

Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas



Índice

---

fipezap

---

comercial - venda e aluguel

Abril/2017

## Preços dos imóveis comerciais mantêm trajetória de queda em abril

*No ano, recuo é mais intenso entre imóveis à venda do que nos preços de locação*

Segundo o Índice FipeZap Comercial – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m<sup>2</sup> em 4 municípios brasileiros – os preços dos imóveis comerciais mantiveram trajetória de queda em abril. No caso dos imóveis comerciais destinados à venda, o índice registrou uma variação nominal de -0,48% no último mês, ao passo que os preços de locação declinaram 0,24%, no mesmo período. Considerando-se os últimos 12 meses, os preços nominais de venda e locação de imóveis comerciais recuaram 3,66% e 6,05%, respectivamente. Tendo conta a inflação acumulada (4,08%, de acordo com o IPCA/IBGE), observa-se uma queda real de 7,44%, no caso dos preços de imóveis comerciais à venda, e 9,74%, no caso das unidades destinadas à locação.

A comparação entre o investimento em imóveis comerciais e o rendimento de referência de uma aplicação financeira, o CDI (Certificado de Depósito Interbancário\*) destaca que, desde 2015, o investidor de imóveis comerciais tem incorrido em perdas. Considerando os dados de abril de 2017, os proprietários de saletas comerciais registraram um retorno médio de 1,8% com o aluguel (fruto da combinação entre a renda média dos alugueis e a taxa de valorização de seus ativos), ao passo que o CDI manteve uma rentabilidade de 13,8%,.

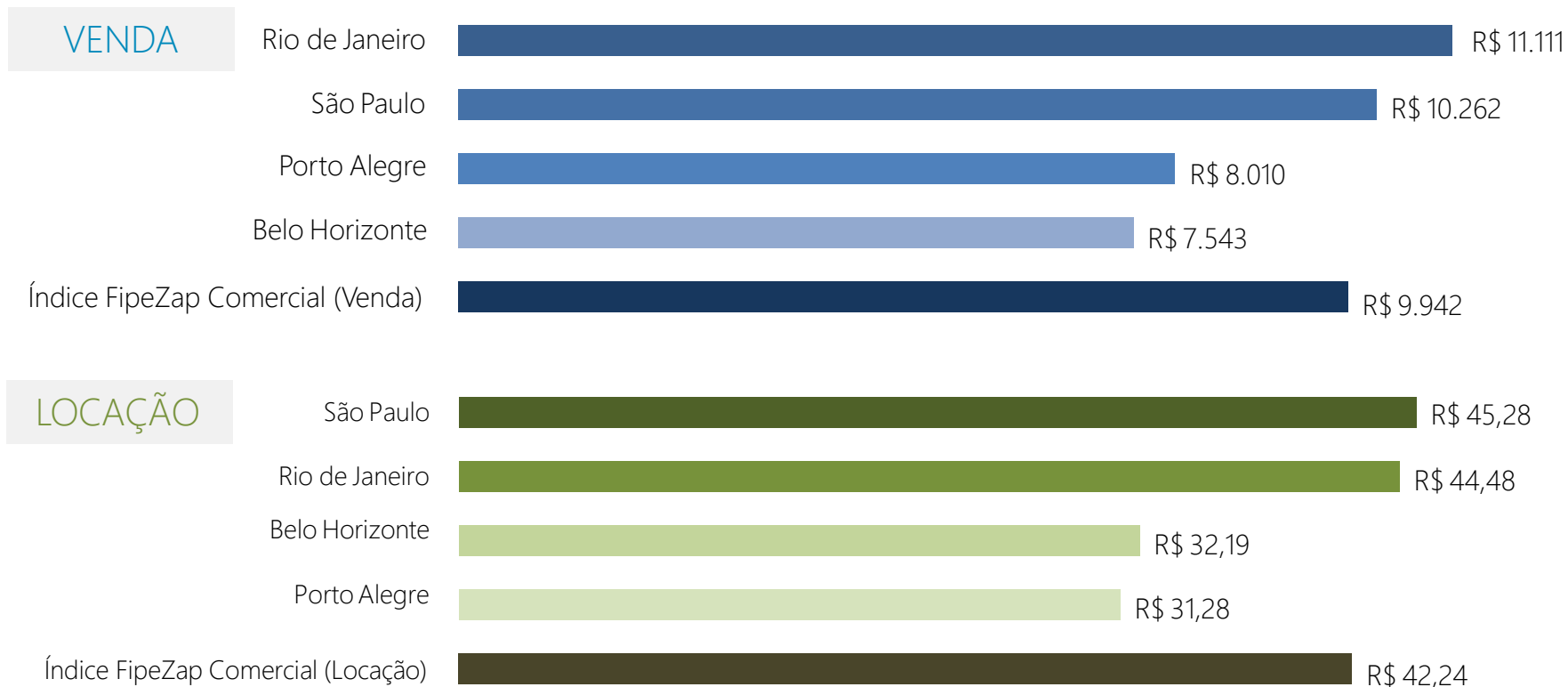
Em abril de 2017, o valor médio do m<sup>2</sup> anunciado nos municípios monitorados foi de R\$ 9.942, no caso de imóveis comerciais à venda, e R\$ 42,28, para locação. Rio de Janeiro se manteve no topo do *ranking* de venda, com o valor mais caro por m<sup>2</sup> (R\$ 11.111), enquanto São Paulo lidera com o maior preço médio de locação (R\$ 45,28) e a maior taxa de rentabilidade do aluguel, com retorno anualizado de 5,6%.

\* Certificado de Depósito Interbancário ou, simplesmente, CDI é um título de emissão das instituições financeiras, que lastreia as operações entre bancos.

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 utilizada para o cálculo do Índice FipeZap está disponível em <http://www.fipe.org.br>.

# Preço médio anunciado por cidade

VENDA e LOCAÇÃO (R\$/m<sup>2</sup>) – COMERCIAL em Abril/2017



Fonte: FipeZap.

# Índice FipeZap Comercial



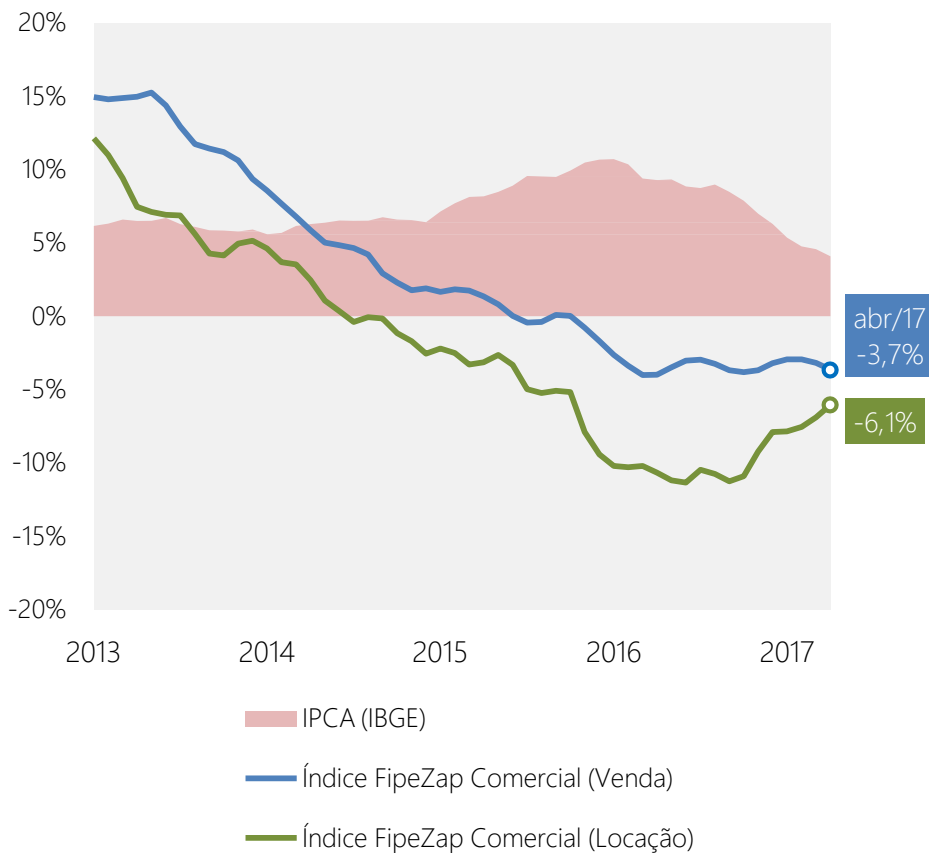
	Região	Variação Mensal		Variação em 2017	Variação Anual
		Abril/17	Março/17	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)
	Índice FipeZap Comercial (Venda)	-0,48%	-0,66%	-1,65%	-3,66%
Venda	São Paulo	-0,43%	-1,06%	-2,47%	-3,44%
	Rio de Janeiro	-0,92%	-0,26%	-1,42%	-7,40%
	Belo Horizonte	-0,15%	+0,09%	+1,12%	-0,07%
	Porto Alegre	+0,07%	-0,38%	-1,13%	+0,92%
	Índice FipeZap Comercial (Locação)	-0,24%	-0,19%	-0,98%	-6,05%
Locação	São Paulo	-0,16%	-0,10%	-0,84%	-4,67%
	Rio de Janeiro	-0,46%	-0,29%	-1,46%	-11,73%
	Belo Horizonte	-0,38%	-0,02%	+0,22%	-3,84%
	Porto Alegre	+0,02%	-0,70%	-2,14%	-0,94%
	Índice FipeZap Comercial (Venda)	+0,14%	+0,25%	+1,10%	+4,08%

Fontes: FipeZap.

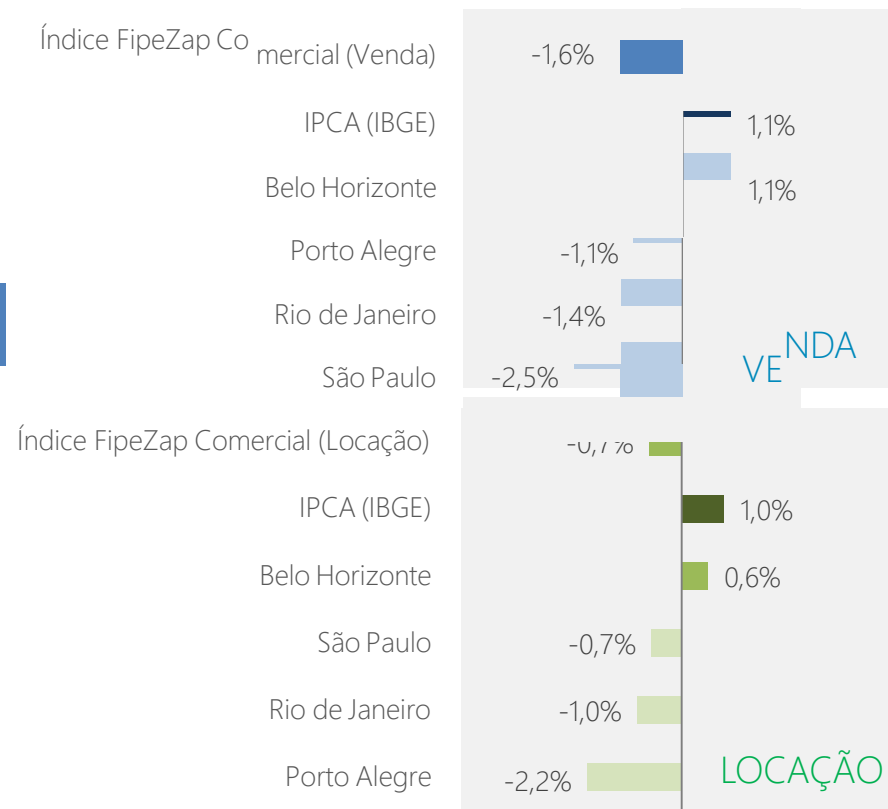
# Índice FipeZap Comercial



## Variação nos últimos 12 meses



## Variação acumulada no ano

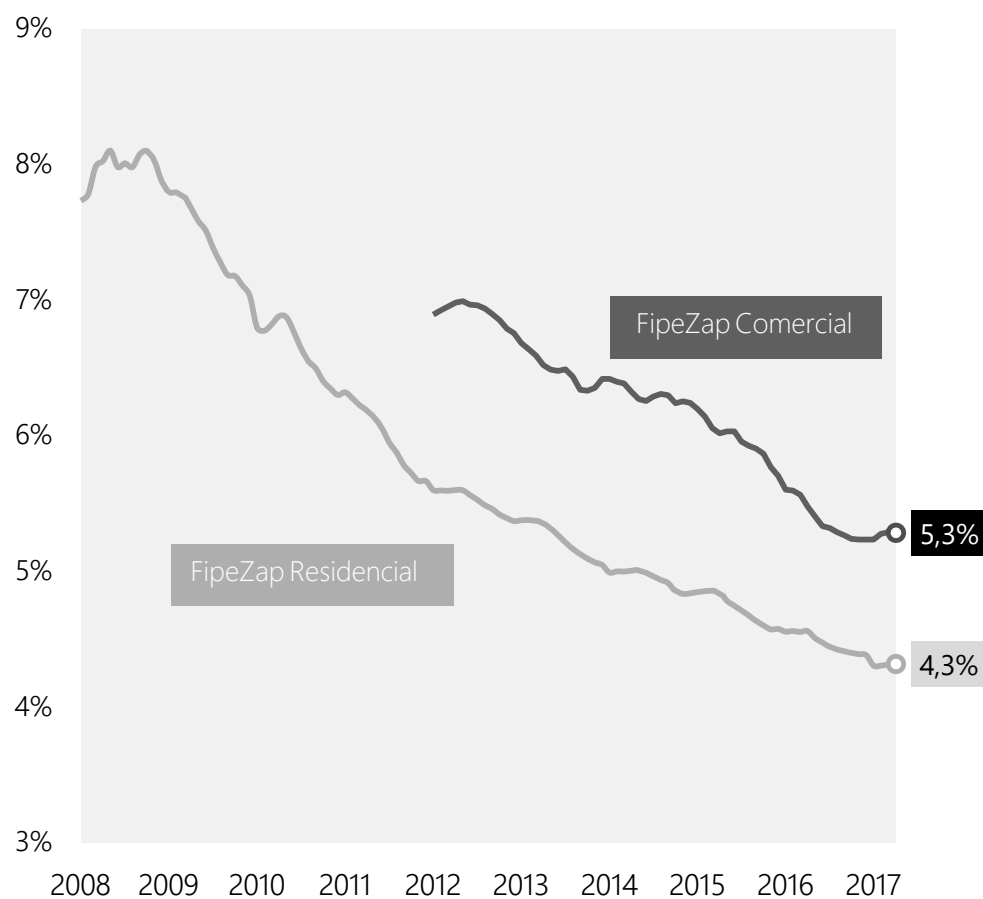


Fonte: FipeZap.

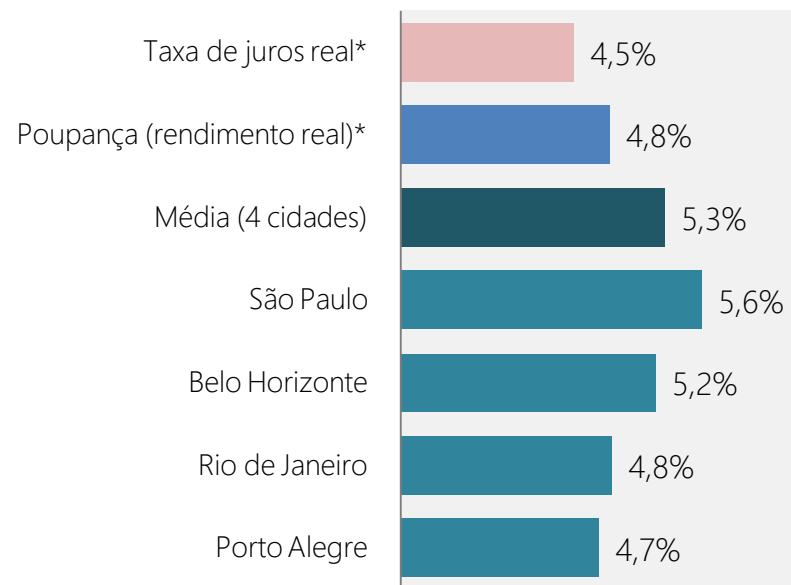
# Rentabilidade do Aluguel



Evolução da rentabilidade média do aluguel



Rentabilidade em Abril/2017  
(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 da poupança equivale ao rendimento do último mês disponível anualizado.

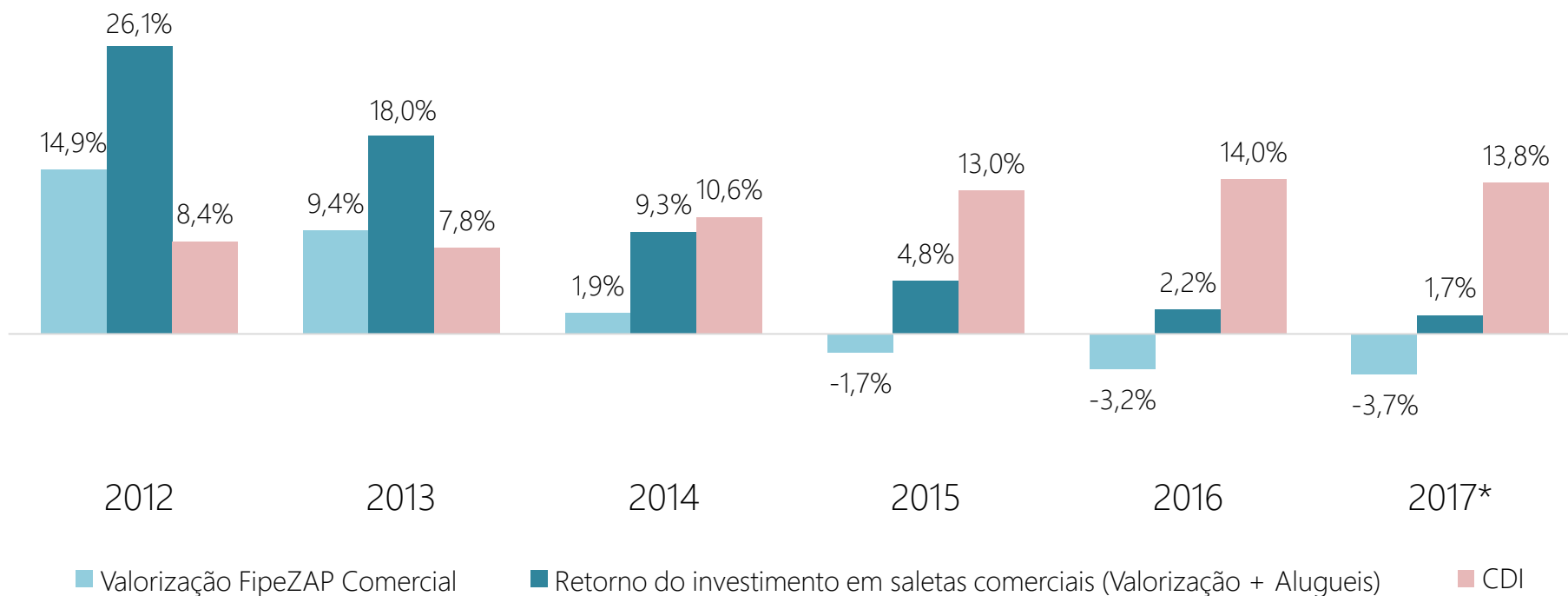
Fontes: FipeZap, Banco Central e BM&F Bovespa.

# Rentabilidade do investimento



Comparativo do rendimento anual de diferentes modalidades de investimento

As barras do gráfico representam, respectivamente: (i) a variação nominal do Índice FipeZAP Comercial, (ii) a variação nominal do Índice FipeZAP Comercial acrescida do retorno hipotético com alugueis (sob a hipótese de que o imóvel foi alugado logo no começo do ano) e (iii) a rentabilidade acumulada do CDI por ano



\* Nos doze meses encerrados em abril/2017.

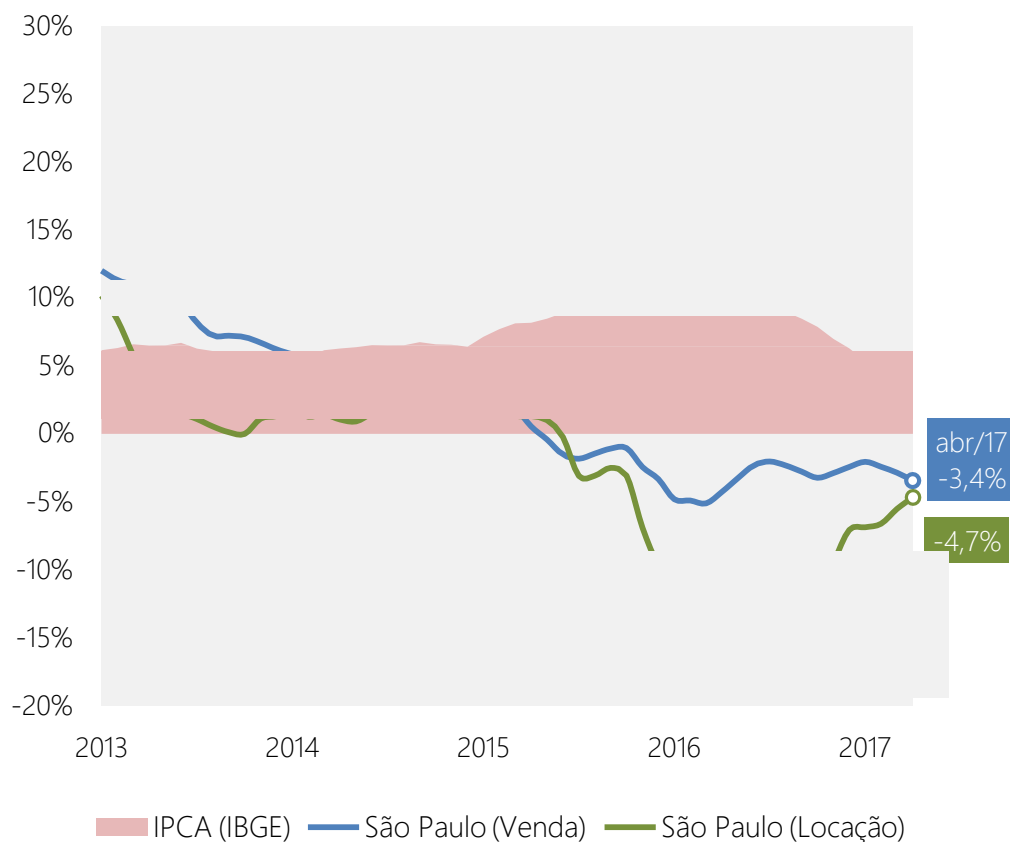
O retorno com alugueis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em janeiro de cada ano.

Fontes: FipeZap e Banco Central.

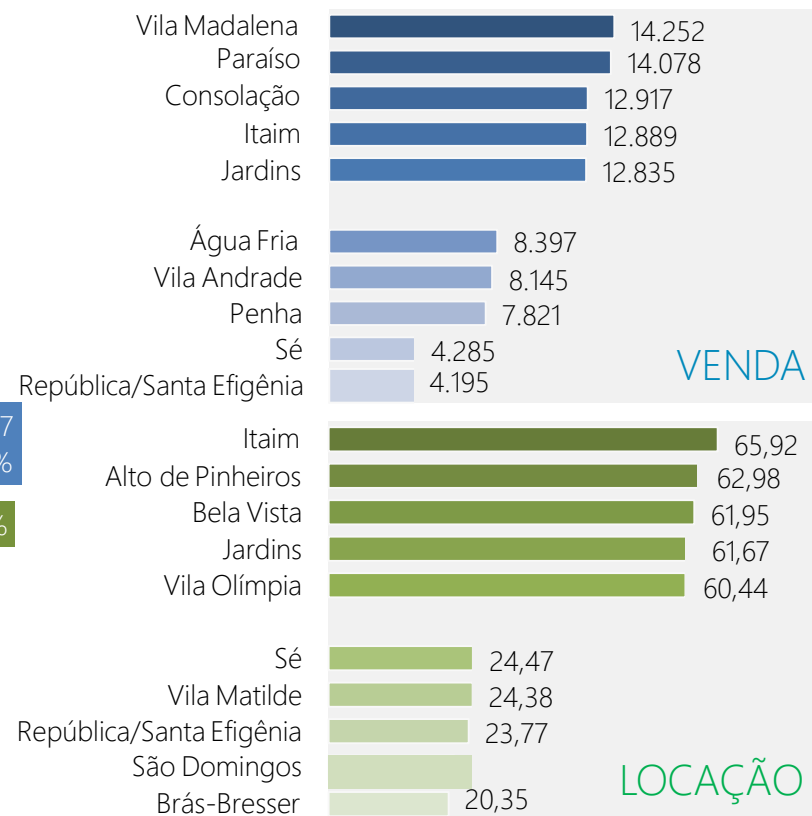
# São Paulo



## Variação nos últimos 12 meses



## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em Abril/2017



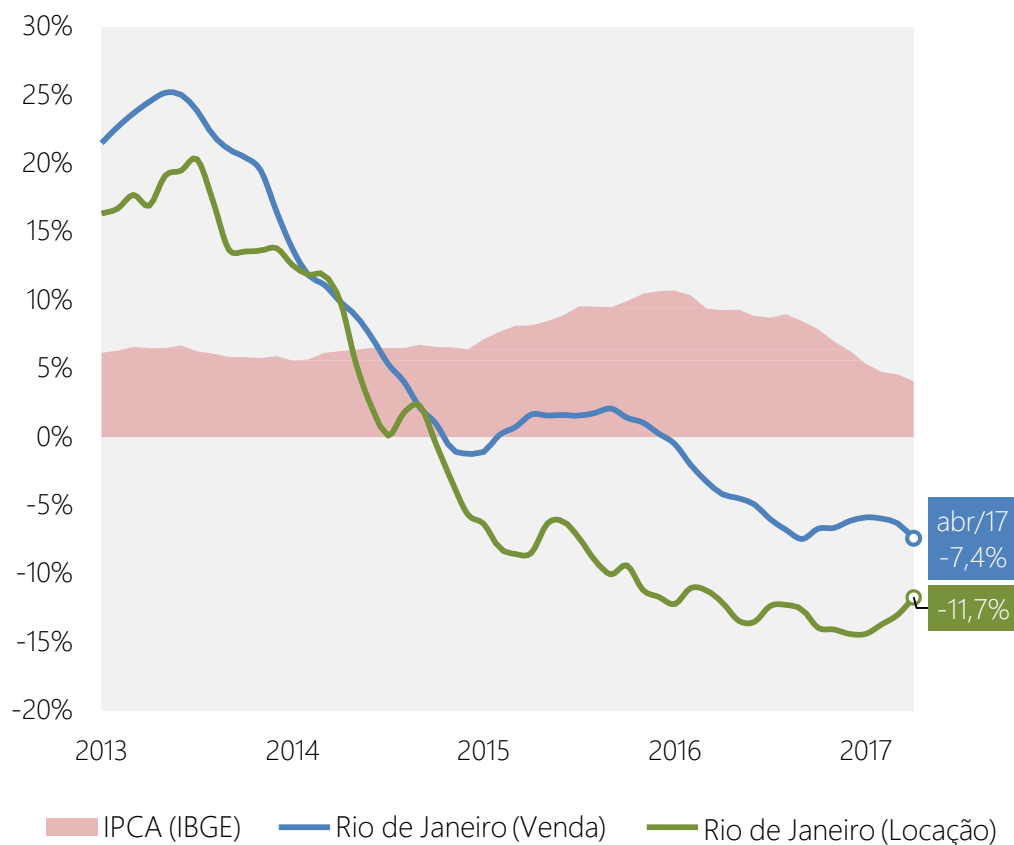
Fonte: FipeZap.



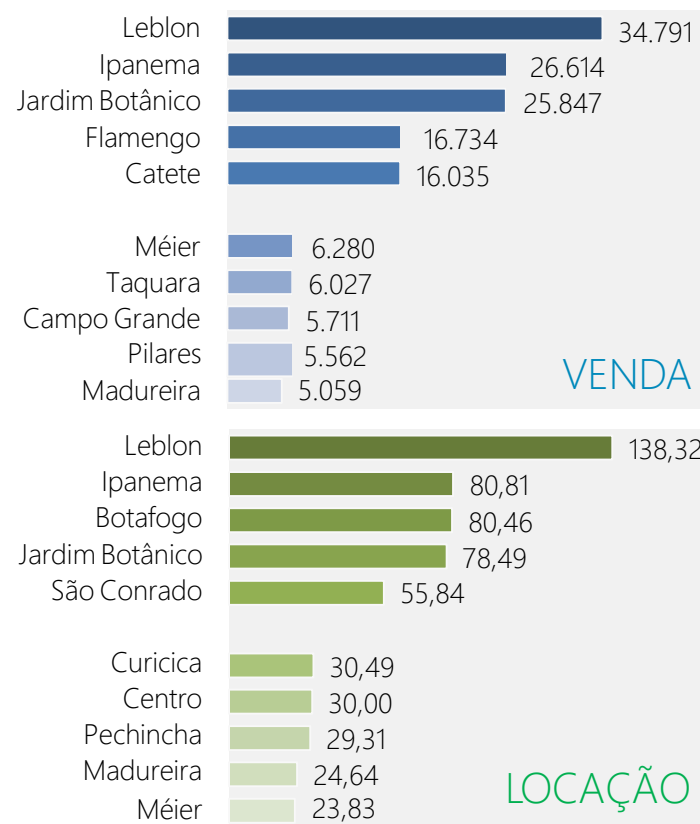
# Rio de Janeiro



## Variação nos últimos 12 meses



## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em Abril/2017

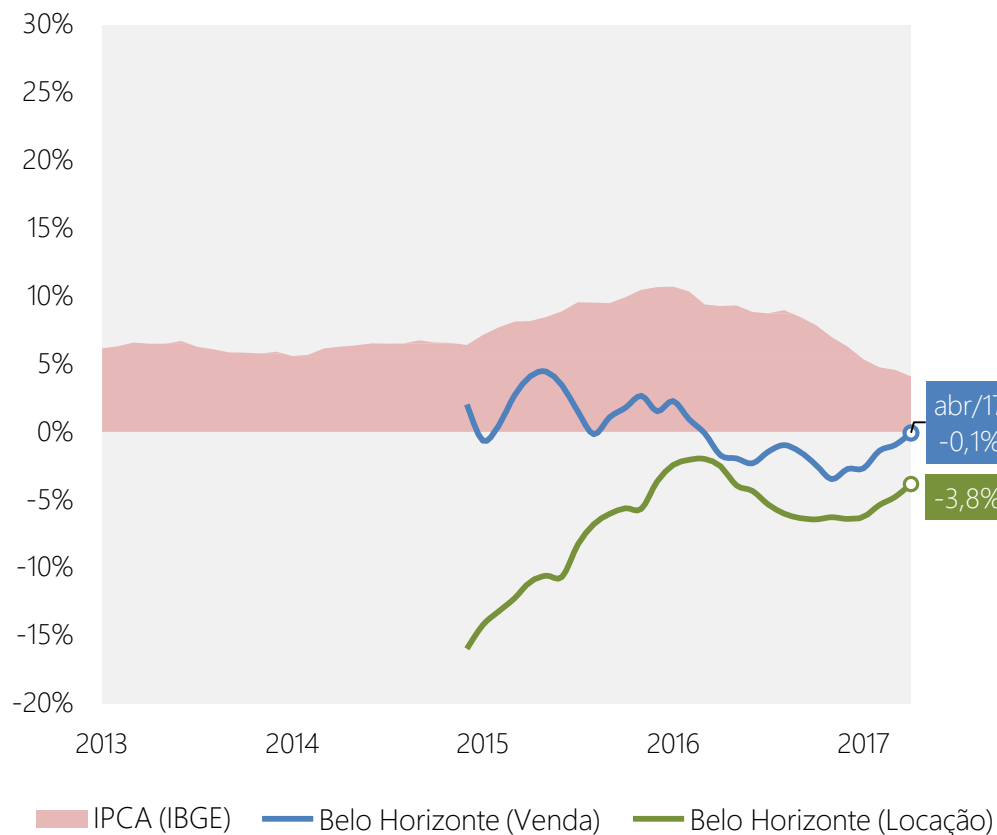


Fonte: FipeZap.

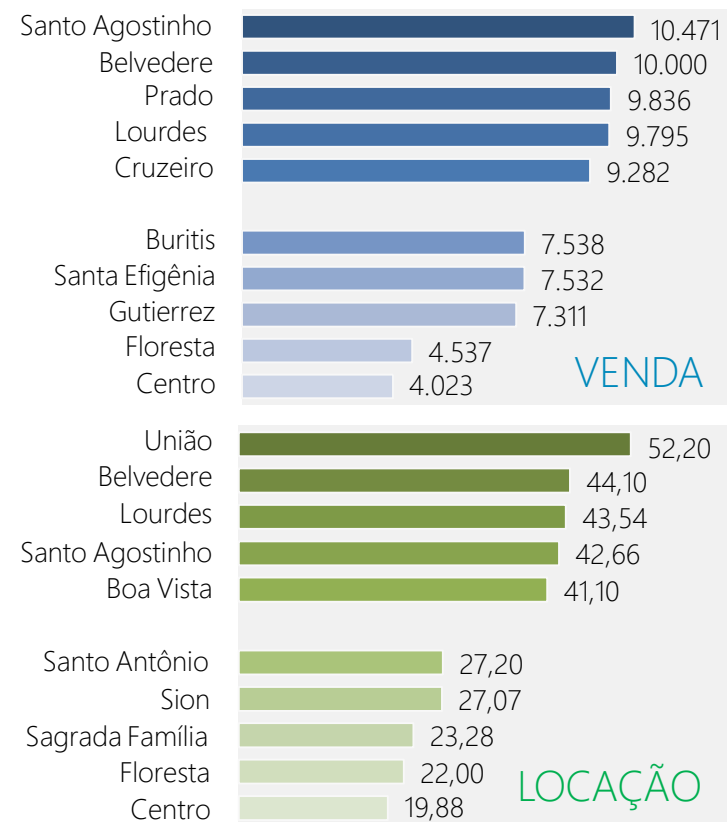
# Belo Horizonte



## Variação nos últimos 12 meses



## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em Abril/2017

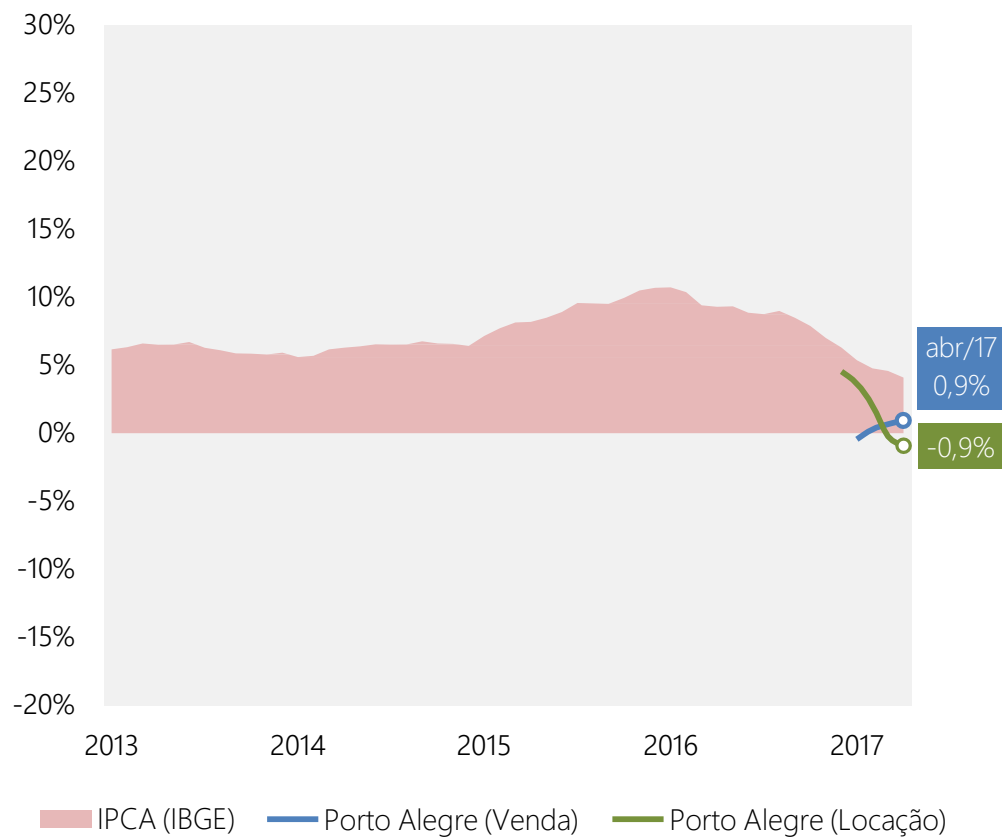


Fonte: FipeZap.

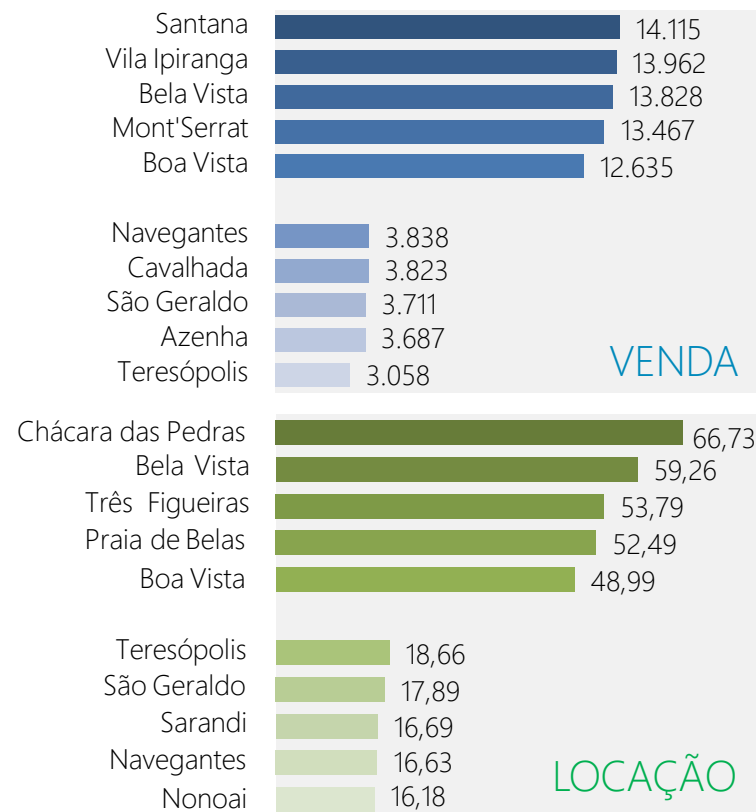
# Porto Alegre



## Variação nos últimos 12 meses



## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em Abril/2017



Fonte: FipeZap.

## Índice

---

**fipezap**

---

comercial - venda e aluguel

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)