

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

JANEIRO DE 2019

Janeiro de 2019

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,10%

Ano: 0,10%

12 meses: - 0,21%

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

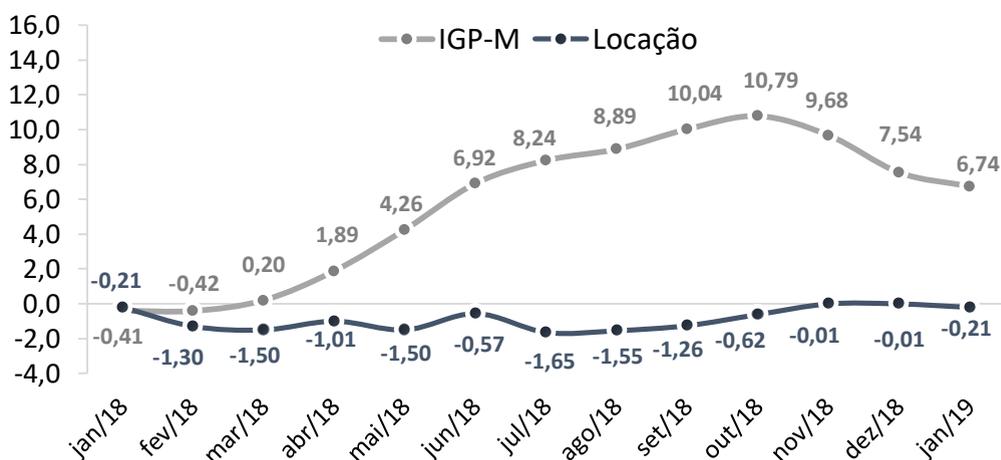
Geral: 18 e 44 dias

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) de janeiro registrou queda de 0,21% no período acumulado de 12 meses (fevereiro de 2018 a janeiro de 2019).

As variações de preços dos alugueis ficaram abaixo do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) considerando o mesmo período analisado de 6,74% 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 janeiro de 2019 registraram aumento em todas as tipologias sendo os imóveis de 2 dormitórios com a maior variação de 0,35%, em seguida vem as unidades de 1 dormitório com acréscimos médios de 0,20% e por fim as residências de 3 quartos com aumento médio de 0,10%.

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.

Janeiro 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	28,48	27,30	24,30	22,22	28,20	24,80	25,30	20,72	23,46	18,88	20,90	16,00
Leste -A	28,50	20,59	23,97	16,93	23,57	23,33	20,37	20,16	20,56	16,42	18,37	14,94
Leste -B	21,38	17,45	18,05	14,59	19,29	17,03	16,44	14,44	16,90	14,36	14,82	13,34
Norte	24,87	20,79	20,16	17,33	21,41	20,13	18,16	17,23	18,66	17,93	16,45	14,81
Oeste -A	34,67	27,78	29,89	20,51	28,09	25,28	24,87	22,38	26,91	25,71	24,48	22,03
Oeste -B	21,65	18,98	18,31	15,24	19,15	14,55	15,91	10,91	17,15	15,98	14,93	13,44
Sul - A	36,83	29,59	31,92	24,86	32,27	24,77	26,65	19,22	33,17	24,93	23,74	21,37
Sul - B	25,97	19,48	22,17	16,29	22,43	18,52	19,15	15,32	20,21	18,98	18,07	16,26

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\$ 17,93 e R\$ 18,66. Já uma moradia de 90 m² nessa região tem valor de locação entre R\$ 1.613,70 e R\$ 1.679,40.

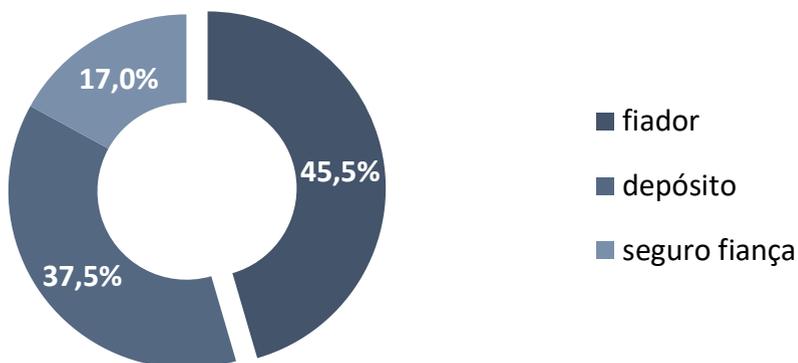
Nos bairros da zona Sul – área A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de 3 dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 24,93 e R\$ 33,17. Um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.739,50 e R\$ 4.975,50.

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	34,83	27,58	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	24,39	20,90	22,55	19,98	21,08	19,07
Belém	22,78	18,54	16,10	13,09	20,29	17,94
Bras	21,47	17,40	16,75	13,68	Nd	Nd
Butantã	21,45	18,29	20,19	16,96	18,50	16,31
Campo Limpo	17,65	14,40	18,88	15,51	16,79	14,45
Cangaíba	24,39	20,07	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	19,28	16,16	Nd	Nd
Centro	30,94	25,76	27,40	24,42	16,98	14,92
Cidade Ademar	Nd	Nd	22,09	18,89	16,75	14,52
Ipiranga	22,65	18,77	21,02	17,79	22,61	20,71
Itaim Paulista	19,13	16,28	18,91	17,02	Nd	Nd
Itaquera	17,88	15,33	16,29	13,08	14,97	12,79
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	22,56	20,89
Jardins	41,73	37,23	34,20	31,16	35,06	31,69
Moema	37,50	32,08	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	22,33	18,18	20,33	17,14	15,24	13,48
Penha	24,38	20,04	22,62	19,15	21,93	19,33
Perdizes	33,97	29,10	28,92	25,67	26,16	23,96
Pinheiros	46,01	40,72	38,67	34,67	32,95	28,95
Pirituba	19,74	16,61	15,93	12,58	15,62	13,68
Pompéia	20,36	16,61	23,81	20,81	23,82	21,78
Santana	23,99	19,32	20,74	18,15	17,93	15,79
São Mateus	16,70	13,92	14,77	13,02	13,44	12,19
São Miguel Paulista	18,61	16,52	17,31	15,19	Nd	Nd
Sapopemba	14,84	13,22	14,60	12,66	13,77	11,94
Saude	25,60	21,17	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	33,57	28,63	25,98	22,92	22,46	20,32
Tucuruvi	24,22	19,53	24,70	21,30	23,17	20,85
Vila Carrão	25,74	23,15	20,42	17,20	17,12	14,99
Vila Formosa	32,50	27,50	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	29,79	24,58	29,69	25,06	29,10	25,94
Vila Maria	23,73	19,82	20,63	17,25	19,63	17,41
Vila Mariana	34,88	28,69	23,93	20,75	22,91	20,47
Vila Matilde	22,72	18,40	18,49	15,50	16,73	14,50
Vila Prudente	23,11	18,90	22,76	19,47	21,43	19,18

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 44 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 44 dias

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	23,0 dias	28,5 dias
2 dormitórios	27,3 dias	31,9 dias
3 dormitórios	50,4 dias	50,3 dias
Geral	29,6 dias	35,9 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERIODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
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
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

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.

Jardins

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em janeiro no bairro do Jardins registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 41,73 para 1 dormitório; R\$ 34,20 para 2 dormitórios; e de R\$ 35,06 as residências de 3 dormitórios.

Jardins – 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)
jan/12	34,67	33,88	31,13
jan/13	37,43	36,29	31,82
jan/14	40,33	40,41	35,09
jan/15	43,47	38,96	33,00
jan/16	40,34	36,46	33,37
jan/17	40,23	37,08	32,70
jan/18	39,95	33,39	31,13
jan/19	41,73	34,20	35,06

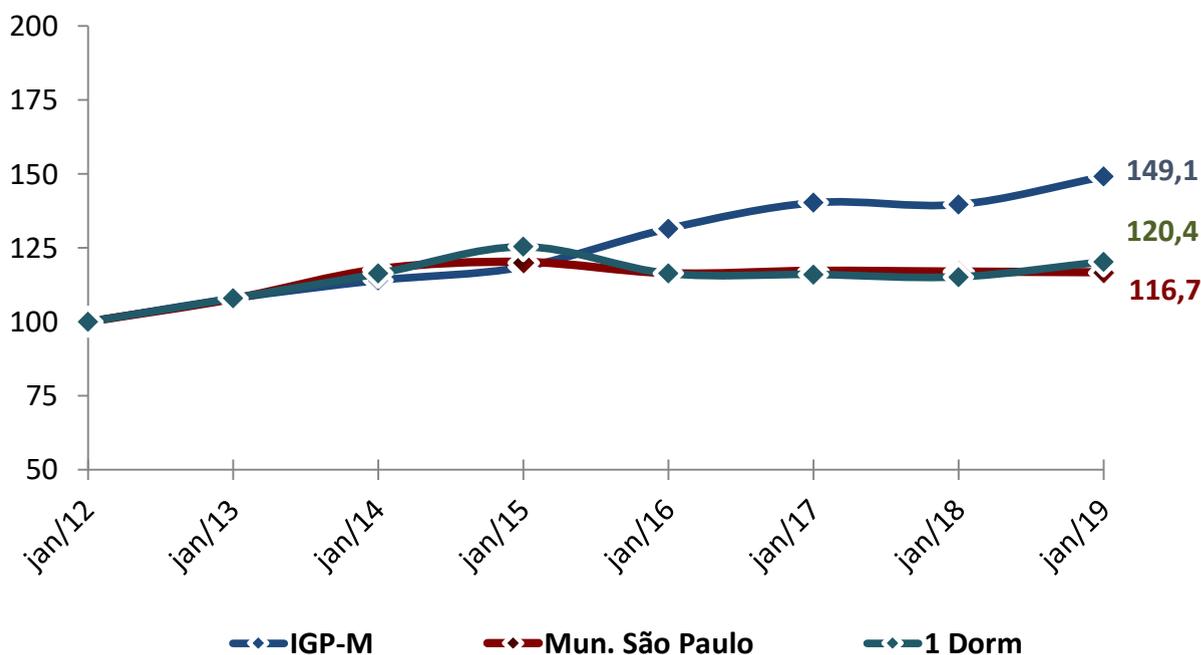
A variação média dos valores de locação residencial acumulada no período fevereiro de 2012 a janeiro de 2019, na região dos Jardins, foi de 20,4% para os imóveis de 1 dormitório, de 0,9% para os imóveis de 2 dormitórios e 12,6% para as residências de 3 dormitórios.

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 – Jardins

Variação acumulada (%) fevereiro de 2012 a janeiro de 2019	
IGP-M (FGV)	49,1%
Município São Paulo	16,7%
1 Dormitório	20,4%

Base 100 em janeiro/12



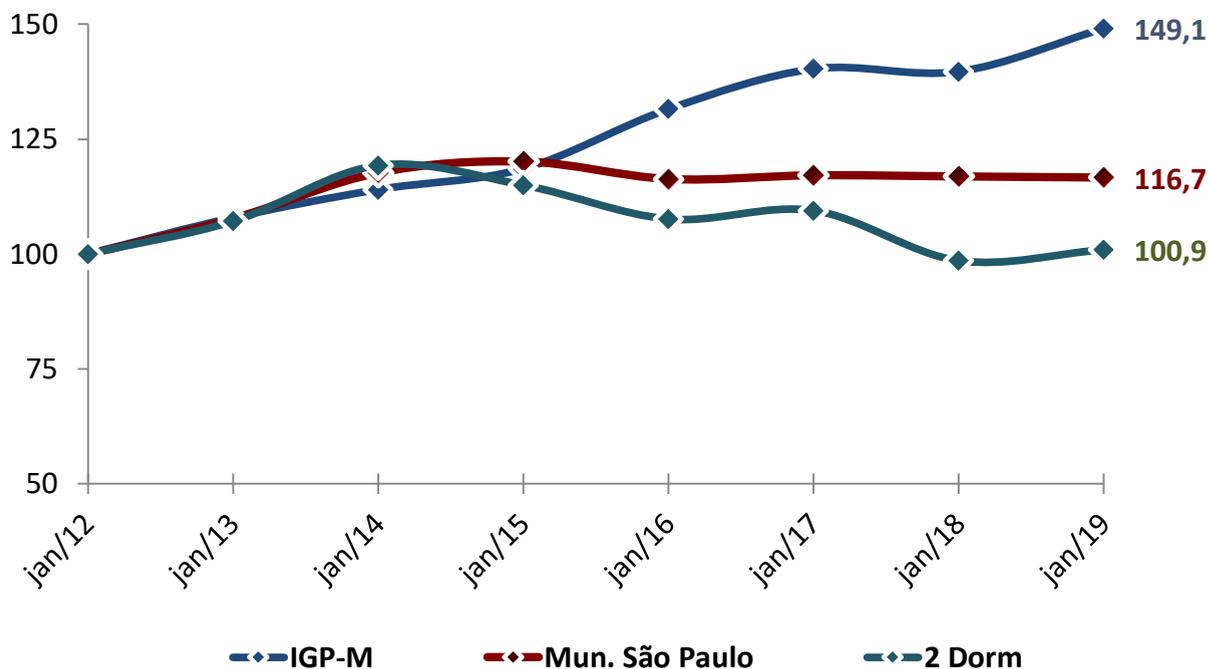
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região dos Jardins apresentaram variação acumulada inferior à inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas e superior a média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de fevereiro de 2012 a janeiro de 2019, para os imóveis de 1 dormitório, registrou aumento de 20,4%, enquanto a variação média no município foi de 16,7% e o IGP-M de 49,1%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) fevereiro de 2012 a janeiro de 2019	
IGP-M (FGV)	49,1%
Município São Paulo	16,7%
2 Dormitórios	0,9%

Base 100 em janeiro/12



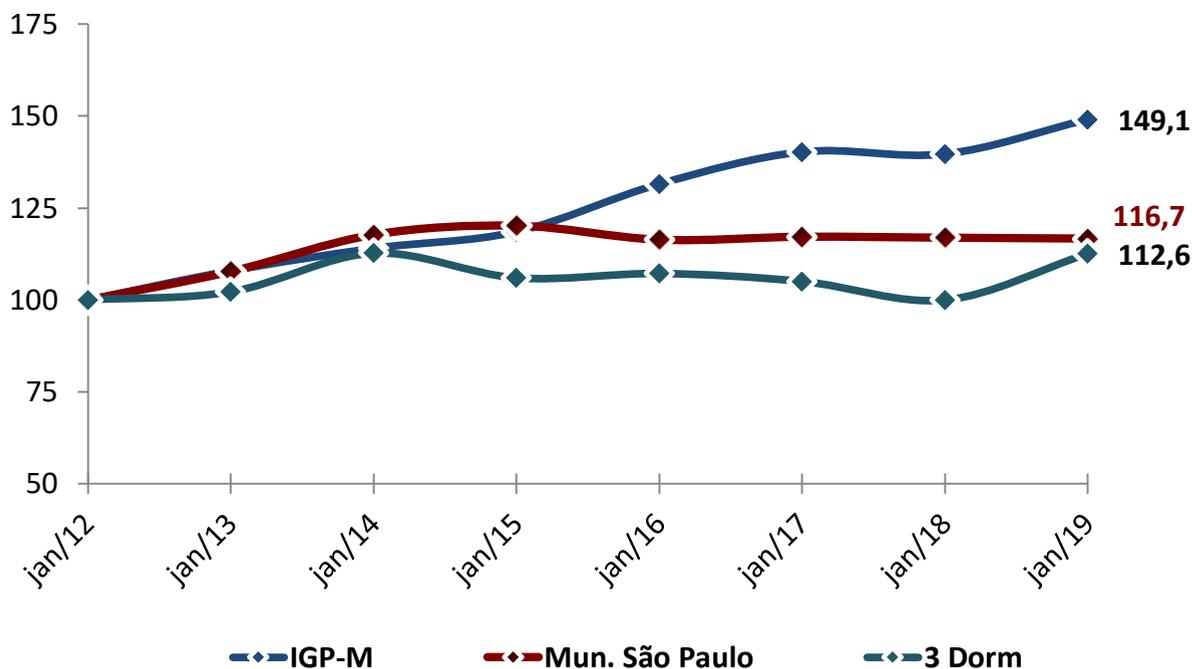
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região dos Jardins apresentaram variação acumulada inferior à inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas e a média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de fevereiro de 2012 a janeiro de 2019, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou aumento médio de 0,9%, enquanto a variação média no município foi positiva em 16,7% e o IGP-M de 49,1%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) fevereiro de 2012 a janeiro de 2019	
IGP-M (FGV)	49,1%
Município São Paulo	16,7%
3 Dormitórios	12,6%

Base 100 em janeiro/12



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região dos Jardins, 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 fevereiro de 2012 a janeiro de 2019, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou aumento de 12,6%, enquanto a variação média no município foi de 16,7% e o IGP-M de 49,1%, 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