

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

SETEMBRO DE 2023

SETEMBRO DE 2023

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,90%

Ano: 7,75%

12 meses: 12,11%

Tipos de Garantia

Fiador: 40,0%

Depósito: 44,5%

Seguro Fiança: 14,0%

Outras Garantias: 1,5%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 35 e 60 dias

Apartamento: 35 e 84 dias

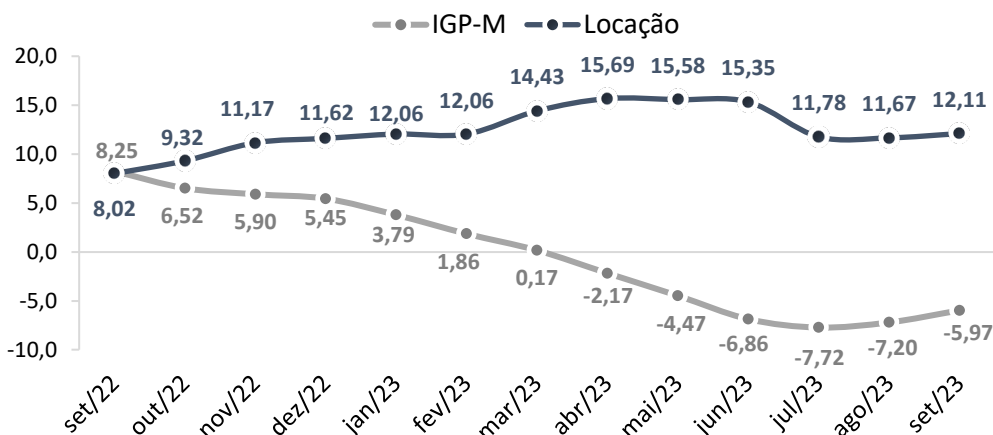
Geral: 35 e 84 dias

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP registrou aumento de 12,11% no acumulado de outubro de 2022 a setembro 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 5,97%, 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 2 dormitórios tiveram a maior variação, com aumento médio de 1,00%, seguido pela tipologia de 1 quarto, com alta de 0,80% no mês e pelos imóveis de 3 dormitórios, de 0,70%.

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.

Setembro de 2023

VALOR MÉDIO (R\$/m ²)	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
Centro	34,19	30,04	30,65	28,13	24,71	21,13
Leste – A	37,63	33,70	32,01	29,13	26,41	24,67
Leste – B	26,81	23,74	24,25	22,00	21,34	19,40
Norte	31,36	18,33	29,12	25,38	26,45	24,29
Oeste – A	49,47	43,18	41,55	37,78	35,83	32,84
Oeste – B	26,44	21,34	24,21	21,00	21,45	19,10
Sul – A	50,97	44,89	42,92	38,89	40,87	38,35
Sul - B	30,12	25,84	28,09	24,96	24,31	21,34

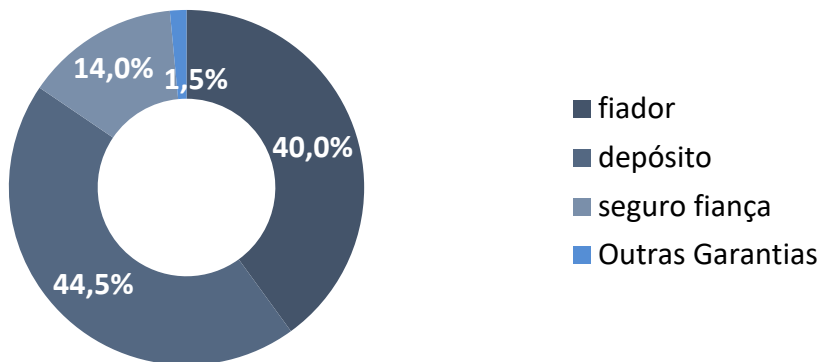
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de 3 quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m² de R\$ 26,45 enquanto para os imóveis com conservação regular, sai a R\$ 24,29 o m². Uma moradia de 90 m² nessa região tem valores de locação entre R\$ 2.186 e R\$ 2.381.

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\$ 42,92 por metro quadrado de área útil ou construída. Para imóveis em estado regular, a média é de R\$ 38,89. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m² na região tem aluguel entre R\$ 2.722 e R\$ 3.004

Segundo a Pesquisa de Locação do Secovi-SP, o depósito de três meses de aluguel respondeu com 44,5%, seguido pelo fiador que respondeu por 40,0% dos contratos de locação realizados em setembro. O seguro-fiança foi o tipo de garantia pedido por 14,0% dos proprietários e Outras Garantias representaram 1,5% 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 84 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 84 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 84 dias	35 e 84 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
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
mai/23	280,5508	0,30	4,99	15,58
jun/23	282,2341	0,60	5,62	15,35
jul/23	283,0808	0,30	5,94	11,78
ago/23	285,3455	0,80	6,79	11,67
set/23	287,9136	0,90	7,75	12,11

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

Jorge Lucas Del' Angelo

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