

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

JANEIRO DE 2020

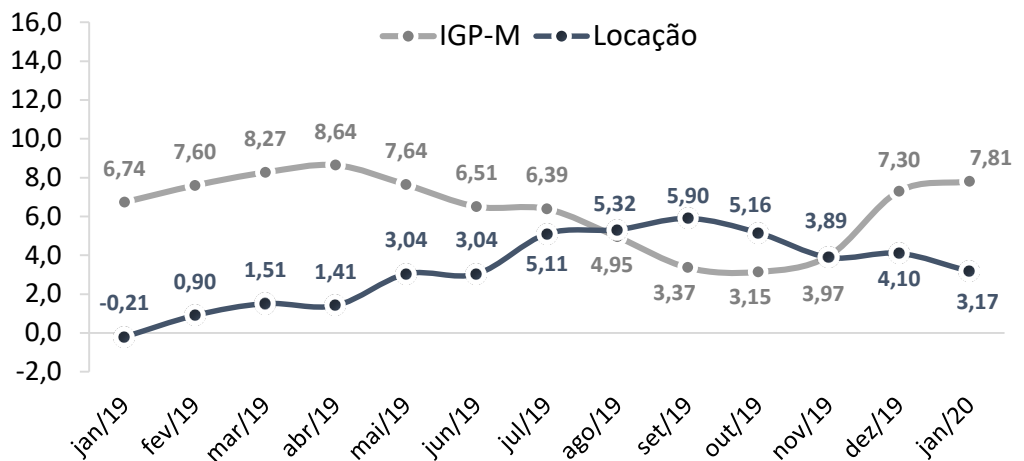
Janeiro de 2020

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) de janeiro registrou aumento de 3,17% no período de fevereiro de 2019 a janeiro de 2020.

Considerando o mesmo período analisado, as variações de preços dos aluguéis ficaram abaixo do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), que registrou variação de 7,81%, 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 de 2 quartos tiveram seus valores locatícios crescendo em média 0,3% em janeiro. Já as unidades de 1 dormitório reduziram os aluguéis em 2,5% e os imóveis de 3 quartos caíram 0,3% no mês.

A Pesquisa de Locação Residencial é elaborada pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação) e visa a 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.).

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: - 0,80%

Ano: - 0,80%

12 meses: 3,17%

Tipos de Garantia

Fiador: 45,0%

Depósito: 38,0%

Seguro Fiança: 17,0%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 17 e 41 dias

Apartamento: 22 e 47 dias

Geral: 17 e 42 dias

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.

Janeiro de 2020

VALOR (R\$/m ²)	1 DORMITÓRIO				2 DORMITÓRIOS				3 DORMITÓRIOS			
	BOM		REGULAR		BOM		REGULAR		BOM		REGULAR	
	MÁX	MÍN	MÁX	MÍN	MÁX	MÍN	MÁX	MÍN	MÁX	MÍN	MÁX	MÍN
REGIÃO												
Centro	28,50	24,94	24,24	20,50	28,19	21,64	25,51	18,35	24,94	24,76	22,15	21,72
Leste -A	27,40	22,69	22,66	18,75	24,63	24,38	21,46	21,24	21,59	18,54	19,45	17,06
Leste -B	21,84	17,92	18,63	15,32	19,64	16,66	17,04	14,40	17,46	14,84	15,53	13,98
Norte	24,35	21,23	19,71	18,00	20,20	17,47	17,02	15,23	18,02	17,32	15,89	14,30
Oeste -A	38,10	29,28	33,12	20,58	30,32	27,29	27,08	24,37	29,18	28,10	26,76	24,09
Oeste -B	20,87	20,80	16,88	16,48	19,40	16,10	16,28	12,70	16,60	15,47	14,46	13,02
Sul - A	39,23	33,16	34,58	28,47	33,12	30,14	27,63	23,71	33,72	26,45	25,19	22,67
Sul - B	35,02	17,76	29,71	14,68	24,09	23,73	20,80	20,10	21,30	20,11	19,15	17,23

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\$ 17,32 e R\$ 18,02. Já uma moradia de 90 m² nessa mesma região tem valor de locação entre R\$ 1.558,80 e R\$ 1.621,80

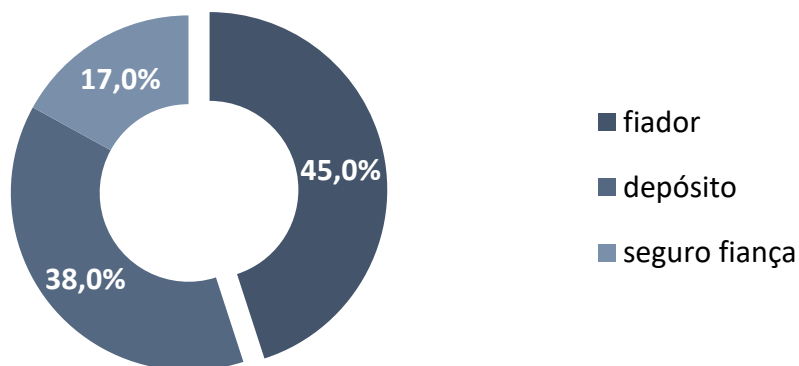
Nos bairros da zona Sul – área A, como Jardins, Moema e Vila Mariana -- as locações de residências de 3 dormitórios têm faixa de valor por m² entre R\$ 26,45 e R\$ 33,72. Um imóvel com área em torno de 150 m² na região tem aluguel entre R\$ 3.967,50 e R\$ 5.058,00.

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	34,50	28,00	Nd	Nd	Nd	Nd
Bela Vista	31,43	27,55	31,28	28,26	Nd	Nd
Belém	24,86	20,63	16,00	13,30	18,78	16,44
Bras	22,55	18,23	16,29	13,22	Nd	Nd
Butantã	24,13	20,06	20,53	17,49	17,60	15,53
Campo Limpo	17,05	14,13	17,32	13,95	16,51	14,25
Cangaíba	21,22	16,90	Nd	Nd	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	20,24	16,91	Nd	Nd
Centro	29,10	23,53	25,33	22,50	19,66	17,37
Cidade Ademar	Nd	Nd	22,07	18,86	17,01	14,90
Ipiranga	29,31	24,40	26,86	23,64	23,78	21,71
Itaim Paulista	16,04	13,85	Nd	Nd	Nd	Nd
Itaquera	19,56	17,01	16,00	12,94	15,60	13,74
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	21,72	19,72
Jardins	40,99	36,60	33,97	30,79	35,67	32,68
Moema	48,75	43,89	Nd	Nd	Nd	Nd
Mooca	23,82	19,33	20,73	17,61	16,57	14,90
Penha	23,00	19,04	22,83	19,22	23,34	20,74
Perdizes	36,53	31,31	34,40	30,21	27,91	25,61
Pinheiros	46,31	41,42	43,67	40,00	38,03	35,49
Pirituba	20,45	16,74	18,79	15,46	16,24	14,25
Pompéia	36,69	31,89	32,20	29,00	27,17	25,12
Santana	20,21	17,82	17,46	16,54	17,83	16,63
São Mateus	18,04	15,74	16,77	15,10	14,53	12,90
São Miguel Paulista	16,83	15,03	14,54	13,47	Nd	Nd
Sapopemba	15,59	13,97	15,38	14,47	14,21	13,16
Saude	23,43	19,37	Nd	Nd	Nd	Nd
Tatuapé	Nd	Nd	27,73	24,14	22,98	20,59
Tucuruvi	Nd	Nd	20,94	17,48	21,61	19,23
Vila Formosa	28,75	23,75	Nd	Nd	Nd	Nd
Vila Leopoldina	32,19	25,00	30,23	25,60	29,86	26,69
Vila Maria	22,07	18,16	18,58	15,21	17,78	15,56
Vila Mariana	34,20	28,03	22,75	19,52	23,76	21,83
Vila Matilde	23,15	19,44	18,57	15,58	17,07	14,84
Vila Prudente	25,65	20,82	29,03	25,70	23,46	21,22

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 45% dos contratos de locação realizados. O depósito de três meses de aluguel foi a segunda modalidade mais usada – cerca de 38%. 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 17 a 42 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 17 a 41 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 22 a 47 dias.

IVL – Índice de Velocidade de Locação

IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado	Casa	Apartamento	Geral
	17 e 41 dias	22 e 47 dias	17 e 42 dias

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	23,7 dias	26,7 dias
2 dormitórios	25,7 dias	31,0 dias
3 dormitórios	42,2 dias	48,3 dias
Geral	27,7 dias	34,5 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERIODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
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
Jan/20	234,7854	-0,80	-0,80	3,17

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.

Itaquera

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

De acordo com a pesquisa, os imóveis em bom estado de conservação, com vaga de garagem e que foram contratados em novembro no bairro de Itaquera registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 19,56 para 1 dormitório; R\$ 16,00 para 2 dormitórios e de R\$ 15,60 de 3 dormitórios.

Itaquera – 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)
jan/13	14,96	13,21	15,27
jan/14	17,40	14,79	16,71
jan/15	16,73	17,41	17,85
jan/16	17,66	16,24	16,95
jan/17	19,69	16,85	16,63
jan/18	17,89	15,89	15,76
jan/19	17,88	16,29	14,97
jan/20	19,56	16,00	15,60

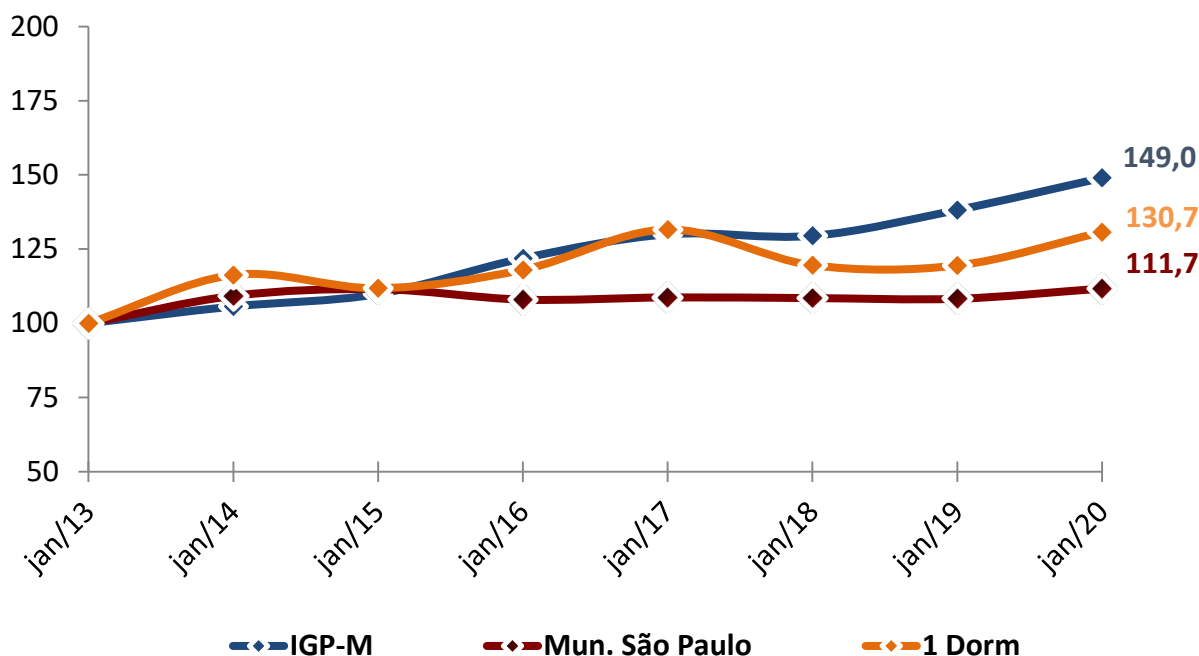
A variação média dos valores de locação residencial acumulada no período fevereiro de 2014 a janeiro de 2020, na região de Itaquera, foi positiva em 30,7% para os imóveis de 1 dormitório, de 21,1% para os imóveis de 2 dormitórios e 2,2% para as residências de 3 dormitórios.

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 – Itaquera

Variação acumulada (%) fevereiro de 2013 a janeiro de 2020	
IGP-M (FGV)	49,0%
Município São Paulo	11,7%
1 Dormitório	30,7%

Base 100 em janeiro/13



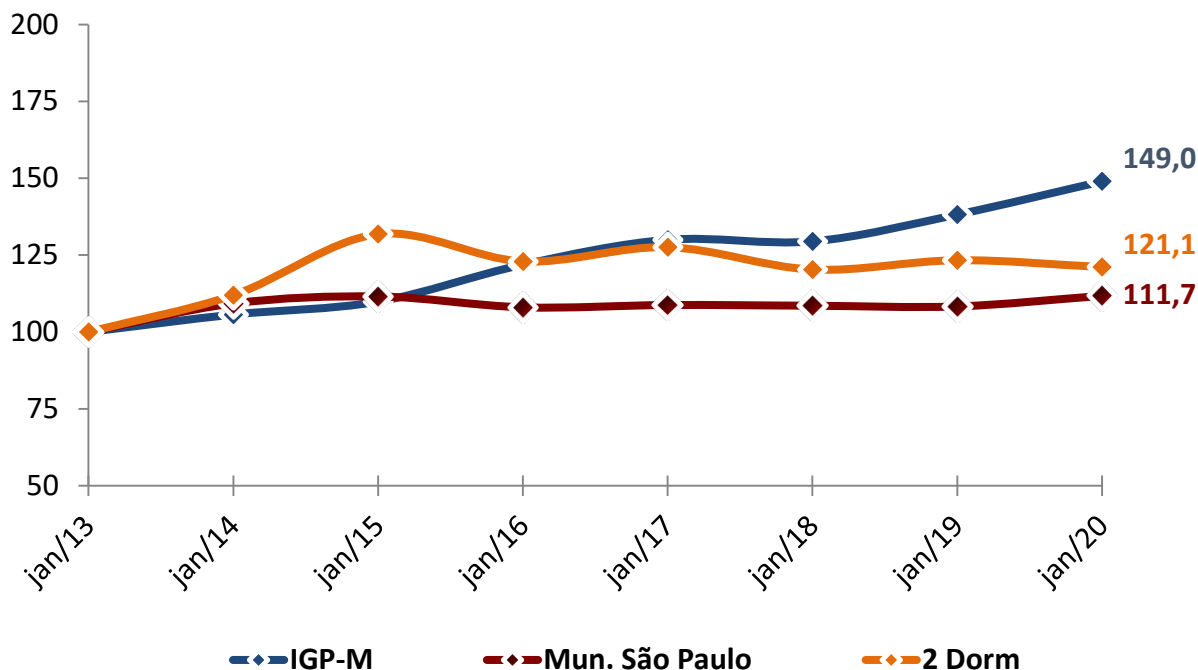
Os imóveis de 1 dormitório localizados na região de Itaquera apresentaram variação acumulada inferior à inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, e superior à média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de fevereiro de 2013 a janeiro de 2020, para os imóveis de 1 dormitório, registrou aumento de 30,7%, enquanto a variação média no município foi de 11,7% e o IGP-M de 49,0%, no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) fevereiro de 2013 a janeiro de 2020	
IGP-M (FGV)	49,0%
Município São Paulo	11,7%
2 Dormitórios	21,1%

Base 100 em janeiro/13



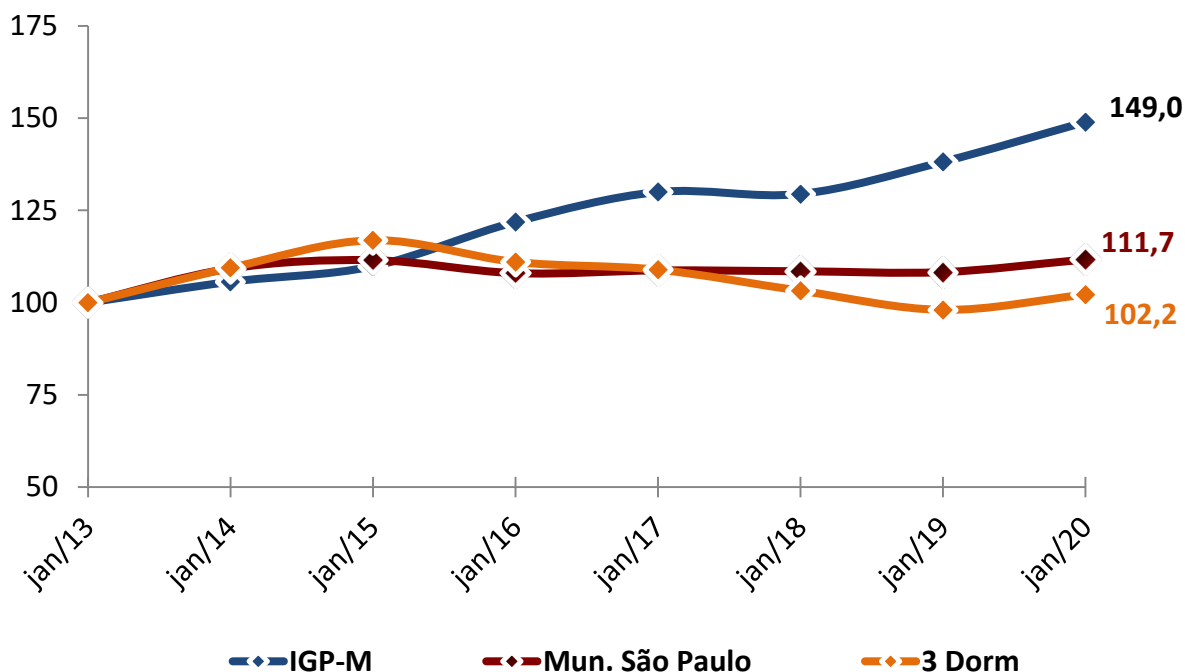
Os imóveis de 2 dormitórios localizados na região de Itaquera apresentaram variação acumulada inferior a inflação medida pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, e superior a média do município de São Paulo no período analisado.

A variação acumulada de fevereiro de 2013 a janeiro de 2020, para os imóveis de 2 dormitórios, foi positiva em 21,1%, enquanto a variação média no município foi de 11,7% e o IGP-M de 49,0% no mesmo período analisado.

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

Variação Acumulada (%) fevereiro de 2013 a janeiro de 2020	
IGP-M (FGV)	49,0%
Município São Paulo	11,7%
3 Dormitórios	2,2%

Base 100 em janeiro/13



Os imóveis de 3 dormitórios localizados na região de Itaquera 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 fevereiro de 2013 a janeiro de 2020, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou aumento de 2,2%, enquanto a variação média no município foi de 11,7% e o IGP-M de 49,0%, 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

imprensa@secovi.com.br

(11) 5591-1253 e 5591-1256

Acesse: www.secovi.com.br

Reclamações/Sugestões: sac@secovi.com.br