

fipe

grupo ZAP

ÍNDICE

fipe ZAP

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

INFORME DE ABRIL DE 2018

Após quinta alta consecutiva, preço de locação residencial já avança 1,77% em 2018

Variação de preço calculada pelo Índice FipeZap até abril deste ano supera a inflação de 0,92% medida pelo IPCA

O **Índice FipeZap de Locação Residencial** - que acompanha o preço de aluguel de imóveis em 15 cidades brasileiras* - registrou alta de 0,29% em abril de 2018, superando a inflação do período medida pelo IPCA/IBGE (+0,22%) no mês.

- **Último mês:** 9 das 15 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap acompanharam o movimento de alta no preço médio do aluguel residencial, com destaque para as variações observadas no Distrito Federal (+1,50%), em Goiânia (+1,07%) e em Belo Horizonte (+0,66%). Já entre as cidades que registraram queda nos preços de locação residencial no período, vale a pena destacar: Curitiba (-1,10%), Florianópolis (-0,54%) e Niterói (-0,38%).
- **Balanço parcial de 2018:** com a quinta alta consecutiva, o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula alta de 1,77% em 2018, face à inflação de 0,92% (IPCA). Nesse intervalo, vale notar, apenas 2 das 15 cidades apresentam queda nominal no preço: Niterói (-0,59%) e São Bernardo do Campo (-0,24%).
- **Análise dos últimos 12 meses:** o Índice FipeZap de Locação Residencial aponta alta nominal de 0,50%. O resultado positivo, em boa medida, é influenciado pelo avanço do preço do aluguel residencial em 10 das 15 cidades monitoradas pelo índice, incluindo: Curitiba (+5,05%), Salvador (+4,90%) e Florianópolis (+4,55%) Entre as cidades com queda nominal de preço, destacam-se: Rio de Janeiro (-6,95%), Niterói (-5,60%) e Fortaleza (-3,11%). Finalmente, considerando a inflação acumulada de 2,76% (IPCA), o Índice FipeZap de Locação Residencial registra queda real de 2,20% nos últimos 12 meses.
- **Preço médio do aluguel residencial:** em abril de 2018, o valor médio do aluguel de imóveis nas cidades monitoradas foi de R\$ 28,47/m². Entre elas, São Paulo foi a cidade com o maior valor médio por m² (R\$ 36,59/m²), seguida por Rio de Janeiro (R\$ 31,31/m²) e Distrito Federal (R\$ 29,34/m²). Já entre as cidades com aluguel mais barato por m², destacaram-se: Goiânia (R\$ 16,07/m²), Fortaleza (R\$ 16,22/m²) e Curitiba (R\$ 17,17/m²).
- **Rentabilidade do aluguel:** 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. O indicador é relevante, em particular, para se avaliar a atratividade do mercado imobiliário em relação a outras opções de investimento disponíveis. Em abril de 2018, o retorno médio anualizado do aluguel foi estimado em 4,4%.

Nota (*): os preços considerados se referem a anúncios para novos aluguéis. O Índice FipeZap não incorpora em seu cálculo a correção dos aluguéis vigentes, cujos valores são reajustados periodicamente de acordo com o especificado em contrato. Como resultado, o Índice FipeZap de Locação Residencial capta de forma mais dinâmica a evolução da oferta e da demanda por moradia ao longo do tempo.

O **Índice FipeZap de Locação Residencial**, 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 veiculados na Internet. A metodologia utilizada para o cálculo do **Índice FipeZap** encontra-se disponível em <http://www.fipe.org.br>

PRINCIPAIS RESULTADOS

Variação do preço de locação residencial no mês, no ano e nos últimos 12 meses (%)

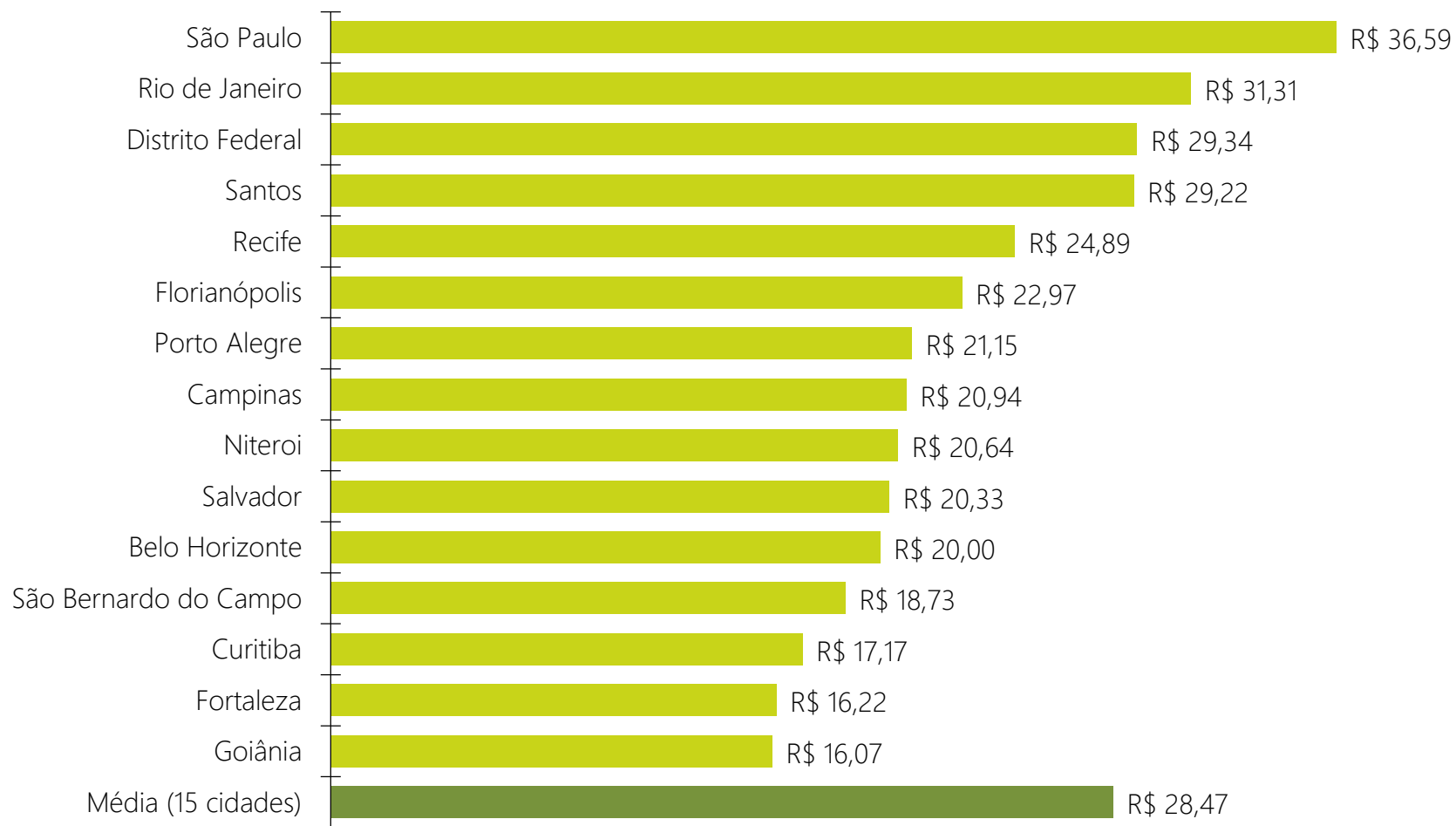


Região	Variação Mensal		Variação em 2018 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
	Abril	Março		
Média (15 cidades)	+0,29%	+0,54%	+1,77%	+0,50%
IPCA (IBGE)	+0,22%	+0,09%	+0,92%	+2,76%
IGP-M (FGV)	+0,57%	+0,64%	+2,05%	+1,90%
São Paulo	+0,39%	+0,76%	+2,68%	+3,57%
Rio de Janeiro	+0,15%	+0,15%	+0,40%	-6,95%
Belo Horizonte	+0,66%	+0,33%	+0,69%	+1,34%
Distrito Federal	+1,50%	+0,83%	+3,26%	+3,75%
Salvador	-0,28%	+1,07%	+3,51%	+4,90%
Fortaleza	+0,30%	+0,54%	+0,46%	-3,11%
Recife	-0,36%	+0,99%	+2,51%	+4,46%
Porto Alegre	+0,26%	+0,29%	+0,59%	-0,38%
Curitiba	-1,10%	-0,22%	+0,42%	+5,05%
Florianópolis	-0,54%	+0,67%	+2,86%	+4,55%
São Bernardo do Campo	-0,15%	-0,18%	-0,24%	+2,01%
Niterói	-0,38%	-0,32%	-0,59%	-5,60%
Campinas	+0,25%	+0,62%	+1,85%	-1,21%
Santos	+0,64%	+0,48%	+1,78%	+2,64%
Goiânia	+1,22%	+1,85%	+5,27%	+3,44%

Fonte: FipeZap.

PREÇO MÉDIO POR CIDADE

Comparativo do preço médio de locação residencial em abril de 2018 (R\$/m²)



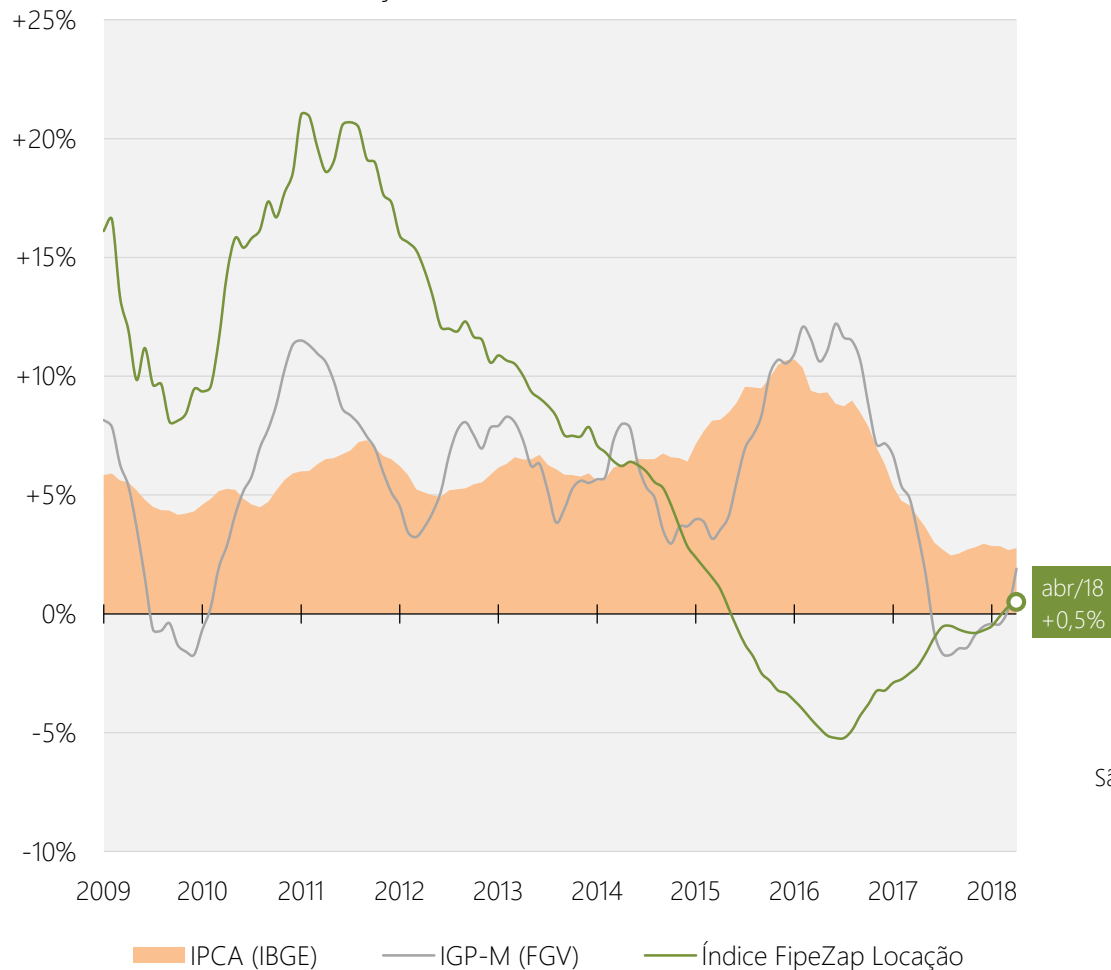
Fonte: FipeZap.

VARIAÇÃO DE ÍNDICE FIPEZAP

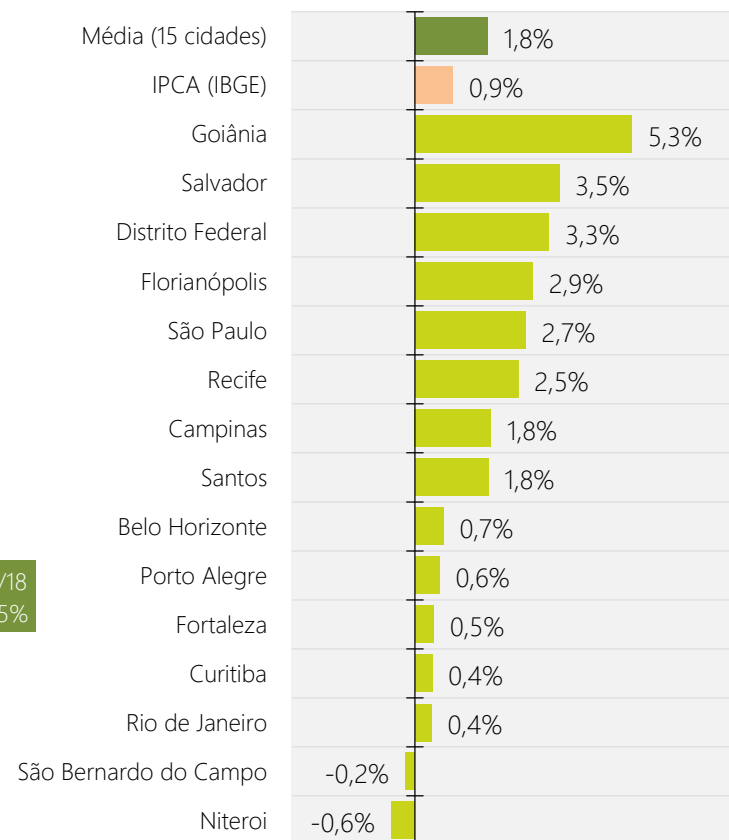
Comportamento do preço médio de locação residencial (%)



Varição acumulada em 12 meses



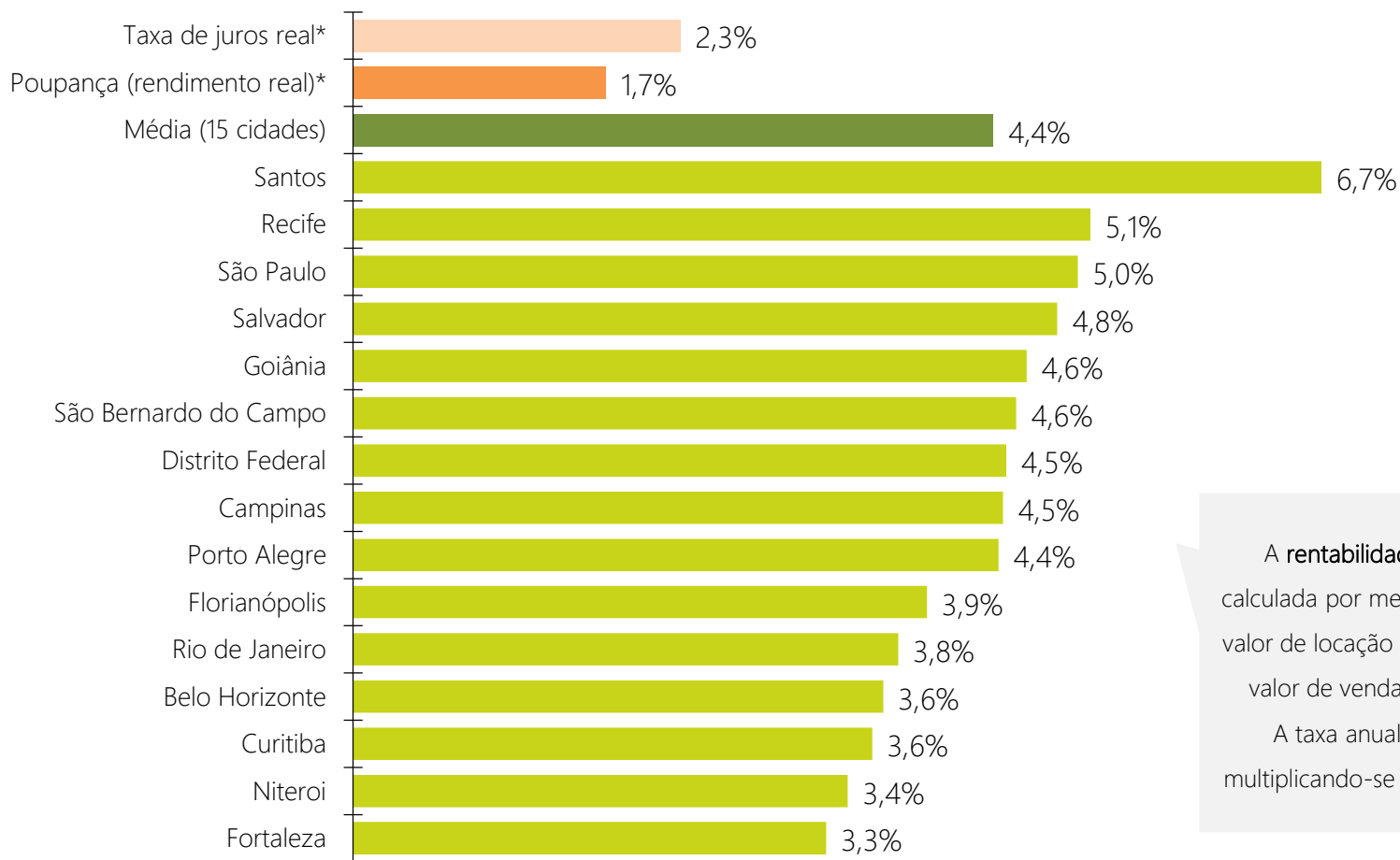
Varição acumulada em 2018



Fonte: FipeZap.

RENTABILIDADE DO ALUGUEL RESIDENCIAL

Comparação da rentabilidade do aluguel entre cidades (% anualizada)

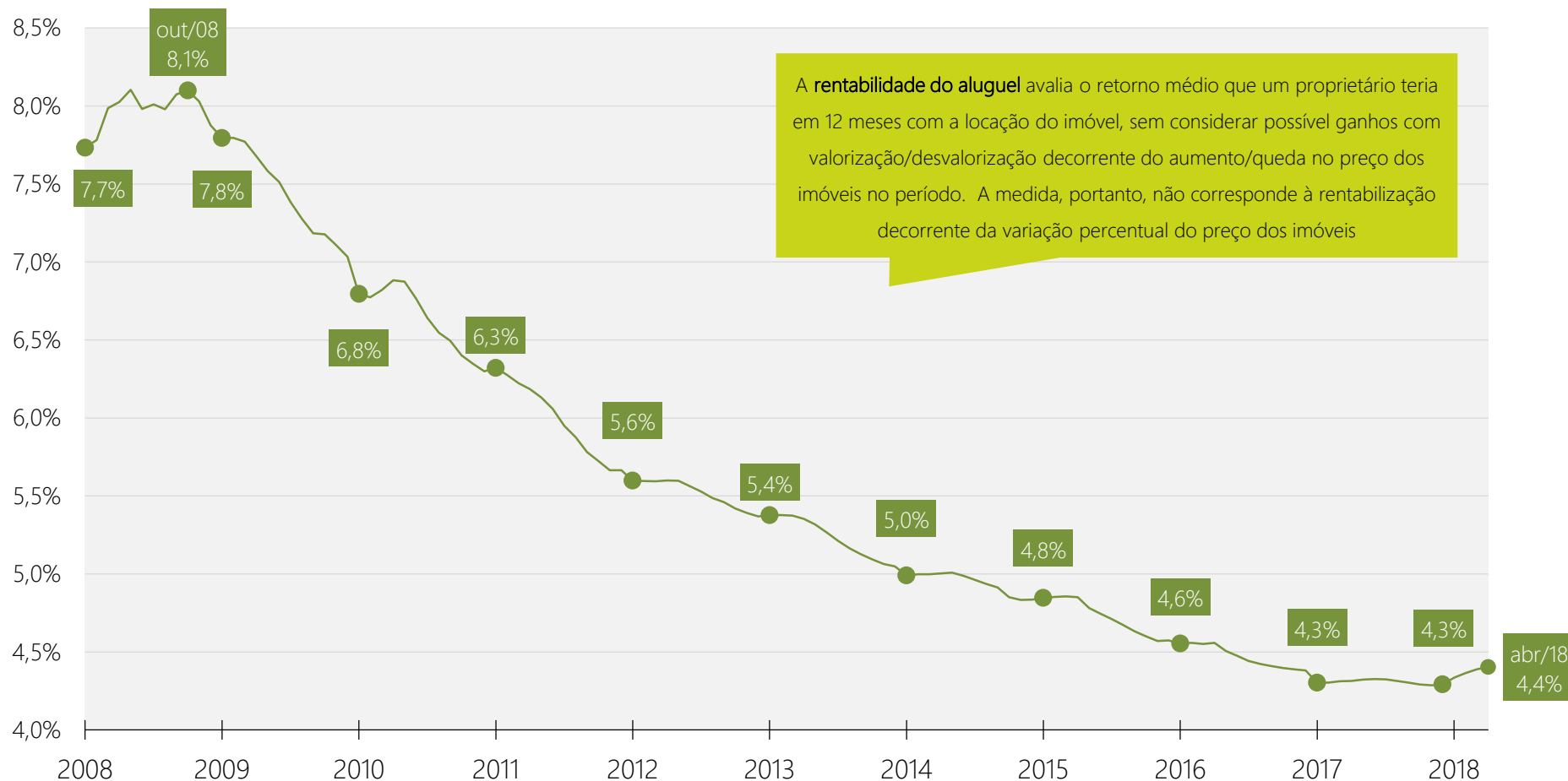


A rentabilidade do aluguel é calculada por meio da razão entre o valor de locação mensal (R\$/m²) e o valor de venda mensal (R\$/m²). A taxa anualizada é obtida multiplicando-se o resultado por 12

Fontes: FipeZap, BCB, IBGE e BM&F. Nota: (*) a taxa de juros real de comparação é calculada utilizando 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 RESIDENCIAL

Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel (% anualizada)



Fonte: FipeZap.

fipe

grupo ZAP

ÍNDICE

fipe ZAP

DE PREÇOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS

metodologia e séries históricas: www.fipe.org.br

mais informações: www.fipezap.com.br

contato: fipezap@fipe.org.br