

Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas



Índice

fipezap

residencial - aluguel

Fevereiro/2018

Em terceira alta consecutiva, preços de locação avançam 0,58% em fevereiro

Com nova alta, variação do Índice FipeZap de Locação Residencial fica acima da inflação acumulada em 2018

O Índice FipeZap de Locação - que acompanha o preço de aluguel de imóveis em 15 cidades brasileiras* - registrou alta de 0,58% no segundo mês de 2018, superando novamente a inflação do período medida pelo IPCA/IBGE (+0,32%). Trata-se da terceira alta nominal consecutiva do índice, após alta de 0,09% em dezembro e de 0,35% em janeiro. Quase todas as cidades monitoradas pelo Índice FipeZap acompanharam esse movimento, com destaque para Goiânia (+1,65%), Salvador (+1,59%) e Florianópolis (+1,37%). Apenas duas cidades registraram queda no último mês: Fortaleza (-0,19%) e Belo Horizonte (-0,07%). Em 2018, os preços de locação de imóveis residenciais acumulam alta de 0,93%, face à inflação de 0,61% (IPCA/IBGE).

Considerando os últimos 12 meses, o índice ainda acumula queda nominal de 0,09% no preço médio do aluguel. Esse resultado é influenciado pela queda expressiva dos preços em cidades como Rio de Janeiro (-7,64%), Niterói (-5,24%) e Fortaleza (-3,92%). Já entre as regiões que acumulam aumento no preço médio do aluguel nos últimos 12 meses, destacam-se Curitiba (+7,07%), Florianópolis (+4,61%) e Salvador (+4,15%). Comparando-se à inflação acumulada no período (+2,84%), o Índice FipeZap de Locação registra queda real de 2,86% nos últimos 12 meses.

Em fevereiro de 2018, o valor médio do aluguel de imóveis nas cidades monitoradas foi de R\$ 28,22/m². São Paulo se mantém como a cidade com o maior valor médio por m² do país (R\$ 36,18/m²), seguida por Rio de Janeiro (R\$ 31,21/m²) e Santos (R\$ 28,90/m²). Já entre as cidades com o valor do aluguel mais barato por m² no mês de análise, destacam-se Goiânia (R\$ 15,59/m²), Fortaleza (R\$ 16,09/m²) e Curitiba (R\$ 17,40/m²).

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. Em fevereiro de 2018, o retorno médio anualizado do aluguel foi de 4,4%.

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

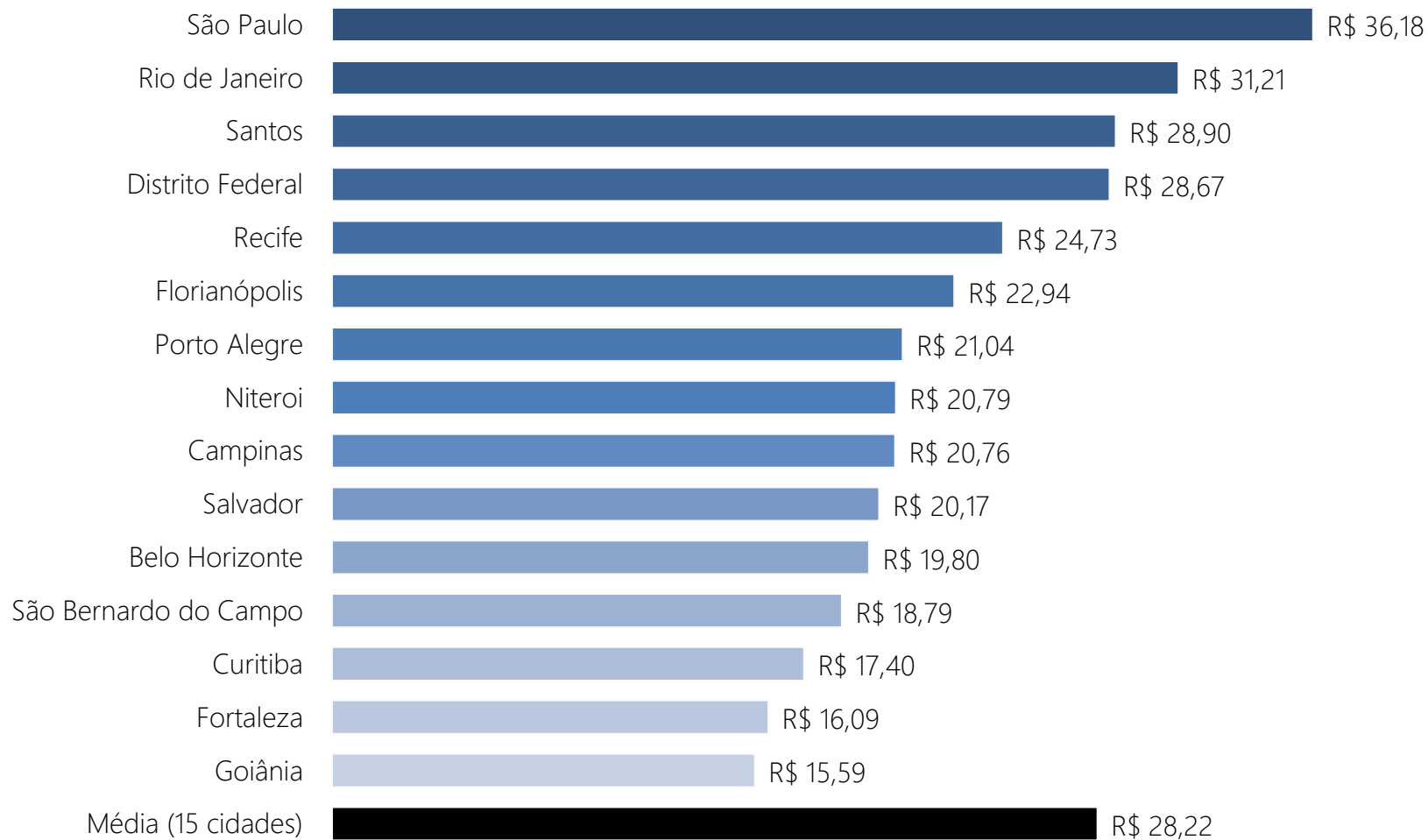


Região	Variação Mensal		Variação em 2018 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
	Fevereiro	Janeiro		
Média (15 cidades)	+0,58%	+0,35%	+0,93%	-0,09%
IPCA (IBGE)	+0,32%	+0,29%	+0,61%	+2,84%
IGP-M (FGV)	+0,07%	+0,76%	+0,83%	-0,42%
São Paulo	+0,87%	+0,63%	+1,51%	+3,17%
Rio de Janeiro	+0,20%	-0,10%	+0,10%	-7,64%
Belo Horizonte	-0,07%	-0,23%	-0,30%	+1,01%
Distrito Federal	+0,61%	+0,29%	+0,90%	+1,43%
Salvador	+1,59%	+1,09%	+2,70%	+4,15%
Fortaleza	-0,19%	-0,19%	-0,37%	-3,92%
Recife	+0,88%	+0,99%	+1,87%	+4,00%
Porto Alegre	+0,19%	-0,15%	+0,04%	-0,74%
Curitiba	+0,49%	+1,26%	+1,76%	+7,07%
Florianópolis	+1,37%	+1,34%	+2,73%	+4,61%
São Bernardo do Campo	+0,42%	-0,33%	+0,09%	+3,62%
Niterói	+0,25%	-0,13%	+0,11%	-5,24%
Campinas	+0,57%	+0,40%	+0,97%	-2,33%
Santos	+0,25%	+0,40%	+0,66%	+1,94%
Goiânia	+1,65%	+0,45%	+2,11%	-0,52%

Fonte: FipeZap.

Preço médio anunciado por cidade

LOCAÇÃO RESIDENCIAL (R\$/m²) em Fevereiro/2018



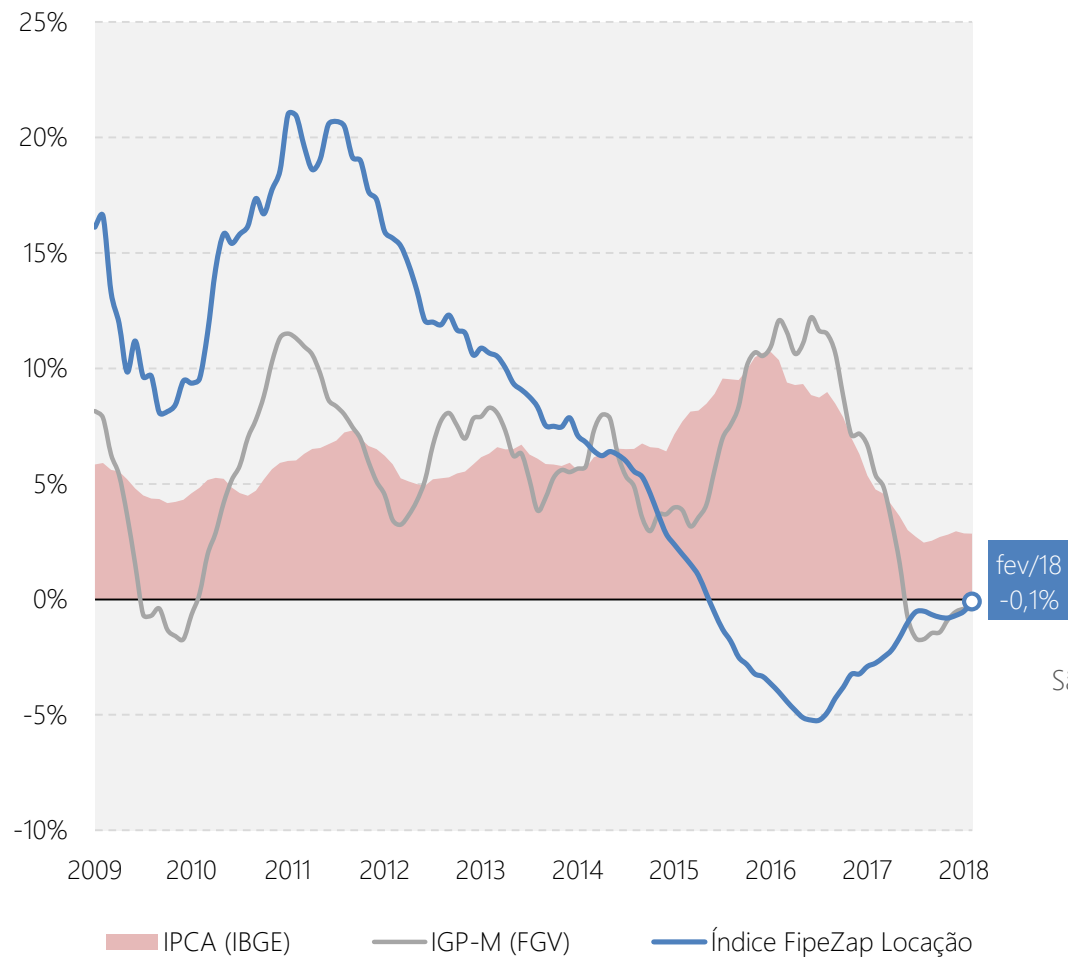
Fonte: FipeZap.

Fevereiro/2018

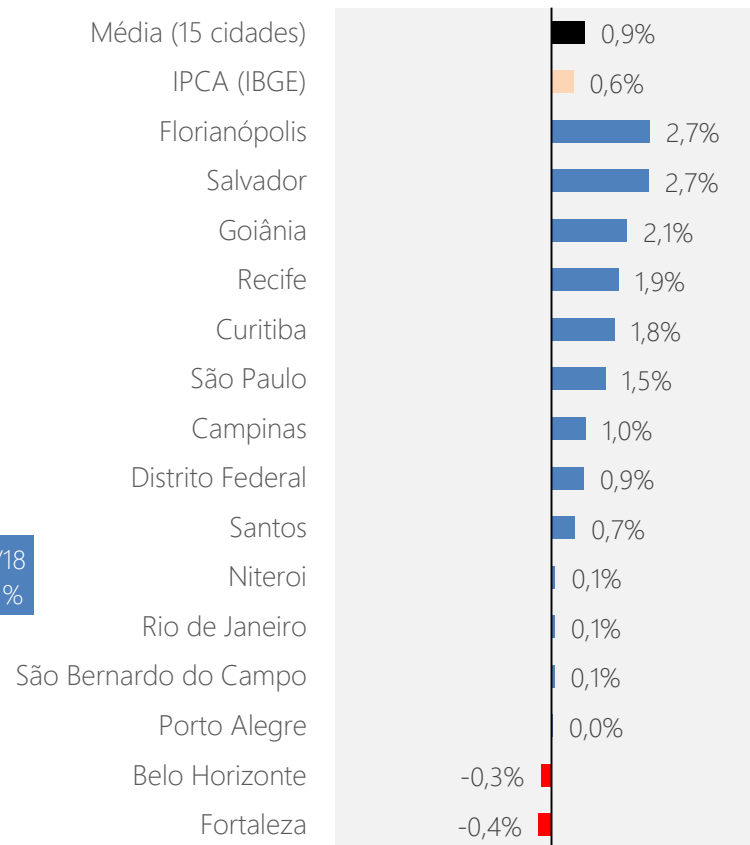
Variação do Índice FipeZap de Locação



Variação nos últimos 12 meses



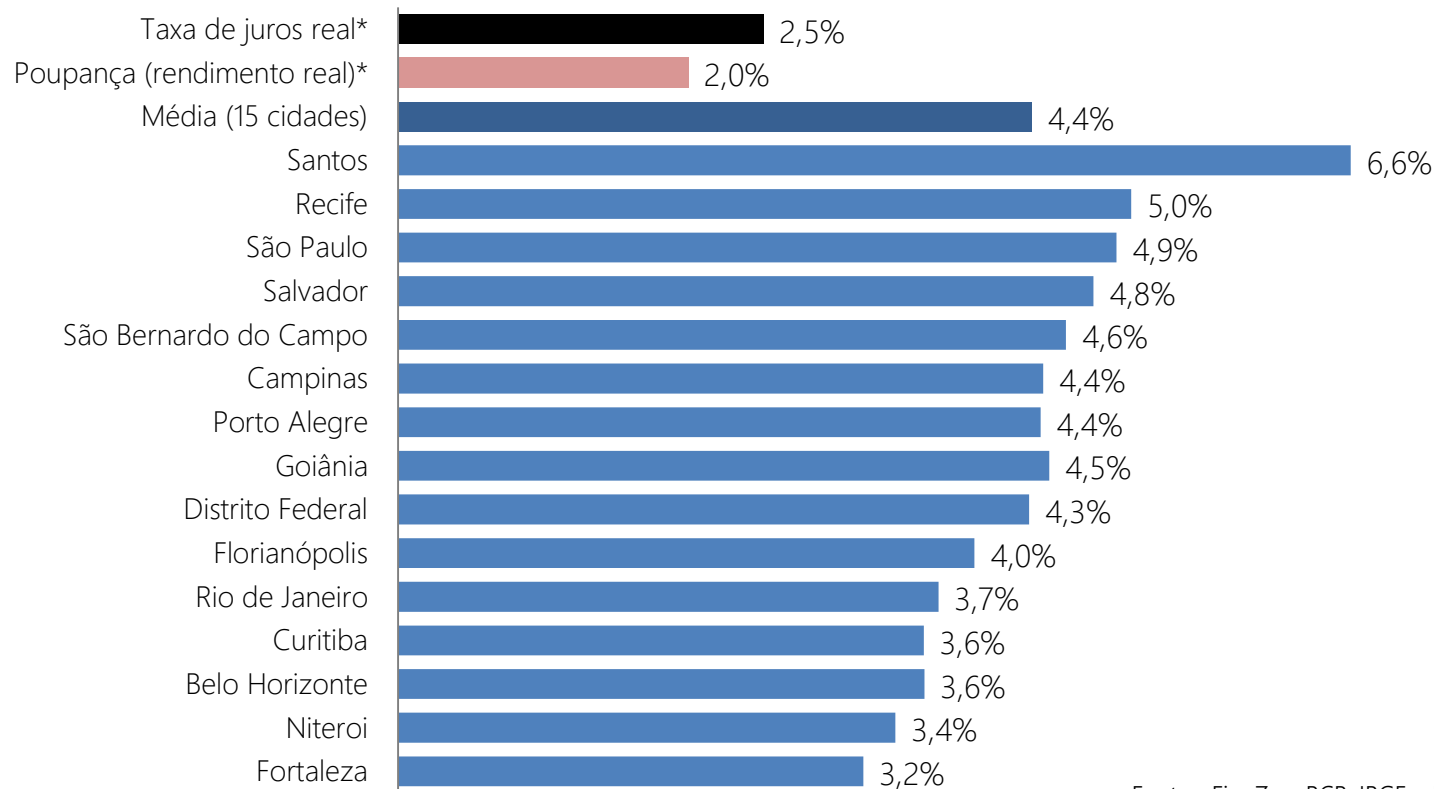
Variação acumulada no ano



Fonte: FipeZap.

Rentabilidade do aluguel

Taxas anualizadas



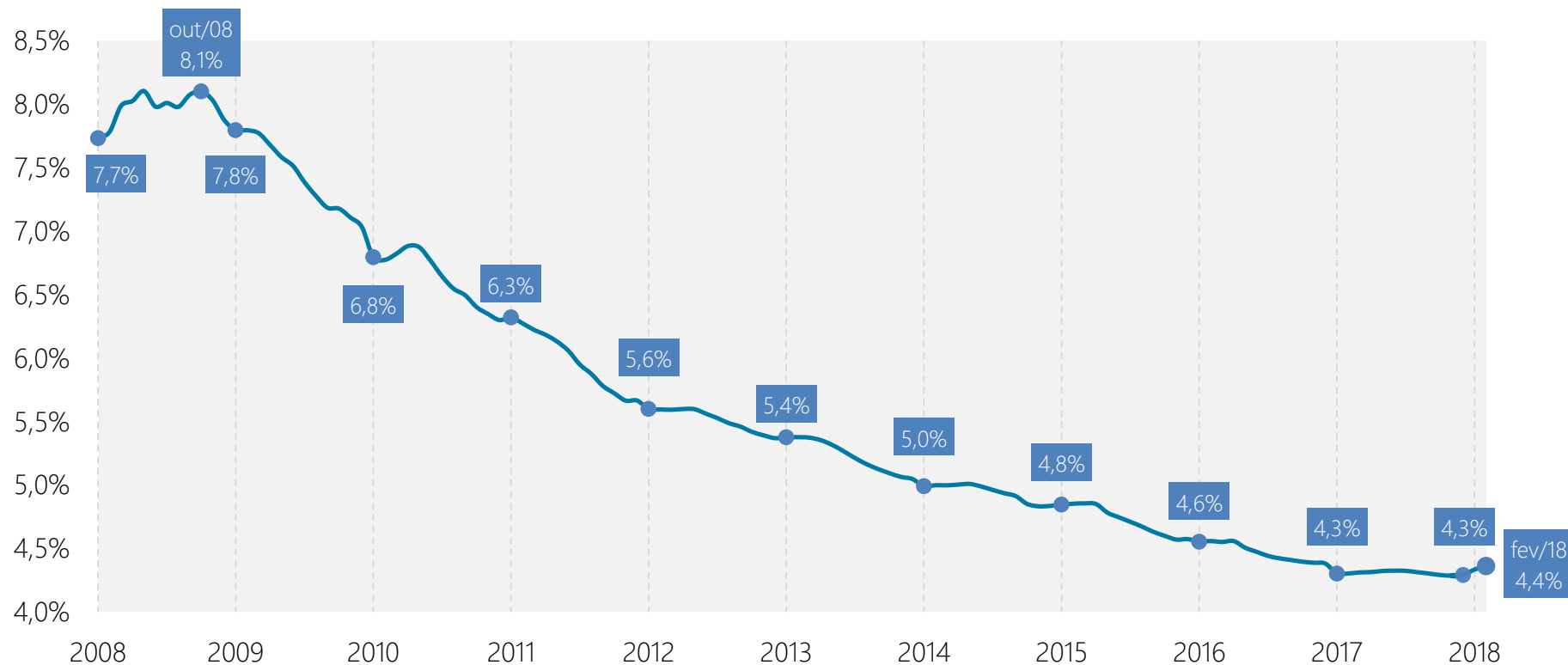
Fontes: FipeZap, BCB, IBGE e BM&F.

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