

fipe

grupo ZAP

ÍNDICE

fipe ZAP

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

INFORME DE JUNHO DE 2018

Índice FipeZap de Locação Residencial encerra junho próximo da estabilidade

Com o resultado, preço médio de locação residencial tem alta de 1,93% no primeiro semestre, mantendo-se abaixo da inflação no período

O **Índice FipeZap de Locação Residencial** - que acompanha o preço de aluguel de imóveis em 15 cidades brasileiras* - manteve-se praticamente estável no mês de junho, com variação nominal de +0,03% frente a maio. Comparativamente, a inflação medida pelo IPCA (IBGE) foi de 1,26% no mesmo período.

- **Último mês:** 8 das 15 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap acompanharam o movimento de alta no preço médio do aluguel residencial, com destaque para as variações observadas em Curitiba (+0,95%), Recife (+0,72%) e São Bernardo do Campo (+0,44%). Já entre as cidades que registraram queda nos preços de locação residencial no período, vale citar: Rio de Janeiro (-0,66%), Salvador (-0,63%) e Florianópolis (-0,54%).
- **Balanço parcial de 2018:** o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula alta de 1,93% no primeiro semestre, face à inflação de 2,60% (IPCA/IBGE). Entre as cidades monitoradas, apenas 3 registraram recuo no preço nominal médio: Niterói (-1,41%), Rio de Janeiro (-0,48%) e São Bernardo do Campo (-0,23%).
- **Análise dos últimos 12 meses:** o Índice FipeZap de Locação Residencial aponta alta nominal de 0,75%. O resultado positivo, em boa medida, é influenciado pelo avanço do preço do aluguel residencial em 11 das 15 cidades monitoradas, com destaque para: Recife (+7,29%), Goiânia (+5,98%) e Distrito Federal (+5,04%). Entre as cidades com queda nominal de preço, é possível elencar: Niterói (-6,71%), Rio de Janeiro (-6,14%), e Fortaleza (-1,15%). Considerando a inflação acumulada de 4,39% (IPCA/IBGE) nos últimos 12 meses, o Índice FipeZap de Locação Residencial registra queda real de 3,49% no período.
- **Preço médio do aluguel residencial:** em junho de 2018, o valor médio do aluguel de imóveis nas cidades monitoradas foi de R\$ 28,51/m². Entre elas, São Paulo foi a cidade com o maior valor médio por m² (R\$ 36,74/m²), seguida por Rio de Janeiro (R\$ 31,03/m²) e Distrito Federal (R\$ 29,74/m²). Já entre as cidades com menor valor de aluguel entre as monitoradas, pode-se citar: Goiânia (R\$ 16,10/m²), Fortaleza (R\$ 16,17/m²) e Curitiba (R\$ 17,29/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 junho de 2018, especificamente, o retorno médio anualizado do aluguel manteve-se 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

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

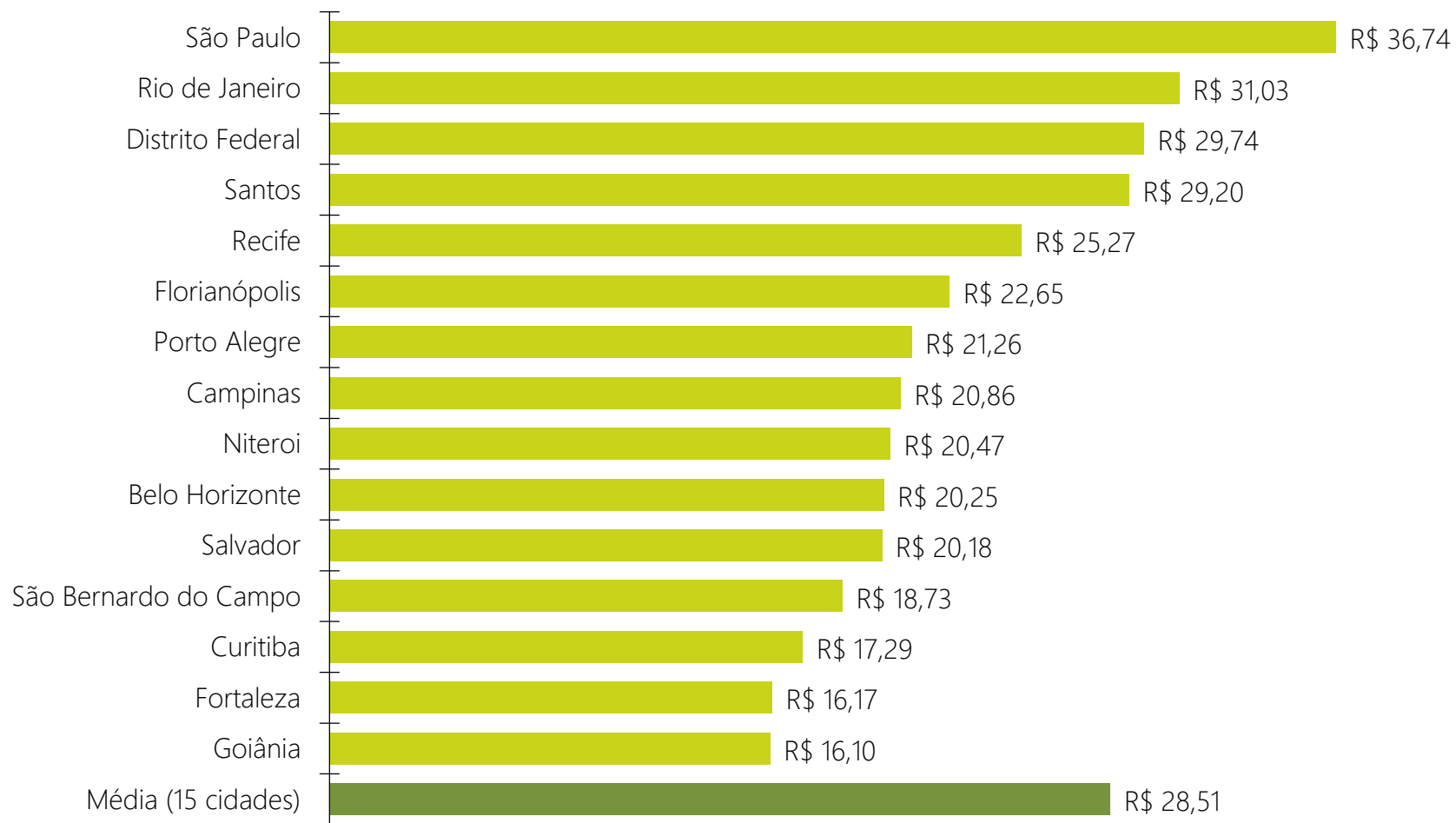


Região	Variação Mensal		Variação em 2018 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
	Junho	Maio		
Média (15 cidades)	+0,03%	+0,13%	+1,93%	+0,75%
IPCA (IBGE)	+1,26%	+0,40%	+2,60%	+4,39%
IGP-M (FGV)	+1,87%	+1,38%	+5,40%	+6,94%
São Paulo	+0,28%	+0,13%	+3,11%	+2,91%
Rio de Janeiro	-0,66%	-0,22%	-0,48%	-6,14%
Belo Horizonte	+0,39%	+0,88%	+1,97%	+2,52%
Distrito Federal	+0,42%	+0,94%	+4,66%	+5,04%
Salvador	-0,63%	-0,12%	+2,73%	+4,35%
Fortaleza	-0,54%	+0,21%	+0,12%	-1,15%
Recife	+0,72%	+0,80%	+4,08%	+7,29%
Porto Alegre	+0,37%	+0,12%	+1,09%	-0,29%
Curitiba	+0,95%	-0,25%	+1,12%	+4,20%
Florianópolis	-0,54%	-0,89%	+1,40%	+1,21%
São Bernardo do Campo	+0,44%	-0,42%	-0,23%	+0,09%
Niterói	-0,24%	-0,59%	-1,41%	-6,71%
Campinas	-0,25%	-0,15%	+1,45%	+0,10%
Santos	+0,01%	-0,07%	+1,72%	+1,36%
Goiânia	-0,30%	+0,46%	+5,43%	+5,98%

Fonte: FipeZap.

PREÇO MÉDIO POR CIDADE

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



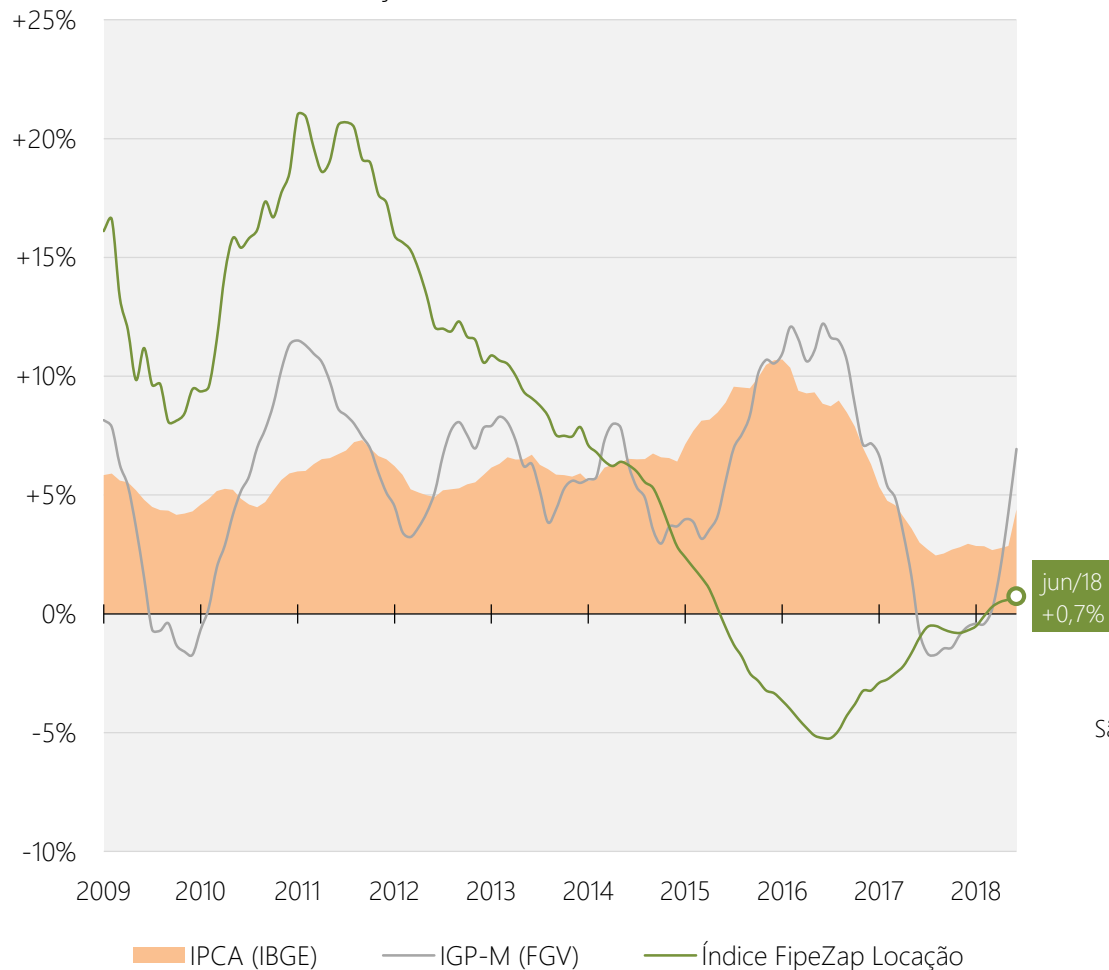
Fonte: FipeZap.

VARIAÇÃO DE ÍNDICE FIPEZAP

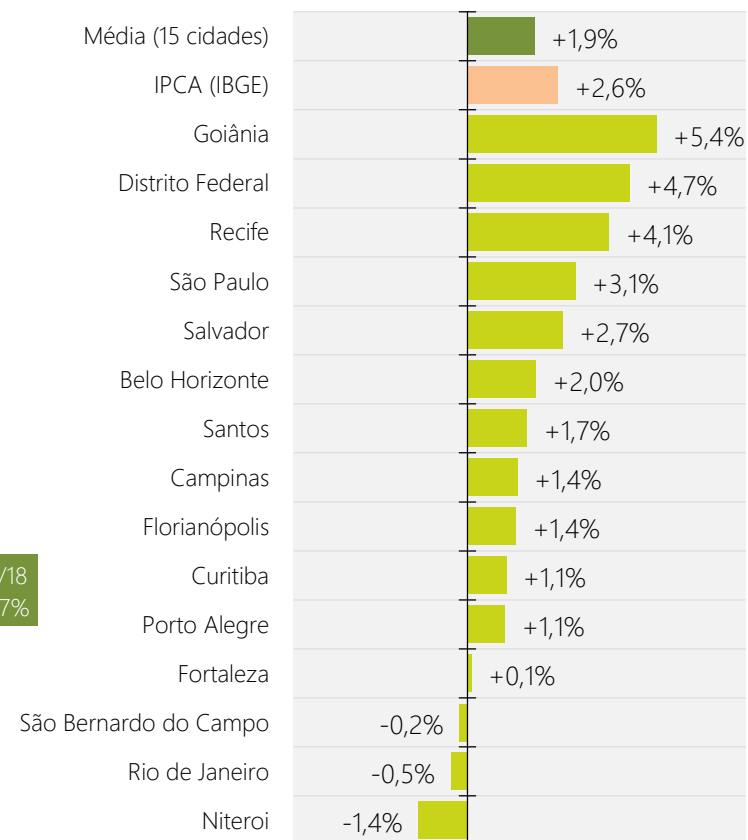
Comportamento do preço médio de locação residencial (%)



Varição acumulada em 12 meses



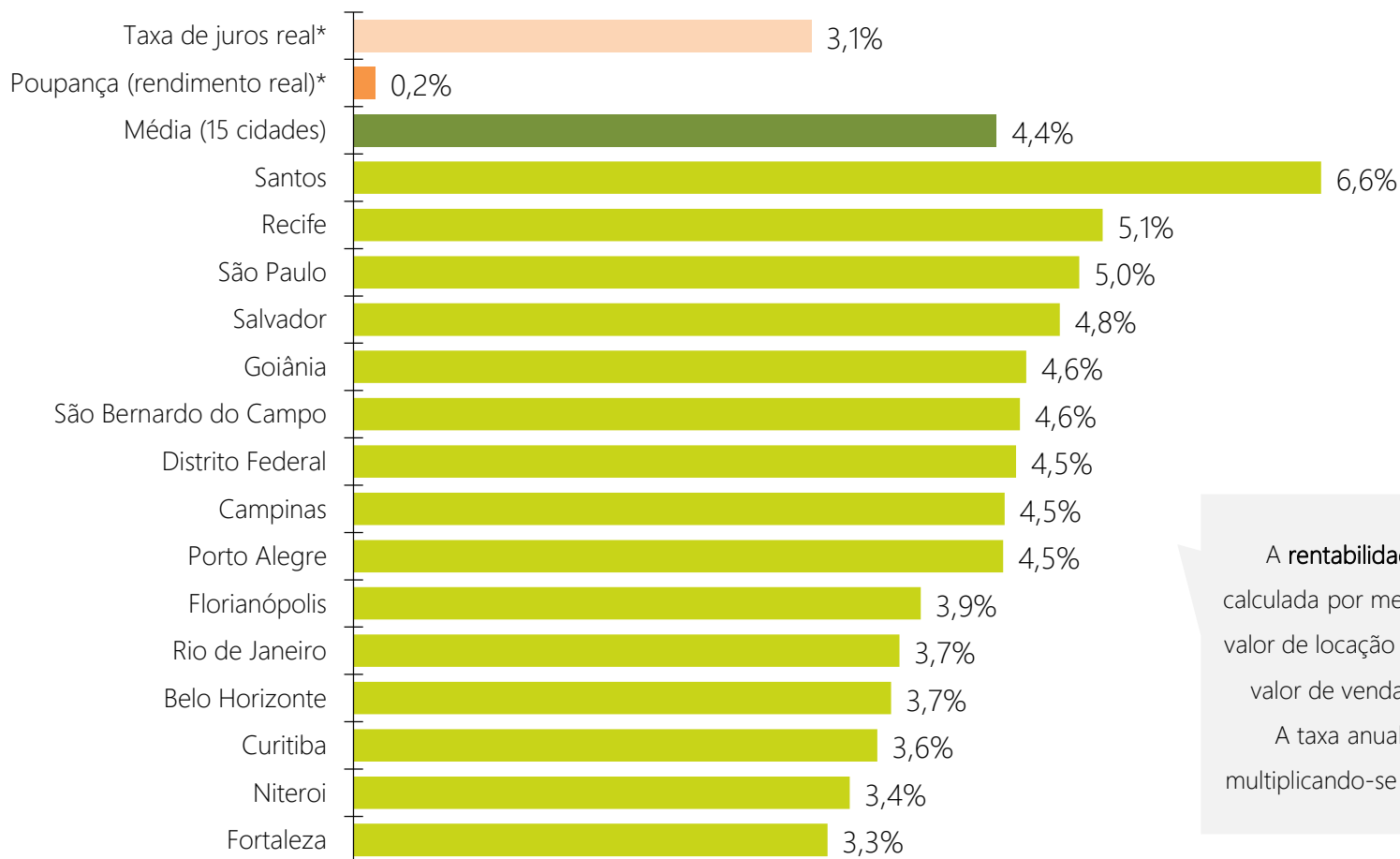
Varição acumulada em 2018



Fonte: FipeZap.

RENTABILIDADE DO ALUGUEL RESIDENCIAL

Comparação da rentabilidade do aluguel entre cidades (% anualizada)

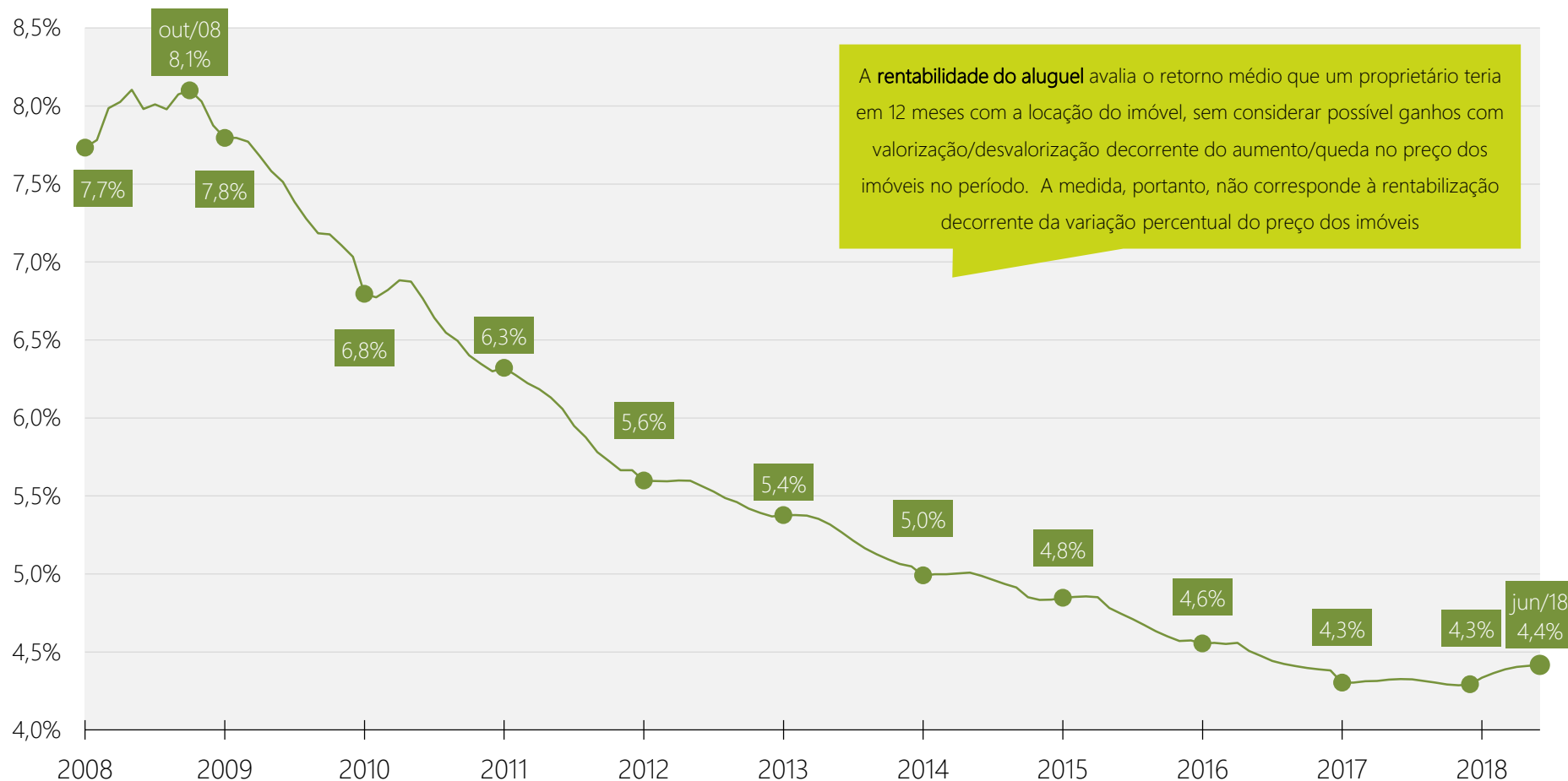


A rentabilidade do aluguel é calculada por meio da razão entre o valor de locação mensal (R\$/m²) e o valor de venda mensal (R\$/m²). A taxa anualizada é obtida multiplicando-se o resultado por 12

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 real equivale ao rendimento nominal do último mês disponível anualizado descontado da inflação acumulada nos últimos 12 meses.

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