

Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas



Índice

---

fipezap

---

residencial - aluguel

Maio/2017

## Índice FipeZap de Locação mantém-se próximo à estabilidade em maio

*Nós últimos 12 meses, preço médio do aluguel recuou 1,65%, face à inflação acumulada de 3,6% no período*

O Índice FipeZap de Locação – que acompanha o preço de aluguel de imóveis em 15 cidades brasileiras\* – registrou ligeiro aumento (+0,03%) entre abril e maio de 2017. Das 8 cidades que acompanharam esse aumento, vale destacar: São Bernardo do Campo (+1,13%), Curitiba (+0,95%) e Santos (+0,71%). Já entre as cidades que registram recuo no preço médio de locação, a variação foi mais intensa em: Campinas (-0,99%), Fortaleza (-0,99%) e Goiânia (-0,98%). No cômputo geral, o Índice FipeZap de Locação acumula alta nominal de 0,59% em 2017, comportamento que, face à inflação acumulada de 1,42% (IPCA/IBGE), implica uma queda de 0,81% no preço médio de locação, em termos reais.

Com base nos últimos 12 meses, o Índice FipeZap aponta recuo nominal de 1,65% no preço médio de locação. Entre as cidades monitoradas, a queda observada foi mais intensa em: Campinas (-6,14%), Rio de Janeiro (-5,74%) e Salvador (-2,64%). Já em relação às cidades que registraram aumento de preço, no mesmo período, os destaques incluem: Santos (+1,59%), Belo Horizonte (+0,86%) e Recife (+0,77%). Em termos reais, considerando-se a inflação medida pelo IPCA/IBGE nos últimos 12 meses (+3,60%), o Índice FipeZap de Locação acumula queda de 5,07%.

Em maio, o valor médio do aluguel de imóveis nas cidades monitoradas foi de R\$ 28,68/m<sup>2</sup>. São Paulo desponta como a cidade com o maior valor médio por m<sup>2</sup> do país (R\$ 35,65), seguida por Rio de Janeiro (R\$ 34,17) e Distrito Federal (R\$ 29,52). Já entre as cidades com o aluguel mais barato por m<sup>2</sup>, é possível destacar: Goiânia (R\$ 15,20), Curitiba (R\$ 16,45) e Fortaleza (R\$ 16,55).

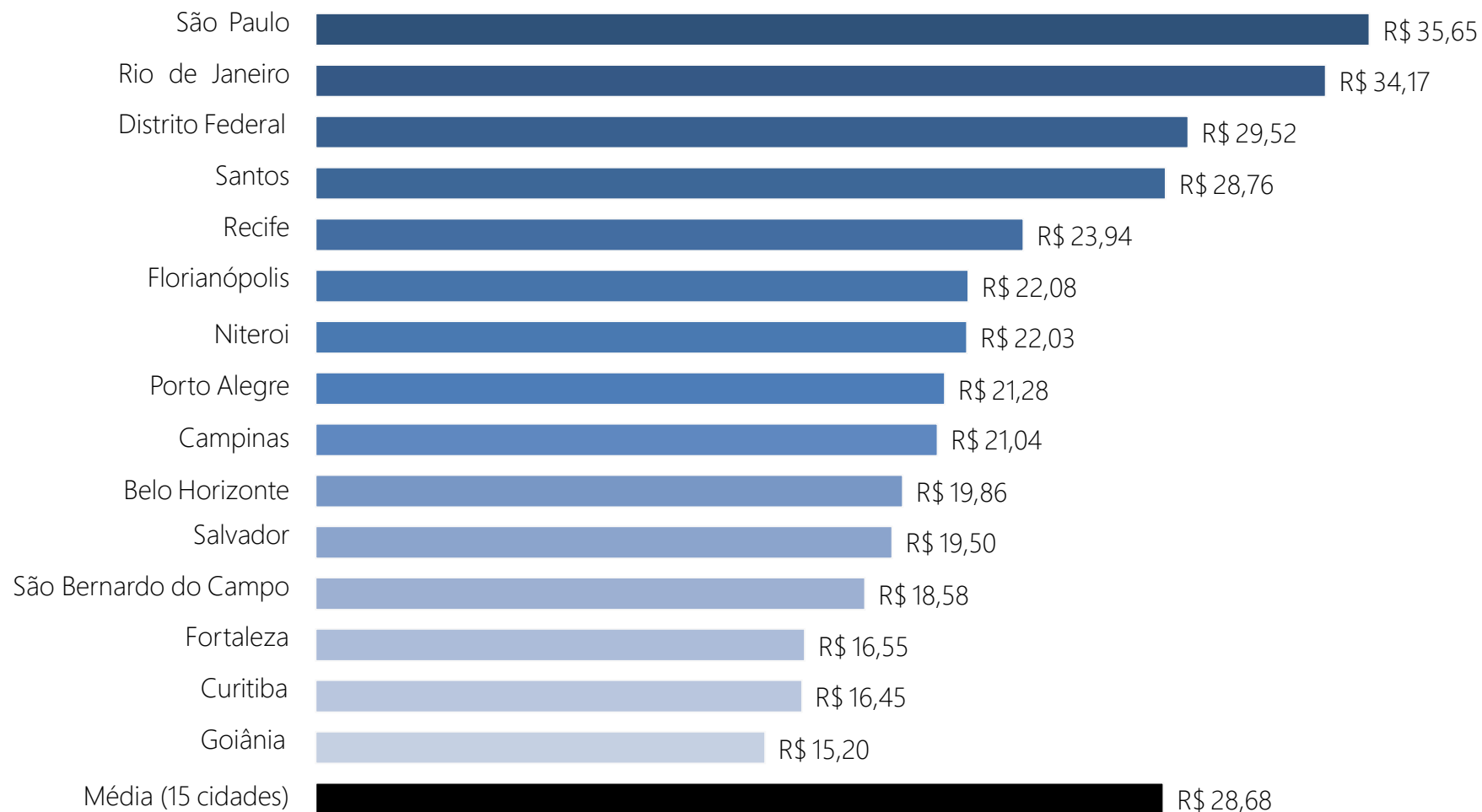
Comparando-se o preço médio de locação com o preço médio de venda dos imóveis, é possível obter uma medida da rentabilidade para o investidor que opta por alugar seu imóvel. Trata-se, portanto, de um indicador relevante para se avaliar a atratividade do mercado imobiliário em relação a outras opções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

Nota (\*): os preços considerados para o cálculo se referem a anúncios para novos aluguéis. O Índice FipeZap de Locação não incorpora em seu cálculo a correção dos aluguéis em contratos vigentes, cujos valores são reajustados periodicamente, de acordo com o especificado em contrato. Com efeito, é possível afirmar que 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 m<sup>2</sup> 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\$/m<sup>2</sup>) em Maio/2017



Fonte: FipeZap.

Maio/2017

# Variação do Índice FipeZap de Locação



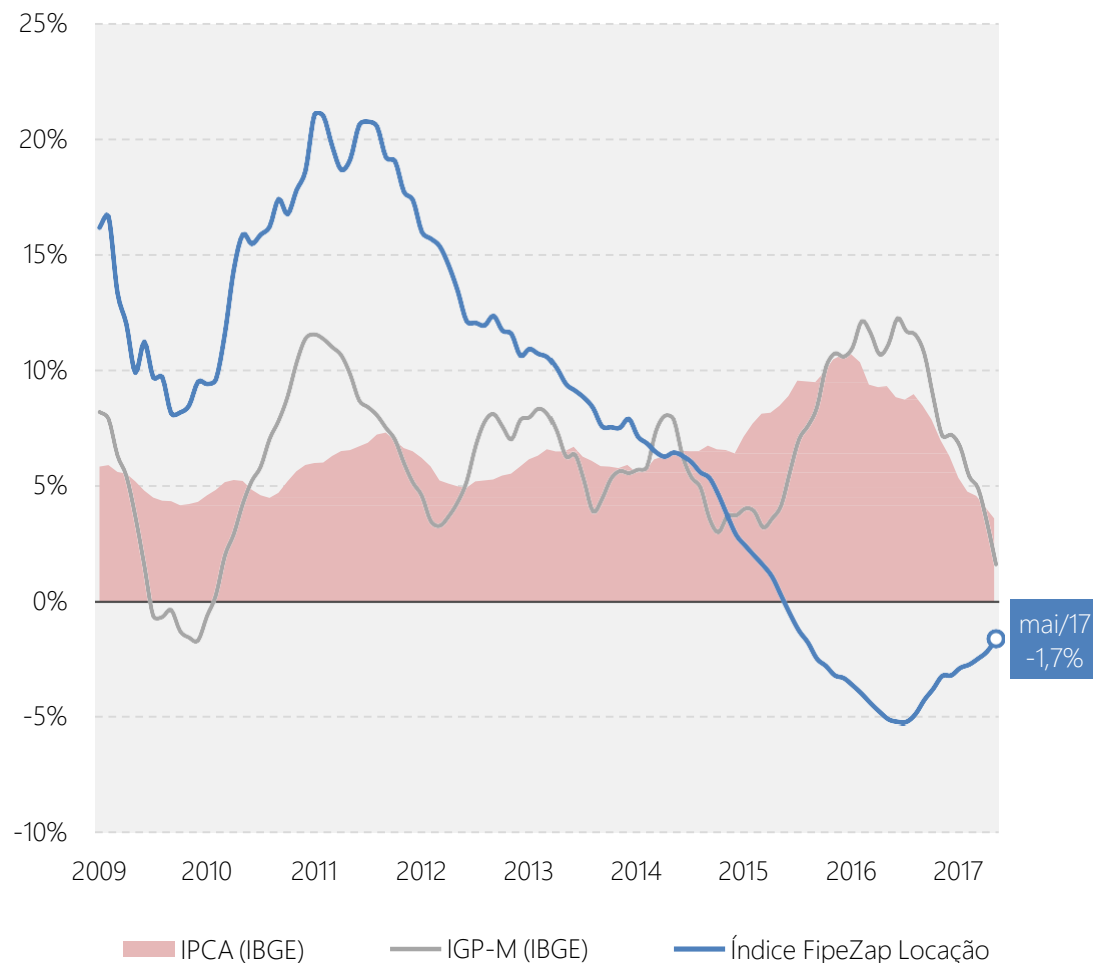
Região	Variação Mensal		Variação em 2017 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
	Maio	Abril		
Média (15 cidades)	+0,03%	+0,09%	+0,59%	-1,65%
IPCA (IBGE)	+0,31%	+0,14%	+1,42%	+3,60%
IGP-M (FGV)	-0,93%	-1,10%	-1,29%	+1,57%
São Paulo	+0,56%	+0,46%	+2,08%	+0,72%
Rio de Janeiro	-0,64%	-0,33%	-1,89%	-5,74%
Belo Horizonte	-0,12%	+0,12%	+1,69%	+0,86%
Distrito Federal	+0,11%	-0,08%	+0,84%	-1,50%
Salvador	-0,06%	+0,09%	+1,05%	-2,64%
Fortaleza	-0,99%	-0,94%	+0,25%	N/D
Recife	-0,39%	-0,53%	+2,62%	+0,77%
Porto Alegre	+0,20%	+0,20%	-0,08%	-1,67%
Curitiba	+0,95%	+1,22%	+0,35%	-1,53%
Florianópolis	+0,55%	+0,25%	+2,05%	N/D
São Bernardo do Campo	+1,13%	+0,89%	+1,93%	+0,75%
Niterói	+0,09%	+0,01%	-2,17%	N/D
Campinas	-0,99%	-0,50%	-1,39%	-6,14%
Santos	+0,71%	+0,49%	+2,22%	+1,59%
Goiânia	-0,98%	-0,70%	-1,26%	N/D

Fonte: FipeZap.

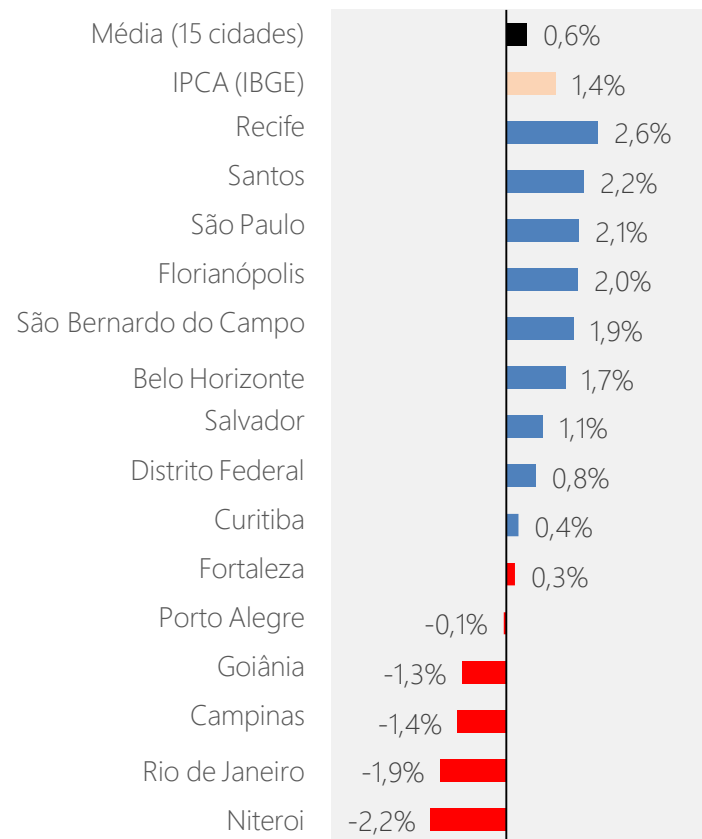
# Variação do Índice FipeZap de Locação



## Variação nos últimos 12 meses



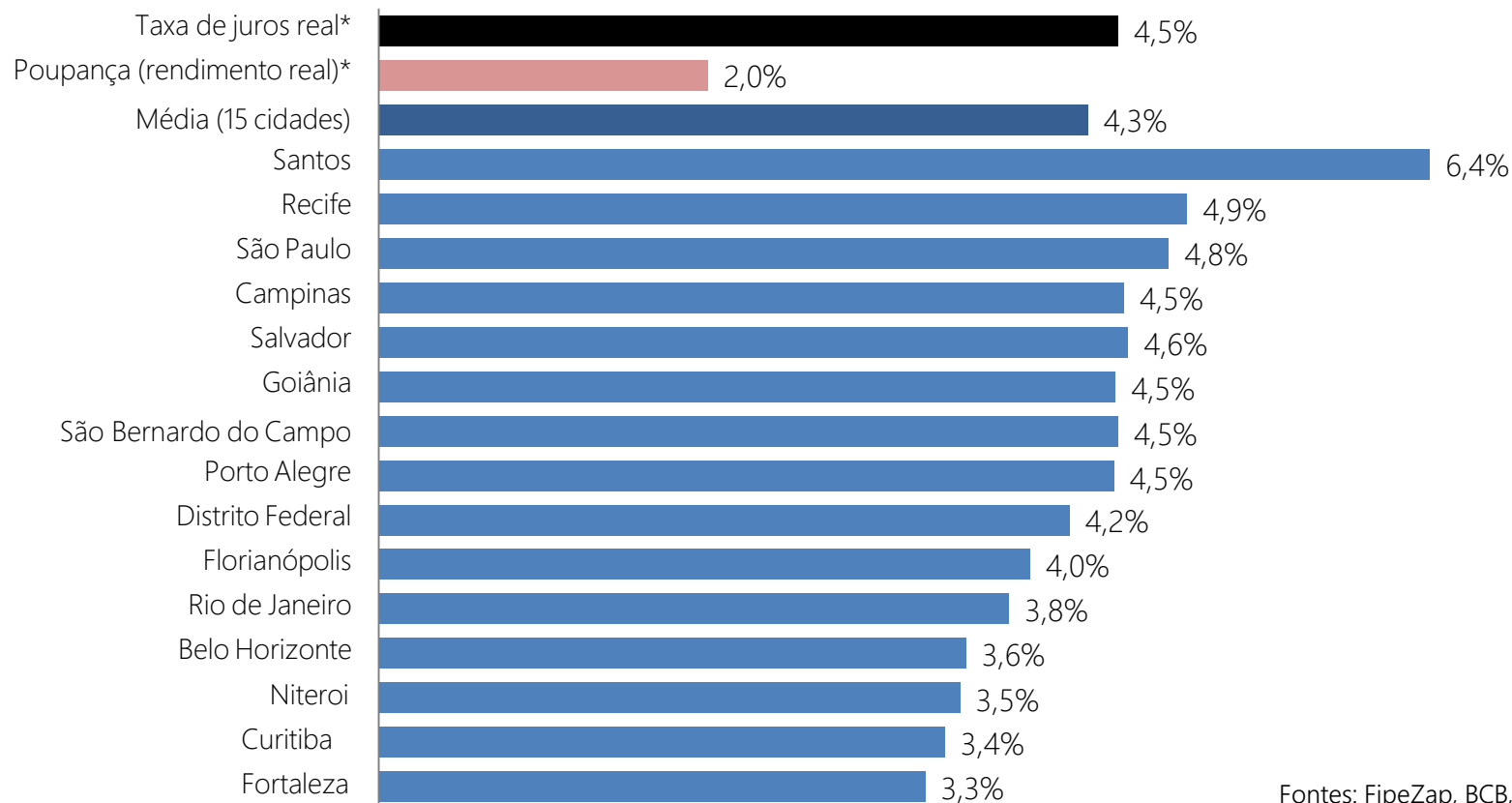
## Variação acumulada no ano



Fonte: FipeZap.

# Rentabilidade do aluguel

## Taxas anualizadas



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

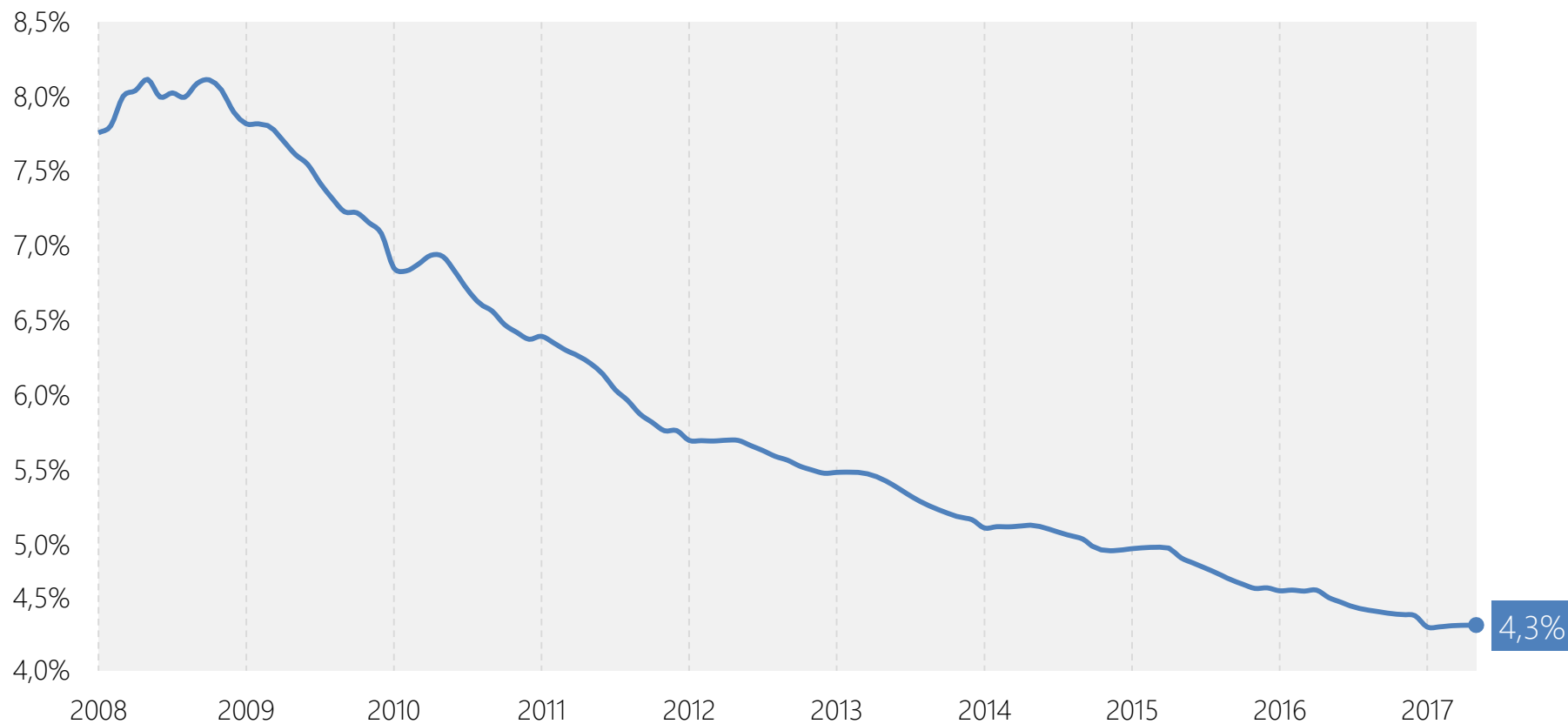
A rentabilidade anual do aluguel é calculada por meio da divisão do valor (R\$/m<sup>2</sup>) de locação mensal pelo valor de venda, multiplicando-se o resultado por 12

\* 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](http://www.fipe.org.br)

Mais informações: [www.fipezap.com.br](http://www.fipezap.com.br)

Contato: [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br)