

fipe

zap

ÍNDICE



---

fipe zap

---

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

INFORME DE DEZEMBRO DE 2023

- [DESTAQUES DO MÊS](#)
- [ÚLTIMOS RESULTADOS](#)
- [PREÇO MÉDIO POR CIDADE](#)
- [EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP](#)
- [VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP](#)
- [VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP NAS CAPITALS](#)
- [EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL RESIDENCIAL](#)
- [RENTABILIDADE DO ALUGUEL RESIDENCIAL POR CIDADE](#)
- RESUMO POR CIDADE:
  - [SÃO PAULO \(SP\)](#)
  - [CURITIBA \(PR\)](#)
  - [GOIÂNIA \(GO\)](#)
  - [RIO DE JANEIRO \(RJ\)](#)
  - [BELO HORIZONTE \(MG\)](#)
  - [OUTRAS CIDADES](#) 
  - [BRASÍLIA \(DF\)](#)
  - [RECIFE \(PE\)](#)
  - [SALVADOR \(BA\)](#)
  - [FORTALEZA \(CE\)](#)
  - [PORTO ALEGRE \(RS\)](#)
  - [FLORIANÓPOLIS \(SC\)](#)
- [INFORMES ANTERIORES](#) 

Desenvolvido em parceria pela Fipe e pelo ZAP, o **Índice FipeZAP de Locação Residencial** acompanha o preço médio de locação de apartamentos prontos em 25 cidades brasileiras, com base em anúncios veiculados na Internet. A metodologia está disponível em <http://www.fipe.org.br>

# Aluguel acelera em dezembro e sobe 16,16% em 2023

De acordo com o Índice FipeZAP, valorização dos preços foi ligeiramente inferior à do ano anterior (+16,55%)

■ **Análise do último mês:** a partir do comportamento dos preços de locação residencial em 25 cidades brasileiras \*, o Índice FipeZAP registrou uma alta de 1,00% no aluguel residencial e em dezembro de 2023, o que representa uma nova aceleração em relação às variações observadas em outubro (+0,70%) e novembro (+0,85%). De acordo com a apuração, imóveis com um dormitório registraram a maior valorização mensal (+1,34%), contrastando com o incremento bem menor entre unidades com quatro ou mais dormitórios (+0,24%). Em termos comparativos, o comportamento mensal do Índice FipeZAP superou as variações mensais do IPCA/IBGE (+0,56%) e do IGP-M/FGV (+0,70%). Entre as 25 cidades que integram o cálculo do índice, 21 registraram valorização mensal do aluguel: Goiânia (+2,69%); Salvador (+2,00%); Curitiba (+1,78%); Belo Horizonte (+1,12%); Rio de Janeiro (+1,01%); Brasília (+0,93%); Recife (+0,92%); Porto Alegre (+0,82%); e São Paulo (+0,79%). Em Florianópolis, diferentemente, os preços de locação residencial permaneceram praticamente estáveis no período (+0,01%). No caso de Fortaleza, por outro lado, houve um recuo de 0,43%.

■ **Balanco de 2023:** com base nos últimos resultados, o Índice FipeZAP de Locação Residencial encerrou 2023 com uma alta acumulada de 16,16%. Na série histórica, o resultado veio ligeiramente abaixo do apurado em 2022 (+16,55%). Comparativamente, a variação anual do índice ficou acima dos resultados acumulados do IPCA/IBGE (+4,62%) e do IGP-M/FGV (-3,18%). Imóveis com um dormitório se valorizaram bem acima da média em 2023 (+19,23%), contrastando com o aumento relativamente menor entre unidades residenciais de quatro ou mais dormitórios (+11,98%). Em termos de abrangência, todas as 25 cidades que integram a cesta do índice registraram valorização anual na locação residencial, incluindo as 11 capitais anteriormente mencionadas: Goiânia (+37,28%); Florianópolis (+27,68%); Fortaleza (+21,95%); Curitiba (+20,70%); Rio de Janeiro (+19,79%); Belo Horizonte (+17,11%); Porto Alegre (+13,88%); São Paulo (+13,28%); Recife (+12,40%); Salvador (+12,31%); e Brasília (+11,37%).

■ **Preço médio de locação residencial:** com base em dados de 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Locação Residencial em dezembro de 2023, o preço médio do aluguel de imóveis residenciais foi calculado em R\$ 42,53/m<sup>2</sup>. Os maiores valores médios foram observados no aluguel de imóveis residenciais de um dormitório (R\$ 54,74/m<sup>2</sup>) e os menores, entre unidades com três dormitórios (R\$ 37,09/m<sup>2</sup>). Comparando-se os resultados apurados entre as 11 capitais envolvidas no cálculo do índice, a cidade de São Paulo (SP) apresentou o preço médio mais elevado (R\$ 51,62/m<sup>2</sup>), sendo seguida por: Florianópolis (R\$ 49,81/m<sup>2</sup>); Recife (R\$ 47,78/m<sup>2</sup>), Rio de Janeiro (R\$ 45,10/m<sup>2</sup>); Brasília (R\$ 40,57/m<sup>2</sup>); Belo Horizonte (R\$ 36,76/m<sup>2</sup>), Curitiba (R\$ 36,17/m<sup>2</sup>), Goiânia (R\$ 36,07/m<sup>2</sup>), Salvador (R\$ 33,10/m<sup>2</sup>); Porto Alegre (R\$ 31,67/m<sup>2</sup>); e Fortaleza (R\$ 28,36/m<sup>2</sup>). Além das capitais, outras localidades que se destacaram com as maiores médias na amostra de dezembro incluíram: Barueri (SP), com R\$ 59,06/m<sup>2</sup>, Santos (SP), com R\$ 45,50/m<sup>2</sup>; São José (SC), com R\$ 37,88/m<sup>2</sup>; São José dos Campos (SP), com R\$ 37,85/m<sup>2</sup>; e Campinas (SP), com R\$ 34,87/m<sup>2</sup>.

■ **Rentabilidade do aluguel:** a razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis é uma medida de rentabilidade (*rental yield*) para o investidor que opta em adquirir o imóvel com a finalidade de obter renda com aluguel. Com base em dados de dezembro de 2023, o retorno médio do aluguel residencial foi avaliado em 5,69% ao ano, patamar ligeiramente inferior à rentabilidade média projetada para aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses. Em termos comparativos, a rentabilidade projetada do aluguel residencial foi relativamente maior entre imóveis com apenas um dormitório (6,30% a.a.), contrastando com o menor percentual de retorno entre unidades com quatro ou mais dormitórios (4,44% a.a.). Entre as 11 capitais analisadas, destacaram-se as taxas calculadas para: Recife (7,38% a.a.); Salvador (6,39% a.a.); Goiânia (5,97% a.a.); e São Paulo (5,81% a.a.). Além das capitais, outras localidades que se destacaram por taxas de retorno relativamente mais elevadas incluíram: Santos (SP), com 8,37% a.a.; Praia Grande (SP), com 7,51% a.a.; Barueri (SP), com 7,24% a.a.; e Campinas (SP), com 6,70% a.a.

Nota (\*): os preços considerados se referem a anúncios para novos aluguéis. O Índice FipeZAP de Locação Residencial 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 capta de forma mais dinâmica a evolução da oferta e da demanda por moradia ao longo do tempo.

# ÚLTIMOS RESULTADOS



Comportamento recente do preço de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e capitais monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2023	Variação Anual	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		dezembro/2023	novembro/2023	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)		
IPCA	IBGE	+0,56%	+0,28%	+4,62%	+4,62%	-	-
IGP-M	FGV	+0,74%	+0,59%	-3,18%	-3,18%	-	-
Índice FipeZAP		+1,00%	+0,85%	+16,16%	+16,16%	42,53	5,69%
São Paulo	SP	+0,79%	+0,57%	+13,28%	+13,28%	51,62	5,81%
Rio de Janeiro	RJ	+1,01%	+0,70%	+19,79%	+19,79%	45,10	5,34%
Brasília	DF	+0,93%	-0,29%	+11,37%	+11,37%	40,57	5,41%
Salvador	BA	+2,00%	+0,87%	+12,31%	+12,31%	33,10	6,39%
Porto Alegre	RS	+0,82%	+1,03%	+13,88%	+13,88%	31,67	5,64%
Curitiba	PR	+1,78%	+1,47%	+20,70%	+20,70%	36,17	4,66%
Belo Horizonte	MG	+1,12%	+1,92%	+17,11%	+17,11%	36,76	4,97%
Recife	PE	+0,92%	+0,60%	+12,40%	+12,40%	47,78	7,38%
Fortaleza	CE	-0,43%	+1,59%	+21,95%	+21,95%	28,36	4,58%
Florianópolis	SC	+0,01%	-0,24%	+27,68%	+27,68%	49,81	5,50%
Goiânia	GO	+2,69%	+3,60%	+37,28%	+37,28%	36,07	5,97%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

# ÚLTIMOS RESULTADOS



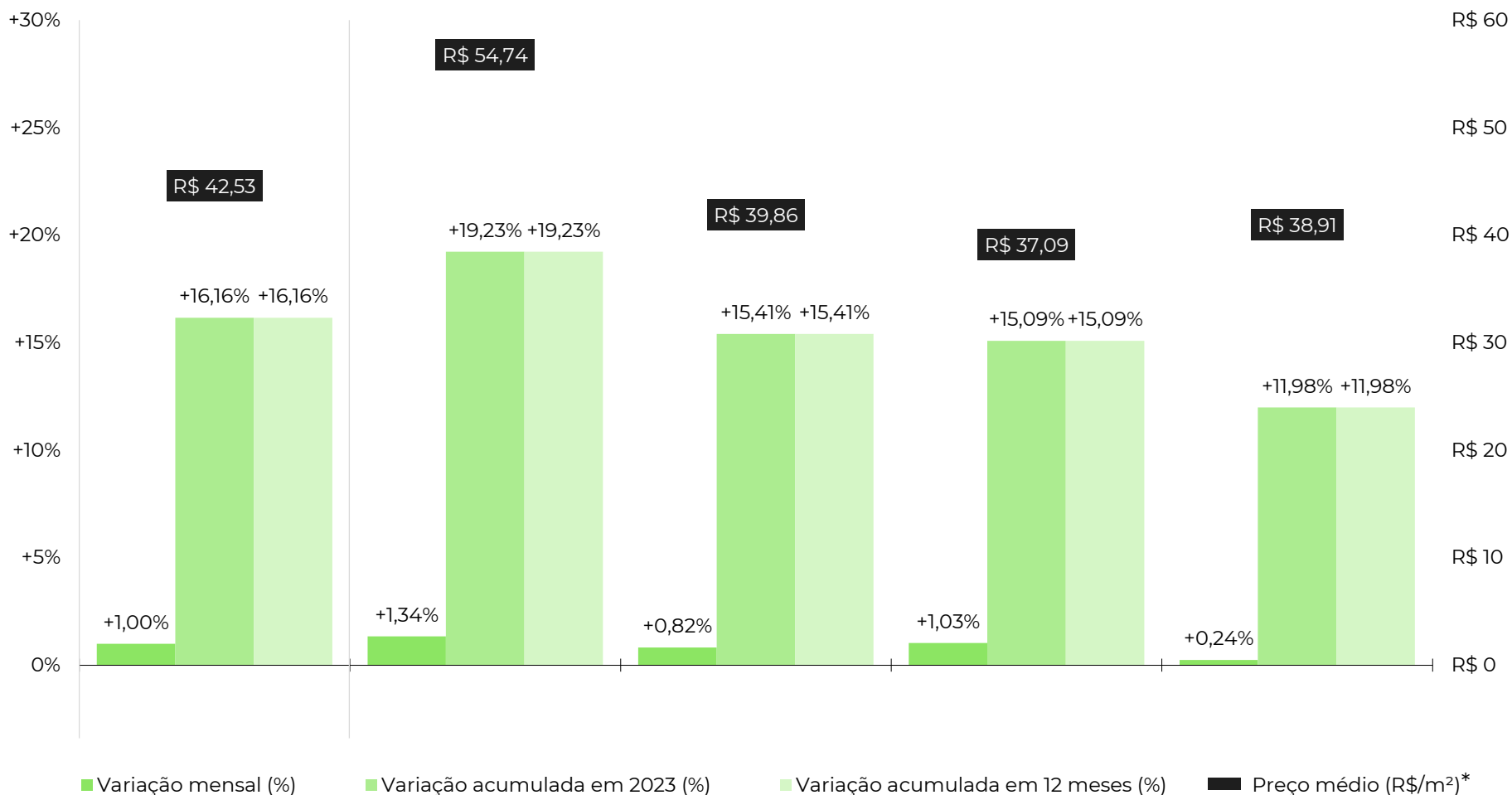
Comportamento recente do preço de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e demais cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2023	Variação Anual	Preço médio	Rental Yield
		dezembro/2023	novembro/2023	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	(R\$/m <sup>2</sup> )	(% a.a.)
IPCA	IBGE	+0,56%	+0,28%	+4,62%	+4,62%	-	-
IGP-M	FGV	+0,74%	+0,59%	-3,18%	-3,18%	-	-
Índice FipeZAP		+1,00%	+0,85%	+16,16%	+16,16%	42,53	5,69%
Barueri	SP	+1,85%	+2,70%	+15,89%	+15,89%	59,06	7,24%
Campinas	SP	+1,17%	+1,34%	+29,52%	+29,52%	34,87	6,70%
Guarulhos	SP	-0,45%	+0,78%	+13,06%	+13,06%	33,52	6,54%
Praia Grande	SP	+0,89%	+1,02%	+7,91%	+7,91%	34,82	7,51%
Ribeirão Preto	SP	+0,21%	+0,83%	+16,33%	+16,33%	23,82	6,37%
Santo André	SP	+1,19%	+1,14%	+12,56%	+12,56%	34,05	5,94%
Santos	SP	+1,52%	+2,94%	+16,11%	+16,11%	45,50	8,37%
São Bernardo do Campo	SP	+0,87%	+0,53%	+13,04%	+13,04%	29,76	5,97%
São José do Rio Preto	SP	+0,20%	+0,34%	+13,04%	+13,04%	21,83	5,72%
São José dos Campos	SP	+1,00%	-0,46%	+15,39%	+15,39%	37,85	6,17%
Niterói	RJ	+1,66%	+1,11%	+10,07%	+10,07%	26,81	4,59%
Pelotas	RS	-0,53%	-0,90%	+9,74%	+9,74%	17,59	5,06%
Joinville	SC	+2,17%	-0,64%	+14,68%	+14,68%	28,39	5,14%
São José	SC	+0,54%	-0,45%	+12,27%	+12,27%	37,88	6,14%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

# RESULTADOS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

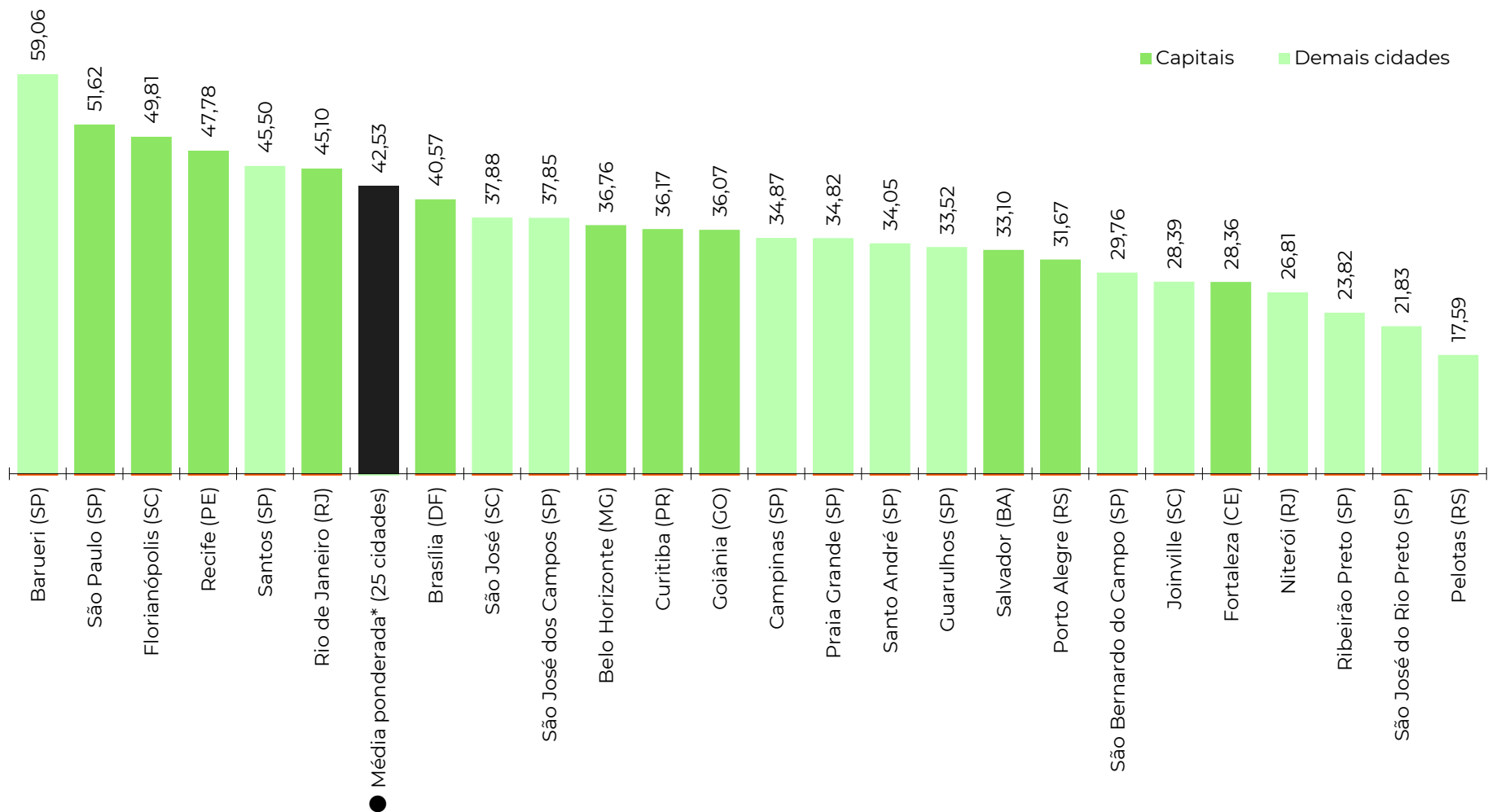
Variação do Índice FipeZAP e preço médio\* de locação residencial de acordo com o número de dormitórios



Fonte: Índice FipeZAP. Nota: (\*) média ponderada calculada com base nos dados das 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Locação Residencial.

# PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO POR CIDADE

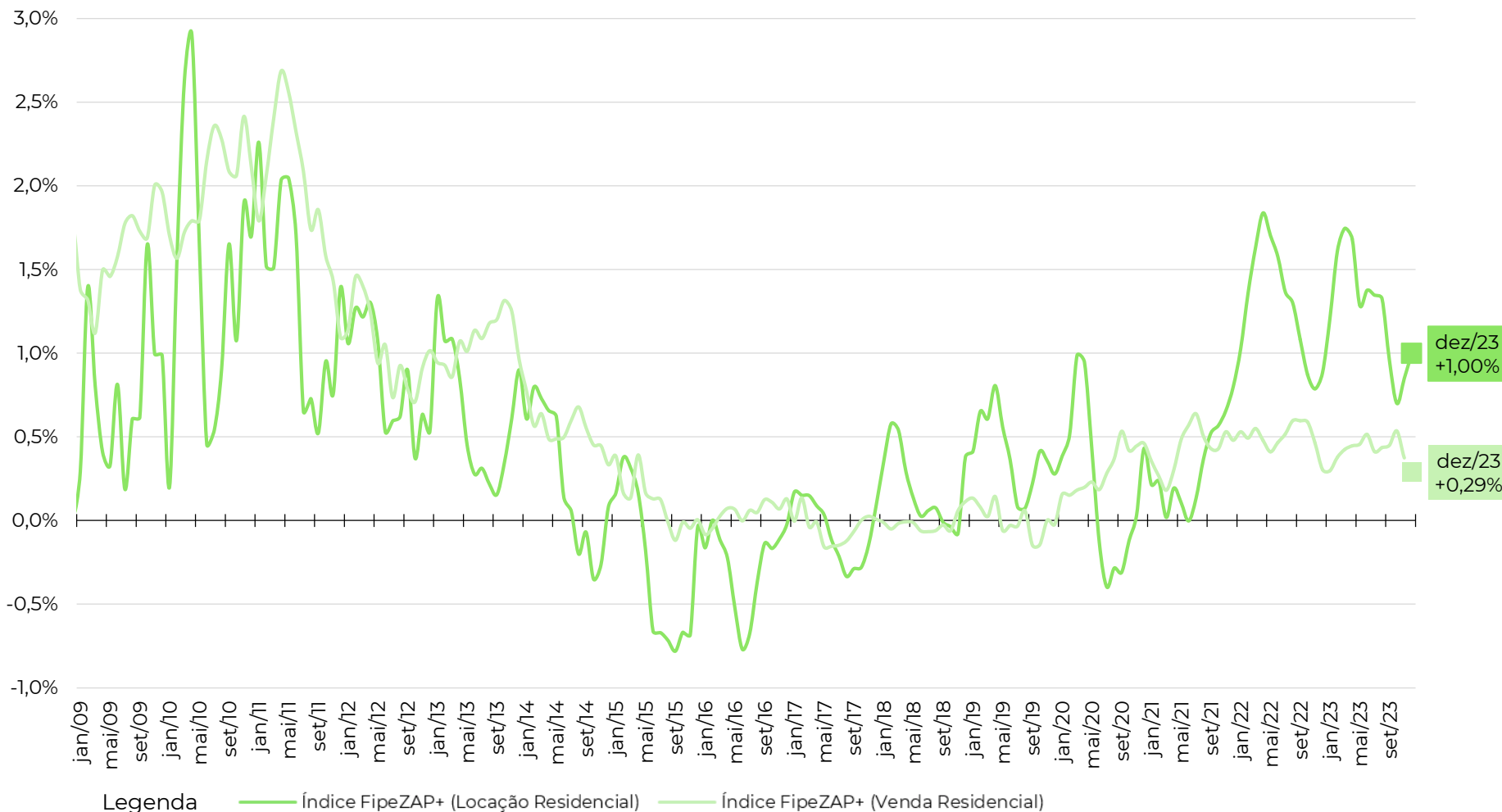
Comparativo do preço médio de locação de imóveis residenciais no último mês (R\$/m<sup>2</sup>)



Fonte: Índice FipeZAP. Nota: (\*) média ponderada calculada com base nos dados das 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Locação Residencial.

# EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP

Comportamento da série histórica do Índice FipeZAP de venda e locação residencial (variações mensais)



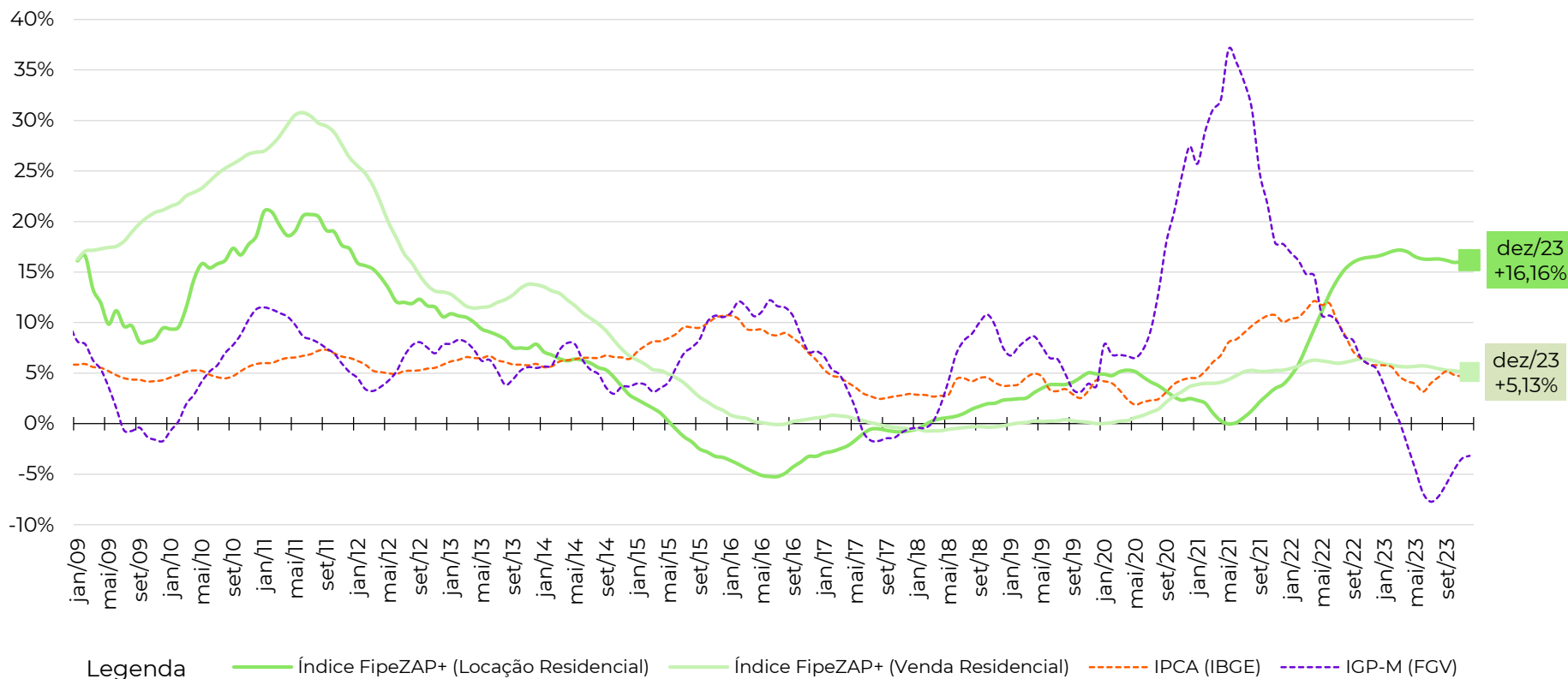
Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.



# EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP

Comportamento da série do Índice FipeZAP de locação residencial e outros índices de preço (variações em 12 meses)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
● Índice FipeZAP+ (Locação Residencial)	+9,46%	+18,56%	+17,30%	+10,58%	+7,86%	+2,83%	-3,34%	-3,23%	-0,69%	+2,33%	+4,93%	+2,48%	+3,87%	+16,55%	+16,16%
● Índice FipeZAP+ (Venda Residencial)	+21,13%	+26,86%	+26,32%	+13,03%	+13,74%	+6,70%	+1,32%	+0,57%	-0,53%	-0,21%	+0,00%	+3,67%	+5,29%	+6,16%	+5,13%
● IPCA (IBGE)	+4,31%	+5,91%	+6,50%	+5,84%	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,79%	+4,62%
● IGP-M (FGV)	-1,72%	+11,32%	+5,10%	+7,82%	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	-3,18%



Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV. Nota: (\*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

# VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP



Variação anual do preço médio de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e capitais monitoradas

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
IPCA (IBGE)	+4,31%	+5,91%	+6,50%	+5,84%	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,79%	+4,62%
IGP-M (FGV)	-1,72%	+11,32%	+5,10%	+7,82%	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	-3,18%
● Índice FipeZAP de Locação	+9,46%	+18,56%	+17,30%	+10,58%	+7,86%	+2,83%	-3,34%	-3,23%	-0,69%	+2,33%	+4,93%	+2,48%	+3,87%	+16,55%	+16,16%
São Paulo (SP)	+5,66%	+14,56%	+14,50%	+10,01%	+7,52%	+1,66%	-3,70%	-1,80%	+2,38%	+3,93%	+7,60%	+1,14%	-0,92%	+14,63%	+13,28%
Rio de Janeiro (RJ)	+15,12%	+24,53%	+21,45%	+11,40%	+8,34%	+3,12%	-8,27%	-6,21%	-8,49%	-3,48%	+1,47%	+0,70%	+4,14%	+17,93%	+19,79%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,74%	-2,42%	+1,20%	+4,97%	+7,81%	+4,91%	+4,42%	+9,15%	+11,37%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	+2,18%	-4,46%	+2,48%	+3,75%	-1,96%	+4,96%	+4,73%	+16,56%	+12,31%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-	-	-	+0,96%	-3,81%	-1,25%	+1,37%	+7,06%	+1,27%	+0,27%	+11,14%	+13,88%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+0,02%	-0,81%	+3,99%	+6,21%	+12,39%	-0,37%	+14,17%	+24,47%	+20,70%
Belo Horizonte (MG)	-	-	-	-	-	-	-	-3,53%	+2,47%	+5,73%	+0,21%	+6,24%	+7,17%	+20,01%	+17,11%
Recife (PE)	-	-	-	-	-	-	-	-1,29%	+4,98%	+7,21%	+7,18%	+5,00%	+11,19%	+17,07%	+12,40%
Fortaleza (CE)	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,34%	-1,17%	+6,35%	+0,26%	+9,55%	+21,33%	+21,95%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-	-	+3,15%	+3,89%	+14,79%	+0,82%	+11,59%	+30,56%	+27,68%
Goiânia (GO)	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,02%	+5,17%	+2,46%	+8,87%	+4,01%	+32,93%	+37,28%

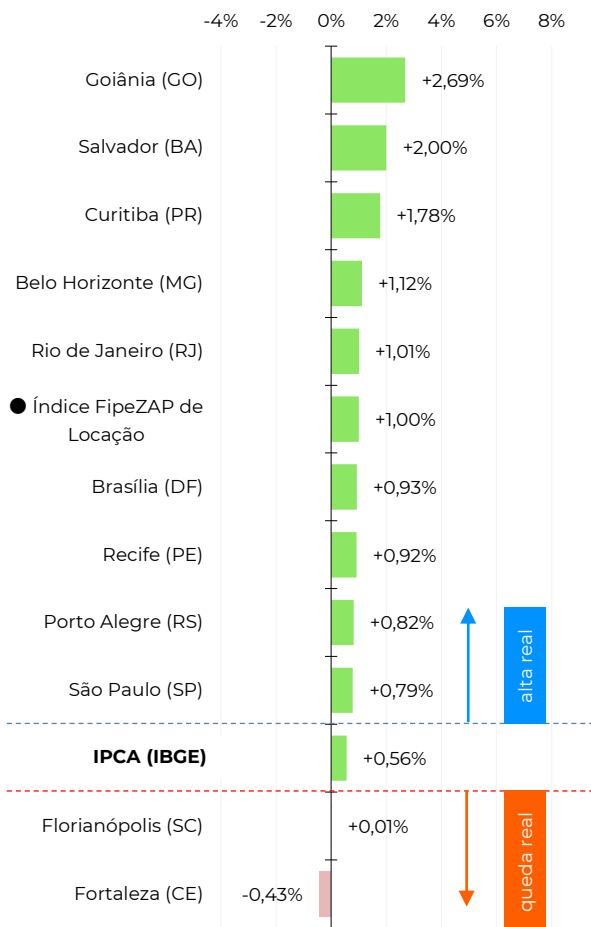
Fonte: Índice FipeZAP, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil. Nota: (\*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

# VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP NAS CAPITALIS

Comparação da variação do preço médio de locação residencial em diferentes recortes temporais

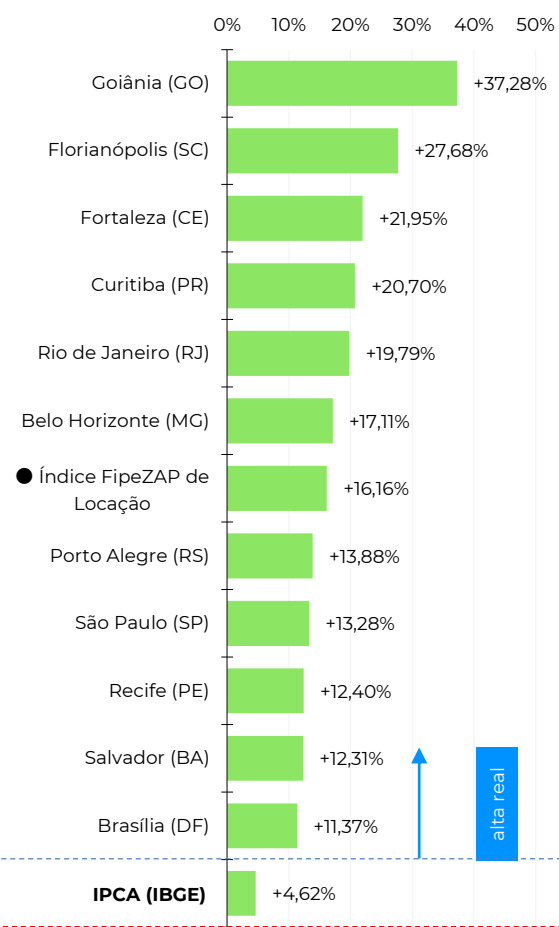
## ■ Variação no último mês

Comparativo entre capitais no período (%)



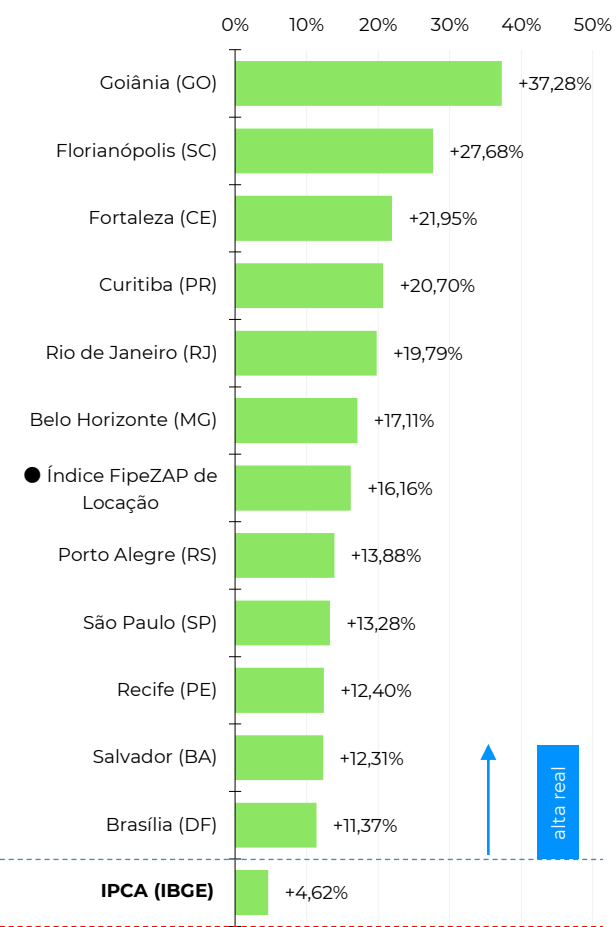
## ■ Variação acumulada no ano (2023)

Comparativo entre capitais no período (%)



## ■ Variação acumulada em 12 meses\*

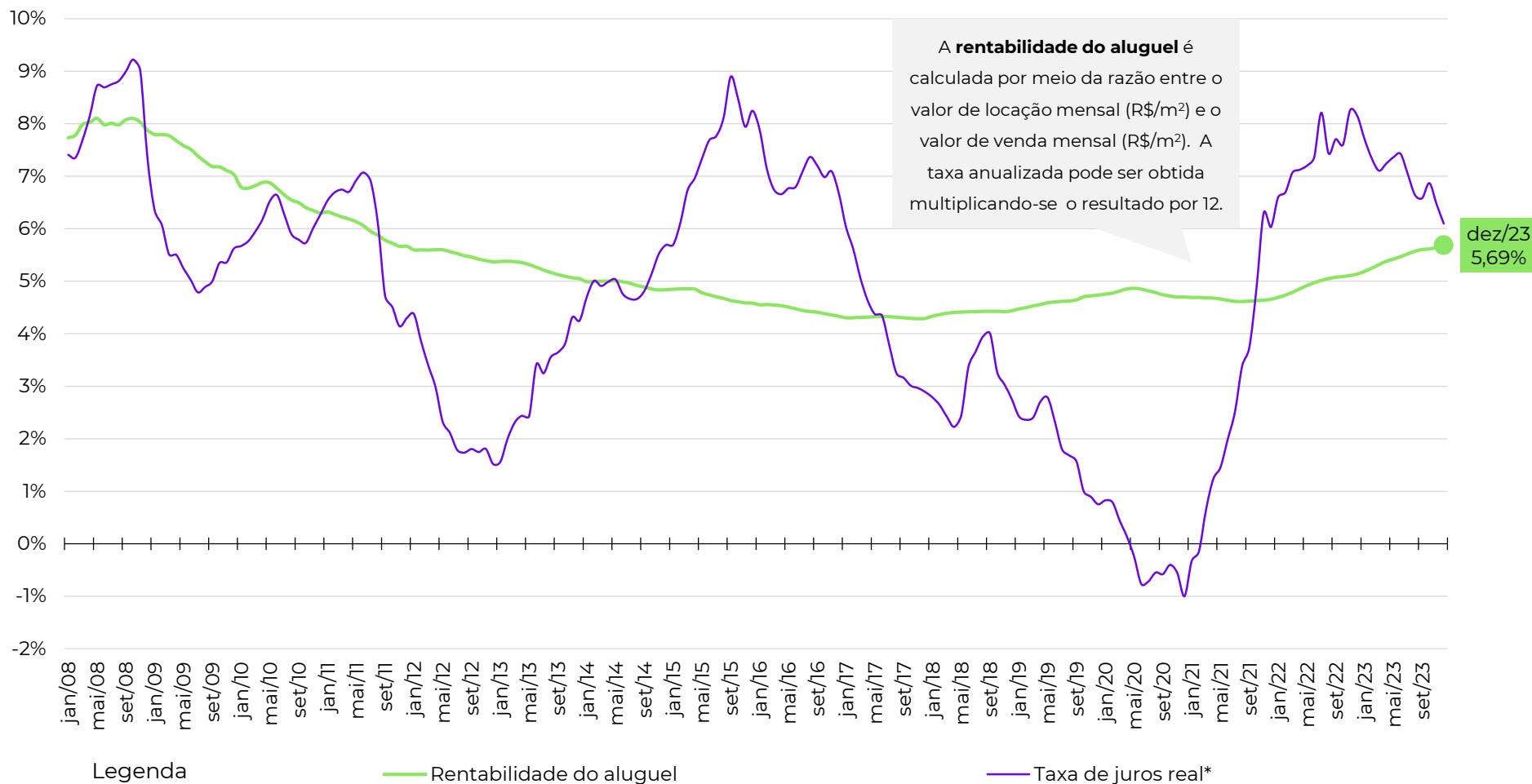
Comparativo entre capitais no período (%)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota: (\*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

# EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL

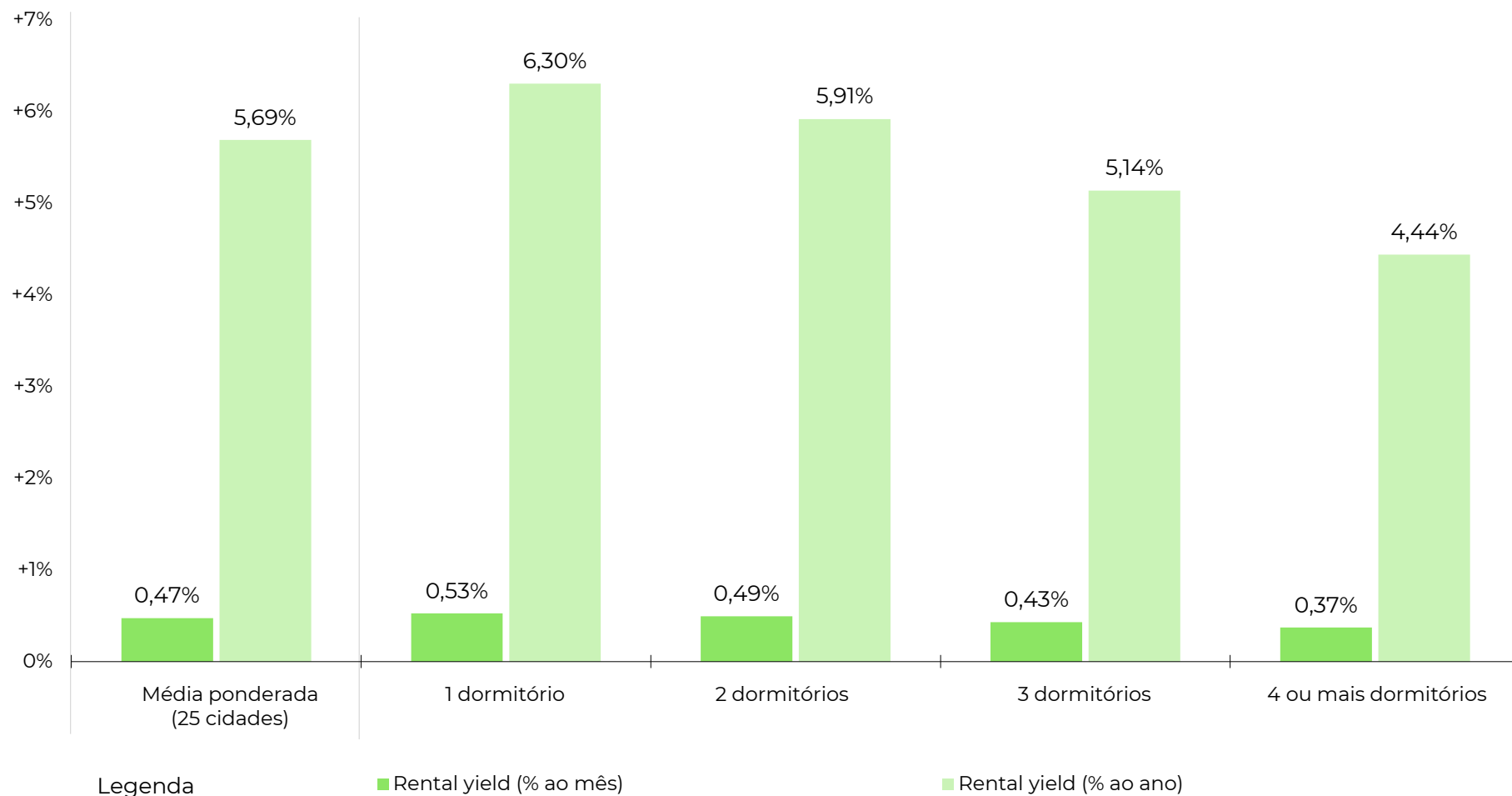
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel anualizada (em % a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP, Banco Central, IBGE e B3. Nota: a taxa de juros real e rendimento real da poupança são calculados utilizando a taxa de Swap Pré x DI (B3) de 360 dias (média do período), descontada da expectativa de inflação esperada para o IPCA/IBGE nos próximos 12 meses (Banco Central).

# RENTABILIDADE POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

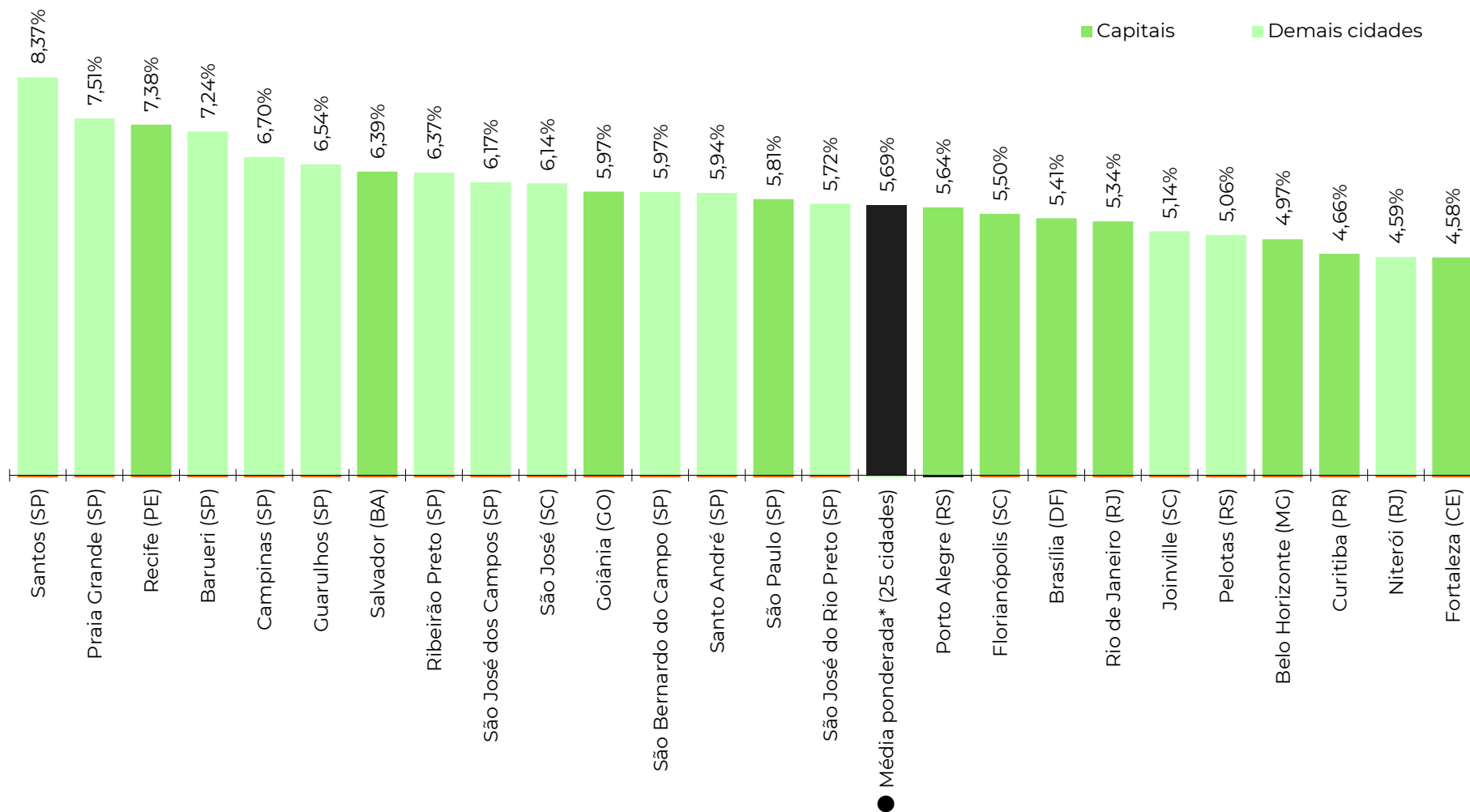
Comparativo do *rental yield* no último mês, de acordo com número de dormitórios (taxas mensais e anualizadas)



Fonte: Índice FipeZAP. Nota: (\*) média ponderada calculada com base nos dados das 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Locação Residencial.

# RENTABILIDADE DO ALUGUEL POR CIDADE

Comparativo do *rental yield* no último mês (taxas anualizadas)



Fonte: Índice FipeZAP.

## Informações socioeconômicas

População residente (2021)	12.396,4 mil pessoas
Área territorial (2021)	1.521,2 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 60.750 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	4.508,3 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	1.479,6 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 7.376 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

## Últimos resultados do Índice FipecZAP de Locação

Amostra (dezembro/2023)	123.651 anúncios
Varição no mês (dezembro/2023)	+0,79% ▲
Varição acumulada no ano (2023)	+13,28% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+13,28% ▲
Preço médio (dezembro/2023)	R\$ 51,62 /m <sup>2</sup>
Rental yield (dezembro/2023)	0,48% a.m./ 5,81% a.a.

Fonte: Índice FipecZAP.

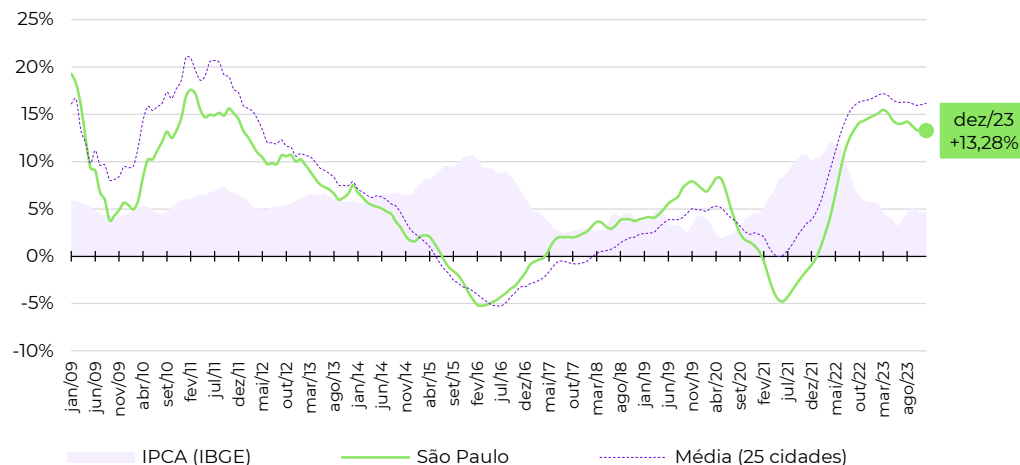
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em dezembro/2023	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 86,7 /m <sup>2</sup>	+20,7%
PINHEIROS	R\$ 80,7 /m <sup>2</sup>	+15,5%
PARAISO	R\$ 65,6 /m <sup>2</sup>	+12,9%
MOEMA	R\$ 65,2 /m <sup>2</sup>	+9,1%
JARDINS	R\$ 63,6 /m <sup>2</sup>	+10,1%
VILA MARIANA	R\$ 62,9 /m <sup>2</sup>	+21,8%
BELA VISTA	R\$ 59,9 /m <sup>2</sup>	+16,3%
PERDIZES	R\$ 54,8 /m <sup>2</sup>	+23,2%
VILA ANDRADE	R\$ 42,6 /m <sup>2</sup>	+12,2%
SANTANA	R\$ 36,0 /m <sup>2</sup>	+9,7%

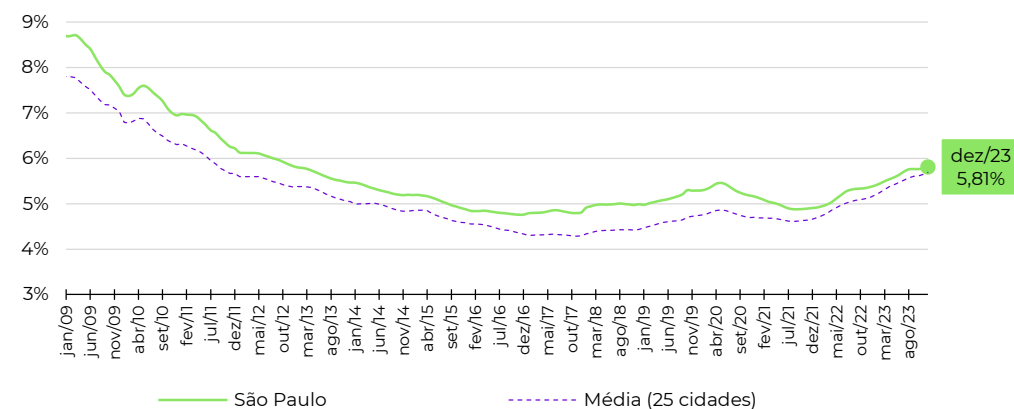
## Varição acumulada do Índice FipecZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



## Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipecZAP e IBGE. Nota (\*): a Fipec não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: [fipezap@fipec.org.br](mailto:fipezap@fipec.org.br).

## ■ Informações socioeconômicas

População residente (2021)	6.775,6 mil pessoas
Área territorial (2021)	1.200,3 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 49.094 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	2.589,6 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	1.237,7 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 6.742 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

## ■ Últimos resultados do Índice FipecZAP de Locação

Amostra (dezembro/2023)	14.685 anúncios
Variação no mês (dezembro/2023)	+1,01% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+19,79% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+19,79% ▲
Preço médio (dezembro/2023)	R\$ 45,10 / m <sup>2</sup>
Rental yield (dezembro/2023)	0,45% a.m./ 5,34% a.a.

Fonte: Índice FipecZAP.

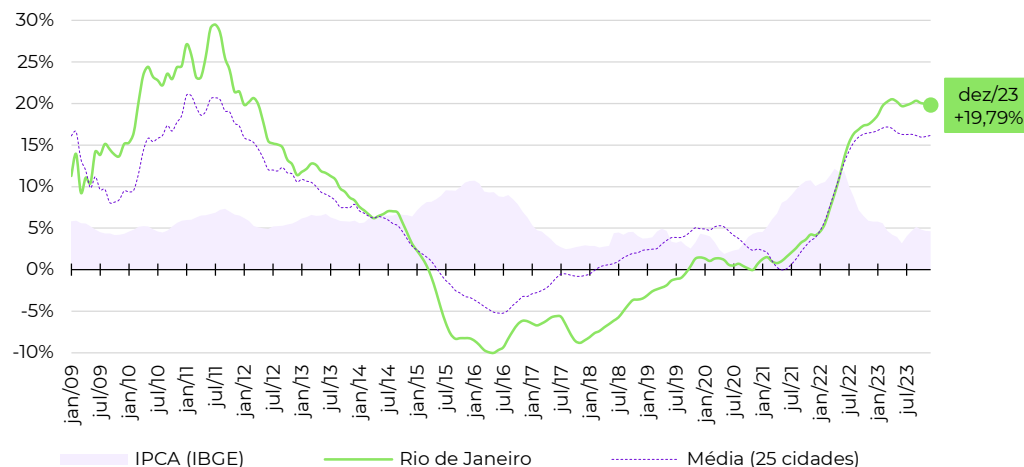
## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em dezembro/2023	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 102,2 /m <sup>2</sup>	+34,0%
IPANEMA	R\$ 100,5 /m <sup>2</sup>	+27,6%
LAGOA	R\$ 59,9 /m <sup>2</sup>	+16,6%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 59,5 /m <sup>2</sup>	+21,0%
BOTAFOGO	R\$ 53,1 /m <sup>2</sup>	+26,4%
COPACABANA	R\$ 50,2 /m <sup>2</sup>	+23,3%
FLAMENGO	R\$ 48,8 /m <sup>2</sup>	+17,9%
LARANJEIRAS	R\$ 41,5 /m <sup>2</sup>	+13,3%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 36,6 /m <sup>2</sup>	+12,3%
TIJUCA	R\$ 29,1 /m <sup>2</sup>	+13,8%

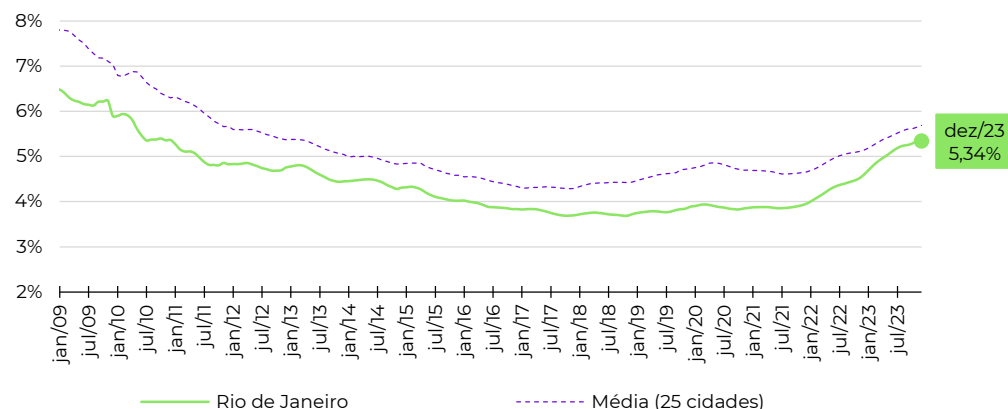
## ■ Variação acumulada do Índice FipecZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



## ■ Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipecZAP e IBGE. Nota (\*): a Fipec não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: [fipezap@fipec.org.br](mailto:fipezap@fipec.org.br).



## Informações socioeconômicas

População residente (2021)	3.094,3 mil pessoas
Área territorial (2021)	5.760,8 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 87.016 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	1.017,8 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	299,9 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 7.948 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

## Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (dezembro/2023)	1.739 anúncios
Variação no mês (dezembro/2023)	+0,93% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+11,37% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+11,37% ▲
Preço médio (dezembro/2023)	R\$ 40,57 /m <sup>2</sup>
Rental yield (dezembro/2023)	0,45% a.m./ 5,41% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

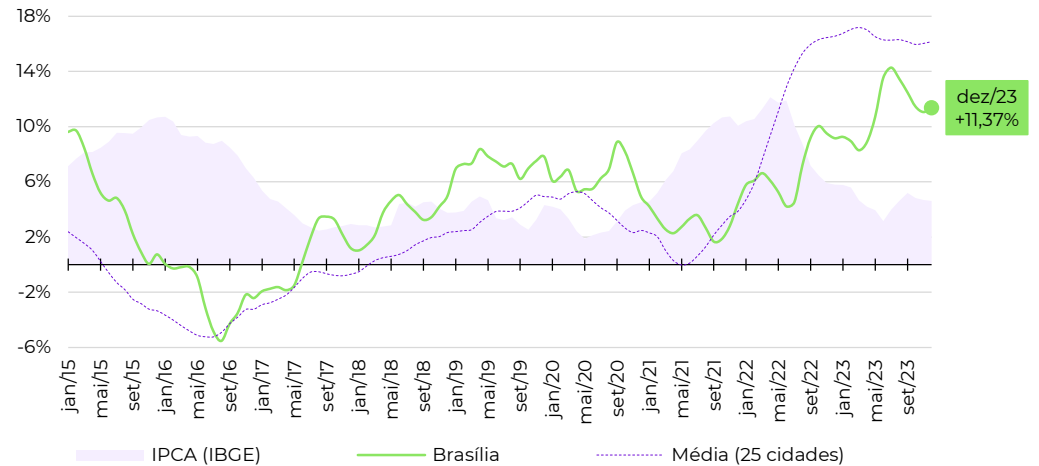
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em dezembro/2023	variação em 12 meses
SETOR SUDOESTE	R\$ 50,7 /m <sup>2</sup>	+21,5%
ASA NORTE	R\$ 45,7 /m <sup>2</sup>	+10,9%
LAGO NORTE	R\$ 44,0 /m <sup>2</sup>	+8,8%
ASA SUL	R\$ 42,3 /m <sup>2</sup>	+14,4%
AGUAS CLARAS	R\$ 37,8 /m <sup>2</sup>	+3,8%
GUARA NORTE	R\$ 28,2 /m <sup>2</sup>	+7,9%
TAGUATINGA SUL	R\$ 27,9 /m <sup>2</sup>	-21,7%
GAMA	R\$ 21,6 /m <sup>2</sup>	+2,5%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 21,4 /m <sup>2</sup>	+8,3%
CEILANDIA SUL	R\$ 19,1 /m <sup>2</sup>	-0,8%

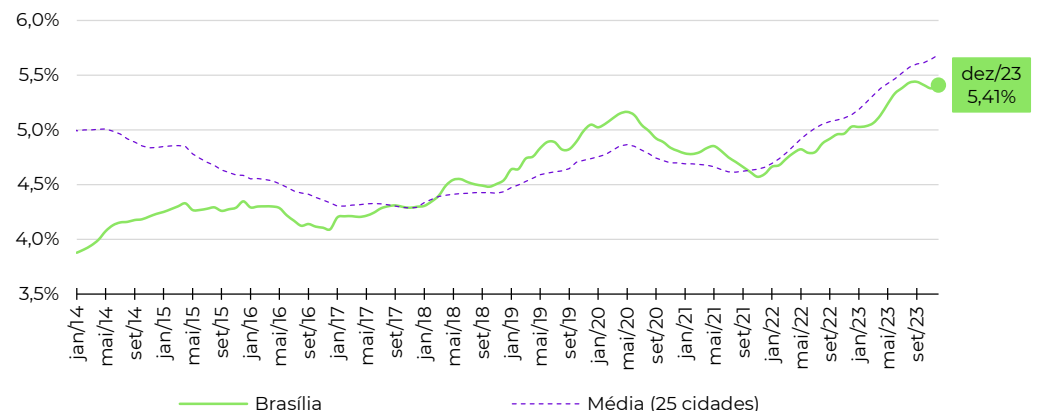
## Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



## Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (\*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br).

## Informações socioeconômicas

População residente (2021)	2.900,3 mil pessoas
Área territorial (2021)	693,5 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 20.417 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	1.073,9 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	388,8 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 4.238 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

## Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (dezembro/2023)	4.652 anúncios
Varição no mês (dezembro/2023)	+2,00% ▲
Varição acumulada no ano (2023)	+12,31% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+12,31% ▲
Preço médio (dezembro/2023)	R\$ 33,10 /m <sup>2</sup>
Rental yield (dezembro/2023)	0,53% a.m./ 6,39% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

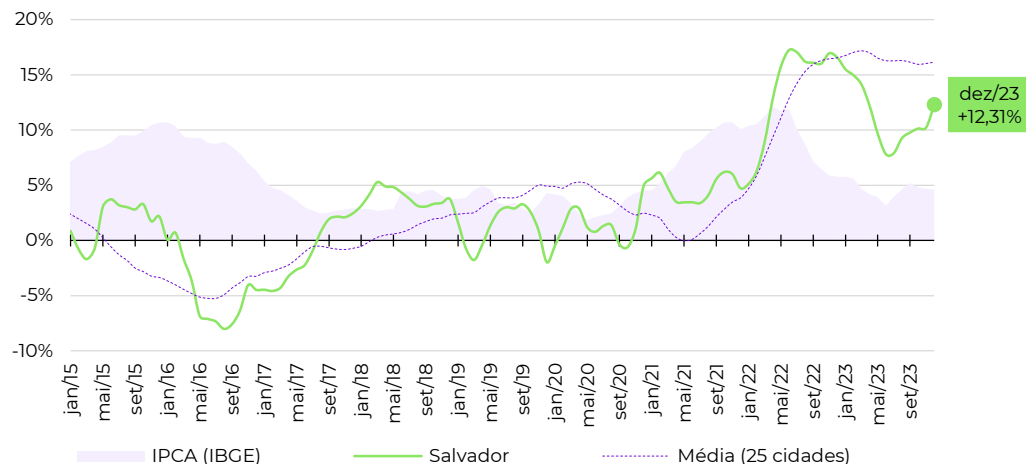
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em dezembro/2023	variação em 12 meses
BARRA R\$ 45,7 /m <sup>2</sup>	+21,4%
ONDINA R\$ 42,3 /m <sup>2</sup>	+31,3%
CAMINHO DAS ARVORES R\$ 42,0 /m <sup>2</sup>	+15,4%
PERNAMBUES R\$ 41,6 /m <sup>2</sup>	-0,1%
IMBUI R\$ 35,1 /m <sup>2</sup>	+16,2%
GRACA R\$ 33,3 /m <sup>2</sup>	+0,1%
PITUBA R\$ 32,9 /m <sup>2</sup>	+16,2%
RIO VERMELHO R\$ 32,9 /m <sup>2</sup>	+10,8%
ITAIGARA R\$ 32,3 /m <sup>2</sup>	+19,7%
BROTAS R\$ 27,1 /m <sup>2</sup>	+4,8%

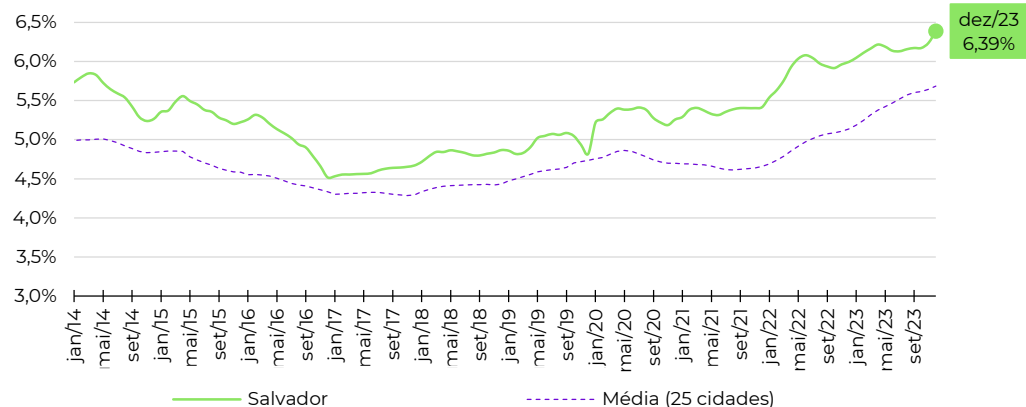
## Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



## Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (\*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br).

## Informações socioeconômicas

População residente (2021)	1.492,5 mil pessoas
Área territorial (2021)	495,4 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 51.117 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	624,8 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	276,2 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 7.864 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

## Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (dezembro/2023)	13.291 anúncios
Variação no mês (dezembro/2023)	+0,82% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+13,88% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+13,88% ▲
Preço médio (dezembro/2023)	R\$ 31,67 / m <sup>2</sup>
Rental yield (dezembro/2023)	0,47% a.m./ 5,64% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

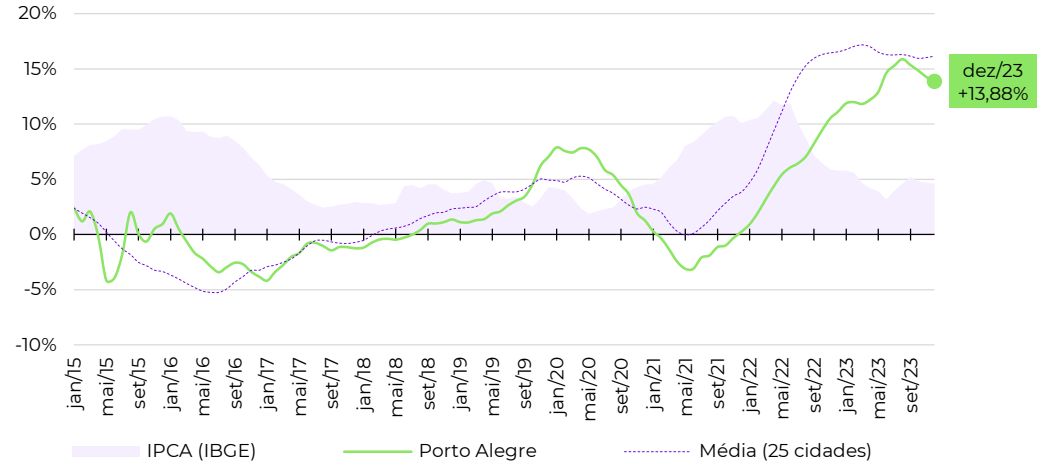
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em dezembro/2023	variação em 12 meses
PRAIA DE BELAS	R\$ 53,3 /m <sup>2</sup>	+9,3%
MONTSERRAT	R\$ 42,5 /m <sup>2</sup>	+22,1%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 41,2 /m <sup>2</sup>	+17,7%
PETROPOLIS	R\$ 38,3 /m <sup>2</sup>	+26,7%
BELA VISTA	R\$ 36,2 /m <sup>2</sup>	-6,3%
RIO BRANCO	R\$ 33,7 /m <sup>2</sup>	+10,5%
MENINO DEUS	R\$ 30,1 /m <sup>2</sup>	+16,1%
CENTRO HISTORICO	R\$ 26,4 /m <sup>2</sup>	+14,8%
NONOAI	R\$ 22,4 /m <sup>2</sup>	+13,8%
SANTA TEREZA	R\$ 22,3 /m <sup>2</sup>	+13,2%

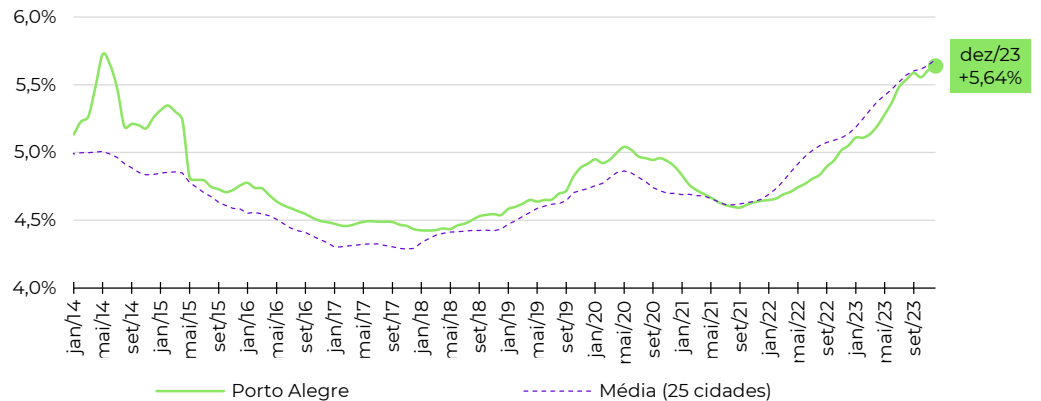
## Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



## Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (\*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br).

## Informações socioeconômicas

População residente (2021)	1.963,7 mil pessoas
Área territorial (2021)	434,9 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 45.318 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	723,2 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	223,7 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 6.953 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

## Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (dezembro/2023)	3.489 anúncios
Variação no mês (dezembro/2023)	+1,78% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+20,70% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+20,70% ▲
Preço médio (dezembro/2023)	R\$ 36,17 / m <sup>2</sup>
Rental yield (dezembro/2023)	0,39% a.m./ 4,66% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

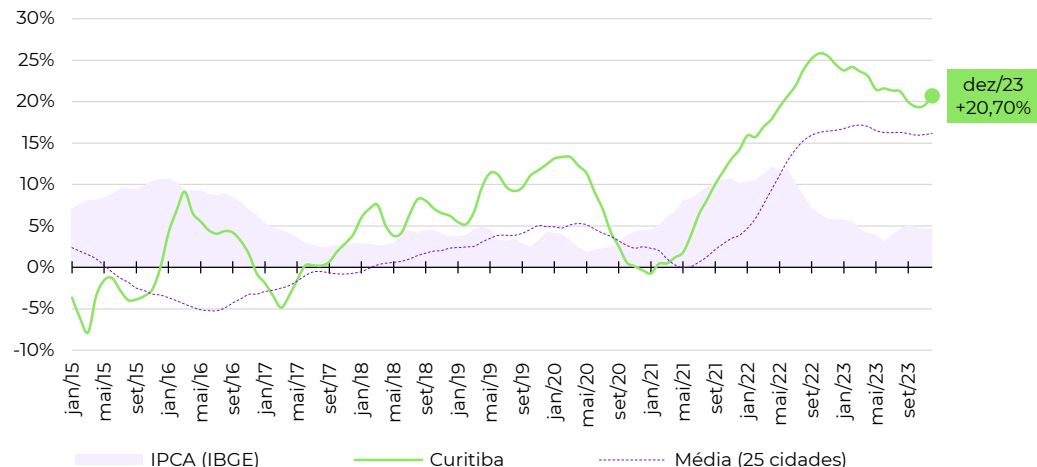
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em dezembro/2023	variação em 12 meses
JUVEVE	R\$ 40,1 / m <sup>2</sup>	-0,3%
BATEL	R\$ 39,4 / m <sup>2</sup>	+5,0%
CENTRO	R\$ 37,3 / m <sup>2</sup>	+29,7%
BIGORRILHO	R\$ 37,0 / m <sup>2</sup>	+23,0%
PORTAO	R\$ 36,9 / m <sup>2</sup>	+16,0%
AGUA VERDE	R\$ 36,1 / m <sup>2</sup>	+12,4%
BACACHERI	R\$ 34,2 / m <sup>2</sup>	+18,6%
NOVO MUNDO	R\$ 33,0 / m <sup>2</sup>	+19,0%
CABRAL	R\$ 32,1 / m <sup>2</sup>	+5,1%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 29,3 / m <sup>2</sup>	+11,7%

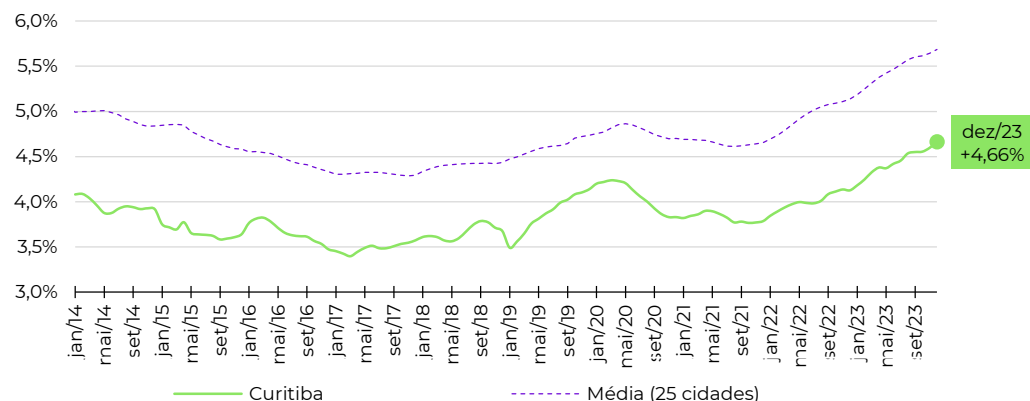
## Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



## Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (\*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br).

## ■ Informações socioeconômicas

População residente (2021)	2.530,7 mil pessoas
Área territorial (2021)	331,4 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 38.670 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	956,8 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	392,5 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 7.046 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

## ■ Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (dezembro/2023)	6.921 anúncios
Variação no mês (dezembro/2023)	+1,12% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+17,11% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+17,11% ▲
Preço médio (dezembro/2023)	R\$ 36,76 / m <sup>2</sup>
Rental yield (dezembro/2023)	0,41% a.m./ 4,97% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

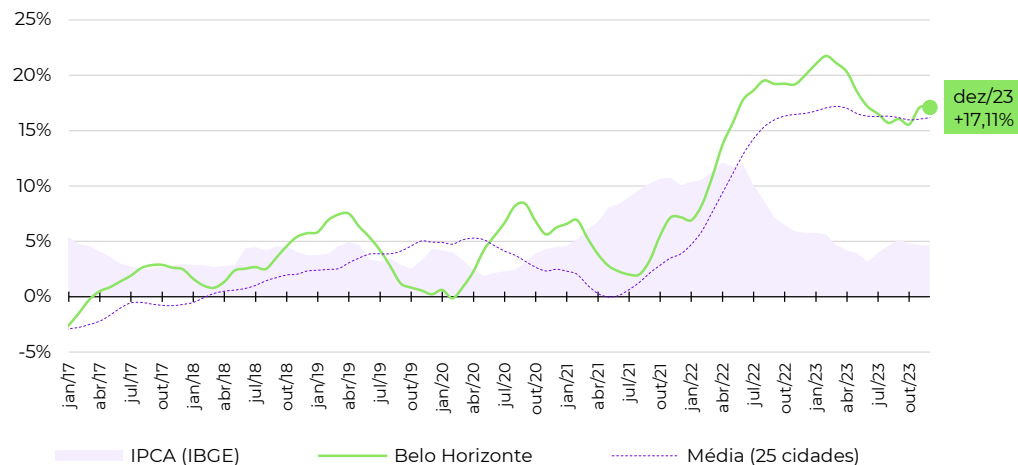
## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em dezembro/2023	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 50,8 /m <sup>2</sup>	-0,3%
BELVEDERE	R\$ 50,5 /m <sup>2</sup>	+5,0%
FUNCIONARIOS	R\$ 50,1 /m <sup>2</sup>	+29,7%
LOURDES	R\$ 50,0 /m <sup>2</sup>	+23,0%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 45,8 /m <sup>2</sup>	+16,0%
BURITIS	R\$ 41,5 /m <sup>2</sup>	+12,4%
SERRA	R\$ 38,2 /m <sup>2</sup>	+18,6%
SANTO ANTONIO	R\$ 33,6 /m <sup>2</sup>	+19,0%
SION	R\$ 33,2 /m <sup>2</sup>	+5,1%
GUTIERREZ	R\$ 31,3 /m <sup>2</sup>	+11,7%

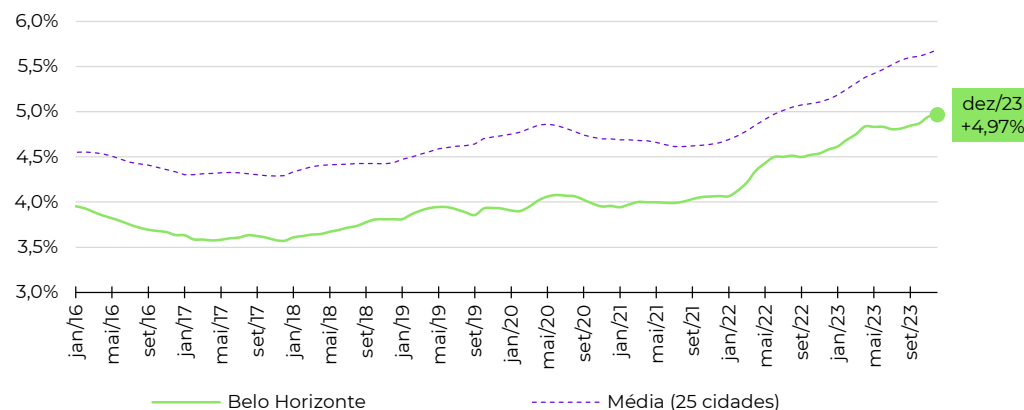
## ■ Variação acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



## ■ Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (\*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br).

## Informações socioeconômicas

População residente (2021)	1.661,0 mil pessoas
Área territorial (2021)	218,8 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 30.428 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	582,8 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	164,5 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 4.334 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

## Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (dezembro/2023)	4.794 anúncios
Variação no mês (dezembro/2023)	+0,92% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+12,40% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+12,40% ▲
Preço médio (dezembro/2023)	R\$ 47,78 / m <sup>2</sup>
Rental yield (dezembro/2023)	0,62% a.m./ 7,38% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

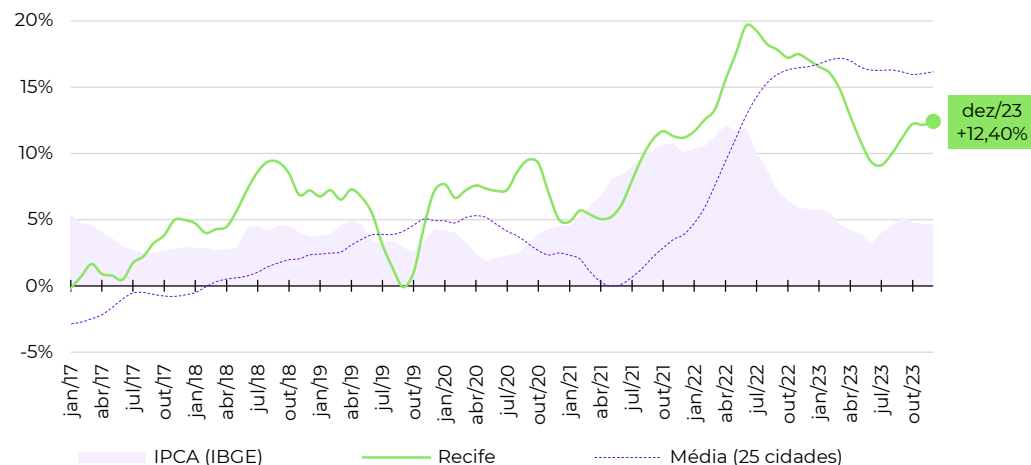
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em dezembro/2023	variação em 12 meses
PINA	R\$ 62,2 /m <sup>2</sup>	+8,8%
BOA VIAGEM	R\$ 52,0 /m <sup>2</sup>	+13,0%
SANTO AMARO	R\$ 47,4 /m <sup>2</sup>	-0,1%
TAMARINEIRA	R\$ 46,3 /m <sup>2</sup>	+20,6%
CASA AMARELA	R\$ 44,7 /m <sup>2</sup>	+6,5%
ESPINHEIRO	R\$ 43,8 /m <sup>2</sup>	+12,6%
GRACAS	R\$ 42,4 /m <sup>2</sup>	+10,2%
IMBIRIBEIRA	R\$ 40,5 /m <sup>2</sup>	+13,7%
MADALENA	R\$ 40,4 /m <sup>2</sup>	+23,3%
CORDEIRO	R\$ 20,7 /m <sup>2</sup>	+14,9%

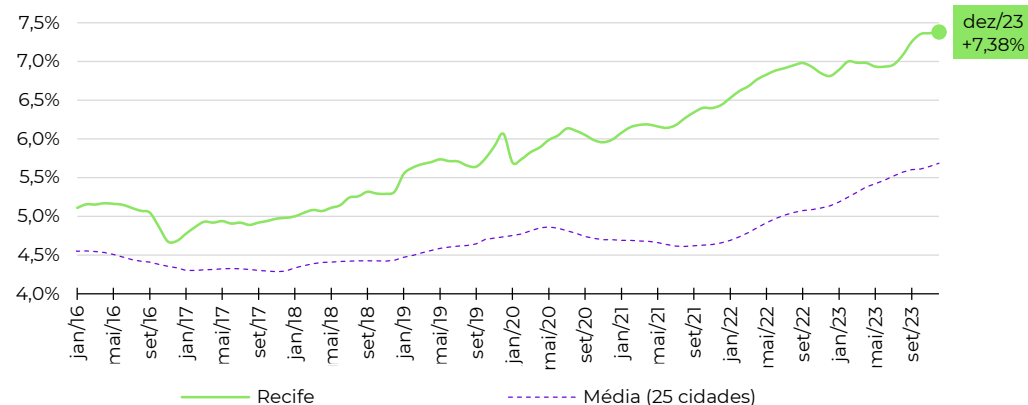
## Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



## Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (\*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br).

## Informações socioeconômicas

População residente (2021)	2.703,4 mil pessoas
Área territorial (2021)	312,4 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 24.254 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	894,6 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	194,6 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 4.578 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

## Últimos resultados do Índice FipecZAP de Locação

Amostra (dezembro/2023)	3.236 anúncios
Variação no mês (dezembro/2023)	-0,43% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	+21,95% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+21,95% ▲
Preço médio (dezembro/2023)	R\$ 28,36 /m <sup>2</sup>
Rental yield (dezembro/2023)	0,38% a.m./ 4,58% a.a.

Fonte: Índice FipecZAP.

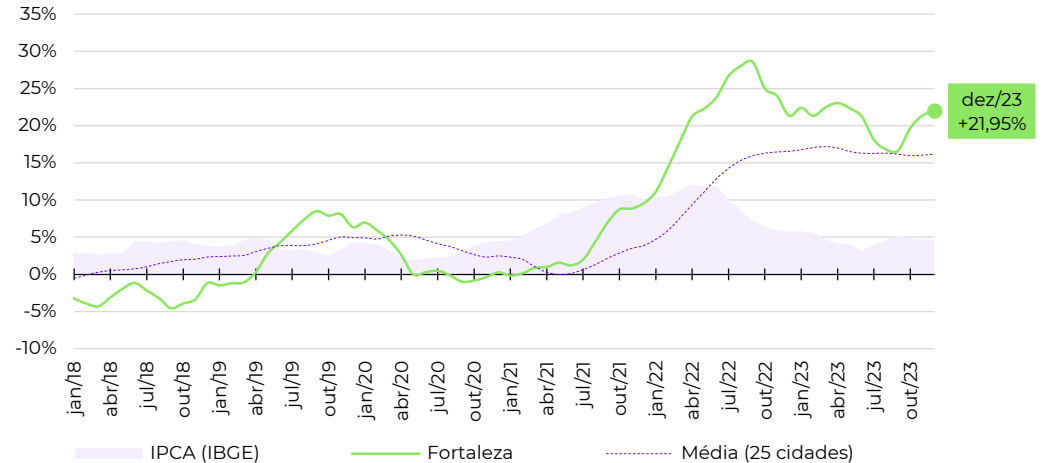
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em dezembro/2023	variação em 12 meses
MUCURIPE	R\$ 39,1/m <sup>2</sup>	+16,6%
MEIRELES	R\$ 37,9/m <sup>2</sup>	+18,6%
ENG. LUCIANO CAVALCANTE	R\$ 35,1/m <sup>2</sup>	+50,8%
COCO	R\$ 32,1/m <sup>2</sup>	+39,4%
ALDEOTA	R\$ 28,7/m <sup>2</sup>	+39,1%
PAPICU	R\$ 23,3/m <sup>2</sup>	+16,5%
CENTRO	R\$ 21,5/m <sup>2</sup>	+7,6%
FATIMA	R\$ 19,8/m <sup>2</sup>	+12,3%
SAO JOAO DO TAUAPE	R\$ 18,6/m <sup>2</sup>	+21,6%
JOAQUIM TAVORA	R\$ 16,4/m <sup>2</sup>	+0,4%

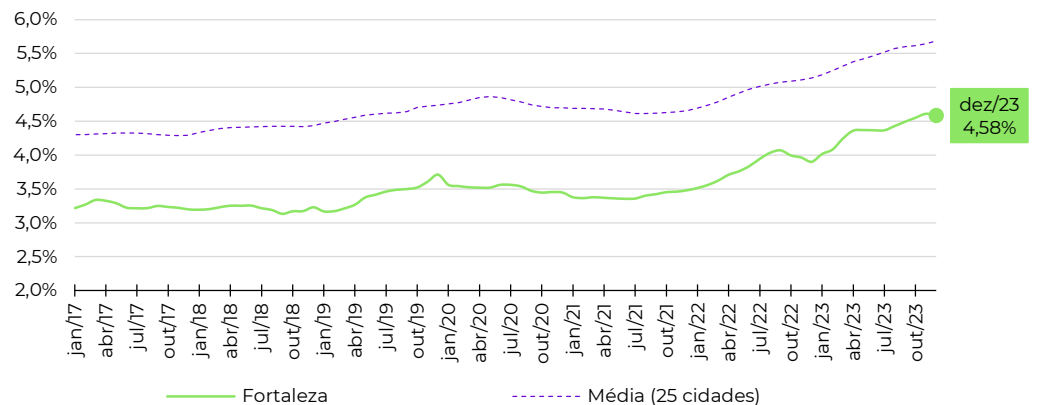
## Varição acumulada do Índice FipecZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



## Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipecZAP e IBGE. Nota (\*): a Fipec não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: [fipezap@fipec.org.br](mailto:fipezap@fipec.org.br).

## Informações socioeconômicas

População residente (2021)	516,5 mil pessoas
Área territorial (2021)	674,8 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 41.886 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	205,9 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	92,9 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 8.630 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

## Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (dezembro/2023)	2.477 anúncios
Variação no mês (dezembro/2023)	+0,01% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+27,68% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+27,68% ▲
Preço médio (dezembro/2023)	R\$ 49,81 / m <sup>2</sup>
Rental yield (dezembro/2023)	0,46% a.m./ 5,50% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

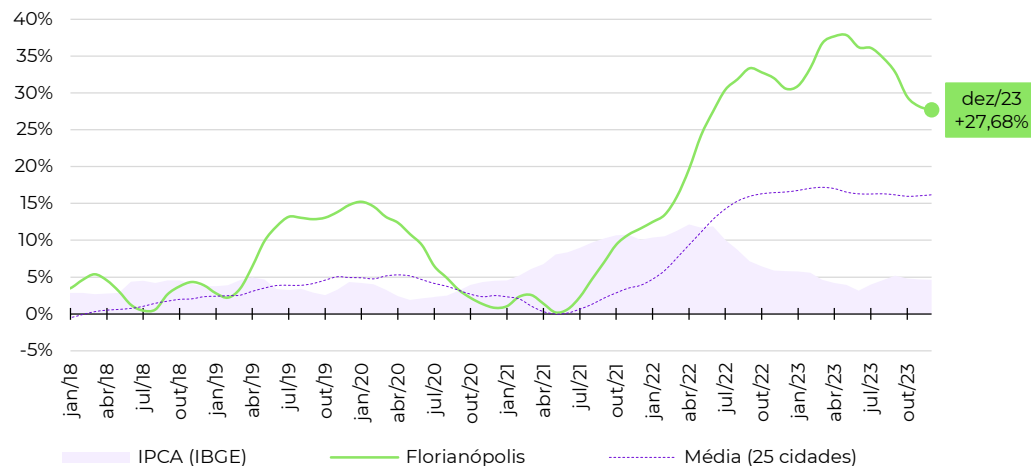
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em dezembro/2023	variação em 12 meses
AGRONOMICA	R\$ 59,6 /m <sup>2</sup>	+18,0%
CENTRO	R\$ 53,1 /m <sup>2</sup>	+38,3%
SACO DOS LIMOES	R\$ 51,4 /m <sup>2</sup>	+23,2%
ITACORUBI	R\$ 49,0 /m <sup>2</sup>	+23,3%
TRINDADE	R\$ 47,6 /m <sup>2</sup>	+21,0%
CORREGO GRANDE	R\$ 46,9 /m <sup>2</sup>	+4,1%
ESTREITO	R\$ 41,5 /m <sup>2</sup>	+36,7%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 41,1 /m <sup>2</sup>	+26,4%
COQUEIROS	R\$ 38,6 /m <sup>2</sup>	+27,3%
CAPOEIRAS	R\$ 35,6 /m <sup>2</sup>	+28,4%

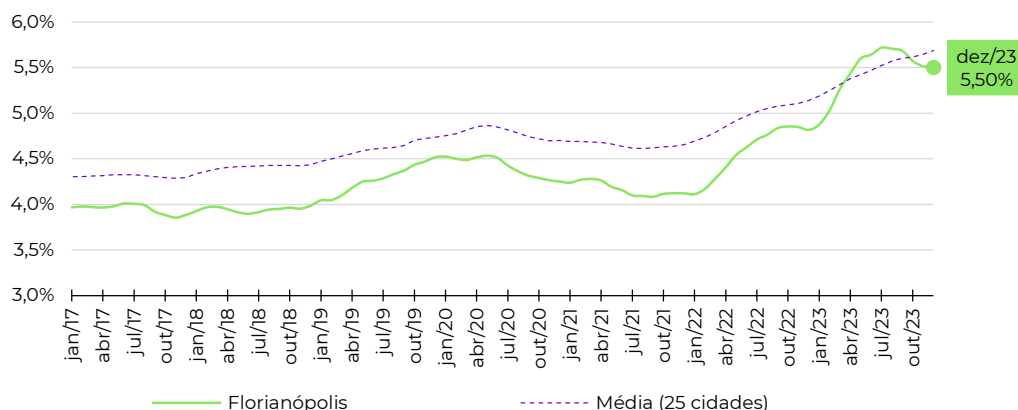
## Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



## Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (\*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br).



## Informações socioeconômicas

População residente (2021)	1.555,6 mil pessoas
Área territorial (2021)	729,3 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 33.827 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	561,2 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	108,7 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 5.753 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

## Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (dezembro/2023)	2.929 anúncios
Varição no mês (dezembro/2023)	+2,69% ▲
Varição acumulada no ano (2023)	+37,28% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+37,28% ▲
Preço médio (dezembro/2023)	R\$ 36,07 / m <sup>2</sup>
Rental yield (dezembro/2023)	0,50% a.m./ 5,97% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

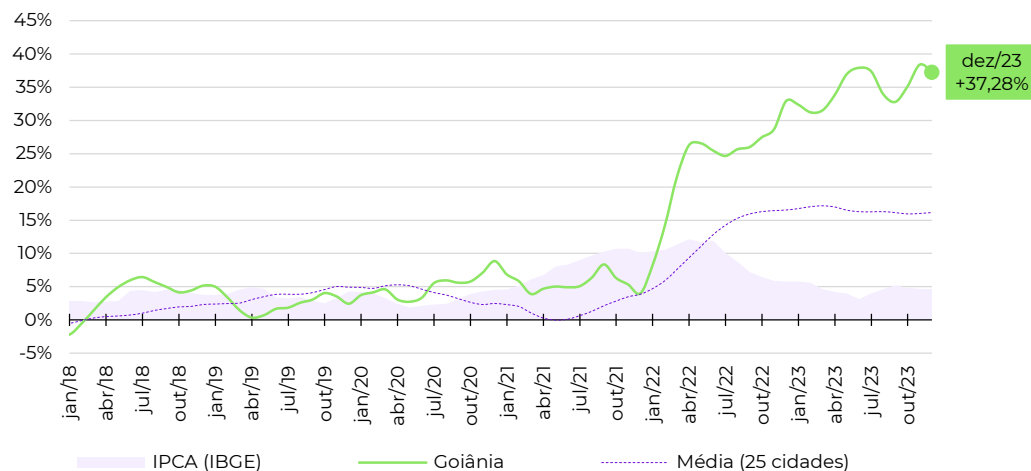
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em dezembro/2023	variação em 12 meses
MARISTA	R\$ 55,5 /m <sup>2</sup>	+23,3%
JARDIM GOIAS	R\$ 51,1 /m <sup>2</sup>	+11,3%
BUENO	R\$ 45,1 /m <sup>2</sup>	+44,8%
PEDRO LUDOVICO/BELA VISTA/JARDINS DAS ESMERALDAS	R\$ 35,9 /m <sup>2</sup>	+32,0%
NOVA SUICA	R\$ 35,1 /m <sup>2</sup>	+70,8%
OESTE	R\$ 34,2 /m <sup>2</sup>	+66,0%
SUL	R\$ 32,7 /m <sup>2</sup>	+10,7%
JARDIM AMERICA	R\$ 28,2 /m <sup>2</sup>	+45,1%
SUDOESTE	R\$ 23,7 /m <sup>2</sup>	+11,4%
CENTRAL	R\$ 19,3 /m <sup>2</sup>	+17,1%

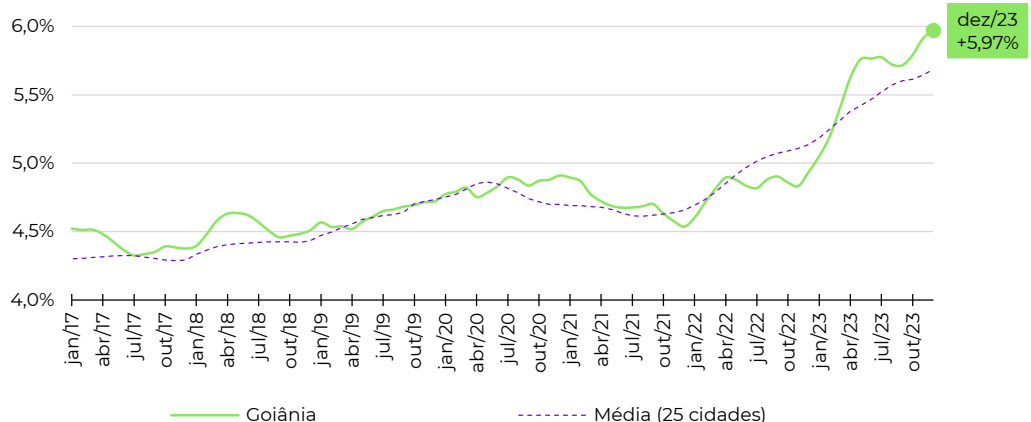
## Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



## Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (\*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br).

fipe

zap

ÍNDICE

---

fipe zap

---

DE PREÇOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS

metodologia, informes e séries históricas: [www.fipe.org.br](http://www.fipe.org.br)

outras informações e indicadores: [www.fipezap.com.br](http://www.fipezap.com.br)

contato: [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br)