

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO – FEVEREIRO DE 2017

FEVEREIRO 2017

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,40%

Ano: 1,30%

12 meses: 1,00%

Tipos de Garantia

Fiador: 45,5%

Depósito: 37,0%

Seguro Fiança: 17,5%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 18 e 44 dias

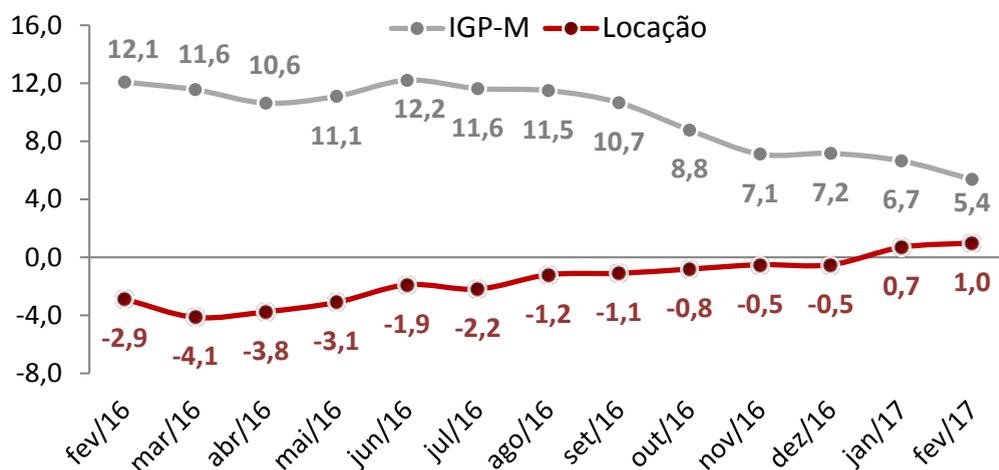
Apartamento: 24 e 50 dias

Geral: 18 e 45 dias

No mês fevereiro, os valores médios de Locações Residenciais aumentaram 0,40%, em relação ao mês anterior. No acumulado de 12 meses, o aumento dos aluguéis atingiu 1,00%, contra uma inflação (IGP-M) de 5,4% 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



As moradias que apresentaram os maiores aumentos nas locações foram as unidades de 1 dormitório, cujos aluguéis elevaram-se 0,90% em fevereiro. As residências de 2 quartos tiveram crescimento nos valores locatícios de 0,15%, enquanto que os aluguéis dos imóveis de três dormitórios tiveram as menores altas, 0,10%.

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.

FEVEREIRO DE 2017

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	27,59	25,75	23,33	21,01	24,98	21,18	21,97	17,83	22,21	20,94	19,66	18,76
Leste -A	24,14	19,27	19,49	15,96	22,11	22,00	18,92	18,83	19,30	17,24	17,09	15,41
Leste -B	21,01	17,93	18,37	15,58	19,20	17,00	16,76	14,80	16,64	14,14	14,82	13,33
Norte	25,58	20,87	21,63	17,88	21,48	19,13	18,72	16,54	19,66	19,25	17,66	15,90
Oeste -A	33,43	28,89	28,93	21,65	28,17	25,35	25,29	22,77	28,20	27,32	26,02	23,42
Oeste -B	20,98	20,25	17,14	17,01	19,29	16,80	16,14	13,98	16,91	15,73	14,70	13,23
Sul - A	37,24	31,89	32,69	27,49	32,99	29,10	27,39	23,15	31,87	25,35	24,15	21,73
Sul - B	26,91	19,44	22,40	16,01	22,12	19,24	19,01	16,42	18,77	17,51	16,68	15,01

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\$ 19,25 e R\$ 19,66. Uma moradia de 90 m² nessa região tem sua locação entre R\$ 1.733,00 e R\$ 1.769,00.

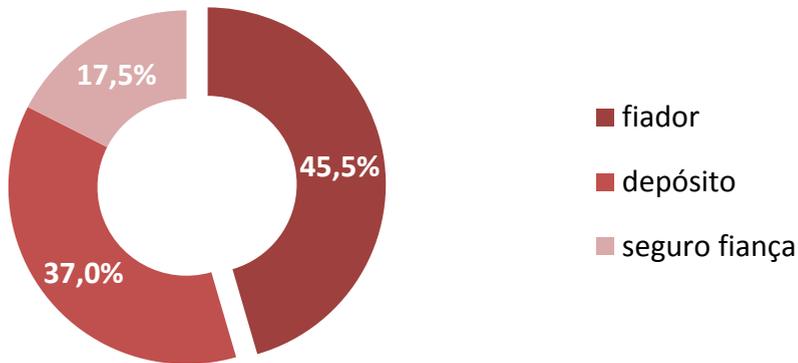
Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de três dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 25,35 e R\$ 31,87. Assim, um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.803,00 e R\$ 4.780,00.

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	33,33	28,67	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	26,29	22,19	24,65	21,78	24,28	22,10
Belém	20,48	16,49	19,59	16,48	20,48	18,14
Bras	20,41	16,84	18,34	15,29	Nd	Nd
Butantã	22,19	20,35	18,89	16,06	17,37	15,18
Campo Limpo	18,39	15,76	16,33	14,50	16,60	15,16
Cangaíba	22,92	20,53	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	18,05	14,81	Nd	Nd
Centro	29,38	24,46	23,09	20,13	17,19	15,47
Cidade Ademar	Nd	Nd	20,39	17,19	16,16	13,93
Ipiranga	23,74	19,50	21,80	18,68	17,49	15,46
Itaim Paulista	17,64	14,83	16,31	14,78	Nd	Nd
Itaquera	19,69	16,61	16,40	13,68	16,87	14,82
Jabaquara	21,87	17,70	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	18,50	15,71	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	20,22	18,22
Jardins	41,48	37,07	39,78	36,44	33,00	30,07
Moema	42,18	37,27	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	21,91	18,01	20,26	17,07	15,70	13,86
Penha	22,96	19,90	20,38	17,97	21,00	18,63
Perdizes	35,11	30,33	30,53	27,29	28,67	26,47
Pinheiros	37,62	32,93	35,17	31,67	30,06	27,75
Pirituba	19,79	16,01	16,07	12,80	15,07	12,89
Pompéia	25,01	21,35	26,97	24,09	25,80	23,87
Santana	24,18	20,65	21,79	18,89	18,36	16,26
São Mateus	17,23	15,75	15,47	14,53	13,15	12,07
São Miguel Paulista	18,00	15,83	15,52	13,56	Nd	Nd
Sapopemba	15,55	14,23	14,40	12,70	13,19	11,94
Saude	27,31	22,89	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	23,46	18,86	19,91	16,81	18,62	16,43
Tucuruvi	23,82	19,12	21,77	18,99	22,82	21,77
Vila Carrão	27,22	24,36	19,85	17,43	16,83	14,68
Vila Formosa	Nd	Nd	26,71	23,34	25,16	22,45
Vila Leopoldina	23,96	18,96	28,63	25,42	29,88	27,67
Vila Maria	25,07	21,67	21,70	18,84	22,96	20,74
Vila Mariana	32,89	28,41	23,25	20,47	23,03	20,35
Vila Matilde	23,78	19,99	18,19	15,76	17,34	15,79
Vila Prudente	21,29	17,18	22,05	18,76	20,69	18,44

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 45,5% 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 17,5% 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 44 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 44 dias	24 e 50 dias	18 e 45 dias

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	23,6 dias	28,7 dias
2 dormitórios	27,1 dias	32,3 dias
3 dormitórios	50,4 dias	53,6 dias
Geral	29,7 dias	37,0 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERIODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
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
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

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.

Perdizes

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis, em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em fevereiro no Perdizes registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 35,11 para imóveis de 1 dormitório; R\$ 30,53 para 2 dormitórios e de R\$ 28,67 para 3 dormitórios.

Perdizes – 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)
fev/10	19,15	21,56	19,87
fev11	24,59	23,39	21,58
fev/12	31,31	29,06	26,11
fev/13	36,81	32,06	27,31
fev/14	36,69	30,96	28,78
fev/15	37,93	34,56	29,39
fev/16	36,94	31,98	28,51
fev/17	35,11	30,53	28,67

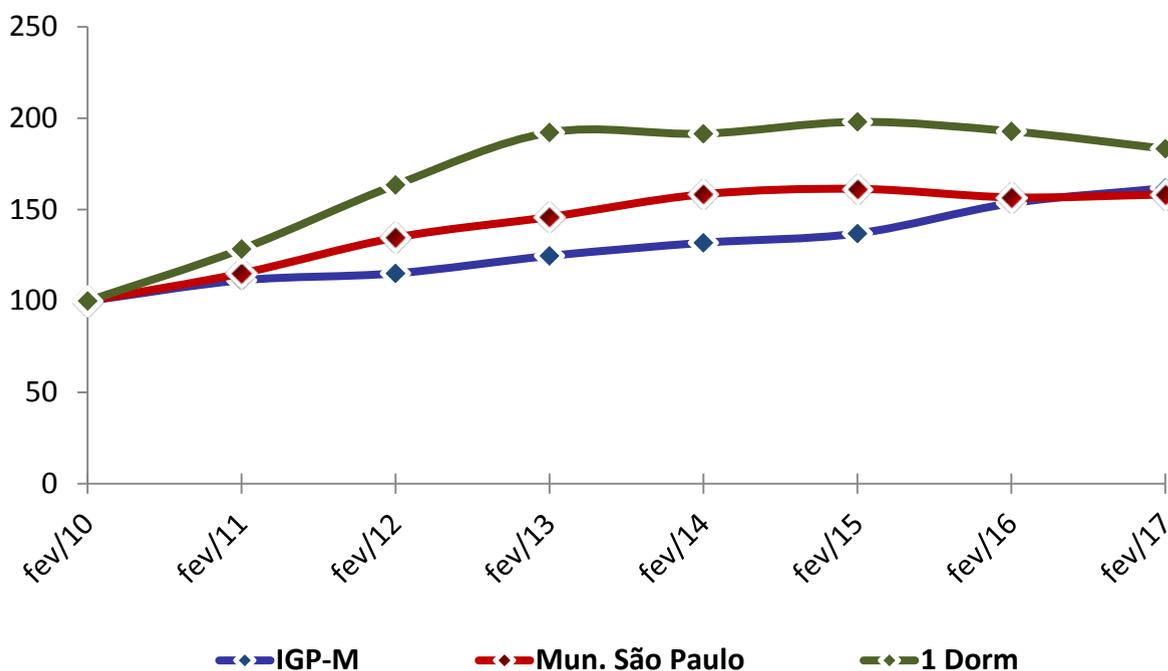
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período fevereiro de 2010 a fevereiro de 2017, na região de Perdizes, foi de 83,3% para os imóveis de 1 dormitório; 41,6% para os de 2 dormitórios e 44,3% para os de 3 dormitórios.

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 – Perdizes

Variação acumulada (%) Fevereiro de 2010 a fevereiro de 2017	
IGP-M (FGV)	61,7%
Município São Paulo	58,3%
1 Dormitório	83,3%

Base 100 em Fevereiro/10



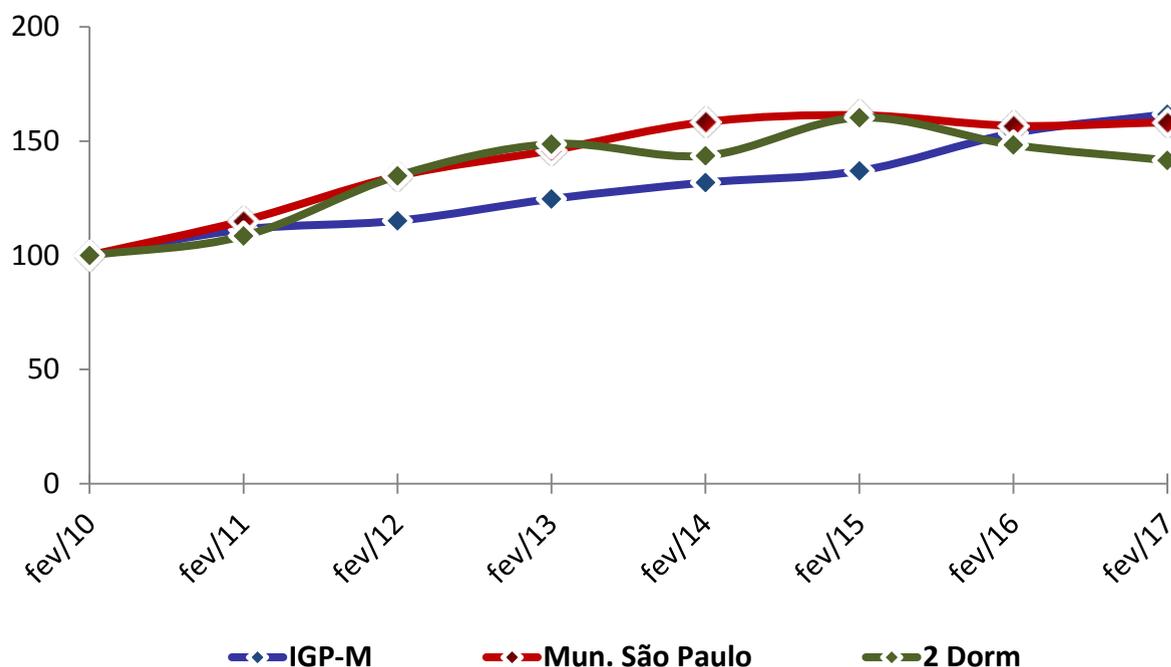
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região de Perdizes, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de fevereiro de 2010 a fevereiro de 2017, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 83,3%, enquanto a variação média no município foi de 58,3% e o IGP-M de 61,7%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) Fevereiro de 2010 a Fevereiro de 2017	
IGP-M (FGV)	61,7%
Município São Paulo	58,3%
2 Dormitórios	41,6%

Base 100 em Fevereiro/10



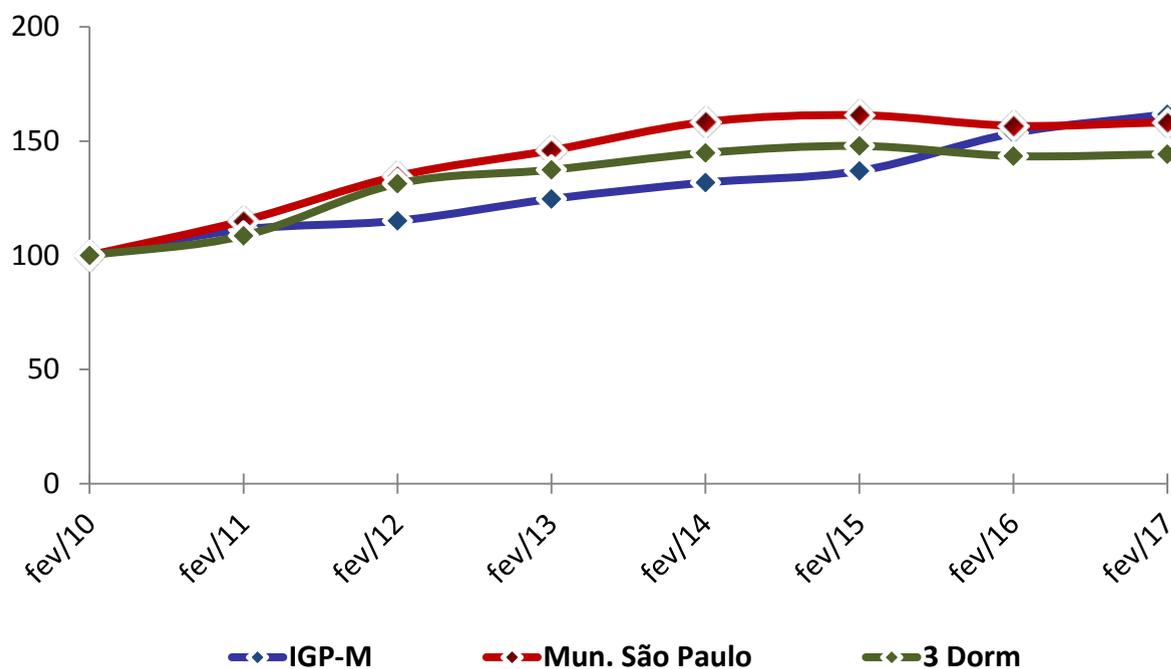
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região de Perdizes apresentaram variação acumulada inferior à média do município de São Paulo e da inflação medida pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas.

A variação acumulada de fevereiro de 2010 a fevereiro de 2017, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 41,6%, enquanto a variação média no município foi de 58,3% e o IGP-M de 61,7%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%)	
Fevereiro de 2010 a Fevereiro de 2017	
IGP-M (FGV)	61,7%
Município São Paulo	58,3%
3 Dormitórios	44,3%

Base 100 em fevereiro/10



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região de Perdizes, 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 fevereiro de 2010 a fevereiro de 2017, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou crescimento de 44,3% enquanto a variação média no município foi de 58,3% e o IGP-M de 61,7%, 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