

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO – AGOSTO DE 2016

Agosto 2016

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,1%

Ano: -0,9%

12 meses: -1,2%

Tipos de Garantia

Fiador: 46%

Depósito: 36%

Seguro Fiança: 18%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

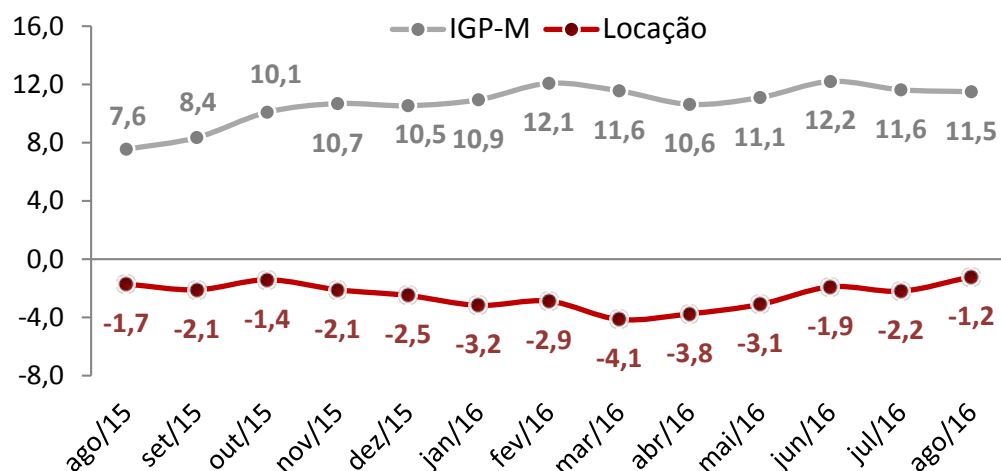
Casa: 19 e 46 dias

Apartamento: 25 e 51 dias

Geral: 19 e 47 dias

No mês de agosto, os valores médios de Locações Residenciais aumentaram 0,1%, em relação ao mês anterior. No acumulado de 12 meses, a retração dos aluguéis atingiu 1,2%, contra uma inflação (IGP-M) de 11,5% no acumulado verificado no mesmo período.

PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO VARIÇÃO DO VALOR MÉDIO COMPARADO COM O IGP-M NOS ÚLTIMOS 12 MESES



Na análise por número de dormitórios, os imóveis de 2 dormitórios permaneceram com o preço estabilizado neste mês. Já os imóveis com 3 e 1 dormitórios cresceram com variação média de 0,25% e 0,15% respectivamente.

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 zonas: 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.

AGOSTO DE 2016

VALOR (R\$/m ²)	1 DORMITÓRIO				2 DORMITÓRIOS				3 DORMITÓRIOS			
	BOM		REGULAR		BOM		REGULAR		BOM		REGULAR	
REGIÃO	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN
Centro	27,04	25,47	23,25	21,58	25,15	21,19	22,02	18,26	22,26	17,67	19,75	15,49
Leste -A	24,67	19,58	20,18	16,23	21,16	20,95	18,11	17,93	18,80	17,41	16,71	15,33
Leste -B	20,74	17,50	18,11	15,13	18,61	16,12	16,27	14,15	16,35	13,90	14,46	13,01
Norte	23,04	20,11	19,67	17,44	21,34	18,38	18,54	15,81	18,90	18,39	16,87	15,18
Oeste -A	33,86	30,96	29,18	23,63	28,05	25,25	25,18	22,66	26,94	25,64	24,42	21,98
Oeste -B	19,35	18,95	16,37	16,04	18,84	16,67	15,80	14,25	16,63	15,56	14,54	13,09
Sul - A	36,51	30,76	31,78	26,28	32,43	27,66	26,93	21,77	31,58	25,87	24,63	22,17
Sul - B	25,10	19,00	21,43	16,05	22,71	18,34	19,64	15,62	19,62	18,36	17,49	15,74

Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação. Por exemplo, um imóvel de três quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel por m² entre R\$ 18,39 e R\$ 18,90. A locação de uma moradia de 90 m² nessa região fica entre R\$ 1.655,00 e R\$ 1.701,00.

Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, as locações de residências de três dormitórios estão na faixa de valores entre R\$ 25,87 e R\$ 31,58 o m². Assim, o aluguel de um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.880,00 e R\$ 4.737,00.

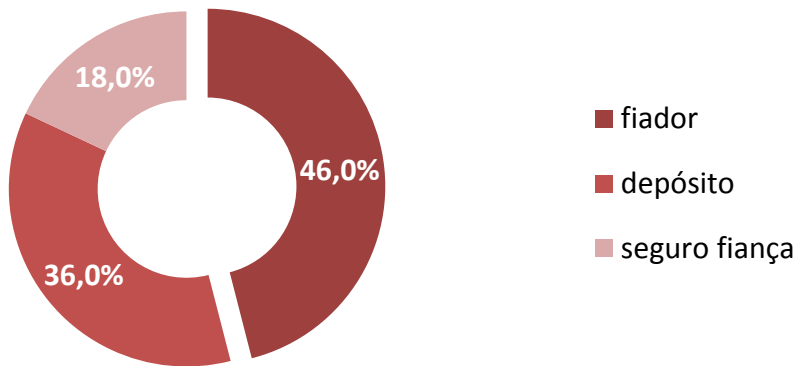
Aluguéis Residenciais – faixa de valores por m² de área privativa ou construída

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	31,83	27,17	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	28,21	24,11	24,61	21,72	21,93	19,46
Belém	21,13	17,14	20,77	17,66	21,70	19,35
Brás	18,35	14,78	21,00	18,16	Nd	Nd
Butantã	21,82	18,92	18,84	15,77	17,59	15,39
Campo Limpo	18,77	16,17	17,60	15,61	17,71	15,65
Cangaíba	22,64	20,25	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	17,57	14,16	Nd	Nd
Centro	28,38	24,31	23,23	20,21	19,39	17,20
Cidade Ademar	Nd	Nd	26,08	22,48	20,21	17,91
Ipiranga	22,95	18,88	21,84	18,73	17,72	15,68
Itaim Paulista	16,55	14,38	14,34	12,95	Nd	Nd
Itaquera	18,75	15,67	17,07	14,43	16,10	14,05
Jabaquara	18,78	14,61	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	18,60	14,42	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	20,33	18,33
Jardins	40,93	36,43	37,23	33,98	31,15	29,52
Moema	33,89	27,31	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	22,23	18,38	18,78	15,71	15,98	13,92
Penha	21,32	18,53	20,12	18,03	21,14	18,77
Perdizes	37,01	32,02	31,55	28,31	29,32	26,19
Pinheiros	Nd	Nd	34,44	30,94	29,65	27,04
Pirituba	19,11	15,89	16,40	14,18	15,74	14,21
Pompéia	33,74	29,06	30,11	27,04	26,25	24,10
Santana	18,46	17,36	17,68	16,23	16,07	14,86
São Mateus	16,87	15,35	14,55	13,56	13,16	11,90
São Miguel Paulista	16,92	14,85	15,46	13,94	Nd	Nd
Sapopemba	14,78	13,40	13,55	11,78	12,73	11,12
Saúde	27,68	23,25	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	22,90	18,51	19,59	16,52	18,05	15,97
Tucuruvi	22,21	18,77	21,78	18,87	19,21	17,07
Vila Carrão	25,58	21,89	17,92	14,99	15,79	13,63
Vila Formosa	Nd	Nd	23,94	20,56	24,37	21,66
Vila Leopoldina	23,96	19,46	27,37	24,16	24,15	21,95
Vila Maria	22,20	18,80	22,56	19,62	21,48	19,26
Vila Mariana	31,86	27,21	23,66	20,88	22,76	20,85
Vila Matilde	22,11	18,78	17,19	15,14	18,79	17,23
Vila Prudente	24,47	20,44	19,98	16,72	18,30	16,12

O tipo de garantia que foi mais utilizado pelos inquilinos foi o fiador, que respondeu por quase metade das locações efetuadas 46%. O depósito de até três aluguéis também foi muito recorrido 36%, enquanto que o seguro-fiança foi a modalidade que foi usada em 18% dos contratos locatícios realizados.

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 19 a 47 dias.

Os imóveis que foram alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 19 a 46 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 25 a 51 dias.

IVL – Índice de Velocidade de Locação

IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado	Casa	Apartamento	Geral
	19 e 46 dias	25 e 51 dias	19 e 47 dias

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	23,7 dias	28,1 dias
2 dormitórios	29,4 dias	35,3 dias
3 dormitórios	52,0 dias	52,0 dias
Geral	31,2 dias	38,1 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12 MESES (%)
ago/15	228,3500	-0,90	-2,19	-1,70
set/15	227,2082	-0,50	-2,68	-2,10
out/15	228,3443	0,50	-2,19	-1,41
nov/15	228,1159	-0,10	-2,29	-2,10
dez/15	227,6597	-0,20	-2,49	-2,49
jan/16	226,9767	-0,30	-0,30	-3,17
fev/16	227,2037	0,10	-0,20	-2,88
mar/16	225,1588	-0,90	-1,10	-4,13
abr/16	226,0595	0,40	-0,70	-3,75
mai/16	227,6645	0,71	0,00	-3,07
jun/16	228,3475	0,30	0,30	-1,89
jul/16	225,3790	-1,30	-1,00	-2,19
ago/16	225,6044	0,10	-0,90	-1,20

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 é a Mooca.

De acordo com a pesquisa, os imóveis, em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em agosto na Mooca registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 22,23 para imóveis de 1 dormitório; R\$ 18,78 para 2 dormitórios e de R\$ 15,98 para 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)
ago/10	12,96	12,85	14,20
ago/11	16,29	16,04	17,86
ago/12	17,85	19,16	16,90
ago/13	22,27	20,22	17,02
ago/14	20,58	20,67	17,81
ago/15	21,54	20,33	17,10
ago/16	22,23	18,78	15,98

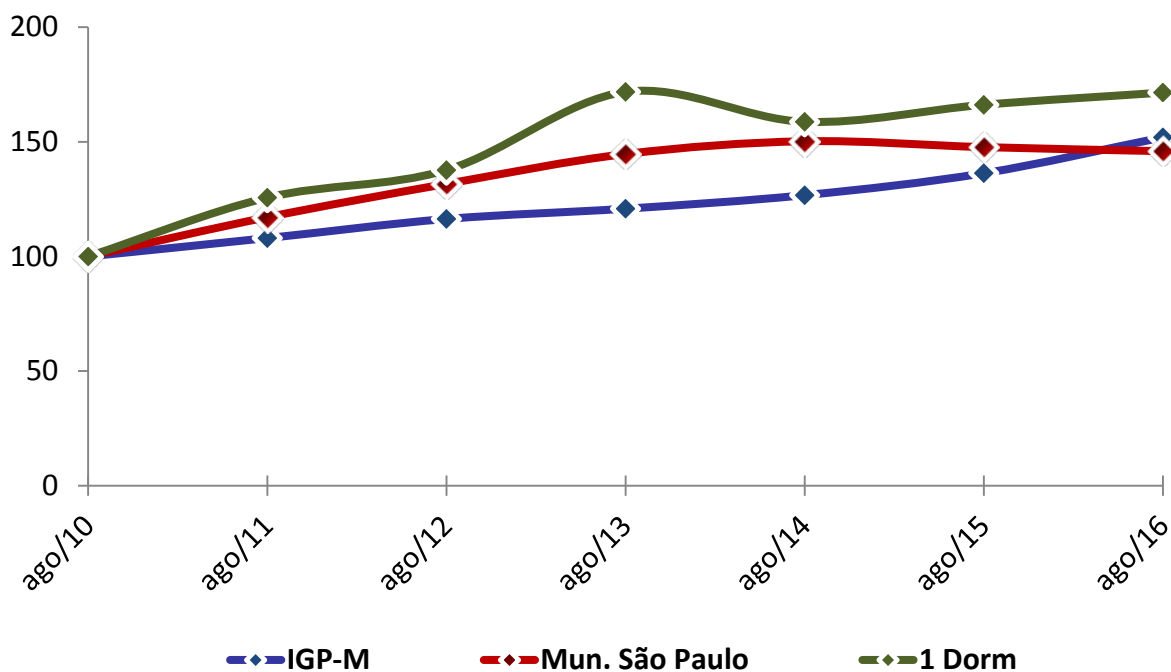
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período de agosto de 2010 a agosto de 2016, na região da Mooca, foi de 71,5% para os imóveis de 1 dormitório; 46,2% para os de 2 dormitórios e 12,5% para os de 3 dormitórios.

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 (%)	
Agosto de 2010 a Agosto de 2016	
IGP-M (FGV)	52,0%
Município São Paulo	45,9%
1 Dormitório	71,5%

Base 100 em agosto/10



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

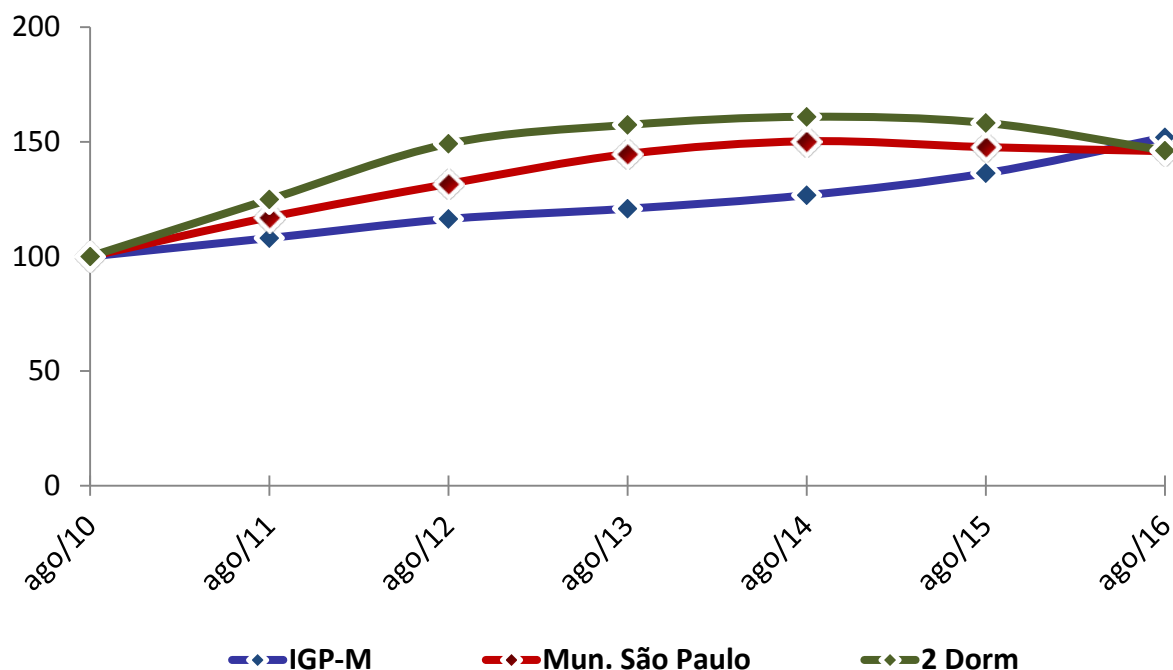
A variação acumulada de agosto de 2010 a agosto de 2016, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 71,5%, enquanto a variação média no município foi de 45,9% e o IGP-M de 52,0%, no mesmo período analisado.

Imóvel residencial de 2 dormitórios, em bom estado de conservação

Variação percentual acumulada – Mooca

Variação Acumulada (%)	
Agosto de 2010 a Agosto de 2016	
IGP-M (FGV)	52,0%
Município São Paulo	45,9%
2 Dormitórios	46,2%

Base 100 em Agosto/10



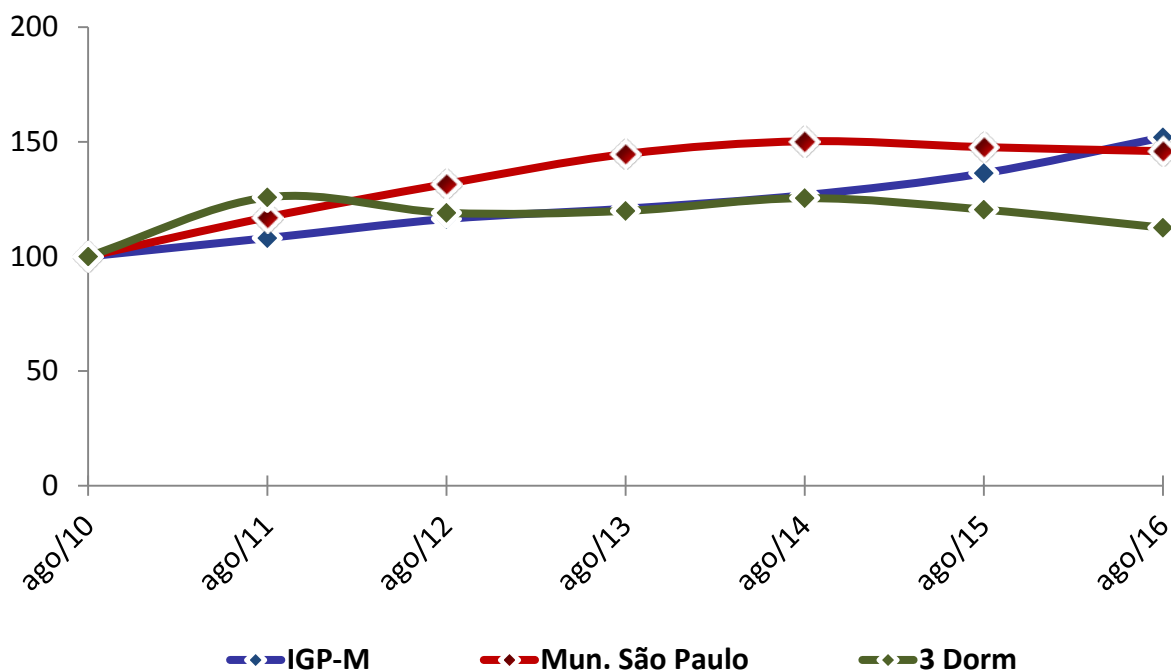
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região da Mooca, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo no período analisado e inferior à inflação medida pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas.

A variação acumulada de agosto de 2010 a agosto de 2016, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 46,2%, enquanto a variação média no município foi de 45,9% e o IGP-M de 52,0%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%)	
Agosto de 2010 a Agosto de 2016	
IGP-M (FGV)	52,0%
Município São Paulo	45,9%
3 Dormitórios	12,5%

Base 100 em Agosto/10



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

A variação acumulada de agosto de 2010 a agosto de 2016, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou crescimento de 12,5% enquanto a variação média no município foi de 45,9% e o IGP-M de 52,0%, no mesmo período analisado.

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NA CAPITAL DE SÃO PAULO - PMVL

Flávio Amary

Presidente

Rolando Mifano

Vice-presidente

Mark Turnbull

Diretor

Celso Petrucci

Economista Chefe

Departamento de Economia e Estatística

Edson Kitamura

Fabício Augusto Gomes Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

Jane Rosa de Oliveira

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