

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

OUTUBRO 2017
OUTUBRO DE 2017

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,15%

Ano: 0,69%

12 meses: 0,69%

Tipos de Garantia

Fiador: 46%

Depósito: 37%

Seguro Fiança: 17%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 18 e 42 dias

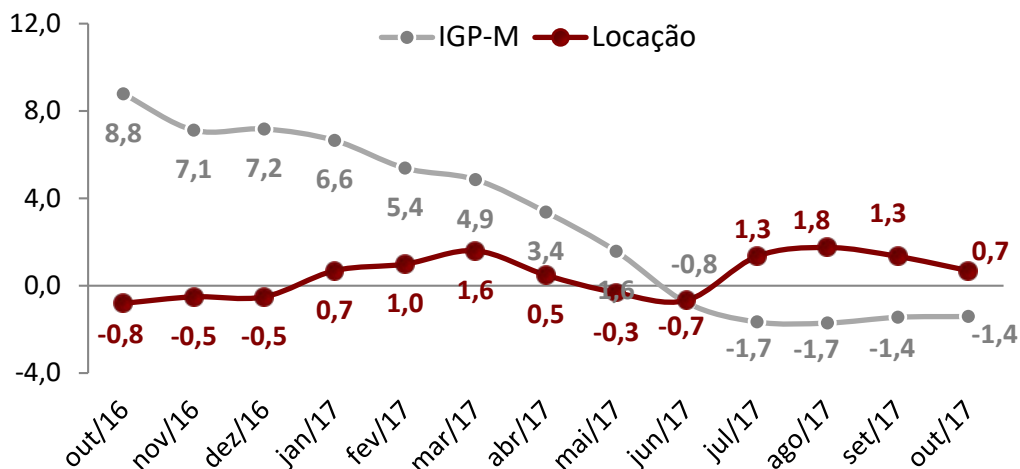
Apartamento: 25 e 52 dias

Geral: 18 e 45 dias

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) registrou variação de 0,7% no período de 12 meses (novembro de 2016 a outubro de 2017), variação menor do que o 1,3% verificada no período imediatamente anterior (outubro de 2016 a setembro de 2017). A variação de 0,7% dos últimos 12 meses ficou acima do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) verificada no mesmo período pela FGV (Fundação Getúlio Vargas), que foi de -1,4%.

PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

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



A tipologia de 3 dormitórios sofreram aumento de 0,50% nos valores locação. Já os imóveis de 2 dormitórios ficaram estabilizados em outubro, enquanto que os das residências de 1 dormitório tiveram uma pequena alta de 0,15%.

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: **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 M² DE ÁREA PRIVATIVA OU CONSTRUÍDA.

DADOS POR REGIÃO DA CIDADE DE SÃO PAULO, POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

OUTUBRO DE 2017

| VALOR (R\$/m ²) | 1 DORMITÓRIO | | | | 2 DORMITÓRIOS | | | | 3 DORMITÓRIOS | | | |
|--------------------------------|--------------|-------|---------|-------|---------------|-------|---------|-------|---------------|-------|---------|-------|
| | BOM | | REGULAR | | BOM | | REGULAR | | BOM | | REGULAR | |
| | MÁX | MIN | MÁX | MIN | MÁX | MIN | MÁX | MIN | MÁX | MIN | MÁX | MIN |
| REGIÃO | | | | | | | | | | | | |
| Centro | 26,95 | 25,55 | 22,85 | 21,00 | 26,39 | 22,39 | 23,60 | 19,05 | 23,13 | 20,27 | 20,85 | 17,38 |
| Leste -A | 24,20 | 20,17 | 19,43 | 16,96 | 22,50 | 22,28 | 19,50 | 19,30 | 19,64 | 18,77 | 17,52 | 17,06 |
| Leste -B | 21,51 | 17,87 | 18,52 | 15,58 | 19,19 | 17,51 | 16,78 | 15,33 | 16,50 | 14,03 | 14,64 | 13,18 |
| Norte | 24,47 | 20,44 | 20,35 | 17,44 | 21,94 | 19,19 | 18,73 | 16,28 | 19,12 | 18,40 | 16,88 | 15,19 |
| Oeste -A | 34,70 | 28,08 | 29,98 | 20,84 | 28,00 | 25,20 | 25,11 | 22,60 | 27,85 | 26,94 | 25,66 | 23,09 |
| Oeste -B | 19,90 | 19,32 | 16,94 | 15,56 | 19,08 | 15,14 | 16,02 | 11,81 | 16,17 | 15,08 | 14,09 | 12,68 |
| Sul - A | 36,14 | 31,20 | 31,52 | 26,72 | 31,09 | 25,82 | 25,73 | 20,31 | 32,09 | 24,93 | 23,74 | 21,37 |
| Sul - B | 27,23 | 19,61 | 23,32 | 16,51 | 21,85 | 18,54 | 18,77 | 15,66 | 19,43 | 18,11 | 17,25 | 15,52 |

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 m² entre R\$ 18,40 e R\$ 19,12. Uma moradia de 90 m² nessa região tem sua locação entre R\$ 1.656 e R\$ 1.721.

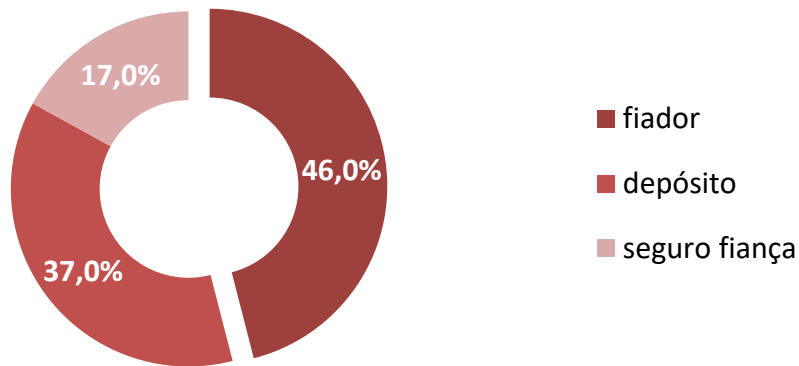
Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de três dormitórios faixa de valores por m² entre R\$24,93 e R\$ 32,09. Assim, um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.739 e R\$ 4.814

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 | 35,75 | 30,92 | Nd | Nd | Nd | Nd |
| Bela Vista | 25,52 | 21,77 | 21,97 | 19,41 | 22,39 | 20,22 |
| Belém | 20,83 | 16,85 | 18,50 | 16,07 | 21,55 | 19,62 |
| Bras | 20,03 | 16,63 | 18,84 | 15,84 | Nd | Nd |
| Butantã | 21,05 | 17,75 | 17,63 | 14,39 | 17,08 | 14,89 |
| Campo Limpo | 17,12 | 14,35 | 16,42 | 13,74 | 17,39 | 15,24 |
| Cangaíba | 22,92 | 20,04 | Nd | Nd | Nd | Nd |
| Casa Verde | Nd | Nd | 17,67 | 14,16 | Nd | Nd |
| Centro | 28,66 | 23,78 | 24,80 | 21,88 | 17,04 | 15,10 |
| Cidade Ademar | Nd | Nd | 21,69 | 18,49 | 16,46 | 14,24 |
| Ipiranga | 23,21 | 19,33 | 21,62 | 18,47 | 20,35 | 18,20 |
| Itaim Paulista | 18,06 | 15,21 | 18,47 | 16,58 | Nd | Nd |
| Itaquera | 17,53 | 13,78 | 17,00 | 14,12 | 16,02 | 13,74 |
| Jabaquara | 22,96 | 18,78 | Nd | Nd | Nd | Nd |
| Jardim Aricanduva | 15,83 | 12,92 | Nd | Nd | Nd | Nd |
| Jardim Da Saúde | Nd | Nd | Nd | Nd | 19,33 | 17,33 |
| Jardins | 42,42 | 38,00 | 35,23 | 32,20 | 32,39 | 29,57 |
| Moema | 37,59 | 32,69 | Nd | Nd | Nd | Nd |
| Mooca | 21,72 | 17,73 | 20,77 | 17,60 | 15,89 | 14,13 |
| Penha | 22,74 | 19,60 | 20,89 | 18,31 | 20,99 | 18,62 |
| Perdizes | 35,06 | 30,08 | 30,93 | 27,70 | 29,24 | 27,04 |
| Pinheiros | 34,12 | 29,87 | 32,33 | 29,00 | 32,75 | 31,14 |
| Pirituba | 18,69 | 15,79 | 15,71 | 12,57 | 15,36 | 13,27 |
| Pompéia | 23,10 | 19,28 | 24,70 | 21,34 | 26,37 | 24,30 |
| Santana | 23,33 | 19,68 | 21,29 | 18,27 | 19,35 | 17,38 |
| São Mateus | 17,33 | 15,77 | 14,07 | 13,12 | 12,99 | 11,92 |
| São Miguel Paulista | 18,29 | 16,25 | 16,24 | 14,22 | Nd | Nd |
| Sapopemba | 15,06 | 13,79 | 14,65 | 13,04 | 12,72 | 11,67 |
| Saude | 25,58 | 21,15 | Nd | Nd | Nd | Nd |
| Tatuapé | 27,36 | 22,97 | 26,08 | 23,08 | 21,15 | 18,88 |
| Tucuruvi | 25,12 | 20,41 | 23,60 | 20,38 | 22,26 | 19,95 |
| Vila Carrão | 25,92 | 23,00 | 20,70 | 17,93 | 17,57 | 15,44 |
| Vila Formosa | 25,00 | 20,00 | Nd | Nd | Nd | Nd |
| Vila Leopoldina | 28,54 | 23,54 | 28,63 | 25,42 | 27,18 | 24,98 |
| Vila Maria | 22,87 | 19,75 | 21,89 | 18,96 | 19,26 | 17,04 |
| Vila Mariana | 34,14 | 29,30 | 21,21 | 18,75 | 24,58 | 22,67 |
| Vila Matilde | 22,53 | 18,84 | 18,36 | 15,83 | 16,72 | 14,84 |
| Vila Prudente | 24,06 | 20,13 | 22,41 | 19,58 | 19,03 | 16,79 |

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 46% dos contratos de locação realizados. O depósito de três meses de aluguel foi a segunda modalidade mais usada – cerca de 37% 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 18 a 45 dias.

Os imóveis que foram alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 18 a 42 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 42 dias | 25 e 52 dias | 18 e 45 dias |

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

| Tipo | Casa | Apartamento |
|---------------|------------------|------------------|
| 1 dormitório | 23,7 dias | 30,5 dias |
| 2 dormitórios | 25,5 dias | 34,1 dias |
| 3 dormitórios | 49,4 dias | 54,8 dias |
| Geral | 28,7 dias | 38,7 dias |

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

| PERÍODO | ÍNDICE | VARIAÇÃO MENSAL (%) | VARIAÇÃO NO ANO (%) | VARIAÇÃO 12MESES (%) |
|---------------|-----------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 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 |
| jul/17 | 228,4087 | 0,70 | 0,84 | 1,34 |
| ago/17 | 229,5508 | 0,50 | 1,35 | 1,75 |
| set/17 | 227,7144 | -0,80 | 0,54 | 1,34 |
| out/17 | 228,0559 | 0,15 | 0,69 | 0,69 |

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 Ipiranga.

De acordo com a pesquisa, os imóveis, em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em outubro no Ipiranga registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 23,21 para imóveis de 1 dormitório; R\$ 21,62 para os imóveis de 2 dormitórios e de R\$ 20,35 as residências de 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 ²) | 2 DORM (R\$/m ²) | 3 DORM (R\$/m ²) |
|---------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| out/10 | 15,54 | 15,09 | 12,43 |
| out/11 | 19,28 | 19,66 | 16,90 |
| out/12 | 17,45 | 19,22 | 19,28 |
| out/13 | 21,47 | 22,20 | 20,06 |
| out/14 | 22,97 | 21,78 | 19,97 |
| out/15 | 25,49 | 22,48 | 17,39 |
| out/16 | 23,63 | 21,08 | 17,54 |
| out/17 | 23,21 | 21,62 | 20,35 |

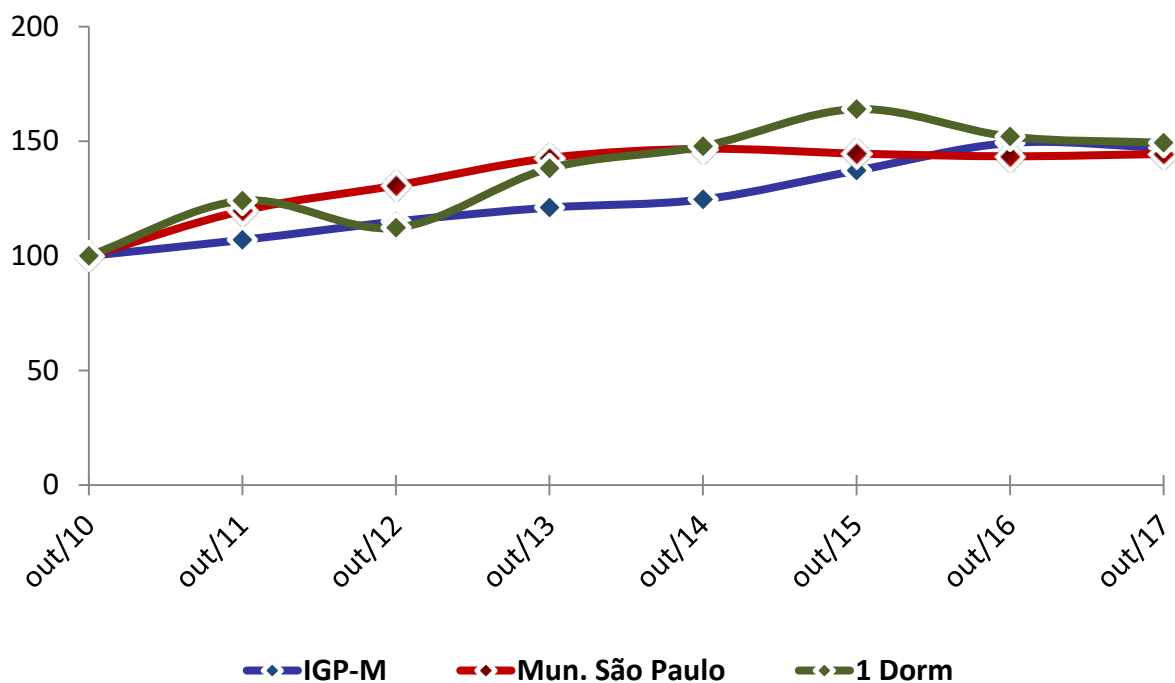
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período outubro de 2010 a outubro de 2017, na região do Ipiranga, foi de 49,36% para os imóveis de 1 dormitório, de 43,27% para os imóveis de 2 dormitórios e de 63,7% para as residências de 3 dormitórios.

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 – Ipiranga

| Variação acumulada (%) | |
|-----------------------------------|-------|
| Outubro de 2010 a Outubro de 2017 | |
| IGP-M (FGV) | 47,1% |
| Município São Paulo | 44,4% |
| 1 Dormitório | 49,3% |

Base 100 em Outubro/10



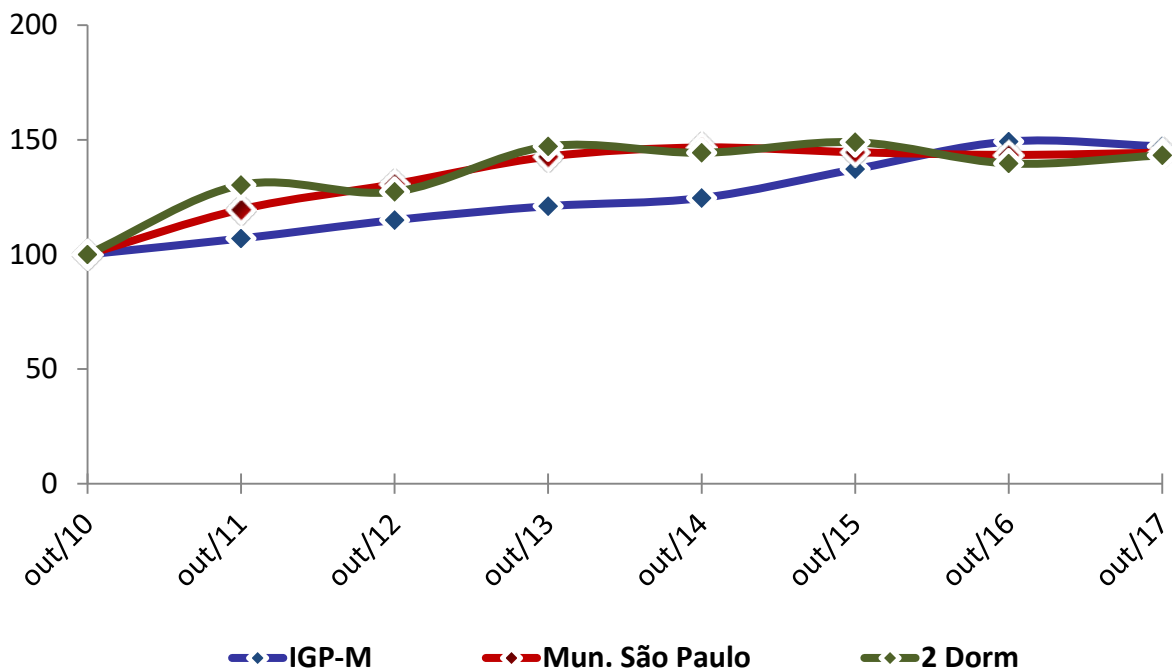
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região do Ipiranga, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de Outubro de 2010 a Outubro de 2017, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 49,3%, enquanto a variação média no município foi de 44,4% e o IGP-M de 47,1%, no mesmo período analisado.

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

| Variação Acumulada (%) Outubro de 2010 a Outubro de 2017 | |
|---|-------|
| IGP-M (FGV) | 47,1% |
| Município São Paulo | 44,4% |
| 2 Dormitórios | 43,3% |

Base 100 em Outubro/10



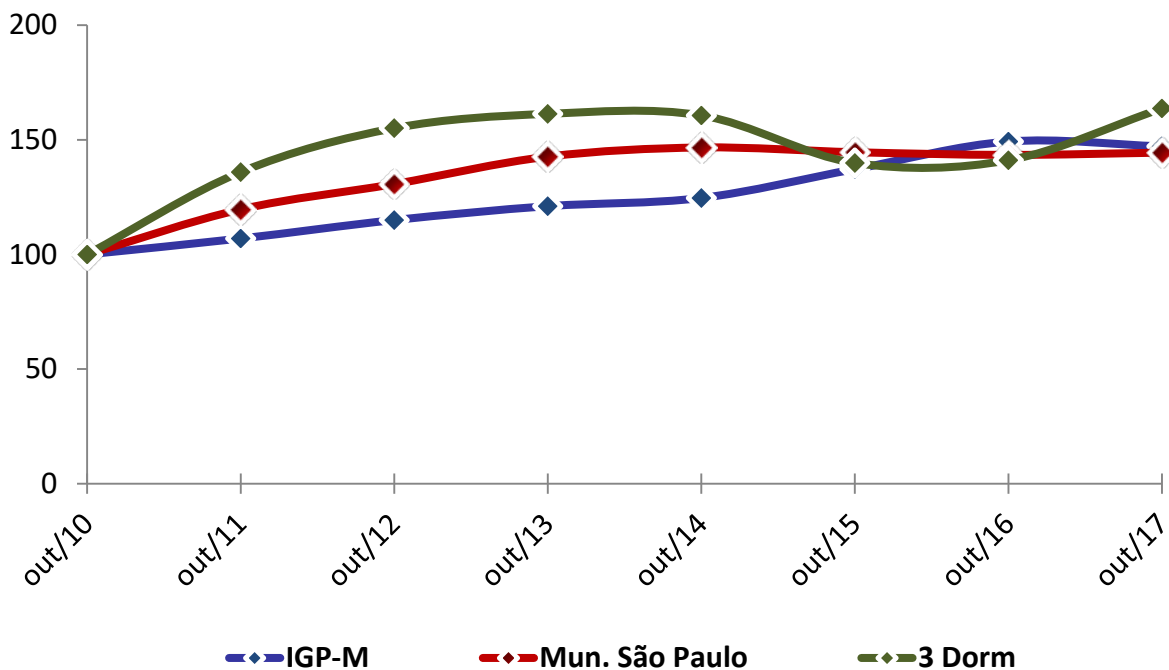
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região do Ipiranga, apresentaram variação acumulada inferior à média do município de São Paulo e a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de Outubro de 2010 a Outubro de 2017, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 43,3%, enquanto a variação média no município foi de 44,4% e o IGP-M de 47,1%, no mesmo período analisado.

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

| Variação Acumulada (%) | |
|-----------------------------------|-------|
| Outubro de 2010 a Outubro de 2017 | |
| IGP-M (FGV) | 47,1% |
| Município São Paulo | 44,4% |
| 3 Dormitórios | 63,7% |

Base 100 em Outubro/10



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região do Ipiranga, 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 Outubro de 2010 a Outubro de 2017, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou crescimento de 63,7%, enquanto a variação média no município foi de 44,4% e o IGP-M de 47,1%, 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

Fabrcio Augusto Kobayashi Hanada Gomes Pereira

Laryssa Basilio Kakuiti

Jane Rosa de Oliveira

Gustavo Mendes Santos

economia@secovi.com.br

(11) 5591-1245, 5591-1244, 5591-1240 e 5591-1247

Assessoria de Comunicaçao

Maria do Carmo Gregorio

Rosana Pinto

aspress@secovi.com.br

(11) 5591-1253 e 5591-1256

Acesse: www.secovi.com.br

Reclamaçoes/Sugestoes: sac@secovi.com.br