

data zap+

# RADAR IMOBILIÁRIO

TERMÔMETRO DATAZAP+

FEVEREIRO DE 2022

zap+

## Quadro macrossetorial permanece sugerindo desaceleração da compra e venda e aceleração do aluguel

Em relação ao cenário macrossetorial construído nas edições anteriores, janeiro traz três principais atualizações. Em primeiro lugar, o IPCA de janeiro surpreende pelos sinais de persistência. O IPCA acima do esperado por si só é negativo, pois a inflação corrói a renda e o valor dos ativos, inclusive a renda do aluguel e o preço real do imóvel. Além disso, a inflação mais persistente implica também na reação do Banco Central para controlá-la. A ata do último Copom já prevê necessidade de elevar a Selic acima do nível previamente esperado, de 11,75% ao ano. Ambas atualizações são negativas para o cenário. No entanto, a magnitude delas são pequenas, de forma que tal deterioração é marginal.

Do lado do crédito imobiliário, observa-se a taxa de juros de financiamentos imobiliários tendo o maior aumento do recente ciclo de alta da Selic, de 1,07 ponto percentual na taxa, colocando-a no patamar de 8,85% ao ano. Do lado da concessão real de crédito imobiliário, dezembro de 2021 registrou queda de 2,9% ante o mês anterior. Pode-se enxergar relativa estabilidade na concessão de crédito ao observar que a diminuição registrada no mesmo mês é de 0,6% em relação a outubro de 2021. Dessa forma, no mês, a concessão de crédito refletiu o aumento da taxa de financiamentos de forma pouco proporcional, já que o aumento mensal dos juros para o crédito imobiliário foi de 13,8%.

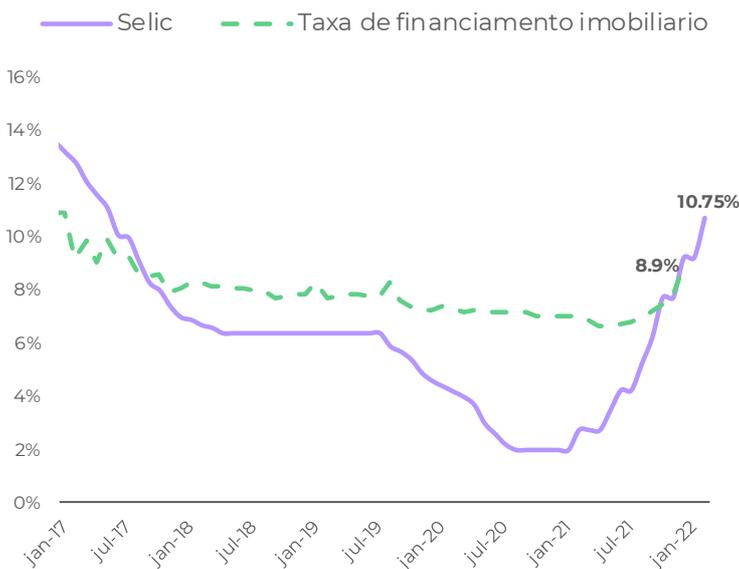
Apesar da marginal deterioração do cenário para o mercado imobiliário, o quadro mantém os mesmos contornos, de forma que se mantém a perspectiva de paulatina redução da concessão de crédito imobiliário. Devido ao ciclo de ajustes no mercado de compra e venda ser longo, permanece também a perspectiva de modesta desaceleração dos ganhos de preço de imóveis, devendo ser observada relativa estabilidade entre 2022 e o ano anterior. Do lado do aluguel, permanecem as perspectivas de aceleração do preço e ampliação da demanda.

CONJUNTURA DE MERCADO

# CENÁRIO MACROECONÔMICO

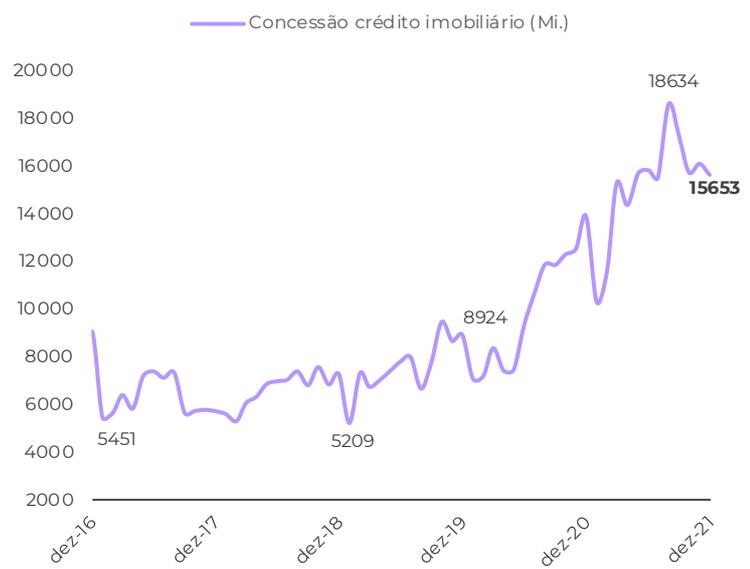
Após 2021 registrar o patamar histórico mais baixo da Selic, este ano se inicia com o a persistência da inflação e a continuidade do ciclo de aumentos da Selic (10,75% a.a.). Tal cenário influencia o crescimento da taxa de financiamento imobiliário que chega a 8,9%. Refletindo a deterioração das projeções, os índices de confiança do consumidor e do empresário caem respectivamente para 74,1 e 91,6. Mas, os ciclos imobiliários são longos, de forma que o recente aumento dos juros ainda não impactou o nível da concessão de crédito de forma relevante.

1- Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



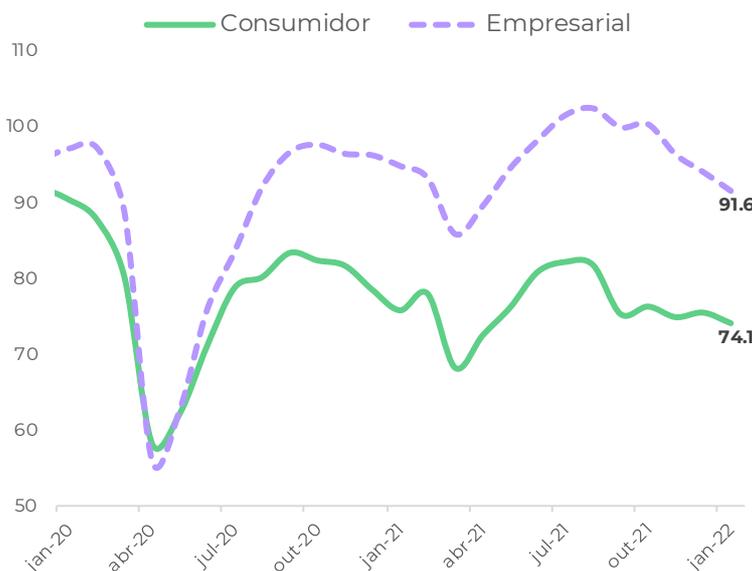
Fonte: Banco Central

2 - Concessão real de crédito imobiliário



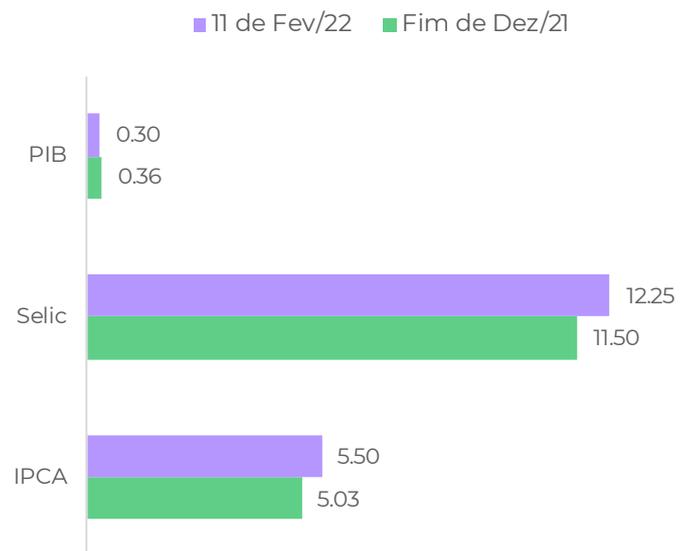
Fonte: Banco Central

3 - Índice de Confiança - ICC e ICE, calculados



Fonte: FGV

4 - Expectativa Macroeconômicas - Boletim Focus



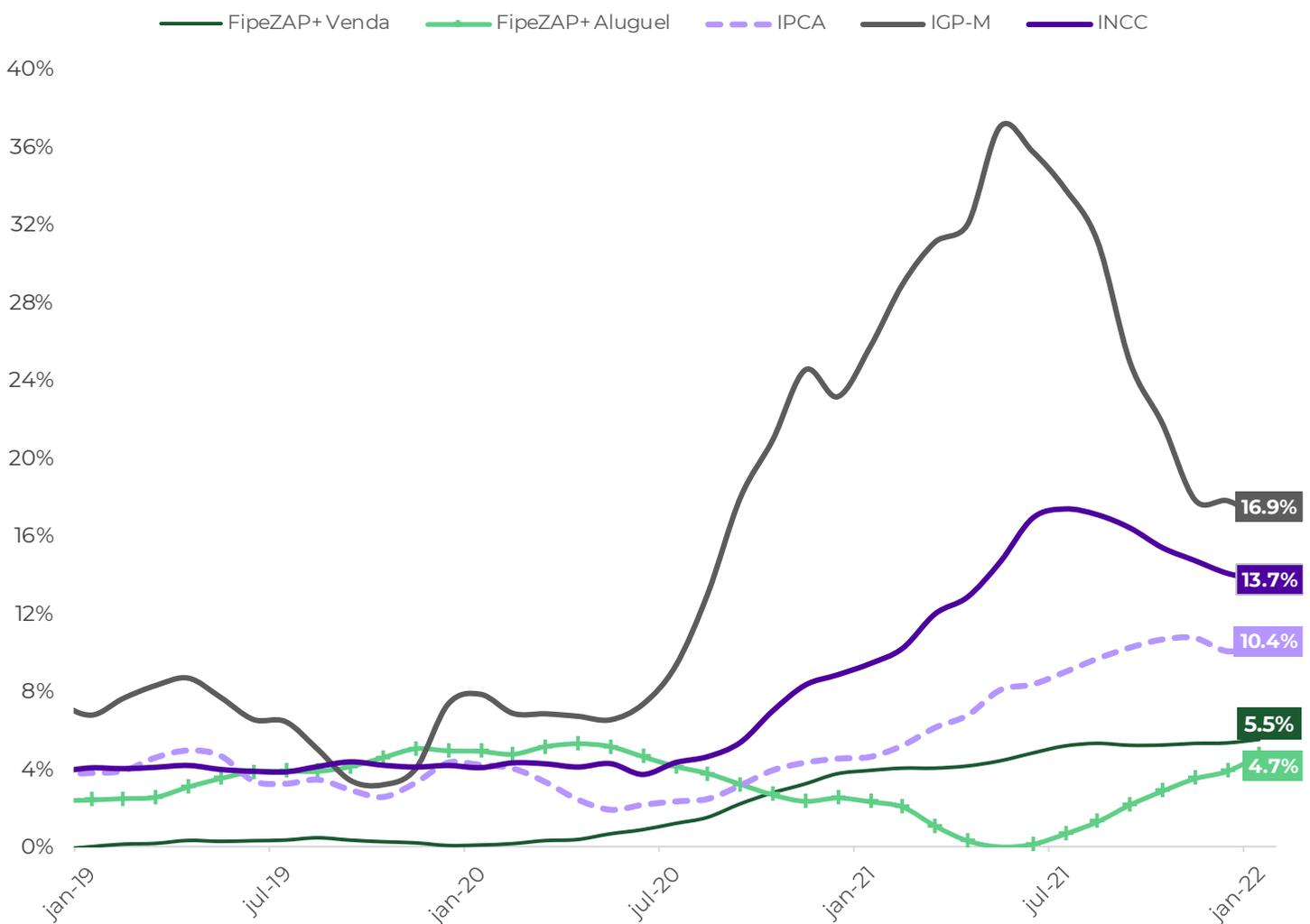
Fonte: Boletim Focus - Banco Central

## CONJUNTURA DE MERCADO

DINÂMICA  
DE PREÇOS

Desde maio de 2021, quando o IGP-M registrou 37% em 12 meses (o maior valor da série,) o índice manteve uma trajetória de queda e inicia 2022 em 16,9%, com expectativas para que a tendência de queda continue. O índice de preços de materiais de construção, o INCC, após crescer no primeiro semestre de 2021 até 17,4% continua a cair durante todo o segundo semestre e abre 2022 no acumulado em 13,7. O IPCA cresce, mesmo com a alta do juro básico, e alcança os 10,4% (janeiro 2022). Como era esperado o índice FipeZAP+ Aluguel acelera e se aproxima dos 5%, enquanto o FipeZAP+ Venda permanece estável.

Série histórica – índices de inflação a partir de 2019  
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 **Janeiro de 2022 com Janeiro de 2021**. 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:

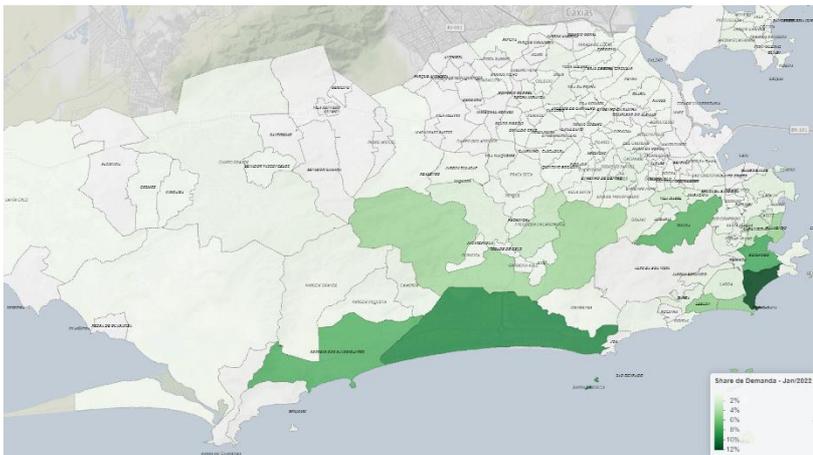
## Rio de Janeiro e Curitiba

TERMÔMETRO DATAZAP+

# RIO DE JANEIRO

## LOCAÇÃO

Mapa do *share de leads* – Jan/2022

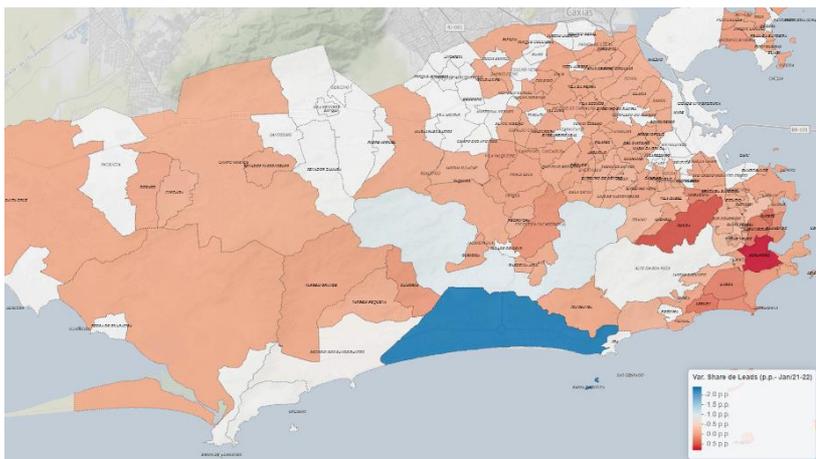


Os *leads* refletem a procura por imóveis, ao considerar como eles estão distribuídos ao longo da cidade é possível observar quais foram os bairros mais desejados.

No primeiro mapa ao lado, a composição dos *leads* em janeiro/2022, é indicada pelo degradê em tons de verde, quanto mais forte o tom, mais procurado foi o bairro.

Por ele é possível perceber que os bairros mais demandado no mercado de locação, estão situados ao longo do litoral e na zona sul da cidade carioca. Porém um destaque fora dessas regiões é a Tijuca, localizada na Zona Norte, considerado um dos bairros mais tradicionais do Rio de Janeiro.

Mapa da variação do *share de leads* – Jan/2022 em relação à Jan/2021



Com a variação na participação dos leads, entre períodos, é possível ter um indicativo do desempenho das regiões quais passaram a ser mais desejadas e quais tiveram perda de interesse.

Entre Janeiro/2021 e Janeiro/2022 houve um aumento expressivo em diversos bairros da capital fluminense para a locação de imóveis, indicado pelas cores vermelhas. A principal exceção, no mercado de locação, foi a Barra da Tijuca, com uma queda de -2,40 pontos percentuais (p.p.), indicado pela cor azul, porém em janeiro de 2022, esse bairro foi o segundo mais demandado.

Ranking de Bairros  
Maiores participações - Jan/2022

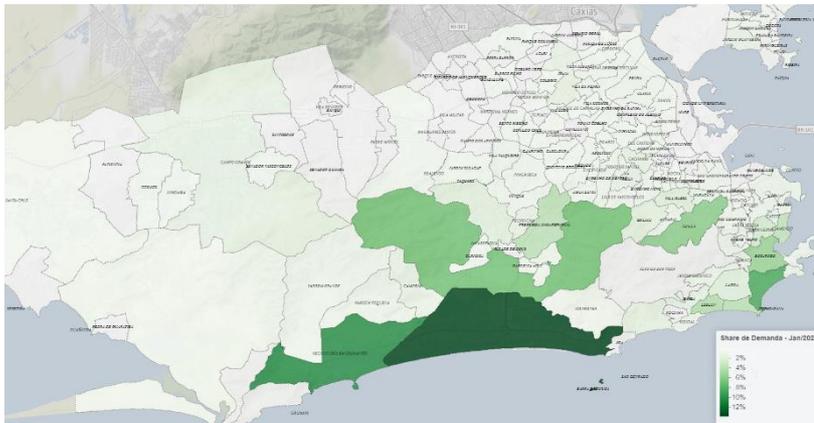
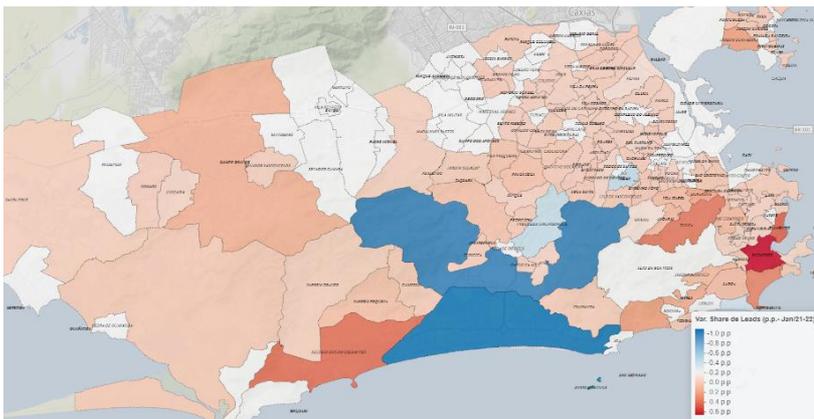
Bairro	Share Leads jan/21	Share Leads jan/22	Variação de Leads (p.p.)
COPACABANA	11.91%	12.03%	0.12
BARRA DA TIJUCA	11.49%	9.09%	-2.40
BOTAFOGO	6.64%	7.45%	0.81
RECREIO DOS BANDEIRANTES	7.76%	7.00%	-0.76
TIJUCA	6.15%	6.77%	0.62
IPANEMA	4.69%	4.93%	0.24
LEBLON	4.49%	4.88%	0.40
FLAMENGO	4.35%	4.60%	0.26
JACAREPAGUÁ	5.14%	4.20%	-0.94
LARANJEIRAS	2.46%	2.82%	0.37

O ranking contém os 10 bairros com o maior *share de leads*, para locação, em janeiro/2022 e a dinâmica em relação a janeiro/2021. Conhecida mundialmente e com um dos metros quadrados mais caros do Brasil, o bairro de Copacabana está em primeiro lugar para locação, com 12% do *share* da cidade do Rio de Janeiro

## TERMÔMETRO DATAZAP+

## RIO DE JANEIRO

## VENDA

Mapa do *share de leads* – Jan/2022Mapa da variação do *share de leads* – Jan/2022 em relação à Jan/2021

Ranking de Bairros  
Maiores participações - Jan/2022

Bairro	Share Leads jan/21	Share Leads jan/22	Variação de Leads (p.p.)
BARRA DA TIJUCA	14,90%	13,81%	-1,09
RECREIO DOS BANDEIRANTES	9,75%	10,18%	0,43
COPACABANA	7,93%	8,28%	0,35
JACAREPAGUÁ	7,87%	6,83%	-1,03
TIJUCA	5,45%	5,85%	0,40
BOTAFOGO	4,66%	5,31%	0,65
LEBLON	4,33%	4,10%	-0,23
IPANEMA	4,22%	3,84%	-0,39
FREGUESIA (JACAREPAGUÁ)	4,17%	3,74%	-0,43
FLAMENGO	3,00%	3,48%	0,48

Seguindo a mesmo indicador utilizado para o mercado de aluguel, foram distribuídos os *leads* gerados para transações de compra/venda observar quais foram os bairros mais desejados em janeiro/2022.

No mapa ao lado, indicado pelo degradê em tons de verde, a Zona Oeste se destaca por apresentar os tons mais escuros da cor. Em destaque, temos os bairros da Barra da Tijuca e o Recreio dos Bandeirantes, que se posicionam como os dois primeiros bairros mais desejados pelos compradores em janeiro de 2022, com respectivamente 13,81% e 10,18% da composição de *share de leads*.

Na variação na participação dos *leads* é observado, semelhante ao mercado de locação, uma queda no desempenho da Barra da Tijuca. Apesar de ser o bairro mais procurado na capital, foi também que mais perdeu interesse para compra (-1,09 p.p.).

Também se destaca, pelo mesmo motivo, o seu vizinho Jacarepaguá, na 4ª colocação entre os bairros mais desejados janeiro/2022 perde -1,03 p.p. na comparação com janeiro/2021.

Entre os bairros que na comparação houve um aumento de interesse temos os tradicionais Botafogo (+0,65 p.p.), Flamengo(+0,48 p.p.) e Recreio dos bandeirante (+0,43 p.p.).

Se compararmos as duas colunas da tabela é possível perceber que apesar dos ganhos e perdas na composição dos *leads* não há alteração na colocação dos bairros do ranking entre janeiro/2021 e janeiro/2022.

Porém, apenas metade deles aumentaram a suas participações nos *leads*: Recreio dos Bandeirantes, Copacabana, Tijuca, Botafogo e Flamengo

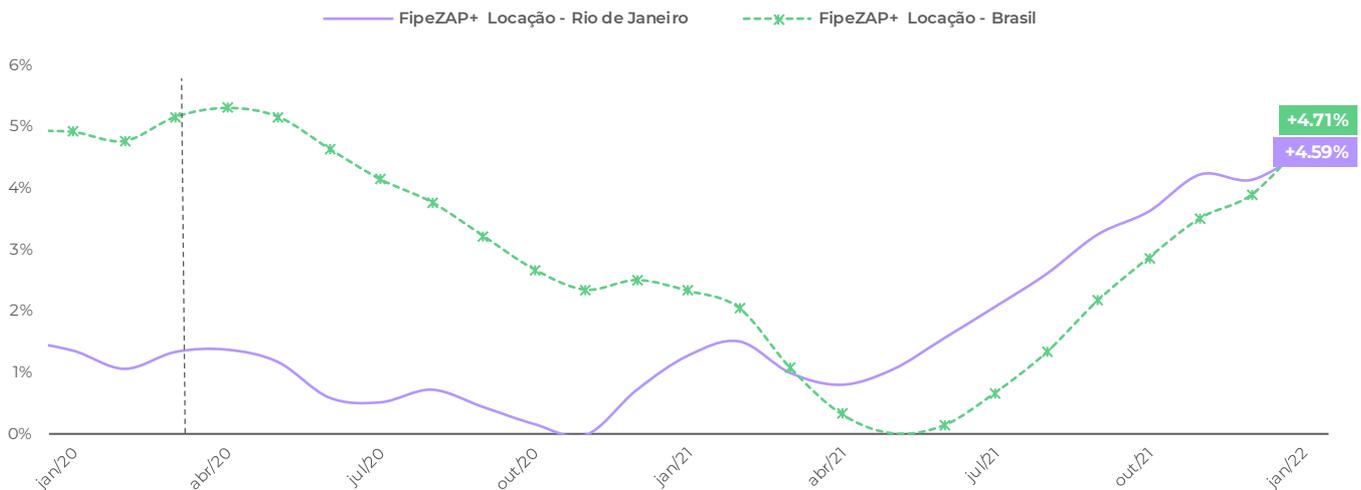
## TERMÔMETRO DATAZAP+

## RIO DE JANEIRO

## ÍNDICE DE PREÇOS - FIPEZAP+

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

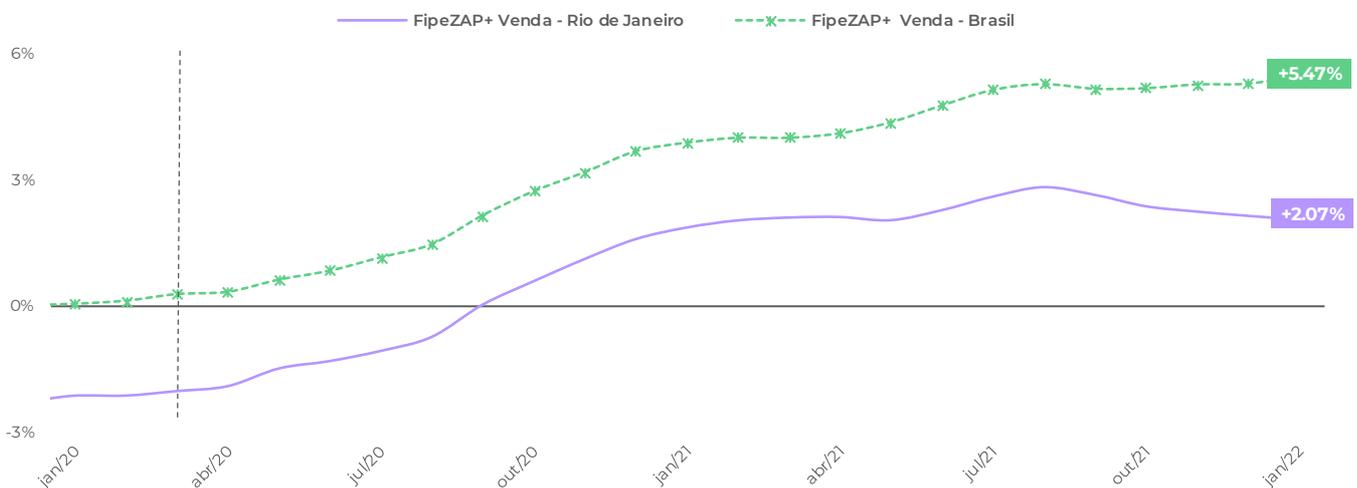
A cidade do Rio de Janeiro, considerada a “Cidade Maravilhosa”, atrai pessoas do Brasil e do mundo. Ao observar as trajetórias do índice de preços para locação temos que em Março de 2021 os ganhos de preço de locação, em média, passam a superar o mercado de locação brasileiro. Porém, com a aceleração dos preços no Brasil em 2022, a média nacional ultrapassa ligeiramente o ritmo carioca, começando o ano respectivamente em 4,71% e 4,59% no acumulado em 12 meses.



Fonte: Fipe e DataZAP+

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

Na trajetória dos preços desde janeiro de 2020, temos o Rio de Janeiro em trajetória positiva de valorização dos preços, em paralelo ao índice brasileiro de compra/venda, porém abaixo da média nacional. Porém, a partir do segundo semestre de 2021, o índice carioca, ainda positivo, começa a cair e no acumulado em 12 meses em dezembro/2021 foi de 2.16% e abre o ano de 2022 com o índice de janeiro em 2,07%.



Fonte: Fipe e DataZAP+

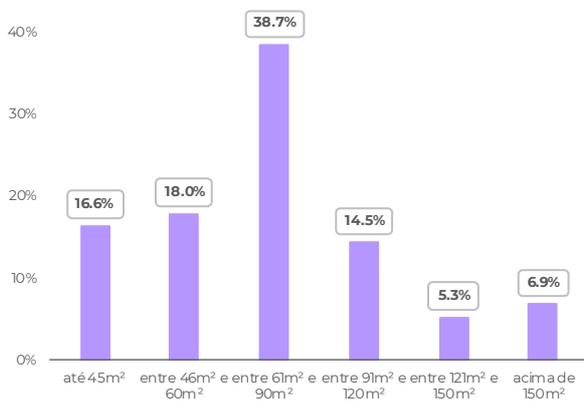
TERMÔMETRO DATAZAP+

# RIO DE JANEIRO

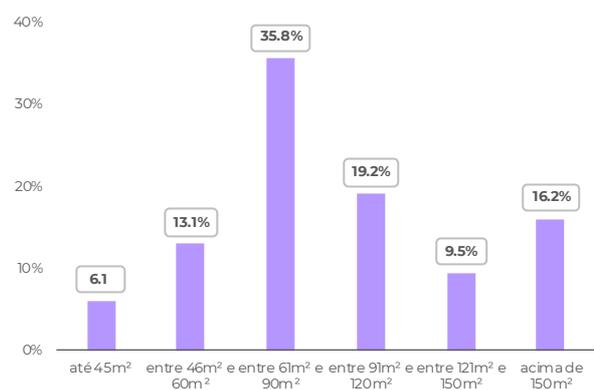
## TIPOLOGIA

O mercado de aluguel e compra/venda, apresentam tipologias preferenciais semelhantes, na metragem útil o destaque é para imóveis entre 61 m<sup>2</sup> e 90 m<sup>2</sup> (38,7% e 35,8%), dois dormitórios (46,6% e 41%) e majoritariamente uma vaga na garagem (57,3% e 57,2%). Um destaque no mercado de locação é procura por residências sem vaga na garagem (27,9%) e para compra habitações com 3 dormitórios (38.1%).

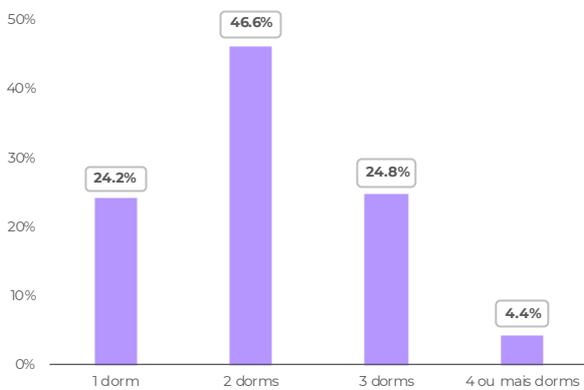
Locação – Share da área útil (m<sup>2</sup>) – Janeiro/2022



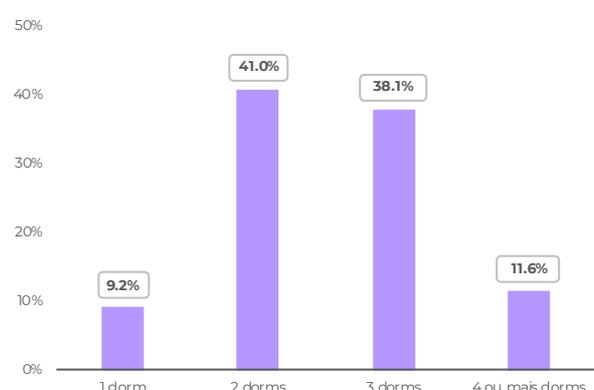
Compra/Venda – Share da área útil (m<sup>2</sup>) Janeiro/2022



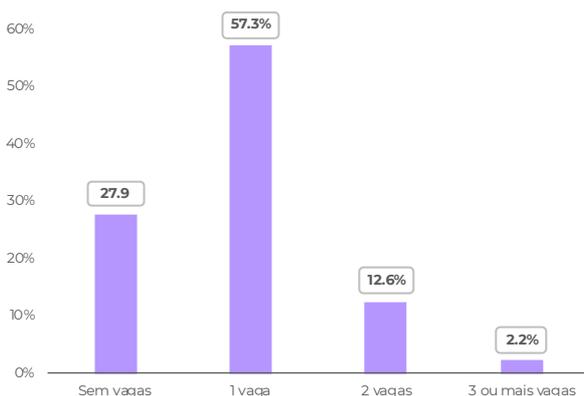
Locação – Share do número de dormitórios Janeiro/2022



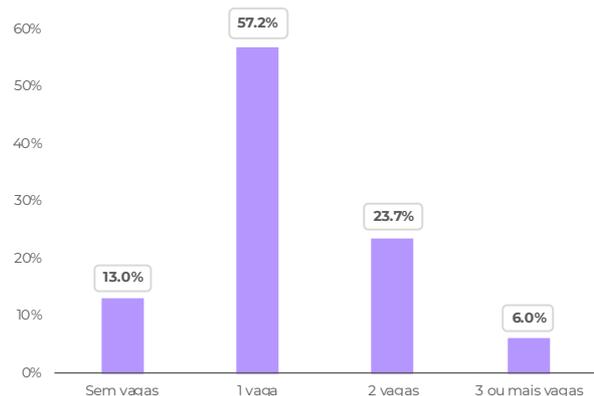
Compra/Venda – Share do número de dormitórios Janeiro/2022



Locação – Share do número de vagas – Janeiro/2022



Compra/Venda – Share do número de vagas – Janeiro/2022



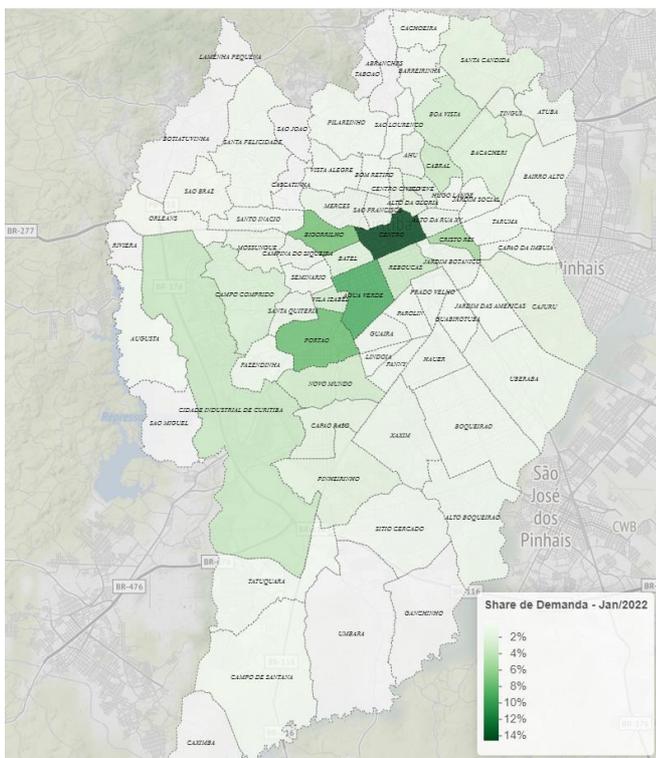
TERMÔMETRO DATAZAP+

# CURITIBA

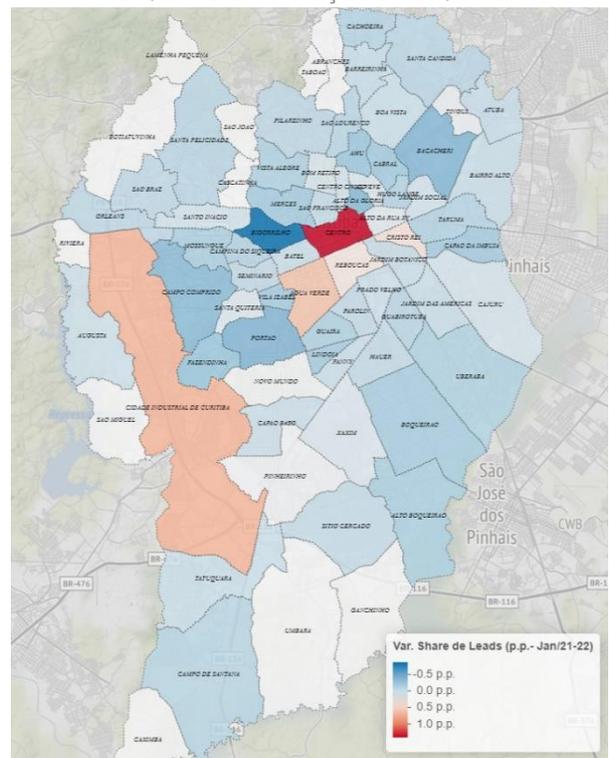
## LOCAÇÃO

A composição dos *leads* representado no mapa à esquerda, no qual o degradê da cor verde apresenta a dinâmica do mercado local: quanto maior a tonalidade da cor, maior é o indicativo do quanto o bairro foi desejado em janeiro/2022. O mapa à direita ilustra a diferença entre a participação dos *leads* entre janeiro/2021 e janeiro/2022, 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 curitibana, neles é possível perceber que esse mercado é concentrado principalmente nos bairros centrais da capital. E o principal destaque é o Centro, que para a modalidade de aluguel teve a maior participação do mercado (14,54%) e na variação da participação do período ganhou 1.40 pontos percentuais.

Mapa do *share de leads* – Jan/2022



Mapa da variação do *share de leads* – Jan/2022 em relação à Jan/2021



Ranking de Bairros  
Maiores participações - Jan/2022

Bairro	Share Leads jan/21	Share Leads jan/22	Variação de Leads (p.p.)
CENTRO	13,14%	14,54%	1,40
ÁGUA VERDE	8,26%	8,86%	0,61
PORTÃO	7,99%	7,61%	-0,38
BIGORRILHO	8,14%	7,28%	-0,86
CRISTO REI	4,75%	5,14%	0,39
CIDADE INDUSTRIAL	2,83%	3,54%	0,71
REBOUÇAS	2,91%	3,28%	0,36
CABRAL	3,30%	3,10%	-0,20
NOVO MUNDO	2,75%	3,00%	0,25
VILA IZABEL	2,92%	2,73%	-0,18

A tabela ordena os 10 bairros com o maior *share de leads* para locação em janeiro/2022. Também apresenta o quanto aumentaram ou diminuíram na participação no mercado comparando Janeiro de 2021 e 2022.

Um dos destaques do *ranking*, fora do eixo central são os bairros da Zona Oeste. Principalmente o Portão, na terceira colocação, um bairro em crescimento que apresenta próprio centro comercial

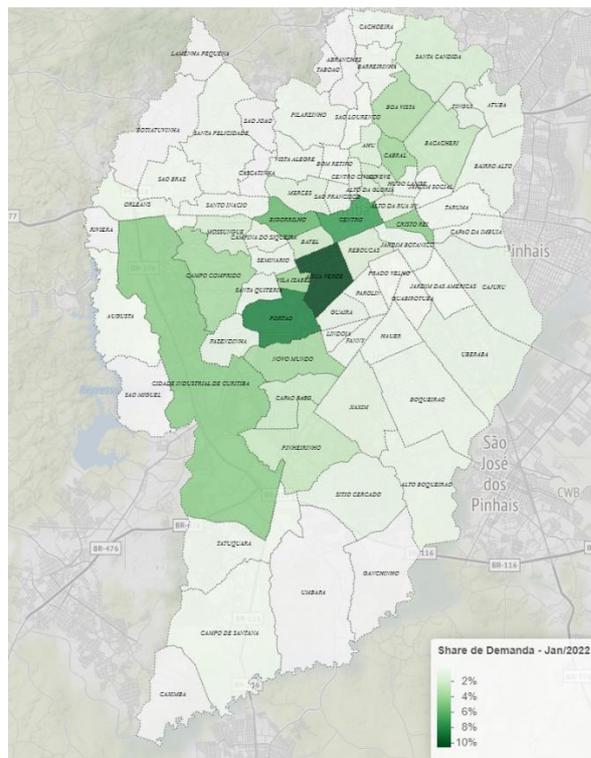
TERMÔMETRO DATAZAP+

# CURITIBA

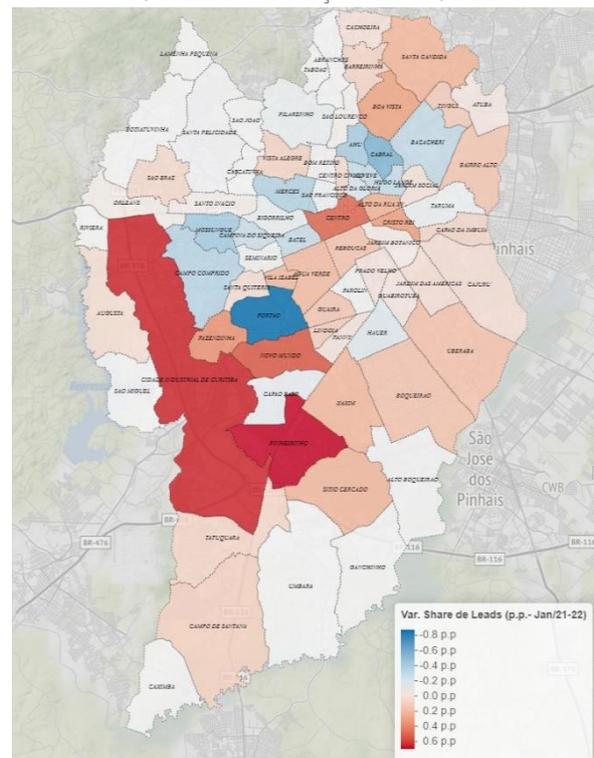
## VENDA

A dinâmica na composição dos *leads* no mercado formal de compra/venda da capital paranaense apresentou um padrão oposto ao mercado de locação formal, com uma maior descentralização do *share de leads*. Comportamento esse evidenciado pelo mapa a direita, com a apresentação da variação da participação dos bairros entre janeiro/2021 e janeiro/2022, no qual as cores vermelhas aumentam a tonalidade a medida que esses bairros ganharam interesse, nesse caso os maiores destaques são os bairros; Pinheirinho e Cidade Industrial ambos com autonomia em relação a região central, com constante desenvolvimento comercial, mas com facilidade para mobilidade, seja por transporte próprio ou público.

Mapa do *share de leads* – Jan/2022



Mapa da variação do *share de leads* – Jan/2022 em relação à Jan/2021



Ranking de Bairros  
Maiores participações - Jan/2022

Bairro	Share Leads jan/21	Share Leads jan/22	Variação de Leads (p.p.)
ÁGUA VERDE	10.33%	10.51%	0.18
PORTÃO	9.19%	8.32%	-0.87
CENTRO	6.46%	6.96%	0.50
BIGORRILHO	5.75%	5.63%	-0.12
CIDADE INDUSTRIAL	3.92%	4.58%	0.66
CRISTO REI	4.18%	4.50%	0.32
VILA IZABEL	3.74%	3.93%	0.19
CABRAL	4.36%	3.81%	-0.55
CAMPO COMPRIDO	4.10%	3.76%	-0.33
NOVO MUNDO	3.20%	3.75%	0.54

Entre os 10 bairros mais procurados para compra/venda de residências em Curitiba, o Água Verde é o primeiro colocado com o maior *share de leads* em janeiro/2022 e no comparativo ao ano de 2021, ganha 0.18 p.p. de mercado.

Seus vizinhos Vila Izabel e Portão também fazem parte do ranking, respectivamente na 2ª e 7ª posição. Porém enquanto o primeiro perde participação -0.87 p.p. o segundo ganha 0.19 p.p de parcela do mercado de compra/venda.

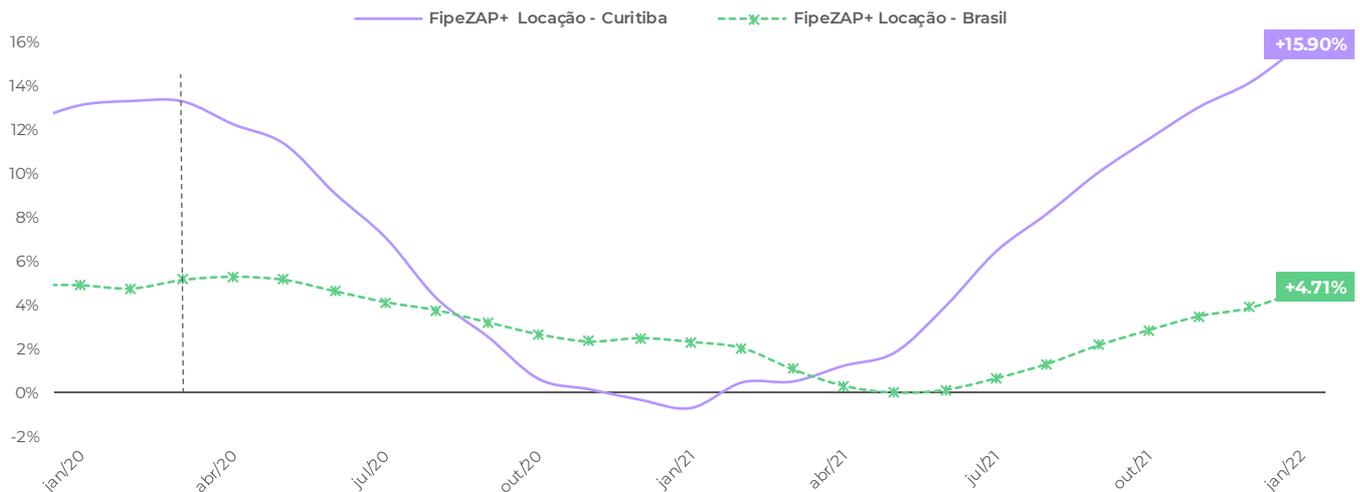
## TERMÔMETRO DATAZAP+

## CURITIBA

## ÍNDICE DE PREÇOS - FIPEZAP+

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

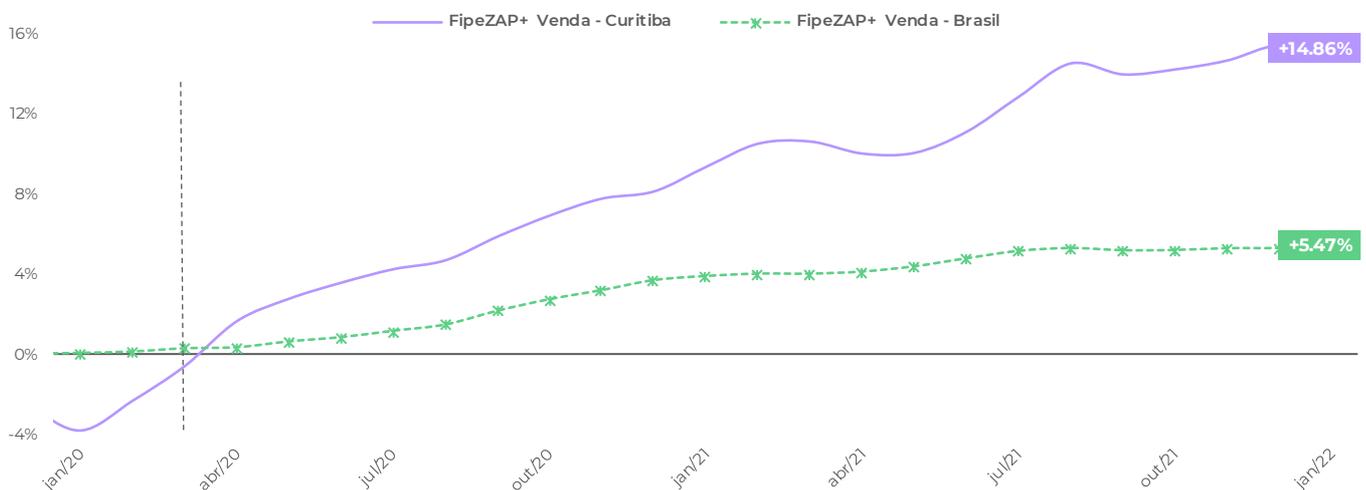
Os preços do aluguel na capital paranaense no primeiro trimestre de 2020 apresentavam estabilidade, porém a partir de Abril/2020, após a pandemia, começa a trajetória de queda nos preços com o vale em Janeiro/2021, onde o índice acumulado em 12 meses negativou em -0,75%. Desde então, houve retomada do crescimento do índice de aluguel. Em Abril/2021 se inicia a retomada acentuada de valorização, superando o índice nacional, e iniciando Janeiro/2022 em 15,90%.



Fonte: Fipe e DataZAP+

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

Curitiba está entre as cidades com os melhores IDH do Brasil, e em termos de qualidade de vida é considerada uma das melhores cidades para se viver no Brasil. Os preços de imóveis residenciais, antes da pandemia, já apresentavam crescimento, e essa tendência apenas se acentua após a pandemia. Em Janeiro/2022 o valor acumulado em 12 meses para a capital é de 14,86%, ou seja, superando até mesmo a inflação (IPCA 10,75%).



Fonte: Fipe e DataZAP+

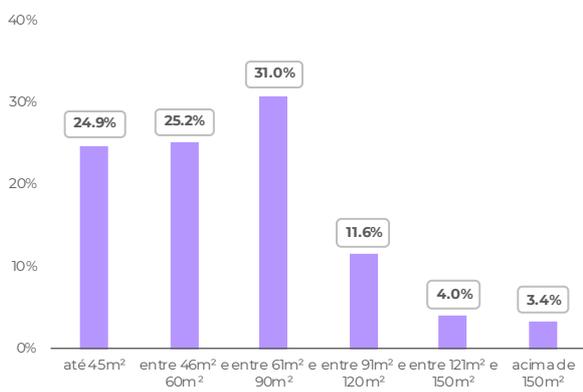
TERMÔMETRO DATAZAP+

# CURITIBA

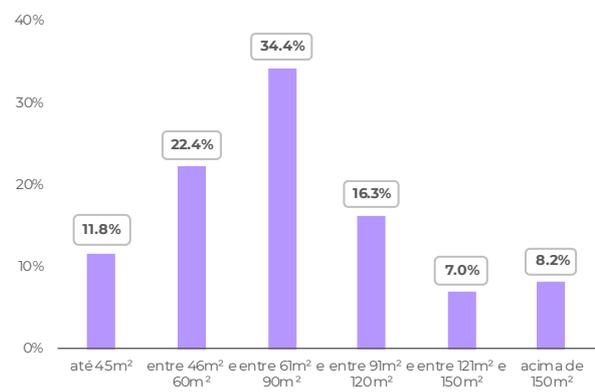
## TIPOLOGIA

No procura por uma residência seja na transação de locação ou na compra na capital curitibana a grande maioria dos consumidores desejam ao menos uma vaga na garagem (69,5% e 64%, respectivamente). Para alugar há uma concentração de 81,1% dos locatários por residência até 90 m<sup>2</sup>. Enquanto para compra a concentração é de 87,5% dos consumidores desejam residências com 2 ou 3 dormitórios.

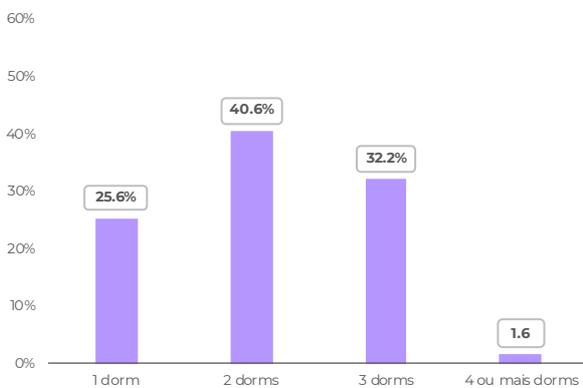
Locação –Share da área útil (m<sup>2</sup>) – Janeiro/2022



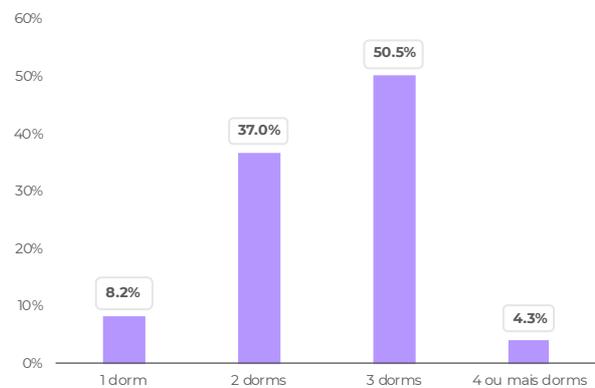
Compra/Venda –Share da área útil (m<sup>2</sup>) Janeiro/2022



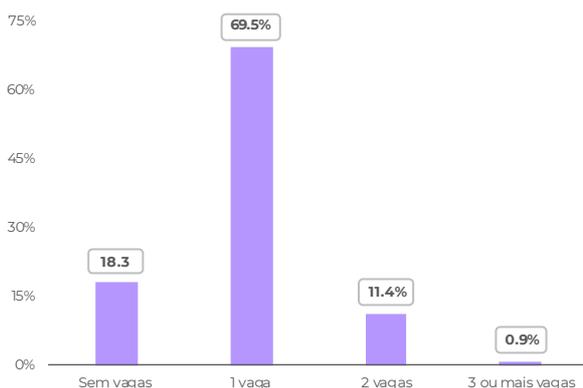
Locação – Share do número de dormitórios Janeiro/2022



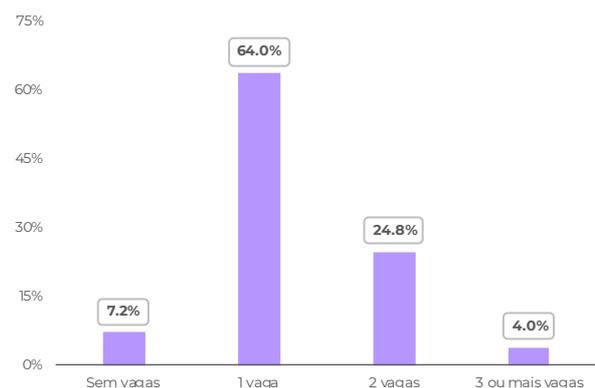
Compra/Venda – Share do número de dormitórios Janeiro/2022



Locação – Share do número de vagas – Janeiro/2022



Compra/Venda – Share do número de vagas - Janeiro/2022



# 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.

data zap+

**RADAR IMOBILIÁRIO**

TERMÔMETRO DATAZAP+

zap+