

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

SETEMBRO DE 2018

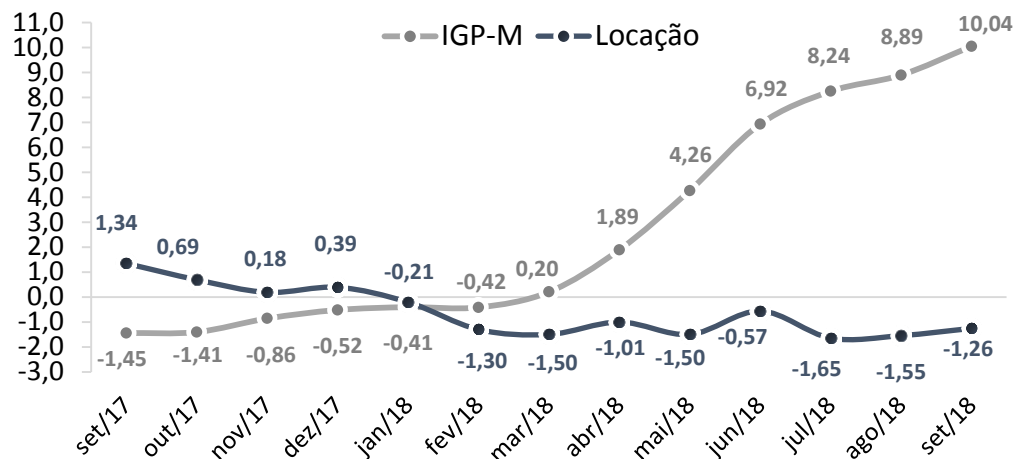
SETEMBRO 2018

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) de setembro registrou variação negativa de 1,26% no período acumulado de 12 meses (outubro de 2017 a setembro de 2018).

As variações de preços dos alugueis ficaram abaixo do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) de setembro de 2018, que foi de 10,04% no acumulado de 12 meses, segundo a Fundação Getúlio Vargas.

PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

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



As maiores reduções em setembro 2018 foram registrados para as unidades de 3 dormitórios (2,6%), seguidas pelos aluguéis dos imóveis de 1 dormitório (0,2%) e, por fim, as residências de 2 quartos que cresceram (0,2%).

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: - 0,50%

Ano: - 1,11%

12 meses: - 1,26%

Tipos de Garantia

Fiador: 45,5%

Depósito: 37,5%

Seguro Fiança: 17,0%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 17 e 43 dias

Apartamento: 23 e 48 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.

SETEMBRO DE 2018

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	26,25	23,38	22,24	18,86	24,79	19,53	21,95	16,36	21,05	18,88	19,03	16,00
Leste -A	25,75	20,27	21,11	16,50	22,03	21,81	18,89	18,70	18,93	12,29	16,81	10,97
Leste -B	23,32	18,21	19,77	15,59	19,75	17,40	16,92	14,81	16,85	14,32	14,80	13,32
Norte	24,09	20,24	19,25	16,77	21,53	18,86	18,23	15,78	18,55	17,86	16,39	14,75
Oeste -A	34,58	28,08	29,91	21,23	28,15	25,33	25,09	22,58	27,56	26,51	25,25	22,72
Oeste -B	20,84	19,30	17,93	15,56	19,17	14,38	16,11	11,23	16,92	15,87	14,83	13,35
Sul - A	35,90	28,80	31,37	24,33	31,02	24,19	25,70	18,83	31,40	24,85	23,67	21,30
Sul - B	26,63	19,25	22,53	16,14	21,45	17,67	18,24	14,68	19,69	18,37	17,50	15,75

Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, o preço por metro quadrado de um imóvel de 3 dormitórios na zona Norte, em bom estado, varia entre R\$ 17,86 e R\$ 18,55. Já uma moradia de 90 m² nessa região tem valor de locação entre R\$ 1.607,40 e R\$ 1.669,50.

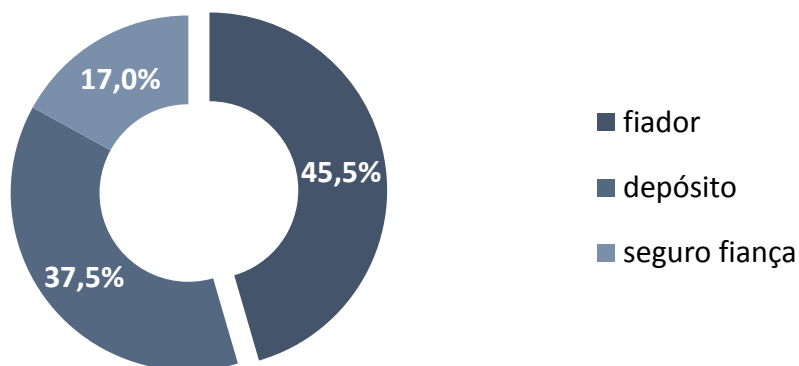
Nos bairros da zona Sul – área A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de 3 dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 24,85 e R\$ 31,40. Um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.727,50 e R\$ 4.710,00.

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	35,75	30,92	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	22,89	19,40	22,17	19,60	21,44	19,36
Belém	22,92	18,68	17,43	14,37	19,57	17,23
Bras	21,58	17,52	17,34	14,27	Nd	Nd
Butantã	21,94	18,94	17,14	14,10	17,56	15,37
Campo Limpo	18,35	15,88	16,70	13,94	16,16	13,85
Cangaíba	22,26	17,95	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	18,77	15,36	Nd	Nd
Centro	27,05	22,22	22,24	19,29	15,60	13,83
Cidade Ademar	Nd	Nd	22,72	19,52	17,61	15,52
Ipiranga	22,52	18,64	20,30	17,15	20,78	18,72
Itaim Paulista	18,54	15,69	16,82	14,93	Nd	Nd
Itaquera	18,01	14,75	16,09	13,15	14,66	12,47
Jabaquara	19,78	15,61	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	15,83	12,92	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	22,56	20,56
Jardins	39,41	35,04	32,21	29,25	33,51	30,75
Moema	41,25	36,39	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	22,28	18,02	20,02	16,83	15,48	13,72
Penha	23,04	19,08	22,44	18,97	20,42	17,82
Perdizes	34,11	29,13	29,28	26,04	27,20	25,00
Pinheiros	42,73	37,84	39,67	36,00	28,95	28,77
Pirituba	19,30	16,41	15,86	12,78	15,61	13,71
Pompéia	22,90	19,15	24,75	21,75	25,43	23,39
Santana	23,52	18,74	20,42	17,40	18,13	16,15
São Mateus	17,90	15,12	13,77	12,02	12,87	11,61
São Miguel Paulista	18,27	16,08	16,38	14,12	Nd	Nd
Sapopemba	15,75	14,13	14,14	12,31	13,16	11,67
Saude	25,88	21,45	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	23,45	19,06	20,17	17,19	19,94	17,86
Tucuruvi	22,72	17,83	24,65	21,25	21,94	19,62
Vila Carrão	31,05	27,85	21,90	18,68	16,88	14,75
Vila Formosa	31,25	26,25	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	29,17	25,00	29,20	25,26	30,34	27,67
Vila Maria	23,00	19,40	20,69	17,35	19,63	17,41
Vila Mariana	35,39	30,55	23,95	21,28	23,72	21,81
Vila Matilde	23,47	19,63	19,02	16,04	16,46	14,23
Vila Prudente	22,86	18,65	22,82	19,53	20,87	18,63

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 37,5% escolheram essa forma de garantia. O seguro-fiança foi o tipo de garantia pedido por 17,0% 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 alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 17 a 43 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 23 a 48 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 43 dias	23 e 48 dias	17 e 44 dias

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	24,2 dias	27,8 dias
2 dormitórios	25,9 dias	31,4 dias
3 dormitórios	49,7 dias	51,2 dias
Geral	29,1 dias	35,7 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERIODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
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
jan/18	228,0539	0,30	0,30	-0,21
fev/18	226,4575	-0,70	-0,40	-1,30
mar/18	225,3252	-0,50	-0,90	-1,50
abr/18	224,8746	-0,20	-1,10	-1,01
mai/18	223,5253	-0,60	-1,69	-1,50
jun/18	225,5370	0,90	-0,81	-0,57
jul/18	224,6349	-0,40	-1,20	-1,65
ago/18	225,9827	0,60	-0,61	-1,55
set/18	224,8528	-0,50	-1,11	-1,26

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.

Vila Mariana

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em setembro no bairro de Vila Mariana registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 35,39 para 1 dormitório; R\$ 23,95 para 2 dormitórios; e de R\$ 23,72 as residências de 3 dormitórios.

Vila Mariana – 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)
set/12	32,89	27,36	23,87
set/13	37,52	27,49	25,77
set/14	37,80	25,03	23,38
set/15	31,93	23,37	21,66
set/16	32,02	24,14	23,45
set/17	33,12	22,73	22,34
set/18	35,39	23,95	23,72

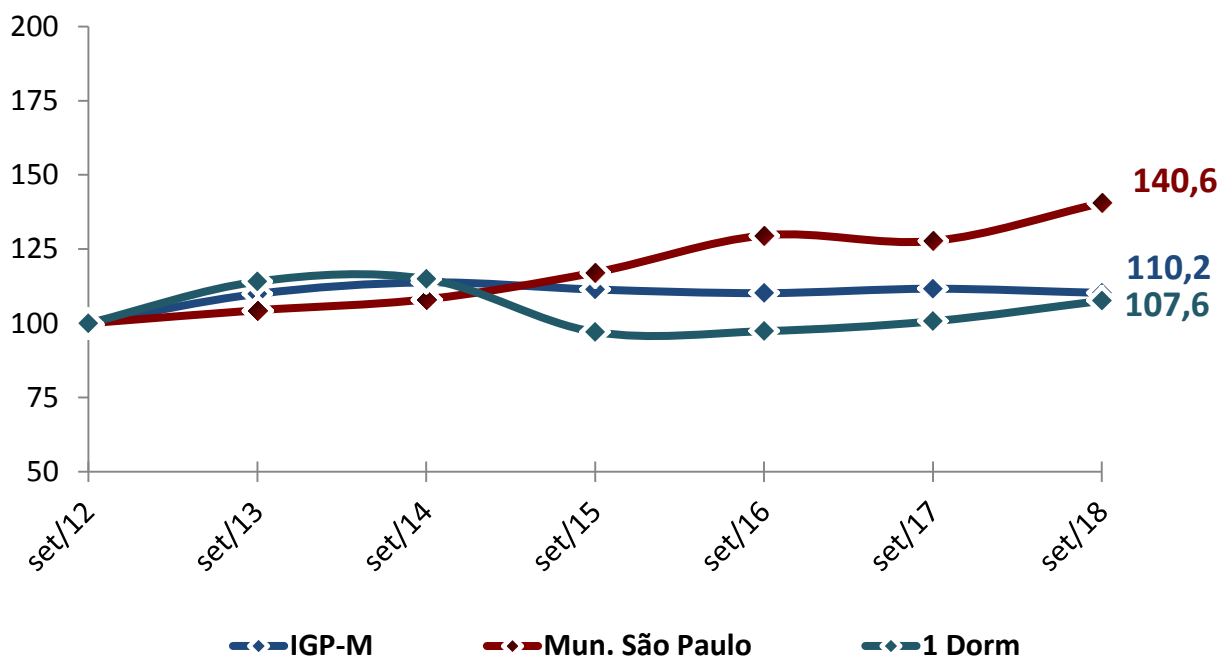
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período outubro de 2012 a setembro de 2018, na região da Vila Mariana, foi de 7,6% para os imóveis de 1 dormitório, de -12,5% para os imóveis de 2 dormitórios e -0,6% para as residências de 3 dormitórios.

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 – Vila Mariana

Variação acumulada (%)	
Outubro de 2012 a Setembro de 2018	
IGP-M (FGV)	40,6%
Município São Paulo	10,2%
1 Dormitório	7,6%

Base 100 em setembro/12



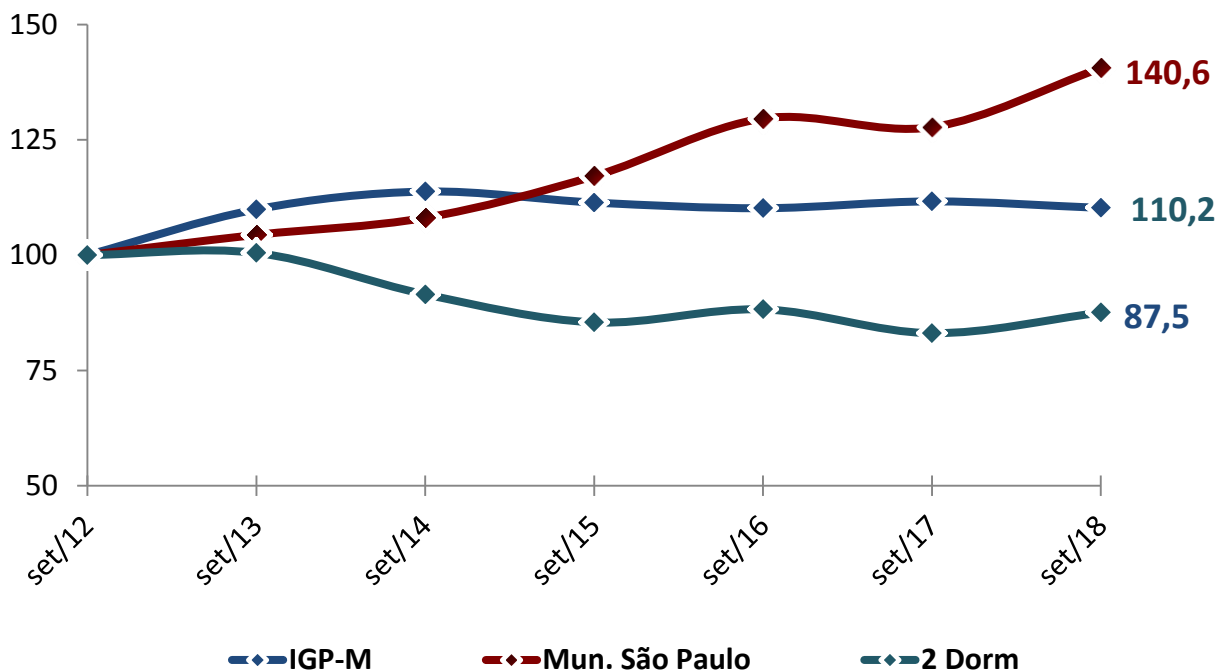
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região de Vila Mariana apresentaram variação acumulada inferior à inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas e a média do município de São Paulo e no período analisado.

A variação acumulada de outubro de 2012 a setembro de 2018, para os imóveis de 1 dormitório, registrou aumento de 7,6%, enquanto a variação média no município foi de 10,2% e o IGP-M de 40,6%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%)	
Outubro de 2012 a Setembro de 2018	
IGP-M (FGV)	40,6%
Município São Paulo	10,2%
2 Dormitórios	-12,5%

Base 100 em setembro/12



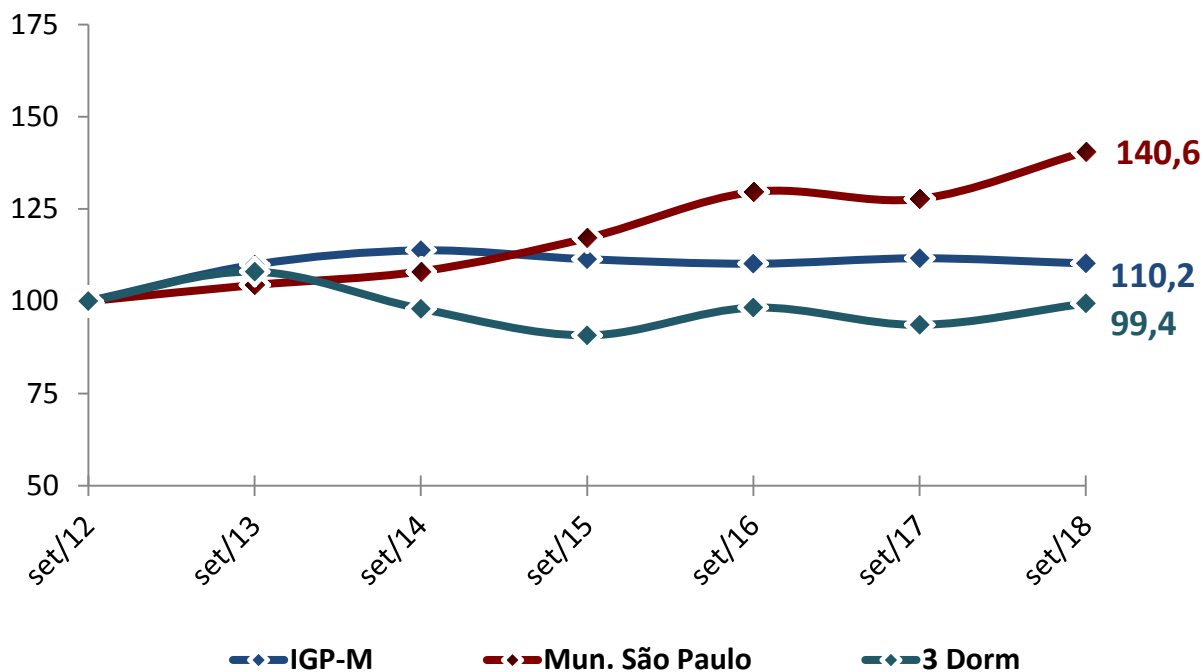
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região de Perdizes, apresentaram variação acumulada inferior à média do município de São Paulo e da inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado.

A variação acumulada de outubro de 2012 a setembro de 2018, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou queda de 12,5%, enquanto a variação média no município foi de 10,6% e o IGP-M de 40,6%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%)	
Outubro de 2012 a Setembro de 2018	
IGP-M (FGV)	40,6%
Município São Paulo	10,2%
3 Dormitórios	-0,6%

Base 100 em setembro/12



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região da Vila Mariana, apresentaram variação acumulada inferior à média do município de São Paulo e da inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado.

A variação acumulada de outubro de 2012 a setembro de 2018, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou queda de 0,6%, enquanto a variação média no município foi de 10,2% e o IGP-M de 40,6%, no mesmo período analisado.

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

Flavio Amary

Presidente Secovi-SP

Rolando Mifano

Vice-presidente de Gestão Patrimonial e Locação

Mark Turnbull

Diretor

Celso Petrucci

Economista Chefe

Departamento de Economia e Estatística

Edson Kitamura

Fabício Augusto Kobayashi Hanada Gomes Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

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