



Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas



Índice

fipezap

residencial - aluguel

Outubro/2017

Índice FipeZap de outubro aponta quinto recuo consecutivo no preço de locação residencial

Com o novo resultado negativo, valor médio do aluguel acumula variação de -0,64%, em 2017, e de -0,77%, nos últimos 12 meses

O Índice FipeZap de Locação - que acompanha o preço de aluguel de imóveis em 15 cidades brasileiras* - registrou queda de 0,28% entre setembro e outubro de 2017, face à inflação de 0,42% no período (IPCA/IBGE). Entre as cidades que acompanharam o recuo mensal no preço médio de locação, a variação foi mais intensa em Niterói (-1,12%), Rio de Janeiro (-1,06%) e Florianópolis (-0,45%). Já entre as cidades que registraram aumento de preço no último mês, destacaram-se Goiânia (+1,22%), Curitiba (+0,97%) e Recife (+0,43%).

Após o novo resultado negativo, o Índice FipeZap de Locação passou a recuar 0,64% em 2017, variação que, comparada à inflação acumulada no período (+2,21%), impõe uma queda de 2,79% no preço médio de locação, em termos reais. Já considerando os últimos 12 meses, o índice acumula queda de 0,77% no preço médio do aluguel, em termos nominais. Tal comportamento é influenciado pela queda expressiva dos preços em cidades, como Rio de Janeiro (-8,59%) e Campinas (-4,30%). Já entre as regiões que registraram aumento de preço nos últimos 12 meses, destacam-se Recife (+3,82%), Distrito Federal (+3,26%) e São Bernardo do Campo (+3,15%). Comparando-se à inflação no período (+2,70%, de acordo com o IPCA/IBGE), o Índice FipeZap de Locação acumula queda real de 3,38%.

Em outubro de 2017, o valor médio do aluguel de imóveis nas cidades monitoradas foi de R\$ 28,26/m². São Paulo desponta como a cidade com o maior valor médio por m² do país (R\$ 35,60), seguida por Rio de Janeiro (R\$ 32,14) e Distrito Federal (R\$ 29,68). Já entre as cidades com o valor do aluguel mais barato por m² no mês de análise, destacam-se Goiânia (R\$ 15,03), Fortaleza (R\$ 16,22) e Curitiba (R\$ 16,80).

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 outubro 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>

Variação do Índice FipeZap de Locação

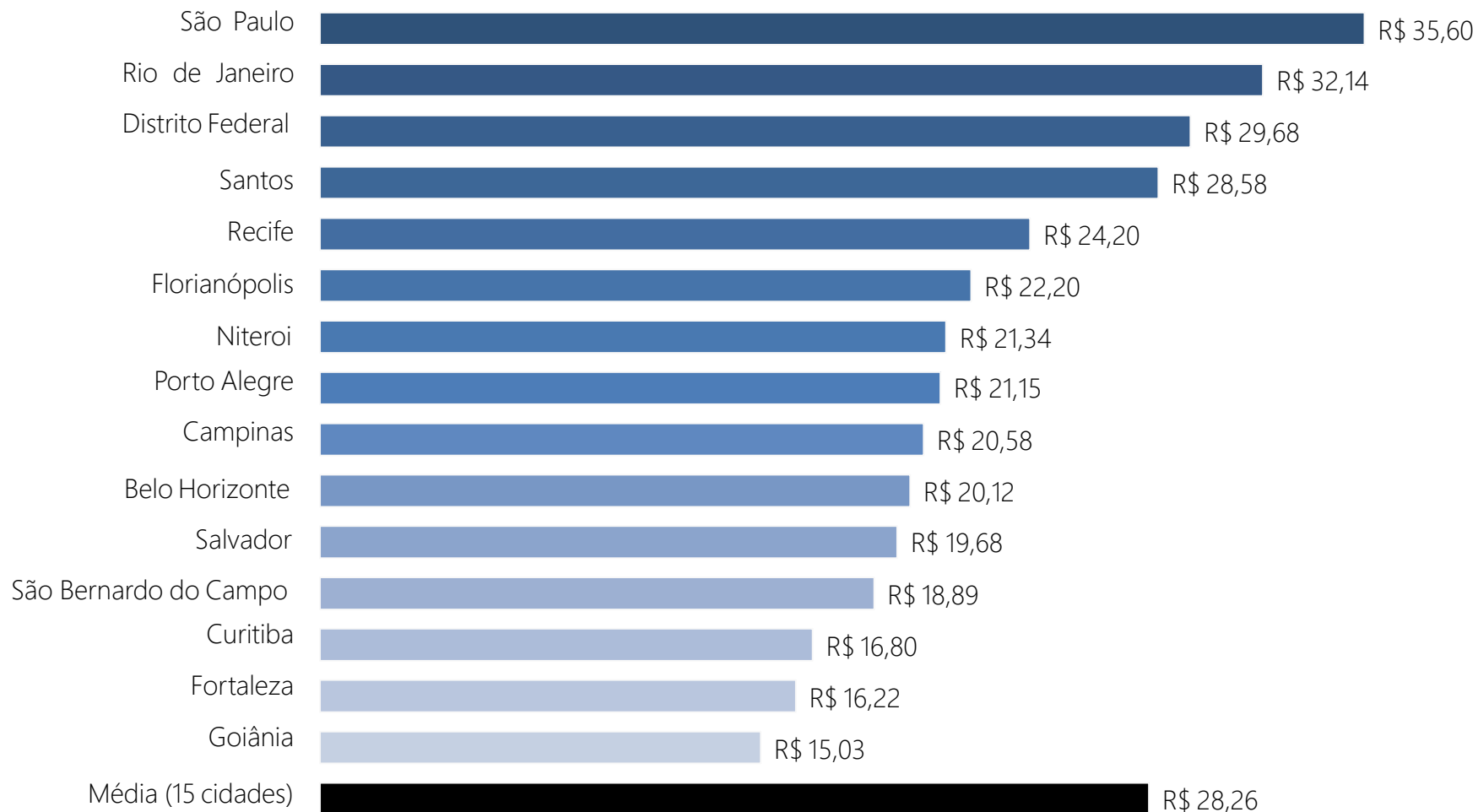


Região	Variação Mensal		Variação em 2017 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
	Outubro	Setembro		
Média (15 cidades)	-0,28%	-0,29%	-0,64%	-0,77%
IPCA (IBGE)	+0,42%	+0,16%	+2,21%	+2,70%
IGP-M (FGV)	+0,20%	+0,47%	-1,92%	-1,42%
São Paulo	-0,21%	-0,23%	+1,94%	+2,00%
Rio de Janeiro	-1,06%	-1,31%	-7,69%	-8,59%
Belo Horizonte	-0,02%	+0,16%	+3,03%	+2,87%
Distrito Federal	-0,41%	+0,34%	+1,38%	+3,26%
Salvador	+0,08%	+0,31%	+1,99%	+2,16%
Fortaleza	-0,11%	+0,08%	-1,36%	N/D
Recife	+0,43%	+0,97%	+3,73%	+3,82%
Porto Alegre	-0,03%	-0,37%	-0,70%	-1,12%
Curitiba	+0,97%	+0,91%	+2,49%	+1,93%
Florianópolis	-0,45%	-1,23%	+2,63%	N/D
São Bernardo do Campo	+0,27%	+0,41%	+3,65%	+3,15%
Niteroi	-1,12%	-1,10%	-5,26%	N/D
Campinas	-0,26%	-0,39%	-3,53%	-4,30%
Santos	-0,37%	-0,31%	+1,60%	+1,83%
Goiânia	+1,22%	+0,30%	-2,37%	N/D

Fonte: IpeZap.

Preço médio anunciado por cidade

LOCAÇÃO RESIDENCIAL (R\$/m²) em outubro/2017



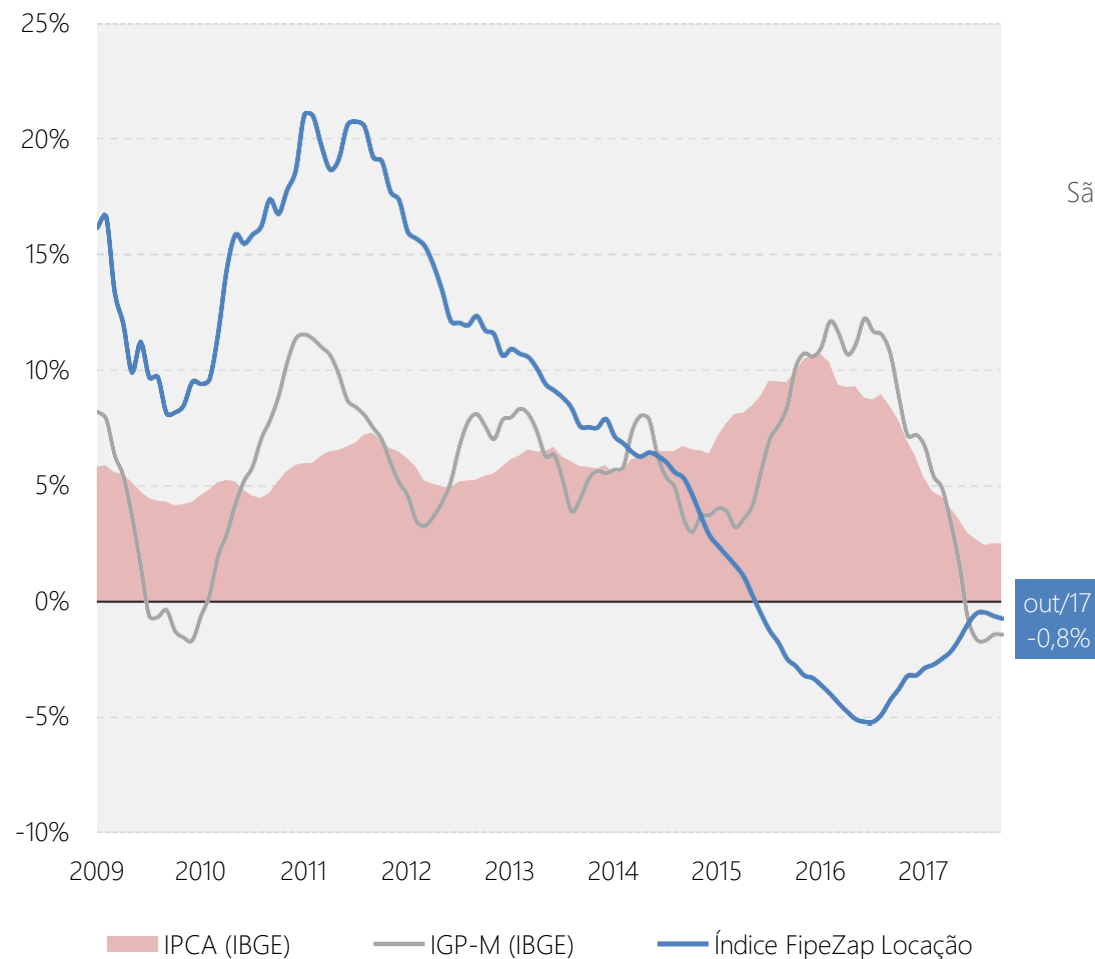
Fonte: FipeZap.

Outubro/2017

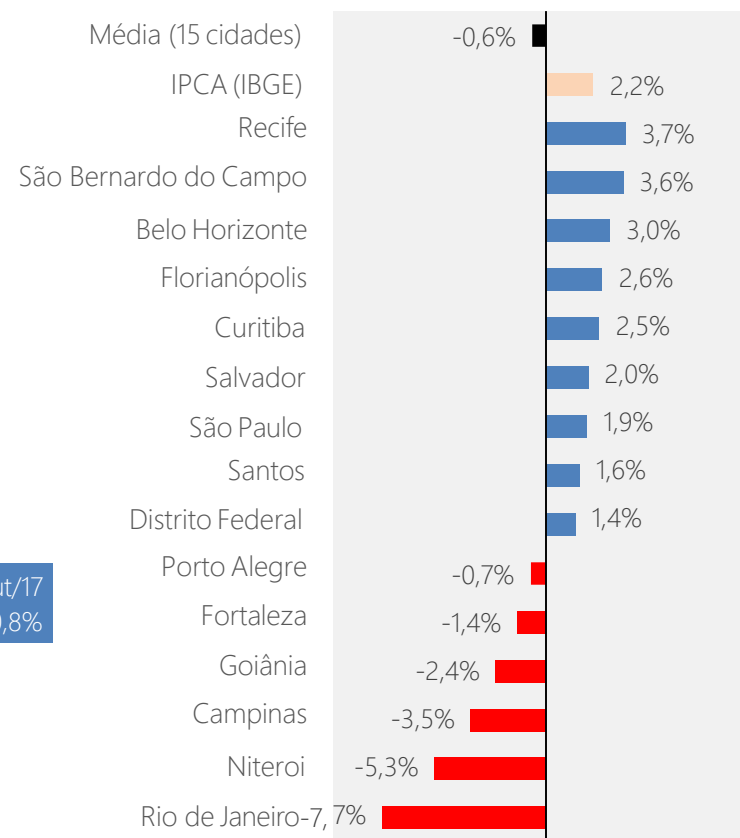
Variação do Índice FipeZap de Locação



Variação nos últimos 12 meses



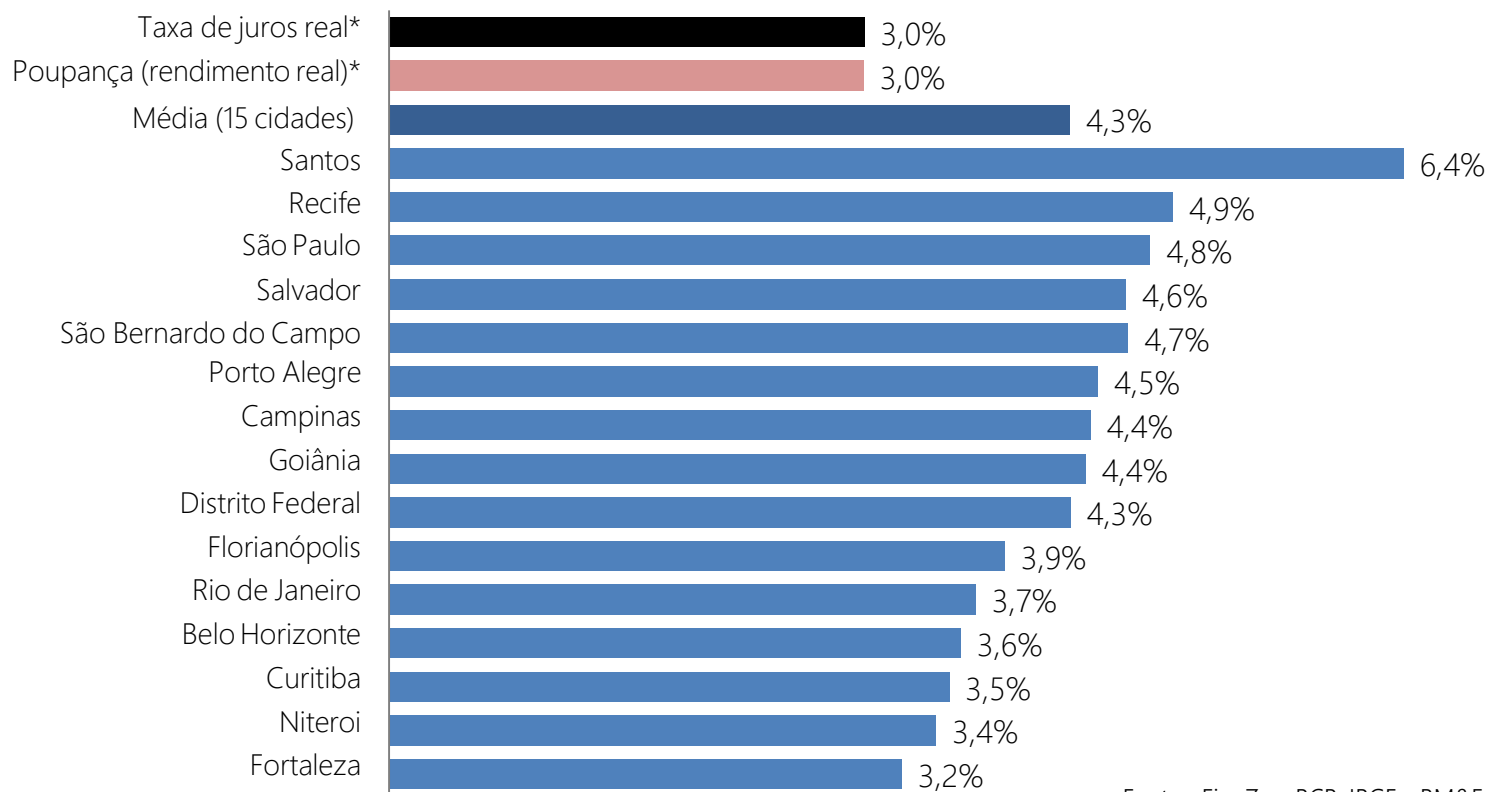
Variação acumulada no ano



Fonte: FipeZap.

Rentabilidade do aluguel

Taxas anualizadas



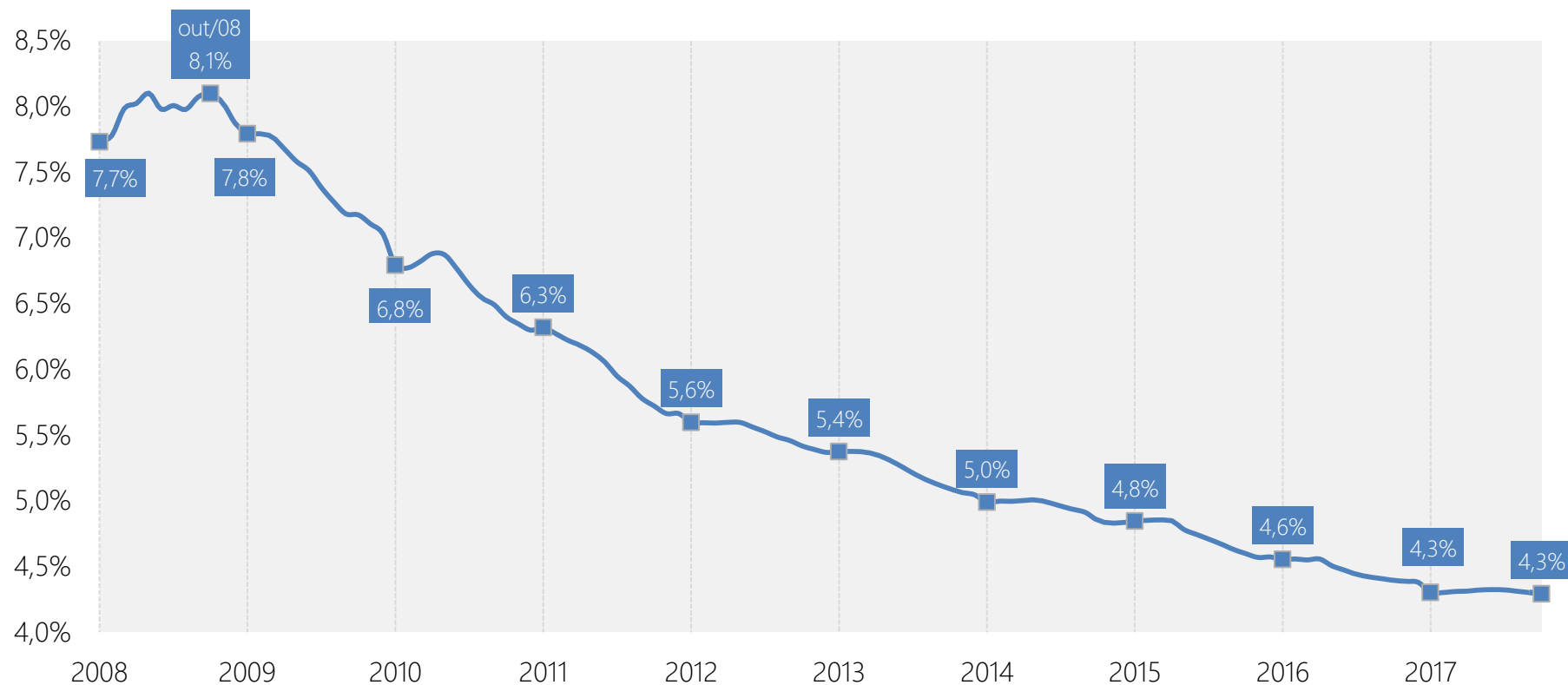
Fontes: FipeZap, BCB, IBGE e BM&F.

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