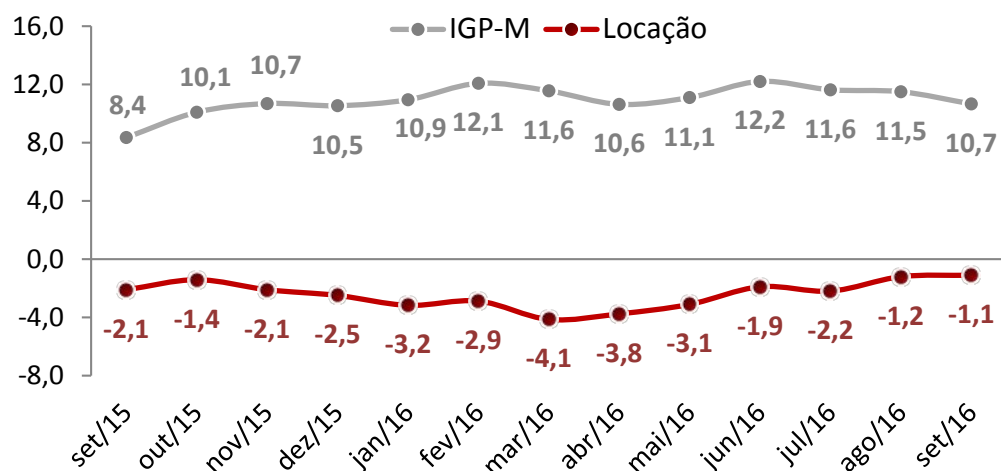


**Setembro 2016**

## PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO – SETEMBRO DE 2016

No mês de setembro, os valores médios de Locações Residenciais reduziram 0,4%, em relação ao mês anterior. No acumulado de 12 meses, a retração dos aluguéis atingiu 1,1%, contra uma inflação (IGP-M) de 10,7% 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 tiveram retração com variação média de 1,1% e 0,5% 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 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 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.).

#### Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: - 0,4%

Ano: - 1,3%

12 meses: - 1,1%

#### Tipos de Garantia

Fiador: 45,5%

Depósito: 36,5%

Seguro Fiança: 18%

#### 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 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.

### SETEMBRO DE 2016

VALOR (R\$/m <sup>2</sup> )	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
<b>Centro</b>	26,98	25,23	23,19	21,24	25,13	21,15	22,15	18,10	22,48	17,36	19,97	15,19
<b>Leste -A</b>	25,11	20,24	20,62	16,60	21,38	21,27	18,32	18,23	18,86	17,11	16,80	15,04
<b>Leste -B</b>	20,50	17,55	17,88	15,03	18,42	16,06	16,09	14,16	16,31	13,86	14,45	13,00
<b>Norte</b>	22,86	20,08	19,67	17,25	21,10	18,28	18,00	15,52	18,41	17,84	16,37	14,73
<b>Oeste -A</b>	33,77	30,06	29,10	22,82	28,53	25,68	25,66	23,10	27,17	26,12	24,88	22,39
<b>Oeste -B</b>	19,84	19,53	16,53	15,28	19,17	16,86	15,94	14,09	16,40	15,18	14,19	12,77
<b>Sul - A</b>	36,99	30,82	32,27	26,17	32,66	28,13	27,16	22,24	32,08	25,77	24,55	22,09
<b>Sul - B</b>	25,10	19,09	21,43	16,05	22,34	18,52	19,27	15,98	19,75	18,41	17,53	15,78

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 m<sup>2</sup> entre R\$ 17,84 e R\$ 18,41. A locação de uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região fica entre R\$ 1.606,00 e R\$ 1.657,00.

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\$ 25,77 e R\$ 32,08 o m<sup>2</sup>. Assim, o aluguel de um imóvel com área em torno de 150 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 3.866,00 e R\$ 4.812,00.

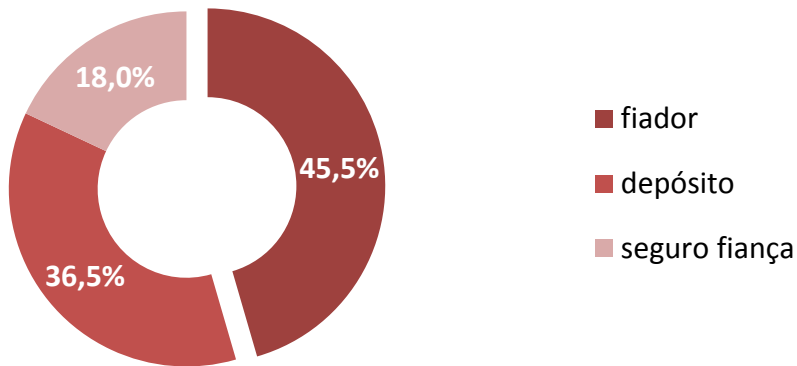
## Aluguéis Residenciais – faixa de valores por m<sup>2</sup> de área privativa ou construída

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	31,83	27,17	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	26,39	21,94	23,60	20,71	21,50	19,03
Belém	23,15	18,75	19,73	16,63	23,16	20,81
Brás	20,57	16,51	19,76	16,92	Nd	Nd
Butantã	21,06	18,13	19,78	16,71	17,24	15,05
Campo Limpo	18,77	16,10	17,63	15,64	18,44	16,05
Cangaíba	22,92	20,53	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	17,30	13,89	Nd	Nd
Centro	28,42	24,26	23,15	20,17	19,27	17,08
Cidade Ademar	Nd	Nd	25,19	21,59	20,21	17,91
Ipiranga	23,20	19,02	21,84	18,73	17,66	15,63
Itaim Paulista	16,28	13,87	14,05	12,67	Nd	Nd
Itaquera	19,00	15,92	17,07	14,43	16,25	14,53
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	42,85	38,32	37,96	34,89	31,64	29,55
Moema	34,26	27,69	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	22,22	18,38	19,09	16,02	16,28	14,27
Penha	20,24	17,44	20,19	18,10	20,46	18,09
Perdizes	37,06	32,07	32,52	29,28	28,51	26,12
Pinheiros	36,38	31,60	34,11	30,61	29,36	26,75
Pirituba	19,80	16,02	15,63	12,69	16,30	14,03
Pompéia	32,35	27,67	30,09	27,02	26,47	24,32
Santana	18,30	17,19	17,56	15,84	16,59	15,41
São Mateus	16,69	15,14	15,11	14,22	12,89	11,63
São Miguel Paulista	16,76	14,62	15,29	13,77	Nd	Nd
Sapopemba	15,05	13,51	13,14	11,59	12,31	10,70
Saúde	27,68	23,25	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	22,90	18,51	19,83	16,76	17,97	15,89
Tucuruvi	21,87	18,38	21,44	18,06	19,21	17,07
Vila Carrão	24,67	21,06	17,34	14,42	15,88	13,73
Vila Formosa	Nd	Nd	23,48	20,11	22,36	19,65
Vila Leopoldina	23,75	19,25	28,60	25,40	25,25	23,04
Vila Maria	22,73	19,33	22,14	19,04	18,33	16,11
Vila Mariana	32,02	27,36	24,14	21,36	23,45	21,54
Vila Matilde	21,72	18,40	17,19	15,14	18,83	17,27
Vila Prudente	23,89	19,86	20,20	16,95	17,98	15,79

O tipo de garantia que foi mais utilizado pelos inquilinos foi o fiador, que respondeu por quase metade das locações efetuadas 45,5%. O depósito de até três aluguéis também foi muito recorrido 36,5%, 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 18 a 45 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: 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	23,4 dias	28,7 dias
2 dormitórios	26,8 dias	33,8 dias
3 dormitórios	51,6 dias	51,2 dias
Geral	29,7 dias	37,2 dias

## EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERIODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
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
<b>set/16</b>	<b>224,7019</b>	<b>-0,40</b>	<b>-1,30</b>	<b>-1,10</b>

**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.*

## IPIRANGA

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis, em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em setembro no Ipiranga registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 23,20 para imóveis de 1 dormitório; R\$ 21,84 para 2 dormitórios e de R\$ 17,66 para 3 dormitórios.

### Ipiranga – 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> )
set/10	15,99	14,53	14,32
set/11	19,74	19,44	12,94
set/12	17,45	19,22	19,28
set/13	21,33	22,20	20,06
set/14	22,97	21,46	18,17
set/15	24,72	21,47	17,94
set/16	23,20	21,84	17,66

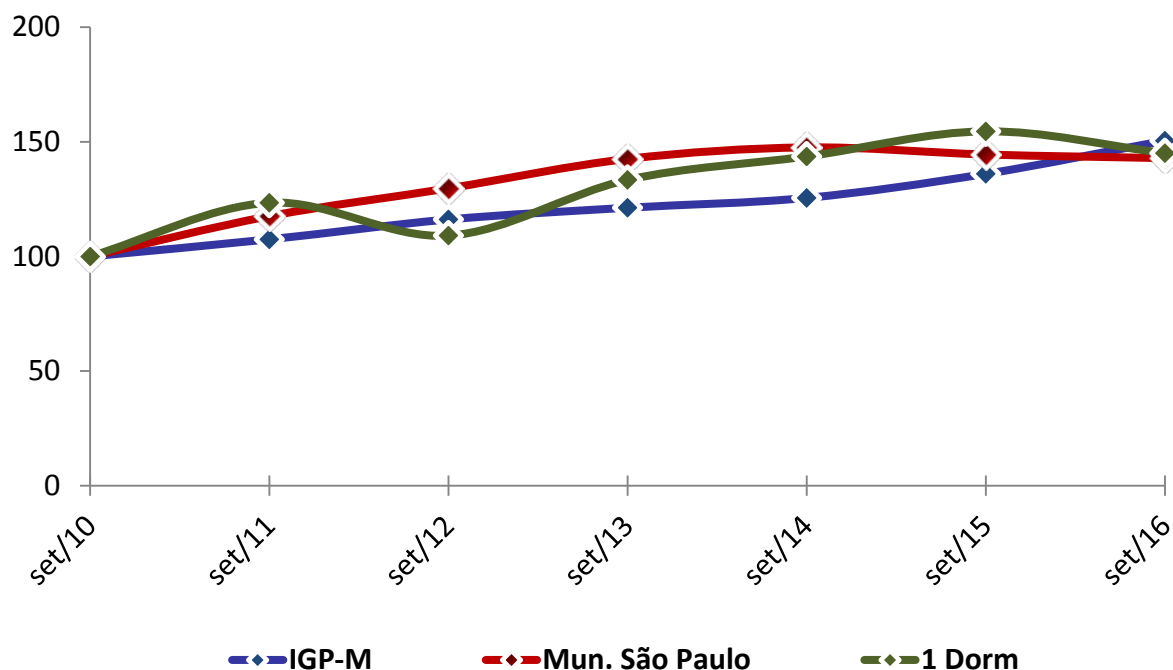
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período de setembro de 2010 a setembro de 2016, na região do Ipiranga, foi de 45,1% para os imóveis de 1 dormitório; 50,3% para os de 2 dormitórios e 23,3% para os de 3 dormitórios.

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 – Ipiranga

Variação acumulada (%) Setembro de 2010 a Setembro de 2016	
IGP-M (FGV)	50,5%
Município São Paulo	42,9%
1 Dormitório	45,1%

*Base 100 em setembro/10*



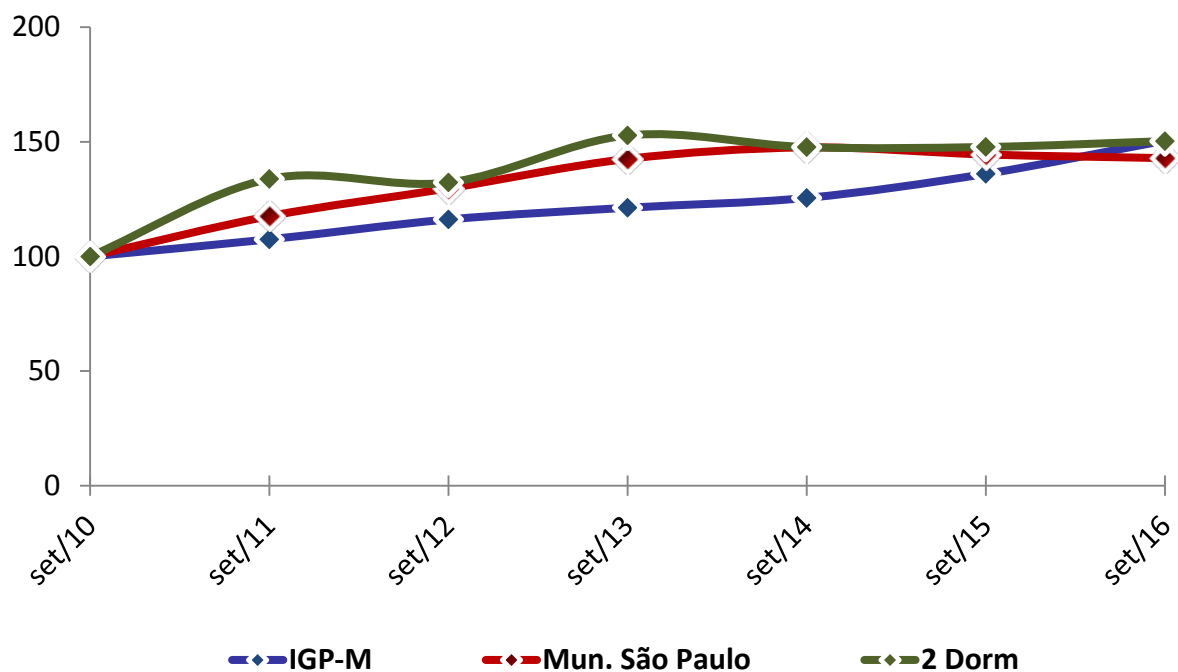
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região do Ipiranga, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e inferior a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de setembro de 2010 a setembro de 2016, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 45,1%, enquanto a variação média no município foi de 42,9% e o IGP-M de 50,5%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%)	
Setembro de 2010 a Setembro de 2016	
IGP-M (FGV)	50,5%
Município São Paulo	42,9%
2 Dormitórios	50,3%

*Base 100 em Setembro/10*



Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região do Ipiranga, 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.

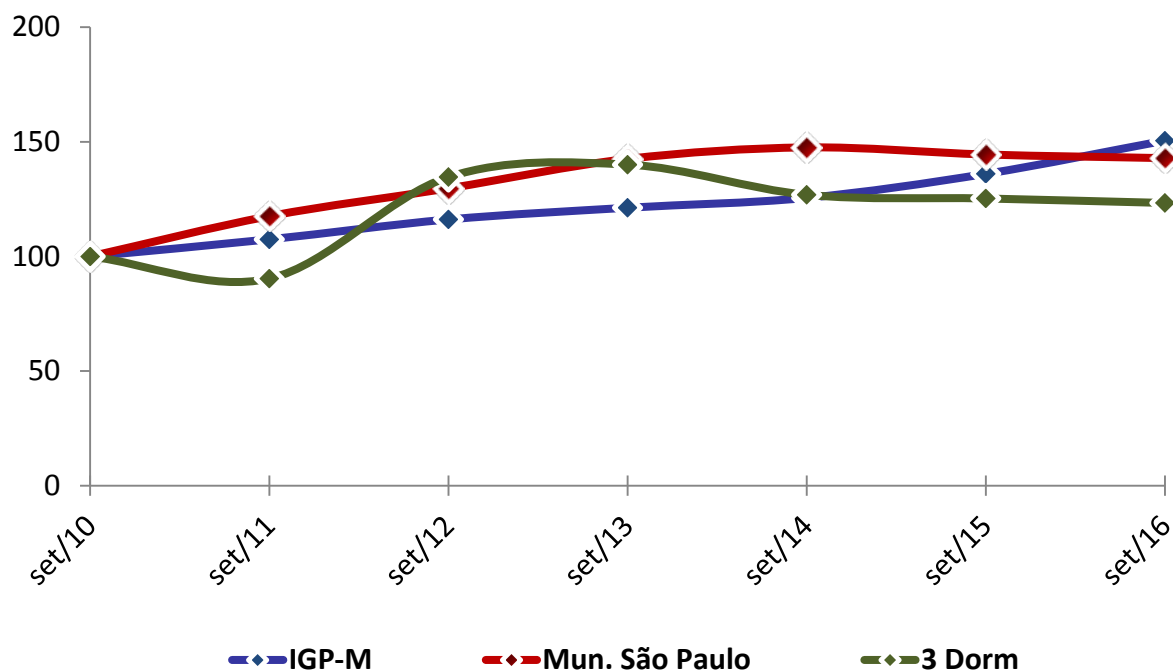
A variação acumulada de setembro de 2010 a setembro de 2016, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 50,3%, enquanto a variação média no município foi de 42,9% e o IGP-M de 50,5%, no mesmo período analisado.



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

Variação Acumulada (%)	
Setembro de 2010 a Setembro de 2016	
IGP-M (FGV)	50,5%
Município São Paulo	42,9%
3 Dormitórios	23,3%

*Base 100 em Setembro/10*



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região do Ipiranga, 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 setembro de 2010 a setembro de 2016, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou crescimento de 23,3% enquanto a variação média no município foi de 42,9% e o IGP-M de 50,5%, 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](http://www.secovi.com.br)

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