

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

OUTUBRO DE 2019

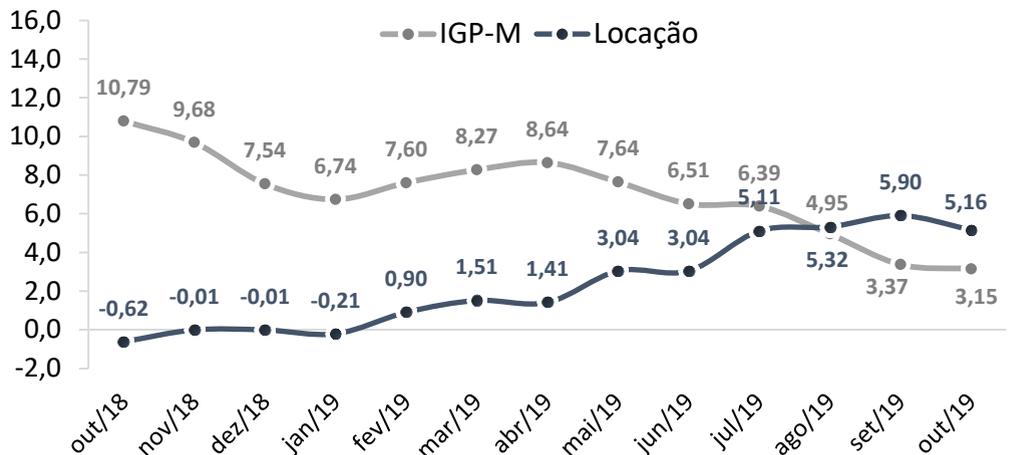
Outubro de 2019

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) de outubro registrou aumento de 5,16% no período acumulado de 12 meses (novembro de 2018 a outubro 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 3,15% 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 três quartos, que tiveram valores locatícios subindo em média 0,30% em outubro. As unidades de 1 dormitório também tiveram acréscimos nos aluguéis de 0,10%, enquanto que os dos imóveis de 2 quartos permaneceram estáveis.

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: 0,10%

Ano: 4,84%

12 meses: 5,16%

Tipos de Garantia

Fiador: 45,0%

Depósito: 38,0%

Seguro Fiança: 17,0%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 16 e 40 dias

Apartamento: 22 e 47 dias

Geral: 16 e 42 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.

Outubro de 2019

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
Centro	28,92	27,50	25,19	23,50	28,73	25,80	26,15	22,90	23,82	22,86	21,27	19,81
Leste -A	29,30	22,12	24,81	18,55	24,43	24,18	21,19	20,98	21,58	18,26	19,36	15,86
Leste -B	21,72	18,15	18,75	15,65	19,53	16,88	17,08	14,66	17,45	14,83	15,53	13,97
Norte	24,97	21,83	20,09	18,68	21,10	17,53	17,90	15,29	18,75	18,09	16,60	14,94
Oeste -A	37,71	29,67	32,80	20,51	30,62	27,55	27,37	24,64	29,42	28,17	26,83	24,14
Oeste -B	21,82	20,84	18,48	17,23	18,89	16,36	15,87	14,55	16,39	15,25	14,25	12,83
Sul - A	38,71	31,03	34,52	26,34	33,46	29,51	28,00	23,15	34,47	27,43	26,12	23,51
Sul - B	31,33	20,24	26,44	16,39	23,66	23,04	20,38	19,83	21,26	20,14	19,18	17,26

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\$ 18,75 e R\$ 18,09. Já uma moradia de 90 m² nessa região tem valor de locação entre R\$ 1.687,50 e R\$ 1.628,10

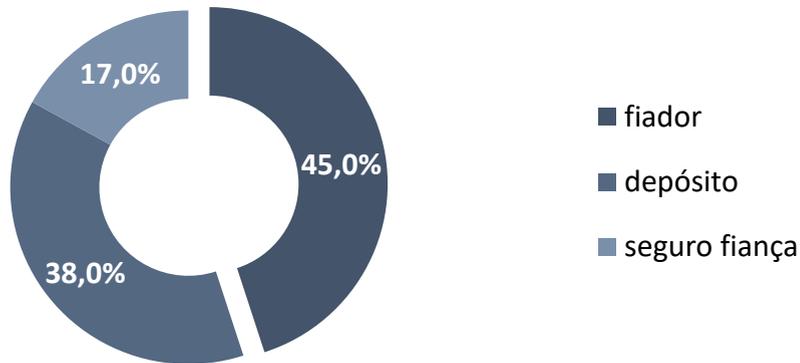
Nos bairros da zona Sul – área A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de 3 dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 34,47 e R\$ 27,43. Um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 5.170,50 e R\$ 4.114,50.

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	36,75	30,25	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	27,97	23,95	26,98	23,95	Nd	Nd
Belém	24,38	20,14	16,66	13,96	19,15	16,81
Bras	21,80	17,73	17,31	14,23	Nd	Nd
Butantã	23,17	20,01	19,83	16,80	17,34	15,26
Campo Limpo	17,22	14,31	17,85	14,48	16,18	13,84
Cangaíba	19,40	16,52	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	21,01	17,69	Nd	Nd
Centro	31,31	26,53	27,96	25,42	18,15	16,02
Cidade Ademar	Nd	Nd	21,45	18,25	18,31	16,19
Ipiranga	26,61	21,77	24,40	21,23	23,26	21,59
Itaim Paulista	20,59	17,99	18,91	17,34	Nd	Nd
Itaquera	19,17	16,63	15,99	12,93	15,52	13,67
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	20,83	18,83
Jardins	40,55	36,20	35,51	32,32	36,60	34,13
Moema	41,25	36,39	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	23,83	20,12	21,83	18,72	16,12	14,45
Penha	22,54	19,21	22,65	19,67	22,04	19,44
Perdizes	34,70	29,60	33,21	29,02	29,79	26,94
Pinheiros	48,66	43,77	44,67	41,00	34,06	31,47
Pirituba	21,46	18,41	17,61	15,18	16,33	14,31
Pompéia	35,66	30,86	32,40	29,20	27,60	25,55
Santana	20,74	18,65	17,18	16,13	18,55	17,39
São Mateus	18,23	15,93	15,22	13,55	13,83	12,04
São Miguel Paulista	19,77	17,80	18,03	16,53	Nd	Nd
Sapopemba	15,55	13,93	14,47	13,57	14,21	13,16
Saude	23,43	19,37	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	32,43	27,49	26,87	23,34	24,49	22,09
Tucuruvi	Nd	Nd	23,06	19,61	21,51	19,14
Vila Carrão	25,15	21,64	21,59	18,37	17,57	15,44
Vila Formosa	26,25	21,25	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	35,13	27,94	29,98	25,34	29,66	26,50
Vila Maria	24,08	20,70	20,04	16,67	22,22	20,00
Vila Mariana	34,81	28,68	23,70	20,55	24,69	22,66
Vila Matilde	23,85	20,15	18,90	16,17	17,04	14,80
Vila Prudente	24,36	20,95	28,32	24,99	24,44	22,19

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 45,0% dos contratos de locação realizados. O depósito de três meses de aluguel foi a segunda modalidade mais usada – cerca de 38,0% 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 16 a 42 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 16 a 40 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 22 a 47 dias.

IVL – Índice de Velocidade de Locação

IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado	Casa	Apartamento	Geral
	16 e 40 dias	22 e 47 dias	16 e 42 dias

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	23,6 dias	26,4 dias
2 dormitórios	24,8 dias	31,0 dias
3 dormitórios	42,4 dias	48,3 dias
Geral	27,2 dias	34,5 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERIODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
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
out/19	238,3516	0,10	4,84	5,16

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.

Penha

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em outubro no bairro da Penha registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 22,54 para 1 dormitório; R\$ 22,65 para 2 dormitórios e de R\$ 22,04 as residências de 3 dormitórios.

Penha – 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/12	16,62	17,66	15,79
out/13	17,32	18,06	16,46
out/14	20,05	19,88	18,44
out/15	21,46	19,89	17,44
out/16	22,98	19,86	21,03
out/17	22,74	20,89	20,99
out/18	23,17	22,49	22,11
out/19	22,54	22,65	22,04

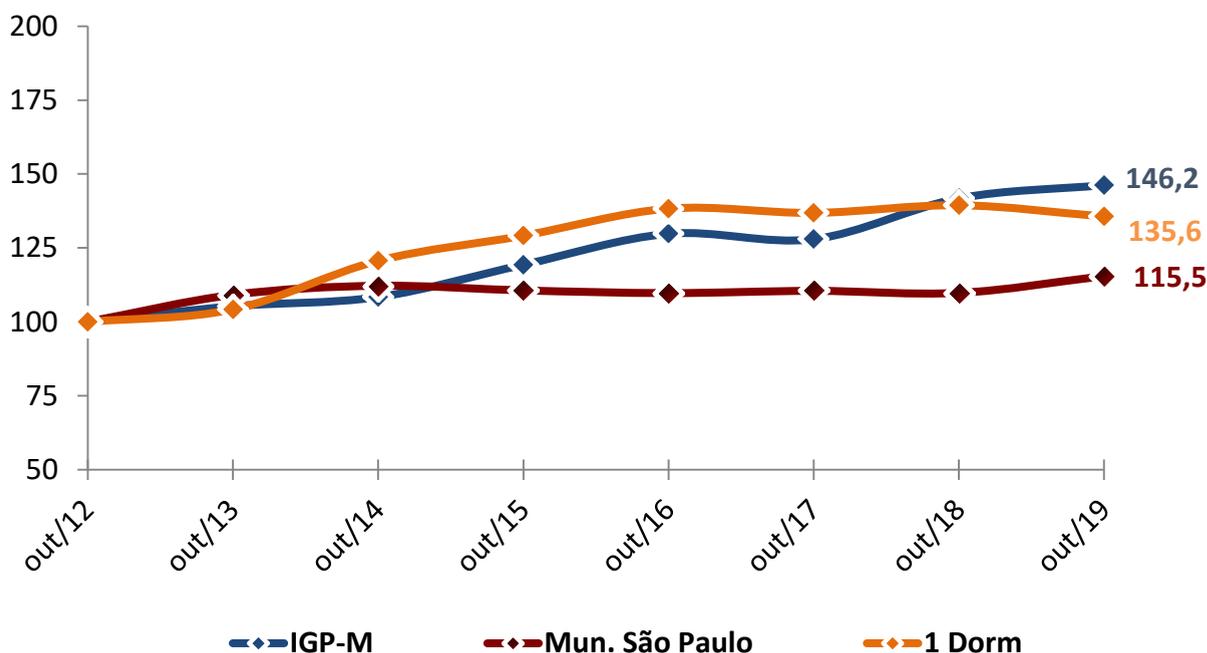
A variação média dos valores de locação residencial acumulada no período novembro de 2012 a outubro de 2019, na região da Penha, foi de 35,6% para os imóveis de 1 dormitório, de 28,2% para os imóveis de 2 dormitórios e 39,6% para as residências de 3 dormitórios.

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 – Penha

Variação acumulada (%) novembro de 2012 a outubro de 2019	
IGP-M (FGV)	46,2%
Município São Paulo	15,5%
1 Dormitório	35,6%

Base 100 em outubro/12



Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região da Penha 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.

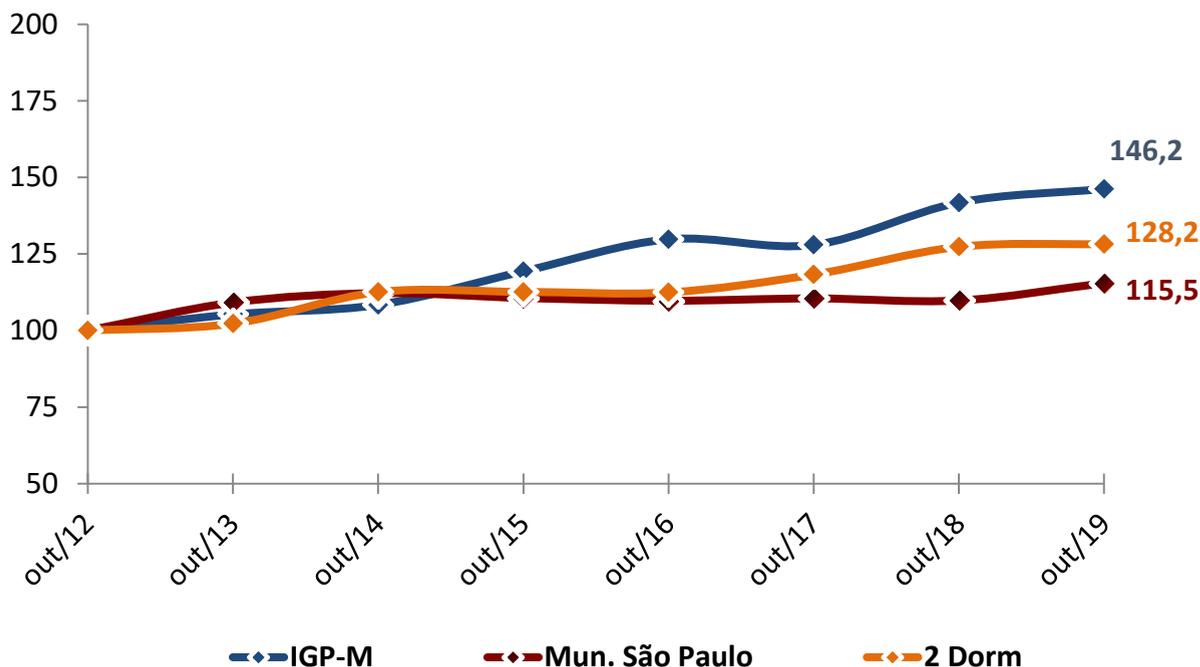
A variação acumulada de novembro 2012 a outubro 2019, para os imóveis de 1 dormitório, registrou aumento de 35,6%, enquanto a variação média no município foi de 15,5% e o IGP-M de 46,2%, no mesmo período analisado.

Imóvel residencial de 2 dormitórios, em bom estado de conservação

Variação percentual acumulada – Penha

Variação Acumulada (%) novembro de 2012 a outubro de 2019	
IGP-M (FGV)	46,2%
Município São Paulo	15,5%
2 Dormitórios	28,2%

Base 100 em outubro/12



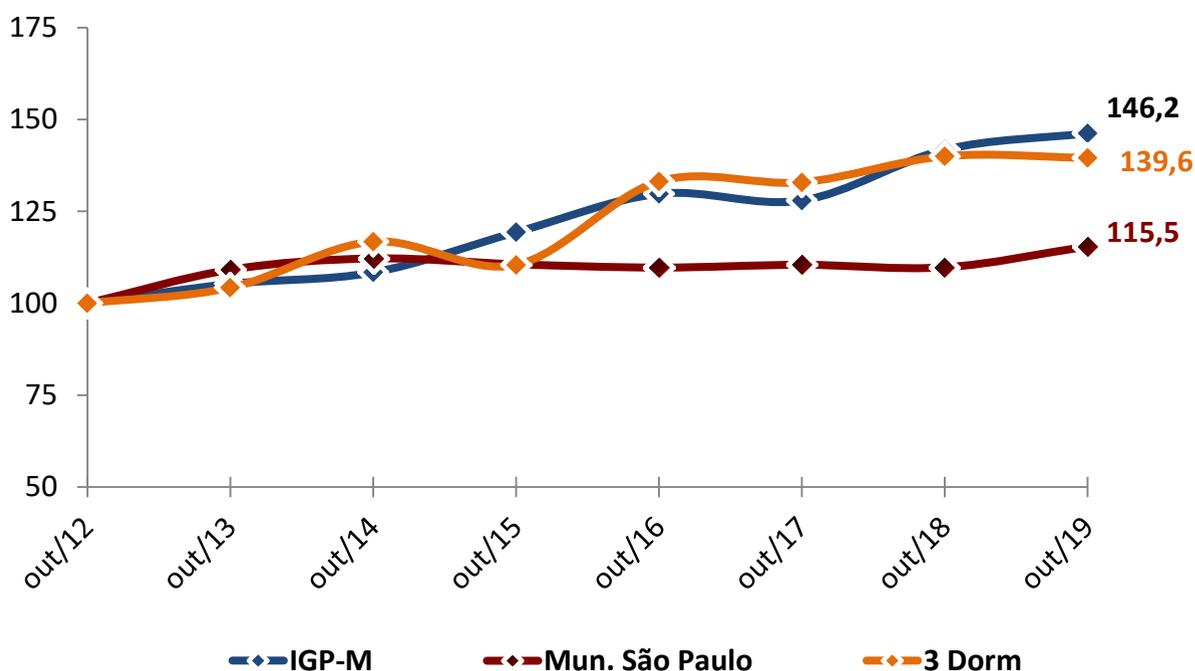
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região da Penha apresentaram variação acumulada inferior a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas e superior a média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de novembro de 2012 a outubro de 2019, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou aumento de 28,2%, enquanto a variação média no município foi de 15,5% e o IGP-M de 46,2% no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) novembro de 2012 a outubro de 2019	
IGP-M (FGV)	46,2%
Município São Paulo	15,5%
3 Dormitórios	39,6%

Base 100 em outubro/12



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região da Penha 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 novembro de 2012 a outubro de 2019, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou aumento de 39,6%, enquanto a variação média no município foi de 15,5% e o IGP-M de 46,2%, 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

Reclamações/Sugestões: sac@secovi.com.br