

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

NOVEMBRO DE 2022

## NOVEMBRO DE 2022

### Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 1,90%

Ano: 10,73%

12 meses: 11,17%

### Tipos de Garantia

Fiador: 43,0%

Depósito: 42,0%

Seguro Fiança: 14,0%

Outras Garantias: 1,0%

### Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 31 e 56 dias

Apartamento: 38 e 86 dias

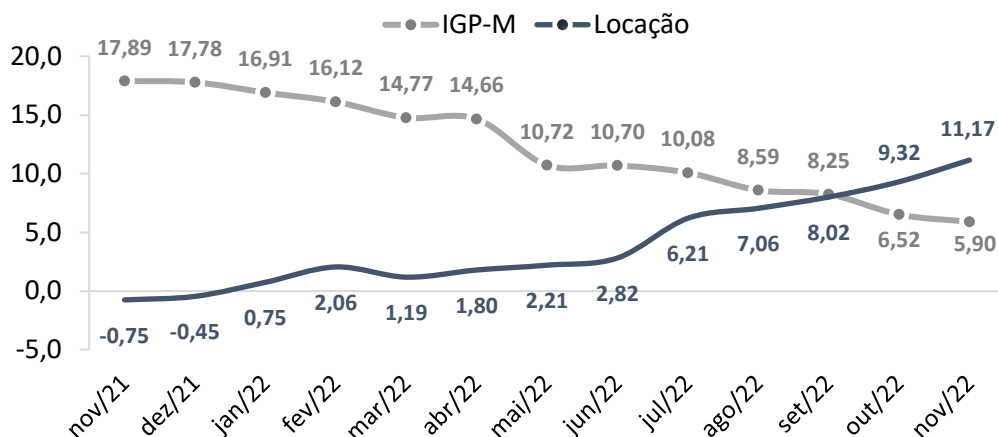
Geral: 31 e 86 dias

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP registrou aumento de 11,17% considerando período acumulado de dezembro de 2021 a novembro de 2022.

Considerando o mesmo período analisado as variações de preços dos aluguéis ficaram acima do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) que registrou variação de 5,90% 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 2 dormitórios registraram os maiores aumento de 2,20% no mês, seguido pelos imóveis de 3 dormitórios com variação de 1,80% e por fim os imóveis de 1 quarto com aumento médio de 1,50% no mês.

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.

**NOVEMBRO 2022**

VALOR MÉDIO (R\$/m <sup>2</sup> )	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
<b>Centro</b>	31,16	26,84	28,92	26,36	23,65	20,21
<b>Leste –A</b>	36,55	31,48	31,21	27,89	26,72	24,56
<b>Leste –B</b>	25,14	21,90	23,87	21,30	20,82	18,90
<b>Norte</b>	27,94	16,49	28,12	24,54	25,95	23,45
<b>Oeste -A</b>	43,69	40,31	38,26	34,90	31,98	29,77
<b>Oeste -B</b>	25,77	20,72	23,61	20,44	21,39	19,05
<b>Sul - A</b>	45,89	41,36	40,29	36,35	39,54	36,94
<b>Sul - B</b>	28,93	24,70	27,51	24,41	23,81	20,94

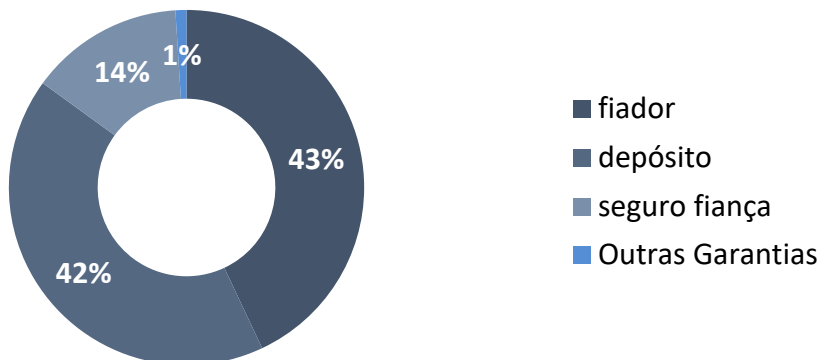
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de três quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m<sup>2</sup> de R\$ 25,95 enquanto para os imóveis com conservação regular sai a R\$ 23,45 o m<sup>2</sup>. Uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem o valor entre R\$ 2.110,50 e R\$ 2.335,50 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\$ 40,29 por metro quadrado de área útil ou construída e os imóveis em estado regular R\$ 36,35. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 2.544,50 e R\$ 2.820,30;

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 43% dos contratos de locação realizados. O depósito de três meses de aluguel foi a segunda modalidade mais usada – cerca de 42% escolheram essa forma de garantia. O seguro-fiança foi o tipo de garantia pedido por 14,0% dos proprietários. E Outras Garantias representaram 1,0% 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 se assine o contrato de aluguel, indicou que o período de ocupação foi de 31 a 86 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 31 a 56 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 38 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
	31 e 56 dias	38 e 86 dias	31 e 86 dias

**EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

Número Índice (base 100) = dezembro/04

PERÍODO	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL (%)	VARIAÇÃO NO ANO (%)	VARIAÇÃO 12 MESES (%)
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
fev/22	243,4817	1,00	1,71	2,06
mar/22	241,5339	-0,80	0,89	1,19
abr/22	241,7754	0,10	0,99	1,80
mai/22	242,7425	0,40	1,40	2,21
jun/22	244,6845	0,80	2,21	2,82
jul/22	253,2484	3,50	5,79	6,21
ago/22	255,5276	0,90	6,74	7,06
set/22	256,8053	0,50	7,27	8,02
out/22	260,1438	1,30	8,67	9,32
nov/22	265,0865	1,90	10,73	11,17

**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)