

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

JANEIRO DE 2022

JANEIRO DE 2022

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,70%

Ano: 0,70%

12 meses: 0,75%

Tipos de Garantia

Fiador: 46,5%

Depósito: 38,0%

Seguro Fiança: 15,5%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 35 e 60 dias

Apartamento: 36 e 85 dias

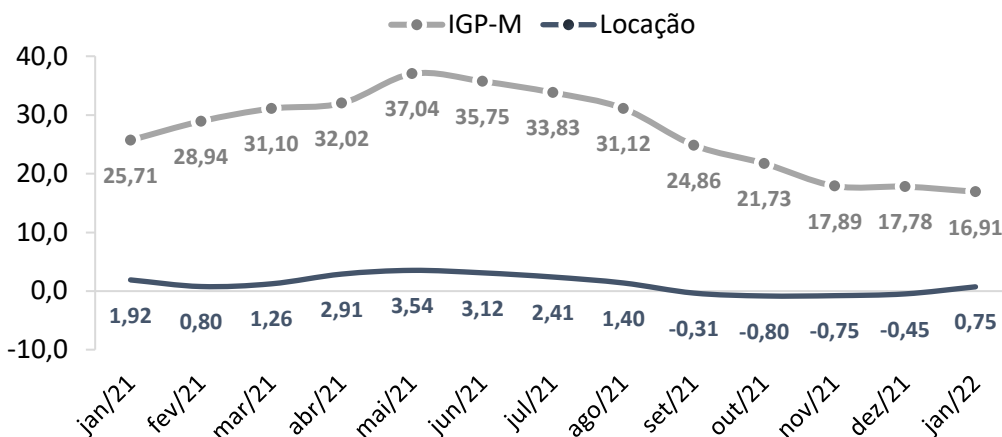
Geral: 35 e 85 dias

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP registrou variação de 0,70% na passagem de dezembro de 2021 para janeiro de 2022.

Considerando o mesmo período, os preços ficaram abaixo do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), cuja variação foi de 16,91%, 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 1 quarto tiveram alta de 0,80% no mês, seguido por unidades de 2 dormitórios (0,70%) e de 3 quartos, com variação de 0,50%.

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.).

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.

JANEIRO DE 2022

VALOR MÉDIO (R\$/m ²)	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
Centro	29,21	25,83	26,55	24,13	21,38	18,41
Leste –A	31,38	27,12	27,40	24,20	23,36	21,29
Leste –B	23,11	20,01	21,85	19,23	19,74	17,84
Norte	26,17	16,63	25,95	22,34	24,10	21,53
Oeste -A	41,33	36,31	36,02	32,57	33,35	31,01
Oeste -B	24,76	20,59	24,03	20,87	21,80	19,56
Sul - A	42,55	37,80	36,10	32,73	34,68	32,54
Sul - B	27,66	23,62	25,58	22,52	21,75	19,30

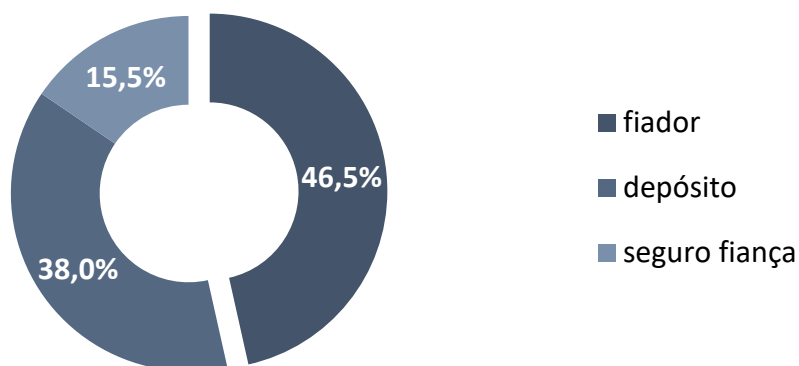
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de 3 quartos na zona Norte, em bom estado, tem valor médio de aluguel por metro quadrado de R\$ 24,10, enquanto imóveis com conservação regular sai a R\$ 21,53 o valor do metro quadrado. A locação de uma moradia de 90 m² nessa região tem valor entre R\$ 1.937,70 e R\$ 2.169,00.

Nos bairros da área Sul – zona A (Jardins, Moema e Vila Mariana), os valores médios de locação unidades de 2 dormitórios, em bom estado, são de R\$ 36,10 o metro quadrado de área útil ou construída. Imóveis em estado regular nestes bairros têm preço médio de R\$ 32,73. Assim, o valor do aluguel de um imóvel com área em torno de 70 m² na região varia entre R\$ 2.291,10 e R\$2.527,00.

O fiador foi o tipo garantia mais utilizado entre os inquilinos, respondendo por 46,5% dos contratos de locação realizados no mês. O depósito de três meses de aluguel foi a modalidade de garantia preferida em 38,0% dos contratos. O seguro-fiança correspondeu a 15,5% dos contratos de locação firmados em janeiro.

**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 se assine o contrato de aluguel, indicou que o período de ocupação foi de 35 a 85 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: 36 a 85 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	36 e 85 dias	35 e 85 dias

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12MESES (%)
jan/21	239,2852	-0,50	-0,50	1,92
fev/21	238,5673	-0,30	-0,80	0,80
mar/21	238,6866	0,05	-0,75	1,26
abr/21	237,4932	-0,50	-1,25	2,91
mai/21	237,4932	0,00	-1,25	3,54
jun/21	237,9682	0,20	-1,05	3,12
jul/21	238,4441	0,20	-0,85	2,41
ago/21	238,6826	0,10	-0,75	1,40
set/21	237,7278	-0,40	-1,15	-0,31
out/21	237,9656	0,10	-1,05	-0,80
nov/21	238,4415	0,20	-0,85	-0,75
dez/21	239,3953	0,40	-0,45	-0,45
jan/22	241,0710	0,70	0,70	0,75

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

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

imprensa@secovi.com.br

(11) 5591-1253 e 5591-1256

Acesse: www.secovi.com.br

Reclamações/Sugestões: sac@secovi.com.br