

fipe

zap⁺

ÍNDICE

fipe zap⁺

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE DEZEMBRO DE 2021

- 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 

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>

Aluguel comercial avança 2,62% em 2021: a maior alta desde 2013

Preço de venda do segmento ficou praticamente estável no ano (-0,03%) após 6 anos consecutivos de queda

■ **Análise do último mês:** segundo o Índice FipeZap, o preço médio de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² apresentou ligeira alta em dezembro (+0,10%), em paralelo à nova elevação de 0,38% registrada pelo preço médio de locação do segmento*, que completou 12 altas consecutivas, acelerando aos meses anteriores – setembro (+0,24%), outubro (+0,30%) e novembro (+0,35%). Comparativamente, todavia, ambas variações registradas foram inferiores à inflação medida pelo IPCA/IBGE (+0,73%) e pelo IGP-M/FGV (+0,87%) no último mês de 2021. Entre os destaques individuais do período, Curitiba (+1,15%), São Paulo (+0,27%) e Florianópolis (+0,17%) apresentaram as maiores contribuições para o avanço do preço de venda; ao passo que Salvador (+1,00%), Rio de Janeiro (+0,78%), Brasília (+0,73%), Curitiba (+0,61%) e Niterói (+0,39%) exibiram as maiores altas no valor do aluguel de imóveis comerciais no período.

■ **Análise de 2021:** com os últimos resultados, o preço médio de venda encerrou 2021 próximo da estabilidade (-0,03%) após 6 anos consecutivos de queda, enquanto o preço médio de locação apresentou uma alta de 2,62% no ano, o maior avanço do índice desde 2013 (+5,13%). Comparativamente, essas variações foram inferiores à inflação apurada pelo IPCA/IBGE (+10,06%) e pelo IGP-M/FGV (+17,78%) no ano. Pela ótica individual, o aumento do preço médio de venda do segmento em 2021 foi partilhado pelas seguintes cidades: Curitiba (+6,30%), Brasília (+4,98%), Campinas (+3,27%) e São Paulo (+1,38%), contrastando com os recuos registrados em: Florianópolis (-3,42%), Porto Alegre (-2,89%), Rio de Janeiro (-2,65%), Belo Horizonte (-2,53%), Salvador (-2,44%), e Niterói (-14,11%). Quanto ao preço médio de locação, as altas anuais apuradas em Curitiba (+8,68%), São Paulo (+3,78%), Brasília (+3,14%), Campinas (+2,99%), Porto Alegre (+1,75%), Niterói (+1,62%), Rio de Janeiro (+1,00%) e Belo Horizonte (+0,69%) se opuseram às quedas anuais registradas em Salvador (-1,23%) e Florianópolis (-0,13%).

■ **Preço médio de venda e locação:** em dezembro de 2021, o valor médio do m² de imóveis comerciais anunciados nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZap Comercial foi de R\$ 8.407/m², no caso de imóveis comerciais anunciados para venda, e de R\$ 38,02/m², entre aqueles destinados para locação. Entre todas as 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap 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\$ 9.719/m²), quanto para locação de imóveis do mesmo segmento (R\$ 45,68/m²). Comparativamente, no Rio de Janeiro, os preços médios de venda e de locação de salas e conjuntos comerciais anunciados foram de R\$ 9.050/m² e R\$ 37,74/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 dezembro de 2021, o retorno médio do aluguel comercial foi apurado em 5,55% ao ano, mantendo-se acima da rentabilidade média do aluguel de imóveis residenciais (4,66% ao ano). Por outro lado, com a elevação da taxa de juros da economia, o retorno médio esperado de aplicações financeiras de referência passou a superar a rentabilidade do aluguel de imóveis de ambos segmentos do mercado imobiliário.

Nota (*): os preços considerados se referem a anúncios para novos aluguéis. O Índice FipeZap 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 FipeZap 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	Variação Anual	Preço médio (R\$/m ²)	Rental Yield (% a.a.)
		dezembro/2021	novembro/2021	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)		
IPCA	IBGE	+0,73%	+0,95%	+10,06%	+10,06%	-	-
IGP-M	FGV	+0,87%	+0,02%	+17,78%	+17,78%	-	-
Índice FipeZap		+0,10%	-0,01%	-0,03%	-0,03%	8.407	5,5%
São Paulo	SP	+0,27%	+0,09%	+1,38%	+1,38%	9.719	5,9%
Rio de Janeiro	RJ	-0,16%	-0,60%	-2,65%	-2,65%	9.050	4,9%
Belo Horizonte	MG	+0,09%	+0,05%	-2,53%	-2,53%	6.834	5,2%
Porto Alegre	RS	-0,14%	+0,02%	-2,89%	-2,89%	6.859	5,4%
Curitiba	PR	+1,15%	+1,49%	+6,30%	+6,30%	7.509	4,5%
Florianópolis	SC	+0,17%	-0,27%	-3,42%	-3,42%	7.933	4,9%
Brasília	DF	-2,35%	+0,17%	+4,98%	+4,98%	7.310	5,7%
Salvador	BA	+0,07%	-0,68%	-2,44%	-2,44%	5.191	7,6%
Campinas	SP	-0,18%	+0,37%	+3,27%	+3,27%	6.350	6,3%
Niterói	RJ	+0,10%	+0,08%	-1,41%	-1,41%	7.590	4,8%

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

ÚLTIMOS RESULTADOS



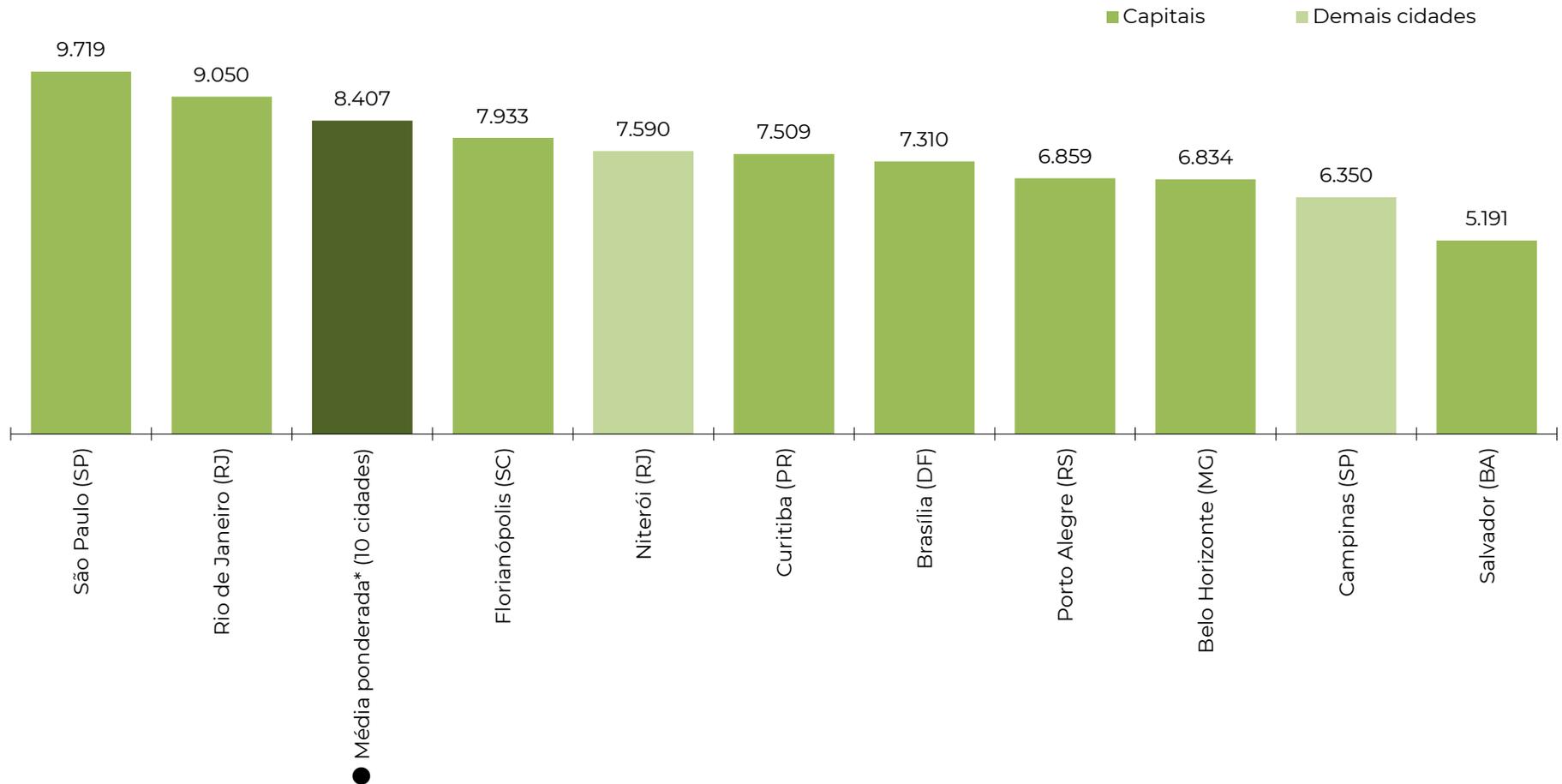
Comportamento recente do preço médio de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZap e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2021	Variação Anual	Preço médio (R\$/m ²)	Rental Yield (% a.a.)
		dezembro/2021	novembro/2021	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)		
IPCA	IBGE	+0,73%	+0,95%	+10,06%	+10,06%	-	-
IGP-M	FGV	+0,87%	+0,02%	+17,78%	+17,78%	-	-
Índice FipeZap		+0,38%	+0,35%	+2,62%	+2,62%	38,02	5,5%
São Paulo	SP	+0,29%	+0,56%	+3,78%	+3,78%	45,68	5,9%
Rio de Janeiro	RJ	+0,78%	+0,13%	+1,00%	+1,00%	37,74	4,9%
Belo Horizonte	MG	-0,23%	-0,28%	+0,69%	+0,69%	29,34	5,2%
Porto Alegre	RS	-0,18%	+0,46%	+1,75%	+1,75%	31,24	5,4%
Curitiba	PR	+0,61%	+0,28%	+8,68%	+8,68%	27,68	4,5%
Florianópolis	SC	+0,24%	+0,20%	-0,13%	-0,13%	33,04	4,9%
Brasília	DF	+0,73%	+1,89%	+3,14%	+3,14%	35,36	5,7%
Salvador	BA	+1,00%	+0,33%	-1,23%	-1,23%	32,64	7,6%
Campinas	SP	+0,04%	+0,31%	+2,99%	+2,99%	32,20	6,3%
Niterói	RJ	+0,39%	+0,07%	+1,62%	+1,62%	30,80	4,8%

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

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

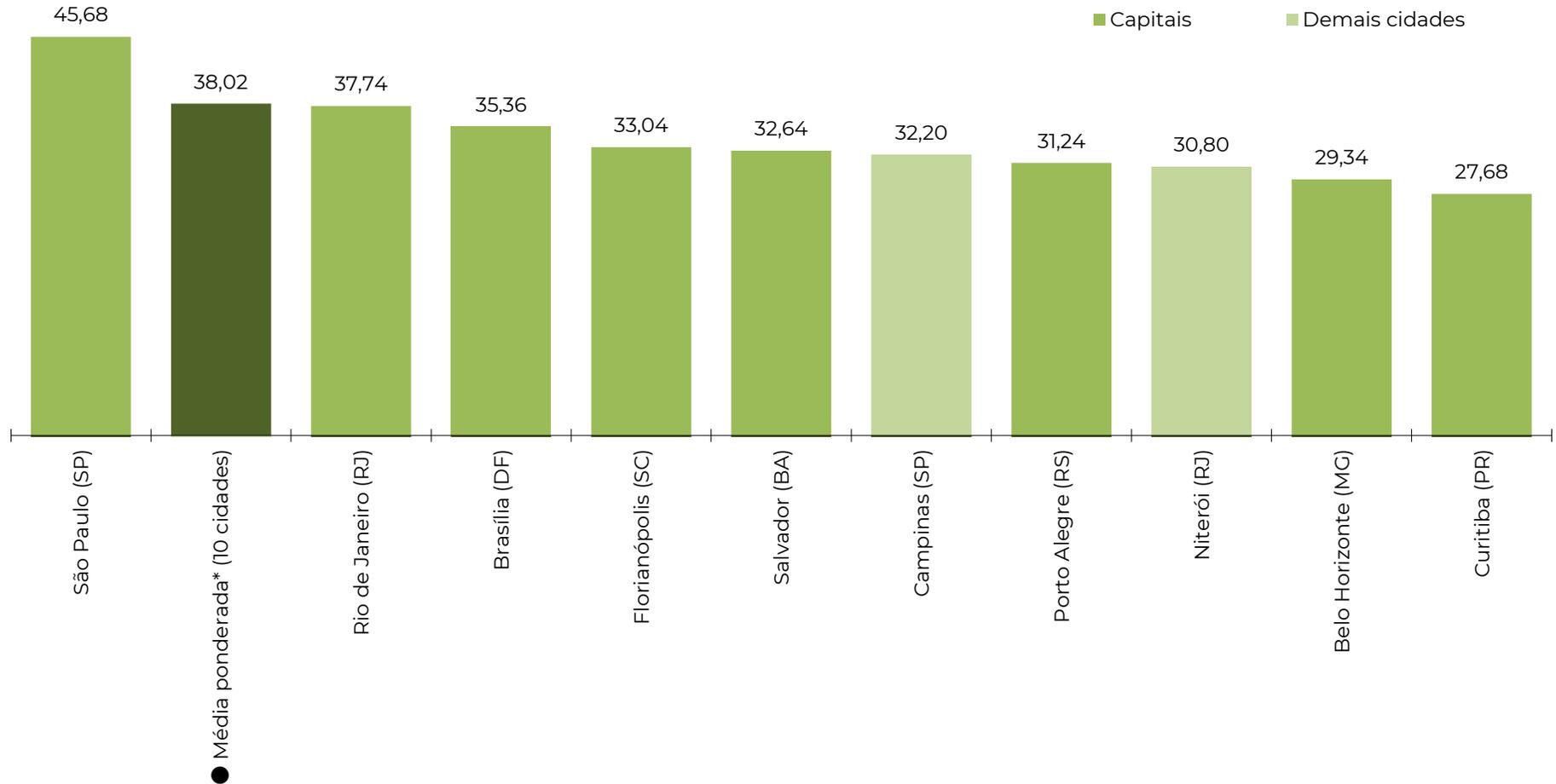
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

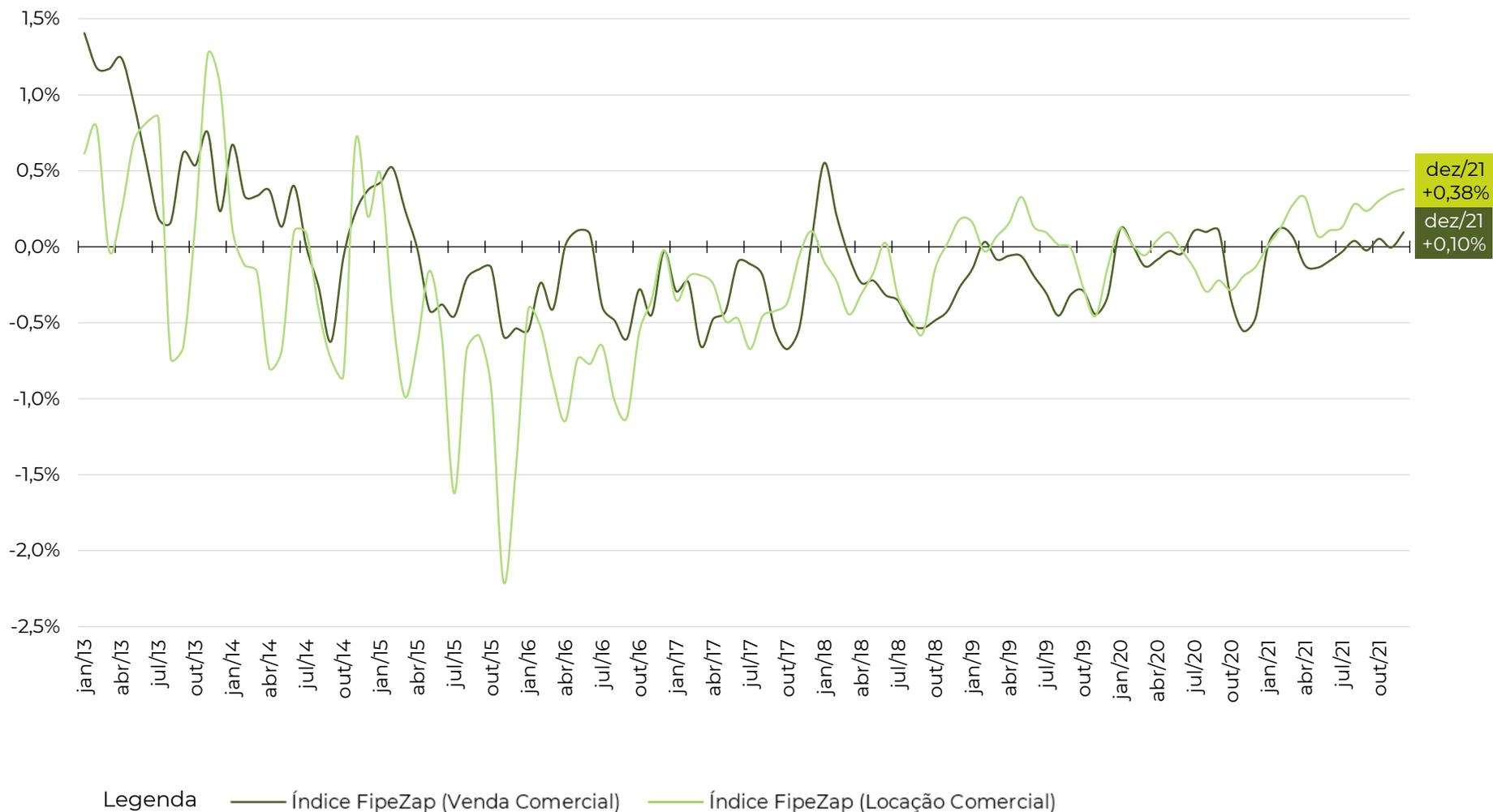
Comparativo do preço médio de locação de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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)

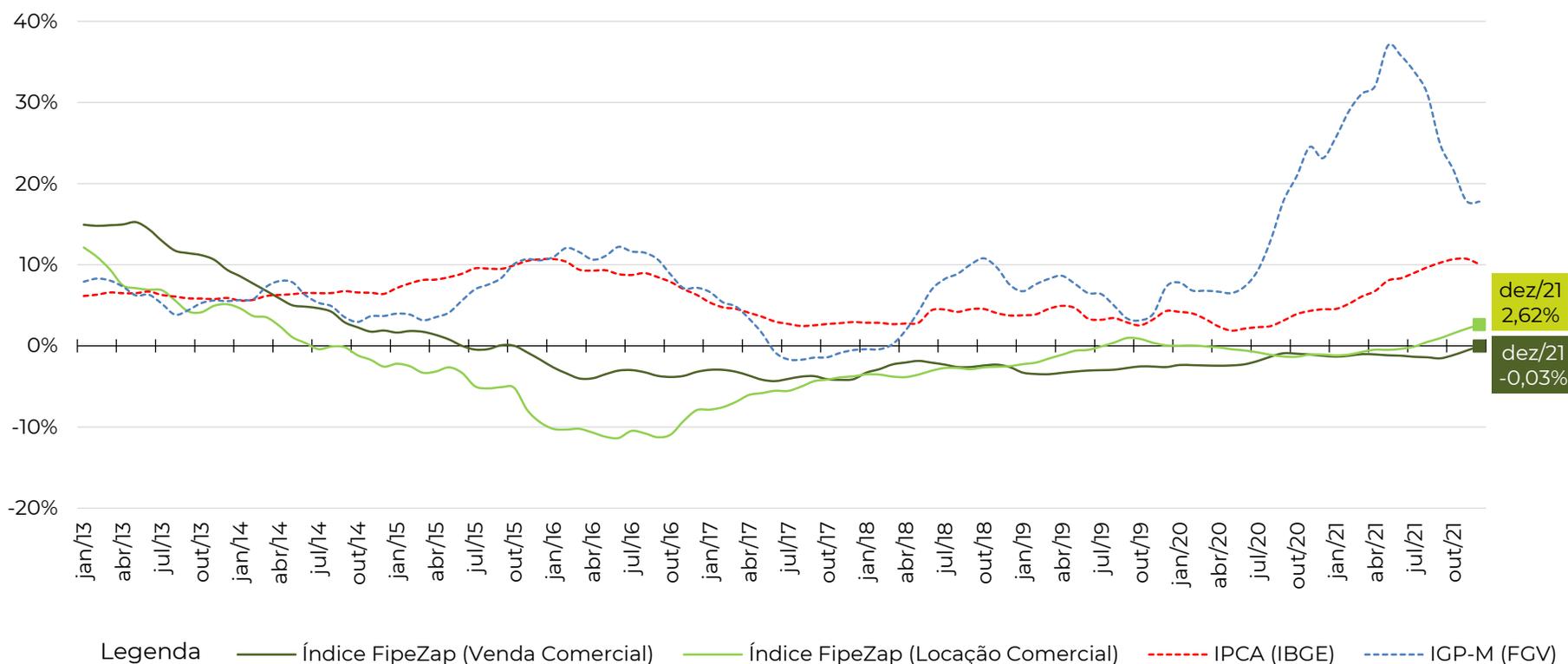


Fonte: FipeZap, IBGE e FGV.

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	2021
● Índice FipeZap (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-0,03%
● Índice FipeZap (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+2,62%
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+7,30%	+23,14%	+17,78%



Fonte: FipeZap, IBGE e FGV.

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	2021
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+7,30%	+23,14%	+17,78%
● Índice FipeZap (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-0,03%
São Paulo (SP)	+6,20%	+3,31%	-3,33%	-2,44%	-4,17%	-1,70%	-1,56%	+0,52%	+1,38%
Rio de Janeiro (RJ)	+16,46%	-1,22%	+0,25%	-6,13%	-7,23%	-4,77%	-2,81%	-3,56%	-2,65%
Belo Horizonte (MG)	-	+2,03%	+1,52%	-2,72%	+1,50%	-2,35%	-0,79%	-3,74%	-2,53%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-2,89%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+6,30%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,42%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	+4,98%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-2,44%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+3,27%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-1,41%

Fonte: FipeZap, IBGE e FGV.

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	2021
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+7,30%	+23,14%	+17,78%
● Índice FipeZap (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+2,62%
São Paulo (SP)	+1,30%	+2,27%	-9,69%	-7,07%	-2,79%	-1,55%	+2,12%	+1,42%	+3,78%
Rio de Janeiro (RJ)	+13,79%	-5,67%	-11,69%	-14,40%	-6,56%	-5,26%	-2,82%	-6,04%	+1,00%
Belo Horizonte (MG)	-	-15,97%	-3,65%	-6,41%	-3,67%	-3,12%	-0,73%	-0,74%	+0,69%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,75%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%

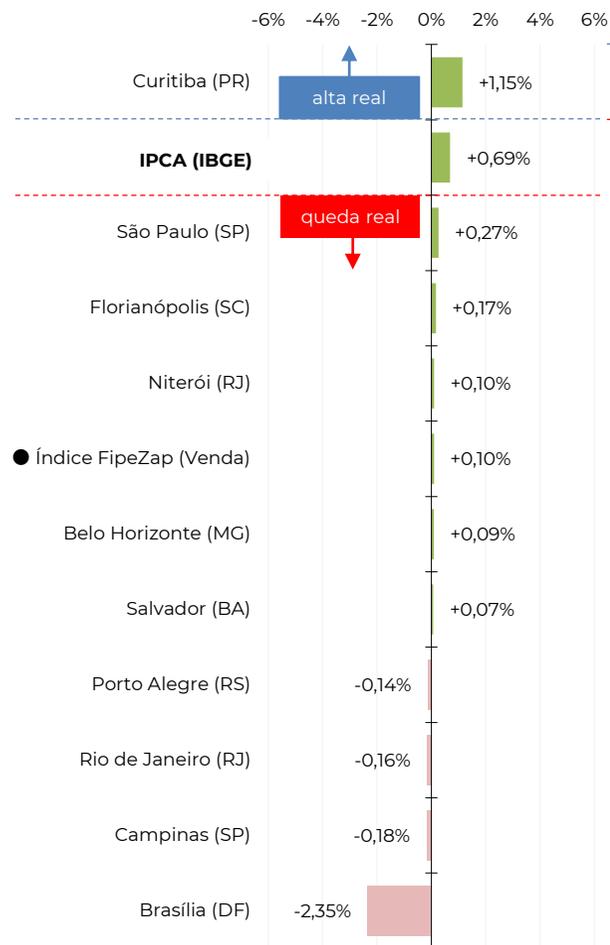
Fonte: FipeZap, IBGE e FGV.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (VENDA)

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

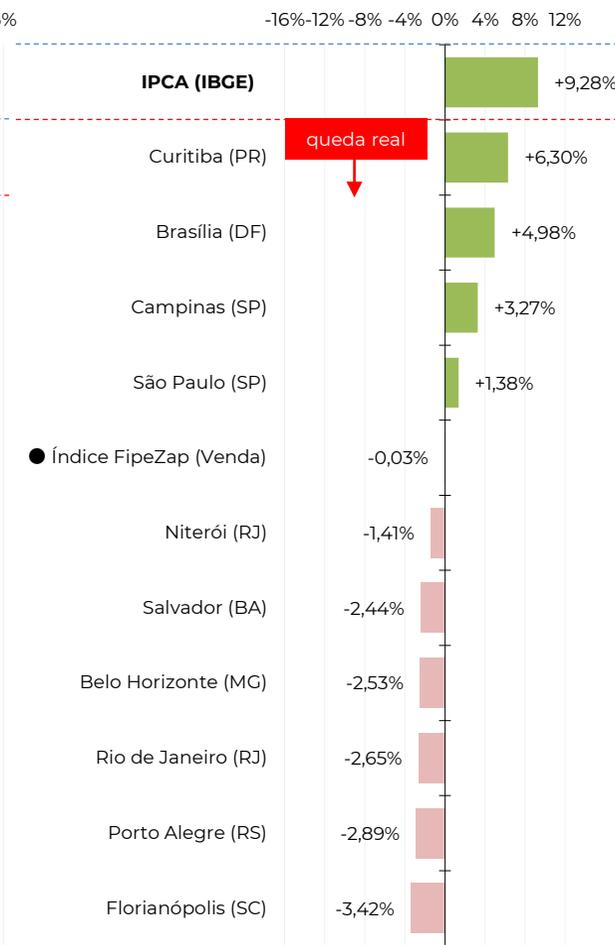
■ Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



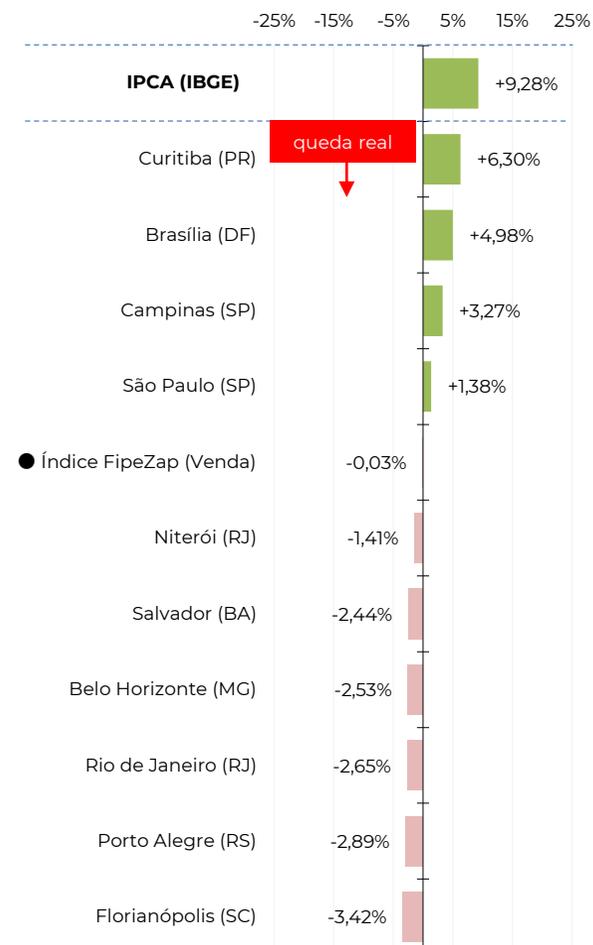
■ Variação acumulada no ano (2021)

Comparativo entre cidades no período (%)



■ Variação acumulada em 12 meses

Comparativo entre cidades no período (%)



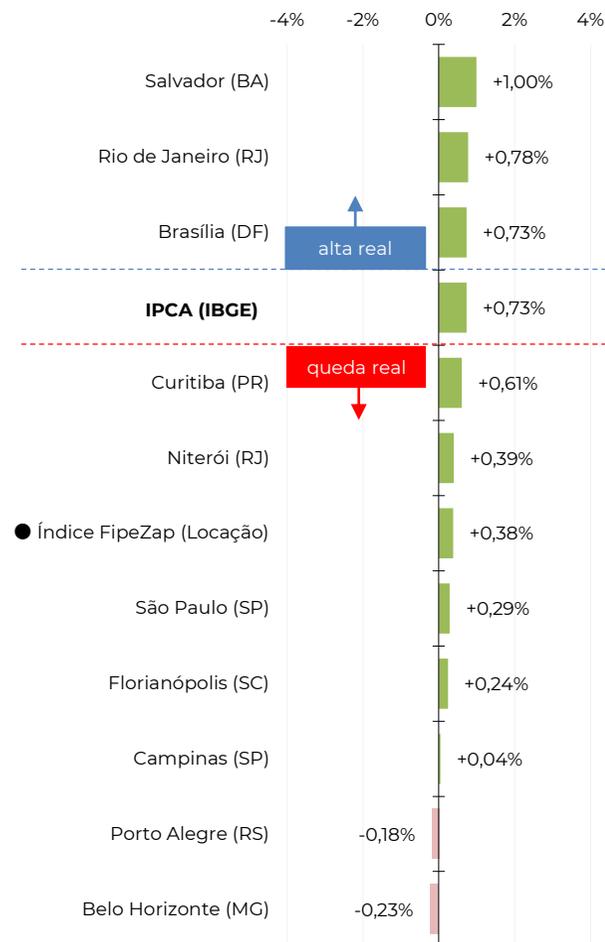
Fonte: FipeZap, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (LOCAÇÃO)

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

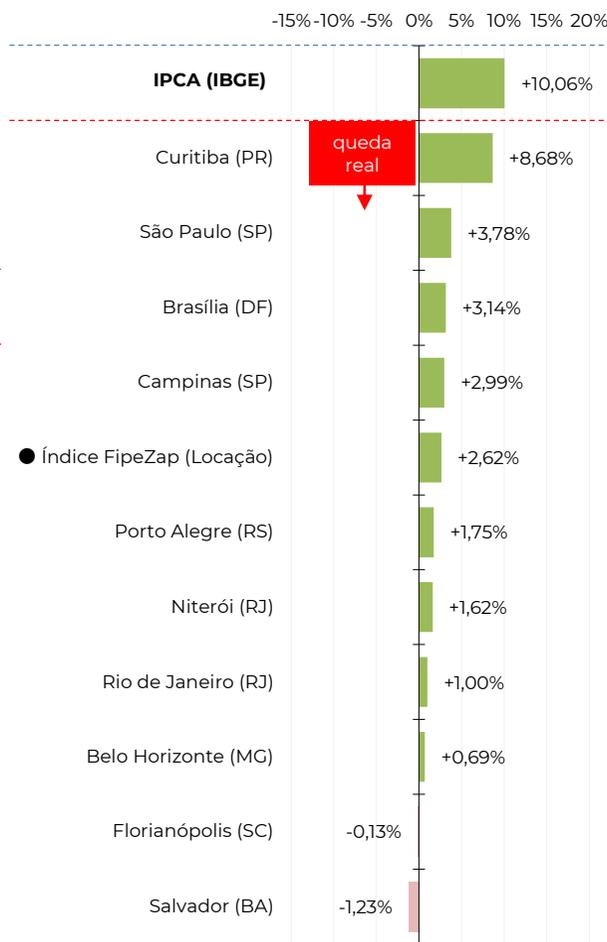
■ Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



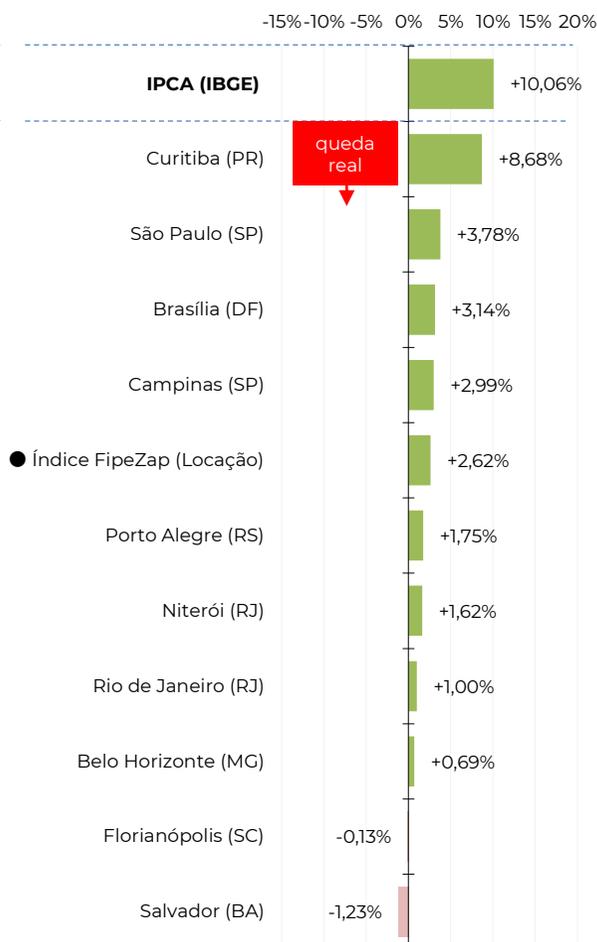
■ Variação acumulada no ano (2021)

Comparativo entre cidades no período (%)



■ Variação acumulada em 12 meses

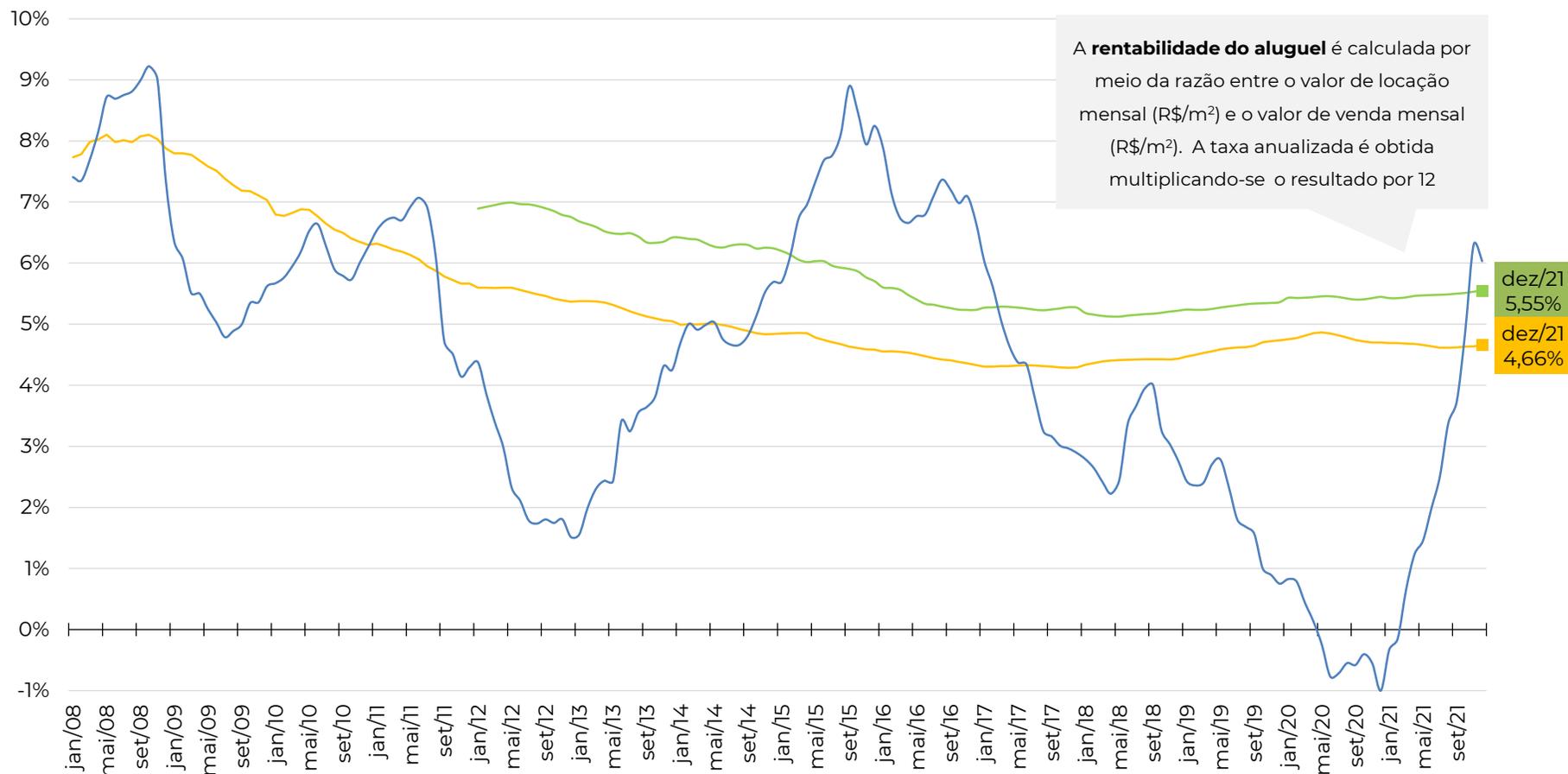
Comparativo entre cidades no período (%)



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.)



Legenda

— Rentabilidade do aluguel comercial

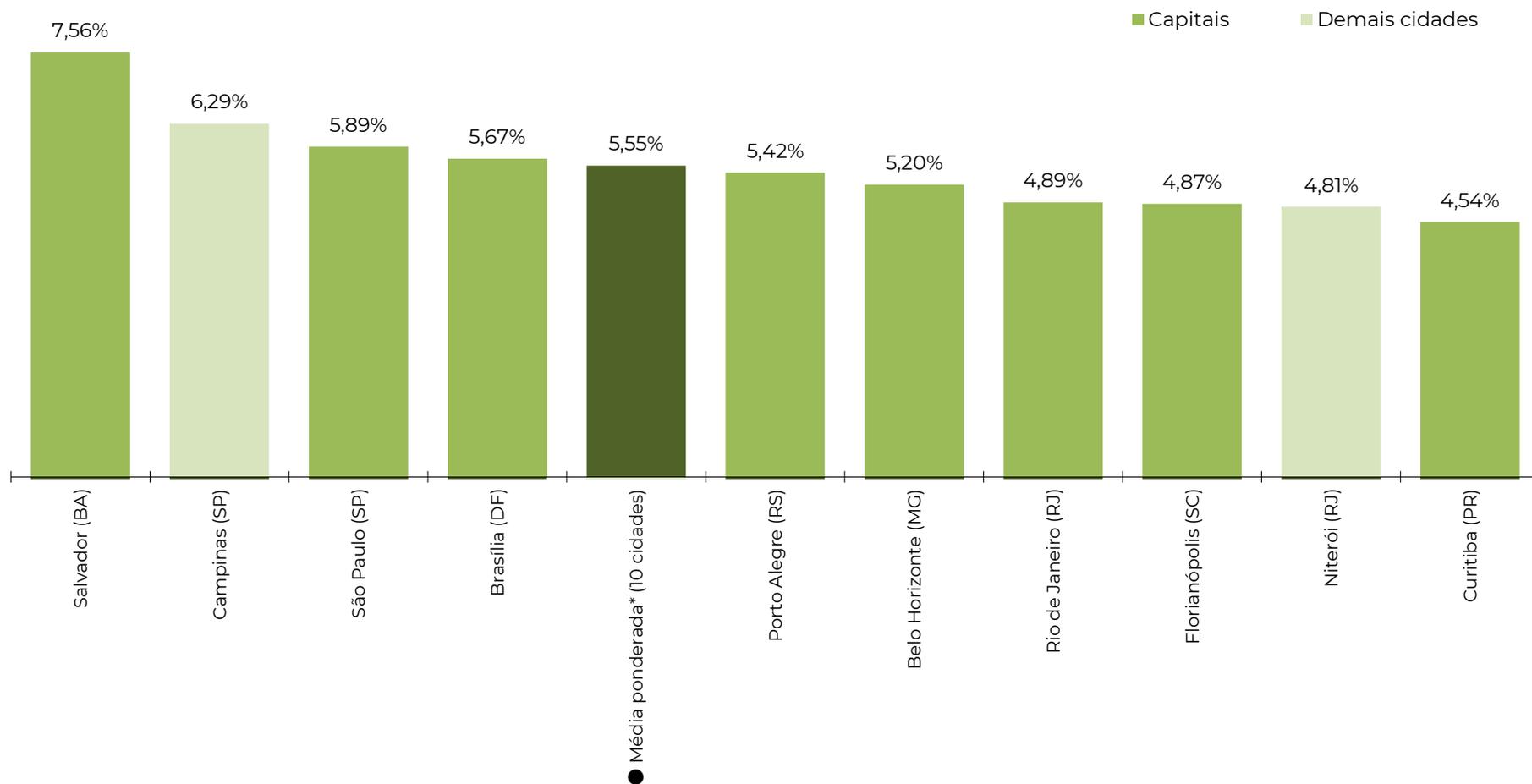
— Rentabilidade do aluguel residencial

— Taxa de juros real *

Fonte: FipecZap, 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 Fipeczap - Venda Comercial

Amostra Fipeczap (Venda Comercial)	28.469 anúncios
Variação no mês (dezembro/2021)	+0,27% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+1,38% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,38% ▲
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2021)	R\$ 9.719 / m ²

Fonte: Fipeczap.

Últimos resultados do Índice Fipeczap - Locação Comercial

Amostra Fipeczap (Locação Comercial)	42.625 anúncios
Variação no mês (dezembro/2021)	+0,29% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+3,78% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+3,78% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2021)	R\$ 45,68 / m ²
Rental yield (dezembro/2021)	0,49% a.m./ 5,89% a.a.

Fonte: Fipeczap.

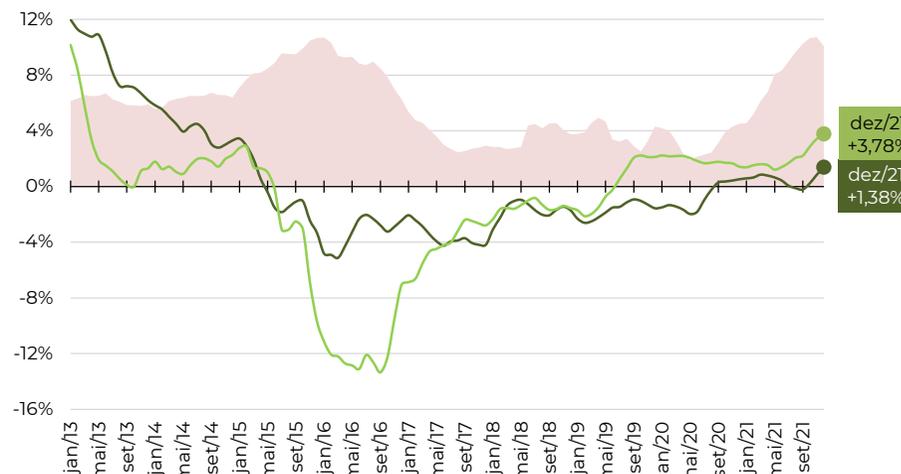
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em dezembro/2021	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 12.222 /m ²	-2,2%
BELA VISTA	R\$ 12.043 /m ²	+4,3%
PINHEIROS	R\$ 12.020 /m ²	-2,7%
JARDINS	R\$ 11.897 /m ²	-2,1%
VILA OLIMPIA	R\$ 11.843 /m ²	-0,2%
MOEMA	R\$ 11.523 /m ²	+1,6%
VILA MARIANA	R\$ 11.012 /m ²	-1,5%
SANTANA	R\$ 9.414 /m ²	+1,7%
SE	R\$ 4.469 /m ²	-3,3%
REPUBLICA	R\$ 4.016 /m ²	+2,6%

Variação acumulada do Índice Fipeczap 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 (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em dezembro/2021	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 70,34 /m ²	+6,0%
VILA OLIMPIA	R\$ 62,73 /m ²	+3,3%
PINHEIROS	R\$ 62,38 /m ²	+4,0%
JARDINS	R\$ 62,03 /m ²	+1,0%
BELA VISTA	R\$ 56,62 /m ²	-3,4%
MOEMA	R\$ 56,59 /m ²	+4,7%
VILA MARIANA	R\$ 47,41 /m ²	+4,3%
SANTANA	R\$ 39,67 /m ²	+1,1%
SE	R\$ 26,94 /m ²	-3,7%
REPUBLICA	R\$ 24,30 /m ²	+1,8%

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

■ Últimos resultados do Índice Fipecap - Venda Comercial

Amostra Fipecap (Venda Comercial)	8.460 anúncios
Variação no mês (dezembro/2021)	-0,16% ▼
Variação acumulada no ano (2021)	-2,65% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-2,65% ▼
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2021)	R\$ 9.050 /m ²

Fonte: Fipecap.

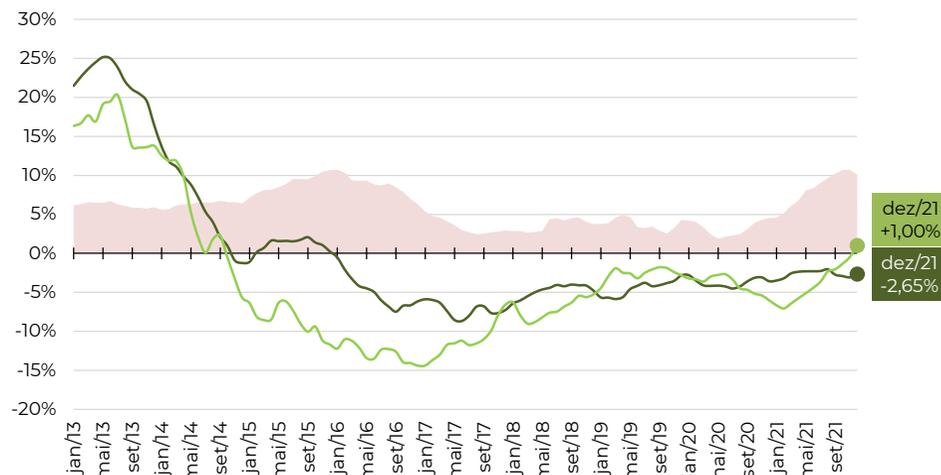
■ Últimos resultados do Índice Fipecap - Locação Comercial

Amostra Fipecap (Locação Comercial)	7.040 anúncios
Variação no mês (dezembro/2021)	+0,78% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+1,00% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,00% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2021)	R\$ 37,74 /m ²
Rental yield (dezembro/2021)	0,41% a.m./ 4,89% a.a.

Fonte: Fipecap.

■ Variação acumulada do Índice Fipecap Comercial em 12 meses

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



IPCA (IBGE) Rio de Janeiro (Venda Comercial) Rio de Janeiro (Locação Comercial)

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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em dezembro/2021	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 28.828 /m ²	-9,1%
IPANEMA	R\$ 23.995 /m ²	+4,4%
BOTAFOGO	R\$ 13.935 /m ²	-0,1%
COPACABANA	R\$ 9.752 /m ²	-2,5%
TIJUCA	R\$ 9.571 /m ²	-1,2%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.750 /m ²	-2,2%
CAMPO GRANDE	R\$ 6.829 /m ²	+15,9%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.544 /m ²	-1,5%
MEIER	R\$ 5.753 /m ²	-4,7%
CENTRO	R\$ 5.141 /m ²	-6,7%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em dezembro/2021	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 143,50 /m ²	+7,2%
IPANEMA	R\$ 76,28 /m ²	-2,5%
BOTAFOGO	R\$ 67,65 /m ²	+2,9%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 38,72 /m ²	+1,7%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 33,90 /m ²	+0,8%
TIJUCA	R\$ 33,33 /m ²	-2,4%
CAMPO GRANDE	R\$ 30,93 /m ²	+5,0%
COPACABANA	R\$ 28,49 /m ²	-8,1%
MEIER	R\$ 25,66 /m ²	-3,1%
CENTRO	R\$ 20,00 /m ²	-5,2%

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)	5.856 anúncios
Variação no mês (dezembro/2021)	+0,09% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	-2,53% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-2,53% ▼
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2021)	R\$ 6.834 / m ²

Fonte: FipeZap.

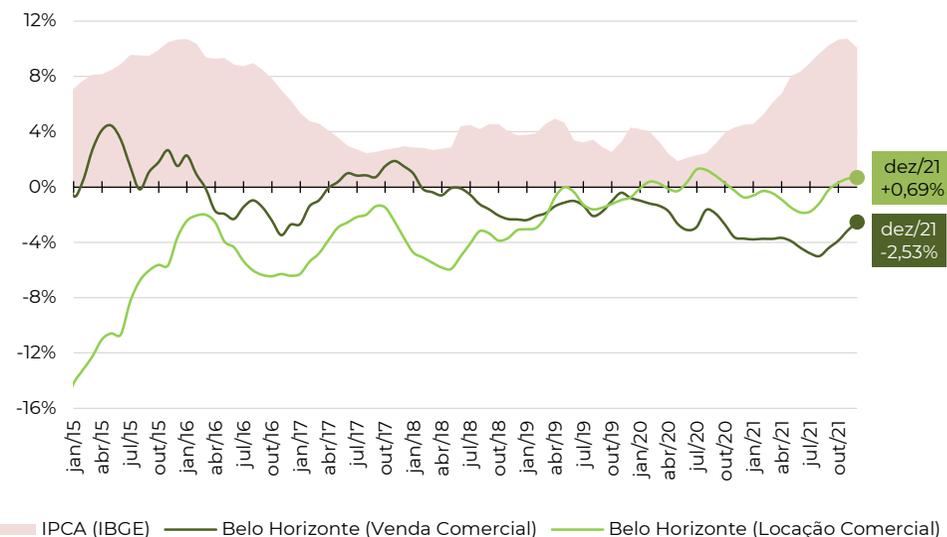
■ Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	5.837 anúncios
Variação no mês (dezembro/2021)	-0,23% ▼
Variação acumulada no ano (2021)	+0,69% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,69% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2021)	R\$ 29,34 / m ²
Rental yield (dezembro/2021)	0,43% a.m./ 5,20% 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

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em dezembro/2021	variação em 12 meses
SANTO AGOSTINHO	R\$ 9.920 /m ²	-2,1%
BARRO PRETO	R\$ 8.791 /m ²	+0,0%
LOURDES	R\$ 8.188 /m ²	-5,8%
PRADO	R\$ 7.955 /m ²	-7,6%
SAVASSI	R\$ 7.952 /m ²	-3,2%
SERRA	R\$ 7.921 /m ²	-3,5%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.383 /m ²	-2,4%
SANTA EFIGENIA	R\$ 7.113 /m ²	-3,3%
SANTO ANTONIO	R\$ 6.393 /m ²	-9,1%
CENTRO	R\$ 3.548 /m ²	+0,9%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em dezembro/2021	variação em 12 meses
SANTO AGOSTINHO	R\$ 38,32 /m ²	-5,6%
LOURDES	R\$ 37,16 /m ²	+4,9%
SAVASSI	R\$ 36,51 /m ²	+1,7%
FUNCIONARIOS	R\$ 32,69 /m ²	-5,2%
SANTA EFIGENIA	R\$ 30,00 /m ²	0,0%
BARRO PRETO	R\$ 29,45 /m ²	-5,6%
SERRA	R\$ 28,30 /m ²	+0,4%
PRADO	R\$ 28,11 /m ²	+0,5%
SANTO ANTONIO	R\$ 25,97 /m ²	-7,3%
CENTRO	R\$ 18,28 /m ²	-3,5%

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.

■ Últimos resultados do Índice FipeZap - Venda Comercial

Amostra FipeZap (Venda Comercial)	11.491 anúncios
Variação no mês (dezembro/2021)	-0,14% ▼
Variação acumulada no ano (2021)	-2,89% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-2,89% ▼
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2021)	R\$ 6.859 /m ²

Fonte: FipeZap.

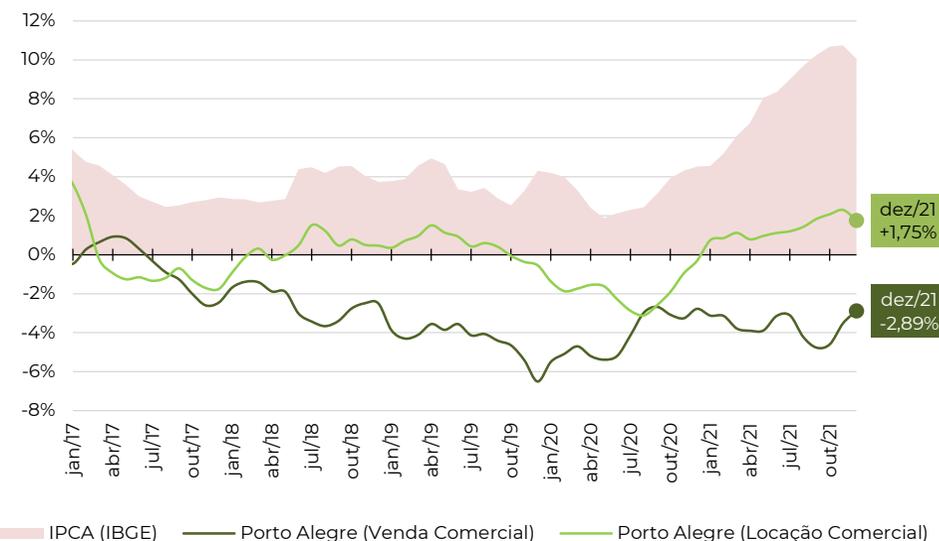
■ Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	9.062 anúncios
Variação no mês (dezembro/2021)	-0,18% ▼
Variação acumulada no ano (2021)	+1,75% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,75% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2021)	R\$ 31,24 /m ²
Rental yield (dezembro/2021)	0,45% a.m./ 5,42% 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 dezembro/2021	variação em 12 meses
MENINO DEUS	R\$ 8.621 /m ²	+1,2%
RIO BRANCO	R\$ 8.607 /m ²	+0,5%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 8.274 /m ²	-0,4%
AUXILIADORA	R\$ 7.989 /m ²	-5,6%
PETROPOLIS	R\$ 7.166 /m ²	-8,3%
PARTENON	R\$ 6.226 /m ²	+5,5%
SAO GERALDO	R\$ 5.152 /m ²	+22,1%
FLORESTA	R\$ 4.836 /m ²	-9,1%
SARANDI	R\$ 4.492 /m ²	-19,1%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.818 /m ²	+1,1%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em dezembro/2021	variação em 12 meses
AUXILIADORA	R\$ 36,60 /m ²	-11,3%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 36,24 /m ²	-1,0%
MENINO DEUS	R\$ 35,37 /m ²	+3,0%
RIO BRANCO	R\$ 33,50 /m ²	-5,8%
PETROPOLIS	R\$ 30,80 /m ²	-0,4%
FLORESTA	R\$ 24,42 /m ²	+5,9%
PARTENON	R\$ 23,47 /m ²	-5,8%
CENTRO HISTORICO	R\$ 20,33 /m ²	+1,7%
SAO GERALDO	R\$ 19,82 /m ²	+4,4%
SARANDI	R\$ 18,17 /m ²	-9,6%

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 FiZeZap - Venda Comercial

Amostra FiZeZap (Venda Comercial)	422 anúncios
Varição no mês (dezembro/2021)	-2,35% ▼
Varição acumulada no ano (2021)	+4,98% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+4,98% ▲
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2021)	R\$ 7.310 / m ²

Fonte: FiZeZap.

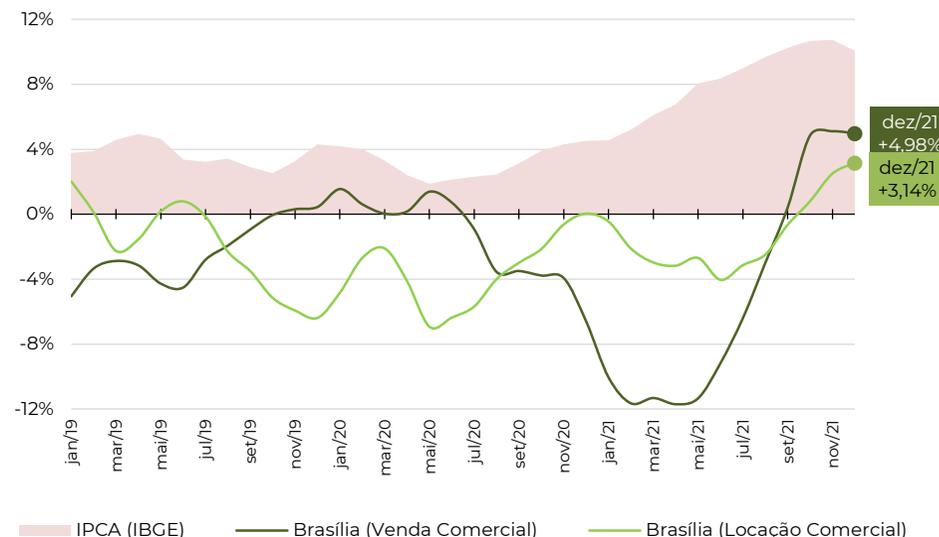
■ Últimos resultados do Índice FiZeZap - Locação Comercial

Amostra FiZeZap (Locação Comercial)	684 anúncios
Varição no mês (dezembro/2021)	+0,73% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	+3,14% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+3,14% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2021)	R\$ 35,36 / m ²
Rental yield (dezembro/2021)	0,47% a.m./ 5,67% a.a.

Fonte: FiZeZap.

■ Variação acumulada do Índice FiZeZap 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

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em dezembro/2021	variação em 12 meses
LAGO NORTE	R\$ 9.194 /m ²	+24,6%
ASA NORTE	R\$ 8.023 /m ²	-0,4%
AGUAS CLARAS	R\$ 7.975 /m ²	+25,8%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 7.642 /m ²	+25,8%
ASA SUL	R\$ 7.244 /m ²	-3,5%
TAGUATINGA SUL	R\$ 5.642 /m ²	+16,7%
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

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em dezembro/2021	variação em 12 meses
AGUAS CLARAS	R\$ 47,38 /m ²	+3,7%
ASA NORTE	R\$ 41,66 /m ²	+6,1%
ASA SUL	R\$ 33,44 /m ²	+1,0%
TAGUATINGA SUL	R\$ 32,82 /m ²	-2,7%
LAGO NORTE	R\$ 31,06 /m ²	-2,0%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 23,89 /m ²	+9,2%

Fonte: FiZeZap e IBGE. Nota (*): a FiZe 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)	1.531 anúncios
Varição no mês (dezembro/2021)	+0,07% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	-2,44% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-2,44% ▼
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2021)	R\$ 5.191 / m ²

Fonte: FipeZap.

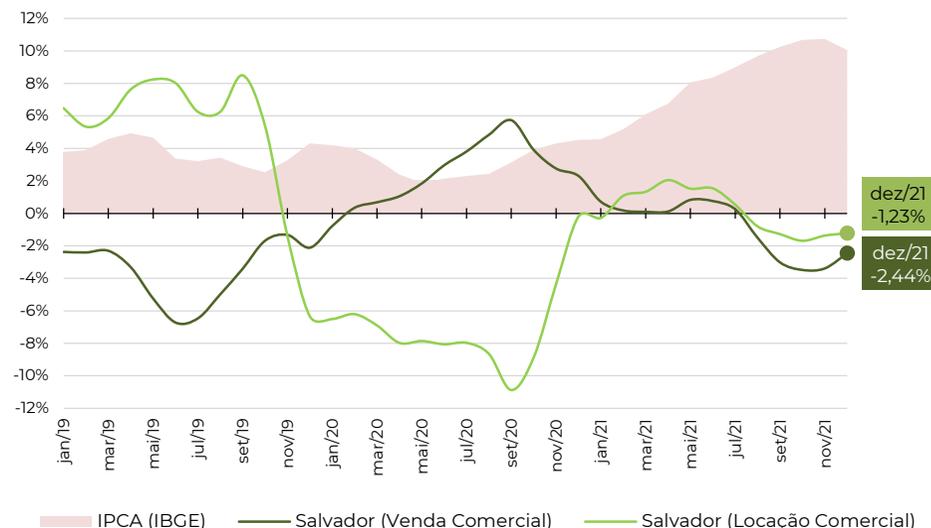
■ Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	1.412 anúncios
Varição no mês (dezembro/2021)	+1,00% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	-1,23% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-1,23% ▼
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2021)	R\$ 32,64 / m ²
Rental yield (dezembro/2021)	0,63% a.m./ 7,56% 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 dezembro/2021	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 6.679 /m ²	+0,2%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 6.288 /m ²	-4,6%
PITUBA	R\$ 5.850 /m ²	-1,3%
ONDINA	R\$ 5.198 /m ²	+1,2%
GRACA	R\$ 4.974 /m ²	-2,0%
RIO VERMELHO	R\$ 5.155 /m ²	-27,7%
BARRA	R\$ 4.384 /m ²	+13,3%
BROTAS	R\$ 4.347 /m ²	+1,3%
CENTRO	R\$ 3.122 /m ²	+3,0%
COMERCIO	R\$ 2.057 /m ²	-3,9%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em dezembro/2021	variação em 12 meses
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 42,32 /m ²	+4,8%
PERNAMBUES	R\$ 37,49 /m ²	-1,2%
GRACA	R\$ 36,53 /m ²	+14,1%
ONDINA	R\$ 35,76 /m ²	-7,7%
PITUBA	R\$ 35,71 /m ²	+5,6%
RIO VERMELHO	R\$ 33,19 /m ²	-4,9%
BARRA	R\$ 30,81 /m ²	-10,7%
BROTAS	R\$ 26,92 /m ²	+4,8%
CENTRO	R\$ 18,56 /m ²	-9,9%
COMERCIO	R\$ 16,74 /m ²	-8,1%

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.

■ Últimos resultados do Índice FipeZap - Venda Comercial

Amostra FipeZap (Venda Comercial)	2.406 anúncios
Variação no mês (dezembro/2021)	+1,15% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+6,30% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,30% ▲
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2021)	R\$ 7.509 / m ²

Fonte: FipeZap.

■ Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	2.376 anúncios
Variação no mês (dezembro/2021)	+0,61% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+8,68% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,68% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2021)	R\$ 27,68 / m ²
Rental yield (dezembro/2021)	0,38% a.m./ 4,54% a.a.

Fonte: FipeZap.

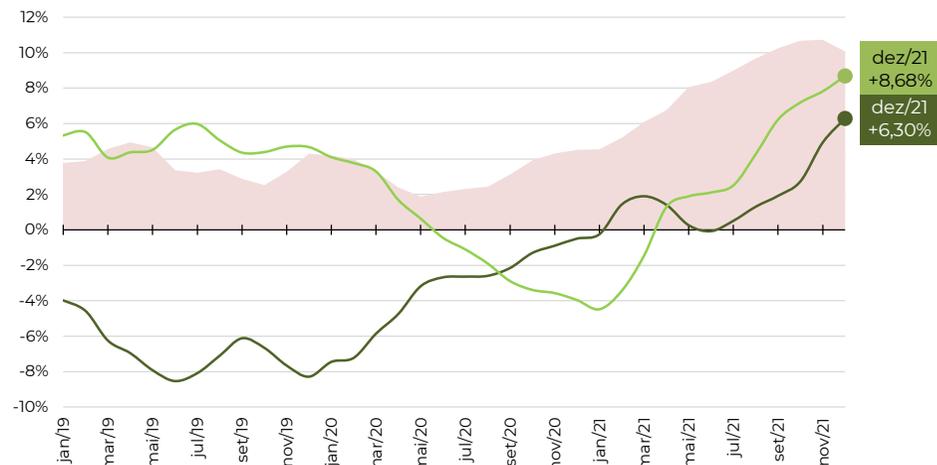
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em dezembro/2021	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 14.008 / m ²	+0,5%
MERCES	R\$ 8.345 / m ²	+16,6%
BIGORRILHO	R\$ 7.924 / m ²	+3,7%
SAO FRANCISCO	R\$ 7.297 / m ²	+29,0%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 7.230 / m ²	-5,3%
PORTAO	R\$ 7.112 / m ²	+26,4%
AGUA VERDE	R\$ 6.956 / m ²	+1,9%
CENTRO CIVICO	R\$ 6.895 / m ²	-8,5%
REBOUCAS	R\$ 5.900 / m ²	-0,0%
CENTRO	R\$ 5.583 / m ²	+6,7%

■ 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 (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em dezembro/2021	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 35,36 / m ²	+4,2%
MERCES	R\$ 35,25 / m ²	+55,6%
BIGORRILHO	R\$ 33,94 / m ²	+12,9%
AGUA VERDE	R\$ 33,20 / m ²	+15,1%
CENTRO CIVICO	R\$ 31,09 / m ²	+15,6%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 30,58 / m ²	-1,5%
BOQUEIRAO	R\$ 25,00 / m ²	+56,0%
PORTAO	R\$ 23,77 / m ²	+0,2%
REBOUCAS	R\$ 21,46 / m ²	+7,6%
CENTRO	R\$ 20,66 / m ²	+3,8%

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)	1.782 anúncios
Variação no mês (dezembro/2021)	+0,17% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	-3,42% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-3,42% ▼
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2021)	R\$ 7.933 /m ²

Fonte: FipeZap.

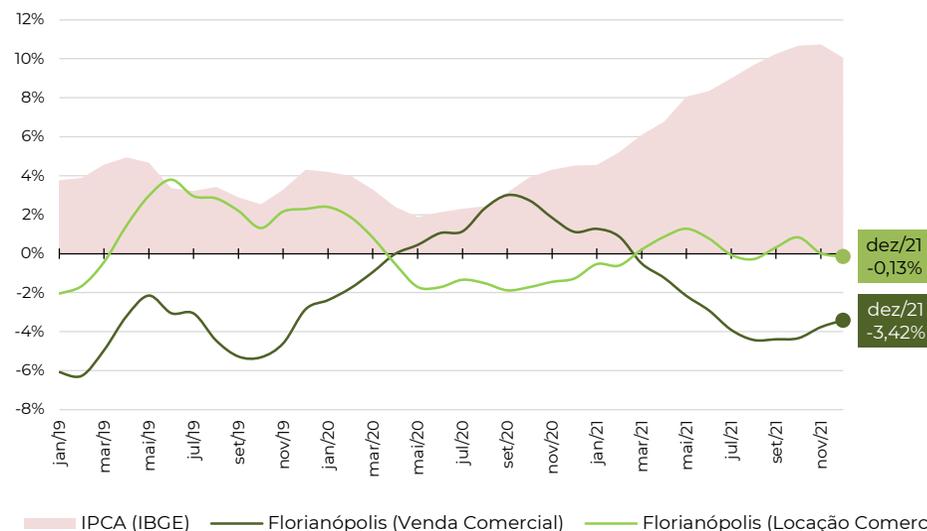
■ Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	1.562 anúncios
Variação no mês (dezembro/2021)	+0,24% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	-0,13% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-0,13% ▼
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2021)	R\$ 33,04 /m ²
Rental yield (dezembro/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 dezembro/2021	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 10.540 /m ²	+14,3%
COQUEIROS	R\$ 8.281 /m ²	+0,4%
AGRONOMICA	R\$ 8.141 /m ²	+1,0%
CENTRO	R\$ 7.922 /m ²	-6,3%
ESTREITO	R\$ 7.902 /m ²	-1,4%
CORREGO GRANDE	R\$ 7.570 /m ²	+10,4%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 7.139 /m ²	-12,4%
TRINDADE	R\$ 7.038 /m ²	+1,6%
ITACORUBI	R\$ 6.827 /m ²	-11,6%
CAPOEIRAS	R\$ 5.439 /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 dezembro/2021	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 50,64 /m ²	+41,1%
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 47,24 /m ²	+18,0%
SANTA MONICA	R\$ 40,96 /m ²	-2,3%
ITACORUBI	R\$ 38,66 /m ²	+16,6%
AGRONOMICA	R\$ 38,11 /m ²	+10,4%
COQUEIROS	R\$ 35,11 /m ²	+13,9%
TRINDADE	R\$ 34,51 /m ²	+1,7%
ESTREITO	R\$ 34,31 /m ²	+1,7%
CENTRO	R\$ 29,12 /m ²	-8,6%
CAPOEIRAS	R\$ 27,86 /m ²	+6,6%

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)	4.516 anúncios
Varição no mês (dezembro/2021)	-0,18% ▼
Varição acumulada no ano (2021)	+3,27% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+3,27% ▲
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2021)	R\$ 6.350 /m ²

Fonte: Fipecap.

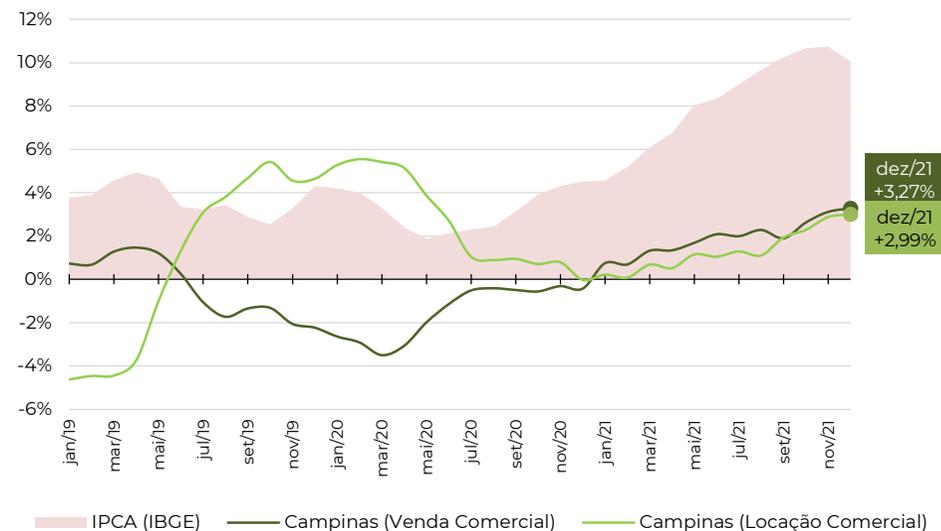
■ Últimos resultados do Índice Fipecap - Locação Comercial

Amostra Fipecap (Locação Comercial)	6.304 anúncios
Varição no mês (dezembro/2021)	+0,04% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	+2,99% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+2,99% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2021)	R\$ 32,20 /m ²
Rental yield (dezembro/2021)	0,52% a.m./ 6,29% a.a.

Fonte: Fipecap.

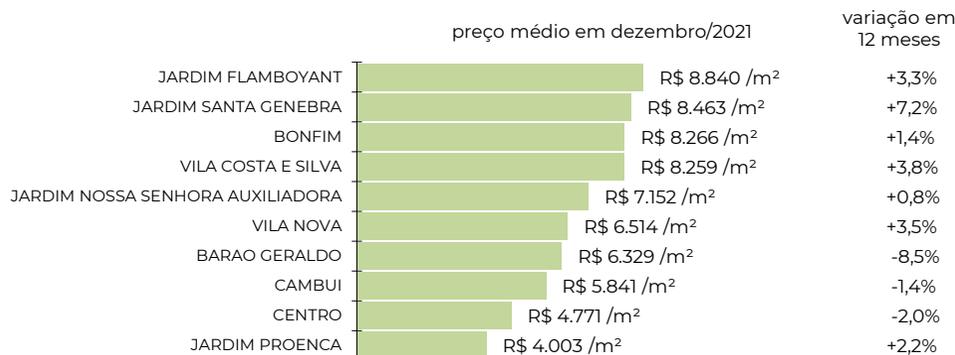
■ Variação acumulada do Índice Fipecap Comercial em 12 meses

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



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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais



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)	1.573 anúncios
Variação no mês (dezembro/2021)	+0,10% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	-1,41% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-1,41% ▼
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2021)	R\$ 7.590 / m ²

Fonte: FipeZap.

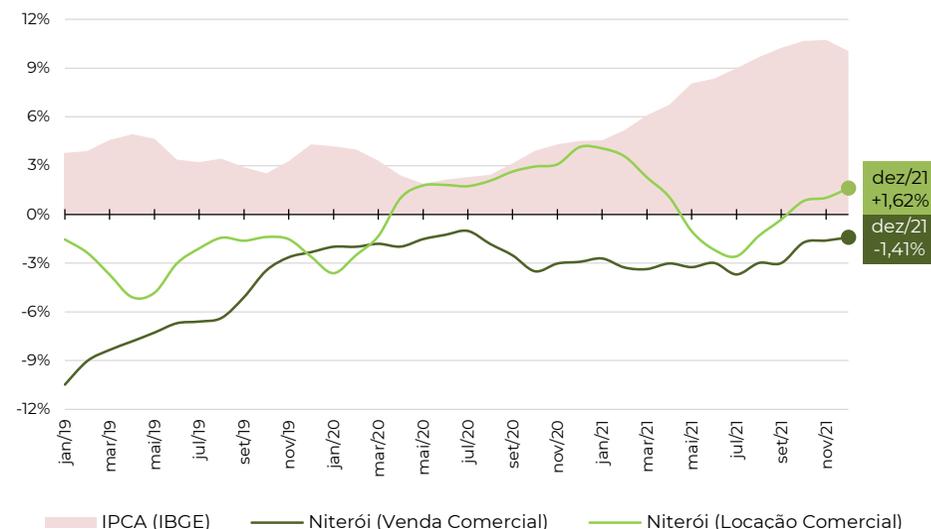
■ Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	923 anúncios
Variação no mês (dezembro/2021)	+0,39% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+1,62% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,62% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2021)	R\$ 30,80 / m ²
Rental yield (dezembro/2021)	0,40% a.m., 4,81% 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 dezembro/2021	variação em 12 meses
ICARAI	R\$ 9.984 /m ²	+1,8%
CHARITAS	R\$ 9.537 /m ²	+10,9%
SANTA ROSA	R\$ 8.359 /m ²	+3,0%
SAO FRANCISCO	R\$ 8.009 /m ²	-3,8%
INGA	R\$ 6.735 /m ²	-11,4%
FONSECA	R\$ 5.568 /m ²	+7,6%
CENTRO	R\$ 5.313 /m ²	-7,3%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em dezembro/2021	variação em 12 meses
SAO FRANCISCO	R\$ 39,63 /m ²	-9,8%
ICARAI	R\$ 36,84 /m ²	+0,5%
SANTA ROSA	R\$ 33,89 /m ²	+13,0%
CHARITAS	R\$ 30,00 /m ²	-21,2%
INGA	R\$ 29,11 /m ²	+16,4%
CENTRO	R\$ 23,45 /m ²	+0,6%

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