



# IMOVELWEB INDEX

**SÃO PAULO**

RELATORIO DE MERCADO

NOVEMBRO 2018



# RESUMO

## TENDÊNCIAS DESTACADAS



### VENDA

#### PREÇOS ESTÁVEIS

Os preços da cidade registraram uma média de R\$ 5.987/m<sup>2</sup>, sem mudanças significativas no segundo semestre. Nos últimos doze meses, os preços registraram leve queda, de 0,8%.

No período, 80% dos bairros apresentaram preço médio entre R\$ 4.550 e R\$ 9.550/mês.

Ibirapuera é o bairro mais caro, com preço médio de R\$ 20.079/mês.

### ALUGUEL

#### +4,2% em 2018

Em novembro, o aluguel atual de um apartamento de 65 m<sup>2</sup> ficou em torno de R\$ 1.749/mês, sem variação representativa no período.

Os bairros das regiões Leste e Centro-Sul são os que registraram maior aumento de preço em 2018.

No mês, 80% dos bairros tiveram preço médio entre R\$ 1.400 e R\$3.300/mês.

### RENTABILIDADE

#### 5,6% ANUAL

A relação aluguel e preço de venda, mantiveram-se estáveis no segundo semestre. Sendo necessário 18.0 anos de aluguel para recuperar o investimento na compra. Período 4,4% menor que há um ano.

A rentabilidade imobiliária total dos últimos doze meses foi de 4,5%. Depois de alguns meses, o retorno total do imóvel (compra, aluguel, venda) está novamente abaixo do retorno da Poupança.

# IMOVELWEB INDEX

TRANSFORMANDO DADOS EM ESTATÍSTICAS CONFIÁVEIS



**OBJETIVO:** BRINDAR ESTATÍSTICAS CLARAS, OBJETIVAS Y CONFIABLES SOBRE LOS PRECIOS DE LOS INMUEBLES



**FONTE DE DADOS:** TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN IMOVELWEB.COM



**PERIODICIDA:** CALCULO MENSUAL, PUBLICACION TRIMESTRAL



**METODOLOGÍA:** UTILIZAMOS LAS MEJORAS PRACTICAS ESTADISTICAS DOCUMENTO METODOLÓGICO DISPONÍVEL NO WEBSITE.



# PREÇOS VENDA



# VENDA

## UNIDADE MÉDIA. PREÇO E SUPERFÍCIE



AREA ÚTIL 65 M2

1 VAGA

**PREÇO R\$ 5.987/M2**



AREA ÚTIL 90 M2

1 VAGA

**PREÇO R\$ 6.589/M2**

Um apartamento padrão em São Paulo, de 2 dormitórios, tem 65 m2, 1 vaga e preço de R\$ 389 mil.

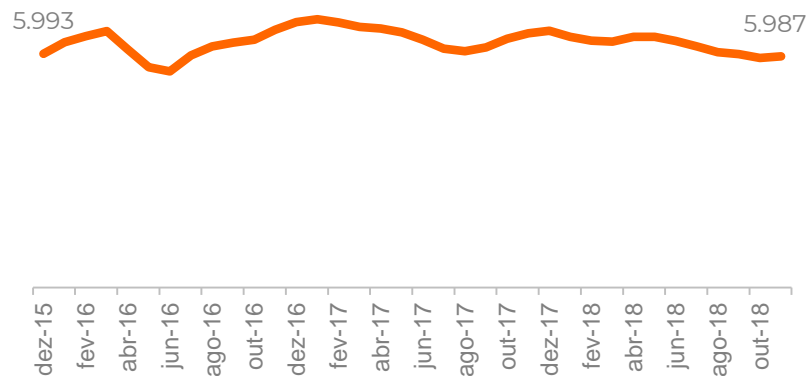
O valor de um apartamento de 3 dormitórios e 90 m2 é de R\$ 593 mil.

# VENDA

## EVOLUÇÃO DO PREÇO MÉDIO DA CIDADE



EVOLUÇÃO MENSAL. R\$/M2



VARIAÇÕES ACUMULADAS

|                   | MENSAL | ANUAL |
|-------------------|--------|-------|
| DÓLAR VS REAL     | 0.8%   | 16,2% |
| IMÓVEIS SP        | 0.1%   | -0,8% |
| INFLAÇÃO (IPCA15) | 0.6%   | 4,2%  |
| BOVESPA           | 3.5%   | 19,1% |

O preço dos apartamentos em São Paulo ficou em R\$ 5.987/m<sup>2</sup>, aumentando 0,1% no mês. Nos últimos doze meses, diminuiu 0,8%. Em termos reais (IPCA-15) os preços caíram 5% no último ano.

# VENDA

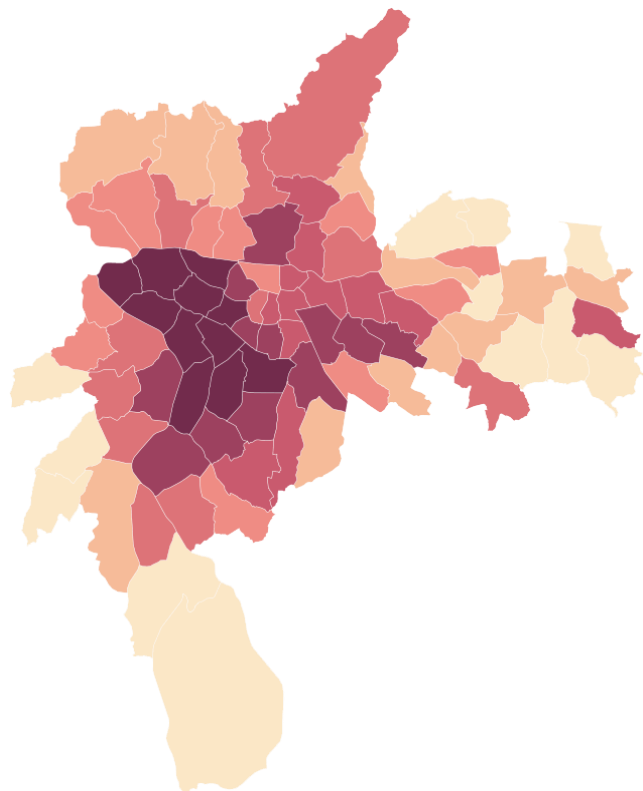
## PREÇO SEGUNDO ZONAS



| REGIÃO     | R\$/M2 | VARIÇÃO |       |
|------------|--------|---------|-------|
|            |        | MENSAL  | ANUAL |
| OESTE      | 8.296  | 0.2%    | 0.7%  |
| CENTRO-SUL | 8.200  | 0.3%    | 0.3%  |
| CENTRO     | 7.941  | 0.1%    | 0.0%  |
| SUDESTE    | 6.439  | 0.0%    | 0.0%  |
| NORDESTE   | 6.122  | 0.0%    | -1.0% |
| SAO PAULO  | 5.987  | 0.1%    | -0.8% |
| NOROESTE   | 5.406  | 0.0%    | -1.7% |
| SUL        | 5.293  | -0.2%   | -2.6% |
| LESTE      | 4.598  | 0.2%    | -1.1% |

# VENDA

## MAPA DE CALOR



### RANKING

MAIOR  
PREÇO



ZONA  
MÉDIA



MENOR  
PREÇO



### BAIRRO

R\$/M<sup>2</sup>

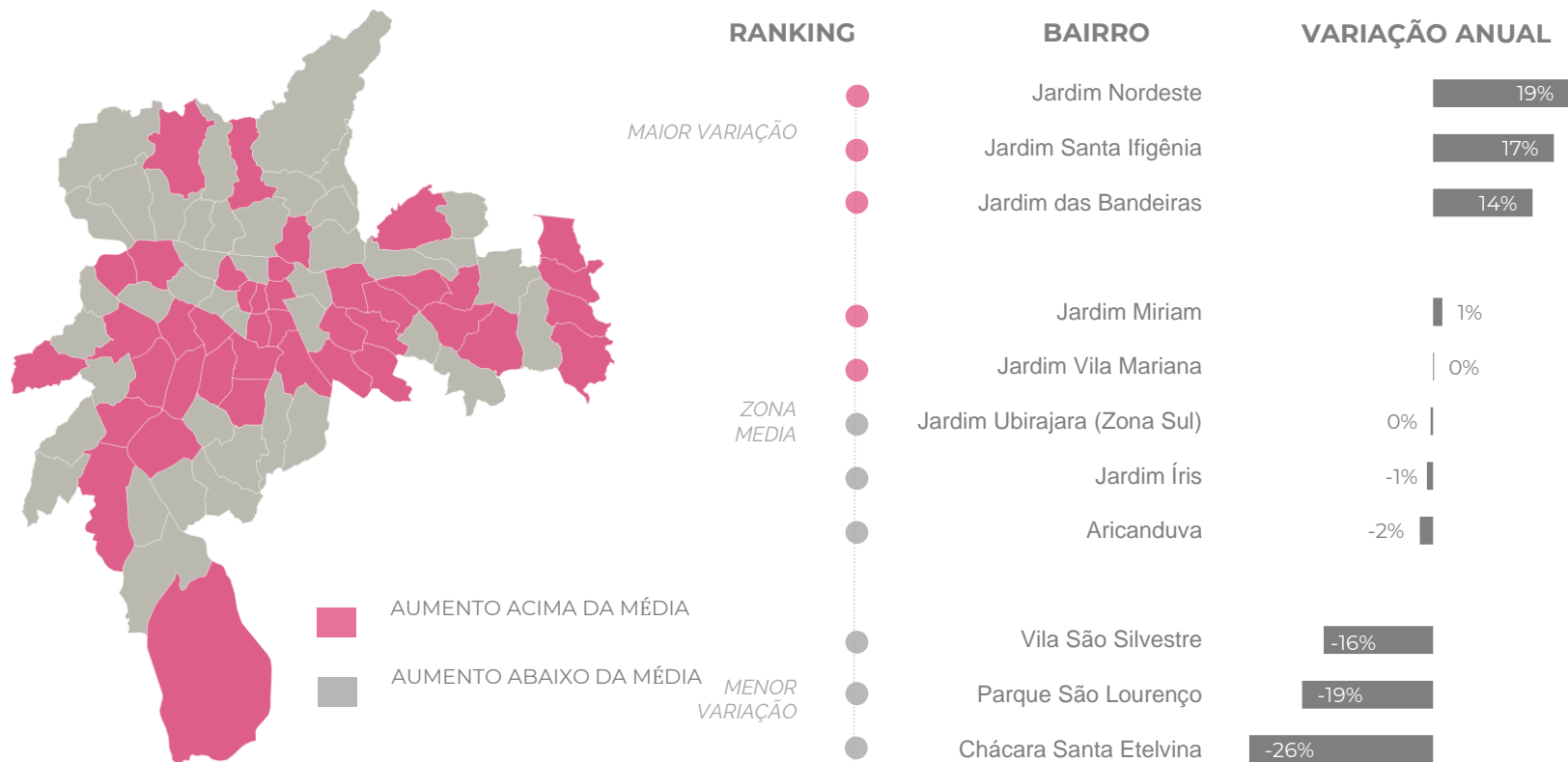
|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Ibirapuera                          | 20.079 |
| Jardim Europa                       | 18.390 |
| Vila Nova Conceição                 | 17.036 |
| Vila Zilda                          | 7.507  |
| Vila Siqueira (Zona Norte)          | 6.433  |
| Vila Barreto                        | 6.123  |
| Vila Santa Catarina                 | 5.760  |
| Casa Verde Alta                     | 5.240  |
| Guaianases                          | 3.473  |
| Conjunto Residencial José Bonifácio | 3.195  |
| Chácara Santa Etelvina              | 1.811  |

Ibirapuera e Jardim Europa são os bairros com o maior preço.



# VENDA

## MAPA de VARIAÇÃO DE PREÇOS



A maioria dos bairros (60%) apresentam preços estáveis, sem mudanças nos últimos 12 meses.



# PREÇOS ALUGUEL

preço de aluguel mensal de um apartamento de  
2 dormitórios, 65 m<sup>2</sup> e 1 vaga de garagem



# ALUGUEL

## UNIDADE MÉDIA. PREÇO E METRAGEM



AREA UTIL 65 M2

1 VAGA

**PREÇO R\$27,00 M2/MES**



AREA UTIL 90 M2

1 VAGA

**PREÇO R\$ 25,00 M2/MES**

O aluguel médio de um apartamento de 2 dormitórios custa em média R\$ 1.749/mês ou R\$ 27 por m2.

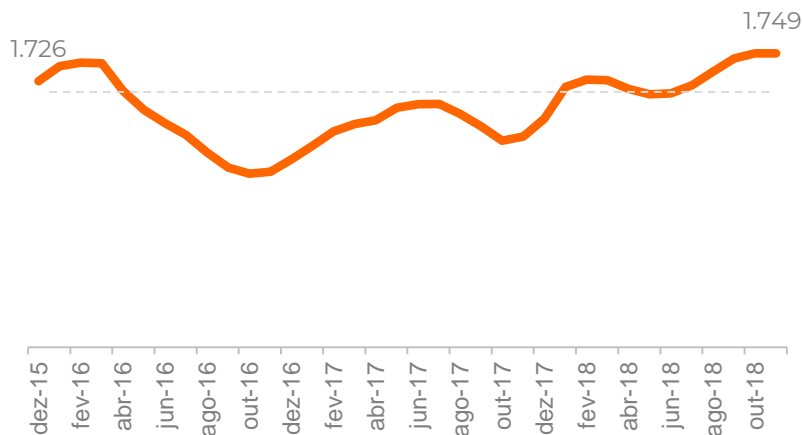
Aluguel de apartamento de 3 dormitorios fica em R\$ 2.228/mês ou R\$ 25,00 por m2.

# ALUGUEL

## EVOLUÇÃO DO PREÇO MÉDIO DA CIDADE



EVOLUÇÃO MENSAL R\$/M2



VARIAÇÕES ACUMULADAS

|                    | MENSAL | ANUAL |
|--------------------|--------|-------|
| ALUGUEL IMÓVEIS    | 0.0%   | 4,2%  |
| INFLAÇÃO (IPCA 15) | 0.6%   | 4,2%  |
| IGP-M              | -0.5%  | 9,7%  |

O preço de aluguel ficou em R\$ 1.749/mês. Nos últimos doze meses, o aluguel acumulou aumento de 4,2%, similar a inflação acumulada no mesmo período (IPCA-15).

# ALUGUEL

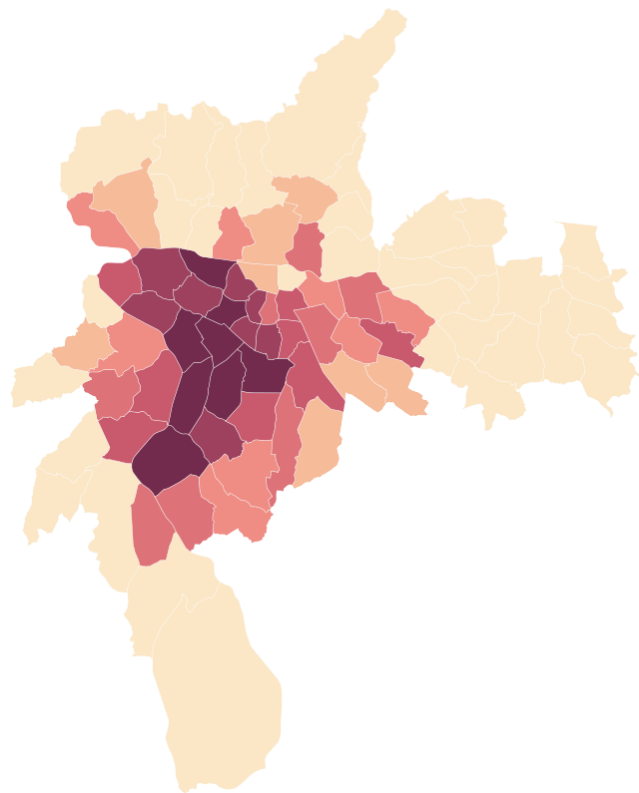
## PREÇO POR ZONAS DA CIDADE



| REGIÃO     | R\$/MES | VARIACÃO |       |
|------------|---------|----------|-------|
|            |         | MENSAL   | ANUAL |
| CENTRO-SUL | 2.470   | 0.4%     | 7.9%  |
| OESTE      | 2.429   | 0.6%     | 5.8%  |
| CENTRO     | 2.418   | 0.8%     | 6.1%  |
| SAO PAULO  | 1.749   | 0.0%     | 4.2%  |
| SUL        | 1.735   | -1.3%    | -1.4% |
| SUDESTE    | 1.673   | 0.3%     | 2.1%  |
| NOROESTE   | 1.490   | 0.1%     | 6.8%  |
| NORDESTE   | 1.437   | 0.1%     | 0.0%  |
| LESTE      | 1.431   | 0.2%     | 9.0%  |

# ALUGUEL

## MAPA DE CALOR DOS PREÇOS



### RANKING

MAIOR  
PREÇO

ZONA  
MÉDIA

MENOR  
PREÇO

### BAIRRO R\$/MES

Vila Olímpia 4.658

Itaim Bibi 4.576

Cidade Monções 4.536

Vila Buarque 2.393

Vila Gumercindo 2.007

Interlagos 1.800

Cidade São Francisco 1.676

Alto da Mooca 1.504

Parque Novo Mundo 1.235

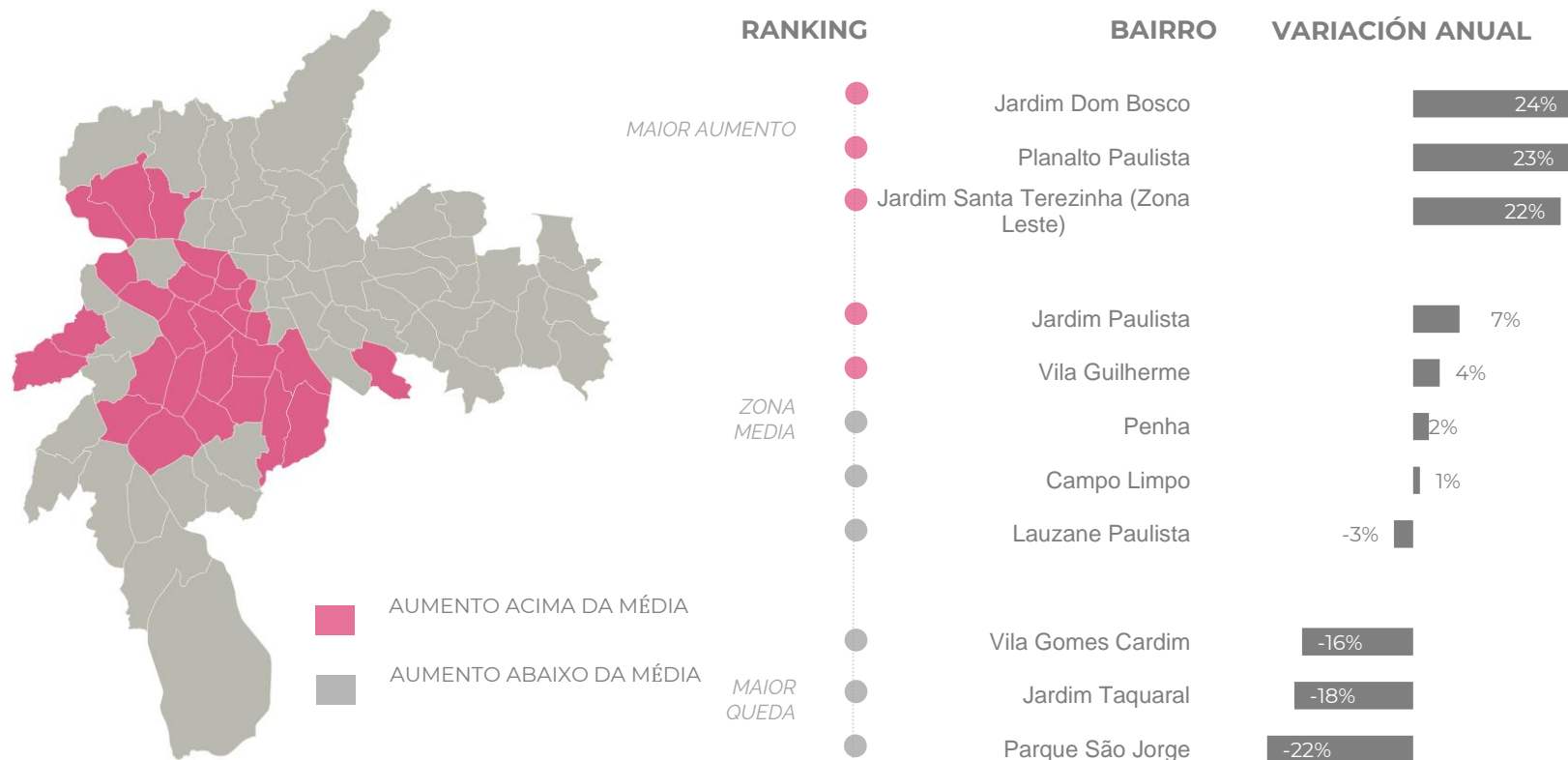
Cidade Líder 1.211

Vila Campestre 1.186

Os bairros de maior preço de aluguel estão localizados no centro-oeste-sul da cidade

# ALUGUEL

## MAPA DE CALOR VARIAÇÃO DOS PREÇOS



Oeste e Centro-sul são as zonas que concentram a maioria dos bairros com valores acima da média



# RENTABILIDADE IMOBILIÁRIA

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



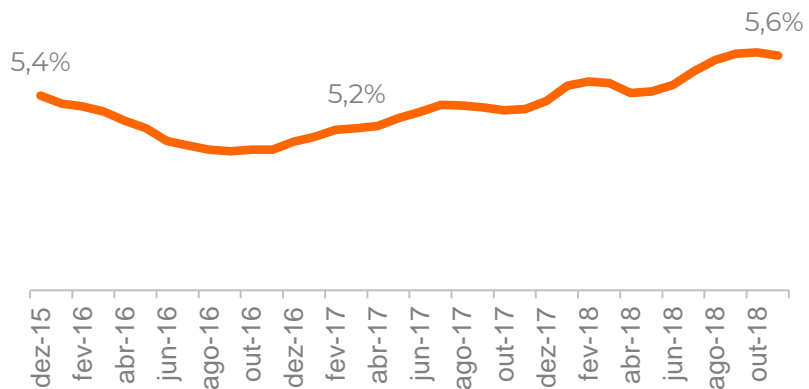


# RENTABILIDADE

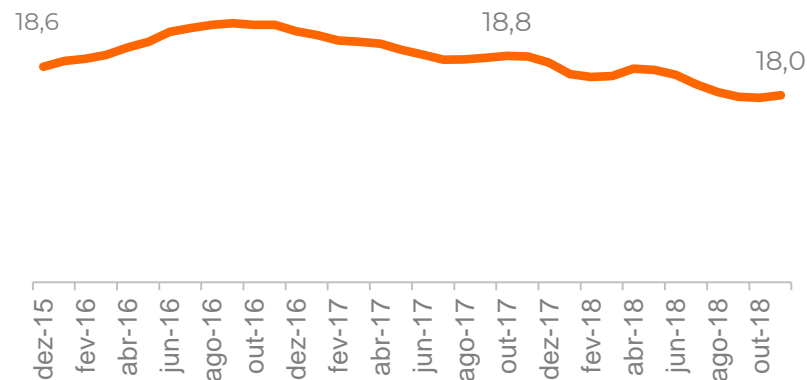
## RELAÇÃO ALUGUEL PREÇO DE VENDA



### ALUGUEL ANUAL COMO % DE VALOR IMOVEL



### ANOS PARA RECUPERAR O INVESTIMENTO



A relação aluguel anual/preço de venda está em crescimento e ficou em 5,6% anual bruto.

São necessários hoje 18,0 anos de aluguel para recuperar o investimento da compra, 4,4% menor que há um ano

# RENTABILIDADE

## RELAÇÃO ALUGUEL PREÇO DE VENDA POR ZONA DA CIDADE



| REGIÃO     | ALUGUEL ANUAL | VARIÇÃO |       |
|------------|---------------|---------|-------|
|            |               | MENSAL  | ANUAL |
| SUL        | 6,3%          | ↓       | ↓     |
| CENTRO     | 6,0%          | ↑       | ↑     |
| CENTRO-SUL | 5,7%          | =       | ↑     |
| OESTE      | 5,7%          | =       | ↑     |
| LESTE      | 5,6%          | =       | ↑     |
| SAO PAULO  | 5,6%          | =       | ↑     |
| SUDESTE    | 5,3%          | =       | ↑     |
| NOROESTE   | 4,8%          | =       | ↑     |
| NORDESTE   | 4,5%          | =       | ↑     |

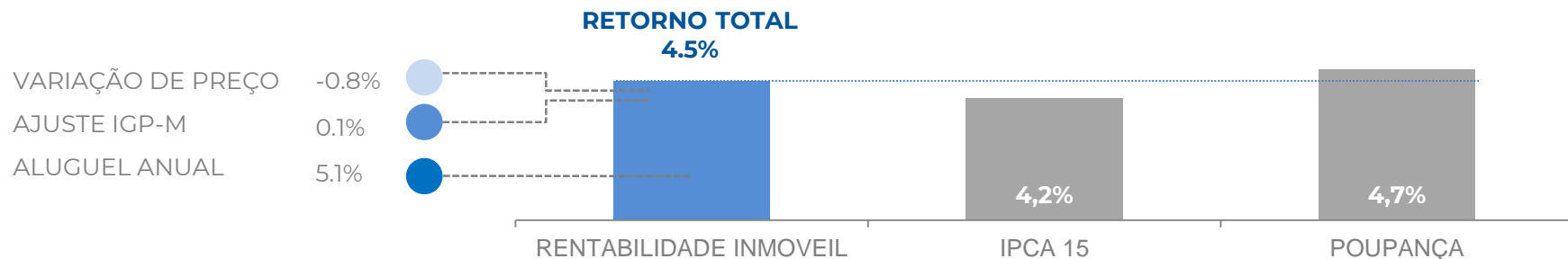
# RETORNO TOTAL IMOBILIÁRIO

## RESULTADO DA OPERAÇÃO DE COMPRA + ALUGUEL + VENDA



RETORNO BRUTO IMOBILIARIO

RETORNO ANUAL, COMPARAÇÃO

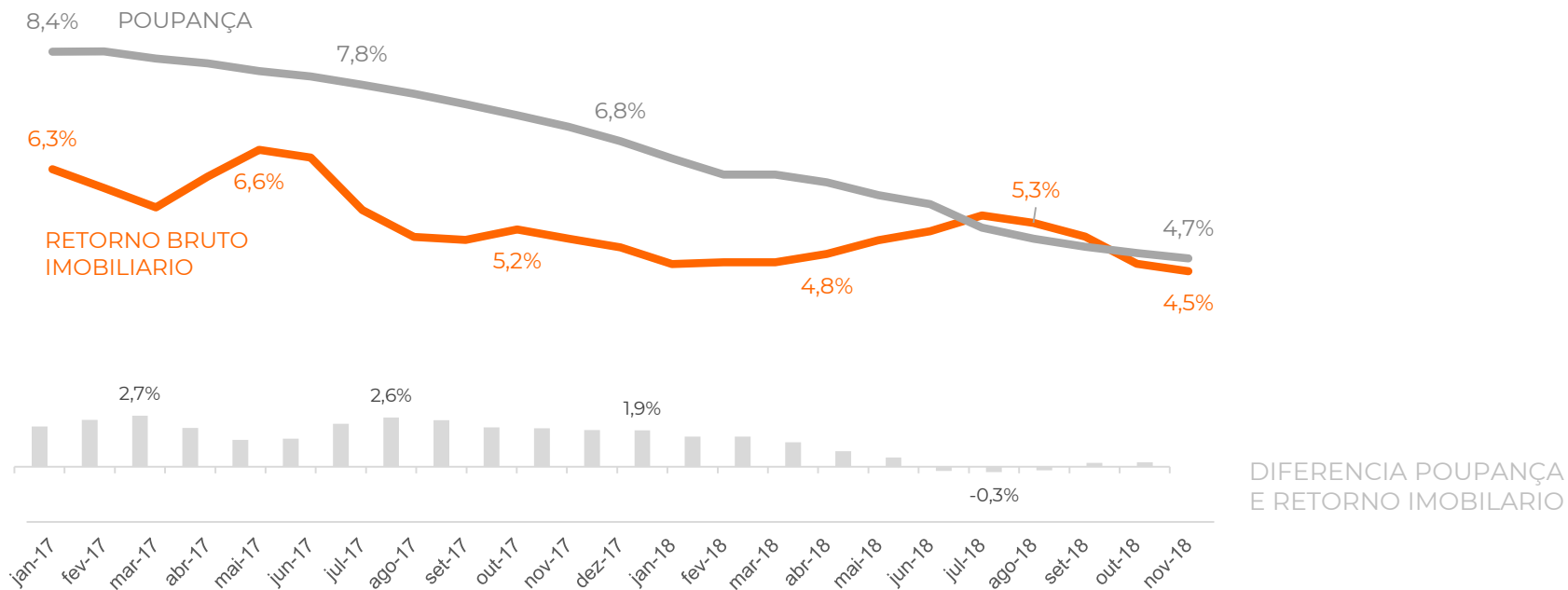


Nota: retorno bruto imobiliario não inclui custos de transação de compra-venda  
Retorno Poupança últimos doze meses

A operação de compra de um apto. em São Paulo em nov/2017, aluguel durante 12 meses e venda em nov/2018 obteve um retorno bruto de 4.5%. Voltou a ficar abaixo do retorno da Poupança

# RETORNO TOTAL IMOBILIÁRIO

## COMPARAÇÃO EVOLUÇÃO HISTÓRICA



O retorno anual do investimento na Poupança vem caindo desde Dez/2016, acompanhando a queda da taxa SELIC. O retorno imobiliário subiu desde mar/18 até jul/18. Atualmente, a rentabilidade está levemente abaixo do retorno da Poupança