

## PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

MAIO DE 2018

MAIO 2018

### Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: - 0,60%

Ano: - 1,69%

12 meses: - 1,50%

### Tipos de Garantia

Fiador: 45,5%

Depósito: 37,5%

Seguro Fiança: 17,0%

### Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 18 e 43 dias

Apartamento: 23 e 48 dias

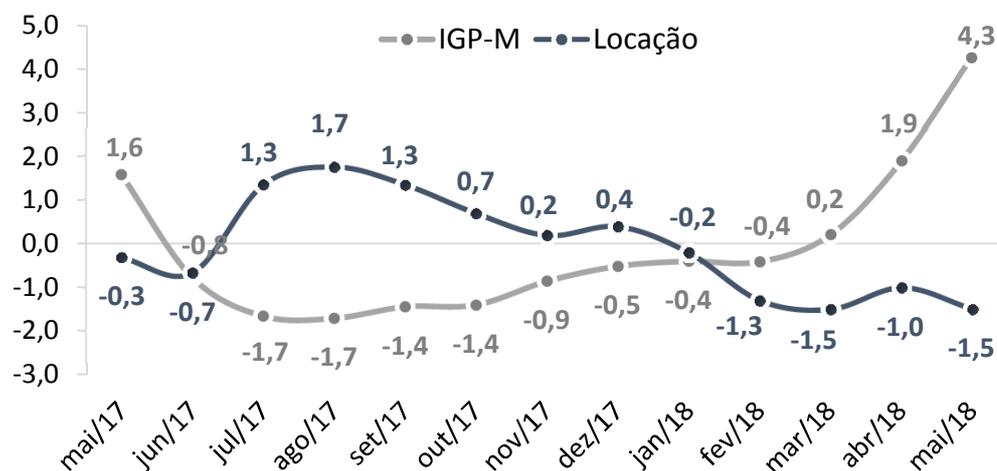
Geral: 18 e 45 dias

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) de maio registrou variação negativa de -1,50% no período acumulado de 12 meses (junho de 2017 a maio de 2018).

As variações dos preços dos aluguéis também ficaram abaixo do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) de maio de 2018 de 4,26% no acumulado de 12 meses.

### 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 maio 2018, foram as unidades de dois dormitórios com queda de 0,8%, seguido pelos aluguéis dos imóveis de 1 dormitório com redução média de 0,5%, e por fim as residências de 3 quartos que reduziram 0,30% em seus 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 m<sup>2</sup> (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 M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA OU CONSTRUÍDA.**

DADOS POR REGIÃO DA CIDADE DE SÃO PAULO, POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

**MAIO DE 2018**

VALOR (R\$/m <sup>2</sup> )	1 DORMITÓRIO				2 DORMITÓRIOS				3 DORMITÓRIOS			
	BOM		REGULAR		BOM		REGULAR		BOM		REGULAR	
	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN
<b>Centro</b>	26,63	24,23	22,82	20,17	24,87	19,88	22,18	16,45	21,37	18,88	19,27	16,00
<b>Leste -A</b>	24,77	19,27	20,00	15,59	22,22	22,00	19,08	18,89	19,46	16,14	17,37	14,66
<b>Leste -B</b>	22,21	17,34	18,78	14,72	19,02	16,95	16,23	14,45	15,92	13,54	13,89	12,50
<b>Norte</b>	24,98	20,86	20,09	17,58	21,84	18,89	18,53	15,41	19,19	18,69	17,15	15,43
<b>Oeste -A</b>	33,40	27,10	28,75	20,30	28,05	25,25	24,86	22,37	27,85	26,71	25,43	22,89
<b>Oeste -B</b>	20,37	19,49	17,49	15,10	18,41	13,75	15,35	10,83	16,55	15,49	14,47	13,03
<b>Sul - A</b>	35,13	28,92	30,30	24,40	31,17	25,66	25,70	20,12	31,74	24,71	23,54	21,18
<b>Sul - B</b>	27,35	19,99	23,43	16,98	21,22	17,39	18,17	14,58	19,19	17,82	16,97	15,27

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 m<sup>2</sup> entre R\$ 18,69 e R\$ 19,19 uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem sua locação entre R\$ 1.682,10 e R\$ 1.727,10.

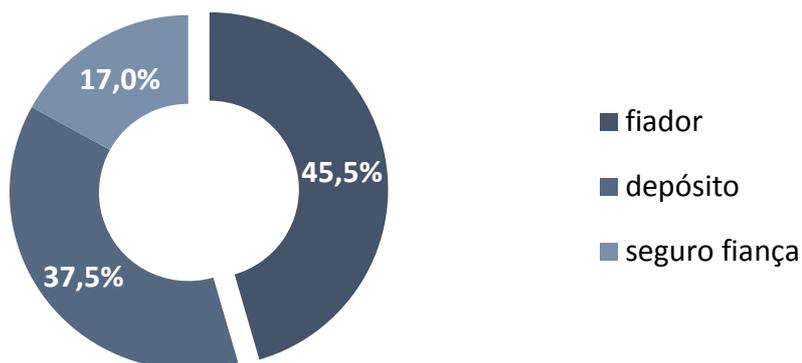
Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de três dormitórios faixa de valores por m<sup>2</sup> entre R\$ 24,71 R\$ 31,74. Assim, um imóvel com área em torno de 150 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 3.706,50 e R\$ 4.761,00.

**Aluguéis Residenciais – faixa de valores por m<sup>2</sup> 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	30,17	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	24,95	21,23	23,27	20,76	Nd	Nd
Belém	20,83	16,60	17,58	14,53	20,70	18,36
Bras	20,27	16,20	18,08	15,01	Nd	Nd
Butantã	21,33	17,71	16,30	13,06	17,54	15,34
Campo Limpo	17,13	14,45	14,48	11,81	15,55	13,41
Cangaíba	21,22	16,90	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	18,17	14,86	Nd	Nd
Centro	27,61	23,32	22,27	19,31	15,55	13,81
Cidade Ademar	Nd	Nd	21,08	17,88	17,23	15,01
Ipiranga	23,52	19,64	20,79	17,67	20,51	18,37
Itaim Paulista	17,40	14,55	17,20	15,31	Nd	Nd
Itaquera	17,55	14,29	15,28	12,34	14,47	12,29
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	19,89	17,89
Jardins	37,87	33,31	32,78	29,68	30,50	27,58
Moema	40,42	35,51	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	21,81	17,66	20,78	17,61	16,38	14,61
Penha	22,63	19,10	20,46	16,99	20,29	17,69
Perdizes	33,30	28,31	30,43	27,07	28,32	26,11
Pinheiros	41,93	37,04	40,00	36,33	31,72	28,89
Pirituba	19,25	16,24	15,58	13,31	15,53	13,65
Pompéia	21,56	17,81	24,28	21,28	26,28	24,25
Santana	24,44	19,79	21,49	18,47	19,45	17,47
São Mateus	17,78	15,00	13,93	12,18	12,42	11,16
São Miguel Paulista	18,03	15,81	15,70	13,58	Nd	Nd
Sapopemba	14,76	13,14	14,30	13,04	12,27	10,78
Saude	26,41	21,98	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	22,71	18,32	18,88	15,87	20,70	18,62
Tucuruvi	24,30	19,49	21,71	18,46	21,98	19,74
Vila Carrão	24,48	21,70	20,92	17,70	17,06	14,93
Vila Formosa	28,75	23,75	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	27,29	23,13	28,48	23,75	28,50	25,34
Vila Maria	22,64	19,42	23,11	18,93	18,89	17,78
Vila Mariana	33,05	27,64	23,02	20,14	25,30	22,93
Vila Matilde	23,43	19,83	18,57	15,54	16,56	14,32
Vila Prudente	23,48	19,02	21,93	18,65	18,14	16,08

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 45,5% 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 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 18 a 45 dias.

Os imóveis que foram alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 18 a 43 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
	18 e 43 dias	23 e 48 dias	18 e 45 dias

#### IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	24,1 dias	28,0 dias
2 dormitórios	26,7 dias	31,9 dias
3 dormitórios	49,4 dias	50,5 dias
<b>Geral</b>	<b>29,5 dias</b>	<b>35,9 dias</b>

**EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERIODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
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
abr/18	224,8746	-0,20	-1,10	-1,01
mai/18	223,5253	-0,60	-1,69	-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.*

## Pinheiros

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis, em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em abril no bairro de Pinheiros registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 41,93 para imóveis de 1 dormitório; R\$ 40,00 para os imóveis de 2 dormitórios e de R\$ 31,72 as residências de 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 <sup>2</sup> )	2 DORM (R\$/m <sup>2</sup> )	3 DORM (R\$/m <sup>2</sup> )
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
mai/18	41,93	40,00	31,72

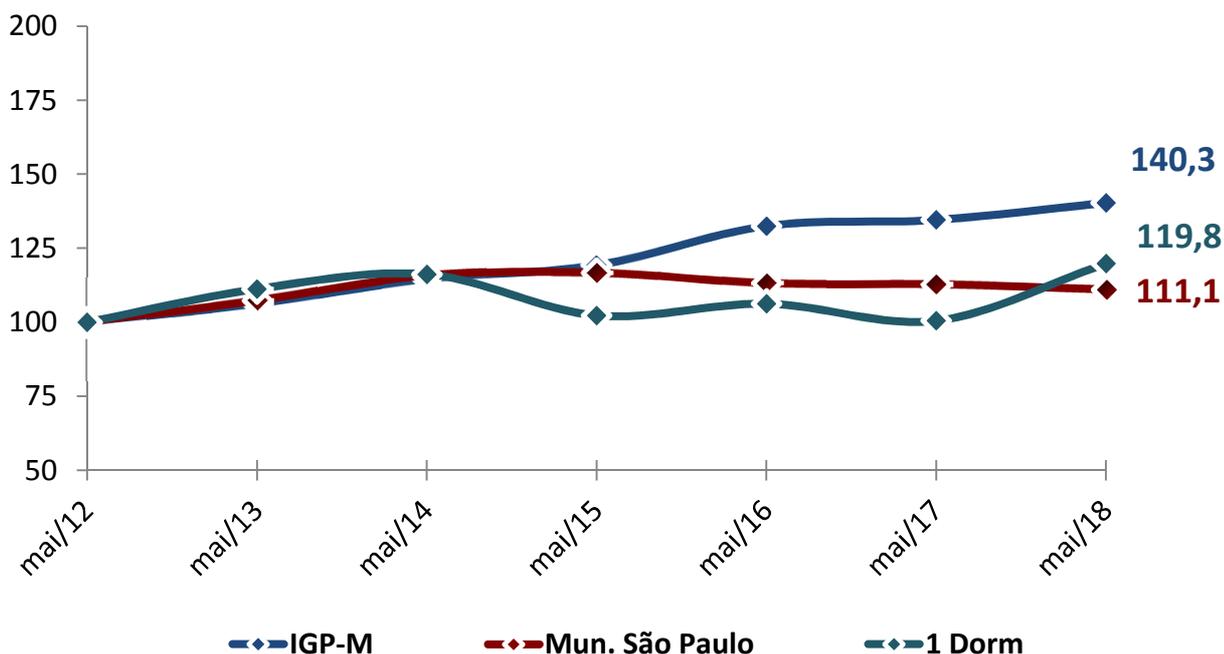
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período junho de 2012 a maio de 2018, na região de Pinheiros, foi de 19,8% para os imóveis de 1 dormitório, de 20% para os imóveis de 2 dormitórios e 18,7% para as residências de 3 dormitórios.

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 – Pinheiros

Variação acumulada (%) Junho de 2012 a Maio de 2018	
IGP-M (FGV)	40,3%
Município São Paulo	11,1%
1 Dormitório	19,8%

*Base 100 em maio/12*



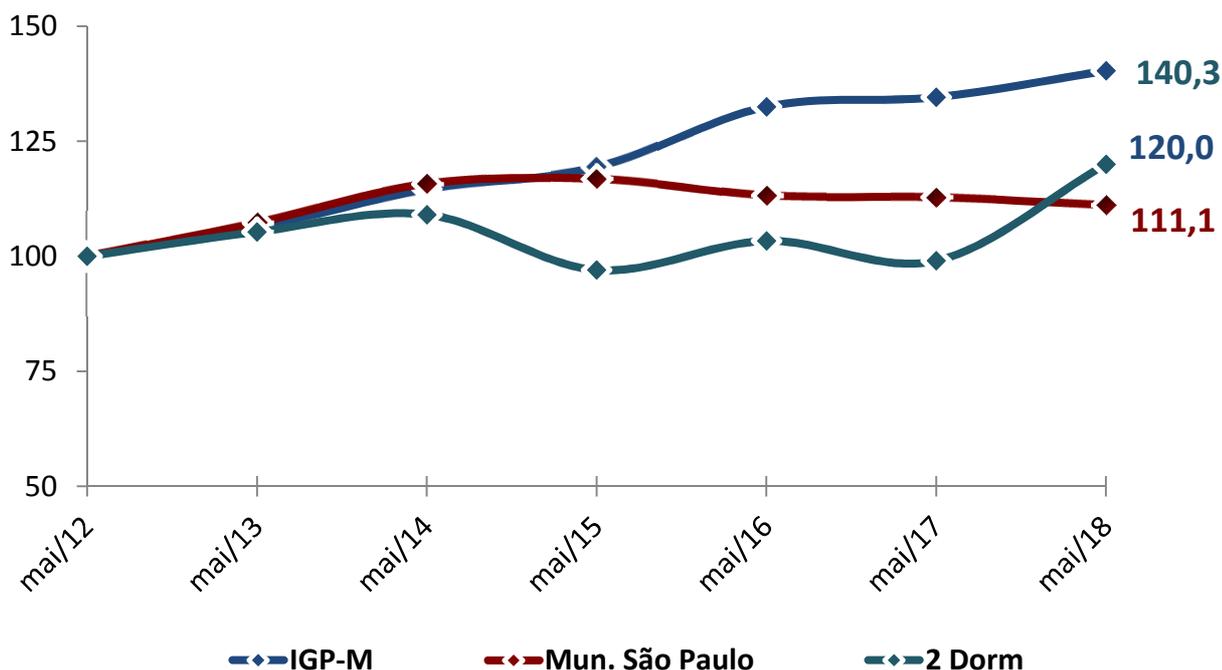
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região de Pinheiro apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e inferior a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado.

A variação acumulada de junho de 2012 a maio de 2018, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 19,8%, enquanto a variação média no município foi de 11,1% e o IGP-M de 40,3%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) Junho de 2012 a Maio de 2018	
IGP-M (FGV)	40,3%
Município São Paulo	11,1%
2 Dormitórios	20,0%

*Base 100 em maio/12*



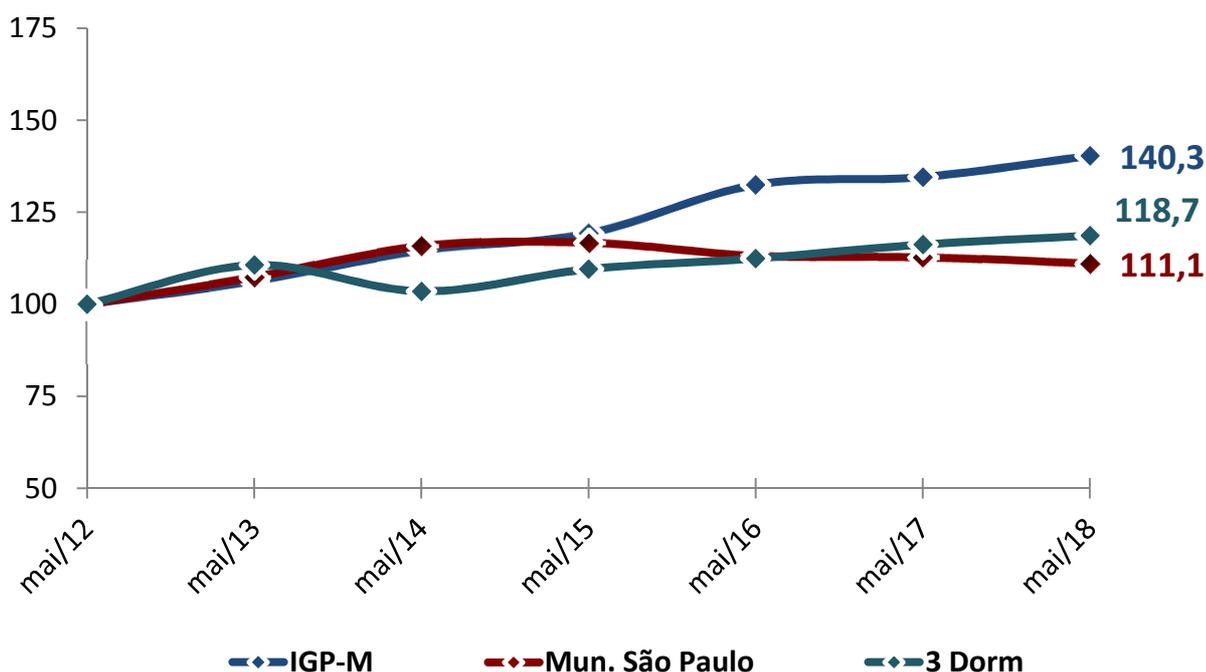
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região de Pinheiros, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e inferior a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado.

A variação acumulada de junho de 2012 a maio de 2018, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 20,0%, enquanto a variação média no município foi de 11,1% e o IGP-M de 40,3%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) Junho de 2012 a Maio 2018	
IGP-M (FGV)	40,3%
Município São Paulo	11,1%
3 Dormitórios	18,7%

*Base 100 em maio/12*



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

A variação acumulada de junho de 2012 a maio de 2018, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou aumento de 18,7%, enquanto a variação média no município foi de 11,1% e o IGP-M de 40,3%, no mesmo período analisado.

## PMVL – PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

Flavio Amary  
**Presidente Secovi-SP**

Rolando Mifano  
**Vice-presidente de Gestão Patrimonial e Locação**

Mark Turnbull  
**Diretor**

Celso Petrucci  
**Economista Chefe**

### **Departamento de Economia e Estatística**

Edson Kitamura  
Fabrício 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](http://www.secovi.com.br)

Reclamações/Sugestões: [sac@secovi.com.br](mailto:sac@secovi.com.br)