

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

SETEMBRO DE 2020

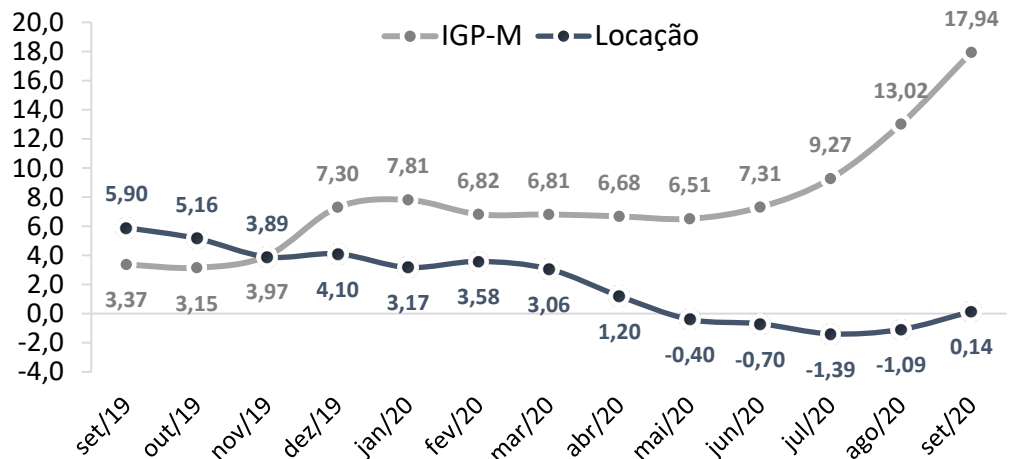
Setembro de 2020

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) de setembro registrou ligeira correção de 0,14% no período de outubro de 2019 a setembro de 2020.

Considerando o mesmo período analisado as variações de preços dos aluguéis ficaram abaixo do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) que registrou variação de 17,94% 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



Os imóveis de dois quartos tiveram seus valores locatícios aumentados em média 1,60%, seguido dos imóveis de um dormitório com variação de 1,30% e os imóveis de 3 quartos cresceram 0,20% em média.

A Pesquisa de Locação Residencial é elaborada 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: **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: 1,30%

Ano: 0,75%

12 meses: 0,14%

Tipos de Garantia

Fiador: 47,5%

Depósito: 36,5%

Seguro Fiança: 16,0%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 30 e 61 dias

Apartamento: 33 e 82 dias

Geral: 30 e 82 dias

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.
Setembro de 2020

VALOR MÉDIO (R\$/m ²)	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
Centro	28,61	24,19	24,85	21,78	21,81	19,44
Leste –A	26,86	22,51	23,87	20,62	18,94	16,70
Leste –B	19,46	16,72	19,13	16,44	16,55	14,53
Norte	21,92	18,33	21,04	17,81	18,53	16,37
Oeste -A	37,43	32,12	34,44	31,05	31,32	28,95
Oeste -B	20,81	17,68	20,62	17,62	18,95	16,84
Sul - A	42,30	37,72	37,14	34,29	35,39	33,48
Sul - B	23,55	19,45	22,24	19,09	19,32	17,19

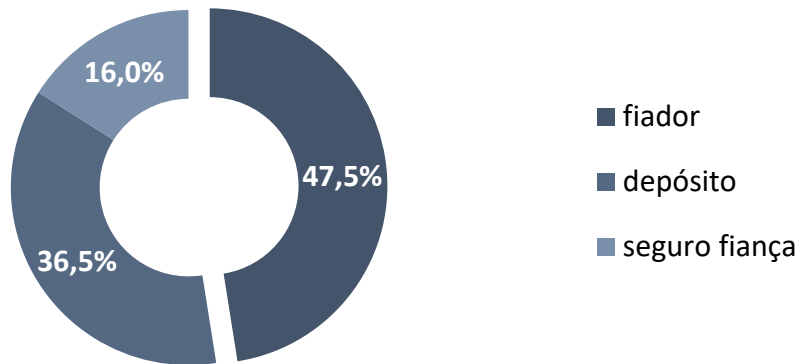
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de três quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m² de R\$ 18,53, enquanto os com conservação regular R\$ 16,37. Uma moradia de 90 m² nessa região tem sua locação entre R\$ 1.473,30 e R\$ 1.667,70

Nos bairros da zona Sul – área A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, os aluguéis de imóveis de dois quartos, em bom estado, possuem valores médios de R\$ 37,14 por metro quadrado de área útil ou construída e os imóveis em estado regular R\$ 34,29. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m² na região tem aluguel entre R\$ 2.400,30 e R\$ 2.599,80.

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 47,5% dos contratos de locação realizados. O depósito de três meses de aluguel foi a segunda modalidade mais usada – cerca de 36,5% escolheram essa forma de garantia. O seguro-fiança foi o tipo de garantia pedido por 16,0% 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 30 a 82 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 30 a 61 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 33 a 82 dias.

IVL – Índice de Velocidade de Locação

IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado	Casa	Apartamento	Geral
	30 e 61 dias	33 e 82 dias	30 e 82 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12 MESES (%)
set/19	238,1135	0,05	4,73	5,90
out/19	238,3516	0,10	4,84	5,16
nov/19	236,2064	-0,90	3,89	3,89
dez/19	236,6788	0,20	4,10	4,10
jan/20	234,7854	-0,80	-0,80	3,17
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

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

Reclamações/Sugestões: sac@secovi.com.br