

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

NOVEMBRO 2016

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,2%

Ano: - 0,3%

12 meses: - 0,5%

Tipos de Garantia

Fiador: 46%

Depósito: 36,5%

Seguro Fiança: 17,5%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 18 e 43 dias

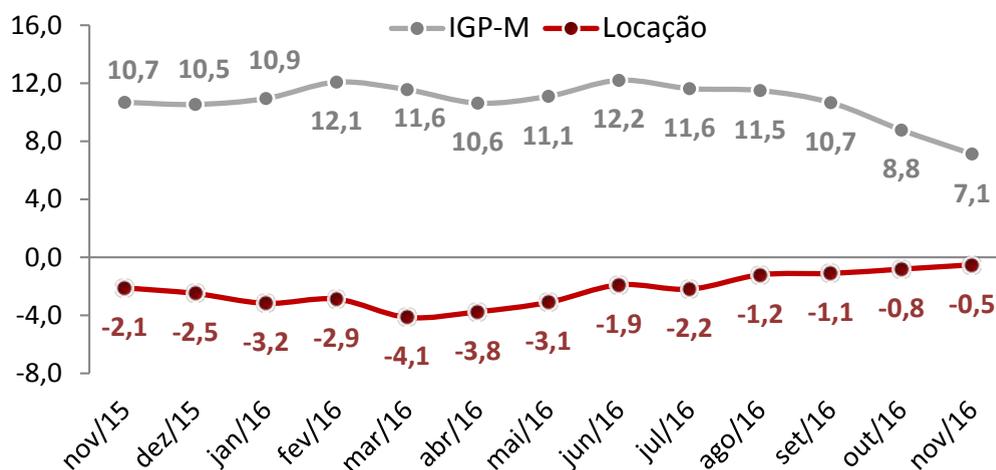
Apartamento: 25 e 52 dias

Geral: 18 e 46 dias

No mês de novembro, os valores médios de Locações Residenciais aumentaram 0,2%, em relação ao mês anterior. No acumulado de 12 meses, a retração dos aluguéis atingiu 0,5%, contra uma inflação (IGP-M) de 7,1% no acumulado verificado no mesmo período.

PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

VARIAÇÃO DO VALOR MÉDIO COMPARADO COM O IGP-M NOS ÚLTIMOS 12 MESES



Os imóveis de 1 e 2 dormitórios tiveram aumentos nos valores locatícios, 1,1% e 0,3%, respectivamente. As residências de três quartos apresentaram quedas nos aluguéis de 1,6% em novembro comparativamente aos valores de outubro deste ano.

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.

NOVEMBRO 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	28,05	26,14	23,89	22,06	25,41	21,47	22,41	18,43	21,72	14,38	19,49	12,94
Leste -A	24,98	19,48	19,92	16,63	21,42	21,31	17,97	17,88	19,15	18,93	16,83	16,67
Leste -B	21,47	18,15	18,71	15,74	18,76	16,42	16,39	14,40	16,44	13,97	14,57	13,11
Norte	25,52	21,34	22,17	18,28	21,52	18,75	18,61	16,10	18,96	18,44	16,92	15,23
Oeste -A	32,67	28,99	28,25	21,70	28,04	25,23	25,16	22,65	27,57	26,68	25,41	22,87
Oeste -B	19,79	19,18	16,18	16,09	19,70	17,52	16,56	14,70	16,62	15,42	14,41	12,97
Sul - A	37,67	31,27	32,95	26,98	33,42	28,47	27,57	22,51	33,14	25,86	24,62	22,16
Sul - B	26,70	19,94	22,85	16,33	23,45	19,78	20,35	16,50	19,55	17,91	17,05	15,35

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\$ 18,44 e R\$ 18,96. Uma moradia de 90 m² nessa região tem sua locação entre R\$ 1.660,00 e R\$ 1.706,00.

Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de três dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 25,86 e R\$ 33,14 Assim, um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.879,00 e R\$ 4.971,00.

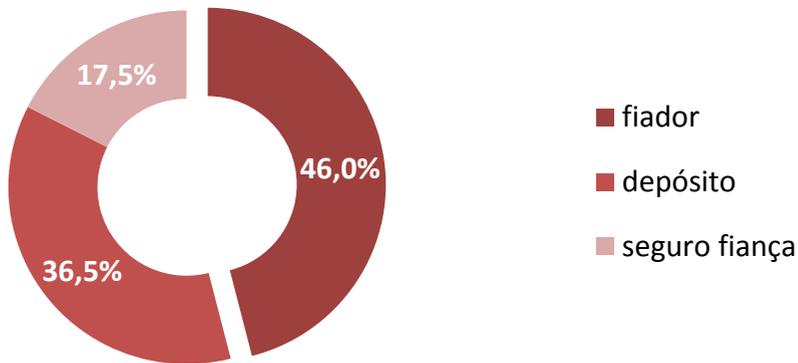
Aluguéis Residenciais – faixa de valores por m² de área privativa ou construída

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	27,38	23,58	24,49	21,62	23,14	20,96
Belém	22,08	17,86	19,10	16,00	24,34	22,06
Bras	21,83	17,57	20,14	16,97	Nd	Nd
Butantã	21,49	19,53	19,05	16,23	17,31	15,12
Campo Limpo	19,31	16,52	17,69	15,44	18,12	15,83
Cangaíba	23,40	21,01	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	17,62	14,21	Nd	Nd
Centro	29,35	25,04	23,59	20,61	17,95	16,13
Cidade Ademar	Nd	Nd	24,10	20,78	19,32	16,94
Ipiranga	23,54	19,37	22,70	19,59	18,04	15,45
Itaim Paulista	18,78	16,18	14,95	13,43	Nd	Nd
Itaquera	19,32	16,24	16,09	13,45	15,31	13,34
Jabaquara	22,96	18,78	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	18,94	15,08	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	19,50	17,50
Jardins	39,85	35,66	36,58	33,11	31,73	29,29
Moema	Nd	Nd	Nd	Nd	31,82	25,07
Mooca	21,76	17,92	19,53	16,50	15,07	13,45
Penha	22,50	19,70	20,27	18,18	19,82	17,45
Perdizes	34,33	29,34	30,48	27,24	33,22	30,62
Pinheiros	35,36	31,42	31,67	28,17	29,38	27,16
Pirituba	18,55	14,76	17,48	14,21	14,49	12,31
Pompéia	24,44	20,78	27,61	24,72	26,24	24,32
Santana	24,81	21,28	21,09	18,87	17,14	15,06
São Mateus	18,17	16,69	14,49	13,59	12,15	10,89
São Miguel Paulista	18,54	16,55	15,52	13,73	Nd	Nd
Sapopemba	15,76	14,35	14,17	12,73	12,95	11,34
Saude	29,00	24,58	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	24,11	21,95	20,40	18,70	20,46	19,46
Tucuruvi	23,11	19,30	22,14	18,72	19,59	17,46
Vila Carrão	26,13	22,44	18,37	15,44	16,61	14,46
Vila Formosa	Nd	Nd	22,84	19,47	21,35	18,63
Vila Leopoldina	24,88	19,88	29,70	26,49	26,64	24,43
Vila Maria	25,73	22,33	22,38	19,31	19,81	17,59
Vila Mariana	33,17	28,52	24,27	21,49	22,59	20,68
Vila Matilde	22,66	19,33	17,07	15,02	16,63	15,07
Vila Prudente	21,05	16,91	21,20	17,91	19,30	16,97

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 36,5%, enquanto que o seguro-fiança foi a modalidade que foi usada em 17,5% 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 18 a 46 dias.

Os imóveis que foram alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 18 a 43 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 25 a 52 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	25 e 52 dias	18 e 46 dias

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	22,0 dias	28,8 dias
2 dormitórios	28,5 dias	34,4 dias
3 dormitórios	48,3 dias	54,5 dias
Geral	29,6 dias	38,4 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12 MESES (%)
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
set/16	224,7019	-0,40	-1,30	-1,10
out/16	226,4996	0,80	-0,51	-0,81
nov/16	226,9526	0,20	-0,31	-0,51

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 é o Penha.

De acordo com a pesquisa, os imóveis, em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em novembro na Penha registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 22,50 para imóveis de 1 dormitório; R\$ 20,27 para 2 dormitórios e de R\$19,82 para 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 ²)	2 DORM (R\$/m ²)	3 DORM (R\$/m ²)
nov/10	13,36	13,47	11,62
nov/11	16,22	15,12	12,07
nov/12	16,62	17,66	15,79
nov/13	17,32	17,87	16,46
nov/14	19,54	18,36	14,40
nov/15	21,32	19,45	17,57
nov/16	22,50	20,27	19,82

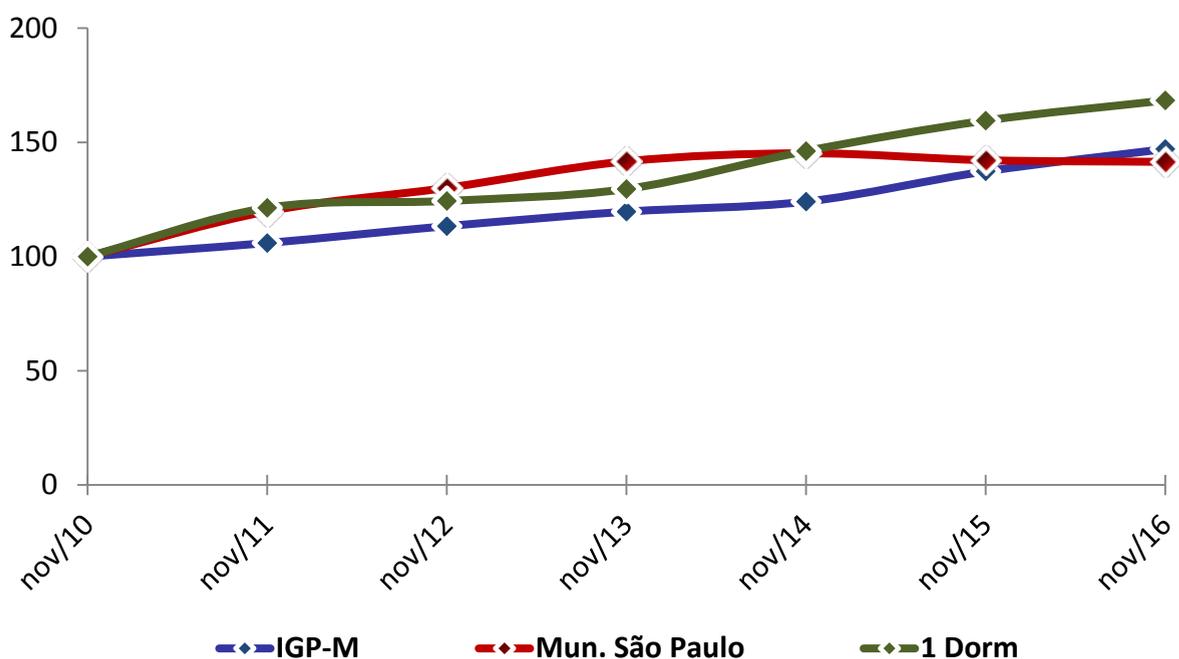
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período de novembro de 2010 a novembro de 2016, na região da Penha, foi de 68,4% para os imóveis de 1 dormitório; 50,5% para os de 2 dormitórios e 70,6% para os de 3 dormitórios.

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 – Penha

Variação acumulada (%)	
Novembro de 2010 a Novembro de 2016	
IGP-M (FGV)	47,1%
Município São Paulo	41,5%
1 Dormitório	68,4%

Base 100 em Novembro/10



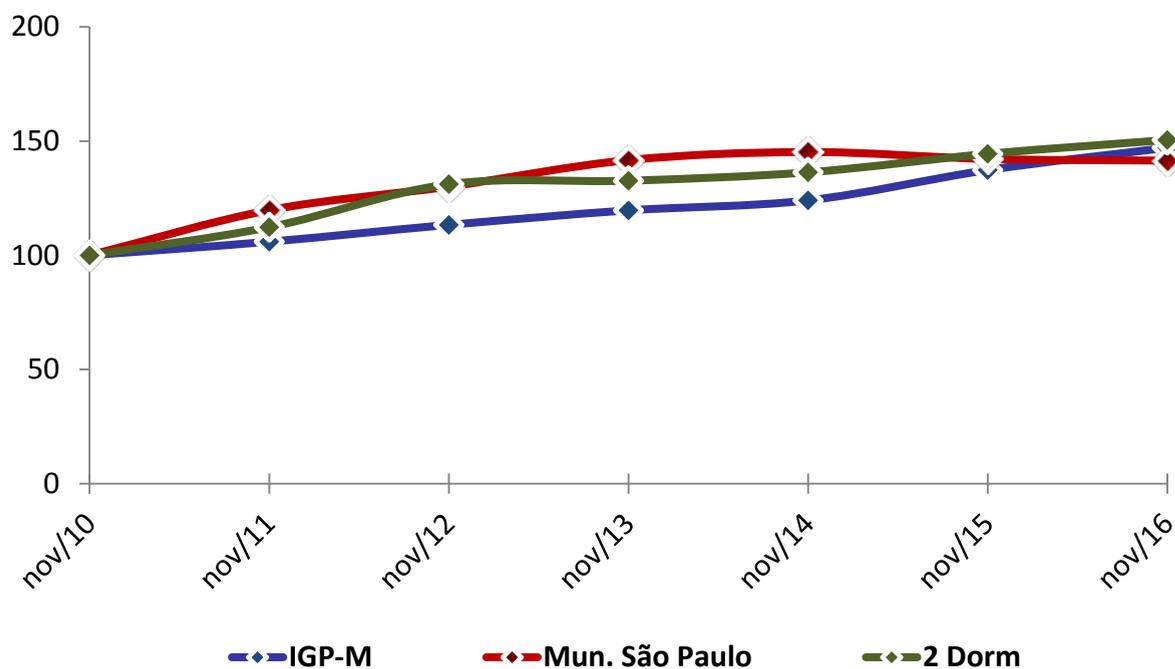
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região do Penha, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de novembro de 2010 a novembro de 2016, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 68,4%, enquanto a variação média no município foi de 41,5% e o IGP-M de 47,1%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%)	
Novembro de 2010 a Novembro de 2016	
IGP-M (FGV)	47,1%
Município São Paulo	41,5%
2 Dormitórios	50,5%

Base 100 em Novembro/10



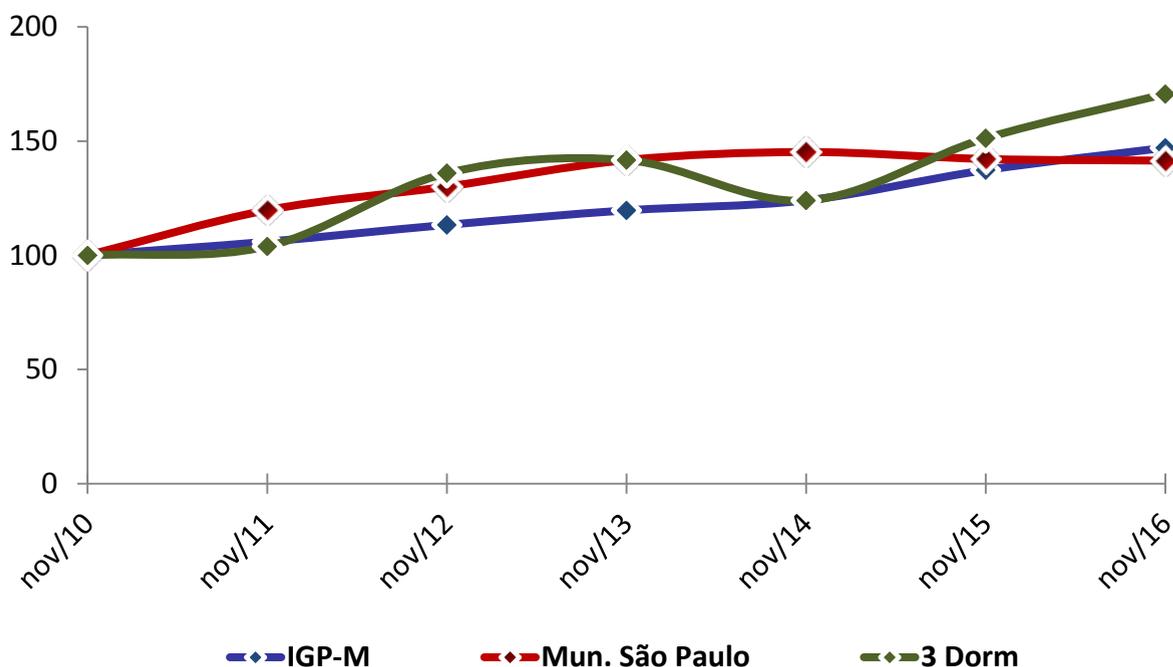
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região do Penha, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e da inflação medida pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas.

A variação acumulada de novembro de 2010 a novembro de 2016, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 50,5%, enquanto a variação média no município foi de 41,5% e o IGP-M de 47,1%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%)	
Novembro de 2010 a Novembro de 2016	
IGP-M (FGV)	47,1%
Município São Paulo	41,5%
3 Dormitórios	70,6%

Base 100 em Novembro/10



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região do Penha, 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 novembro de 2010 a novembro de 2016, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou crescimento de 70,6% enquanto a variação média no município foi de 41,5% e o IGP-M de 47,1%, 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