

fipe

grupo ZAP

ÍNDICE

fipe ZAP

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

INFORME DE OUTUBRO DE 2018

Preços de locação de imóveis residenciais permanecem estáveis em outubro

Com o resultado, preço médio do aluguel acumula alta nominal de 2,02% em 2018, permanecendo abaixo da inflação registrada no período

De acordo com o **Índice FipeZap de Locação Residencial** - que acompanha o preço de aluguel de imóveis em 15 cidades brasileiras* - o valor médio de locação de imóveis residenciais encerrou outubro com estabilidade frente a setembro (-0,04%). Comparativamente, a inflação medida pelo IPCA (IBGE) foi de 0,45% no período.

- **Último mês:** 8 das 15 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap apresentaram alta igual ou superior a 0,10% no preço médio do aluguel residencial no mês de outubro, com destaque para as variações observadas em São Bernardo do Campo (+2,98%), Belo Horizonte (+0,99%) e Florianópolis (+0,61%). Já entre as cidades que registraram queda nos preços de locação residencial no último o período, vale citar: Santos (-0,60%), Rio de Janeiro (-0,43%) e Recife (-0,33%).
- **Balanço parcial de 2018:** o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula alta nominal de 2,02% até outubro, variação inferior à inflação de 3,84% (IPCA/IBGE). Entre as 15 cidades monitoradas, apenas 3 registraram recuo no preço nominal: Fortaleza (-2,95%), Rio de Janeiro (-2,81%) e Niterói (-1,89%). Por outro lado, entre as cidades que acumularam alta nominal de preço, as maiores variações foram observadas em: São Bernardo do Campo (+7,38%), Recife (+7,22%) e Curitiba (+5,54%).
- **Análise dos últimos 12 meses:** o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula alta nominal de 1,97% no período, variação inferior à inflação medida pelo IPCA (IBGE), de 4,59%. O comportamento do Índice nesse horizonte mais amplo é influenciado pelo avanço do valor médio do aluguel residencial na maior parte das cidades monitoradas, com destaque para as variações em: Recife (+8,51%), Curitiba (+7,09%) e São Bernardo do Campo (+6,77%). Já entre as cidades que apresentaram queda nominal de preço nos últimos 12 meses, é possível citar: Fortaleza (-3,92%) : Niterói (-3,90%), e Rio de Janeiro (-3,66%).
- **Preço médio do aluguel residencial:** em outubro de 2018, o valor médio do aluguel de imóveis nas cidades monitoradas foi de R\$ 28,50/m². Entre elas, São Paulo foi a cidade com o maior valor médio de locação por m² (R\$ 36,87/m²), seguida por Rio de Janeiro (R\$ 30,31/m²) e Distrito Federal (R\$ 29,44/m²) no mês. Já entre as cidades com menor valor de aluguel entre as monitoradas pelo Índice FipeZap, elencam-se: Fortaleza (R\$ 15,67/m²), Goiânia (R\$ 15,85/m²) e Curitiba (R\$ 18,04/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. Com ligeiro aumento frente ao patamar de 2017, o retorno médio anualizado do aluguel manteve-se em 4,4% em outubro.

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 (%)

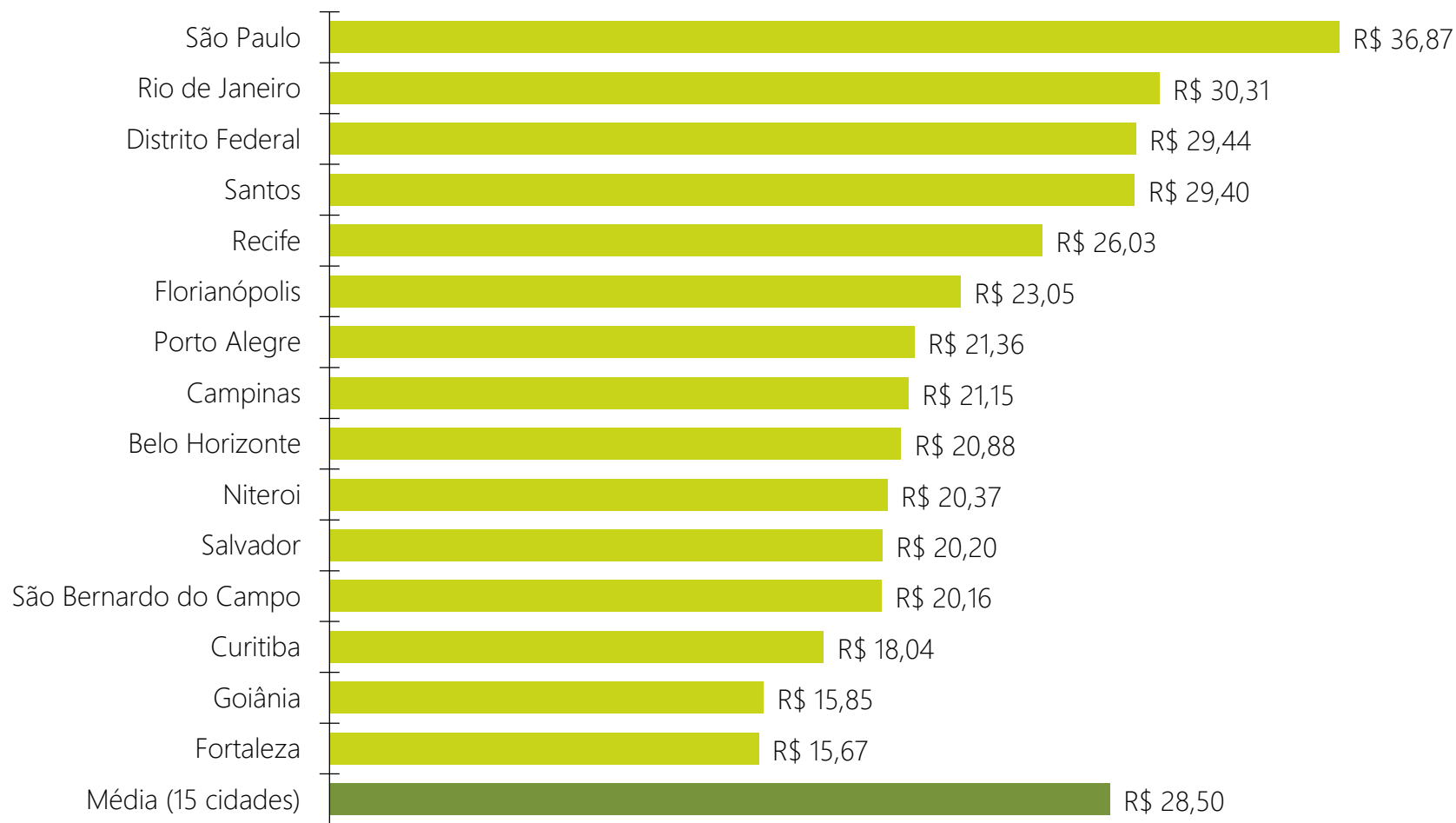


Região	Variação Mensal		Variação em 2018 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
	Outubro	Setembro		
Média (15 cidades)	-0,04%	-0,01%	+2,02%	+1,97%
IPCA (IBGE)	+0,45%	+0,48%	+3,84%	+4,59%
IGP-M (FGV)	+0,57%	+1,52%	+8,53%	+10,07%
São Paulo	-0,23%	-0,18%	+3,45%	+3,90%
Rio de Janeiro	-0,43%	-0,54%	-2,81%	-3,66%
Belo Horizonte	+0,99%	+1,13%	+5,11%	+4,55%
Distrito Federal	-0,23%	-0,21%	+3,61%	+3,44%
Salvador	+0,31%	+0,25%	+2,83%	+3,32%
Fortaleza	+0,56%	-1,32%	-2,95%	-3,92%
Recife	-0,33%	+0,92%	+7,22%	+8,51%
Porto Alegre	-0,01%	+0,22%	+1,56%	+1,00%
Curitiba	+0,10%	+0,72%	+5,54%	+7,09%
Florianópolis	+0,61%	+0,79%	+3,21%	+3,74%
São Bernardo do Campo	+2,98%	+2,28%	+7,38%	+6,77%
Niterói	+0,15%	-0,10%	-1,89%	-3,90%
Campinas	+0,06%	+0,47%	+2,85%	+3,00%
Santos	-0,60%	+0,32%	+2,40%	+3,17%
Goiânia	+0,44%	-0,41%	+3,79%	+4,17%

Fonte: FipeZap.

PREÇO MÉDIO POR CIDADE

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



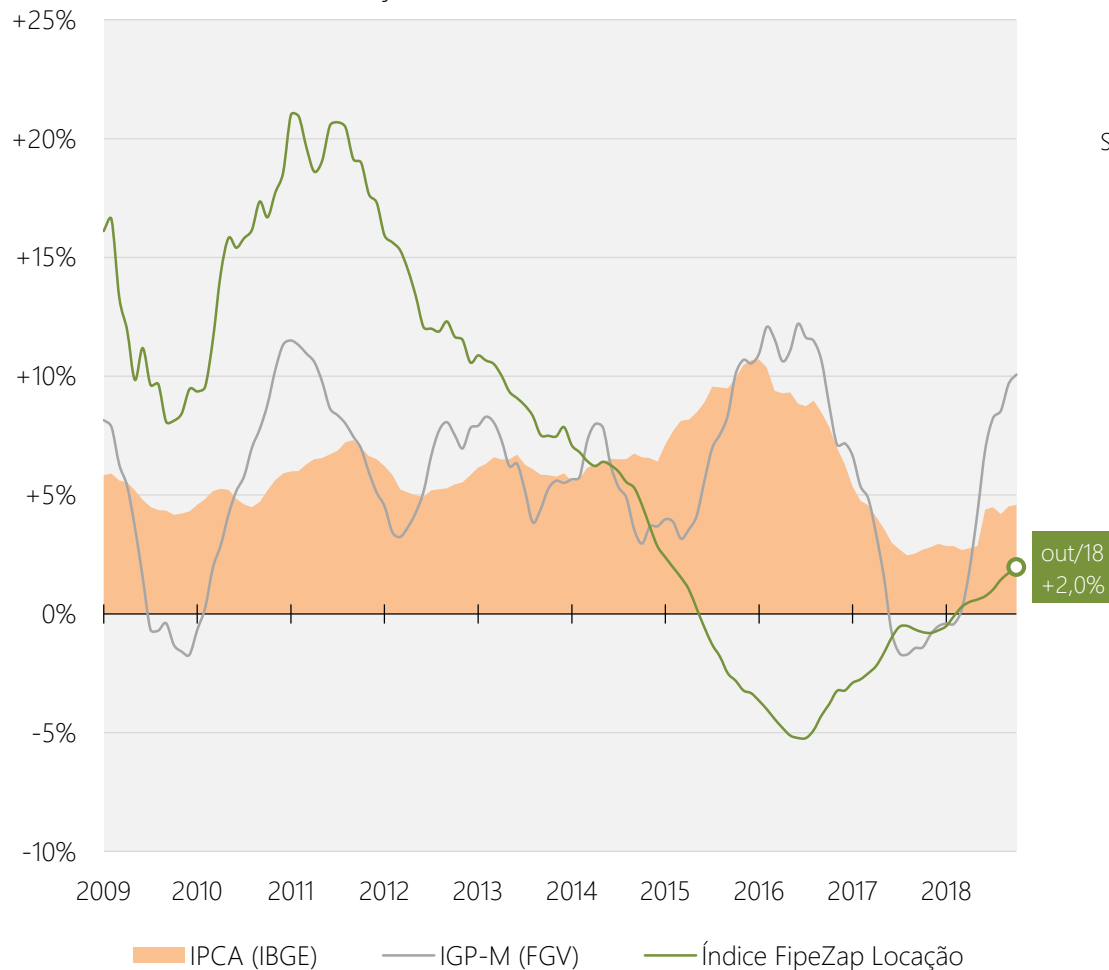
Fonte: FipeZap.

VARIAÇÃO DE ÍNDICE FIPEZAP

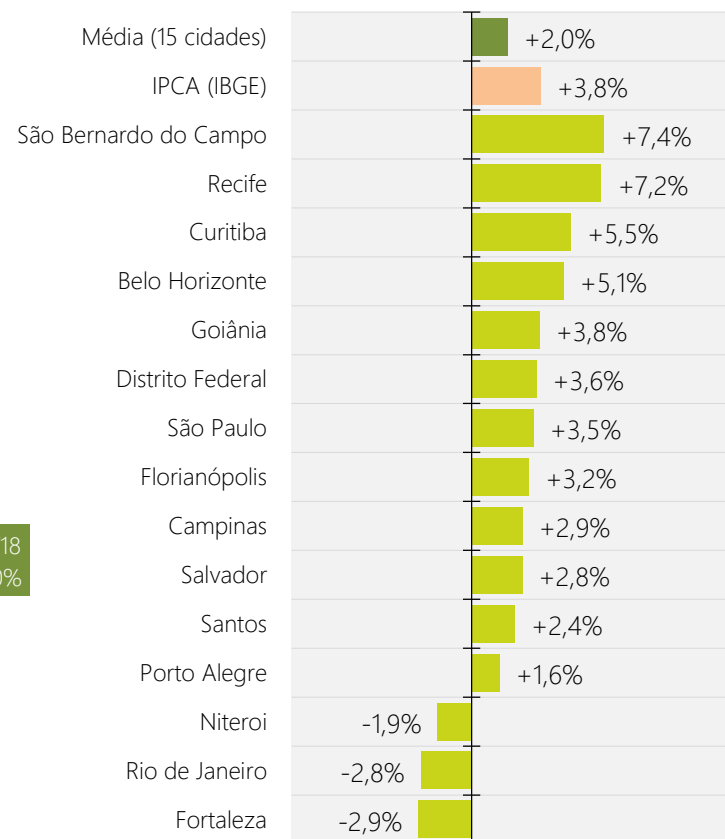
Comportamento do preço médio de locação residencial (%)



Varição acumulada em 12 meses



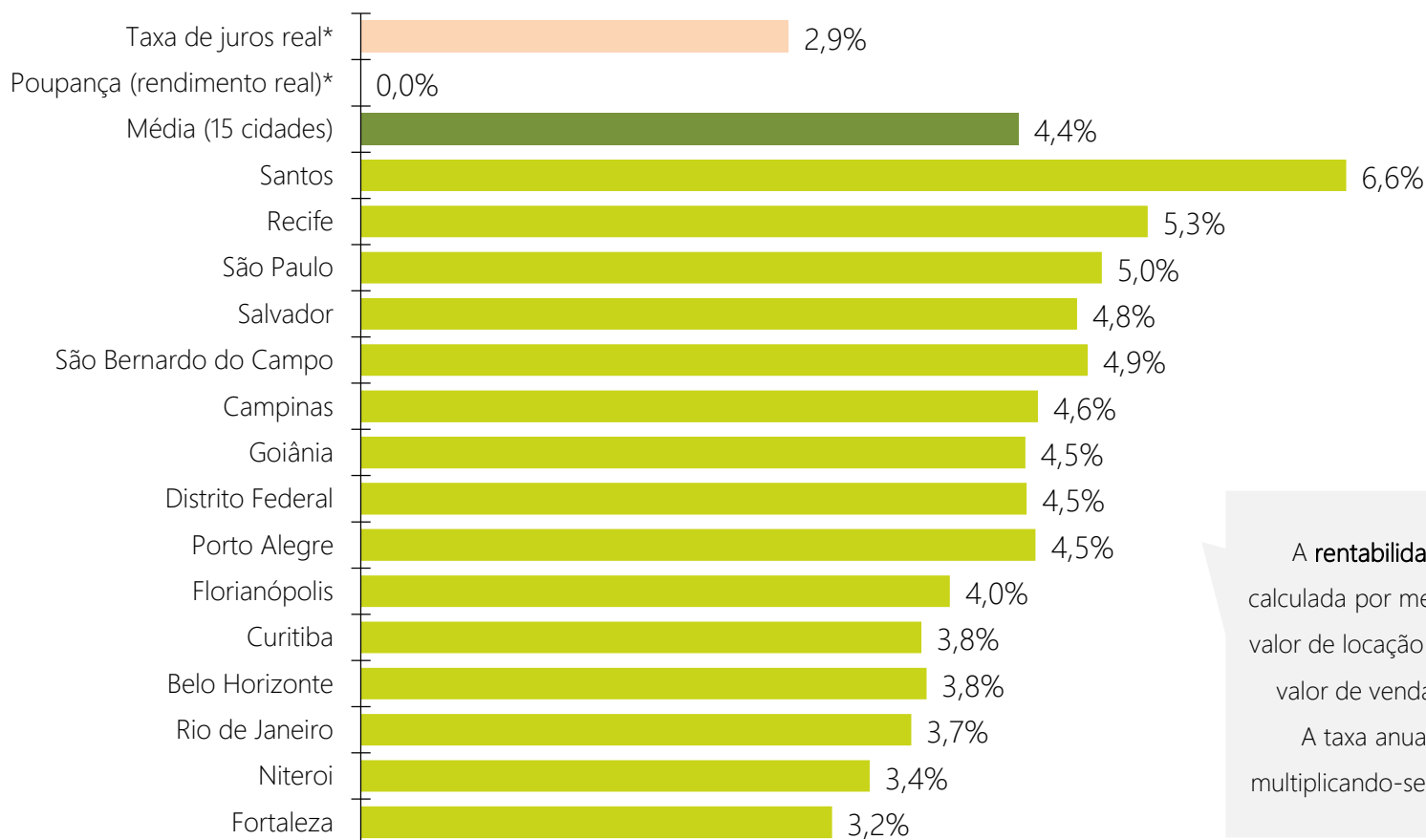
Varição acumulada em 2018



Fonte: FipeZap.

RENTABILIDADE DO ALUGUEL RESIDENCIAL

Comparação da rentabilidade do aluguel entre cidades (% anualizada)

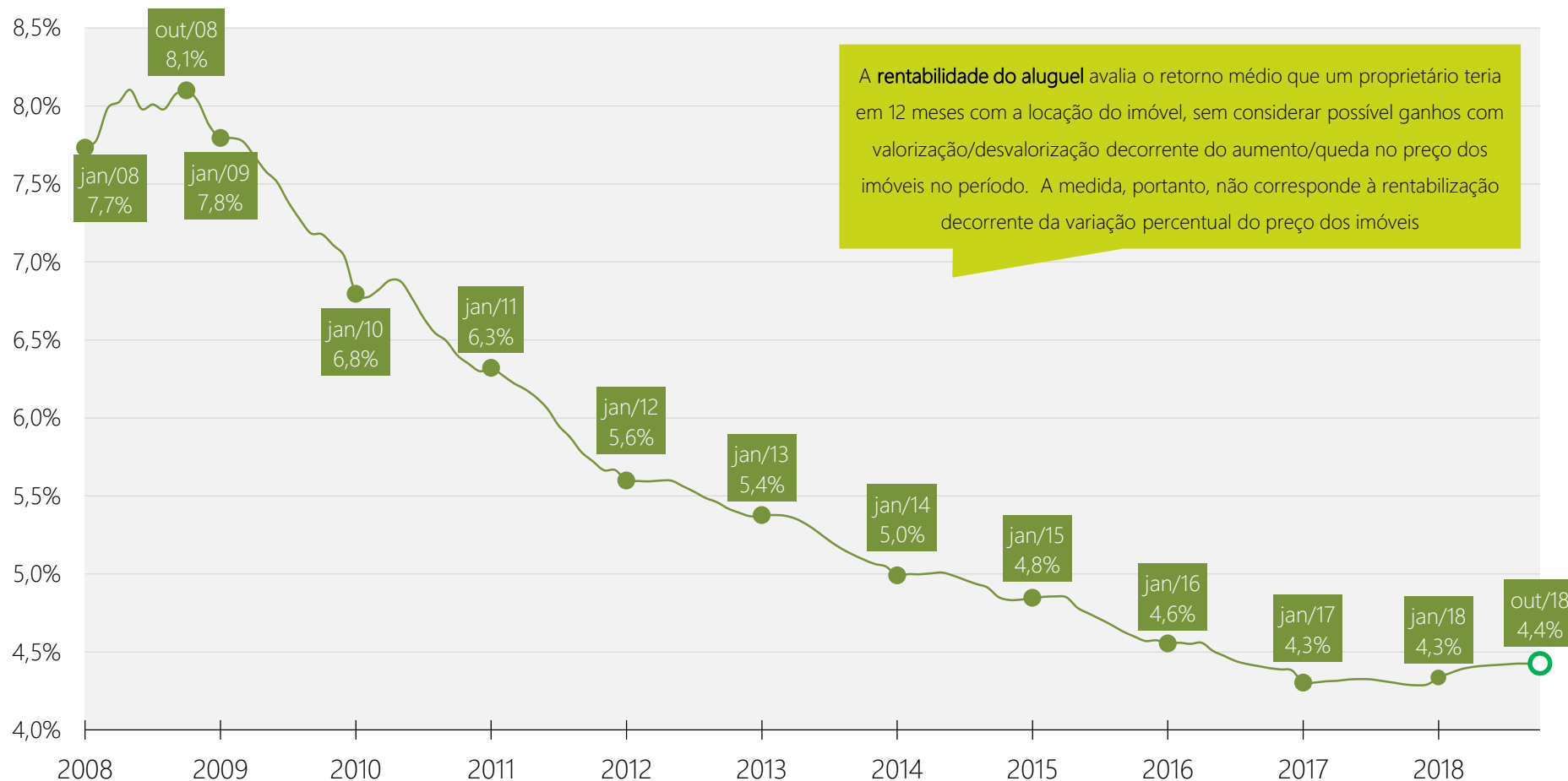


A rentabilidade do aluguel é calculada por meio da razão entre o valor de locação mensal (R\$/m²) e o valor de venda mensal (R\$/m²). A taxa anualizada é obtida multiplicando-se o resultado por 12

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