





O desempenho do mercado imobiliário residencial foi um dos destaques positivos de 2020. Após forte queda em abril, a atividade foi se recuperando gradualmente e acelerou no segundo semestre. Este movimento foi mais acentuado nos segmentos populares, mas as perspectivas foram melhorando nos imóveis de médio e alto padrão também. O aquecimento do setor pode ser constatado em dados compilados por diversas instituições, mas gostamos de destacar o expressivo crescimento das novas concessões de crédito. Quais são os fundamentos para este desempenho durante a pandemia?

Como sempre destacamos nas análises realizadas pela equipe da DataZAP, é importante observar fatores macro e microeconômicos (que no caso do setor imobiliário envolve а dimensão geográfica/locacional). Do ponto de vista macroeconômico temos a combinação de cinco fatores: taxas de juros historicamente baixas, demanda represada após recessão de 2015/2016, incerteza gerada pela pandemia (investimento por motivo de precaução), apetite dos agentes financeiros para operações de crédito com garantia, queda de atividade menor do que a antecipada e auxílio emergencial.

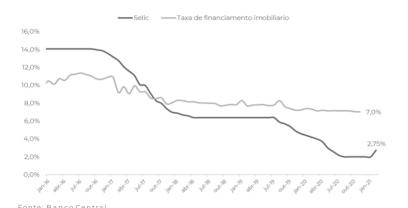
Já com relação às dimensões microeconômicas a pandemia foi responsável por: nos forçar a ficar muito mais tempo dentro de casa, alterar os deslocamentos residência-trabalho, mudar os custos e benefícios da proximidade à amenidades e serviços diversos e acelerar o processo de digitalização das atividades imobiliárias. Conjuntamente, essa lista de fatores mais do que compensou os aspectos relacionados à perda de renda (presente e expectativas) propiciando a dinâmica de crescimento observada até o momento.

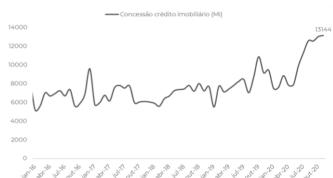
Entretanto, a piora dramática da pandemia em 2021 disparou os alertas. A esperança de que o desenvolvimento das vacinas permitisse reabrir a economia rapidamente vem sendo minada fortemente pelo aumento explosivo de mortes e casos, colapso das estruturas de saúde e dificuldades na expansão do programa de vacinação. Com isso, analistas estão rebaixando suas previsões de crescimento para 2021 e a confiança de empresários e consumidores já está sofrendo. Observamos também a deterioração da dinâmica inflacionária e o início de um ciclo de alta de juros.

CENÁRIO MACRO

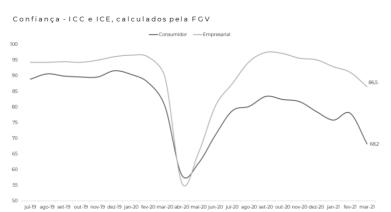
CONJUNTURA DO MERCADO

Mesmo com o recente aumento da Selic, destaca-se o expressivo incremento do volume do crédito imobiliário, sobretudo incentivado pelas baixas taxas de financiamento.





A pandemia mergulhou o mundo num oceano de incertezas. Mesmo assim, em virtude da atenuação das expectativas, a confiança, tanto do consumidor como do empresariado, se recuperou antes do previsto. A tal ponto que, mesmo com a prolongação da quarentena, a baixa taxa de juros estimulou, junto de incentivos governamentais, o financiamento imobiliário recorde observado no ano passado. Por outro lado, a Selic, que vinha em tendência de queda, surpreendeu o mercado graças ao tamanho do seu aumento (0,75 p.p.). Ao nosso ver, isso sinaliza uma piora das incertezas (corroborada pelo comportamento dos índices de confiança estimados pela FGV), apesar das perspectivas macroeconômicas ainda permanecerem promissoras para o desenvolvimento do mercado imobiliário.





DINÂMICA DE PREÇOS

CONJUNTURA DO MERCADO

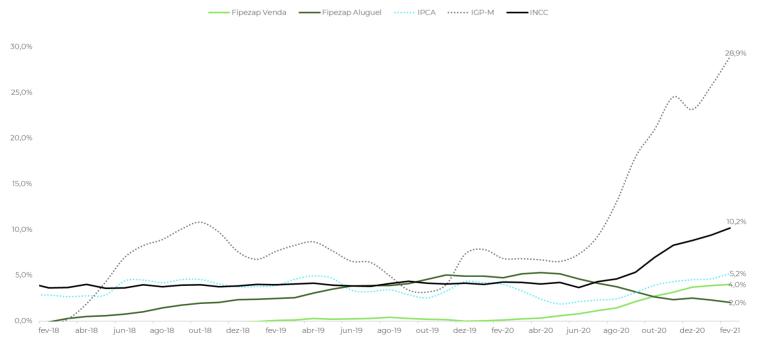
A pandemia alarma como nunca antes: novas variantes mais contagiosas, descontrole do isolamento social, letargia da vacinação e sobrecarga do sistema de saúde.

Do ponto de vista macroeconômico, a inflação medida pelo IPCA já começa a preocupar o mercado. Ainda que permaneça dentro da meta, a aceleração dos preços de alimentos, commodities agrícolas e de combustíveis tem pressionado a inflação. Além disso, riscos fiscais e orçamentários preocupam. Junto disso, em um cenário de desvalorização cambial, o Banco Central resolveu aumentar a Selic

A aceleração recente do IGP- M coloca em xeque sua utilização como indexador nos contratos de aluguel. Por sua vez, o Fipe ZAP se mostra mais coerente em face das flutuações específicas do setor imobiliário.

Durante a pandemia, as inflações setoriais do mercado imobiliário apresentaram mudanças significativas: tanto o INCC como o IGP-M aceleraram. Nessa mesma direção, o Índice FipeZAP, que captura melhor as dinâmicas específicas do segmento, acumulou alta nominal de 3,67% em 2020 (foi a primeira alta anual desde 2016), enquanto que o de aluguel apresentou alta de 2,32%.

Para o Brasil, o preço médio (de venda) calculado em fevereiro de 2021 foi de R\$ 7.546/m². No caso do aluguel, em janeiro de 2021 (último dado divulgado), o preço médio era de R\$30,6/m².



Fonte: Banco Central, FGV, DataZAP

Série histórica - índices de inflação a partir de 2018



Nas próximas páginas, você irá encontrar uma série de mapas que exibem, por bairro, as variações **YoY-year over year** – do share da demanda dos imóveis anunciados em nossos portais. De maneira breve e ágil, o objetivo é captar movimentos real time do mercado.

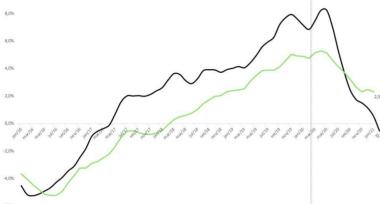
Nos mapas, a cor azul indica "enfraquecimento" da demanda enquanto a vermelha, um "aquecimento". Além disso, a variação é calculada com base no share de cada bairro. Isto é, estima-se o quanto a participação de um determinado bairro se alterou em comparação ao total observado na cidade. Assim, medimos então as alterações na composição espacial da demanda. Esta análise é realizada para os mercados de venda e de locação separadamente.

Na confecção de todos os mapas, a partir de acumulados doze meses, comparou-se Fevereiro de 2021 com Fevereiro de 2020. Além disso, adotando a mesma base de comparação temporal, também mostramos a evolução do perfil tipológico dos imóveis. A cada relatório, duas cidades serão escolhidas. Neste primeiro, elas são: São Paulo e Rio de Janeiro.

SÃO PAULO

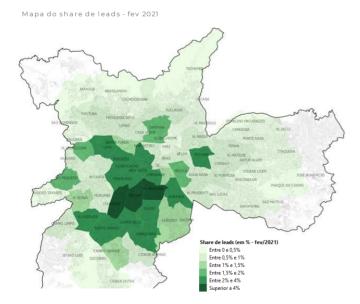
FipeZAP Locação, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.

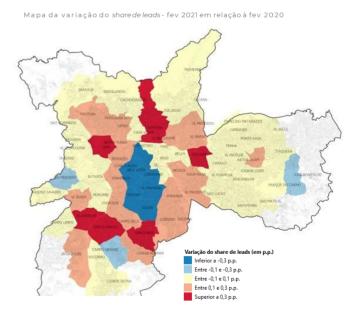
LOCAÇÃO



Os preços dos aluguéis, desde a eclosão da pandemia, inverteram sua tendência de alta anterior. Já faz meses, continuam a se desacelerar.

O mapa de **share de leads** mostra a composição espacial da demanda em fevereiro 2021. Quando mapeamos a taxa de variação do **share de leads**, visualizamos a reorganização espacial da demanda em São Paulo. O mapa logo abaixo sugere que houve um êxodo urbano em direção a bairros menos centrais. Esse movimento pode ser consequência de dois efeitos da Covid-19: adoção do home office e redução do poder de compra das pessoas.





Top 10 bairros com maior share de *leads* em 2021

Bairro	Share leads - fev 2020	Share leads - fev 2021	Variação Leads (p.p.)
ITAIM BIBI	6,48%	6,59%	0,11
VL MARIANA	6,64%	5,72%	-0,92
MOEMA	5,58%	4,27%	-1,31
SAUDE	4,40%	3,95%	-0,45
PERDIZES	3,63%	3,92%	0,29
JD PAULISTA	4,32%	3,29%	-1,03
BELA VISTA	4,11%	3,25%	-0,86
SANTA CECILIA	3,79%	3,18%	-0,61
PINHEIROS	2,77%	3,03%	0,26
VL ANDRADE	2,39%	2,97%	0,58

A tabela à esquerda, que ordena os bairros de acordo com o *share de leads* em Fevereiro de 2021, mostra um enfraquecimento dos bairros mais demandados, o que provavelmente reflete o êxodo em direção à bairros mais distantes do centro.

SÃO PAULO

VENDA

FipeZAP Venda, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.

— Var. em 12 meses (550 Paulo) — FpeZAp Venda-Brasil

4,00%

4,00%

1,00%

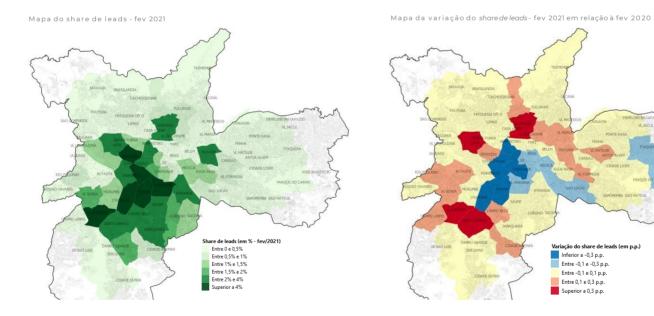
1,00%

1,00%

1,00%

Na cidade de São Paulo, em geral os preços de venda crescem mais rápido do que os preços nacionais. A tendência de alta foi acelerada pela pandemia.

O mapa de **share de leads** mostra a composição espacial da demanda em fevereiro de 2021. Quando mapeamos a taxa de variação do **share de leads**, visualizamos a reorganização espacial da demanda em São Paulo. O mapa logo abaixo, assim como no caso de locação, sugere que houve um êxodo urbano em direção a bairros menos centrais. Em virtude do ajuste mais lento do mercado de compra/venda, esse movimento é mais sútil em comparação ao mercado de locação.



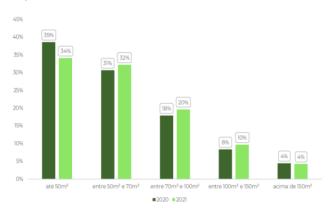
Top 10 bairros com maior share de *leads*

Bairro	Share leads - fev 2020	Share leads - fev 2021	Variação Leads (p.p.)
ITAIM BIBI	6,06%	5,71%	-0,35
VL MARIANA	5,49%	5,37%	-0,12
VL ANDRADE	4,56%	5,30%	0,74
SAUDE	3,96%	3,89%	-0,08
PERDIZES	3,33%	3,58%	0,25
MOEMA	3,76%	3,38%	-0,37
SANTO AMARO	2,99%	3,34%	0,35
LAPA	2,44%	3,26%	0,82
JD PAULISTA	3,36%	3,06%	-0,31
TATUAPE	2,60%	2,78%	0,19

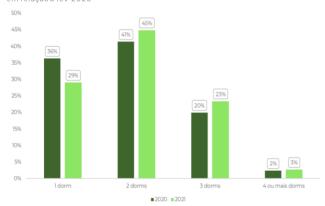
A tabela à esquerda, que ordena os bairros de acordo com o share de leads em Fevereiro de 2021, expressa uma perda de participação dos bairros mais demandados, com destaque para Itaim Bibi, Moema e Jardim Paulista.

SÃO PAULO

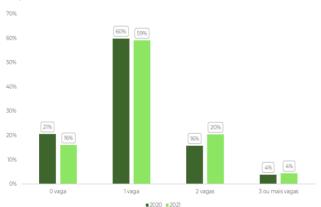
Locação – comparação do $\it share$ da área útil ($\it m^2$) - fev 2021 em relação à fev 2020



Locação – comparação do share do número de dormitórios - fev 2021 em relação à fev 2020

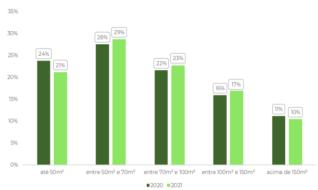


Locação – comparação do *share* do número de vagas - fev 2021 em relação à fev 2020

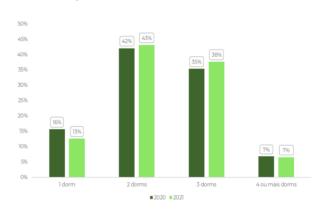


Depois da Covid-19, tanto no mercado de locação como no de venda, houve uma mudança no comportamento do consumidor que passou a demandar mais espaço. Ainda que todos os recortes tipológicos abaixo sinalizem essa tendência, ainda é cedo para cravar que imóveis menores perderão sua relevância no longo prazo.

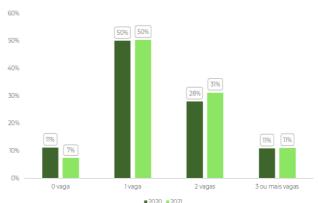
Compra/Venda – comparação do share da área útil (m²) - fev 2021 em relação à fev 2020



Compra/Venda – comparação do *share* do número de dormitórios - fev 2021 em relação à fev 2020



Compra/Venda – comparação do *share* do número de vagas - fev 2021 em relação à fev 2020



RIO DE JANEIRO

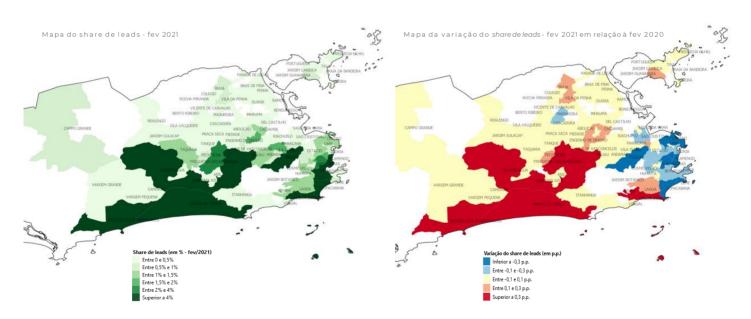
LOCAÇÃO





Na cidade do Rio de Janeiro, o preços dos aluguéis vinham com uma tendência similar ao do Brasil até Novembro de 2020. Foi então que o FipeZAP locação passou a sinalizar um crescimento acentuado dos aluguéis.

Os mapas abaixo sugerem que houve também um êxodo urbano na capital fluminense. Nesse sentido, destaque para o Copacabana, que ainda detém **11,2%** da demanda, embora também tenha sido um dos bairros que mais perderam *share* (1,16 p.p.).



Top 10 bairros com maior share de *leads* em 2021

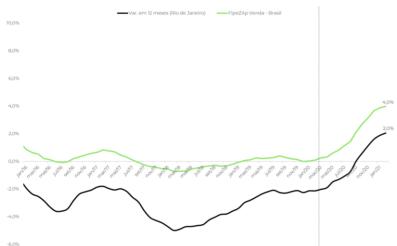
Bairro	Share leads - fev 2020	Share leads - fev 2021	Variação Leads (p.p.)
COPACABANA	12,33%	11,17%	-1,16
BARRA DA TIJUCA	9,40%	10,47%	1,07
BOTAFOGO	6,73%	6,56%	-0,17
RECREIO DOS BANDEIRANTES	5,56%	6,51%	0,95
TIJUCA	6,14%	5,81%	-0,33
IPANEMA	4,09%	4,84%	0,75
JACAREPAGUA	4,01%	4,62%	0,61
LEBLON	3,96%	4,52%	0,57
FLAMENGO	4,74%	4,03%	-0,71
FREGUESIA (JACAREPAGUA)	2,19%	2,68%	0,49

A tabela à esquerda, o ranking dos bairros com maior importância na demanda em 2021, mostra um arrefecimento na procura por bairros mais tradicionais e centrais.

RIO DE JANEIRO

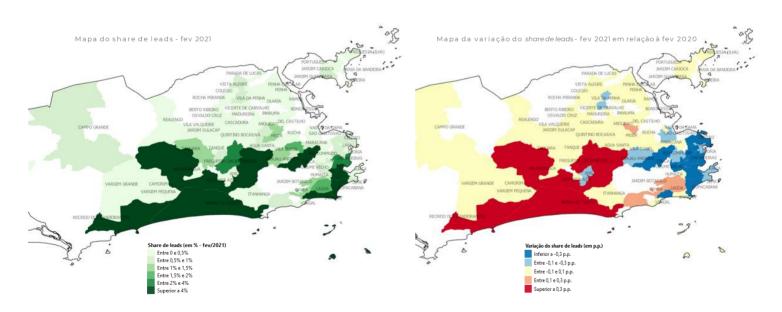
VENDA

FipeZAP Venda, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



No Rio de Janeiro, os preços de compra/venda aceleraram após o choque da pandemia, em linha com a tendência brasileira.

Os mapas de termômetro indicam que a migração urbana da capital fluminense direcionou-se para regiões mais afastadas do centro. Depois de um ano de pandemia, destaque sobretudo para Copacabana, que é um dos bairro mais desejados (8,3%), e reduziu consideravelmente seu *share* (2,6 p.p.) no último ano.



Top 10 bairros com maior share de *leads* em 2021

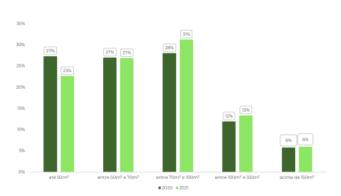
Bairro Share leads - fev 2020 Share leads - fev BARRA DA TIJUCA 12,41% 15,25% RECREIO DOS BANDEIRANTES 6,65% 9,43% JACAREPAGUA 5,89% 8,35%	2021 Variação Leads (p.p.)
RECREIO DOS BANDEIRANTES 6,65% 9,43%	2.84
-,	2.78
5,65% 6,55%	2,46
COPACABANA 10.92% 8.34%	-2.58
TIJUCA 6.40% 5.34%	-1,06
BOTAFOGO 5.26% 4.73%	-0,52
LEBLON 4.88% 4.54%	-0,32
IPANEMA 4.49% 4.44%	-0,34
	,
FREGUESIA (JACAREPAGUA) 2,81% 3,41% FLAMENGO 3,65% 3,07%	0,60 -0.58

O ranking à esquerda sugere uma possível reação à alta de preços. Em linha com o FipeZAP, preços mais altos nas regiões tradicionais podem ter reduzido a demanda potencial para compra/venda.

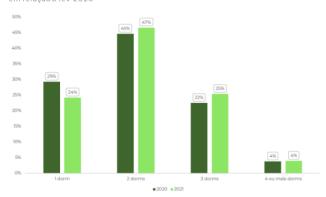
TIPOLOGIA

RIO DE JANEIRO

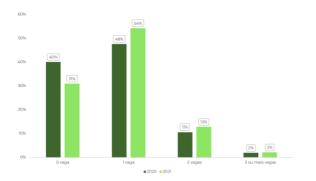
Locação – comparação do share da área útil (m²) - fev 2021 em relação à fev 2020



Locação – comparação do *share* do número de dormitórios - fev 2021 em relação à fev 2020

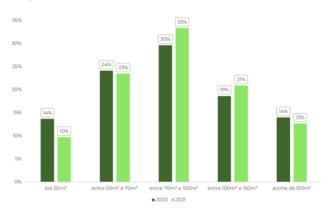


Locação – comparação do share do número de vagas – fev 2021 em relação à fev 2020

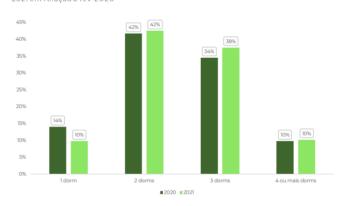


Com a pandemia, houve uma redução do *share* de demanda voltada para imóveis pequenos. Vale a pena ressaltar que a maior restrição orçamentária das famílias, que é outro efeito pandêmico, impede que imóveis muito grandes (a partir de 100m²) sejam contemplados.

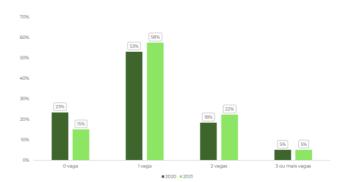
Compra/Venda – comparação do share da área útil (m²) - fev 2021 em relação à fev 2020



Compra/Venda – comparação do *share* do número de dormitórios - fev 2021 em relação à fev 2020



Compra/Venda – comparação do *share* do número de vagas - fev 2021 em relação à fev 2020



DISCLAIMER

Informações Relevantes

- 1. Este documento tem como objetivo único fornecer informações do setor imobiliário, e não constitui e nem deve ser interpretado como sendo uma oferta de compra ou venda ou como uma solicitação de uma oferta de compra ou venda de qualquer instrumento financeiro, ou de participação em uma determinada estratégia de negócios em qualquer jurisdição. As informações contidas neste documento foram consideradas razoáveis na data em que o relatório foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. Este documento também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. As opiniões, estimativas e projeções expressas neste relatório refletem a opinião atual da equipe de responsável pelo conteúdo deste documento na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. A DataZap não tem obrigação de atualizar, modificar ou alterar este relatório e de informar o leitor.
- 2. Este documento não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer outra pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da DataZap. A DataZap e/ou qualquer outra empresa de seu grupo econômico não se responsabiliza, e tampouco se responsabilizará por quaisquer decisões, de investimento ou de outra forma, que forem tomadas com base nos dados aqui divulgados..

Economista chefe DataZAP: Economistas: Contato: Danilo Igliori Edivaldo Constantino e Pedro Possani danilo.igliori@olxbr.com