

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

NOVEMBRO DE 2019

Novembro de 2019

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: - 0,90%

Ano: 3,89%

12 meses: 3,89%

Tipos de Garantia

Fiador: 45,5%

Depósito: 37,5%

Seguro Fiança: 17,0%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 16 e 40 dias

Apartamento: 22 e 46 dias

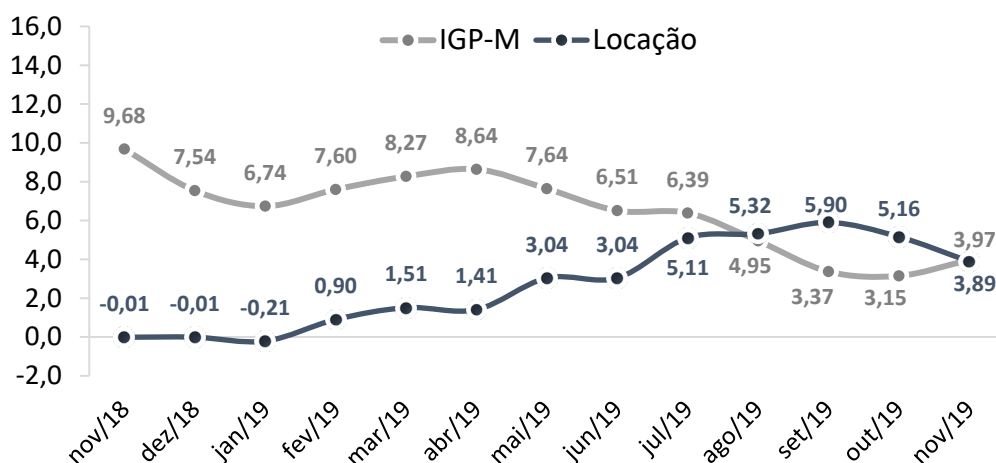
Geral: 16 e 42 dias

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) de novembro registrou aumento de 3,89% no período acumulado de 12 meses (dezembro de 2018 a novembro de 2019).

Considerando o mesmo período analisado as variações de preços dos aluguéis ficaram abaixo do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) que registrou variação de 3,97% 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



Os imóveis que tiveram as maiores reduções foram as residências de dois quartos, que tiveram valores locatícios reduzidos em média 1,5% em novembro. As unidades de 3 dormitórios também tiveram queda nos aluguéis de 0,6%, e os imóveis de 1 quarto reduziram em 0,3% em novembro.

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.).

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.

novembro 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
Centro	28,91	25,33	24,64	20,50	28,33	21,36	25,65	18,63	25,15	22,86	22,30	19,81
Leste -A	29,47	21,68	25,04	18,11	23,96	23,72	20,72	20,51	20,96	17,43	18,74	15,03
Leste -B	21,73	18,07	18,82	15,48	19,67	16,79	17,14	14,57	17,40	14,79	15,48	13,93
Norte	24,30	21,46	19,31	18,38	20,43	19,13	17,25	16,40	18,27	17,57	16,12	14,50
Oeste -A	38,18	29,89	33,20	21,13	30,19	27,17	26,95	24,25	29,60	28,38	27,03	24,33
Oeste -B	20,87	20,57	16,88	16,58	18,81	16,04	15,69	12,79	16,33	15,18	14,19	12,77
Sul - A	39,69	33,22	35,12	28,53	33,89	29,99	28,32	23,58	34,97	27,39	26,08	23,47
Sul - B	31,83	20,19	26,94	16,34	23,61	21,95	20,41	18,74	20,79	19,63	18,69	16,82

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\$ 17,57 e R\$ 18,27. Já uma moradia de 90 m² nessa região tem valor de locação entre R\$ 1.581,30 e R\$ 1.644,30

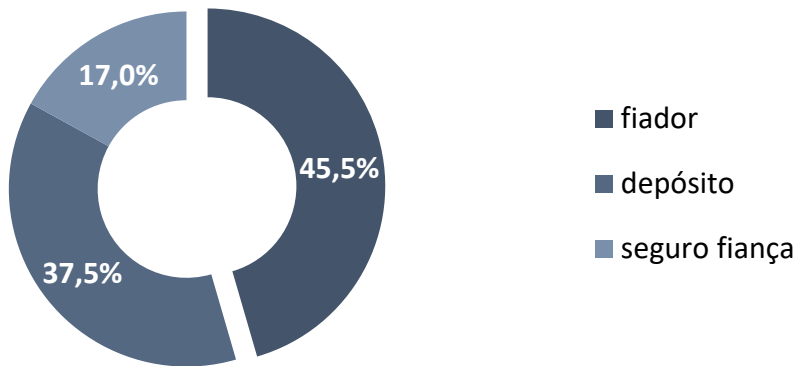
Nos bairros da zona Sul – área A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de 3 dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 27,39 e R\$ 34,97. Um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 4.108,50 e R\$ 5.245,50.

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	36,75	30,25	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	28,05	24,17	27,51	24,49	Nd	Nd
Belém	23,75	19,51	16,00	13,30	18,78	16,44
Bras	21,30	17,23	16,70	13,63	Nd	Nd
Butantã	23,07	19,90	19,52	16,48	17,25	15,17
Campo Limpo	17,12	14,20	17,82	14,81	16,40	14,39
Cangaíba	20,10	16,59	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	21,30	18,18	Nd	Nd
Centro	29,48	23,66	25,20	22,65	18,82	16,45
Cidade Ademar	Nd	Nd	21,45	18,25	17,01	14,90
Ipiranga	26,61	21,77	23,45	20,27	22,50	20,43
Itaim Paulista	20,73	18,13	18,72	17,16	Nd	Nd
Itaquera	19,76	17,22	15,92	12,86	15,47	13,62
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	20,56	18,56
Jardins	41,74	37,31	35,45	32,20	36,98	34,16
Moema	48,75	43,89	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	24,04	20,33	21,27	18,16	16,59	14,91
Penha	23,13	19,54	23,21	19,87	21,88	19,28
Perdizes	36,67	32,01	32,50	28,31	28,94	26,08
Pinheiros	49,66	44,77	46,83	43,17	36,36	34,58
Pirituba	20,73	17,01	19,10	15,77	16,52	14,50
Pompéia	35,66	30,86	30,80	27,60	27,05	25,00
Santana	20,03	17,48	17,17	15,82	18,29	17,11
São Mateus	18,28	16,29	15,15	13,48	14,00	12,20
São Miguel Paulista	19,60	17,53	17,91	16,41	Nd	Nd
Sapopemba	14,86	13,24	14,47	13,57	14,21	13,16
Saude	23,43	19,37	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	33,43	28,49	26,40	22,87	23,88	21,48
Tucuruvi	Nd	Nd	20,97	17,52	21,16	18,79
Vila Carrão	24,09	20,70	21,59	18,37	17,10	14,97
Vila Formosa	27,50	22,50	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	34,06	26,88	32,13	27,49	30,85	27,68
Vila Maria	22,49	18,58	21,48	18,11	19,26	17,04
Vila Mariana	35,19	29,01	24,79	21,58	26,27	24,24
Vila Matilde	23,57	19,73	18,70	15,71	16,62	14,39
Vila Prudente	23,95	20,54	28,68	25,36	24,26	22,02

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 16 a 42 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 16 a 40 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 22 a 46 dias.

IVL – Índice de Velocidade de Locação

IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado	Casa	Apartamento	Geral
	16 e 40 dias	22 e 46 dias	16 e 42 dias

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	23,6 dias	26,2 dias
2 dormitórios	24,8 dias	30,7 dias
3 dormitórios	42,3 dias	48,7 dias
Geral	27,2 dias	34,3 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERIODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
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
mai/19	230,3146	1,00	1,30	3,04
jun/19	232,3874	0,90	2,21	3,04
jul/19	236,1056	1,60	3,85	5,11
ago/19	237,9945	0,80	4,68	5,32
set/19	238,1135	0,05	4,73	5,90
out/19	238,3516	0,10	4,84	5,16
nov/19	236,2064	-0,90	3,89	3,89

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 da Vila Carrão.

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 Carrão registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 24,09 para 1 dormitório; R\$ 21,59 para 2 dormitórios e de R\$ 17,10 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)
nov/12	17,96	18,28	15,85
nov/13	24,16	18,10	15,12
nov/14	21,68	19,27	16,18
nov/15	23,42	18,38	15,37
nov/16	26,13	18,37	16,61
nov/17	25,04	21,56	18,17
nov/18	26,51	22,64	16,88
nov/19	24,09	21,59	17,10

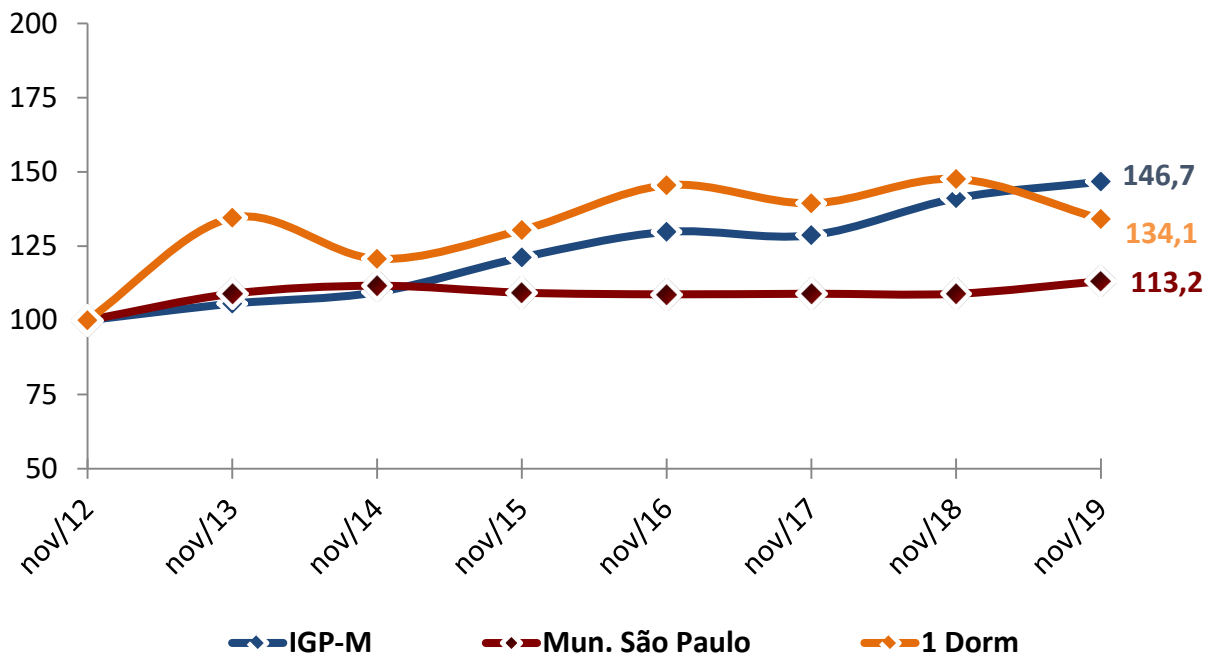
A variação média dos valores de locação residencial acumulada no período dezembro de 2012 a novembro de 2019, na região da Vila Carrão, foi de 34,1% para os imóveis de 1 dormitório, de 18,1% para os imóveis de 2 dormitórios e 7,9% para as residências de 3 dormitórios.

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 (%) dezembro de 2012 a novembro de 2019	
IGP-M (FGV)	46,7%
Município São Paulo	13,2%
1 Dormitório	34,1%

Base 100 em novembro/12



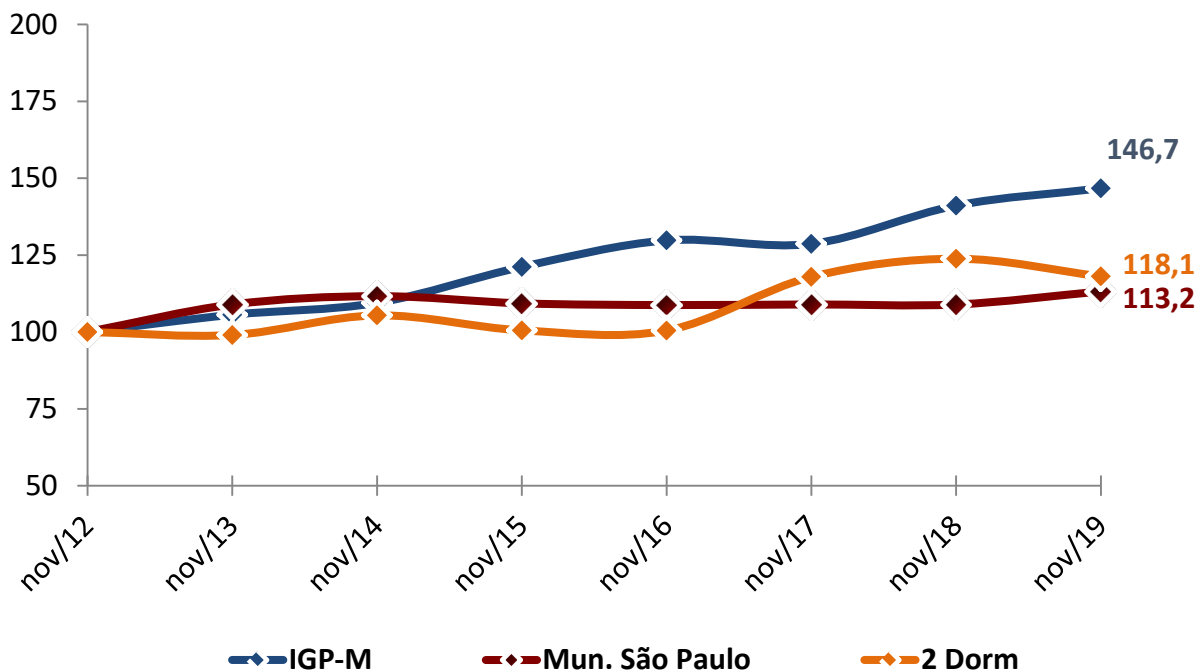
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região da Vila Carrão apresentaram variação acumulada inferior à inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas e superior a média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de dezembro 2012 a novembro 2019, para os imóveis de 1 dormitório, registrou aumento de 34,1%, enquanto a variação média no município foi de 13,2% e o IGP-M de 46,7%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) dezembro de 2012 a novembro de 2019	
IGP-M (FGV)	46,7%
Município São Paulo	13,2%
2 Dormitórios	18,1%

Base 100 em novembro/12



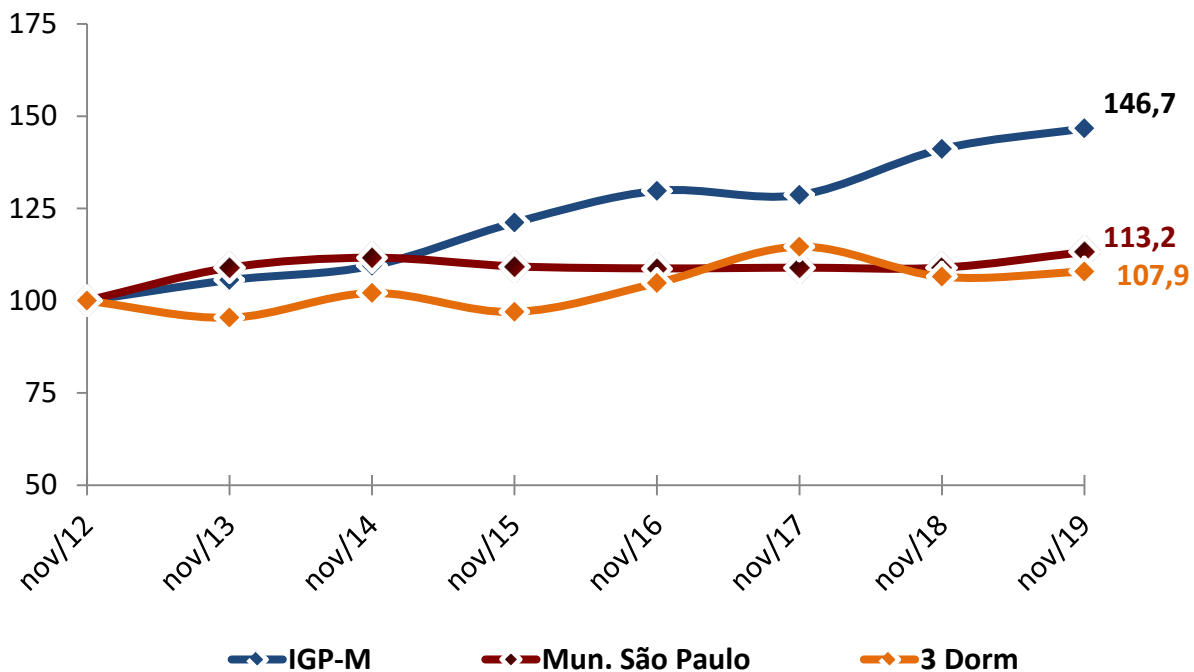
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região da Vila Carrão apresentaram variação acumulada inferior a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas e superior a média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de dezembro de 2012 a novembro de 2019, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou aumento de 18,1%, enquanto a variação média no município foi de 13,2% e o IGP-M de 46,7% no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) dezembro de 2012 a novembro de 2019	
IGP-M (FGV)	46,7%
Município São Paulo	13,2%
3 Dormitórios	7,9%

Base 100 em novembro/12



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região da Vila Carrão 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 dezembro de 2012 a novembro de 2019, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou aumento de 7,9%, enquanto a variação média no município foi de 13,2% e o IGP-M de 46,7%, 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

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