

# 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

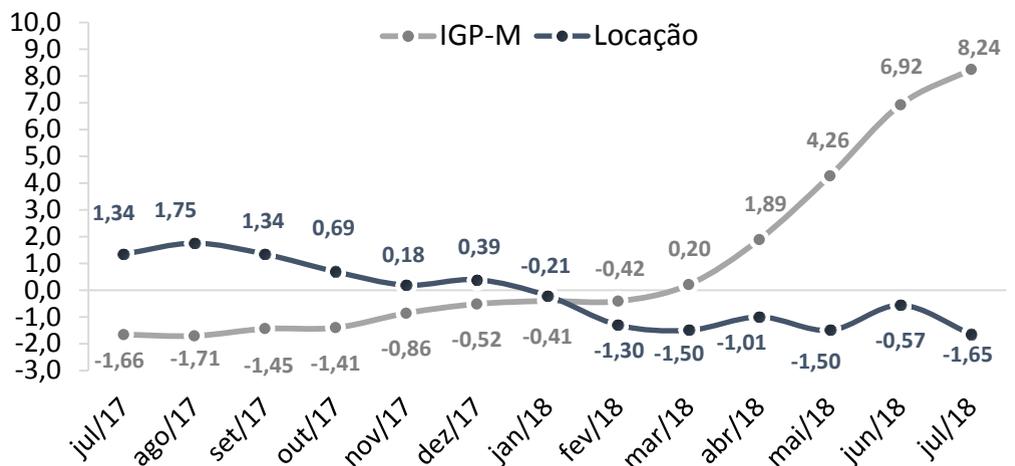
Geral: 18 e 45 dias

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 alugueis 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 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.

**JULHO 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
<b>Centro</b>	25,77	23,00	21,78	18,91	24,53	20,02	21,83	16,72	21,14	18,88	19,17	16,00
<b>Leste -A</b>	25,73	20,20	21,09	16,96	22,20	21,98	19,06	18,87	19,34	14,85	17,22	13,31
<b>Leste -B</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
<b>Norte</b>	23,97	20,81	19,31	17,59	21,10	18,24	17,70	14,81	18,32	17,57	16,12	14,51
<b>Oeste -A</b>	34,96	26,81	30,29	20,08	28,67	25,80	25,61	23,05	27,94	26,91	25,63	23,06
<b>Oeste -B</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
<b>Sul - A</b>	35,61	29,78	30,86	25,31	31,66	25,15	26,18	19,66	32,88	25,23	24,02	21,62
<b>Sul - B</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 m<sup>2</sup> nessa região tem valor de locação entre R\$ 1.581,30 e R\$ 1.648,80.

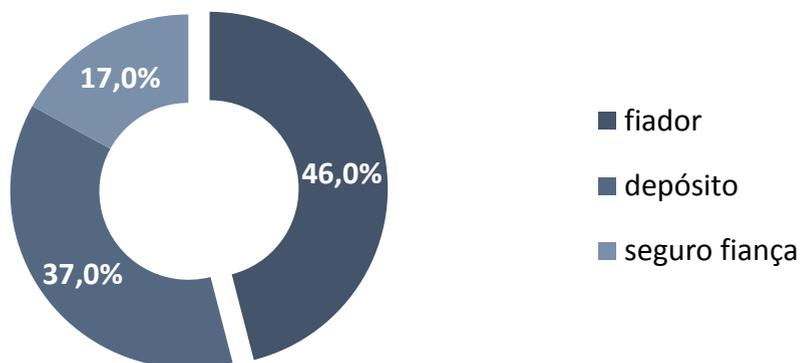
Nos bairros da zona Sul – área A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de 3 dormitórios faixa de valores por m<sup>2</sup> entre R\$ 25,23 e R\$ 32,88. Um imóvel com área em torno de 150 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 3.784,50 e R\$ 4.932,00.

**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	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
<b>Geral</b>	<b>29,3 dias</b>	<b>36,5 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 (%)
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
<b>jul/18</b>	<b>224,6349</b>	<b>-0,40</b>	<b>-1,20</b>	<b>-1,65</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.*

## 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 <sup>2</sup> )	2 DORM (R\$/m <sup>2</sup> )	3 DORM (R\$/m <sup>2</sup> )
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

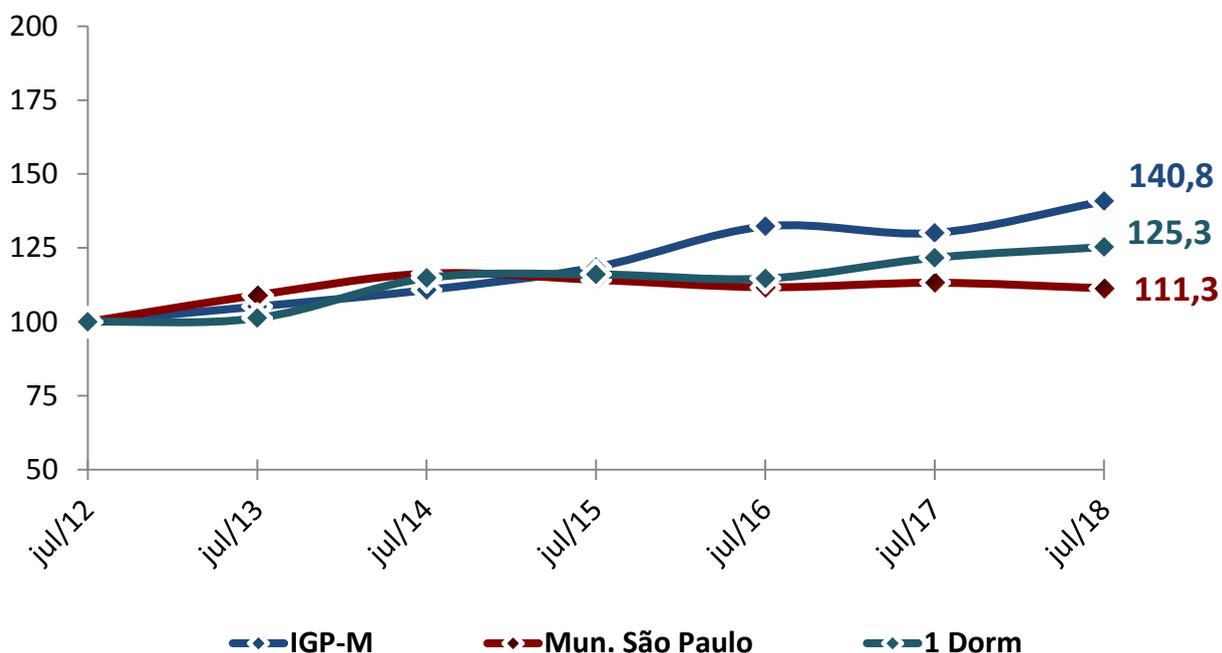
A variação dos valores de locação residencial acumulada no período agosto de 2012 a julho de 2018, na região do Butantã, foi de 25,3% para os imóveis de 1 dormitório, de -4,4% para os imóveis de 2 dormitórios e -0,8% para as residências de 3 dormitórios.

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*



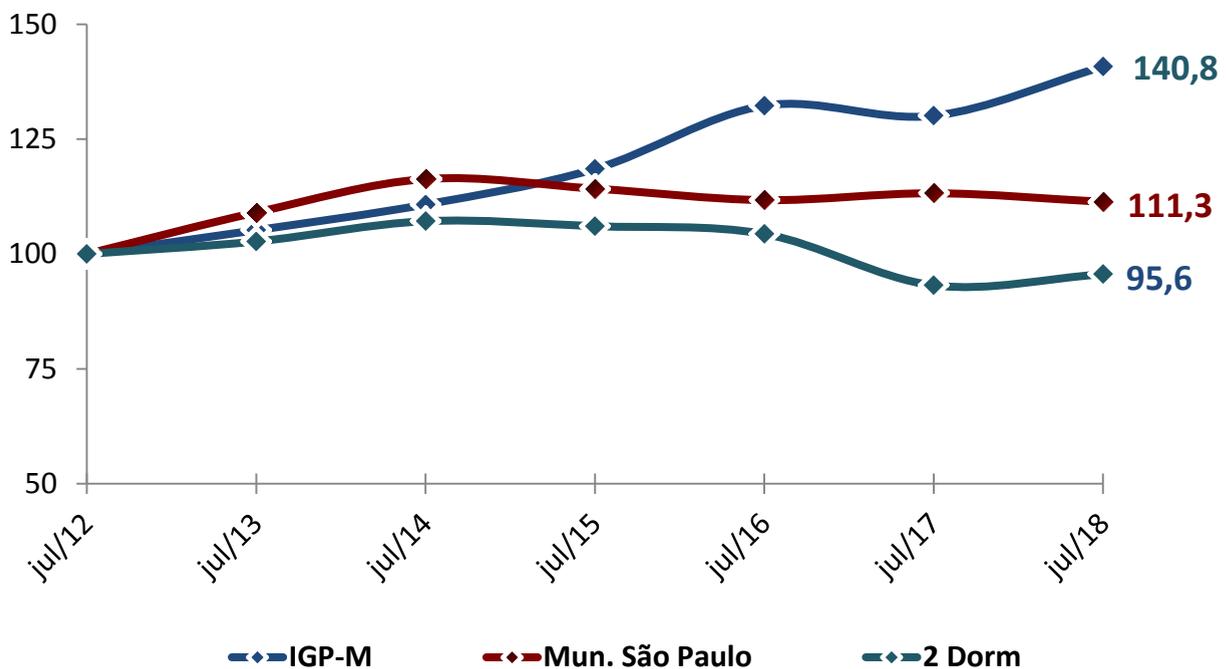
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região do Butantã apresentaram variação acumulada inferior à inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, e superior a média do município de São Paulo e no período analisado.

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*



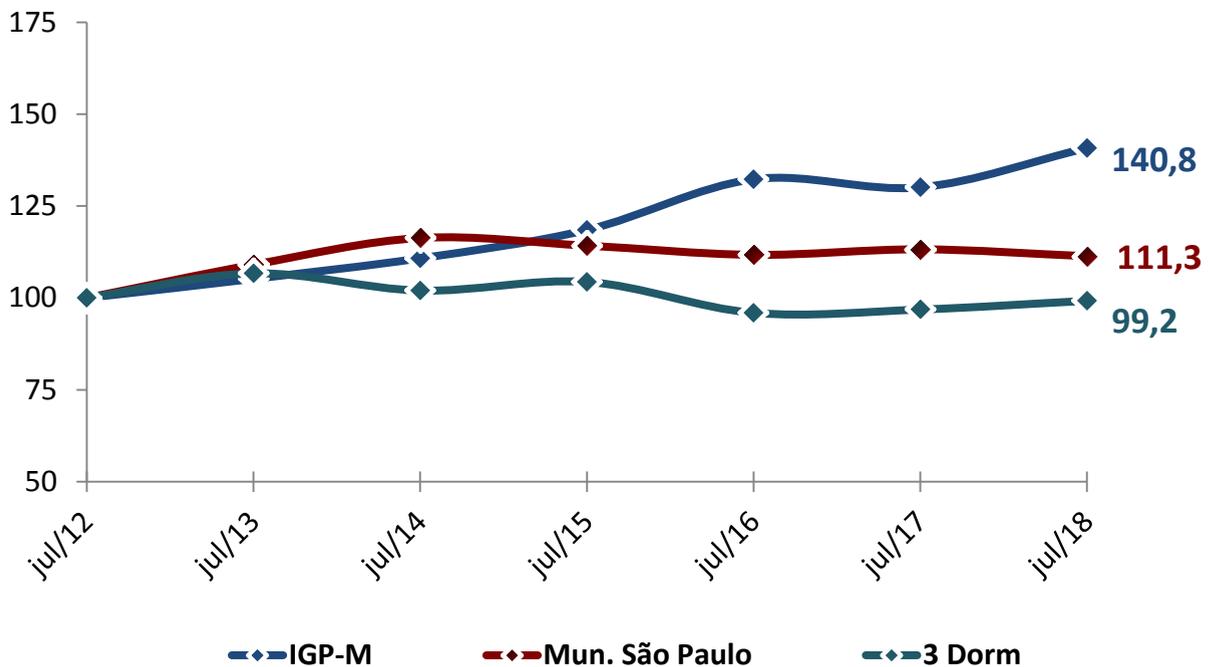
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região do Butantã, apresentaram variação acumulada inferior à média do município de São Paulo e da inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no período analisado.

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](http://www.secovi.com.br)

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