

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

JANEIRO DE 2023

JANEIRO DE 2023

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 1,10%

Ano: 1,10%

12 meses: 12,06%

Tipos de Garantia

Fiador: 43,0%

Depósito: 42,0%

Seguro Fiança: 14,0%

Outras Garantias: 1,0%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 35 e 60 dias

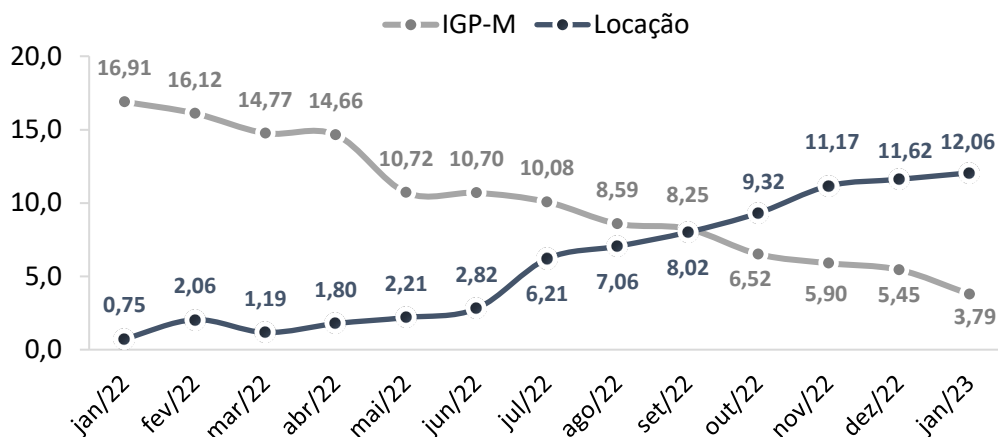
Apartamento: 35 e 84 dias

Geral: 35 e 84 dias

O preço médio do aluguel registrou variação de 1,10% em janeiro e de 12,06% no acumulado de 12 meses (fevereiro de 2022 a janeiro de 2023). Os dados são da Pesquisa Secovi-SP de Valores de Locação Residencial, realizada mensalmente pelo departamento de Economia e Estatística da entidade.

Considerando o mesmo período acumulado, os preços dos aluguéis ficaram acima do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), que registrou variação de 3,79%, segundo a Fundação Getúlio Vargas (FGV).

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 apresentaram os maiores aumentos no mês (1,20%), seguidos por imóveis de 2 dormitórios (1,10%) e residências de 3 dormitórios (0,90%).

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 2023

VALOR MÉDIO (R\$/m ²)	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
Centro	32,43	27,98	29,21	26,61	23,64	21,03
Leste – A	35,13	31,26	30,17	27,37	25,10	23,36
Leste – B	25,44	22,80	24,10	21,58	20,94	18,83
Norte	29,27	17,17	27,96	24,40	25,48	23,02
Oeste – A	46,55	42,02	40,98	36,63	32,35	30,15
Oeste – B	26,40	21,31	24,48	21,34	21,54	19,19
Sul – A	47,47	43,05	41,31	37,07	40,18	37,59
Sul - B	31,84	27,52	28,37	25,32	24,47	21,38

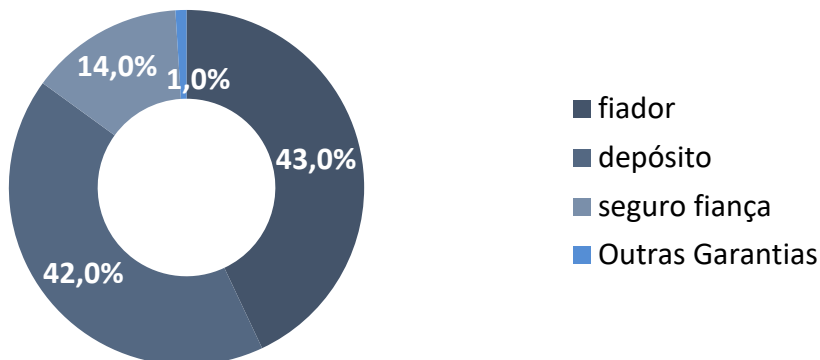
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de três quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m² de R\$ 25,48, enquanto para imóveis com conservação regular, o m² é R\$ 23,02, em média. Uma moradia de 90 m² nessa região tem valor de locação entre R\$ 2.071,80 e R\$ 2.293,20.

Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, a locação moradias de 2 dormitórios, em bom estado, tem valor médio de R\$ 41,31 por metro quadrado de área útil ou construída, e os imóveis em estado regular o valor é de R\$ 37,07. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m² na região tem aluguel entre R\$ 2.594,90 e R\$ 2.891,70.

O fiador foi a opção de garantia mais utilizada no mês, respondendo por 43,0% dos contratos de locação realizados. Cerca de 42,0% escolheram o depósito de três meses de aluguel e 14,0% optaram pelo seguro-fiança. Outros tipos de garantia 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 a assinatura do contrato de aluguel, indicou que o período de ocupação foi de 35 a 84 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: de 35 a 60 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: de 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
	35 e 60 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 (%)
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
jan/23	270,1465	1,10	1,10	12,06

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/CEO 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