

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

JULHO DE 2019

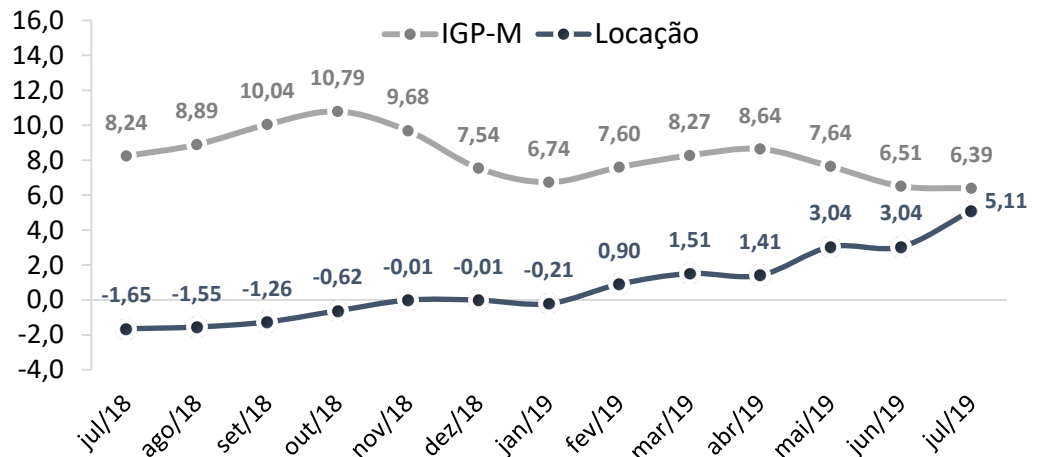
Julho de 2019

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) de julho registrou aumento de 5,11% no período acumulado de 12 meses (agosto de 2018 a julho 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 6,39% 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 julho de 2019 registraram aumento médio em todas as tipologias, sendo os imóveis de 1 dormitório com a maior variação 2,00% seguidos dos imóveis de 2 quartos com crescimento médio de 1,60% e de 3 quartos com variação média de 0,90%.

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.).

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 1,60%

Ano: 3,85%

12 meses: 5,11%

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: 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.

Julho 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	29,10	26,43	25,19	21,53	27,07	21,74	24,45	18,37	23,39	20,66	20,89	17,62
Leste -A	29,57	21,82	24,87	18,25	23,73	23,49	20,63	20,42	20,46	18,26	18,33	16,32
Leste -B	21,53	17,93	18,37	15,19	19,32	16,42	16,52	14,04	16,96	14,42	14,94	13,45
Norte	24,38	21,75	19,77	18,45	21,71	19,06	18,59	16,61	19,10	18,44	16,92	15,22
Oeste -A	38,02	30,99	33,02	21,61	29,91	26,92	26,69	24,02	28,45	27,33	26,03	23,42
Oeste -B	20,85	20,16	17,51	16,58	18,61	14,55	15,37	10,91	16,15	14,91	13,93	12,54
Sul - A	39,68	32,51	35,15	28,18	32,91	31,67	27,48	25,22	33,89	26,38	25,12	22,61
Sul - B	30,24	21,06	25,41	17,57	23,78	23,65	20,53	20,45	21,65	20,49	19,52	17,57

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\$ 18,44 e R\$ 19,10. Já uma moradia de 90 m² nessa região tem valor de locação entre R\$ 1.659,60 e R\$ 1.719,00.

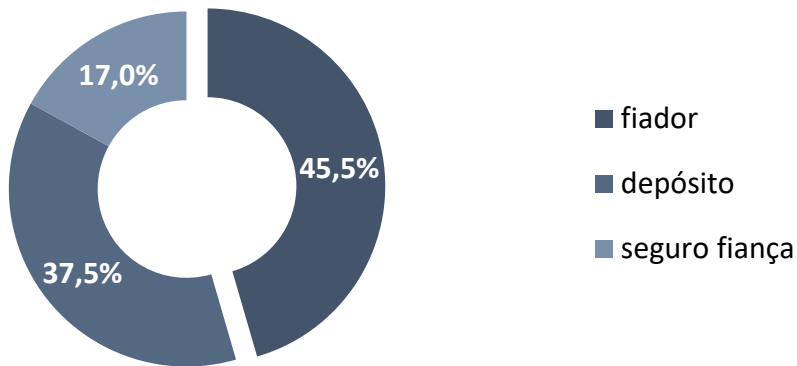
Nos bairros da zona Sul – área A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de 3 dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 26,38 e R\$ 33,89. Um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.957,00 e R\$ 5.083,50.

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	36,00	30,75	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	27,09	23,59	24,97	22,39	25,30	23,13
Belém	24,38	20,14	16,92	14,22	19,15	16,81
Bras	22,30	18,23	17,31	14,23	Nd	Nd
Butantã	22,21	19,04	19,68	16,45	17,14	14,95
Campo Limpo	19,31	16,40	18,62	15,42	16,36	14,39
Cangaíba	22,57	16,80	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	19,82	16,80	Nd	Nd
Centro	30,71	25,59	24,83	22,13	17,24	15,14
Cidade Ademar	Nd	Nd	21,90	18,70	17,95	15,73
Ipiranga	26,89	22,05	24,72	21,54	23,33	21,27
Itaim Paulista	19,72	16,60	19,34	17,46	Nd	Nd
Itaquera	17,88	15,33	16,01	12,79	15,23	13,05
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	21,83	19,83
Jardins	45,21	40,71	38,55	35,51	36,90	33,39
Moema	39,38	34,51	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	23,56	19,50	20,29	17,17	15,23	13,55
Penha	23,98	19,44	23,55	19,95	23,75	21,15
Perdizes	38,83	32,76	30,88	27,24	27,27	24,97
Pinheiros	44,68	39,79	40,50	36,83	35,07	32,89
Pirituba	19,90	16,97	16,01	12,66	15,94	13,65
Pompéia	28,93	25,18	30,19	27,19	25,73	23,70
Santana	24,70	20,42	20,06	17,85	18,60	16,46
São Mateus	18,39	16,09	14,63	12,96	13,44	11,65
São Miguel Paulista	19,57	17,19	17,77	15,93	Nd	Nd
Sapopemba	14,37	12,74	14,72	13,24	13,61	12,56
Saude	23,89	19,65	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	31,97	27,03	25,23	22,17	22,76	20,62
Tucuruvi	24,08	19,75	25,91	22,51	22,96	20,61
Vila Carrão	26,09	23,22	20,16	16,94	16,37	14,24
Vila Formosa	23,75	18,75	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	33,44	26,25	30,37	25,73	29,28	26,11
Vila Maria	23,82	19,79	19,83	16,46	21,11	18,89
Vila Mariana	34,49	29,49	23,13	19,95	23,71	21,73
Vila Matilde	23,53	19,89	18,33	15,05	17,45	15,21
Vila Prudente	23,27	19,61	27,26	23,94	20,87	18,63

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: 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	23,7 dias	27,7 dias
2 dormitórios	26,5 dias	32,7 dias
3 dormitórios	48,6 dias	54,0 dias
Geral	29,1 dias	37,1 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERIODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
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
jul/19	232,3874	0,90	2,21	3,04
ago/19	236,1056	1,60	3,85	5,11

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.

Tatuapé

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em julho no bairro da Tatuapé registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 31,97 para 1 dormitório; R\$ 25,23 para 2 dormitórios e de R\$ 22,76 as residências de 3 dormitórios.

Tatuapé – 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)
jul/12	20,19	18,18	15,85
jul/13	22,64	18,96	17,07
jul/14	28,10	20,60	16,41
jul/15	26,47	19,50	18,15
jul/16	23,56	19,58	17,73
jul/17	26,32	22,95	19,18
jul/18	23,33	18,77	20,32
jul/19	31,97	25,23	22,76

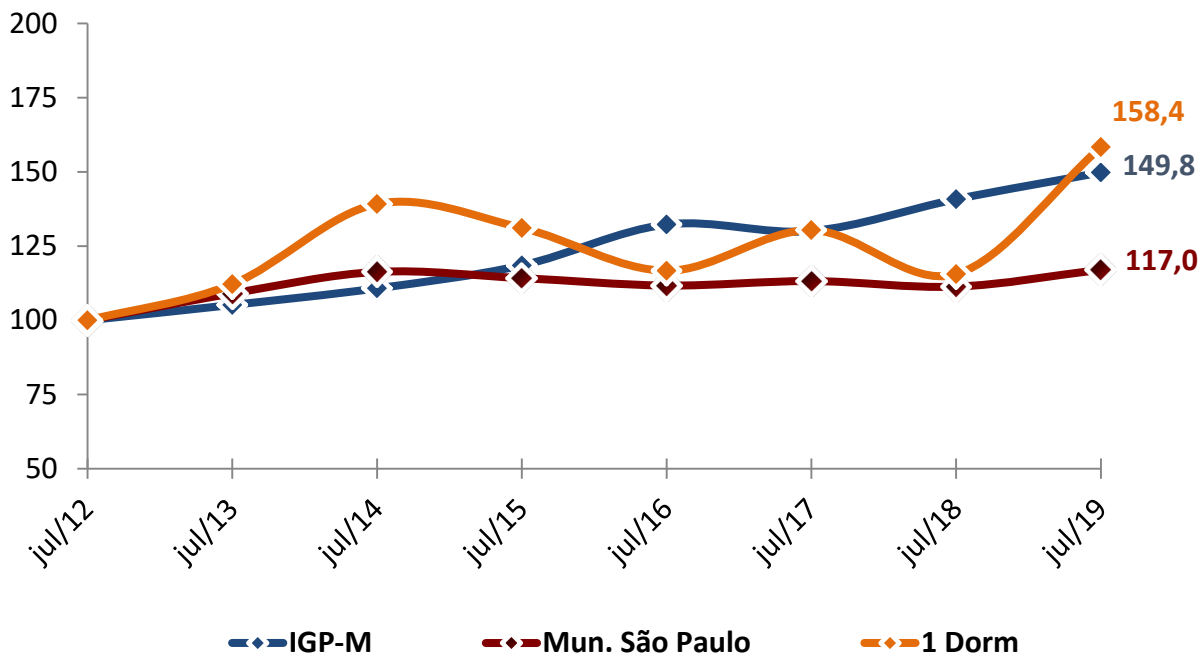
A variação média dos valores de locação residencial acumulada no período agosto de 2012 a julho de 2019, na região do Tatuapé, foi de 58,4% para os imóveis de 1 dormitório, de 38,8% para os imóveis de 2 dormitórios e 43,6% para as residências de 3 dormitórios.

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 – Tatuapé

Variação acumulada (%) agosto de 2012 a julho de 2019	
IGP-M (FGV)	49,8%
Município São Paulo	17,0%
1 Dormitório	58,4%

Base 100 em julho/12



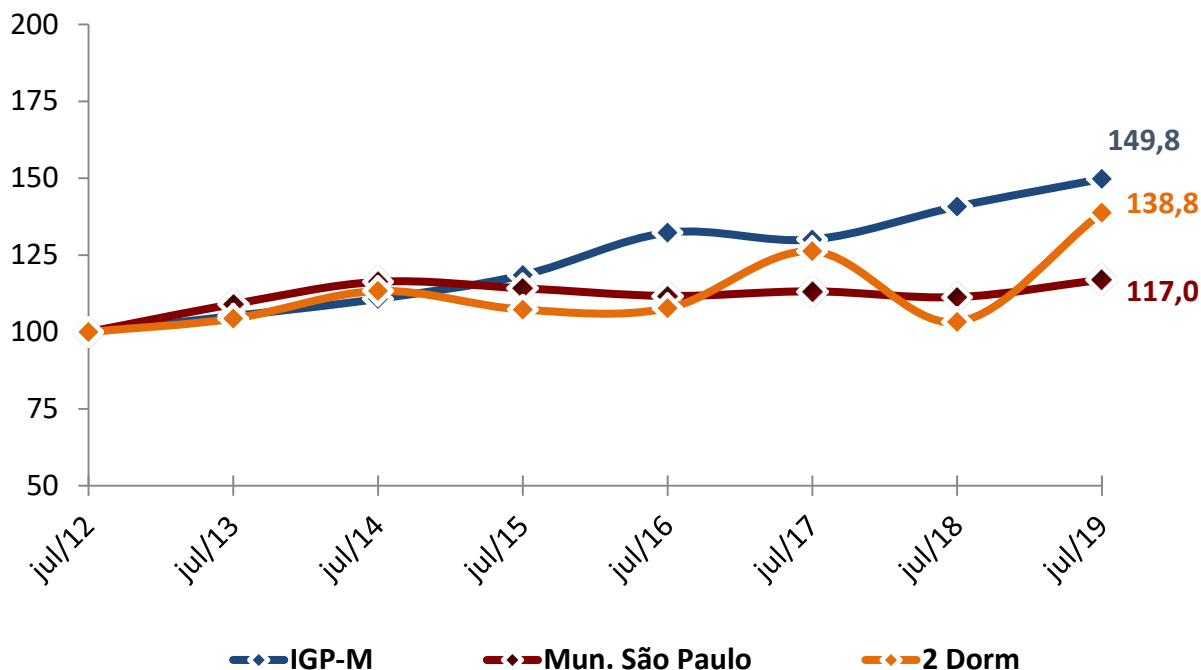
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região do Tatuapé apresentaram variação acumulada superior à inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas e a média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de agosto 2012 a julho de 2019, para os imóveis de 1 dormitório, registrou aumento de 58,4%, enquanto a variação média no município foi de 17,0% e o IGP-M de 49,8%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) agosto de 2012 a julho de 2019	
IGP-M (FGV)	49,8%
Município São Paulo	17,0%
2 Dormitórios	38,8%

Base 100 em julho/12



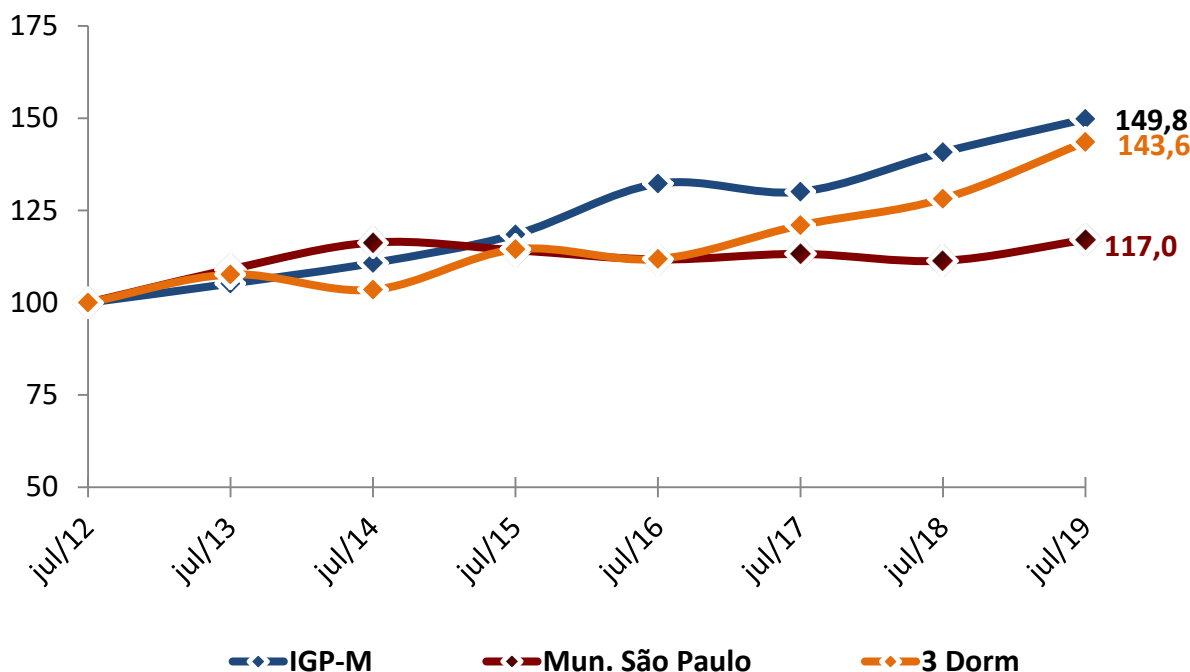
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região do Tatuapé apresentaram variação acumulada inferior a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas e superior a média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de agosto de 2012 a julho de 2019, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou aumento de 38,8%, enquanto a variação média no município foi de 49,8% e o IGP-M de 17,0%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) agosto de 2012 a julho de 2019	
IGP-M (FGV)	49,8%
Município São Paulo	17,0%
3 Dormitórios	43,6%

Base 100 em julho/12



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região do Tatuapé 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 agosto de 2012 a julho de 2019, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou aumento de 43,6%, enquanto a variação média no município foi de 17,0% e o IGP-M de 49,8%, 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