

## PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO – DEZEMBRO DE 2016

**DEZEMBRO 2016**

### Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: -0,2%

Ano: -0,5%

12 meses: -0,5%

### Tipos de Garantia

Fiador: 45,5%

Depósito: 37,0%

Seguro Fiança: 17,5%

### Índice de Velocidade de Locação – IVL

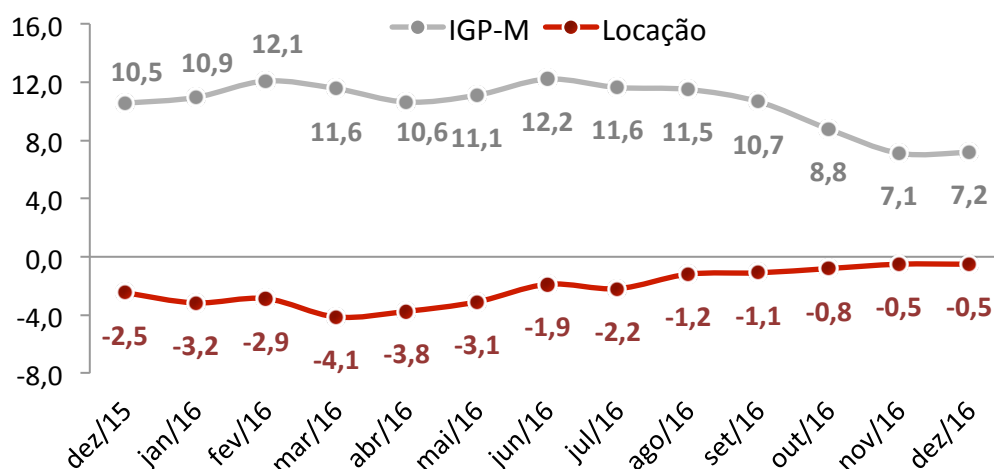
Casa: 18 e 42 dias

Apartamento: 25 e 51 dias

Geral: 18 e 45 dias

No mês de dezembro, os valores médios de Locações Residenciais diminuiram 0,2%, em relação ao mês anterior. No acumulado de 12 meses, a retração dos aluguéis atingiu 0,5%, contra uma inflação (IGP-M) de 7,2% no acumulado verificado no mesmo período.

### PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO VARIÇÃO DO VALOR MÉDIO COMPARADO COM O IGP-M NOS ÚLTIMOS 12 MESES



Os imóveis de 1 e 2 dormitórios tiveram quedas de respectivamente 0,3% e 0,6% em dezembro, enquanto que os aluguéis dos imóveis de 3 dormitórios tiveram alta de 0,9% nesse mesmo período.

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.

### DEZEMBRO DE 2016

VALOR (R\$/m <sup>2</sup> )	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	27,34	25,32	23,18	21,21	25,04	20,70	22,03	17,58	21,07	14,38	18,84	12,37
Leste -A	24,97	19,16	20,37	15,59	21,06	20,96	18,06	17,97	19,41	19,34	17,29	17,13
Leste -B	21,26	17,99	18,64	15,59	18,80	16,31	16,32	14,33	16,36	13,91	14,53	13,08
Norte	25,43	21,01	22,46	17,84	21,66	19,40	19,00	16,86	19,12	18,64	17,10	15,39
Oeste -A	32,85	28,48	28,31	21,28	27,48	24,73	24,61	22,15	27,72	26,84	25,56	23,01
Oeste -B	20,59	19,60	17,09	16,16	19,52	17,52	16,48	14,70	16,93	15,80	14,77	13,29
Sul - A	37,28	31,34	32,48	26,87	32,69	27,94	27,05	22,04	32,02	25,35	24,14	21,73
Sul - B	26,41	19,70	22,40	16,13	22,72	19,56	19,61	16,75	19,27	17,93	17,07	15,37

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 3 dormitórios na zona Norte, em bom estado, possui aluguel por m<sup>2</sup> entre R\$ 18,64 e R\$ 19,12. Uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem sua locação entre R\$ 1.678,00 e R\$ 1.721,00.

Nos bairros da área Sul – zona 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\$ 25,35 e R\$ 32,02 Assim, um imóvel com área em torno de 150 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 3.802,00 e R\$ 4.803,00

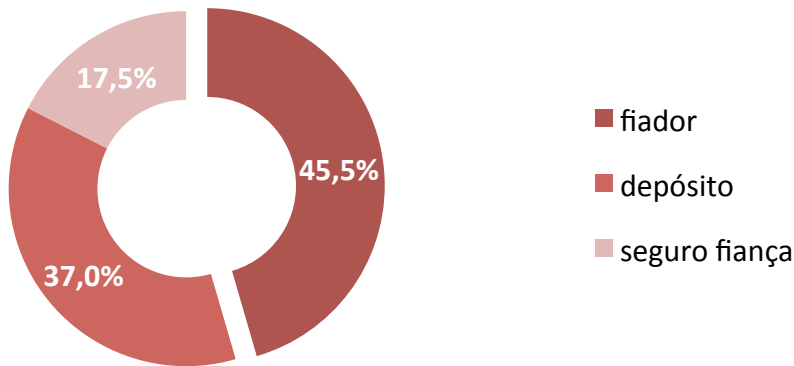
## Aluguéis Residenciais – faixa de valores por m<sup>2</sup> de área privativa ou construída

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	31,83	27,17	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	28,72	24,61	24,75	21,87	22,75	20,57
Belém	22,47	18,16	18,13	15,03	23,80	21,52
Bras	21,63	17,36	19,89	16,84	Nd	Nd
Butantã	21,26	19,30	19,03	16,20	17,54	15,32
Campo Limpo	18,38	15,59	16,37	14,08	17,88	15,57
Cangaíba	23,40	21,01	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	18,13	15,33	Nd	Nd
Centro	28,57	24,19	22,44	19,38	17,52	15,42
Cidade Ademar	Nd	Nd	21,99	18,79	17,07	14,84
Ipiranga	23,95	19,71	23,15	20,02	18,39	16,35
Itaim Paulista	18,47	15,87	15,13	13,61	Nd	Nd
Itaquera	19,32	16,24	16,06	13,41	15,36	13,32
Jabaquara	22,96	18,78	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	18,94	15,08	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	19,67	17,67
Jardins	39,70	35,25	35,83	32,62	31,25	28,22
Moema	Nd	Nd	Nd	Nd	32,63	27,16
Mooca	20,83	16,99	18,15	15,08	13,78	12,11
Penha	23,04	19,70	19,54	17,34	20,72	18,35
Perdizes	34,35	29,58	29,82	26,72	28,39	26,19
Pinheiros	34,29	29,60	32,08	28,58	29,45	27,23
Pirituba	19,57	15,86	17,22	14,09	14,57	12,49
Pompéia	23,67	20,02	26,98	24,10	26,13	24,20
Santana	23,74	20,74	21,86	20,11	16,51	14,45
São Mateus	17,28	15,80	14,12	13,23	12,52	11,44
São Miguel Paulista	18,35	16,35	15,56	13,55	Nd	Nd
Sapopemba	15,82	14,52	15,60	14,20	13,70	12,45
Saude	28,36	23,94	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	24,74	20,14	21,53	18,59	20,63	18,42
Tucuruvi	22,90	19,24	22,55	19,58	22,05	19,73
Vila Carrão	25,72	22,03	18,28	15,35	16,33	14,17
Vila Formosa	Nd	Nd	24,36	20,99	23,30	20,59
Vila Leopoldina	24,67	19,67	28,04	24,83	29,00	26,79
Vila Maria	25,73	22,36	22,14	19,04	20,19	18,15
Vila Mariana	32,28	27,62	23,47	20,69	21,96	20,05
Vila Matilde	23,11	19,33	16,74	14,67	17,30	15,74
Vila Prudente	20,97	16,91	21,04	17,76	18,92	16,59

O tipo de garantia mais usado foi o fiador, que respondeu por 45,5% dos contratos efetuados. A segunda modalidade mais frequente foi o depósito de até três meses de aluguel, que foi o instrumento jurídico de 37% dos imóveis locados. O seguro-fiança foi escolhido pelos proprietários em 17,5% das residências alugadas

### 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 42 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 25 a 51 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 42 dias	25 e 51 dias	18 e 45 dias

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

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	22,5 dias	28,3 dias
2 dormitórios	26,7 dias	33,8 dias
3 dormitórios	48,6 dias	54,5 dias
Geral	28,9 dias	37,9 dias

## EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERIODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
dez/15	227,6597	-0,20	-2,49	-2,49
jan/16	226,9767	-0,30	-0,30	-3,17
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
<b>dez/16</b>	<b>226,4987</b>	<b>-0,20</b>	<b>-0,51</b>	<b>-0,51</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.*

## Vila Carrão

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis, em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em dezembro na Vila Carrão registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 25,72 para imóveis de 1 dormitório; R\$ 18,28 para 2 dormitórios e de R\$16,33 para 3 dormitórios.

### Vila Carrão– 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/10	13,08	12,11	10,04
dez/11	15,14	13,73	12,49
dez/12	21,43	17,88	14,97
dez/13	23,94	18,86	15,26
dez/14	21,74	19,22	15,71
dez/15	24,87	18,20	15,39
dez/16	25,72	18,28	16,33

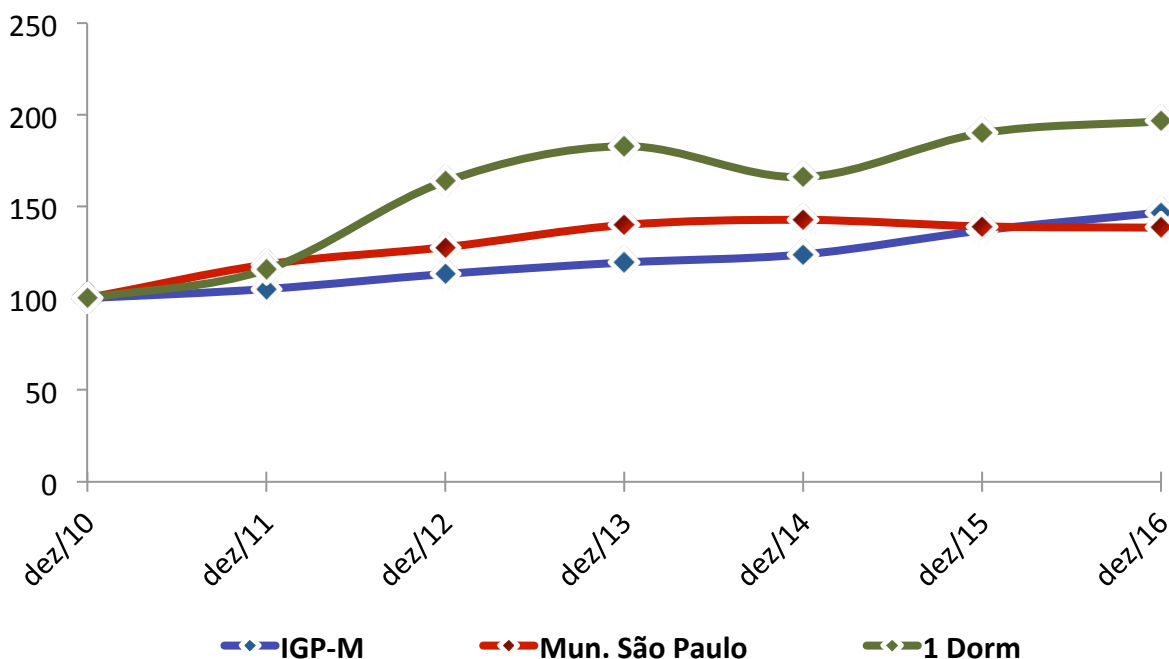
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período dezembro de 2010 a dezembro de 2016, na região da Vila Carrão, foi de 96,6% para os imóveis de 1 dormitório; 51,0% para os de 2 dormitórios e 62,7% para os de 3 dormitórios.

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 – Vila Carrão

Variação acumulada (%)	
Dezembro de 2010 a Dezembro de 2016	
IGP-M (FGV)	46,9%
Município São Paulo	38,6%
1 Dormitório	96,6%

*Base 100 em Dezembro/10*



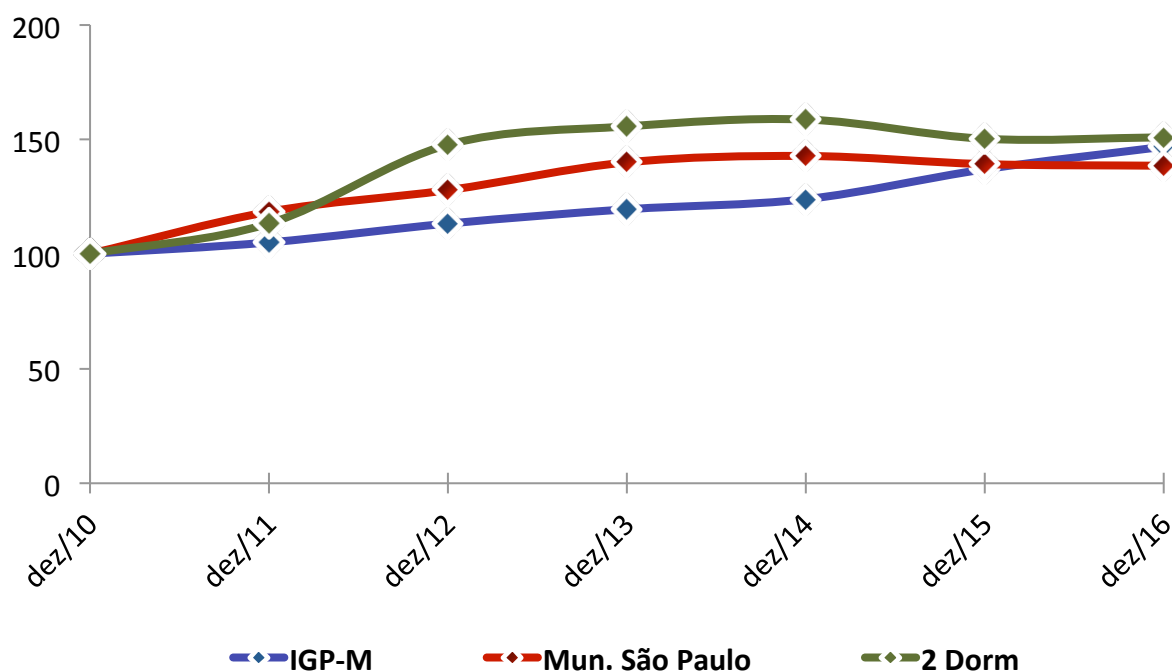
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região do Vila Carrão, apresentaram variação acumulada superior à média do município de São Paulo e a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de dezembro de 2010 a dezembro de 2016, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 96,6%, enquanto a variação média no município foi de 38,6% e o IGP-M de 46,9%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%)	
Dezembro de 2010 a Dezembro de 2016	
IGP-M (FGV)	46,9%
Município São Paulo	38,6%
2 Dormitórios	51,0%

*Base 100 em Dezembro/10*



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

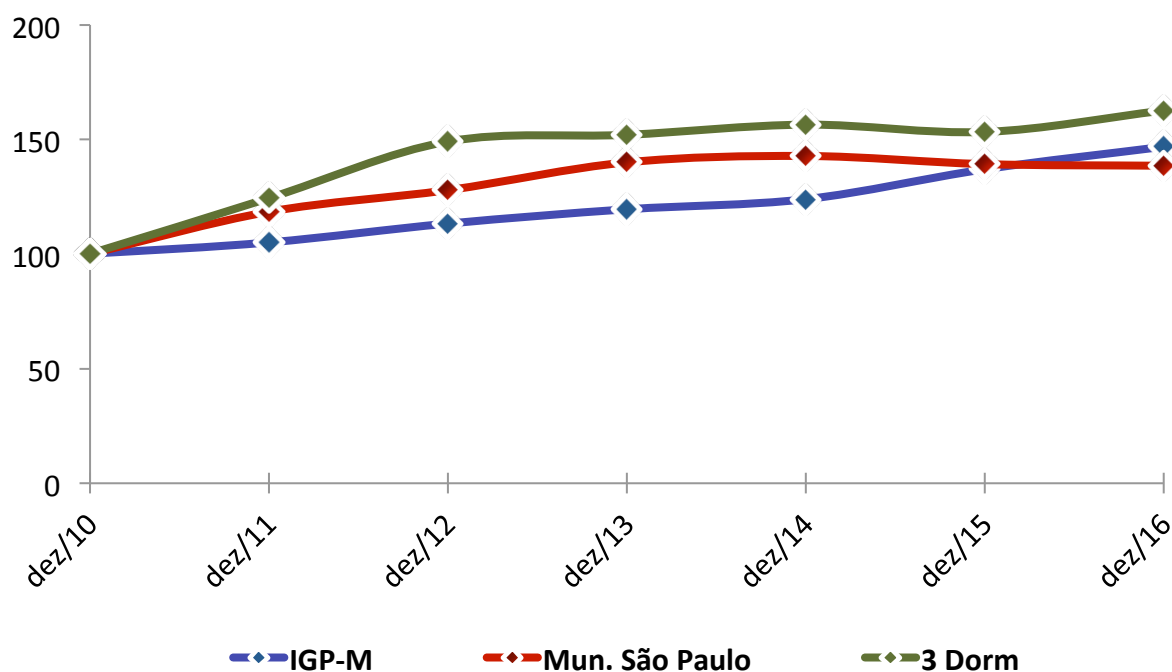
A variação acumulada de dezembro de 2010 a dezembro de 2016, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 51,0%, enquanto a variação média no município foi de 38,6% e o IGP-M de 46,9%, no mesmo período analisado.



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

Variação Acumulada (%)	
Dezembro de 2010 a Dezembro de 2016	
IGP-M (FGV)	46,9%
Município São Paulo	38,6%
3 Dormitórios	62,7%

*Base 100 em Dezembro/10*



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região da Vila Carrão, apresentaram variação acumulada superior 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 dezembro de 2010 a dezembro de 2016, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou crescimento de 62,7% enquanto a variação média no município foi de 38,6% e o IGP-M de 46,9%, 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](http://www.secovi.com.br)

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