

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

**JULHO DE 2017**
**JULHO 2017**

### Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,7%

Ano: 0,8%

12 meses: 1,3%

### Tipos de Garantia

Fiador: 46,5%

Depósito: 36,5%

Seguro Fiança: 17%

### Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 17 e 41 dias

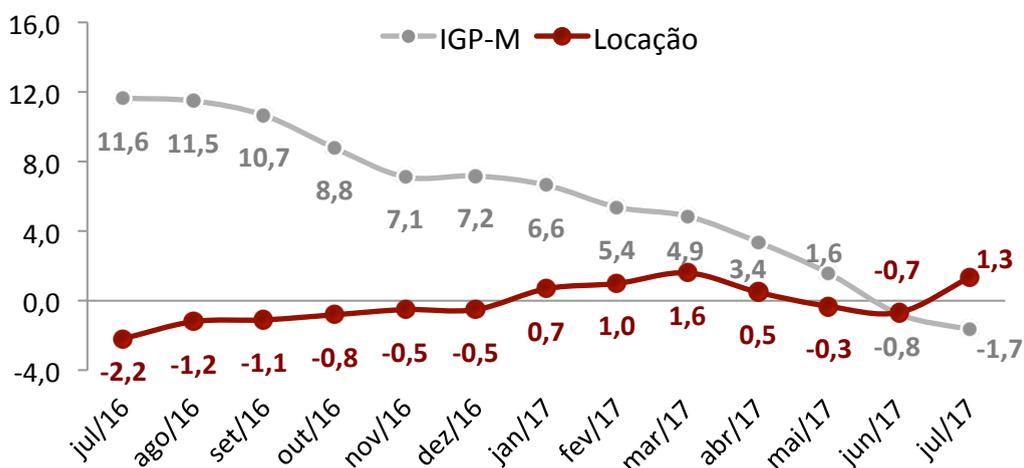
Apartamento: 25 e 52 dias

Geral: 17 e 44 dias

No mês julho, os valores médios de locações residenciais registraram crescimento de 0,7% em relação ao mês anterior. No acumulado de 12 meses, o aumento foi de 1,34%, contra uma deflação do IGP-M de 1,7% considerando o mesmo período.

### PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

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



Em todas as tipologias ocorreram aumento nos valores médios de locação, na comparação de julho com o mês anterior, sendo que o maior crescimento foram os imóveis com 3 dormitórios com variação de 1%, seguidos pelas residências de 2 quartos com aumento de 0,8% e os imóveis com 1 dormitório registraram crescimento de 0,4%.

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.).

**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.

**JULHO DE 2017**

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
Centro	27,81	26,98	23,89	21,98	26,37	22,75	23,53	19,38	22,65	21,27	20,53	18,88
Leste -A	24,43	19,21	19,53	16,00	21,66	21,55	18,64	18,54	19,55	18,49	17,50	16,59
Leste -B	20,52	17,76	17,93	15,35	18,85	16,49	16,41	14,20	16,30	13,85	14,46	13,01
Norte	23,96	20,38	19,88	17,35	22,13	20,43	19,18	17,29	19,54	18,77	17,22	15,50
Oeste -A	33,41	28,67	28,75	21,34	27,48	24,73	24,59	22,14	26,97	26,03	24,79	22,31
Oeste -B	20,19	18,58	16,83	14,84	18,50	15,01	15,34	12,23	16,57	15,36	14,36	12,92
Sul - A	35,67	30,74	31,04	26,26	31,43	27,77	26,02	21,90	30,80	24,16	23,01	20,71
Sul - B	26,57	19,33	22,79	16,14	21,80	18,63	18,67	15,75	20,27	18,95	18,05	16,25

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 dormitórios na zona Norte, em bom estado, possui aluguel por m<sup>2</sup> entre R\$ 18,77 e R\$ 19,54. Uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem sua locação entre R\$ 1.689 e R\$ 1.759

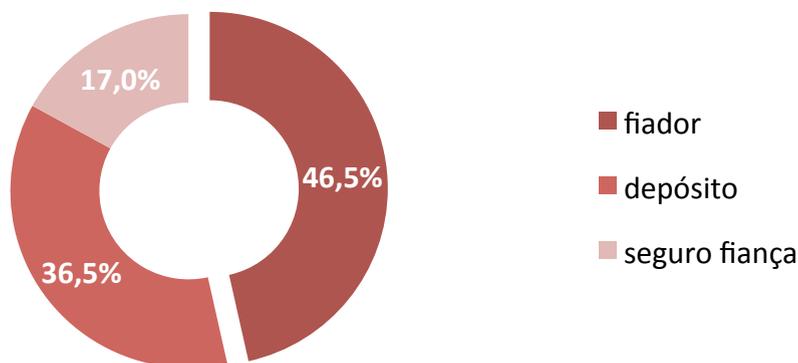
Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de três dormitórios faixa de valores por m<sup>2</sup> entre R\$ 24,16 e R\$ 30,80. Assim, um imóvel com área em torno de 150 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 3.624 e R\$ 4.620

**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	34,17	29,50	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	26,44	22,69	24,32	21,51	22,74	20,56
Belém	19,40	15,42	16,90	14,13	22,01	19,66
Bras	19,32	15,75	16,44	13,56	Nd	Nd
Butantã	20,85	18,22	17,02	14,13	17,14	14,95
Campo Limpo	18,19	15,54	16,86	14,10	17,68	15,37
Cangaíba	23,40	20,53	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	20,11	16,76	Nd	Nd
Centro	29,70	24,71	24,65	21,70	17,15	15,48
Cidade Ademar	Nd	Nd	20,92	17,72	16,69	14,47
Ipiranga	23,21	19,33	22,31	19,16	22,89	20,82
Itaim Paulista	18,13	15,28	15,97	14,13	Nd	Nd
Itaquera	18,15	15,07	16,11	13,23	13,91	11,71
Jabaquara	20,87	16,70	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	16,42	13,63	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	20,44	18,44
Jardins	40,35	35,97	35,69	32,62	31,08	28,11
Moema	35,93	31,02	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	21,69	17,70	20,43	17,32	15,99	14,23
Penha	23,44	20,16	20,05	17,46	20,12	17,75
Perdizes	34,63	29,64	30,66	27,42	28,38	26,18
Pinheiros	33,04	28,79	33,67	30,17	31,09	28,53
Pirituba	18,59	15,05	16,21	12,98	14,73	12,51
Pompéia	25,01	21,30	27,25	24,34	25,62	23,66
Santana	24,57	20,92	22,56	19,54	20,19	18,21
São Mateus	16,07	14,63	14,06	13,11	12,89	11,81
São Miguel Paulista	18,19	16,14	15,50	13,52	Nd	Nd
Sapopemba	14,55	13,23	14,50	12,80	13,01	11,76
Saúde	25,11	20,68	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	26,32	21,72	22,95	19,85	19,18	17,34
Tucuruvi	24,18	19,30	23,30	20,08	23,90	22,17
Vila Carrão	25,85	22,94	19,50	17,07	17,04	14,88
Vila Formosa	Nd	Nd	21,92	18,55	22,10	19,39
Vila Leopoldina	24,17	19,17	28,77	25,57	26,60	24,40
Vila Maria	21,87	18,94	21,17	17,95	19,26	17,04
Vila Mariana	33,39	28,72	24,17	21,04	23,74	21,83
Vila Matilde	23,00	19,21	18,01	15,47	19,18	17,63
Vila Prudente	23,71	19,49	21,88	18,70	19,09	16,85

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 46,5% dos contratos de locação realizados. O depósito de três meses de aluguel foi a segunda modalidade mais usada – cerca de 36,5% escolheram essa forma de garantia. O seguro-fiança foi o tipo de garantia pedido por 17% 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 que foram alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 17 a 41 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
	17 e 41 dias	25 e 52 dias	17 e 44 dias

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

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	23,8 dias	30,3 dias
2 dormitórios	24,6 dias	34,0 dias
3 dormitórios	47,2 dias	54,6 dias
Geral	27,9 dias	38,5 dias

**EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERIODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
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
dez/16	226,4987	-0,20	-0,51	-0,51
jan/17	228,5371	0,90	0,90	0,69
fev/17	229,4513	0,40	1,30	0,99
mar/17	228,7629	-0,30	1,00	1,60
abr/17	227,1616	-0,70	0,29	0,49
mai/17	226,9344	-0,10	0,19	-0,32
jun/17	226,8210	-0,05	0,14	-0,67
<b>jul/17</b>	<b>228,4087</b>	<b>0,70</b>	<b>0,84</b>	<b>1,34</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.*

## Tucuruvi

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis, em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em julho no Tucuruvi registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 24,18 para imóveis de 1 dormitório; R\$ 23,30 para os imóveis de 2 dormitórios e de R\$ 23,90 as residências de 3 dormitórios.

### Tucuruvi – 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> )
jul/10	11,95	14,52	14,80
jul/11	16,11	16,10	15,21
jul/12	20,66	21,80	20,92
jul/13	22,64	22,04	21,95
jul/14	23,68	21,59	19,53
jul/15	23,66	22,96	19,69
jul/16	23,28	22,11	19,20
jul/17	24,18	23,30	23,90

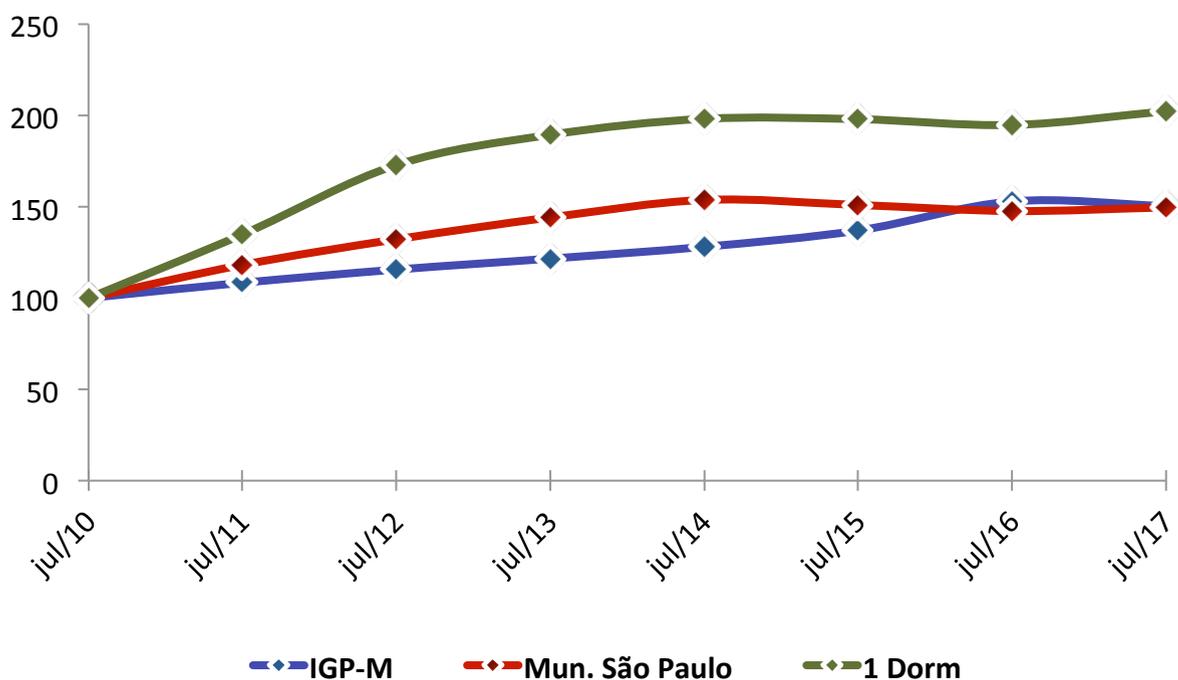
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período julho de 2010 a julho de 2017, na região do Tucuruvi, foi de 102,3% para os imóveis de 1 dormitório, de 60,4% para os imóveis de 2 dormitórios e de 61,5% para as residências de 3 dormitórios.

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 – Tucuruvi

Variação acumulada (%) Julho de 2010 a Julho de 2017	
IGP-M (FGV)	50,4%
Município São Paulo	49,6%
1 Dormitório	102,3%

*Base 100 em Julho/10*



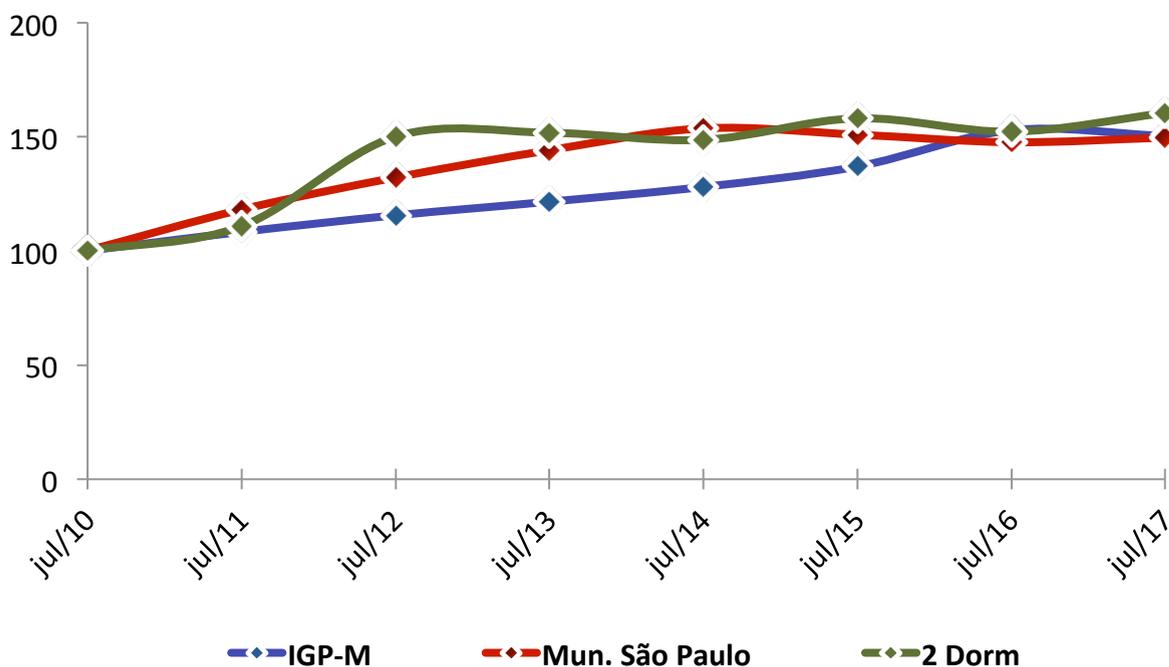
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região do Tucuruvi, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de Julho de 2010 a Julho de 2017, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 102,3%, enquanto a variação média no município foi de 49,6% e o IGP-M de 50,4%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) Julho de 2010 a Julho de 2017	
IGP-M (FGV)	50,4%
Município São Paulo	49,6%
2 Dormitórios	60,4%

*Base 100 em Julho/10*



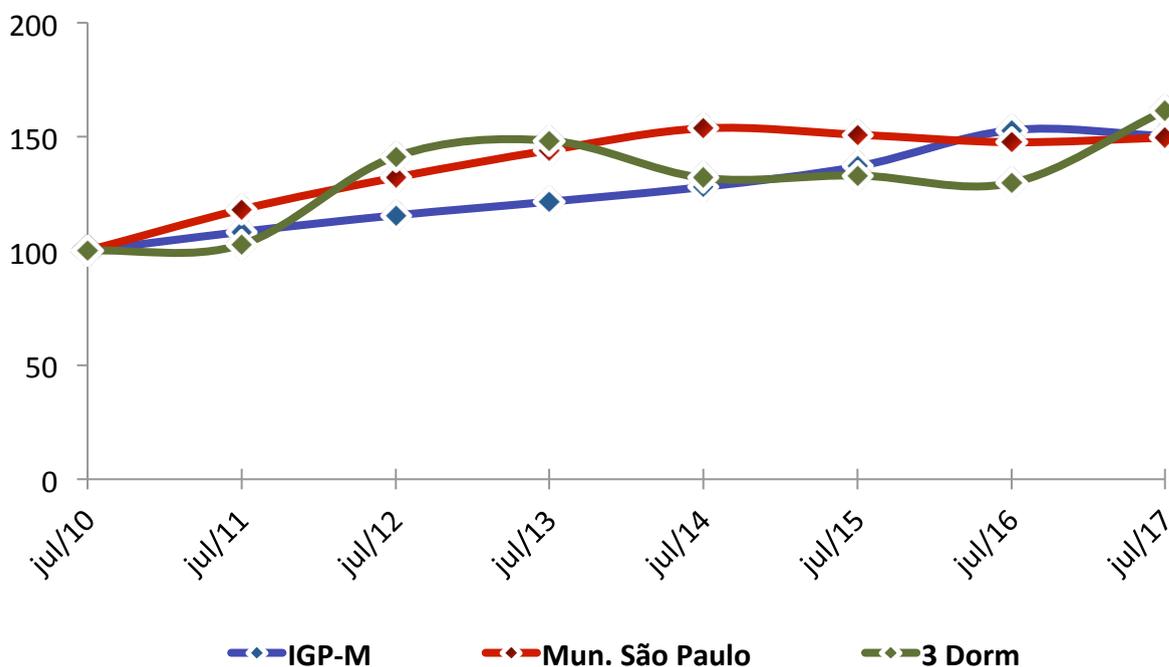
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região do Tucuruvi, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de Julho de 2010 a Julho de 2017, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 60,4%, enquanto a variação média no município foi de 49,6% e o IGP-M de 50,4%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) Julho de 2010 a Julho de 2017	
IGP-M (FGV)	50,4%
Município São Paulo	49,6%
3 Dormitórios	61,5%

*Base 100 em Julho/10*



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região do Tucuruvi, 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 Julho de 2010 a Julho de 2017, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou crescimento de 61,5%, enquanto a variação média no município foi de 49,6% e o IGP-M de 50,4%, no mesmo período analisado.

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

Flavio Amary  
**Presidente**

Rolando Mifano  
**Vice-presidente**

Mark Turnbull  
**Diretor**

Celso Petrucci  
**Economista Chefe**

### **Departamento de Economia e Estatística**

Edson Kitamura  
Fabrício Augusto Kobayashi Hanada 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)