

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

DEZEMBRO DE 2022

DEZEMBRO DE 2022

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 0,80%

Ano: 11,62%

12 meses: 11,62%

Tipos de Garantia

Fiador: 42,5%

Depósito: 42,5%

Seguro Fiança: 14,0%

Outras Garantias: 1,0%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 35 e 59 dias

Apartamento: 38 e 85 dias

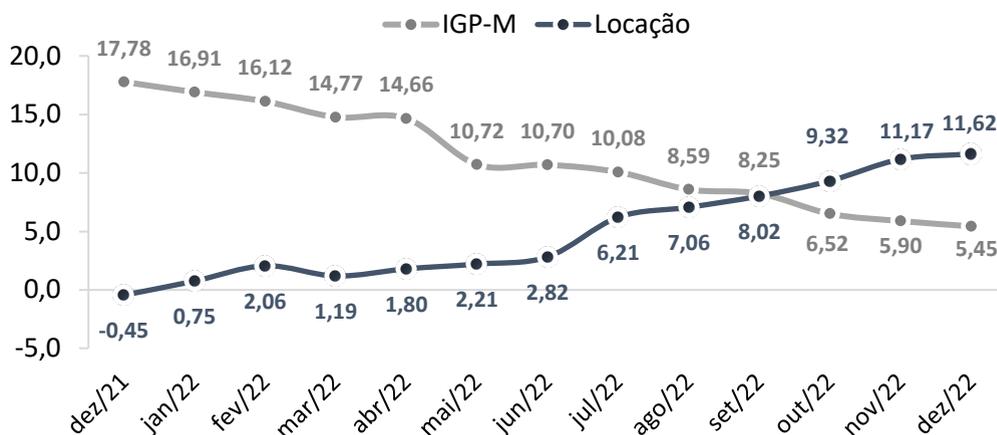
Geral: 35 e 85 dias

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP registrou aumento de 11,62% considerando período acumulado de janeiro de 2022 a dezembro de 2022.

Considerando o mesmo período analisado as variações de preços dos alugueis ficaram acima do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) que registrou variação de 5,45% 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



Os imóveis de 1 quarto registraram os maiores aumento de 1,00% no mês, seguidos pelos imóveis de 2 dormitórios com variação de 0,70% e por fim os imóveis de 3 dormitórios com aumento médio de 0,60%.

A Pesquisa de Locação Residencial é elaborada pelo Secovi-SP e visa monitorar o comportamento do mercado de alugueis 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.

Dezembro 2022

VALOR MÉDIO (R\$/m ²)	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
Centro	31,45	27,09	28,95	26,39	23,68	20,24
Leste – A	35,63	31,46	30,09	27,26	25,61	23,80
Leste – B	25,34	22,14	23,92	21,41	20,84	18,96
Norte	29,16	16,61	28,02	24,45	25,58	23,10
Oeste – A	45,72	40,34	39,29	35,93	32,01	29,80
Oeste – B	25,78	20,80	23,62	20,45	21,40	19,06
Sul – A	46,43	41,99	40,55	36,54	39,85	37,25
Sul - B	28,96	24,72	27,51	24,45	23,85	20,60

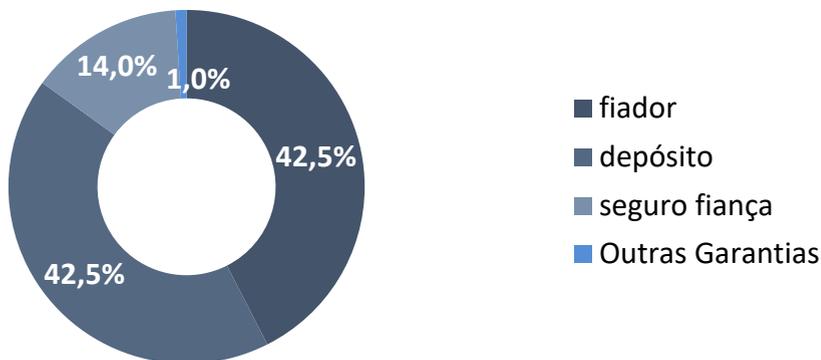
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de três quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m² de R\$ 25,58 enquanto para os imóveis com conservação regular sai a R\$ 23,10 o m². Uma moradia de 90 m² nessa região tem o valor entre R\$ 2.079,00 e R\$ 2.302,20 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\$ 40,55 por metro quadrado de área útil ou construída e os imóveis em estado regular R\$ 36,54. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m² na região tem aluguel entre R\$ 2.557,80 e R\$ 2.838,50;

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 42,5% dos contratos de locação realizados. O depósito de três meses de aluguel foi a segunda modalidade mais usada – cerca de 42,5% 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 35 a 85 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 35 a 59 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 38 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 59 dias	38 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 (%)
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
dez/22	267,2072	0,80	11,62	11,62

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