

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

NOVEMBRO DE 2020

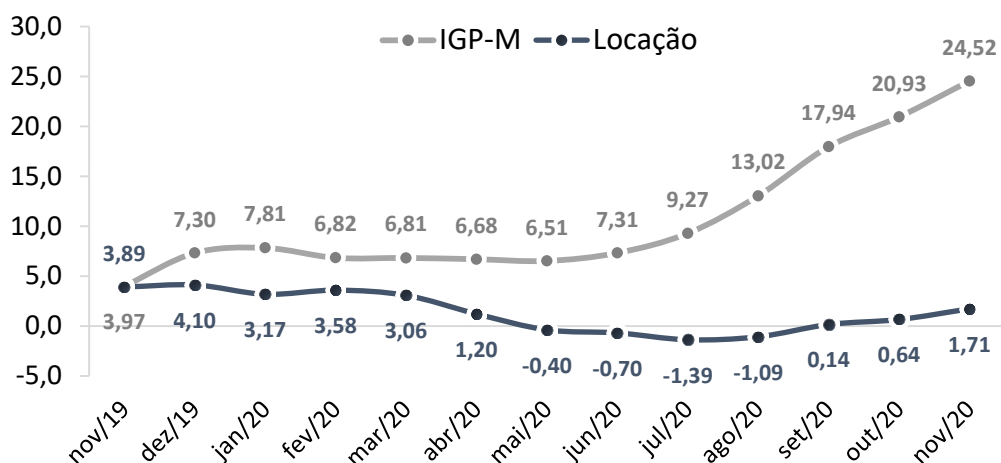
Novembro de 2020

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP de novembro o registrou aumento de 1,71% considerando período acumulado de dezembro de 2019 a novembro de 2020.

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 24,52% 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 quartos tiveram seus valores locatícios aumentados em média 0,3%, seguido dos imóveis de um dormitório com variação de 0,20% e os imóveis de dois quartos cresceram 0,10% em média.

A Pesquisa de Locação Residencial é elaborada pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação) e visa monitorar o comportamento do mercado de alugueis 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: 0,15%

Ano: 1,51%

12 meses: 1,71%

Tipos de Garantia

Fiador: 45,0%

Depósito: 39,5%

Seguro Fiança: 15,5%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 29 e 55 dias

Apartamento: 34 e 86 dias

Geral: 29 e 86 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.

Novembro de 2020

VALOR MÉDIO (R\$/m ²)	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
Centro	29,98	25,88	25,92	22,92	22,14	19,79
Leste –A	27,65	23,68	25,10	22,03	21,63	19,55
Leste –B	20,10	17,44	20,07	17,41	18,26	16,33
Norte	22,39	18,44	21,78	18,64	20,11	17,88
Oeste -A	37,70	32,38	33,63	30,11	30,99	28,47
Oeste -B	20,92	17,79	21,72	18,62	20,07	17,97
Sul - A	42,37	37,43	36,38	33,56	33,86	32,16
Sul - B	27,91	23,72	25,56	22,55	22,34	20,29

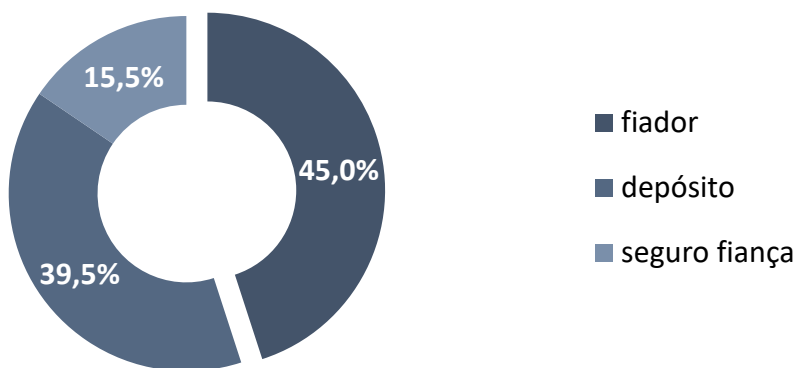
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de três quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m² de R\$ 20,11, enquanto os com conservação regular R\$ 17,88. Uma moradia de 90 m² nessa região tem sua locação entre R\$ 1.609,20 e R\$ 1.809,90.

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\$ 36,38 por metro quadrado de área útil ou construída e os imóveis em estado regular R\$ 33,56. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m² na região tem aluguel entre R\$ 2.349,20 e R\$ 2.546,60.

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 45,0% dos contratos de locação realizados. O depósito de três meses de aluguel foi a segunda modalidade mais usada – cerca de 39,5% 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 29 a 86 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 29 a 55 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 34 a 86 dias.

IVL – Índice de Velocidade de Locação

IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado	Casa	Apartamento	Geral
	29 e 55 dias	34 e 86 dias	29 e 86 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12 MESES (%)
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
out/20	239,8876	0,60	1,36	0,64
nov/20	240,2474	0,15	1,51	1,71

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.

Enquete sobre aplicação do IGP-M no reajuste dos contratos de locação

Em sondagem realizada junto as imobiliárias que administram carteira de imóveis residenciais para locação na cidade de São Paulo, procurou-se saber como estão sendo realizados os reajustes nos contratos que utilizam o IGP-M e fizeram aniversário recentemente.

As imobiliárias estão encarando duas situações, as dificuldades ocasionadas pela pandemia e também a alta da variação do IGP-M, que no último levantamento a variação acumulada de 12 meses (dezembro de 2019 a novembro de 2020) foi de 24,52%.

No mercado de locação residencial constatou-se uma variedade de situações, foram constatados contratos com valores defasados em relação aos valores de mercado e situações em que os valores pedidos são menores que os praticados no contrato. Neste cenário não houve prevalência de nenhum padrão, prevalecendo as negociações.

No levantamento as respostas com maior frequência foram as de:

- Manutenção dos valores sem reajuste, sem a aplicação do IGP-M;
- Aplicação de correção monetária de 10% ou metade da variação de 12 meses do IGP-M.

Com menor número de respostas, têm-se:

- 5% de reajuste ou outro percentual menor;
- Aplicação integral do reajuste pelo IGP-M.

Em algumas negociações entre o locador e o locatário, houve situações de apenas postergar o reajuste para o próximo ano, quando se verificará se o valor de mercado e o valor do contrato em andamento, naquele momento, estarão equilibrados.

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