

fipe

zap+

ÍNDICE

fipe zap+

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

INFORME DE NOVEMBRO DE 2021

- [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](#)
- [RENTABILIDADE DO ALUGUEL POR CIDADE](#)
- RESUMO POR CIDADE:
 - [SÃO PAULO \(SP\)](#)
 - [RIO DE JANEIRO \(RJ\)](#)
 - [BRASÍLIA \(DF\)](#)
 - [SALVADOR \(BA\)](#)
 - [PORTO ALEGRE \(RS\)](#)
 - [CURITIBA \(PR\)](#)
 - [BELO HORIZONTE \(MG\)](#)
 - [RECIFE \(PE\)](#)
 - [FORTALEZA \(CE\)](#)
 - [FLORIANÓPOLIS \(SC\)](#)
 - [GOIÂNIA \(GO\)](#)
 - [OUTRAS CIDADES](#) 
- [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>

Preço do aluguel acelera e encerra novembro com alta de 0,66%

A quinta alta consecutiva do Índice FipeZap de Locação é também a maior desde abril de 2020, mês em que avançou 0,95%

■ **Análise do último mês:** o Índice FipeZap de Locação Residencial, que acompanha o comportamento do preço médio do aluguel de imóveis residenciais*, encerrou novembro com alta de 0,66% - a quinta alta consecutiva do índice, acelerando novamente frente às variações registradas em julho (+0,13%), agosto (+0,37%), setembro (+0,52%) e outubro (+0,57%). Trata-se, ademais, da maior elevação mensal do índice desde abril de 2020 (+0,95%). Comparativamente, no entanto, a variação mensal do índice se manteve abaixo da inflação medida pelo IPCA/IBGE (+0,95%), embora tenha superado o IGP-M/FGV (+0,02%). Individualmente, à exceção de Salvador, que registrou estabilidade no último mês, todas as capitais monitoradas exibiram alta mensal no preço do aluguel: Curitiba (+1,58%), Florianópolis (+1,37%), Fortaleza (+0,99%), Rio de Janeiro (+0,65%), Belo Horizonte (+0,64%), Brasília (+0,56%), Porto Alegre (+0,55%), São Paulo (+0,46%), Recife (+0,43%) e Goiânia (+0,23%).

■ **Balanco parcial de 2021:** a um mês do encerramento do ano, o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula uma alta de 3,05% em 2021, resultado que mantém o comportamento do preço do aluguel de imóveis residenciais abaixo da inflação acumulada pelo IPCA/IBGE (+9,26%) e pelo IGP-M/FGV (+16,77%). O avanço do índice é norteado pela variação dos preços em: Curitiba (+12,35%), Recife (+10,01%), Florianópolis (+9,97%), Fortaleza (+8,20%), Belo Horizonte (+6,76%), Salvador (+4,27%), Goiânia (+3,79%), Brasília (+3,43%) e Rio de Janeiro (+3,34%). Em São Paulo e Porto Alegre, por outro lado, registram-se quedas de 1,42% e 0,33%, respectivamente.

■ **Análise do acumulado em 12 meses:** o Índice FipeZap de Locação Residencial registra ligeira alta no horizonte dos últimos 12 meses encerrados em novembro (+3,49%), variação inferior à inflação expressa pelo IPCA/IBGE (+10,74%) e pelo IGP-M/FGV (+17,89%) no mesmo horizonte temporal. Individualmente, à exceção de São Paulo e de Porto Alegre, onde se registram recuos de 1,51% e 0,30% nos preços, respectivamente, as demais capitais monitoradas pelo Índice FipeZap de Locação Residencial apresentam variações positivas nos últimos 12 meses, ordenadas da maior à menor variação da seguinte forma: Curitiba (+13,05%), Recife (+11,30%), Florianópolis (+10,74%), Fortaleza (+8,85%), Belo Horizonte (+7,14%), Salvador (+6,01%), Goiânia (+5,33%), Rio de Janeiro (+4,22%) e Brasília (+2,81%).

■ **Preço médio de locação residencial:** com base em dados de 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap de Locação Residencial, o preço médio do aluguel encerrou o mês de novembro em R\$ 31,28/m². Comparando-se a apuração nas capitais acompanhadas, São Paulo apresentou o preço médio de locação mais elevado no último período (R\$ 39,55/m²), seguida pelos valores registrados em: Recife (R\$ 34,83/m²), Brasília (R\$ 33,43/m²) e Rio de Janeiro (R\$ 31,92/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor de locação residencial, incluem-se: Fortaleza (R\$ 18,80/m²), Goiânia (R\$ 19,53/m²), Curitiba (R\$ 23,33/m²) e Porto Alegre (R\$ 24,79/m²).

■ **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. O indicador pode ser utilizado para avaliar a atratividade do mercado imobiliário em relação a alternativas de investimentos a cada momento do tempo. Desde meados de 2020, o retorno médio do aluguel residencial tem recuado marginalmente, encerrando novembro em 4,64% ao ano – taxa recentemente superada pela rentabilidade média projetada para aplicações financeiras de referência.

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.

ÚLTIMOS RESULTADOS



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

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2021	Variação Anual	Preço médio (R\$/m ²)	Rental Yield (% a.a.)
		novembro/2021	outubro/2021	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)		
IPCA	IBGE	+0,95%	+1,25%	+9,26%	+10,74%	-	-
IGP-M	FGV	+0,02%	+0,64%	+16,77%	+17,89%	-	-
Índice FipeZap		+0,66%	+0,57%	+3,05%	+3,49%	31,28	4,6%
São Paulo	SP	+0,46%	+0,28%	-1,42%	-1,51%	39,55	4,9%
Rio de Janeiro	RJ	+0,65%	+0,48%	+3,34%	+4,22%	31,92	3,9%
Brasília	DF	+0,56%	+0,01%	+3,43%	+2,81%	33,43	4,6%
Salvador	BA	-0,02%	-0,04%	+4,27%	+6,01%	25,13	5,4%
Porto Alegre	RS	+0,55%	+0,40%	-0,33%	-0,30%	24,79	4,6%
Curitiba	PR	+1,58%	+0,89%	+12,35%	+13,05%	23,33	3,8%
Belo Horizonte	MG	+0,64%	+1,29%	+6,76%	+7,14%	25,15	4,1%
Recife	PE	+0,43%	+1,14%	+10,01%	+11,30%	34,83	6,4%
Fortaleza	CE	+0,99%	+1,85%	+8,20%	+8,85%	18,80	3,5%
Florianópolis	SC	+1,37%	+1,93%	+9,97%	+10,74%	29,28	4,1%
Goiânia	GO	+0,23%	-0,34%	+3,79%	+5,33%	19,53	4,6%

Fonte: FipeZap, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

ÚLTIMOS RESULTADOS



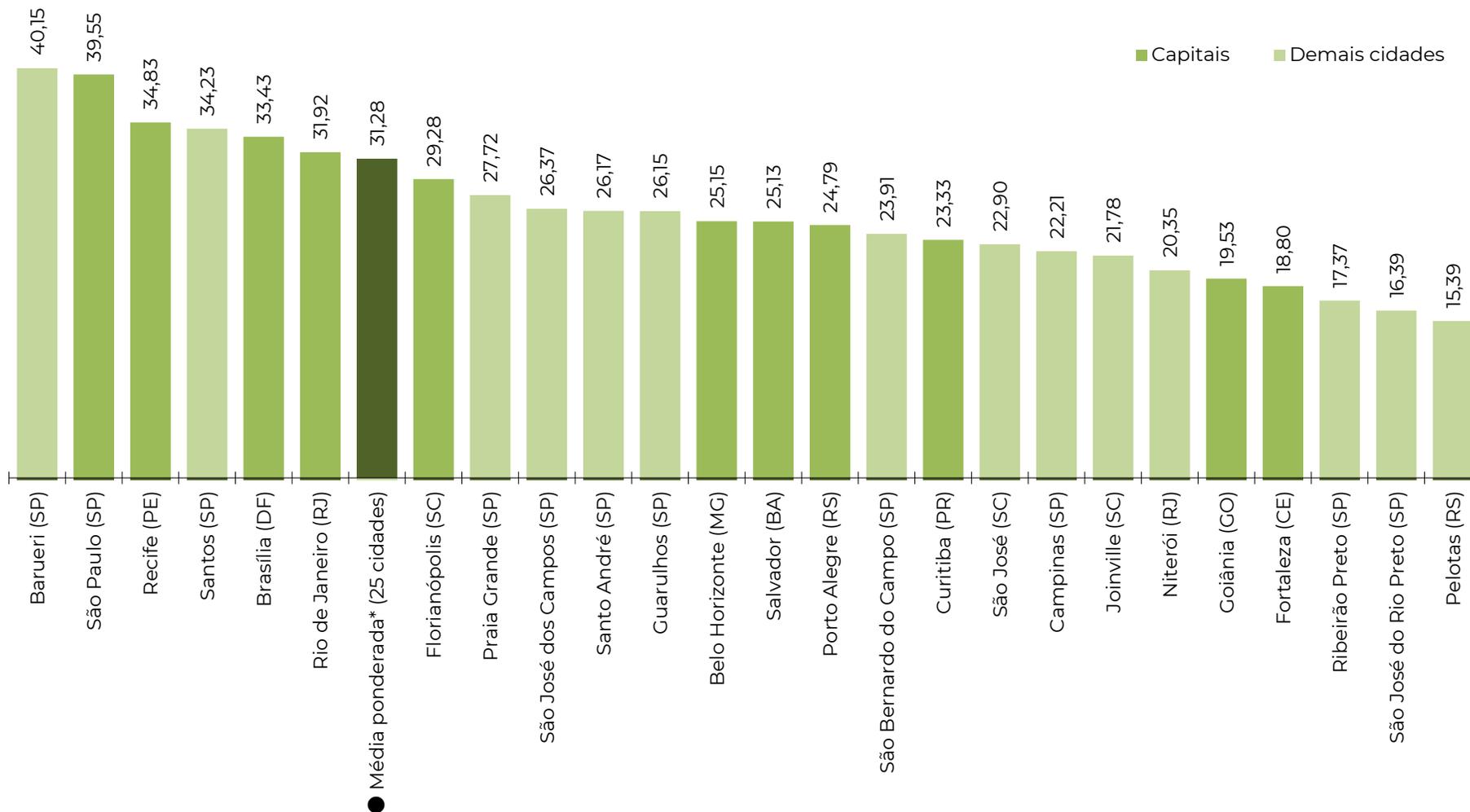
Comportamento recente do preço de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZap e demais cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2021 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m ²)	Rental Yield (% a.a.)
		novembro/2021	outubro/2021				
IPCA	IBGE	+0,95%	+1,25%	+9,26%	+10,74%	-	-
IGP-M	FGV	+0,02%	+0,64%	+16,77%	+17,89%	-	-
Índice FipeZap		+0,66%	+0,57%	+3,05%	+3,49%	31,28	4,6%
Barueri	SP	+1,72%	+1,31%	+9,96%	+10,99%	40,15	6,1%
Campinas	SP	+1,06%	+1,07%	+0,23%	+1,09%	22,21	4,8%
Guarulhos	SP	+1,92%	+1,82%	+17,42%	+18,62%	26,15	5,9%
Praia Grande	SP	+1,91%	+2,03%	+13,06%	+14,26%	27,72	7,6%
Ribeirão Preto	SP	+0,06%	+0,10%	+5,52%	+4,52%	17,37	5,0%
Santo André	SP	+2,19%	+0,74%	+9,21%	+10,93%	26,17	5,4%
Santos	SP	+1,19%	+0,74%	-0,82%	-0,27%	34,23	7,6%
São Bernardo do Campo	SP	+0,83%	+1,47%	+7,77%	+9,59%	23,91	5,4%
São José do Rio Preto	SP	+0,80%	+1,16%	-1,03%	-0,65%	16,39	4,7%
São José dos Campos	SP	+1,13%	+0,46%	+13,95%	+14,59%	26,37	5,8%
Niterói	RJ	+0,95%	+1,10%	+0,65%	+0,84%	20,35	3,6%
Pelotas	RS	+0,75%	+0,78%	+4,48%	+3,48%	15,39	4,8%
Joinville	SC	+2,17%	+2,50%	+11,91%	+14,58%	21,78	4,9%
São José	SC	+2,39%	+1,35%	+21,78%	+23,16%	22,90	5,4%

Fonte: FipeZap, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO POR CIDADE

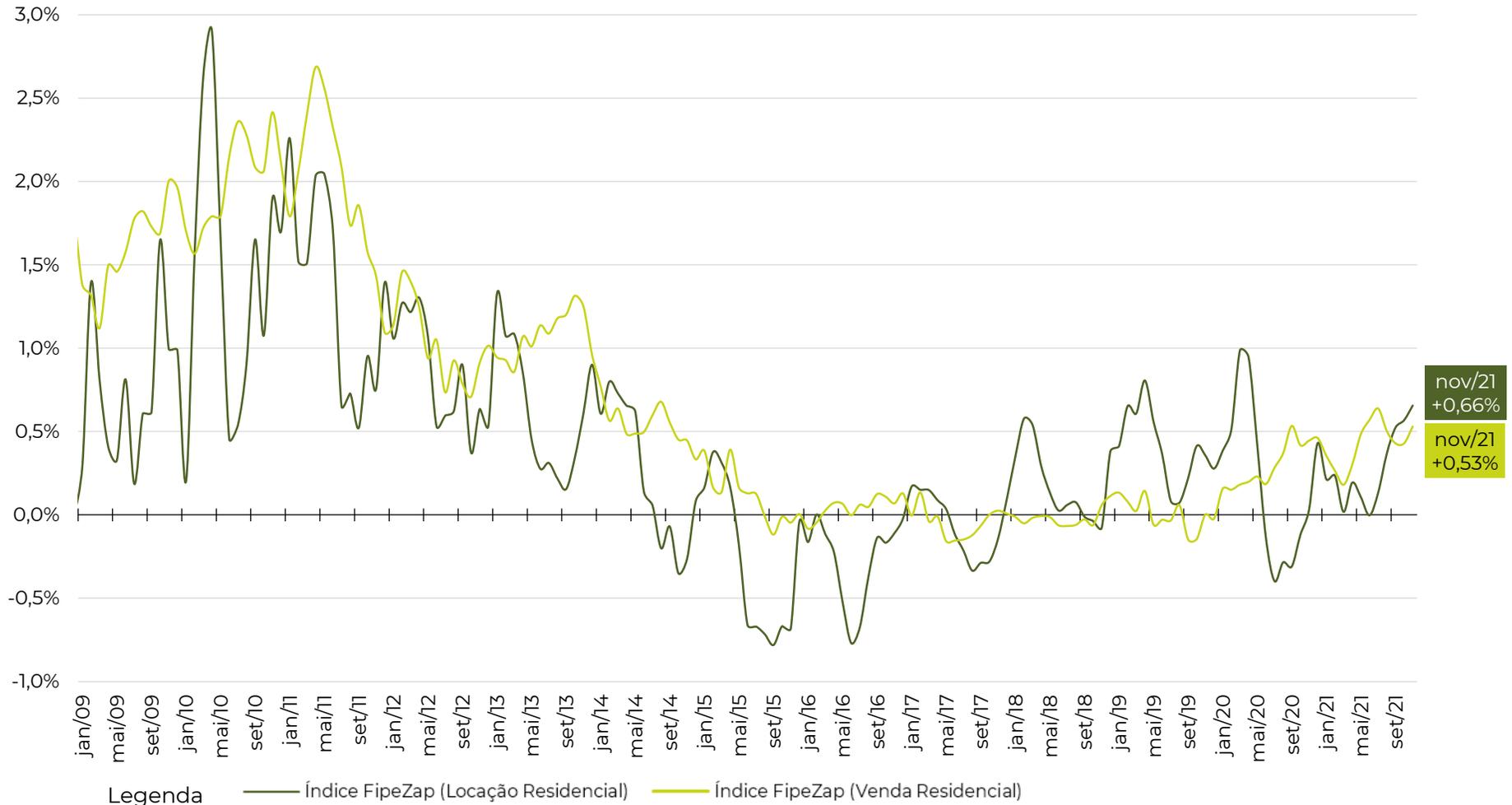
Comparativo do preço médio de locação de imóveis residenciais no último mês (R\$/m²)



Fonte: 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)

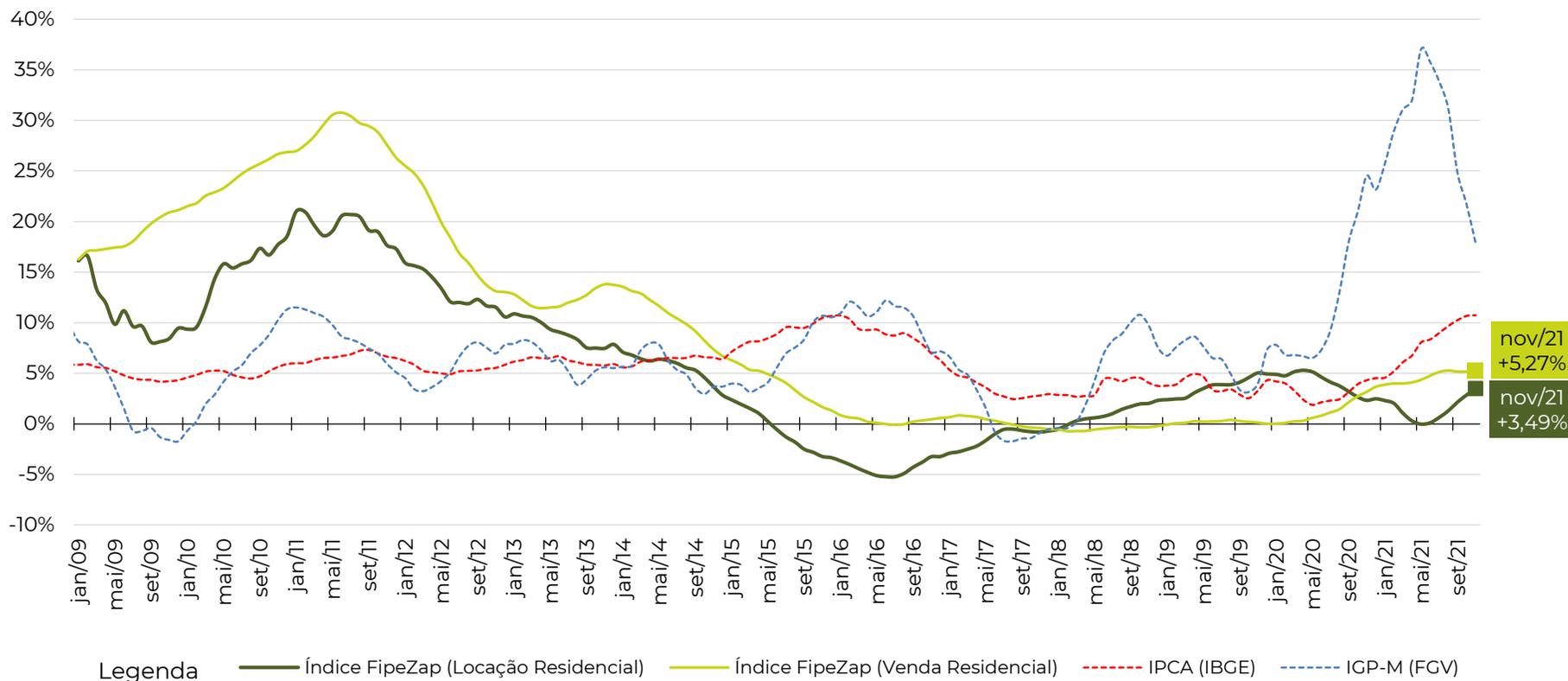


Fonte: FipeZap, IBGE e FGV.

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	nov/21*
● 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%	+3,49%
● 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%	+5,27%
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%	+10,74%
IGP-M (FGV)	-1,72%	+11,32%	+5,10%	+7,82%	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+7,30%	+23,14%	+17,89%



Fonte: FipeZap, IBGE e FGV. Nota: (*) Variação acumulada nos últimos 12 meses encerrados em novembro/2021.

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	nov/21 *
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%	+10,74%
IGP-M (FGV)	-1,72%	+11,32%	+5,10%	+7,82%	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+7,30%	+23,14%	+17,89%
● 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%	+3,49%
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%	-1,51%
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%	+4,22%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,74%	-2,42%	+1,20%	+4,97%	+7,81%	+4,91%	+2,81%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	+2,18%	-4,46%	+2,48%	+3,75%	-1,96%	+4,96%	+6,01%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-	-	-	+0,96%	-3,81%	-1,25%	+1,37%	+7,06%	+1,27%	-0,30%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+0,02%	-0,81%	+3,99%	+6,21%	+12,39%	-0,37%	+13,05%
Belo Horizonte (MG)	-	-	-	-	-	-	-	-3,53%	+2,47%	+5,73%	+0,21%	+6,24%	+7,14%
Recife (PE)	-	-	-	-	-	-	-	-1,29%	+4,98%	+7,21%	+7,18%	+5,00%	+11,30%
Fortaleza (CE)	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,34%	-1,17%	+6,35%	+0,26%	+8,85%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-	-	+3,15%	+3,89%	+14,79%	+0,82%	+10,74%
Goiânia (GO)	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,02%	+5,17%	+2,46%	+8,87%	+5,33%

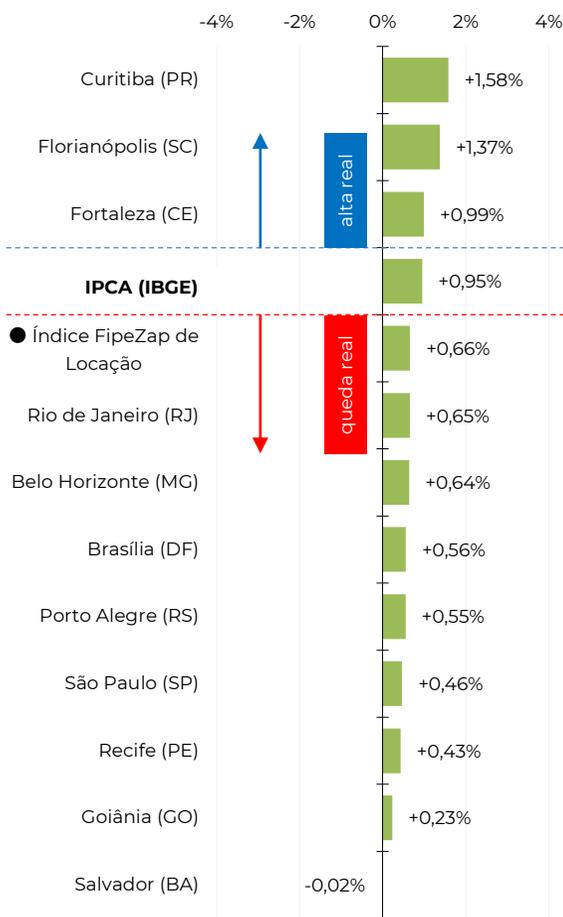
Fonte: FipeZap, IBGE e FGV. Nota: (*) Variação acumulada nos últimos 12 meses encerrados em novembro/2021.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP NAS CAPITALIS

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

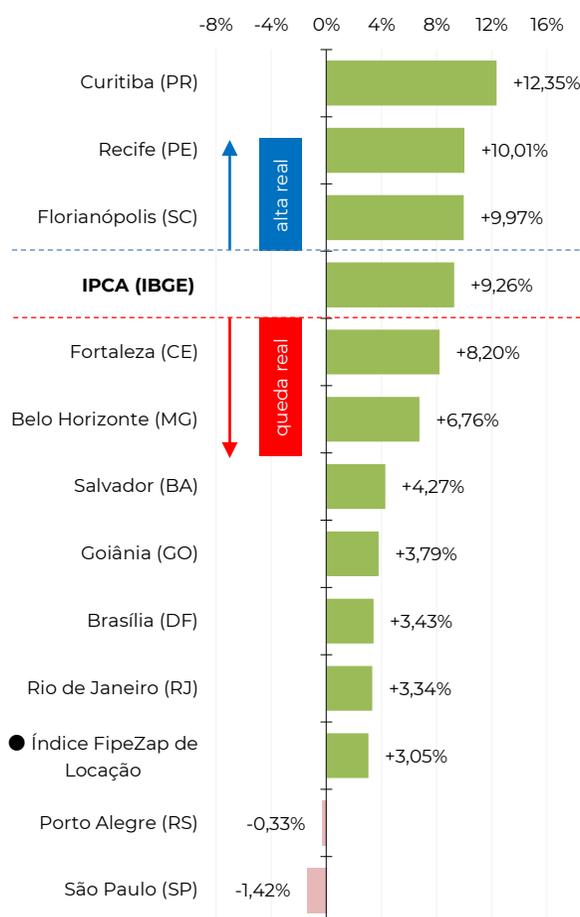
■ Variação no último mês

Comparativo entre capitais no período (%)



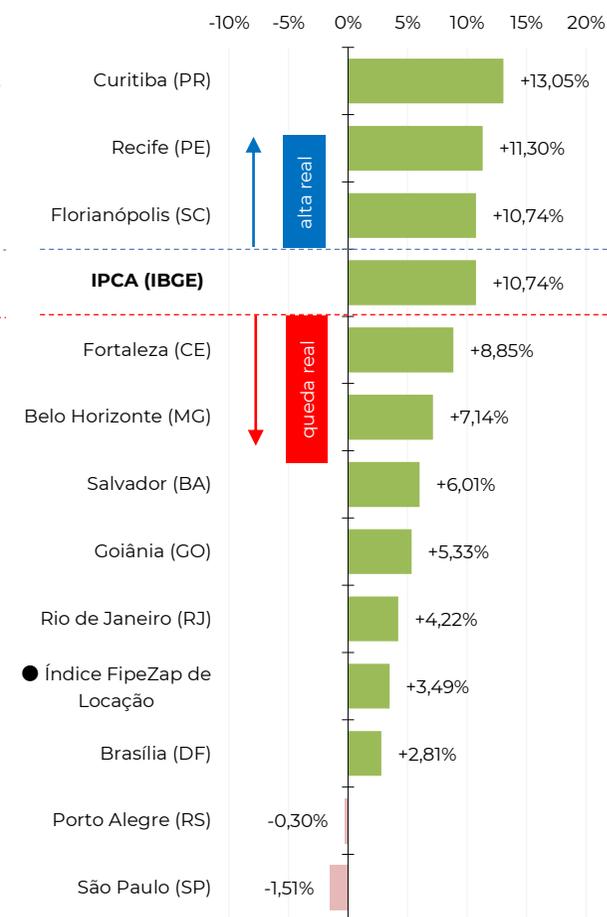
■ Variação acumulada no ano (2021)

Comparativo entre capitais no período (%)



■ Variação acumulada em 12 meses

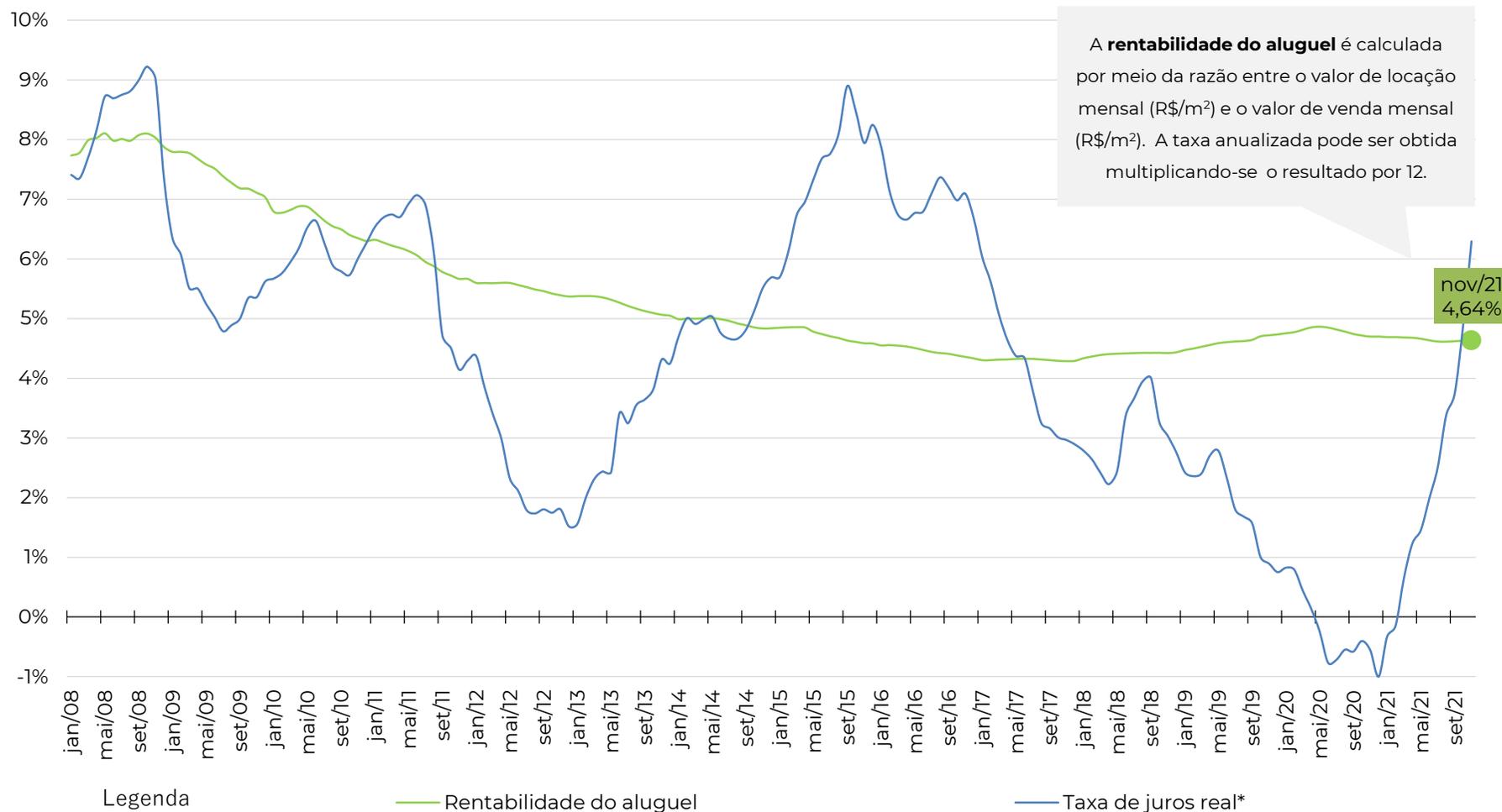
Comparativo entre capitais no período (%)



Fonte: FipeZap, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL

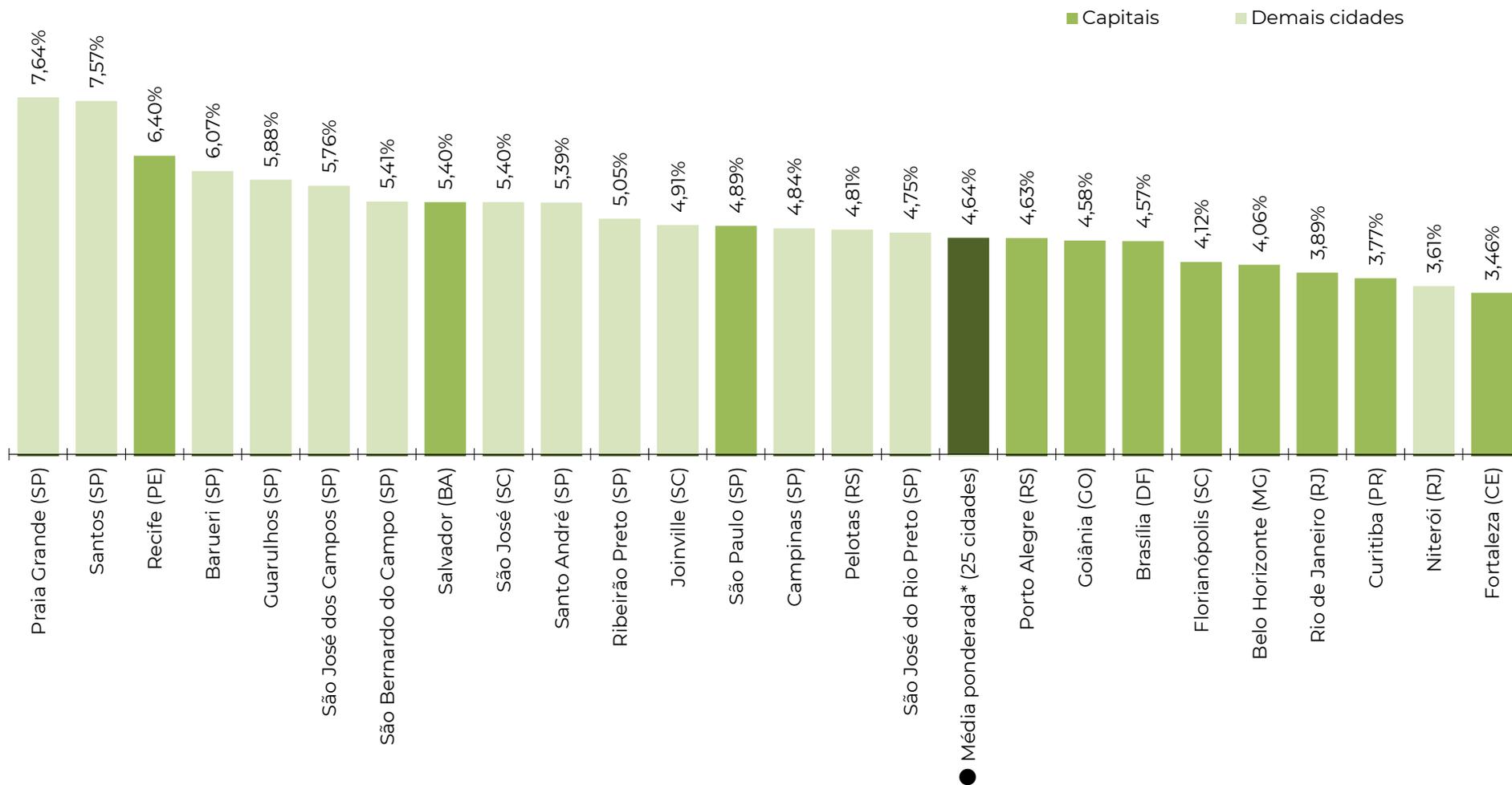
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel anualizada (em % a.a.)



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

RENTABILIDADE DO ALUGUEL POR CIDADE

Comparativo do *rental yield* mensal no último mês (taxa anualizada - % ao ano)



Fonte: FipeZap.

■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	12.176,9 mil pessoas
Área territorial (2020)	1.521,1 km ²
PIB per capita (2016)	R\$ 57.071 per capita
Quantidade de domicílios (2019)	4.467,0 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2019)	1.466,1 mil apartamentos
Renda média domiciliar per capita (2019)	R\$ 3.179 per capita

Fonte: IBGE.

■ Últimos resultados do Índice Fipecap de Locação

Amostra Fipecap	173.620 anúncios
Varição no mês (novembro/2021)	+0,46% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	-1,42% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-1,51% ▼
Preço médio (novembro/2021)	R\$ 39,55 / m ²
Rental yield (novembro/2021)	0,41% a.m./ 4,89% a.a.

Fonte: Fipecap

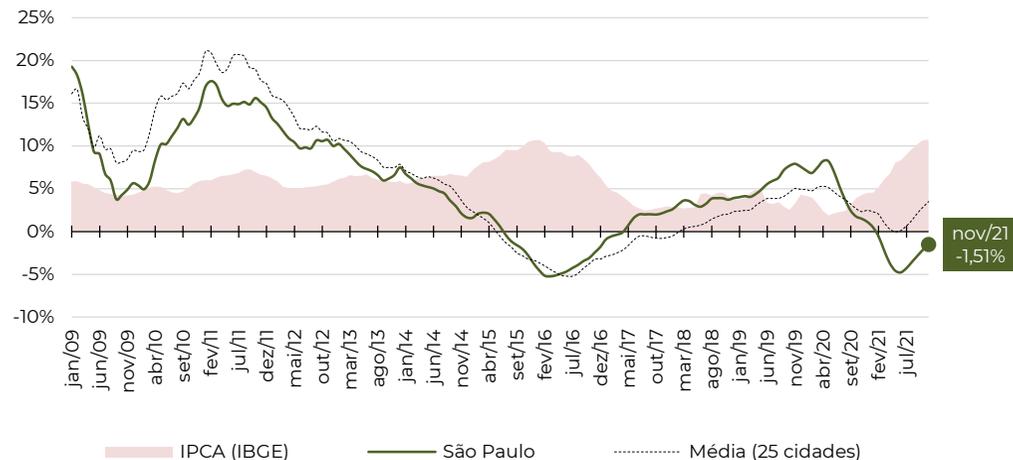
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
ITAIM BIBI R\$ 58,3 /m ²	-5,6%
PINHEIROS R\$ 55,8 /m ²	-2,8%
JARDINS R\$ 51,2 /m ²	-7,3%
MOEMA R\$ 50,0 /m ²	-2,2%
PARAISO R\$ 47,3 /m ²	-1,6%
BELA VISTA R\$ 44,5 /m ²	-8,6%
VILA MARIANA R\$ 41,5 /m ²	-6,8%
PERDIZES R\$ 37,5 /m ²	-6,0%
VILA ANDRADE R\$ 34,6 /m ²	+10,4%
SANTANA R\$ 28,6 /m ²	+2,0%

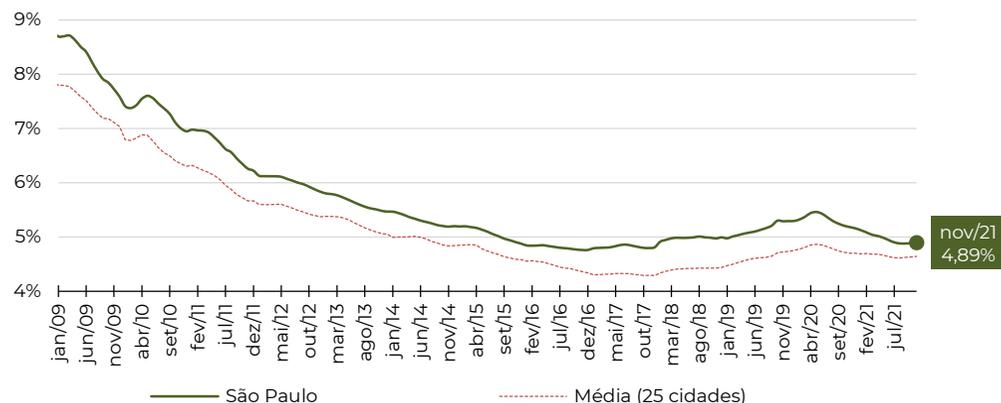
■ Variação acumulada do Índice Fipecap de Locação em 12 meses

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: Fipecap. e IBGE. Nota (*): a Fipecap não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipecap@fipecap.org.br.

■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	6.688,9 mil pessoas
Área territorial (2020)	1.200,3 km ²
PIB per capita (2016)	R\$ 50.691 per capita
Quantidade de domicílios (2019)	2.579,3 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2019)	1.232,8 mil apartamentos
Renda média domiciliar per capita (2019)	R\$ 3.304 per capita

Fonte: IBGE.

■ Últimos resultados do Índice Fipecap de Locação

Amostra Fipecap	25.387 anúncios
Varição no mês (novembro/2021)	+0,65% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	+3,34% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+4,22% ▲
Preço médio (novembro/2021)	R\$ 31,92 / m ²
Rental yield (novembro/2021)	0,32% a.m./ 3,89% a.a.

Fonte: Fipecap

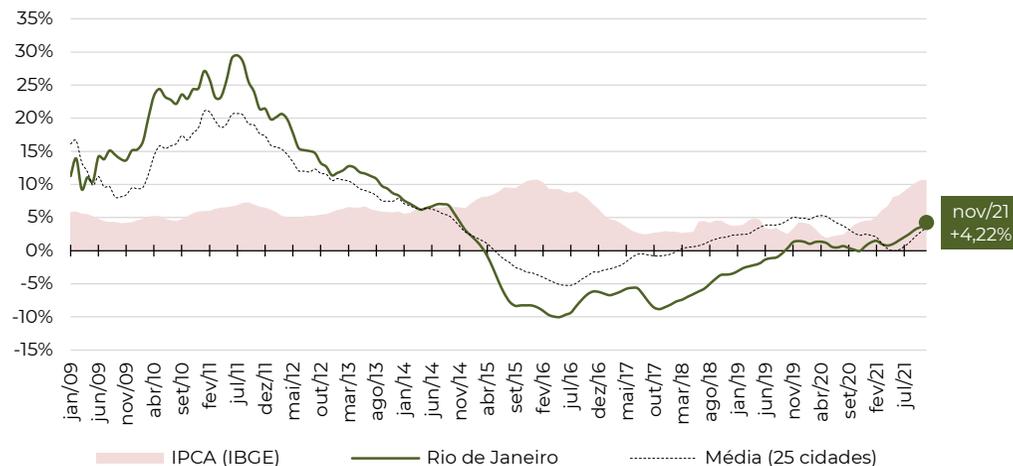
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 58,8 / m ²	+2,4%
IPANEMA	R\$ 55,4 / m ²	+5,1%
LAGOA	R\$ 43,9 / m ²	+13,2%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 39,2 / m ²	+19,0%
BOTAFOGO	R\$ 38,4 / m ²	-0,7%
COPACABANA	R\$ 34,7 / m ²	-2,3%
FLAMENGO	R\$ 34,0 / m ²	-2,7%
LARANJEIRAS	R\$ 32,7 / m ²	+3,3%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 29,2 / m ²	+20,5%
TIJUCA	R\$ 23,1 / m ²	-2,3%

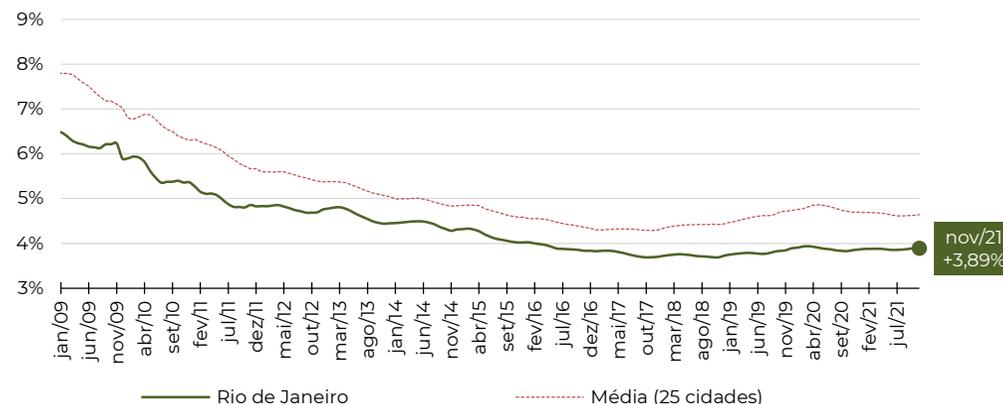
■ Variação acumulada do Índice Fipecap de Locação em 12 meses

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: Fipecap. e IBGE. Nota (*): a Fipecap não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipecap@fipecap.org.br.

■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	2.974,7 mil pessoas
Área territorial (2020)	5.760,8 km ²
PIB per capita (2016)	R\$ 79.100 per capita
Quantidade de domicílios (2019)	1.008,7 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2019)	297,2 mil apartamentos
Renda média domiciliar per capita (2019)	R\$ 3.130 per capita

Fonte: IBGE.

■ Últimos resultados do Índice Fipecap de Locação

Amostra Fipecap	2.234 anúncios
Varição no mês (novembro/2021)	+0,56% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	+3,43% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+2,81% ▲
Preço médio (novembro/2021)	R\$ 33,43 /m ²
Rental yield (novembro/2021)	0,38% a.m./ 4,57% a.a.

Fonte: Fipecap

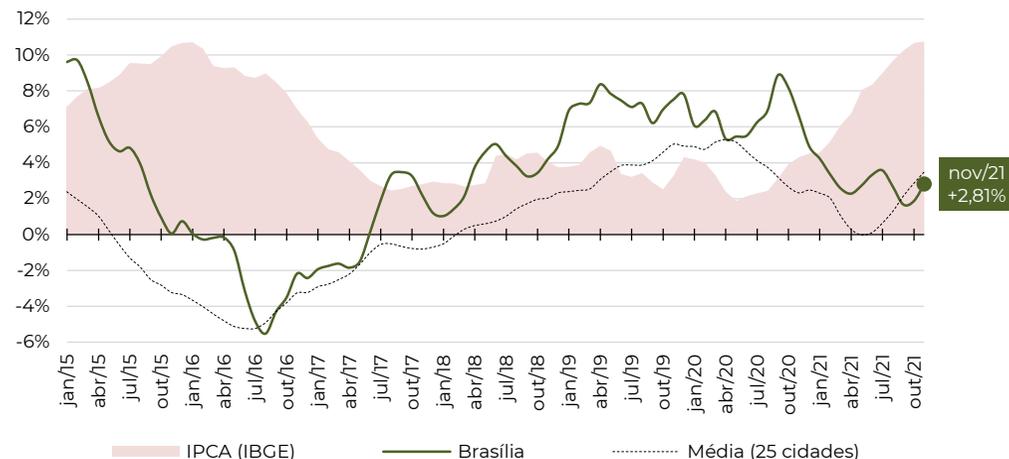
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
SETOR SUDOESTE	R\$ 37,3 /m ²	+3,0%
ASA NORTE	R\$ 36,6 /m ²	-3,8%
LAGO NORTE	R\$ 35,5 /m ²	-5,8%
ASA SUL	R\$ 35,5 /m ²	+5,1%
AGUAS CLARAS	R\$ 34,3 /m ²	+14,8%
GUARA NORTE	R\$ 25,2 /m ²	+14,2%
GUARA SUL	R\$ 23,2 /m ²	+8,5%
TAGUATINGA SUL	R\$ 21,3 /m ²	-1,7%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 17,8 /m ²	+1,6%
CEILANDIA SUL	R\$ 16,1 /m ²	-9,6%

■ Variação acumulada do Índice Fipecap 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: Fipecap, e IBGE. Nota (*): a Fipecap não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipecap@fipecap.org.br.

■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	2.857,3 mil pessoas
Área territorial (2020)	693,5 km ²
PIB per capita (2016)	R\$ 20.797 per capita
Quantidade de domicílios (2019)	1.111,9 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2019)	402,6 mil apartamentos
Renda média domiciliar per capita (2019)	R\$ 2.067 per capita

Fonte: IBGE.

■ Últimos resultados do Índice FipeZap de Locação

Amostra FipeZap	4.387 anúncios
Varição no mês (novembro/2021)	-0,02% ▼
Varição acumulada no ano (2021)	+4,27% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+6,01% ▲
Preço médio (novembro/2021)	R\$ 25,13 / m ²
Rental yield (novembro/2021)	0,45% a.m./ 5,40% a.a.

Fonte: FipeZap

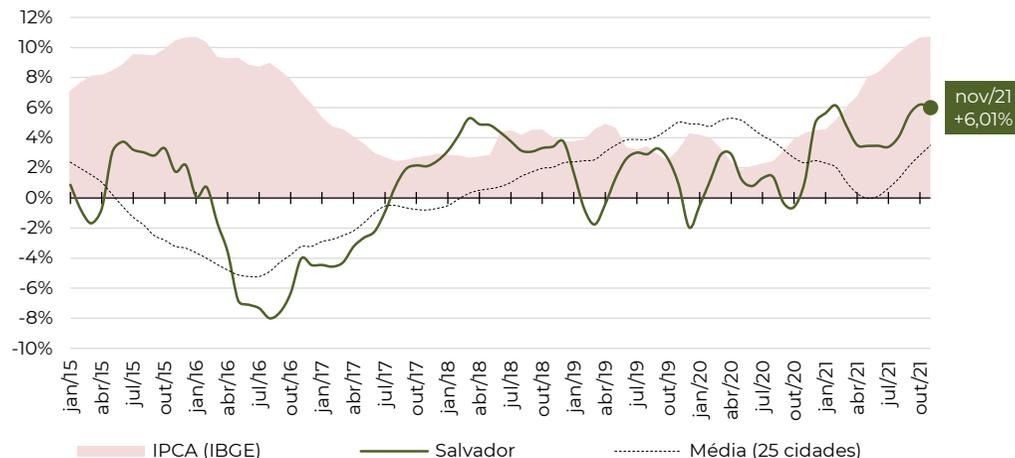
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
CAMINHO DAS ARVORES R\$ 30,7 /m ²	+21,0%
BARRA R\$ 29,4 /m ²	-6,1%
ONDINA R\$ 26,1 /m ²	+4,5%
GRACA R\$ 26,1 /m ²	+14,3%
PITUBA R\$ 25,3 /m ²	+10,8%
ITAIGARA R\$ 24,8 /m ²	+11,7%
RIO VERMELHO R\$ 24,2 /m ²	+2,7%
IMBUI R\$ 23,5 /m ²	+7,0%
COSTA AZUL R\$ 21,9 /m ²	-0,7%
BROTAS R\$ 21,4 /m ²	-0,7%

■ 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: 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.

■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	1.479,1 mil pessoas
Área territorial (2020)	495,4 km ²
PIB per capita (2016)	R\$ 49.578 per capita
Quantidade de domicílios (2019)	612,4 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2019)	270,7 mil apartamentos
Renda média domiciliar per capita (2019)	R\$ 3.736 per capita

Fonte: IBGE.

■ Últimos resultados do Índice Fipecap de Locação

Amostra Fipecap	19.028 anúncios
Varição no mês (novembro/2021)	+0,55% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	-0,33% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-0,30% ▼
Preço médio (novembro/2021)	R\$ 24,79 / m ²
Rental yield (novembro/2021)	0,39% a.m./ 4,63% a.a.

Fonte: Fipecap

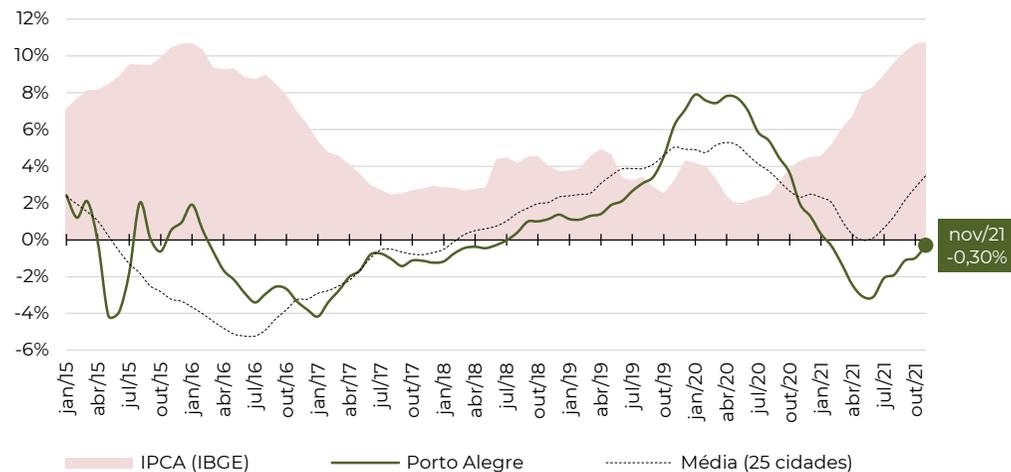
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
PRAIA DE BELAS	R\$ 38,4 /m ²	-9,6%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 32,2 /m ²	-8,3%
BELA VISTA	R\$ 32,2 /m ²	-5,0%
RIO BRANCO	R\$ 28,0 /m ²	+0,0%
PETROPOLIS	R\$ 26,9 /m ²	-1,3%
MENINO DEUS	R\$ 23,4 /m ²	+0,1%
PARTENON	R\$ 22,5 /m ²	-2,5%
CENTRO HISTORICO	R\$ 21,4 /m ²	-1,9%
NONOAI	R\$ 18,4 /m ²	+12,8%
SANTA TEREZA	R\$ 18,1 /m ²	+2,1%

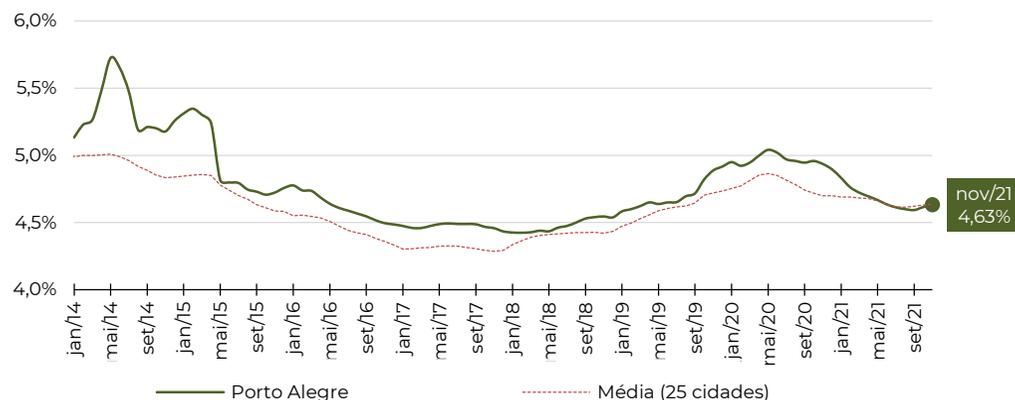
■ Variação acumulada do Índice Fipecap de Locação em 12 meses

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: Fipecap. e IBGE. Nota (*): a Fipecap não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipecap@fipecap.org.br.

■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	1.917,2 mil pessoas
Área territorial (2020)	434,9 km ²
PIB per capita (2016)	R\$ 44.239 per capita
Quantidade de domicílios (2019)	717,2 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2019)	221,8 mil apartamentos
Renda média domiciliar per capita (2019)	R\$ 3.110 per capita

Fonte: IBGE.

■ Últimos resultados do Índice FipeZap de Locação

Amostra FipeZap	6.343 anúncios
Varição no mês (novembro/2021)	+1,58% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	+12,35% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+13,05% ▲
Preço médio (novembro/2021)	R\$ 23,33 / m ²
Rental yield (novembro/2021)	0,31% a.m./ 3,77% a.a.

Fonte: FipeZap

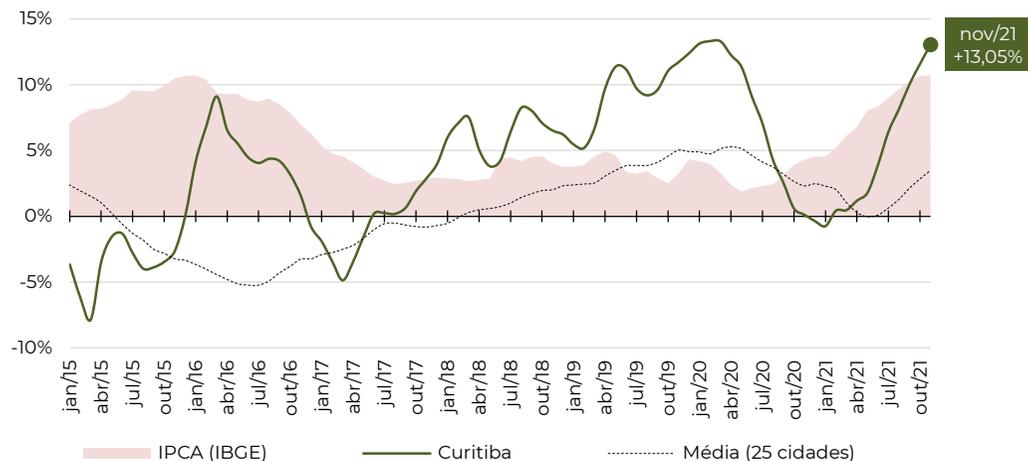
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 26,9 / m ²	+16,5%
BIGORRILHO	R\$ 26,4 / m ²	-5,6%
JUVEVE	R\$ 25,4 / m ²	+12,1%
CABRAL	R\$ 23,7 / m ²	+11,2%
AGUA VERDE	R\$ 23,0 / m ²	+11,0%
PORTAO	R\$ 22,1 / m ²	+9,1%
CENTRO	R\$ 21,9 / m ²	+5,7%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 21,8 / m ²	+7,1%
JARDIM BOTANICO	R\$ 20,8 / m ²	+10,0%
AHU	R\$ 18,9 / m ²	+2,9%

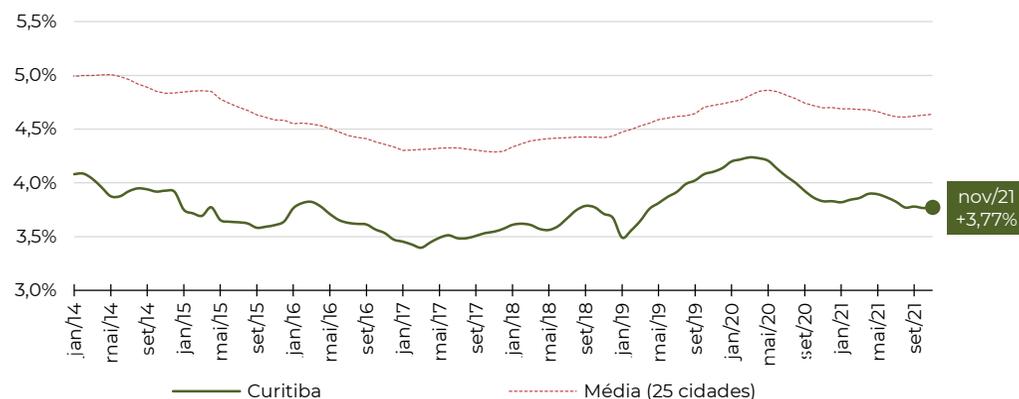
■ Variação acumulada do Índice FipeZap de Locação em 12 meses

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: 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.

BELO HORIZONTE (MG)

■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	2.501,6 mil pessoas
Área territorial (2020)	331,4 km ²
PIB per capita (2016)	R\$ 35.122 per capita
Quantidade de domicílios (2019)	922,6 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2019)	378,4 mil apartamentos
Renda média domiciliar per capita (2019)	R\$ 2.711 per capita

Fonte: IBGE.

■ Últimos resultados do Índice Fipecap de Locação

Amostra Fipecap	10.588 anúncios
Varição no mês (novembro/2021)	+0,64% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	+6,76% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+7,14% ▲
Preço médio (novembro/2021)	R\$ 25,15 / m ²
Rental yield (novembro/2021)	0,34% a.m./ 4,06% a.a.

Fonte: Fipecap

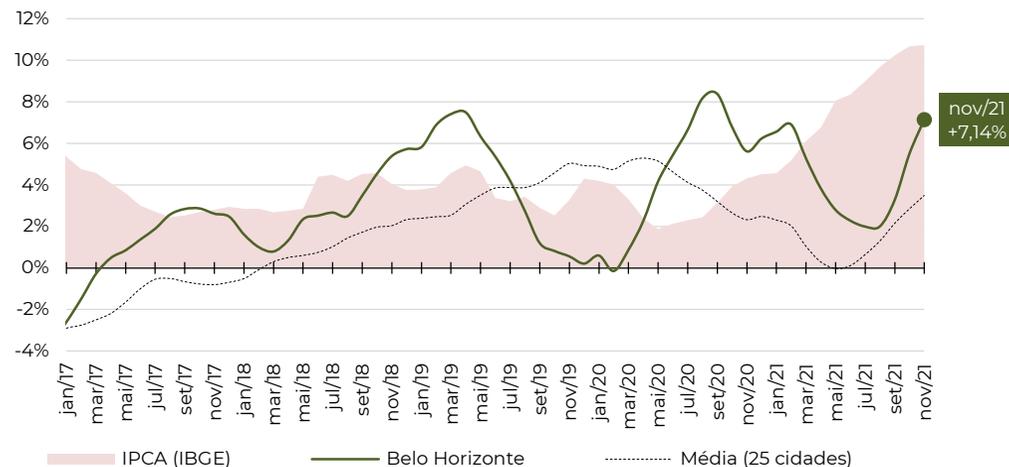
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
BELVEDERE	R\$ 45,8 /m ²	+16,5%
SAVASSI	R\$ 37,9 /m ²	-5,6%
LOURDES	R\$ 32,8 /m ²	+12,1%
FUNCIÓARIOS	R\$ 31,7 /m ²	+11,2%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 30,7 /m ²	+11,0%
BURITIS	R\$ 27,5 /m ²	+9,1%
SERRA	R\$ 26,2 /m ²	+5,7%
SION	R\$ 24,8 /m ²	+7,1%
SANTO ANTONIO	R\$ 23,0 /m ²	+10,0%
GUTIERREZ	R\$ 19,0 /m ²	+2,9%

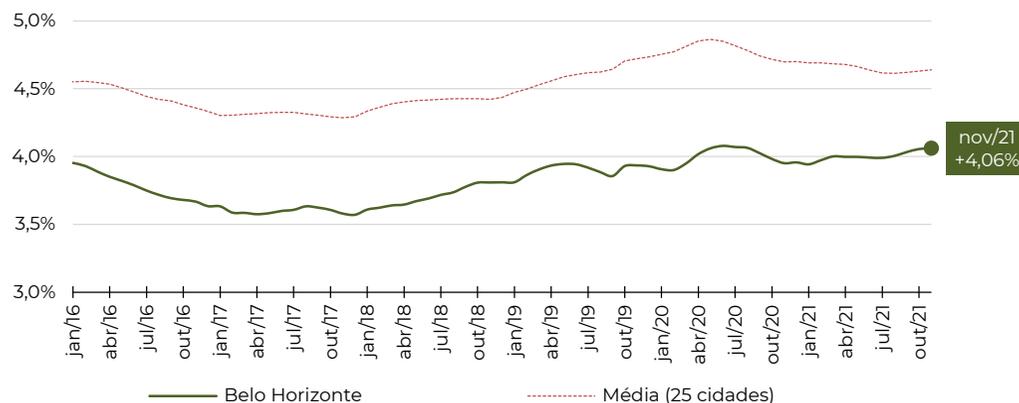
■ Variação acumulada do Índice Fipecap de Locação em 12 meses

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: Fipecap. e IBGE. Nota (*): a Fipecap não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipecap@fipecap.org.br.

■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	1.637,8 mil pessoas
Área territorial (2020)	218,8 km ²
PIB per capita (2016)	R\$ 30.478 per capita
Quantidade de domicílios (2019)	592,4 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2019)	167,2 mil apartamentos
Renda média domiciliar per capita (2019)	R\$ 2.343 per capita

Fonte: IBGE.

■ Últimos resultados do Índice FipeZap de Locação

Amostra FipeZap	3.963 anúncios
Varição no mês (novembro/2021)	+0,43% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	+10,01% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+11,30% ▲
Preço médio (novembro/2021)	R\$ 34,83 /m ²
Rental yield (novembro/2021)	0,53% a.m./ 6,40% a.a.

Fonte: FipeZap

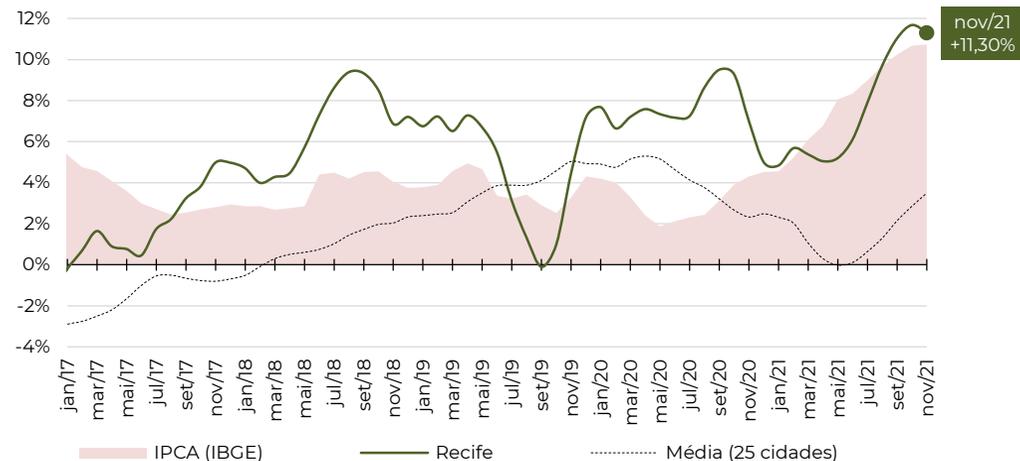
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
PINA	R\$ 48,8 /m ²	+16,1%
BOA VIAGEM	R\$ 40,4 /m ²	+14,1%
PARNAMIRIM	R\$ 38,4 /m ²	+17,0%
TAMARINEIRA	R\$ 34,4 /m ²	+3,5%
CASA AMARELA	R\$ 31,7 /m ²	-1,2%
IMBIRIBEIRA	R\$ 31,1 /m ²	-3,1%
ESPINHEIRO	R\$ 30,7 /m ²	+29,3%
GRACAS	R\$ 29,5 /m ²	+6,0%
MADALENA	R\$ 27,2 /m ²	-4,2%
CORDEIRO	R\$ 16,8 /m ²	+7,4%

■ 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: 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.

■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	2.643,2 mil pessoas
Área territorial (2020)	312,4 km ²
PIB per capita (2016)	R\$ 23.045 per capita
Quantidade de domicílios (2019)	900,5 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2019)	195,9 mil apartamentos
Renda média domiciliar per capita (2019)	R\$ 1.890 per capita

Fonte: IBGE.

■ Últimos resultados do Índice Fipecap de Locação

Amostra Fipecap	3.378 anúncios
Varição no mês (novembro/2021)	+0,99% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	+8,20% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+8,85% ▲
Preço médio (novembro/2021)	R\$ 18,80 /m ²
Rental yield (novembro/2021)	0,29% a.m./ 3,46% a.a.

Fonte: Fipecap

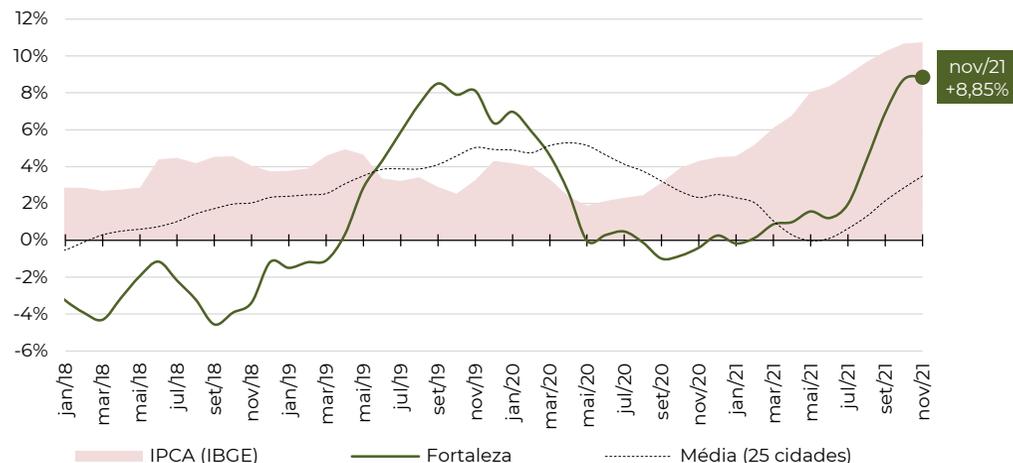
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
MUCURIBE R\$ 28,2 /m ²	+15,6%
MEIRELES R\$ 24,1 /m ²	+9,5%
ENGENHEIRO LUCIANO CAVALCANTE R\$ 20,9 /m ²	-17,3%
ALDEOTA R\$ 17,9 /m ²	+9,6%
CENTRO R\$ 17,7 /m ²	+24,1%
COCO R\$ 16,9 /m ²	+3,1%
PAPICU R\$ 15,1 /m ²	+18,3%
JOAQUIM TAVORA R\$ 14,4 /m ²	-0,8%
FATIMA R\$ 14,3 /m ²	+6,3%
DIONISIO TORRES R\$ 12,9 /m ²	+11,8%

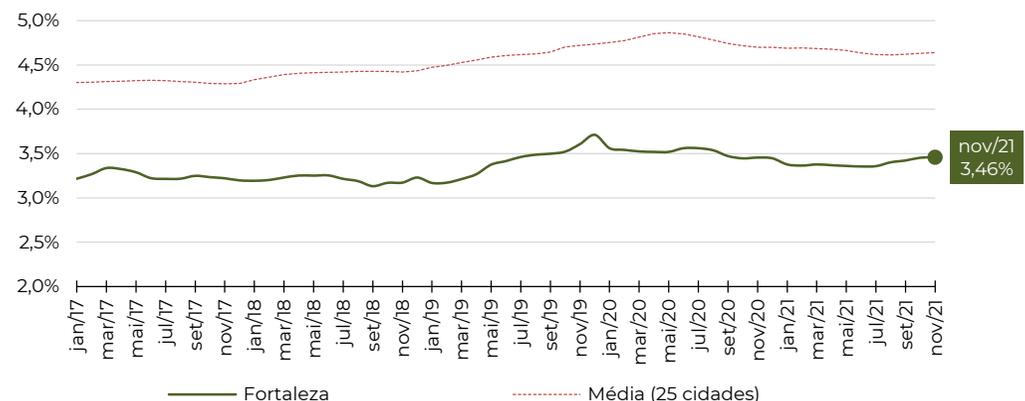
■ Variação acumulada do Índice Fipecap de Locação em 12 meses

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: Fipecap. e IBGE. Nota (*): a Fipecap não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipecap@fipecap.org.br.

■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	493,0 mil pessoas
Área territorial (2020)	674,8 km ²
PIB per capita (2016)	R\$ 39.048 per capita
Quantidade de domicílios (2019)	199,8 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2019)	90,1 mil apartamentos
Renda média domiciliar per capita (2019)	R\$ 4.061 per capita

Fonte: IBGE.

■ Últimos resultados do Índice FipecZap de Locação

Amostra FipecZap	2.901 anúncios
Varição no mês (novembro/2021)	+1,37% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	+9,97% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+10,74% ▲
Preço médio (novembro/2021)	R\$ 29,28 /m ²
Rental yield (novembro/2021)	0,34% a.m./ 4,12% a.a.

Fonte: FipecZap

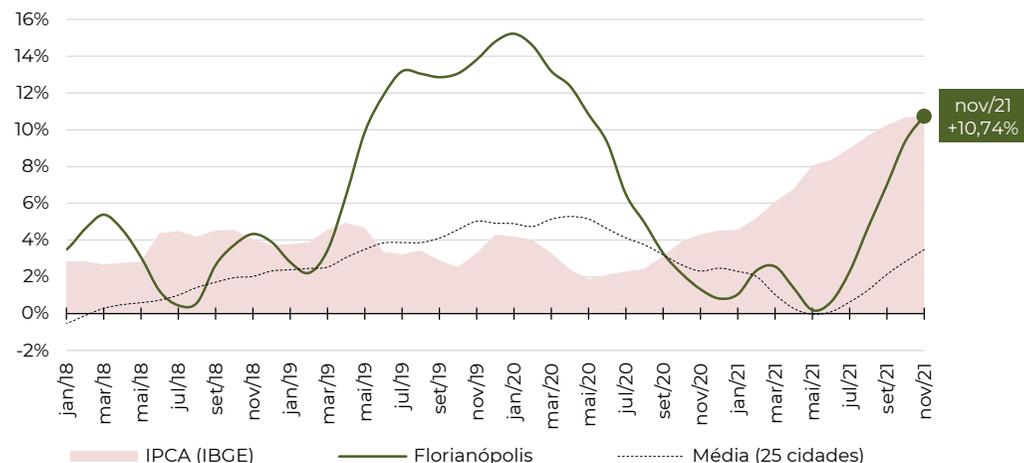
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
ITACORUBI R\$ 33,2 /m ²	+9,9%
AGRONOMICA R\$ 31,4 /m ²	+5,9%
CORREGO GRANDE R\$ 31,3 /m ²	+1,3%
CENTRO R\$ 29,2 /m ²	+6,2%
INGLESES DO RIO VERMELHO R\$ 28,6 /m ²	+31,7%
SACO DOS LIMOES R\$ 28,1 /m ²	+6,0%
TRINDADE R\$ 28,1 /m ²	+6,0%
COQUEIROS R\$ 26,8 /m ²	+29,7%
ESTREITO R\$ 26,2 /m ²	+24,2%
CAPOEIRAS R\$ 23,1 /m ²	+24,7%

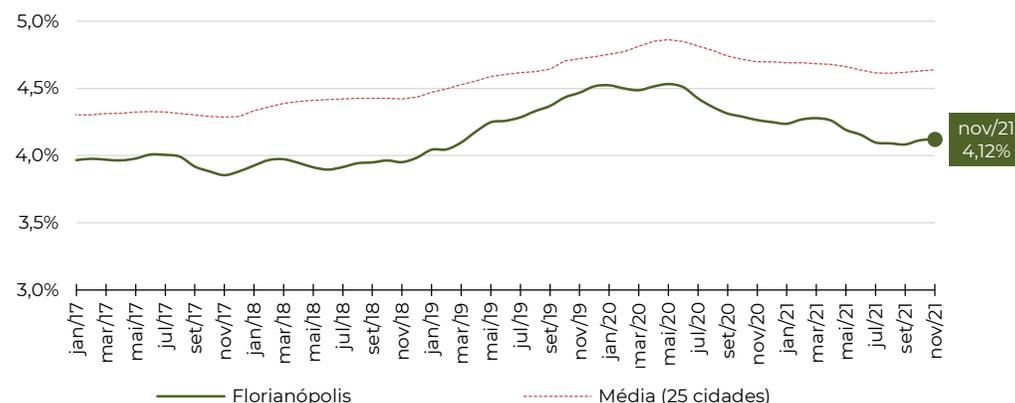
■ Variação acumulada do Índice FipecZap de Locação em 12 meses

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: 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: fipeczap@fipec.org.br.

■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	1.495,7 mil pessoas
Área territorial (2020)	728,8 km ²
PIB per capita (2016)	R\$ 32.209 per capita
Quantidade de domicílios (2019)	543,8 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2019)	105,3 mil apartamentos
Renda média domiciliar per capita (2019)	R\$ 2.092 per capita

Fonte: IBGE.

■ Últimos resultados do Índice Fipecap de Locação

Amostra Fipecap	2.627 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	+0,23% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+3,79% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+5,33% ▲
Preço médio (novembro/2021)	R\$ 19,53 / m ²
Rental yield (novembro/2021)	0,38% a.m./ 4,58% a.a.

Fonte: Fipecap

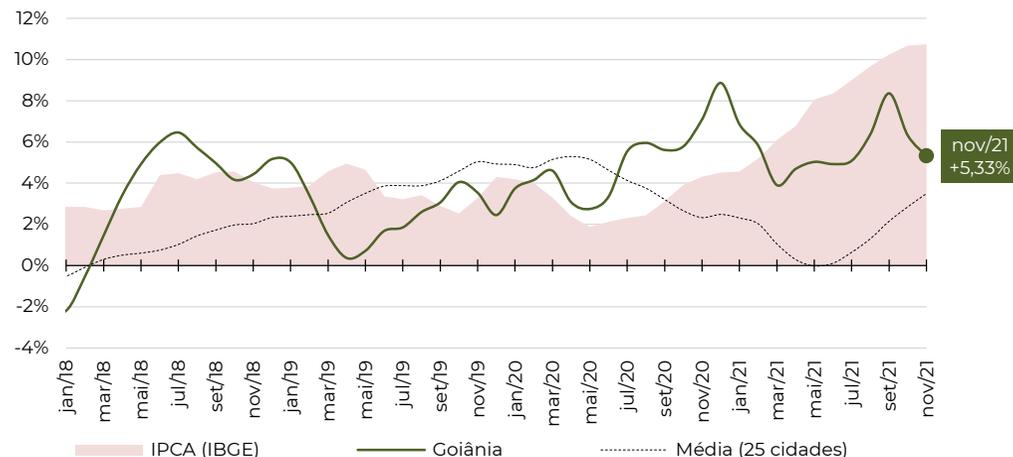
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
JARDIM GOIAS	R\$ 35,3 / m ² +18,7%
MARISTA	R\$ 25,0 / m ² +14,4%
BUENO	R\$ 22,3 / m ² +5,2%
SUDOESTE	R\$ 19,3 / m ² +14,0%
PEDRO LUDOVICO/BELA VISTA/JARDINS DAS ESMERALDAS	R\$ 19,1 / m ² +5,5%
NOVA SUICA	R\$ 18,6 / m ² +29,0%
OESTE	R\$ 18,1 / m ² -5,3%
JARDIM AMERICA	R\$ 16,2 / m ² -1,1%
SUL	R\$ 14,6 / m ² +10,1%
CENTRAL	R\$ 13,9 / m ² +14,4%

■ Variação acumulada do Índice Fipecap 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: Fipecap. e IBGE. Nota (*): a Fipecap não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipecap@fipecap.org.br.

fipe

zap⁺

ÍNDICE

fipe zap⁺

DE PREÇOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS

metodologia, informes e séries históricas: www.fipe.org.br

outras informações e indicadores: www.fipezap.com.br

contato: fipezap@fipe.org.br