

RADAR IMOBILIÁRIO

Termômetro
DataZAP+

data zap+

Fevereiro - 2023

zap+

Continuidade macro e retomada do Minha Casa Minha Vida



Assim como a maior parte dos analistas de mercado, consideramos que têm crescido a probabilidade de juros e inflação mais alta em 2023 e 2024 devido à continuidade de sinalizações do governo que deterioram a expectativa de inflação futura. Não perdemos de vista, no entanto, que são os 2 primeiros meses de um novo governo e que algumas medidas podem reverter a piora do cenário, como o lançamento de um bom novo arcabouço fiscal, a manutenção da meta de inflação e a reforma tributária.



Para o setor imobiliário, maiores taxas de juros mantém o movimento de retração da atividade de compra e venda e criam obstáculos ao crescimento de emprego e renda, atrapalhando também o segmento de locação. Por outro lado, mais gasto público pode suavizar o arrefecimento do mercado de trabalho, o que é especialmente importante para o mercado de locação. Patamares mais altos de inflação, caso se confirmem, moderarão a desaceleração dos preços de venda e aluguel.

Nesse mês foi retomado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) por meio de uma Medida Provisória que ainda não especificou todos os detalhes do programa. Serão elegíveis para o programa famílias com renda familiar mensal bruta de até R\$8 mil, com a promessa que o maior foco seja para a faixa 1 do programa (renda de até R\$2.640,00 para a categoria urbana).



De toda forma, o anúncio é de injeção de recursos no nosso setor, o que deve beneficiar todo segmento (de padrão) econômico. É plausível esperar maior dissipação dos efeitos do programa para além das incorporadoras/construtoras já que é também previsto financiamento de imóveis usados e aluguel social, o que deve estimular a atividade imobiliária como um todo. Com as especificações mais detalhadas teremos uma ideia melhor da magnitude dos impactos do programa no setor.

Pedro Tenório,
em nome do DataZAP+

CONJUNTURA DE MERCADO

01

CENÁRIO
MACROECONÔMICO

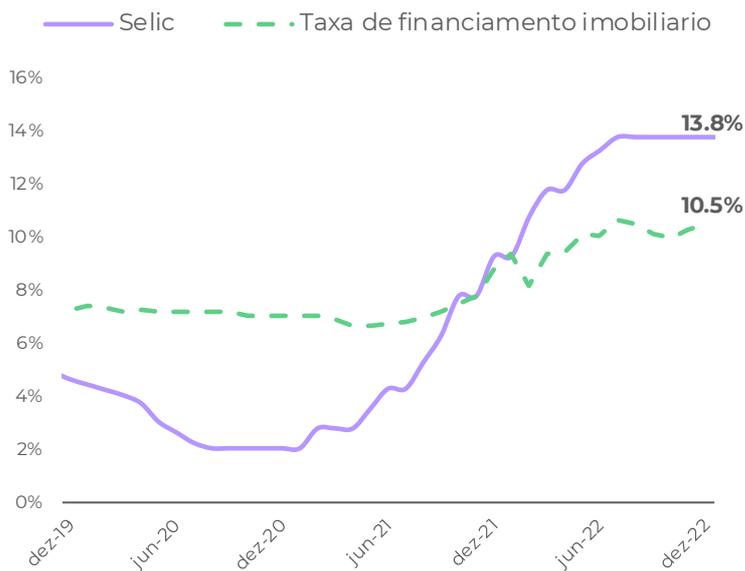
02

DINÂMICA DE
PREÇOS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

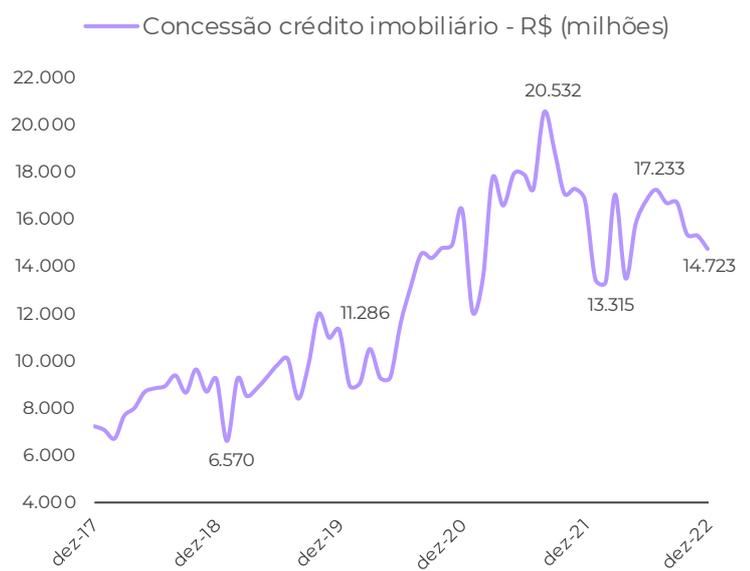
O ano de 2022 finaliza com a taxa de juros média contratada dos financiamentos imobiliários para pessoa física em 10,5%, enquanto a Selic permanece em 13,8%. Os dados do gráfico indicam a desaceleração do setor imobiliário para as transações de compra e venda, indicando uma tendência de queda na concessão de crédito imobiliário, porém mesmo com essa tendência o nível de concessão permanece em níveis históricos elevado. Em relação ao nível de confiança do consumidor e empresarial, 2023 inicia em campo pessimista, abaixo de 100. O quarto gráfico ilustra a quantidade de unidades entregues pelos programas habitacionais federais entre 2012 a 2022, de acordo com a proposta do novo governo é esperado um novo crescimento de unidades entregues para os próximos anos.

1- Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



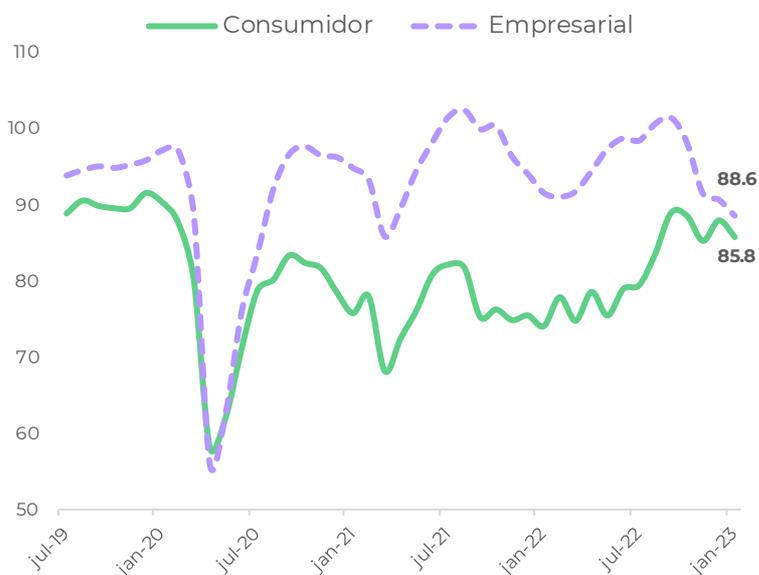
Fonte: Banco Central

2 - Concessão real de crédito imobiliário



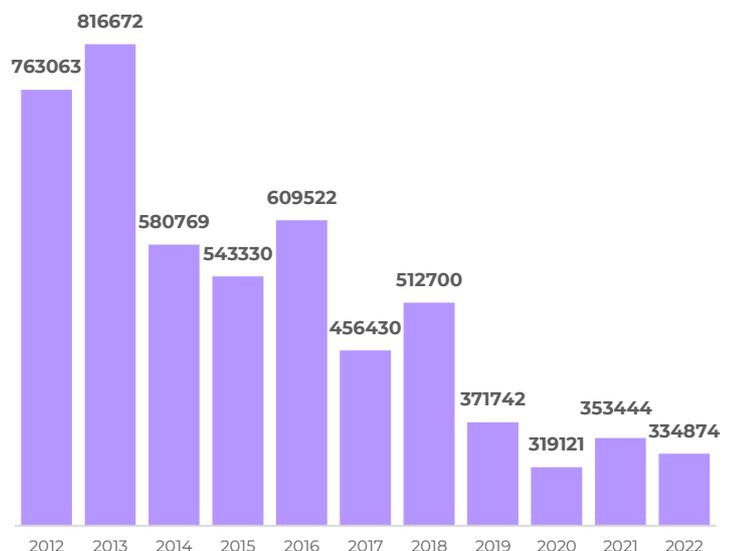
Fonte: Banco Central

3 - Índice de Confiança - ICC e ICE



Fonte: FGV

4 - Total de unidades efetivamente entregues Programas Habitacionais (PMCMV, PCVA)

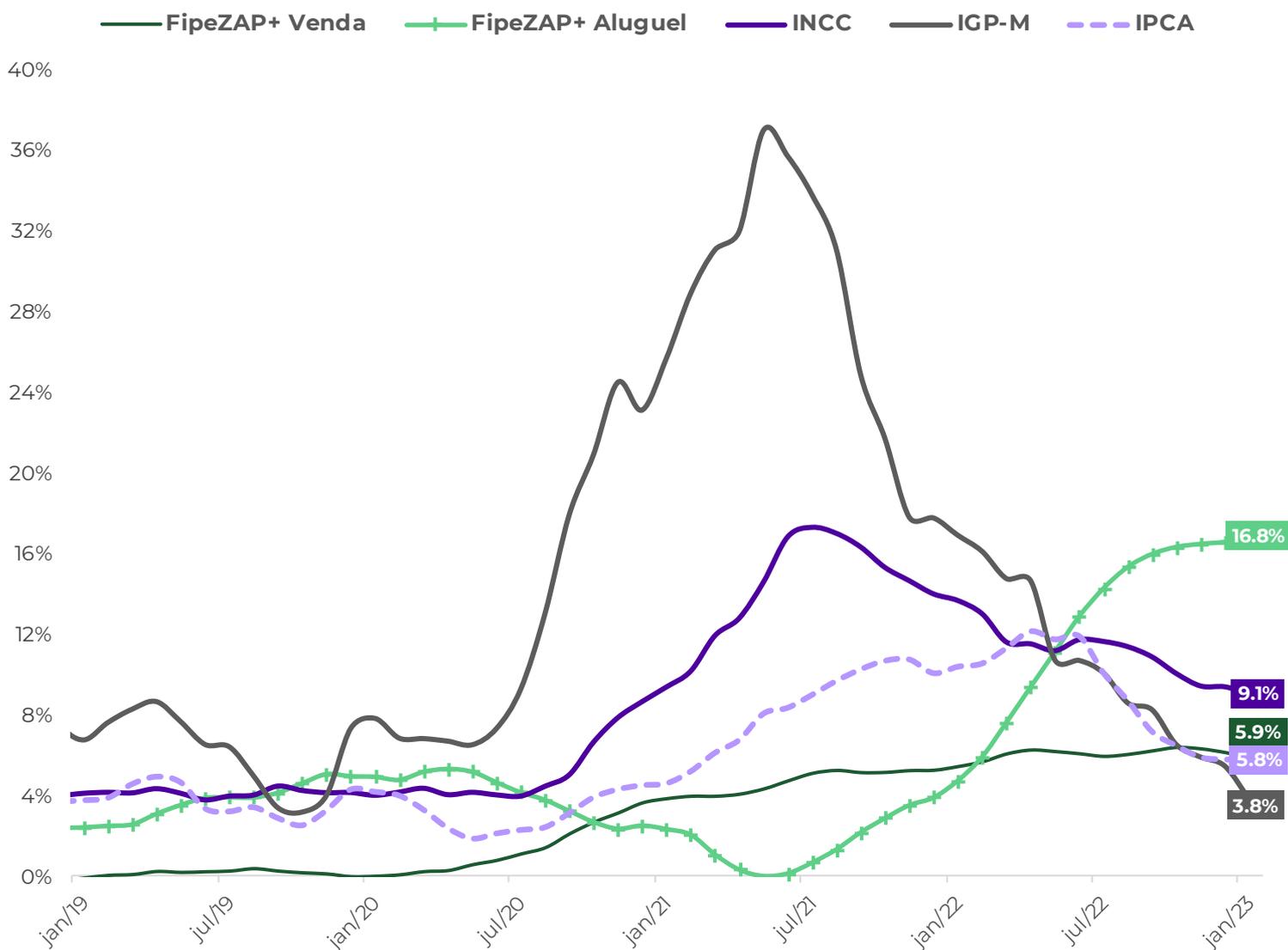


Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional

Nota: Ano referente ao ano de assinatura do contrato referente a obra contratada

DINÂMICA DE PREÇOS

A dinâmica dos preços se inicia em 2023 com a continuidade da trajetória de queda dos índices IGP-M e INCC, o primeiro sendo o principal índice de reajuste do aluguel e o segundo o indicador de preços dos setores de construção. O IPCA, principal indicador da inflação do país, fechou janeiro de 2023 em 5,8% mantendo-se estável em relação a dezembro de 2022. Enquanto isso, para os preços dos imóveis, o indicador FipeZAP+ Venda permaneceu estável em todo 2022, com uma média de valorização de 6% dos preços, em janeiro de 2023 cai 0,2% em relação a dezembro de 2022 fechando o acumulado em 12 meses em 5,9%. Para as transações de aluguel, o FipeZAP+ Aluguel segue em trajetória ascendente, superando todos os demais indicadores e alcançando 16,8% em janeiro de 2023.



Fonte: Banco Central, FGV, DataZAP+

TERMÔMETRO DATAZAP+

08

Curitiba (PR)

13

Porto Alegre
(RS)



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 2023 com Janeiro de 2022**. 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:

**Curitiba (PR) e
Porto Alegre (RS)**

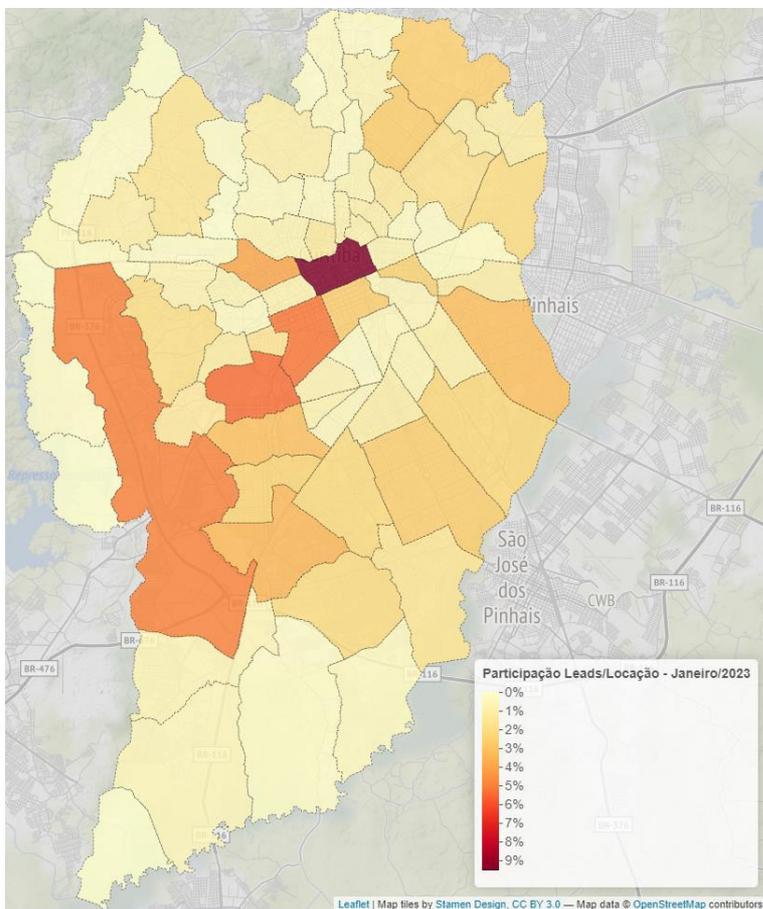


Curitiba (PR)

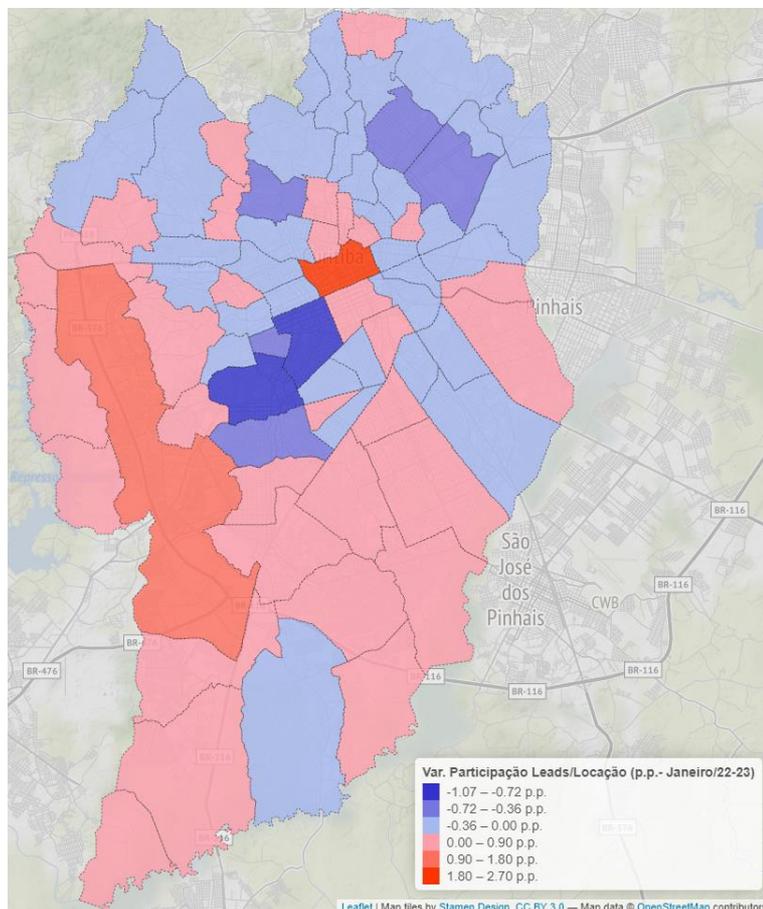
LOCAÇÃO

O cenário do mercado imobiliário formal de locação residencial da capital paranaense é representado pelos dois mapas abaixo. O mapa 1 considera demanda relativa por imóveis e a tonalidade das cores indica o quanto o bairro foi procurado: quanto mais escura uma região, maior a sua procura.. O maior destaque no mercado de locação formal de Curitiba, com o tom vermelho mais intenso é o Centro que concentrou 9,5% da demanda relativa na cidade. O mapa 2 exemplifica a dinâmica do período entre Janeiro/2022 e Janeiro/2023, ou seja, ele retrata o comportamento da procura no intervalo de um ano. Assim, as tonalidades em azul indicam uma perda na participação no mercado no período, e os bairros que mais se destacaram por terem perdido mercado são Água Verde (-1,07 p.p.) e Portão (-0,72 p.p.). Os tons de vermelho, por outro lado, são os bairros que aqueceram, logo aqueles que ganharam mercado no período, e os principais destaques são o Centro (+2,70 p.p.) e o Centro Industrial (+1,31 p.p.).

Mapa 1 - *Share de leads:*
Janeiro/2023



Mapa 2 - *Variação do Share de Leads:*
Janeiro/2023 em relação a Janeiro /2022

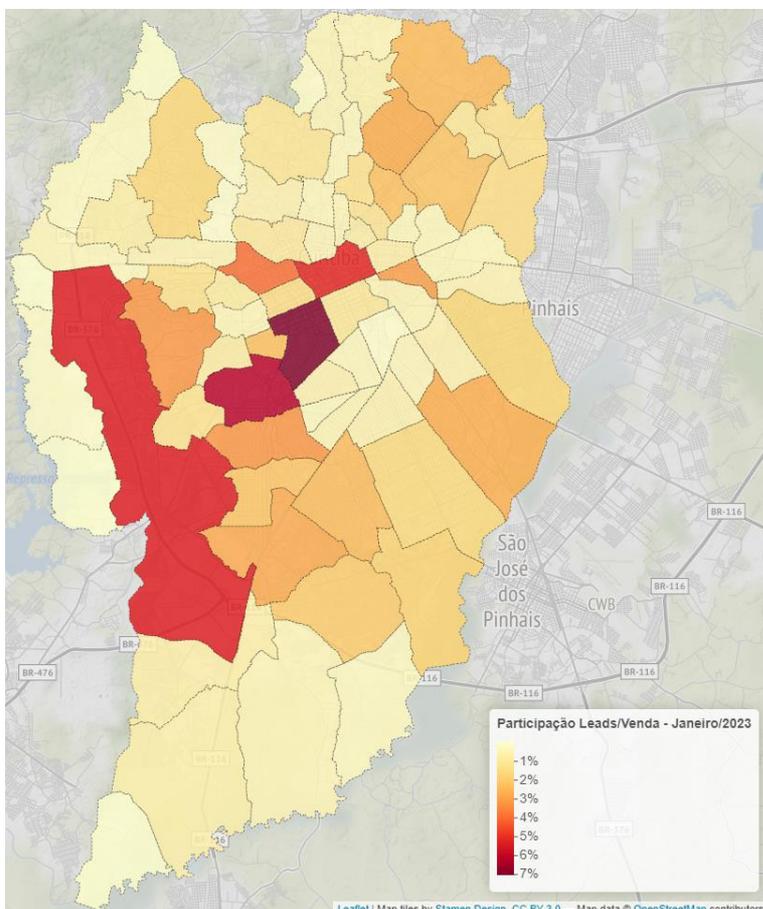


Curitiba (PR)

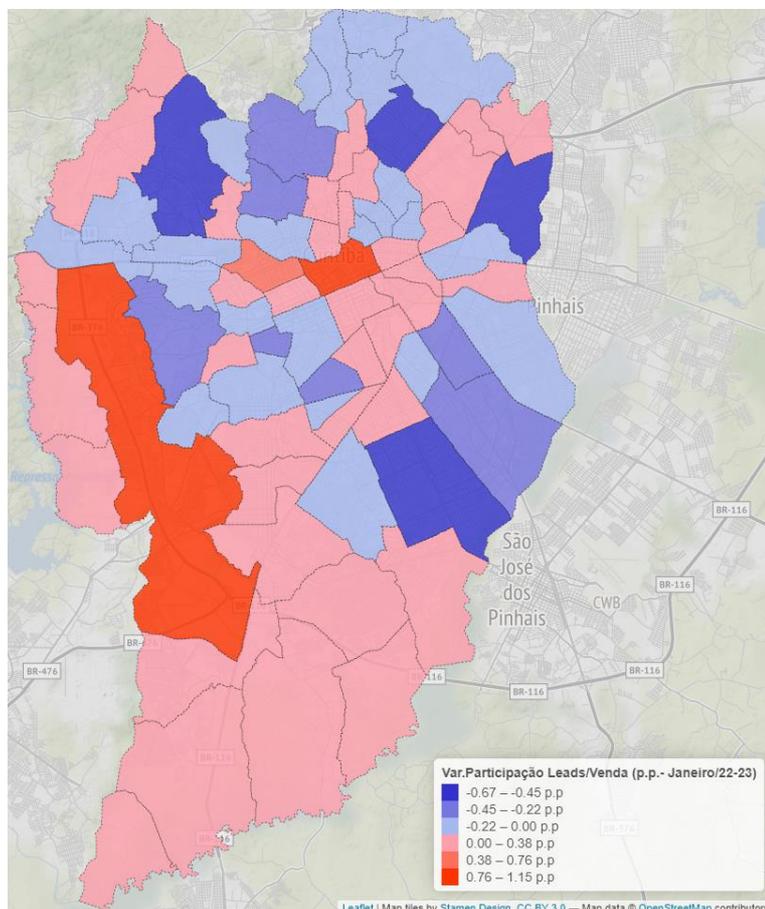
VENDA

O cenário do mercado imobiliário formal de compra/venda residencial da capital paranaense é representado pelos dois mapas abaixo. O primeiro considera demanda relativa por imóveis, sendo que a tonalidade das cores um indicativo do quanto o bairro foi procurado, quanto maior a intensidade da cor, maior a procura. Em destaque no mercado de venda formal de Curitiba, nos tons de vermelho mais intenso temos, os bairros, Água Verde (+7,01%) e Portão (+6,15%). O segundo mapa exemplifica a dinâmica do período entre Janeiro/2022 e Janeiro/2023, ou seja, como foi o comportamento da procura no período de um ano. Assim as tonalidades em azul, indicam uma perda na participação no mercado no período, por exemplo, os destaques que mais perderam mercado são Boa Vista (-0,67 p.p.) e Boqueirão (-0,64 p.p.). Os tons de vermelho por outro lado, são os bairros que aqueceram, logo aqueles que ganharam mercado no período, os principais destaques são o Centro (+1,15) e o Centro Industrial (+0,83 p.p), os mesmos bairros também apontados na análise do mercado de locação.

Mapa1 - *Share de leads:*
Janeiro/2023



Mapa 2 - *Variação do Share de Leads:*
Janeiro/2023 em relação a Janeiro /2022



Curitiba (PR)

RANKING TOP 10 BAIROS

Abaixo as tabelas ordenam os 10 bairros com maior participação no mercado imobiliário formal em Janeiro de 2023. A tabela acima considera a transação de locação e abaixo o mercado de compra/venda da capital também conhecida como Capital Sorriso. Nelas também se agrega a informação da variação na participação entre Janeiro/2022 e Janeiro/2023, demonstrando como foi a dinâmica no período para os dez bairros em destaque. É interessante destacar que ambas as tabelas são compostas pelos mesmos 8 bairros, em ordem alfabética: Água Verde, Bigorrião, Boa Vista, Centro, Cidade Industrial, Novo Mundo, Pinheirinho e Portão. Sendo um dos maiores destaque o bairro Portão, localizado na zona oeste da capital paranaense, o bairro se destaca nos dois *rankings* alcançando em ambos a segunda posição de bairro entre os mais procurados seja para locação ou para compra de um imóvel residencial

LOCAÇÃO

| Bairro | Share Leads jan./23 | Variação de Leads (p.p.) |
|--|------------------------|-----------------------------|
| 1ª Lugar Centro | 9.50% | 2.70 |
| 2ª Lugar Portão | 5.41% | -0.88 |
| 3ª Lugar Água Verde | 5.21% | -1.07 |
| 4ª Lugar Cidade Industrial de Curitiba | 5.01% | 1.31 |
| 5ª Lugar Bigorrião | 3.87% | -0.15 |
| 6ª Lugar Pinheirinho | 3.37% | 0.73 |
| 7ª Lugar Cajuru | 3.15% | 0.28 |
| 8ª Lugar Novo Mundo | 3.05% | -0.44 |
| 9ª Lugar Boa Vista | 2.72% | -0.63 |
| 10ª Lugar Rebouças | 2.69% | 0.67 |

VENDA

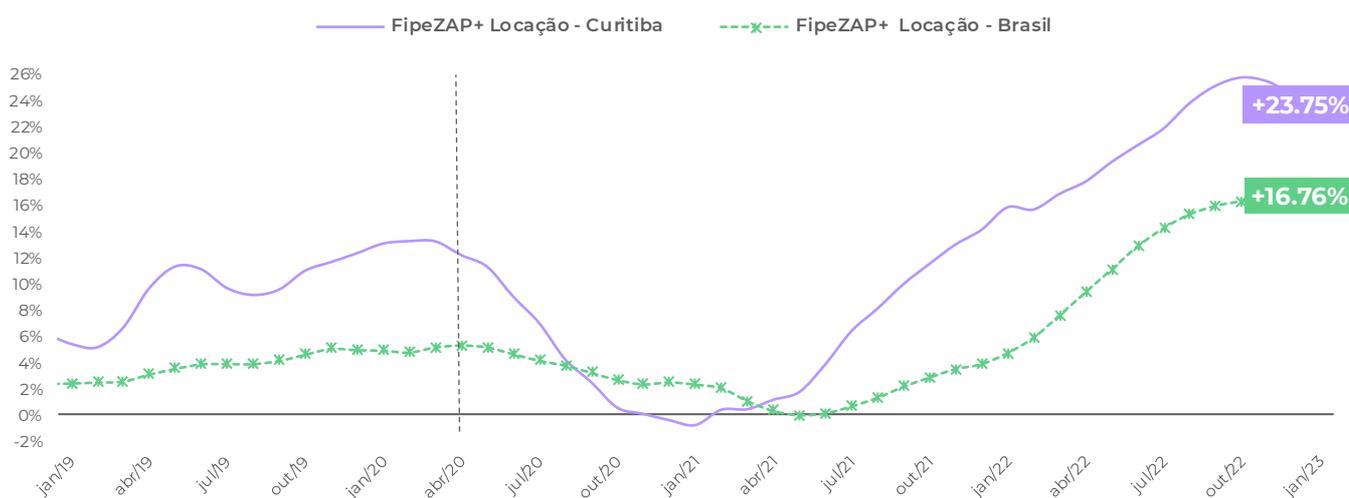
| Bairro | Share Leads jan./23 | Variação de Leads (p.p.) |
|--|------------------------|-----------------------------|
| 1ª Lugar Água Verde | 7.01 % | -0.02 |
| 2ª Lugar Portão | 6.15% | -0.08 |
| 3ª Lugar Cidade Industrial de Curitiba | 5.33% | 0.83 |
| 4ª Lugar Centro | 5.18% | 1.15 |
| 5ª Lugar Bigorrião | 3.99% | 0.41 |
| 6ª Lugar Campo Comprido | 3.30% | -0.25 |
| 7ª Lugar Novo Mundo | 3.29% | 0.37 |
| 8ª Lugar Cristo Rei | 3.14% | 0.27 |
| 9ª Lugar Pinheirinho | 2.85% | 0.21 |
| 10ª Lugar Boa Vista | 2.79% | -0.67 |

Curitiba (PR)

ÍNDICE DE PREÇOS **fipe zap+**

Após o período de retração de preços que coincide com a retração geral do mercado de locação formal durante a pandemia, os preços do Índice FipeZAP+ locação de Curitiba aceleram a partir de fevereiro de 2021, ultrapassando 20 pontos percentuais nos 20 meses seguintes.. Como é possível acompanhar pelo gráfico abaixo a valorização dos preços da capital paranaense supera a média nacional do índice. Contudo apesar de permanecer com valores elevados, é possível perceber o início de uma desaceleração dos preços a partir de novembro de 2022.

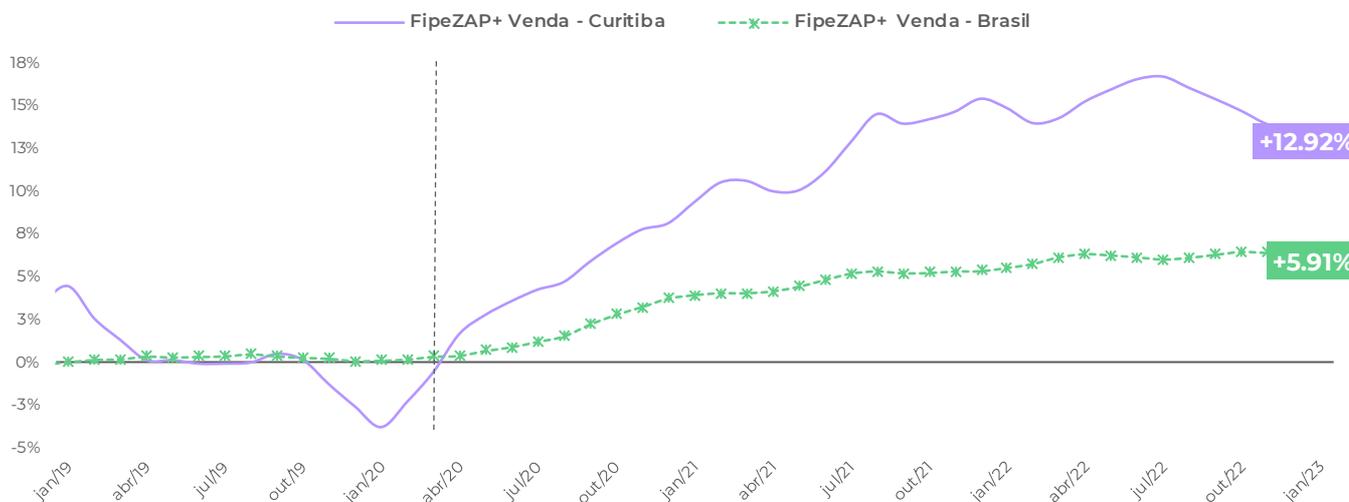
FipeZAP+ **LOCAÇÃO**, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



Fonte: Fipe e DataZAP+

Para o mercado de compra/venda de imóveis, a capital Curitiba apresenta um variação acima da média nacional desde abril de 2020. Considerando o gráfico abaixo é possível perceber que enquanto o índice FipeZAP+ Brasil apresentou uma trajetória de valorização mais estável, os preços da capital paranaense para o mercado de compra/venda apresentou uma pequena volatilidade, porém com valores que sempre superaram a média nacional, sendo que em Janeiro de 2023, ela ainda supera a nacional em 7 pontos percentuais.

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



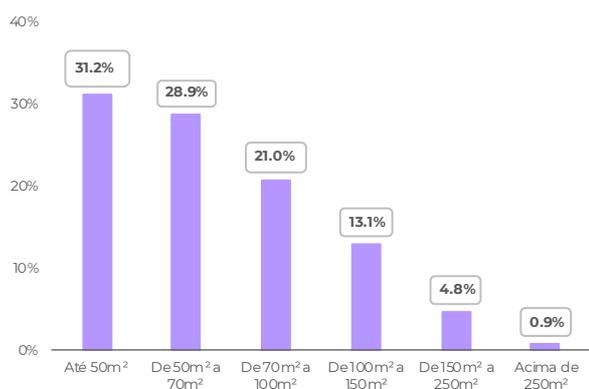
Fonte: Fipe e DataZAP+

Curitiba (PR)

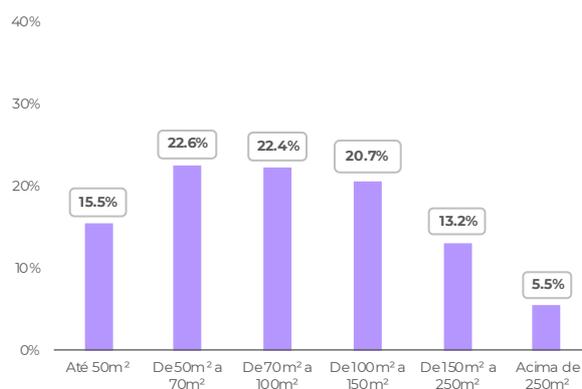
TIPOLOGIA

Entre os interessados em alugar um imóvel, a metragem mais procurada foi de imóveis com até 50m², com uma queda na procura à medida que se aumenta a área do imóvel, enquanto para o mercado de compra/venda a distribuição da participação dos *leads* possui uma distribuição mais “homogênea”. Para o mercado de compra e venda o maior destaque é a demanda relativa para imóveis residenciais com 3 dormitórios que alcançou 53,1% do *share de leads*. E para as duas transações, ao considerar o número de vagas de garagem a maior procura foi por uma vaga, sendo para locação 59,4% e para compra de 49,3%.

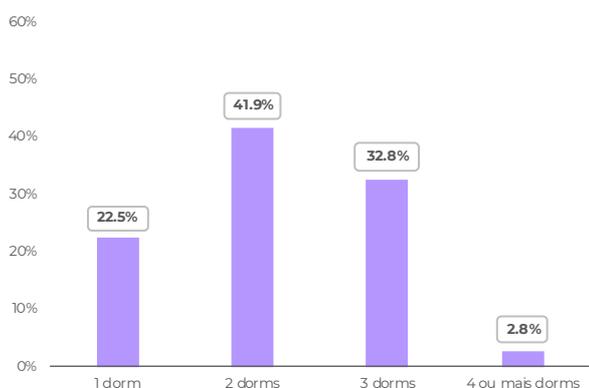
Locação – Share da área útil (m²) Janeiro/2023



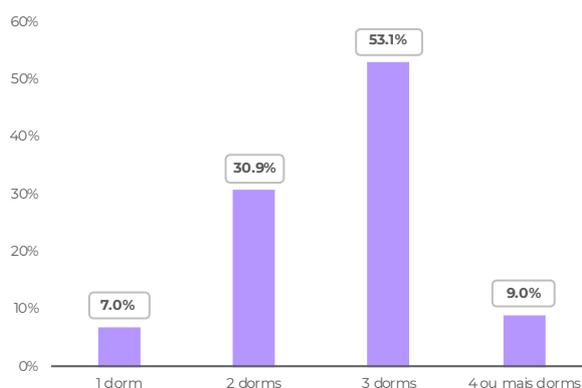
Venda – Share da área útil (m²) Janeiro/2023



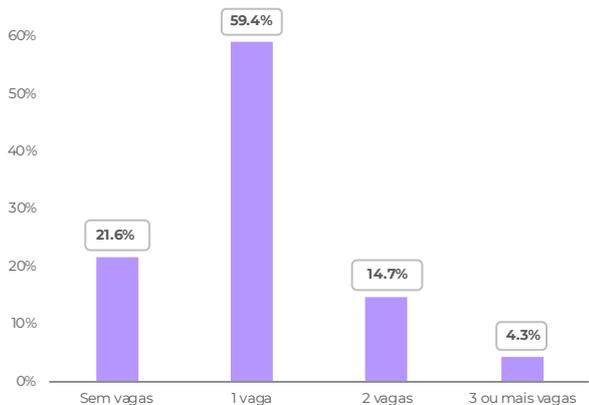
Locação – Share do número de dormitórios Janeiro/2023



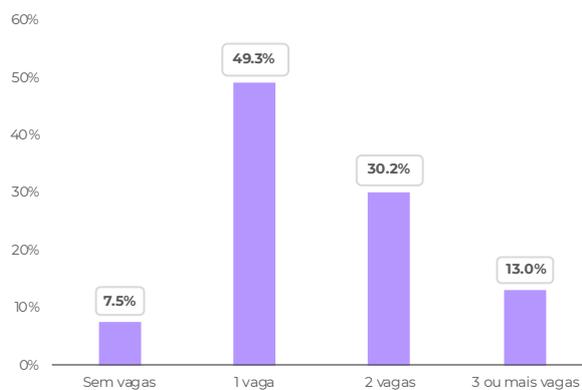
Venda – Share do número de dormitórios Janeiro/2023



Locação – Share do número de vagas Janeiro/2023



Venda – Share do número de vagas Janeiro/2023

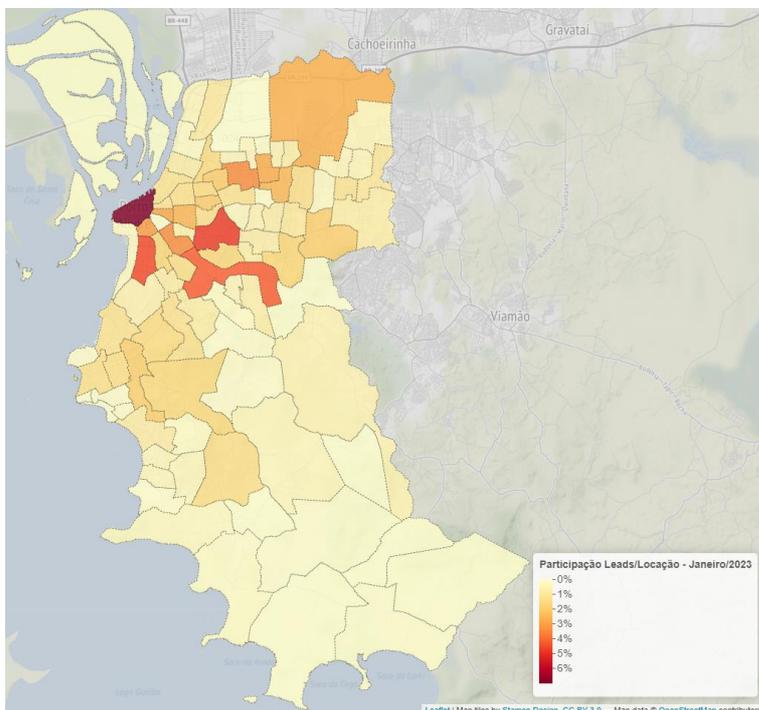


Porto Alegre (RS)

LOCAÇÃO

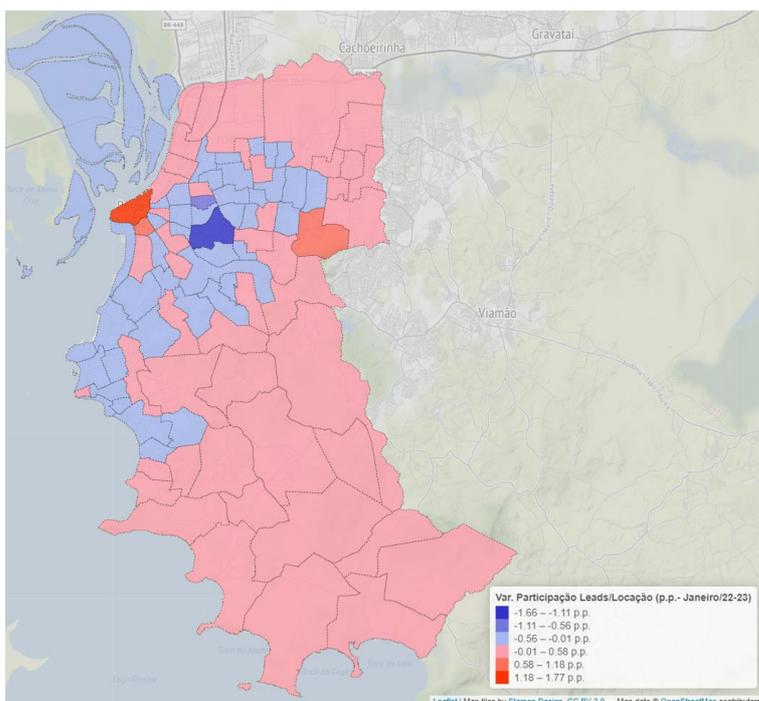
O cenário do mercado imobiliário formal de locação residencial da capital gaúcha é representado pelos dois mapas abaixo:

Mapa1 - *Share de leads:*
Janeiro/2023



O mapa 1 considera demanda relativa por imóveis e a tonalidade das cores indica o quanto o bairro foi procurado: quanto mais escura uma região, maior a sua procura. O maior destaque no mercado de locação formal de Porto Alegre, com o tom vermelho mais intenso é o Centro Histórico que concentrou cerca de 7,0% da demanda relativa na cidade.

Mapa 2 - *Variação do Share de Leads:*
Janeiro/2023 em relação a Janeiro/2022



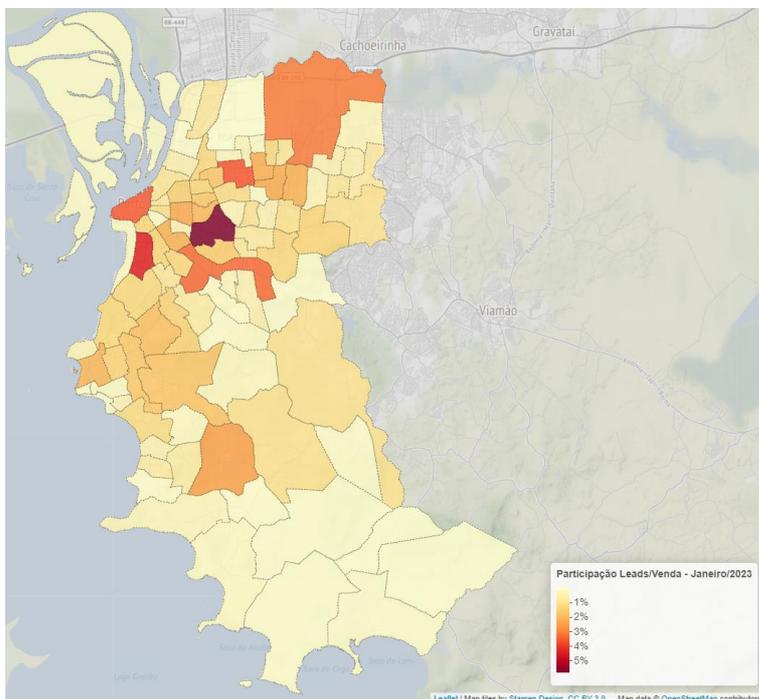
O mapa 2 exemplifica a dinâmica do período entre Janeiro/2022 e Janeiro/2023, ou seja, ele retrata o comportamento da procura no intervalo de um ano. Assim as tonalidades em azul, indicam uma perda na participação no mercado no período, por exemplo, o bairro com maior perda na participação foi Petrópolis (-1,66 p.p.). Os tons de vermelho por outro lado, são os bairros que aqueceram, logo aqueles que ganharam mercado no período, o principal destaque foi o Centro Histórico que ganhou 1,77 pontos percentuais.

Porto Alegre (RS)

VENDA

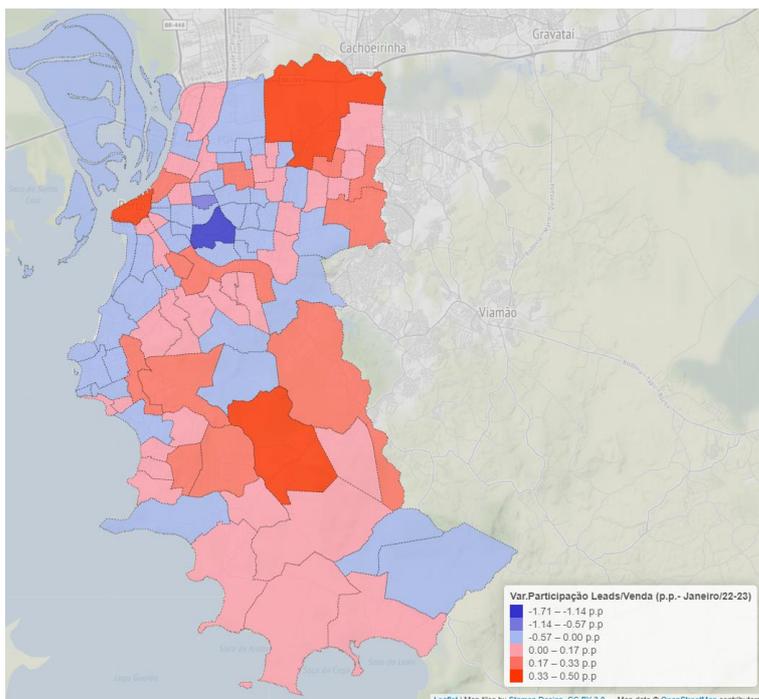
O cenário do mercado imobiliário formal de compra/venda residencial da capital gaúcha é representado pelos dois mapas abaixo:

Mapa1 - *Share de leads:*
Janeiro/2023



O mapa 1 considera demanda relativa por imóveis e a tonalidade das cores indica o quanto o bairro foi procurado: quanto mais escura uma região, maior a sua procura. O maior destaque no mercado de locação formal de Porto Alegre, com o tom vermelho mais intenso é o Petrópolis que concentrou cerca de 5,8% da demanda relativa na cidade.

Mapa 2 - *Variação do Share de Leads:*
Janeiro/2023 em relação a Janeiro /2022



O mapa 2 exemplifica a dinâmica do período entre Janeiro/2022 e Janeiro/2023, ou seja, ele retrata o comportamento da procura no intervalo de um ano. Assim as tonalidades em azul, indicam uma perda na participação no mercado no período, por exemplo, o bairro com maior perda de participação no mercado foi Petrópolis (-1,71 p.p.). Os tons de vermelho por outro lado, são os bairros que aqueceram, logo aqueles que ganharam participação no mercado no período, os principais destaques são: Restinga (+0,50 p.p.), Centro Histórico (+0,38 p.p.) e Sarandi (+0,37 p.p.).

Porto Alegre (RS)

RANKING TOP 10 BAIRROS

Abaixo as tabelas ordenam os 10 bairros com maior participação no mercado imobiliário formal em Janeiro de 2023. A tabela acima considera a transação de locação e abaixo o mercado de compra/venda da capital também conhecida como Capital dos Pampas. Nelas também se agrega a informação da variação na participação entre Janeiro/2022 e Janeiro/2023, demonstrando como foi a dinâmica no período para os dez bairros em destaque. É interessante destacar que ambas as tabelas são lideradas pelos mesmos cinco bairros que alternam a sua colocação em cada uma das tabelas, sendo ele em ordem alfabética: Centro Histórico, Menino Deus, Partenon, Passo da Areia e Petrópolis. Juntos eles concentram respectivamente no mercado de locação cerca de 24% e para compra/venda 21% da demanda relativa da capital em janeiro de 2023.

LOCAÇÃO

| Bairro | Share Leads jan./23 | Variação de Leads (p.p.) |
|---------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 1ª Lugar Centro Histórico | 6.99% | 1.77 |
| 2ª Lugar Petrópolis | 4.73% | -1.66 |
| 3ª Lugar Menino Deus | 4.50% | 0.36 |
| 4ª Lugar Partenon | 4.18% | -0.18 |
| 5ª Lugar Passo da Areia | 3.47% | -0.27 |
| 6ª Lugar Santana | 3.43% | 0.48 |
| 7ª Lugar Cidade Baixa | 3.11% | 0.94 |
| 8ª Lugar Bom Fim | 2.85% | 0.04 |
| 9ª Lugar Cristo Redentor | 2.72% | 0.27 |
| 10ª Lugar Sarandí | 2.65% | 0.21 |

VENDA

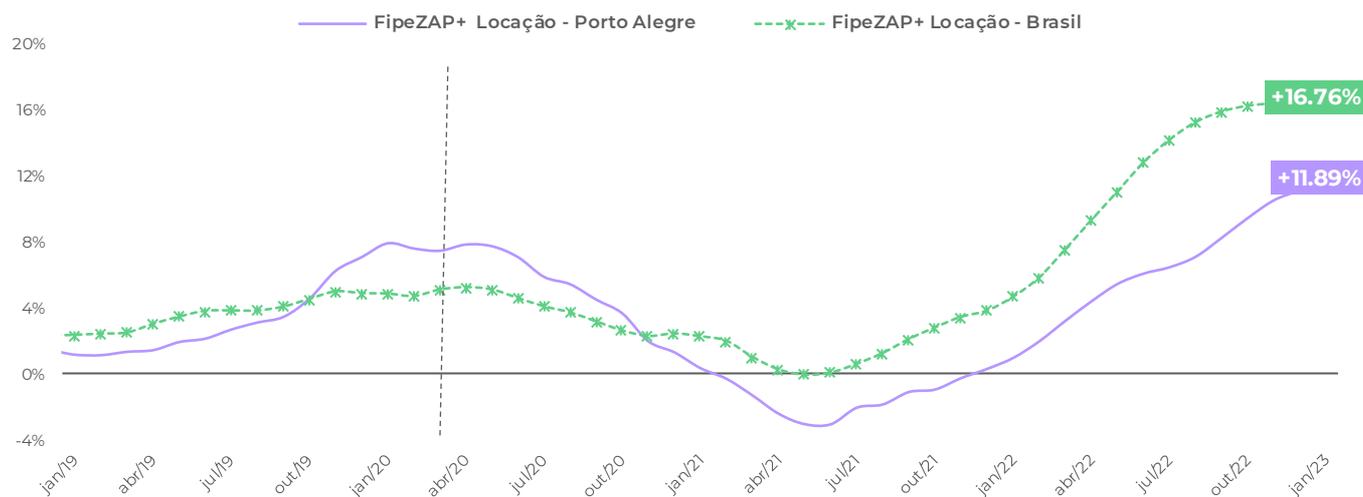
| Bairro | Share Leads jan./23 | Variação de Leads (p.p.) |
|---------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 1ª Lugar Petrópolis | 5.80% | -1.71 |
| 2ª Lugar Menino Deus | 4.35% | -0.11 |
| 3ª Lugar Passo da Areia | 3.57% | 0.33 |
| 4ª Lugar Centro Histórico | 3.54% | 0.38 |
| 5ª Lugar Partenon | 3.36% | 0.32 |
| 6ª Lugar Sarandí | 3.16% | 0.37 |
| 7ª Lugar Hipica | 2.54% | 0.27 |
| 8ª Lugar Rio Branco | 2.36% | -0.24 |
| 9ª Lugar Vila Ipiranga | 2.29% | 0.07 |
| 10ª Lugar Cristo Redentor | 2.23% | 0.05 |

Porto Alegre (RS)

ÍNDICE DE PREÇOS **fipe zap+**

Pelo gráfico abaixo é possível perceber que o índice FipeZAP+ Locação da capital gaúcha possui uma trajetória similar a ao índice que representa a média nacional, porém desde novembro de 2020 apresenta um desempenho de valorização abaixo do índice nacional. Sendo que em janeiro de 2023, enquanto o índice FipeZAP+ Brasil alcançou o patamar de 16,76% e em Porto Alegre o valor do índice alcançou foi de 11,89%, sendo assim no mesmo mês ambos os índices apresentaram uma diferença de cerca de 4,9 pontos percentuais.

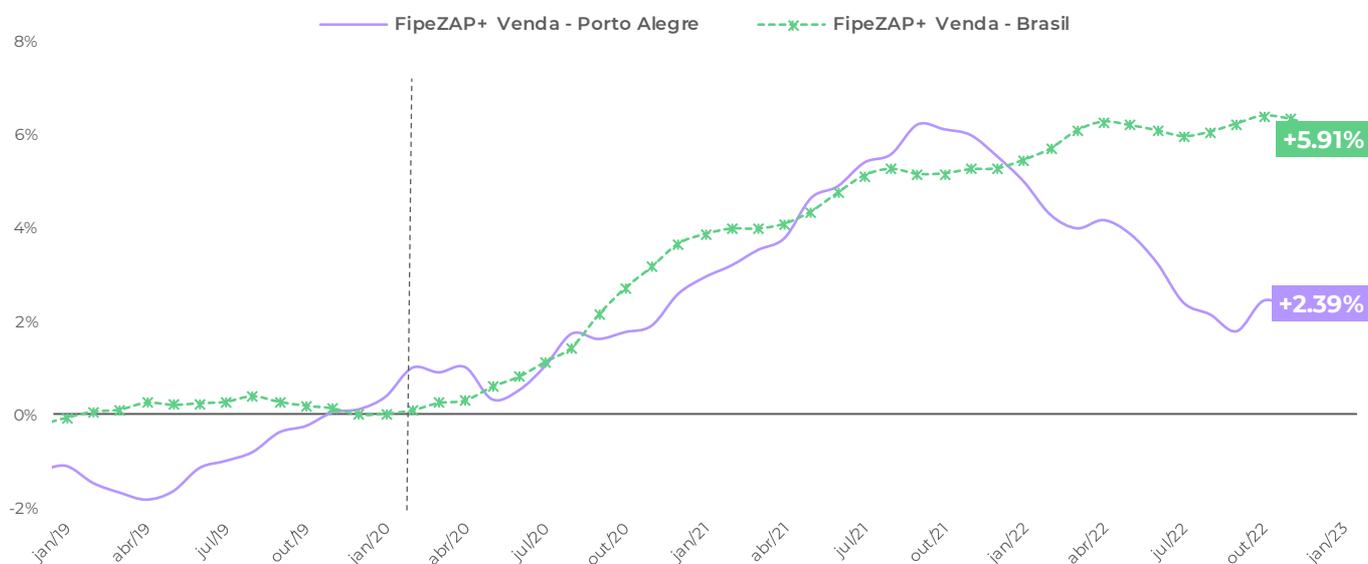
FipeZAP+ **LOCAÇÃO**, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



Fonte: Fipe e DataZAP+

O mercado de compra/venda de imóveis de Porto Alegre apresenta atualmente uma variação preços abaixo da média nacional. O índice porto-alegrense superou o índice FipeZAP+ Brasil no período entre maio de 2021 a dezembro de 2021, alcançando o pico da valorização em setembro de 2021 no acumulado em 12 meses registrando o valor de 6,22%. Desde então o índice apresentou uma trajetória de queda, apresentando no último trimestre de 2022 uma tímida recuperação, iniciando assim em janeiro de 2023 em 2,39%, cerca de 3,5 pontos percentuais abaixo do índice médio nacional.

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



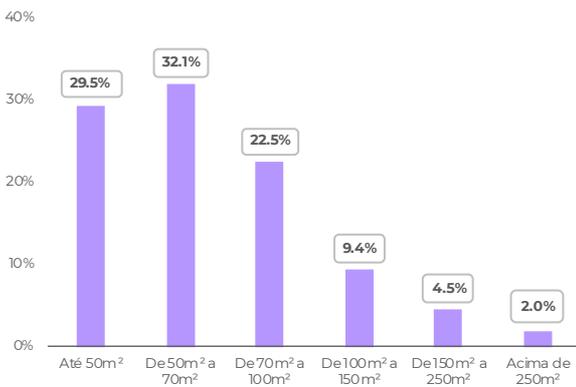
Fonte: Fipe e DataZAP+

Porto Alegre (RS)

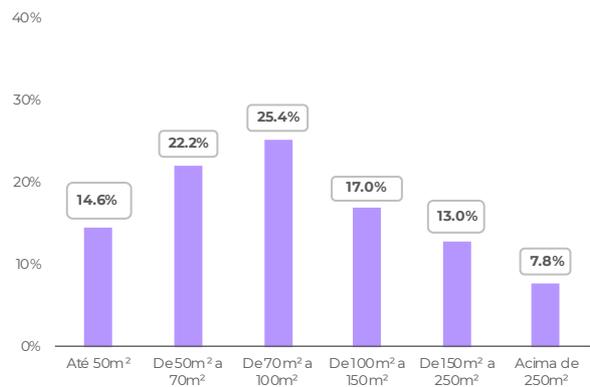
TIPOLOGIA

Entre os interessados em alugar um imóvel na capital gaúcha a metragem mais procurada foram residências com até 70m² que acumularam cerca de 61,6% do *share de leads*. Para o mercado de venda a cada 4 leads 1 foi direcionado para residências com metragens entre 70m² a 100m². Para a escolha da quantidade de dormitórios se destaca a baixa procura por imóveis para alugar com mais de 4 quartos com cerca de 2,1% da participação na demanda relativa, enquanto para venda houve uma concentração de aproximadamente 80,2% da participação dos leads para imóveis entre 2 a 3 dormitórios. No quesito número de vagas um terço dos potenciais locatários procuram por imóveis sem nenhuma vaga, enquanto para o mercado de compra a maior demanda relativa foi de 47,4% para imóveis com apenas uma vaga.

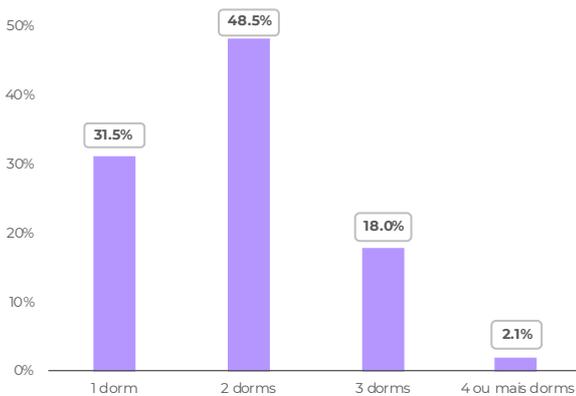
Locação – Share da área útil (m²)
Janeiro/2023



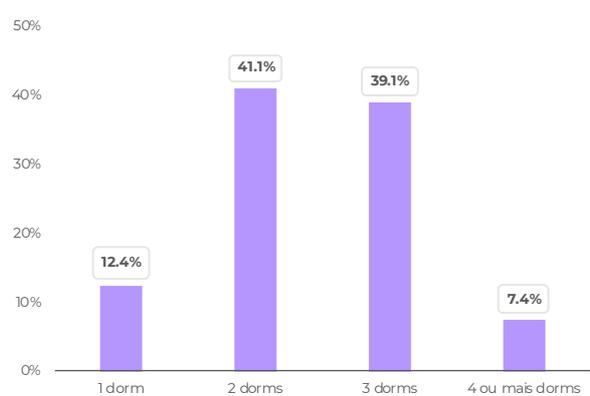
Venda – Share da área útil (m²)
Janeiro/2023



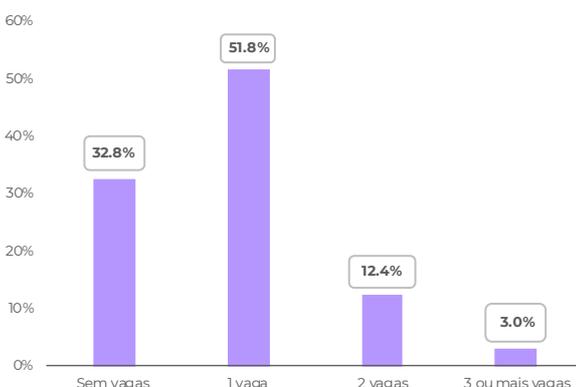
Locação – Share do número de dormitórios
Janeiro/2023



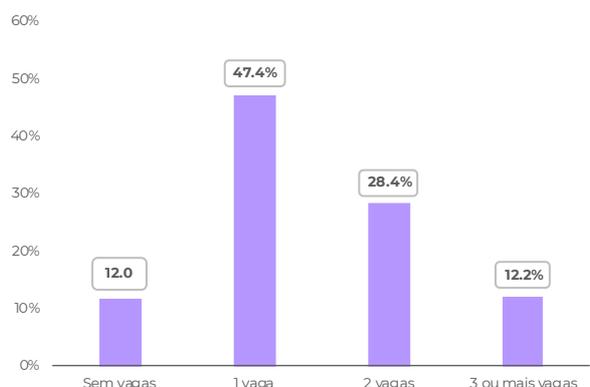
Venda – Share do número de dormitórios
Janeiro/2023



Locação – Share do número de vagas Janeiro/2023



Venda – Share do número de vagas Janeiro/2023



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+