

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

## MARÇO DE 2021

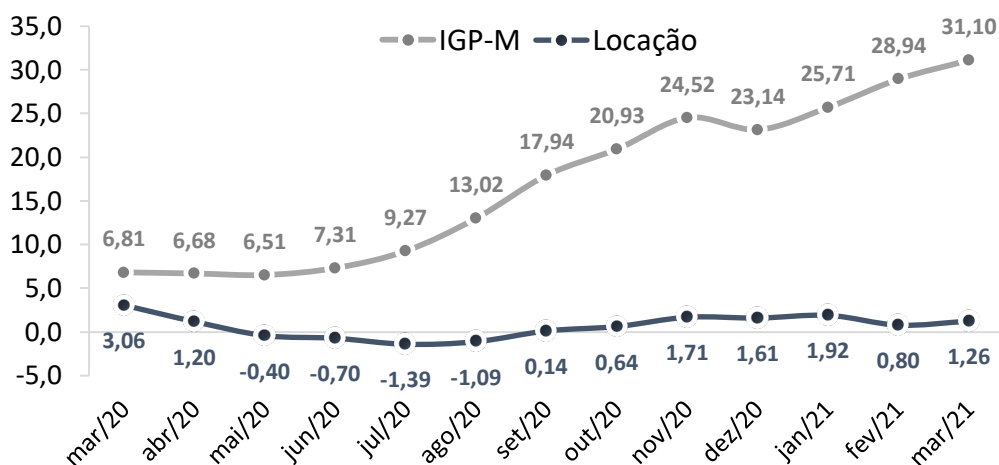
### Março de 2021

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP de março registrou um pequeno aumento de 0,05% considerando período acumulado de abril de 2020 a março de 2021.

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 31,10% 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 2 dormitórios tiveram seus valores locatícios estáveis. Já os imóveis de 1 dormitório aumentaram em média 0,12% e a tipologia de três quartos cresceram 0,05%.

A Pesquisa de Locação Residencial é elaborada pelo Secovi-SP e visa monitorar o comportamento do mercado de aluguéis 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: 0,05%

Ano: - 0,75%

12 meses: 1,26%

### Tipos de Garantia

Fiador: 46,0%

Depósito: 38,5%

Seguro Fiança: 15,5%

### Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 19 e 47 dias

Apartamento: 23 e 75 dias

Geral: 19 e 75 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.

**Março de 2021**

VALOR MÉDIO (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	21,79	19,53
<b>Leste –A</b>	27,64	23,67	25,12	22,01	22,29	20,17
<b>Leste –B</b>	20,04	17,25	19,96	17,37	18,11	16,23
<b>Norte</b>	23,60	17,00	22,53	19,24	21,06	18,80
<b>Oeste -A</b>	37,55	32,19	33,70	30,14	29,19	26,64
<b>Oeste -B</b>	21,54	18,43	21,62	18,51	19,89	17,76
<b>Sul - A</b>	42,42	37,46	36,65	33,77	33,66	31,89
<b>Sul - B</b>	27,77	23,54	25,75	22,57	22,63	20,56

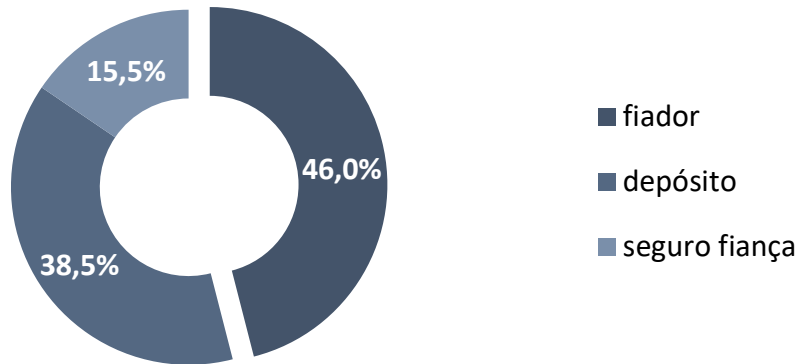
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de três quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m<sup>2</sup> de R\$ 21,06 enquanto para os imóveis com conservação regular sai a R\$ 18,80 o m<sup>2</sup>. Uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem o valor de sua locação entre R\$ 1.692,00 e R\$ 1.895,40.

Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, os valores de locação moradias de 2 dormitórios, em bom estado, possuem valores médios de R\$ 36,65 por metro quadrado de área útil ou construída e os imóveis em estado regular R\$ 33,77. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 2.363,90 e R\$ 2.565,50.

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 46,0% dos contratos de locação realizados. O depósito de três meses de aluguel foi a segunda modalidade mais usada – cerca de 38,5% 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 19 a 75 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 19 a 47 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 23 a 75 dias.

**IVL – Índice de Velocidade de Locação**

IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado	Casa	Apartamento	Geral
	19 e 47 dias	23 e 75 dias	19 e 75 dias

**EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
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
mar/21	238,6866	0,05	-0,75	1,26

**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)