



Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas



Índice

---

fipezap

---

comercial - venda e aluguel

Agosto/2017

## Preços de venda e locação de imóveis comerciais recuam em agosto

*Preço médio de conjuntos e salas comerciais à venda recuou 0,19%, enquanto o preço de locação caiu 0,46%*

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 – registrou nova retração nos preços dos imóveis comerciais em agosto. No caso dos imóveis colocados à venda, foi registrada queda de 0,19% no último mês, enquanto o preço médio de locação apresentou recuo de 0,46%, no mesmo período. Em 2017, o Índice FipeZap Comercial acumula queda nominal de 2,46% e 3,04%, respectivamente, nos preços de venda e locação de conjuntos e salas comerciais. Vale ressaltar que, dentre as cidades monitoradas, apenas em Belo Horizonte a variação observada no preço de venda de imóveis comerciais é positiva neste ano (+1,84%), superando a inflação acumulada até agosto (+1,62%, segundo dados do IPCA/IBGE).

Nos últimos 12 meses, observa-se queda de 3,79% no preço médio de venda de imóveis comerciais, ao passo que o preço médio de locação recua 5,02%. Tendo em conta a inflação acumulada de 2,46% no período (IPCA/IBGE), evidencia-se uma queda real de 6,10%, no preço de conjuntos e salas comerciais à venda, e um recuo de 7,30%, no preço real das unidades destinadas para locação.

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 de 12,5%, mas os proprietários de imóveis comerciais obtiveram um retorno médio de 1,5% - percentual que inclui a renda média do aluguel e a taxa de valorização dos ativos.

Em agosto de 2017, o valor médio do m<sup>2</sup> anunciado nos municípios monitorados foi de R\$ 9.848, no caso de imóveis comerciais à venda, e R\$ 41,34, na locação. Rio de Janeiro se manteve no topo do *ranking* de venda, com o preço de venda mais caro por m<sup>2</sup> (R\$ 10.711), enquanto São Paulo lidera com o maior preço médio de locação (R\$ 44,43) e a maior taxa de rentabilidade do aluguel, com retorno anualizado de 5,5%.

\* 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 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>.

# Índice FipeZap Comercial

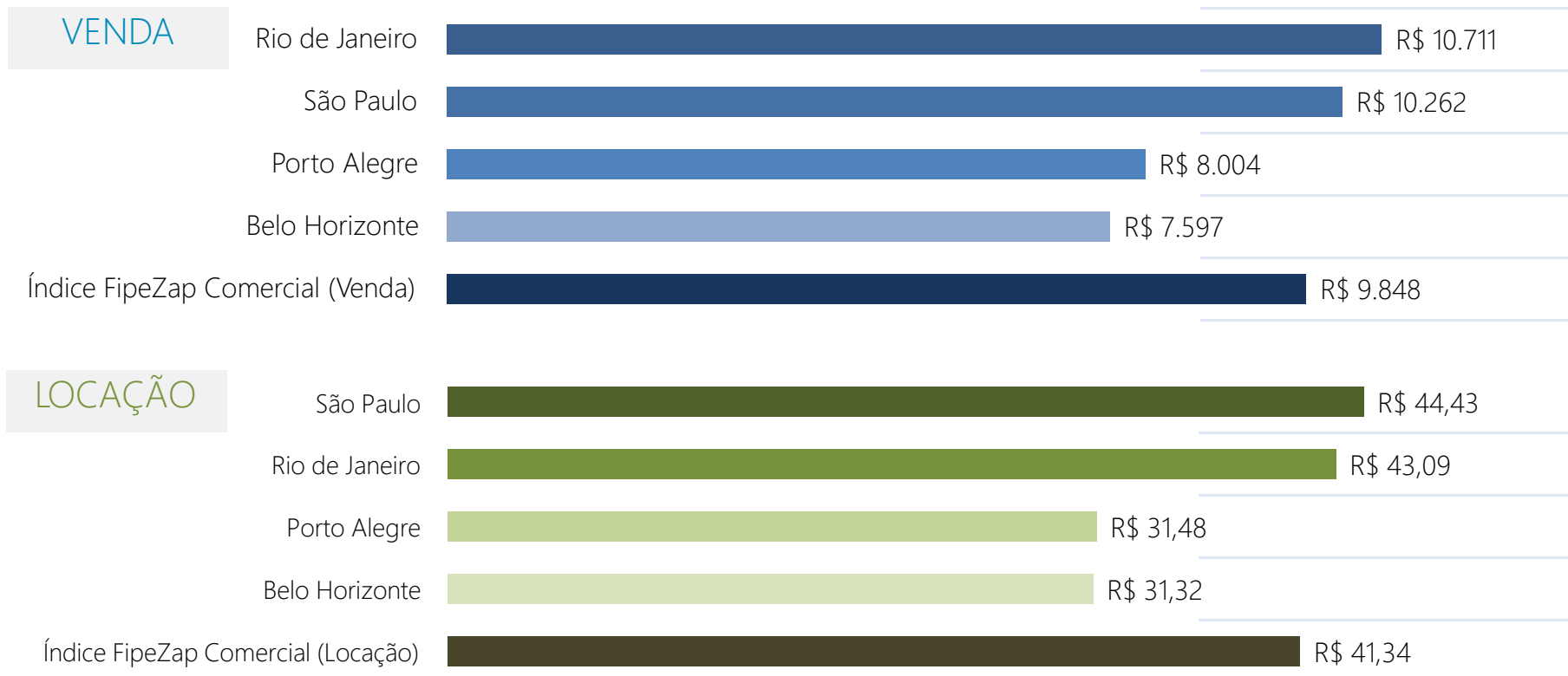


	Região	Variação Mensal		Variação em 2017 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
		Agosto/17	Julho/17		
	Índice FipeZap Comercial (Venda)	-0,19%	-0,11%	-2,46%	-3,79%
Venda	São Paulo	-0,32%	+0,15%	-2,46%	-3,87%
	Rio de Janeiro	-0,10%	-1,01%	-4,97%	-6,83%
	Belo Horizonte	+0,36%	+0,54%	+1,84%	+0,85%
	Porto Alegre	-0,42%	-0,11%	-1,21%	-0,90%
	Índice FipeZap Comercial (Locação)	-0,46%	-0,67%	-3,04%	-5,02%
Locação	São Paulo	-0,14%	-0,69%	-2,71%	-3,20%
	Rio de Janeiro	-1,18%	-0,82%	-4,53%	-11,55%
	Belo Horizonte	-0,87%	-0,77%	-2,51%	-1,99%
	Porto Alegre	+0,21%	-0,01%	-1,53%	-1,18%
	Índice FipeZap Comercial (Venda)	+0,19%	+0,24%	+1,62%	+2,46%

Fontes: FipeZap e IBGE.

# Preço médio anunciado por cidade

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

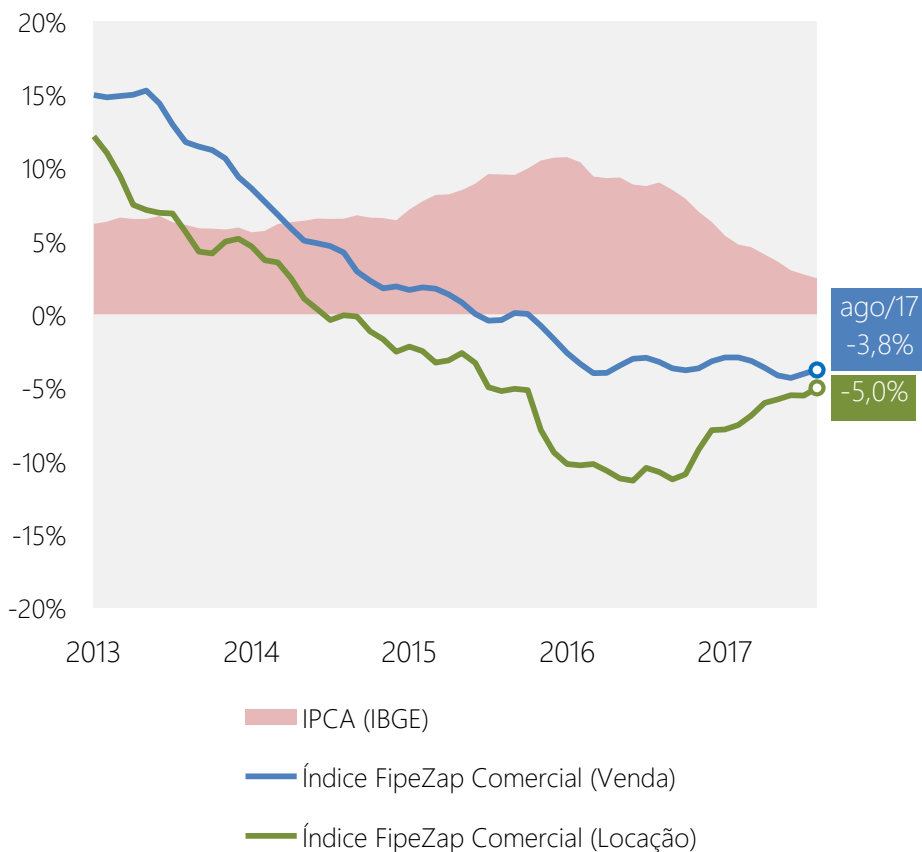


Fonte: FipeZap.

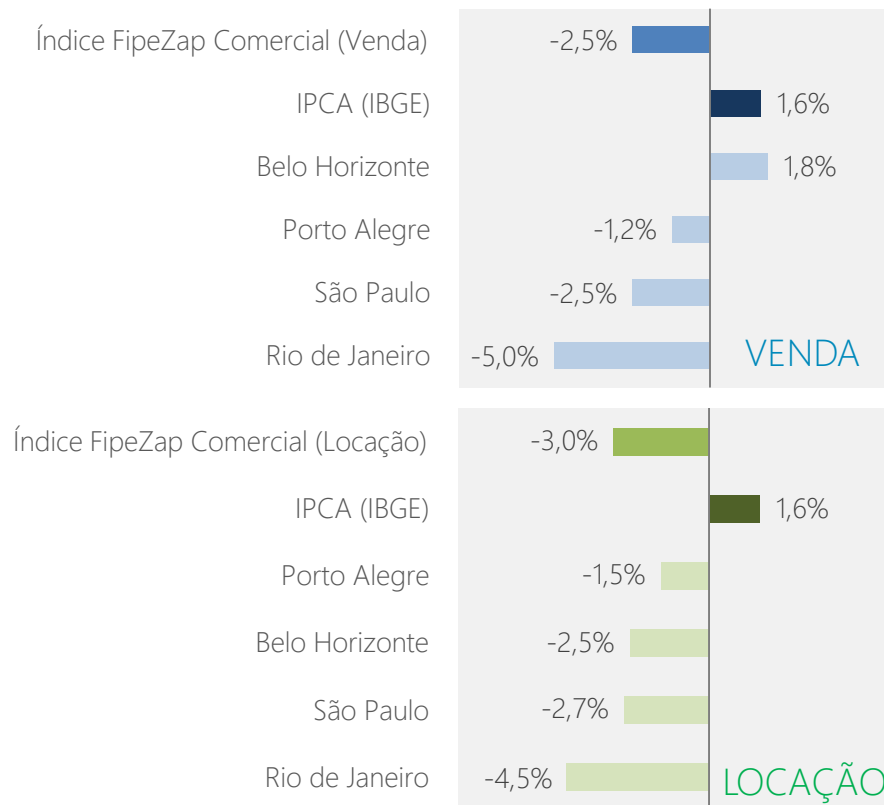
# Índice FipeZap Comercial



## Variação nos últimos 12 meses



## Variação acumulada no ano

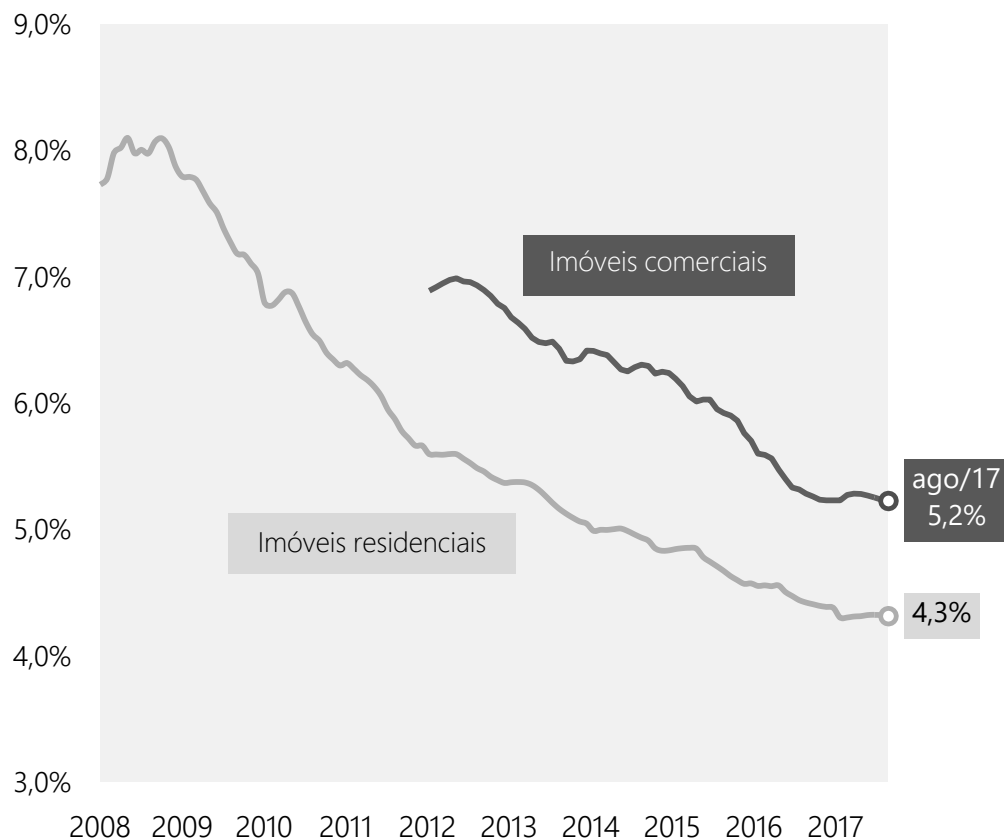


Fonte: FipeZap.

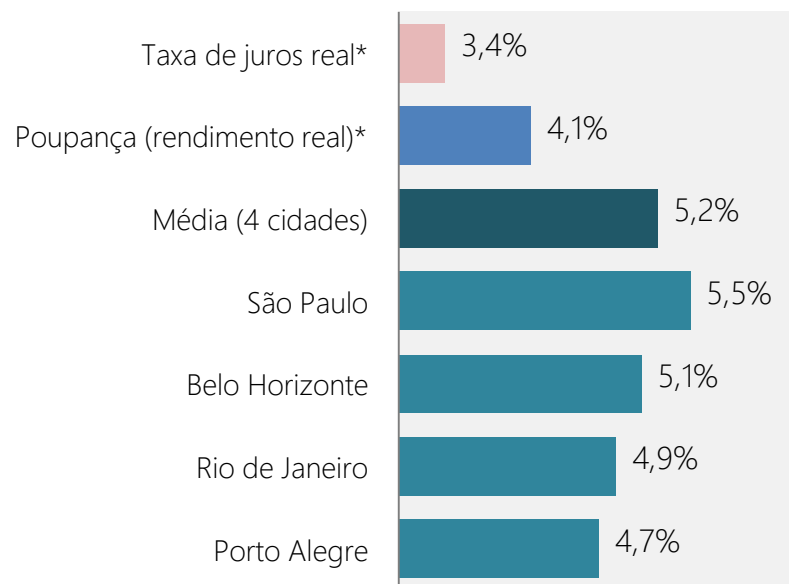
# Rentabilidade do Aluguel



Evolução da rentabilidade média do aluguel



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

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

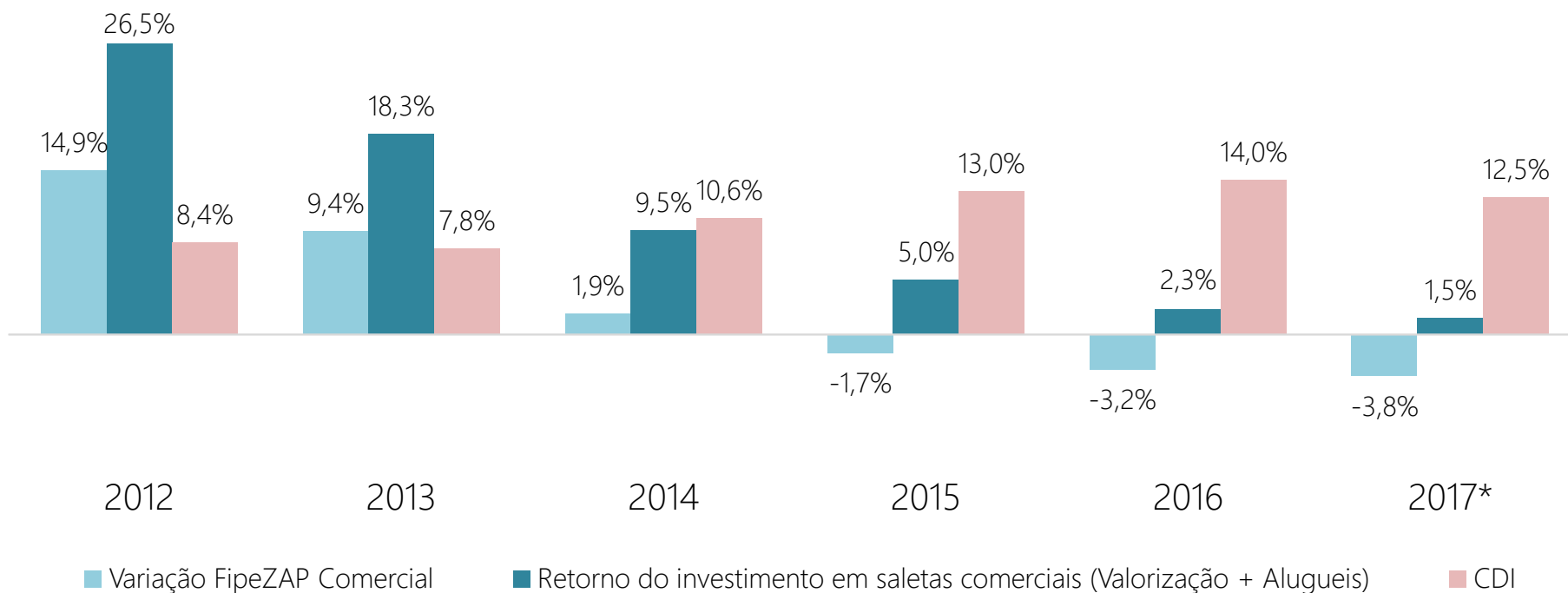
# Rentabilidade do investimento



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 Agosto/2017.

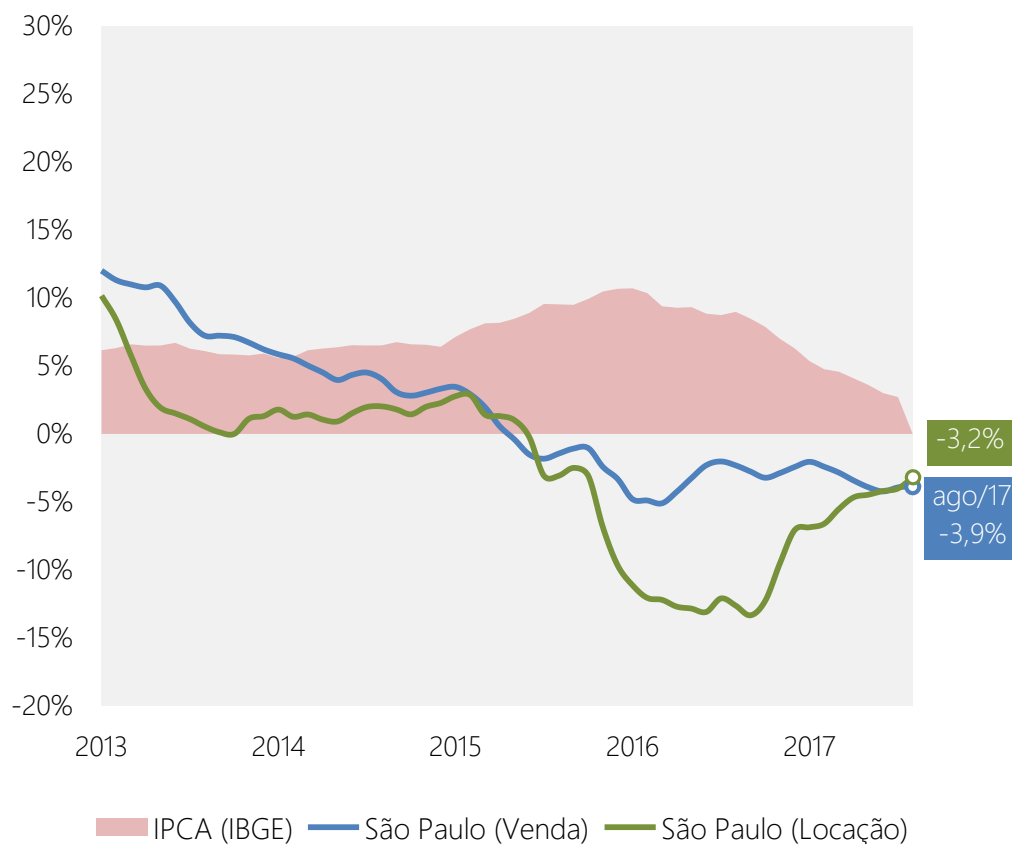
O retorno com alugueis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em janeiro de cada ano.

Fontes: FipeZap e Banco Central.

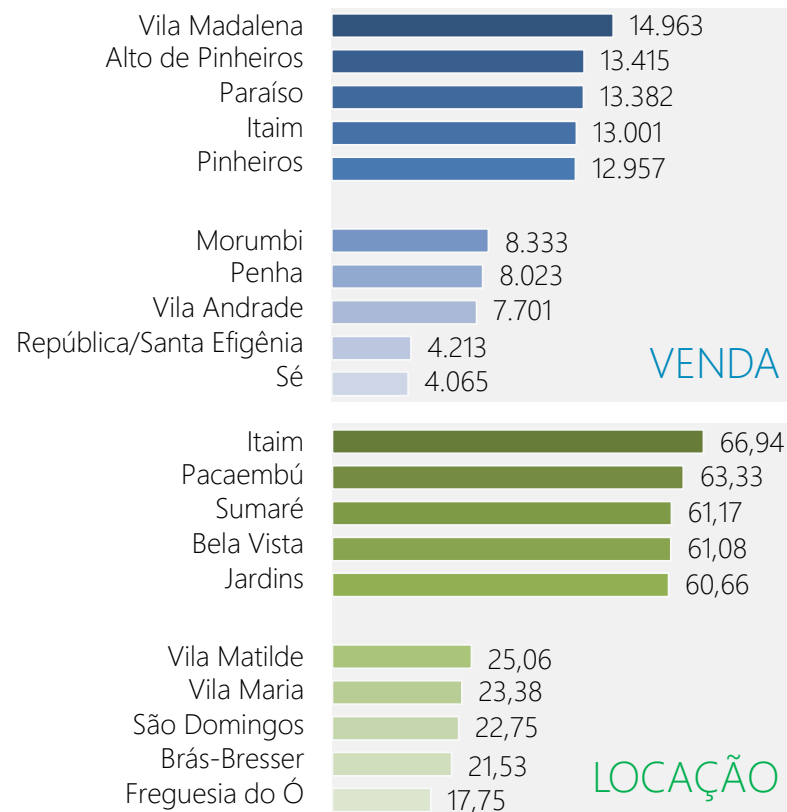
# São Paulo



## Variação nos últimos 12 meses



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



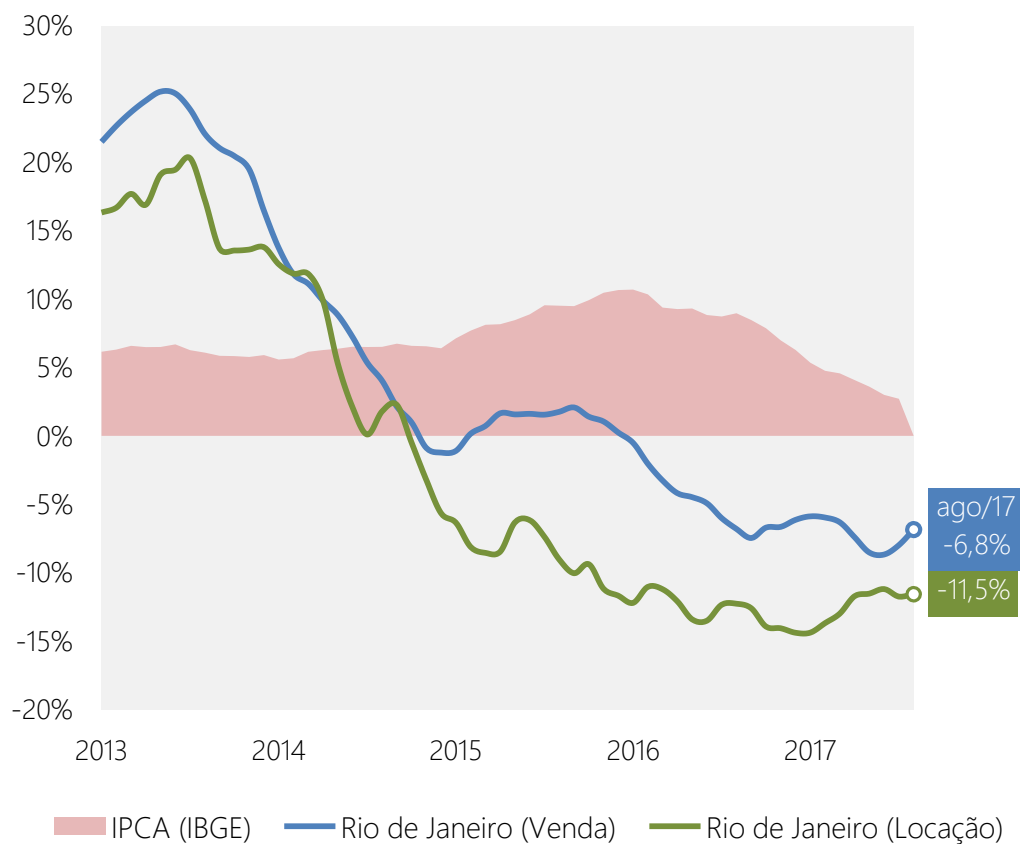
Fonte: FipeZap.



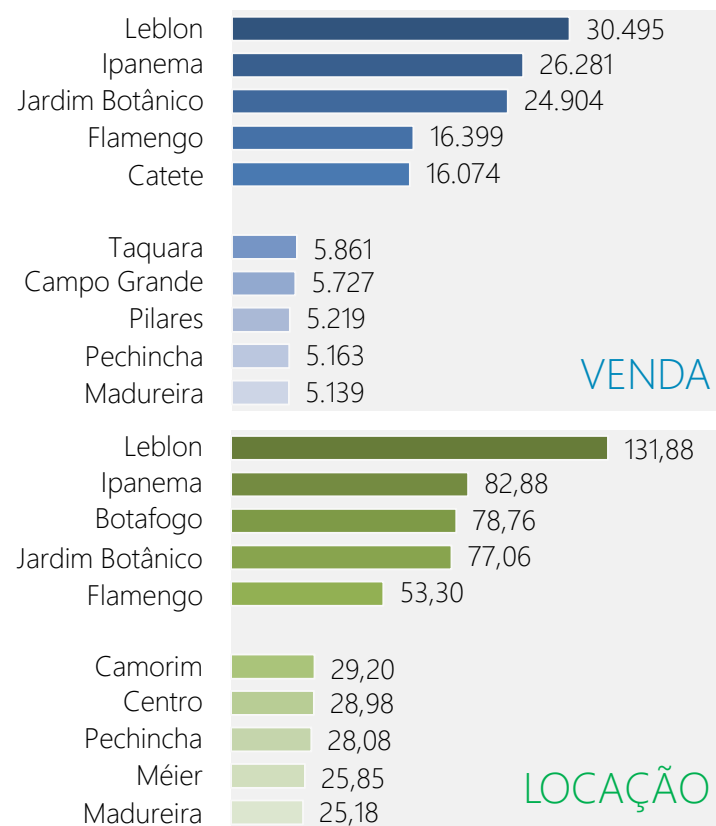
# Rio de Janeiro



## Variação nos últimos 12 meses



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

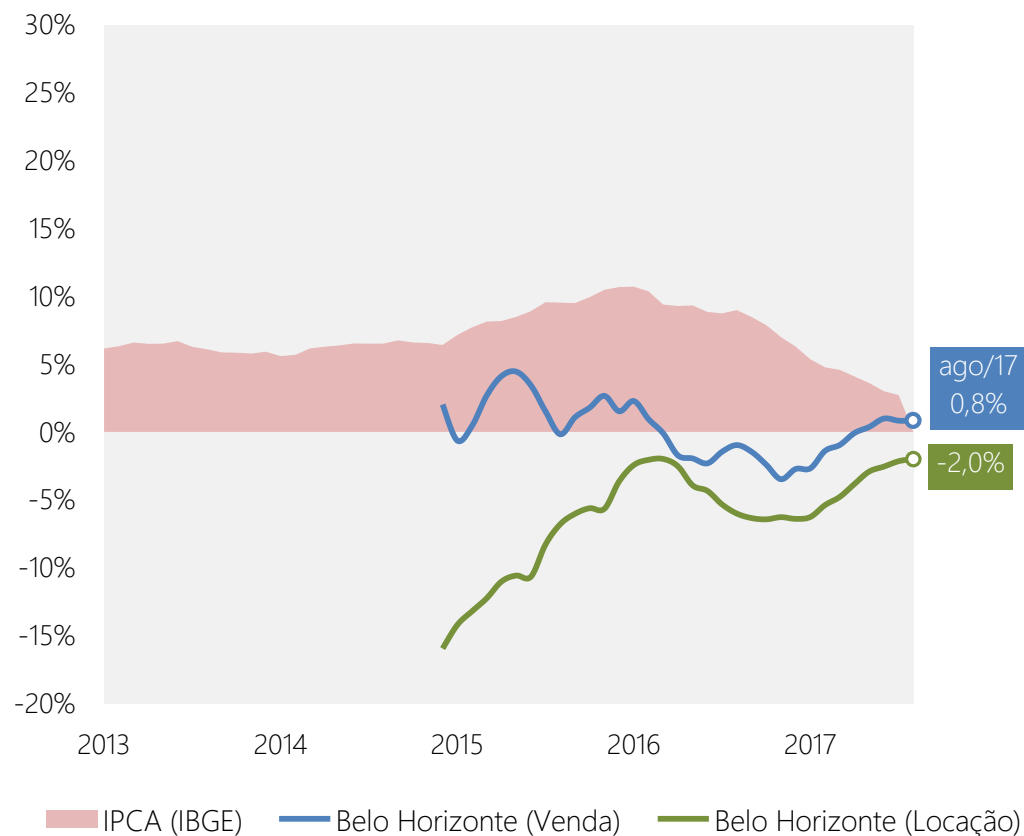


Fonte: FipeZap.

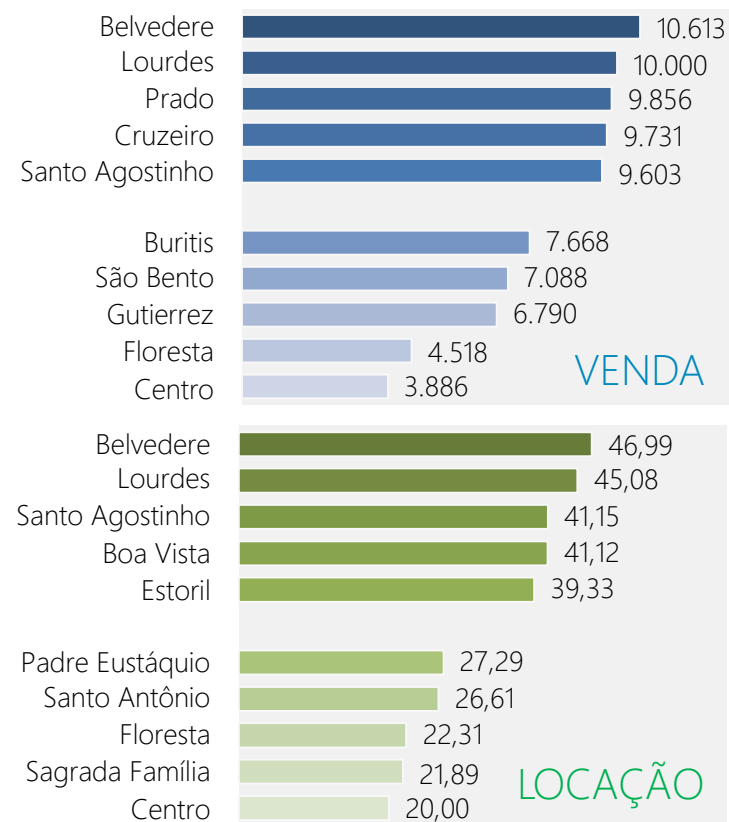
# Belo Horizonte



## Variação nos últimos 12 meses



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

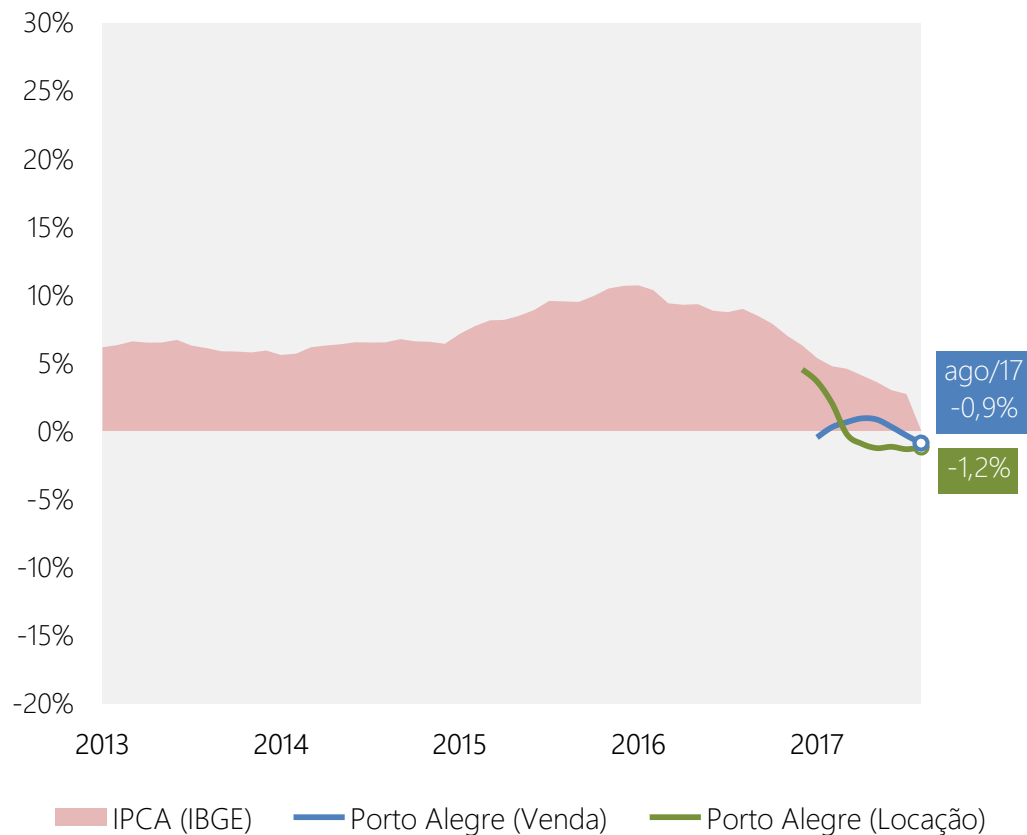


Fonte: FipeZap.

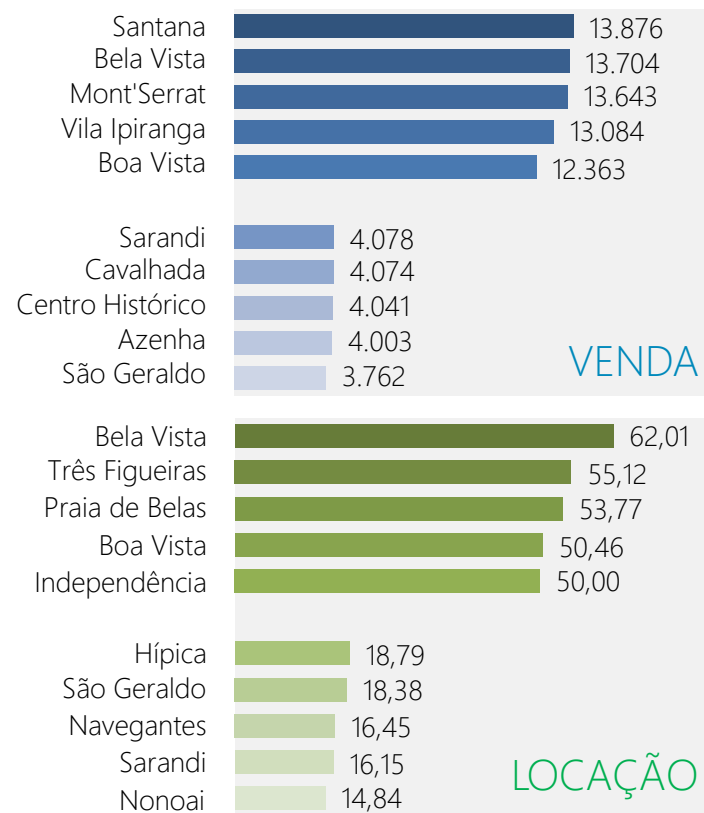
# Porto Alegre



## Variação nos últimos 12 meses



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