



Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas



Índice

---

fipezap

---

comercial - venda e aluguel

Março/2018

## Preços de venda e locação de imóveis comerciais têm queda em março

*No primeiro trimestre, preço médio de venda acumula alta equivalente à inflação do período (+0,70%). Preço de aluguel recua 0,76%*

O Índice FipeZap Comercial – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m<sup>2</sup> em 4 municípios brasileiros – registrou queda no preço médio de venda (-0,06%) e também no preço médio de locação (-0,44%) em março de 2018.

Considerando o primeiro trimestre do ano, a variação no preço médio de venda (0,70%) se equipara à inflação acumulada no período pelo IPCA-IBGE (0,70%), impulsionado pelo avanço nos preços no Rio de Janeiro (+1,37%) e São Paulo (+0,82%). Por outro lado, o preço médio de locação de imóveis comerciais acumula queda de 0,76%, sendo influenciado, sobretudo, pela variação negativa no preço do aluguel comercial no Rio de Janeiro (-3,61%). **No horizonte dos últimos 12 meses, o Índice FipeZap Comercial aponta queda nominal de 2,29% e 3,78%**, respectivamente, nos preços de venda e locação de conjuntos e salas comerciais (a inflação acumulada no período é de 2,68%).

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 8,4%, 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 março de 2018, o valor médio do m<sup>2</sup> anunciado nos municípios monitorados foi de R\$ 9.702 no caso de imóveis comerciais à venda, e R\$ 40,08, no caso de imóveis para locação. Rio de Janeiro se manteve no topo do *ranking* de venda, com o preço mais caro por m<sup>2</sup> (R\$ 10.674/m<sup>2</sup>), enquanto São Paulo permanece com o maior preço médio de locação (R\$ 43,47/m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> 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



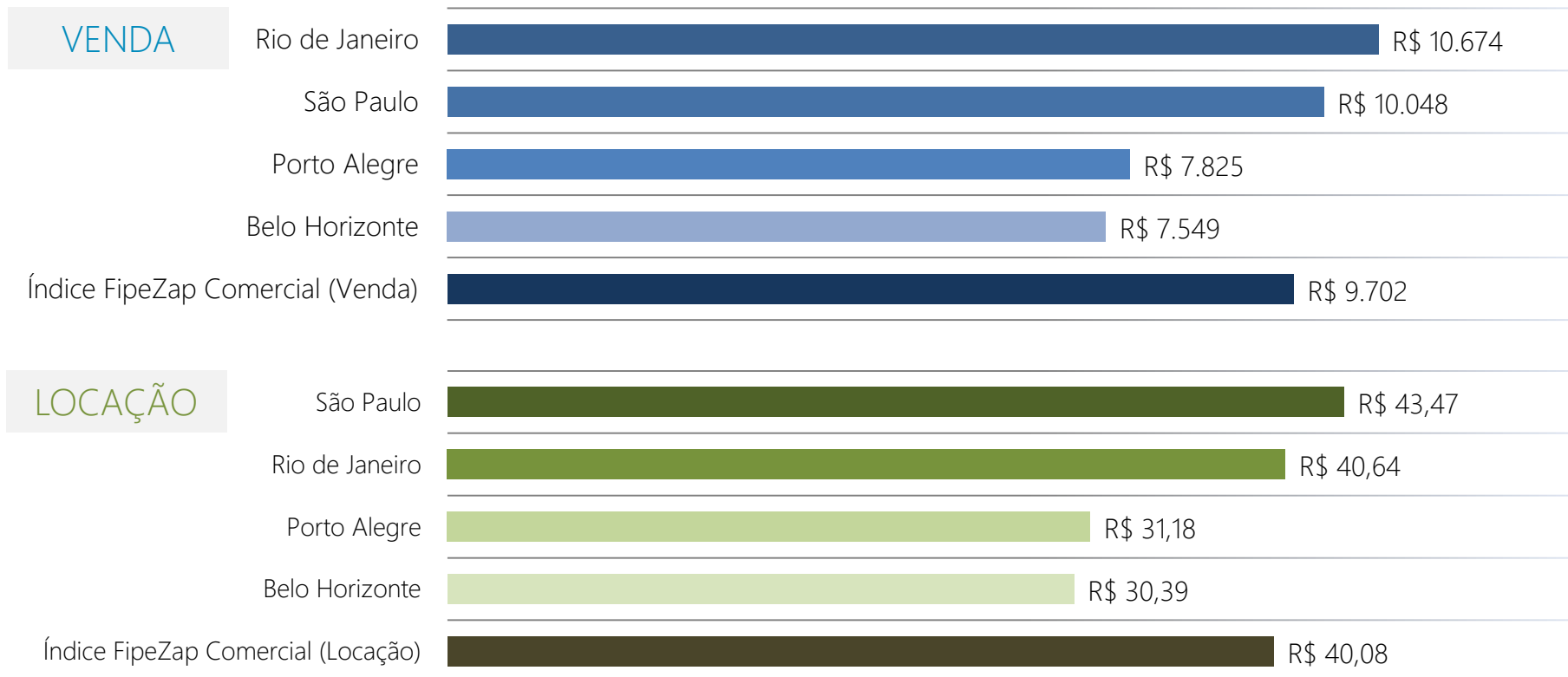
	Região	Variação Mensal		Variação em 2018 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
		Março/18	Fevereiro/18		
	<b>IPCA (IBGE)*</b>	<b>+0,09%</b>	<b>+0,32%</b>	<b>+0,70%</b>	<b>+2,68%</b>
Venda	Índice FipeZap Comercial (Venda)	-0,06%	+0,21%	+0,70%	-2,29%
	São Paulo	-0,16%	+0,29%	+0,82%	-1,37%
	Rio de Janeiro	+0,33%	+0,43%	+1,37%	-5,47%
	Belo Horizonte	-0,15%	-0,35%	-0,59%	-0,37%
	Porto Alegre	-0,41%	-0,17%	-0,15%	-1,41%
Locação	Índice FipeZap Comercial (Locação)	-0,44%	-0,22%	-0,76%	-3,78%
	São Paulo	-0,01%	+0,46%	+0,58%	-1,55%
	Rio de Janeiro	-1,45%	-1,76%	-3,61%	-9,02%
	Belo Horizonte	-0,42%	-0,27%	-1,28%	-5,47%
	Porto Alegre	-0,28%	-0,03%	-0,10%	+0,32%

Fontes: FipeZap e IBGE.

Março/2018

# Preço médio anunciado por cidade

VENDA e LOCAÇÃO (R\$/m<sup>2</sup>) – COMERCIAL em Março/2018

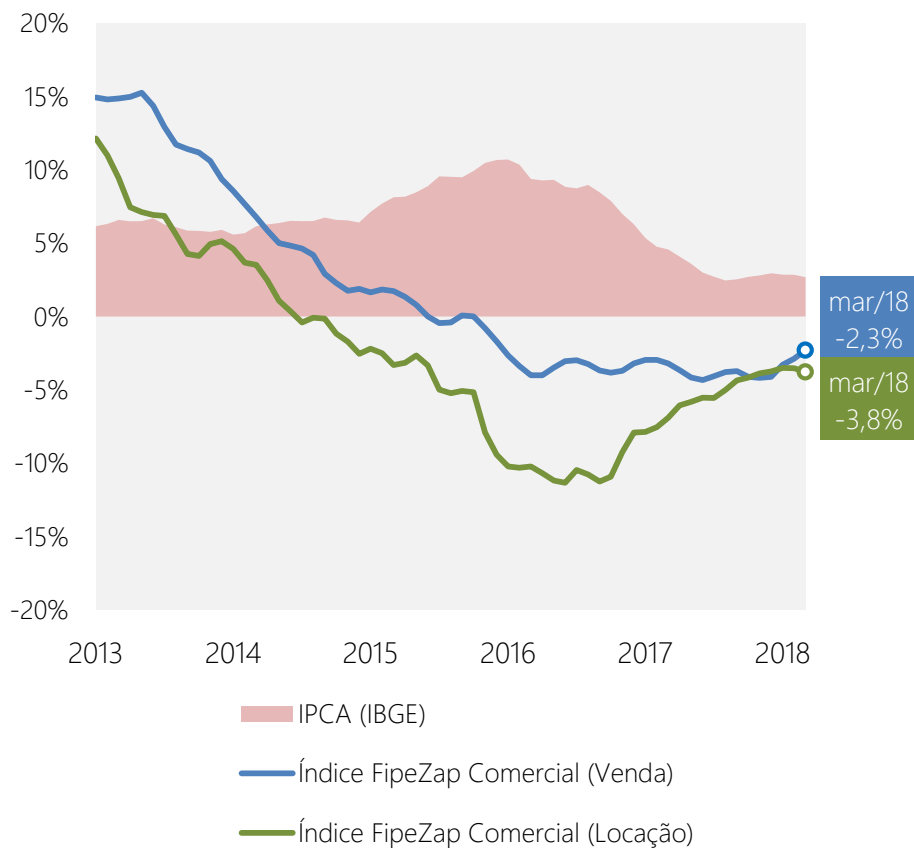


Fonte: FipeZap.

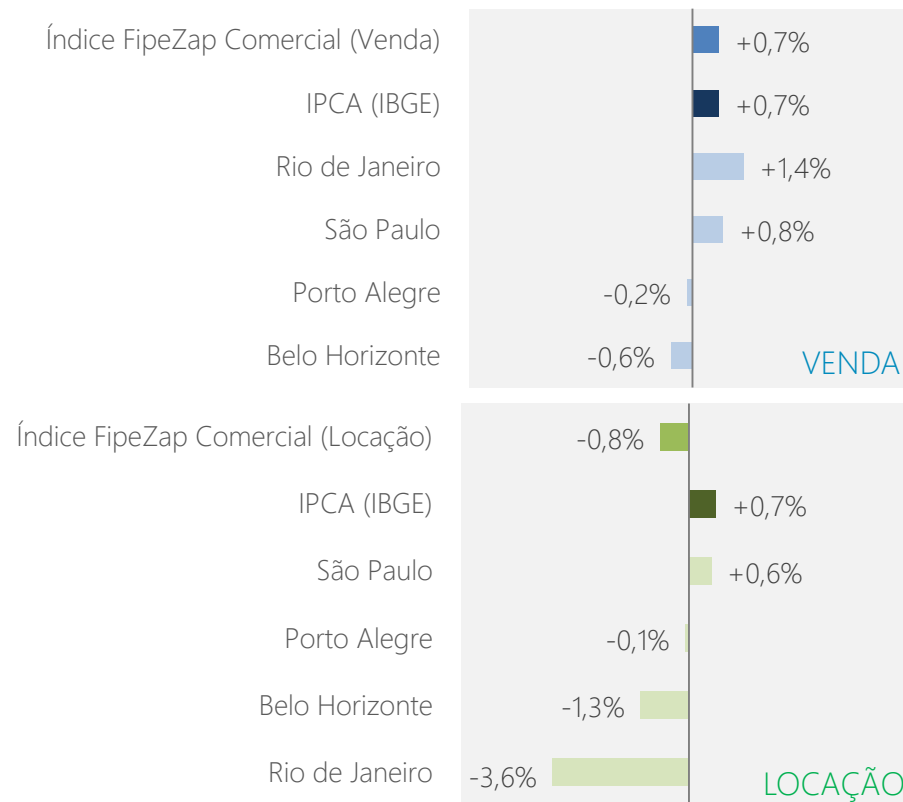
# Índice FipeZap Comercial



## Variação nos últimos 12 meses



## Variação acumulada no ano

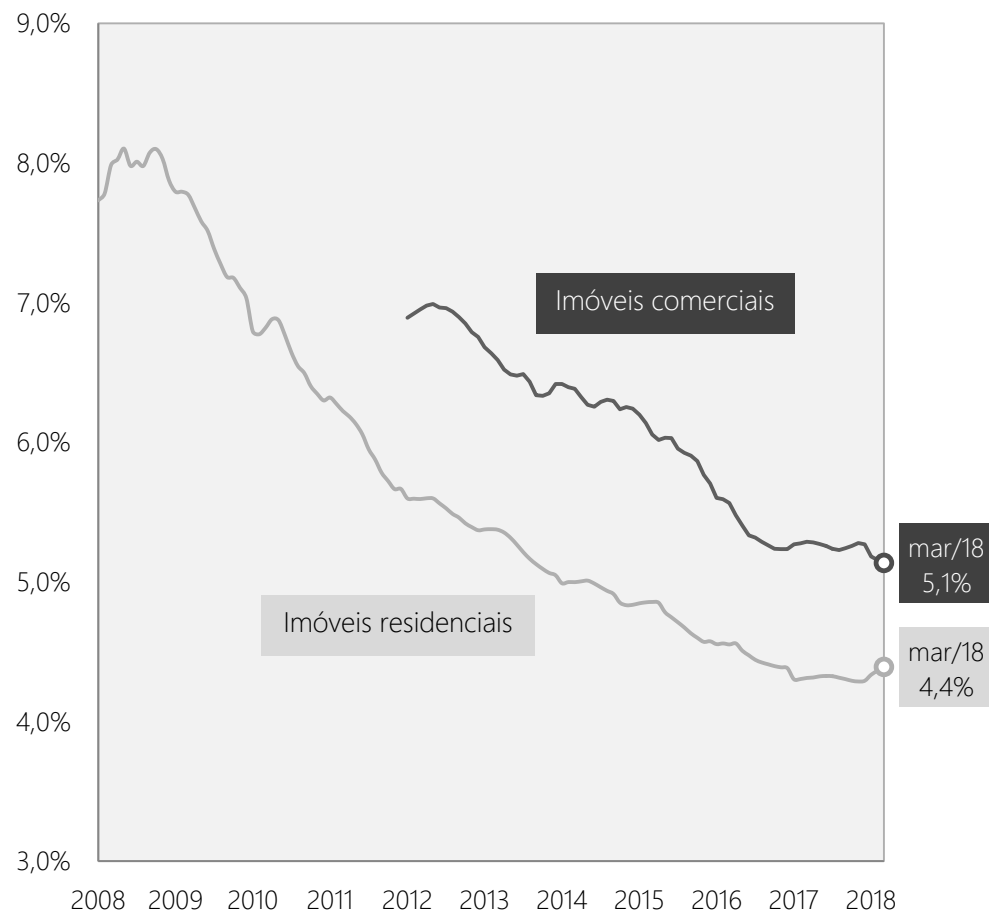


Fonte: FipeZap.

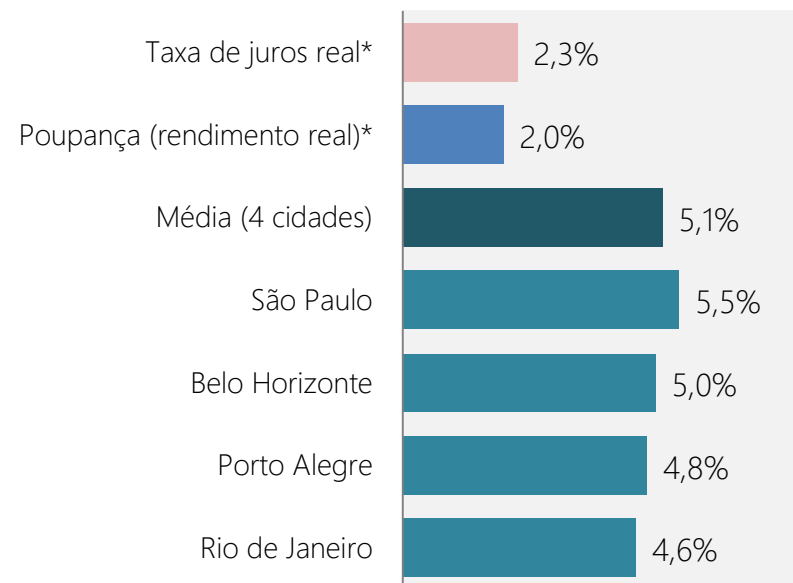
# Rentabilidade do Aluguel



Evolução da rentabilidade média do aluguel



Rentabilidade em Março/2018  
(taxas anualizadas)



A rentabilidade anual do aluguel é calculada pela divisão do valor mensal de locação (R\$/m<sup>2</sup>) 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.

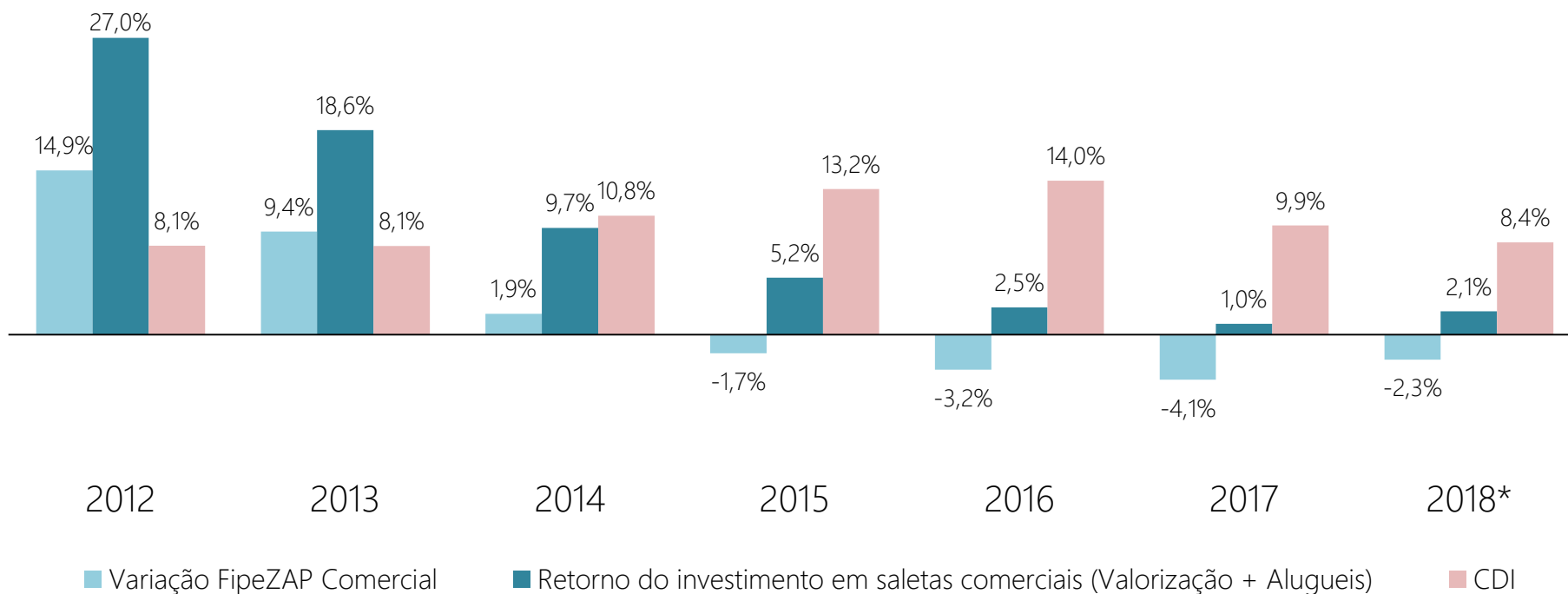
Fontes: FipeZap, Banco Central e BM&F Bovespa.

# 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 Março/2018.

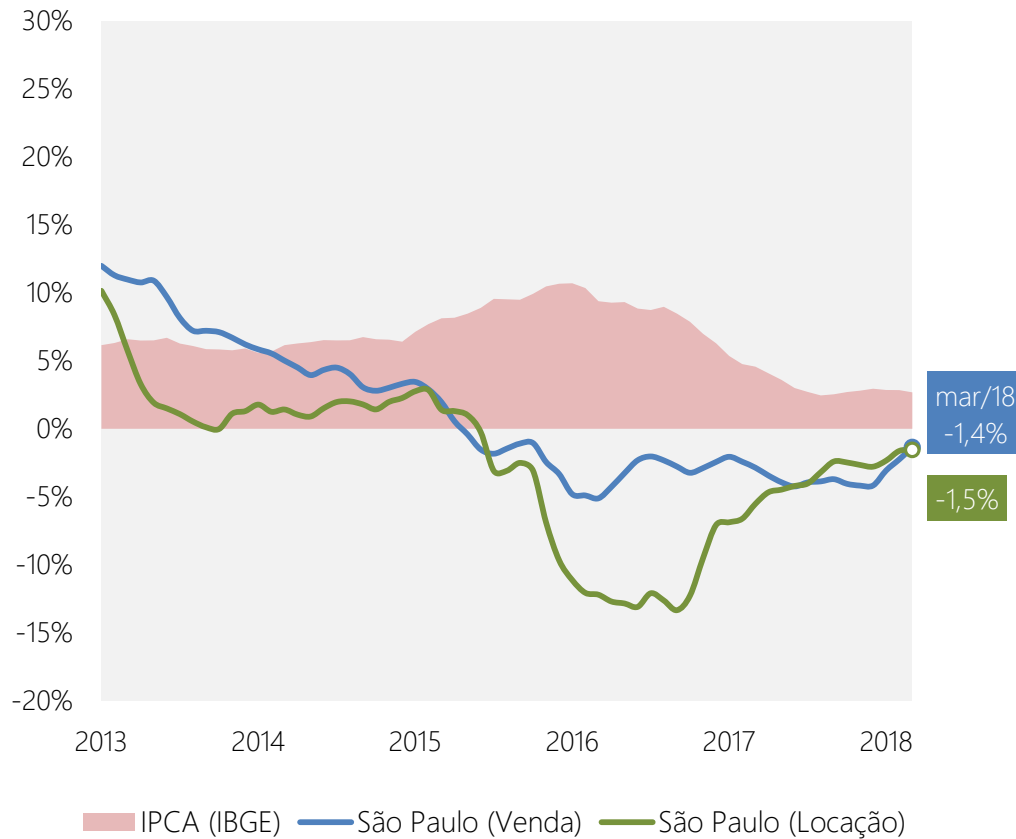
O retorno com aluguéis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em Março de cada ano.

Fontes: FipeZap e Banco Central.

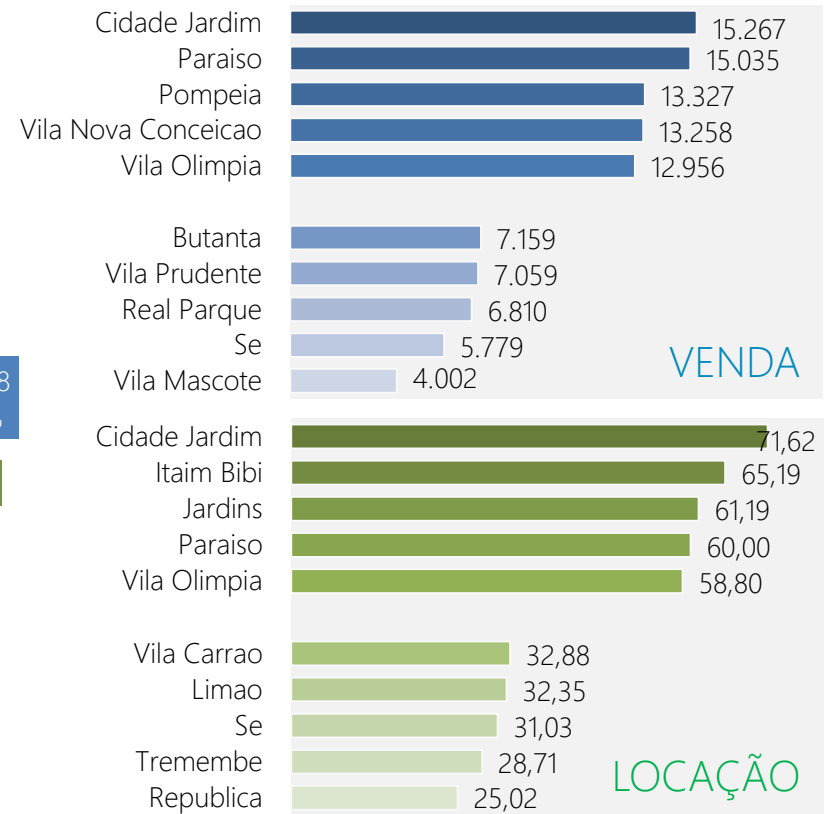
# São Paulo



## Variação nos últimos 12 meses



## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em Março/2018



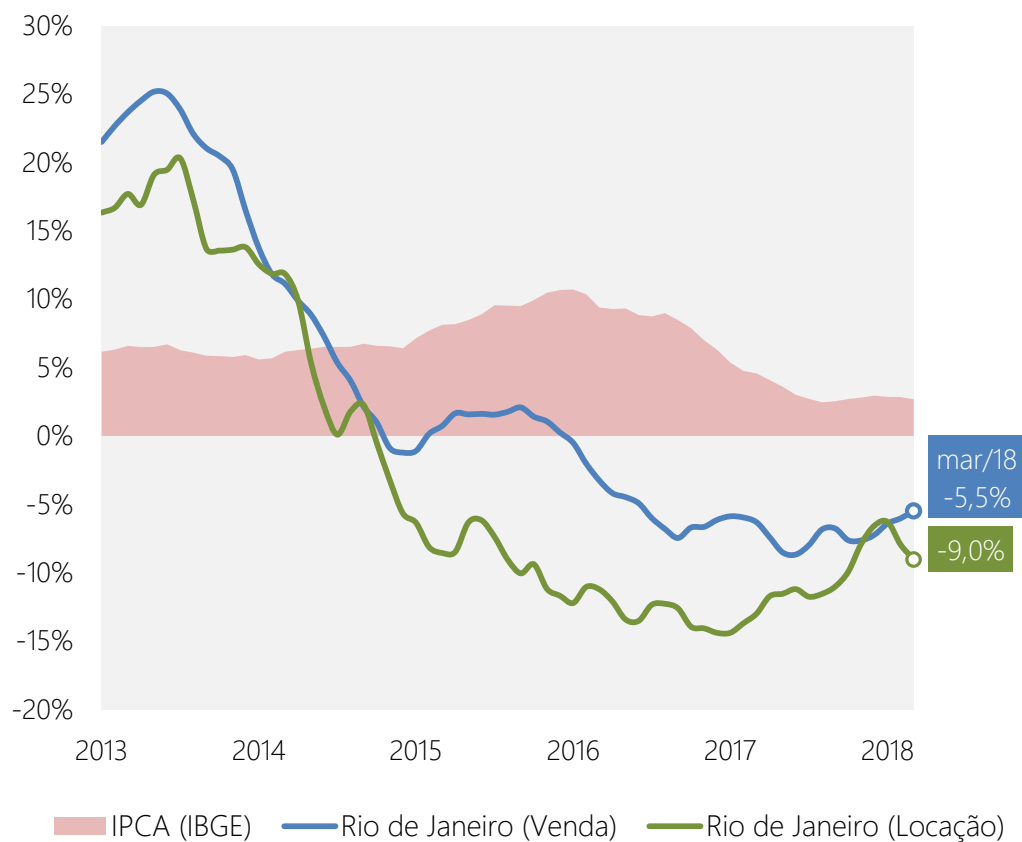
Fonte: FipeZap.



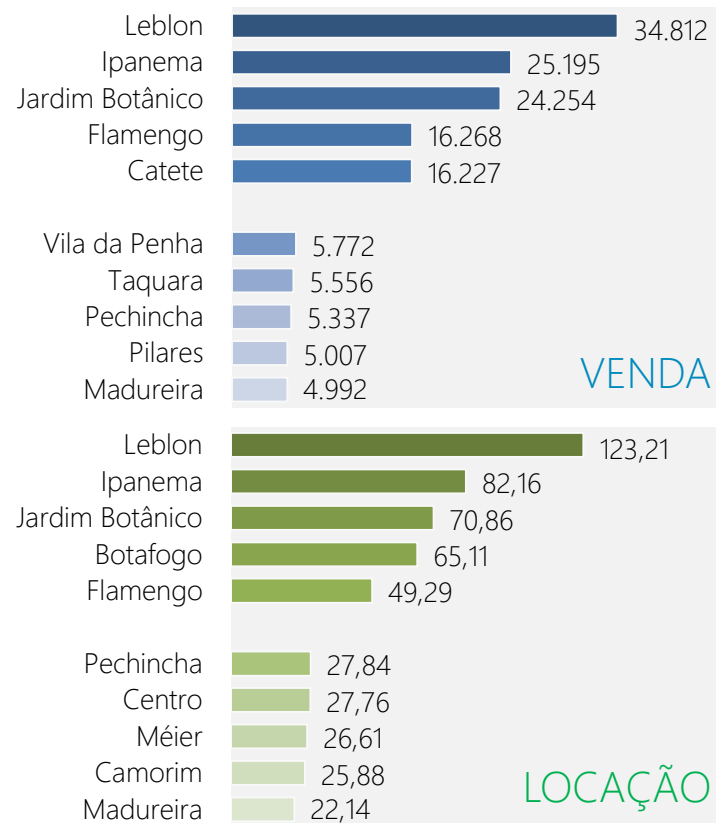
# Rio de Janeiro



## Variação nos últimos 12 meses



## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em Março/2018

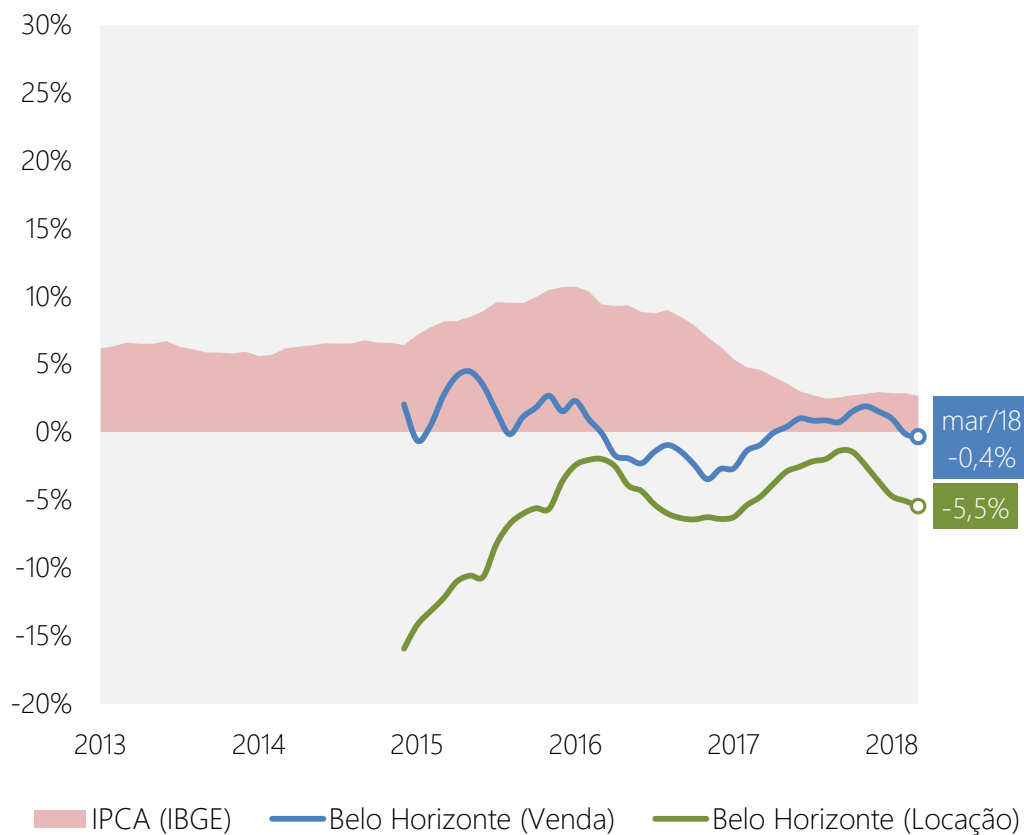


Fonte: FipeZap.

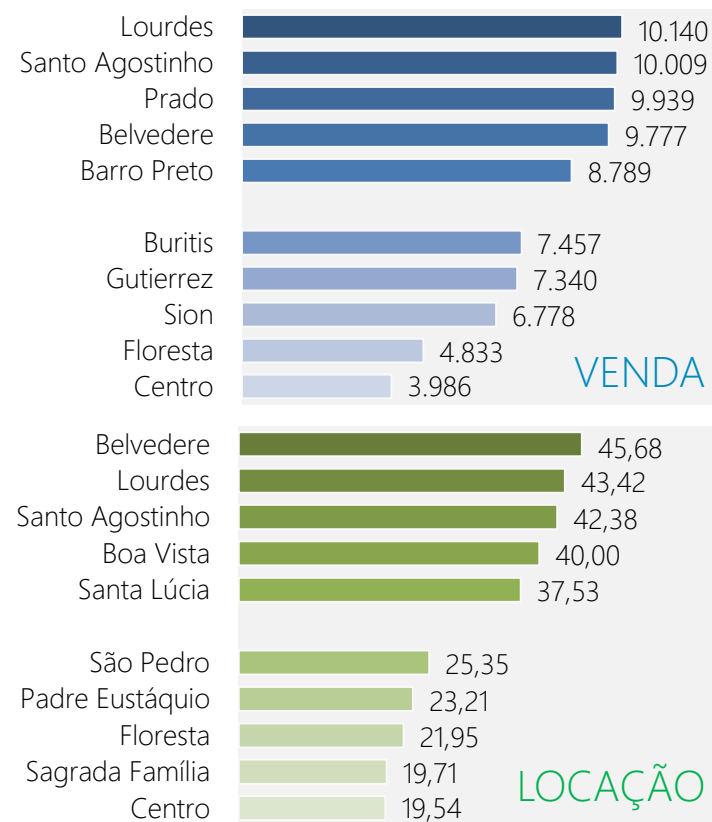
# Belo Horizonte



## Variação nos últimos 12 meses



## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em Março/2018

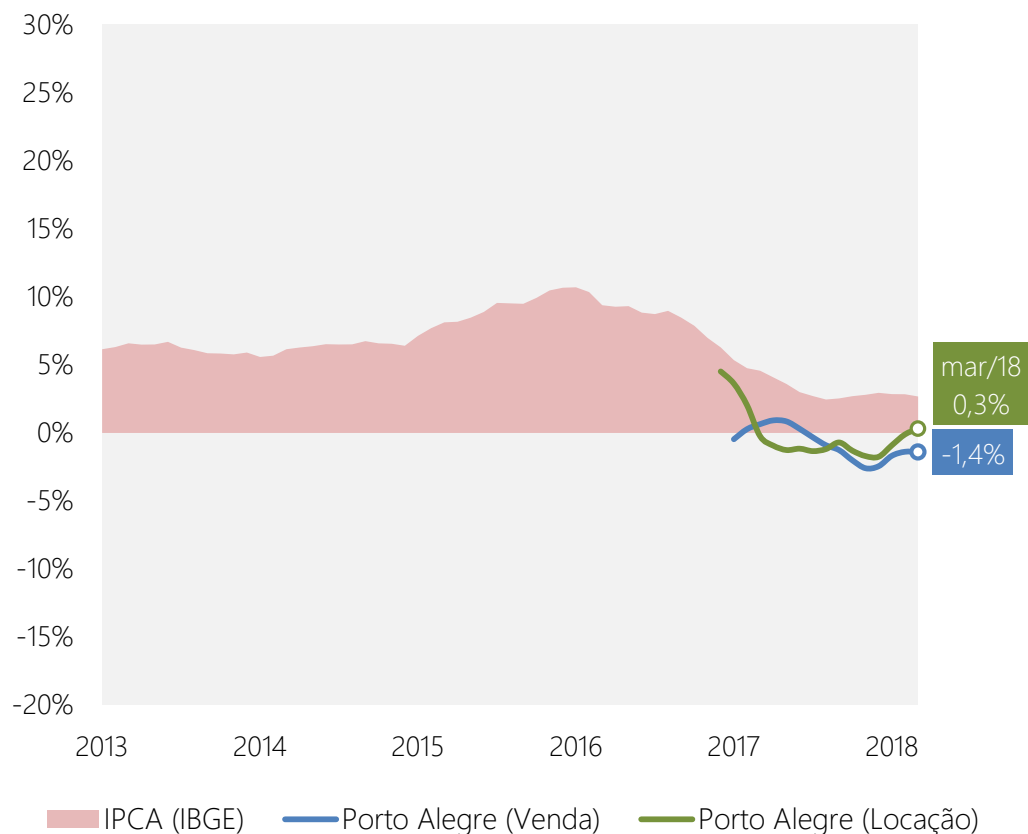


Fonte: FipeZap.

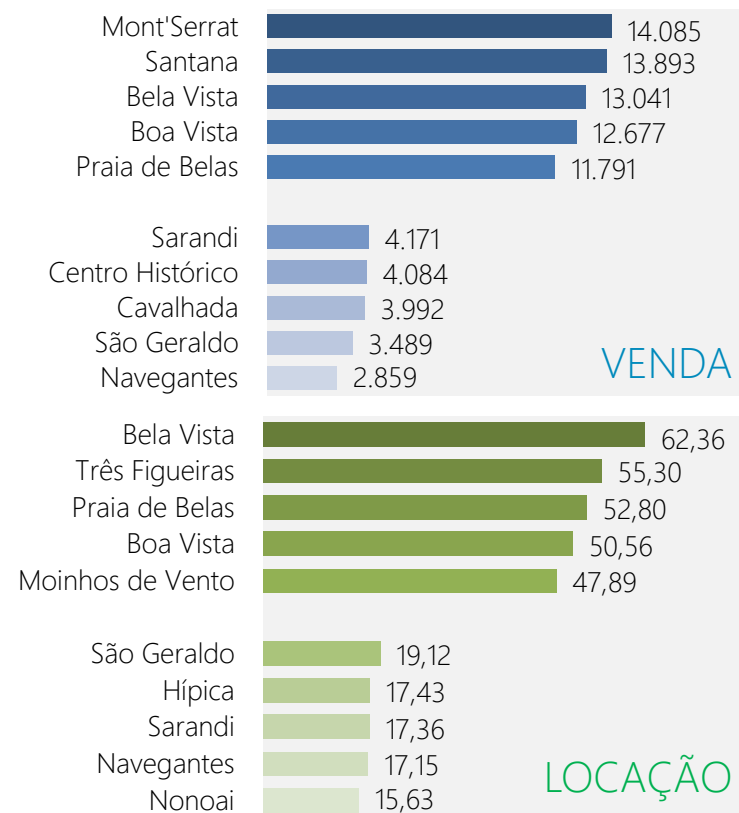
# Porto Alegre



## Variação nos últimos 12 meses



## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em Março/2018



Fonte: FipeZap.

## Índice

---

**fipezap**

---

comercial - venda e aluguel

Metodologia e séries históricas: [www.fipe.org.br](http://www.fipe.org.br)

Mais informações: [www.fipezap.com.br](http://www.fipezap.com.br)

Contato: [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br)