

fipe

grupo ZAP

ÍNDICE

---

fipe ZAP

---

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

INFORME DE NOVEMBRO DE 2018

## Preços de locação de imóveis residenciais permanecem estáveis em novembro

*Com o resultado, preço médio do aluguel acumula alta nominal de 1,94% 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 permaneceu praticamente estável em novembro (-0,08%). Comparativamente, a inflação medida pelo IPCA (IBGE) foi de -0,21% no período.

- **Último mês:** 9 das 15 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap apresentaram alta no preço médio do aluguel residencial no mês de novembro, com destaque para as variações observadas em São Bernardo do Campo (+1,37%), Distrito Federal (+0,57%) e Belo Horizonte (+0,47%). Já entre as cidades que registraram queda nos preços de locação residencial no último período, vale citar: Rio de Janeiro (-0,65%), Recife (-0,49%) e Santos (-0,43%),
- **Balanco parcial de 2018:** o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula alta de 1,94% até novembro, variação inferior à inflação do período de 4,33% (IPCA/IBGE). Entre as 15 cidades monitoradas, apenas 3 registraram recuo no preço nominal: Rio de Janeiro (-3,44%), Fortaleza (-2,72%) e Niterói (-1,92%). Por outro lado, entre as cidades que acumularam alta nominal de preço, as maiores variações foram observadas em: São Bernardo do Campo (+8,85%), Recife (+6,69%) e Curitiba (+5,68%).
- **Análise dos últimos 12 meses:** o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula alta nominal de 2,03% no período, variação inferior à inflação medida pelo IPCA (IBGE), de 4,79%. 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: São Bernardo do Campo (+8,44%), Recife (+6,87%) e Curitiba (+6,52%). Já entre as cidades que apresentaram queda nominal de preço nos últimos 12 meses, é possível citar: Rio de Janeiro (-3,60%), Fortaleza (-3,37%) e Niterói (-2,89%).
- **Preço médio do aluguel residencial:** em novembro de 2018, o valor médio do aluguel de imóveis nas cidades monitoradas foi de R\$ 28,46/m<sup>2</sup>. Entre elas, São Paulo foi a cidade com o maior valor médio de locação por m<sup>2</sup> (R\$ 36,82/m<sup>2</sup>), seguida por Rio de Janeiro (R\$ 30,11/m<sup>2</sup>) e Distrito Federal (R\$ 29,61/m<sup>2</sup>) no mês. Já entre as cidades com menor valor de aluguel entre as monitoradas pelo Índice FipeZap, elencam-se: Fortaleza (R\$ 15,71/m<sup>2</sup>), Goiânia (R\$ 15,92/m<sup>2</sup>) e Curitiba (R\$ 18,07/m<sup>2</sup>).
- **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 novembro.

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.

● **Índice FipeZap de Locação Residencial**, 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 veiculados na Internet. A metodologia utilizada para o cálculo do **Índice FipeZap** encontra-se disponível em <http://www.fipe.org.br>

# PRINCIPAIS RESULTADOS

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

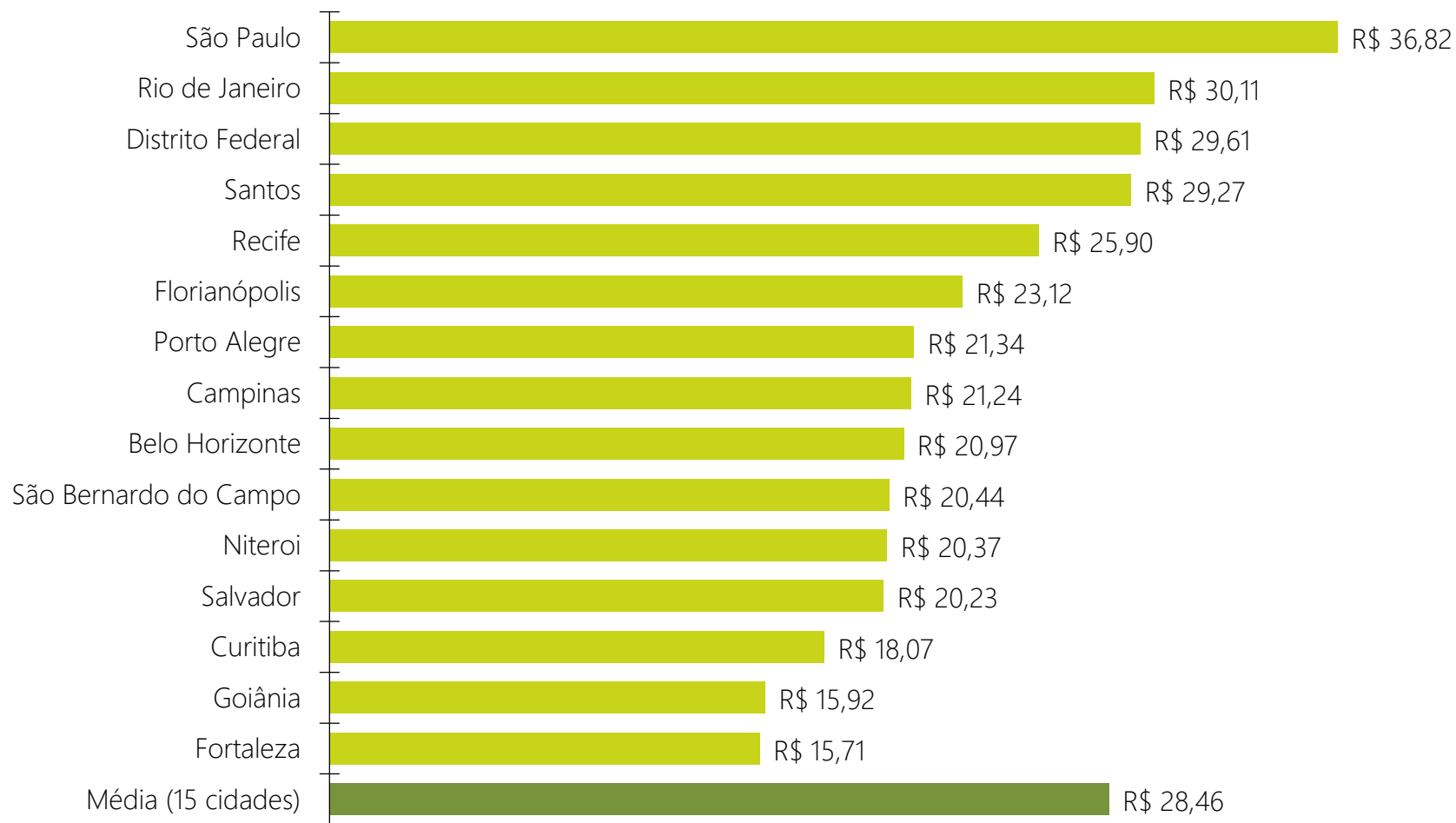


Região	Variação Mensal		Variação em 2018 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
	Novembro	Outubro		
Média (15 cidades)	-0,08%	-0,04%	+1,94%	+2,03%
IPCA (IBGE)	-0,21%	+0,45%	+4,33%	+4,79%
IGP-M (FGV)	-0,49%	+0,89%	+8,36%	+9,33%
São Paulo	-0,13%	-0,23%	+3,32%	+3,73%
Rio de Janeiro	-0,65%	-0,43%	-3,44%	-3,60%
Belo Horizonte	+0,47%	+0,99%	+5,60%	+5,39%
Distrito Federal	+0,57%	-0,23%	+4,20%	+4,21%
Salvador	+0,18%	+0,31%	+3,02%	+3,41%
Fortaleza	+0,23%	+0,56%	-2,72%	-3,37%
Recife	-0,49%	-0,33%	+6,69%	+6,87%
Porto Alegre	-0,09%	-0,01%	+1,46%	+1,13%
Curitiba	+0,13%	+0,10%	+5,68%	+6,52%
Florianópolis	+0,31%	+0,61%	+3,53%	+4,33%
São Bernardo do Campo	+1,37%	+2,98%	+8,85%	+8,44%
Niterói	-0,03%	+0,15%	-1,92%	-2,89%
Campinas	+0,41%	+0,06%	+3,28%	+3,37%
Santos	-0,43%	-0,60%	+1,96%	+2,30%
Goiânia	+0,43%	+0,44%	+4,24%	+4,44%

Fonte: FipeZap.

# PREÇO MÉDIO POR CIDADE

Comparativo do preço médio de locação residencial em novembro de 2018 (R\$/m<sup>2</sup>)



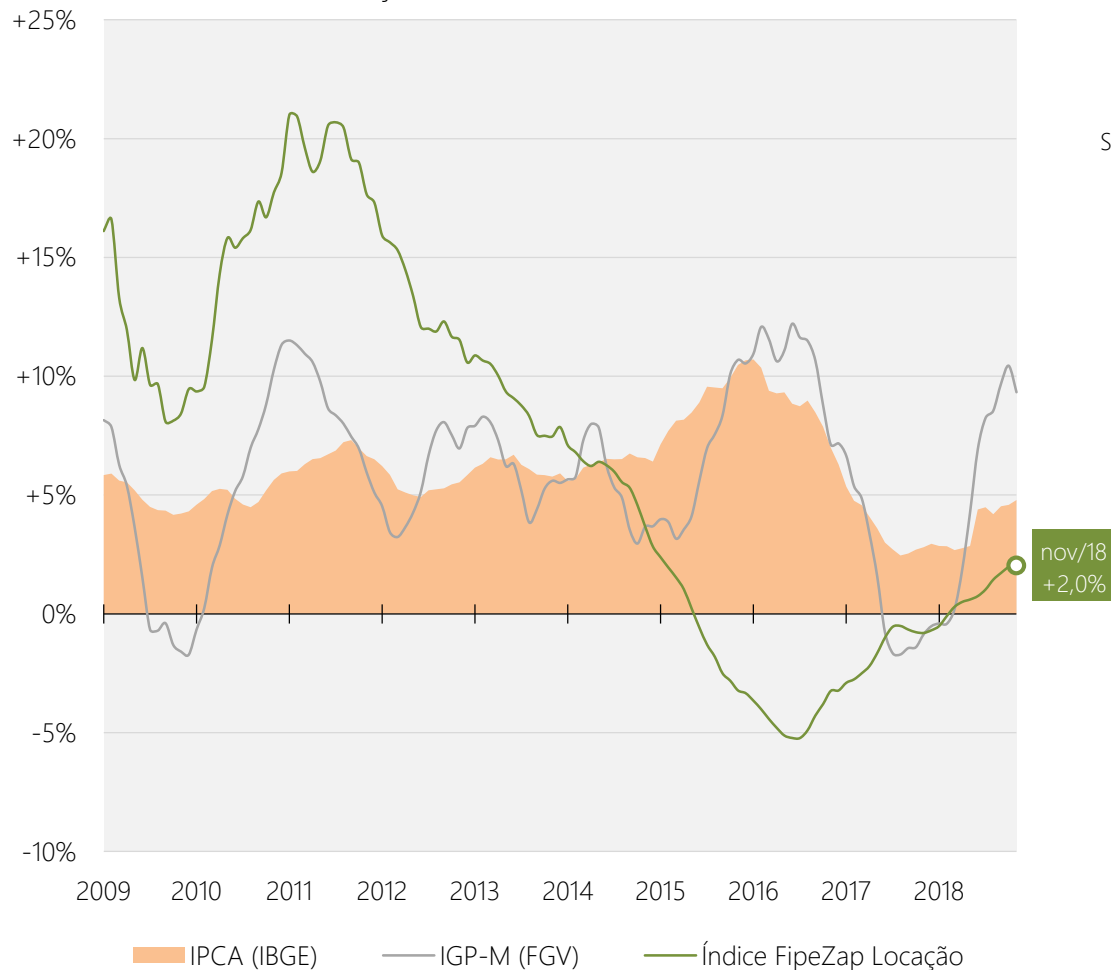
Fonte: FipeZap.

# VARIAÇÃO DE ÍNDICE FIPEZAP

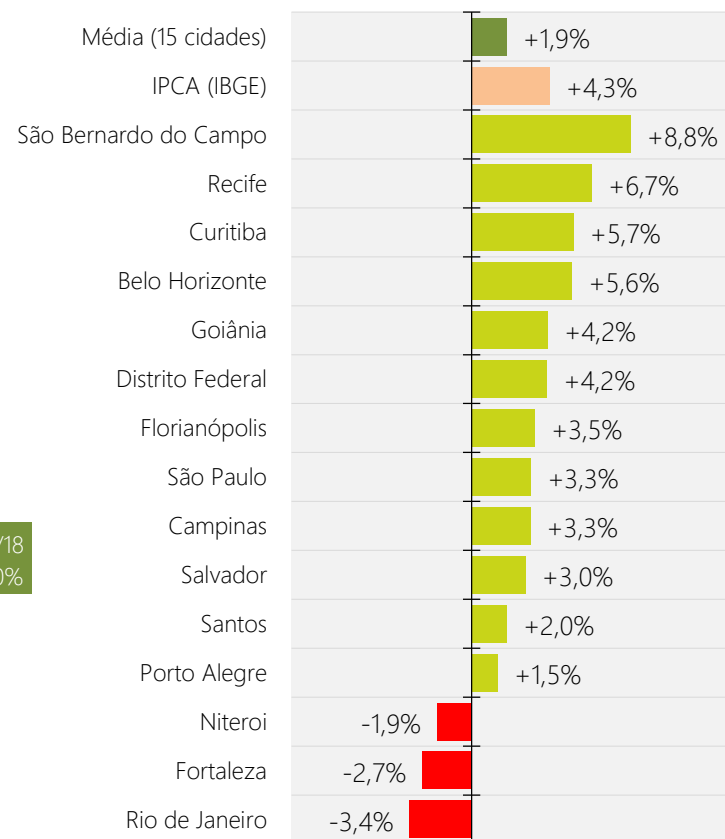
Comportamento do preço médio de locação residencial (%)



Varição acumulada em 12 meses



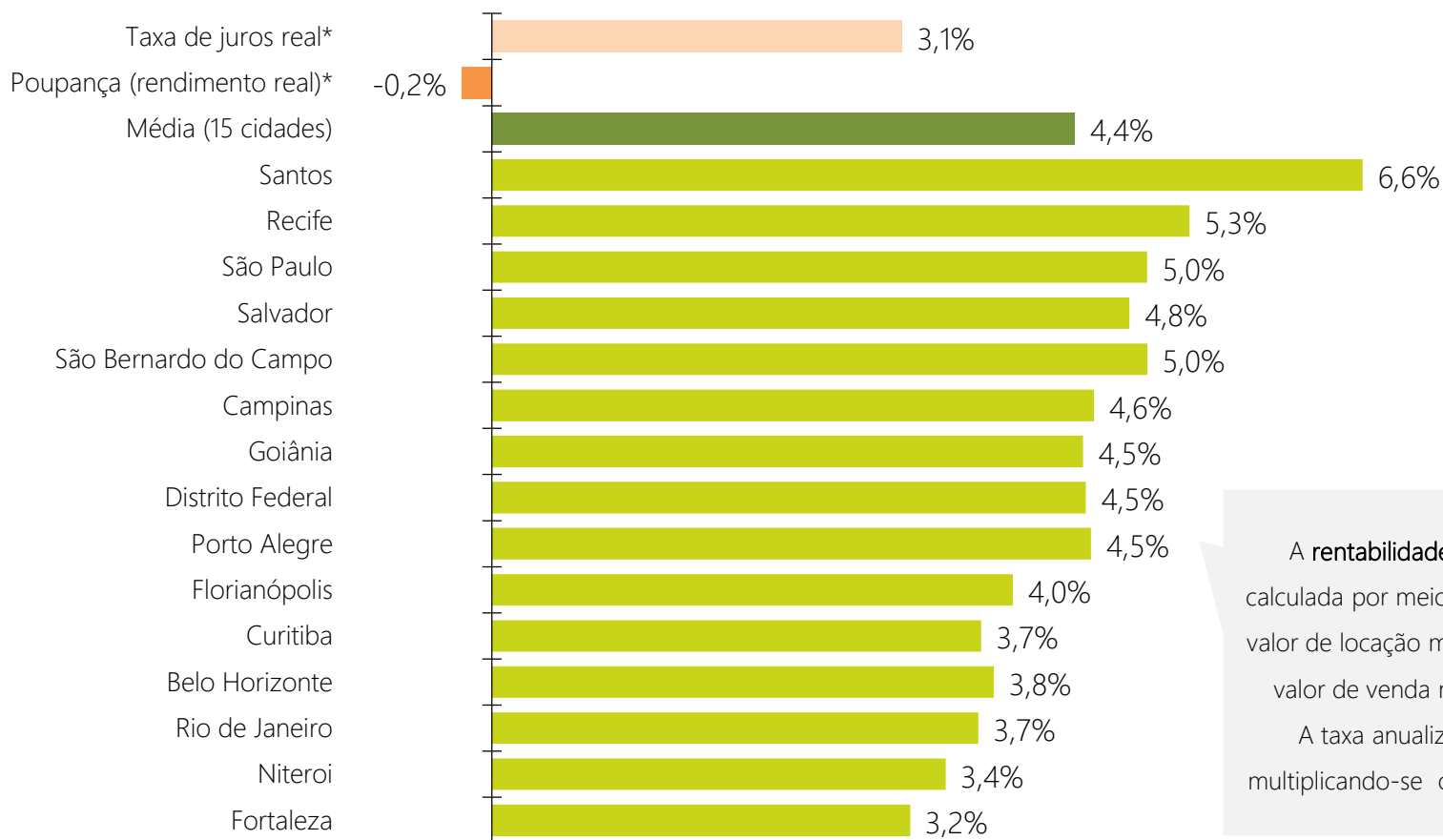
Varição acumulada em 2018



Fonte: FipeZap.

# RENTABILIDADE DO ALUGUEL RESIDENCIAL

Comparação da rentabilidade do aluguel entre cidades (% anualizada)

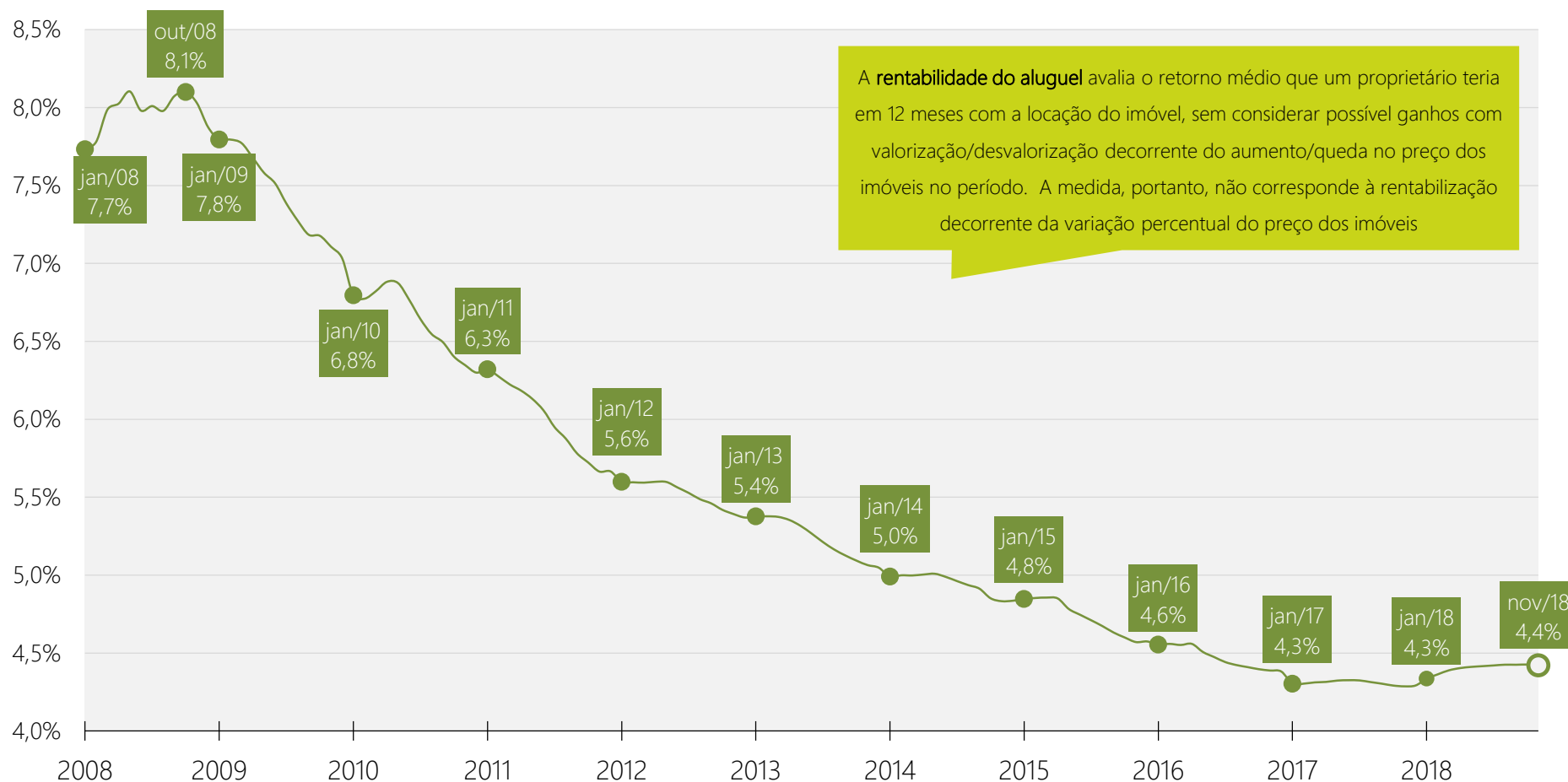


A rentabilidade do aluguel é calculada por meio da razão entre o valor de locação mensal (R\$/m<sup>2</sup>) e o valor de venda mensal (R\$/m<sup>2</sup>). A taxa anualizada é obtida multiplicando-se o resultado por 12

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](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)