

fipe

grupo ZAP

ÍNDICE

fipe ZAP

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE NOVEMBRO DE 2018

DESTAQUES DO MÊS



Preços de venda de imóveis comerciais registram novo recuo em novembro. Preços de locação ficam próximo da estabilidade

No acumulado de 2018, todavia, tanto os preços de venda quanto de locação de imóveis comerciais acumulam queda (2,36% e 2,68%, respectivamente)

○ **Índice FipeZap Comercial** – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m² em 4 municípios – registrou, em novembro, retração no preço médio de venda (-0,42%), enquanto o preço médio de locação manteve-se estável (+0,02%). A inflação medida pelo IPCA (IBGE) foi de -0,21% no mês.

- **No último mês:** o preço médio de venda de imóveis comerciais apresentou recuo em todas as cidades monitoradas pelo Índice FipeZap: Rio de Janeiro (-0,77%), São Paulo (-0,32%), Belo Horizonte (-0,39%) e Porto Alegre (-0,12%). Por outro lado, o preço médio de locação de imóveis comerciais apresentou ligeira alta em São Paulo (+0,16%), permaneceu próximo da estabilidade no Rio de Janeiro (+0,04%), e recuou em Porto Alegre (-0,39%) e Belo Horizonte (-0,33%).
- **Balanco parcial de 2018:** até novembro, tanto o preço médio de venda quanto o preço médio de locação de imóveis comerciais apresentam queda, com variações de -2,36% e -2,68%, respectivamente. Comparativamente, a inflação no período é de 4,33%, segundo o IPCA (IBGE). Individualmente, nenhuma das cidades monitoradas pelo Índice FipeZap registra alta nominal no preço médio de venda de imóveis comerciais no balanço parcial de 2018. Por outro lado, no tocante ao preço médio de imóveis comerciais destinados à locação, Porto Alegre manteve-se como a única cidade entre as monitoradas a registrar alta no ano (+0,60%).
- **Análise dos últimos 12 meses:** neste horizonte de análise, o Índice FipeZap Comercial registra queda nominal de 2,31% e 2,58%, respectivamente, nos preços médios de venda e locação de conjuntos e salas comerciais de até 200 m², enquanto, a inflação acumulada no período é de 4,79%, de acordo com IPCA (IBGE). Novamente, Porto Alegre é a única cidade dentre as monitoradas a registrar alta no preço de locação comercial (+0,51%).
- **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 2,0% - percentual que inclui a renda média do aluguel e a valorização dos ativos.
- **Preço médio de venda e locação comercial:** em novembro de 2018, o valor médio do m² nos 4 municípios monitorados pelo Índice FipeZap foi de R\$ 9.398/m², no caso de imóveis comerciais à venda, e de R\$ 39,27/m², no caso de imóveis para locação. Rio de Janeiro se manteve como a cidade com o preço médio de venda do segmento mais elevado (R\$ 10.108/m²), enquanto São Paulo se destacou com o maior preço médio de locação entre imóveis comerciais (R\$ 42,48/m²). Além disso, a capital paulista também ofereceu a maior taxa de rentabilidade do aluguel comercial entre as cidades monitoradas, com retorno anualizado de 5,5%.

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.

○ **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 (%)

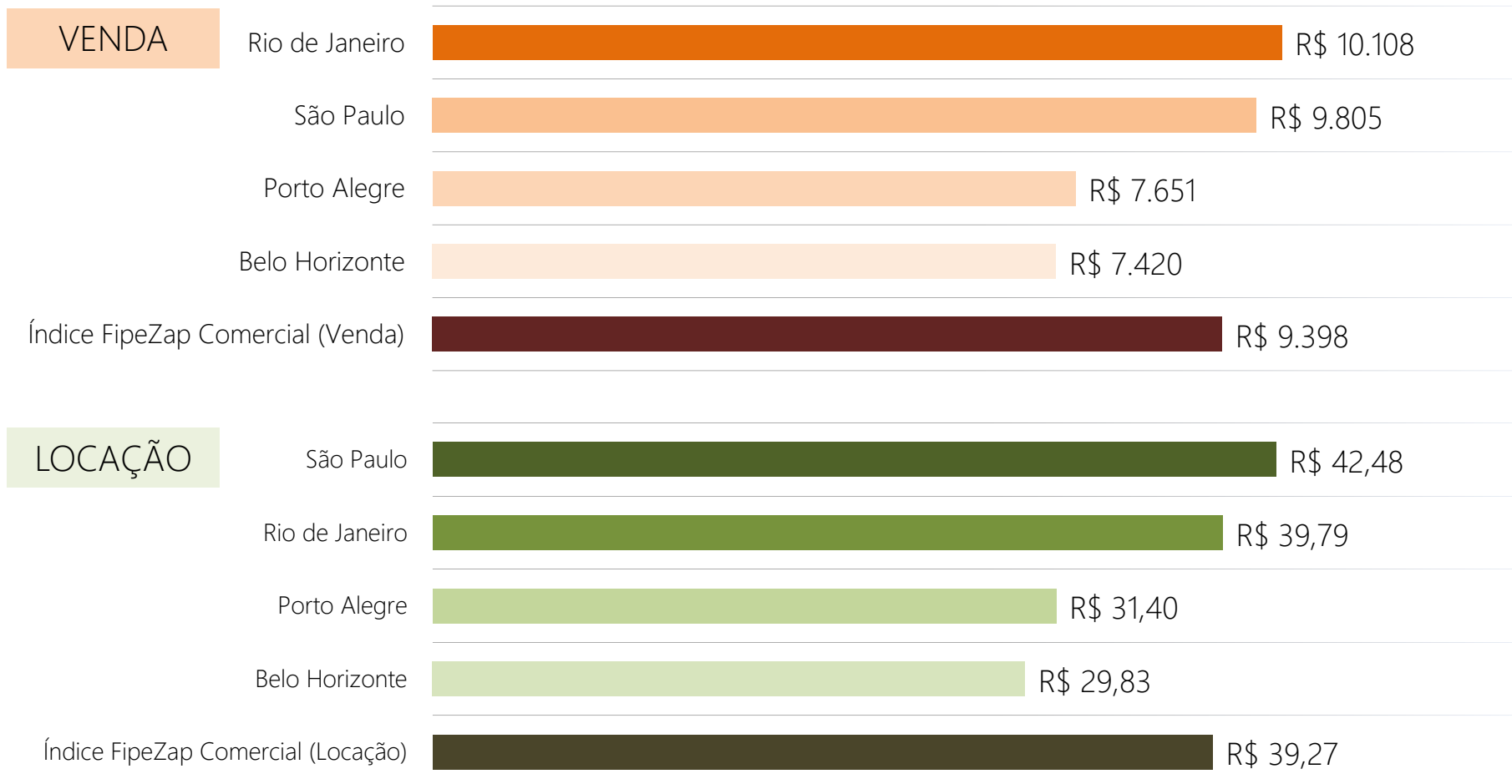


	Região	Variação Mensal		Variação em 2018 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
		Novembro	Outubro		
	Índice FipeZap Comercial (Venda)	-0,21%	+0,45%	+4,33%	+4,79%
Venda	Índice FipeZap Comercial (Venda)	-0,42%	-0,48%	-2,36%	-2,31%
	São Paulo	-0,32%	-0,40%	-1,61%	-1,45%
	Rio de Janeiro	-0,77%	-0,83%	-4,00%	-4,12%
	Belo Horizonte	-0,39%	-0,54%	-2,29%	-2,32%
	Porto Alegre	-0,12%	+0,05%	-2,38%	-2,48%
Locação	Índice FipeZap Comercial (Locação)	+0,02%	-0,15%	-2,68%	-2,58%
	São Paulo	+0,16%	-0,09%	-1,72%	-1,40%
	Rio de Janeiro	+0,04%	-0,16%	-5,64%	-5,62%
	Belo Horizonte	-0,33%	-0,49%	-3,11%	-3,70%
	Porto Alegre	-0,39%	+0,00%	+0,60%	+0,51%

Fonte: FipeZap.

PREÇO MÉDIO POR CIDADE

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



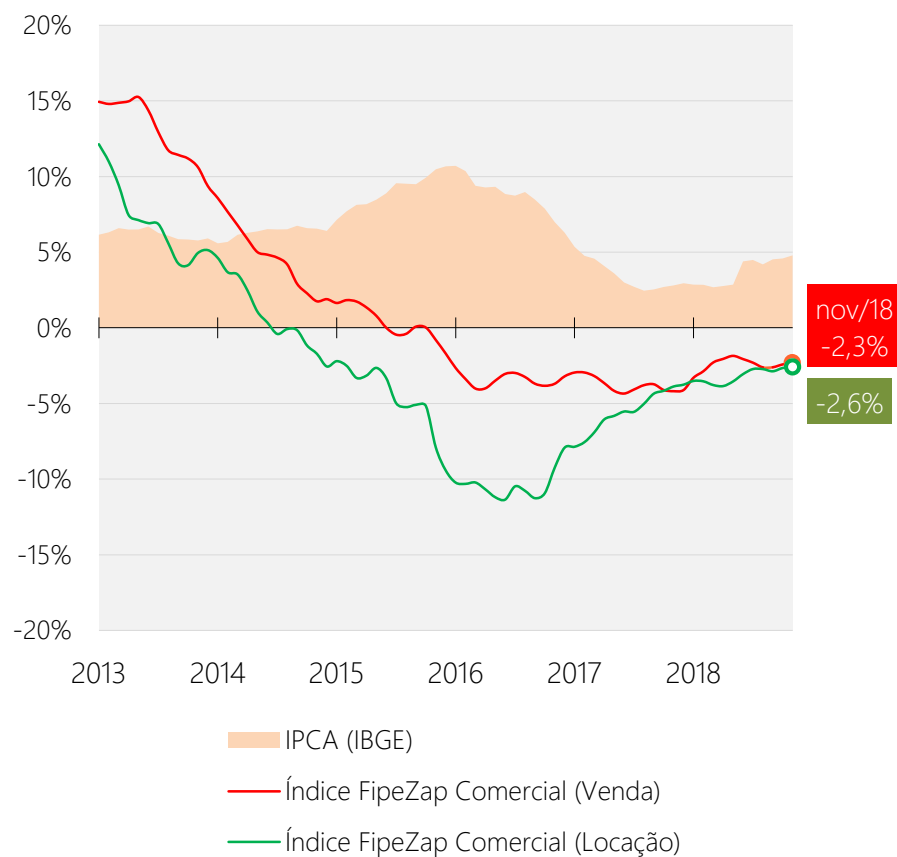
Fonte: FipeZap.

VARIAÇÃO DE PREÇO DE LOCAÇÃO

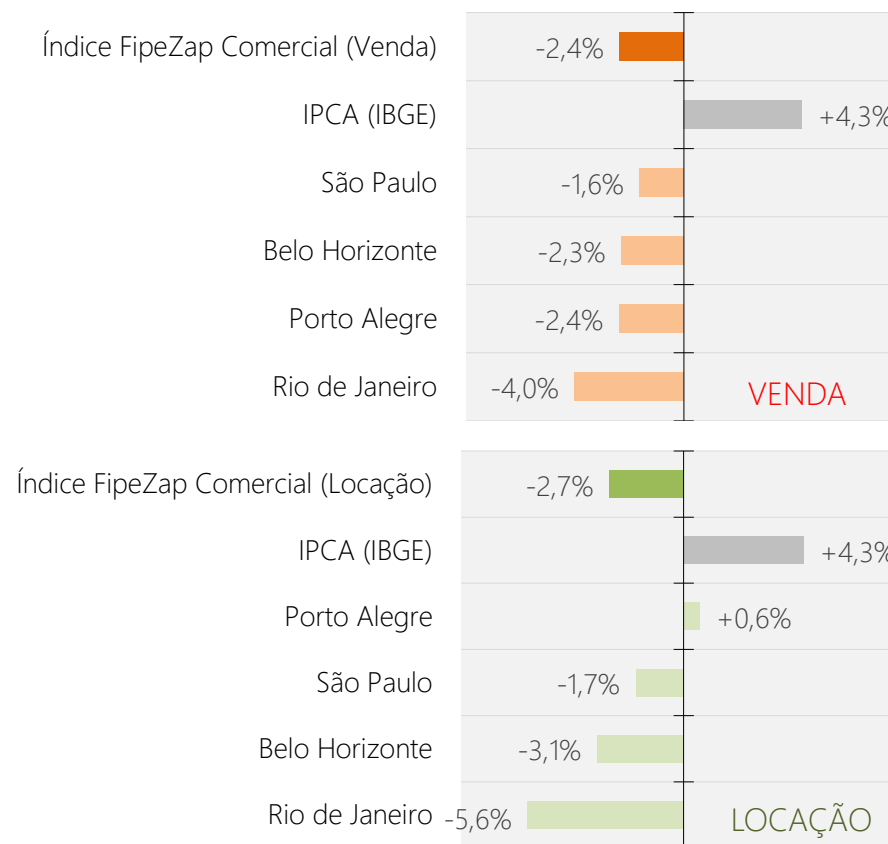
Comportamento do preço de venda e locação comercial (%)



Variação nos últimos 12 meses



Variação acumulada no ano



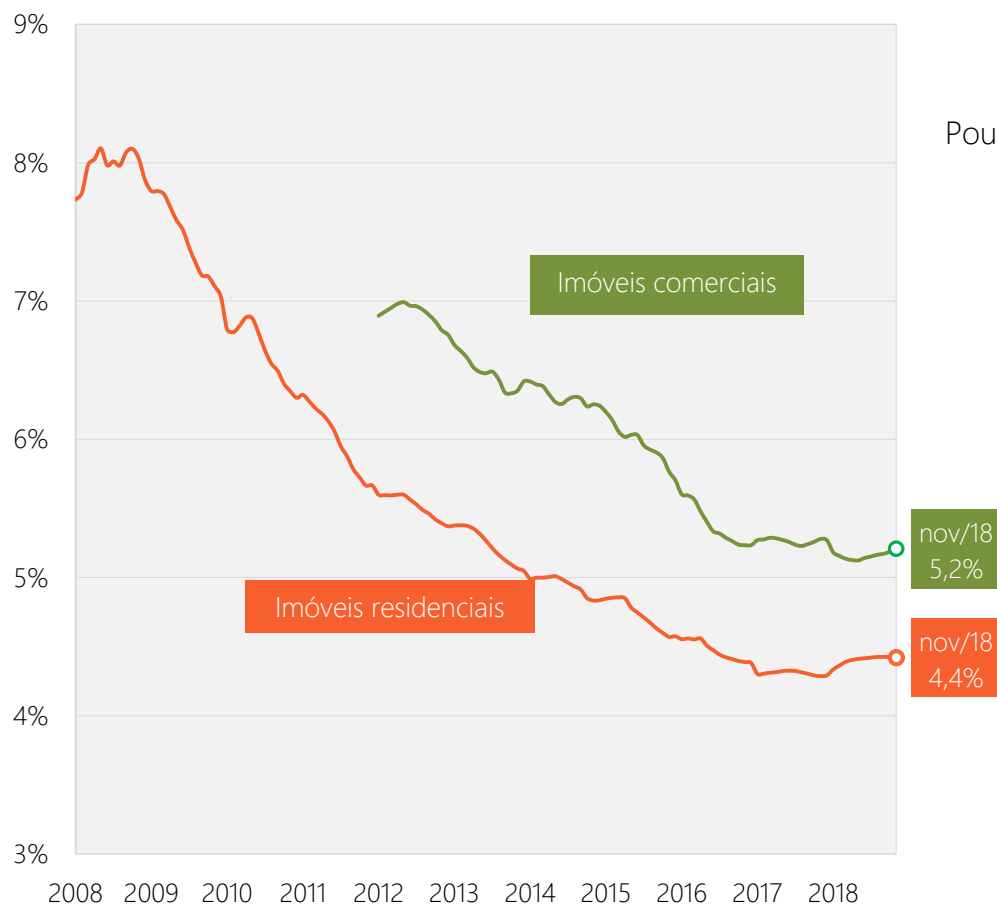
Fonte: FipeZap.

RENTABILIDADE DO ALUGUEL

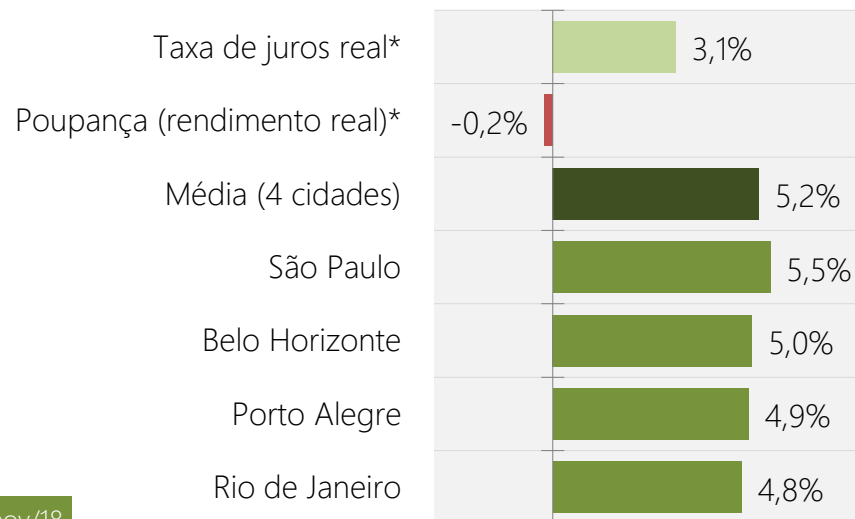
Comparação da rentabilidade do aluguel comercial e residencial (% anualizada)



Evolução da rentabilidade (taxas anualizadas)



Rentabilidade em novembro de 2018 (taxas anualizadas)



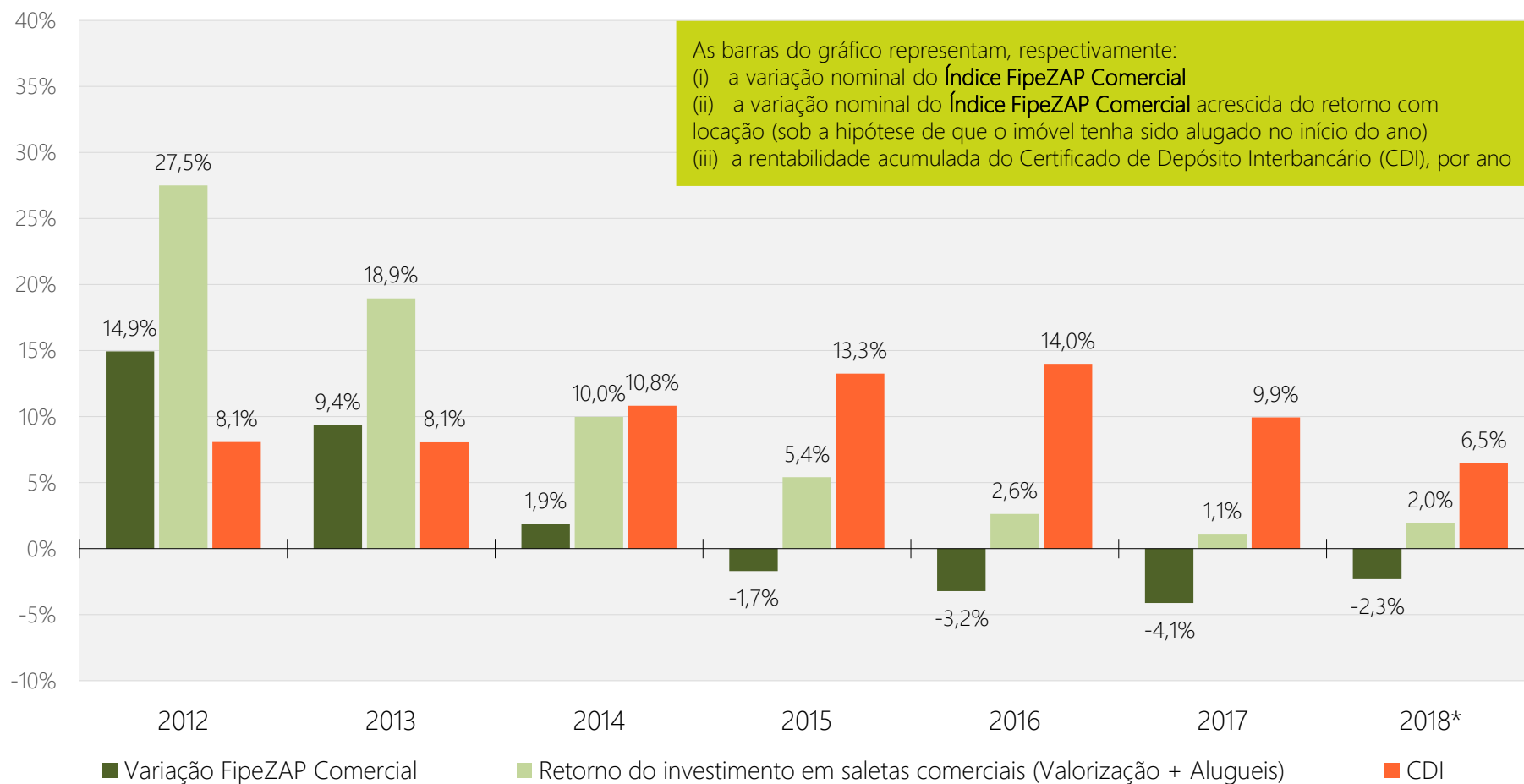
A rentabilidade anual do aluguel é calculada pela divisão do valor mensal de locação (R\$/m²), pelo valor de venda, multiplicando-se o resultado por 12

(*) a taxa de juros real de comparação é calculada utilizando 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 da poupança real equivale ao rendimento nominal do último mês disponível anualizado descontado da inflação acumulada nos últimos 12 meses.

Fontes: FipeZap, Banco Central e BM&F Bovespa.

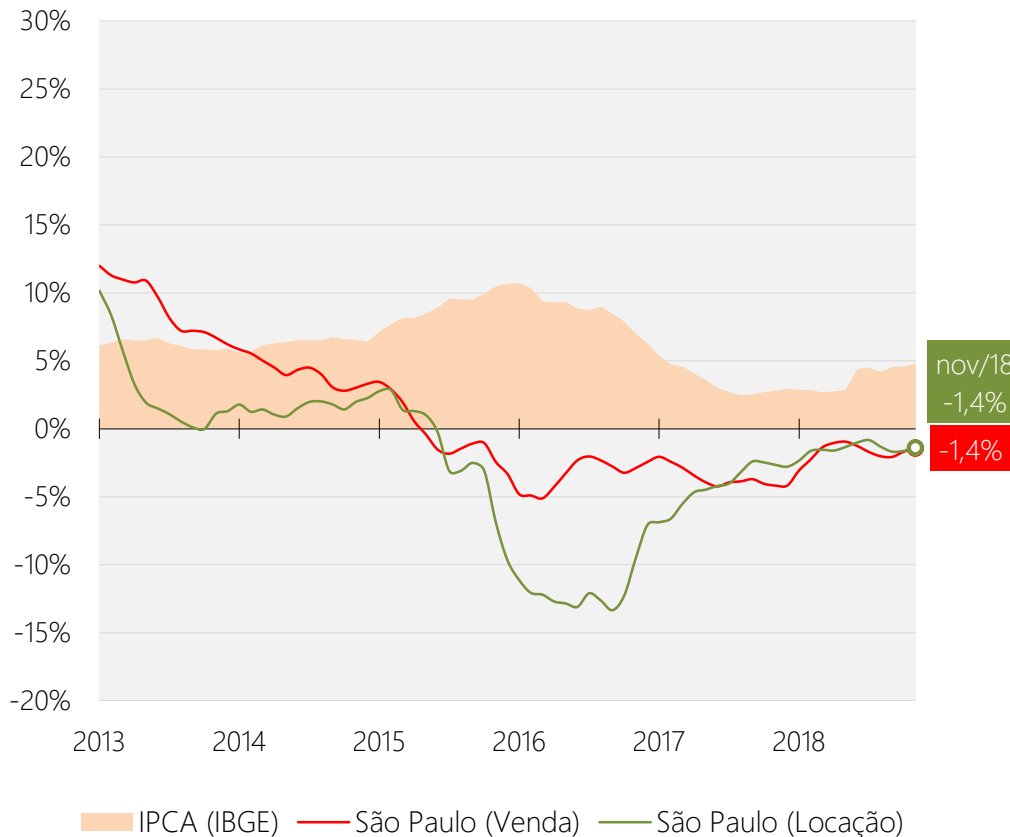
RETORNO DO INVESTIMENTO

Comparação da rendimento anual de diferentes modalidades

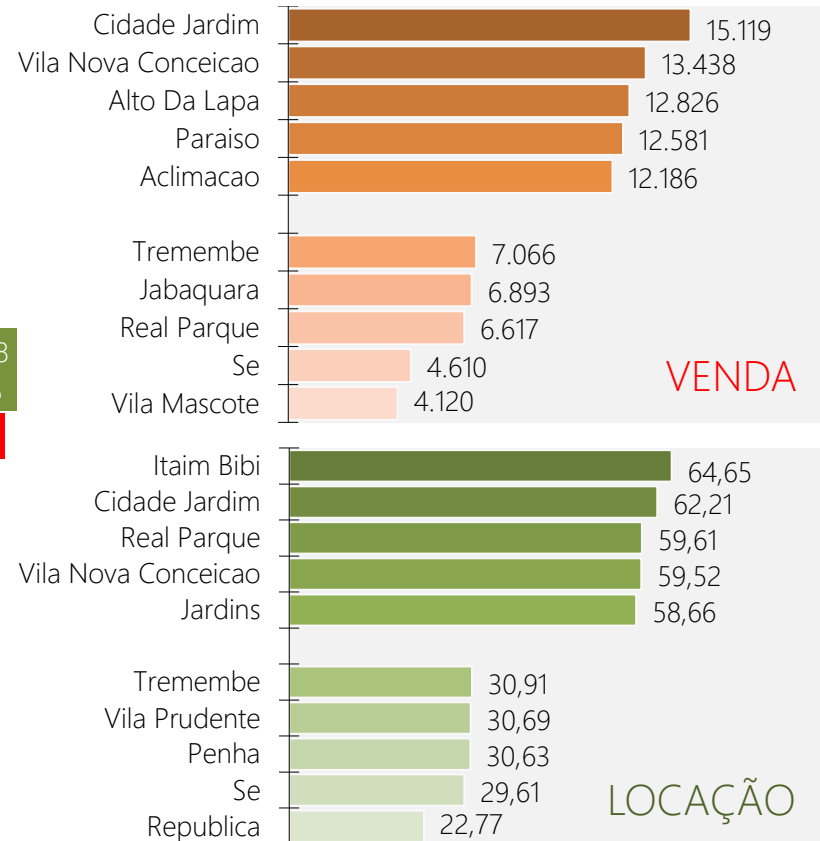


Fontes: FipeZap e Banco Central. Nota: (*) Considerando os 12 meses encerrados em novembro/2018. O retorno com alugueis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em novembro de cada ano.

Variação acumulada em 12 meses

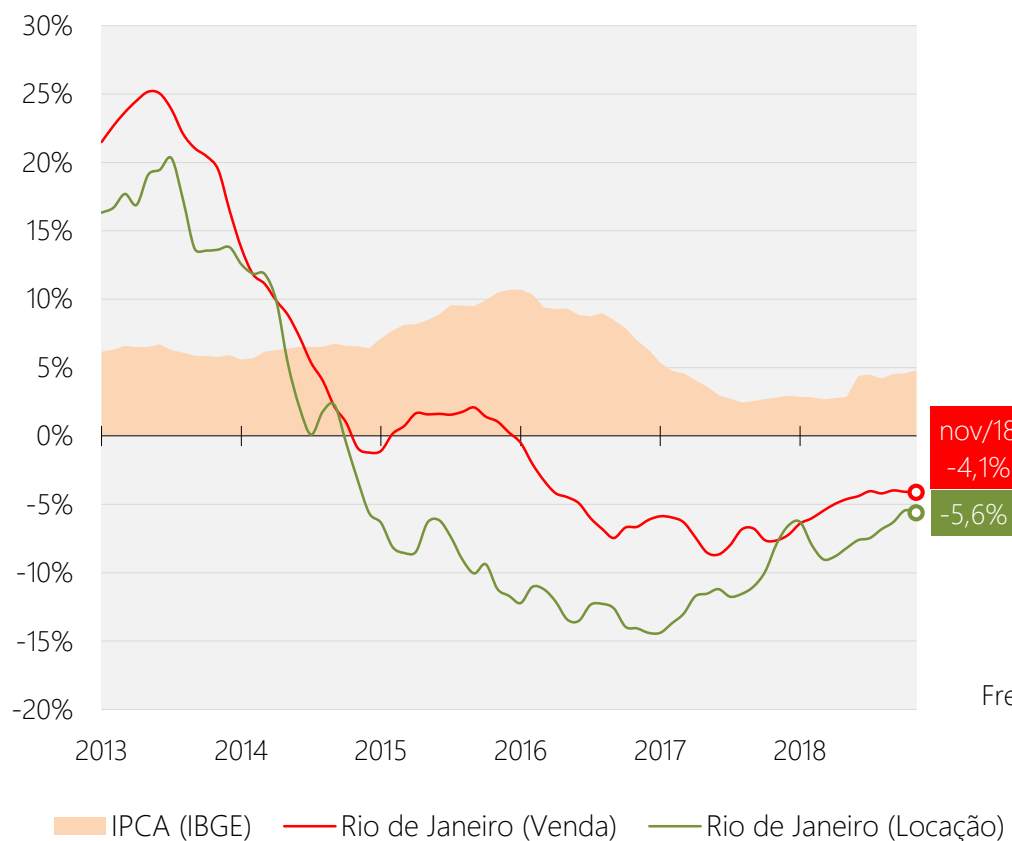


Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em novembro de 2018

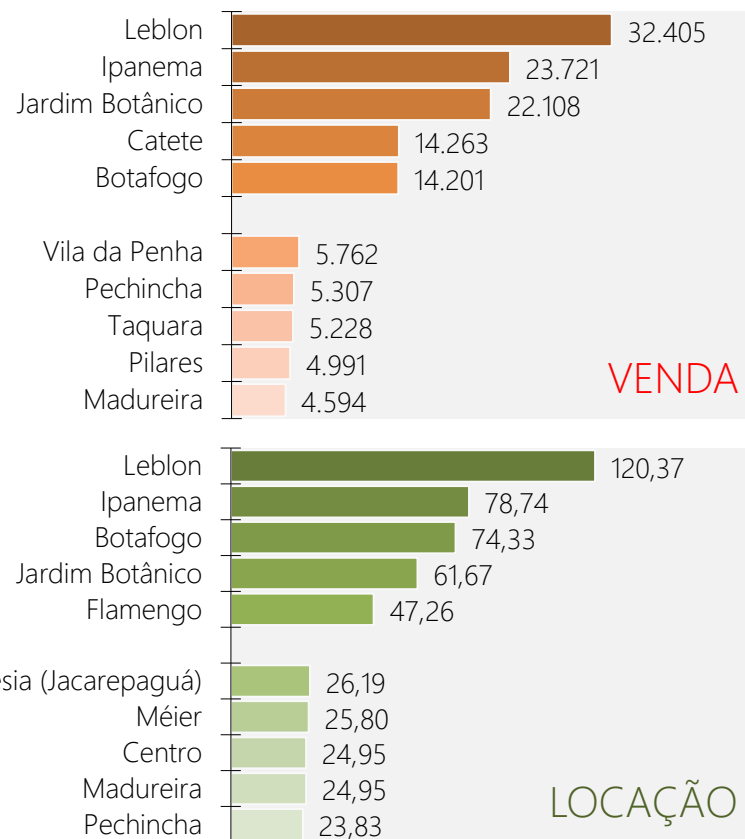


Fontes: FipeZap.

Variação acumulada em 12 meses

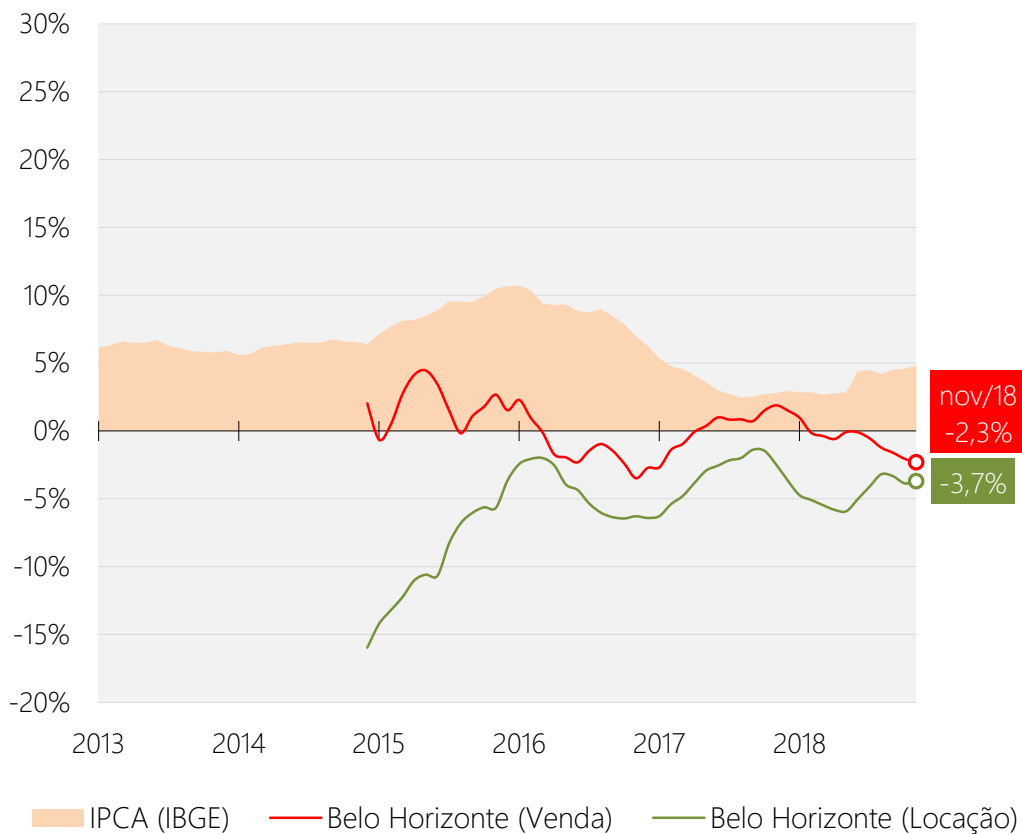


Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em novembro de 2018

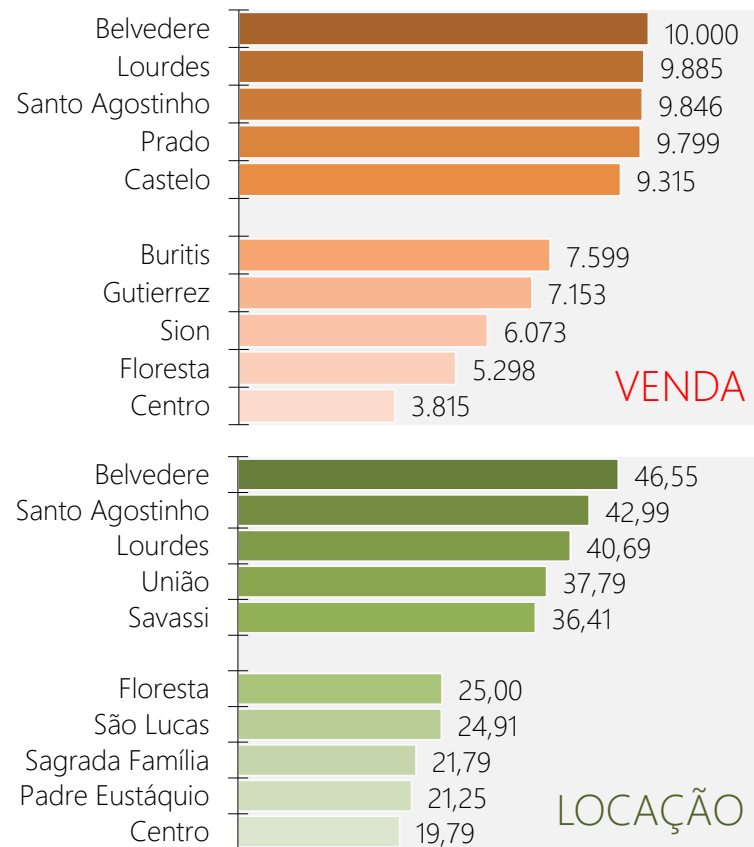


Fontes: FipeZap.

Variação acumulada em 12 meses

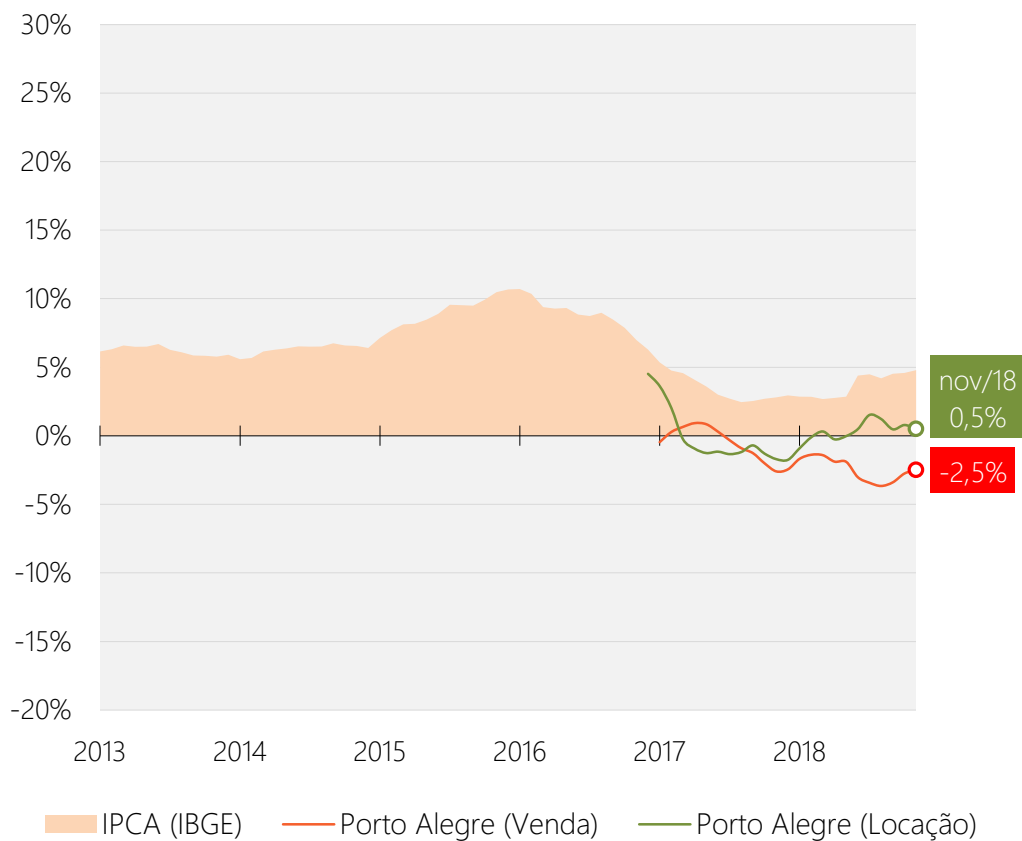


Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em novembro de 2018

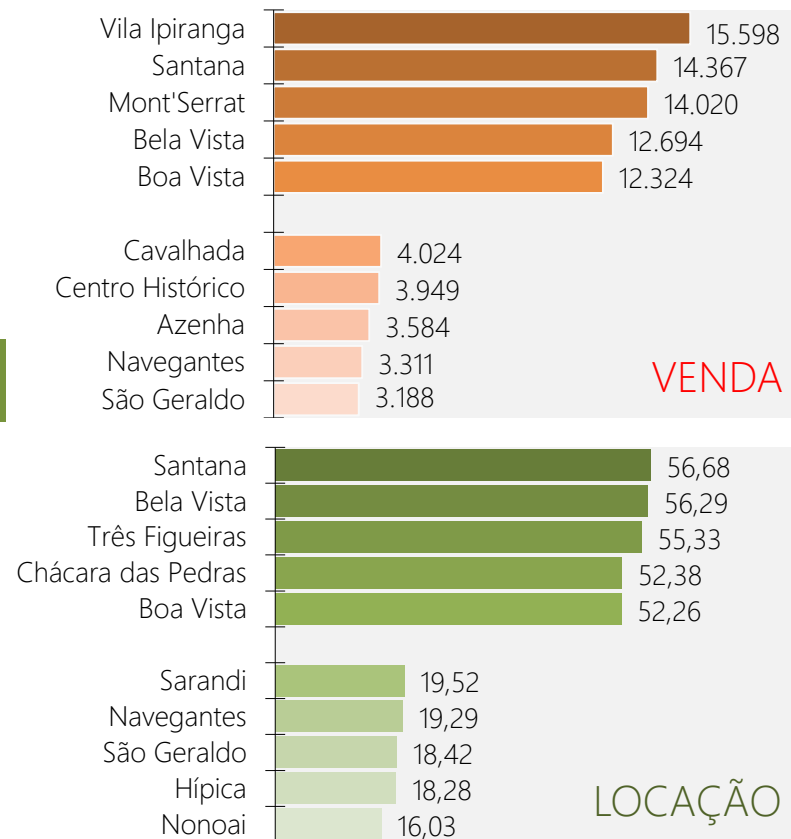


Fontes: FipeZap.

Variação acumulada em 12 meses



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