

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

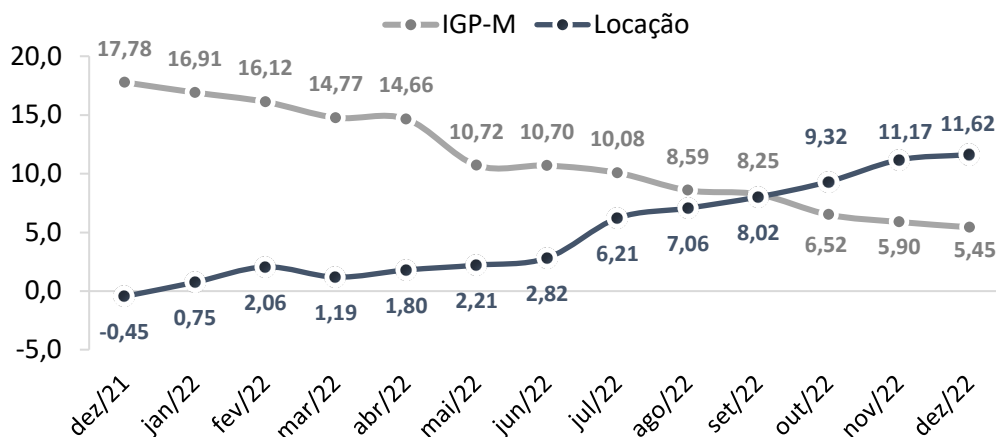
Geral: 35 e 85 dias

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 |

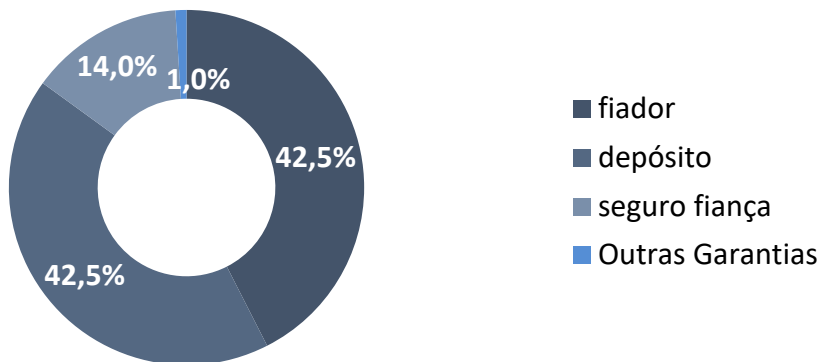
Os dados estão dispostos em faixa de valores por metro quadrado, por número de dormitórios e por estado de conservação.

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