



Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas



Índice

fipezap

comercial

Fevereiro/2017

Preços de imóveis comerciais apresentam nova queda em fevereiro

Índices de venda e locação recuaram, respectivamente, 0,23% e 0,20%, face ao registrado em janeiro

Segundo o Índice FipeZap Comercial – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m² em 4 municípios brasileiros – os preços dos imóveis comerciais registraram novo recuo em fevereiro de 2017. Especificamente, no caso de venda, os preços apresentaram variação nominal de -0,23%, entre janeiro e fevereiro deste ano, enquanto os preços de locação recuaram 0,20%, na mesma base de comparação. Com base na variação acumulada nos últimos 12 meses, os preços de venda e locação apresentam queda nominal de 2,95% e 7,55%, respectivamente. Em termos reais, levando-se em conta a inflação acumulada no período (5,35%, de acordo com o IPCA/IBGE), os preços dos imóveis comerciais registraram recuos de 7,36%, e 11,75%, respectivamente.

A comparação entre o investimento em imóveis comerciais e uma alternativa de menor risco (o Certificado de Depósito Interbancário - CDI*) mostra que, desde 2015, o investidor de imóveis comerciais tem incorrido em perdas. Em fevereiro de 2017, os proprietários de saletas comerciais tiveram um retorno médio de 2,2% com o aluguel (fruto da combinação entre a renda média dos aluguéis e a taxa de valorização de seus ativos), ao passo que o CDI, referência para diversas aplicações financeiras no mercado, rendeu 14,0%.

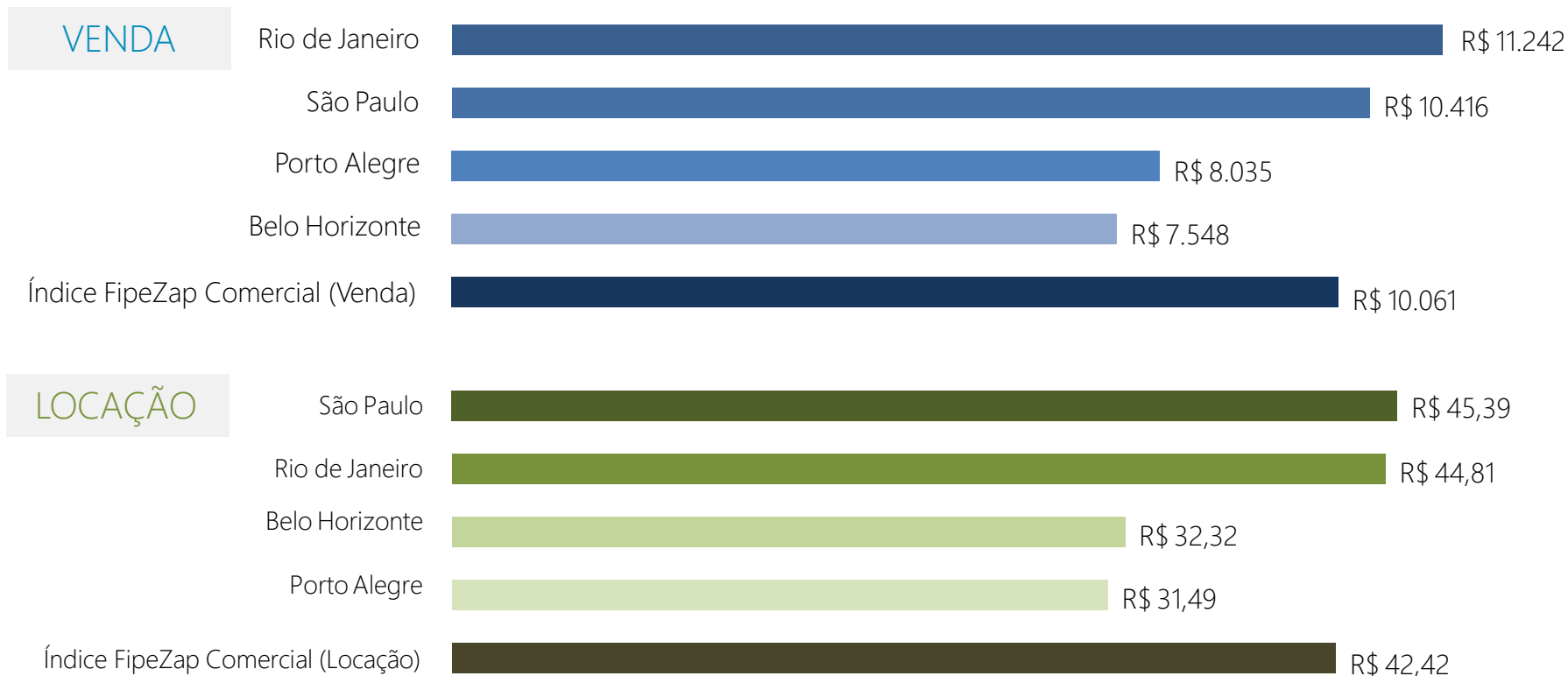
Em fevereiro de 2017, o valor médio do m² anunciado nos municípios monitorados foi de R\$ 10.061, para venda, e R\$ 42,42 para locação de imóveis comerciais. Rio de Janeiro se manteve no topo do *ranking* de venda, com o valor mais caro por m² (R\$ 11.242), enquanto São Paulo lidera com o maior preço médio de locação (R\$ 45,39) e a maior taxa de rentabilidade do aluguel, com retorno anualizado de 5,6%.

* Certificado de Depósito Interbancário ou, simplesmente, CDI é um título de emissão das instituições financeiras, que lastreia as operações entre bancos.

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>.

Preço médio anunciado por cidade

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



Fonte: FipeZap.

Varição do Índice FipeZap Comercial



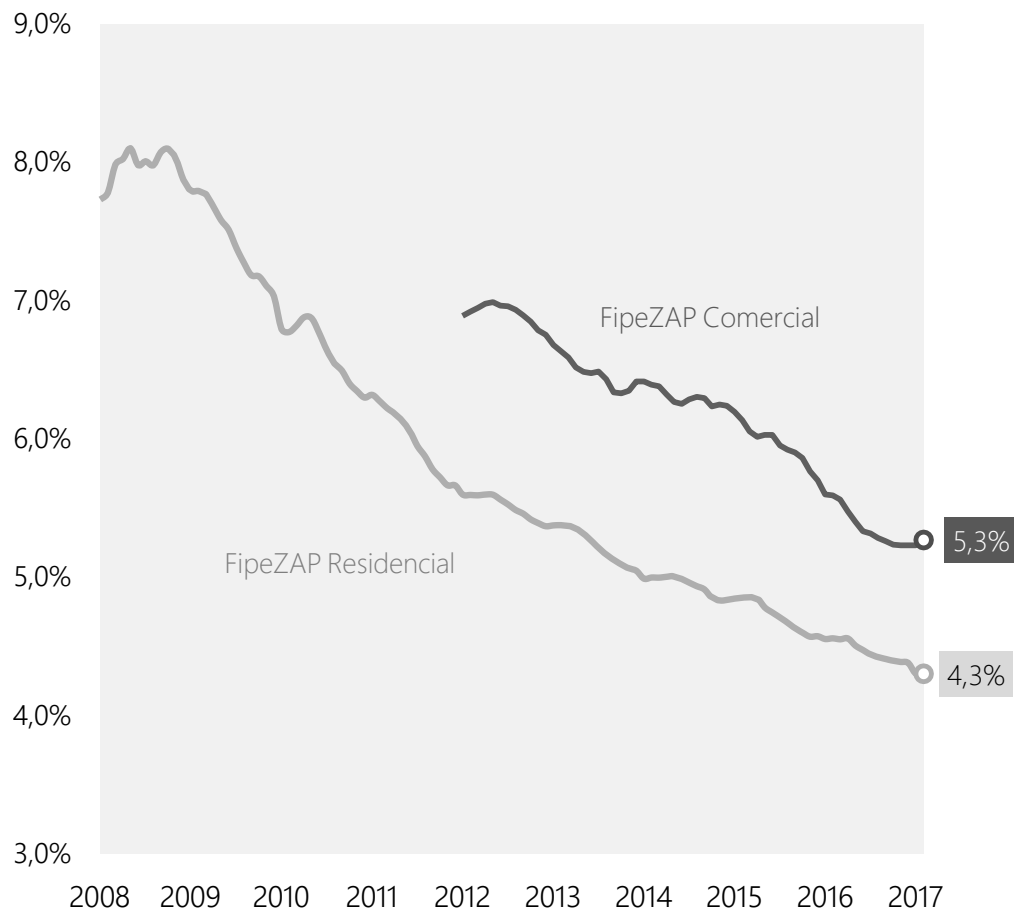
Região	Variação Mensal		Variação em 2017	Variação Anual
	Fevereiro/17	Janeiro/17	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)
Índice FipeZap Comercial (Venda)	-0,23%	-0,29%	-0,53%	-2,95%
São Paulo	-0,54%	-0,46%	-1,00%	-2,43%
Rio de Janeiro	0,02%	-0,28%	-0,26%	-5,96%
Belo Horizonte	0,75%	0,43%	1,19%	-1,39%
Porto Alegre	-0,47%	-0,35%	-0,82%	0,28%
Índice FipeZap Comercial (Locação)	-0,20%	-0,35%	-0,55%	-7,55%
São Paulo	-0,26%	-0,33%	-0,59%	-6,62%
Rio de Janeiro	0,02%	-0,73%	-0,71%	-13,70%
Belo Horizonte	0,10%	0,53%	0,62%	-5,39%
Porto Alegre	-0,83%	-0,65%	-1,47%	2,03%

Fontes: FipeZap.

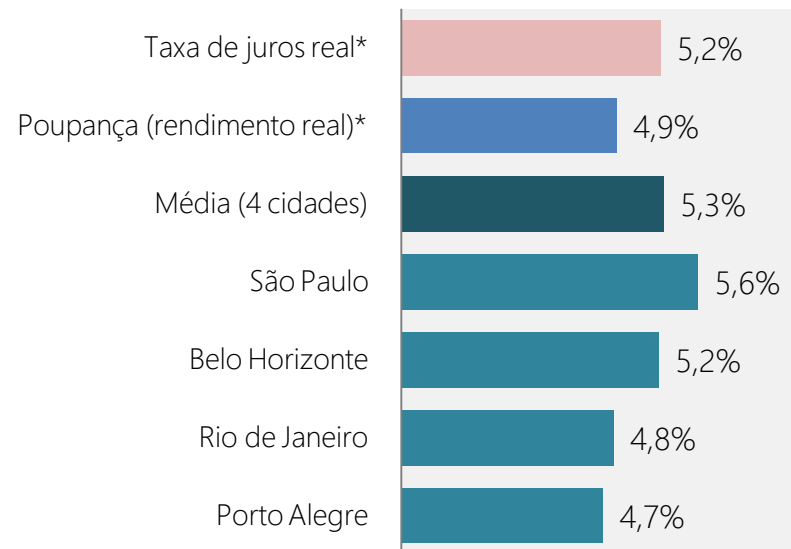
Rentabilidade do Aluguel



Evolução da rentabilidade média do aluguel



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

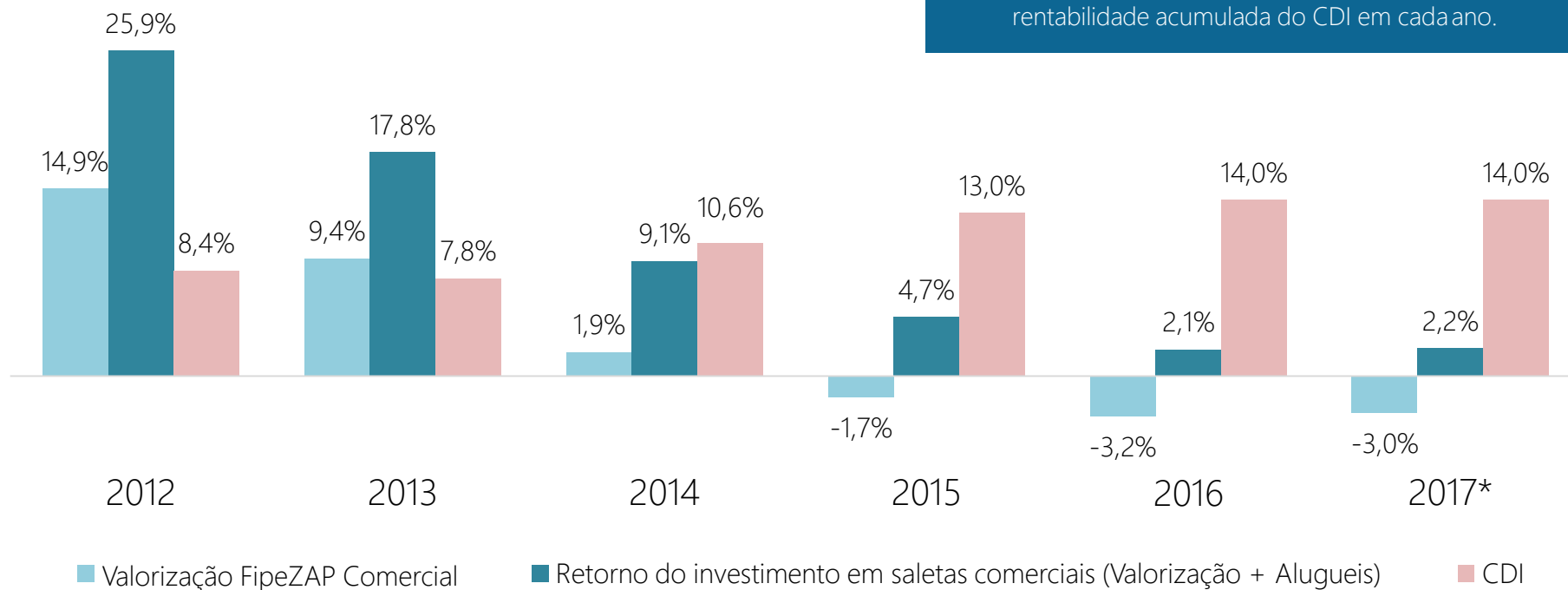
Fontes: FipeZap, Banco Central e BM&F Bovespa.

Rentabilidade do investimento



Comparativo do rendimento anual de diferentes modalidades de investimento

As barras do gráfico representam, respectivamente: (i) a variação nominal do Índice FipeZAP Comercial, (ii) a variação nominal do Índice FipeZAP Comercial acrescida do retorno hipotético com alugueis (sob a hipótese de que o imóvel foi alugado logo no começo do ano) e (iii) a rentabilidade acumulada do CDI em cada ano.



* Nos doze meses encerrados em Fevereiro/2017.

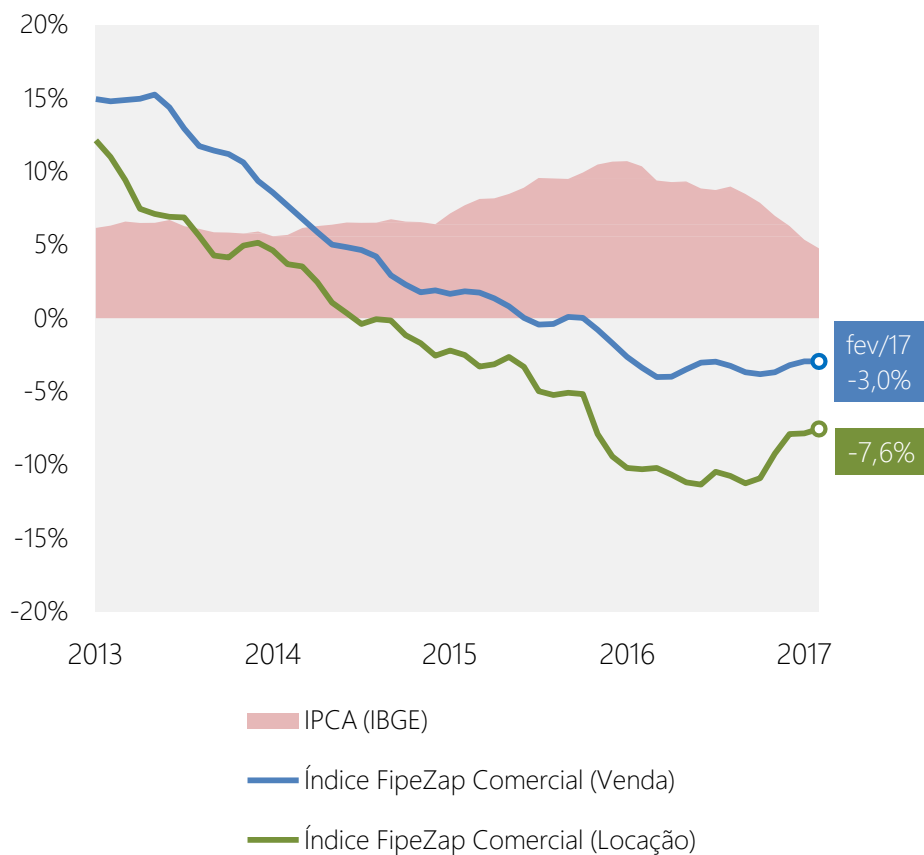
O retorno com alugueis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em janeiro de cada ano.

Fontes: FipeZap e Banco Central.

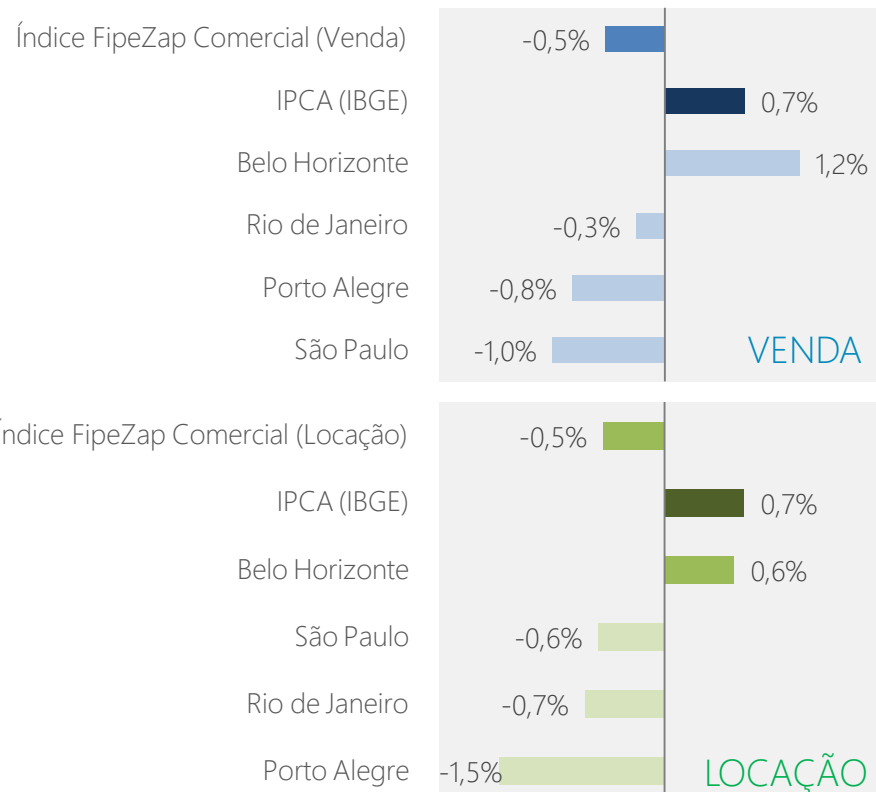
Variação do Índice FipeZap Comercial



Variação nos últimos 12 meses



Variação acumulada no ano

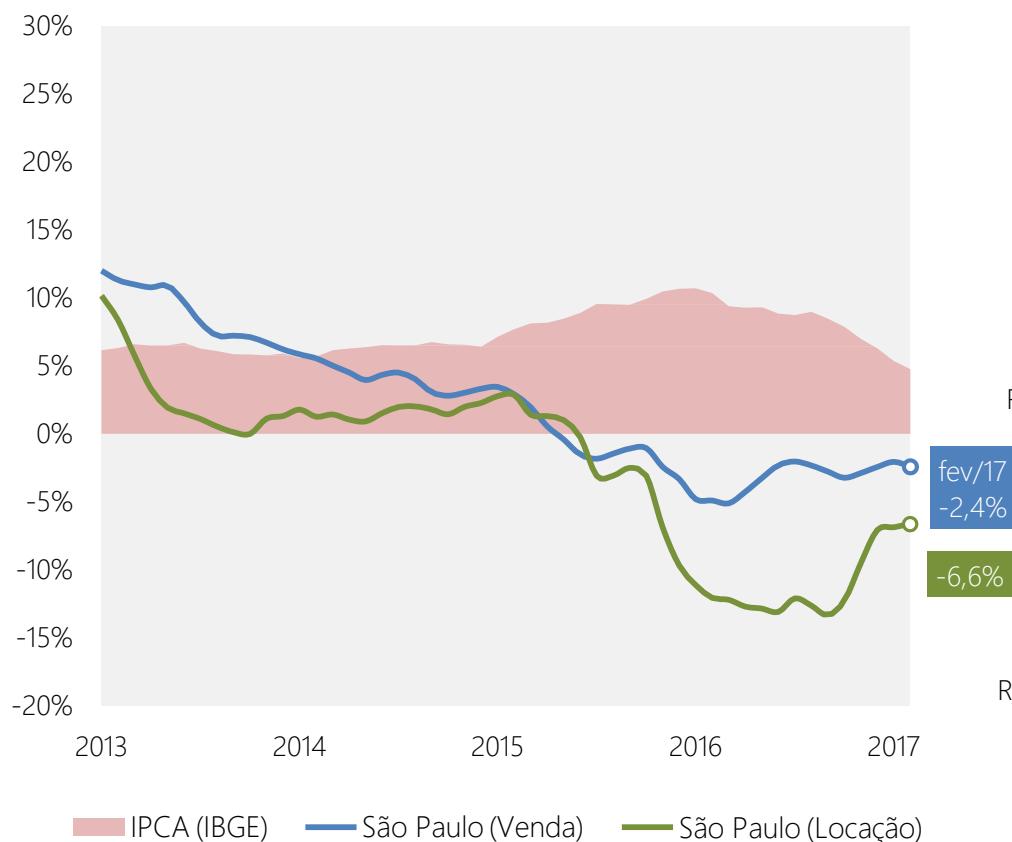


Fonte: FipeZap.

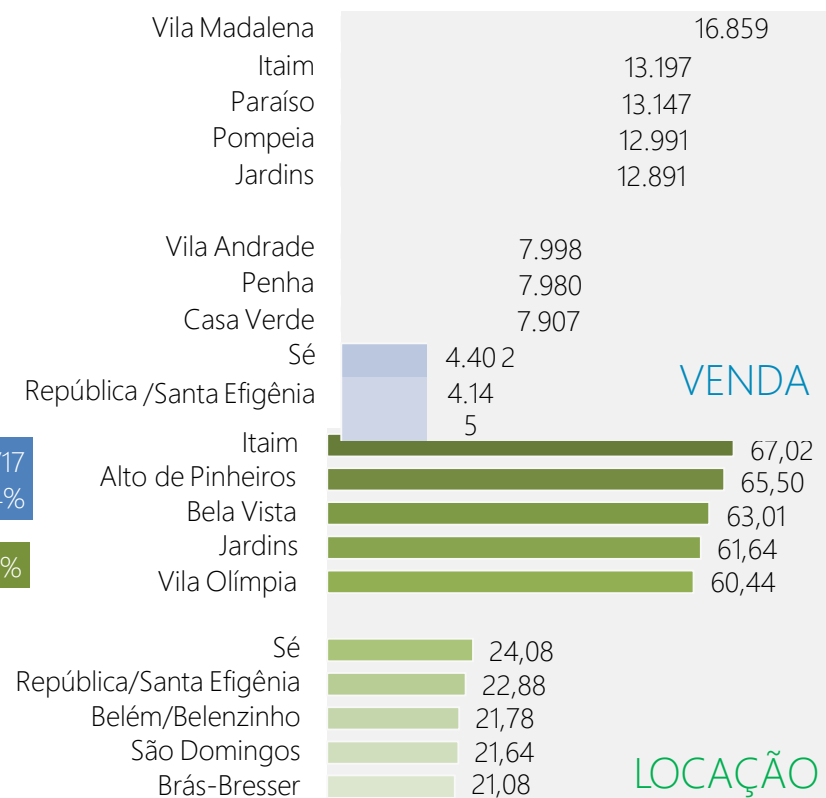
São Paulo



Variação nos últimos 12 meses



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

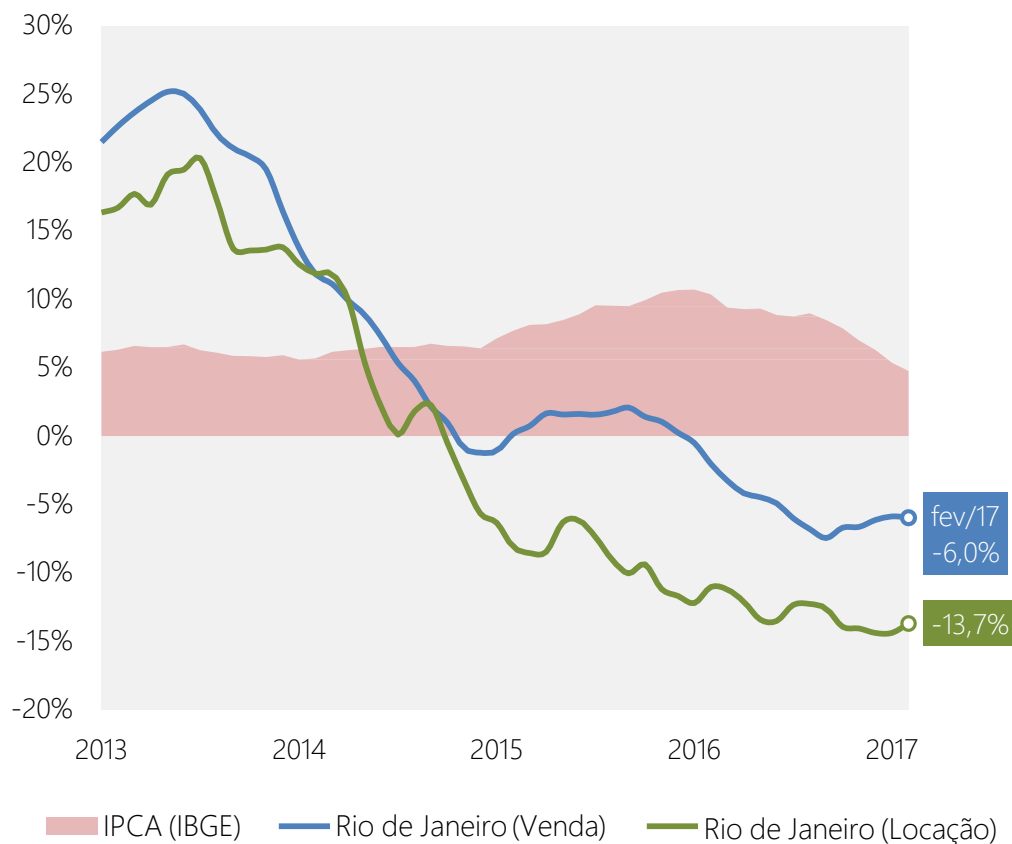


Fonte: FipeZap.

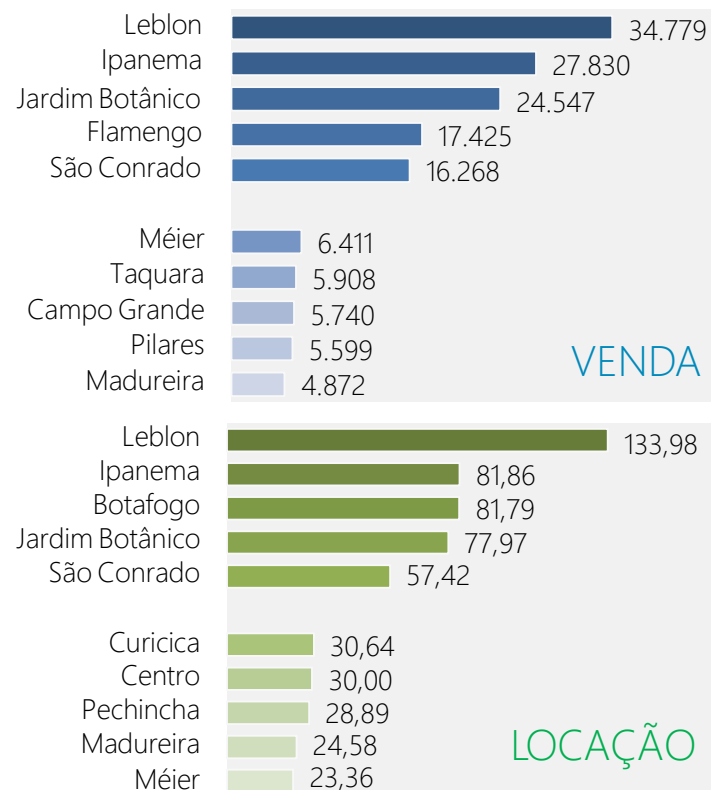
Rio de Janeiro



Variação nos últimos 12 meses



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

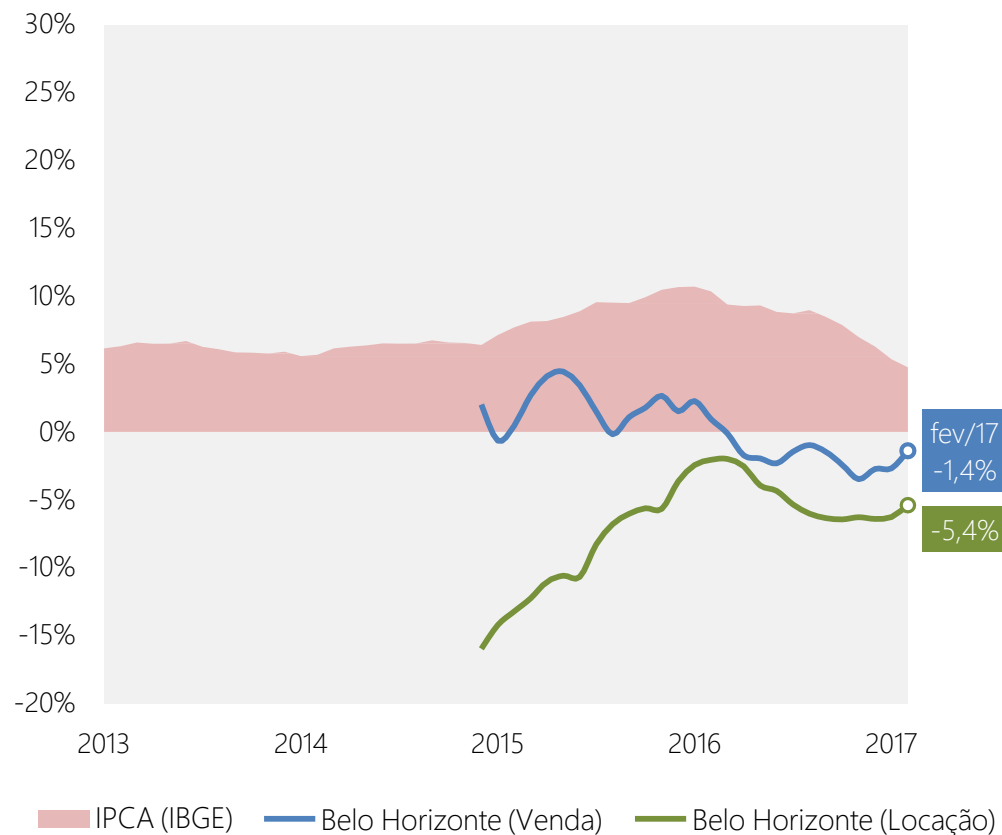


Fonte: FipeZap.

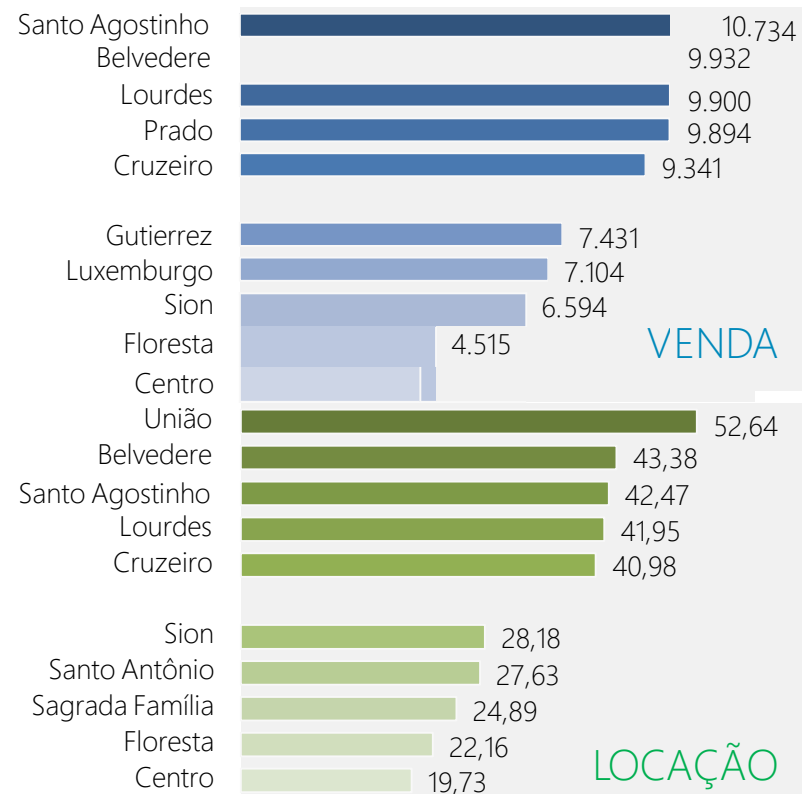
Belo Horizonte



Variação nos últimos 12 meses



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



Fonte: FipeZap.

Índice

fipezap

comercial

Metodologia e séries históricas: www.fipe.org.br

Mais informações: www.fipezap.com.br

Contato: fipezap@fipe.org.br