

Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas



Índice

fipezap

comercial - venda e aluguel

Novembro/2017

Novembro aponta nova queda nos preços de venda e locação de imóveis comerciais

À exceção de Belo Horizonte, cidades monitoradas pelo Índice FipeZap Comercial apresentam queda nos preços de imóveis comerciais em 2017

O Índice FipeZap Comercial – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m² em 4 municípios brasileiros – registrou nova retração nos preços de venda e locação em novembro. No caso dos imóveis à venda, houve queda de 0,53% no último mês, enquanto o preço médio de locação apresentou um recuo menor, de 0,05%.

Com o resultado, o Índice FipeZap Comercial acumula queda nominal de 4,16% e 3,86% em 2017, respectivamente, nos preços de venda e locação de conjuntos e salas comerciais. Vale ressaltar que, dentre as cidades monitoradas pelo índice, apenas em Belo Horizonte a variação observada no preço médio de venda de imóveis comerciais é positiva neste ano (+1,52%). A variação observada na capital mineira, entretanto, ainda é inferior à inflação acumulada até novembro (+2,50%, segundo dados do IPCA/IBGE).

Nos últimos 12 meses, observa-se queda de 4,19% no preço médio de venda de imóveis comerciais, ao passo que o preço médio de locação recua 3,88%. Tendo em conta a inflação acumulada de 2,80% no período (IPCA/IBGE), a queda real é de 6,80%, no preço de conjuntos e salas comerciais à venda, e de 6,50% no preço 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. Nos últimos 12 meses, o CDI apresentou uma rentabilidade de 11,0%, mas 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 novembro de 2017, o valor médio do m² anunciado nos municípios monitorados foi de R\$ 9.670 no caso de imóveis comerciais à venda, e R\$ 40,99, na locação. Rio de Janeiro se manteve no topo do *ranking* de venda, com o preço de venda mais caro por m² (R\$ 10.469), enquanto São Paulo lidera com o maior preço médio de locação (R\$ 44,24) 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 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

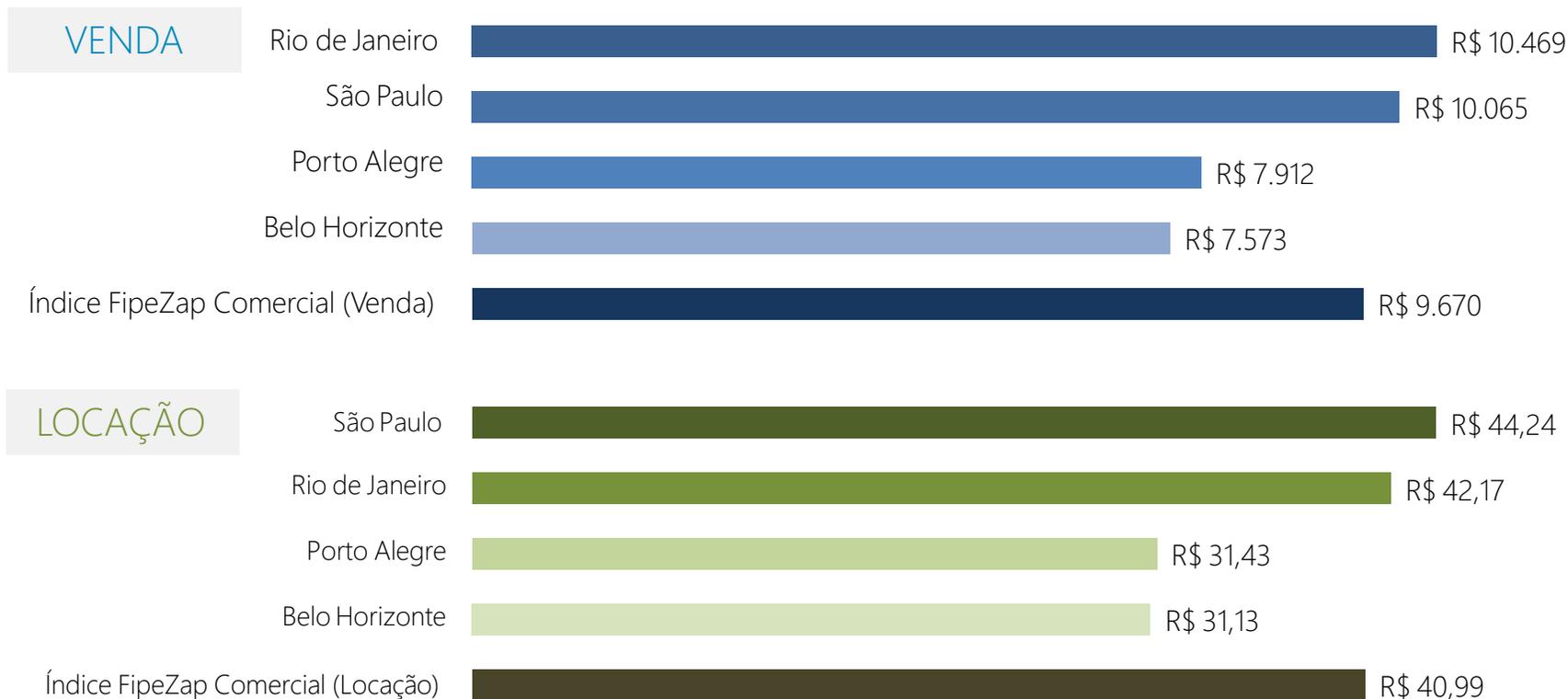


| | Região | Variação Mensal | | Variação em 2017 (acumulada no ano) | Variação Anual (últimos 12 meses) |
|---------|------------------------------------|-----------------|------------|--|--------------------------------------|
| | | Novembro/17 | Outubro/17 | | |
| | Índice FipeZap Comercial (Venda) | +0,28% | +0,42% | +2,50% | +2,80% |
| Venda | São Paulo | -0,53% | -0,67% | -4,16% | -4,19% |
| | Rio de Janeiro | -0,55% | -0,79% | -4,33% | -4,18% |
| | Belo Horizonte | -0,74% | -0,73% | -7,12% | -7,64% |
| | Porto Alegre | -0,13% | -0,08% | +1,52% | +1,89% |
| | Porto Alegre | -0,39% | -0,61% | -2,34% | -2,59% |
| | Índice FipeZap Comercial (Locação) | -0,05% | -0,37% | -3,86% | -3,88% |
| Locação | São Paulo | -0,07% | -0,15% | -3,11% | -2,66% |
| | Rio de Janeiro | -0,07% | -0,15% | -3,11% | -2,66% |
| | Belo Horizonte | +0,22% | -1,07% | -6,58% | -7,87% |
| | Porto Alegre | -0,50% | +0,05% | -3,08% | -2,48% |
| | Porto Alegre | -0,11% | -0,31% | -1,66% | -1,70% |

Fontes: FipeZap e IBGE.

Preço médio anunciado por cidade

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

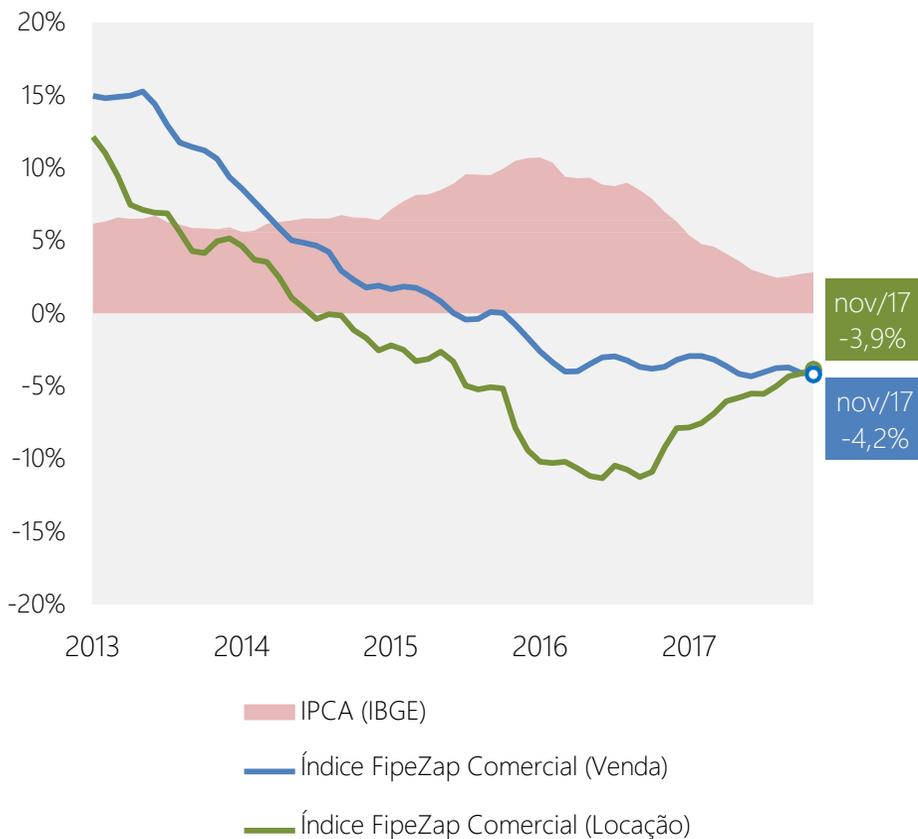


Fonte: FipeZap.

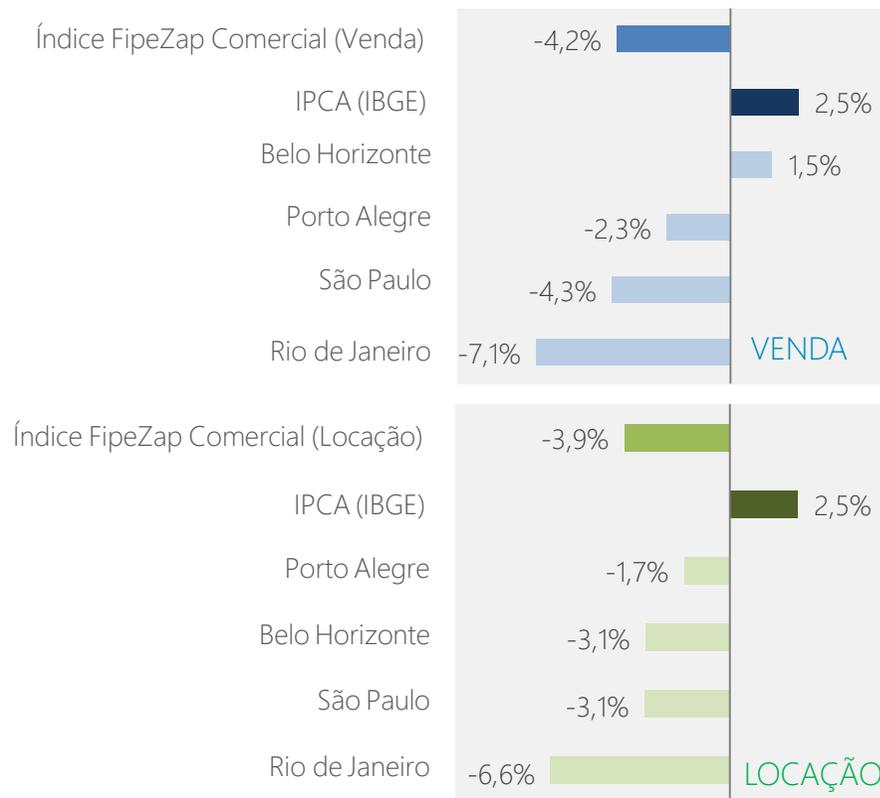
Índice FipeZap Comercial



Variação nos últimos 12 meses



Variação acumulada no ano

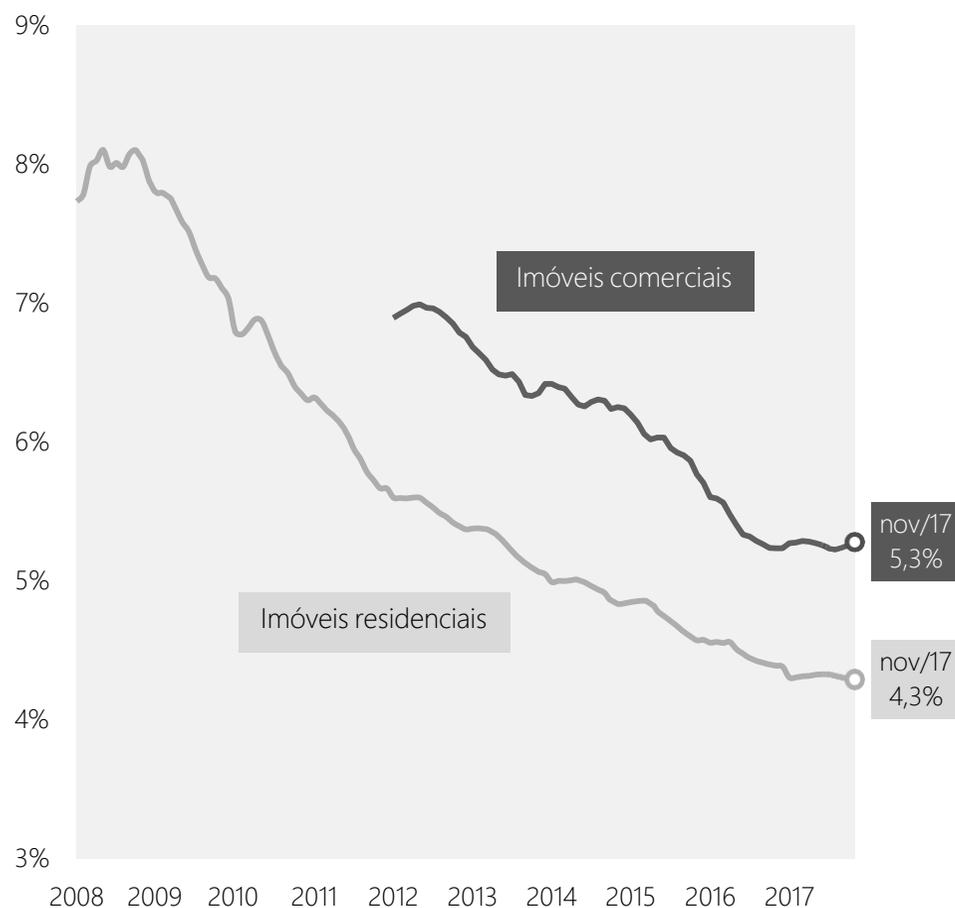


Fonte: FipeZap.

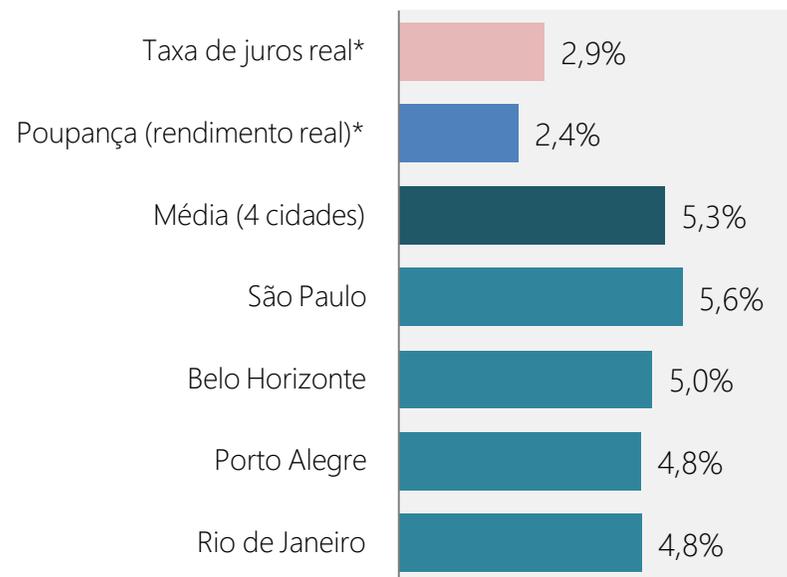
Rentabilidade do Aluguel



Evolução da rentabilidade média do aluguel



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

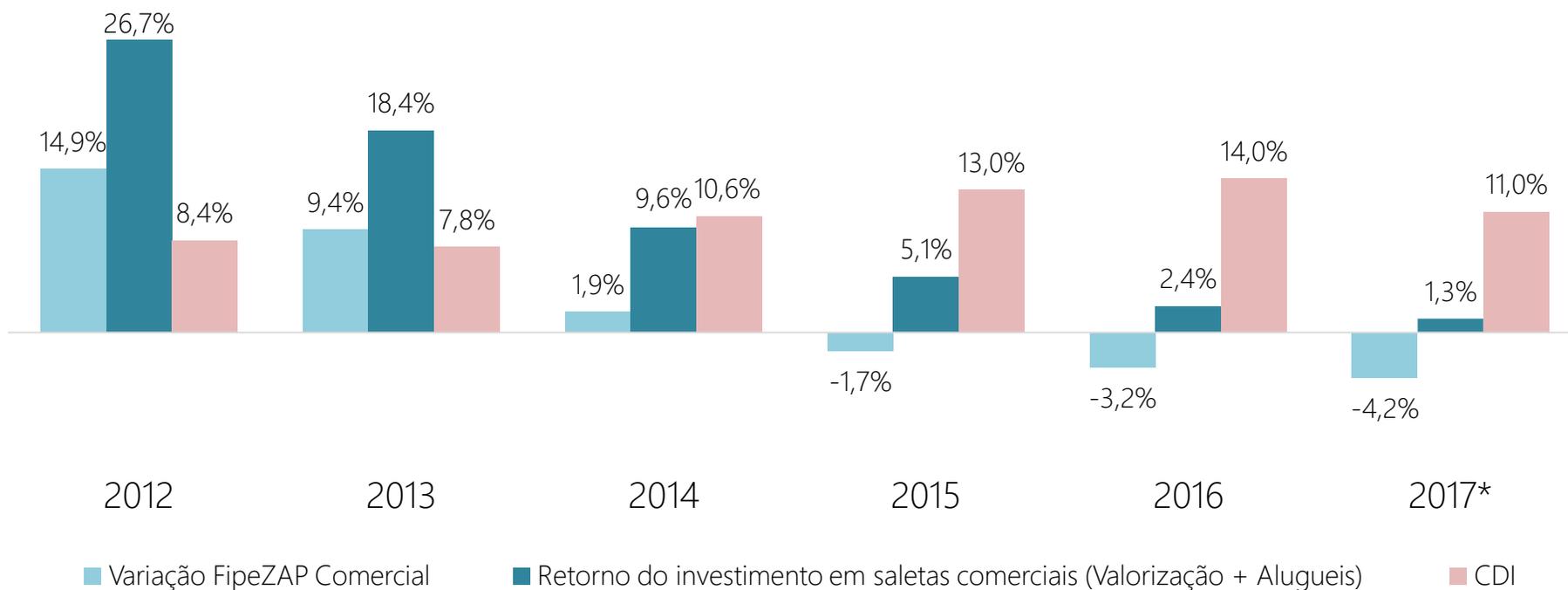
Fontes: FipeZap, Banco Central e BM&F Bovespa.

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 Novembro/2017.

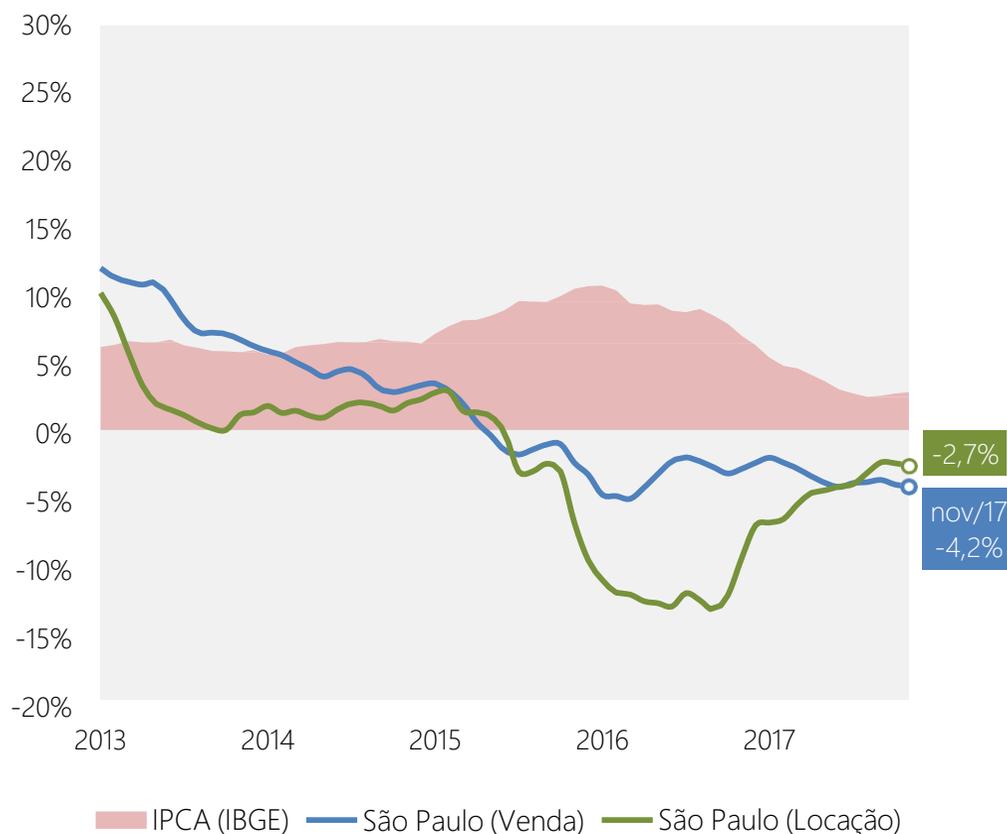
O retorno com alugueis foi estimado considerando-se a rentabilidade média em janeiro de cada ano.

Fontes: FipeZap e Banco Central.

São Paulo



Variação nos últimos 12 meses



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

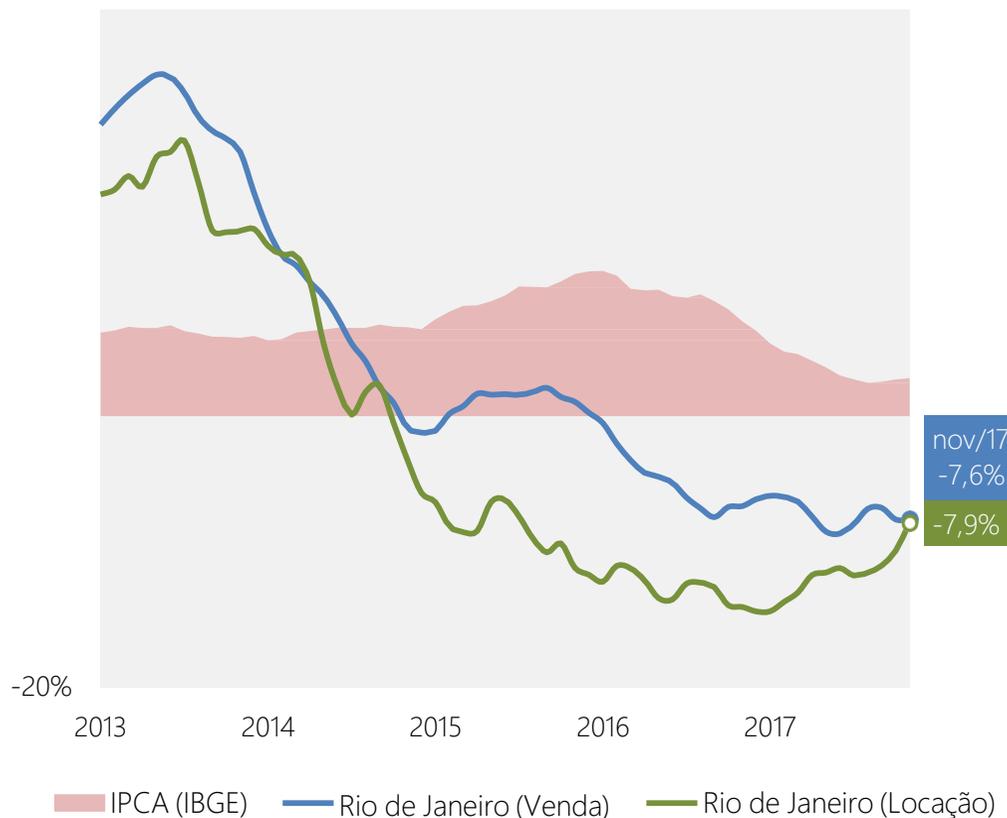


Fonte: FipeZap.

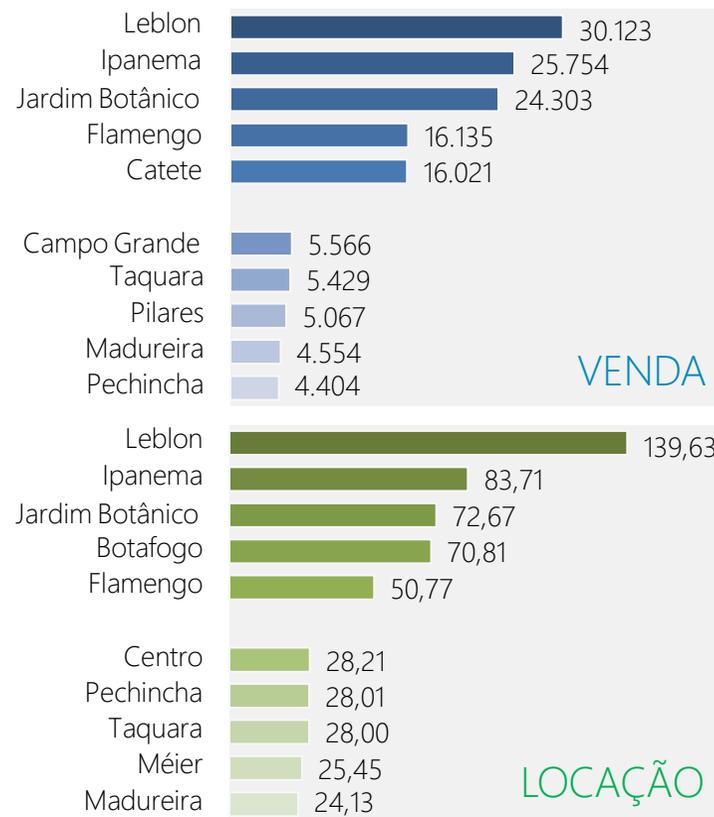
Rio de Janeiro



Variação nos últimos 12 meses



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

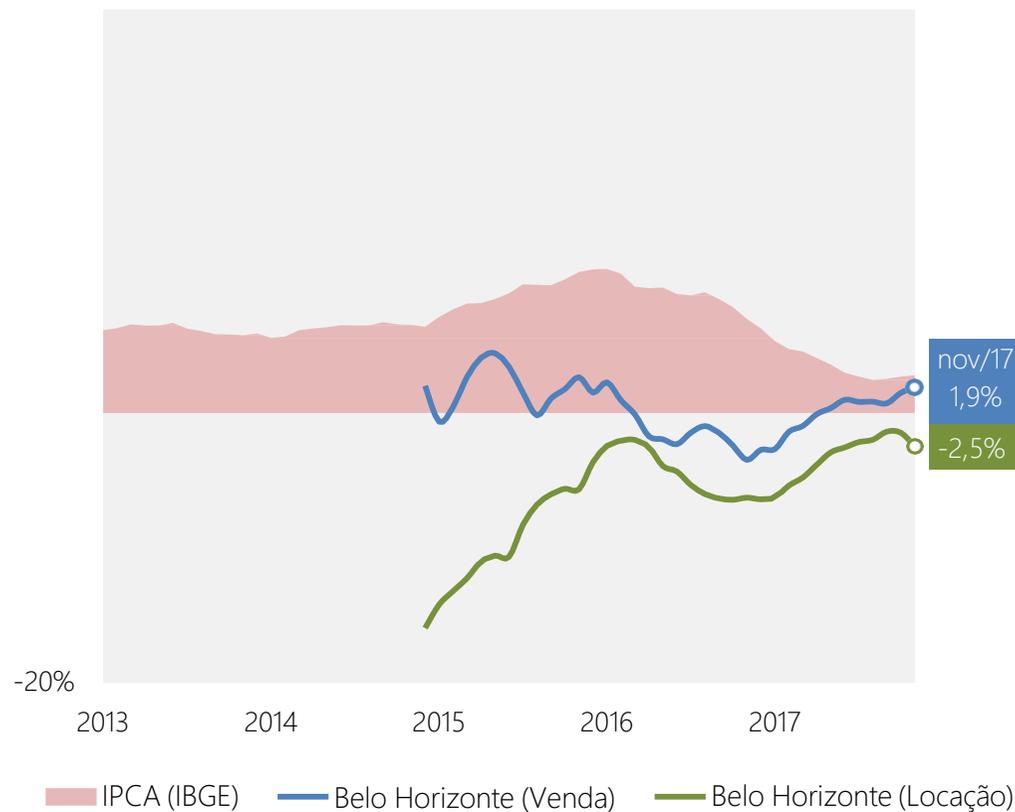


Fonte: FipeZap.

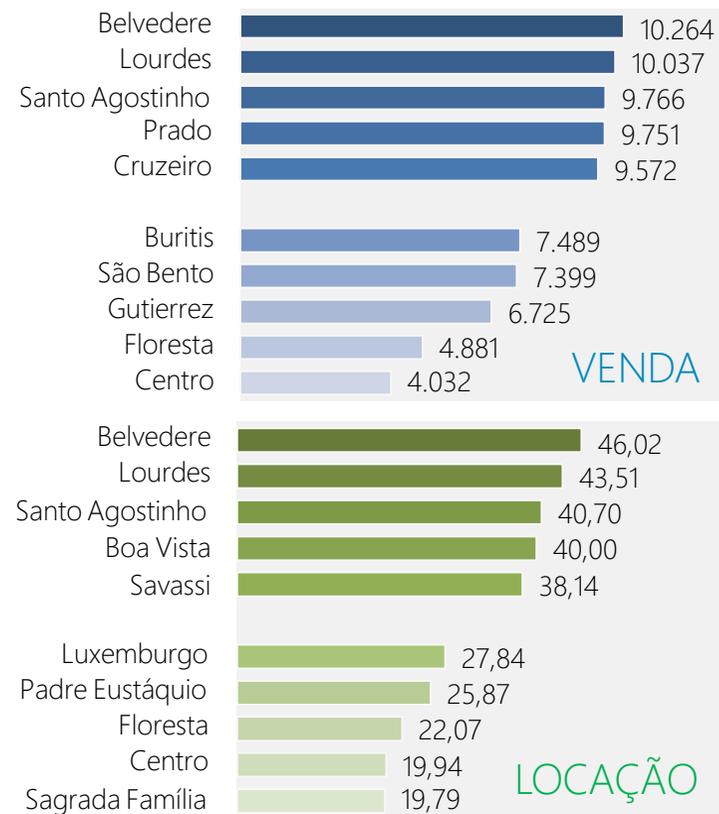
Belo Horizonte



Variação nos últimos 12 meses



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

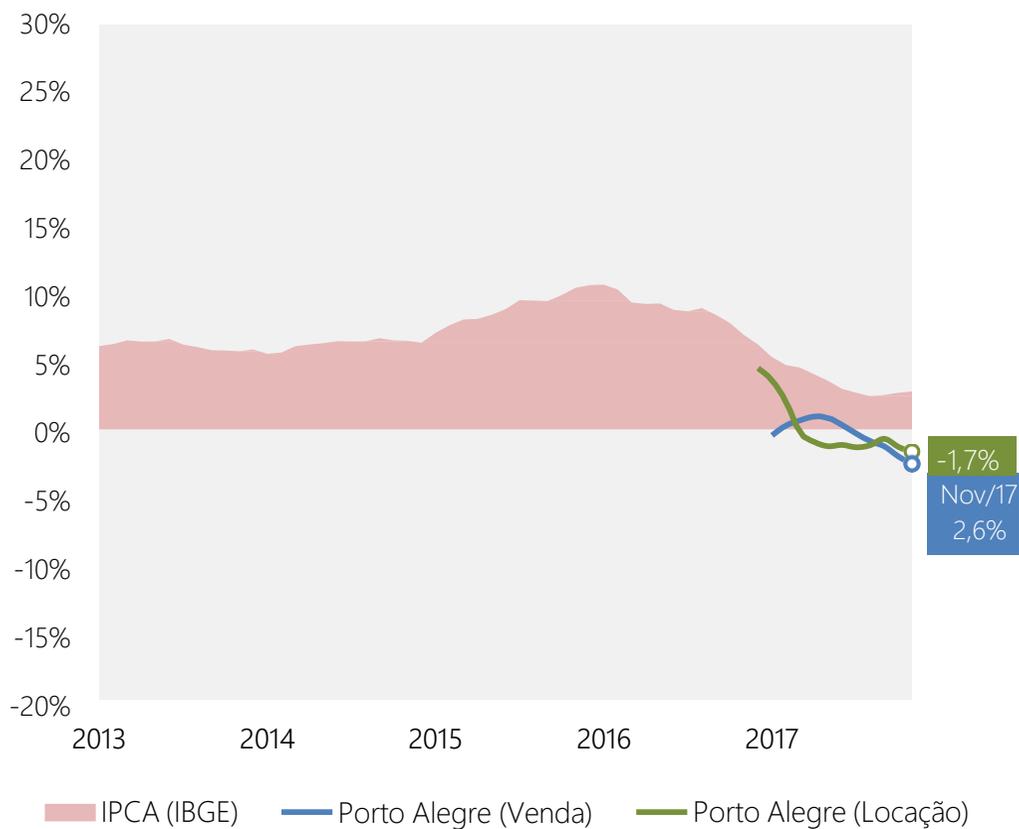


Fonte: FipeZap.

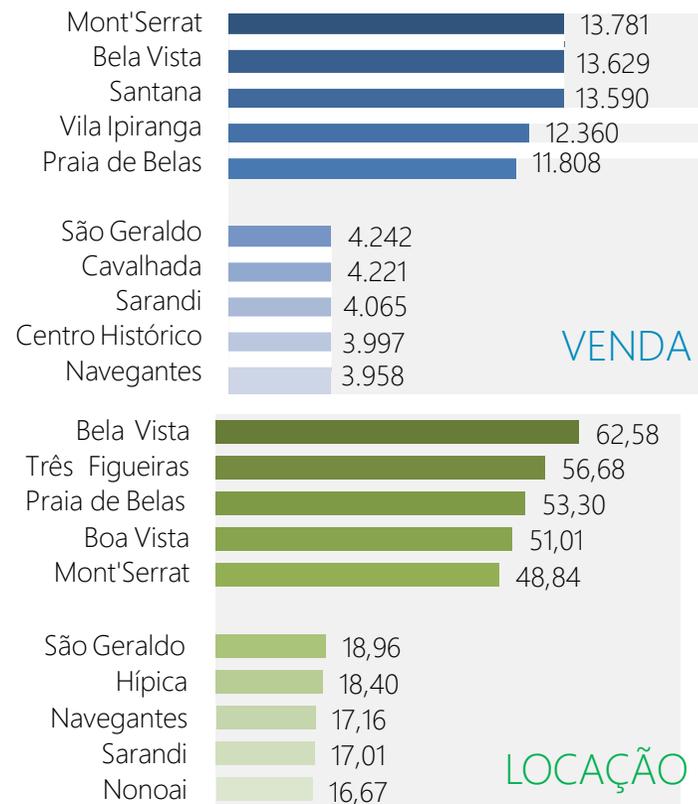
Porto Alegre



Variação nos últimos 12 meses



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



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