

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

NOVEMBRO DE 2017

**NOVEMBRO 2017**

### Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: -0,30%

Ano: 0,39%

12 meses: 0,18%

### Tipos de Garantia

Fiador: 46,5%

Depósito: 36,5%

Seguro Fiança: 17%

### Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 18 e 42 dias

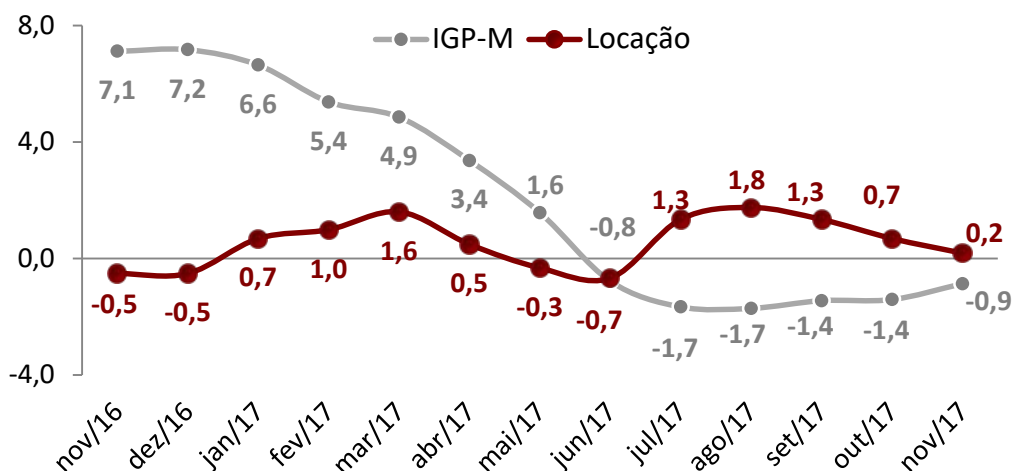
Apartamento: 25 e 51 dias

Geral: 18 e 45 dias

No mês novembro, os valores médios de locações residenciais registraram redução de 0,30% em relação ao mês anterior. No acumulado de 12 meses, o aumento foi de 0,18%, contra uma deflação do IGP-M de 0,86% considerando o mesmo período.

### PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

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



A tipologia de 1 dormitório foi a única a apresentar crescimento nos valores de locação, 0,5% no mês de novembro. Já as unidades de 2 e 3 dormitórios tiveram reduções nos valores dos aluguéis de 1,0% e de 0,1% respectivamente,

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.

**NOVEMBRO DE 2017**

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>	26,93	25,37	22,91	20,75	25,69	21,74	22,88	18,37	22,38	20,27	20,14	17,38
<b>Leste -A</b>	25,22	20,83	20,45	17,19	22,14	21,92	19,00	18,81	19,28	18,44	17,16	16,97
<b>Leste -B</b>	22,12	17,93	19,08	15,39	19,31	17,74	16,80	15,32	16,58	14,09	14,67	13,20
<b>Norte</b>	24,18	20,46	19,96	17,48	21,53	19,26	18,23	16,13	19,92	19,11	17,54	15,78
<b>Oeste -A</b>	35,17	30,27	30,47	22,67	28,29	25,46	25,41	22,87	28,12	27,22	25,93	23,33
<b>Oeste -B</b>	19,08	19,01	16,12	15,47	18,88	15,69	15,83	12,78	16,14	15,04	14,06	12,65
<b>Sul - A</b>	35,82	30,74	31,24	26,42	30,89	25,81	25,54	20,18	31,59	24,49	23,32	20,99
<b>Sul - B</b>	27,01	19,52	23,09	16,42	21,28	18,45	18,20	15,56	19,30	17,97	17,11	15,40

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 três dormitórios na zona Norte, em bom estado, possui aluguel por m<sup>2</sup> entre R\$ 19,11 e R\$ 19,92. Uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem sua locação entre R\$ 1.720 e R\$ 1.793.

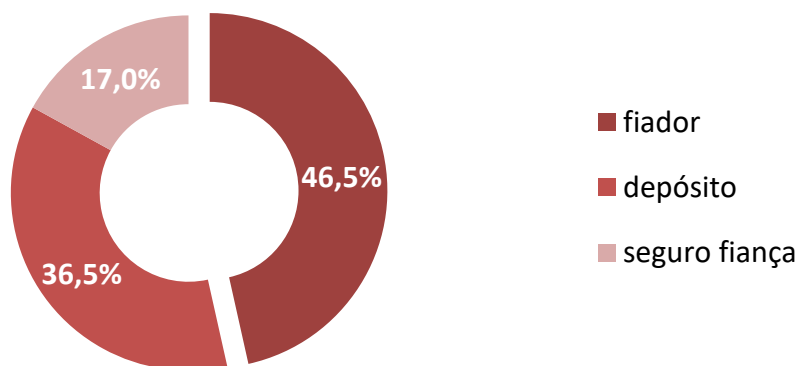
Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de três dormitórios faixa de valores por m<sup>2</sup> entre R\$ 24,49 e R\$ 31,59. Assim, um imóvel com área em torno de 150 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 3.673 e R\$ 4.739

**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	35,75	30,92	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	25,15	21,20	21,48	18,93	22,22	20,05
Belém	22,74	18,57	18,41	15,30	19,80	17,45
Bras	19,73	15,74	17,77	14,61	Nd	Nd
Butantã	21,00	17,62	18,10	14,86	17,26	15,06
Campo Limpo	17,15	14,39	16,33	13,66	17,39	15,24
Cangaíba	22,43	19,55	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	18,23	14,72	Nd	Nd
Centro	28,75	24,01	24,06	21,12	16,72	14,82
Cidade Ademar	Nd	Nd	19,41	16,21	15,71	13,48
Ipiranga	22,40	18,52	21,24	18,09	20,09	17,95
Itaim Paulista	19,72	16,67	19,11	17,22	Nd	Nd
Itaquera	18,99	15,43	17,05	14,16	16,81	14,63
Jabaquara	21,37	18,74	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	15,83	12,92	Nd	Nd	Nd	Nd
Jardim da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	18,17	16,17
Jardins	41,65	37,22	33,78	30,75	31,90	28,75
Moema	41,11	36,20	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	22,19	18,00	20,23	17,04	16,45	14,69
Penha	23,15	20,42	21,90	19,20	21,14	18,77
Perdizes	37,79	32,81	31,20	27,97	29,13	26,94
Pinheiros	33,37	29,12	36,33	33,00	32,90	31,47
Pirituba	18,34	15,45	15,35	13,09	15,45	13,16
Pompéia	24,48	20,35	25,53	22,29	26,92	24,85
Santana	23,64	20,03	21,96	18,94	20,09	18,12
São Mateus	17,37	15,68	14,07	13,04	12,44	11,18
São Miguel Paulista	18,75	16,59	16,53	14,51	Nd	Nd
Sapopemba	15,18	13,55	14,40	12,57	12,72	11,22
Saude	23,83	19,40	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	24,61	20,22	21,51	18,50	19,75	17,66
Tucuruvi	23,52	19,05	23,85	20,58	22,83	20,42
Vila Carrão	25,04	22,11	21,56	18,33	18,17	16,04
Vila Formosa	28,75	23,75	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	28,75	23,75	28,29	25,09	27,04	24,84
Vila Maria	23,40	20,23	19,34	15,72	19,63	17,41
Vila Mariana	32,57	27,73	21,25	18,44	24,41	22,50
Vila Matilde	23,12	19,63	18,99	16,34	16,79	14,91
Vila Prudente	23,55	19,09	21,80	18,51	19,46	17,21

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 46,5% dos contratos de locação realizados. O depósito de três meses de aluguel foi a segunda modalidade mais usada – cerca de 36,5% escolheram essa forma de garantia. O seguro-fiança foi o tipo de garantia pedido por 17% 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 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	23,7 dias	29,9 dias
2 dormitórios	25,6 dias	34,5 dias
3 dormitórios	50,3 dias	51,9 dias
<b>Geral</b>	<b>28,9 dias</b>	<b>38,0 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 (%)
nov/16	226,9526	0,20	-0,31	-0,51
dez/16	226,4987	-0,20	-0,51	-0,51
jan/17	228,5371	0,90	0,90	0,69
fev/17	229,4513	0,40	1,30	0,99
mar/17	228,7629	-0,30	1,00	1,60
abr/17	227,1616	-0,70	0,29	0,49
mai/17	226,9344	-0,10	0,19	-0,32
jun/17	226,8210	-0,05	0,14	-0,67
jul/17	228,4087	0,70	0,84	1,34
ago/17	229,5508	0,50	1,35	1,75
set/17	227,7144	-0,80	0,54	1,34
out/17	228,0559	0,15	0,69	0,69
<b>nov/17</b>	<b>227,3718</b>	<b>-0,30</b>	<b>0,39</b>	<b>0,18</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 Mariana

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis, em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em novembro na Vila Mariana registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 32,57 para imóveis de 1 dormitório; R\$ 21,25 para os imóveis de 2 dormitórios e de R\$ 24,41 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 <sup>2</sup> )	2 DORM (R\$/m <sup>2</sup> )	3 DORM (R\$/m <sup>2</sup> )
nov/10	23,49	18,99	18,13
nov/11	26,71	21,68	21,18
nov/12	33,33	27,61	24,00
nov/13	37,90	27,02	26,47
nov/14	38,94	27,66	26,78
nov/15	32,09	24,89	22,99
nov/16	33,17	24,27	22,59
nov/17	32,57	21,25	24,41

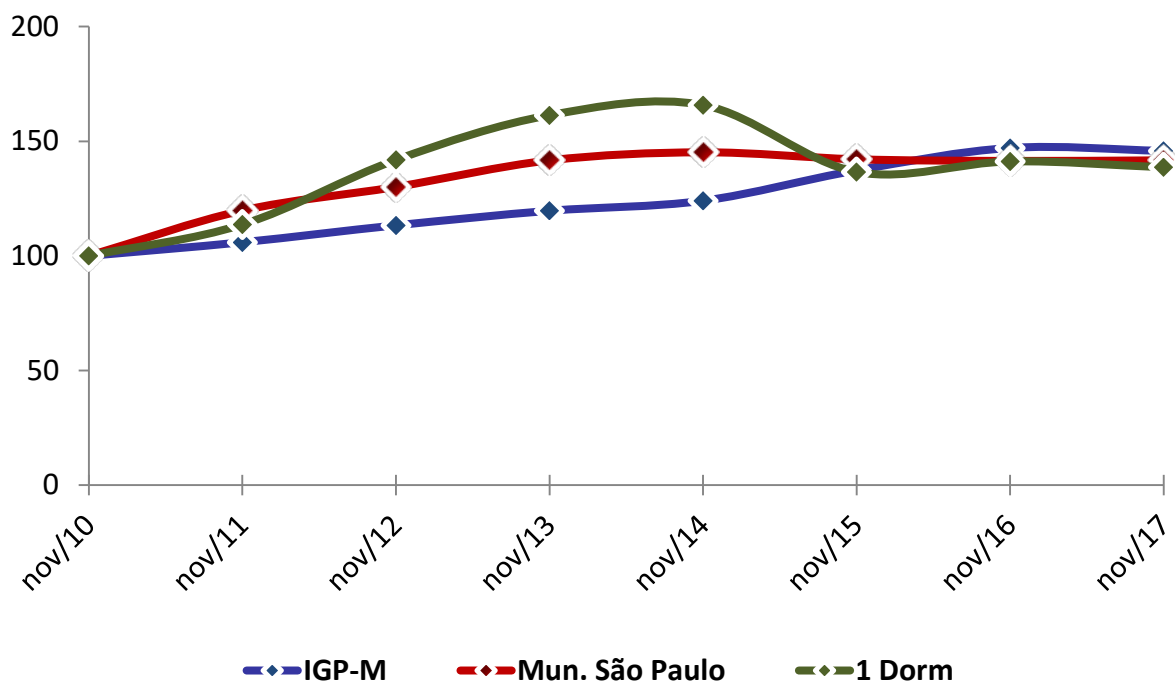
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período novembro de 2010 a novembro de 2017, na região da Vila Mariana, foi de 38,7% para os imóveis de 1 dormitório, de 11,9% para os imóveis de 2 dormitórios e de 34,6% para as residências de 3 dormitórios.

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 (%) novembro de 2010 a novembro de 2017	
IGP-M (FGV)	45,8%
Município São Paulo	41,7%
1 Dormitório	38,7%

*Base 100 em Novembro/10*



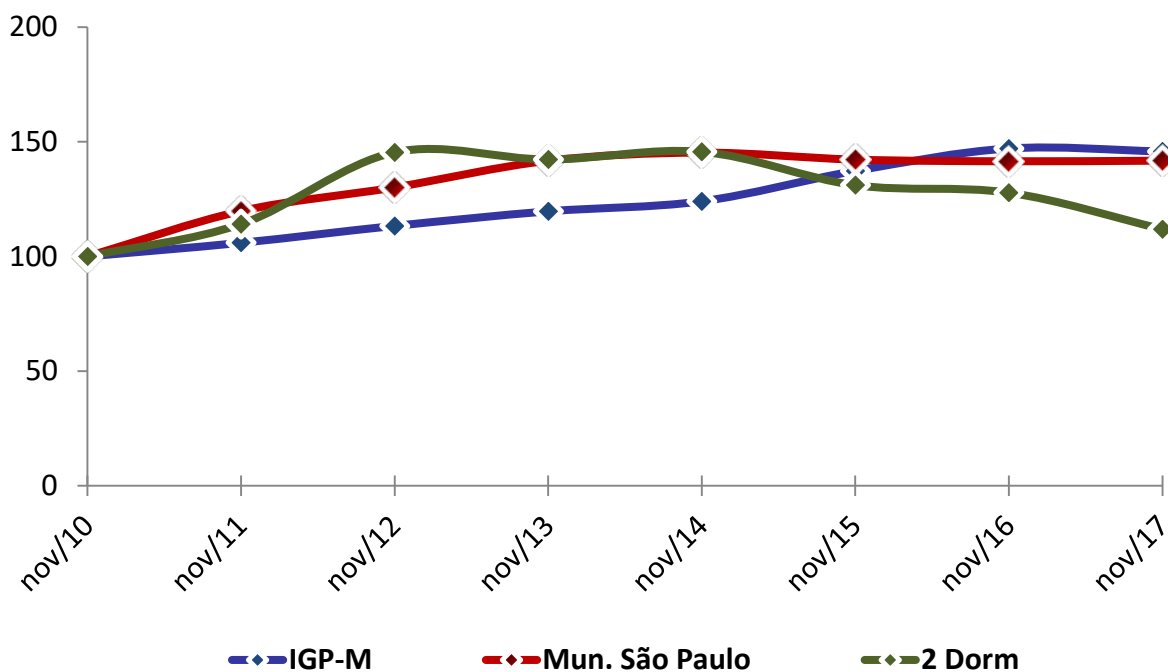
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região da Vila Mariana, apresentaram variação acumulada inferior à média do município de São Paulo e a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado

A variação acumulada de novembro de 2010 a novembro de 2017, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 38,7%, enquanto a variação média no município foi de 41,7% e o IGP-M de 45,8%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) novembro de 2010 a novembro de 2017	
IGP-M (FGV)	45,8%
Município São Paulo	41,7%
2 Dormitórios	11,9%

*Base 100 em Novembro/10*



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

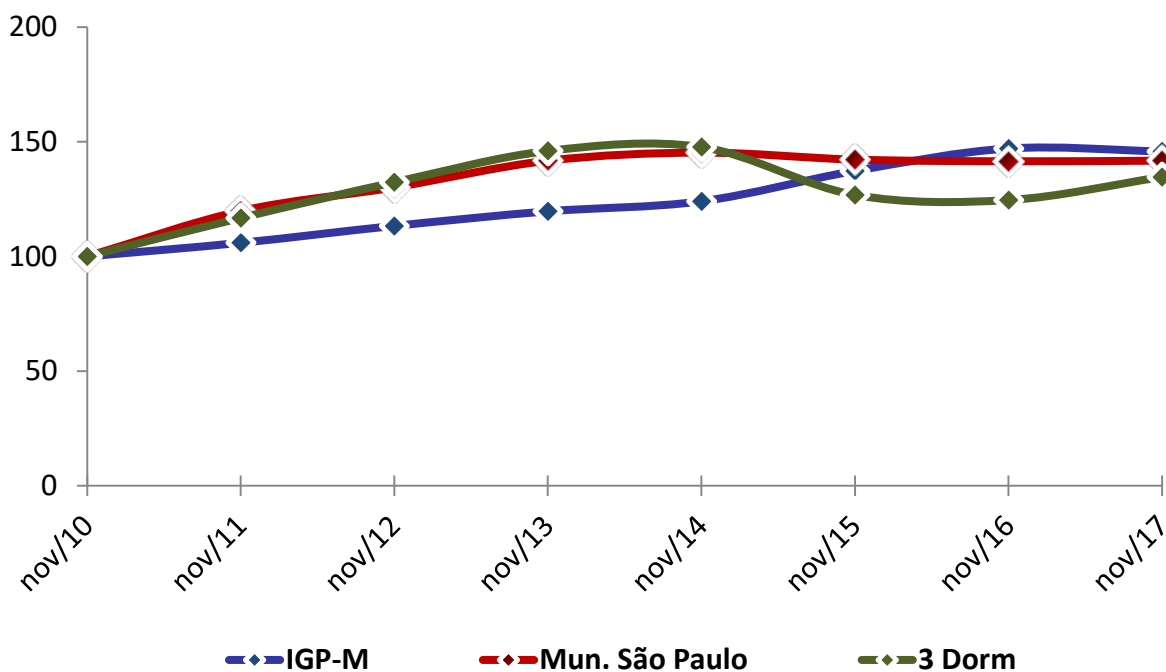
A variação acumulada de novembro de 2010 a novembro de 2017, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 11,9%, enquanto a variação média no município foi de 41,7% e o IGP-M de 45,8%, no mesmo período analisado.



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

Variação Acumulada (%) novembro de 2010 a novembro de 2017	
IGP-M (FGV)	45,8%
Município São Paulo	41,7%
3 Dormitórios	34,6%

*Base 100 em Novembro/10*



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região da Vila Mariana, apresentaram variação acumulada inferior 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 novembro de 2010 a novembro de 2017, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou crescimento de 34,6%, enquanto a variação média no município foi de 41,7% e o IGP-M de 45,8%, no mesmo período analisado.

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

Flavio Amary

**Presidente**

Rolando Mifano

**Vice-presidente**

Mark Turnbull

**Diretor**

Celso Petrucci

**Economista Chefe**

### **Departamento de Economia e Estatística**

Edson Kitamura

Fabício Augusto Kobayashi Hanada 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)