

fipe

Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas



Índice

fipezap

comercial - venda e aluguel

Julho/2017

Preços de imóveis comerciais abrem segundo semestre em queda

Em julho, preço médio de conjuntos e salas comerciais à venda recuou 0,11%, enquanto o preço de locação caiu 0,67%

O **Índice FipeZap Comercial** – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m² em 4 municípios brasileiros – registrou novo recuo nos preços dos imóveis comerciais em julho. No caso dos imóveis comerciais à venda, foi registrada nova queda no último mês (-0,11%), enquanto os preços de locação recuaram 0,67% no período. Em 2017, o **Índice FipeZap Comercial acumula queda nominal de 2,28% e 2,59%, respectivamente, no preço médio de venda e locação**. Comparando-se com a inflação acumulada em 2017 (+1,43%, segundo dados do IPCA/IBGE), apenas em Belo Horizonte o preço médio de venda registra alta (nominal e real) no ano.

Nos últimos 12 meses, observa-se queda de 4,08%, no preço médio de venda de imóveis comerciais, e de 5,55%, no preço médio de locação. Em termos reais, tendo em conta a inflação acumulada de 2,71% no período (IPCA/IBGE), evidencia-se queda de 6,61%, no preço médio de conjuntos e salas comerciais à venda, e recuo de 8,05%, no valor real do aluguel das unidades destinadas para esse fim.

O investimento em imóveis comerciais tem oferecido um retorno médio inferior ao CDI* desde 2014 – diferencial que se acentuou a partir de 2015. Ao longo do primeiro semestre, enquanto o CDI ofereceu uma rentabilidade (anualizada) de 12,9%, os proprietários de imóveis comerciais obtiveram um retorno médio de 1,3% - percentual que inclui a renda média do aluguel e a taxa de valorização dos ativos.

Em julho de 2017, o valor médio do m² anunciado nos municípios monitorados foi de R\$ 9.868, no caso de imóveis comerciais à venda, e R\$ 41,53, na locação. Rio de Janeiro se manteve no topo do *ranking* de venda, com o valor mais caro por m² (R\$ 10.722), enquanto São Paulo lidera com o maior preço médio de locação (R\$ 44,49) e a maior taxa de rentabilidade do aluguel, com retorno anualizado de 5,6%.

* O Certificado de Depósito Interbancário (CDI) é um título de emissão das instituições financeiras, que lastreia as operações entre bancos, e é usualmente considerado 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 utilizada para o cálculo do **Índice FipeZap** está disponível em <http://www.fipe.org.br>.

Índice FipeZap Comercial



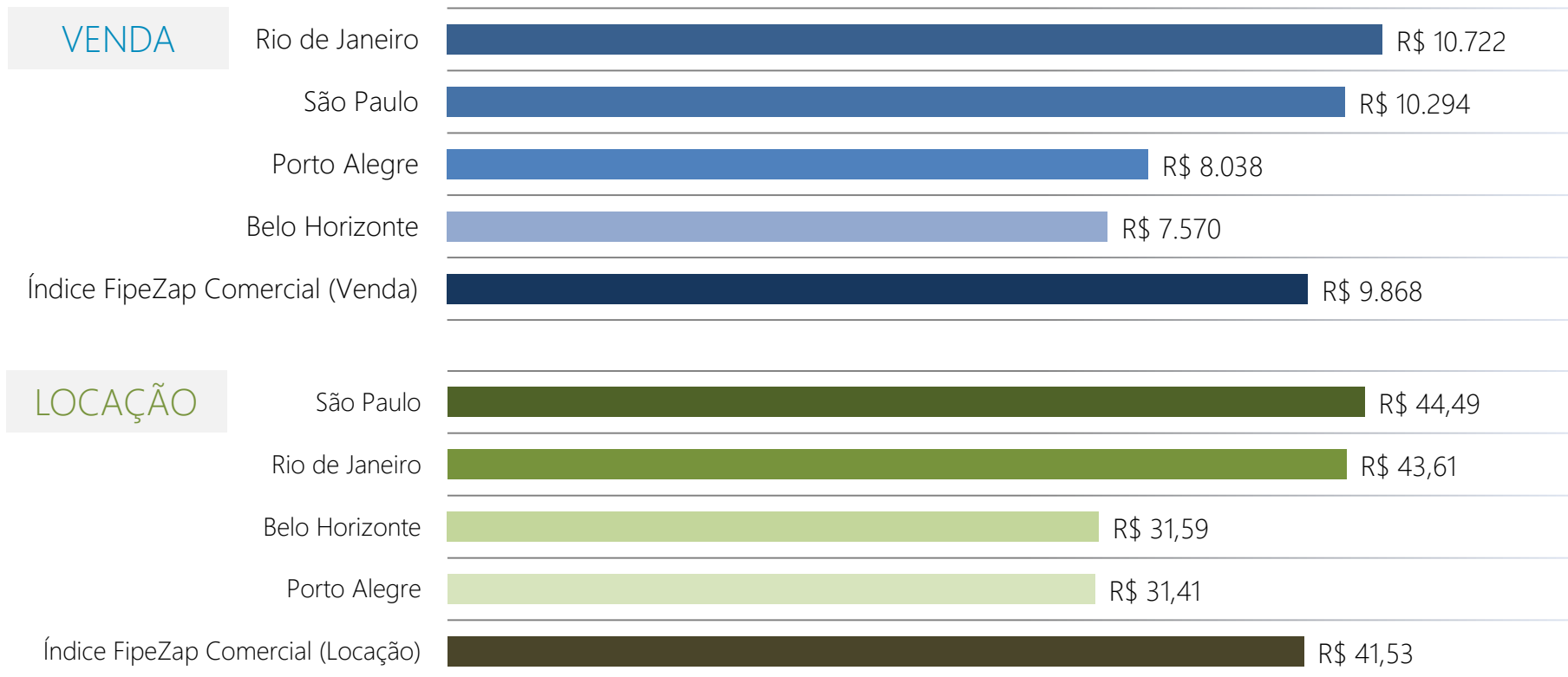
	Região	Variação Mensal		Variação em 2017 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
		Julho/17	Junho/17		
	IPCA (IBGE)*	+0,24%	-0,23%	+1,43%	2,71%
Venda	Índice FipeZap Comercial (Venda)	-0,11%	-0,10%	-2,28%	-4,08%
	São Paulo	+0,15%	+0,21%	-2,15%	-3,94%
	Rio de Janeiro	-1,01%	-0,97%	-4,88%	-7,98%
	Belo Horizonte	+0,54%	+0,05%	+1,48%	+0,83%
	Porto Alegre	-0,11%	+0,22%	-0,79%	-0,32%
Locação	Índice FipeZap Comercial (Locação)	-0,67%	-0,47%	-2,59%	-5,55%
	São Paulo	-0,69%	-0,50%	-2,57%	-4,03%
	Rio de Janeiro	-0,82%	-0,41%	-3,39%	-11,76%
	Belo Horizonte	-0,77%	-0,93%	-1,66%	-2,16%
	Porto Alegre	-0,01%	+0,19%	-1,74%	-1,34%

Fontes: FipeZap e IBGE.

Julho/2017

Preço médio anunciado por cidade

VENDA e LOCAÇÃO (R\$/m²) – COMERCIAL em Julho/2017

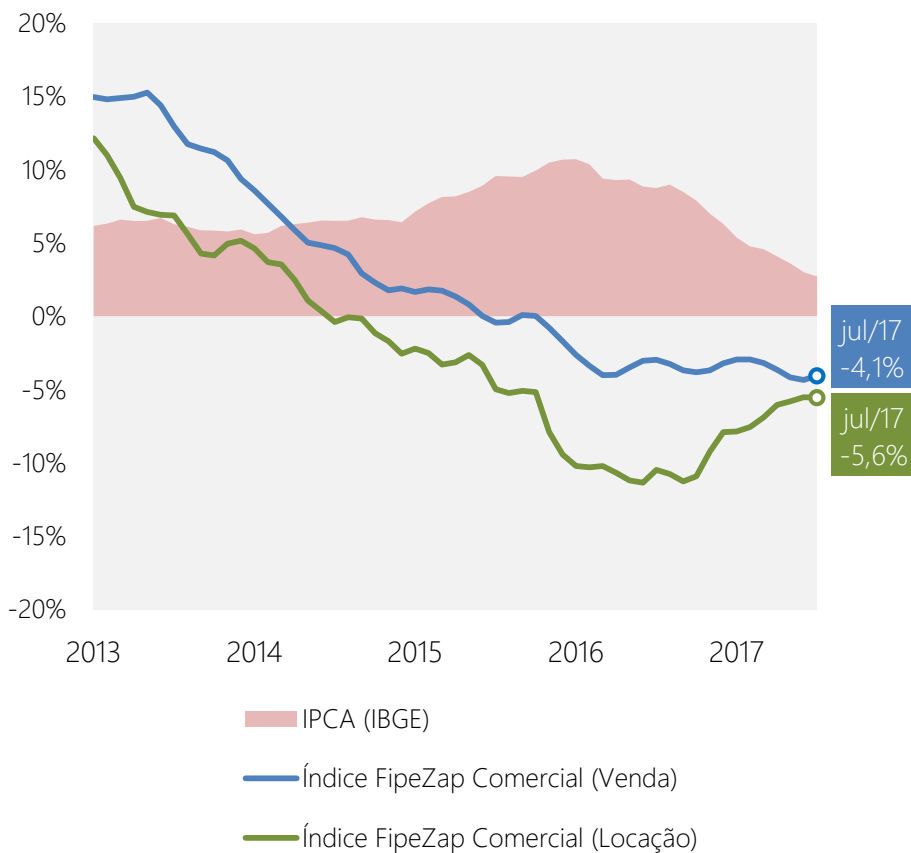


Fonte: FipeZap.

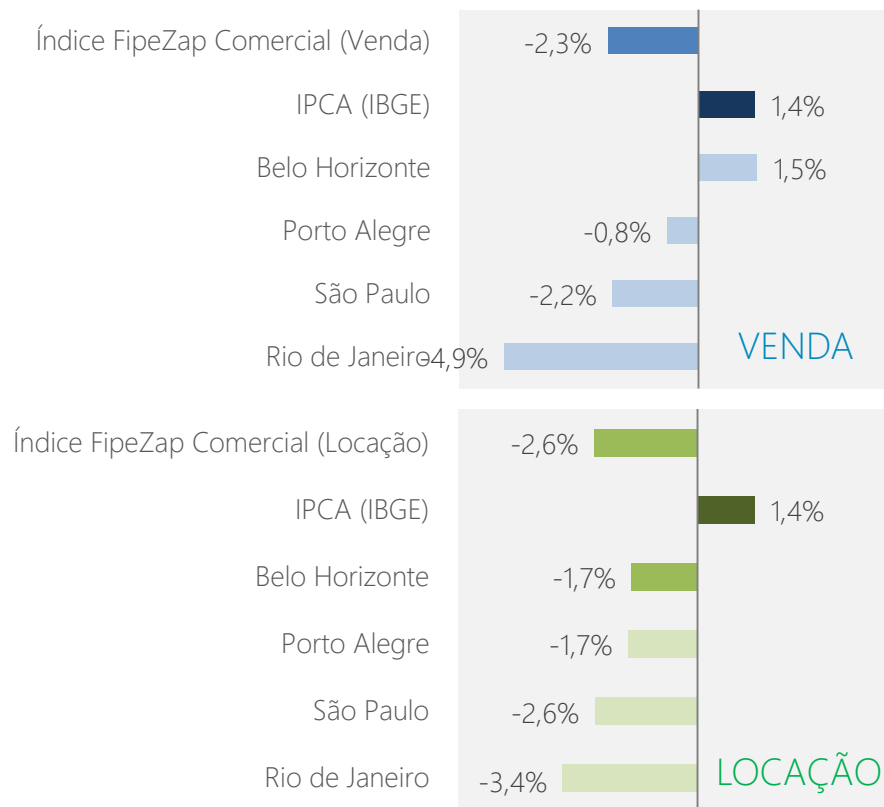
Índice FipeZap Comercial



Variação nos últimos 12 meses



Variação acumulada no ano

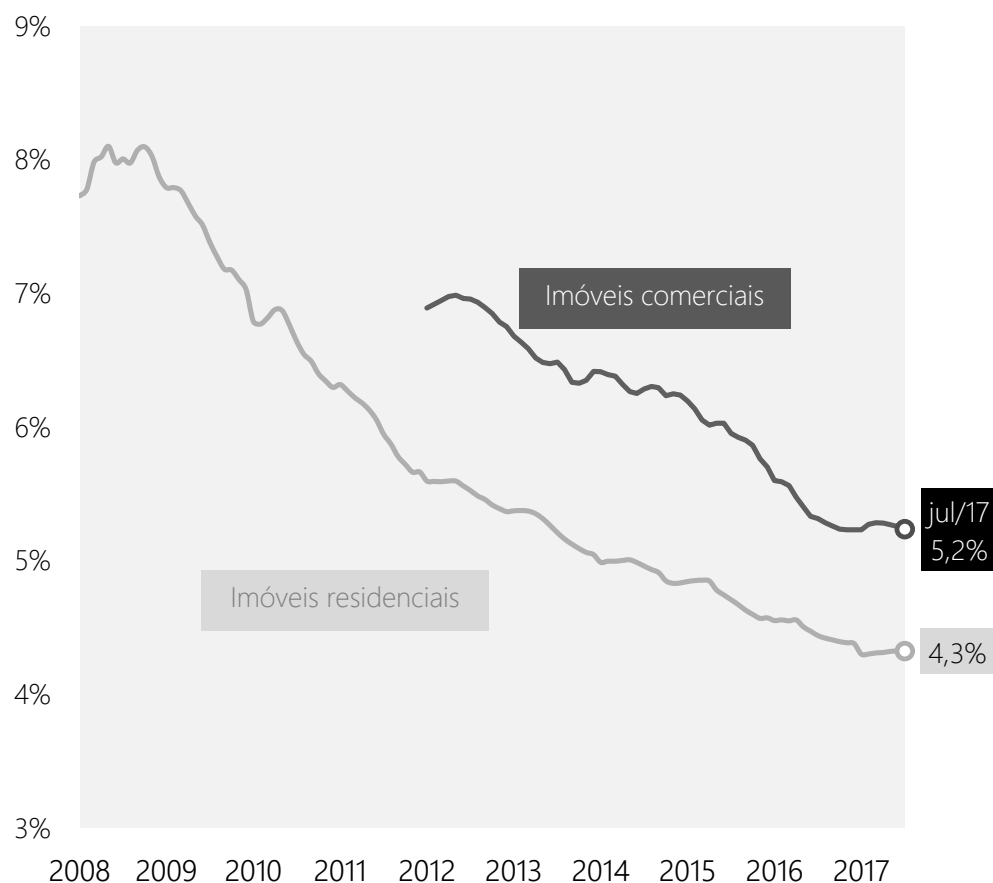


Fonte: FipeZap.

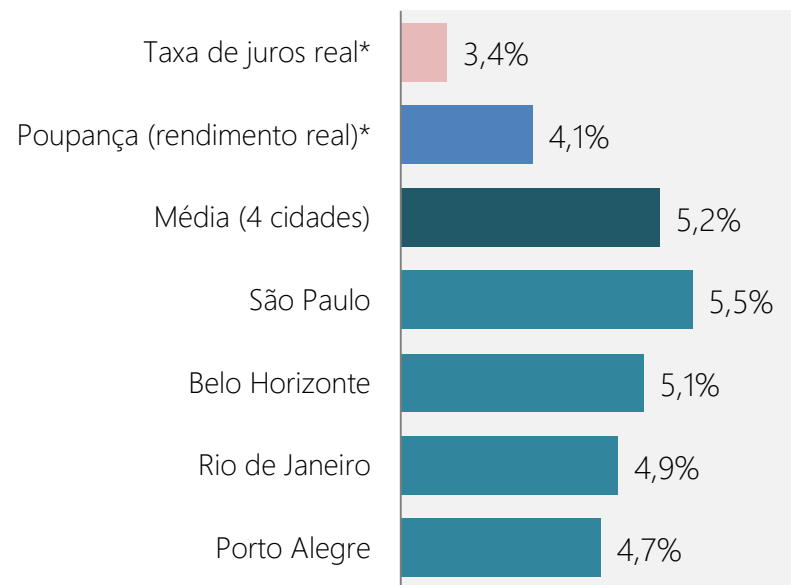
Rentabilidade do Aluguel



Evolução da rentabilidade média do aluguel



Rentabilidade em Julho/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 da poupança equivale ao rendimento do último mês disponível anualizado.

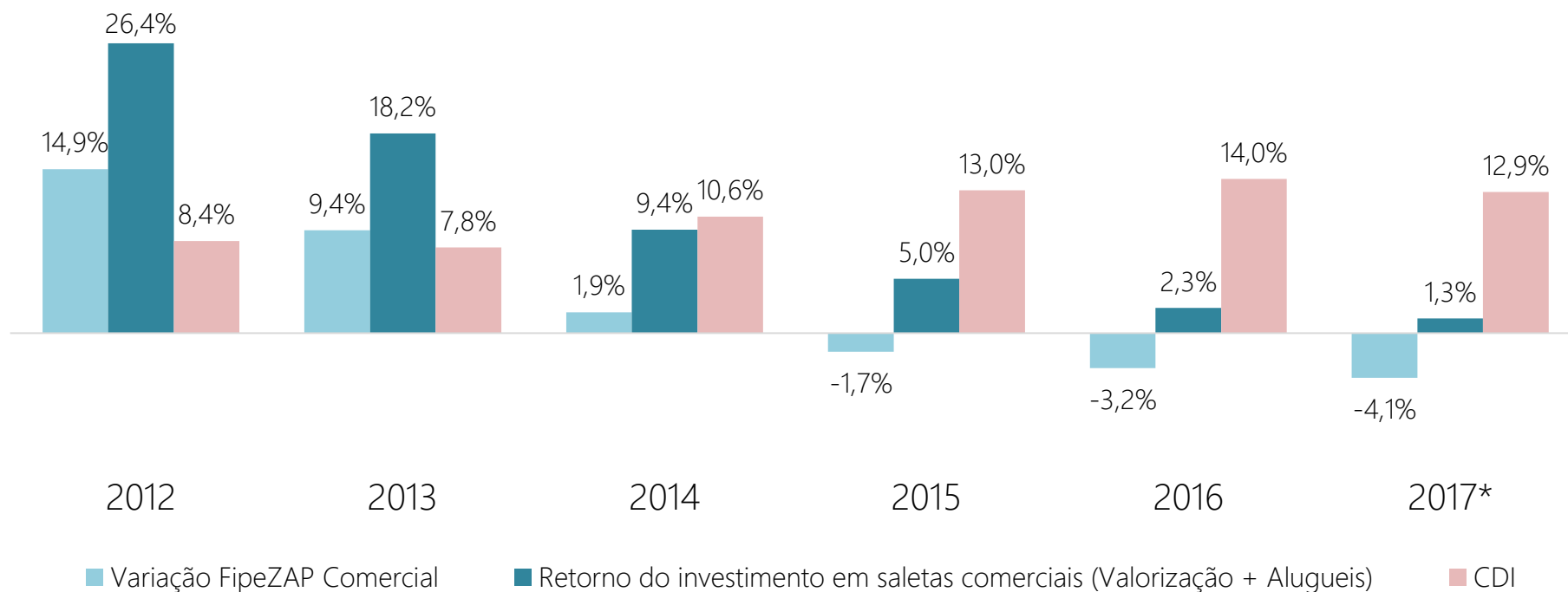
Fontes: FipeZap, Banco Central e BM&F Bovespa.

Rentabilidade do investimento



Comparativo do rendimento anual de diferentes modalidades de investimento

As barras do gráfico 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 Julho/2017.

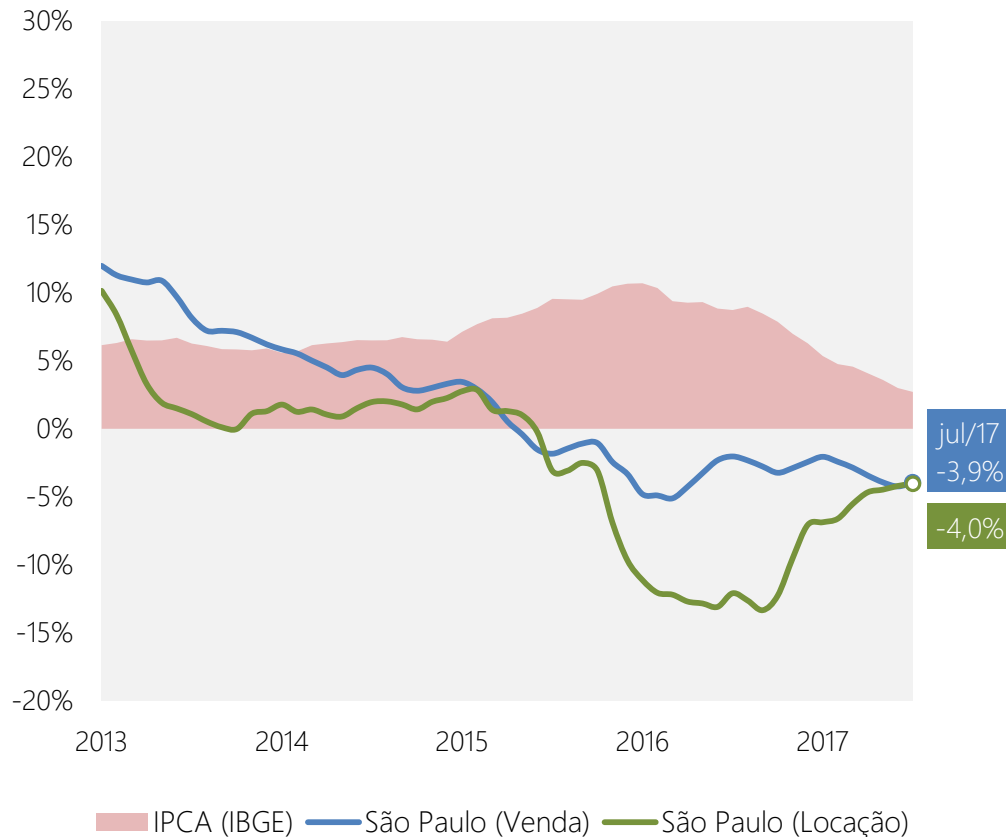
O retorno com aluguéis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em janeiro de cada ano.

Fontes: FipeZap e Banco Central.

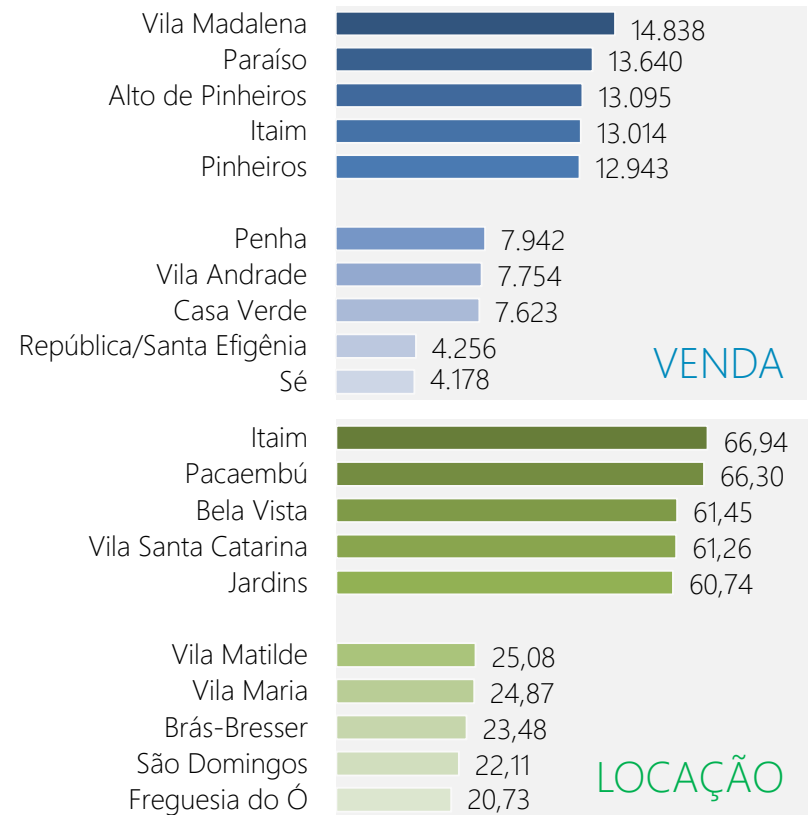
São Paulo



Variação nos últimos 12 meses



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

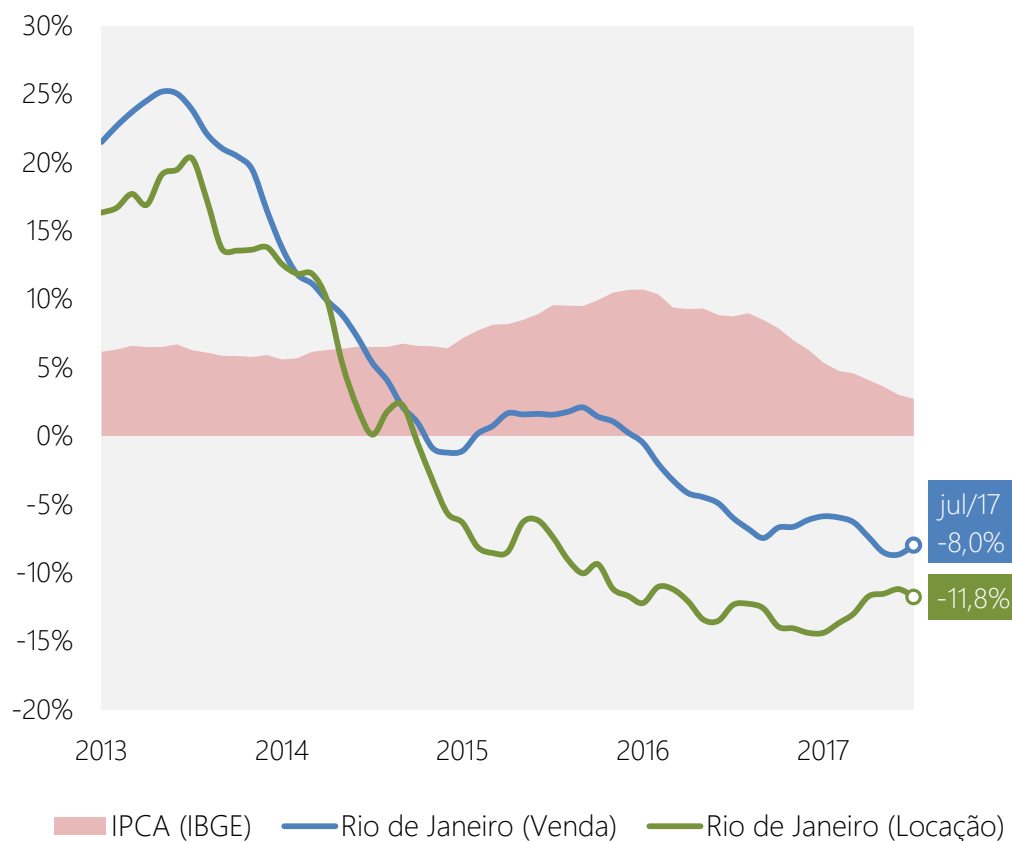


Fonte: FipeZap.

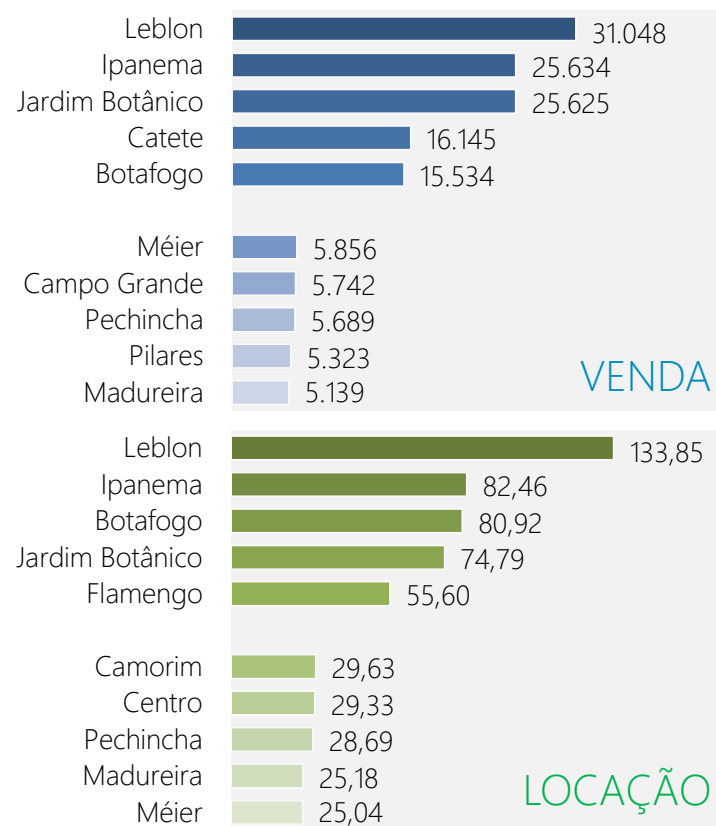
Rio de Janeiro



Variação nos últimos 12 meses



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

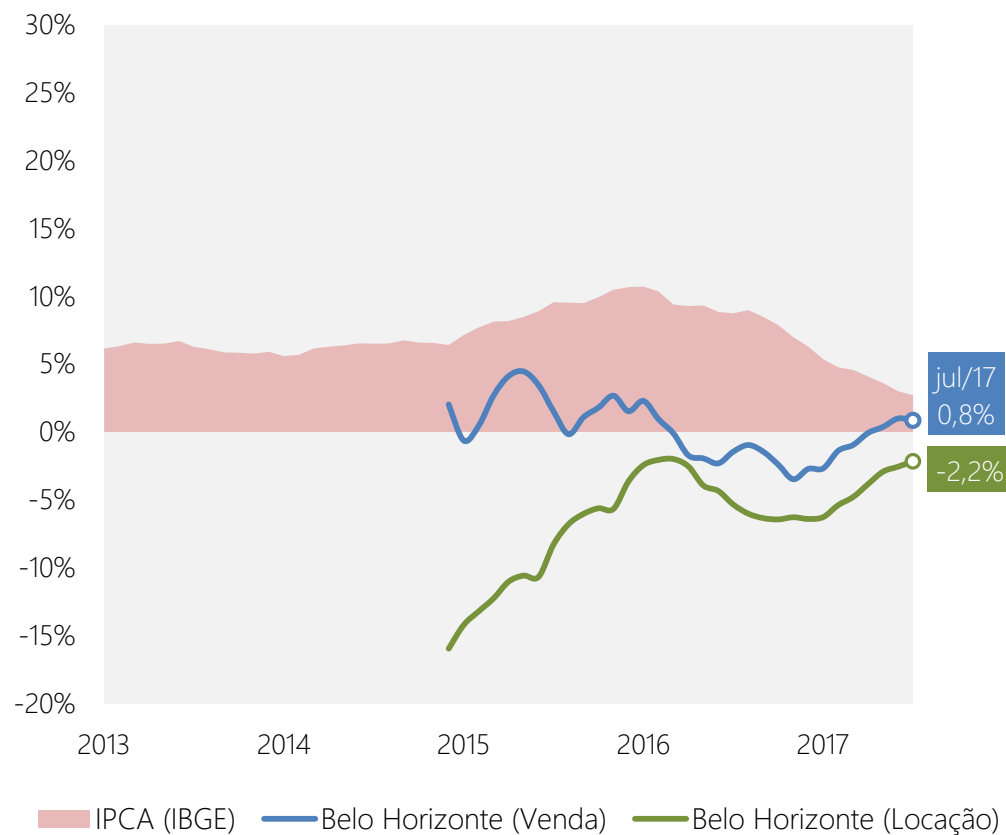


Fonte: FipeZap.

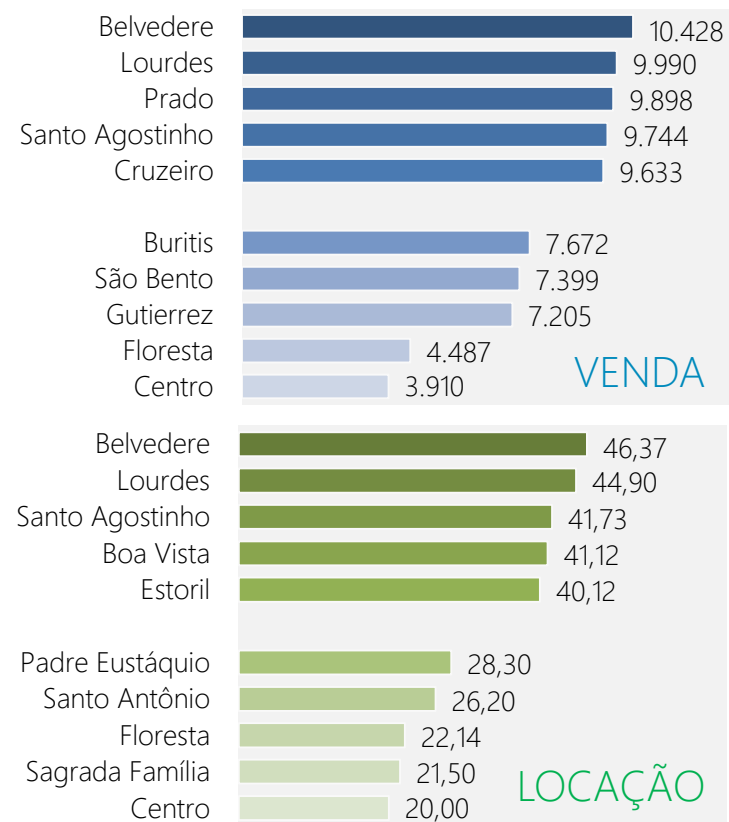
Belo Horizonte



Variação nos últimos 12 meses



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

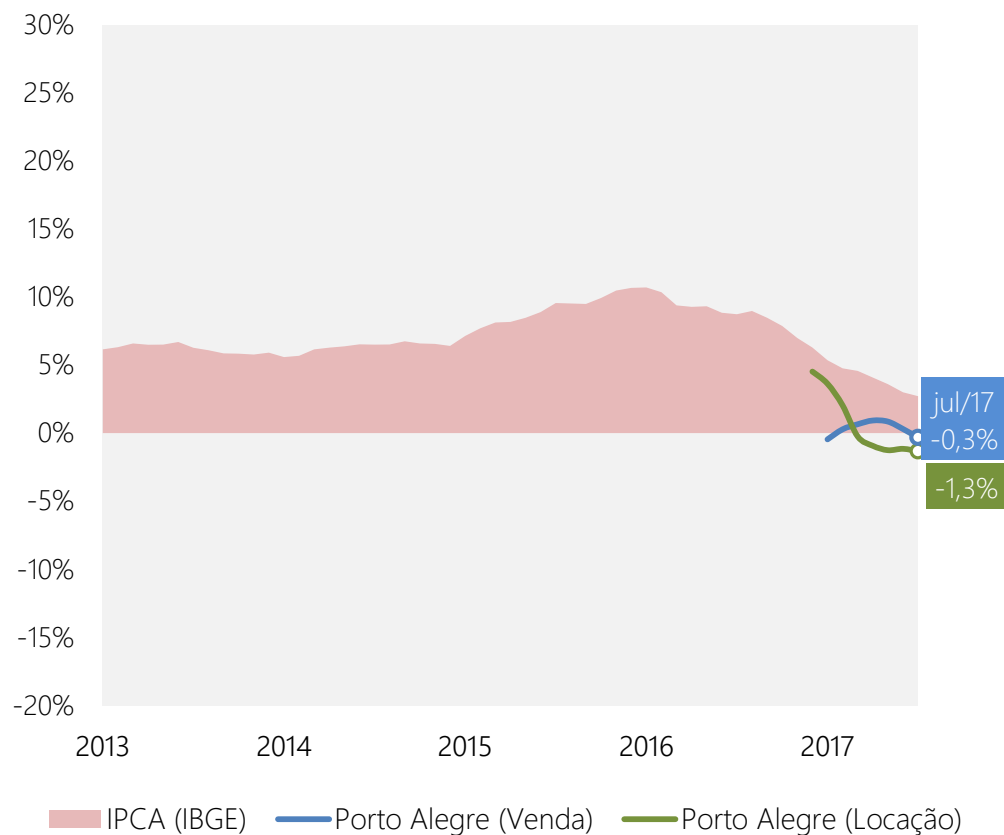


Fonte: FipeZap.

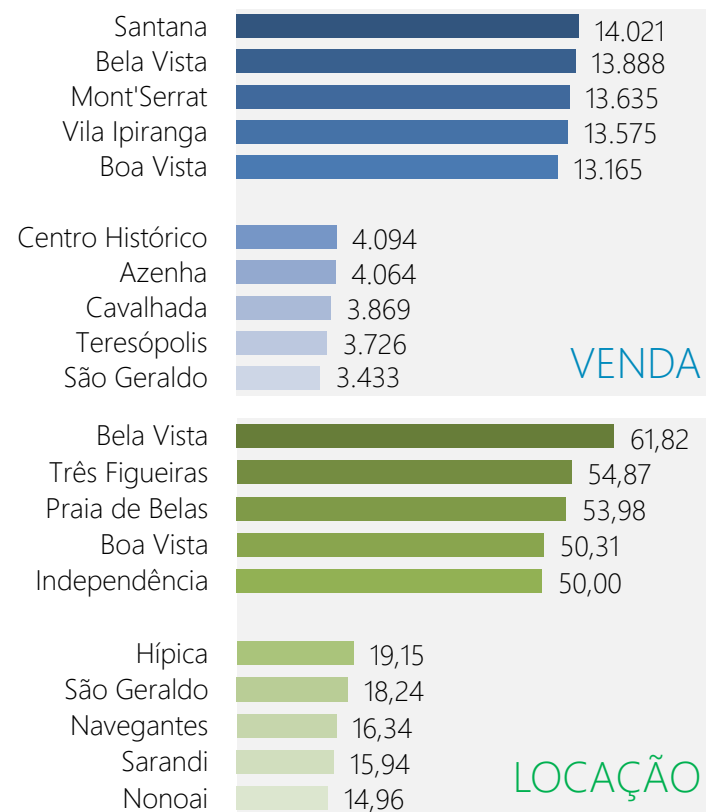
Porto Alegre



Variação nos últimos 12 meses



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