

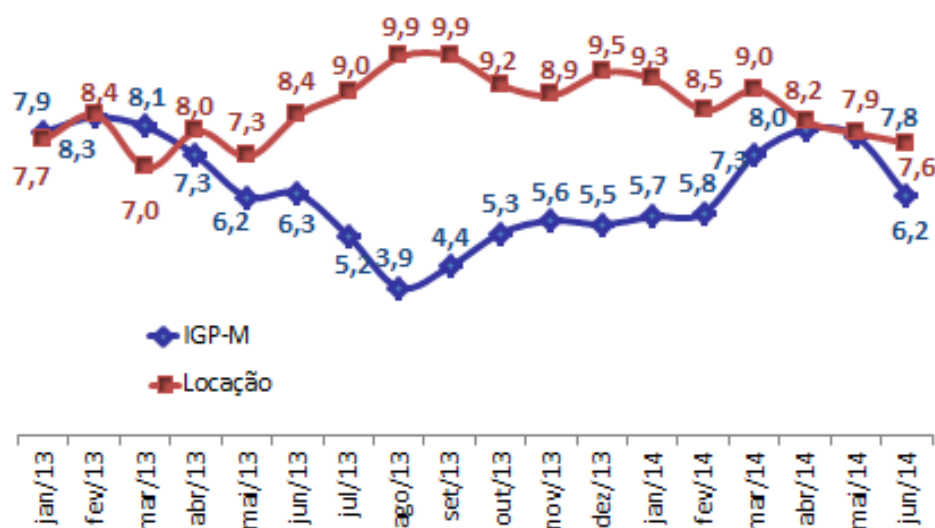


## PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO – JUNHO DE 2014.



O mercado de contratos novos de locação residencial realizados em junho na cidade de São Paulo registrou variação de 1% em junho em relação ao mês de maio. De acordo com o Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP, responsável pela pesquisa, a variação acumulada dos valores médios de locação das contratações realizadas entre os meses de julho de 2013 e junho deste ano foi de 7,6%, aumento superior à variação do IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas (FGV), de 6,2% no mesmo período.

### VARIAÇÃO PERCENTUAL DO VALOR MÉDIO NOS ÚLTIMOS 12 MESES



ELABORAÇÃO: DEE SECOSI-SP

Os imóveis de 1 quarto foram os que mais tiveram acréscimos (+1,9%), enquanto as unidades com mais dormitórios tiveram elevações menores. As moradias de 2 quartos tiveram alta de 0,7% e as residências de 3 dormitórios, aumento de 0,2%.

Este estudo sobre o mercado de locação residencial foi feito pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação), e objetiva avaliar o comportamento dos valores locatícios na cidade de São Paulo. Os dados estão apresentados em valores por m<sup>2</sup> (área privativa de apartamentos e área construída de casas e sobrados) e estão disponibilizados para oito grandes regiões: Centro; Norte; Leste (dividida em duas zonas: 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, Sumaré, Pinheiros e vizinhanças; zona B – bairros como Butantã e Jaguaré); Sul (dividida em duas sub-regiões: zona A – Jardins, Moema, Campo Belo, Vila Mariana, dentre outros; zona B – bairros como Campo Limpo, Cidade Ademar etc.).

As informações são fornecidas em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação. Por exemplo: um imóvel de 3 quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel por m<sup>2</sup> entre R\$ 19,47 e R\$ 19,91. Uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem valor de locação situado entre R\$ 1.752,00 e R\$ 1.792,00.

### 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

junho/2014	(VALOR R\$)	1 DORMITÓRIO				2 DORMITÓRIOS				3 DORMITÓRIOS			
	Região	BOM		REGULAR		BOM		REGULAR		BOM		REGULAR	
		MÁX	MÍN	MÁX	MÍN	MÁX	MÍN	MÁX	MÍN	MÁX	MÍN	MÁX	MÍN
Centro		31,67	29,99	27,36	25,74	29,96	25,78	26,68	22,96	25,73	24,63	23,61	22,74
Leste - A		22,32	20,31	19,76	17,80	20,82	17,70	18,58	16,72	Nd	Nd	Nd	Nd
Leste - B		19,54	16,84	17,34	14,85	18,62	16,64	16,56	14,93	16,68	14,18	15,06	13,55
Norte		23,17	19,34	19,73	16,34	21,13	17,86	18,21	15,39	19,91	19,47	17,87	16,08
Oeste - A		34,83	31,31	30,35	24,09	29,72	26,75	26,87	24,19	28,39	27,64	26,32	23,69
Oeste - B		20,19	18,74	17,54	15,45	20,42	17,69	18,42	15,82	18,57	17,88	16,71	15,04
Sul - A		37,46	35,14	32,82	30,93	36,09	34,48	28,68	27,87	33,54	26,52	25,26	22,73
Sul - B		26,26	20,35	23,34	17,89	23,27	21,79	20,47	19,12	22,01	20,75	19,76	17,78

**Centro** Barra Funda, Bom Retiro, Cambuci, Centro, Liberdade, Pari, Santa Cecília.

**Leste-A** Alto da Moóca, Belém, Moóca, Tatuapé.

**Leste-B** Artur Alvim, Brás, Cangaíba, Ermelino Matarazzo, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Aricanduva, Penha, São Mateus, São Miguel Paulista, Sapopemba, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Matilde, Vila Prudente.

**Norte** Brasilândia, Casa Verde, Freguesia do Ó, Limão, Mandaqui, Pq Edu Chaves, Santana, Tremembé, Tucuruvi, Vila Guilherme, Vila Mazzei, Vila Nova Cachoeirinha.

**Oeste-A** Alto da Lapa, Alto de Pinheiros, Lapa, Perdizes, Pinheiros, Pompéia, Sumaré, Vila Leopoldina, Vila Madalena.

**Oeste-B** Butantã, Jaguaré, Perus, Pirituba.

**Sul-A** Aclimação, Bosque da Saúde, Chácara Santo Antônio, Higienópolis, Itaim, Jardim da Saúde, Jardins, Moema, Morumbi, Paraíso, Real Parque, Saúde, Vila Mariana, Vila Olímpia.

**Sul-B** Campo Limpo, Cidade Ademar, Interlagos, Ipiranga, Moinho Velho, Pedreira, Sacomã, São João Clímaco, Vila das Mercês, Vila Gumercindo.

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\$ 26,52 e R\$ 33,54 Assim, um imóvel com área em torno de 150 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 3.978,00 e R\$ 5.031,00.

**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*

**JUNHO DE 2014**

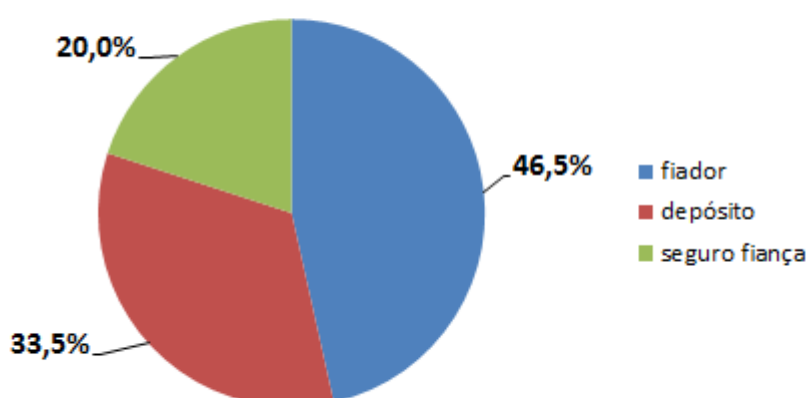
BAIRRO	1 DORMITÓRIO		2 DORMITÓRIOS		3 DORMITÓRIOS	
	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
Aclimação	Nd	Nd	Nd	Nd	25,01	23,08
Bela Vista	26,46	22,83	24,11	21,21	Nd	Nd
Belém	22,14	19,94	20,50	19,15	22,76	21,97
Bras	20,29	17,83	16,44	15,60	Nd	Nd
Butantã	19,89	17,70	20,23	18,46	19,20	17,64
Campo Limpo	19,37	17,55	16,67	14,78	15,61	13,22
Cangaíba	18,47	16,42	20,05	18,09	Nd	Nd
Casa Verde	Nd	Nd	17,94	14,83	Nd	Nd
Centro	32,24	27,72	27,78	24,69	25,27	23,21
Cidade Ademar	Nd	Nd	21,02	17,89	14,66	12,81
Ipiranga	25,32	21,53	25,13	22,25	25,32	23,03
Itaim Paulista	17,19	15,03	15,05	13,45	Nd	Nd
Itaquera	18,75	16,15	17,28	14,86	19,49	17,46
Jabaquara	Nd	Nd	26,12	22,51	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	18,01	16,40	15,50	13,68	Nd	Nd
Jardim da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	28,56	26,39
Jardins	39,39	34,84	41,88	38,58	33,58	31,29
Moema	Nd	Nd	Nd	Nd	32,05	25,42
Mooca	20,22	17,41	20,14	17,71	18,12	16,93
Penha	19,10	16,69	20,28	17,96	16,00	14,33
Perdizes	35,81	30,70	31,08	27,72	28,47	26,18
Pinheiros	39,58	34,68	36,94	33,61	26,93	24,51
Pirituba	20,25	17,43	17,55	15,15	16,31	13,97
Pompéia	31,62	26,82	29,05	25,91	23,82	21,75
Santana	17,71	15,78	18,06	16,43	21,53	20,45
São Mateus	15,57	13,99	13,60	12,64	12,52	10,56
São Miguel Paulista	16,90	15,01	15,19	13,57	Nd	Nd
Sapopemba	15,05	13,64	14,71	13,31	14,20	13,13
Saude	36,19	31,33	27,65	24,72	25,79	23,61
Tatuapé	26,20	23,49	20,23	17,71	20,26	18,43
Tucuruvi	23,96	20,33	21,67	18,82	20,23	17,94
Vila Carrão	24,21	21,52	19,44	17,57	16,01	14,32
Vila Formosa	24,17	21,60	18,39	16,88	18,36	17,00
Vila Leopoldina	Nd	Nd	32,66	29,93	29,21	27,48
Vila Maria	21,07	18,12	20,23	17,61	19,81	18,52
Vila Mariana	37,60	33,51	27,52	24,83	24,45	22,30
Vila Matilde	19,20	16,72	18,27	15,88	17,47	15,85
Vila Prudente	20,48	17,95	21,22	18,52	18,00	16,13



O fiador foi a modalidade de garantia mais frequente, utilizado em 46,5% dos contratos de locação residencial. Outro tipo muito recorrente foi o depósito de até três meses de aluguel, que viabilizou juridicamente um terço dos imóveis locados. O seguro-fiança foi usado em um quinto das moradias alugadas.

## TIPOS DE GARANTIA

### CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL - Junho/2014



ELABORAÇÃO: DEE SECOVI-SP

As habitações que foram ocupadas mais rapidamente foram as casas, que foram locadas num período médio de 15 a 35 dias. Os apartamentos demoraram um pouco mais. O IVL (Índice de Velocidade de Locação), que mede em número de dias quanto tempo se espera até que se assine o contrato de aluguel, atingiu prazo de escoamento de 21 a 43 dias.

#### IVL – Índice de Velocidade de Locação – junho de 2014

(Número médio em dias que demora um imóvel vago para estar alugado)

PERÍODO	CASA	APARTAMENTO	GERAL
Junho de 2014	15 e 35 dias	21 e 43 dias	15 e 37 dias

#### IVL – Índice de Velocidade de locação – junho de 2014

(dados por tipo e dormitórios)

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	18,4 dias	22,3 dias
2 dormitórios	23,6 dias	28,8 dias
3 dormitórios	36,7 dias	45,1 dias
<b>Geral</b>	<b>24,1 dias</b>	<b>31,7 dias</b>

## EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número índice – base 100 = dez/04

PERIODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL	VARIAÇÃO 12 MESES
jul/13	219,9980	0,70%	9,05%
ago/13	223,7080	1,69%	9,90%
set/13	224,1854	0,21%	9,91%
out/13	225,3064	0,50%	9,15%
nov/13	227,3341	0,90%	8,93%
dez/13	228,9254	0,70%	9,48%
jan/14	229,6122	0,30%	9,26%
fev/14	229,6122	0,00%	8,50%
mar/14	230,9899	0,60%	9,04%
abr/14	231,4519	0,20%	8,18%
mai/14	232,8406	0,60%	7,86%
jun/14	235,1690	1,00%	7,64%

**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.*

## Perdizes

Bairro da região oeste da cidade de São Paulo com nome ligado ao “campo das perdizes”, pela criação considerável desse tipo de ave na região, Perdizes conheceu a urbanização por moradias voltadas para classe média. Sua localização próxima da Avenida Paulista, a boa infraestrutura de comércio e de serviços e a proliferação de boas instituições de ensino consolidaram a vocação do bairro para o alto padrão.



Empreendimentos voltados para as classes média-alta e alta caracterizam Perdizes como bairro nobre. Um fato relevante para o mercado de locação residencial é a forte presença de estudantes, que alugam apartamentos no bairro, e dos jovens profissionais que buscam moradia próxima ao centro e à Paulista. De acordo com a Pesquisa Secovi de Valores de Locação Residencial, imóveis com bom estado de conservação e vaga de garagem contratados em junho tiveram valor médio por metro quadrado de área útil de R\$ 35,80 para moradia de 1 dormitório, cerca de R\$ 31,00 o m<sup>2</sup> para o de 2 dormitórios e R\$ 28,50 para os de 3 dormitórios.

## **Perdizes – imóvel bom estado conservação**

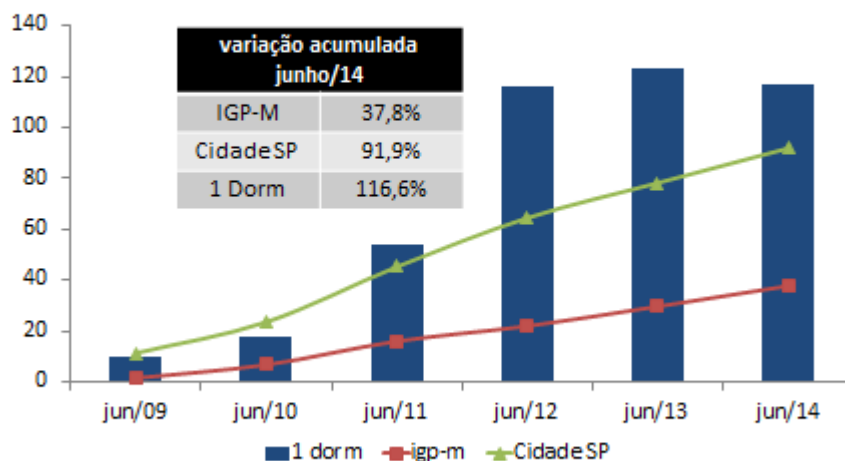
**Valor médio de aluguel contratado em R\$ por metro quadrado**

	1 dorm	2 dorms	3 dorms
jun/08	16,53	17,03	15,36
jun/09	18,19	17,13	17,63
jun/10	19,42	16,91	22,10
jun/11	25,50	23,72	24,35
jun/12	35,69	30,12	25,91
jun/13	36,92	31,89	26,92
jun/14	35,81	31,08	28,47

Ao se considerar os valores médios praticados em junho de 2008, as moradias de 1 dormitório, que em Perdizes incluem “apartamentos studio”, registraram o maior crescimento médio de valores, com variação de 116,6%, seguidas dos imóveis de 3 dormitórios, com 85,4%, e os de 2 dormitórios, com 82,5% no período.

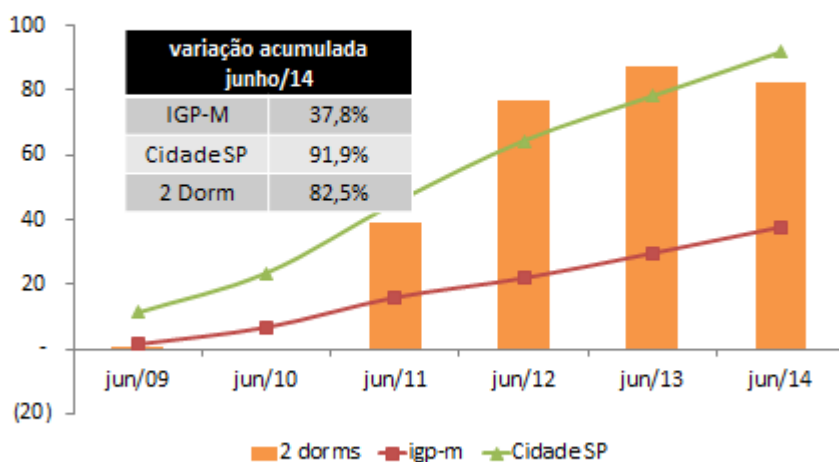


## Perdizes – 1 dormitório - imóvel bom estado conservação Variação Percentual Acumulada

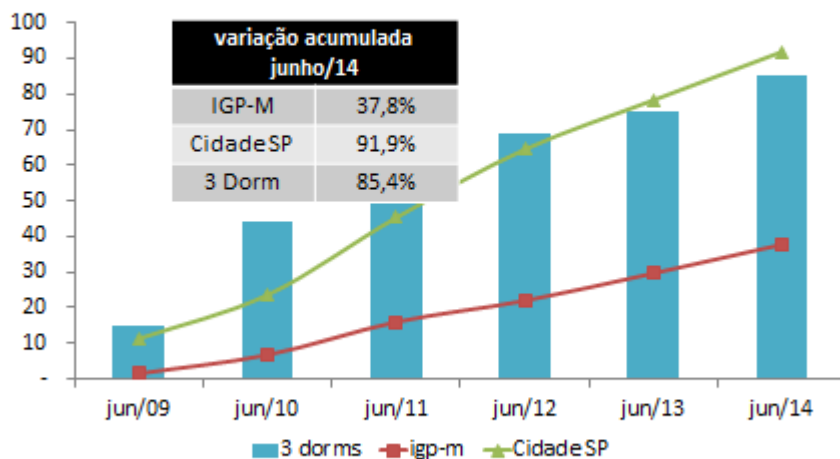


Os aluguéis contratados em Perdizes nesse intervalo de tempo foram superiores à evolução do IGP-M, com variação de 37,8% no período de sete anos. A evolução do segmento de 1 dormitório foi superior ao crescimento da média dos aluguéis praticados na cidade, de 91,9%.

## Perdizes – 2 dormitórios - imóvel bom estado conservação Variação Percentual Acumulada



## Perdizes – 3 dormitórios - imóvel bom estado conservação Variação Percentual Acumulada



Percebeu-se maior aumento dos aluguéis contratados de casas e apartamentos de 3 dormitórios em Perdizes nos últimos 12 meses, com variação de 5,8%, em média. Unidades de 1 e de 2 dormitórios registraram retração nos valores negociados, de -3,0% e -2,5%, respectivamente. Vale lembrar que a cidade registrou crescimento médio 7,6% no período de julho de 2013 a junho deste ano. Provavelmente, o período de ajustes entre os preços médios de imóveis e os de valores de locação diante da valorização percebida nos últimos anos chegou ao fim. Tudo indica que, nos próximos meses, os preços acompanharão a variação do IGP-M.