Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

# Índice FipeZAP

## de preços de imóveis anunciados

RESIDENCIAL - LOCAÇÃO

Outubro/2016

# Destaques do mês

## Preço médio do aluguel residencial completa 18 meses de queda

*Índice FipeZap de Locação cai 0,17% em outubro; nos últimos 12 meses a queda é de 3,80%*

Os preços de locação residenciais no Brasil registraram queda nominal de 0,17% na passagem de setembro para outubro de 2016. Essa foi a 17ª variação mensal negativa nos últimos 18 meses. Com isso, o **Índice FipeZap de Locação** acumula variação de -3,10% em 2016 e de -3,80% nos últimos 12 meses. Em outubro de 2016, o preço médio do m² de locação nas cidades pesquisadas foi de R$ 30,03.

Levando-se em consideração a inflação medida pelo IPCA nos últimos 12 meses (+7,87%), o **Índice FipeZap de Locação** teve uma queda real de 10,82% no período. Todas as cidades monitoradas pelo índice mostraram resultados inferiores à inflação nesse período, sendo que apenas em Curitiba e São Bernardo do Campo não houve queda nominal no preço médio de locação.

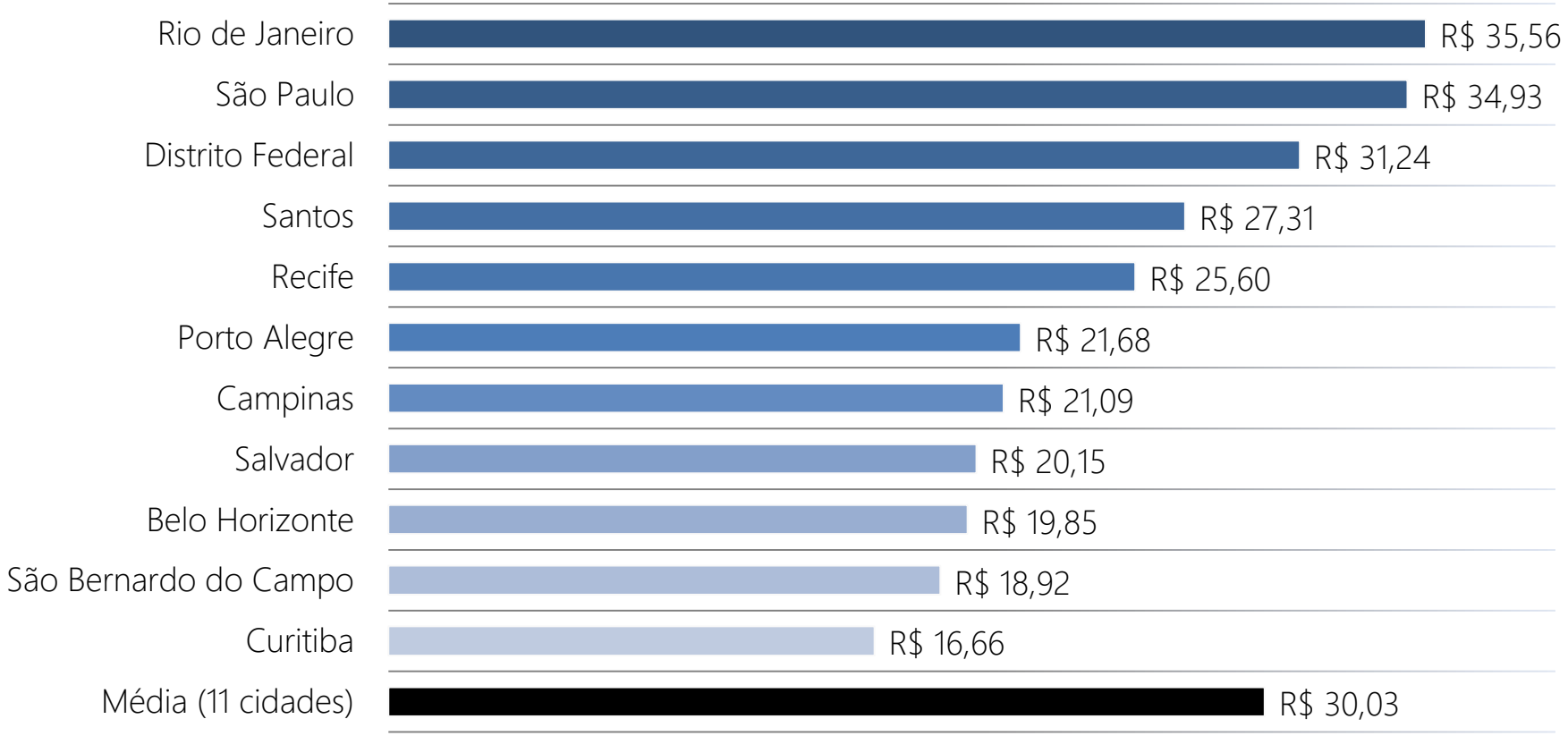
Comparando-se o preço médio de locação com o preço médio de venda dos imóveis, é possível obter uma medida da rentabilidade para o investidor que opta por locar seu imóvel. Trata-se de uma medida importante para avaliar a atratividade do mercado imobiliário em relação a outras opções de investimento. Em outubro de 2016, o retorno médio anualizado do aluguel foi de 4,4%.

Os preços considerados para o cálculo do Índice se referem a anúncios para novos aluguéis. Ou seja, o **Índice FipeZap de Locação** não incorpora no cálculo a correção dos aluguéis em contratos vigentes (cujos preços são comumente reajustados periodicamente pelo IGP-M/FGV ou índices similares, de acordo com os contratos estabelecidos). Desta forma, o **Índice FipeZap de Locação** representa de forma mais dinâmica a evolução da oferta e da demanda por moradia ao longo do tempo.

O **Índice FipeZap de Locação**, desenvolvido em conjunto pela Fipe e pelo ZAP, é calculado pela Fipe e acompanha o preço médio do m² de apartamentos prontos em 11 municípios brasileiros, com base em anúncios da Internet. A metodologia utilizada para o cálculo do **Índice FipeZap** está disponível em http://www.fipe.org.br

# Preço médio anunciado por cidade

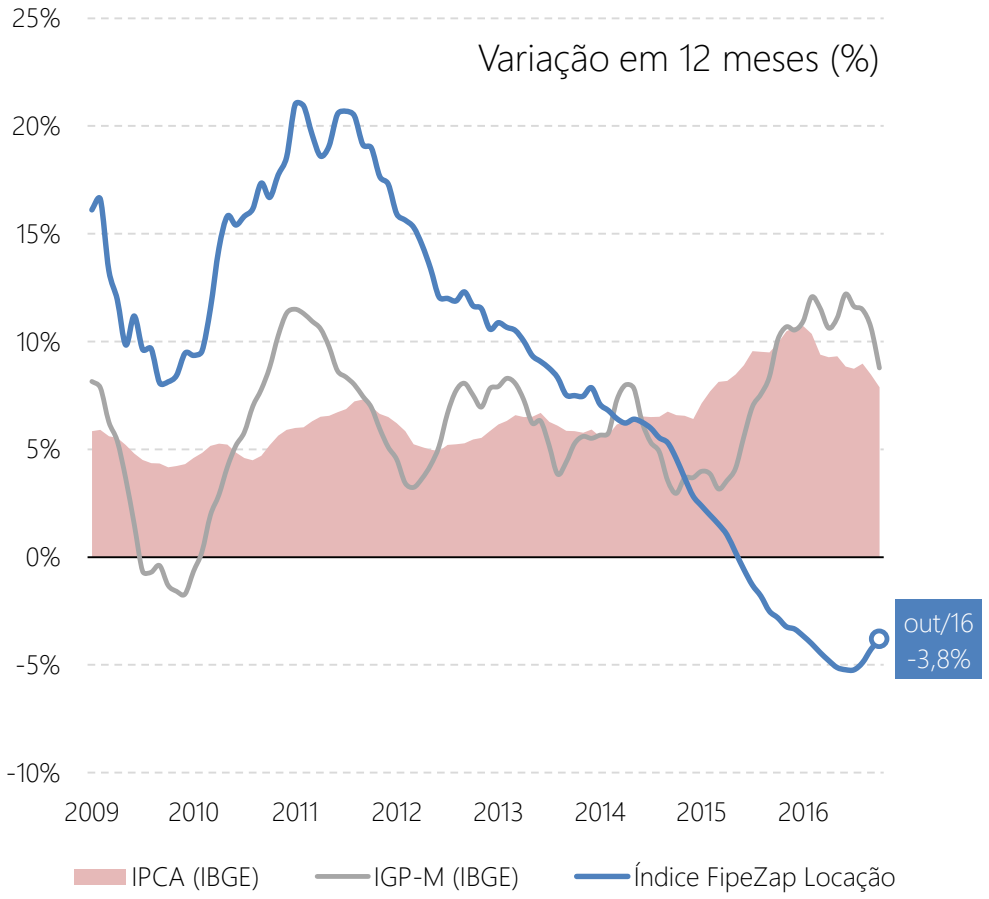
## LOCAÇÃO RESIDENCIAL (R$/m²) em outubro/2016




Fonte: FipeZap

# Índices regionais e da média nacional

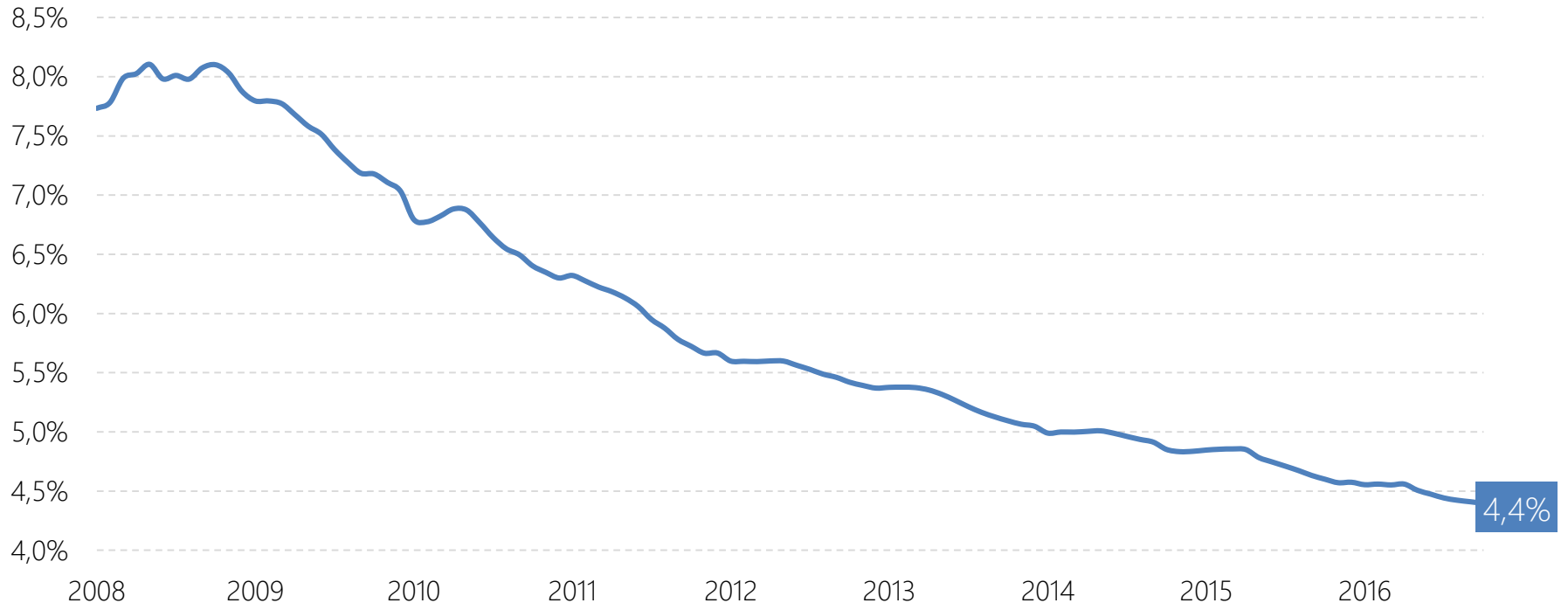
| Região | Variação Mensal | | Variação acumulada no ano | Variação nos últimos 12 meses |
|---|---|---|---|---|
| | Outubro | Setembro | | |
| **Média (11 cidades)** | **-0.17%** | **-0.14%** | **-3.10%** | **-3.80%** |
| **IPCA** | **0.26%** | **0.08%** | **5.78%** | **7.87%** |
| **IGP-M** | **0.16%** | **0.20%** | **6.63%** | **8.78%** |
| São Paulo | -0.17% | -0.26% | -1.85% | -3.08% |
| Rio de Janeiro | -0.14% | -0.11% | -5.28% | -6.57% |
| Belo Horizonte | -0.04% | -0.11% | -3.39% | N/D |
| Distrito Federal | -0.21% | 0.19% | -4.20% | -3.50% |
| Recife | -0.14% | -0.01% | -1.37% | N/D |
| Salvador | -0.15% | -0.81% | -4.63% | -6.33% |
| Porto Alegre | -0.34% | 0.01% | -3.39% | -2.68% |
| Curitiba | -0.29% | 0.44% | -0.27% | 3.17% |
| São Bernardo do Campo | 0.20% | 0.34% | 1.33% | 0.21% |
| Campinas | -0.52% | -0.46% | -3.94% | -4.13% |
| Santos | 0.06% | 0.04% | -0.10% | -0.99% |




Fonte: FipeZap

# Rentabilidade do aluguel

## EVOLUÇÃO HISTÓRICA da taxa anualizada

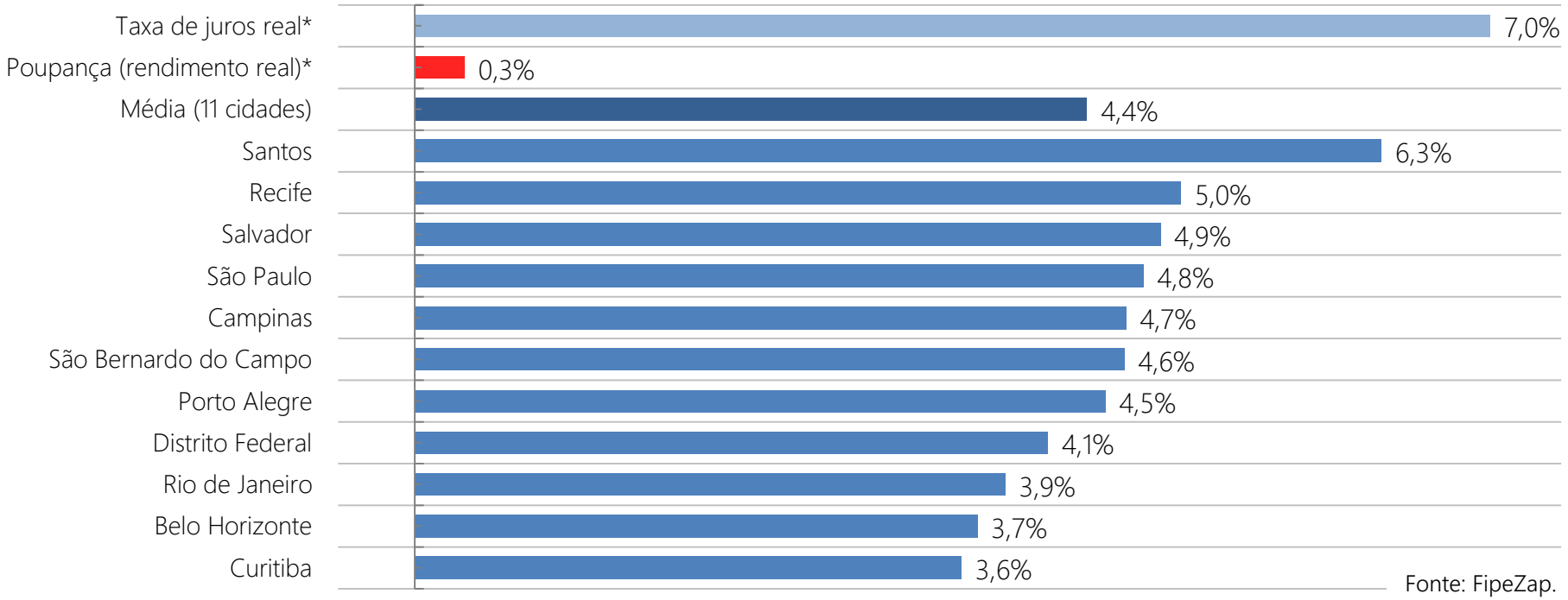



Fonte: FipeZap.

**Como interpretar esse número?** A rentabilidade do aluguel é o retorno médio que um proprietário de imóvel terá nos próximos 12 meses com os aluguéis que receber, sem contar nenhum aumento no preço dos imóveis, É, portanto, diferente da variação percentual do preço dos imóveis,

# Rentabilidade do aluguel

## outubro/2016, taxas anualizadas




Fonte: FipeZap.

A rentabilidade anual do aluguel é calculada por meio da divisão do valor (R$/m$^2$) de locação mensal pelo valor de venda, multiplicando-se o resultado por 12

* A taxa de juros real é a taxa de swap Pré x DI (BM&F) de 360 dias descontada da expectativa de inflação para os próximos 12 meses (Banco Central); a taxa da poupança equivale ao rendimento do último mês disponível anualizado

# Índice FipeZAP

*de preços de imóveis anunciados*

Metodologia e séries históricas: www.fipe.org.br

Mais informações: www.fipezap.com.br

Contato: fipezap@fipe.org.br