

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

ABRIL DE 2021

Abril de 2021

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: - 0,50%

Ano: - 1,25%

12 meses: 2,91%

Tipos de Garantia

Fiador: 45,5%

Depósito: 39,0%

Seguro Fiança: 15,5%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 25 e 53 dias

Apartamento: 25 e 77 dias

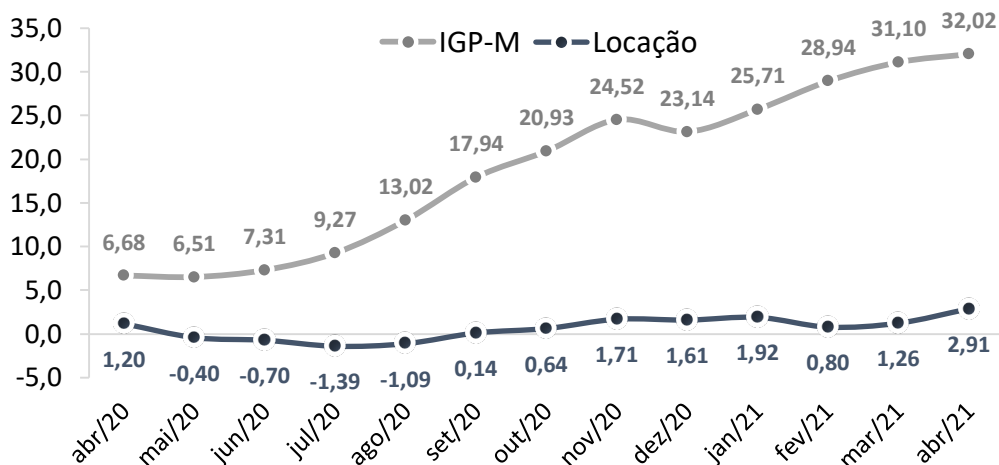
Geral: 25 e 77 dias

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP de abril registrou um aumento de 2,91% considerando período acumulado de maio de 2020 a abril 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 32,02% 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



Em todas as tipologias houve redução no mês. A maior foi registrada nos imóveis de 3 dormitórios com queda média de 0,70%, seguidos pelos imóveis de 2 dormitórios com variação negativa de 0,50% e por fim a tipologia de um quarto com redução 0,40%.

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 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.).

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.

Abril de 2021

VALOR MÉDIO (R\$/m ²)	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
Centro	29,31	25,37	25,51	22,54	21,58	19,34
Leste –A	27,56	23,63	25,15	22,11	21,90	19,86
Leste –B	20,35	17,53	20,10	17,54	18,28	16,42
Norte	23,29	16,67	22,42	19,15	21,07	18,83
Oeste -A	36,82	31,51	33,66	30,15	30,51	27,98
Oeste -B	22,11	19,04	21,57	18,48	19,31	17,21
Sul - A	42,61	37,31	36,14	32,56	32,93	30,95
Sul - B	27,67	23,46	25,60	22,43	22,40	20,35

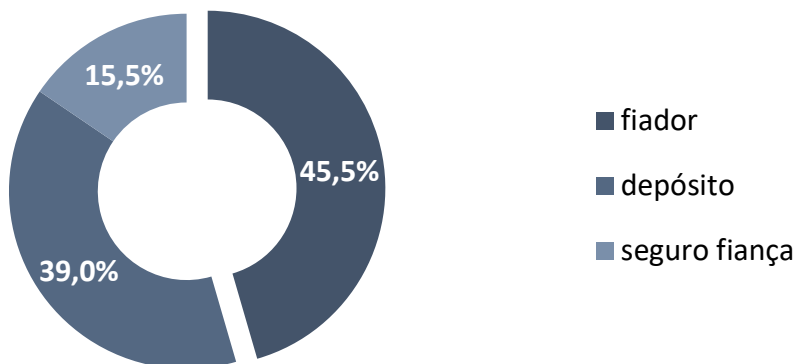
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de três quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m² de R\$ 21,07 enquanto para os imóveis com conservação regular sai a R\$ 18,83 o m². Uma moradia de 90 m² nessa região tem o valor de sua locação entre R\$ 1.694,70 e R\$ 1.896,30.

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\$ 36,14 por metro quadrado de área útil ou construída e os imóveis em estado regular R\$ 32,56. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m² na região tem aluguel entre R\$ 2.529,80 e R\$ 2.279,20.

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 25 a 77 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 25 a 53 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 25 a 77 dias.

IVL – Índice de Velocidade de Locação

IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado	Casa	Apartamento	Geral
	25 e 53 dias	25 e 77 dias	25 e 77 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
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
abr/21	237,4932	-0,50	-1,25	2,91

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