

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

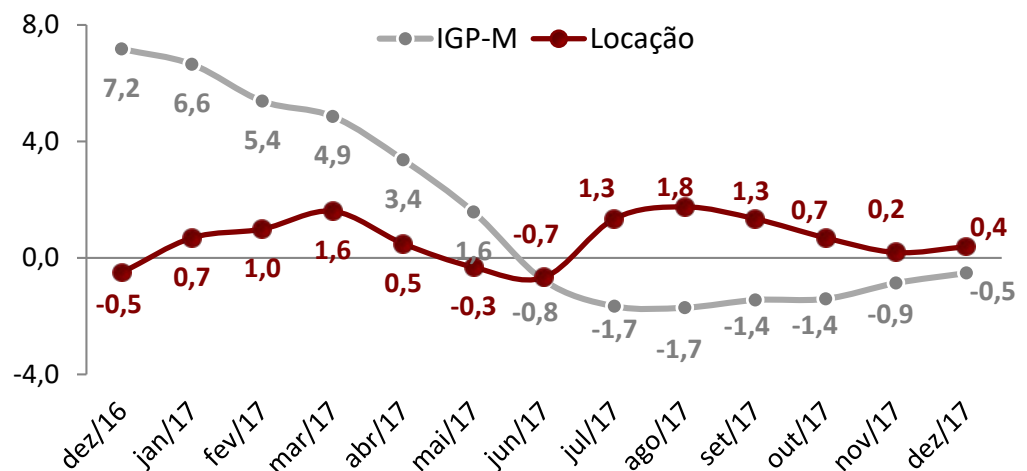
DEZEMBRO 2017
DEZEMBRO DE 2017

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) registrou variação de 0,39% no período de 12 meses (janeiro de 2017 a dezembro de 2017), variação maior do que verificada no período imediatamente anterior (dezembro de 2016 a novembro de 2017) com 0,18%.

A variação 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 -0,52%.

PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

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



As moradias de três quartos foram os que apresentaram um pequeno acréscimo em dezembro com variação de 0,10%. As unidades de dois dormitórios ficaram com seus valores de locação estabilizados comparativamente a novembro, enquanto que os aluguéis das residências de 1 quarto tiveram uma redução média de 0,05% em dezembro.

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.).

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,0%

Ano: 0,39%

12 meses: 0,39%

Tipos de Garantia

Fiador: 46,0%

Depósito: 37,0%

Seguro Fiança: 17,0%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 17 e 41 dias

Apartamento: 24 e 51 dias

Geral: 17 e 44 dias

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.

DEZEMBRO 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	26,89	25,47	22,88	20,82	26,44	22,36	23,65	19,03	23,01	20,27	20,60	17,38
Leste -A	24,70	20,31	19,93	15,89	22,60	22,37	19,46	19,27	20,26	16,78	18,13	15,31
Leste -B	22,59	18,20	19,54	15,71	19,27	17,73	16,85	15,58	16,69	14,19	14,78	13,30
Norte	24,52	20,46	20,28	17,26	21,48	19,08	18,20	15,96	19,71	19,04	17,47	15,72
Oeste -A	34,66	30,29	29,87	22,68	27,73	24,95	24,69	22,22	28,12	27,18	25,88	23,30
Oeste -B	19,31	18,98	16,35	14,89	18,76	15,69	15,78	12,78	16,02	14,91	13,93	12,54
Sul - A	36,35	30,99	31,77	26,68	31,04	25,83	25,68	20,58	31,80	24,57	23,40	21,06
Sul - B	27,32	19,65	23,40	16,55	20,77	18,59	17,94	15,71	19,18	17,85	17,00	15,30

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\$ 19,04 e R\$ 19,71. Uma moradia de 90 m² nessa região tem sua locação entre R\$ 1.714 e R\$ 1.774.

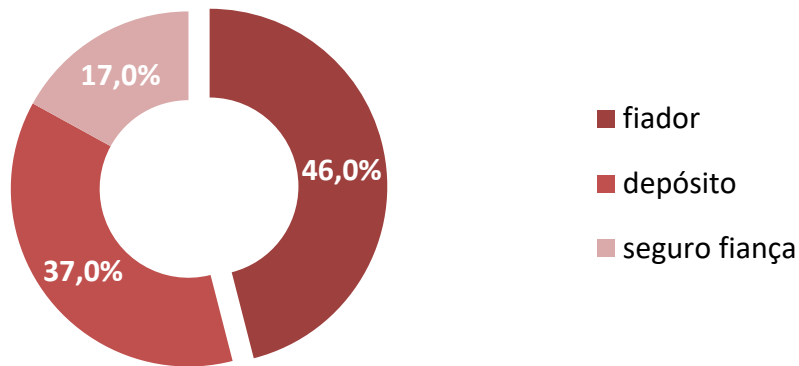
Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de três dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 24,57 e R\$ 31,80. Assim, um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.686 e R\$ 4.770

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	27,41	23,66	22,85	20,29	22,78	20,61
Belém	20,54	15,17	18,96	15,86	21,69	19,34
Brás	19,85	15,87	18,46	15,47	Nd	Nd
Butantã	21,00	17,62	17,95	14,71	17,06	14,87
Campo Limpo	17,64	14,88	16,38	13,86	17,01	14,87
Cangaíba	24,34	21,46	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	17,95	14,43	Nd	Nd
Centro	28,49	23,63	24,68	21,76	17,11	15,09
Cidade Ademar	Nd	Nd	18,98	15,78	15,65	13,42
Ipiranga	22,40	18,52	21,24	18,09	20,09	17,95
Itaim Paulista	19,51	16,46	17,54	15,66	Nd	Nd
Itaquera	18,99	15,54	16,50	13,79	16,65	14,47
Jabaquara	21,37	18,74	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	15,83	12,92	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	18,17	16,17
Jardins	41,93	37,50	33,45	30,80	31,65	28,37
Moema	40,93	36,02	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	22,02	17,84	20,53	17,34	16,44	14,67
Penha	23,91	21,18	20,97	18,55	21,71	19,34
Perdizes	37,52	32,53	30,76	27,50	29,06	26,85
Pinheiros	33,67	29,17	34,00	30,50	31,66	30,04
Pirituba	18,38	14,97	15,33	13,17	14,76	12,81
Pompéia	25,18	20,98	25,72	22,38	27,37	25,21
Santana	24,09	20,55	21,98	18,95	19,91	17,94
São Mateus	17,78	16,09	14,52	13,49	12,06	10,81
São Miguel Paulista	19,42	17,27	16,56	14,54	Nd	Nd
Sapopemba	15,46	13,83	15,91	14,65	13,16	11,67
Saúde	24,64	20,21	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	25,45	21,05	21,90	18,90	21,32	19,24
Tucuruvi	24,13	19,29	23,23	19,96	23,50	21,10
Vila Carrão	25,04	22,11	21,56	18,33	18,41	16,28
Vila Formosa	28,75	23,75	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	28,33	23,33	26,24	23,03	27,78	25,58
Vila Maria	22,23	18,80	20,21	16,70	18,15	15,93
Vila Mariana	32,85	28,01	21,18	18,57	23,97	22,06
Vila Matilde	23,50	20,01	18,26	15,85	16,61	14,72
Vila Prudente	23,73	19,27	21,93	18,77	20,23	17,99

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 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: 24 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
	17 e 41 dias	24 e 51 dias	17 e 44 dias

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	24,0 dias	29,3 dias
2 dormitórios	24,3 dias	34,3 dias
3 dormitórios	49,8 dias	50,8 dias
Geral	28,2 dias	37,5 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12 MESES (%)
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
nov/17	227,3718	-0,30	0,39	0,18
dez/17	227,3718	0,00	0,39	0,39

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.

Itaquera

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis, em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em dezembro em Itaquera registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 18,99 para imóveis de 1 dormitório; R\$ 16,50 para os imóveis de 2 dormitórios e de R\$ 16,65 as residências de 3 dormitórios.

Itaquera – 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)
dez/11	15,22	13,54	12,48
dez/12	13,26	13,02	15,19
dez/13	16,80	14,31	17,10
dez/14	17,16	17,49	17,75
dez/15	16,40	16,21	16,71
dez/16	19,32	16,06	15,36
dez/17	18,99	16,50	16,65

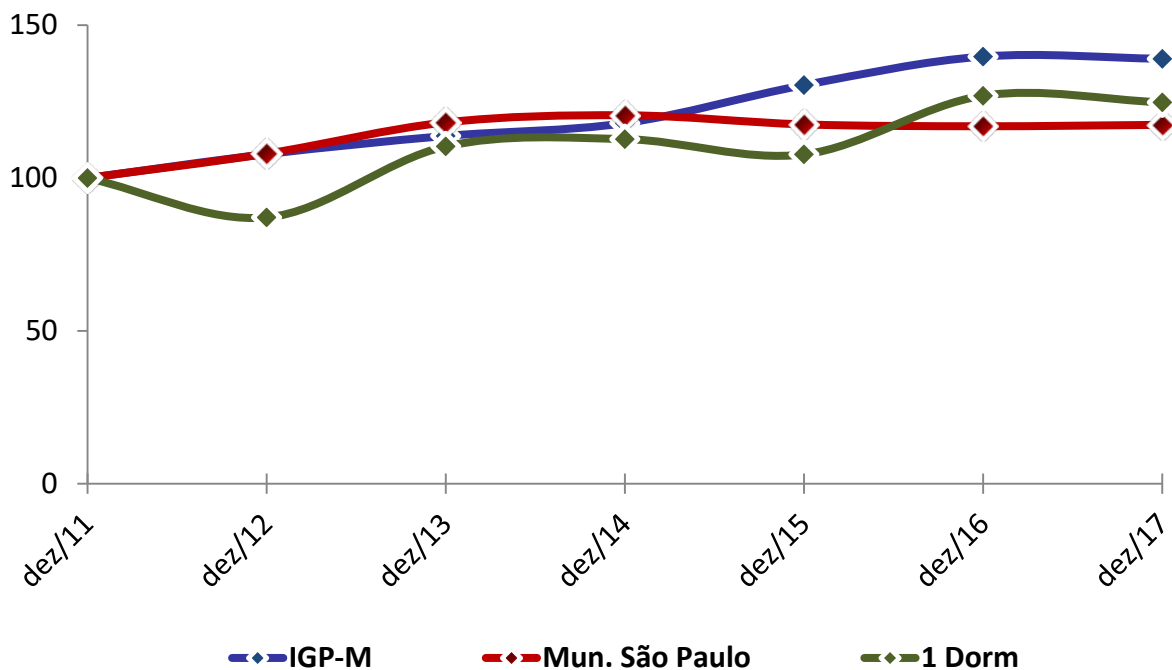
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período janeiro de 2012 a dezembro de 2017, na região de Itaquera, foi de 24,8% para os imóveis de 1 dormitório, de 21,8% para os imóveis de 2 dormitórios e de 33,4% para as residências de 3 dormitórios.

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 – Itaquera

Variação acumulada (%) Janeiro de 2012 a dezembro de 2017	
IGP-M (FGV)	39,0%
Município São Paulo	17,4%
1 Dormitório	24,8%

Base 100 em Dezembro/11



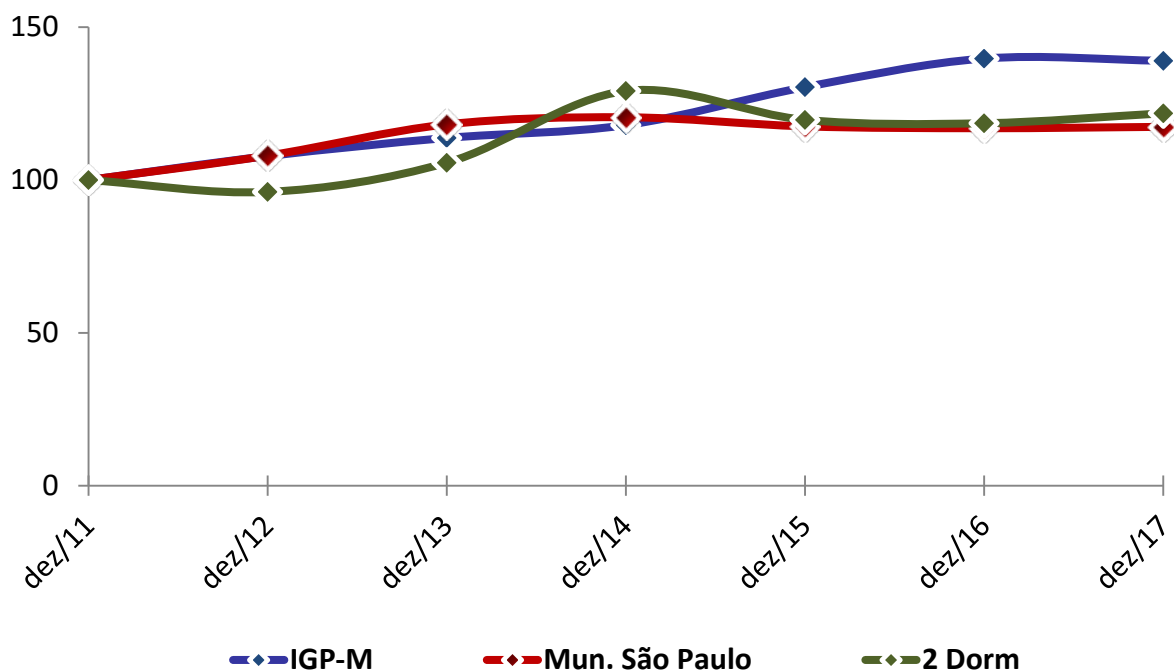
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região de Itaquera, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e inferior a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de Janeiro de 2012 a dezembro de 2017, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 24,8%, enquanto a variação média no município foi de 17,4% e o IGP-M de 39,0%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%)	
Janeiro de 2012 a dezembro de 2017	
IGP-M (FGV)	39,0%
Município São Paulo	17,4%
2 Dormitórios	21,8%

Base 100 em Dezembro/11



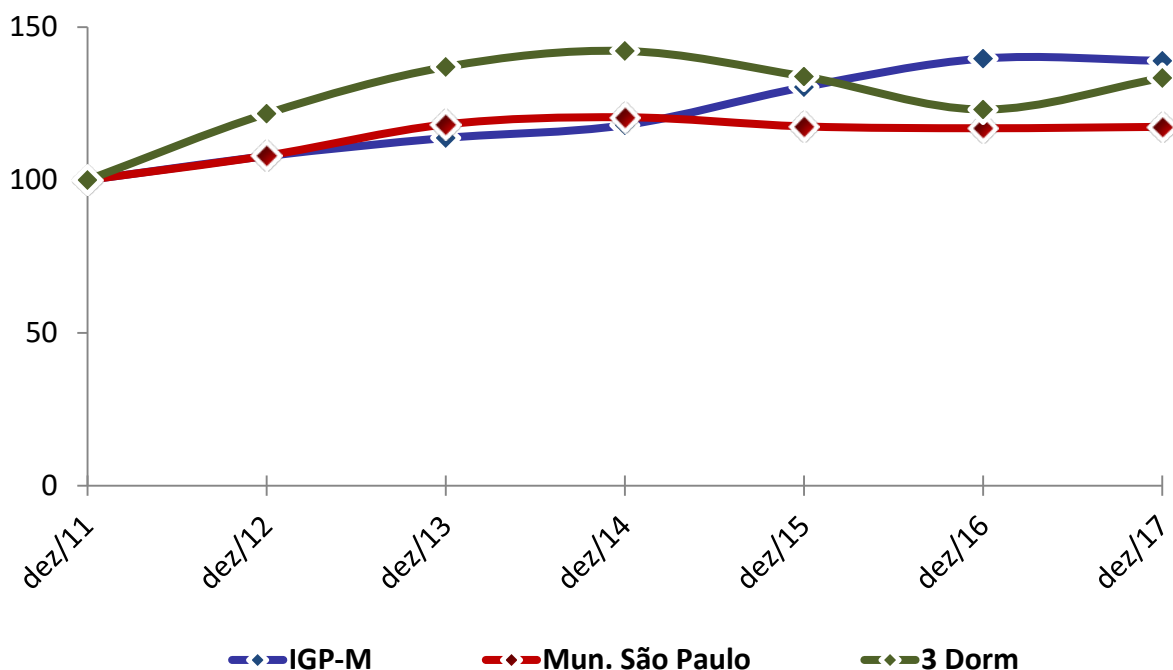
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região de Itaquera, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e inferior a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de Janeiro de 2012 a dezembro de 2017, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 21,8%, enquanto a variação média no município foi de 17,4% e o IGP-M de 39,0%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) Janeiro de 2012 a dezembro de 2017	
IGP-M (FGV)	39,0%
Município São Paulo	17,4%
3 Dormitórios	33,4%

Base 100 em Dezembro/11



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região de Itaquera, 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 Janeiro de 2012 a dezembro de 2017, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou crescimento de 33,4%, enquanto a variação média no município foi de 17,4% e o IGP-M de 39,0%, 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