

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

## DEZEMBRO DE 2020

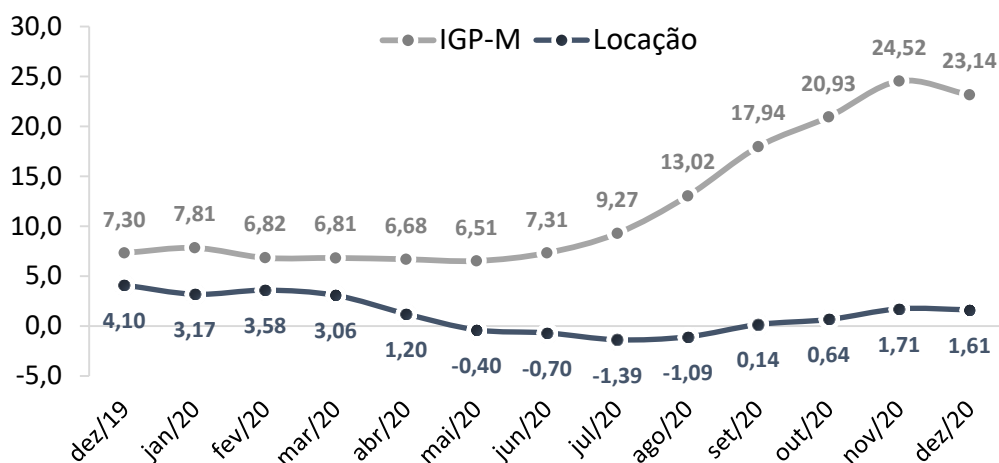
### Dezembro de 2020

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP de dezembro registrou aumento de 1,61% considerando período acumulado de janeiro a dezembro 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 23,14% 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 0,40%, seguido dos imóveis de dois dormitórios com variação de 0,15% e os imóveis de um quarto reduziram 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: 0,10%

Ano: 1,61%

12 meses: 1,61%

### Tipos de Garantia

Fiador: 44,5%

Depósito: 40,0%

Seguro Fiança: 15,5%

### Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 28 e 54 dias

Apartamento: 29 e 81 dias

Geral: 28 e 81 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.

**Dezembro de 2020**

VALOR MÉDIO (R\$/m <sup>2</sup> )	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
<b>Centro</b>	29,98	25,88	25,92	22,92	22,14	19,79
<b>Leste –A</b>	27,34	23,37	25,00	21,93	21,75	19,69
<b>Leste –B</b>	20,00	17,44	20,23	17,55	18,31	16,38
<b>Norte</b>	22,81	16,58	22,04	18,90	20,35	18,14
<b>Oeste -A</b>	37,70	32,38	33,63	30,11	30,99	28,47
<b>Oeste -B</b>	21,46	18,43	21,64	18,53	19,94	17,81
<b>Sul - A</b>	41,77	36,41	36,14	33,31	33,11	31,41
<b>Sul - B</b>	27,66	23,48	25,46	22,30	22,73	20,48

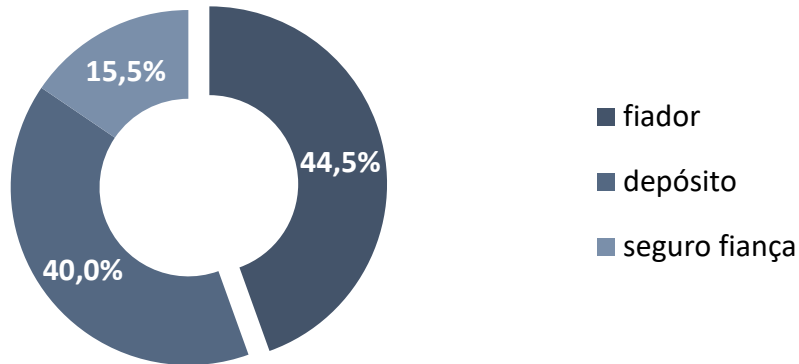
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de três quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m<sup>2</sup> de R\$ 20,35 enquanto os com conservação regular R\$ 18,14. Uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem sua locação entre R\$ 1.632,60 e R\$ 1.831,50.

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\$ 36,14 por metro quadrado de área útil ou construída e os imóveis em estado regular R\$ 33,31. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 2.331,70 e R\$ 2.529,80

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 44,5% dos contratos de locação realizados. O depósito de três meses de aluguel foi a segunda modalidade mais usada – cerca de 40,0% 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 28 a 81 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 28 a 54 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 29 a 81 dias.

**IVL – Índice de Velocidade de Locação**

IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado	Casa	Apartamento	Geral
	28 e 54 dias	29 e 81 dias	28 e 81 dias

**EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12 MESES (%)
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
dez/20	240,4876	0,10	1,61	1,61

**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)