

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

OUTUBRO DE 2023

## OUTUBRO DE 2023

### Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 2,00%

Ano: 9,90%

12 meses: 12,89%

### Tipos de Garantia

Fiador: 40,0%

Depósito: 44,5%

Seguro Fiança: 14,0%

Outras Garantias: 1,5%

### Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 33 e 58 dias

Apartamento: 35 e 84 dias

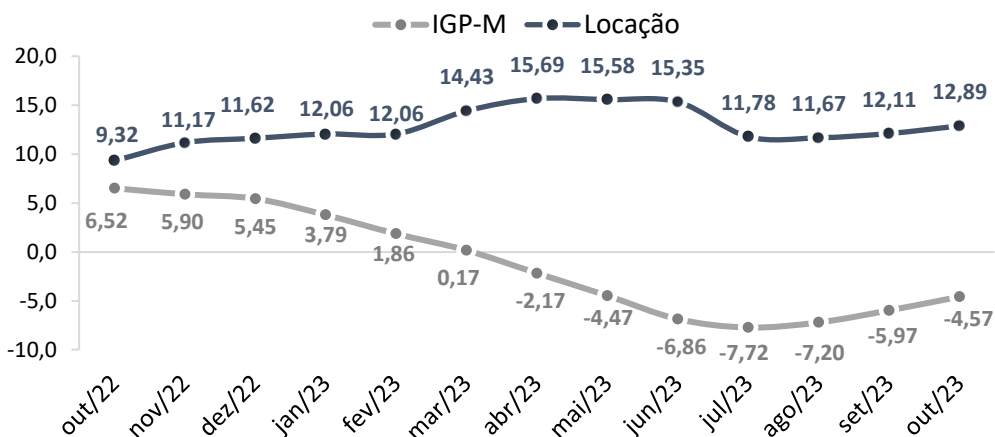
Geral: 33 e 84 dias

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP registrou aumento de 12,89% no acumulado de novembro de 2022 a outubro 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 4,57%, 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 3 dormitórios tiveram a maior variação, com aumento médio de 2,20%, seguido pela tipologia de 2 quartos, com alta de 2,00% no mês e pelos imóveis de 1 dormitório, de 1,90%.

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.).

**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.

**Outubro de 2023**

VALOR MÉDIO (R\$/m <sup>2</sup> )	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
<b>Centro</b>	34,35	30,20	30,78	28,26	24,82	21,23
<b>Leste – A</b>	38,92	34,93	32,25	29,37	27,37	25,56
<b>Leste – B</b>	27,15	23,99	24,71	22,50	21,09	18,95
<b>Norte</b>	31,73	18,46	29,28	25,16	26,58	24,04
<b>Oeste – A</b>	49,17	43,86	39,82	36,05	35,87	32,87
<b>Oeste – B</b>	26,45	21,34	24,24	21,03	21,42	19,06
<b>Sul – A</b>	50,46	44,46	40,89	37,04	38,65	36,24
<b>Sul - B</b>	30,38	26,24	28,06	24,94	23,51	20,33

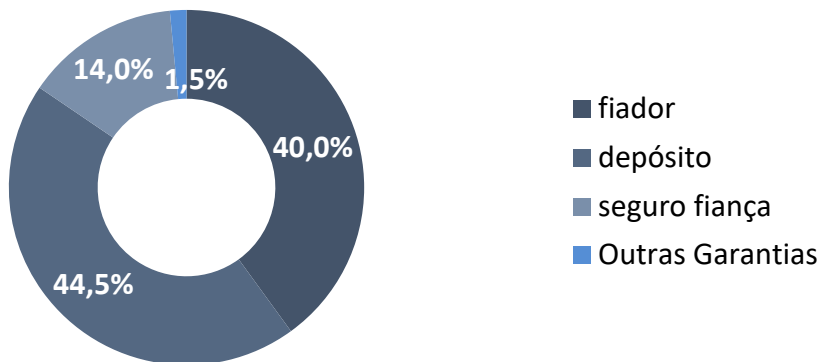
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de 3 quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m<sup>2</sup> de R\$ 26,58 enquanto para os imóveis com conservação regular, sai a R\$ 24,04 o m<sup>2</sup>. Uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem valores de locação entre R\$ 2.164 e R\$ 2.392

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\$ 40,89 por metro quadrado de área útil ou construída. Para imóveis em estado regular, a média é de R\$ 37,04. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 2.593 e R\$ 2.862

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 outubro. 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 33 a 84 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 33 a 58 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
	33 e 58 dias	35 e 84 dias	33 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 (%)
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
<b>out/23</b>	<b>293,6719</b>	<b>2,00</b>	<b>9,90</b>	<b>12,89</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

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](http://www.secovi.com.br)

Reclamações/Sugestões: [sac@secovi.com.br](mailto:sac@secovi.com.br)