

PESQUISA MENSAL DE VALORES DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CIDADE DE SÃO PAULO

OUTUBRO DE 2022

OUTUBRO DE 2022

Evolução do Valor Médio de Locação

Mês: 1,30%

Ano: 8,67%

12 meses: 9,32%

Tipos de Garantia

Fiador: 45,0%

Depósito: 40,0%

Seguro Fiança: 15,0%

Índice de Velocidade de Locação – IVL

Casa: 35 e 58 dias

Apartamento: 36 e 84 dias

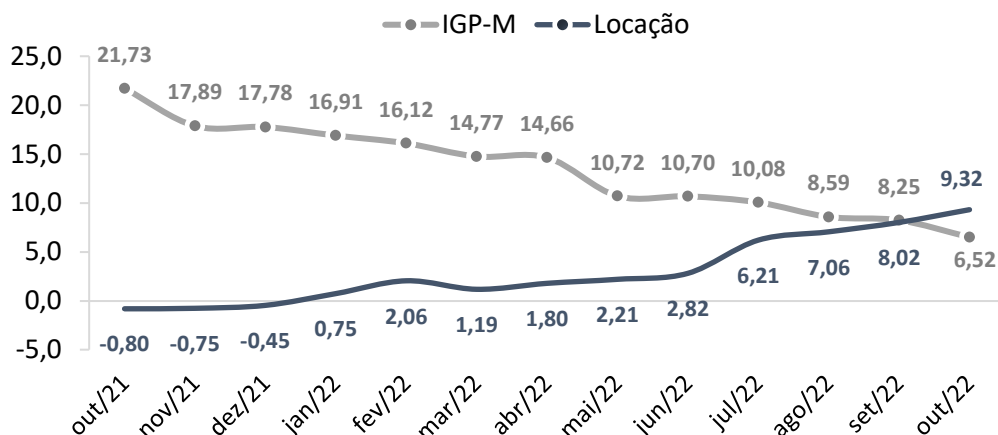
Geral: 35 e 84 dias

A Pesquisa de Valores de Locação Residencial do Secovi-SP registrou aumento de 9,32% considerando período acumulado de novembro de 2021 a outubro 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 6,52% 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 registraram os maiores aumento de 1,5% no mês, seguido pelos imóveis de 2 dormitórios com variação de 1,35% e por fim os imóveis de 3 quartos com aumento médio de 0,65% no mês.

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.

OUTUBRO 2022

VALOR MÉDIO (R\$/m ²)	1 DORM		2 DORM		3 DORM	
	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR	BOM	REGULAR
Centro	29,68	25,36	27,64	25,08	23,95	21,31
Leste –A	36,35	31,28	31,02	27,71	26,78	24,61
Leste –B	25,25	21,80	23,77	21,23	20,80	18,88
Norte	28,88	16,87	27,78	24,24	25,53	23,06
Oeste -A	43,98	39,62	39,10	35,79	33,65	31,29
Oeste -B	25,74	20,77	23,48	20,33	21,28	18,95
Sul - A	45,97	41,36	40,12	37,10	37,46	35,02
Sul - B	28,83	24,73	27,11	24,09	23,67	21,08

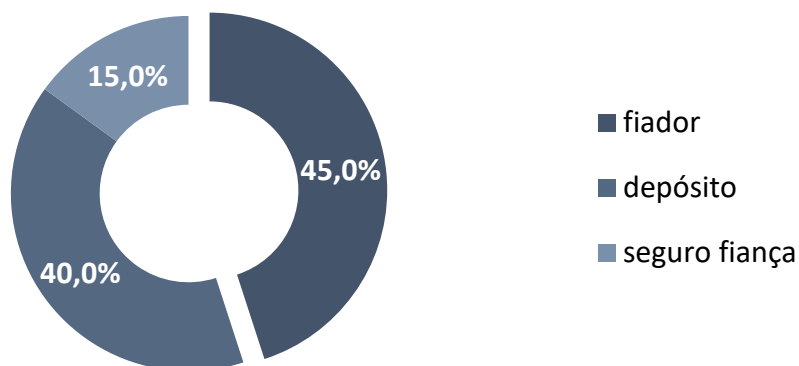
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

Por exemplo, um imóvel de três quartos na zona Norte, em bom estado, possui aluguel médio por m² de R\$ 25,53 enquanto para os imóveis com conservação regular sai a R\$ 23,06 o m². Uma moradia de 90 m² nessa região tem o valor entre R\$ 2.075,40 e R\$ 2.297,70 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\$ 40,12 por metro quadrado de área útil ou construída e os imóveis em estado regular R\$ 37,10. Assim, um imóvel com área em torno de 70 m² na região tem aluguel entre R\$ 2.597,00 e R\$ 2.808,40;

O fiador foi o tipo garantia mais frequente entre os inquilinos, respondendo por 45% dos contratos de locação realizados. O depósito de três meses de aluguel foi a segunda modalidade mais usada – cerca de 40% 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 35 a 84 dias.

Os imóveis alugados mais rapidamente foram as casas e os sobrados: 35 a 58 dias. Os apartamentos tiveram um ritmo de escoamento mais lento: 36 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 58 dias	36 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 12 MESES (%)
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
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

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