

fipe

grupo ZAP

ÍNDICE

---

fipe ZAP

---

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE SETEMBRO DE 2018

## Índice FipeZap aponta novo recuo dos preços de venda e locação de imóveis comerciais em setembro

*Com a lenta recuperação da atividade econômica, comportamento dos preços dos imóveis comerciais amplia queda no ano frente à inflação*

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 setembro queda tanto no preço médio de venda (-0,54%) quanto no preço médio de locação de imóveis comerciais (-0,57%). A inflação medida pelo IPCA (IBGE) foi de 0,48% no mês.

- No último mês: à exceção de Porto Alegre (cidade em que o preço de venda apresentou alta de 0,13%), o valor médio de venda de imóveis comerciais apresentou queda em todas as cidades monitoradas, a saber: São Paulo (-0,63%), Rio de Janeiro (-0,59%) e Belo Horizonte (-0,48%). Já o preço médio de locação comercial recuou em todas as cidades monitoradas em setembro: Rio de Janeiro (-0,77%), São Paulo (-0,56%), Porto Alegre (-0,46%) e Belo Horizonte (-0,28%).
- Balanço parcial de 2018: até setembro deste ano, tanto o preço médio de venda quanto o preço médio de locação de imóveis comerciais registram queda, com variações de -1,47% e -2,56%, respectivamente (comparativamente, a inflação medida pelo IPCA para o período é de 3,34%). Como no caso da análise mensal, nenhuma das cidades monitoradas apresenta alta nominal no preço médio de venda de imóveis comerciais no balanço parcial de 2018. Por outro lado, no tocante aos imóveis comerciais destinados à locação, Porto Alegre é a única cidade entre as monitoradas a registrar alta no valor médio no ano (+0,99%).
- Análise dos últimos 12 meses: em um horizonte mais amplo (últimos 12 meses), o Índice FipeZap Comercial registra queda nominal de 2,61% e 2,87%, respectivamente, nos preços médios de venda e locação de conjuntos e salas comerciais. Comparativamente, a inflação acumulada no período é de 4,53%, de acordo com IPCA (IBGE). Novamente, Porto Alegre é a única das cidades monitoradas a registrar alta no preço (no caso de locação comercial, com +0,48%).
- 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 6,7%, 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 setembro de 2018, o valor médio do m<sup>2</sup> nos 4 municípios monitorados pelo Índice FipeZap foi de R\$ 9.486/m<sup>2</sup>, no caso de imóveis comerciais à venda, e de R\$ 39,31/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\$ 10.272/m<sup>2</sup>), enquanto São Paulo se destacou com o maior preço médio de locação entre imóveis comerciais (R\$ 42,45/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 5,5%.

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

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

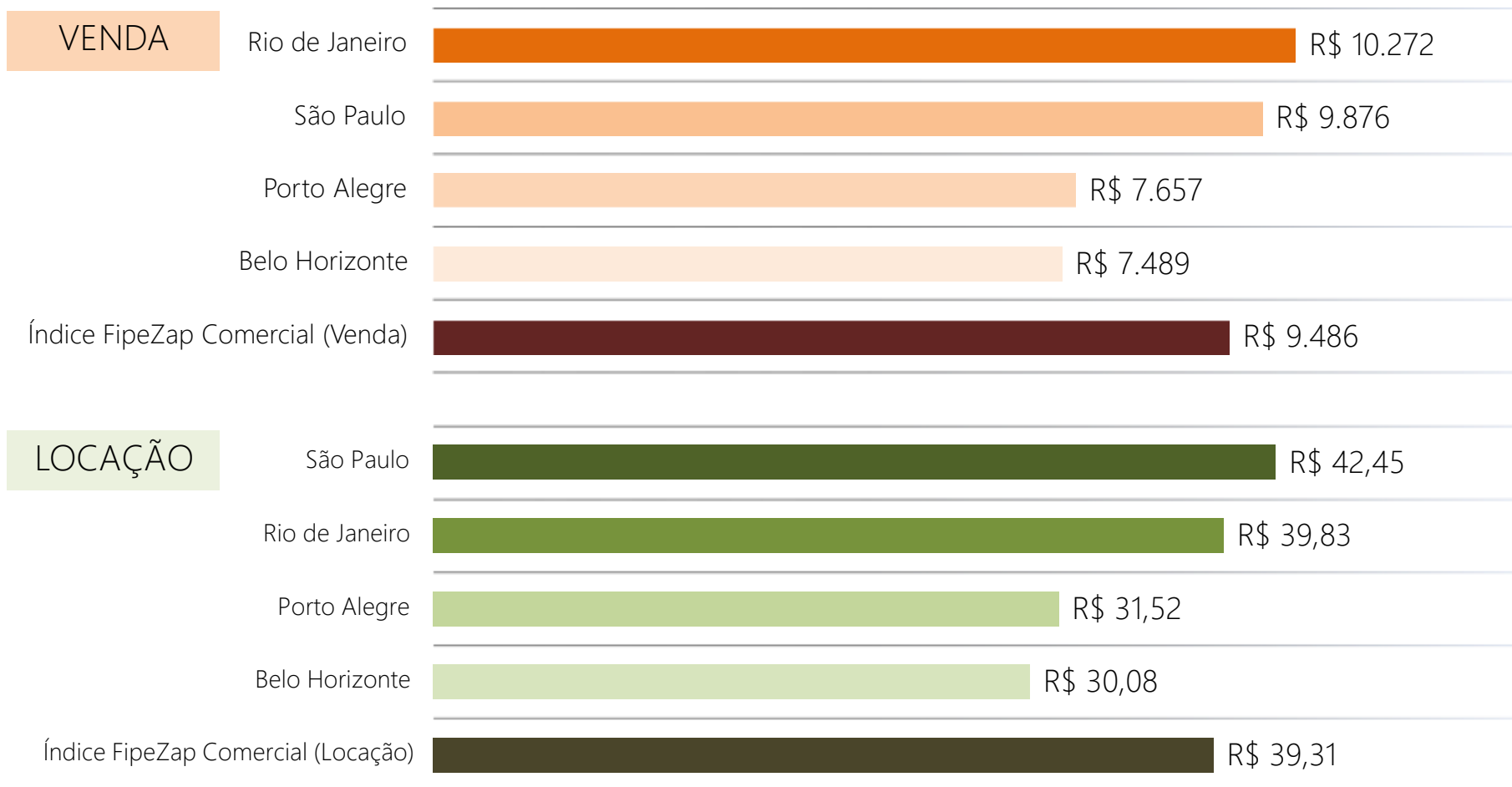


	Região	Variação Mensal		Variação em 2018 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
		Setembro	Agosto		
	Índice IPCA (IBGE)*	+0,48%	-0,09%	+3,34%	+4,53%
Venda	Índice FipeZap Comercial (Venda)	-0,54%	-0,51%	-1,47%	-2,61%
	São Paulo	-0,63%	-0,63%	-0,91%	-2,06%
	Rio de Janeiro	-0,59%	-0,26%	-2,45%	-3,99%
	Belo Horizonte	-0,48%	-0,34%	-1,37%	-1,61%
	Porto Alegre	+0,13%	-0,65%	-2,31%	-3,39%
Locação	Índice FipeZap Comercial (Locação)	-0,57%	-0,46%	-2,56%	-2,87%
	São Paulo	-0,56%	-0,63%	-1,79%	-1,69%
	Rio de Janeiro	-0,77%	-0,49%	-5,53%	-6,31%
	Belo Horizonte	-0,28%	+0,07%	-2,31%	-3,33%
	Porto Alegre	-0,46%	-0,08%	+0,99%	+0,48%

Fonte: FipeZap.

# PREÇO MÉDIO POR CIDADE

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



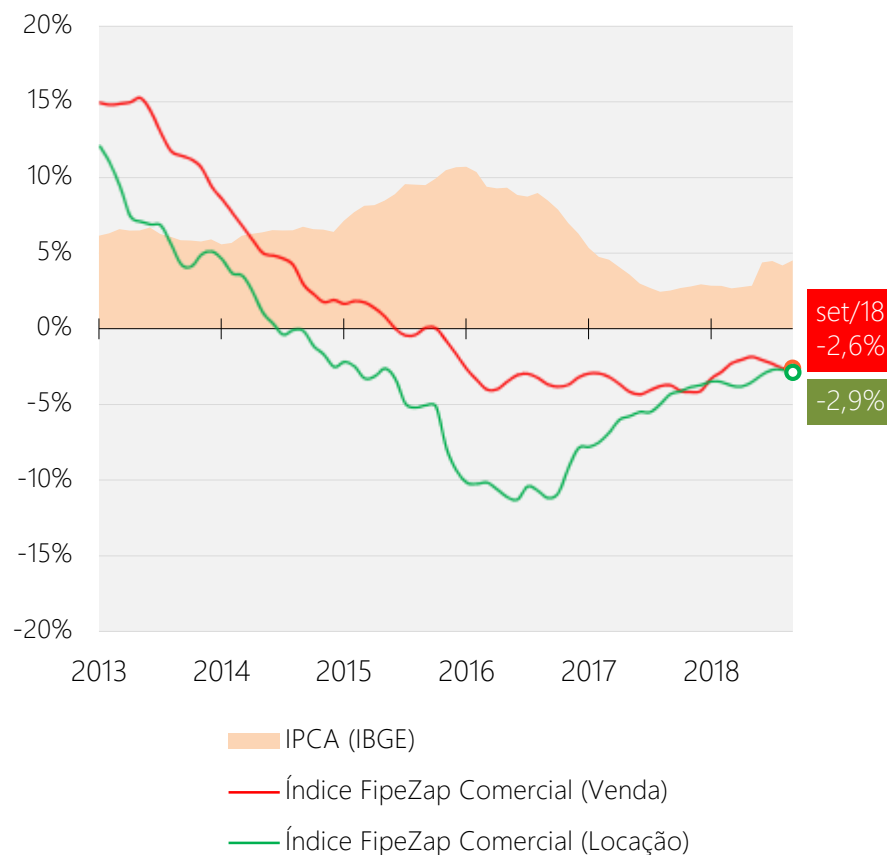
Fonte: FipeZap.

# VARIAÇÃO DE PREÇO DE LOCAÇÃO

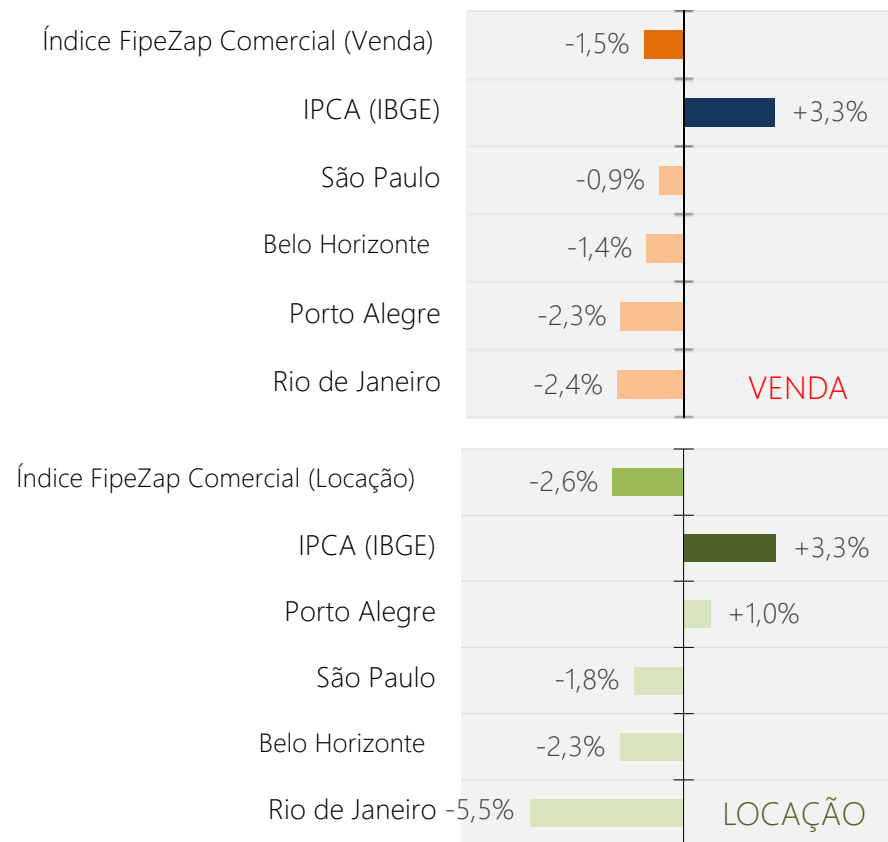
Comportamento do preço de venda e locação comercial (%)



## Variação nos últimos 12 meses



## Variação acumulada no ano



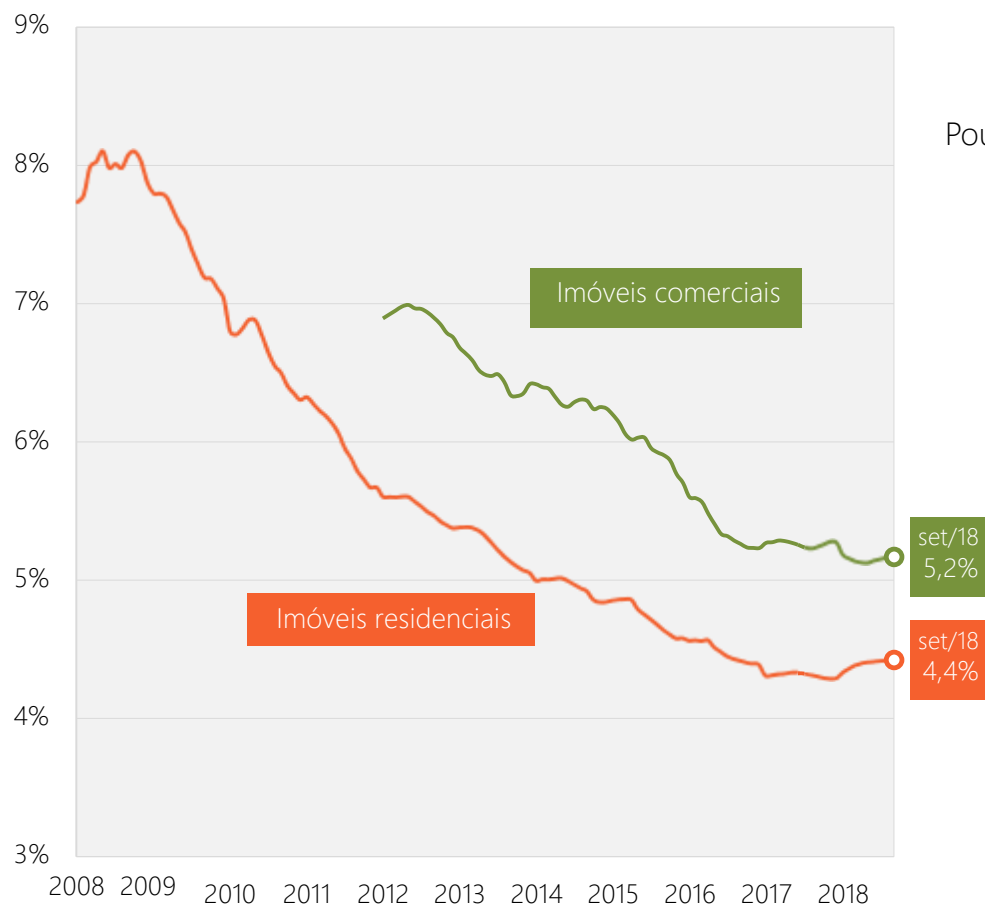
Fonte: FipeZap.

# RENTABILIDADE DO ALUGUEL

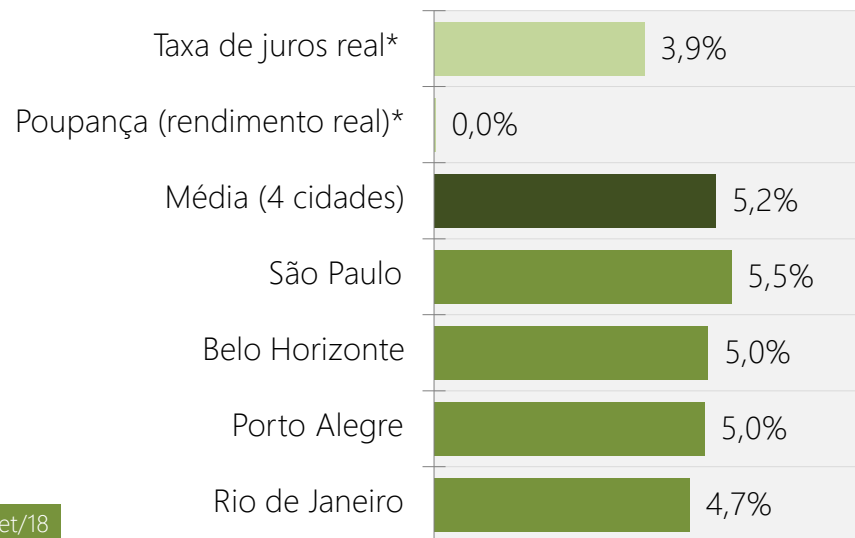
Comparação da rentabilidade do aluguel comercial e residencial (% anualizada)



### Evolução da rentabilidade (taxas anualizadas)



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



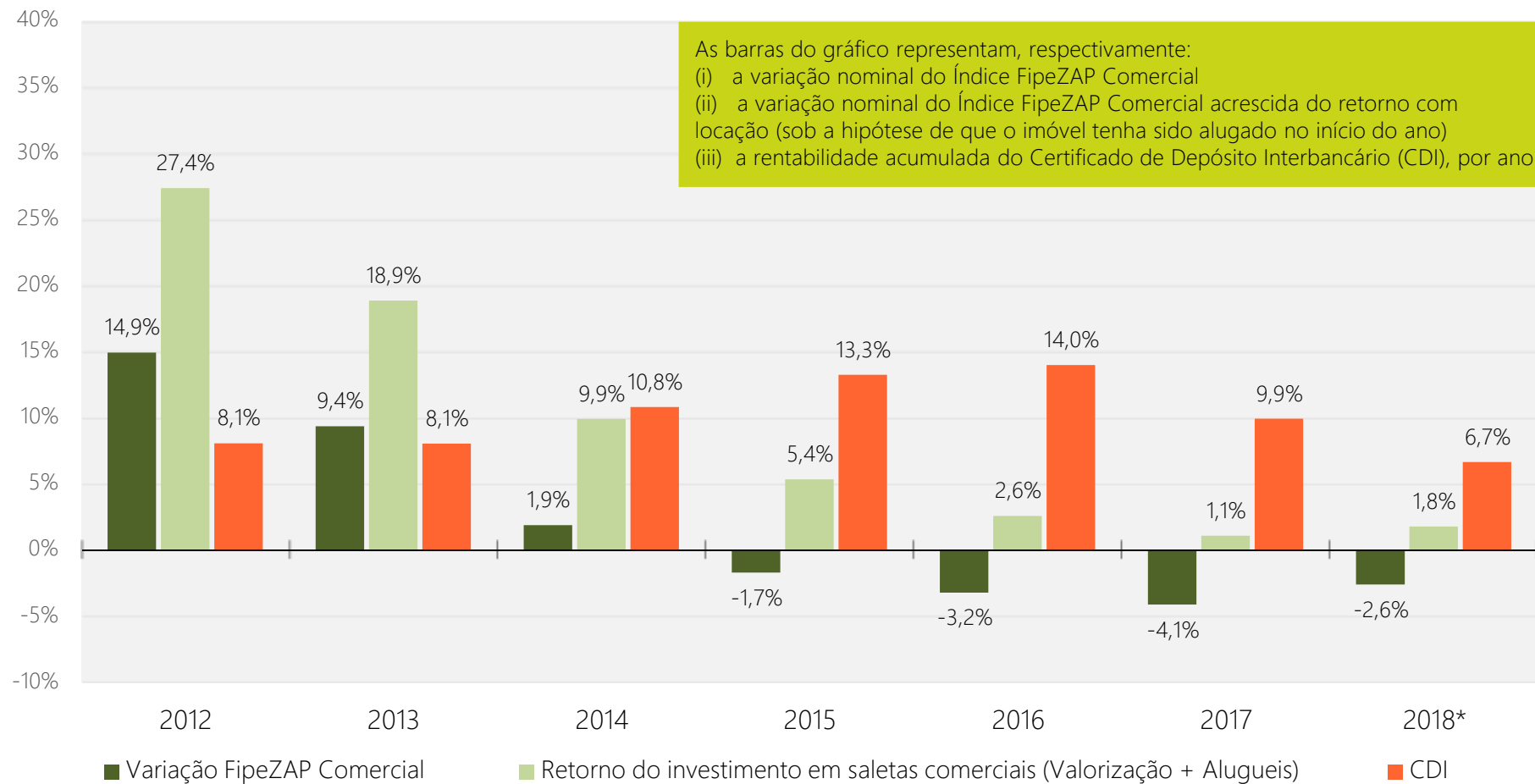
A rentabilidade anual do aluguel é calculada pela divisão do valor mensal de locação (R\$/m<sup>2</sup>), pelo valor de venda, multiplicando-se o resultado por 12

(\*) 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.

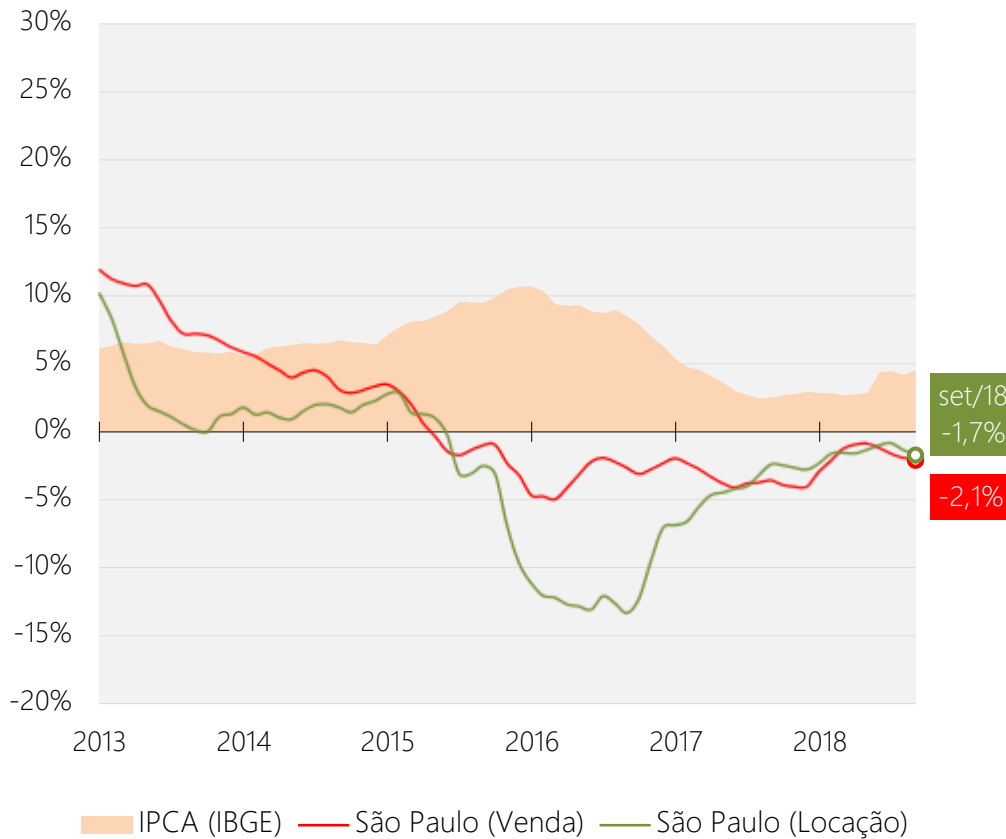
# RETORNO DO INVESTIMENTO

Comparação da rendimento anual de diferentes modalidades

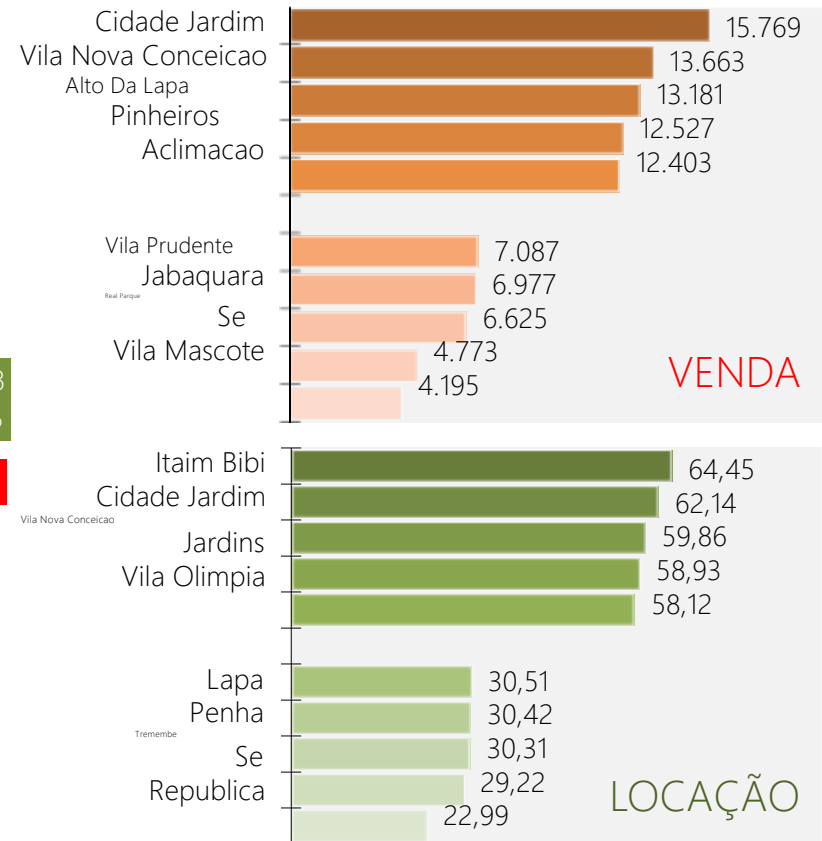


Fontes: FipeZap e Banco Central. Nota: (\*) Considerando os 12 meses encerrados em setembro/2018. O retorno com alugueis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em setembro de cada ano.

## Variação acumulada em 12 meses



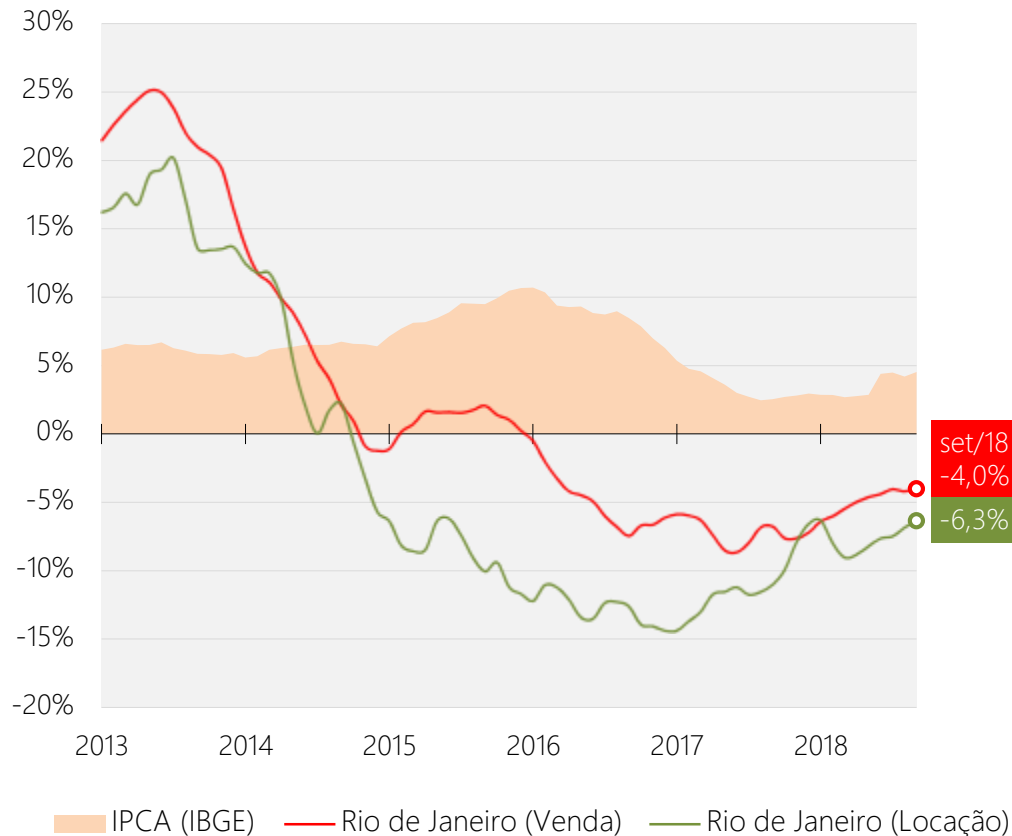
## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em setembro de 2018



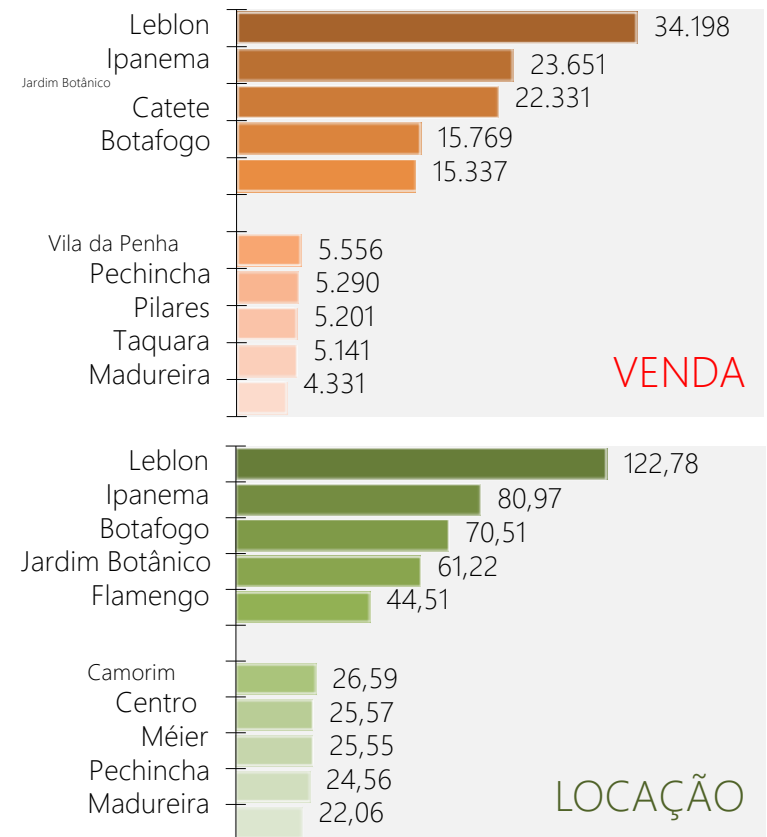
Fontes: FipeZap.



## Variação acumulada em 12 meses

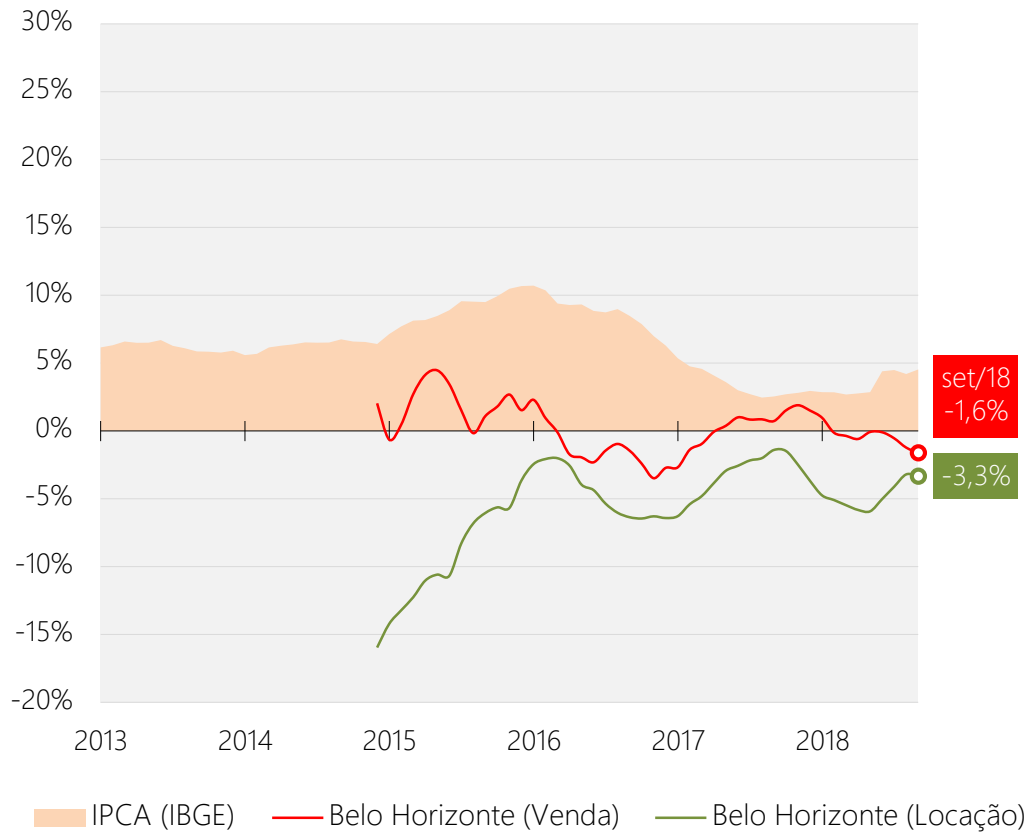


## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em setembro de 2018

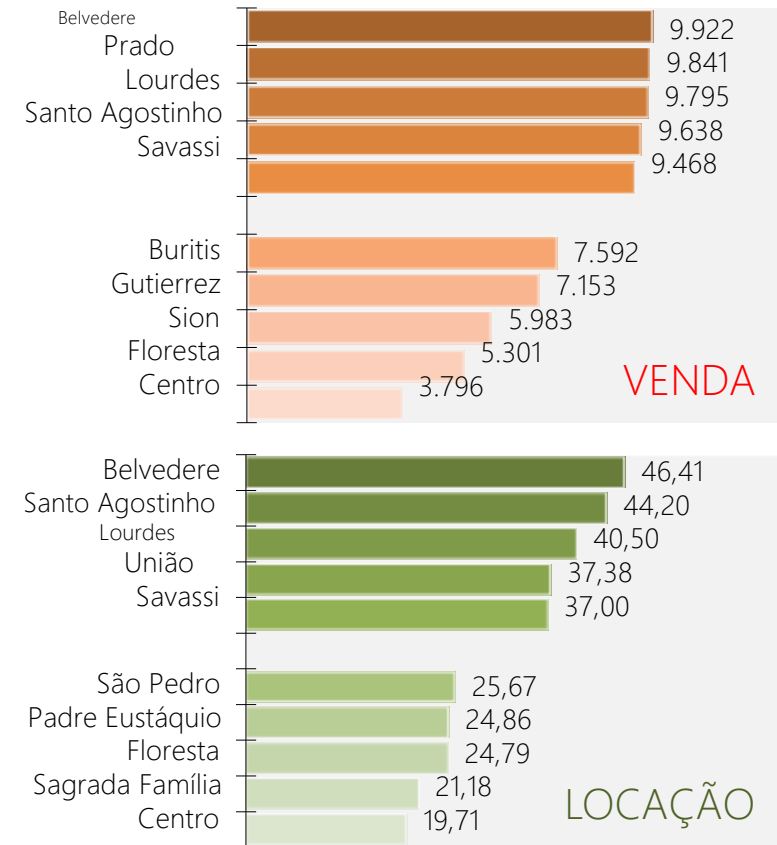


Fontes: FipeZap.

## Variação acumulada em 12 meses

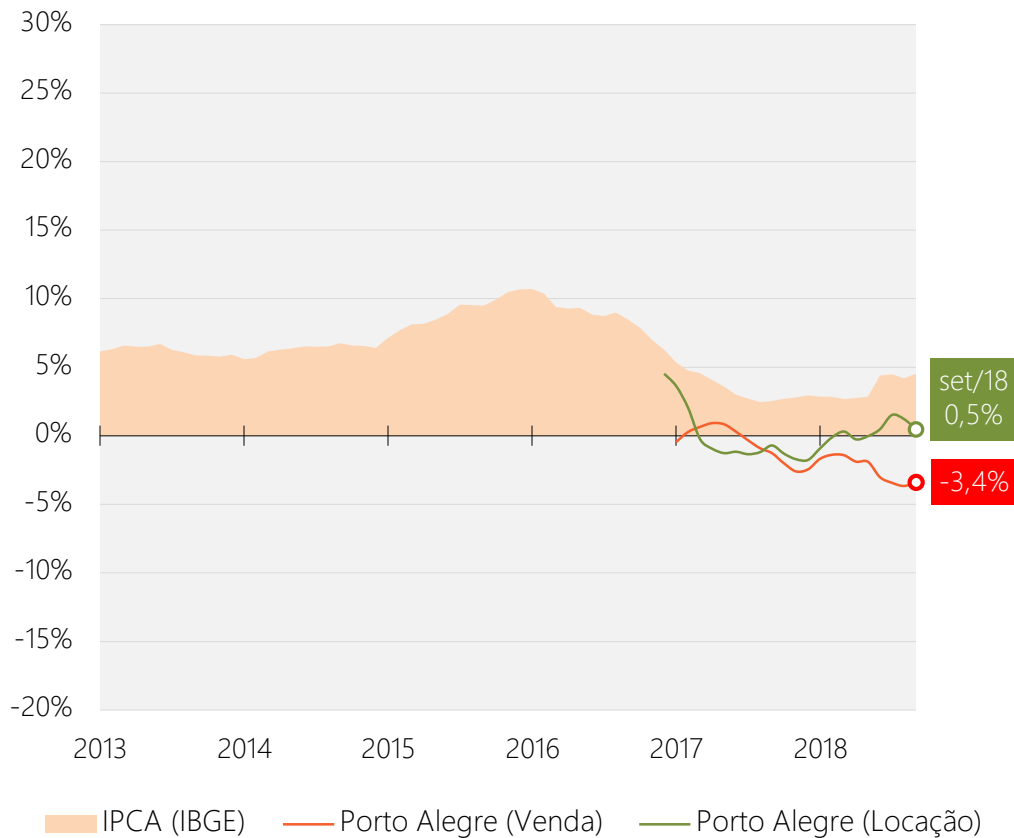


## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em setembro de 2018

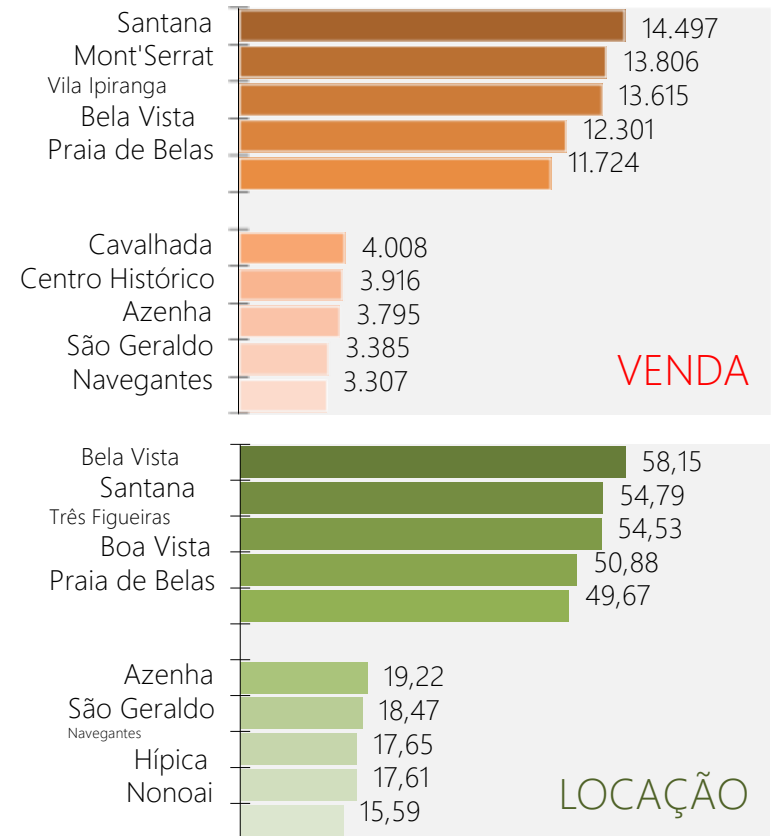


Fontes: FipeZap.

## Variação acumulada em 12 meses



## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em setembro 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)