Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

Índice fipezap

residencial - aluguel

Fevereiro/2017

Preço do aluguel residencial tem nova alta em fevereiro

Aumento no preço do locação, entretanto, foi novamente inferior à inflação no período

Segundo o Índice FipeZap de Locação – que acompanha o preço de aluguel de imóveis em 15 cidades brasileiras – os preços de locação residencial no Brasil registraram aumento nominal de 0,15% em fevereiro de 2017. Trata-se do segundo aumento consecutivo após vinte meses de queda nominal do indicador, na comparação mensal. Apesar disso, quando comparado com o nível de fevereiro de 2016, o Índice FipeZap de Locação apresenta uma variação nominal de -2,76%.

Levando-se em consideração a inflação medida pelo IPCA/IBGE nos últimos 12 meses (+4,76%), o Índice FipeZap de Locação acumula uma queda real de 7,18% no período. De fato, à exceção de Santos e Recife, todas as cidades monitoradas registraram variações de preço inferiores à inflação no período de análise.

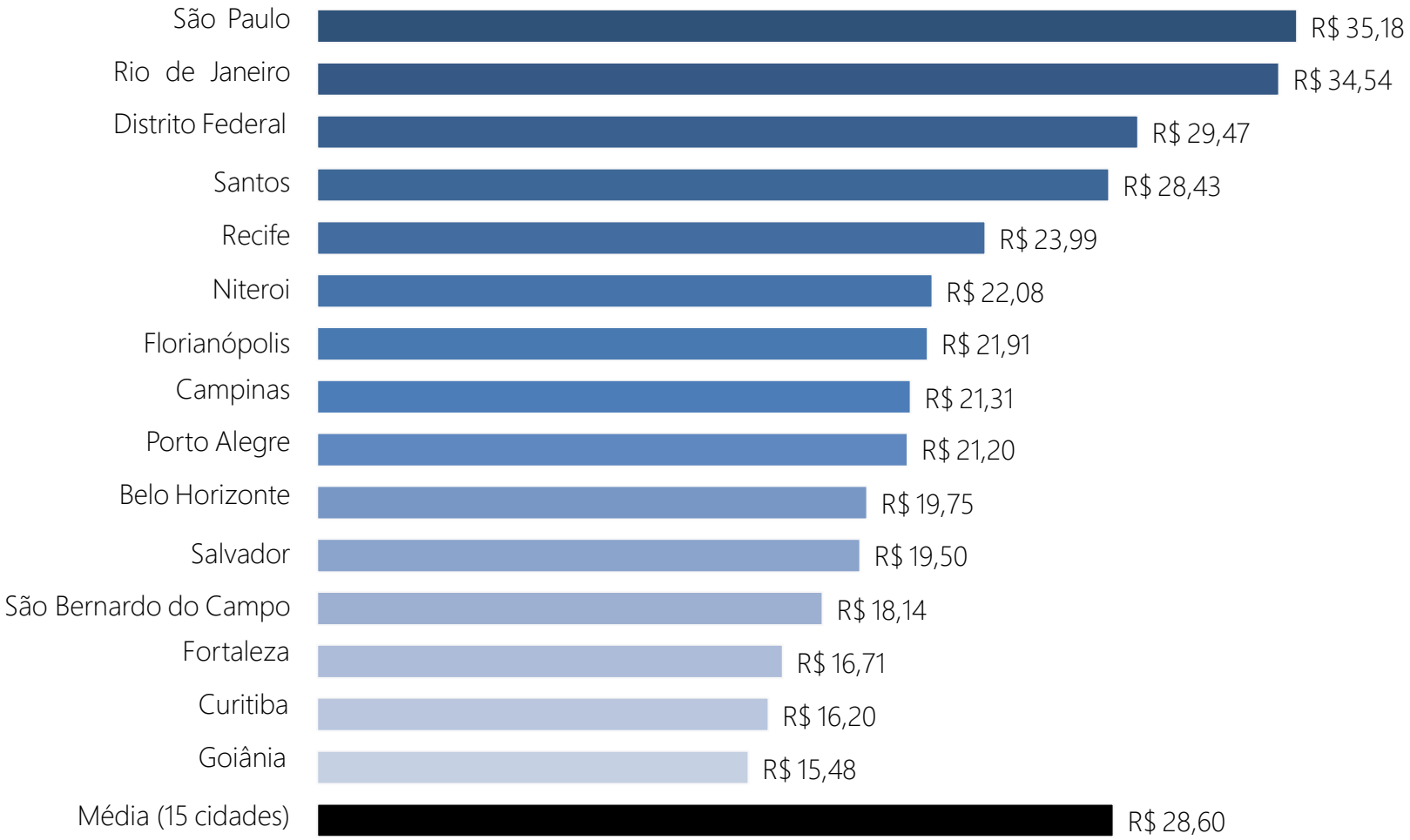
Comparando-se o preço médio de locação com o preço médio de venda dos imóveis, é possível obter uma medida da rentabilidade para o investidor que opta por alugar seu imóvel. Trata-se de uma medida importante para avaliar a atratividade do mercado imobiliário em relação a outras opções de investimento. Com base nos dados de fevereiro de 2017, o retorno médio anualizado do aluguel foi de 4,3%.

Vale lembrar que os preços considerados para o cálculo se referem a anúncios para novos aluguéis. Em outras palavras, o Índice FipeZap de Locação não incorpora em seu cálculo a correção dos aluguéis em contratos vigentes, cujos valores são usualmente reajustados periodicamente pelo IGP-M/FGV ou índices similares, de acordo com o especificado contratualmente. Com efeito, 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 portal ZAP, acompanha o preço médio do m² de apartamentos prontos em 15 cidades brasileiras, 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 Fevereiro/2017



Fonte: FipeZap.

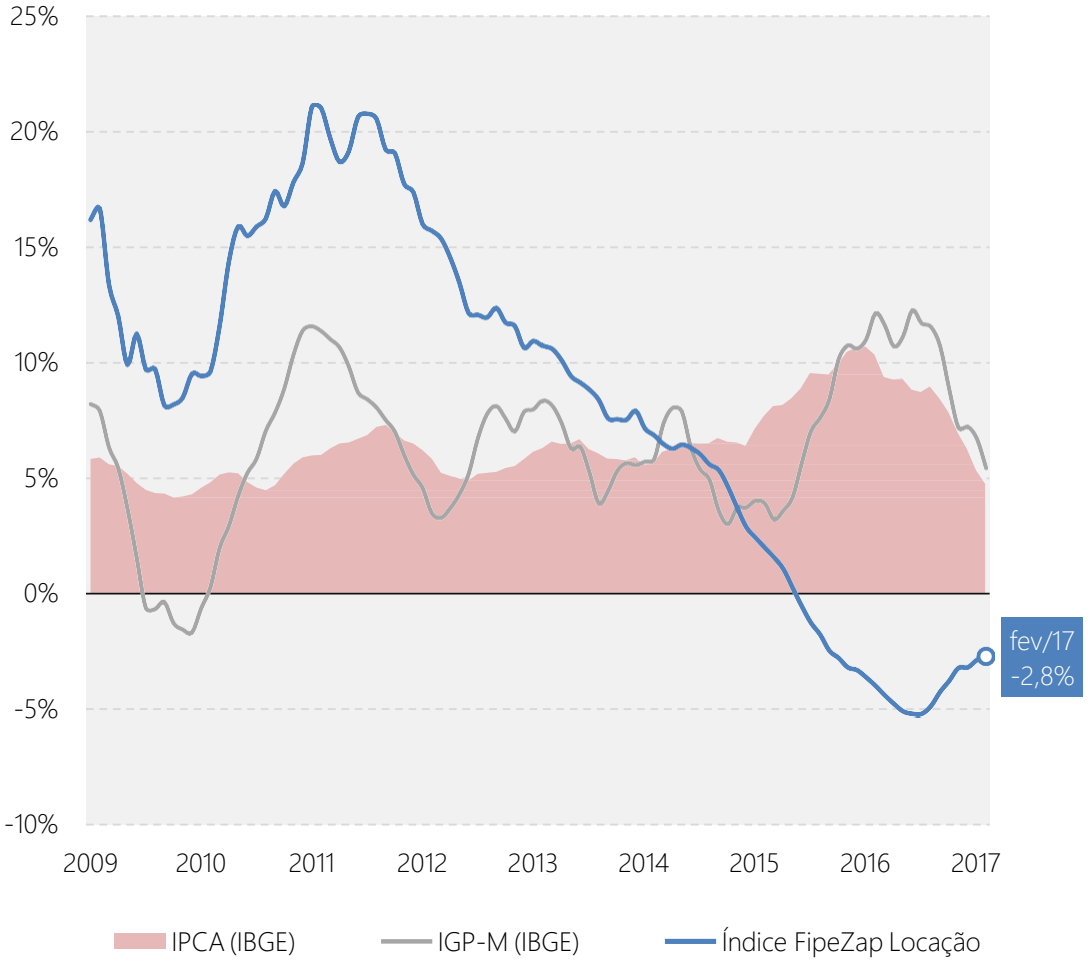
Variação do Índice FipeZap de Locação

Região	Variação Mensal		Variação em 2017	Variação Anual
	Fevereiro	Janeiro	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)
Média (15 cidades)	0,15%	0,17%	0,32%	-2,76%
IPCA (IBGE)	0,33%	0,38%	0,71%	4,76%
IGP-M (FGV)	0,08%	0,64%	0,73%	5,38%
São Paulo	0,33%	0,40%	0,73%	-0,55%
Rio de Janeiro	-0,32%	-0,50%	-0,82%	-6,71%
Belo Horizonte	0,53%	0,61%	1,14%	-1,47%
Distrito Federal	0,22%	0,46%	0,68%	-1,75%
Salvador	0,60%	0,44%	1,05%	-4,57%
Fortaleza	0,51%	0,75%	1,26%	N/D
Recife	1,57%	1,25%	2,83%	0,69%
Porto Alegre	-0,25%	-0,22%	-0,47%	-3,38%
Curitiba	-0,51%	-0,66%	-1,16%	-3,42%
Florianópolis	0,29%	1,01%	1,30%	N/D
São Bernardo do Campo	0,10%	-0,56%	-0,46%	-1,12%
Niteroi	-0,94%	-1,03%	-1,95%	N/D
Campinas	0,05%	-0,18%	-0,13%	-6,79%
Santos	0,03%	1,03%	1,07%	1,43%
Goiânia	-0,05%	0,61%	0,57%	N/D

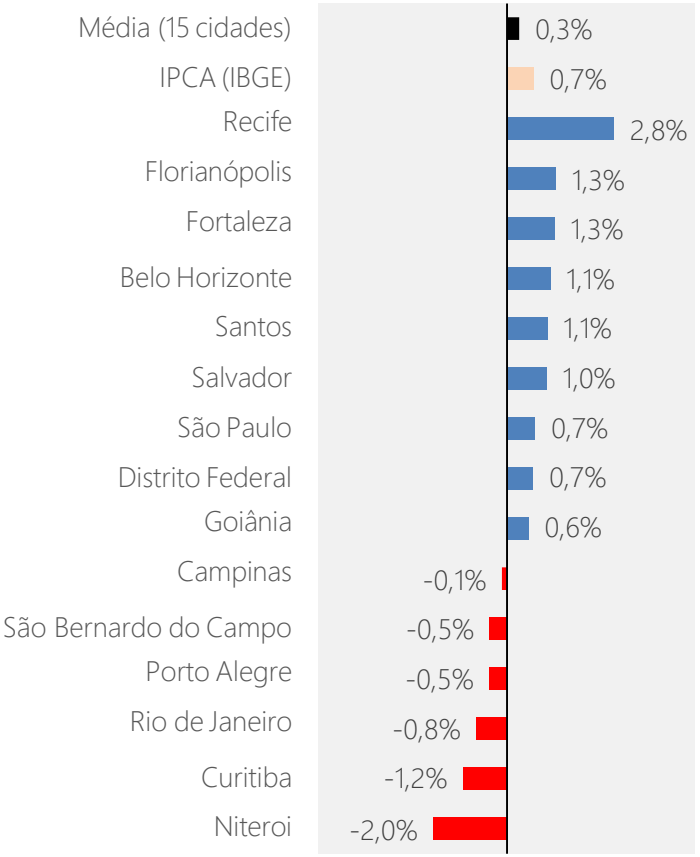
Fonte: FipeZap.

Variação do Índice FipeZap de Locação

Variação nos últimos 12 meses



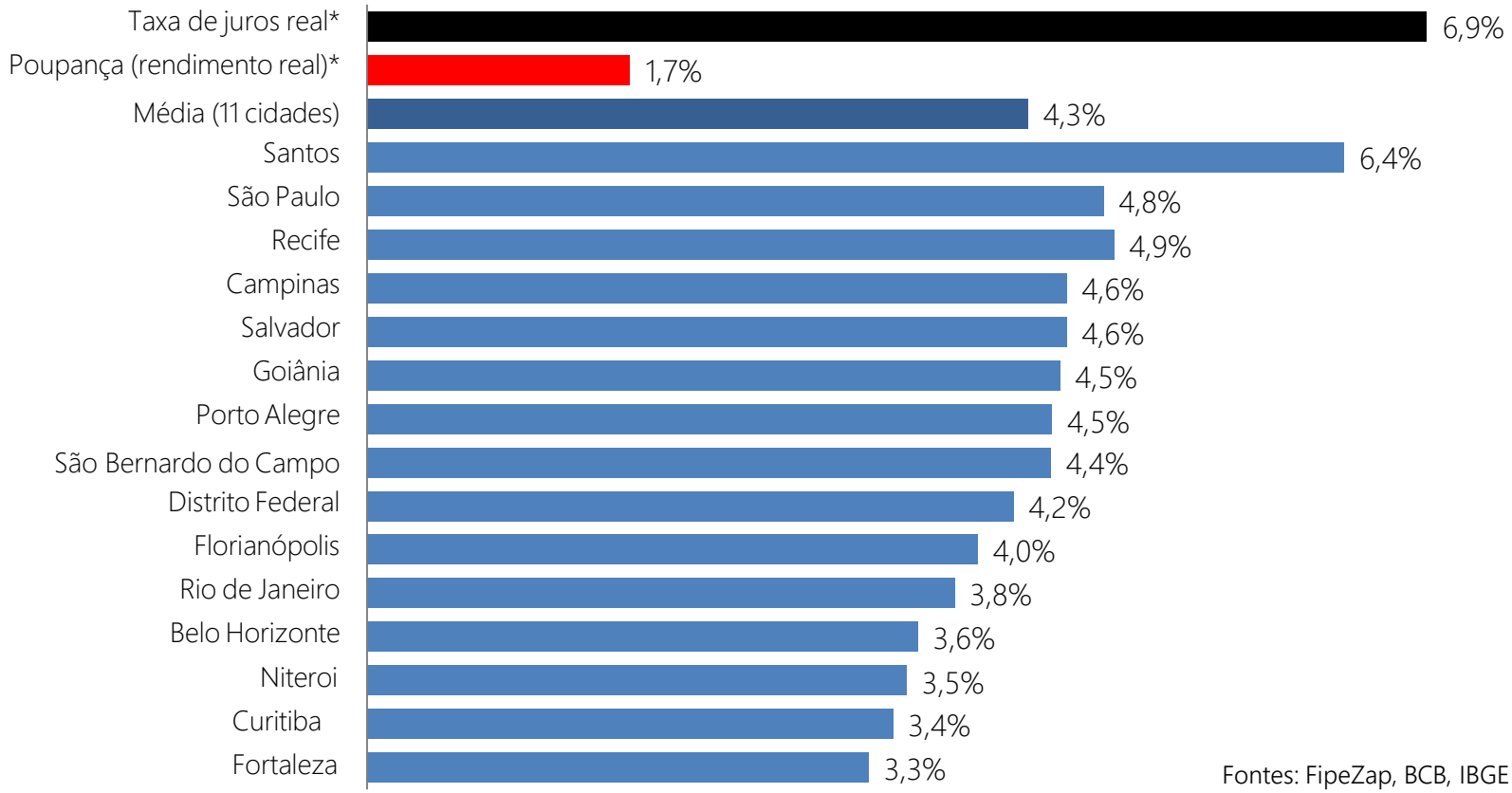
Variação acumulada no ano



Fonte: FipeZap.

Rentabilidade do aluguel

Taxas anualizadas



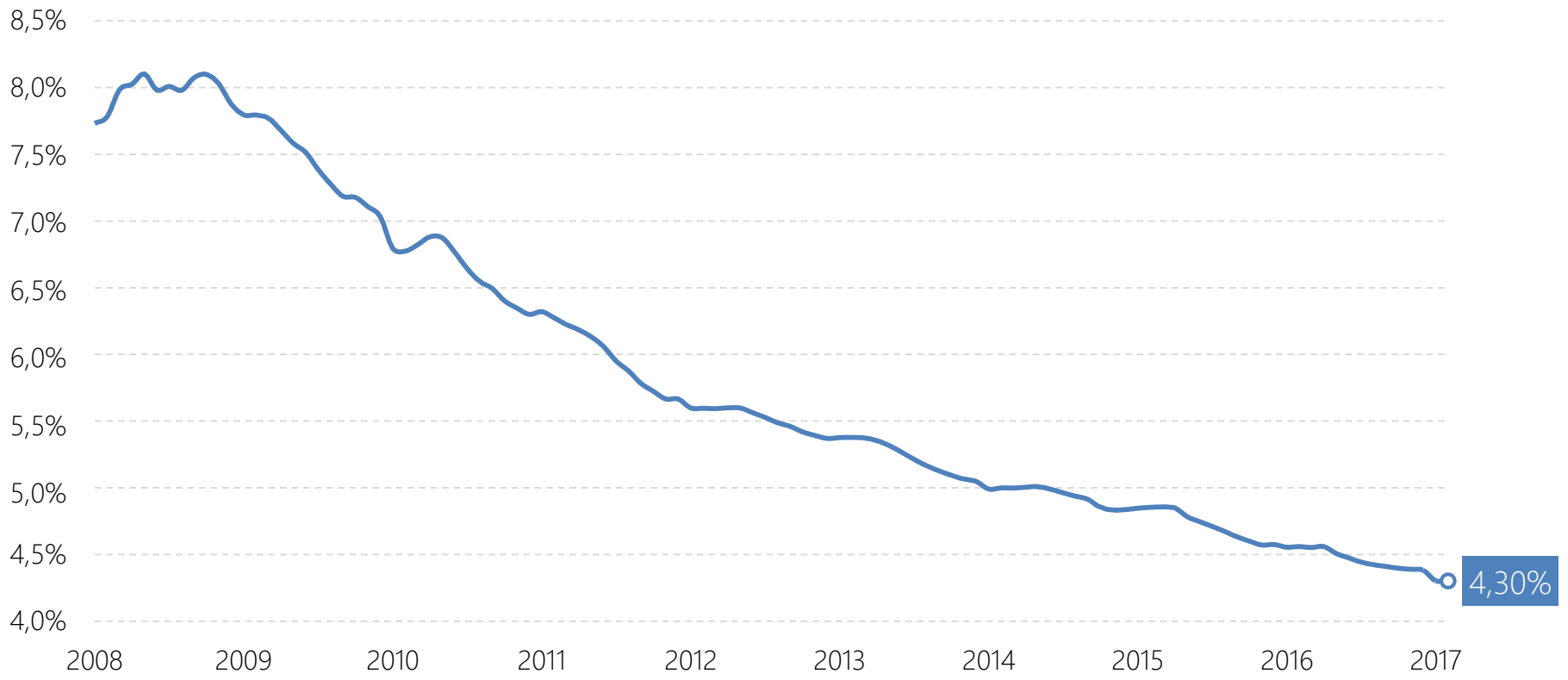
Fontes: FipeZap, BCB, IBGE e BM&F.

A rentabilidade anual do aluguel é calculada por meio da divisão do valor (R$/m²) de locação mensal pelo valor de venda, multiplicando-se o resultado por 12

* A taxa de juros real de comparação 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.

Rentabilidade do aluguel

Evolução histórica da taxa anualizada



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,

Índice

fipezap

residencial - aluguel

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

Mais informações: www.fipezap.com.br

Contato: fipezap@fipe.org.br