



Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas



Índice

fipezap

comercial - venda e aluguel

Dezembro/2017

Após longo período de queda, preços de venda e locação de imóveis comerciais registram alta em dezembro

No caso de imóveis a venda, é a primeira alta desde meados de 2016. Já no caso de imóveis para aluguel, alta não ocorria desde o início de 2015

O Índice FipeZap Comercial – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m² em 4 municípios brasileiros – registrou aumento nominal nos preços de venda e locação em dezembro de 2017. Trata-se da primeira ocorrência simultânea do tipo após longo período de declínio contínuo nos preços de imóveis comerciais. No caso dos imóveis à venda, o mês de dezembro registrou alta de 0,05% – o primeiro aumento na série histórica desde junho de 2016, quando subiu 0,08%. Já o preço médio de locação de imóveis comerciais apresentou avanço de 0,10% no último período – a primeira ocorrência positiva desde janeiro de 2015, quando registrou alta de 0,48%.

Apesar do resultado, o Índice FipeZap Comercial acumulou queda nominal de 4,11% e 3,76% em 2017, respectivamente, nos preços de venda e locação de conjuntos e salas comerciais. Dentre as cidades monitoradas pelo índice, apenas em Belo Horizonte a variação registrada no preço médio de venda de imóveis comerciais foi positiva no ano (+1,50%). A variação observada na capital mineira, entretanto, ainda foi inferior à inflação acumulada até dezembro de 2017 (+2,95%, segundo dados do IPCA/IBGE). Ou seja, todas as cidades monitoradas tiveram queda real nos preços.

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 média de 9,9%, mas 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 dezembro de 2017, o valor médio do m² anunciado nos municípios monitorados foi de R\$ 9.675 no caso de imóveis comerciais à venda, e R\$ 41,04, na locação. Rio de Janeiro se manteve no topo do *ranking* de venda, com o preço de venda mais caro por m² (R\$ 10.456), enquanto São Paulo lidera com o maior preço médio de locação (R\$ 44,39) 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



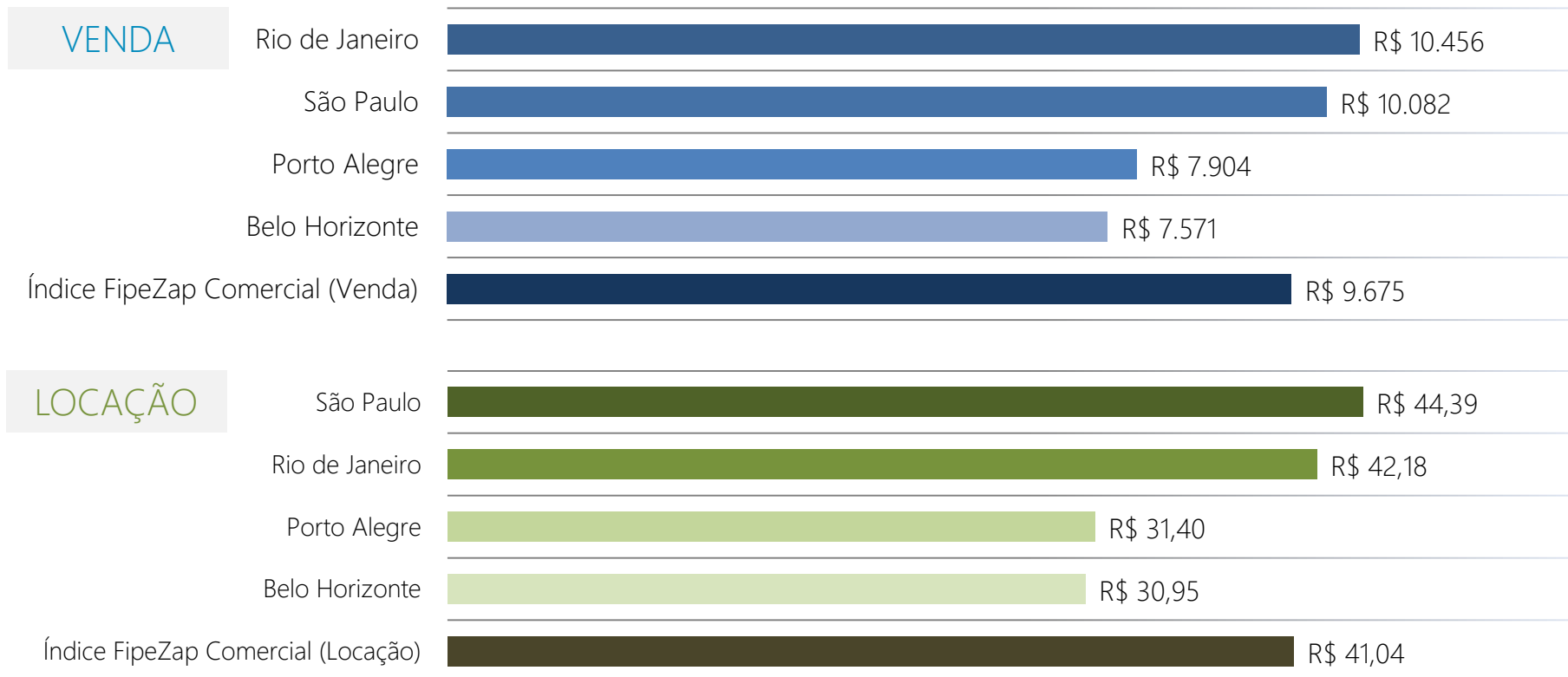
	Região	Variação Mensal		Variação em 2017 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
		Dezembro/17	Novembro/17		
	IPCA (IBGE)*	+0,44%	+0,28%	+2,95%	+2,95%
Venda	Índice FipeZap Comercial (Venda)	+0,05%	-0,53%	-4,11%	-4,11%
	São Paulo	+0,17%	-0,55%	-4,17%	-4,17%
	Rio de Janeiro	-0,12%	-0,74%	-7,23%	-7,23%
	Belo Horizonte	-0,03%	-0,13%	+1,50%	+1,50%
	Porto Alegre	-0,11%	-0,39%	-2,45%	-2,45%
Locação	Índice FipeZap Comercial (Locação)	+0,10%	-0,05%	-3,76%	-3,76%
	São Paulo	+0,33%	-0,07%	-2,79%	-2,79%
	Rio de Janeiro	+0,02%	+0,22%	-6,56%	-6,56%
	Belo Horizonte	-0,61%	-0,50%	-3,67%	-3,67%
	Porto Alegre	-0,09%	-0,11%	-1,75%	-1,75%

Fontes: FipeZap e IBGE.

Dezembro/2017

Preço médio anunciado por cidade

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

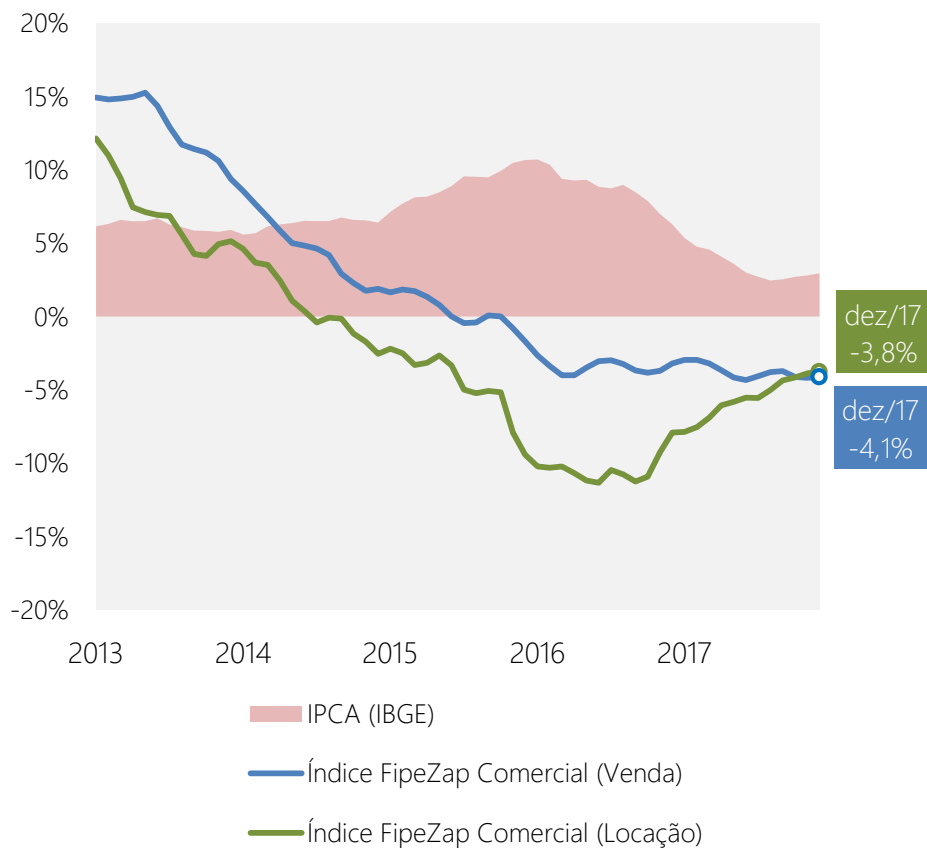


Fonte: FipeZap.

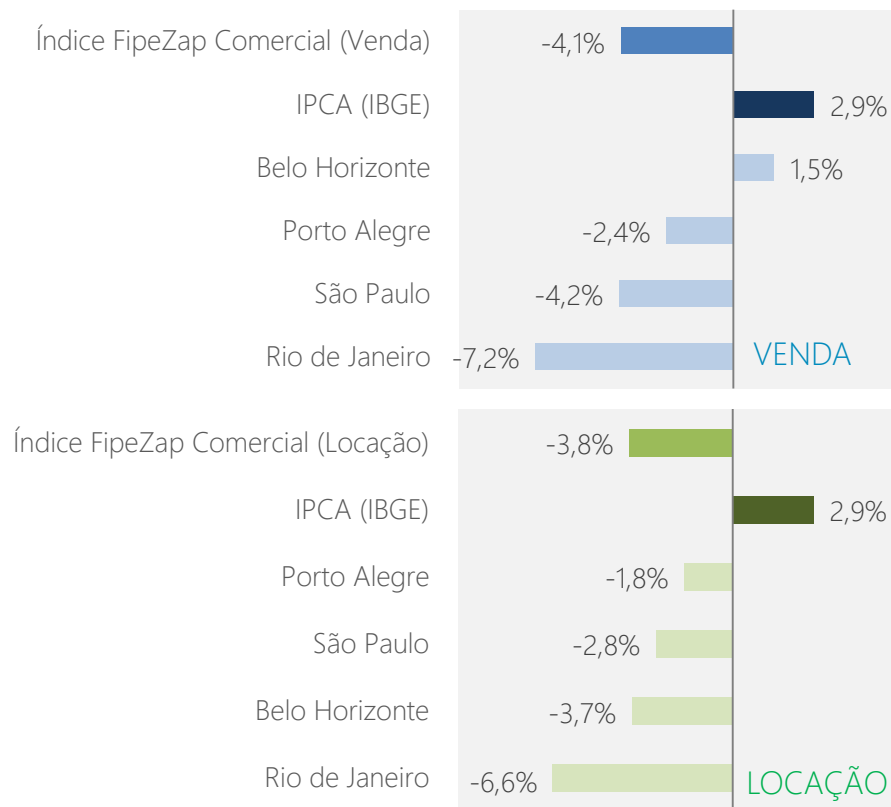
Índice FipeZap Comercial



Variação nos últimos 12 meses



Variação acumulada no ano

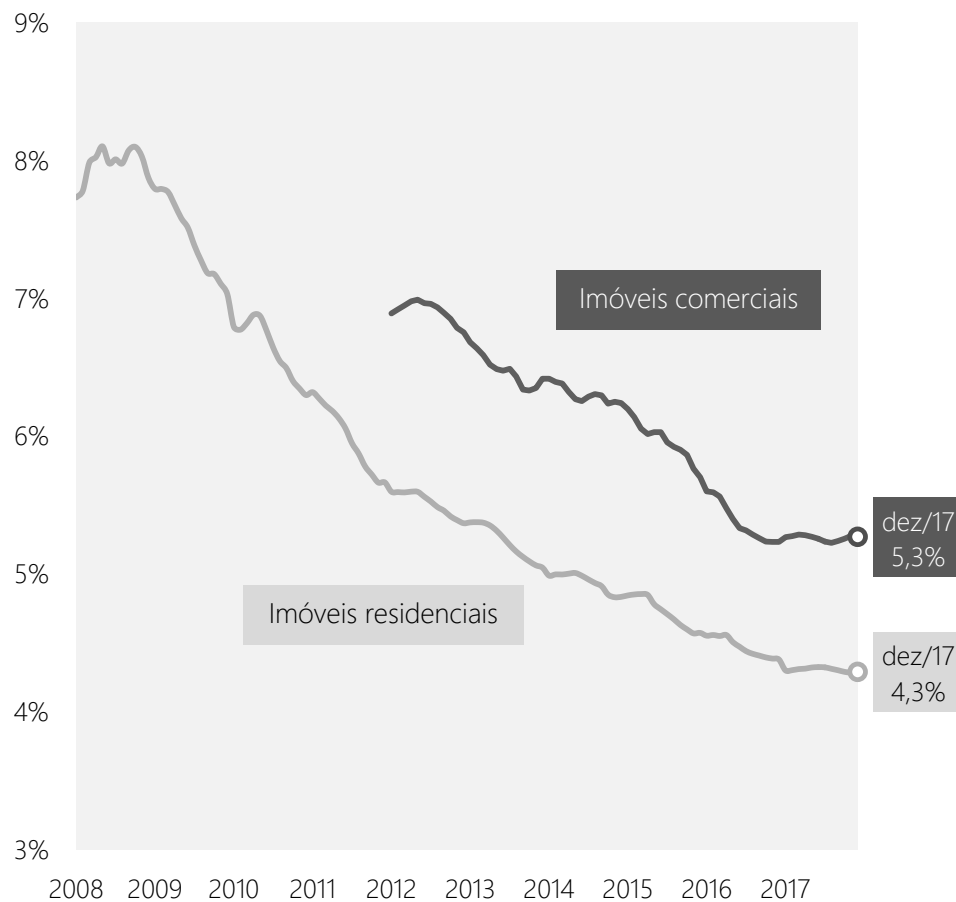


Fonte: FipeZap.

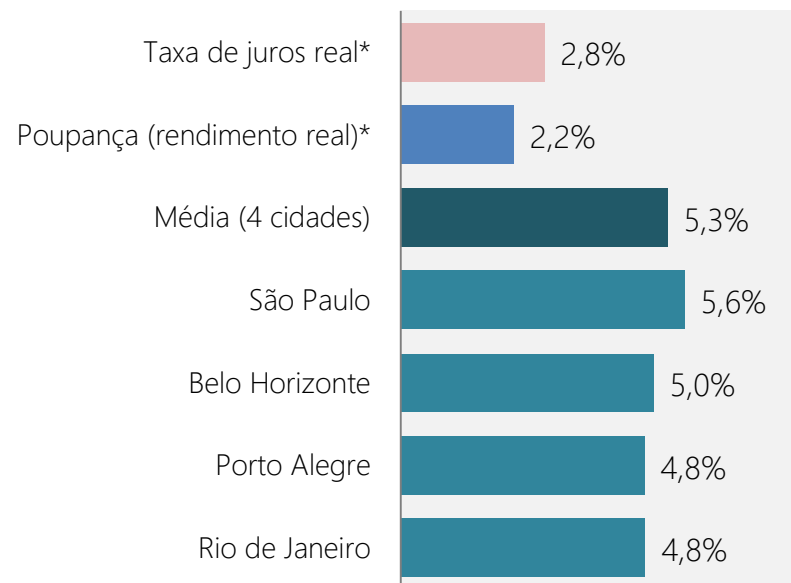
Rentabilidade do Aluguel



Evolução da rentabilidade média do aluguel



Rentabilidade em Dezembro/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.

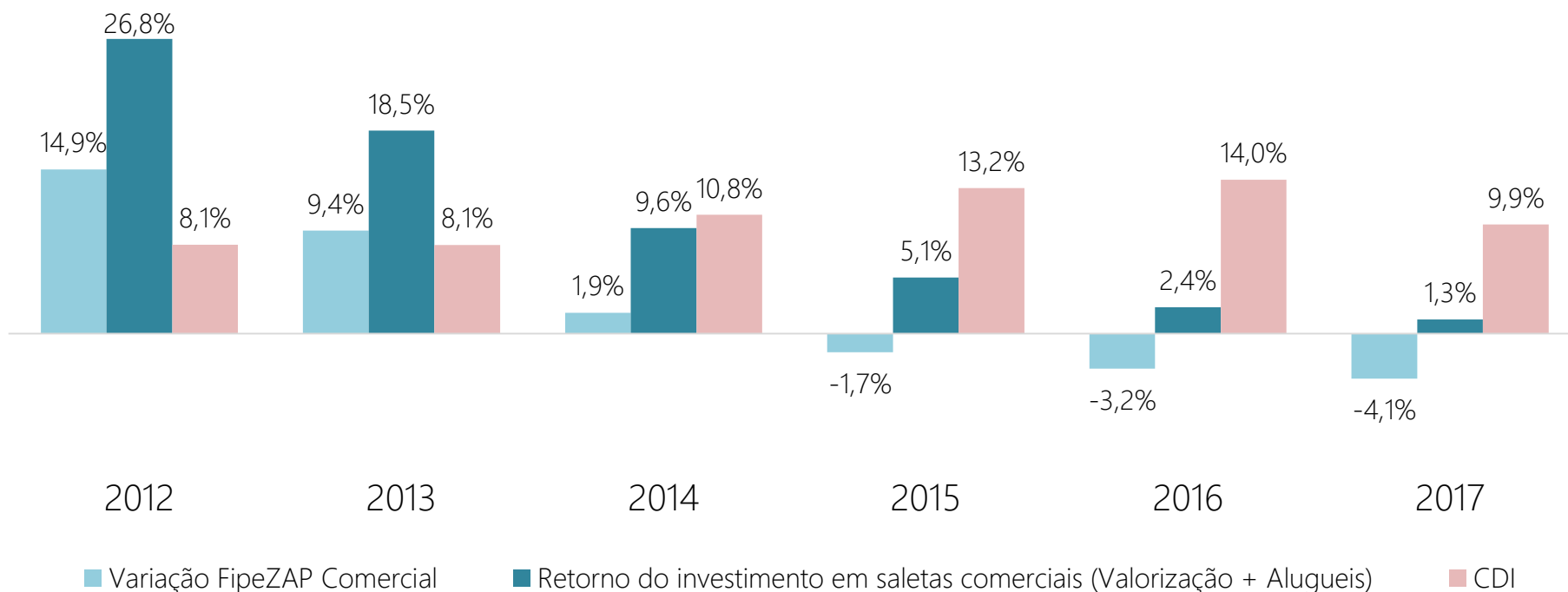
Fontes: FipeZap, Banco Central e BM&F Bovespa.

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 dezembro/2017.

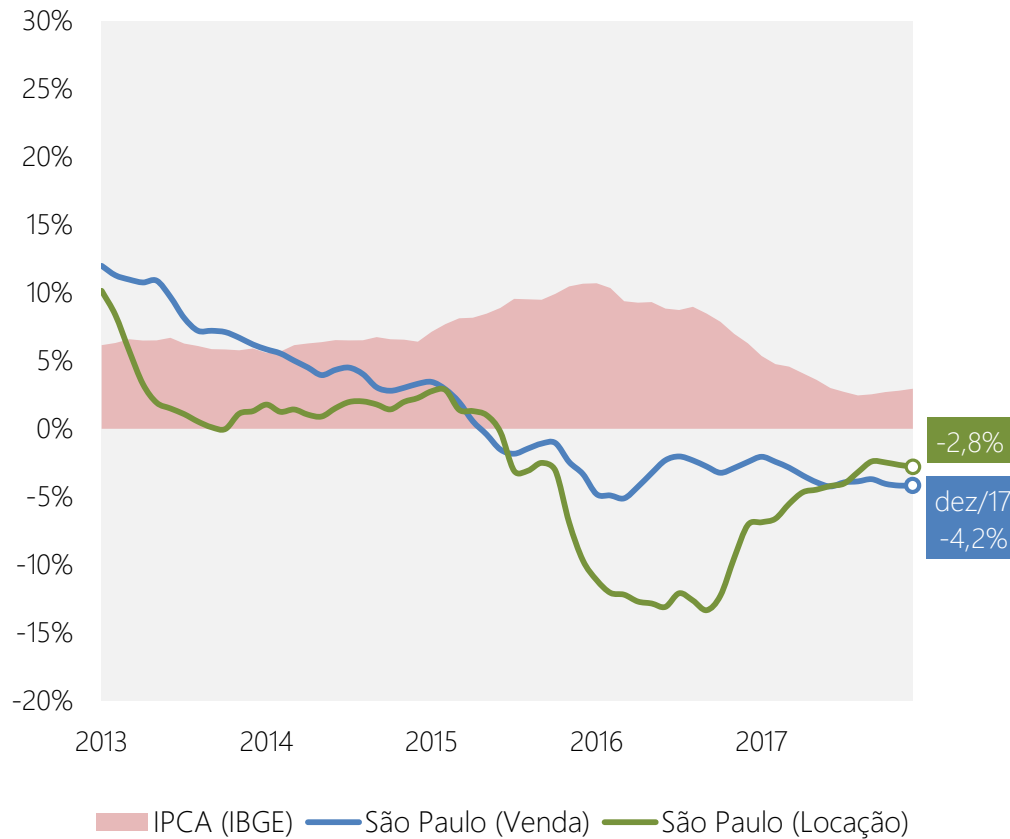
O retorno com alugueis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em janeiro de cada ano.

Fontes: FipeZap e Banco Central.

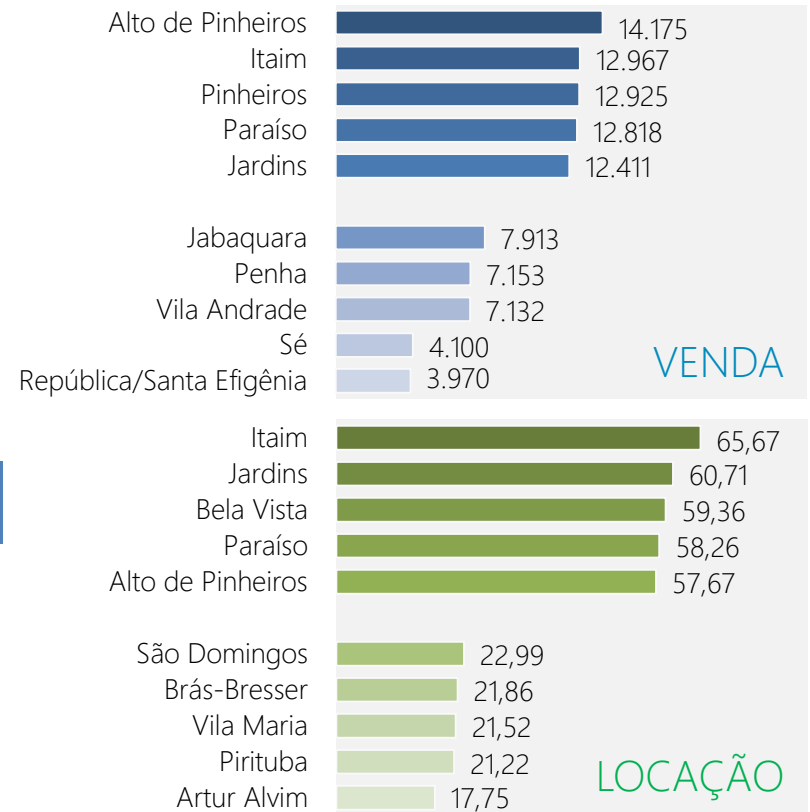
São Paulo



Variação nos últimos 12 meses



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

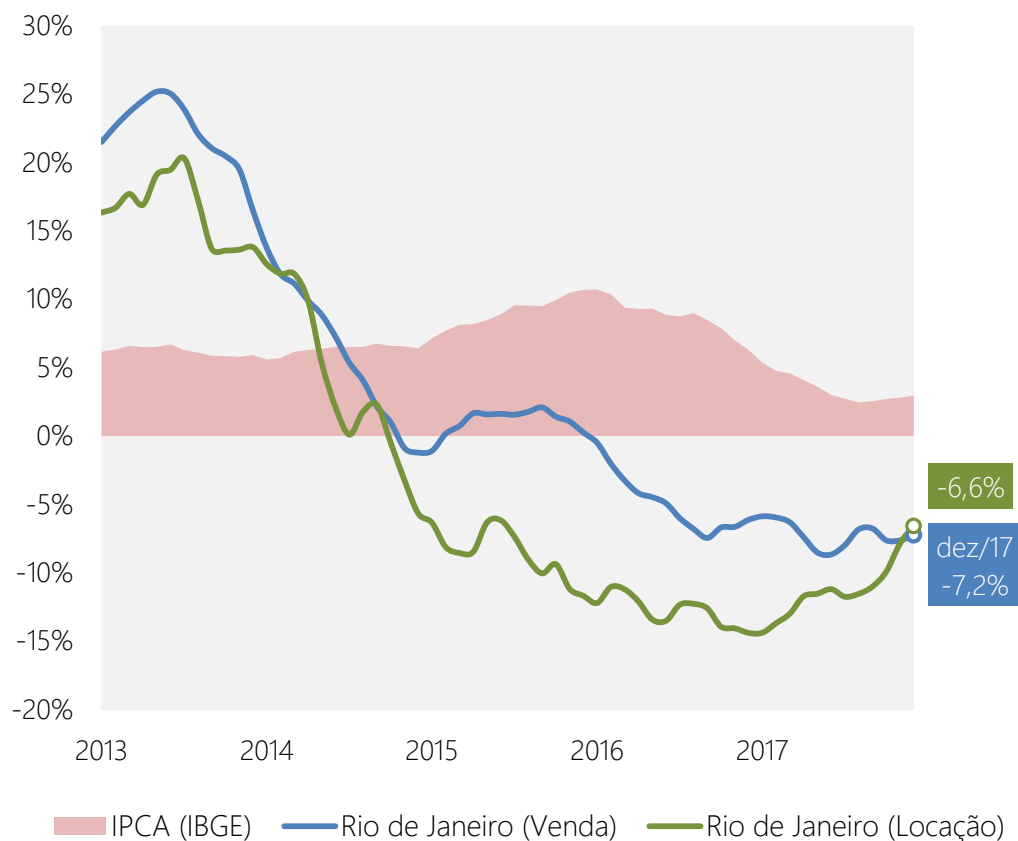


Fonte: FipeZap.

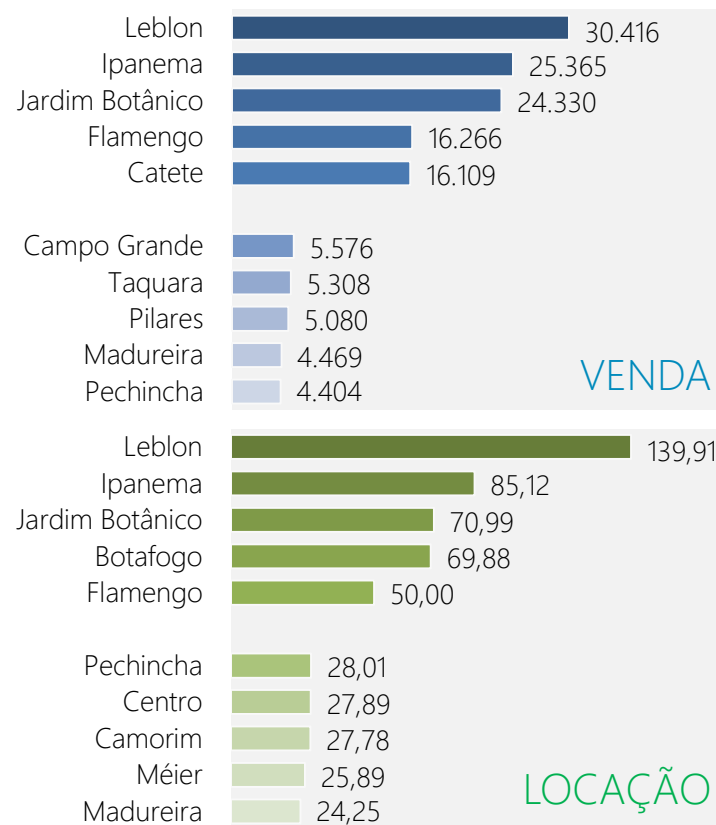
Rio de Janeiro



Variação nos últimos 12 meses



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

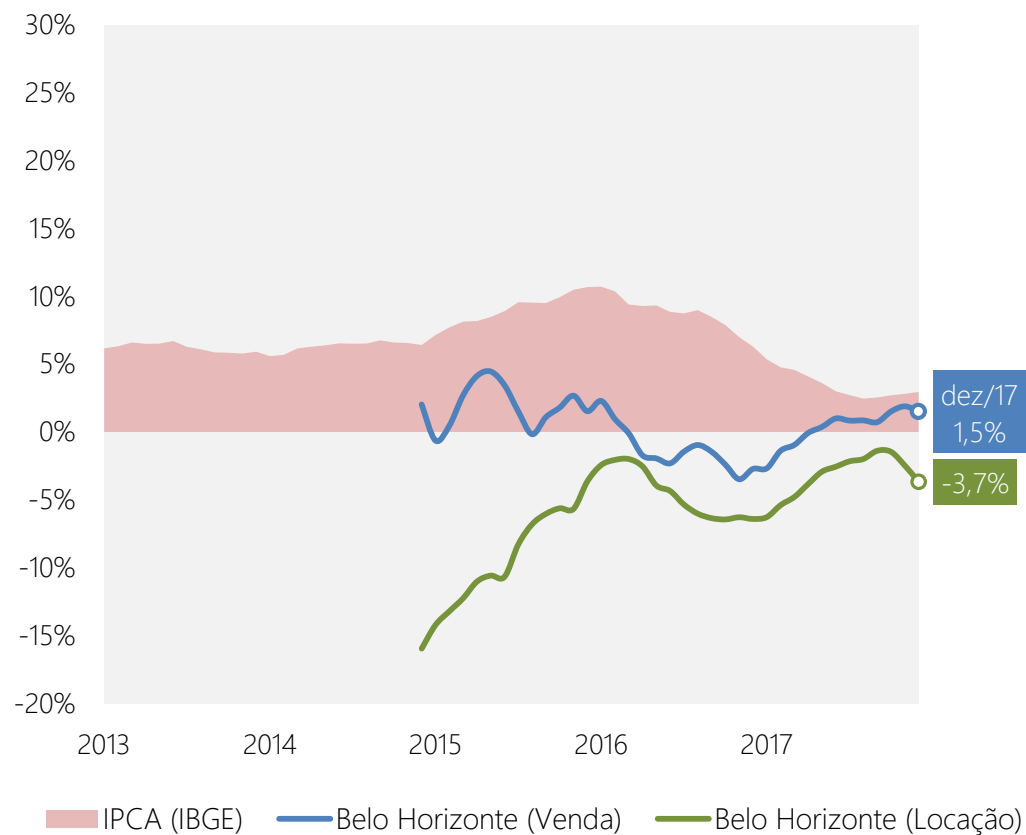


Fonte: FipeZap.

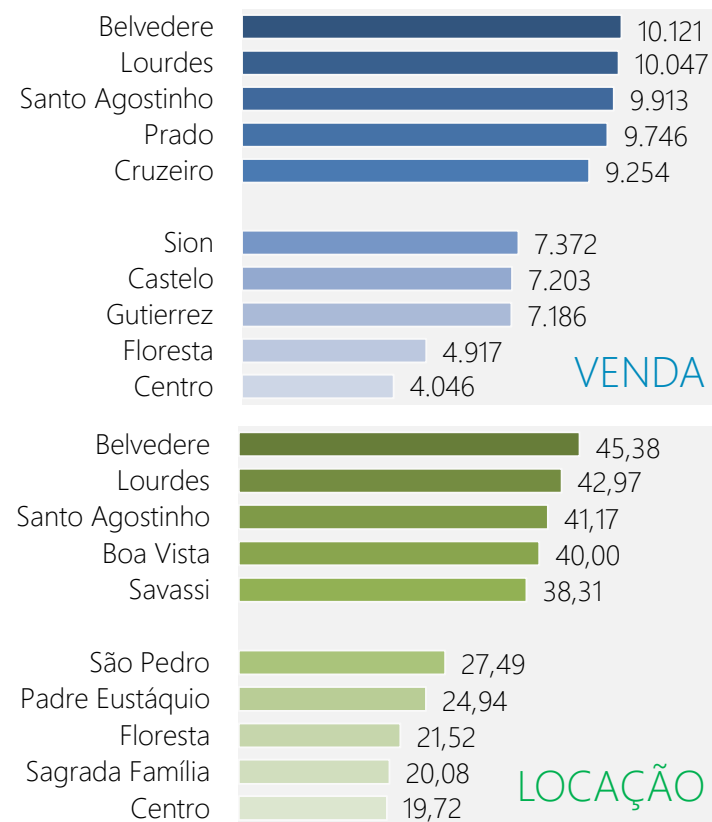
Belo Horizonte



Variação nos últimos 12 meses



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

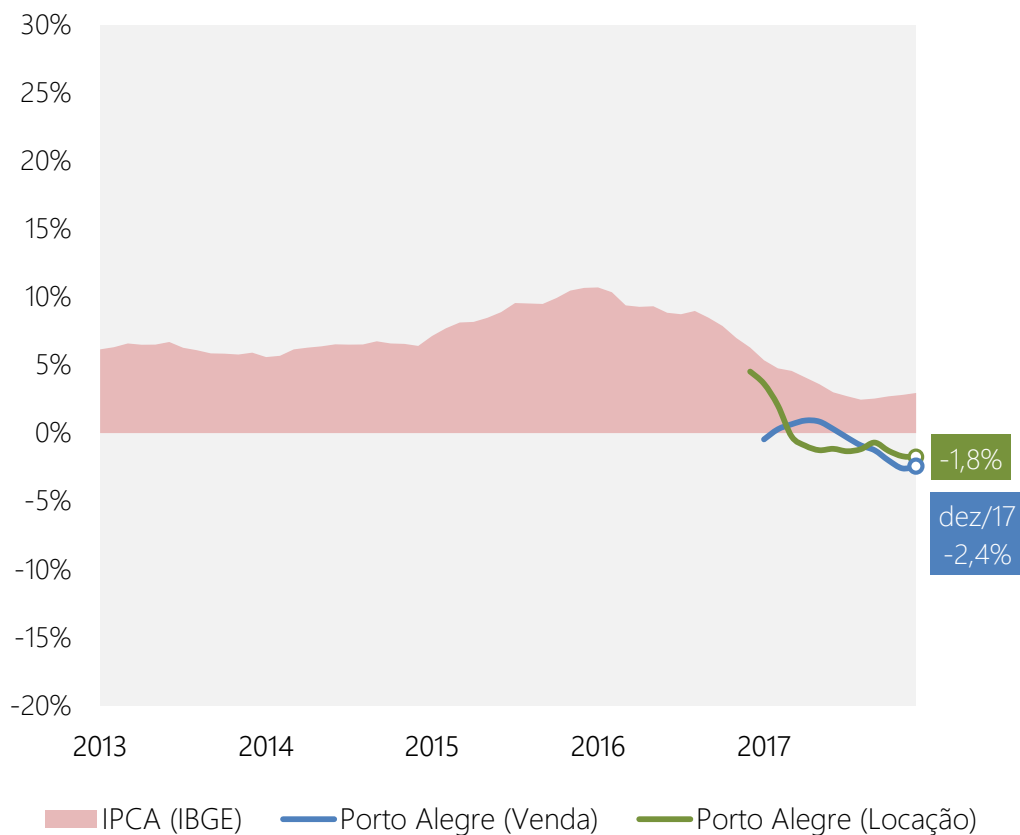


Fonte: FipeZap.

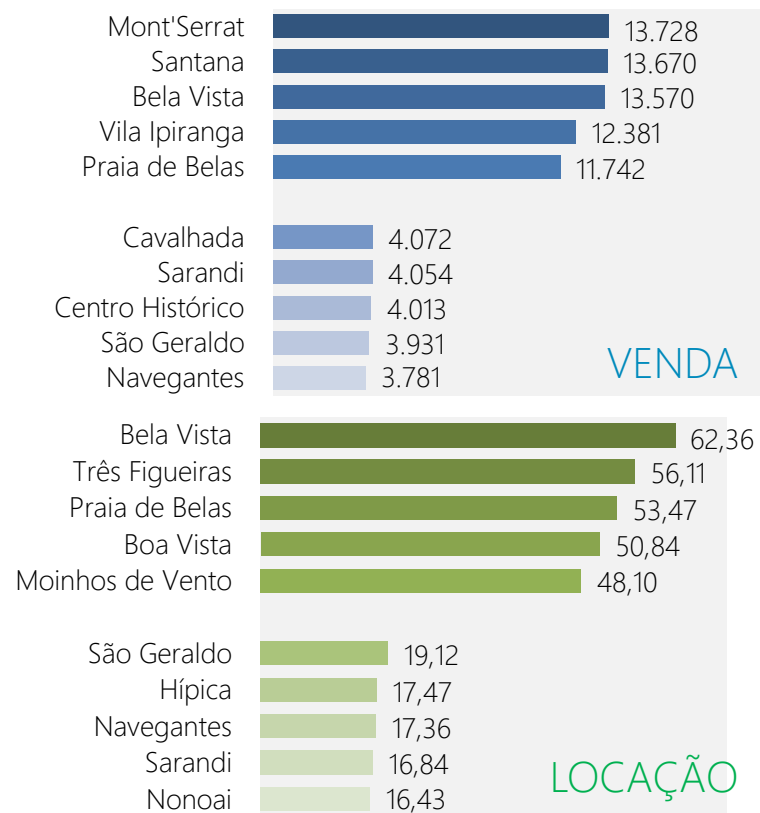
Porto Alegre



Variação nos últimos 12 meses



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