

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

## JULHO DE 2021

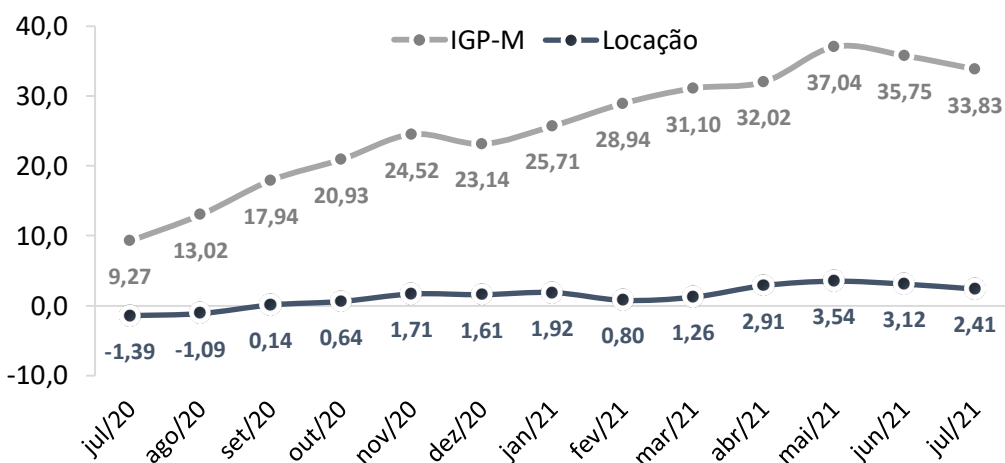
### JULHO DE 2021

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP de julho registrou um aumento de 2,41% considerando período acumulado de agosto de 2020 a julho 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 33,83% 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



Todos os valores médios dos imóveis aumentaram no mês de julho a maior alta foi dos imóveis de 3 dormitórios que subiu 0,50% no mês, seguidos pelos imóveis de 1 dormitório com crescimento de 0,20% e os valores médios dos imóveis de 2 dormitórios subiram 0,10% no mês.

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: 0,20%

Ano: - 0,85%

12 meses: 2,41%

### Tipos de Garantia

Fiador: 45,5%

Depósito: 39,0%

Seguro Fiança: 15,5%

### Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 30 e 55 dias

Apartamento: 27 e 76 dias

Geral: 30 e 76 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.

**JULHO DE 2021**

VALOR MÉDIO (R\$/m <sup>2</sup> )	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
<b>Centro</b>	29,18	25,14	26,43	23,45	21,44	19,63
<b>Leste –A</b>	28,28	24,22	25,91	22,82	22,55	20,40
<b>Leste –B</b>	22,07	18,43	21,35	18,71	19,31	17,40
<b>Norte</b>	27,70	18,83	25,47	22,10	23,54	21,02
<b>Oeste -A</b>	38,14	32,78	33,97	30,45	28,05	25,76
<b>Oeste -B</b>	23,64	20,53	23,75	20,59	20,51	18,34
<b>Sul - A</b>	39,96	35,11	34,55	31,05	33,27	31,27
<b>Sul - B</b>	27,37	23,21	25,22	22,00	21,40	19,30

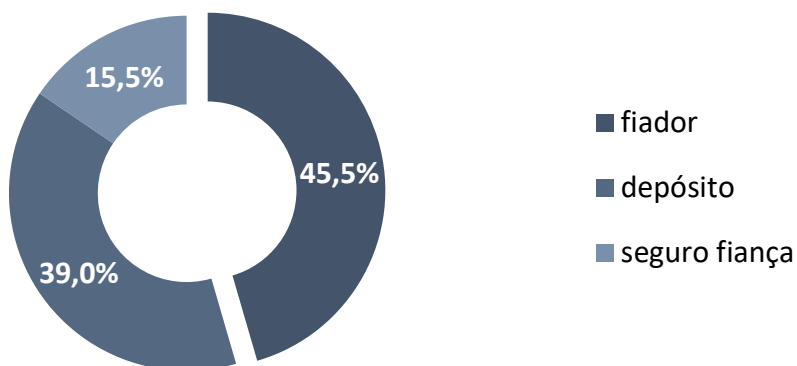
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de três quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m<sup>2</sup> de R\$ 23,54 enquanto para os imóveis com conservação regular sai a R\$ 21,02 o m<sup>2</sup>. Uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem o valor de sua locação entre R\$ 1.891,80 e R\$ 2.118,60.

Os 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\$ 34,55 por metro quadrado de área útil ou construída e os imóveis em estado regular R\$ 31,05. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 2.173,50 e R\$2.418,50.

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 30 a 76 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 30 a 55 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 27 a 76 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 55 dias	27 e 76 dias	30 e 76 dias

**EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12 MESES (%)
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
mai/21	237,4932	0,00	-1,25	3,54
jun/21	237,9682	0,20	-1,05	3,12
jul/21	238,4441	0,20	-0,85	2,41

**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)