

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

## MARÇO DE 2023

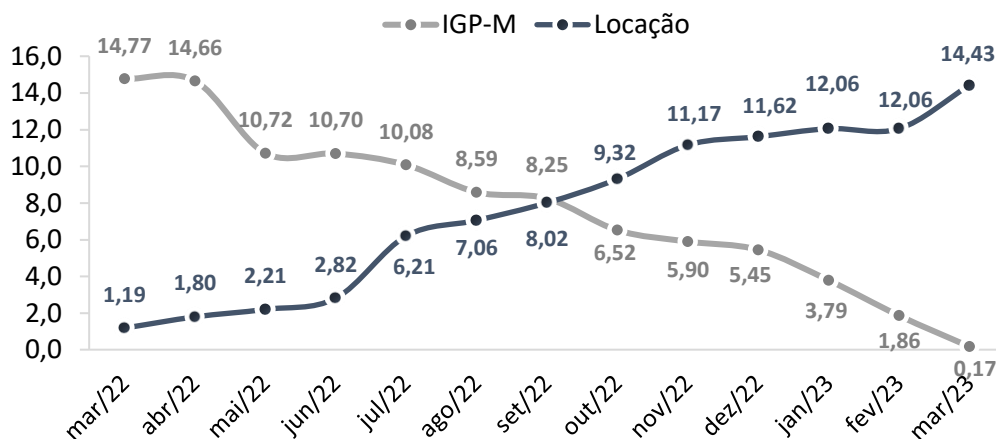
### MARÇO DE 2023

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP registrou aumento de 14,43% no acumulado de abril de 2022 a março de 2023.

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 0,17%, 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 dormitório tiveram a maior variação, com aumento médio de 1,50%, seguido pela tipologia de 2 quartos, com alta de 1,20% no mês e pelos imóveis de 3 dormitórios, de 1,10%.

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.).

### Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 1,30%

Ano: 3,44%

12 meses: 14,43%

### Tipos de Garantia

Fiador: 42,5%

Depósito: 43,0%

Seguro Fiança: 14,0%

Outras Garantias: 1,0%

### Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 35 e 60 dias

Apartamento: 37 e 85 dias

Geral: 35 e 85 dias

**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.

março de 2023

VALOR MÉDIO (R\$/m <sup>2</sup> )	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
Centro	32,29	27,88	29,44	26,89	24,00	20,55
Leste – A	35,33	31,46	30,29	27,48	25,19	23,38
Leste – B	25,77	23,12	24,18	21,66	21,02	19,08
Norte	29,56	17,51	28,33	24,82	25,81	23,62
Oeste – A	47,04	42,23	40,39	36,05	33,29	30,72
Oeste – B	26,47	21,37	24,12	20,94	21,25	18,91
Sul – A	48,10	43,49	41,85	37,72	40,35	37,78
Sul - B	29,66	25,52	27,83	24,76	24,03	21,12

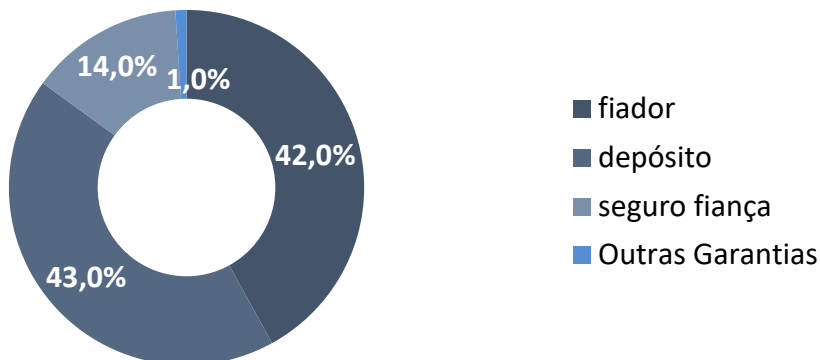
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de 3 quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m<sup>2</sup> de R\$ 25,81, enquanto para os imóveis com conservação regular, sai a R\$ 23,62 o m<sup>2</sup>. Uma moradia de 90 m<sup>2</sup> nessa região tem valores de locação entre R\$ 2.125,80 e R\$ 2.322,90.

Nos bairros da área Sul – zona A, como Jardins, Moema e Vila Mariana, moradias de 2 dormitórios, em bom estado, possuem valores médios de R\$ 41,85 por metro quadrado de área útil ou construída. Para imóveis em estado regular, a média é de R\$ 37,22. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m<sup>2</sup> na região tem aluguel entre R\$ 2.640,40 e R\$ 2.929,50.

Segundo a Pesquisa de Locação do Secovi-SP, o depósito de três meses de aluguel respondeu com 43,0%, seguido pelo fiador que respondeu por 42,0% dos contratos de locação realizados em março. 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 o contrato seja assinado, 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: 37 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	37 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 (%)
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
fev/23	272,8479	1,00	2,11	12,06
mar/23	276,3949	1,30	3,44	14,43

**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.