

fipe

zap⁺

ÍNDICE

fipe zap⁺

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE NOVEMBRO DE 2021

Desenvolvido em parceria pela Fipe e pelo ZAP+, os **Índice FipeZap de Venda e Locação Comercial** acompanha o preço médio de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² em 10 cidades brasileiras, com base em anúncios da Internet. A metodologia encontra-se disponível em <http://www.fipe.org.br>

- DESTAQUES DO MÊS
- ÚLTIMOS RESULTADOS - VENDA COMERCIAL
- ÚLTIMOS RESULTADOS - LOCAÇÃO COMERCIAL
- PREÇO MÉDIO DE VENDA COMERCIAL POR CIDADE
- PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO COMERCIAL POR CIDADE
- EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL
- VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL
- VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL
- EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL
- RENTABILIDADE DO ALUGUEL POR CIDADE
- RESUMO POR CIDADE:
 - SÃO PAULO (SP)
 - RIO DE JANEIRO (RJ)
 - BELO HORIZONTE (MG)
 - PORTO ALEGRE (RS)
 - CURITIBA (PR)
 - FLORIANÓPOLIS (SC)
 - BRASÍLIA (DF)
 - SALVADOR (BA)
 - CAMPINAS (SP)
 - NITERÓI (RJ)
- INFORMES ANTERIORES 

Preço de locação comercial acelera em novembro com alta de 0,35%

Movimento ocorre em contraste ao preço de venda do segmento, que permaneceu praticamente estável no mês (-0,01%)

■ **Análise do último mês:** segundo o Índice Fipecap, o preço médio de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² permaneceu praticamente estável em novembro (-0,01%), em paralelo à nova elevação de 0,35% registrada pelo preço médio de locação do segmento*, que acelerou frente aos avanços em setembro (+0,24%) e outubro (+0,30%). Completando assim 11 altas mensais consecutivas. Comparativamente, ambas variações registradas foram inferiores à inflação medida pelo IPCA/IBGE (+0,95%). No caso do preço de venda, os recuos em: Salvador (-0,68%), Rio de Janeiro (-0,60%), Florianópolis e (-0,27%) superaram, conjuntamente, as altas em Curitiba (+1,49%), Campinas (+0,37%), Brasília (+0,17%), São Paulo (+0,09%), Niterói (+0,08%), Belo Horizonte (+0,05%) e Porto Alegre (+0,02%). Em relação ao preço de locação, à exceção de Belo Horizonte (-0,28%), todas as cidades apresentaram alta em novembro: Brasília (+1,89%), São Paulo (+0,56%), Porto Alegre (+0,46%), Salvador (+0,33%), Campinas (+0,31%), Curitiba (+0,28%), Florianópolis (+0,20%), Florianópolis (+0,20%), Rio de Janeiro (+0,13%) e Niterói (+0,07%).

■ **Balanço parcial em 2021:** no acumulado até novembro de 2021, o Índice Fipecap de Venda Comercial registra ligeira queda nominal (-0,13%), enquanto o índice de locação acumula uma alta nominal de 2,23% - ambas variações inferiores às variações acumuladas pelo IPCA/IBGE (+9,26%) e pelo IGP-M/FGV (+16,77%) no ano.

■ **Análise do acumulado em 12 meses:** no horizonte ampliado, o preço médio de venda apresenta uma queda nominal de 0,59% nos últimos 12 meses, enquanto o preço médio de locação avança 2,10% no mesmo recorte temporal. Comparativamente, esses resultados permanecem abaixo das variações do IPCA/IBGE (+10,74%) e do IGP-M/FGV (+17,89%). Pela ótica individual, o aumento do preço médio de venda do segmento foi observado em: Brasília (+5,11%), Curitiba (+4,95%), Campinas (+3,11%) e São Paulo (+0,85%), em contraste aos recuos em: Florianópolis (-3,77%), Porto Alegre (-3,50%), Salvador (-3,39%), Belo Horizonte (-3,14%), Rio de Janeiro (-3,06%) e Niterói (-1,61%). Quanto ao preço médio de locação, as altas apuradas em Curitiba (+7,82%), São Paulo (+3,42%), Campinas (+2,88%), Brasília (+2,50%), Porto Alegre (+2,30%), Niterói (+1,02%), Belo Horizonte (+0,62%) e Florianópolis (+0,02%), contrastam com as quedas registradas em Salvador (-1,37%) e no Rio de Janeiro (-0,48%).

■ **Preço médio de venda e locação:** em novembro de 2021, o valor médio do m² de imóveis comerciais anunciados nas cidades monitoradas pelo Índice Fipecap Comercial foi de R\$ 8.398/m², no caso de imóveis comerciais anunciados para venda, e de R\$ 37,88/m², entre aqueles destinados para locação. Entre todas as 10 cidades monitoradas pelo Índice Fipecap Comercial, a cidade de São Paulo se destacou com o maior valor médio tanto para venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² (R\$ 9.693/m²), quanto para locação de imóveis do mesmo segmento (R\$ 45,55/m²). Comparativamente, no Rio de Janeiro, os preços médios de venda e de locação de salas e conjuntos comerciais anunciados na Internet foram de R\$ 9.064/m² e R\$ 37,45/m², respectivamente.

■ **Rentabilidade do aluguel comercial*:** pela razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis comerciais, é possível obter uma medida da rentabilidade para o investidor que opta por investir no imóvel com a finalidade de obter renda com aluguel (*rental yield*). O indicador pode ser utilizado para avaliar a atratividade de salas e conjuntos comerciais em relação a outras opções de investimento. Com referência a novembro de 2021, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi apurado em 5,53% ao ano, mantendo-se acima da rentabilidade média do aluguel de imóveis residenciais (4,64% ao ano). Por outro lado, com a elevação da taxa básica de juros da economia, o retorno médio esperado de aplicações financeiras de referência superou o *rental yield* de ambos segmentos.

Nota (*): os preços considerados se referem a anúncios para novos aluguéis. O Índice Fipecap não incorpora em seu cálculo a correção dos aluguéis vigentes, cujos valores são reajustados periodicamente de acordo com o especificado em contrato. Como resultado, o Índice Fipecap de Locação Residencial capta de forma mais dinâmica a evolução da oferta e da demanda por moradia ao longo do tempo.

ÚLTIMOS RESULTADOS



Comportamento recente do preço médio de venda de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZap e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2021 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		novembro/2021	outubro/2021				
IPCA	IBGE	+0,95%	+1,25%	+9,26%	+10,74%	-	-
IGP-M	FGV	+0,02%	+0,64%	+16,77%	+17,89%	-	-
Índice FipeZap		-0,01%	+0,05%	-0,13%	-0,59%	8.398	5,5%
São Paulo	SP	+0,09%	+0,02%	+1,11%	+0,85%	9.693	5,9%
Rio de Janeiro	RJ	-0,60%	-0,26%	-2,49%	-3,06%	9.064	4,8%
Belo Horizonte	MG	+0,05%	-0,05%	-2,61%	-3,14%	6.827	5,2%
Porto Alegre	RS	+0,02%	-0,43%	-2,76%	-3,50%	6.869	5,4%
Curitiba	PR	+1,49%	+0,94%	+5,09%	+4,95%	7.424	4,6%
Florianópolis	SC	-0,27%	-0,55%	-3,58%	-3,77%	7.919	4,9%
Brasília	DF	+0,17%	+4,21%	+7,51%	+5,11%	7.486	5,5%
Salvador	BA	-0,68%	-0,75%	-2,51%	-3,39%	5.188	7,5%
Campinas	SP	+0,37%	+0,30%	+3,46%	+3,11%	6.361	6,3%
Niterói	RJ	+0,08%	+0,09%	-1,51%	-1,61%	7.582	4,8%

Fonte: FipeZap, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

ÚLTIMOS RESULTADOS



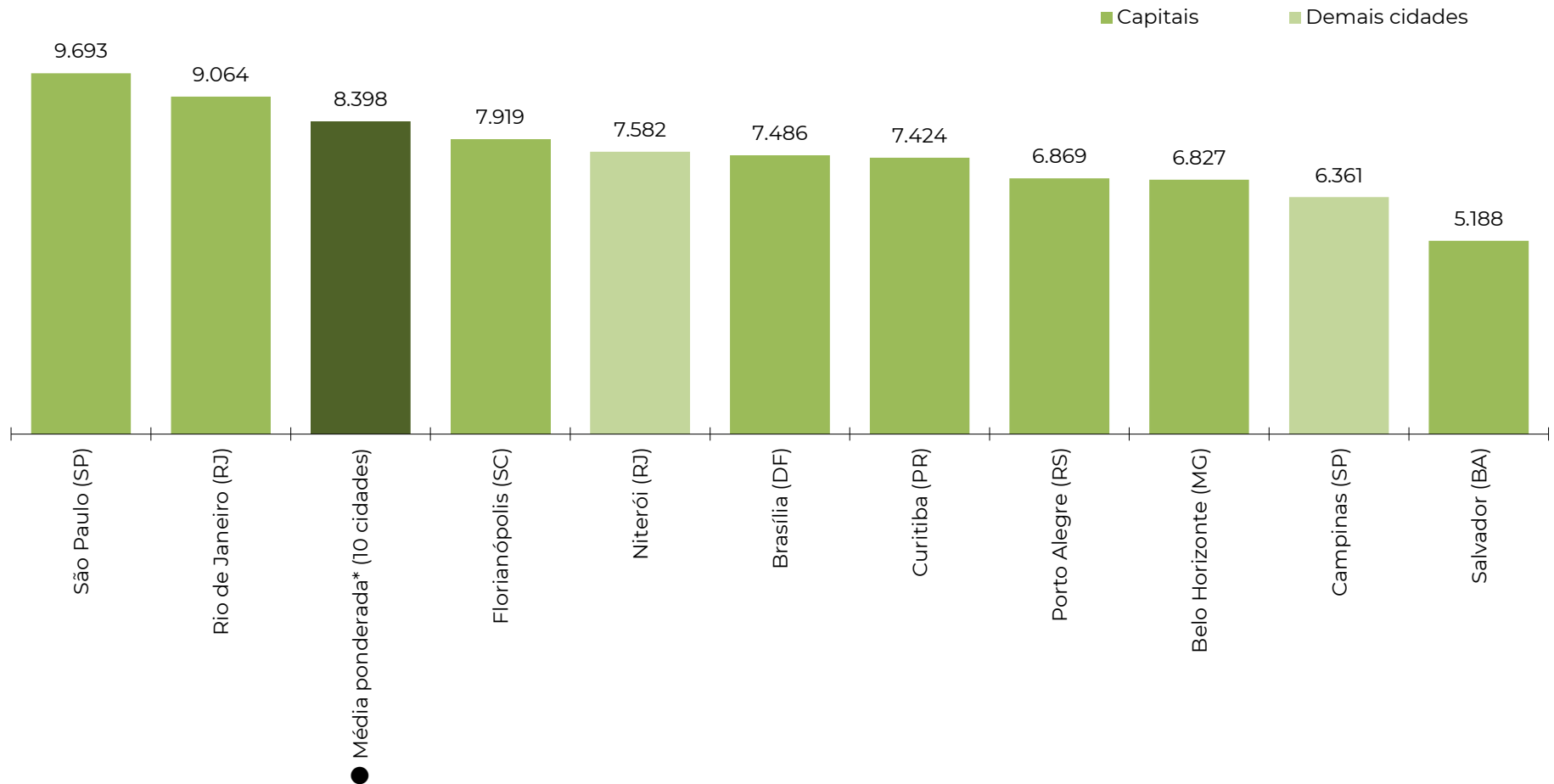
Comportamento recente do preço médio de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZap e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2021 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		novembro/2021	outubro/2021				
IPCA	IBGE	+0,95%	+1,25%	+9,26%	+10,74%	-	-
IGP-M	FGV	+0,02%	+0,64%	+16,77%	+17,89%	-	-
Índice FipeZap		+0,35%	+0,30%	+2,23%	+2,10%	37,88	5,5%
São Paulo	SP	+0,56%	+0,64%	+3,48%	+3,42%	45,55	5,9%
Rio de Janeiro	RJ	+0,13%	-0,05%	+0,22%	-0,48%	37,45	4,8%
Belo Horizonte	MG	-0,28%	-0,26%	+0,92%	+0,62%	29,41	5,2%
Porto Alegre	RS	+0,46%	+0,48%	+1,94%	+2,30%	31,30	5,4%
Curitiba	PR	+0,28%	+0,77%	+8,02%	+7,82%	27,51	4,6%
Florianópolis	SC	+0,20%	+0,21%	-0,38%	+0,02%	32,96	4,9%
Brasília	DF	+1,89%	+0,72%	+2,39%	+2,50%	35,10	5,5%
Salvador	BA	+0,33%	-0,74%	-2,20%	-1,37%	32,32	7,5%
Campinas	SP	+0,31%	+0,12%	+2,94%	+2,88%	32,19	6,3%
Niterói	RJ	+0,07%	+0,93%	+1,22%	+1,02%	30,68	4,8%

Fonte: FipeZap, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

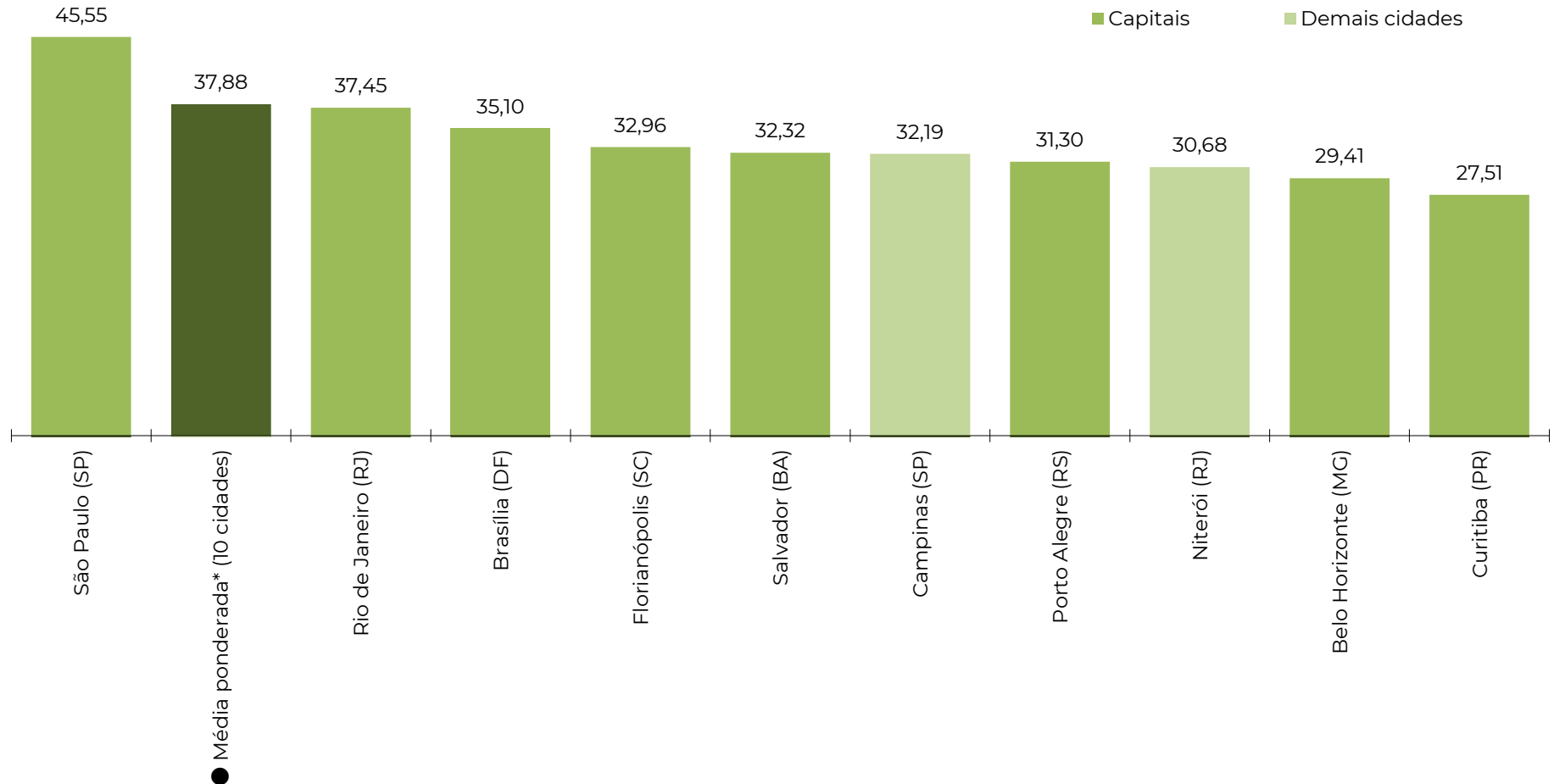
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



Fonte: FipeZap. Nota: (*) média ponderada calculada com base nos dados das 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap de Venda Comercial

PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO POR CIDADE

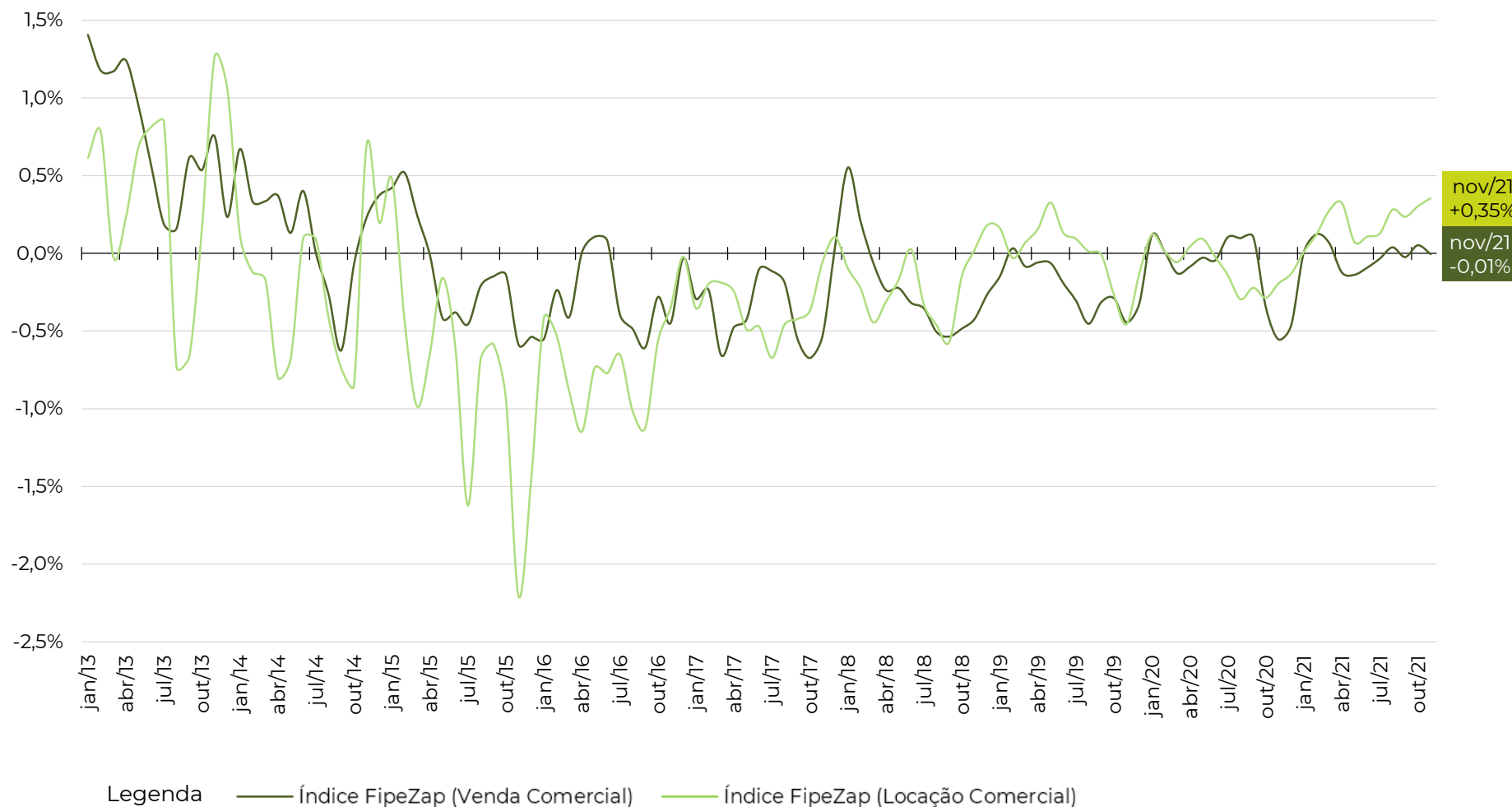
Comparativo do preço médio de locação de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



Fonte: FipeZap. Nota: (*) média ponderada calculada com base nos dados das 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap de Locação Comercial.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL

Comportamento histórico das séries do Índice FipeZap de venda e locação comercial (variações mensais)

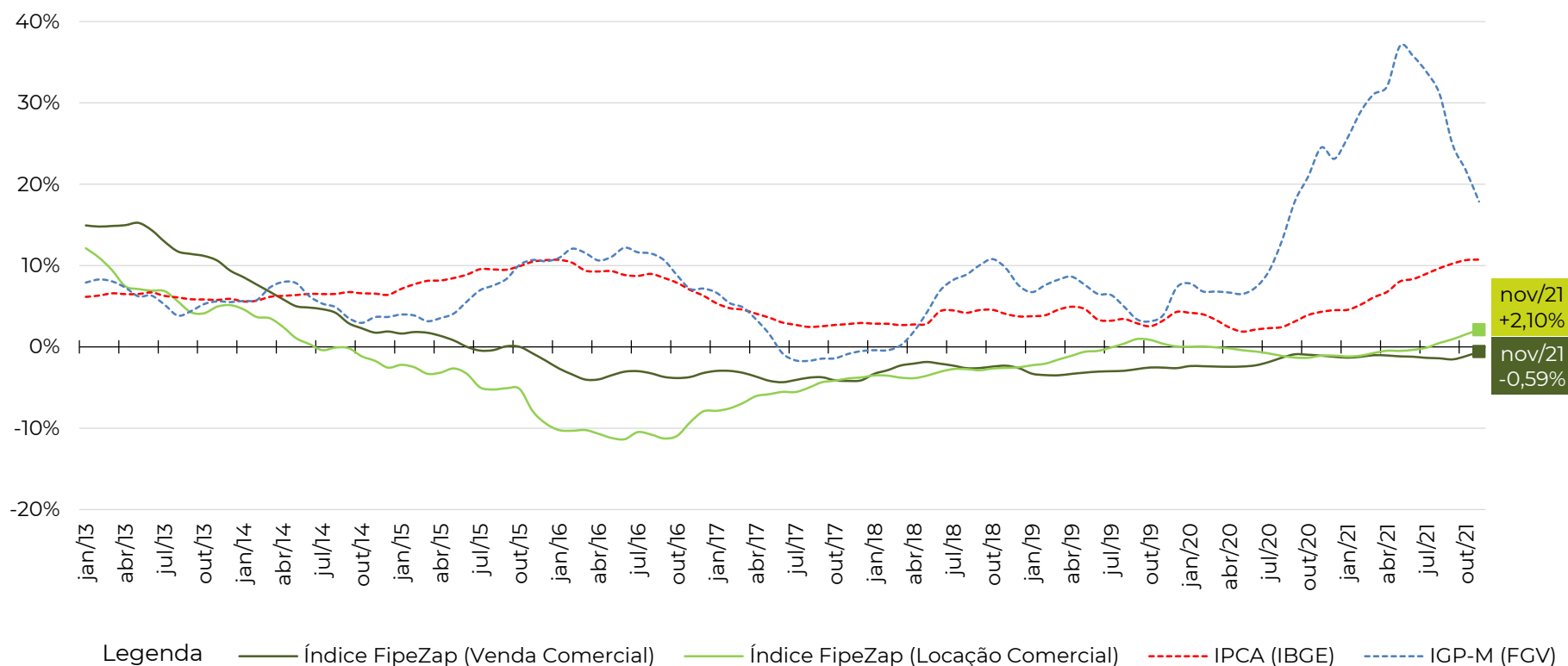


Fonte: FipeZap, IBGE e FGV.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL

Comportamento das séries do Índice FipeZap de Venda e Locação Comercial e outros índices de preço (variações em 12 meses)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	nov/21*
● Índice FipeZap (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-0,59%
● Índice FipeZap (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+2,10%
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,74%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+7,30%	+23,14%	+17,89%



Fonte: FipeZap, IBGE e FGV. Nota: (*) Variação acumulada nos últimos 12 meses encerrados no mês.

VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL



Variação anual do preço médio de venda de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZap Comercial e cidades monitoradas

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	nov/21*
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,74%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+7,30%	+23,14%	+17,89%
● Índice FipeZap (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-0,59%
São Paulo (SP)	+6,20%	+3,31%	-3,33%	-2,44%	-4,17%	-1,70%	-1,56%	+0,52%	+0,85%
Rio de Janeiro (RJ)	+16,46%	-1,22%	+0,25%	-6,13%	-7,23%	-4,77%	-2,81%	-3,56%	-3,06%
Belo Horizonte (MG)	-	+2,03%	+1,52%	-2,72%	+1,50%	-2,35%	-0,79%	-3,74%	-3,14%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-3,50%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+4,95%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,77%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	+5,11%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-3,39%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+3,11%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-1,61%

Fonte: FipeZap, IBGE e FGV. Nota: (*) Variação acumulada nos últimos 12 meses encerrados no mês.

VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL



Variação anual do preço médio de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZap Comercial e cidades monitoradas

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	nov/21*
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,74%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+7,30%	+23,14%	+17,89%
● Índice FipeZap (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+2,10%
São Paulo (SP)	+1,30%	+2,27%	-9,69%	-7,07%	-2,79%	-1,55%	+2,12%	+1,42%	+3,42%
Rio de Janeiro (RJ)	+13,79%	-5,67%	-11,69%	-14,40%	-6,56%	-5,26%	-2,82%	-6,04%	-0,48%
Belo Horizonte (MG)	-	-15,97%	-3,65%	-6,41%	-3,67%	-3,12%	-0,73%	-0,74%	+0,62%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+2,30%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+7,82%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	+0,02%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+2,50%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,37%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,88%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,02%

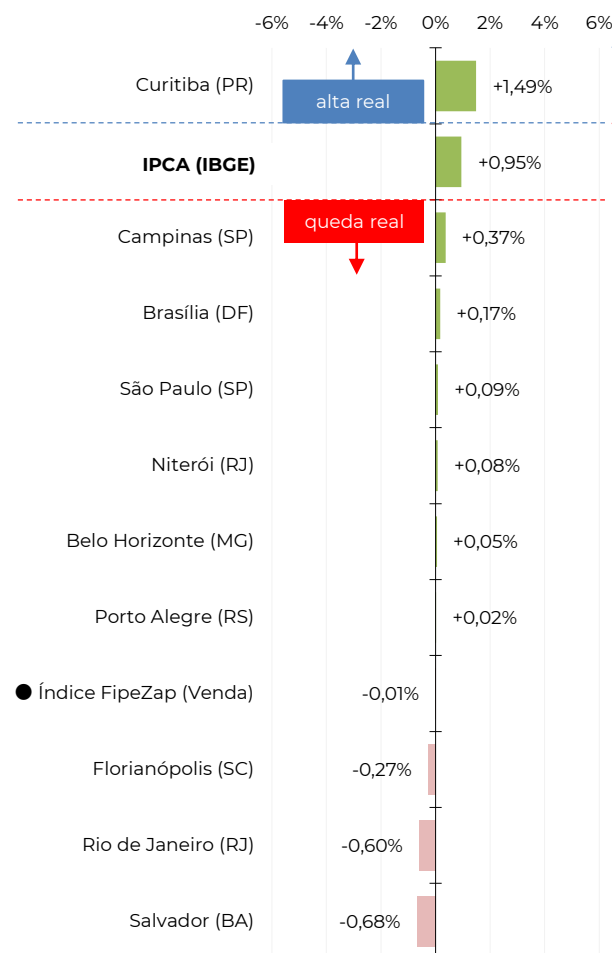
Fonte: FipeZap, IBGE e FGV. Nota: (*) Variação acumulada nos últimos 12 meses encerrados no mês.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (VENDA)

Comparação da variação do preço médio de venda comercial em diferentes recortes temporais

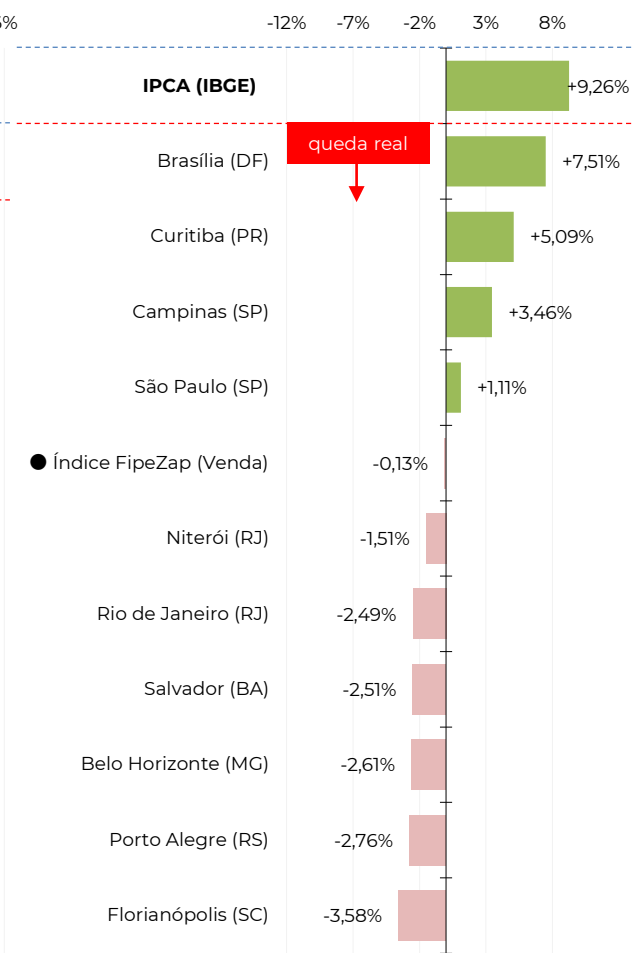
■ Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



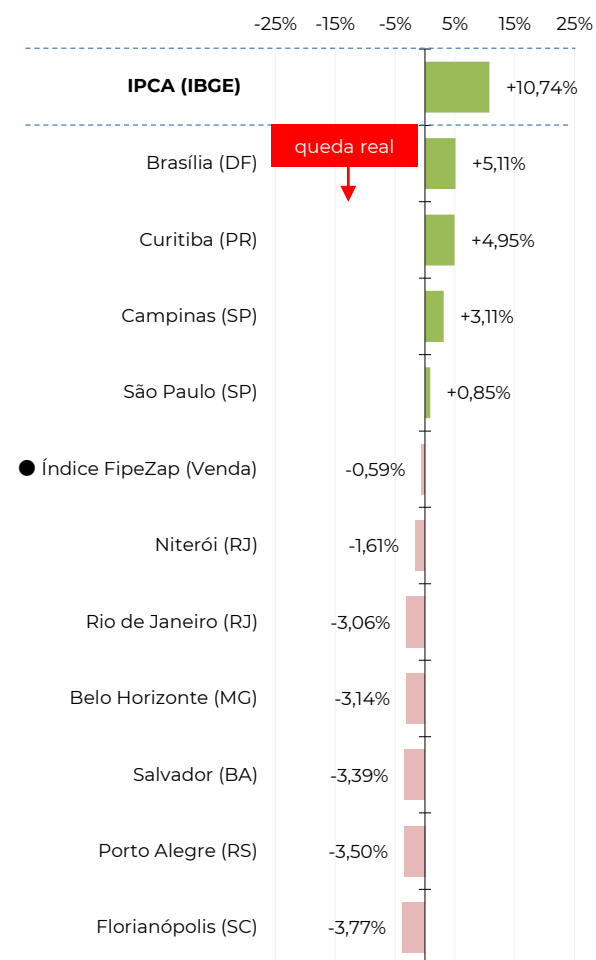
■ Variação acumulada no ano (2021)

Comparativo entre cidades no período (%)



■ Variação acumulada em 12 meses

Comparativo entre cidades no período (%)



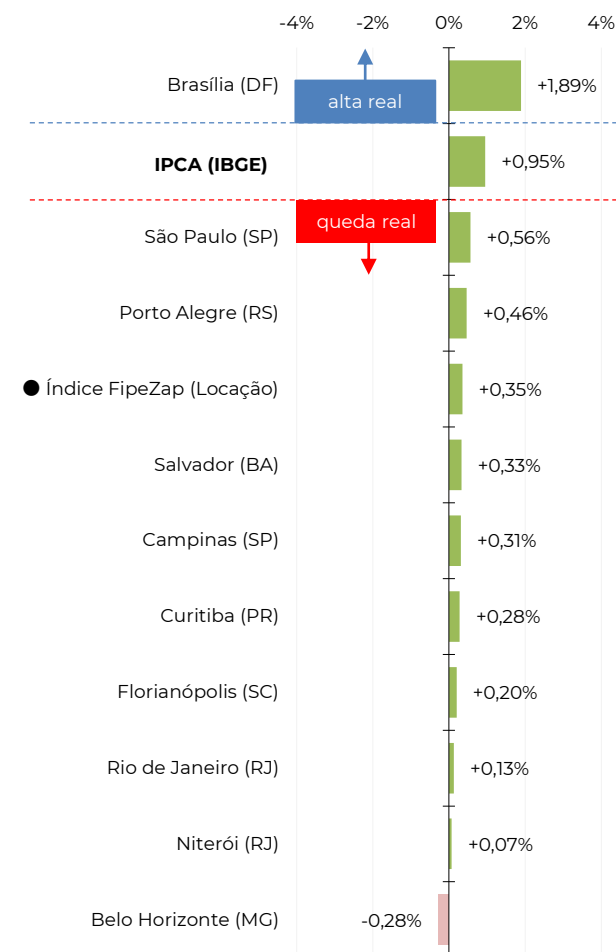
Fonte: FipeZap, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (LOCAÇÃO)

Comparação da variação do preço médio de locação comercial em diferentes recortes temporais

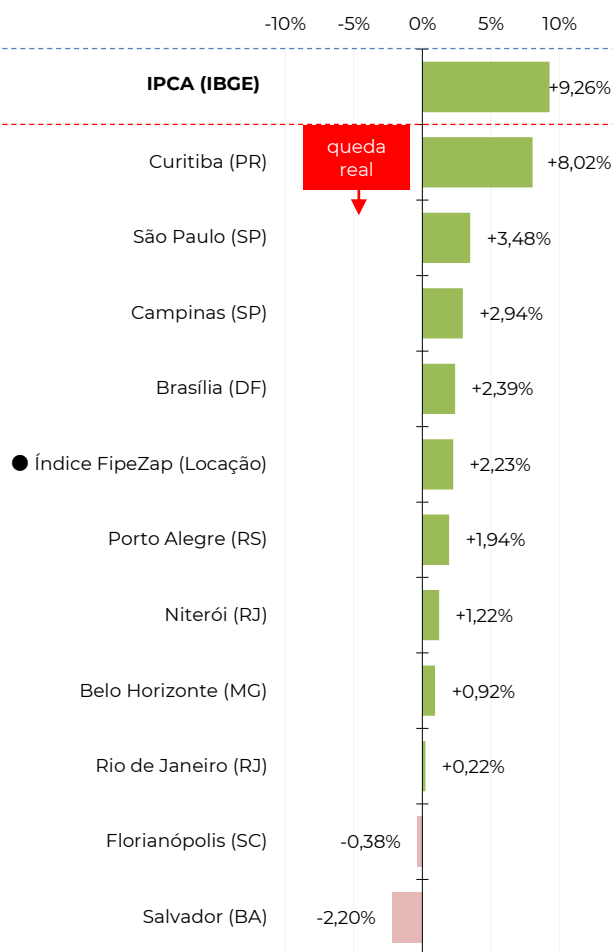
■ Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



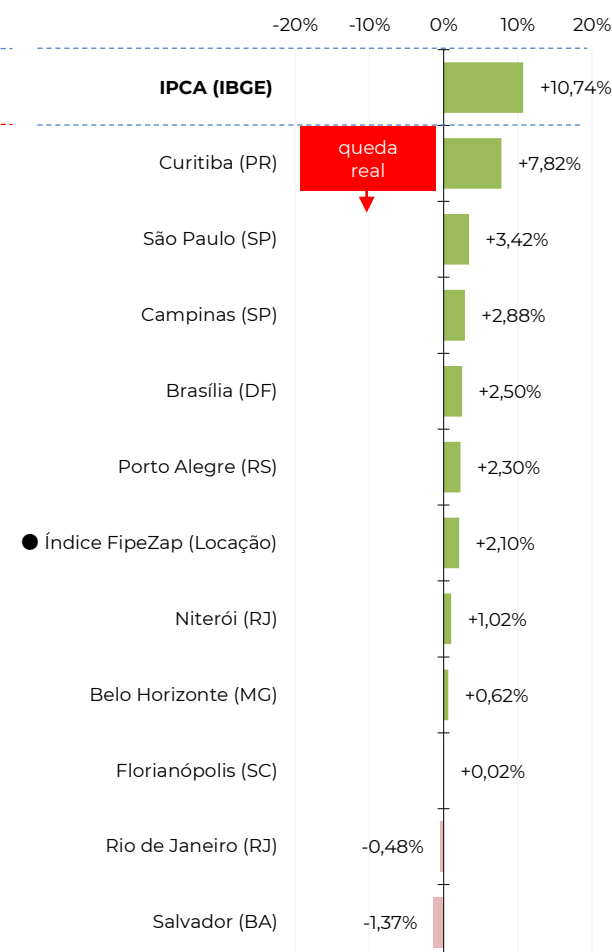
■ Variação acumulada no ano (2021)

Comparativo entre cidades no período (%)



■ Variação acumulada em 12 meses

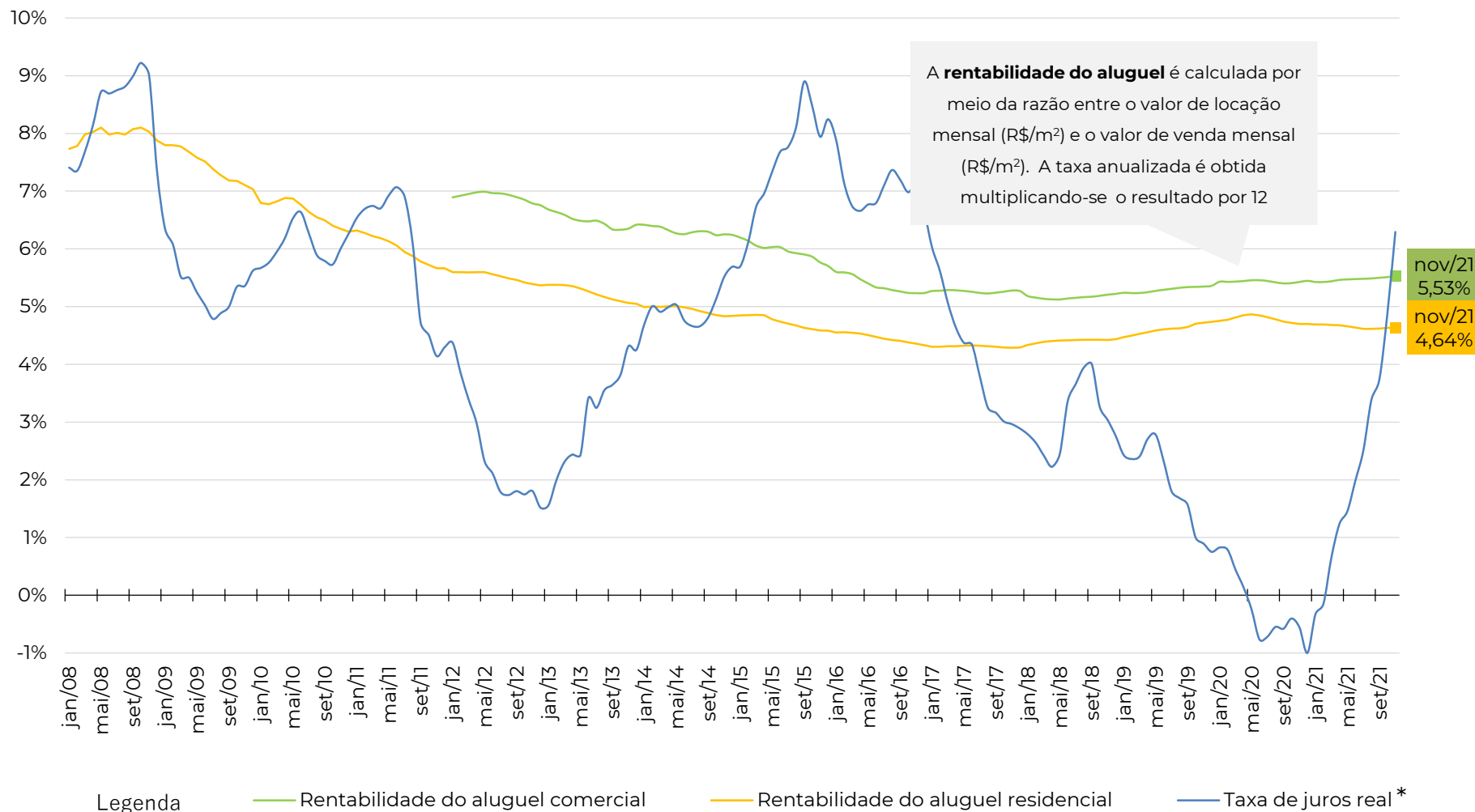
Comparativo entre cidades no período (%)



Fonte: FipeZap, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

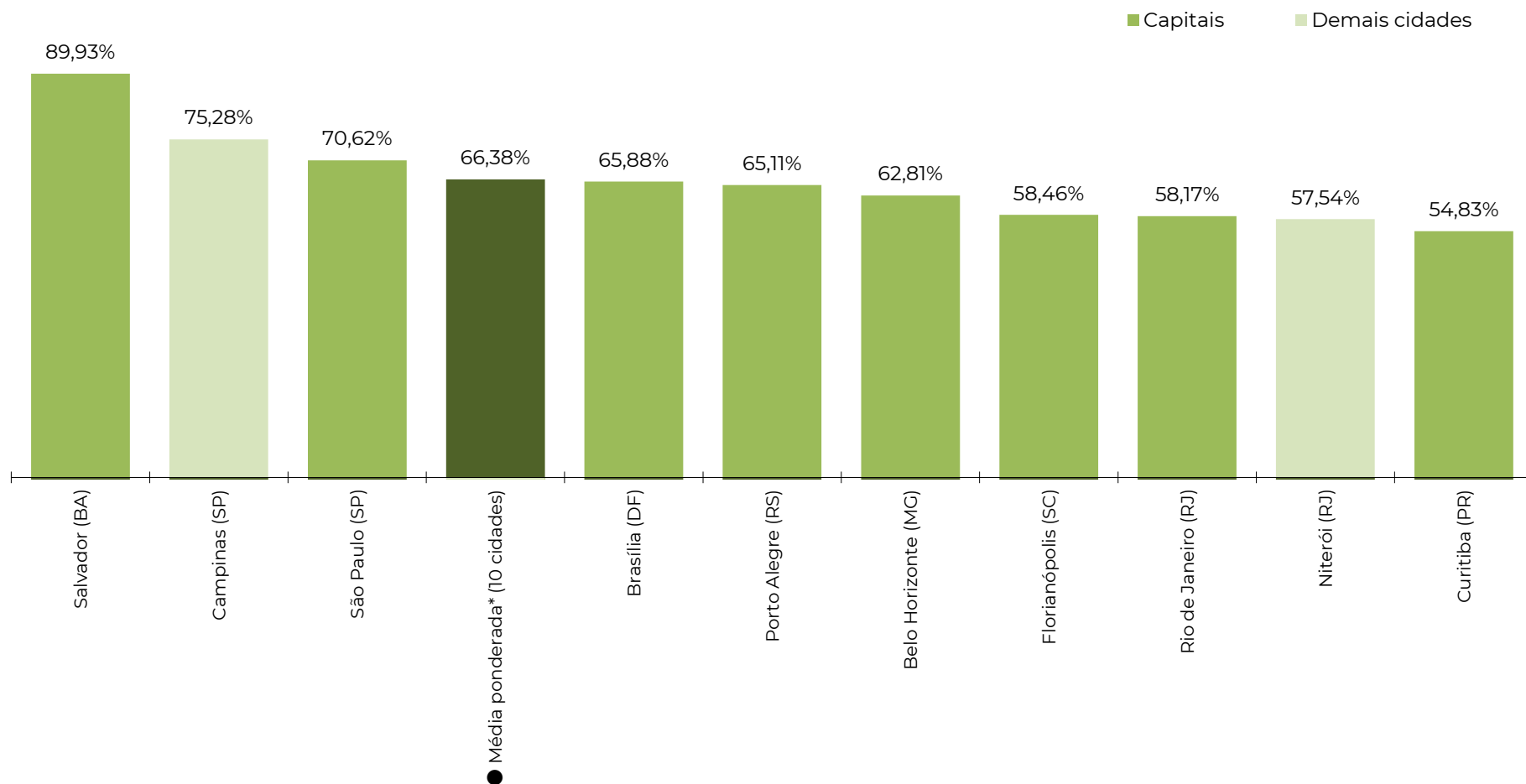
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel comercial anualizada (em % a.a.)



Fonte: FipeZap, Banco Central, IBGE e BM&F. Nota: a taxa de juros real e rendimento real da poupança são calculados utilizando a taxa de Swap Pré x DI (BM&F) de 360 dias (média do período), descontada da expectativa de inflação esperada para o IPCA/IIBGE nos próximos 12 meses (Banco Central).

RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

Comparativo da taxa de rentabilidade do aluguel comercial anualizada por cidade (em % a.a.)



Fonte: FipeZap.

Últimos resultados do Índice FipeZap - Venda Comercial

Amostra FipeZap (Venda Comercial)	28.390 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	+0,09% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+1,11% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,85% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2021)	R\$ 9.693 / m ²

Fonte: FipeZap.

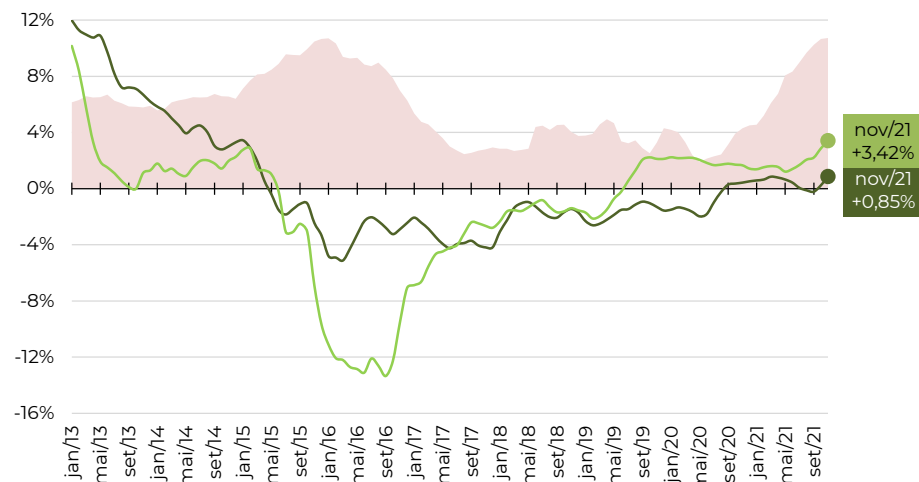
Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	43.526 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	+0,56% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+3,48% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+3,42% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2021)	R\$ 45,55 / m ²
Rental yield (novembro/2021)	0,49% a.m./ 5,89% a.a.

Fonte: FipeZap.

Variação acumulada do Índice FipeZap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



IPCA (IBGE) São Paulo (Venda Comercial) São Paulo (Locação Comercial)

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 12.248 / m ²	-1,4%
PINHEIROS	R\$ 12.020 / m ²	-2,9%
BELA VISTA	R\$ 12.011 / m ²	+4,5%
JARDINS	R\$ 11.897 / m ²	-2,5%
VILA OLIMPIA	R\$ 11.815 / m ²	-0,6%
MOEMA	R\$ 11.523 / m ²	+1,5%
VILA MARIANA	R\$ 11.036 / m ²	-0,9%
SANTANA	R\$ 9.392 / m ²	+1,7%
SE	R\$ 4.475 / m ²	-18,3%
REPUBLICA	R\$ 4.008 / m ²	+3,0%

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 70,27 / m ²	+6,0%
VILA OLIMPIA	R\$ 63,11 / m ²	+3,6%
PINHEIROS	R\$ 62,22 / m ²	+3,7%
JARDINS	R\$ 62,21 / m ²	+1,6%
BELA VISTA	R\$ 56,64 / m ²	-3,1%
MOEMA	R\$ 56,40 / m ²	+4,5%
VILA MARIANA	R\$ 47,48 / m ²	+3,9%
SANTANA	R\$ 39,62 / m ²	+1,0%
SE	R\$ 27,04 / m ²	-6,2%
REPUBLICA	R\$ 24,30 / m ²	+3,2%

Fonte: FipeZap e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via fipezap@fipe.org.br.

Últimos resultados do Índice FipeZap - Venda Comercial

Amostra FipeZap (Venda Comercial)	8.640 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	-0,60% ▼
Variação acumulada no ano (2021)	-2,49% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-3,06% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2021)	R\$ 9.064 /m²

Fonte: FipeZap.

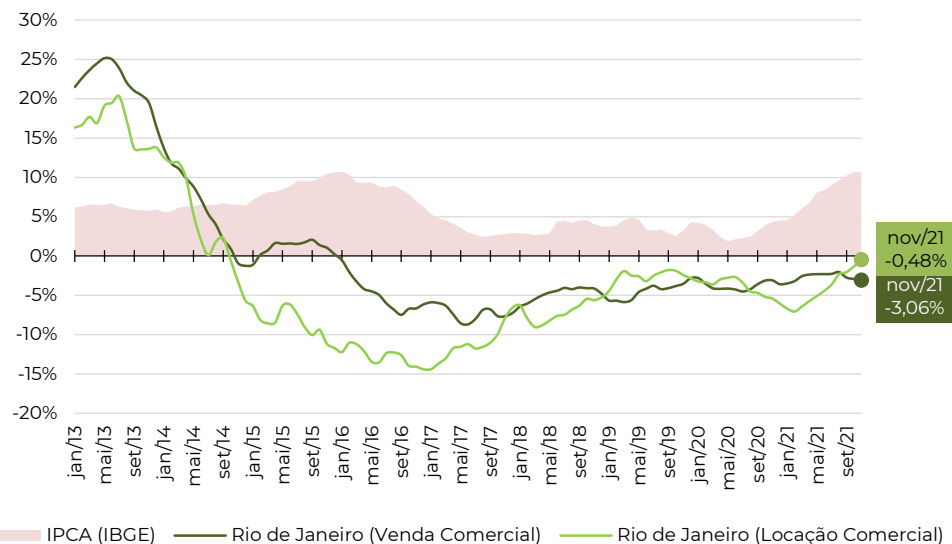
Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	7.250 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	+0,13% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+0,22% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-0,48% ▼
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2021)	R\$ 37,45 /m²
Rental yield (novembro/2021)	0,40% a.m., 4,85% a.a.

Fonte: FipeZap.

Variação acumulada do Índice FipeZap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 29.114 /m²	-9,7%
IPANEMA	R\$ 24.000 /m²	+4,6%
BOTAFOGO	R\$ 14.072 /m²	+0,3%
COPACABANA	R\$ 9.778 /m²	-2,2%
TIJUCA	R\$ 9.474 /m²	-1,3%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.763 /m²	-2,5%
CAMPO GRANDE	R\$ 6.812 /m²	+19,2%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.591 /m²	-1,1%
MEIER	R\$ 5.866 /m²	-3,0%
CENTRO	R\$ 5.143 /m²	-7,4%

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 139,46 /m²	+6,4%
IPANEMA	R\$ 76,21 /m²	-3,1%
BOTAFOGO	R\$ 65,56 /m²	-4,1%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 38,87 /m²	+1,8%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 33,63 /m²	+1,1%
TIJUCA	R\$ 33,33 /m²	-2,0%
CAMPO GRANDE	R\$ 31,25 /m²	+8,5%
COPACABANA	R\$ 28,57 /m²	-9,1%
MEIER	R\$ 25,65 /m²	-2,4%
CENTRO	R\$ 20,00 /m²	-6,1%

Fonte: FipeZap e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via fipezap@fipe.org.br.

BELO HORIZONTE (MG)

Últimos resultados do Índice FipeZap - Venda Comercial

Amostra FipeZap (Venda Comercial)	5.696 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	+0,05% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	-2,61% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-3,14% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2021)	R\$ 6.827 / m²

Fonte: FipeZap.

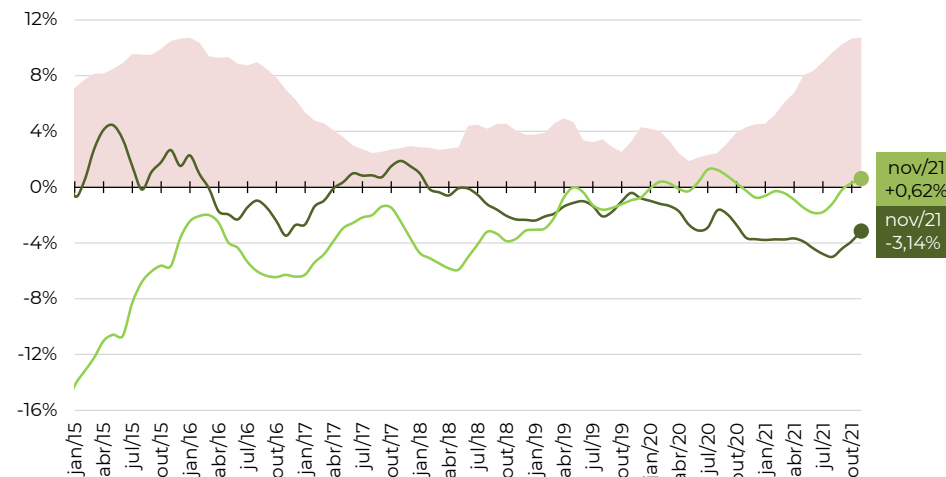
Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	5.892 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	-0,28% ▼
Variação acumulada no ano (2021)	+0,92% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,62% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2021)	R\$ 29,41 / m²
Rental yield (novembro/2021)	0,44% a.m./ 5,23% a.a.

Fonte: FipeZap.

Variação acumulada do Índice FipeZap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



IPCA (IBGE) Belo Horizonte (Venda Comercial) Belo Horizonte (Locação Comercial)

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
SANTO AGOSTINHO	R\$ 9.753 /m²	-3,2%
BARRO PRETO	R\$ 8.807 /m²	-0,8%
LOURDES	R\$ 8.169 /m²	-6,1%
SAVASSI	R\$ 7.976 /m²	-4,9%
PRADO	R\$ 7.970 /m²	-5,7%
SERRA	R\$ 7.833 /m²	-3,5%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.352 /m²	-4,7%
SANTA EFIGENIA	R\$ 7.143 /m²	-3,0%
SANTO ANTONIO	R\$ 6.330 /m²	-9,9%
CENTRO	R\$ 3.524 /m²	-0,3%

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
SANTO AGOSTINHO	R\$ 38,51 /m²	-7,3%
SAVASSI	R\$ 36,47 /m²	+1,9%
LOURDES	R\$ 36,36 /m²	-0,0%
FUNCIONARIOS	R\$ 32,47 /m²	-5,5%
BARRO PRETO	R\$ 30,03 /m²	-4,0%
SANTA EFIGENIA	R\$ 30,00 /m²	0,0%
SERRA	R\$ 28,45 /m²	+3,6%
PRADO	R\$ 27,63 /m²	-1,4%
SANTO ANTONIO	R\$ 26,52 /m²	-5,0%
CENTRO	R\$ 18,40 /m²	-5,0%

Fonte: FipeZap e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via fipezap@fipe.org.br.

Últimos resultados do Índice FipeZap - Venda Comercial

Amostra FipeZap (Venda Comercial)	11.389 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	+0,02% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	-2,76% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-3,50% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2021)	R\$ 6.869 /m²

Fonte: FipeZap.

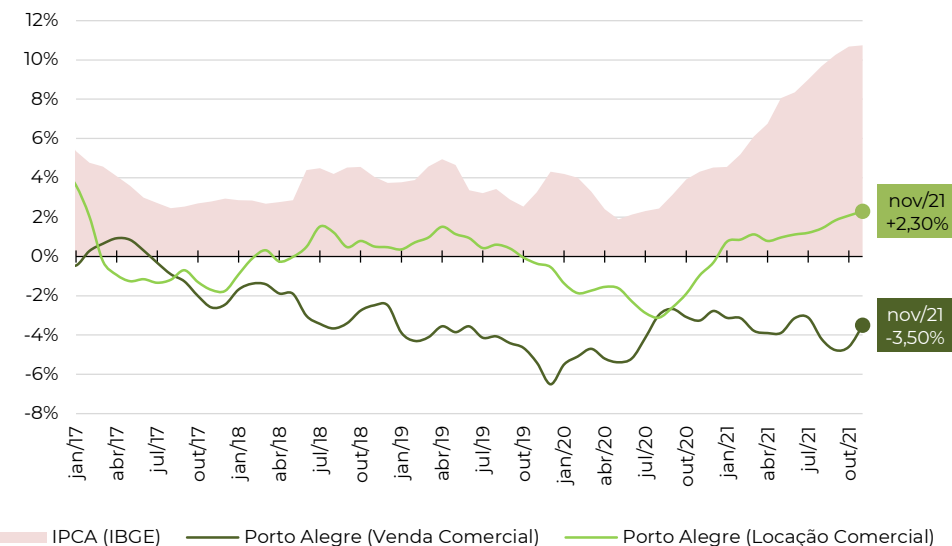
Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	9.475 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	+0,46% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+1,94% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,30% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2021)	R\$ 31,30 /m²
Rental yield (novembro/2021)	0,45% a.m./ 5,43% a.a.

Fonte: FipeZap.

Variação acumulada do Índice FipeZap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 8.596 /m²	-1,3%
MENINO DEUS	R\$ 8.547 /m²	+0,1%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 8.232 /m²	-1,7%
AUXILIADORA	R\$ 8.163 /m²	-2,3%
PETROPOLIS	R\$ 7.138 /m²	-7,1%
PARTENON	R\$ 5.715 /m²	-9,5%
SAO GERALDO	R\$ 5.214 /m²	+26,6%
FLORESTA	R\$ 4.814 /m²	-9,4%
SARANDI	R\$ 4.529 /m²	-26,3%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.854 /m²	+1,9%

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
AUXILIADORA	R\$ 37,92 /m²	-8,4%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 36,67 /m²	+0,4%
MENINO DEUS	R\$ 34,94 /m²	+1,7%
RIO BRANCO	R\$ 33,36 /m²	-5,2%
PETROPOLIS	R\$ 30,80 /m²	+1,0%
PARTENON	R\$ 24,79 /m²	+9,0%
FLORESTA	R\$ 24,04 /m²	+5,2%
CENTRO HISTORICO	R\$ 20,32 /m²	+2,0%
SAO GERALDO	R\$ 19,82 /m²	+5,7%
SARANDI	R\$ 18,07 /m²	-12,9%

Fonte: FipeZap e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via fipezap@fipe.org.br.

■ Últimos resultados do Índice FipeZap - Venda Comercial

Amostra FipeZap (Venda Comercial)	415 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	+0,17% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+7,51% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+5,11% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2021)	R\$ 7.486 / m ²

Fonte: FipeZap.

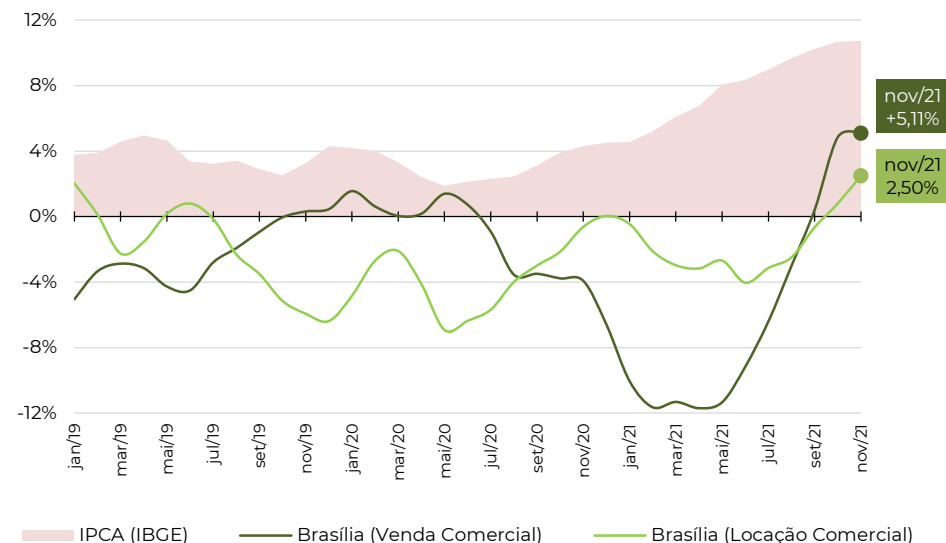
■ Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	699 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	+1,89% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+2,39% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,50% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2021)	R\$ 35,10 / m ²
Rental yield (novembro/2021)	0,46% a.m./ 5,49% a.a.

Fonte: FipeZap.

■ Variação acumulada do Índice FipeZap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
LAGO NORTE	R\$ 11.486 / m ²	+52,5%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 9.038 / m ²	+26,7%
AGUAS CLARAS	R\$ 7.837 / m ²	+27,0%
ASA NORTE	R\$ 7.790 / m ²	-4,4%
ASA SUL	R\$ 7.267 / m ²	-3,2%
TAGUATINGA SUL	R\$ 5.477 / m ²	+21,3%
SIA	R\$ 4.267 / m ²	-0,7%

■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
AGUAS CLARAS	R\$ 48,10 / m ²	+9,0%
ASA NORTE	R\$ 41,40 / m ²	+4,9%
LAGO NORTE	R\$ 33,50 / m ²	+5,5%
ASA SUL	R\$ 32,80 / m ²	-1,5%
TAGUATINGA SUL	R\$ 32,58 / m ²	-1,4%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 23,47 / m ²	+7,0%

Fonte: FipeZap e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via fipezap@fipe.org.br.

■ Últimos resultados do Índice FipeZap - Venda Comercial

Amostra FipeZap (Venda Comercial)	1.560 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	-0,68% ▼
Variação acumulada no ano (2021)	-2,51% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-3,39% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2021)	R\$ 5.188 / m ²

Fonte: FipeZap.

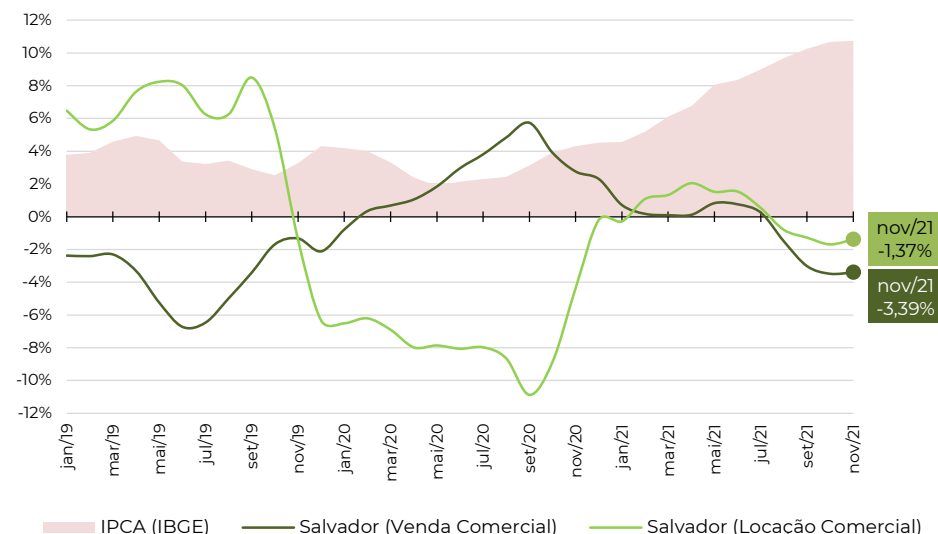
■ Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	1.477 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	+0,33% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	-2,20% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-1,37% ▼
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2021)	R\$ 32,32 / m ²
Rental yield (novembro/2021)	0,62% a.m./ 7,49% a.a.

Fonte: FipeZap.

■ Variação acumulada do Índice FipeZap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 6.667 / m ²	0,0%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 6.264 / m ²	-5,0%
PITUBA	R\$ 5.886 / m ²	-1,9%
ONDINA	R\$ 5.229 / m ²	+1,8%
GRACA	R\$ 4.974 / m ²	-4,4%
RIO VERMELHO	R\$ 4.783 / m ²	-32,9%
BARRA	R\$ 4.424 / m ²	+0,3%
BROTAS	R\$ 4.328 / m ²	+1,0%
CENTRO	R\$ 3.122 / m ²	-3,7%
COMERCIO	R\$ 2.086 / m ²	-1,2%

■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 41,44 / m ²	+1,1%
PERNAMBUES	R\$ 37,96 / m ²	+0,7%
GRACA	R\$ 35,44 / m ²	+17,6%
ONDINA	R\$ 35,36 / m ²	-4,7%
PITUBA	R\$ 35,10 / m ²	+3,6%
RIO VERMELHO	R\$ 32,75 / m ²	-2,7%
BARRA	R\$ 30,54 / m ²	-13,4%
BROTAS	R\$ 25,91 / m ²	+2,0%
CENTRO	R\$ 18,83 / m ²	-7,9%
COMERCIO	R\$ 16,98 / m ²	-9,3%

Fonte: FipeZap e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via fipezap@fipe.org.br.

Últimos resultados do Índice FipeZap - Venda Comercial

Amostra FipeZap (Venda Comercial)	2.411 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	+1,49% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+5,09% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,95% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2021)	R\$ 7.424 /m²

Fonte: FipeZap.

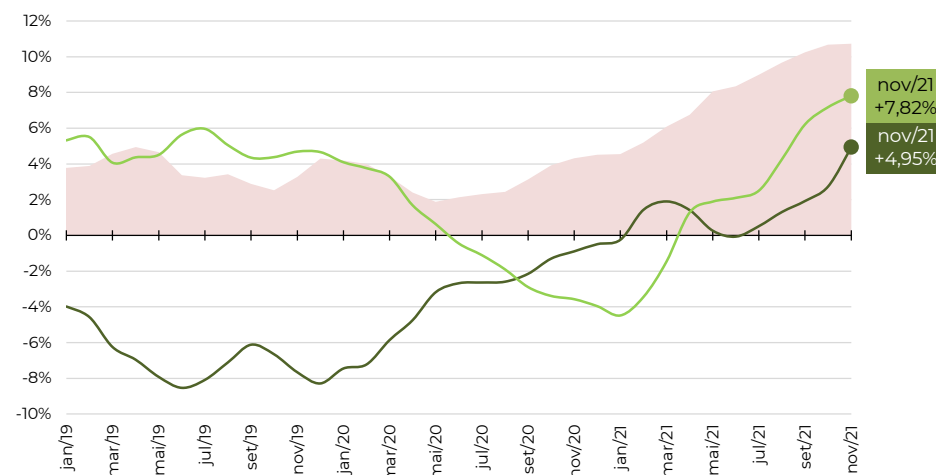
Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	2.478 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	+0,28% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+8,02% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,82% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2021)	R\$ 27,51 /m²
Rental yield (novembro/2021)	0,38% a.m./ 4,57% a.a.

Fonte: FipeZap.

Variação acumulada do Índice FipeZap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



IPCA (IBGE) Curitiba (Venda Comercial) Curitiba (Locação Comercial)

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 14.065 /m²	-0,9%
MERCES	R\$ 8.196 /m²	+18,8%
BIGORRILHO	R\$ 7.894 /m²	+4,9%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 7.160 /m²	-6,4%
CENTRO CIVICO	R\$ 7.098 /m²	-4,6%
PORTAO	R\$ 6.978 /m²	+23,4%
AGUA VERDE	R\$ 6.937 /m²	+1,7%
SAO FRANCISCO	R\$ 6.566 /m²	+4,2%
REBOUCAS	R\$ 5.967 /m²	+2,6%
CENTRO	R\$ 5.461 /m²	+6,1%

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 35,75 /m²	+6,0%
MERCES	R\$ 35,25 /m²	+55,1%
BIGORRILHO	R\$ 34,18 /m²	+13,7%
AGUA VERDE	R\$ 31,91 /m²	+11,0%
CENTRO CIVICO	R\$ 30,44 /m²	+10,8%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 30,34 /m²	-1,8%
BOQUEIRAO	R\$ 25,00 /m²	+53,2%
PORTAO	R\$ 23,86 /m²	-2,7%
CENTRO	R\$ 20,70 /m²	+3,5%
REBOUCAS	R\$ 20,12 /m²	-2,2%

Fonte: FipeZap e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via fipezap@fipe.org.br.

Últimos resultados do Índice FipeZap - Venda Comercial

Amostra FipeZap (Venda Comercial)	1.806 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	-0,27% ▼
Variação acumulada no ano (2021)	-3,58% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-3,77% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2021)	R\$ 7.919 / m ²

Fonte: FipeZap.

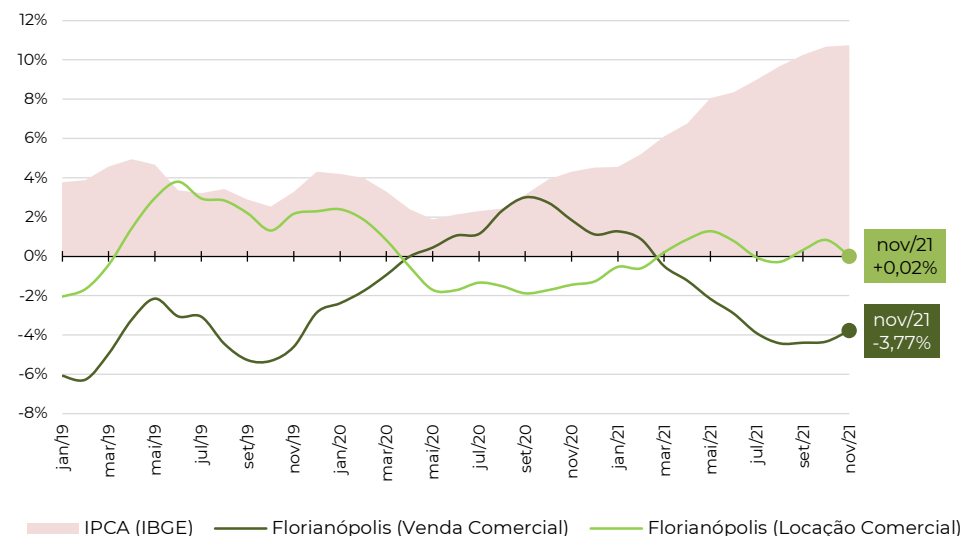
Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	1.666 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	+0,20% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	-0,38% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+0,02% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2021)	R\$ 32,96 / m ²
Rental yield (novembro/2021)	0,41% a.m./ 4,87% a.a.

Fonte: FipeZap.

Variação acumulada do Índice FipeZap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 10.295 / m ²	+13,7%
COQUEIROS	R\$ 8.271 / m ²	+5,5%
AGRONOMICA	R\$ 8.044 / m ²	-0,6%
CENTRO	R\$ 7.882 / m ²	-7,8%
ESTREITO	R\$ 7.880 / m ²	+1,2%
CORREGO GRANDE	R\$ 7.509 / m ²	+12,3%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 7.476 / m ²	-7,5%
TRINDADE	R\$ 7.063 / m ²	+1,0%
ITACORUBI	R\$ 6.797 / m ²	-12,0%
CAPOEIRAS	R\$ 5.439 / m ²	+2,5%

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 48,61 / m ²	+37,2%
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 46,75 / m ²	+20,2%
SANTA MONICA	R\$ 42,71 / m ²	+1,1%
AGRONOMICA	R\$ 38,64 / m ²	+13,8%
ITACORUBI	R\$ 37,53 / m ²	+13,8%
COQUEIROS	R\$ 34,70 / m ²	+12,8%
ESTREITO	R\$ 34,13 / m ²	-1,0%
TRINDADE	R\$ 33,63 / m ²	-0,9%
CENTRO	R\$ 29,28 / m ²	-8,2%
CAPOEIRAS	R\$ 27,86 / m ²	+8,9%

Fonte: FipeZap e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via fipezap@fipe.org.br.

■ Últimos resultados do Índice Fipecap - Venda Comercial

Amostra Fipecap (Venda Comercial)	4.463 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	+0,37% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+3,46% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+3,11% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2021)	R\$ 6.361 /m ²

Fonte: Fipecap.

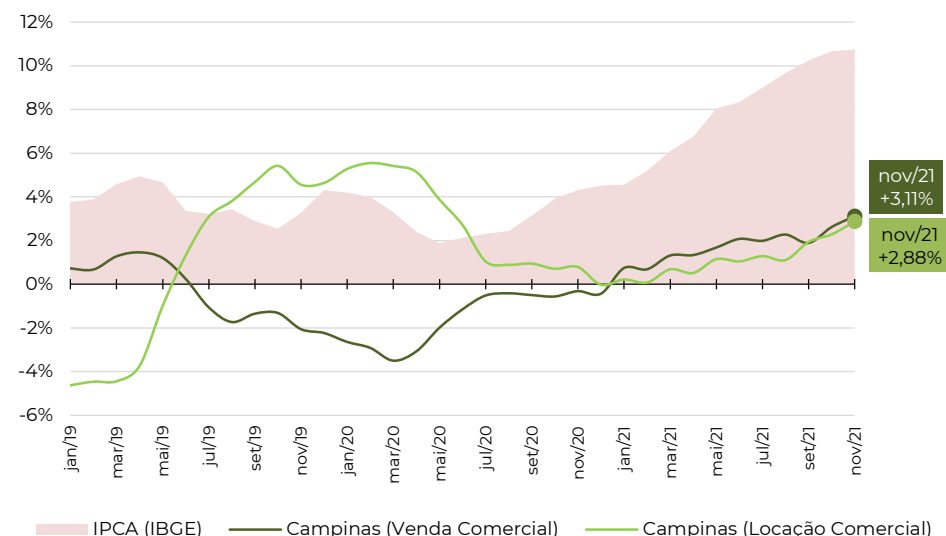
■ Últimos resultados do Índice Fipecap - Locação Comercial

Amostra Fipecap (Locação Comercial)	6.296 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	+0,31% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+2,94% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,88% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2021)	R\$ 32,19 /m ²
Rental yield (novembro/2021)	0,52% a.m./ 6,27% a.a.

Fonte: Fipecap.

■ Variação acumulada do Índice Fipecap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 8.746 /m ²	+1,9%
JARDIM SANTA GENEVRA	R\$ 8.451 /m ²	+6,7%
BONFIM	R\$ 8.291 /m ²	+1,8%
VILA COSTA E SILVA	R\$ 8.140 /m ²	-0,1%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 7.265 /m ²	+3,3%
VILA NOVA	R\$ 6.466 /m ²	+2,9%
BARAO GERALDO	R\$ 6.294 /m ²	-15,6%
CAMBUI	R\$ 5.888 /m ²	-0,2%
CENTRO	R\$ 4.811 /m ²	-1,9%
JARDIM PROENÇA	R\$ 4.000 /m ²	+2,6%

■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 48,35 /m ²	+9,4%
PARQUE INDUSTRIAL	R\$ 43,04 /m ²	+33,3%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 38,79 /m ²	+11,1%
BONFIM	R\$ 36,36 /m ²	-8,0%
CAMBUI	R\$ 33,33 /m ²	+2,0%
VILA INDUSTRIAL	R\$ 32,19 /m ²	+33,3%
VILA NOVA	R\$ 31,44 /m ²	+1,6%
CENTRO	R\$ 25,00 /m ²	-2,9%
JARDIM SANTA LUCIA	R\$ 22,22 /m ²	-0,8%
JARDIM PROENÇA	R\$ 20,34 /m ²	-7,3%

Fonte: Fipecap e IBGE. Nota (*): a Fipecap não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via fipecap@fipecap.org.br.

Últimos resultados do Índice FipeZap - Venda Comercial

Amostra FipeZap (Venda Comercial)	1.490 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	+0,08% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	-1,51% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-1,61% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2021)	R\$ 7.582 / m ²

Fonte: FipeZap.

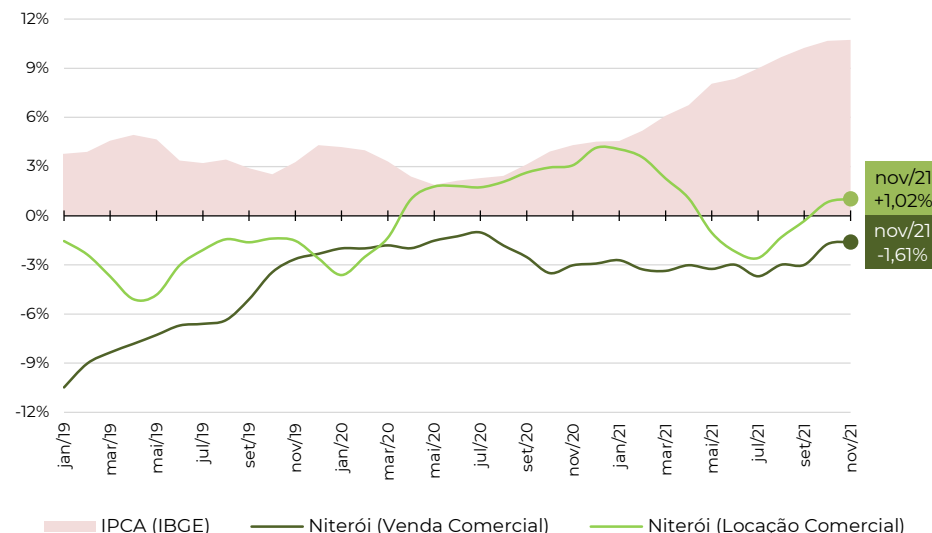
Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	931 anúncios
Variação no mês (novembro/2021)	+0,07% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+1,22% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,02% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2021)	R\$ 30,68 / m ²
Rental yield (novembro/2021)	0,40% a.m./ 4,80% a.a.

Fonte: FipeZap.

Variação acumulada do Índice FipeZap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
ICARAI	R\$ 9.932 / m ²	+3,0%
CHARITAS	R\$ 9.450 / m ²	+8,4%
SANTA ROSA	R\$ 8.573 / m ²	+5,9%
SAO FRANCISCO	R\$ 7.955 / m ²	-7,7%
INGA	R\$ 6.748 / m ²	-12,5%
FONSECA	R\$ 5.485 / m ²	+6,1%
CENTRO	R\$ 5.314 / m ²	-9,1%

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2021	variação em 12 meses
SAO FRANCISCO	R\$ 39,19 / m ²	-10,3%
ICARAI	R\$ 36,71 / m ²	-0,0%
SANTA ROSA	R\$ 33,33 / m ²	+11,1%
CHARITAS	R\$ 30,00 / m ²	-19,4%
INGA	R\$ 29,04 / m ²	+12,7%
CENTRO	R\$ 23,45 / m ²	+0,5%

Fonte: FipeZap e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via fipezap@fipe.org.br.

fipe

zap⁺

ÍNDICE

fipe zap⁺

DE PREÇOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS

metodologia, informes e séries históricas: www.fipe.org.br

outras informações e indicadores: www.fipezap.com.br

contato: fipezap@fipe.org.br