

ANEXO 4



Avaliação da conjuntura atual do mercado imobiliário comercial de São Paulo

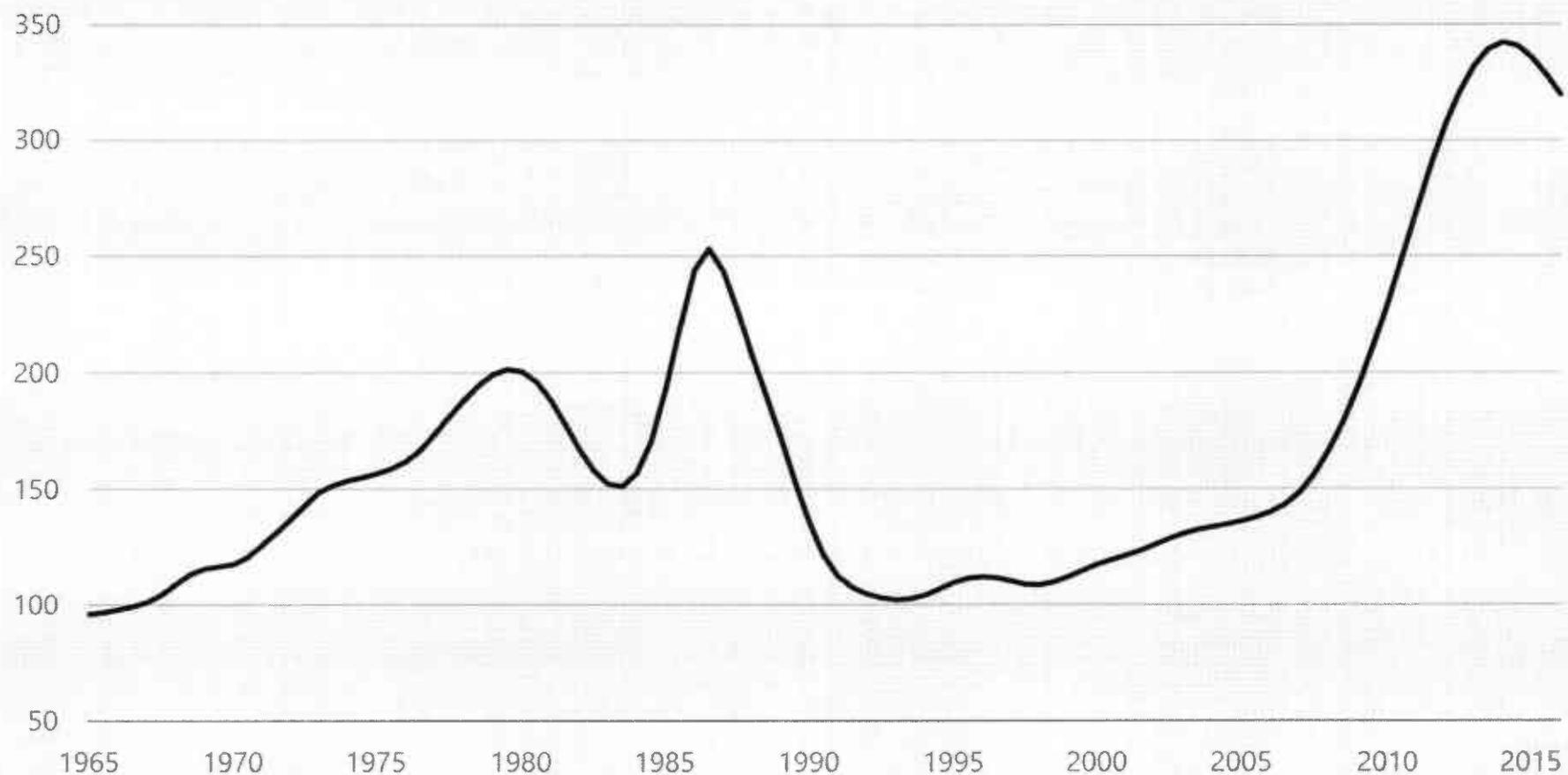
Apresentação Preliminar

Eduardo Zylberstajn

3 de fevereiro de 2017

Introdução

Índice FipeZap Histórico (Preço médio de venda; São Paulo; 1965 = 100)



Fonte: FipeZap

APRESENTAÇÃO PRELIMINAR - NÃO REPRODUZIR OU DISTRIBUIR

Introdução

Os ciclos do mercado imobiliário são longos e há momentos de ruptura na trajetória dos preços

- No mercado residencial, os principais fatores que afetam a demanda são renda, crédito e demografia
- No mercado comercial, o equivalente à demografia é a **atividade econômica**
- A crise atual afetou significativamente a demanda por imóveis comerciais, trazendo pressão negativa para os preços de venda e de locação

Introdução

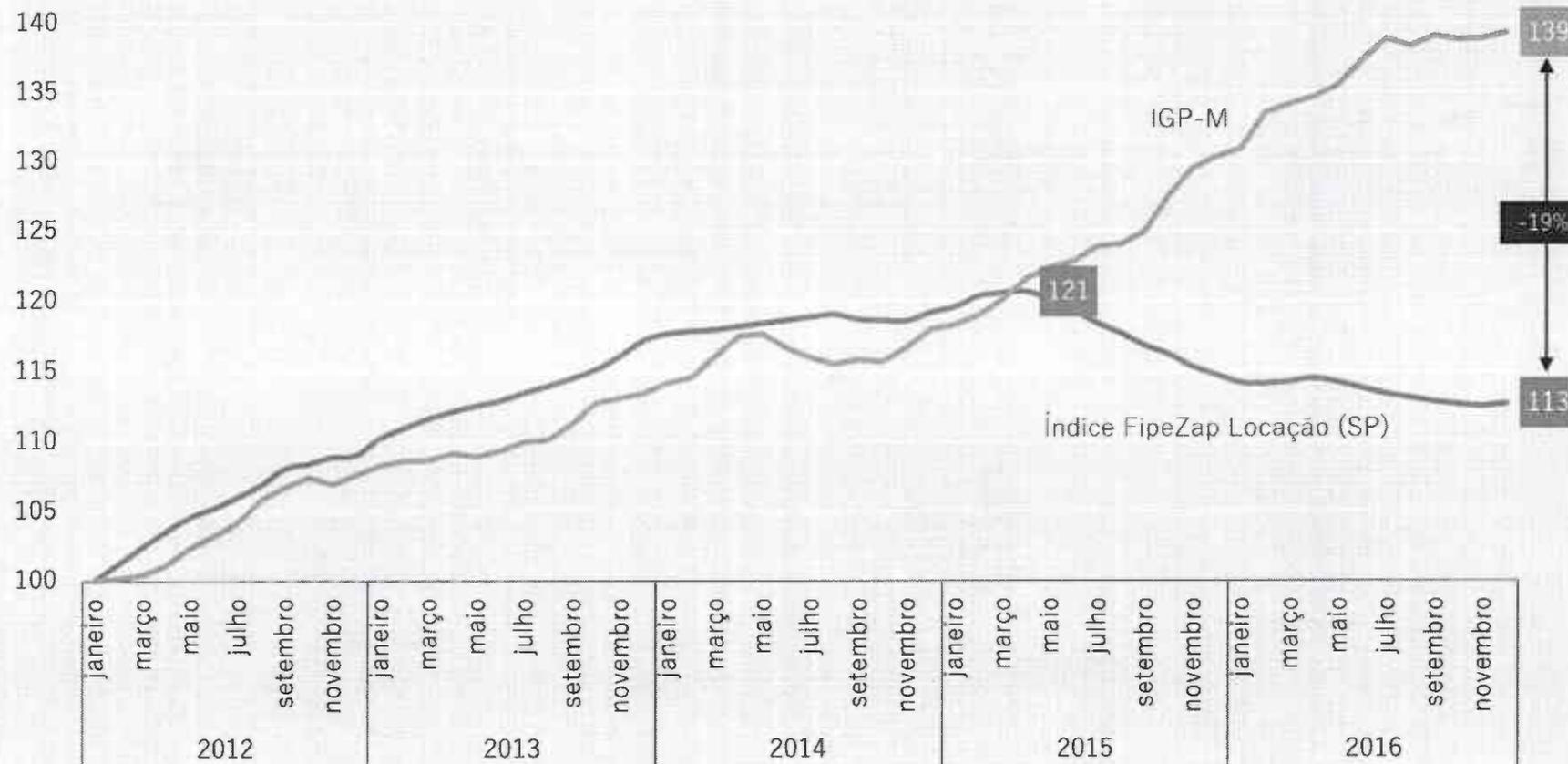
A oferta de imóveis comerciais cresceu significativamente nos últimos anos

- A taxa de vacância atingiu cerca de 15% em 2016 (fonte: Buildings)
- O ambiente de juros altos também contribuiu negativamente para os preços: quanto maior os juros, maior o custo de oportunidade do dono do imóvel (e portanto maior a 'pressa' para vender)

Evolução do Índice FipeZap de Locação e do IGP-M

fipe

Janeiro/2012 = 100



Fontes: Fipe e FGV

APRESENTAÇÃO PRELIMINAR - NÃO REPRODUZIR OU DISTRIBUIR

Evolução dos preços

Nos últimos 5 anos houve um claro descompasso entre o preço de locação e a inflação: a queda real chega a 19% pelo IGP-M ou 17% pelo IPC-Fipe

- Se comparado ao pico dos preços reais (em agosto/2013), os valores médios de locação em dezembro/2016 estavam 22% menores
- Essas são variações médias; há bairros onde as quedas são ainda mais expressivas

Evolução dos preços

A tabela ao lado compara os preços nominais anunciados medianos (R\$/m²) em diferentes regiões da cidade nos meses de dezembro de 2013 e 2016

- Apenas 4 regiões tiveram aumento nos preços, provavelmente ligado a mudanças no perfil dos imóveis anunciados e à melhora da infraestrutura urbana (ex. Metrô)
- Essas são variações médias; há bairros onde as quedas são ainda mais expressivas

Região	R\$/m ²		%
	2016	2013	
Sumaré	52.17	86.79	-40%
Pompeia	44.58	67.00	-33%
Santo Amaro	40.69	60.60	-33%
Berrini/Vila Cordeiro	54.20	79.25	-32%
Granja Julieta	43.43	61.97	-30%
Brooklin	53.81	75.48	-29%
Campo Belo	50.28	68.96	-27%
Vila Andrade	46.13	62.92	-27%
Morumbi	49.33	67.06	-26%
Vila Leopoldina	41.35	55.00	-25%
Moema	54.27	71.33	-24%
Ibirapuera	56.77	74.45	-24%
Consolação	50.00	65.44	-24%
Vila Olímpia	60.25	77.69	-22%
Mooça	36.04	45.15	-20%
Vila Madalena	53.24	65.93	-19%
Jabaquara	41.76	51.11	-18%
Ipiranga	43.03	51.79	-17%
Pinheiros	58.24	69.71	-16%
Penha	32.00	38.24	-16%
República/Santa Efigênia	22.47	26.80	-16%
Jardins	61.35	72.27	-15%
Itaim	68.89	80.36	-14%
Paraíso	59.32	68.78	-14%
Higienópolis	50.00	57.36	-13%
Bela Vista	63.31	71.61	-12%
Luz/Bom retiro	27.23	30.64	-11%
Barra Funda	48.75	54.44	-10%
Jardim Paulistano	56.73	63.24	-10%
Saúde	42.54	46.95	-9%
Perdizes	46.44	50.98	-9%
Sé	23.85	25.78	-7%
Santa Cecília	47.31	51.01	-7%
Vila Mariana	51.01	54.01	-6%
Tatuapé	45.23	46.01	-2%
Aclimação	48.02	48.12	0%
Santana	41.04	40.73	1%
Liberdade	59.24	49.21	20%
Lapa	38.98	31.59	23%
Butantã	38.56	31.10	24%



Contato

Eduardo Zylberstajn
ezylberstajn@fipe.org.br

Telefone: (11) 3767-1764



Contato

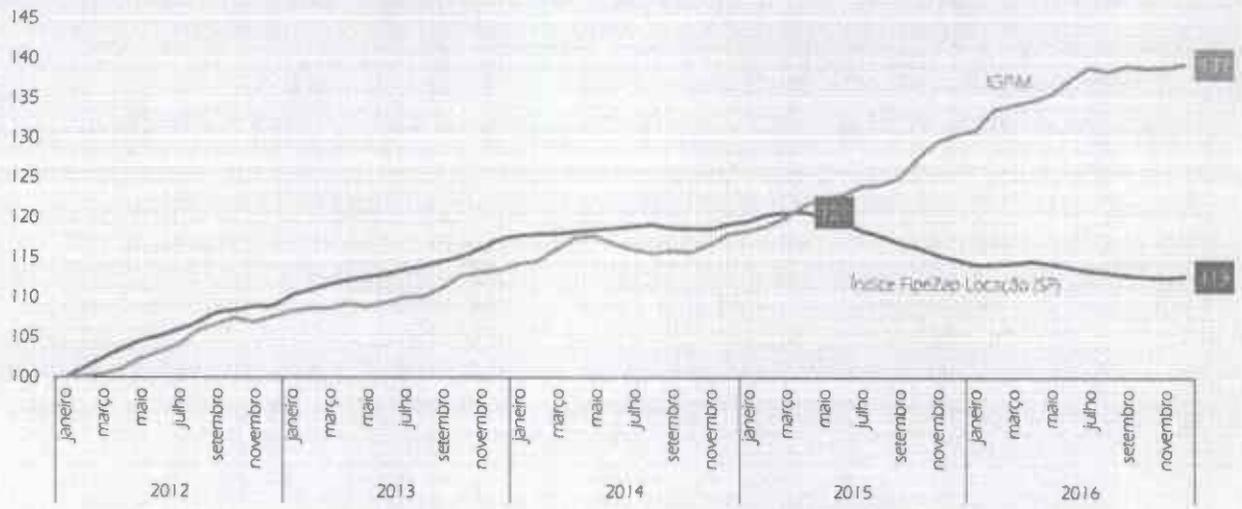
José Rafael de Macedo Zullo
jose.zullo@zapcorp.com.br

Telefone: (11) 3365-3900

<i>ano</i>	<i>mensal</i>	<i>Índice FipeZap Locação - São Paulo</i>	<i>IGP-M</i>	<i>IPC-Fipe</i>
2012	janeiro	100	100	100
	fevereiro	101	100	100
	março	102	100	100
	abril	104	101	101
	maio	105	102	101
	junho	105	103	101
	julho	106	104	101
	agosto	107	106	102
	setembro	108	107	102
	outubro	108	107	103
	novembro	109	107	104
	dezembro	109	108	104
2013	janeiro	110	108	106
	fevereiro	111	109	106
	março	112	109	106
	abril	112	109	106
	maio	113	109	106
	junho	113	109	106
	julho	114	110	106
	agosto	114	110	106
	setembro	115	111	107
	outubro	115	113	107
	novembro	116	113	108
	dezembro	117	113	108
2014	janeiro	118	114	109
	fevereiro	118	115	110
	março	118	116	111
	abril	118	118	111
	maio	118	118	112
	junho	119	117	112
	julho	119	116	112
	agosto	119	115	112
	setembro	119	116	113
	outubro	119	116	113
	novembro	119	117	114
	dezembro	119	118	114
2015	janeiro	120	118	116
	fevereiro	120	119	117
	março	121	120	118
	abril	121	122	119
	maio	120	122	120
	junho	119	123	121
	julho	118	124	122
	agosto	118	124	122
	setembro	117	125	123
	outubro	116	128	124
	novembro	115	129	126
	dezembro	115	130	127
2016	janeiro	114	131	128
	fevereiro	114	134	130
	março	114	134	131
	abril	115	135	131
	maio	114	136	132
	junho	114	137	133
	julho	113	139	134
	agosto	113	138	134
	setembro	113	139	133
	outubro	113	139	134
	novembro	113	139	134
	dezembro	113	139	135

Evolução do Índice FipeZap de Locação e do IGP-M

Janeiro/2012 = 100



Fontes: Fipe e FGV

Região	R\$/m ²			# obs	alto/baixo
	<i>baixo</i>	<i>mediano</i>	<i>alto</i>		
Aclimação	37,92	48,18	57,19	40	51%
Barra Funda	37,31	47,83	57,77	217	55%
Bela Vista	44,62	61,90	81,97	562	84%
Berrini/Vila Cordeiro	45,10	53,38	65,36	137	45%
Brooklin	45,18	52,94	63,95	709	42%
Butantã	27,78	42,86	65,00	53	134%
Campo Belo	41,67	49,45	64,10	101	54%
Consolação	38,89	51,52	70,00	173	80%
Granja Julieta	35,71	42,86	52,94	238	48%
Higienópolis	38,00	49,23	61,79	206	63%
Ibirapuera	39,61	51,09	67,19	56	70%
Ipiranga	35,00	40,91	46,67	182	33%
Itaim	53,33	66,03	80,25	574	50%
Jabaquara	33,33	40,74	48,53	101	46%
Jardim Paulistano	45,00	56,06	70,31	98	56%
Jardins	50,00	61,54	75,89	433	52%
Lapa	30,00	40,00	54,36	148	81%
Liberdade	40,00	57,69	66,25	83	66%
Luz/Bom retiro	21,55	27,46	36,57	48	70%
Moema	43,33	53,76	65,91	423	52%
Mooca	26,23	34,78	46,55	123	77%
Morumbi	34,52	50,00	60,98	174	77%
Paraiso	47,37	59,34	71,43	178	51%
Penha	22,73	31,43	37,50	31	65%
Perdizes	36,47	45,38	59,76	248	64%
Pinheiros	46,67	57,78	72,73	581	56%
Pompeia	36,36	43,33	50,00	31	38%
República/Santa Efigênia	18,92	24,33	31,82	97	68%
Santa Cecília	37,50	46,25	68,00	79	81%
Santana	33,33	42,50	51,28	169	54%
Santo Amaro	31,11	39,33	50,00	170	61%
Saúde	32,22	41,67	50,00	267	55%
Sé	17,14	25,00	35,05	214	104%
Sumaré	44,44	57,73	85,23	34	92%
Tatuapé	34,38	43,75	51,22	290	49%
Vila Andrade	36,67	40,00	47,62	25	30%
Vila Leopoldina	32,91	40,00	47,50	239	44%
Vila Madalena	42,86	57,69	100,00	73	133%
Vila Mariana	39,87	50,00	60,00	412	50%
Vila Olímpia	50,00	60,61	72,04	477	44%