

fipe

grupo ZAP

ÍNDICE

fipe ZAP

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

INFORME DE MAIO DE 2018

Com nova alta em maio, preço médio de locação residencial avança 1,90% em 2018

Variação calculada pelo Índice FipeZap mantém-se acima da inflação de 1,33% no ano, medida pelo IPCA (IBGE)

O **Índice FipeZap de Locação Residencial** - que acompanha o preço de aluguel de imóveis em 15 cidades brasileiras* - registrou alta de 0,13% em maio de 2018, após subir 0,29% em abril e 0,54%, em março. A variação no último mês, entretanto, foi inferior à da inflação segundo o IPCA/IBGE (+0,40%).

- **Último mês:** 7 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 (+0,94%), em Belo Horizonte (+0,88%) e em Recife (+0,80%). Já entre as cidades que registraram queda nos preços de locação residencial no período, incluem-se: Florianópolis (-0,89%), Niterói (-0,59%) e São Bernardo do Campo (-0,42%).
- **Balanco parcial de 2018:** o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula alta de 1,90% em 2018, face à inflação de 1,33% (IPCA/IBGE). Entre todas as cidades monitoradas, apenas Niterói e São Bernardo do Campo registraram recuo no preço médio no período (-1,17% e -0,66%, respectivamente).
- **Análise dos últimos 12 meses:** o Índice FipeZap de Locação Residencial aponta alta nominal de 0,60%. O resultado positivo, em boa medida, é influenciado pelo avanço do preço do aluguel residencial em 10 das 15 cidades monitoradas pelo índice, com destaque para: Recife (+5,70%), Goiânia (+4,94%) e Salvador (+4,84%). Entre as cidades com queda nominal de preço, incluem-se: Rio de Janeiro (-6,56%), Niterói (-6,25%) e Fortaleza (-1,94%). Considerando a inflação acumulada de 2,85% (IPCA/IBGE), o Índice FipeZap de Locação Residencial registra queda real de 2,19% nos últimos 12 meses.
- **Preço médio do aluguel residencial:** em maio 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 por m² (R\$ 36,64/m²), seguida por Rio de Janeiro (R\$ 31,24/m²) e Distrito Federal (R\$ 29,62/m²). Já entre as cidades com aluguel mais barato por m², destacaram-se: Goiânia (R\$ 16,15/m²), Fortaleza (R\$ 16,26/m²) e Curitiba (R\$ 17,13/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 maio 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

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

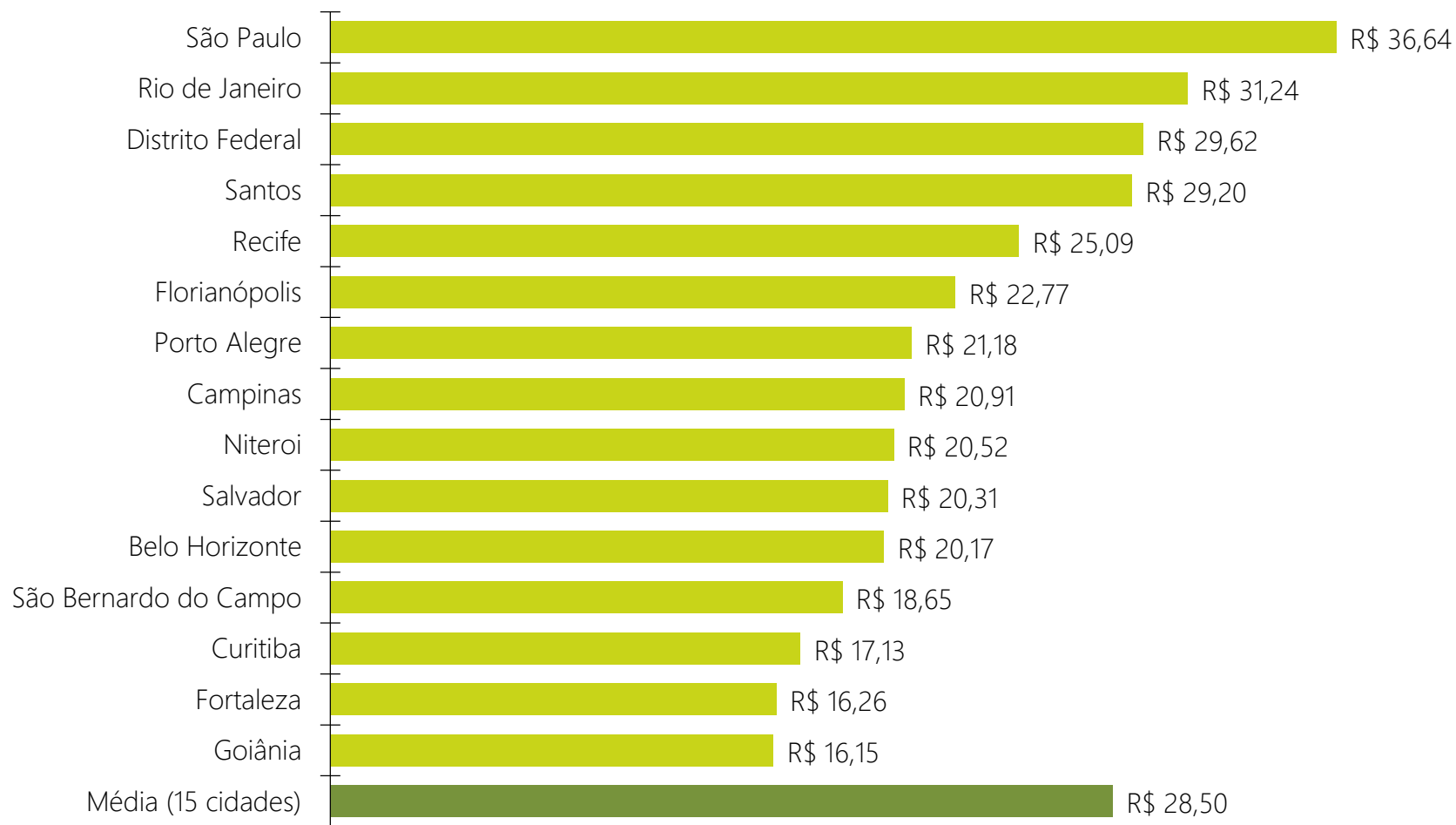


Região	Variação Mensal		Variação em 2018 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
	Maio	Abril		
Média (15 cidades)	+0,13%	+0,29%	+1,90%	+0,60%
IPCA (IBGE)	+0,40%	+0,22%	+1,33%	+2,85%
IGP-M (FGV)	+1,38%	+0,57%	+3,46%	+4,27%
São Paulo	+0,13%	+0,39%	+2,82%	+3,13%
Rio de Janeiro	-0,22%	+0,15%	+0,18%	-6,56%
Belo Horizonte	+0,88%	+0,66%	+1,57%	+2,35%
Distrito Federal	+0,94%	+1,50%	+4,23%	+4,61%
Salvador	-0,12%	-0,28%	+3,38%	+4,84%
Fortaleza	+0,21%	+0,30%	+0,66%	-1,94%
Recife	+0,80%	-0,36%	+3,33%	+5,70%
Porto Alegre	+0,12%	+0,26%	+0,72%	-0,45%
Curitiba	-0,25%	-1,10%	+0,17%	+3,80%
Florianópolis	-0,89%	-0,54%	+1,95%	+3,05%
São Bernardo do Campo	-0,42%	-0,15%	-0,66%	+0,44%
Niterói	-0,59%	-0,38%	-1,17%	-6,25%
Campinas	-0,15%	+0,25%	+1,70%	-0,37%
Santos	-0,07%	+0,64%	+1,71%	+1,84%
Goiânia	+0,46%	+1,22%	+5,75%	+4,94%

Fonte: FipeZap.

PREÇO MÉDIO POR CIDADE

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



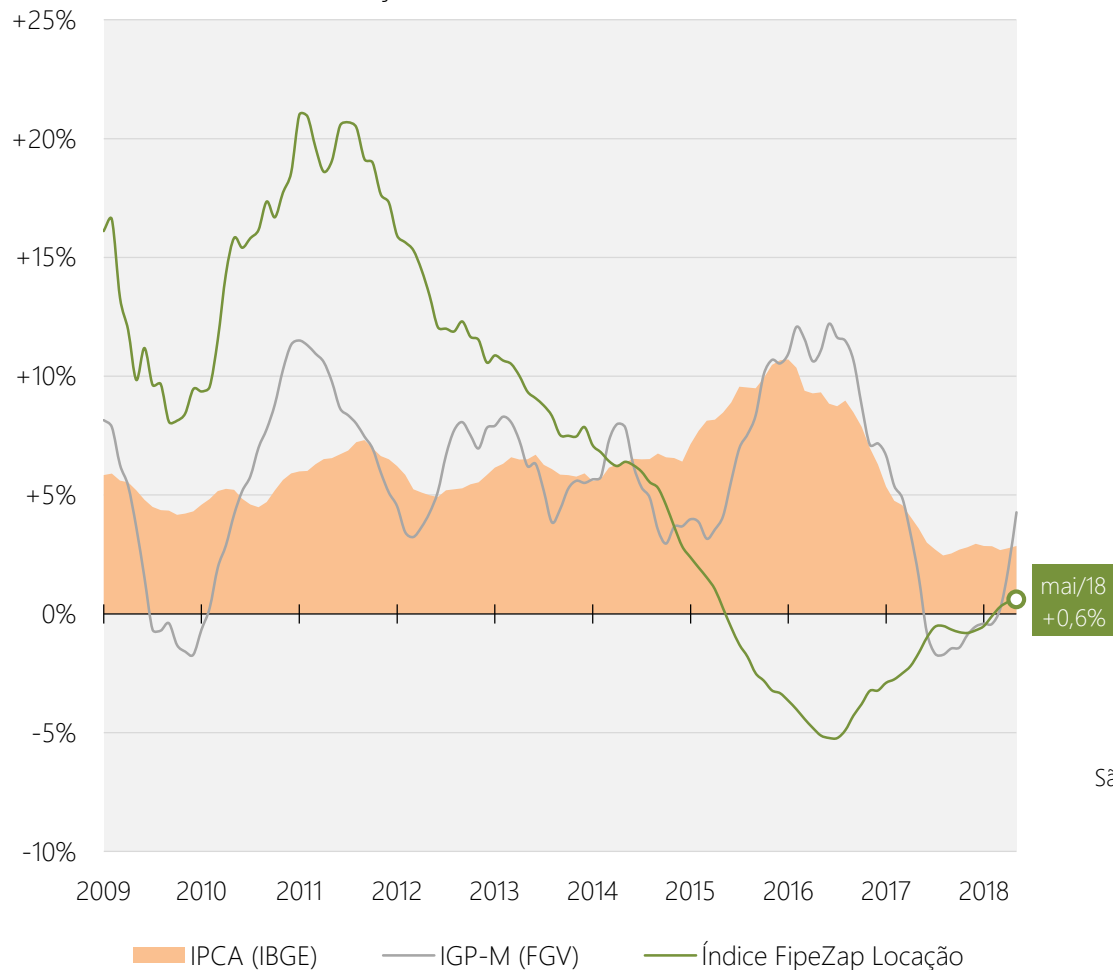
Fonte: FipeZap.

VARIAÇÃO DE ÍNDICE FIPEZAP

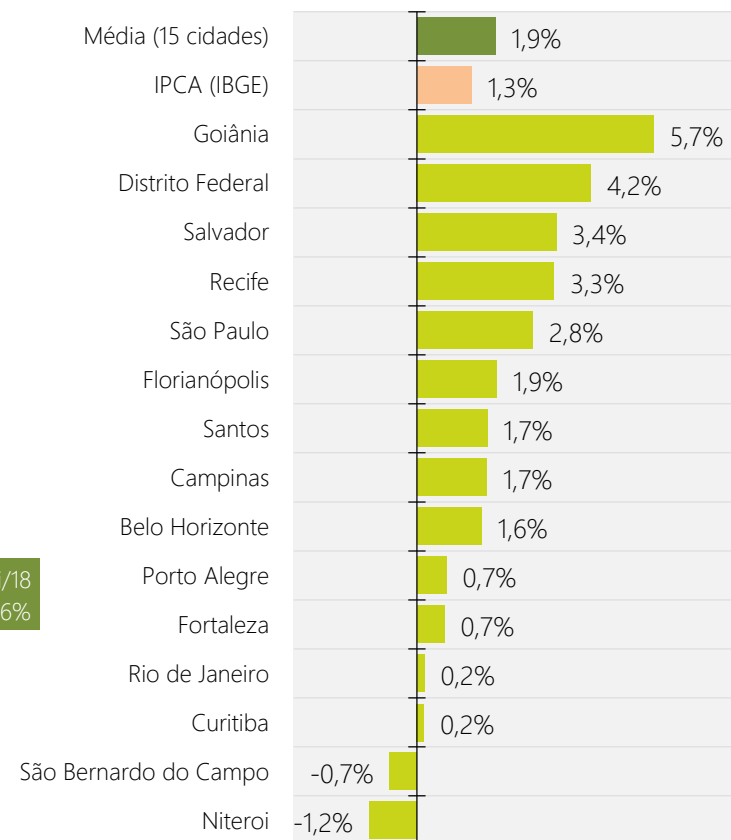
Comportamento do preço médio de locação residencial (%)



Varição acumulada em 12 meses



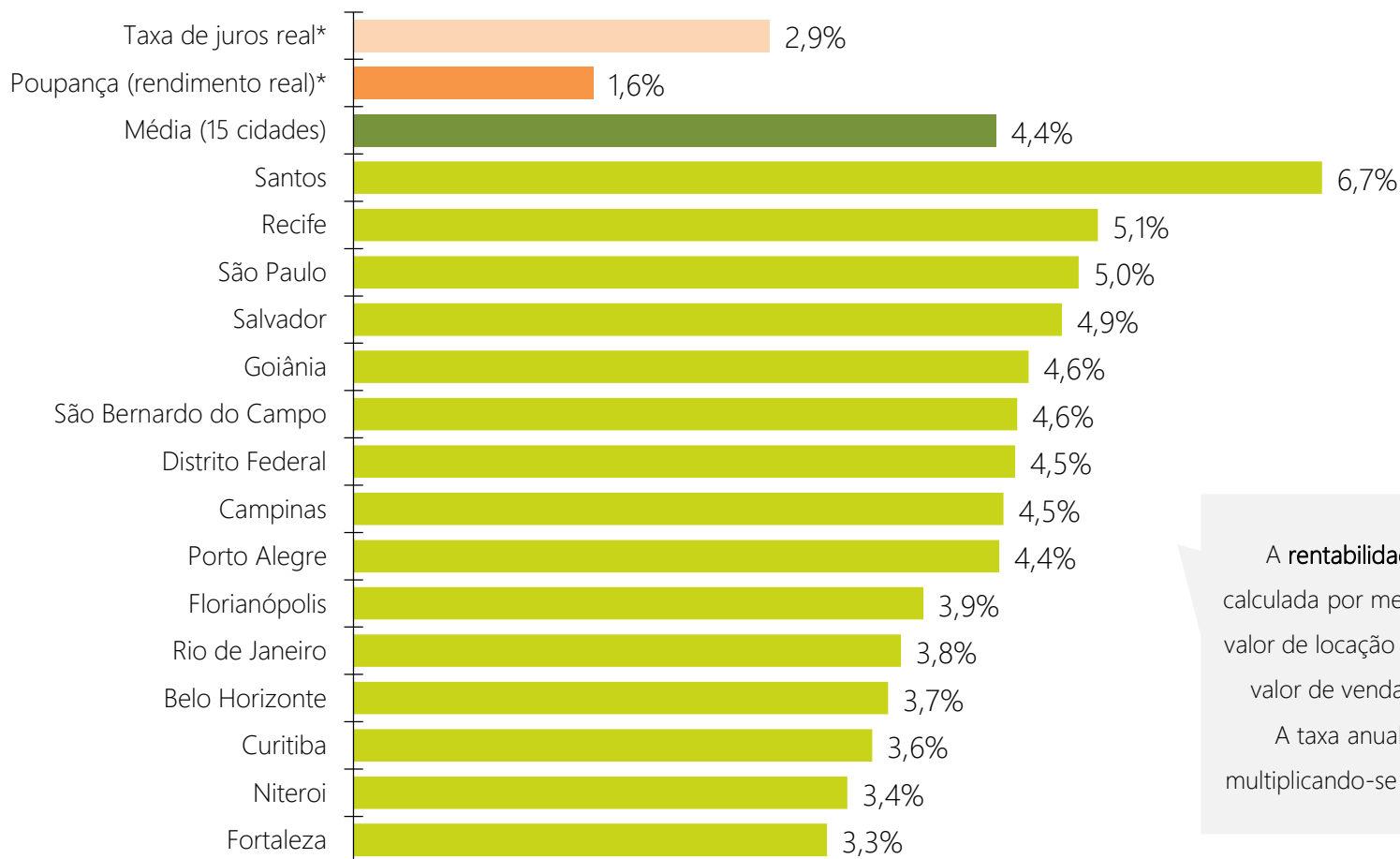
Varição acumulada em 2018



Fonte: FipeZap.

RENTABILIDADE DO ALUGUEL RESIDENCIAL

Comparação da rentabilidade do aluguel entre cidades (% anualizada)

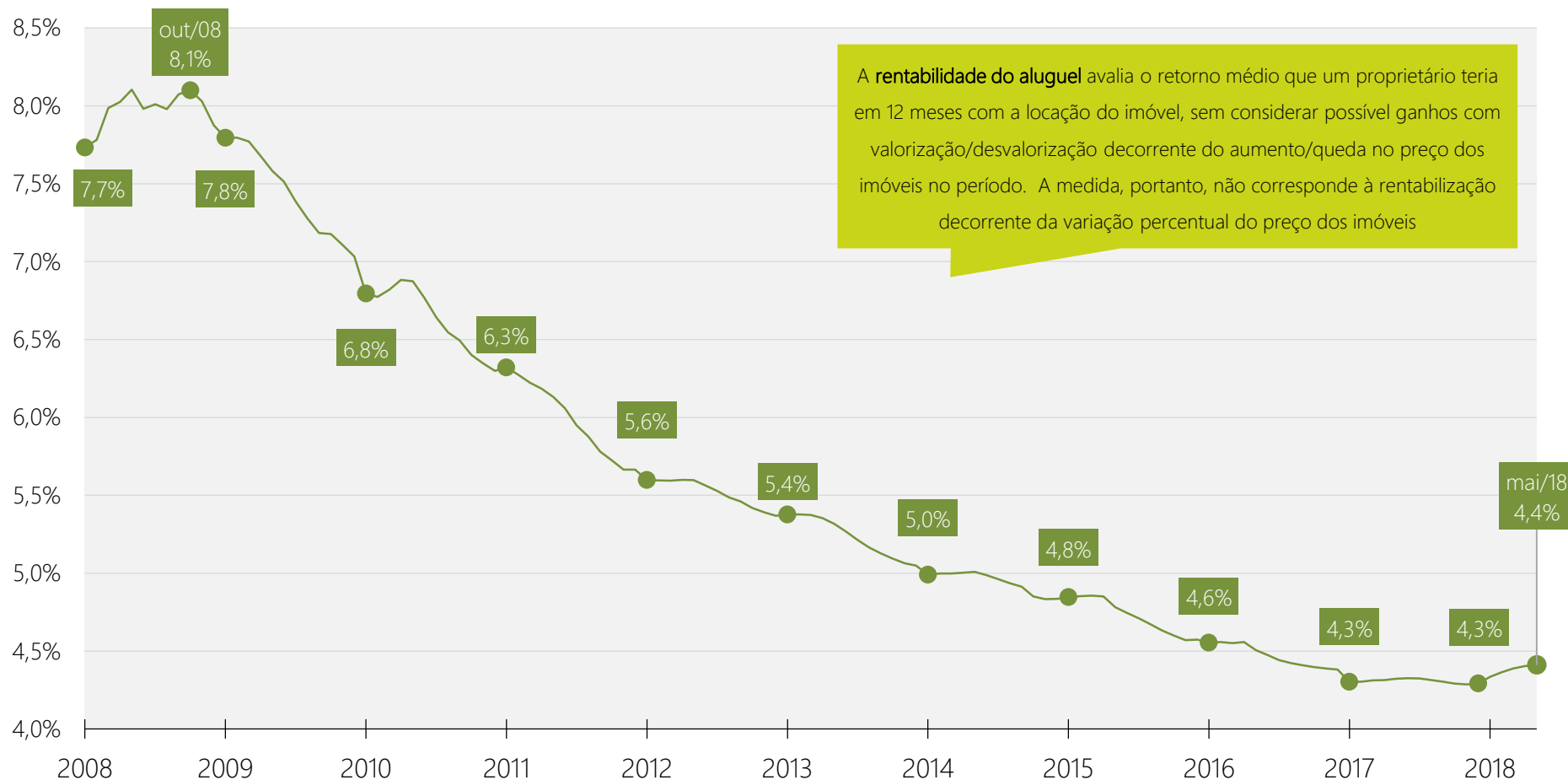


A rentabilidade do aluguel é calculada por meio da razão entre o valor de locação mensal (R\$/m²) e o valor de venda mensal (R\$/m²). A taxa anualizada é obtida multiplicando-se o resultado por 12

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