

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

MARÇO DE 2024

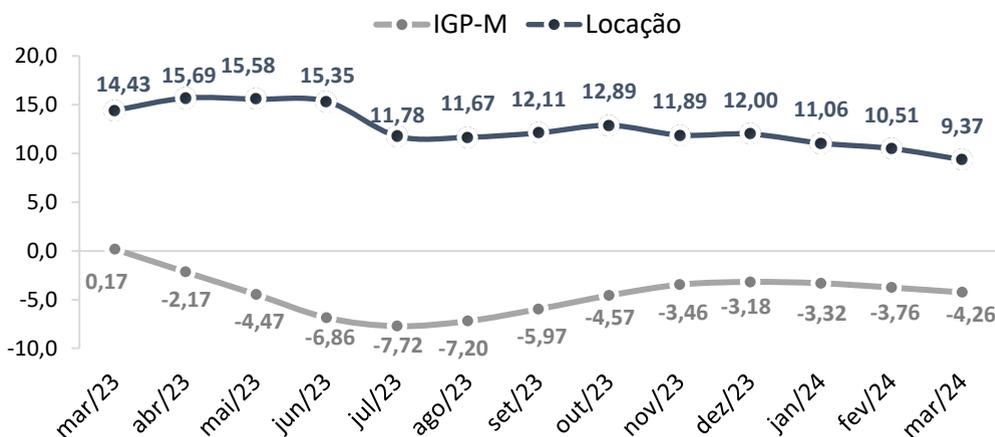
MARÇO DE 2024

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP registrou aumento de 9,37% no acumulado de abril de 2023 a março de 2024.

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 4,26%, 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



Todos os imóveis cresceram no mês. A maior variação foi da tipologia de 1 dormitório com aumento médio de 0,30%, seguido pela tipologias 2 quartos, com alta de 0,25% e por fim 0,15% a tipologia de 3 dormitórios.

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: 0,25%

Ano: 1,00%

12 meses: 9,37%

Tipos de Garantia

Fiador: 38,0%

Depósito: 46,5%

Seguro Fiança: 14,0%

Outras Garantias: 1,5%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 35 e 60 dias

Apartamento: 37 e 86 dias

Geral: 35 e 86 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.

Março de 2024

VALOR MÉDIO (R\$/m ²)	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
Centro	35,76	30,67	30,90	28,39	24,79	21,21
Leste – A	38,42	35,97	34,36	31,44	28,19	26,14
Leste – B	28,09	24,92	25,53	23,30	22,06	20,07
Norte	31,91	18,86	29,60	25,80	26,93	24,72
Oeste – A	51,57	45,47	43,08	39,25	36,81	33,68
Oeste – B	26,49	21,37	24,37	21,13	21,42	19,04
Sul – A	52,77	46,55	44,47	40,24	41,19	38,20
Sul - B	30,82	26,65	28,35	25,41	23,94	21,47

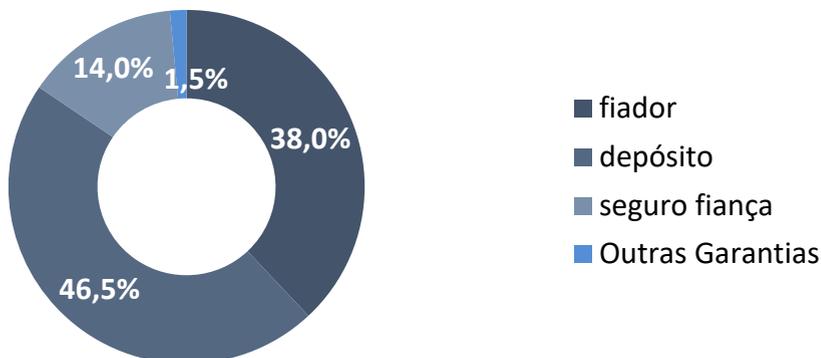
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de 3 quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m² de R\$ 26,93 enquanto para os imóveis com conservação regular, sai a R\$ 24,72 o m². Uma moradia de 90 m² nessa região tem valores de locação entre R\$ 2.225 e R\$ 2.424

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\$ 44,47 por metro quadrado de área útil ou construída. Para imóveis em estado regular, a média é de R\$ 40,24. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m² na região tem aluguel entre R\$ 2.817 e R\$ 3.113

Segundo a Pesquisa de Locação do Secovi-SP, o depósito de três meses de aluguel respondeu com 46,5%, seguido pelo fiador que respondeu por 38,0% 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 1,5% 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 86 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: 37 a 86 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	37 e 86 dias	35 e 86 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
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
nov/23	296,6086	1,00	11,00	11,89
dez/23	299,2781	0,90	12,00	12,00
jan/24	300,0262	0,25	0,25	11,06
fev/24	301,5264	0,50	0,75	10,51
mar/24	302,2802	0,25	1,00	9,37

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