

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

## DEZEMBRO DE 2018

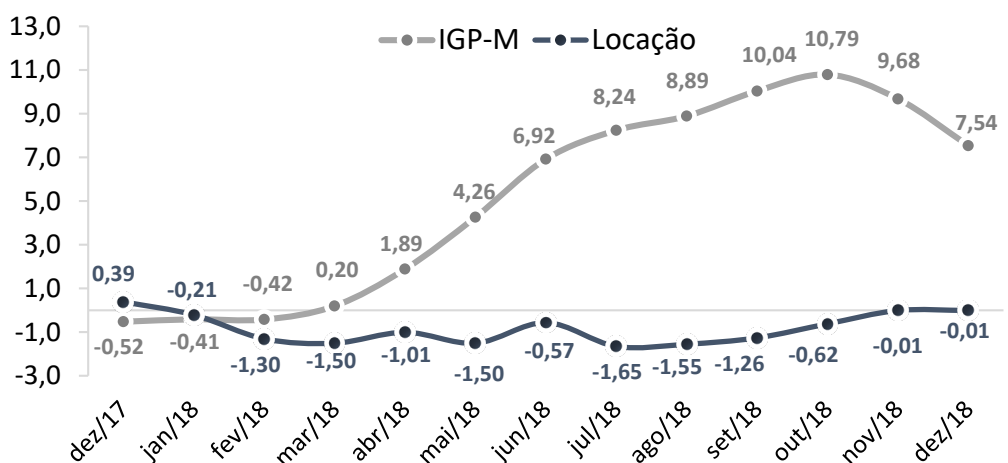
### Dezembro 2018

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) de Dezembro registrou estabilidade com variação de -0,01% no período acumulado de 12 meses (Janeiro de 2018 a Dezembro de 2018).

As variações de preços dos alugueis ficaram abaixo do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) de Dezembro de 2018, que foi de 7,54% no acumulado do ano, 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 variações mensais em Dezembro 2018 registraram aumento nas tipologias 1 dormitório que tiveram os maiores acréscimos médios (0,15%), seguidas pelos alugueis dos imóveis de 2 dormitórios (0,10%) e, por fim, as residências de 3 quarto tiveram redução média de (0,5%).

A Pesquisa de Locação Residencial é elaborada pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação) e visa monitorar o comportamento do mercado de alugueis 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.).

### Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,00%

Ano: - 0,01%

12 meses: - 0,01%

### Tipos de Garantia

Fiador: 45,0%

Depósito: 38,0%

Seguro Fiança: 17,0%

### Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 18 e 43 dias

Apartamento: 23 e 49 dias

Geral: 18 e 45 dias

**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.

**Dezembro De 2018**

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>	28,59	26,91	24,41	21,80	27,66	23,50	24,75	19,57	23,48	19,58	20,91	16,69
<b>Leste -A</b>	28,24	20,28	23,79	16,63	23,38	23,15	20,26	20,05	20,49	15,95	18,27	13,10
<b>Leste -B</b>	21,17	17,44	17,58	14,55	19,65	17,31	16,80	14,69	16,76	14,24	14,68	13,22
<b>Norte</b>	25,33	20,92	20,85	17,87	21,35	19,32	18,11	16,38	18,13	17,40	15,96	14,36
<b>Oeste -A</b>	34,77	27,89	29,92	20,61	28,03	25,23	24,81	22,33	26,61	25,42	24,20	21,78
<b>Oeste -B</b>	21,54	19,14	18,21	15,40	19,39	16,36	16,16	12,73	17,19	16,10	15,05	13,54
<b>Sul - A</b>	36,61	28,83	31,70	24,10	32,22	25,22	26,63	19,63	33,35	25,47	24,25	21,83
<b>Sul - B</b>	26,05	19,48	22,08	16,38	22,39	18,52	19,15	15,32	19,93	18,64	17,75	15,97

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\$ 17,40 e R\$ 18,13. Já uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem valor de locação entre R\$ 1.566,00 e R\$ 1.631,70.

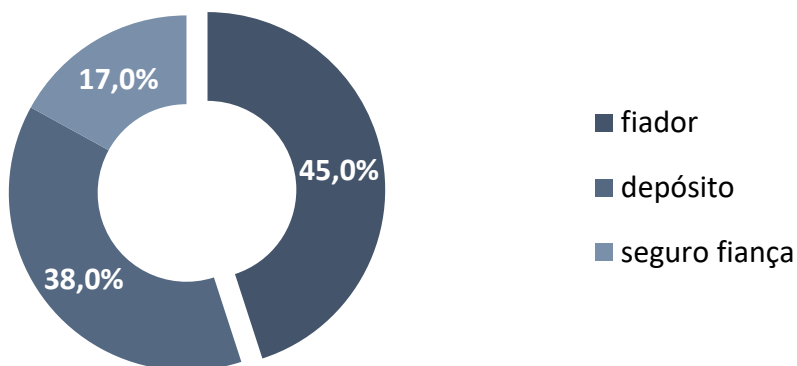
Nos bairros da zona Sul – área A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de 3 dormitórios faixa de valores por m<sup>2</sup> entre R\$ 25,47 e R\$ 33,35. Um imóvel com área em torno de 150 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 3.820,50 e R\$ 5.002,50.

**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	35,25	28,00	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	23,39	19,90	22,24	19,67	22,13	19,95
Belém	21,53	17,29	15,96	12,95	21,12	18,77
Bras	21,06	16,99	17,41	14,33	Nd	Nd
Butantã	21,50	18,33	20,34	17,10	18,45	16,26
Campo Limpo	17,10	13,15	19,36	16,05	16,54	14,28
Cangaíba	23,69	20,80	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	20,07	16,95	Nd	Nd
Centro	30,77	25,61	26,53	23,53	17,22	15,16
Cidade Ademar	Nd	Nd	21,75	18,55	16,33	14,10
Ipiranga	23,07	19,44	20,93	17,78	21,30	19,23
Itaim Paulista	19,34	15,94	16,87	14,98	Nd	Nd
Itaquera	17,93	15,39	16,29	13,08	14,97	12,79
Jabaquara	20,33	16,15	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	39,54	35,05	34,86	31,88	36,10	33,17
Moema	39,38	33,96	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	22,38	18,36	20,21	17,14	15,08	13,41
Penha	23,13	18,79	22,75	19,28	23,38	20,78
Perdizes	34,66	29,67	29,34	26,09	25,65	23,44
Pinheiros	44,08	38,79	38,67	34,67	32,66	28,93
Pirituba	19,74	16,61	16,92	13,57	15,60	13,84
Pompéia	20,36	16,61	23,63	20,63	23,38	21,35
Santana	24,63	20,36	20,97	18,28	13,70	12,43
São Mateus	16,76	13,98	14,48	12,73	13,63	12,37
São Miguel Paulista	18,31	15,58	16,72	14,60	Nd	Nd
Sapopemba	15,00	13,38	14,82	13,02	14,22	12,39
Saude	25,99	21,56	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	33,57	28,63	25,65	22,59	21,73	19,60
Tucuruvi	22,62	18,00	23,02	19,62	21,34	19,02
Vila Carrão	25,13	22,58	22,64	19,42	16,88	14,75
Vila Formosa	32,50	27,50	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	29,79	24,58	29,69	25,06	29,10	25,94
Vila Maria	23,17	19,50	20,54	17,17	20,74	18,52
Vila Mariana	35,19	29,00	23,93	20,75	23,30	20,86
Vila Matilde	22,56	17,56	18,84	15,85	16,16	13,93
Vila Prudente	23,11	18,90	23,47	20,34	21,50	19,26

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 18 a 45 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 18 a 43 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
	18 e 43 dias	23 e 49 dias	18 e 45 dias

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

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	23,0 dias	28,4 dias
2 dormitórios	27,0 dias	32,2 dias
3 dormitórios	49,3 dias	50,5 dias
<b>Geral</b>	<b>29,3 dias</b>	<b>36,1 dias</b>

**EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERIODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
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
out/18	226,6516	0,80	-0,32	-0,62
nov/18	227,3542	0,31	-0,01	-0,01
<b>Dez/18</b>	<b>227,3542</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,01</b>

**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 foi de Itaquera.

De acordo com a pesquisa, os imóveis em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em Dezembro no bairro de Itaquera registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 17,93 para 1 dormitório; R\$ 16,29 para 2 dormitórios; e de R\$ 14,97 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 <sup>2</sup> )	2 DORM (R\$/m <sup>2</sup> )	3 DORM (R\$/m <sup>2</sup> )
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
dez/18	17,93	16,29	14,97

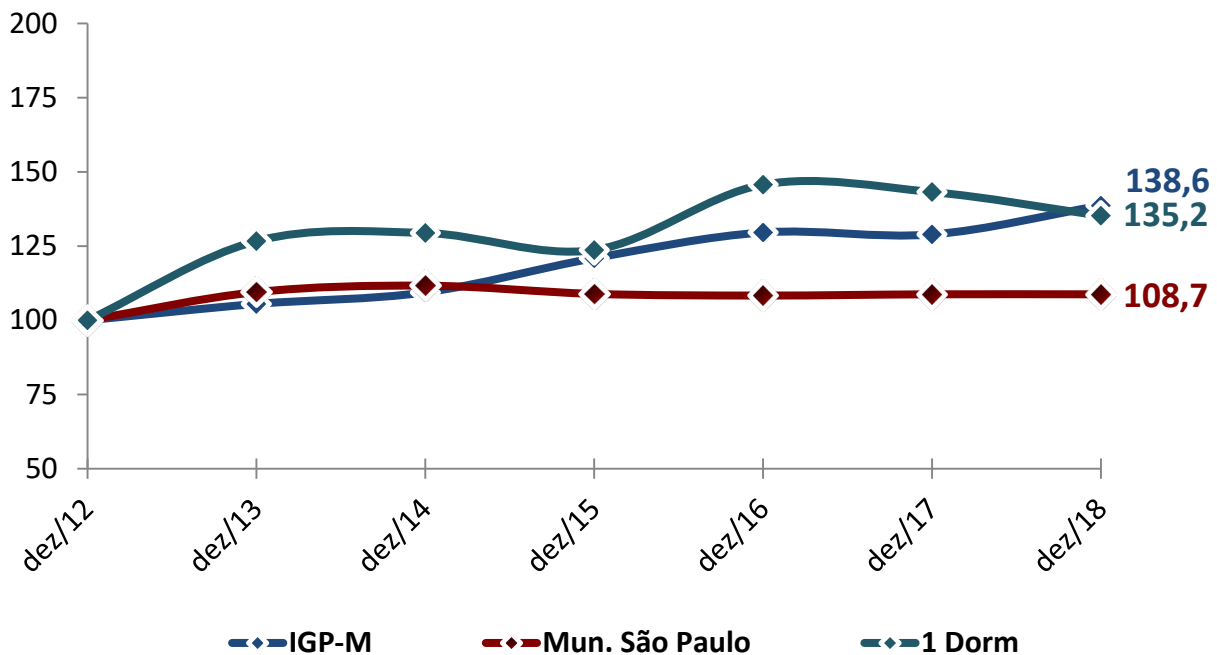
A variação média dos valores de locação residencial acumulada no período Janeiro de 2013 a Dezembro de 2018, na região da Itaquera, foi de 35,2% para os imóveis de 1 dormitório, de 25,1% para os imóveis de 2 dormitórios e queda de 1,5% para as residências de 3 dormitórios.

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 – Itaquera

Variação acumulada (%) Janeiro de 2013 a Dezembro de 2018	
IGP-M (FGV)	38,6%
Município São Paulo	8,7%
1 Dormitório	35,2%

*Base 100 em Dezembro/12*



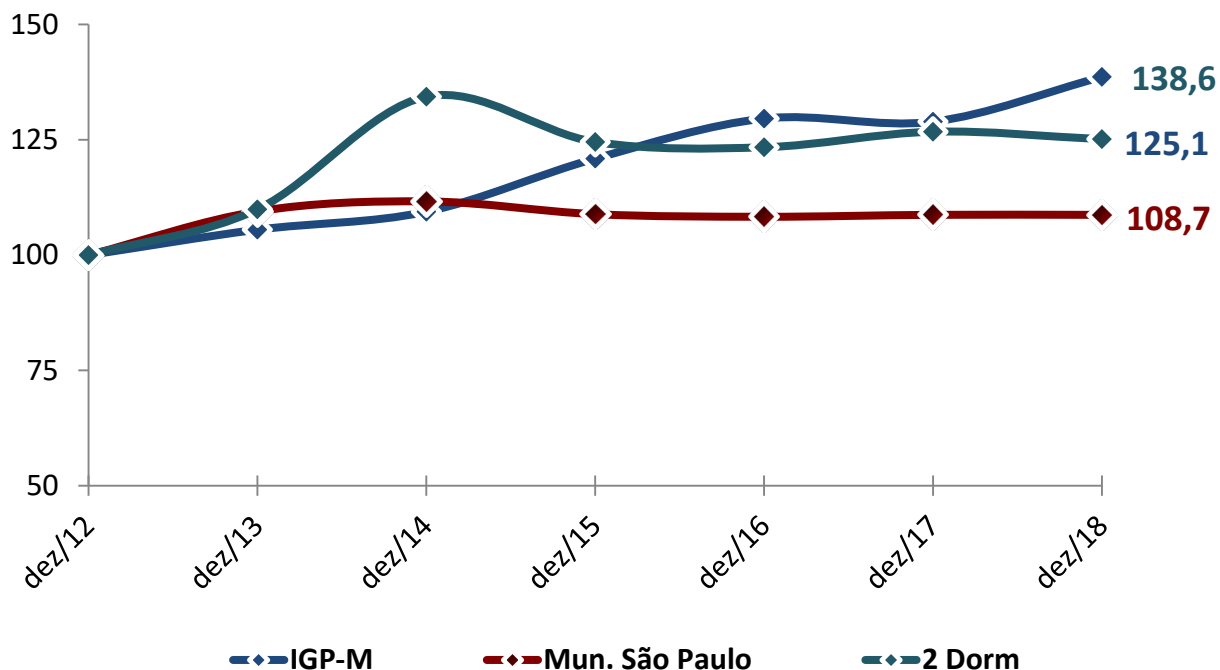
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região da Itaquera apresentaram variação acumulada inferior à inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas e superior a média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de Janeiro de 2013 a Dezembro de 2018, para os imóveis de 1 dormitório, registrou aumento de 35,2%, enquanto a variação média no município foi de 8,7% e o IGP-M de 38,6%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%)	
Janeiro de 2013 a Dezembro de 2018	
IGP-M (FGV)	38,6%
Município São Paulo	8,7%
2 Dormitórios	25,1%

*Base 100 em Dezembro/12*



Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região da Itaquera 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.

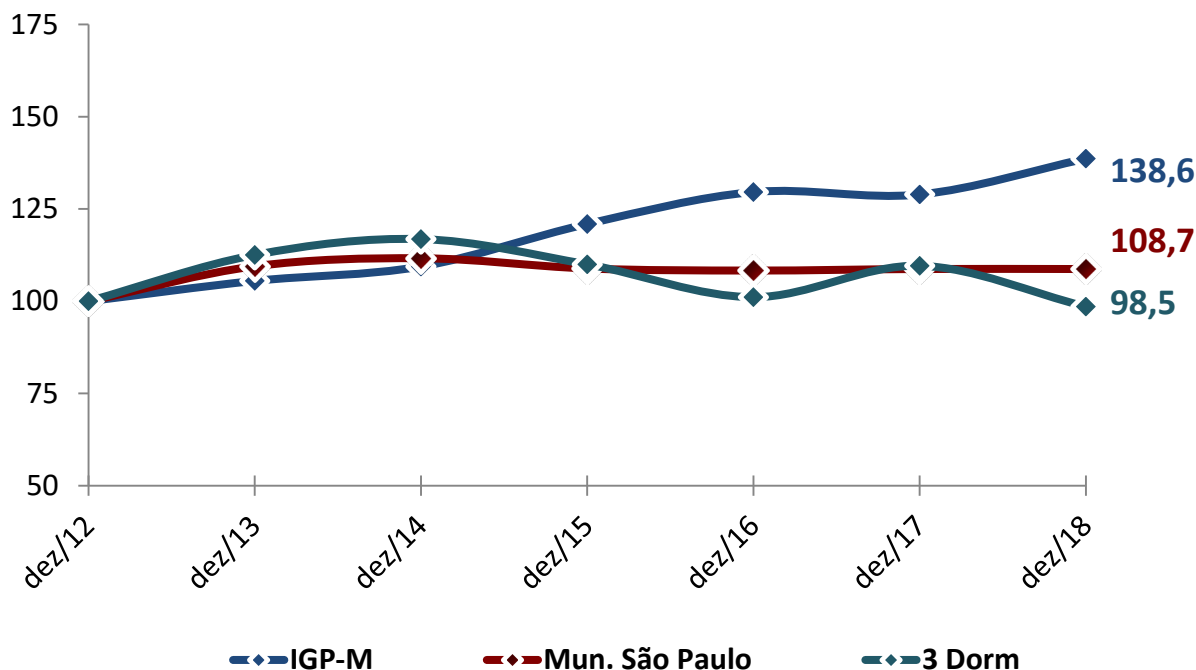
A variação acumulada de Janeiro de 2013 a Dezembro de 2018, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou aumento médio de 25,1%, enquanto a variação média no município foi positiva em 8,7% e o IGP-M de 38,6%, no mesmo período analisado.



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

Variação Acumulada (%)	
Janeiro de 2013 a Dezembro de 2018	
IGP-M (FGV)	38,6%
Município São Paulo	8,7%
3 Dormitórios	-1,5%

*Base 100 em Dezembro/12*



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região da Itaquera, 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 Janeiro de 2013 a Dezembro de 2018, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou queda de 1,5%, enquanto a variação média no município foi de 8,7% e o IGP-M de 38,6%, 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)