

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

NOVEMBRO DE 2023

## NOVEMBRO DE 2023

### Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 1,00%

Ano: 11,0%

12 meses: 11,89%

### Tipos de Garantia

Fiador: 39,5%

Depósito: 45,0%

Seguro Fiança: 14,0%

Outras Garantias: 1,5%

### Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 35 e 60 dias

Apartamento: 35 e 84 dias

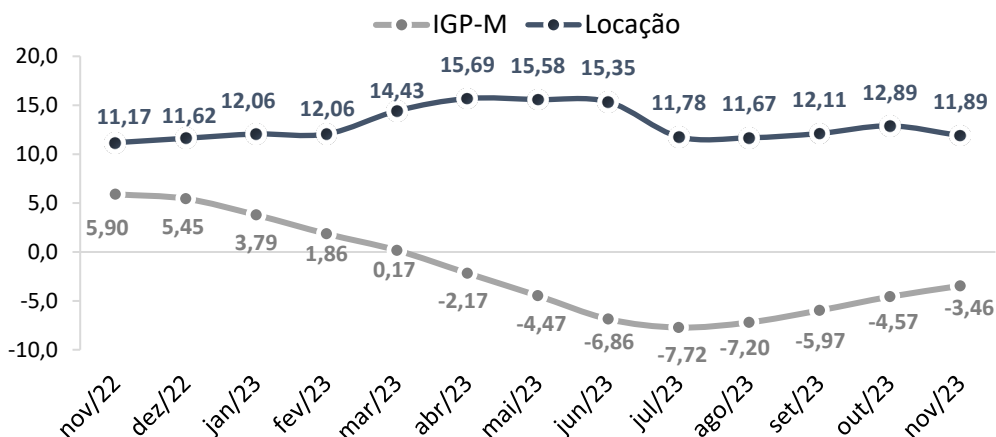
Geral: 35 e 84 dias

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP registrou aumento de 11,89% no acumulado de dezembro de 2022 a novembro 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 3,46%, 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 1,2%, seguido pela tipologia de 3 quartos, com alta de 0,9% no mês e pelos imóveis de 1 dormitório, de 0,75%.

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.

**Novembro de 2023**

VALOR MÉDIO (R\$/m <sup>2</sup> )	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
<b>Centro</b>	34,61	30,40	30,90	28,38	25,11	21,48
<b>Leste – A</b>	38,27	35,51	33,44	30,50	27,46	25,43
<b>Leste – B</b>	27,44	24,26	24,80	22,58	21,36	19,20
<b>Norte</b>	31,84	18,53	29,42	25,66	26,70	24,52
<b>Oeste – A</b>	52,23	46,82	43,67	39,93	36,14	32,88
<b>Oeste – B</b>	26,45	21,35	24,25	21,04	21,33	18,96
<b>Sul – A</b>	53,15	47,05	44,69	40,39	41,09	38,59
<b>Sul - B</b>	30,47	26,24	28,48	25,46	24,26	21,23

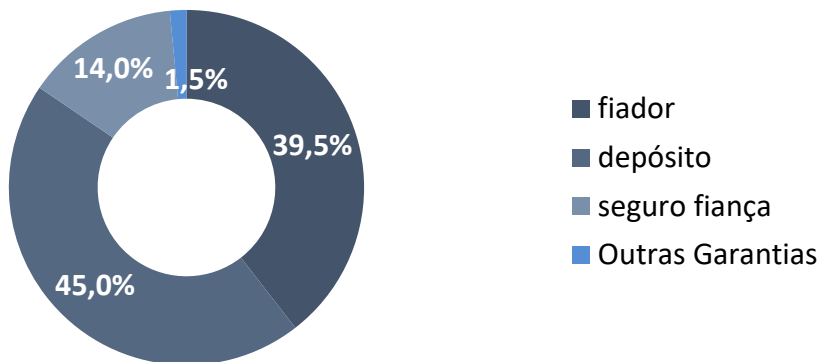
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de 3 quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m<sup>2</sup> de R\$ 26,70 enquanto para os imóveis com conservação regular, sai a R\$ 24,52 o m<sup>2</sup>. Uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem valores de locação entre R\$ 2.207 e R\$ 2.403

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\$ 44,69 por metro quadrado de área útil ou construída. Para imóveis em estado regular, a média é de R\$ 40,39. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 3.128 e R\$ 2.827

Segundo a Pesquisa de Locação do Secovi-SP, o depósito de três meses de aluguel respondeu com 45,0%, seguido pelo fiador que respondeu por 39,5% dos contratos de locação realizados em novembro. 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 (%)
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
out/23	293,6719	2,00	9,90	12,89
<b>nov/23</b>	<b>296,6086</b>	<b>1,00</b>	<b>11,00</b>	<b>11,89</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)