



Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas



Índice

fipezap

residencial - aluguel

Junho/2017

Índice FipeZap de Locação encerra primeiro semestre abaixo da inflação

Entre janeiro e junho de 2017, preço médio do aluguel registrou alta de 0,47%, face à inflação de 1,18% (IPCA)

O Índice FipeZap de Locação – que acompanha o preço de aluguel de imóveis em 15 cidades brasileiras* – registrou variação de -0,12% entre maio e junho de 2017, face à inflação de -0,23% no período (IPCA/IBGE). Entre as cidades que registaram recuo no preço de locação, a variação foi mais intensa em: Fortaleza (-1,33%), Goiânia (-1,28%) e Rio de Janeiro (-1,10%). Já entre as que registraram aumento de preço, destacaram-se: Florianópolis (+1,26%), São Bernardo (+0,79%) e Curitiba(+0,56%). No cômputo geral, o Índice FipeZap de Locação acumula alta nominal de 0,47% no primeiro semestre de 2017, o que , face à inflação acumulada de 1,18% no período (IPCA/IBGE), implica uma queda real de 0,70% no preço médio de locação.

Considerando o horizonte dos últimos 12 meses, o Índice FipeZap aponta recuo nominal de 1,01% no preço médio de locação. Entre as cidades monitoradas, a queda observada foi mais intensa em: Rio de Janeiro (-5,60%), Campinas (-5,58%) e Salvador (-2,23%). Já em relação às cidades que apresentaram aumento no preço de locação, no mesmo período, destacaram-se: Santos (+2,50%), São Bernardo (+2,11%) e São Paulo (+1,59%). Em termos reais, com base na inflação acumulada nos últimos 12 meses (+3,00%, via IBGE/IPCA), o Índice FipeZap de Locação acumula queda de 3,89%.

Em junho, o valor médio do aluguel de imóveis nas cidades monitoradas foi de R\$ 28,65/m². São Paulo desponta como a cidade com o maior valor médio por m² do país (R\$ 35,83), seguida por Rio de Janeiro (R\$ 33,79) e Distrito Federal (R\$ 29,52). Entre as cidades monitoradas com o valor do aluguel mais barato por m², por sua vez, possível destacar: Goiânia (R\$ 15,01), Fortaleza (R\$ 16,33) e Curitiba (R\$ 16,54).

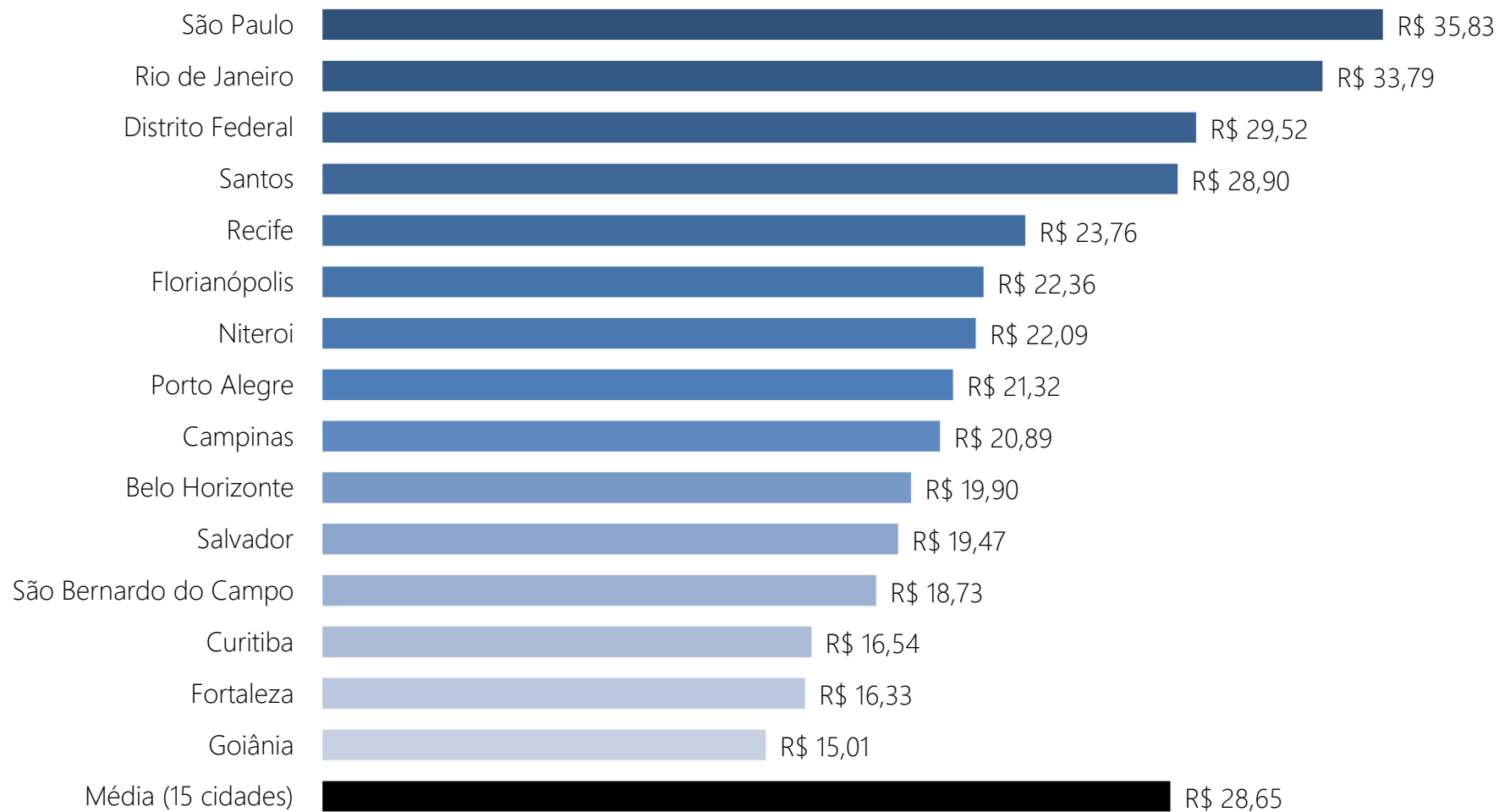
Comparando-se o preço médio de locação com o preço médio de venda dos imóveis, é possível obter uma medida da rentabilidade para o investidor que opta por alugar seu imóvel. Trata-se, portanto, de um indicador relevante para se avaliar a atratividade do mercado imobiliário em relação a outras opções de investimento. Com base em dados de junho de 2017, o retorno médio anualizado do aluguel manteve-se em 4,3%.

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. Com efeito, é possível afirmar que 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>

Preço médio anunciado por cidade

LOCAÇÃO RESIDENCIAL (R\$/m²) em Junho/2017



Fonte: FipeZap.

Junho/2017

Variação do Índice FipeZap de Locação



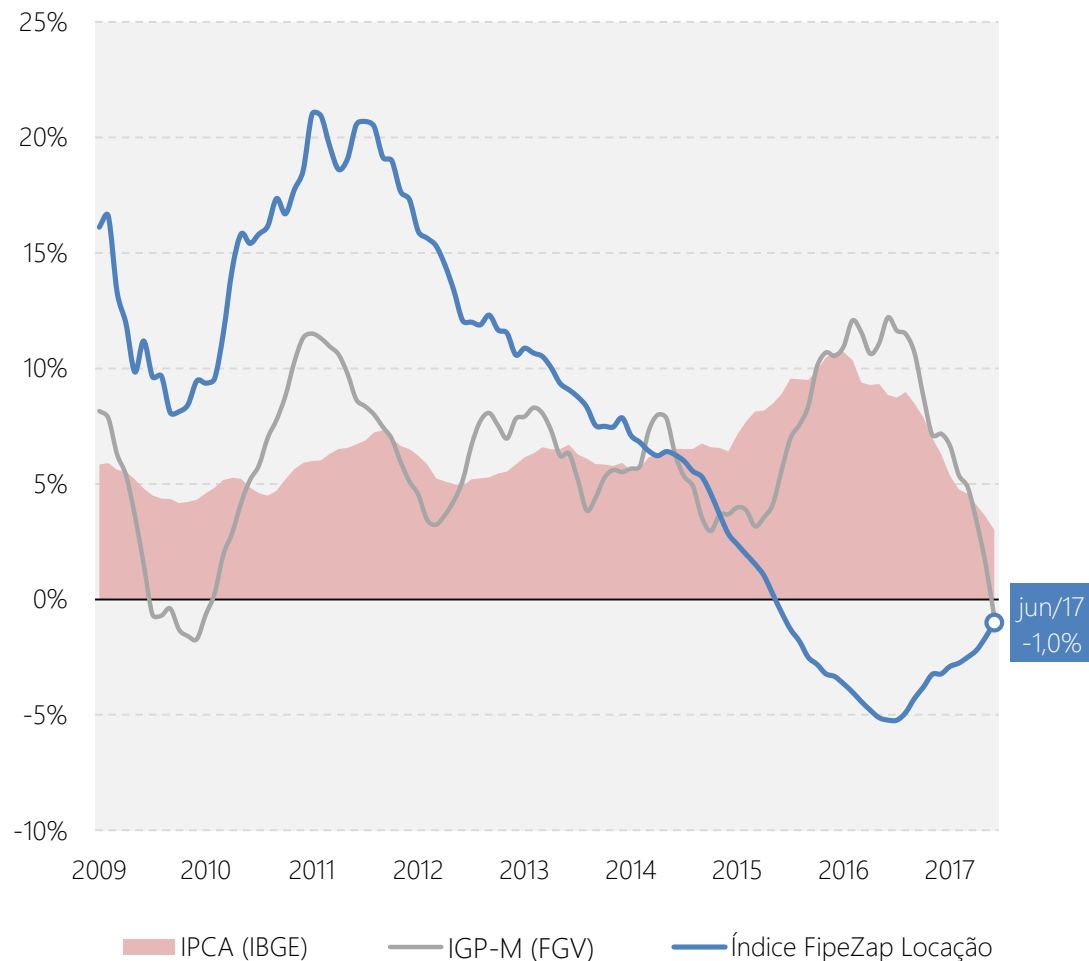
Região	Variação Mensal		Variação em 2017 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
	Junho	Maio		
Média (15 cidades)	-0,12%	+0,03%	+0,47%	-1,01%
IPCA (IBGE)	-0,23%	+0,31%	+1,18%	+3,00%
IGP-M (FGV)	-0,67%	-0,93%	-1,95%	-0,78%
São Paulo	+0,49%	+0,56%	+2,58%	+1,59%
Rio de Janeiro	-1,10%	-0,64%	-2,97%	-5,60%
Belo Horizonte	+0,23%	-0,12%	+1,92%	+1,38%
Distrito Federal	-0,00%	+0,11%	+0,84%	+0,15%
Salvador	-0,17%	-0,06%	+0,89%	-2,23%
Fortaleza	-1,33%	-0,99%	-1,08%	N/D
Recife	-0,77%	-0,39%	+1,84%	+0,46%
Porto Alegre	+0,20%	+0,20%	+0,11%	-0,81%
Curitiba	+0,56%	+0,95%	+0,92%	+0,20%
Florianópolis	+1,26%	+0,55%	+3,34%	N/D
São Bernardo do Campo	+0,79%	+1,13%	+2,73%	+2,11%
Niteroi	+0,26%	+0,09%	-1,92%	N/D
Campinas	-0,72%	-0,99%	-2,10%	-5,58%
Santos	+0,49%	+0,71%	+2,72%	+2,50%
Goiânia	-1,28%	-0,98%	-2,53%	N/D

Fonte: FipeZap.

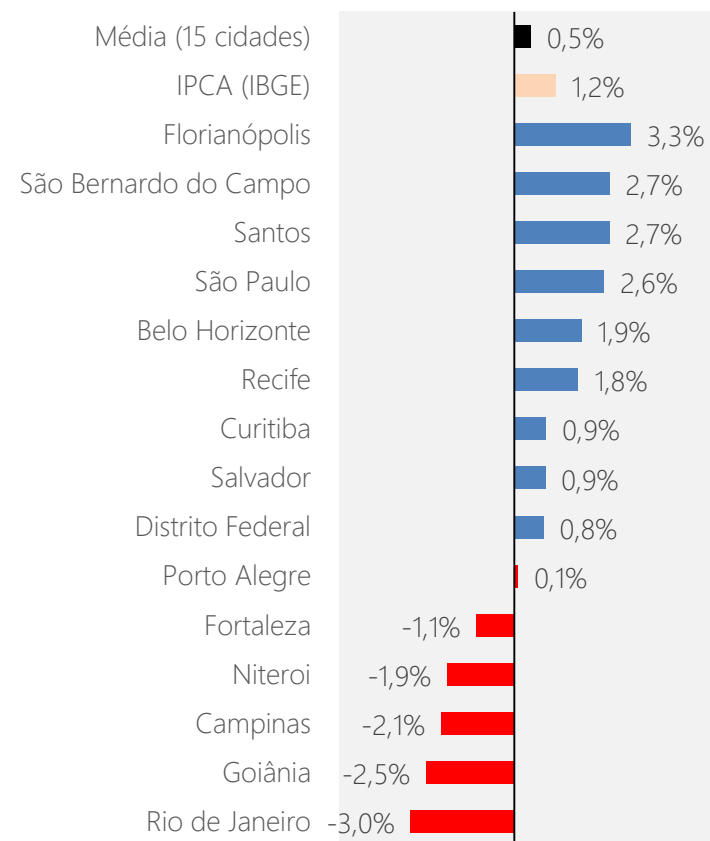
Variação do Índice FipeZap de Locação



Variação nos últimos 12 meses



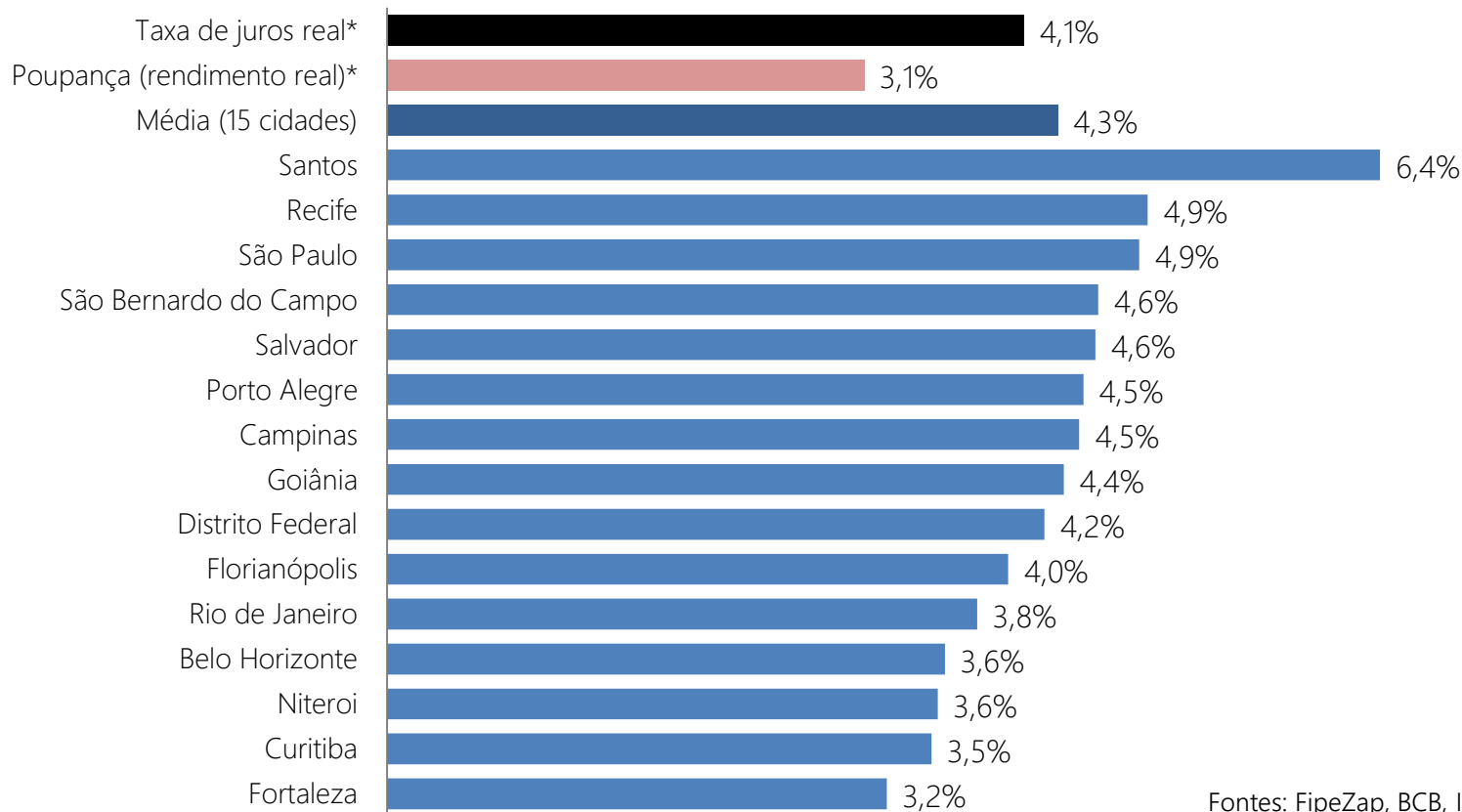
Variação acumulada no ano



Fonte: FipeZap.

Rentabilidade do aluguel

Taxas anualizadas



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

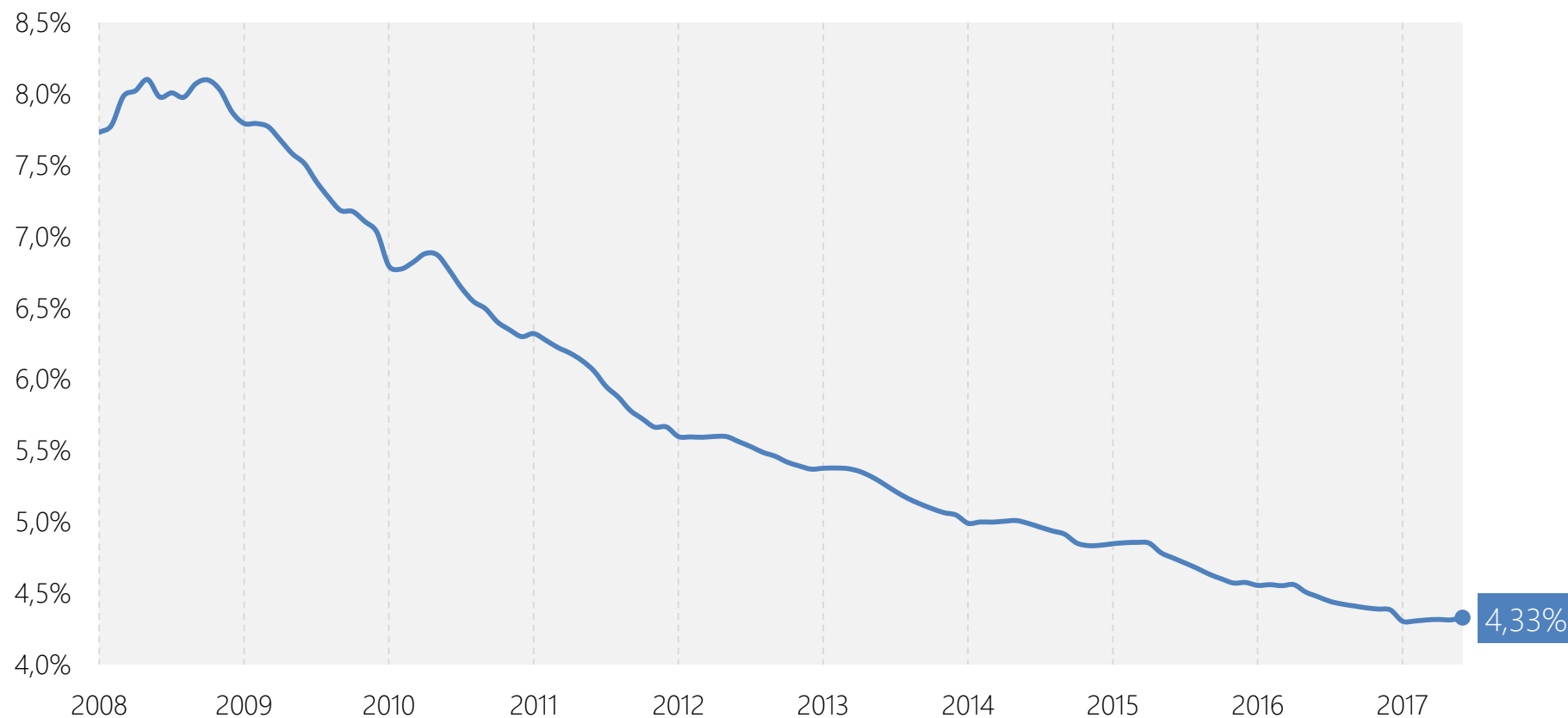
A rentabilidade anual do aluguel é calculada por meio da divisão do valor (R\$/m²) de locação mensal pelo valor de venda, multiplicando-se o resultado por 12

* 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



Como interpretar esse número? A rentabilidade do aluguel é o retorno médio que um proprietário de imóvel terá nos próximos 12 meses com os aluguéis que receber, sem contar nenhum aumento no preço dos imóveis, É, portanto, diferente 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