



IMOVELWEB INDEX

SÃO PAULO

RELATÓRIO DE MERCADO

NOVEMBRO 2017



RESUMO

TENDÊNCIAS DESTACADAS



VENDA

O preço dos imóveis subiu pelo segundo mês consecutivo. O preço médio ficou em R\$ 6.036/m² semelhante a um ano atrás. Em termos reais - contemplando a inflação - caiu 2.8% nos últimos 12 meses. Um apartamento de 2 dormitórios possui valor médio de R\$ 392 mil.

A região centro e centro-sul são as zonas com maior aumento de preço.

ALUGUEL

Preço do aluguel na cidade aumentou 0.2%, encerrando a série de baixa dos últimos três meses.

O aluguel atual de um apartamento de 65 m² ficou em R\$ 1.679/mês.

Nos últimos doze meses o aumento do aluguel (+1.8%) esteve abaixo da inflação (+2.8%), mas acima do índice IGP-M.

A região Centro se destacou pelo seu aumento, e a Noroeste pela queda.

RENTABILIDADE

A relação aluguel/preço de venda se manteve em torno de 5.3% anual. São necessários 18.8 anos de aluguel para recuperar o gasto com a compra.

A rentabilidade imobiliária dos últimos doze meses foi de 5.1%, com tendência abaixo do começo do ano.

IMOVELWEB INDEX

TRANSFORMANDO DADOS EM ESTATÍSTICAS CONFIÁVEIS



OBJETIVO: OFERECER ESTATÍSTICAS CLARAS, OBJETIVAS E CONFIÁVEIS SOBRE OS PREÇOS DOS IMÓVEIS



FONTE DE DADOS: TODOS OS ANÚNCIOS DE IMÓVEIS PUBLICADOS NO IMOVELWEB.COM.BR



PERIODICIDADE: CÁLCULO MENSAL, PUBLICAÇÃO TRIMESTRAL



METODOLOGIA: UTILIZAMOS AS MELHORES PRÁTICAS ESTATÍSTICAS. DOCUMENTO METODOLÓGICO DISPONÍVEL NO WEBSITE.



PREÇOS VENDA



VENDA

UNIDADE MÉDIA. PREÇO E METRAGEM



ÁREA ÚTIL 65 M2

2 DORMITÓRIOS

1 VAGA

PREÇO R\$ 6.034/M2



ÁREA ÚTIL 90 M2

3 DORMITÓRIOS

1 VAGA

PREÇO R\$ 6.600/M2

O apartamento padrão de São Paulo de dois dormitórios tem 65 m2, 1 vaga e preço de R\$ 392 mil.

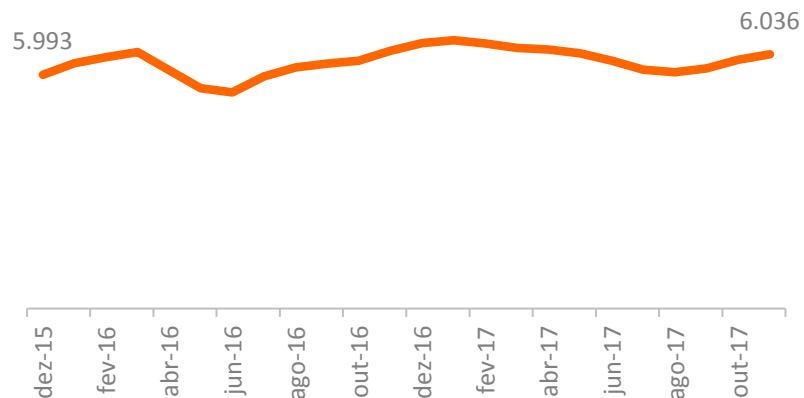
O preço por m2 na cidade é de R\$ 6.034/m2

VENDA

PREÇO MÉDIO DA CIDADE. EVOLUÇÃO



EVOLUÇÃO MENSAL. R\$/M2



VARIAÇÕES ACUMULADAS

	MENSAL	ANUAL
DÓLAR VS REAL	2.1%	-2,5%
IMÓVEIS SP	0.2%	-0,1%
INFLAÇÃO(IPCA15)	0.3%	2,8%
BOVESPA	-3.8%	18,8%

O preço dos apartamentos em São Paulo subiu pelo segundo mês consecutivo. Atualmente os preços são similares aos de um ano atrás. Em termos reais a caída é de 2.5% no último ano.

VENDA

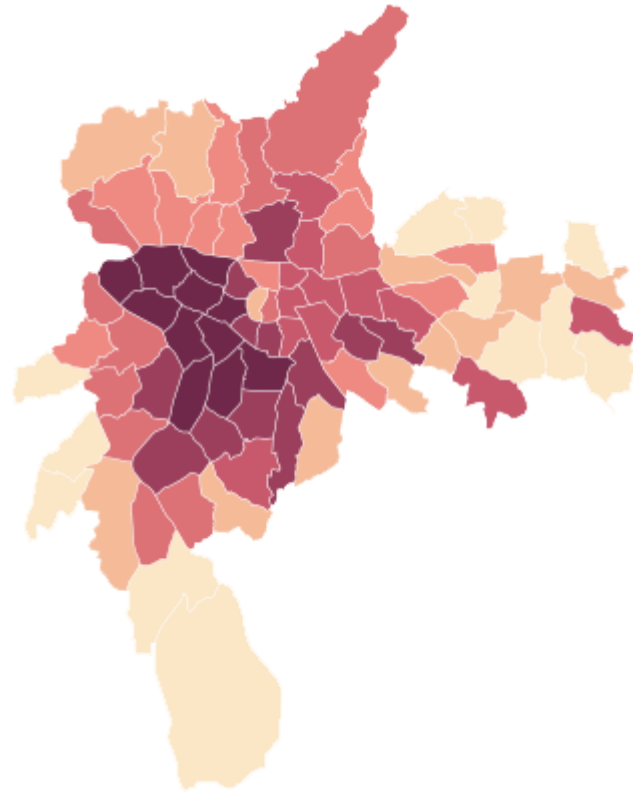
PREÇO MÉDIO DA CIDADE. EVOLUÇÃO



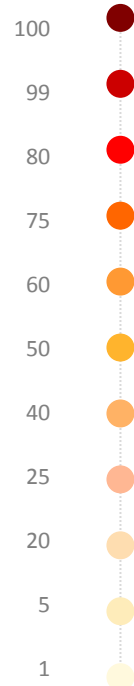
REGIÃO	R\$/M2	VARIACÃO	
		MENSAL	ANUAL
OESTE	8.239	0.1%	0.5%
CENTRO-SUL	8.171	0.1%	0.9%
CENTRO	7.941	0.3%	2.8%
SUDESTE	6.437	0.5%	-0.7%
NORDESTE	6.181	-0.3%	-1.4%
SAO PAULO	6.036	0.2%	-0.1%
NOROESTE	5.502	0.1%	0.6%
SUL	5.436	-0.2%	-0.9%
LESTE	4.648	0.7%	-0.3%

VENDA

MAPA DE CALOR DOS PREÇOS



PERCENTUAL

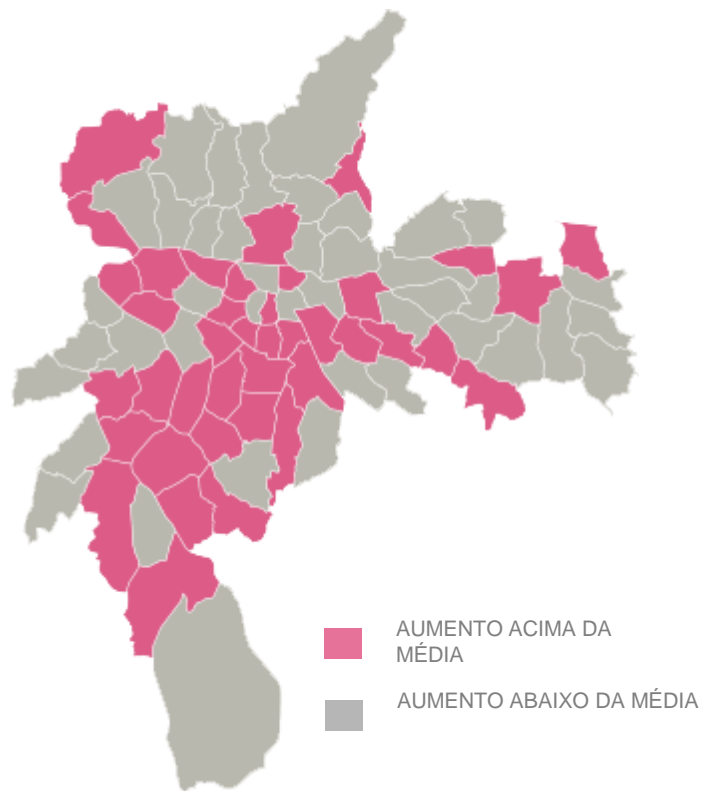


BAIRRO	R\$/M2
Ibirapuera	19.806
Vila Nova Conceição	16.595
Santo Amaro	7.967
Vila São Silvestre	7.529
Jardim Taquaral	6.467
Interlagos	6.208
Jardim Oriental	5.834
Vila Liviero	5.297
Conjunto Residencial Vista Verde	5.166
Guaianases	3.481
Conjunto Residencial José Bonifácio	3.252

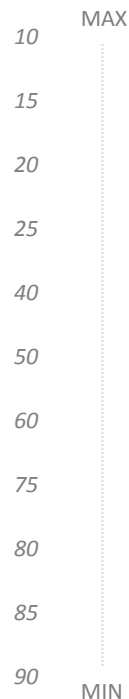
Os bairros com maior preço por m2 ficam no centro-oeste da cidade

VENDA

MAPA DE CALOR VARIAÇÃO DE PREÇOS



PERCENTUAL



BAIRRO

Cerqueira César

Jardim América

Vila Mariana

Ibirapuera

Ipiranga

Mooca

Jardim Marajoara

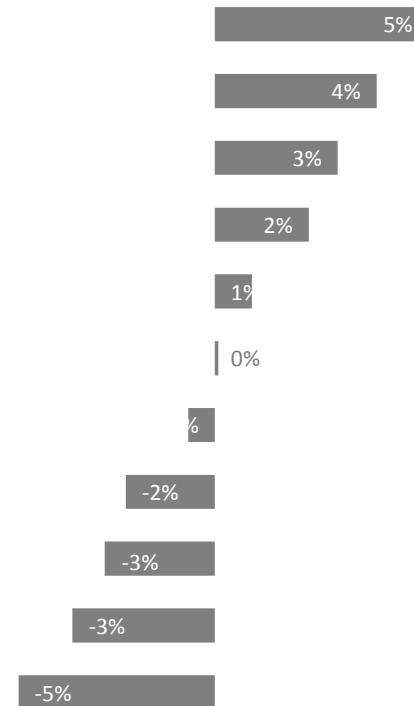
Vila Congonhas

Chácara Califórnia

Cidade Ademar

Ermelino Matarazzo

VARIAÇÃO ANUAL



Maioria dos bairros (50%) mantiveram os preços estáveis, sem mudanças nos últimos 12 meses.



PREÇOS ALUGUEL

Preço do aluguel mensal de um apartamento de 2
dormitórios e 65 m²



ALUGUEL

UNIDADE MÉDIA. PREÇO E METRAGEM



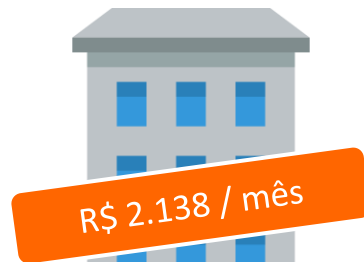
R\$ 1.679 / mês

ÁREA ÚTIL 65 M2

2 DORMITÓRIOS

1 VAGA

PREÇO 26 R\$/M2/MÊS



R\$ 2.138 / mês

ÁREA ÚTIL 90 M2

3 DORMITÓRIOS

1 VAGA

PREÇO 24 R\$/M2/MÊS

Aluguel médio de um apartamento de dois dormitórios ficou em R\$ 1.679, ou R\$ 26 por m2.

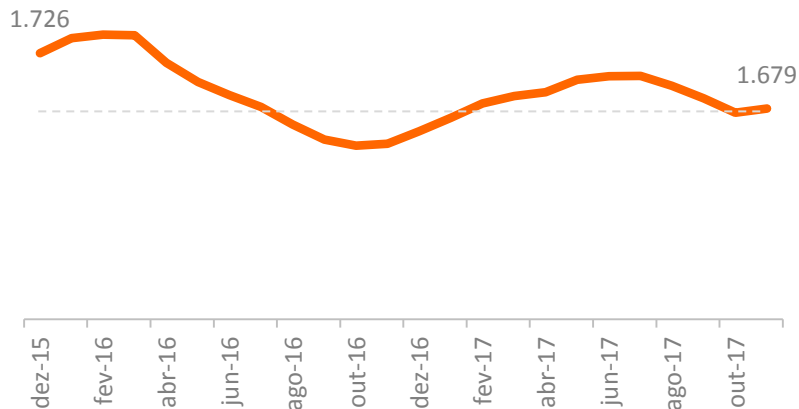
Aluguel de apartamento de três dormitórios ficou R\$ 2.138, ou R\$ 24 por m2/mês

ALUGUEL

PREÇO MÉDIO DA CIDADE. EVOLUÇÃO



EVOLUÇÃO MENSAL. R\$/M2



VARIAÇÕES ACUMULADAS

	MENSAL	ANUAL
ALUGUEL DE IMÓVEIS	0.2%	1,8%
INFLAÇÃO (IPCA 15)	0.3%	2,8%
IGP-M	0.5%	-0,9%

Preços de aluguel registrou leve aumento no mês, encerrando a série de baixa dos últimos três meses de queda. Em comparação ao ano acumulou subida de 1.8%, abaixo da inflação, mas acima do índice IGP-M.

ALUGUEL

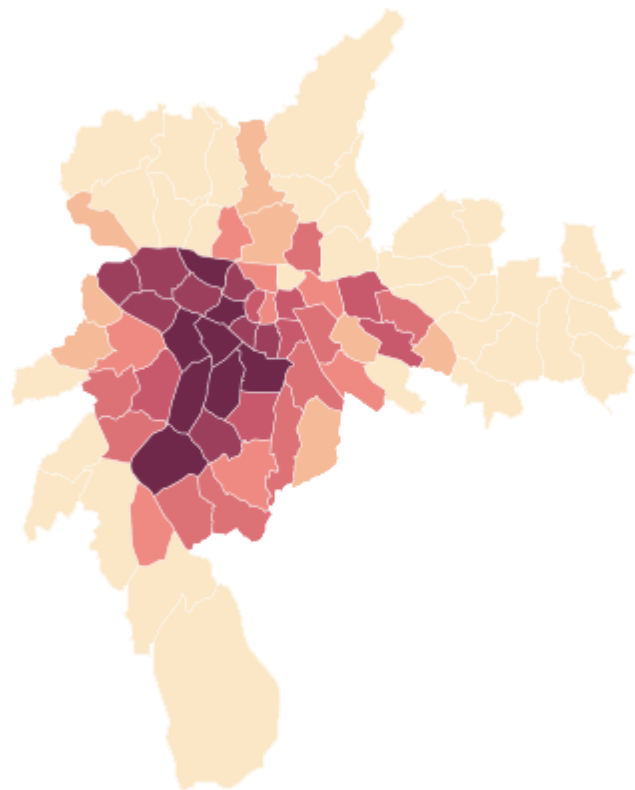
PREÇO POR ZONAS DA CIDADE



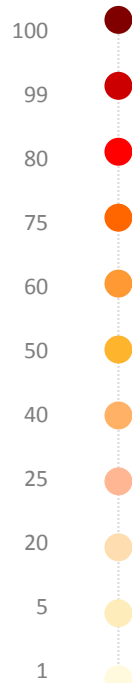
REGIÃO	R\$/MÊS	VARIÇÃO	
		MENSAL	ANUAL
OESTE	2.297	0.5%	2.1%
CENTRO-SUL	2.290	-0.2%	2.2%
CENTRO	2.279	0.2%	4.4%
SUL	1.760	0.3%	5.6%
SAO PAULO	1.679	0.2%	1.8%
SUDESTE	1.639	0.9%	0.6%
NORDESTE	1.437	-1.3%	1.4%
NOROESTE	1.395	0.1%	-3.2%
LESTE	1.313	0.2%	-0.2%

ALUGUEL

MAPA DE CALOR DOS PREÇOS



PERCENTUAL



REGIÃO

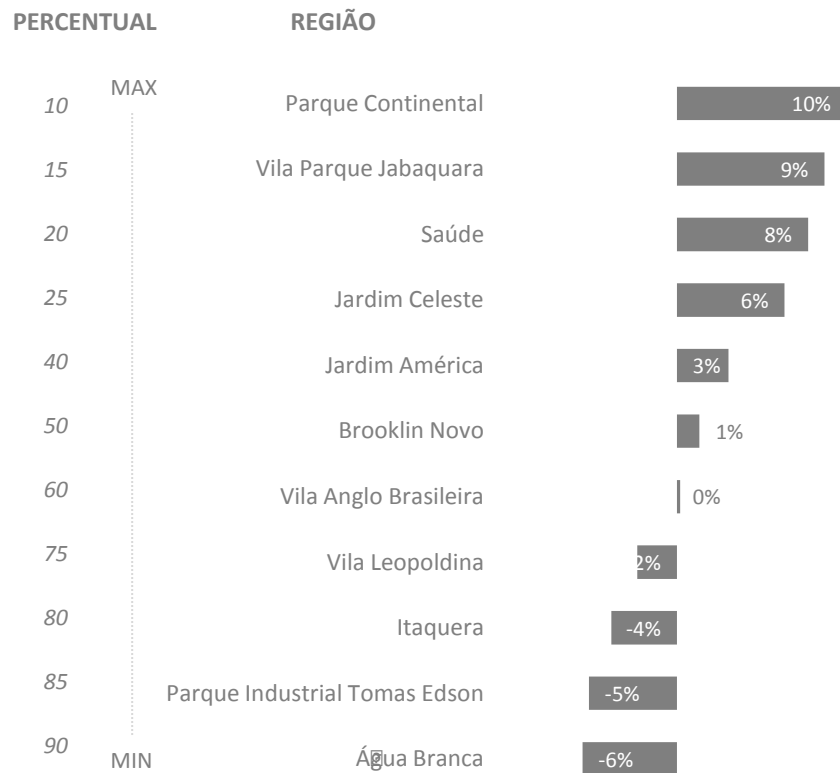
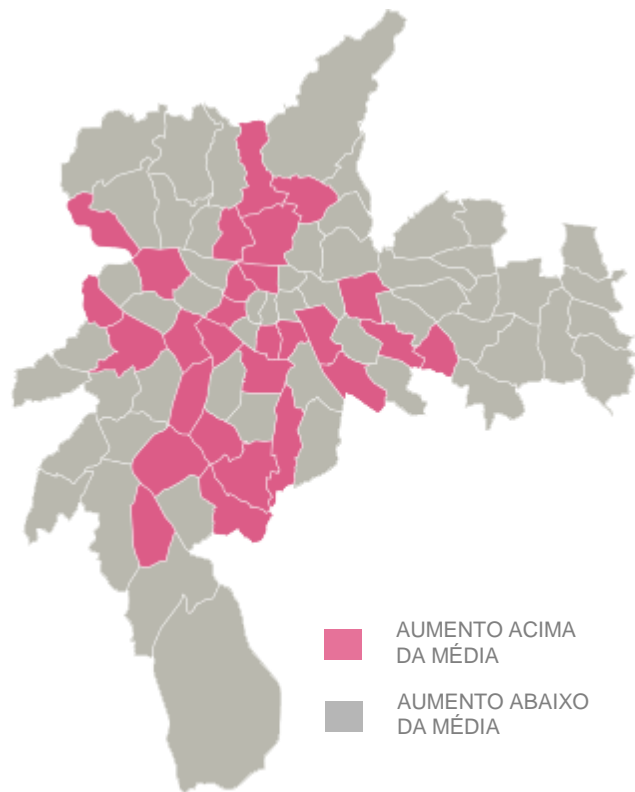
R\$/MÊS

Cidade Monções	4.383
Itaim Bibi	4.280
Chácara Klabin	2.425
Pompéia	2.253
Cambuci	1.905
Casa Verde	1.783
Vila Santo Estéfano	1.644
Belenzinho	1.517
Água Fria	1.489
Jardim Ester Yolanda	1.310
Piqueri	1.076

Os bairros com maior preço de aluguel se encontram no centro-sul da cidade

ALUGUEL

MAPA DE CALOR VARIAÇÃO DOS PREÇOS



60% dos bairros tiveram queda de preço. Noroeste é a região com maior retrocessos de preço.



RENTABILIDADE IMOBILIÁRIA

Relação aluguel anual, preço de venda e
rentabilidade bruta nos últimos 12 meses

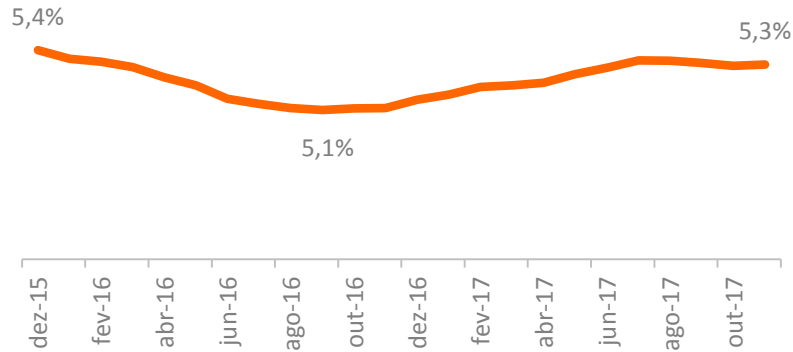


RENTABILIDADE

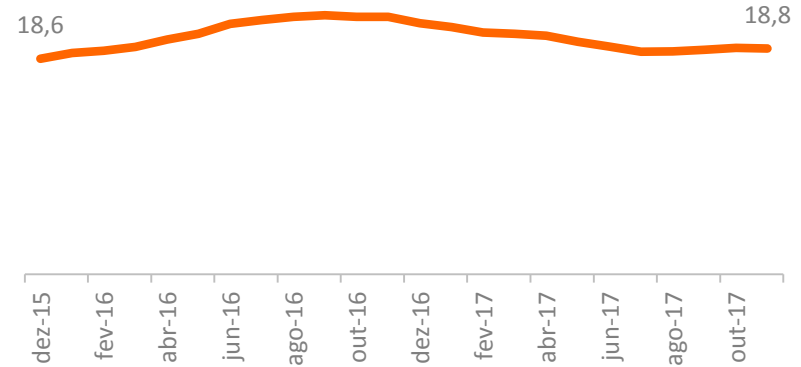
RELAÇÃO ALUGUEL X PREÇO DE VENDA



ALUGUEL ANUAL COMO % DE VALOR IMÓVEL



ANOS PARA RECUPERAR O GASTO



A relação aluguel anual / preço ficou em 5.3% ao ano bruto.

São necessários 18.8 anos de aluguel para recuperar o gasto com a compra, 4% menos que em nov-2016

RENTABILIDADE

RELAÇÃO ALUGUEL PREÇO DE VENDA POR ZONA DA CIDADE



REGIÃO	ALUGUEL ANUAL	VARIÇÃO	
		MENSAL	ANUAL
SUL	6,4%	=	↑
CENTRO	5,6%	=	↑
CENTRO-SUL	5,5%	=	↑
OESTE	5,4%	=	↑
SAO PAULO	5,3%	=	↑
SUDESTE	5,1%	=	↑
LESTE	5,0%	=	↓
NOROESTE	4,6%	=	=
NORDESTE	4,5%	=	↑

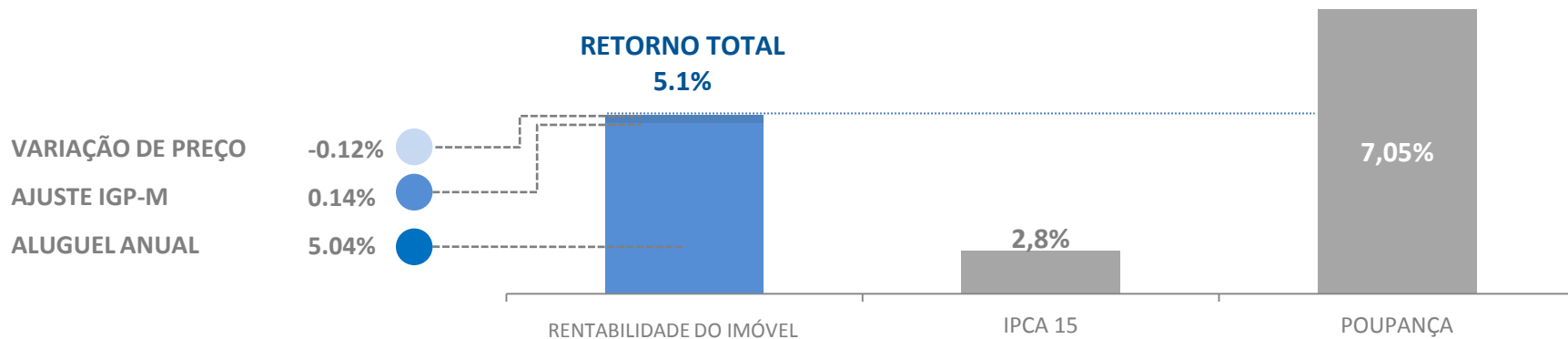
RETORNO TOTAL IMOBILIÁRIO

RESULTADO DA OPERAÇÃO DE COMPRA + ALUGUEL + VENDA



RETORNO BRUTO IMOBILIÁRIO

RETORNO ANUAL, COMPARAÇÃO



NOTA: RETORNO BRUTO IMOBILIÁRIO NÃO INCLUI CUSTOS DE TRANSAÇÃO DE COMPRA-VENDA

A operação de compra de um apto. em São Paulo em novembro 2016, aluguel durante 12 meses e venda em novembro 2017 obteve um retorno bruto de 5.1%. Acima da inflação, mas abaixo do retorno da Poupança