

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

JULHO DE 2018

JULHO 2018

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: - 0,40%

Ano: - 1,20%

12 meses: - 1,65%

Tipos de Garantia

Fiador: 46,0%

Depósito: 37,0%

Seguro Fiança: 17,0%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 18 e 43 dias

Apartamento: 23 e 49 dias

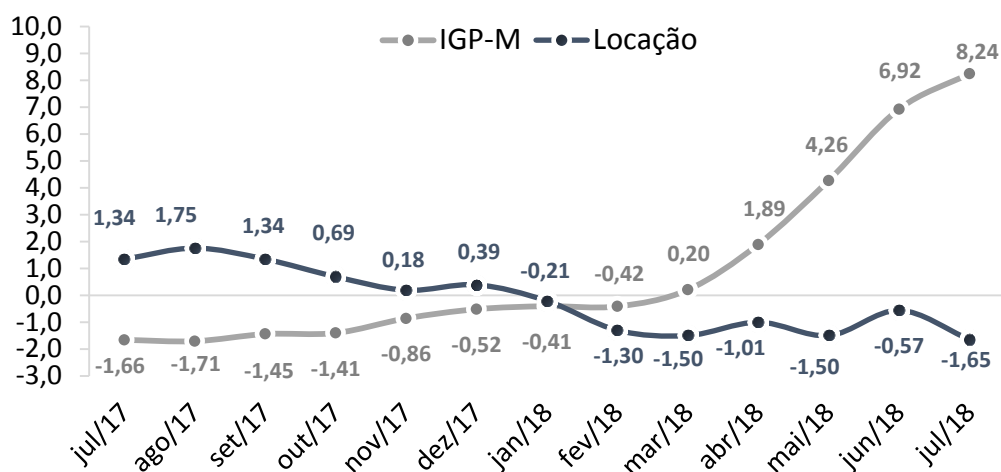
Geral: 18 e 45 dias

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) de julho registrou queda de 1,65% no período acumulado de 12 meses (agosto de 2017 a julho de 2018).

As variações de preços dos aluguéis ficaram abaixo do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) de julho de 2018, que foi de 8,24% no acumulado de 12 meses, 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



Os maiores decréscimos em julho 2018 foram registrados para as unidades de 3 dormitórios (1,1%), seguidas pelos aluguéis dos imóveis de 2 dormitórios (0,3%) e, por fim, as residências de 1 quarto (0,1%).

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.).

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.

JULHO DE 2018

| 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 | 25,77 | 23,00 | 21,78 | 18,91 | 24,53 | 20,02 | 21,83 | 16,72 | 21,14 | 18,88 | 19,17 | 16,00 |
| Leste -A | 25,73 | 20,20 | 21,09 | 16,96 | 22,20 | 21,98 | 19,06 | 18,87 | 19,34 | 14,85 | 17,22 | 13,31 |
| Leste -B | 22,35 | 17,85 | 18,97 | 15,10 | 19,50 | 17,05 | 16,69 | 14,55 | 16,65 | 14,16 | 14,61 | 13,15 |
| Norte | 23,97 | 20,81 | 19,31 | 17,59 | 21,10 | 18,24 | 17,70 | 14,81 | 18,32 | 17,57 | 16,12 | 14,51 |
| Oeste -A | 34,96 | 26,81 | 30,29 | 20,08 | 28,67 | 25,80 | 25,61 | 23,05 | 27,94 | 26,91 | 25,63 | 23,06 |
| Oeste -B | 21,06 | 19,66 | 18,15 | 15,89 | 19,10 | 15,98 | 16,04 | 12,65 | 16,77 | 15,72 | 14,69 | 13,22 |
| Sul - A | 35,61 | 29,78 | 30,86 | 25,31 | 31,66 | 25,15 | 26,18 | 19,66 | 32,88 | 25,23 | 24,02 | 21,62 |
| Sul - B | 26,78 | 19,24 | 22,59 | 16,13 | 21,51 | 16,51 | 18,30 | 13,67 | 19,71 | 18,37 | 17,49 | 15,74 |

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\$ 17,57 e R\$ 18,32. Já uma moradia de 90 m² nessa região tem valor de locação entre R\$ 1.581,30 e R\$ 1.648,80.

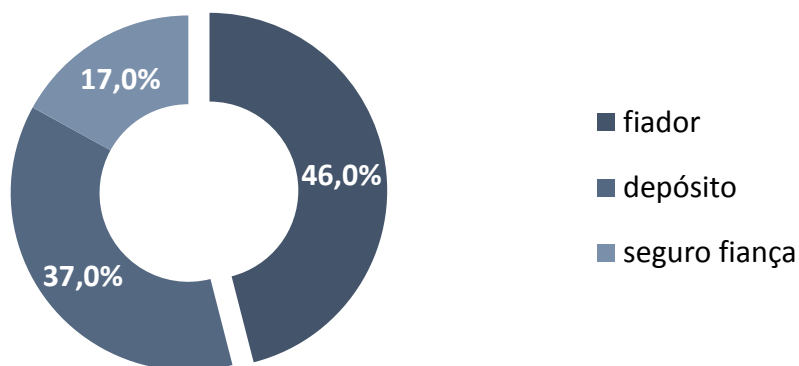
Nos bairros da zona Sul – área A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de 3 dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 25,23 e R\$ 32,88. Um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.784,50 e R\$ 4.932,00.

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 | 35,75 | 30,17 | Nd | Nd | Nd | Nd |
| Bela Vista | 28,59 | 24,88 | 24,52 | 21,94 | 23,12 | 20,76 |
| Belém | 21,67 | 17,43 | 17,12 | 14,07 | 20,24 | 17,89 |
| Bras | 19,18 | 15,12 | 17,49 | 14,37 | Nd | Nd |
| Butantã | 21,47 | 18,47 | 17,46 | 14,22 | 17,56 | 15,36 |
| Campo Limpo | 16,50 | 14,03 | 15,85 | 13,10 | 16,18 | 13,87 |
| Cangaíba | 22,23 | 17,92 | Nd | Nd | Nd | Nd |
| Casa Verde | Nd | Nd | 17,61 | 14,20 | Nd | Nd |
| Centro | 26,69 | 22,20 | 22,22 | 19,39 | 15,43 | 13,79 |
| Cidade Ademar | Nd | Nd | 21,60 | 18,40 | 17,69 | 15,46 |
| Ipiranga | 23,26 | 19,38 | 20,83 | 17,74 | 20,88 | 18,81 |
| Itaim Paulista | 18,19 | 15,35 | 16,60 | 14,71 | Nd | Nd |
| Itaquera | 18,63 | 15,37 | 15,70 | 12,76 | 14,88 | 12,70 |
| 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 | 21,44 | 19,44 |
| Jardins | 39,12 | 34,73 | 34,05 | 31,00 | 32,99 | 30,63 |
| Moema | 37,50 | 32,64 | Nd | Nd | Nd | Nd |
| Mooca | 23,26 | 19,39 | 20,04 | 16,87 | 16,47 | 14,54 |
| Penha | 23,56 | 19,60 | 22,49 | 19,02 | 20,41 | 17,81 |
| Perdizes | 35,04 | 30,05 | 33,10 | 29,74 | 28,38 | 26,17 |
| Pinheiros | 45,19 | 40,30 | 40,67 | 37,00 | 33,55 | 30,50 |
| Pirituba | 19,83 | 16,94 | 17,81 | 14,67 | 15,49 | 13,82 |
| Pompéia | 23,17 | 19,42 | 27,84 | 24,84 | 26,48 | 24,45 |
| Santana | 23,04 | 18,54 | 20,17 | 17,15 | 16,48 | 14,38 |
| São Mateus | 17,84 | 15,06 | 13,99 | 12,09 | 12,77 | 11,51 |
| São Miguel Paulista | 18,36 | 16,18 | 15,40 | 13,14 | Nd | Nd |
| Sapopemba | 15,08 | 13,45 | 14,78 | 13,52 | 12,11 | 10,62 |
| Saude | 25,85 | 21,42 | Nd | Nd | Nd | Nd |
| Tatuapé | 23,33 | 18,93 | 18,77 | 15,77 | 20,32 | 18,24 |
| Tucuruvi | 24,03 | 19,37 | 22,91 | 19,47 | 21,42 | 19,10 |
| Vila Carrão | 24,17 | 21,51 | 22,02 | 18,80 | 16,88 | 14,75 |
| Vila Formosa | 31,25 | 26,25 | Nd | Nd | Nd | Nd |
| Vila Leopoldina | 26,25 | 22,08 | 29,20 | 25,26 | 29,35 | 26,68 |
| Vila Maria | 22,65 | 18,67 | 20,66 | 16,61 | 17,04 | 14,81 |
| Vila Mariana | 32,63 | 27,23 | 22,99 | 20,11 | 25,06 | 22,69 |
| Vila Matilde | 23,85 | 20,01 | 19,18 | 16,19 | 16,55 | 14,31 |
| Vila Prudente | 23,07 | 18,86 | 21,85 | 18,56 | 19,02 | 16,90 |

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 46% dos contratos de locação realizados. O depósito de três meses de aluguel foi a segunda modalidade mais usada – cerca de 37% 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 | 24,3 dias | 27,9 dias |
| 2 dormitórios | 26,1 dias | 32,5 dias |
| 3 dormitórios | 50,1 dias | 52,0 dias |
| Geral | 29,3 dias | 36,5 dias |

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

| PERIODO | ÍNDICE | VARIAÇÃO MENSAL (%) | VARIAÇÃO NO ANO (%) | VARIAÇÃO 12MESES (%) |
|---------------|-----------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 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 |
| nov/17 | 227,3718 | -0,30 | 0,39 | 0,18 |
| 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 |

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.

Butantã

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em julho no bairro do Butantã registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 21,47 para 1 dormitório; R\$ 17,46 para 2 dormitórios; e de R\$ 17,56 as residências de 3 dormitórios.

Butantã – 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) |
|---------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| jul/12 | 17,13 | 18,27 | 17,70 |
| jul/13 | 17,35 | 18,76 | 18,88 |
| jul/14 | 19,67 | 19,57 | 18,05 |
| jul/15 | 19,88 | 19,37 | 18,47 |
| jul/16 | 19,64 | 19,06 | 16,98 |
| jul/17 | 20,85 | 17,02 | 17,14 |
| jul/18 | 21,47 | 17,46 | 17,56 |

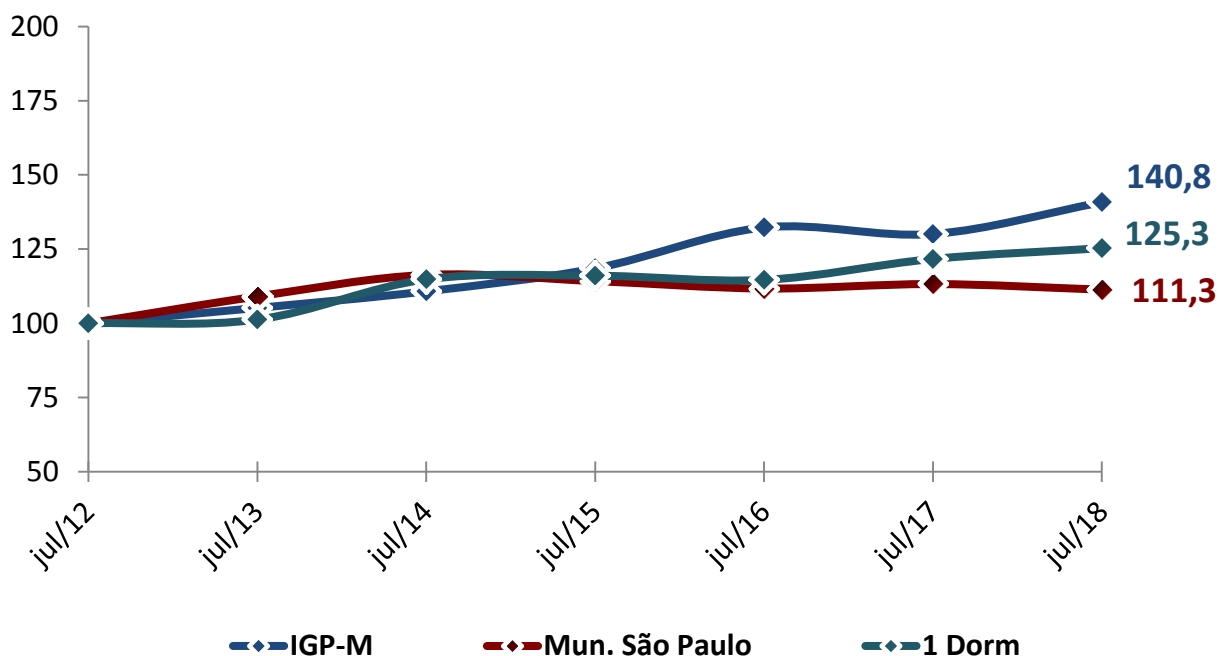
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período agosto de 2012 a julho de 2018, na região do Butantã, foi de 25,3% para os imóveis de 1 dormitório, de -4,4% para os imóveis de 2 dormitórios e -0,8% para as residências de 3 dormitórios.

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 – Butantã

| Variação acumulada (%) Agosto de 2012 a Julho de 2018 | |
|--|-------|
| IGP-M (FGV) | 40,8% |
| Município São Paulo | 11,3% |
| 1 Dormitório | 25,3% |

Base 100 em julho/12



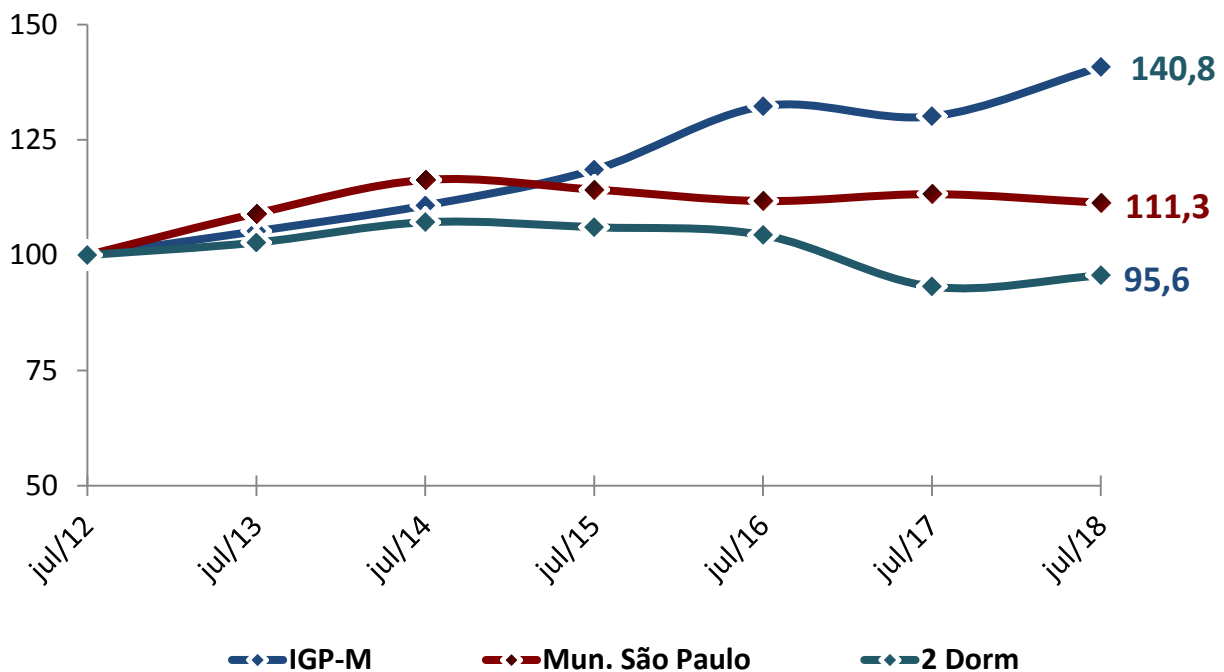
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região do Butantã apresentaram variação acumulada inferior à inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, e superior a média do município de São Paulo e no período analisado.

A variação acumulada de agosto de 2012 a julho de 2018, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 25,3%, enquanto a variação média no município foi de 11,3% e o IGP-M de 40,8%, no mesmo período analisado.

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

| Variação Acumulada (%) Agosto de 2012 a Julho de 2018 | |
|--|--------|
| IGP-M (FGV) | 40,8% |
| Município São Paulo | 11,3% |
| 2 Dormitórios | - 4,4% |

Base 100 em Julho/12



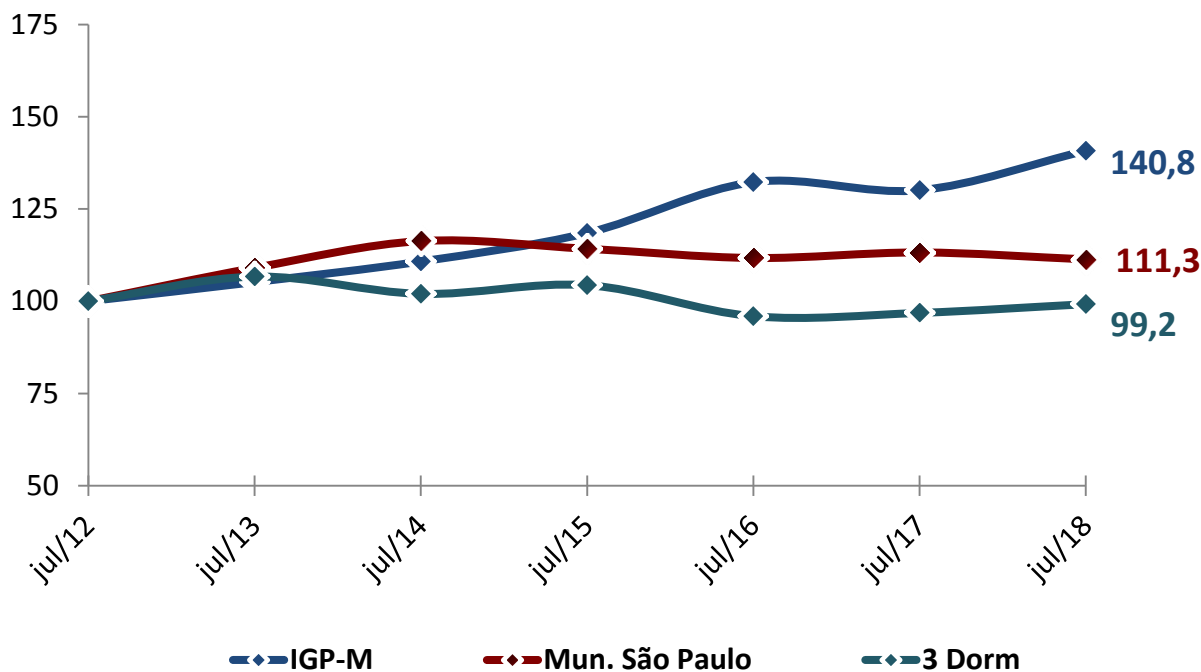
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região do Butantã, apresentaram variação acumulada inferior à média do município de São Paulo e da inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado.

A variação acumulada de agosto de 2012 a julho de 2018, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou queda de 4,4%, enquanto a variação média no município aumentou 11,3% e o IGP-M de cresceu 40,8%, no mesmo período analisado.

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

| Variação Acumulada (%) Agosto de 2012 a Julho 2018 | |
|---|--------|
| IGP-M (FGV) | 40,8% |
| Município São Paulo | 11,3% |
| 3 Dormitórios | - 0,8% |

Base 100 em Julho/12



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região do Butantã, 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 agosto de 2012 a julho de 2018, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou queda de 0,8%, enquanto a variação média no município aumentou 11,3% e o IGP-M cresceu 40,8%, no mesmo período analisado.

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

Flavio Amary

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