

fipe

grupo ZAP

ÍNDICE

fipe ZAP

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE MAIO DE 2018

Preços de imóveis comerciais mantêm trajetória de queda em maio

Nos últimos 12 meses, queda mais expressiva é registrada no preço médio de locação, com variação nominal de -3,54%

O Índice FipeZap Comercial – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m² em 4 municípios brasileiros – registrou queda no preço médio de venda (-0,22%) e de locação comercial (-0,17%) em maio de 2018, face à inflação mensal de 0,40% (IPCA/IBGE).

- **No último mês:** entre as cidades monitoradas, o preço médio de venda de imóveis comerciais recuou apenas no Rio de Janeiro (-1,20%), enquanto o preço médio de locação de imóveis comerciais apresentou alta apenas em Porto Alegre (+0,46%) – superando, neste último caso, a inflação do período (+0,40%).
- **Balanço parcial de 2018:** no acumulado do ano, a variação no preço médio de venda, embora positiva (+0,24), manteve-se abaixo da inflação acumulada nos primeiros 5 meses do ano segundo o IPCA/IBGE (+1,33%). Entre as cidades monitoradas, apenas em São Paulo o preço de venda dos imóveis comerciais apresentou alta nominal (+0,76%) no período. Já o preço médio de locação de imóveis comerciais acumula queda de 1,24% em 2018, sendo que apenas em São Paulo a variação de preço se manteve em terreno positivo no ano (+0,08%).
- **Análise dos últimos 12 meses:** nesse horizonte, o Índice FipeZap Comercial registra queda nominal de 1,85% e 3,54%, respectivamente, nos preços de venda e locação de conjuntos e salas comerciais. Comparativamente, a inflação acumula alta de 2,85% 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 +7,7%, enquanto os imóveis comerciais garantiram um retorno médio de +2,4% – percentual que inclui a renda média do aluguel e a valorização dos ativos.
- **Preço médio de venda e locação comercial:** em maio de 2018, o valor médio do m² nos 4 municípios monitorados pelo Índice FipeZap foi de R\$ 9.654/m², no caso de imóveis comerciais à venda, e R\$ 39,88/m², no caso de imóveis para locação. Rio de Janeiro se manteve no topo do *ranking* de venda, com o preço mais alto por m² (R\$ 10.505/m²), enquanto São Paulo permanece com o maior preço médio de locação (R\$ 43,25/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

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

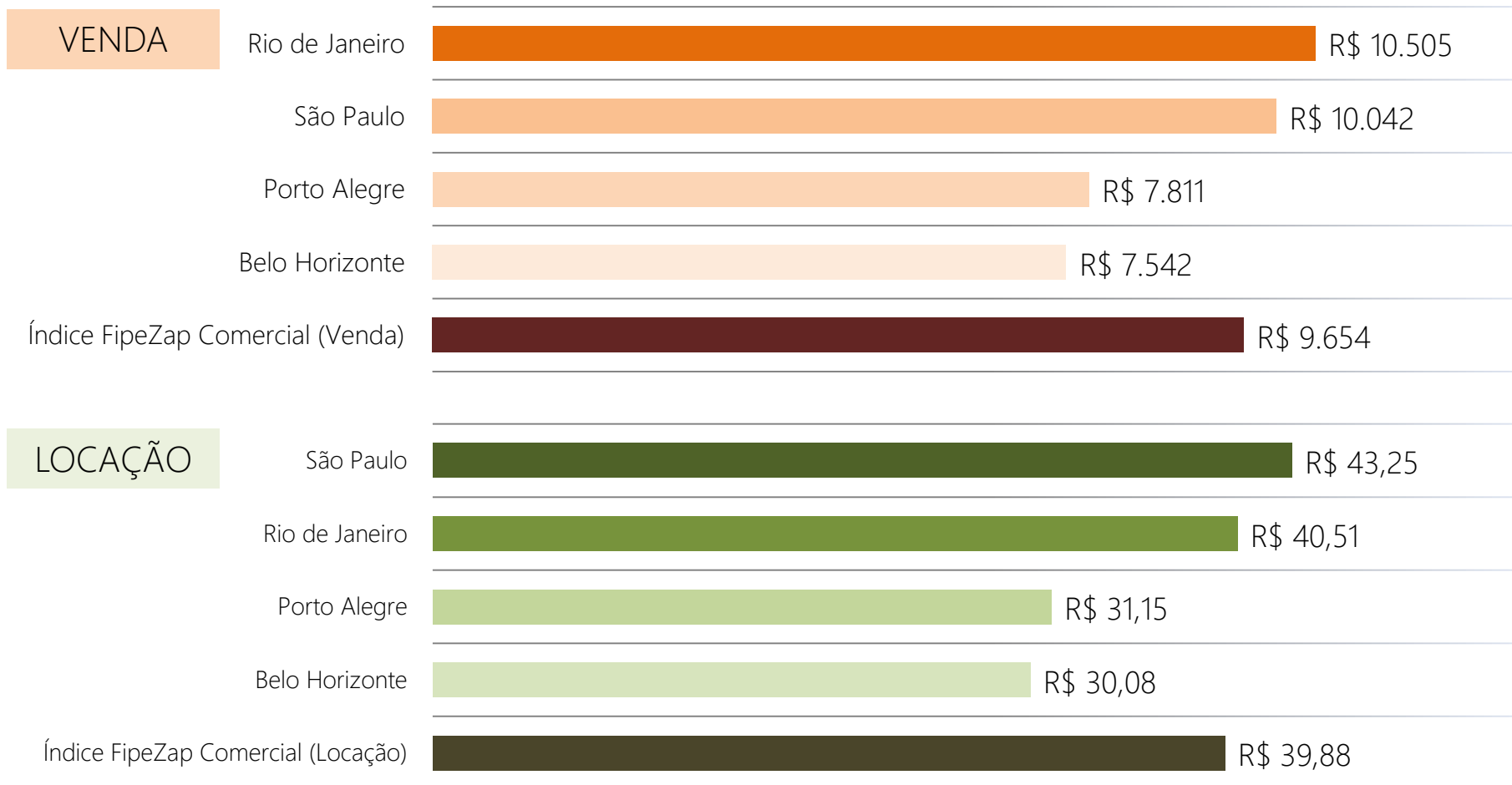


Região		Variação Mensal		Variação em 2018	Variação Anual
		Maio	Abril	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)
Índice FipeZap Comercial (Venda)		+0,40%	+0,22%	+1,33%	+2,85%
Venda	Índice FipeZap Comercial (Venda)	-0,22%	-0,24%	+0,24%	-1,85%
	São Paulo	+0,04%	-0,10%	+0,76%	-0,95%
	Rio de Janeiro	-1,20%	-0,39%	-0,24%	-4,62%
	Belo Horizonte	+0,28%	-0,38%	-0,68%	-0,08%
	Porto Alegre	+0,22%	-0,41%	-0,34%	-1,90%
Índice FipeZap Comercial (Locação)		-0,17%	-0,31%	-1,24%	-3,54%
Locação	Índice FipeZap Comercial (Locação)	-0,17%	-0,31%	-1,24%	-3,54%
	São Paulo	-0,29%	-0,21%	+0,08%	-1,34%
	Rio de Janeiro	-0,08%	-0,23%	-3,91%	-8,20%
	Belo Horizonte	-0,28%	-0,75%	-2,30%	-5,92%
	Porto Alegre	+0,46%	-0,55%	-0,19%	-0,02%

Fonte: FipeZap.

PREÇO MÉDIO POR CIDADE

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



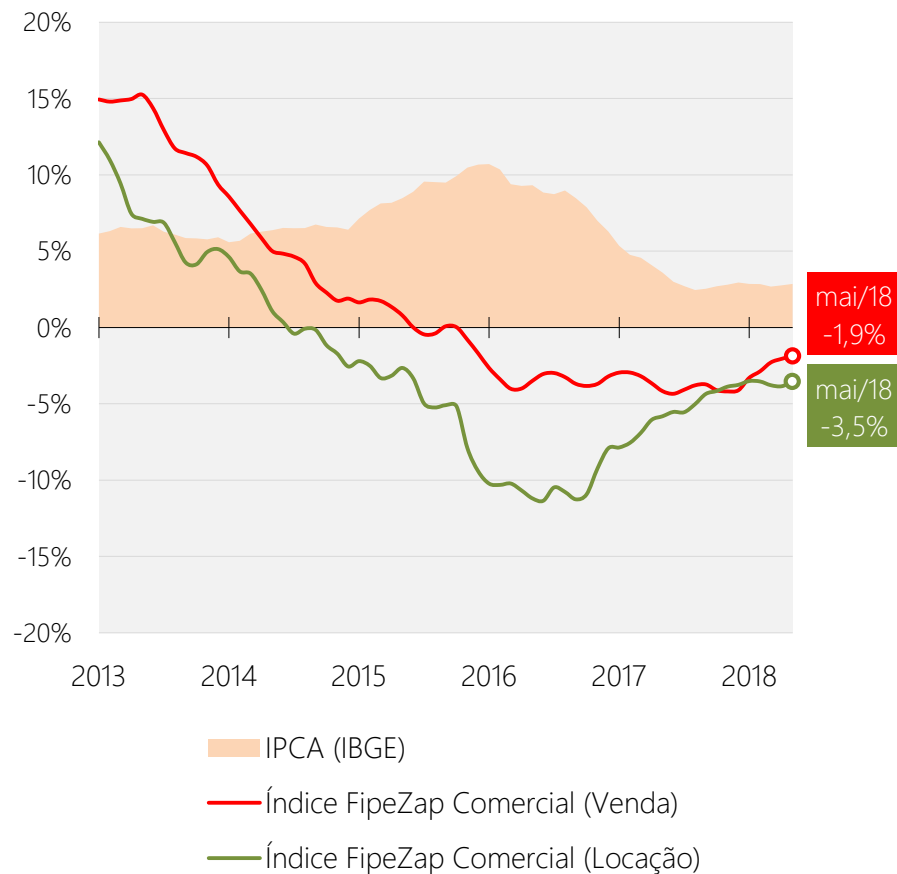
Fonte: FipeZap.

VARIAÇÃO DE PREÇO DE LOCAÇÃO

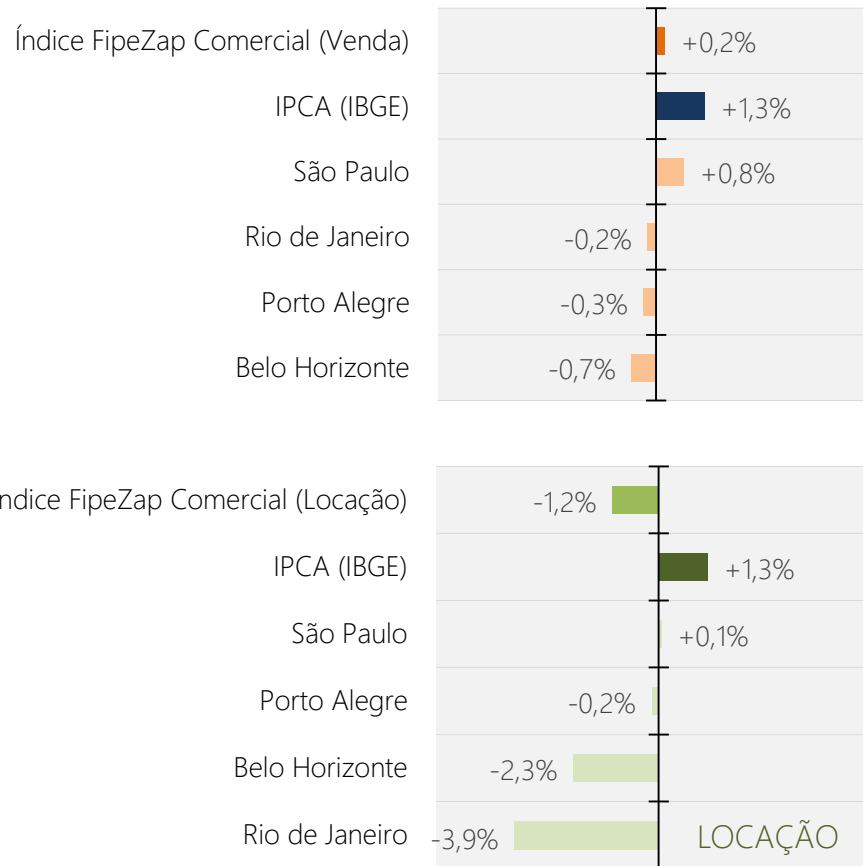
Comportamento do preço de venda e locação comercial (%)



Variação nos últimos 12 meses



Variação acumulada no ano



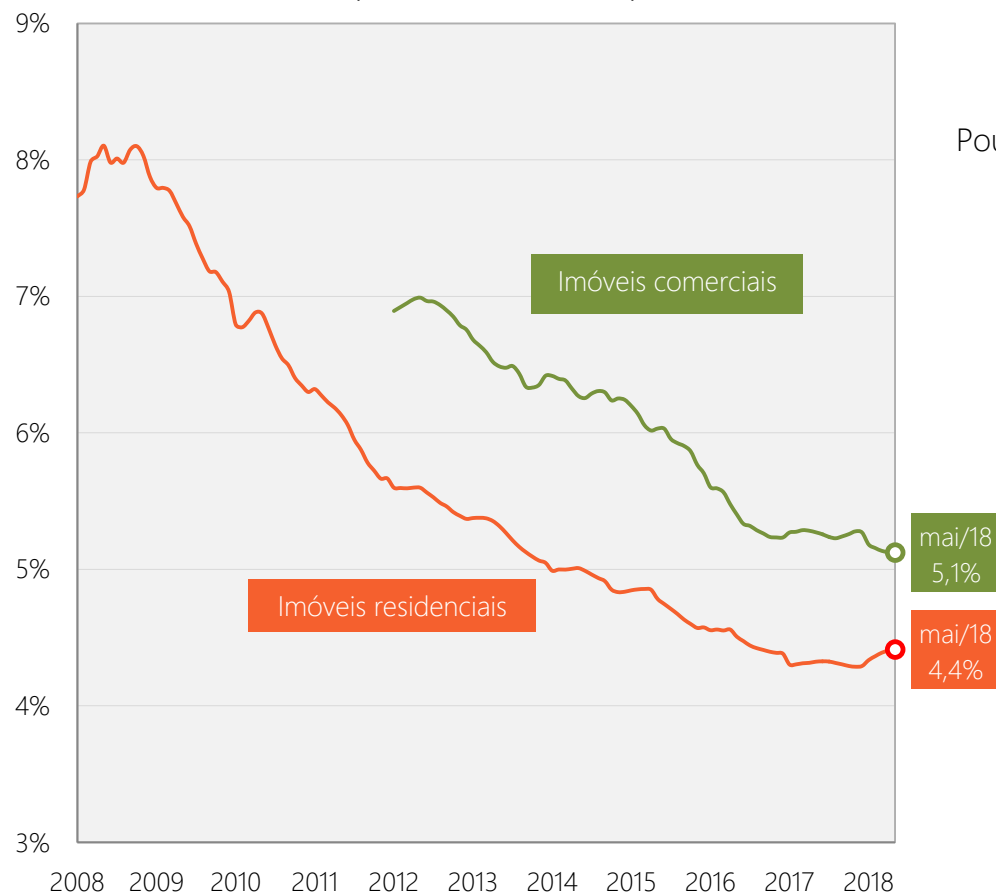
Fonte: FipeZap.

RENTABILIDADE DO ALUGUEL

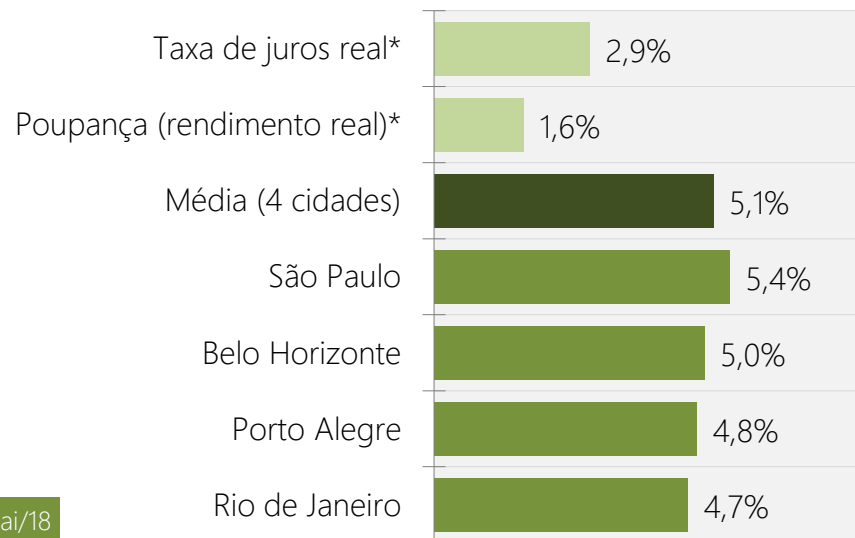
Comparação da rentabilidade do aluguel comercial e residencial (% anualizada)



Evolução da rentabilidade (taxas anualizadas)



Rentabilidade em maio de 2018 (taxas anualizadas)



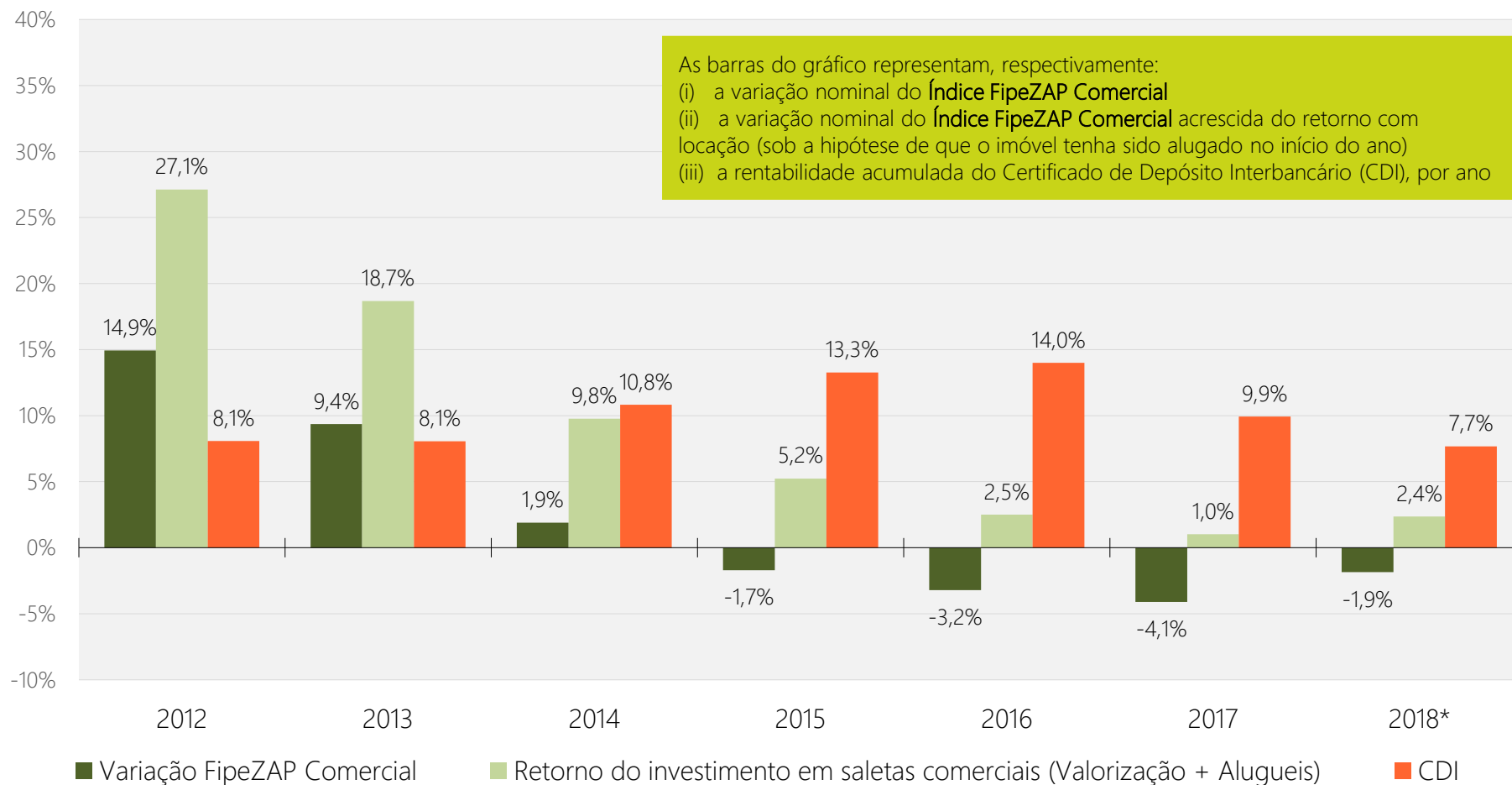
A rentabilidade anual do aluguel é calculada pela divisão do valor mensal de locação (R\$/m²) pelo valor de venda, multiplicando-se o resultado por 12

(*) 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.

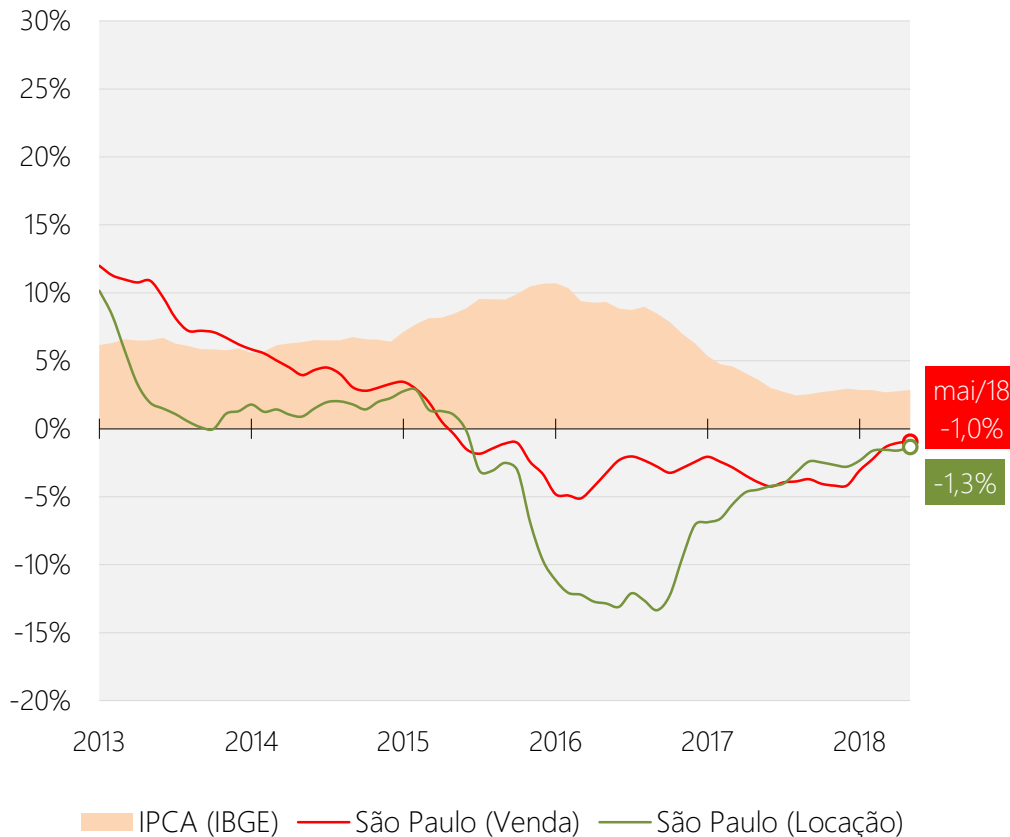
RETORNO DO INVESTIMENTO

Comparação da rendimento anual de diferentes modalidades

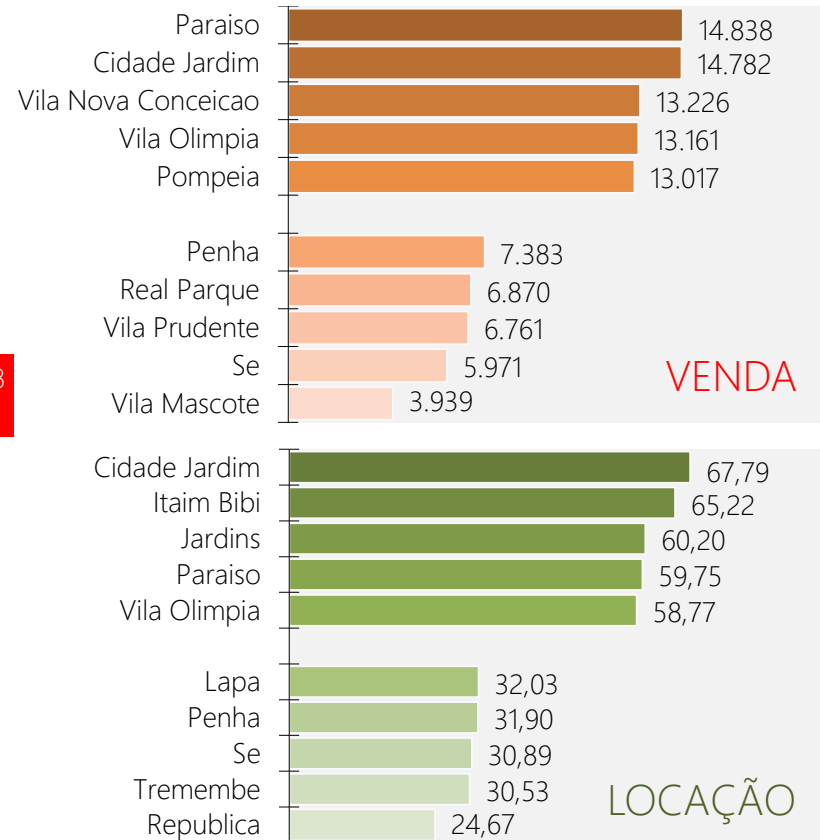


Fontes: FipeZap e Banco Central. Nota: (*) Considerando os 12 meses encerrados em maio/2018. O retorno com alugueis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em maio de cada ano.

Variação acumulada em 12 meses

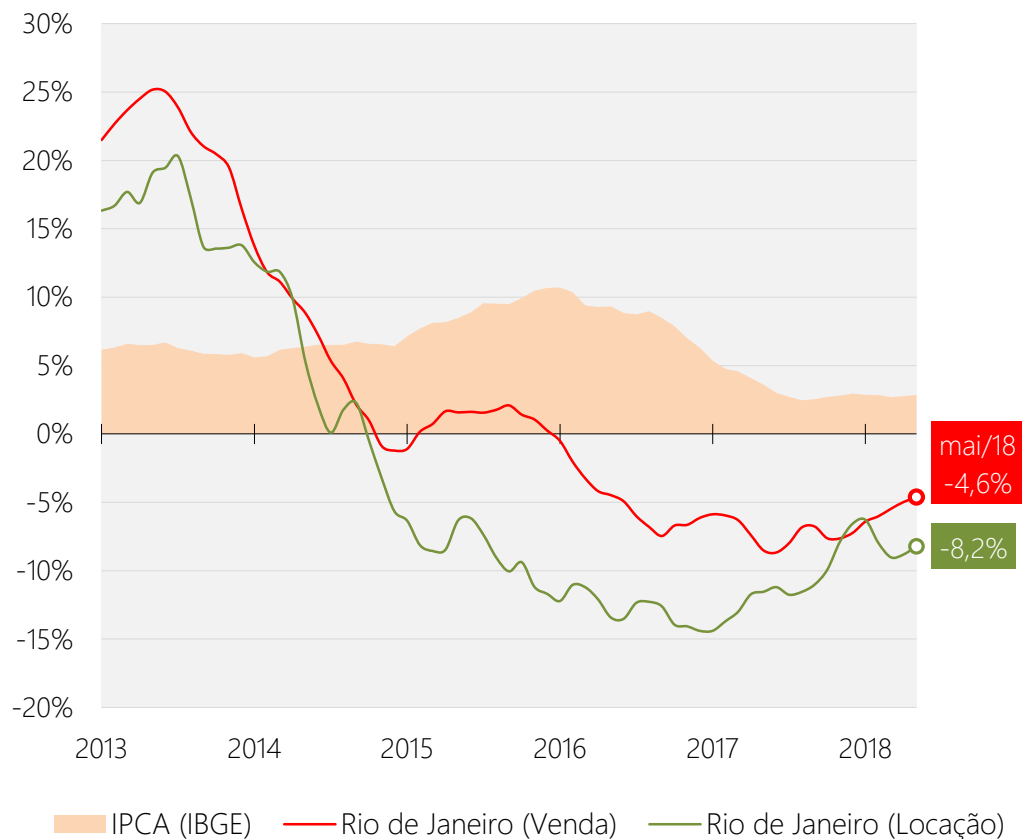


Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em maio de 2018

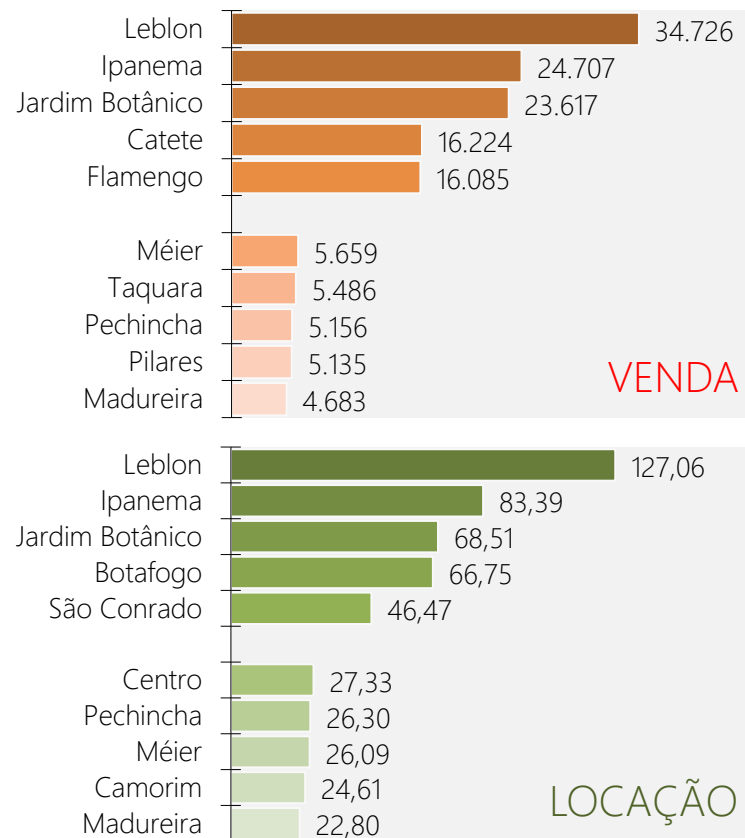


Fontes: FipeZap.

Variação acumulada em 12 meses

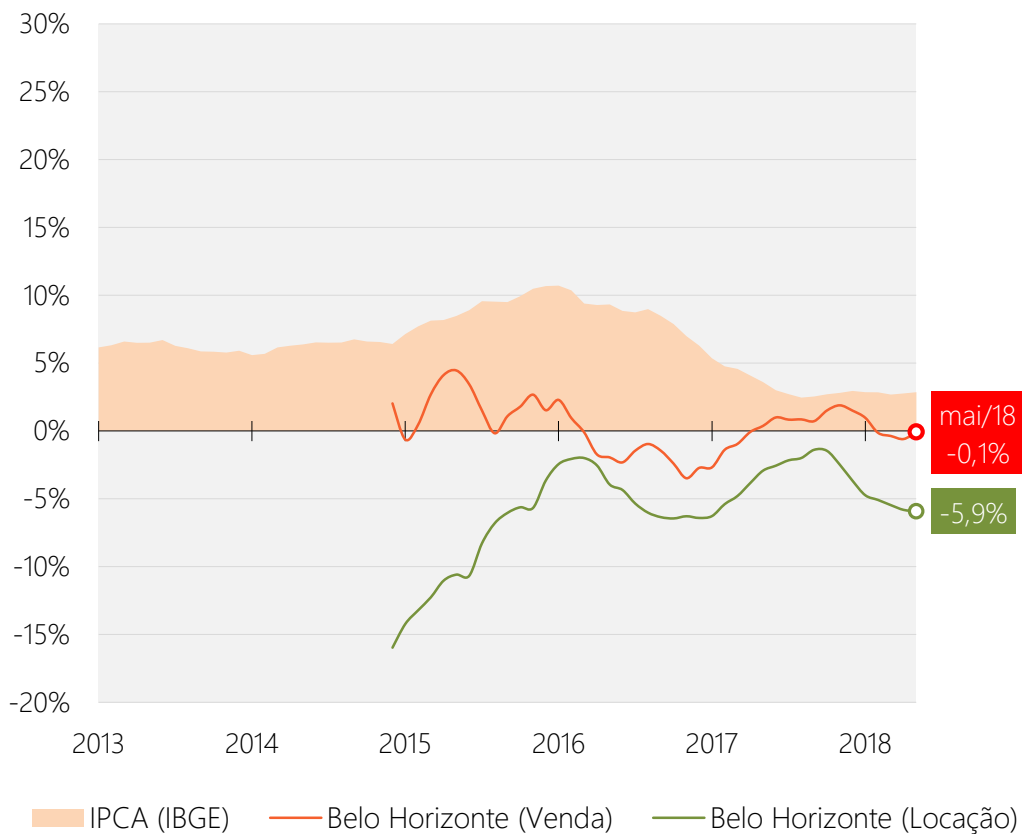


Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em maio de 2018

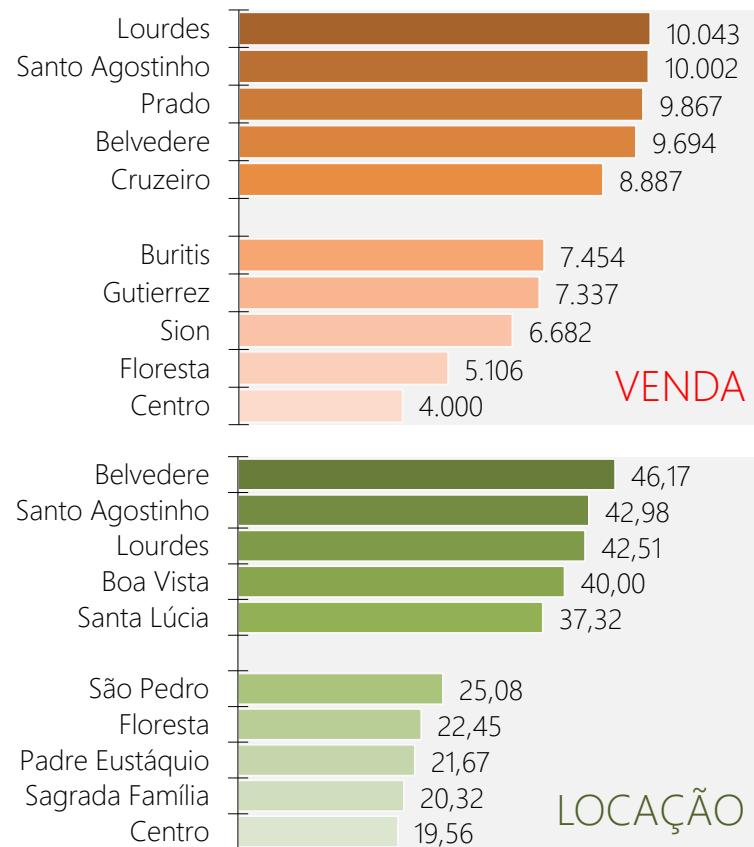


Fontes: FipeZap.

Variação acumulada em 12 meses

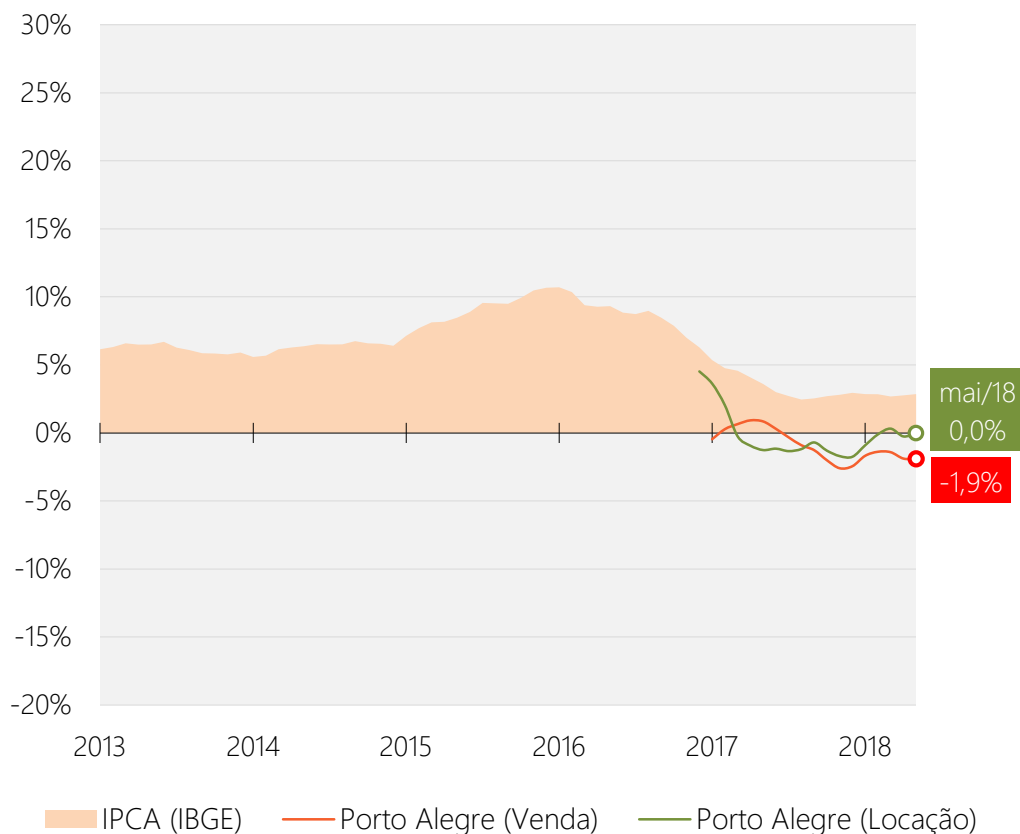


Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em maio de 2018

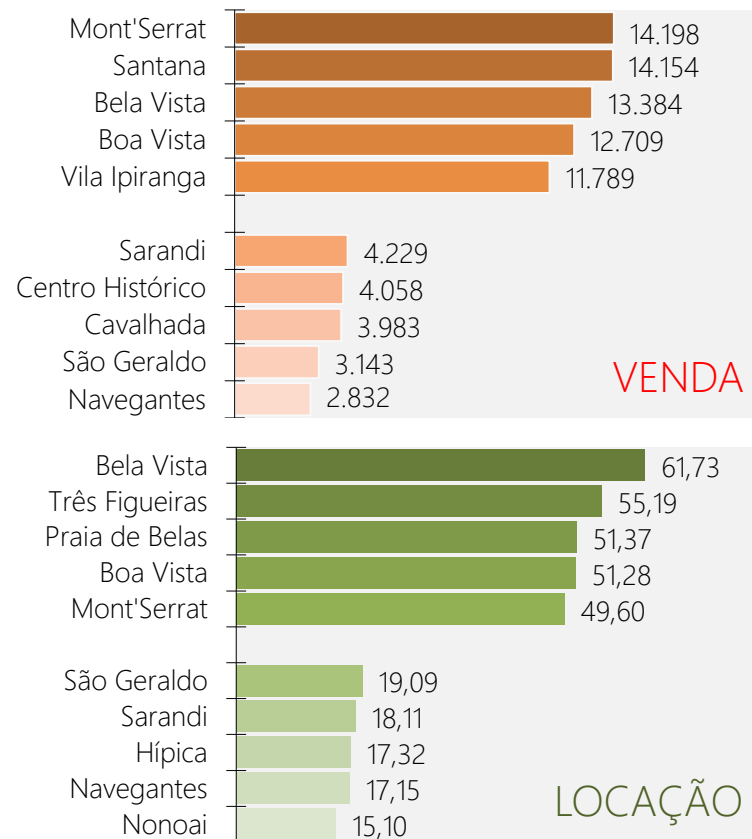


Fontes: FipeZap.

Variação acumulada em 12 meses



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