

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

DEZEMBRO DE 2019

Dezembro de 2019

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,20%

Ano: 4,10%

12 meses: 4,10%

Tipos de Garantia

Fiador: 45,0%

Depósito: 38,0%

Seguro Fiança: 17,0%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 16 e 40 dias

Apartamento: 22 e 45 dias

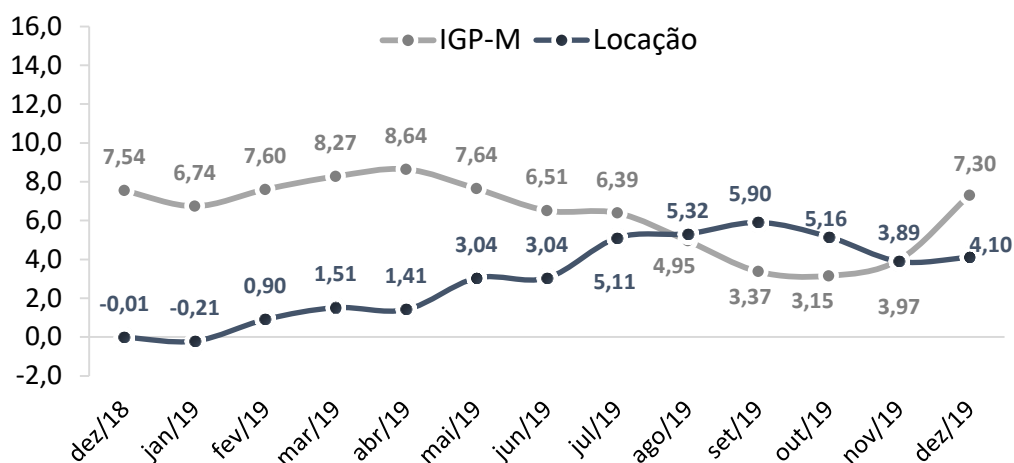
Geral: 16 e 42 dias

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) de dezembro registrou aumento de 4,10% no ano de 2019 (janeiro a dezembro de 2019).

Considerando o mesmo período analisado as variações de preços dos alugueis ficaram abaixo do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) que registrou variação de 7,30% segundo a Fundação Getúlio Vargas.

PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

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



Os imóveis que tiveram as maiores aumentos foram as residências de três quartos, que tiveram valores locatícios crescendo em média 0,55% em dezembro, seguido pelas unidades de 1 dormitório com aumento nos alugueis de 0,25%. Já os imóveis de 2 quartos ficaram estáveis no mês de dezembro.

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 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.

dezembro de 2019

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
REGIÃO												
Centro	29,43	25,33	25,18	20,50	28,59	21,73	25,93	18,70	24,85	24,76	22,01	21,72
Leste -A	28,27	22,42	23,53	18,48	23,70	23,46	20,53	20,32	21,00	18,81	18,86	17,34
Leste -B	21,53	18,03	18,56	15,47	19,46	16,17	16,92	13,92	17,35	14,75	15,42	13,88
Norte	24,94	21,76	19,99	18,32	20,45	17,13	17,22	14,73	18,20	17,49	16,05	14,44
Oeste -A	38,06	30,33	33,09	21,53	30,30	27,27	27,06	24,35	29,60	28,54	27,18	24,46
Oeste -B	20,43	20,15	16,43	15,48	18,86	15,90	15,74	12,60	16,39	15,22	14,22	12,80
Sul - A	39,96	34,51	35,33	30,18	33,64	31,07	28,09	24,54	34,63	27,21	25,91	23,32
Sul - B	35,31	22,36	30,01	18,21	23,90	23,66	20,61	20,22	21,42	20,21	19,25	17,32

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\$ 17,49 e R\$ 18,20. Já uma moradia de 90 m² nessa região tem valor de locação entre R\$ 1.574,10 e R\$ 1.638,00

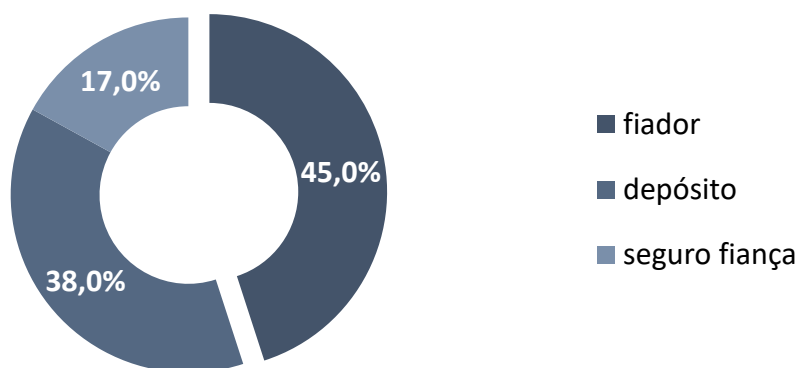
Nos bairros da zona Sul – área A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de 3 dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 27,21 e R\$ 34,63. Um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 4.081,50 e R\$ 5.194,50.

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	34,50	29,25	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	30,15	26,27	28,72	25,69	Nd	Nd
Belém	24,17	19,93	16,00	13,30	18,78	16,44
Bras	21,18	17,12	17,07	13,99	Nd	Nd
Butantã	22,67	18,60	19,47	16,43	17,33	15,21
Campo Limpo	16,98	14,06	17,57	14,20	16,51	14,17
Cangaíba	20,10	16,59	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	20,72	17,39	Nd	Nd
Centro	29,84	29,29	25,61	22,92	19,46	17,13
Cidade Ademar	Nd	Nd	21,45	18,25	17,01	14,90
Ipiranga	30,60	25,76	25,84	22,43	24,11	22,04
Itaim Paulista	16,35	14,17	Nd	Nd	Nd	Nd
Itaquera	19,44	16,90	15,87	12,81	15,55	13,70
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	22,17	20,17
Jardins	43,27	38,92	36,00	32,81	37,61	34,61
Moema	48,75	43,89	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	24,72	20,23	21,08	17,97	16,42	14,75
Penha	22,88	19,54	22,83	19,49	23,29	20,69
Perdizes	37,44	34,10	34,38	30,20	28,38	26,08
Pinheiros	46,71	41,82	44,00	40,33	36,93	35,49
Pirituba	20,14	16,42	19,35	16,02	16,30	13,95
Pompéia	36,00	31,20	31,40	28,20	27,72	25,67
Santana	20,33	17,85	17,22	15,88	18,54	17,37
São Mateus	18,20	16,21	15,31	13,64	14,17	12,54
São Miguel Paulista	16,92	15,13	15,28	14,22	Nd	Nd
Sapopemba	14,86	13,24	15,04	14,14	14,21	13,16
Saude	23,43	19,37	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	Nd	Nd	27,43	23,84	23,79	21,40
Tucuruvi	Nd	Nd	21,30	17,85	21,38	19,01
Vila Formosa	28,75	23,75	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	32,81	25,63	31,52	26,89	29,86	26,69
Vila Maria	22,96	18,58	18,58	15,21	18,15	15,93
Vila Mariana	34,77	29,84	22,83	19,61	23,92	21,98
Vila Matilde	23,91	20,21	18,57	15,58	16,67	14,43
Vila Prudente	25,90	21,07	28,14	24,82	23,46	21,22

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 16 a 42 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 16 a 40 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 22 a 45 dias.

IVL – Índice de Velocidade de Locação

IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado	Casa	Apartamento	Geral
	16 e 40 dias	22 e 45 dias	16 e 42 dias

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	23,9 dias	25,7 dias
2 dormitórios	25,1 dias	29,9 dias
3 dormitórios	41,7 dias	48,1 dias
Geral	27,4 dias	33,7 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERIODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
dez/18	227,3542	0,00	-0,01	-0,01
jan/19	227,5816	0,10	0,10	-0,21
fev/19	228,4919	0,40	0,50	0,90
mar/19	228,7204	0,10	0,60	1,51
abr/19	228,0342	-0,30	0,30	1,41
mai/19	230,3146	1,00	1,30	3,04
jun/19	232,3874	0,90	2,21	3,04
jul/19	236,1056	1,60	3,85	5,11
ago/19	237,9945	0,80	4,68	5,32
set/19	238,1135	0,05	4,73	5,90
out/19	238,3516	0,10	4,84	5,16
nov/19	236,2064	-0,90	3,89	3,89
dez/19	236,6788	0,20	4,10	4,10

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 foi da Vila Mariana.

De acordo com a pesquisa, os imóveis em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em novembro no bairro da Vila Mariana registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 34,77 para 1 dormitório; R\$ 22,83 para 2 dormitórios e de R\$ 23,92 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 ²)	2 DORM (R\$/m ²)	3 DORM (R\$/m ²)
dez/12	33,33	27,61	24,06
dez/13	38,37	27,70	26,51
dez/14	38,94	27,72	26,34
dez/15	32,09	24,56	22,94
dez/16	32,28	23,47	21,96
dez/17	32,85	21,18	23,97
dez/18	35,19	23,93	23,30
dez/19	34,77	22,83	23,92

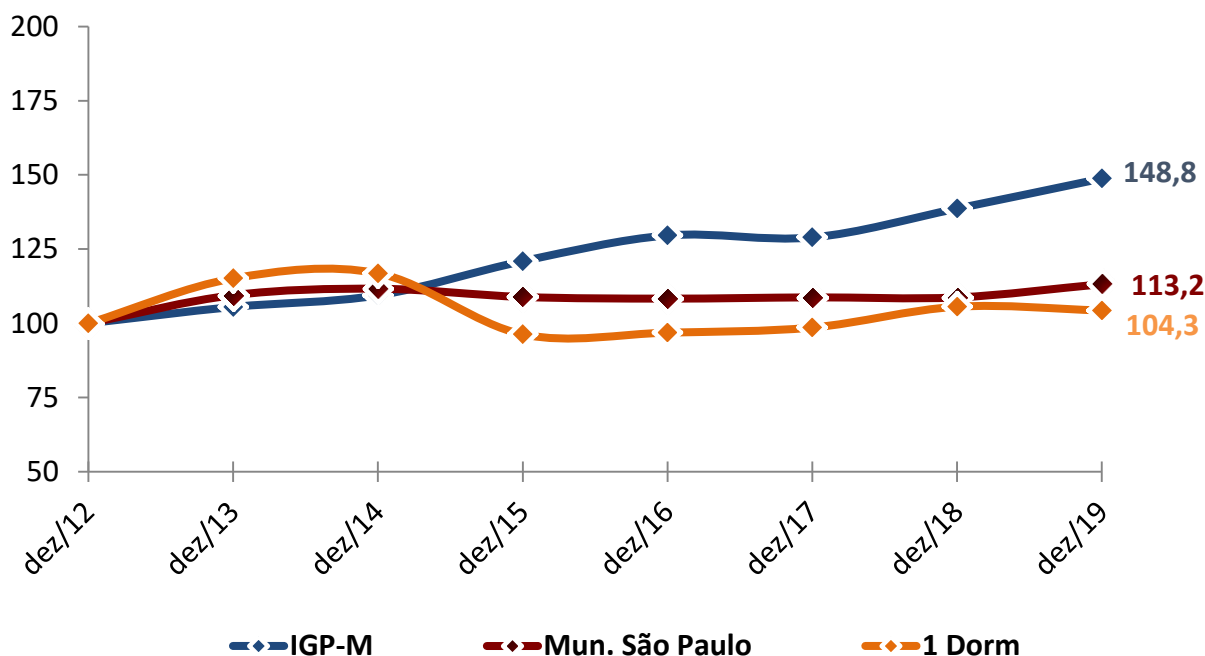
A variação média dos valores de locação residencial acumulada no período janeiro de 2013 a dezembro de 2019, na região da Vila Mariana, foi de crescimento de 4,3% para os imóveis de 1 dormitório, queda de 17,3% para os imóveis de 2 dormitórios e redução de 0,6% para as residências de 3 dormitórios.

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 (%) janeiro de 2013 a dezembro de 2019	
IGP-M (FGV)	48,8%
Município São Paulo	13,2%
1 Dormitório	4,3%

Base 100 em dezembro/12



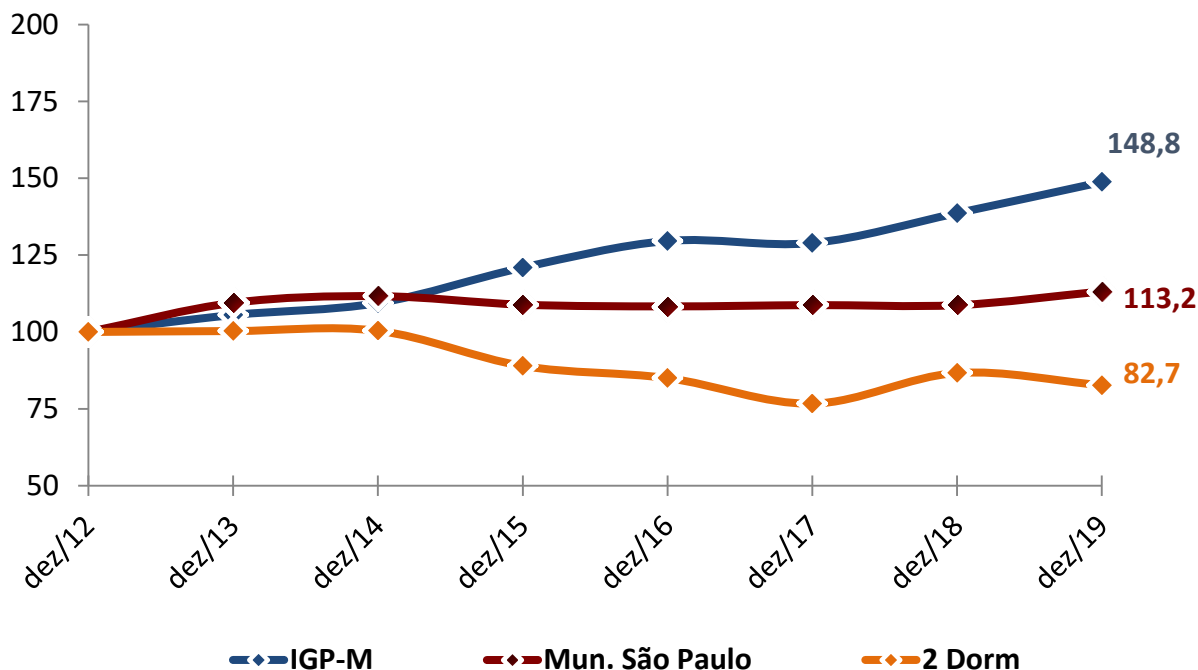
Os imóveis de 1 dormitório, localizados na região da Vila Mariana apresentaram variação acumulada inferior à inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas e a média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de janeiro de 2013 a dezembro de 2019, para os imóveis de 1 dormitório, registrou aumento de 4,3%, enquanto a variação média no município foi de 13,2% e o IGP-M de 48,8%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) Janeiro de 2013 a dezembro de 2019	
IGP-M (FGV)	48,8%
Município São Paulo	13,2%
2 Dormitórios	-17,3%

Base 100 em dezembro/12



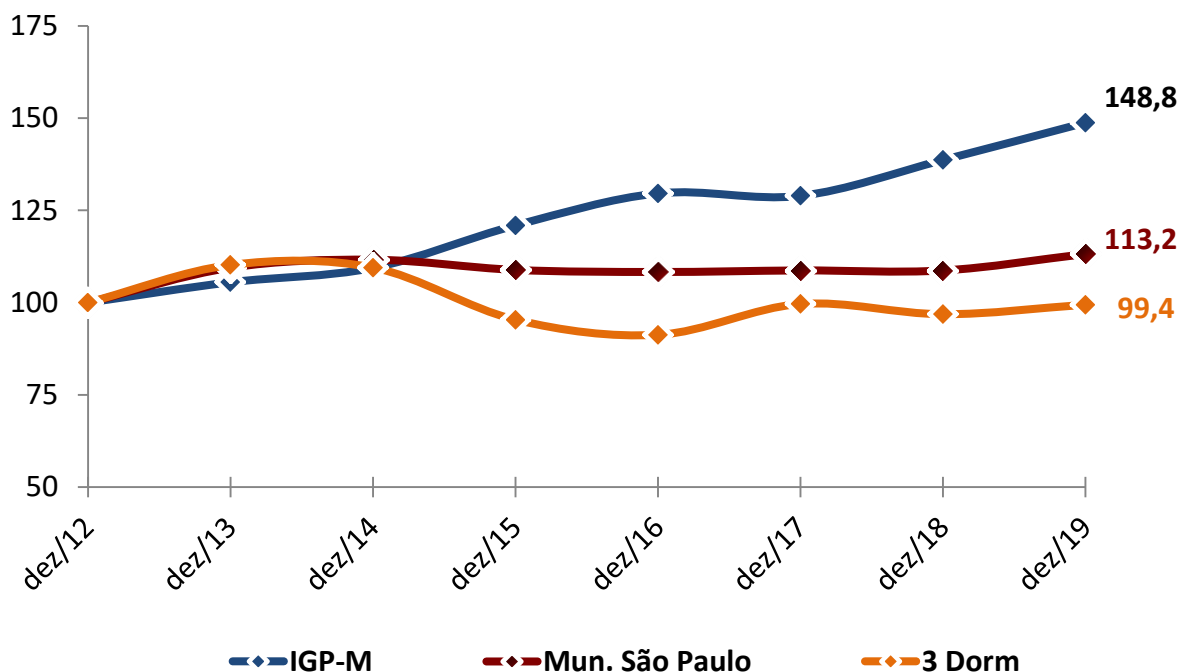
Os imóveis de 2 dormitórios, localizados na região da Vila Mariana apresentaram variação acumulada inferior a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas e a média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de janeiro de 2013 a dezembro de 2019, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou queda de 17,3%, enquanto a variação média no município foi de 13,2% e o IGP-M de 48,8% no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) Janeiro de 2013 a dezembro de 2019	
IGP-M (FGV)	48,8%
Município São Paulo	13,2%
3 Dormitórios	-0,6%

Base 100 em dezembro/12



Os imóveis de 3 dormitórios, localizados na região da Vila Mariana apresentaram variação acumulada inferior à inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas e a média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de janeiro de 2013 a dezembro de 2019, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou queda de 0,6%, enquanto a variação média no município foi de 13,2% e o IGP-M de 48,8%, no mesmo período analisado.

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

Basilio Jafet

Presidente Secovi-SP

Adriano Sartori

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

Rodrigo Eiji Utiyama

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