

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

JUNHO DE 2018

JUNHO 2018

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,90%

Ano: - 0,81%

12 meses: - 0,57%

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

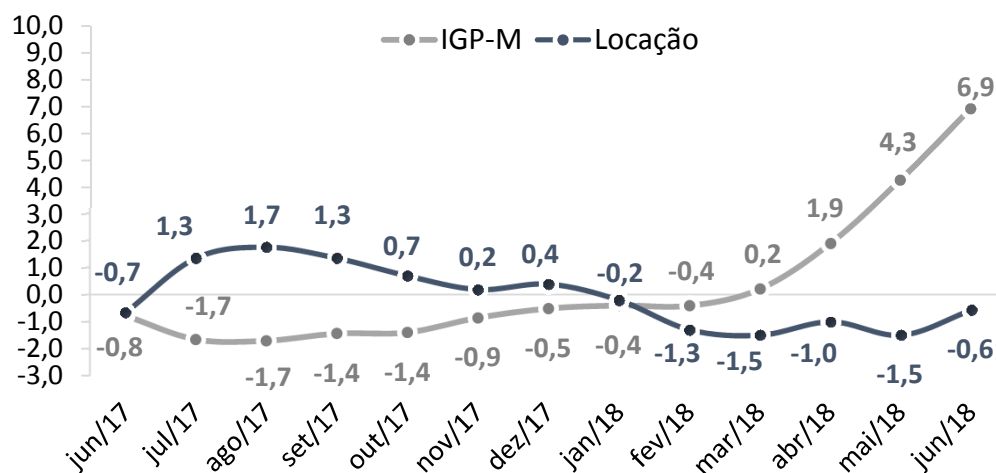
Geral: 18 e 45 dias

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) de junho registrou queda de 0,57% no período acumulado de 12 meses (julho de 2017 a junho de 2018).

As variações de preços dos alugueis ficaram abaixo do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) de junho de 2018, que foi de 6,92% no acumulado de 12 meses, segundo a Fundação Getúlio Vargas.

PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

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



Os maiores acréscimos em junho 2018 foram registrados para as unidades de 1 dormitório (1,2%), seguidas pelos alugueis dos imóveis de 3 dormitórios (0,8%) e, por fim, as residências de 2 quartos (0,7%).

A Pesquisa de Locação Residencial é elaborada pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação) e visa monitorar o comportamento do mercado de alugueis 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.

JUNHO 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	26,94	23,65	22,95	19,33	25,51	19,83	22,44	16,69	22,04	18,88	19,98	16,00
Leste -A	25,57	20,79	20,80	16,87	22,46	22,23	19,32	19,13	20,13	15,22	17,98	13,74
Leste -B	22,51	17,51	19,09	14,72	19,50	17,30	16,70	14,80	16,85	14,32	14,81	13,33
Norte	24,66	20,81	19,91	17,72	21,52	18,78	18,21	15,30	19,04	18,55	17,02	15,32
Oeste -A	34,27	28,11	29,62	21,25	28,69	25,82	25,50	22,95	28,37	27,30	26,00	23,40
Oeste -B	20,63	18,79	17,72	15,08	18,92	13,75	15,87	10,83	17,11	16,08	15,03	13,53
Sul - A	35,52	29,84	30,76	25,32	31,16	25,54	25,74	19,98	31,58	24,49	23,32	20,99
Sul - B	26,87	19,36	22,68	16,32	21,37	16,69	18,24	13,85	19,86	18,52	17,63	15,87

Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, o preço por metro quadrado de um imóvel de 3 dormitórios na zona Norte, em bom estado, varia entre R\$ 18,55 e R\$ 19,04. Já uma moradia de 90 m² nessa região tem valor de locação entre R\$ 1.669,50 e R\$ 1.713,60.

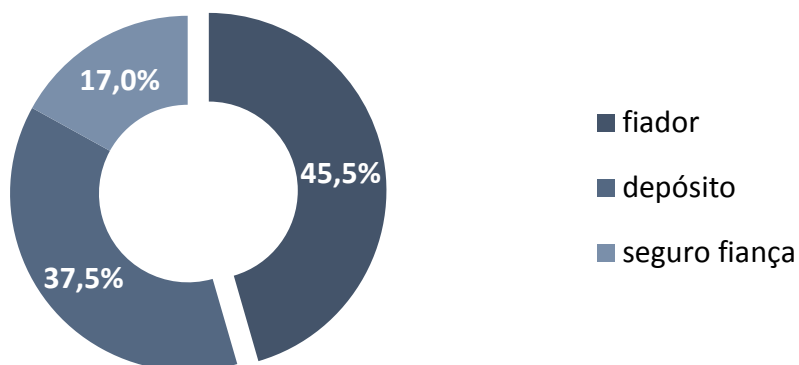
Nos bairros da zona Sul – área A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de 3 dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 24,49 e R\$ 31,58. Um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.673,50 e R\$ 4.737,00.

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	30,17	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	28,09	24,37	23,88	21,20	23,31	21,13
Belém	22,08	17,64	17,12	14,07	20,66	18,31
Bras	19,43	15,37	17,77	14,65	Nd	Nd
Butantã	21,24	18,18	16,49	13,26	17,77	15,57
Campo Limpo	17,49	15,08	16,96	14,28	16,59	14,45
Cangaíba	20,80	16,49	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	18,82	15,52	Nd	Nd
Centro	27,23	22,61	22,56	19,51	15,95	14,25
Cidade Ademar	Nd	Nd	20,68	17,48	17,06	14,83
Ipiranga	23,26	19,38	19,82	16,73	20,88	18,81
Itaim Paulista	17,74	14,90	16,93	15,04	Nd	Nd
Itaquera	17,63	14,38	15,53	12,59	14,63	12,45
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	21,44	19,44
Jardins	38,16	33,69	33,87	30,76	30,09	26,67
Moema	40,46	35,56	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	23,31	19,05	20,53	17,36	15,15	13,38
Penha	23,08	19,64	21,49	18,02	20,68	18,08
Perdizes	34,92	29,94	33,80	30,43	29,33	27,12
Pinheiros	42,79	37,90	40,33	36,67	32,87	29,71
Pirituba	18,96	16,07	15,88	13,61	16,17	14,57
Pompéia	23,97	20,22	29,53	26,53	27,67	25,64
Santana	23,82	19,08	20,58	17,56	16,85	14,75
São Mateus	18,39	15,61	14,69	12,94	12,42	11,16
São Miguel Paulista	17,90	15,79	15,46	13,20	Nd	Nd
Sapopemba	14,76	13,14	13,99	12,73	11,67	10,17
Saude	26,41	21,98	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	22,92	18,53	18,86	15,86	20,67	18,58
Tucuruvi	24,72	19,94	21,96	18,72	22,38	20,14
Vila Carrão	24,75	22,04	21,04	17,82	16,92	14,79
Vila Formosa	31,25	26,25	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	27,29	23,13	28,39	23,84	28,36	25,42
Vila Maria	21,75	18,78	23,11	18,93	18,89	17,78
Vila Mariana	33,05	27,64	22,90	20,17	25,28	22,91
Vila Matilde	23,99	20,14	18,88	15,89	16,87	14,64
Vila Prudente	23,58	19,12	23,45	20,16	22,68	20,43

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 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	24,4 dias	28,0 dias
2 dormitórios	26,9 dias	31,9 dias
3 dormitórios	49,8 dias	50,4 dias
Geral	29,7 dias	35,8 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12 MESES (%)
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
jun/18	225,5370	0,90	-0,81	-0,57

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 Carrão

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em junho no bairro da Vila Carrão registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 24,75 para 1 dormitório; R\$ 21,04 para 2 dormitórios; e de R\$ 16,92 as residências de 3 dormitórios.

Vila Carrão – 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)
jun/12	16,84	16,58	11,88
jun/13	22,40	19,54	16,45
jun/14	24,21	19,44	16,01
jun/15	23,69	18,44	16,57
jun/16	25,36	17,89	15,07
jun/17	26,12	19,50	17,32
jun/18	24,75	21,04	16,92

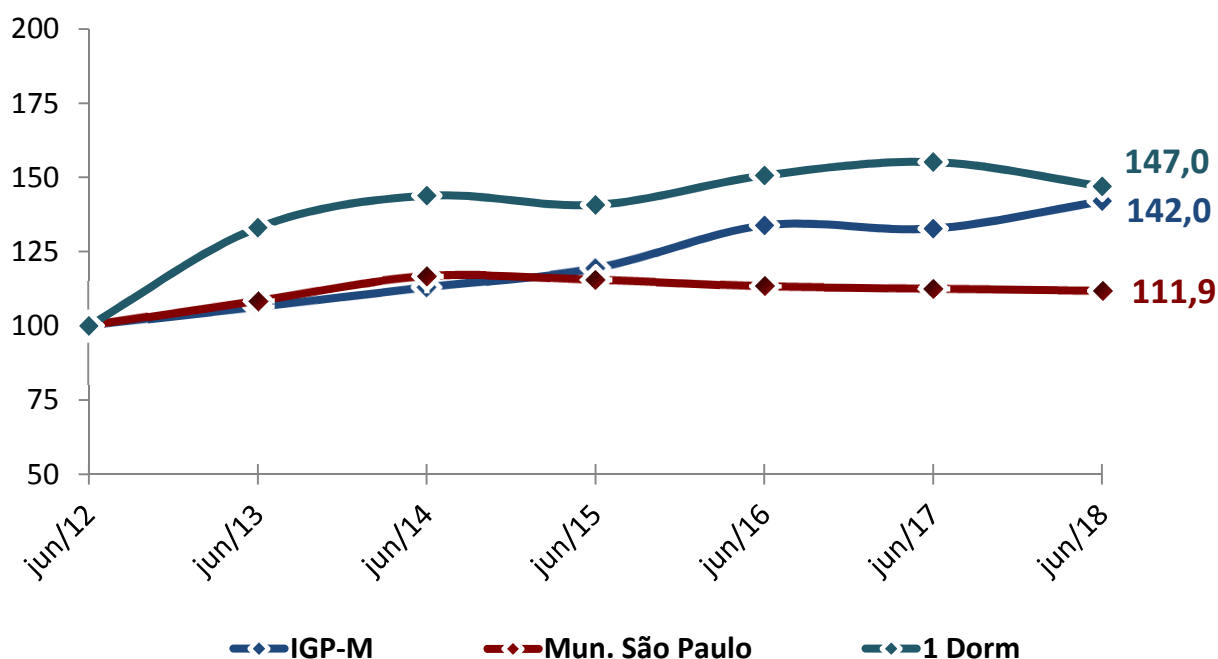
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período julho de 2012 a junho de 2018, na região da Vila Carrão, foi de 47% para os imóveis de 1 dormitório, de 26,9% para os imóveis de 2 dormitórios e 42,4% para as residências de 3 dormitórios.

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 Carrão

Variação acumulada (%) Julho de 2012 a Junho de 2018	
IGP-M (FGV)	42,0%
Município São Paulo	11,9%
1 Dormitório	47,0%

Base 100 em junho/12



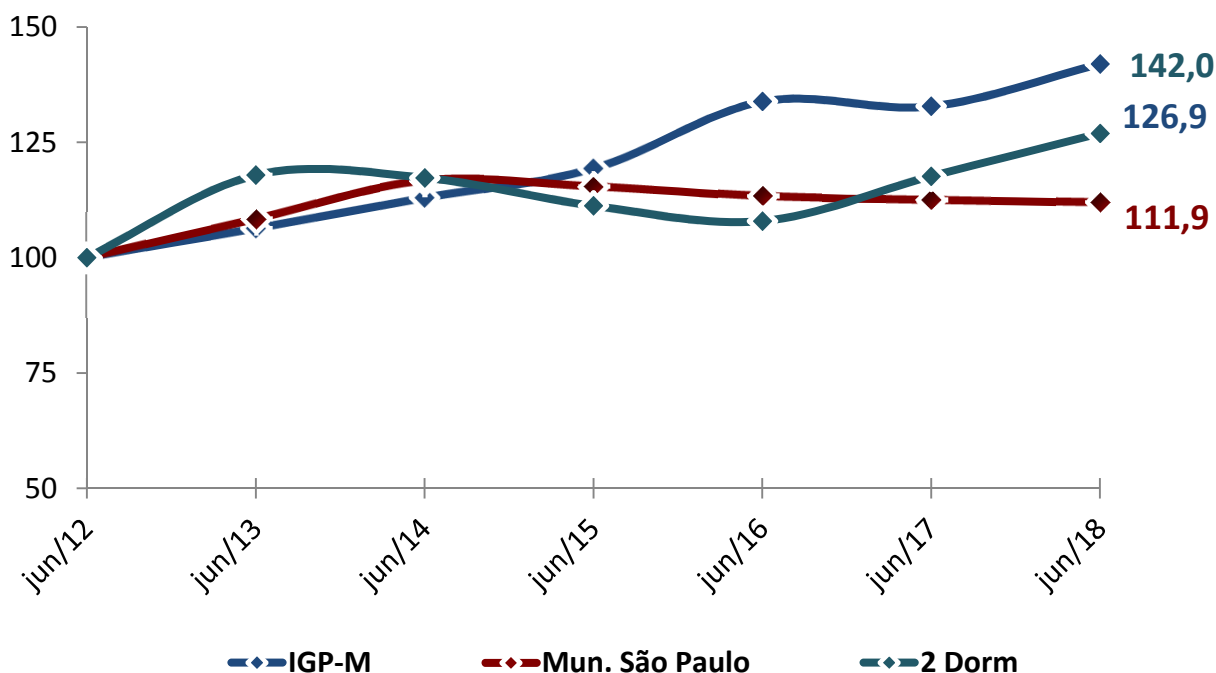
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região da Vila Carrão apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e da inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado.

A variação acumulada de julho de 2012 a junho de 2018, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 47,0%, enquanto a variação média no município foi de 11,9% e o IGP-M de 42,0%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) Julho de 2012 a Junho de 2018	
IGP-M (FGV)	42,0%
Município São Paulo	11,9%
2 Dormitórios	26,9%

Base 100 em Junho/12



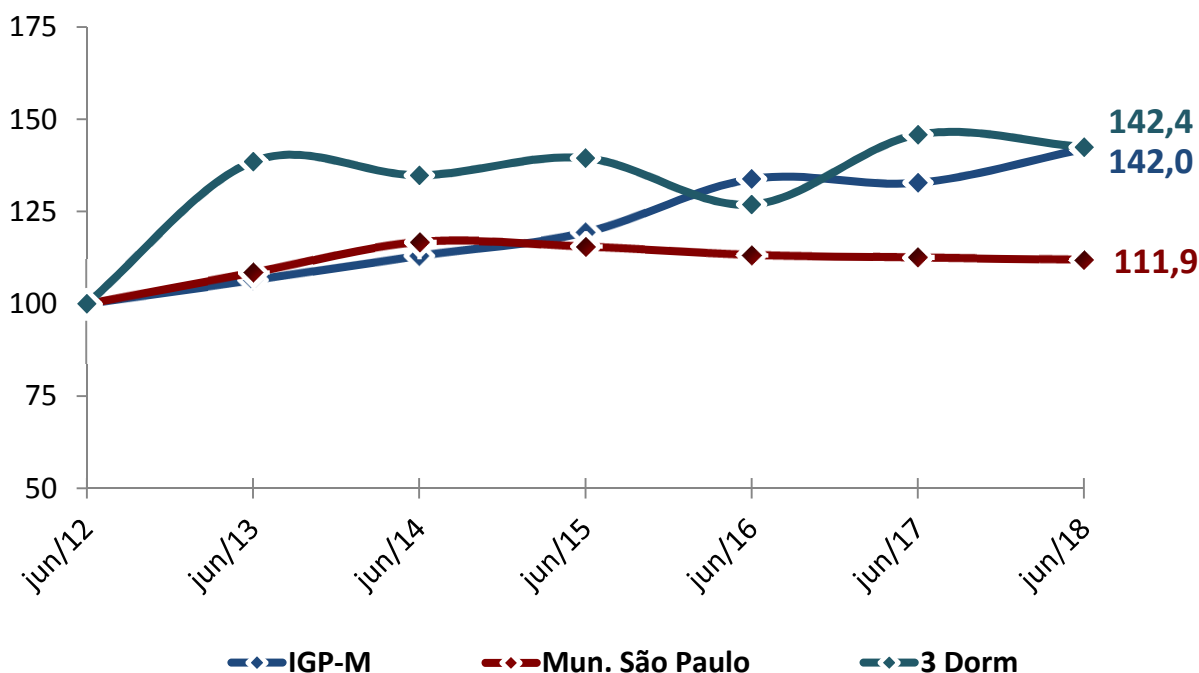
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região da Vila Carrão, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e inferior à inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado.

A variação acumulada de julho de 2012 a junho de 2018, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 26,9%, enquanto a variação média no município foi de 11,9% e o IGP-M de 42,0%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) Julho de 2012 a Junho 2018	
IGP-M (FGV)	42,0%
Município São Paulo	11,9%
3 Dormitórios	42,4%

Base 100 em Junho/12



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região da Vila Carrão, 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 julho de 2012 a junho de 2018, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou aumento de 42,4%, enquanto a variação média no município foi de 11,9% e o IGP-M de 42,0%, 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

Reclamações/Sugestões: sac@secovi.com.br