

# PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

## FEVEREIRO DE 2021

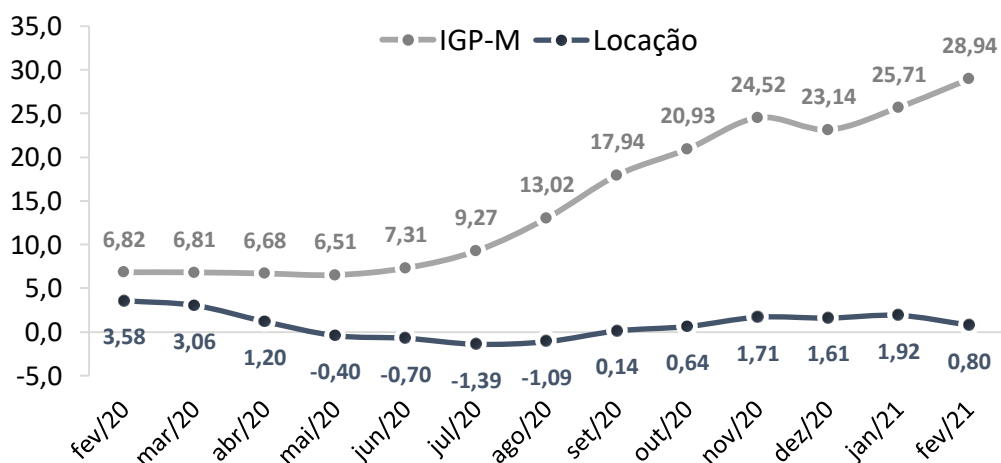
### Fevereiro de 2021

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP de fevereiro registrou aumento de 0,80% considerando período acumulado de março de 2020 a fevereiro de 2021.

Considerando o mesmo período analisado as variações de preços dos alugueis ficaram abaixo do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) que registrou variação de 28,94% 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



No mês os imóveis de três dormitórios tiveram seus valores locatícios reduzidos, em 1,30% seguido da locação de 1 dormitório que caiu em média 0,40%. Já a tipologia de dois quartos cresceram 0,10% em média.

A Pesquisa de Locação Residencial é elaborada pelo Secovi-SP e visa monitorar o comportamento do mercado de alugueis na capital paulista. As informações estão disponibilizadas em valores por m<sup>2</sup> (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: - 0,30%

Ano: - 0,80%

12 meses: 0,80%

### Tipos de Garantia

Fiador: 45,5%

Depósito: 39,0%

Seguro Fiança: 15,5%

### Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 24 e 50 dias

Apartamento: 29 e 80 dias

Geral: 24 e 80 dias

**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.

**Fevereiro de 2021**

| VALOR MÉDIO<br>(R\$/m <sup>2</sup> ) | 1 DORM |         | 2 DORM |         | 3 DORM |         |
|--------------------------------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
|                                      | BOM    | REGULAR | BOM    | REGULAR | BOM    | REGULAR |
| <b>Centro</b>                        | 29,61  | 25,63   | 25,77  | 22,77   | 22,01  | 19,74   |
| <b>Leste –A</b>                      | 27,64  | 23,67   | 25,13  | 22,07   | 21,93  | 19,87   |
| <b>Leste –B</b>                      | 20,19  | 17,48   | 20,26  | 17,57   | 18,33  | 16,40   |
| <b>Norte</b>                         | 22,29  | 16,04   | 22,46  | 19,21   | 20,84  | 18,56   |
| <b>Oeste -A</b>                      | 37,70  | 32,38   | 33,43  | 29,90   | 28,34  | 26,03   |
| <b>Oeste -B</b>                      | 21,54  | 18,43   | 21,64  | 18,53   | 19,94  | 17,81   |
| <b>Sul - A</b>                       | 43,45  | 38,27   | 36,44  | 33,63   | 33,58  | 31,96   |
| <b>Sul - B</b>                       | 27,06  | 22,89   | 25,41  | 22,23   | 22,38  | 20,30   |

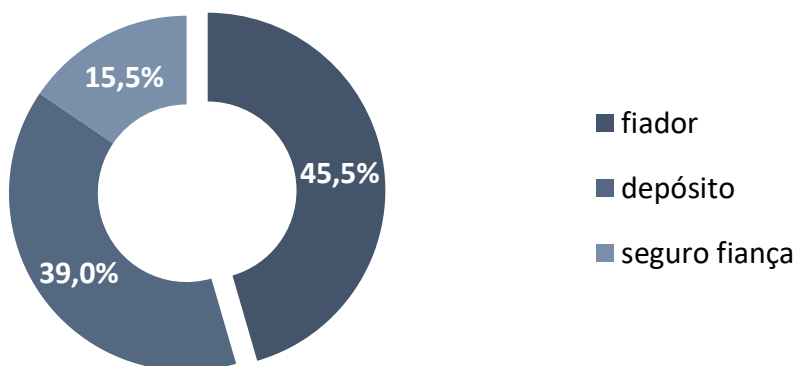
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de três quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m<sup>2</sup> de R\$ 20,84, enquanto os com conservação regular R\$ 18,56. Uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem sua locação entre R\$ 1.671,00 e R\$ 1.876,00.

Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, os valores de locação moradias de dois dormitórios, em bom estado, possuem valores médios de R\$ 36,44 por metro quadrado de área útil ou construída e os imóveis em estado regular R\$ 33,63. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 2.354,00 e R\$ 2.551,00.

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 45,5% dos contratos de locação realizados. O depósito de três meses de aluguel foi a segunda modalidade mais usada – cerca de 39,0% escolheram essa forma de garantia. O seguro-fiança foi o tipo de garantia pedido por 15,5% 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 24 a 80 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 24 a 50 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 29 a 80 dias.

**IVL – Índice de Velocidade de Locação**

| IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado | Casa         | Apartamento  | Geral        |
|---|--------------|--------------|--------------|
|   | 24 e 50 dias | 29 e 80 dias | 24 e 80 dias |

**EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

Número Índice (base 100) = dezembro/04

| PERÍODO | ÍNDICE   | VARIAÇÃO MENSAL (%) | VARIAÇÃO NO ANO (%) | VARIAÇÃO 12 MESES (%) |
|---------|----------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| fev/20  | 236,6637 | 0,80                | -0,01               | 3,58                  |
| mar/20  | 235,7170 | -0,40               | -0,41               | 3,06                  |
| abr/20  | 230,7670 | -2,10               | -2,50               | 1,20                  |
| mai/20  | 229,3824 | -0,60               | -3,08               | -0,40                 |
| jun/20  | 230,7586 | 0,60                | -2,50               | -0,70                 |
| jul/20  | 232,8355 | 0,90                | -1,62               | -1,39                 |
| ago/20  | 235,3967 | 1,10                | -0,54               | -1,09                 |
| set/20  | 238,4568 | 1,30                | 0,75                | 0,14                  |
| out/20  | 239,8876 | 0,60                | 1,36                | 0,64                  |
| nov/20  | 240,2474 | 0,15                | 1,51                | 1,71                  |
| dez/20  | 240,4876 | 0,10                | 1,61                | 1,61                  |
| jan/21  | 239,2852 | -0,50               | -0,50               | 1,92                  |
| fev/21  | 238,5673 | -0,30               | -0,80               | 0,80                  |

**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.*

## 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

Júlia Xavier Lima

economia@secovi.com.br

(11) 5591-1245, 5591-1244, 5591-1240 e 5591-1247

### **Assessoria de Comunicação**

Maria do Carmo Gregório

Rosana Pinto

aspress@secovi.com.br

(11) 5591-1253 e 5591-1256

Acesse: [www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)

Reclamações/Sugestões: [sac@secovi.com.br](mailto:sac@secovi.com.br)