

fipe

grupo ZAP

ÍNDICE

fipe ZAP

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE ABRIL DE 2018

Preço de venda e locação dos imóveis comerciais têm nova queda em abril

No acumulado de 2018, preço médio de venda avança 0,46%, mas se mantém abaixo da inflação (0,92%). Preço médio de locação cai 1,07%

O Índice FipeZap Comercial – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m² em 4 municípios brasileiros – registrou queda no preço médio de venda (-0,24%) e de locação (-0,31%) em abril de 2018. A inflação mensal foi de 0,22% (IPCA/IBGE).

- **Balanço parcial de 2018:** no acumulado do ano, a variação no preço médio de venda, embora positiva (0,46%), manteve-se abaixo da inflação acumulada nos primeiros 4 meses do ano segundo o IPCA/IBGE (0,92%). São Paulo (0,72%) e Rio de Janeiro (+0,97%) apresentaram alta no preço de venda, enquanto Belo Horizonte (-0,96%) e Porto Alegre (-0,56%) acumulam queda. No mesmo período, o preço médio de locação de imóveis comerciais recua 1,07%, sendo influenciado pela queda do preço de locação comercial no Rio de Janeiro (-2,83%), em Belo Horizonte (-2,02) e em Porto Alegre (-0,65%). O preço de locação comercial em São Paulo, por sua vez, acumula alta de 0,37%.
- **Análise dos últimos 12 meses:** nesse horizonte, o Índice FipeZap Comercial registra queda nominal de 2,05% e 3,85%, respectivamente, nos preços de venda e locação de conjuntos e salas comerciais. Comparativamente, a inflação acumula alta de 2,76% no período (IPCA/IBGE).
- **Retorno do investimento e benchmark:** o investimento em imóveis comerciais tem oferecido um retorno médio inferior ao CDI* desde 2014 – diferencial que se acentuou a partir de 2015. Nos últimos 12 meses, o CDI apresentou uma rentabilidade média de 8,1%, enquanto os imóveis comerciais garantiram um retorno médio de 2,3% - percentual que inclui a renda média do aluguel e a valorização dos ativos.
- **Preço médio de venda e locação comercial:** em abril de 2018, o valor médio do m² anunciado nos municípios monitorados foi de R\$ 9.679 no caso de imóveis comerciais à venda, e R\$ 39,96, no caso de imóveis para locação. Rio de Janeiro se manteve no topo do ranking de venda, com o preço mais caro por m² (R\$ 10.632/m²), enquanto São Paulo permanece com o maior preço médio de locação (R\$ 43,38/m²), além de oferecer a maior taxa de rentabilidade do aluguel comercial entre as cidades monitoradas, com retorno anualizado de 5,4%.

Nota: (*) O Certificado de Depósito Interbancário (CDI) é um título de emissão das instituições financeiras, que lastreia as operações entre bancos, e é usualmente considerado como o custo de oportunidade padrão dos investidores.

O **Índice FipeZap Comercial**, desenvolvido em conjunto pela Fipe e pelo portal ZAP Imóveis, é calculado pela Fipe e acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m² em 4 municípios brasileiros, com base em anúncios da Internet. A metodologia do Índice FipeZap está disponível em <http://www.fipe.org.br>

PRINCIPAIS RESULTADOS

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

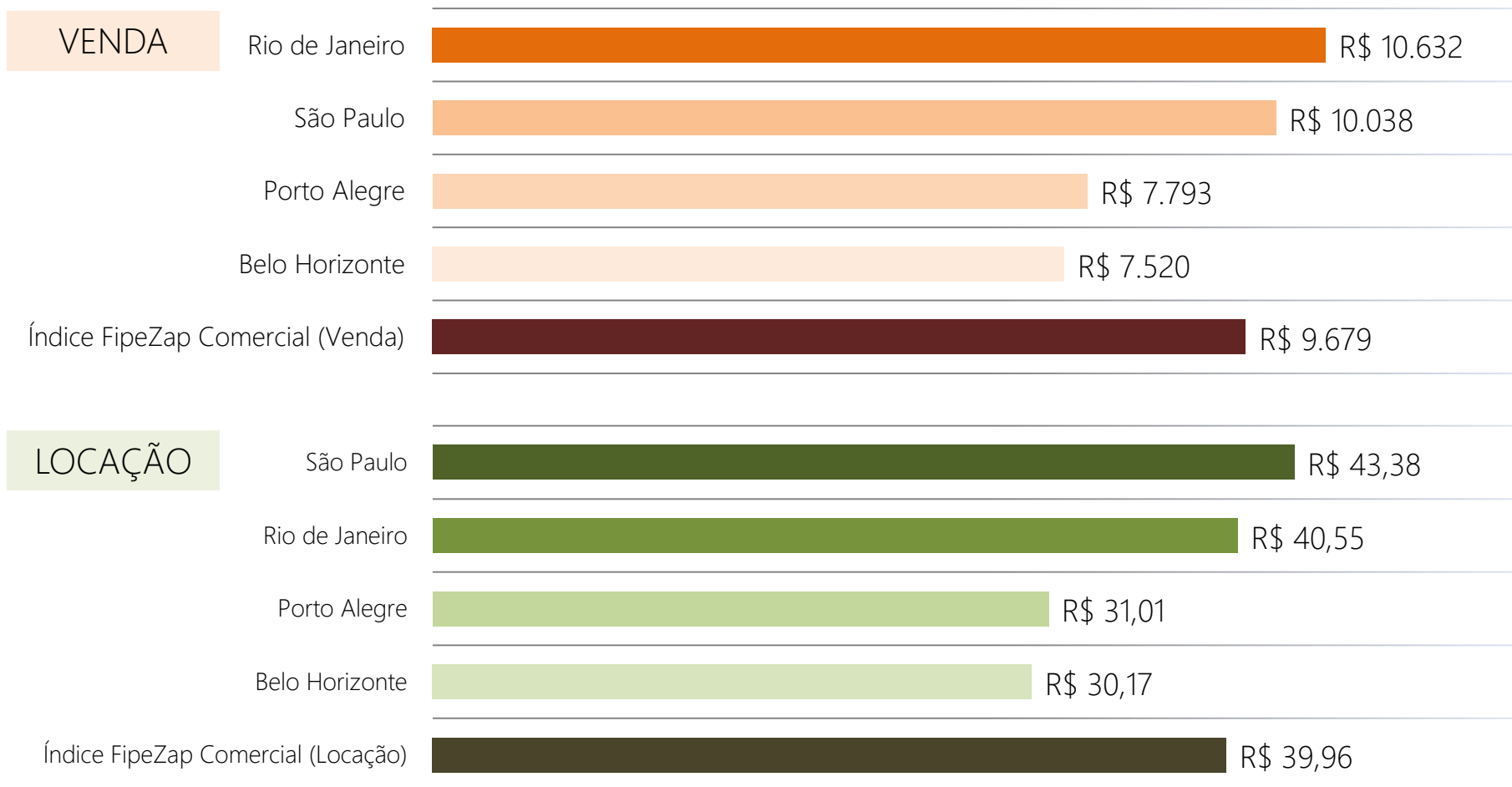


	Região	Variação Mensal		Variação em 2018 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
		Abril	Março		
	Índice FipeZap Comercial (Venda)	+0,22%	+0,09%	+0,92%	+2,76%
Venda	São Paulo	-0,10%	-0,16%	+0,72%	-1,04%
	Rio de Janeiro	-0,39%	+0,33%	+0,97%	-4,98%
	Belo Horizonte	-0,38%	-0,15%	-0,96%	-0,60%
	Porto Alegre	-0,41%	-0,41%	-0,56%	-1,88%
	Índice FipeZap Comercial (Locação)	-0,31%	-0,44%	-1,07%	-3,85%
Locação	São Paulo	-0,21%	-0,01%	+0,37%	-1,60%
	Rio de Janeiro	-0,23%	-1,45%	-3,83%	-8,81%
	Belo Horizonte	-0,75%	-0,42%	-2,02%	-5,82%
	Porto Alegre	-0,55%	-0,28%	-0,65%	-0,26%

Fonte: FipeZap.

PREÇO MÉDIO POR CIDADE

Comparativo do preço médio de venda e locação comercial em abril de 2018 (R\$/m²)



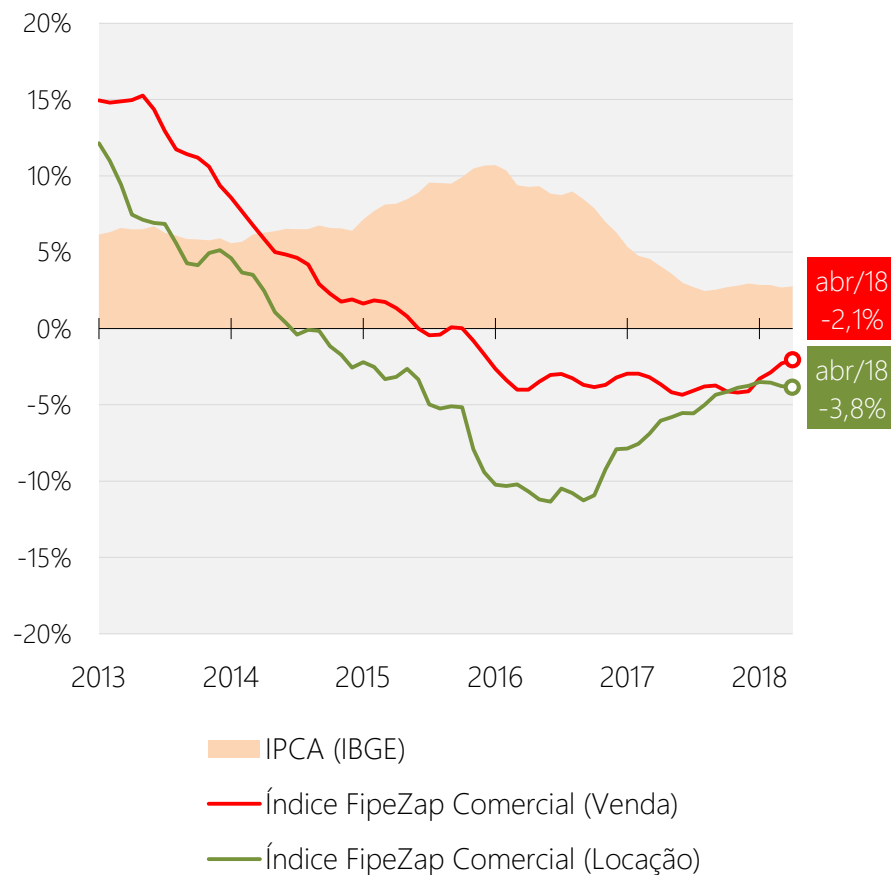
Fonte: FipeZap.

VARIAÇÃO DE PREÇO DE LOCAÇÃO

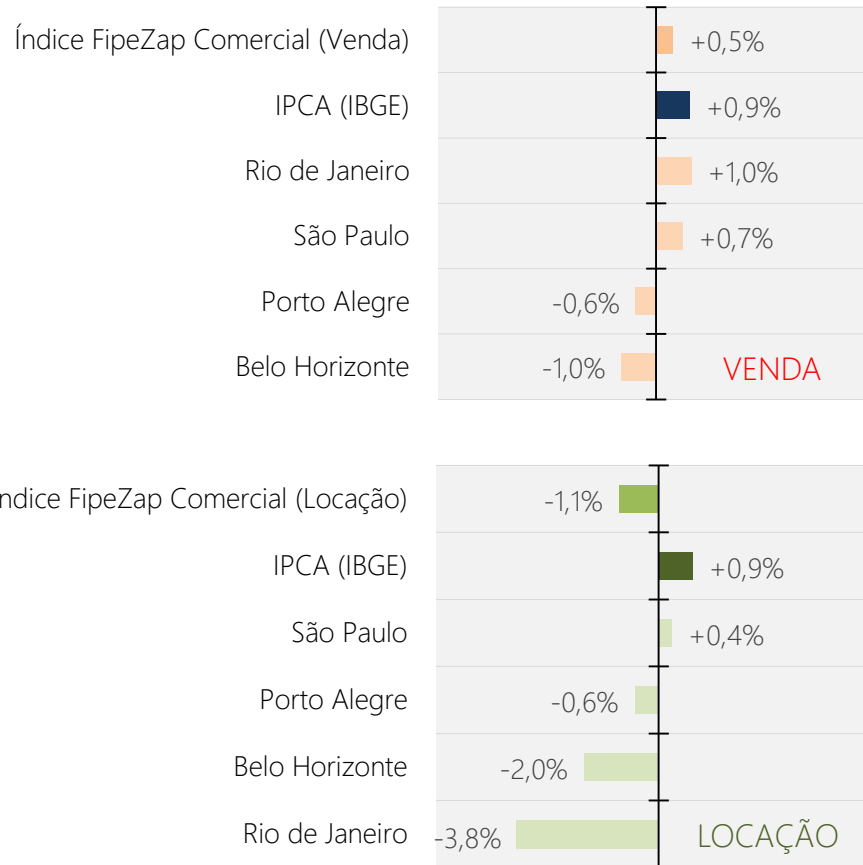
Comportamento do preço de venda e locação comercial (%)



Variação nos últimos 12 meses



Variação acumulada no ano



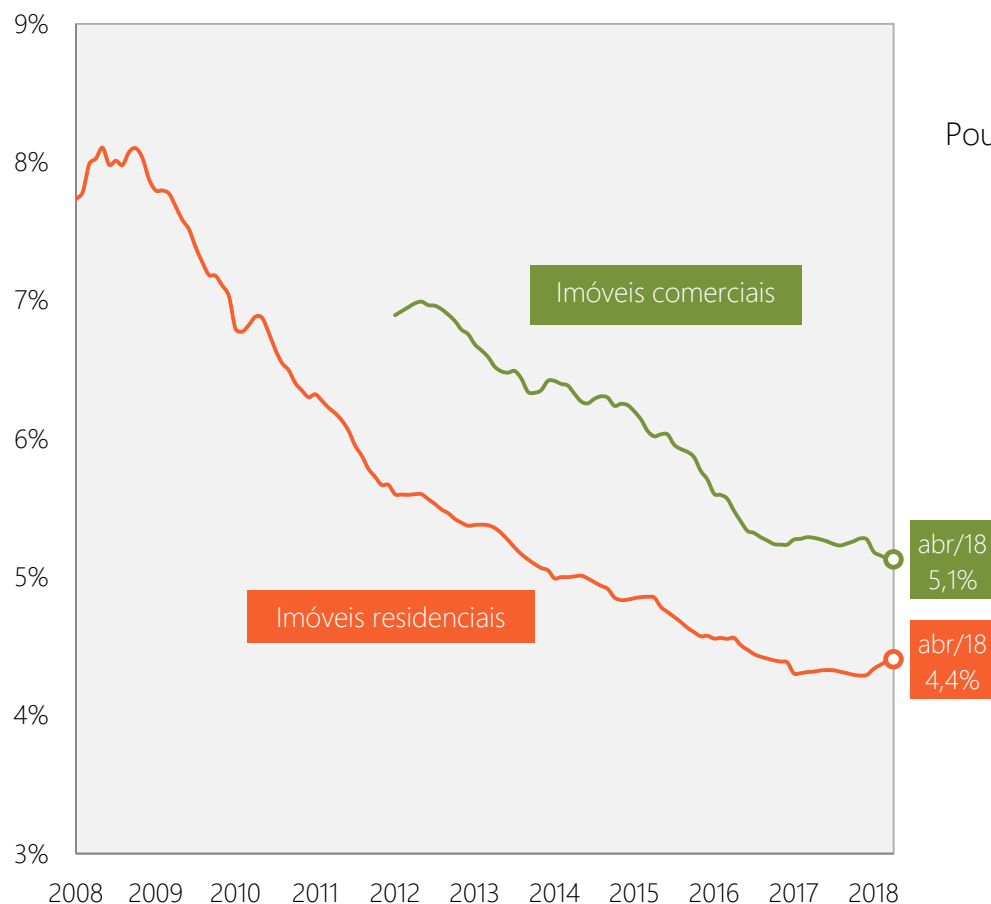
Fonte: FipeZap.

RENTABILIDADE DO ALUGUEL

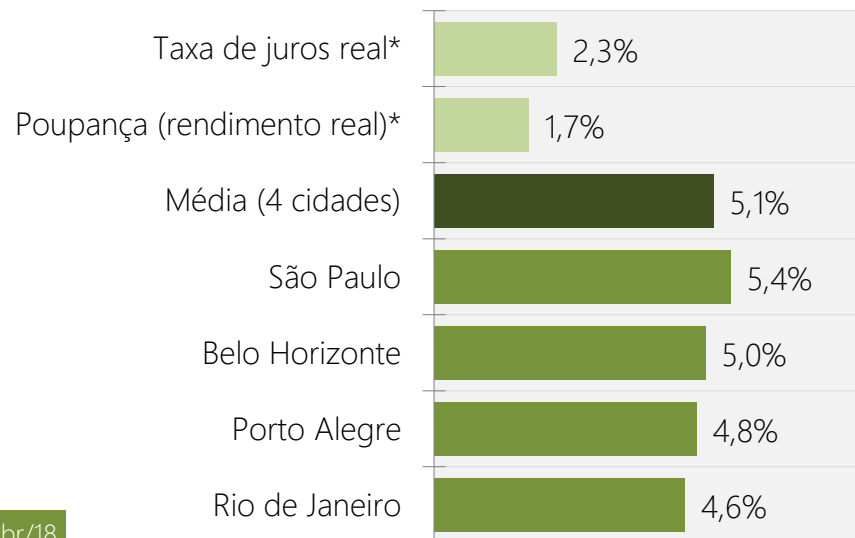
Comparação da rentabilidade do aluguel comercial e residencial (% anualizada)



Evolução da rentabilidade (taxas anualizadas)



Rentabilidade em abril de 2018 (taxas anualizadas)



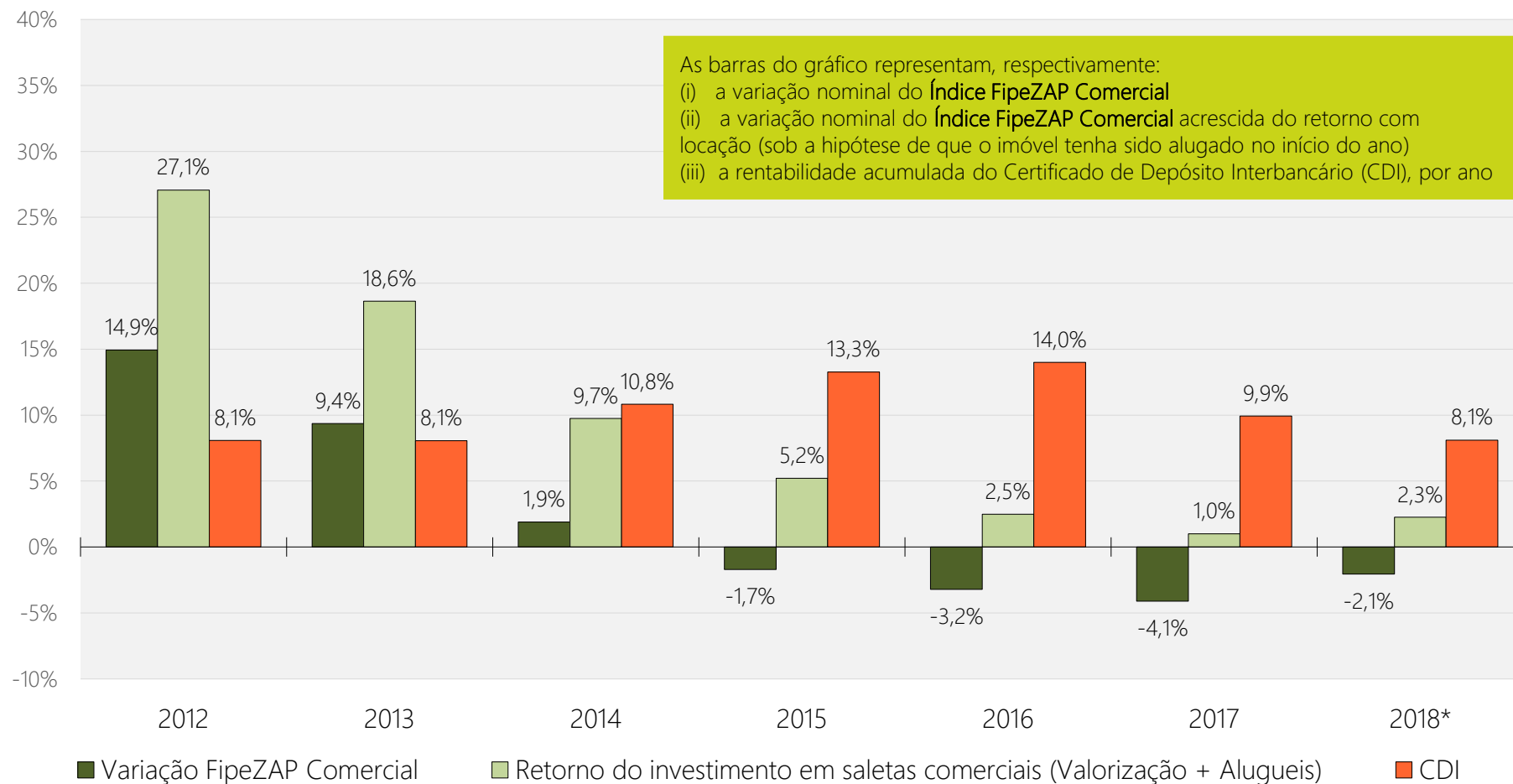
A rentabilidade anual do aluguel é calculada pela divisão do valor mensal de locação (R\$/m²) pelo valor de venda, multiplicando-se o resultado por 12

(*) A taxa de juros real é a taxa de swap Pré x DI (BM&F) de 360 dias descontada da expectativa de inflação para os próximos 12 meses (Banco Central); a taxa anual da poupança equivale ao rendimento do último mês disponível anualizado.

Fontes: FipeZap, Banco Central e BM&F Bovespa.

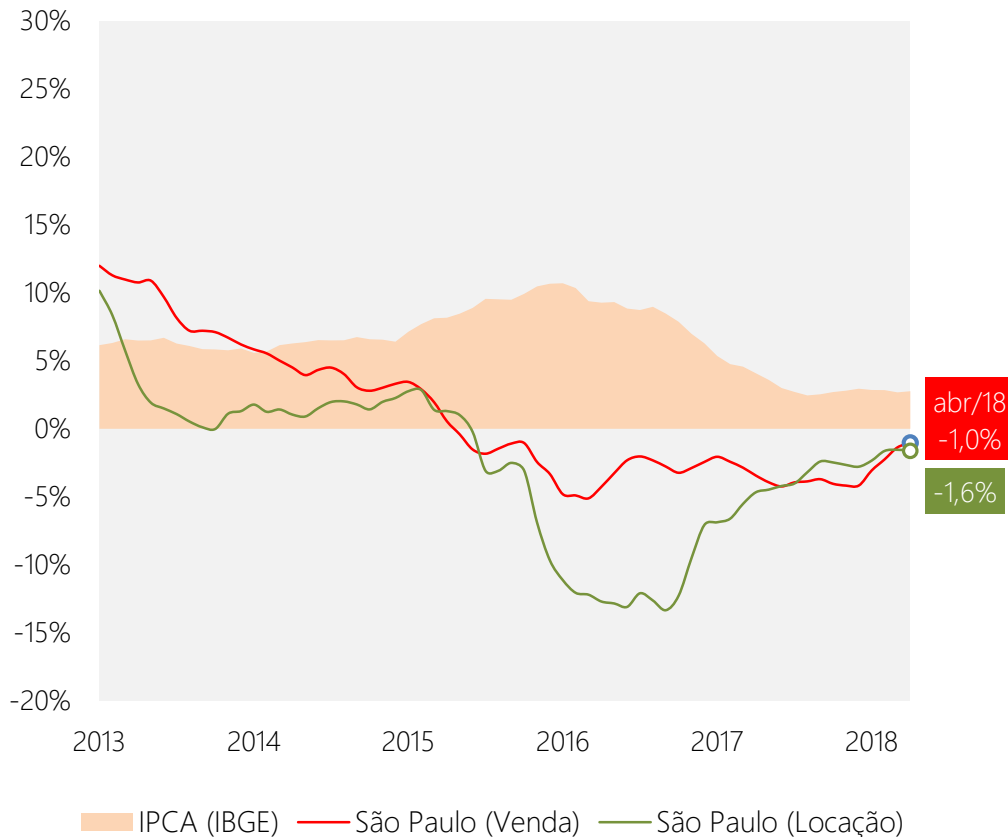
RETORNO DO INVESTIMENTO

Comparação da rendimento anual de diferentes modalidades

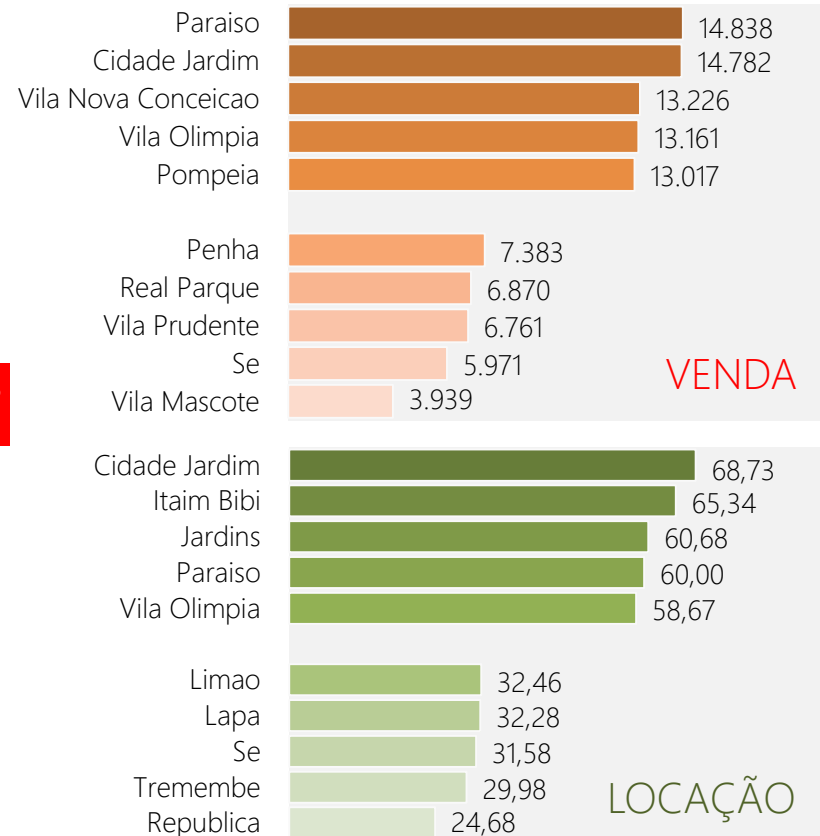


Fontes: FipeZap e Banco Central. Nota: (*) Considerando os 12 meses encerrados em abril/2018. O retorno com alugueis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em abril de cada ano.

Variação acumulada em 12 meses

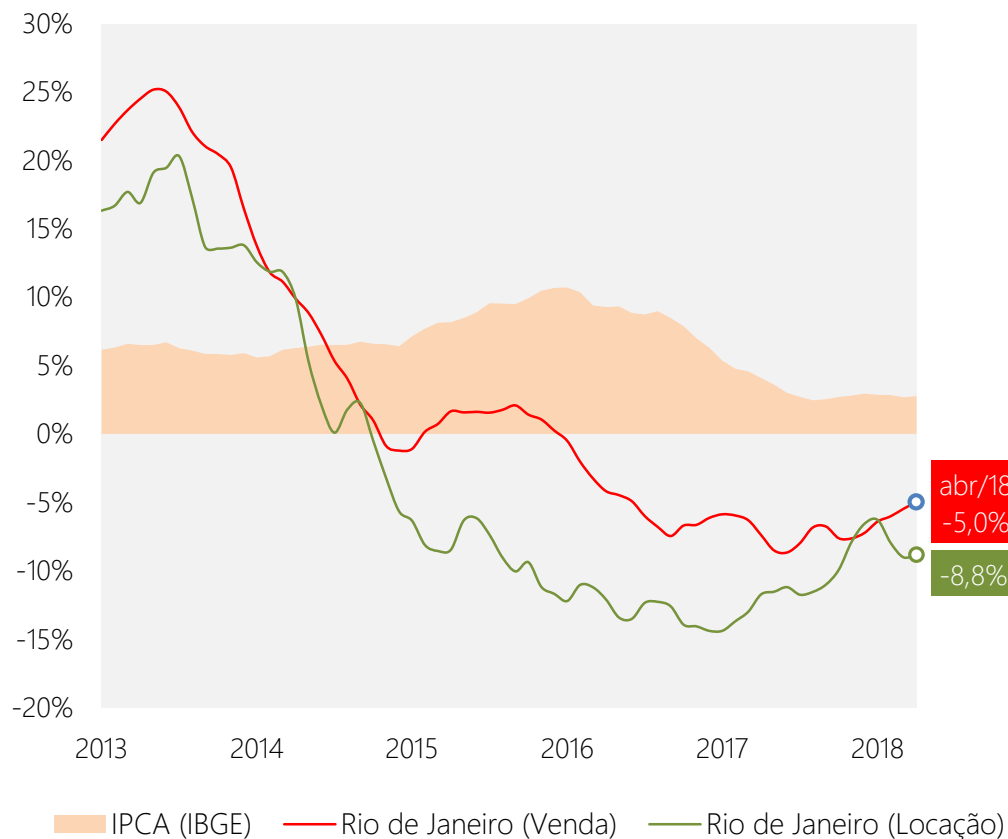


Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em abril de 2018

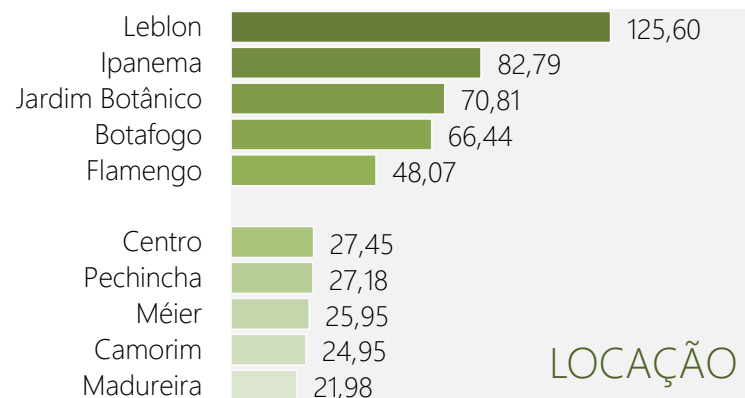
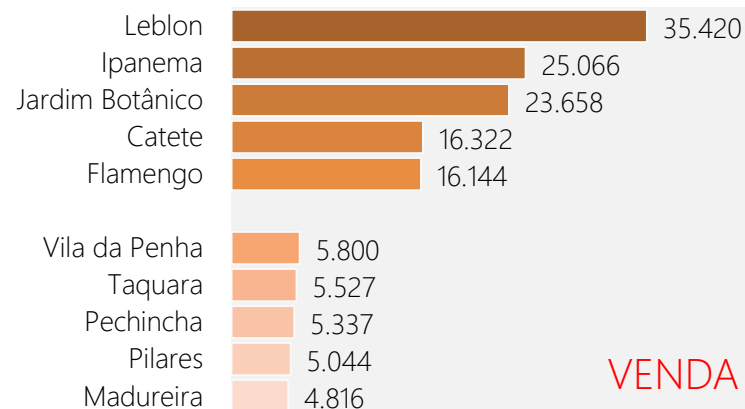


Fontes: FipeZap.

Variação acumulada em 12 meses

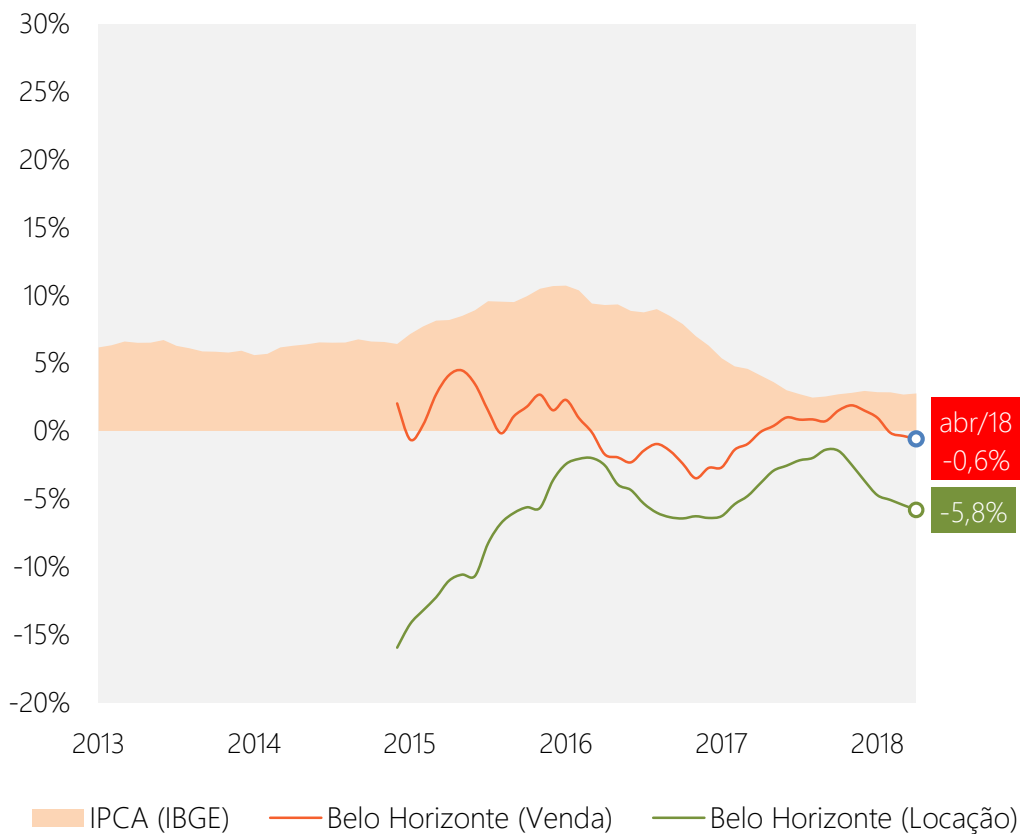


Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em abril de 2018

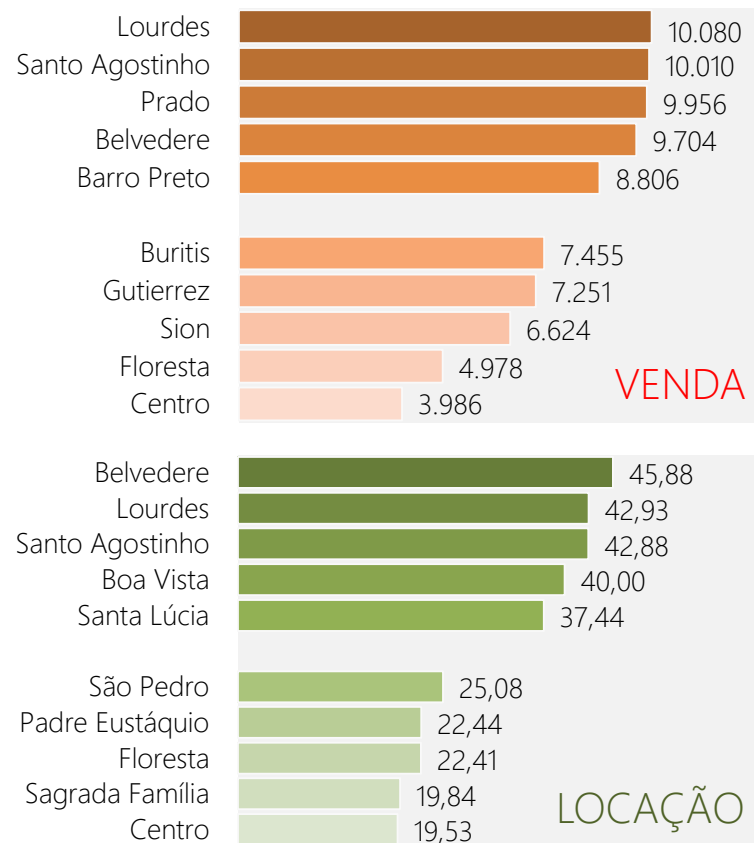


Fontes: FipeZap.

Variação acumulada em 12 meses

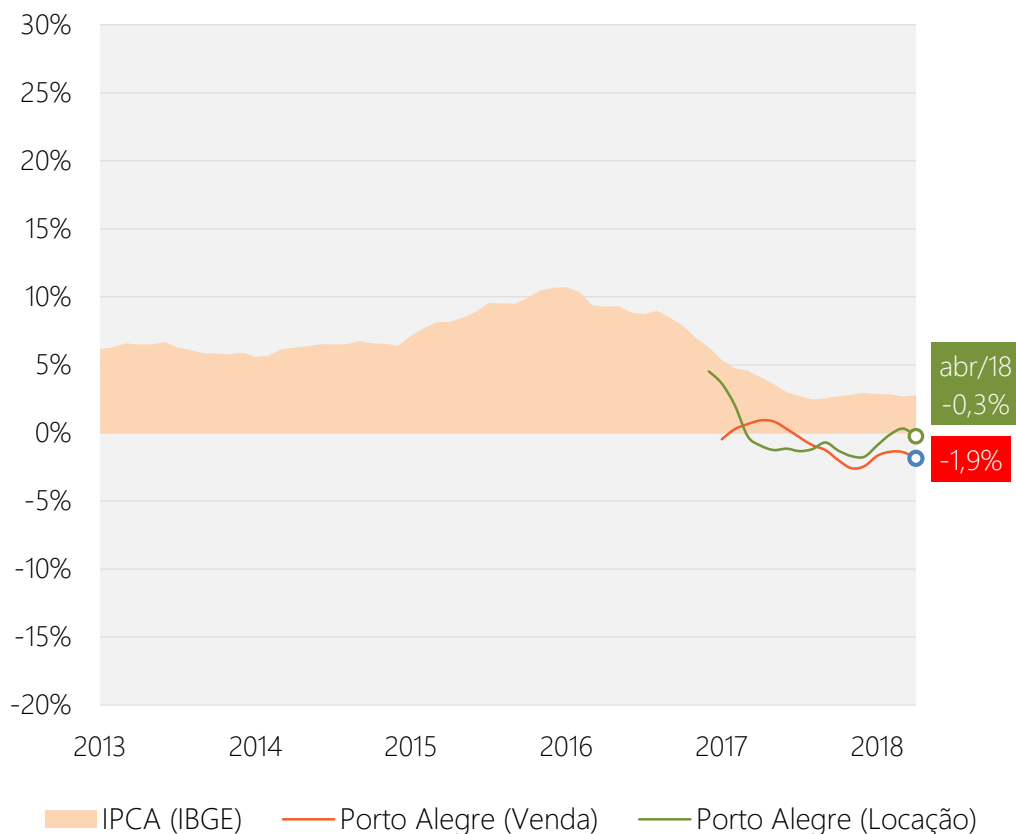


Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em abril de 2018

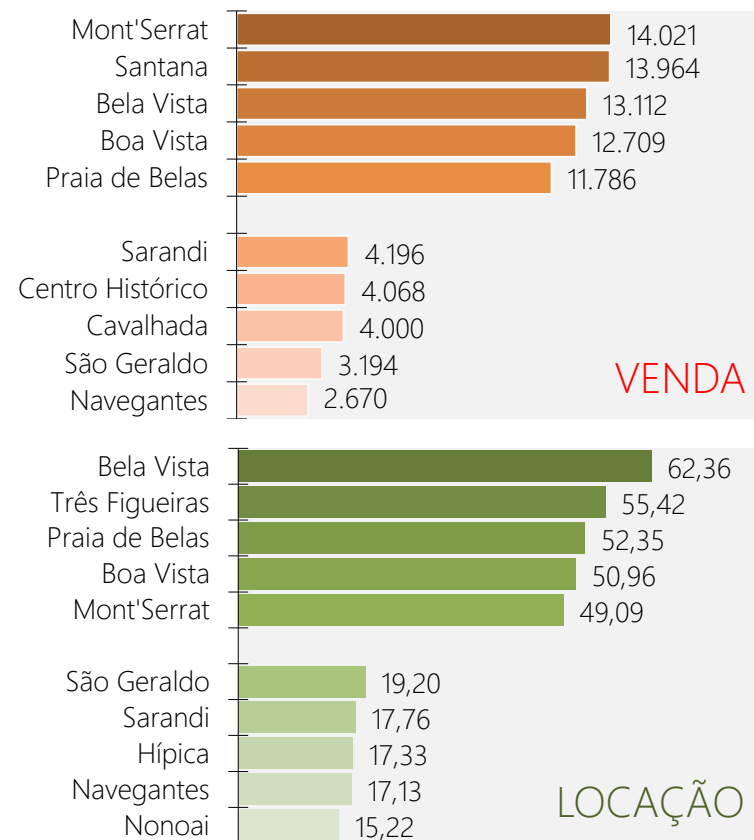


Fontes: FipeZap.

Variação acumulada em 12 meses



Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em abril de 2018



Fontes: FipeZap.

fipe

grupo ZAP

ÍNDICE

fipe ZAP

DE PREÇOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS

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

mais informações: www.fipezap.com.br

contato: fipezap@fipe.org.br