

Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas



Índice

fipezap

comercial - venda e aluguel

Maio/2017

Valor médio de conjuntos e salas comerciais recua novamente em maio

Nos últimos 12 meses, o preço dos imóveis comerciais caiu 4,17%, entre unidades colocadas à venda, e 5,82%, no caso de locação

Segundo o Índice FipeZap Comercial – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m² em 4 municípios brasileiros – os preços dos imóveis comerciais recuaram novamente em maio. No caso específico dos imóveis destinados à venda, foi registrada queda nominal de 0,43% no último mês, ao passo que os preços de locação declinaram 0,49%, no mesmo período. Considerando-se os últimos 12 meses, os preços nominais de venda e locação de imóveis comerciais recuaram 4,17% e 5,82%, respectivamente. Em termos reais, tendo em conta a inflação acumulada de 3,60% no período (IPCA/IBGE), destaca-se a queda de 7,50% no preço médio de conjuntos e salas comerciais à venda, face ao recuo de 9,09% no valor real das unidades destinadas para locação.

A comparação entre o investimento em imóveis comerciais e uma aplicação financeira de referência, o CDI*, evidencia que o investidor de imóveis comerciais tem incorrido em perdas desde 2015. Com base nos dados disponíveis até maio de 2017, o CDI apresentou uma rentabilidade de 13,5%, enquanto os proprietários de imóveis comerciais obtiveram um retorno médio de apenas 1,3% com o aluguel de conjuntos e salas (percentual calculado a partir da combinação entre a renda média dos alugueis e a taxa de valorização de seus ativos).

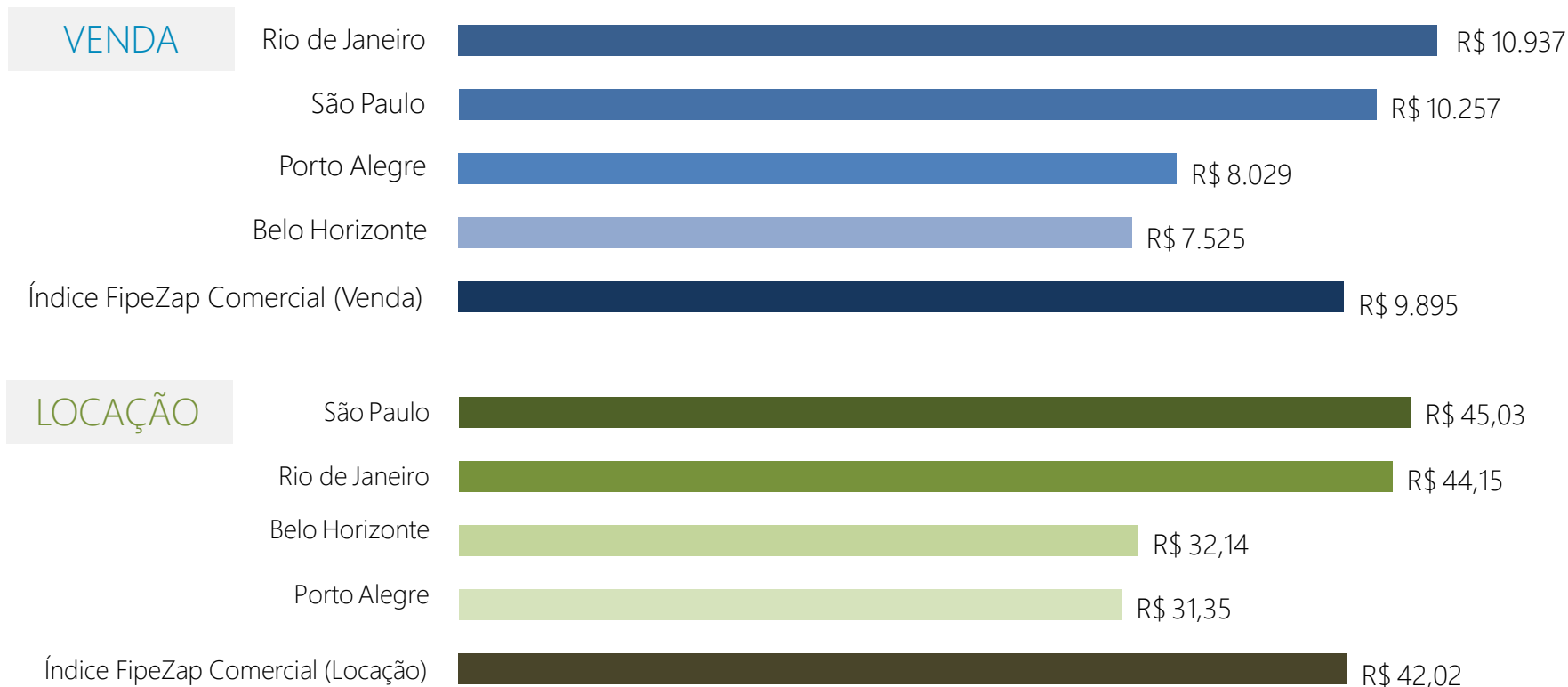
Em maio de 2017, o valor médio do m² anunciado nos municípios monitorados foi de R\$ 9.895, no caso de imóveis comerciais à venda, e R\$ 42,02, na locação. Rio de Janeiro se manteve no topo do *ranking* de venda, com o valor mais caro por m² (R\$ 10.937), enquanto São Paulo lidera com o maior preço médio de locação (R\$ 45,03) 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 m² 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\$/m²) – COMERCIAL em Maio/2017



Fonte: FipeZap.

Índice FipeZap Comercial



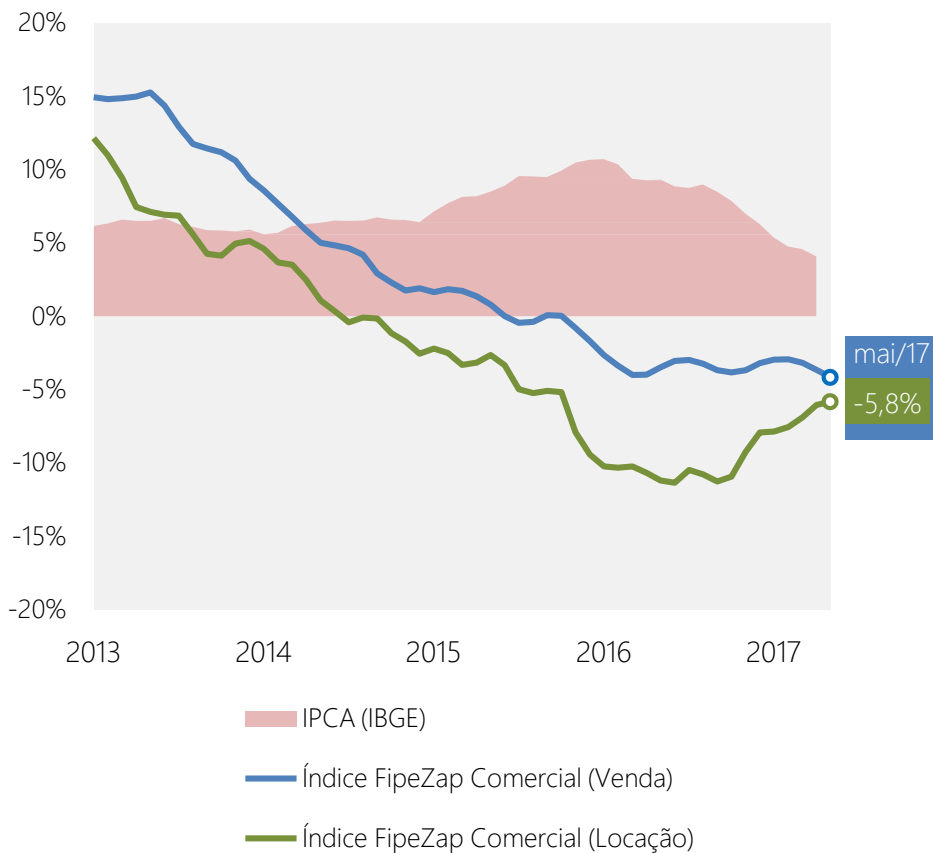
Região	Variação Mensal		Variação em 2017	Variação Anual
	Maio/17	Abril/17	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)
Índice FipeZap Comercial (Venda)	-0,43%	-0,48%	-2,07%	-4,17%
São Paulo	-0,05%	-0,43%	-2,51%	-3,94%
Rio de Janeiro	-1,57%	-0,92%	-2,97%	-8,52%
Belo Horizonte	-0,24%	-0,15%	+0,88%	+0,37%
Porto Alegre	+0,24%	+0,07%	-0,90%	+0,84%
Índice FipeZap Comercial (Locação)	-0,49%	-0,24%	-1,46%	-5,82%
São Paulo	-0,56%	-0,16%	-1,40%	-4,48%
Rio de Janeiro	-0,74%	-0,46%	-2,19%	-11,54%
Belo Horizonte	-0,18%	-0,38%	+0,04%	-2,92%
Porto Alegre	+0,23%	+0,02%	-1,91%	-1,26%

Fontes: FipeZap.

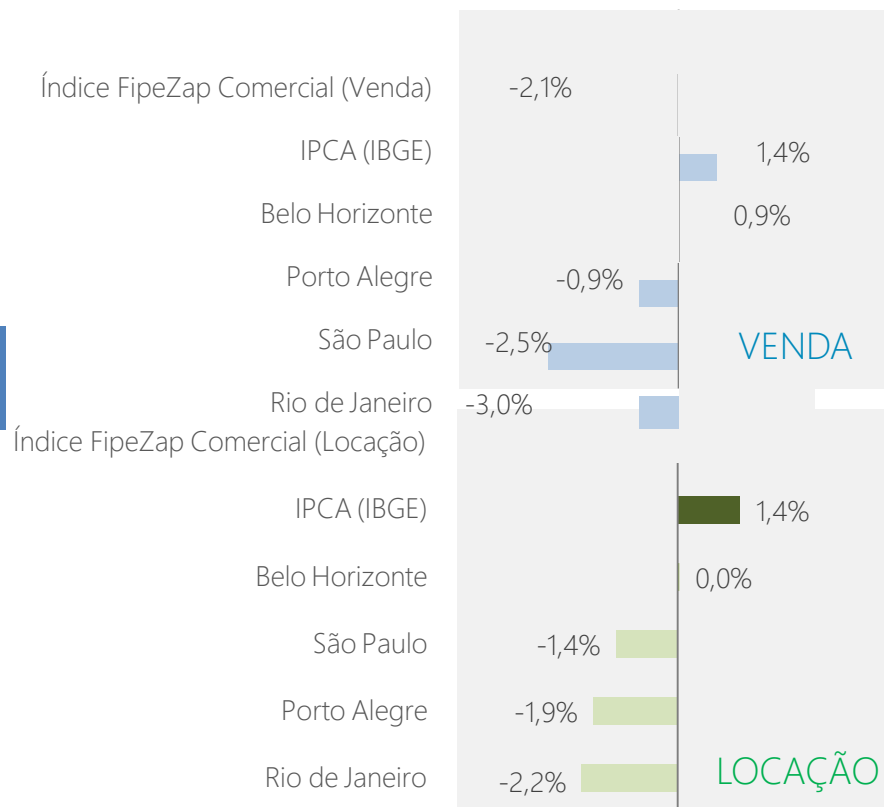
Índice FipeZap Comercial



Variação nos últimos 12 meses



Variação acumulada no ano

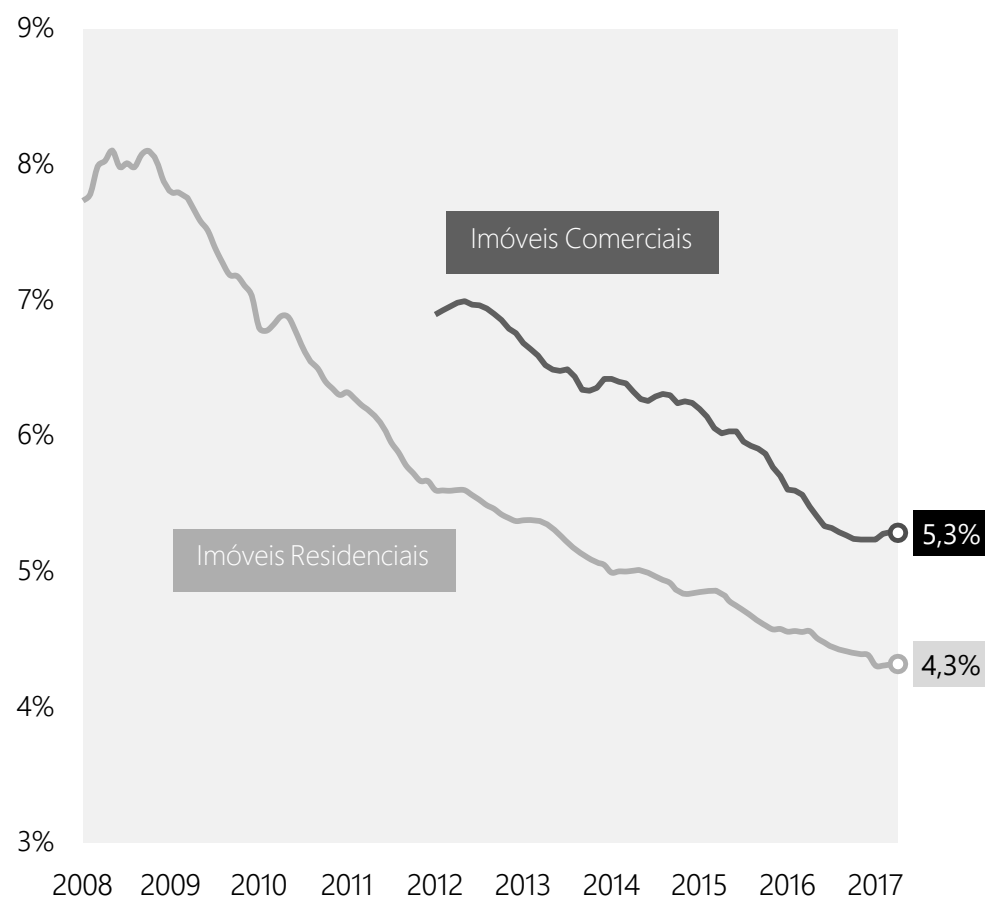


Fonte: FipeZap.

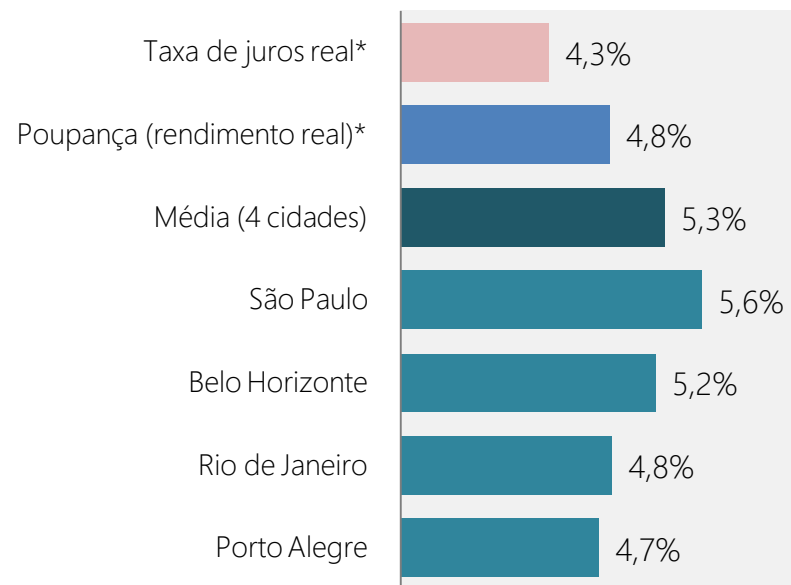
Rentabilidade do Aluguel



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\$/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 de poupança equivale ao rendimento do último mês disponível anualizado.

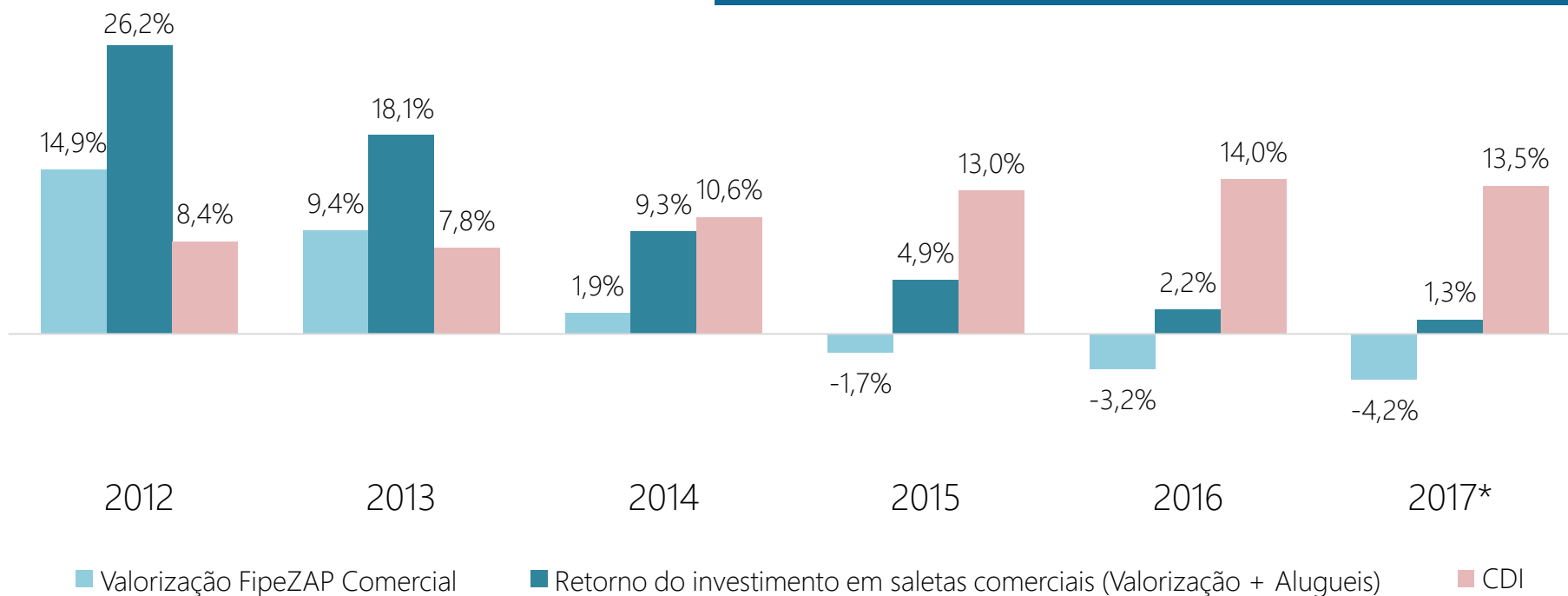
Fontes: FipeZap, Banco Central e BM&F Bovespa.

Rentabilidade do investimento



Comparativo do rendimento anual de diferentes modalidades de investimento

As barras do gráfico a seguir representam, respectivamente:
(i) a variação nominal do Índice FipeZAP Comercial;
(ii) a variação nominal do Índice FipeZAP Comercial acrescida do retorno com locação (sob a hipótese de que o imóvel tenha sido alugado no início do ano);
(iii) a rentabilidade acumulada do Certificado de Depósito Interbancário, por ano.



* Considerando os 12 meses encerrados em maio/2017.

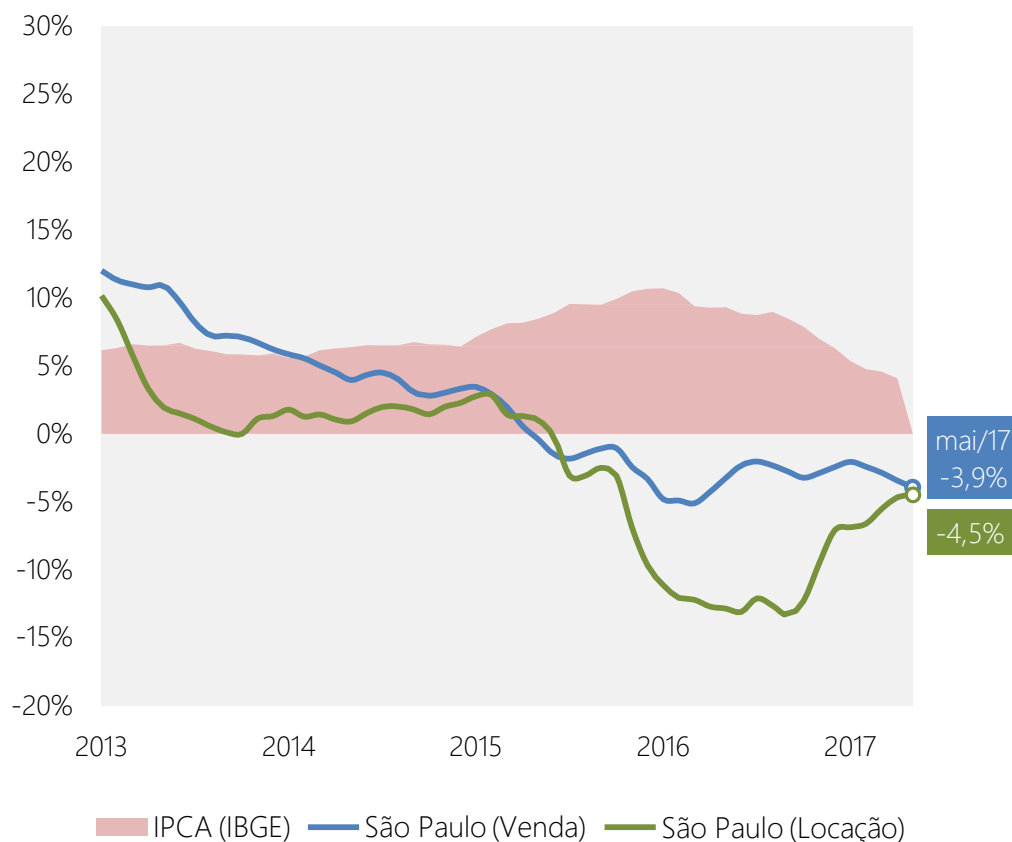
O retorno com alugueis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em janeiro de cada ano.

Fontes: FipeZap e Banco Central.

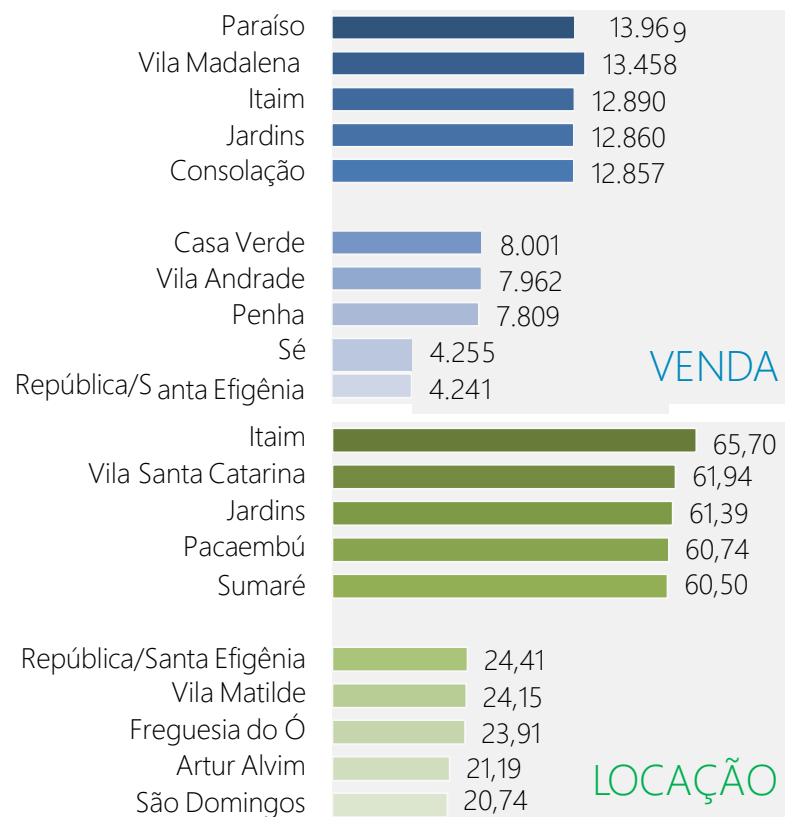
São Paulo



Variação nos últimos 12 meses



Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em Maio/2017

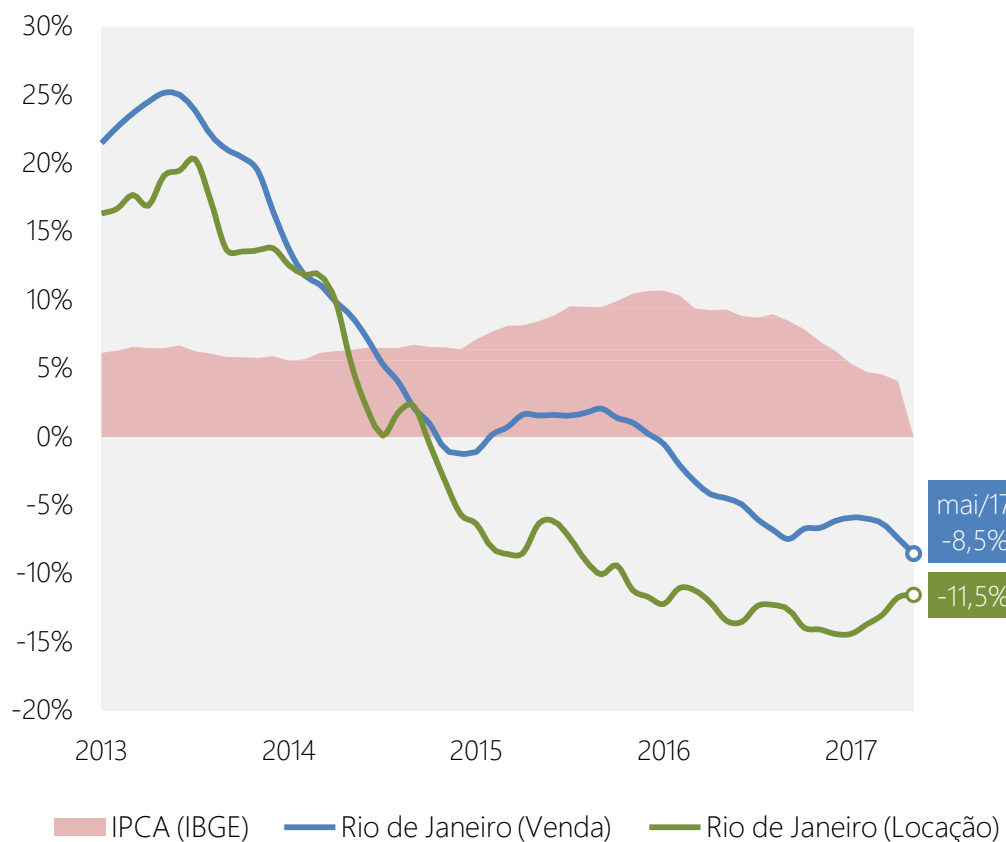


Fonte: FipeZap.

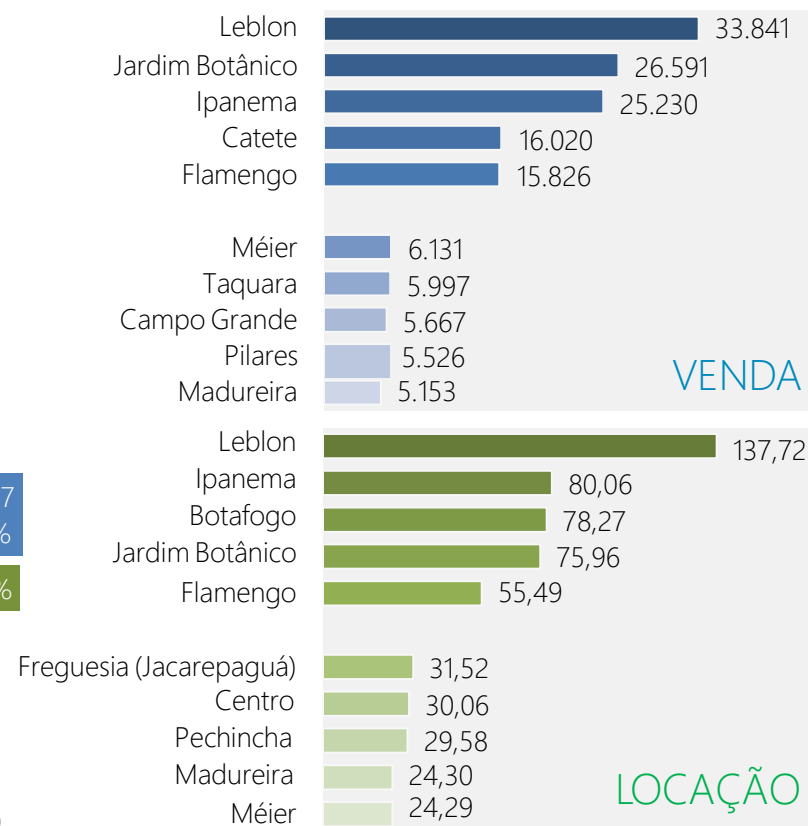
Rio de Janeiro



Variação nos últimos 12 meses



Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em Maio/2017

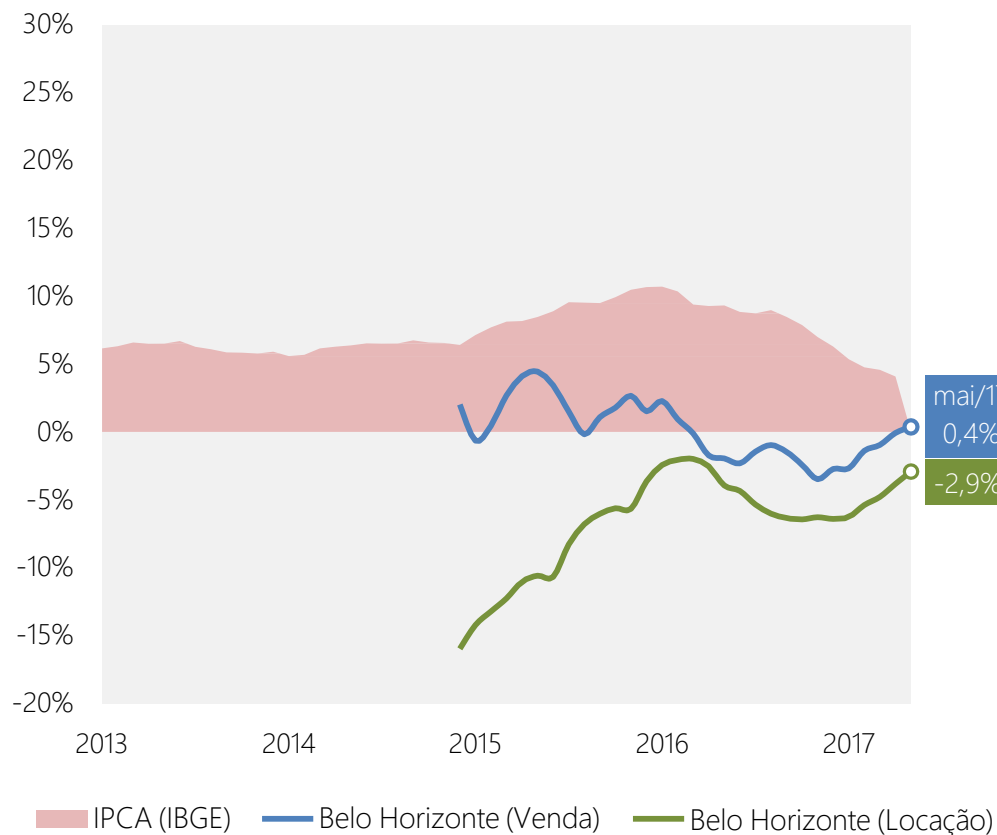


Fonte: FipeZap.

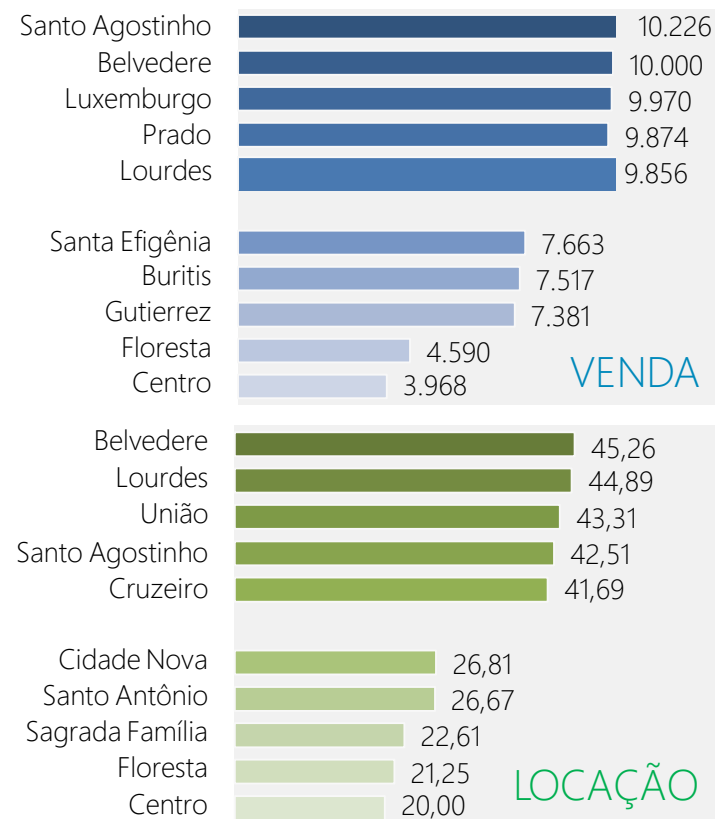
Belo Horizonte



Variação nos últimos 12 meses



Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em Maio/2017

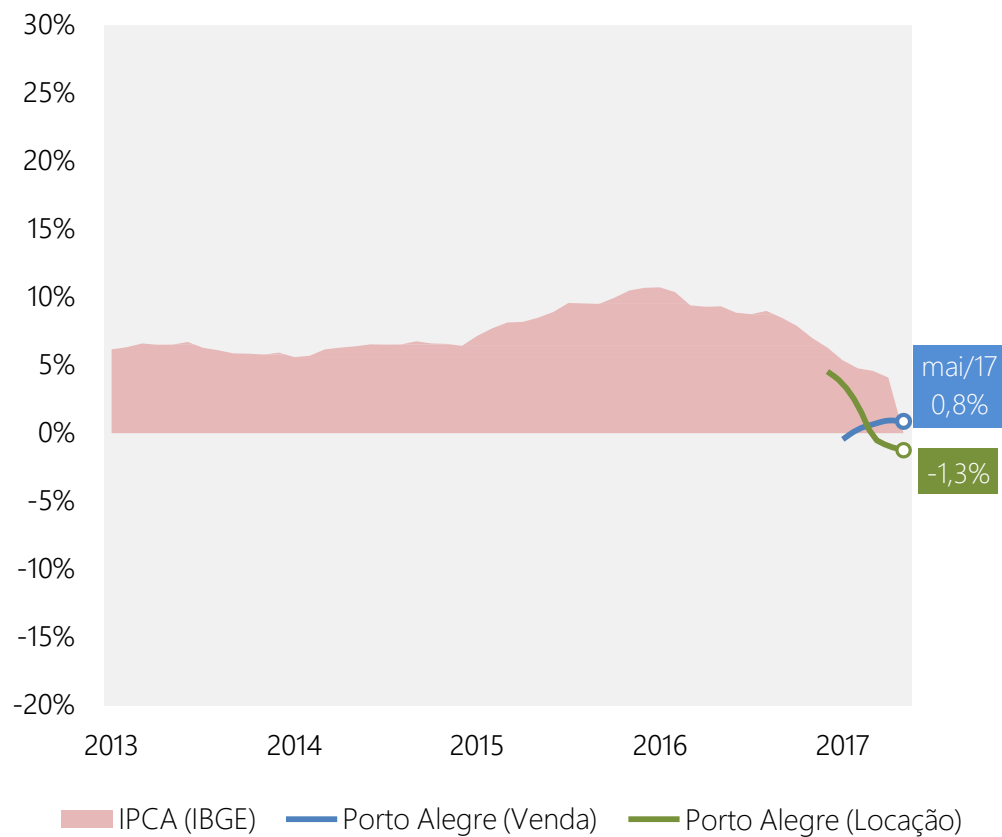


Fonte: FipeZap.

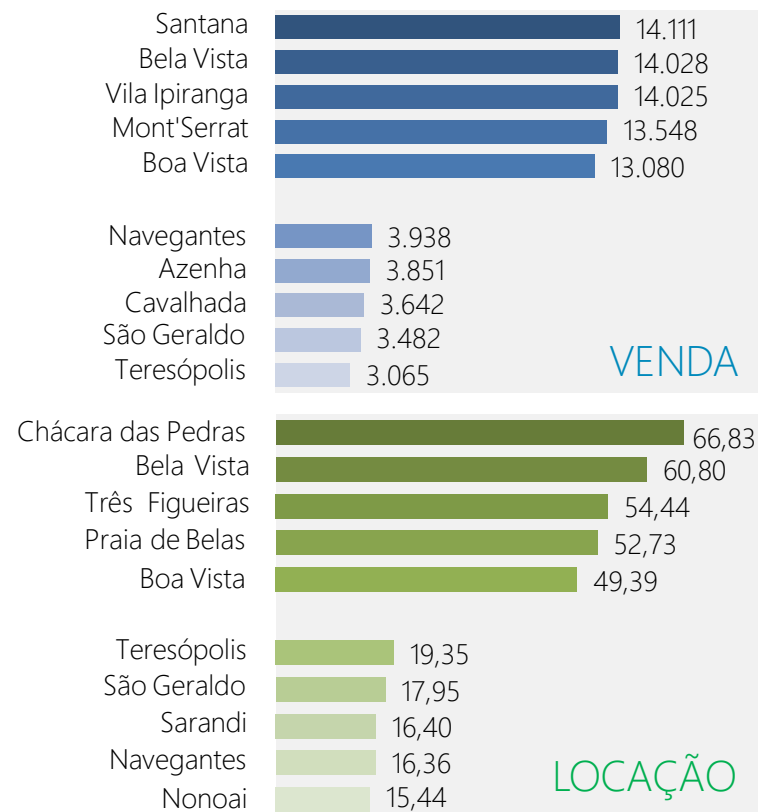
Porto Alegre



Variação nos últimos 12 meses



Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em Maio/2017



Fonte: FipeZap.

Índice

fipezap

comercial - venda e aluguel

Metodologia e séries históricas: www.fipe.org.br

Mais informações: www.fipezap.com.br

Contato: fipezap@fipe.org.br