

Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas



Índice

---

fipezap

---

comercial - venda e aluguel

Junho/2017

## Índice FipeZap comercial encerra primeiro semestre em queda

*Entre janeiro e junho, preço dos imóveis comerciais colocados à venda recuou 2,17%, enquanto o preço de locação caiu 1,93%*

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 novo recuo nos preços dos imóveis comerciais em junho. No caso dos imóveis destinados à venda, foi registrada queda nominal de 0,10% no último mês, ao passo que os preços de locação declinaram 0,47%, no mesmo período. Com o resultado, o **Índice FipeZap Comercial encerrou o primeiro semestre de 2017 com queda de 2,17% no preço médio dos imóveis colocados à venda, e recuo de 1,93%, no preço dos imóveis para locação.** Comparativamente, a inflação (IPCA/IBGE) no período foi de +1,18%.

Considerando-se os últimos 12 meses, os preços nominais de venda e locação de imóveis comerciais recuaram 4,34% e 5,53%, respectivamente. Em termos reais, tendo em conta a inflação acumulada de 3,00% no período (IPCA/IBGE), destaca-se a queda de 7,13% no preço médio de conjuntos e salas comerciais à venda e o recuo de 8,28% no valor real das unidades destinadas para locação.

O investimento em imóveis comerciais tem oferecido um retorno médio inferior ao CDI\* desde 2014 – diferencial que se acentuou a partir de 2015. Ao longo do primeiro semestre, enquanto o CDI ofereceu uma rentabilidade (anualizada) de 13,5%, 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 junho de 2017, o valor médio do m<sup>2</sup> anunciado nos municípios monitorados foi de R\$ 9.882, no caso de imóveis comerciais à venda, e R\$ 41,82, na locação. Rio de Janeiro se manteve no topo do *ranking* de venda, com o valor mais caro por m<sup>2</sup> (R\$ 10.831), enquanto São Paulo lidera com o maior preço médio de locação (R\$ 44,80) 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 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

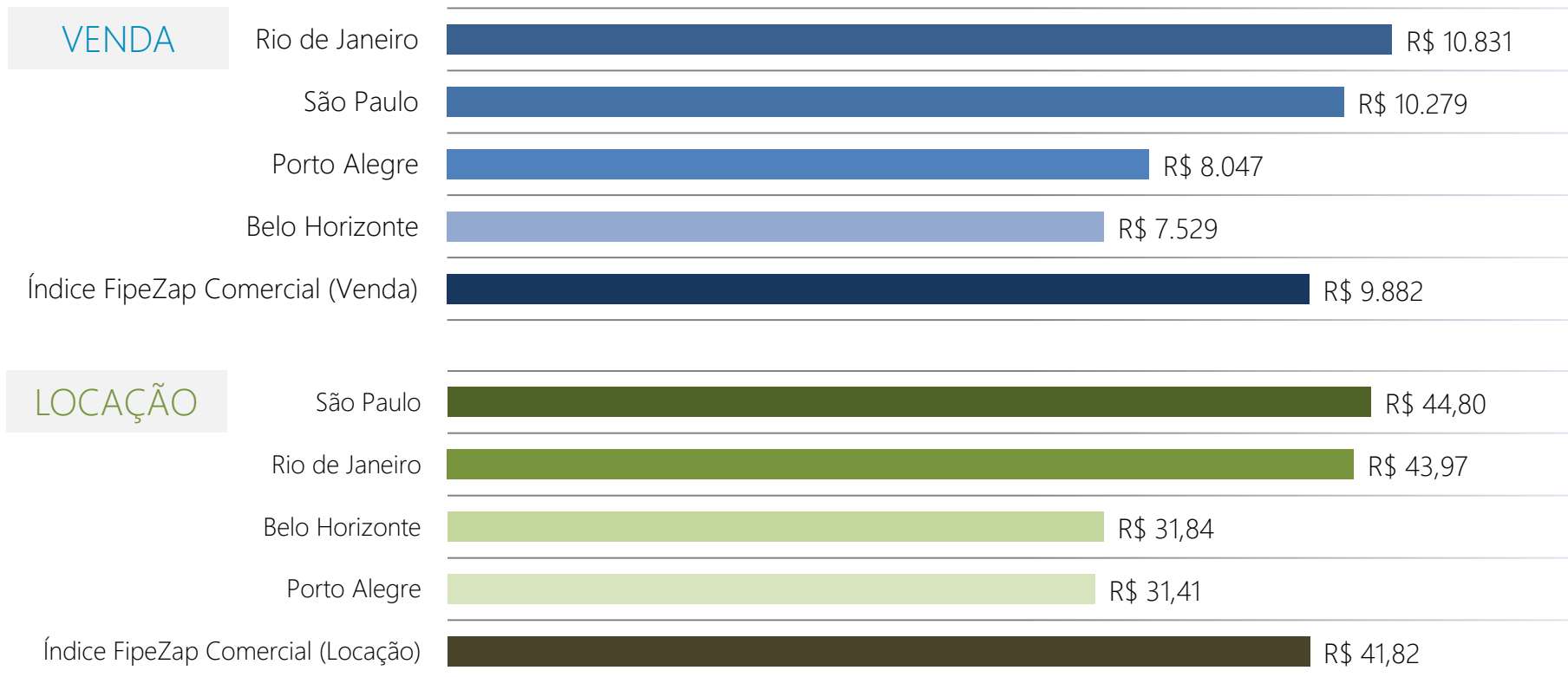


|         | Região                             | Variação Mensal |               | Variação em 2017<br>(acumulada no ano) | Variação Anual<br>(últimos 12 meses) |
|---------|------------------------------------|-----------------|---------------|--|--------------------------------------|
|         |                                    | Junho/17        | Maior/17      |  |                                      |
|         | <b>ÍPCA (IBGE)*</b>                | <b>-0,23%</b>   | <b>+0,31%</b> | <b>+1,18%</b>                          | <b>+3,00%</b>                        |
| Venda   | Índice FipeZap Comercial (Venda)   | -0,10%          | -0,43%        | -2,17%                                 | -4,34%                               |
|         | São Paulo                          | +0,21%          | -0,05%        | -2,30%                                 | -4,24%                               |
|         | Rio de Janeiro                     | -0,97%          | -1,57%        | -3,90%                                 | -8,67%                               |
|         | Belo Horizonte                     | +0,05%          | -0,24%        | +0,93%                                 | +0,99%                               |
|         | Porto Alegre                       | +0,22%          | +0,24%        | -0,68%                                 | +0,30%                               |
| Locação | Índice FipeZap Comercial (Locação) | -0,47%          | -0,49%        | -1,93%                                 | -5,53%                               |
|         | São Paulo                          | -0,50%          | -0,56%        | -1,89%                                 | -4,21%                               |
|         | Rio de Janeiro                     | -0,41%          | -0,74%        | -2,59%                                 | -11,20%                              |
|         | Belo Horizonte                     | -0,93%          | -0,18%        | -0,90%                                 | -2,56%                               |
|         | Porto Alegre                       | +0,19%          | +0,23%        | -1,73%                                 | -1,16%                               |

Fontes: FipeZap.

# Preço médio anunciado por cidade

VENDA e LOCAÇÃO (R\$/m<sup>2</sup>) – COMERCIAL em Junho/2017

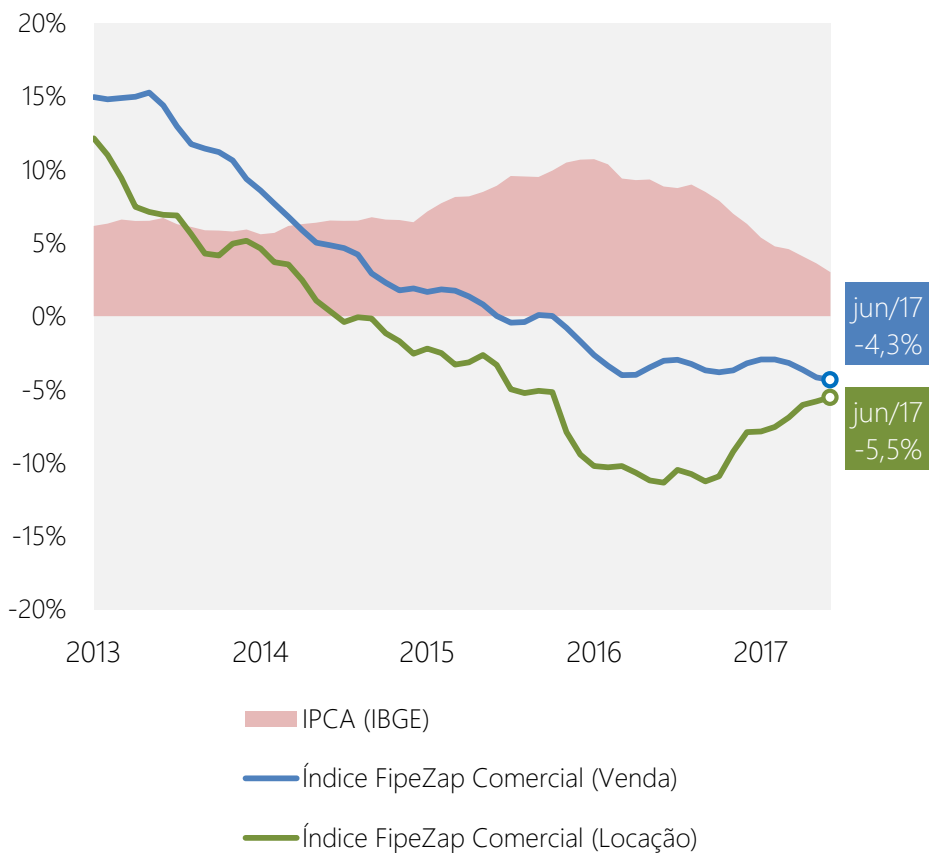


Fonte: FipeZap.

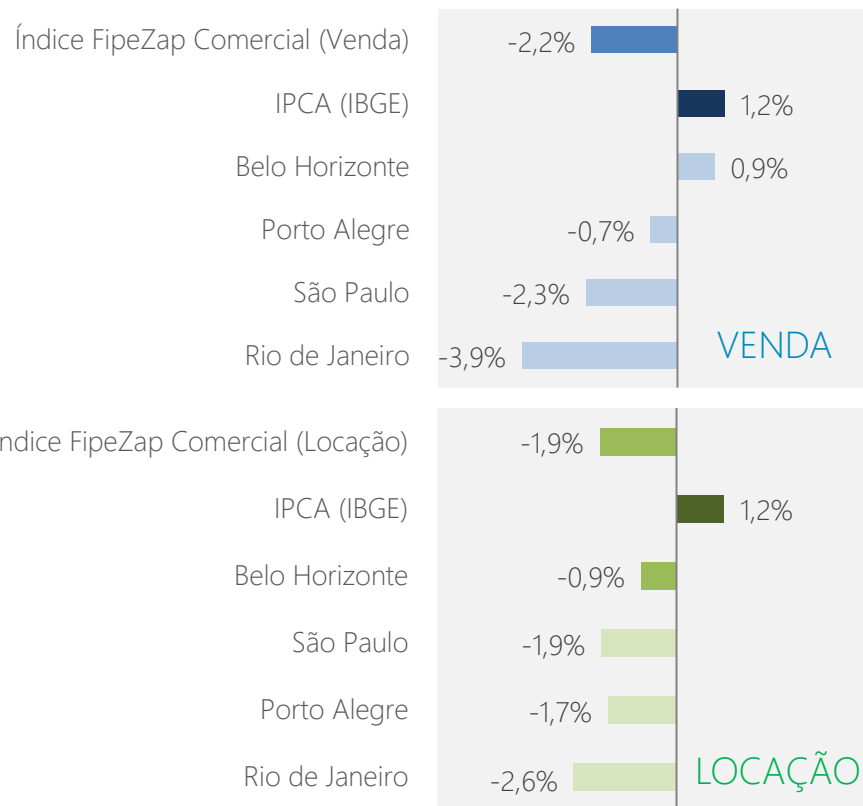
# Índice FipeZap Comercial



## Variação nos últimos 12 meses



## Variação acumulada no ano

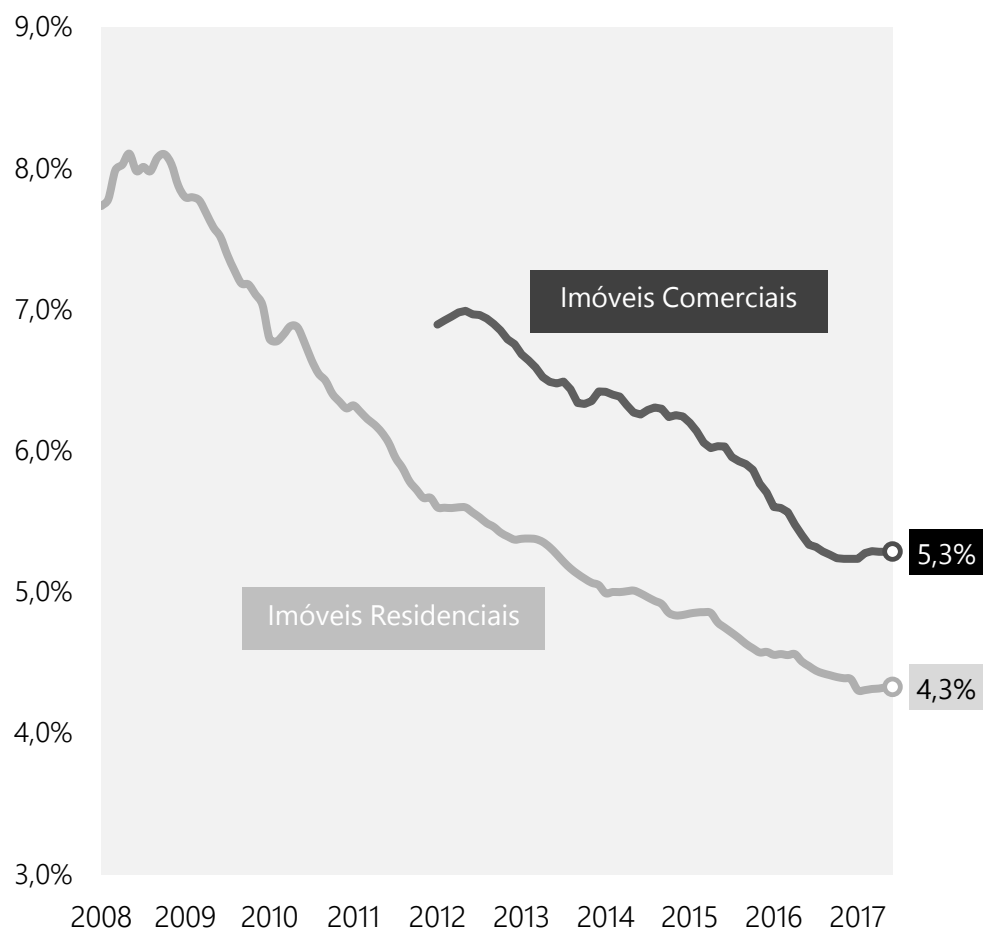


Fonte: FipeZap.

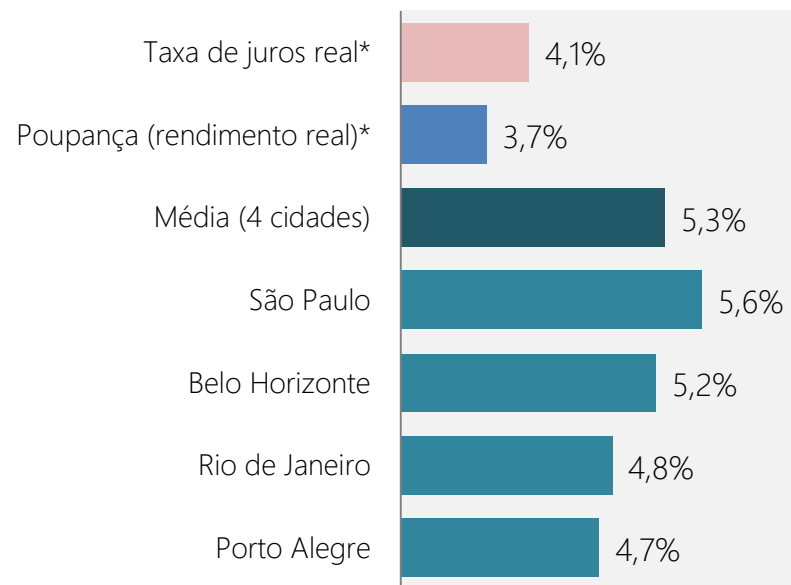
# Rentabilidade do Aluguel



Evolução da rentabilidade média do aluguel



Rentabilidade em Maio/2017  
(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 de poupança equivale ao rendimento do último mês disponível anualizado.

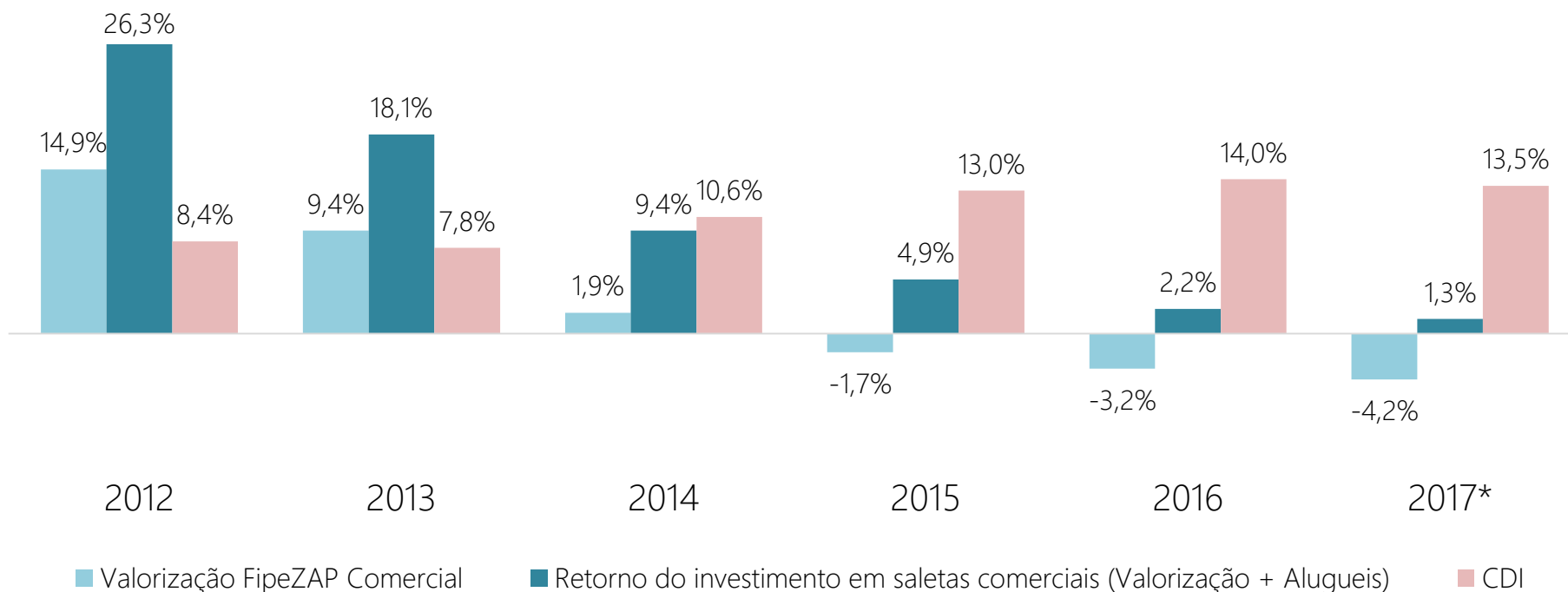
Fontes: FipeZap, Banco Central e BM&F Bovespa.

# 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 Junho/2017.

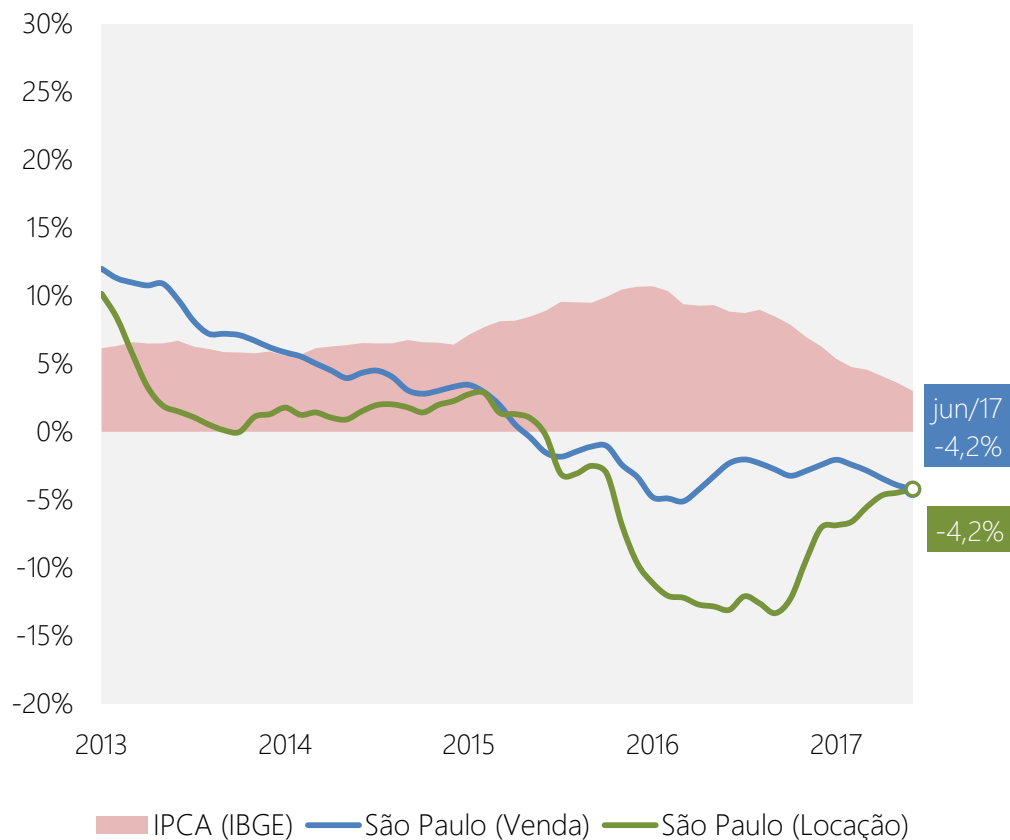
O retorno com aluguéis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em janeiro de cada ano.

Fontes: FipeZap e Banco Central.

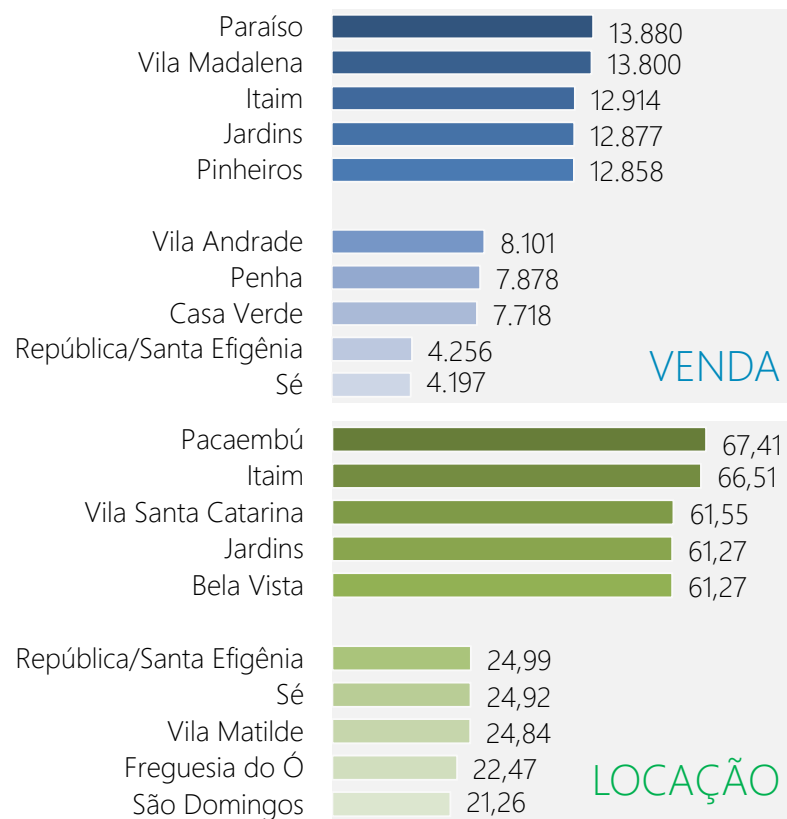
# São Paulo



## Variação nos últimos 12 meses



## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em Junho/2017



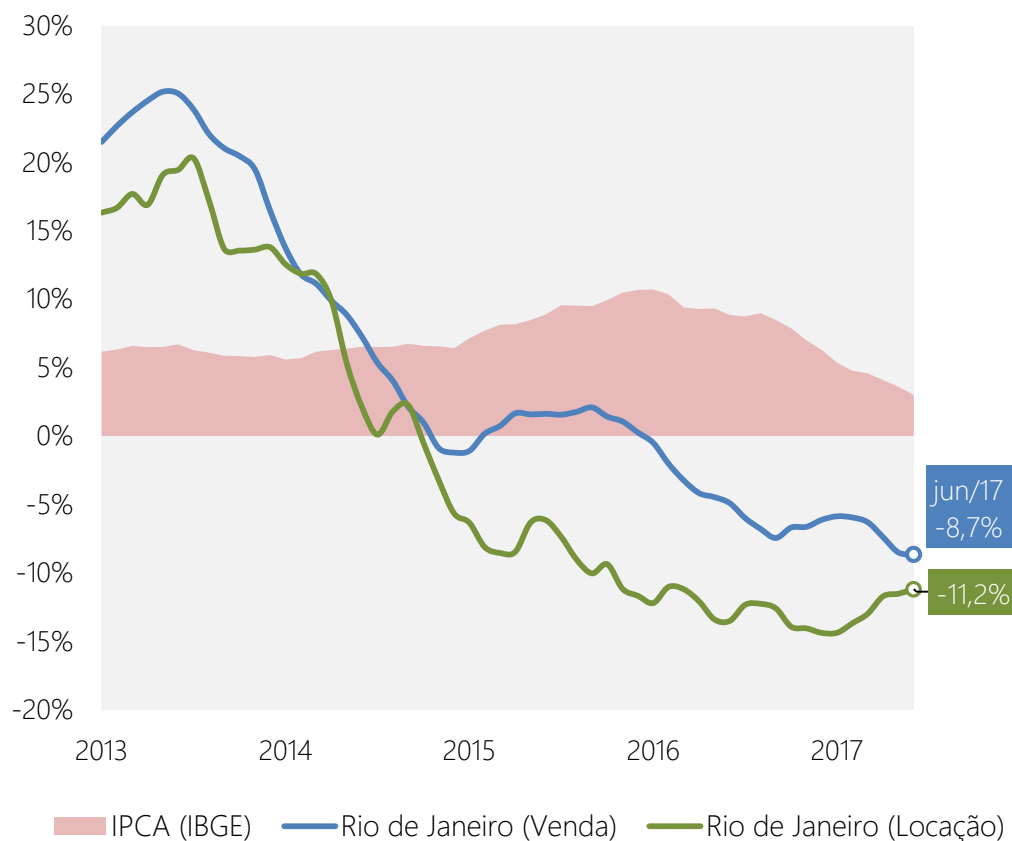
Fonte: FipeZap.



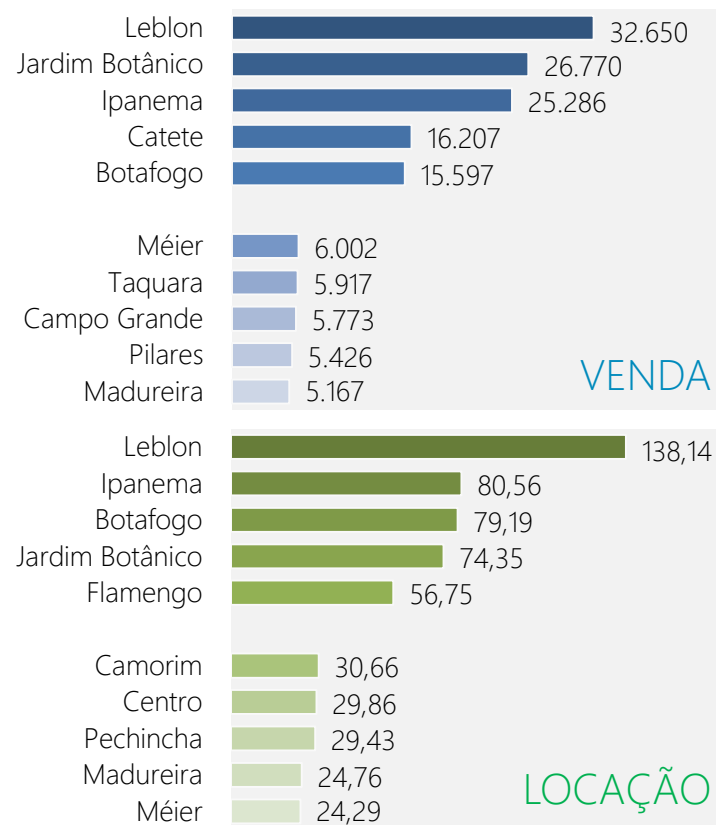
# Rio de Janeiro



## Variação nos últimos 12 meses



## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em Junho/2017

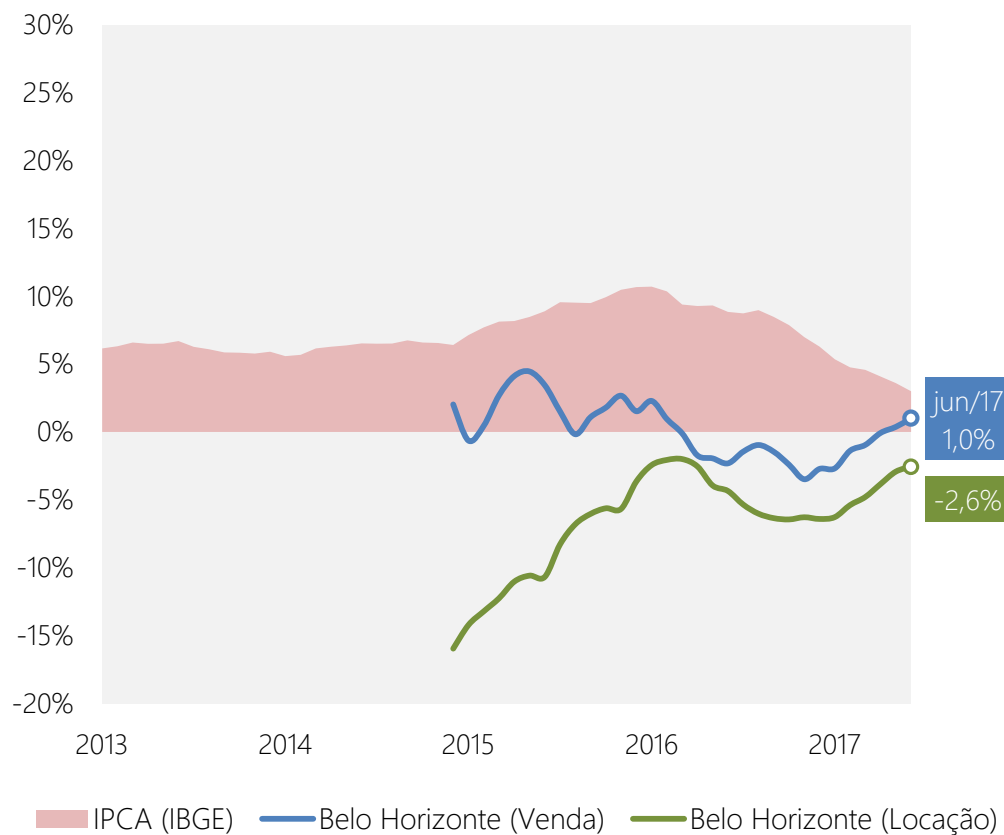


Fonte: FipeZap.

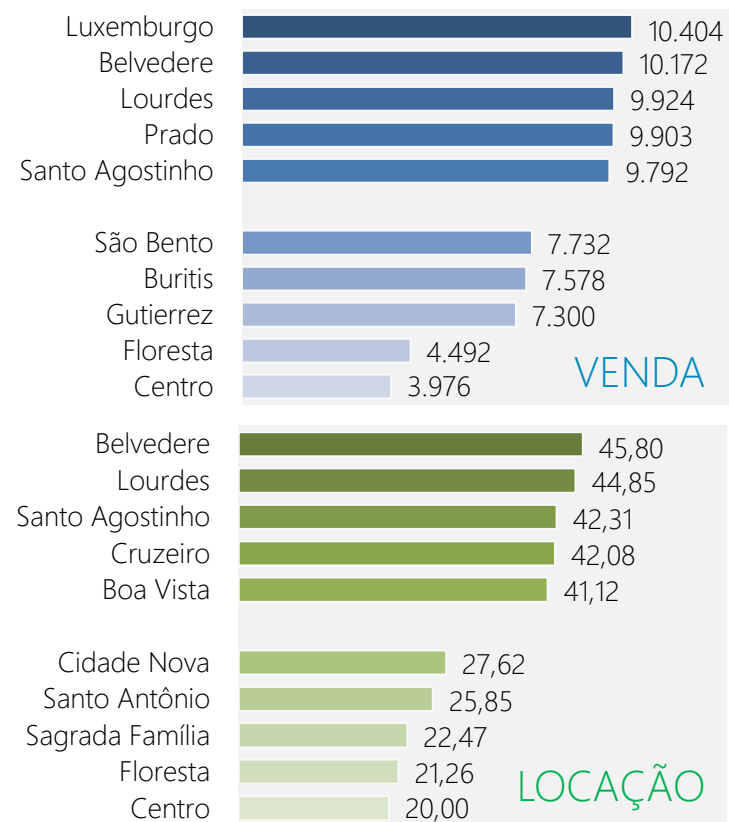
# Belo Horizonte



## Variação nos últimos 12 meses



## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em Junho/2017

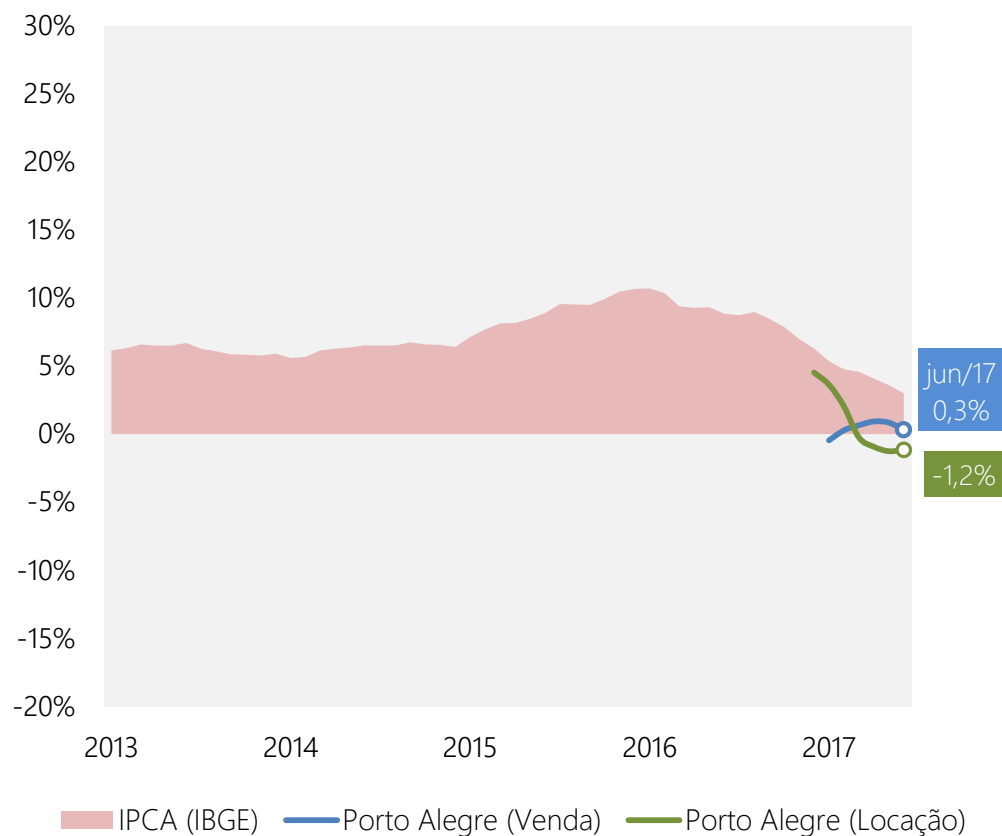


Fonte: FipeZap.

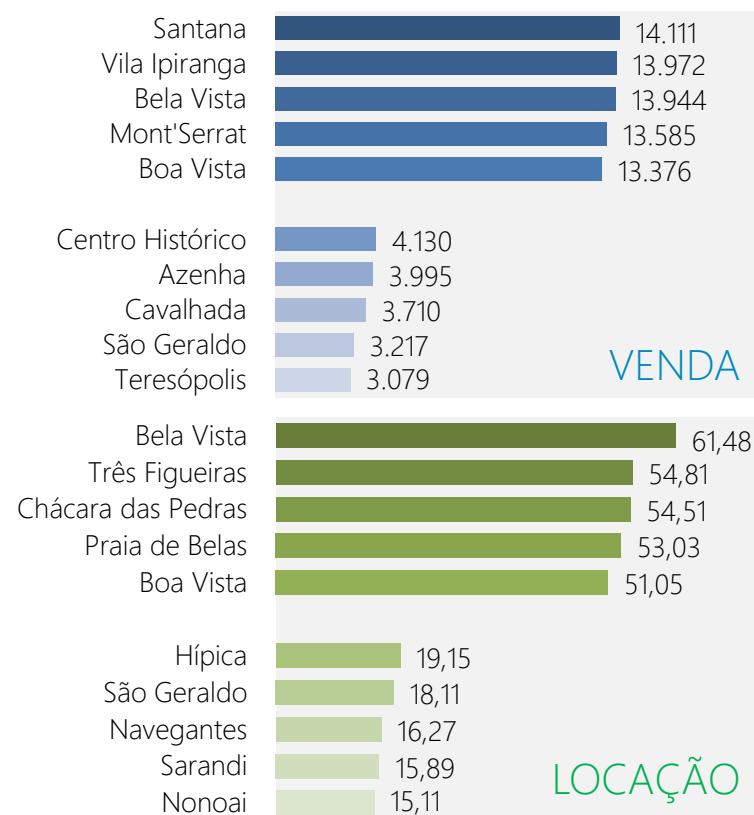
# Porto Alegre



## Variação nos últimos 12 meses



## Maiores e menores valores por bairro R\$/m<sup>2</sup> em Junho/2017



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)