

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

## FEVEREIRO DE 2020

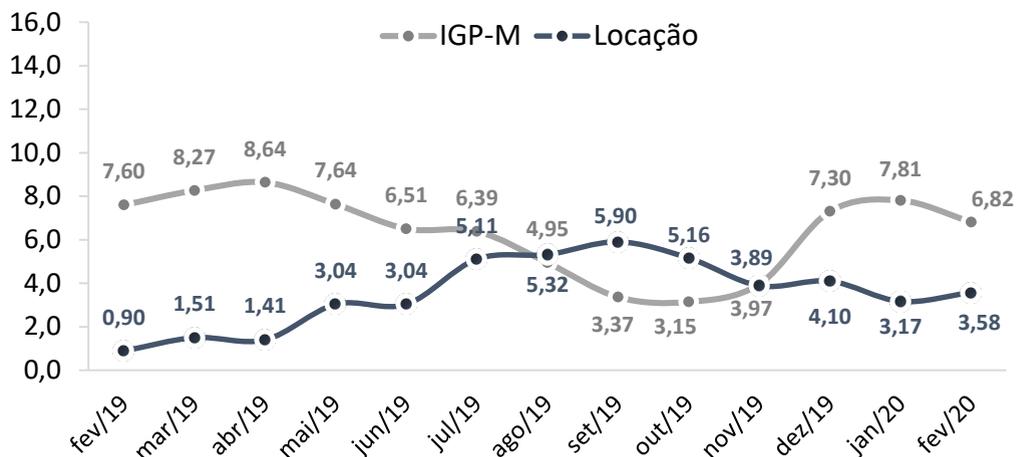
### Fevereiro de 2020

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) de fevereiro registrou aumento de 3,58% no período de março de 2019 a fevereiro de 2020.

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 6,82% 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 de dois quartos tiveram seus valores locatícios crescendo em média 1,70% em fevereiro e os imóveis de 3 quartos cresceram 1,2% no mês. Já as unidades de 1 dormitório reduziram os aluguéis em 0,6% no mês.

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 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: 0,80%

Ano: - 0,01%

12 meses: 3,58%

### Tipos de Garantia

Fiador: 45,5%

Depósito: 37,5%

Seguro Fiança: 17,0%

### Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 17 e 43 dias

Apartamento: 23 e 47 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.

**Fevereiro de 2020**

VALOR (R\$/m <sup>2</sup> )	1 DORMITÓRIO				2 DORMITÓRIOS				3 DORMITÓRIOS			
	BOM		REGULAR		BOM		REGULAR		BOM		REGULAR	
	MÁX	MÍN	MÁX	MÍN	MÁX	MÍN	MÁX	MÍN	MÁX	MÍN	MÁX	MÍN
<b>Centro</b>	28,67	24,62	24,41	19,60	28,25	23,29	25,66	20,44	24,90	24,76	22,07	21,72
<b>Leste -A</b>	27,61	22,55	22,57	18,61	24,25	24,01	21,08	20,87	21,19	18,54	19,05	17,06
<b>Leste -B</b>	21,93	17,59	18,58	14,97	20,00	16,94	17,43	14,68	17,35	14,75	15,45	13,91
<b>Norte</b>	23,98	21,60	19,46	18,73	21,08	18,80	17,96	16,34	18,38	17,69	16,23	14,60
<b>Oeste -A</b>	38,55	28,72	33,65	20,08	30,78	27,71	27,54	24,79	30,02	28,99	27,60	24,84
<b>Oeste -B</b>	21,32	20,69	17,32	16,82	19,48	16,25	16,36	13,10	16,59	15,46	14,45	13,00
<b>Sul - A</b>	38,98	27,97	34,28	23,71	33,53	29,75	28,00	23,13	34,72	27,04	25,75	23,18
<b>Sul - B</b>	34,05	18,04	28,81	14,97	24,20	23,85	20,92	20,23	22,09	20,93	19,94	17,94

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\$ 17,69 e R\$ 18,38. Já uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem valor de locação entre R\$ 1.592,10 e R\$ 1.654,20

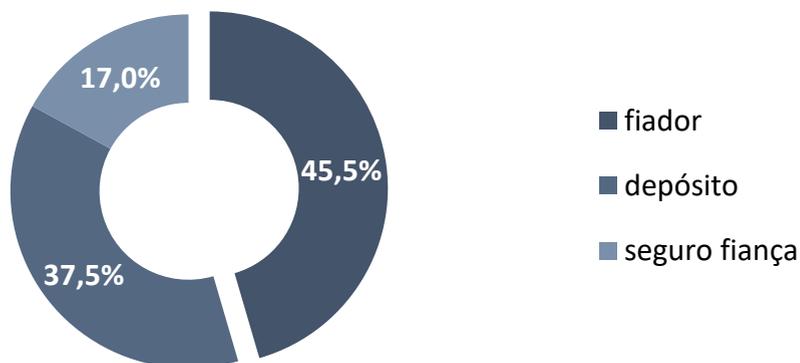
Nos bairros da zona Sul – área A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de 3 dormitórios faixa de valores por m<sup>2</sup> entre R\$ 27,04 e R\$ 34,72. Um imóvel com área em torno de 150 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 4.056,00 e R\$ 5.208,00

**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	35,25	30,00	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	29,32	25,45	32,36	29,34	Nd	Nd
Belém	24,86	20,63	16,14	13,44	18,45	16,10
Bras	22,55	18,48	16,68	13,61	Nd	Nd
Butantã	23,74	20,19	20,53	17,49	17,64	15,56
Campo Limpo	17,36	14,44	17,39	14,02	16,73	14,47
Cangaíba	18,65	14,33	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	20,25	16,92	Nd	Nd
Centro	29,21	23,34	25,84	23,31	19,52	17,19
Cidade Ademar	Nd	Nd	22,08	18,88	19,65	17,54
Ipiranga	28,47	23,56	27,02	23,80	24,34	22,28
Itaim Paulista	15,63	13,44	Nd	Nd	Nd	Nd
Itaquera	20,29	17,75	16,24	13,19	15,61	13,59
Jabaquara	20,87	16,70	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	15,83	12,92	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	21,72	19,72
Jardins	37,28	33,06	35,59	32,08	35,81	32,67
Moema	40,69	35,83	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	24,08	19,59	20,36	17,25	16,35	14,67
Penha	22,67	18,71	23,90	20,29	23,34	20,74
Perdizes	35,99	30,77	34,25	30,07	29,47	27,18
Pinheiros	48,61	43,72	48,67	45,00	37,31	34,49
Pirituba	21,11	17,40	19,00	15,66	16,14	14,23
Pompéia	37,37	32,57	31,60	28,40	28,63	26,57
Santana	20,21	17,46	17,34	16,41	17,39	16,17
São Mateus	17,32	14,98	17,40	15,73	15,11	13,48
São Miguel Paulista	16,71	14,89	15,28	14,22	Nd	Nd
Sapopemba	15,59	13,97	15,38	14,47	14,21	13,16
Saude	24,28	20,04	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	Nd	Nd	27,99	24,40	23,34	20,96
Tucuruvi	Nd	Nd	24,76	21,30	23,50	21,12
Vila Formosa	25,00	20,00	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	32,19	25,00	30,32	25,68	29,37	26,20
Vila Maria	21,54	18,98	20,87	17,71	16,67	14,81
Vila Mariana	34,86	29,87	22,92	19,74	25,23	23,26
Vila Matilde	23,50	19,80	19,06	16,06	16,70	14,56
Vila Prudente	26,40	21,07	28,68	25,42	23,58	21,33

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 – 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 43 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 23 a 47 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 43 dias	23 e 47 dias	17 e 44 dias

#### IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	23,1 dias	25,5 dias
2 dormitórios	29,0 dias	31,9 dias
3 dormitórios	40,9 dias	47,8 dias
<b>Geral</b>	<b>29,1 dias</b>	<b>34,7 dias</b>

**EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12 MESES (%)
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
dez/19	236,6788	0,20	4,10	4,10
jan/20	234,7854	-0,80	-0,80	3,17
fev/20	236,6637	0,80	-0,01	3,58

**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.*

## Penha

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em fevereiro no bairro da Penha registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 22,67 para 1 dormitório; R\$ 23,90 para 2 dormitórios e de R\$ 23,34 as residências de 3 dormitórios.

### Penha – 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> )
fev/13	16,72	17,78	14,66
fev/14	19,47	18,56	15,37
fev/15	18,84	19,29	15,77
fev/16	21,07	19,13	17,43
fev/17	22,96	20,38	21,00
fev/18	22,62	21,38	21,98
fev/19	24,63	21,84	21,36
fev/20	22,67	23,90	23,34

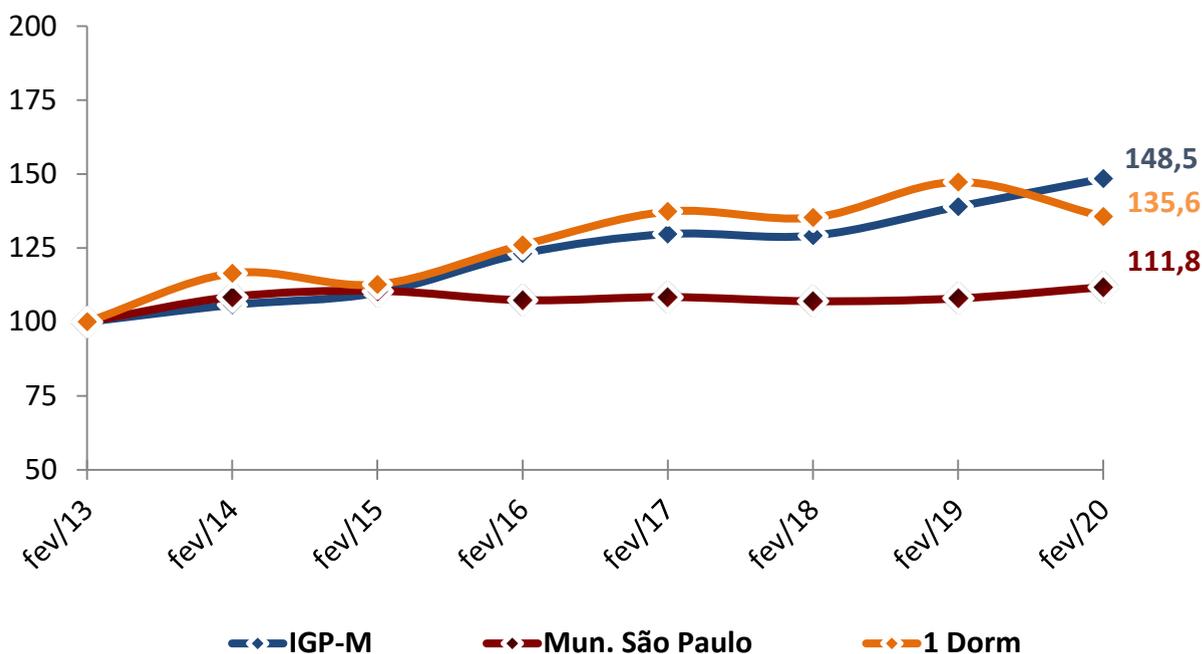
A variação média dos valores de locação residencial acumulada no período março de 2013 a fevereiro de 2020, na região da Penha, foi de crescimento de 35,6% para os imóveis de 1 dormitório, de 34,4% para os imóveis de 2 dormitórios e 59,3% para as residências de 3 dormitórios.

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 – Penha

Variação acumulada (%) março de 2013 a fevereiro de 2020	
IGP-M (FGV)	48,5%
Município São Paulo	11,8%
1 Dormitório	35,6%

*Base 100 em fevereiro/13*



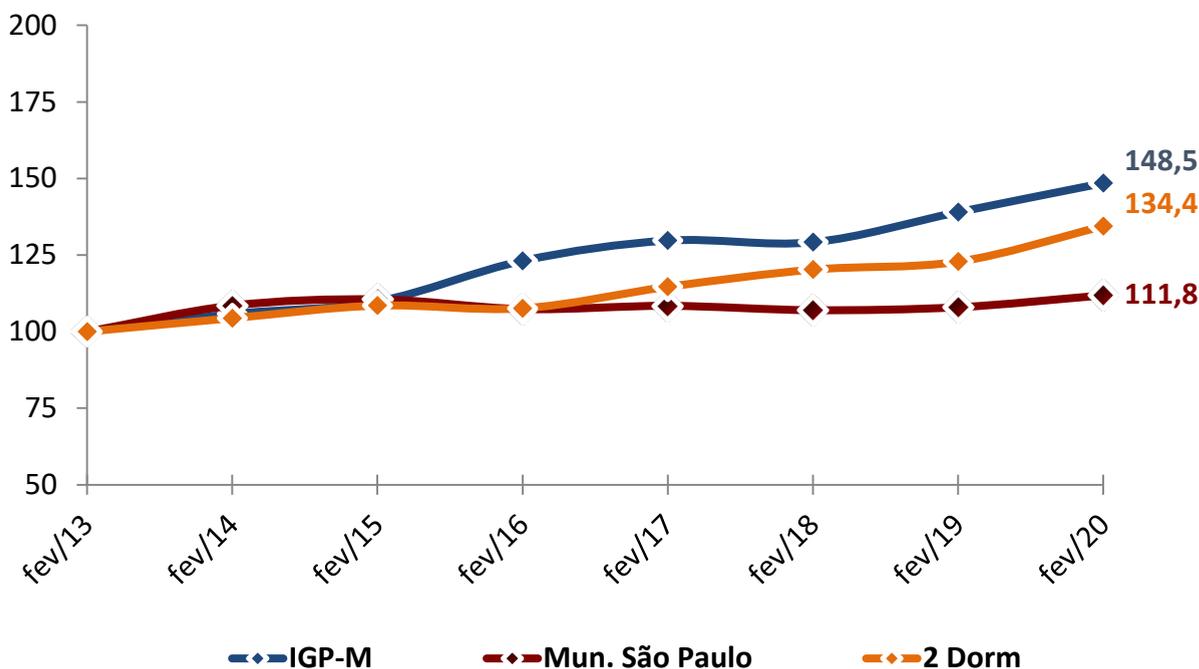
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região da Penha apresentaram variação acumulada inferior à inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas e superior a média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de março de 2013 a fevereiro de 2020, para os imóveis de 1 dormitório, registrou aumento de 35,6%, enquanto a variação média no município foi de 11,8% e o IGP-M de 48,5%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) março de 2013 a fevereiro de 2020	
IGP-M (FGV)	48,5%
Município São Paulo	11,8%
2 Dormitórios	34,4%

*Base 100 em fevereiro/13*



Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região da Penha 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.

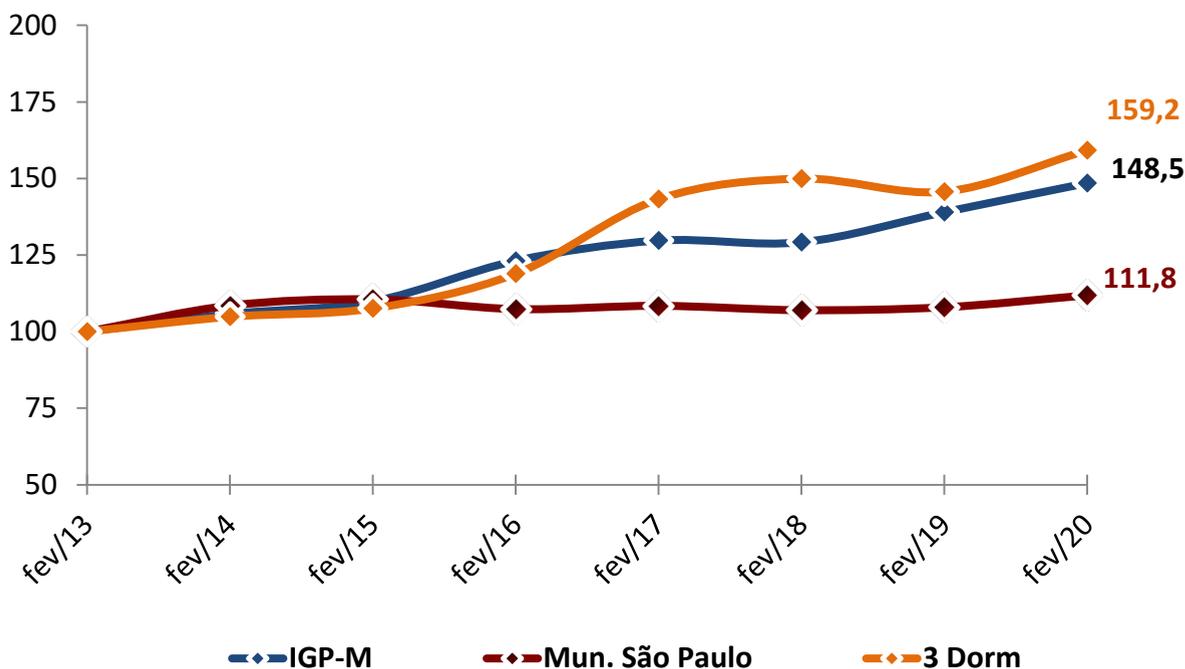
A variação acumulada de março de 2013 a fevereiro de 2020, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 34,4%, enquanto a variação média no município foi de 11,8% e o IGP-M de 48,5% no mesmo período analisado.

## Imóvel residencial de 3 dormitórios, em bom estado de conservação

### Variação percentual acumulada – Penha

Variação Acumulada (%) março de 2013 a fevereiro de 2020	
IGP-M (FGV)	48,5%
Município São Paulo	11,8%
3 Dormitórios	59,2%

*Base 100 em fevereiro/13*



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região de Itaquera 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 março de 2013 a fevereiro de 2020, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou aumento de 59,2%, enquanto a variação média no município foi de 11,8% e o IGP-M de 48,5%, no mesmo período analisado.

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

Basilio Jafet

**Presidente Secovi-SP**

Adriano Sartori

**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](http://www.secovi.com.br)

Reclamações/Sugestões: [sac@secovi.com.br](mailto:sac@secovi.com.br)