



Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas



Índice

---

fipezap

---

residencial - aluguel

Janeiro/2018

## Índice FipeZap inicia 2018 com alta de 0,35% no preço médio de locação

*Maior alta mensal registrada desde o início de 2015, variação de janeiro superou a inflação mensal medida pelo IPCA (+0,29%)*

O Índice FipeZap de Locação - que acompanha o preço de aluguel de imóveis em 15 cidades brasileiras\* - registrou alta de 0,35% no primeiro mês de 2018, superando a inflação do período medida pelo IPCA/IBGE (+0,29%). Trata-se da maior alta mensal registrada desde fevereiro de 2015, quando o Índice FipeZap apresentou variação de +0,38% no preço médio de locação. A maior parte das cidades monitoradas apresentou alta no preço de aluguel, com destaque para Florianópolis (+1,34%), Curitiba (+1,26%) e Salvador (+1,09%). Já entre as cidades que registraram queda de preço no último mês, pode-se ressaltar: São Bernardo do Campo (-0,33%), Belo Horizonte (-0,23%) e Fortaleza (-0,19%).

Considerando os últimos 12 meses, o índice acumula queda nominal de 0,52% no preço médio do aluguel. Esse resultado ainda é influenciado pela queda expressiva dos preços em cidades como Rio de Janeiro (-8,12%), Niterói (-6,36%) e Fortaleza (-3,25%). Já entre as regiões que acumulam aumento no preço médio do aluguel nos últimos 12 meses, é possível destacar: Curitiba (+6,00%), Recife (+4,71%) e Florianópolis (+3,49%). Comparando-se à inflação acumulada no período (+2,86%), o Índice FipeZap de Locação registra queda real de 3,28% nos últimos 12 meses.

Em janeiro de 2018, o valor médio do aluguel de imóveis nas cidades monitoradas foi de R\$ 28,05/m<sup>2</sup>. São Paulo se mantém como a cidade com o maior valor médio por m<sup>2</sup> do país (R\$ 35,86/m<sup>2</sup>), seguida por Rio de Janeiro (R\$ 31,15/m<sup>2</sup>) e Santos (R\$ 28,83/m<sup>2</sup>). Já entre as cidades com o valor do aluguel mais barato por m<sup>2</sup> no mês de análise, destacam-se Goiânia (R\$ 15,34/m<sup>2</sup>), Fortaleza (R\$ 16,12/m<sup>2</sup>) e Curitiba (R\$ 17,31/m<sup>2</sup>).

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 janeiro de 2018, 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 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>

# Variação do Índice FipeZap de Locação

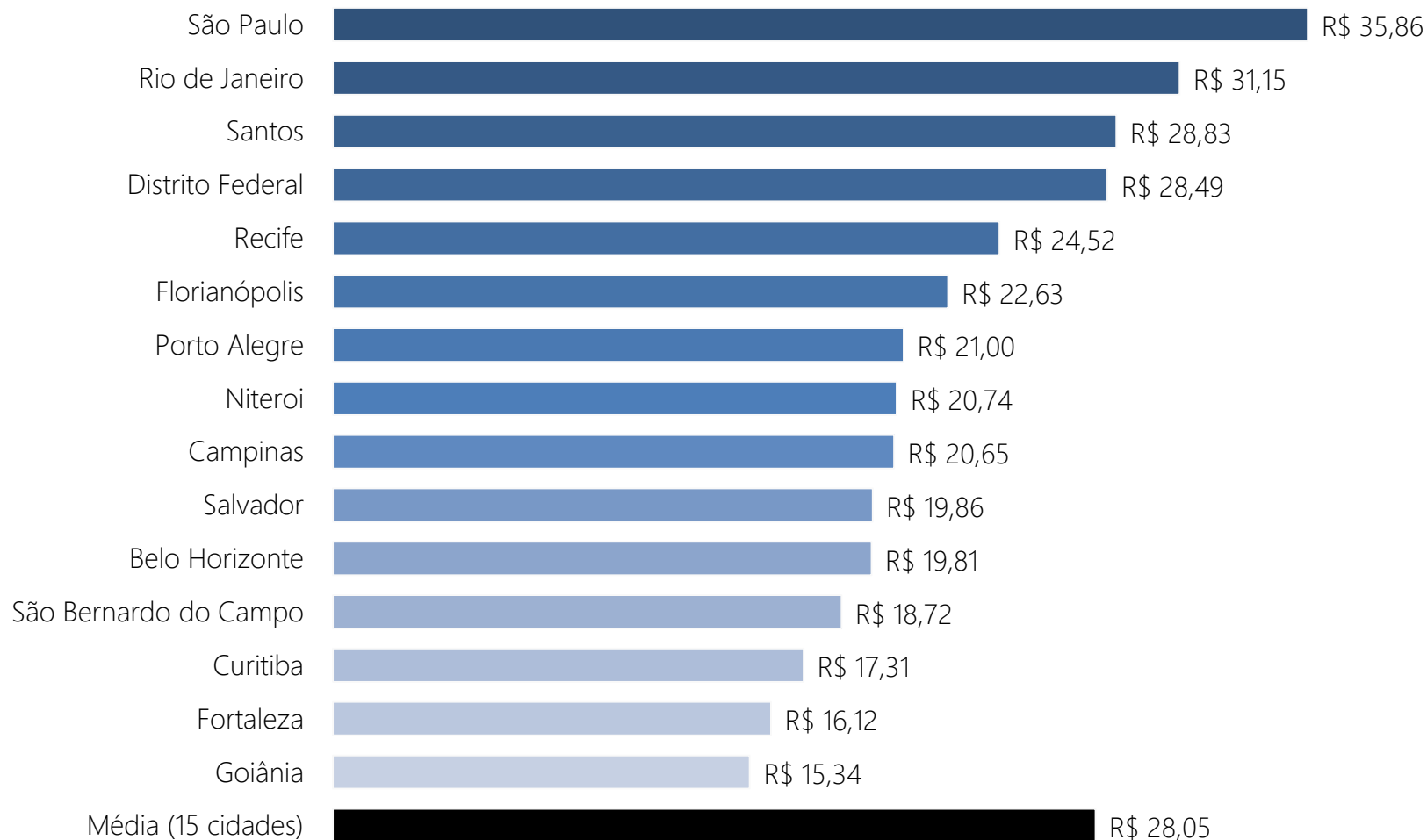


Região	Variação Mensal		Variação em 2018 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
	Janeiro	Dezembro		
Média (15 cidades)	+0,35%	+0,09%	+0,35%	-0,52%
IPCA (IBGE)	+0,29%	+0,44%	+0,29%	+2,86%
IGP-M (FGV)	+0,76%	+0,89%	+0,76%	-0,41%
São Paulo	+0,63%	+0,40%	+0,63%	+2,62%
Rio de Janeiro	-0,10%	-0,17%	-0,10%	-8,12%
Belo Horizonte	-0,23%	-0,20%	-0,23%	+1,62%
Distrito Federal	+0,29%	+0,00%	+0,29%	+1,03%
Salvador	+1,09%	+0,38%	+1,09%	+3,14%
Fortaleza	-0,19%	-0,67%	-0,19%	-3,25%
Recife	+0,99%	+0,16%	+0,99%	+4,71%
Porto Alegre	-0,15%	-0,33%	-0,15%	-1,17%
Curitiba	+1,26%	+0,79%	+1,26%	+6,00%
Florianópolis	+1,34%	+0,77%	+1,34%	+3,49%
São Bernardo do Campo	-0,33%	-0,37%	-0,33%	+3,30%
Niteroi	-0,13%	-0,99%	-0,13%	-6,36%
Campinas	+0,40%	+0,09%	+0,40%	-2,84%
Santos	+0,40%	+0,33%	+0,40%	+1,72%
Goiânia	+0,45%	+0,19%	+0,45%	-2,18%

Fonte: FipeZap.

# Preço médio anunciado por cidade

LOCAÇÃO RESIDENCIAL (R\$/m<sup>2</sup>) em Janeiro/2018



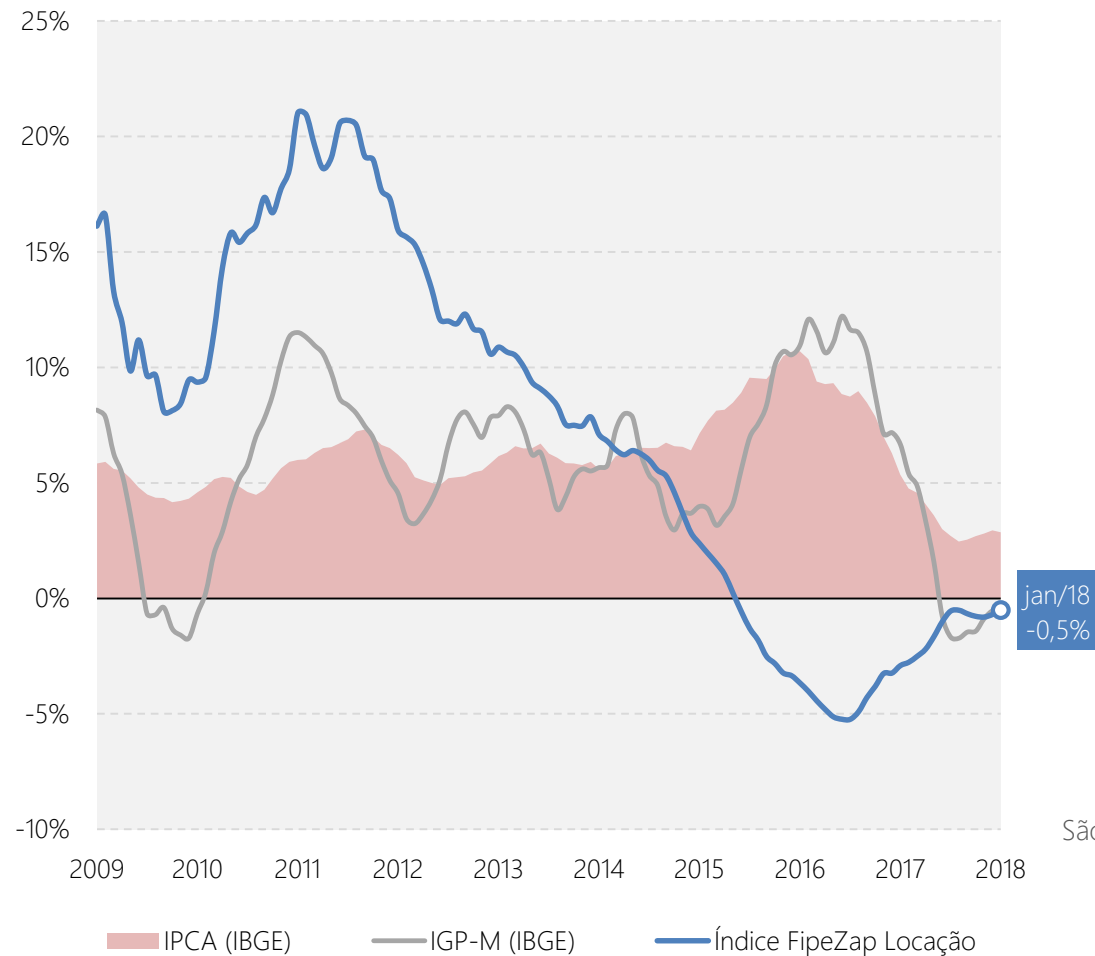
Fonte: FipeZap.

Janeiro/2018

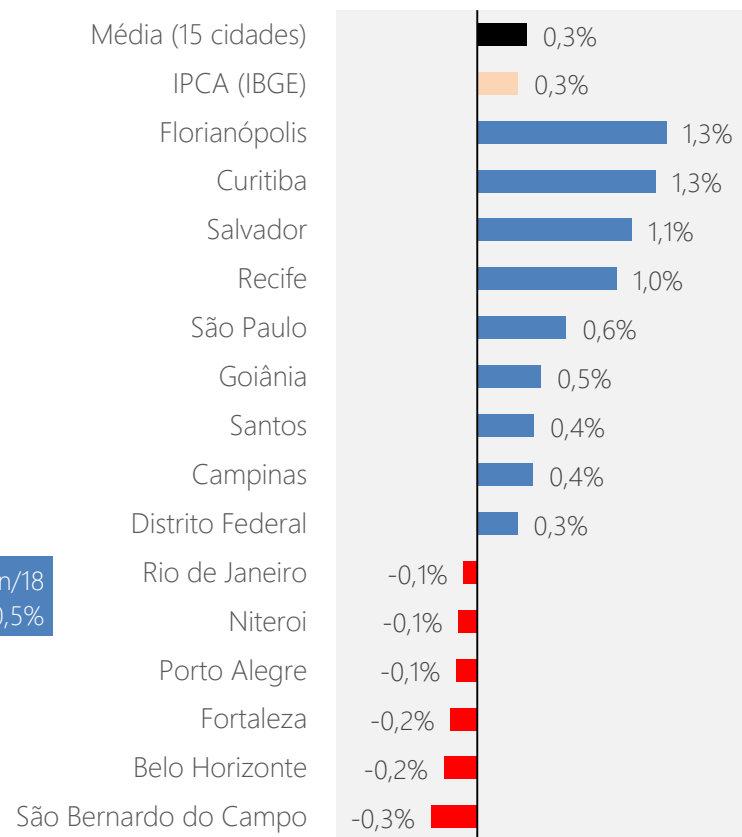
# Variação do Índice FipeZap de Locação



## Variação nos últimos 12 meses



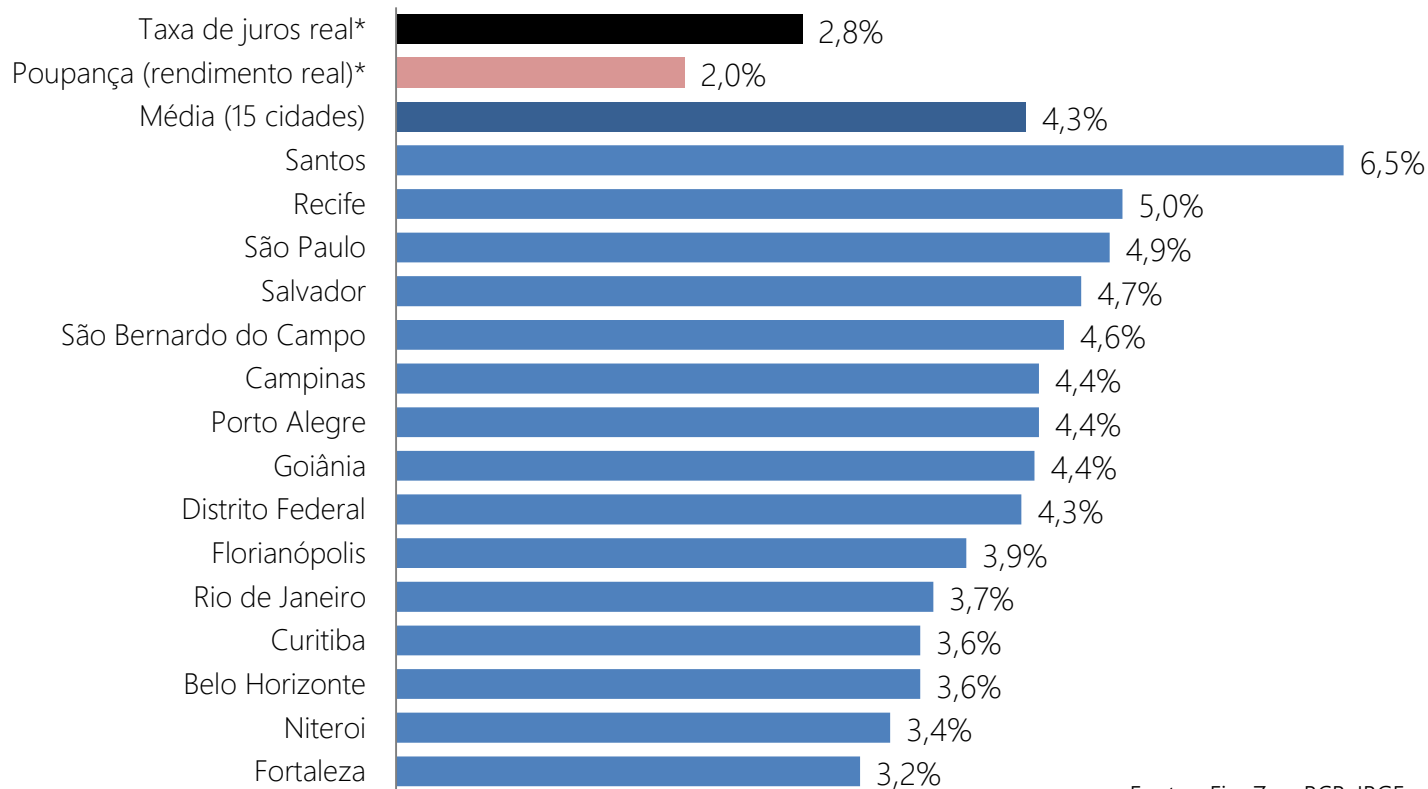
## Variação acumulada no ano



Fonte: FipeZap.

# Rentabilidade do aluguel

Taxas anualizadas



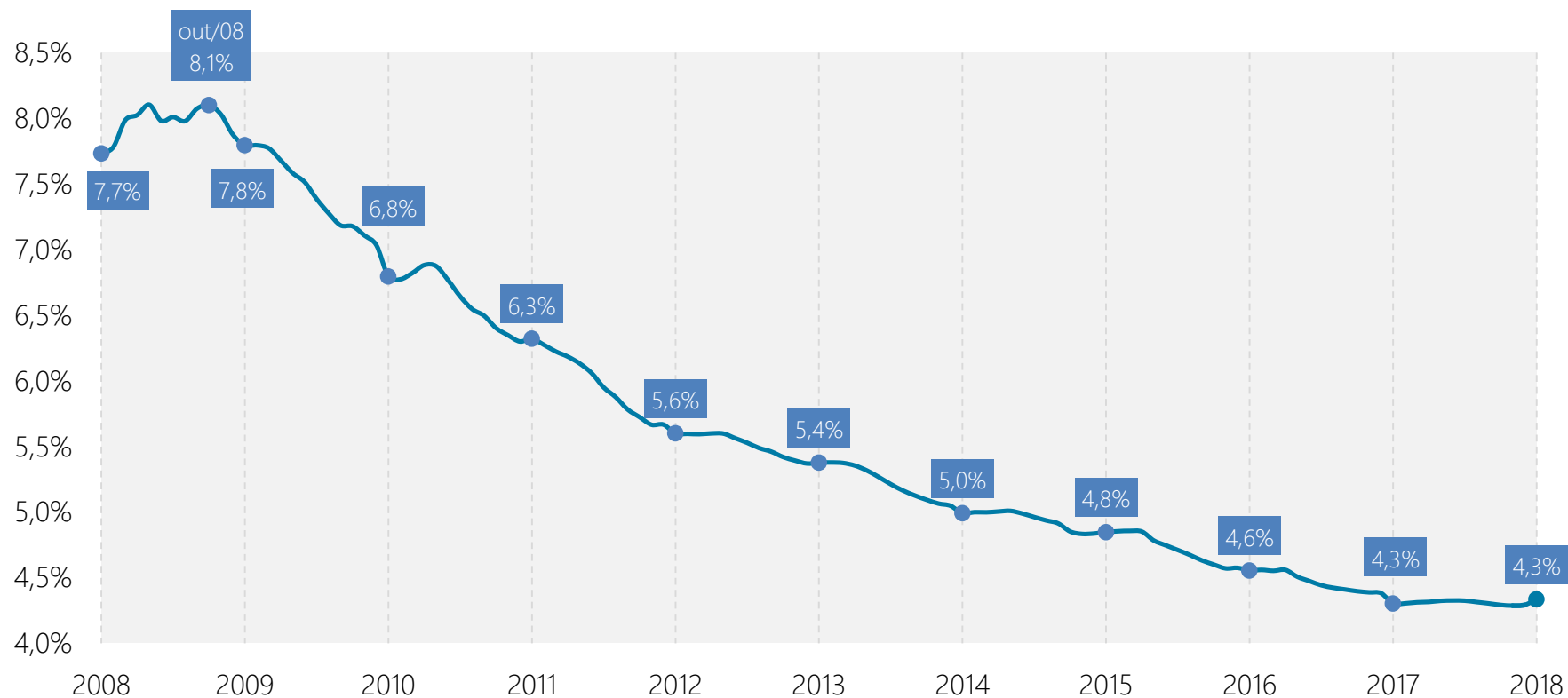
Fontes: FipeZap, BCB, IBGE e BM&F.

A rentabilidade do aluguel (anualizada) é calculada por meio da razão entre o valor de locação mensal (R\$/m<sup>2</sup>) e o valor de venda (R\$/m<sup>2</sup>), 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](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)