

Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas



Índice

fipezap

residencial - aluguel

Setembro/2017

Índice FipeZap de setembro aponta quarto recuo consecutivo no preço do aluguel

Com nova retração, preço dos aluguéis acumula variação de -0,36%, em 2017, e de -0,66%, nos últimos 12 meses

O Índice FipeZap de Locação - que acompanha o preço de aluguel de imóveis em 15 cidades brasileiras* - registrou queda de 0,29% entre agosto e setembro de 2017. Com esse resultado, o Índice FipeZap passa a registrar queda nominal no preço médio de locação em 2017 (-0,36%). Frente à inflação acumulada de 1,78% no período (IPCA/IBGE), a queda real do índice é de 2,11% no ano. Entre as cidades que acompanharam o recuo mensal no preço médio de locação, a variação foi mais intensa no Rio de Janeiro (-1,31%), Florianópolis (-1,23%) e Niterói (-1,10%). Já entre as cidades que registraram aumento de preço no último mês, destacaram-se Recife (+0,97%), Curitiba (+0,91%) e São Bernardo do Campo (+0,41%).

Nos últimos 12 meses, o Índice FipeZap de Locação aponta recuo de 0,66% no preço médio do aluguel, em termos nominais. O resultado negativo é influenciado pela queda expressiva dos preços em cidades como Rio de Janeiro (-7,74%), Campinas (-4,55%) e Porto Alegre (-1,43%). Já entre as regiões que registraram aumento de preço nos últimos 12 meses, destacam-se Distrito Federal (+3,47%), Recife (+3,23%) e São Bernardo do Campo (+3,07%). Considerando-se a inflação no período (+2,54%, segundo IPCA/IBGE), o Índice FipeZap de Locação acumula queda real de 3,12%.

Em setembro de 2017, o valor médio do aluguel de imóveis nas cidades monitoradas foi de R\$ 28,36/m². São Paulo desponta como a cidade com o maior valor médio por m² do país (R\$ 35,68), seguida por Rio de Janeiro (R\$ 32,49) e Distrito Federal (R\$ 29,80). Já entre as cidades com o valor do aluguel mais barato por m² no mês de análise, destacam-se Goiânia (R\$ 14,85), Fortaleza (R\$ 16,24) e Curitiba (R\$ 16,64).

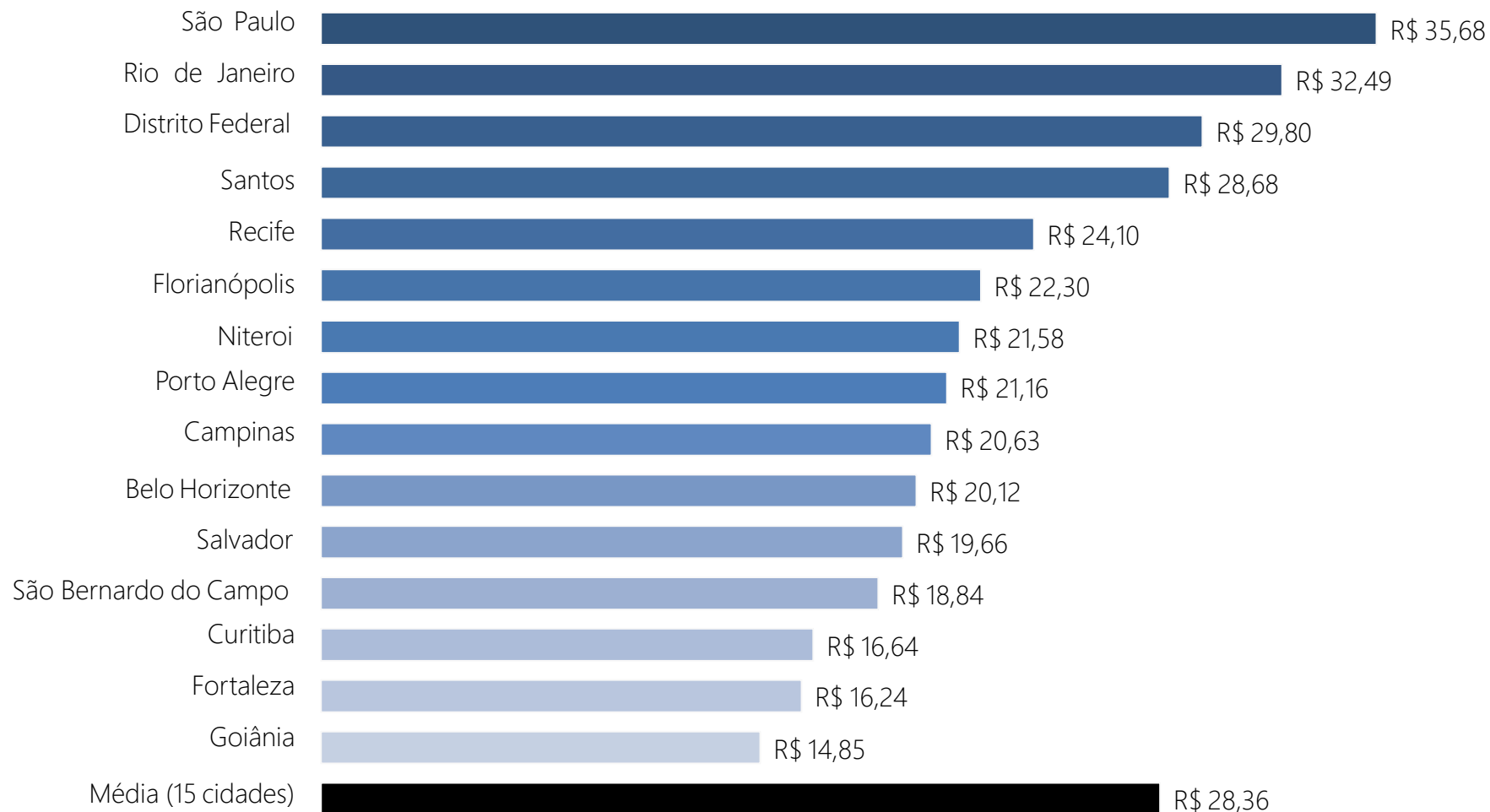
Comparando-se o preço médio de locação com o preço médio de venda dos imóveis, é possível obter uma medida da rentabilidade para o investidor que opta por alugar seu imóvel. Esse indicador é relevante, em particular, para avaliar a atratividade do mercado imobiliário em relação a outras opções de investimento disponíveis. Com base em dados de setembro 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. Ou seja, 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 setembro/2017



Fonte: FipeZap.

Setembro/2017

Variação do Índice FipeZap de Locação



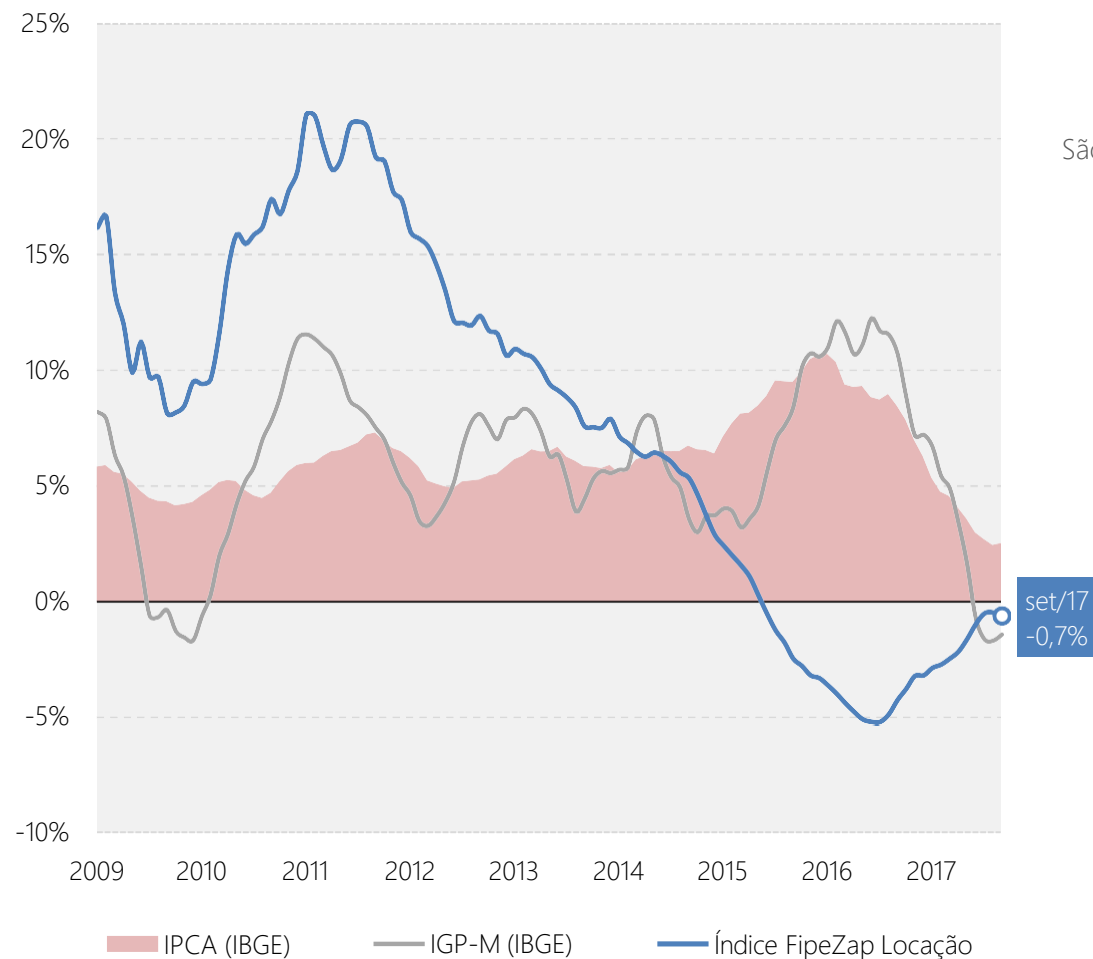
Região	Variação Mensal		Variação em 2017 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
	Setembro	Agosto		
Média (15 cidades)	-0,29%	-0,33%	-0,36%	-0,66%
IPCA (IBGE)	+0,16%	+0,19%	+1,78%	+2,54%
IGP-M (FGV)	+0,47%	+0,10%	-2,12%	-1,46%
São Paulo	-0,23%	-0,24%	+2,16%	+2,04%
Rio de Janeiro	-1,31%	-1,38%	-6,71%	-7,74%
Belo Horizonte	+0,16%	+0,72%	+3,05%	+2,85%
Distrito Federal	+0,34%	+0,14%	+1,80%	+3,47%
Salvador	+0,31%	+0,36%	+1,91%	+1,93%
Fortaleza	+0,08%	0,00%	-1,25%	N/D
Recife	+0,97%	-0,10%	+3,29%	+3,23%
Porto Alegre	-0,37%	-0,22%	-0,67%	-1,43%
Curitiba	+0,91%	+0,17%	+1,50%	+0,65%
Florianópolis	-1,23%	+0,26%	+3,10%	N/D
São Bernardo do Campo	+0,41%	+0,09%	+3,36%	+3,07%
Niteroi	-1,10%	-0,86%	-4,18%	N/D
Campinas	-0,39%	-0,28%	-3,28%	-4,55%
Santos	-0,31%	-0,55%	+1,97%	+2,28%
Goiânia	+0,30%	-0,20%	-3,55%	N/D

Fonte: FipeZap.

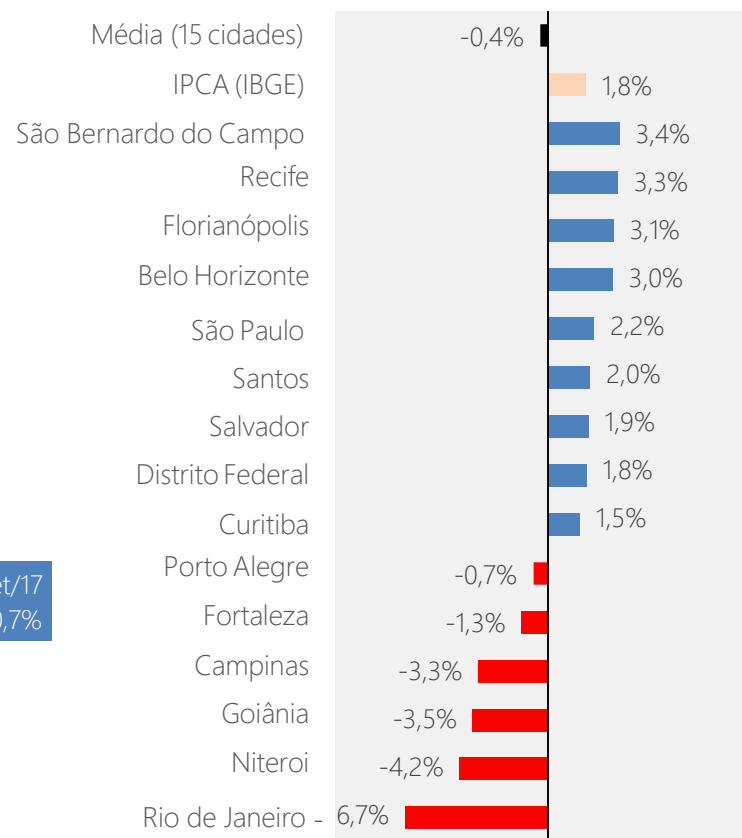
Variação do Índice FipeZap de Locação



Variação nos últimos 12 meses



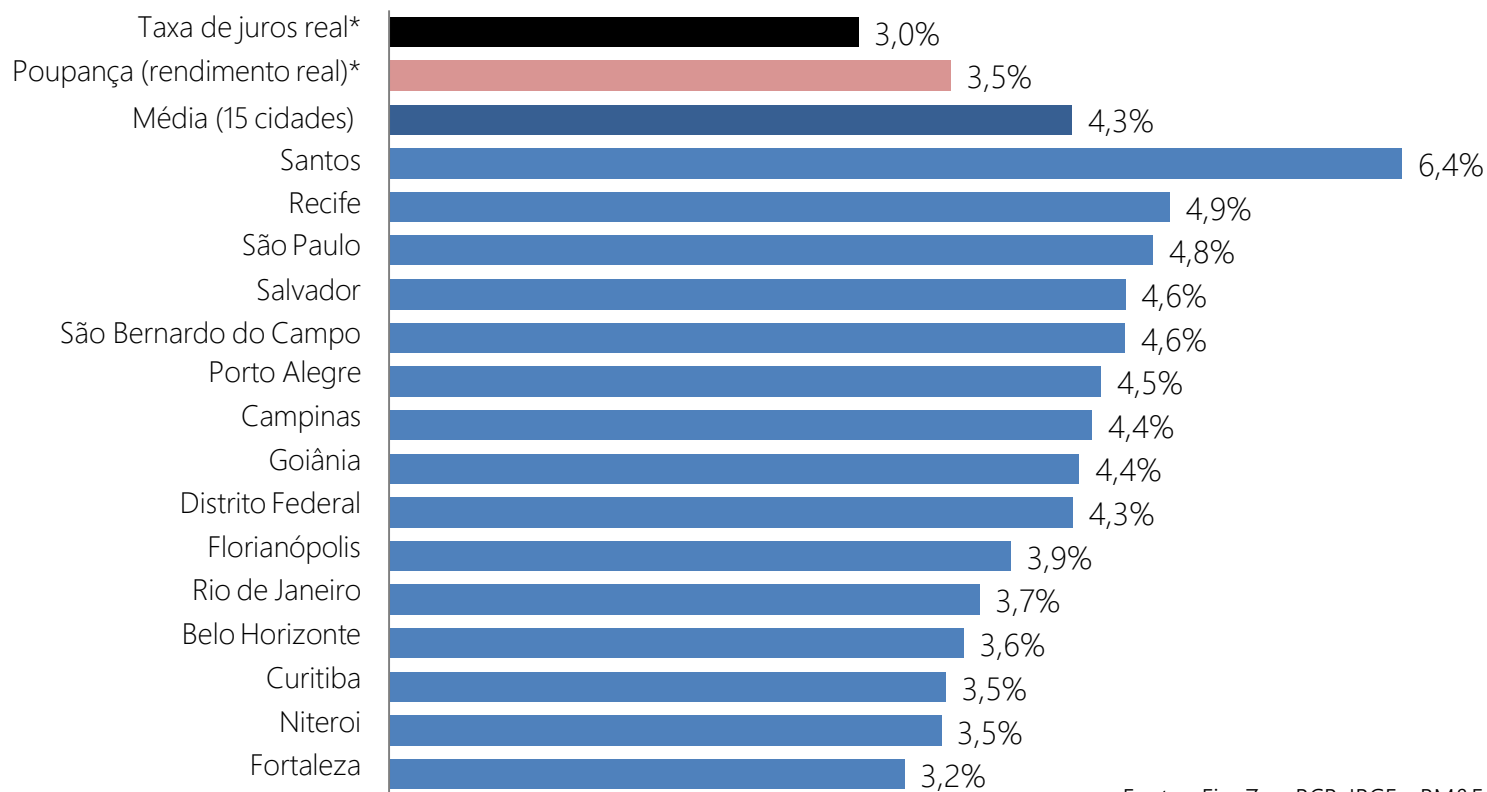
Variação acumulada no ano



Fonte: FipeZap.

Rentabilidade do aluguel

Taxas anualizadas



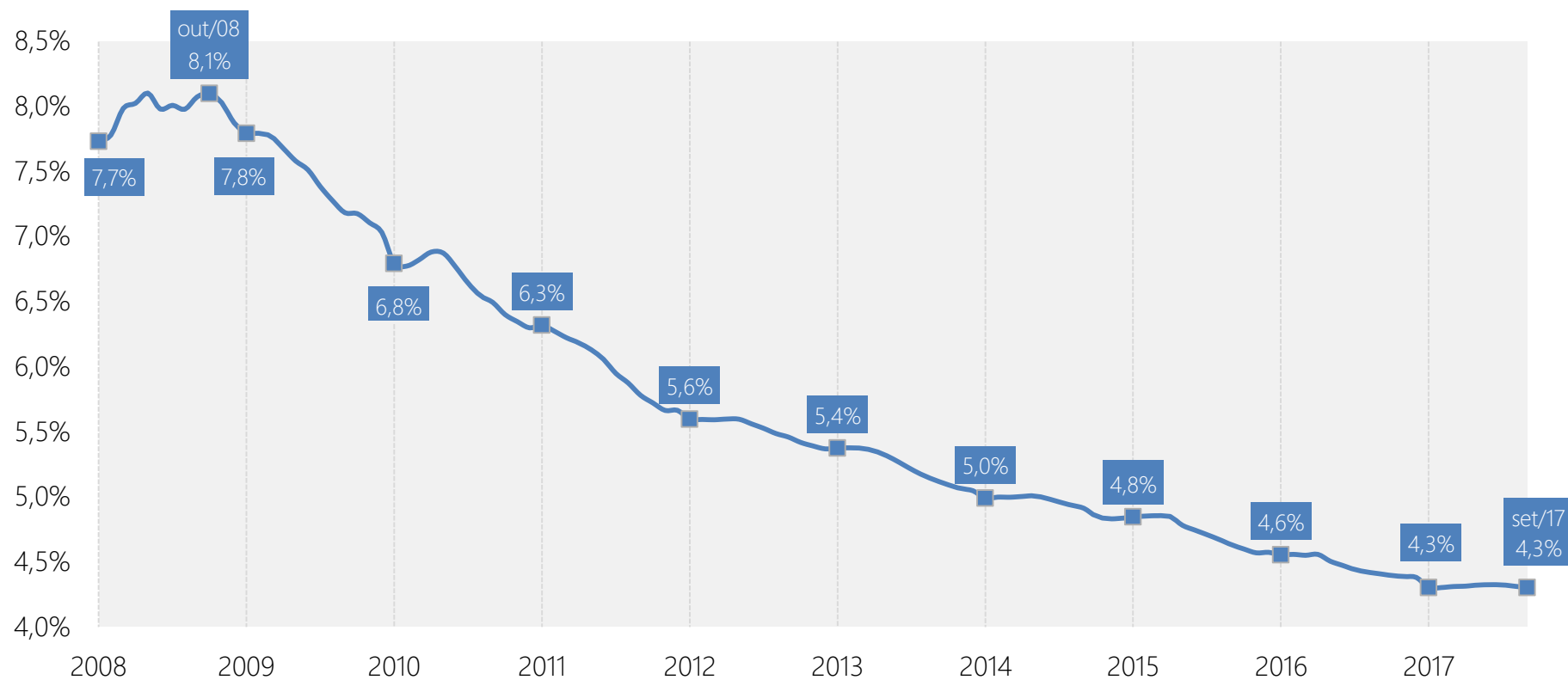
Fontes: FipeZap, BCB, IBGE e BM&F.

A rentabilidade do aluguel (anualizada) é calculada por meio da razão entre o valor de locação mensal (R\$/m²) e o valor de venda (R\$/m²), multiplicada 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



A rentabilidade do aluguel avalia o retorno médio que um proprietário teria em 12 meses com a locação do imóvel, sem considerar possível ganhos com valorização/desvalorização decorrente do aumento/queda no preço dos imóveis no período. A medida, portanto, não corresponde à rentabilização decorrente 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