

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

JUNHO DE 2024

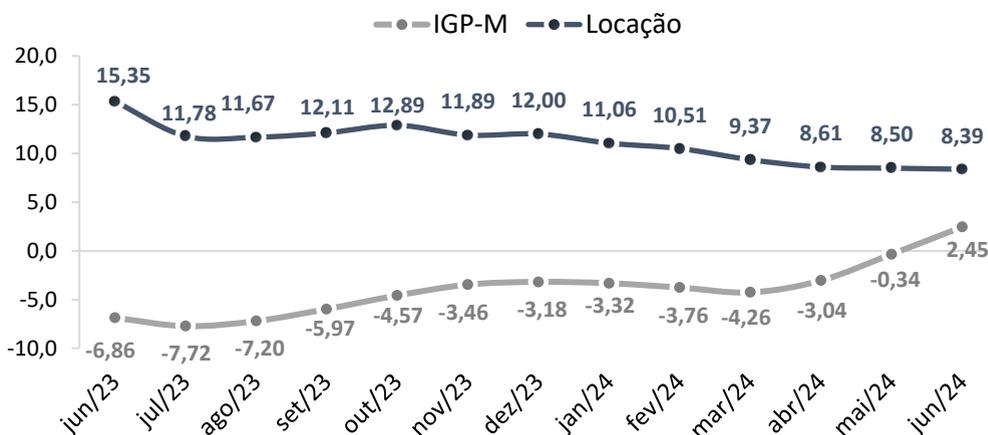
JUNHO DE 2024

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP registrou aumento de 8,39% no acumulado de julho de 2023 a junho 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 positiva de 2,45%, 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 3 dormitórios com aumento médio de 0,65%, seguido pela tipologias 1 quarto, com alta de 0,50% e por fim 0,45% 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 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: 0,50%

Ano: 2,22%

12 meses: 8,39%

Tipos de Garantia

Fiador: 37,5%

Depósito: 46,5%

Seguro Fiança: 14,0%

Outras Garantias: 2,0%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 37 e 61 dias

Apartamento: 35 e 84 dias

Geral: 35 e 84 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.

Junho de 2024

VALOR MÉDIO (R\$/m ²)	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
Centro	35,67	30,64	31,19	28,61	24,87	21,31
Leste – A	41,10	38,26	35,65	32,75	29,10	27,06
Leste – B	28,66	25,36	26,16	23,94	22,24	20,27
Norte	31,88	19,16	29,30	25,60	26,47	24,19
Oeste – A	52,22	46,75	44,82	39,90	38,36	35,00
Oeste – B	26,49	21,37	24,37	21,13	21,42	19,04
Sul – A	53,96	47,80	45,01	40,79	41,77	38,78
Sul - B	31,06	26,89	28,40	25,49	24,00	21,54

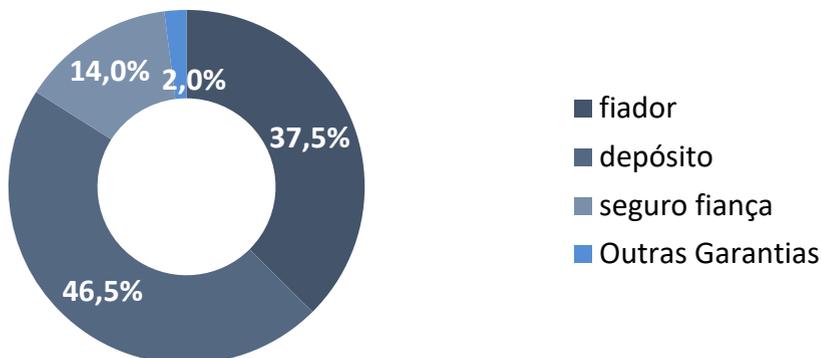
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de 3 quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m² de R\$ 26,47 enquanto para os imóveis com conservação regular, sai a R\$ 24,19 o m². Uma moradia de 90 m² nessa região tem valores de locação entre R\$ 2.177,10 e R\$ 2.382,30.

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\$ 45,01 por metro quadrado de área útil ou construída. Para imóveis em estado regular, a média é de R\$ 40,79. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m² na região tem aluguel entre R\$ 2.855,30 e R\$ 3.150,70.

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 37,5% dos contratos de locação realizados em junho. O seguro-fiança foi o tipo de garantia pedido por 14,0% dos proprietários e Outras Garantias representaram 2,0% 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: 37 a 61 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
	37 e 61 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 (%)
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
mai/24	304,3992	0,20	1,71	8,50
jun/24	305,9212	0,50	2,22	8,39

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