

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

SETEMBRO DE 2019

Setembro de 2019

## Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,05%

Ano: 4,73%

12 meses: 5,90%

## Tipos de Garantia

Fiador: 45,5%

Depósito: 37,5%

Seguro Fiança: 17,0%

## Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 17 e 41 dias

Apartamento: 23 e 49 dias

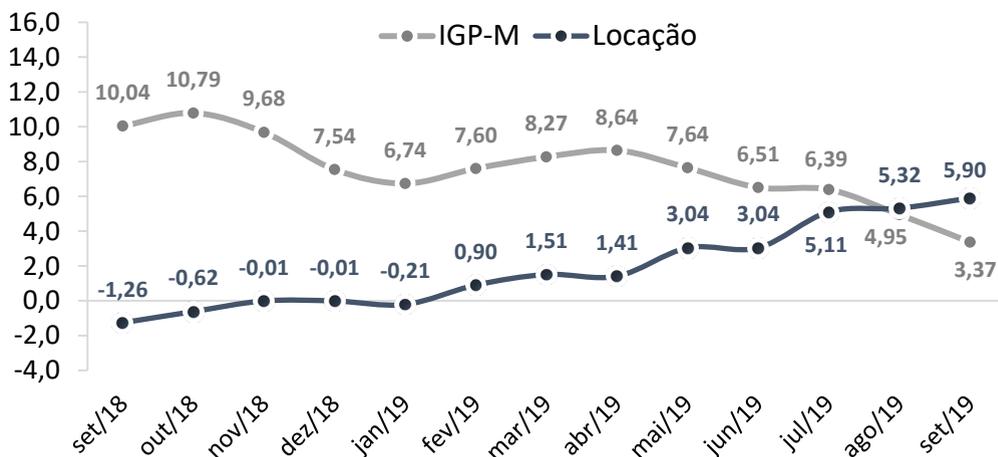
Geral: 17 e 43 dias

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) de setembro registrou aumento de 5,90% no período acumulado de 12 meses (outubro de 2018 a setembro de 2019).

Considerando o mesmo período analisado as variações de preços dos aluguéis ficaram acima do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) que registrou variação de 3,37% segundo a Fundação Getúlio Vargas.

## PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

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



Os imóveis que tiveram as maiores elevações foram as residências de dois quartos, que tiveram valores locatícios subindo em média 0,25% em setembro. As unidades de 3 dormitórios também tiveram acréscimos nos aluguéis de 0,10%, enquanto que os dos imóveis de 1 quarto recuaram 0,25% em média.

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.

**Setembro de 2019**

VALOR (R\$/m <sup>2</sup> )	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												
<b>Centro</b>	28,73	26,88	24,64	21,57	27,53	21,77	24,89	18,83	23,61	19,93	21,11	16,89
<b>Leste -A</b>	28,84	22,37	24,38	18,80	23,94	23,70	20,80	20,59	20,89	20,57	18,75	18,17
<b>Leste -B</b>	21,33	18,03	18,39	15,51	19,45	16,73	16,90	14,51	17,42	14,81	15,48	13,93
<b>Norte</b>	24,38	21,62	19,71	18,54	21,29	19,06	18,18	16,44	18,80	18,14	16,65	14,98
<b>Oeste -A</b>	38,09	31,35	33,14	22,38	29,40	26,46	26,18	23,56	28,98	27,89	26,56	23,90
<b>Oeste -B</b>	21,50	20,53	18,16	16,93	18,75	16,36	15,73	14,55	16,45	15,31	14,30	12,87
<b>Sul - A</b>	39,22	33,25	34,84	28,56	33,98	30,81	28,45	24,46	34,68	27,24	25,95	23,35
<b>Sul - B</b>	29,78	20,36	24,97	16,91	23,94	23,04	20,66	19,83	21,23	20,01	19,06	17,15

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\$ 18,14 e R\$ 18,80. Já uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem valor de locação entre R\$ 1.632,60 e R\$ 1.692,00

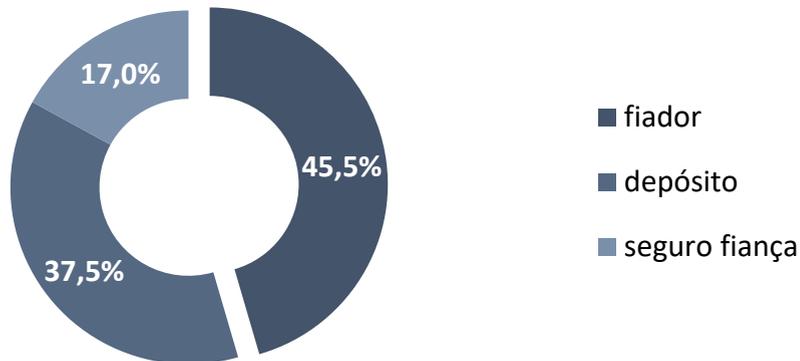
Nos bairros da zona Sul – área A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de 3 dormitórios faixa de valores por m<sup>2</sup> entre R\$ 27,24 e R\$ 34,68. Um imóvel com área em torno de 150 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 4.086,00 e R\$ 5.202,00.

**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	36,00	29,50	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	28,35	24,48	29,67	26,65	Nd	Nd
Belém	24,79	20,56	16,66	13,96	19,15	16,81
Bras	21,97	17,90	17,55	14,84	Nd	Nd
Butantã	22,91	19,75	20,04	17,01	17,58	15,51
Campo Limpo	17,47	14,55	18,79	15,42	16,55	14,21
Cangaíba	19,40	16,52	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	20,22	17,19	Nd	Nd
Centro	29,67	24,62	24,59	21,97	16,96	14,86
Cidade Ademar	Nd	Nd	21,81	18,61	16,14	14,02
Ipiranga	25,59	20,75	24,50	21,33	22,96	20,89
Itaim Paulista	20,38	17,53	19,00	17,43	Nd	Nd
Itaquera	19,56	17,01	15,61	12,55	15,05	13,03
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	21,39	19,39
Jardins	44,46	40,09	37,62	34,59	36,18	33,45
Moema	41,25	36,39	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	24,40	20,69	21,14	18,20	15,40	13,84
Penha	22,79	19,46	22,92	19,58	23,83	21,23
Perdizes	38,28	33,32	31,75	28,53	28,26	25,96
Pinheiros	46,88	42,39	44,17	40,50	35,05	33,17
Pirituba	20,28	17,35	16,68	14,34	15,68	13,39
Pompéia	28,93	25,18	28,88	25,88	26,39	24,36
Santana	24,60	20,08	20,01	17,79	18,32	16,18
São Mateus	18,10	15,81	15,00	13,33	13,44	11,65
São Miguel Paulista	19,51	17,46	18,08	16,58	Nd	Nd
Sapopemba	14,52	12,90	14,64	13,36	13,61	12,56
Saude	23,80	19,74	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	30,93	25,99	25,71	22,17	23,31	20,90
Tucuruvi	24,50	20,17	25,53	22,13	22,45	20,10
Vila Carrão	24,42	21,54	21,23	18,01	17,37	15,24
Vila Formosa	25,00	20,00	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	34,50	27,31	30,29	25,60	30,27	27,10
Vila Maria	22,85	18,79	19,19	15,81	20,37	18,15
Vila Mariana	35,18	29,05	24,06	20,90	25,05	23,01
Vila Matilde	23,57	19,87	19,30	16,03	17,81	15,57
Vila Prudente	24,31	20,90	28,23	24,99	23,19	21,12

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 43 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 17 a 41 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 23 a 49 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	23 e 49 dias	17 e 43 dias

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

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	23,9 dias	26,7 dias
2 dormitórios	25,2 dias	31,9 dias
3 dormitórios	47,1 dias	52,5 dias
<b>Geral</b>	<b>28,2 dias</b>	<b>36,1 dias</b>

**EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12 MESES (%)
set/18	224,8528	-0,50	-1,11	-1,26
out/18	226,6516	0,80	-0,32	-0,62
nov/18	227,3542	0,31	-0,01	-0,01
dez/18	227,3542	0,00	-0,01	-0,01
jan/19	227,5816	0,10	0,10	-0,21
fev/19	228,4919	0,40	0,50	0,90
mar/19	228,7204	0,10	0,60	1,51
abr/19	228,0342	-0,30	0,30	1,41
mai/19	230,3146	1,00	1,30	3,04
jun/19	232,3874	0,90	2,21	3,04
jul/19	236,1056	1,60	3,85	5,11
ago/19	237,9945	0,80	4,68	5,32
set/19	238,1135	0,05	4,73	5,90

**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 Maria

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em setembro no bairro da Vila Maria registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 22,85 para 1 dormitório; R\$ 19,19 para 2 dormitórios e de R\$ 20,37 as residências de 3 dormitórios.

### Vila Maria – 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> )
set/12	18,22	19,90	19,68
set/13	19,00	19,44	19,07
set/14	21,27	21,24	19,07
set/15	19,72	20,94	19,07
set/16	22,73	22,14	18,33
set/17	22,87	20,64	18,89
set/18	23,00	20,69	19,63
set/19	22,85	19,19	20,37

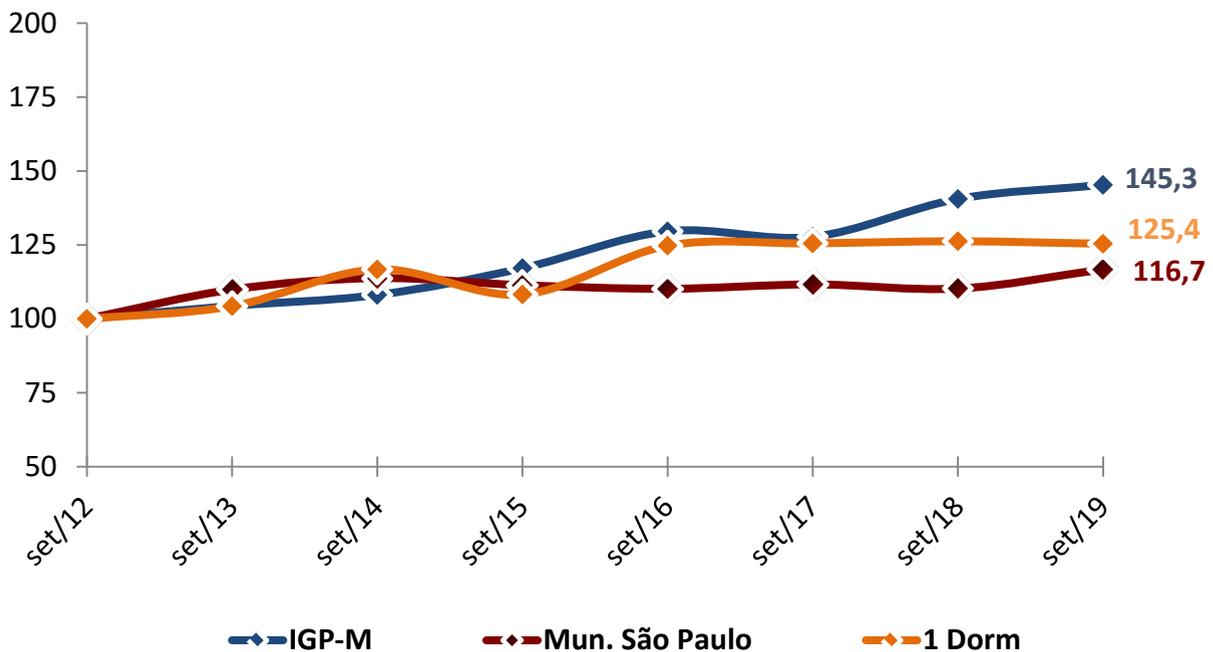
A variação média dos valores de locação residencial acumulada no período outubro de 2012 a setembro de 2019, na região da Vila Maria, foi de 25,4% para os imóveis de 1 dormitório, de - 3,6% para os imóveis de 2 dormitórios e 3,5% para as residências de 3 dormitórios.

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 – Vila Maria

Variação acumulada (%) outubro de 2012 a setembro de 2019	
IGP-M (FGV)	45,3%
Município São Paulo	16,7%
1 Dormitório	25,4%

*Base 100 em setembro/12*



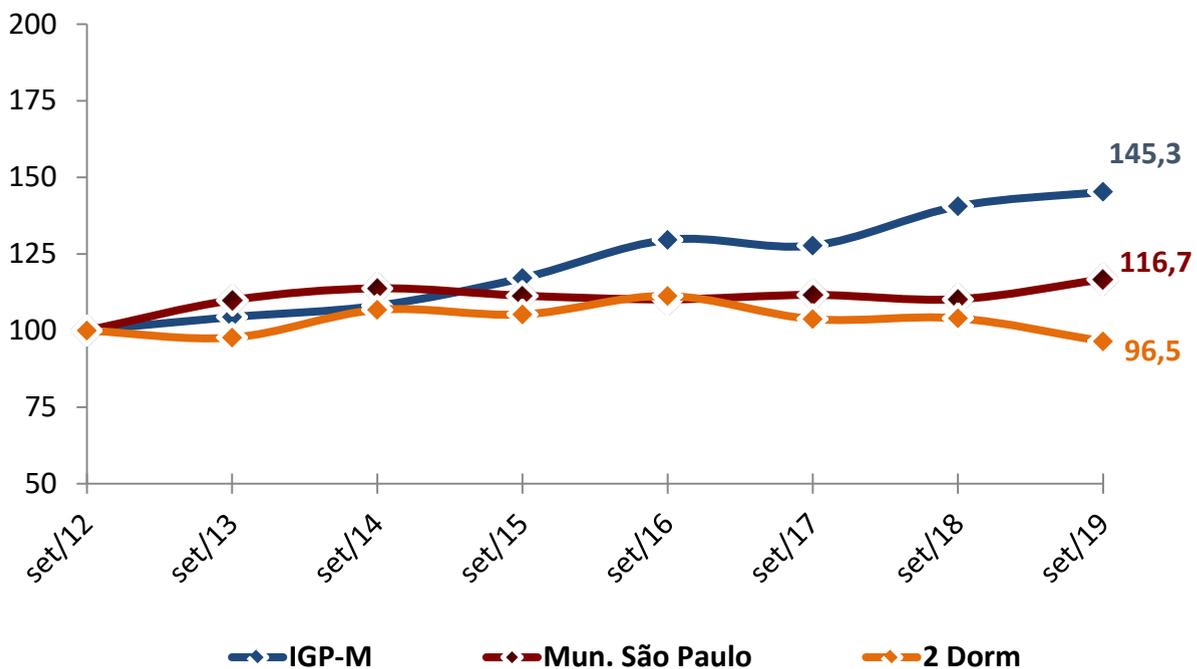
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região da Vila Maria apresentaram variação acumulada inferior à inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas e superior a média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de outubro 2012 a setembro 2019, para os imóveis de 1 dormitório, registrou aumento de 25,4%, enquanto a variação média no município foi de 16,7% e o IGP-M de 45,3%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) outubro de 2012 a setembro de 2019	
IGP-M (FGV)	45,3%
Município São Paulo	16,7%
2 Dormitórios	- 3,6%

*Base 100 em setembro/12*



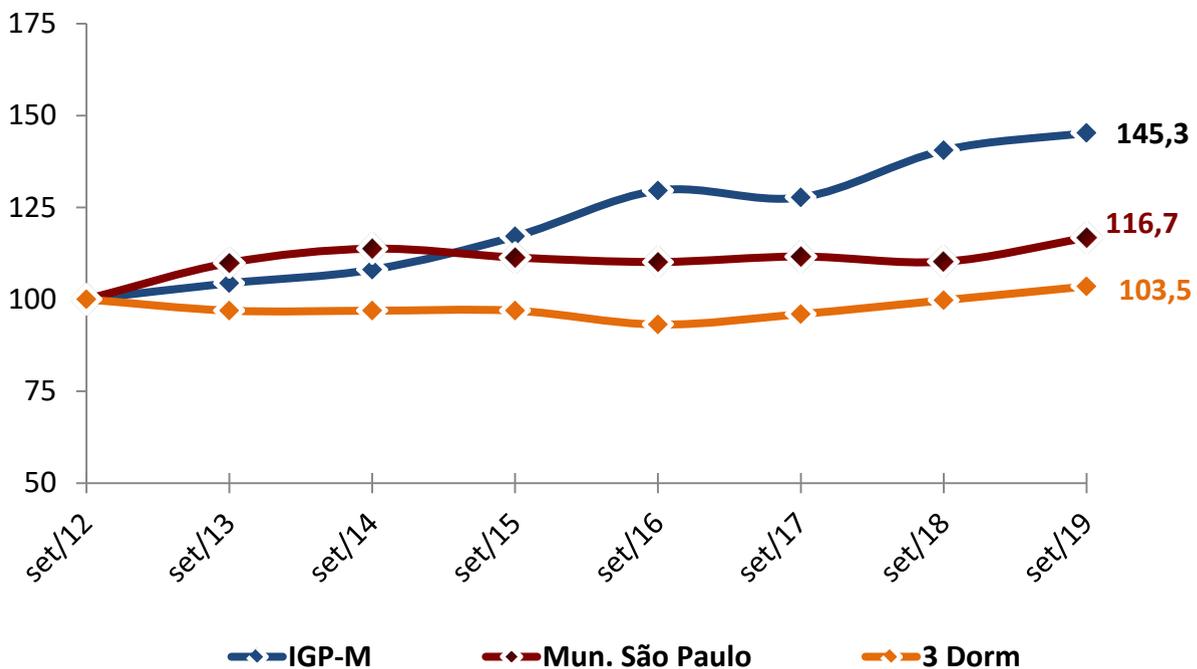
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região do Vila Maria apresentaram variação acumulada inferior a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas e a média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de outubro de 2012 a setembro de 2019, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou queda de 3,6%, enquanto a variação média no município foi de 16,7% e o IGP-M de 45,3% no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) outubro de 2012 a setembro de 2019	
IGP-M (FGV)	45,3%
Município São Paulo	16,7%
3 Dormitórios	3,5%

*Base 100 em setembro/12*



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

A variação acumulada de outubro de 2012 a setembro de 2019, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou aumento de 3,5%, enquanto a variação média no município foi de 16,7% e o IGP-M de 45,3%, no mesmo período analisado.

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

Basilio Jafet

**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](http://www.secovi.com.br)

Reclamações/Sugestões: [sac@secovi.com.br](mailto:sac@secovi.com.br)