

fipe

grupo ZAP

ÍNDICE

---

fipe ZAP

---

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE OUTUBRO DE 2018

## Preços médios de venda e locação de imóveis comerciais ampliam trajetória de queda em outubro

*No último mês, Índice FipeZap aponta retração de 0,48% no valor de imóveis comerciais à venda e queda de 0,15%, no caso de imóveis para aluguel*

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 outubro nova retração no preço médio de venda (-0,48%) e no preço médio de locação de imóveis comerciais (-0,15%). A inflação medida pelo IPCA (IBGE) foi de 0,45% no mês.

- No último mês: à exceção de Porto Alegre (cidade em que o preço de venda permaneceu praticamente estável), o valor médio de venda de imóveis comerciais apresentou queda em todas as cidades monitoradas, a saber: São Paulo (-0,40%), Rio de Janeiro (-0,83%) e Belo Horizonte (-0,54%). De forma similar, o preço médio de locação comercial recuou nas cidades monitoradas, à exceção de Porto Alegre: Rio de Janeiro (-0,16%), São Paulo (-0,56%), e Belo Horizonte (-0,09%) .
- Balanço parcial de 2018: até outubro deste ano, tanto o preço médio de venda quanto o preço médio de locação de imóveis comerciais apresentam queda, com variações de -1,95% e -2,70%, respectivamente (comparativamente, a inflação medida pelo IPCA para o período é de 3,84%). Individualmente, 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 mantém-se como 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 2,42% e 2,66%, respectivamente, nos preços médios de venda e locação de conjuntos e salas comerciais. Comparativamente, a inflação acumulada no período é de 4,59%, 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 +0,79%).
- 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 6,5%, enquanto os imóveis comerciais apresentaram um retorno médio de 1,9% - percentual que inclui a renda média do aluguel e a valorização dos ativos.
- Preço médio de venda e locação comercial: em outubro de 2018, o valor médio do m<sup>2</sup> nos 4 municípios monitorados pelo Índice FipeZap foi de R\$ 9.439/m<sup>2</sup> , no caso de imóveis comerciais à venda, e de R\$ 39,26/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\$ 10.187/m<sup>2</sup> ), enquanto São Paulo se destacou com o maior preço médio de locação entre imóveis comerciais (R\$ 42,41/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 (%)

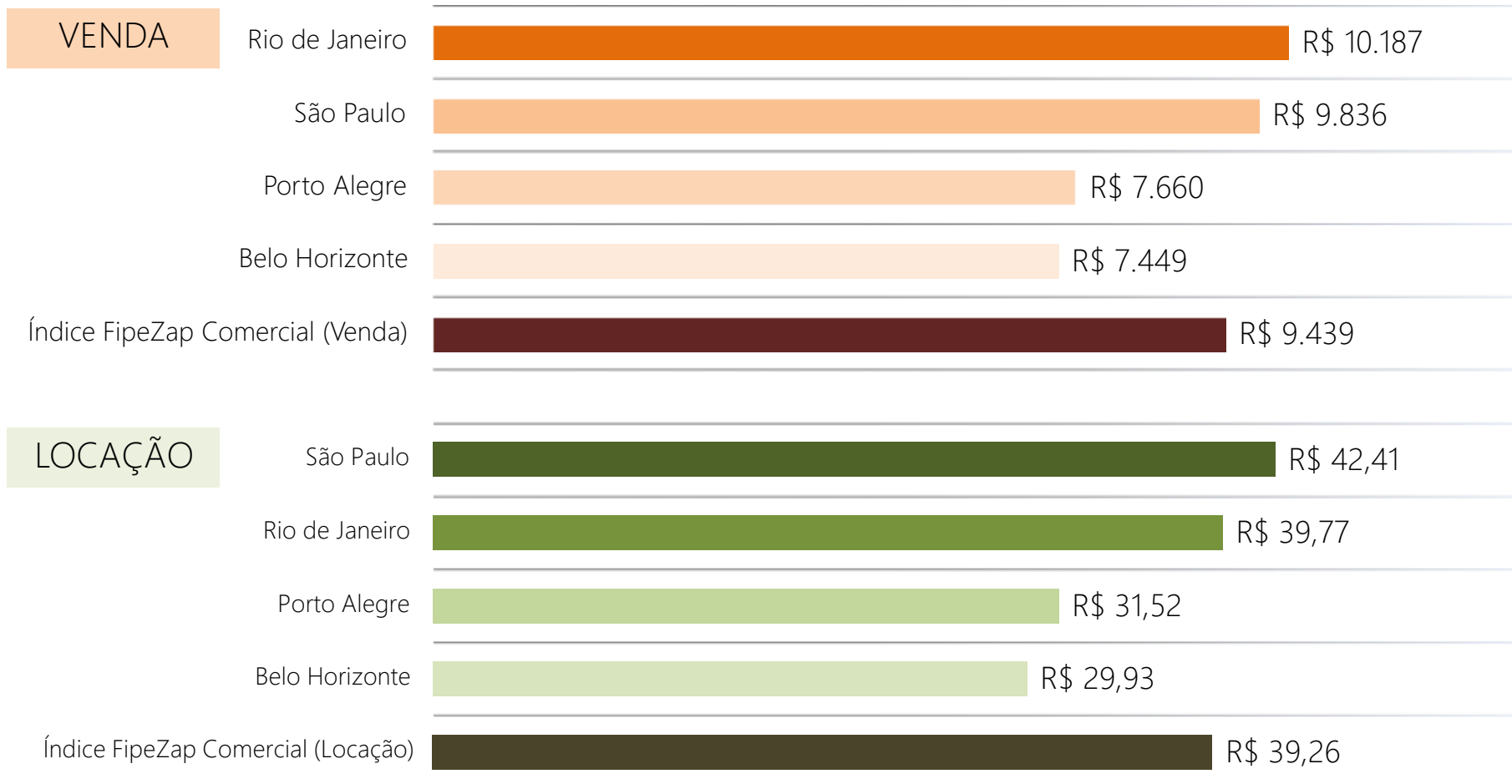


	Região	Variação Mensal		Variação em 2018	Variação Anual
		Outubro	Setembro	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)
	Índice IPCA (IBGE)*	+0,45%	+0,48%	+3,84%	+4,59%
Venda	Índice FipeZap Comercial (Venda)	-0,48%	-0,54%	-1,95%	-2,42%
	São Paulo	-0,40%	-0,63%	-1,30%	-1,68%
	Rio de Janeiro	-0,83%	-0,59%	-3,26%	-4,08%
	Belo Horizonte	-0,54%	-0,48%	-1,90%	-2,06%
	Porto Alegre	+0,05%	+0,13%	-2,26%	-2,75%
Locação	Índice FipeZap Comercial (Locação)	-0,15%	-0,57%	-2,70%	-2,66%
	São Paulo	-0,09%	-0,56%	-1,88%	-1,62%
	Rio de Janeiro	-0,16%	-0,77%	-5,68%	-5,45%
	Belo Horizonte	-0,49%	-0,28%	-2,79%	-3,86%
	Porto Alegre	+0,00%	-0,46%	+0,99%	+0,79%

Fonte: FipeZap.

# PREÇO MÉDIO POR CIDADE

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



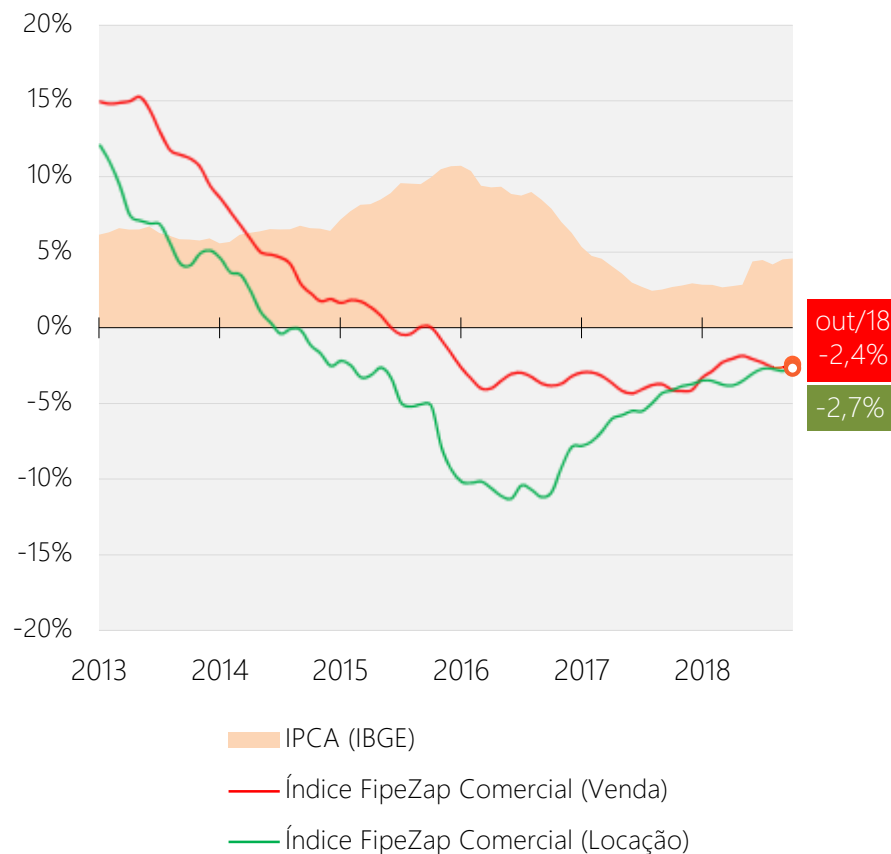
Fonte: FipeZap.

# VARIAÇÃO DE PREÇO DE LOCAÇÃO

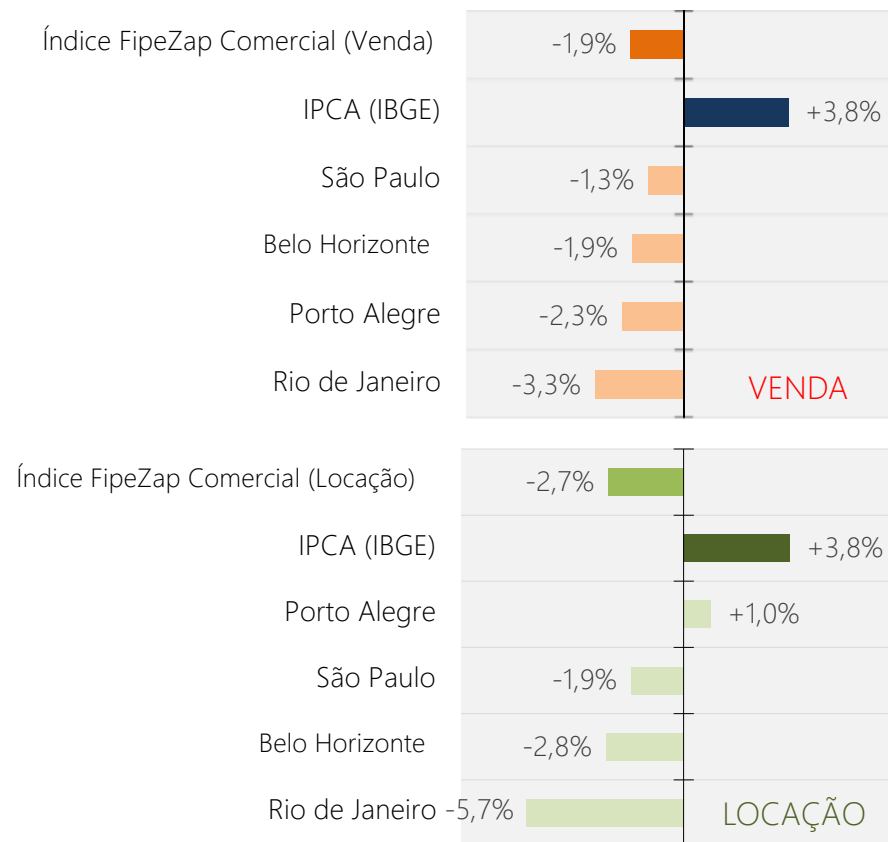
Comportamento do preço de venda e locação comercial (%)



## Variação nos últimos 12 meses



## Variação acumulada no ano



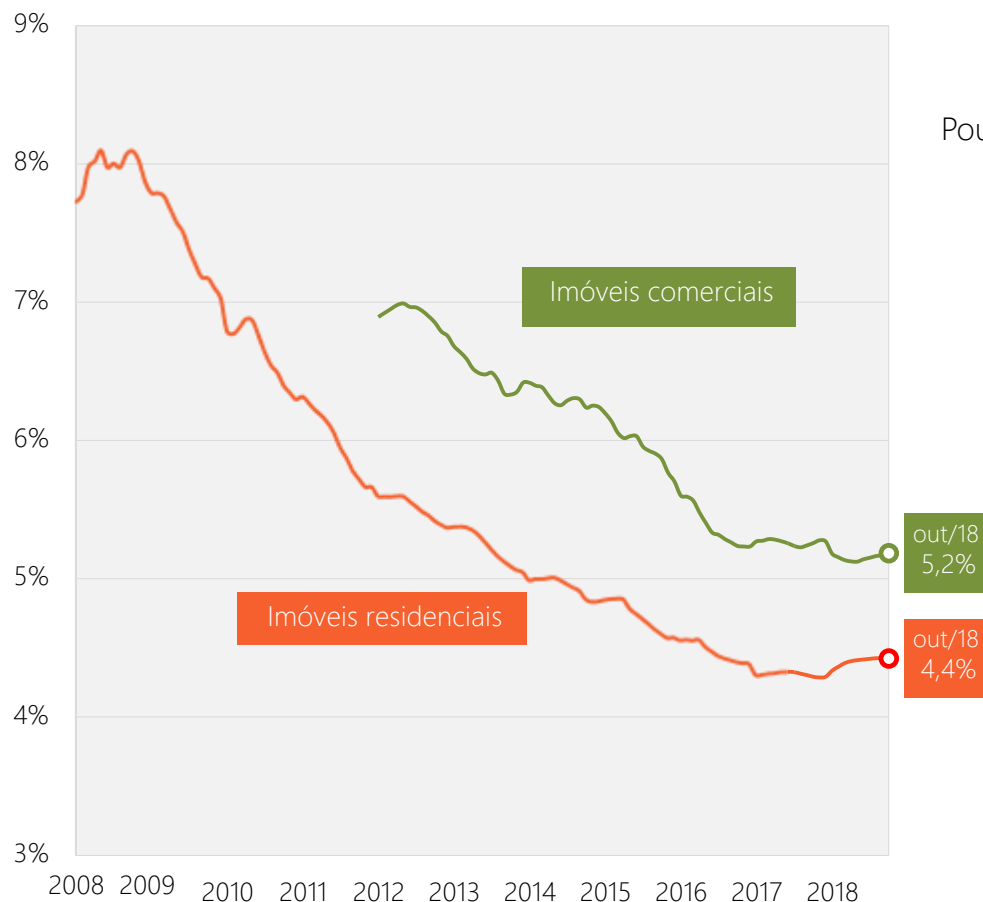
Fonte: FipeZap.

# RENTABILIDADE DO ALUGUEL

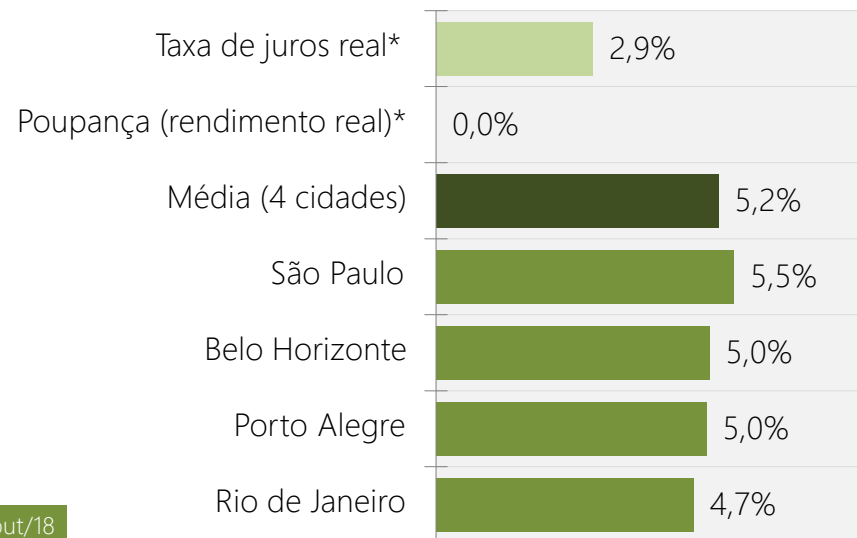
Comparação da rentabilidade do aluguel comercial e residencial (% anualizada)



### Evolução da rentabilidade (taxas anualizadas)



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



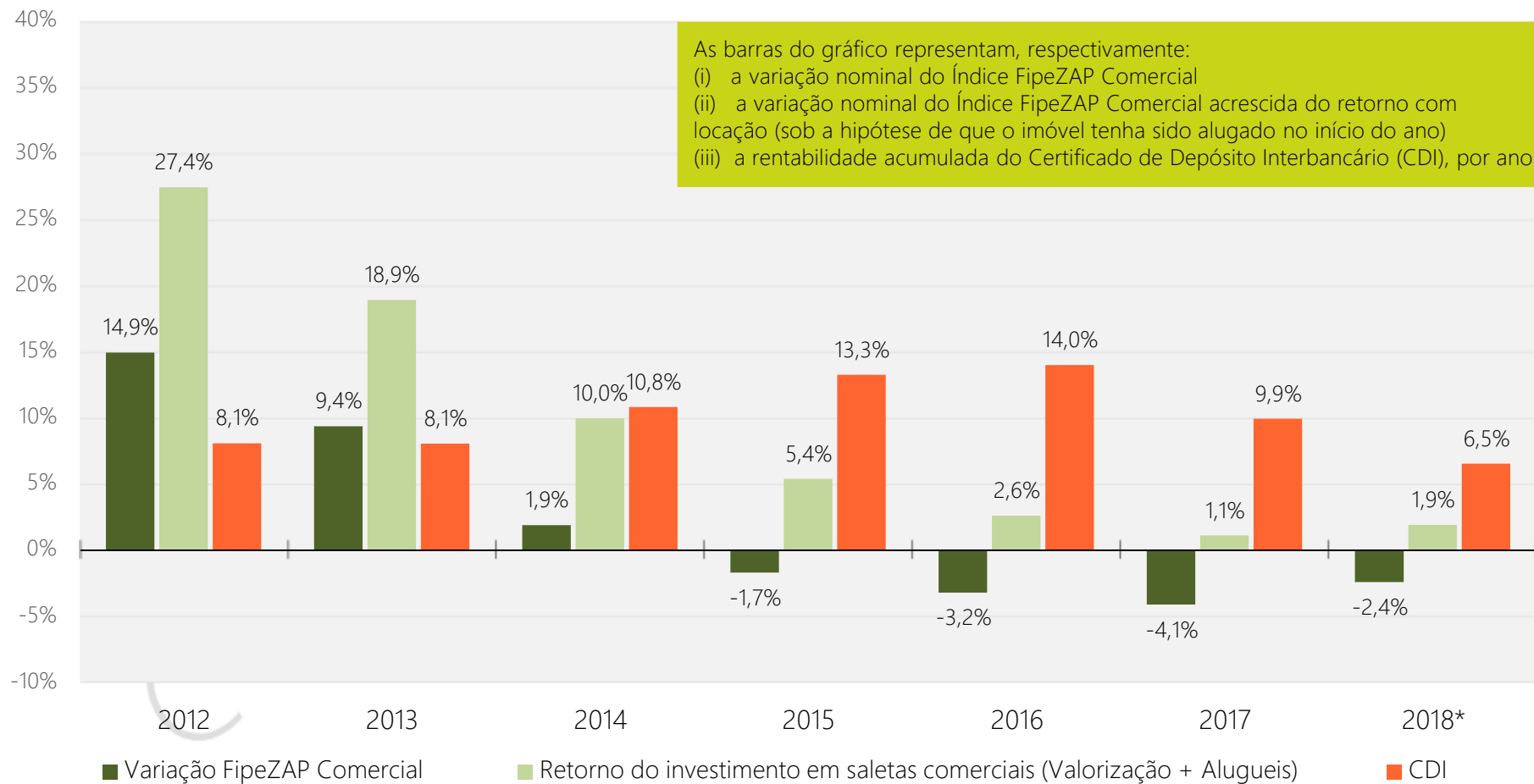
A rentabilidade anual do aluguel é calculada pela divisão do valor mensal de locação (R\$/m<sup>2</sup>), pelo valor de venda, multiplicando-se o resultado por 12

(\*) 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.

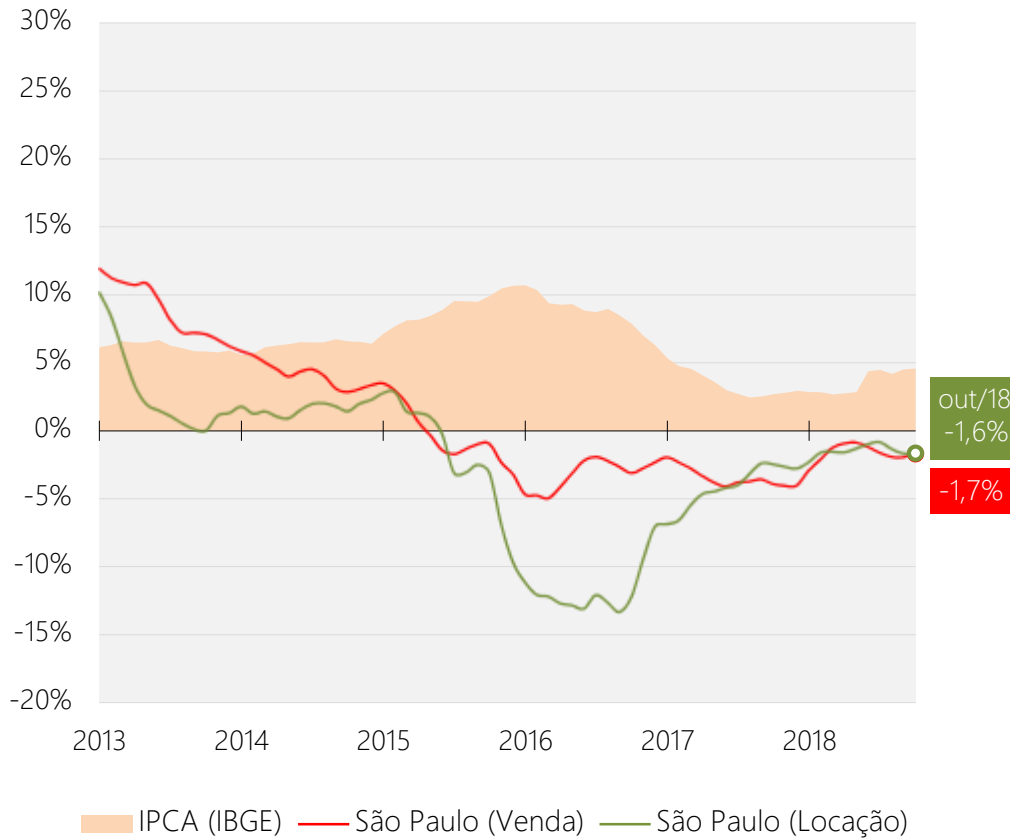
# RETORNO DO INVESTIMENTO

Comparação da rendimento anual de diferentes modalidades

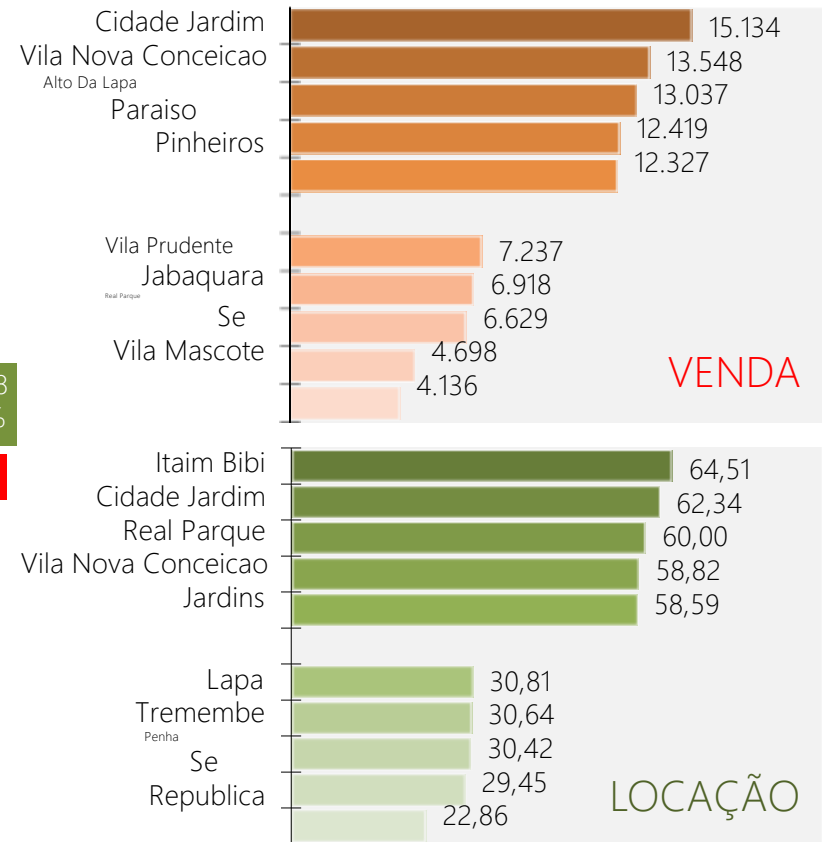


Fontes: FipeZap e Banco Central. Nota: (\*) Considerando os 12 meses encerrados em outubro/2018. O retorno com alugueis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em outubro de cada ano.

## Variação acumulada em 12 meses



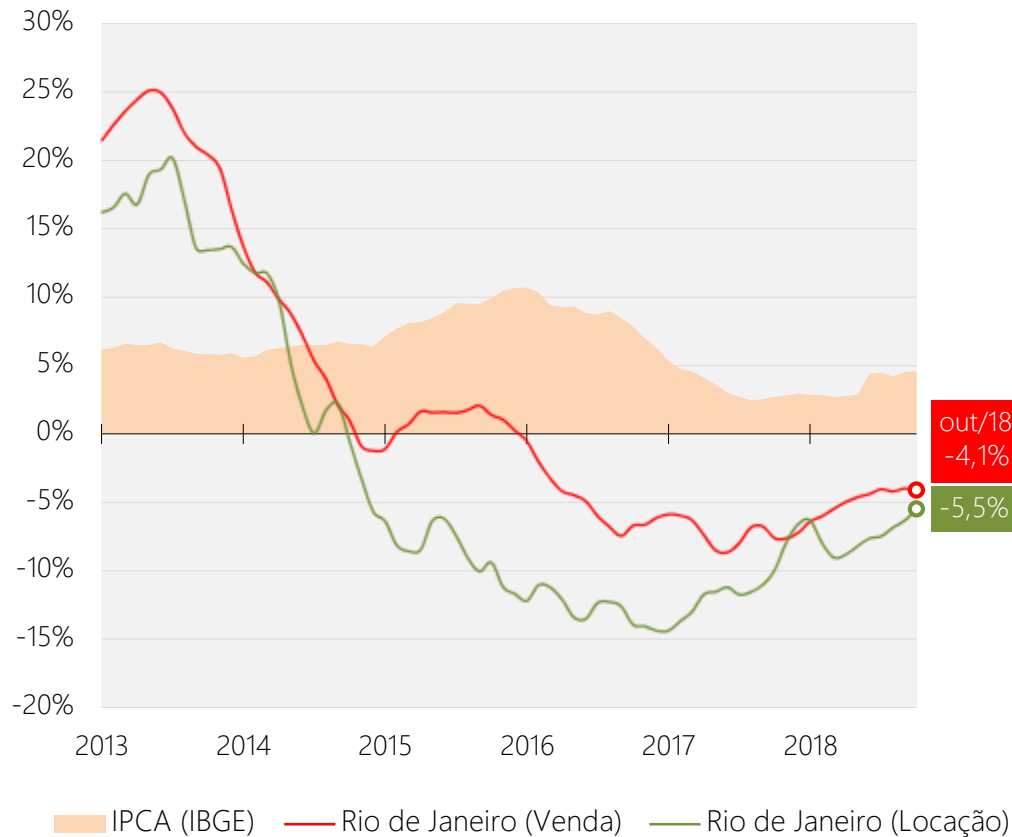
## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em outubro de 2018



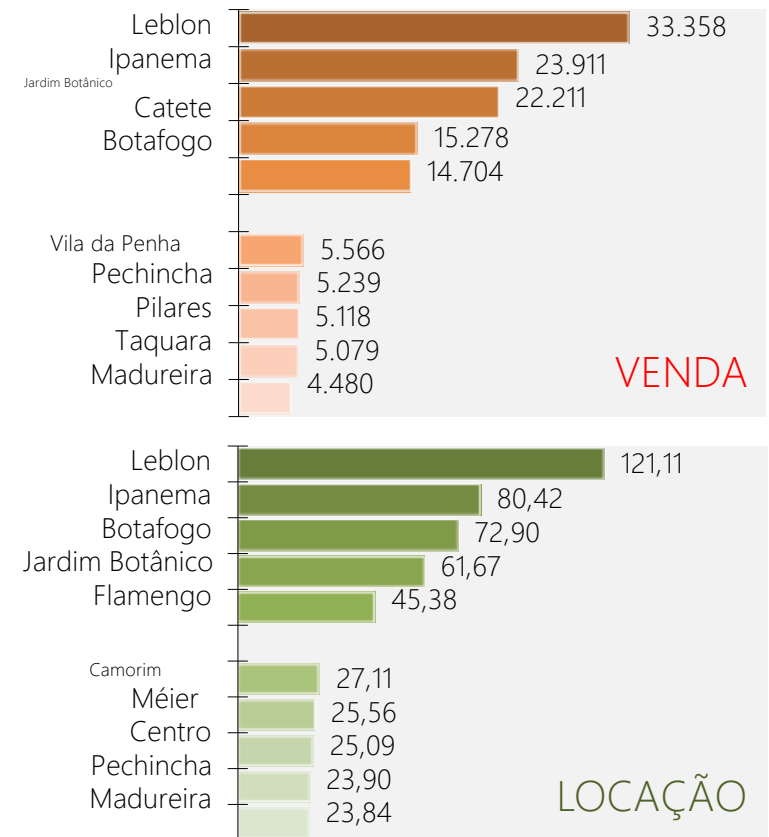
Fontes: FipeZap.



## Variação acumulada em 12 meses

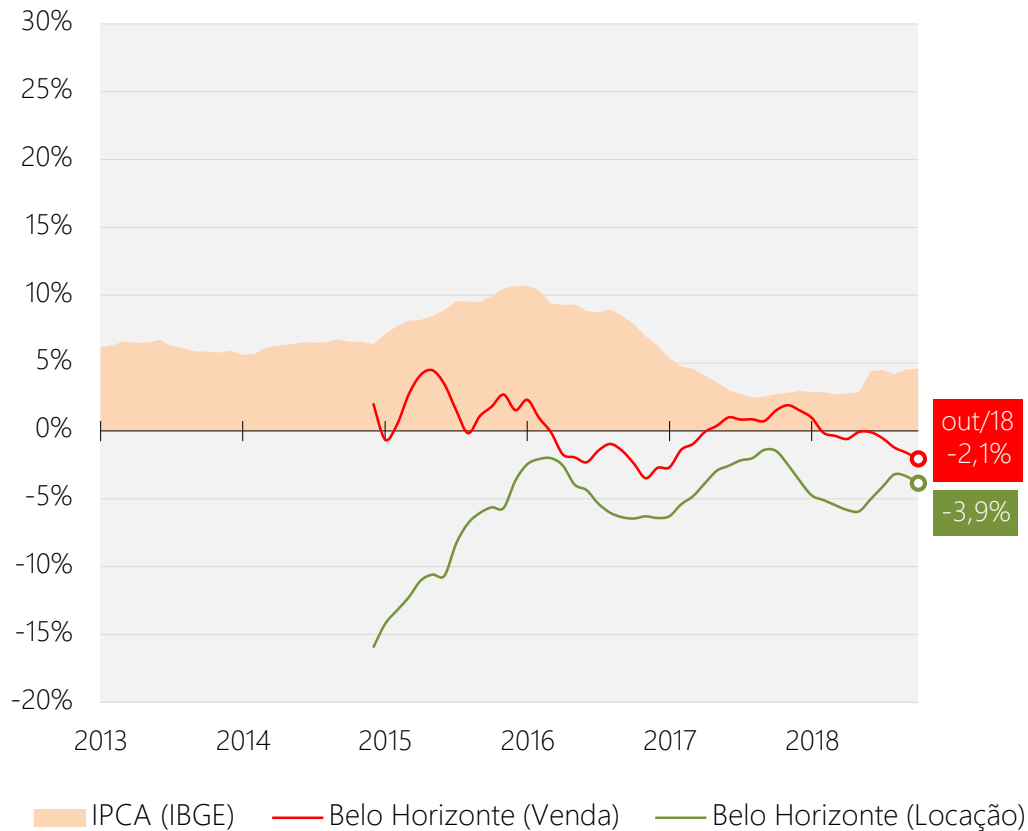


## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em outubro de 2018

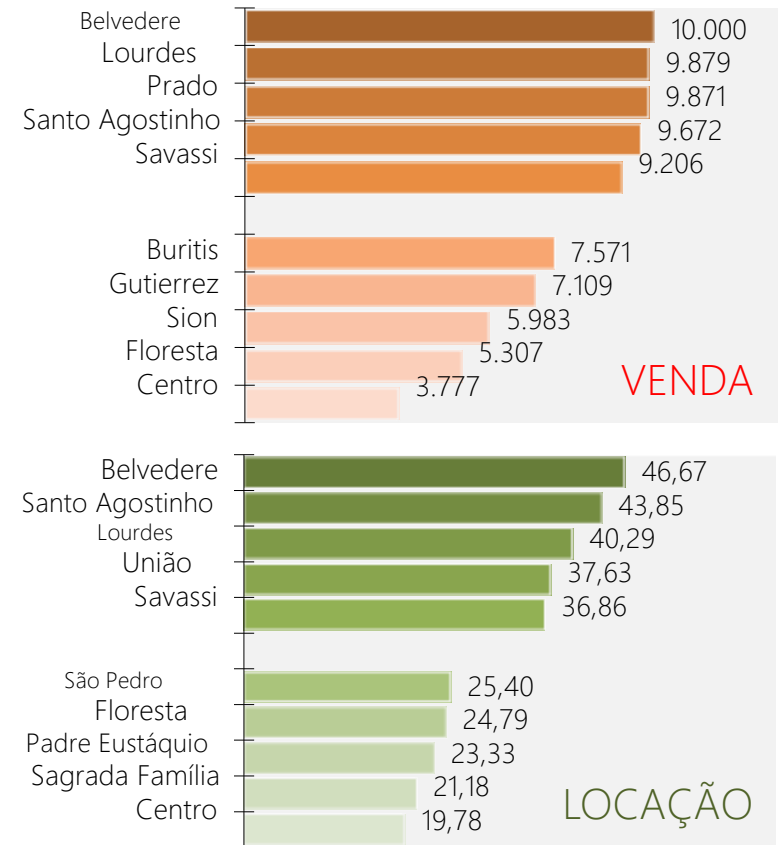


Fontes: FipeZap.

## Variação acumulada em 12 meses

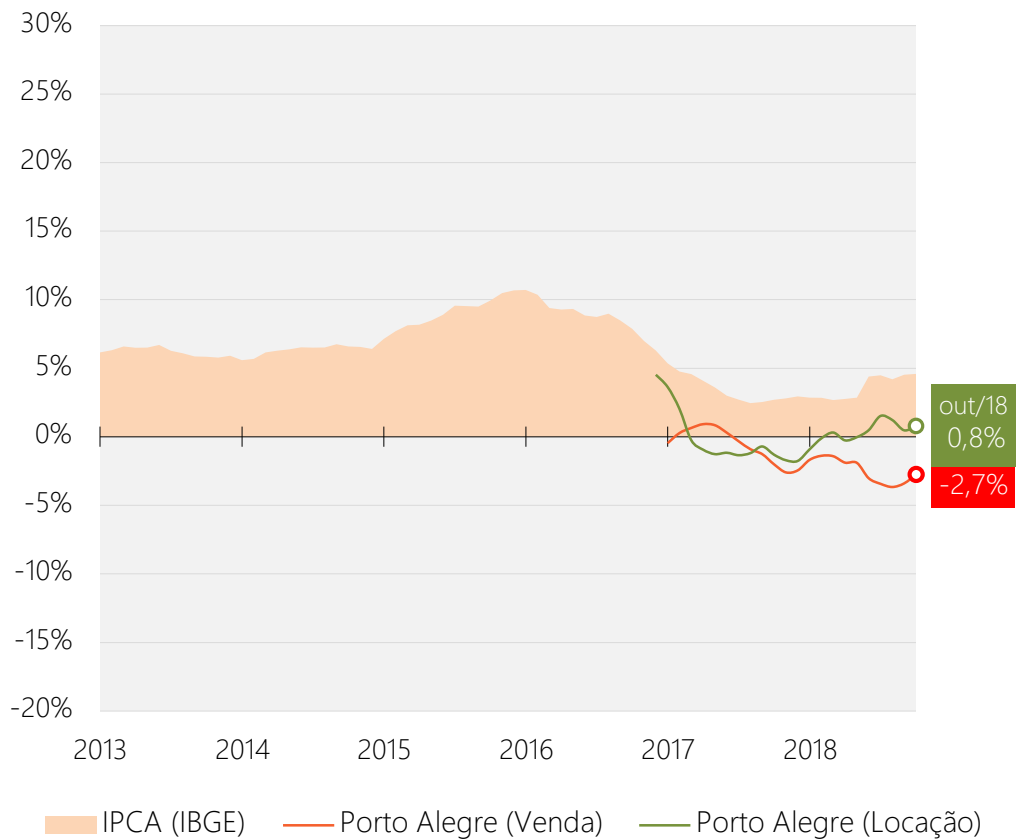


## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em outubro de 2018

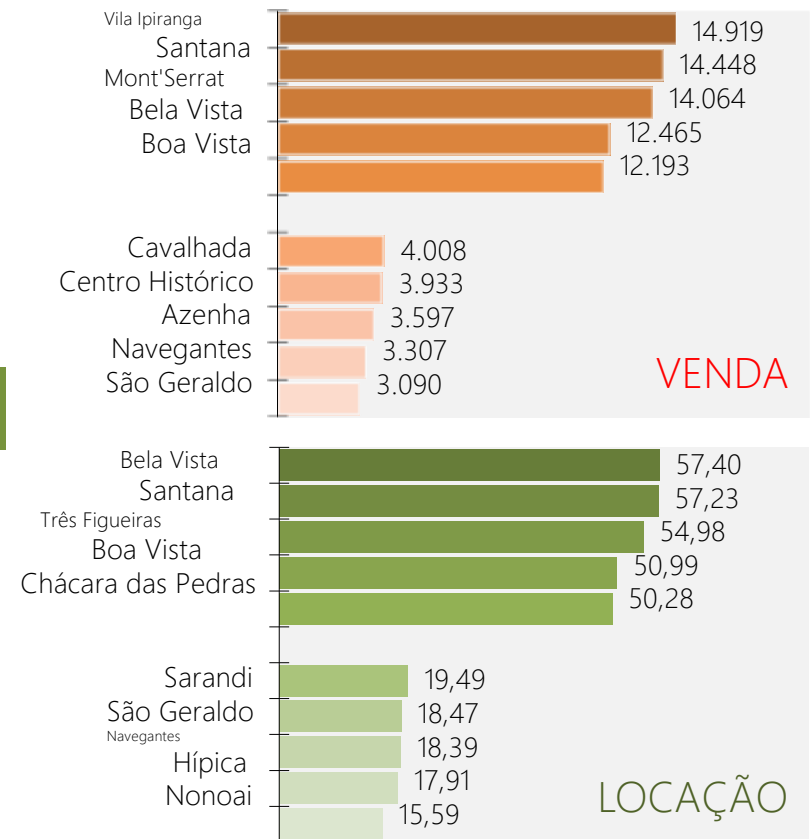


Fontes: FipeZap.

## Variação acumulada em 12 meses



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