

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

## FEVEREIRO DE 2022

### FEVEREIRO DE 2022

#### Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 1,00%

Ano: 1,71%

12 meses: 2,06%

#### Tipos de Garantia

Fiador: 45,5%

Depósito: 39,5%

Seguro Fiança: 15,0%

#### Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 34 e 58 dias

Apartamento: 33 e 83 dias

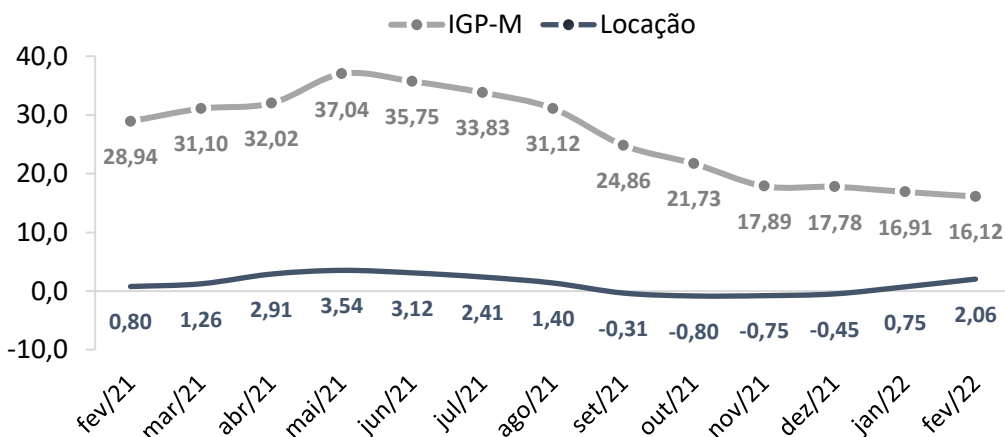
Geral: 34 e 83 dias

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP de fevereiro registrou aumento de 2,06% considerando período acumulado de março de 2021 a fevereiro de 2022.

Considerando o mesmo período analisado as variações de preços dos aluguéis ficaram abaixo do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) que registrou variação de 16,12% 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 registraram aumento de 1,2% no mês, seguido pelos imóveis de 2 dormitórios com aumento de 1,00% no mês e pelos imóveis de 3 quartos com variação de 0,80%.

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.

**FEVEREIRO DE 2022**

VALOR MÉDIO (R\$/m <sup>2</sup> )	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
<b>Centro</b>	29,76	26,50	27,03	24,61	21,76	18,60
<b>Leste –A</b>	32,36	28,10	28,03	24,82	23,71	21,64
<b>Leste –B</b>	23,80	20,74	22,51	19,92	19,97	18,07
<b>Norte</b>	27,04	16,91	26,44	22,81	24,53	21,92
<b>Oeste -A</b>	41,31	36,21	35,54	32,54	30,69	28,55
<b>Oeste -B</b>	26,06	21,79	25,61	22,43	22,50	20,26
<b>Sul - A</b>	41,15	37,12	35,14	31,68	35,83	33,61
<b>Sul - B</b>	30,48	26,38	27,19	24,27	22,92	20,47

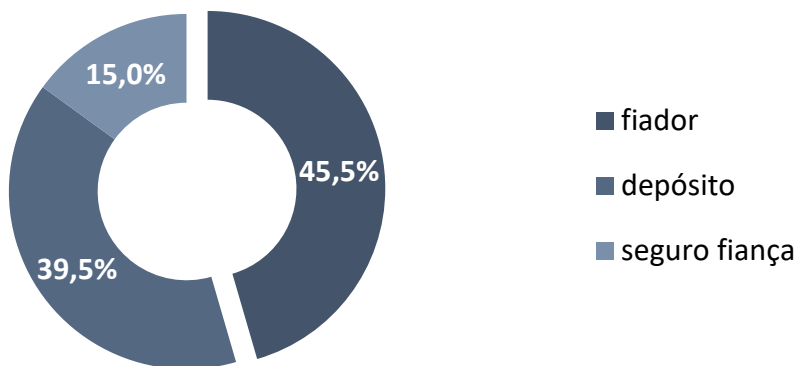
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de três quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m<sup>2</sup> de R\$ 24,53 enquanto para os imóveis com conservação regular sai a R\$ 21,92 o m<sup>2</sup>. Uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem o valor entre R\$ 1.972,80 e R\$ 2.207,70 de sua locação.

Os bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, os valores de locação moradias de 2 dormitórios, em bom estado, possuem valores médios de R\$ 35,14 por metro quadrado de área útil ou construída e os imóveis em estado regular R\$ 31,68. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 2.217,60 e R\$2.459,80.

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 45,5% dos contratos de locação realizados. O depósito de três meses de aluguel foi a segunda modalidade mais usada – cerca de 39,5% escolheram essa forma de garantia. O seguro-fiança foi o tipo de garantia pedido por 15,0% dos proprietários.

**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 34 a 83 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 34 a 58 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 33 a 83 dias.

**IVL – Índice de Velocidade de Locação**

IVL – número médio (em dias) que demora um imóvel vago para estar alugado	Casa	Apartamento	Geral
	34 e 58 dias	33 e 83 dias	34 e 83 dias

**EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12 MESES (%)
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
<b>fev/22</b>	<b>243,4817</b>	<b>1,00</b>	<b>1,71</b>	<b>2,06</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**

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)