

Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas



Índice

fipezap

residencial - aluguel

Novembro/2017

Índice FipeZap de novembro aponta sexta queda consecutiva no preço de locação residencial

Maioria das cidades monitoradas apresentaram retração nos preços no mês; maiores reduções foram no Rio de Janeiro (-0,70%) e em Niterói (-1,07%)

O Índice FipeZap de Locação - que acompanha o preço de aluguel de imóveis em 15 cidades brasileiras* - registrou queda de 0,14% entre outubro e novembro de 2017. Com a inflação de 0,28% (IPCA/IBGE) no período, a queda real dos preços foi de 0,42%. Entre as 8 cidades que tiveram recuo nominal no preço médio de locação residencial em novembro, a variação foi mais intensa em Niterói (-1,07%), Rio de Janeiro (-0,70%) e Belo Horizonte (-0,34%). Já entre as cidades que registraram aumento de preço no último mês, destacaram-se Recife (+1,03%), Curitiba (+0,67%) e Santos (+0,41%). Após o sexto recuo negativo no ano, o Índice FipeZap de Locação acumula queda de 0,78% em 2017. Considerando a inflação no período (+2,50%), a queda no preço médio de locação foi de 3,20% em termos reais.

Considerando os últimos 12 meses, o índice acumula queda nominal de 0,81% no preço médio do aluguel. Tal comportamento, cabe notar, é influenciado pela queda expressiva dos preços em cidades como Rio de Janeiro (-8,81%) e Campinas (-4,08%). Já entre as regiões que registraram aumento de preço nos últimos 12 meses, destacam-se Recife (+4,80%), São Bernardo do Campo (+3,04%) e Curitiba (+2,89%). Comparando-se à inflação no período (+2,80%), o Índice FipeZap de Locação acumula queda real de 3,51%.

Em novembro de 2017, o valor médio do aluguel de imóveis nas cidades monitoradas foi de R\$ 28,21/m². São Paulo desponta como a cidade com o maior valor médio por m² do país (R\$ 35,62), seguida por Rio de Janeiro (R\$ 31,92) e Distrito Federal (R\$ 29,62). Já entre as cidades com o valor do aluguel mais barato por m² no mês de análise, destacam-se Goiânia (R\$ 15,06), Fortaleza (R\$ 16,17) e Curitiba (R\$ 16,91).

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 novembro 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

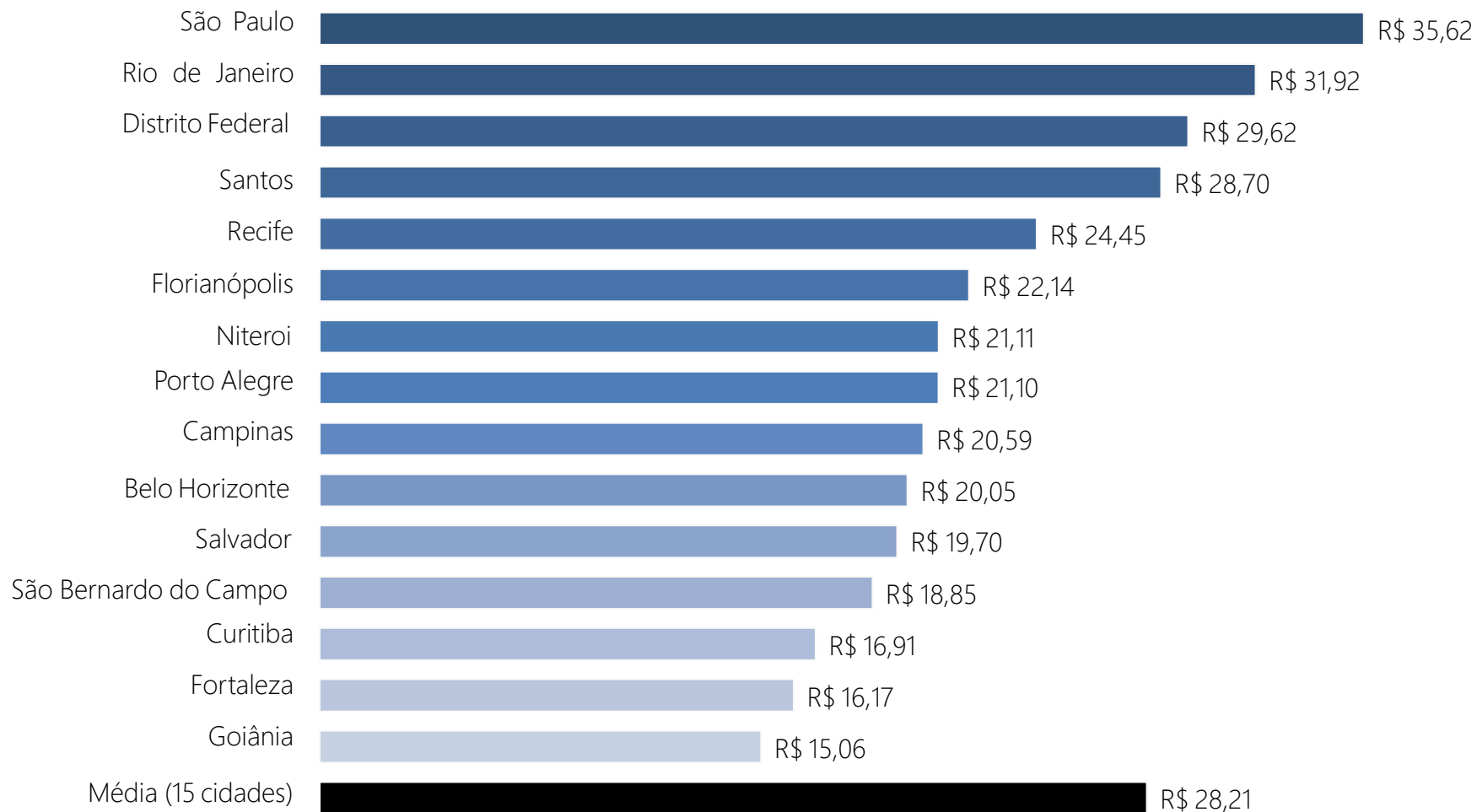


Região	Variação Mensal		Variação em 2017 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
	Novembro	Outubro		
Média (15 cidades)	-0,14%	-0,28%	-0,78%	-0,81%
IPCA (IBGE)	+0,28%	+0,42%	+2,50%	+2,80%
IGP-M (FGV)	+0,52%	+0,20%	-1,41%	-0,88%
São Paulo	+0,03%	-0,21%	+1,97%	+2,13%
Rio de Janeiro	-0,70%	-1,06%	-8,34%	-8,81%
Belo Horizonte	-0,34%	-0,02%	+2,67%	+2,62%
Distrito Federal	-0,17%	-0,41%	+1,20%	+2,17%
Salvador	+0,10%	+0,08%	+2,09%	+2,11%
Fortaleza	-0,34%	-0,11%	-1,69%	N/D
Recife	+1,03%	+0,43%	+4,80%	+4,98%
Porto Alegre	-0,22%	-0,03%	-0,92%	-1,14%
Curitiba	+0,67%	+0,97%	+3,17%	+2,89%
Florianópolis	-0,26%	-0,45%	+2,37%	N/D
São Bernardo do Campo	-0,20%	+0,27%	+3,44%	+3,04%
Niteroi	-1,07%	-1,12%	-6,27%	N/D
Campinas	+0,05%	-0,26%	-3,48%	-4,08%
Santos	+0,41%	-0,37%	+2,02%	+2,46%
Goiânia	+0,17%	+1,22%	-2,20%	N/D

Fonte: IipeZap.

Preço médio anunciado por cidade

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



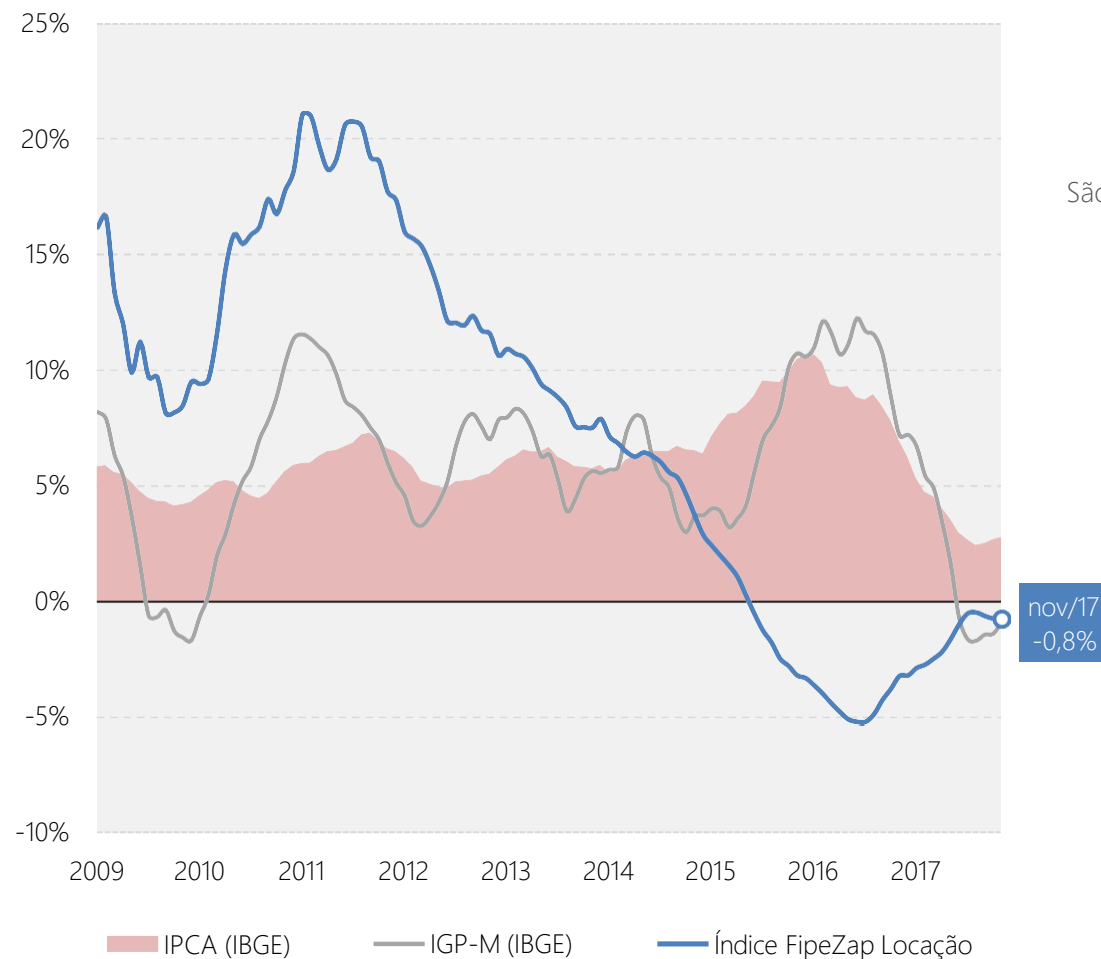
Fonte: FipeZap.

Novembro/2017

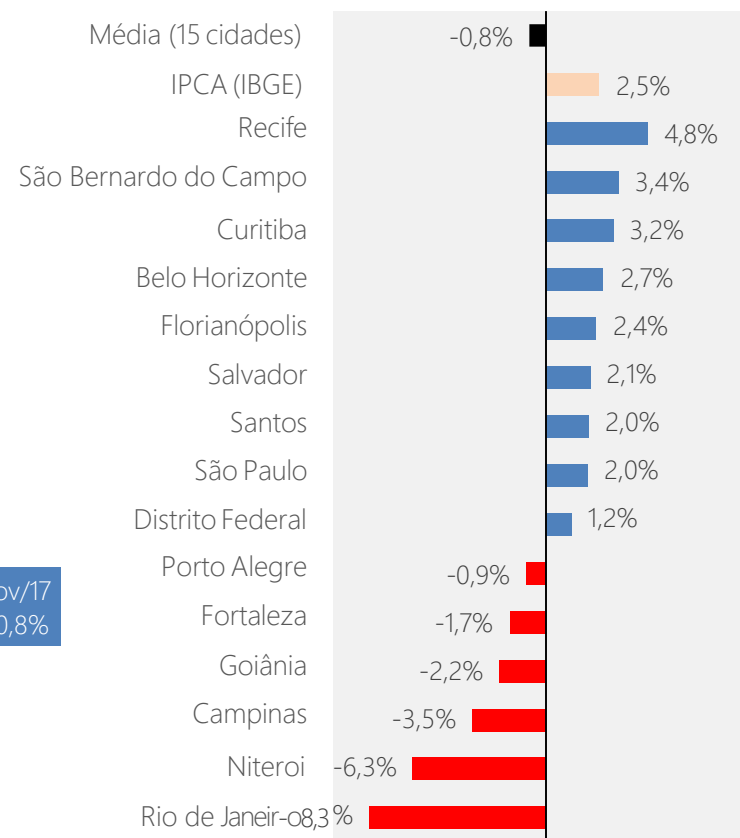
Variação do Índice FipeZap de Locação



Variação nos últimos 12 meses



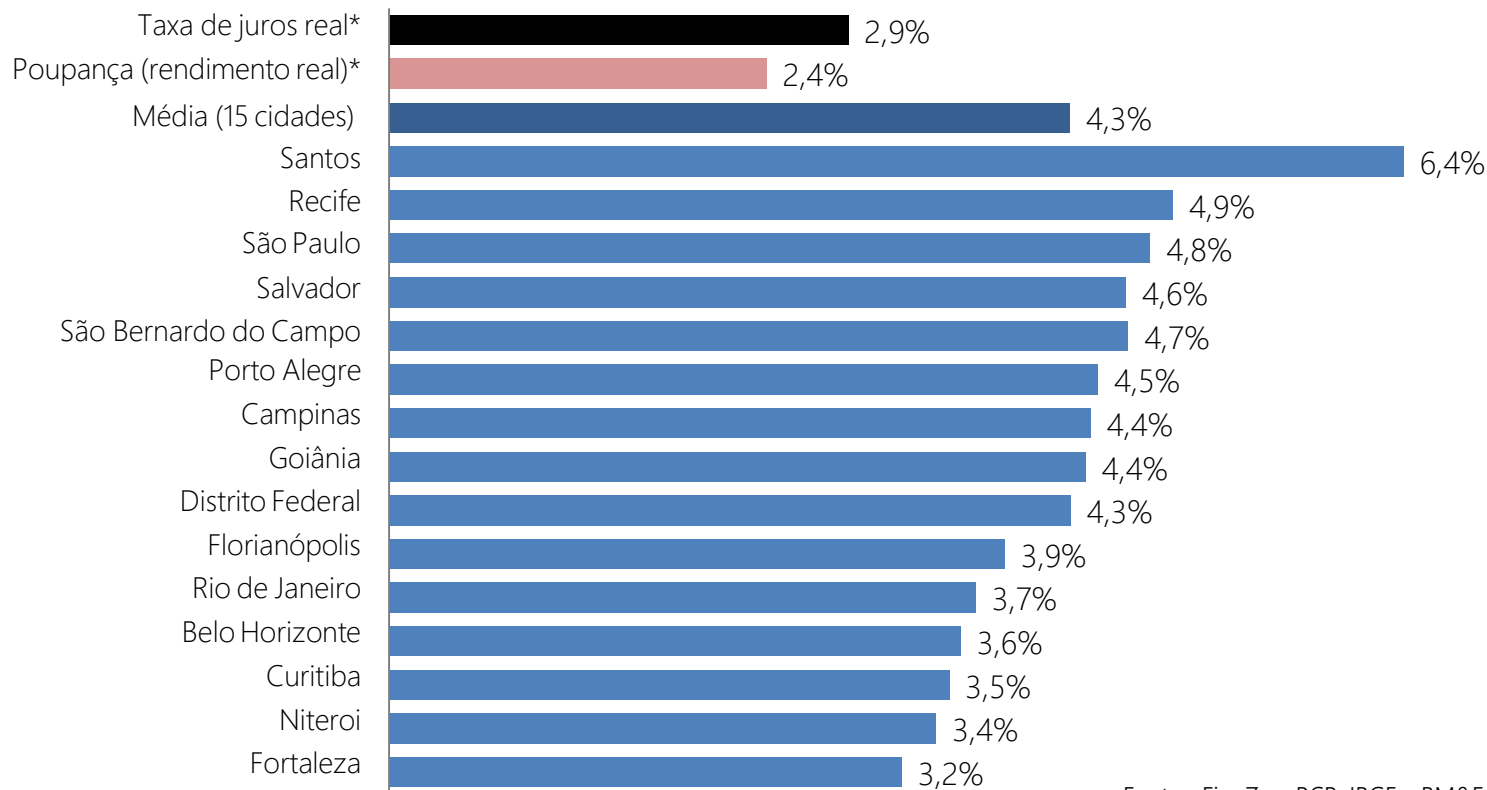
Variação acumulada no ano



Fonte: FipeZap.

Rentabilidade do aluguel

Taxas anualizadas



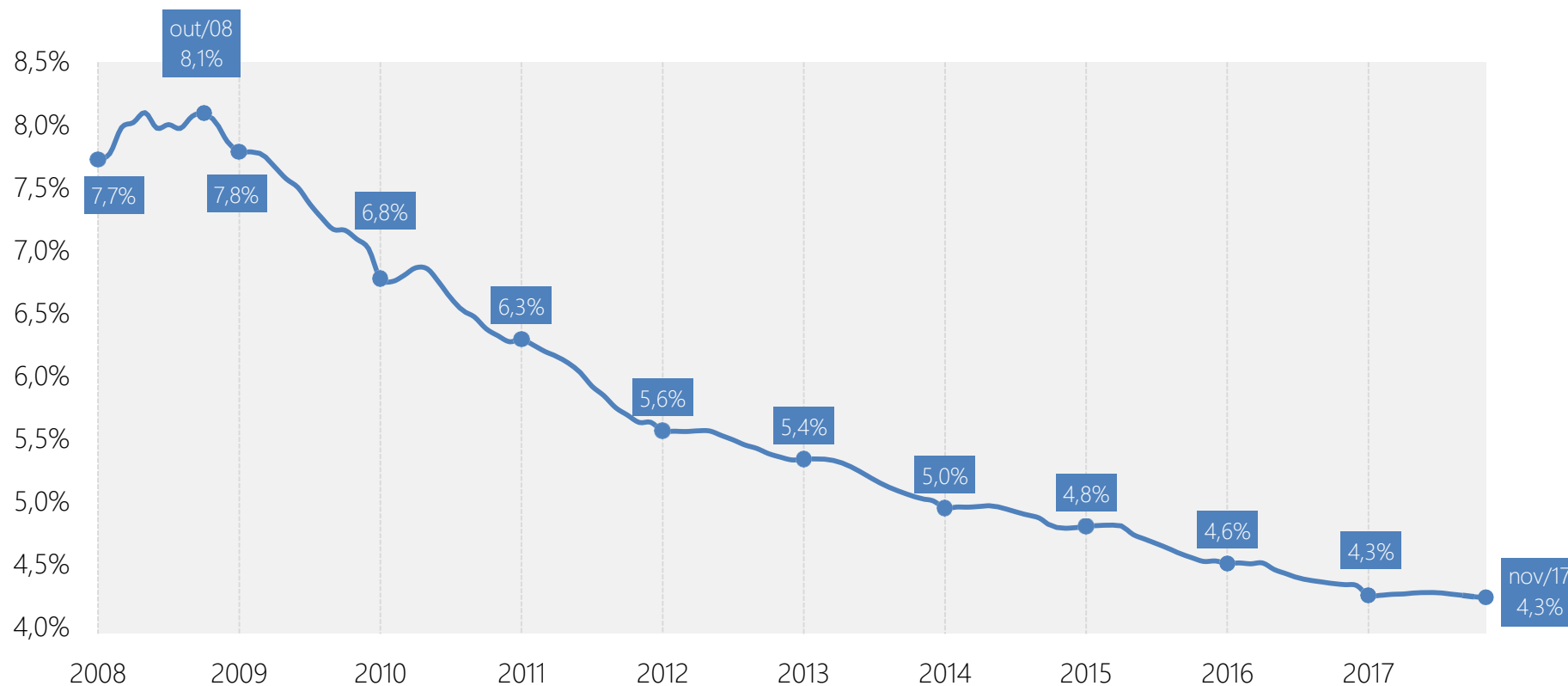
Fontes: FipeZap, BCB, IBGE e BM&F.

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