

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

JUNHO DE 2019

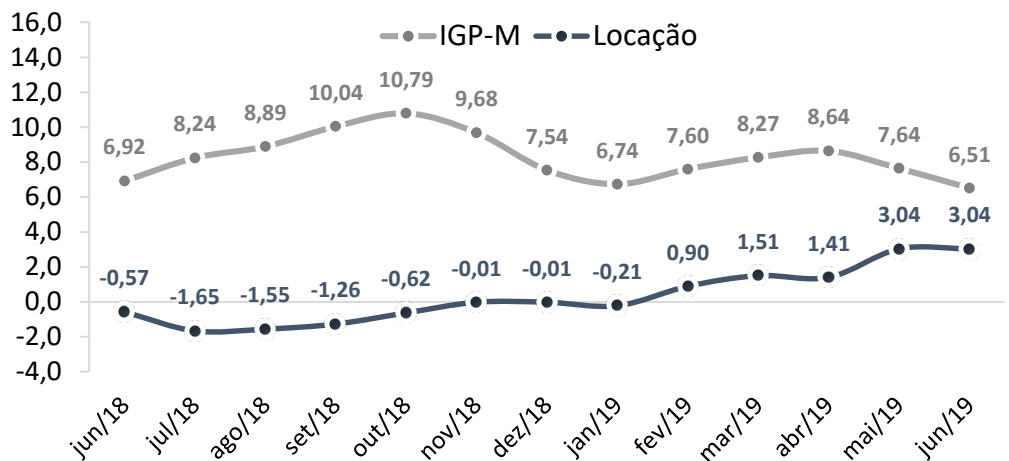
Junho de 2019

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) de junho registrou aumento de 3,04% no período acumulado de 12 meses (julho de 2018 a junho de 2019).

Considerando o mesmo período analisado as variações de preços dos alugueis ficaram abaixo do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) que registrou variação de 6,51% segundo a Fundação Getúlio Vargas.

PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

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



As variações mensais em junho de 2019 registraram aumento médio em todas as tipologias, sendo os imóveis de 1 dormitório com a maior variação 1,10% seguidos dos imóveis de 2 quartos com crescimento médio de 1,00% e de 3 quartos com variação média de 0,30%.

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.).

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,90%

Ano: 2,21%

12 meses: 3,04%

Tipos de Garantia

Fiador: 46,0%

Depósito: 37,0%

Seguro Fiança: 17,0%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 18 e 43 dias

Apartamento: 24 e 50 dias

Geral: 18 e 45 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.
Junho de 2019

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
REGIÃO												
Centro	28,04	27,05	24,59	22,50	26,46	20,94	23,75	17,65	23,49	19,93	20,86	16,89
Leste -A	28,62	20,93	23,99	17,36	23,81	23,57	20,71	20,50	20,51	17,98	18,38	16,05
Leste -B	21,08	18,10	18,03	15,38	19,31	17,03	16,47	14,52	16,85	14,32	14,83	13,35
Norte	24,51	21,48	19,91	17,93	22,17	20,17	19,05	17,39	20,35	19,73	18,10	16,29
Oeste -A	36,79	30,83	31,80	22,39	29,14	26,23	25,79	23,21	27,59	26,43	25,17	22,65
Oeste -B	21,54	19,38	18,21	15,83	18,97	14,55	15,74	10,91	16,27	15,04	14,06	12,65
Sul - A	36,90	31,71	32,03	27,03	33,28	29,66	27,36	23,43	34,09	25,76	24,54	22,08
Sul - B	29,52	20,27	24,36	16,08	22,42	21,28	19,17	18,04	20,43	19,19	18,28	16,45

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\$ 19,73 e R\$ 20,35. Já uma moradia de 90 m² nessa região tem valor de locação entre R\$ 1.775,70 e R\$ 1.831,50.

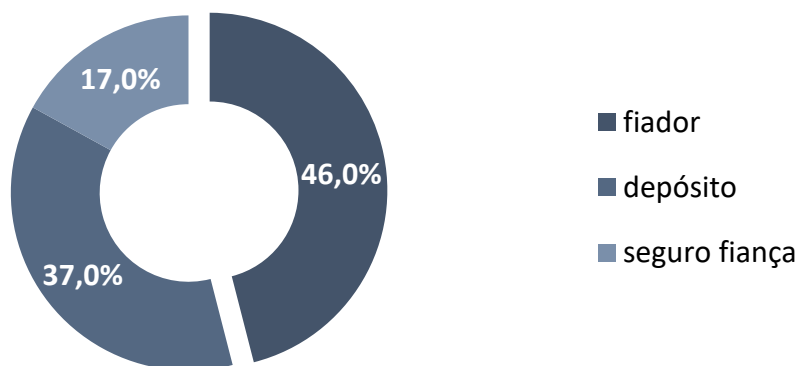
Nos bairros da zona Sul – área A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de 3 dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 25,76 e R\$ 34,09. Um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.864,00 e R\$ 5.113,50.

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	34,50	27,25	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	25,01	21,52	24,61	22,04	24,32	22,14
Belém	23,33	19,10	15,44	12,43	19,15	16,81
Bras	23,09	19,03	16,59	13,51	Nd	Nd
Butantã	21,96	18,80	20,01	16,78	17,24	15,05
Campo Limpo	19,13	16,21	17,82	14,62	16,09	14,02
Cangaíba	20,10	17,22	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	20,64	17,94	Nd	Nd
Centro	30,92	26,65	23,77	21,10	16,74	14,65
Cidade Ademar	Nd	Nd	20,56	17,36	16,52	14,29
Ipiranga	22,94	18,10	22,55	19,38	22,14	20,07
Itaim Paulista	18,23	15,10	18,72	16,84	Nd	Nd
Itaquera	18,15	15,61	16,39	13,17	15,23	13,05
Jabaquara	20,46	16,28	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	16,67	13,75	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	21,83	19,83
Jardins	41,25	36,85	35,53	32,54	35,39	30,94
Moema	44,44	39,58	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	23,65	19,59	20,29	17,29	14,86	13,18
Penha	23,44	19,48	23,07	19,46	27,30	24,70
Perdizes	37,70	32,18	30,11	26,47	26,31	24,01
Pinheiros	46,41	41,52	43,67	40,00	34,94	32,71
Pirituba	19,94	17,01	15,99	12,65	15,60	13,31
Pompéia	27,05	23,30	28,31	25,31	24,74	22,71
Santana	24,76	20,72	20,21	18,00	19,04	16,90
São Mateus	17,64	15,32	14,71	12,96	13,44	11,65
São Miguel Paulista	18,64	16,23	17,50	15,79	Nd	Nd
Sapopemba	13,81	12,27	15,69	14,19	13,00	11,95
Saude	23,47	19,23	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	31,07	26,13	25,61	22,55	22,52	20,38
Tucuruvi	23,95	19,63	26,04	22,64	23,21	20,86
Vila Carrão	24,19	21,50	20,43	17,21	16,37	14,24
Vila Formosa	22,50	17,50	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	32,81	26,25	28,81	23,80	28,01	24,84
Vila Maria	24,50	19,90	22,10	18,73	25,56	23,33
Vila Mariana	33,14	26,33	24,20	20,06	25,51	23,07
Vila Matilde	24,49	20,79	18,99	15,72	17,17	14,94
Vila Prudente	23,96	19,53	23,46	20,12	21,77	19,52

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 46,0% dos contratos de locação realizados. O depósito de três meses de aluguel foi a segunda modalidade mais usada – cerca de 37,0% 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: 24 a 50 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	24 e 50 dias	18 e 45 dias

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	23,3 dias	27,4 dias
2 dormitórios	26,5 dias	32,9 dias
3 dormitórios	49,0 dias	53,4 dias
Geral	29,1 dias	37,0 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/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
nov/18	227,3542	0,31	-0,01	-0,01
dez/18	227,3542	0,00	-0,01	-0,01
jan/19	227,5816	0,10	0,10	-0,21
fev/19	228,4919	0,40	0,50	0,90
mar/19	228,7204	0,10	0,60	1,51
abr/19	228,0342	-0,30	0,30	1,41
jun/19	230,3146	1,00	1,30	3,04
jun/19	232,3874	0,90	2,21	3,04

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 foi da Mooca.

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 Mooca registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 23,65 para 1 dormitório; R\$ 20,29 para 2 dormitórios; e de R\$ 14,86 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)
jun/12	16,93	18,41	16,65
jun/13	21,40	20,46	17,20
jun/14	20,22	20,14	18,12
jun/15	22,92	20,92	18,33
jun/16	22,27	19,42	17,47
jun/17	21,77	20,40	15,94
jun/18	23,31	20,53	15,15
jun/19	23,65	20,29	14,86

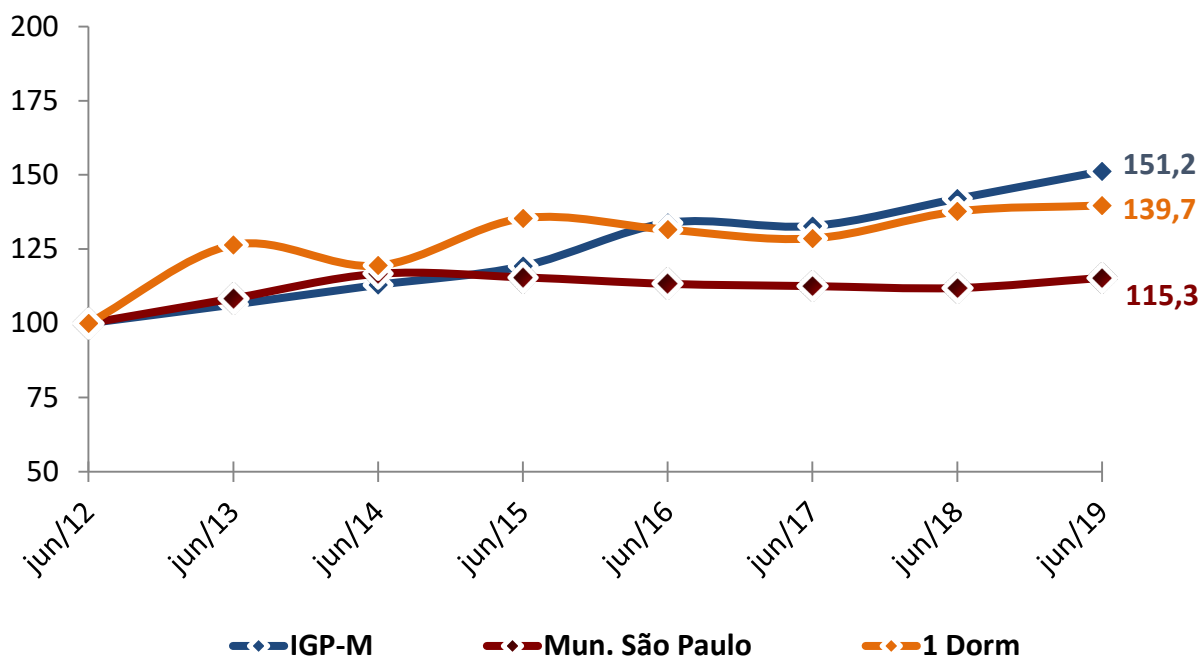
A variação média dos valores de locação residencial acumulada no período julho de 2012 a junho de 2019, na região da Mooca, foi de 39,7% para os imóveis de 1 dormitório, de 10,2% para os imóveis de 2 dormitórios e – 10,8% para as residências de 3 dormitórios.

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 (%) julho de 2012 a junho de 2019	
IGP-M (FGV)	51,2%
Município São Paulo	15,3%
1 Dormitório	39,7%

Base 100 em junho/12



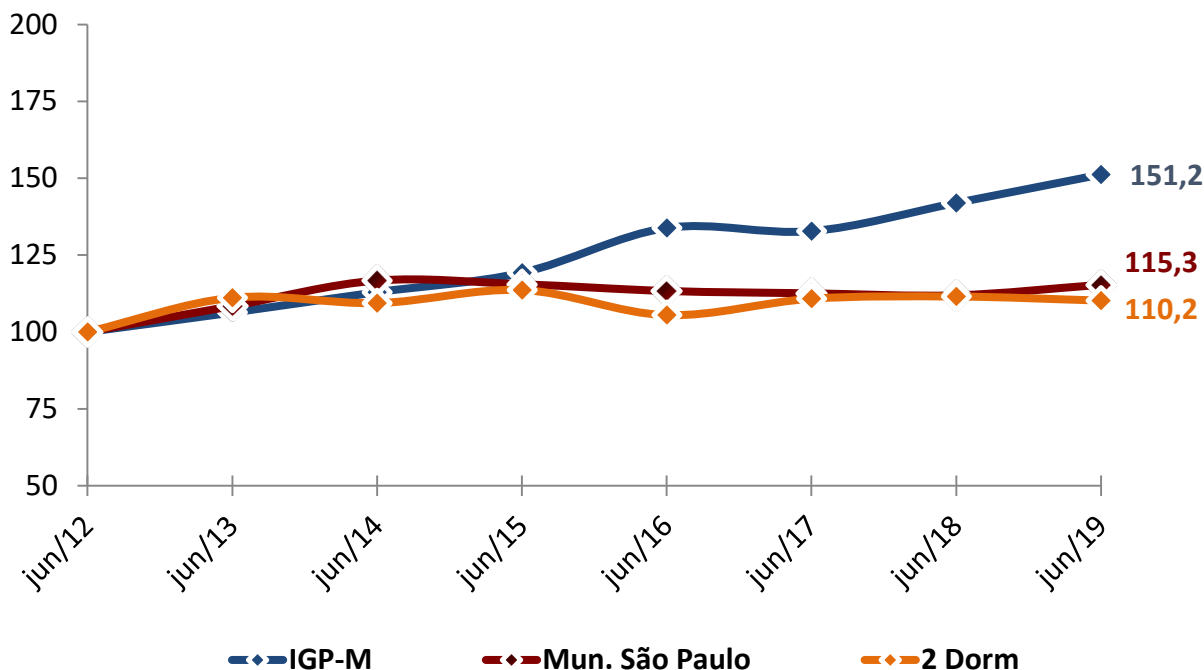
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região da Mooca apresentaram variação acumulada inferior à inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas e superior a média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de julho de 2012 a junho de 2019, para os imóveis de 1 dormitório, registrou aumento de 39,7%, enquanto a variação média no município foi de 15,3% e o IGP-M de 51,2%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) julho de 2012 a junho de 2019	
IGP-M (FGV)	51,2%
Município São Paulo	15,3%
2 Dormitórios	10,2%

Base 100 em junho/12



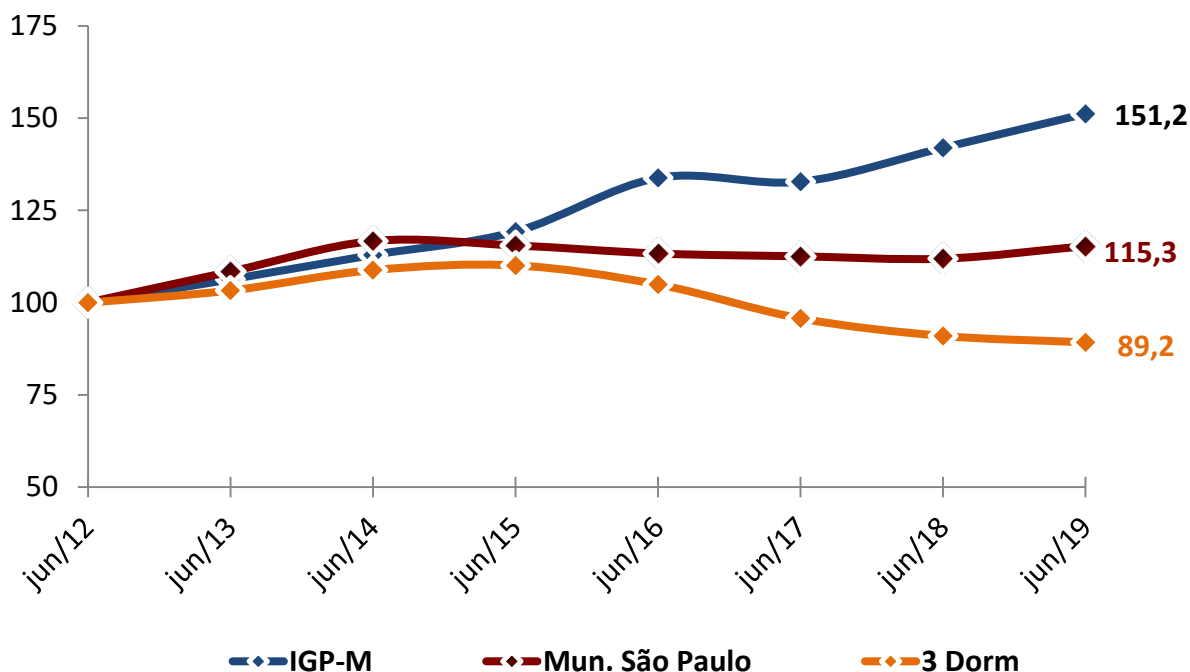
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região da Mooca apresentaram variação acumulada inferior a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas e a média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de julho de 2012 a junho de 2019, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou aumento de 10,2%, enquanto a variação média no município foi de 15,3% e o IGP-M de 51,2%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) julho de 2012 a junho de 2019	
IGP-M (FGV)	51,2%
Município São Paulo	15,3%
3 Dormitórios	-10,8%

Base 100 em junho/12



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

A variação acumulada de julho de 2012 a junho de 2019, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou queda de 10,8%, enquanto a variação média no município foi de 15,3% e o IGP-M de 51,2%, no mesmo período analisado.

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

Basilio Jafet

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

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