

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

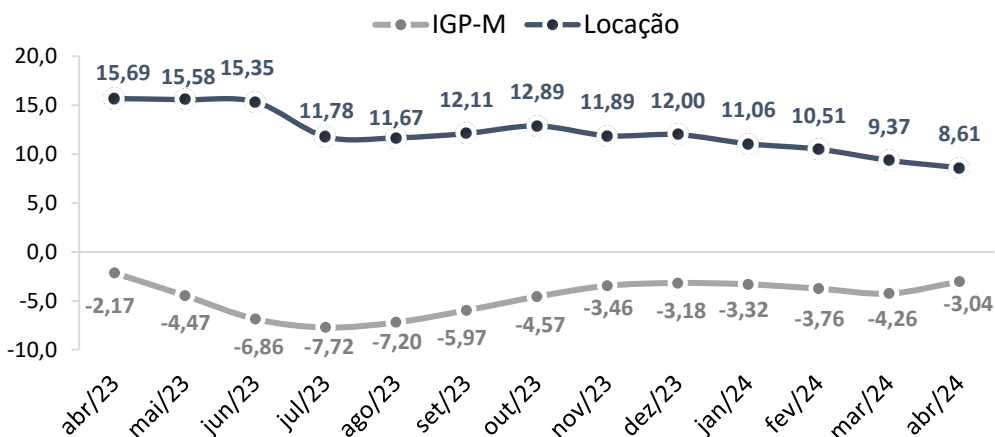
**ABRIL DE 2024**
**ABRIL DE 2024**

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP registrou aumento de 8,61% no acumulado de maio de 2023 a abril 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 3,04%, 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 0,65%, seguido pela tipologias 3 quartos, com alta de 0,55% e por fim 0,40% a tipologia de 2 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 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.).

### Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,50%

Ano: 1,51%

12 meses: 8,61%

### Tipos de Garantia

Fiador: 37,5%

Depósito: 47,0%

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

**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.**
**Abril de 2024**

VALOR MÉDIO (R\$/m <sup>2</sup> )	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
<b>Centro</b>	35,55	30,52	31,06	28,54	24,83	21,26
<b>Leste – A</b>	39,50	36,77	35,14	32,32	28,56	26,69
<b>Leste – B</b>	28,31	25,08	25,95	23,73	22,34	20,35
<b>Norte</b>	31,58	18,79	29,23	25,53	26,42	24,15
<b>Oeste – A</b>	52,85	46,54	44,90	39,04	36,93	33,81
<b>Oeste – B</b>	26,49	21,37	24,37	21,13	21,42	19,04
<b>Sul – A</b>	53,50	47,34	45,19	40,93	41,50	38,51
<b>Sul - B</b>	30,94	26,77	28,43	25,50	23,97	21,50

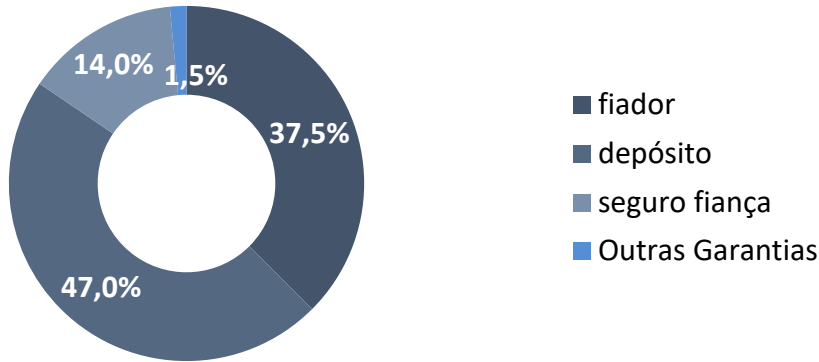
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de 3 quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m<sup>2</sup> de R\$ 26,42 enquanto para os imóveis com conservação regular, sai a R\$ 24,15 o m<sup>2</sup>. Uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem valores de locação entre R\$ 2.174 e R\$ 2.378

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\$ 45,19 por metro quadrado de área útil ou construída. Para imóveis em estado regular, a média é de R\$ 40,93. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 2.865 e R\$ 3.163

Segundo a Pesquisa de Locação do Secovi-SP, o depósito de três meses de aluguel respondeu com 47%, seguido pelo fiador que respondeu por 37,5% 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 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 (%)
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
abr/24	303,7916	0,50	1,51	8,61

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

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