

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

NOVEMBRO DE 2018

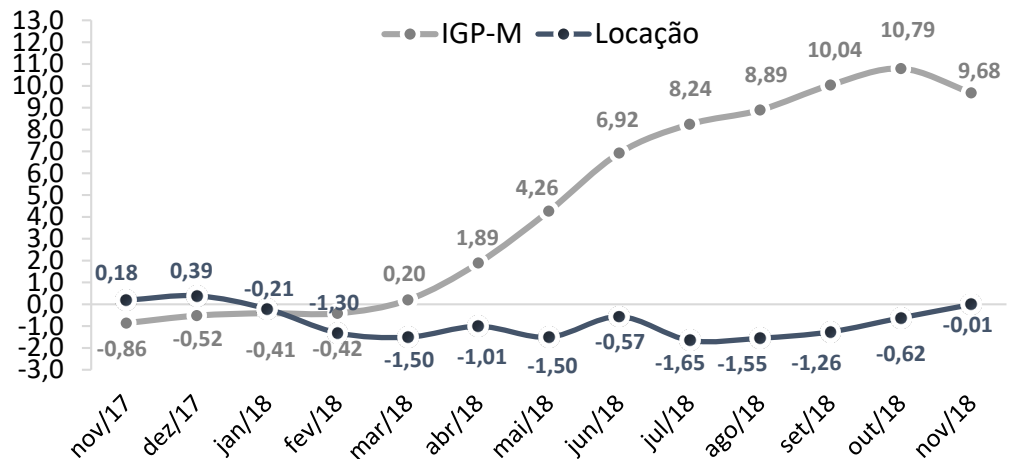
## NOVEMBRO 2018

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) de novembro registrou estabilidade com variação de -0,01% no período acumulado de 12 meses (dezembro de 2017 a novembro de 2018).

As variações de preços dos alugueis ficaram abaixo do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) de novembro de 2018, que foi de 9,68% no acumulado de 12 meses, segundo a Fundação Getúlio Vargas.

## PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

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



As variações mensais em novembro 2018 registraram aumento nas tipologias 3 dormitórios que tiveram os maiores acréscimos médios (1,3%), seguidas pelos aluguéis dos imóveis de 2 dormitórios (0,5%) e, por fim, as residências de 1 quarto tiveram redução média de (0,5%).

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 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.).

## Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,31%

Ano: - 0,01%

12 meses: - 0,01%

## Tipos de Garantia

Fiador: 45,5%

Depósito: 37,5%

Seguro Fiança: 17,0%

## Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 17 e 42 dias

Apartamento: 23 e 48 dias

Geral: 17 e 44 dias

**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.

**NOVEMBRO 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>	27,90	25,77	23,79	20,80	27,21	21,65	23,64	18,13	21,96	19,58	19,72	16,69
<b>Leste -A</b>	28,33	20,57	23,78	16,93	23,35	23,11	20,19	19,99	20,49	15,95	18,23	13,10
<b>Leste -B</b>	20,64	17,56	17,19	14,80	19,55	17,36	16,69	14,98	16,85	14,32	14,78	13,30
<b>Norte</b>	25,10	21,21	20,53	18,15	21,73	19,98	18,46	16,93	18,65	18,00	16,51	14,86
<b>Oeste -A</b>	34,69	28,56	29,96	21,21	28,34	25,50	25,18	22,66	26,68	25,53	24,32	21,89
<b>Oeste -B</b>	21,22	19,54	17,88	15,77	19,37	15,06	16,13	11,92	17,35	16,19	15,13	13,62
<b>Sul - A</b>	35,85	27,99	31,31	23,27	32,01	25,47	26,62	19,85	33,10	25,33	24,12	21,71
<b>Sul - B</b>	26,09	19,25	22,38	16,22	22,09	17,23	18,98	14,31	20,25	19,01	18,11	16,29

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\$ 18,00 e R\$ 18,65. Já uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem valor de locação entre R\$ 1.620,00 e R\$ 1.678,50.

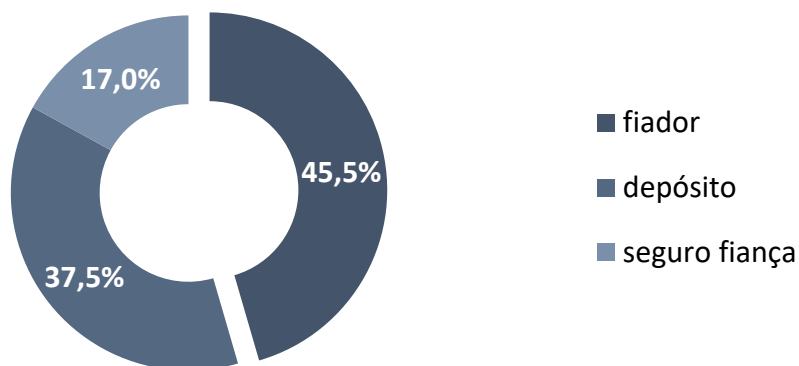
Nos bairros da zona Sul – área A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de 3 dormitórios faixa de valores por m<sup>2</sup> entre R\$ 25,33 e R\$ 33,10. Um imóvel com área em torno de 150 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 3.799,50 e R\$ 4.965,00.

**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	34,50	28,00	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	22,56	19,07	22,12	19,55	21,42	19,24
Belém	21,46	17,22	16,82	13,76	21,49	19,14
Bras	20,63	16,57	17,66	14,54	Nd	Nd
Butantã	21,89	18,72	17,38	14,34	18,67	16,48
Campo Limpo	17,25	14,80	16,04	13,48	16,65	14,57
Cangaíba	22,26	17,95	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	20,07	16,95	Nd	Nd
Centro	29,84	24,67	24,92	21,60	16,25	14,34
Cidade Ademar	Nd	Nd	21,87	18,67	17,05	14,82
Ipiranga	23,07	19,44	20,83	17,74	22,17	20,10
Itaim Paulista	18,06	14,65	16,60	14,71	Nd	Nd
Itaquera	17,43	14,89	16,38	13,26	15,21	13,03
Jabaquara	19,78	15,61	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	15,83	12,92	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	22,56	20,56
Jardins	38,04	33,65	34,74	31,77	34,41	31,11
Moema	39,38	34,51	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	22,35	18,24	20,42	17,23	15,16	13,40
Penha	22,94	18,98	22,79	19,32	22,09	19,49
Perdizes	34,78	29,79	29,72	26,47	25,75	23,55
Pinheiros	44,08	38,79	39,33	35,33	32,44	28,93
Pirituba	19,50	16,37	16,69	13,34	15,65	13,71
Pompéia	21,29	17,81	24,56	21,56	23,38	21,35
Santana	25,11	20,81	20,97	18,28	13,97	12,71
São Mateus	16,81	14,02	14,85	13,48	13,44	12,19
São Miguel Paulista	17,95	15,30	16,14	14,01	Nd	Nd
Sapopemba	15,12	13,49	14,51	12,57	13,47	11,97
Saude	25,85	21,42	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	33,07	28,13	25,42	22,36	21,88	19,75
Tucuruvi	22,82	18,20	24,33	20,88	21,63	19,31
Vila Carrão	26,51	23,88	22,64	19,42	16,88	14,75
Vila Formosa	31,25	26,25	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	29,79	24,58	30,05	25,54	29,33	26,41
Vila Maria	23,32	19,59	20,75	17,38	21,48	19,26
Vila Mariana	34,76	29,14	24,01	21,10	23,63	21,66
Vila Matilde	22,55	18,43	18,93	15,94	16,53	14,29
Vila Prudente	22,86	18,65	23,02	19,73	21,68	19,43

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 17 a 44 dias.

Os imóveis 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	24,5 dias	27,5 dias
2 dormitórios	25,9 dias	31,9 dias
3 dormitórios	48,3 dias	49,7 dias
<b>Geral</b>	<b>29,0 dias</b>	<b>35,5 dias</b>

**EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERIODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
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
jul/18	224,6349	-0,40	-1,20	-1,65
ago/18	225,9827	0,60	-0,61	-1,55
set/18	224,8528	-0,50	-1,11	-1,26
out/18	226,6516	0,80	-0,32	-0,62
<b>nov/18</b>	<b>227,3542</b>	<b>0,31</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,01</b>

**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 Matilde

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em novembro no bairro da Vila Matilde registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 22,55 para 1 dormitório; R\$ 18,93 para 2 dormitórios; e de R\$ 16,53 as residências de 3 dormitórios.

### Vila Matilde – 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> )
nov/12	17,12	15,19	16,86
nov/13	18,54	17,07	18,56
nov/14	19,79	17,83	17,13
nov/15	21,26	16,25	16,91
nov/16	22,66	17,07	16,63
nov/17	23,12	18,99	16,79
nov/18	22,55	18,93	16,53

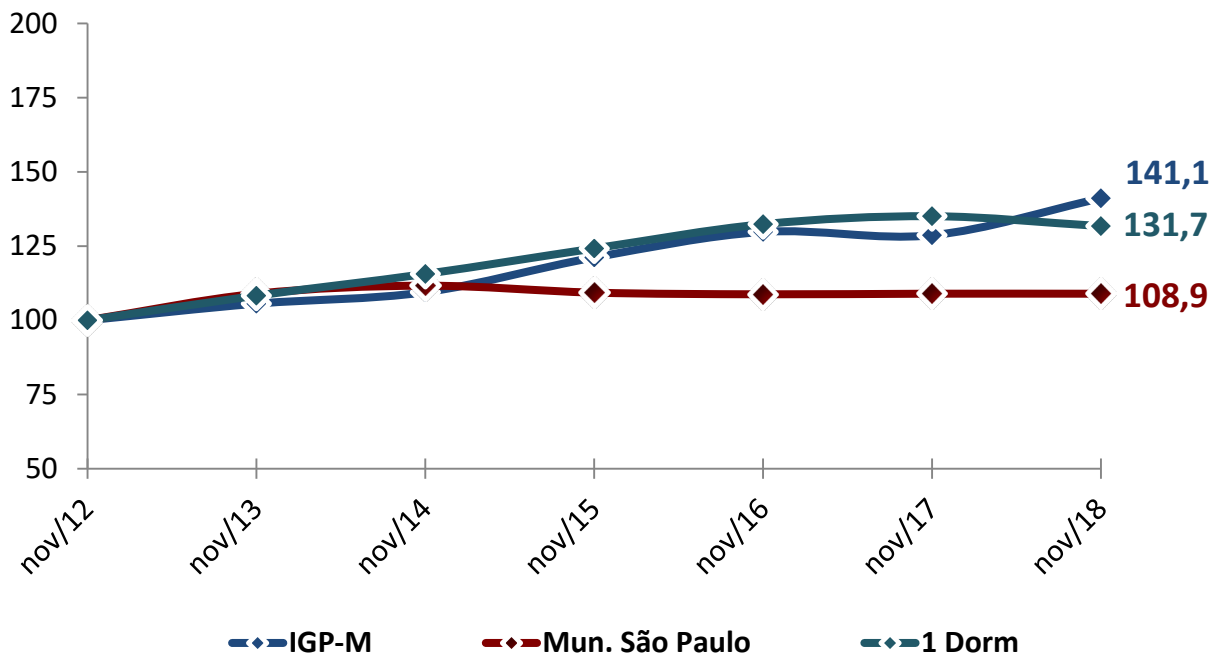
A variação média dos valores de locação residencial acumulada no período dezembro de 2012 a novembro de 2018, na região da Vila Matilde, foi de 31,7% para os imóveis de 1 dormitório, de 24,6% para os imóveis de 2 dormitórios e queda de 2,0% para as residências de 3 dormitórios.

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 Matilde

Variação acumulada (%) dezembro de 2012 a novembro de 2018	
IGP-M (FGV)	41,1%
Município São Paulo	8,9%
1 Dormitório	31,7%

*Base 100 em novembro/12*



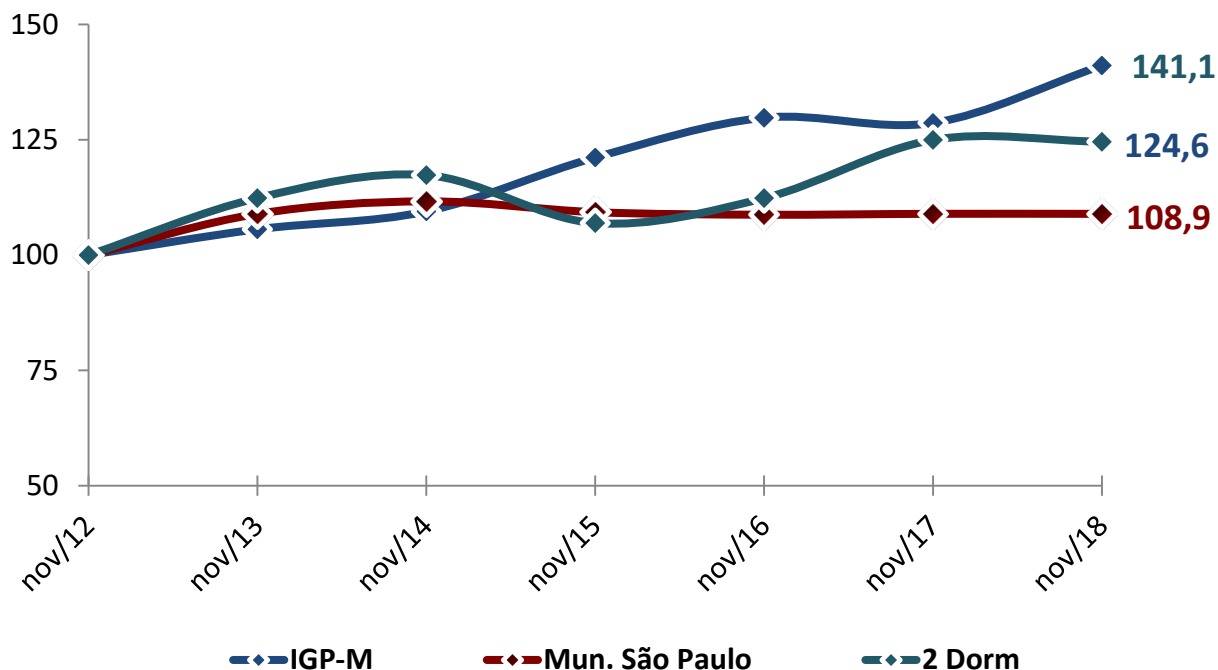
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região da Vila Matilde apresentaram variação acumulada inferior à inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas e superior a média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de dezembro de 2012 a novembro de 2018, para os imóveis de 1 dormitório, registrou aumento de 31,7%, enquanto a variação média no município foi de 8,9% e o IGP-M de 41,1%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) dezembro de 2012 a novembro de 2018	
IGP-M (FGV)	41,1%
Município São Paulo	8,9%
2 Dormitórios	24,6%

*Base 100 em novembro/12*



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

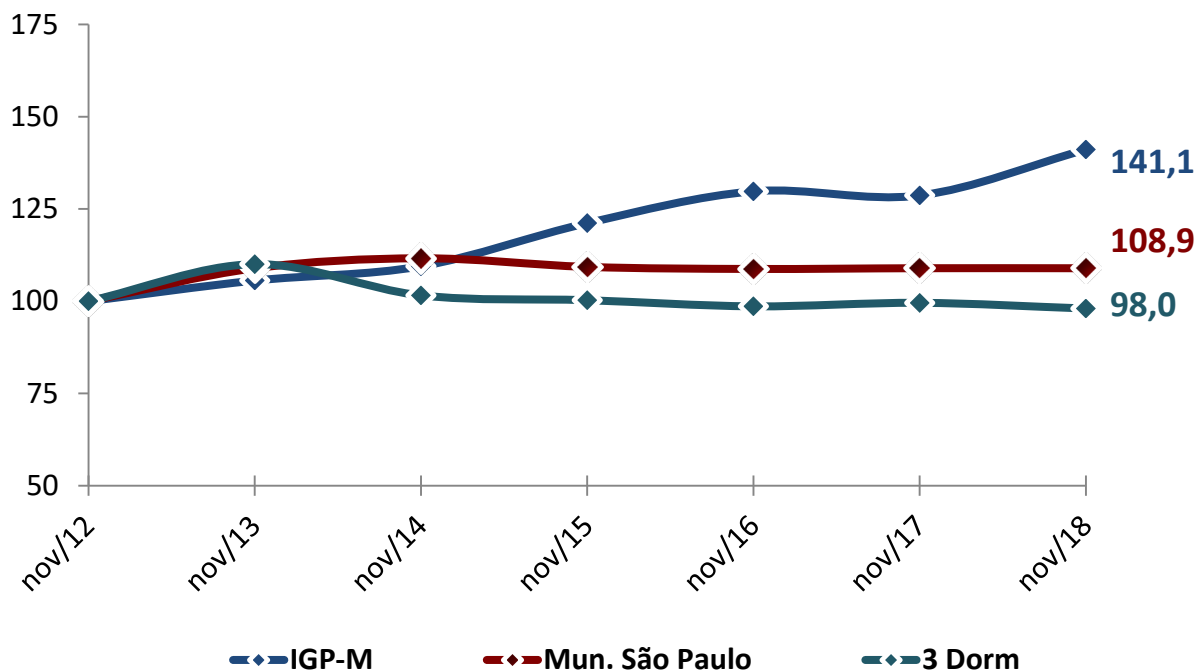
A variação acumulada de dezembro de 2012 a novembro de 2018, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou aumento médio de 24,6%, enquanto a variação média no município foi positiva em 8,9% e o IGP-M de 41,1%, no mesmo período analisado.



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

Variação Acumulada (%) dezembro de 2012 a novembro de 2018	
IGP-M (FGV)	41,1%
Município São Paulo	8,9%
3 Dormitórios	-2,0%

*Base 100 em novembro/12*



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região da Vila Matilde, apresentaram variação acumulada inferior 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 dezembro de 2012 a novembro de 2018, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou queda de 2,0%, enquanto a variação média no município foi de 8,9% e o IGP-M de 41,1%, 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)