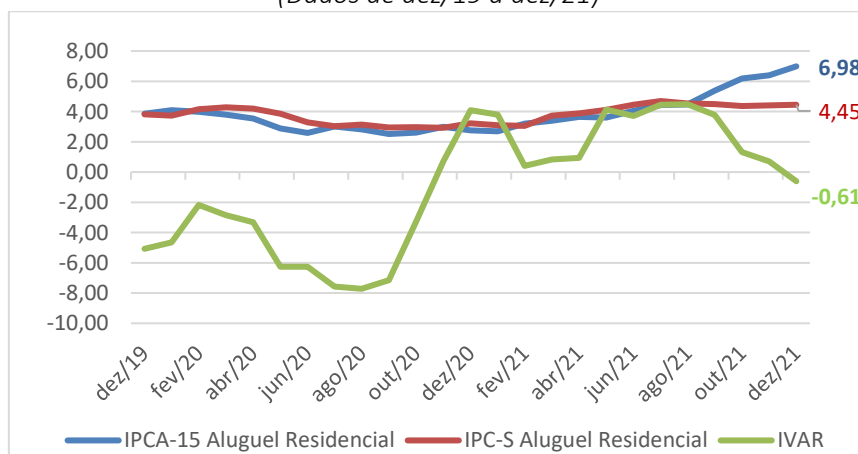


O Índice de Variação de Aluguéis Residenciais (IVAR) subiu 0,66% em dezembro de 2021. Houve desaceleração com relação à taxa registrada no mês passado, de 0,79%. Com este resultado, o índice acumula variação de -0,61% em 12 meses, representando também uma desaceleração na comparação com a taxa interanual apurada em novembro, de +0,70%.

O IVAR é um índice criado para medir a evolução mensal dos valores de aluguéis residenciais do mercado de imóveis no Brasil. Representa uma inovação nas estatísticas públicas do FGV IBRE por usar informações obtidas diretamente de contratos assinados entre locadores e locatários sob intermediação de empresas administradoras de imóveis (ver mais sobre a metodologia do índice no Box incluído ao final deste release).

Comparando-se a variação acumulada em 12 meses (interanual) do IVAR com a de outros índices que tradicionalmente medem a evolução dos aluguéis residenciais no Brasil, o resultado foi bem diferente em dezembro. O subitem *Aluguel Residencial* do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - 15 (IPCA-15 do IBGE) e o subitem correlato do Índice de Preços ao Consumidor Semanal (IPC-S do FGV IBRE), por exemplo, subiram 6,98% e 4,45%, respectivamente, nas mesmas bases de comparação. O gráfico a seguir mostra como, ao longo dos últimos dois anos, os índices que medem a evolução dos valores de aluguéis residenciais registraram pouca oscilação em suas taxas de variação interanual, enquanto o IVAR captava muitas nuances.

IVAR x IPC-S_FGV Aluguel Residencial x IPCA_IBGE Aluguel Residencial
Var.% 12 meses
(Dados de dez/19 a dez/21)



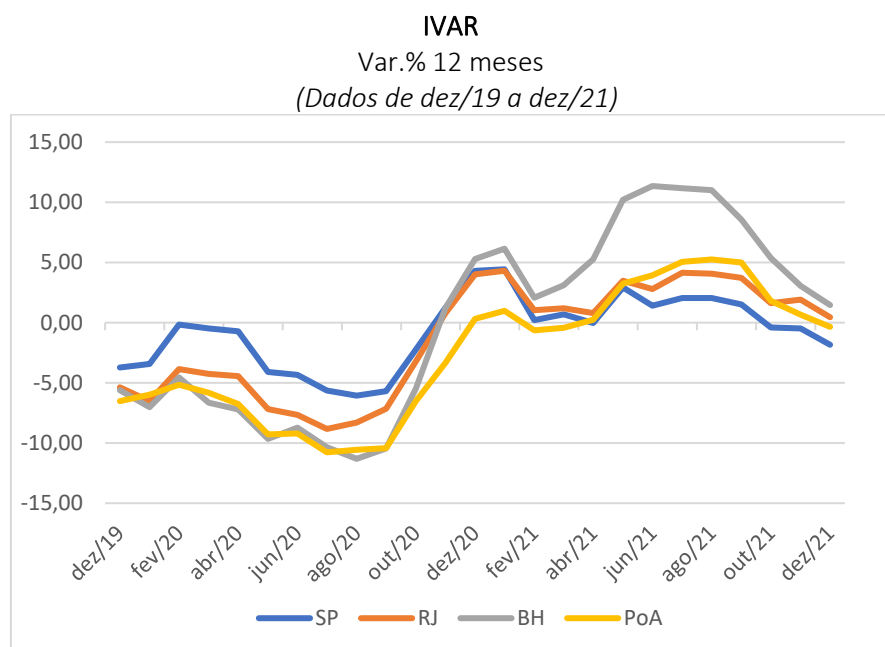
Fonte: FGV IBRE e IBGE



“O setor imobiliário foi profundamente afetado pelos efeitos da pandemia sobre o mercado de trabalho. O desemprego elevado sustentou negociações entre inquilinos e proprietários que resultaram, em sua maioria, em queda ou manutenção dos valores dos aluguéis, contribuindo para o recuo da taxa anual do índice”, avalia Paulo Picchetti, Pesquisador do FGV IBRE e responsável pela metodologia do IVAR.

Entre novembro e dezembro, a taxa de variação mensal do IVAR desacelerou em duas das cidades de maior peso, São Paulo (de 0,78% para 0,48%) e Rio de Janeiro (de 1,46% para 1,03%). Enquanto em Belo Horizonte (de 1,00% para 1,17%) e Porto Alegre (de 0,27% para 0,43%), houve alta das taxas de variação.

Considerando a tendência da variação acumulada em 12 meses, todas as cidades componentes do IVAR apresentaram desaceleração, mas apenas São Paulo retrocedeu mais que o índice médio, registrando queda de 1,83% em dezembro. Em Porto Alegre a taxa acumulou queda de 0,35%. A maior variação interanual ficou com Belo Horizonte, com alta de 1,46%, seguida por Rio de Janeiro¹, com elevação de 0,46%.



Fonte: FGV IBRE

¹ As variações das três demais capitais usadas no cálculo do IVAR (Brasília, Salvador e Recife) estão sendo estimadas com base na evolução média das quatro maiores capitais. Ver mais sobre o assunto na nota metodológica.



“Ainda que a inflação, medida pelos principais índices de preços do país esteja em aceleração, a variação interanual dos aluguéis residenciais segue em desaceleração. A alta da inflação vem reduzindo a renda familiar, que segue pressionada pela apatia da atividade econômica e pelo alto índice de desemprego. Com a renda familiar em baixa, os valores dos aluguéis tendem a acompanhar tal tendência, refletindo o avanço das negociações entre inquilinos e proprietários” avalia André Braz, Coordenador dos índices de preços do FGV IBRE.

A partir de janeiro de 2022, as informações sobre valores de aluguéis usadas no cálculo do IVAR serão incorporadas ao subitem *Aluguel Residencial* das diferentes versões do IPC/FGV. O FGV IBRE divulgará em breve uma nota sobre os aspectos metodológicos relacionados a esta mudança.

A próxima divulgação do IVAR ocorrerá em 10 de fevereiro de 2022.

Índice de Variação de Aluguéis Residenciais (IVAR) | Publicação mensal do FGV IBRE – Instituto Brasileiro de Economia
Diretor do IBRE: Luiz Guilherme Schymura de Oliveira | Vice-Diretor: Vagner Laerte Ardeo
Superintendente de Estatísticas Públicas: Aloisio Campelo Jr.
Superintendente Adjunto para Inflação: André Braz
Responsável Técnico: Paulo Picchetti
Análise e divulgação: Paulo Picchetti e André Braz
Equipe Técnica: Manuella Lopes | Taíse Lyra | Júlio César Viera
Atendimento à imprensa: Insight Comunicação (21) 2509-5399 / assessoria.fgv@insightnet.com.br
Central de Atendimento do IBRE: ibre@fgv.br / portalibre.fgv.br



NOTA METODOLÓGICA SOBRE O ÍNDICE DE VARIAÇÃO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS (IVAR)

O Índice de Variação de Aluguéis Residenciais (IVAR) mede a evolução mensal dos valores de aluguéis residenciais em quatro das principais capitais brasileiras com base em informações anonimizadas de contratos de locação obtidas pelo FGV IBRE junto a empresas administradoras de imóveis, representando um aprimoramento das estatísticas acerca de aluguéis residenciais do FGV IBRE.

O FGV IBRE agradece as conversas e parcerias com diversos atores do setor imobiliário durante a criação do IVAR. O índice se tornou realidade com a contribuição de várias pessoas e organizações, particularmente da Imobiliária Quinto Andar, que colaborou com informações sobre o mercado e com o apoio de seus especialistas.

Os dados usados na elaboração do IVAR são valores de contratos fornecidos por um conjunto de agentes do mercado imobiliário que fazem a intermediação de operações de locação. A atualização desses valores ao longo do tempo para um mesmo imóvel ocorre em momentos pré-estabelecidos nos contratos para reajustes, ou por negociações entre as partes no meio desses períodos. Um mesmo imóvel é seguido ao longo do tempo em diferentes contratos, como parte da dinâmica natural do mercado. Em qualquer uma dessas circunstâncias, os valores considerados são aqueles efetivamente desembolsados pelos locatários em cada período do tempo, constituindo, portanto, a informação ideal para o cálculo de um índice que reflita a evolução dos fundamentos do mercado imobiliário.

Os índices das cidades de Belo Horizonte, Porto Alegre, Rio de Janeiro e São Paulo estão sendo calculados a partir de bases de dados estatisticamente significativas e representam apropriadamente a evolução dos valores de aluguéis de imóveis residenciais nestas capitais do país. O Índice Nacional é calculado como a média ponderada destas capitais com os mesmos pesos utilizados no computo dos subitens componentes do IPC-S.

Para mais informações sobre aspectos metodológicos do IVAR, consulte a nota metodológica completa no [Portal do IBRE](#).