

fipe

grupo ZAP

ÍNDICE

---

fipe ZAP

---

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE AGOSTO DE 2018

## Com lenta recuperação da atividade econômica, Índice FipeZap aponta novo recuo nos preços de imóveis comerciais

*Em agosto, preços médios de venda e locação comercial recuraram 0,51% e 0,46%, respectivamente, permanecendo abaixo da inflação no período*

O Índice FipeZap Comercial – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m<sup>2</sup> em 4 municípios – registrou em agosto queda tanto no preço médio de venda (-0,51%) quanto no preço médio de locação de imóveis comerciais (-0,46%). A inflação medida pelo IPCA (IBGE) foi de -0,09% no mês.

- **No último mês:** entre as cidades monitoradas, o preço médio de venda de imóveis comerciais apresentou queda em todas as cidades monitoradas: Porto Alegre (-0,65%), São Paulo (-0,63%), Belo Horizonte (-0,34%) e Rio de Janeiro (-0,26%). Já o preço médio de locação comercial recuou em São Paulo (-0,63%) e Rio de Janeiro (-0,49%), permanecendo próximo da estabilidade em Porto Alegre (-0,08%) e Belo Horizonte (+0,07%).
- **Balanco parcial de 2018:** até agosto deste ano, tanto o preço médio de venda quanto o preço médio de locação de imóveis comerciais registraram queda, com variações de -0,94% e -2,00%, respectivamente. Comparativamente, a inflação medida pelo IPCA (IBGE) para o período é de 2,85%. Como na análise mensal, ressalta-se que nenhuma das cidades monitoradas apresentou alta nominal no preço médio de venda de imóveis comerciais no balanço parcial de 2018. Por outro lado, no tocante à locação de imóveis comerciais, Porto Alegre foi a única cidade monitorada a registrar alta no preço médio (+1,45%).
- **Análise dos últimos 12 meses:** nesse horizonte mais amplo, o Índice FipeZap Comercial registra queda nominal de 2,61% e 2,73%, respectivamente, nos preços médios de venda e locação de conjuntos e salas comerciais. Comparativamente, a inflação acumulada no período foi 4,19%, de acordo com IPCA (IBGE). Novamente, Porto Alegre é a única das cidades monitoradas a registrar alta no preço do segmento (especificamente, no caso de locação comercial).
- **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 1,8% - percentual que inclui a renda média do aluguel e a valorização dos ativos.
- **Preço médio de venda e locação comercial:** em agosto de 2018, o valor médio do m<sup>2</sup> nos 4 municípios monitorados pelo Índice FipeZap foi de R\$ 9.539/m<sup>2</sup>, no caso de imóveis comerciais à venda, e de R\$ 39,54/m<sup>2</sup>, no caso de imóveis para locação. Rio de Janeiro se manteve como a cidade com o preço médio do segmento mais elevado (R\$ 10.333/m<sup>2</sup>), enquanto São Paulo se destacou com o maior preço médio de locação entre imóveis comerciais (R\$ 42,69/m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> 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 (%)

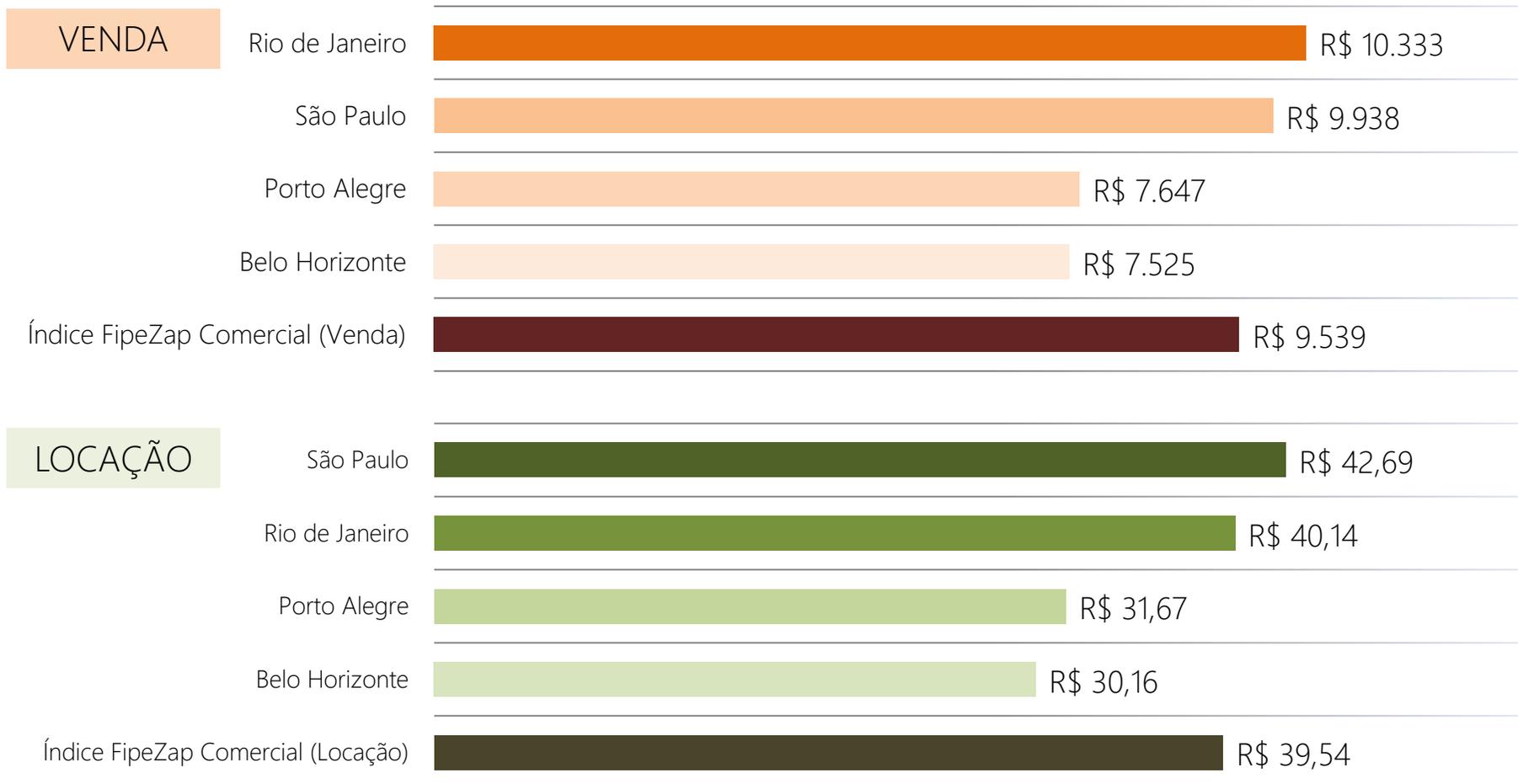


	Região	Variação Mensal		Variação em 2018 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
		Agosto	Julho		
	<b>IPCA (IBGE)</b>	<b>-0,09%</b>	<b>+0,33%</b>	<b>+2,85%</b>	<b>+4,19%</b>
Venda	Índice FipeZap Comercial (Venda)	-0,51%	-0,35%	-0,94%	-2,61%
	São Paulo	-0,63%	-0,30%	-0,28%	-2,02%
	Rio de Janeiro	-0,26%	-0,64%	-1,87%	-4,20%
	Belo Horizonte	-0,34%	+0,09%	-0,90%	-1,23%
	Porto Alegre	-0,65%	-0,53%	-2,43%	-3,66%
Locação	Índice FipeZap Comercial (Locação)	-0,46%	-0,33%	-2,00%	-2,73%
	São Paulo	-0,63%	-0,51%	-1,24%	-1,32%
	Rio de Janeiro	-0,49%	-0,66%	-4,80%	-6,82%
	Belo Horizonte	+0,07%	+0,18%	-2,03%	-3,19%
	Porto Alegre	-0,08%	+1,02%	+1,45%	+1,22%

Fonte: FipeZap.

# PREÇO MÉDIO POR CIDADE

Comparativo do preço médio de venda e locação comercial em agosto de 2018 (R\$/m<sup>2</sup>)



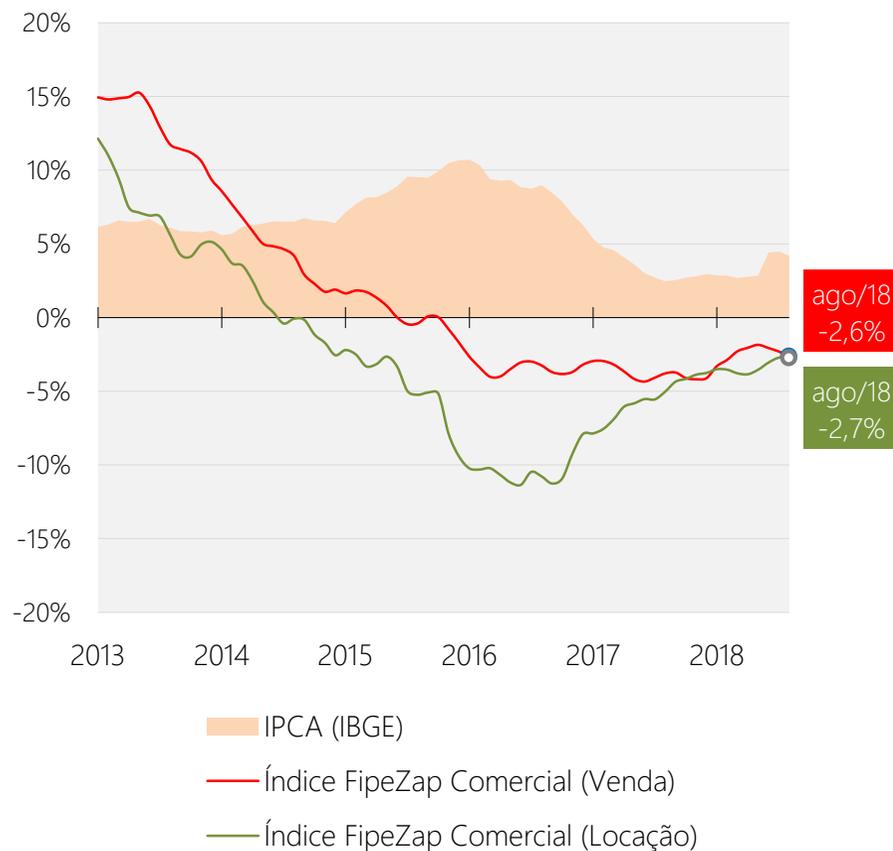
Fonte: FipeZap.

# VARIAÇÃO DE PREÇO DE LOCAÇÃO

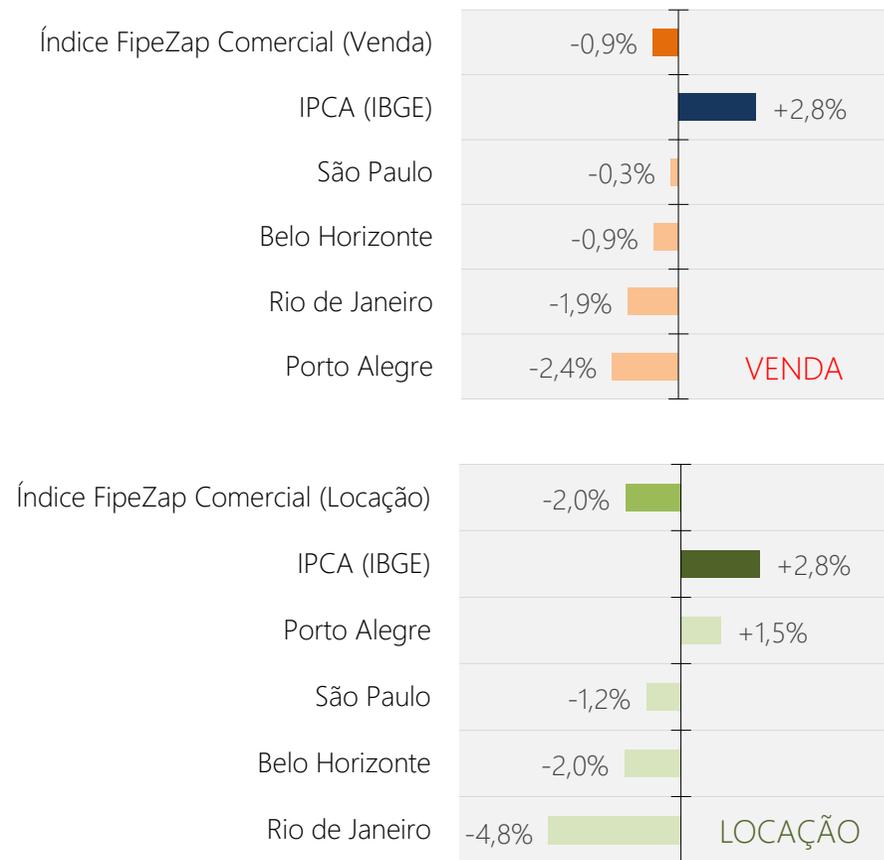
Comportamento do preço de venda e locação comercial (%)



## Varição nos últimos 12 meses



## Varição acumulada no ano



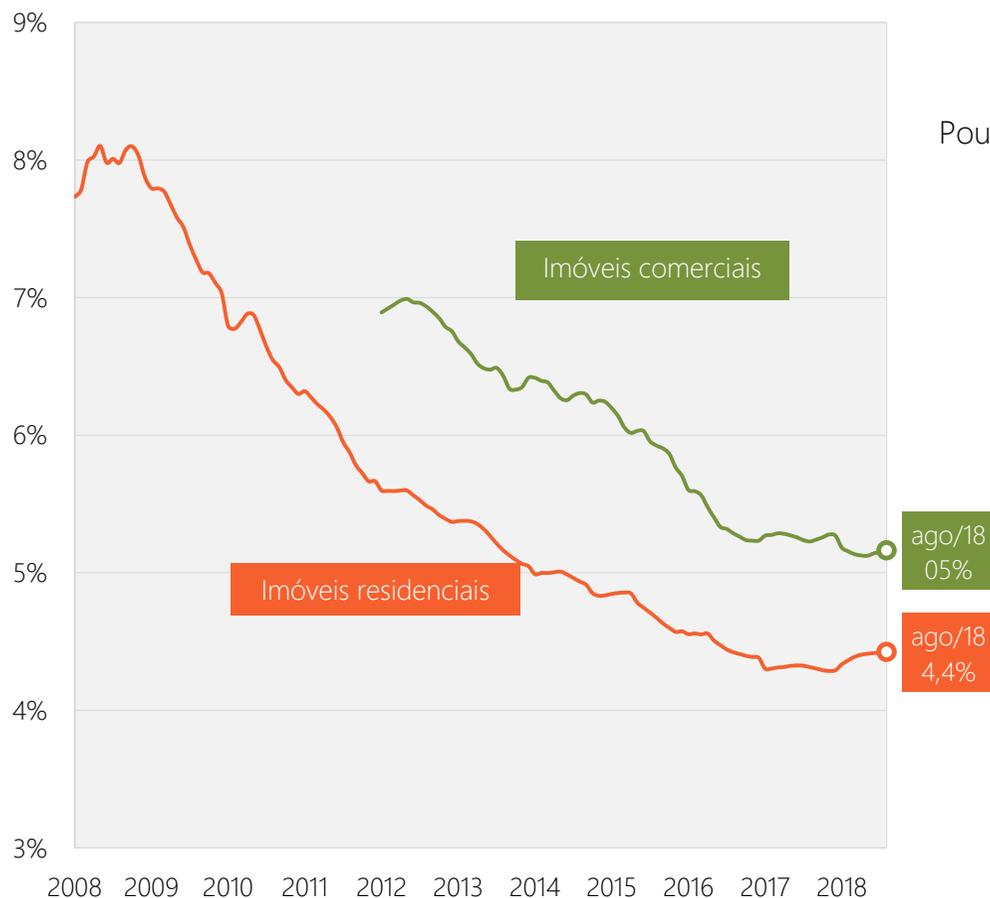
Fonte: FipeZap.

# RENTABILIDADE DO ALUGUEL

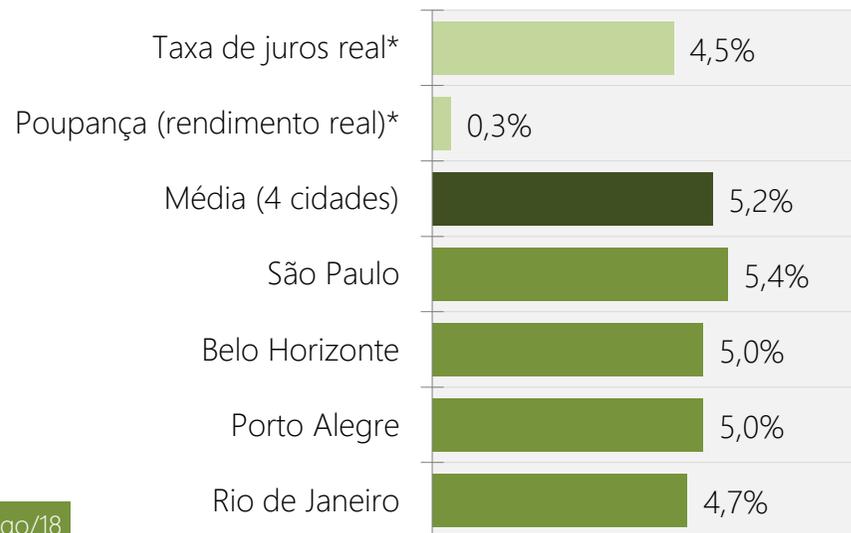
Comparação da rentabilidade do aluguel comercial e residencial (% anualizada)



### Evolução da rentabilidade (taxas anualizadas)



### Rentabilidade em agosto de 2018 (taxas anualizadas)



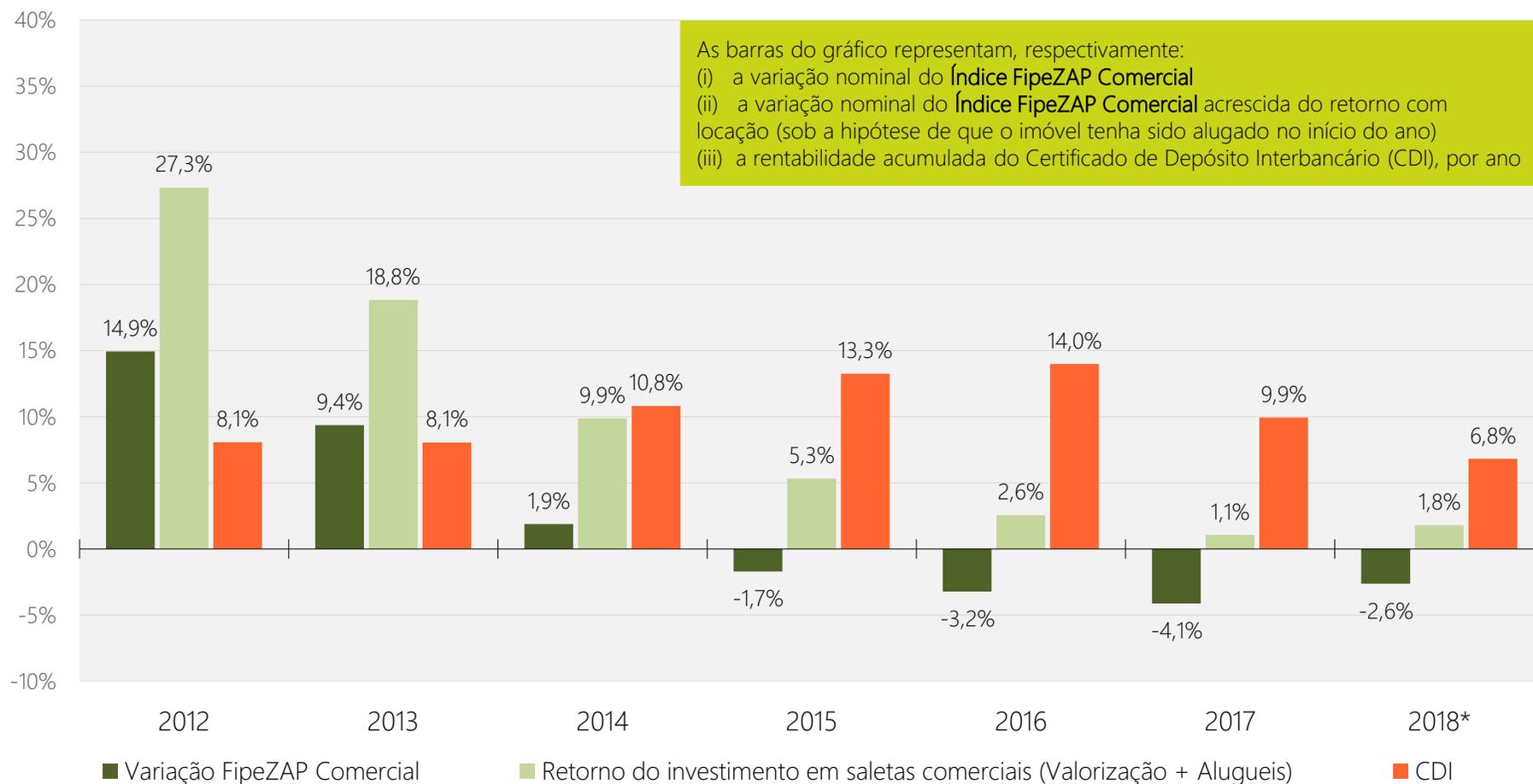
A rentabilidade anual do aluguel é calculada pela divisão do valor mensal de locação (R\$/m<sup>2</sup>) pelo valor de venda, multiplicando-se o resultado por 12

(\*) 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.

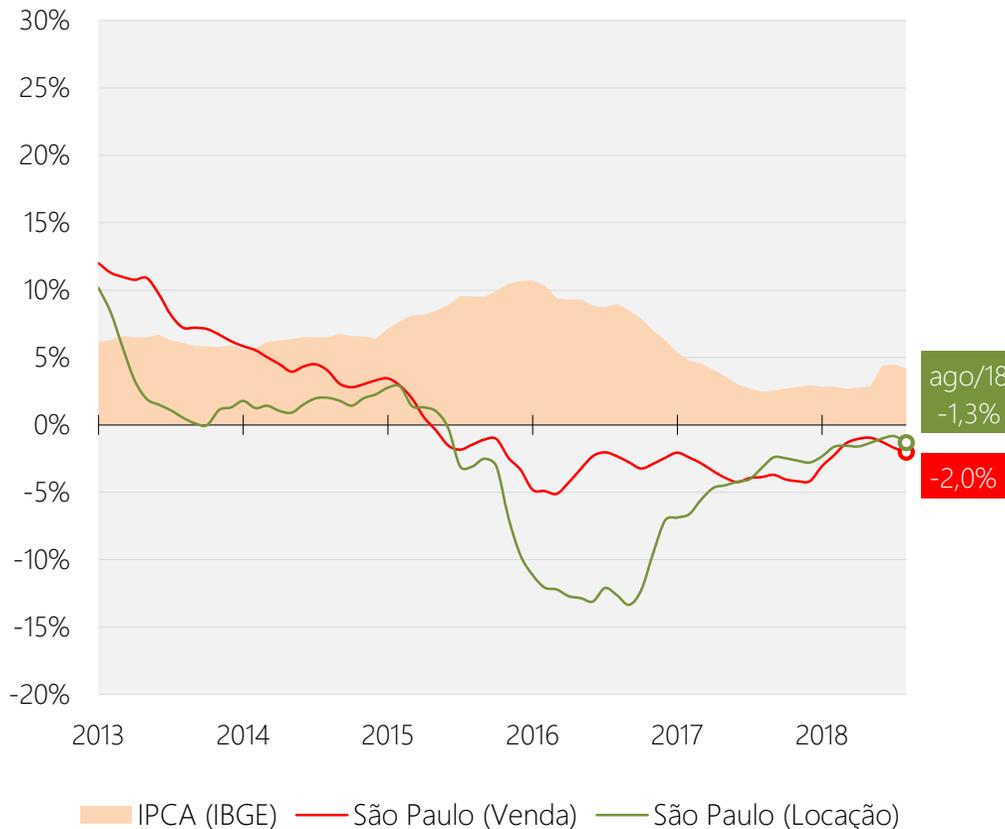
# RETORNO DO INVESTIMENTO

Comparação da rendimento anual de diferentes modalidades

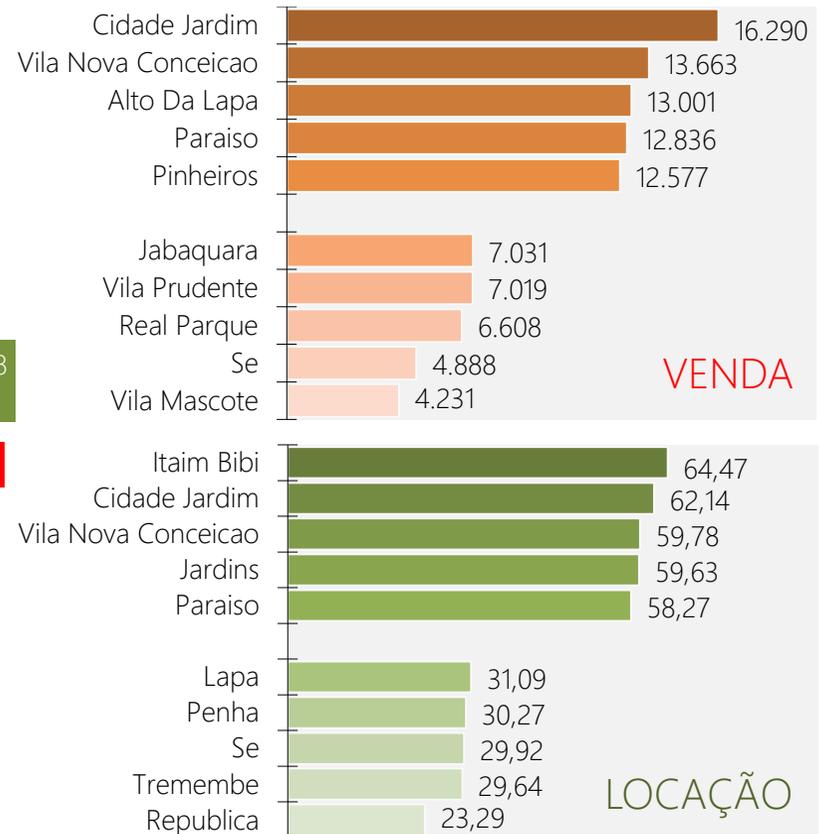


Fontes: FipeZap e Banco Central. Nota: (\*) Considerando os 12 meses encerrados em agosto/2018. O retorno com alugueis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em agosto de cada ano.

## Variação acumulada em 12 meses

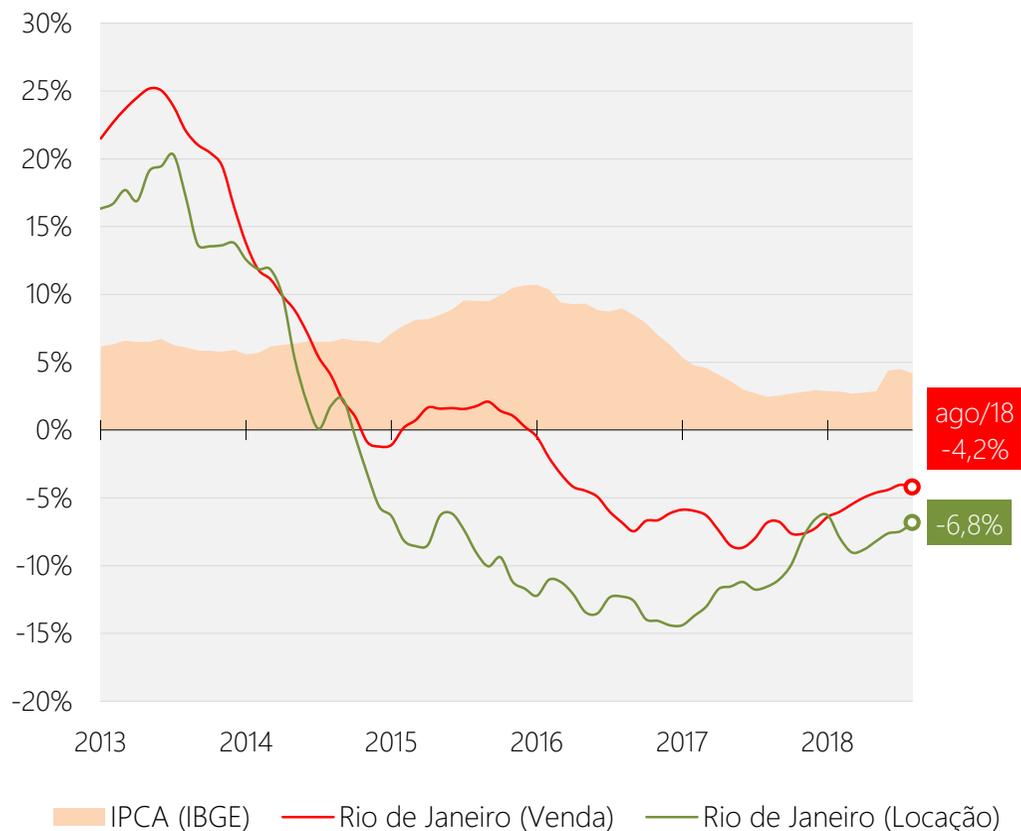


## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em agosto de 2018

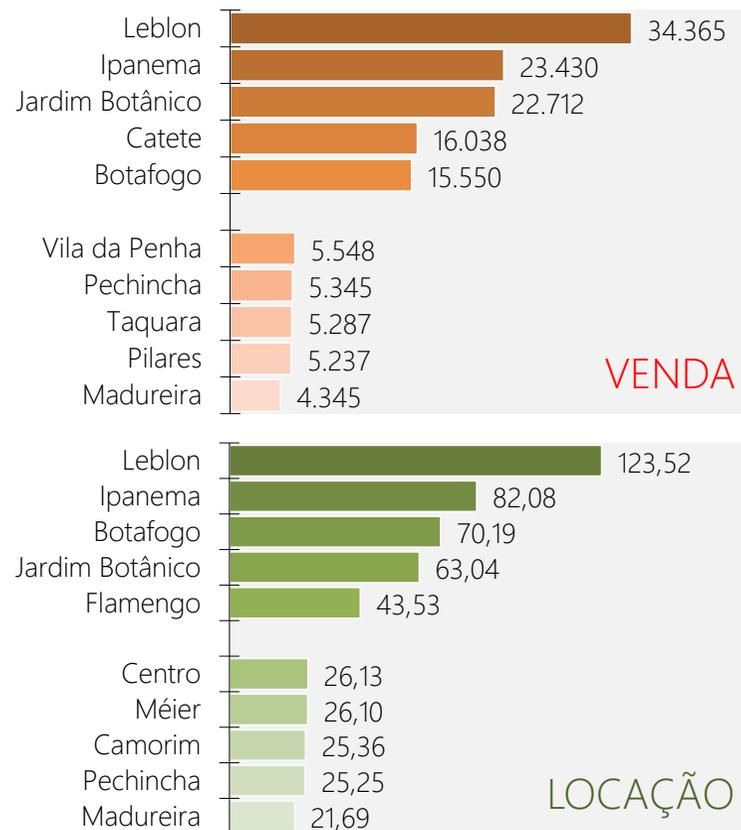


Fontes: FipeZap.

## Variação acumulada em 12 meses

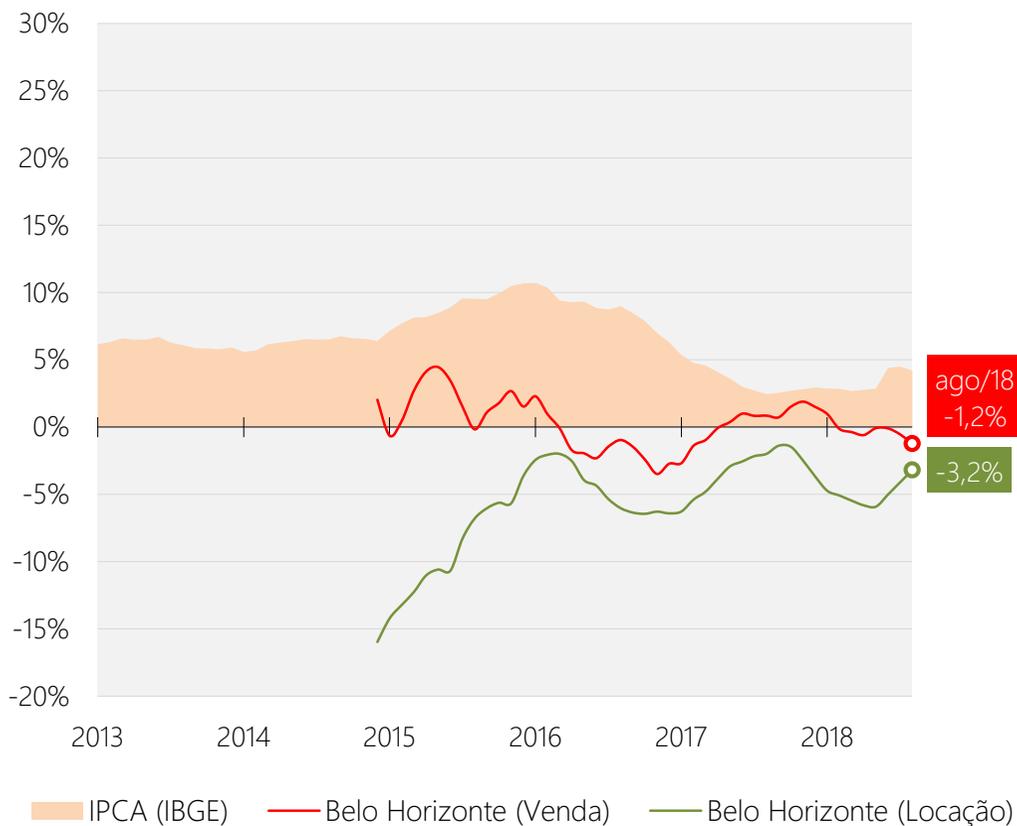


## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em agosto de 2018

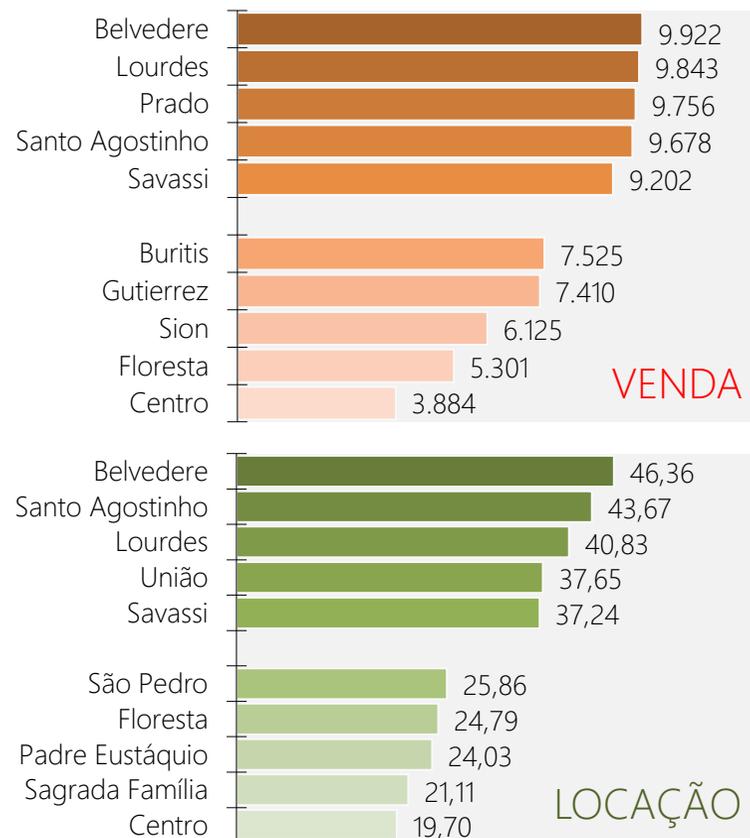


Fontes: FipeZap.

## Variação acumulada em 12 meses

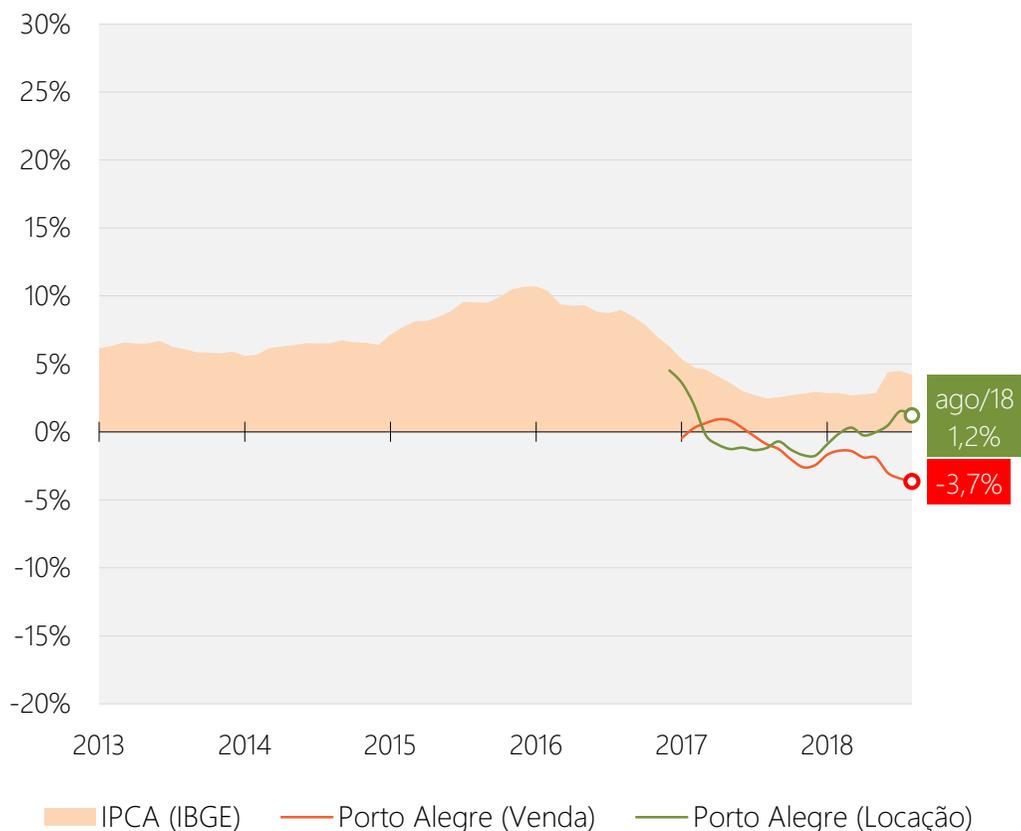


## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em agosto de 2018

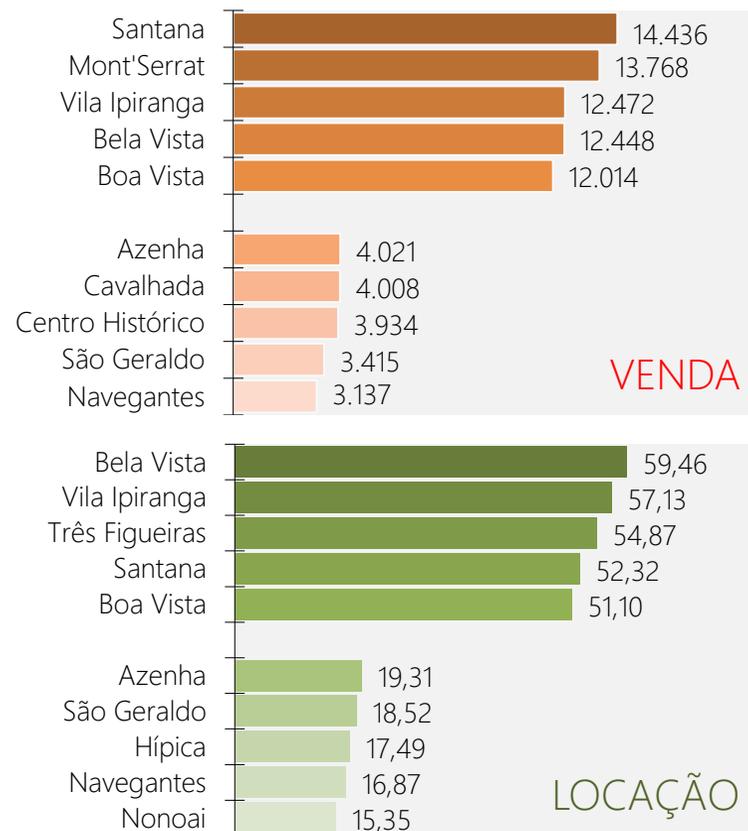


Fontes: FipeZap.

## Variação acumulada em 12 meses



## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em agosto de 2018



Fontes: FipeZap.

fipe

grupo ZAP

ÍNDICE

---

fipe ZAP

---

DE PREÇOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS

metodologia e séries históricas: [www.fipe.org.br](http://www.fipe.org.br)

mais informações: [www.fipezap.com.br](http://www.fipezap.com.br)

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