

Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas



Índice

fipezap

comercial - venda e aluguel

Outubro/2017

Preços de imóveis comerciais mantêm trajetória de declínio no ano

Preço médio de imóveis comerciais à venda recuou 0,67% em outubro, enquanto o preço de locação registrou queda de 0,37%

O Índice FipeZap Comercial – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m² em 4 municípios brasileiros – registrou nova retração nos preços em outubro. No caso dos imóveis colocados à venda, houve queda de 0,67% no último mês, enquanto o preço médio de locação apresentou recuo de 0,37%, no mesmo período. Em 2017, o Índice FipeZap Comercial acumula queda nominal de 3,65% e 3,80%, 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 (+1,66%), inferior à inflação acumulada até outubro (+2,21%, segundo dados do IPCA/IBGE).

Nos últimos 12 meses, observa-se queda de 4,11% no preço médio de venda de imóveis comerciais, ao passo que o preço médio de locação recua 4,16%. Tendo em conta a inflação acumulada de 2,70% no período (IPCA/IBGE), a queda real é de 6,63%, no preço de conjuntos e salas comerciais à venda, e de 6,68% no preço 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 12,0%, mas os proprietários de imóveis comerciais obtiveram um retorno médio de 1,6% - percentual que inclui a renda média do aluguel e a taxa de valorização dos ativos.

Em outubro de 2017, o valor médio do m² anunciado nos municípios monitorados foi de R\$ 9.724, no caso de imóveis comerciais à venda, e R\$ 41,00, na locação. Rio de Janeiro se manteve no topo do *ranking* de venda, com o preço de venda mais caro por m² (R\$ 10.547), enquanto São Paulo lidera com o maior preço médio de locação (R\$ 44,27) 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

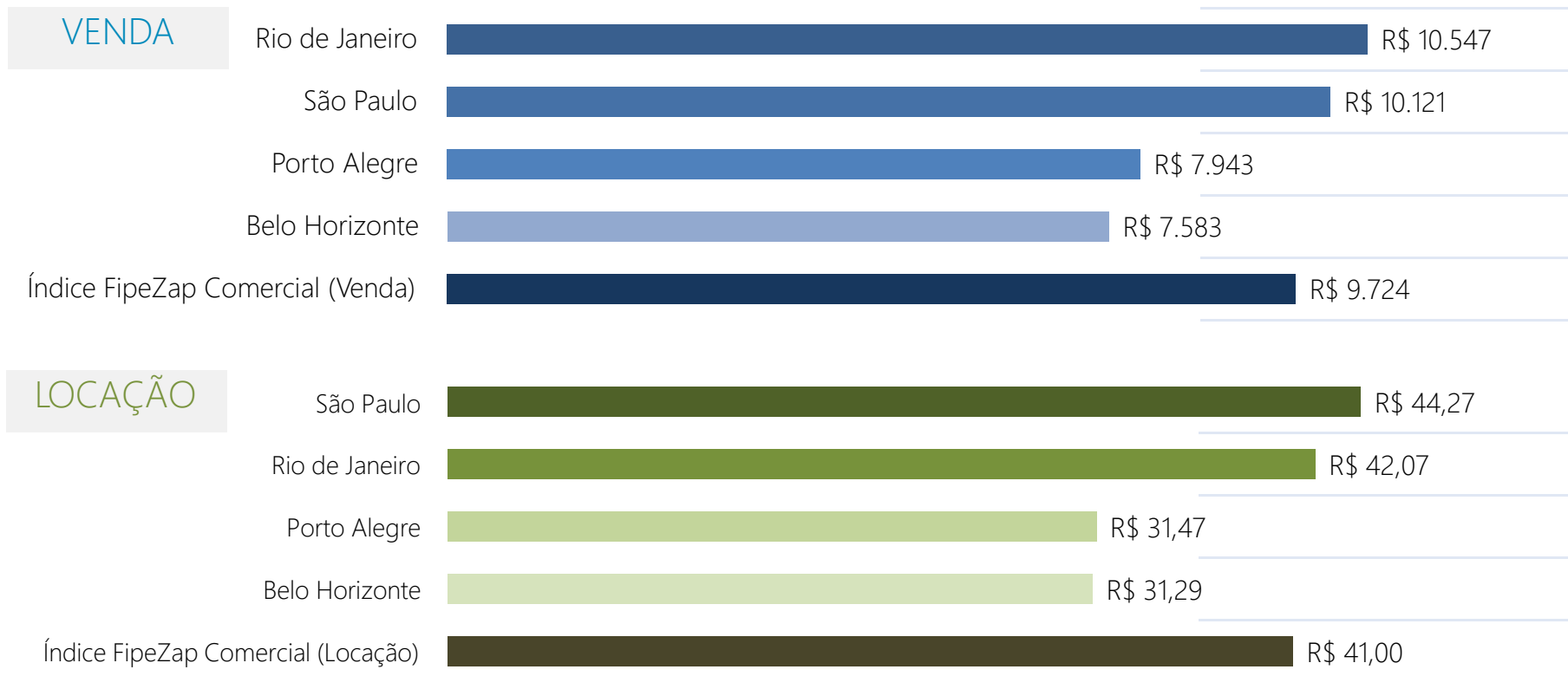


	Região	Variação Mensal		Variação em 2017 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
		Outubro/17	Setembro/17		
	Índice FipeZap Comercial (Venda)	-0,67%	-0,54%	-3,65%	-4,11%
Venda	São Paulo	-0,79%	-0,59%	-3,81%	-4,05%
	Rio de Janeiro	-0,73%	-0,81%	-6,43%	-7,63%
	Belo Horizonte	-0,08%	-0,10%	+1,66%	+1,51%
	Porto Alegre	-0,61%	-0,15%	-1,96%	-2,01%
	Índice FipeZap Comercial (Locação)	-0,37%	-0,42%	-3,80%	-4,16%
Locação	São Paulo	-0,15%	-0,19%	-3,04%	-2,48%
	Rio de Janeiro	-1,07%	-1,31%	-6,78%	-9,93%
	Belo Horizonte	+0,05%	-0,13%	-2,59%	-1,47%
	Porto Alegre	-0,31%	+0,28%	-1,55%	-1,30%

Fontes: FipeZap e IBGE.

Preço médio anunciado por cidade

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

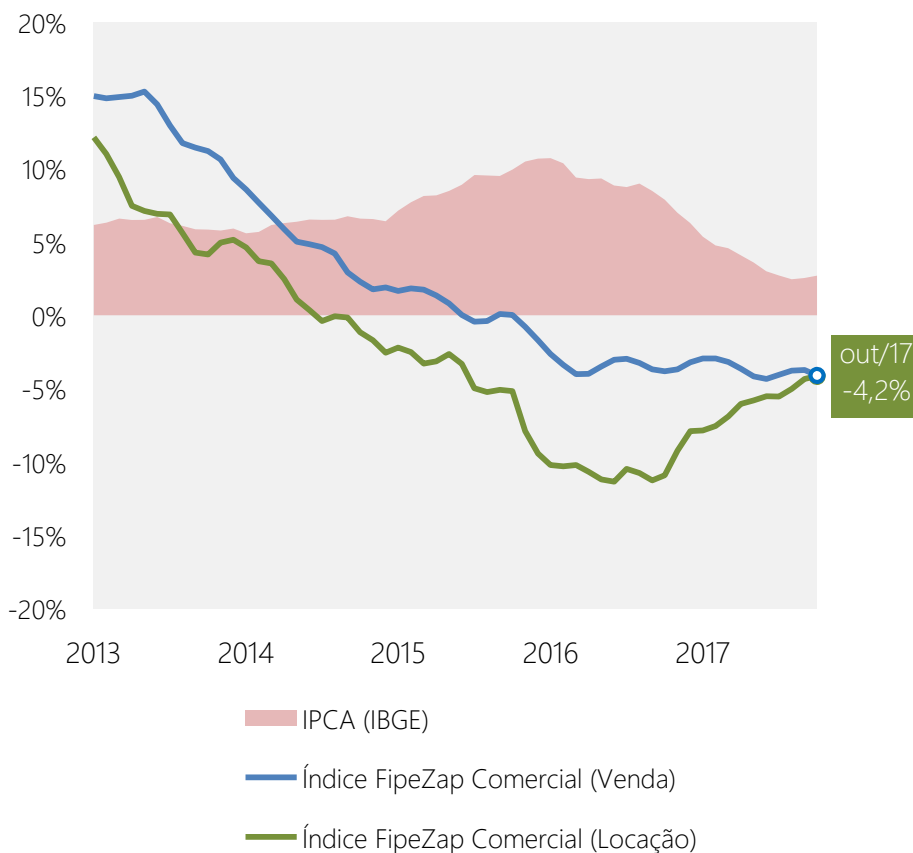


Fonte: FipeZap.

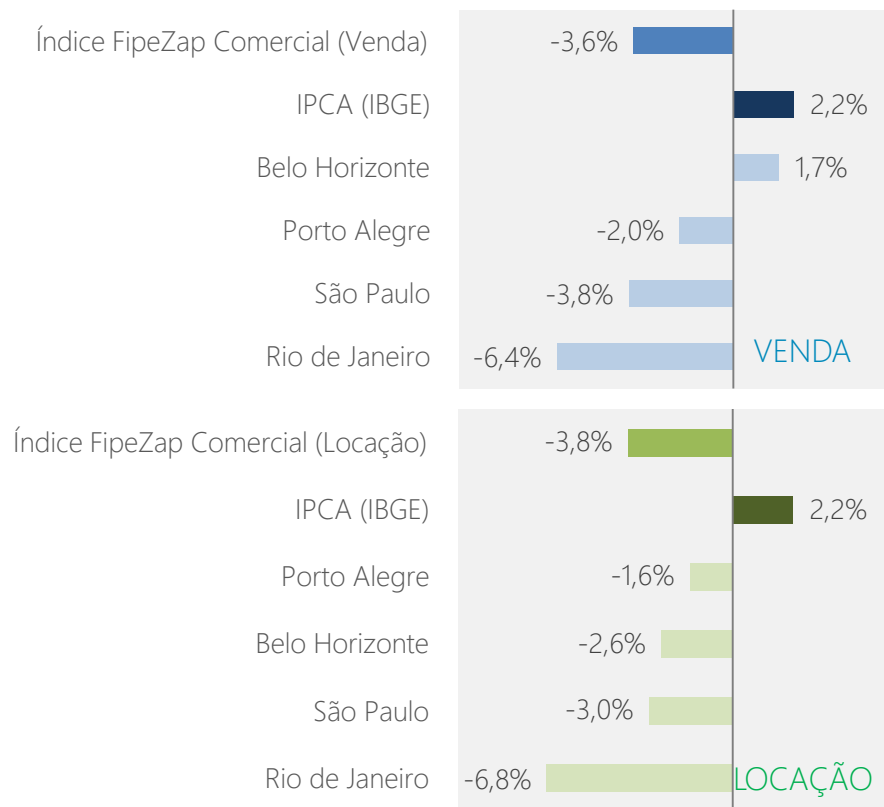
Índice FipeZap Comercial



Variação nos últimos 12 meses



Variação acumulada no ano

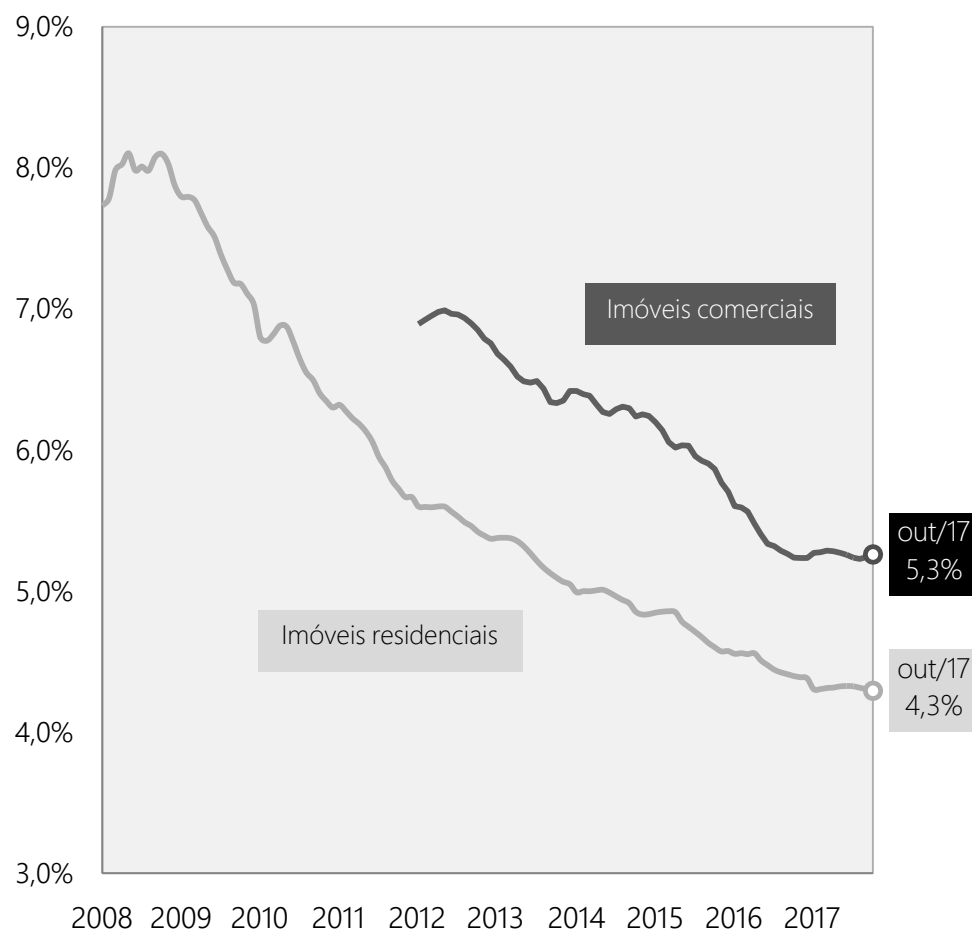


Fonte: FipeZap.

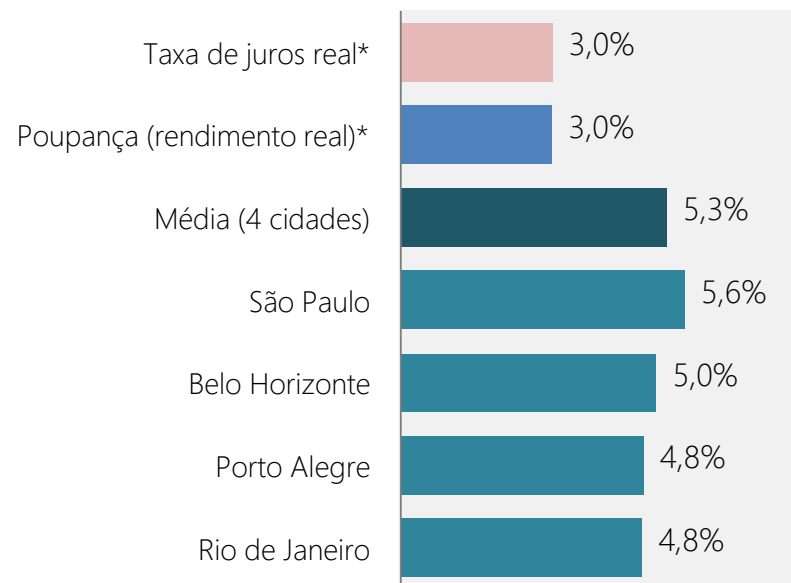
Rentabilidade do Aluguel



Evolução da rentabilidade média do aluguel



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

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

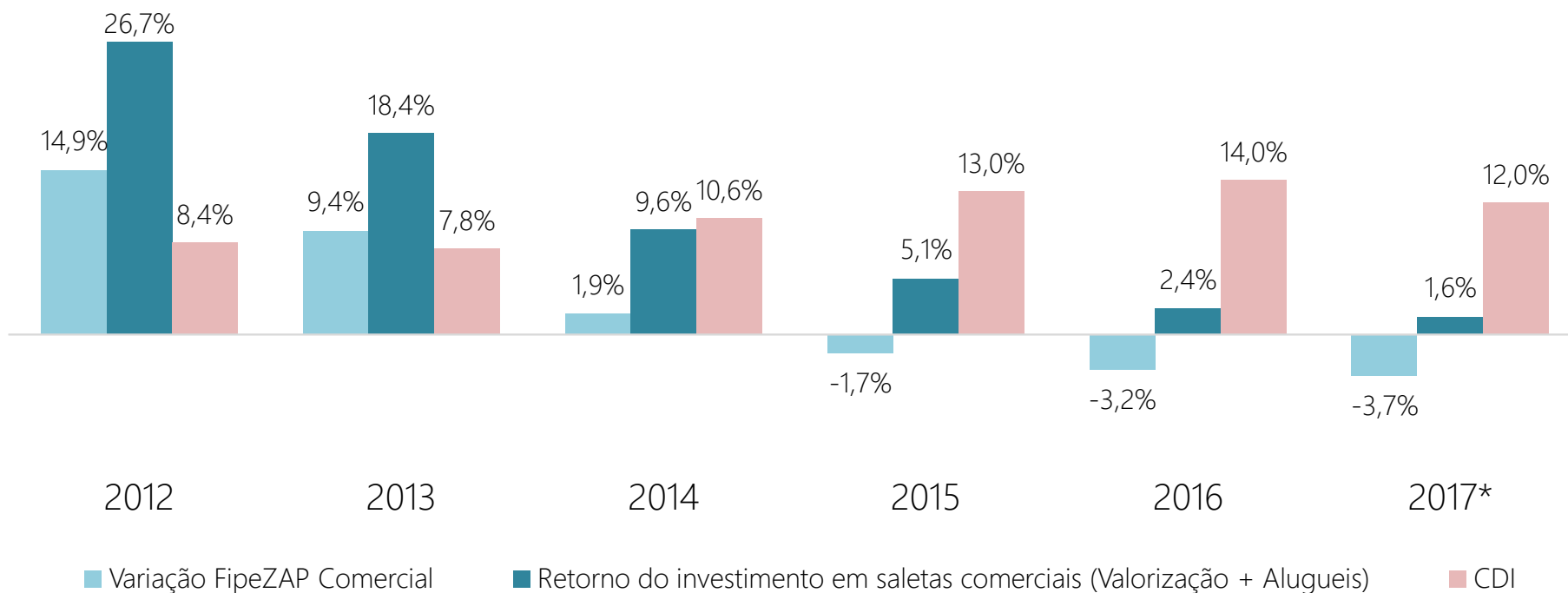
Rentabilidade do investimento



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 Outubro/2017.

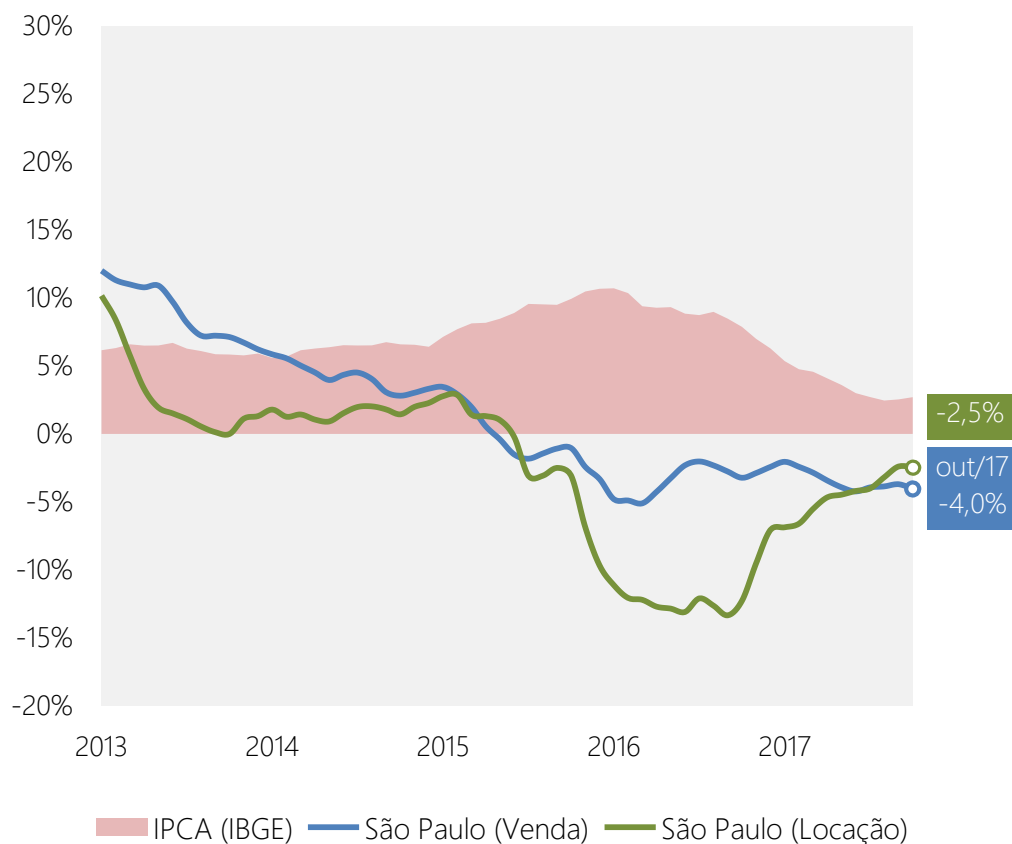
O retorno com aluguéis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em janeiro de cada ano.

Fontes: FipeZap e Banco Central.

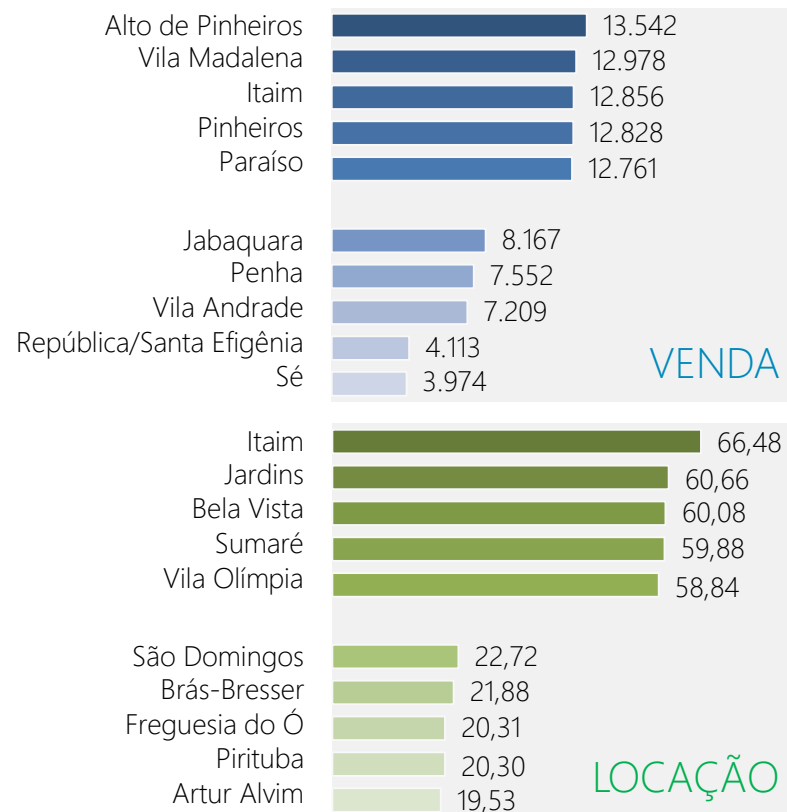
São Paulo



Variação nos últimos 12 meses



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

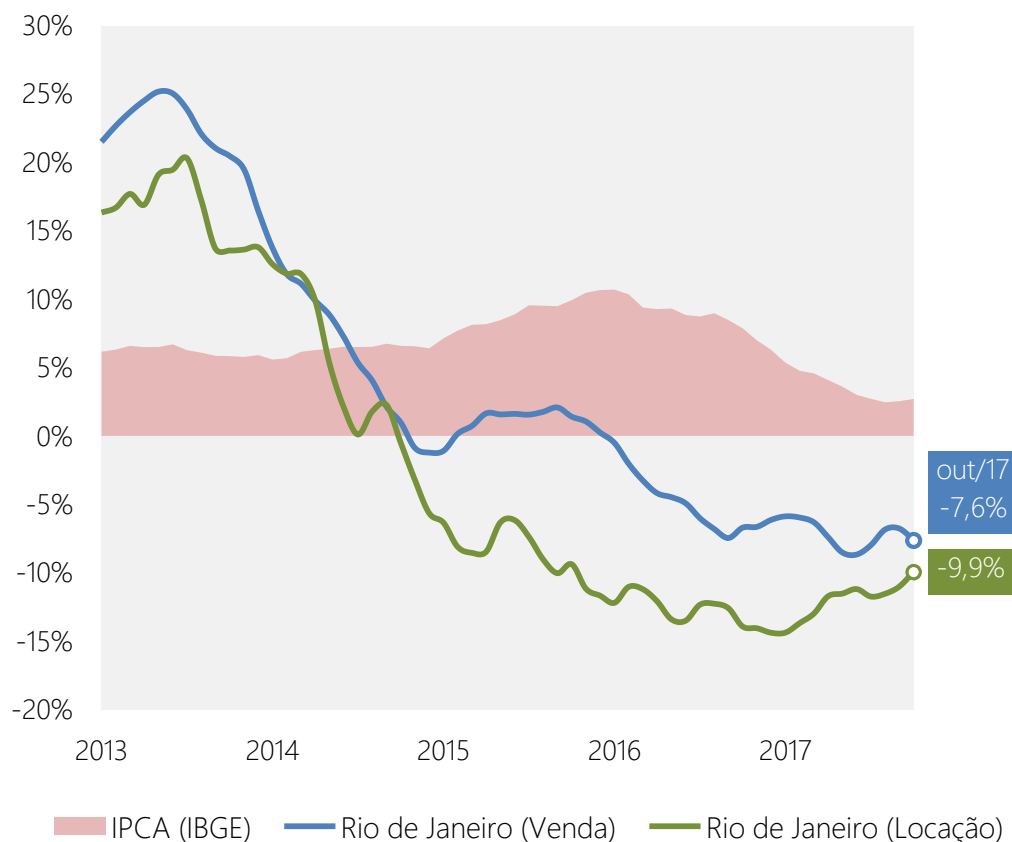


Fonte: FipeZap.

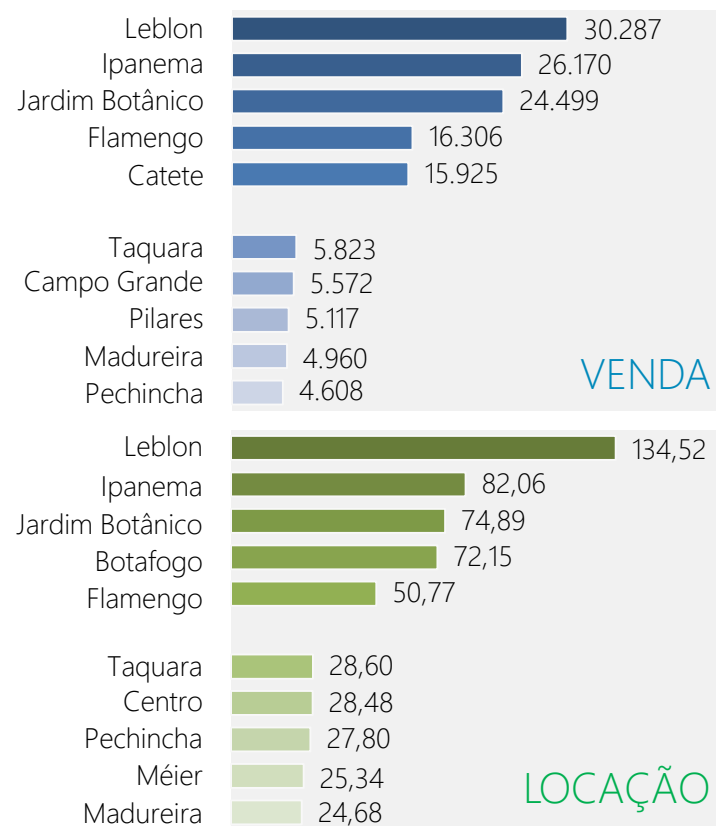
Rio de Janeiro



Variação nos últimos 12 meses



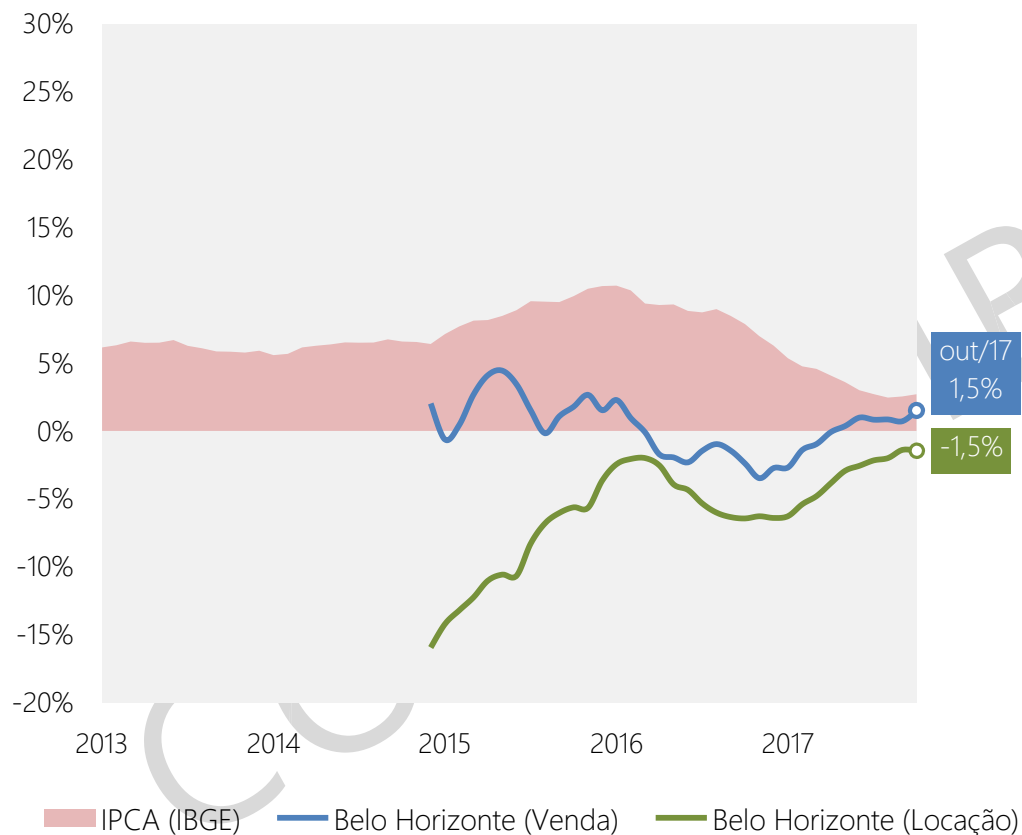
Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em Outubro/2017



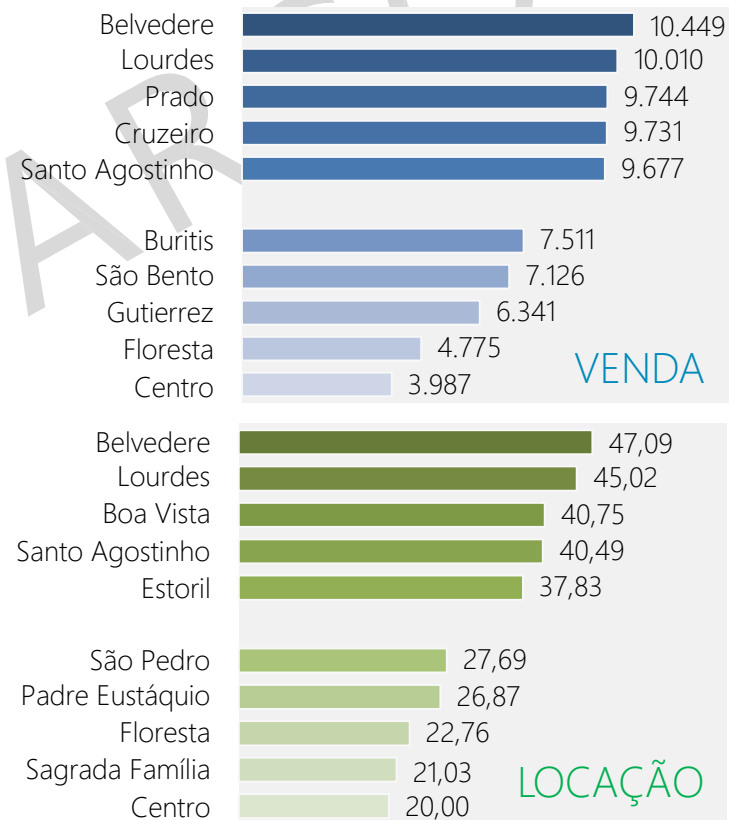
Fonte: FipeZap.

Belo Horizonte

Variação nos últimos 12 meses



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

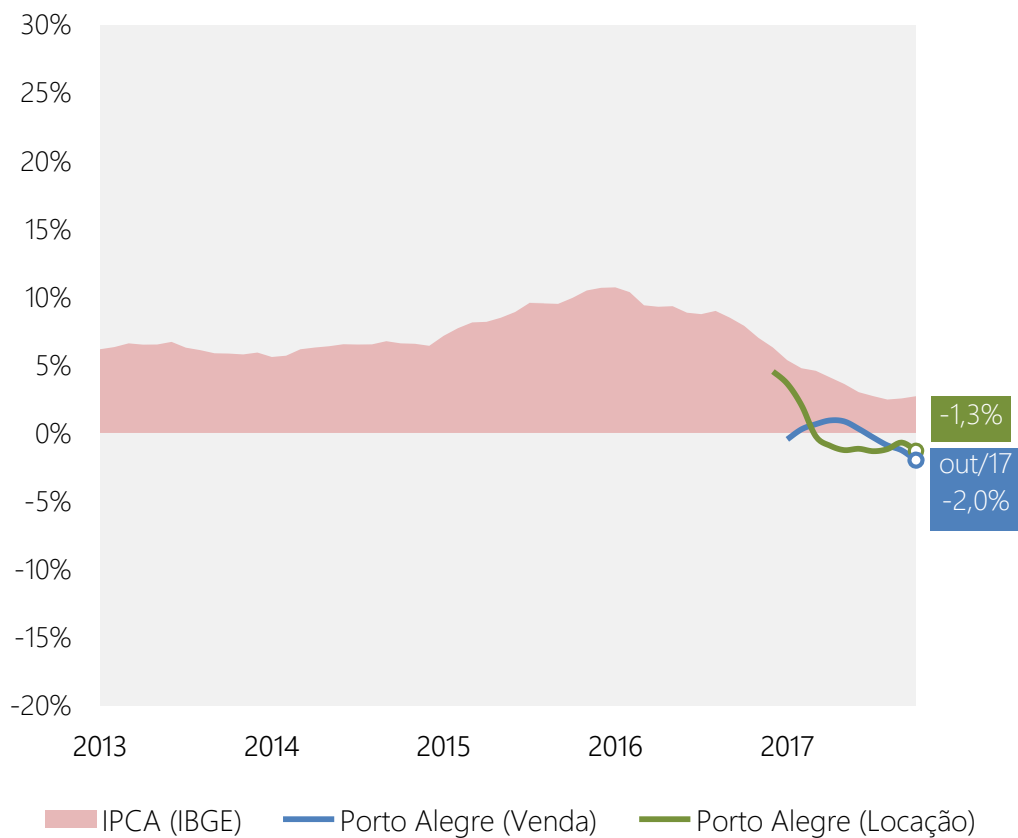


Fonte: FipeZap.

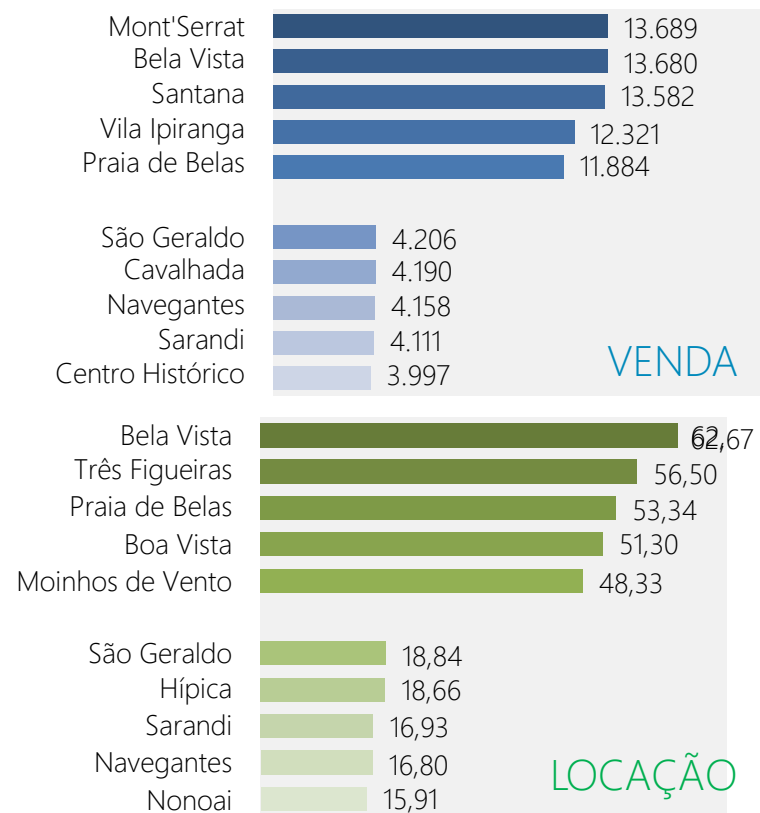
Porto Alegre



Variação nos últimos 12 meses



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