

RADAR IMOBILIÁRIO

Termômetro
DataZAP+

data zap+

Fevereiro - 2023

zap+

Sinalizações conflitivas e indefinições



Na última carta de 2022, falamos de resiliência do mercado de compra e venda residencial, afinal, apesar da escalada da taxa Selic e, consequentemente, das taxas de financiamentos imobiliários, o nível de concessão de crédito imobiliário (e outros indicadores da transação de venda) continuam acima do patamar médio de 2020. Para ajudar quanto às magnitudes, quando olhamos para séries de financiamento, 2022 só perde para 2021. Mas esta resiliência não é irrestrita.

Ainda faltam os dados dos últimos meses, mas 2022 com certeza se consolidará de forma a registrar recuo do nível de atividade de compra e venda residencial em relação ao ano anterior. O persistente bom patamar se deve ao ótimo desempenho de 2021. A tendência para 2023 é que o esfriamento continue, pelo menos no primeiro semestre.

Para encurtar o inverno e suavizar essa queda, é necessária a diminuição das taxas de juros. Para isso acontecer de forma sustentável, há uma condição necessária para a qual os olhos dos analistas estão atentos por ser o início de um novo governo: a sustentabilidade fiscal. Se o governo não sinalizar com credibilidade que conseguirá estabilizar as contas do país no longo prazo, a Selic será pressionada a subir para equilibrar os mercados de crédito. Outra dimensão do mesmo problema é que os gastos no curto prazo aumentam a demanda, o que reflete na inflação. O remédio para inflação são doses mais caras de Selic, como o que tem acontecido desde 2021.



Neste sentido, as declarações do governo têm sido conflitivas. Por um lado, a tecnocracia do governo tem expressado maior preocupação com o tema e indicado caminhos que ajudariam a antecipar o ciclo de queda da Selic. Por outro, quando o tom político se sobrepõe ao ambiente técnico, a sinalização é de preterir os fundamentos para a sustentabilidade fiscal em busca de maior crescimento econômico de curto prazo.



Embora seja cedo para traçar um cenário para o restante do ano, o lado fiscalmente responsável ganhou força e embasamento nos últimos dias. Por enquanto, esperamos que esse movimento continue, que o arcabouço de política monetária não sofra interferência do governo e que o conjunto de políticas fiscais tome forma nos próximos meses, o que possibilitaria a retomada do nosso segmento no 2º semestre. Até lá, resta o acompanhamento das definições do governo, esperando sinalizações mais claras para aliviar as incertezas.

CONJUNTURA DE MERCADO

01

CENÁRIO
MACROECONÔMICO

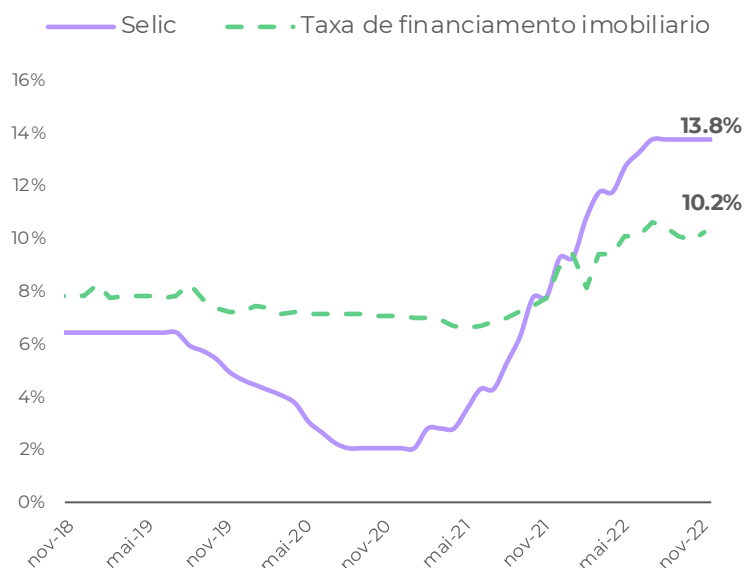
02

DINÂMICA DE
PREÇOS

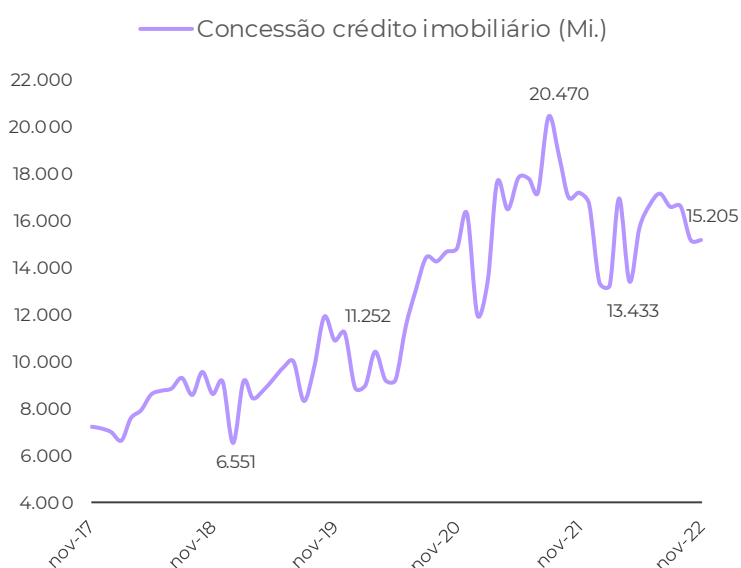
CENÁRIO MACROECONÔMICO

Em novembro de 2022 a taxa de juros média contratada dos financiamentos imobiliários para pessoa física cresce em 0,2 pontos percentuais, enquanto a Selic permanece em 13,8%. O nível de confiança do consumidor e empresarial fecha em dezembro em campo pessimista (abaixo de 100), principalmente o segundo com um queda de 0,8 pontos. Os gráficos 2 e 4 indicam a desaceleração do setor imobiliário para as transações de compra e venda, sinalizados pelas quedas na concessão de crédito imobiliário e de imóveis financiados, porém ao analisar a série é perceptível que mesmo com a desaceleração o setor ainda se mantém em patamar elevado, com números superiores aos anos anteriores a 2020.

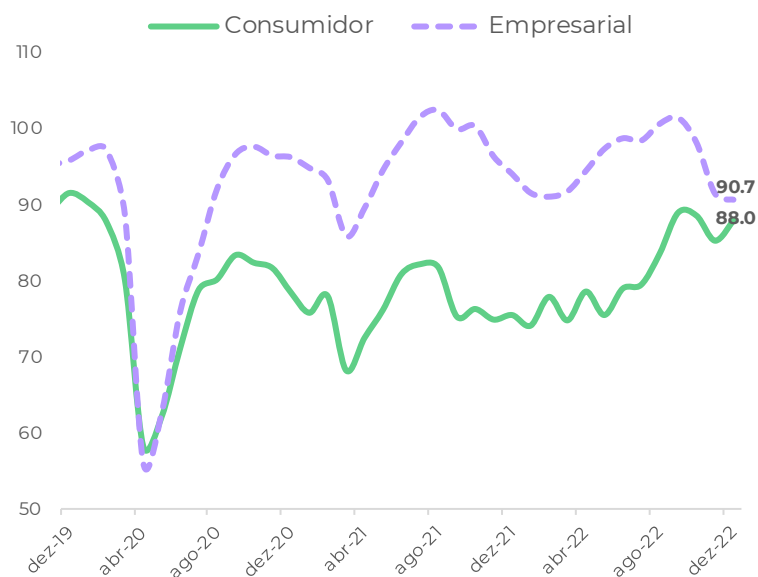
1- Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



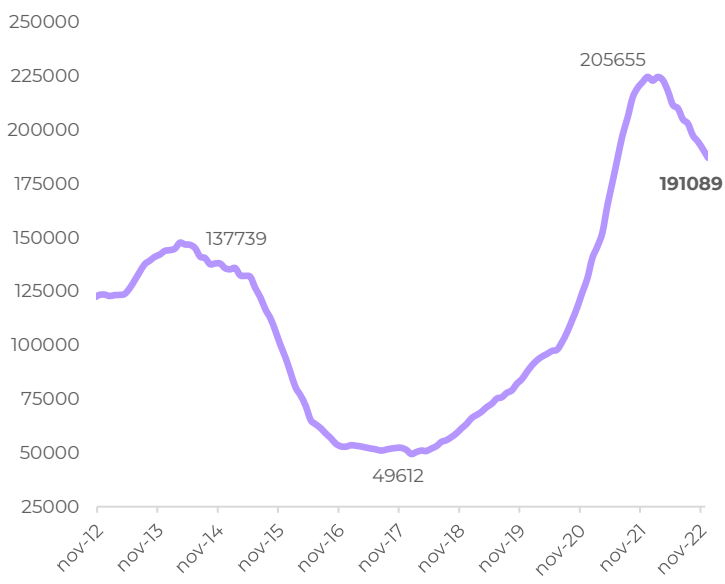
2 - Concessão real de crédito imobiliário



3 - Índice de Confiança - ICC e ICE

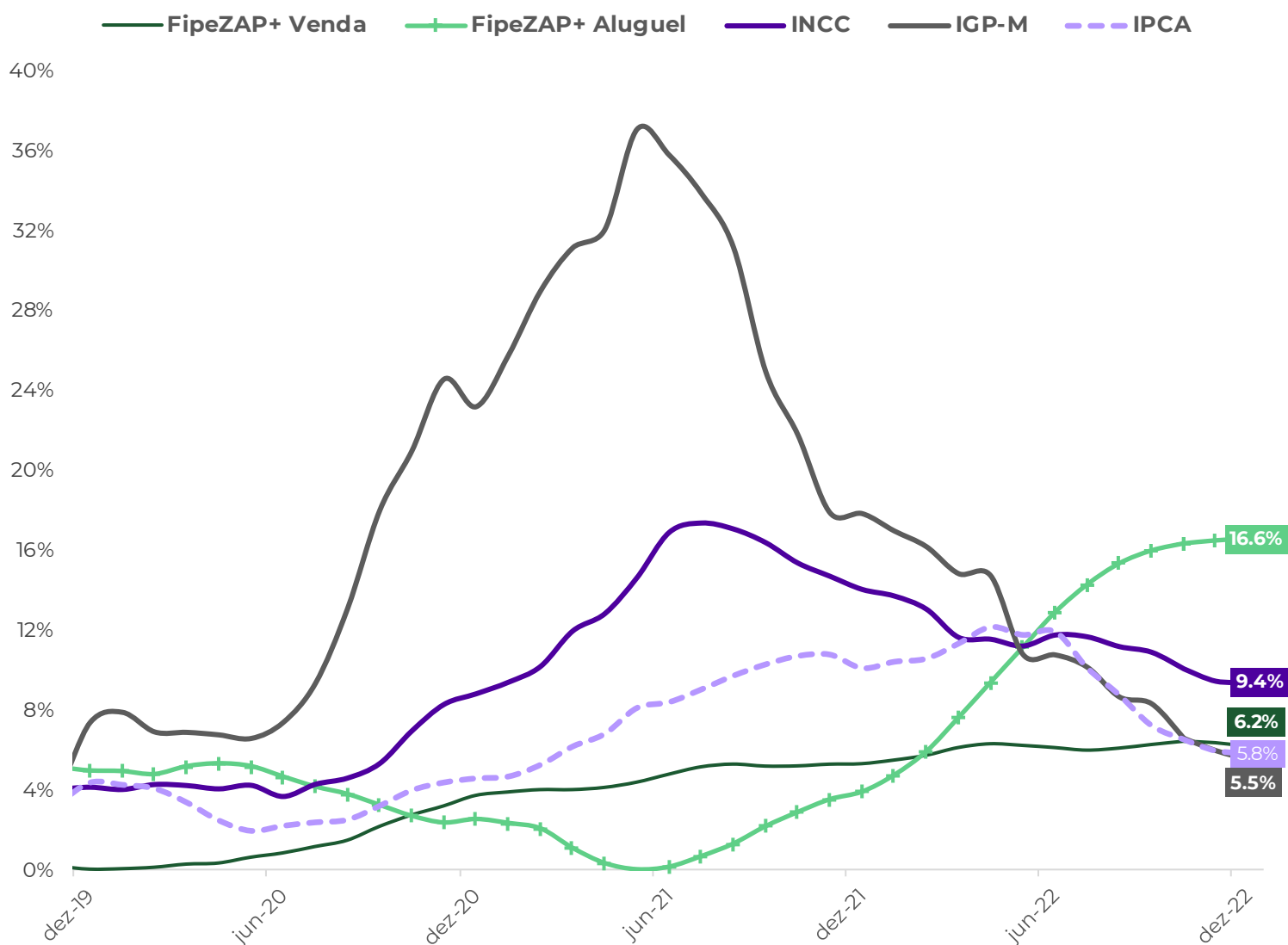


4 - Imóveis Financiados com Recursos de Poupança SBPE (Acum. 12 meses - R\$ Milhões/out-2022 - YoY %)



DINÂMICA DE PREÇOS

O ano de 2022 se encerra com as trajetórias de queda do IPCA, IGP-M e ICC. O IPCA, principal indicador da inflação do país em janeiro de 2022 se situava em 10,4% finaliza o ano em 5,8%, ou seja, uma diferença de 4,6 pontos percentuais; o IGP-M, principal indicador do reajuste dos aluguéis, a amplitude da diferença é ainda maior 11.5 p.p. saindo de 16,9% para 5,5%, completando o ano abaixo do IPCA. O INCC, indicador de preços do setor construtivo, que iniciou o ano em 13,7% o encerra em 9,4%. Enquanto isso, para os preços dos imóveis, o indicador FipeZAP+ Venda permanece todo 2022 estável, em uma média de valorização de 6% dos preços e indicando a recuperação do setor para as transações de aluguel o indicador FipeZAP+ Aluguel segue em trajetória ascendente, superando todos os demais saindo de 4,7% em janeiro de 2022 e superando 16% em dezembro de 2022



Fonte: Banco Central, FGV, DataZAP+

TERMÔMETRO DATAZAP+

08

RIO DE JANEIRO (RJ)

13

OSASCO (SP)

data zap+



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 2022 com Dezembro 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 (RJ) e
Osasco (SP)**

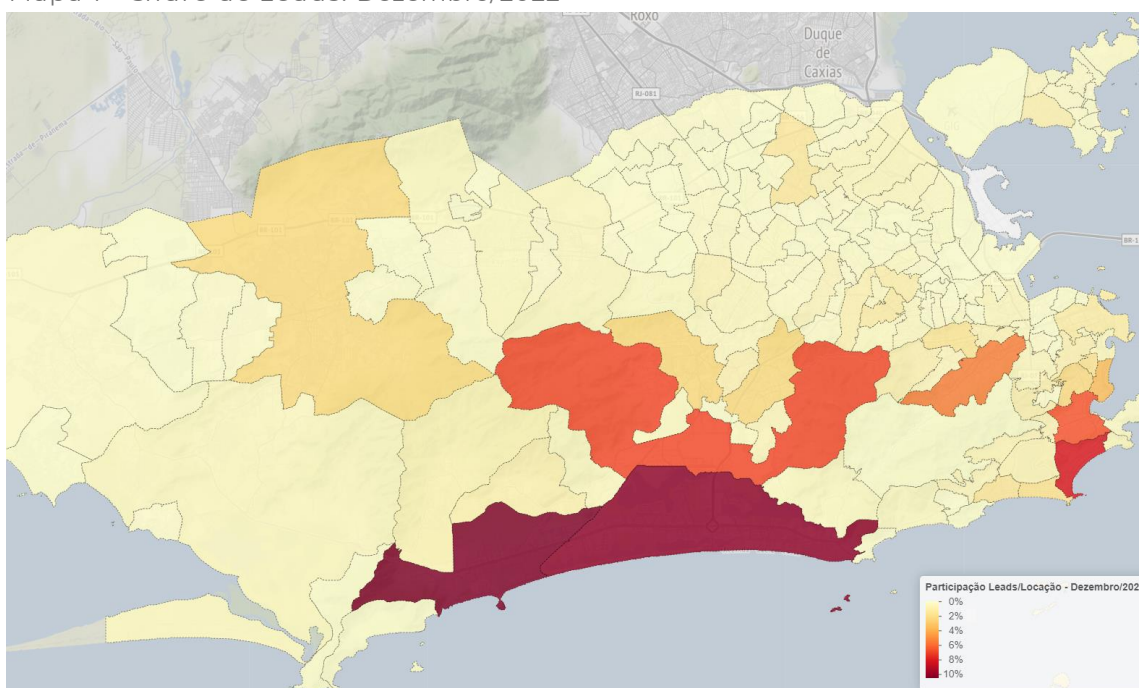


RIO DE JANEIRO (RJ)

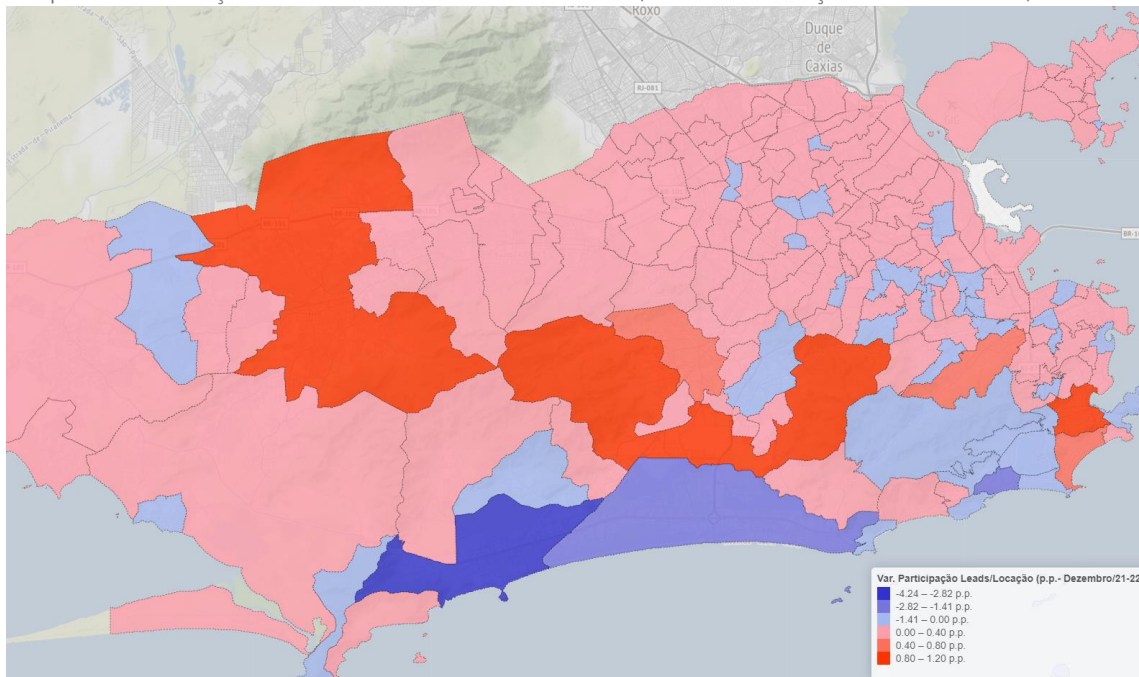
LOCAÇÃO

O cenário do mercado de locação residencial da capital carioca é representado pelos dois mapas abaixo. Considerando a demanda relativa por imóveis, as cores no primeiro mapa são indicativo do quanto o bairro foi procurado, quanto maior a intensidade da cor, maior a procura. Desta forma, Recreio dos Bandeirantes e Barra da Tijuca são destaque, juntos concentraram 20,5% da participação na demanda relativa de imóveis para alugar na cidade. E para exemplificar dinâmica do período entre dezembro/2021 e dezembro/2022, no segundo mapa, as tonalidades de azul, indicam a perda na participação no mercado, por exemplo, o Recreio dos Bandeirantes que perdeu -4,2 p.p, enquanto em tons de vermelho, aqueles que ganharam participação, como Botafogo e Campo Grande, cada um ganhou 1,2 p.p..

Mapa 1 - *Share de Leads*: Dezembro/2022



Mapa 2 - Variação do *Share de Leads*: Dezembro/2022 em relação à Dezembro /2021

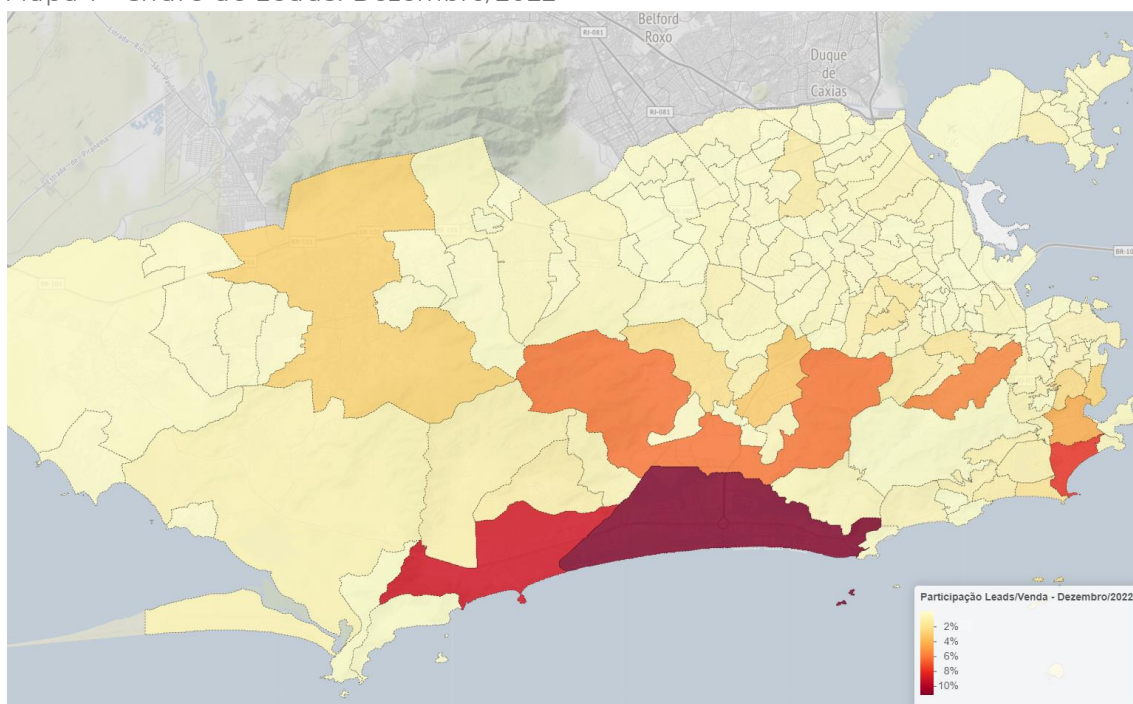


RIO DE JANEIRO (RJ)

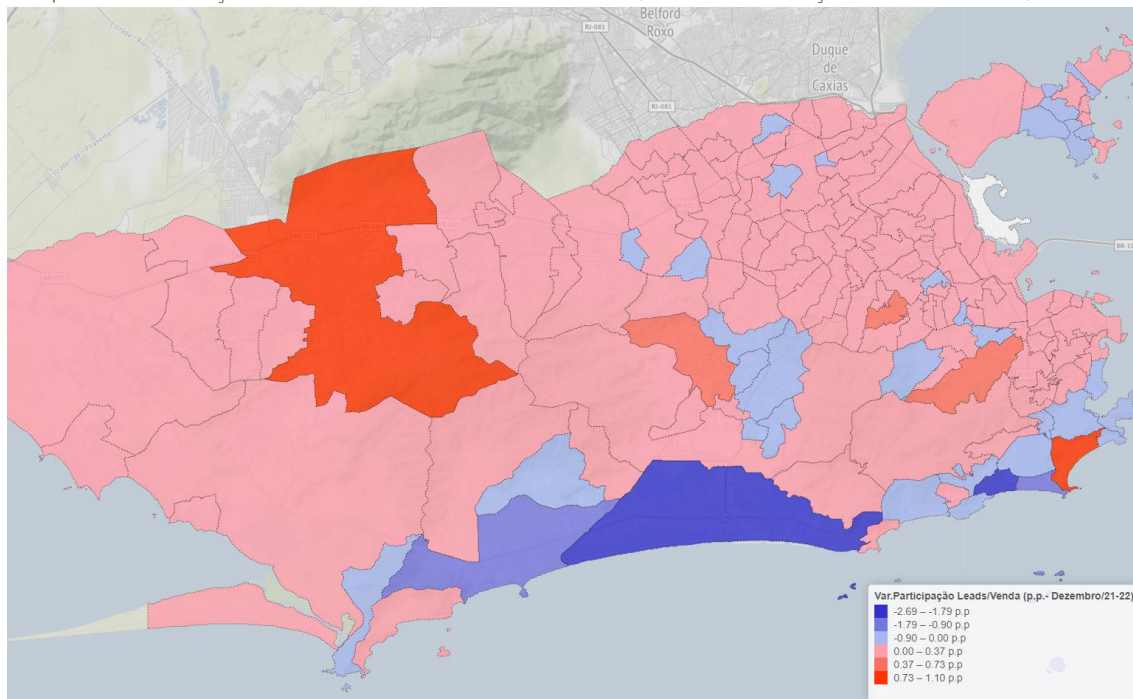
VENDA

Os mapas abaixo contribuem para compreender o panorama do mercado de compra/venda residencial na capital do Rio de Janeiro. No primeiro mapa a intensidade da cor é um indicativo do quanto bairro foi procurado no mês, quanto mais escuro o tom, mais procurado foi o bairro. Assim em dezembro de 2022 o principal destaque é a Barra da Tijuca que concentrou 11,1% na participação na demanda relativa. No segundo mapa em tons de vermelho, os bairros com ganham participação de mercado entre dezembro/2021 e dezembro 2022, e em azul, aqueles que perderam a participação procura no período. Entre os destaques, em vermelho, Campo Grande e Copacabana foram os principais os quais ganharam 1,1 pontos percentuais cada e em azul, Leblon com uma queda -2,7 p.p. e Recreio dos Bandeirantes com -1,8 p.p. na demanda relativa.

Mapa 1 - *Share de Leads*: Dezembro/2022



Mapa 2 - Variação do *Share de Leads*: Dezembro/2022 em relação à Dezembro /2021



RIO DE JANEIRO (RJ)

RANKING TOP 10 BAIRROS

Abaixo as tabelas ordenam os 10 bairros com maior participação no mercado imobiliário formal em dezembro de 2022, uma para a transação de locação e outra para a venda. Nelas também se agregam a informação da variação na participação entre dezembro/2021 e dezembro/2022, demonstrando como foi a dinâmica no período. Ambos os rankings são compostos quase que pelos mesmos bairros (em colocações distintas), porém há algumas exceções: na oitava posição para locação com 2,42% do mercado o Taquara (Zona Oeste) e na décima posição no ranking de venda Laranjeira (Zona Sul) com 2,35% na participação na demanda relativa, ele também ganhou 0,16 pontos percentuais subindo uma posição em comparação ao ranking de 2021 para o mesmo período.

LOCAÇÃO

	Bairro	Share Leads dez./22	Variação de Leads (p.p.)
1ª Lugar	Recreio dos Bandeirantes	10.43%	-4.24
2ª Lugar	Barra da Tijuca	10.09%	-2.19
3ª Lugar	Copacabana	8.06%	0.61
4ª Lugar	Jacarépagua	6.76%	0.97
5ª Lugar	Botafogo	6.41%	1.20
6ª Lugar	Tijuca	5.53%	0.45
7ª Lugar	Flamengo	3.48%	0.29
8ª Lugar	Taquara	2.42%	0.67
9ª Lugar	Freguesia (Jacarepágua)	2.35%	-0.46
10ª Lugar	Campo Grande	2.30%	1.17

VENDA

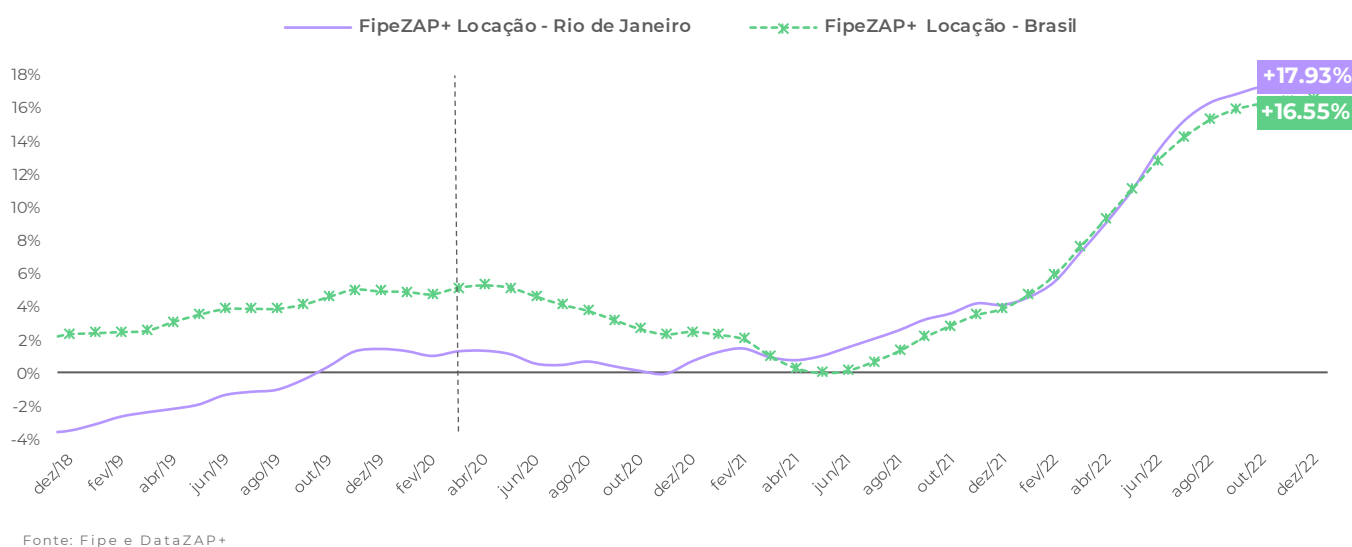
	Bairro	Share Leads dez./22	Variação de Leads (p.p.)
1ª Lugar	Barra da Tijuca	11.10%	-2.02
2ª Lugar	Recreio dos Bandeirantes	8.92%	-1.79
3ª Lugar	Copacabana	7.85%	1.08
4ª Lugar	Jacarépagua	6.12%	0.01
5ª Lugar	Tijuca	5.71%	0.37
6ª Lugar	Botafogo	4.40%	-0.62
7ª Lugar	Freguesia (Jacarepágua)	3.25%	-0.25
8ª Lugar	Campo Grande	2.96%	1.10
9ª Lugar	Flamengo	2.85%	-0.11
10ª Lugar	Laranjeiras	2.35%	0.16

RIO DE JANEIRO (RJ)

ÍNDICE DE PREÇOS **fipe zap+**

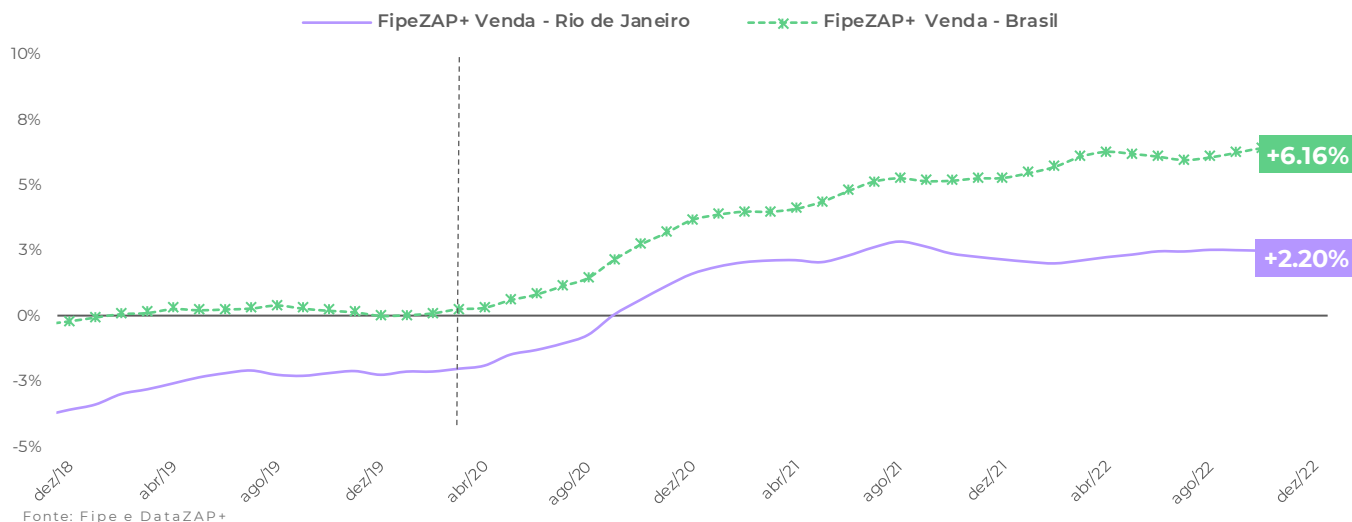
Após um período com baixa valorização do imóveis para locação no Rio de Janeiro (com desempenhos negativos entre 2018 e 2019), a partir de abril/2021, os preços na cidade carioca começam uma trajetória de aceleração acompanhando de forma similar ao desempenho do índice da média nacional. Sendo que em junho de 2022, o índice FipeZAP+ de Locação para o Rio de Janeiro começa a superar o Índice FipeZAP+ Brasil, fechando o segundo semestre de 2022 com o acumulado em 12 meses de 17,93%, enquanto a média brasileira para essa transação foi de 16,55%.

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



Para o mercado de compra/venda de imóveis a capital Rio de Janeiro apresenta um desempenho abaixo da média nacional, sendo que entre dezembro de 2018 a agosto de 2020 apresentou um desempenho negativo. Considerando o gráfico abaixo é possível perceber que as trajetórias dos índices são paralelas, porém enquanto a média da valorização nacional do Índice FipeZAP+ Brasil Venda durante o ano de 2022 foi entono de 6% no acumulado em 12 meses, a média do Índice FipeZAP+ Rio de Janeiro Venda foi de 2,3% para o mesmo período.

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

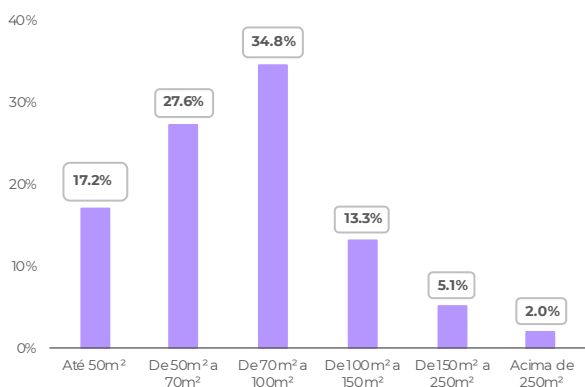


RIO DE JANEIRO (RJ)

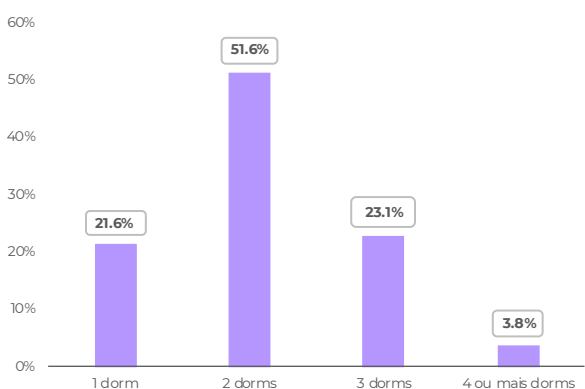
TIPOLOGIA

Entre os interessados em alugar um imóvel aproximadamente 80% da participação nos *leads* foi para as metragens inferiores a 100m², com destaque para o intervalo entre 70m² a 100m² com 34,8% da parcela. O mesmo intervalo também é destaque para o interesse na compra de imóveis residenciais, com 30,5% da parcela. No quesito dormitórios, o desejo por 2 dormitórios concentrou mais da metade do interesse para locação 51,6%, para compra/venda, apesar de somar a maior parte do interesse, o percentual é menor 42,6%. No caso de vagas de garagem chama a atenção para o aluguel o percentual da procura por imóveis sem a característica (29,9%), ou seja, aproximadamente 1 a cada 3 *leads* para locação, para venda a parcela de imóveis assim é de 15%.

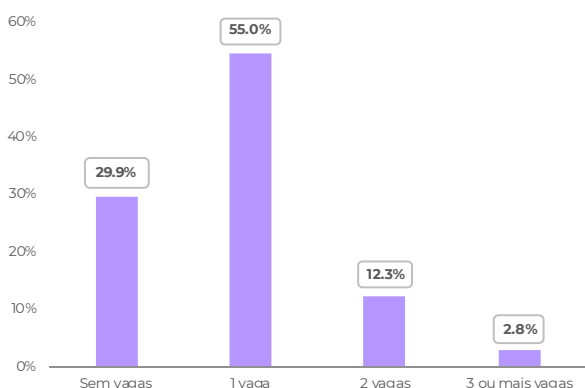
Locação – Share da área útil (m²)
Dezembro/2022



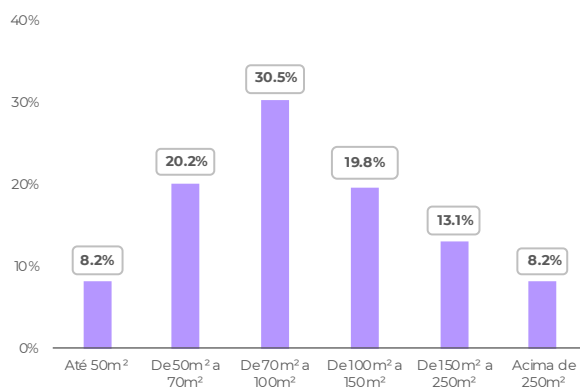
Locação – Share do número de dormitórios
Dezembro/2022



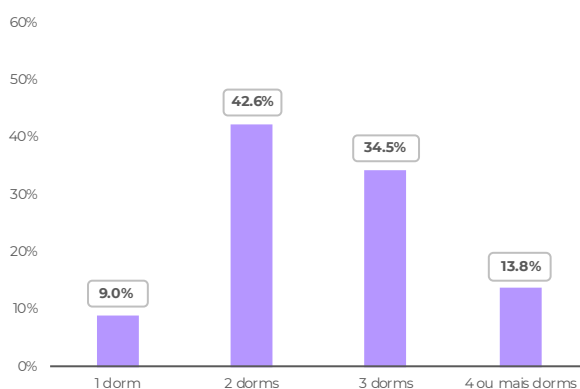
Locação – Share do número de vagas
Dezembro/2022



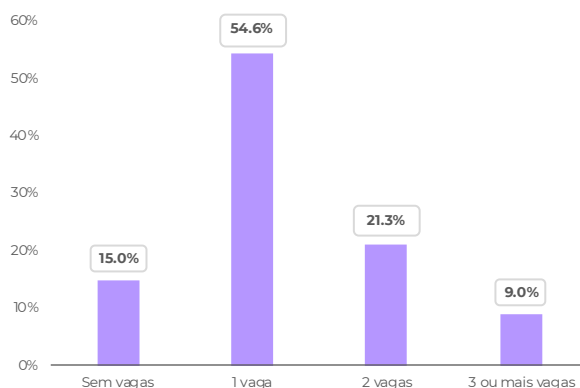
Venda – Share da área útil (m²)
Dezembro/2022



Venda – Share do número de dormitórios
Dezembro/2022



Venda – Share do número de vagas
Dezembro/2022

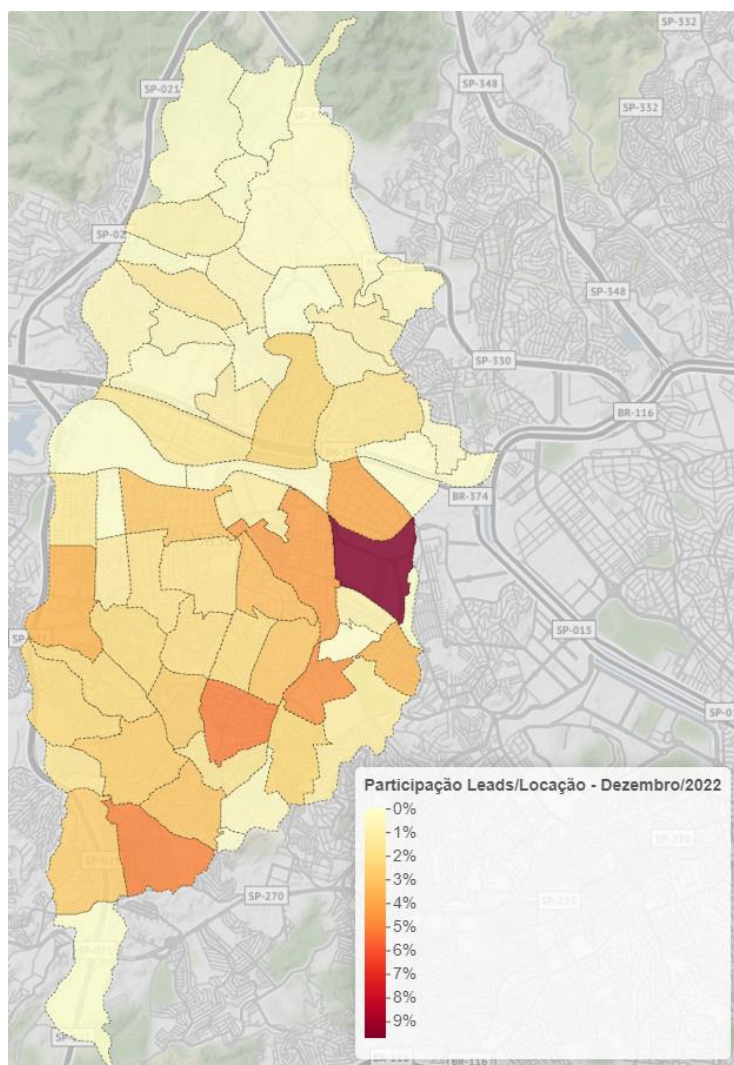


OSASCO (SP)

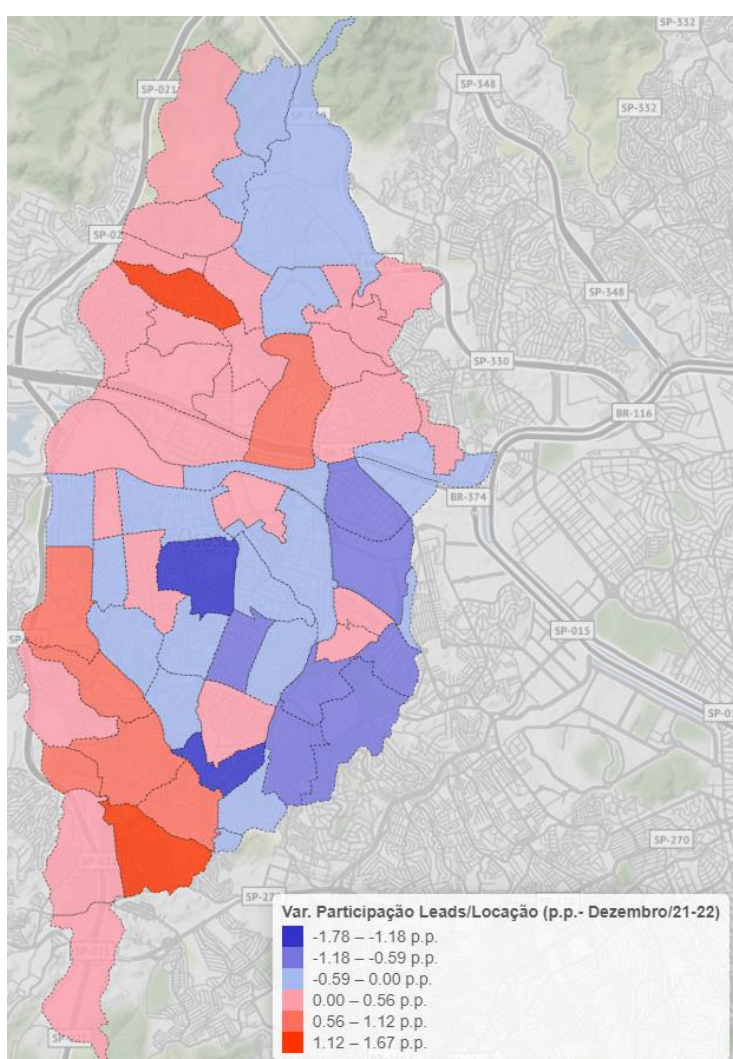
LOCAÇÃO

A dinâmica do mercado de locação formal da cidade de Osasco, localizado na região metropolitana de São Paulo, é representada pelos mapas abaixo, que consideram a distribuição da participação dos *leads*. No primeiro mapa é ilustrado quanto cada bairro foi procurado de acordo com a intensidade da cor, quanto mais escuro o tom maior foi a procura pelos interessados em alugar um imóvel. O principal destaque é o bairro Industrial Autonomistas que concentrou 9,7% da participação na demanda relativa em dezembro de 2022. O segundo mapa considera os ganhos e perdas de participação no mercado de locação em um ano (dezembro/2021 contra dezembro/2022), em tons de azul os bairros que perderam participação, por exemplo, Bussocaba, na Zona Sul da cidade, perdeu -1,8 pontos percentuais do mercado de locação, enquanto em tons de vermelho aqueles que ganharam participação na demanda relativa, logo aumentando o percentual de procura, por exemplo, Conceição, também localizado na zona sul ganhou 1,7 p.p. na demanda relativa entre dezembro de 2021 a dezembro de 2022.

Mapa1 - *Share de leads*:
Dezembro/2022



Mapa 2 - Variação do *Share de Leads*:
Dezembro/2022 em relação à Dezembro /2021

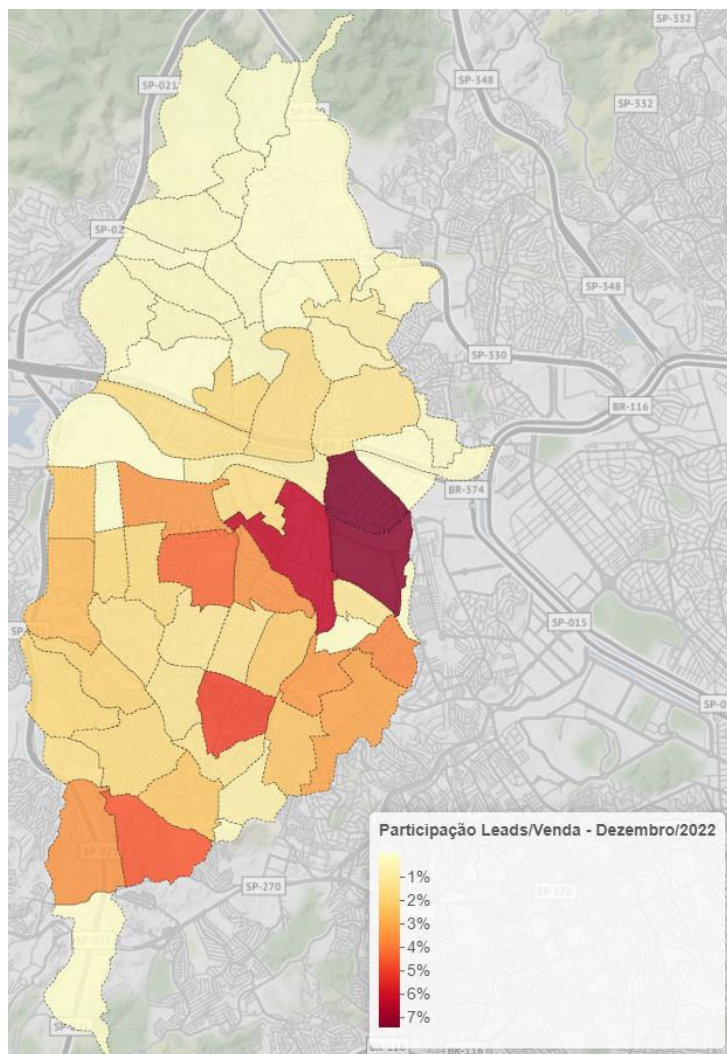


OSASCO (SP)

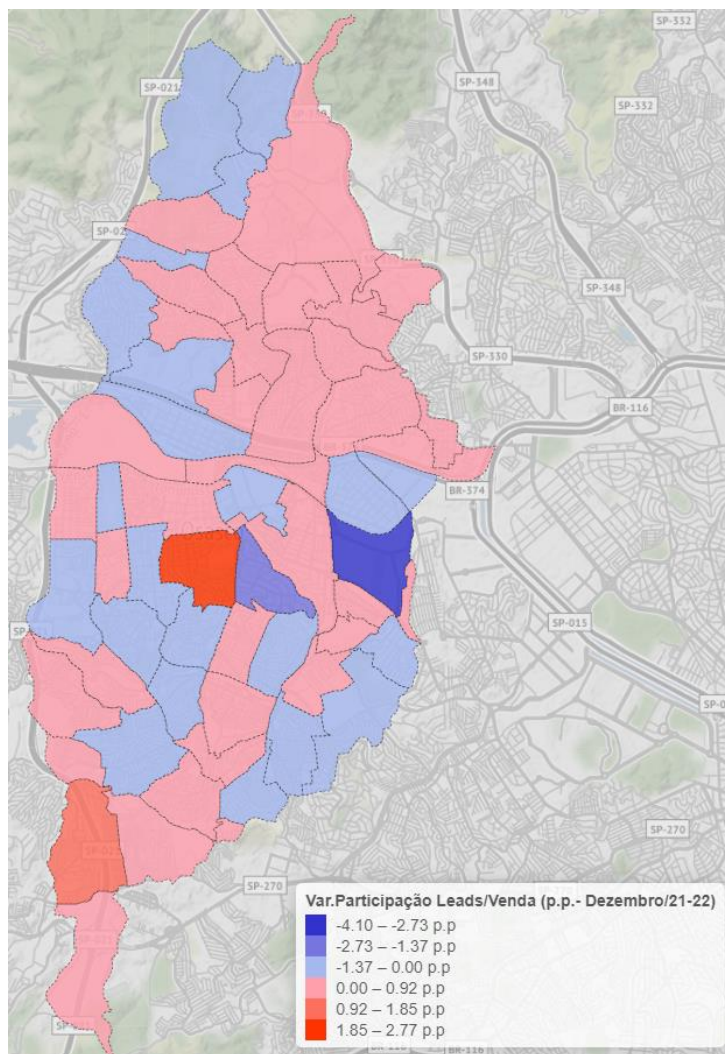
VENDA

Como estabelecido na página anterior, a mesma representação foi utilizada para analisar a demanda relativa para o mercado de compra/venda. Assim no mapa 1, quanto mais intensa a cor maior a procura por residências, em dezembro de 2022 os principais destaques foram os bairros vizinhos, Presidente Altino (7,4%) e o Industrial Autonomistas (7,2%). Outro destaque a coloração no mapa os bairros ao norte com uma coloração amarela mais suave, indicando uma menor procura na região. E no segundo mapa os bairros em tons em vermelho são ganharam participação na demanda relativa entre dezembro de 2021 contra dezembro de 2022, nesse caso o principal destaque é um dos bairros nobres da cidade, o Jardim das Flores com um ganho 2,8 pontos percentuais. E em tons de azul os bairros que perderam participação no mesmo período, apesar de ser um dos bairros mais procurados em dezembro de 2022, o Industrial Autonomistas em comparação a participação em dezembro de 2021, perde -4,1 p.p. na demanda relativa, ou seja, foi menos buscado em contraposição a procura no mesmo período do ano anterior.

Mapa 1 - *Share de leads:*
Dezembro/2022



Mapa 2 - Variação do *Share de Leads:*
Dezembro/2022 em relação à Dezembro /2021



OSASCO (SP)

RANKING TOP 10 BAIRROS

As tabelas a seguir ordenam os 10 bairros com maior participação no mercado imobiliário formal em dezembro de 2022, uma para a transação de locação e outra para a venda, assim representam os principais destaques nos mapas disponíveis nas páginas anteriores. Elas também agregam a informação da variação na participação entre dezembro/2021 e dezembro/2022, demonstrando como foi a dinâmica no período. Para o ranking de locação chama a atenção que metade dos bairros mais buscados, na comparação com o mesmo período do ano anterior, perderam participação de mercado, enquanto o Jardim Novo Osasco, na décima posição manteve a parcela de 2,98% do mercado e Jaguaribe, na segunda posição, no período ganhou 1,67 p.p.. Para o mercado de compra os 10 bairros mais desejados somaram aproximadamente 49% da procura na cidade, além disso, o principal destaque é o Jardim das Flores que ganhou 2,8 p.p e passa da 26ª posição em 2021 para a 6ª posição em dezembro de 2022.

LOCAÇÃO

	Bairro	Share Leads dez./22	Variação de Leads (p.p.)
1ª Lugar	Industrial Autonomistas	9.66%	-0.63
2ª Lugar	Jaguaribe	5.10%	0.16
3ª Lugar	Conceição	5.06%	1.67
4ª Lugar	Umuarama	4.66%	-0.65
5ª Lugar	Centro	4.17%	-0.48
6ª Lugar	Presidente Altino	3.88%	-0.86
7ª Lugar	São Pedro	3.53%	0.69
8ª Lugar	Vila Yara	3.42%	-1.18
9ª Lugar	Vila Osasco	3.17%	-0.51
10ª Lugar	Jardim Novo Osasco	2.98%	0.57

VENDA

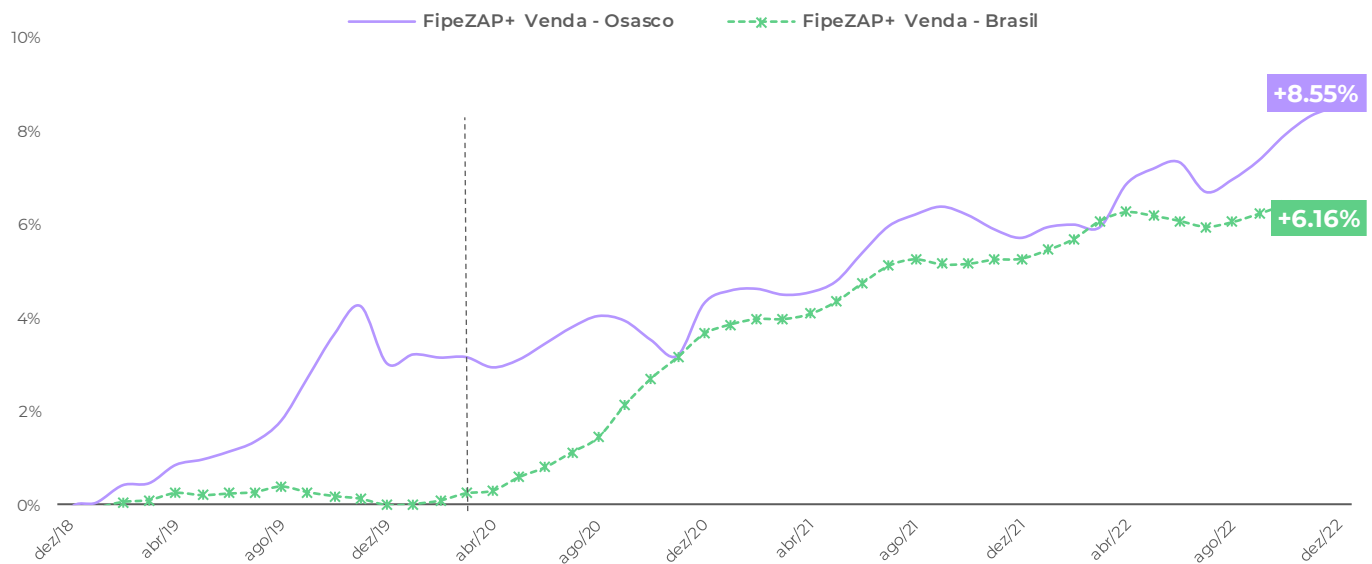
	Bairro	Share Leads dez./22	Variação de Leads (p.p.)
1ª Lugar	Presidente Altino	7.39%	-0.10
2ª Lugar	Industrial Autonomistas	7.22%	-4.10
3ª Lugar	Centro	6.26%	0.62
4ª Lugar	Jaguaribe	4.94%	0.13
5ª Lugar	Conceição	4.55%	0.73
6ª Lugar	Jardim das Flores	4.29%	2.77
7ª Lugar	Vila Yara	3.85%	-0.25
8ª Lugar	Vila Osasco	3.65%	-2.39
9ª Lugar	Santa Maria	3.54%	1.32
10ª Lugar	Km 18	3.49%	0.36

OSASCO (SP)

ÍNDICE DE PREÇOS **fipe zap+**

Com uma maior flutuação quando comparado ao índice nacional, o FipeZAP+ Venda da cidade de Osasco, apresenta um trajetória de valorização nos últimos 4 anos (dezembro de 2018 a dezembro de 2022) de forma similar ao Índice FipeZAP+ Brasil, porém apresentando valores superiores a média brasileira durante todo o período. Com exceção apenas em março de 2022 quando o índice de Osasco marcou 5,96% no acumulado em 12 meses e no o Índice FipeZAP+ Brasil alcançou 6,10%. É perceptível também no gráfico, após esse período como o Índice FipeZAP+ Osasco mantém a trajetória de valorização fechando o ano de 2022 em 8,55%, enquanto a média nacional dos preços de imóveis residenciais se estabiliza entornho dos 6%, ambos acima da inflação medida pelo IPCA que no período foi mensurado em 5,8%, indicando uma valorização real dos imóveis.

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



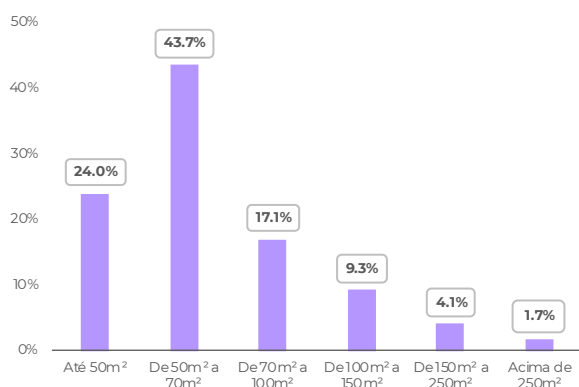
Fonte: Fipe e DataZAP+

OSASCO (SP)

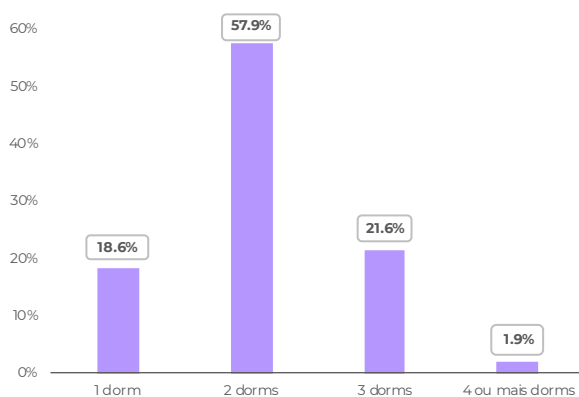
TIPOLOGIA

Entre os interessados em alugar ou comprar um imóvel a maior parcela dos *leads* se concentraram em imóveis até 70m², para o mercado de locação foram acumulados 67,8% da participação e para compra/venda 51%. E para ambas as transações a maior parcela da procura no intervalo de 50m² a 70m² (indicado nos gráficos abaixo). Para compra/venda a parcela que concentra a procura entre 2 ou 3 dormitórios soma 91,9% da participação na demanda relativa e 98,2% dos interessados desejam ao menos 1 vaga de garagem. Para locação os *leads* se acumulam em residências entre 1 a 3 dormitórios com 98,1% na participação do mercado, no quesito vaga de garagem, o destaque é a parcela de 66,5% da procura por residências para alugar com a vaga única.

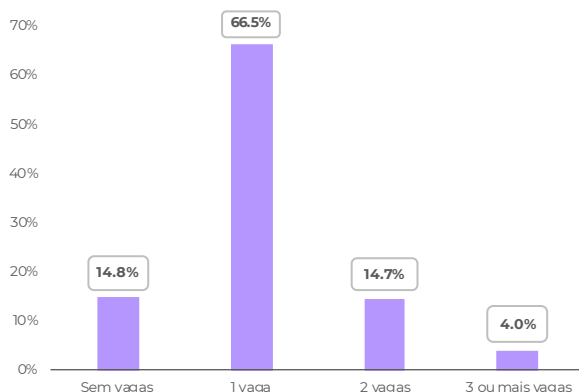
Locação – Share da área útil (m²)
Dezembro/2022



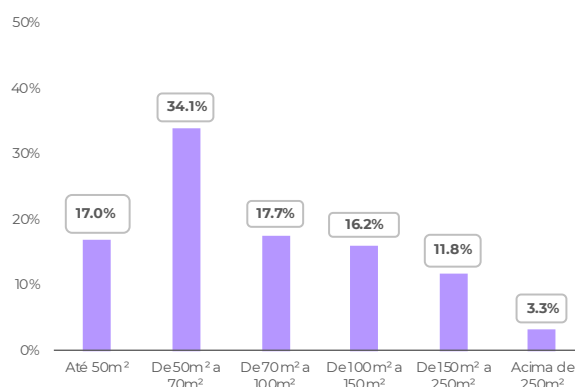
Locação – Share do número de dormitórios
Dezembro/2022



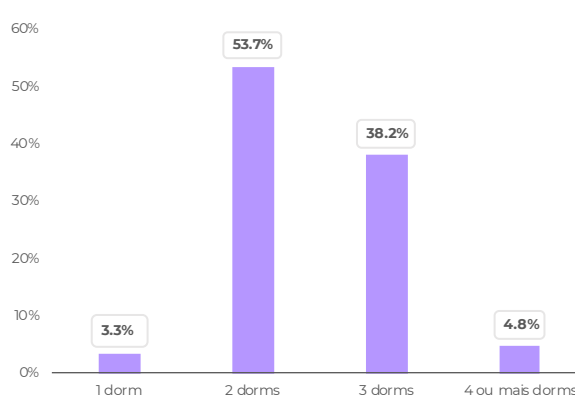
Locação – Share do número de vagas
Dezembro/2022



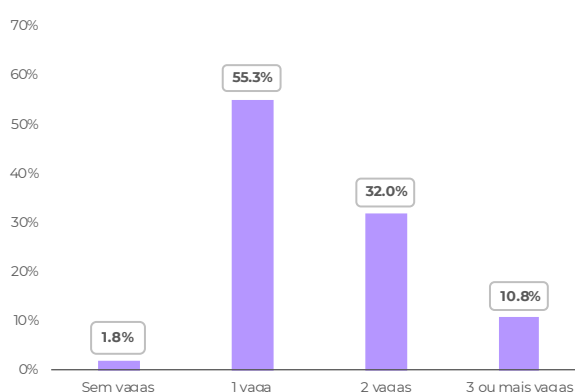
Venda – Share da área útil (m²)
Dezembro/2022



Venda – Share do número de dormitórios
Dezembro/2022



Venda – Share do número de vagas
Dezembro/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. O 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 do DataZAP+. O 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.

RADAR IMOBILIÁRIO

Termômetro
DataZAP+

data zap+

zap+