

fipe

grupo ZAP

ÍNDICE

fipe ZAP

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE JUNHO DE 2018

Preços de imóveis comerciais encerram primeiro semestre de 2018 com queda nominal

Até junho, Índice FipeZap registrou queda de 0,08%, no preço médio de venda, e de 1,22%, no preço médio de locação do segmento

O Índice FipeZap Comercial – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m² em 4 municípios – registrou queda no preço médio de venda (-0,32%), enquanto o preço médio de locação comercial encerrou o mês próximo da estabilidade (+0,03%). A inflação foi de 1,26% no mês (IPCA/IBGE).

- **No último mês:** entre as cidades monitoradas, o preço médio de venda de imóveis comerciais apresentou queda em Porto Alegre (-0,92%), Rio de Janeiro (-0,72%) e São Paulo (-0,10%) ao passo que o preço médio de locação aumentou em Porto Alegre (+0,70%) e Rio de Janeiro (+0,22%), recuando em São Paulo (-0,17%). Os preços de imóveis comerciais, tanto de venda quanto locação, permaneceram praticamente estáveis em Belo Horizonte no período.
- **Balço parcial de 2018:** no primeiro semestre do ano, tanto o preço médio de venda quanto o preço médio de locação de imóveis comerciais registraram queda nominal (-0,08% e -1,22%, respectivamente). Entre as cidades monitoradas, apenas em São Paulo o preço de venda dos imóveis comerciais encerrou o período em alta (+0,66%). Já no caso de locação, Porto Alegre foi a única cidade a registrar alta no preço médio dos imóveis comerciais (+0,51%).
- **Análise dos últimos 12 meses:** nesse horizonte, o Índice FipeZap Comercial registra queda nominal de 2,07% e 3,06%, respectivamente, nos preços de venda e locação de conjuntos e salas comerciais. Comparativamente, a inflação acumula alta de 4,39% 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 +6,8%, enquanto os imóveis comerciais apresentaram um retorno médio de +2,2% - percentual que inclui a renda média do aluguel e a valorização dos ativos.
- **Preço médio de venda e locação comercial:** em junho de 2018, o valor médio do m² nos 4 municípios monitorados pelo Índice FipeZap foi de R\$ 9.623/m², no caso de imóveis comerciais à venda, e R\$ 39,89/m², no caso de imóveis anunciados para locação. Rio de Janeiro se manteve com o preço mais elevado por m² (R\$ 10.427/m²), enquanto São Paulo permanece com o maior preço médio de locação (R\$ 43,18/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 (%)

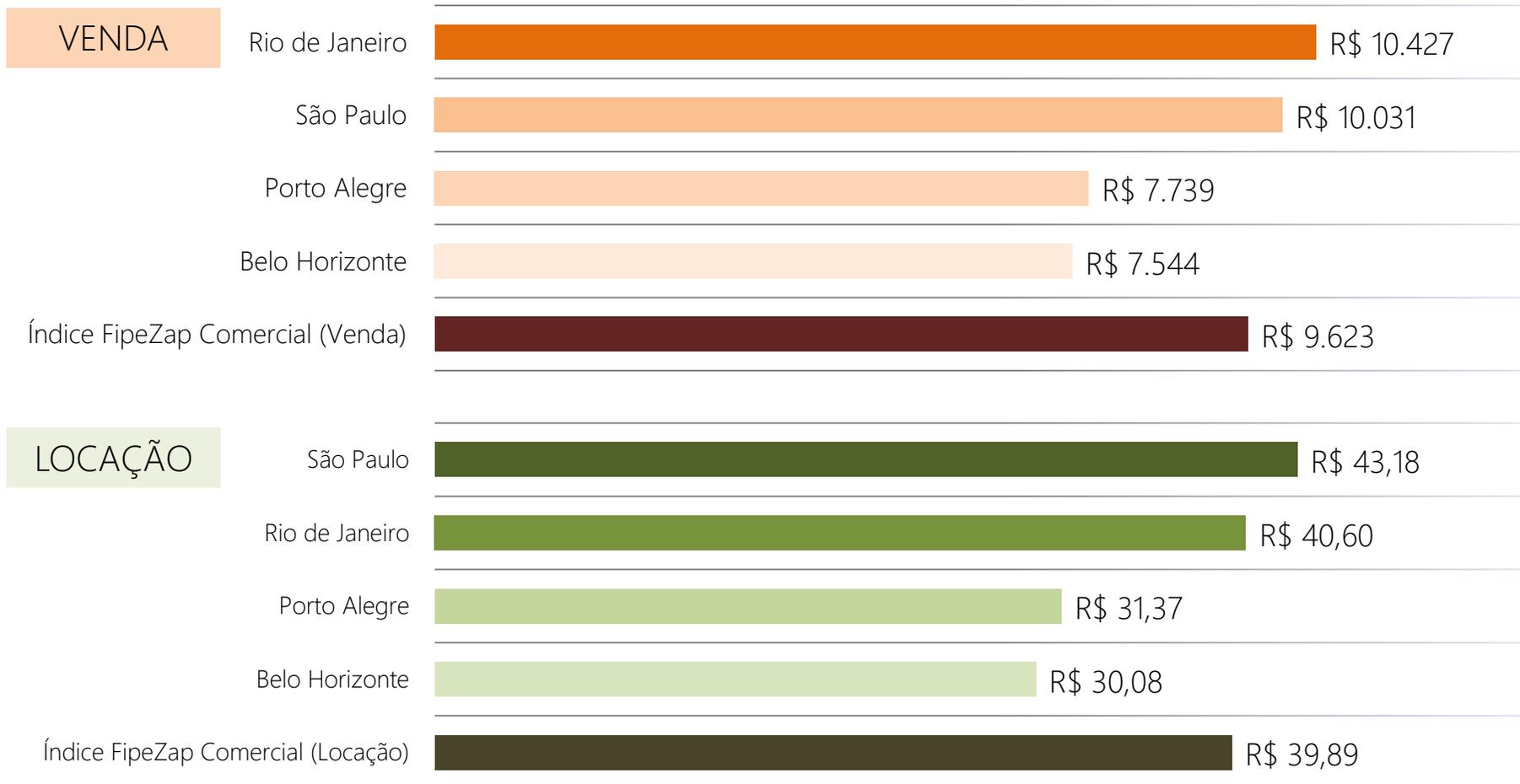


Região		Variação Mensal		Variação em 2018	Variação Anual
		Junho	Maio	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)
IPCA (IBGE)		+1,26%	+0,40%	+2,60%	+4,39%
Venda	Índice FipeZap Comercial (Venda)	-0,32%	-0,22%	-0,08%	-2,07%
	São Paulo	-0,10%	+0,04%	+0,66%	-1,27%
	Rio de Janeiro	-0,74%	-1,20%	-0,98%	-4,40%
	Belo Horizonte	+0,03%	+0,28%	-0,66%	-0,10%
	Porto Alegre	-0,92%	+0,22%	-1,26%	-3,02%
Locação	Índice FipeZap Comercial (Locação)	+0,03%	-0,17%	-1,22%	-3,06%
	São Paulo	-0,17%	-0,29%	-0,10%	-1,01%
	Rio de Janeiro	+0,22%	-0,08%	-3,70%	-7,62%
	Belo Horizonte	+0,02%	-0,28%	-2,28%	-5,01%
	Porto Alegre	+0,70%	+0,46%	+0,51%	+0,49%

Fonte: FipeZap.

PREÇO MÉDIO POR CIDADE

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



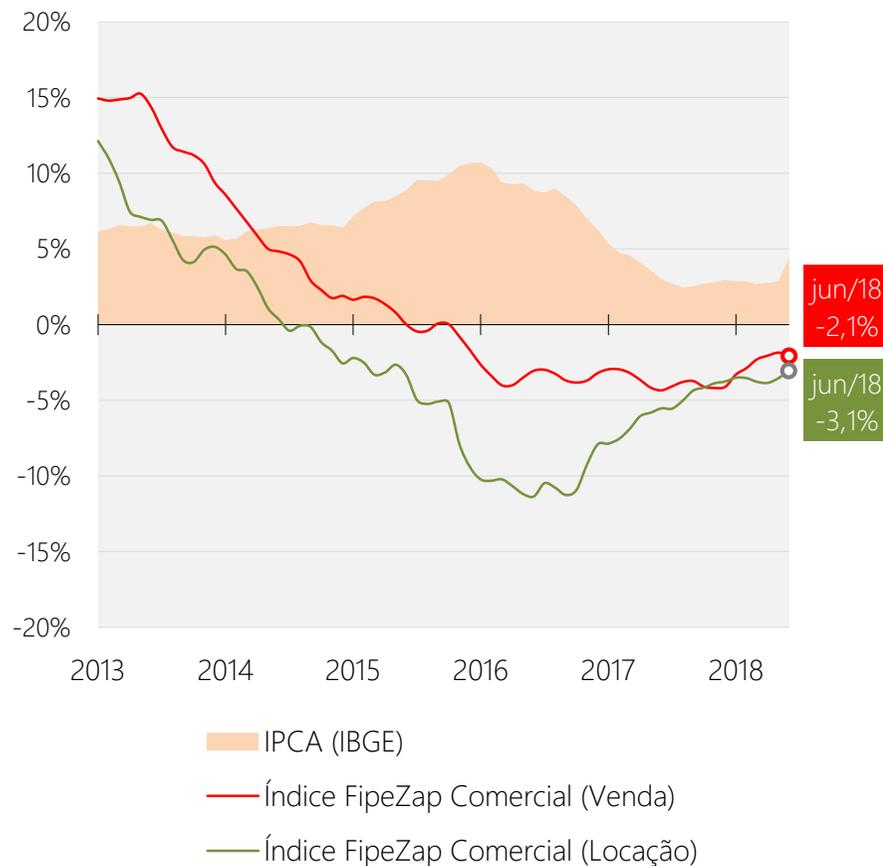
Fonte: FipeZap.

VARIAÇÃO DE PREÇO DE LOCAÇÃO

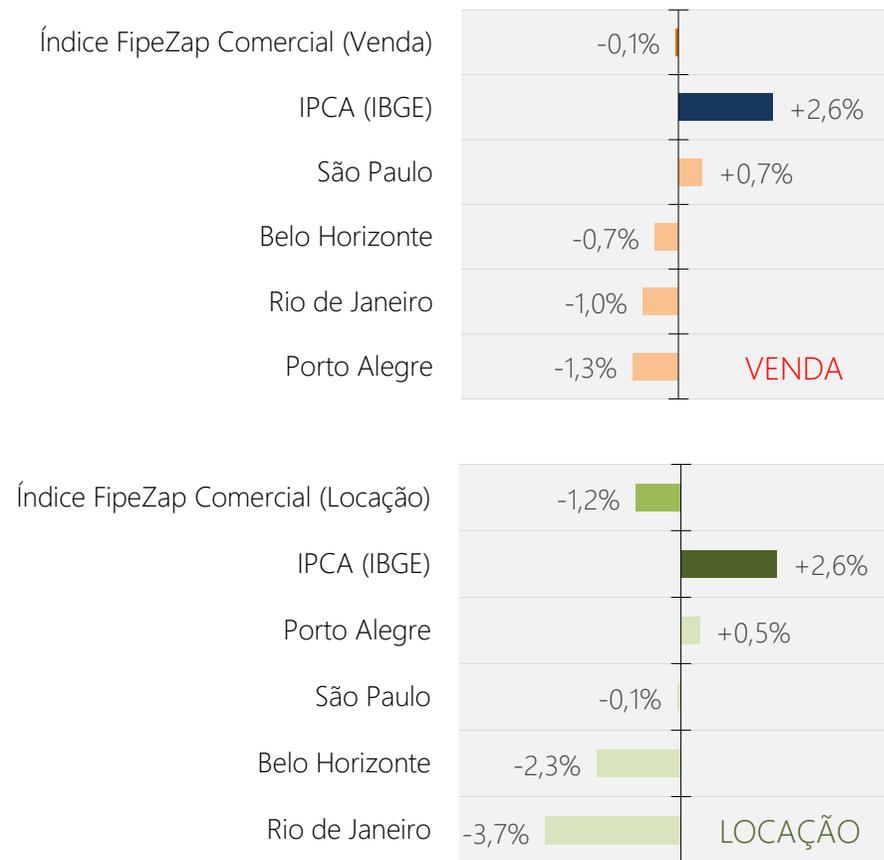
Comportamento do preço de venda e locação comercial (%)



Variação nos últimos 12 meses



Variação acumulada no ano



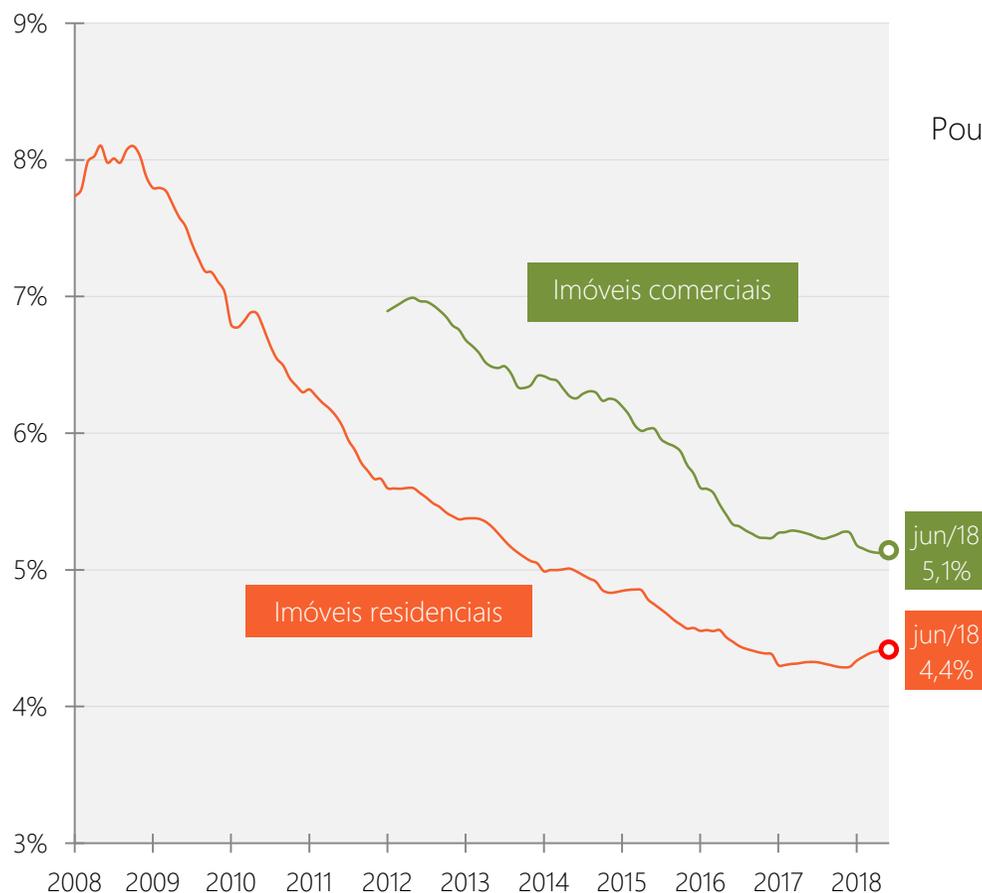
Fonte: FipeZap.

RENTABILIDADE DO ALUGUEL

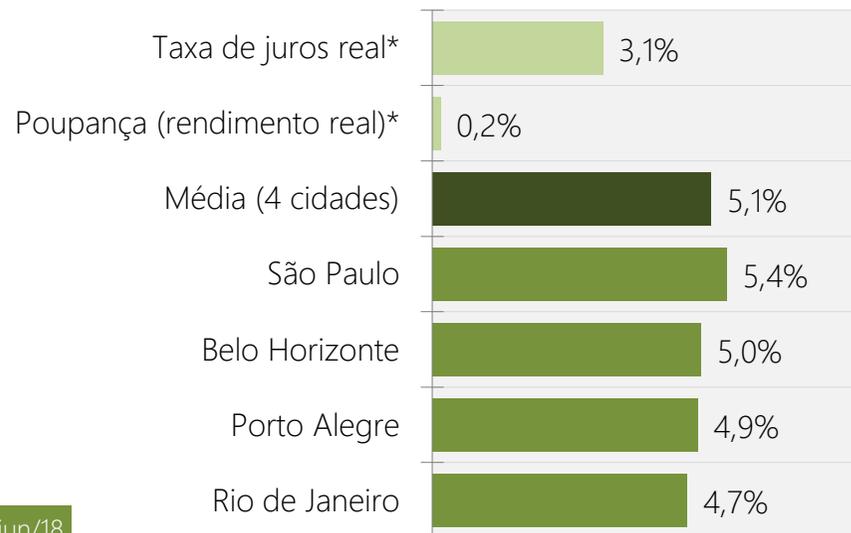
Comparação da rentabilidade do aluguel comercial e residencial (% anualizada)



Evolução da rentabilidade (taxas anualizadas)



Rentabilidade em junho de 2018 (taxas anualizadas)



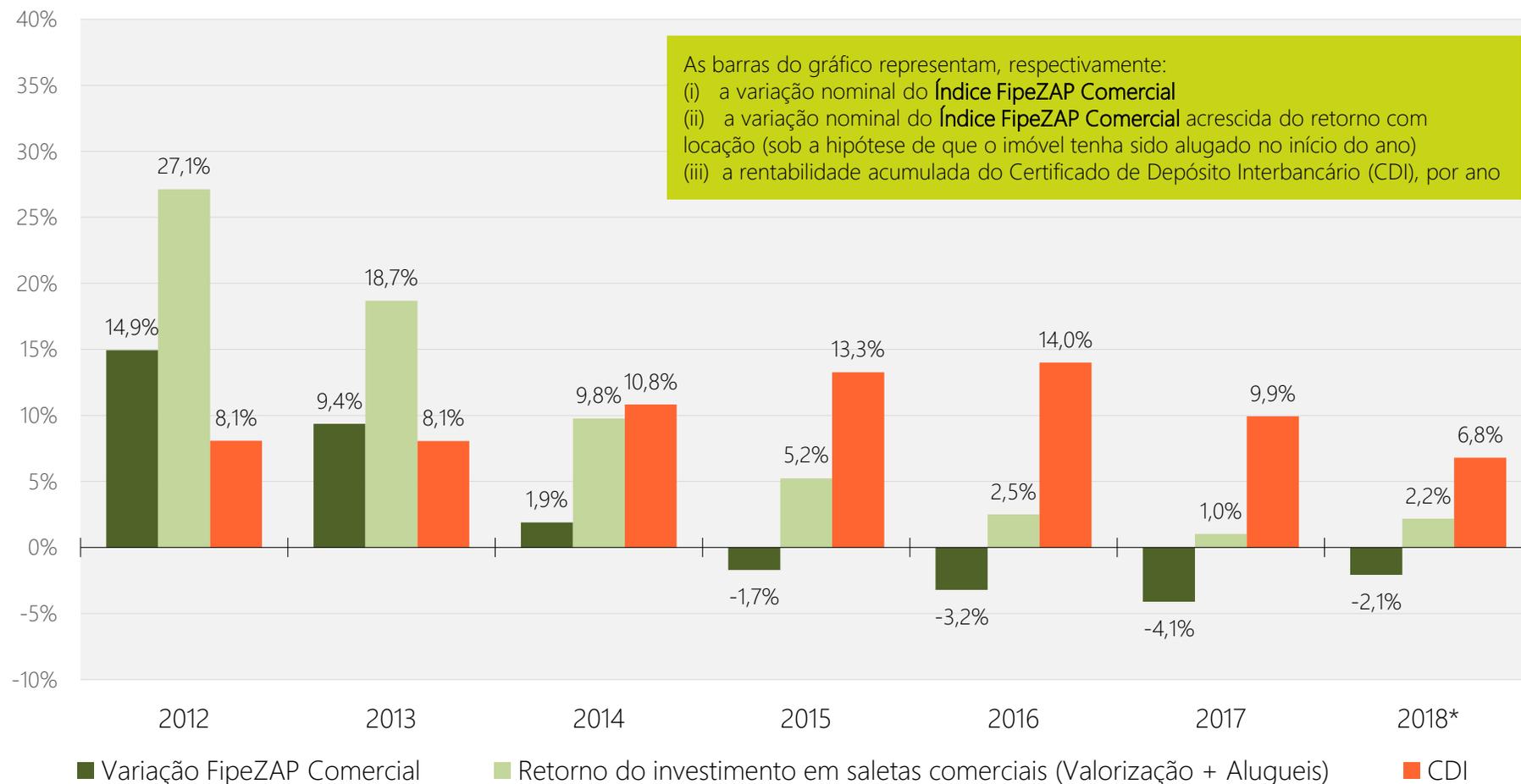
A rentabilidade anual do aluguel é calculada pela divisão do valor mensal de locação (R\$/m²) pelo valor de venda, multiplicando-se o resultado por 12

(*) 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.

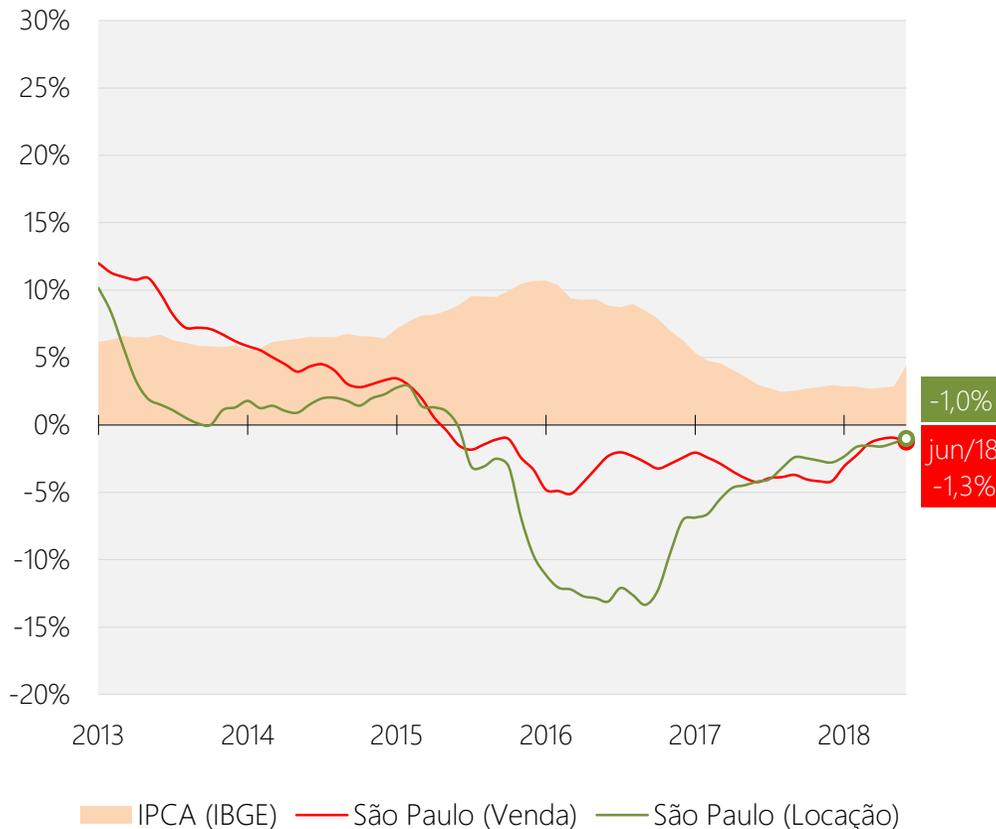
RETORNO DO INVESTIMENTO

Comparação da rendimento anual de diferentes modalidades

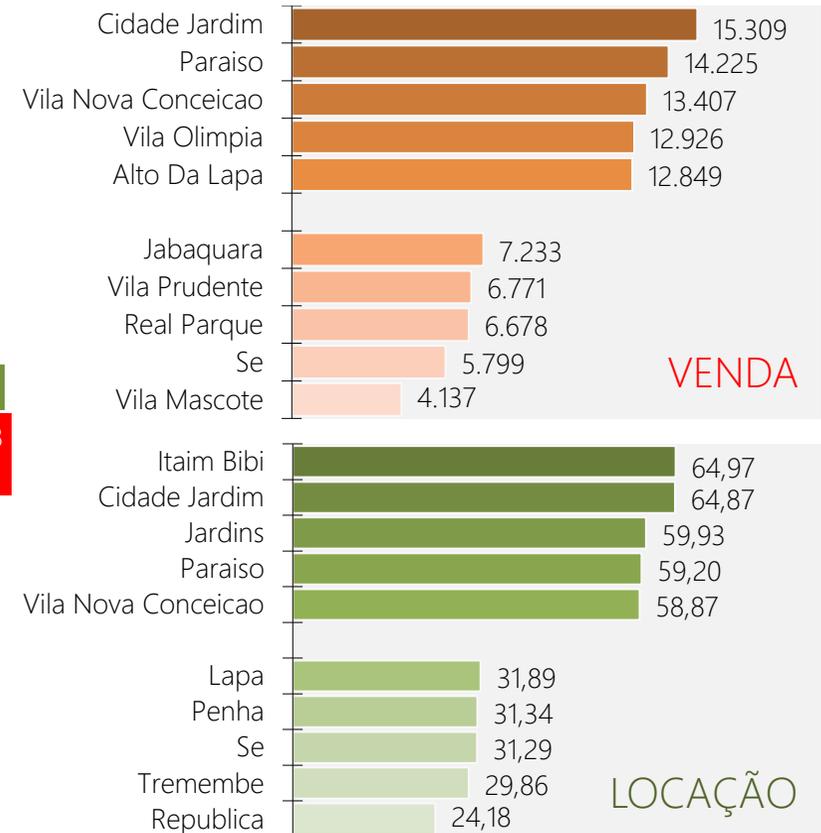


Fontes: FipeZap e Banco Central. Nota: (*) Considerando os 12 meses encerrados em junho/2018. O retorno com alugueis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em junho de cada ano.

Variação acumulada em 12 meses

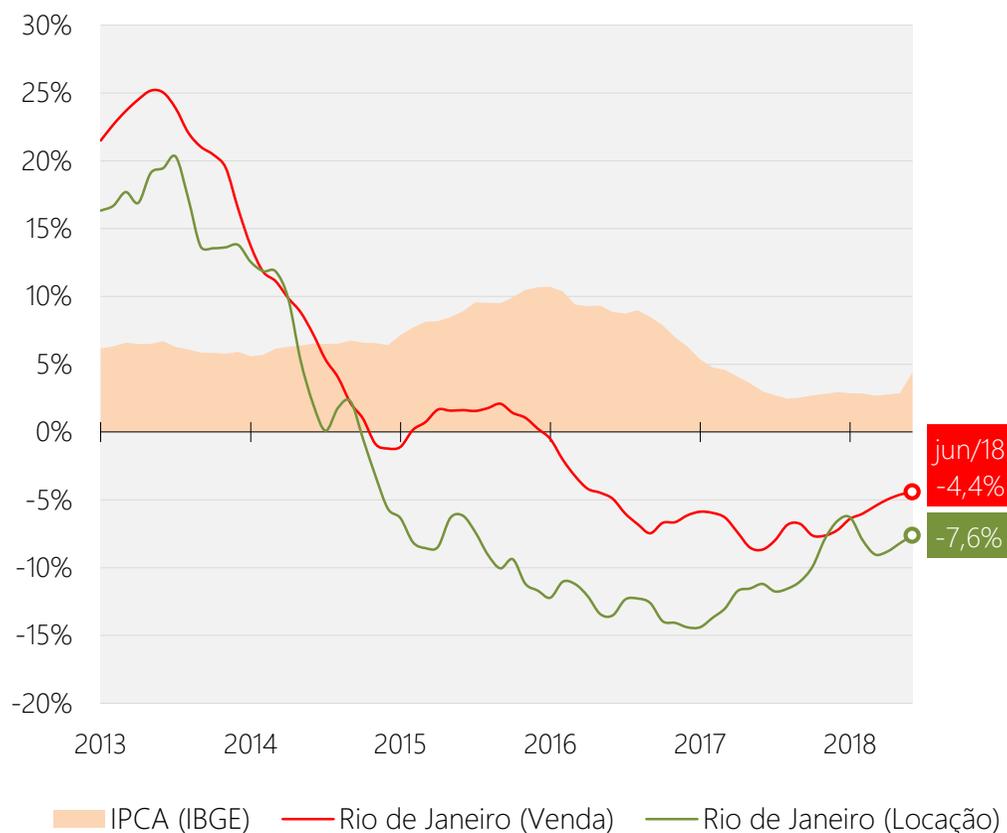


Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em junho de 2018

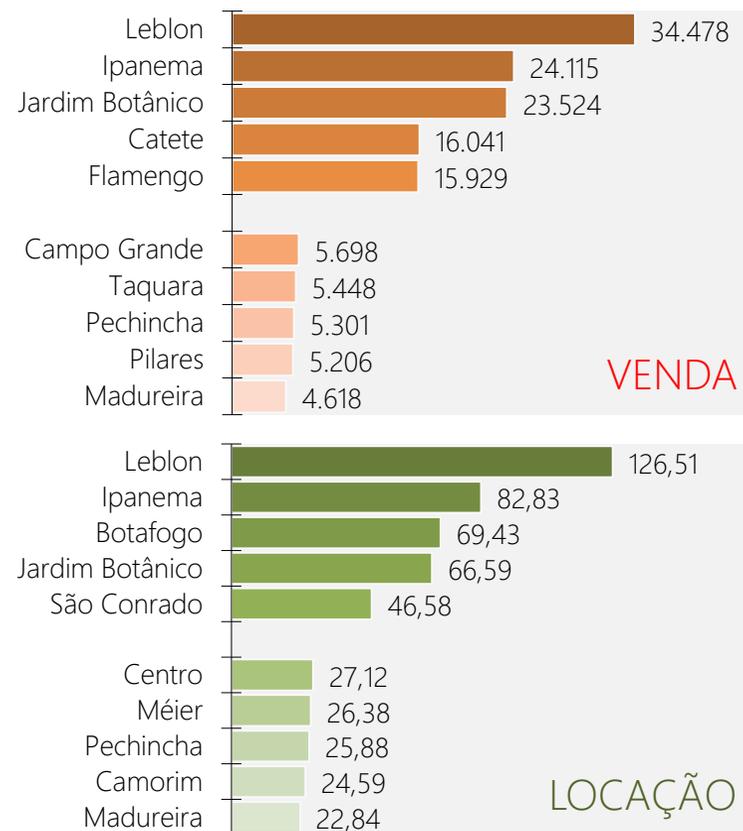


Fontes: FipeZap.

Variação acumulada em 12 meses

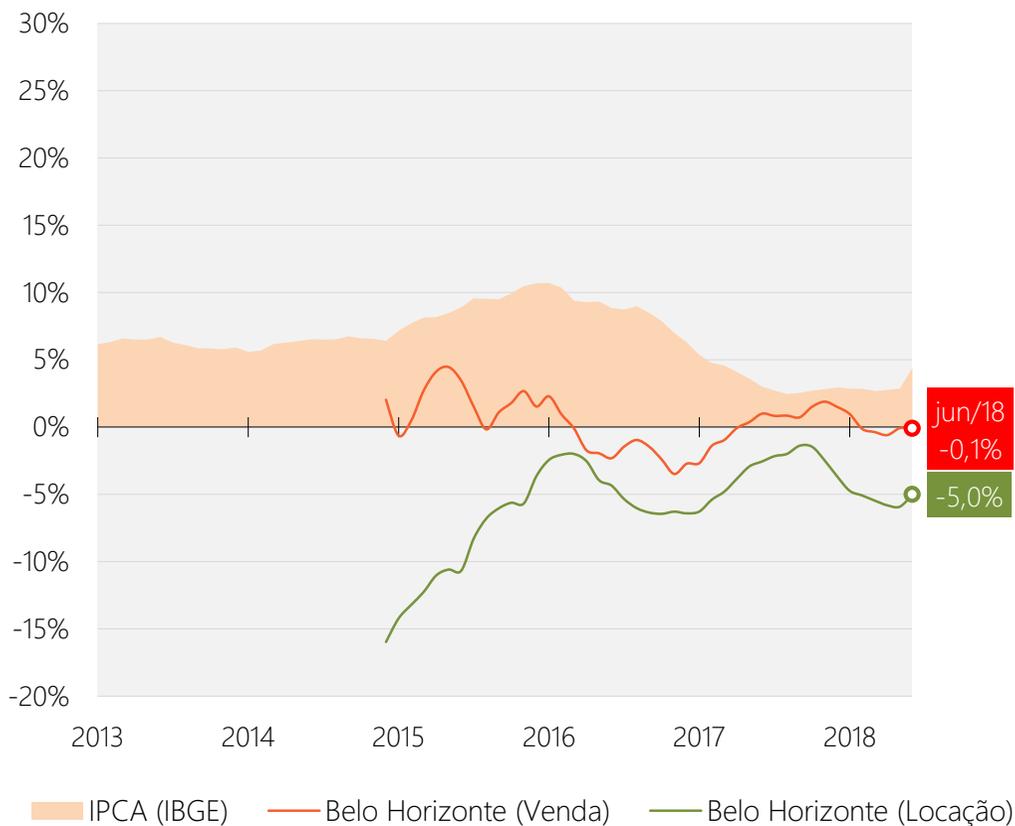


Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em junho de 2018

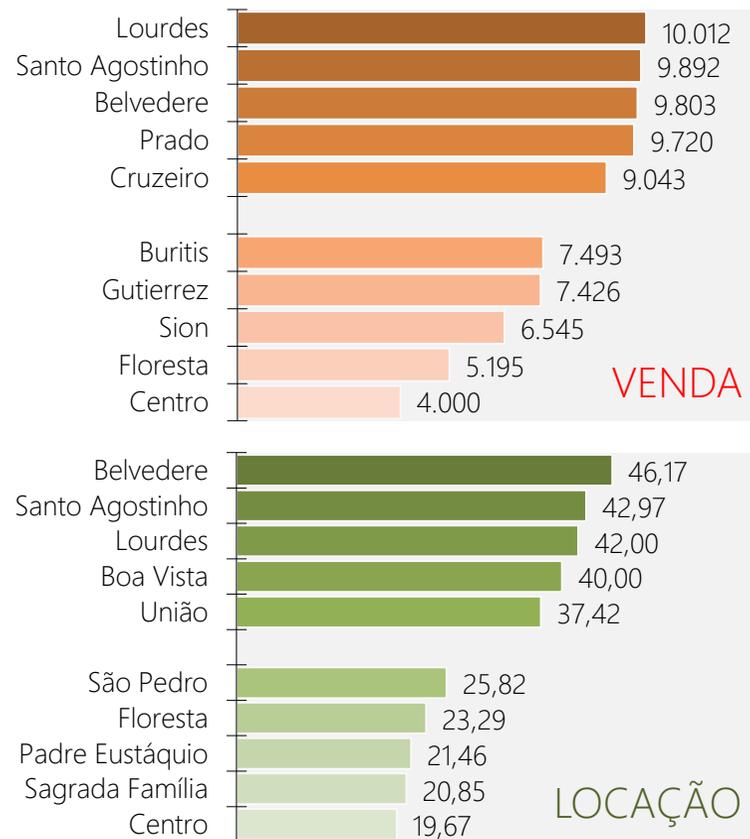


Fontes: FipeZap.

Variação acumulada em 12 meses

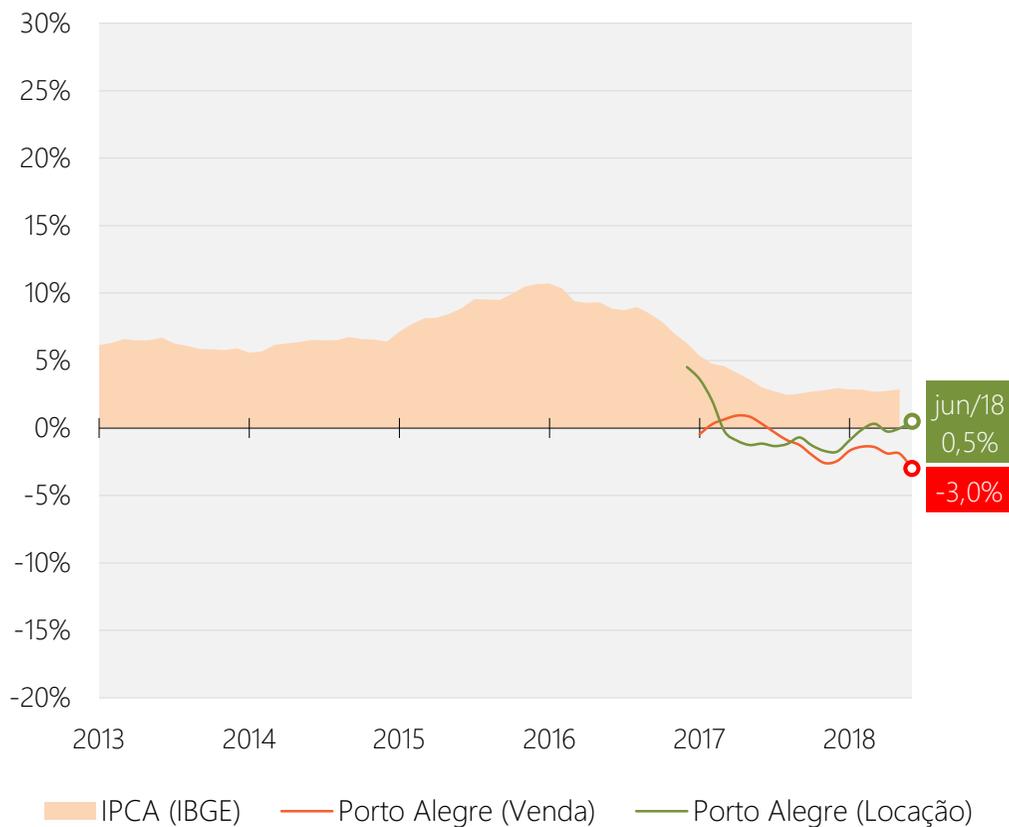


Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em junho de 2018

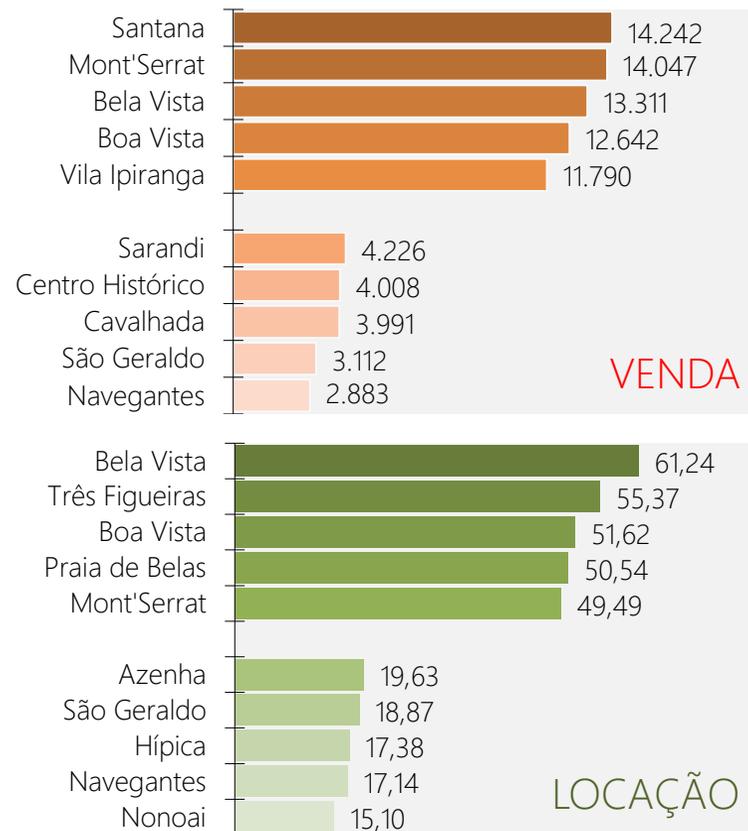


Fontes: FipeZap.

Variação acumulada em 12 meses



Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em junho 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