



Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas



Índice

---

fipezap

---

residencial - aluguel

Dezembro/2017

## Índice FipeZap de Locação completa três anos de queda consecutiva

*Preço de aluguel residencial encerrou 2017 com queda nominal de 0,69% Entre 2015 e 2017, a queda acumulada foi de 7,1%*

O Índice FipeZap de Locação - que acompanha o preço de aluguel de imóveis em 15 cidades brasileiras\* - registrou ligeira alta de 0,09% entre novembro e dezembro de 2017. Considerando a inflação de 0,44% (IPCA/IBGE), entretanto, houve queda real dos preços (-0,35%). No mês, a maior parte das cidades monitoradas apresentaram alta no preço de aluguel, com destaque para Curitiba (+0,79%), Florianópolis (+0,77%) e São Paulo (+0,40%). Já entre as cidades que registraram queda de preço no último mês, pode-se ressaltar: Niterói (-0,99%), Fortaleza (-0,67%) e São Bernardo (-0,37%).

Considerando os últimos 12 meses, o índice acumula queda nominal de 0,69% no preço médio do aluguel. Tal resultado foi influenciado pela queda expressiva dos preços em cidades como Rio de Janeiro (-8,49%), Niterói (-7,20%) e Campinas (-3,40%). Já entre as regiões que registraram aumento de preço nos últimos 12 meses, destacam-se Recife (+4,98%), Curitiba (+3,99%) e Florianópolis (+3,15%). Comparando-se à inflação no período (+2,95%), o Índice FipeZap de Locação encerrou 2017 com queda real de 3,54%. É o terceiro ano consecutivo com queda no preço de aluguel residencial – em 2015, o Índice havia recuado 3,34%, enquanto, em 2016, houve baixa de 3,23%.

Em dezembro de 2017, o valor médio do aluguel de imóveis nas cidades monitoradas foi de R\$ 28,25/m<sup>2</sup>. São Paulo desponta como a cidade com o maior valor médio por m<sup>2</sup> do país (R\$ 35,76), seguida por Rio de Janeiro (R\$ 31,87) e Distrito Federal (R\$ 29,63). Já entre as cidades com o valor do aluguel mais barato por m<sup>2</sup> no mês de análise, destacam-se Goiânia (R\$ 15,08), Fortaleza (R\$ 16,06) e Curitiba (R\$ 17,05).

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. Esse indicador é relevante, em particular, para avaliar a atratividade do mercado imobiliário em relação a outras opções de investimento disponíveis. **Com base em dados de dezembro 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. Ou seja, 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 m<sup>2</sup> 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>

# Variação do Índice FipeZap de Locação

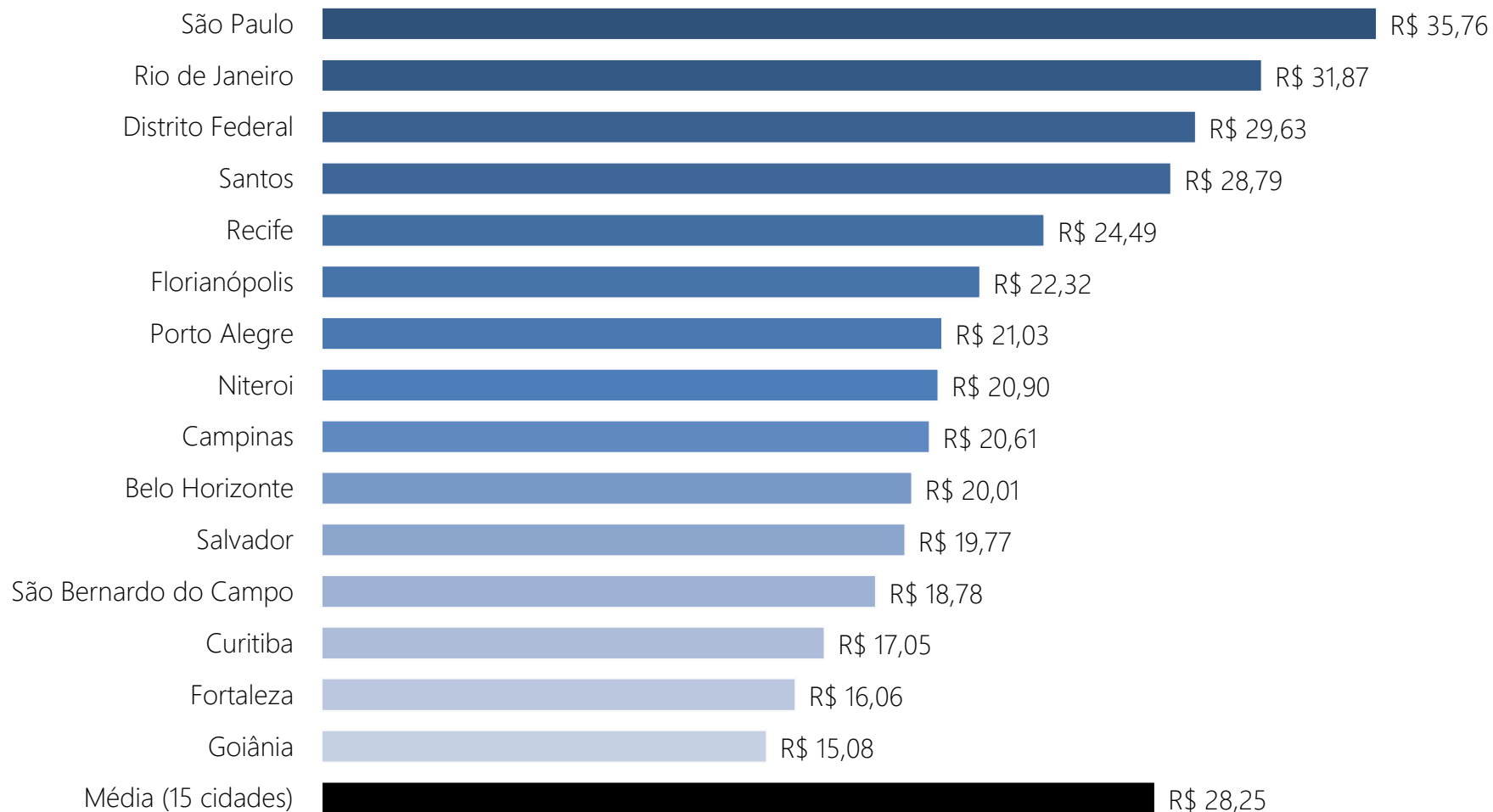


Região	Variação Mensal		Variação em 2017 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
	Dezembro	Novembro		
Média (15 cidades)	+0,09%	-0,14%	-0,69%	-0,69%
IPCA (IBGE)	+0,44%	+0,28%	+2,95%	+2,95%
IGP-M (FGV)	+0,89%	+0,52%	-0,53%	-0,53%
São Paulo	+0,40%	+0,03%	+2,38%	+2,38%
Rio de Janeiro	-0,17%	-0,70%	-8,49%	-8,49%
Belo Horizonte	-0,20%	-0,34%	+2,47%	+2,47%
Distrito Federal	+0,00%	-0,17%	+1,20%	+1,20%
Salvador	+0,38%	+0,10%	+2,48%	+2,48%
Fortaleza	-0,67%	-0,34%	-2,34%	-2,34%
Recife	+0,16%	+1,03%	+4,98%	+4,98%
Porto Alegre	-0,33%	-0,22%	-1,25%	-1,25%
Curitiba	+0,79%	+0,67%	+3,99%	+3,99%
Florianópolis	+0,77%	-0,26%	+3,15%	+3,15%
São Bernardo do Campo	-0,37%	-0,20%	+3,06%	+3,06%
Niteroi	-0,99%	-1,07%	-7,20%	-7,20%
Campinas	+0,09%	+0,05%	-3,40%	-3,40%
Santos	+0,33%	+0,41%	+2,36%	+2,36%
Goiânia	+0,19%	+0,17%	-2,02%	-2,02%

Fonte: FipeZap.

# Preço médio anunciado por cidade

LOCAÇÃO RESIDENCIAL (R\$/m<sup>2</sup>) em dezembro/2017



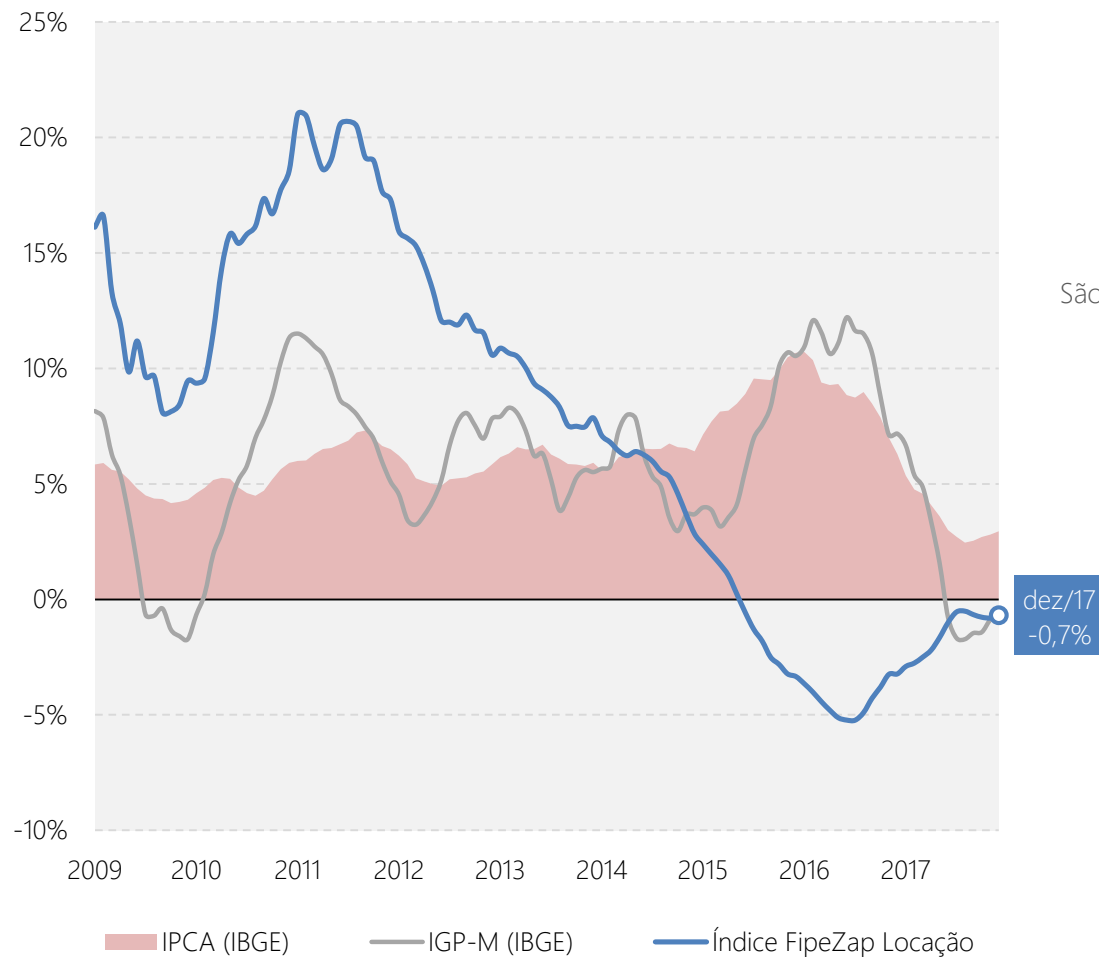
Fonte: FipeZap.

Dezembro/2017

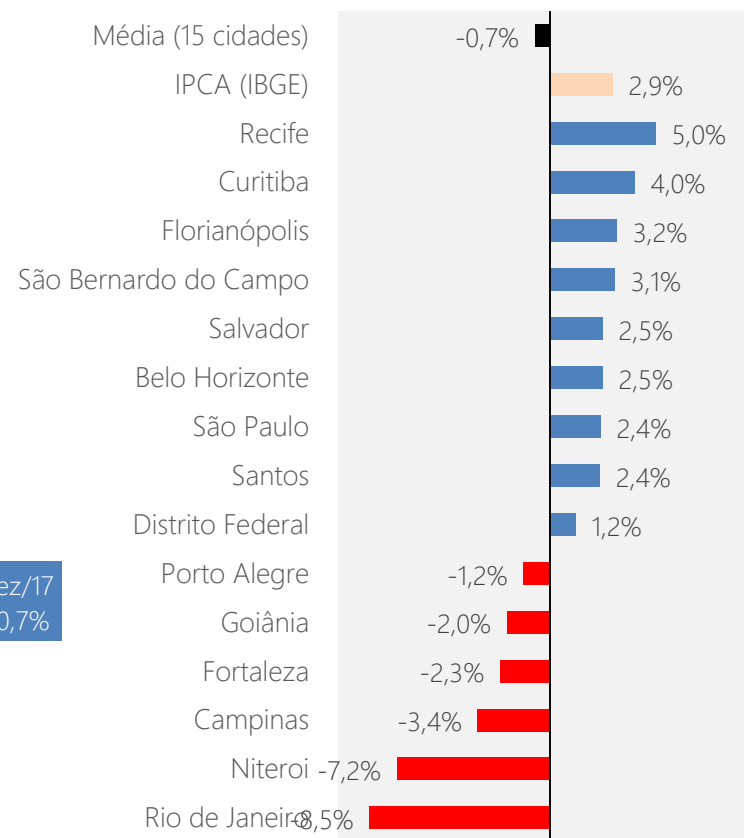
# Variação do Índice FipeZap de Locação



## Variação nos últimos 12 meses



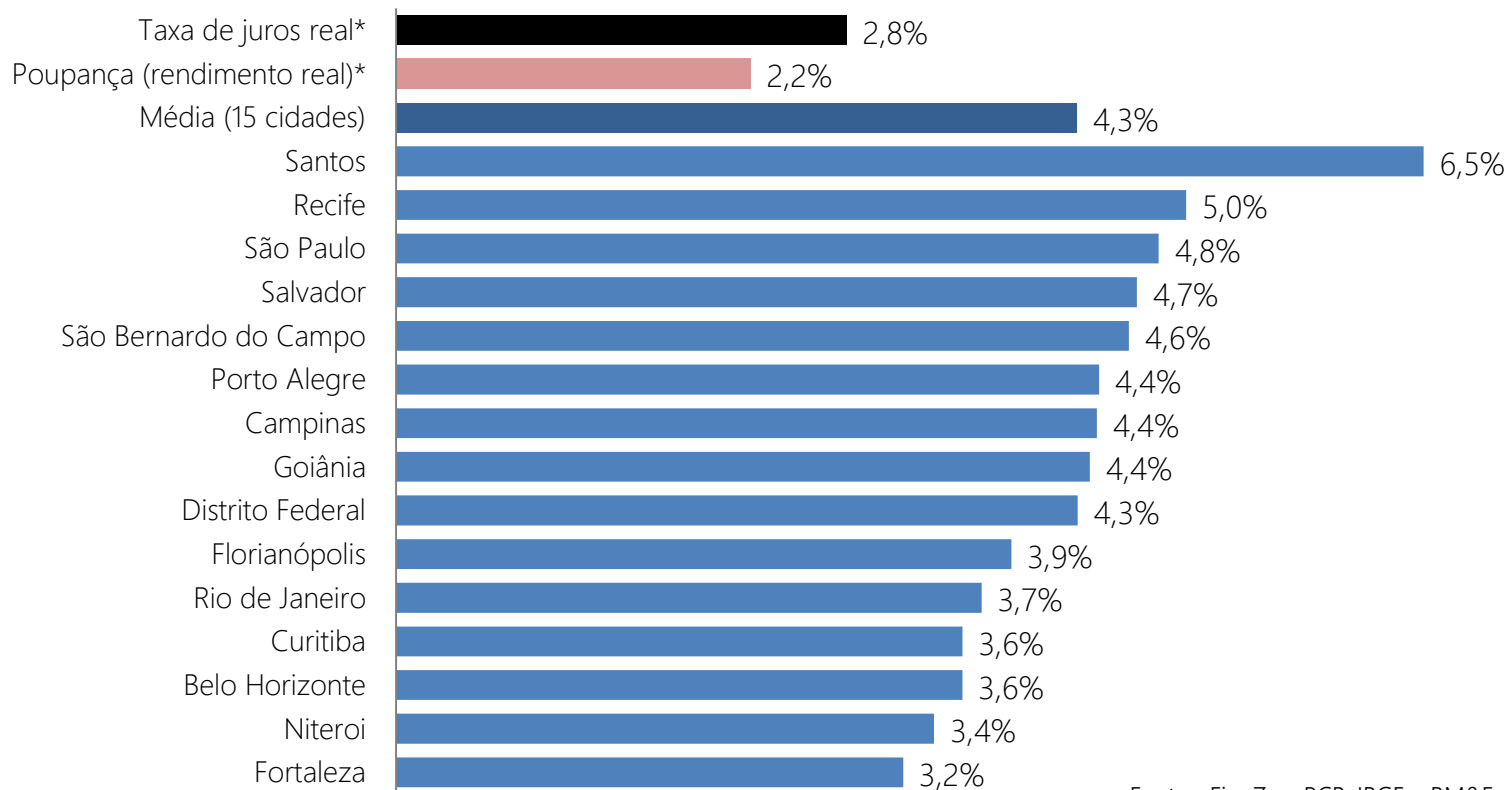
## Variação acumulada no ano



Fonte: FipeZap.

# Rentabilidade do aluguel

Taxas anualizadas



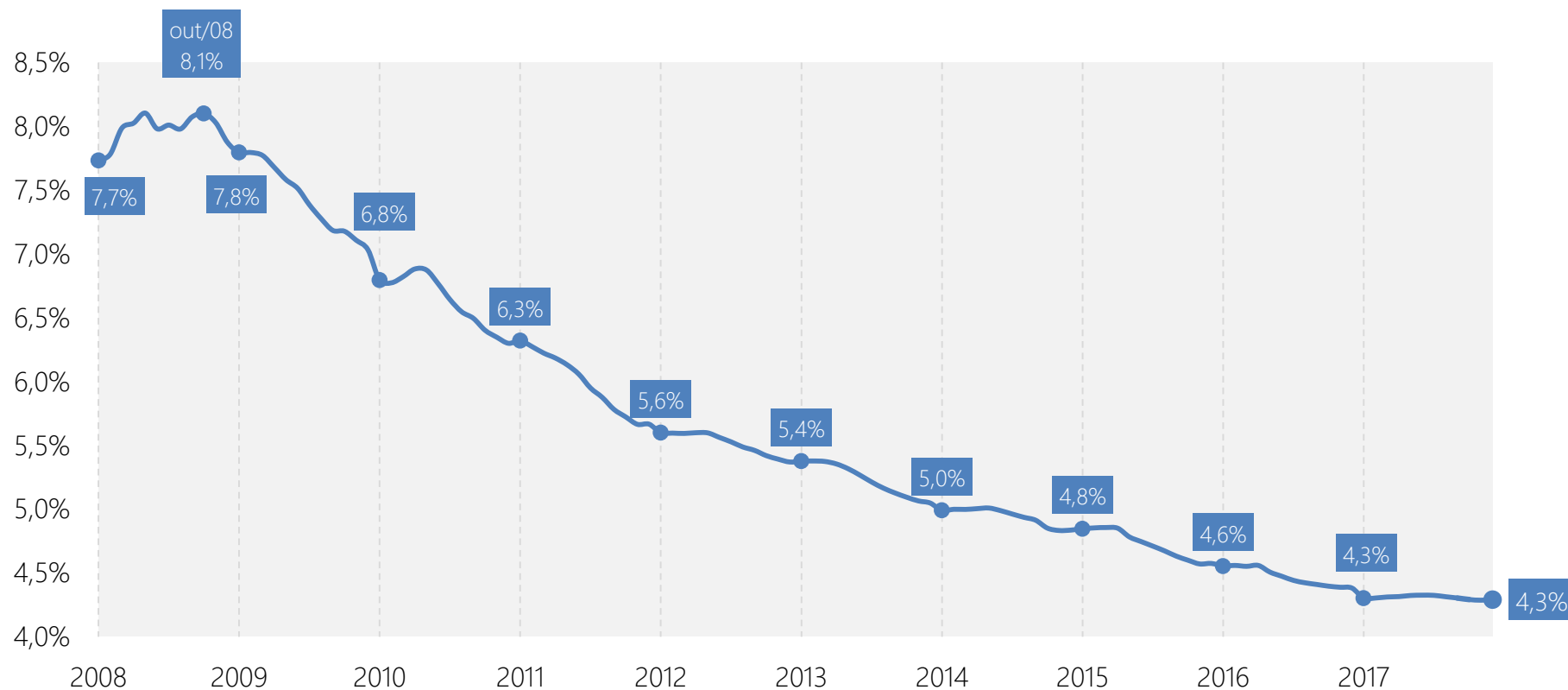
Fontes: FipeZap, BCB, IBGE e BM&F.

A rentabilidade do aluguel (anualizada) é calculada por meio da razão entre o valor de locação mensal (R\$/m<sup>2</sup>) e o valor de venda (R\$/m<sup>2</sup>), multiplicada 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



A rentabilidade do aluguel avalia o retorno médio que um proprietário teria em 12 meses com a locação do imóvel, sem considerar possível ganhos com valorização/desvalorização decorrente do aumento/queda no preço dos imóveis no período. A medida, portanto, não corresponde à rentabilização decorrente da variação percentual do preço dos imóveis

## Índice

---

**fipezap**

---

residencial - aluguel

Metodologia e séries históricas: [www.fipe.org.br](http://www.fipe.org.br)

Mais informações: [www.fipezap.com.br](http://www.fipezap.com.br)

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