

fipe

zap+

ÍNDICE

fipe zap+

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

INFORME DE OUTUBRO DE 2022

- [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 \(SP\)](#)
 - [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>

Índice Fipecap+ registra nova desaceleração, com alta de 0,87% em outubro

Resultado, contudo, deu novo impulso aos preços, que passaram a acumular uma alta de 16,30% em 12 meses

■ **Análise do último mês:** com o objetivo de acompanhar o comportamento dos preços de aluguel de imóveis residenciais em 25 cidades brasileiras*, o Índice Fipecap+ de Locação Residencial registrou alta de 0,87% em outubro de 2022, desacelerando frente às variações observadas nos seis meses precedentes: abril (+1,84%), maio (+1,70%), junho (+1,58%), julho (+1,37%), agosto (+1,30%) e setembro (+1,08%). A despeito da desaceleração, a variação média do aluguel residencial medida superou o resultado mensal dos principais índices de preço da economia: IPCA/IBGE (+0,59%) e IGP-M/FGV (-0,97%). No rol das 25 cidades incluídas na cesta do índice, apenas 4 localidades registraram recuo nos preços de locação residencial: Fortaleza (-0,97%); São Bernardo do Campo (-0,26%); Joinville (-0,20%); e Salvador (-0,12%). Entre as 11 capitais acompanhadas, o valor do aluguel se valorizou nominalmente nas seguintes localidades: Porto Alegre (+1,52%); Florianópolis (+1,50%); Curitiba (+1,40%); Belo Horizonte (+1,29%); São Paulo (+0,89%); Rio de Janeiro (+0,88%); Goiânia (+0,82%); Brasília (+0,80%); e Recife (+0,63%).

■ **Balanço parcial de 2022:** até outubro, o Índice Fipecap+ de Locação Residencial acumula uma alta de 14,63% em 2022, variação que supera a inflação apurada pelo IPCA/IBGE (+4,70%) e pelo IGP-M/FGV (+5,58%) na mesma janela temporal. Entre as 25 cidades monitoradas pelo índice, 24 registraram elevação nominal de preços de locação residencial, incluindo todas as 11 capitais já mencionadas: Florianópolis (+29,08%); Goiânia (+26,91%); Fortaleza (+22,24%); Curitiba (+21,87%); Belo Horizonte (+18,01%); Rio de Janeiro (+15,68%); Salvador (+15,53%); Recife (+15,49%); São Paulo (+13,01%); Brasília (+8,39%); e Porto Alegre (+8,19%).

■ **Análise dos últimos 12 meses:** considerando os resultados mensais dos últimos 12 meses encerrados em outubro de 2022, o Índice Fipecap+ de Locação Residencial acumulou uma alta nominal de 16,30%, superando também neste caso a inflação acumulada pelo IPCA/IBGE (+6,47%) e pelo IGP-M/FGV (+6,52%). O resultado também é o maior para essa janela móvel desde o registro de dezembro de 2011, quando o Índice Fipecap+ de Locação Residencial acumulou um avanço de 17,30% em 12 meses. Considerando esse horizonte temporal, todas as 25 cidades monitoradas registraram elevação nominal dos preços em suas respectivas localidades. Nas 11 capitais, em particular, as variações registradas foram as seguintes: Florianópolis (+32,78%); Goiânia (+27,48%); Curitiba (+25,81%); Fortaleza (+24,99%); Belo Horizonte (+19,22%); Rio de Janeiro (+17,33%); Recife (+17,23%); Salvador (+16,02%); São Paulo (+14,12%); Brasília (+10,03%); e Porto Alegre (+9,44%).

■ **Preço médio de locação residencial:** com base em dados de 25 cidades monitoradas pelo Índice Fipecap+ de Locação Residencial, o preço médio do aluguel de imóveis residenciais foi de R\$ 36,06/m² em outubro de 2022. Restringindo-se a comparação para as 11 capitais incorporadas no índice, São Paulo preservou sua liderança com o preço médio de locação residencial mais elevado (R\$ 44,86/m²), seguida pelos valores médios apurados em: Recife (R\$ 41,12/m²), Florianópolis (R\$ 38,37/m²), Rio de Janeiro (R\$ 37,06/m²) e Brasília (R\$ 36,85/m²). Já as capitais com menor valor de locação residencial, segundo os dados da última apuração mensal, foram as seguintes: Fortaleza (R\$ 23,22/m²), Goiânia (R\$ 24,91/m²), Porto Alegre (R\$ 26,95/m²) e Curitiba (R\$ 29,00/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. Esse indicador pode ser utilizado para avaliar a atratividade do mercado imobiliário em relação a alternativas de investimentos. Com base nas informações de outubro de 2022, o retorno do aluguel residencial foi apurado em 5,09% ao ano – percentual inferior à rentabilidade média projetada para aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses. Considerando as 11 capitais monitoradas pelo Índice Fipecap+, as taxas mais elevadas foram observadas em Recife (6,93% a.a.), Salvador (5,92% a.a.) e São Paulo (5,33% a.a.).

Nota (*): os preços considerados se referem a anúncios para novos aluguéis. O Índice Fipecap+ 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 2022	Variação Anual	Preço médio	Rental Yield
		outubro/2022	setembro/2022	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	(R\$/m²)	(% a.a.)
IPCA	IBGE	+0,59%	-0,29%	+4,70%	+6,47%	-	-
IGP-M	FGV	-0,97%	-0,95%	+5,58%	+6,52%	-	-
Índice FipeZAP+		+0,87%	+1,08%	+14,63%	+16,30%	36,06	5,09%
São Paulo	SP	+0,89%	+1,00%	+13,01%	+14,12%	44,86	5,33%
Rio de Janeiro	RJ	+0,88%	+0,84%	+15,68%	+17,33%	37,06	4,43%
Brasília	DF	+0,80%	+1,45%	+8,39%	+10,03%	36,85	4,96%
Salvador	BA	-0,12%	+0,19%	+15,53%	+16,02%	29,42	5,92%
Porto Alegre	RS	+1,52%	+1,51%	+8,19%	+9,44%	26,95	4,94%
Curitiba	PR	+1,40%	+2,22%	+21,87%	+25,81%	29,00	4,11%
Belo Horizonte	MG	+1,29%	+0,80%	+18,01%	+19,22%	30,15	4,52%
Recife	PE	+0,63%	+1,14%	+15,49%	+17,23%	41,12	6,93%
Fortaleza	CE	-0,97%	+1,69%	+22,24%	+24,99%	23,22	3,99%
Florianópolis	SC	+1,50%	+2,36%	+29,08%	+32,78%	38,37	4,85%
Goiânia	GO	+0,82%	+1,85%	+26,91%	+27,48%	24,91	4,86%

Fonte: FipeZAP+, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

ÚLTIMOS RESULTADOS



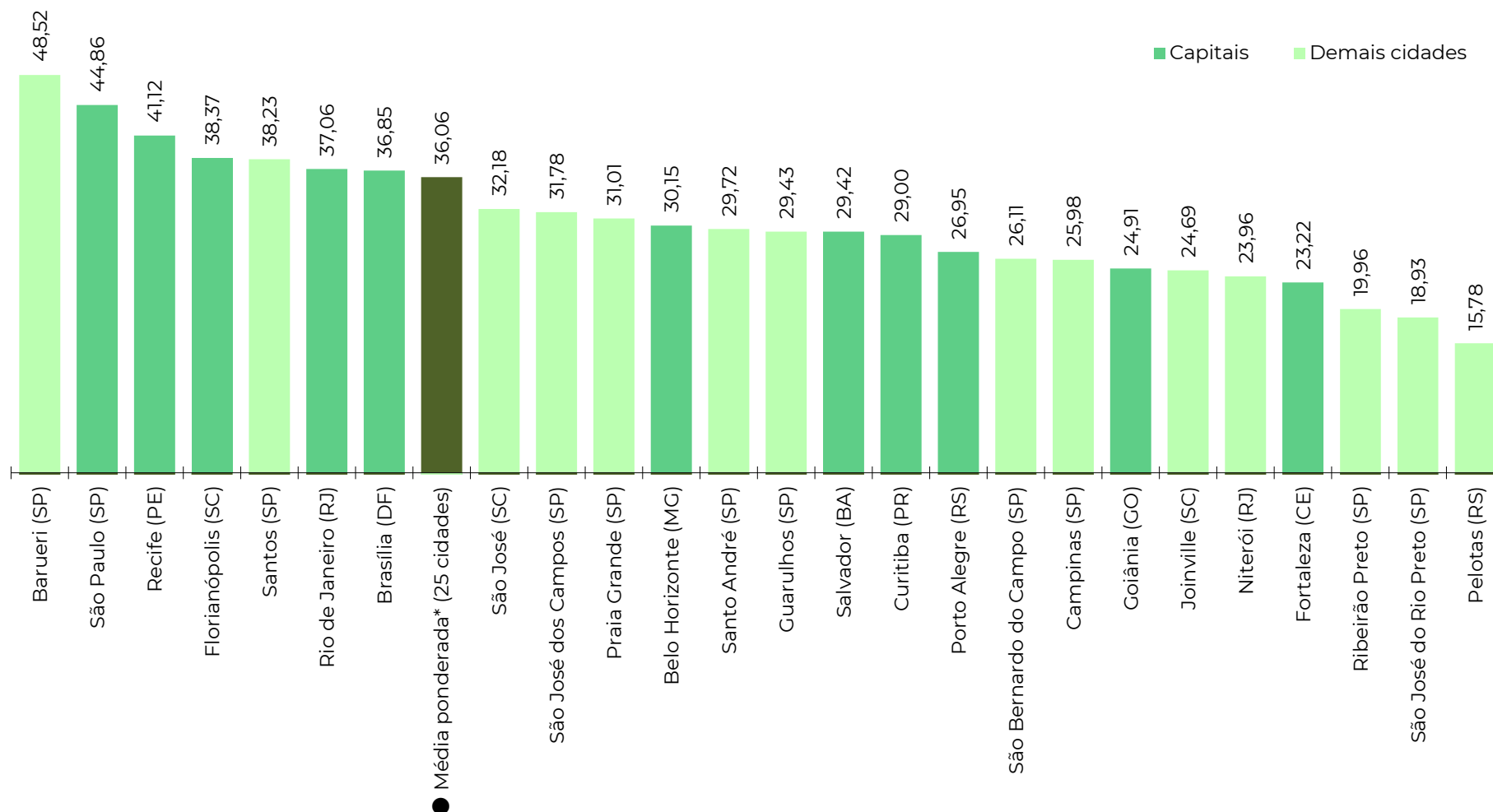
Comportamento recente do preço de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP+ e demais cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2022	Variação Anual	Preço médio	Rental Yield
		outubro/2022	setembro/2022	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	(R\$/m²)	(% a.a.)
IPCA	IBGE	+0,59%	-0,29%	+4,70%	+6,47%	-	-
IGP-M	FGV	-0,97%	-0,95%	+5,58%	+6,52%	-	-
Índice FipeZAP+		+0,87%	+1,08%	+14,63%	+16,30%	36,06	5,09%
Barueri	SP	+2,87%	+1,10%	+18,29%	+22,81%	48,52	6,59%
Campinas	SP	+1,51%	+2,05%	+16,32%	+18,73%	25,98	5,51%
Guarulhos	SP	+1,26%	+0,96%	+10,81%	+14,10%	29,43	6,24%
Praia Grande	SP	+1,36%	+0,69%	+11,61%	+13,88%	31,01	7,62%
Ribeirão Preto	SP	+1,35%	+1,98%	+14,83%	+15,21%	19,96	5,56%
Santo André	SP	+0,46%	+0,31%	+10,62%	+15,34%	29,72	5,61%
Santos	SP	+1,13%	+1,43%	+9,90%	+12,66%	38,23	7,84%
São Bernardo do Campc	SP	-0,26%	+0,47%	+7,91%	+9,98%	26,11	5,64%
São José do Rio Preto	SP	+1,35%	+0,07%	+14,16%	+16,52%	18,93	5,16%
São José dos Campos	SP	+1,26%	+1,07%	+17,56%	+21,42%	31,78	5,77%
Niterói	RJ	+0,67%	-0,05%	+15,62%	+18,99%	23,96	4,19%
Pelotas	RS	+1,33%	+0,51%	-0,03%	+2,51%	15,78	4,69%
Joinville	SC	-0,20%	+0,62%	+8,92%	+14,05%	24,69	5,02%
São José	SC	+3,65%	+3,28%	+31,97%	+39,82%	32,18	6,46%

Fonte: FipeZAP+, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO POR CIDADE

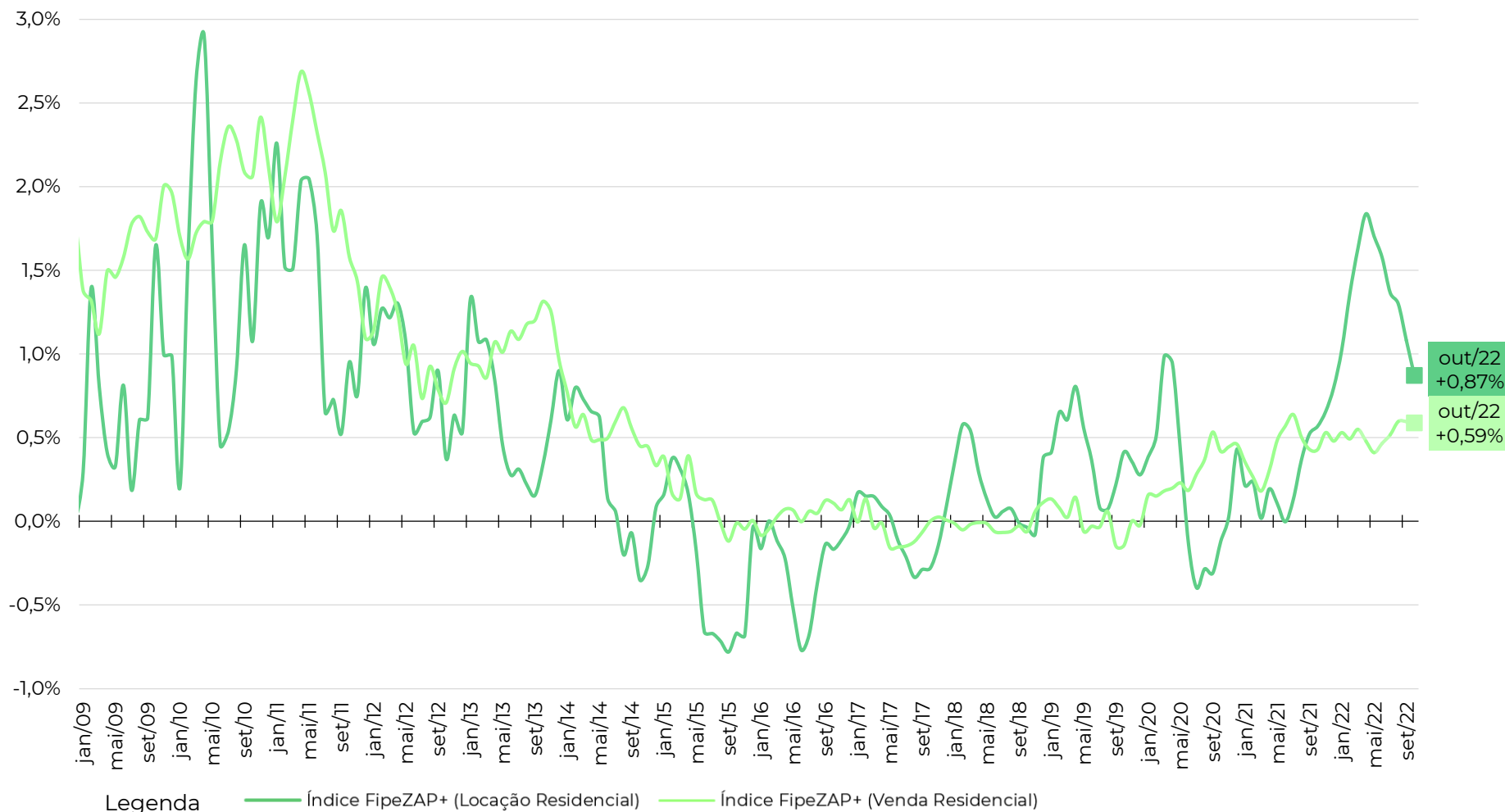
Comparativo do preço médio de locação de imóveis residenciais no último mês (R\$/m²)



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)

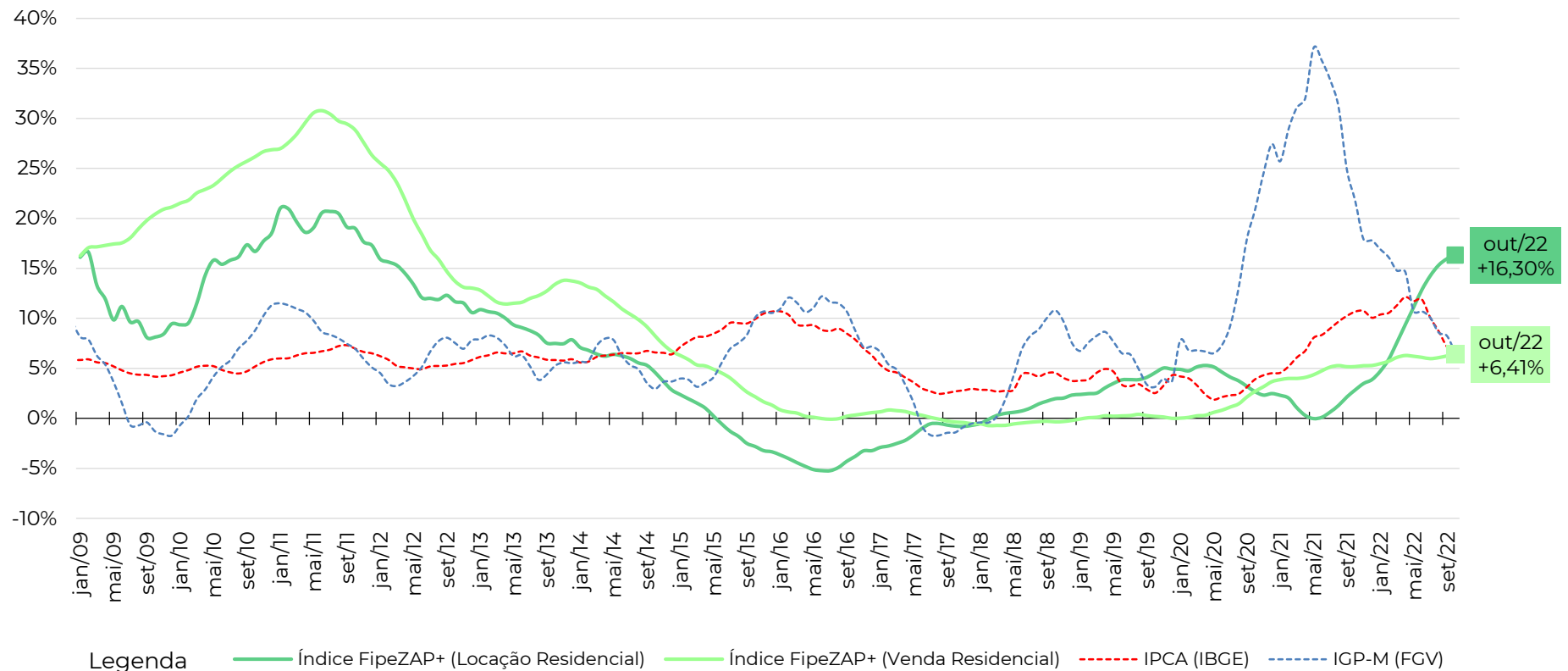


Fonte: FipeZAP+, IBGE e FGV.

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	2021	2022*
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%	+16,30%
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%	+6,41%
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%	+6,47%
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%	+6,52%



Fonte: 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*
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%	+6,47%
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%	+6,52%
● 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%	+16,30%
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%	+14,12%
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%	+17,33%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,74%	-2,42%	+1,20%	+4,97%	+7,81%	+4,91%	+4,42%	+10,03%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	+2,18%	-4,46%	+2,48%	+3,75%	-1,96%	+4,96%	+4,73%	+16,02%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-	-	-	+0,96%	-3,81%	-1,25%	+1,37%	+7,06%	+1,27%	+0,27%	+9,44%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+0,02%	-0,81%	+3,99%	+6,21%	+12,39%	-0,37%	+14,17%	+25,81%
Belo Horizonte (MG)	-	-	-	-	-	-	-	-3,53%	+2,47%	+5,73%	+0,21%	+6,24%	+7,17%	+19,22%
Recife (PE)	-	-	-	-	-	-	-	-1,29%	+4,98%	+7,21%	+7,18%	+5,00%	+11,19%	+17,23%
Fortaleza (CE)	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,34%	-1,17%	+6,35%	+0,26%	+9,55%	+24,99%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-	-	+3,15%	+3,89%	+14,79%	+0,82%	+11,59%	+32,78%
Goiânia (GO)	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,02%	+5,17%	+2,46%	+8,87%	+4,01%	+27,48%

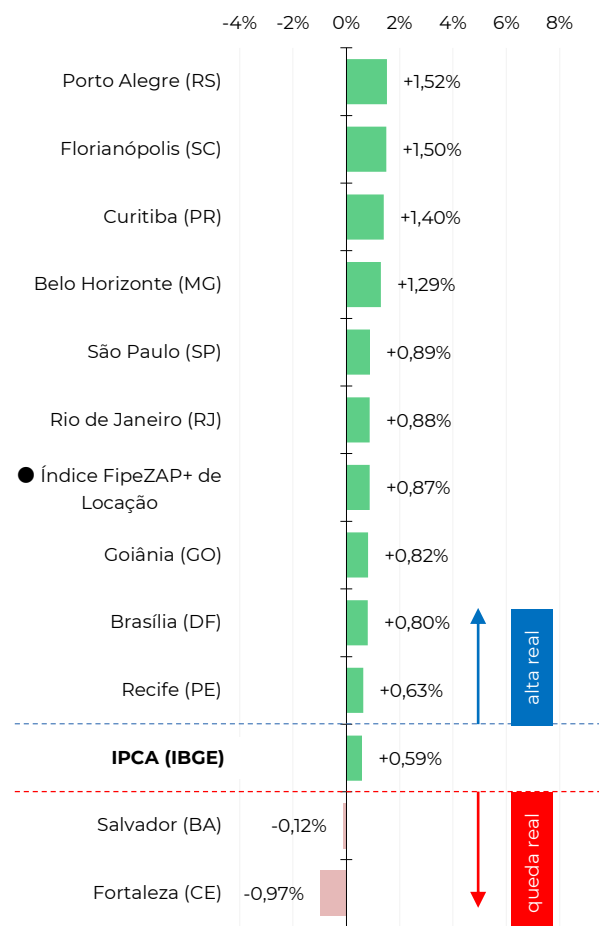
Fonte: FipeZAP+, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP+ NAS CAPITAIS

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

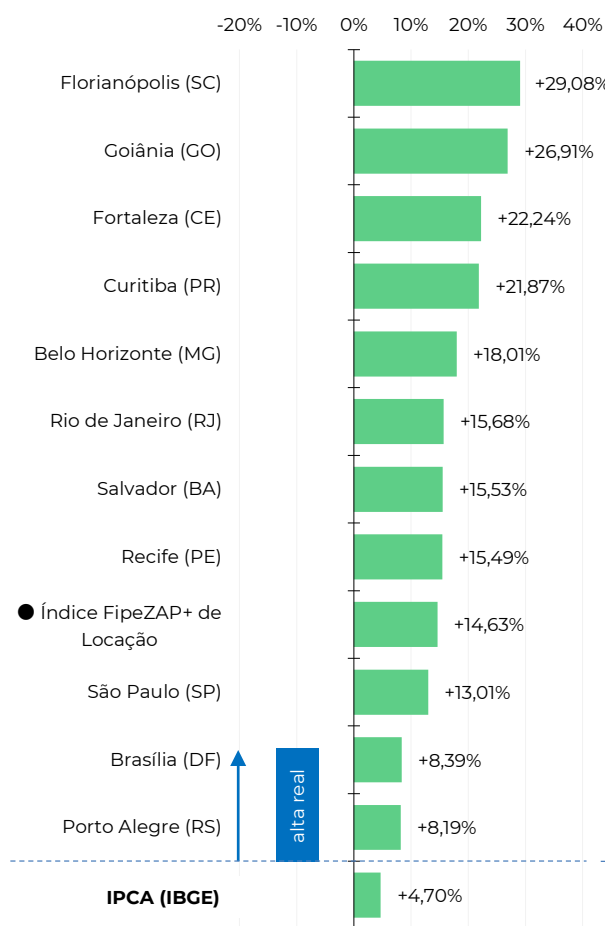
Variação no último mês

Comparativo entre capitais no período (%)



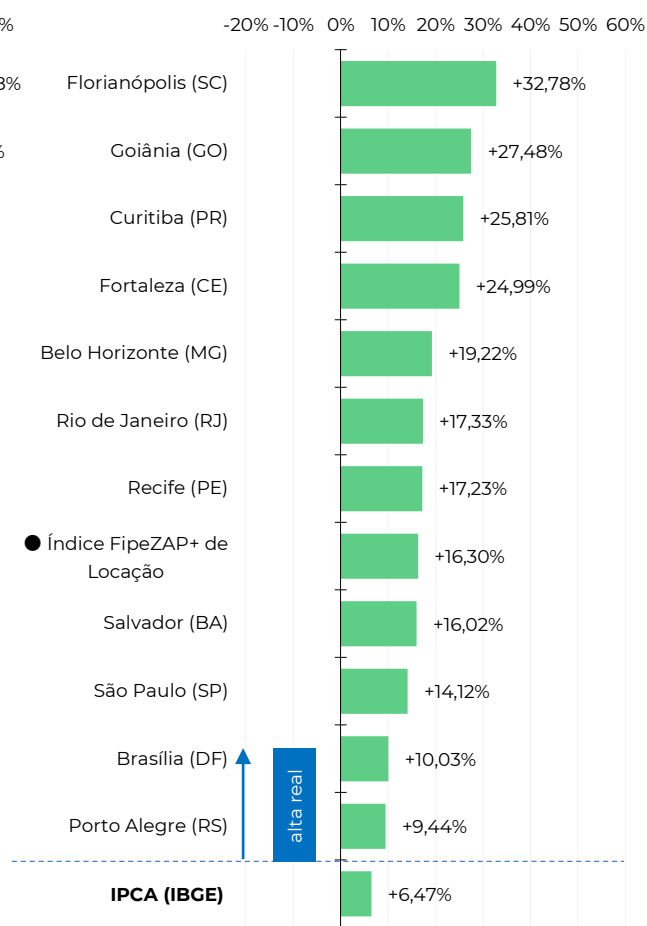
Variação acumulada no ano (2022)

Comparativo entre capitais no período (%)



Variação acumulada em 12 meses*

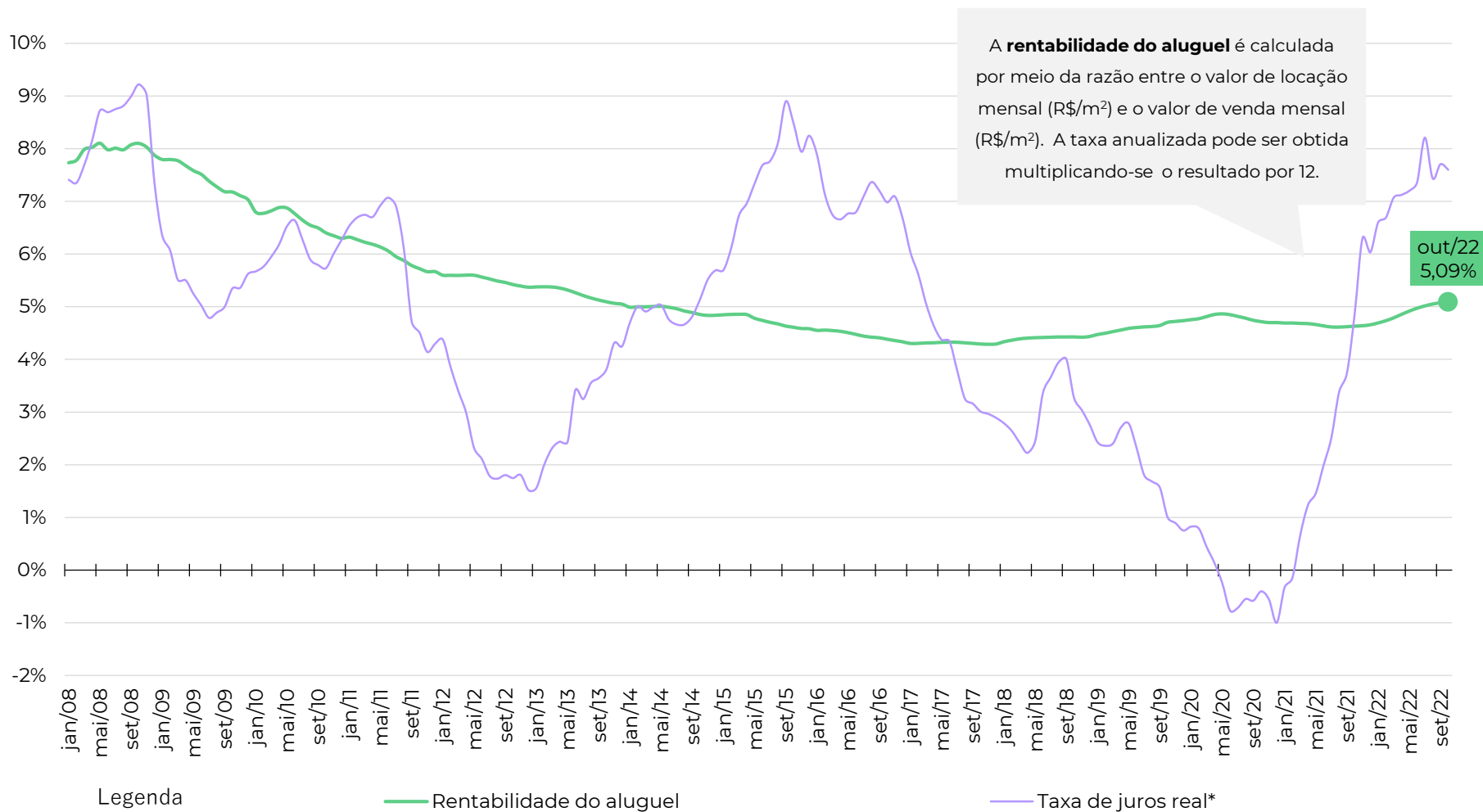
Comparativo entre capitais no período (%)



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

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL

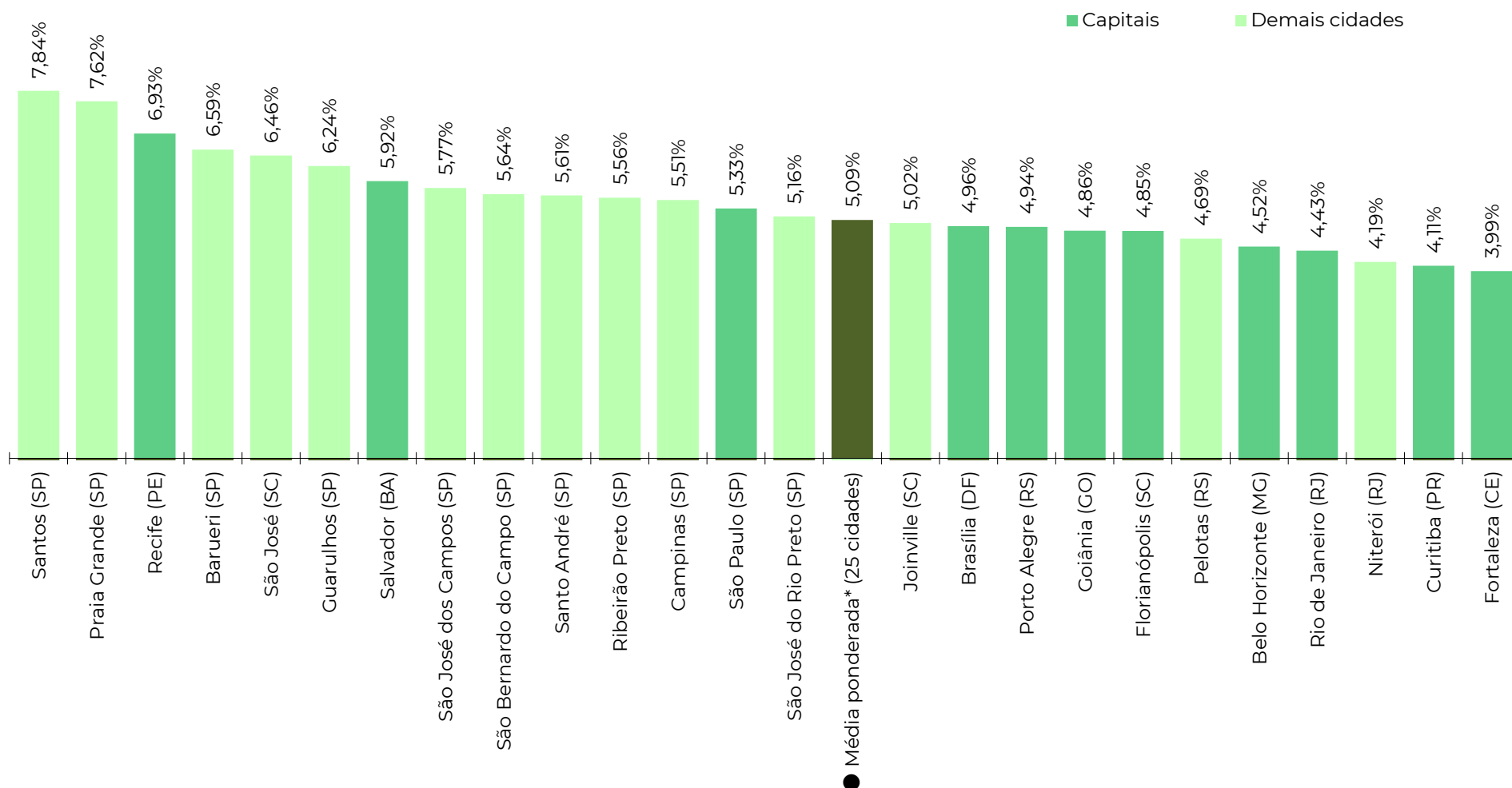
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel anualizada (em % a.a.)



Fonte: 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/IBGE 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 FipecZAP+ de Locação

Amostra FipecZAP+	143.117 anúncios
Variação no mês (outubro/2022)	+0,89% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+13,01% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+14,12% ▲
Preço médio (outubro/2022)	R\$ 44,86 / m ²
Rental yield (outubro/2022)	0,44% a.m./ 5,33% a.a.

Fonte: FipecZAP+

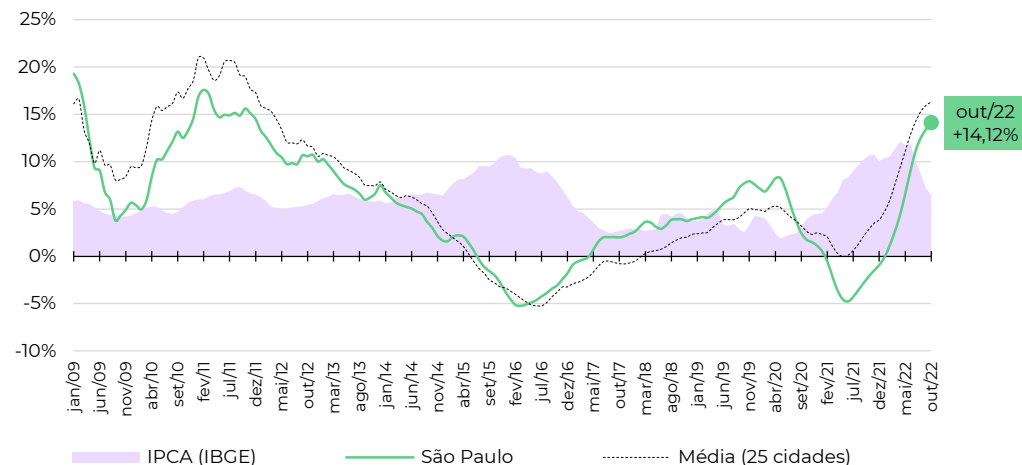
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em outubro/2022	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 70,8 / m ²	+20,8%
PINHEIROS	R\$ 69,0 / m ²	+25,0%
MOEMA	R\$ 58,9 / m ²	+18,7%
PARAISO	R\$ 58,6 / m ²	+25,7%
JARDINS	R\$ 57,9 / m ²	+14,3%
BELA VISTA	R\$ 52,1 / m ²	+17,3%
VILA MARIANA	R\$ 50,9 / m ²	+22,5%
PERDIZES	R\$ 44,1 / m ²	+18,2%
VILA ANDRADE	R\$ 37,5 / m ²	+9,0%
SANTANA	R\$ 32,1 / m ²	+13,2%

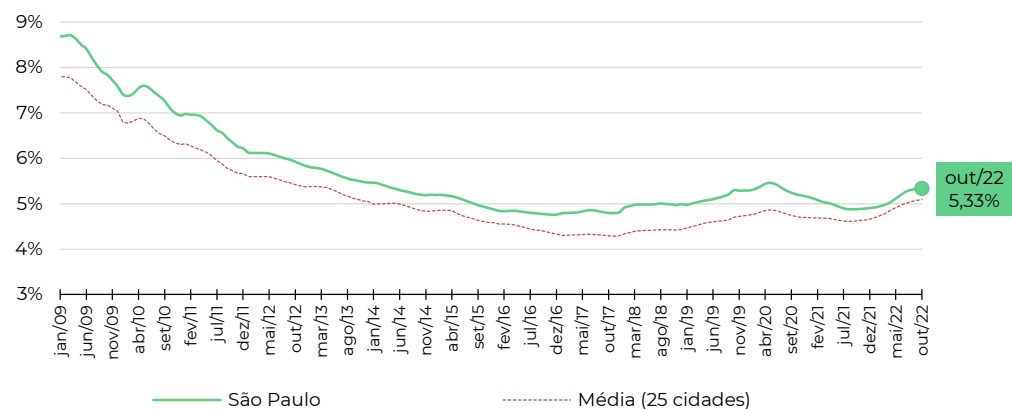
■ Variação acumulada do Índice FipecZAP+ de Locação em 12 meses

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)	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 FipeZAP+ de Locação

Amostra FipeZAP+	18.783 anúncios
Variação no mês (outubro/2022)	+0,88% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+15,68% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+17,33% ▲
Preço médio (outubro/2022)	R\$ 37,06 /m ²
Rental yield (outubro/2022)	0,37% a.m./ 4,43% a.a.

Fonte: FipeZAP+

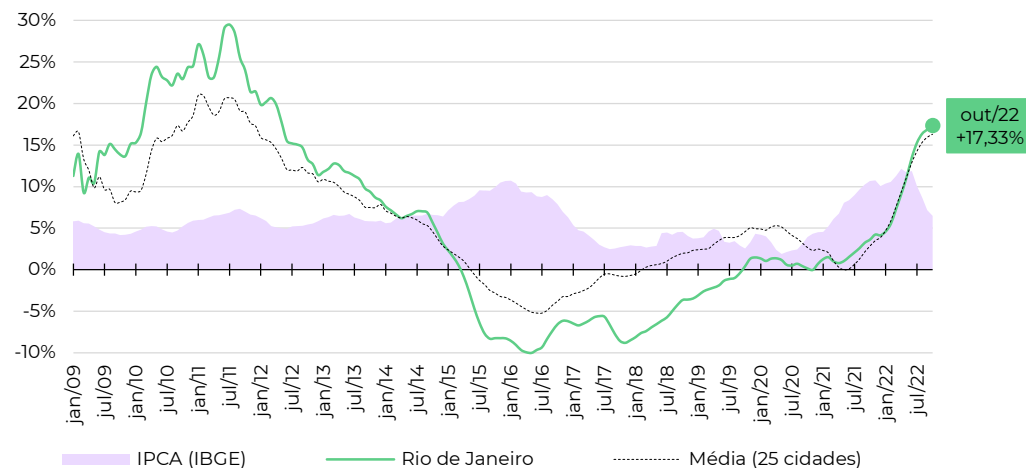
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em outubro/2022	variação em 12 meses
LEBLON R\$ 76,0 /m ²	+29,9%
IPANEMA R\$ 73,5 /m ²	+32,6%
LAGOA R\$ 51,1 /m ²	+18,1%
BARRA DA TIJUCA R\$ 48,4 /m ²	+25,4%
BOTAFOGO R\$ 41,1 /m ²	+6,8%
FLAMENGO R\$ 40,4 /m ²	+19,4%
COPACABANA R\$ 40,1 /m ²	+16,0%
LARANJEIRAS R\$ 35,7 /m ²	+9,5%
RECREIO DOS BANDEIRANTES R\$ 32,6 /m ²	+15,3%
TIJUCA R\$ 25,0 /m ²	+9,1%

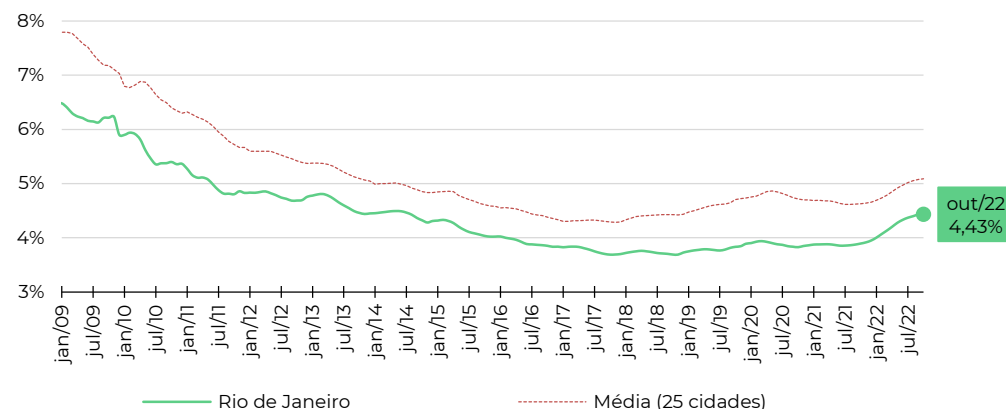
Variação acumulada do Índice FipeZAP+ de Locação em 12 meses

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)	2.974,7 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+	2.322 anúncios
Variação no mês (outubro/2022)	+0,80% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+8,39% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+10,03% ▲
Preço médio (outubro/2022)	R\$ 36,85 /m ²
Rental yield (outubro/2022)	0,41% a.m./ 4,96% a.a.

Fonte: Fipecap+

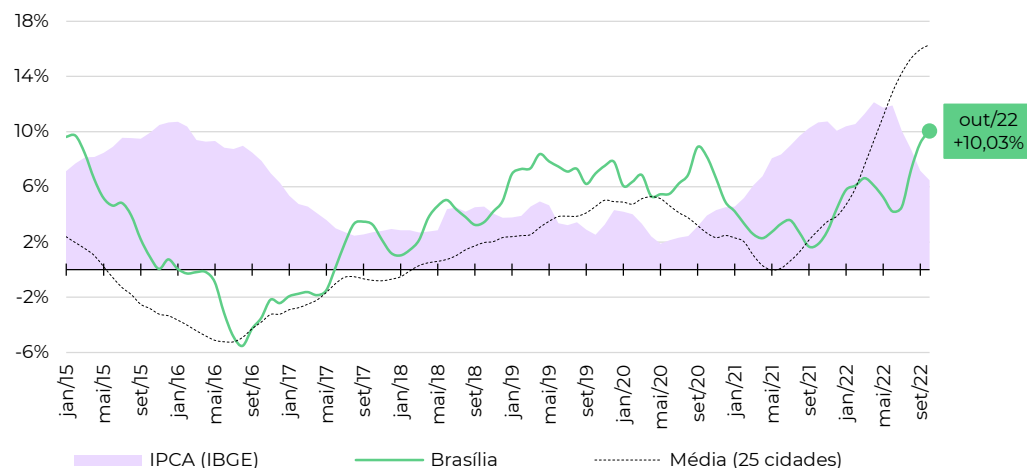
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em outubro/2022	variação em 12 meses
SETOR SUDOESTE	R\$ 42,9 /m ²	+14,3%
ASA NORTE	R\$ 41,5 /m ²	+13,8%
LAGO NORTE	R\$ 38,7 /m ²	+6,1%
ASA SUL	R\$ 36,6 /m ²	+3,5%
AGUAS CLARAS	R\$ 36,3 /m ²	+7,5%
GUARA NORTE	R\$ 24,8 /m ²	+1,5%
TAGUATINGA SUL	R\$ 24,4 /m ²	+14,9%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 20,4 /m ²	+14,0%
CEILANDIA SUL	R\$ 18,5 /m ²	+18,9%
NUCLEO BANDEIRANTE	R\$ 17,7 /m ²	+7,8%

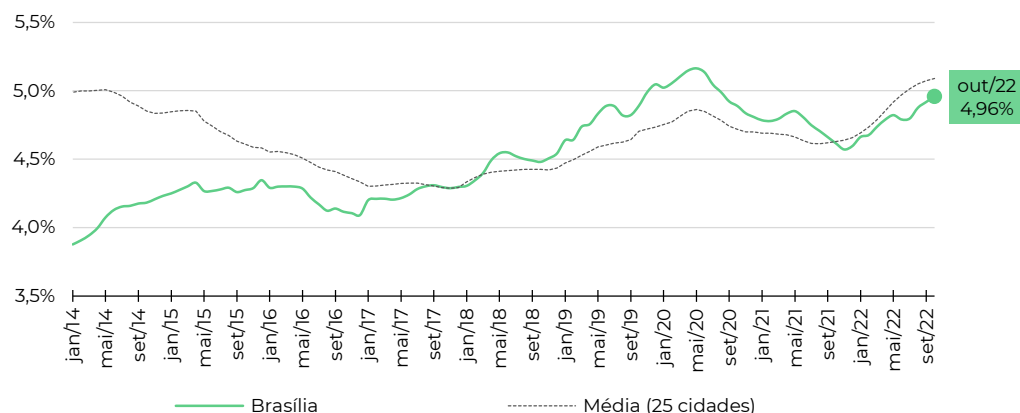
■ Variação acumulada do Índice Fipecap+ de Locação em 12 meses

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)	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 Fipecap+ de Locação

Amostra Fipecap+	5.012 anúncios
Variação no mês (outubro/2022)	-0,12% ▼
Variação acumulada no ano (2022)	+15,53% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+16,02% ▲
Preço médio (outubro/2022)	R\$ 29,42 /m ²
Rental yield (outubro/2022)	0,49% a.m./ 5,92% a.a.

Fonte: Fipecap+

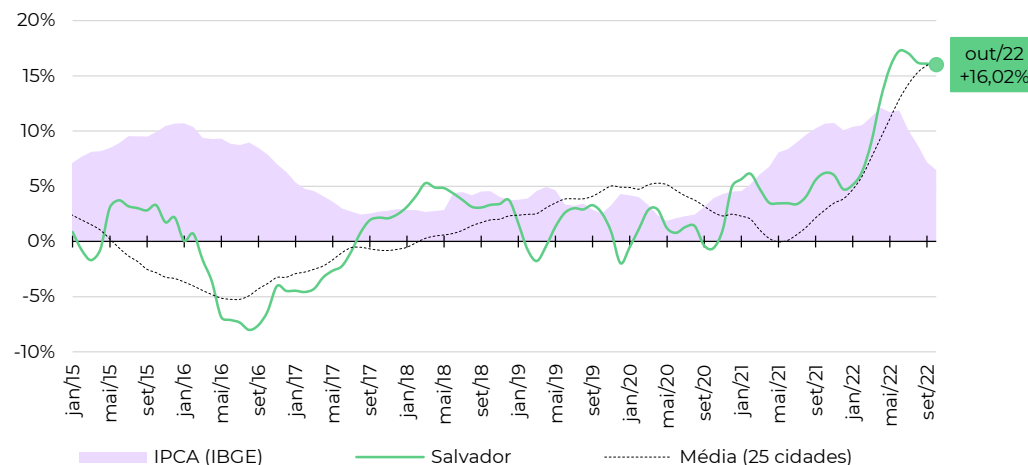
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

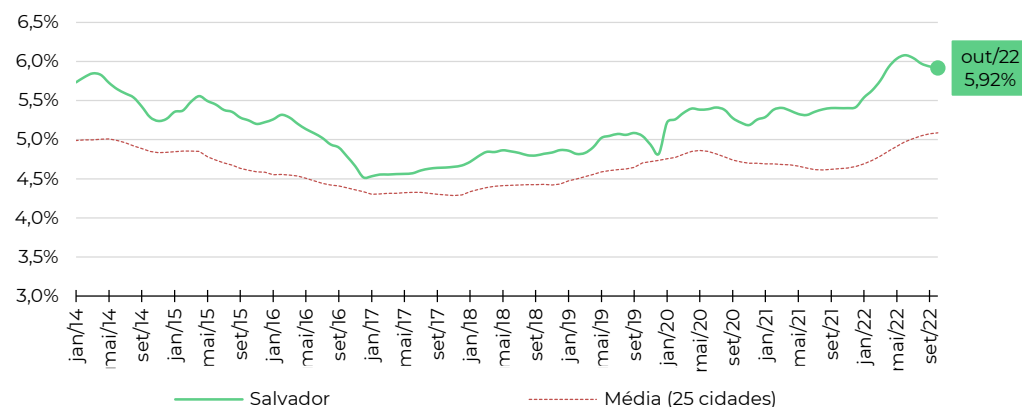
	preço médio em outubro/2022	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 37,9 /m ²	+13,0%
BARRA	R\$ 37,3 /m ²	+24,5%
GRACA	R\$ 33,9 /m ²	+40,8%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 33,9 /m ²	+11,7%
ONDINA	R\$ 31,2 /m ²	+15,6%
PITUBA	R\$ 29,0 /m ²	+15,1%
RIO VERMELHO	R\$ 28,9 /m ²	+19,8%
ITAIGARA	R\$ 28,2 /m ²	+15,7%
IMBUI	R\$ 27,2 /m ²	+12,4%
BROTAS	R\$ 26,2 /m ²	+21,7%

■ 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)	1.479,1 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 FipeZAP+ de Locação

Amostra FipeZAP+	15.944 anúncios
Variação no mês (outubro/2022)	+1,52% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+8,19% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+9,44% ▲
Preço médio (outubro/2022)	R\$ 26,95 / m ²
Rental yield (outubro/2022)	0,41% a.m./ 4,94% a.a.

Fonte: FipeZAP+

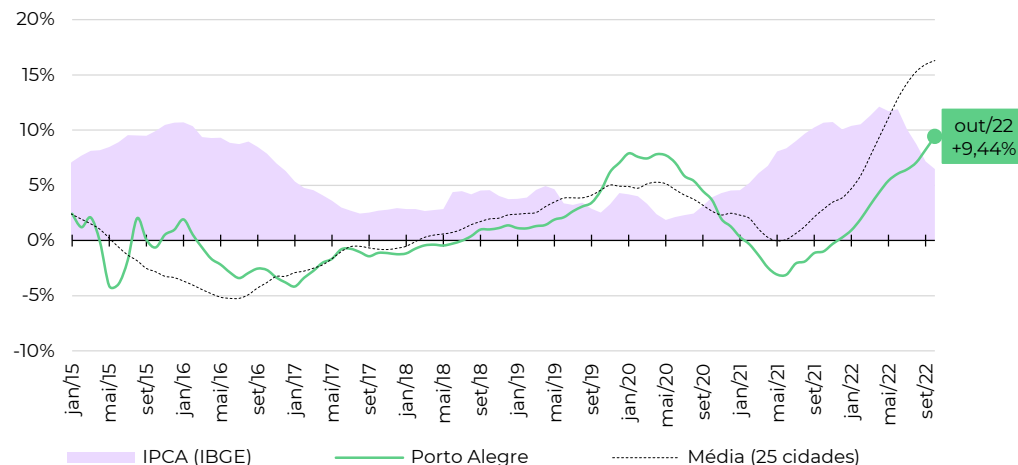
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em outubro/2022	variação em 12 meses
PRAIA DE BELAS	R\$ 45,0 /m ²	+18,2%
BELA VISTA	R\$ 37,0 /m ²	+14,1%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 33,0 /m ²	+5,3%
RIO BRANCO	R\$ 29,9 /m ²	+6,4%
PETROPOLIS	R\$ 28,6 /m ²	+7,1%
MENINO DEUS	R\$ 25,7 /m ²	+10,5%
PARTENON	R\$ 23,5 /m ²	+4,8%
CENTRO HISTORICO	R\$ 22,5 /m ²	+4,8%
SANTA TEREZA	R\$ 19,4 /m ²	+10,1%
NONOAI	R\$ 18,8 /m ²	+2,1%

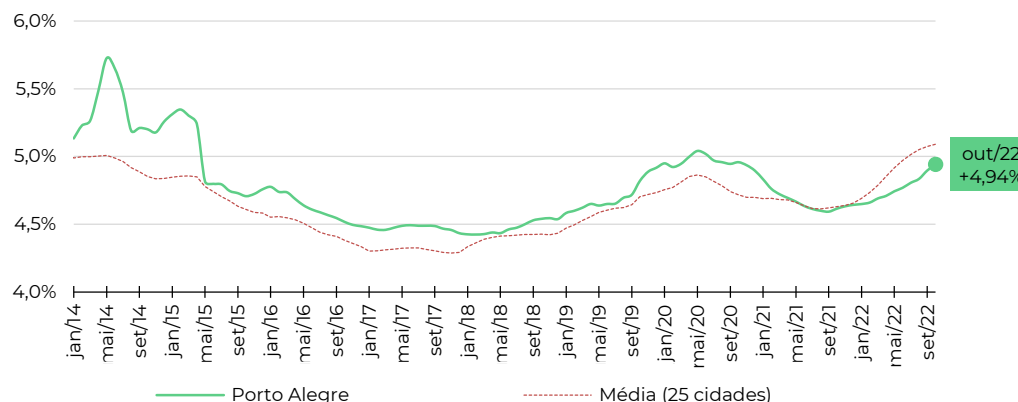
Variação acumulada do Índice FipeZAP+ de Locação em 12 meses

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)	1.917,2 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+	3.735 anúncios
Variação no mês (outubro/2022)	+1,40% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+21,87% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+25,81% ▲
Preço médio (outubro/2022)	R\$ 29,00 / m ²
Rental yield (outubro/2022)	0,34% a.m./ 4,11% a.a.

Fonte: FipeZAP+

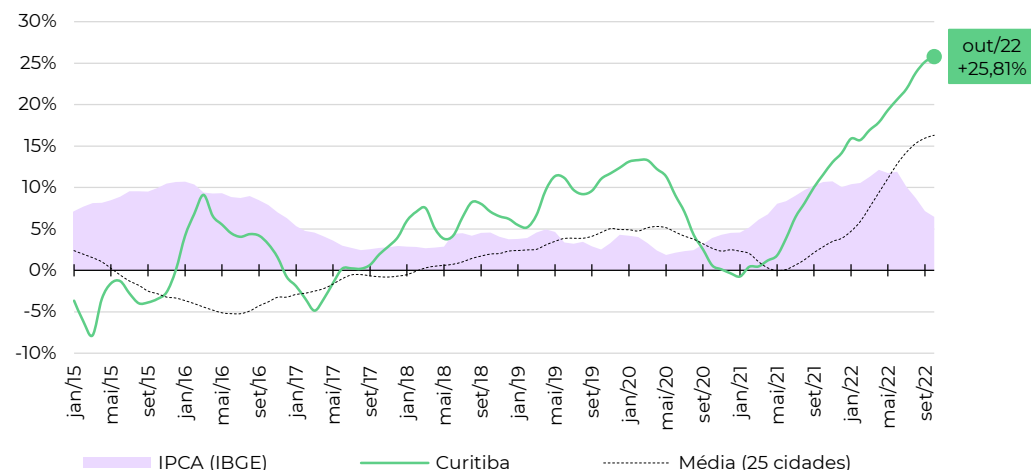
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

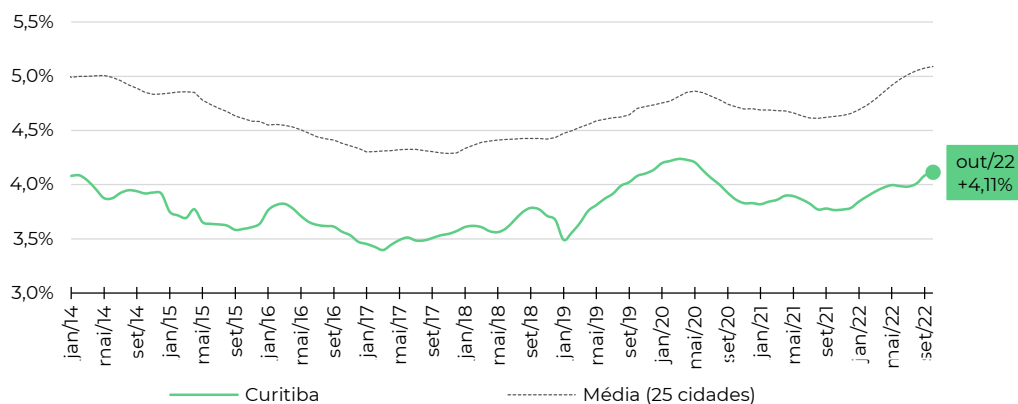
	preço médio em outubro/2022	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 34,6 / m ²	+38,6%
JUVEVE	R\$ 33,6 / m ²	+8,9%
BIGORRILHO	R\$ 31,8 / m ²	+18,9%
CENTRO	R\$ 29,8 / m ²	+27,9%
PORTAO	R\$ 29,3 / m ²	+26,4%
AHU	R\$ 28,6 / m ²	+26,0%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 27,3 / m ²	+4,9%
AGUA VERDE	R\$ 26,8 / m ²	+16,6%
CABRAL	R\$ 26,6 / m ²	+27,2%
CAMPO COMPRIDO	R\$ 25,6 / m ²	+28,1%

■ 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 FipeZAP+ de Locação

Amostra FipeZAP+	6.792 anúncios
Variação no mês (outubro/2022)	+1,29% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+18,01% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+19,22% ▲
Preço médio (outubro/2022)	R\$ 30,15 / m ²
Rental yield (outubro/2022)	0,38% a.m./ 4,52% a.a.

Fonte: FipeZAP+

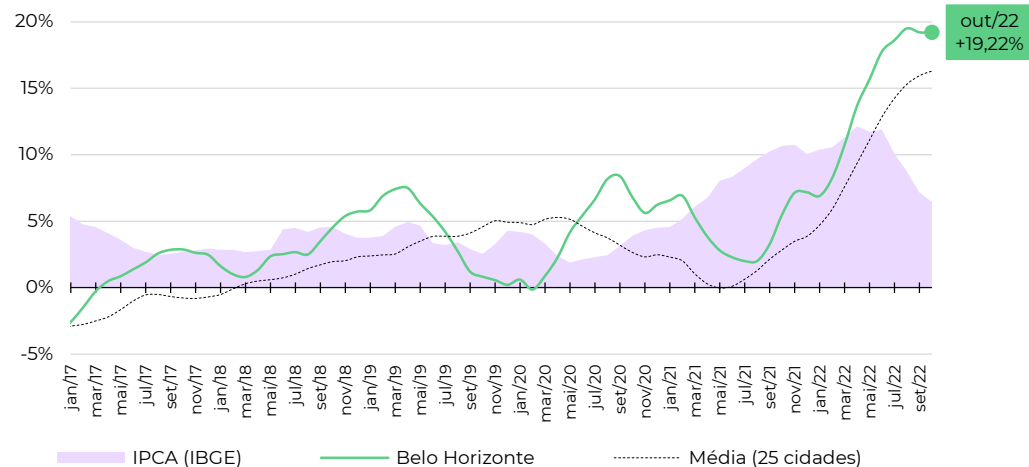
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em outubro/2022	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 51,3 /m ²	+38,6%
BELVEDERE	R\$ 48,5 /m ²	+8,9%
LOURDES	R\$ 39,7 /m ²	+18,9%
FUNCIONARIOS	R\$ 39,5 /m ²	+27,9%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 38,2 /m ²	+26,4%
BURITIS	R\$ 31,0 /m ²	+26,0%
SION	R\$ 30,9 /m ²	+4,9%
SERRA	R\$ 29,7 /m ²	+16,6%
SANTO ANTONIO	R\$ 28,3 /m ²	+27,2%
GUTIERREZ	R\$ 24,6 /m ²	+28,1%

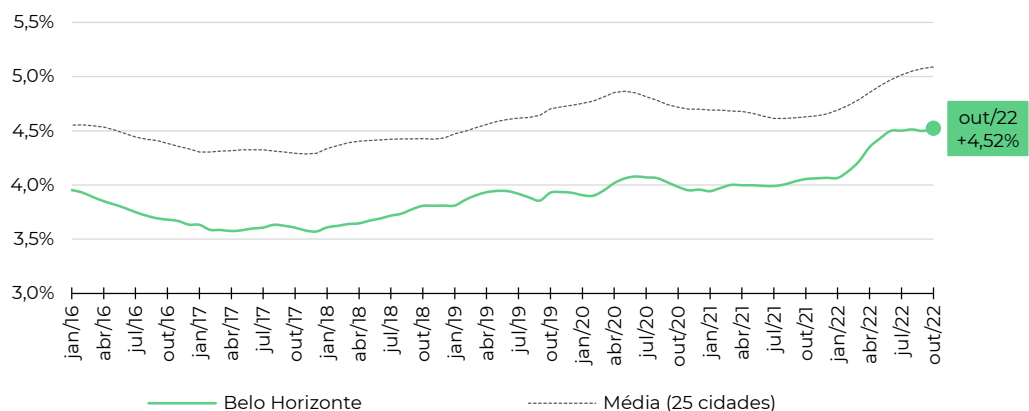
■ Variação acumulada do Índice FipeZAP+ de Locação em 12 meses

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)	1.637,8 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+	4.469 anúncios
Variação no mês (outubro/2022)	+0,63% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+15,49% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+17,23% ▲
Preço médio (outubro/2022)	R\$ 41,12 / m ²
Rental yield (outubro/2022)	0,58% a.m./ 6,93% a.a.

Fonte: FipeZAP+

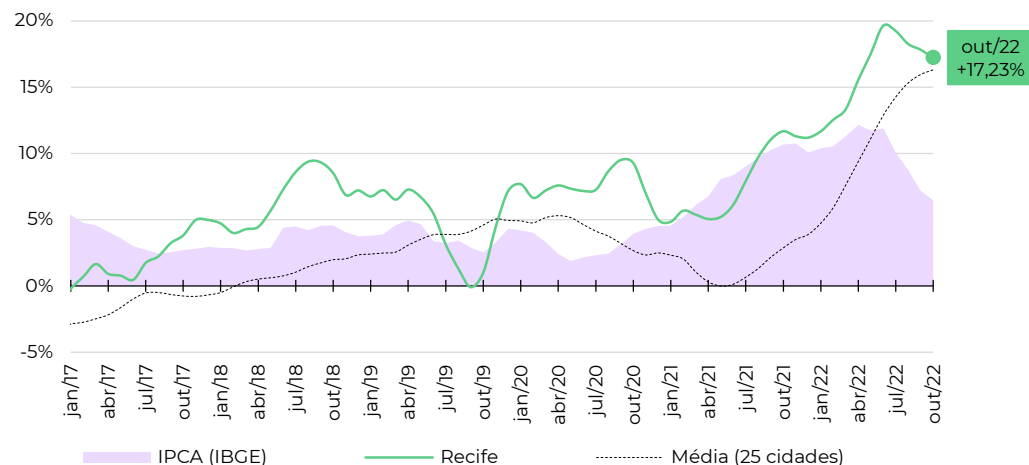
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em outubro/2022	variação em 12 meses
PINA	R\$ 56,2 / m ²	+14,2%
PARNAMIRIM	R\$ 50,6 / m ²	+24,0%
BOA VIAGEM	R\$ 45,5 / m ²	+14,3%
SANTO AMARO	R\$ 44,6 / m ²	+31,2%
CASA AMARELA	R\$ 39,1 / m ²	+20,6%
GRACAS	R\$ 38,3 / m ²	+24,8%
TAMARINEIRA	R\$ 37,3 / m ²	+10,0%
ESPINHEIRO	R\$ 37,2 / m ²	+8,9%
MADALENA	R\$ 35,7 / m ²	+34,1%
CORDEIRO	R\$ 18,8 / m ²	+10,0%

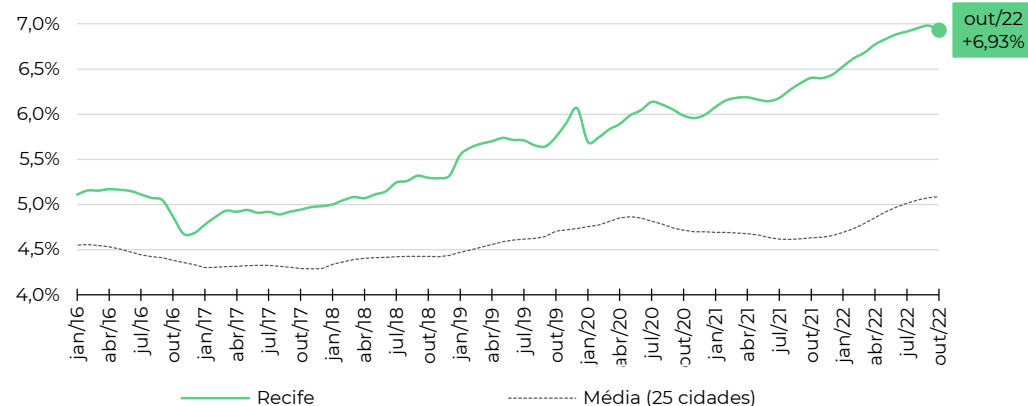
Variação acumulada do Índice FipeZAP+ de Locação em 12 meses

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 FipeZAP+ de Locação

Amostra FipeZAP+	3.207 anúncios
Variação no mês (outubro/2022)	-0,97% ▼
Variação acumulada no ano (2022)	+22,24% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+24,99% ▲
Preço médio (outubro/2022)	R\$ 23,22 /m ²
Rental yield (outubro/2022)	0,33% a.m./ 3,99% a.a.

Fonte: FipeZAP+

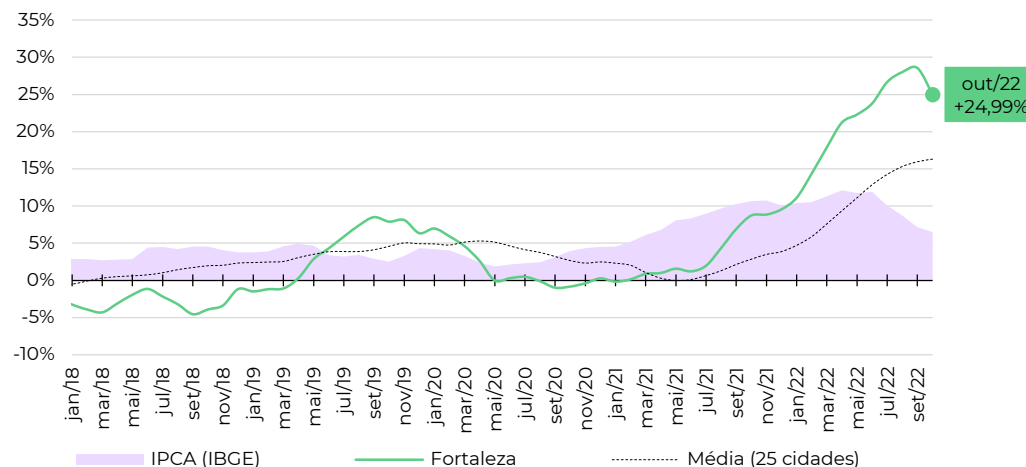
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em outubro/2022	variação em 12 meses
MEIRELES R\$ 33,6 /m ²	+44,6%
MUCURIBE R\$ 32,7 /m ²	+17,7%
COCO R\$ 24,9 /m ²	+37,8%
CENTRO R\$ 21,5 /m ²	+25,5%
ALDEOTA R\$ 20,6 /m ²	+18,6%
PAPICU R\$ 19,0 /m ²	+34,7%
FATIMA R\$ 17,7 /m ²	+22,3%
JOAQUIM TAVORA R\$ 15,5 /m ²	+9,2%
DIONISIO TORRES R\$ 15,2 /m ²	+19,4%
SAO JOAO DO TAUAPE R\$ 14,3 /m ²	+12,9%

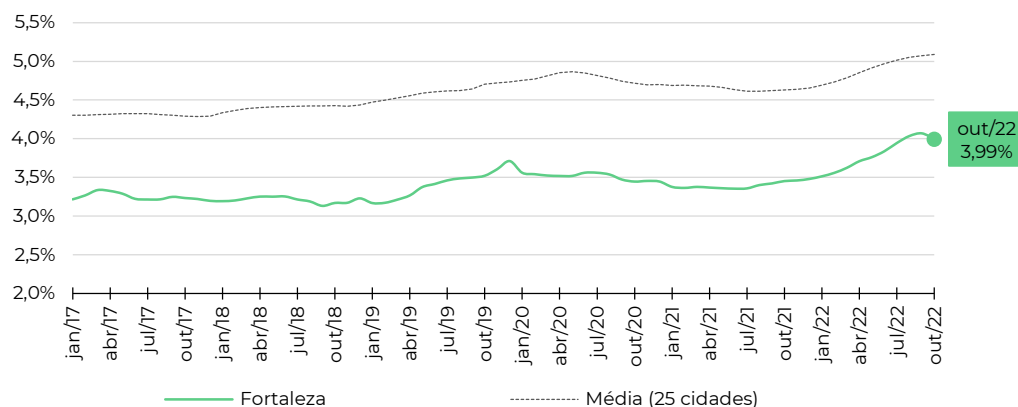
Variação acumulada do Índice FipeZAP+ de Locação em 12 meses

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.)



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 FipeZAP+ de Locação

Amostra FipeZAP+	2.162 anúncios
Variação no mês (outubro/2022)	+1,50% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+29,08% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+32,78% ▲
Preço médio (outubro/2022)	R\$ 38,37 / m ²
Rental yield (outubro/2022)	0,40% a.m./ 4,85% a.a.

Fonte: FipeZAP+

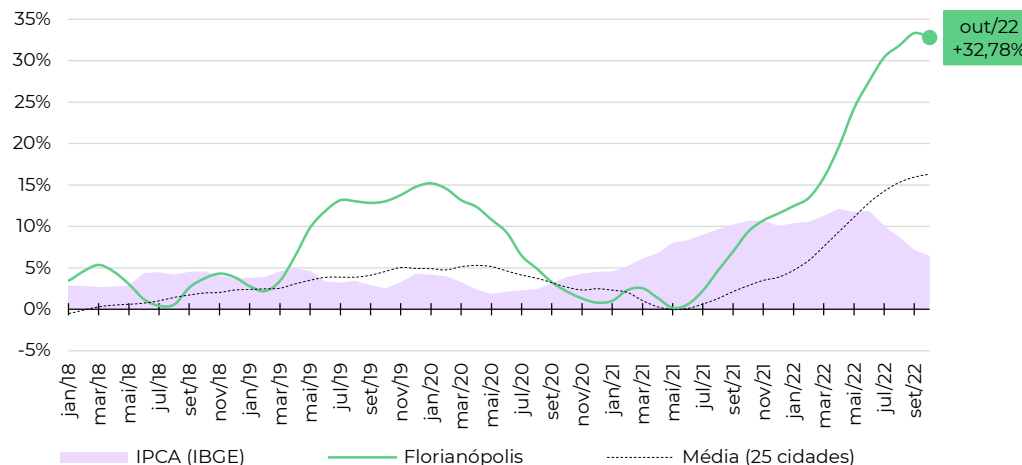
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em outubro/2022	variação em 12 meses
AGRONOMICA	R\$ 52,6 /m ²	+66,5%
CORREGO GRANDE	R\$ 42,7 /m ²	+37,8%
SACO DOS LIMÕES	R\$ 40,2 /m ²	+43,5%
CENTRO	R\$ 39,1 /m ²	+36,3%
ITACORUBI	R\$ 38,1 /m ²	+16,3%
TRINDADE	R\$ 36,1 /m ²	+30,8%
COQUEIROS	R\$ 34,4 /m ²	+26,1%
ESTREITO	R\$ 31,8 /m ²	+24,2%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 29,8 /m ²	+10,3%
CAPOEIRAS	R\$ 27,5 /m ²	+17,8%

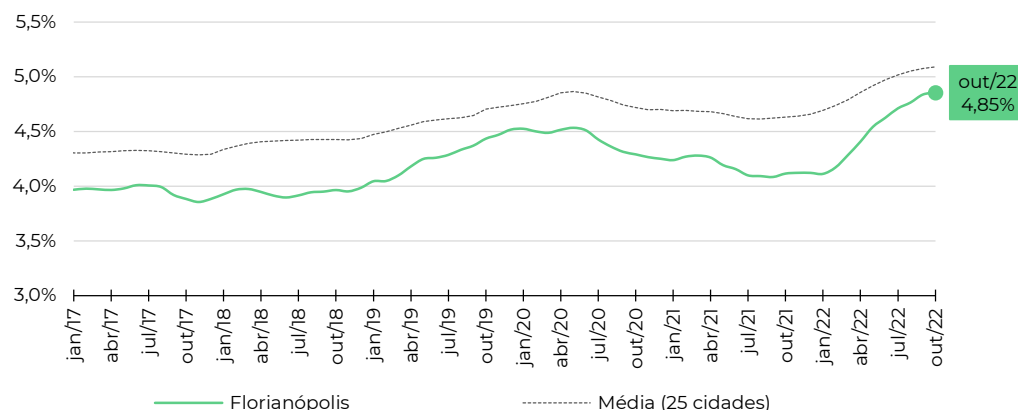
Variação acumulada do Índice FipeZAP+ de Locação em 12 meses

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)	1.495,7 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+	2.609 anúncios
Varição no mês (outubro/2022)	+0,82% ▲
Varição acumulada no ano (2022)	+26,91% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+27,48% ▲
Preço médio (outubro/2022)	R\$ 24,91 / m ²
Rental yield (outubro/2022)	0,40% a.m./ 4,86% a.a.

Fonte: Fipecap+

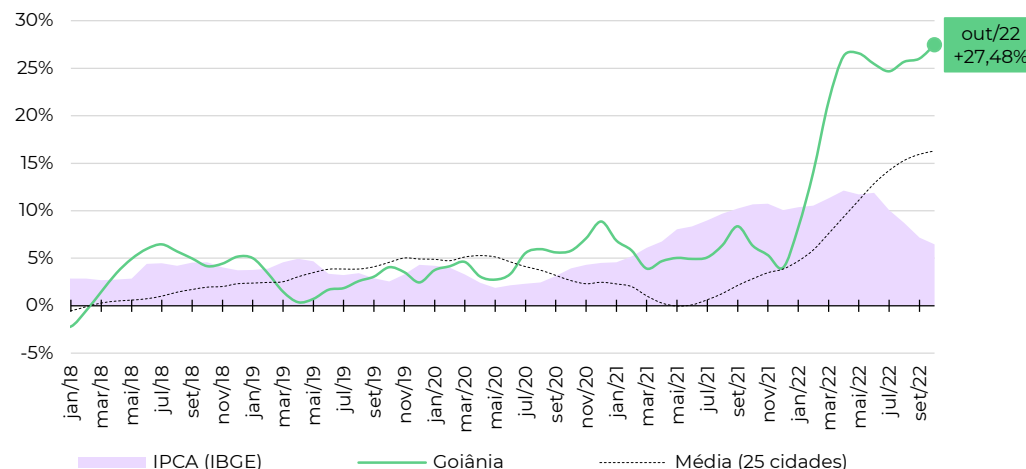
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

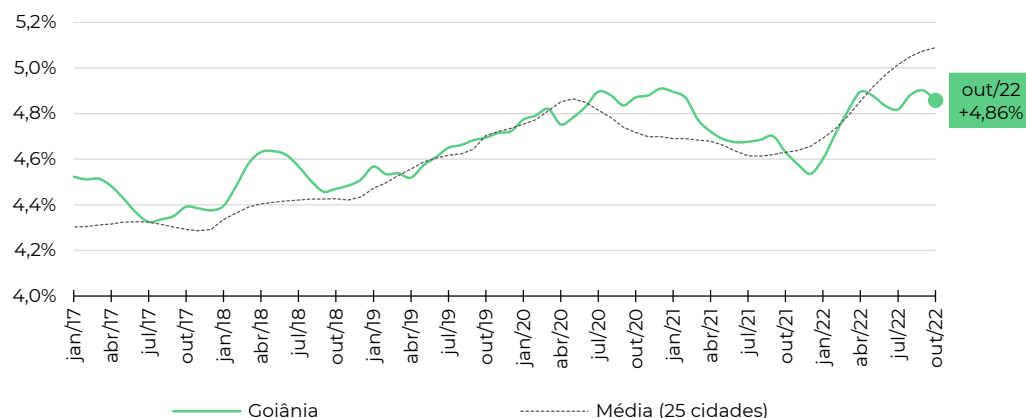
	preço médio em outubro/2022	variação em 12 meses
MARISTA	R\$ 42,5 / m ²	+87,6%
JARDIM GOIAS	R\$ 42,3 / m ²	+23,8%
BUENO	R\$ 29,7 / m ²	+31,2%
PEDRO LUDOVICO/BELA VISTA/JARDINS DAS ESMERALDAS	R\$ 25,5 / m ²	+32,7%
NOVA SUICA	R\$ 25,3 / m ²	+36,4%
OESTE	R\$ 20,7 / m ²	+11,1%
SUDOESTE	R\$ 20,7 / m ²	+9,5%
JARDIM AMERICA	R\$ 18,5 / m ²	+15,4%
SUL	R\$ 16,8 / m ²	+17,1%
CENTRAL	R\$ 16,4 / m ²	+22,4%

■ 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