

fipe

zap+

ÍNDICE


---

fipe zap+

---

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

INFORME DE AGOSTO 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 \(SC\)](#)
- [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 residencial acelera em agosto com alta de 0,37%

*Entre as capitais, Fortaleza, Recife, Goiânia e Florianópolis apresentaram os maiores aumentos mensais*

■ **Análise do último mês:** o Índice FipeZap de Locação Residencial, que acompanha o comportamento do preço médio de imóveis residenciais, encerrou agosto com alta de 0,37%, após registrar elevação de 0,13% no mês anterior. Comparativamente, a variação mensal do índice foi inferior às altas mensais apuradas pelo IPCA/IBGE (+0,87%) e pelo IGP-M/FGV (+0,66%), resultando na queda real do preço do aluguel residencial. Individualmente, a variação do Índice FipeZap de Locação Residencial refletiu as altas registradas em: Fortaleza (+2,10%), Recife (+1,81%), Goiânia (+1,44%), Florianópolis (+1,16%), Belo Horizonte (+0,58%), Salvador (+0,41%), Porto Alegre (+0,38%), Curitiba (+0,36%) e Rio de Janeiro (+0,23%) – resultados que se sobrepuseram conjuntamente aos recuos observados em Brasília (-0,49%) e São Paulo (-0,06%).

■ **Balanço parcial de 2021:** até agosto de 2021, o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula uma alta de 1,27% no ano, resultado que mantém o comportamento do preço do aluguel de imóveis residenciais abaixo da inflação acumulada pelo IPCA/IBGE (+5,67%) e pelo IGP-M/FGV (+16,75%). O avanço do índice no balanço parcial de 2021 é impulsionado pela variação do preço do aluguel em: Curitiba (+8,39%), Recife (+6,70%), Florianópolis (+5,15%), Salvador (+4,05%), Fortaleza (+3,89%), Belo Horizonte (+3,65%), Brasília (+3,22%), Goiânia (2,29%) e Rio de Janeiro (+1,78%). Em São Paulo (-2,34%) e Porto Alegre (-1,70%), os preços médios recuam em 2021.

■ **Análise do acumulado em 12 meses:** o Índice FipeZap de Locação Residencial registra ligeira alta no horizonte dos últimos 12 meses encerrados em agosto (+1,30%), variação inferior à inflação apurada pelo IPCA/IBGE (+9,68%) e pelo IGP-M/FGV (+31,12%) no mesmo horizonte temporal. Individualmente, à exceção de São Paulo e de Porto Alegre, onde se registram recuos de 3,55% e 1,89% no preço médio do aluguel residencial (respectivamente), as demais capitais brasileiras monitoradas pelo Índice FipeZap apresentam variações positivas nos últimos 12 meses, ordenadas da maior à menor variação da seguinte forma: Recife (+9,72%), Curitiba (+8,15%), Goiânia (+6,38%), Florianópolis (+4,70%), Fortaleza (+4,36%), Salvador (+4,10%), Brasília (+2,66%), Rio de Janeiro (+2,60%) e Belo Horizonte (+1,30%).

■ **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 agosto em R\$ 30,78/m<sup>2</sup>. Comparando-se a apuração nas 11 capitais monitoradas, São Paulo se manteve como a capital com o preço de locação mais elevado (R\$ 39,19/m<sup>2</sup>), seguida pelos valores registrados em Recife (R\$ 33,78/m<sup>2</sup>), Brasília (R\$ 33,37/m<sup>2</sup>) e Rio de Janeiro (R\$ 31,43/m<sup>2</sup>). Já entre as capitais monitoradas com menor valor de locação no período, incluem-se: Fortaleza (R\$ 18,05/m<sup>2</sup>), Goiânia (R\$ 19,25/m<sup>2</sup>), Curitiba (R\$ 22,51/m<sup>2</sup>) e Belo Horizonte (R\$ 24,42/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. Nesse sentido, o indicador pode ser utilizado para avaliar a atratividade do mercado imobiliário em relação a alternativas de investimentos a cada momento do tempo. Ao longo de 2021, o retorno médio do aluguel residencial (anualizado) permanece praticamente estável, encerrando agosto em 4,61% ao ano – taxa que supera a 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 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m <sup>2</sup> )	Rental Yield (% a.a.)
		agosto/2021	julho/2021				
IPCA	IBGE	+0,87%	+0,96%	+5,67%	+9,68%	-	-
IGP-M	FGV	+0,66%	+0,78%	+16,75%	+31,12%	-	-
Índice FipeZap		+0,37%	+0,13%	+1,27%	+1,30%	30,78	4,6%
São Paulo	SP	-0,06%	-0,39%	-2,34%	-3,55%	39,19	4,9%
Rio de Janeiro	RJ	+0,23%	-0,15%	+1,78%	+2,60%	31,43	3,9%
Brasília	DF	-0,49%	+0,44%	+3,22%	+2,66%	33,37	4,7%
Salvador	BA	+0,41%	+0,64%	+4,05%	+4,10%	25,08	5,4%
Porto Alegre	RS	+0,38%	+0,52%	-1,70%	-1,89%	24,45	4,6%
Curitiba	PR	+0,36%	+0,82%	+8,39%	+8,15%	22,51	3,8%
Belo Horizonte	MG	+0,58%	+0,12%	+3,65%	+2,01%	24,42	4,0%
Recife	PE	+1,81%	+1,27%	+6,70%	+9,72%	33,78	6,3%
Fortaleza	CE	+2,10%	+1,15%	+3,89%	+4,36%	18,05	3,4%
Florianópolis	SC	+1,16%	+0,16%	+5,15%	+4,70%	28,00	4,1%
Goiânia	GO	+1,44%	+1,74%	+2,29%	+6,38%	19,25	4,7%

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

# ÚLTIMOS RESULTADOS



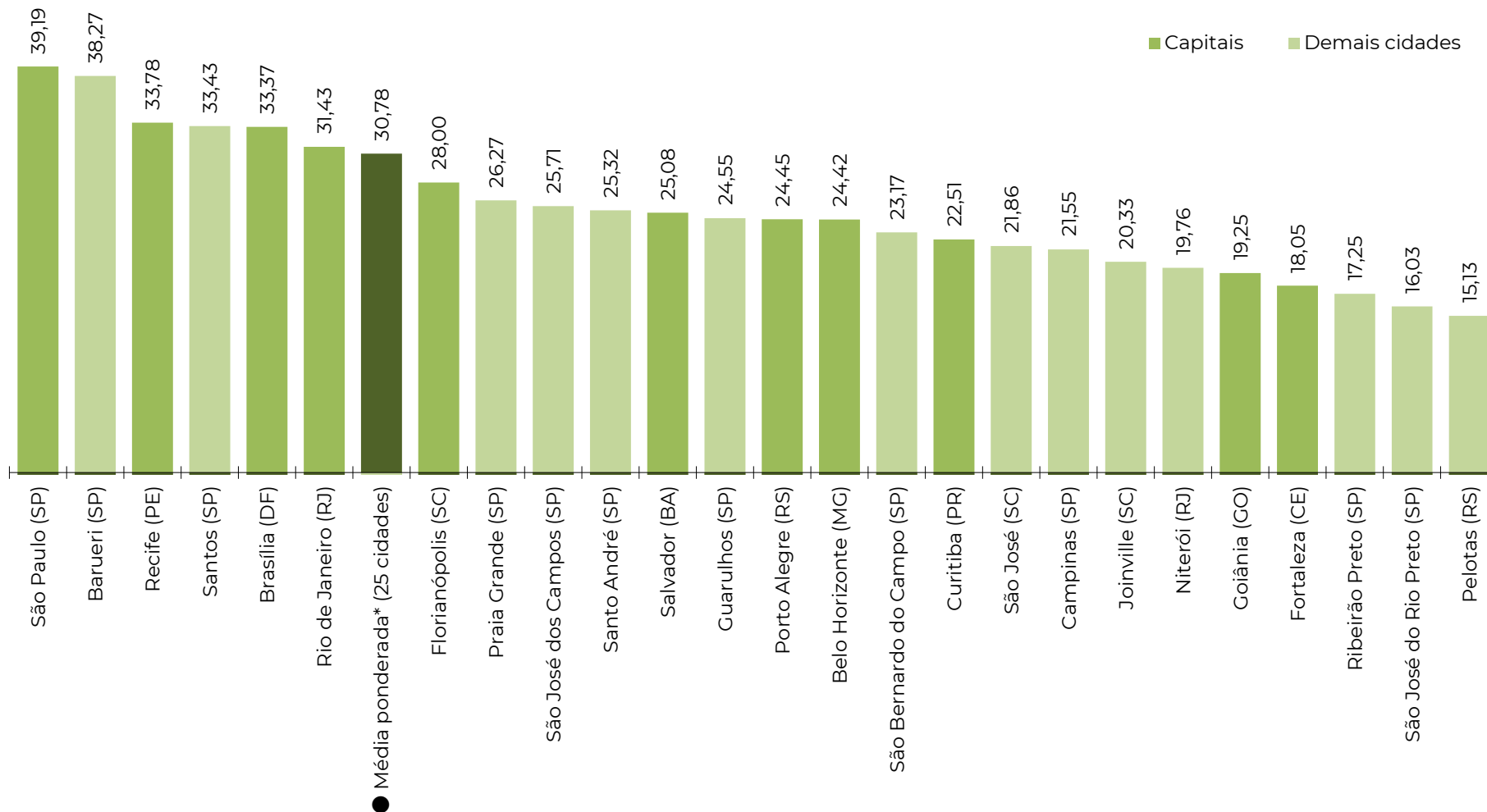
Comportamento recente do preço de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZap e demais cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2021 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m <sup>2</sup> )	Rental Yield (% a.a.)
		agosto/2021	julho/2021				
IPCA	IBGE	+0,87%	+0,96%	+5,67%	+9,68%	-	-
IGP-M	FGV	+0,66%	+0,78%	+16,75%	+31,12%	-	-
Índice FipeZap		+0,37%	+0,13%	+1,27%	+1,30%	30,78	4,6%
Barueri	SP	+0,65%	+0,39%	+4,84%	+8,64%	38,27	6,0%
Campinas	SP	+0,94%	+0,30%	-2,77%	-3,13%	21,55	4,7%
Guarulhos	SP	+1,40%	+0,61%	+10,26%	+15,69%	24,55	5,6%
Praia Grande	SP	+0,59%	+0,70%	+7,17%	+9,66%	26,27	7,5%
Ribeirão Preto	SP	+0,85%	+0,68%	+4,78%	+3,29%	17,25	5,0%
Santo André	SP	+0,55%	+0,12%	+5,66%	+12,19%	25,32	5,3%
Santos	SP	-0,01%	-0,53%	-3,13%	-0,27%	33,43	7,4%
São Bernardo do Campo	SP	+1,17%	-0,05%	+4,44%	+9,77%	23,17	5,3%
São José do Rio Preto	SP	+0,79%	-0,24%	-3,25%	-2,34%	16,03	4,7%
São José dos Campos	SP	+1,86%	+0,79%	+11,10%	+12,65%	25,71	5,9%
Niterói	RJ	+0,65%	-0,15%	-2,23%	-3,57%	19,76	3,5%
Pelotas	RS	+0,40%	+0,60%	+2,72%	-3,93%	15,13	4,9%
Joinville	SC	+1,01%	+1,72%	+4,46%	+5,97%	20,33	4,7%
São José	SC	+1,02%	+0,79%	+16,25%	+21,62%	21,86	5,4%

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

# PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO POR CIDADE

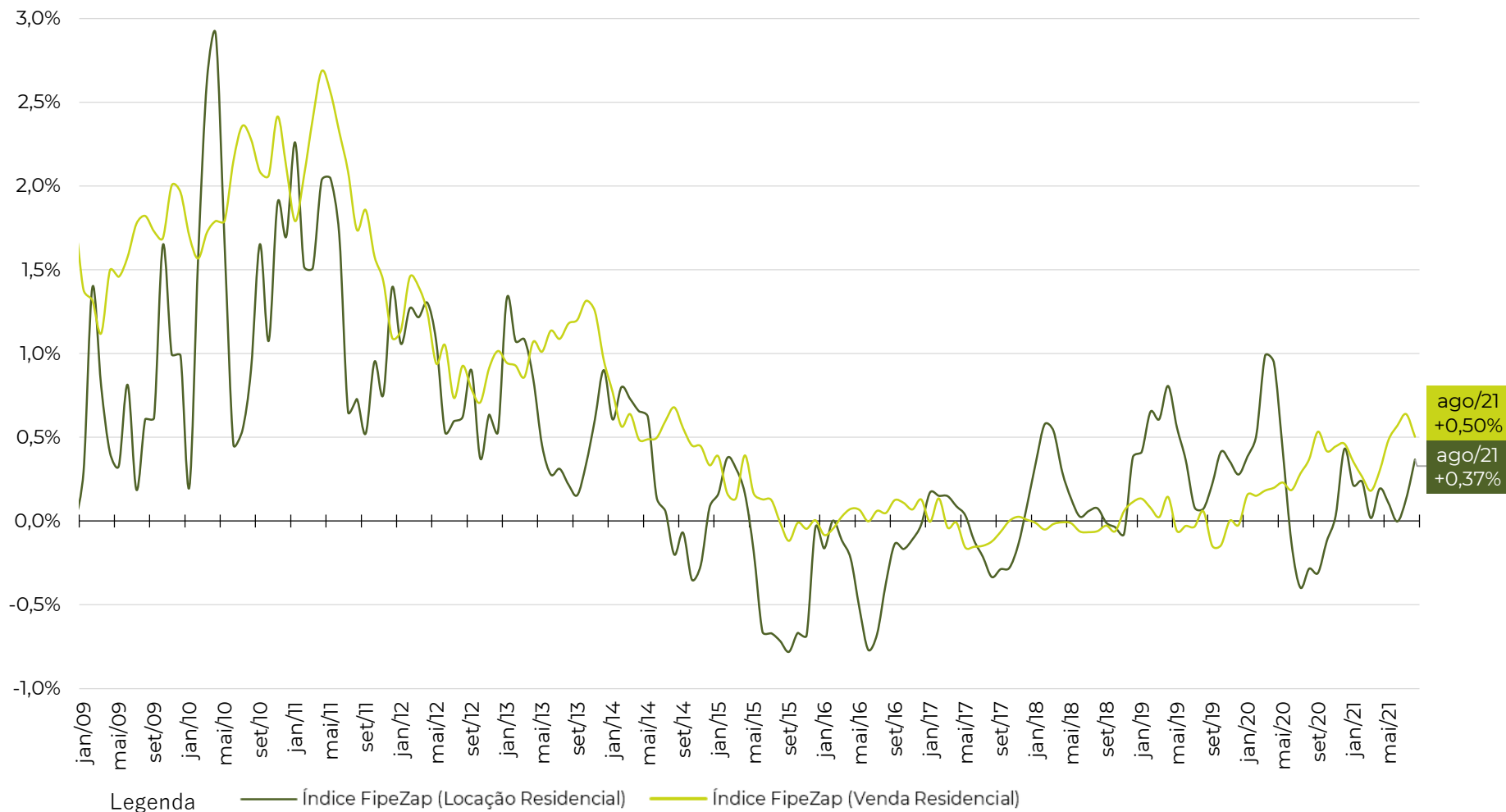
Comparativo do preço médio de locação de imóveis residenciais no último mês (R\$/m<sup>2</sup>)



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)

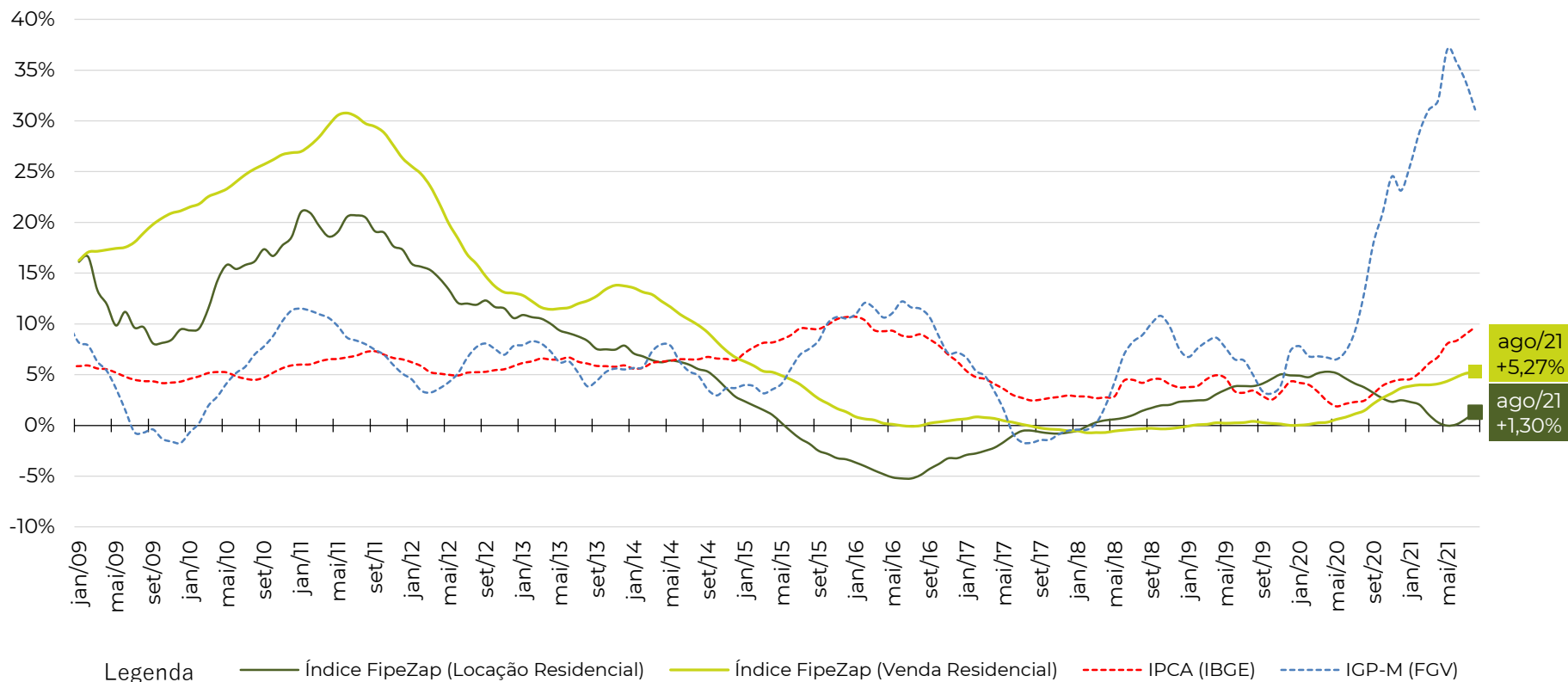


Fonte: FipeZap, IBGE e FGV.

# 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	ago/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%	+1,30%
● 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%	+5,27%
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%	+9,68%
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%	+31,12%



Fonte: FipeZap, IBGE e FGV. Nota: (\*) Variação acumulada nos últimos 12 meses encerrados em agosto/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	ago/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%	+9,68%
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%	+31,12%
● 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%	+1,30%
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%	-3,55%
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%	+2,60%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,74%	-2,42%	+1,20%	+4,97%	+7,81%	+4,91%	+2,66%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	+2,18%	-4,46%	+2,48%	+3,75%	-1,96%	+4,96%	+4,10%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-	-	-	+0,96%	-3,81%	-1,25%	+1,37%	+7,06%	+1,27%	-1,89%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+0,02%	-0,81%	+3,99%	+6,21%	+12,39%	-0,37%	+8,15%
Belo Horizonte (MG)	-	-	-	-	-	-	-	-3,53%	+2,47%	+5,73%	+0,21%	+6,24%	+2,01%
Recife (PE)	-	-	-	-	-	-	-	-1,29%	+4,98%	+7,21%	+7,18%	+5,00%	+9,72%
Fortaleza (CE)	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,34%	-1,17%	+6,35%	+0,26%	+4,36%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-	-	+3,15%	+3,89%	+14,79%	+0,82%	+4,70%
Goiânia (GO)	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,02%	+5,17%	+2,46%	+8,87%	+6,38%

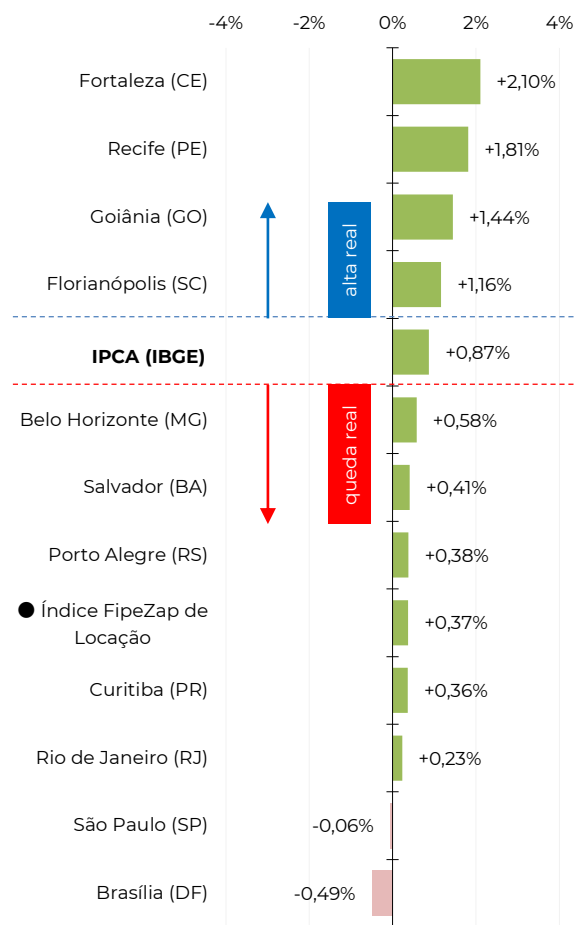
Fonte: FipeZap, IBGE e FGV. Nota: (\*) Variação acumulada nos últimos 12 meses encerrados em agosto/2021.

# VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP NAS CAPITALIS

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

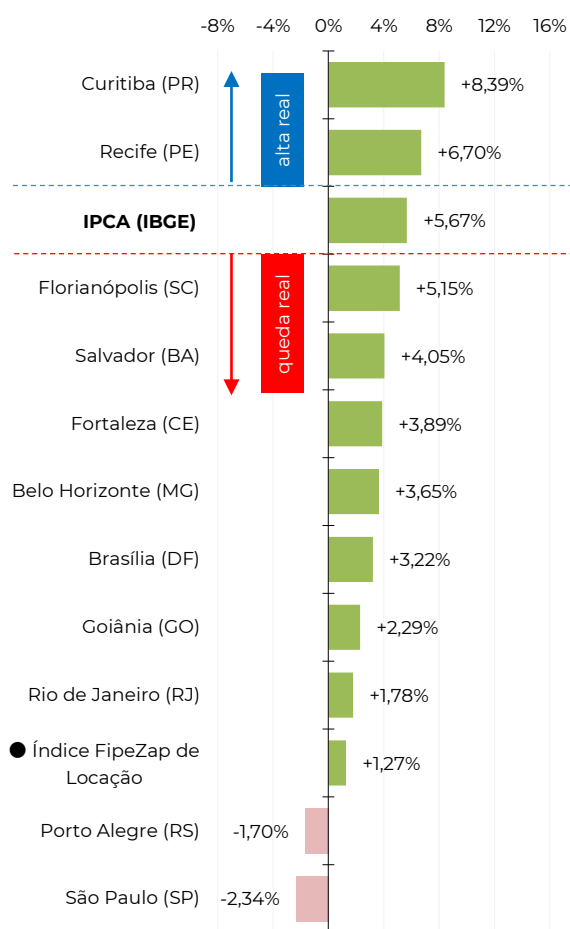
## ■ Variação no último mês

Comparativo entre capitais no período (%)



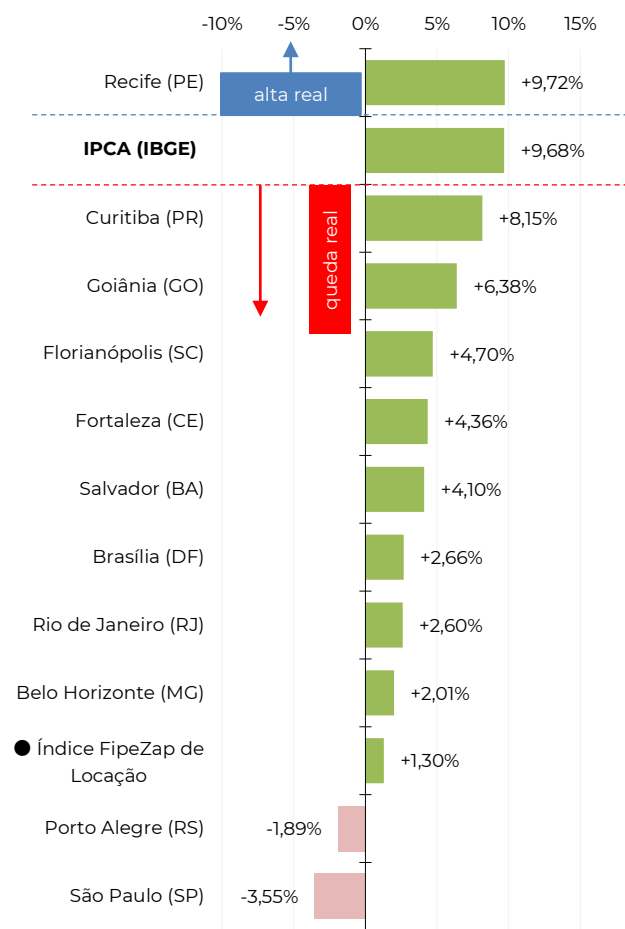
## ■ Variação acumulada no ano (2021)

Comparativo entre capitais no período (%)



## ■ Variação acumulada em 12 meses

Comparativo entre capitais no período (%)

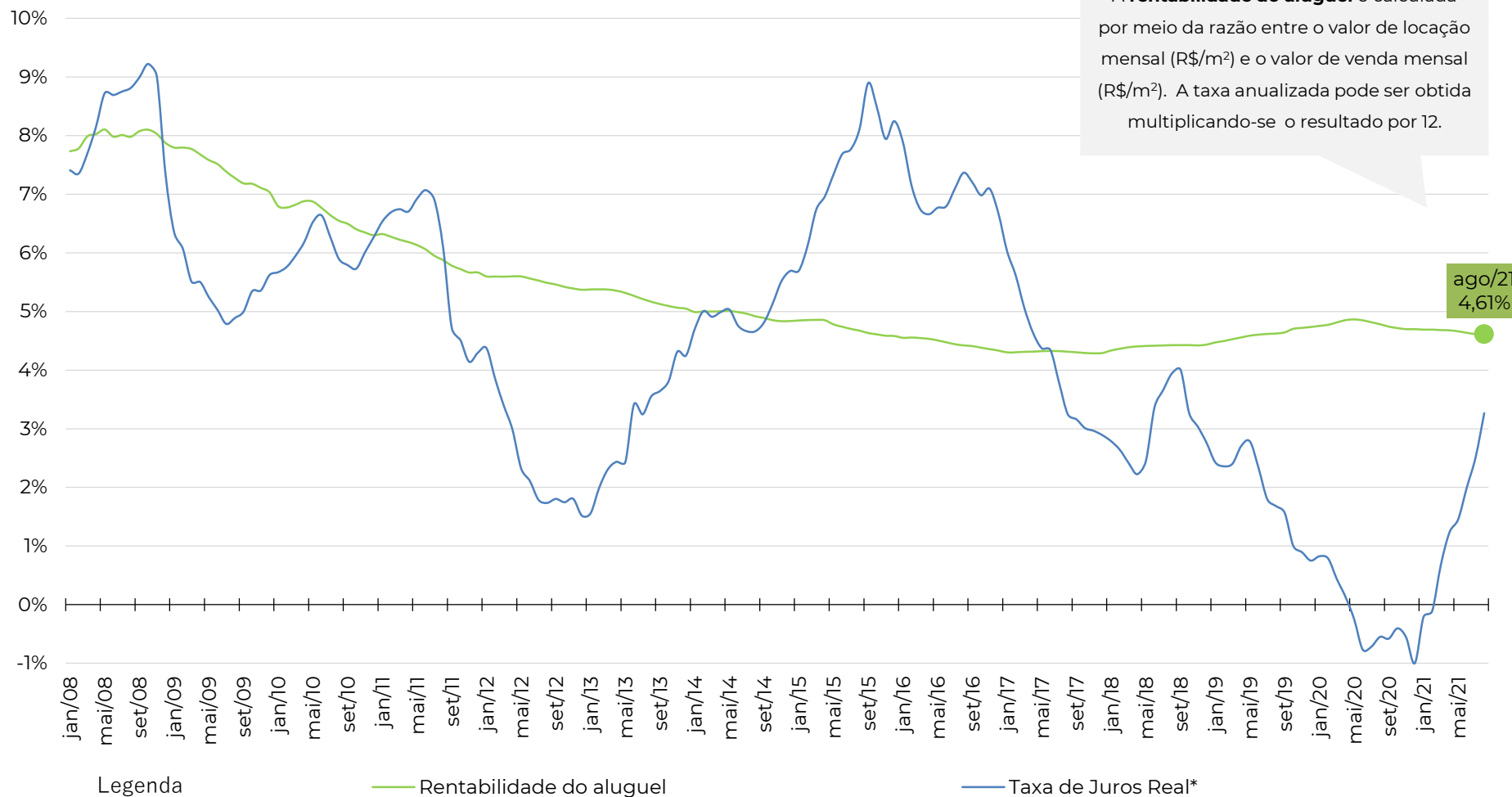


Fonte: FipeZap, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

# EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL

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

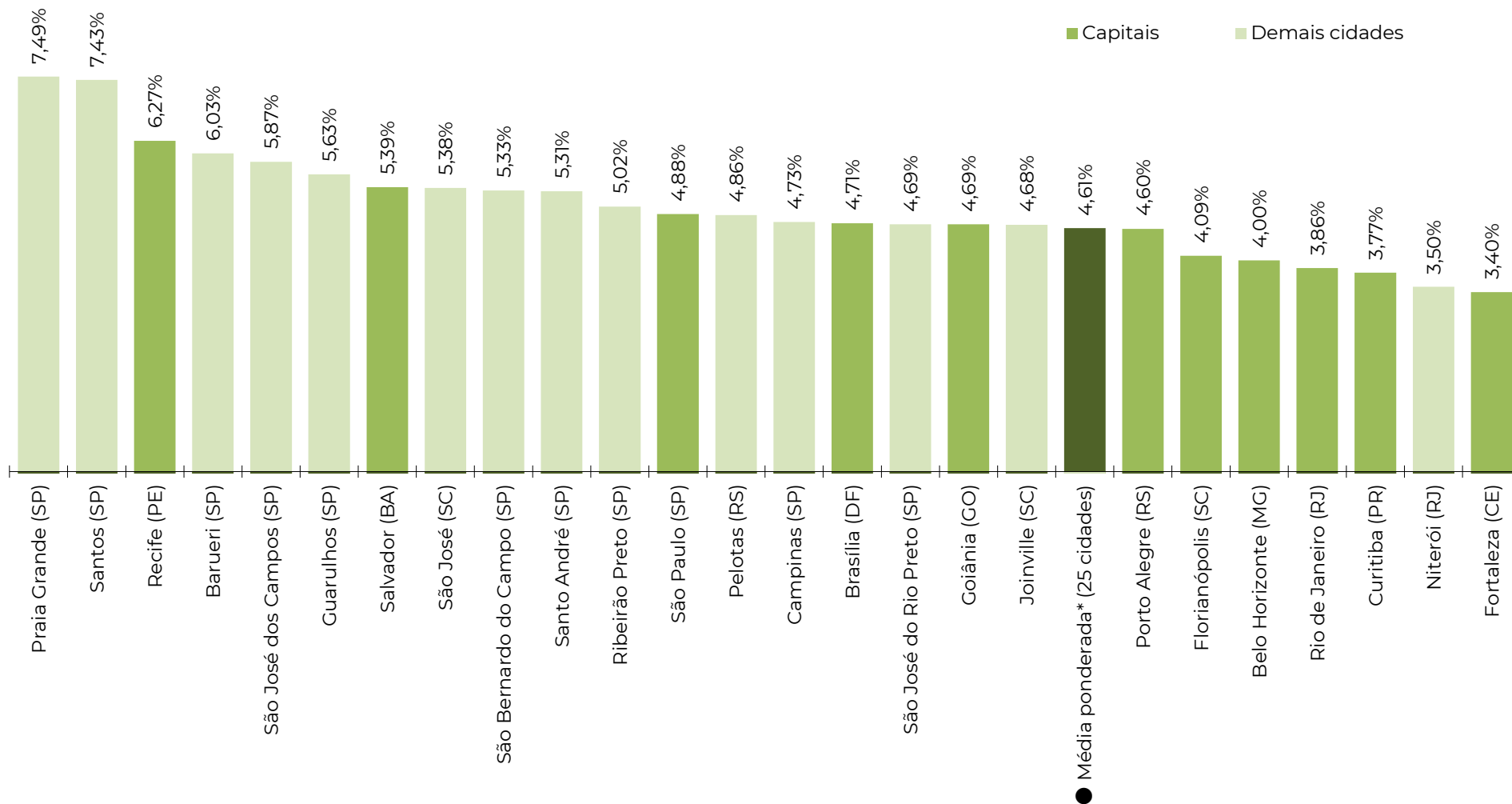
A **rentabilidade do aluguel** é calculada por meio da razão entre o valor de locação mensal (R\$/m<sup>2</sup>) e o valor de venda mensal (R\$/m<sup>2</sup>). A taxa anualizada pode ser obtida multiplicando-se o resultado por 12.



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 CAPITAL

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 <sup>2</sup>
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 Fipec Zap de Locação

Amostra Fipec Zap	181.375 anúncios
Varição no mês (agosto/2021)	-0,06% ▼
Varição acumulada no ano (2021)	-2,34% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-3,55% ▼
Preço médio (agosto/2021)	R\$ 39,19 / m <sup>2</sup>
Rental yield (agosto/2021)	0,41% a.m./ 4,88% a.a.

Fonte: Fipec Zap

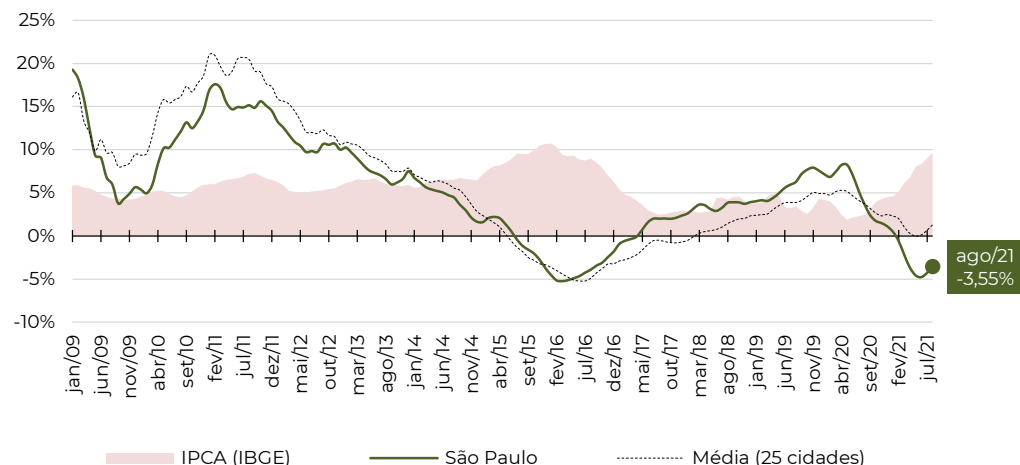
## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em agosto/2021	variação em 12 meses
ITAIM BIBI R\$ 59,0 /m <sup>2</sup>	-15,2%
PINHEIROS R\$ 54,5 /m <sup>2</sup>	-6,9%
JARDINS R\$ 50,7 /m <sup>2</sup>	-10,8%
MOEMA R\$ 49,3 /m <sup>2</sup>	-4,9%
PARAISO R\$ 46,7 /m <sup>2</sup>	-5,1%
BELA VISTA R\$ 44,0 /m <sup>2</sup>	-14,4%
VILA MARIANA R\$ 42,0 /m <sup>2</sup>	-8,3%
PERDIZES R\$ 37,3 /m <sup>2</sup>	-5,4%
VILA ANDRADE R\$ 33,9 /m <sup>2</sup>	+11,0%
SANTANA R\$ 27,9 /m <sup>2</sup>	+0,7%

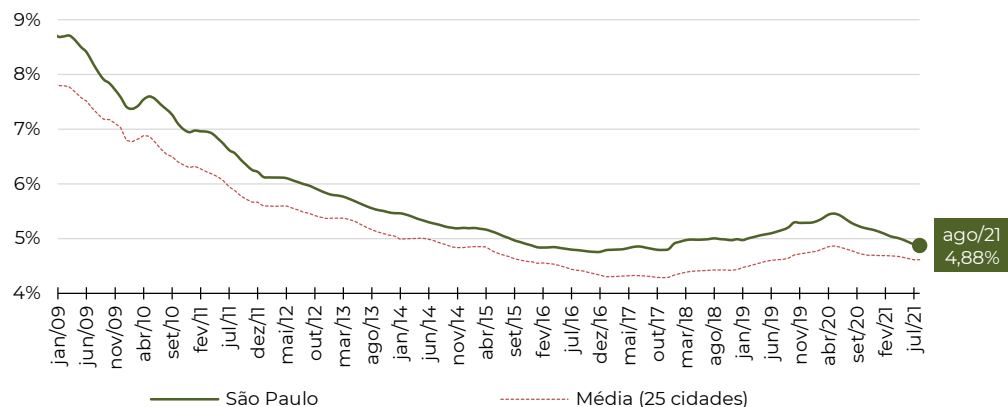
## ■ Variação acumulada do Índice Fipec Zap de Locação em 12 meses

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: Fipec Zap. 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](mailto:fipeczap@fipec.org.br).

## ■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	6.688,9 mil pessoas
Área territorial (2020)	1.200,3 km <sup>2</sup>
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	27.835 anúncios
Varição no mês (agosto/2021)	+0,23% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	+1,78% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+2,60% ▲
Preço médio (agosto/2021)	R\$ 31,43 / m <sup>2</sup>
Rental yield (agosto/2021)	0,32% a.m./ 3,86% a.a.

Fonte: Fipecap

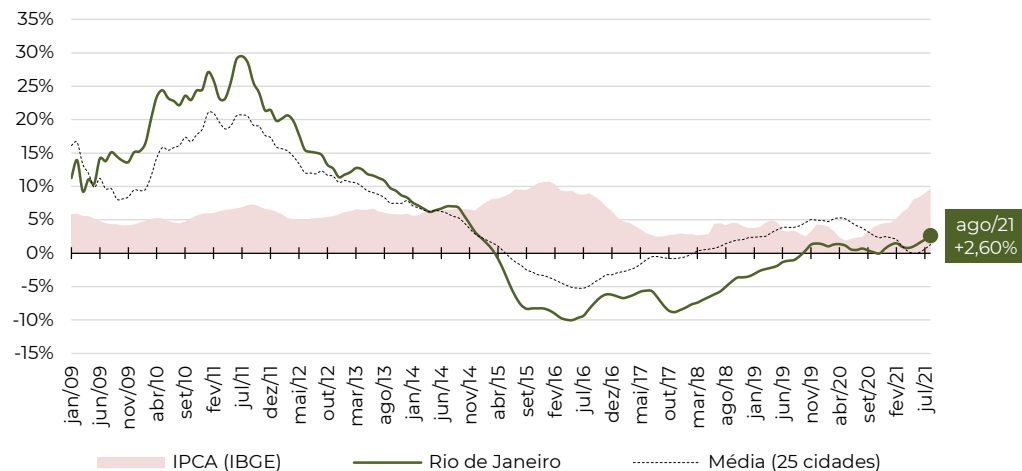
## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em agosto/2021	variação em 12 meses
LEBLON R\$ 57,5 /m <sup>2</sup>	+0,2%
IPANEMA R\$ 55,8 /m <sup>2</sup>	+6,9%
LAGOA R\$ 41,8 /m <sup>2</sup>	+3,4%
BOTAFOGO R\$ 37,8 /m <sup>2</sup>	-5,1%
BARRA DA TIJUCA R\$ 37,2 /m <sup>2</sup>	+17,7%
COPACABANA R\$ 34,9 /m <sup>2</sup>	-4,1%
FLAMENGO R\$ 34,4 /m <sup>2</sup>	-4,1%
LARANJEIRAS R\$ 31,9 /m <sup>2</sup>	-1,7%
RECREIO DOS BANDEIRANTES R\$ 27,6 /m <sup>2</sup>	+19,4%
TIJUCA R\$ 23,1 /m <sup>2</sup>	-1,6%

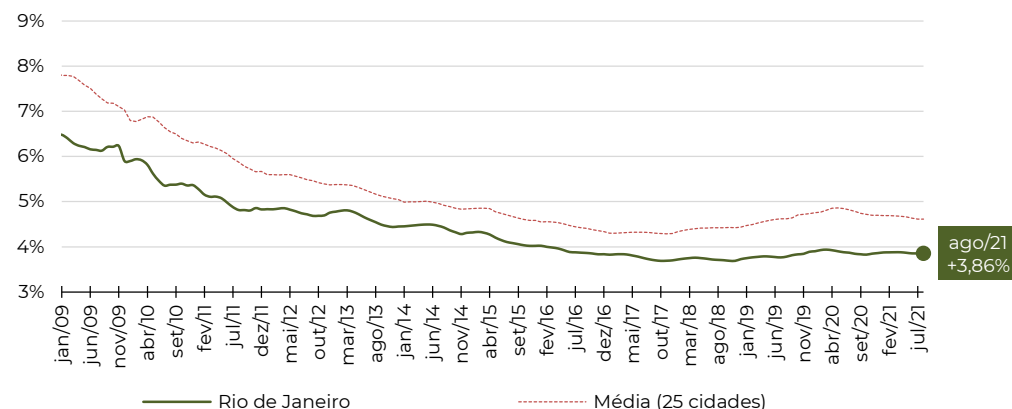
## ■ Variação acumulada do Índice Fipecap de Locação em 12 meses

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](mailto:fipecap@fipecap.org.br).

## ■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	2.974,7 mil pessoas
Área territorial (2020)	5.760,8 km <sup>2</sup>
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	2.295 anúncios
Variação no mês (agosto/2021)	-0,49% ▼
Variação acumulada no ano (2021)	+3,22% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,66% ▲
Preço médio (agosto/2021)	R\$ 33,37 /m <sup>2</sup>
Rental yield (agosto/2021)	0,39% a.m./ 4,71% a.a.

Fonte: Fipecap

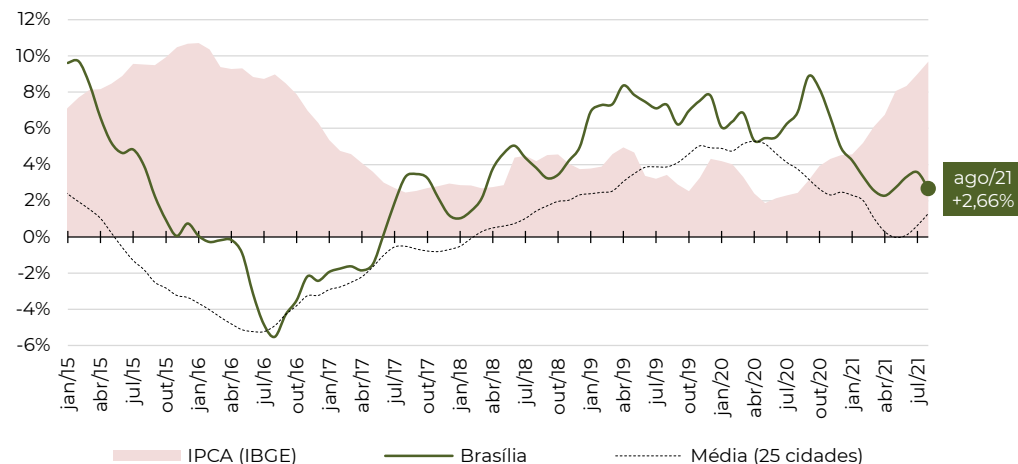
## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em agosto/2021	variação em 12 meses
SETOR SUDOESTE	R\$ 38,4 /m <sup>2</sup>	+6,1%
LAGO NORTE	R\$ 38,0 /m <sup>2</sup>	+5,0%
ASA NORTE	R\$ 36,2 /m <sup>2</sup>	-6,1%
ASA SUL	R\$ 35,8 /m <sup>2</sup>	+7,6%
AGUAS CLARAS	R\$ 33,5 /m <sup>2</sup>	+12,5%
GUARA NORTE	R\$ 24,7 /m <sup>2</sup>	+9,0%
GUARA SUL	R\$ 23,2 /m <sup>2</sup>	+1,5%
TAGUATINGA SUL	R\$ 21,5 /m <sup>2</sup>	+7,2%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 18,3 /m <sup>2</sup>	+7,1%
CEILANDIA SUL	R\$ 16,6 /m <sup>2</sup>	+2,5%

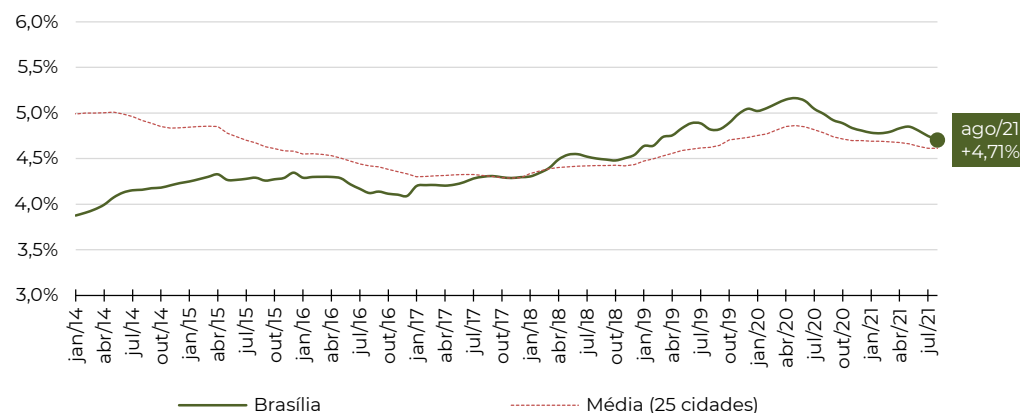
## ■ Variação acumulada do Índice Fipecap de Locação em 12 meses

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](mailto:fipecap@fipecap.org.br).

## ■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	2.857,3 mil pessoas
Área territorial (2020)	693,5 km <sup>2</sup>
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	4.748 anúncios
Varição no mês (agosto/2021)	+0,41% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	+4,05% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+4,10% ▲
Preço médio (agosto/2021)	R\$ 25,08 /m <sup>2</sup>
Rental yield (agosto/2021)	0,45% a.m./ 5,39% a.a.

Fonte: Fipecap

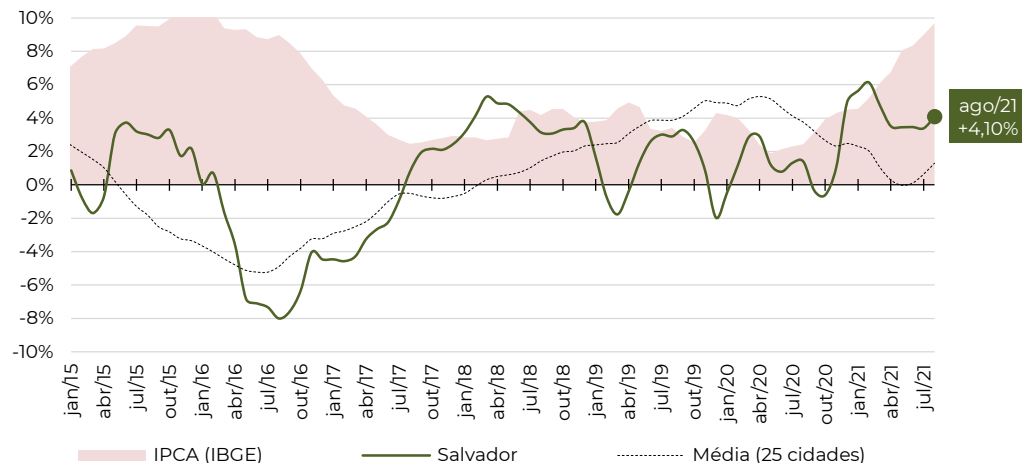
## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em agosto/2021	variação em 12 meses
BARRA	R\$ 29,6 /m <sup>2</sup> -6,4%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 29,5 /m <sup>2</sup> +7,9%
ONDINA	R\$ 29,0 /m <sup>2</sup> +11,5%
PITUBA	R\$ 25,1 /m <sup>2</sup> +9,4%
RIO VERMELHO	R\$ 24,7 /m <sup>2</sup> +0,1%
ITAIGARA	R\$ 24,1 /m <sup>2</sup> +5,3%
IMBUI	R\$ 23,6 /m <sup>2</sup> +15,8%
GRACA	R\$ 21,9 /m <sup>2</sup> -8,4%
BROTAS	R\$ 21,7 /m <sup>2</sup> -0,8%
COSTA AZUL	R\$ 20,3 /m <sup>2</sup> -7,3%

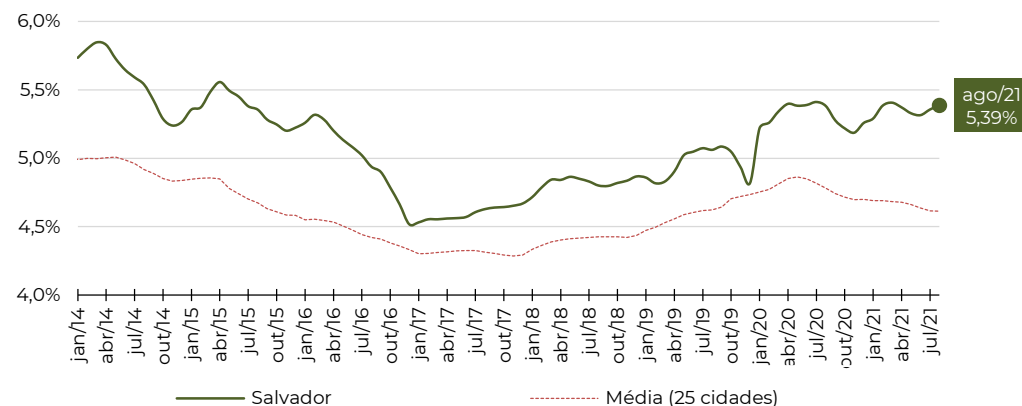
## ■ Variação acumulada do Índice Fipecap de Locação em 12 meses

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](mailto:fipecap@fipecap.org.br).



## ■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	1.479,1 mil pessoas
Área territorial (2020)	495,4 km <sup>2</sup>
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	17.813 anúncios
Varição no mês (agosto/2021)	+0,38% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	-1,70% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-1,89% ▼
Preço médio (agosto/2021)	R\$ 24,45 / m <sup>2</sup>
Rental yield (agosto/2021)	0,38% a.m./ 4,60% a.a.

Fonte: FipeZap

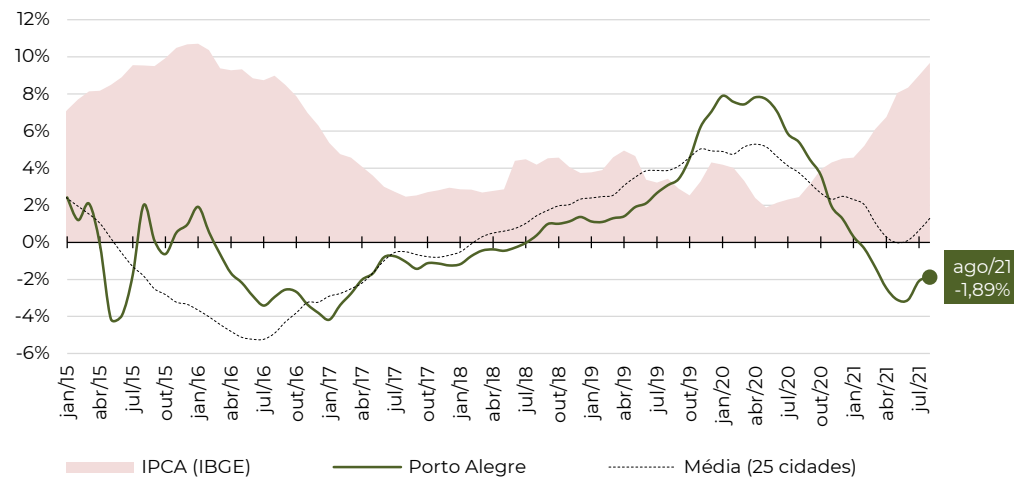
## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em agosto/2021	variação em 12 meses
PRAIA DE BELAS R\$ 40,7 /m <sup>2</sup>	-4,9%
BELA VISTA R\$ 32,2 /m <sup>2</sup>	-5,6%
MOINHOS DE VENTO R\$ 29,7 /m <sup>2</sup>	-14,3%
RIO BRANCO R\$ 27,4 /m <sup>2</sup>	-4,1%
PETROPOLIS R\$ 26,7 /m <sup>2</sup>	-3,9%
MENINO DEUS R\$ 22,9 /m <sup>2</sup>	-1,0%
PARTENON R\$ 22,3 /m <sup>2</sup>	+1,3%
CENTRO HISTORICO R\$ 21,4 /m <sup>2</sup>	-3,1%
NONOAI R\$ 18,0 /m <sup>2</sup>	+11,5%
SANTA TEREZA R\$ 16,5 /m <sup>2</sup>	-1,6%

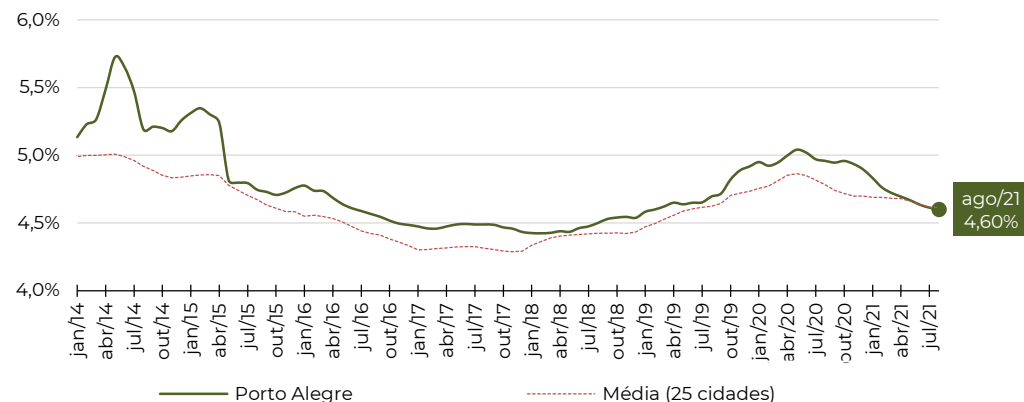
## ■ Variação acumulada do Índice FipeZap de Locação em 12 meses

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

## ■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	1.917,2 mil pessoas
Área territorial (2020)	434,9 km <sup>2</sup>
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 Fipecap de Locação

Amostra Fipecap	7.430 anúncios
Varição no mês (agosto/2021)	+0,36% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	+8,39% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+8,15% ▲
Preço médio (agosto/2021)	R\$ 22,51 / m <sup>2</sup>
Rental yield (agosto/2021)	0,31% a.m./ 3,77% a.a.

Fonte: Fipecap

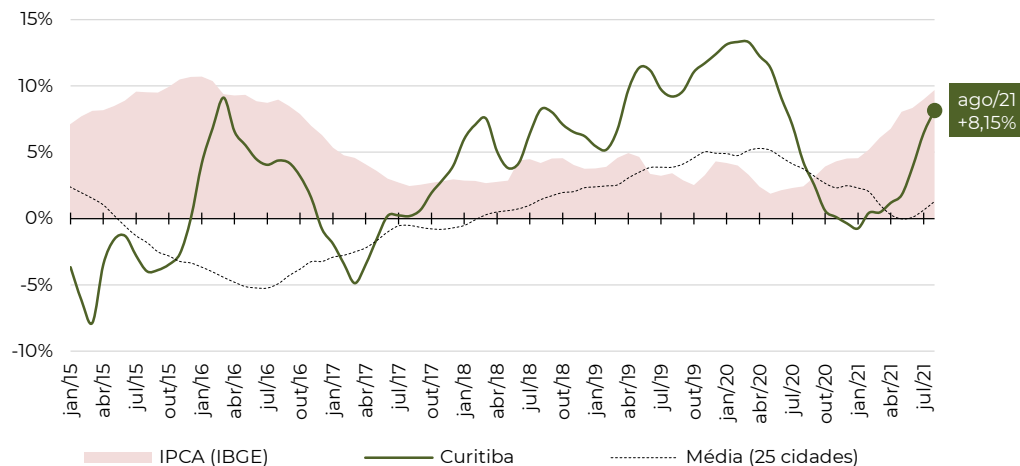
## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em agosto/2021	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 27,8 /m <sup>2</sup>	+2,9%
BIGORRILHO	R\$ 25,1 /m <sup>2</sup>	-13,1%
JUVEVE	R\$ 24,7 /m <sup>2</sup>	+3,0%
AGUA VERDE	R\$ 22,4 /m <sup>2</sup>	-2,0%
CABRAL	R\$ 21,9 /m <sup>2</sup>	+5,3%
CENTRO	R\$ 21,6 /m <sup>2</sup>	+13,9%
PORTAO	R\$ 21,6 /m <sup>2</sup>	+5,1%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 19,3 /m <sup>2</sup>	-6,9%
JARDIM BOTANICO	R\$ 18,9 /m <sup>2</sup>	+2,2%
AHU	R\$ 18,8 /m <sup>2</sup>	+2,5%

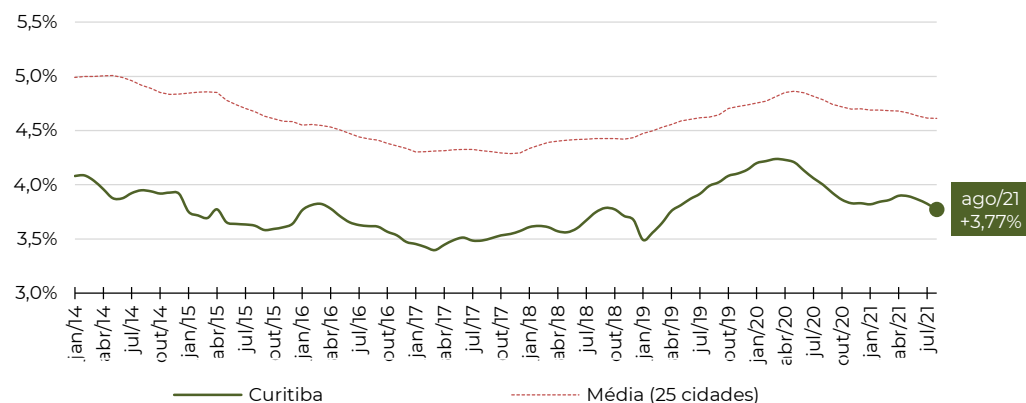
## ■ Variação acumulada do Índice Fipecap de Locação em 12 meses

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](mailto:fipecap@fipecap.org.br).

# BELO HORIZONTE (MG)

## ■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	2.501,6 mil pessoas
Área territorial (2020)	331,4 km <sup>2</sup>
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	11.676 anúncios
Varição no mês (agosto/2021)	+0,58% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	+3,65% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+2,01% ▲
Preço médio (agosto/2021)	R\$ 24,42 /m <sup>2</sup>
Rental yield (agosto/2021)	0,33% a.m./ 4,00% a.a.

Fonte: Fipecap

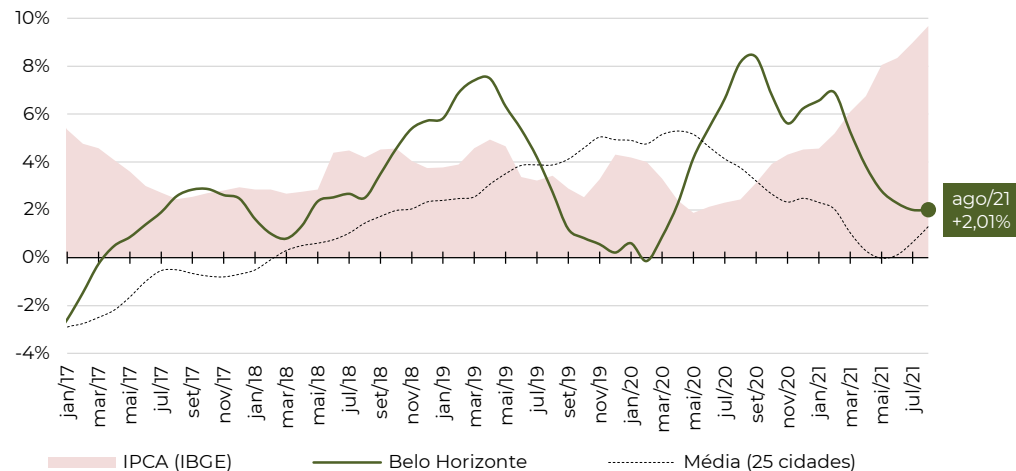
## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em agosto/2021	variação em 12 meses
BELVEDERE R\$ 42,7 /m <sup>2</sup>	+2,9%
SAVASSI R\$ 36,0 /m <sup>2</sup>	-13,1%
LOURDES R\$ 32,7 /m <sup>2</sup>	+3,0%
FUNCIARIOS R\$ 30,6 /m <sup>2</sup>	-2,0%
SANTO AGOSTINHO R\$ 29,8 /m <sup>2</sup>	+5,3%
BURITIS R\$ 27,2 /m <sup>2</sup>	+13,9%
SION R\$ 24,6 /m <sup>2</sup>	+5,1%
SERRA R\$ 23,5 /m <sup>2</sup>	-6,9%
SANTO ANTONIO R\$ 21,7 /m <sup>2</sup>	+2,2%
GUTIERREZ R\$ 18,7 /m <sup>2</sup>	+2,5%

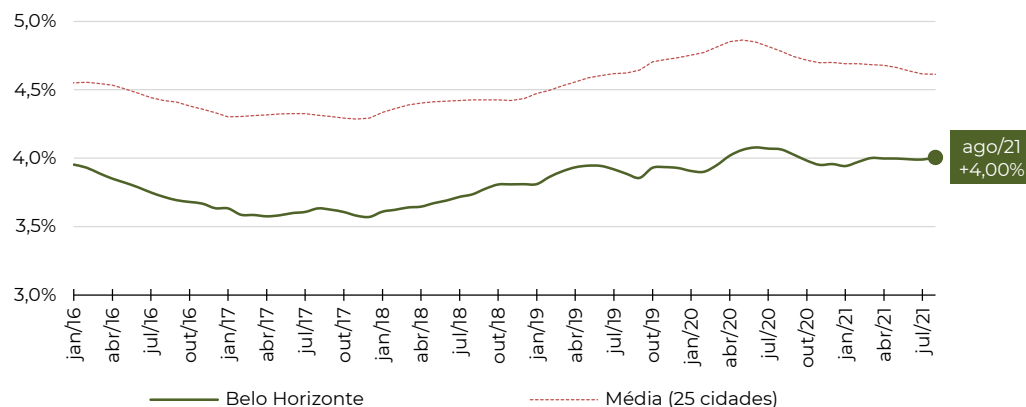
## ■ Variação acumulada do Índice Fipecap de Locação em 12 meses

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](mailto:fipecap@fipecap.org.br).

## ■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	1.637,8 mil pessoas
Área territorial (2020)	218,8 km <sup>2</sup>
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	4.048 anúncios
Varição no mês (agosto/2021)	+1,81% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	+6,70% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+9,72% ▲
Preço médio (agosto/2021)	R\$ 33,78 / m <sup>2</sup>
Rental yield (agosto/2021)	0,52% a.m./ 6,27% a.a.

Fonte: FipeZap

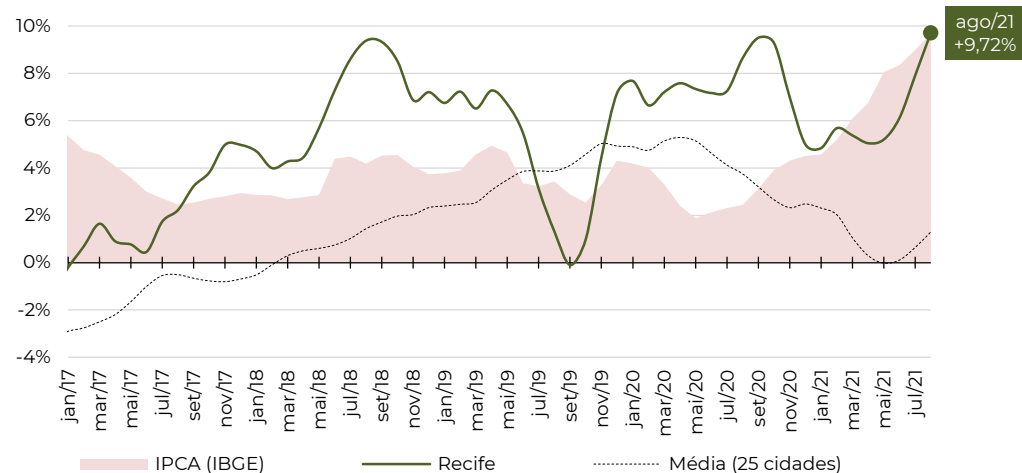
## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em agosto/2021	variação em 12 meses
PINA	R\$ 49,4 /m <sup>2</sup>	+14,9%
PARNAMIRIM	R\$ 38,8 /m <sup>2</sup>	+10,1%
BOA VIAGEM	R\$ 38,3 /m <sup>2</sup>	+11,5%
TAMARINEIRA	R\$ 35,6 /m <sup>2</sup>	+9,4%
CASA AMARELA	R\$ 33,5 /m <sup>2</sup>	+8,1%
GRACAS	R\$ 30,4 /m <sup>2</sup>	+12,3%
ESPINHEIRO	R\$ 30,1 /m <sup>2</sup>	+30,5%
IMBIRIBEIRA	R\$ 29,6 /m <sup>2</sup>	-8,0%
MADALENA	R\$ 26,9 /m <sup>2</sup>	-7,5%
CORDEIRO	R\$ 16,1 /m <sup>2</sup>	+7,1%

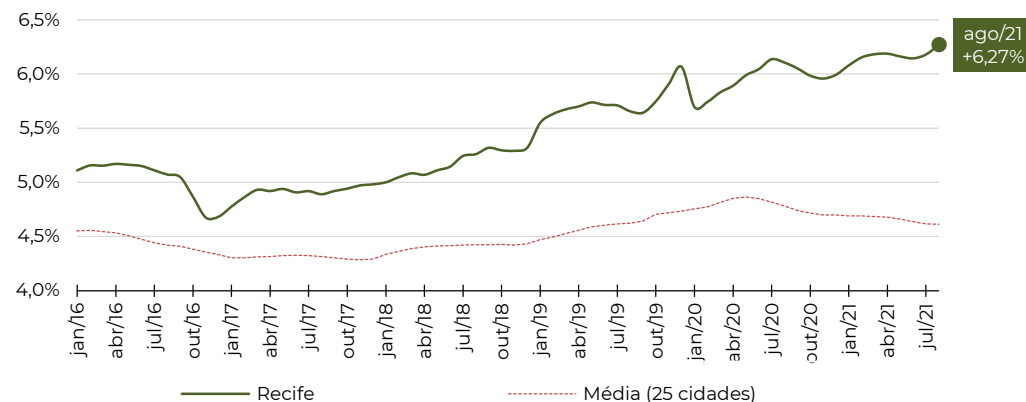
## ■ Variação acumulada do Índice FipeZap de Locação em 12 meses

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

## ■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	2.643,2 mil pessoas
Área territorial (2020)	312,4 km <sup>2</sup>
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 FipecZap de Locação

Amostra FipecZap	3.421 anúncios
Variação no mês (agosto/2021)	+2,10% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+3,89% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,36% ▲
Preço médio (agosto/2021)	R\$ 18,05 /m <sup>2</sup>
Rental yield (agosto/2021)	0,28% a.m./ 3,40% a.a.

Fonte: FipecZap

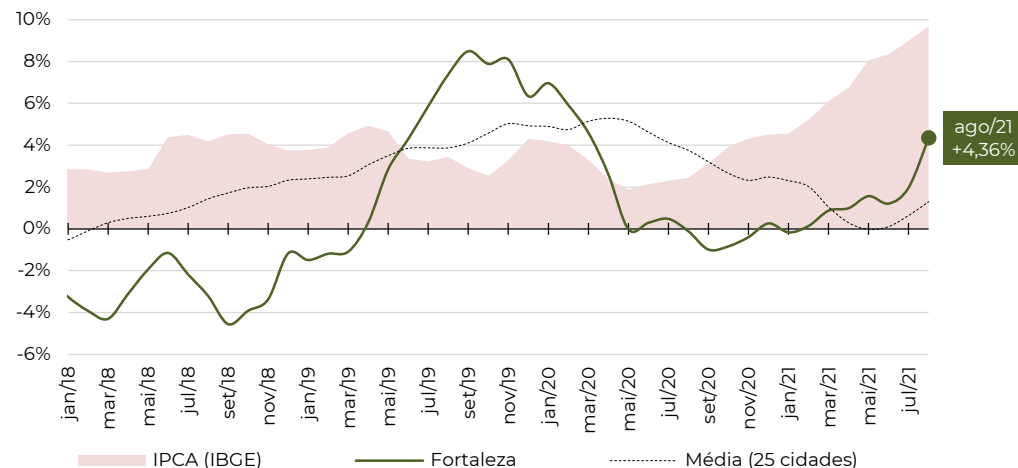
## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em agosto/2021	variação em 12 meses
MUCURIBE R\$ 27,8 /m <sup>2</sup>	+17,3%
MEIRELES R\$ 22,9 /m <sup>2</sup>	+2,5%
ENGENHEIRO LUCIANO CAVALCANTE R\$ 22,1 /m <sup>2</sup>	-9,7%
ALDEOTA R\$ 16,9 /m <sup>2</sup>	+4,0%
CENTRO R\$ 16,5 /m <sup>2</sup>	+7,2%
COCO R\$ 16,1 /m <sup>2</sup>	+0,5%
PAPICU R\$ 15,0 /m <sup>2</sup>	+19,4%
FATIMA R\$ 14,1 /m <sup>2</sup>	+0,6%
JOAQUIM TAVORA R\$ 14,0 /m <sup>2</sup>	-11,8%
DIONISIO TORRES R\$ 12,7 /m <sup>2</sup>	+7,6%

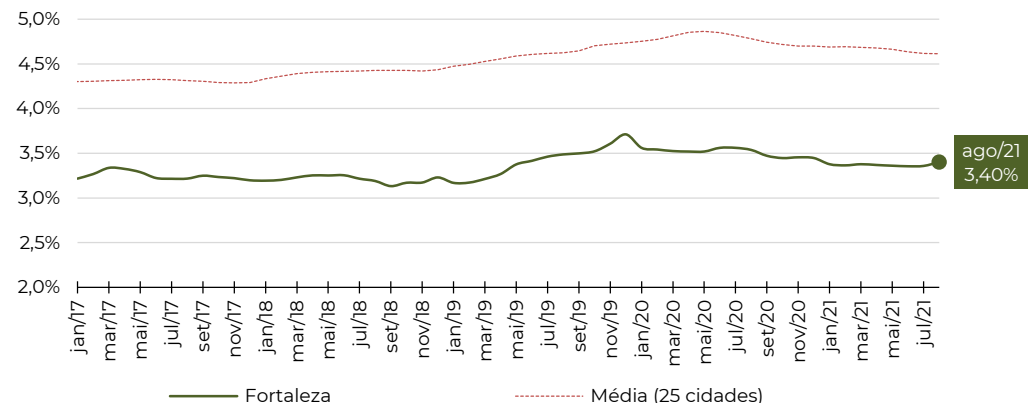
## ■ Variação acumulada do Índice FipecZap de Locação em 12 meses

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](mailto:fipeczap@fipec.org.br).

## ■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	493,0 mil pessoas
Área territorial (2020)	674,8 km <sup>2</sup>
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 Fipecap de Locação

Amostra Fipecap	3.909 anúncios
Varição no mês (agosto/2021)	+1,16% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	+5,15% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+4,70% ▲
Preço médio (agosto/2021)	R\$ 28,00 /m <sup>2</sup>
Rental yield (agosto/2021)	0,34% a.m./ 4,09% a.a.

Fonte: Fipecap

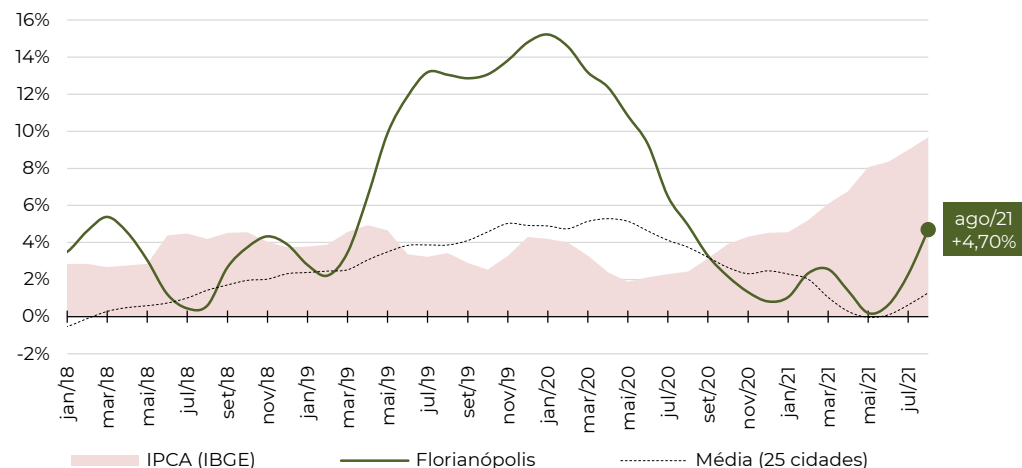
## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em agosto/2021	variação em 12 meses
AGRONOMICA	R\$ 31,6 /m <sup>2</sup>	-1,5%
ITACORUBI	R\$ 31,3 /m <sup>2</sup>	+6,0%
CORREGO GRANDE	R\$ 29,6 /m <sup>2</sup>	-3,6%
SACO DOS LIMOES	R\$ 28,9 /m <sup>2</sup>	+7,0%
CENTRO	R\$ 28,1 /m <sup>2</sup>	+0,9%
TRINDADE	R\$ 27,3 /m <sup>2</sup>	-1,0%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 26,1 /m <sup>2</sup>	+21,4%
COQUEIROS	R\$ 25,0 /m <sup>2</sup>	+16,8%
CAPOEIRAS	R\$ 23,4 /m <sup>2</sup>	+27,2%
ESTREITO	R\$ 23,1 /m <sup>2</sup>	+6,5%

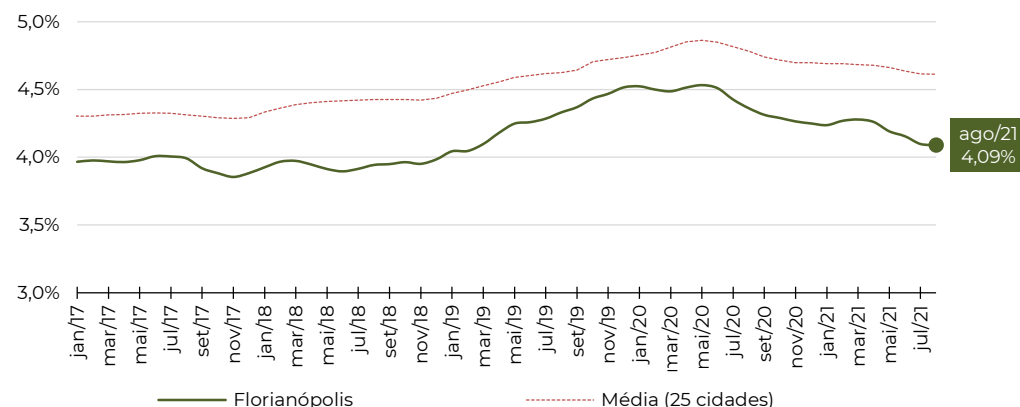
## ■ Variação acumulada do Índice Fipecap de Locação em 12 meses

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](mailto:fipecap@fipecap.org.br).

## ■ Informações socioeconômicas

População residente (2019)	1.495,7 mil pessoas
Área territorial (2020)	728,8 km <sup>2</sup>
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 FipeZap de Locação

Amostra FipeZap	2.392 anúncios
Variação no mês (agosto/2021)	+1,44% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+2,29% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,38% ▲
Preço médio (agosto/2021)	R\$ 19,25 / m <sup>2</sup>
Rental yield (agosto/2021)	0,39% a.m./ 4,69% a.a.

Fonte: FipeZap

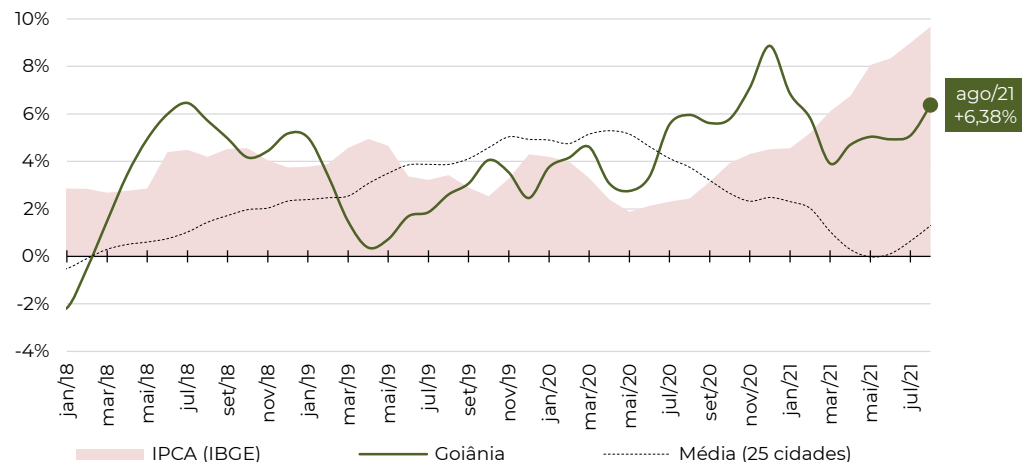
## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em agosto/2021	variação em 12 meses
JARDIM GOIAS R\$ 32,1 /m <sup>2</sup>	+14,0%
BUENO R\$ 22,7 /m <sup>2</sup>	+12,8%
MARISTA R\$ 20,2 /m <sup>2</sup>	-13,3%
OESTE R\$ 19,4 /m <sup>2</sup>	+5,5%
PEDRO LUDOVICO/BELA VISTA/JARDINS DAS ESMERALDAS R\$ 18,5 /m <sup>2</sup>	+3,7%
SUDOESTE R\$ 17,3 /m <sup>2</sup>	+2,4%
NOVA SUICA R\$ 16,3 /m <sup>2</sup>	+19,0%
JARDIM AMERICA R\$ 15,7 /m <sup>2</sup>	-11,9%
SUL R\$ 14,4 /m <sup>2</sup>	+2,7%
CENTRAL R\$ 13,0 /m <sup>2</sup>	+9,8%

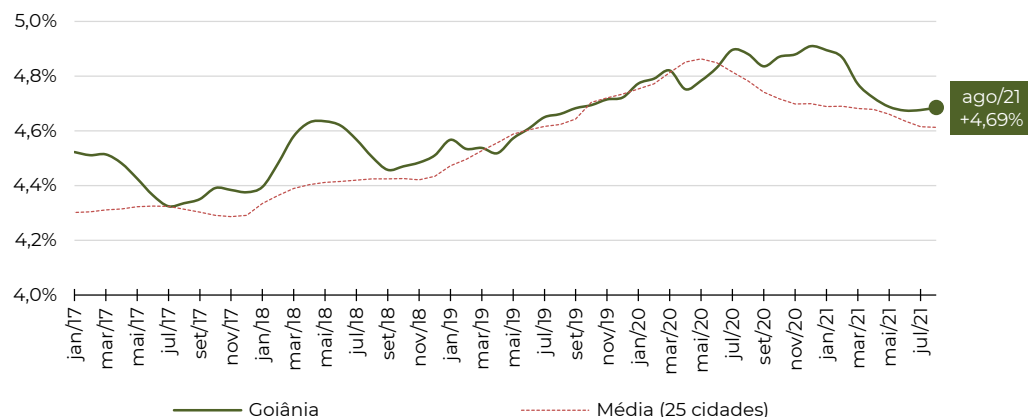
## ■ Variação acumulada do Índice FipeZap de Locação em 12 meses

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

fipe

zap<sup>+</sup>

ÍNDICE

---

fipe zap<sup>+</sup>

---

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)