

JANEIRO DE  
2022

**zap<sup>+</sup>**

---

# **RADAR IMOBILIÁRIO**

---

TERMÔMETRO DATAZAP+



**PEDRO TENÓRIO**

Incertezas fiscais distanciam perspectivas de longo prazo

Em um cenário de compromisso ao Teto de Gastos, a tendência seria o ajuste da Selic para um nível inferior ao atual em 2023, com inflação controlada

Nas edições anteriores do nosso Radar Imobiliário, exploramos a deterioração do quadro macroeconômico e suas consequências para o setor imobiliário. O ano se inicia com estabilidade do quadro macroeconômico (evidentemente um cenário menos favorável daquele do 1º semestre de 2021) com a primeira retração do IPCA acumulado em 12 meses desde junho de 2020 (de 10,7% em nov/21 para 10,1% em dezembro). IGP-M e INCC também mantêm as trajetórias rumo à “normalidade”. A taxa de juros de financiamentos imobiliários permanece pressionada pelo ciclo de alta da Selic, ainda que o crescimento da taxa tenha sido moderado.

Já passamos também por como o ciclo de aumentos da taxa Selic reflete no nível de atividade econômica, a qual é esperada ficar quase estável esse ano (previsão de +0,3% do PIB em 2022 segundo o Boletim Focus do Banco Central). Somando à perspectiva de baixo desempenho da atividade, a emergente incerteza em relação ao controle mundial da pandemia, o cenário de acentuação de desigualdades (parcialmente em decorrência da própria pandemia) e a forte polarização política configuram um ambiente propício à piora do quadro fiscal. Cabe aqui entender que as decisões sobre o gasto público ocorrem principalmente na esfera política e que demandas legítimas oriundas da delicada situação social que vivemos podem abrir as portas para políticas populistas.

Analisando a trajetória da mediana das expectativas para o percentual que a Dívida Pública representaria do PIB brasileiro para os fins de 2021, 2022 e 2023, fica claro que o quadro fiscal futuro se deteriorou a partir do 2º semestre de 2021 (antes da variante Omicron se materializar como fator de risco importante). Como principal efeito prático para o setor imobiliário, tal cenário garante uma taxa Selic superior à qual de um cenário em que haja solidez fiscal.

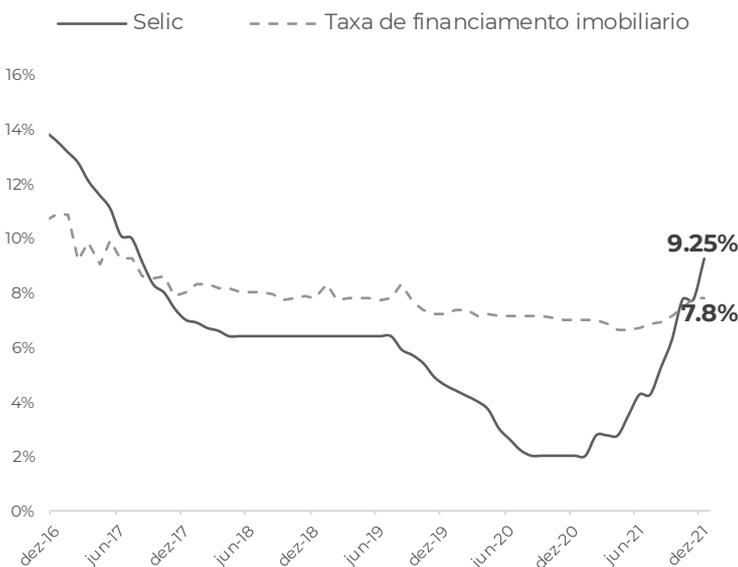
Em um cenário de compromisso ao Teto de Gastos, a tendência seria o ajuste da Selic para um nível inferior ao atual em 2023, com inflação controlada e desempenho da atividade econômica atrelado às reformas estruturantes das quais tanto se fala. Caso persistam os dribles no Teto de Gastos, a tendência são taxas de juros e inflação maiores, com o desempenho da atividade econômica dependendo da qualidade do gasto público feito: algo que, por hora, não parece suficientemente debatido.

**CENÁRIO MACRO**

# CONJUNTURA DO MERCADO

Em 2021, observamos deterioração do cenário macroeconômico, incluindo o crescimento da relação dívida/PIB para os próximos anos. Com o ciclo de aumentos da Selic, hoje em 9,25% a.a, cresce a taxa de financiamento imobiliário para 7,8%. O índice de confiança do consumidor segue estável (75.5), enquanto o índice de confiança empresarial tem a sua segunda queda consecutiva, terminando o ano em 95.2. O nível da concessão de crédito imobiliário (dezembro - 15,99 milhões) continua elevado.

1 - Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



Fonte: Banco Central

2 - Concessão real de crédito imobiliário



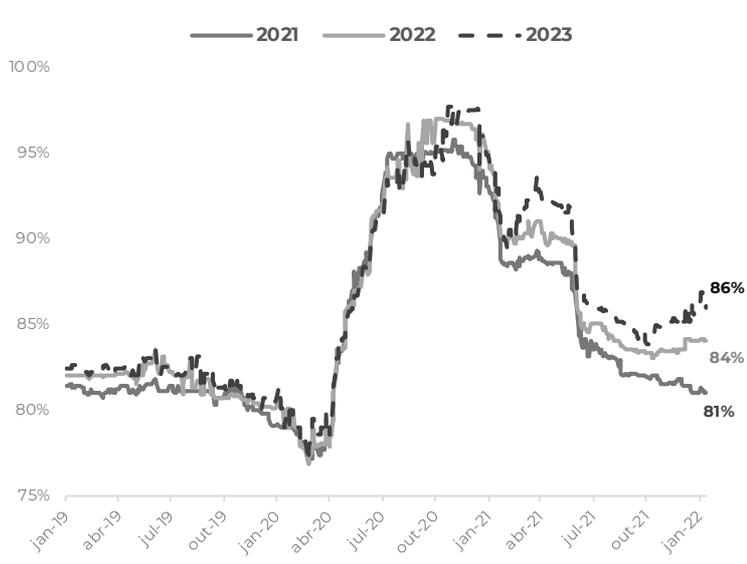
Fonte: Banco Central

3 - Índice de Confiança - ICC e ICE, calculados pela FGV



Fonte: FGV

4 - Expectativa Dívida bruta do governo geral - % do PIB



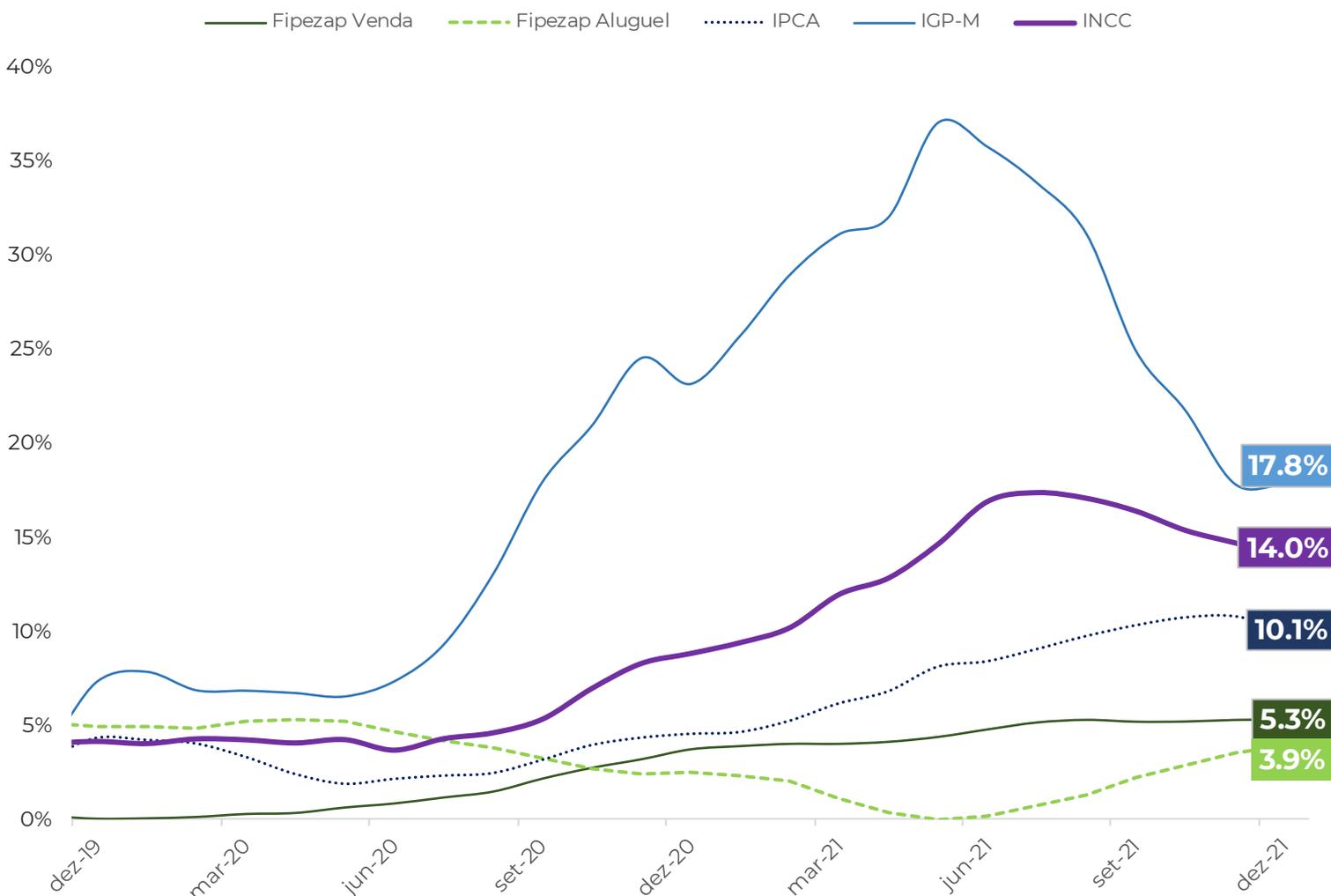
Fonte: Boletim Focus - Banco Central

**DINÂMICA DE PREÇOS**

# CONJUNTURA DO MERCADO

Em trajetória de crescimento, o índice de preços FipeZAP de locação termina o ano no valor de 3,9%, refletindo o crescimento do preço médio dos aluguéis no país. Em contraste, o índice FipeZAP Venda fecha 2021 estável, na marca de 5,29% - maior valor desde 2014. O IPCA registrou inflação anual de 10,1%, enquanto INCC e IGP-M, registraram, respectivamente, 14% e 17,8%, mantendo a desaceleração média de preços de suas cestas de bens.

Série histórica – índices de inflação a partir de 2018  
Acumulado dos últimos 12 meses



Fonte: Banco Central, FGV, DataZAP+

# TERMÔMETRO DATAZAP+

---

Nas próximas páginas, apresentamos mapas que exibem as variações anuais entre bairros na participação da demanda por imóveis anunciados em nossos portais.

Nos mapas, a cor azul indica um "enfraquecimento" da demanda enquanto a vermelha, um "aquecimento". Além disso, a variação é calculada com base na **participação 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 dados acumulados em doze meses**, comparou-se **Dezembro de 2021 com Dezembro de 2020**. Além disso, também mostramos a participação da procura dado o perfil tipológico dos imóveis. **A cada relatório, duas cidades serão escolhidas**. Nesta edição, elas são: **Aracaju e Niterói**.



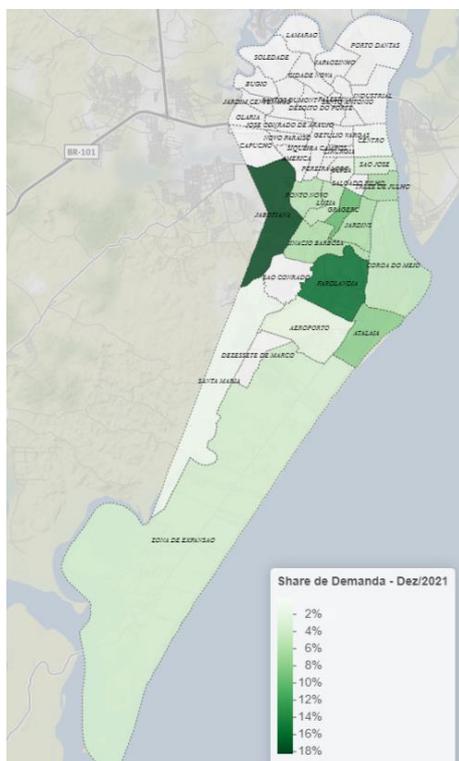
**TERMÔMETRO DATAZAP+**

# ARACAJU

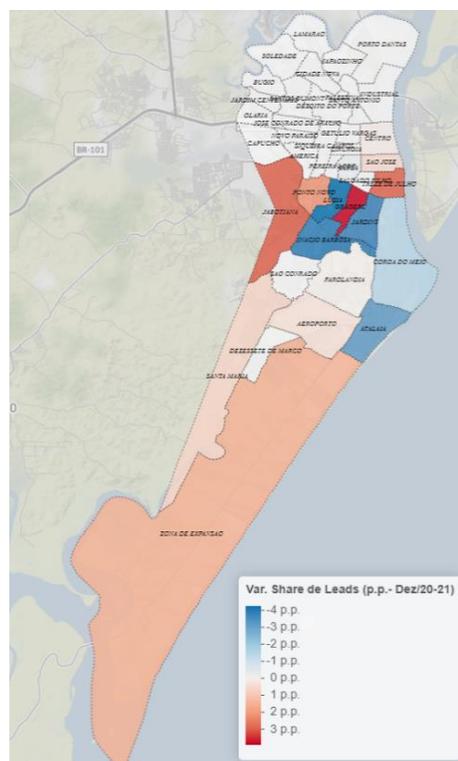
## LOCAÇÃO

A composição dos *leads* em dezembro/2021 está representada no mapa à esquerda, no qual o degradê da cor verde apresenta a dinâmica do mercado local: quanto maior a tonalidade da cor (quão mais escuro), maior a procura por imóveis na região. Enquanto o mapa à direita ilustra a diferença de desempenho dos bairros, entre dezembro/2020 e dezembro/2021 indicando com a cor vermelha os locais onde se apresentou um crescimento na demanda e na cor azul um decréscimo. Em conjunto os mapas são um retrato do mercado de locação formal da capital sergipana, neles é possível observar o aumento do dinamismo nos bairros ao longo da faixa costeira e da região oeste da capital. Destaque-se o bairro Jabotiana, não só pela maior participação de mercado (18,21%), mas também pela conquista da parcela de 3,04 pontos percentuais do *share de leads*.

Mapa do *share de leads* – Dez/2021



Mapa da variação do *share de leads* – Dez/2021 em relação à Dez/2020



Ranking de bairros com maior *share de leads* em 2021

Bairro	Share Leads dez/20	Share Leads dez/21	Variação de Leads (p.p.)
JABOTIANA	15,17%	18,21%	3,04
FAROLÂNDIA	16,12%	16,07%	-0,05
GRAGERU	6,06%	9,96%	3,89
ATALAIA	11,23%	8,03%	-3,20
JARDINS	9,93%	6,09%	-3,83
INÁCIO BARBOSA	10,03%	6,03%	-4,00
TREZE DE JULHO	3,10%	6,03%	2,93
PONTO NOVO	3,19%	5,32%	2,13
COROA DO MEIO	6,35%	4,94%	-1,41
LUZIA	9,04%	4,81%	-4,22

A tabela ordena os 10 bairros com o maior *share de leads* em dezembro de 2021, e também apresenta o quanto aumentaram ou diminuíram na participação de mercado no período de um ano. Assim entre dez/2020 e dez/2021, o bairro Grageru se destaca pelo maior acréscimo de demanda (3.89 p.p.) subindo da oitava posição para a terceira entre bairros mais demandados da cidade no mercado de aluguel.

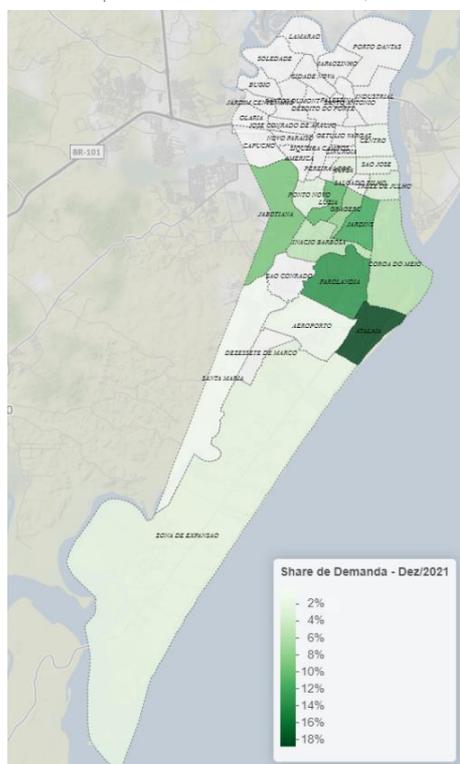
**TERMÔMETRO DATAZAP+**

# ARACAJU

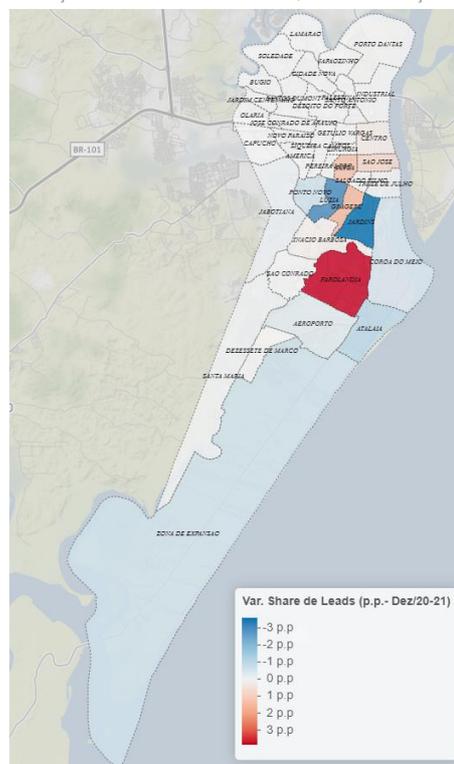
## VENDA

Aracaju é considerada como “a cidade da qualidade de vida no Brasil”, e as regiões central e litorânea são destaques pelo bons desempenhos em índices que refletem essa condição. Assim, existe um grande interesse no mercado formal para compra e venda de imóveis residenciais nesses bairros como é evidenciado no mapa abaixo à esquerda, onde as tonalidades de verde mais escura (mais procurada) se concentram nessas regiões. Em contraposição, a maioria dos bairros entre dezembro/2020 e dezembro/2021 perderam participação de mercado, de forma que Farolândia, bairro da zona sul da capital, concentrou os ganhos de mercado, tornando-se o segundo bairro mais desejado em dezembro/2021 ao ganhar 3.84 pontos percentuais do *share de leads* no período.

Mapa do *share de leads* – Dez/2021



Mapa da variação do *share de leads* – Dez/2021 em relação à Dez/2020



Ranking de bairros com maior *share de leads* em 2021

Bairro	Share Leads dez/20	Share Leads dez/21	Variação de Leads (p.p.)
ATALAIA	19.70%	18.77%	-0.93
FAROLÂNDIA	9.78%	13.62%	3.84
JARDINS	15.28%	11.71%	-3.57
LUZIA	13.30%	10.36%	-2.94
JABOTIANA	9.29%	9.24%	-0.05
GRAGERU	6.13%	7.56%	1.43
COROA DO MEIO	6.31%	5.88%	-0.42
INÁCIO BARBOSA	5.12%	5.37%	0.25
TREZE DE JULHO	2.97%	3.04%	0.07
PONTO NOVO	3.21%	2.70%	-0.51

O ranking para venda é composto pelos mesmos bairros do ranking de locação, mas no geral o ordenamento é distinto. O bairro Atalaia sustenta a primeira colocação, apesar da perda de participação de mercado de -0.93 p.p. no período, segue como o bairro mais desejado. Completando os três bairros mais desejados, está o já citado Farolândia e o Jardins, também situado na zona sul da capital e considerado um dos seus bairros mais nobres.

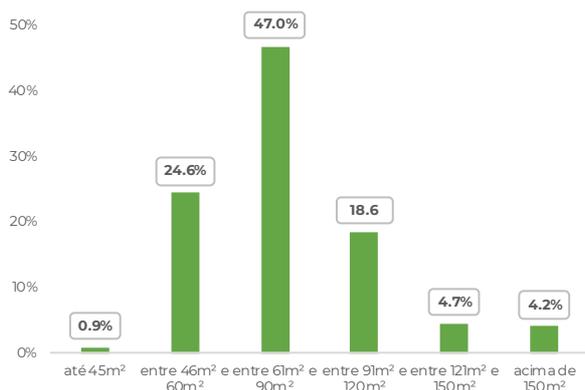
**TERMÔMETRO DATAZAP+**

# ARACAJU

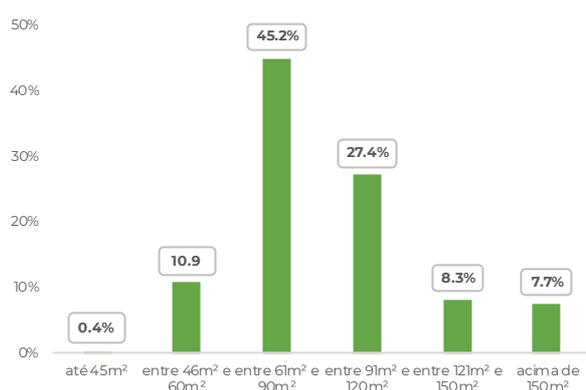
TIPOLOGIA

Seja para o mercado de aluguel ou compra/venda, os maiores percentuais estão em imóveis entre 61 m<sup>2</sup> e 90 m<sup>2</sup> (47% e 45,2%), três dormitórios (66,2% e 71%) e uma vaga na garagem (75,2% e 61%). Também podemos destacar que para a metragem da área útil da residência em segundo lugar os locadores procuram locais entre 46 m<sup>2</sup> e 60 m<sup>2</sup>, enquanto compradores entre 91 e 120 m<sup>2</sup>.

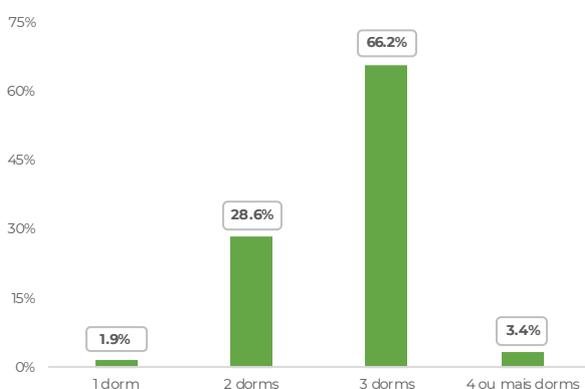
Locação - Share da área útil (m<sup>2</sup>) - Dezembro 2021



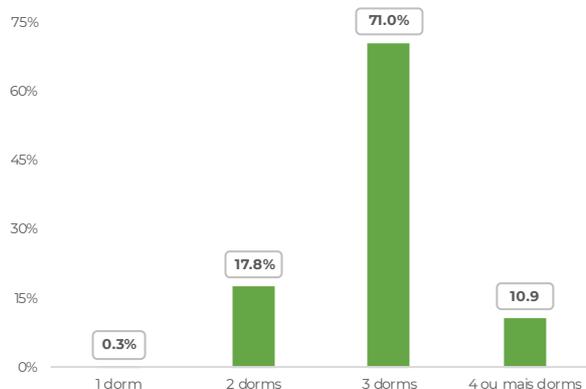
Compra/Venda - Share da área útil (m<sup>2</sup>) - Dezembro 2021



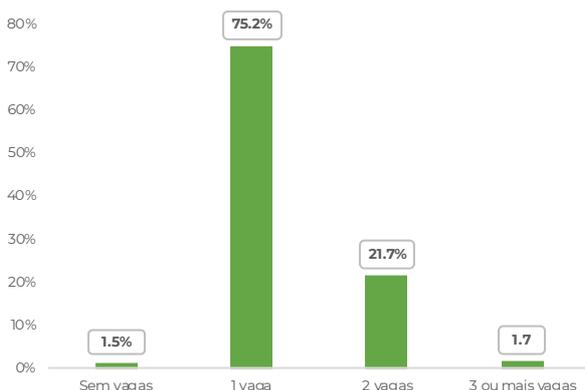
Locação - Share do número de dormitórios - Dezembro 2021



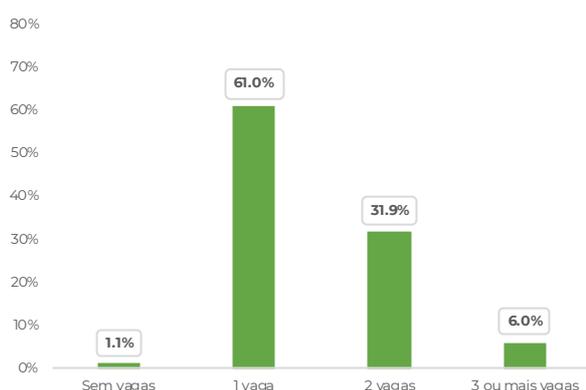
Compra/Venda - Share do número de dormitórios - Dezembro 2021



Locação - Share do número de vagas - Dezembro 2021



Compra/Venda - Share do número de vagas - Dezembro 2021

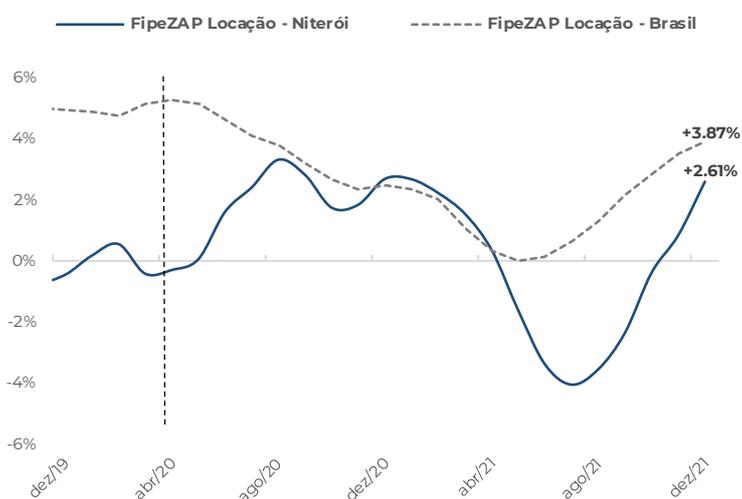


**TERMÔMETRO DATAZAP+**

# NITERÓI

## LOCAÇÃO

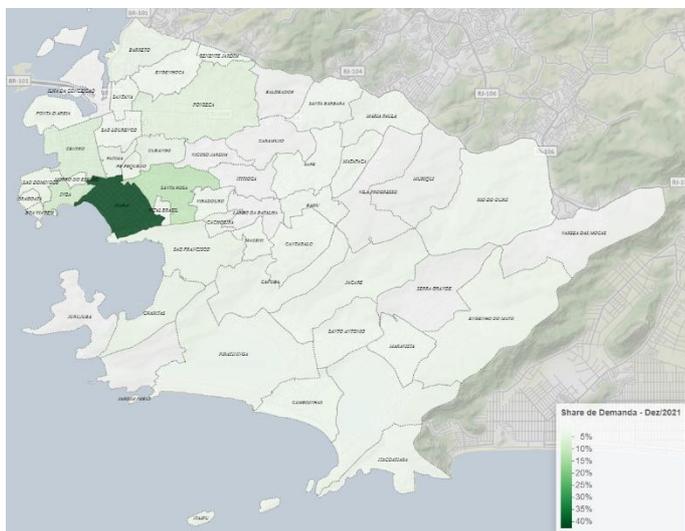
FipeZAP Locação, variação do preço (m<sup>2</sup>) acumulada em 12 meses.



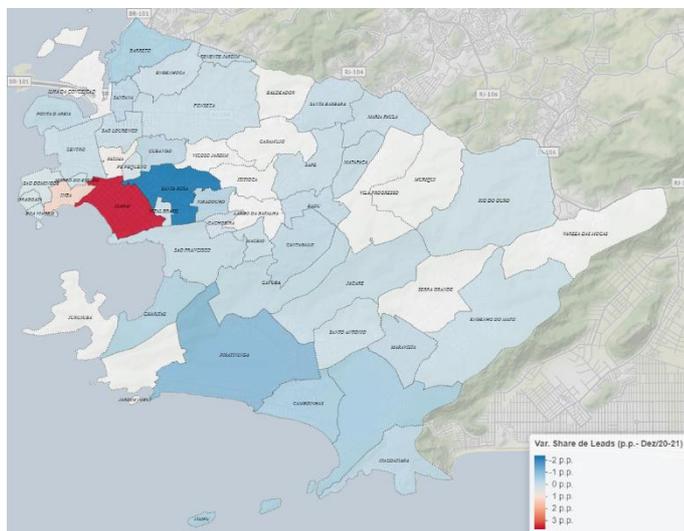
Após meses de desaceleração dos preços em 2021 o índice FipeZAP-Locação de Niterói termina os dois últimos meses positivos, com variação acumulada entre dez./2020 e dez./2021 de 2,61% se aproximando do FipeZAP-Locação nacional, com uma diferença -1,36 p.p abaixo do valor brasileiro. Indicando que na média, apesar do aumento, os preços dos alugueis na cidade estão crescendo abaixo do ritmo médio no Brasil.

O grande destaque de Niterói é o bairro Icaraí, situado na zona sul da cidade que concentrou em dezembro/2021 42,54% do *share de leads*. Além disso, entre 2020 e 2021, Icaraí também obteve o maior ganho de mercado de locação formal com um acréscimo de 3.68 pontos percentuais.

Mapa do *share de leads* – Dez/2021



Mapa da variação do *share de leads* – Dez/2021 em relação à Dez/2020



Ranking de setores com maior *share de leads* em 2021

Bairro	Share Leads dez/20	Share Leads dez/21	Variação de Leads (p.p.)
ICARAI	38.87%	42.54%	3.68
SANTA ROSA	13.47%	11.10%	-2.36
INGÁ	6.70%	7.87%	1.16
CENTRO	6.17%	6.16%	-0.01
FONSECA	4.79%	4.81%	0.02
BARRETO	3.23%	2.71%	-0.52
FÁTIMA	1.86%	2.59%	0.73
CUBANGO	2.58%	2.38%	-0.20
CHARITAS	2.50%	2.10%	-0.40
SÃO FRANCISCO	1.92%	1.87%	-0.05

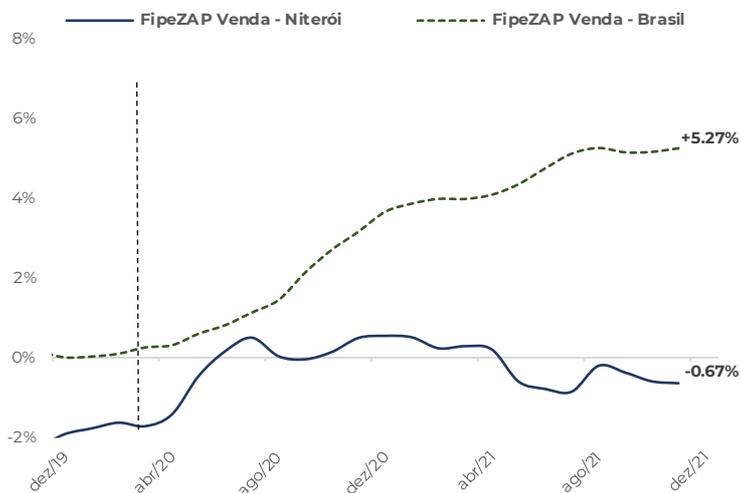
Ao lado ranking dos 10 bairros mais desejados da cidade entre 2020 e 2021. Apenas quatro bairros do ranking ganharam participação no mercado de locação, com destaque ao Fátima, bairro próximo do centro da cidade, que no período ganha três posições saindo do último para o sétimo lugar. Ademais, os três bairros mais desejados em ambos os anos permanecem sendo Icaraí, Santa Rosa e Ingá, todos os três situados na zona sul da cidade.

**TERMÔMETRO DATAZAP+**

# NITERÓI

## VENDA

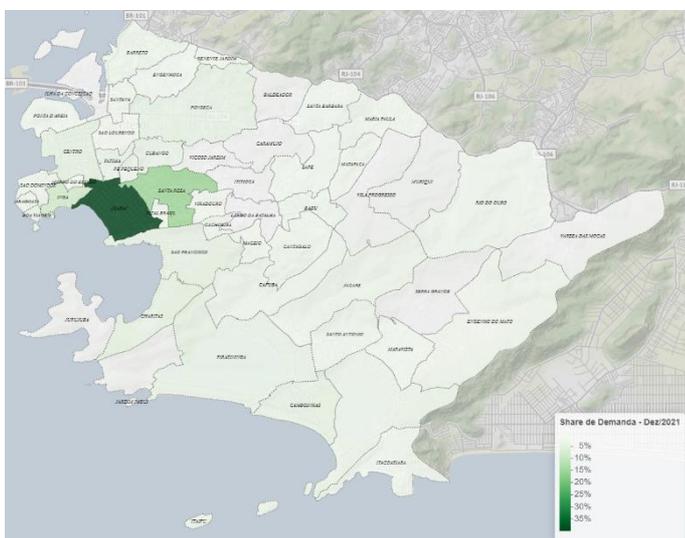
FipeZAP Venda, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



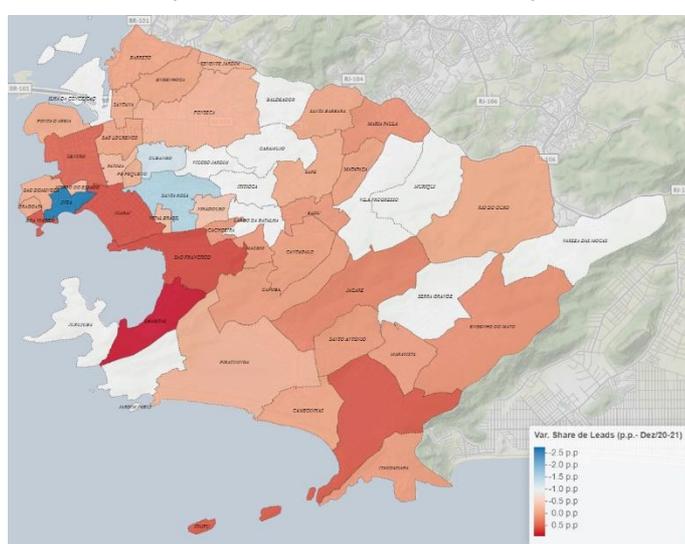
O índice de preços FipeZAP-Venda de Niterói segue abaixo do índice nacional, e termina o ano de 2021 com o acumulado de 12 meses negativos (-0,67%). Além de refletir, em média, os preços de compra/venda de imóveis na cidade são menores que a média brasileira. Houve também uma desvalorização, ainda que pequena, entre dezembro de 2020 e dezembro 2021.

Com uma dinâmica quase oposta ao mercado de locação, o mercado de compra de residências, entre 2020 e 2021, a procura se dissipa dos bairros tradicionais para vários bairros da cidade. Só o bairro Icaraí permanece concentrando procura para venda, assim como em aluguel.

Mapa do share de leads – Dez/2021



Mapa da variação do share de leads – Dez/2021 em relação à Dez/2020



Ranking de setores com maior share de leads em 2021

Bairro	Share Leads dez/20	Share Leads dez/21	Varição de Leads (p.p.)
ICARAI	39.27%	39.98%	0.72
SANTA ROSA	16.22%	14.65%	-1.56
INGA	9.90%	7.17%	-2.73
CENTRO	2.96%	3.53%	0.57
CAMBOINHAS	3.36%	3.44%	0.07
CHARITAS	2.25%	3.18%	0.93
FONSECA	3.19%	3.09%	-0.10
SÃO FRANCISCO	1.86%	2.63%	0.76
CUBANGO	3.41%	2.19%	-1.22
PIRATININGA	2.24%	2.16%	-0.08

Metade dos 10 bairros mais desejados perderam participação no período, Ingá (-2,73 p.p.), Santa Rosa (-1,56 p.p.), Cubango (-1,22 p.p), Fonseca (-0.10 p.p.) e Piratinga (-0.08 p.p). De forma similar ao mercado de locação os três bairros com os maiores share de leads são o Icaraí (39,98%), que mantém a primeira posição para as duas transações, alternando para o segundo lugar, o Santa Rosa (14,65%) e na terceira posição o bairro Ingá (7,17%)

**TERMÔMETRO DATAZAP+**

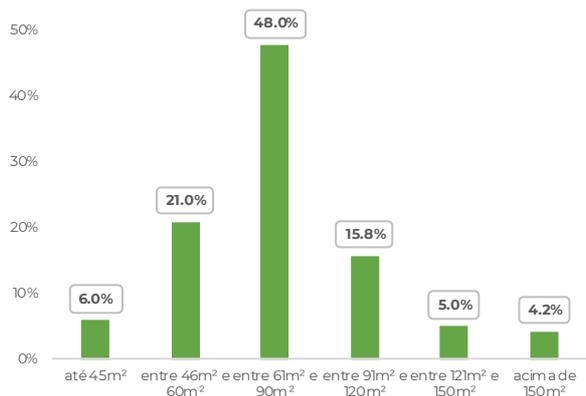
# NITERÓI

TIPOLOGIA

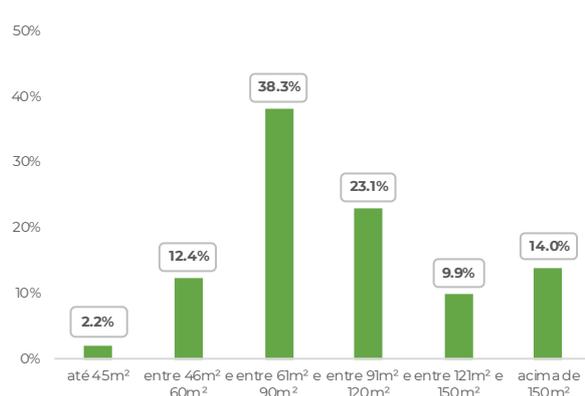


Para locação, se destacam, a procura por habitações com uma vaga e dois dormitórios. A necessidade, por ao menos, uma vaga, também é relevante para compra/venda, e para 2 e 3 dormitórios, há uma concentração de 83,4% da demanda. A metragem de área útil em ambas as transações é maior na procura por habitações entre 61m<sup>2</sup> a 90m<sup>2</sup>, principalmente para aluguel. Para compra/venda, também vale ressaltar o percentual de 14% de procura por habitações com mais de 150m<sup>2</sup>.

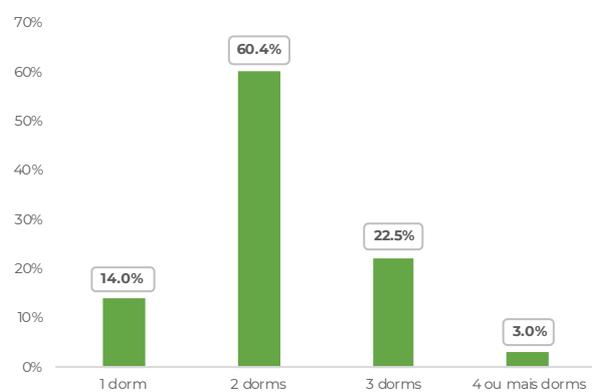
Locação - Share da área útil (m<sup>2</sup>) - Dezembro 2021



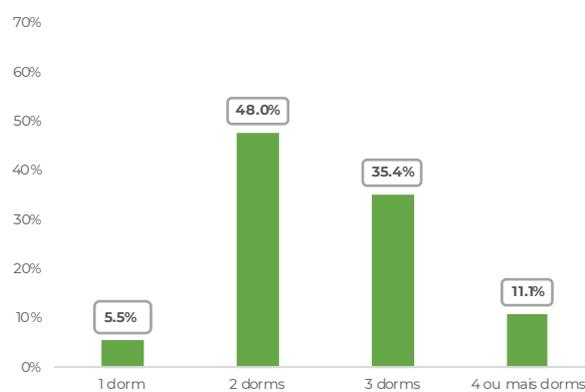
Compra/Venda - Share da área útil (m<sup>2</sup>) - Dezembro 2021



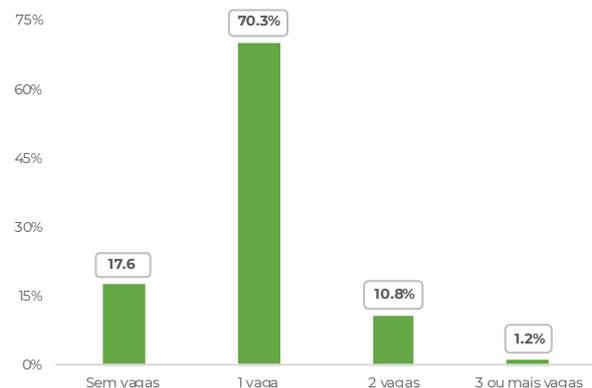
Locação - Share do número de dormitórios - Dezembro 2021



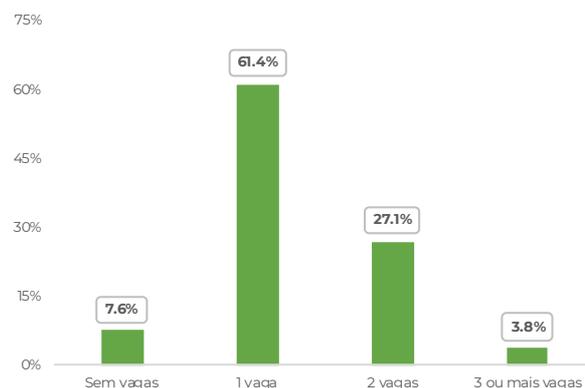
Compra/Venda - Share do número de dormitórios - Dezembro 2021



Locação - Share do número de vagas - Dezembro 2021



Compra/Venda - Share do número de vagas - Dezembro 2021



**TERMÔMETRO DATAZAP+**

# 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.