As variações dos preços dos aluguéis também ficaram abaixo do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) de março de 2018 de 0,20% no acumulado de 12 meses, percentual significativamente menor do que os 4,9% registrados em março de 2017.

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 março de 2018, foram as unidades de três dormitórios com queda de 1,6%, seguido pelos aluguéis dos imóveis de 1 dormitório com redução média de 0,5%, já as residências de 2 quartos ficaram estáveis nos valores locatícios.

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: - 0,50%

Ano: - 0,90%

12 meses: - 1,50%

Tipos de Garantia

Fiador: 46,5%

Depósito: 36,5%

Seguro Fiança: 17,0%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 17 e 42 dias

Apartamento: 23 e 47 dias

Geral: 17 e 43 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.

MARÇO 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	26,93	24,62	22,82	20,58	25,74	21,36	22,93	18,46	22,36	18,88	19,95	16,00
Leste -A	23,96	19,52	19,19	15,74	21,92	21,70	18,78	18,59	19,58	17,34	17,46	15,86
Leste -B	22,93	18,17	19,56	15,51	19,27	17,38	16,66	14,97	16,36	13,91	14,42	12,98
Norte	24,94	20,51	20,22	17,28	21,83	19,26	18,50	15,81	20,14	19,42	17,81	16,03
Oeste -A	35,01	28,23	30,14	20,50	29,04	26,13	25,88	23,29	28,08	27,04	25,75	23,18
Oeste -B	21,14	19,49	18,26	15,75	18,78	15,14	15,73	12,23	16,30	15,21	14,22	12,80
Sul - A	34,99	30,63	30,41	26,11	31,74	27,50	26,35	20,01	32,27	24,83	23,65	21,28
Sul - B	27,23	19,69	22,62	16,84	20,74	18,44	17,66	15,77	18,94	17,60	16,76	15,08

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\$ 19,42 e R\$ 20,14. Uma moradia de 90 m² nessa região tem sua locação entre R\$ 1.747,80 e R\$ 1.812,60.

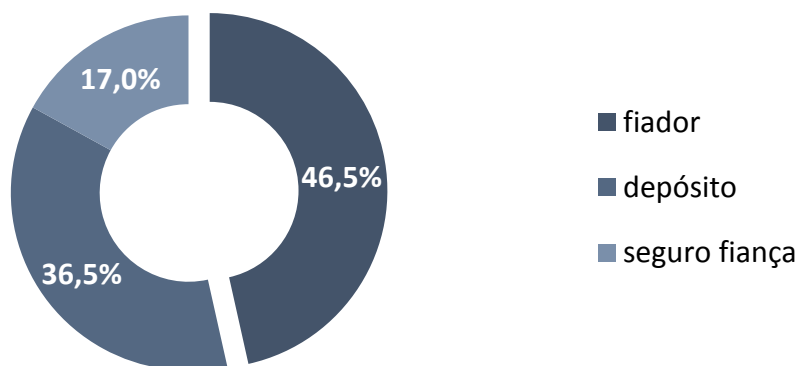
Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de três dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 24,83 e R\$ 32,27. Assim, um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.724,50 e R\$ 4.840,50.

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	24,88	21,16	22,88	20,30	21,97	19,80
Belém	19,65	15,42	18,04	15,32	21,55	19,20
Bras	19,38	15,32	17,21	14,31	Nd	Nd
Butantã	22,17	19,24	17,33	14,10	16,87	14,68
Campo Limpo	17,23	14,31	15,72	13,40	16,70	14,56
Cangaíba	22,93	18,62	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	19,66	16,25	Nd	Nd
Centro	27,84	23,24	23,52	20,85	16,12	14,09
Cidade Ademar	Nd	Nd	18,68	15,48	15,57	13,34
Ipiranga	23,13	19,25	21,17	18,04	20,51	18,37
Itaim Paulista	20,14	17,29	17,13	15,06	Nd	Nd
Itaquera	17,12	13,86	16,28	13,58	14,47	12,46
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	19,67	17,67
Jardins	38,10	33,54	35,66	32,50	31,20	28,21
Moema	39,63	34,72	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	22,82	18,55	20,63	17,44	15,09	13,32
Penha	23,84	20,49	21,06	18,19	20,89	18,41
Perdizes	34,70	29,71	31,05	27,80	28,30	25,99
Pinheiros	41,13	36,64	41,00	37,00	33,25	31,69
Pirituba	19,25	16,35	15,89	13,62	16,45	14,16
Pompéia	23,17	19,42	26,63	23,63	26,42	24,26
Santana	23,80	19,68	21,90	18,88	20,74	18,77
São Mateus	18,21	15,43	13,62	11,87	12,69	11,43
São Miguel Paulista	19,81	17,82	15,42	13,29	Nd	Nd
Sapopemba	15,44	13,81	15,43	14,17	12,72	11,22
Saude	24,55	20,12	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	21,17	16,78	18,01	15,01	19,64	17,56
Tucuruvi	24,28	19,74	21,62	18,09	22,13	19,73
Vila Carrão	23,53	20,77	19,93	16,71	17,37	15,24
Vila Formosa	28,75	23,75	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	28,85	22,60	29,28	24,94	28,75	26,05
Vila Maria	22,42	19,17	21,82	18,04	21,48	19,26
Vila Mariana	32,74	27,90	22,64	20,18	24,78	22,87
Vila Matilde	23,91	20,34	18,64	15,78	16,46	14,41
Vila Prudente	24,66	20,20	22,69	19,40	20,59	18,35

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 17,0% 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 43 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 47 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 47 dias	17 e 43 dias

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	23,0 dias	27,7 dias
2 dormitórios	26,0 dias	32,1 dias
3 dormitórios	48,6 dias	47,2 dias
Geral	28,7 dias	35,1 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12 MESES (%)
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
mar/18	225,3252	-0,50	-0,90	-1,50

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.

Penha

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis, em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em março na Penha registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 23,84 para imóveis de 1 dormitório; R\$ 21,06 para os imóveis de 2 dormitórios e de R\$ 20,89 as residências de 3 dormitórios.

Penha – 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)
mar/12	15,46	16,89	13,96
mar/13	16,72	17,35	14,66
mar/14	19,19	19,60	15,44
mar/15	19,34	19,00	16,06
mar/16	21,31	19,57	18,30
mar/17	22,71	20,24	21,60
mar/18	23,84	21,06	20,89

A variação dos valores de locação residencial acumulada no período abril de 2012 a março de 2018, na região da Penha, foi de 54,2% para os imóveis de 1 dormitório, de 24,7% para os imóveis de 2 dormitórios e 49,6% para as residências de 3 dormitórios.

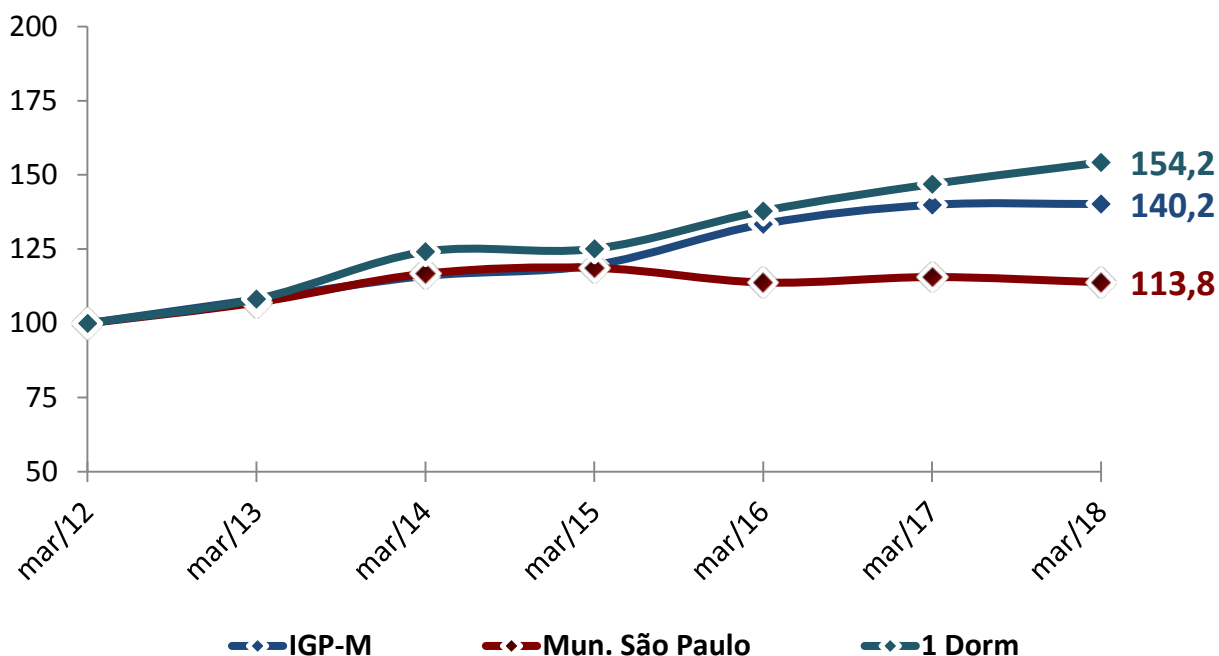
Abaixo, seguem os gráficos com a evolução de cada uma das tipologias, comparada com a média do município de São Paulo e a inflação medida pelo IGP-M.

Imóvel residencial de 1 dormitório, em bom estado de conservação

Variação percentual acumulada – Penha

Variação acumulada (%)	
Abril de 2012 a Março de 2018	
IGP-M (FGV)	40,2%
Município São Paulo	13,8%
1 Dormitório	54,2%

Base 100 em março/12



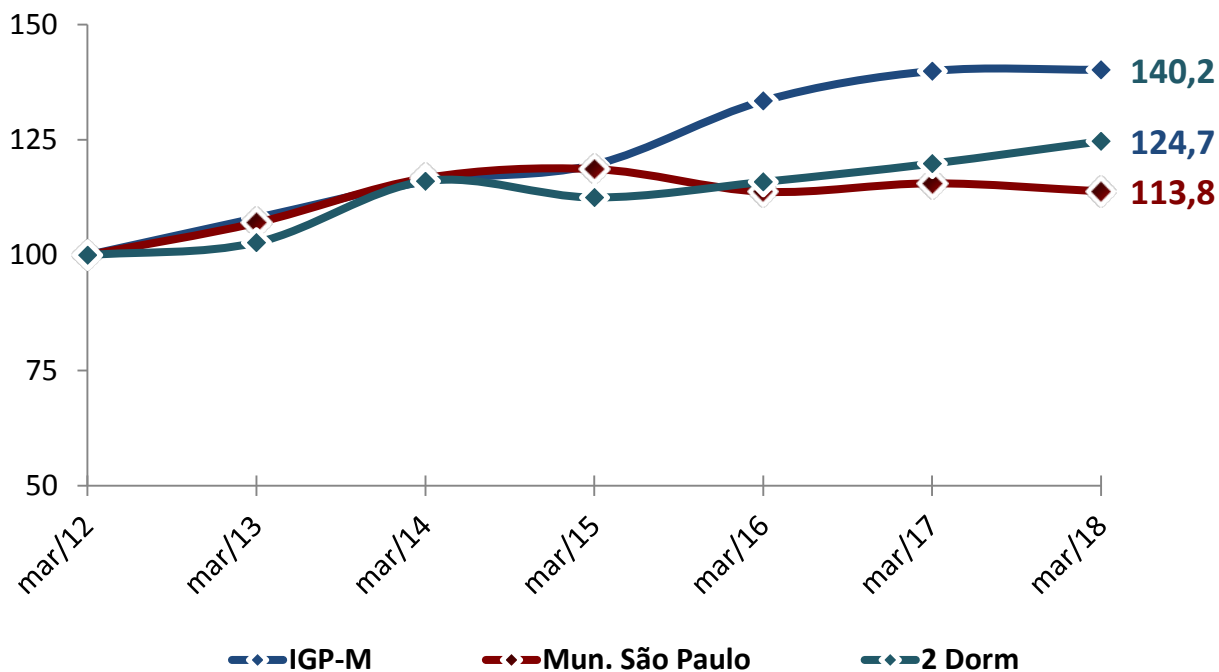
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região da Penha, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado.

A variação acumulada de abril de 2012 a março de 2018, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 54,2%, enquanto a variação média no município foi de 13,8% e o IGP-M de 40,2%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) Abril de 2012 a Março de 2018	
IGP-M (FGV)	40,2%
Município São Paulo	13,8%
2 Dormitórios	24,7%

Base 100 em março/12



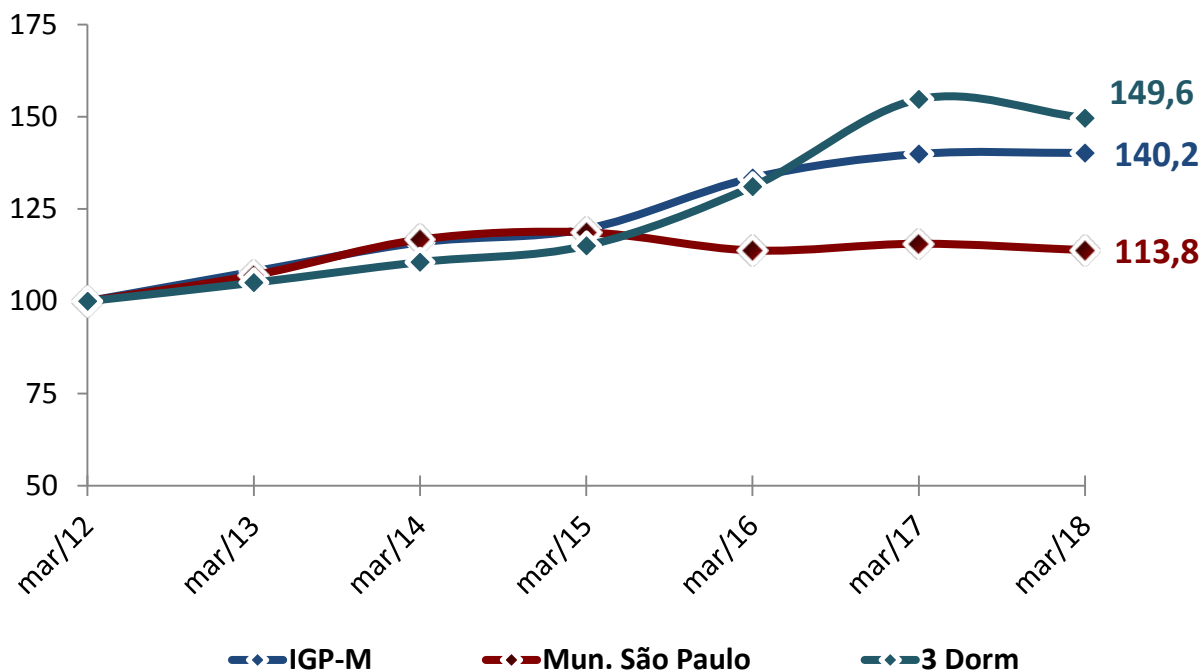
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região da Penha, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e inferior a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado.

A variação acumulada de abril de 2012 a março de 2018, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 24,7%, enquanto a variação média no município foi de 13,8% e o IGP-M de 40,2%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) Abril de 2012 a Março de 2018	
IGP-M (FGV)	40,2%
Município São Paulo	13,8%
3 Dormitórios	49,6%

Base 100 em março/12



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

A variação acumulada de abril de 2012 a março de 2018, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou aumento de 49,6%, enquanto a variação média no município foi de 13,8% e o IGP-M de 40,2%, 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