

Panorama do mercado imobiliário e perspectivas para 2022

Roteiro

1. CONTEXTO MACRO
2. VARIAÇÃO ESPAÇO-TEMPORAL DE PREÇOS
3. COMPORTAMENTO DO CONSUMIDOR

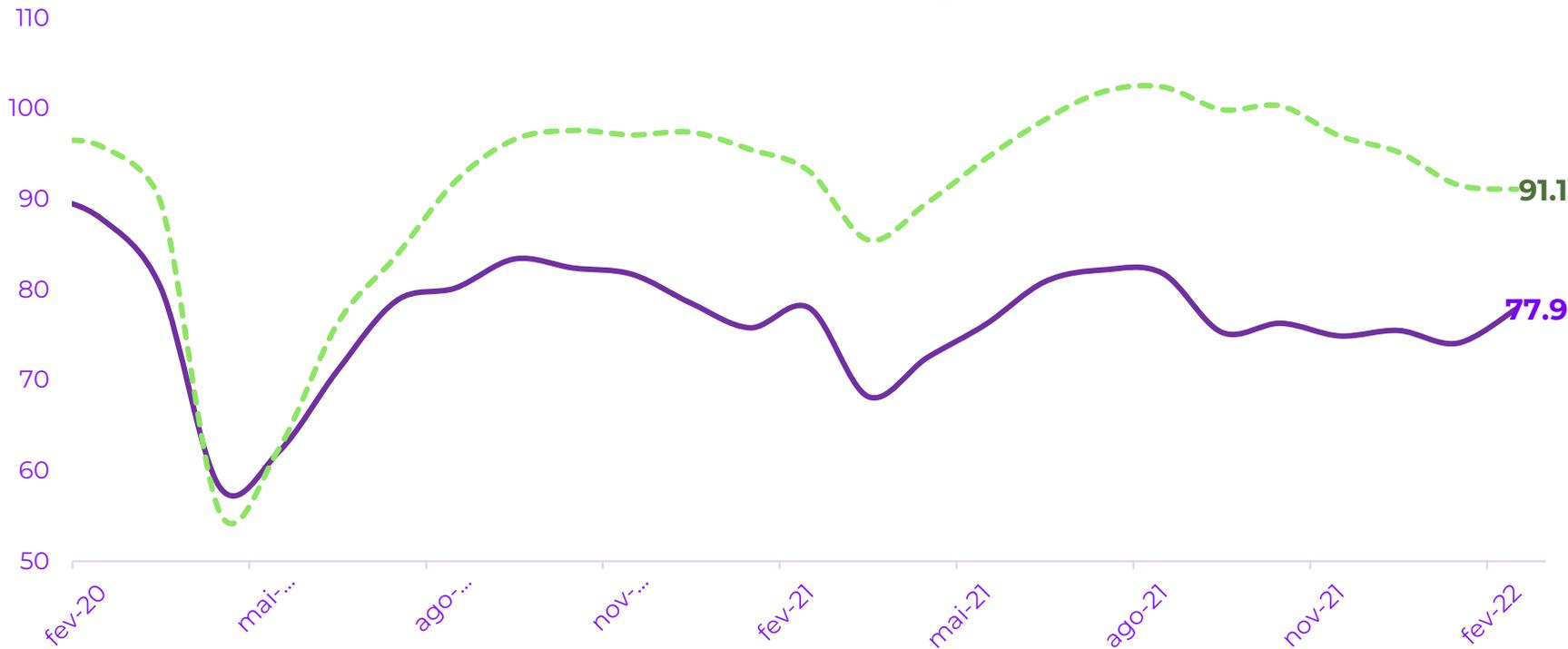


Cenário Macro



Índice de Confiança (FGV)

— Consumidor - - - Empresarial



Fonte: FGV

zap+ | data zap+

Taxa Câmbio Nominal

(R\$/US\$, cotação de venda, dados diários.)

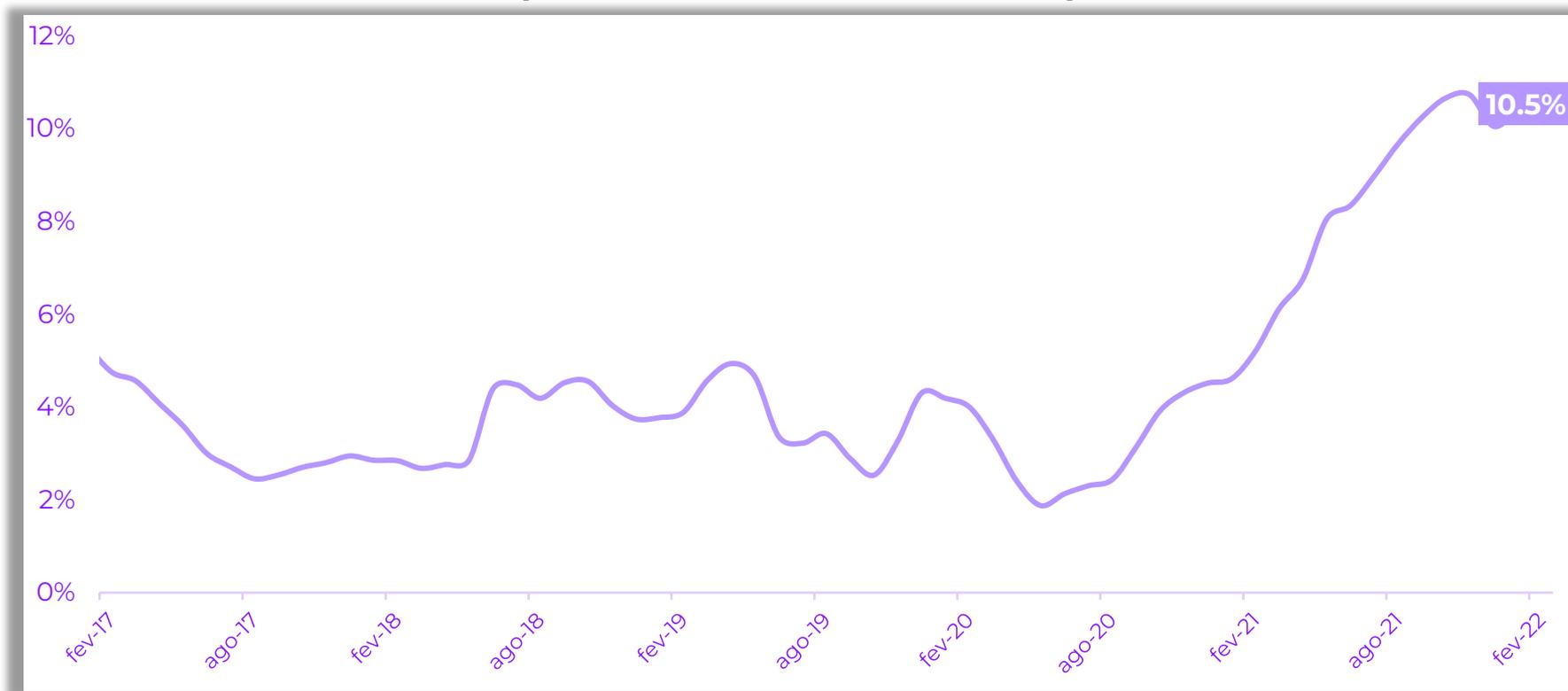


Fonte: Banco Central do Brasil

zap+ | data zap+

Índices de preços: IPCA

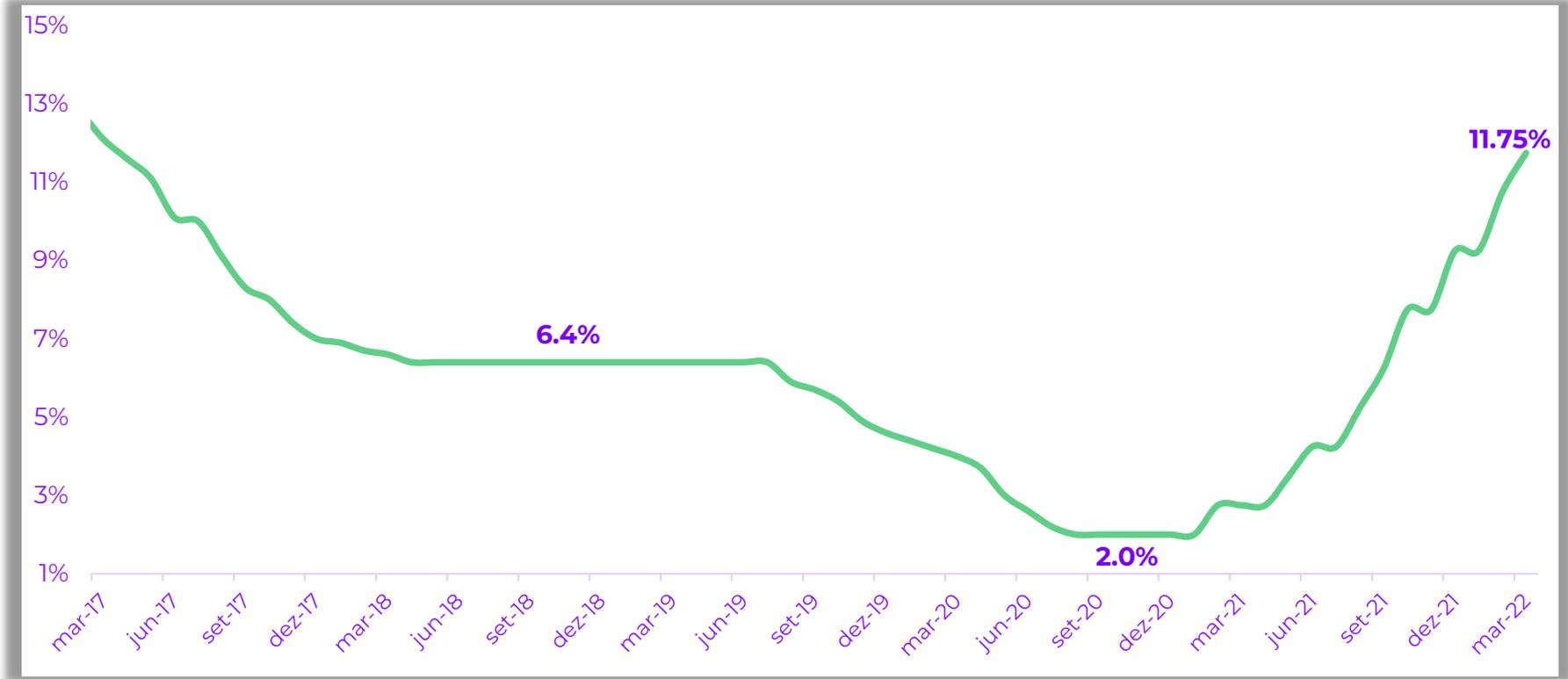
(Var. acumulada em 12 meses)



Fonte: Banco Central do Brasil

zap+ | data zap+

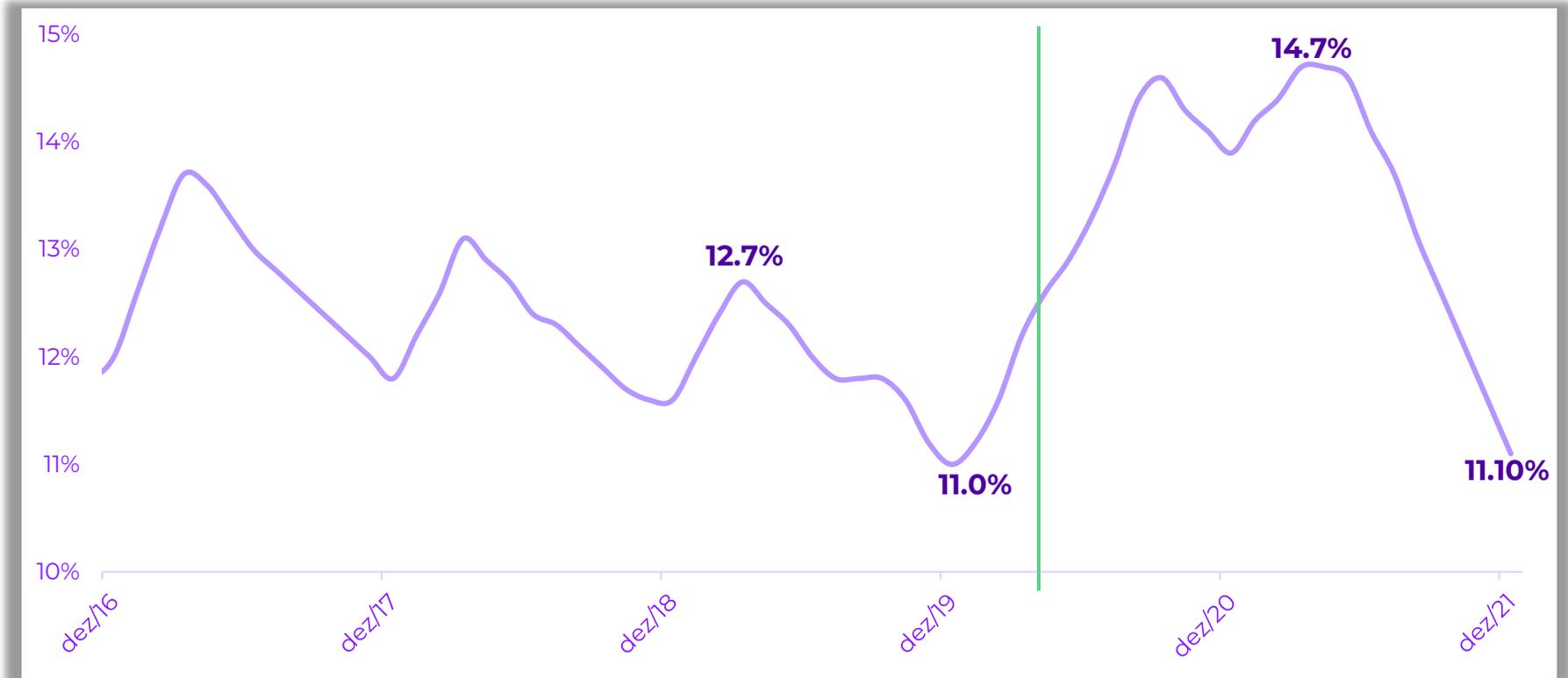
Taxa Selic (%a.a.)



Fonte: Banco Central do Brasil

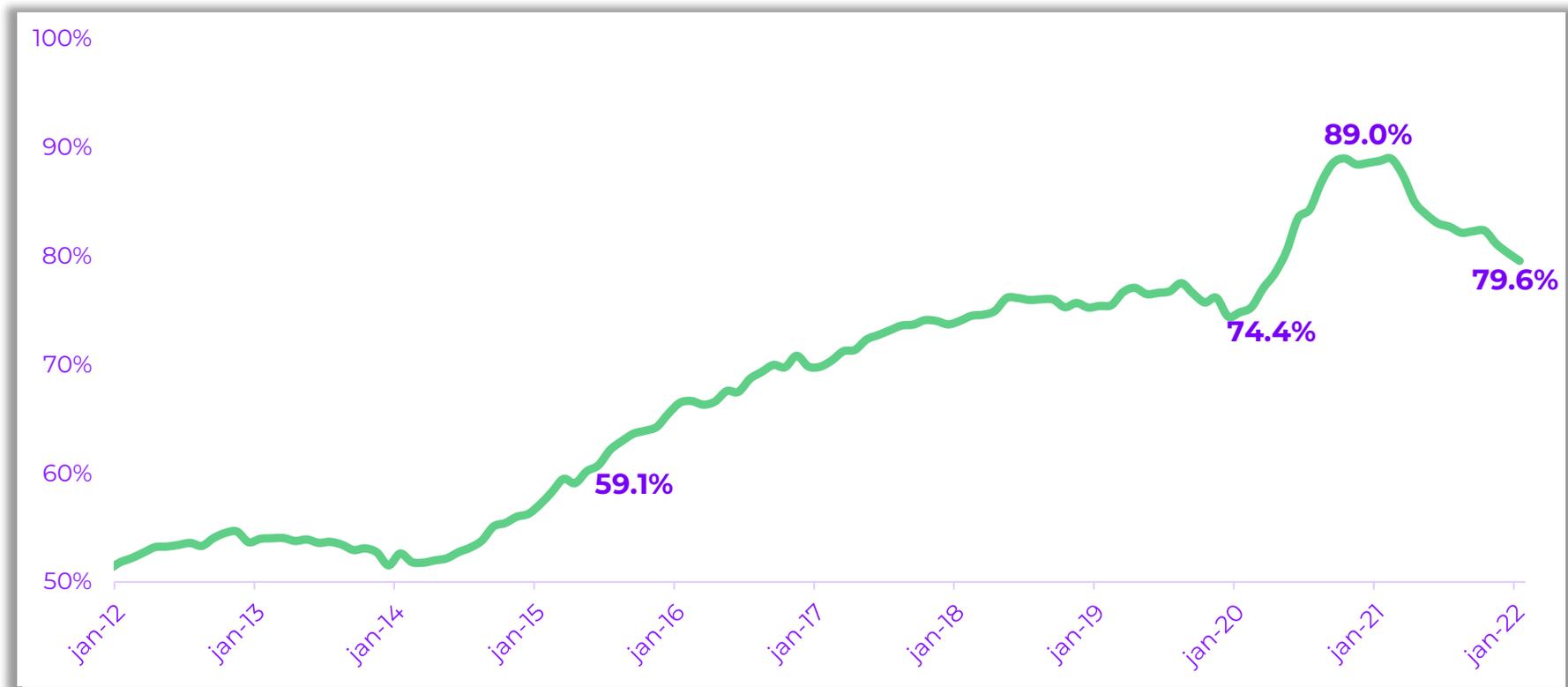
zap+ | data zap+

Taxa de desocupação (%PEA)



Fonte: IBGE

Percentual da Dívida Pública em relação ao PIB (Dívida bruta do governo geral)



Fonte: Banco Central do Brasil; FGV; FipeZAP+

zap+ | data zap+

Deterioração do Cenário Econômico

Boletim Focus	Expectativa 2022		
	3 meses atrás	1 mês atrás	esta semana
PIB	0.49%	0.30%	0.50%
SELIC	11.50%	12.25%	13.00%
IPCA	5.03%	5.56%	6.59%
IGP-M	5.40%	8.12%	10.50%
Câmbio (R\$/U\$)	R\$5.60	R\$5.50	R\$5.30



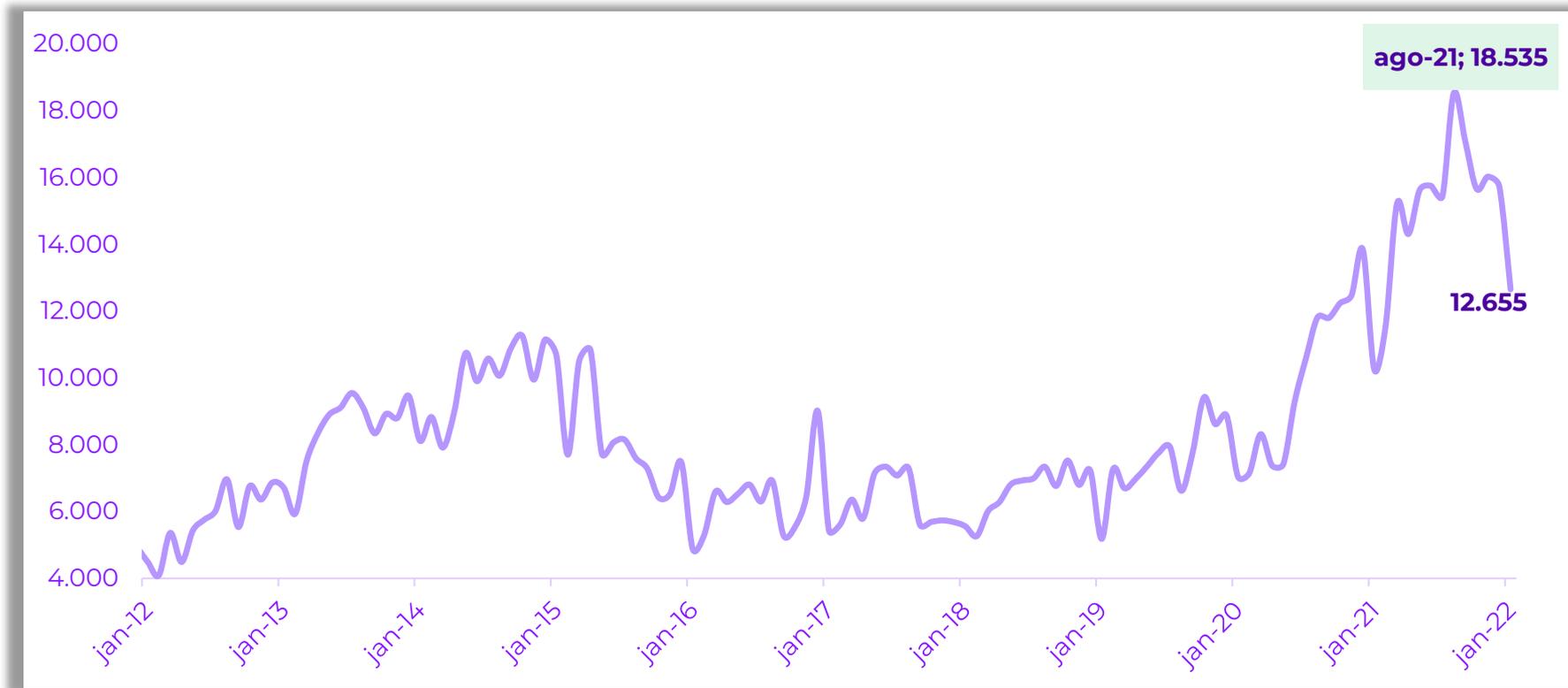
Taxa Juros Financiamento Imobiliário (PF)



Fonte: Banco Central do Brasil

zap+ | data zap+

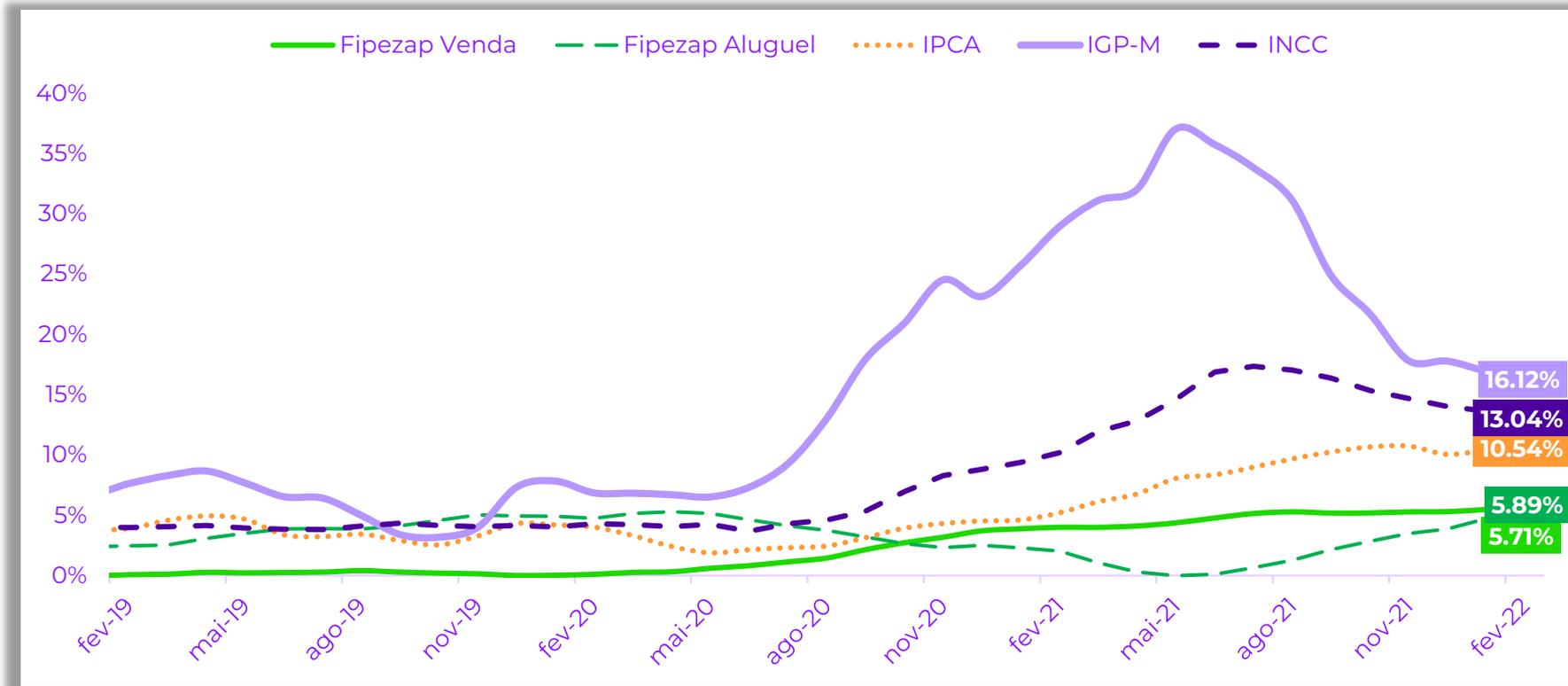
Concessão real de crédito imobiliário (milhões R\$)



Fonte: Banco Central do Brasil

zap+ | data zap+

Índices de preços (Var. acumulada em 12 meses)

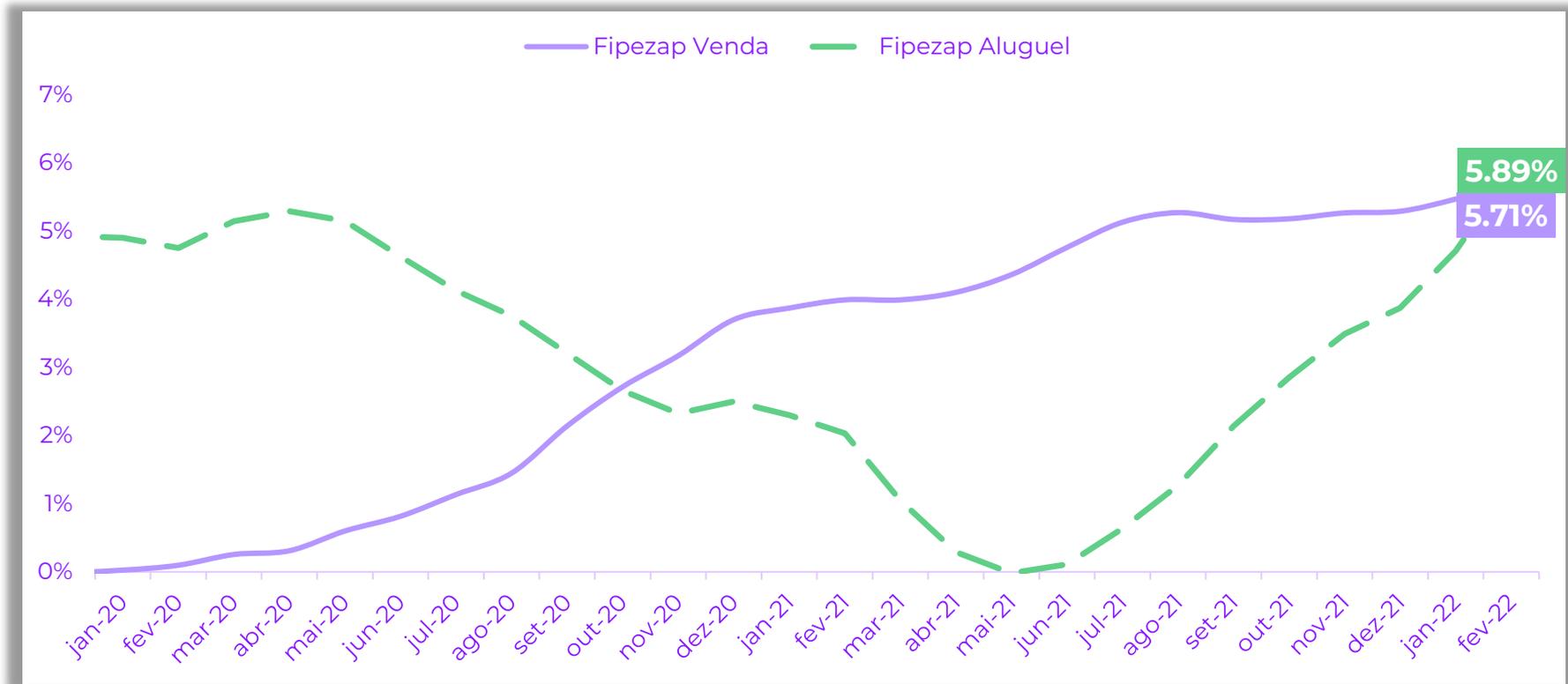


Fonte: Banco Central do Brasil; FGV; FipeZAP+

zap+ | data zap+

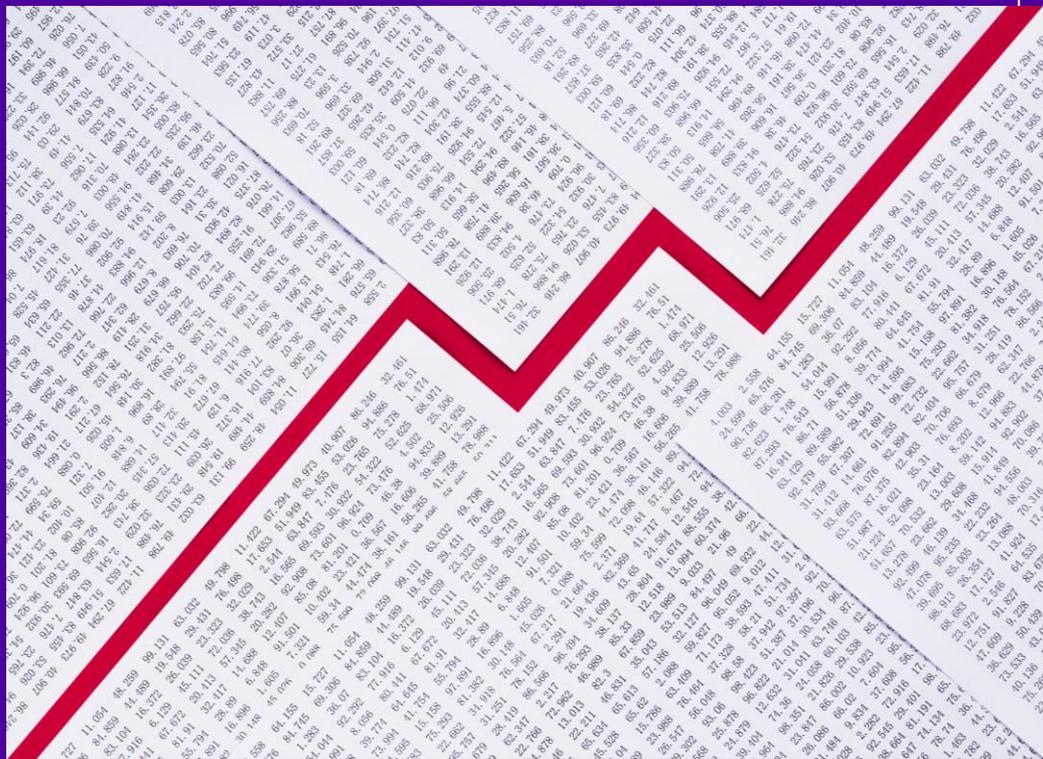
Índices de preços: Foco no mercado imobiliário

(FipeZAP++ Var. acumulada em 12 meses - Brasil)



Fonte: Banco Central do Brasil; FGV; FipeZAP+

Variação espaço-temporal de preços



Índice FipeZAP+ – Venda

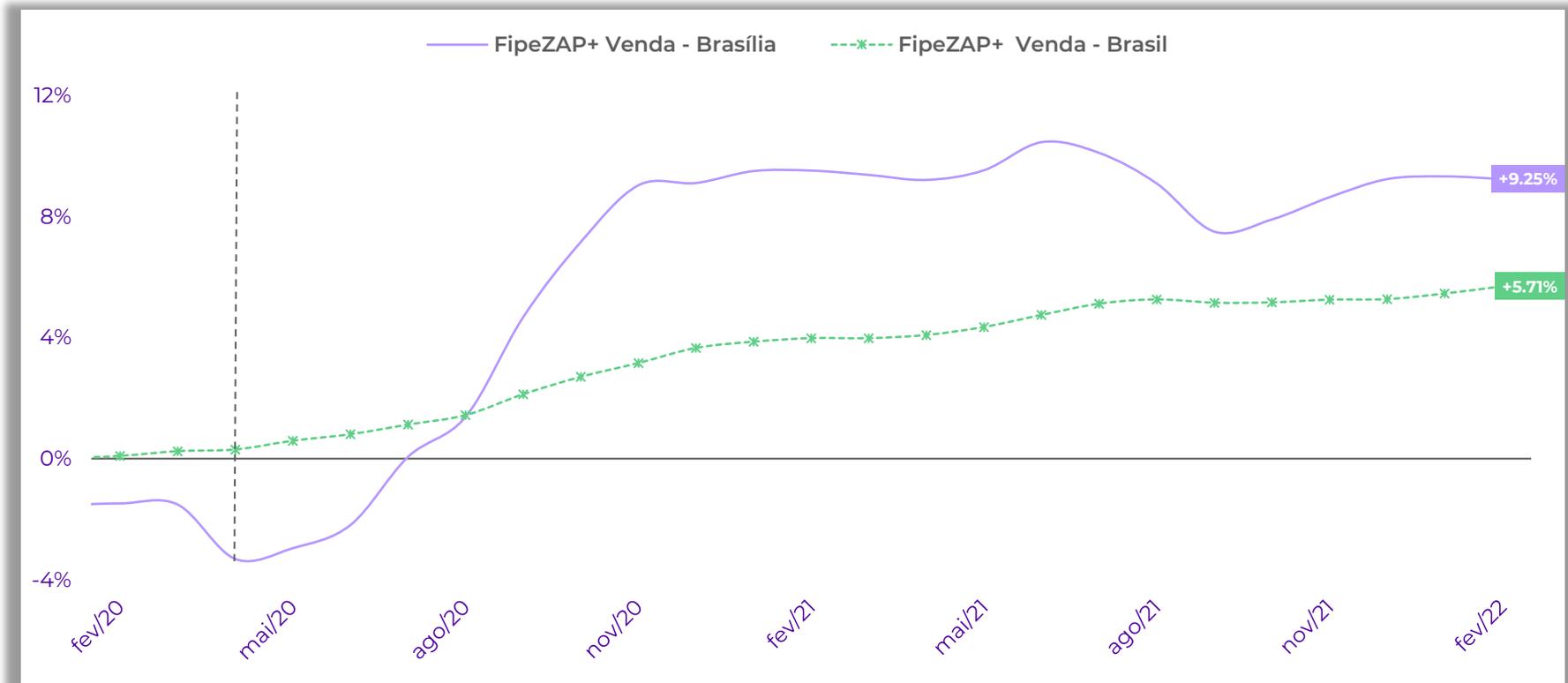
Brasil e capitais monitoradas (%)

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2022 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)
		fevereiro/2022	janeiro/2022			
IPCA *	IBGE	+0,85%	+0,54%	+1,39%	+10,37%	-
IGP-M	FGV	+1,83%	+1,82%	+3,68%	+16,12%	-
Índice FipeZAP+		+0,49%	+0,53%	+1,02%	+5,71%	7.941
São Paulo	SP	+0,38%	+0,47%	+0,85%	+4,12%	9.787
Rio de Janeiro	RJ	+0,19%	+0,17%	+0,36%	+2,01%	9.682
Belo Horizonte	MG	+0,30%	+0,36%	+0,66%	+4,49%	7.181
Brasília	DF	+0,50%	+0,77%	+1,27%	+9,25%	8.723
Salvador	BA	+0,89%	+0,49%	+1,38%	+3,27%	5.404
Fortaleza	CE	+1,18%	+0,71%	+1,90%	+7,92%	6.444
Recife	PE	+0,33%	+0,30%	+0,63%	+4,82%	6.543
Porto Alegre	RS	-0,01%	+0,10%	+0,09%	+4,29%	6.392
Curitiba	PR	+0,22%	+0,67%	+0,89%	+13,98%	7.566
Florianópolis	SC	+1,07%	+1,22%	+2,31%	+16,35%	8.794
Vitória	ES	+2,36%	+1,57%	+3,97%	+22,45%	8.843
Goiânia	GO	+2,25%	+2,02%	+4,32%	+17,44%	5.333
João Pessoa	PB	+1,09%	+0,73%	+1,83%	+8,73%	5.015
Campo Grande	MS	+1,50%	+1,98%	+3,50%	+9,34%	4.749
Maceió	AL	+1,15%	+1,65%	+2,82%	+17,93%	6.531
Manaus	AM	+0,09%	+0,45%	+0,55%	+8,65%	5.749



Índices de preços VENDA – Brasília e Brasil

(Var. acumulada em 12 meses)



Fonte: FipeZAP+ Fevereiro/2022

Índice FipeZAP+ – Locação

Brasil e capitais monitoradas (%)

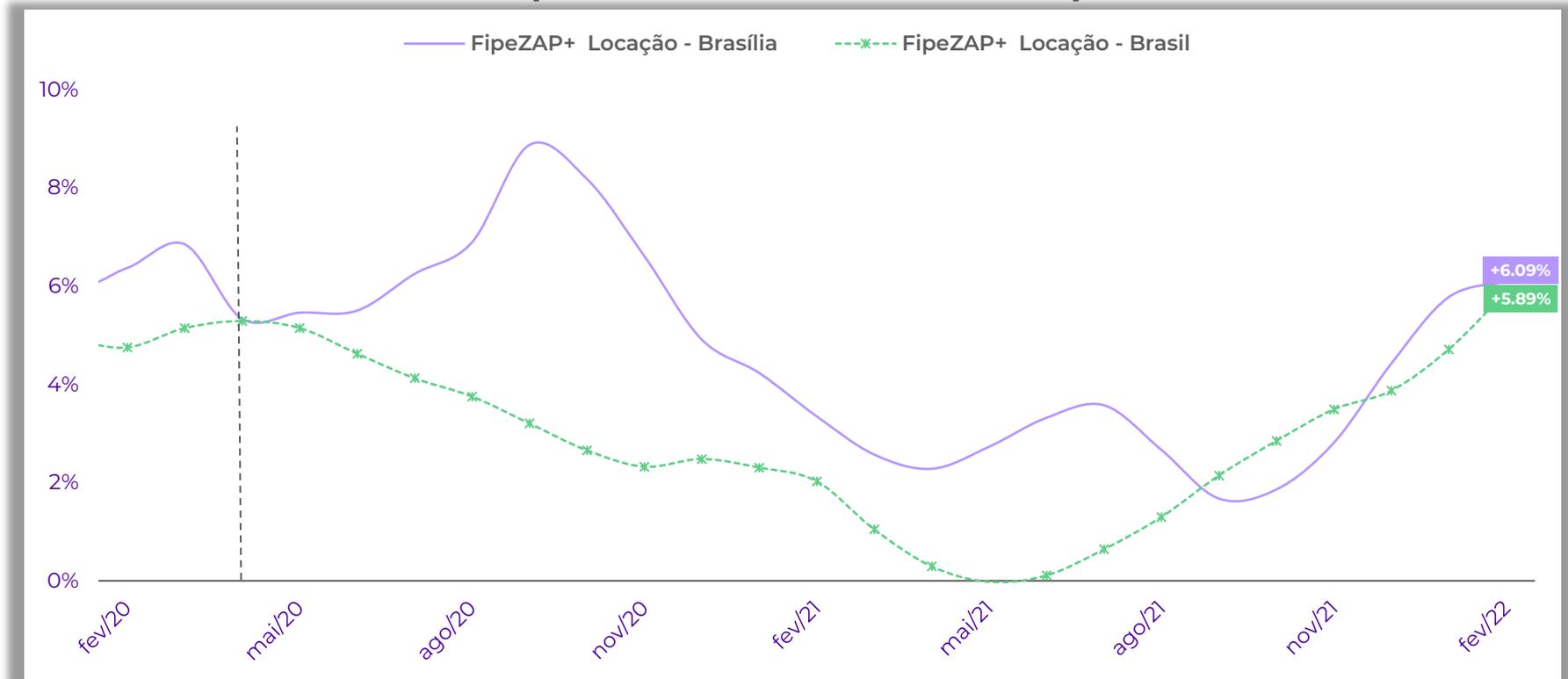
Cidade		Variação Mensal		Variação em 2022	Variação Anual	Preço médio (R\$/m ²)	Rental Yield (% a.a.)
		fevereiro/2022	janeiro/2022	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)		
IPCA *	IBGE	+1,01%	+0,54%	+1,56%	+10,54%	-	-
IGP-M	FGV	+1,83%	+1,82%	+3,68%	+16,12%	-	-
Índice FipeZAP+		+1,36%	+1,03%	+2,40%	+5,89%	32,26	4,73%
São Paulo	SP	+0,87%	+0,53%	+1,40%	+1,13%	40,25	4,95%
Rio de Janeiro	RJ	+1,52%	+1,18%	+2,72%	+5,53%	32,91	4,00%
Brasília	DF	+0,68%	+1,14%	+1,83%	+6,09%	34,62	4,68%
Salvador	BA	+2,45%	+1,57%	+4,06%	+6,30%	26,50	5,63%
Porto Alegre	RS	+0,21%	+0,11%	+0,32%	+1,94%	24,99	4,66%
Curitiba	PR	+1,44%	+2,34%	+3,82%	+15,73%	24,70	3,89%
Belo Horizonte	MG	+1,77%	+0,30%	+2,08%	+8,24%	26,08	4,13%
Recife	PE	+1,96%	+1,30%	+3,29%	+12,54%	36,77	6,62%
Fortaleza	CE	+2,36%	+1,06%	+3,44%	+14,37%	19,65	3,56%
Florianópolis	SC	+2,38%	+1,68%	+4,10%	+13,46%	30,94	4,17%
Goiânia	GO	+4,92%	+3,72%	+8,83%	+14,10%	21,36	4,71%



Fonte: FipeZAP+ Fevereiro/2022
Comportamento recente do preço de locação de imóveis residenciais

Índices de preços LOCAÇÃO – Brasília e Brasil

(Var. acumulada em 12 meses)

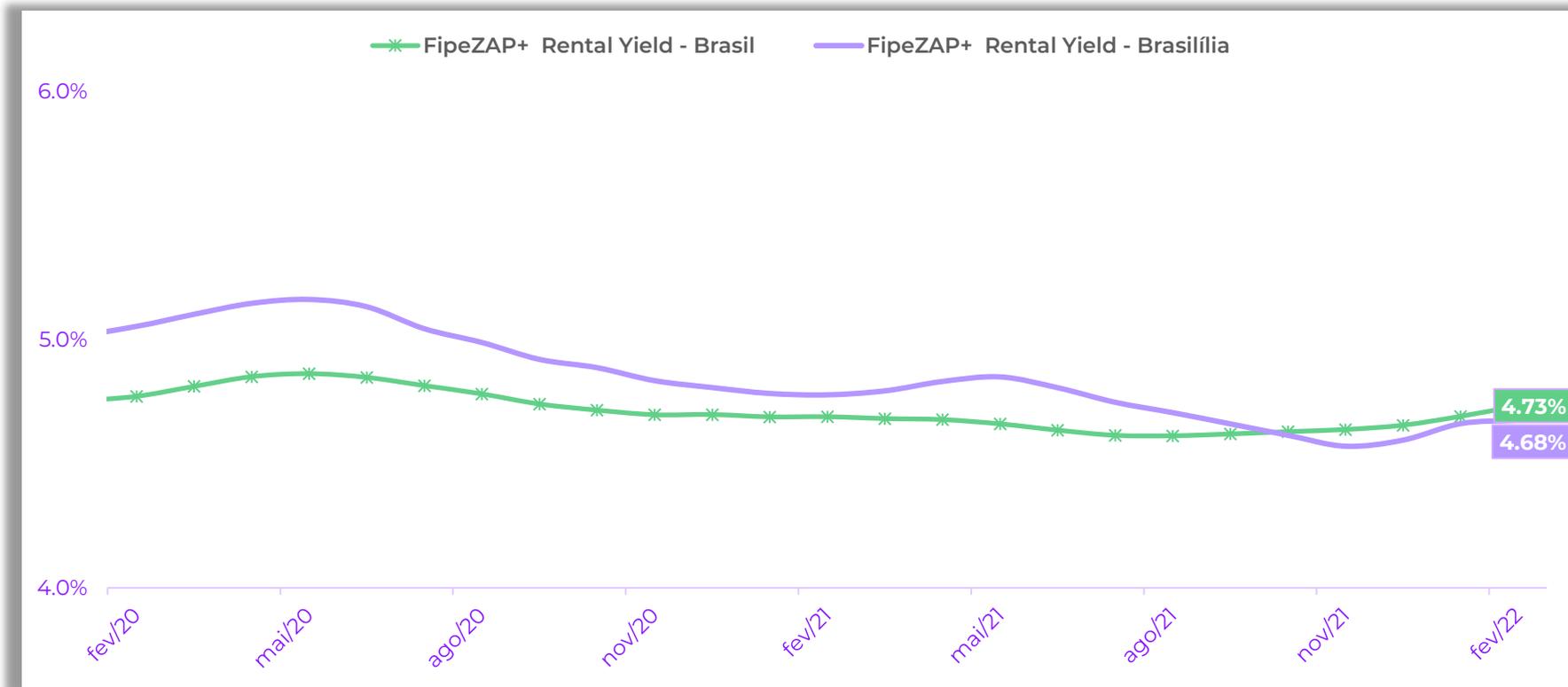


Fonte: FipeZAP+ Fevereiro/2022

zap+ | data zap+

Rentabilidade do aluguel – Rental Yield Brasil e Brasília

(Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel anualizada - %a.a.)



Fonte: FipeZAP+ Fevereiro/2022

Índice FipeZAP+ – Venda Comercial

Brasil e capitais monitoradas (%)

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2022 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		fevereiro/2022	janeiro/2022				
IPCA	IBGE	+1,01%	+0,54%	+1,56%	+10,54%	-	-
IGP-M	FGV	+1,83%	+1,82%	+3,68%	+16,12%	-	-
Índice FipeZAP+		+0,05%	+0,09%	+0,14%	-0,02%	8465,46	+5,58%
São Paulo	SP	+0,15%	+0,24%	+0,38%	+1,35%	9834,39	+5,88%
Rio de Janeiro	RJ	-0,05%	+0,02%	-0,03%	-2,48%	9100,66	+4,96%
Belo Horizonte	MG	-0,32%	-0,04%	-0,36%	-2,28%	6822,83	+5,25%
Porto Alegre	RS	+0,32%	+0,22%	+0,54%	-1,89%	6929,87	+5,35%
Curitiba	PR	+0,76%	+0,84%	+1,61%	+6,24%	7603,29	+4,53%
Florianópolis	SC	+0,44%	+0,82%	+1,26%	-2,13%	8010,32	+4,86%
Brasília	DF	-2,58%	-3,95%	-6,43%	+1,28%	7134,53	+6,11%
Salvador	BA	+0,36%	+0,45%	+0,82%	-2,26%	5200,08	+7,62%
Campinas	SP	-0,26%	-0,43%	-0,69%	+1,46%	6223,98	+6,43%
Niterói	RJ	+0,27%	-0,35%	-0,08%	-0,87%	7562,16	+4,91%



Índice FipeZAP+ – Locação Comercial

Brasil e capitais monitoradas (%)

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2022 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m ²)	Rental Yield (% a.a.)
		fevereiro/2022	janeiro/2022				
IPCA	IBGE	+1,01%	+0,54%	+1,56%	+10,54%	-	-
IGP-M	FGV	+1,83%	+1,82%	+3,68%	+16,12%	-	-
Índice FipeZAP+		+0,43%	+0,29%	+0,73%	+3,24%	38,38	+5,58%
São Paulo	SP	+0,21%	+0,19%	+0,40%	+4,05%	45,88	+5,88%
Rio de Janeiro	RJ	+0,95%	+0,40%	+1,35%	+3,86%	38,44	+4,96%
Belo Horizonte	MG	+0,46%	+0,30%	+0,76%	+0,54%	29,90	+5,25%
Porto Alegre	RS	-0,27%	-0,39%	-0,67%	+0,83%	30,93	+5,35%
Curitiba	PR	+0,65%	+0,45%	+1,10%	+8,35%	28,16	+4,53%
Florianópolis	SC	+0,85%	+0,71%	+1,57%	+1,50%	33,58	+4,86%
Brasília	DF	-0,08%	+1,75%	+1,67%	+3,99%	35,95	+6,11%
Salvador	BA	+0,41%	+0,29%	+0,70%	-2,95%	32,99	+7,62%
Campinas	SP	+0,30%	+0,14%	+0,45%	+3,09%	32,27	+6,43%
Niterói	RJ	+1,03%	+0,74%	+1,78%	+3,95%	31,36	+4,91%



Determinantes dos preços dos imóveis

+



Preço de Venda

Casas + Aptos – fev/22

Brasília

Fev/2022 – Tipologia Simulada

Preço de Venda/m²



R\$730

R\$5,320

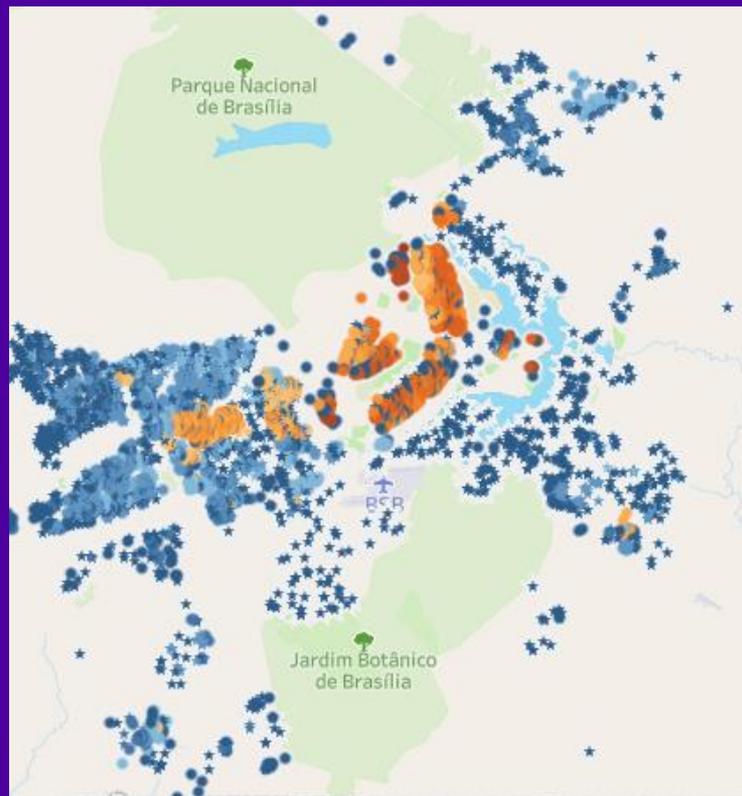
R\$16,466

Apto Simulado: 70m², 2 dorms, 0 suítes, 2 banheiros, 1 vaga

Casa Simulada: 250m², 3 dorms, 1 suíte, 2 banheiros, 3 vagas



Fonte: ZAP+ | Elaboração DataZAP+



Preço de Venda

Aptos – fev/22

Brasília

Fev/2022 – Tipologia Simulada

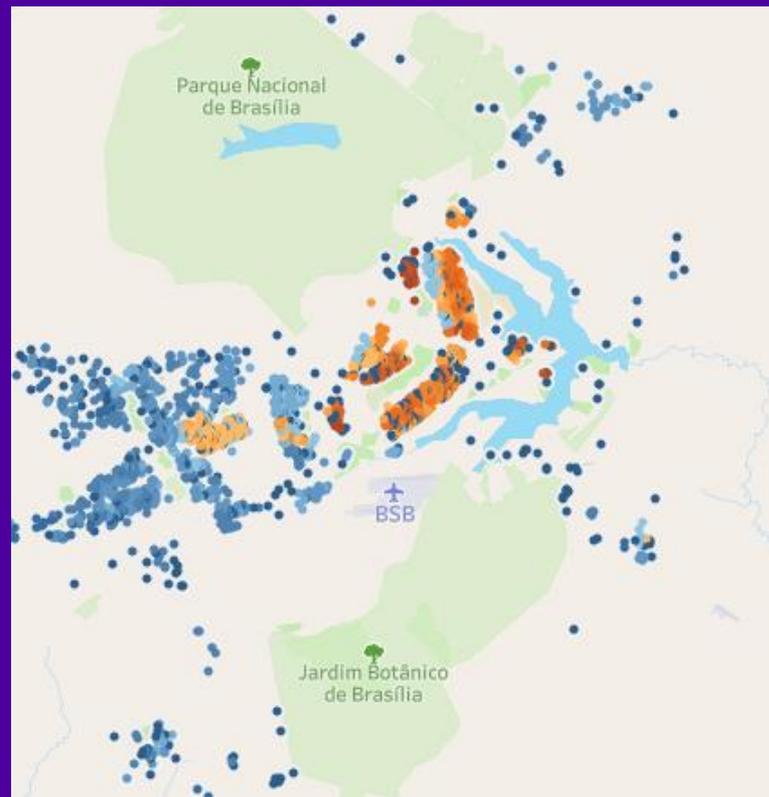


Apto Simulado: 70m², 2 dorms, 0 suítes, 2 banheiros, 1 vaga

Casa Simulada: 250m², 3 dorms, 1 suíte, 2 banheiros, 3 vagas



Fonte: ZAP+ | Elaboração DataZAP+



Preço de Venda

Casas – fev/22

Brasília

Fev/2022 – Tipologia Simulada

Preço de Venda/m²



R\$730

R\$3,542

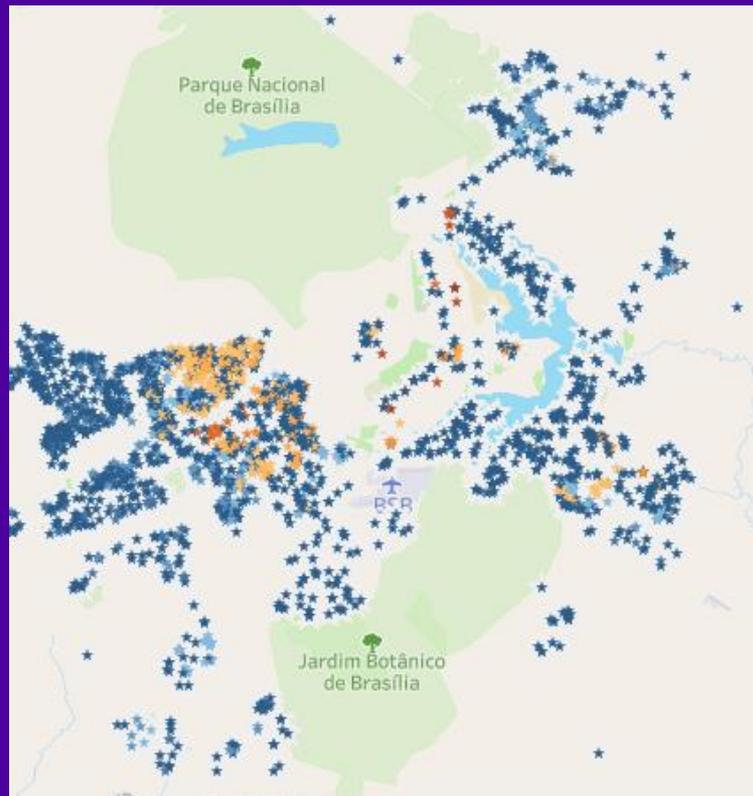
R\$10,724

Apto Simulado: 70m², 2 dorms, 0 suítes, 2 banheiros, 1 vaga

Casa Simulada: 250m², 3 dorms, 1 suíte, 2 banheiros, 3 vagas



Fonte: ZAP+ | Elaboração DataZAP+



Preço de Locação

Casas + Aptos – fev/22

Brasília

Fev/2022 – Tipologia Simulada

Preço de Locação/m²



R\$4,93

R\$30,02

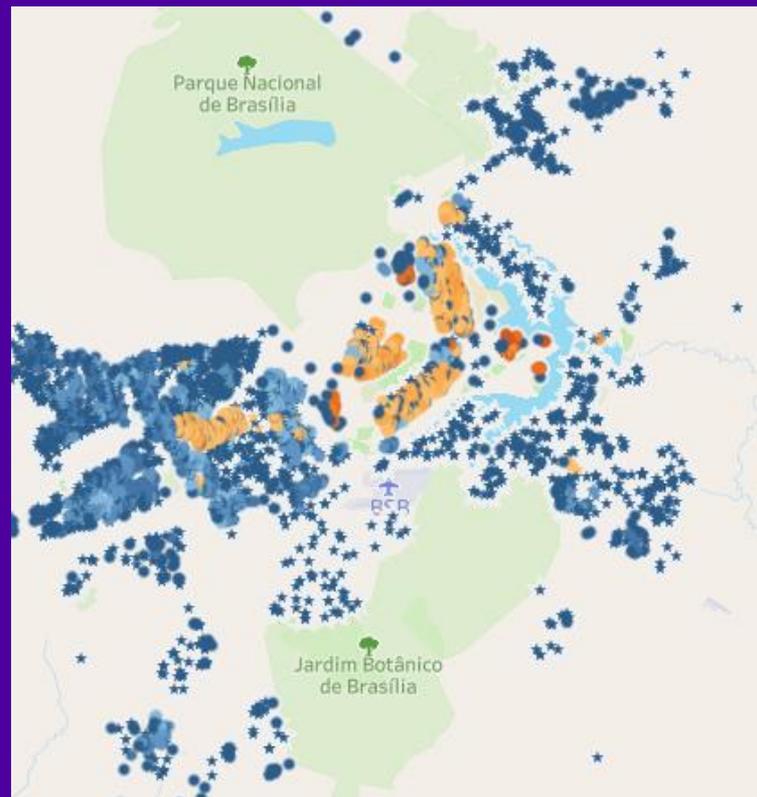
R\$90,97

Apto Simulado: 70m², 2 dorms, 0 suítes, 2 banheiros, 1 vaga

Casa Simulada: 250m², 3 dorms, 1 suíte, 2 banheiros, 3 vagas



Fonte: ZAP+ | Elaboração DataZAP+



Preço de Locação

Aptos – fev/22

Brasília

Fev/2022 – Tipologia Simulada

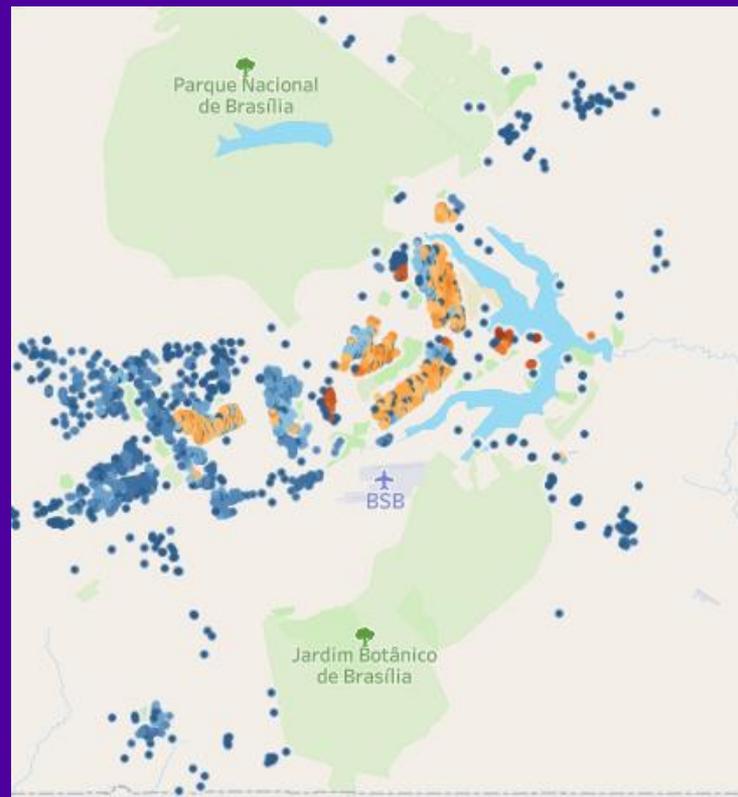


Apto Simulado: 70m², 2 dorms, 0 suítes, 2 banheiros, 1 vaga

Casa Simulada: 250m², 3 dorms, 1 suíte, 2 banheiros, 3 vagas



Fonte: ZAP+ | Elaboração DataZAP+



Preço de Locação

Casas – fev/22

Brasília

Fev/2022 – Tipologia Simulada

Preço de Locação/m²



R\$4,28

R\$16,66

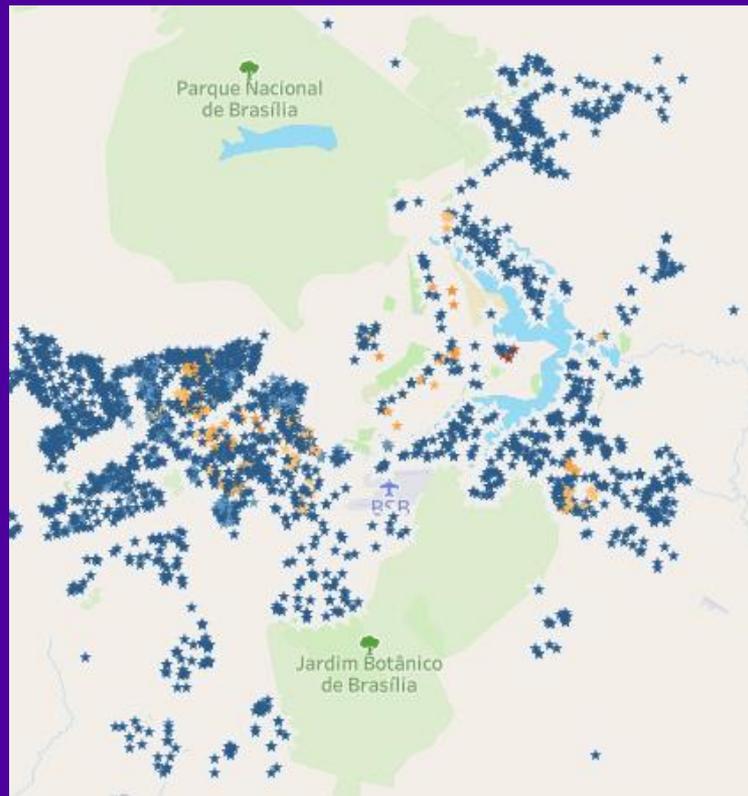
R\$90,97

Apto Simulado: 70m², 2 dorms, 0 suítes, 2 banheiros, 1 vaga

Casa Simulada: 250m², 3 dorms, 1 suíte, 2 banheiros, 3 vagas



Fonte: ZAP+ | Elaboração DataZAP+



Rentabilidade

Casas + Aptos – fev/22

Brasília

Janeiro/2022 – Tipologia Simulada

Rental Yield (% ao ano)

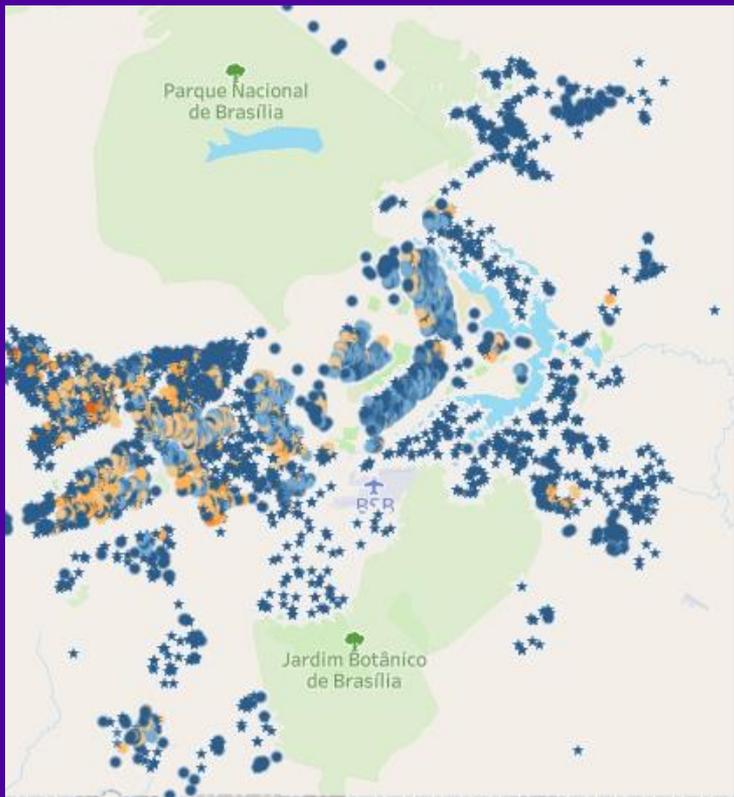


Apto Simulado: 70m², 2 dorms, 0 suítes, 2 banheiros, 1 vaga

Casa Simulada: 250m², 3 dorms, 1 suíte, 2 banheiros, 3 vagas



Fonte: ZAP+ | Elaboração DataZAP+



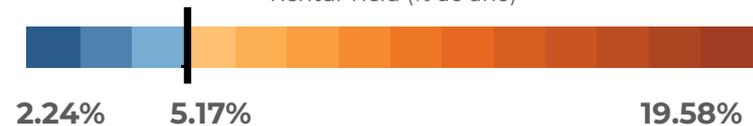
Rentabilidade

Aptos – fev/22

Brasília

Janeiro/2022 – Tipologia Simulada

Rental Yield (% ao ano)

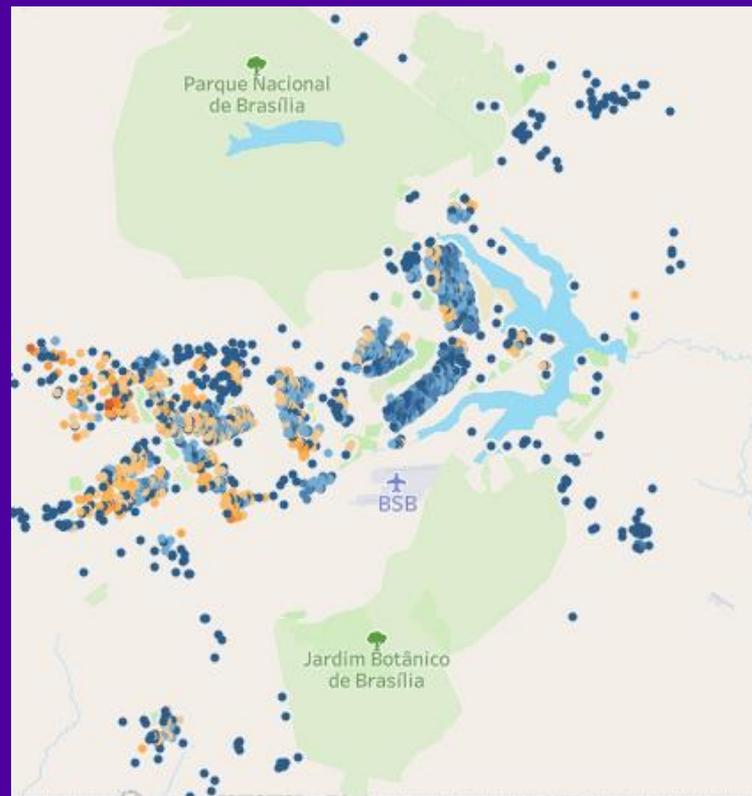


Apto Simulado: 70m², 2 dorms, 0 suítes, 2 banheiros, 1 vaga

Casa Simulada: 250m², 3 dorms, 1 suíte, 2 banheiros, 3 vagas



Fonte: ZAP+ | Elaboração DataZAP+



Rentabilidade

Casas – fev/22

Brasília

Janeiro/2022 – Tipologia Simulada

Rental Yield (% ao ano)

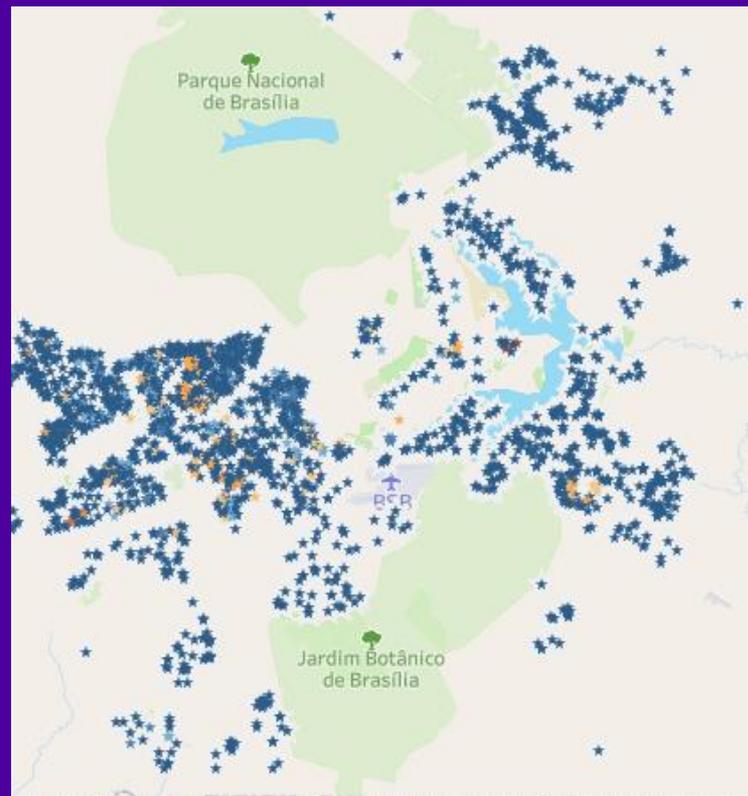


Apto Simulado: 70m², 2 dorms, 0 suítes, 2 banheiros, 1 vaga

Casa Simulada: 250m², 3 dorms, 1 suíte, 2 banheiros, 3 vagas



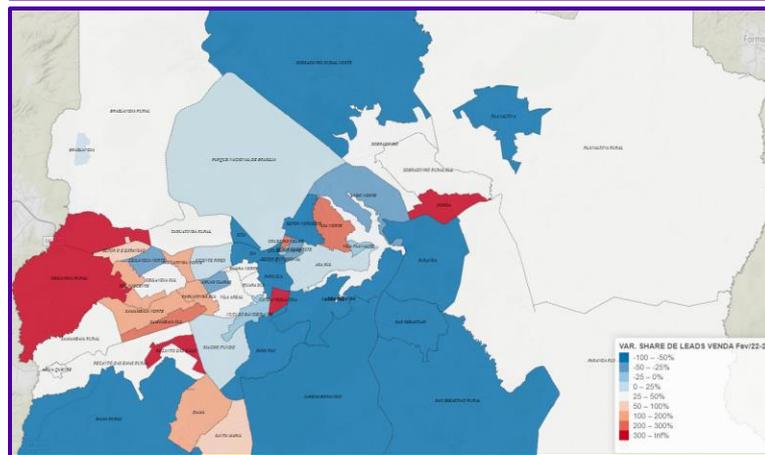
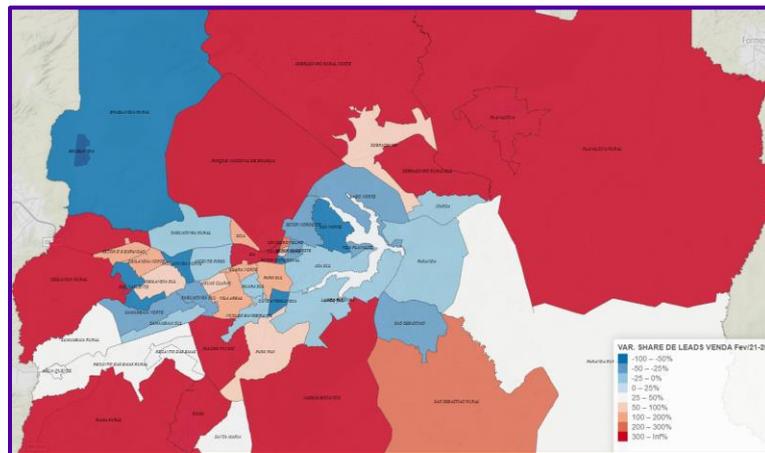
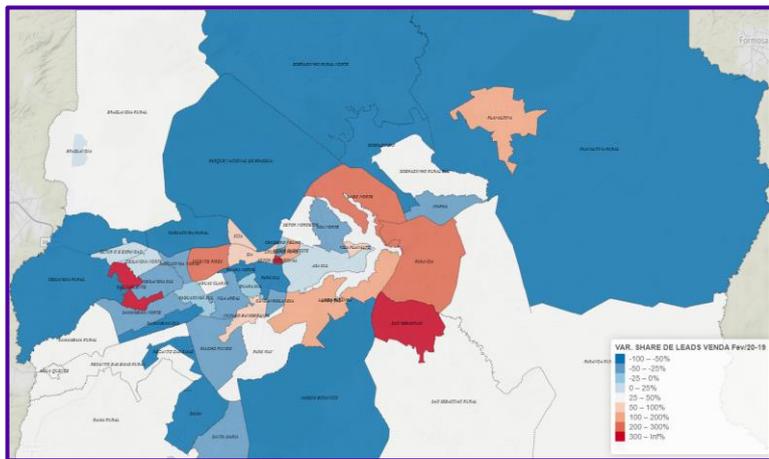
Fonte: ZAP+ | Elaboração DataZAP+



Var. 2019-2022

Participação do Leads/Bairros

Brasília - VENDA



Fonte: FipeZAP+ Fevereiro/2019-2022

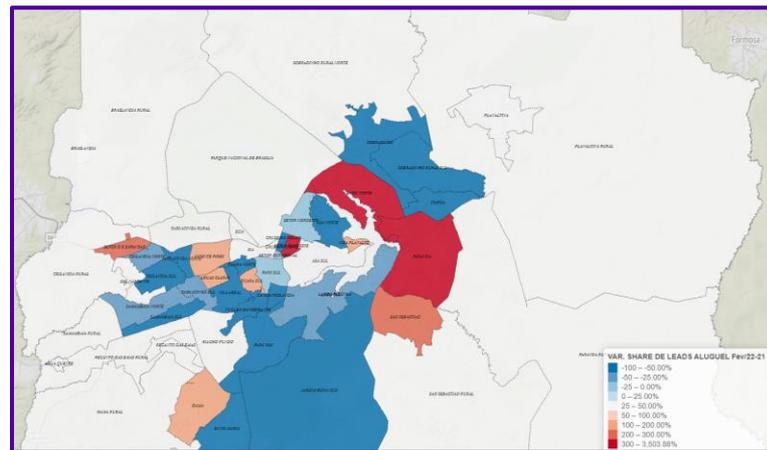
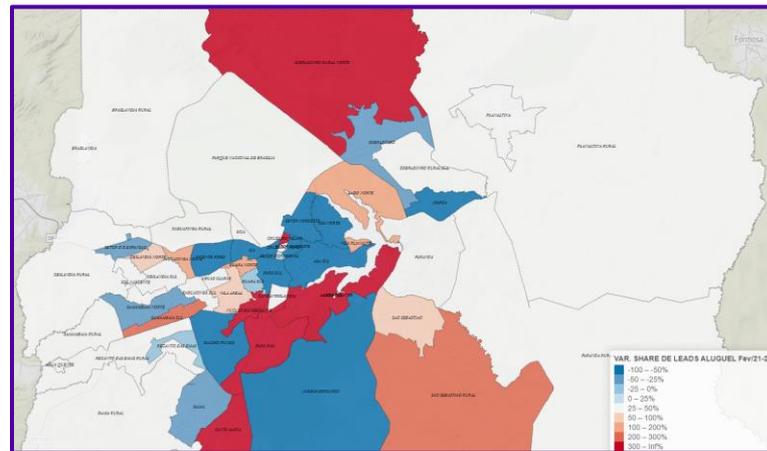
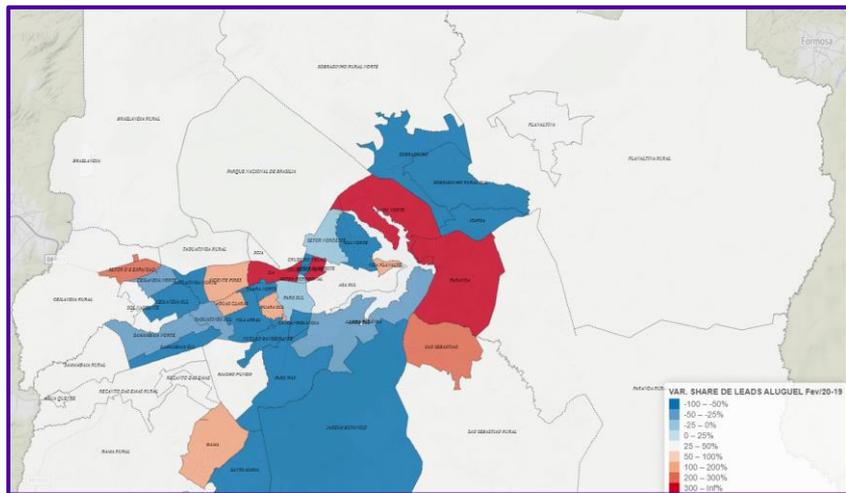
Legenda: Variações negativas em degradê de azul/ Variações positivas em degradê de vermelho

zap+ | data zap+

Var. 2019-2022

Participação do Leads/Bairros

Brasília – LOCAÇÃO



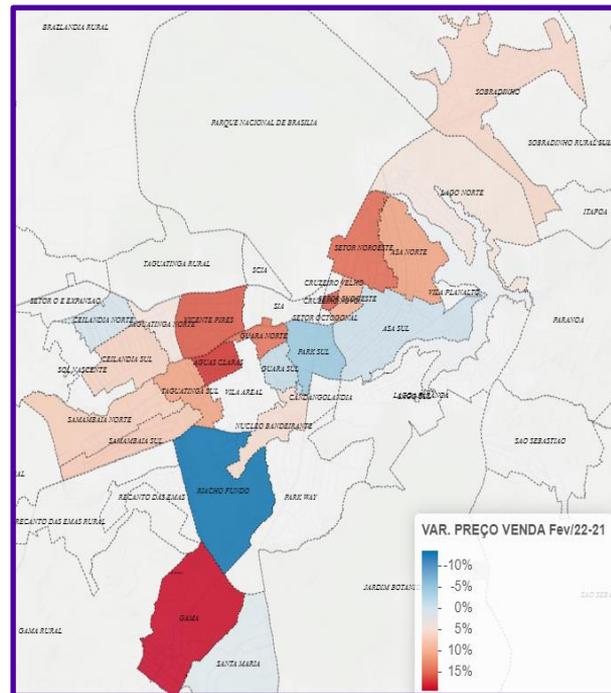
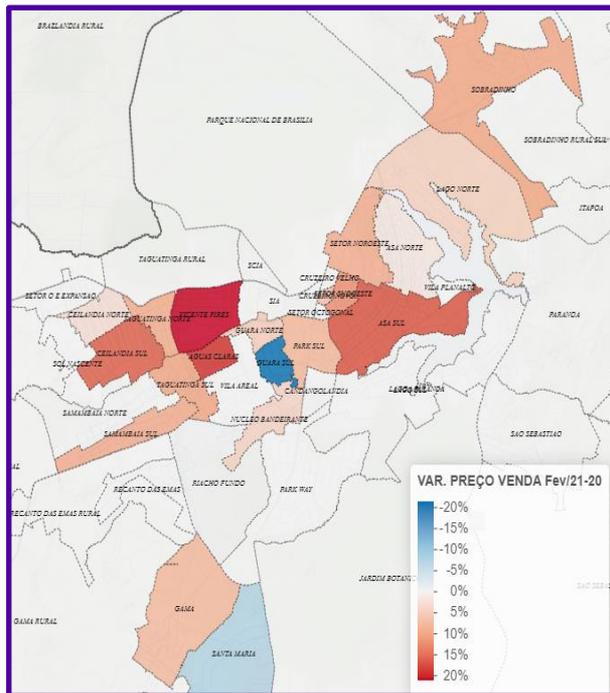
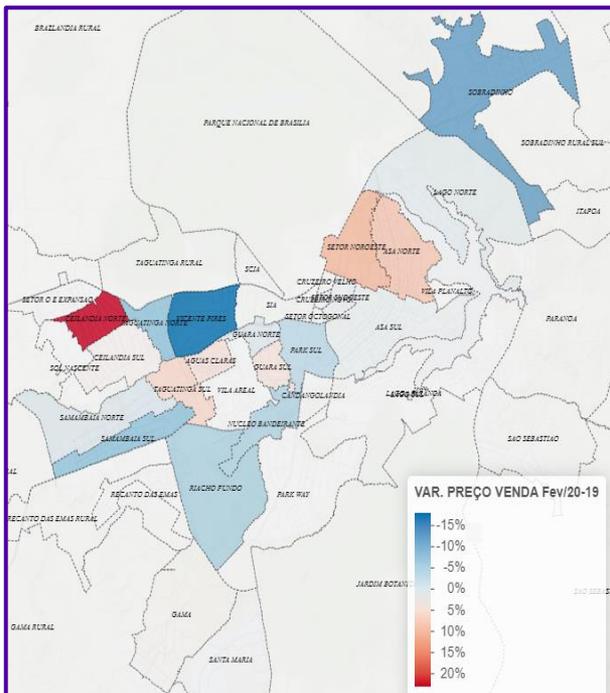
Fonte: FipeZAP+ Fevereiro/2019-2022

Legenda: Variações negativas em degradê de azul/ Variações positivas em degradê de vermelho

zap+ | data zap+

Var. 2019-2022 - Preço/Bairros

Brasília – VENDA

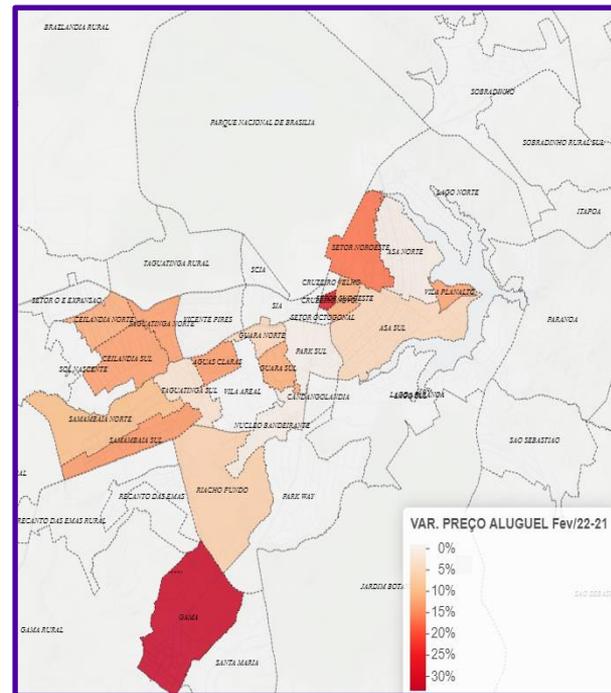
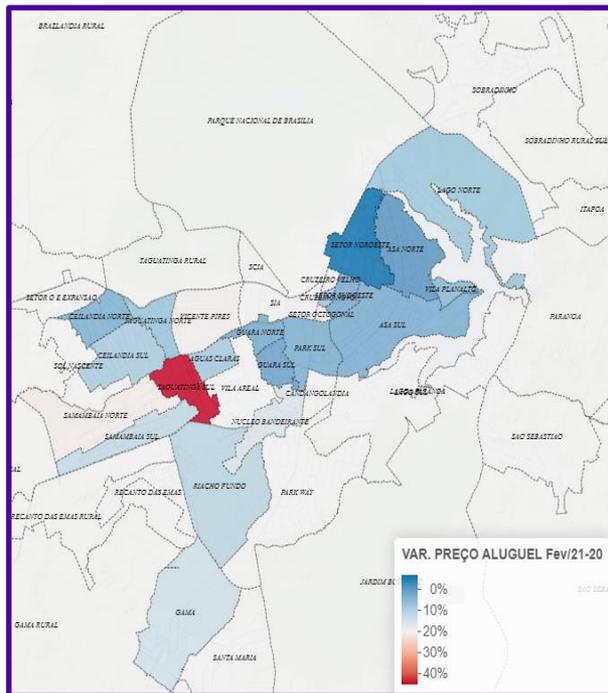
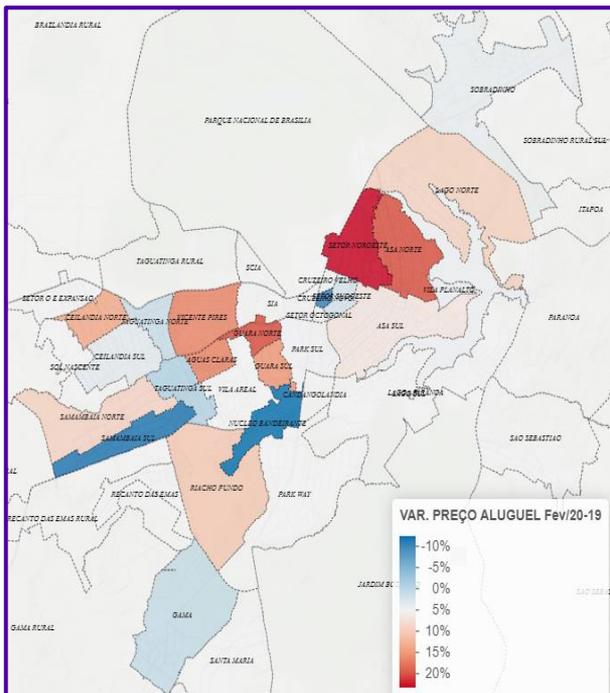


Fonte: FipeZAP+ Fevereiro/2019-2022

Legenda: Variações negativas em degradê de azul/ Variações positivas em degradê de vermelho

Var. 2019-2022 - Preço/Bairros

Brasília – LOCAÇÃO



Fonte: FipeZAP+ Fevereiro/2019-2022

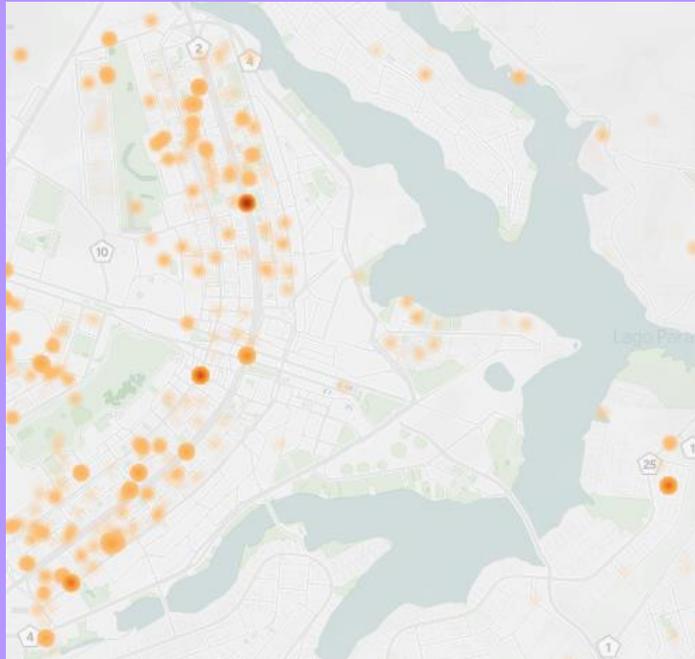
Legenda: Variações negativas em degradê de azul/ Variações positivas em degradê de vermelho

zap+ | data zap+

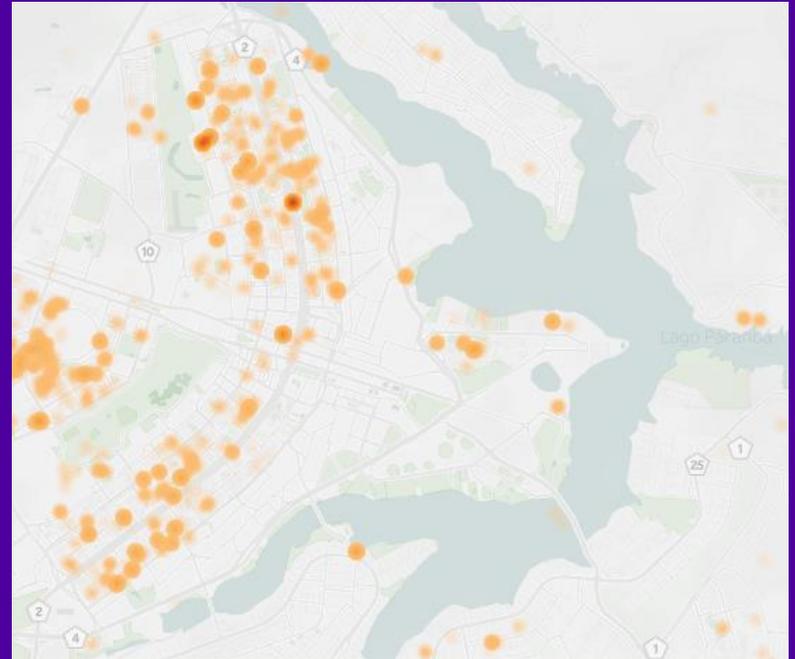
Mapa de Calor – Total *Leads*

(Últimos 6 meses fev/2022)

Venda



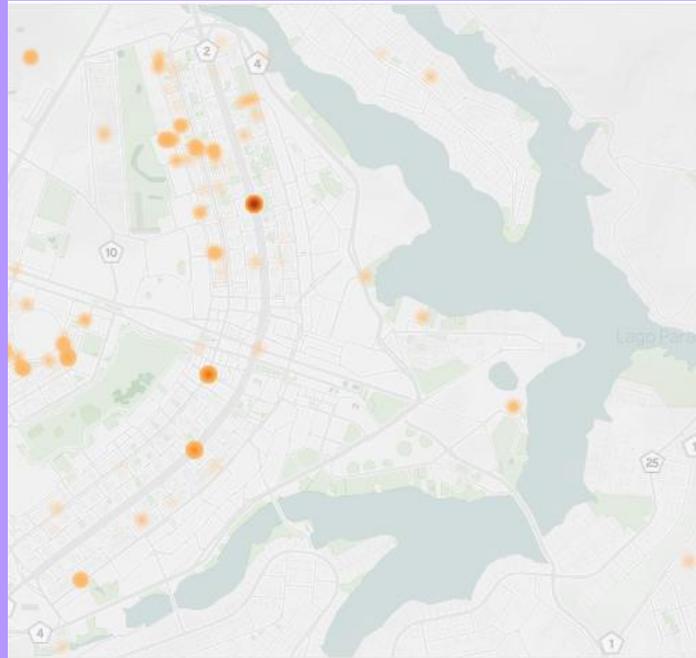
Locação



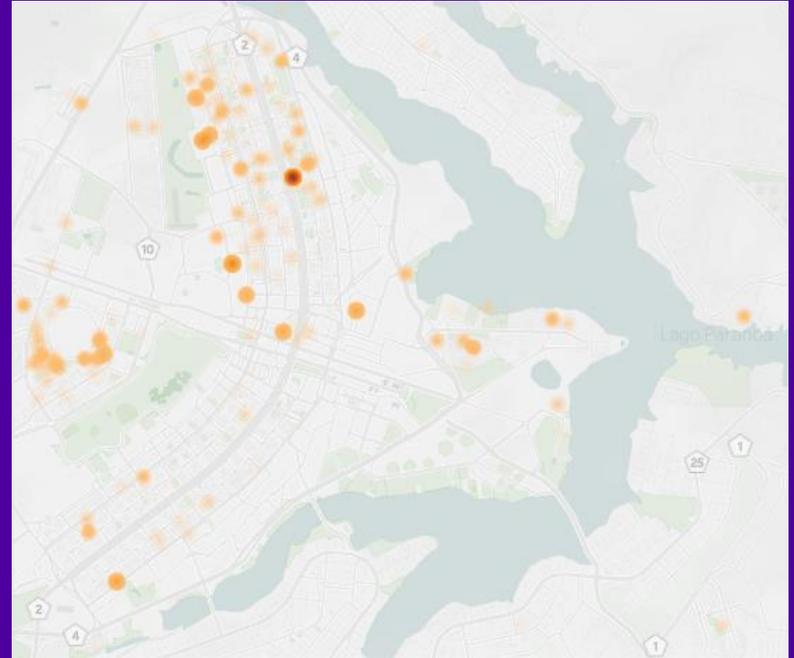
Mapa de Calor – *Leads* 1 Dormitório

(Últimos 6 meses fev/2022)

Venda



Locação



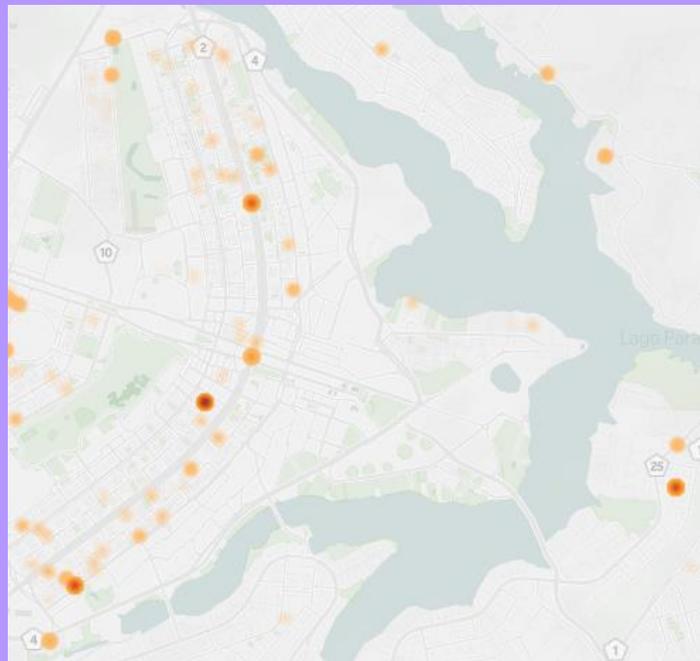
Fonte: ZAP+ | Elaboração DataZAP+

zap+ | data zap+

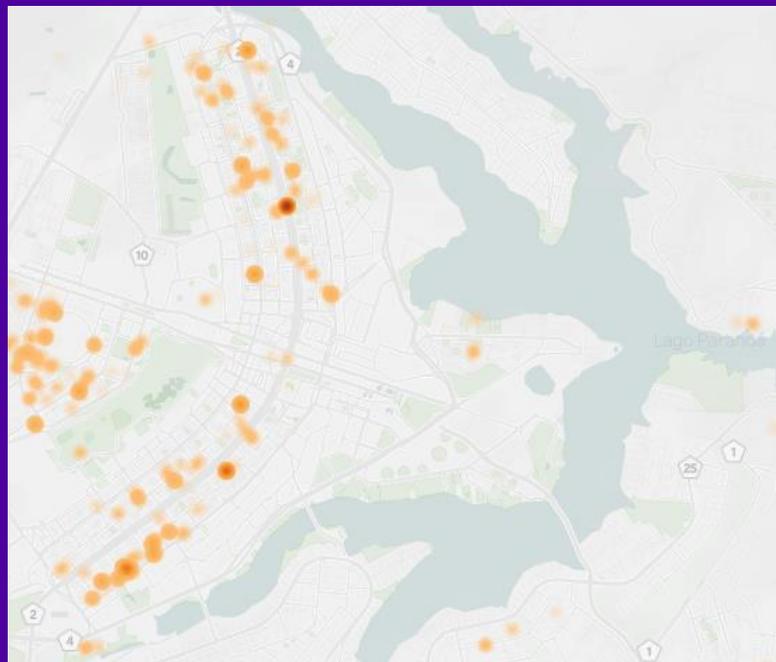
Mapa de Calor – Leads 2 Dormitórios

(Últimos 6 meses fev/2022)

Venda



Locação



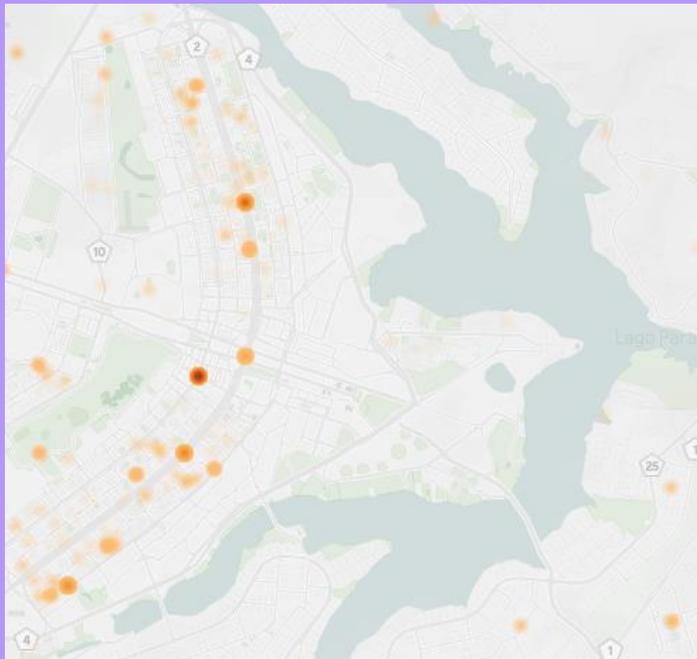
Fonte: ZAP+ | Elaboração DataZAP+

zap+ | data zap+

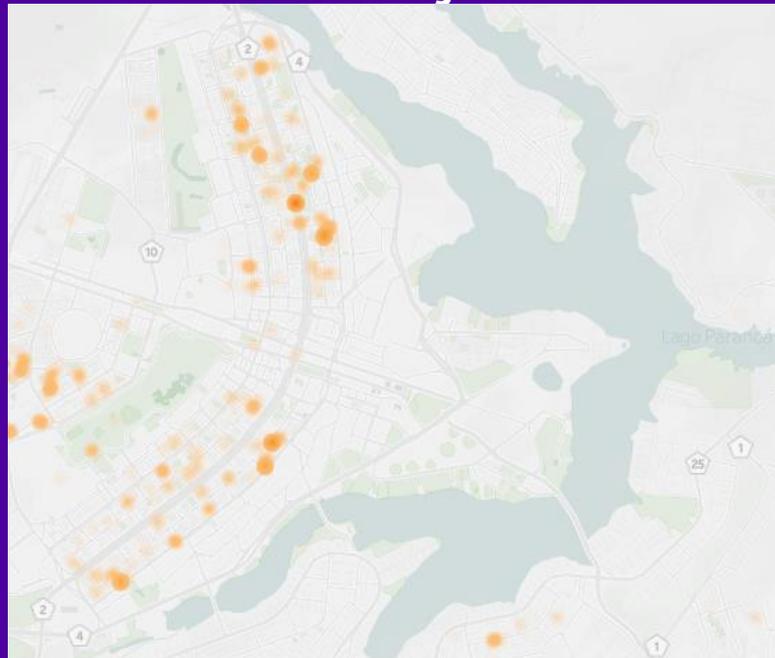
Mapa de Calor – *Leads* 3 Dormitórios

(Últimos 6 meses fev/2022)

Venda



Locação



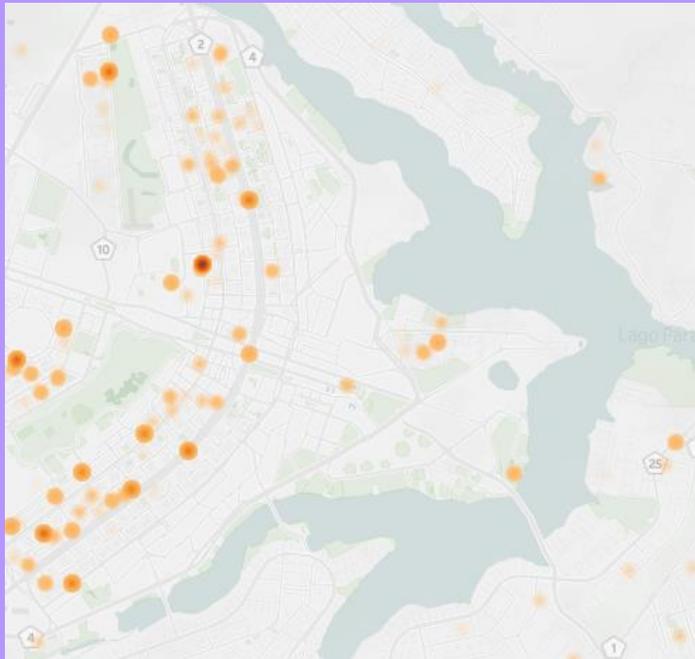
Fonte: ZAP+ | Elaboração DataZAP+

zap+ | data zap+

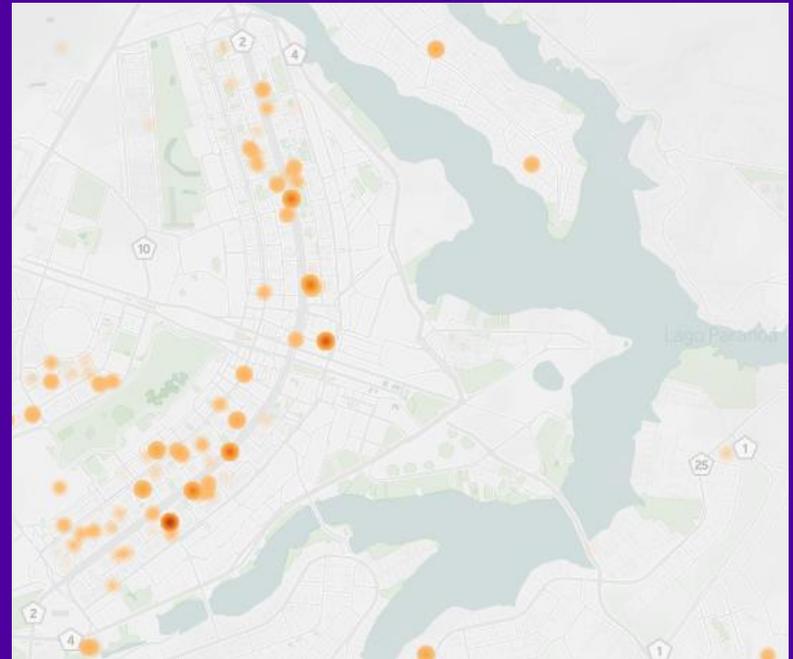
Mapa de Calor – *Leads* 4 Dormitórios

(Últimos 6 meses fev/2022)

Venda



Locação



Comportamento do Consumidor



Intenção de compra

43% dos respondentes do 4º trimestre de 2021 são compradores em potencial.

Esse percentual se manteve **acima** da média histórica da pesquisa (38%).

PERCENTUAL DE COMPRADORES EM POTENCIAL - COM INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEIS NOS PRÓXIMOS 3 MESES



Fonte: Pesquisa "Raio-X FipeZAP+: Perfil da demanda de imóveis".

Amostra: 2.360 entrevistados, sendo o questionário aplicado a usuários ativos do portal ZAP no 4º trimestre de 2021.

Análise para todo o Brasil.

Participação de investidores entre compradores

PERCENTUAL MÉDIO DE TRANSAÇÕES CLASSIFICADAS COMO INVESTIMENTO (ACUMULADO EM 12 MESES)



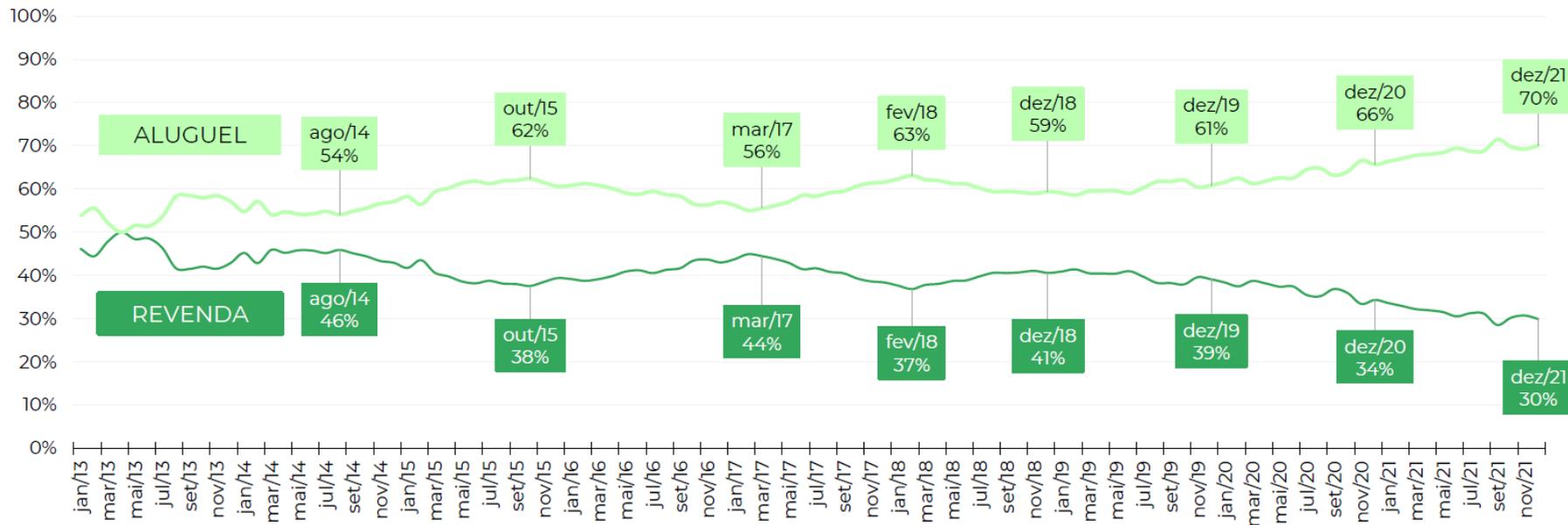
Fonte: Pesquisa "Raio-X FipeZAP+: Perfil da demanda de imóveis".

Amostra: 2.360 entrevistados, sendo o questionário aplicado a usuários ativos do portal ZAP no 4º trimestre de 2021.

Análise para todo o Brasil.

Motivação de investidores

PERCENTUAL DE TRANSAÇÕES CLASSIFICADAS COMO INVESTIMENTO POR TIPO (ACUMULADO EM 12 MESES)

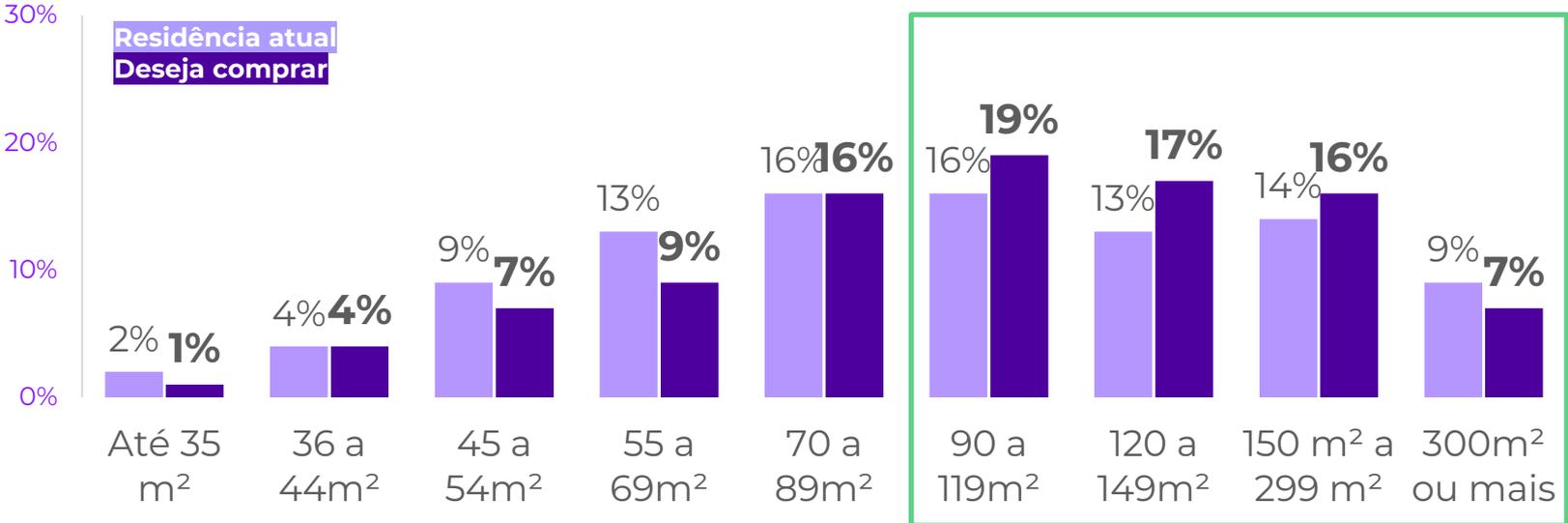


Fonte: Pesquisa "Raio-X FipeZAP+: Perfil da demanda de imóveis".
 Amostra: 2.360 entrevistados, sendo o questionário aplicado a usuários ativos do portal ZAP no 4º trimestre de 2021.
 Análise para todo o Brasil.

Qual o tamanho do imóvel desejado?

Reside: 96,24 m²
Deseja: 107,80 m²
(mediana)

4% não sabe
5% não decidiu



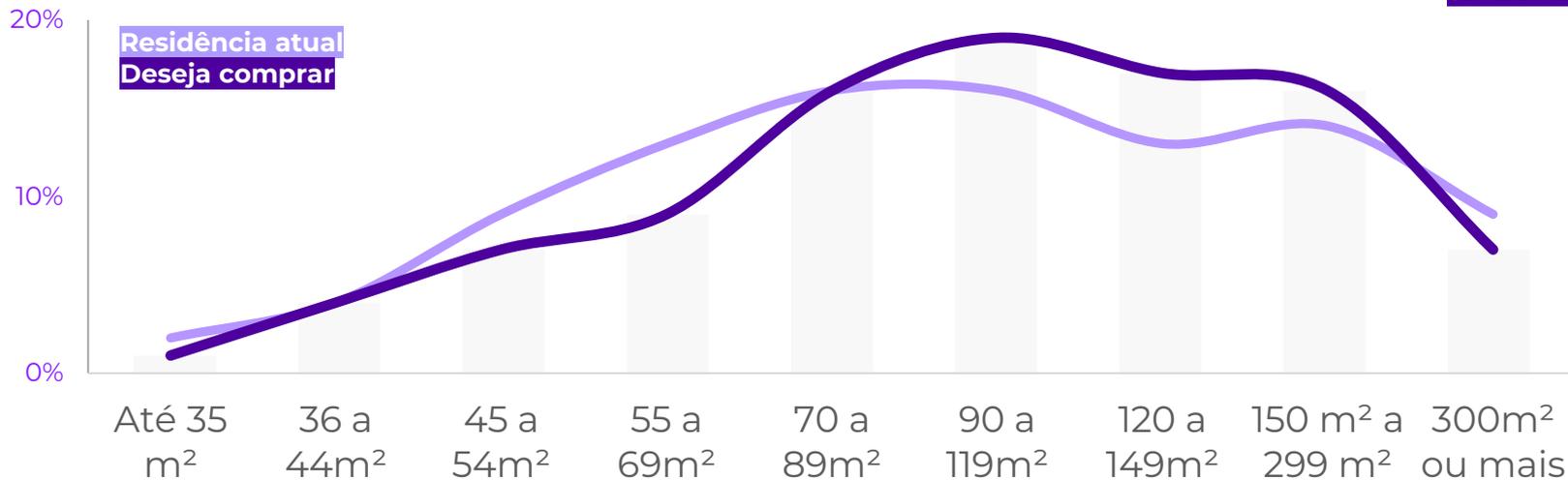
Fonte: Pesquisa "Tendências de Moradia 2021"
Amostra Respondentes – Compradores (pretendem comprar com finalidade de moradia): 540 entrevistas
Tamanho do imóvel buscado | Tamanho do imóvel que reside atualmente

Qual o tamanho do imóvel desejado?

Os consumidores desejam **morar em imóveis maiores**

Reside: 96,24 m²
Deseja: 107,80 m²
(mediana)

4% não sabe
5% não decidiu

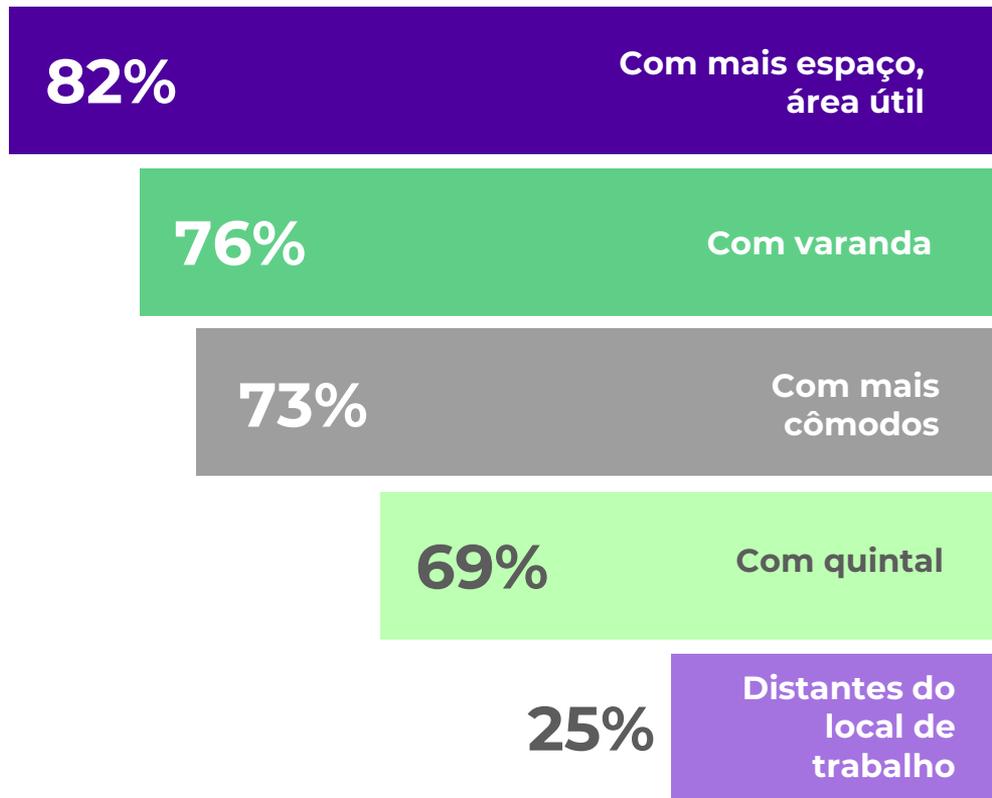


O que muda no imóvel desejado depois da pandemia?

Considerando os efeitos da pandemia do Coronavírus na sua vida, indique qual o nível de importância que cada item passou a ter para você no momento de adquirir um imóvel para morar



A experiência com o trabalho em home office influenciou a busca dos consumidores por imóveis:



Fonte: Pesquisa "Tendências de Moradia 2021"
Amostra Respondentes – Compradores (que trabalham e fazem home office): 239 entrevistas
(*) Pergunta binária – sim ou não

Áreas sociais e de lazer importantes na decisão de compra



Fonte: Pesquisa "Tendências de Moradia 2021"
Amostra Total - Compradores: 668 entrevistas
Itens importantes na decisão de compra

(*) Avaliação de 0 a 10 – Os dados são compostos por notas de 7 a 10.

Presença da tecnologia nos empreendimentos



Fonte: Pesquisa "Tendências de Moradia 2021"

Amostra Total - Compradores: 668 entrevistas

Aspectos tecnológicos que são importantes para o consumidor

(*) Avaliação de 0 a 10 – Os dados são compostos por notas de 7 a 10.

Principais Mensagens



- + **Cenário macro:** piora recente e incertezas importantes.
- + **Risco e retorno:** oportunidades continuarão a se materializar nas dimensões micro (localização e tipologia)
- + **Comportamento:** mudanças de preferências e possibilidades do consumidor em evolução
- + **Transformação do setor:** amadurecimento da atividade imobiliária acelerou muito pós-pandemia
- + **Classe de ativos:** cenário macro de curto prazo desestimula mas potencial do ativo residencial como alternativa de investimento permanece

zap+

data zap+

<https://movimento.zapmais.com/>

