

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

NOVEMBRO DE 2021

## NOVEMBRO DE 2021

### Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,20%

Ano: - 0,85%

12 meses: - 0,75%

### Tipos de Garantia

Fiador: 45,5%

Depósito: 39,0%

Seguro Fiança: 15,5%

### Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 29 e 55 dias

Apartamento: 30 e 79 dias

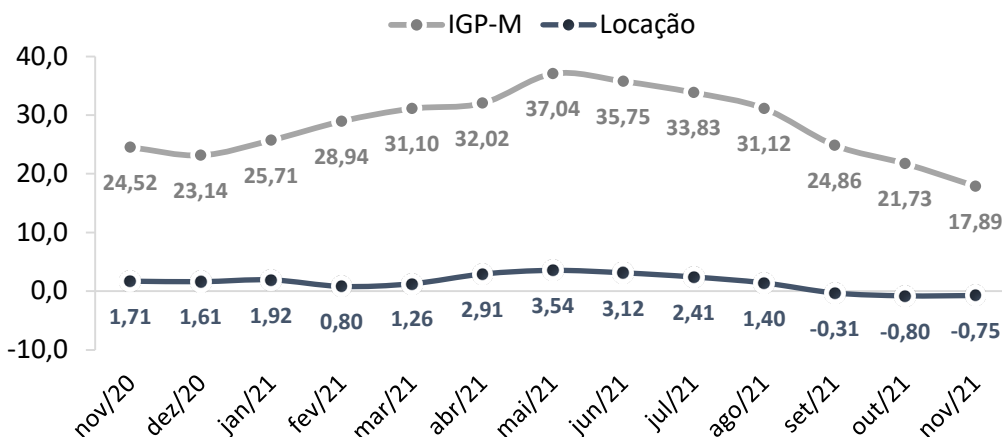
Geral: 29 e 79 dias

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP de novembro registrou uma queda de 0,75% considerando período acumulado de dezembro de 2020 a novembro de 2021.

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 17,89% 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



Os imóveis de 1 quarto registraram aumento de 0,25% no mês, seguido pelos imóveis de 2 com aumento de 0,20% no mês e pelos imóveis de 3 quartos com variação de 0,10%.

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.).

**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.

**NOVEMBRO DE 2021**

VALOR MÉDIO (R\$/m <sup>2</sup> )	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
Centro	28,92	25,36	26,16	23,71	21,18	18,36
Leste –A	28,50	24,44	26,04	22,98	22,93	20,79
Leste –B	22,57	19,13	21,42	18,79	19,41	17,49
Norte	26,15	16,38	26,12	22,48	25,15	22,43
Oeste -A	38,50	33,35	34,89	31,32	29,48	27,30
Oeste -B	23,58	20,38	23,79	20,64	20,60	18,41
Sul - A	40,69	35,99	35,20	31,89	34,23	32,20
Sul - B	27,10	23,12	25,10	22,03	21,47	18,99

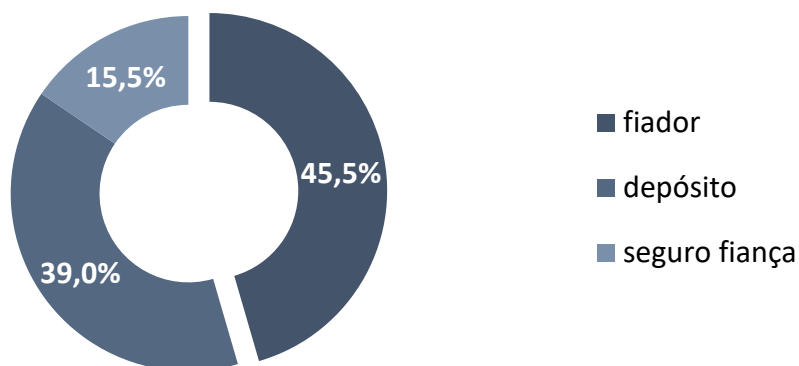
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de três quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m<sup>2</sup> de R\$ 25,15 enquanto para os imóveis com conservação regular sai a R\$ 22,43 o m<sup>2</sup>. Uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem o valor entre R\$ 2.018,70 e R\$ 2.263,50 de sua locação.

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\$ 35,20 por metro quadrado de área útil ou construída e os imóveis em estado regular R\$ 31,89. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 2.232,30 e R\$2.464,00.

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 29 a 79 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: 30 a 79 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	30 e 79 dias	29 e 79 dias

**EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
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
ago/21	238,6826	0,10	-0,75	1,40
set/21	237,7278	-0,40	-1,15	-0,31
out/21	237,9656	0,10	-1,05	-0,80
<b>nov/21</b>	<b>238,4415</b>	<b>0,20</b>	<b>-0,85</b>	<b>-0,75</b>

**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)