

Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas



Índice

fipezap

comercial - venda e aluguel

Janeiro/2018

Índice FipeZap Comercial inicia ano com queda nos preços de locação, mas preços de venda reagem

Variação no preço médio de venda de imóveis comerciais (+0,55%) superou a inflação registrada pelo IPCA/IBGE no período (+0,29%)

O Índice FipeZap Comercial – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m² em 4 municípios brasileiros – registrou alta no preço médio de venda (+0,55%) e queda no preço médio de locação (-0,10%) em janeiro de 2018.

Apesar do resultado mensal, o Índice FipeZap Comercial ainda registra queda nominal de 3,30% e 3,51% no acumulado dos últimos 12 meses, 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 é positiva nesse horizonte de análise (+0,97%). A variação observada na capital mineira, entretanto, ainda se mantém abaixo da inflação acumulada nos últimos 12 meses (+2,86%, segundo dados do IPCA/IBGE). Assim, todas as cidades monitoradas tiveram queda real nos preços de imóveis comerciais.

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 9,4%, enquanto os proprietários de imóveis comerciais obtiveram um retorno médio de 1,8% - percentual que inclui a renda média do aluguel e a valorização dos ativos.

Em janeiro de 2018, o valor médio do m² anunciado nos municípios monitorados foi de R\$ 9.683 no caso de imóveis comerciais à venda, e R\$ 40,34, na locação. Rio de Janeiro se manteve no topo do *ranking* de venda, com o preço mais caro por m² (R\$ 10.593/m²), enquanto São Paulo permanece com o maior preço médio de locação (R\$ 43,28/m²), além de oferecer a maior taxa de rentabilidade do aluguel comercial entre as cidades monitoradas, 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 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

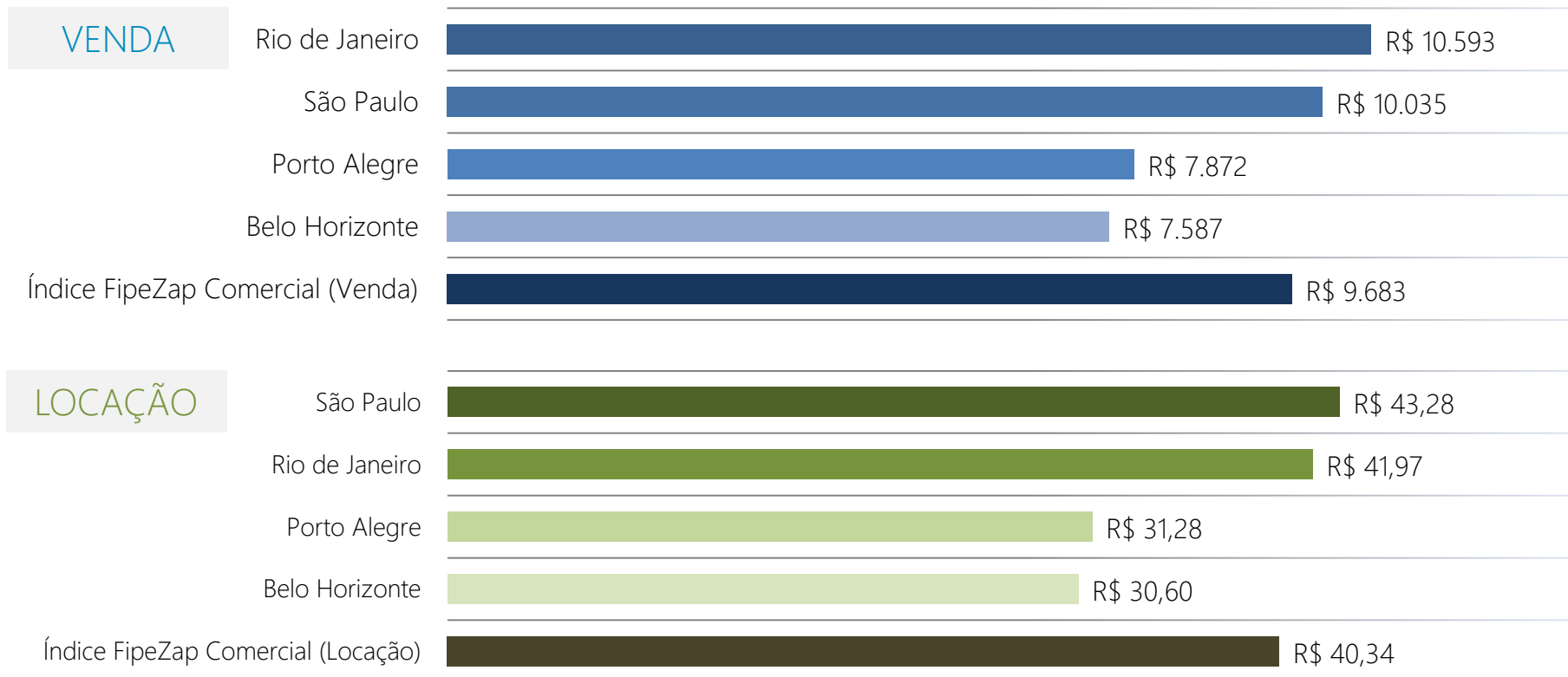


	Região	Variação Mensal		Variação em 2018 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
		Janeiro/18	Dezembro/17		
	IPCA (IBGE)	+0,29%	+0,44%	+0,29%	+2,86%
Venda	Índice FipeZap Comercial (Venda)	+0,55%	+0,05%	+0,55%	-3,30%
	São Paulo	+0,69%	+0,17%	+0,69%	-3,07%
	Rio de Janeiro	+0,60%	-0,12%	+0,60%	-6,41%
	Belo Horizonte	-0,09%	-0,03%	-0,09%	+0,97%
	Porto Alegre	+0,43%	-0,11%	+0,43%	-1,68%
Locação	Índice FipeZap Comercial (Locação)	-0,10%	+0,10%	-0,10%	-3,51%
	São Paulo	+0,13%	+0,33%	+0,13%	-2,34%
	Rio de Janeiro	-0,45%	+0,02%	-0,45%	-6,29%
	Belo Horizonte	-0,59%	-0,61%	-0,59%	-4,74%
	Porto Alegre	+0,20%	-0,09%	+0,20%	-0,91%

Fontes: FipeZap e IBGE.

Preço médio anunciado por cidade

VENDA e LOCAÇÃO (R\$/m²) – COMERCIAL em Janeiro/2018

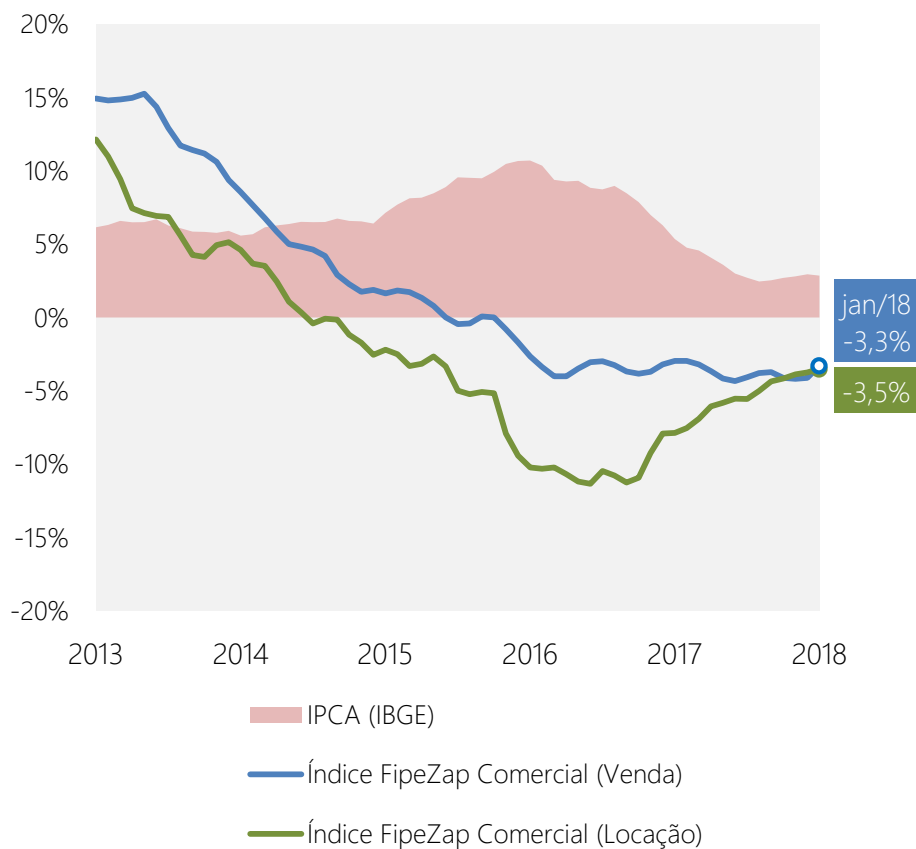


Fonte: FipeZap.

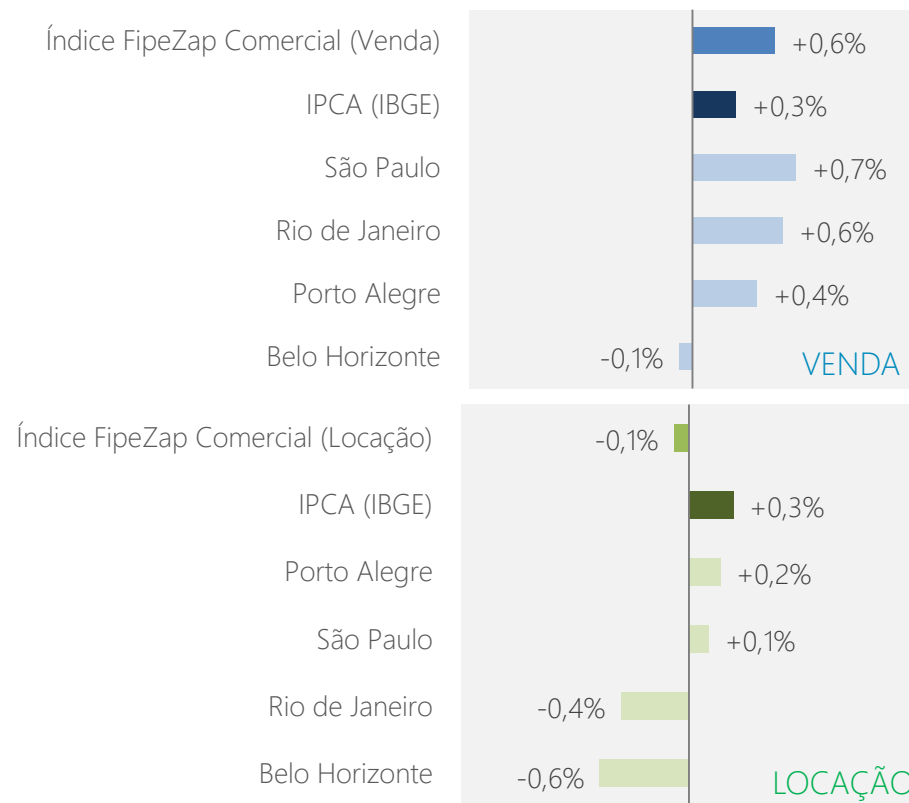
Índice FipeZap Comercial



Variação nos últimos 12 meses



Variação acumulada no ano

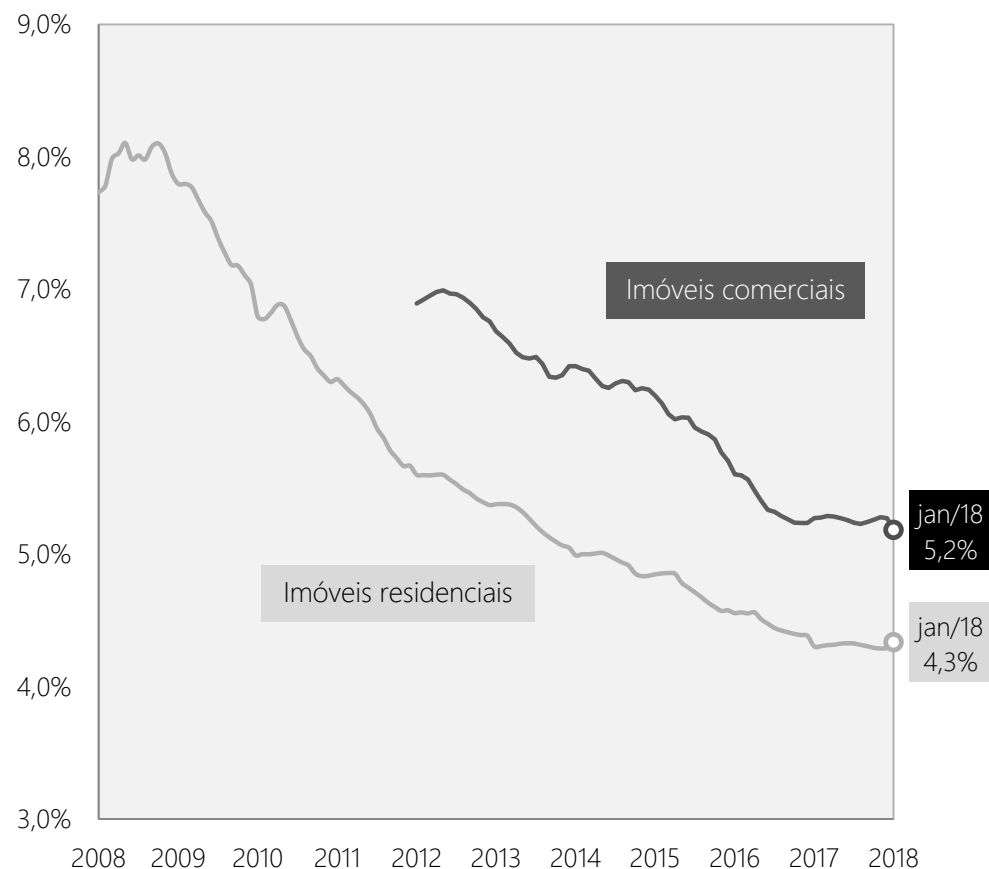


Fonte: FipeZap.

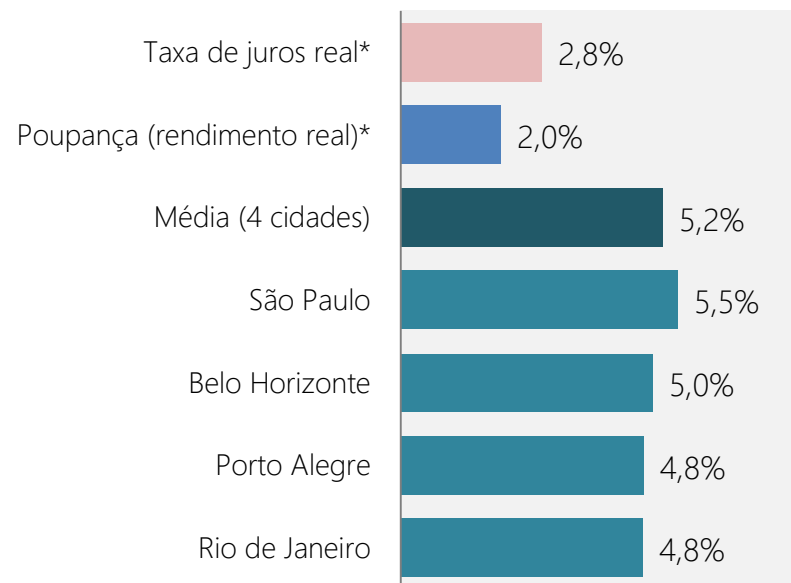
Rentabilidade do Aluguel



Evolução da rentabilidade média do aluguel



Rentabilidade em Janeiro/2018
(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.

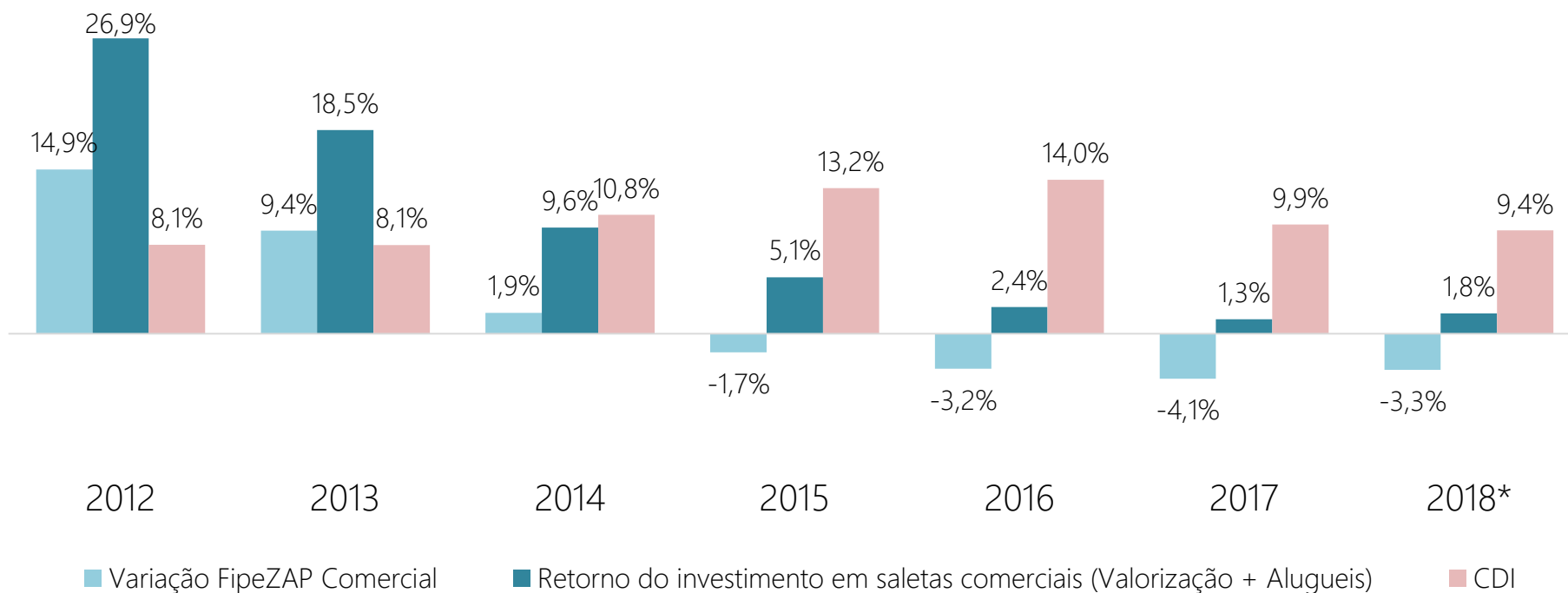
Fontes: FipeZap, Banco Central e BM&F Bovespa.

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 janeiro/2018.

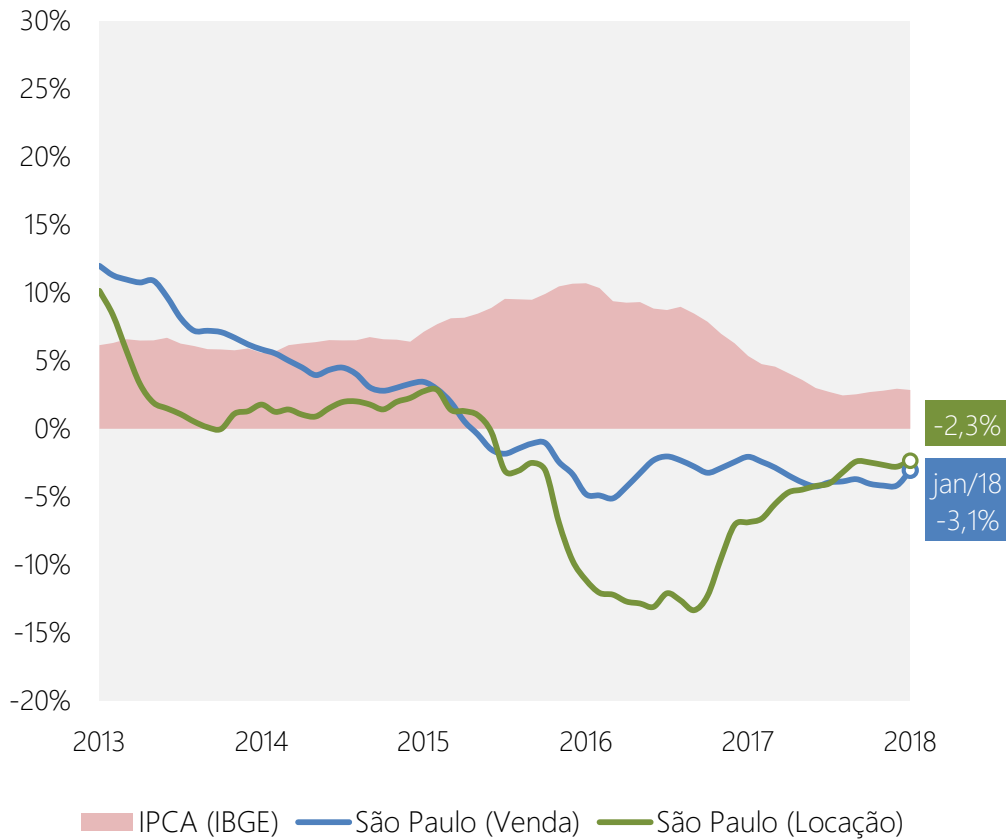
O retorno com alugueis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em janeiro de cada ano.

Fontes: FipeZap e Banco Central.

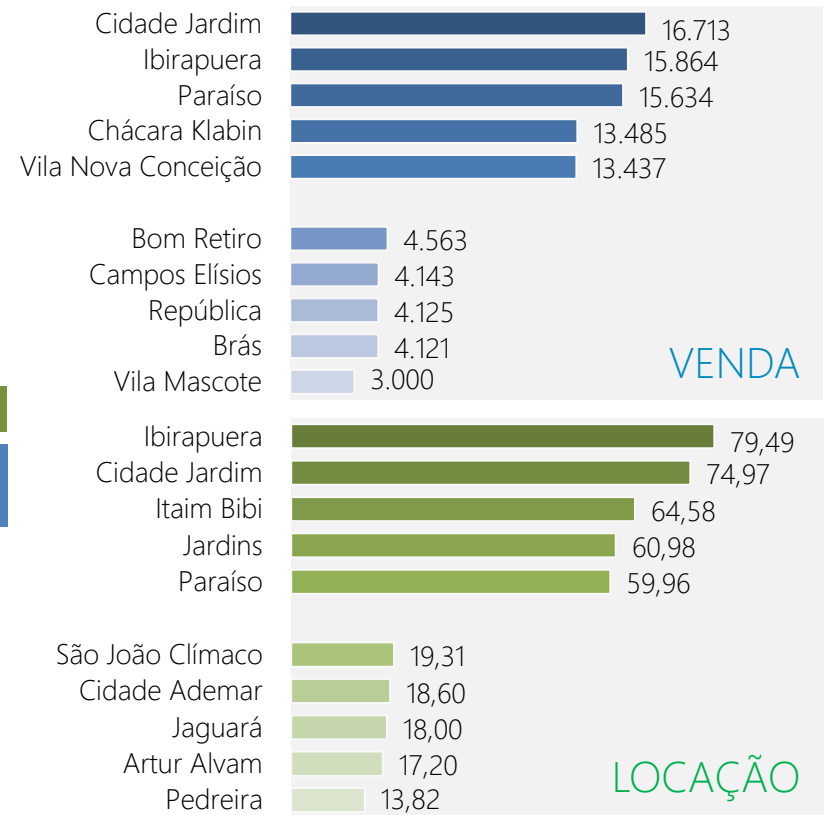
São Paulo



Variação nos últimos 12 meses



Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em Janeiro/2018

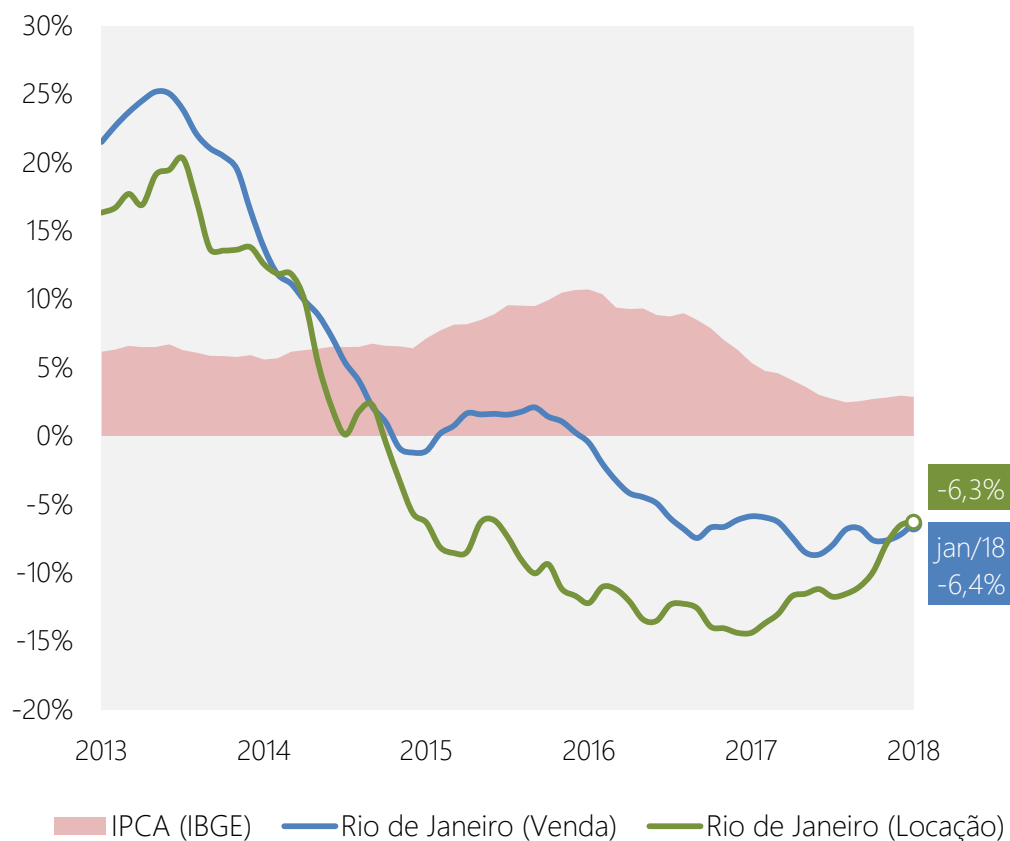


Fonte: FipeZap.

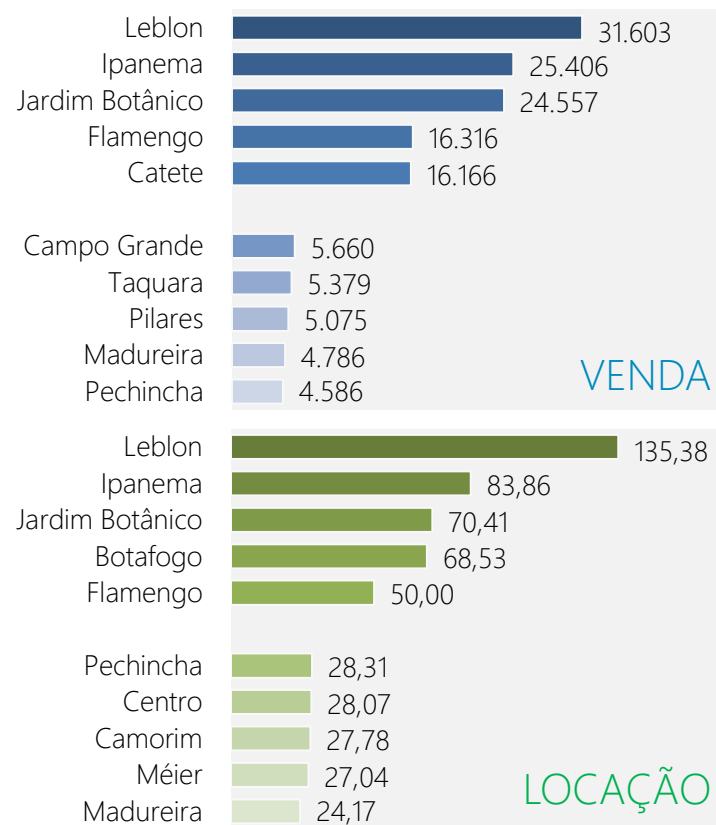
Rio de Janeiro



Variação nos últimos 12 meses



Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em Janeiro/2018

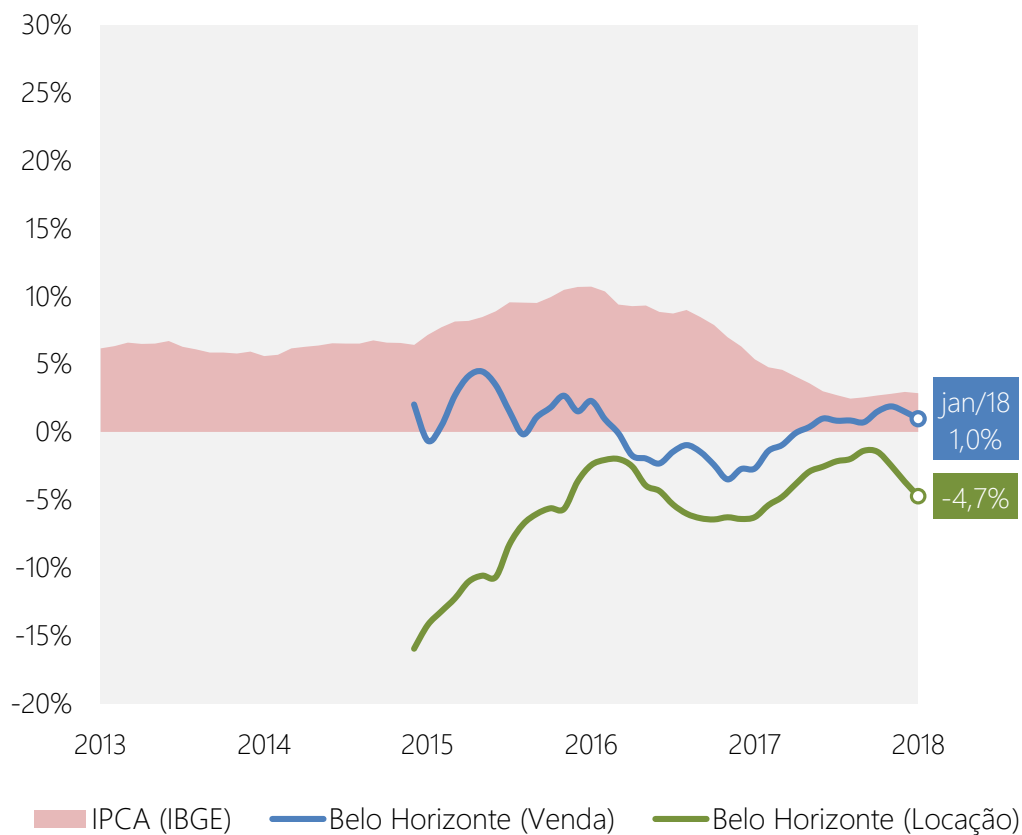


Fonte: FipeZap.

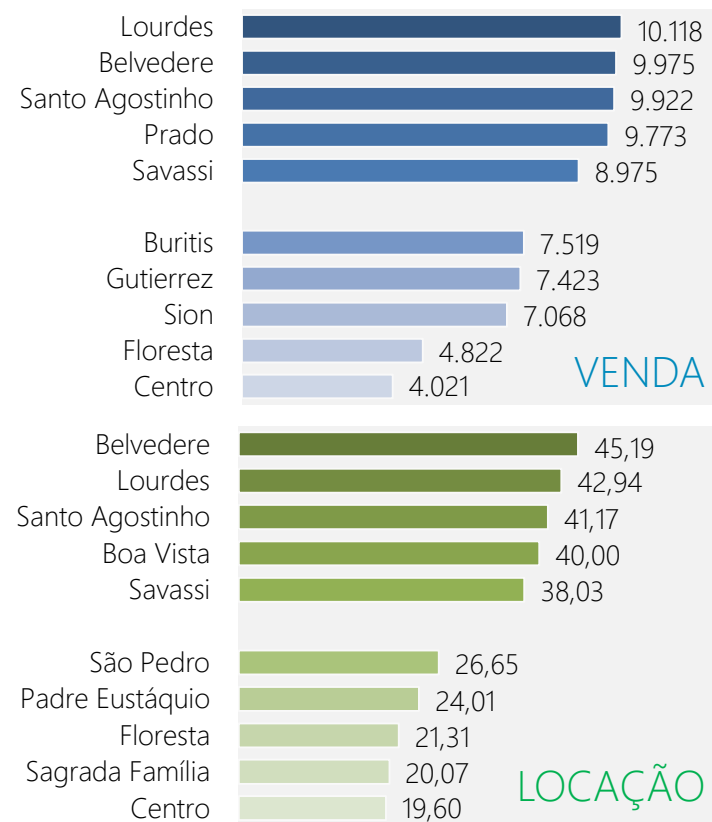
Belo Horizonte



Variação nos últimos 12 meses



Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em Janeiro/2018

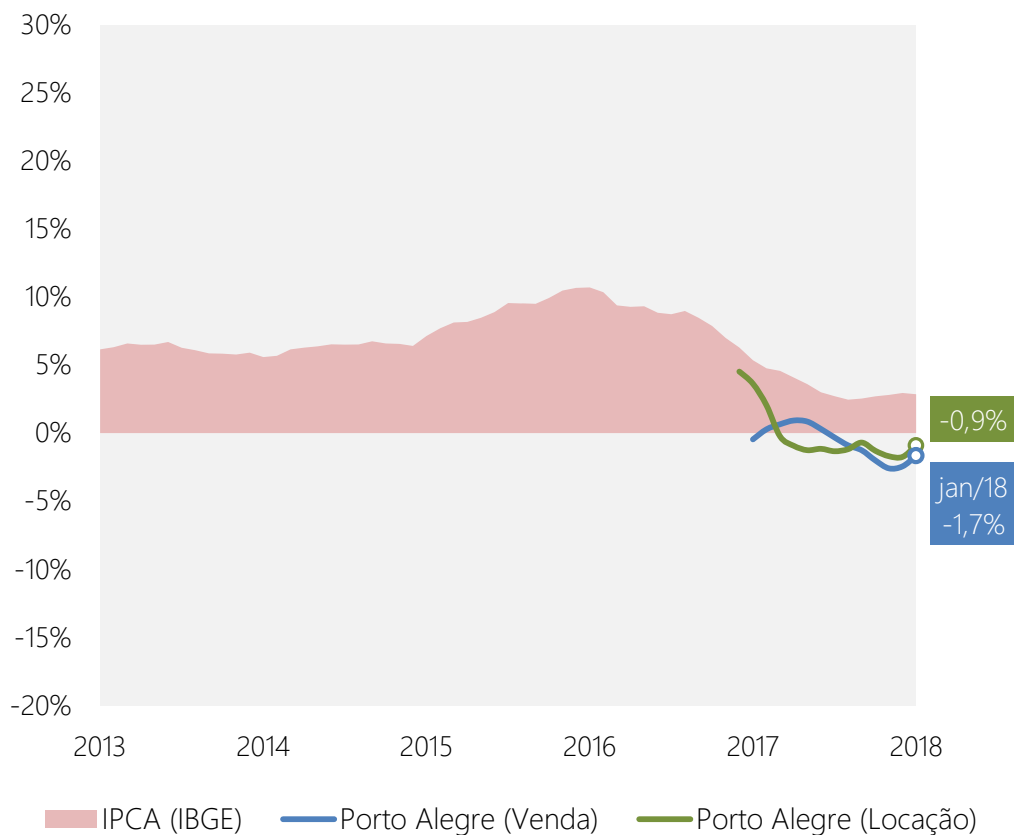


Fonte: FipeZap.

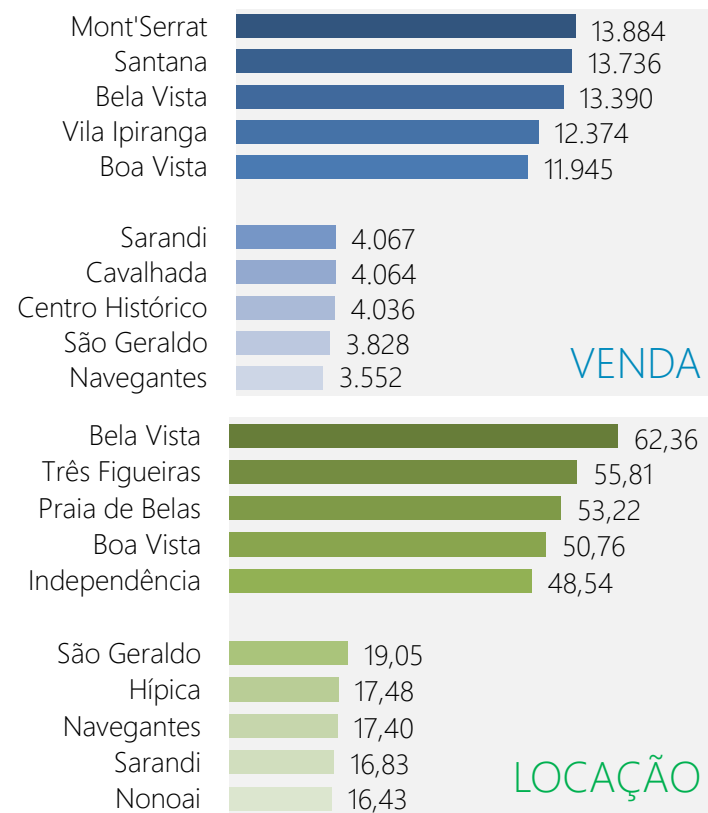
Porto Alegre



Variação nos últimos 12 meses



Maiores e menores valores por bairro R\$/m² em Janeiro/2018



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