

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

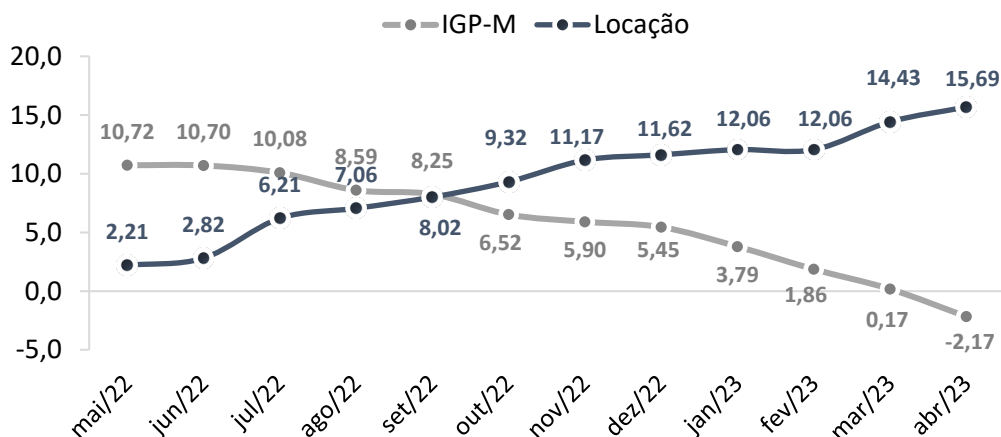
ABRIL DE 2023
ABRIL DE 2023

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP registrou aumento de 15,69% no acumulado de maio de 2022 a abril de 2023.

Considerando o mesmo período analisado, as variações de preços dos aluguéis ficaram acima do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), que registrou variação negativa de 2,17%, 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 dormitório tiveram a maior variação, com aumento médio de 1,40%, seguido pela tipologia de 2 quartos, com alta de 1,10% no mês e pelos imóveis de 3 dormitórios, de 1,00%.

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.).

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 1,20%

Ano: 4,68%

12 meses: 15,69%

Tipos de Garantia

Fiador: 42,0%

Depósito: 43,0%

Seguro Fiança: 14,0%

Outras Garantias: 1,0%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 35 e 60 dias

Apartamento: 35 e 83 dias

Geral: 35 e 83 dias

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 2023

VALOR MÉDIO (R\$/m ²)	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
Centro	32,68	28,21	29,52	26,92	23,84	21,22
Leste – A	35,79	31,92	30,67	27,86	25,46	23,65
Leste – B	25,82	23,17	24,22	21,70	21,05	19,11
Norte	30,30	17,86	28,51	24,95	25,96	23,81
Oeste – A	47,32	43,36	40,78	36,53	33,56	31,09
Oeste – B	26,41	21,32	24,56	21,40	21,62	19,27
Sul – A	48,95	44,49	41,85	37,66	40,83	38,21
Sul - B	32,49	28,21	28,58	25,50	24,84	21,76

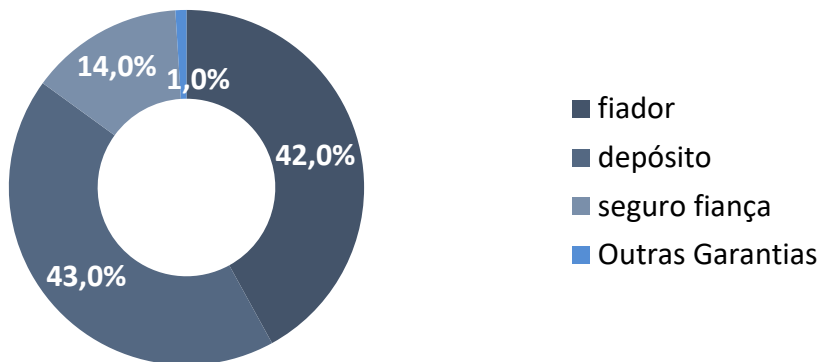
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de 3 quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m² de R\$ 25,96, enquanto para os imóveis com conservação regular, sai a R\$ 23,81 o m². Uma moradia de 90 m² nessa região tem valores de locação entre R\$ 2.142,90 e R\$ 2.336,40.

Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, moradias de 2 dormitórios, em bom estado, possuem valores médios de R\$ 41,85 por metro quadrado de área útil ou construída. Para imóveis em estado regular, a média é de R\$ 37,66. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m² na região tem aluguel entre R\$ 2.636,20 e R\$ 2.929,50.

Segundo a Pesquisa de Locação do Secovi-SP, o depósito de três meses de aluguel respondeu com 43,0%, seguido pelo fiador que respondeu por 42,0% dos contratos de locação realizados em março. O seguro-fiança foi o tipo de garantia pedido por 14,0% dos proprietários e Outras Garantias representaram 1,0% dos contratos.

**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 o contrato seja assinado, indicou que o período de ocupação foi de 35 a 83 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 35 a 60 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 35 a 83 dias.

IVL – Índice de Velocidade de Locação

IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado	Casa	Apartamento	Geral
	35 e 60 dias	35 e 83 dias	35 e 83 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
abr/22	241,7754	0,10	0,99	1,80
mai/22	242,7425	0,40	1,40	2,21
jun/22	244,6845	0,80	2,21	2,82
jul/22	253,2484	3,50	5,79	6,21
ago/22	255,5276	0,90	6,74	7,06
set/22	256,8053	0,50	7,27	8,02
out/22	260,1438	1,30	8,67	9,32
nov/22	265,0865	1,90	10,73	11,17
dez/22	267,2072	0,80	11,62	11,62
jan/23	270,1465	1,10	1,10	12,06
fev/23	272,8479	1,00	2,11	12,06
mar/23	276,3949	1,30	3,44	14,43
abr/23	279,7117	1,20	4,68	15,69

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

Rodrigo Luna

Presidente do Secovi-SP

Ely Wertheim

Presidente Executivo do 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 Pereira

Laryssa Kakuiti

Júlia 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