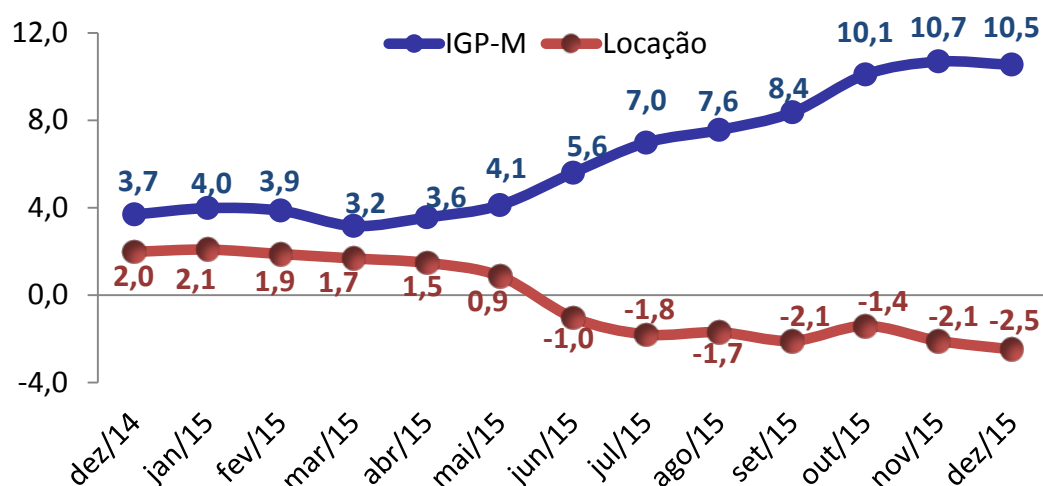


**PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL
CIDADE DE SÃO PAULO – DEZEMBRO DE 2015**



No mês de dezembro, os valores médios de locações residenciais caíram 0,2%, em relação ao mês anterior. No acumulado de 12 meses a retração dos aluguéis atingiu 2,5%, contra uma inflação (IGP-M) de 10,5% no mesmo período.

**PESQUISA DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
VARIAÇÃO (%) DO VALOR MÉDIO COMPARADO COM O IGP-M NOS ÚLTIMOS 12 MESES**



Os imóveis de 2 dormitórios tiveram a maior redução nos valores de locação, de 0,3%, seguidos pelos imóveis de 1 dormitório, que apresentaram redução na ordem de 0,25%, enquanto as residências de 3 quartos sofreram aumento de 0,1%.

Esta pesquisa sobre o setor da locação residencial é produzida 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 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, 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 2015

VALOR (R\$/m ²)	1 DORMITÓRIO				2 DORMITÓRIOS				3 DORMITÓRIOS			
	BOM		REGULAR		BOM		REGULAR		BOM		REGULAR	
REGIÃO	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN	MÁX	MIN
Centro	28,08	25,66	23,90	21,10	26,87	22,49	23,76	19,64	22,61	18,98	20,36	17,22
Leste -A	24,47	19,93	20,32	16,44	22,13	21,47	18,92	18,36	19,73	19,33	17,60	17,25
Leste -B	20,54	17,15	17,88	14,75	18,42	16,66	16,21	14,64	16,12	13,70	14,44	13,00
Norte	22,89	19,84	19,16	17,07	21,13	18,25	18,16	15,59	18,74	18,11	16,62	14,95
Oeste -A	34,80	32,89	30,33	25,40	29,36	26,43	26,53	23,88	29,02	27,95	26,62	23,96
Oeste -B	20,77	19,26	17,61	15,47	19,78	16,91	16,83	14,38	17,12	16,02	14,97	13,47
Sul - A	35,96	31,65	31,16	27,10	32,50	29,31	26,98	23,30	32,20	25,40	24,19	21,77
Sul - B	26,97	20,17	23,51	17,07	21,89	18,80	18,91	15,95	19,92	18,64	17,75	15,98

Os dados estão dispostos em faixas 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 m² entre R\$ 18,11 e R\$ 18,74. Uma moradia de 90 m² nessa região tem sua locação entre R\$ 1.630 e R\$ 1.687.

Bairros da área Sul - zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, têm nas locações de residências de 3 dormitórios faixa de valores por m² entre R\$ 25,40 e R\$ 32,20 Assim, um imóvel na região com área de 150 m² tem aluguel entre R\$ 3.810 e R\$ 4.830.

Aluguéis Residenciais – faixa de valores por m² de área privativa ou construída

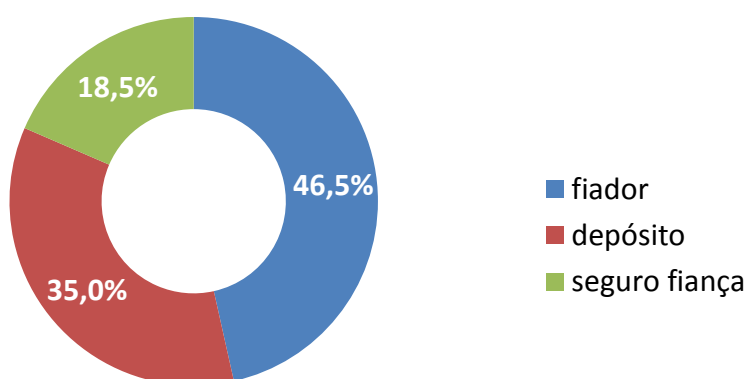
Dados por bairro da Cidade de São Paulo, por número de dormitórios.

Bairro	1 DORMITÓRIO		2 DORMITÓRIOS		3 DORMITÓRIOS	
	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
Aclimação	Nd	Nd	Nd	Nd	21,47	19,87
Bela Vista	28,11	24,00	25,02	22,23	19,49	17,67
Belém	20,95	17,38	18,83	15,72	20,75	18,40
Brás	18,50	14,94	17,91	15,07	Nd	Nd
Butantã	19,70	16,51	19,14	16,38	15,60	13,93
Campo Limpo	19,83	17,01	16,97	14,54	17,48	15,17
Cangaíba	19,47	16,83	18,51	16,63	Nd	Nd
Casa Verde	18,06	15,28	17,82	15,10	17,14	14,98
Centro	29,57	24,84	25,24	22,15	19,91	17,87
Cidade Ademar	Nd	Nd	21,17	17,97	17,30	15,07
Ipiranga	27,02	23,25	22,17	19,13	17,74	15,68
Itaim Paulista	16,93	14,72	14,36	12,75	Nd	Nd
Itaquera	16,40	13,47	16,21	13,78	16,71	14,65
Jabaquara	Nd	Nd	18,96	16,04	Nd	Nd
Jardim Aricanduva	Nd	Nd	14,96	12,54	Nd	Nd
Jardim da Saúde	Nd	Nd	Nd	Nd	21,67	19,33
Jardins	40,70	36,32	37,17	34,04	32,61	30,07
Moema	Nd	Nd	Nd	Nd	33,63	28,51
Mooca	22,40	18,68	20,15	16,96	15,34	13,59
Penha	21,13	17,89	19,67	17,49	17,42	15,27
Perdizes	38,06	33,19	34,06	30,82	29,71	27,56
Pinheiros	36,38	31,60	32,17	28,67	34,26	28,66
Pirituba	21,06	17,94	17,57	14,95	15,34	13,72
Pompéia	36,07	31,39	32,17	29,10	28,04	26,10
Santana	17,71	16,33	17,69	16,24	18,39	17,25
São Mateus	16,85	15,37	13,84	12,86	12,79	11,71
São Miguel Paulista	17,39	15,32	14,79	13,03	Nd	Nd
Sapopemba	14,68	13,40	15,65	13,95	12,82	11,78
Saúde	32,55	27,75	24,07	20,99	24,82	22,19
Tatuapé	23,57	19,43	20,35	17,31	17,44	15,43
Tucuruvi	22,99	19,20	22,43	19,44	18,20	15,85
Vila Carrão	24,87	21,18	18,20	15,20	15,39	13,55
Vila Formosa	Nd	Nd	20,62	17,76	22,98	20,49
Vila Leopoldina	23,54	19,38	28,30	25,09	26,02	23,82
Vila Maria	20,82	17,29	20,50	17,08	20,00	17,78
Vila Mariana	32,09	27,43	24,56	21,97	22,94	21,28
Vila Matilde	21,78	18,19	17,05	14,73	16,86	15,35
Vila Prudente	23,91	20,50	24,13	20,69	23,38	20,74

O tipo de garantia mais utilizado pelos inquilinos foi o fiador, que respondeu por quase metade das locações efetuadas (46,5%). O depósito de até três aluguéis também foi muito recorrido (35,0%), enquanto o seguro-fiança foi usado em 18,5% dos contratos locatícios realizados.

TIPOS DE GARANTIA

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL



Os imóveis que foram alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados, que tiveram uma demora que variou de 15 a 42 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento. Seu IVL (Índice de Velocidade de Locação), que avalia em número de dias quanto se espera até a assinatura do contrato de aluguel, variou de 25 a 51 dias.

IVL – Índice de Velocidade de Locação

IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado	Casa	Apartamento	Geral
	15 e 42 dias	25 e 51 dias	17 e 45 dias

IVL - Índice de Velocidade de locação por tipo e dormitórios

Tipo	Casa	Apartamento
1 dormitório	21,6 dias	27,1 dias
2 dormitórios	27,1 dias	34,8 dias
3 dormitórios	49,1 dias	53,9 dias
Geral	28,9 dias	38,1 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12 MESES (%)
dez/14	233,4643	0,20	1,98	1,98
jan/15	234,3982	0,40	0,40	2,08
fev/15	233,9294	-0,20	0,20	1,88
mar/15	234,8651	0,40	0,60	1,68
abr/15	234,8651	0,00	0,60	1,47
mai/15	234,8651	0,00	0,60	0,87
jun/15	232,7513	-0,90	-0,31	-1,03
jul/15	230,4238	-1,00	-1,30	-1,80
ago/15	228,3500	-0,90	-2,19	-1,70
set/15	227,2082	-0,50	-2,68	-2,10
out/15	228,3443	0,50	-2,19	-1,41
nov/15	228,1159	-0,10	-2,29	-2,10
dez/15	227,6597	-0,20	-2,49	-2,49

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 CARRÃO

Mensalmente, a Pesquisa de Locação do Secovi-SP analisa dados históricos dos valores de locação residencial negociados por bairros. Neste mês, a região analisada é a Vila Carrão.

De acordo com a pesquisa mensal, os imóveis em bom estado de conservação, com vaga de garagem, contratados em dezembro na Vila Carrão registraram valor médio por metro quadrado de R\$ 24,87 para imóveis de 1 dormitório, de R\$ 18,20 para os de 2 dormitórios e de R\$ 15,39 para os de 3 dormitórios.

Penha – Imóvel Residencial em Bom Estado de Conservação

Valor de aluguel contratado em R\$ por metro quadrado de área

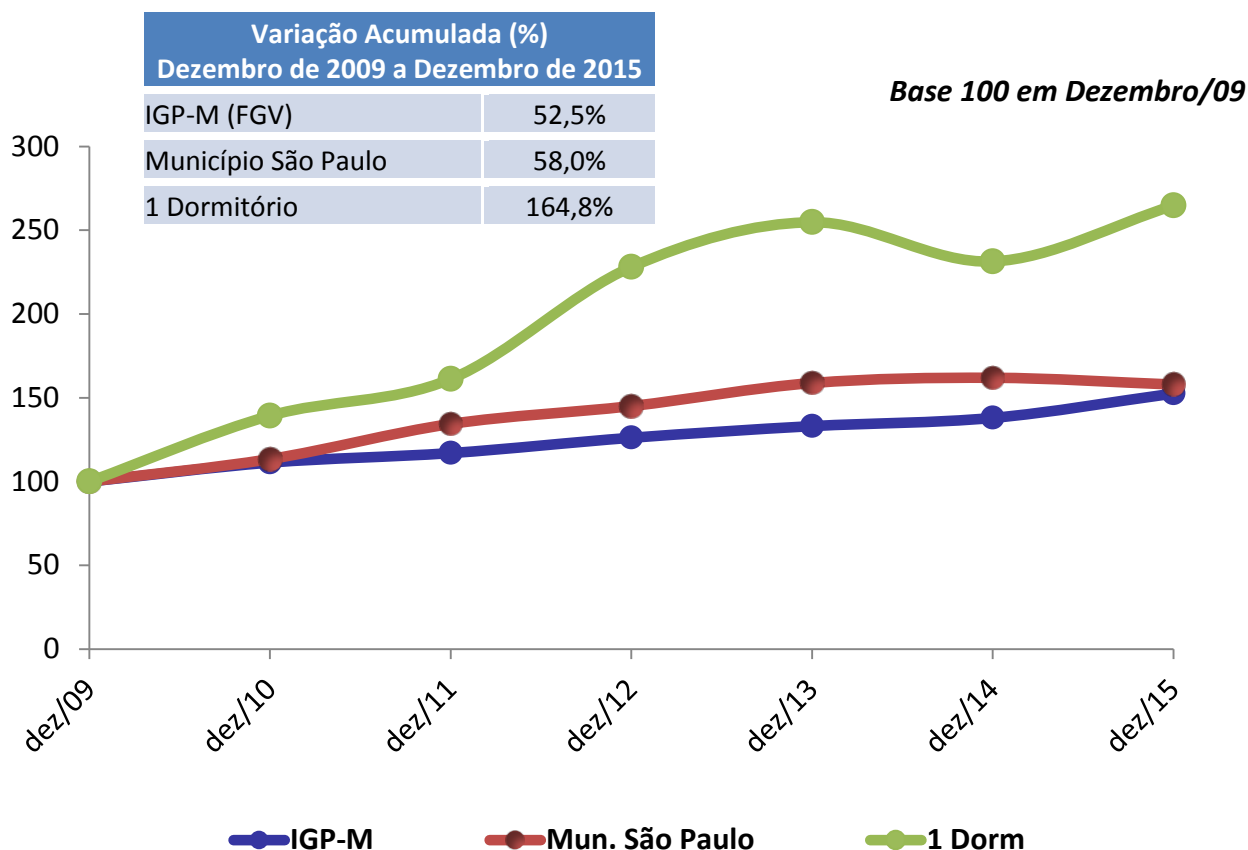
PERÍODO	1 DORM (R\$/m ²)	2 DORM (R\$/m ²)	3 DORM (R\$/m ²)
dez/09	9,39	9,23	8,51
dez/10	13,08	12,11	10,04
dez/11	15,14	13,73	12,49
dez/12	21,43	17,88	14,97
dez/13	23,94	18,86	15,26
dez/14	21,74	19,22	15,71
dez/15	24,87	18,20	15,39

A variação dos valores de locação residencial no período de dezembro de 2009 a dezembro de 2015, na região da Vila Carrão, foi de 164,8% para os imóveis de 1 dormitório, de 97,3% para os de 2 dormitórios e de 80,9% para os 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

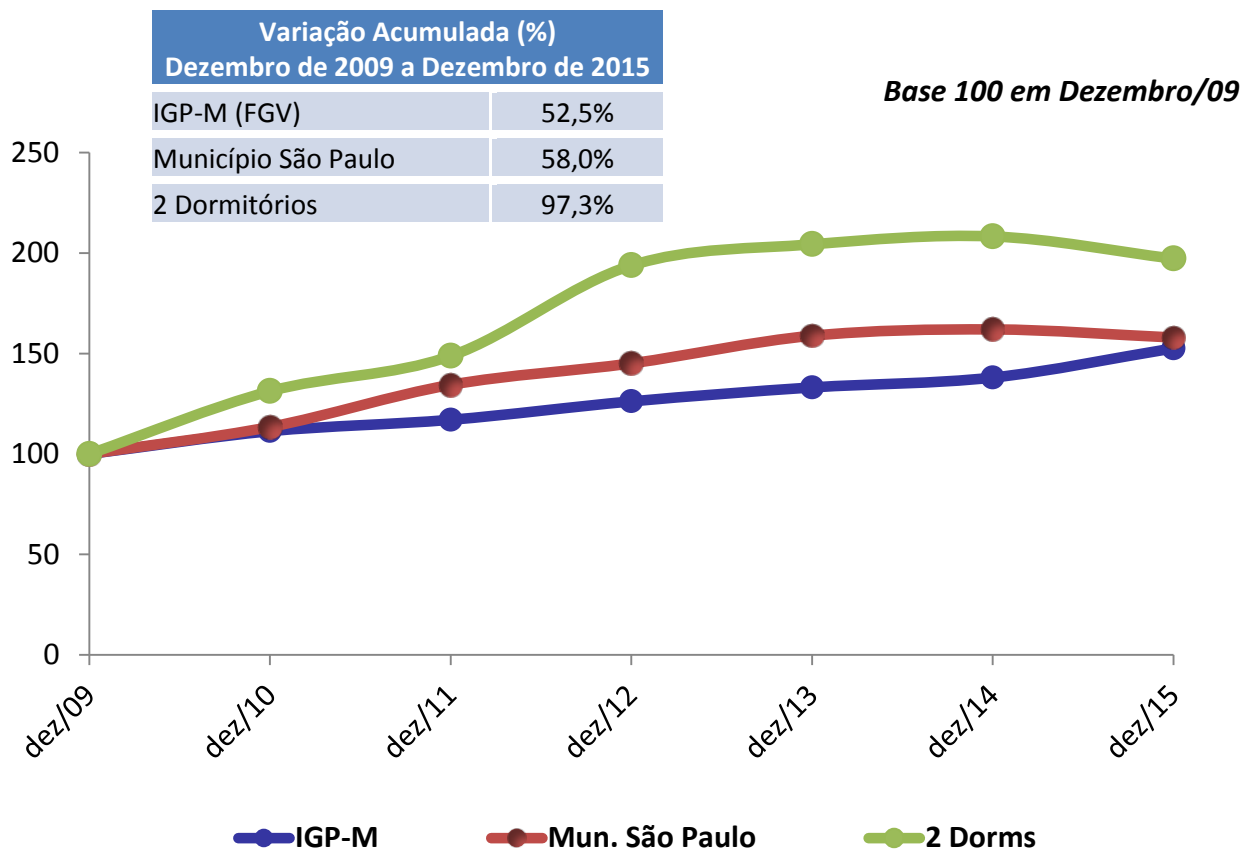
Variação Percentual Acumulada



Todos os imóveis localizados na região da Vila Carrão apresentaram variação acumulada superior à inflação medida pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas e à média da cidade de São Paulo no período analisado.

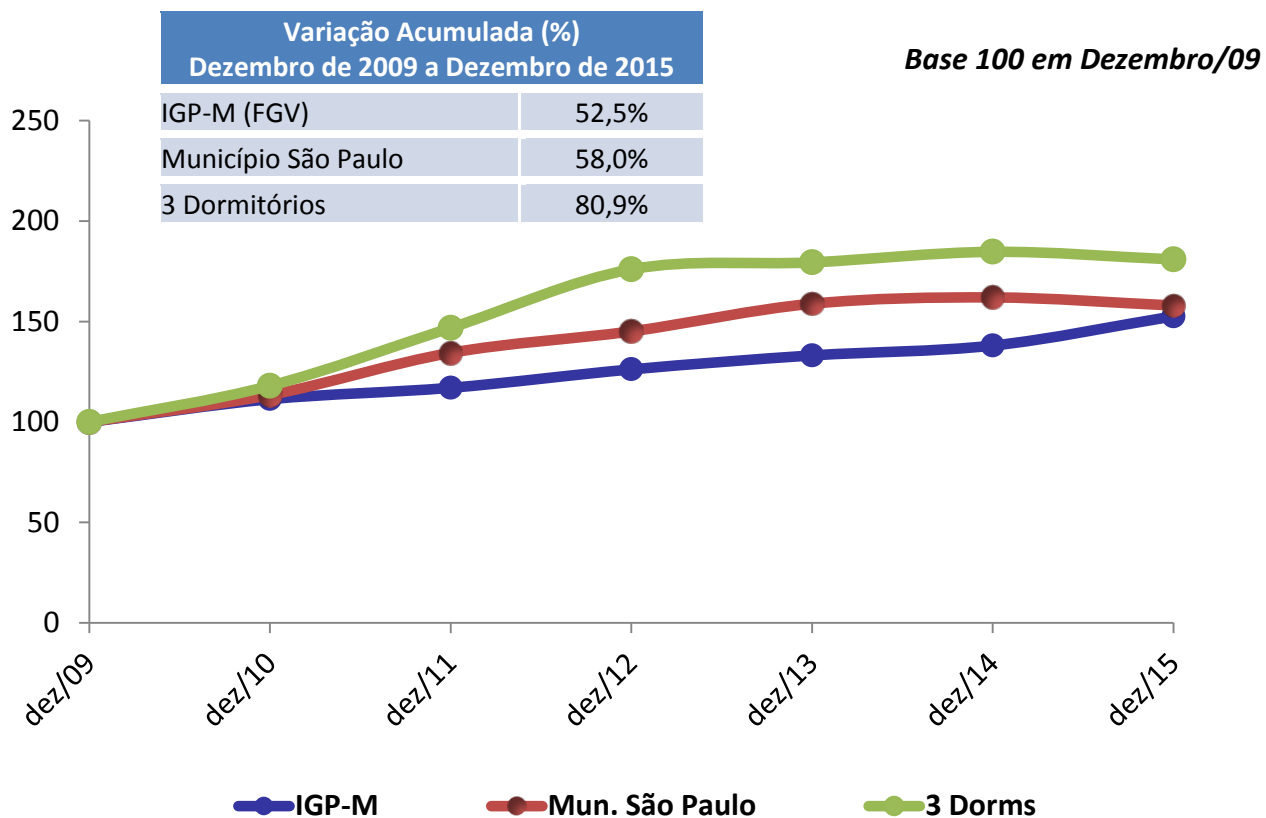
A variação acumulada de dezembro de 2009 a dezembro de 2015, para os imóveis de 1 dormitório, registrou crescimento de 164,8%, enquanto a variação média no município foi de 58,0% e o IGP-M de 52,5%, em idêntico período.

Imóvel Residencial de 2 dormitórios, em Bom Estado de Conservação Variação Percentual Acumulada



Já a variação acumulada de dezembro de 2009 a dezembro de 2015, para os imóveis de 2 dormitórios, registrou crescimento de 97,3%, enquanto a variação média no município foi de 58,0% e o IGP-M de 52,5%.

Imóvel Residencial de 3 dormitórios, em Bom Estado de Conservação Variação Percentual Acumulada



A variação acumulada de dezembro de 2009 a dezembro de 2015, para os imóveis de 3 dormitórios, registrou crescimento de 80,9%, enquanto a variação média no município foi de 58,0% e o IGP-M de 52,5%.