



Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas



Índice

fipezap

comercial - venda e aluguel

Fevereiro/2018

Índice FipeZap Comercial aponta alta no preço médio de venda e queda no de locação em fevereiro

Considerando a variação acumulada em 12 meses, entretanto, tanto os preços de venda quanto de locação de imóveis comerciais têm queda

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 (+0,21%) e queda no preço médio de locação (-0,22%) em fevereiro de 2018.

Considerando os dois primeiros meses do ano, a variação no preço médio de venda (0,76%) supera a inflação acumulada no período pelo IPCA (0,61%), impulsionado pelo avanço nos preços no Rio de Janeiro (+1,04%), em São Paulo (+0,99%) e em Porto Alegre (+0,26%). Por outro lado, o preço médio de locação acumula queda de 0,32%, influenciado, sobretudo, pela variação negativa no preço do aluguel comercial no Rio de Janeiro (-2,20%). Já nos últimos 12 meses, o Índice FipeZap Comercial aponta queda nominal de 2,87% e 3,54%, respectivamente, nos preços de venda e locação de conjuntos e salas 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 8,8%, enquanto os proprietários de imóveis comerciais obtiveram um retorno médio de 2,1% - percentual que inclui a renda média do aluguel e a valorização dos ativos.

Em fevereiro de 2018, o valor médio do m² anunciado nos municípios monitorados foi de R\$ 9.706 no caso de imóveis comerciais à venda, e R\$ 40,25, no caso de imóveis para locação. Rio de Janeiro se manteve no topo do *ranking* de venda, com o preço mais caro por m² (R\$ 10.639/m²), enquanto São Paulo permanece com o maior preço médio de locação (R\$ 43,48/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



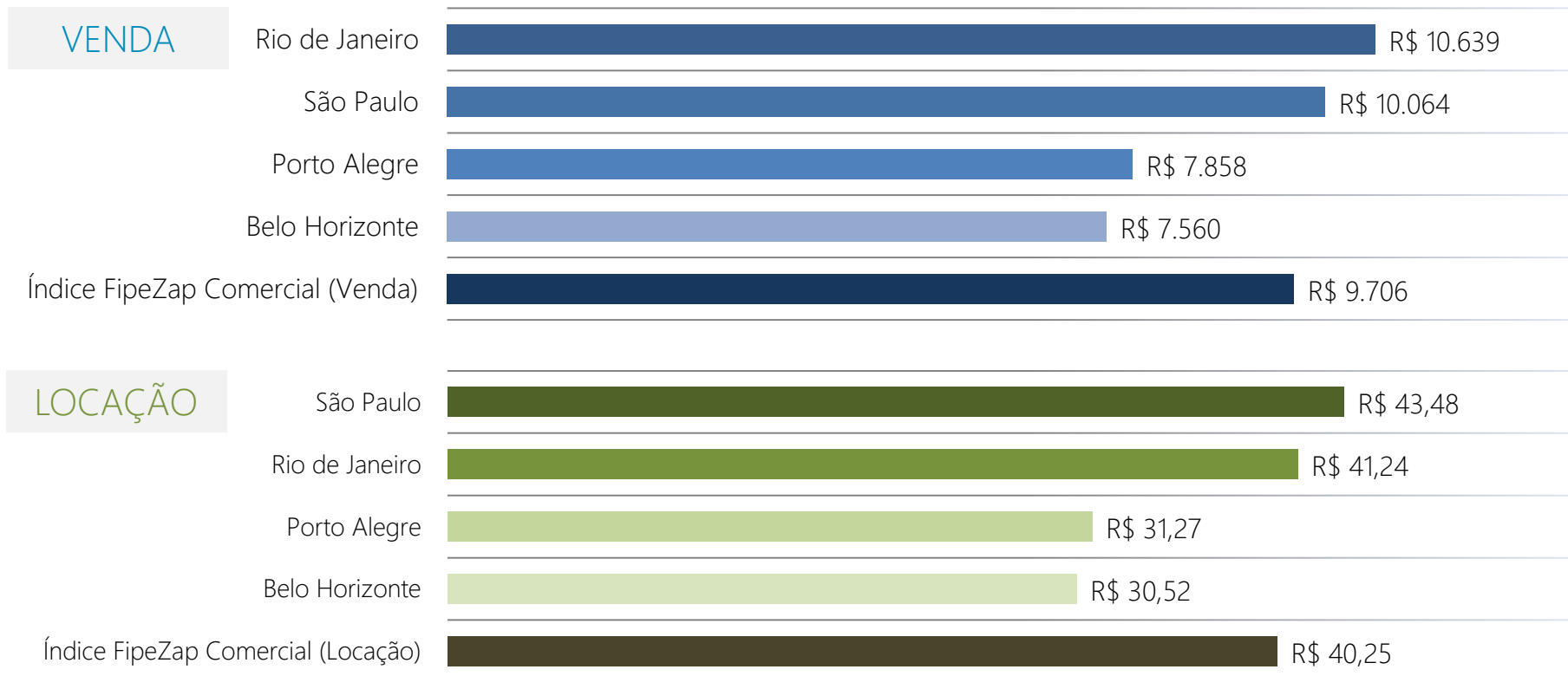
Região		Variação Mensal		Variação em 2018	Variação Anual
		Fevereiro/18	Janeiro/18	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)
IPCA (IBGE)		+0,32%	+0,29%	+0,61%	+2,84%
Venda	Índice FipeZap Comercial (Venda)	+0,21%	+0,55%	+0,76%	-2,87%
	São Paulo	+0,29%	+0,69%	+0,99%	-2,25%
	Rio de Janeiro	+0,43%	+0,60%	+1,04%	-6,03%
	Belo Horizonte	-0,35%	-0,09%	-0,44%	-0,14%
	Porto Alegre	-0,17%	+0,43%	+0,26%	-1,38%
Locação	Índice FipeZap Comercial (Locação)	-0,22%	-0,10%	-0,32%	-3,54%
	São Paulo	+0,46%	+0,13%	+0,59%	-1,63%
	Rio de Janeiro	-1,76%	-0,45%	-2,20%	-7,95%
	Belo Horizonte	-0,27%	-0,59%	-0,86%	-5,09%
	Porto Alegre	-0,03%	+0,20%	+0,18%	-0,11%

Fontes: FipeZap e IBGE.

Fevereiro/2018

Preço médio anunciado por cidade

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

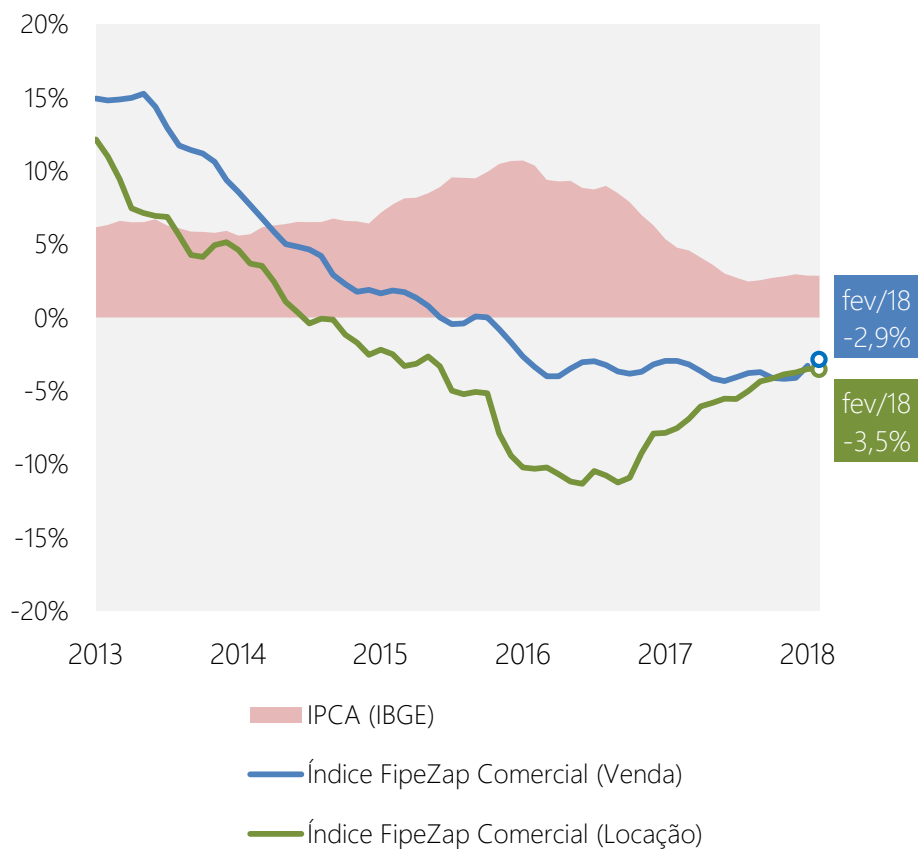


Fonte: FipeZap.

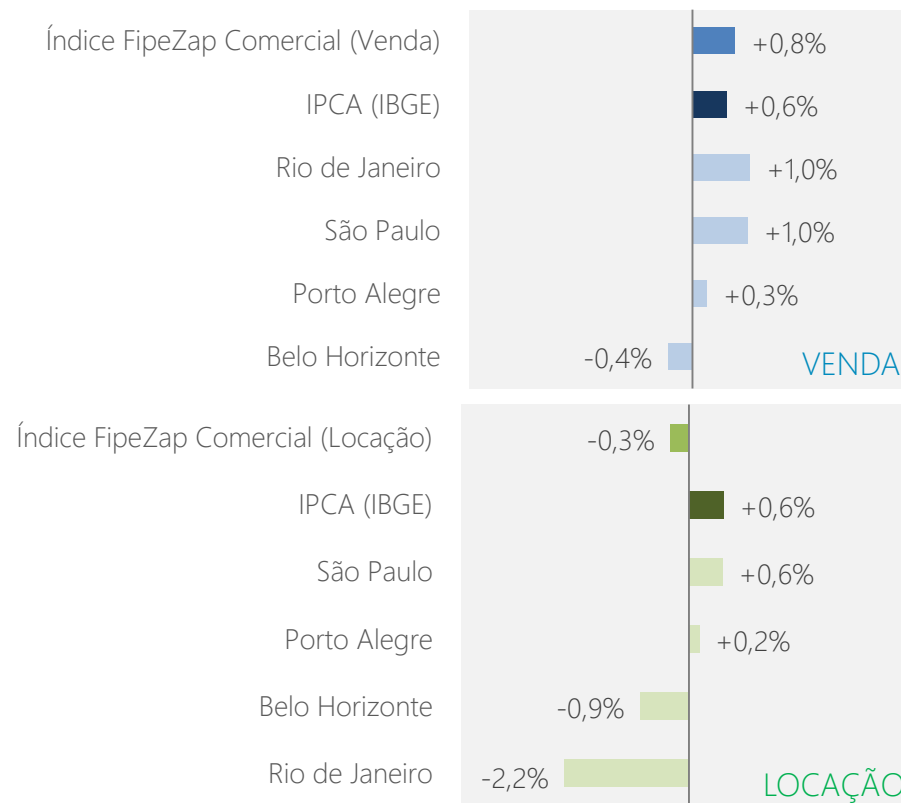
Índice FipeZap Comercial



Variação nos últimos 12 meses



Variação acumulada no ano

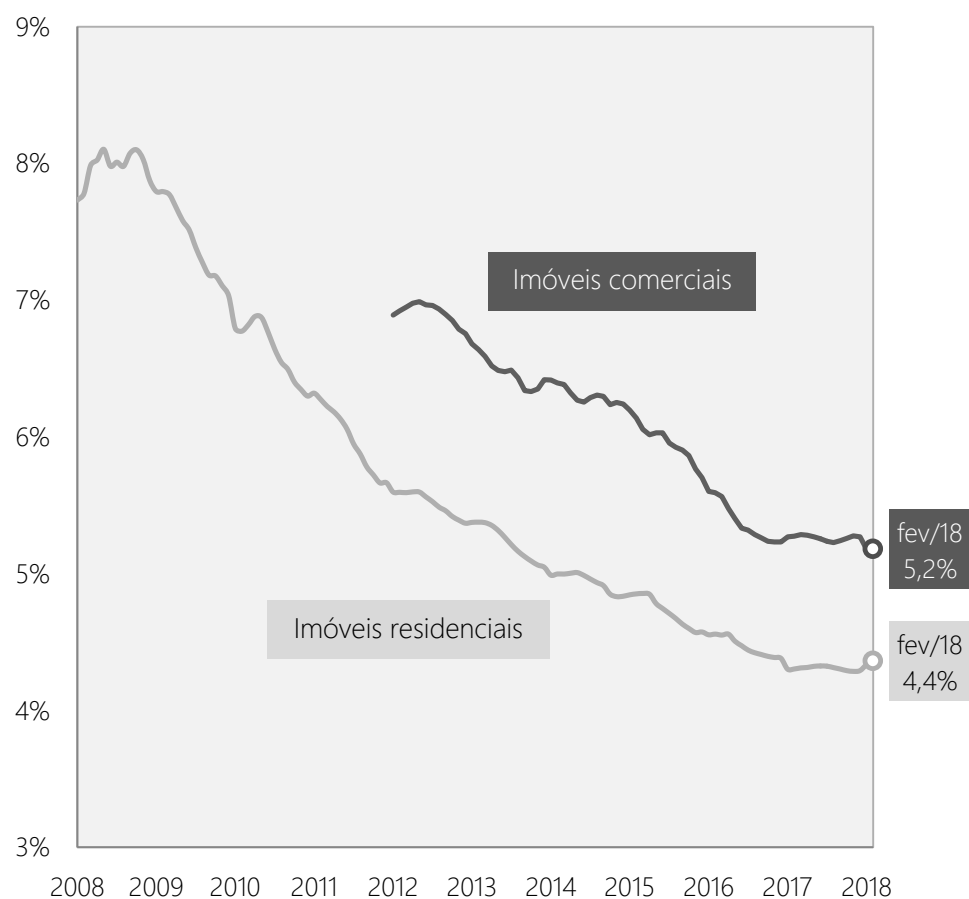


Fonte: FipeZap.

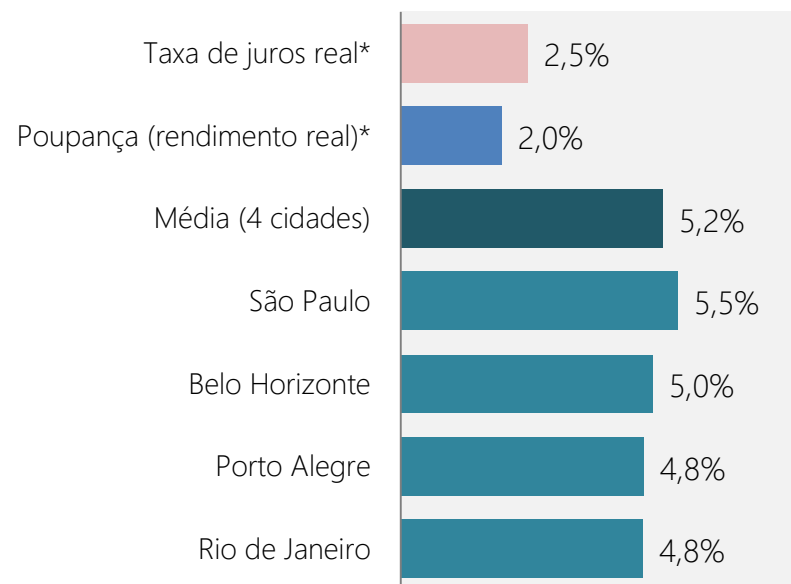
Rentabilidade do Aluguel



Evolução da rentabilidade média do aluguel



Rentabilidade em Fevereiro/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.

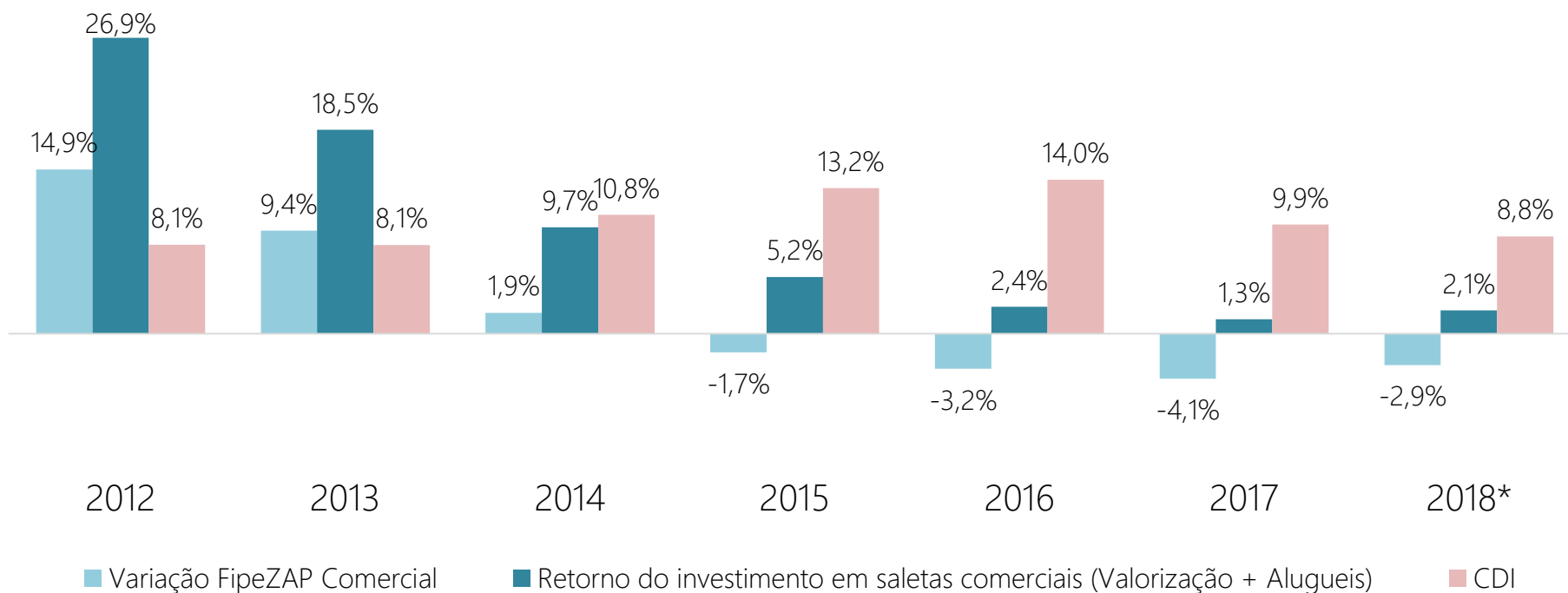
Fontes: FipeZap, Banco Central e BM&F Bovespa.

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 Fevereiro/2018.

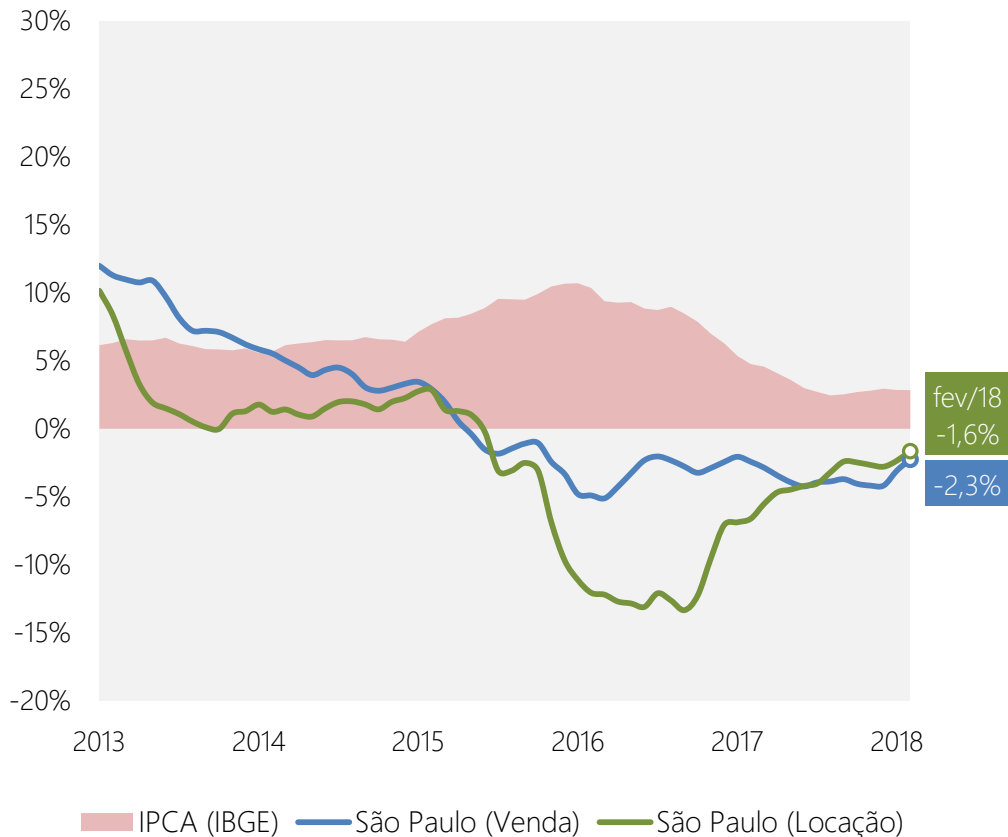
O retorno com aluguéis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em Fevereiro de cada ano.

Fontes: FipeZap e Banco Central.

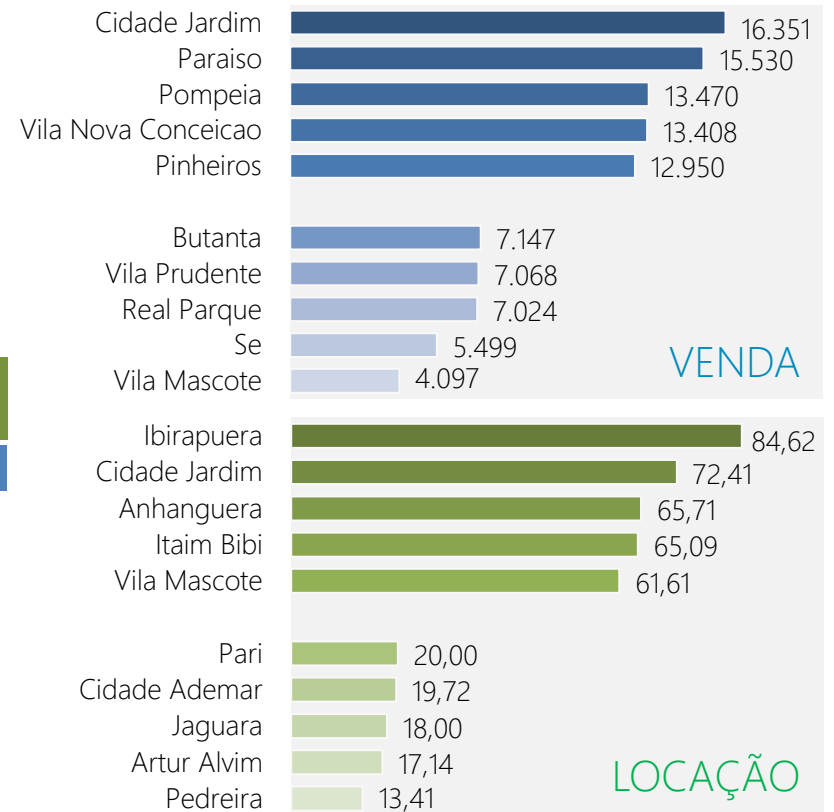
São Paulo



Variação nos últimos 12 meses



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

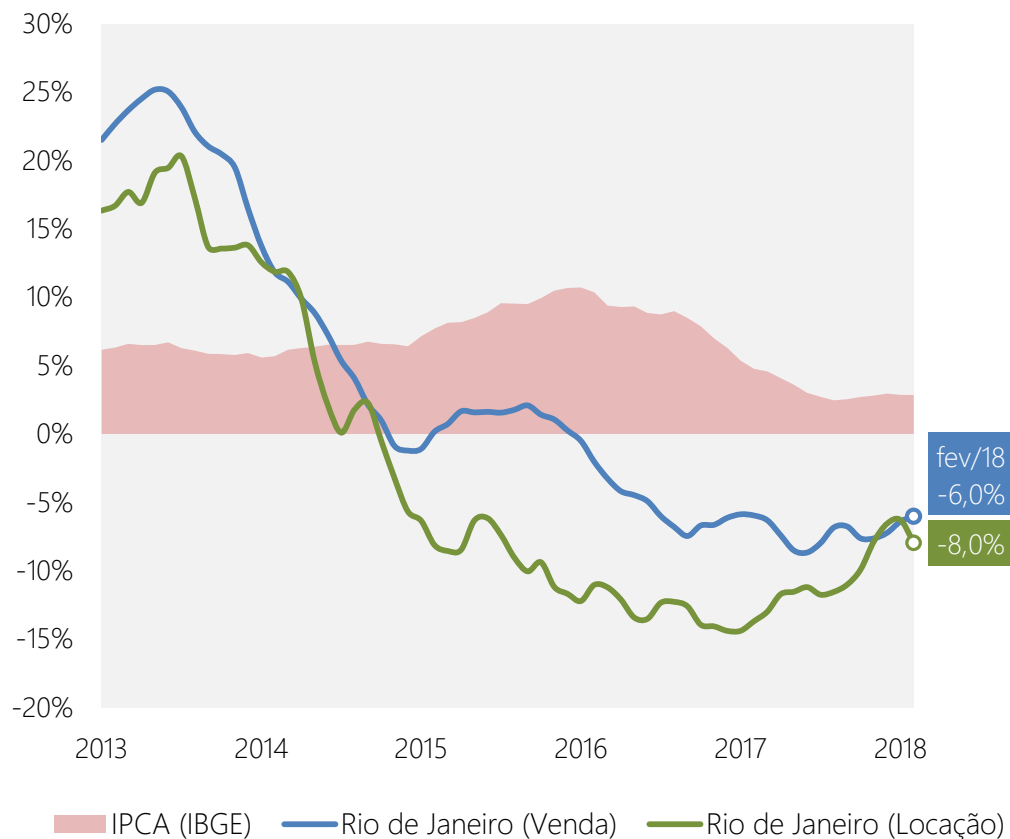


Fonte: FipeZap.

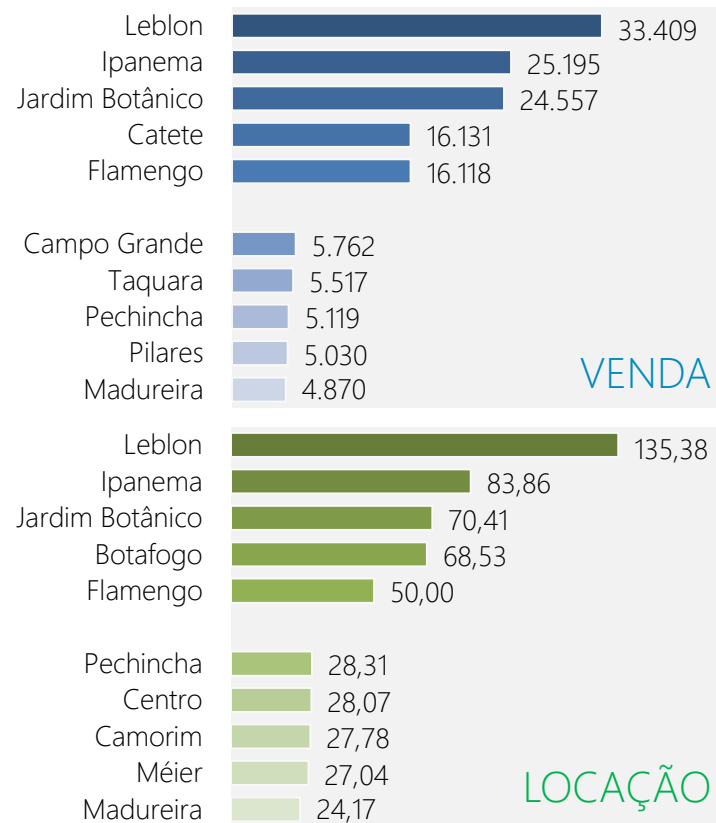
Rio de Janeiro



Variação nos últimos 12 meses



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

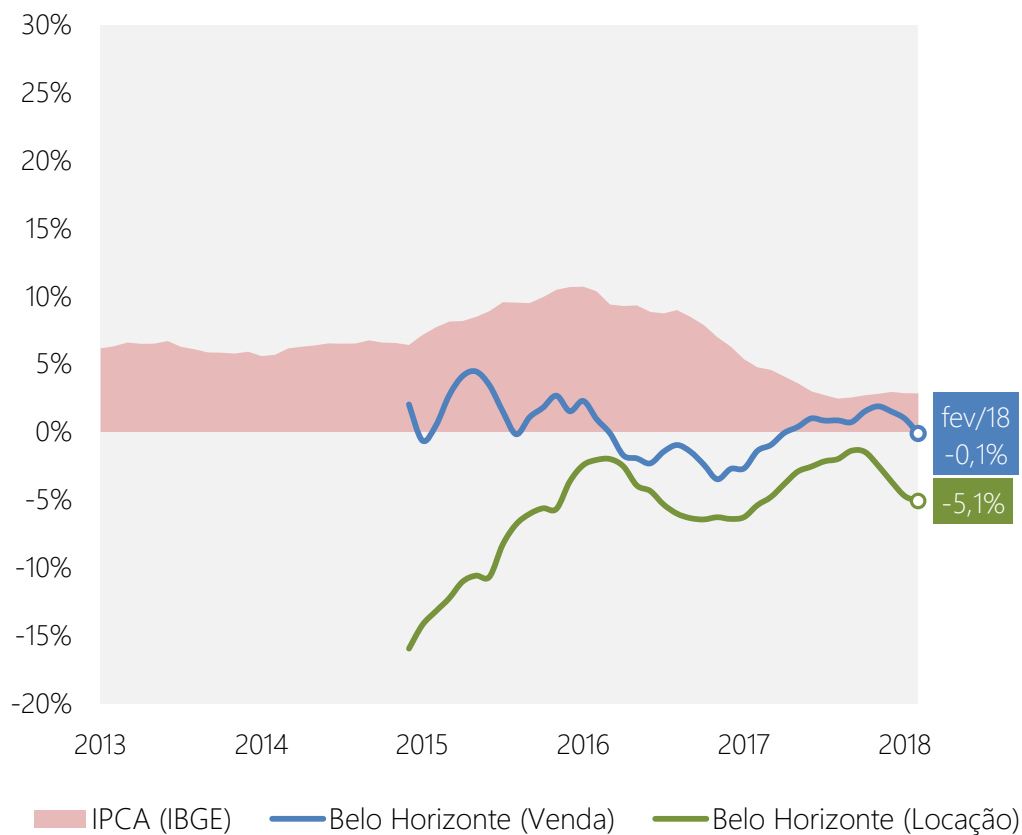


Fonte: FipeZap.

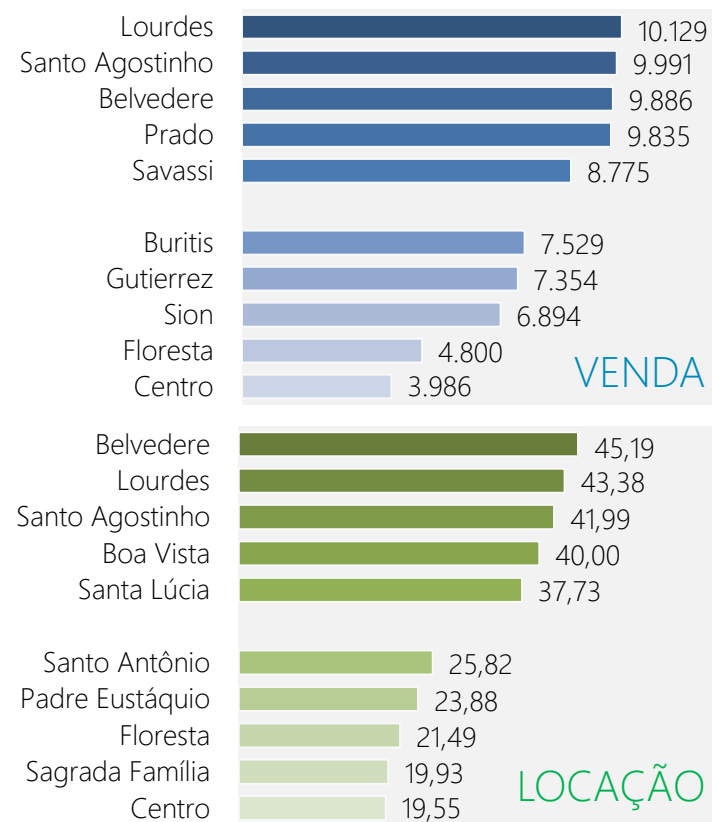
Belo Horizonte



Variação nos últimos 12 meses



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

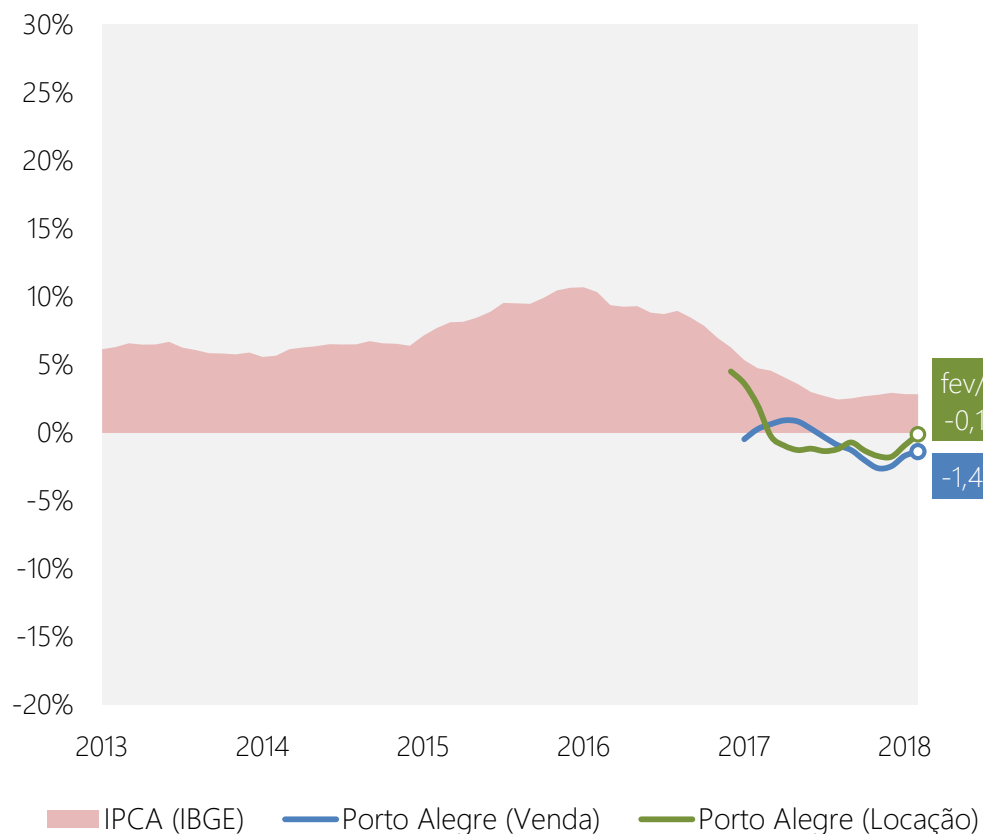


Fonte: FipeZap.

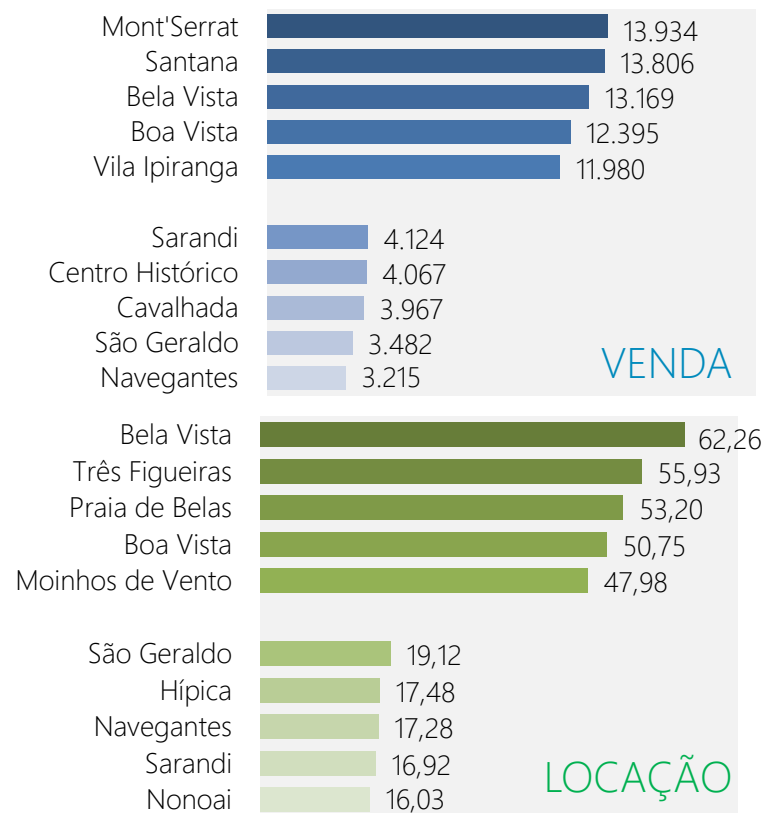
Porto Alegre



Variação nos últimos 12 meses



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