

data zap+

RADAR IMOBILIÁRIO

TERMÔMETRO DATAZAP+

MARÇO DE 2022

zap+

Guerra provoca deterioração adicional ao cenário macroeconômico e macrossetorial

O principal fator de revisão de cenário é a triste guerra na Ucrânia. Como já sabemos, a guerra impacta a economia global ao pressionar o preço de *commodities* e produtos os quais Rússia e Ucrânia são importantes produtores. Particularmente importante para a economia global, é o caso do petróleo, cujo aumento de preço vem fomentando o debate sobre a política de preços da Petrobrás.

A notícia prática para o mercado imobiliário já veio na última reunião do Copom (Comitê de Política Monetário), terminada no dia 16 de março. O Comitê optou por aumentar a taxa Selic em 1 ponto percentual (para 11,75% ao ano) e antevê um aumento de mais 1 ponto na próxima reunião (dia 04 de Maio). A taxa Selic em nível mais elevado pressiona a taxa de juros de financiamentos imobiliários e freia a atividade econômica.

Em relação à melhora paulatina do mercado de trabalho em decorrência da vacinação e gradual fim do distanciamento social, o movimento é de continuidade com a taxa de desemprego voltando a patamares próximos ao nível pré-pandemia. Tal continuidade é fundamental para o mercado de aluguel que vive momento de forte aceleração de preços. O FipeZAP+ aponta o crescimento de preços de locação acumulado em 12 meses acima da variação dos preços de venda pela 1ª vez desde 2021, quando as baixas taxas de juros estimularam intensamente o mercado de venda.

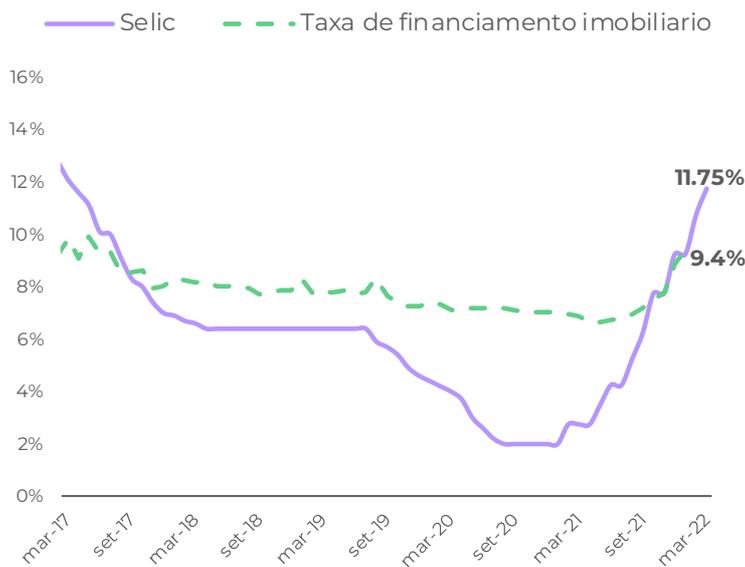
Tal quadro desenha um cenário ainda mais desafiador do que o esperado para 2022. O nível de atividade do mercado imobiliário em 2021 foi muito alto, o que acomoda quedas moderadas de atividade no setor sem perder o rótulo de bom ano para o setor (em relação à média da última década). Não obstante, os surtos de Covid-19 na Europa e China não nos permitem descartar a pandemia do nosso radar. Assim como permanece o risco de deterioração do quadro fiscal, ainda mais com a pressão adicional criada pelo elevado nível da inflação, e especialmente do preço da gasolina. Após um ano exuberante, 2022 se desenha como teste à resiliência desse desempenho tão positivo.

CONJUNTURA DE MERCADO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

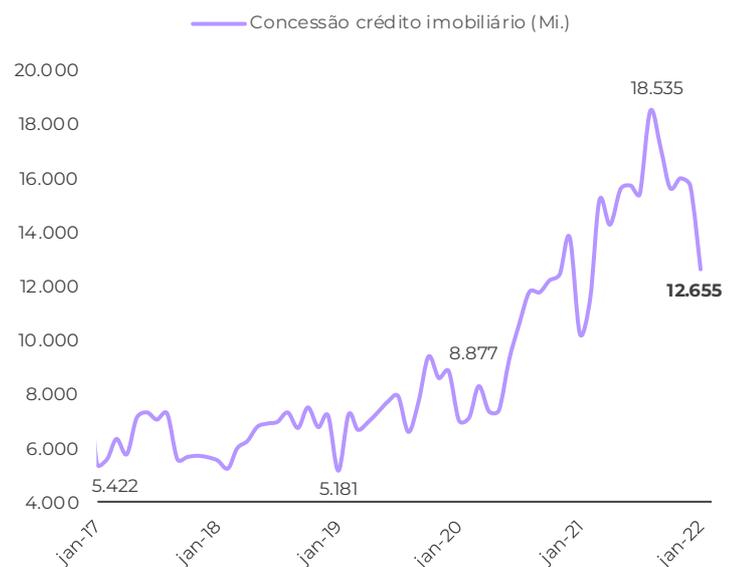
Com a persistência da inflação (10,5%), o Banco Central permanece com o ciclo de aumentos da Selic que alcançou em Março 11,75% ao ano. Seguindo a trajetória inversa, o volume do crédito imobiliário cai, entretanto permanece no nível médio de 2021. O mercado de trabalho apresenta recuperação: o percentual de desocupação de para ultimo trimestre de 2021 foi de 11% mesmo percentual para período similar de 2019. E em fevereiro os índice de confiança do consumidor e empresarial voltam a crescer indicando expectativas positivas.

1- Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



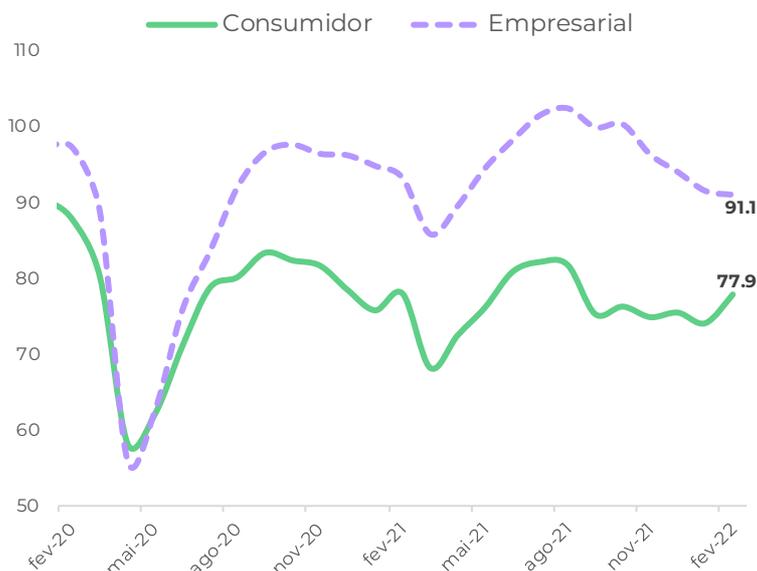
Fonte: Banco Central

2 - Concessão real de crédito imobiliário



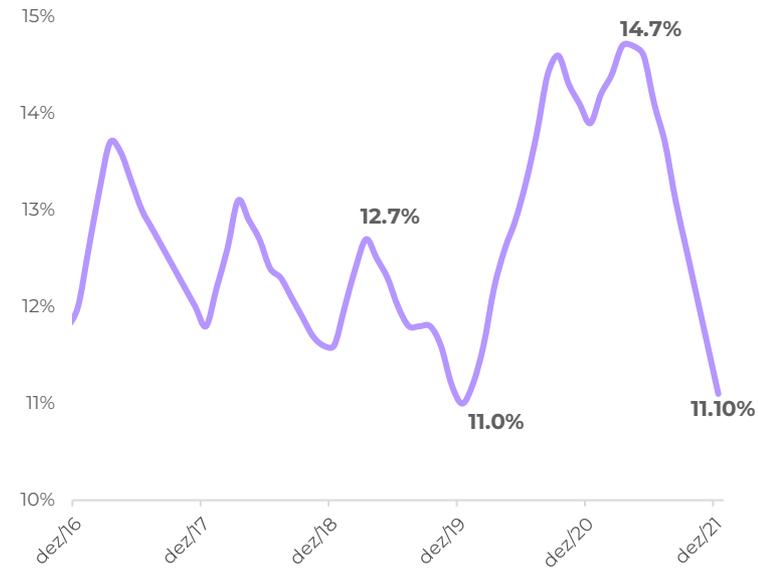
Fonte: Banco Central

3 - Índice de Confiança - ICC e ICE, calculados



Fonte: FGV

4 - Taxa de desocupação (%PEA)



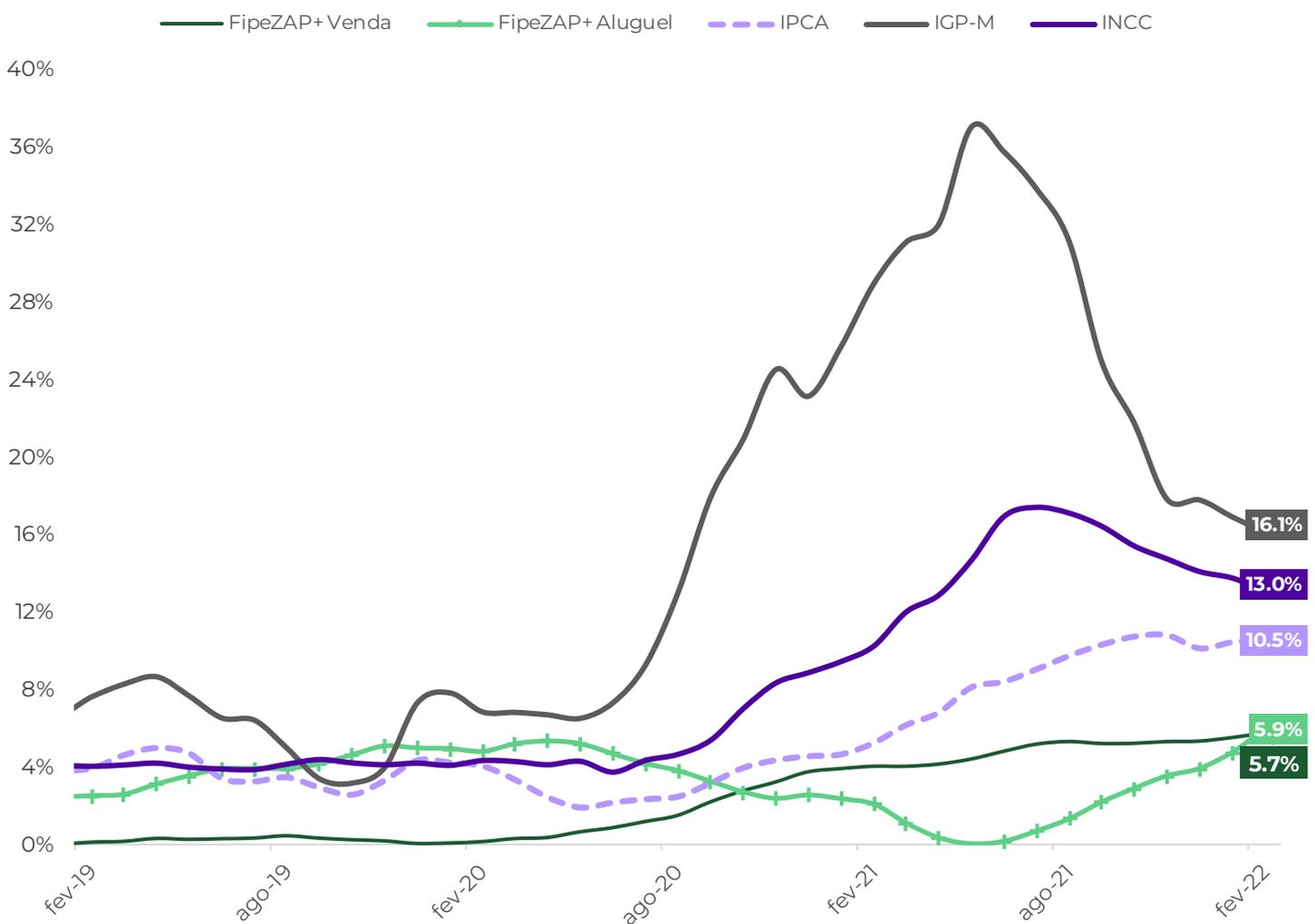
Fonte: Boletim Focus - Banco Central

CONJUNTURA DE MERCADO

DINÂMICA DE PREÇOS

A trajetória de queda do IGP-M continua, porém menos acentuada do que no último semestre de 2021, assim como o INCC, que considera os preços da construção civil no Brasil. Ambos os índices continuam a registrar valores acima do período anterior a pandemia. Apesar das movimentações do Banco Central para a contenção da inflação, o principal indicador, IPCA, persiste em alta (10,5%). Em linha com as expectativas do início do ano, o índice FipeZAP+ para venda se estabiliza, enquanto para o mercado de locação há uma aceleração dos preços, com variação do índice de aluguel ultrapassando a variação de preço para o mercado de compra de imóveis.

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.

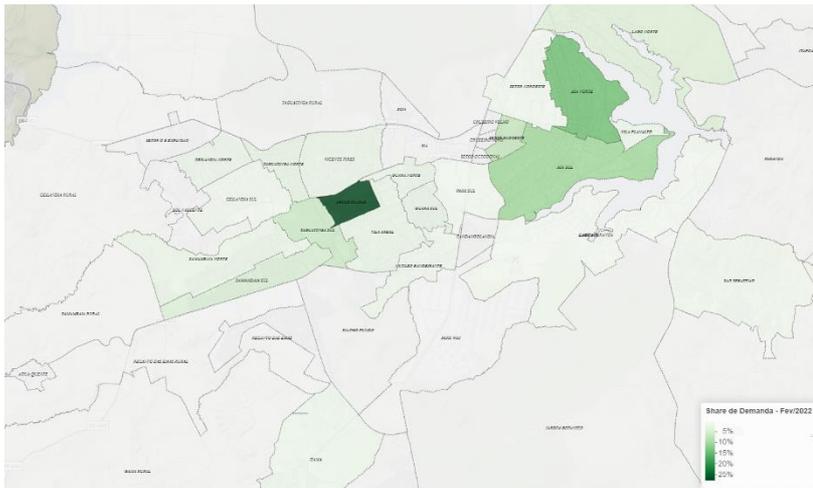
. Na confecção de todos os mapas, **a partir de dados acumulados em doze meses**, comparou-se **Fevereiro de 2022 com Fevereiro de 2021**. Além disso, também mostramos a participação da procura dado o perfil tipológico dos imóveis . **A cada relatório, duas cidades serão escolhidas**. Nesta edição, elas são:

Brasília e Porto Alegre

TERMÔMETRO DATAZAP+

BRASÍLIA

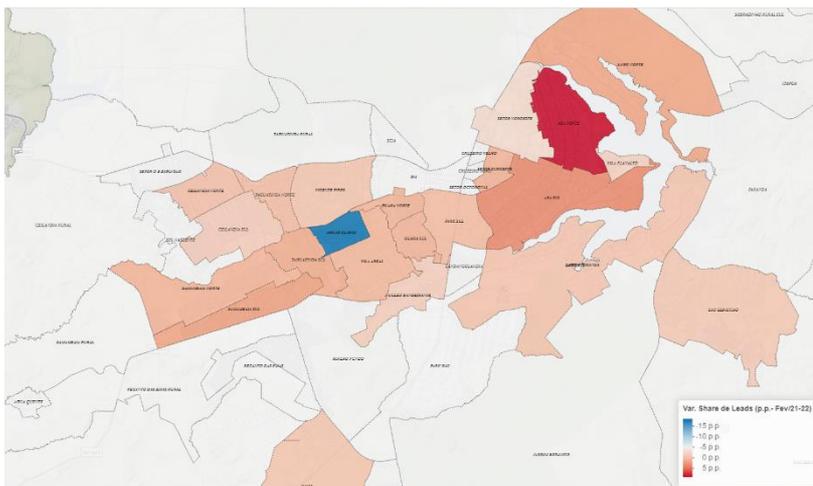
LOCAÇÃO

Mapa do *share de leads* – Fev./2022

Distribuídos ao longo da cidade ao verificar o percentual de leads é possível verificar quais seriam os bairros mais desejados pelos moradores da Capital brasileira.

O mapa do share de leads de fevereiro/2022, indica pelo degradê em tons de verde quais foram os bairros mais procurados, sendo que quanto mais forte o tom, mais procurado foi o bairro.

O maior destaque para locação é o Bairro Águas Claras, o bairro mais jovem do Distrito Federal. Em fevereiro/2022 a sua parcela da preferência para a nova moradia dos locatários foi de 27,66%.

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

No mapa da variação do *share de leads* é possível ter um indicativo do desempenho das regiões, no período indicado. Quais passaram a ser mais desejadas e quais tiveram perda de interesse.

Apesar do bairro Águas Claras ser o mais desejado pelos locatários, entre Fevereiro/2021 e Fevereiro/2022 ele foi o que teve maior perda de interesse (-18,31 pontos percentuais), enquanto a maior parte dos demais bairros de Brasília passaram a ser mais procuradas pelos novos locatários, sendo a Asa Norte a que mais ganhou interesse (+9,11%)

Ranking de Bairros Maiores participações - Fev./2022

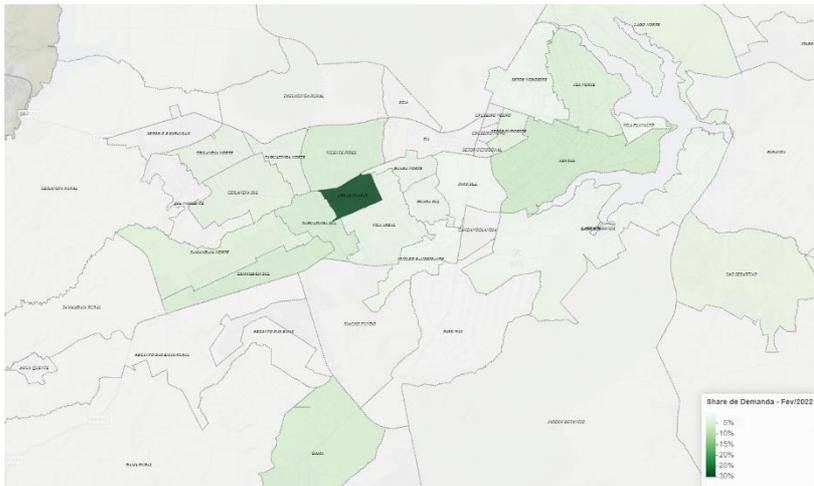
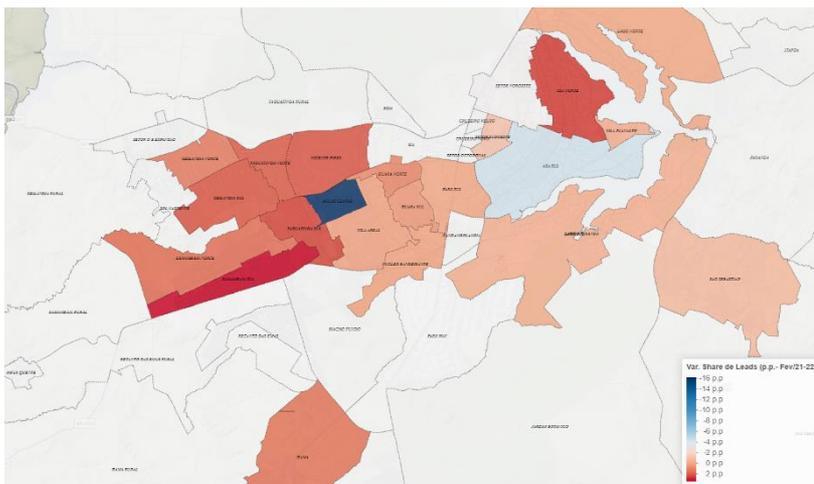
Bairro	Share Leads fev/21	Share Leads fev/22	Variação de Leads (p.p.)
ÁGUAS CLARAS	45,97%	27,66%	-18,31
ASA NORTE	4,96%	14,08%	9,11
ASA SUL	6,22%	10,22%	4,00
SETOR SUDOESTE	5,88%	7,12%	1,24
TAGUATINGA SUL	4,29%	5,95%	1,66
SAMAMBÁIA SUL	1,87%	4,41%	2,54
LAGO NORTE	1,82%	4,05%	2,22
TAGUATINGA NORTE	2,67%	2,87%	0,20
GUARÁ SUL	1,65%	2,70%	1,05
VILA AREAL	1,53%	2,35%	0,83

No ranking estão os 10 bairros com o maior *share de leads*, para locação, em fevereiro/2022 e a dinâmica em relação a fevereiro/2021. Compondo os 3 primeiros lugares nos dois anos, Águas Claras é o bairro mais jovem, enquanto Asa Norte e Asa Sul, segundo e terceiro respectivamente são parte do plano piloto do Distrito Federal.

TERMÔMETRO DATAZAP+

BRASÍLIA

VENDA

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

Seguindo a mesmo indicador utilizado para o mercado de aluguel, o mapa ao lado reproduz a distribuição da participação dos *leads* gerados para transações de compra/venda em fevereiro/2022.

Mais uma vez, se destacando no degradê em tons de verde, Águas Claras desponta, apresentando o tom de verde mais escuro. Além disso, concentra maior percentual do *share* da capital para compra/venda (+30,01%) frente ao mercado de locação. Considerando as duas transações no período, pode ser considerada esse como o bairro mais desejado para moradia em Brasília.

E espelhando um padrão semelhante ao de locação, o bairro Águas Claras, na variação na participação dos *leads*, também apresenta uma queda de desempenho, perdendo -16,13 p.p. do mercado residencial de compra/venda no período entre fevereiro de 2021 e 2022. Enquanto, Samambaia do Sul, no mesmo intervalo foi o que mais ganhou interesse por parte dos compradores interessados em residências no Distrito Federal

Ranking de Bairros Maiores participações - Fev./2022

Bairro	Share Leads jan/21	Share Leads jan/22	Variação de Leads (p.p.)
ÁGUAS CLARAS	46.14%	30.01%	-16.13
ASA SUL	10.51%	6.26%	-4.24
TAGUATINGA SUL	2.63%	5.21%	2.58
GAMA	3.67%	5.14%	1.46
SAMAMBAIA SUL	1.70%	5.06%	3.36
VICENTE PIRES	2.84%	5.02%	2.17
ASA NORTE	1.57%	4.32%	2.75
SAMAMBAIA NORTE	2.11%	3.76%	1.65
SETOR SUDOESTE	3.92%	2.84%	-1.08
CEILÂNDIA SUL	0.57%	2.74%	2.17

Houveram grandes variações nas colocações no ranking dos mais desejados do mercado de compra/venda entre fevereiro de 2021 a 2022. Um dos destaques é o Setor Noroeste que perde 15 posições e saindo da 3ª posição para 18ª.

Águas Claras, apesar de perder 16,13 p.p. do *share* de vendas, se mantém como região mais procurada. Samambaia do Sul, Asa Norte e Ceilândia do Sul são as regiões que mais ganham participação e passam a configurar entre os top 10 de Brasília compra/venda residencial.

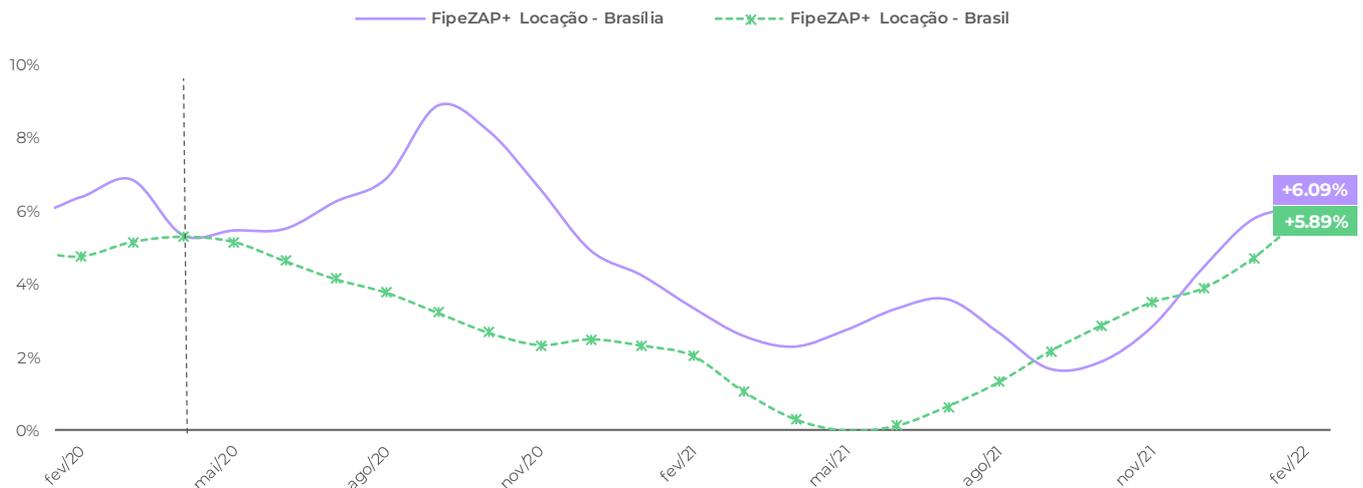
TERMÔMETRO DATAZAP+

BRASÍLIA

ÍNDICE DE PREÇOS - FIPEZAP+

FipeZAP+ **LOCAÇÃO**, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.

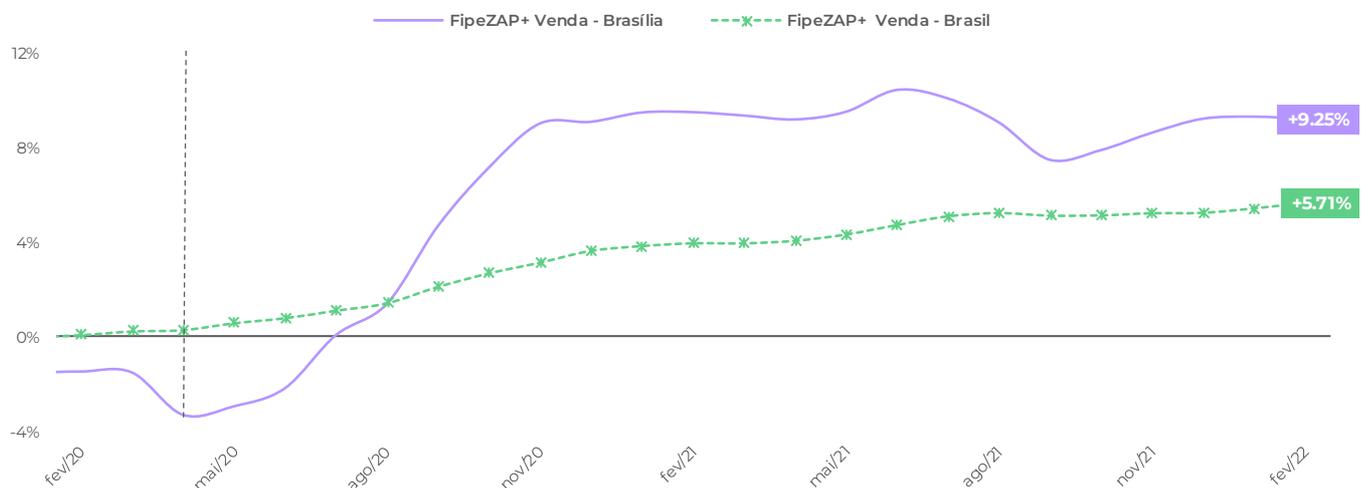
Ao observar as trajetórias do índice de preços para locação de Brasília é possível observar que nos últimos dois anos ele registra valores acima do índice Nacional, apenas no período de setembro a novembro de 2021, os ganhos de preço de locação foram menores que a média brasileira. E assim como o índice nacional houve uma aceleração dos preços de aluguéis. Em fevereiro de 2022, o índice nacional foi de 5,89% ultrapassado ligeiramente pelo brasiliense, 6,09% no acumulado em 12 meses.



Fonte: Fipe e DataZAP+

FipeZAP+ **VENDA**, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.

Enquanto o índice de locação da Capital e do país apresentam no momento resultados muito próximos, nos índices de preços para compra/venda de imóveis houve um deslocamento em agosto de 2020, com a capital superando a média de preços nacionais. No momento, o valor mais recente do índice nacional é 5,71% no acumulado em 12 meses, enquanto em para Brasília, o mesmo índice está próximo dos dois dígitos, registrando em fevereiro de 2022, 9,25% no acumulado.



Fonte: Fipe e DataZAP+

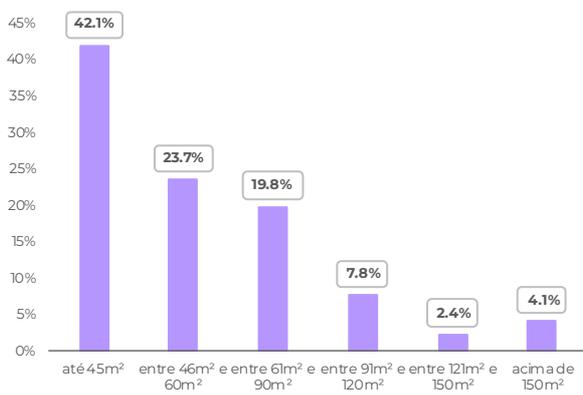
TERMÔMETRO DATAZAP+

BRASÍLIA

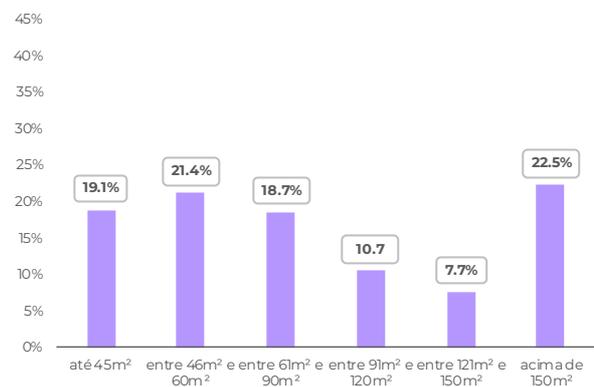
TIPOLOGIA

Para a metragem das habitações, o público brasileiro de locação concentra a sua procura por moradias até 45 m², enquanto para compra/venda há uma maior dispersão na escolha, mas se destaca o percentual de 22,5% da procura por locais com mais de 150m². A preferência da metragem se reflete ao considerar os números de quartos desejados, para o aluguel a maior demanda é para 1 dormitório (42%), enquanto para compra/venda esse é o menor percentual (19%).

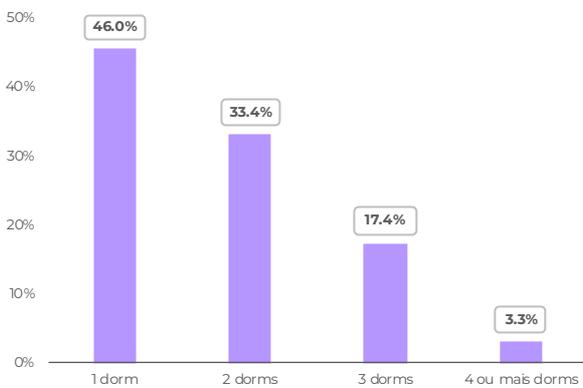
Locação – Share da área útil (m²) – Fevereiro/2022



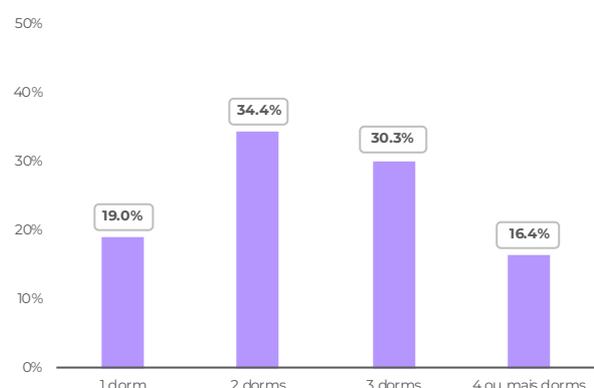
Compra/Venda – Share da área útil (m²) Fevereiro/2022



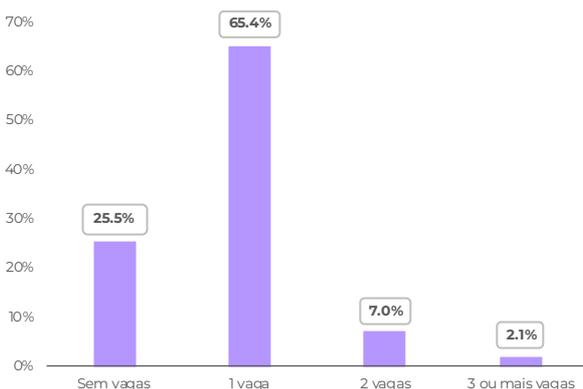
Locação – Share do número de dormitórios Fevereiro/2022



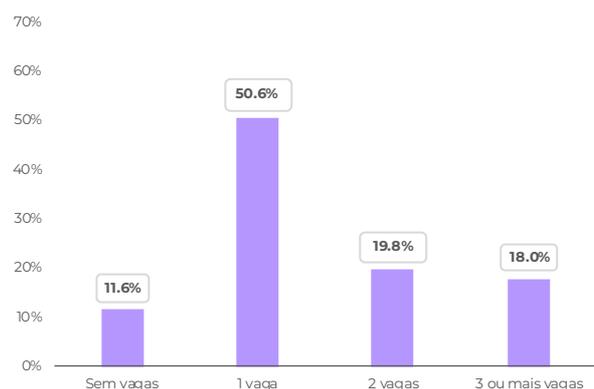
Compra/Venda – Share do número de dormitórios Fevereiro/2022



Locação – Share do número de vagas – Fevereiro/2022



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



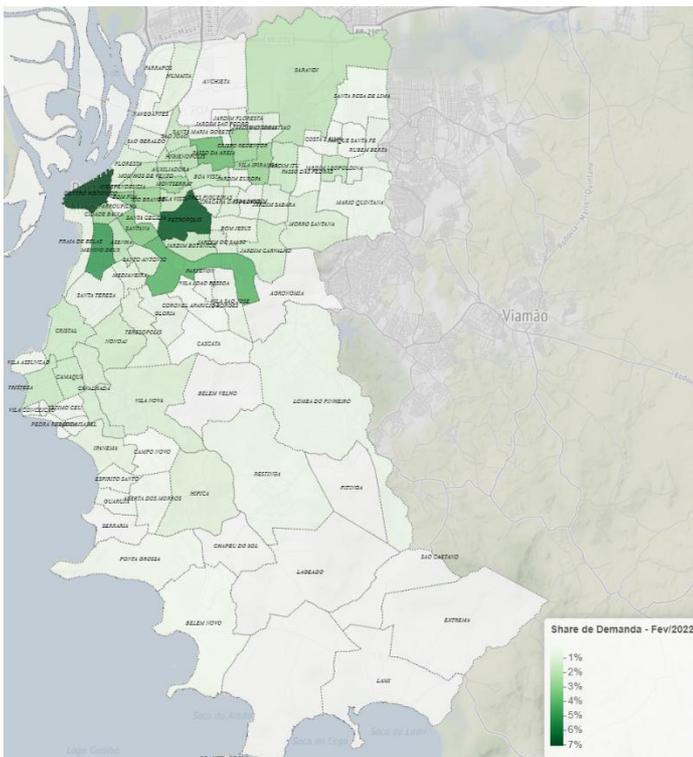
TERMÔMETRO DATAZAP+

PORTO ALEGRE

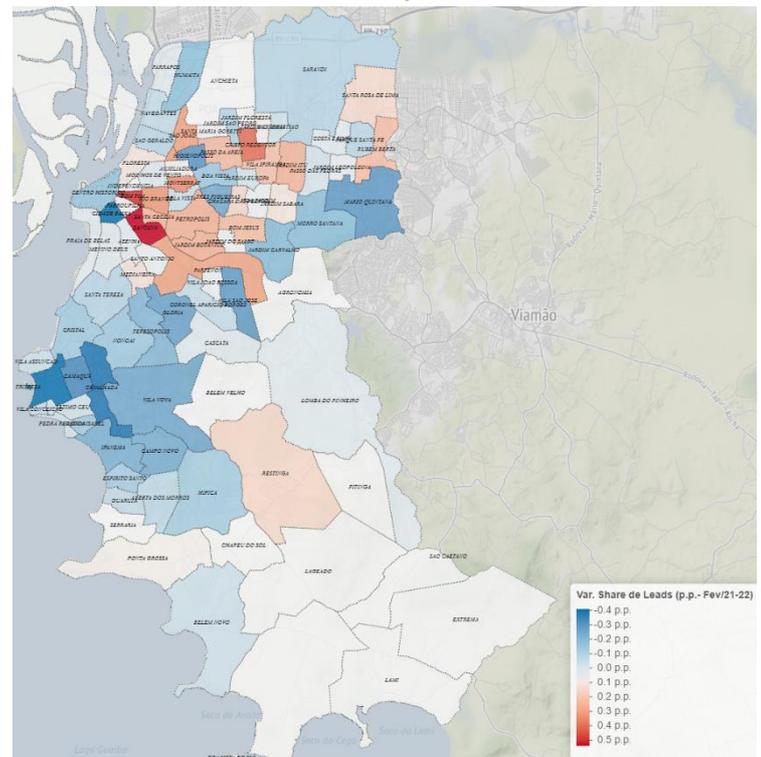
LOCAÇÃO

Um indicador do quanto o bairro foi desejado em fevereiro de 2022, a composição dos *leads* representada no mapa à esquerda, é demonstrada pelo degradê da cor verde, com a maior tonalidade da cor indicando maior desejo pelo bairro. O mapa à direita é uma representação da dinâmica do mercado de locação, pois ilustra a diferença entre a participação dos *leads* entre fevereiro/2021 e fevereiro/2022, indicando com a cor vermelha os locais onde apresentou crescimento na demanda e na cor azul um decréscimo. Em conjunto os mapas são um retrato do mercado de locação formal porto alegreense. Assim pode se destacar as regiões centrais e lesta da capital como as mais almejadas pelos locatários.

Mapa do *share de leads* – Fev./2022



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



Ranking de Bairros Maiores participações - Fev./2022

Bairro	Share Leads fev/21	Share Leads fev/22	Variação de Leads (p.p.)
CENTRO HISTÓRICO	7.21%	7.05%	-0.16
PETRÓPOLIS	6.49%	6.75%	0.26
MENINO DEUS	4.83%	4.85%	0.02
PARTENON	3.74%	4.04%	0.30
PASSO DA AREIA	3.44%	3.67%	0.23
BOM FIM	2.71%	3.22%	0.50
SANTANA	2.66%	3.19%	0.54
VILA IPIRANGA	2.50%	2.71%	0.21
RIO BRANCO	2.38%	2.70%	0.32
MONTSERRAT	2.29%	2.63%	0.34

Ao lado a tabela ordena os 10 bairros com o maior participação no mercado de locação em fevereiro de 2022, assim como apresenta a participação em 2021 e a diferença entre os anos.

Próximo ao mar, o primeiro lugar do ranking da capital gaúcha é o Centro Histórico, mesmo perdendo participação em comparação a fevereiro/2021 se mantém na posição, seguido de Petrópolis que conta com uma boa infraestrutura de comodidades são os dois bairros mais desejado pelos locatários.

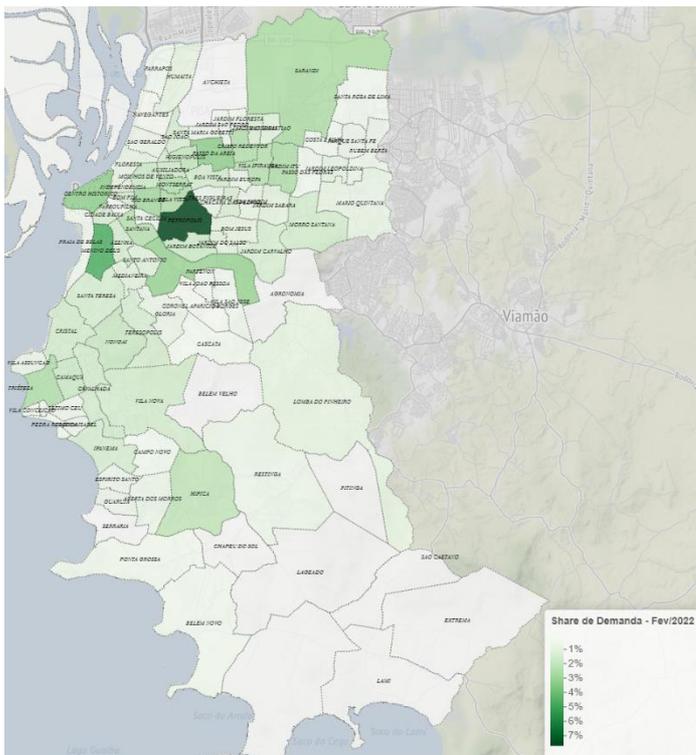
TERMÔMETRO DATAZAP+

PORTO ALEGRE

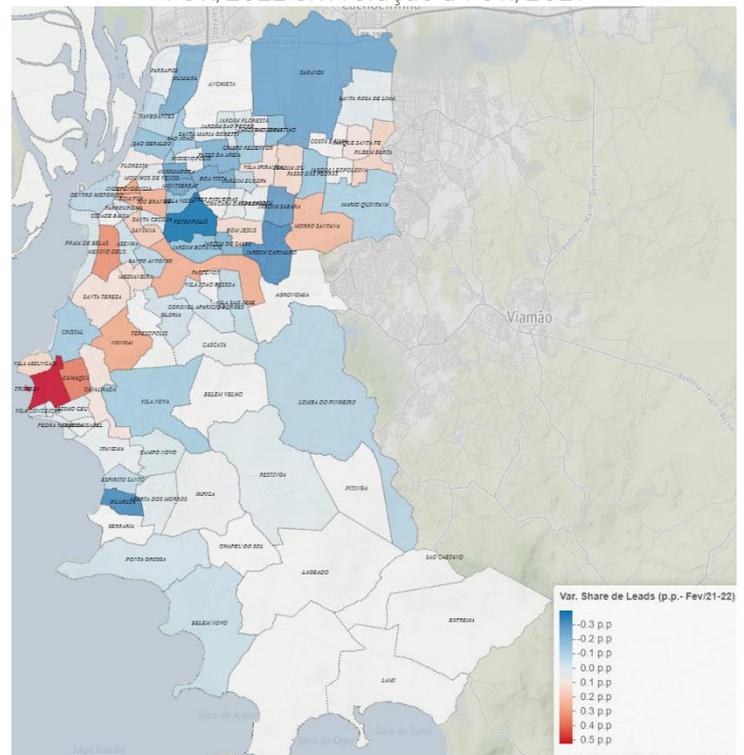
VENDA

Da mesma forma que o mercado de locação foi representado a acima a dinâmica na composição dos *leads* no mercado formal de compra/venda residencial da capital gaúcha é representado a abaixo. Assim para os compradores, em fevereiro/2022, o Centro histórico perde o seu protagonismo (para venda) e Petrópolis se destaca como o ponto mais almejado da cidade. E o tradicional Tristeza, localizado na zona sul de Porto Alegre, entra em evidência por ser o bairro que mais ganha participação no mercado formal de compra/venda, como é possível perceber no mapa à direita, ao estar colorido com o tom mais denso de vermelho. Um ponto interessante para a região é que os bairros Camaquã e Vila Assunção que fazem divisa com Tristeza também ganharam participação no mercado.

Mapa do share de leads – Fev./2022



Mapa da variação do share de leads – Fev./2022 em relação à Fev./2021



Ranking de Bairros
Maiores participações - Fev./2022

Bairro	Share Leads fev/21	Share Leads fev/22	Variação de Leads (p.p.)
PETRÓPOLIS	8.08%	7.68%	-0.40
MENINO DEUS	4.29%	4.63%	0.34
PASSO DA AREIA	3.45%	3.23%	-0.22
CENTRO HISTÓRICO	3.23%	3.16%	-0.06
PARTENON	2.73%	3.00%	0.27
RIO BRANCO	2.48%	2.73%	0.26
SARANDI	2.82%	2.56%	-0.26
TRISTEZA	1.91%	2.44%	0.52
JARDIM ITU	2.30%	2.44%	0.14
BELA VISTA	2.57%	2.40%	-0.16

A distribuição da participação dos *leads* em Porto Alegre é bem distribuída, porém os dois primeiros lugares, Petrópolis (7,68%) e Menino de Deus (4,63%) se sobressaem entre os 10 bairros mais procurados para compra/venda de residências na capital Gaúcha em fevereiro/2022.

Entre 2021 e 2022 as principais mudanças do ranking são Tristeza (2,44%) e Rio Branco (2,73%) que ganharam respectivamente 8 e 2 posições, passando assim a configurar entre os top 10 bairros da capital gaúcha e saindo do ranking estão Montserrat (2.39%) e Cristo Redentor (2.38%).

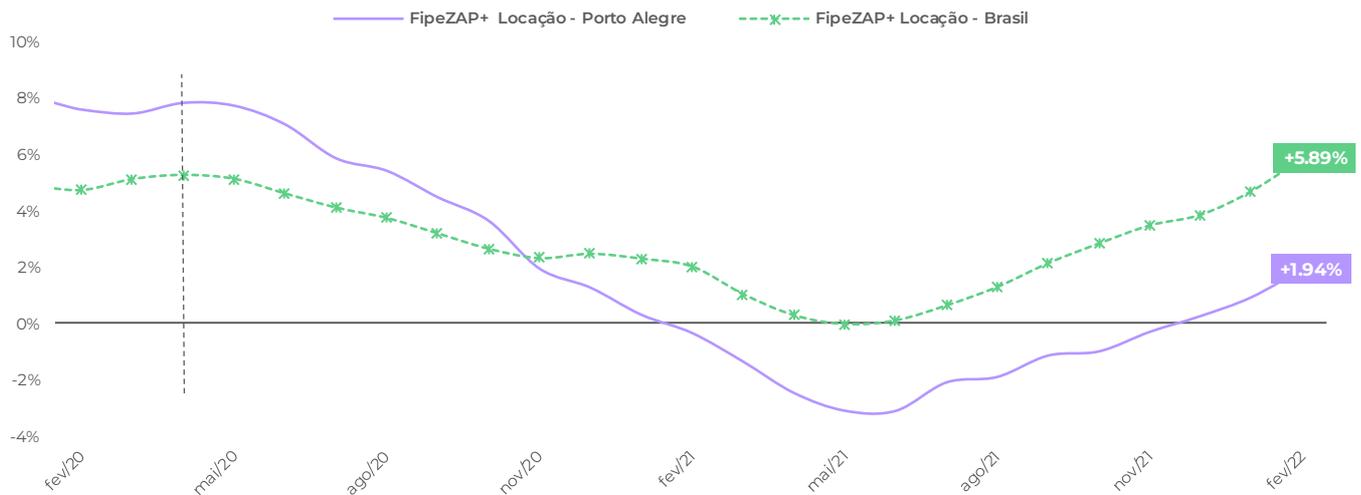
TERMÔMETRO DATAZAP+

PORTO ALEGRE

ÍNDICE DE PREÇOS - FIPEZAP+

FipeZAP+ **LOCAÇÃO**, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.

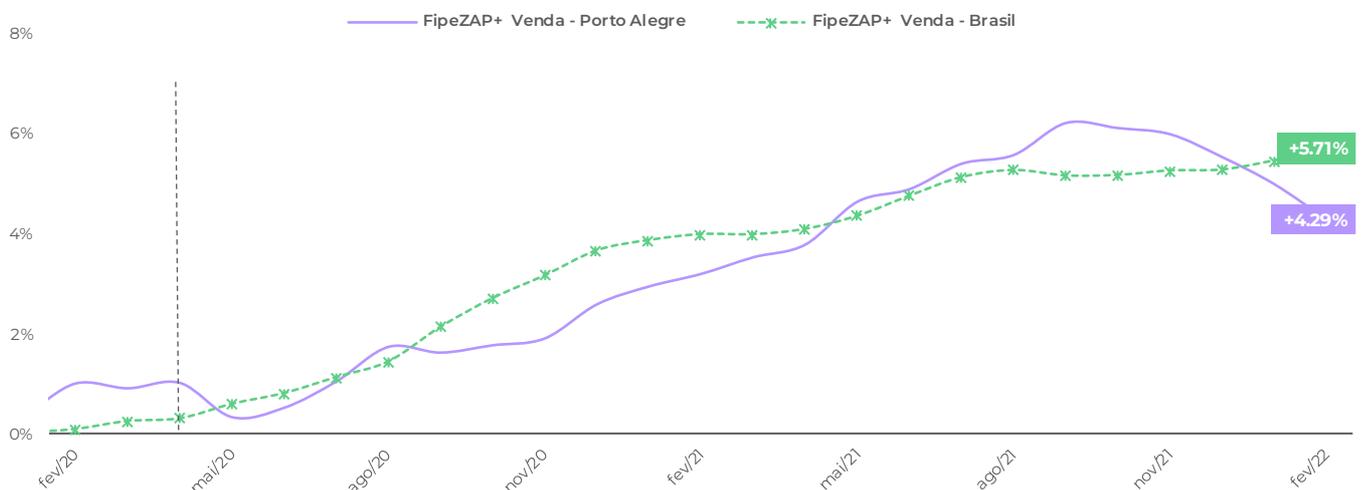
Os preços do aluguel na capital do Rio Grande do Sul estão se elevando desde junho de 2021, comportamento semelhante ao nacional, apesar da aceleração do índice, o seu valor está abaixo do nacional em -3.95 pontos percentuais. Assim apesar do valor dos aluguéis estarem aumentando em Porto Alegre, em média, esse aumento é menor do que o observado no Brasil.



Fonte: Fipe e DataZAP+

FipeZAP+ **VENDA**, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.

Para o mercado de compra/venda entre maio de 2021 até janeiro de 2022, o índice de preços de Porto Alegre esteve acima do nacional, indicando uma maior valorização dos imóveis na capital. Porém, enquanto o índice nacional permaneceu estável em fevereiro de 2022, o índice gaúcho desacelerou e caiu para 4,29% no acumulado em 12 meses, 1,42 pontos percentuais abaixo que o índice brasileiro.



Fonte: Fipe e DataZAP+

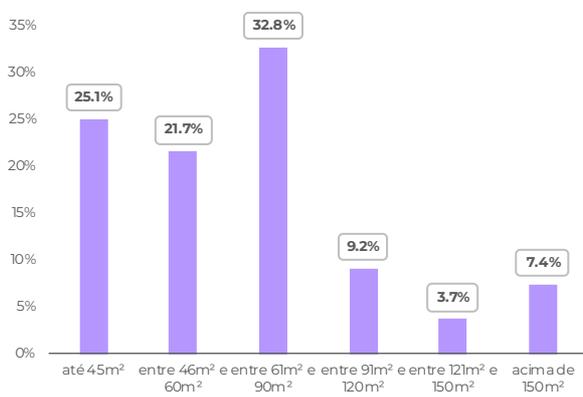
TERMÔMETRO DATAZAP+

PORTO ALEGRE

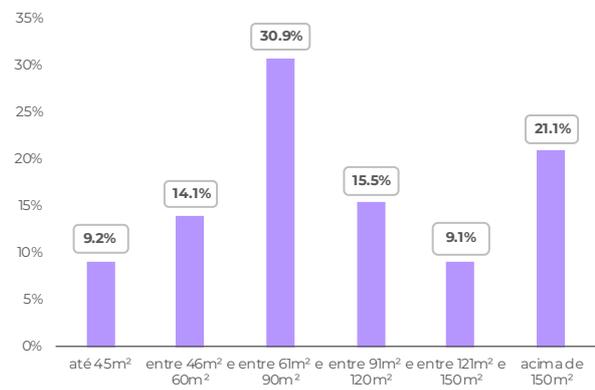
TIPOLOGIA

Na capital gaúcha é interessante como 1 a cada 4 locatários procuram imóveis sem vagas de garagem. Enquanto, aproximadamente 82% dos compradores desejam 2 ou 3 dormitórios em suas residências. Considerando a metragem útil, apesar de tanto locadores quanto compradores em sua maioria buscarem por locais entre 61m² a 90m², os primeiros estão mais concentrados em metragens menores, e os segundos em metragens maiores.

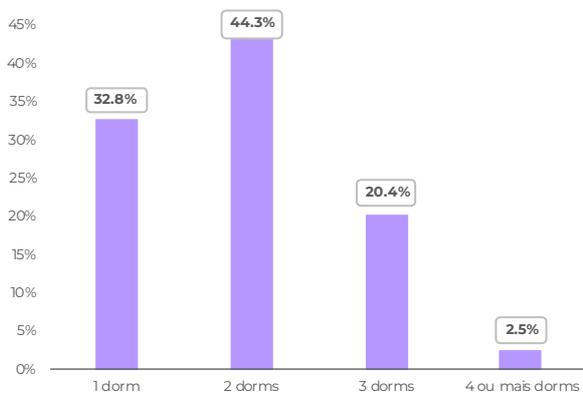
Locação - Share da área útil (m²) - Fevereiro/2022



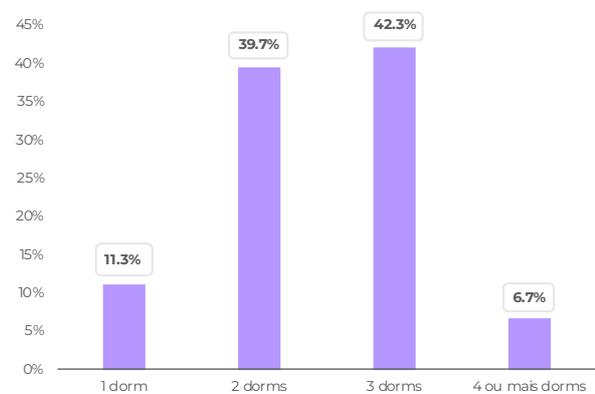
Compra/Venda - Share da área útil (m²) Fevereiro/2022



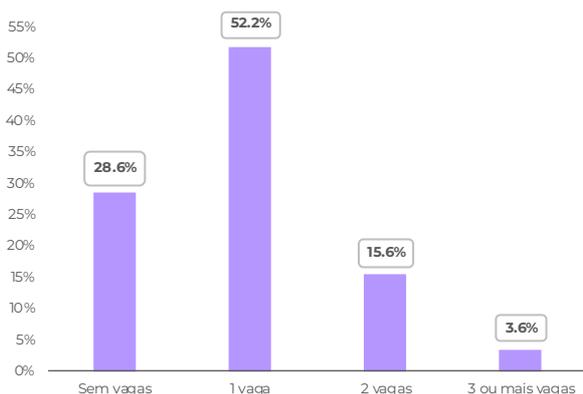
Locação - Share do número de dormitórios Fevereiro/2022



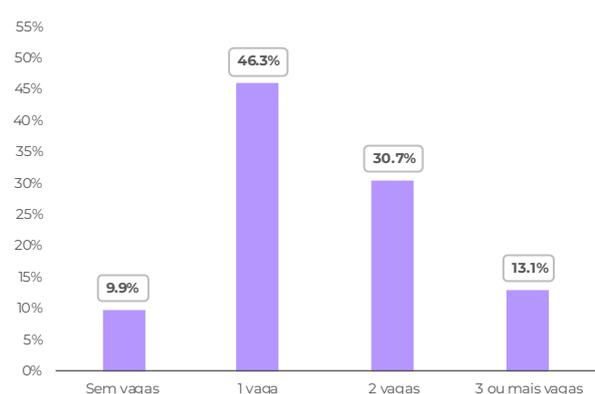
Compra/Venda - Share do número de dormitórios Fevereiro/2022



Locação - Share do número de vagas - Fevereiro/2022



Compra/Venda - Share do número de vagas - Fevereiro/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+