

fipe

grupo ZAP

ÍNDICE

fipe ZAP

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE JULHO DE 2018

Na abertura do segundo semestre, Índice FipeZap aponta recuo nos preços de imóveis comerciais

Em julho, preços de venda e locação do segmento registraram queda nominal de 0,35% e 0,33%, respectivamente, acentuando variação negativa no ano

O Índice FipeZap Comercial – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m² em 4 municípios – registrou em julho queda tanto no preço médio de venda (-0,35%) quanto no preço médio de locação de imóveis comerciais (-0,33%). A inflação medida pelo IPCA (IBGE) foi de 0,33% no mês.

- **No último mês:** entre as cidades monitoradas, o preço médio de venda de imóveis comerciais apresentou queda no Rio de Janeiro (-0,64%), em Porto Alegre (-0,53%) e em São Paulo (-0,30%), enquanto em Belo Horizonte foi registrada leve alta nominal (0,09%). Já o preço médio de locação comercial recuou no Rio de Janeiro (-0,66%) e em São Paulo (-0,51%), em contraste com a alta observada nas cidades de Porto Alegre (+1,02%) e Belo Horizonte (+0,18%) .
- **Balanco parcial de 2018:** até julho deste ano, tanto o preço médio de venda quanto o preço médio de locação de imóveis comerciais recuaram (-0,44% e -1,54%, respectivamente). Entre as cidades monitoradas pelo Índice FipeZap, apenas em São Paulo o preço de venda dos imóveis comerciais acumula alta no período (+0,36%). No caso de imóveis comerciais para locação, Porto Alegre foi a única cidade entre as monitoradas a registrar alta no preço médio (+1,54%).
- **Análise dos últimos 12 meses:** nesse horizonte, o Índice FipeZap Comercial registra queda nominal de 2,30% e 2,72%, respectivamente, nos preços médios de venda e locação de conjuntos e salas comerciais. Comparativamente, a inflação acumulada no período foi 4,48%, segundo o 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 7,1%, enquanto os imóveis comerciais apresentaram um retorno médio de 2,0% - percentual que inclui a renda média do aluguel e a valorização dos ativos.
- **Preço médio de venda e locação comercial:** em julho de 2018, o valor médio do m² nos 4 municípios monitorados pelo Índice FipeZap foi de R\$ 9.587/m², no caso de imóveis comerciais à venda, e de R\$ 42,96/m², no caso de imóveis para locação. Rio de Janeiro se manteve como a cidade com o preço médio do segmento mais elevado (R\$ 10.360/m²), enquanto São Paulo se destacou com o maior preço médio de locação entre imóveis comerciais (R\$ 42,96/m²). Além disso, a capital paulista também ofereceu 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 (%)

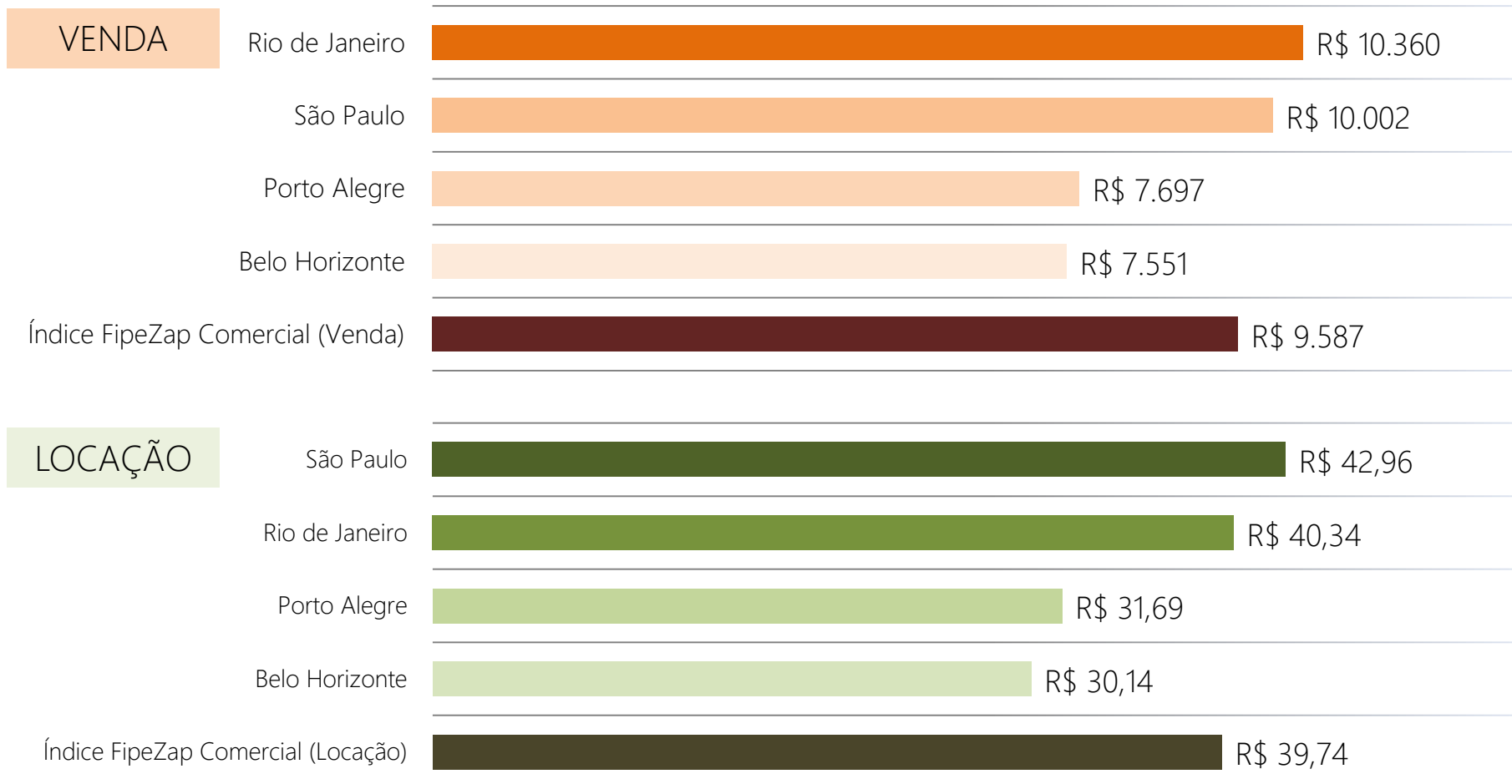


	Região	Variação Mensal		Variação em 2018 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
		Julho	Junho		
	IPCA (IBGE)	+0,33%	+1,26%	+2,94%	+4,48%
Venda	Índice FipeZap Comercial (Venda)	-0,35%	-0,32%	-0,44%	-2,30%
	São Paulo	-0,30%	-0,10%	+0,36%	-1,71%
	Rio de Janeiro	-0,64%	-0,74%	-1,61%	-4,04%
	Belo Horizonte	+0,09%	+0,03%	-0,56%	-0,55%
	Porto Alegre	-0,53%	-0,92%	-1,79%	-3,43%
Locação	Índice FipeZap Comercial (Locação)	-0,33%	+0,03%	-1,54%	-2,72%
	São Paulo	-0,51%	-0,17%	-0,61%	-0,83%
	Rio de Janeiro	-0,66%	+0,22%	-4,33%	-7,47%
	Belo Horizonte	+0,18%	+0,02%	-2,10%	-4,10%
	Porto Alegre	+1,02%	+0,70%	+1,54%	+1,52%

Fonte: FipeZap.

PREÇO MÉDIO POR CIDADE

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



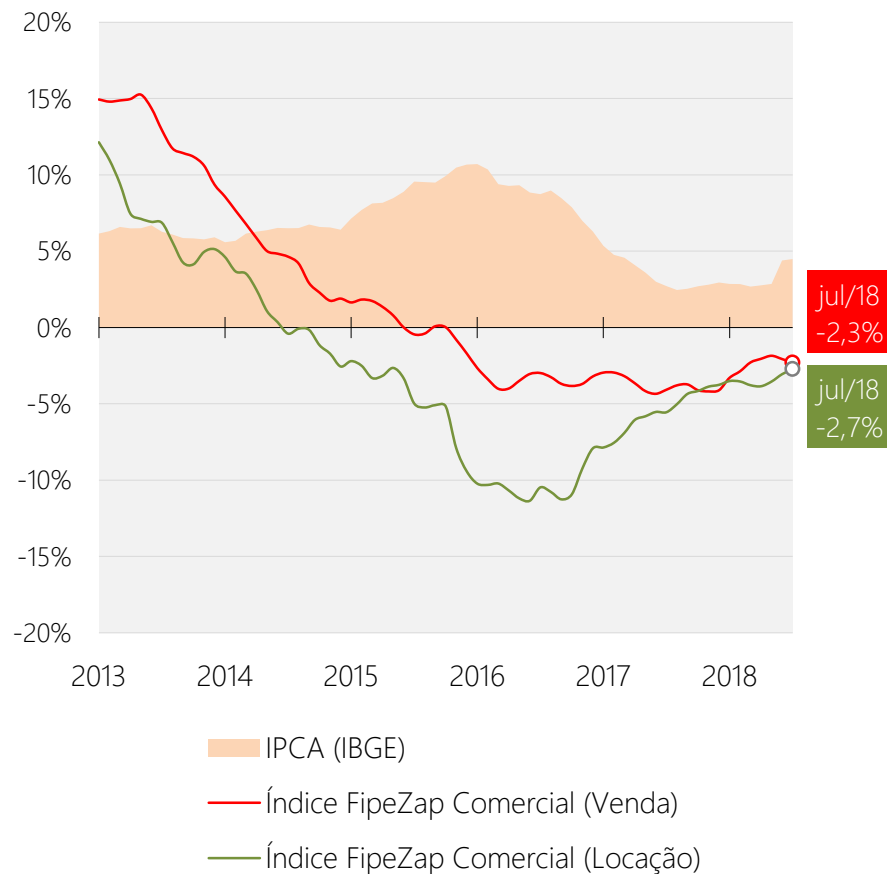
Fonte: FipeZap.

VARIAÇÃO DE PREÇO DE LOCAÇÃO

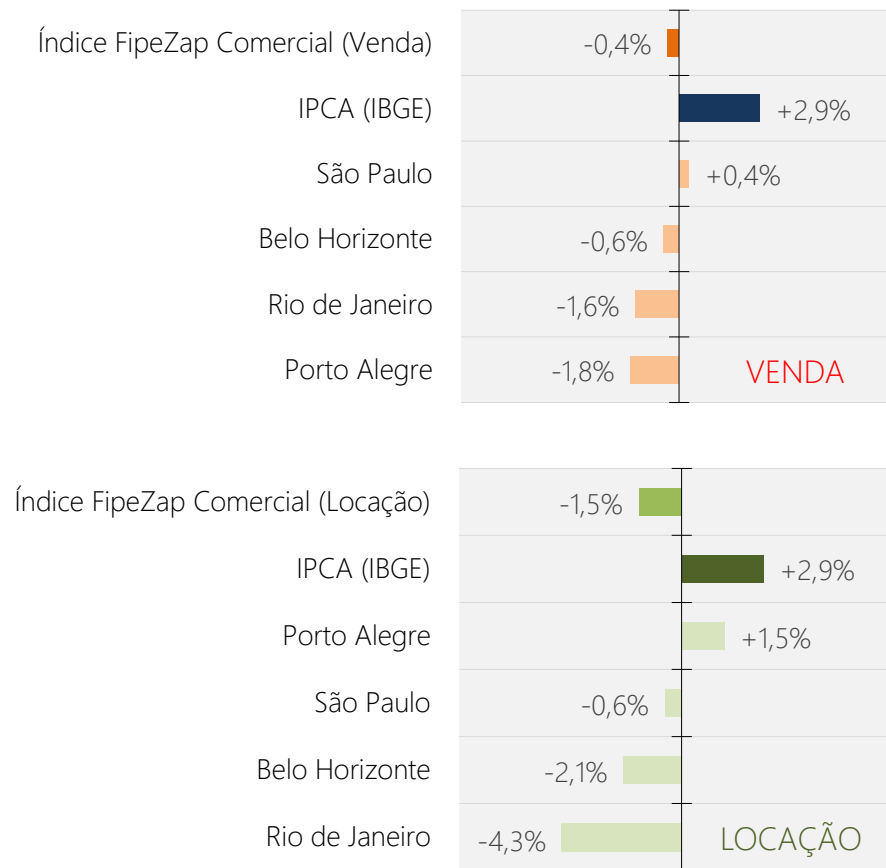
Comportamento do preço de venda e locação comercial (%)



Variação nos últimos 12 meses



Variação acumulada no ano



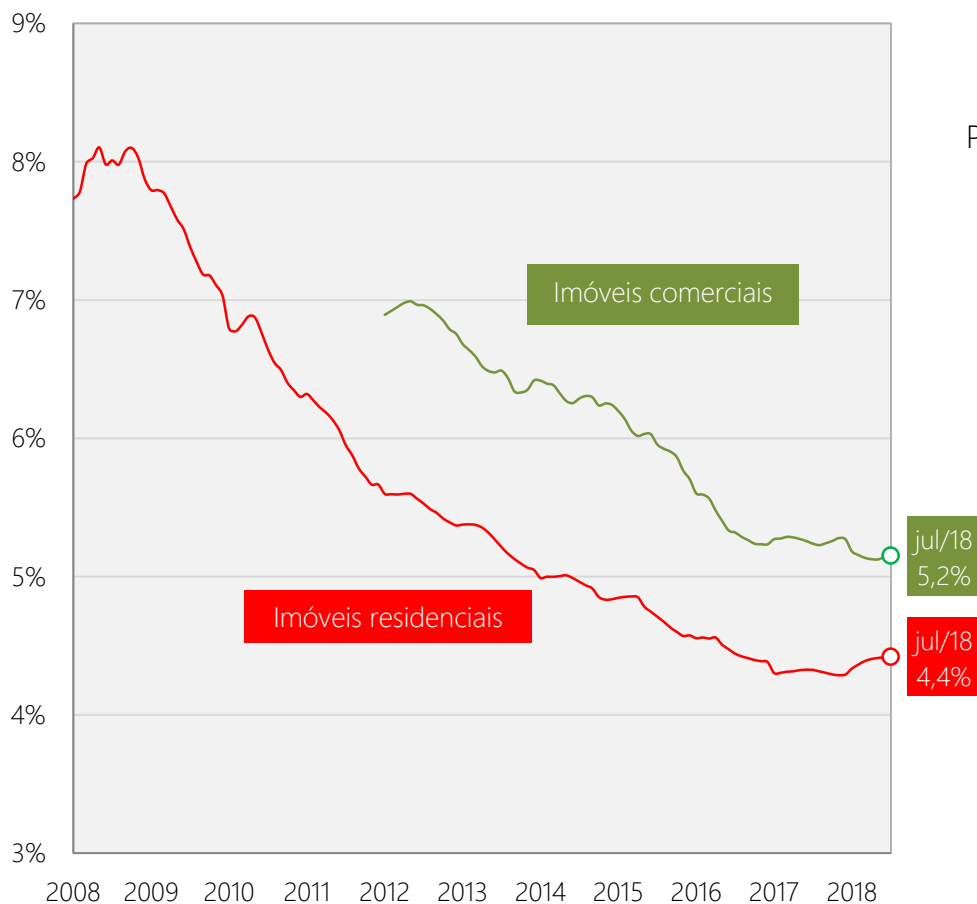
Fonte: FipeZap.

RENTABILIDADE DO ALUGUEL

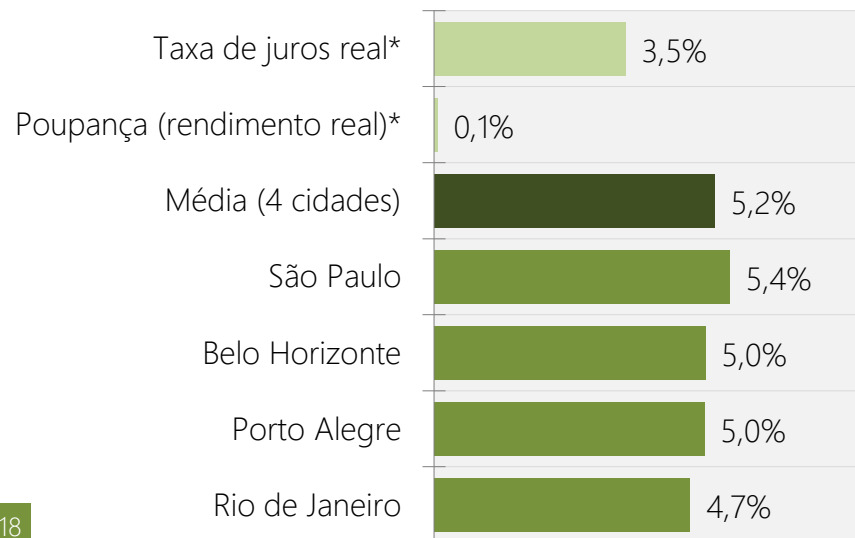
Comparação da rentabilidade do aluguel comercial e residencial (% anualizada)



Evolução da rentabilidade (taxas anualizadas)



Rentabilidade em julho de 2018 (taxas anualizadas)



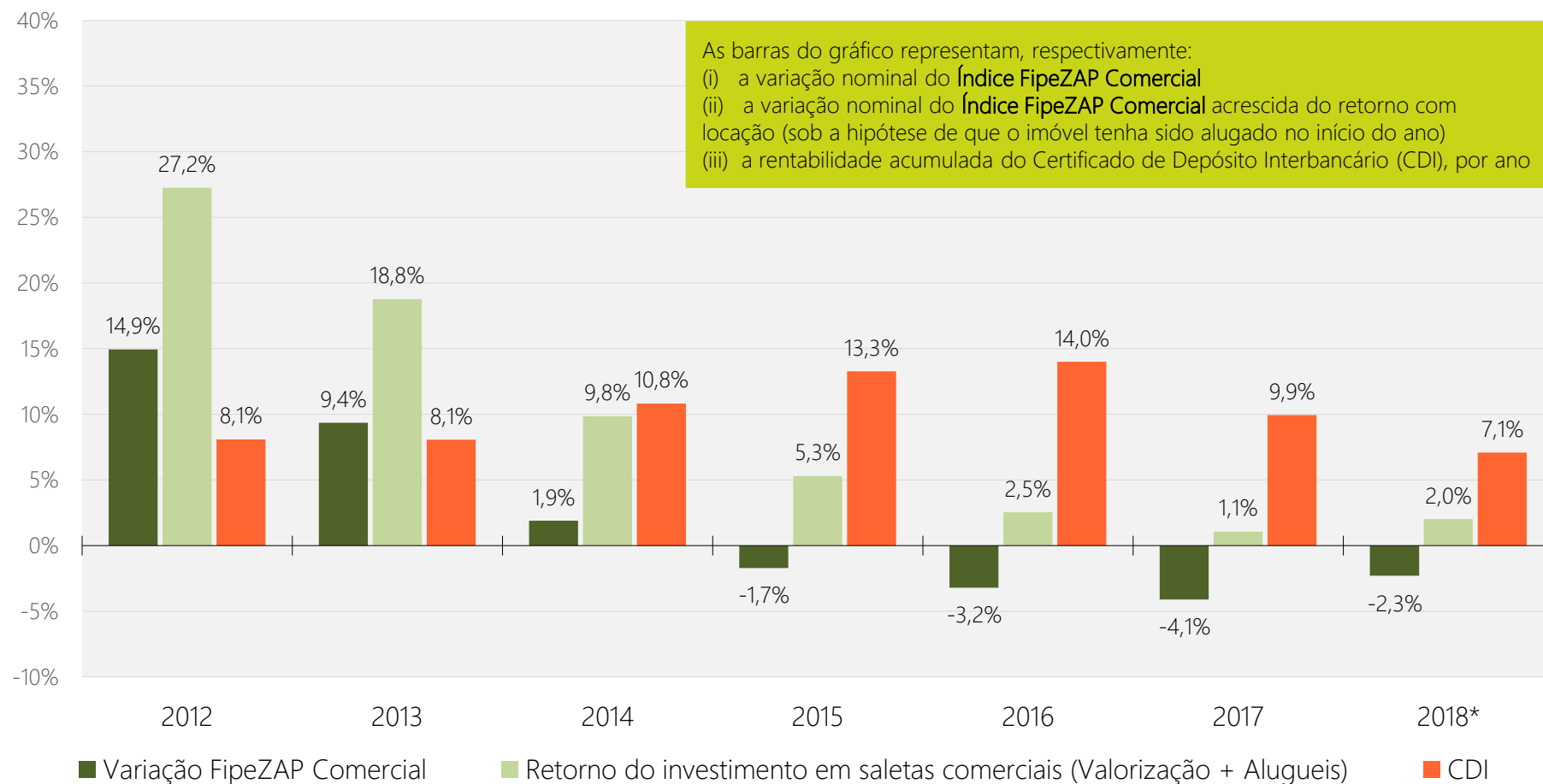
A rentabilidade anual do aluguel é calculada pela divisão do valor mensal de locação (R\$/m²) pelo valor de venda, multiplicando-se o resultado por 12

(*) 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.

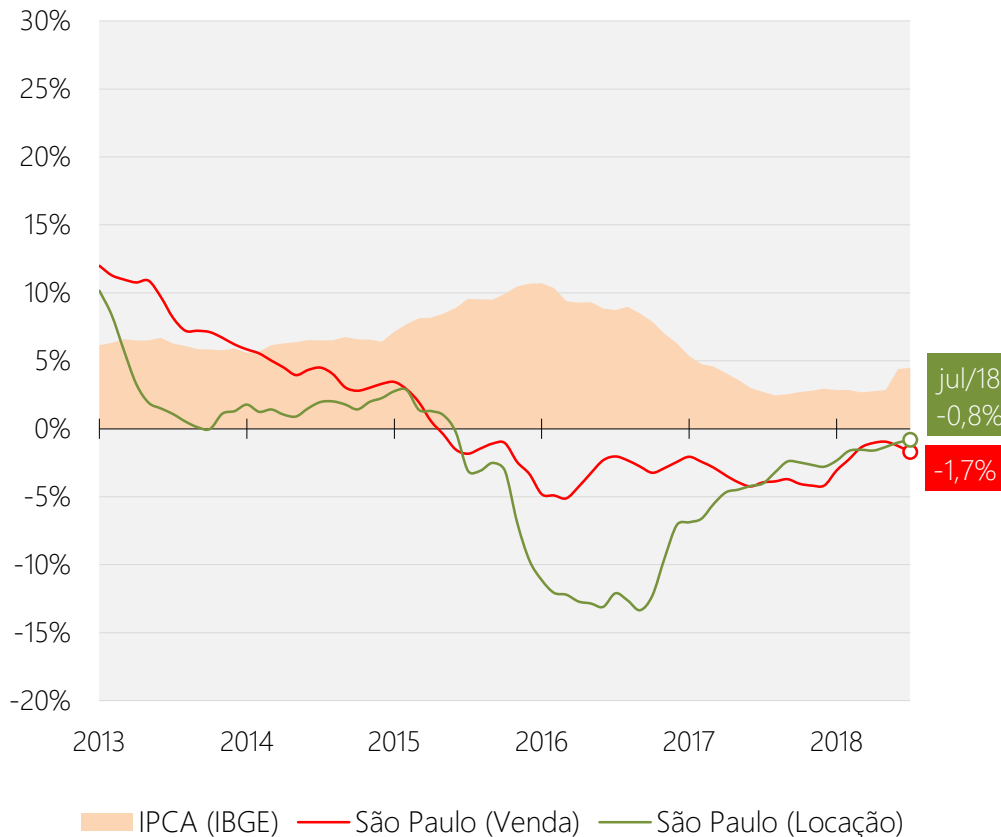
RETORNO DO INVESTIMENTO

Comparação da rendimento anual de diferentes modalidades

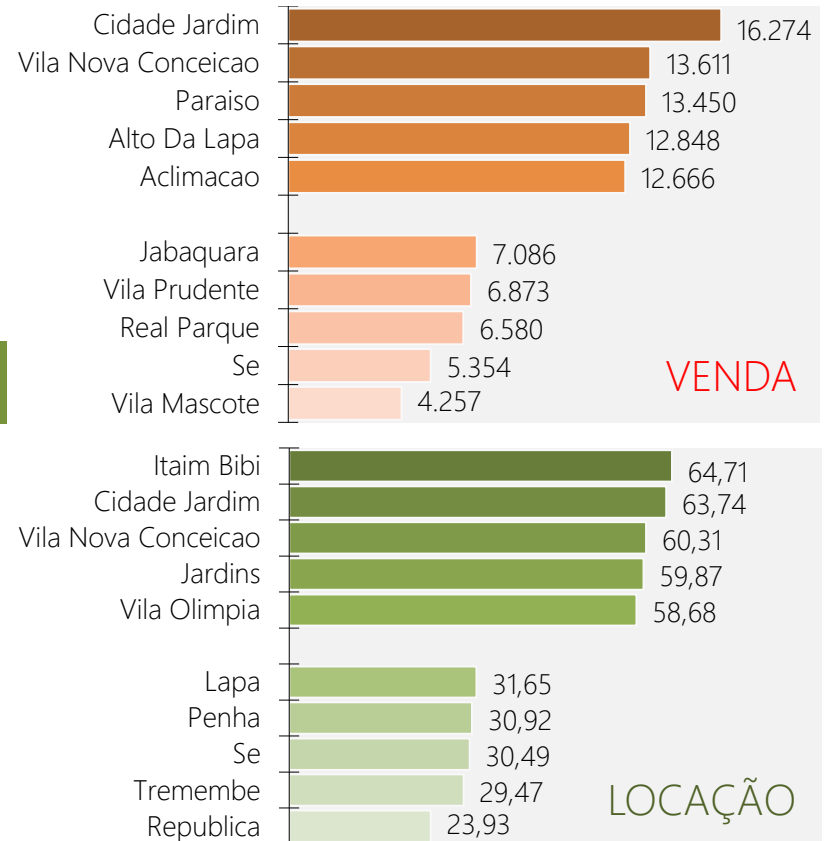


Fontes: FipeZap e Banco Central. Nota: (*) Considerando os 12 meses encerrados em julho/2018. O retorno com alugueis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em julho de cada ano.

Variação acumulada em 12 meses

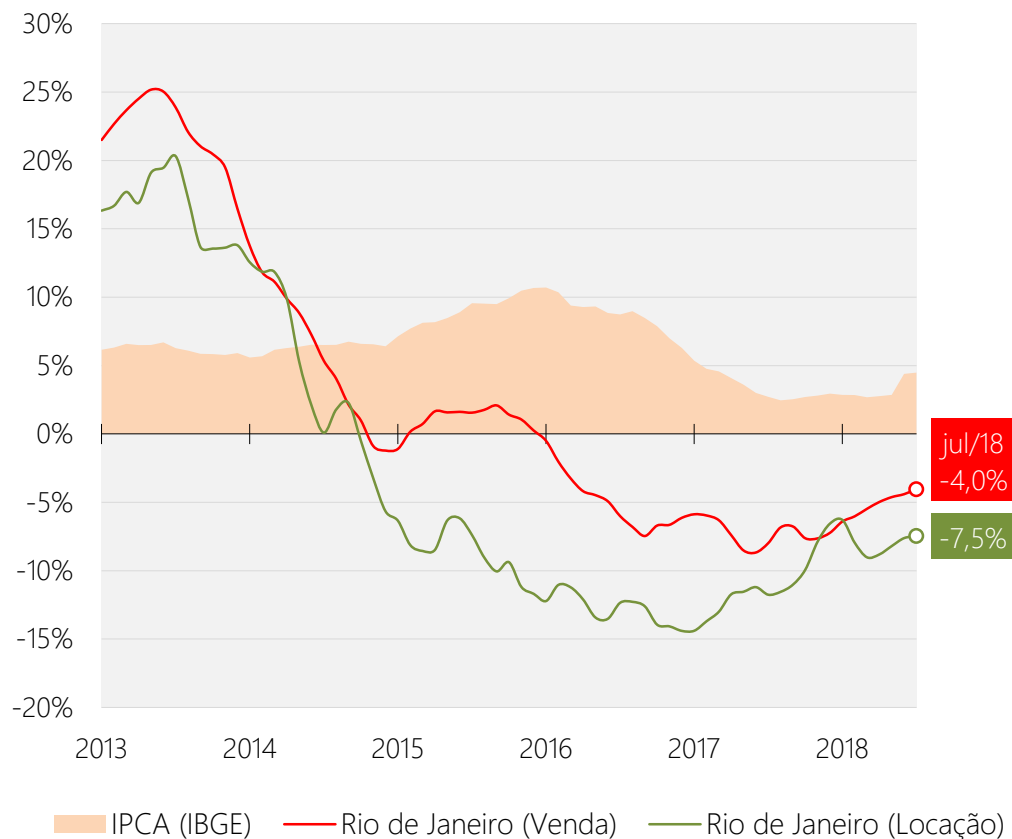


Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em julho de 2018

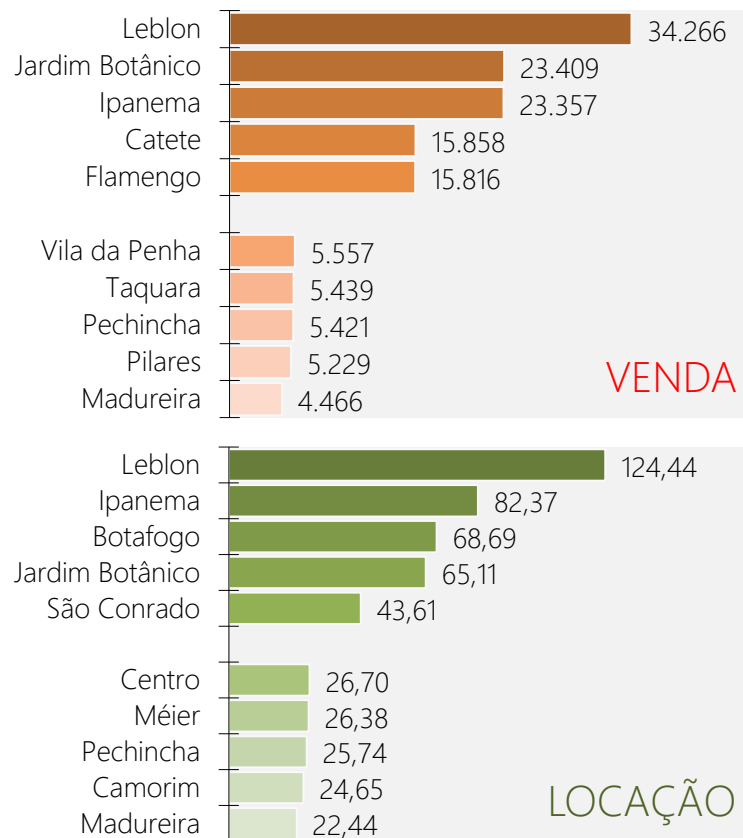


Fontes: FipeZap.

Variação acumulada em 12 meses

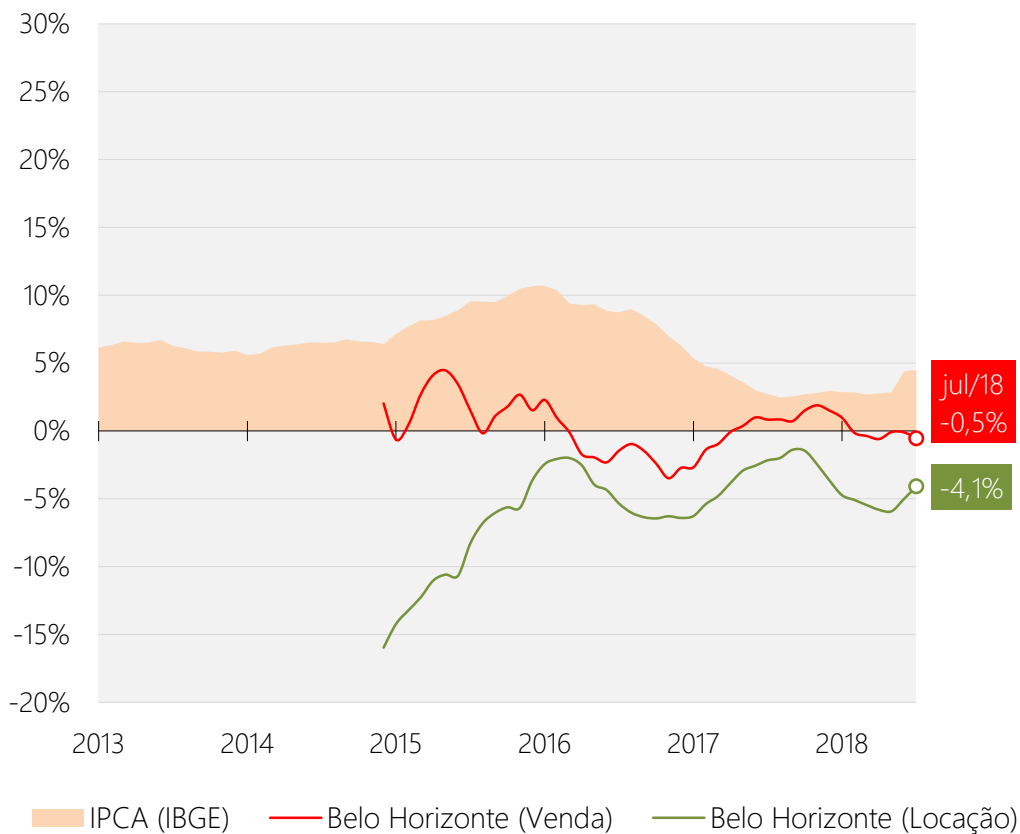


Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em julho de 2018

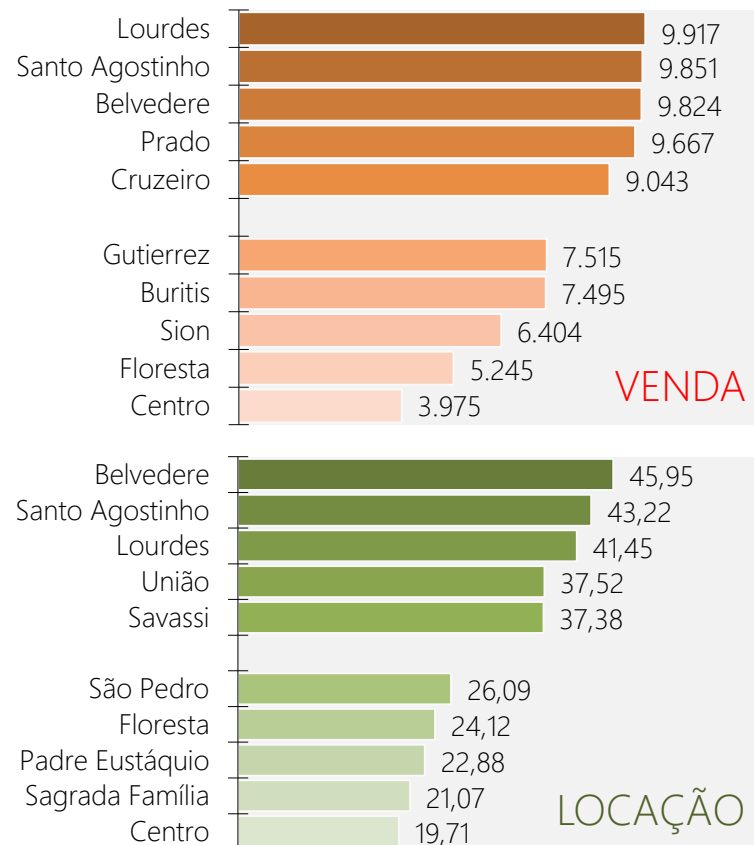


Fontes: FipeZap.

Variação acumulada em 12 meses

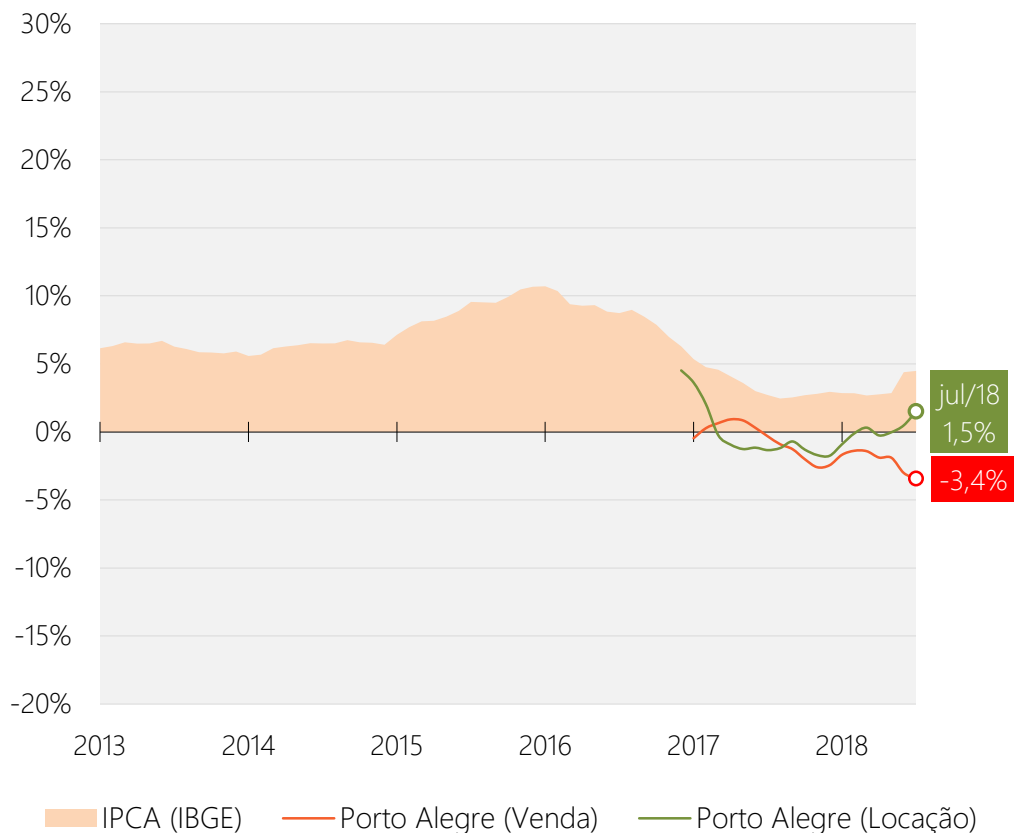


Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em julho de 2018

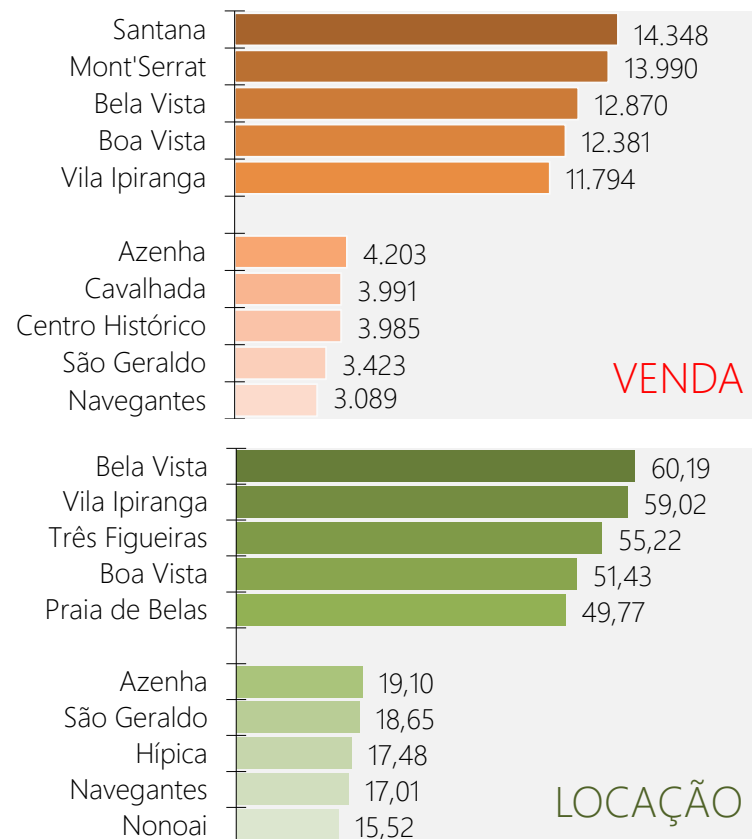


Fontes: FipeZap.

Variação acumulada em 12 meses



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