



Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas



Índice

fipezap

residencial - aluguel

Março/2018

Preços de locação têm nova alta (+0,54%) em março de 2018

Na variação acumulada nos últimos 12 meses, Índice FipeZap de Locação tem primeira alta desde maio de 2015

O Índice FipeZap de Locação - que acompanha o preço de aluguel de imóveis em 15 cidades brasileiras* - registrou alta de 0,54% em março de 2018, superando a inflação do período medida pelo IPCA/IBGE (+0,09%). Quase todas as cidades monitoradas pelo Índice FipeZap acompanharam o movimento de alta no preço médio, com destaque para as variações observadas em Goiânia (+1,85%), Salvador (+1,07%) e Recife (+0,99%). De forma diversa, apenas três cidades registraram queda nos preços: Niterói (-0,32%), Curitiba (-0,22%) e São Bernardo do Campo (-0,18%). Com a quarta alta consecutiva, os preços de locação residencial acumulam alta de 1,47% em 2018, face à inflação acumulada de 0,70% (IPCA/IBGE) no período.

Considerando os últimos 12 meses, o Índice FipeZap de Locação passou a indicar alta nominal de 0,30%. O primeiro resultado positivo desde maio/2015 é influenciado pelo comportamento dos preços em cidades como Curitiba (+7,52%), Florianópolis (+5,37%) e Salvador (+5,29%). Já entre as regiões que acumulam queda no preço médio nos últimos 12 meses, destacaram-se Rio de Janeiro (-7,40%), Niterói (-5,23%) e Fortaleza (-4,30%). Tendo em conta a inflação acumulada pelo IPCA (+2,84%), o Índice FipeZap de Locação ainda registra queda real de 2,32% nos últimos 12 meses.

Em março de 2018, o valor médio do aluguel de imóveis nas cidades monitoradas foi de R\$ 28,38/m². São Paulo se manteve como a cidade com o maior valor médio por m² do país (R\$ 36,45/m²), seguida por Rio de Janeiro (R\$ 31,26/m²) e Santos (R\$ 29,04/m²). Já entre as cidades com o valor do aluguel mais barato por m² no mês de análise, destacaram-se Goiânia (R\$ 15,88/m²), Fortaleza (R\$ 16,18/m²) e Curitiba (R\$ 17,36/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 se avaliar a atratividade do mercado imobiliário em relação a outras opções de investimento disponíveis. Em março 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

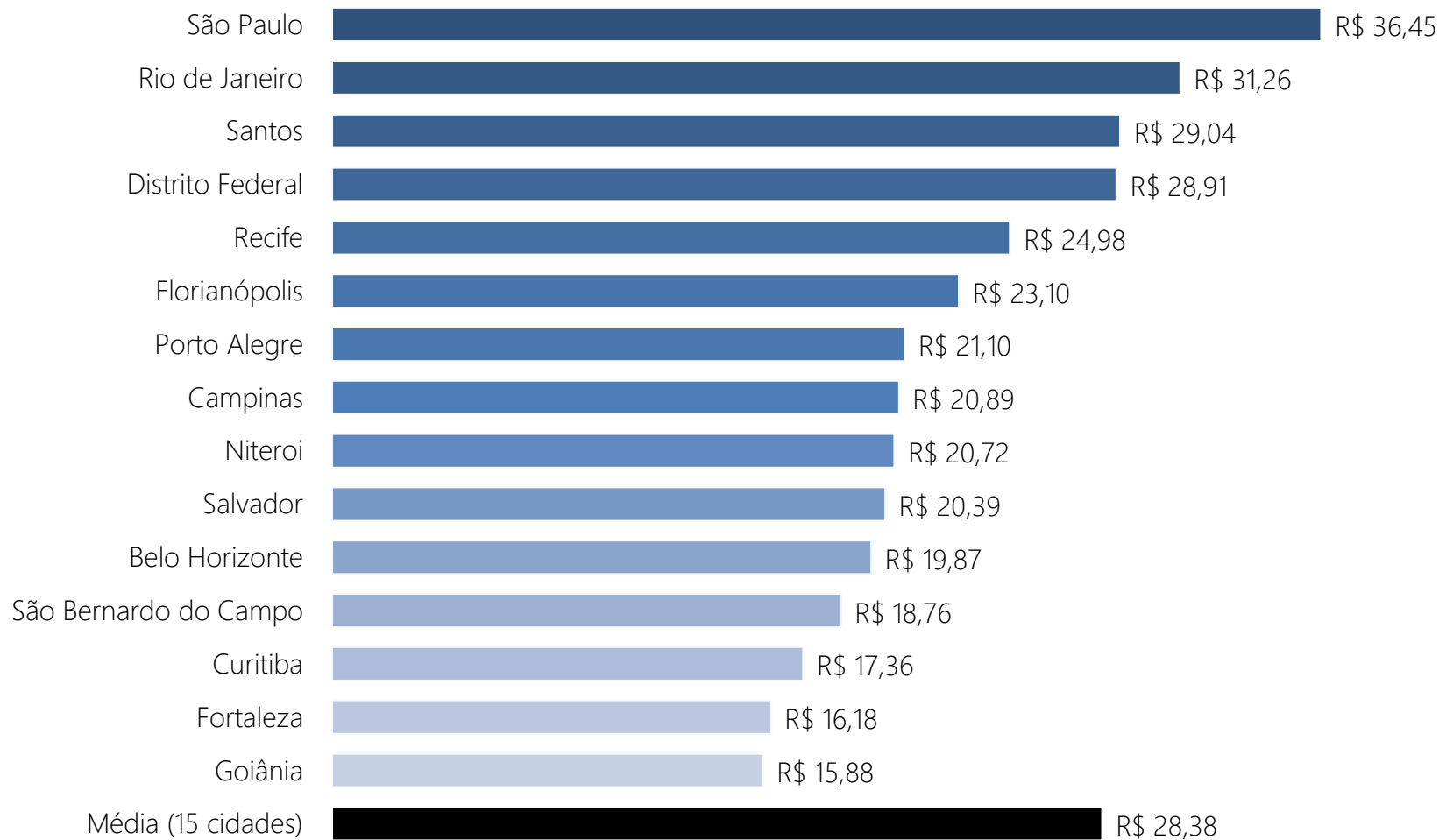


| Região | Variação Mensal | | Variação em 2018 (acumulada no ano) | Variação Anual (últimos 12 meses) |
|-----------------------|-----------------|-----------|--|--------------------------------------|
| | Março | Fevereiro | | |
| Média (15 cidades) | +0,54% | +0,58% | +1,47% | +0,30% |
| IPCA (IBGE) | +0,09% | +0,32% | +0,70% | +2,68% |
| IGP-M (FGV) | +0,64% | +0,07% | +1,48% | +0,20% |
| São Paulo | +0,76% | +0,87% | +2,28% | +3,64% |
| Rio de Janeiro | +0,15% | +0,20% | +0,25% | -7,40% |
| Belo Horizonte | +0,33% | -0,07% | +0,03% | +0,80% |
| Distrito Federal | +0,83% | +0,61% | +1,74% | +2,14% |
| Salvador | +1,07% | +1,59% | +3,80% | +5,29% |
| Fortaleza | +0,54% | -0,19% | +0,16% | -4,30% |
| Recife | +0,99% | +0,88% | +2,88% | +4,28% |
| Porto Alegre | +0,29% | +0,19% | +0,33% | -0,44% |
| Curitiba | -0,22% | +0,49% | +1,54% | +7,52% |
| Florianópolis | +0,67% | +1,37% | +3,42% | +5,37% |
| São Bernardo do Campo | -0,18% | +0,42% | -0,09% | +3,07% |
| Niterói | -0,32% | +0,25% | -0,20% | -5,23% |
| Campinas | +0,62% | +0,57% | +1,60% | -1,94% |
| Santos | +0,48% | +0,25% | +1,14% | +2,49% |
| Goiânia | +1,85% | +1,65% | +4,00% | +1,47% |

Fonte: FipeZap.

Preço médio anunciado por cidade

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



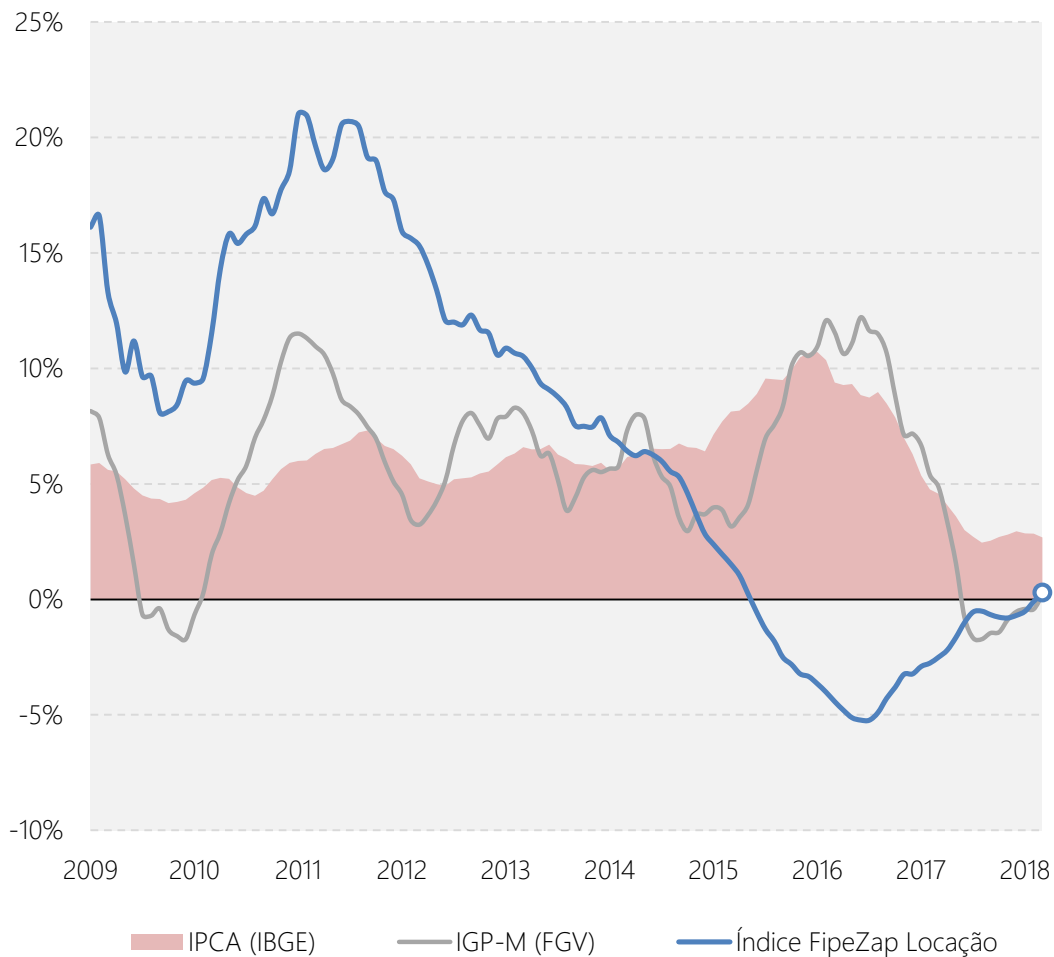
Fonte: FipeZap.

Março/2018

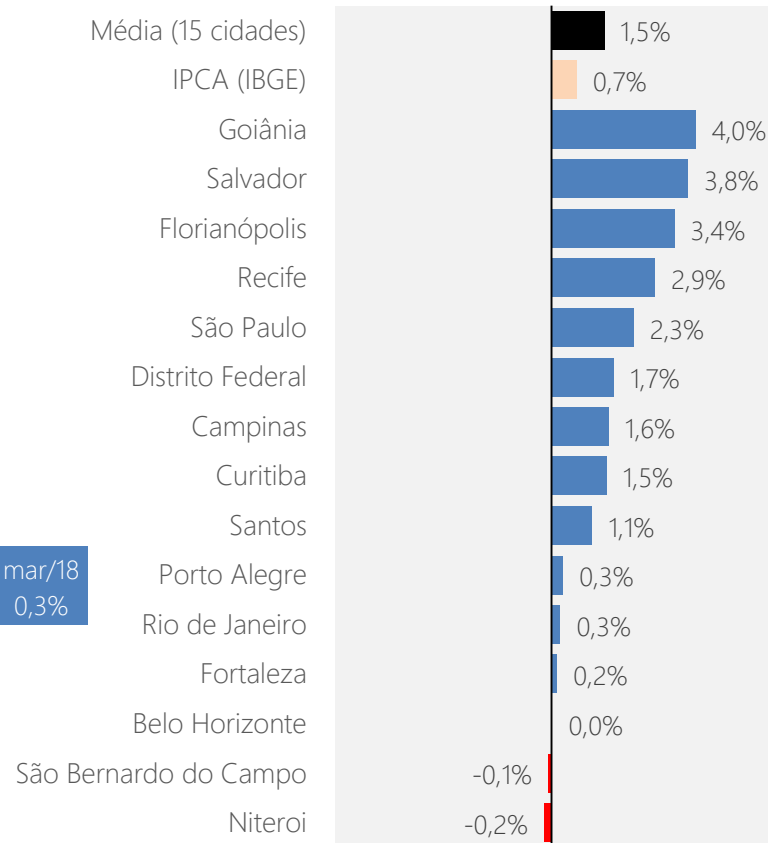
Variação do Índice FipeZap de Locação



Variação nos últimos 12 meses



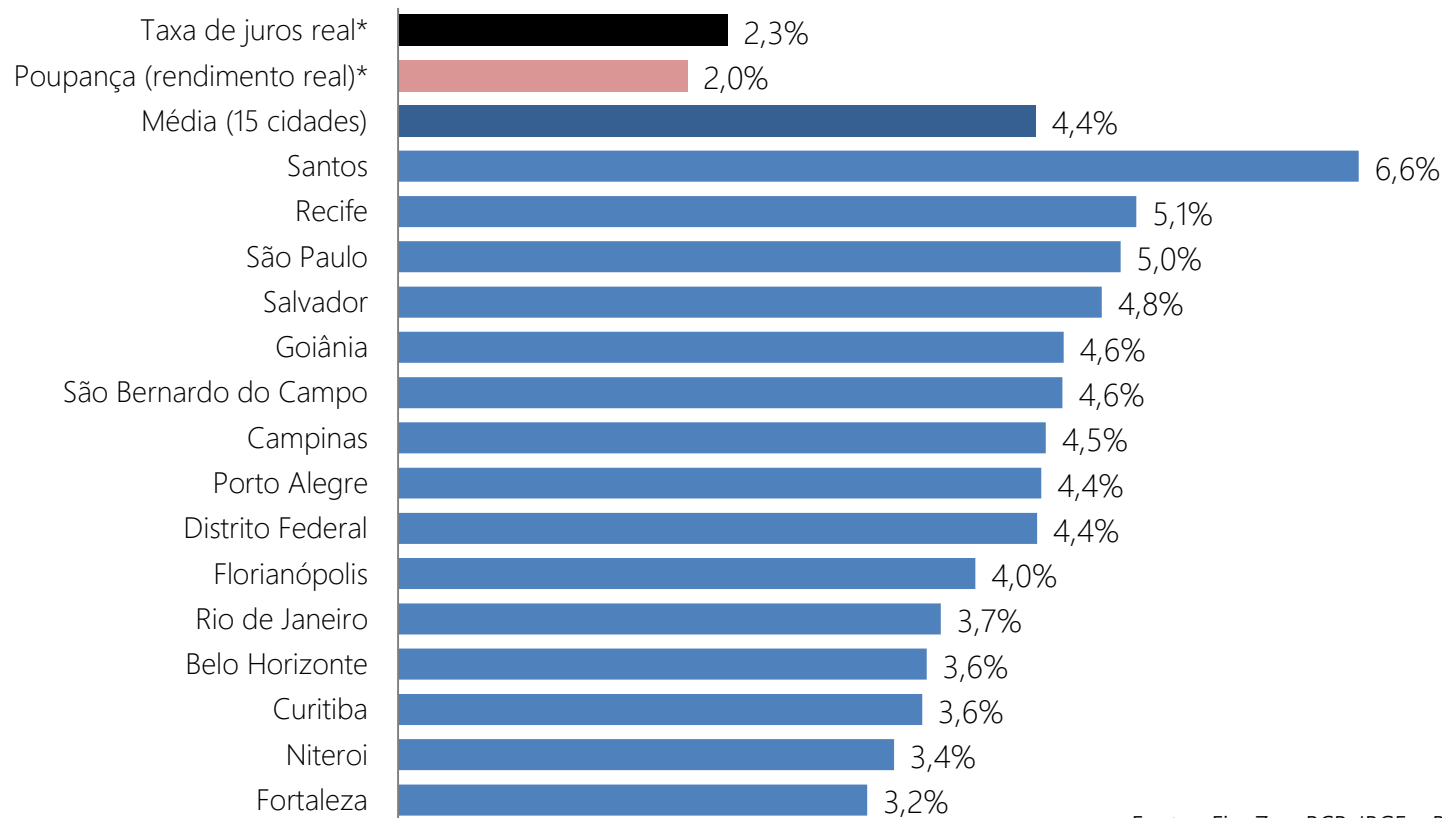
Variação acumulada no ano



Fonte: FipeZap.

Rentabilidade do aluguel

Taxas anualizadas



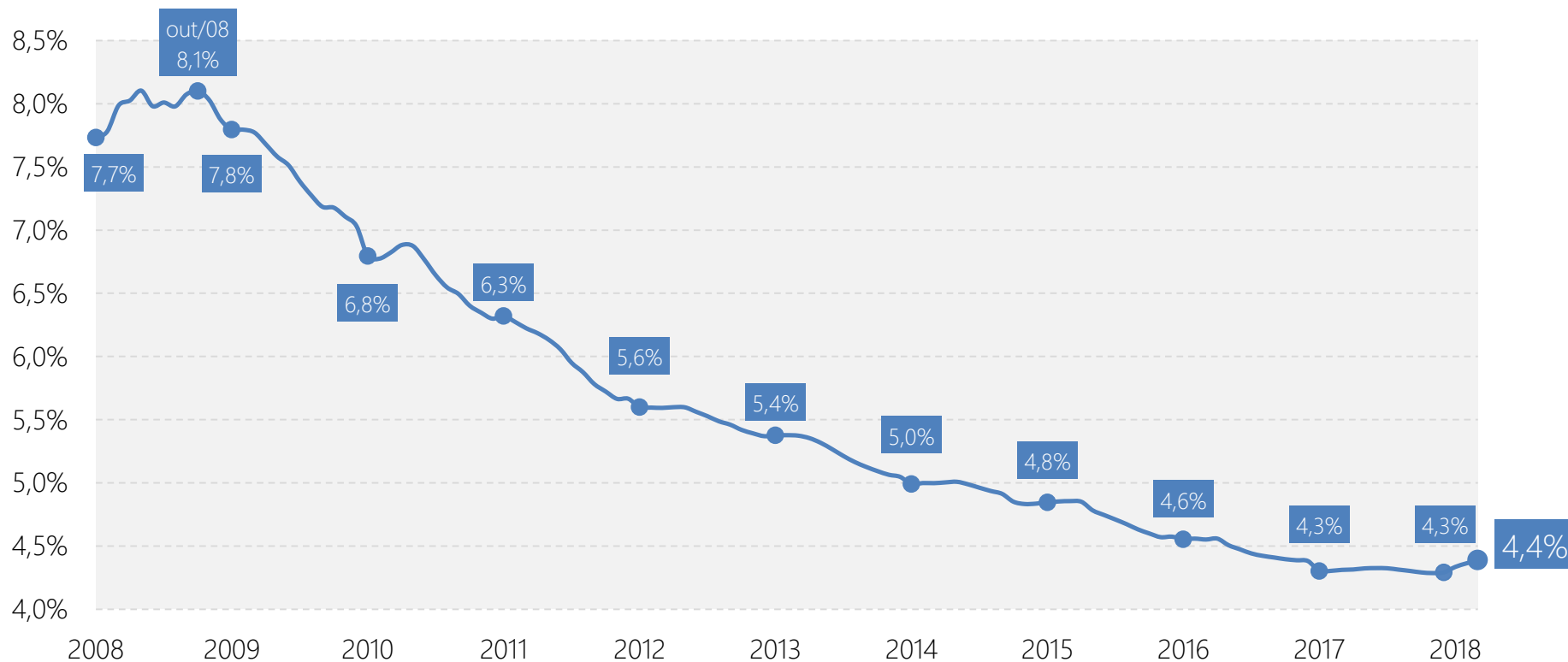
Fontes: FipeZap, BCB, IBGE e BM&F.

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