ANUÁRIO 2025

data zap

grupo OLX

Conteúdo

1 Nosso agradecimento

2 Palavra da liderança

3 Análises macroeconômicas

4 Mercado: Análises de Venda

5 Mercado: Análises de Locação

6 Informações gerais e Equipe técnica

Nosso agradecimento

Agradecemos a toda equipe do Grupo OLX, em especial ao time de Inteligência responsável pelo DataZAP, por sua dedicação incansável e excelência na construção deste anuário. O compromisso de cada um em transformar dados em conhecimento foi essencial para tornar mais uma edição possível.

Nossa gratidão também se estende aos clientes e parceiros que confiam em nossa capacidade e nos permitem contribuir para o sucesso de seus negócios. São essas conexões que impulsionam a inovação e fortalecem o mercado imobiliário.

Seguimos firmes em nossa missão de apoiar a transformação do setor, transformando inteligência em estratégia e dados em insights valiosos para um mercado cada vez mais dinâmico.

Sumário

A liderança Página 6

Análises macroeconômicas Página 11

Mercado: Análises de Venda Página 19

- Quem são os compradores? Página 20
- Região Sudeste Página 32
- Região Sul Página 72
- Região Centro-Oeste Página 112
- Região Nordeste Página 126
- Região Norte Página 153

Mercado: Análises de Locação Página 166

- Quem são os locatários? Página 167
- Região Sudeste Página 179
- Região Sul Página 198
- Região Centro-Oeste Página 217
- Região Nordeste Página 224
- Região Norte Página 237

Informações gerais e Equipe técnica Página 250

A liderança

Marcos Leite

CRO do Grupo OLX

O ano de 2024 superou nossas expectativas iniciais e mostrou quão potente é o nosso mercado. Este anuário traz um breve cenário do que foi o ano passado, e análises importantes para nos guiar neste ano, que se desenha mais desafiador.

2025 começa com uma Selic mais alta, o que deixa o mercado, em especial de compra e venda, mais alerta. No entanto, as projeções apontam para mais de 1 milhão de transações ao longo do ano, o que significa que as oportunidades estão aí e aqueles que forem mais estratégicos têm tudo para se destacar.

É para isso que nós, do Grupo OLX, preparamos conteúdos profundos e cheios de insights como este anuário. Que as análise aqui disponíveis contribuam para impulsionar seus negócios, e conte conosco para impulsionar ainda mais nosso mercado!

Rafael Nader

Vice-Presidente de Imóveis no Grupo OLX

Nos últimos anos, o mercado imobiliário brasileiro tem passado por importantes mudanças estruturais, e 2025 se consolida como um ano decisivo para o segmento de locação. A alta da Selic e a consequente redução do acesso ao crédito, que tiveram início em 2024, modificaram o comportamento dos brasileiros, impulsionando a busca por alternativas mais flexíveis e acessíveis.

Entender a dinâmica do mercado de locação se torna essencial para antecipar tendências e posicionar-se estrategicamente, por isso, o Anuário do Mercado Imobiliário 2025 traz, pela primeira vez, uma análise aprofundada desse segmento ao longo do último ano.

Nestas páginas, ainda trazemos um olhar estratégico para o mercado primário, que vem gerando cada vez mais interesse no público investidor e será um importante motor do mercado da locação nos próximos anos. Desejo que esse material traga insights valiosos para embasar suas estratégicas ao longo de 2025!

Marcelo Dadian

Vice-Presidente de Parcerias Estratégicas no Grupo OLX

O mercado imobiliário está em constante transformação, moldado por fatores econômicos, mudanças no comportamento do consumidor e inovações tecnológicas. Em um cenário dinâmico como esse, informação de qualidade não é apenas um diferencial – é essencial para quem busca tomar decisões estratégicas com segurança.

Os últimos anos mostraram a importância dos dados para antecipar tendências e identificar oportunidades. Crédito, demanda, lançamentos, preços – cada variável tem um impacto direto na dinâmica do setor, e compreender esses movimentos é fundamental para se posicionar à frente.

O Anuário DataZAP 2025 foi criado justamente para apoiar profissionais e empresas nessa jornada. Aqui, você encontrará análises aprofundadas e insights estratégicos que servirão como bússola para seu planejamento e tomada de decisão.

O futuro do mercado pertence a quem consegue interpretá-lo com inteligência. Boa leitura!

Coriolano Lacerda

Gerente Sr de Inteligência no Grupo OLX

Em um cenário desafiador, com juros elevados e inflação pressionando a renda, o mercado imobiliário segue aquecido, impulsionado pelas mudanças no comportamento do consumidor, refletidas nos indicadores de compra e venda de imóveis.

Nesse contexto, os dados são nossa estrela-guia, iluminando oportunidades e ajudando a desviar de ameaças ao longo da jornada. O Anuário DataZAP 2025 é um farol essencial para incorporadoras, imobiliárias e investidores navegarem com mais segurança e precisão.

Seguimos comprometidos em transformar dados em conhecimento, bons ventos e uma excelente jornada!

Análises macroeconômicas

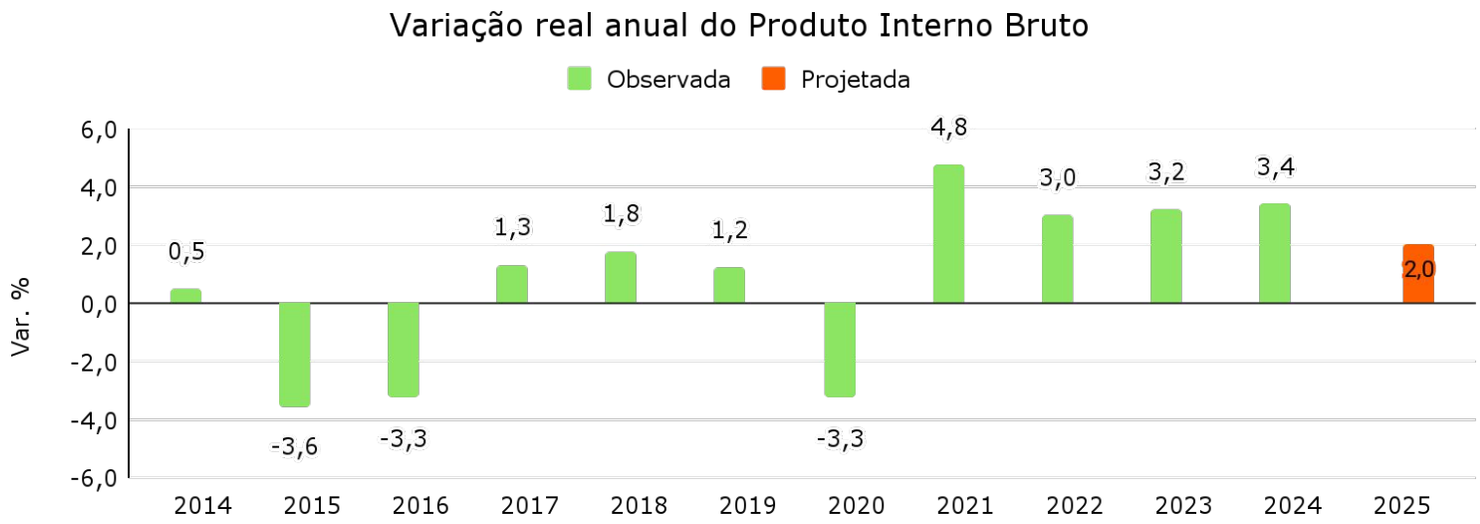
Desempenho econômico e desafios do crédito imobiliário

O ano de 2024 superou as expectativas, com o PIB crescendo acima das projeções, impulsionado por um mercado de trabalho aquecido, a menor taxa de desocupação da história e o aumento na renda da população. Esse dinamismo fortaleceu a economia, mas também elevou a inflação, levando o Banco Central a interromper o ciclo de cortes da Selic em 10,5%, antes de atingir a projeção de um dígito para a taxa básica. Ainda assim, o crédito imobiliário seguiu em alta, com crescimento na concessão de financiamentos e no número de unidades adquiridas via poupança, demonstrando a resiliência do setor e a solidez econômica do país.

Em 2025, as projeções de crescimento do PIB e de desemprego são relativamente otimistas, o que pode ajudar a mitigar dois desafios importantes: o atual ciclo de aumentos da Selic e o esgotamento dos recursos provenientes da poupança. Ambos os fatores afetam o custo de crédito e dificultam o financiamento imobiliário, especialmente, para o segmento de médio e alto padrão (MAP), mais dependente de crédito para adquirir imóveis. Por outro lado, o segmento econômico, financiado pelo FGTS, terá um orçamento de 123,5 bilhões de reais, garantindo estabilidade ao financiamento imobiliário, especialmente para lançamentos, que seguirão impulsionando o segmento.

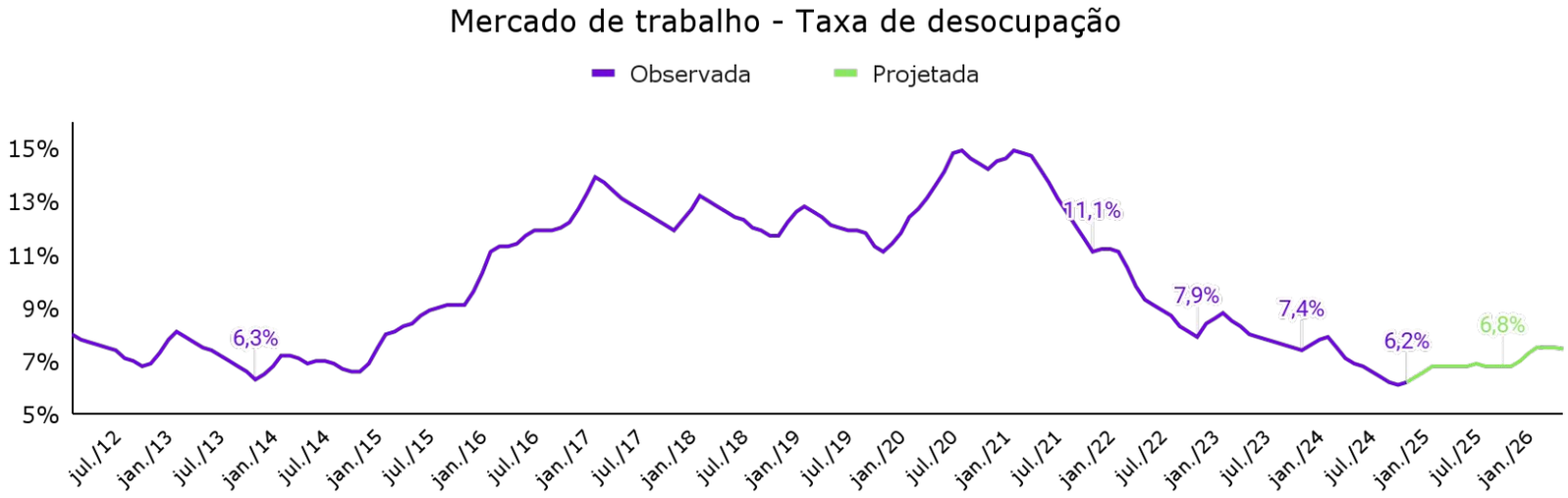
A economia brasileira em 2024

O Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro cresceu 3,4%, segundo as estimativas oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Diferente do que ocorreu em 2023, o setor agropecuário não atuou como o principal propulsor do crescimento econômico em 2024, registrando uma queda de 2,5%. O crescimento do ano passado foi mais disseminado entre os setores e houve, inclusive, aumento notável nos investimentos.

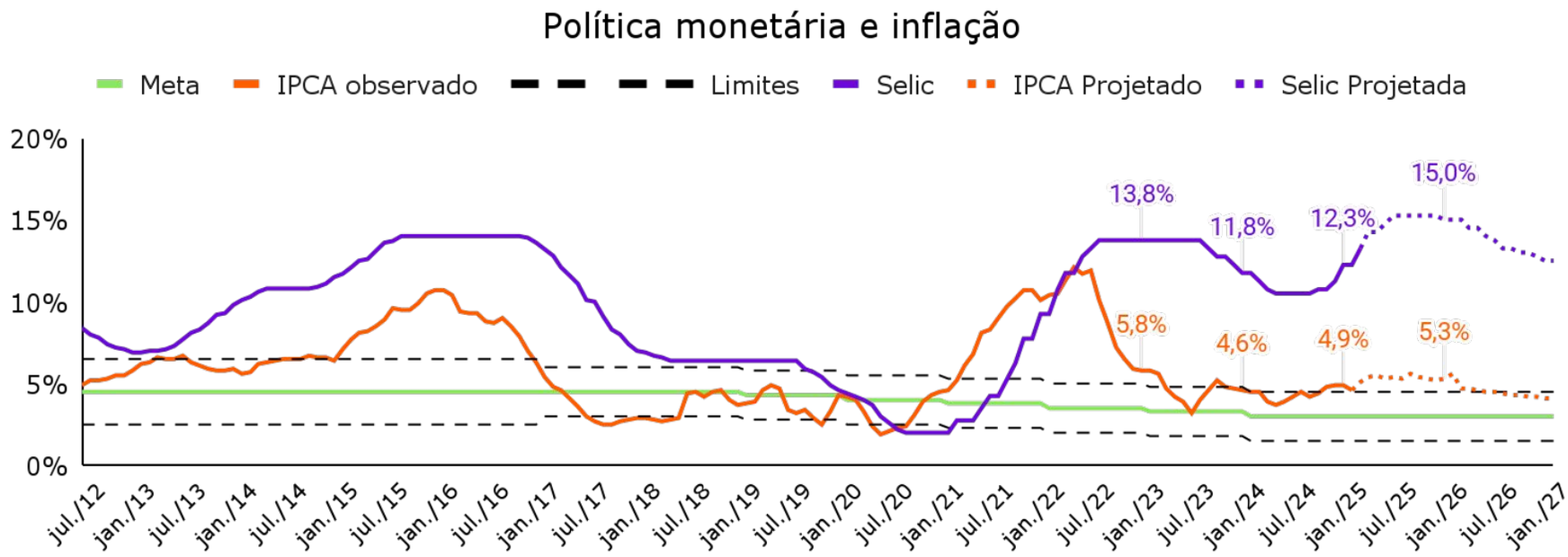


Fonte: IBGE e BCB.

O mercado de trabalho teve um desempenho excelente, com taxas de desocupação atingindo mínimas históricas, crescimento da força de trabalho e do número de pessoas ocupadas, além do aumento da massa salarial real. Por um lado, esses resultados fomentaram o crescimento do consumo das famílias, a concessão de crédito imobiliário e o aquecimento do mercado de locação. Por outro lado, o desempenho do emprego e da renda em 2024 foi um dos fatores que pressionaram a inflação, levando a um novo ciclo de aumento da Selic.



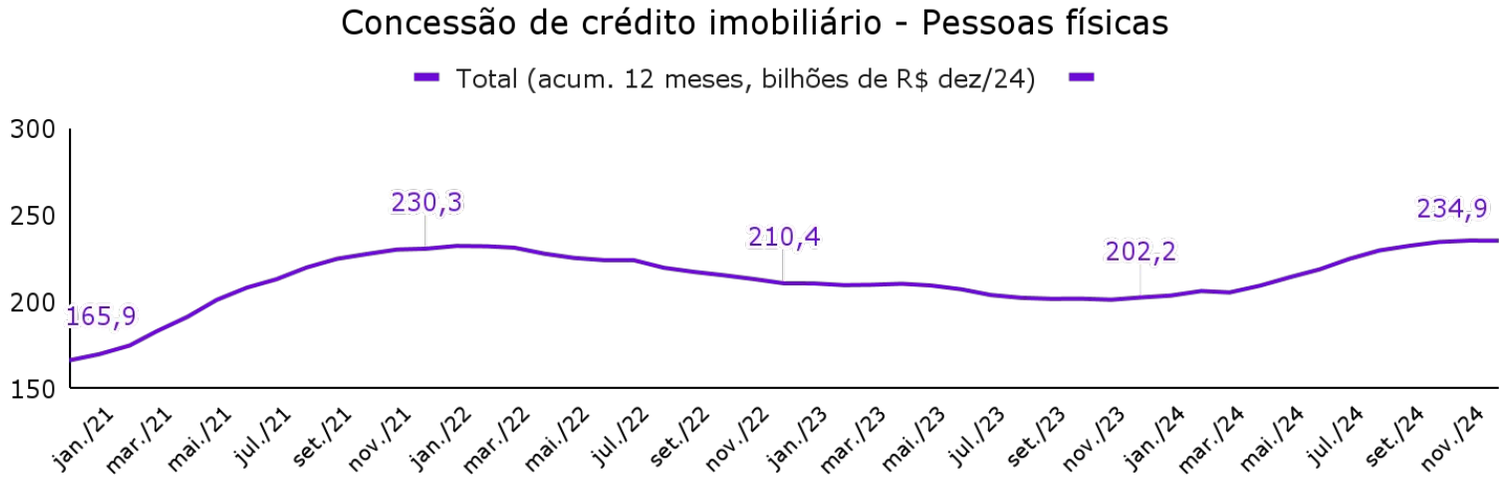
Fonte: IBGE e BCB.



Fonte: IBGE e BCB.

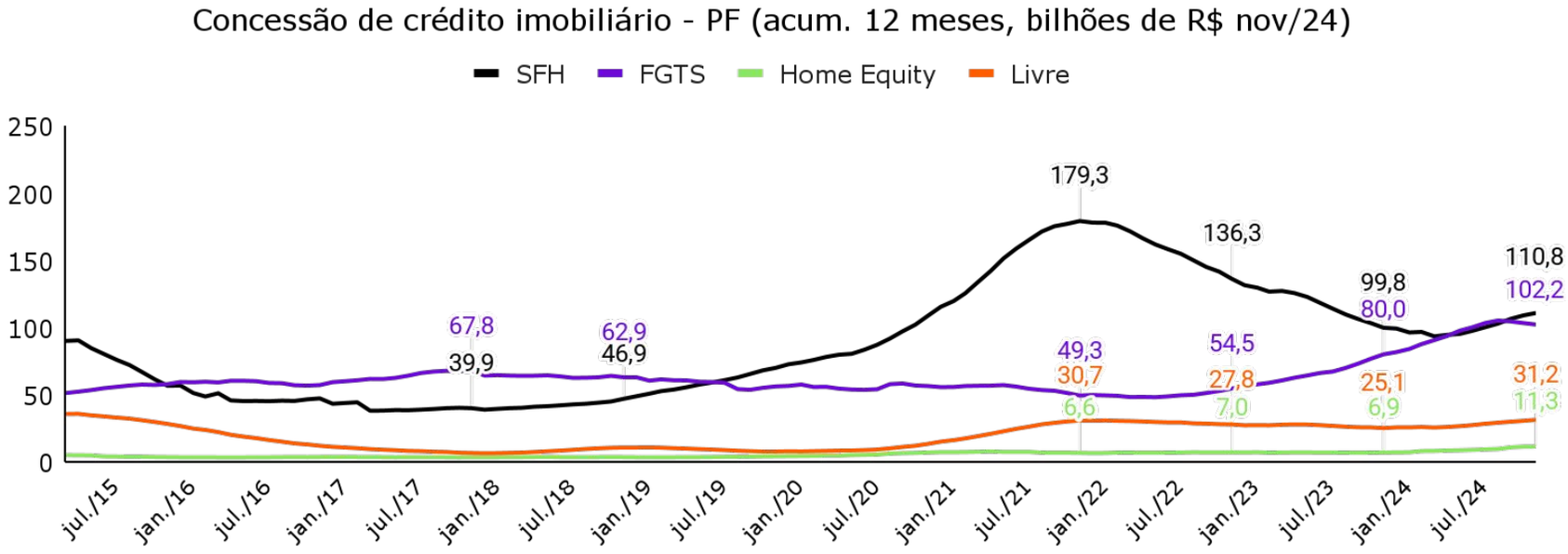
Mercado residencial brasileiro em 2024

O bom desempenho do mercado imobiliário residencial no ano de 2024 é evidenciado por indicadores de atividade de compra e venda de imóveis. O principal deles é a concessão de crédito imobiliário a pessoas físicas, um indicador nacional que engloba transações de imóveis novos e usados, majoritariamente com finalidade residencial. Os valores do crédito concedido estão corrigidos pelo Índice FipeZAP de Venda Residencial, acumulando dados ao longo de 12 meses. Em 2024, retornou-se aos níveis de concessão de crédito observados em 2021, um ano que se destacou pela performance extraordinária do mercado imobiliário brasileiro.



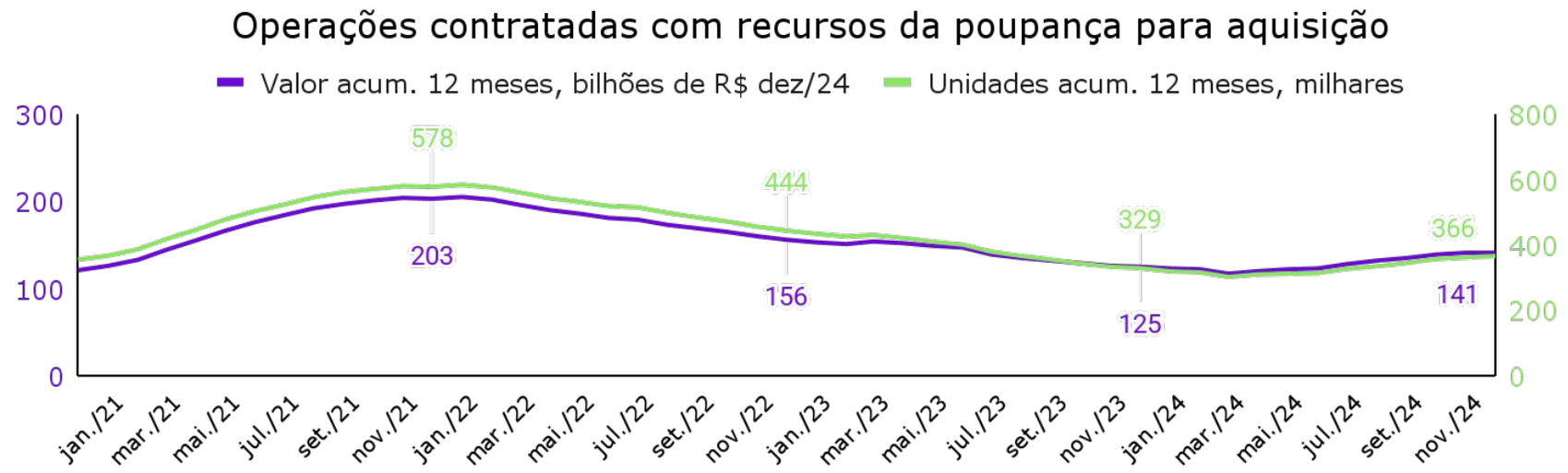
Fonte: BCB.

Ao analisar a concessão de crédito por fontes de recursos, identifica-se que as principais origens foram a caderneta de poupança, que financia majoritariamente o Sistema Financeiro Habitacional (SFH), e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), cujos recursos são, em grande parte, direcionados ao Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Os recursos livres e o home equity também apresentaram crescimento no ano passado, contudo, juntos, ainda representam menos de 20% da concessão total.



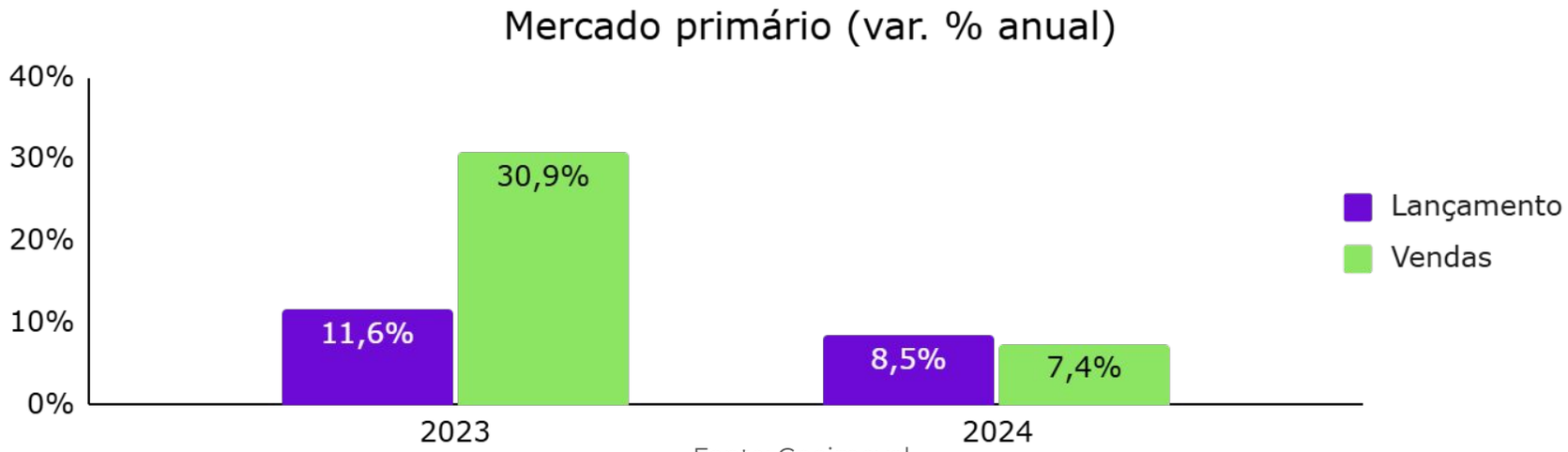
Fonte: BCB.

Para obter uma dimensão do volume de unidades transacionadas, o próximo gráfico traz dados de operações de aquisição contratadas com recursos da poupança. Apesar de mais restrita, por se referir a uma fonte específica de recursos para financiamentos, essa informação é de abrangência nacional. A quantidade acumulada de unidades comercializadas no ano de 2024 é 13,8% maior do que a de 2023, indicando que foram vendidas, pelo menos, cerca de 37 mil unidades a mais de moradias a pessoas físicas. Com respeito aos valores (em termos reais, deflacionado pelo Índice FipeZAP Venda Residencial) acumulados em 2024, observou-se um aumento de 14,6% em relação a 2023.



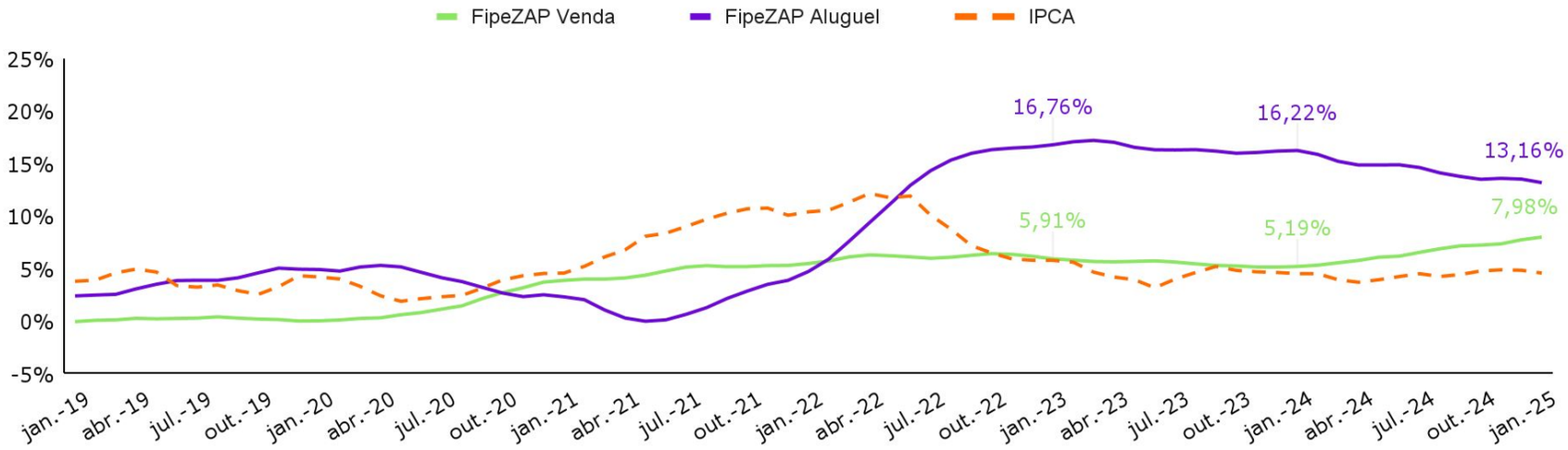
Fonte: BCB e Abecip.

Adentrando mais especificamente no mercado de imóveis novos, apresentamos dados da plataforma Geoimovel, que compila lançamentos imobiliários das principais praças do país. Verificou-se um aumento no total de unidades lançadas nas nove capitais analisadas. Em 2023, o volume de unidades lançadas era de 154 mil e passou para 167 mil no ano de 2024, um aumento de 8,5%. A modalidade de imóveis da categoria econômica foi a maior responsável por este aumento, com cerca de 93 mil unidades no ano de 2024. O volume de unidades transacionadas também aumentou, indo de 151 mil em 2023 para 162 mil unidades vendidas, aumento equivalente a 7,4%. Estes resultados indicam um mercado primário aquecido e um cenário de boa absorção das novas unidades.



Fonte: Geoimovel.

Por fim, os índices FipeZAP de Venda e Locação Residencial permitem compreender a dinâmica dos preços do metro quadrado de apartamentos prontos. No mercado de vendas, observou-se uma aceleração no incremento dos preços dos imóveis, refletindo a excelente performance do cenário macroeconômico, que, por sua vez, impactou positivamente o mercado imobiliário ao favorecer a expansão da concessão de crédito para os segmentos popular e de médio padrão. No mercado de locação, notou-se uma desaceleração no reajuste dos aluguéis, uma vez que a recomposição dos preços do período pandêmico praticamente já se consolidou e, com o controle da inflação, o espaço para novos repasses tornou-se menor.

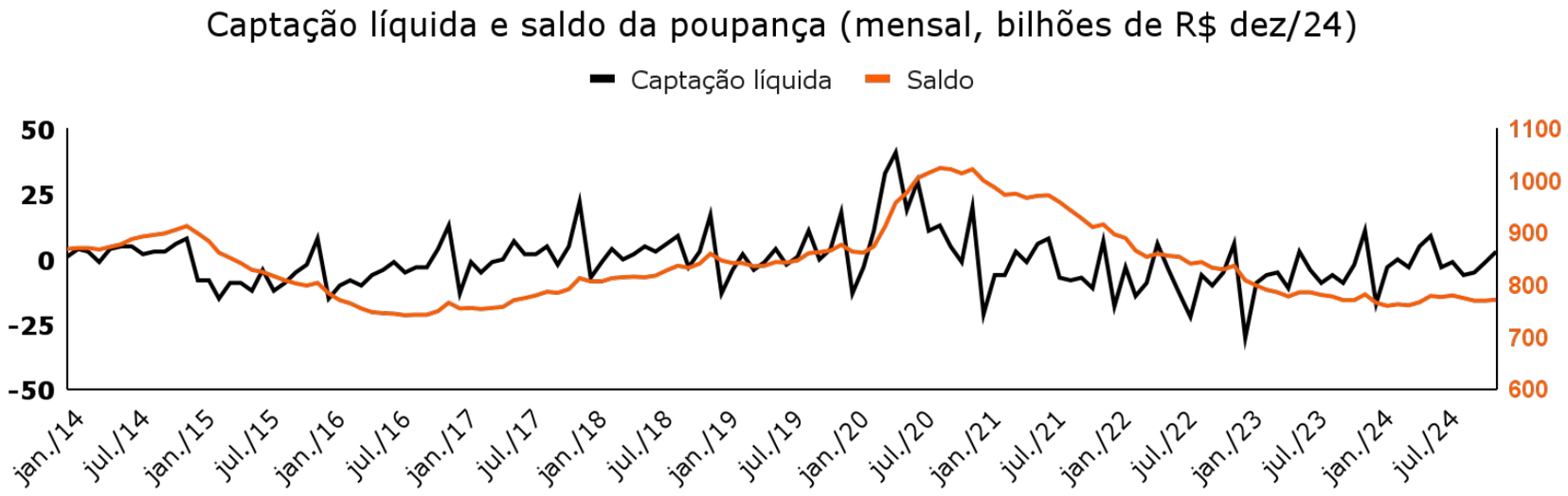


Fonte: FipeZAP e IBGE.

Perspectivas para 2025

Um dos desafios a serem enfrentados em 2025 é a redução dos recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) para financiar a aquisição de moradia própria. Neste cenário de escassez, o custo do financiamento tende a aumentar. De fato, a Caixa Econômica Federal já exige uma entrada maior (desde novembro de 2024) e elevou as taxas de juros dos novos contratos de financiamento do SFH (janeiro de 2025).

Para melhor compreensão do quão baixo se encontra o saldo da poupança, atualmente, seus níveis estão semelhantes aos do ano de 2017, quando foi iniciada a recuperação econômica após a crise de 2015/2016. Naquela ocasião, ocorreu uma mudança na composição das fontes de recursos, com o FGTS servindo como alternativa à poupança.



Fonte: BCB e Abecip.

Atualmente, além da possibilidade de contar com o FGTS por meio do programa Minha Casa Minha Vida, o cenário econômico está relativamente melhor em comparação à crise de 2015/2016. Adicionalmente, há um ambiente institucional aprimorado, pós lei dos distratos e outras regulações que incentivaram o mercado de securitização e títulos imobiliários. Esse ambiente institucional pode impulsionar as Letras de Crédito Imobiliário (LCI), os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e as Letras Imobiliárias Garantidas (LIG).

Para 2025, espera-se que o segmento econômico continue desempenhando bem, visto que o governo federal garantiu em seu orçamento um montante de recursos do FGTS para o MCMV semelhante ao do ano anterior. O segmento de médio e alto padrão, infelizmente, enfrentará restrições de crédito e não deve alcançar o desempenho de 2024. Por outro lado, o segmento de luxo deve se beneficiar de uma atividade econômica relativamente aquecida, que tende a contribuir para o aumento dos rendimentos e, por consequência, para a venda de imóveis luxuosos.

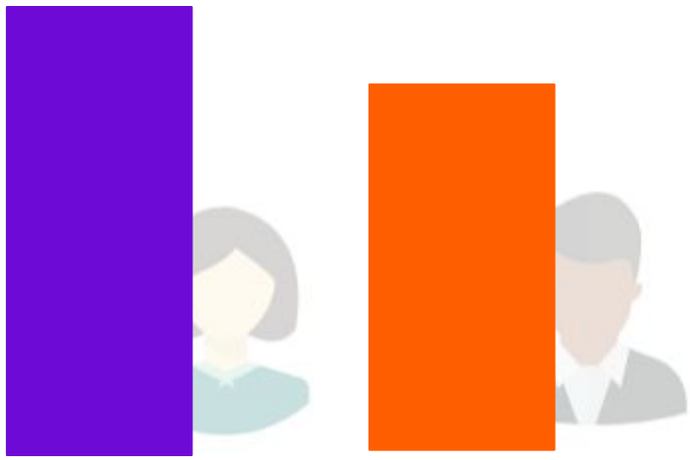
A desaceleração do mercado de vendas de imóveis residenciais implica em duas consequências. A primeira é a redução no ritmo de reajuste dos preços de venda. A segunda é a possível contribuição para aquecer o mercado de locação, pois, com o adiamento dos planos de aquisição de moradias, muitas famílias podem optar pelo aluguel. Esse último fato, aliado às previsões relativamente otimistas para o mercado de trabalho, pode enfraquecer, ou até mesmo inverter, o movimento de desaceleração do reajuste dos aluguéis.

Mercado
Análises de Venda

Quem são os compradores?

Características Sociodemográficas

Gênero



52%
feminino

48%
masculino

No ano de 2024, a presença feminina destacou-se na busca por imóveis online, conforme os dados observados ao longo dos anos.

Geração

A geração X representa a maior parte do público comprador, seguindo a mesma tendência observada em 2023.
As gerações mais jovens, especialmente a geração Z, continuam evoluindo e, em relação a 2023, apresentaram um aumento de 2 pontos percentuais.
A média de idade dos compradores é de 52 anos.

5%
Geração Z
(18 a 28 anos)

17%
Geração Y
(29 a 40 anos)

51%
Geração X
(41 a 60 anos)

27%
Geração BB
(61 anos ou mais)

Pesquisa Perfil do Lead
Amostra compradores: 2024

Geração Z: Ano de nascimento até 1996. | Geração Y: Ano de nascimento entre 1984 e 1995.
Geração X: Ano de nascimento entre 1964 e 1983. | Geração BB: Ano de nascimento até 1963.

Estado Civil

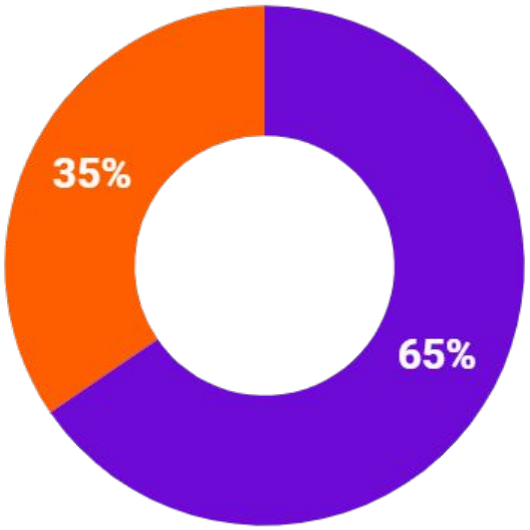
60% **Casado (a)**

23% Solteiro (a)

14% Divorciado (a)

4% Viúvo (a)

Filhos



Tem filhos **Não tem filhos**

A maioria dos entrevistados é casado, mora junto ou possui união estável. Quatro em cada dez compradores possuem outra condição, destacando-se entre eles, os solteiros.

Apesar da mesma tendência, a proporção de pessoas casadas diminuiu 3 pontos percentuais em relação a 2023.

Ter filhos é comum para 65% dos entrevistados, sendo este dado constante no histórico da pesquisa, no perfil comprador.

Pesquisa Perfil do Lead
Amostra compradores: 2024

Perfil do Consumidor - Compradores

Pessoa Economicamente Ativa

77% Ativa

23% Inativa

Animal de estimação

61% Tem animal

48% Cachorro

23% Gato

Classe Social

17% Classe A

59% Classe B

23% Classe C

2% Classe D/E

Em relação à participação do público consumidor, aproximadamente seis em cada dez pertencem à classe B. A mediana do rendimento familiar mensal é de **R$ 7.512,64**.

A maioria dos compradores (77%) faz parte da população economicamente ativa (PEA), com a principal ocupação sendo de assalariado com registro (37%), seguido por servidor público (24%).

Dentro desse grupo, 61% relataram possuir um animal de estimação. O índice de multiplicidade é de 1,2 entre aqueles que têm um pet. Entre os que possuem um animal de estimação, o cachorro é o principal mencionado, seguido pelo gato.

Pesquisa Perfil do Lead
Amostra compradores: 2024

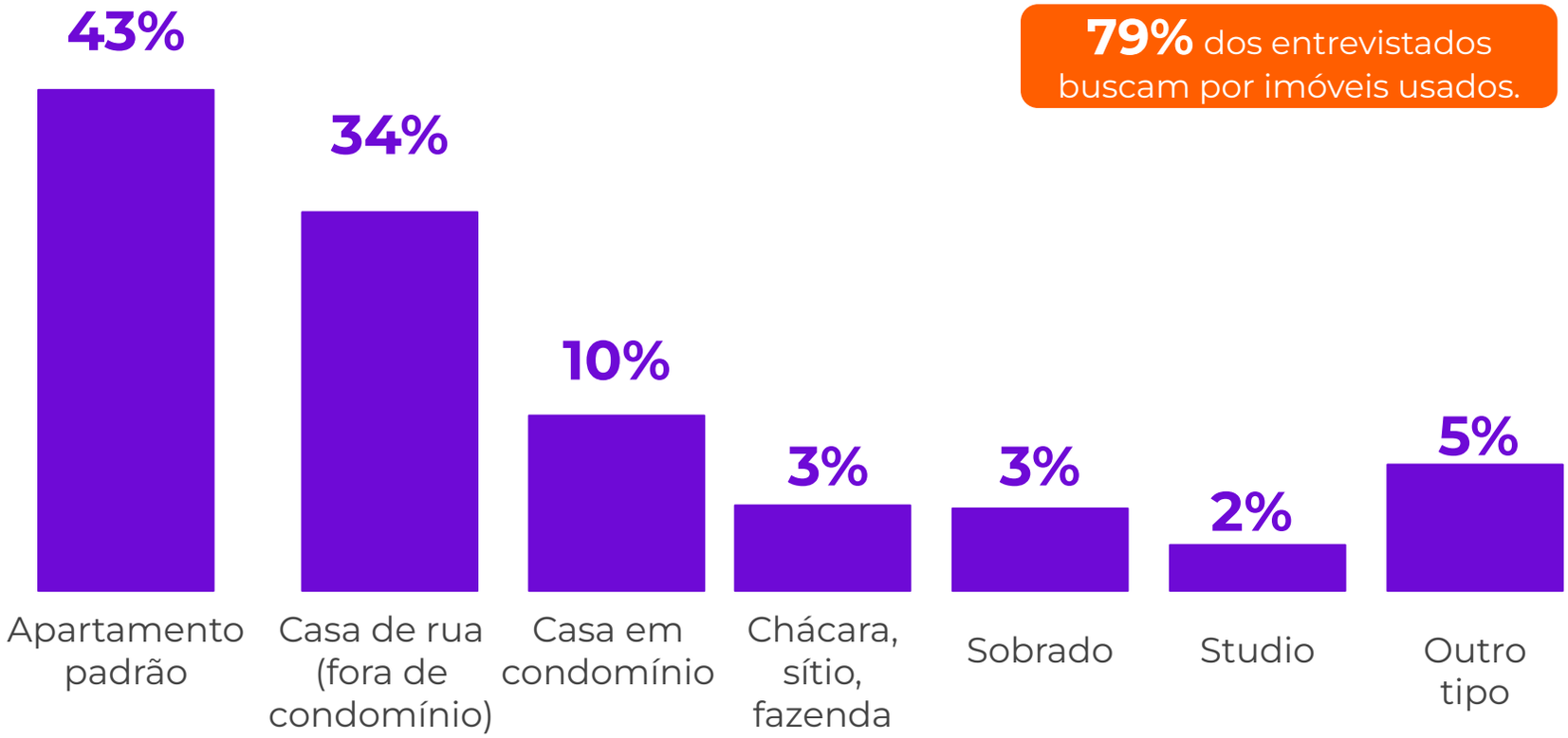
Classe A: a partir de R$ 16.186,01 | Classe B: de R$ 4.607,01 a R$ 16.186,99
Classe C: de R$ 1.525,01 a R$ 4.607,00 | Classe D/E: até 1.525,00

O que o público comprador busca?

Tipologia

Em 2024, a tipologia mais procurada entre os compradores foi o apartamento padrão, que, em comparação com 2023, registrou um aumento de 5 pontos percentuais. A preferência por apartamentos é mais comum entre compradores da Classe A (58%) e moradores das capitais (50%).
A casa de rua, fora de condomínio, ocupa a segunda posição, alcançando 34% dos entrevistados. Essa preferência é evidente entre as gerações mais novas, Z e Y (41%), além daqueles que têm filhos (37%) e entre os possuem animais de estimação (41%).

79% dos entrevistados buscam por imóveis usados.

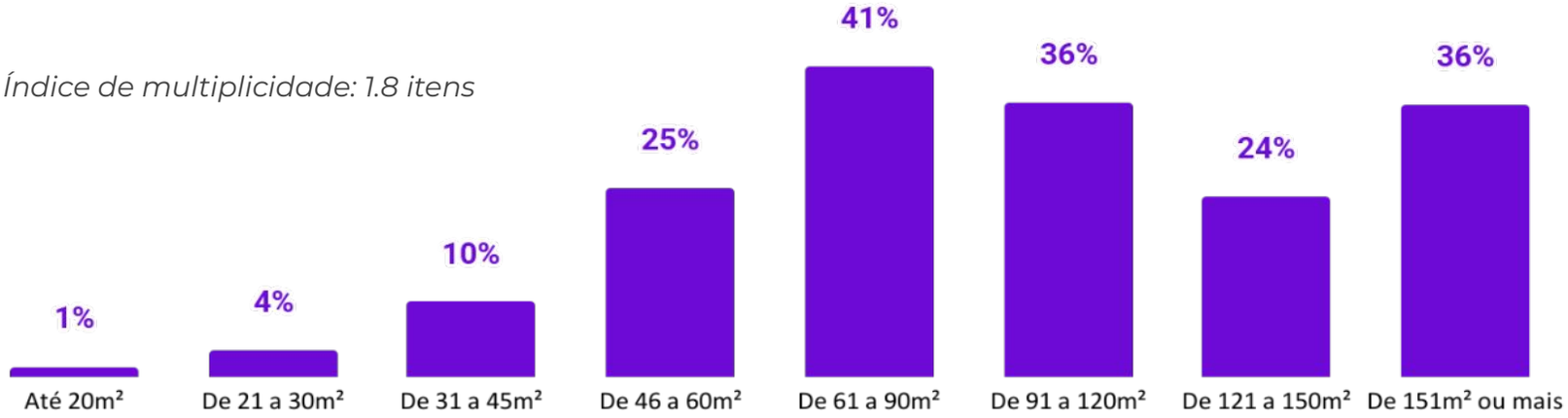


Pesquisa Perfil do Lead
Amostra compradores: 2024

Tamanho

Quanto ao tamanho do imóvel buscado, o intervalo mais indicado pelo público, é o de 61 a 90m² (41%). Essa metragem se destaca entre os mais jovens (48%) e nos interessados em apartamento padrão (50%).
A faixa anterior, de imóveis com tamanhos entre 46 a 60m² se evidencia entre os compradores da Classe C (37%).

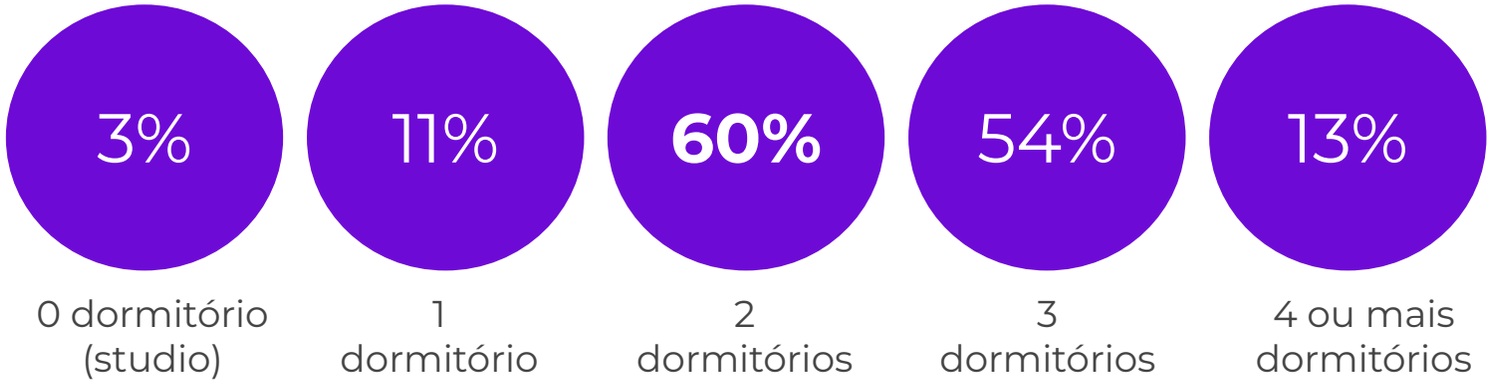
Índice de multiplicidade: 1.8 itens



Dormitórios

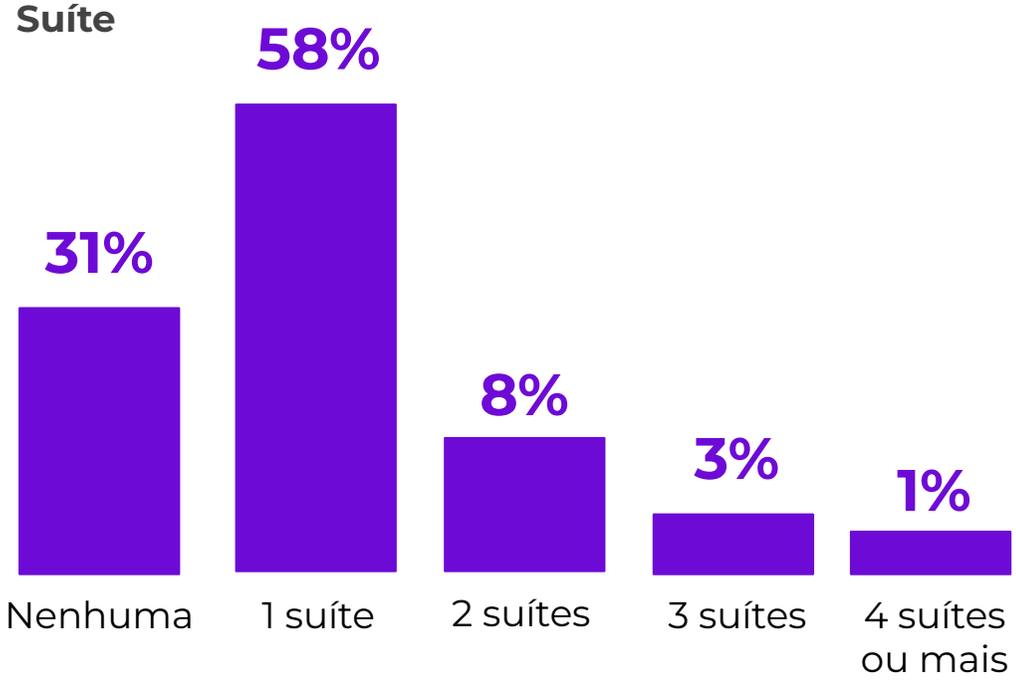
Maior parcela do interesse dos compradores é por imóveis com 2 ou 3 dormitórios. Em relação a 2023, 2 dormitórios cresceu 5 p.p. Esse comportamento é recorrente entre as ondas da pesquisa.

Índice de multiplicidade: 1.4 itens



Pesquisa Perfil do Lead
Amostra compradores: 2024

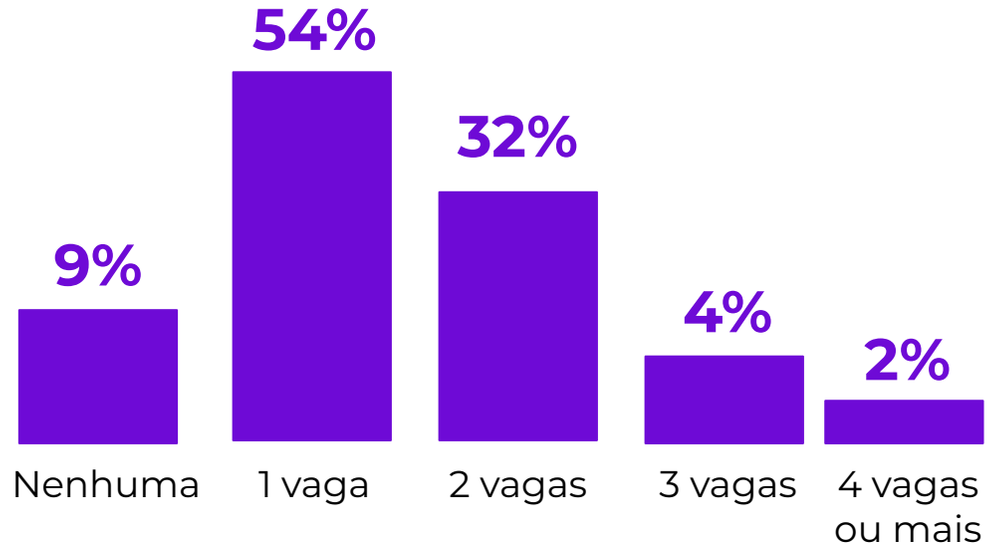
Suíte



Cerca de sete em cada dez compradores deseja ter uma suíte em seu imóvel.

A presença de uma unidade dessa característica no imóvel é considerada importante por 58% dos compradores, especialmente entre os casados (62%) e aqueles que possuem filhos (60%).

Vagas de garagem

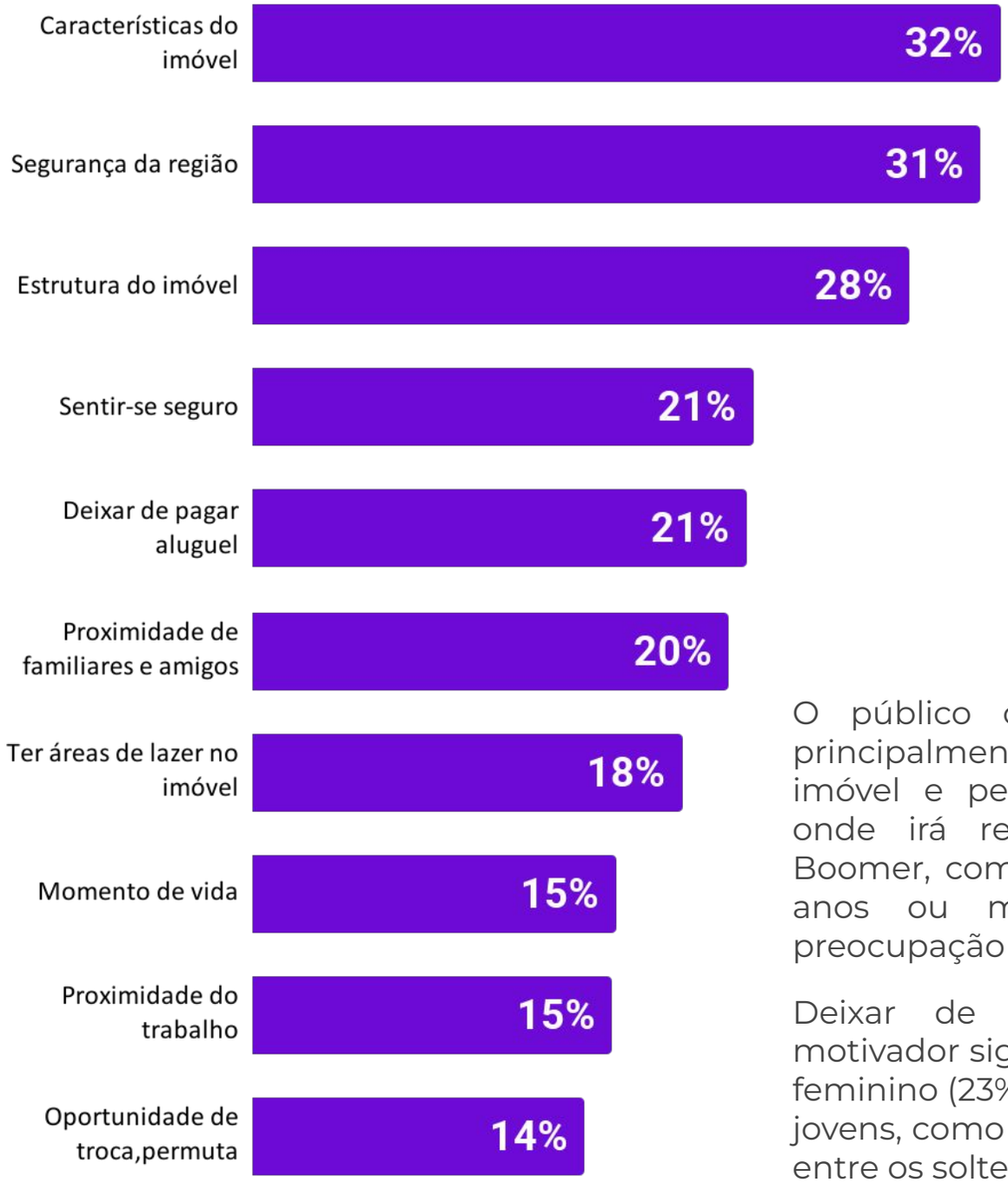


É sempre um movimento comum o desejo de ter vaga no imóvel que está buscando, e esse ano não foi diferente, 54% dos compradores afirmaram o interesse em ter uma vaga de garagem. Ainda, 32% deseja ter duas vagas em seu imóvel pretendido.

É mais presente a necessidade de uma vaga de garagem entre as mulheres (57%), e para o público mais jovem (62%) das gerações Z e Y.

Pesquisa Perfil do Lead
Amostra compradores: 2024

Quais são as motivações para a compra?



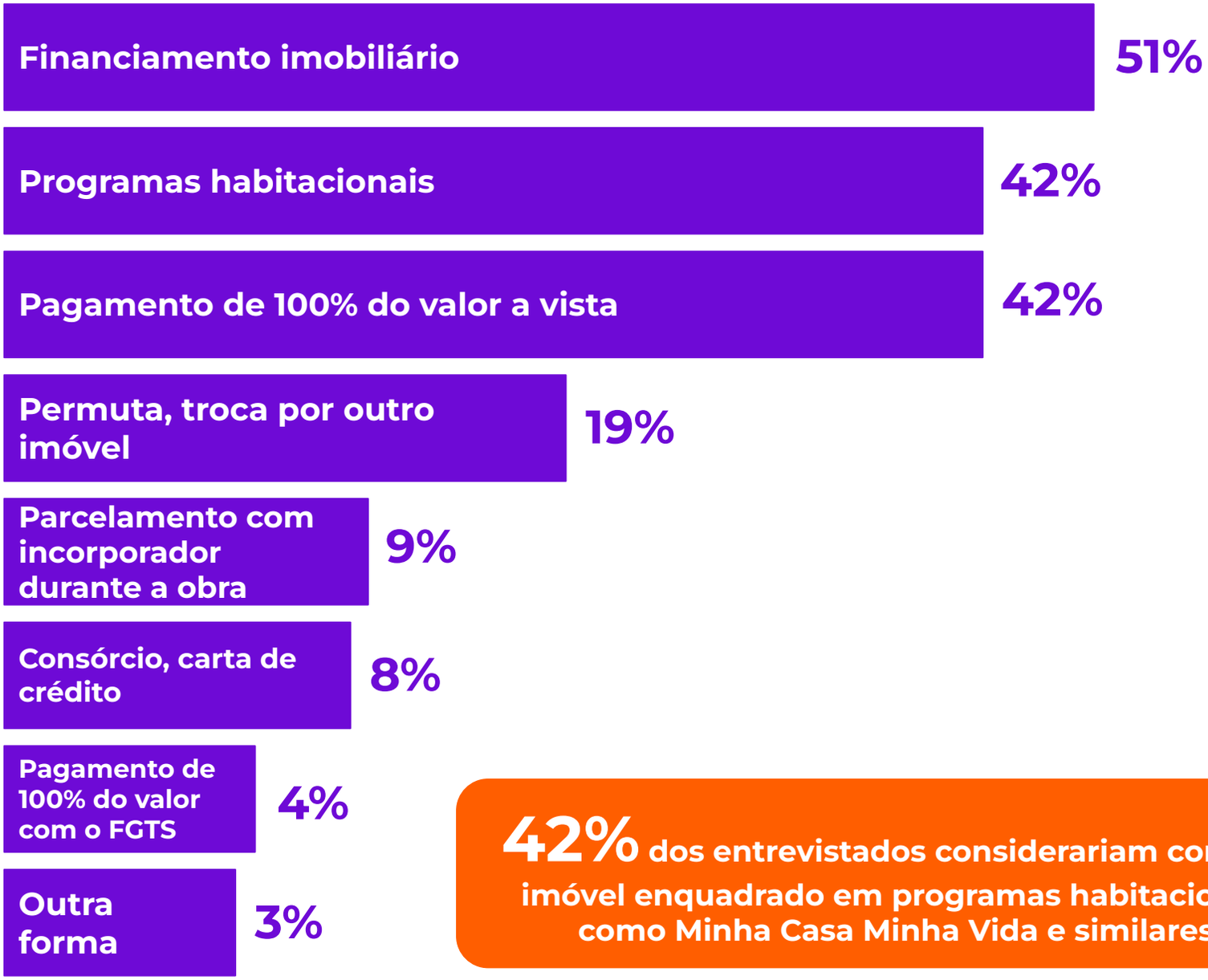
O público comprador é motivado principalmente por características do imóvel e pela segurança da região onde irá residir. A geração Baby Boomer, composta por pessoas de 61 anos ou mais, demonstra maior preocupação com a segurança (38%).

Deixar de pagar aluguel é um motivador significativo entre o público feminino (23%), entre as gerações mais jovens, como as gerações Z e Y (31%), e entre os solteiros (28%).

Pesquisa Perfil do Lead
Amostra compradores: 2024 | Multiplicidade: 2.9
*Menções até 14%

Formas de pagamento

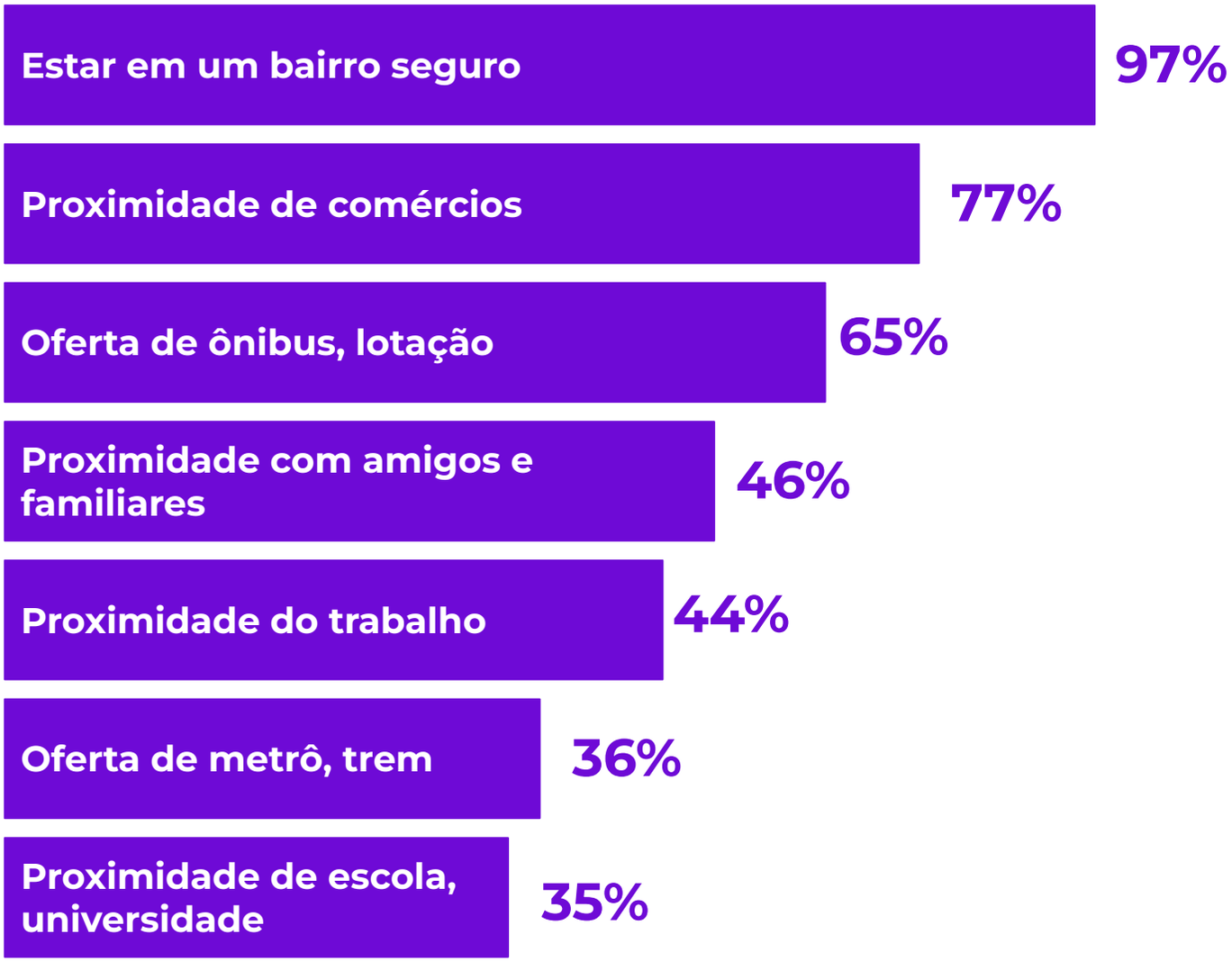
O financiamento imobiliário é a principal forma de pagamento para metade do público, de é destaque entre a população mais jovem (77%), gerações Z e Y, solteiros (60%) e os enquadrados na classe B (57%).



42% dos entrevistados considerariam comprar imóvel enquadrado em programas habitacionais como Minha Casa Minha Vida e similares.

Pesquisa Perfil do Lead
Amostra compradores: 2024 | Ìndice de multiplicidade: 1.8

Influência na Localização



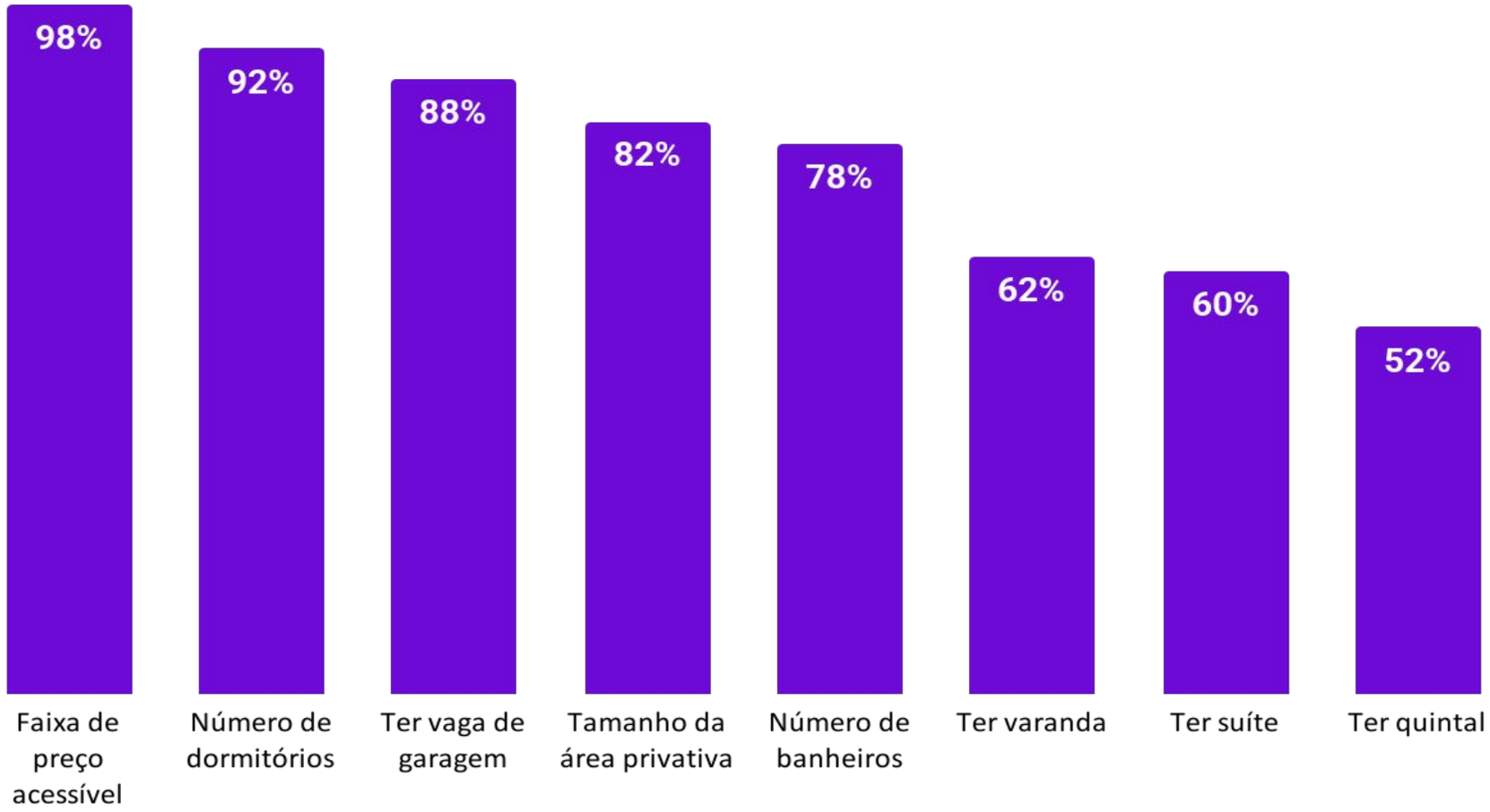
Para o comprador, alguns aspectos de localização influenciam no momento da compra do imóvel ideal, a segurança é um deles. Para quase a totalidade do público (97%), o imóvel estar em um bairro seguro é muito importante.

Ter a facilidade de comércios próximos a sua futura moradia é valorizado para 77% dos compradores, principalmente para os moradores das capitais (80%).

Por último no pódio, temos a oferta de ônibus e lotação, destacando a mobilidade para o consumidor, especialmente para o público feminino (70%).

Pesquisa Perfil do Lead
Amostra compradores: 2024
Escala de importância: Dados referentes à muito importante e importante.

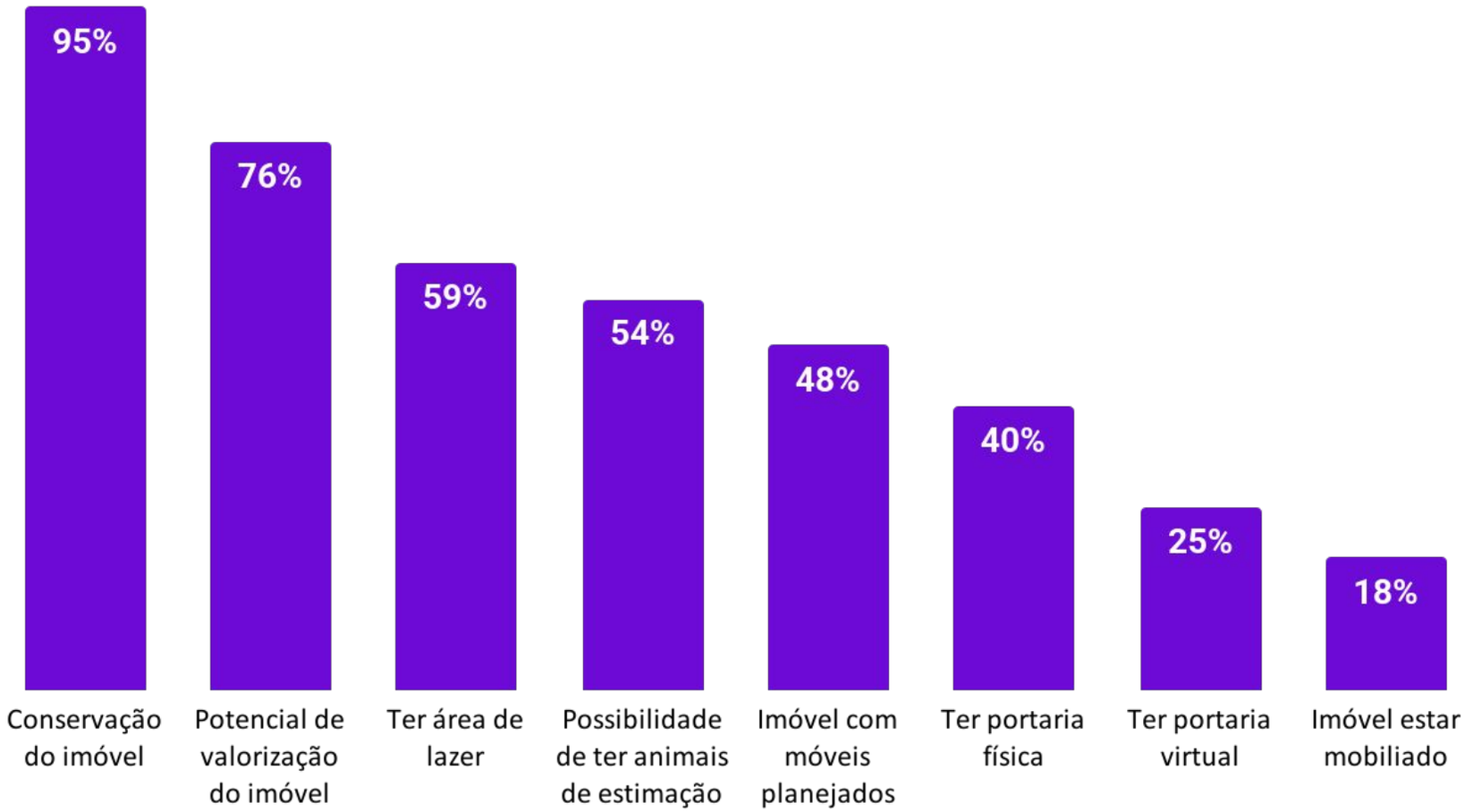
Aspectos relevantes



No entendimento da relevância de diversos aspectos relacionados à decisão de compra de um imóvel, preço acessível é o fator de maior importância na visão dos compradores, com 98% das indicações desse público.
Características como número de dormitórios e a presença de vaga de garagem também são destaques com cerca de 90% das menções.

Pesquisa Perfil do Lead
Amostra compradores: 2024
Escala de importância: Dados referentes à muito importante e importante.

Outros aspectos relevantes



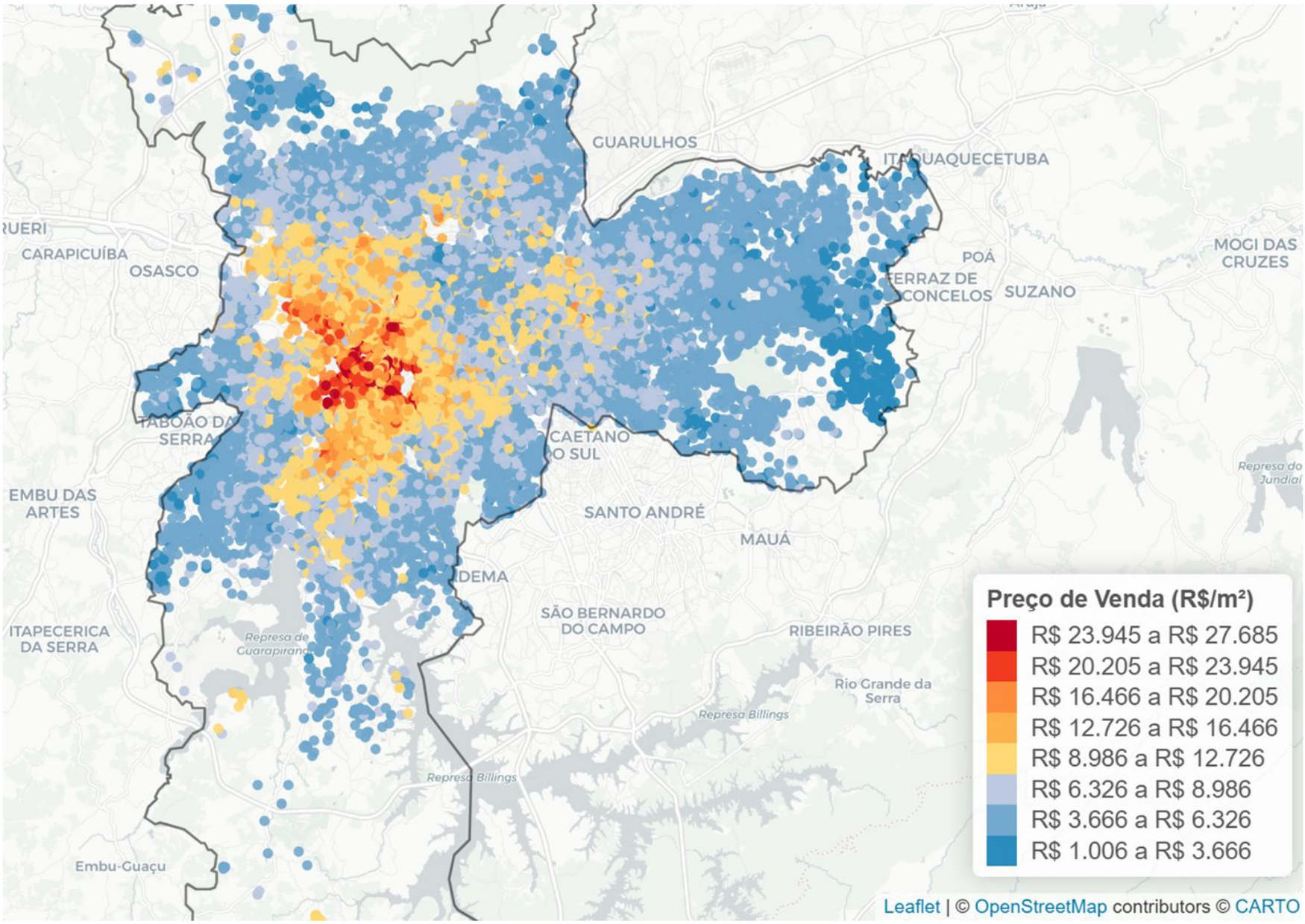
Outro aspecto relevante é a preservação do imóvel (95%). Além disso cerca de três em cada quatro indivíduos indicou que o potencial de valorização é relevante na decisão de compra.

Ainda, ter área de lazer é importante para quase 60% dos entrevistados, destaque entre os casados (63%) e com filhos (63%), e também a possibilidade de ter animal de estimação (54%).

Pesquisa Perfil do Lead
Amostra compradores: 2024
Escala de importância: Dados referentes à muito importante e importante.

Região Sudeste

AVM Venda - São Paulo (SP)



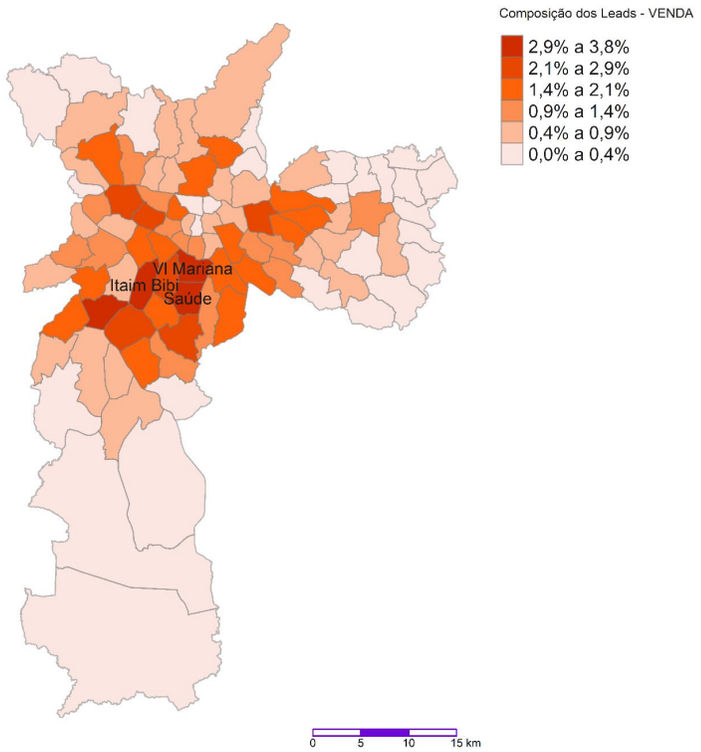
Na capital paulista, observa-se o **padrão centro-periferia**, com valores mais elevados por metro quadrado nas regiões centrais, diminuindo ao se afastar.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

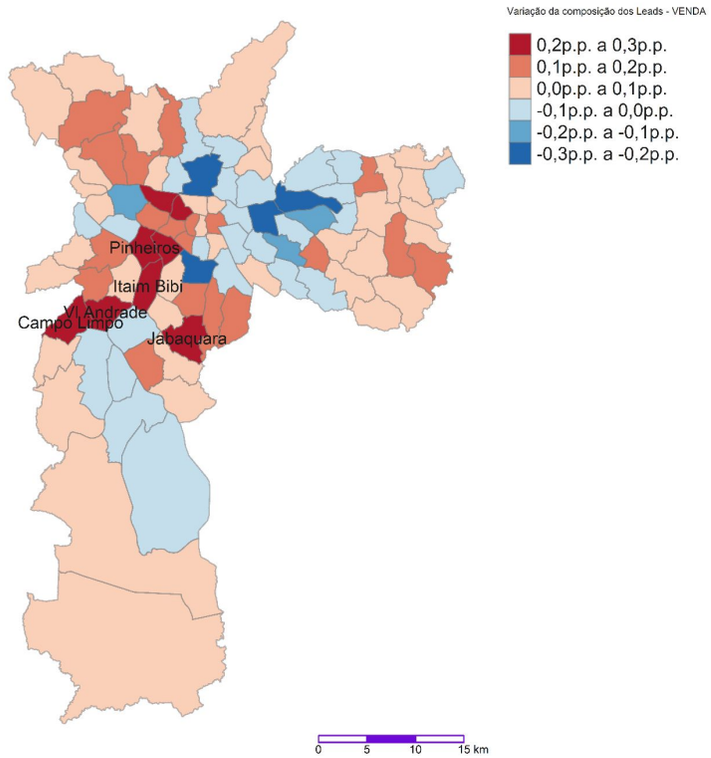
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital paulista** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação dos *leads*



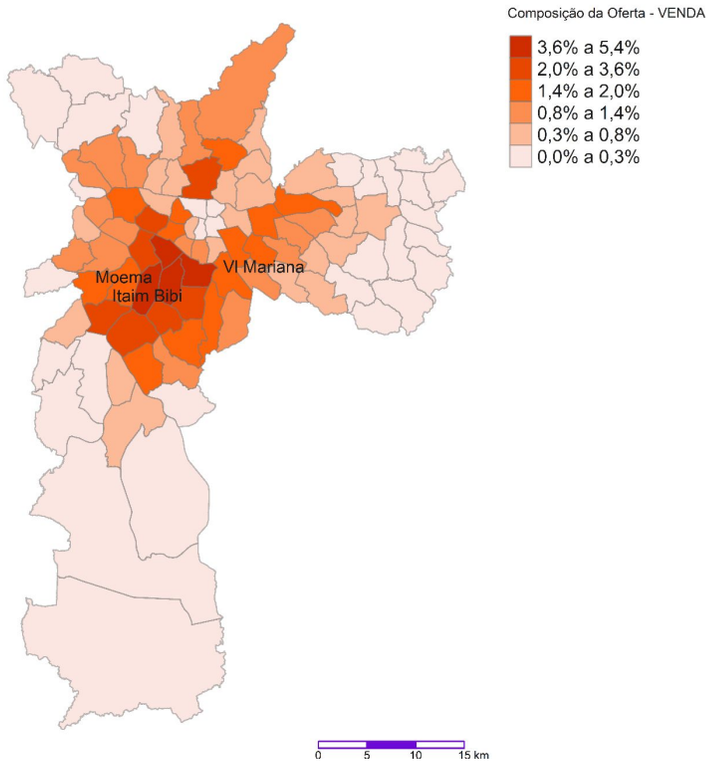
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. **Itaim Bibi** se destaca com uma intensidade laranja, concentrando **3,8% da demanda na capital**. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicando perda na participação no mercado e os tons de vermelho, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, **ganharam participação no mercado**. **Campo Limpo, Jabaquara e Itaim Bibi** são os principais destaques com o acréscimo de 0,3 pontos percentuais no período.

Composição espacial da oferta

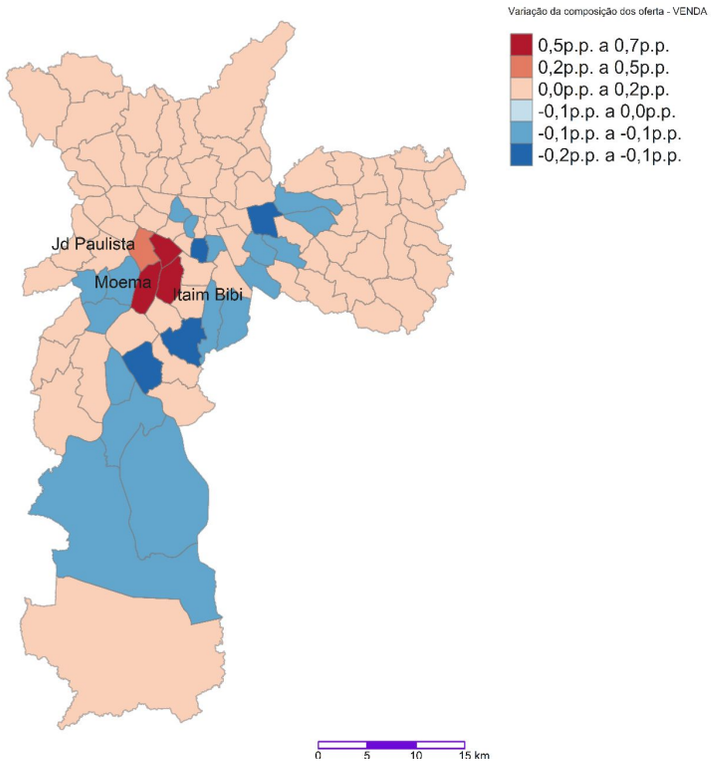
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital paulista** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da oferta



Nota: Share de *oferta* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação da oferta



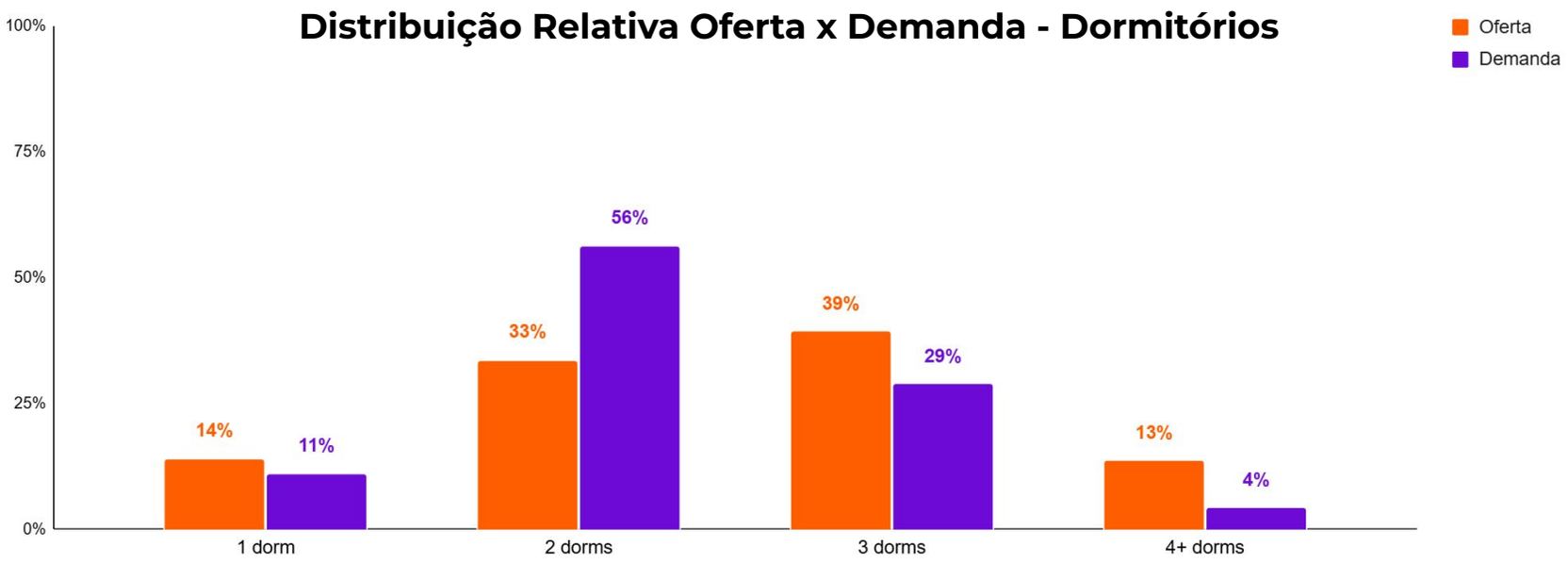
Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a distribuição da oferta de imóveis, sendo que as tonalidades mais escuras indicam uma maior disponibilidade. Destacam-se **Itaim Bibi, Moema e Vila Mariana** com, respectivamente, 5,4%, 4,3% e 4,2% de participação na oferta. O mapa 2 ilustra a dinâmica da oferta no período entre 2023 e 2024. As tonalidades em azul indicam uma redução na participação de mercado, enquanto os tons de vermelho representam os bairros que apresentaram um aumento na oferta. Notavelmente, o **Itaim Bibi** se destaca, registrando um acréscimo de 0,7 pontos percentuais durante o período em análise.

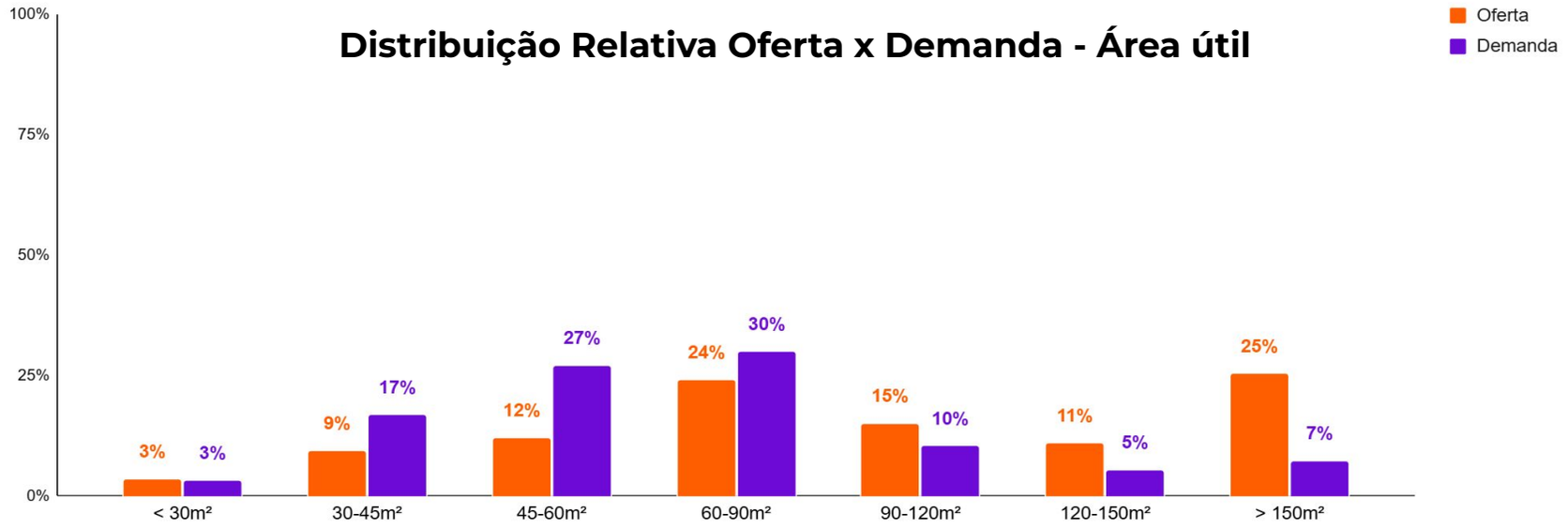
Lupa de Mercado

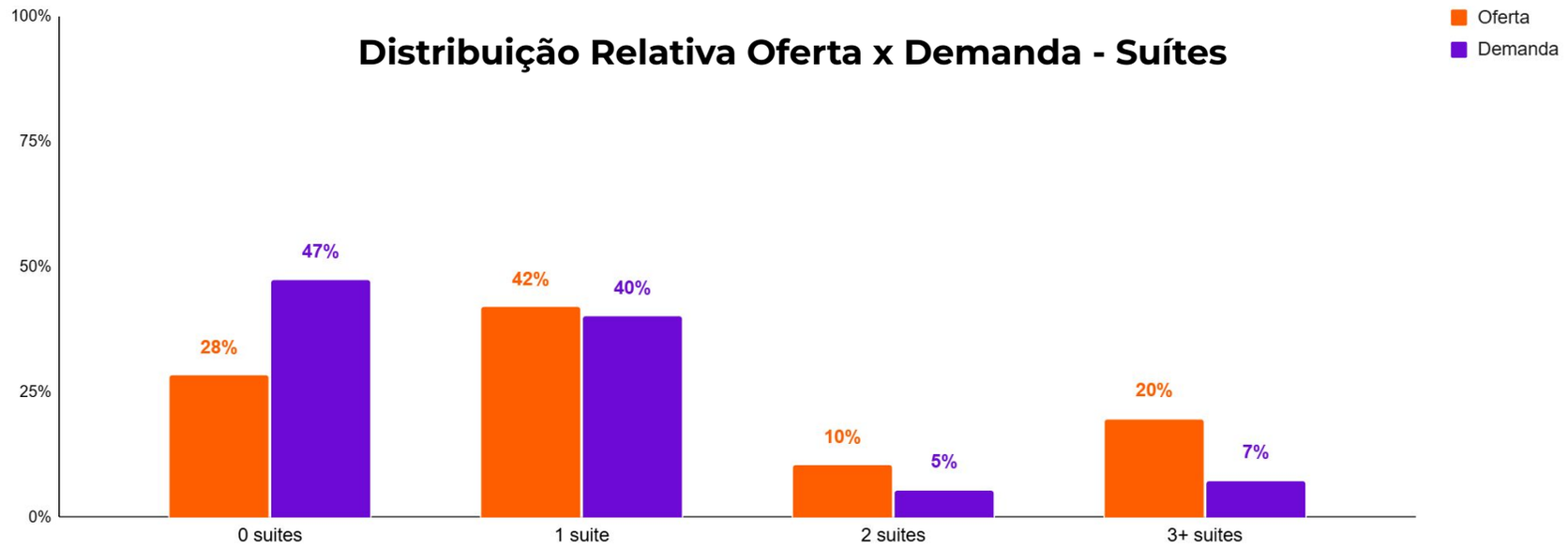
A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para **compra** e **venda** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

Com base nos dados dos portais do Grupo OLX, em 2024, **56%** das **buscas** por imóveis para compra na cidade de São Paulo concentraram-se em anúncios de **2 dormitórios**, evidenciando uma demanda expressiva por essa tipologia. Esse percentual superou ao registrado no ano anterior, que foi de 51%. A categoria de **3 dormitórios** permaneceu como a mais ofertada, representando **39%** dos **anúncios**, mantendo o mesmo patamar de 2023. Observa-se também um aumento na oferta de imóveis de **1 dormitório**, cuja participação passou de 12% em 2023 para **14%** do total de **anúncios** ao final de **2024**. Esse crescimento reforça a relevância dessa tipologia no mercado imobiliário da cidade. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** corresponderam a **13%** dos **anúncios**, mantendo-se estáveis em relação ao ano anterior, quando representava 12% da oferta.

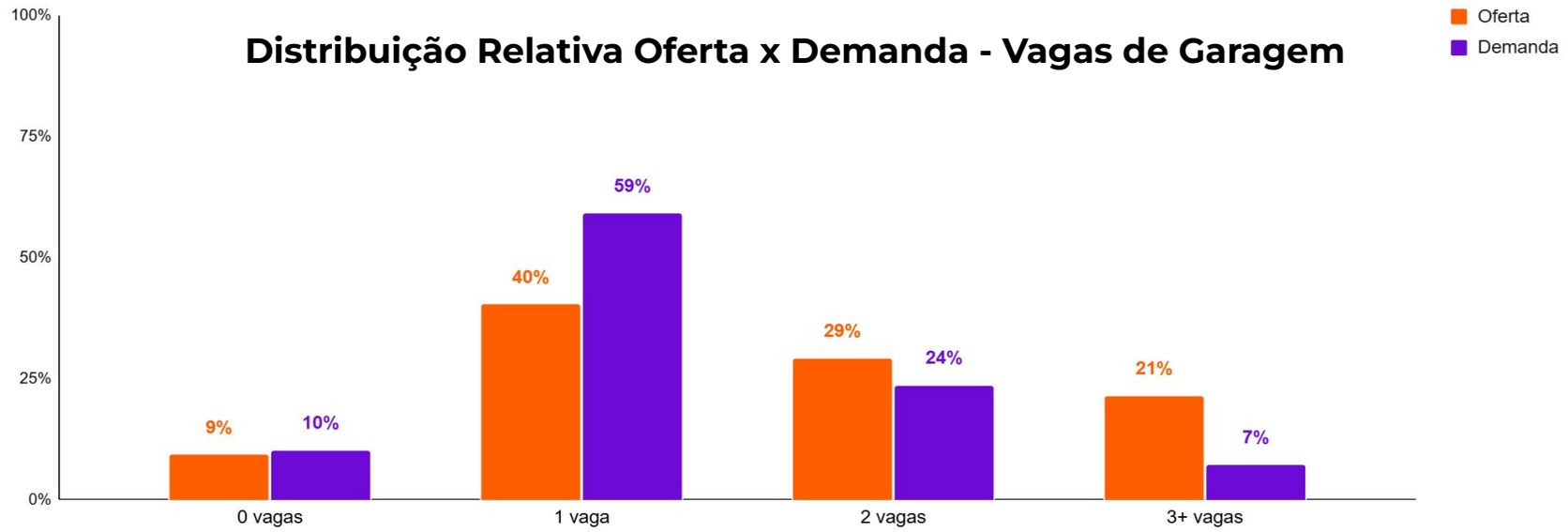


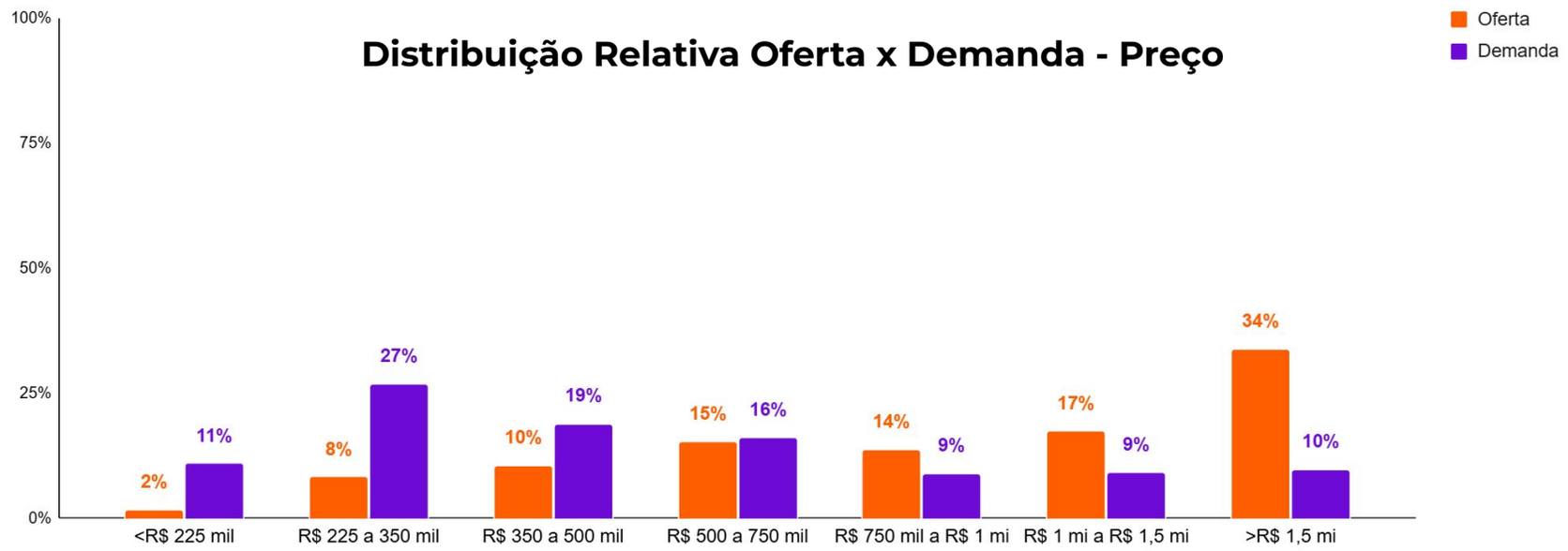
Os anúncios de imóveis com metragens entre **30m² e 90m²** seguem, em **2024**, com **demanda superior à oferta**, mantendo a tendência observada no ano anterior. Destacam-se os anúncios entre **60m² e 90m²**, que concentraram **30%** dos **leads**, representando a **maior demanda** isolada. Já a faixa de **45m² e 60m²**, registrou o **maior descolamento entre oferta e demanda**, com variação de 15 p.p, superando os 9 p.p observados em 2023, o que reforça o potencial de oportunidade para imóveis nesse intervalo de metragem. Além disso, imóveis **sem suíte** continuam liderando as buscas, seguidos por imóveis com **1 suíte**. Juntas, essas tipologias representam **87%** da **demanda**, mantendo o mesmo padrão observado no ano anterior.





No quesito **vagas de garagem**, **59%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, tipologia também **mais ofertada** nos portais em **2024**. Imóveis com **2 vagas** aparecem em segundo lugar tanto em oferta quanto em demanda, enquanto a busca por anúncios sem vaga permaneceu **estável** em **10%**, semelhante ao ano anterior. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** concentra-se em imóveis de até **R$ 750 mil**, com **destaque** para a faixa de **R$ 225 mil a R$ 350 mil**, onde o descolamento entre oferta e demanda atingiu 19 p.p, superando os 12 p.p, registrados em 2023. Ressalta-se que **imóveis** acima de **R$ 1.5 milhão**, representam **34%** da **oferta** disponível na cidade.





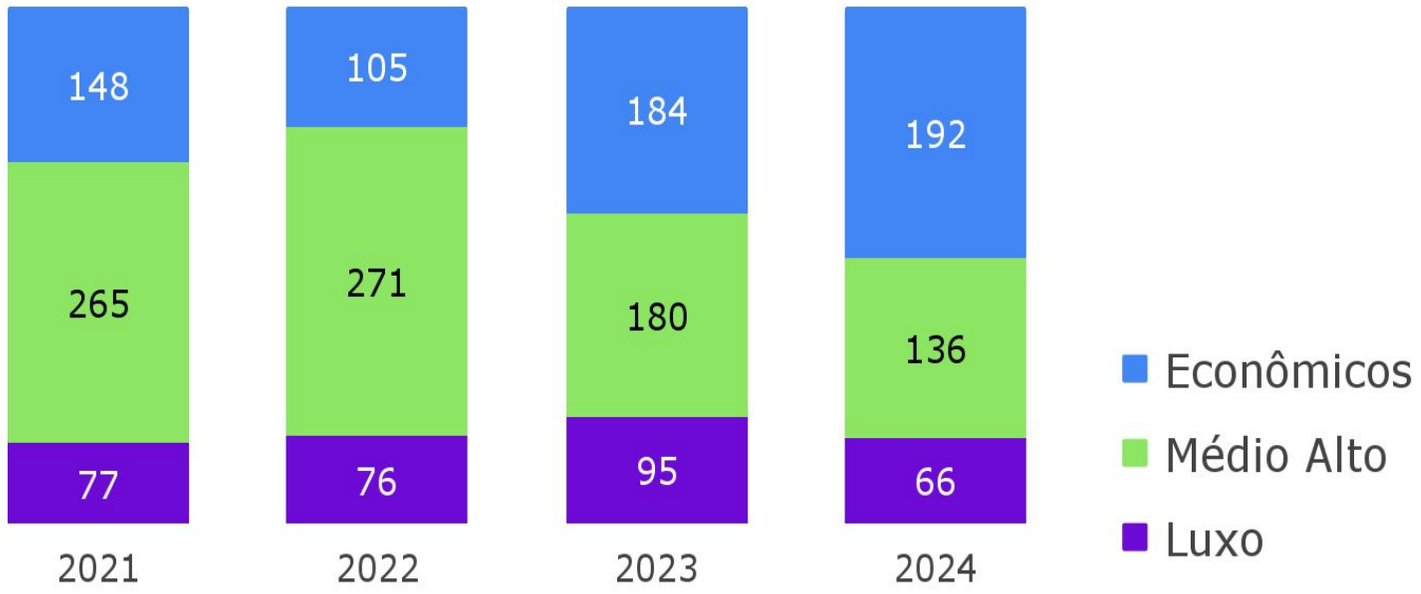
Produtos Lançados | 2024

192 Econômicos

136 Médio Alto

66 Luxo

gmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	192	4%
Médio Alto	136	-24%
Luxo	66	-31%



Analisando os produtos lançados na cidade de **São Paulo**, houve uma **diminuição de 14%** no total de empreendimento lançados. Porém, no segmento **econômico** houve um **crescimento de 4%**, passando a representar a maior parcela de empreendimentos lançados em 2024 na cidade de São Paulo.

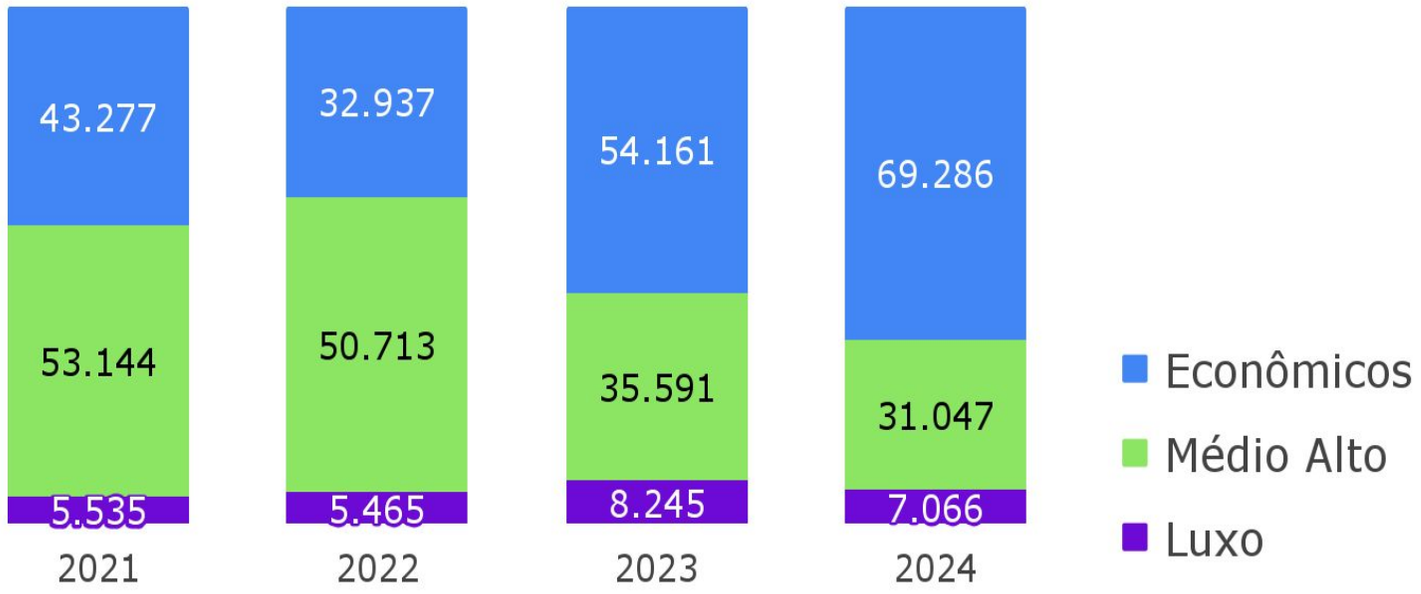
Unidades Lançadas | 2024

69.286 Econômicos

31.047 Médio Alto

7.066 Luxo

gmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	69.286	28%
Médio Alto	31.047	-13%
Luxo	7.066	-14%



Analisando as unidades lançadas na cidade de **São Paulo**, houve um **aumento de 10%** no total de unidades lançadas. Este movimento foi puxado pela categoria de imóveis **econômicos**, na qual lançou aproximadamente 70 mil unidades na cidade, equivalente a um **aumento de 28%**.

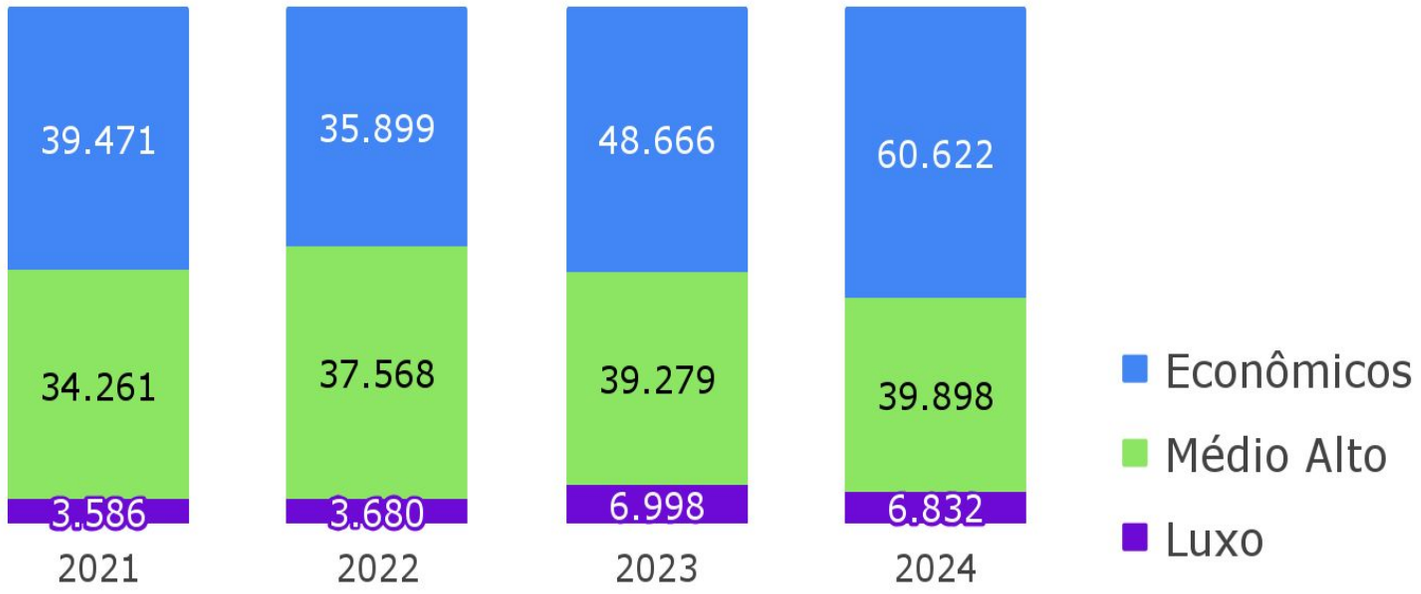
Unidades Vendidas | 2024

60.622 Econômicos

39.898 Médio Alto

6.832 Luxo

gmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	60.622	25%
Médio Alto	39.898	2%
Luxo	6.832	-2%



Analisando as unidades vendidas na cidade de **São Paulo**, houve um **aumento de 13%** no total de unidades vendidas. Este movimento foi puxado pela categoria de imóveis **econômicos**, na qual vendeu aproximadamente 61 mil unidades na cidade, equivalente a um **aumento de 25%**.

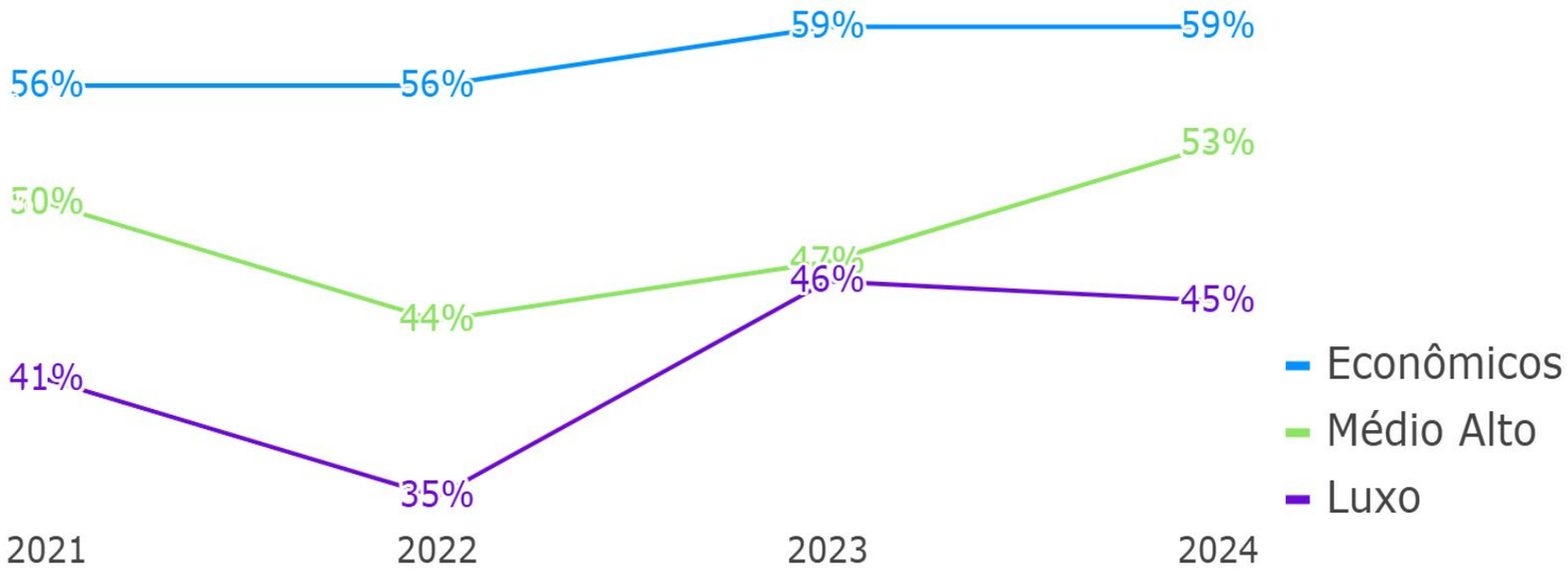
Velocidade de Vendas | 2024

59% Econômicos

53% Médio Alto

45% Luxo

gmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	59%	0%
Médio Alto	53%	13%
Luxo	45%	-3%



Analisando velocidade de vendas na cidade de **São Paulo**, a categoria de imóveis **econômicos** manteve o desempenho do ano anterior de **59%**. Já a categoria de imóveis **médio-alto** aumentou sua velocidade de vendas, passando dos 47% em 2023 para **53%** em 2024.

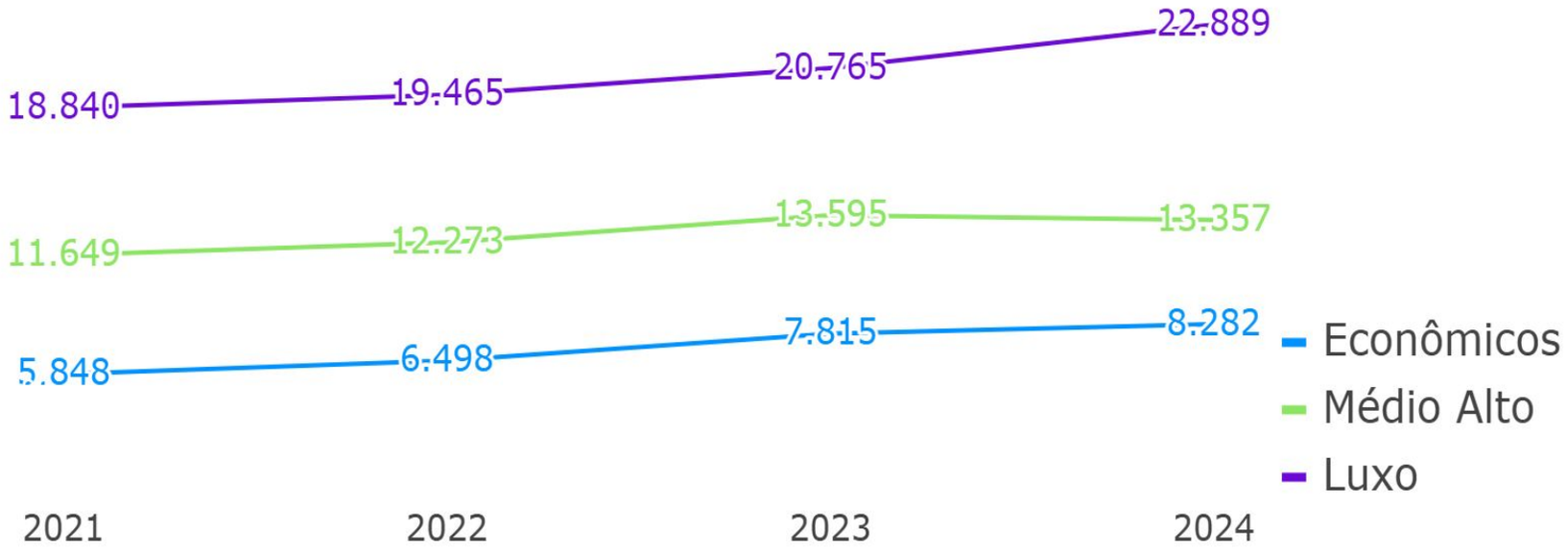
Preço de Lançamento | 2024

R$ 8.282 Econômicos

R$ 13.357 Médio Alto

R$ 22.889 Luxo

gmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	8.282	6%
Médio Alto	13.357	-2%
Luxo	22.889	10%



Analisando os preços de lançamento na cidade de **São Paulo**, a categoria de imóveis **econômicos** teve aumento de **6%** em valores lançados, chegando ao patamar médio de **R$ 8,3 mil/m²**. A categoria de imóveis de **luxo** teve aumento de **10%**, chegando a valores de **R$ 22,9 mil/m²**.

Zonas Geográficas | 2024

Ano 2024 Unidades Lançadas	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	7.296	81%	22.847	28%	10.000	14%	10.340	13%	18.803	30%
Médio Alto	5.295	52%	3.798	-45%	1.779	-35%	9.180	7%	10.995	-21%
Luxo	878	135%	1.463	25%	182	17%	2.222	-43%	2.321	-11%
Unidades lançadas - Total	13.469	71%	28.108	9%	11.961	3%	21.742	0%	32.119	4%

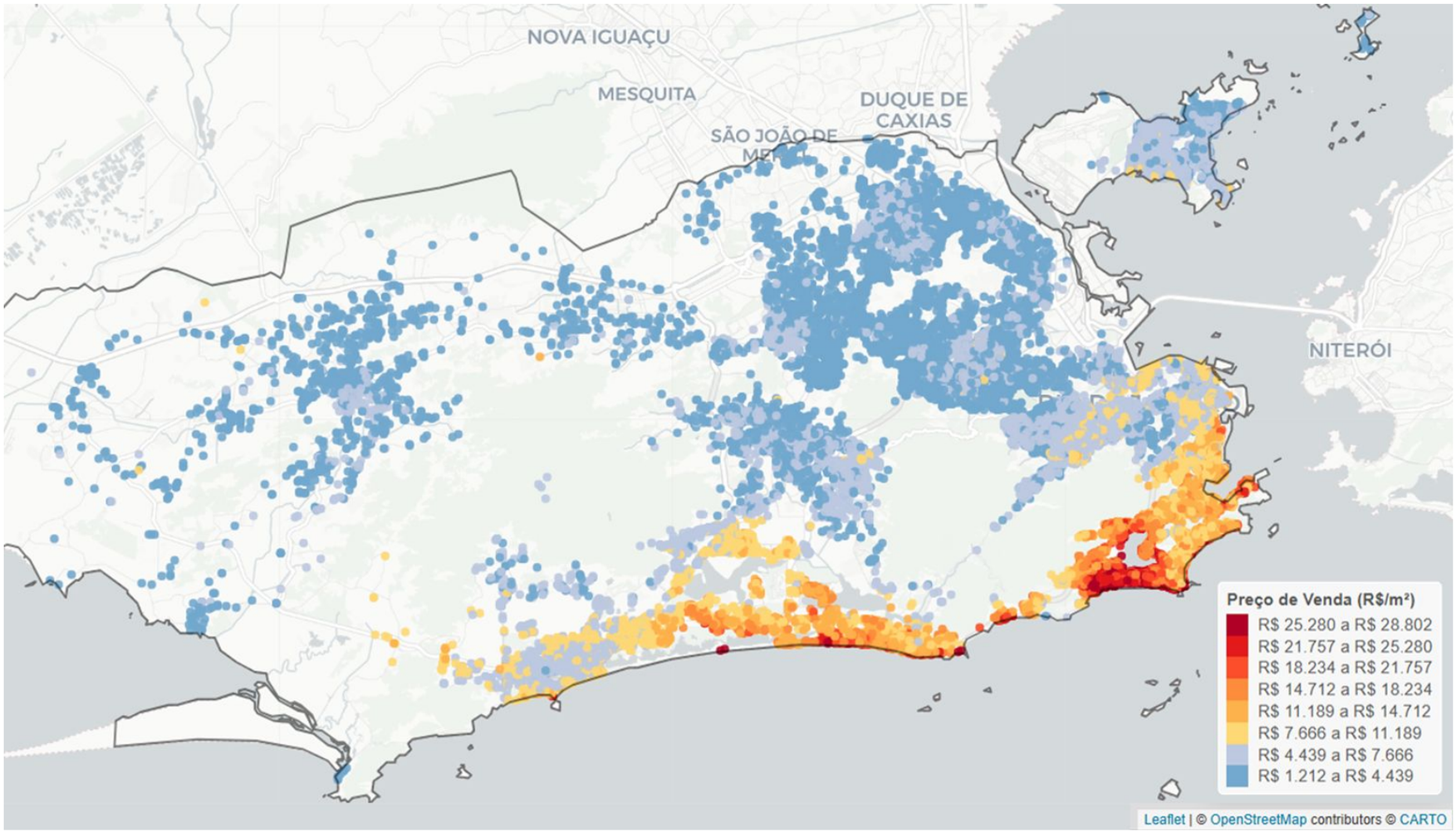
Ano 2024 Preço/m² (R$)	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	8.334	0%	7.520	3%	7.931	0%	10.064	22%	8.400	2%
Médio Alto	13.742	-14%	10.487	11%	10.988	4%	15.468	-14%	13.136	5%
Luxo	18.172	-22%	12.342	6%	15.092	-5%	30.608	36%	18.566	-6%
Preço/m² (R$) - Total	12.235	-23%	8.687	4%	8.857	-3%	18.480	1%	12.085	-7%

Ano 2024 Produtos Lançados	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	20	100%	67	-8%	28	-15%	26	4%	51	19%
Médio Alto	17	0%	19	-41%	12	-29%	39	-19%	49	-26%
Luxo	5	25%	6	-25%	2	-50%	29	-36%	24	-29%
Produtos Lançados - Total	42	35%	92	-19%	42	-22%	94	-20%	124	-13%

2024 | Conclusão sobre a cidade

O mercado de lançamentos na cidade de São Paulo apresentou um aumento de 10% no volume de novas unidades em relação a 2023, impulsionado pelo segmento econômico, que registrou crescimento de 28%, além de uma performance de vendas 6% acima da expectativa. A Zona Leste concentrou a maior parte das unidades lançadas, enquanto o Centro teve a maior variação em volume de lançamentos, em comparação a 2023, tornando-se uma região cada vez mais atrativa. O segmento de médio alto padrão reduziu o volume de lançamentos, mas destacou-se com a melhor performance de vendas, superando as expectativas em 13%, apesar da leve queda de 2% nos preços. Já o mercado de luxo também apresentou retração nos lançamentos, mas registrou a maior valorização de preços, com alta de 10%, atingindo R$ 22.889/m². As zonas oeste e sul concentram a maior parte das unidades lançadas em ambos os segmentos.

AVM Venda - Rio de Janeiro (RJ)



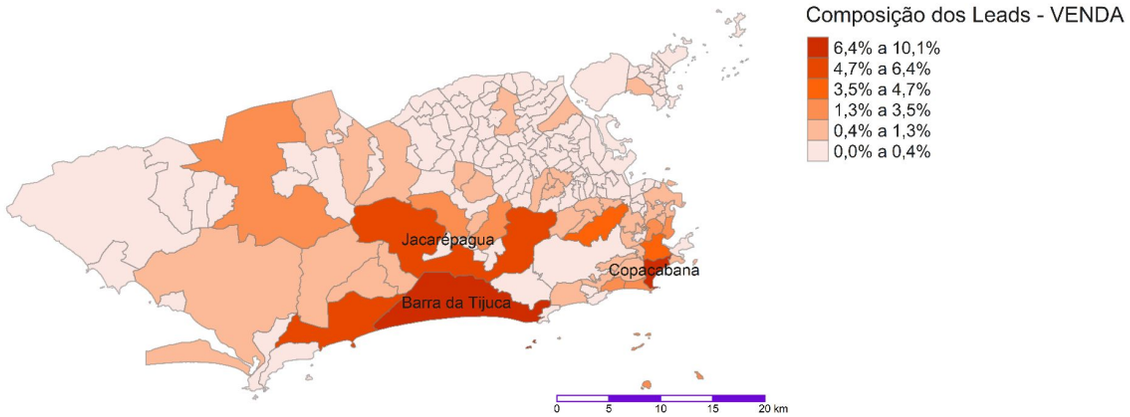
Na cidade do Rio de Janeiro, observa-se o **padrão apelidado de "corrida para o mar"**, com valores mais elevados por metro quadrado nas regiões próximas ao litoral, diminuindo ao se afastar. Ao analisar o mapa, destacam-se a clássica região da Zona Sul, principalmente os imóveis localizados em Ipanema.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

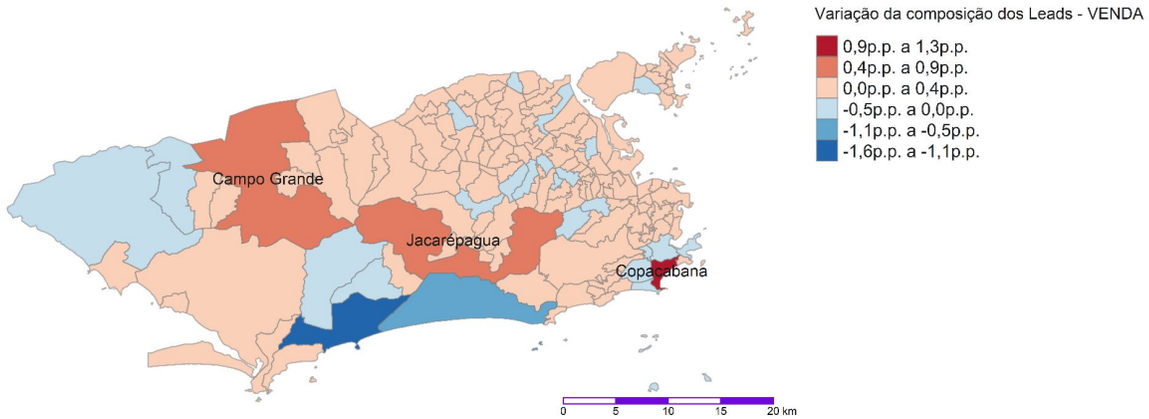
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital carioca** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação dos *leads*



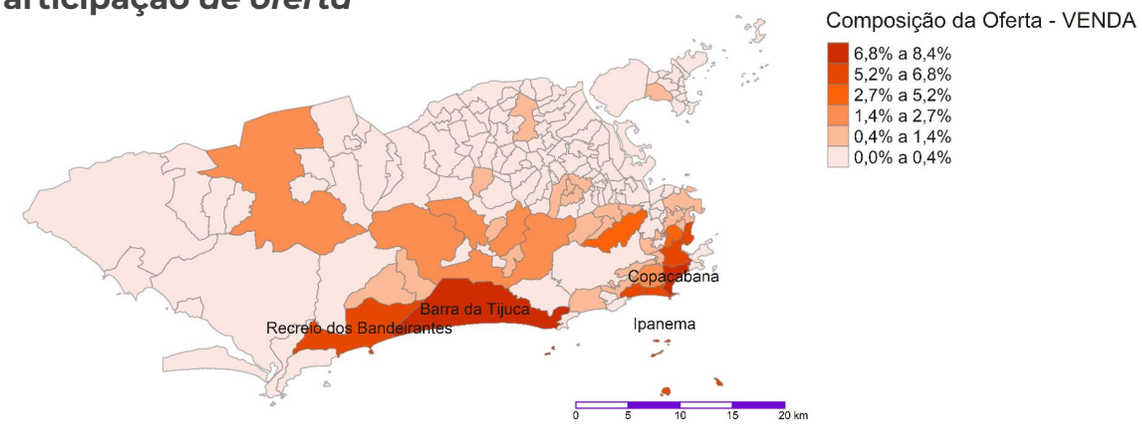
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. **Barra da Tijuca** se destaca com uma intensidade laranja, representando **10,1% da demanda na capital**, seguida de **Copacabana com 9,2%**. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicando perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que ganharam participação no mercado. **Copacabana** se destaca aos demais, com o **acréscimo de 1,3 pontos percentuais**.

Composição espacial da oferta

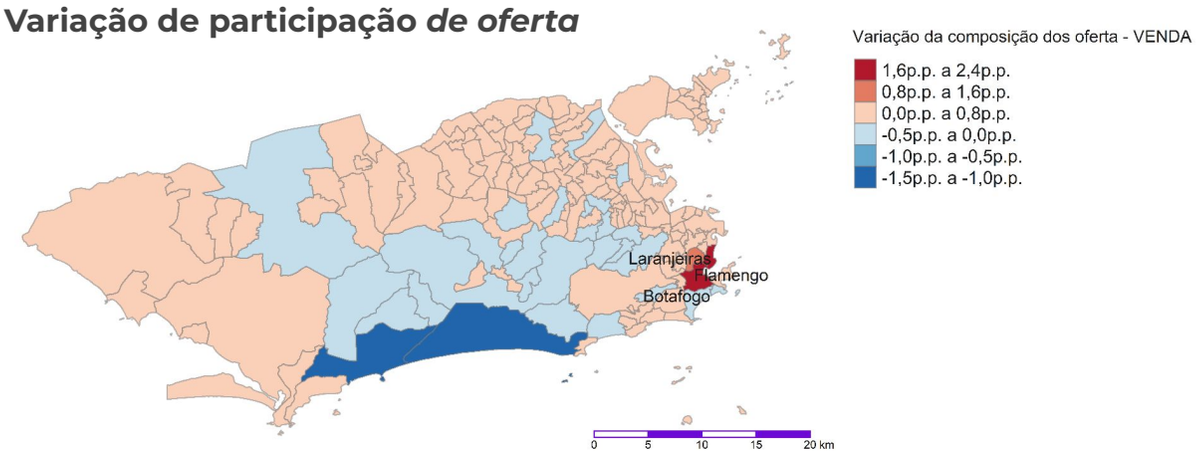
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital carioca** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação *de oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação *de oferta*



Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

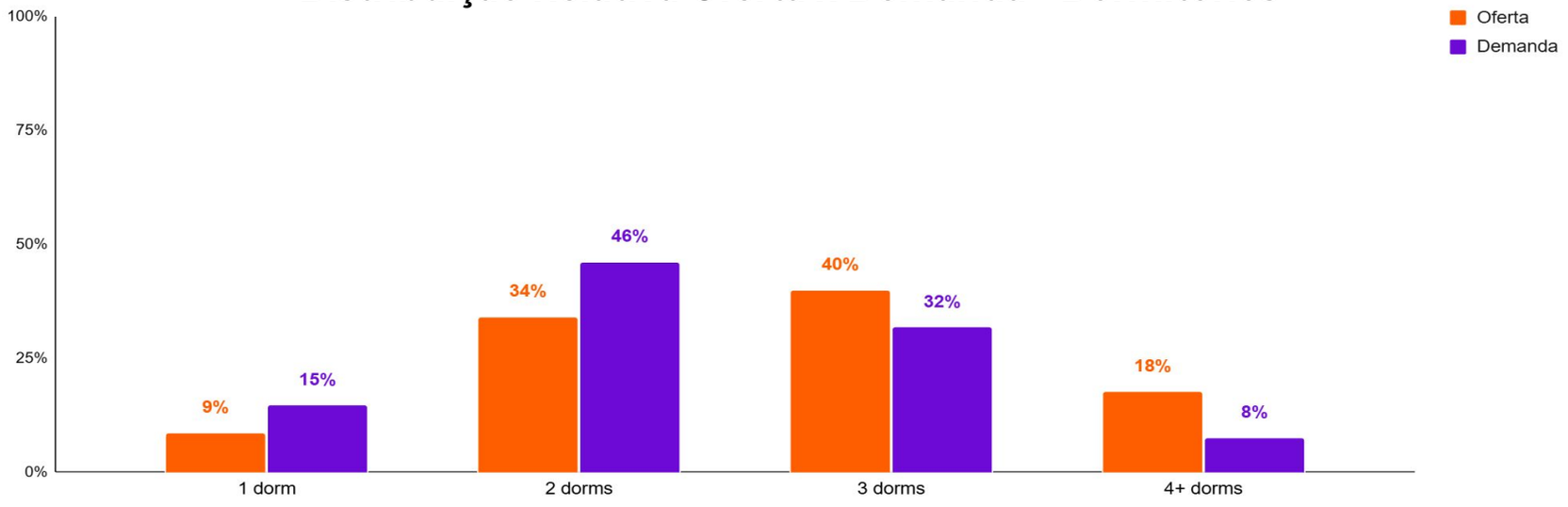
O mapa 1 representa a distribuição da oferta de imóveis, sendo que as tonalidades mais escuras indicam uma maior disponibilidade. Destacam-se **Copacabana**, com uma intensidade laranja, **concentrando 8,4%** e **Barra da Tijuca, com 8,2%** da oferta. O Mapa 2 ilustra a dinâmica da oferta no período entre 2023 e 2024. As tonalidades em azul indicam uma redução na participação de mercado, enquanto os tons de vermelho representam os bairros que apresentaram um aumento na oferta. No período, Flamengo se destaca, registrando um acréscimo de 2,4 pontos percentuais nos últimos 12 meses.

Lupa de Mercado

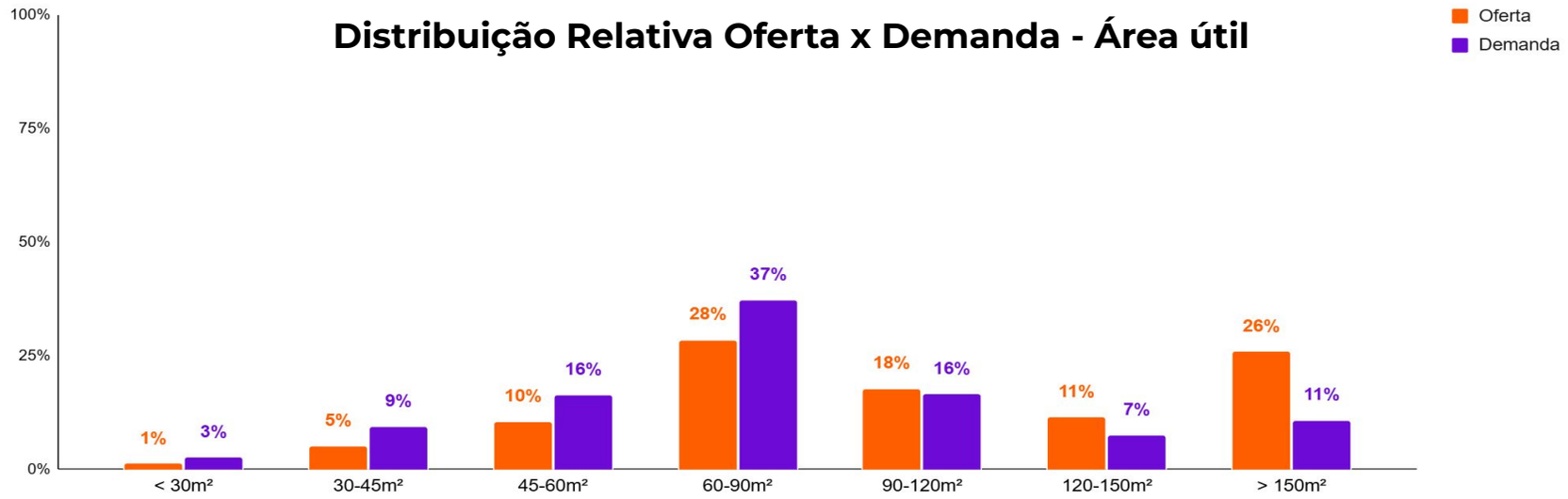
A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para **compra** e **venda** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

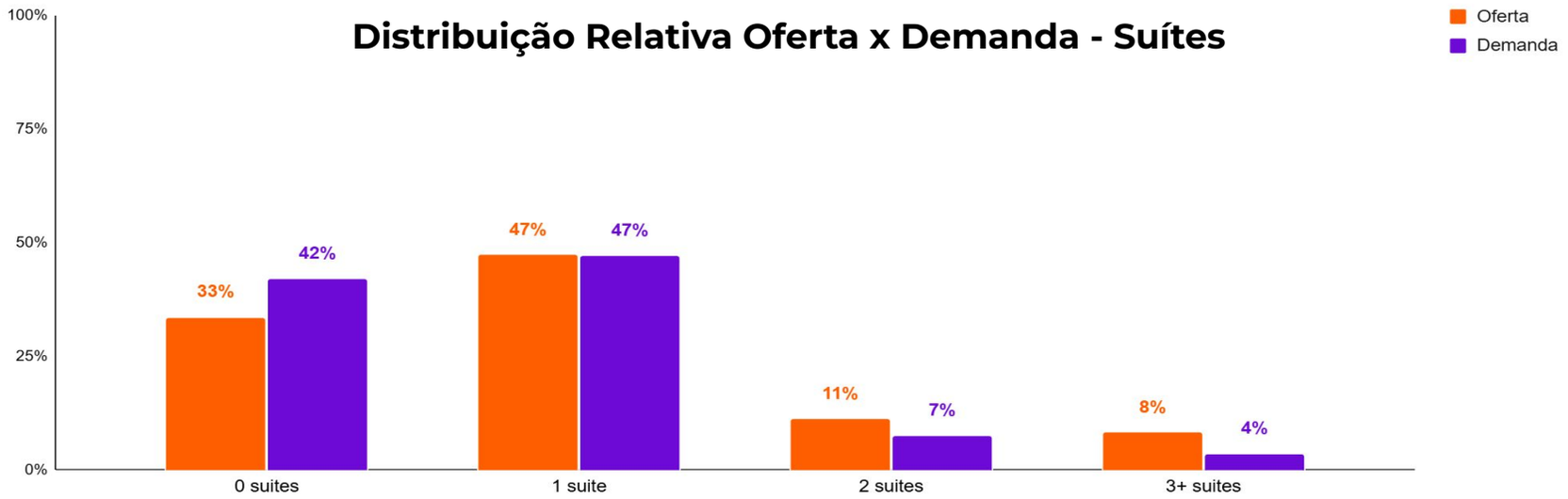
Com base nos dados dos portais do Grupo OLX, em 2024, **46%** das **buscas** por imóveis para compra no Rio de Janeiro concentraram-se em anúncios de **2 dormitórios**. Já os imóveis de **3 dormitórios**, lideraram a oferta, representando **40%** dos **anúncios**. A relação entre oferta e demanda para essas tipologias manteve-se estável em comparação a 2023, evidenciando um comportamento de mercado consistente. Destaca-se o **crescimento** da **demanda** por imóveis de **1 dormitório, que aumentou de 12% em 2023 para 15% em 2024,** enquanto a oferta permaneceu praticamente inalterada, reforçando sua relevância no mercado carioca. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** representaram **18%** dos **anúncios**, um leve aumento em relação aos 16% do ano anterior, enquanto a **demanda** seguiu **estável** em **8%** nos dois períodos analisados.

Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Dormitórios

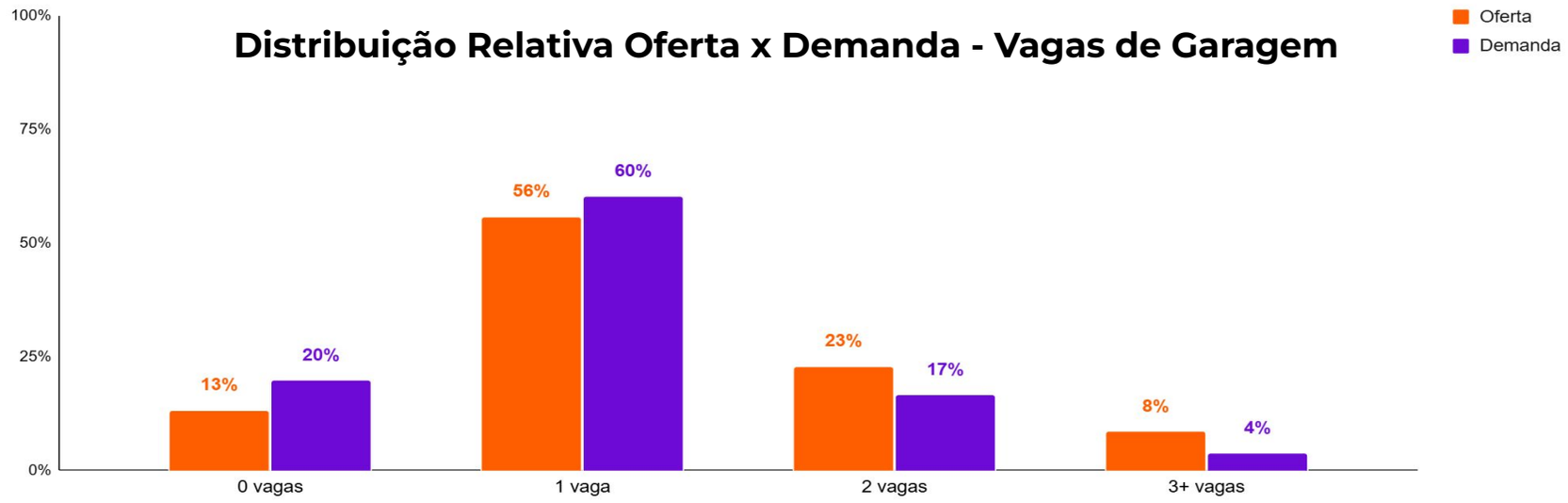


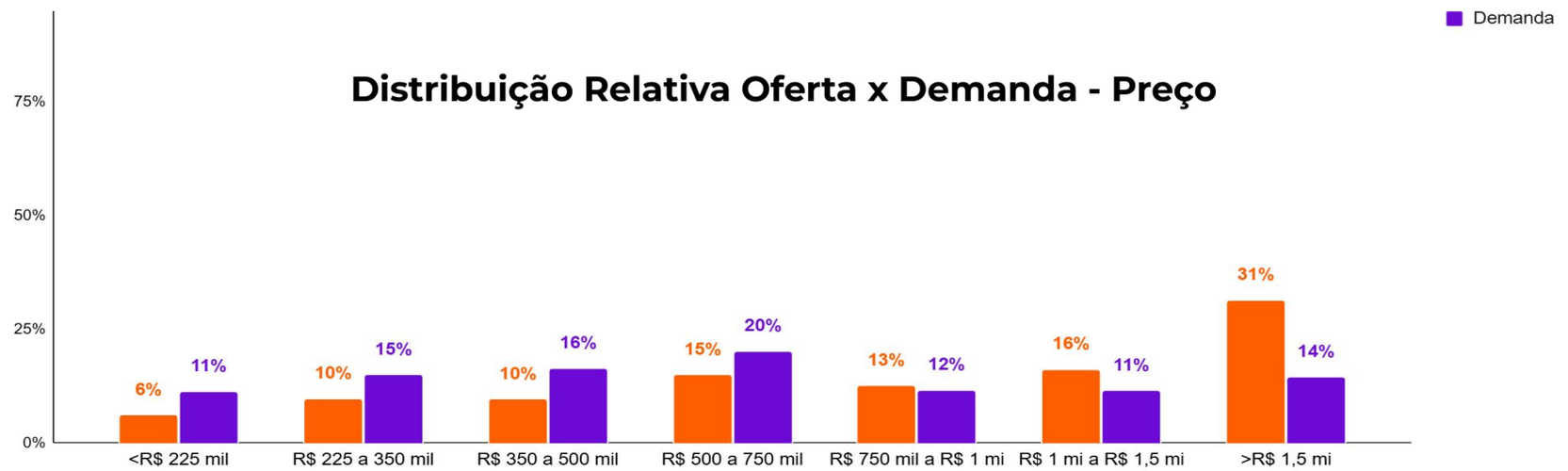
Os anúncios de imóveis com até **90m²** mantém, em **2024** uma **demanda superior à oferta**, seguindo a tendência no ano anterior. Destacam-se os anúncios entre **60m² e 90m²**, que concentraram **37%** dos **leads**, e registraram o **maior descolamento entre oferta** e **demanda**, com variação de 9 p.p, similar a 2023, reforçando seu potencial de oportunidade. Por outro lado, **imóveis acima de 150m²** representam **26%** da **oferta**, porém com uma geração de leads 15 p.p abaixo da disponibilidade anunciada. No quesito suítes, ofertas com **1 suíte** lideram as buscas, concentrando **47%** da **demanda**, percentual alinhado à oferta. Já imóveis **sem suíte** aparecem em **segundo lugar**, com **42%** das **buscas**, ou seja, 9 p.p acima da disponibilidade dos anúncios.





No quesito **vagas de garagem**, **60%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, tipologia que também se destacou como a **mais ofertada** nos portais em **2024**. Imóveis com **2 vagas** ficaram em **segundo lugar** em **volume** de **oferta**. No entanto, os **anúncios sem vaga,** registraram um volume significativo de **leads**, atingindo **20%**, um aumento comparado aos 16% observados em 2023. Em relação ao **preço**, a maior **demanda isolada** concentra-se em imóveis entre **R$ 500 mil a R$ 750 mil**, com **destaque** para a faixa de **R$ 350 mil a R$ 500 mil**, onde o descolamento entre oferta e demanda atingiu 6 p.p, mesmo comportamento registrado em 2023. Ressalta-se que **imóveis acima de R$ 1.5 milhão,** representam **31%** da **oferta** da cidade.





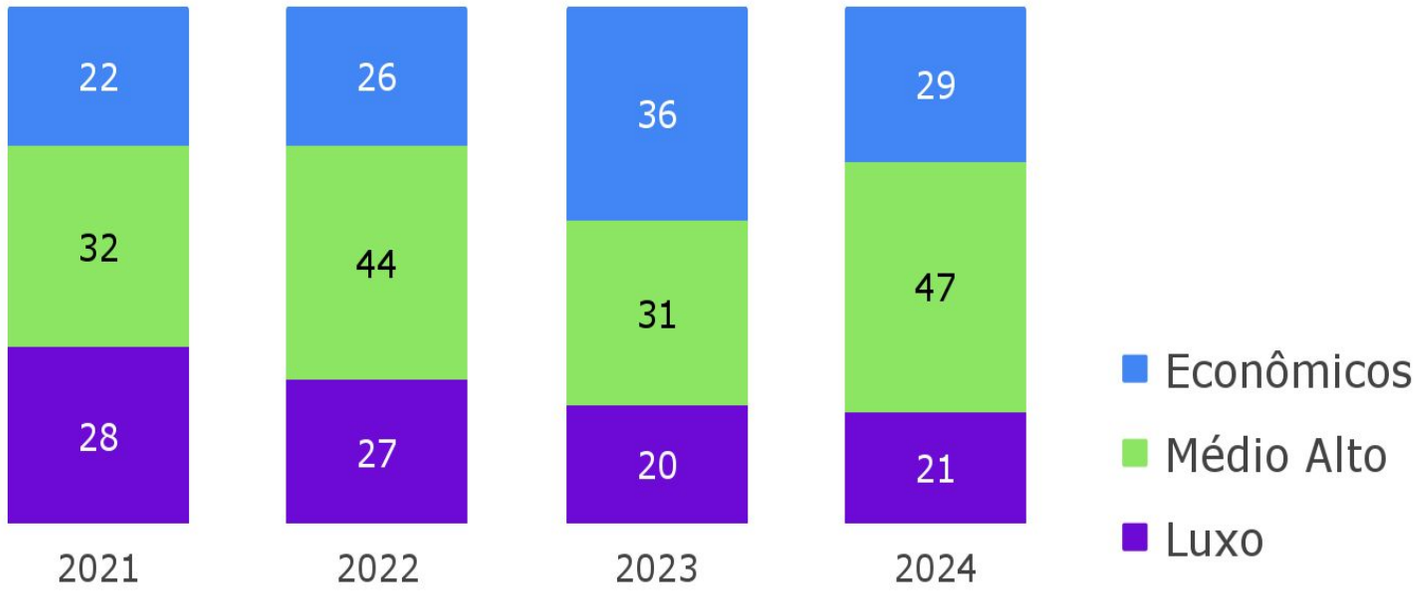
Produtos Lançados | 2024

29 Econômicos

47 Médio Alto

21 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	29	-19%
Médio Alto	47	52%
Luxo	21	5%



Analisando os produtos lançados na cidade do **Rio de Janeiro**, houve um **aumento de 11%** no total de empreendimento lançados. O segmento **médio-alto** foi o que apresentou maior crescimento, lançando 47 empreendimento, aumento de **52%**.

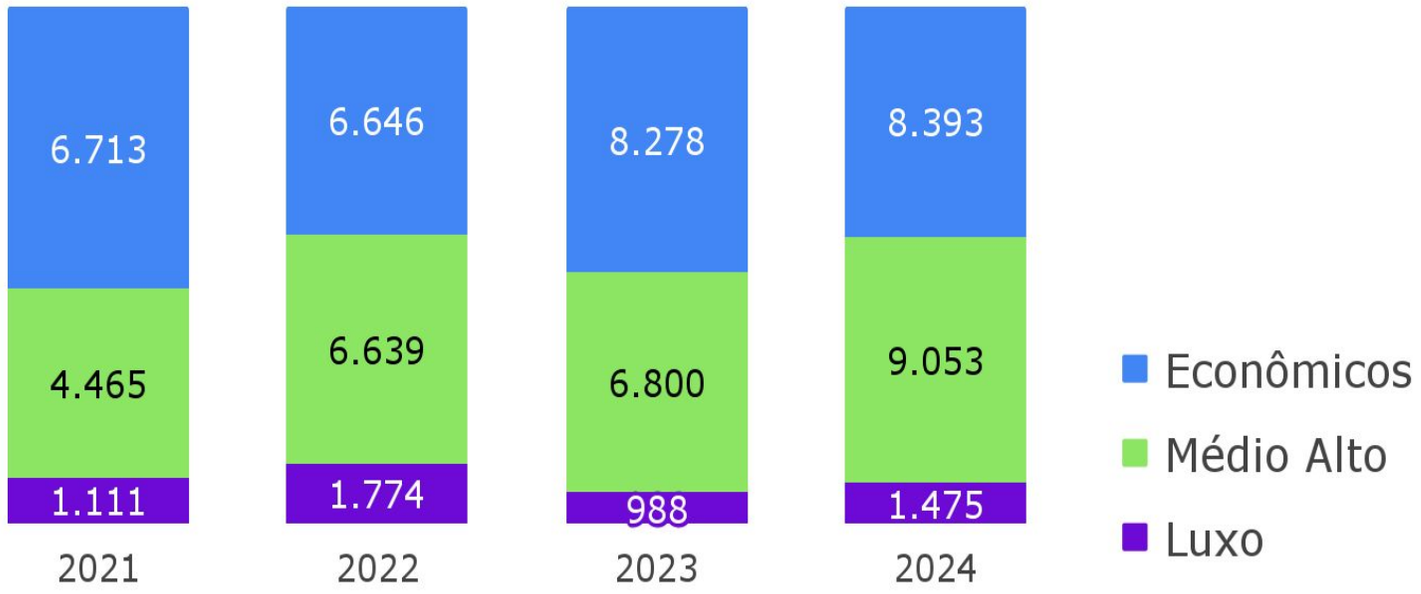
Unidades Lançadas | 2024

8.393 Econômicos

9.053 Médio Alto

1.475 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	8.393	1%
Médio Alto	9.053	33%
Luxo	1.475	49%



Analisando as unidades lançadas na cidade do **Rio de Janeiro**, houve um **aumento de 18%** no total de unidades lançadas. Este movimento foi puxado pela categoria de imóveis **médio-alto**, na qual lançou aproximadamente 9 mil unidades na cidade, equivalente a um **aumento de 33%**.

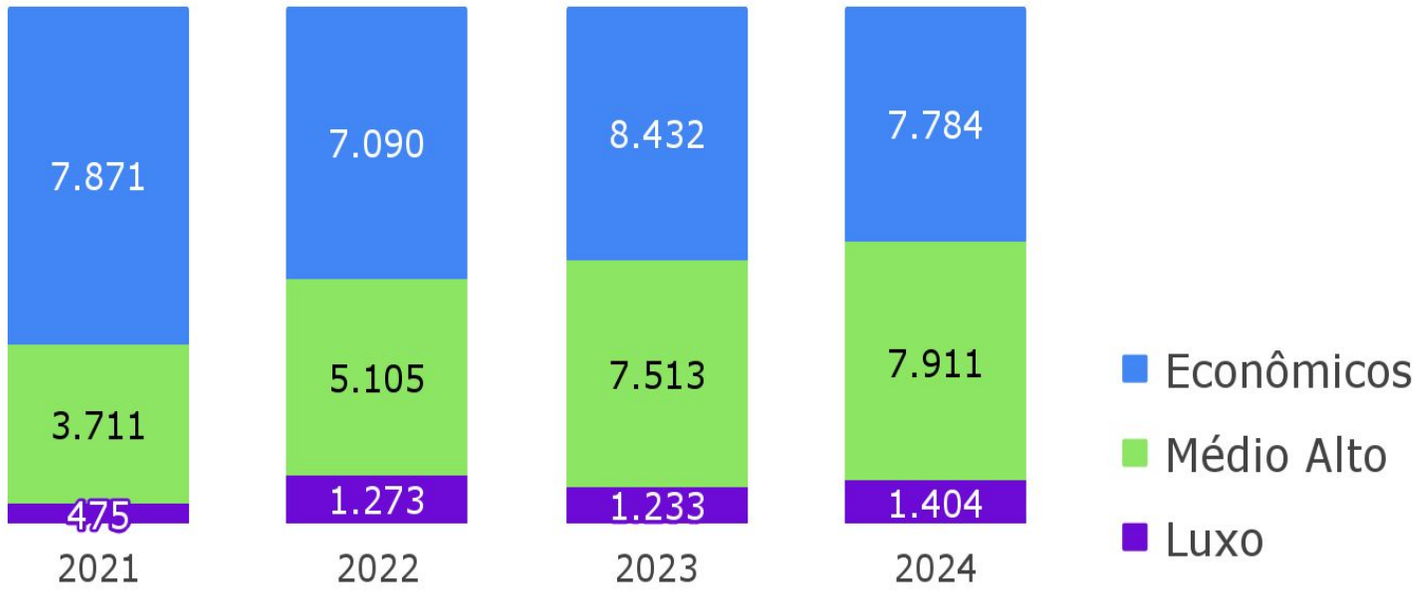
Unidades Vendidas | 2024

7.784 Econômicos

7.911 Médio Alto

1.404 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	7.784	-8%
Médio Alto	7.911	5%
Luxo	1.404	14%



Analisando as unidades vendidas na cidade do **Rio de Janeiro**, os anos de 2023 e 2024 apresentaram os mesmo níveis de vendas, com cerca de 17 mil unidades vendidas. Porém houve crescimento de vendas para as categoria **médio-alto** e **luxo**.

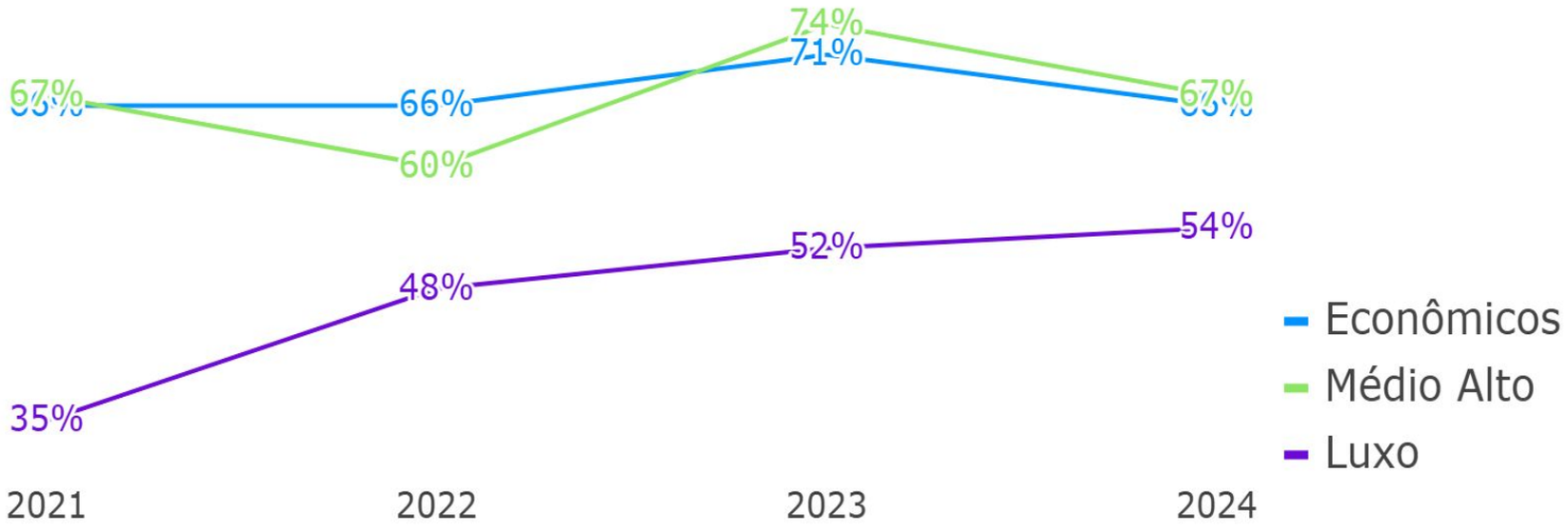
Velocidade de Vendas | 2024

66% Econômicos

67% Médio Alto

54% Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	66%	-7%
Médio Alto	67%	-9%
Luxo	54%	3%



Analisando velocidade de vendas na cidade do **Rio de Janeiro**, as categorias de imóveis **econômicos** e **médio-alto** tiveram quedas na velocidade de vendas, mas se mantendo em patamares altos, acima dos 60%, compatível com o histórico da cidade.

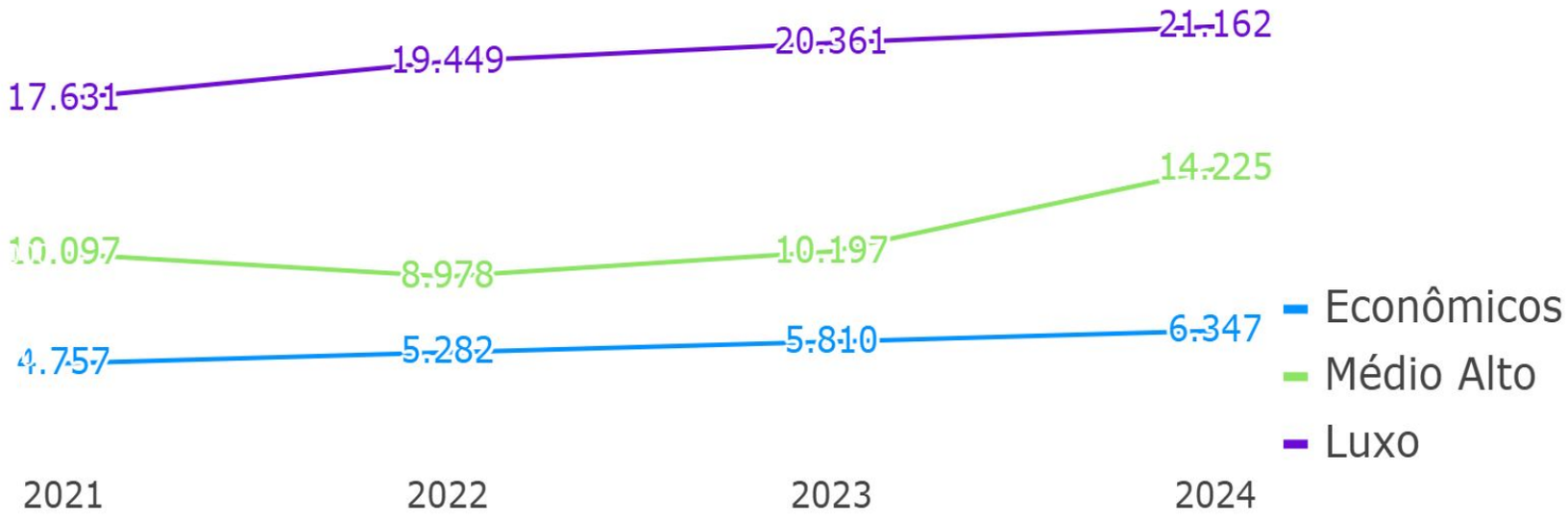
Preço de Lançamento | 2024

R$ 6.347 Econômicos

R$ 14.225 Médio Alto

R$ 21.162 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	6.347	9%
Médio Alto	14.225	40%
Luxo	21.162	4%



Analisando os preços de lançamento na cidade do **Rio de Janeiro**, a categoria de imóveis **econômicos** teve aumento de **9%** em valores lançados, chegando ao patamar médio de **R$ 6,3 mil/m²**. A categoria de imóveis **médio-alto** teve aumento de **40%**, chegando a valores de **R$ 14,2 mil/m²**.

Zonas Geográficas | 2024

Ano 2024 Unidades Lançadas	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	499	-42%	-	-	1.093	-62%	6.747	49%	54	0%
Médio Alto	4.318	104%	-	-	544	-40%	3.236	-6%	955	177%
Luxo	-	-	-	-	-	-	991	100%	484	-2%
Unidades lançadas - Total	4.817	62%	-	-	1.637	-57%	10.974	30%	1.493	78%

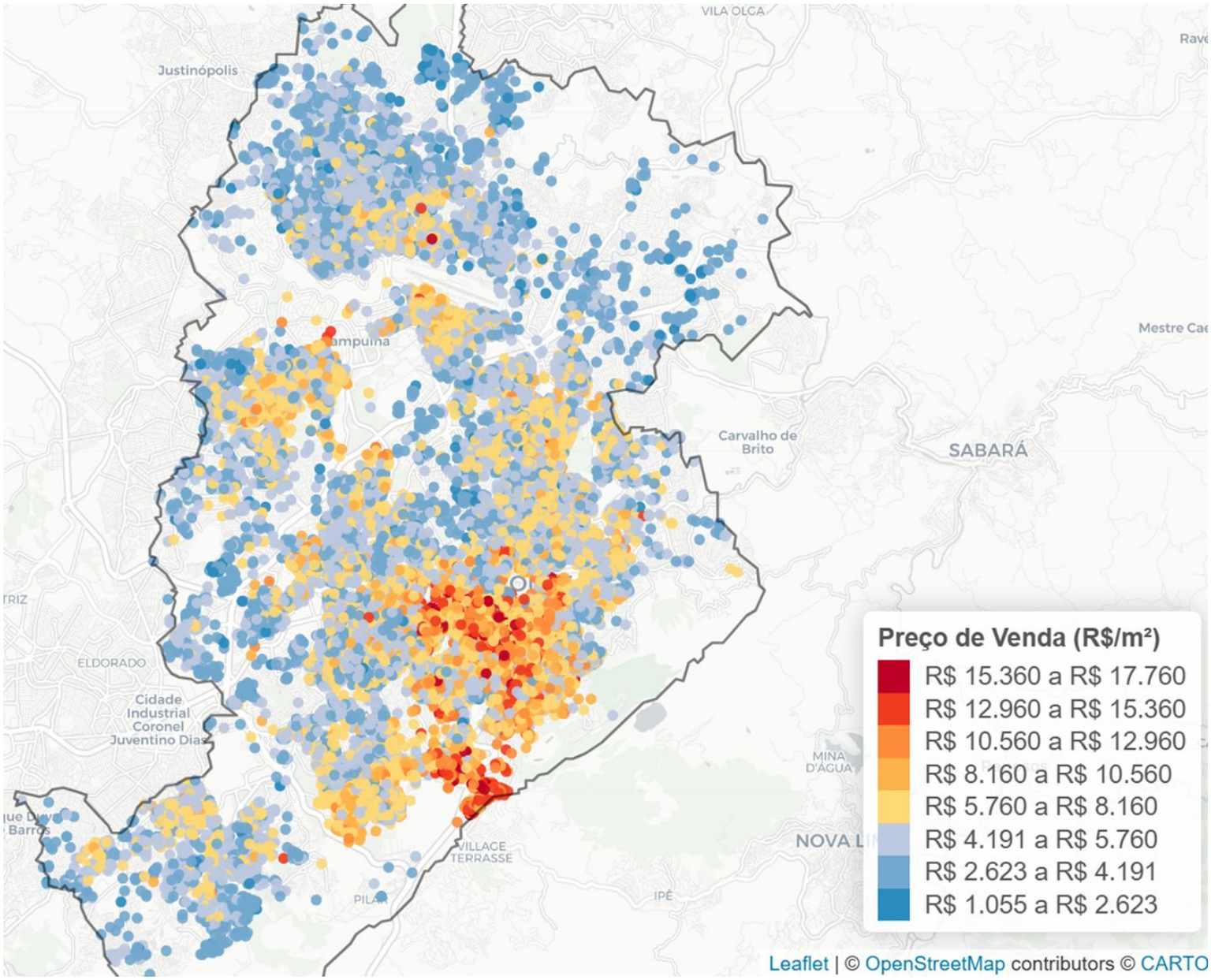
Ano 2024 Preço/m² (R$)	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	8.266	5%	-	-	5.589	-5%	6.170	22%	7.408	0%
Médio Alto	10.736	6%	-	-	7.320	-10%	7.613	-7%	26.263	65%
Luxo	-	-	-	-	-	-	14.864	-4%	23.974	0%
Preço/m² (R$) - Total	10.506	10%	-	-	6.281	-4%	8.538	-6%	24.127	16%

Ano 2024 Produtos Lançados	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	1	-67%	-	-	5	-67%	22	22%	1	0%
Médio Alto	10	67%	-	-	2	0%	20	11%	15	200%
Luxo	-	-	-	-	-	-	7	-22%	14	27%
Produtos Lançados - Total	11	22%	-	-	7	-59%	49	9%	30	88%

2024 | Conclusão sobre a cidade

O mercado de lançamentos na cidade do Rio de Janeiro registrou um aumento de 18% no volume de novas unidades em relação a 2023, impulsionado pelos segmentos econômico e médio alto padrão, que atingiram, no último ano, o maior patamar em volume da série histórica. Destaca-se o segmento médio alto, que apresentou a maior valorização de preços com um aumento de 40% em comparação a 2023. O segmento luxo, embora tenha apresentado um volume absoluto de lançamentos mais discreto em comparação aos demais, cresceu 49% em relação ao ano anterior. Além disso, foi o único a apresentar uma performance de vendas 3% acima da expectativa, e um preço médio de lançamento de R$ 21.161/m², concentrados principalmente nas Zonas Sul e Oeste do Rio.

AVM Venda - Belo Horizonte (MG)



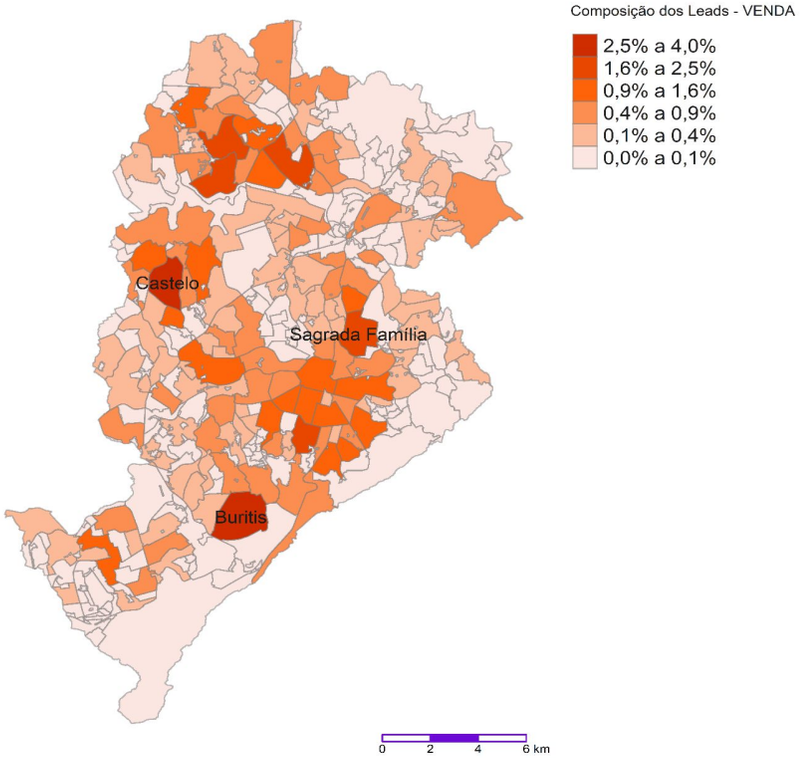
Em Belo Horizonte, capital mineira, observa-se uma heterogeneidade, com valores mais caros por metro quadrado dispersos na cidade. No mapa, destacam-se os clusters próximos à fronteira com Nova Lima e entre Savassi e Buritis.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

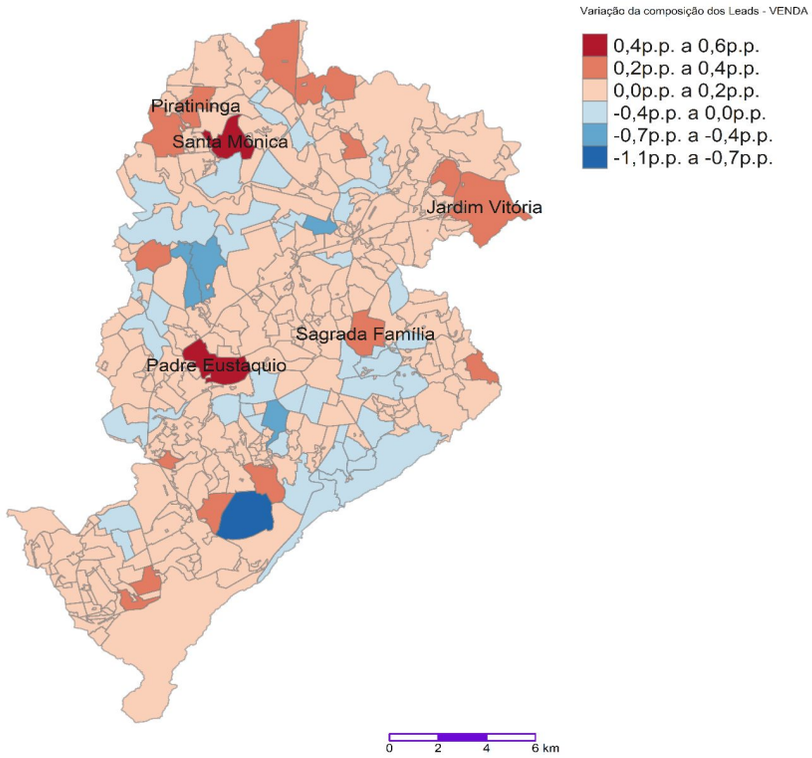
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital mineira** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação dos *leads*



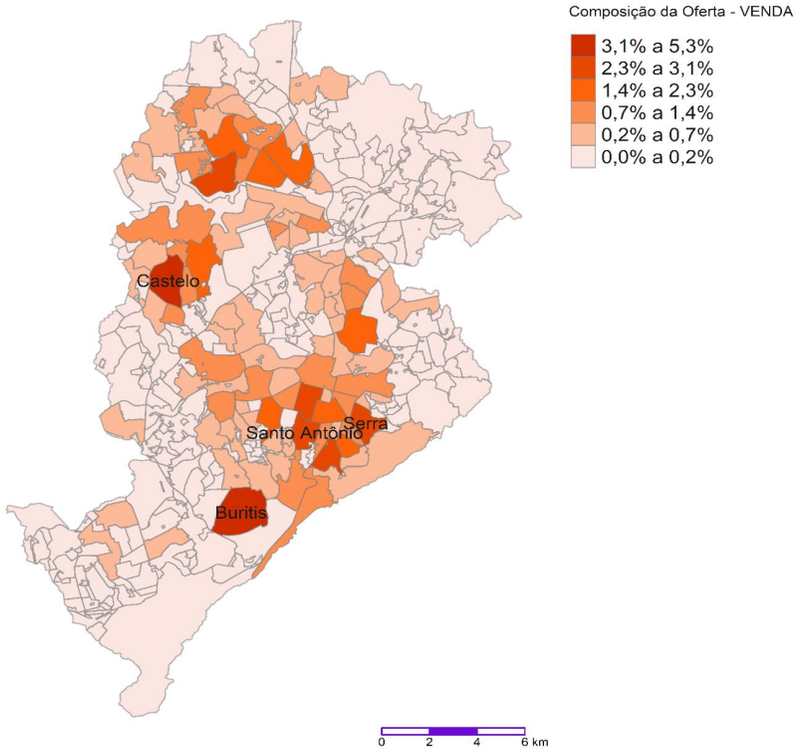
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. **Buritis e Castelo** se destacam pela intensidade laranja, **ambos com 4,0% da demanda na capital**. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicando perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, ampliaram sua participação no mercado. **Santa Mônica** é o principal destaque com o **acréscimo de 0,6 pontos percentuais** no período, seguido de Padre Eustaquio com 0,4 p.p.

Composição espacial da oferta

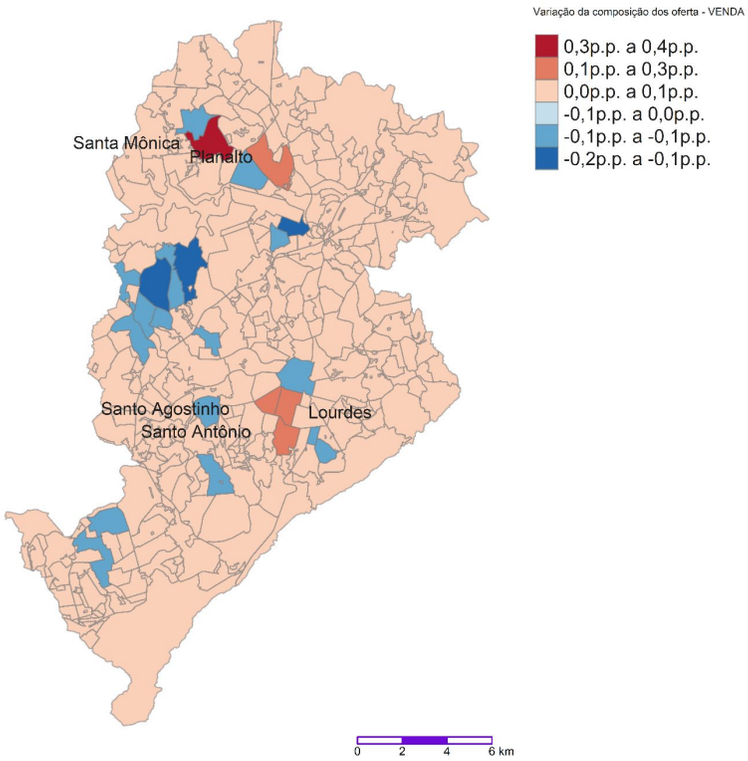
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital mineira** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da *oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação da *oferta*



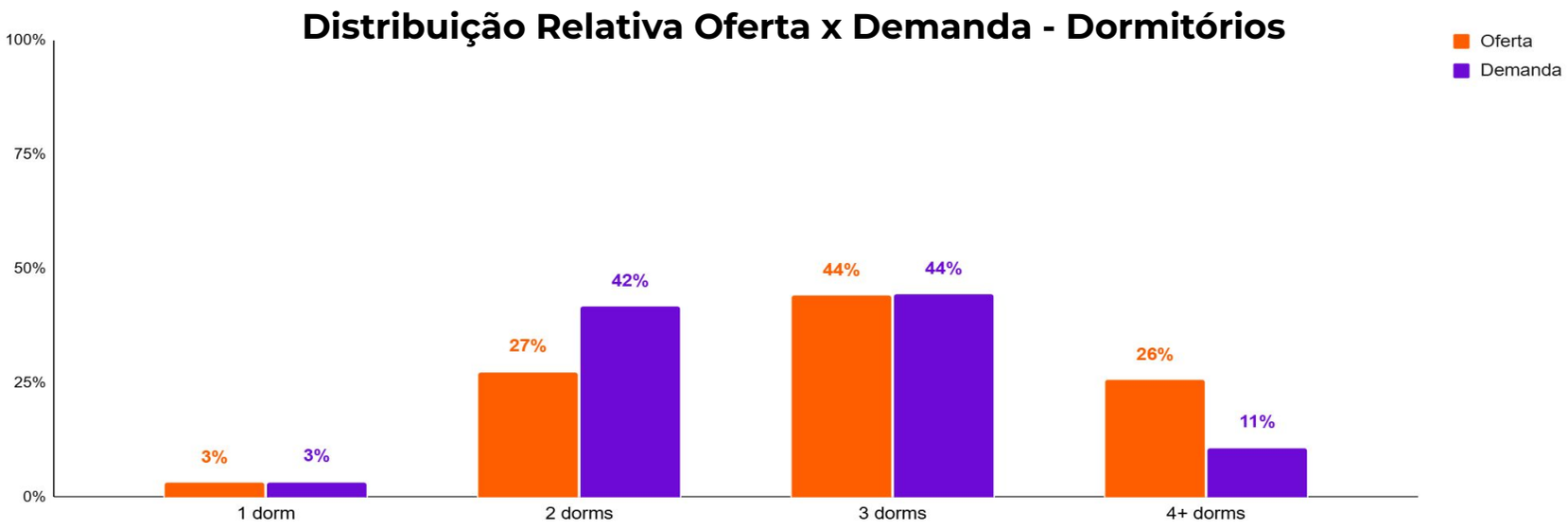
Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a distribuição da oferta de imóveis, sendo que as tonalidades mais escuras indicam uma maior disponibilidade. Destacam-se a **Buritis**, com uma intensidade laranja, representando **5,3%** e **Castelo, com 4,2% da oferta**. O mapa 2 ilustra a dinâmica da oferta no período entre 2023 e 2024. As tonalidades em azul indicam uma redução na participação de mercado, enquanto os tons de laranja mostram os bairros que apresentaram um aumento na oferta. **Santa Mônica** se destaca, registrando um **acréscimo de 0,4 pontos percentuais** durante o período em análise.

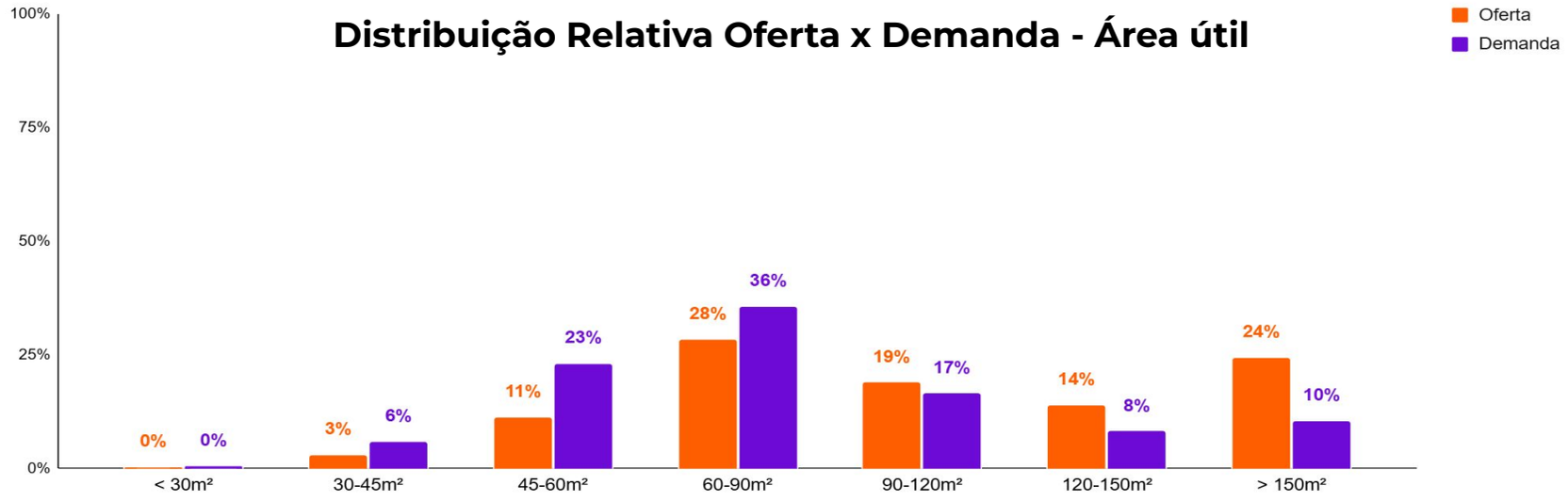
Lupa de Mercado

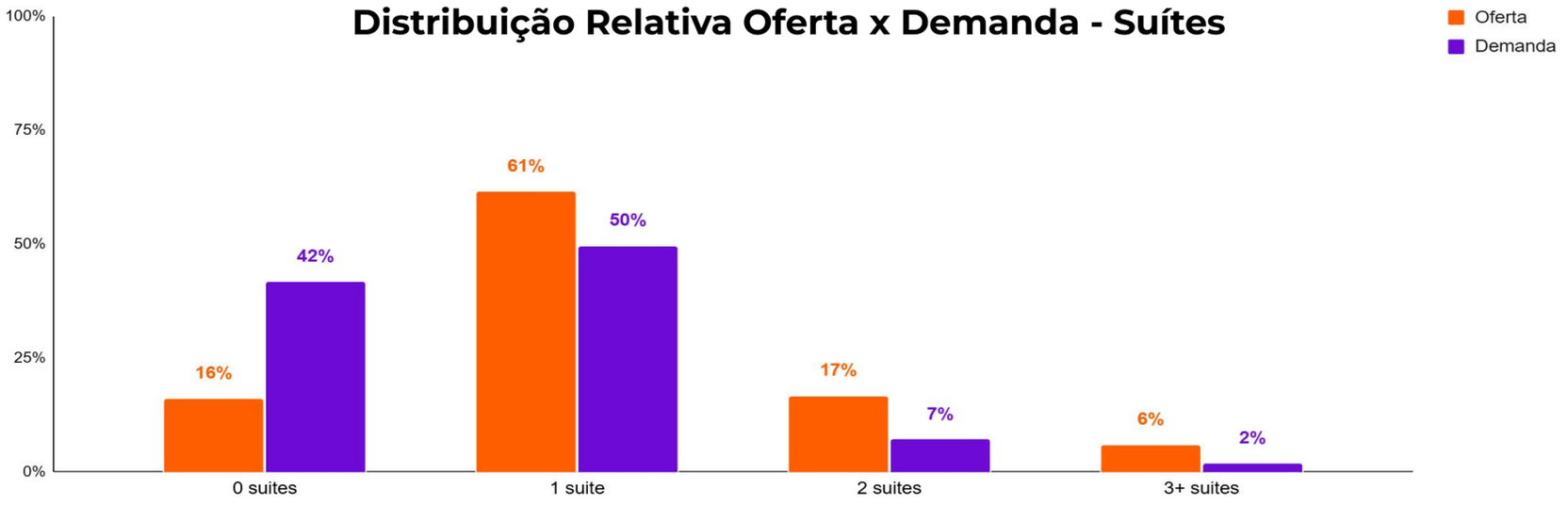
A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para **compra** e **venda** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

Com base nos dados dos portais do Grupo OLX, em 2024, **44%** das **buscas** por imóveis para compra em Belo Horizonte concentraram-se em anúncios de **3 dormitórios**, um percentual alinhado à oferta disponível, indicando equilíbrio no mercado para essa tipologia. A categoria de **2 dormitórios**, apesar de representar a segunda maior demanda isolada, superou os 39% de demanda registrados em 2023, além de indicar em 2024 o maior descolamento entre oferta e demanda, com buscas 15 p.p acima do volume de anúncios. A oferta de imóveis de **1 dormitório**, permaneceu com baixa participação no mercado, tanto em volume de oferta quanto na geração de leads, porém com percentuais superiores ao observado em 2023. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** corresponderam a **26%** dos **anúncios**, um aumento em relação aos 23% registrados no ano anterior, embora a demanda tenha permanecido abaixo da disponibilidade anunciada.

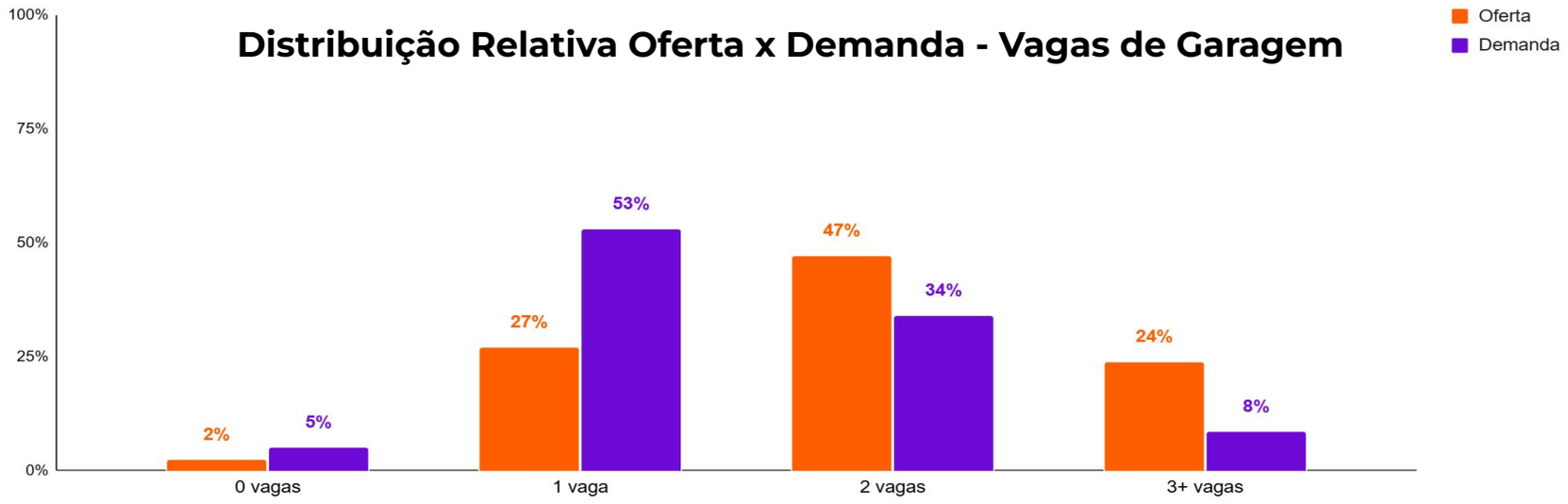


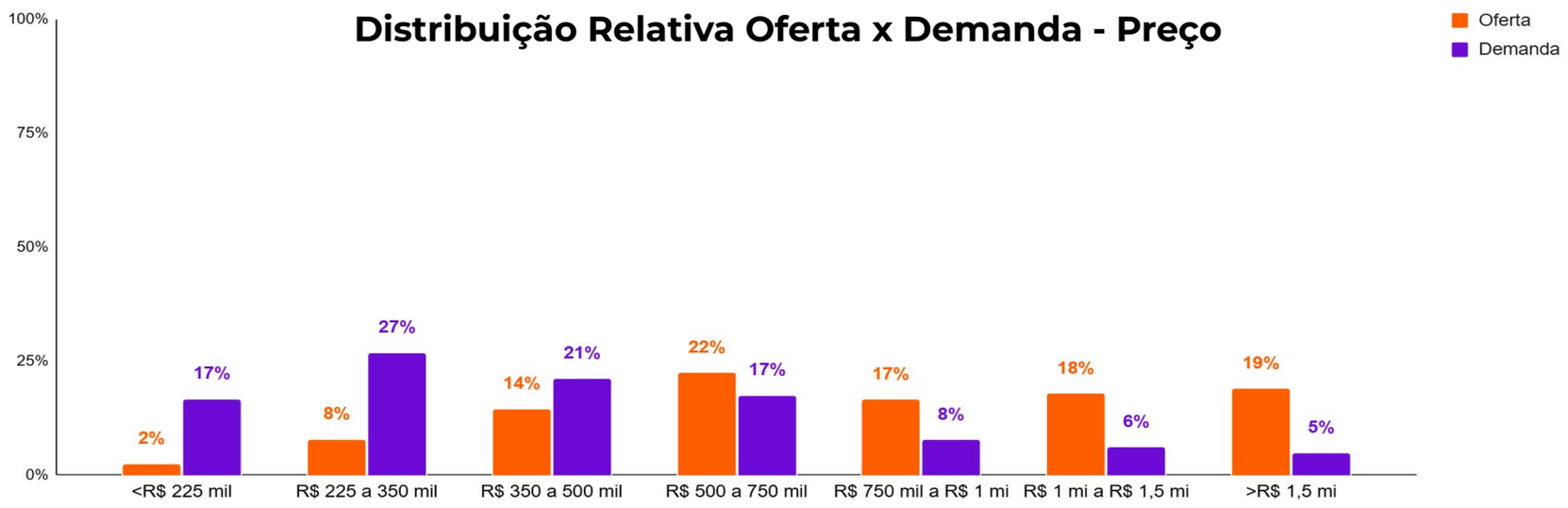
Os anúncios de imóveis com metragens entre **30m² e 90m²** seguem, em **2024**, com **demanda superior à oferta**, mantendo a tendência observada no ano anterior. Destacam-se imóveis entre **60m² e 90m²**, que concentraram **38%** dos **leads**. Os imóveis entre **45m² e 60m²**, registraram o **maior descolamento entre oferta e demanda**, com variação de 12 p.p, superando os 8 p.p observados em 2023, indicando oportunidades para imóveis nessa faixa de metragem. Além disso, imóveis com **1 suíte lideram as buscas**, embora a geração de leads esteja 11 p.p abaixo da oferta. Por outro lado, **imóveis sem suítes**, apesar de representarem a segunda maior demanda, registram buscas 26 p.p acima da oferta. Mantendo a tendência observada em 2023.





No quesito **vagas de garagem**, **53%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, 26 p.p acima da disponibilidade de anúncios. Já imóveis com **2 vagas** foram os mais ofertados em 2024, porém com demanda de 13 p.p abaixo da oferta registrada. A busca por anúncios sem vaga permaneceu **estável** em **5%**, semelhante ao registrado em 2023. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** concentra-se em imóveis de até **R$ 500 mil**, com **destaque** para a faixa de **R$ 225 mil a R$ 350 mil**, onde o descolamento entre oferta e demanda chegou a 19 p.p, superando os 12 p.p, registrados em 2023. Imóveis entre **R$ 500 mil a R$ 750 mil** representam **o maior volume de oferta** disponível na cidade.





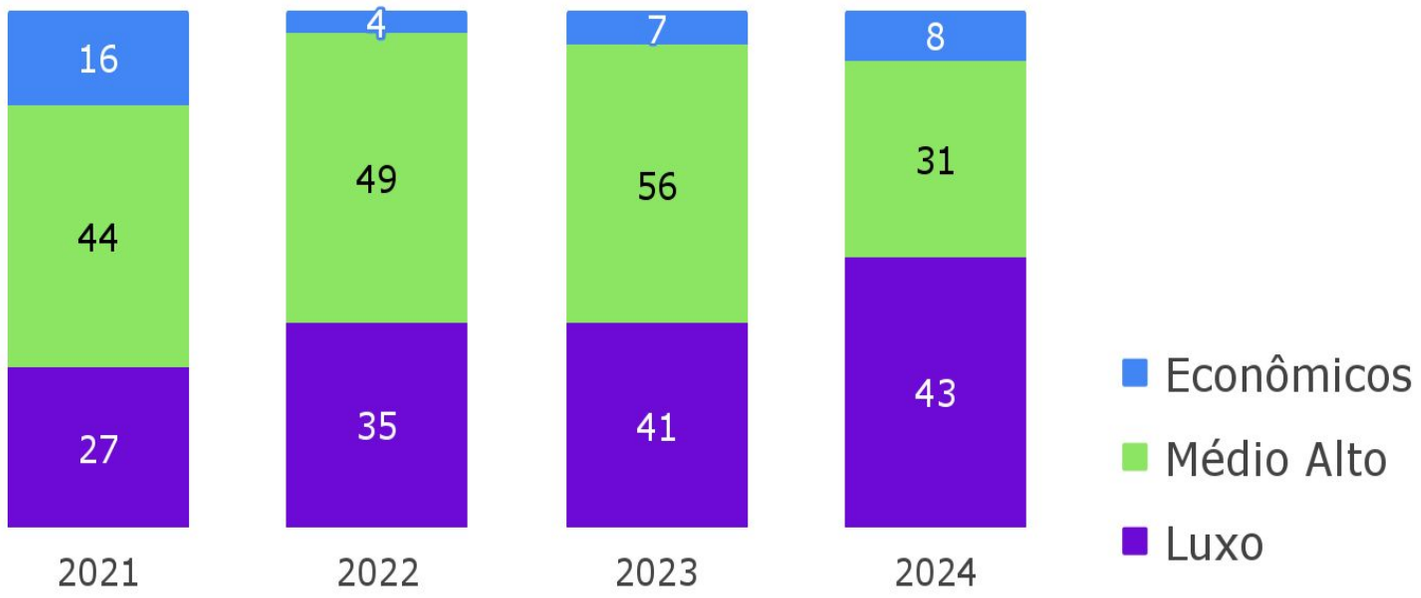
Produtos Lançados | 2024

8 Econômicos

31 Médio Alto

43 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	8	14%
Médio Alto	31	-45%
Luxo	43	5%



Analisando os produtos lançados na cidade de **Belo Horizonte**, houve uma **diminuição de 21%** no total de empreendimento lançados. Porém, o segmento **luxo** foi o que apresentou maior crescimento absoluto, lançando 43 empreendimento, aumento de **5%**.

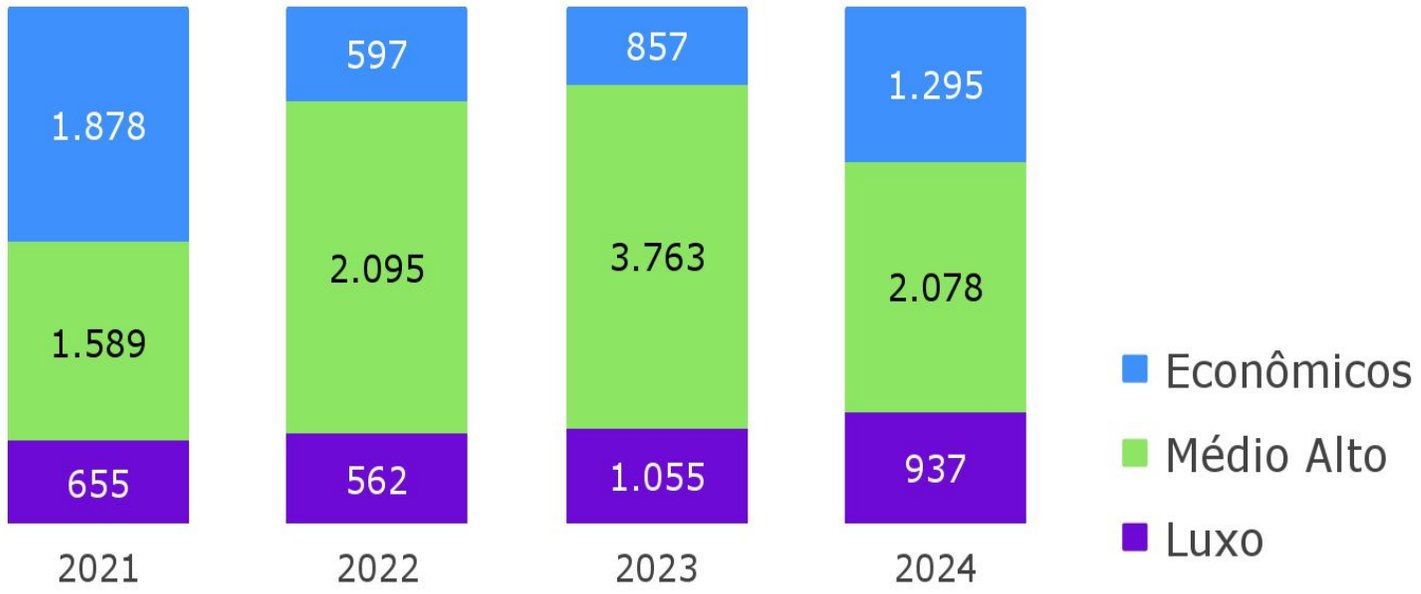
Unidades Lançadas | 2024

1.295 Econômicos

2.078 Médio Alto

937 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	1.295	51%
Médio Alto	2.078	-45%
Luxo	937	-11%



Analisando as unidades lançadas na cidade de **Belo Horizonte**, houve uma **diminuição de 24%** no total de unidades lançadas. Porém, a categoria de imóveis **econômicos** teve um aumento de **51%** no total das unidades lançadas, chegando a **1,3 mil** novas unidades.

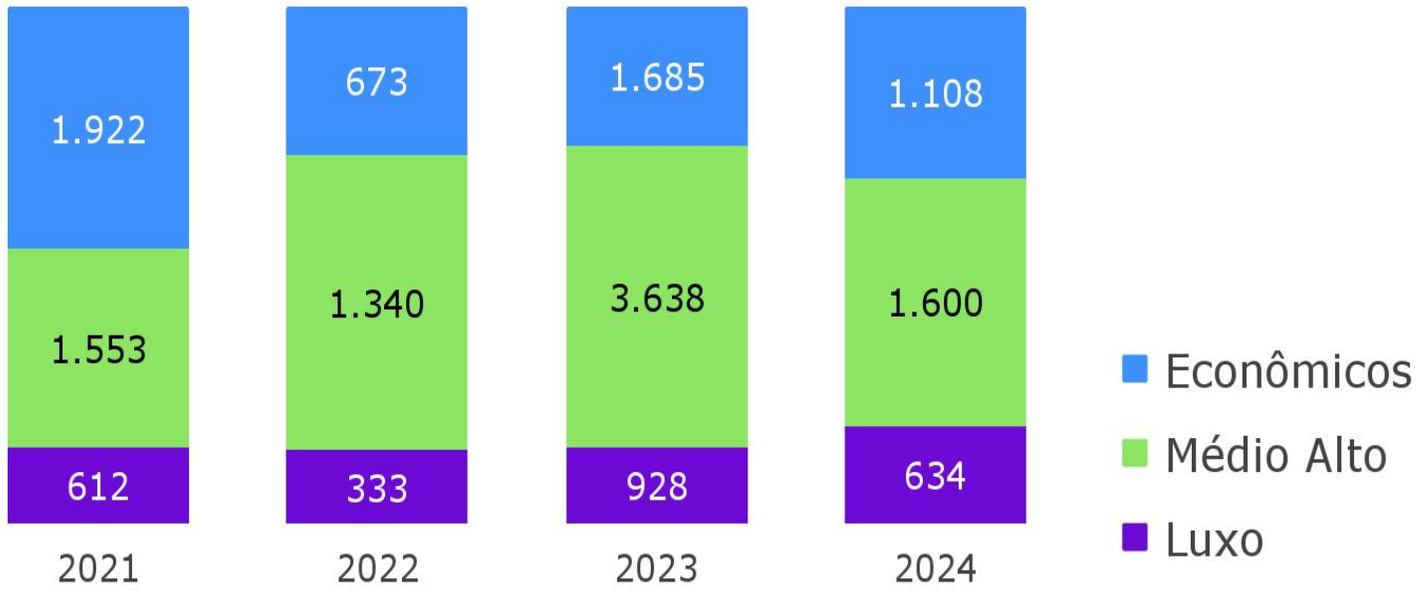
Unidades Vendidas | 2024

1.108 Econômicos

1.600 Médio Alto

634 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	1.108	-34%
Médio Alto	1.600	-56%
Luxo	634	-32%



Analisando as unidades vendidas na cidade de **Belo Horizonte**, houve uma diminuição no número unidades vendidas, sendo que em 2024 foram vendidas **3.342 unidades**. O maior volume de vendas aconteceu para a categoria de imóveis **médio-alto**.

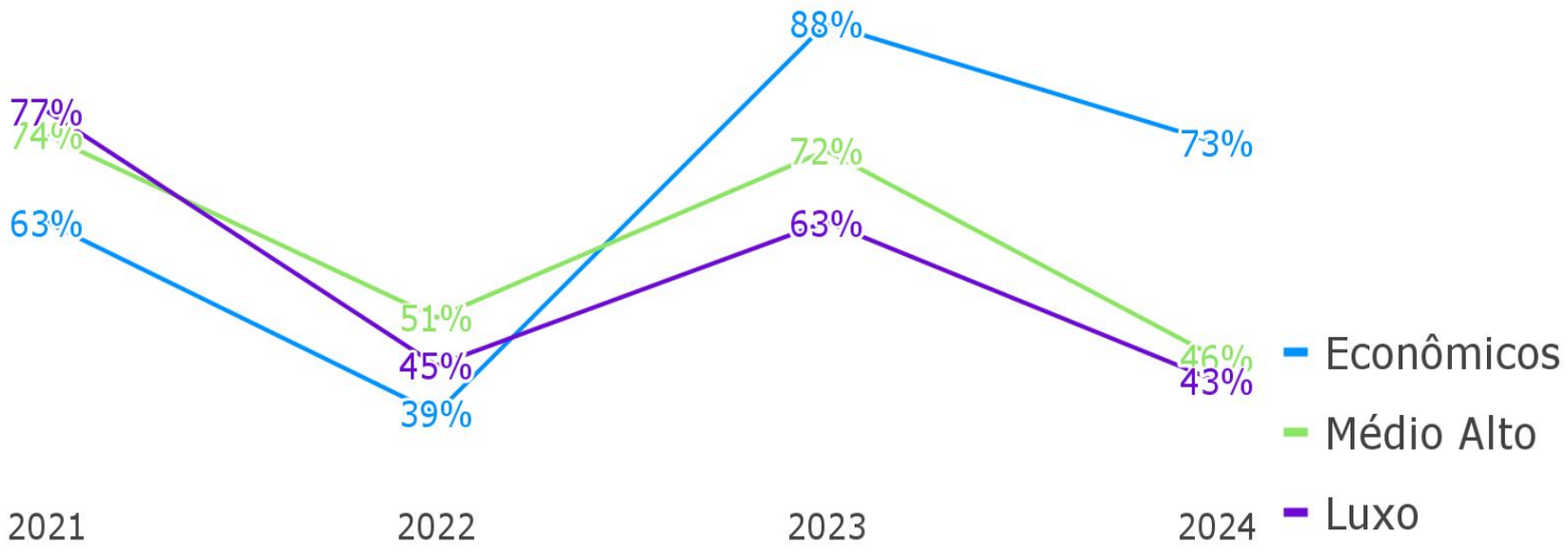
Velocidade de Vendas | 2024

73% Econômicos

46% Médio Alto

43% Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	73%	-17%
Médio Alto	46%	-36%
Luxo	43%	-32%



Analisando velocidade de vendas na cidade de **Belo Horizonte**, a categoria de imóveis **econômicos** teve queda na velocidade de vendas, mas se mantendo em patamares altos, acima dos 70%. As outras categoria apresentaram queda, se mantendo dentro de níveis já observados na cidade.

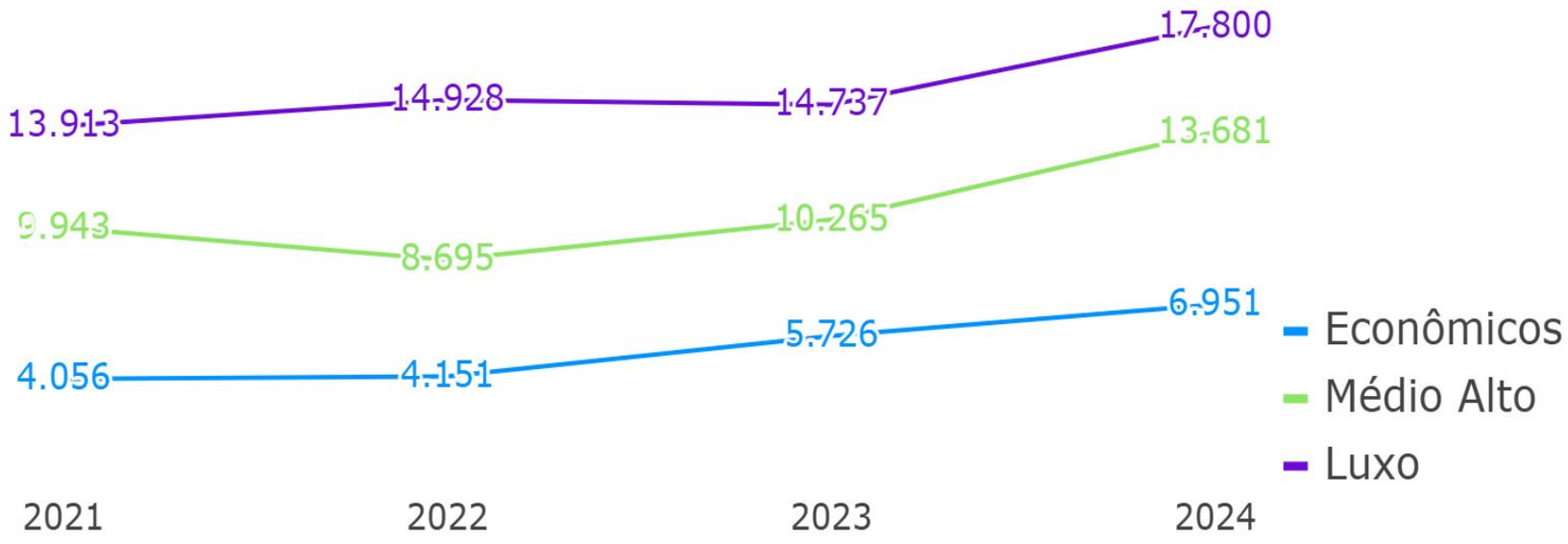
Preço de Lançamento | 2024

R$ 6.951 Econômicos

R$ 13.681 Médio Alto

R$ 17.800 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	6.951	21%
Médio Alto	13.681	33%
Luxo	17.800	21%



Analisando os preços de lançamento na cidade de **Belo Horizonte**, a categoria de imóveis **econômicos** teve aumento de **21%** em valores lançados, chegando ao patamar médio de **R$ 6,9 mil/m²**. A categoria de imóveis **médio-alto** teve aumento de **33%**, chegando a valores de **R$ 13,7 mil/m²**.

Zonas Geográficas | 2024

Ano 2024 Unidades Lançadas	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	-	-	232	-29%	383	2294%	652	233%	28	-91%
Médio Alto	370	-68%	445	98%	446	-56%	817	-35%	-	-
Luxo	802	-1%	-	-	16	-75%	119	-36%	-	-
Unidades lançadas - Total	1.172	-40%	677	22%	845	-23%	1.588	-3%	28	-93%

Ano 2024 Preço/m² (R$)	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	-	-	7.162	12%	6.379	25%	7.590	17%	6.419	13%
Médio Alto	16.937	37%	9.187	0%	9.044	15%	11.249	13%	-	-
Luxo	18.564	22%	-	-	9.938	8%	16.207	29%	-	-
Preço/m² (R$) - Total	18.003	28%	8.850	0%	8.396	10%	12.500	21%	6.419	-4%

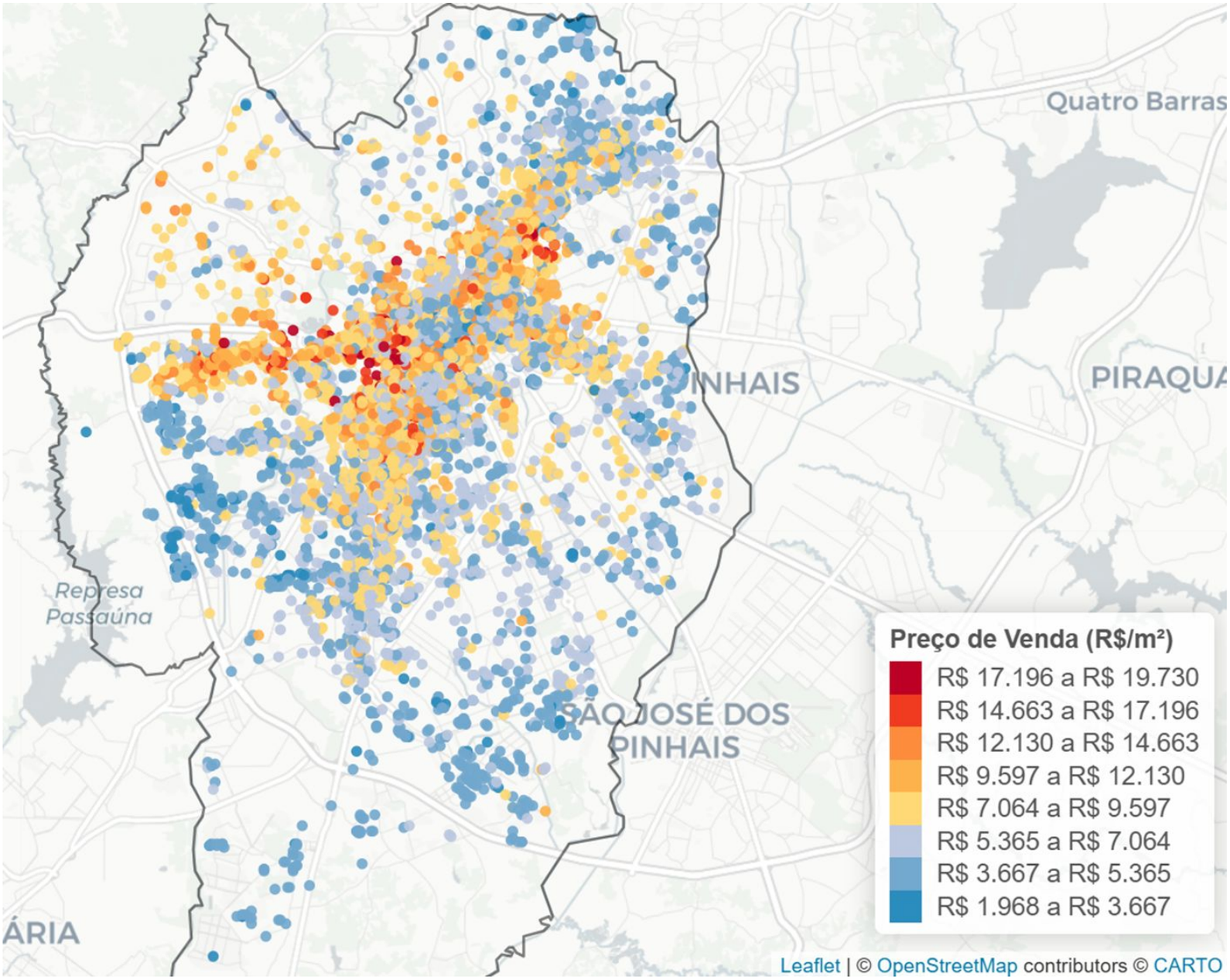
Ano 2024 Produtos Lançados	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	-	-	1	0%	4	100%	2	0%	1	-50%
Médio Alto	8	-58%	6	0%	5	-69%	12	-8%	-	-
Luxo	35	9%	-	-	2	0%	6	0%	-	-
Produtos Lançados - Total	43	-16%	7	0%	11	-45%	20	-5%	1	-80%

2024 | Conclusão sobre a cidade

O mercado de lançamentos na cidade de Belo Horizonte registrou uma queda de 24% no volume de novas unidades em comparação a 2023. Em contrapartida, o segmento econômico, foi o que mais cresceu em termos absolutos, com um aumento de 51%, totalizando pouco mais de 2 mil unidades lançadas em 2024. Apesar da retração no volume geral de lançamentos, os preços de todos os segmentos aumentaram, com destaque para o médio alto que registrou o maior crescimento de todos, 35% em comparação a 2023, enquanto os segmentos econômico e luxo apresentam uma valorização de 21% cada.

Região Sul

AVM Venda - Curitiba (PR)



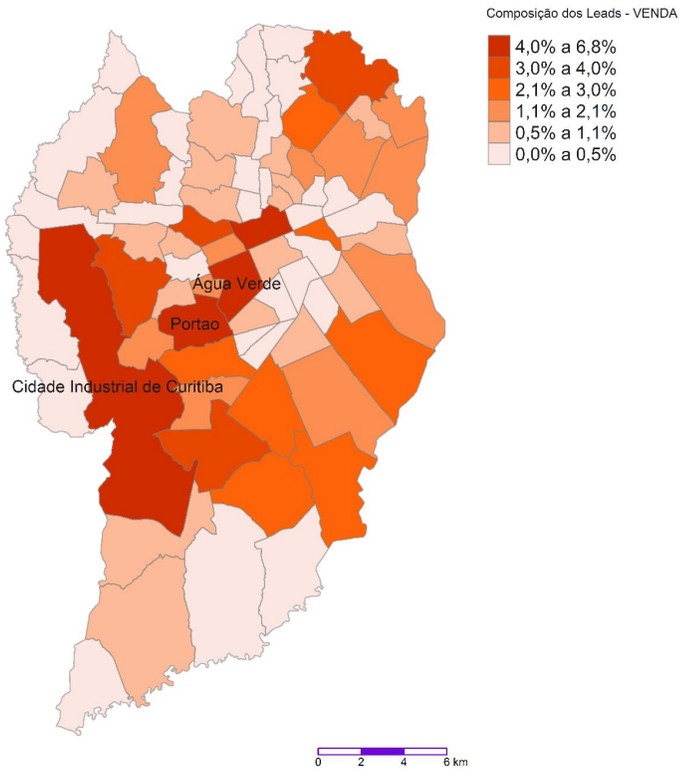
Em Curitiba observa-se valer o **padrão centro-periferia**, com valores mais elevados por metro quadrado na região central, diminuindo ao se afastar.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

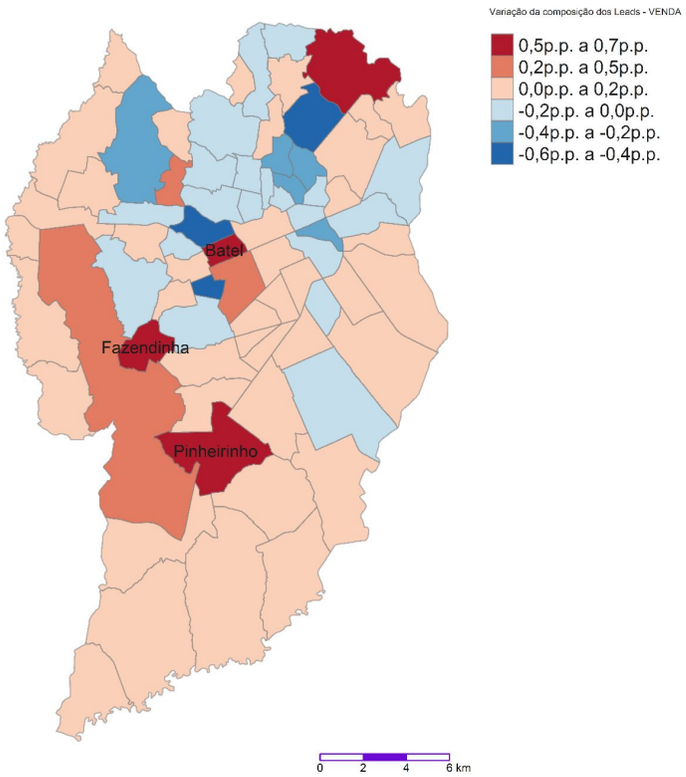
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital paranaense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação dos *leads*



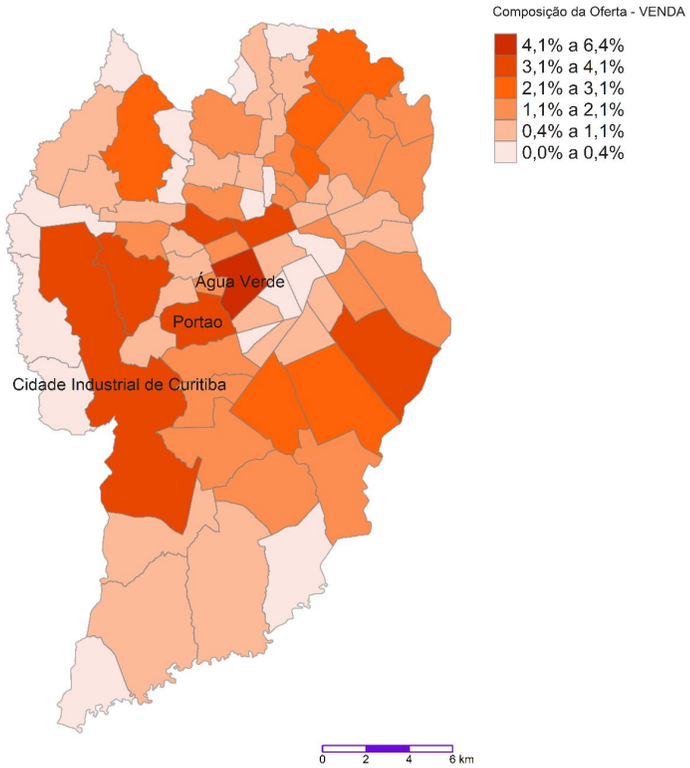
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. **Água Verde** se destaca com uma intensidade laranja, concentrando **6,8% da demanda** na cidade de Curitiba. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024, onde as tonalidades em azul indicam perda na participação no mercado, e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, ganharam participação no mercado. Com isso, os bairros **Pinheirinho e Batel** são os principais destaques, ambos com o acréscimo de 0,7 pontos percentuais no período.

Composição espacial da oferta

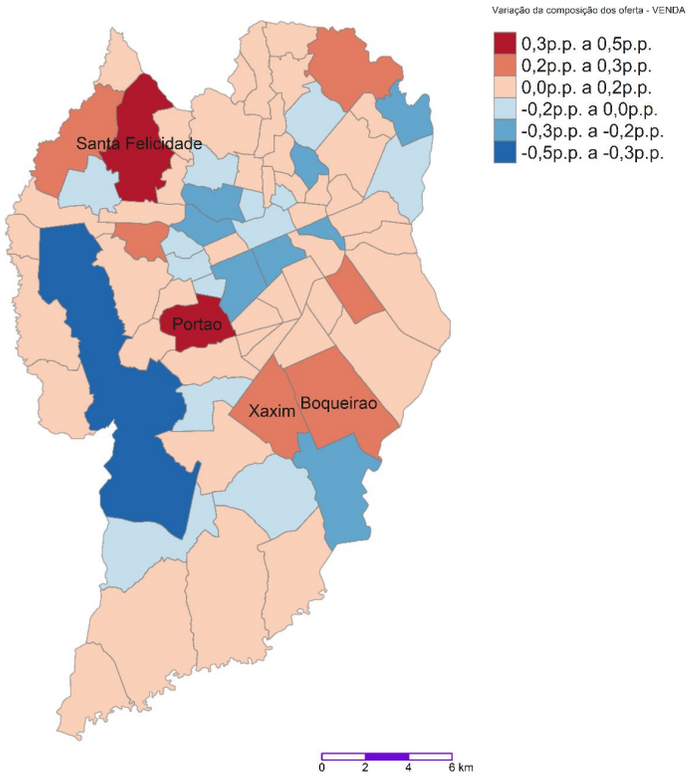
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital paranaense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da *oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação da *oferta*



Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

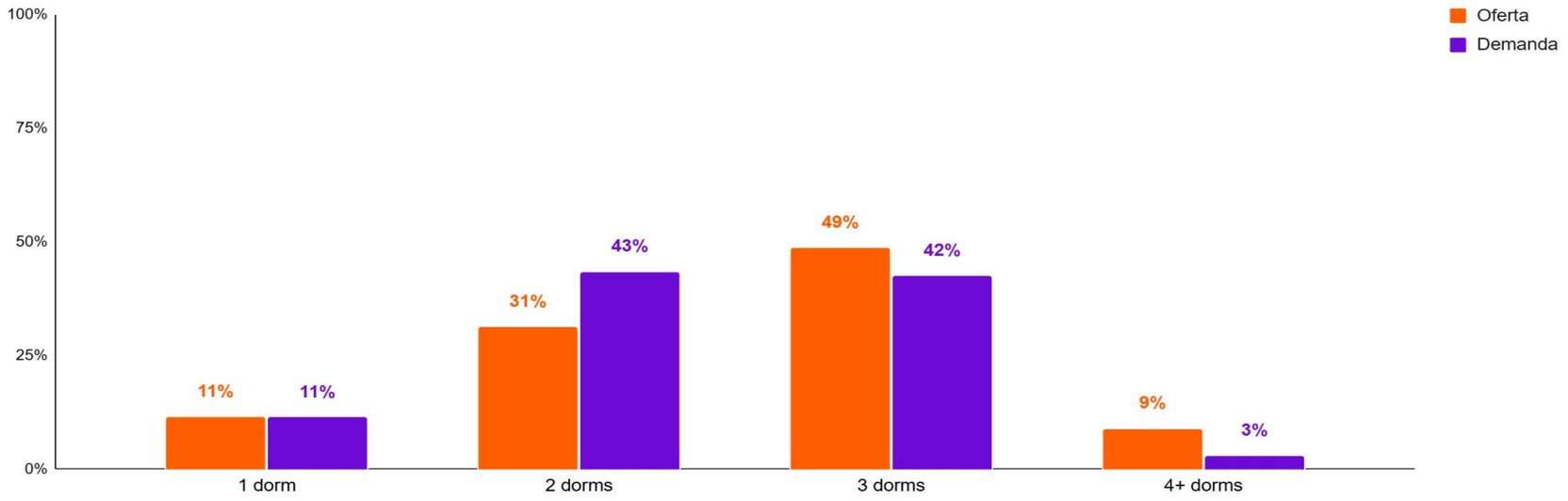
O *mapa 1* representa a distribuição da oferta de imóveis, sendo que as tonalidades mais escuras indicam uma maior disponibilidade. Assim como na demanda, o bairro **Água Verde** destaca-se na distribuição da oferta, concentrando **6,4% dos imóveis anunciados**. O *mapa 2* ilustra a dinâmica da oferta no período entre 2023 e 2024. As tonalidades em azul indicam uma redução na participação de mercado, enquanto os tons de laranja representam os bairros que apresentaram um aumento na oferta. Santa Felicidade se sobressai, registrando um aumento de 0,5 ponto percentual nos últimos 12 meses.

Lupa de Mercado

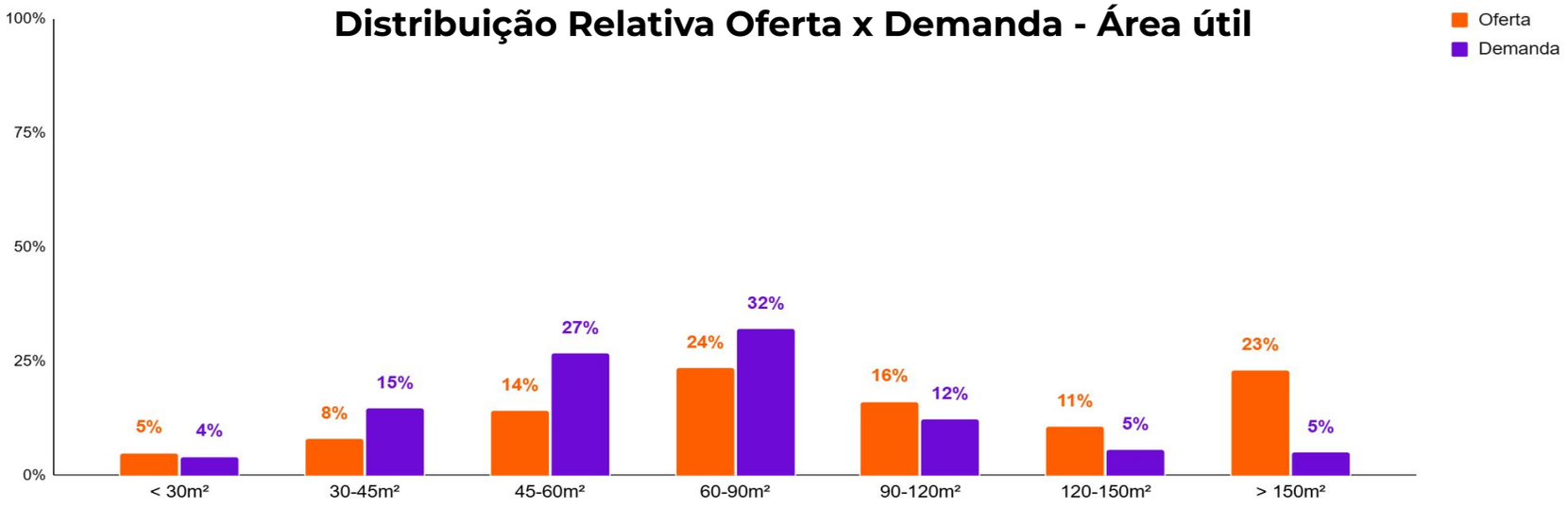
A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para **compra** e **venda** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

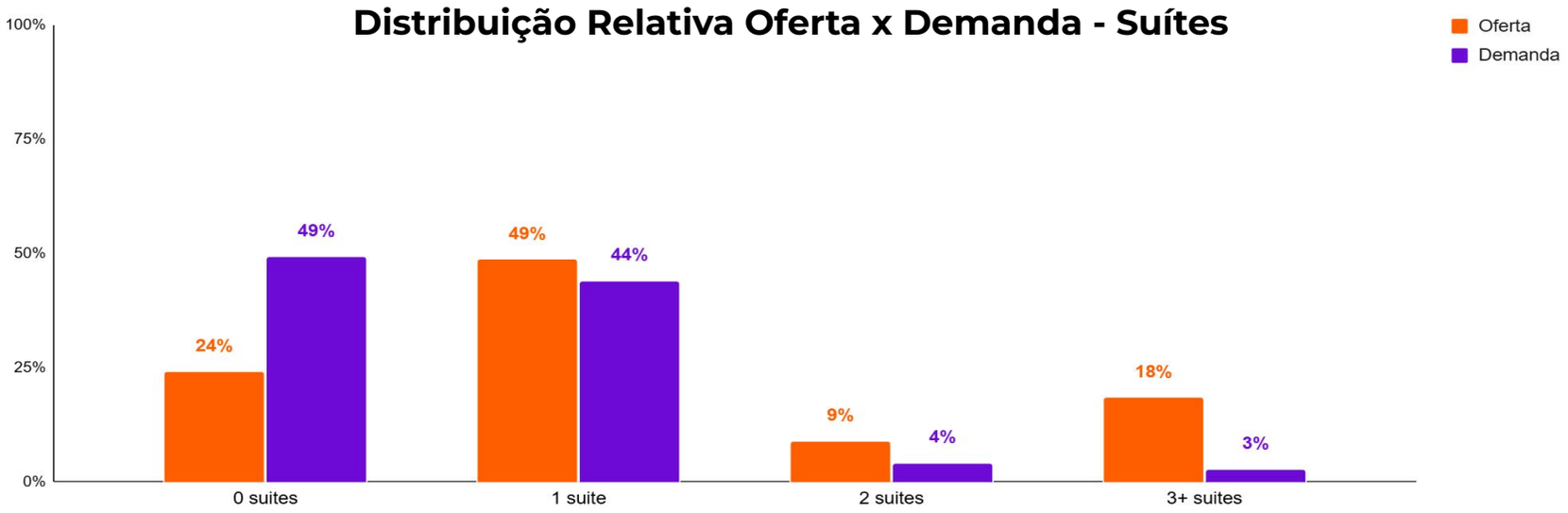
Com base nos dados dos portais do Grupo OLX, em 2024, **43%** das **buscas** por imóveis para compra na cidade de Curitiba concentraram-se em anúncios de **2 dormitórios**, 12 p.p acima da oferta registrada no fim de 2024. Vale destacar que a demanda cresceu em relação a 2023, quando essa tipologia representou 40% dos leads. A categoria de **3 dormitórios** permaneceu como a mais ofertada, representando **49%** dos **anúncios**, percentual levemente acima de 2023. A oferta e a demanda de imóveis de **1 e 4 dormitórios**, mantiveram-se estáveis tanto em 2023 quanto em 2024.

Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Dormitórios

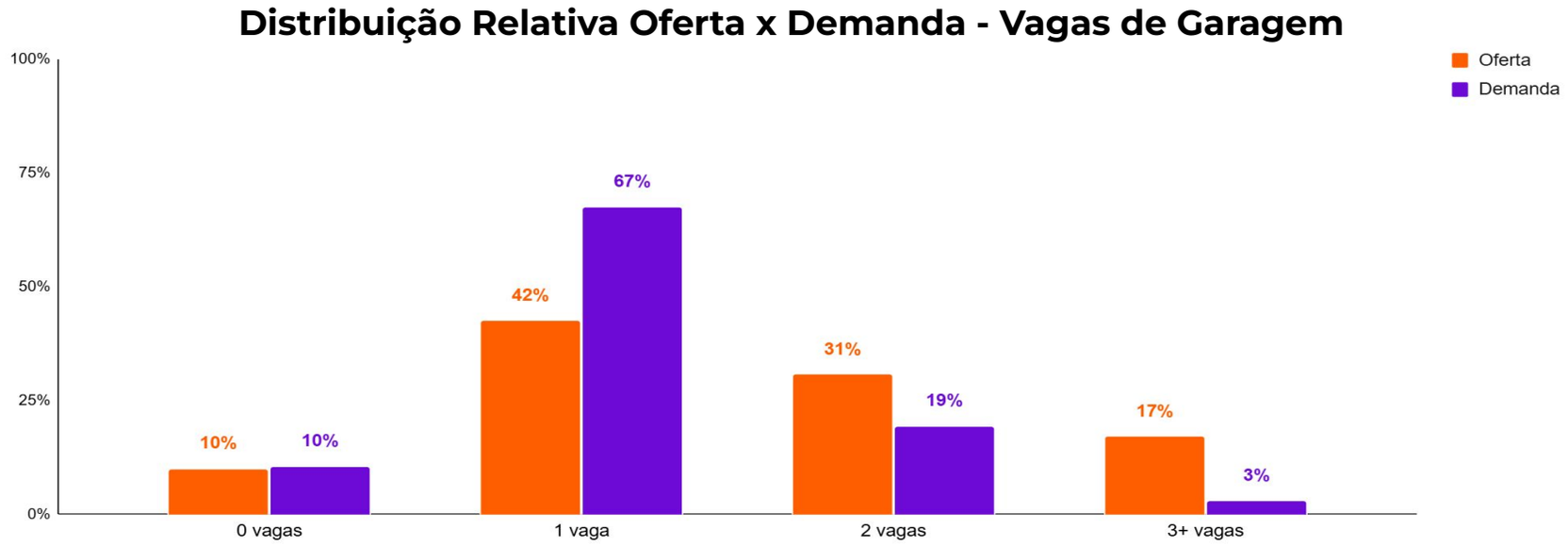


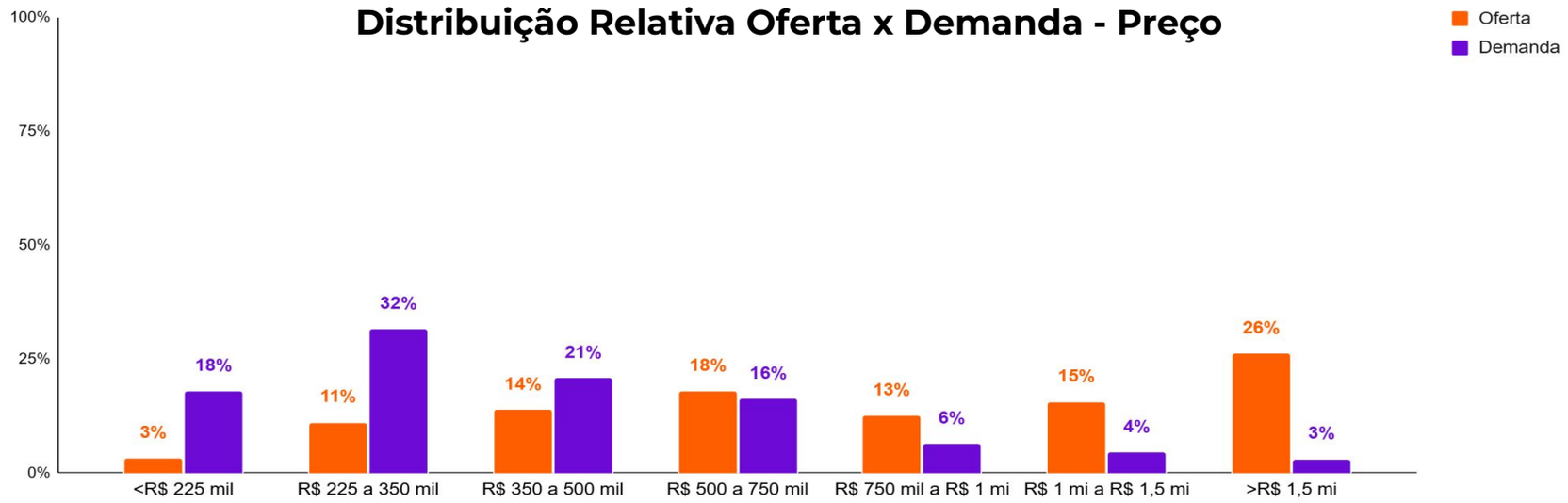
Os anúncios de imóveis com metragens entre **30m² e 90m²** seguem, em **2024**, com **demanda superior à oferta**, mantendo a tendência observada no ano anterior. Destacam-se os anúncios entre **60m² e 90m²**, que concentraram **32%** dos leads, representando a **maior demanda** isolada. Já a faixa de **45m² e 60m²**, registrou o **maior descolamento entre oferta e demanda**, com variação de 13 p.p, superando os 7 p.p observados em 2023, o que reforça o potencial de oportunidade para imóveis nesse intervalo de metragem. No quesito suítes, imóveis **sem suíte** lideram as **buscas**, com demanda 25 p.p acima da oferta. Já os imóveis com **1 suíte**, embora sejam a tipologia **mais anunciada**, apresentam uma geração de leads 5 p.p abaixo da oferta.





No quesito **vagas de garagem**, **67%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, tipologia também **mais ofertada** nos portais em **2024**. Imóveis com **2 vagas** aparecem em segundo lugar tanto em oferta quanto em demanda, enquanto a busca por anúncios sem vaga permaneceu **estável** em **10%**, semelhante ao ano anterior. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** concentra-se em imóveis de até **R$ 500 mil**, com **destaque** para a faixa de **R$ 225 mil a R$ 350 mil**, onde o descolamento entre oferta e demanda atingiu 21 p.p, superando os 12 p.p, registrados em 2023. Ressalta-se que **imóveis** acima de **R$ 1.5 milhão**, representam **28%** da **oferta** disponível na cidade.





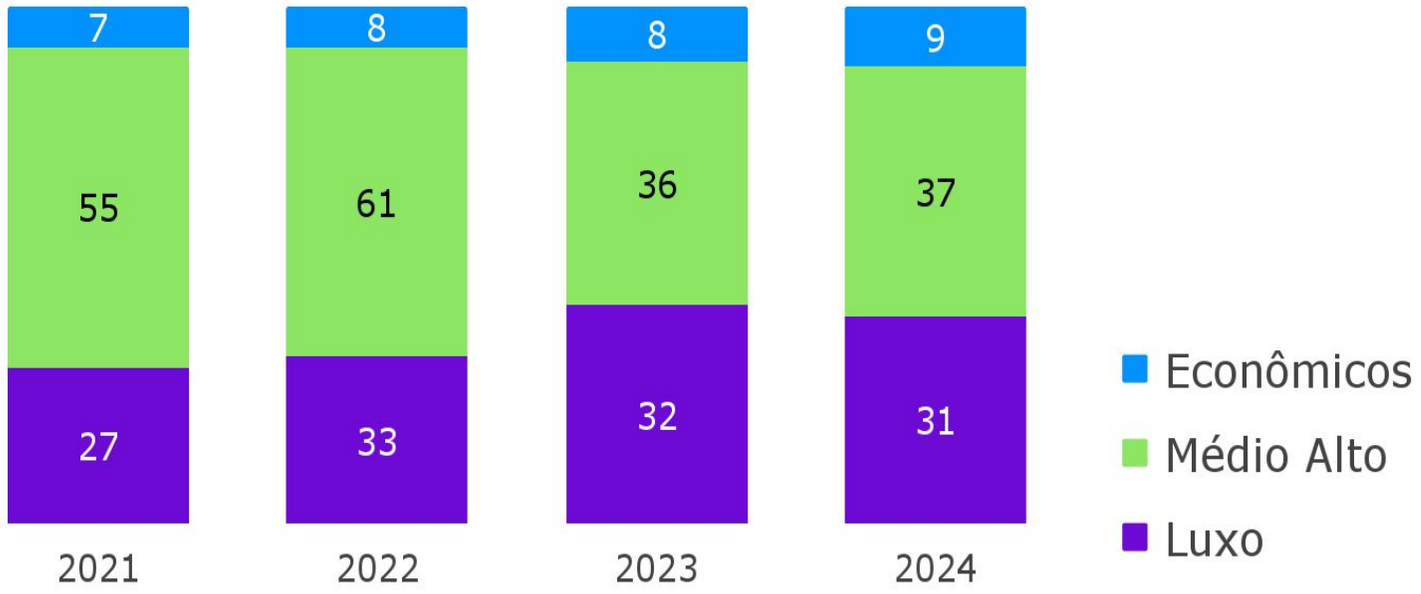
Produtos Lançados | 2024

9 Econômicos

37 Médio Alto

31 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	9	13%
Médio Alto	37	3%
Luxo	31	-3%



Analisando os produtos lançados na cidade de **Curitiba**, o número de lançamentos ficou praticamente nos mesmos níveis do ano anterior. A categoria de imóveis **médio-alto** continua sendo a categoria com maior representatividade, com **48%** dos empreendimentos lançados.

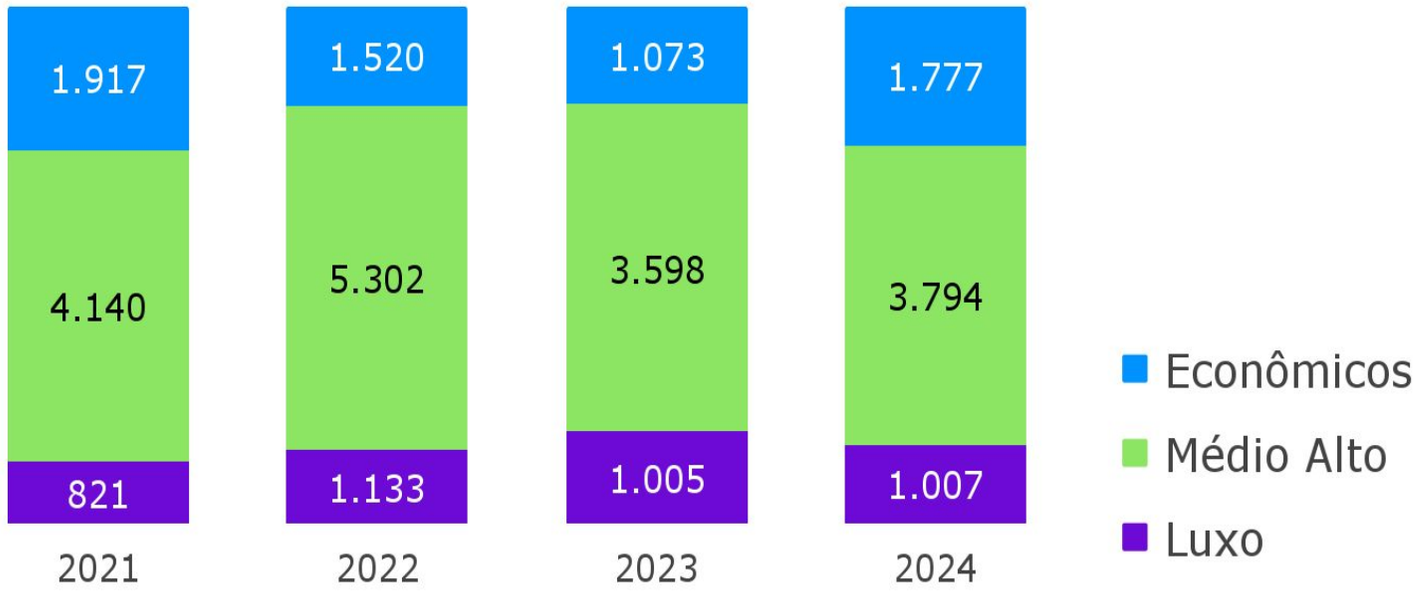
Unidades Lançadas | 2024

1.777 Econômicos

3.794 Médio Alto

1.007 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	1.777	66%
Médio Alto	3.794	5%
Luxo	1.007	0%



Analisando as unidades lançadas na cidade de **Curitiba**, houve um **aumento de 16%** no total de unidades lançadas. As categorias de imóveis **econômicos** e **médio-alto** tiveram aumento de **66%** e **5%**, respectivamente.

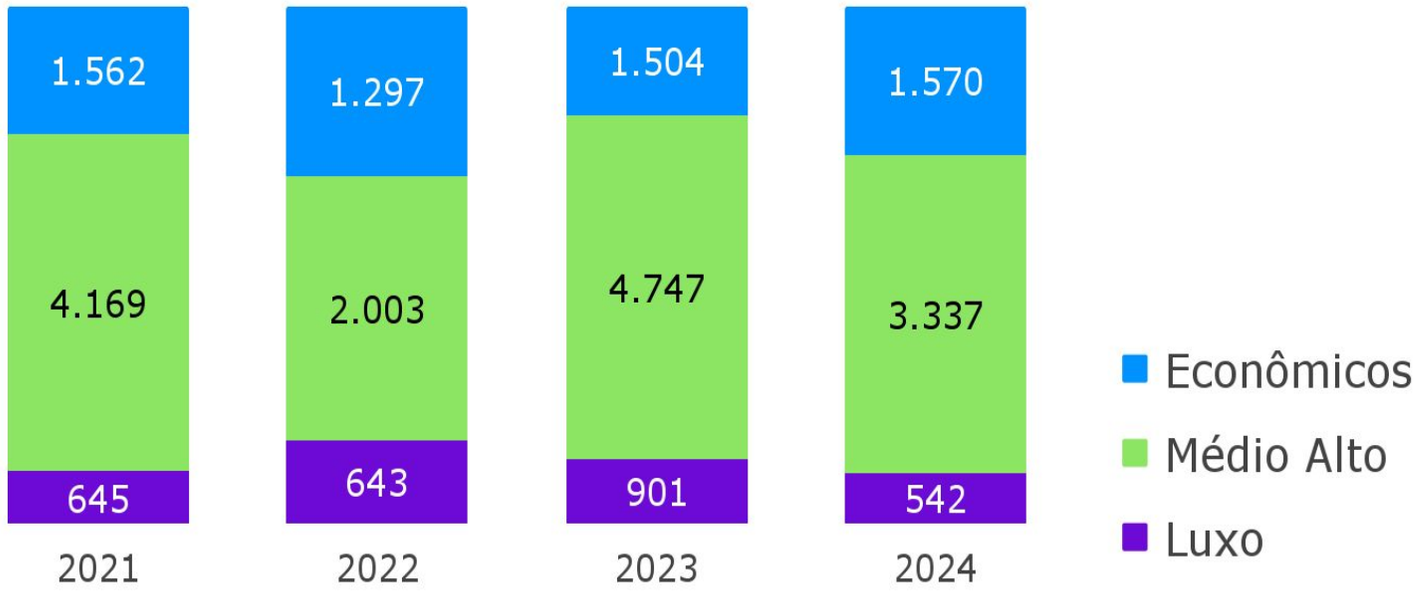
Unidades Vendidas | 2024

1.570 Econômicos

3.337 Médio Alto

542 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	1.570	4%
Médio Alto	3.337	-30%
Luxo	542	-40%



Analisando as unidades vendidas na cidade de **Curitiba**, houve uma **diminuição no número unidades** vendidas, sendo que em 2024 foram vendidas **5.449 unidades**. O maior volume de vendas aconteceu para a categoria de imóveis **médio-alto**, com mais de 3 mil unidades.

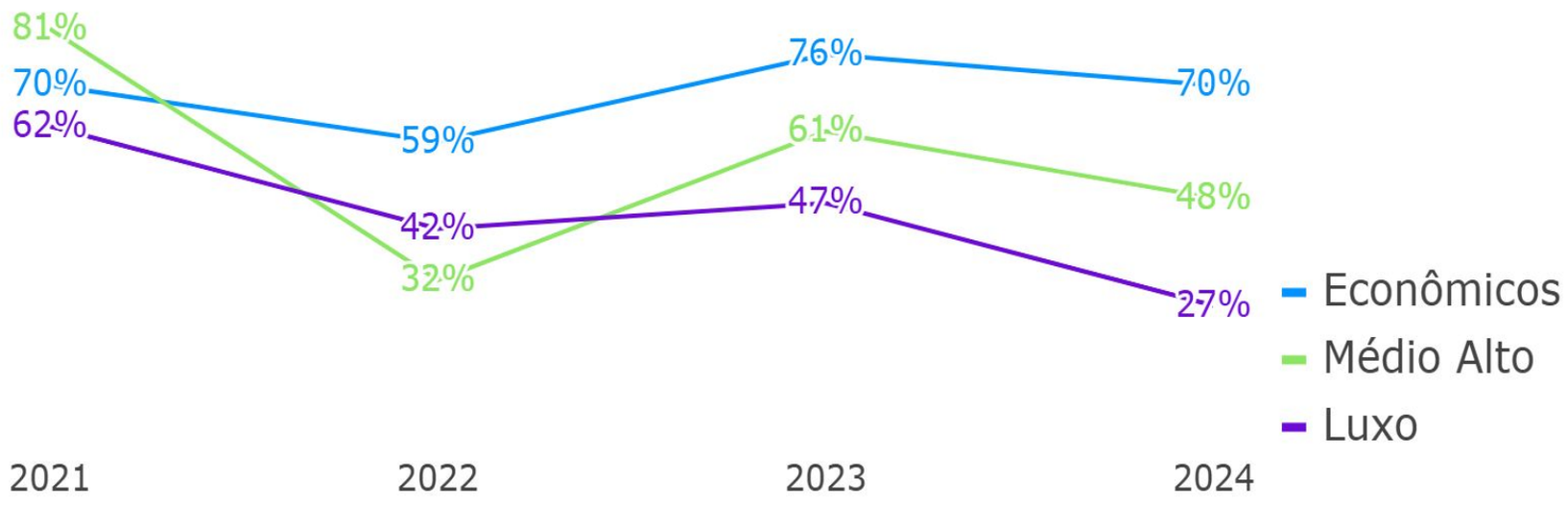
Velocidade de Vendas | 2024

70% Econômicos

48% Médio Alto

27% Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	70%	-8%
Médio Alto	48%	-20%
Luxo	27%	-43%



Analisando velocidade de vendas na cidade de **Curitiba**, a categoria de imóveis **econômicos** teve leve queda na velocidade de vendas, mas se mantendo em patamares altos, acima dos 70%. As outras categoria apresentaram queda mais acentuadas.

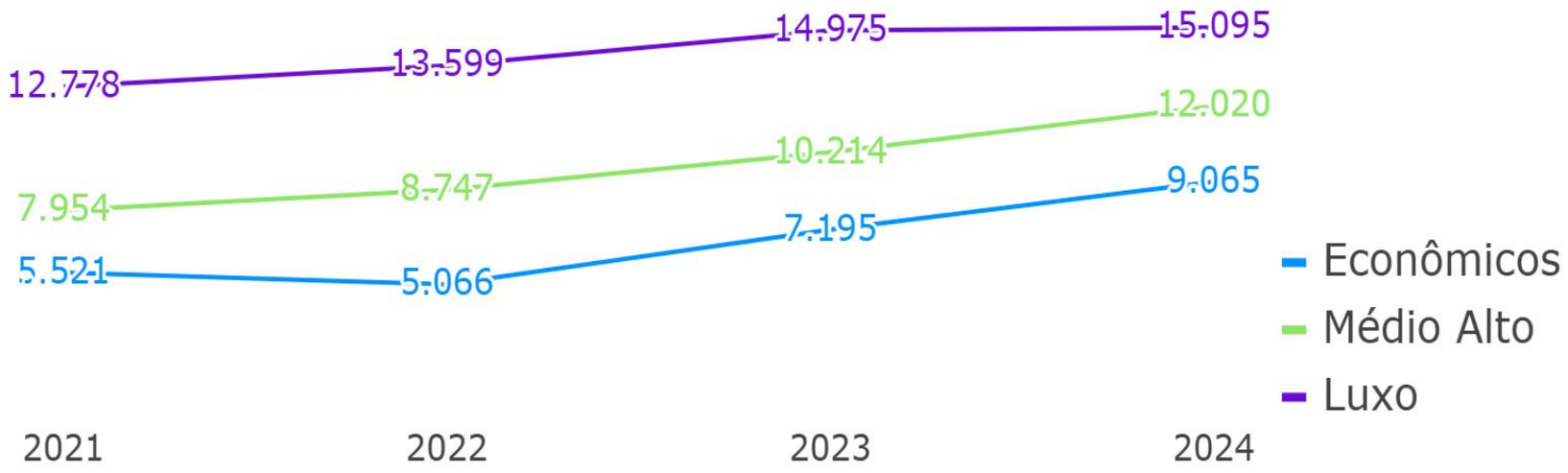
Preço de Lançamento | 2024

R$ 9.065 Econômicos

R$ 12.020 Médio Alto

R$ 15.095 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	9.065	26%
Médio Alto	12.020	18%
Luxo	15.095	1%



Analisando os preços de lançamento na cidade de **Curitiba**, a categoria de imóveis **econômicos** teve aumento de **26%** em valores lançados, chegando ao patamar médio de **R$ 9,1 mil/m²**. A categoria de imóveis **médio-alto** teve aumento de **18%**, chegando a valores de **R$ 12 mil/m²**.

Zonas Geográficas | 2024

Ano 2024 Unidades Lançadas	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	238	-16%	141	0%	-	-	249	-40%	1.149	0%
Médio Alto	2.692	62%	132	6%	305	-58%	391	-25%	274	-51%
Luxo	431	-8%	-	-	20	11%	556	7%	-	-
Unidades lançadas - Total	3.361	39%	273	120%	325	-71%	1.196	-18%	1.423	155%

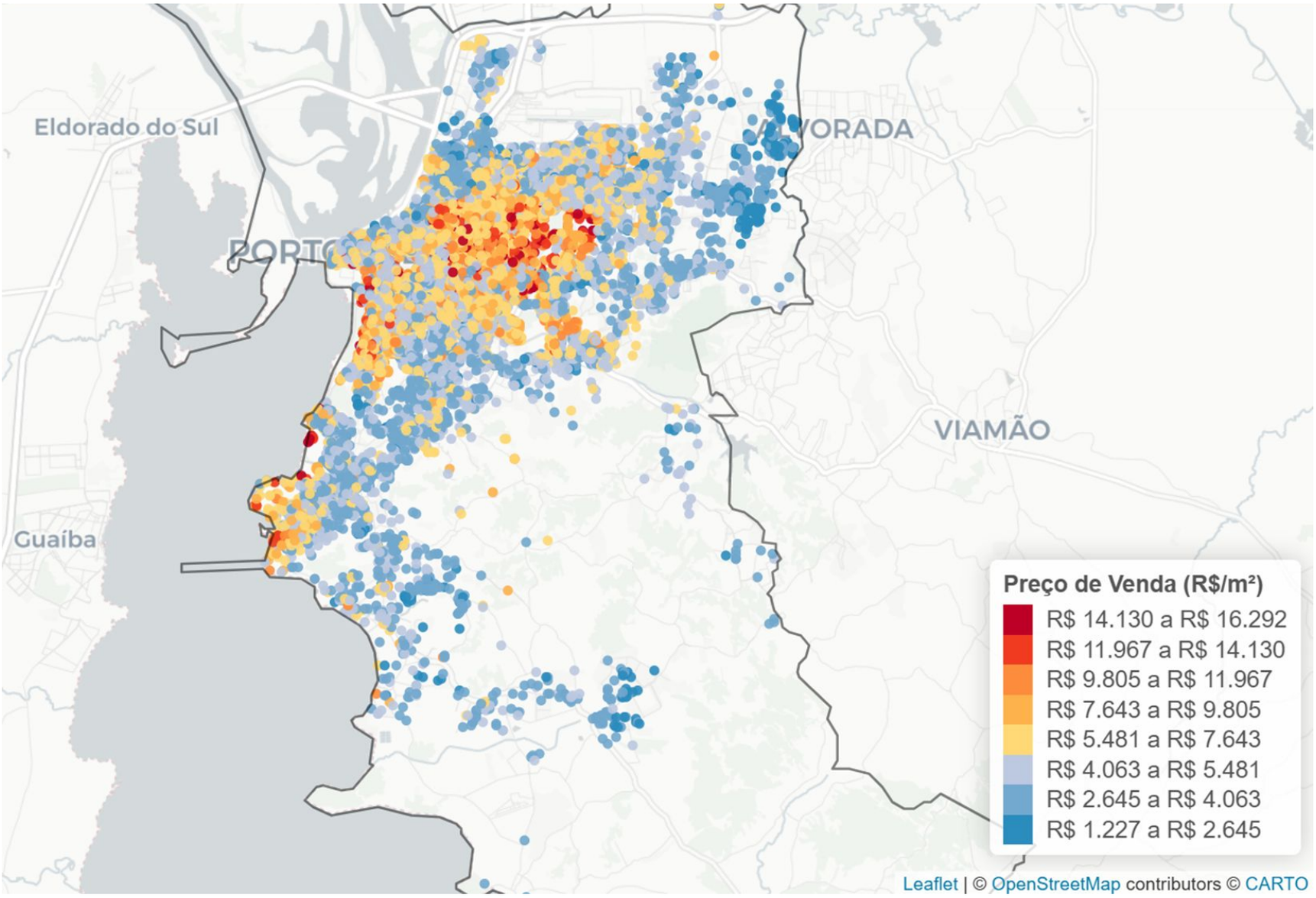
Ano 2024 Preço/m² (R$)	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	13.482	50%	6.725	0%	-	-	6.310	5%	8.867	0%
Médio Alto	13.770	28%	9.138	18%	10.200	19%	11.423	-9%	8.906	12%
Luxo	15.022	0%	-	-	8.932	-9%	15.429	0%	-	0%
Preço/m² (R$) - Total	14.272	10%	8.685	12%	10.094	21%	13.987	5%	8.885	12%

Ano 2024 Produtos Lançados	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	2	-33%	1	0%	-	-	2	0%	4	0%
Médio Alto	15	25%	4	100%	7	0%	7	-22%	4	-33%
Luxo	16	-27%	-	-	1	0%	14	56%	-	-
Produtos Lançados - Total	33	-11%	5	150%	8	-27%	23	15%	8	33%

2024 | Conclusão sobre a cidade

O mercado de lançamentos na cidade de Curitiba registrou um aumento de 16% no volume de novas unidades em relação a 2023, impulsionado principalmente pelo segmento econômico, que apresentou um crescimento de 66%. O segmento médio alto cresceu 5%, enquanto o segmento luxo manteve-se estável. Destaca-se a valorização de preços em todos os segmentos, com o econômico registrando um aumento de 26%, seguido pelo médio alto com 18%, e o segmento luxo, que também permaneceu estável nesse quesito. A zona central da capital concentra uma boa parte das unidades lançadas, principalmente aquelas vinculadas ao segmento médio alto.

AVM Venda - Porto Alegre (RS)



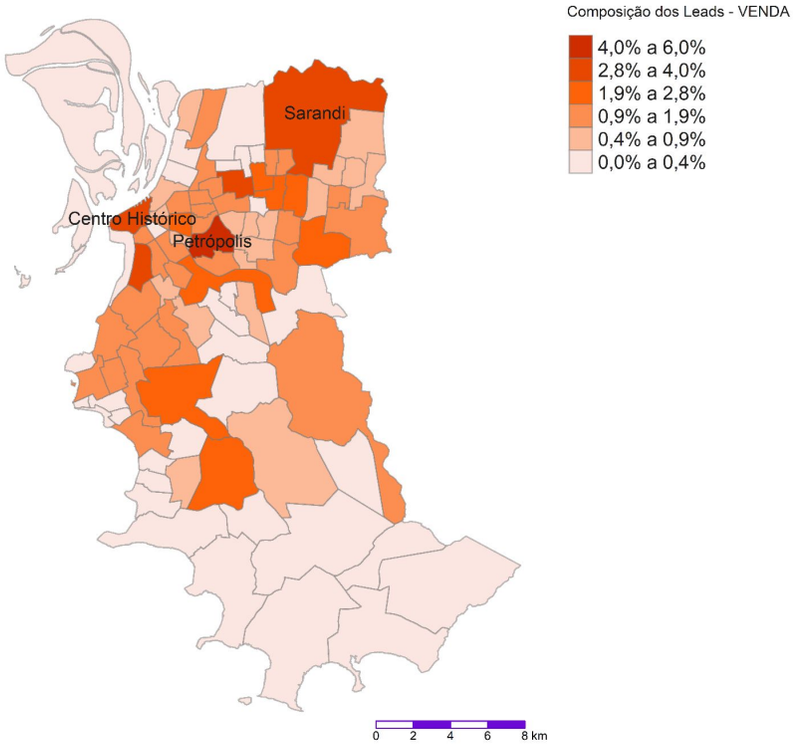
Na cidade de Porto Alegre, observa-se o **padrão centro-periferia**, com valores mais elevados por metro quadrado na zona central, diminuindo ao se afastar.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

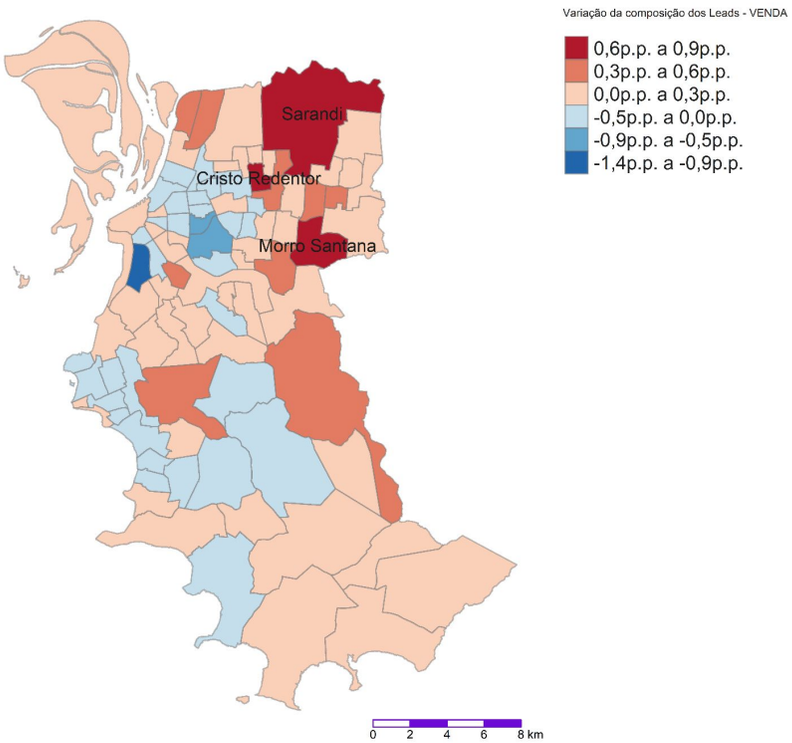
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital gaúcha** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação dos *leads*



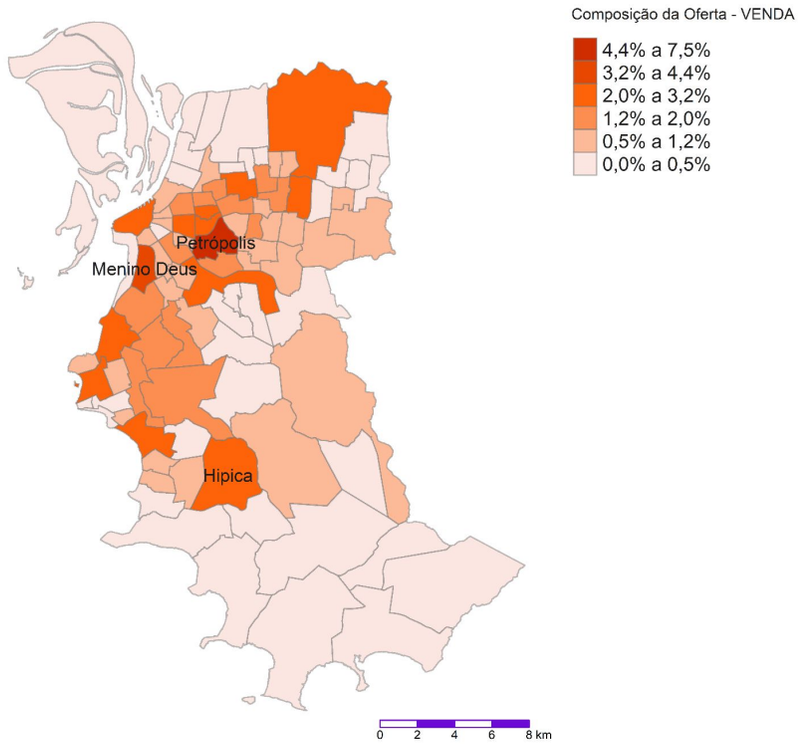
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. Na cidade de Porto Alegre, os bairros **Petrópolis e Sarandi** se destacam por concentrar, respectivamente, **6,0% e 4,0% da demanda**. Sarandi também se sobressai pelo aumento da procura nos últimos 12 meses, tal como observado no mapa 2, o qual ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024, onde as tonalidades em azul indicam perda na participação no mercado, e por outro lado, os tons de laranja são os bairros que se aqueceram, ou seja, que ganharam participação no mercado.

Composição espacial da oferta

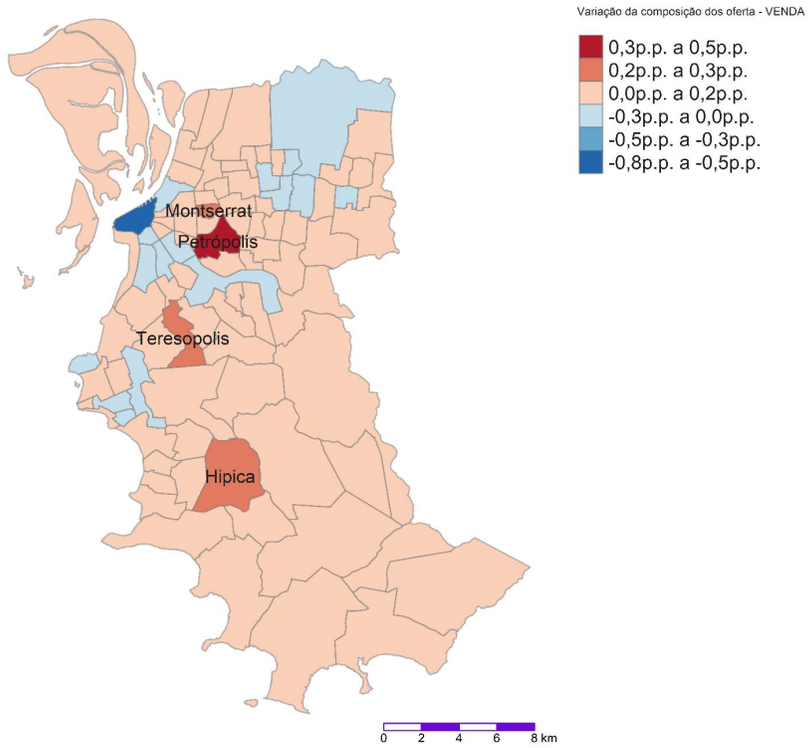
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital gaúcha** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da *oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação da *oferta*



Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

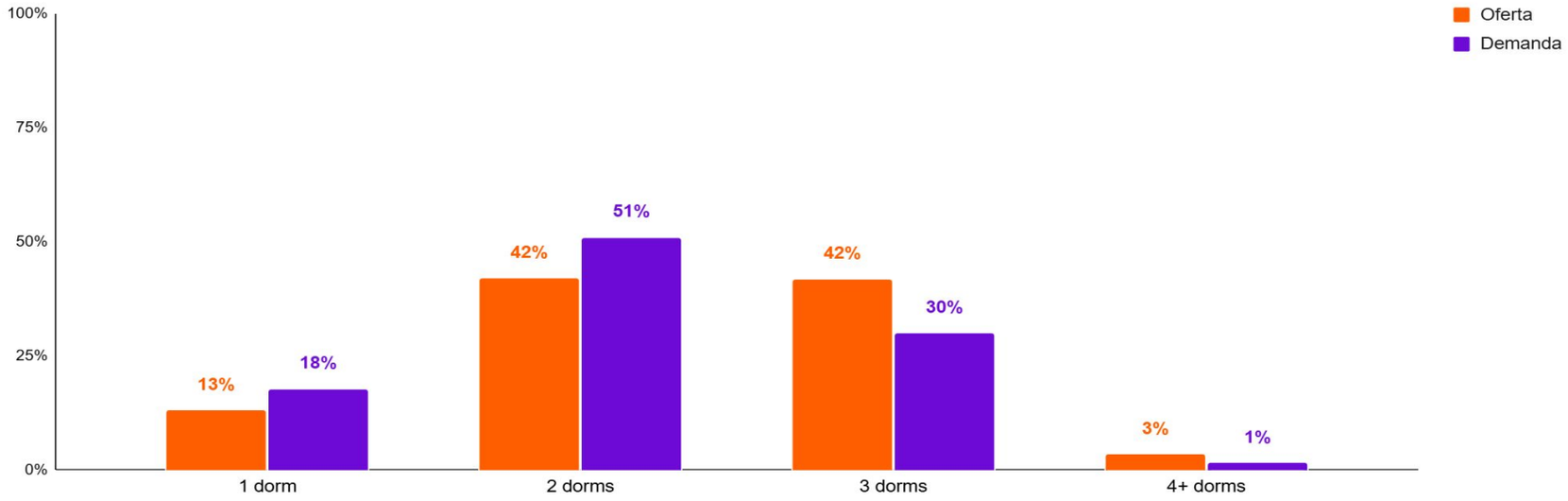
O mapa 1 representa a distribuição da oferta de imóveis, sendo que as tonalidades mais escuras indicam uma maior disponibilidade. Nesse sentido, evidencia-se o bairro **Petrópolis com 7,5% da oferta da cidade**. O mapa 2 ilustra a dinâmica da oferta no período entre 2023 e 2024, onde as tonalidades em azul indicam uma redução na participação de mercado. Por exemplo, o Centro Histórico, que registrou queda de 0,8 pontos percentuais. Por outro lado, os tons de laranja representam os bairros que tiveram um aumento na oferta, tendo **Petrópolis** como principal destaque com o **acréscimo de 0,5 p.p.** no último ano.

Lupa de Mercado

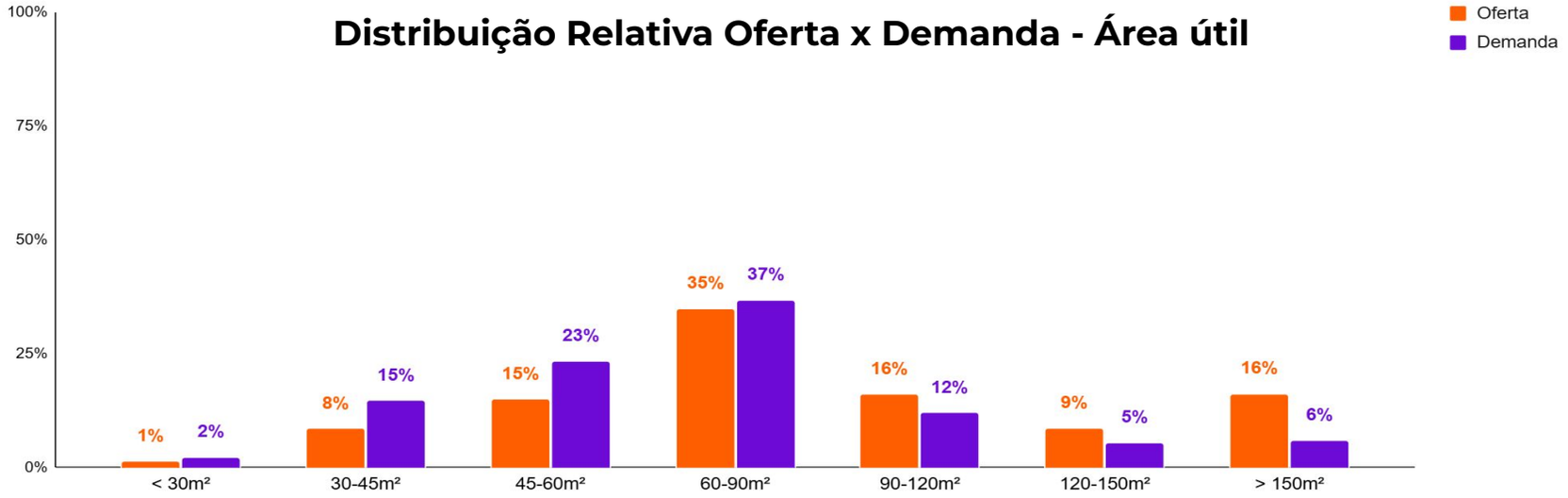
A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para **compra** e **venda** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

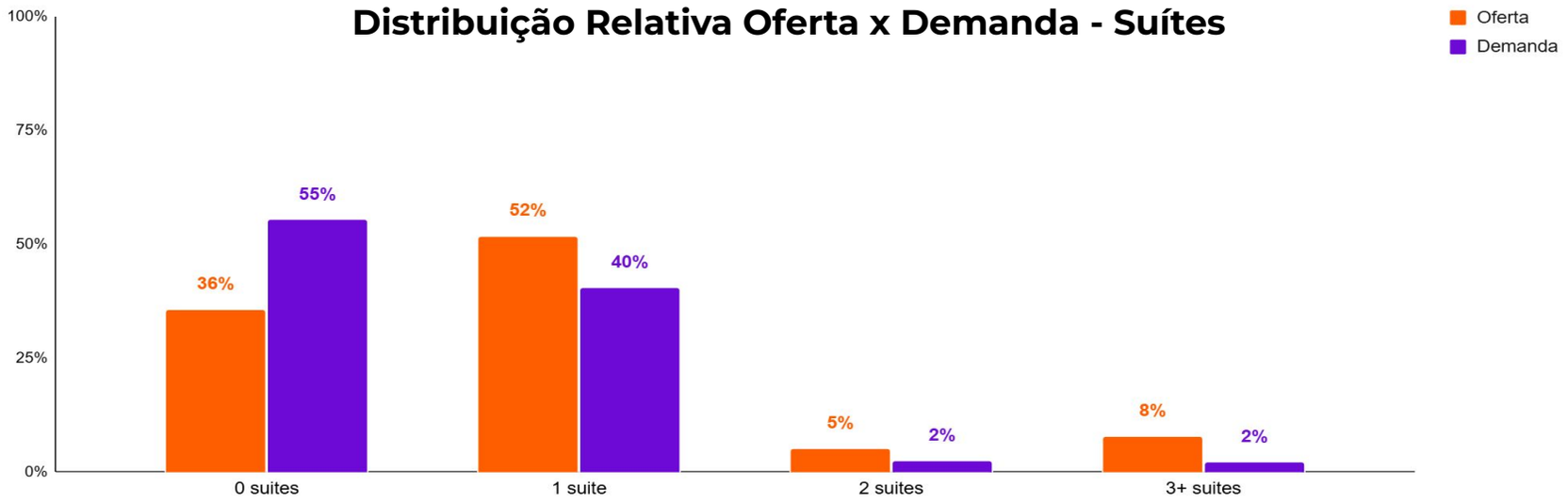
Com base nos dados dos portais do Grupo OLX, em 2024, **51%** das **buscas** por imóveis para compra na cidade de Porto Alegre concentraram-se em anúncios de **2 dormitórios**, evidenciando uma demanda expressiva por essa tipologia. Esse percentual superou ao registrado no ano anterior, que foi de 48%. A tipologia de **3 dormitórios** possui a oferta de 42%, similar a **2 dormitórios**, porém com 12 p.p acima da geração de leads. Observa-se também um aumento na oferta de imóveis de **1 dormitório**, cuja participação passou de 11% em 2023 para **13%** do total de **anúncios** ao final de **2024.** Esse percentual de demanda é 5 p.p acima da disponibilidade de anúncios, reforçando a relevância dessa tipologia no mercado imobiliário da cidade. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** corresponderam a **3%** dos **anúncios**, mantendo-se estáveis em relação ao ano anterior.

Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Dormitórios

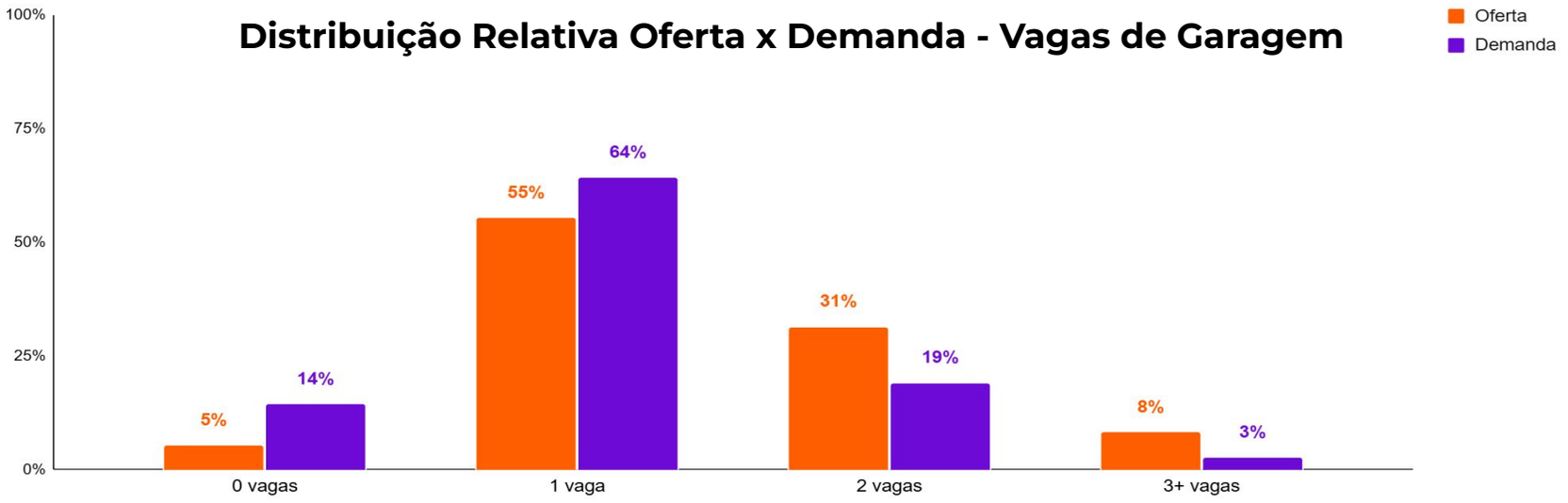


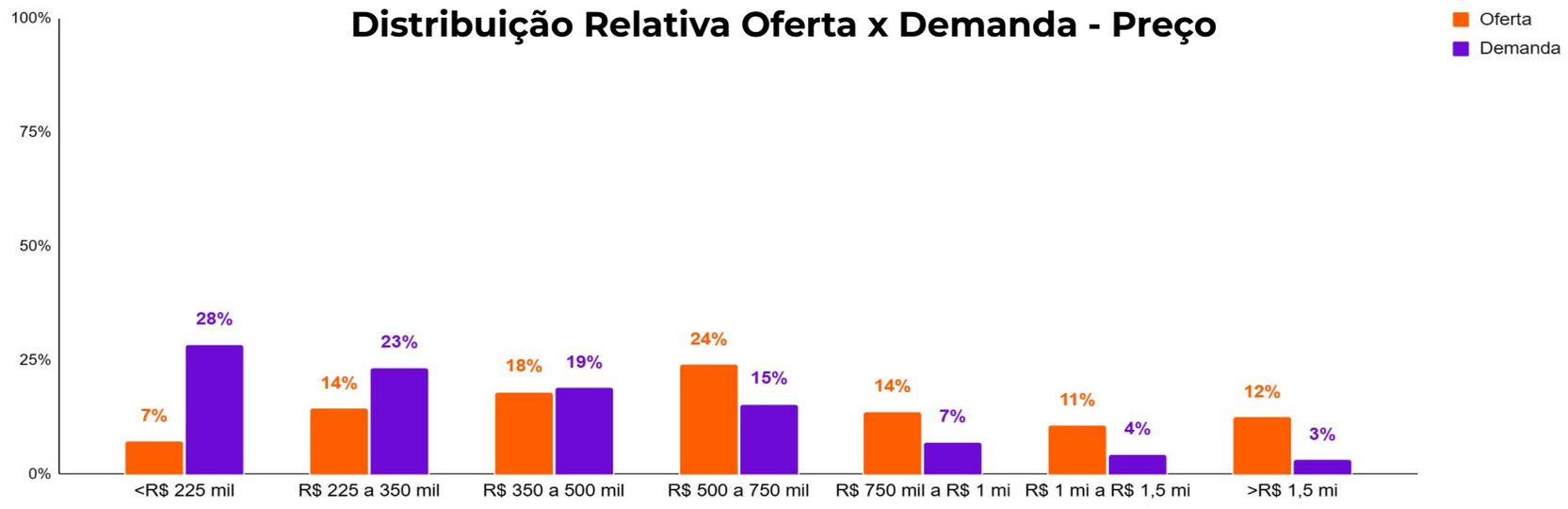
Os anúncios de imóveis com metragens até **90m²** seguem, em **2024**, com **demanda superior à oferta**, mantendo a tendência observada no ano anterior. Destacam-se os anúncios entre **60m² e 90m²**, que concentraram **37%** dos **leads**, representando a **maior demanda** isolada. Já a faixa de **45m² e 60m²**, registrou o **maior descolamento entre oferta e demanda**, com variação de 8 p.p, bem acima dos 2 p.p observados em 2023, evidenciando oportunidades nesse segmento. Além disso, imóveis **sem suíte** lideram as buscas, com demanda 19 p.p acima da oferta disponível. Os imóveis com **1 suíte** compõem **52%** da **oferta**, porém, **12 p.p acima da geração de leads**. Ainda assim, mantém o mesmo comportamento observado em 2023.





No quesito **vagas de garagem**, **64%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, tipologia também **mais ofertada** nos portais em **2024**. Imóveis com **2 vagas** aparecem em segundo lugar tanto em oferta quanto em demanda, enquanto a busca por anúncios sem vaga permaneceu **estável** em **14%**, muito próximo ao registrado no ano anterior. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** concentra-se em imóveis de até **R$ 500 mil**, com **destaque** para a faixa até **R$ 225 mil,** onde o descolamento entre oferta e demanda atingiu 21 p.p, superando os 12 p.p, registrados em 2023. Ressalta-se que **imóveis** entre **R$ 500 mil a R$ 750 mil**, representam **24%** da **oferta** disponível na cidade.





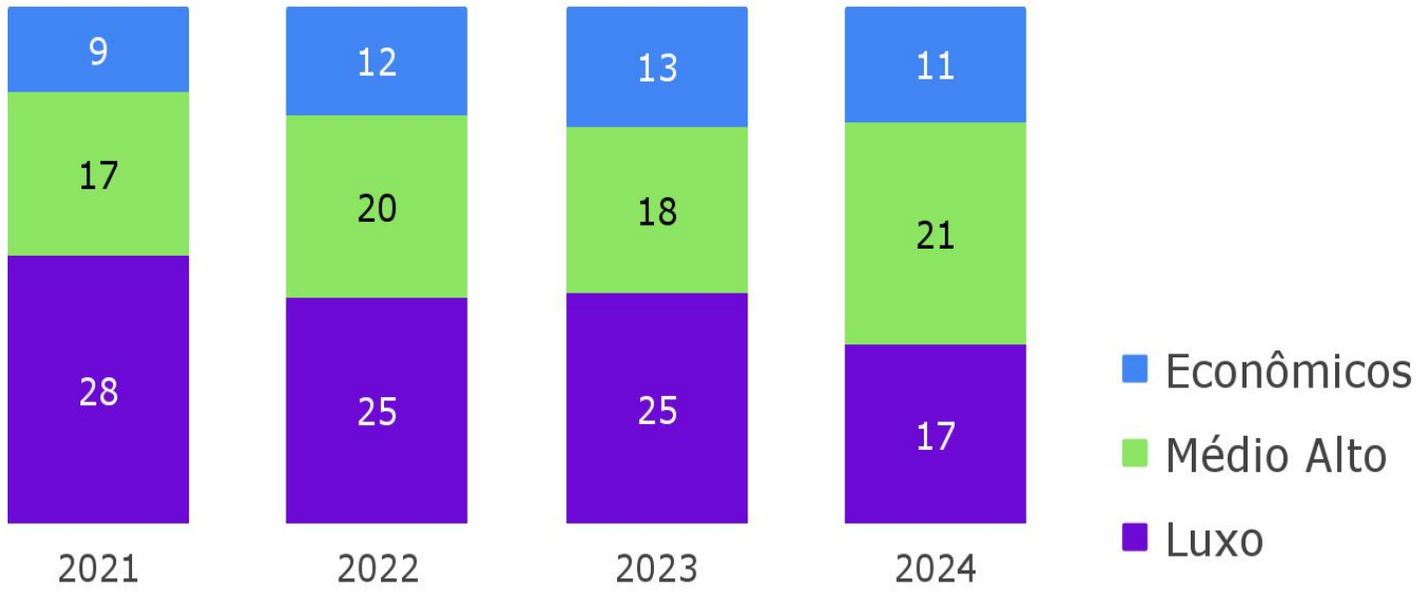
Produtos Lançados | 2024

11 Econômicos

21 Médio Alto

17 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	11	-15%
Médio Alto	21	17%
Luxo	17	-32%



Analisando os produtos lançados na cidade de **Porto Alegre**, houve uma **redução de 13%** no número de lançamentos. Porém, a categoria de imóveis **médio-alto** teve **aumento de 17%** de produtos lançados, chegando a um total de 21 novos empreendimentos.

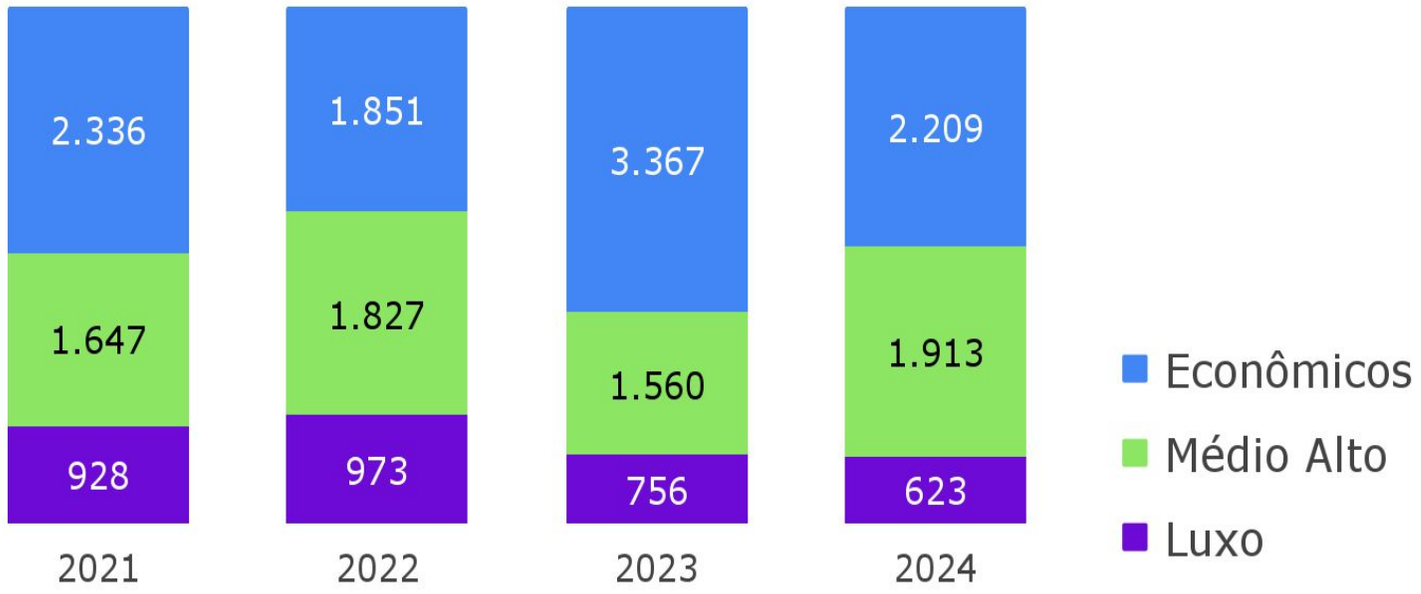
Unidades Lançadas | 2024

2.209 Econômicos

1.913 Médio Alto

623 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	2.209	-34%
Médio Alto	1.913	23%
Luxo	623	-18%



Analisando as unidades lançadas na cidade de **Porto Alegre**, houve uma **redução de 17%** no total de unidades lançadas. Porém, a categoria **médio-alto** teve um **aumento de 23%** no total de unidades lançadas, atingindo o maior patamar do histórico analisado.

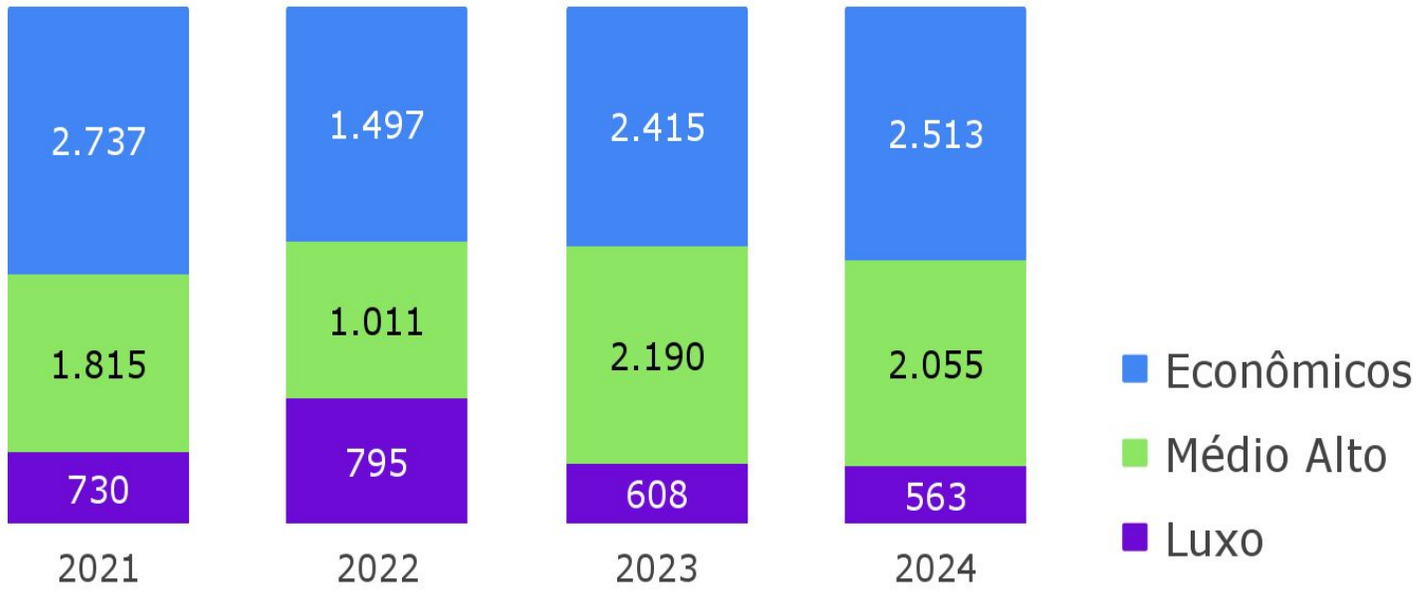
Unidades Vendidas | 2024

2.513 Econômicos

2.055 Médio Alto

563 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	2.513	4%
Médio Alto	2.055	-6%
Luxo	563	-7%



Analisando as unidades vendidas na cidade de **Porto Alegre**, os níveis de vendas ficaram **similares** entre 2023 e 2024. A categoria **econômico** representou maior parte das vendas, ultrapassando **2,5 mil unidades** vendidas.

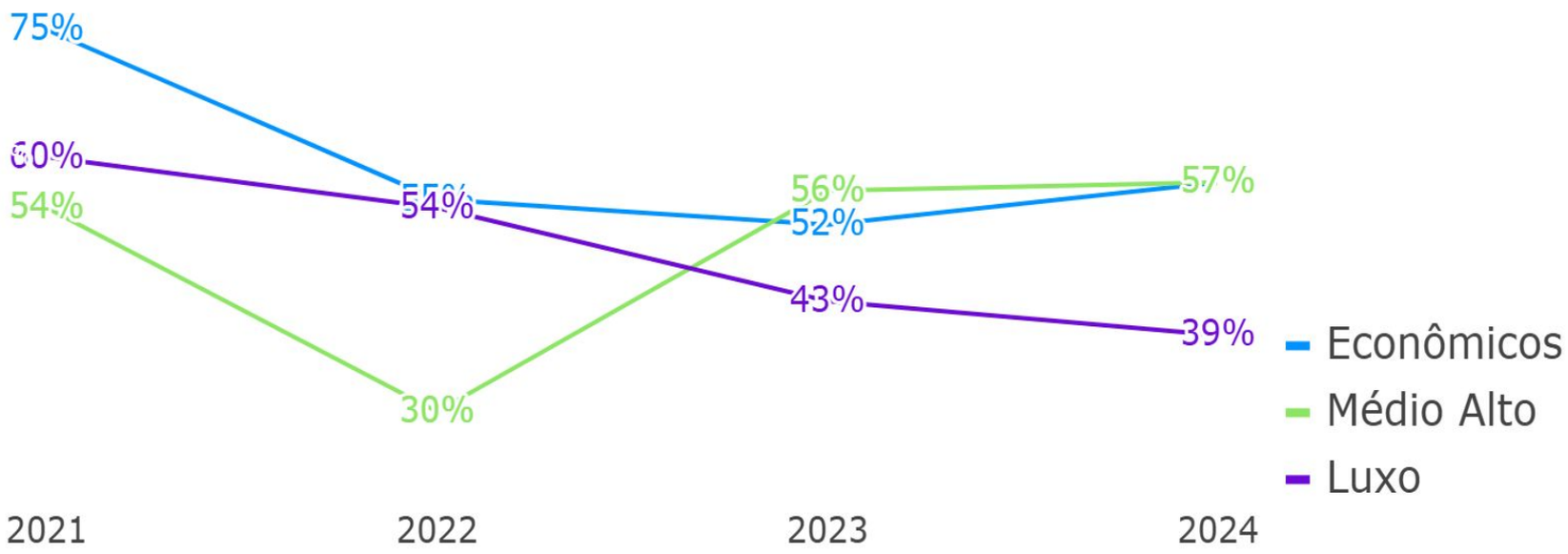
Velocidade de Vendas | 2024

57% Econômicos

57% Médio Alto

39% Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	57%	9%
Médio Alto	57%	1%
Luxo	39%	-8%



Analisando velocidade de vendas na cidade de **Porto Alegre**, as categorias de imóveis **econômicos** e **médio-alto** chegaram ao patamar de **57%**, ambas mostrando **crescimento** perante os índices do ano anterior.

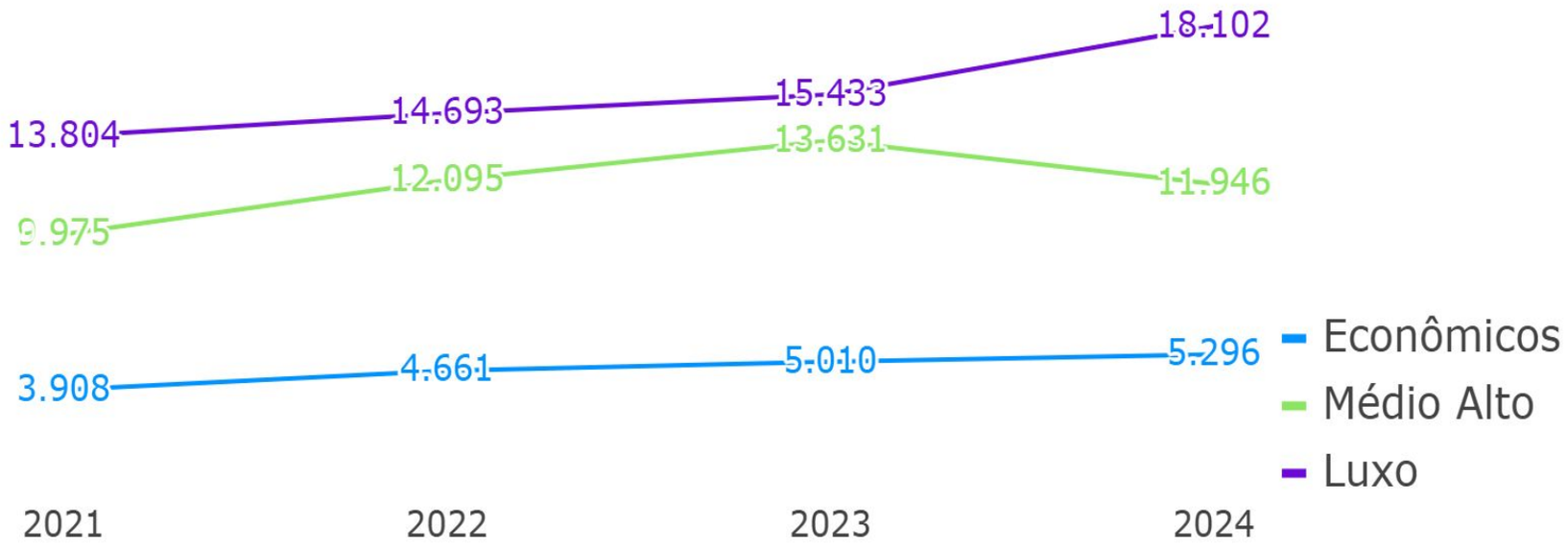
Preço de Lançamento | 2024

R$ 5.296 Econômicos

R$ 11.946 Médio Alto

R$ 18.102 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	5.296	6%
Médio Alto	11.946	-12%
Luxo	18.102	17%



Analisando os preços de lançamento na cidade de **Porto Alegre**, a categoria de imóveis **econômico** teve aumento de **6%** em valores lançados, chegando ao patamar médio de **R$ 5,3 mil/m²**. A categoria de imóveis **médio-alto** teve leve queda de **12%**, chegando a valores de **R$ 11,9 mil/m²**.

Zonas Geográficas | 2024

Ano 2024 Unidades Lançadas	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	-	-	190	58%	894	-60%	1.125	10%	-	-
Médio Alto	1.383	13%	184	0%	146	109%	200	-25%	-	-
Luxo	429	-31%	-	-	72	-44%	122	1256%	-	-
Unidades lançadas - Total	1.812	-2%	374	212%	1.112	-54%	1.447	11%	-	-

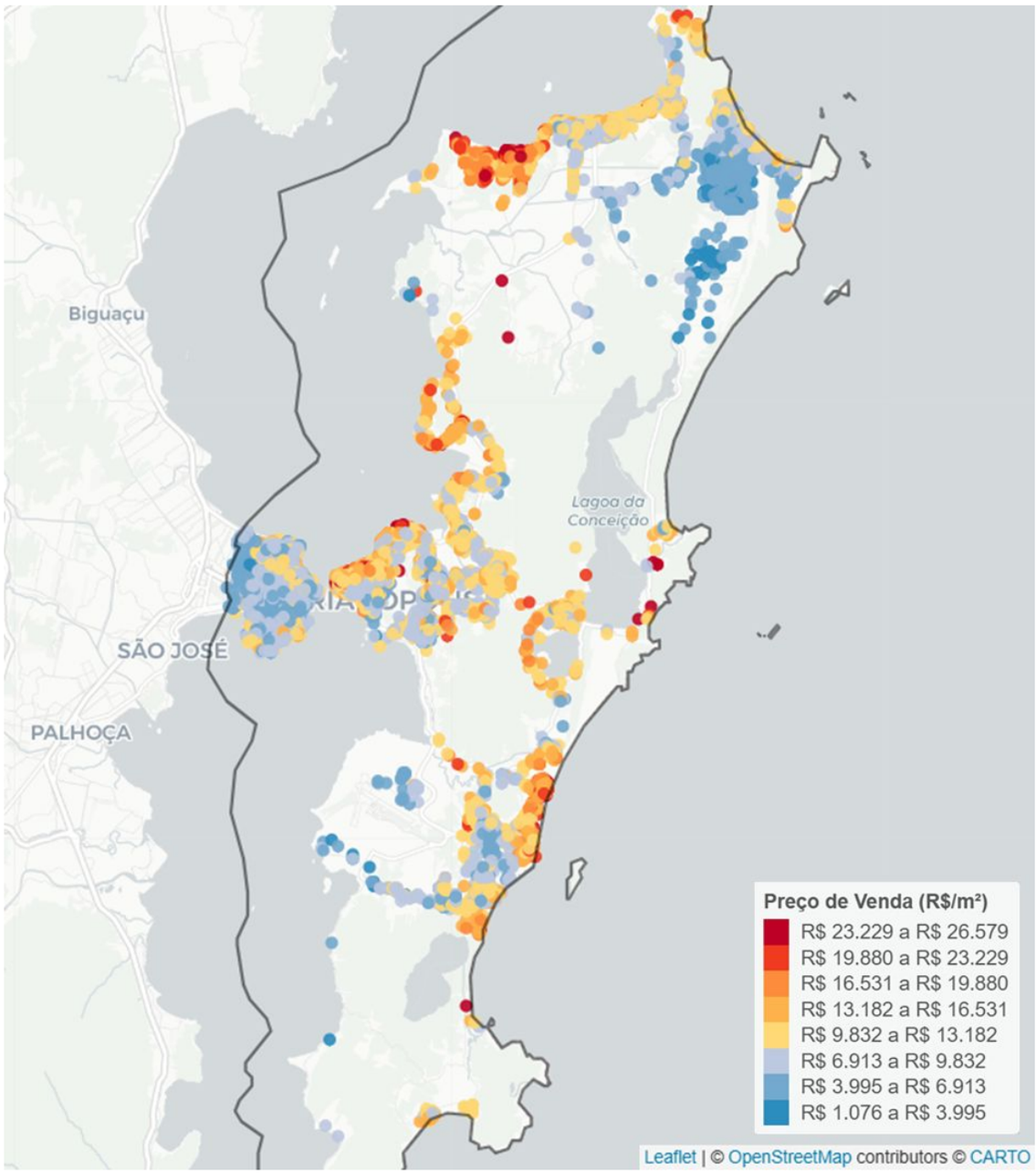
Ano 2024 Preço/m² (R$)	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	-	-	5.066	-1%	5.515	12%	5.055	0%	-	-
Médio Alto	13.134	-9%	10.947	0%	10.209	17%	5.878	-42%	-	-
Luxo	17.545	10%	-	-	20.870	54%	15.498	61%	-	-
Preço/m² (R$) - Total	15.078	-1%	9.343	82%	11.447	20%	8.156	2%	-	-

Ano 2024 Produtos Lançados	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	-	-	1	0%	5	-38%	5	25%	-	-
Médio Alto	15	15%	2	0%	3	0%	1	-50%	-	-
Luxo	14	-33%	-	-	2	-33%	1	0%	-	-
Produtos Lançados - Total	29	-15%	3	200%	10	-29%	7	0%	-	-

2024 | Conclusão sobre a cidade

O mercado de lançamentos na cidade de Porto Alegre registrou uma queda de 17% no volume de novas unidades em comparação a 2023. Em contrapartida, o segmento médio alto, foi o que mais cresceu em termos absolutos, com um variação de 23%, em relação ao ano anterior, totalizando pouco mais de 1.900 unidades lançadas em 2024. Destaca-se a performance de vendas desse segmento que manteve-se consistente, performando em linha com a expectativa. Embora o segmento econômico tenha sofrido uma retração no volume de lançamentos, a performance de vendas das unidades segue 9% acima da expectativa, com um aumento de preço de 6% em relação a 2023. O segmento luxo se destaca no quesito valorização de preço, registrando um aumento de 17%, em comparação ao ano anterior, alcançando o preço médio de R$ 18.102/m². As zonas central e oeste concentram o maior volume das unidades.

AVM Venda - Florianópolis (SC)



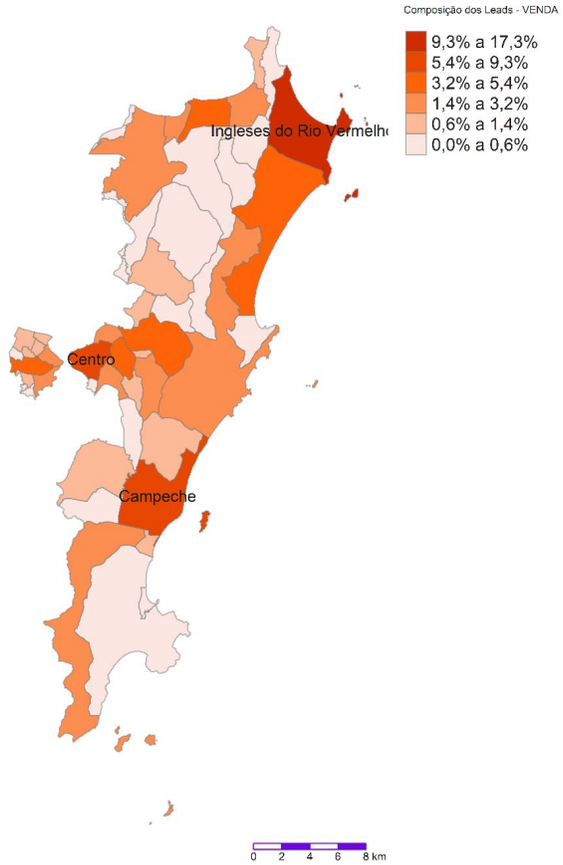
Observa-se a heterogeneidade do mercado imobiliário na capital catarinense, em que os valores mais elevados dividem-se entre a região do centro comercial e as regiões litorâneas Norte e Sul.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

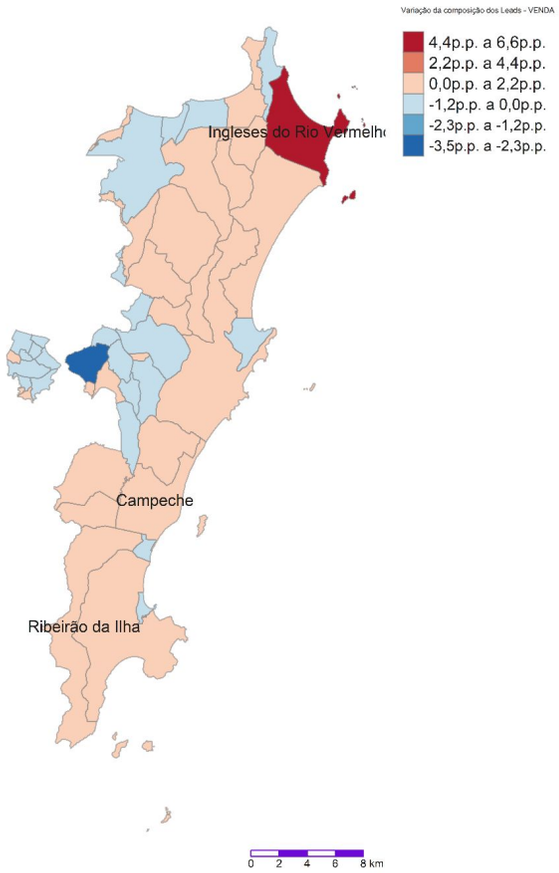
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital catarinense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação dos *leads*



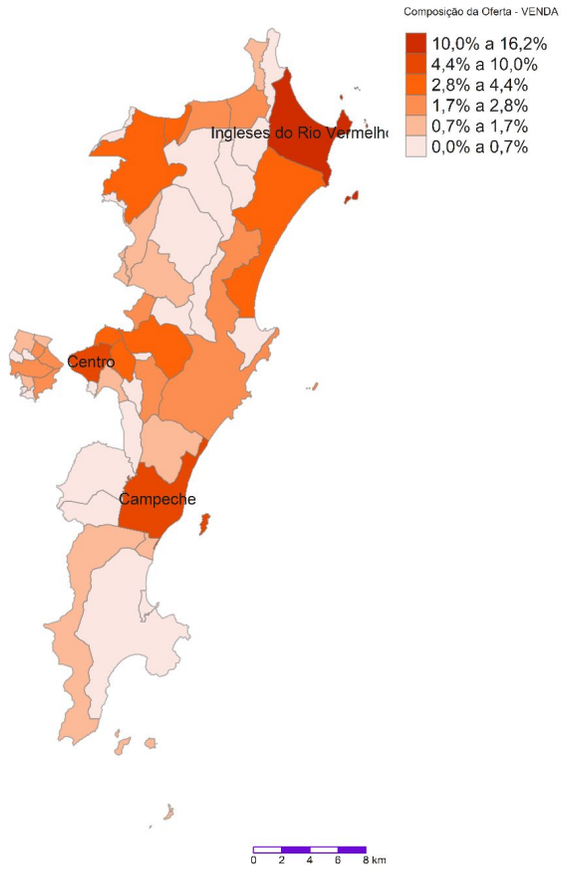
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. Observa-se que os principais destaques são os bairros **Ingleses do Rio Vermelho, Campeche e Centro**, concentrando **17,3%, 9,3% e 8,1% da demanda**, respectivamente. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicam perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que ganharam *share* no mercado. **Ingleses do Rio Vermelho** é principal destaque, com o **acréscimo de 6,6 pontos percentuais** no período.

Composição espacial da oferta

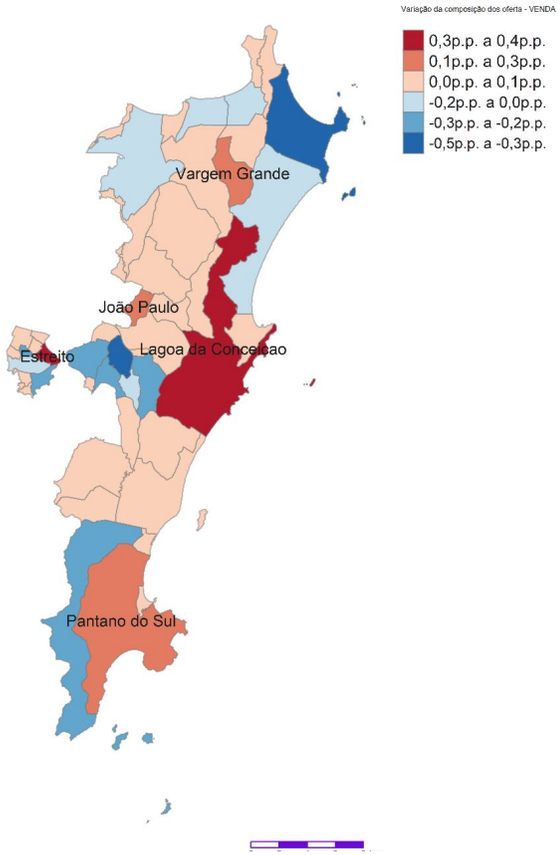
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital catarinense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da *oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação da *oferta*



Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

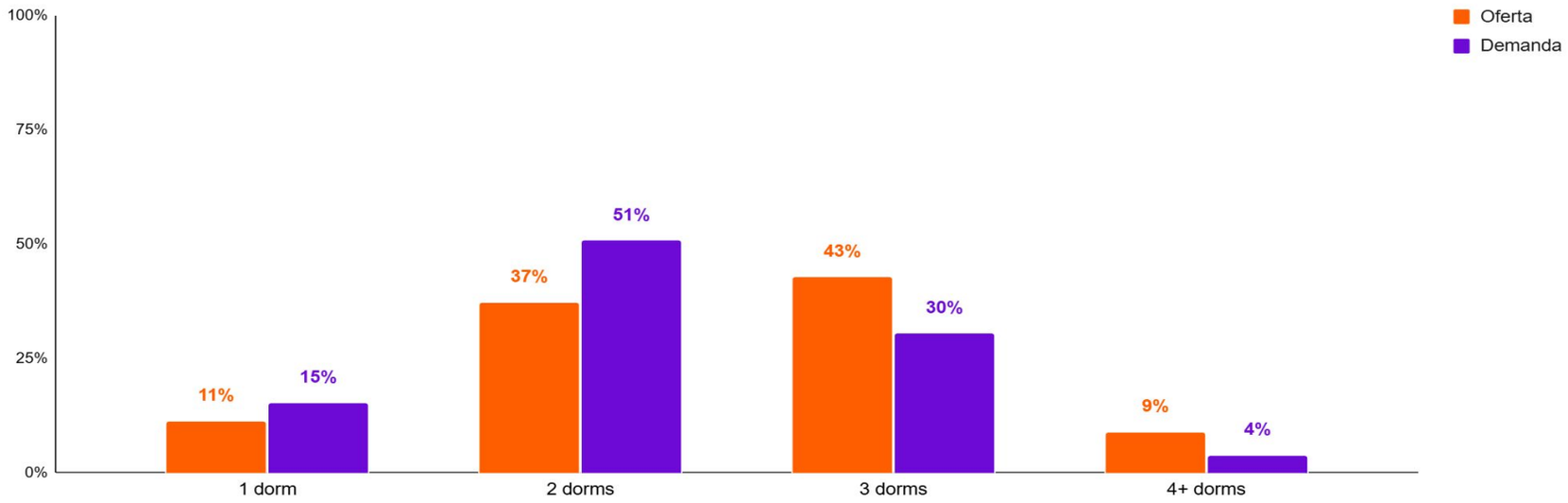
O mapa 1 representa a distribuição da oferta de imóveis, sendo que as tonalidades mais escuras indicam uma maior disponibilidade. Nessa linha, **Ingleses do Rio Vermelho e Centro** se destacam, sendo responsáveis por **16,2% e 10,0% da oferta**, respectivamente. O bairro Estreito se sobressai positivamente na dinâmica da oferta no período entre 2023 e 2024, ilustrado pelo mapa 2. As tonalidades em laranja indicam um aumento na oferta ao longo do ano e, em contrapartida, os tons em azul representam os bairros que tiveram redução na participação do mercado. No caso, **Estreito registrou um acréscimo de 0,4 pontos percentuais** neste período.

Lupa de Mercado

A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para **compra** e **venda** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

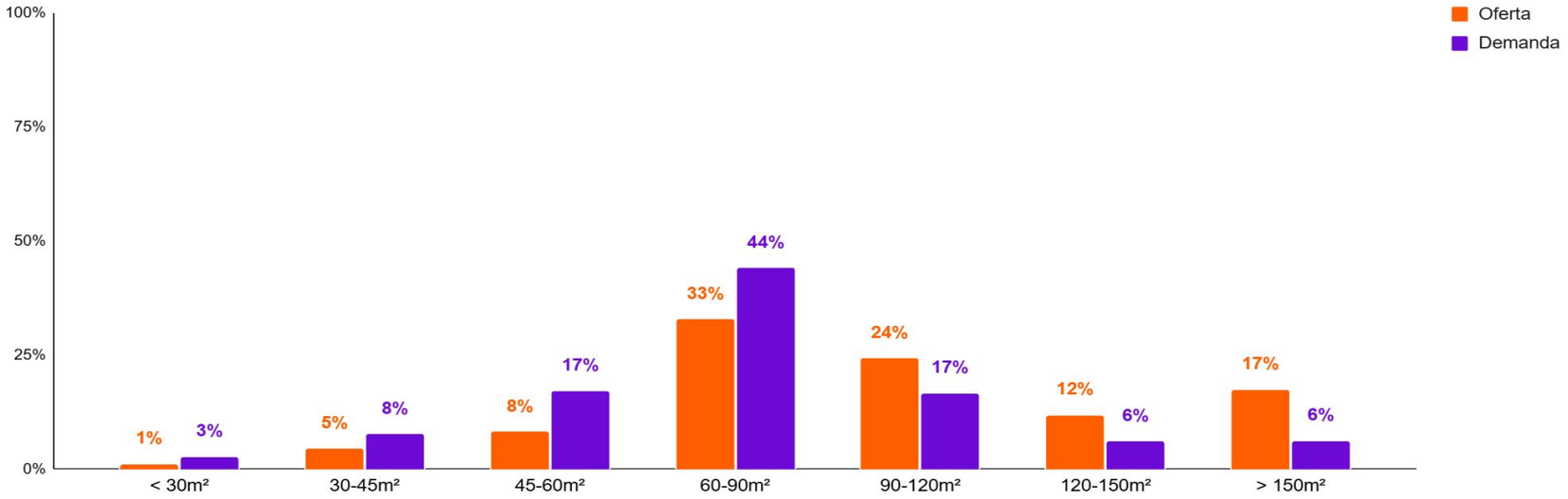
Com base nos dados dos portais do Grupo OLX, em 2024, **51%** das **buscas** por imóveis para compra na cidade de Florianópolis concentraram-se em anúncios de **2 dormitórios**, evidenciando uma demanda expressiva por essa tipologia. Esse percentual superou ao registrado no ano anterior, que foi de 48%. A categoria de **3 dormitórios** permaneceu como a mais ofertada, representando **43%** dos **anúncios**, mantendo o mesmo patamar de 2023. Observa-se também um aumento na oferta de imóveis de **1 dormitório**, cuja participação passou de 9% em 2023 para **11%** do total de **anúncios** ao final de **2024**. Esse crescimento reforça a relevância dessa tipologia no mercado imobiliário da cidade. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** corresponderam a **9%** dos **anúncios**, mantendo-se estáveis em relação ao ano anterior, quando representava 8% da oferta.

Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Dormitórios

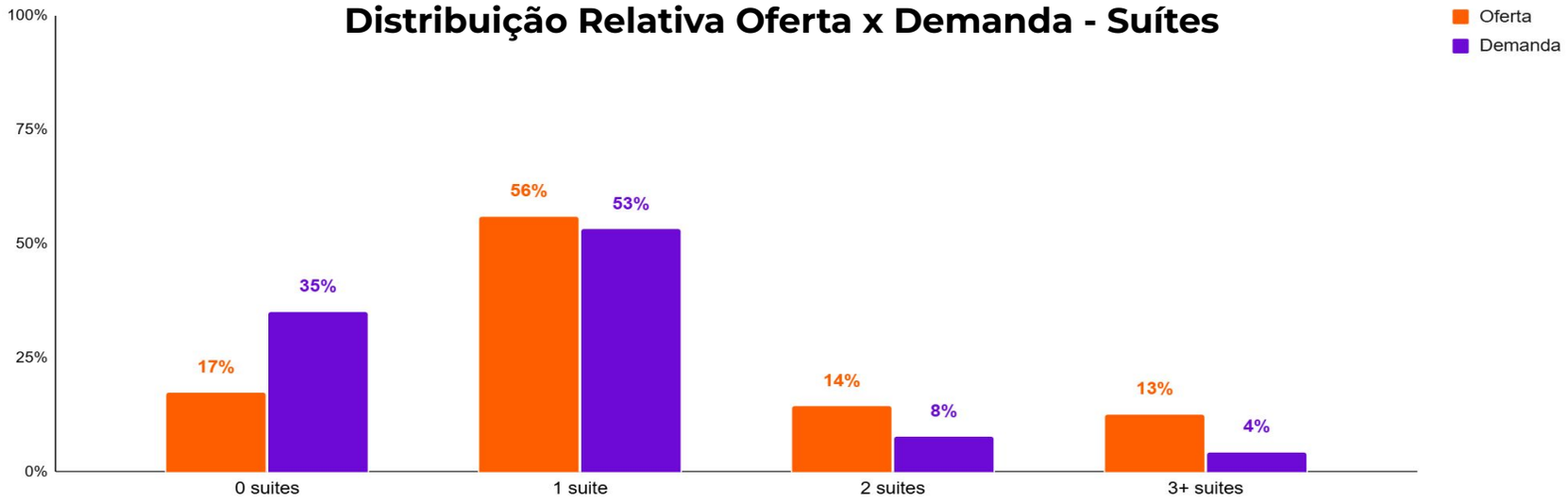


Os anúncios de imóveis com metragens até **90m²** seguem, em **2024**, com **demanda superior à oferta**, mantendo a tendência observada no ano anterior. Destacam-se os anúncios entre **60m² e 90m²**, que concentraram **44%** dos **leads** e, o **maior descolamento entre oferta e demanda**, com variação de 11 p.p, superando os 6 p.p observados em 2023, o que reforça o potencial de oportunidade para imóveis nesse intervalo de metragem. Além disso, imóveis com **1 suíte** continuam liderando as buscas, porém imóveis **sem suíte** é onde encontramos o maior descolamento de 18 p.p de demanda em relação ao volume de ofertas.

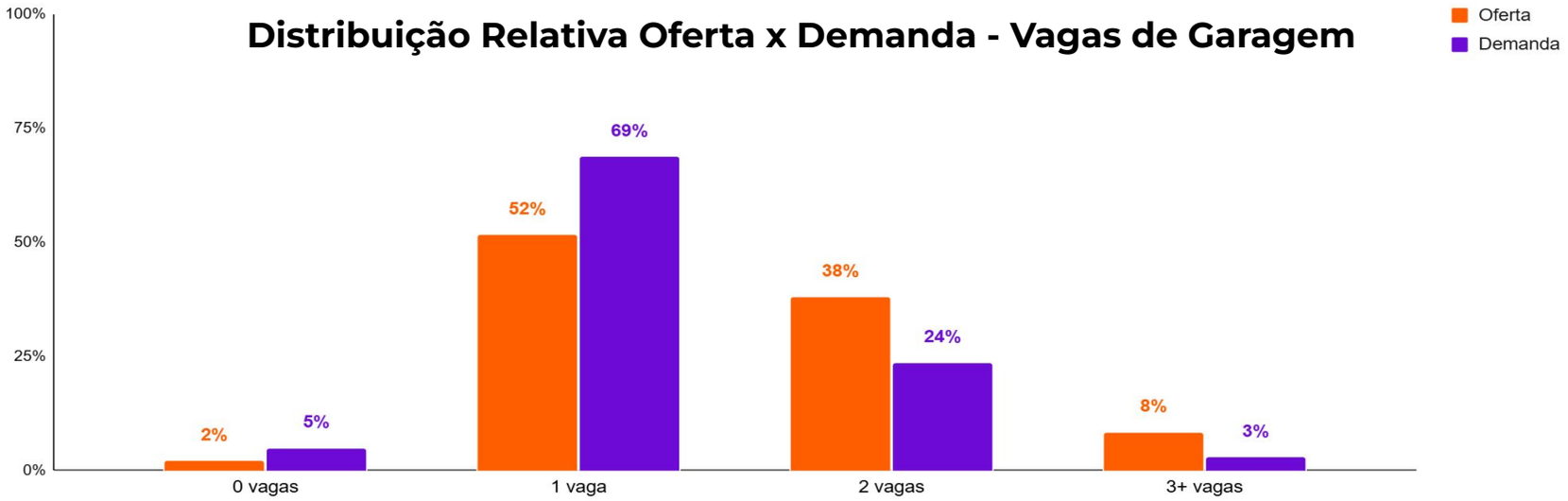
Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Área útil

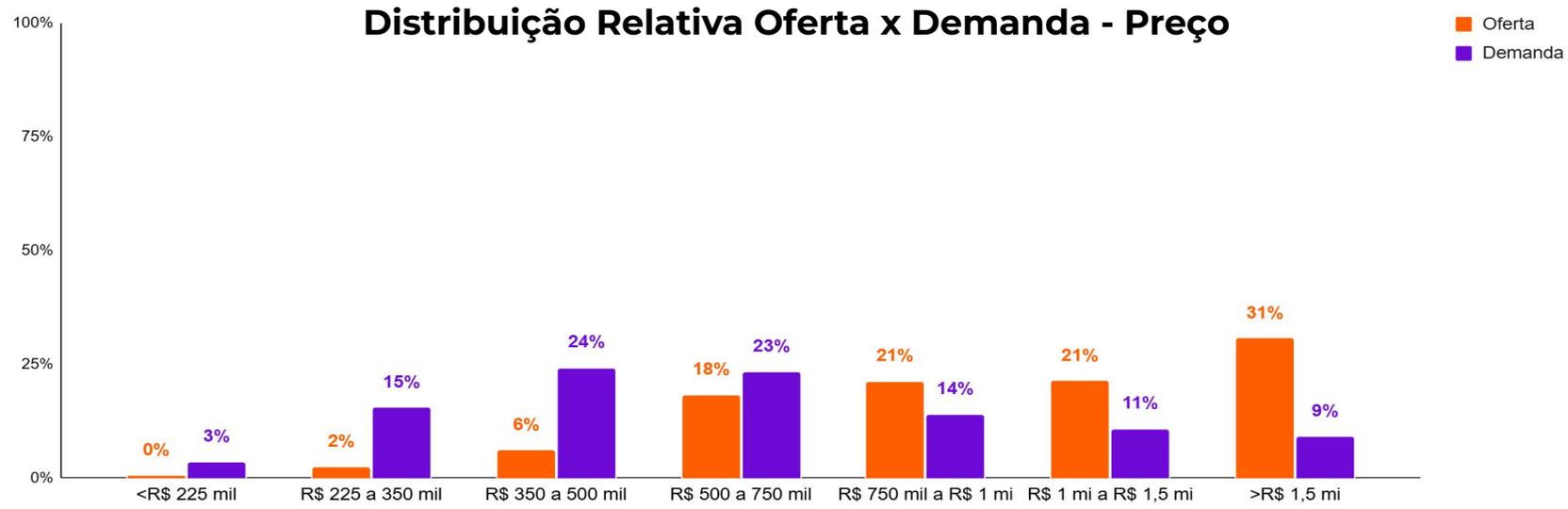


Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Suítes



No quesito **vagas de garagem**, **69%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, tipologia também **mais ofertada** nos portais em **2024**. Imóveis com **2 vagas** aparecem em segundo lugar tanto em oferta quanto em demanda, enquanto a busca por anúncios sem vaga permaneceu **estável** em **5%**, semelhante ao ano anterior. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** concentra-se em imóveis de até **R$ 750 mil**, com **destaque** para a faixa de **R$ 350 mil a R$ 500 mil**, onde o descolamento entre oferta e demanda atingiu 18 p.p, superando os 11 p.p, registrados em 2023 nessa mesma faixa de preço. Ressalta-se que **imóveis** acima de **R$ 1.5 milhão**, representam **31%** da **oferta** disponível na cidade.





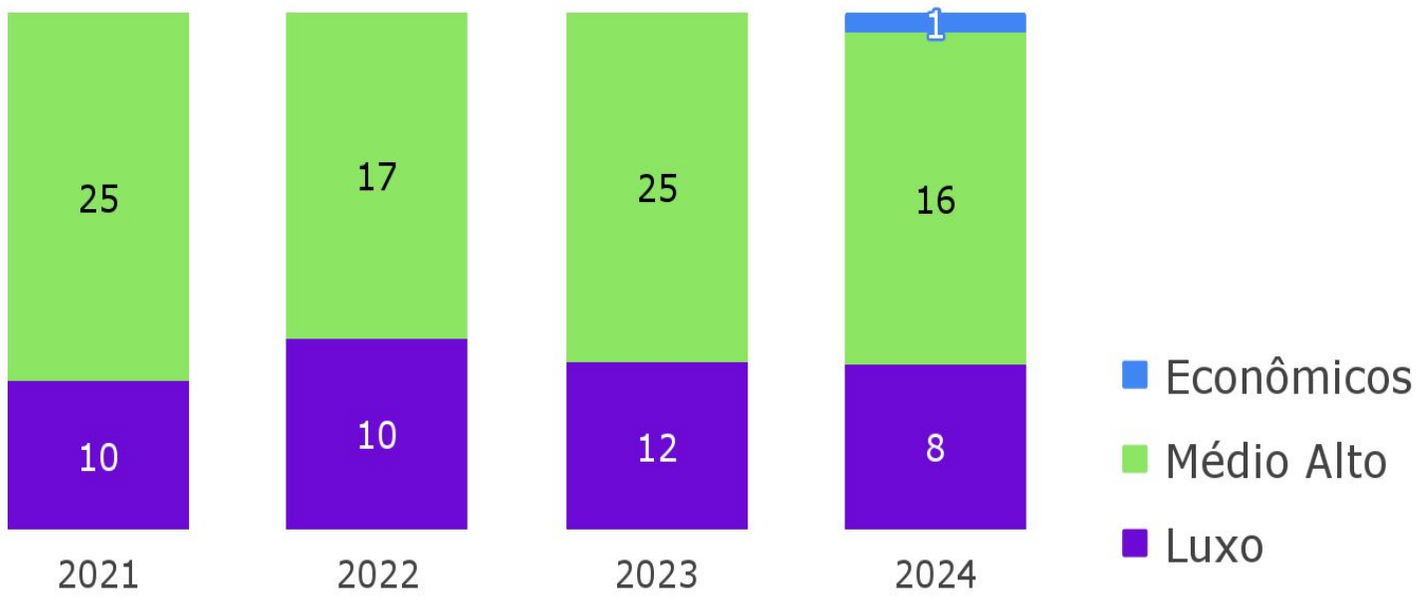
Produtos Lançados | 2024

1 Econômicos

16 Médio Alto

8 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	1	-
Médio Alto	16	-37%
Luxo	8	-33%



Analisando os produtos lançados na cidade de **Florianópolis**, houve uma redução no número de lançamentos. O ano de 2023 apresentou um total de 37 empreendimentos, enquanto 2024 apresentou 25 novos lançamentos.

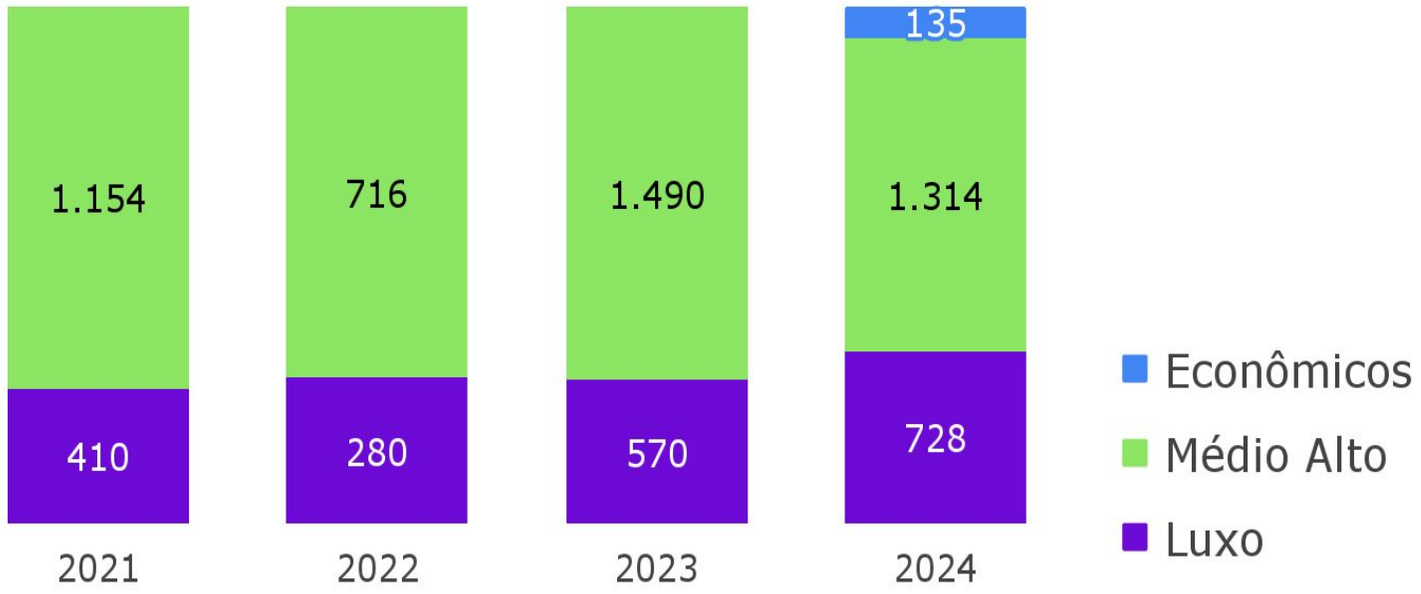
Unidades Lançadas | 2024

135 Econômicos

1.314 Médio Alto

728 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	135	-
Médio Alto	1.314	-12%
Luxo	728	28%



Analisando as unidades lançadas na cidade de **Florianópolis**, houve um **aumento de 6%** no total de unidades lançadas. A categoria **luxo** teve um **aumento de 28%** no total de unidades lançadas, atingindo o maior patamar do histórico analisado.

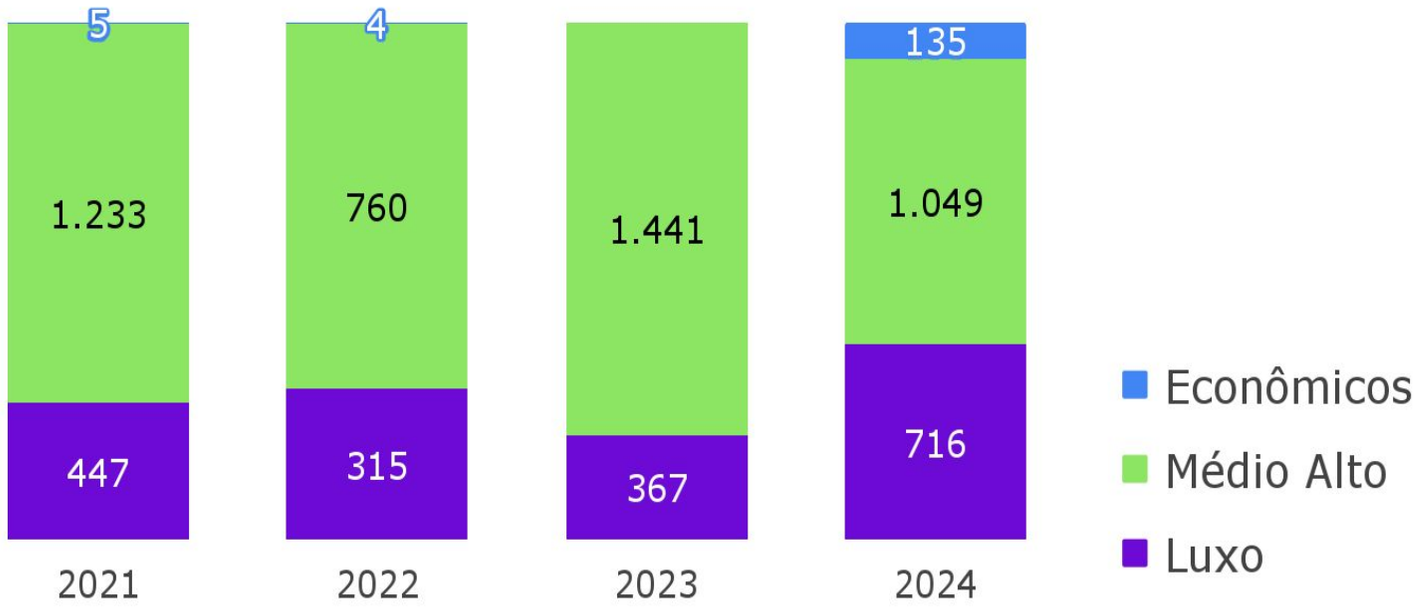
Unidades Vendidas | 2024

135 Econômicos

1.049 Médio Alto

716 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	135	-
Médio Alto	1.049	-27%
Luxo	716	95%



Analisando as unidades vendidas na cidade de **Florianópolis**, houve um aumento no número unidades vendidas, sendo que em 2024 foram vendidas **1.900 unidades**. O maior volume de vendas aconteceu para a categoria de imóveis **médio-alto**, com mais de 1.049 unidades.

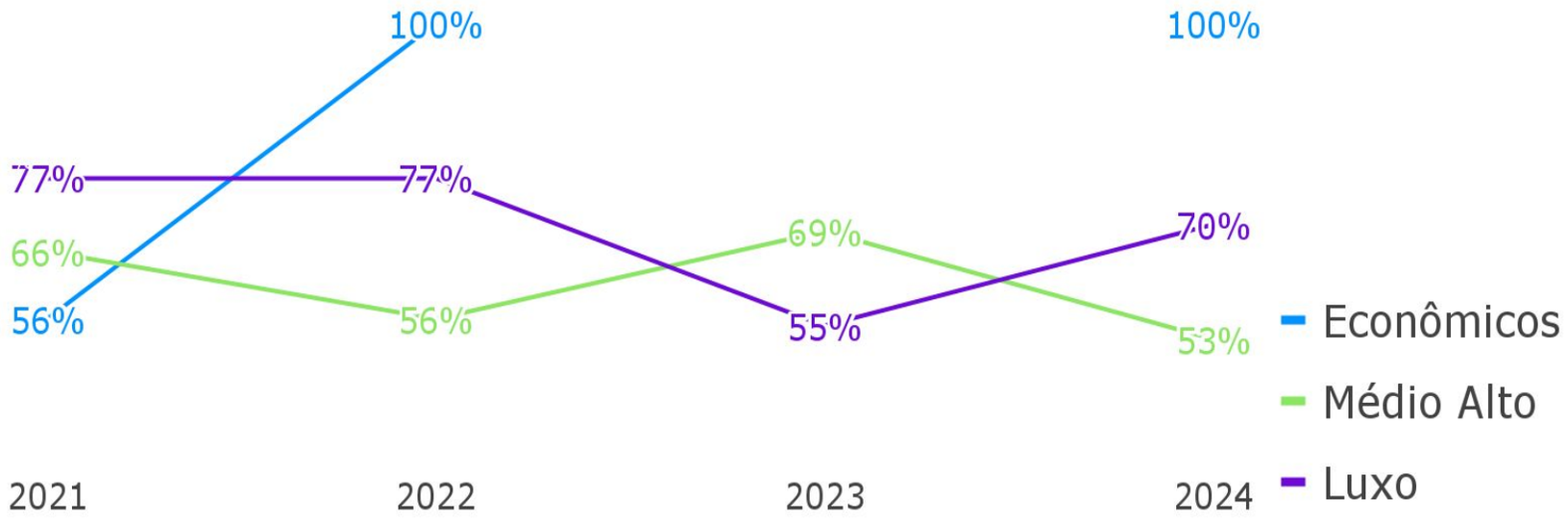
Velocidade de Vendas | 2024

- Econômicos

41% Médio Alto

63% Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	100%	-
Médio Alto	53%	-23%
Luxo	70%	26%



Analisando velocidade de vendas na cidade de **Florianópolis**, a categoria de imóveis **luxo** teve aumento na velocidade de vendas, ultrapassando valores de 70% de velocidade de vendas. A categoria de imóveis **médio-alto** teve redução na velocidade de vendas, atingindo valores de **53%**.

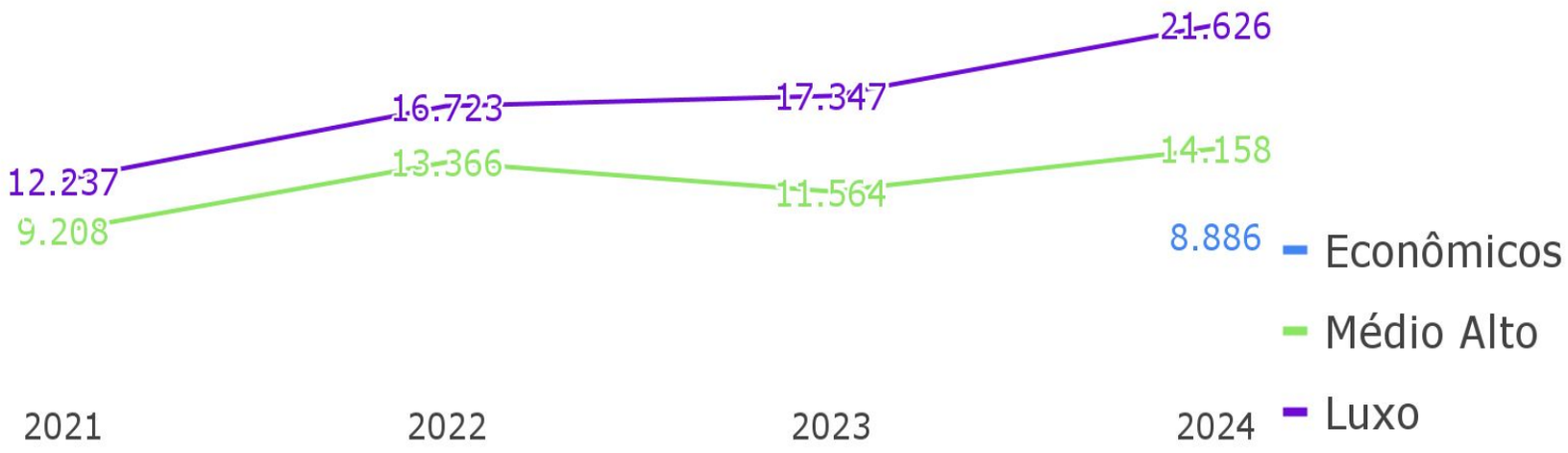
Preço de Lançamento | 2024

R$ 8.886 Econômicos

R$ 14.158 Médio Alto

R$ 21.626 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	8.886	-
Médio Alto	14.158	22%
Luxo	21.626	25%



Analisando os preços de lançamento na cidade de **Florianópolis**, a categoria de imóveis **médio-alto** teve aumento de **22%** em valores lançados, chegando ao patamar médio de **R$ 14,2 mil/m²**. A categoria de imóveis **luxo** teve aumento de **25%**, chegando a valores de **R$ 21,6 mil/m²**.

Zonas Geográficas | 2024

Ano 2024 Unidades Lançadas	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	-	-	-	-	135	-	-	-	-	-
Médio Alto	818	18%	-	-	250	37%	140	-69%	106	382%
Luxo	134	13%	5	0%	159	894%	146	80%	284	9%
Unidades lançadas - Total	952	17%	5	0%	544	175%	286	-46%	390	38%

Ano 2024 Preço/m² (R$)	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	-	-	-	-	8.886	-	-	-	-	-
Médio Alto	16.348	34%	-	-	11.295	14%	12.908	8%	9.620	-14%
Luxo	16.482	-16%	22.578	0%	28.418	79%	15.699	12%	16.196	-23%
Preço/m² (R$) - Total	16.378	22%	22.578	0%	18.404	62%	14.583	15%	11.812	-35%

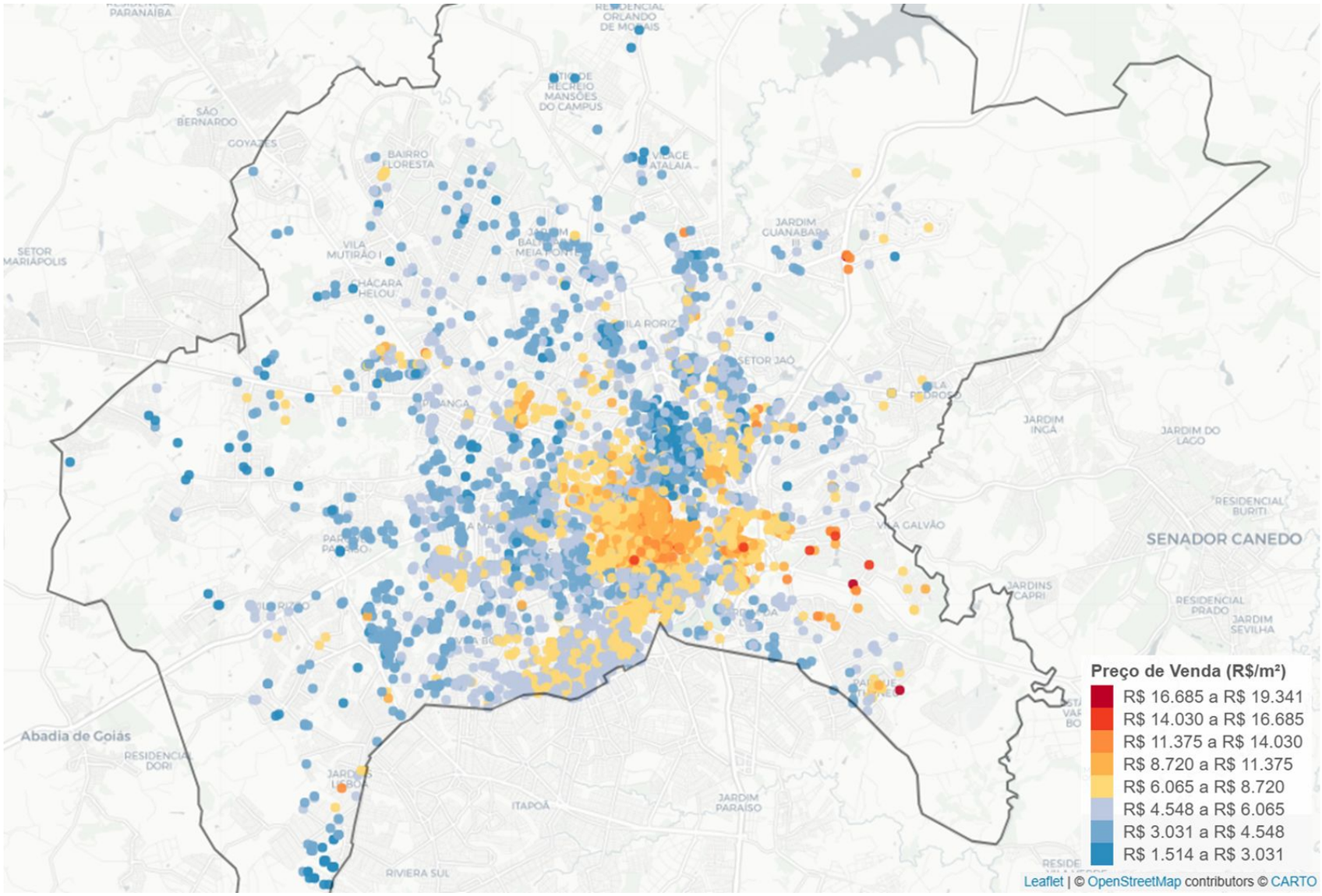
Ano 2024 Produtos Lançados	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Médio Alto	6	-52%	-	-	5	67%	1	-83%	4	33%
Luxo	2	-33%	1	0%	3	200%	1	-67%	1	-67%
Produtos Lançados - Total	8	-48%	1	0%	9	125%	2	-78%	5	-17%

2024 | Conclusão sobre a cidade

O mercado de lançamentos na cidade de Florianópolis indicou um aumento de 6% no volume de novas unidades em relação a 2023. O segmento de luxo, apresentou um aumento de 28% em comparação a 2023, totalizando um pouco mais de 700 unidades, com boa parte concentrada no sul da Ilha. O cenário do luxo segue positivo, tanto no quesito velocidade de vendas, que superou em 26% as expectativas, quanto no de preço, que registrou um aumento de 25% em comparação a 2023, alcançando um preço médio de R$ 21.626/m². Apesar da retração do segmento médio alto, o preço das unidades no mercado também apresentou uma valorização de 22%.

Região Centro-Oeste

AVM Venda - Goiânia (GO)



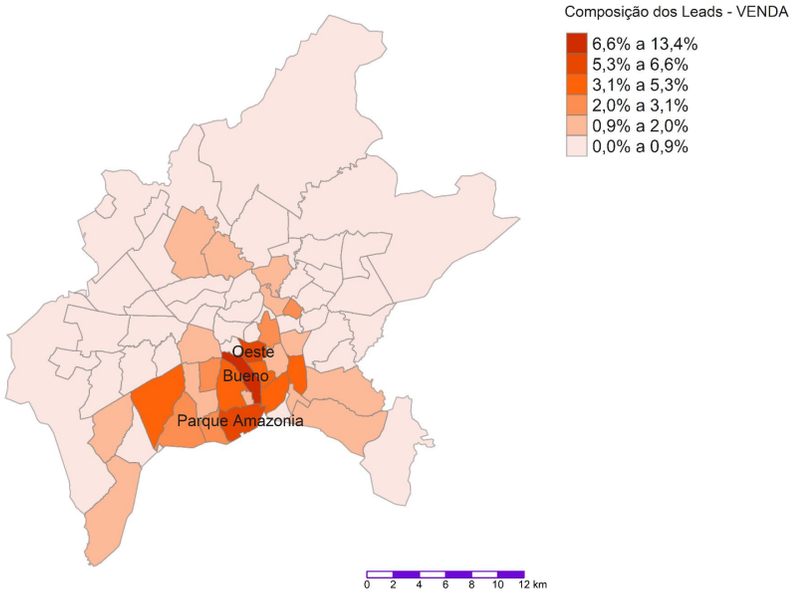
Na capital goianiense, observa-se a concentração de valores mais elevados por metro quadrado nas regiões ao sul, diminuindo ao se afastar. Além disso, destacam-se também pequenos pontos de valorização espalhados pela capital, evidenciando a heterogeneidade do mercado imobiliário em Goiânia.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

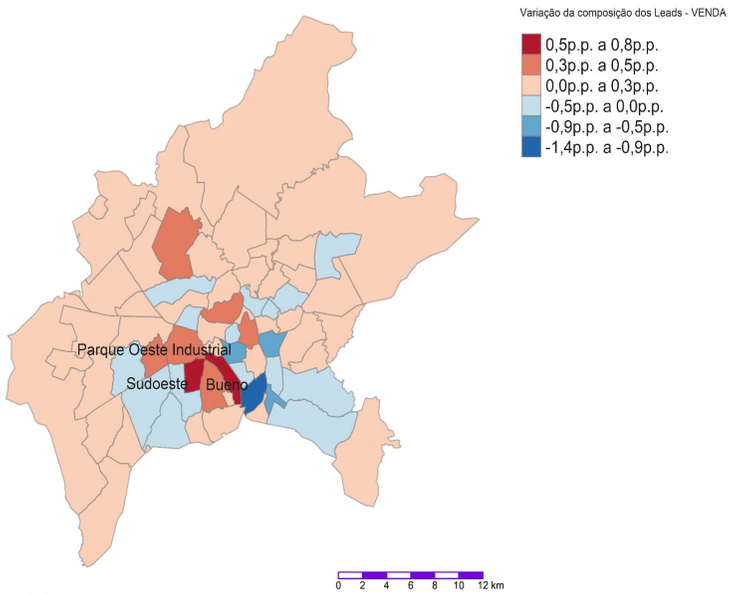
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital goianiense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação dos *leads*



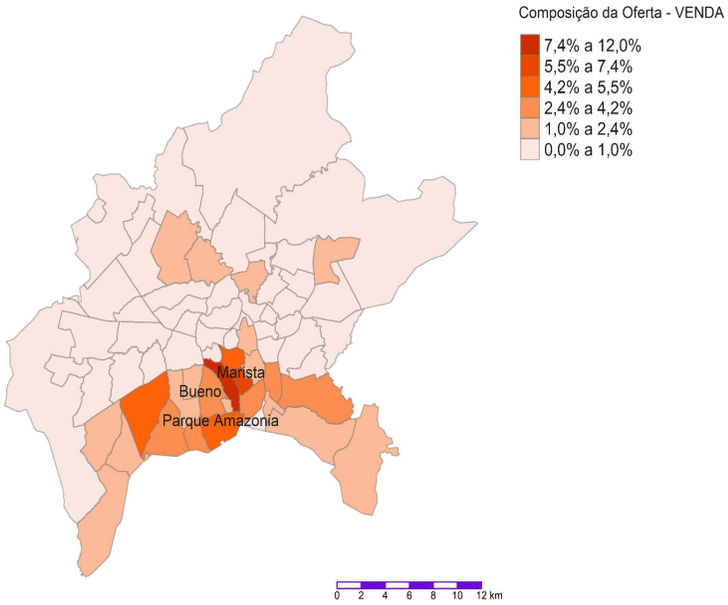
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. **Bueno**, bairro localizado na região sul de Goiânia, destaca-se pelo lado da demanda de imóveis residenciais, visível no gráfico com uma intensidade laranja, com cerca de **13,4% da procura na capital**. O mapa 2 ilustra a dinâmica da demanda entre 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicando perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja ganharam participação no mercado. Assim, novamente, **Bueno** foi o grande destaque, com **aumento de 0,8 pontos percentuais** da procura no período.

Composição espacial da oferta

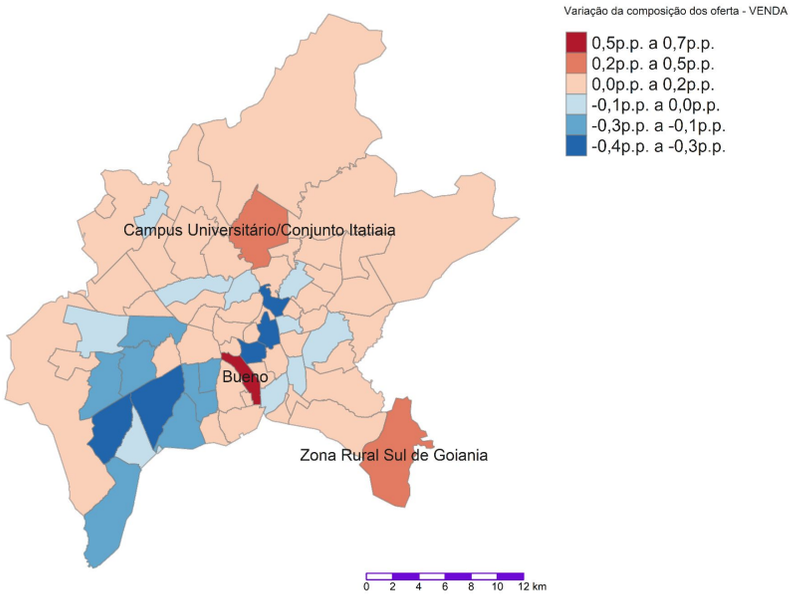
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital goianiense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da *oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação da *oferta*



Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

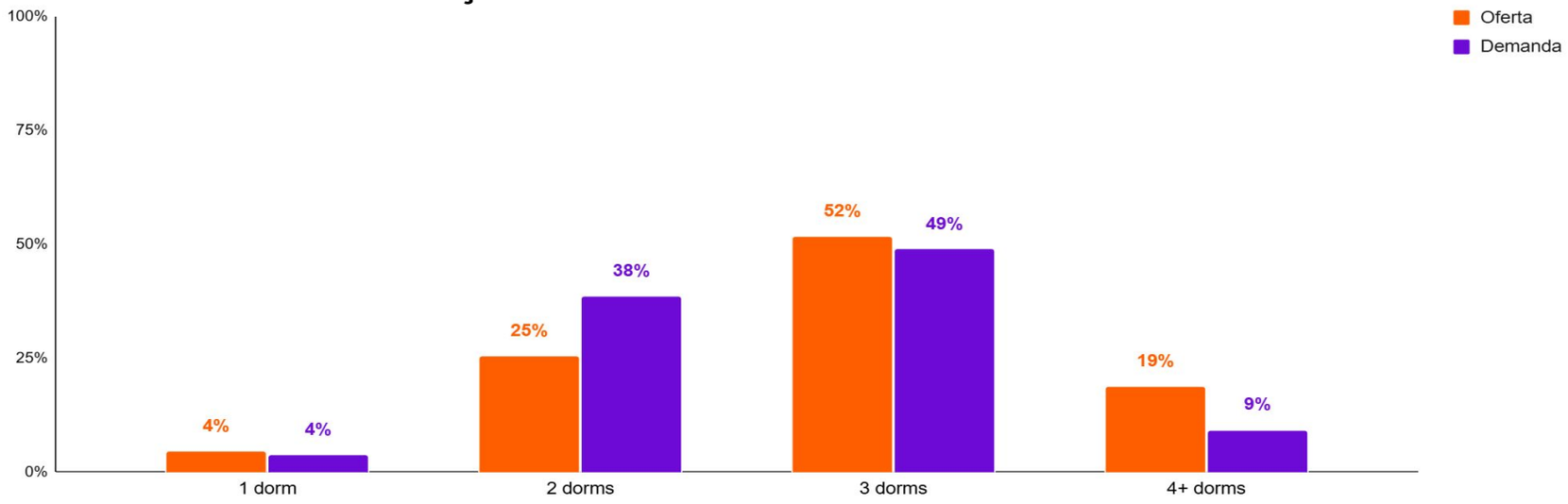
O mapa 1 representa a distribuição da oferta de imóveis, sendo que as tonalidades mais escuras indicam uma maior disponibilidade. Destaca-se **Bueno,** com uma intensidade laranja, com cerca de **12,0% da oferta de imóveis** na capital goiana. O mapa 2 ilustra a dinâmica da oferta no período entre 2023 e 2024. As tonalidades em azul indicam uma redução na participação de mercado, enquanto os tons de laranja representam os bairros que apresentaram um aumento na oferta. Novamente, o bairro **Bueno** foi o grande destaque ao apresentar um **acréscimo de 0,7 pontos percentuais** durante o período em análise.

Lupa de Mercado

A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para **compra** e **venda** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

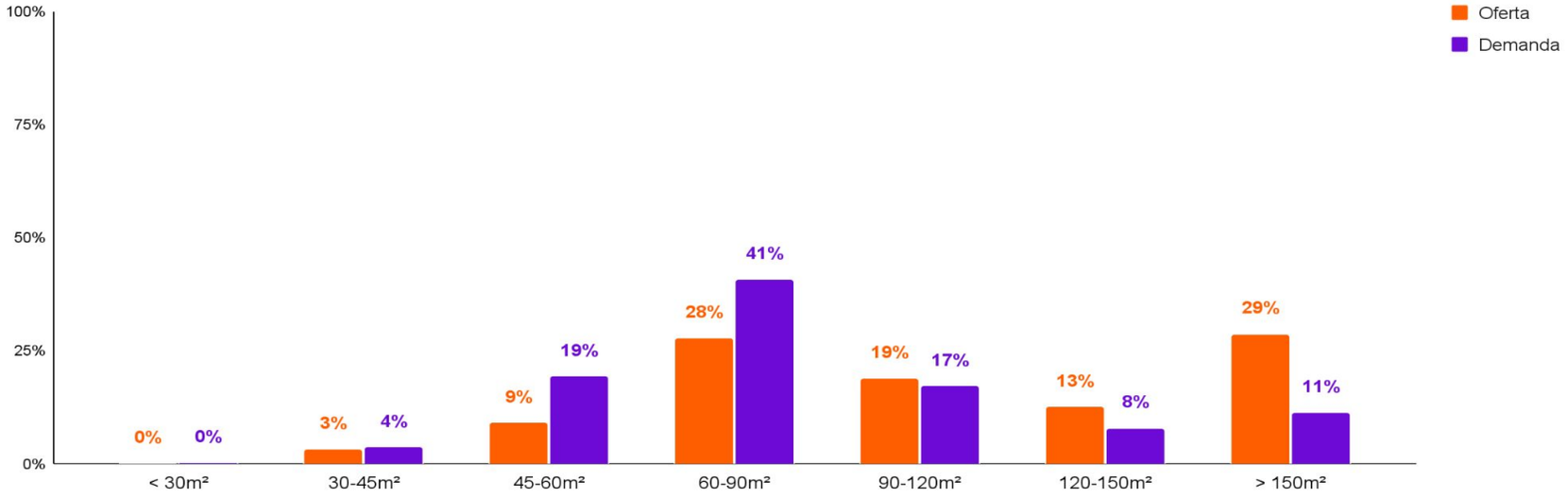
Com base nos dados dos portais do Grupo OLX, em 2024, **49%** das **buscas** por imóveis para compra em Goiânia concentraram-se em anúncios de **3 dormitórios**, apesar desse percentual estar 3 p.p abaixo da oferta. Esse cenário é semelhante ao observado em 2023. A categoria de **2 dormitórios** representa **25%** dos **anúncios**, porém, a demanda supera a oferta em 13 p.p, se estabelecendo como a principal oportunidade no mercado. Imóveis de **1 dormitório**, mantém sua participação reduzida. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** corresponderam a **19%** dos **anúncios**, mantendo-se estáveis em relação ao ano anterior.

Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Dormitórios

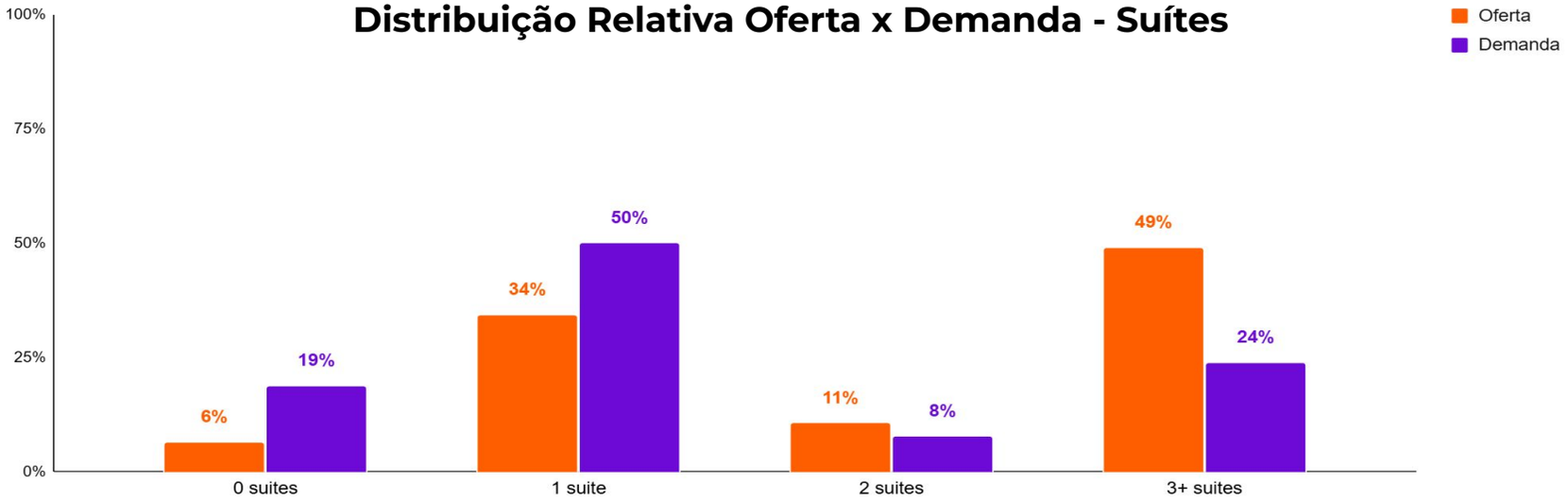


Os anúncios de imóveis com metragens entre **30m² e 90m²**, seguem, em **2024**, com **demanda superior à oferta**. Destacam-se os anúncios entre **60m² e 90m²**, que concentraram **41%** dos **leads**, representando a **maior demanda isolada, além do descolamento de 13 p.p acima da oferta.** Esse cenário, supera os 9 p.p observados em 2023, reforçando um potencial de oportunidade para imóveis nesse intervalo de metragem. Além disso, imóveis com **1 suíte** seguem liderando as buscas, representando **50%** da geração de **leads**, ou seja, 16 p.p acima da oferta disponível. Imóveis **sem suítes** também apresentam **demanda superior** à oferta com descolamento de 13 p.p.

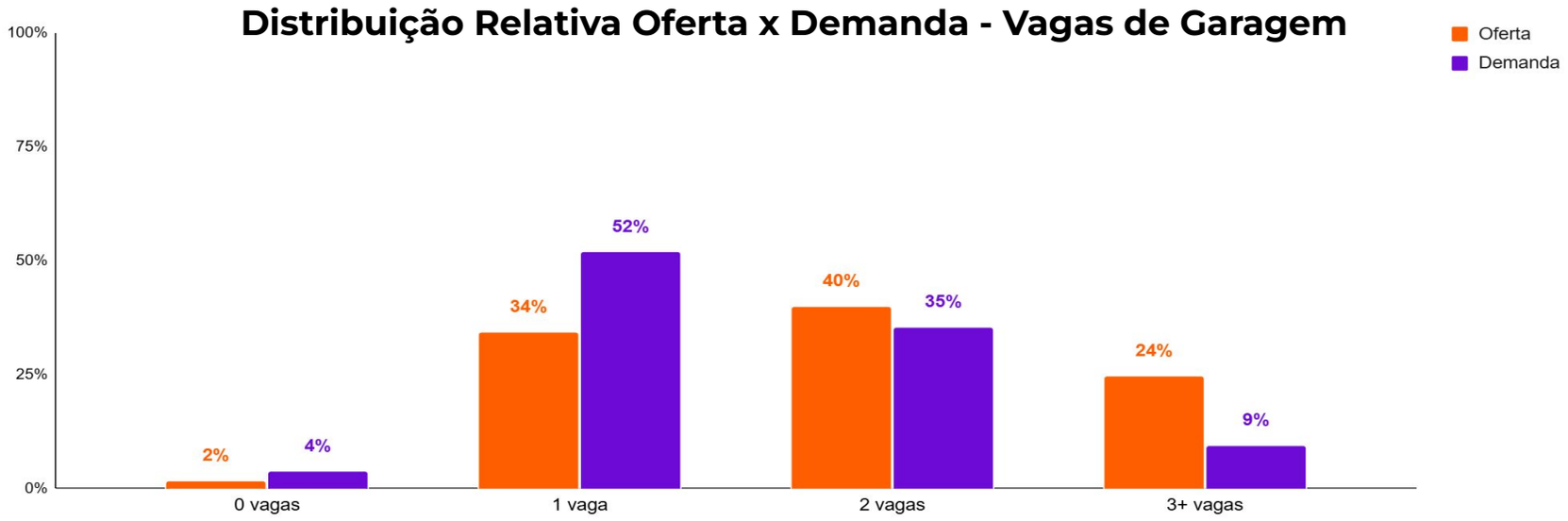
Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Área útil

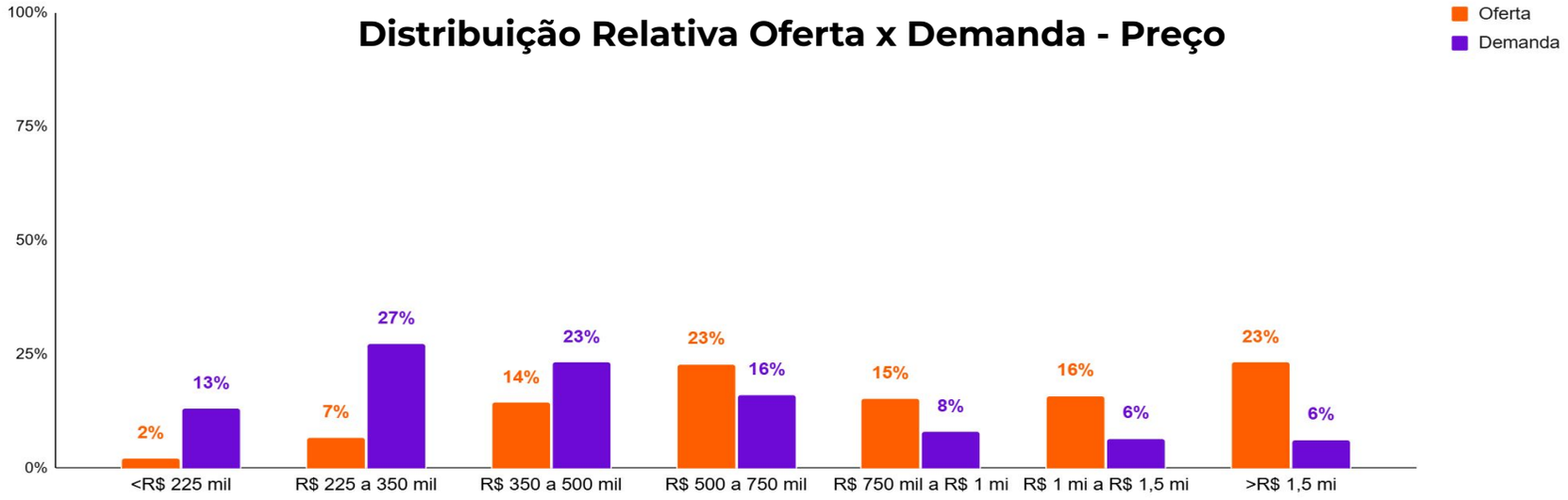


Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Suítes



No quesito **vagas de garagem**, **52%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, sendo essa, a segunda tipologia **mais ofertada** nos portais em **2024**. Imóveis com **2 vagas** ocuparam a **segunda posição em termos de demanda**, representando **35%** da geração de **leads**, mas detém o maior volume de anúncios. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** concentra-se em imóveis até **R$ 500 mil**, com **destaque** para a faixa de **R$ 225 mil a R$ 350 mil**, onde o descolamento entre oferta e demanda atingiu 20 p.p. Por outro lado, **imóveis** com valores entre **R$ 500 mil a R$ 750 mil**, assim como aqueles superiores a **R$ 1.5 milhão,** representam, individualmente, os maiores percentuais de **anúncios**, cada um com **23%** de oferta no mercado.





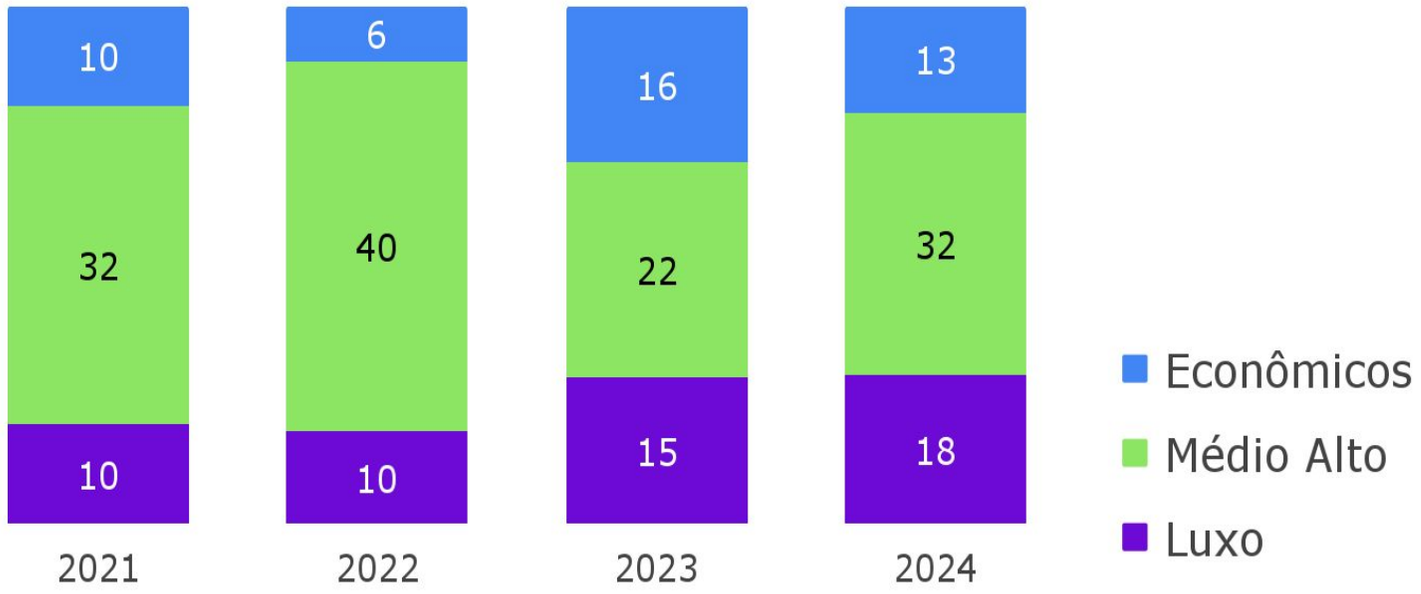
Produtos Lançados | 2024

13 Econômicos

32 Médio Alto

18 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	13	-19%
Médio Alto	32	45%
Luxo	18	20%



Analisando os produtos lançados na cidade de **Goiânia**, houve um **aumento de 19%** no número de lançamentos. A categoria de imóveis **médio-alto** teve **aumento de 45%** de produtos lançados, chegando a um total de 32 novos empreendimentos.

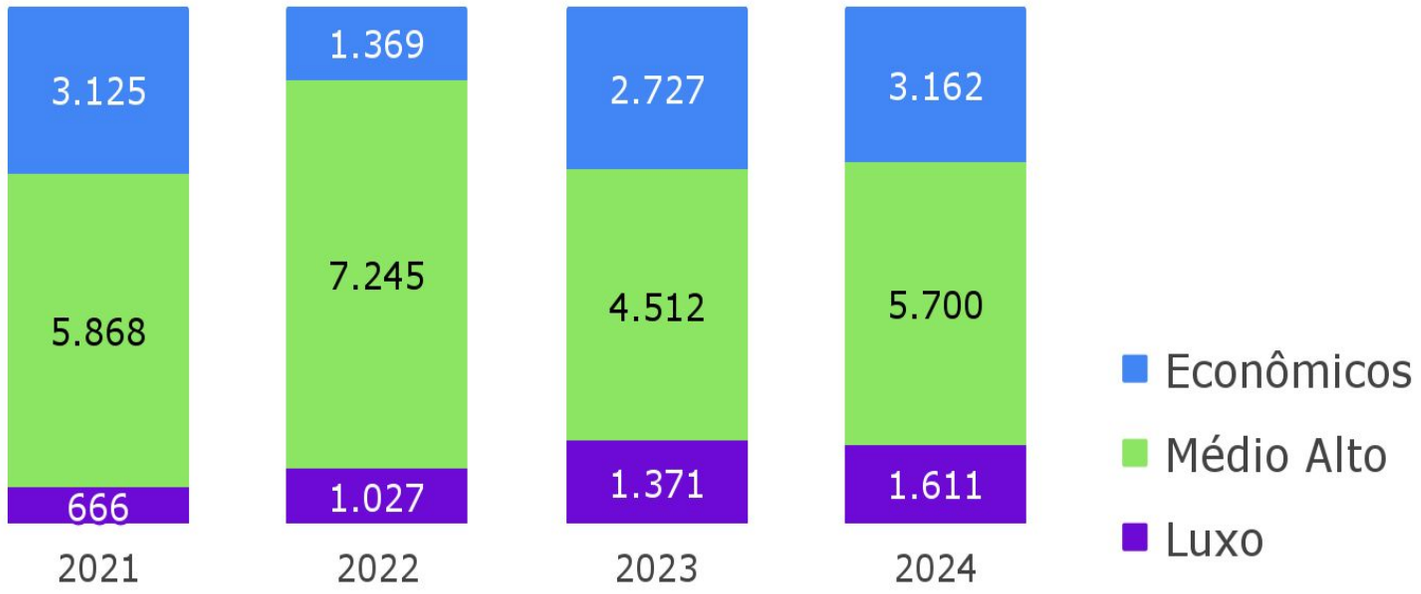
Unidades Lançadas | 2024

3.162 Econômicos

5.700 Médio Alto

1.611 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	3.162	16%
Médio Alto	5.700	26%
Luxo	1.611	18%



Analisando as unidades lançadas na cidade de **Goiânia**, houve um **aumento de 22%** no total de unidades lançadas. A categoria **econômico** teve um **aumento de 16%**, enquanto a categoria de imóveis **médio-alto** teve um **aumento de 26%** no total de unidades lançadas.

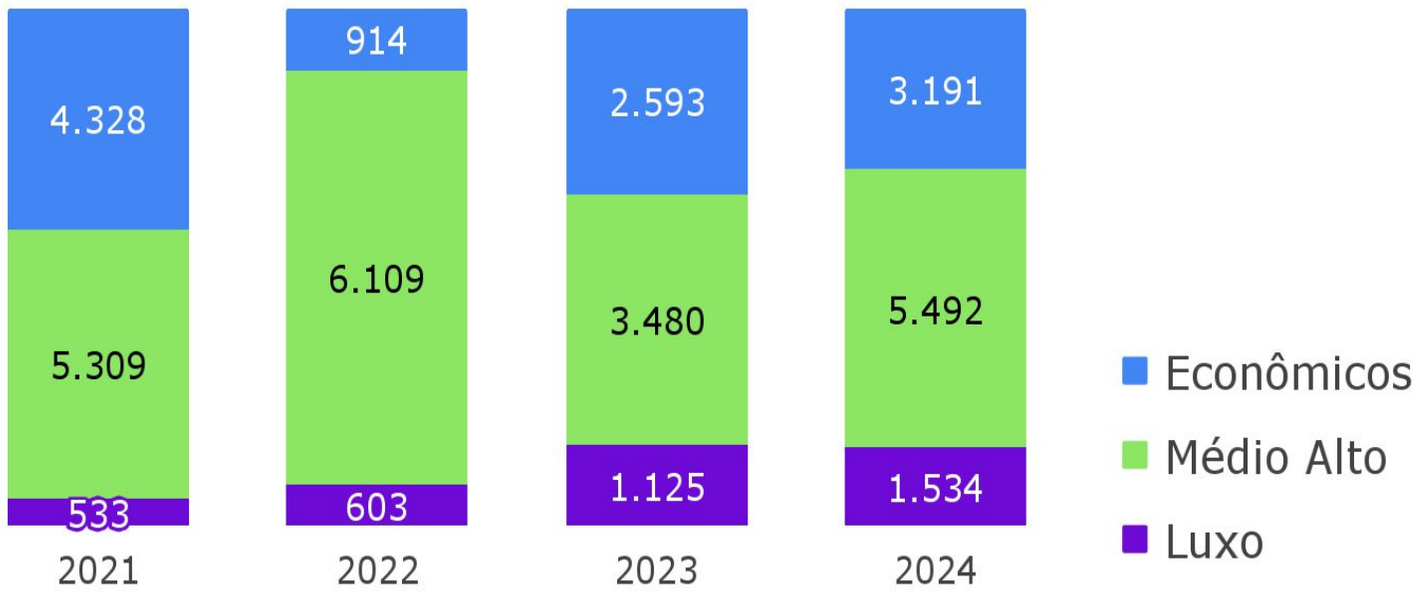
Unidades Vendidas | 2024

3.191 Econômicos

5.492 Médio Alto

1.534 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	3.191	23%
Médio Alto	5.492	58%
Luxo	1.534	36%



Analisando as unidades vendidas na cidade de **Goiânia**, os níveis de vendas **aumentaram em 42%**. A categoria de imóveis **médio-alto** apresentou o maior aumento, chegando a praticamente **5,5 mil unidades** vendidas.

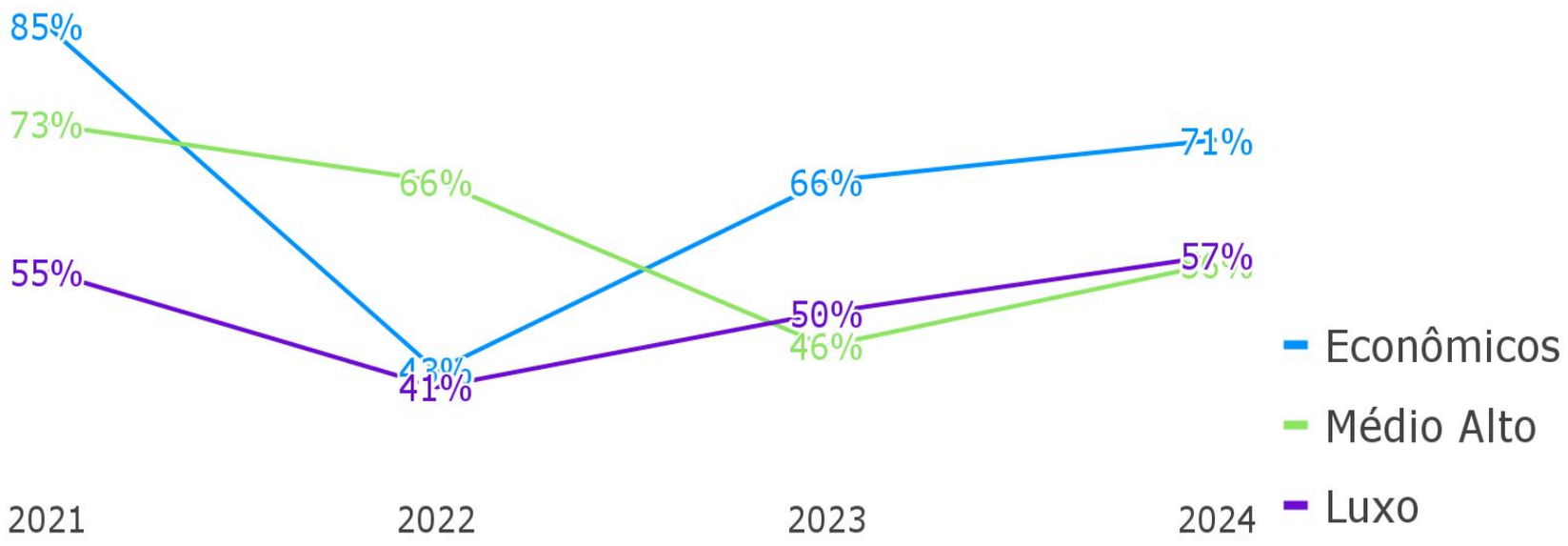
Velocidade de Vendas | 2024

71% Econômicos

56% Médio Alto

57% Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	71%	8%
Médio Alto	56%	22%
Luxo	57%	12%



Analisando velocidade de vendas na cidade de **Goiânia**, todas as categorias de imóveis apresentaram **melhora** em suas velocidades de vendas. Os imóveis **econômicos** chegaram ao patamar de **71%**, enquanto a categoria de imóveis **médio-alto** tiveram aumento de **22%**, chegando a **56%**.

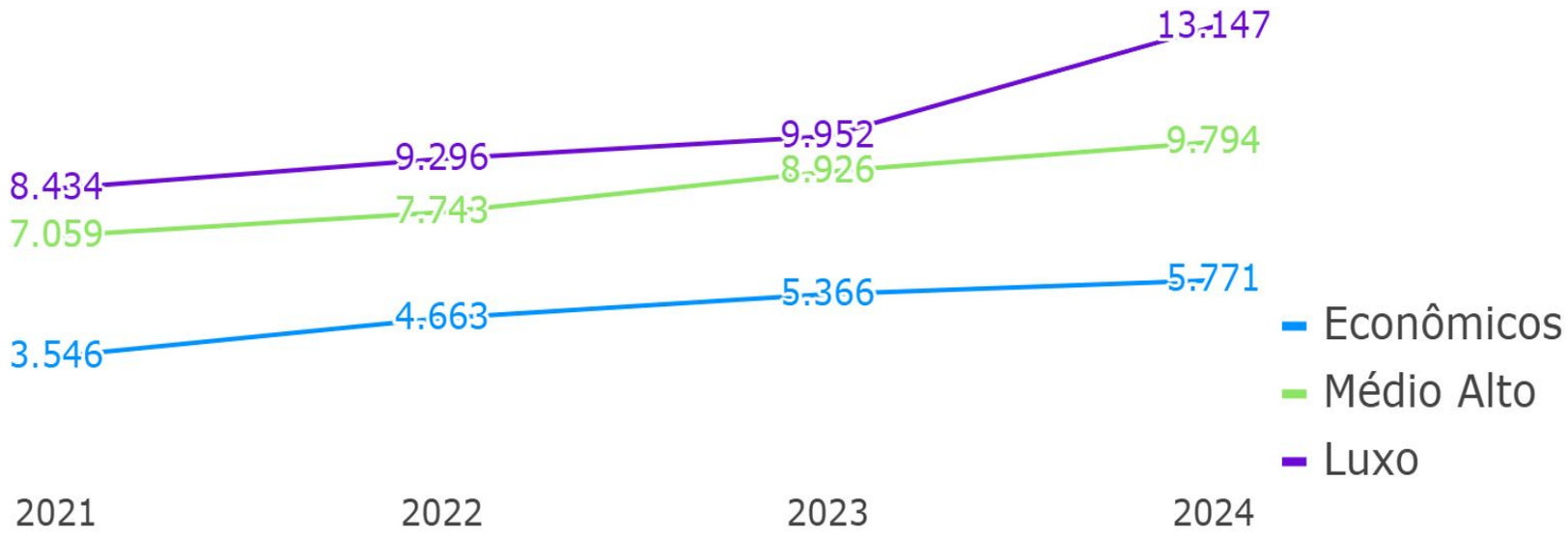
Preço de Lançamento | 2024

R$ 5.771 Econômicos

R$ 9.794 Médio Alto

R$ 13.147 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	5.771	8%
Médio Alto	9.794	10%
Luxo	13.147	32%



Analisando os preços de lançamento na cidade de **Goiânia**, a categoria de imóveis **econômico** teve aumento de **8%** em valores lançados, chegando ao patamar médio de **R$ 5,8 mil/m²**. A categoria de imóveis **médio-alto** teve leve queda de **10%**, chegando a valores de **R$ 9,8 mil/m²**.

Zonas Geográficas | 2024

Ano 2024 Unidades Lançadas	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	-	-	192	92%	1.438	29%	580	81%	952	-20%
Médio Alto	615	0%	-	-	320	220%	184	0%	4.581	4%
Luxo	-	-	136	0%	-	-	-	-	1.475	8%
Unidades lançadas - Total	615	0%	328	228%	1.758	45%	764	139%	7.008	0%

Ano 2024 Preço/m² (R$)	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	-	-	6.591	16%	5.414	-3%	4.966	15%	6.236	18%
Médio Alto	9.289	0%	-	-	7.139	4%	6.483	0%	9.976	11%
Luxo	-	-	10.205	0%	-	-	-	-	13.269	33%
Preço/m² (R$) - Total	9.289	0%	7.796	38%	5.759	-1%	5.616	30%	10.783	20%

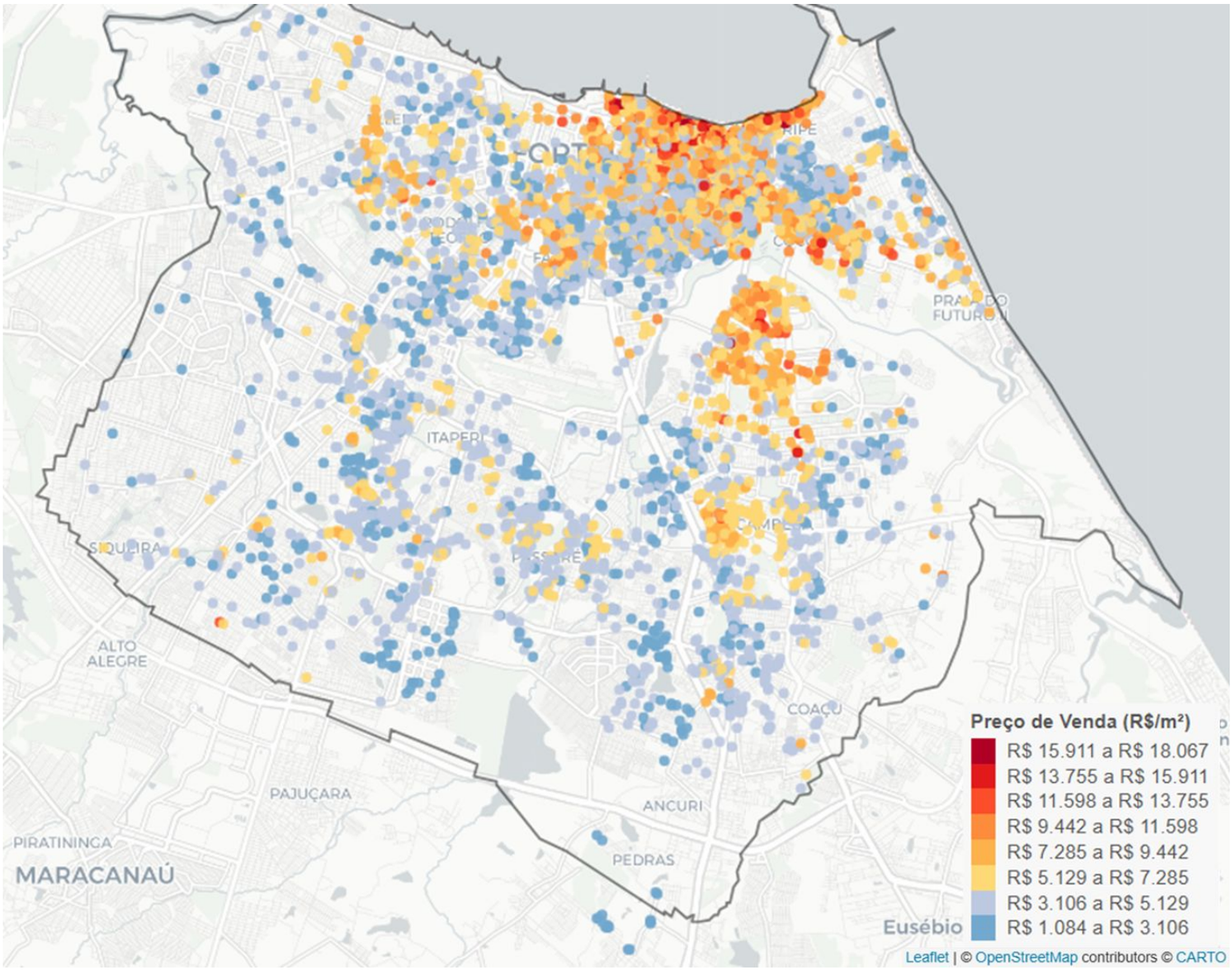
Ano 2024 Produtos Lançados	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	-	-	1	0%	5	-29%	3	67%	4	-33%
Médio Alto	3	0%	-	-	1	0%	1	0%	27	29%
Luxo	-	-	1	0%	-	-	-	-	17	13%
Produtos Lançados - Total	3	0%	2	100%	6	-25%	4	133%	48	14%

2024 | Conclusão sobre a cidade

O mercado de lançamentos na cidade de Goiânia registrou um crescimento de 22% no volume de novas unidades em comparação a 2023. Todos os segmentos apresentam cenários positivos, iniciando pelo econômico, que teve um aumento de 16% em volume de unidades lançadas, além de superar as expectativas de vendas e aumento do preço em 8%. O segmento médio alto também apresentou grandes avanços, com crescimento de 26% no volume de unidades lançadas, destacando-se como o segmento com a melhor performance de vendas, superando as expectativas em 22%, além de registrar uma valorização de preços de 10%, quando comparado a 2023. O segmento luxo compõe os excelentes resultados, com um crescimento de 18% no volume de novas unidades, um desempenho de vendas 12% acima da expectativa, em um cenário de valorização de preço de 32%, atingindo um preço médio de R$ 13.147/m².

Região Nordeste

AVM Venda - Fortaleza (CE)



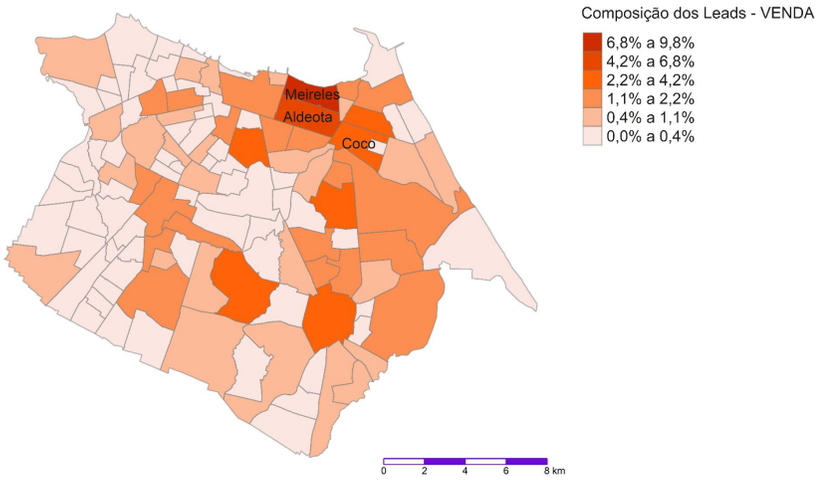
Ao analisar o mapa, nota-se o apego pela praia, sendo os valores mais elevados por metro quadrado nas regiões litorâneas, da cidade de Fortaleza, diminuindo ao se distanciar. Destacam-se também pequenos bolsões de valorização, como na Zona Leste, mostrando a heterogeneidade do mercado imobiliário na cidade.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

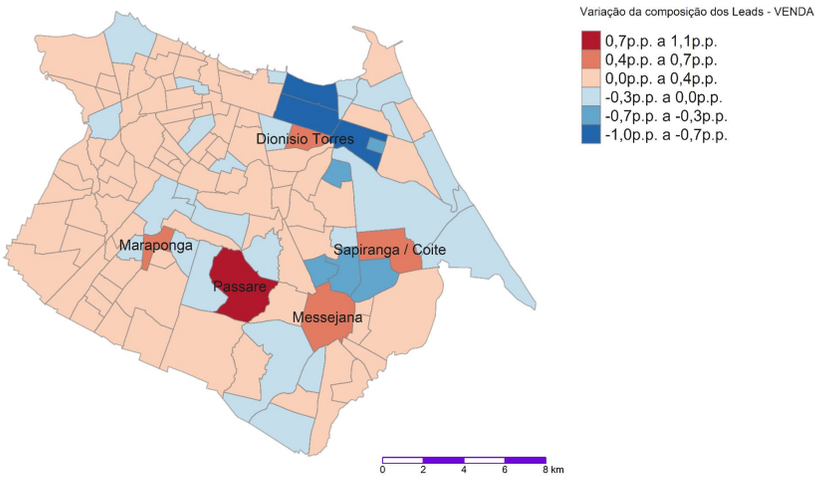
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital cearense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação dos *leads*



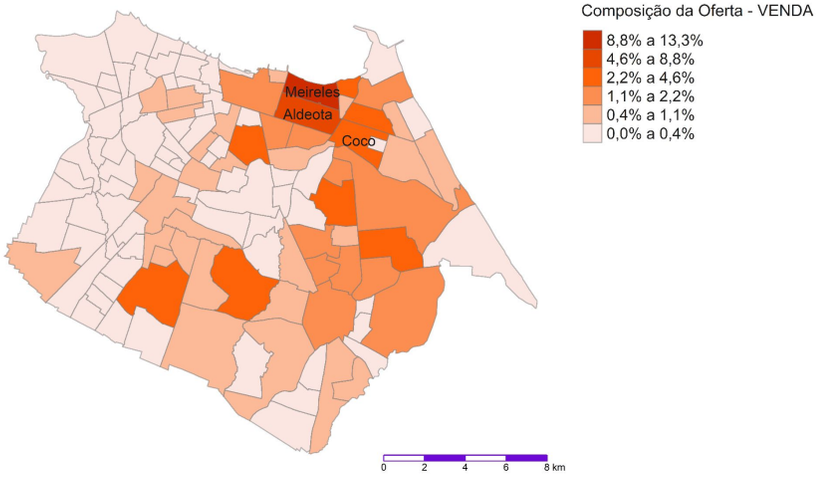
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. **Meireles** se destaca com uma intensidade laranja, seguido por **Aldeota**, que, juntos, concentram mais de **16,6% da demanda** na capital cearense. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicando perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, ganharam participação no mercado. **Passare** é o principal destaque no último ano, com o **acréscimo de 1,1 pontos percentuais** na demanda durante o período analisado.

Composição espacial da oferta

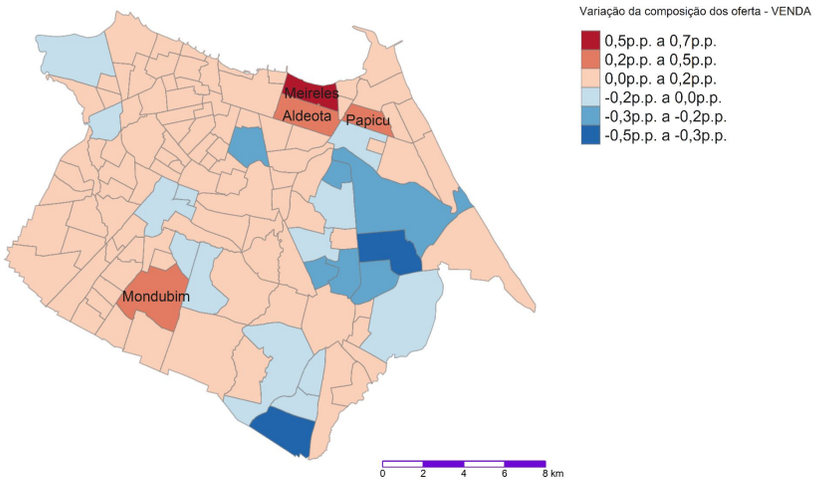
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital cearense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da *oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação da *oferta*



Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

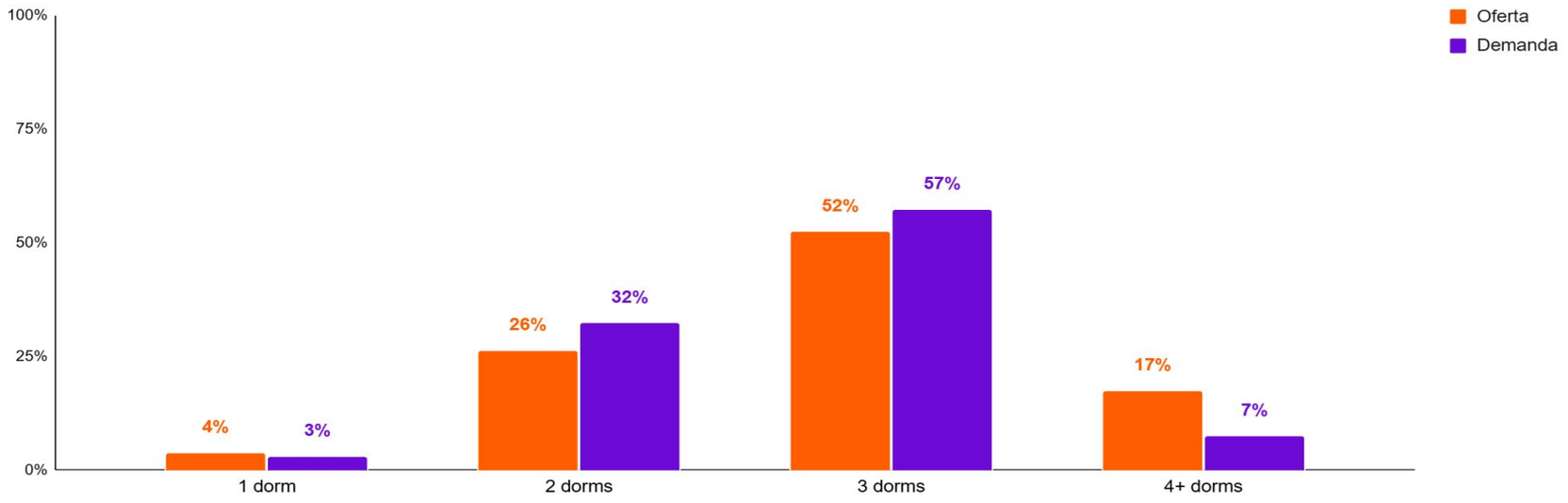
O mapa 1 representa a oferta relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior disponibilidade em uma região. Assim como no caso de demanda, **Meireles e Aldeota** são os bairros com maior destaque, ambos em maior intensidade da cor laranja, concentrando **13,3% e 8,8% da oferta de imóveis** residenciais na capital cearense, respectivamente. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicando perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, ganharam *share* no mercado. **Meireles** novamente tem destaque, com o **acréscimo de 0,7 pontos percentuais** de oferta no período.

Lupa de Mercado

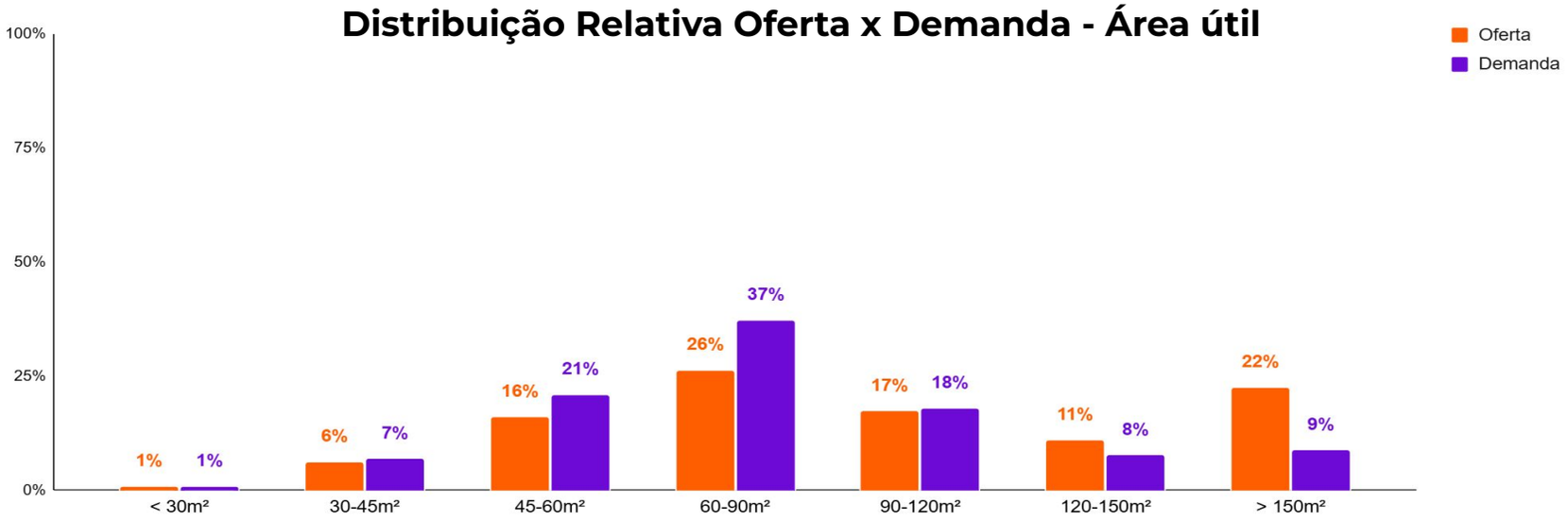
A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para **compra** e **venda** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

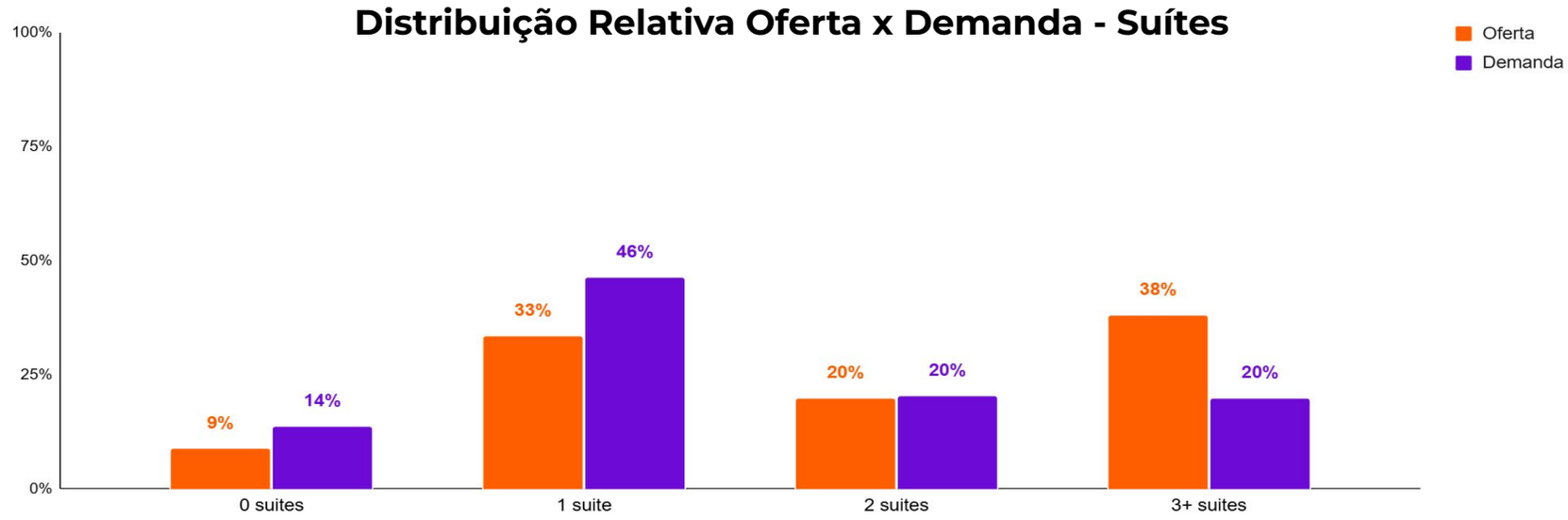
Com base nos dados dos portais do Grupo OLX, em 2024, **57%** das **buscas** por imóveis para compra na cidade de Fortaleza, concentraram-se em anúncios de **3 dormitórios**, evidenciando uma demanda expressiva, além dessa tipologia se caracterizar como a mais tradicional. A categoria de **2 dormitórios** também apresenta um bom potencial, representando **26%** dos **anúncios**, e **31%** da geração de **leads**. Já os imóveis de **1 dormitório**, continuam com uma participação reduzida nesse segmento, mantendo a tendência observada em 2023. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** corresponderam a **17%** dos **anúncios**, indicando um leve aumento na oferta em relação ao ano anterior, quando representava 15%.

Distribuicão Relativa Oferta x Demanda - Dormitórios

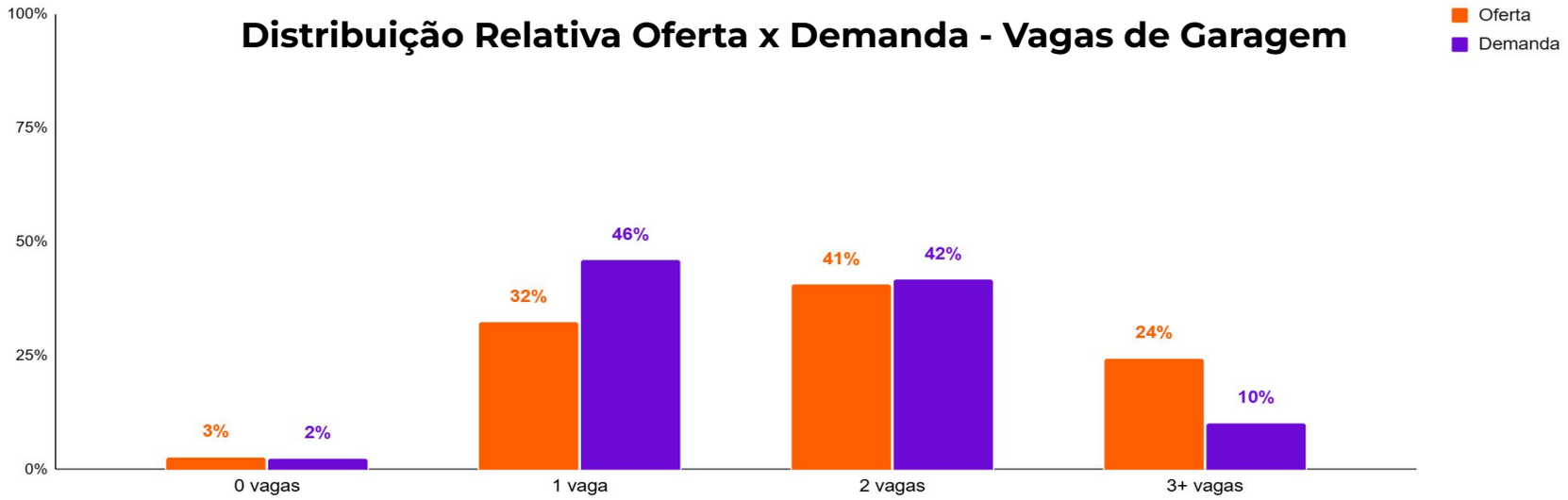


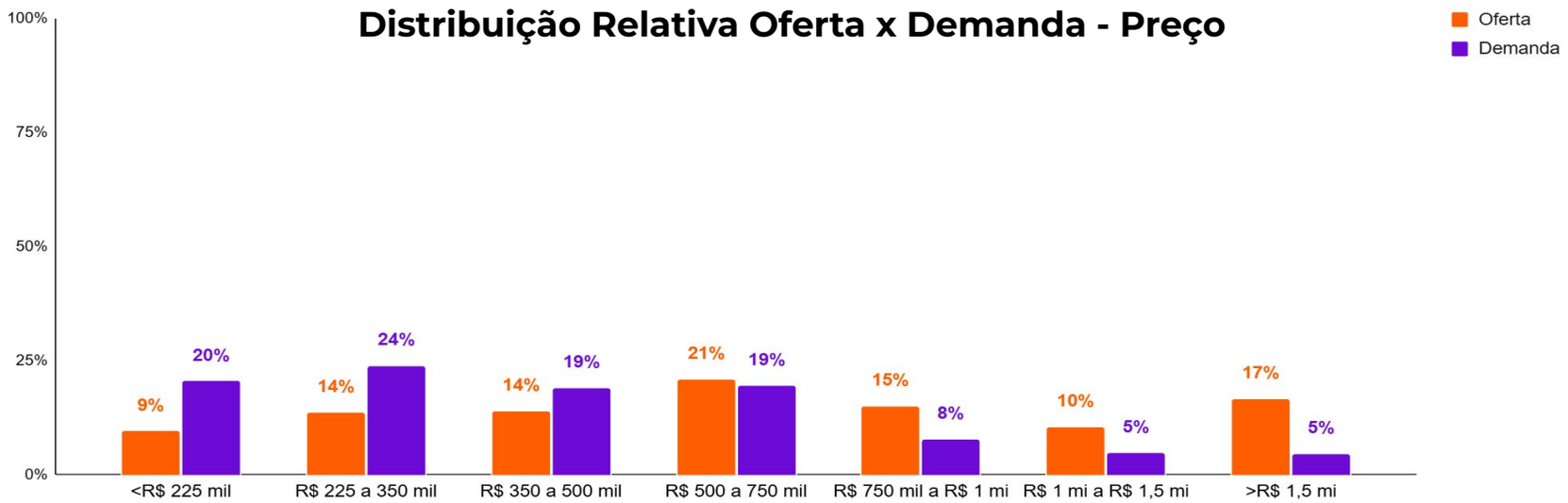
Os anúncios de imóveis com metragens entre **30m² e 120m²**, seguem, em **2024**, com **demanda superior à oferta**, mantendo a tendência observada no ano anterior. Destacam-se os anúncios entre **60m² e 90m²**, que concentraram **37%** dos **leads**, representando a **maior demanda** isolada. Além disso, essa faixa registrou o **maior descolamento entre oferta e demanda**, com variação de 11 p.p, superando os 9 p.p observados em 2023, o que reforça o potencial de oportunidade para imóveis nesse intervalo de metragem. No contexto de suítes, imóveis com **1 suíte** seguem liderando as buscas, com demanda 13 p.p acima da oferta. Imóveis com **2 suítes**, apresentaram equilibrio entre oferta e demanda.





No quesito **vagas de garagem**, **46%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, enquanto imóveis com **2 vagas** representaram a tipologia **mais ofertada** nos portais em **2024**, com a geração de leads se mostrando equilibrada, quando comparada ao volume de anúncios. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** concentra-se em imóveis de até **R$ 500 mil**, especialmente na faixa de até **R$ 225 mil**, onde o descolamento entre oferta e demanda atingiu 11 p.p, superando os 4 p.p, registrados em 2023. E entre **R$ 225 mil a R$ 350 mil**, que registrou um descolamento de 10 p.p, entre oferta e demanda, também superando os 7 p.p, registrados em 2023.





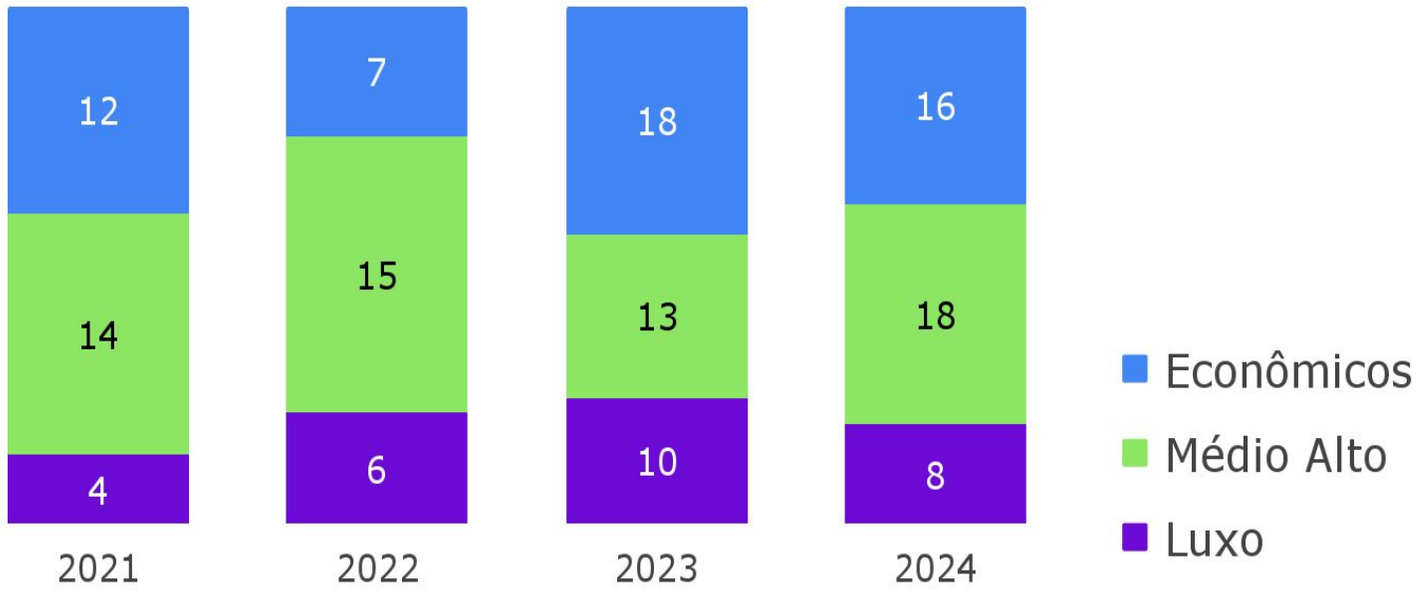
Produtos Lançados | 2024

16 Econômicos

18 Médio Alto

8 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	16	-11%
Médio Alto	18	38%
Luxo	8	-20%



Analisando os produtos lançados na cidade de **Fortaleza**, o número de produtos lançados ficou em níveis **similares** do ano anterior. A categoria de imóveis médio-alto teve aumento de **38%** no número de novos produtos.

Fortaleza - Mercado Primário

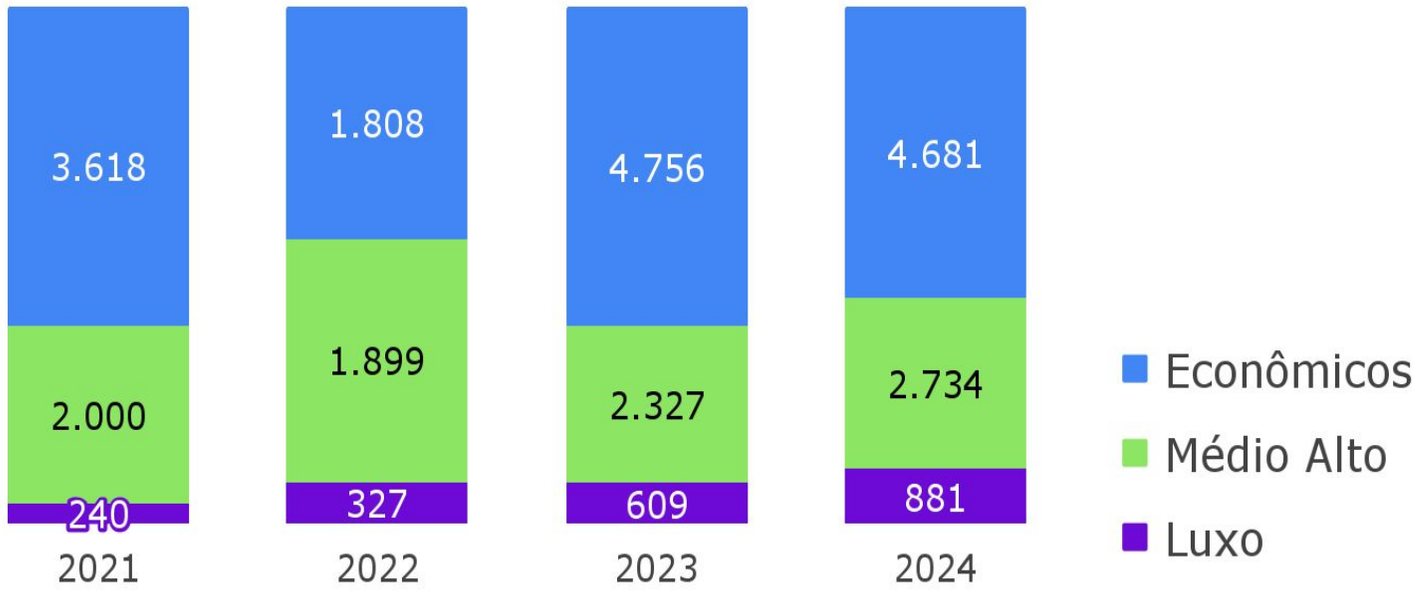
Unidades Lançadas | 2024

4.681 Econômicos

2.734 Médio Alto

881 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	4.681	-2%
Médio Alto	2.734	17%
Luxo	881	45%



Analisando as unidades lançadas na cidade de **Fortaleza**, houve um **aumento de 8%** no total de unidades lançadas. A categoria **econômico** teve leve **redução de 2%**, enquanto a categoria de imóveis **médio-alto** teve um **aumento de 17%** no total de unidades lançadas.

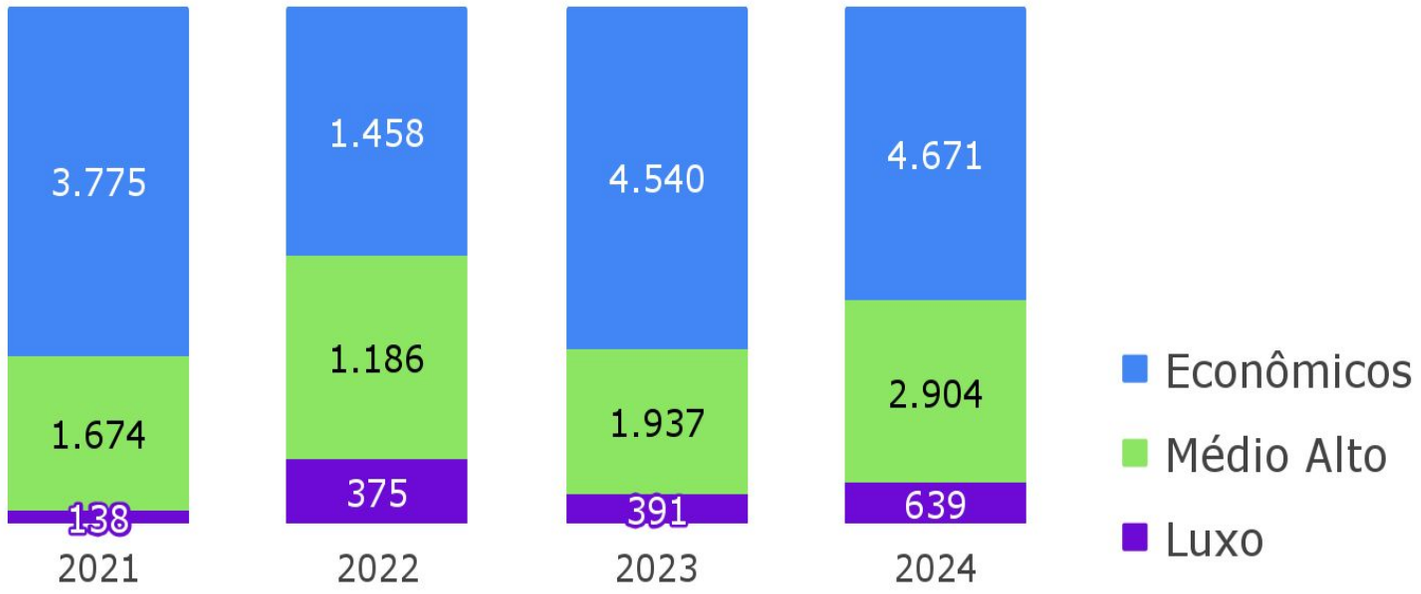
Unidades Vendidas | 2024

4.671 Econômicos

2.904 Médio Alto

639 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	4.671	3%
Médio Alto	2.904	50%
Luxo	639	63%



Analisando as unidades vendidas na cidade de **Fortaleza**, houve um aumento de 20% no total de unidades vendidas. As categorias econômico e médio-alto tiveram aumentos de **3%** e **50%**, respectivamente, sendo responsáveis pela maior parcela de vendas na cidade.

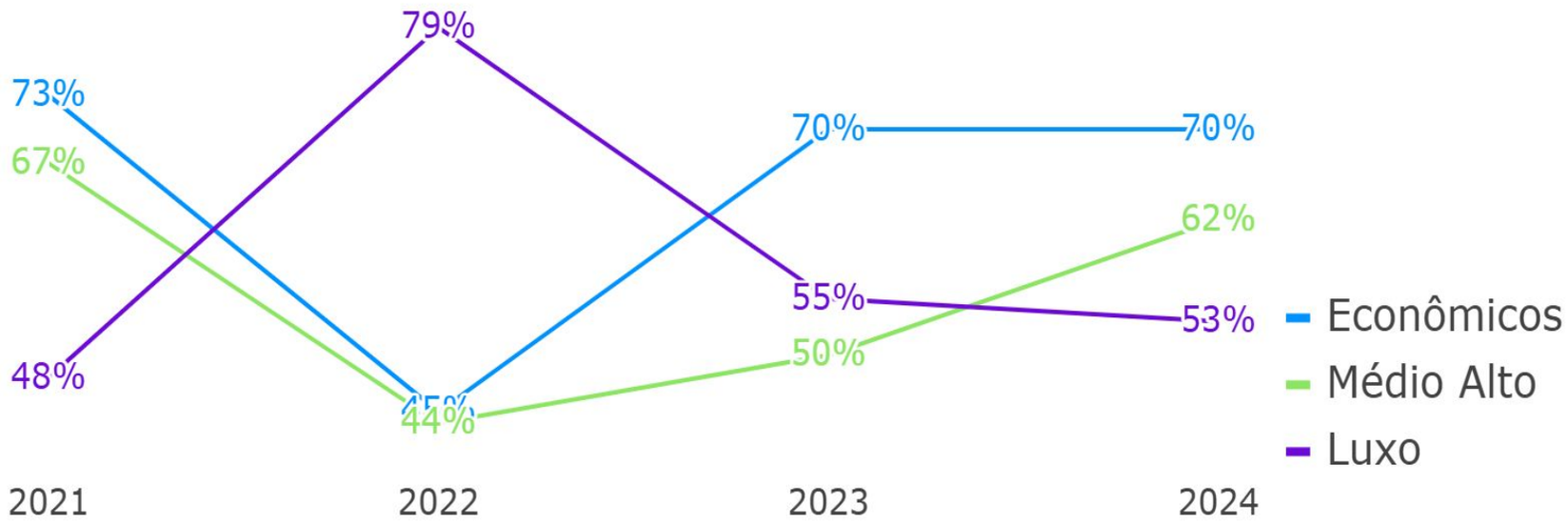
Velocidade de Vendas | 2024

70% Econômicos

62% Médio Alto

53% Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	70%	1%
Médio Alto	62%	24%
Luxo	53%	-3%



Analisando velocidade de vendas na cidade de **Fortaleza**, a categoria de imóveis **econômicos** apresentou **estabilidade** na velocidade de vendas, mantendo o patamar de **70%**. Já a categoria de imóveis **médio-alto** apresentou **aumento** na velocidade de vendas, chegando a valores de **62%**.

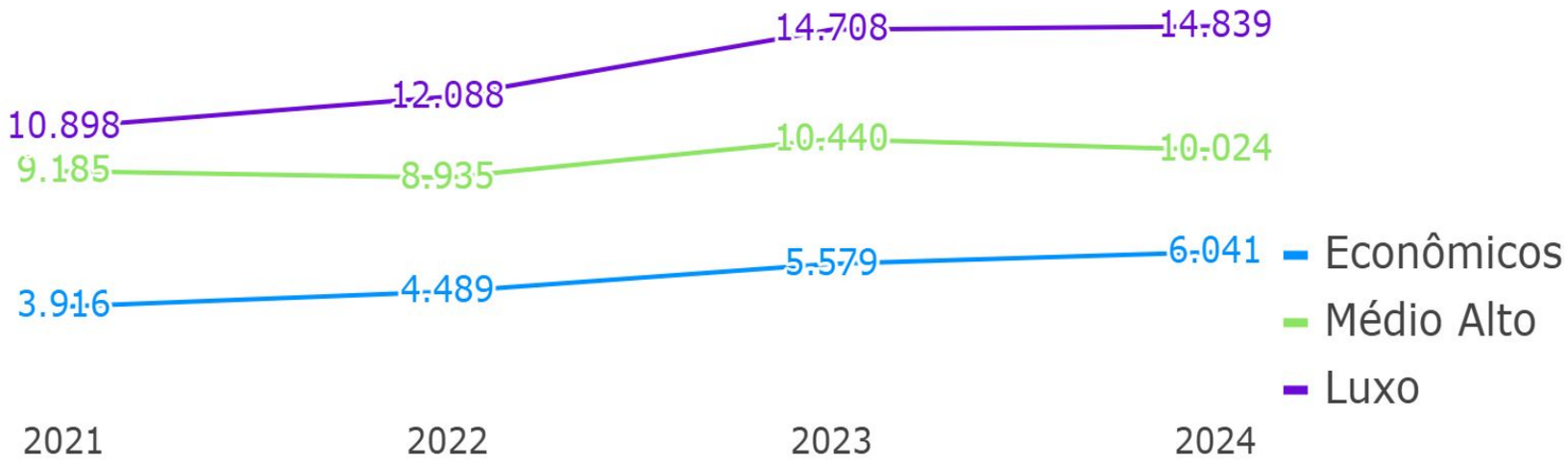
Preço de Lançamento | 2024

R$ 6.041 Econômicos

R$ 10.024 Médio Alto

R$ 14.839 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	6.041	8%
Médio Alto	10.024	-4%
Luxo	14.839	1%



Analisando os preços de lançamento na cidade de **Fortaleza**, a categoria de imóveis **econômico** teve aumento de **8%** em valores lançados, chegando ao patamar médio de **R$ 6,0 mil/m²**. A categoria de imóveis **médio-alto** teve leve queda de **4%**, chegando a valores de **R$ 10,0 mil/m²**.

Zonas Geográficas | 2024

Ano 2024 Unidades Lançadas	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	224	-61%	1.020	-5%	1.333	-20%	-	-	2.104	47%
Médio Alto	-	-	405	49%	2.329	19%	-	-	-	-
Luxo	-	-	192	231%	689	25%	-	-	-	-
Unidades lançadas - Total	224	-67%	1.617	15%	4.351	4%	-	-	2.104	47%

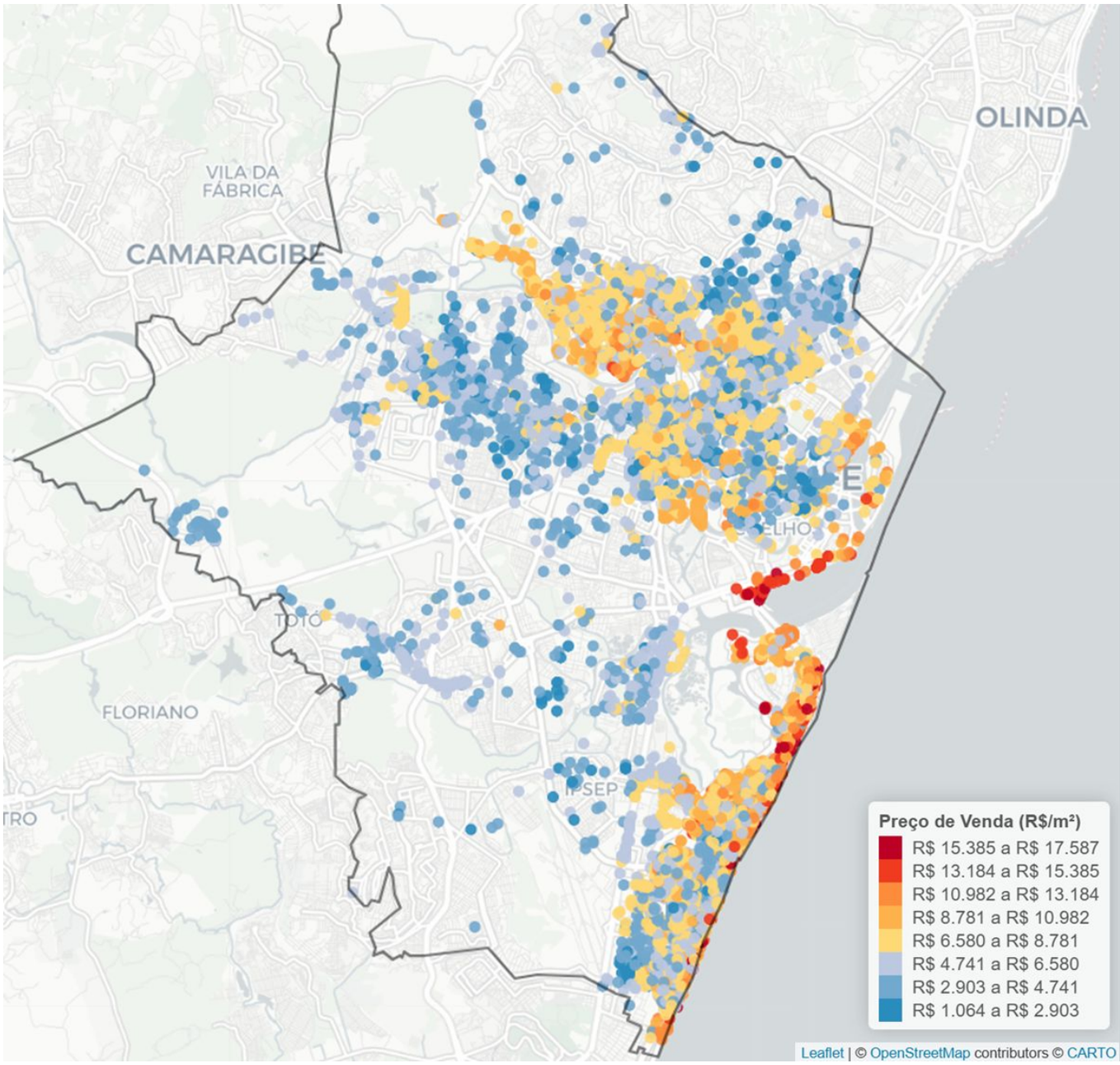
Ano 2024 Preço/m² (R$)	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	7.053	32%	5.237	-6%	6.209	1%	-	-	5.979	30%
Médio Alto	-	-	8.500	34%	10.436	-6%	-	-	-	-
Luxo	-	-	10.327	-3%	15.340	1%	-	-	-	-
Preço/m² (R$) - Total	7.053	12%	8.430	29%	11.581	2%	-	-	5.979	30%

Ano 2024 Produtos Lançados	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	1	-50%	2	-60%	4	-33%	-	-	9	80%
Médio Alto	-	-	4	300%	14	27%	-	-	-	-
Luxo	-	-	1	0%	7	-22%	-	-	-	-
Produtos Lançados - Total	1	-67%	7	0%	25	-4%	-	-	9	80%

2024 | Conclusão sobre a cidade

O mercado de lançamentos na cidade de Fortaleza registrou um crescimento de 8% no volume de novas unidades em comparação a 2023. O segmento econômico, foi o único a apresentar uma leve retração no volume de unidades. No entanto, sua performance de vendas, manteve-se em linha com a expectativa, enquanto os preços valorizaram cerca de 8%, em comparação ao ano anterior. O segmento médio alto, mostrou cenários positivos em quase todos os aspectos, com crescimento significativo no volume de unidades e uma performance de vendas 24% acima do esperado. Já o segmento luxo obteve os melhores resultados em termos de crescimento no volume de unidades lançadas. Os preços permanecem estáveis em relação ao ano anterior, embora a performance de vendas tenha ficado levemente abaixo do ideal.

AVM Venda - Recife (PE)



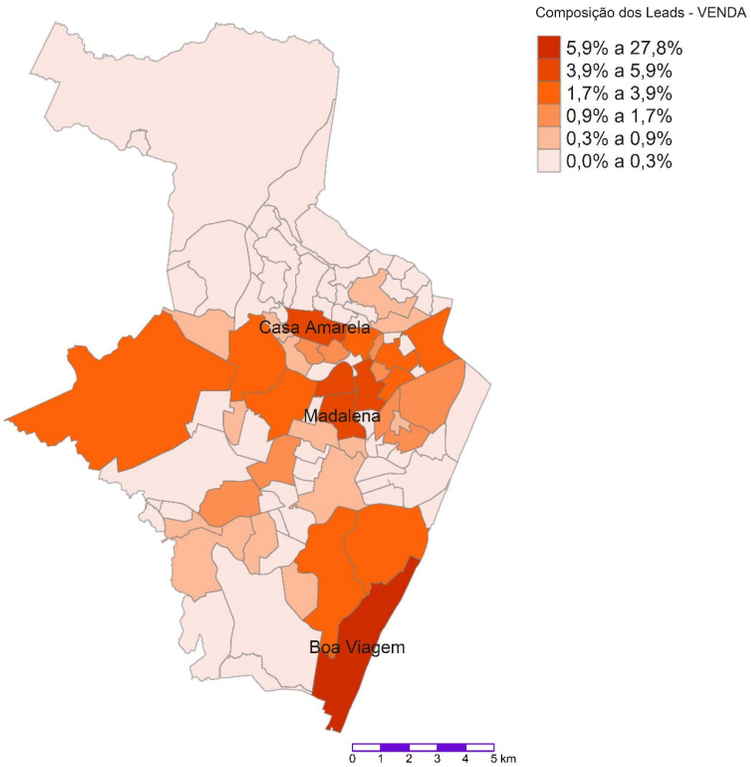
No mapa, nota-se o apego pela praia, sendo os valores mais elevados por metro quadrado nas regiões litorâneas da cidade de Recife, diminuindo ao se distanciar.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

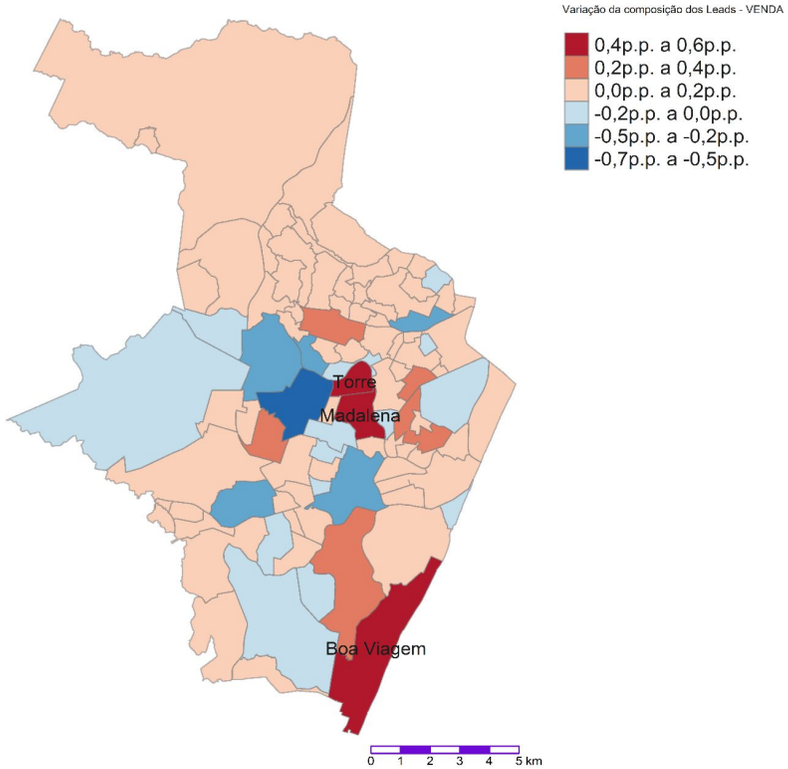
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital pernambucana** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação dos *leads*



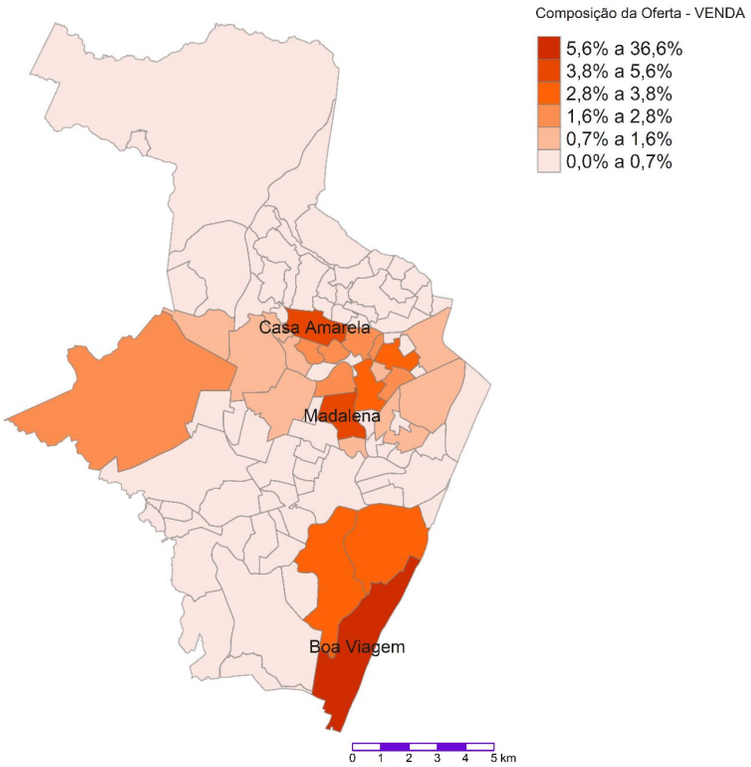
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. **Boa Viagem** se destaca com uma intensidade laranja, concentrando **27,8% da demanda na capital**. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicando perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, ganharam participação no mercado. Nesse sentido, **Boa Viagem** apresentou maior variação na demanda em 12 meses, **com acréscimo de buscas em 0,6 pontos percentuais** no período.

Composição espacial da oferta

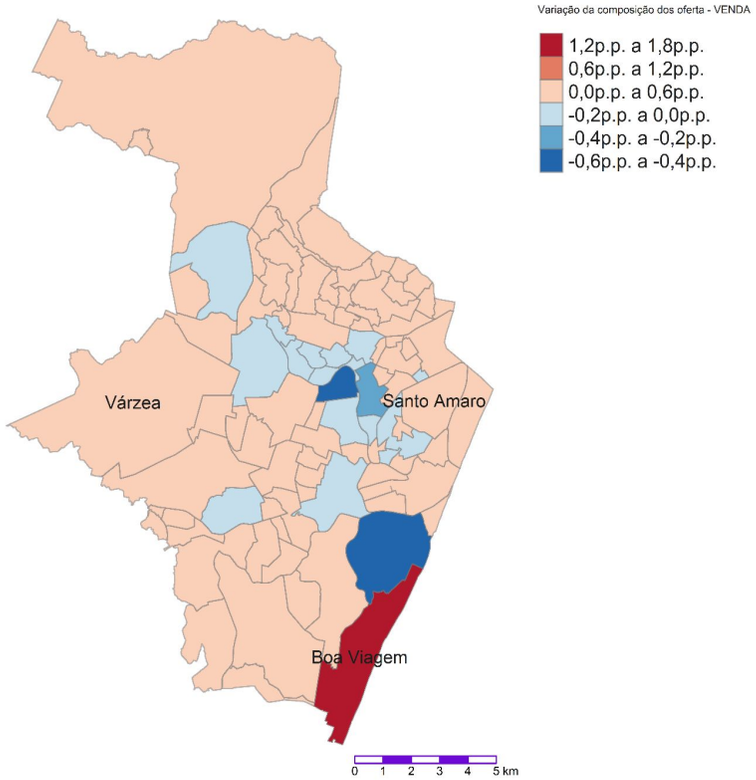
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital pernambucana** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da *oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação da *oferta*



Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

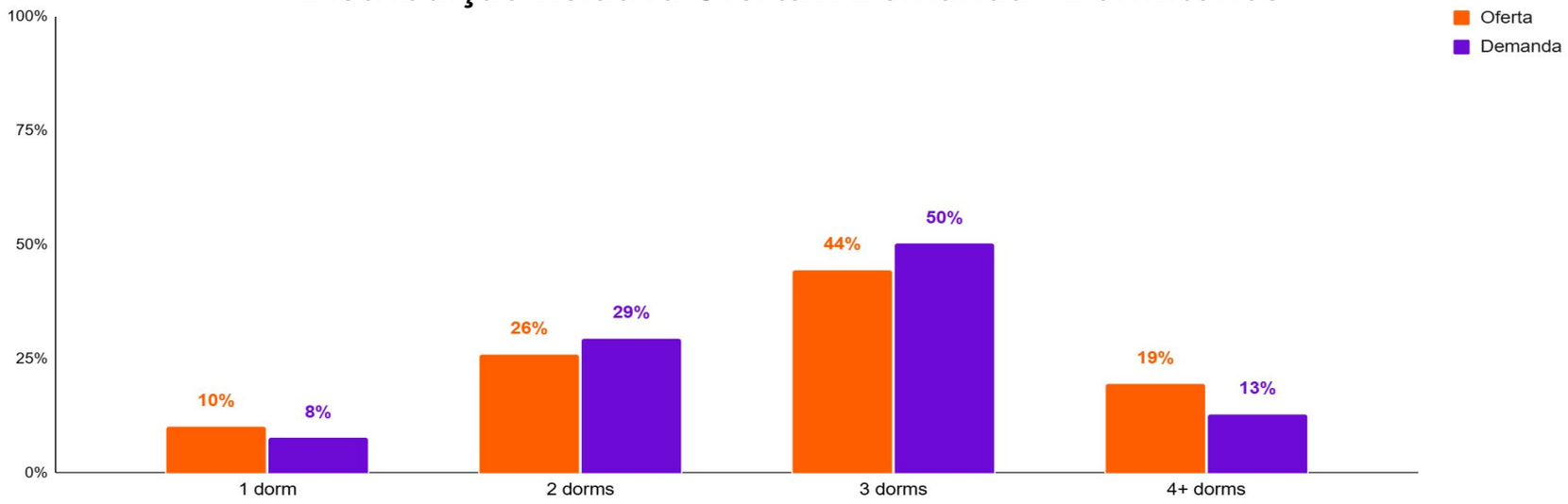
O mapa 1 representa a oferta relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior disponibilidade em uma região. **Boa Viagem** se destaca com uma intensidade laranja, concentrando, sozinho, cerca de **36,6% da oferta de imóveis** residenciais para venda na capital pernambucana. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicando perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, ganharam participação no mercado. **Boa Viagem** novamente se destaca, com o **acréscimo de 1,8 pontos percentuais** na oferta no período.

Lupa de Mercado

A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para **compra** e **venda** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

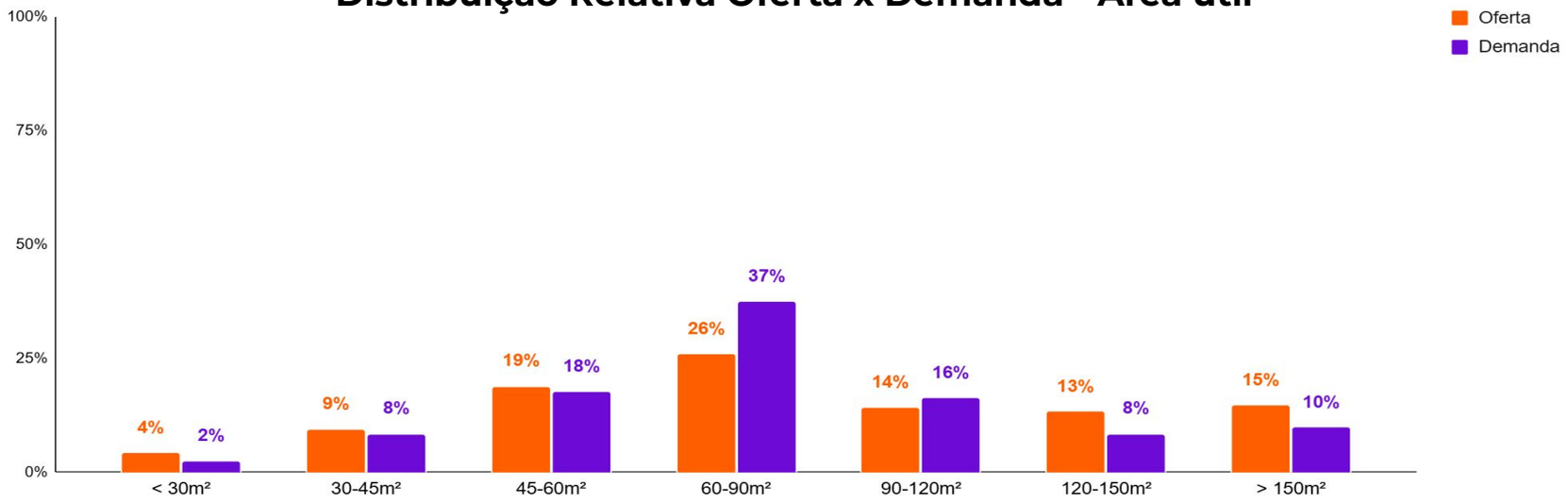
Com base nos dados dos portais do Grupo OLX, em 2024, **50%** das **buscas** por imóveis para compra na cidade de Recife, concentraram-se em anúncios de **3 dormitórios**, evidenciando uma demanda expressiva, além dessa tipologia se caracterizar como a mais tradicional. A categoria de **2 dormitórios** também apresenta um bom potencial, representando **26%** dos **anúncios**, e geração de leads equilibrado a esse percentual. Já os imóveis de **1 dormitório**, continuam com uma participação reduzida nesse segmento, apesar de demonstrar um leve aumento em volume de oferta quando comparado a 2023. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** corresponderam a **19%** dos **anúncios**, indicando uma leve queda na oferta em relação ao ano anterior, quando representava 22%.

Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Dormitórios

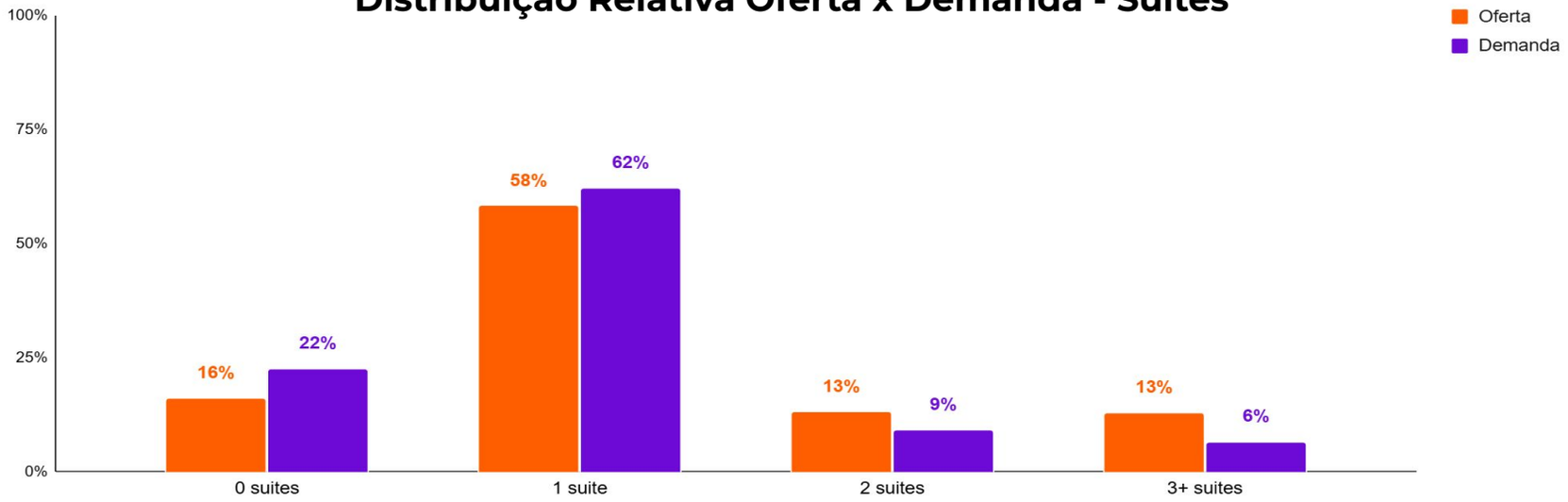


Os anúncios de imóveis com metragens entre **60m² e 120m²**, seguem, em **2024**, com **demanda superior à oferta**, mantendo a tendência observada no ano anterior. Destacam-se os anúncios entre **60m² e 90m²**, que concentram **37%** dos **leads**, representando a **maior demanda** isolada. Além disso, essa faixa registrou o **maior descolamento entre oferta e demanda**, com variação de 11 p.p, superando os 9 p.p observados em 2023, o que reforça o potencial de oportunidade para imóveis nesse intervalo de metragem. No contexto de suítes, imóveis com **1 suíte** seguem liderando as buscas, com demanda levemente acima do volume de anúncios. Imóveis **sem suítes**, apresentaram demanda 6 p.p acima da oferta.

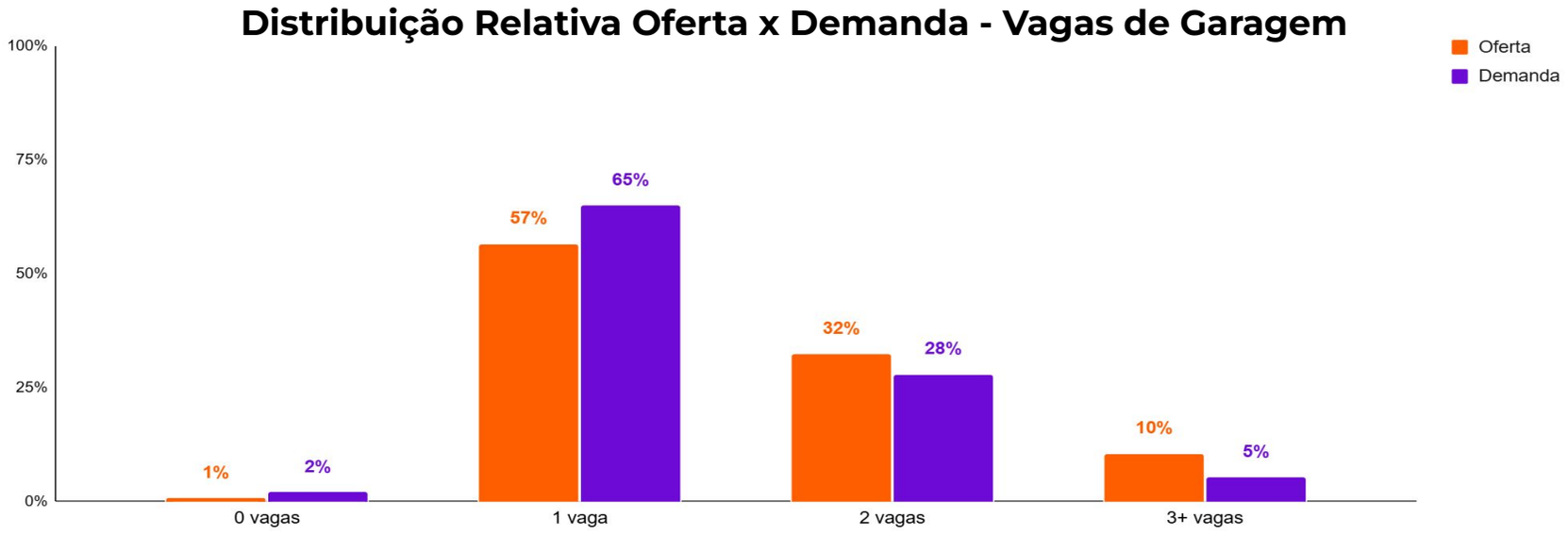
Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Área útil

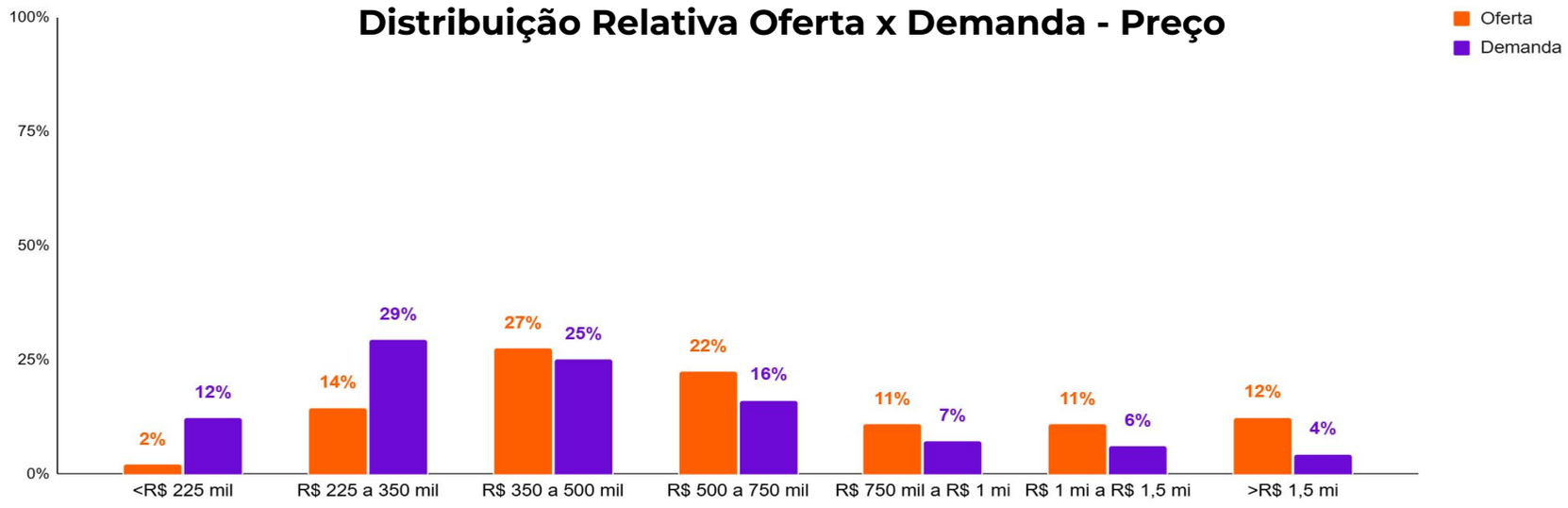


Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Suítes



No quesito **vagas de garagem**, **65%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, sendo essa também a tipologia **mais ofertada** nos portais em **2024**. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** concentra-se em imóveis de até **R$ 350 mil**, especialmente na faixa entre **R$ 225 mil a R$ 350 mil**, onde o descolamento entre oferta e demanda atingiu 15 p.p, diferença similar ao registrado em 2023. Vale destacar que ofertas entre **R$ 350 mil a R$ 500 mil**, também apresentaram relevância de oferta e demanda na cidade de Recife.





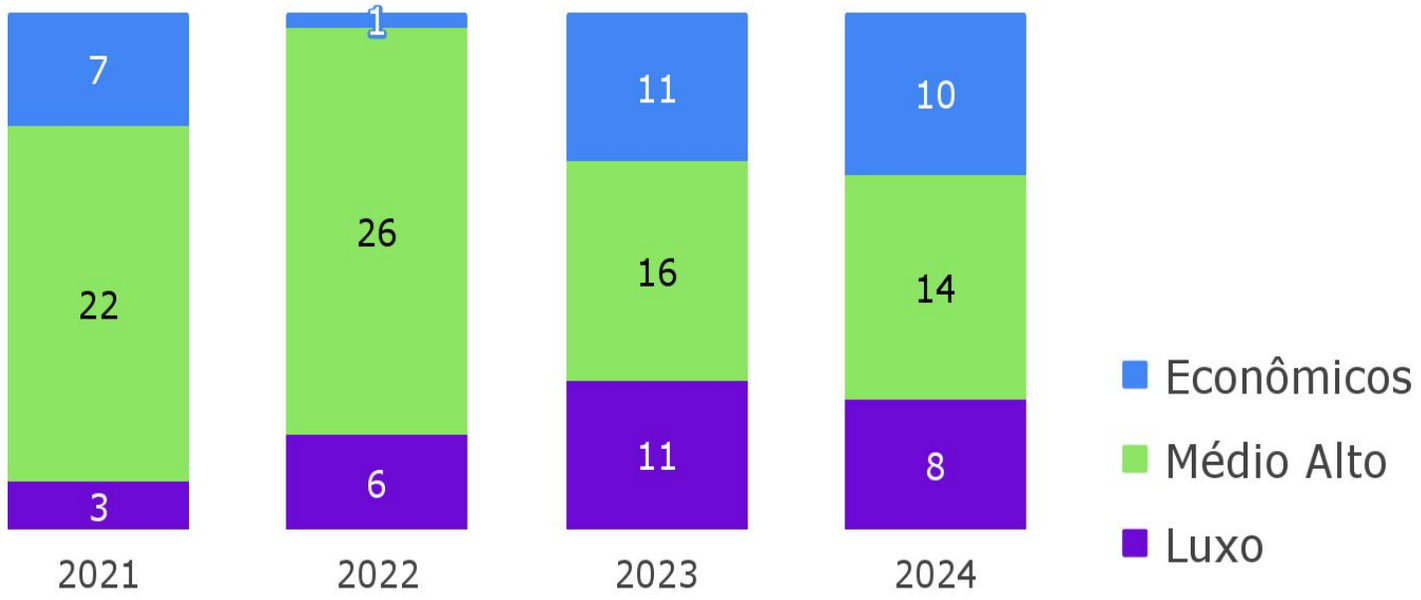
Produtos Lançados | 2024

10 Econômicos

14 Médio Alto

8 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	10	-9%
Médio Alto	14	-13%
Luxo	8	-27%



Analisando os produtos lançados na cidade de **Recife**, houve uma redução no número de empreendimentos lançados. A categoria de imóveis **econômico** teve **redução de 9%**, enquanto a categoria de imóveis **médio-alto** teve **redução de 13%**.

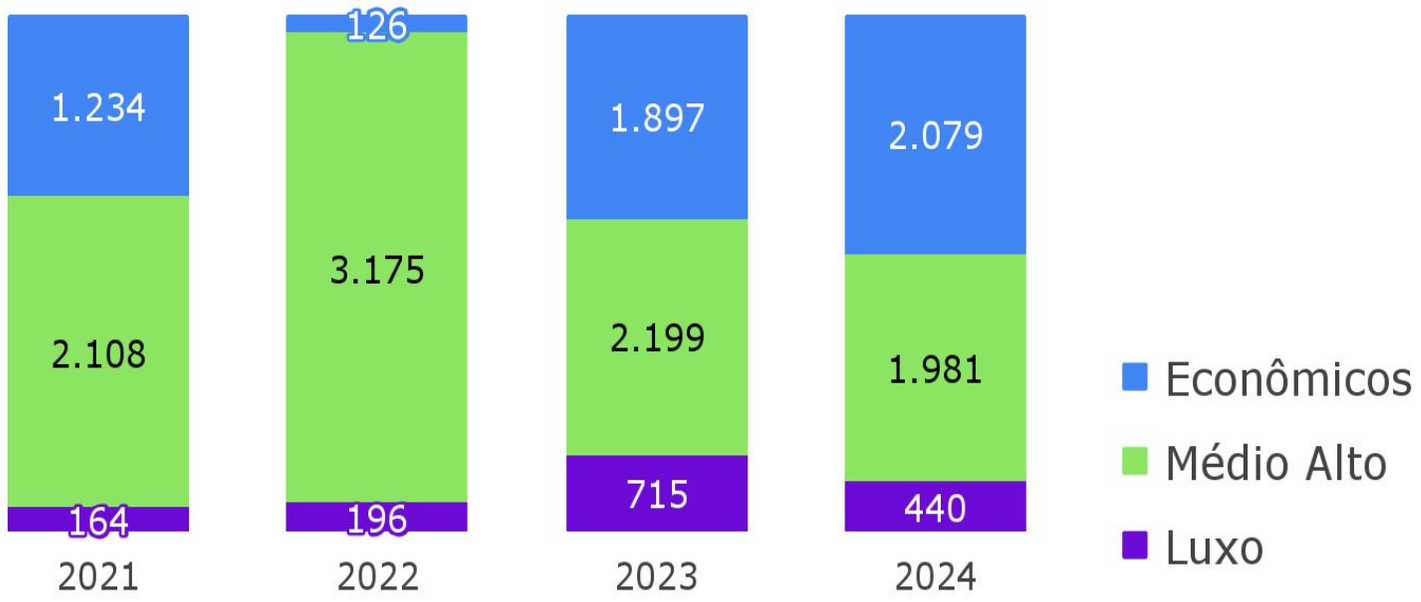
Unidades Lançadas | 2024

2.079 Econômicos

1.981 Médio Alto

440 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	2.079	10%
Médio Alto	1.981	-10%
Luxo	440	-38%



Analisando as unidades lançadas na cidade de **Recife**, houve uma **redução de 6%** no total de unidades lançadas. Porém, a categoria **econômico** teve **aumento de 10%**, enquanto a categoria de imóveis **médio-alto** teve uma **redução de 10%** no total de unidades lançadas.

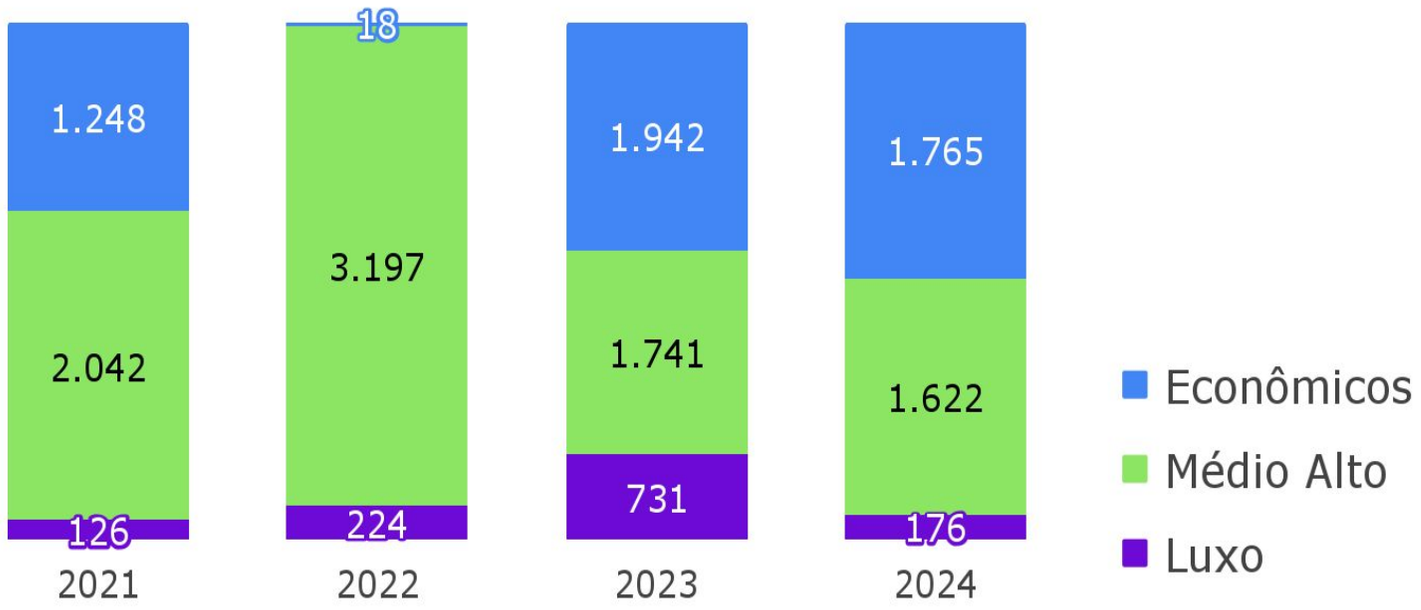
Unidades Vendidas | 2024

1.765 Econômicos

1.622 Médio Alto

176 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	1.765	-9%
Médio Alto	1.622	-7%
Luxo	176	-76%



Analisando as unidades vendidas na cidade de **Recife**, houve **redução de 19%** no número de unidades vendidas. Porém, as categoria de imóveis **econômico** e **médio-alto** tiverem um **redução** menor de **9%** e **7%**, respectivamente.

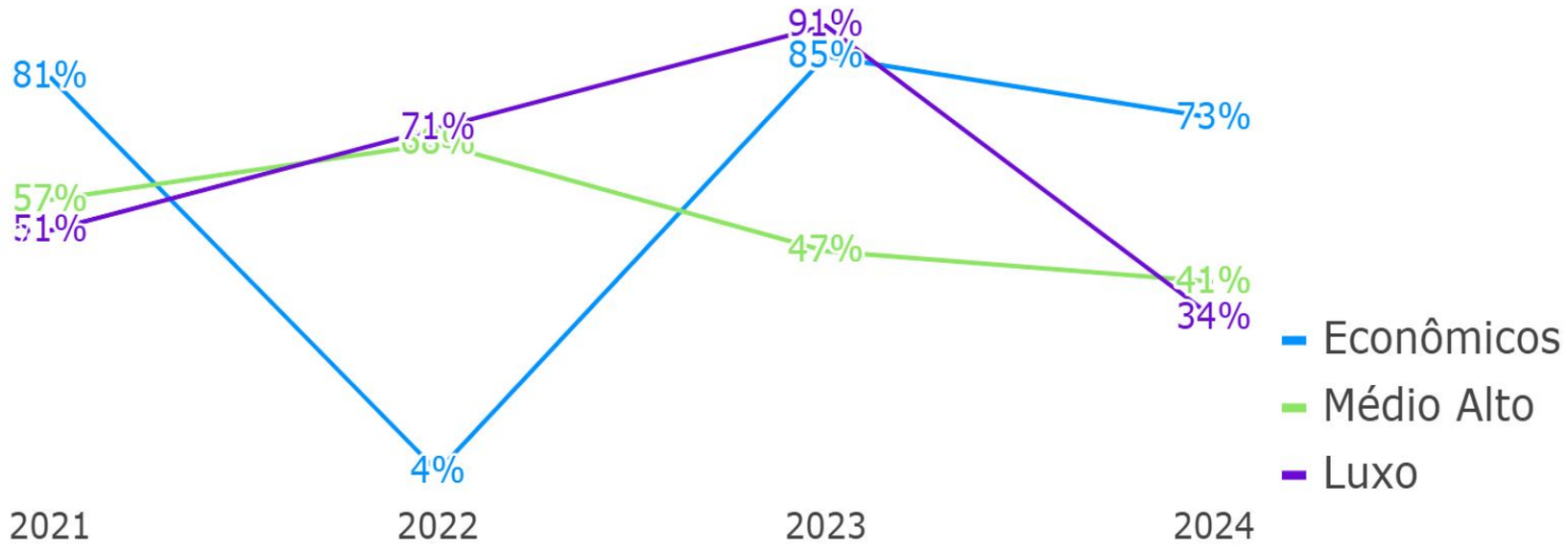
Velocidade de Vendas | 2024

73% Econômicos

41% Médio Alto

34% Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	73%	-14%
Médio Alto	41%	-12%
Luxo	34%	-62%



Analisando velocidade de vendas na cidade de **Recife**, a categoria de imóveis **econômicos** apresentou **redução de 14%** na velocidade de vendas, porém mantendo níveis altos de 73% de velocidade de vendas. As demais categorias sofreram quedas no desempenho de vendas comparando 2023 e 2024.

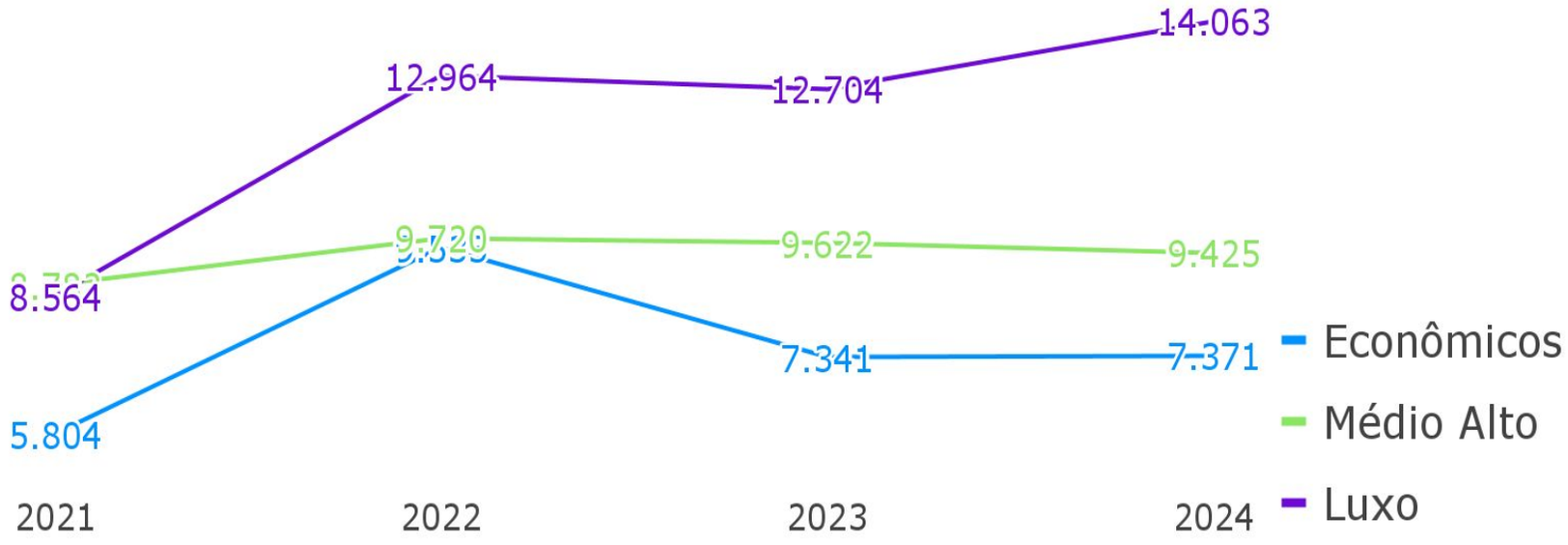
Preço de Lançamento | 2024

R$ 7.371 Econômicos

R$ 9.425 Médio Alto

R$ 14.063 Luxo

Segmentação de Produto	Ano 2024	Variação (%) 2024 x 2023
Econômicos	7.371	0%
Médio Alto	9.425	-2%
Luxo	14.063	11%



Analisando os preços de lançamento na cidade de **Recife**, a categoria de imóveis **econômico** manteve os preços estáveis em patamar médio de **R$ 7,4 mil/m²**. A categoria de imóveis **médio-alto** teve leve queda de **2%**, chegando a valores de **R$ 9,4 mil/m²**.

Zonas Geográficas | 2024

Ano 2024 Unidades Lançadas	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	-	-	-	-	784	-43%	773	45%	522	0%
Médio Alto	304	74%	-	-	1.024	60%	320	-29%	333	-64%
Luxo	-	-	-	-	190	83%	-	-	250	-20%
Unidades lançadas - Total	304	-21%	-	-	1.998	-5%	1.093	2%	1.105	-11%

Ano 2024 Preço/m² (R$)	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	-	-	-	-	6.704	-14%	6.481	1%	9.594	0%
Médio Alto	8.151	-18%	-	-	9.854	12%	7.609	-7%	10.119	-10%
Luxo	-	-	-	-	11.914	-21%	-	-	15.598	37%
Preço/m² (R$) - Total	8.151	-25%	-	-	9.389	-3%	7.108	-9%	12.385	10%

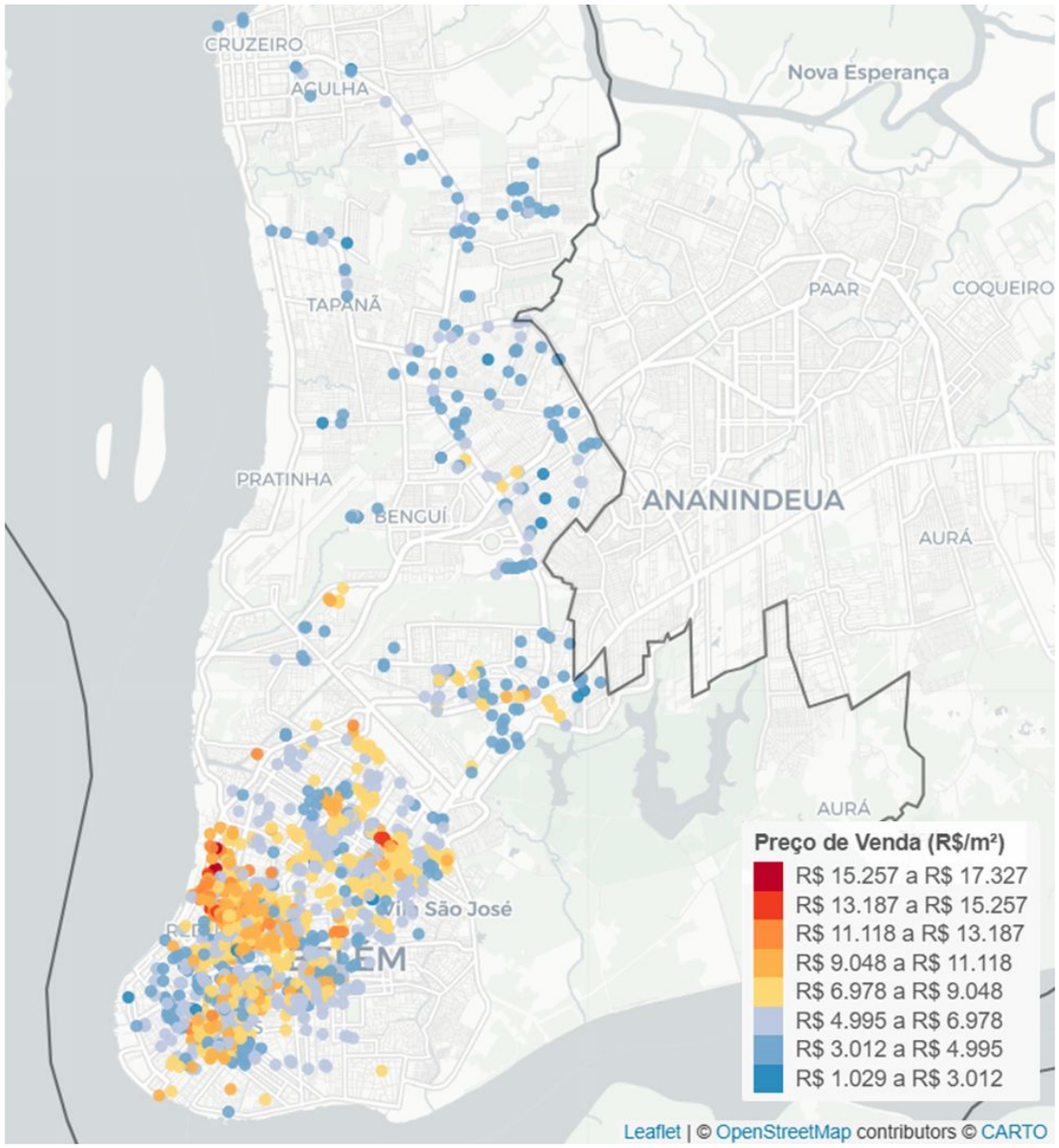
Ano 2024 Produtos Lançados	Centro		Leste		Norte		Oeste		Sul	
	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)	Total	Variação 2024 x 2023 (%)
Econômico	-	-	-	-	4	-43%	4	0%	2	0%
Médio Alto	1	0%	-	-	9	80%	2	-33%	2	-71%
Luxo	-	-	-	-	4	33%	-	-	4	-20%
Produtos Lançados - Total	1	-50%	-	-	17	13%	6	-33%	8	-33%

2024 | Conclusão sobre a cidade

O mercado de lançamentos na cidade de Recife indicou uma redução de 6% no volume de novas unidades em relação a 2023. O segmento econômico, foi o único a registrar crescimento em volume absoluto de unidades lançadas. No entanto, sua performance de vendas ficou abaixo da expectativa, mesmo com o preço se mantendo estável em relação ao ano anterior. O segmento médio alto apresentou uma retração no volume de unidades lançadas, um desempenho mais delicado em relação a performance de vendas e uma leve queda no preço em comparação a 2023. Já o segmento luxo registrou as maiores retrações da capital nos quesitos volume de lançamentos e desempenho de vendas. Por outro lado, foi o único a registrar valorização de preços, com alta de 11%, em relação ao ano anterior.

Região Norte

AVM Venda - Belém (PA)



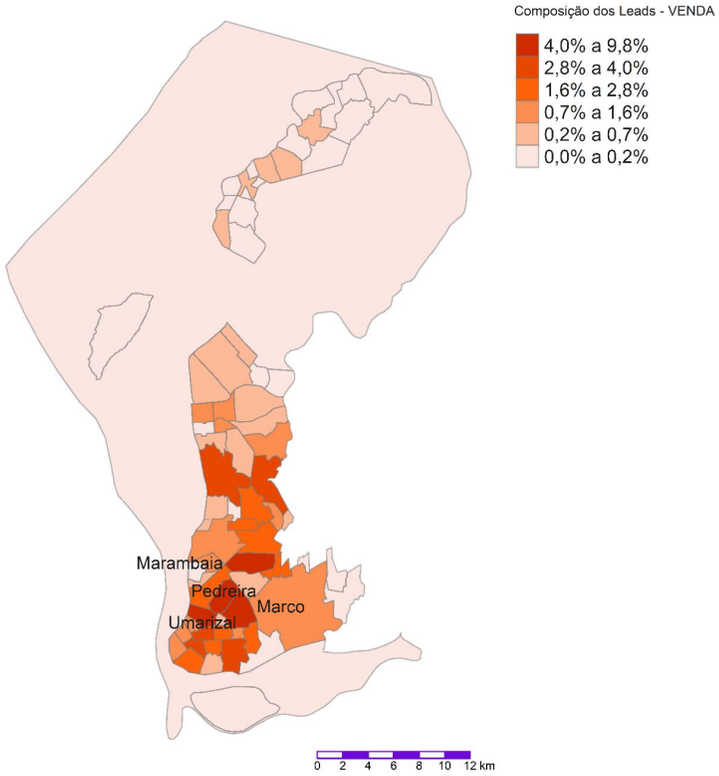
Ao analisar o mapa de Belém, nota-se uma concentração de imóveis com maior valorização do metro quadrado no entorno dos bairros São Brás, Nazaré e Umarizal, com preços diminuindo conforme se afasta.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

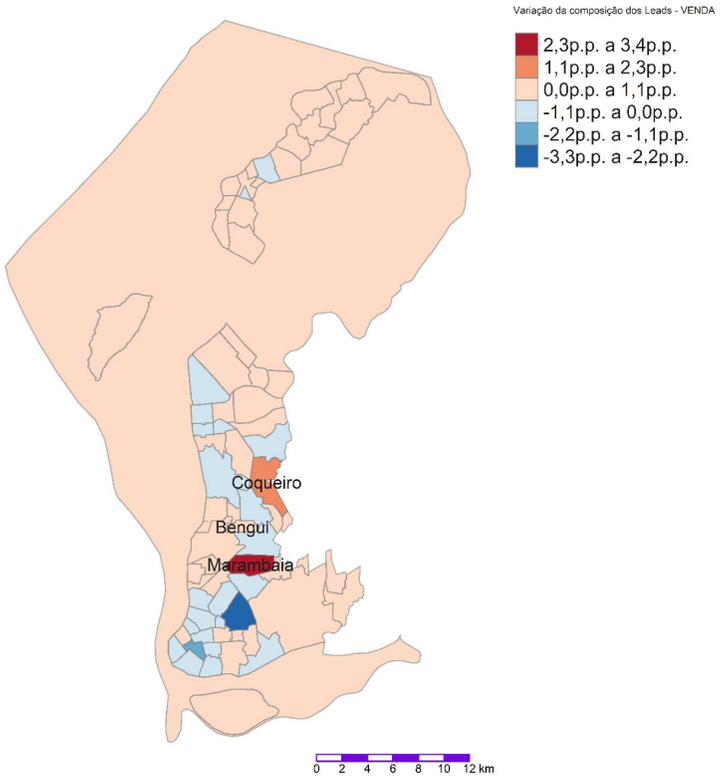
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital paraense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação dos *leads*



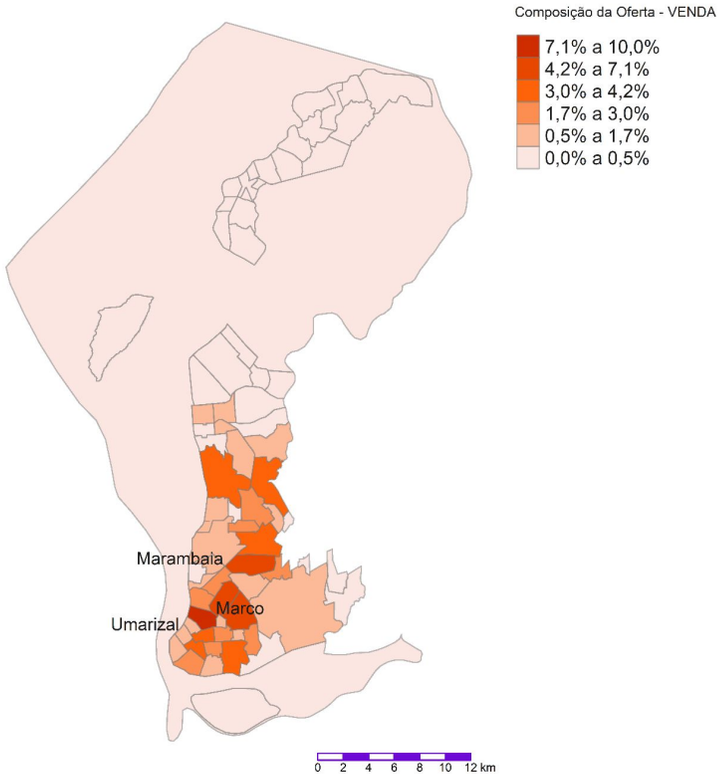
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. Nesse sentido, os bairros **Marambaia e Pedreira** destacam-se com uma intensidade laranja, concentrando, **juntos, 19,5% da demanda** na capital paraense. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicando perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, ganharam participação no mercado. O bairro **Marambaia** é o principal expoente de demanda nos últimos 12 meses, com o **acréscimo de 3,4 pontos percentuais** no período.

Composição espacial da oferta

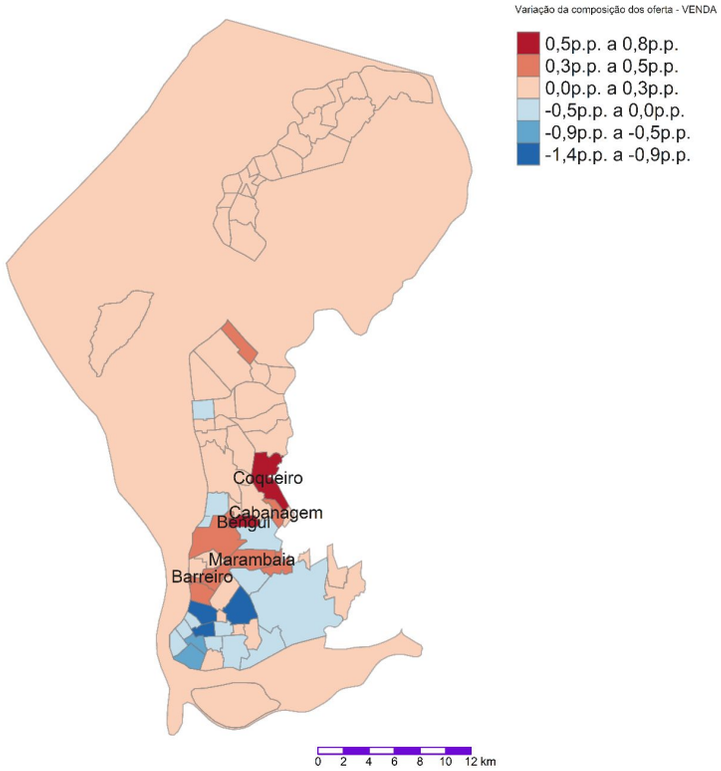
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital paraense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da *oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação da *oferta*



Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

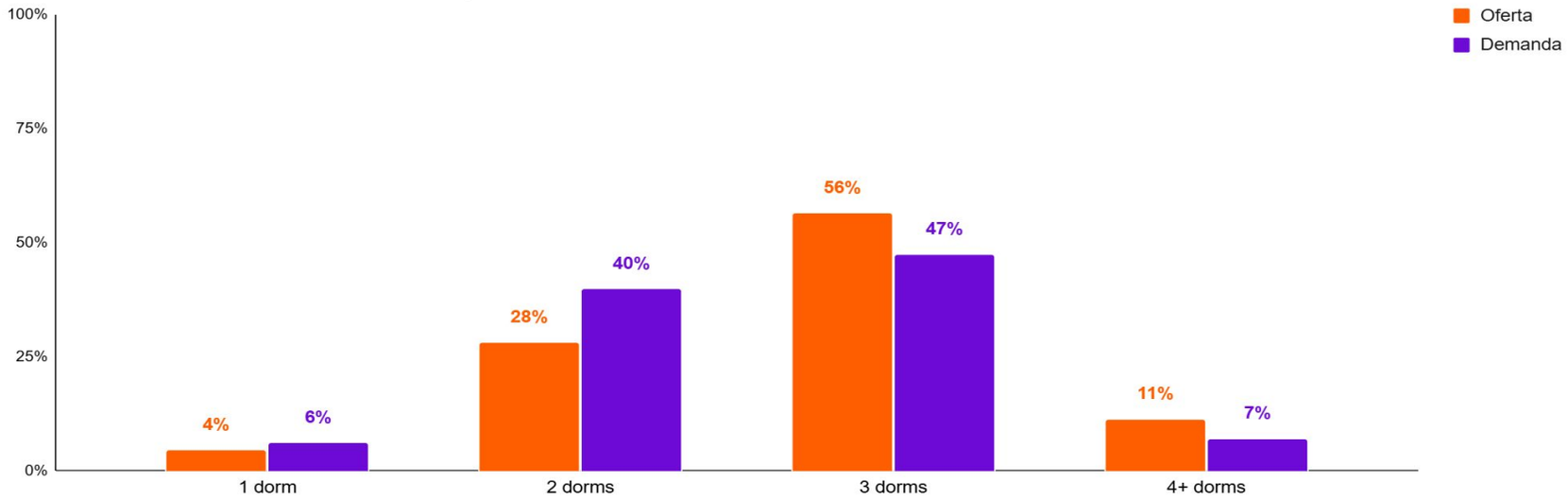
O mapa 1 representa a oferta relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior oferta em uma região. Assim, **Umarizal** destacou-se com maior intensidade laranja, com **10,0% da oferta** em Belém. O mapa 2 ilustra a dinâmica da oferta entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicam perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, ganharam participação no mercado. **Bengui** é o principal destaque positivo de oferta de imóveis residenciais no período, com **acréscimo de de 0,8 ponto percentual**.

Lupa de Mercado

A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para **compra** e **venda** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

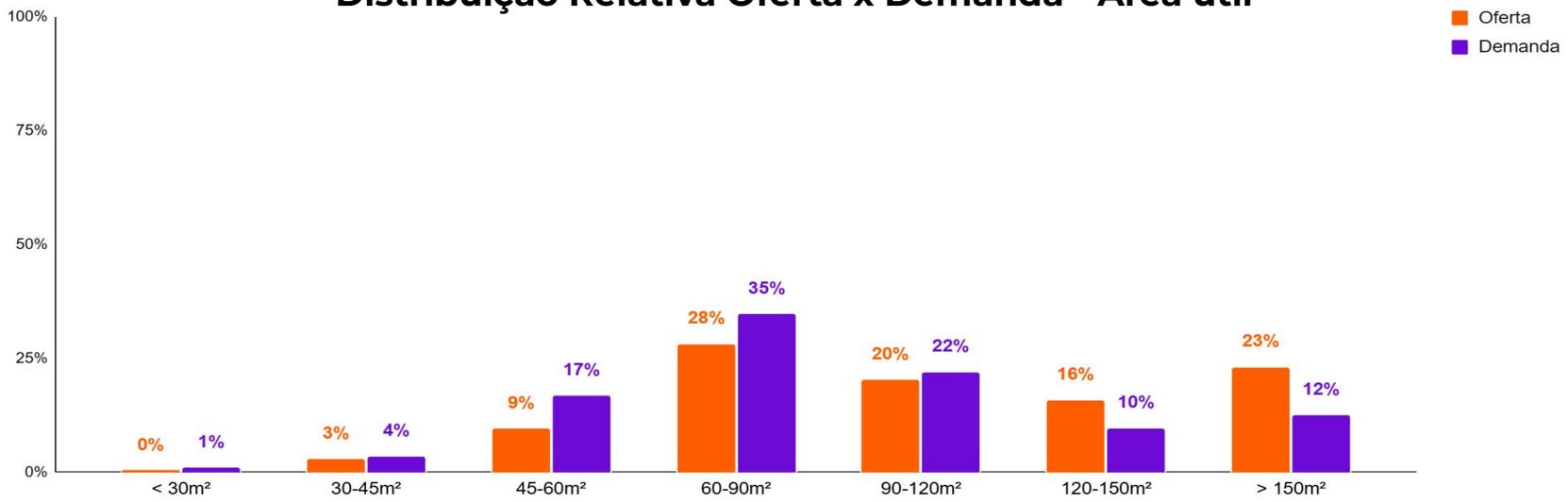
Com base nos dados dos portais do Grupo OLX, em 2024, **47%** das **buscas** por imóveis para compra na cidade de Belém, concentraram-se em anúncios de **3 dormitórios**, evidenciando uma demanda expressiva, além de se caracterizar como a tipologia mais tradicional. A categoria de **2 dormitórios** também apresenta forte potencial, com **40%** da geração de **leads** e, **28%** dos **anúncios**, indicando um descolamento de 12 p.p. Já os imóveis de **1 dormitório**, seguem com participação reduzida,no segmento de compra e venda. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** corresponderam a **11%** dos **anúncios**, apresentando um equilibrio, quando comparado ao ano anterior.

Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Dormitórios

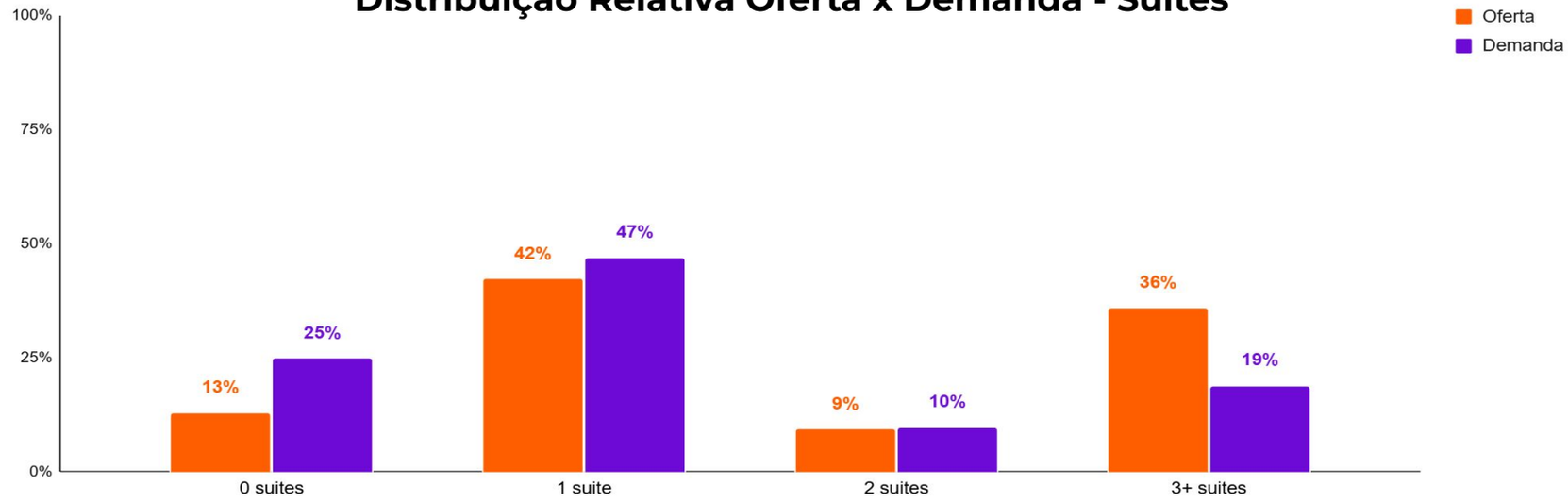


Os anúncios de imóveis com metragens entre **30m² e 120m²**, seguem, em **2024**, com **demanda superior à oferta**, mantendo a tendência observada no ano anterior. Destacam-se os anúncios entre **60m² e 90m²**, que concentraram **35%** dos **leads**, representando a **maior demanda** isolada. A faixa entre **45m² e 60m²**, registrou o maior descolamento entre demanda e oferta, atingindo 8 p.p. No contexto de suítes, imóveis com **1 suíte** seguem liderando as buscas, enquanto os móveis **sem suítes** indicaram o maior descolamento entre demanda e oferta, atingindo 13 p.p. Imóveis com **3 suítes**, apresentaram um volume expressivo de anúncios, indicando ao final de 2024, **36%** da **oferta** isolada.

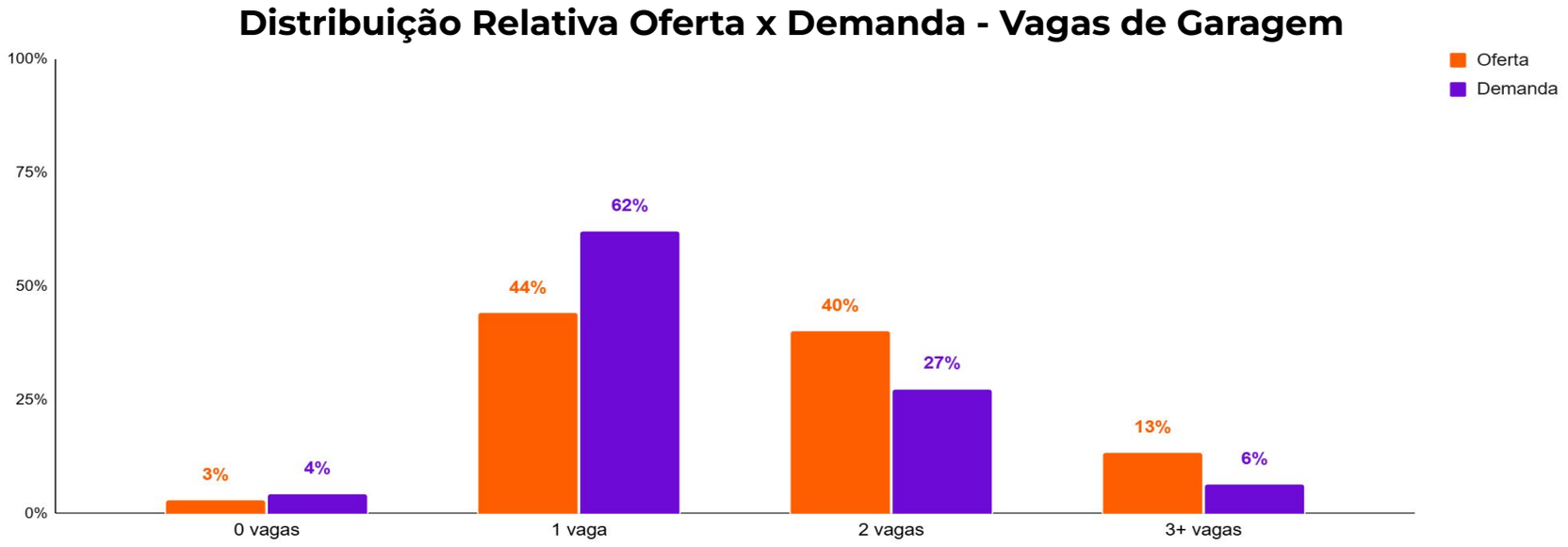
Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Área útil

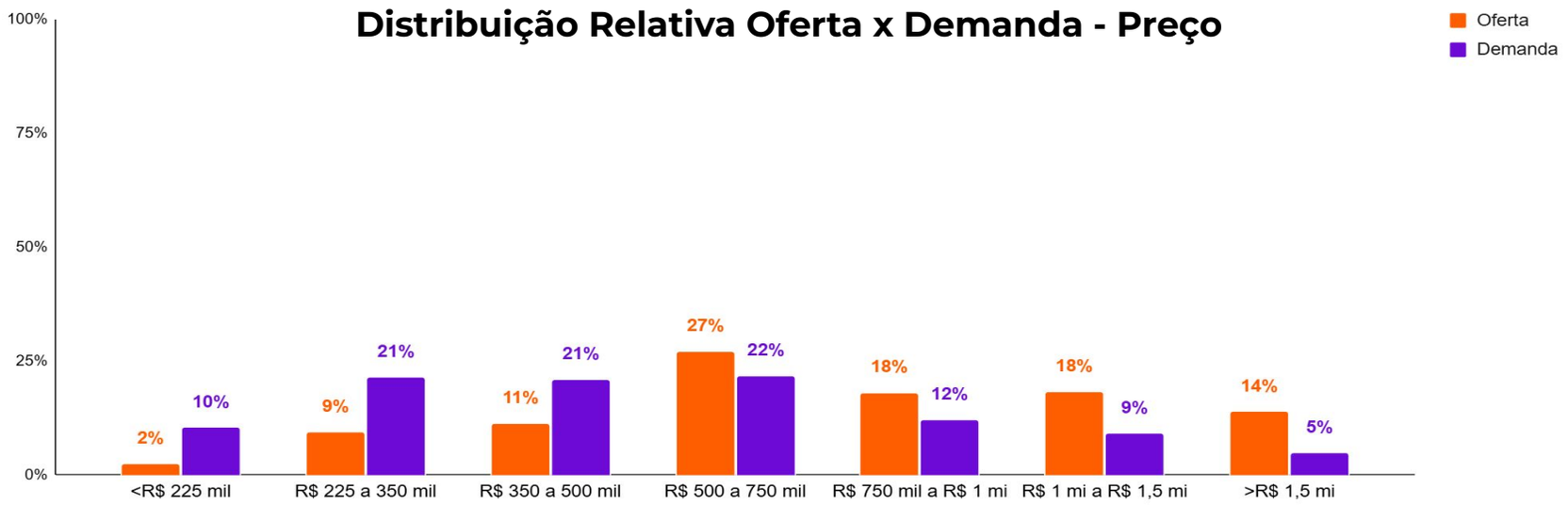


Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Suítes

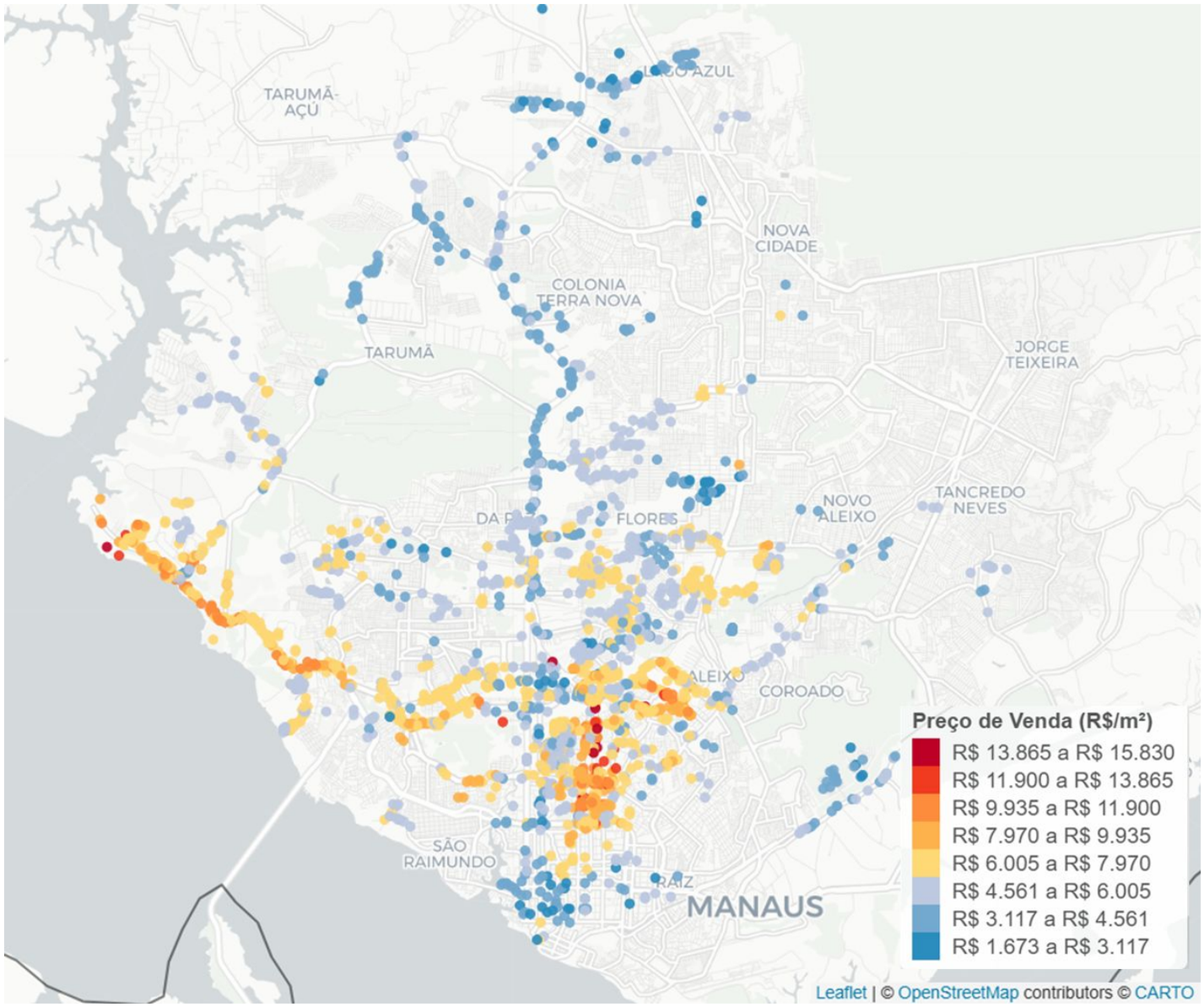


No quesito **vagas de garagem**, **62%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, tipologia também **mais ofertada** nos portais em **2024**. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** concentra-se em imóveis de até **R$ 500 mil**, com destaque para a faixa de **R$ 225 mil a R$ 350 mil**, onde o descolamento entre oferta e demanda atingiu 12 p.p, acima dos 9 p.p. registrados em 2023. Vale destacar que a faixa de **R$ 500 mil a R$ 700 mil**, representaram 27% dos anúncios, configurando a maior oferta na cidade de Belém.





AVM Venda - Manaus (MA)



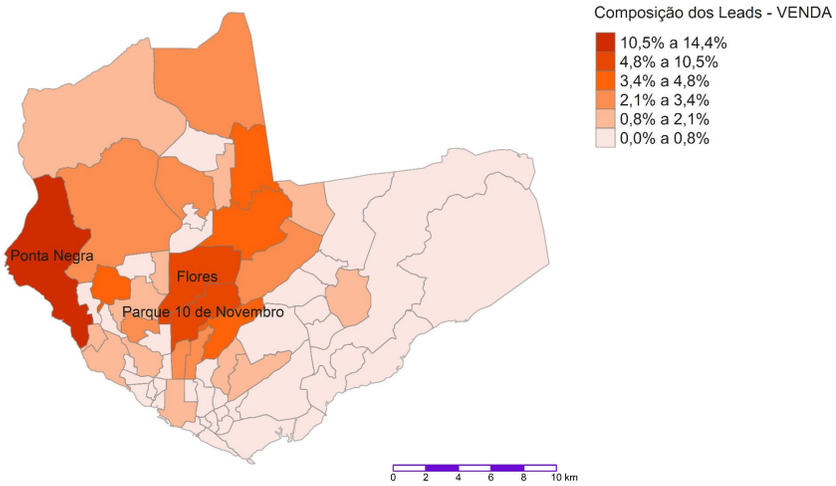
Em Manaus, nota-se o apego pelos bairros centrais, que apresentam os valores mais elevados, diminuindo ao se distanciar. Destacam-se também alguns bolsões de valorização, sobretudo próximos à Praia da Ponta Negra, indicando a heterogeneidade do mercado imobiliário.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

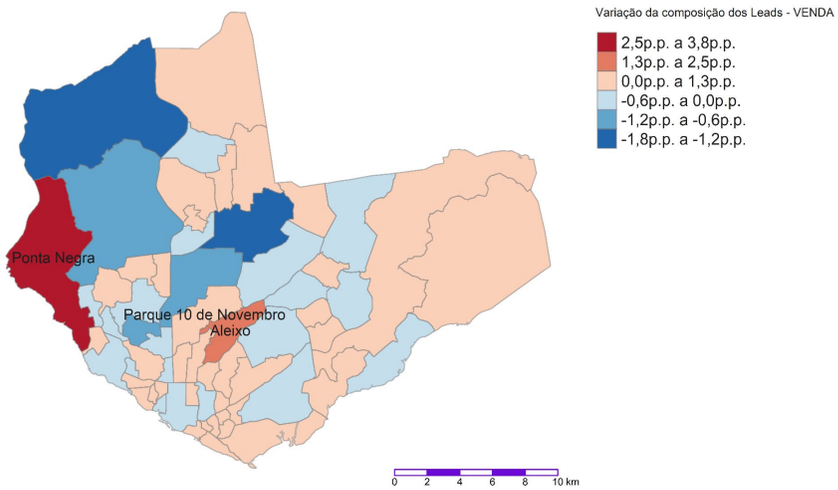
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital manauense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação dos *leads*



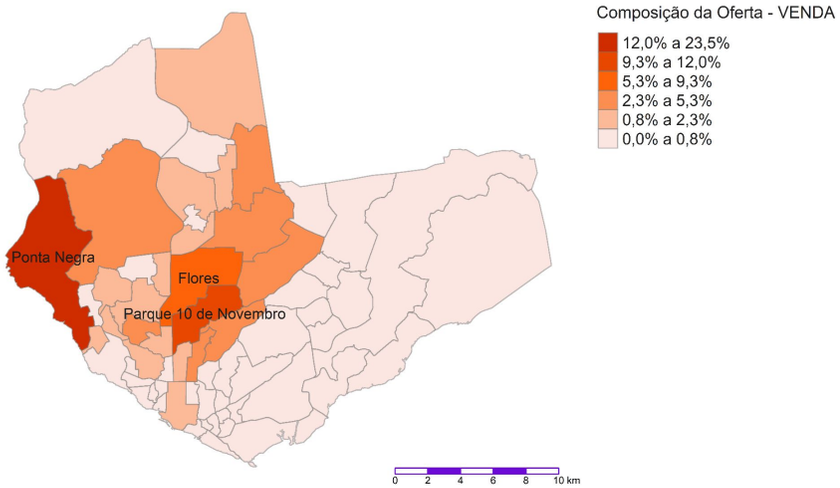
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. **Ponta Negra** destaca-se com uma intensidade laranja por ter concentrado **14,4% da demanda**, seguido de perto por Flores, com 10,5%. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicam perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, aumentaram sua participação. **Ponta Negra** é o principal destaque, com **acréscimo de demanda de 3,8 pontos percentuais** no período.

Composição espacial da oferta

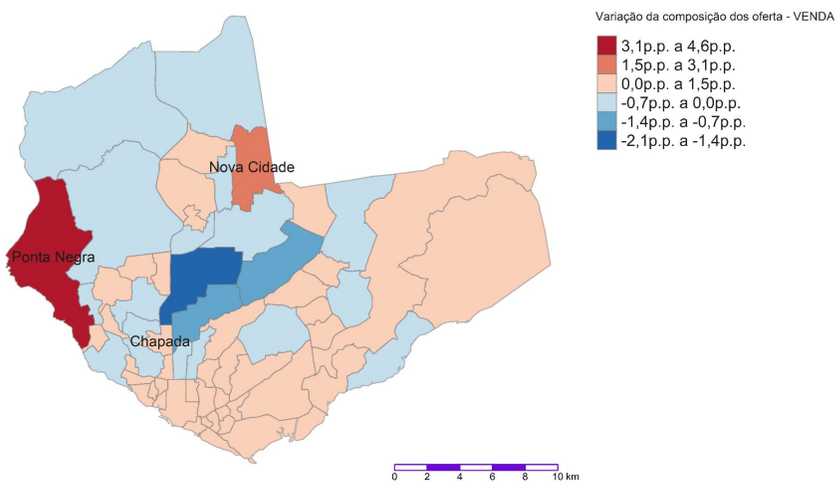
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de venda residencial formal da **capital manauense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da *oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de venda em 2024.

Variação de participação da *oferta*



Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de venda entre 2023 e 2024.

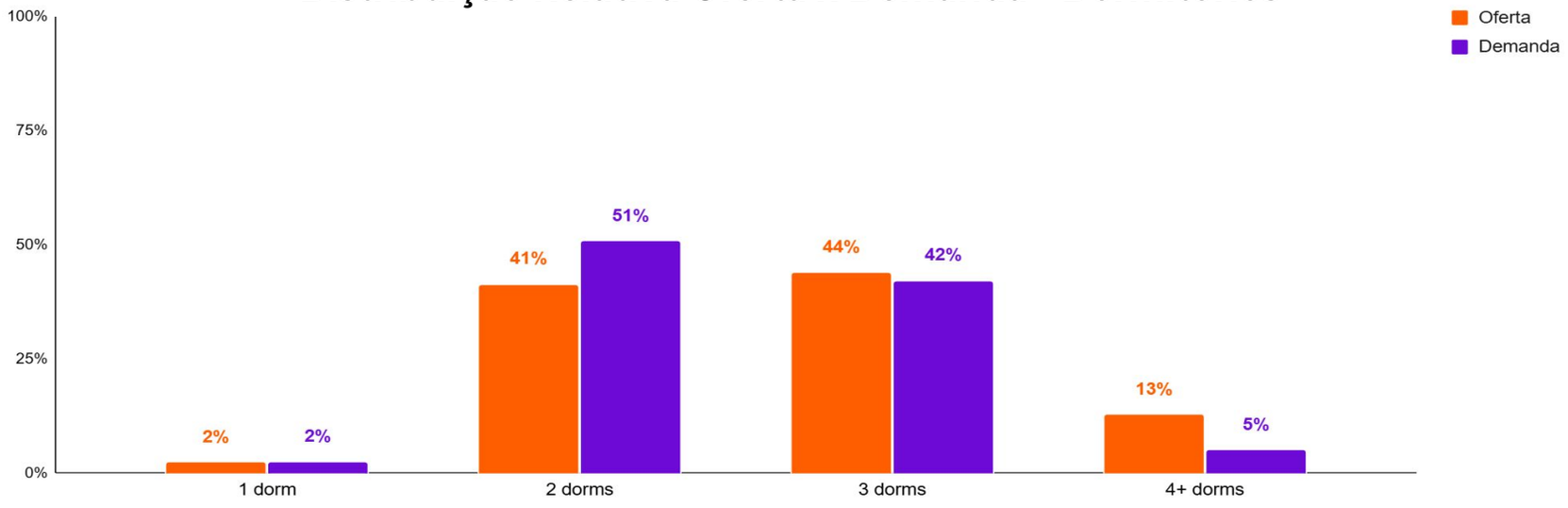
O mapa 1 representa a oferta relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior disponibilidade em uma região. Nesse sentido, **Ponta Negra** destaca-se com uma intensidade laranja por ter concentrado **23,5% da oferta** de imóveis residenciais na capital manauara. O mapa 2, por sua vez, ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicam perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, aumentaram sua participação. **Ponta Negra e Nova Cidade** são os principais destaques, com o acréscimo de, respectivamente, **4,6 e 2,4 pontos percentuais na oferta** no período.

Lupa de Mercado

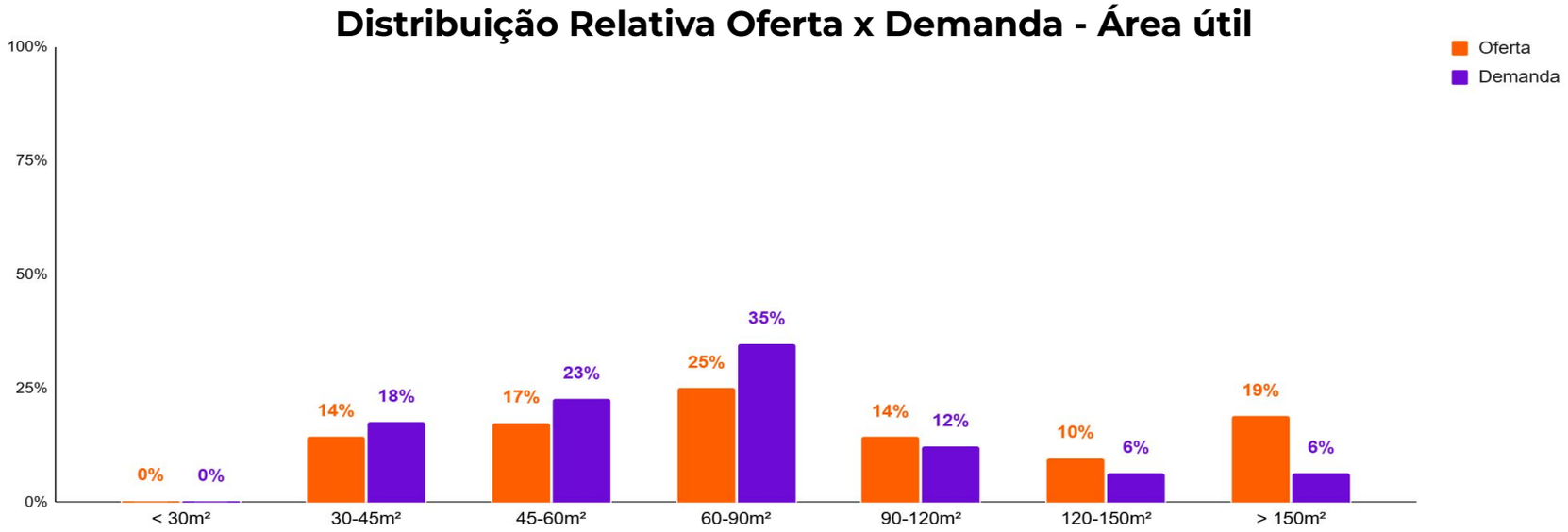
A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para **compra** e **venda** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

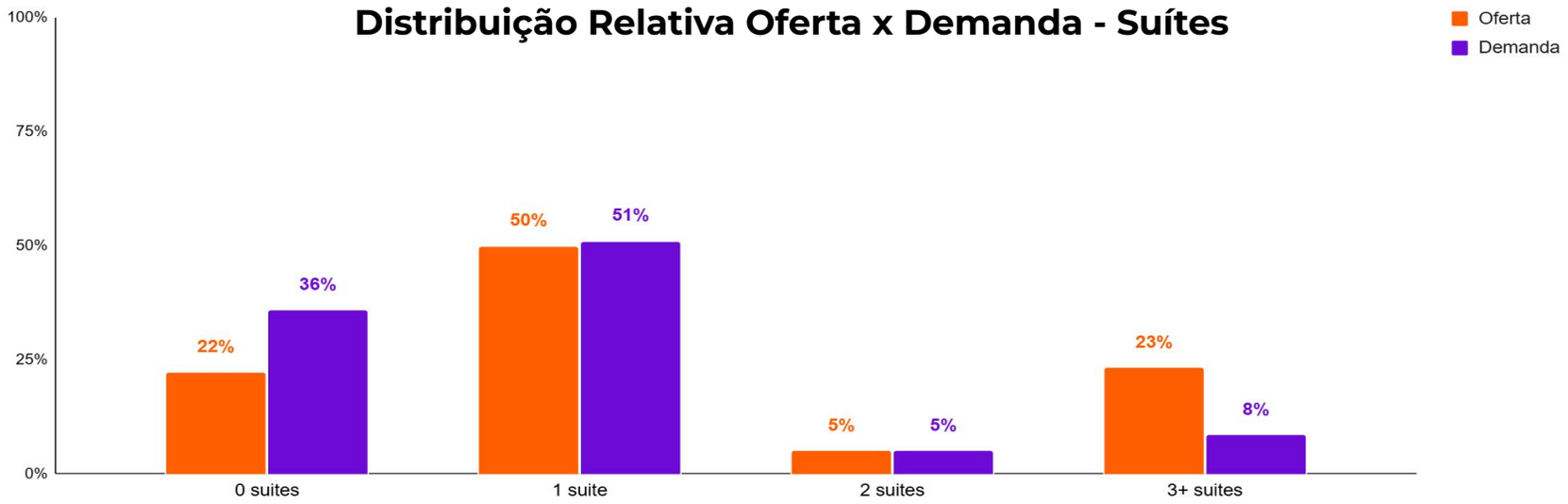
Com base nos dados dos portais do Grupo OLX, em 2024, **51%** das **buscas** por imóveis para compra na cidade de Manaus, concentraram-se em anúncios de **2 dormitórios**, evidenciando uma demanda expressiva, além de se caracterizar como a segunda tipologia mais ofertada. A categoria de **3 dormitórios** se caracteriza como a mais ofertada, com **44%** da oferta e, **42%** dos **anúncios**, indicando um leve descolamento de 2 p.p. Já os imóveis de **1 dormitório**, seguem com participação reduzida,no segmento de compra e venda. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** corresponderam a **13%** dos **anúncios**, apresentando um equilibrio, quando comparado ao ano anterior.

Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Dormitórios

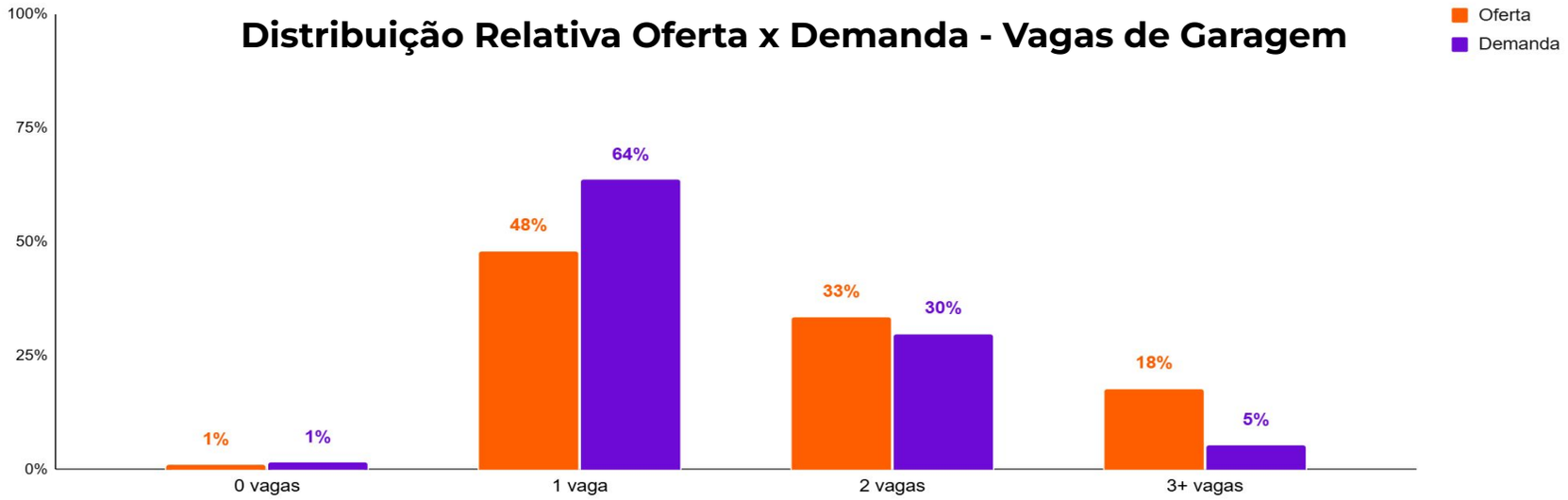


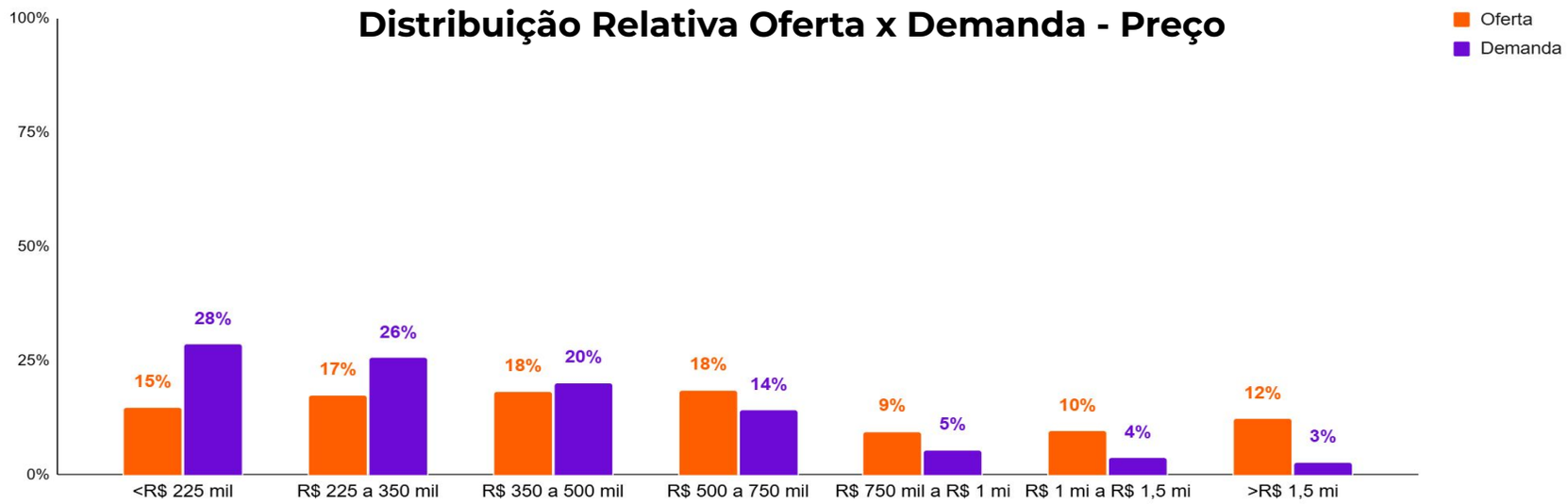
Os anúncios de imóveis com metragens entre **30m² e 90m²**, seguem, em **2024**, com **demanda superior à oferta**, mantendo a tendência observada no ano anterior. Destacam-se os anúncios entre **60m² e 90m²**, que concentraram **35%** dos **leads**, representando a **maior demanda** isolada. Além de registrar o maior descolamento entre demanda e oferta, atingindo 10 p.p. No contexto de suítes, imóveis com **1 suíte** seguem liderando as buscas, enquanto os móveis **sem suítes** indicaram o maior descolamento entre demanda e oferta, atingindo 14 p.p. Imóveis com **3 suítes**, apresentaram um volume expressivo de anúncios, indicando ao final de 2024, **23%** da **oferta** isolada.





No quesito **vagas de garagem**, **64%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, tipologia também **mais ofertada** nos portais em **2024**. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** concentra-se em imóveis de até **R$ 500 mil**, com destaque para a faixa de até R$ 225 mil, onde o descolamento entre oferta e demanda atingiu 13 p.p, em linha com o observado em 2023. Outra faixa de destaque concentra-se em imóveis de **R$ 225 mil a R$ 350 mil**, onde o descolamento entre oferta e demanda atingiu 9 p.p, acima dos 5 p.p. registrados em 2023. Vale destacar que as faixas entre **R$ 350 mil a R$ 750 mil**, representaram 36% dos anúncios, configurando a maior oferta na cidade de Manaus.





Mercado
Análises de Locação

Quem são os Locatários?

Características Sociodemográficas

Gênero

64%
feminino

36%
masculino

A presença do público feminino no perfil locatário condiz a 64% das menções. Destacando a participação nas gerações mais jovens (72%), Z e Y, as solteiras com filhos (80%) e moradoras do interior ou regiões metropolitanas (67%).

Em compação a 2023, a participação masculina aumentou 3 p.p.

Assim como em 2023, a presença da Geração X, entre 41 a 60 anos, continua em destaque.

Comparado a 2023, a geração Y sofreu leve queda de 3 p.p. na participação. A geração BB teve um aumento de 2 p.p., destacando a presença do público masculino (26%).

A média de idade dos locatários é de 48 anos.

Geração

11%
Geração Z
(18 a 28 anos)

22%
Geração Y
(29 a 40 anos)

45%
Geração X
(41 a 60 anos)

22%
Geração BB
(61 anos ou mais)

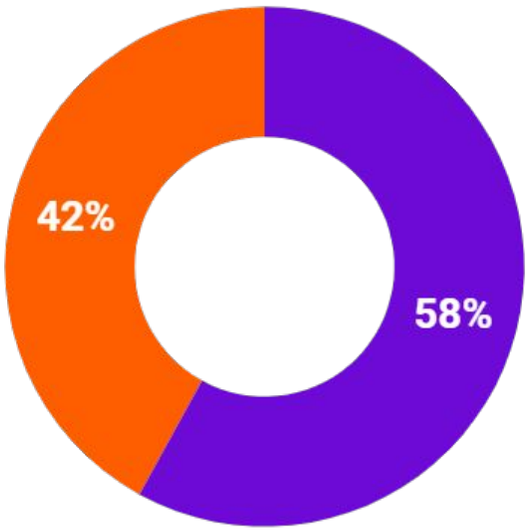
Pesquisa Perfil do Lead
Amostra Locatário: 2809

Geração Z: Ano de nascimento até 1996. | Geração Y: Ano de nascimento entre 1984 e 1995.
Geração X: Ano de nascimento entre 1964 e 1983. | Geração BB: Ano de nascimento até 1963.

Estado Civil

46%	31%	19%	4%
Casado (a)	Solteiro (a)	Divorciado (a)	Viúvo (a)

Filhos



Tem filhos **Não tem filhos**

O público casado,, continua sendo destaque entre os que buscam imóvel para alugar, sendo 46% das menções. Além disso, 31% dos locatários correspondem aos solteiros.

Cerca de 6 em cada 10 entrevistados possuem filhos.

Pesquisa Perfil do Lead
Amostra Locatário: 2809

Perfil do Consumidor - Locatários

Pessoa economicamente ativa

81% Ativa

19% Inativa

Classe Social

13% Classe A

54% Classe B

30% Classe C

3% Classe D/E

Animal de estimação

53% Tem animal

38% Cachorro

20% Gato

Os locatários pertencem, em sua maioria, à classe B e possuem um rendimento familiar mensal mediano de **R$ 6.587,70.**

Cerca de 8 em cada 10 entrevistados fazem parte da População Economicamente Ativa (PEA), sendo a ocupação predominante a de assalariado registrado (37%), seguida por funcionário público (18%).

Para 53% dos indivíduos, ter um animal de estimação é uma realidade, sendo o principal pet mencionado o cachorro (38%), seguido pelo gato (20%).

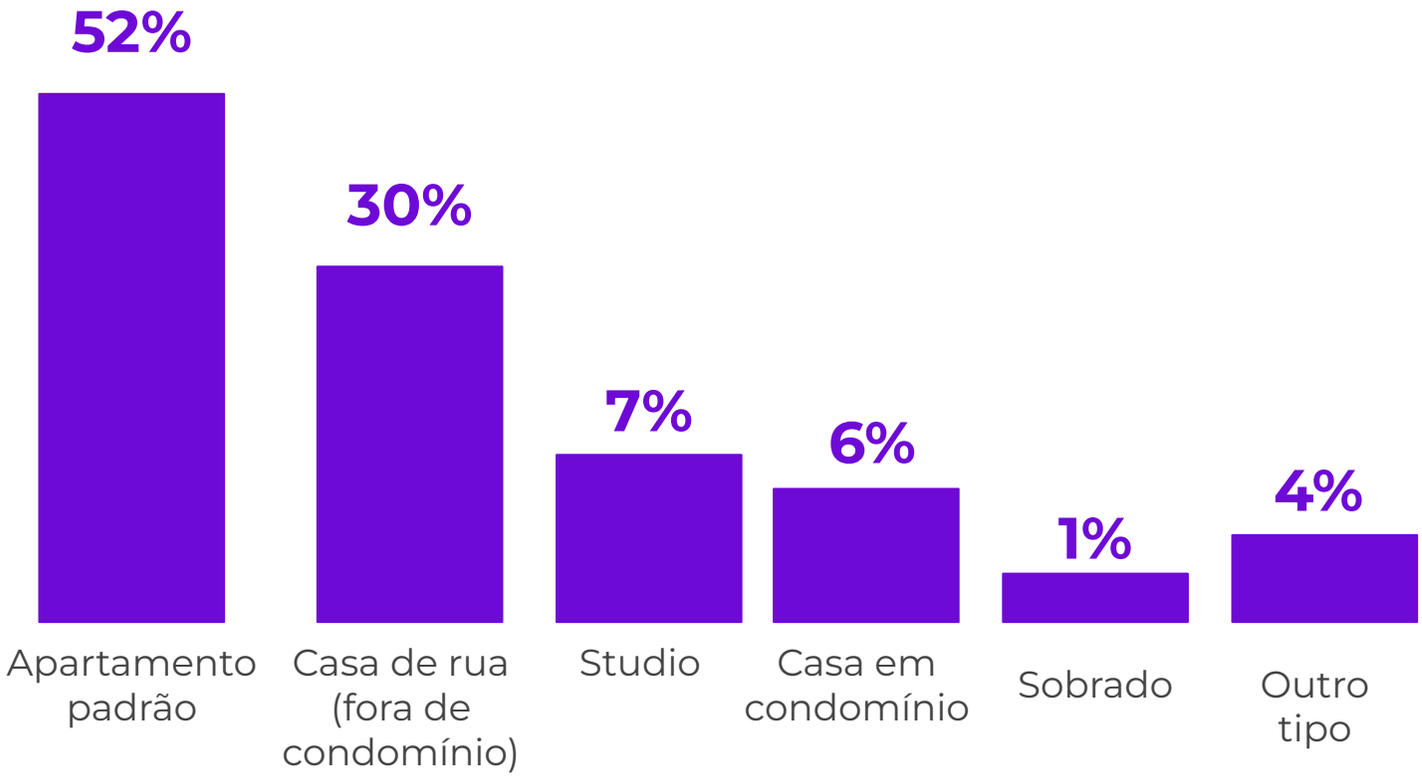
Pesquisa Perfil do Lead
Amostra Locatário: 2809

Classe A: a partir de R$ 16.186,01 | Classe B: de R$ 4.607,01 a R$ 16.186,99
Classe C: de R$ 1.525,01 a R$ 4.607,00 | Classe D/E: até 1.525,00

Tipologia

Para os locatários, em 2024, a tipologia mais procurada foi o apartamento padrão, com 52% das menções, especialmente entre o público da classe A (72%) e entre residentes das capitais do país (59%).

A segunda tipologia preferida, por um terço do público, é a casa de rua, fora de condomínio, principalmente entre os locatários com filhos e animais de estimação (39%). Essa é também a preferência daqueles que residem no interior ou em regiões metropolitanas (40%).

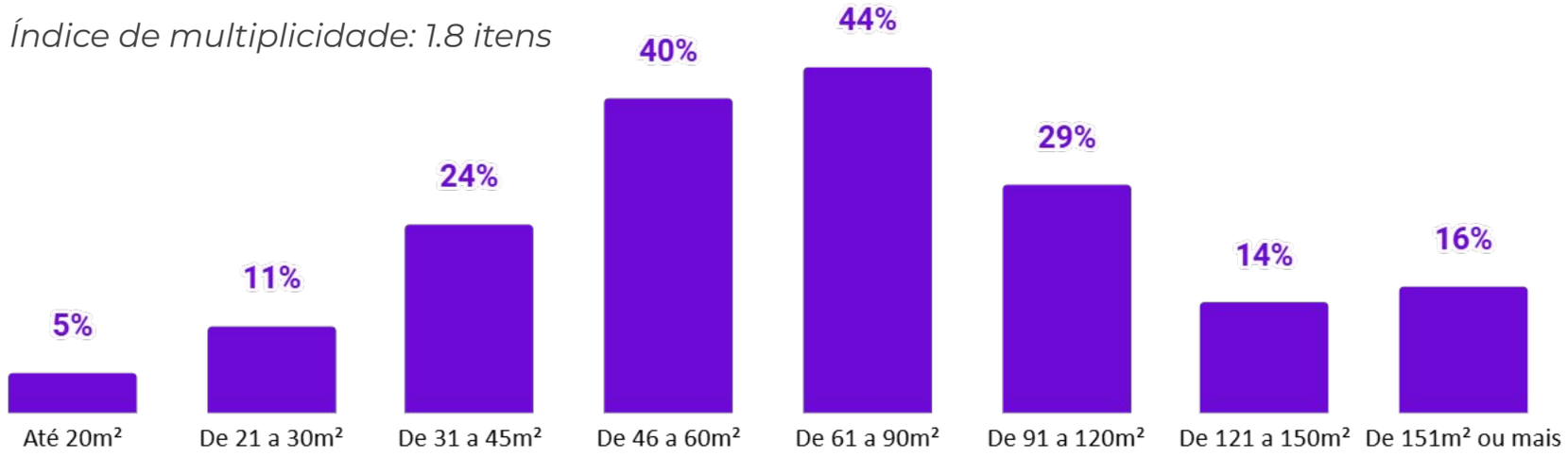


Pesquisa Perfil do Lead
Amostra Locatário: 2809

Tamanho

Entre os locatários, a faixa de tamanho de imóvel mais procurada é entre 61 m² e 90 m², especialmente entre as gerações mais jovens, Z e Y (49%). Em seguida, vem a faixa de 46 m² a 60 m², com 40% das menções, sendo preferida por solteiros (52%) e pelo público que não tem filhos (50%).

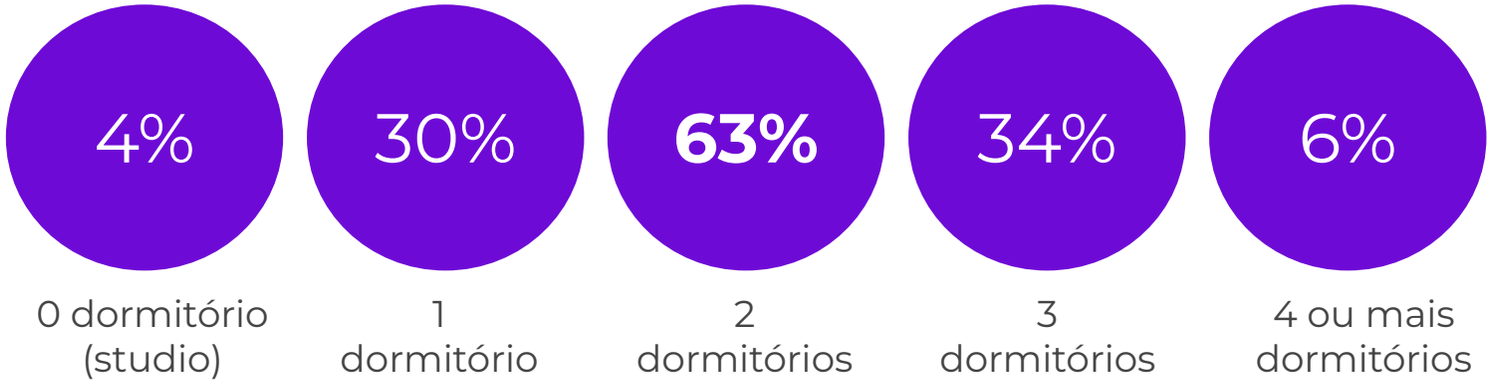
Índice de multiplicidade: 1.8 itens



Dormitórios

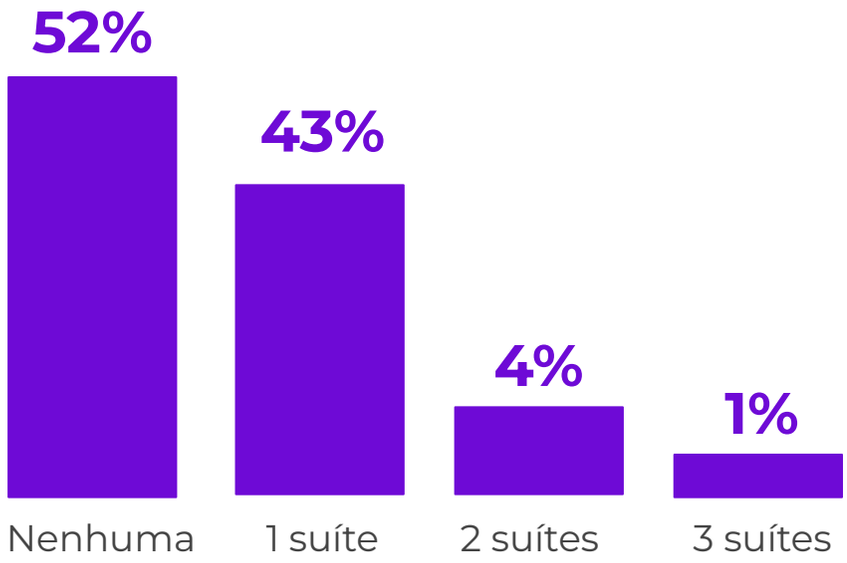
Seguindo a tendência de 2023, em 2024, os locatários demonstram preferência por imóveis com 2 dormitórios (63%). Desta vez, observa-se um aumento de 2 pontos percentuais entre aqueles que preferem imóveis com 1 dormitório.

Índice de multiplicidade: 1.4 itens



Pesquisa Perfil do Lead
Amostra Locatário: 2809

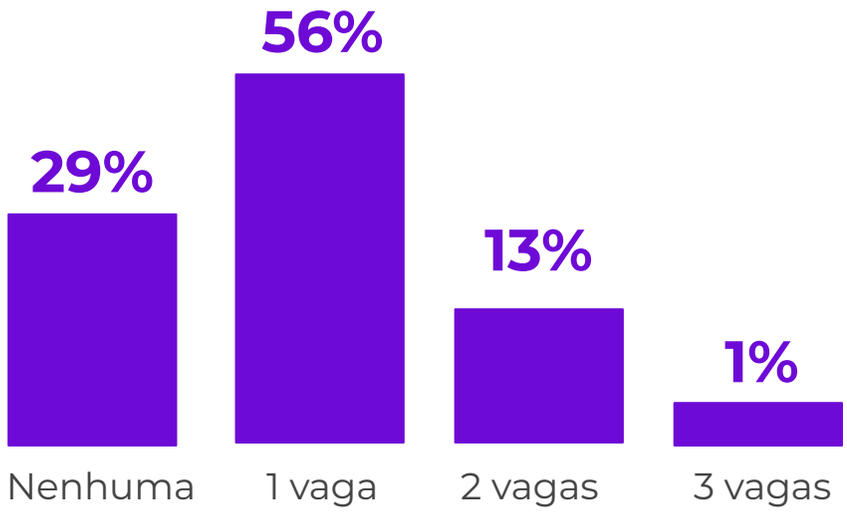
Suíte



Cerca de metade dos locatários busca imóveis sem suíte (52%). Essa preferência é particularmente acentuada entre o público da geração Z (65%), em comparação com outras gerações.

Já a metade que prefere imóveis com pelo menos uma suíte, destacam-se aqueles que possuem filhos (46%) e os que são casados ou moram juntos (52%).

Vagas de garagem

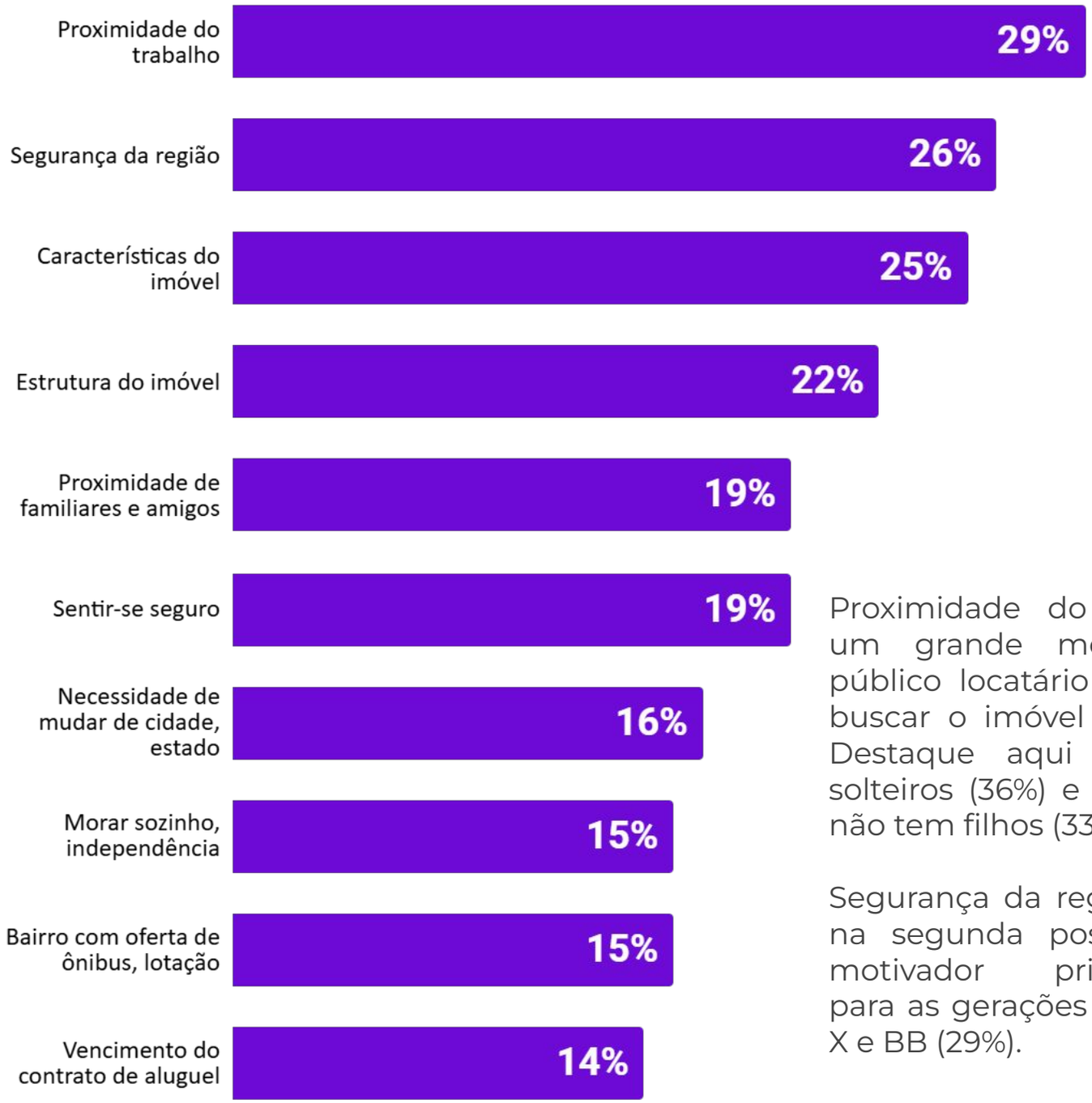


O desejo de ter uma vaga de garagem atinge a maioria do público, especialmente aqueles que residem no interior ou em regiões metropolitanas (62%).

Quando analisa-se os perfis, a falta de interesse em vaga de garagem é maior entre a geração Z (46%) e entre aqueles que residem nas capitais do país (36%).

Pesquisa Perfil do Lead
Amostra Locatário: 2809

Quais as motivações para a locação?



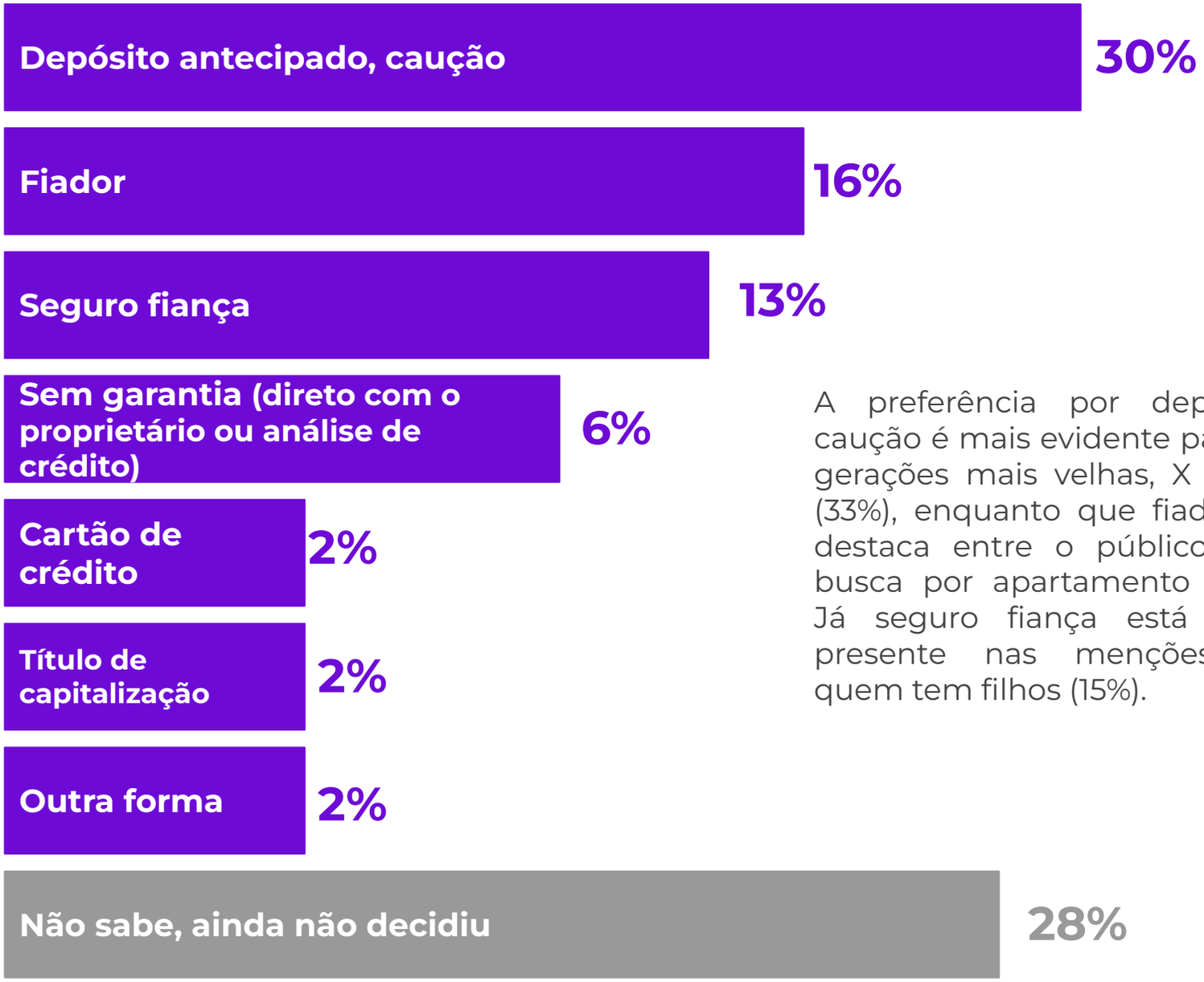
Proximidade do trabalho é um grande motivador do público locatário na hora de buscar o imóvel dos sonhos. Destaque aqui é para os solteiros (36%) e aqueles que não tem filhos (33%).

Segurança da região aparece na segunda posição, sendo motivador principalmente para as gerações mais velhas, X e BB (29%).

Pesquisa Perfil do Lead
Amostra Locatário: 2809| Multiplicidade: 2.6
*Menções até 14%

Formas de garantia

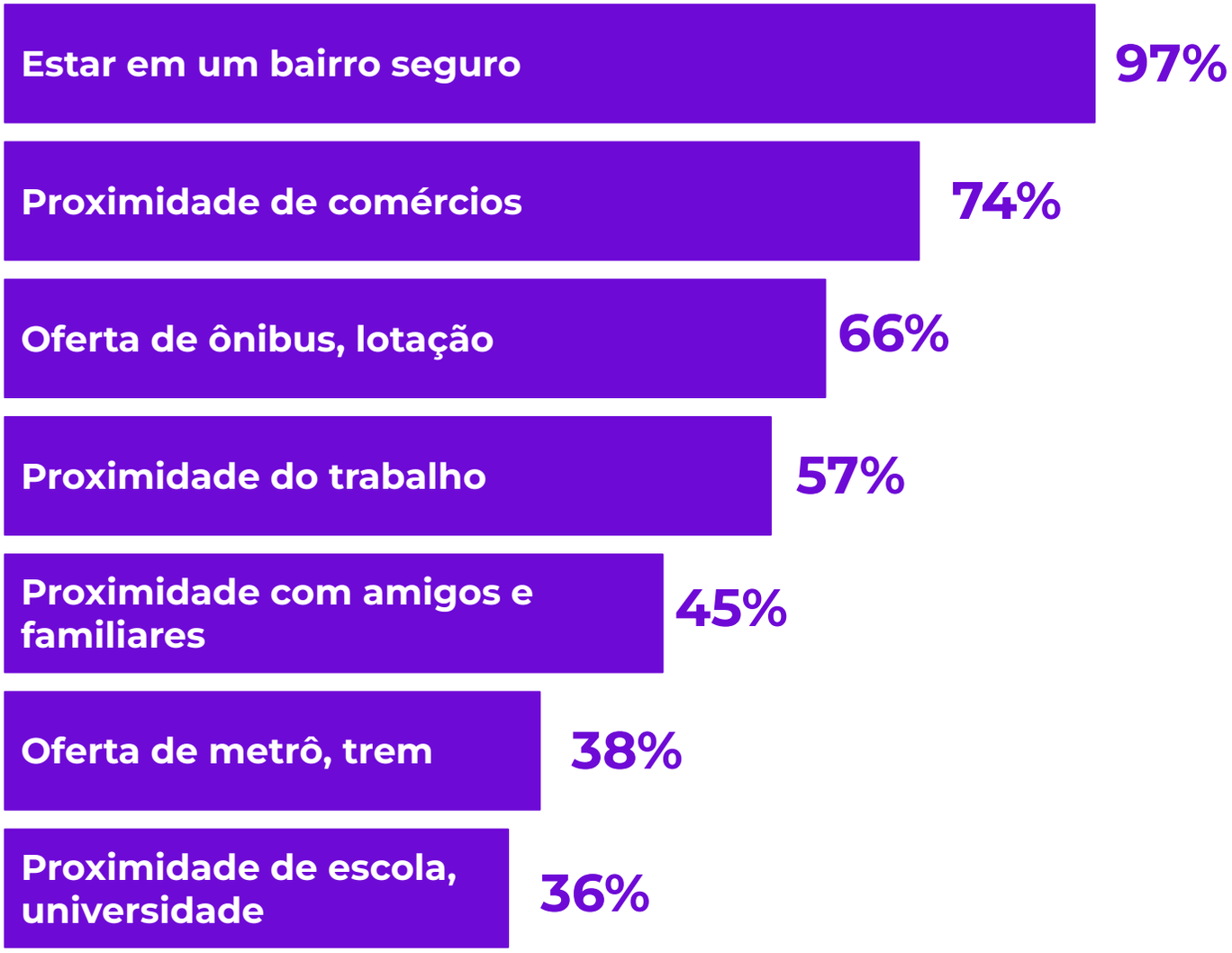
Um terço dos locatários pretende utilizar o depósito antecipado como forma de garantia para o aluguel. Em seguida, as formas indicadas pelos entrevistados são fiador e seguro fiança. Além disso, cerca de 30% ainda não sabem ou não decidiram qual forma de garantia adotar.



A preferência por depósito, caução é mais evidente para as gerações mais velhas, X e BB (33%), enquanto que fiador se destaca entre o público que busca por apartamento (19%). Já seguro fiança está mais presente nas menções de quem tem filhos (15%).

Pesquisa Perfil do Lead
Amostra Locatário: 2809

Influência na localização

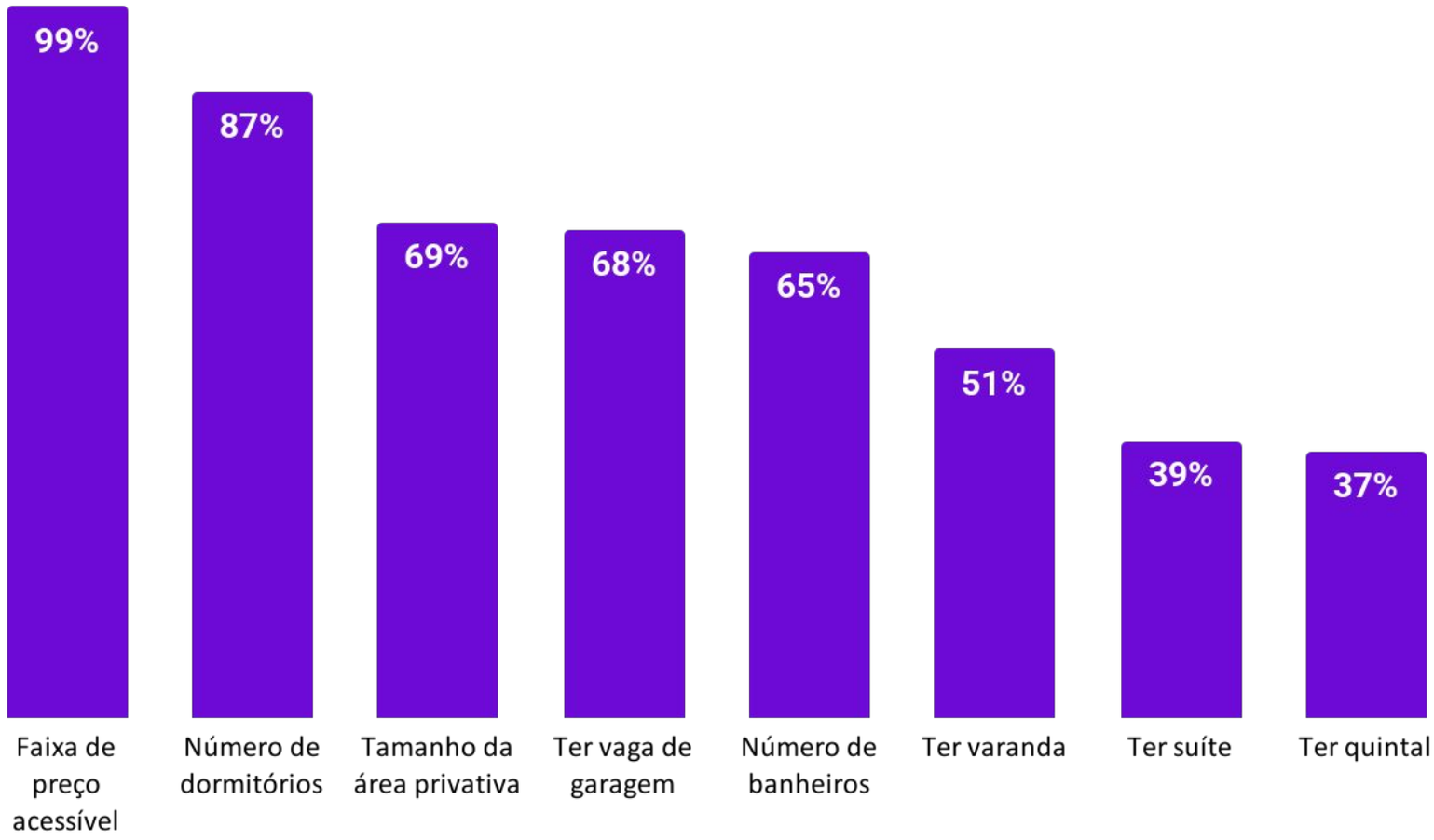


Assim como nos últimos anos, a segurança é o aspecto mais importante em relação à localização do imóvel para os locatários. Quem busca um imóvel para alugar considera as comodidades do dia a dia; assim, a proximidade de comércios é relevante, sendo ainda mais importante para o público feminino (76%).

A mobilidade também é uma característica considerada durante a busca. A oferta de ônibus e lotação tem 66% das menções em importância, destacando-se entre o público da geração Z (74%).

Pesquisa Perfil do Lead
Amostra Locatário: 2809
Escala de importância: Dados referentes à muito importante e importante.

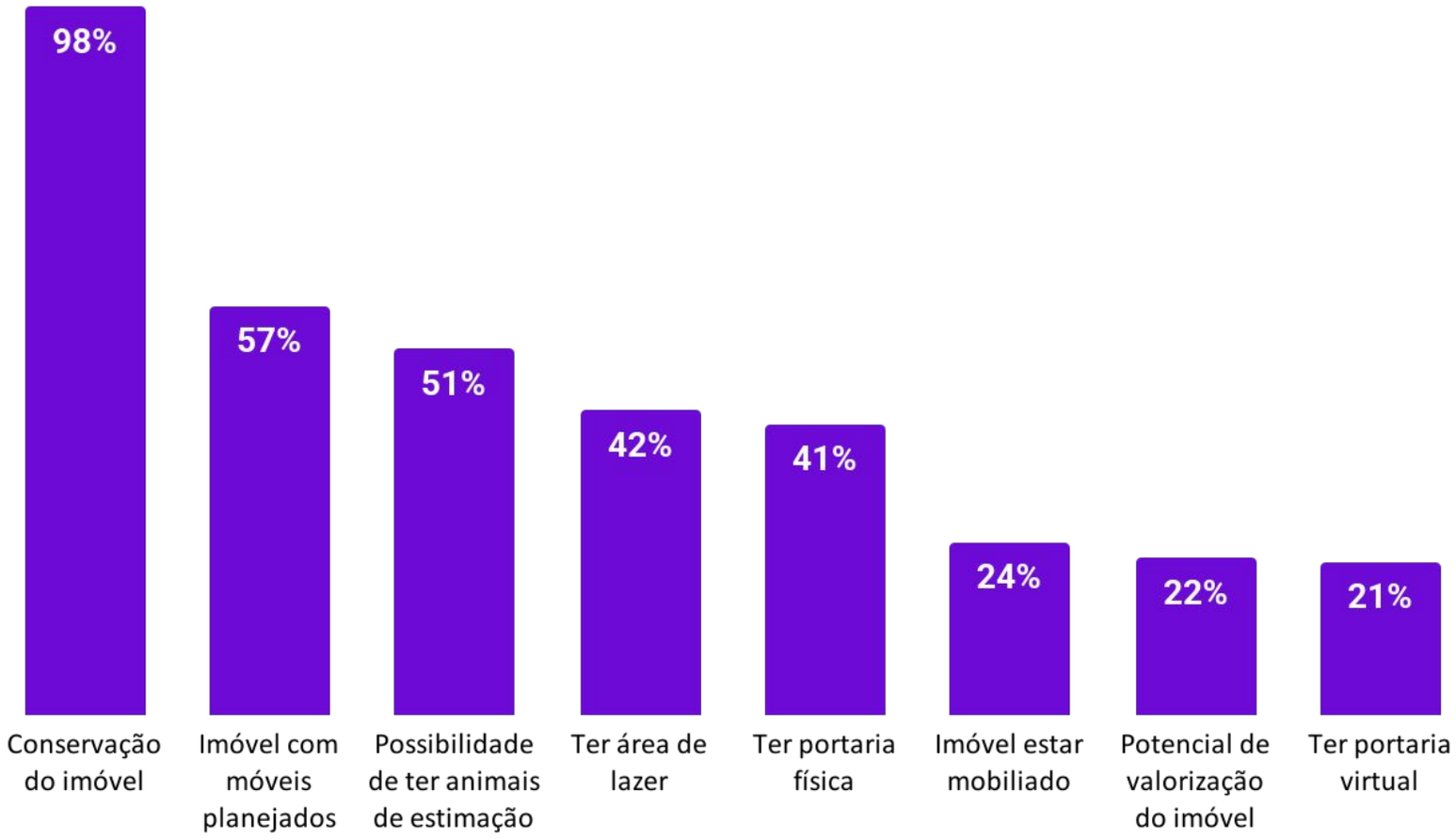
Aspectos relevantes



Durante a busca do imóvel ideal, faixa de preço acessível é um aspecto importante para quase 100% do público. Aspectos sobre estrutura e características como, número de dormitórios, tamanho da área privativa, vaga de garagem e número de banheiros são relevantes na hora de escolher o imóvel.
A importância do número de dormitórios no imóvel buscado se destaca nas menções do público da geração Baby Boomers (92%) e entre os casados (91%).

Pesquisa Perfil do Lead
Amostra Locatário: 2809
Escala de importância: Dados referentes à muito importante e importante.

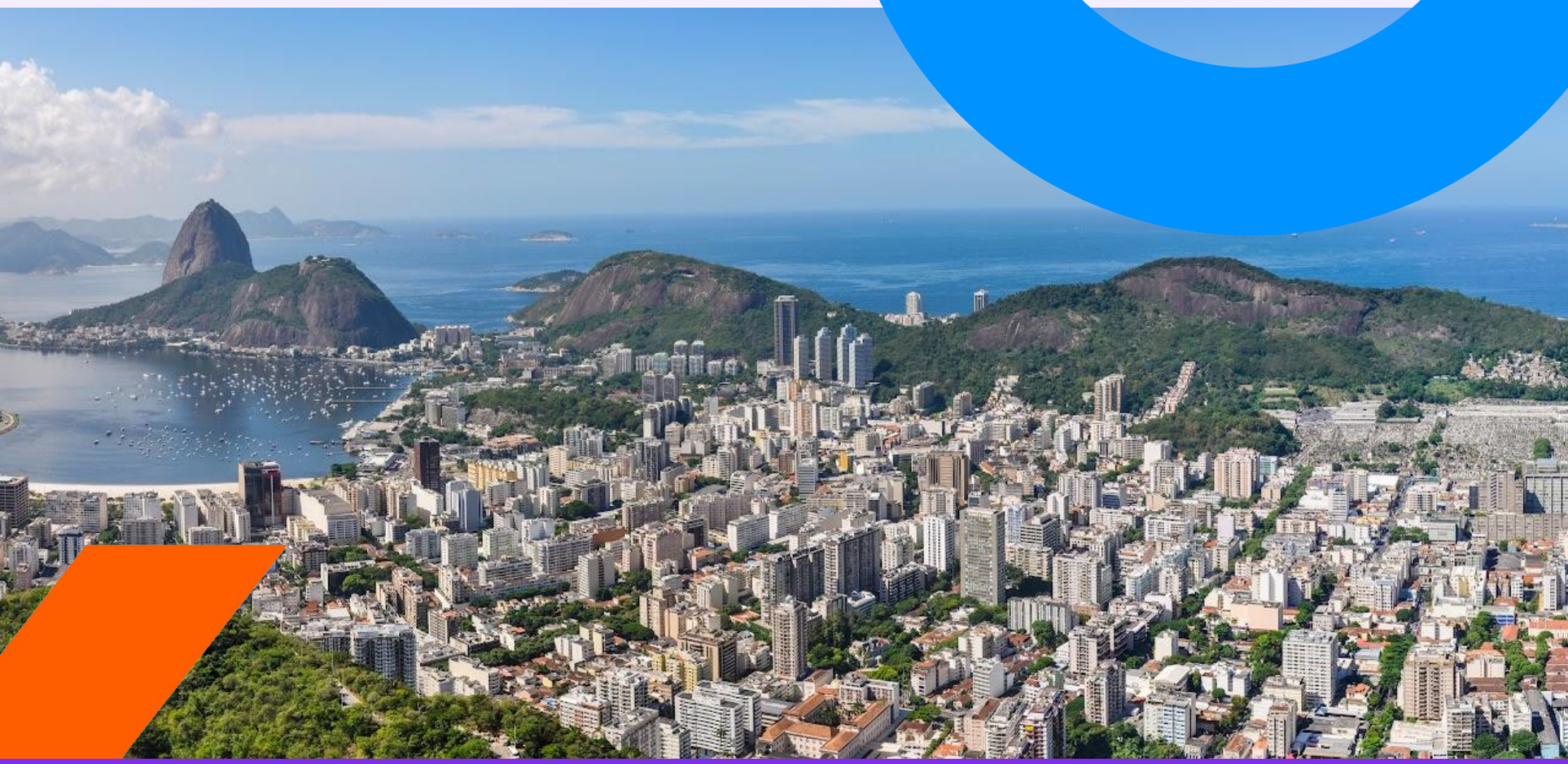
Outros aspectos relevantes



Entre outros aspectos relevantes para o locatário, a importância de o imóvel estar em bom estado de preservação é destacada por 98% dos entrevistados.

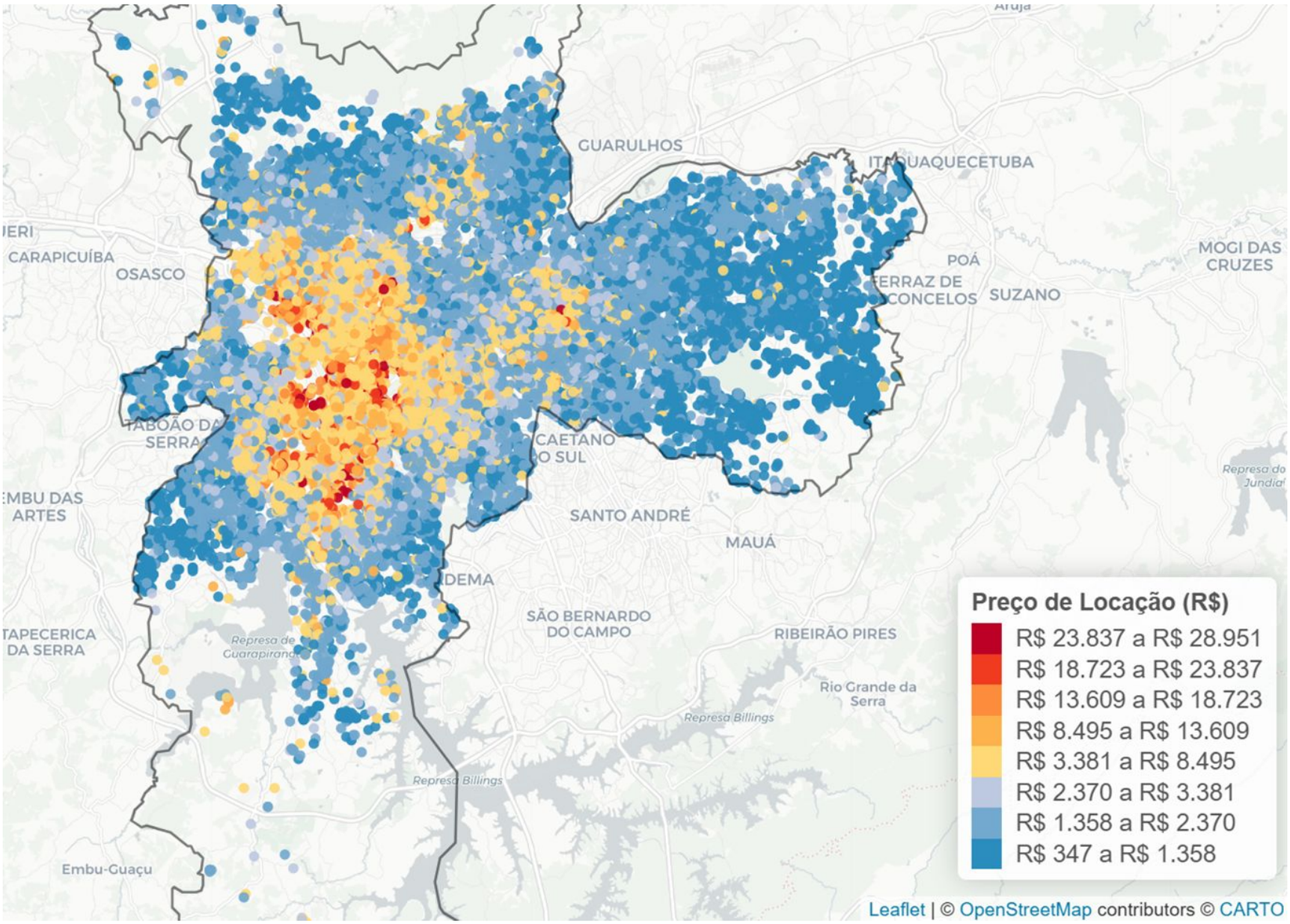
Cerca de 60% dos locatários preferem alugar uma moradia com móveis planejados e aproximadamente metade do público prefere se mudar para um imóvel onde possam criar animais de estimação, destacando-se essa preferência nas indicações do público feminino (56%).

Pesquisa Perfil do Lead
Amostra Locatário: 2809
Escala de importância: Dados referentes à muito importante e importante.



Região Sudeste

AVM Locação - São Paulo (SP)



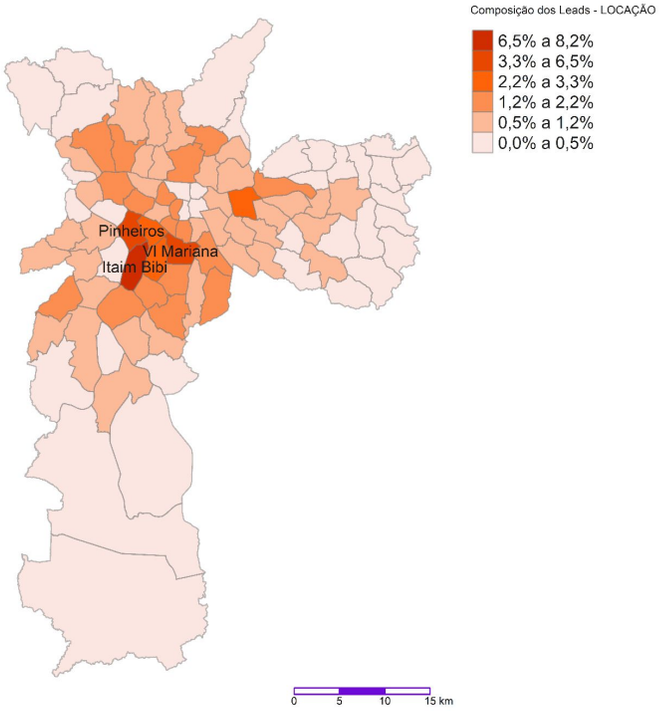
Na capital paulista, assim como no preço de venda, observa-se o **padrão centro-periferia**, onde o aluguel mensal aumenta conforme se aproxima da região central.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

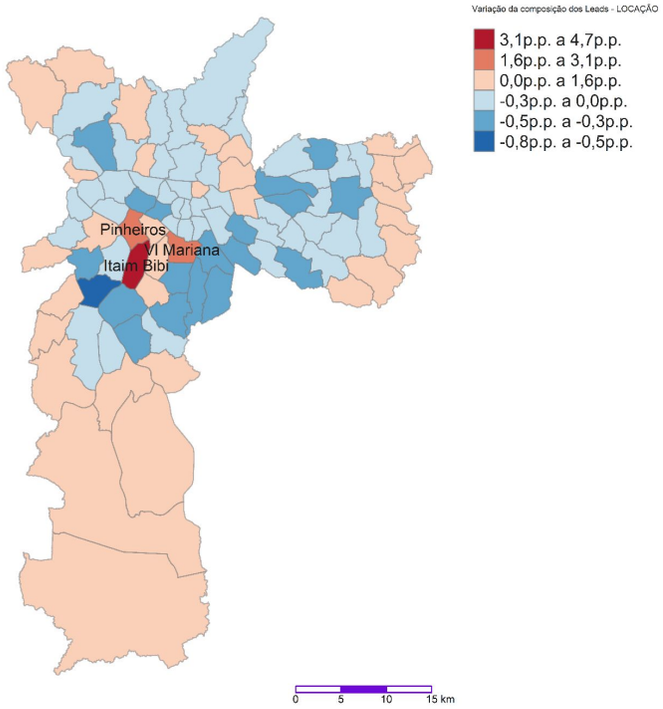
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital paulista** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação dos *leads*



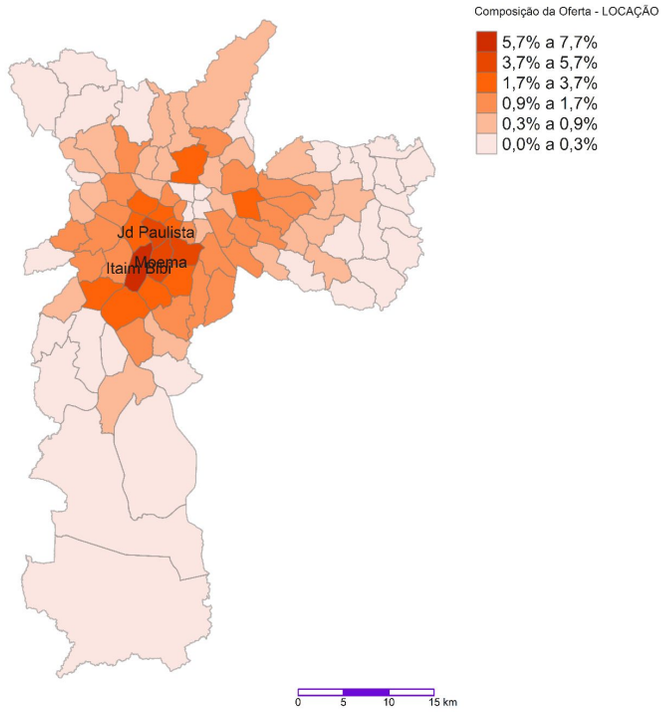
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. **Itaim Bibi** se destaca com uma intensidade laranja, concentrando **8,2% da demanda na capital**. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicando perda na participação no mercado e os tons de vermelho, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, **ganharam participação no mercado**. **Itaim Bibi** teve um acréscimo de **4,7 pontos percentuais**, seguido por **Vila Mariana, com 2,9,** e **Pinheiros, com 2,8**.

Composição espacial da oferta

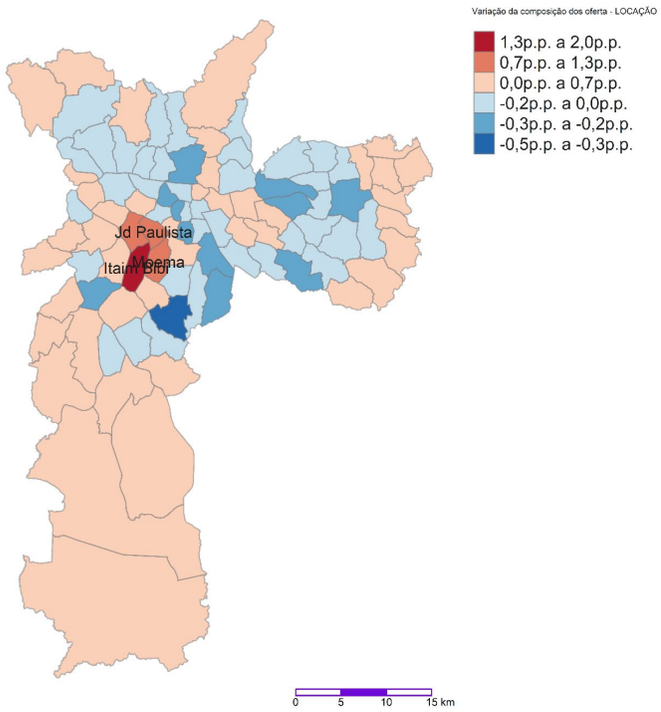
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital paulista** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da oferta



Nota: Share de *oferta* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação da oferta



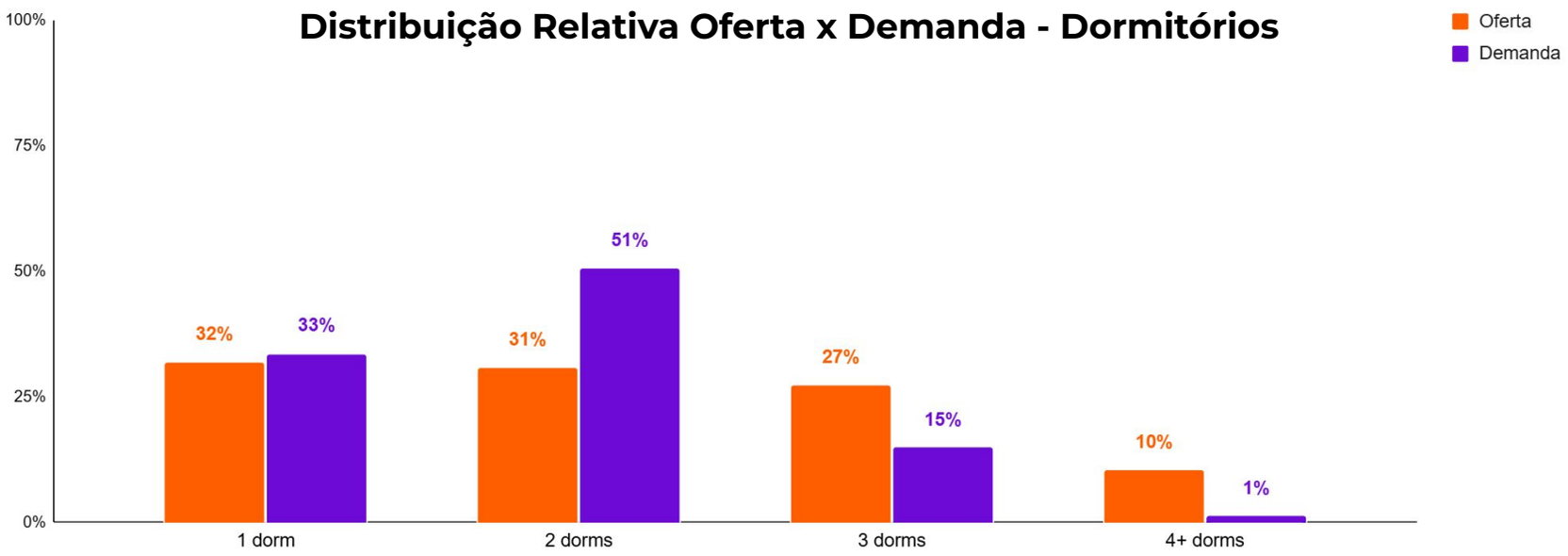
Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a distribuição da oferta de imóveis, sendo que as tonalidades mais escuras indicam uma maior disponibilidade. Destacam-se **Itaim Bibi, Jardim Paulista e Moema** com, respectivamente, 7,7%, 5,7% e 5,6% de participação na oferta. O mapa 2 ilustra a dinâmica da oferta no período entre 2023 e 2024. As tonalidades em azul indicam uma redução na participação de mercado, enquanto os tons de vermelho representam os bairros que apresentaram um aumento na oferta. Notavelmente, o **Itaim Bibi** se destaca, registrando um acréscimo de 2,0 pontos percentuais durante o período em análise.

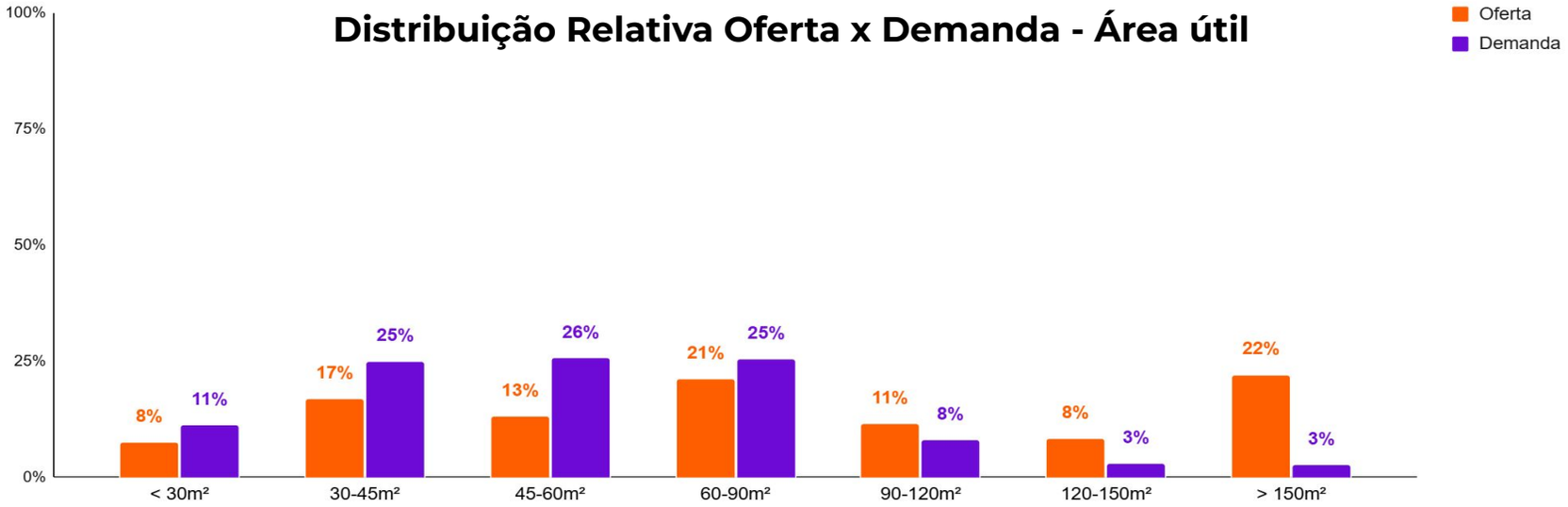
Lupa de Mercado

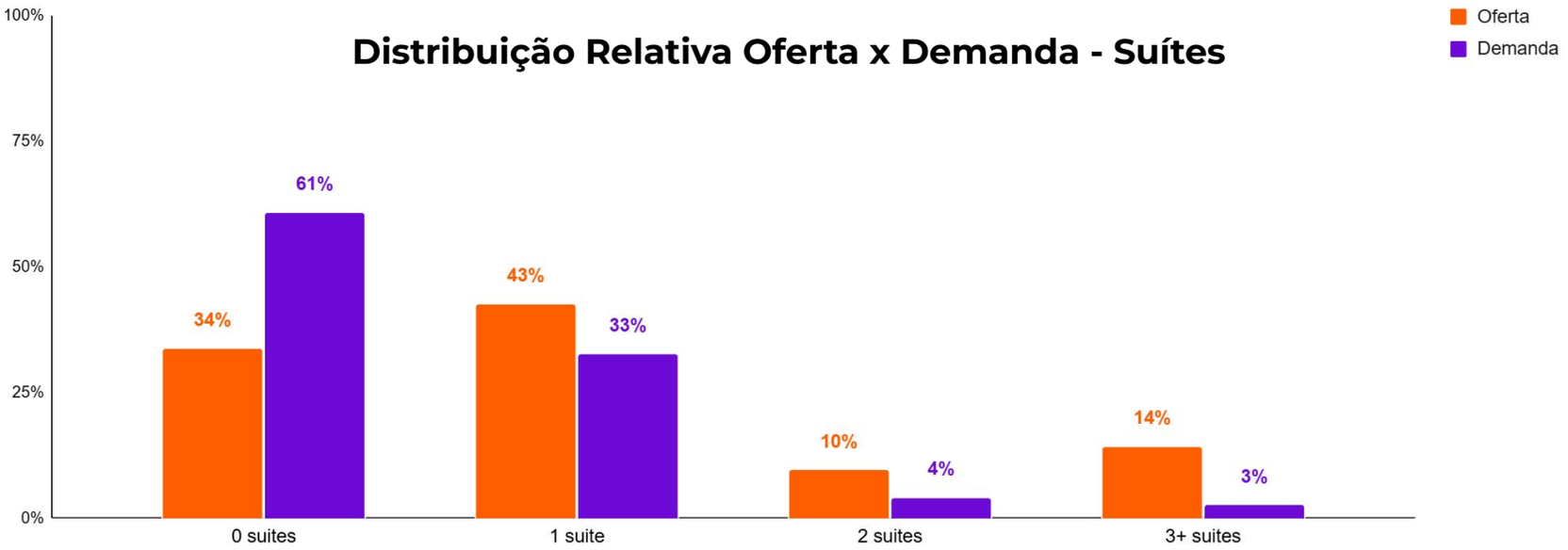
A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para a **locação** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

Com base nos dados dos portais do Grupo OLX, em 2024, **51% das buscas** por imóveis para locação em São Paulo concentraram-se em anúncios de **2 dormitórios**, refletindo uma preferência consolidada por essa tipologia. Esse dado se destaca ainda mais quando observamos que a disponibilidade de oferta encerrou 2024 com uma diferença de 20 p.p abaixo da geração de leads. Imóveis de **1 dormitório,** por sua vez, **ganharam relevância** nessa modalidade de transação, apresentando a maior oferta entre as tipologias e representando **33%** da geração isolada de **leads**. Já os anúncios de **3 dormitórios**, corresponderam a **27%** da **oferta** total, porém registraram uma demanda 12 p.p abaixo do volume de anúncios. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** representaram **10%** dos **anúncios**, mas com baixa geração de leads.

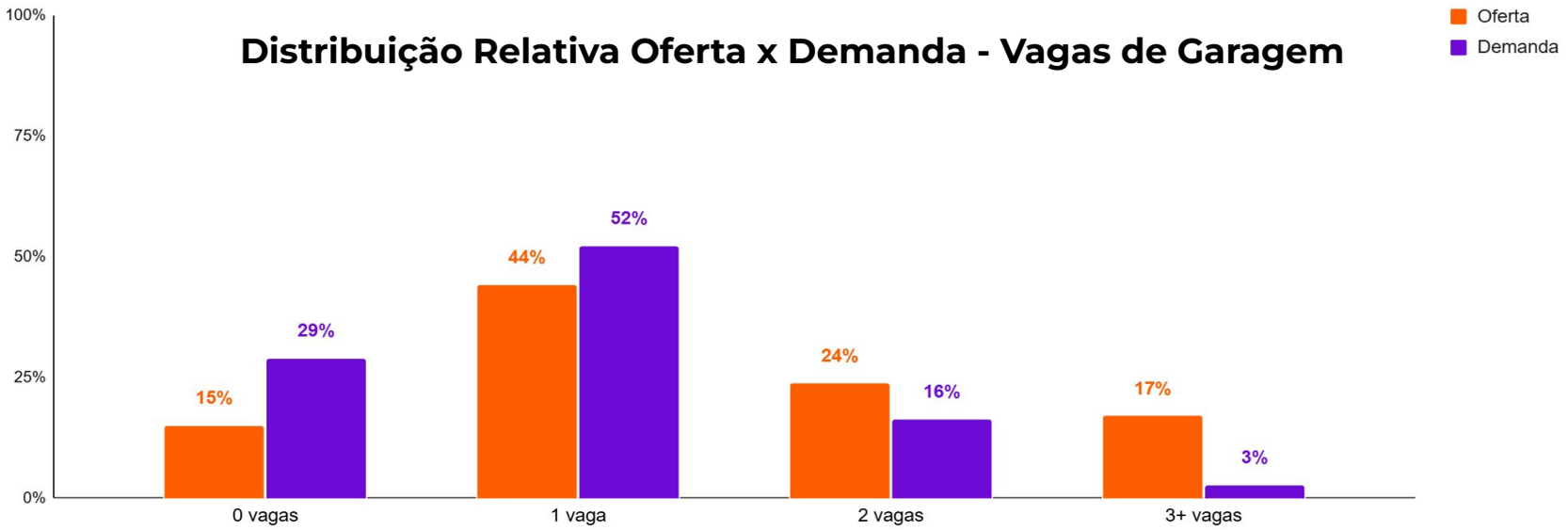


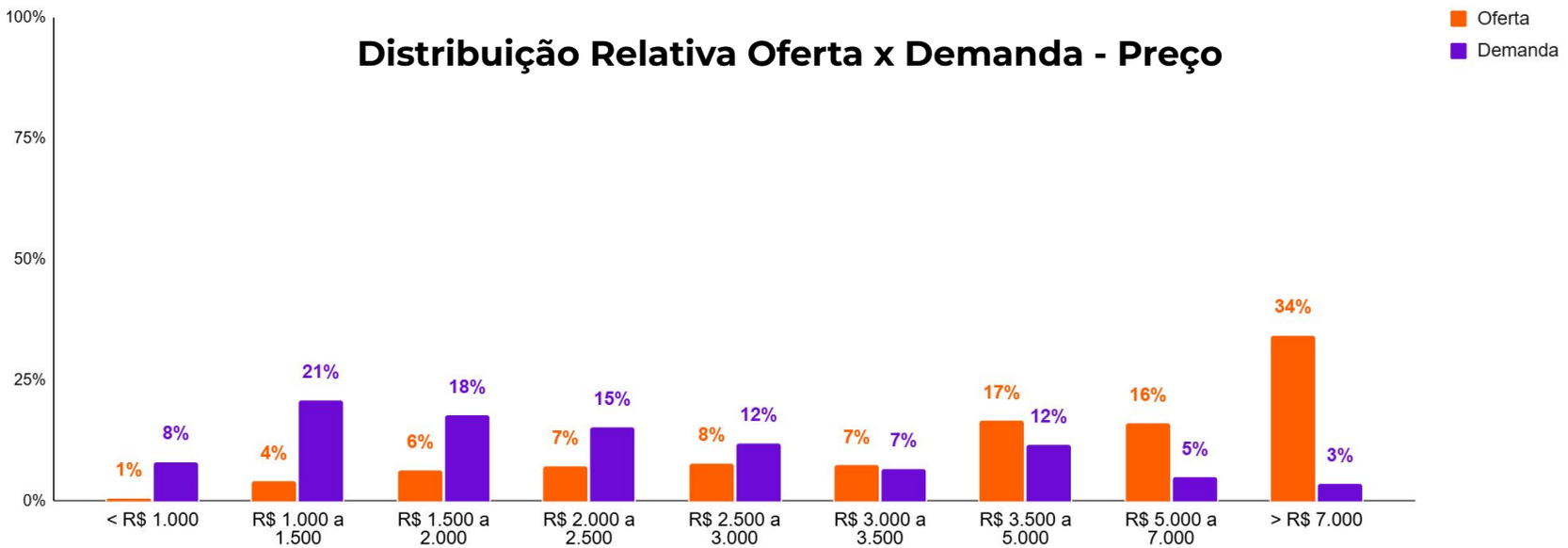
As ofertas de imóveis de até **90m²** mantiveram, em **2024**, uma **demanda superior à oferta**, seguindo a tendência observada no mercado de compra e venda. Anúncios entre **30m² e 90m²** concentraram **76%** dos **leads**, distribuídos de forma equilibrada entre essas metragens. O maior descolamento entre oferta e demanda ocorreu na faixa de **45m² e 60m²**, com uma diferença de 13 p.p. Analisando imóveis de **até 30m²** também registraram **alta demanda**, indicando uma oportunidade no segmento compacto. No contexto de suítes, **61%** da **demanda** está concentrada em imóveis **sem suítes**, enquanto as opções com **1 suíte**, embora representam o **maior** volume de **oferta**, geraram um percentual de leads 10 p.p abaixo do volume de anúncios.



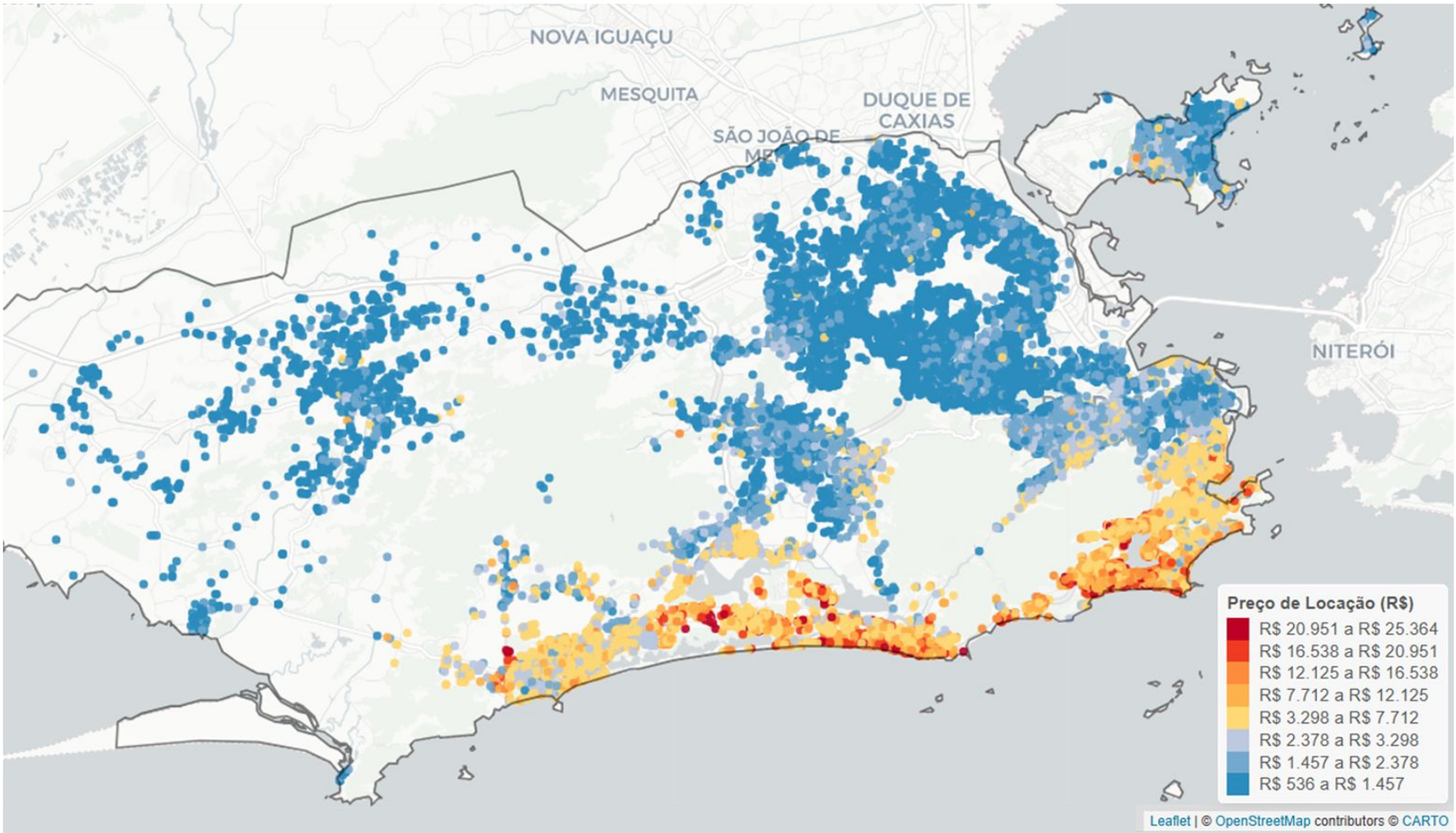


No quesito **vagas de garagem**, **52%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, sendo essa a tipologia **mais ofertada** nos portais em **2024**. Imóveis **sem vaga** ocuparam a **segunda posição em termos de demanda**, representando **29%** na geração de **leads**. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** se concentra em imóveis de até **R$ 3.000**, com **destaque** para a faixa de **R$ 1.000 a R$ 1.500**, onde o descolamento entre oferta e demanda atingiu 17 p.p. Por outro lado, **imóveis** com valores superiores a **R$ 7.000** são os mais ofertados em São Paulo, representando **34%** dos **anúncios**.





AVM Locação - Rio de Janeiro (RJ)



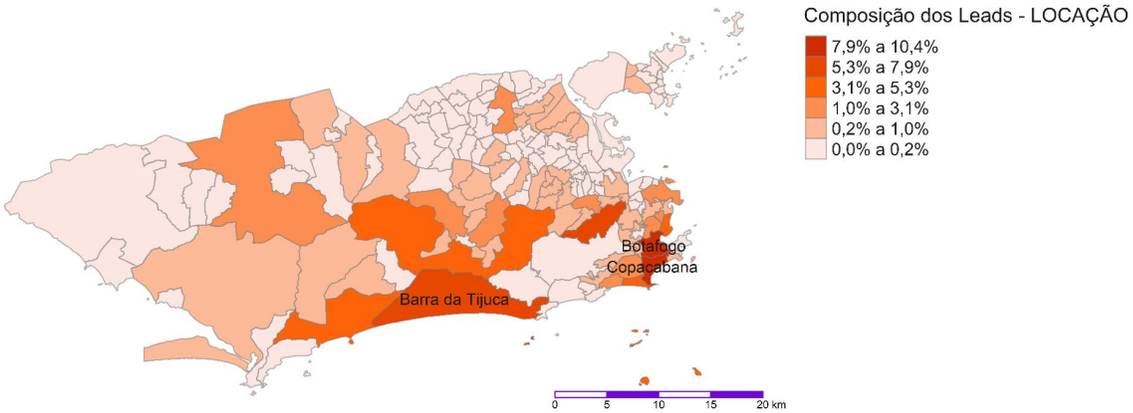
Na capital carioca, observa-se o **padrão apelidado de "corrida para o mar"**, com aluguéis mensais mais elevados nas regiões próximas ao litoral, diminuindo ao se afastar.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

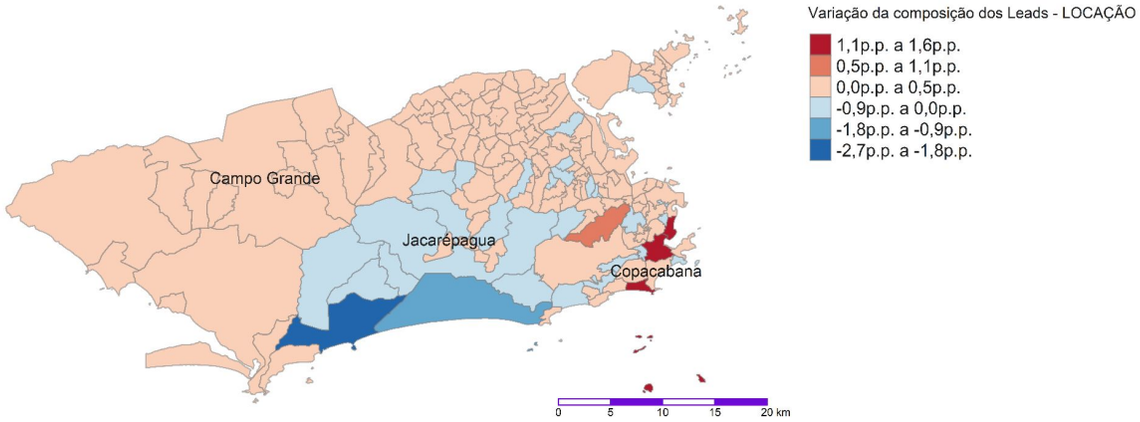
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital carioca** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação dos *leads*



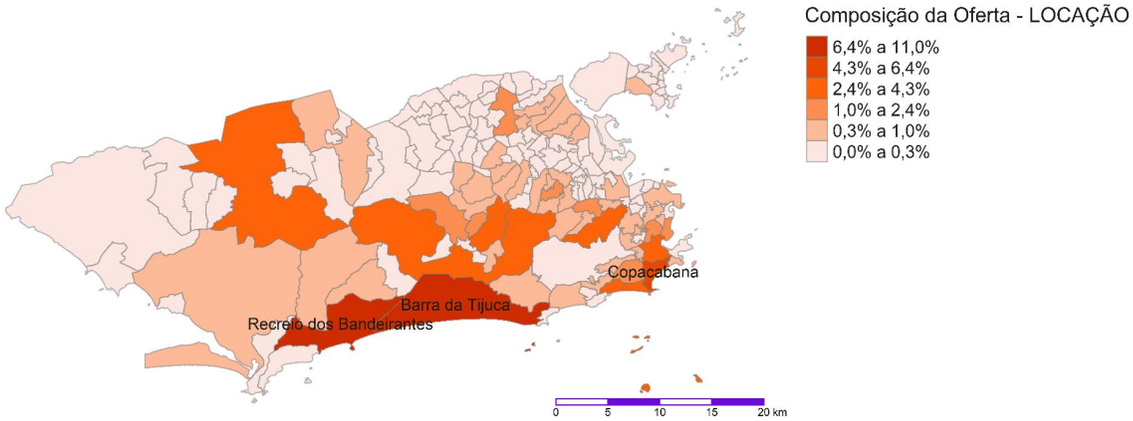
Nota: Variação do share de leads no mercado de locação entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. **Copacabana** se destaca com uma intensidade laranja, representando **10,4% da demanda na capital**, seguida de **Botafogo com 9,6%**. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicando perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que ganharam participação. **Botafogo** se destaca aos demais, com o **acréscimo de 1,6 pontos percentuais**.

Composição espacial da oferta

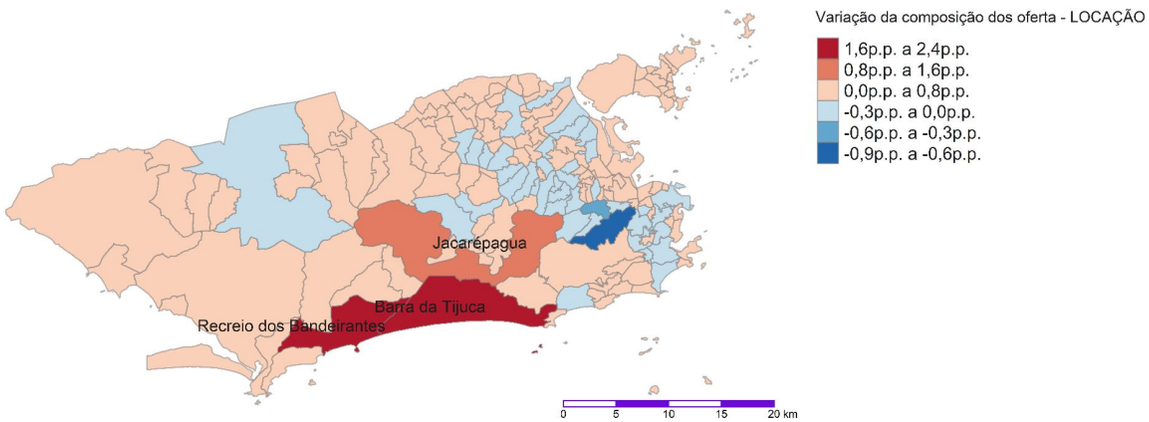
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital carioca** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação *de oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação *de oferta*



Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

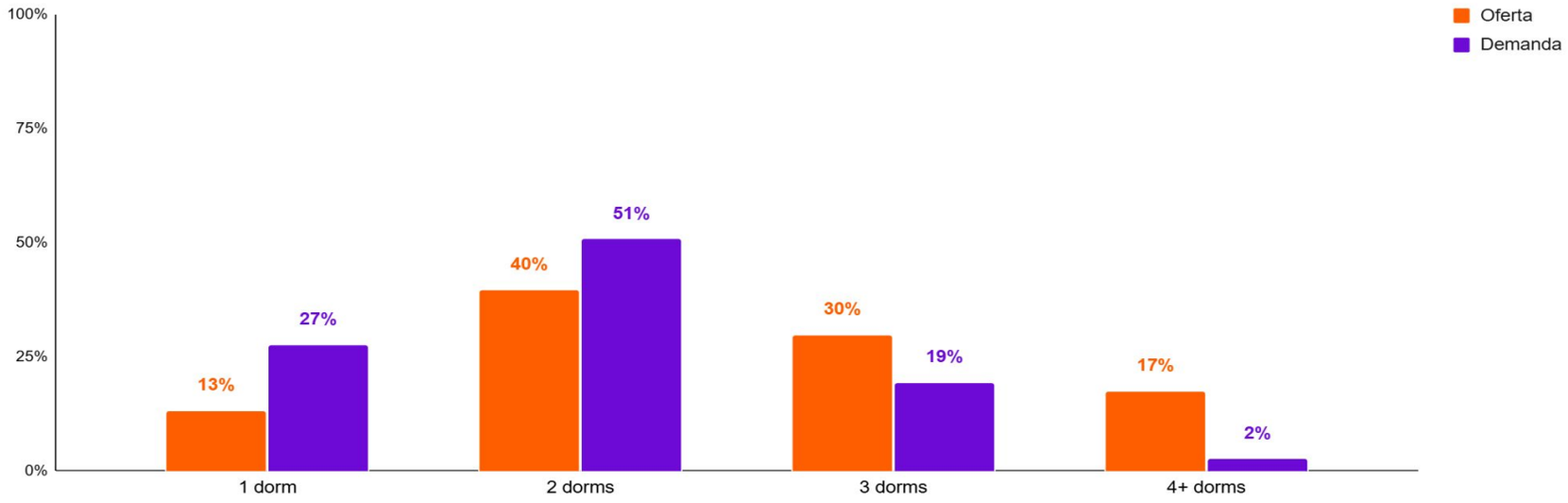
O mapa 1 mostra a distribuição da oferta de imóveis, onde as tonalidades mais escuras indicam uma maior disponibilidade. Destacam-se **Barra da Tijuca**, **concentrando 11,0%** e **Recreio dos Bandeirantes, com 10,6%** da oferta. O Mapa 2 ilustra a dinâmica da oferta no período entre 2023 e 2024. As tonalidades em azul indicam uma redução na participação de mercado, enquanto os tons de vermelho mostram os bairros que apresentaram um aumento na oferta. No período, **Barra da Tijuca** e **Recreio dos Bandeirantes** se destacam, registrando, respectivamente, um acréscimo de **2,4 pontos percentuais** e de 2,2 p.p. nos últimos 12 meses.

Lupa de Mercado

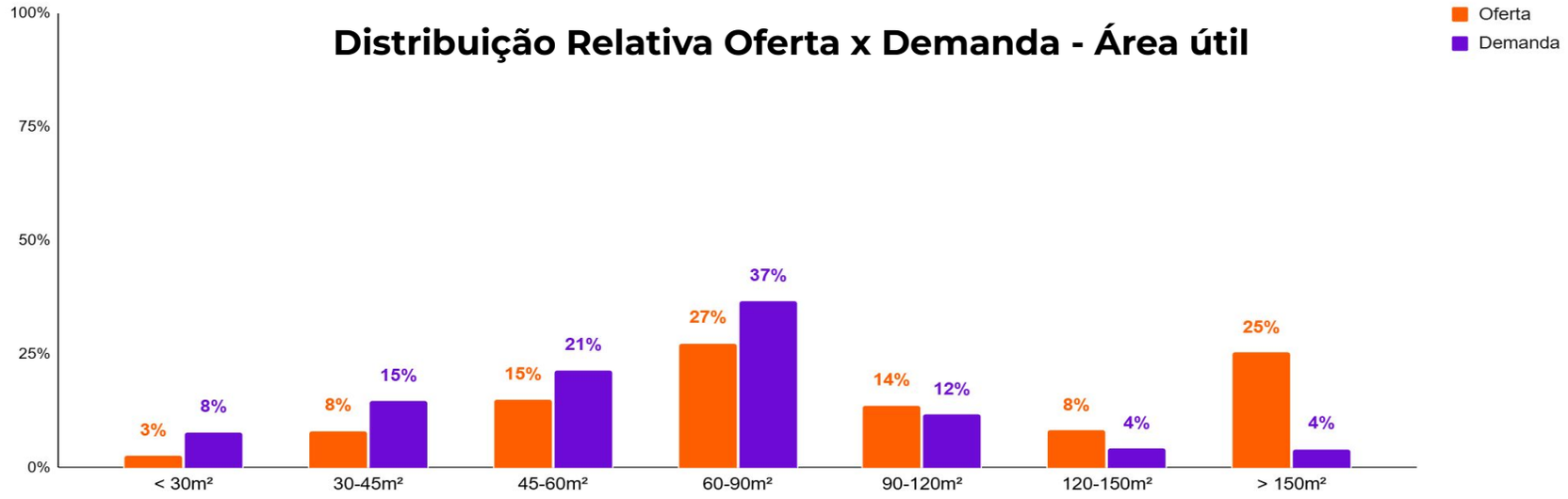
A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para a **locação** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

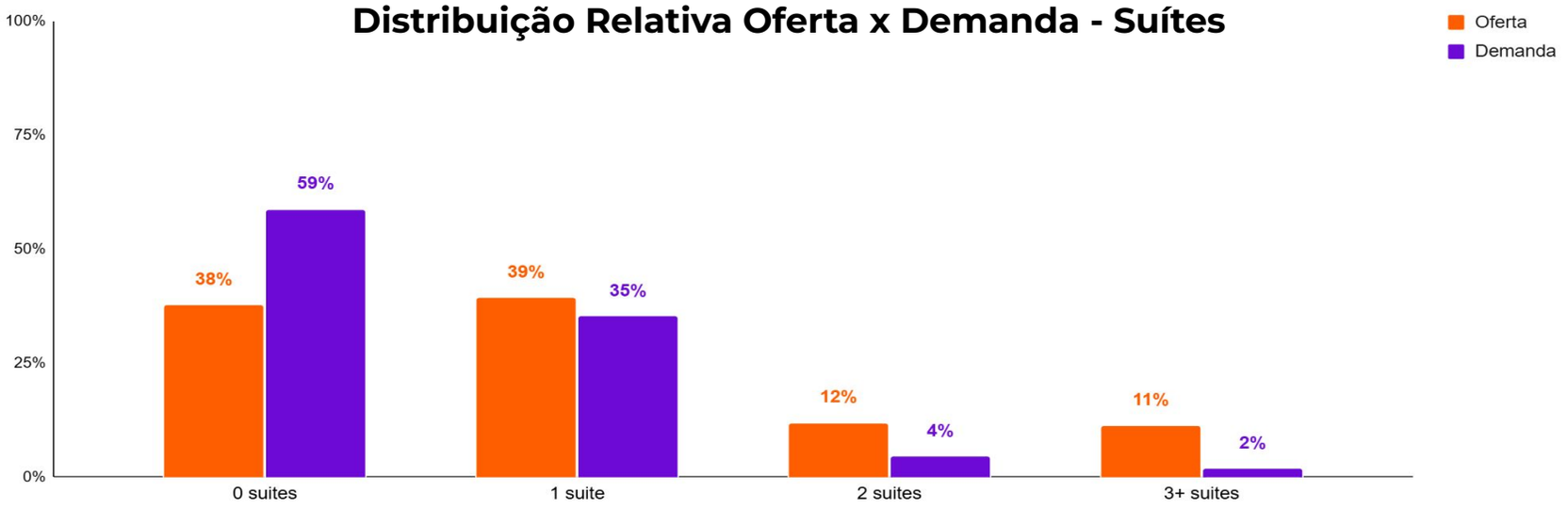
Com base nos dados dos portais do Grupo OLX, em 2024, **51% das buscas** por imóveis para locação no Rio de Janeiro concentraram-se em anúncios de **2 dormitórios**, refletindo uma preferência consolidada por essa tipologia, já que encerrou 2024 com uma oferta 11 p.p abaixo da geração de leads. Imóveis de **1 dormitório,** por sua vez, **ganharam relevância** nessa modalidade de transação, registrando a segunda maior geração de **leads**, com **27%**. Esse dado se destaca ainda mais, quando observamos que a disponibilidade de oferta encerrou o ano com uma diferença de 14 p.p abaixo da busca nos portais. Os anúncios de **3 dormitórios** corresponderam a **30%** da **oferta** total, mas registraram uma demanda de 11 p.p abaixo do volume de anúncios. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** representaram **17%** dos **anúncios**, mas com baixa geração de leads.

Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Dormitórios

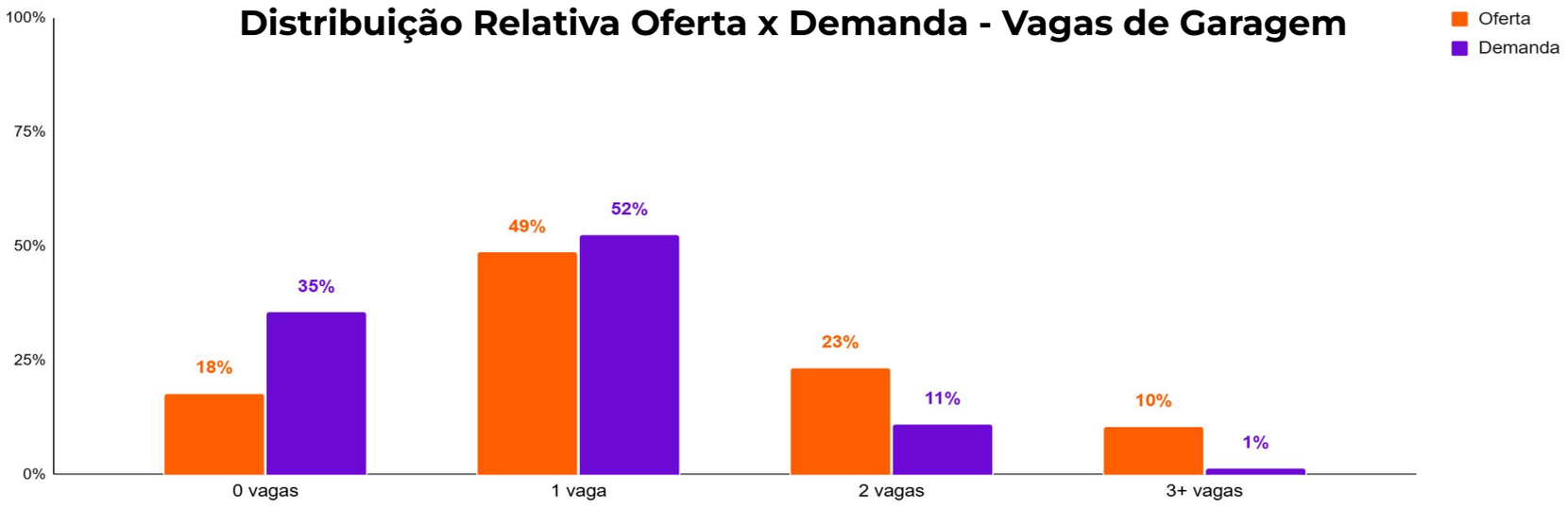


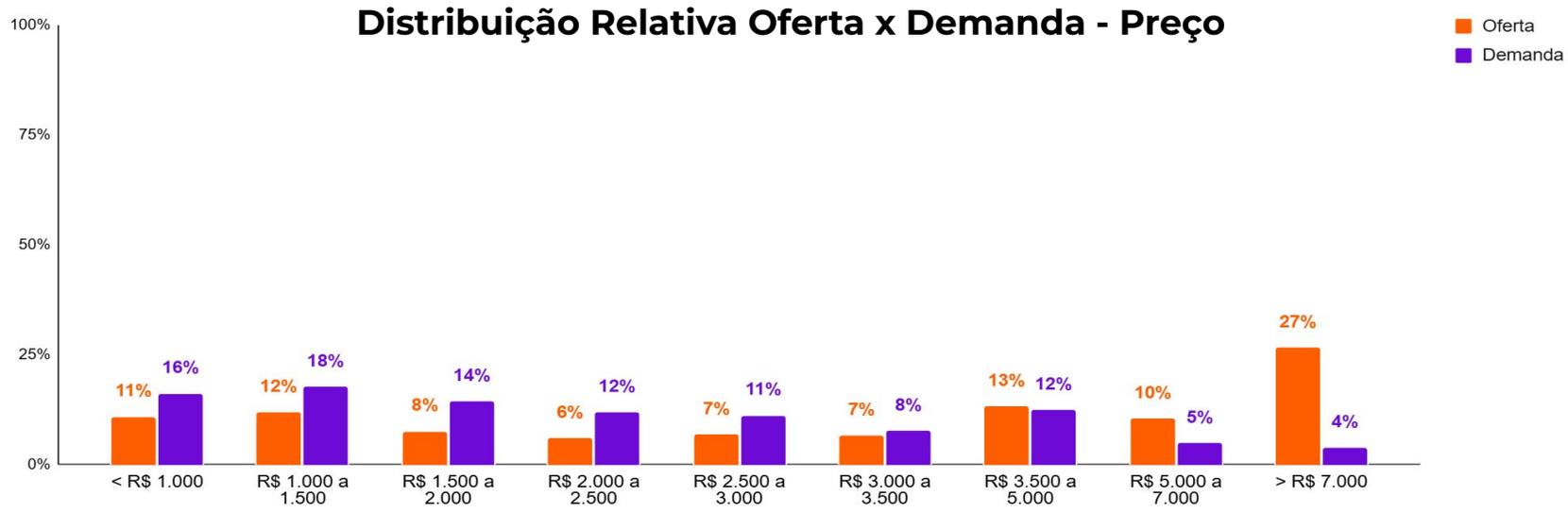
As ofertas de imóveis de até **90m²** mantiveram, em **2024**, uma **demanda superior à oferta**, seguindo a tendência observada no mercado de compra e venda. O **maior descolamento** entre **oferta** e **demanda** ocorreu na faixa de **60m² e 90m²**, com uma diferença de 10 p.p. Os imóveis de **até 30m²** também registraram **demanda significativa**, indicando uma oportunidade no segmento compacto. A oferta para essa faixa de metragem foi de apenas **3%** em **2024**. No contexto de suítes, **59%** da **demanda** está concentrada em imóveis **sem suíte**, enquanto as opções com **1 suíte**, geraram um percentual de leads 4 p.p abaixo da disponibilidade de anúncios.



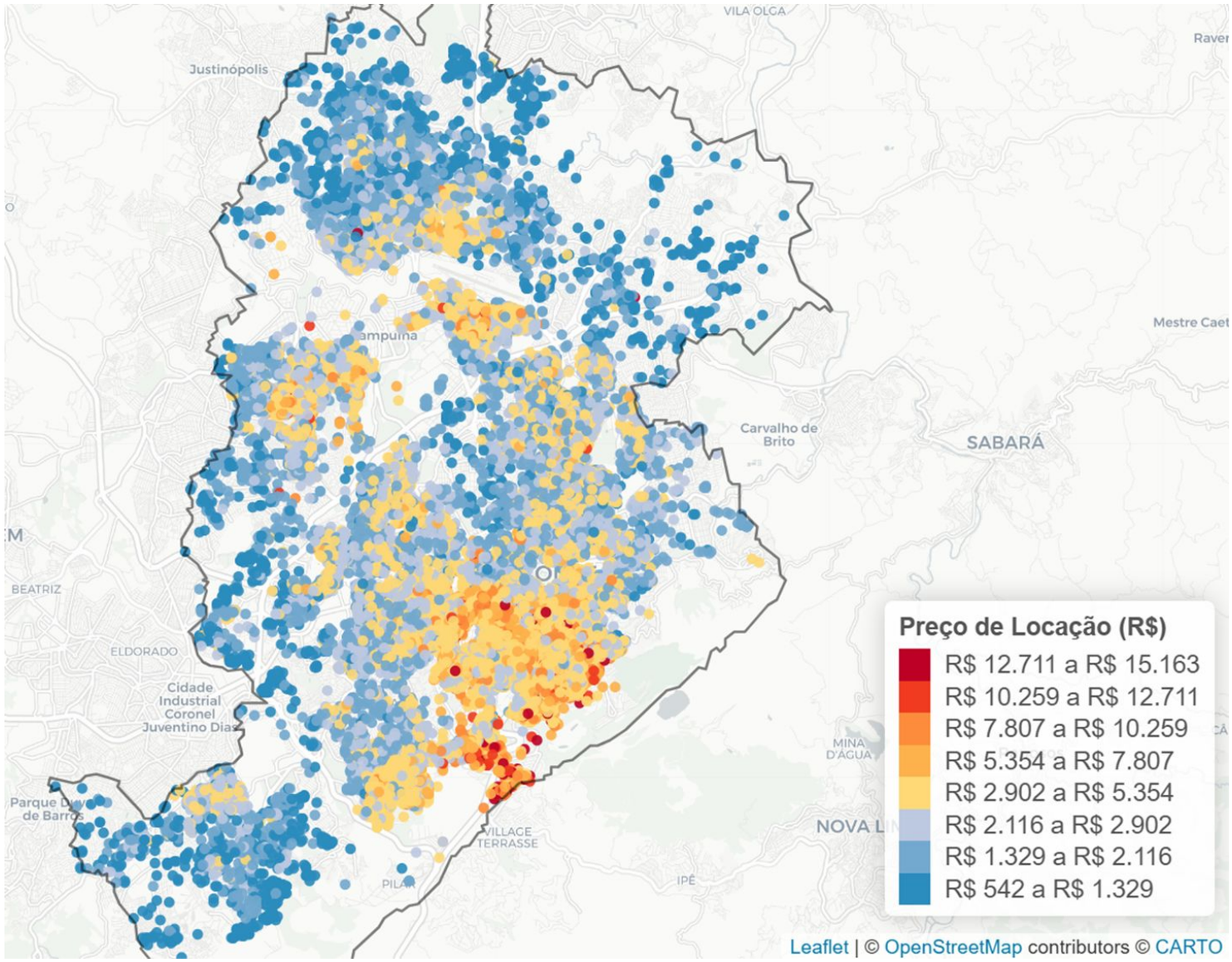


No quesito **vagas de garagem**, **52%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, tipologia também **mais ofertada** nos portais em **2024**. Imóveis com **2 vagas** ocupam o segundo lugar em volume de oferta, enquanto a **demanda** por anúncios **sem vaga** alcançou **35%**. A oferta de Imóveis com 2 vagas representou 23% da oferta isolada, porém apresentou uma demanda de 12 p.p abaixo do volume dos anúncios. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** concentra-se em imóveis de até **R$ 3.500.** O destaque vai para a faixa de preço entre **R$ 3.500 a R$ 5.000** que gerou uma **demanda similar à oferta**. Além disso, o mercado de locação carioca concentra **27%** da **oferta** em imóveis acima de **R$ 7.000**.





AVM Locação - Belo Horizonte (MG)



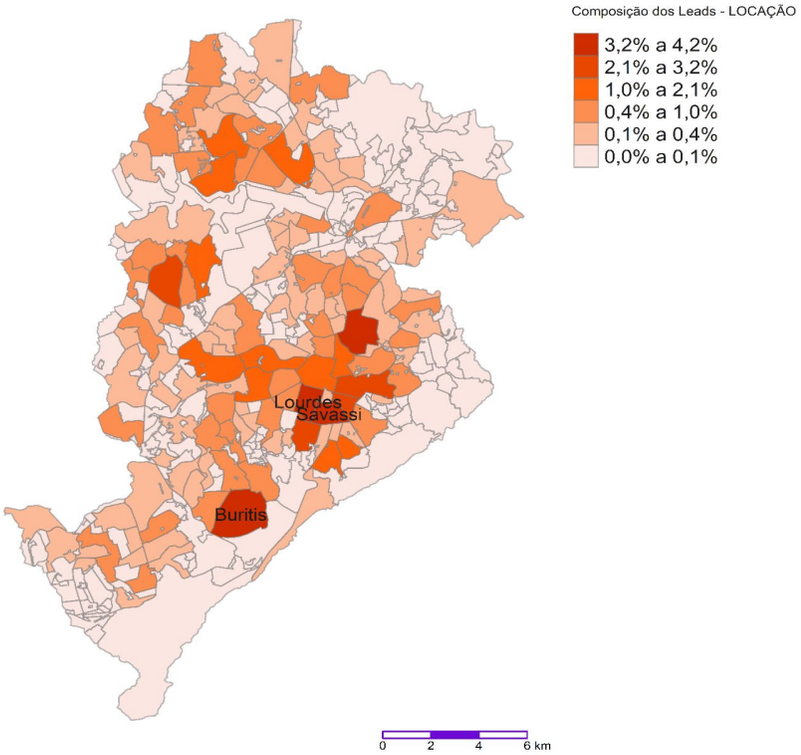
Em Belo Horizonte,, observa-se uma heterogeneidade, com aluguéis mensais mais caros dispersos na cidade. No mapa, destacam-se os clusters próximos à fronteira com Nova Lima e entre Savassi e Buritis.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

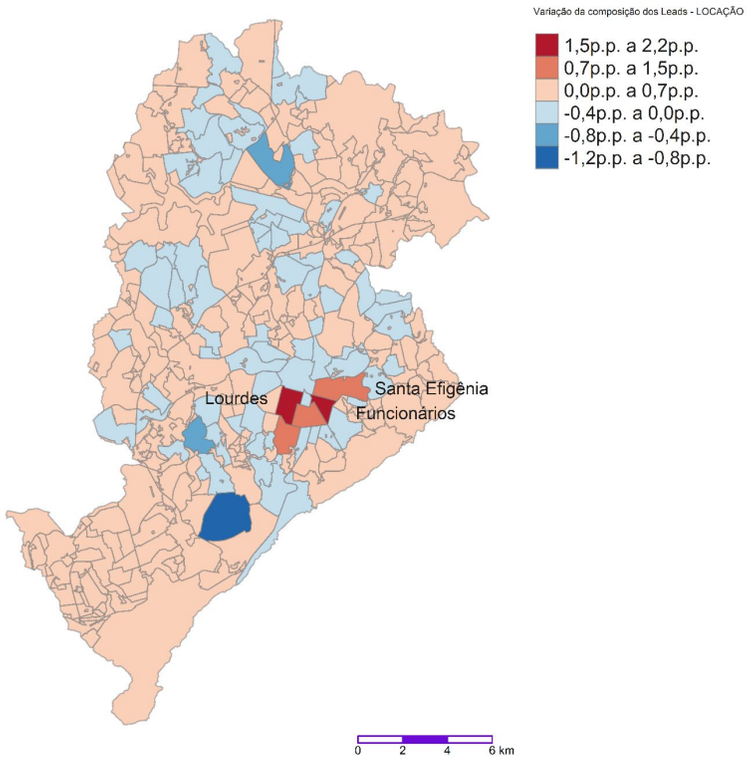
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital mineira** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação dos *leads*



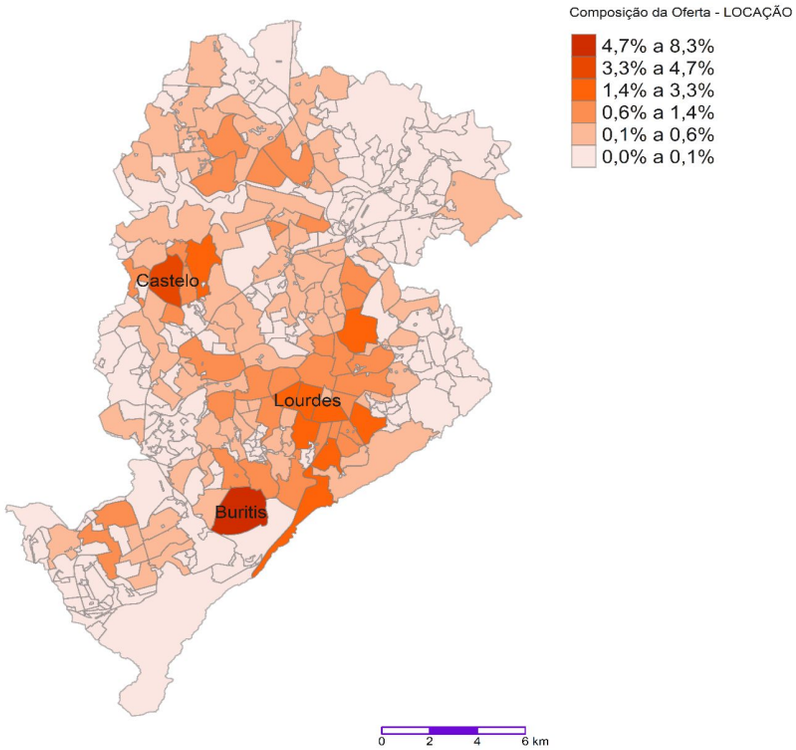
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. **Lourdes, Buritis e Savassi** se destacam pela intensidade laranja, com, respectivamente, **4,2%, 3,8% e 3,7% da demanda na capital**. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicando perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, ampliaram sua participação no mercado. **Funcionários** é o principal destaque com o **acréscimo de 2,2 pontos percentuais** no período, seguido de Lourdes com 1,8 p.p.

Composição espacial da oferta

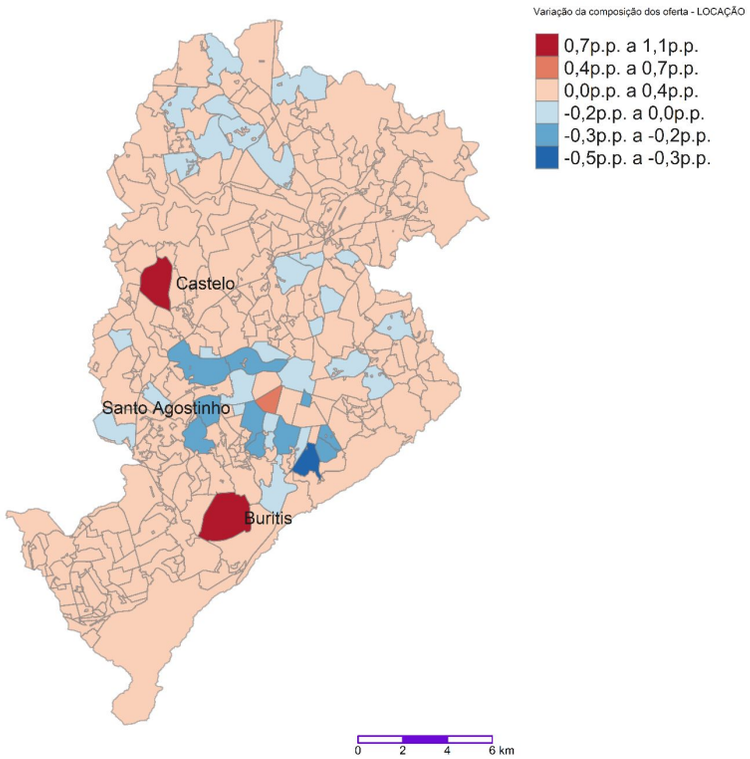
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital mineira** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da *oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação da *oferta*



Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

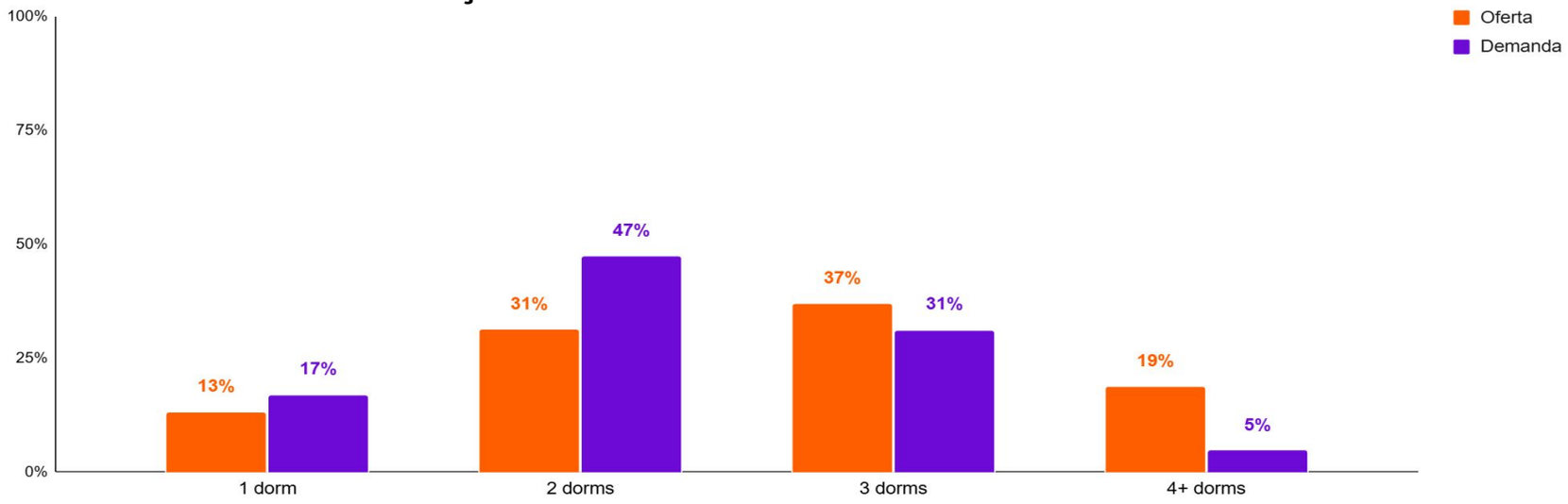
O mapa 1 representa a distribuição da oferta de imóveis, sendo que as tonalidades mais escuras indicam uma maior disponibilidade. Destacam-se a **Buritis**, com uma intensidade laranja, representando **8,3%** e **Castelo, com 4,7% da oferta**. O mapa 2 ilustra a dinâmica da oferta no período entre 2023 e 2024. As tonalidades em azul indicam uma redução na participação de mercado, enquanto os tons de laranja mostram os bairros que apresentaram um aumento na oferta. **Buritis** se destaca, registrando um **acréscimo de 1,1 pontos percentuais** durante o período em análise.

Lupa de Mercado

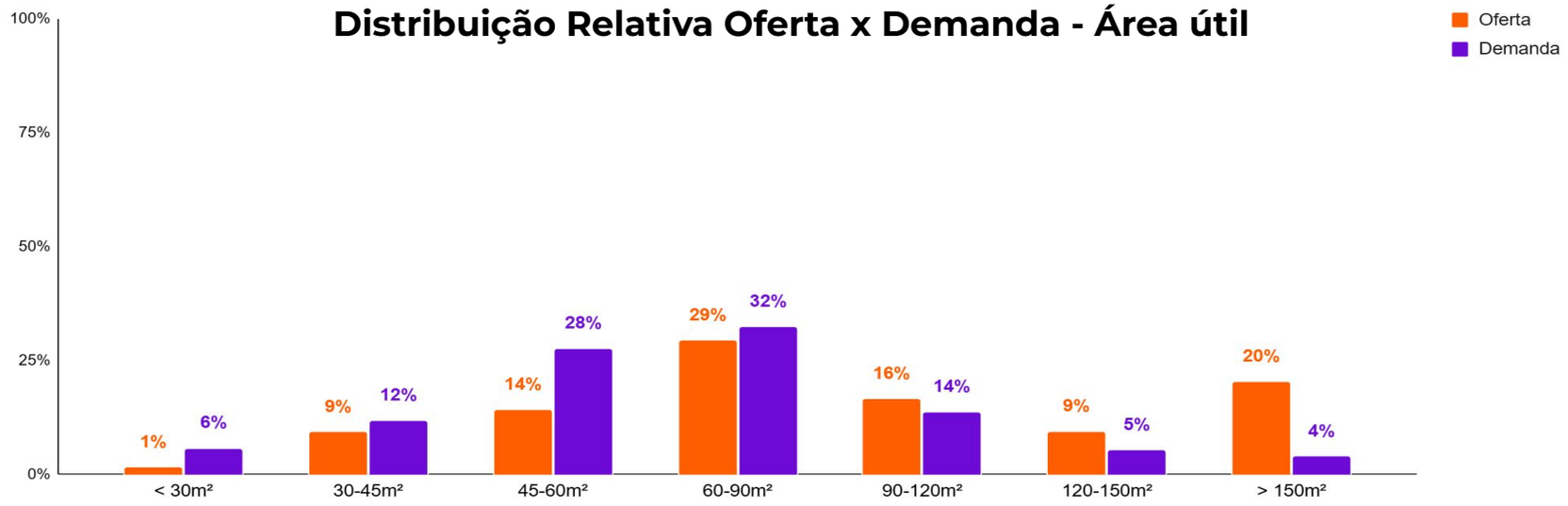
A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para a **locação** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

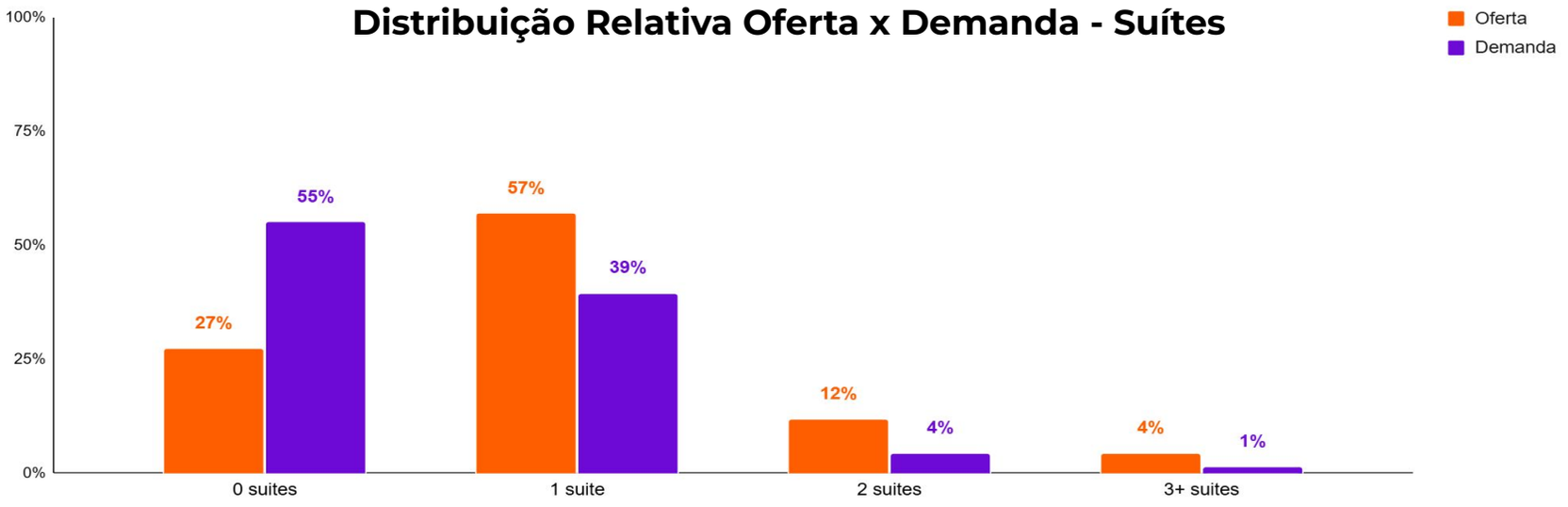
Com base nos dados dos portais do Grupo OLX, em 2024, **47% das buscas** por imóveis para locação em Belo Horizonte concentraram-se em anúncios de **2 dormitórios**, 16 p.p acima da oferta disponível, evidenciando um potencial nesse segmento. Imóveis de **1 dormitório,** também **ganharam relevância** no cenário de locação, representando **17%** da geração isolada de **leads**. Já os anúncios de **3 dormitórios**, corresponderam a **37%** da **oferta** total, mas com uma procura 6 p.p abaixo do volume de anúncios. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** representaram **19%** dos **anúncios**, porém com baixa geração de leads.

Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Dormitórios

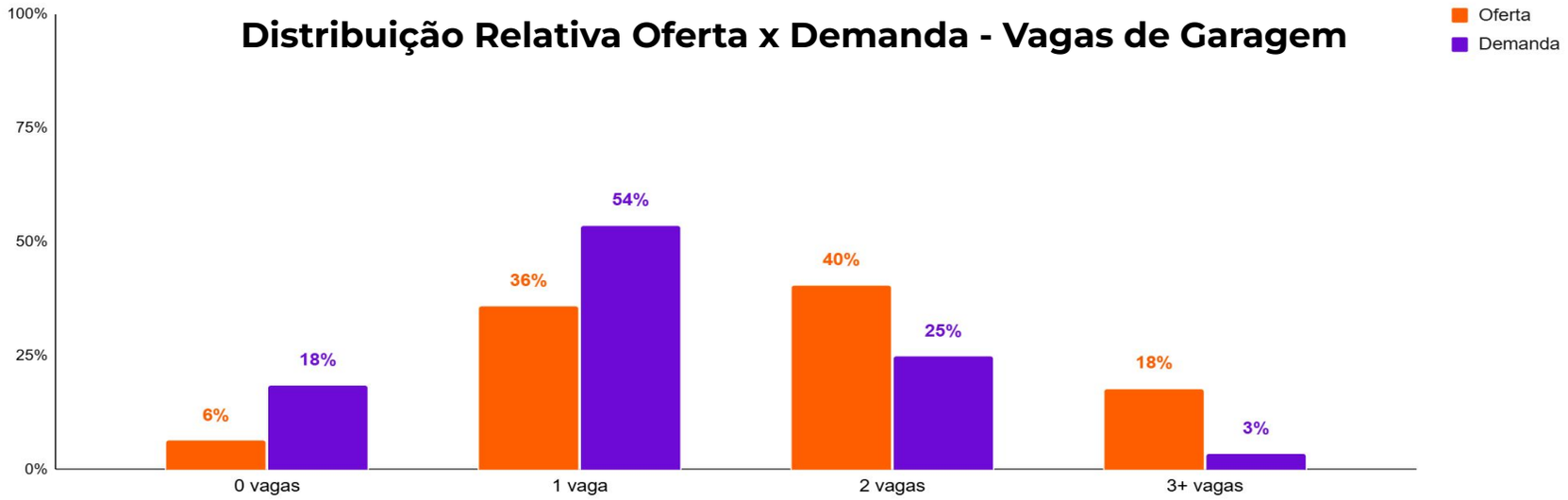


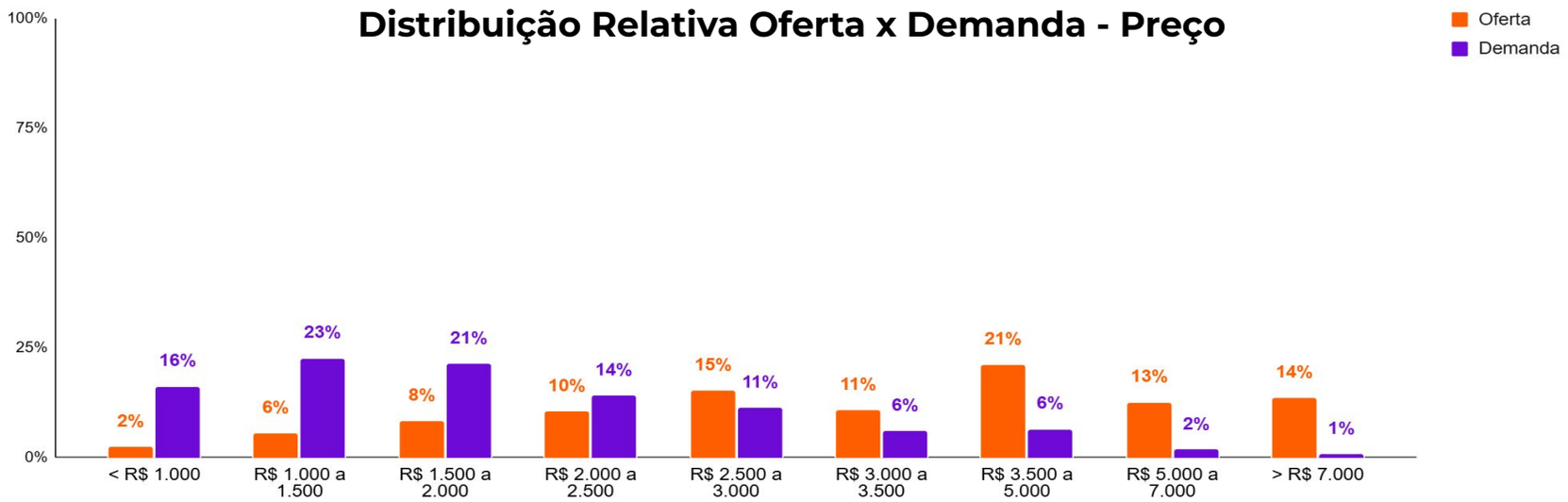
As ofertas de imóveis de até **90m²** mantiveram, em **2024**, uma **demanda superior à oferta**, seguindo a tendência observada no mercado de compra e venda. O maior descolamento entre oferta e demanda ocorreu na faixa de **45m² e 60m²**, com diferença de 14 p.p, indicando uma oportunidade nessa faixa de metragem. Imóveis entre **60m² e 90m²**, permaneceram como os mais anunciados, representando **29%** da **oferta**, e também como o perfil mais buscado, aintingindo **32%** da **demanda**. No contexto de suítes, **55%** dos **leads** concentraram-se em imóveis **sem suítes**, enquanto as opções com **1 suíte**, apesar de liderarem a oferta, registraram uma demanda 18 p.p abaixo da disponibilidade de anúncios na capital mineira.





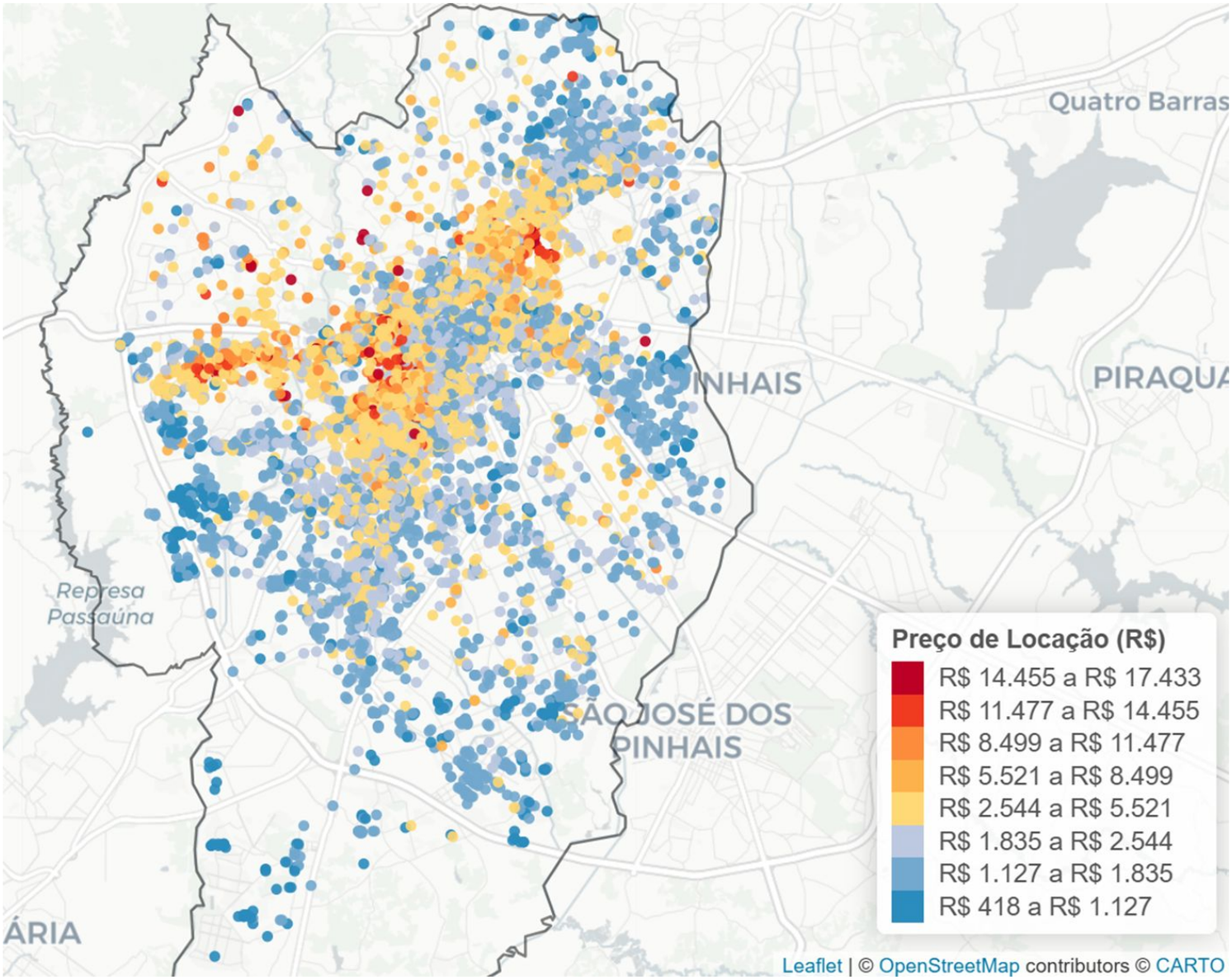
No quesito **vagas de garagem**, **54%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, sendo essa, a **segunda tipologia mais ofertada** em **2024**. Imóveis com **2 vagas lideram** em volume de **anúncios**, porém, a demanda ficou 15 p.p abaixo da oferta. Imóveis **sem vaga** registraram demanda expressiva, alcançando 18% dos leads, 12 p.p acima da oferta. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** concentra-se em imóveis de até **R$ 2.500**, com **destaque** para a faixa de **R$ 1.000 a R$ 1.500**, onde o descolamento entre oferta e demanda atingiu 17 p.p. Os imóveis entre **R$ 1.500 a R$ 2.000**, também apresentaram alta demanda, 13 p.p acima da oferta. Já a faixa entre **R$ 3.500 a R$ 5.000** apresentou o **maior** volume de **anúncios** para locação na capital mineira.





Região Sul

AVM Locação - Curitiba (PR)



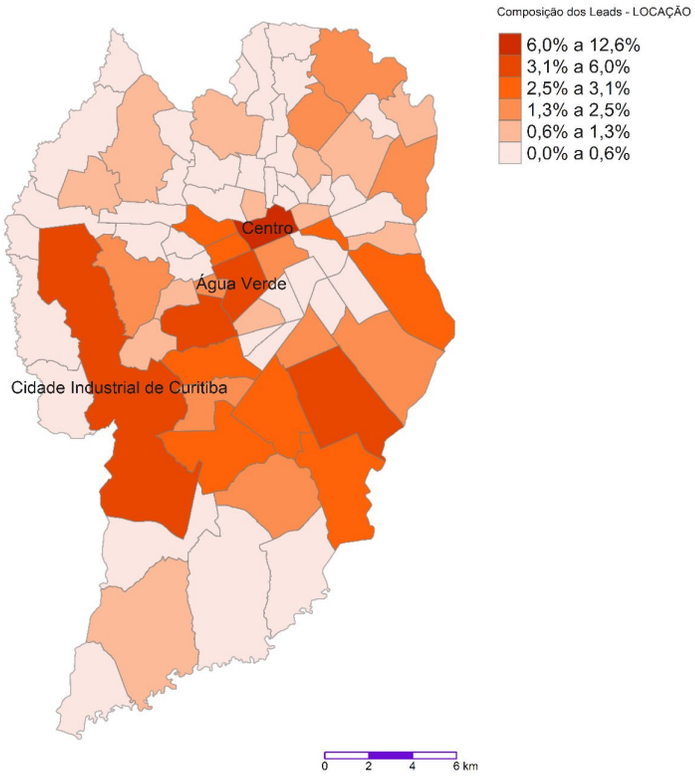
Em Curitiba, observa-se valer o **padrão centro-periferia**, com aluguéis mensais mais elevados na região central, diminuindo ao se afastar.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

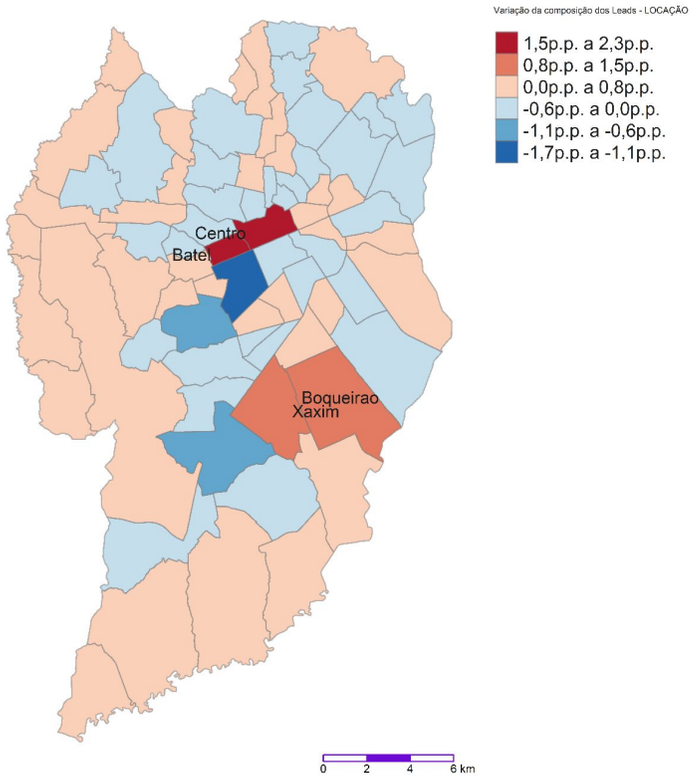
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital paranaense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação dos *leads*



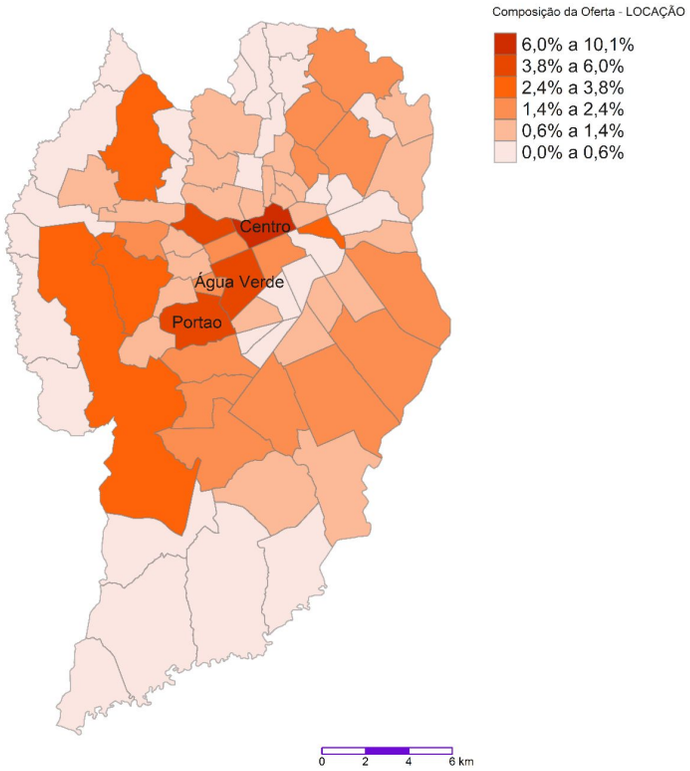
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. **Centro** se destaca com uma intensidade laranja, concentrando **12,6% da demanda** na cidade de Curitiba. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024, onde as tonalidades em azul indicam perda na participação no mercado, e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, ganharam participação no mercado. Com isso, os bairros **Centro e Batel** são os principais destaques, ambos com o acréscimo de 2,3 pontos percentuais no período.

Composição espacial da oferta

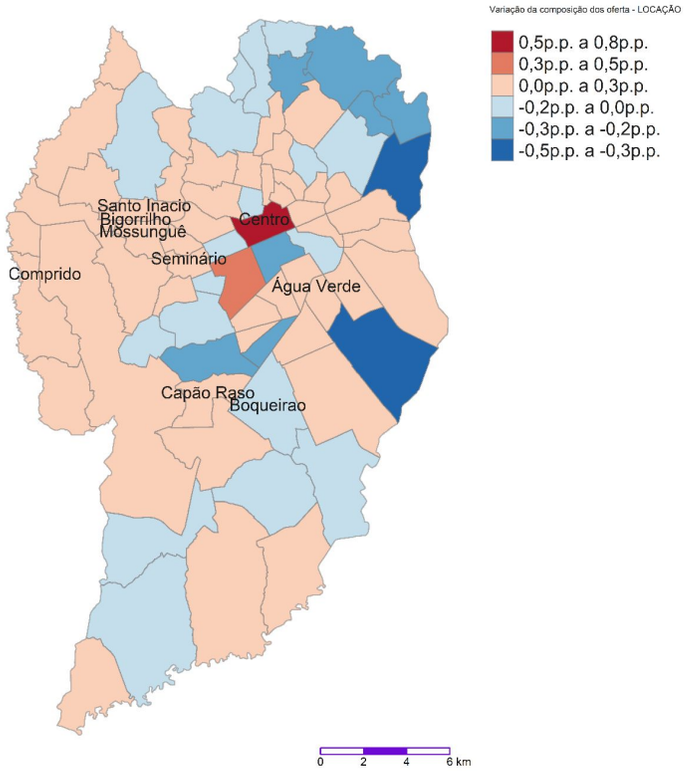
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital paranaense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da *oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação da *oferta*



Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

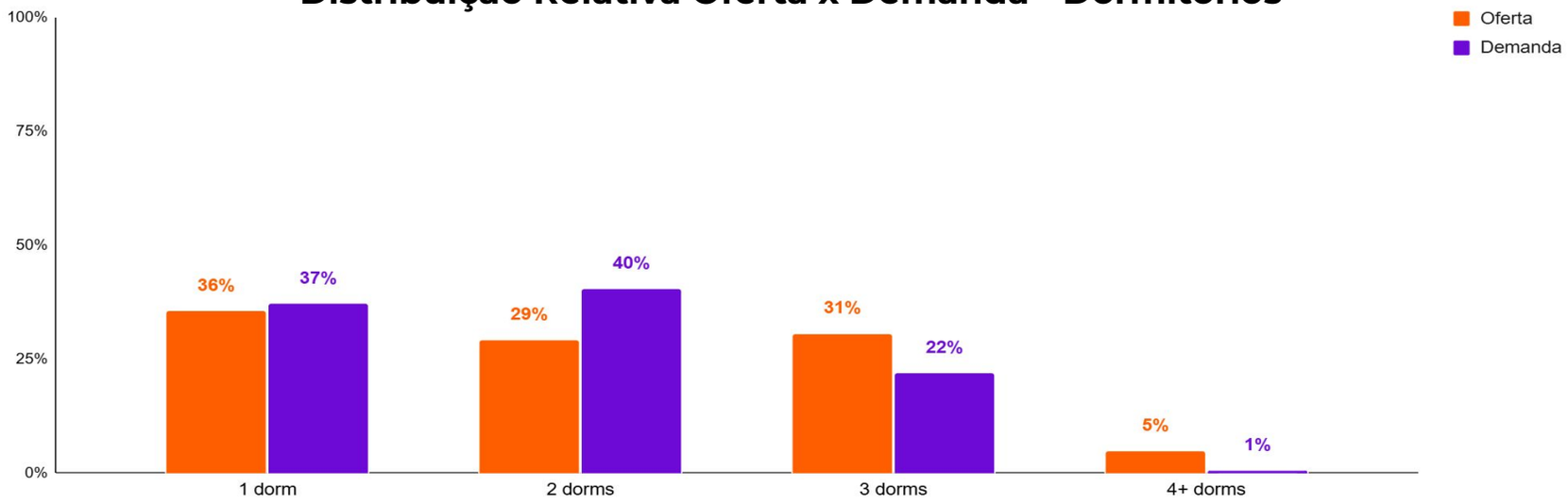
O mapa 1 representa a distribuição da oferta de imóveis, sendo que as tonalidades mais escuras indicam uma maior disponibilidade. Assim como na demanda, o bairro **Centro** destaca-se na distribuição da oferta, **concentrando 10,1% dos imóveis** anunciados. O mapa 2 ilustra a dinâmica da oferta no período entre 2023 e 2024. As tonalidades em azul indicam uma redução na participação de mercado, enquanto os tons de laranja representam os bairros que apresentaram um aumento na oferta. Novamente, o **Centro** se sobressai, registrando um **aumento de 0,8 ponto percentual** nos últimos 12 meses.

Lupa de Mercado

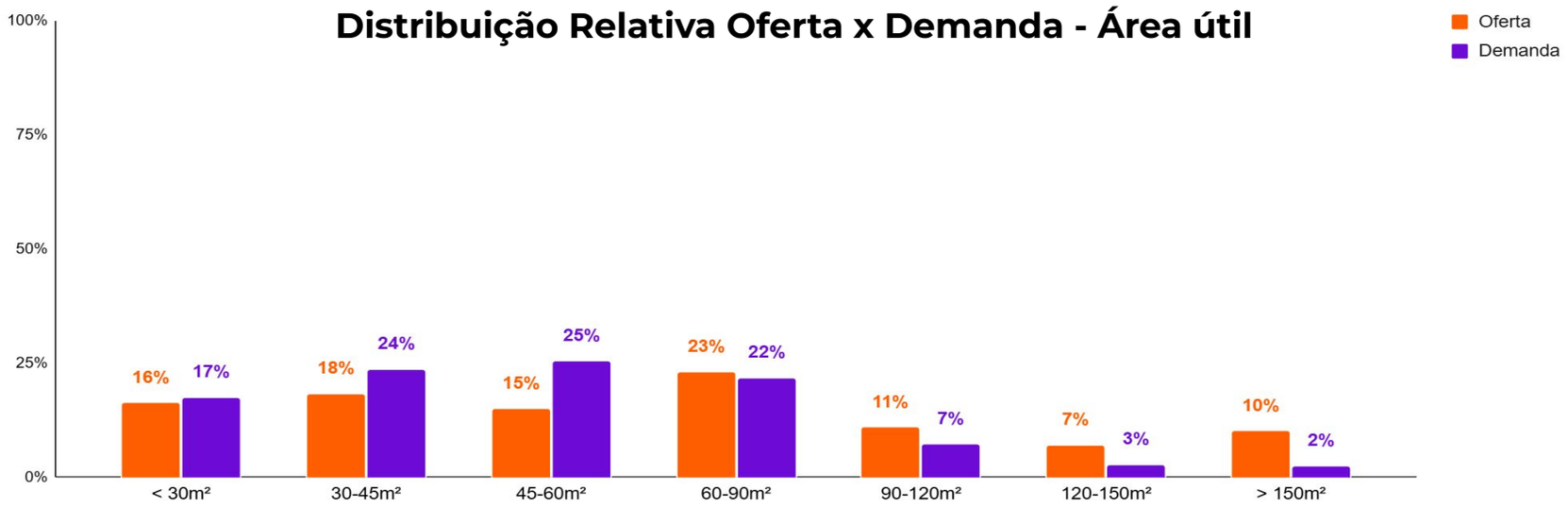
A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para a **locação** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

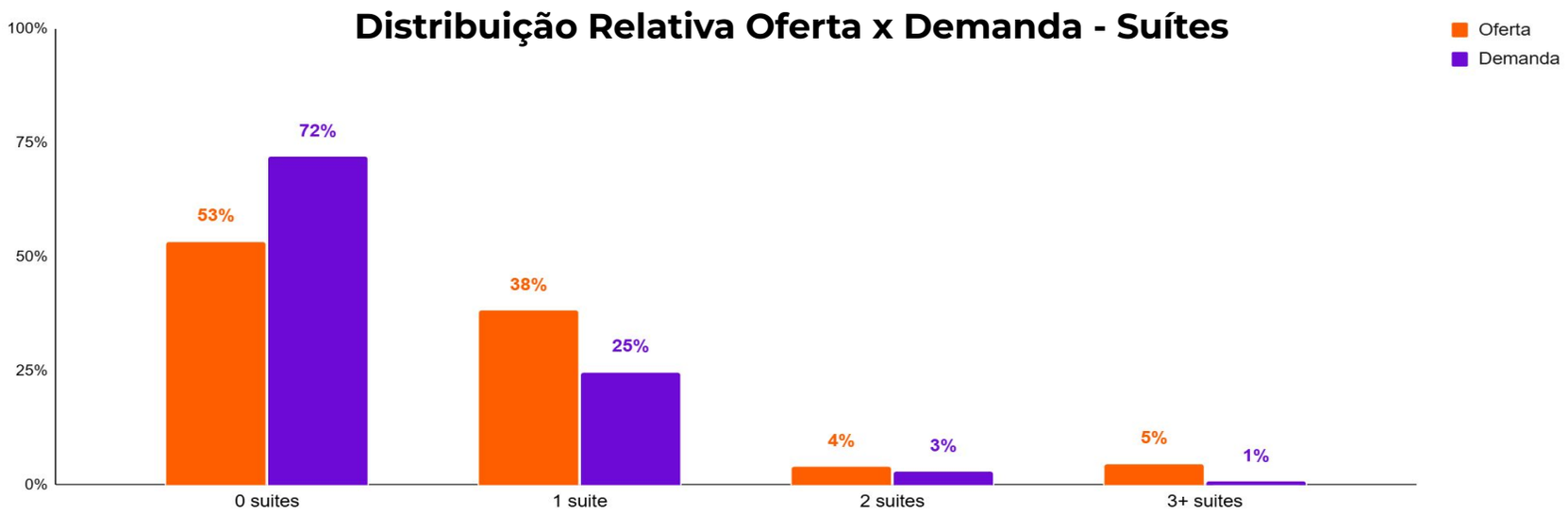
Com base nos dados dos portais do Grupo OLX, em 2024, **40% das buscas** por imóveis para locação em Curitiba concentraram-se em anúncios de **2 dormitórios**, refletindo uma preferência consolidada por essa tipologia. Esse dado se destaca ainda mais quando observamos que a disponibilidade de oferta encerrou 2024 com uma diferença de 11 p.p abaixo da geração de leads. Imóveis de **1 dormitório,** por sua vez, **ganharam relevância** nessa modalidade de transação, apresentando a maior oferta entre as tipologias e representando **37%** da geração isolada de **leads**. Já os anúncios de **3 dormitórios**, corresponderam a **31%** da **oferta** total, porém registraram uma demanda 9 p.p abaixo do volume de anúncios. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** representaram **5%** dos **anúncios**, mas com baixa geração de leads.

Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Dormitórios

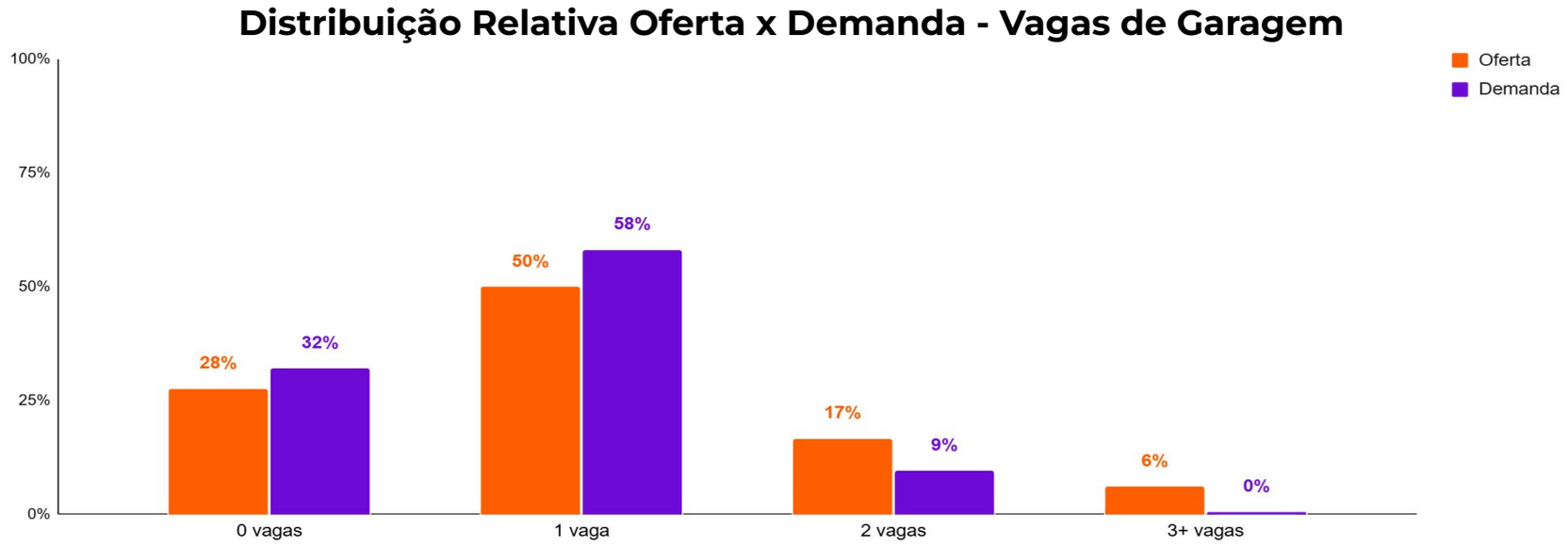


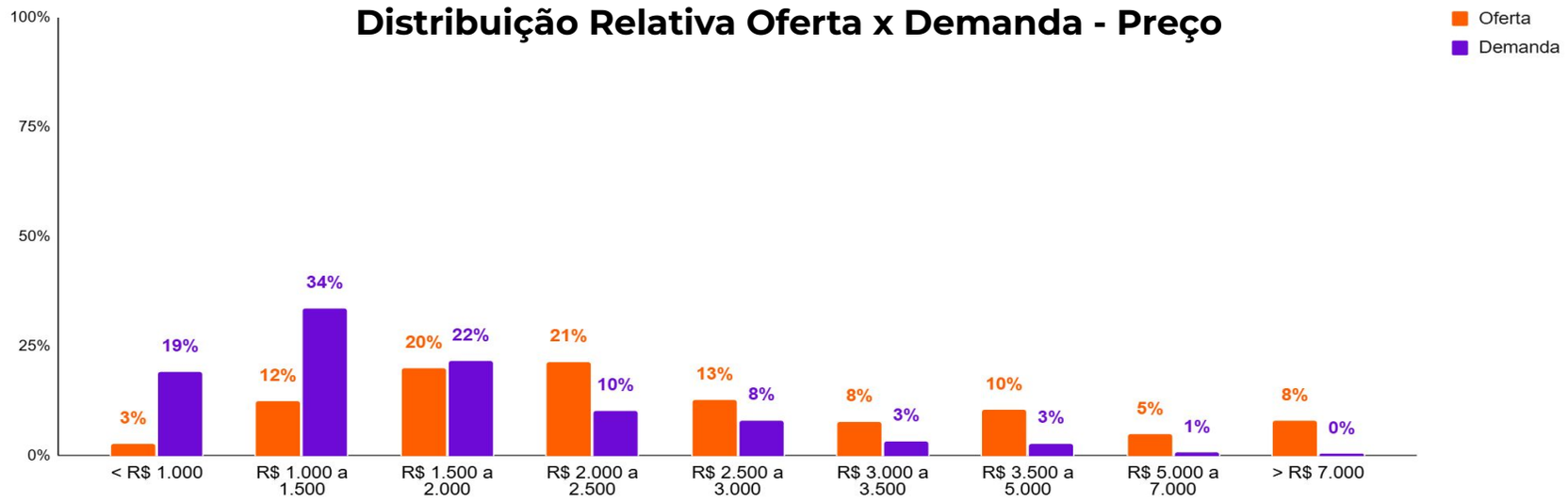
As tipologias até **60m²** mantiveram, em **2024**, uma **demanda superior à oferta**. Anúncios entre **30m² e 60m²** concentraram **49%** dos **leads**, distribuídos de forma equilibrada entre essas metragens. O maior descolamento entre oferta e demanda ocorreu na faixa de **45m² e 60m²**, com uma diferença de 10 p.p. Analisando imóveis de **até 30m²** também registraram **alta demanda**, indicando uma oportunidade no segmento compacto. No contexto de suítes, **72%** da **demanda** e **53% da oferta,** estão concentrados em imóveis **sem suítes**, enquanto as opções com **1 suíte**, geraram um percentual de leads 13 p.p abaixo da disponibilidade de anúncios.



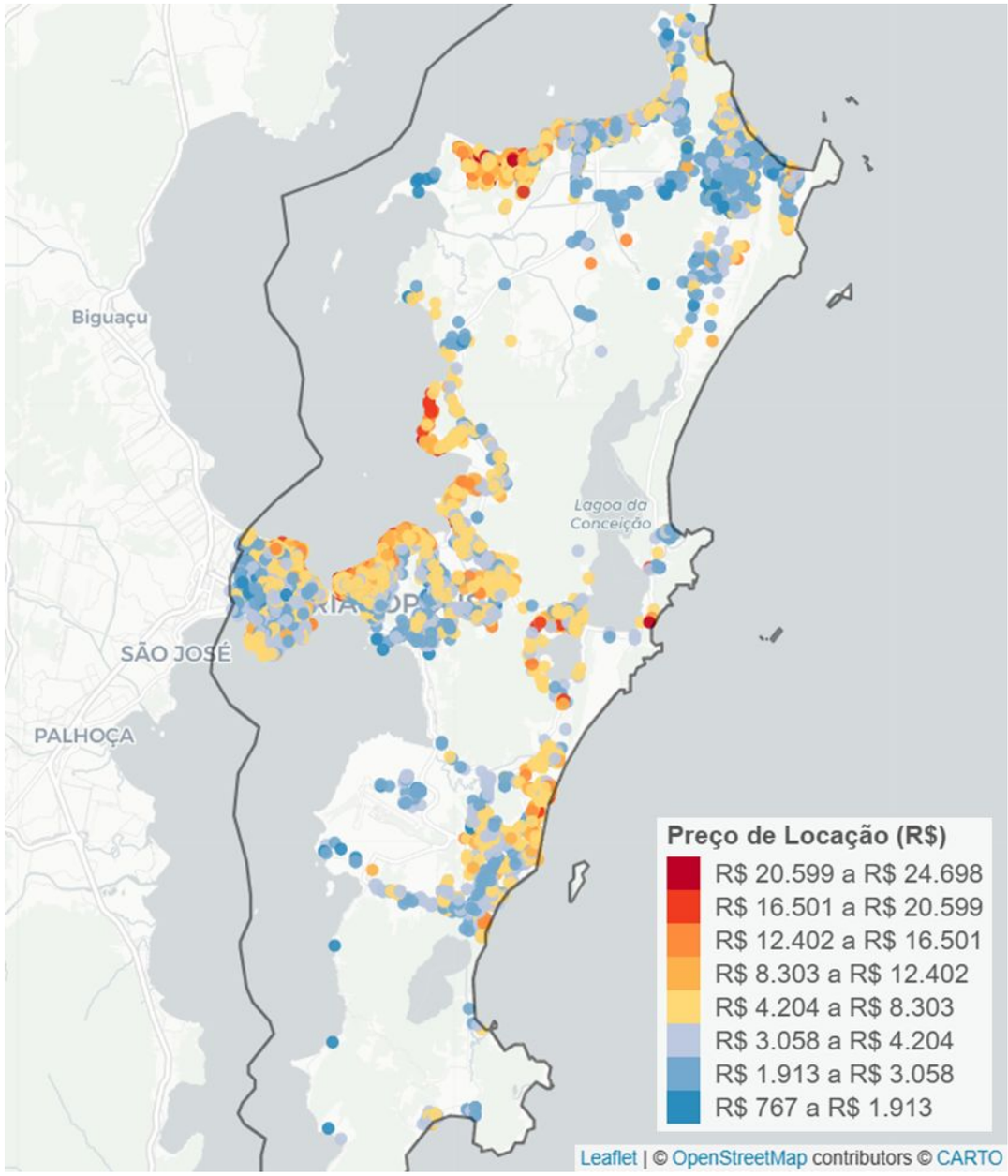


No quesito **vagas de garagem**, **58%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, sendo essa a tipologia **mais ofertada** nos portais em **2024**. Imóveis **sem vaga** ocuparam a **segunda posição em termos de demanda**, representando **32%** na geração de **leads,** 4 p.p acima da oferta. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** se concentra em imóveis de até **R$ 2.000**, com **destaque** para a faixa de **R$ 1.000 a R$ 1.500**, onde o descolamento entre oferta e demanda atingiu 22 p.p. Imóveis com valores entre **R$ 1.500 a R$ 2.500** foram os mais ofertados em Curitiba, representando **41%** dos **anúncios**.





AVM Locação - Florianópolis (SC)



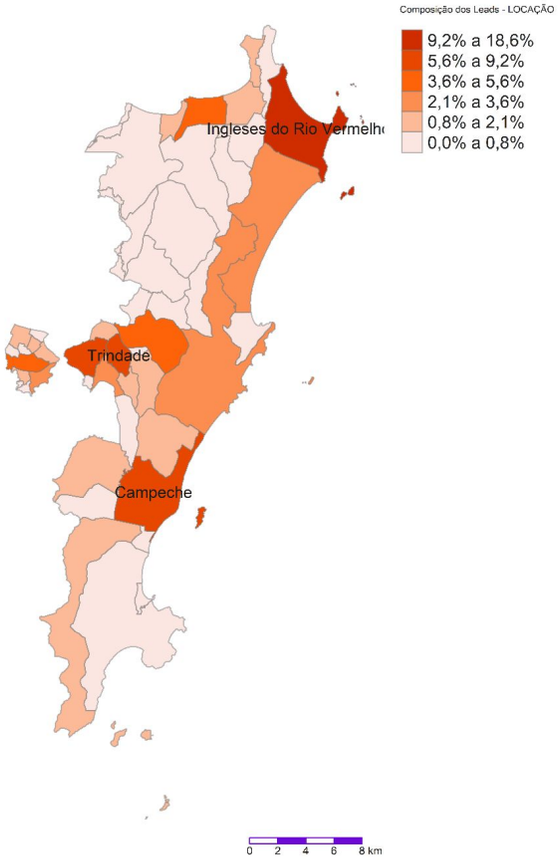
Observa-se a heterogeneidade do mercado imobiliário na capital catarinense, em que os aluguéis mensais mais caros dividem-se entre o centro comercial e as regiões Norte e Sul.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

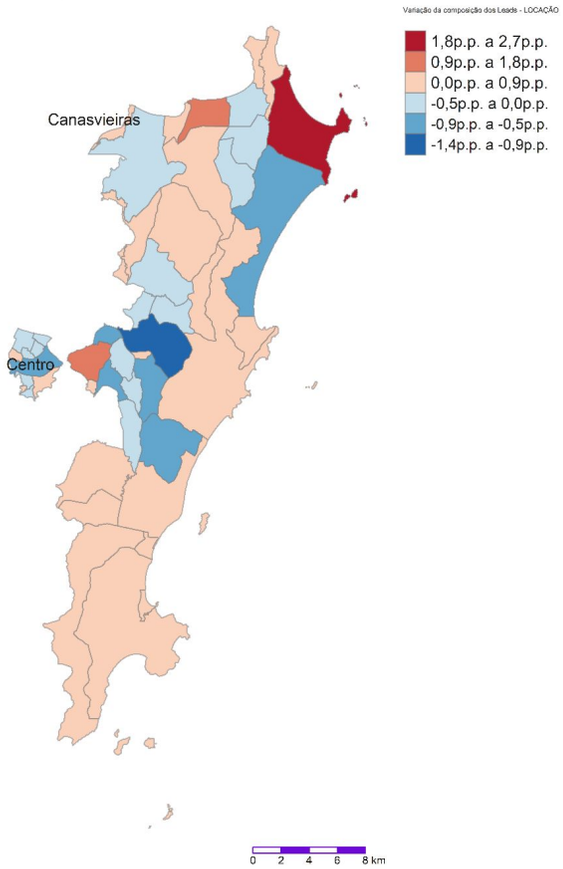
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital catarinense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação dos *leads*



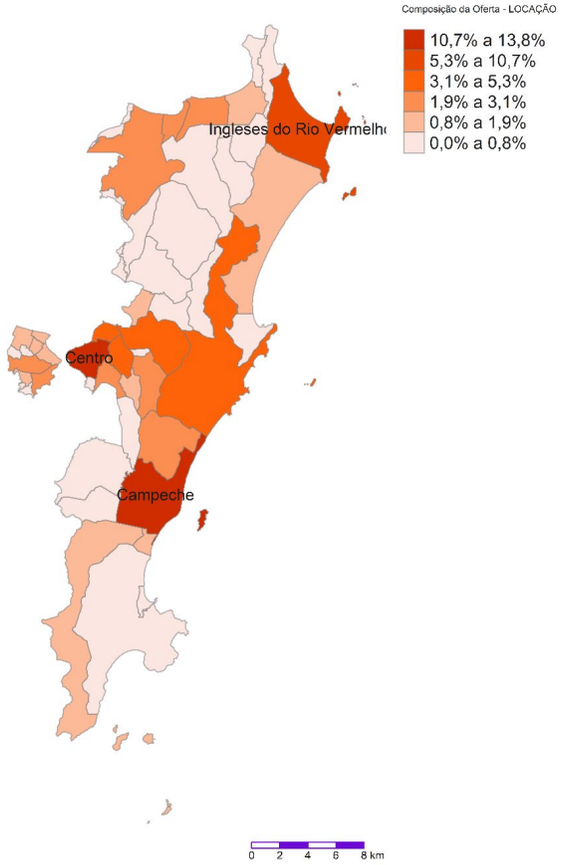
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. Observa-se que os principais destaques são os bairros **Ingleses do Rio Vermelho, Trindade e Campeche**, concentrando **18,6%, 9,2% e 8,8% da demanda**, respectivamente. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicam perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que ganharam *share* no mercado. **Ingleses do Rio Vermelho** é principal destaque, com o **acréscimo de 2,7 pontos percentuais** no período.

Composição espacial da oferta

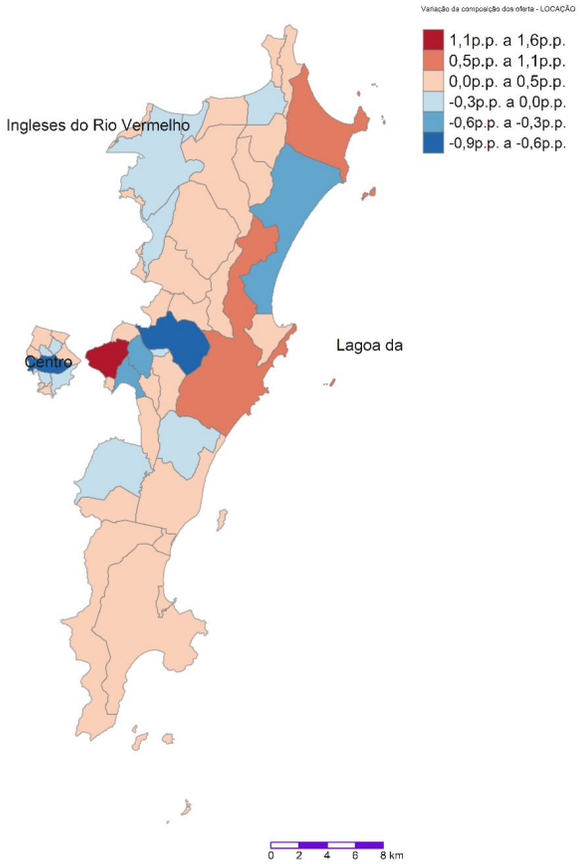
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital catarinense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da *oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação da *oferta*



Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

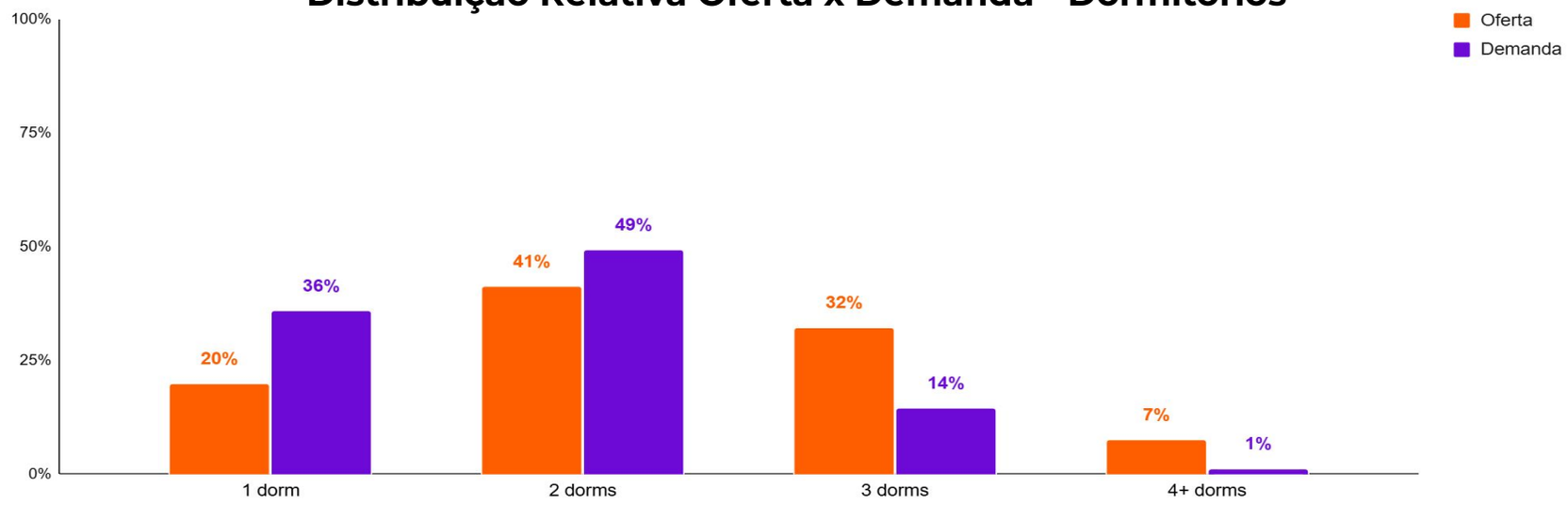
O mapa 1 representa a distribuição da oferta de imóveis, sendo que as tonalidades mais escuras indicam uma maior disponibilidade. Nessa linha, **Campeche, Centro e Ingleses do Rio Vermelho** se destacam, sendo responsáveis por **13,8%, 12,6% e 10,7% da oferta**, respectivamente. O Centro se sobressai positivamente na dinâmica da oferta no período entre 2023 e 2024, ilustrado pelo mapa 2. As tonalidades em laranja indicam um aumento na oferta ao longo do ano e, em contrapartida, os tons em azul representam os bairros que tiveram redução na participação do mercado. No caso, **Centro registrou um acréscimo de 1,6 pontos percentuais** neste período.

Lupa de Mercado

A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para a **locação** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

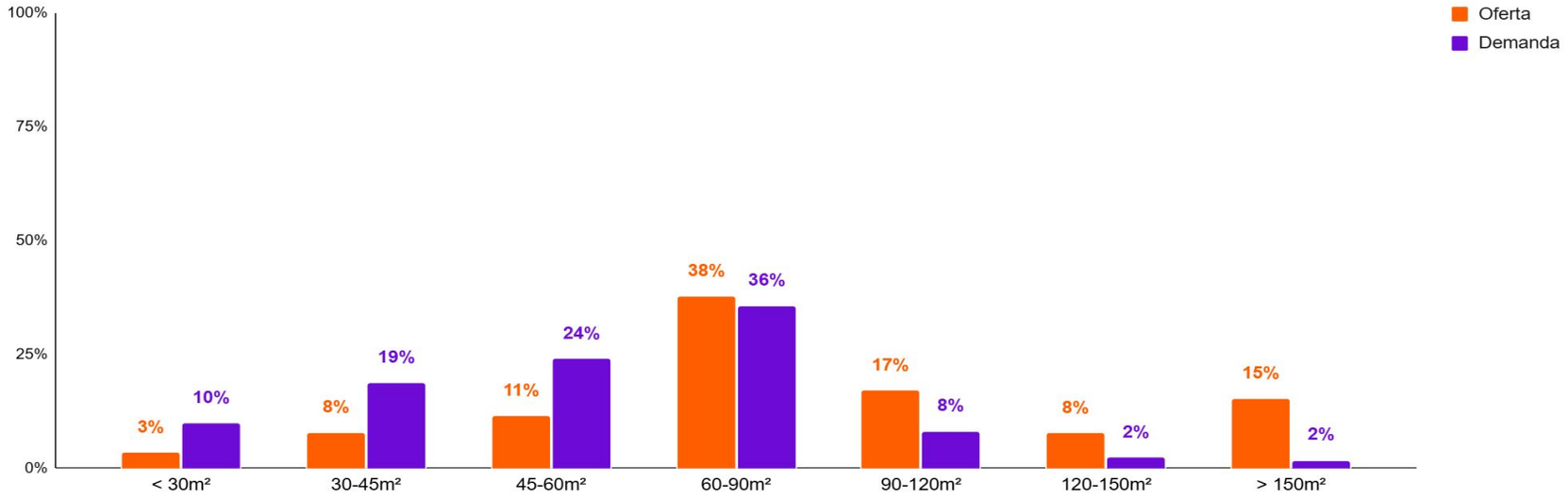
Com base nos dados dos portais do Grupo OLX, em 2024, **49% das buscas** por imóveis para locação em Florianópolis concentraram-se em anúncios de **2 dormitórios**, refletindo uma preferência consolidada por essa tipologia. Esse dado se destaca ainda mais quando observamos que a disponibilidade de oferta encerrou 2024 com uma diferença de 8 p.p abaixo da geração de leads. Imóveis de **1 dormitório,** por sua vez, **ganharam relevância** nessa modalidade de transação, apresentando um percentual significativo de oferta e representando **36%** da geração isolada de **leads**. Já os anúncios de **3 dormitórios**, corresponderam a **32%** da **oferta** total, porém registraram uma demanda 18 p.p abaixo do volume de anúncios. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** representaram **7%** dos **anúncios**, mas com baixa geração de leads.

Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Dormitórios

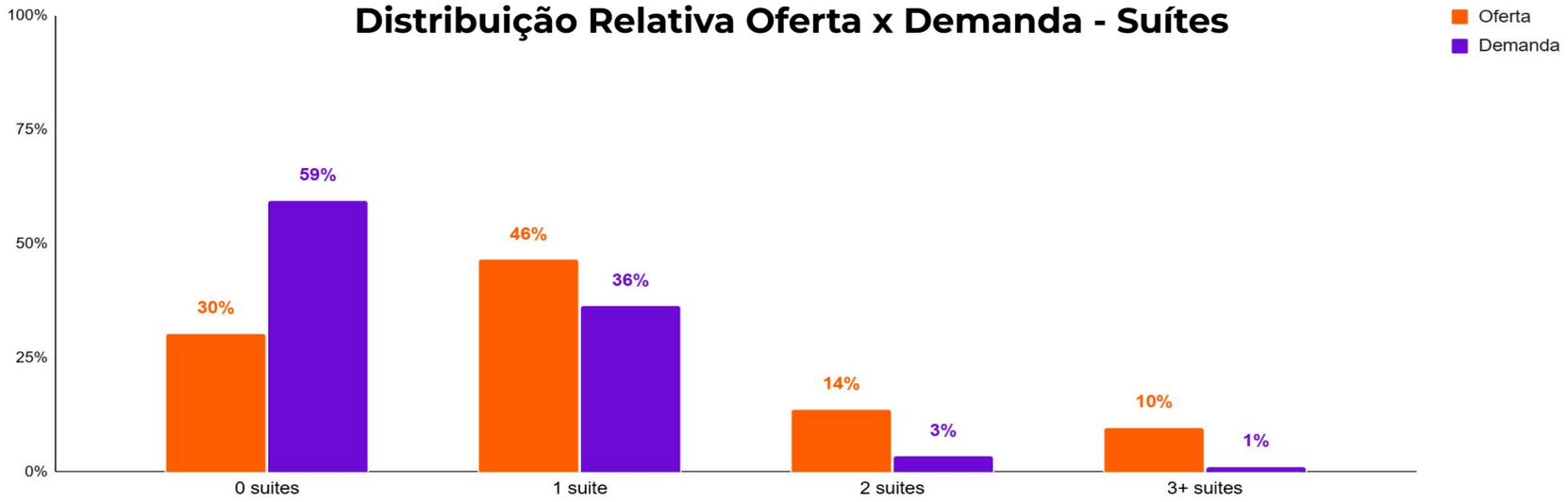


Imóveis de até **60m²** mantiveram, em **2024**, uma **demanda superior à oferta**, seguindo a tendência observada no mercado de compra e venda. Anúncios entre **60m² e 90m²** concentram a **maior geração** de **leads** e percentual de **anúncios**. Porém, o maior descolamento entre oferta e demanda ocorreu na faixa de **45m² e 60m²**, com uma diferença de 13 p.p. Analisando imóveis de **até 30m²** também registraram **alta demanda**, indicando uma oportunidade no segmento compacto. No contexto de suítes, **59%** da **demanda** está concentrada em imóveis **sem suítes**, enquanto as opções com **1 suíte**, embora representam o **maior** volume de **ofertas**, geraram um percentual de leads 10 p.p abaixo da disponibilidade de anúncios.

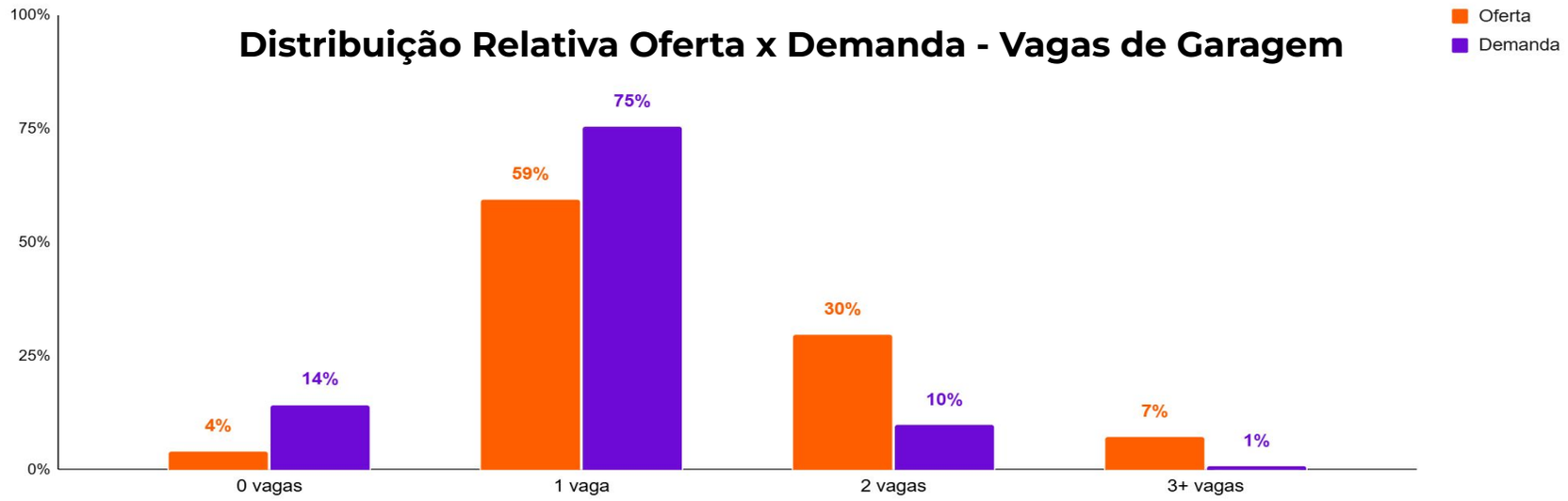
Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Área útil

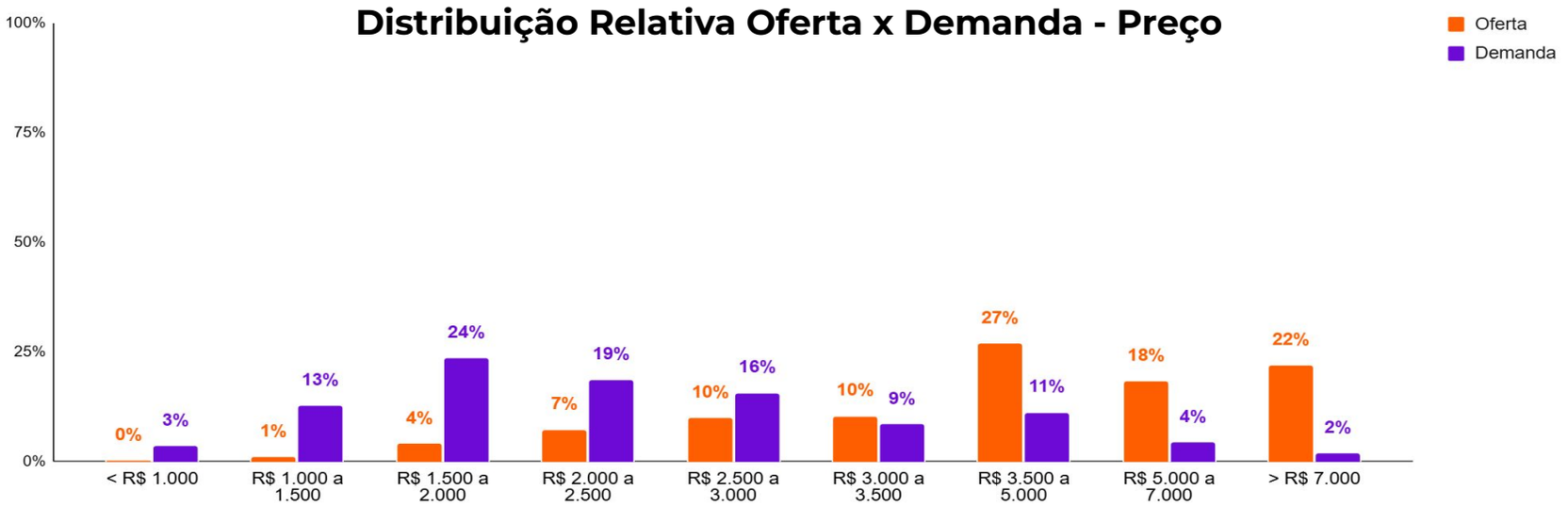


Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Suítes

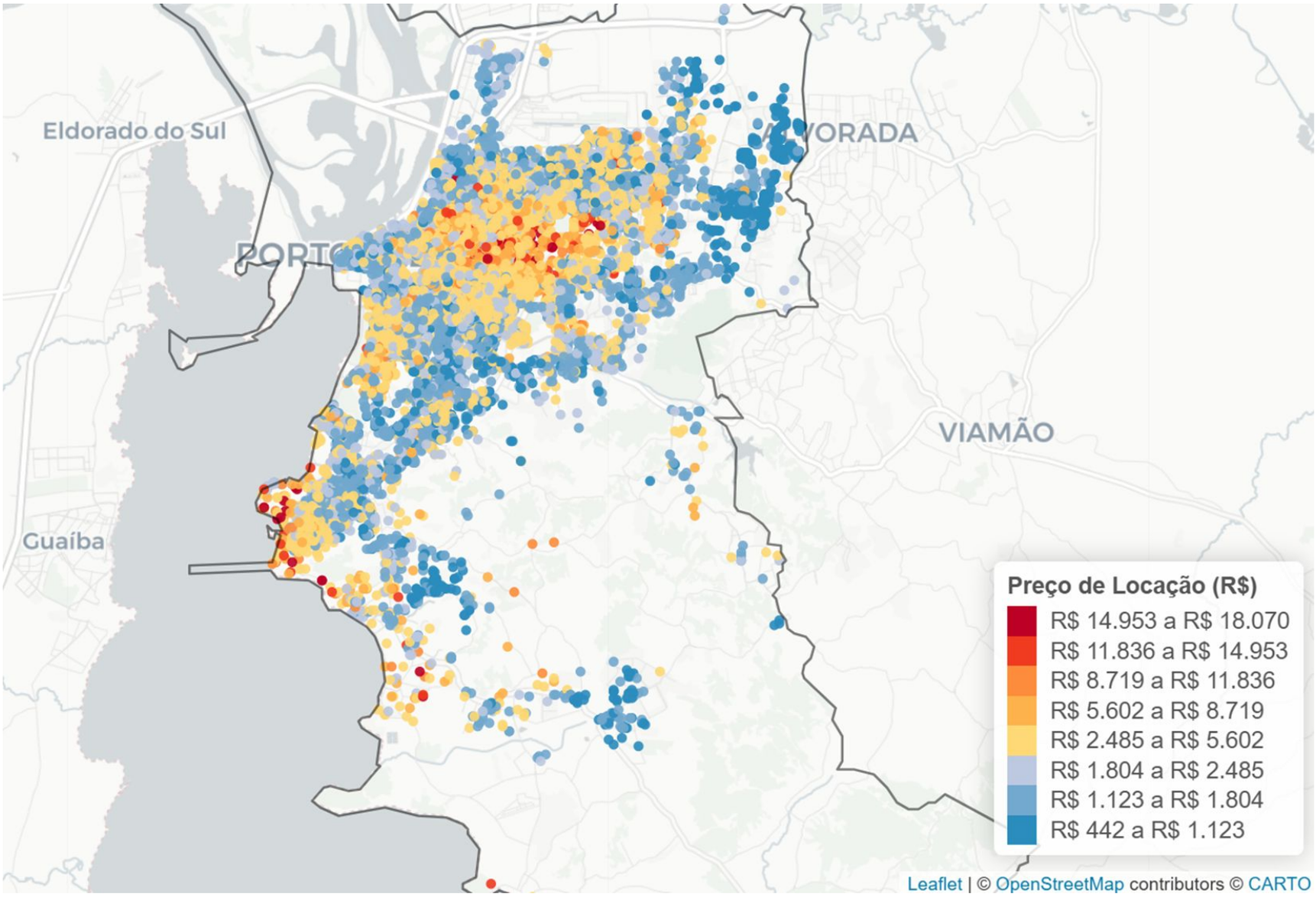


No quesito **vagas de garagem**, **75%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, sendo essa a tipologia **mais ofertada** nos portais em **2024**. Imóveis **sem vaga** ocuparam a **segunda posição em termos de demanda**, representando **14%** na geração de **leads**. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** se concentra em imóveis de até **R$ 3.000**, com **destaque** para a faixa de **R$ 1.500 a R$ 2.000**, onde o descolamento entre oferta e demanda atingiu 20 p.p. Por outro lado, **imóveis** com valores superiores a **R$ 3.500** são os mais ofertados em Florianópolis, representando **67%** dos **anúncios**.





AVM Locação - Porto Alegre (RS)



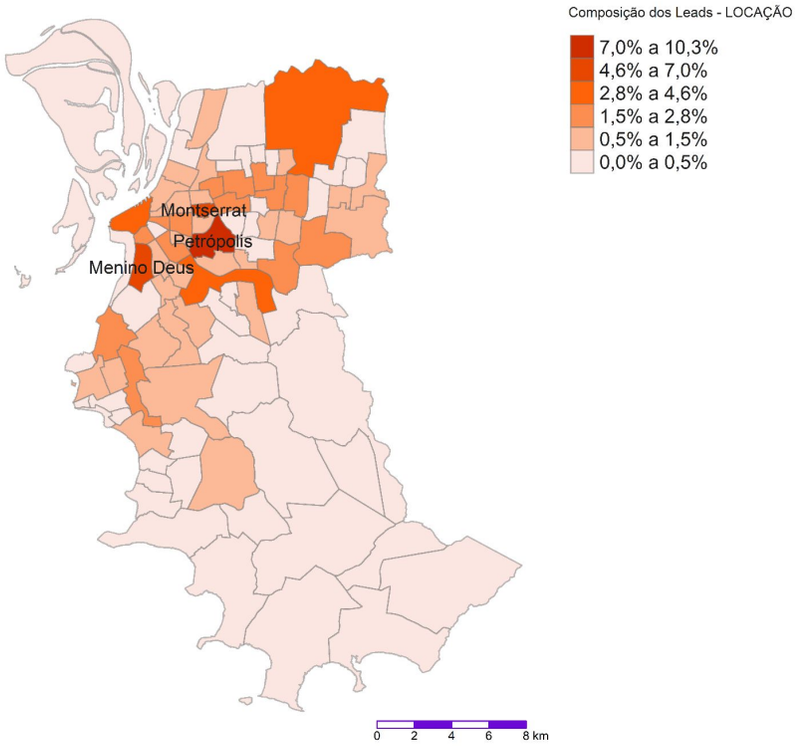
Na cidade de Porto Alegre, observa-se o **padrão centro-periferia**, com aluguéis mensais mais elevados na zona central, diminuindo ao se afastar.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

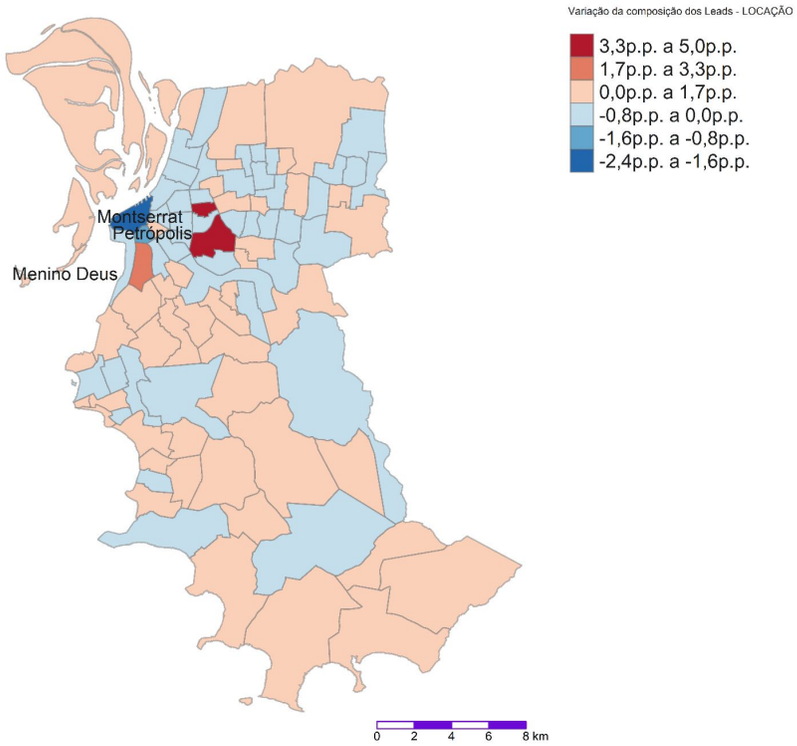
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital gaúcha** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação dos *leads*



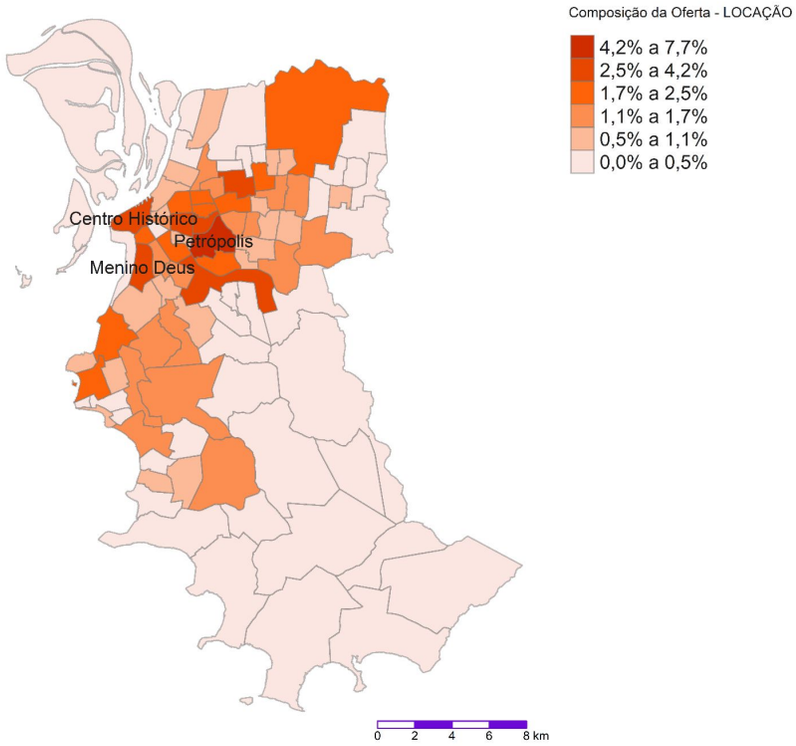
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. Na cidade de Porto Alegre, os bairros **Petrópolis e Menino Deus** se destacam por concentrar, respectivamente, **10,3% e 7,0% da demanda**. Petrópolis também se sobressai pelo aumento da procura nos últimos 12 meses, tal como observado no mapa 2, o qual ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024, onde as tonalidades em azul indicam perda na participação no mercado, e por outro lado, os tons de laranja são os bairros que se aqueceram, ou seja, que ganharam participação no mercado.

Composição espacial da oferta

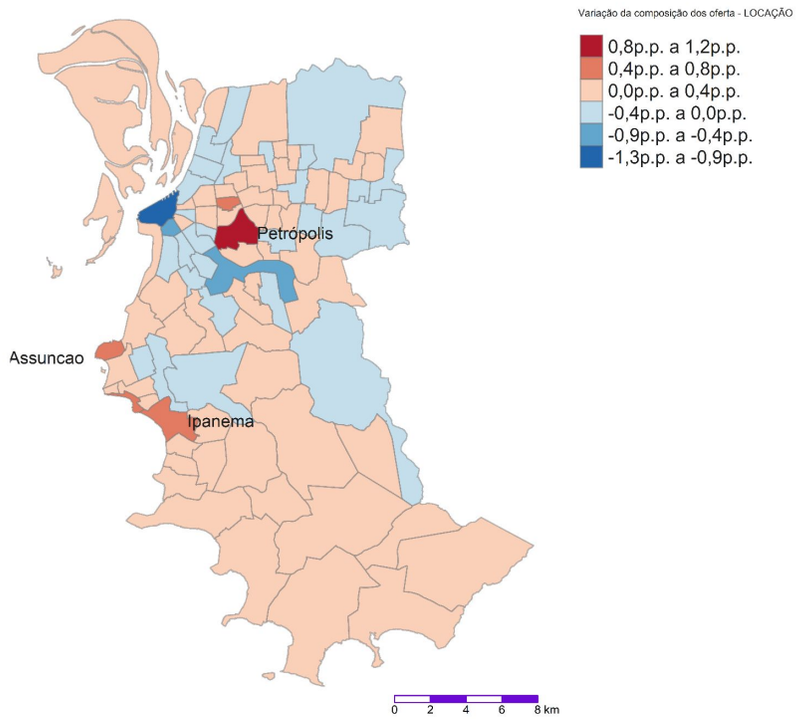
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital gaúcha** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da *oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação da *oferta*



Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

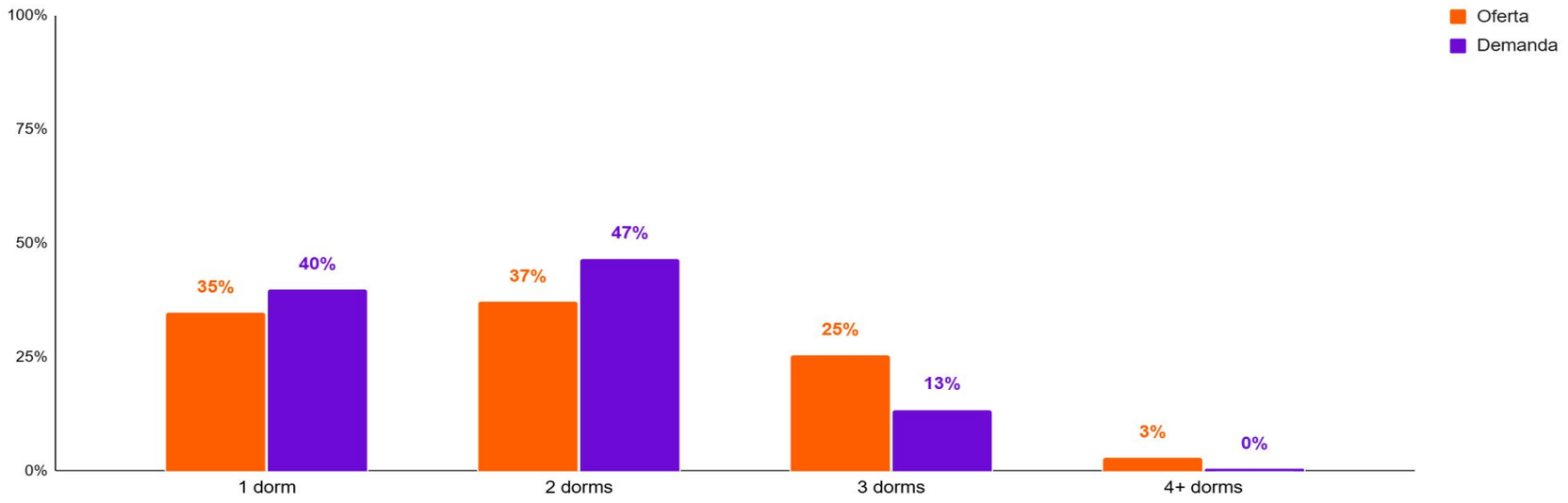
O mapa 1 representa a distribuição da oferta de imóveis, sendo que as tonalidades mais escuras indicam uma maior disponibilidade. Nesse sentido, evidencia-se o bairro **Petrópolis com 7,7% da oferta da cidade**. O mapa 2 ilustra a dinâmica da oferta no período entre 2023 e 2024, onde as tonalidades em azul indicam uma redução na participação de mercado. Por exemplo, o Centro Histórico, que registrou queda de 1,3 pontos percentuais. Por outro lado, os tons de laranja representam os bairros que tiveram um aumento na oferta, tendo **Petrópolis** como principal destaque com o **acréscimo de 1,2 p.p.** no último ano.

Lupa de Mercado

A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para a **locação** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

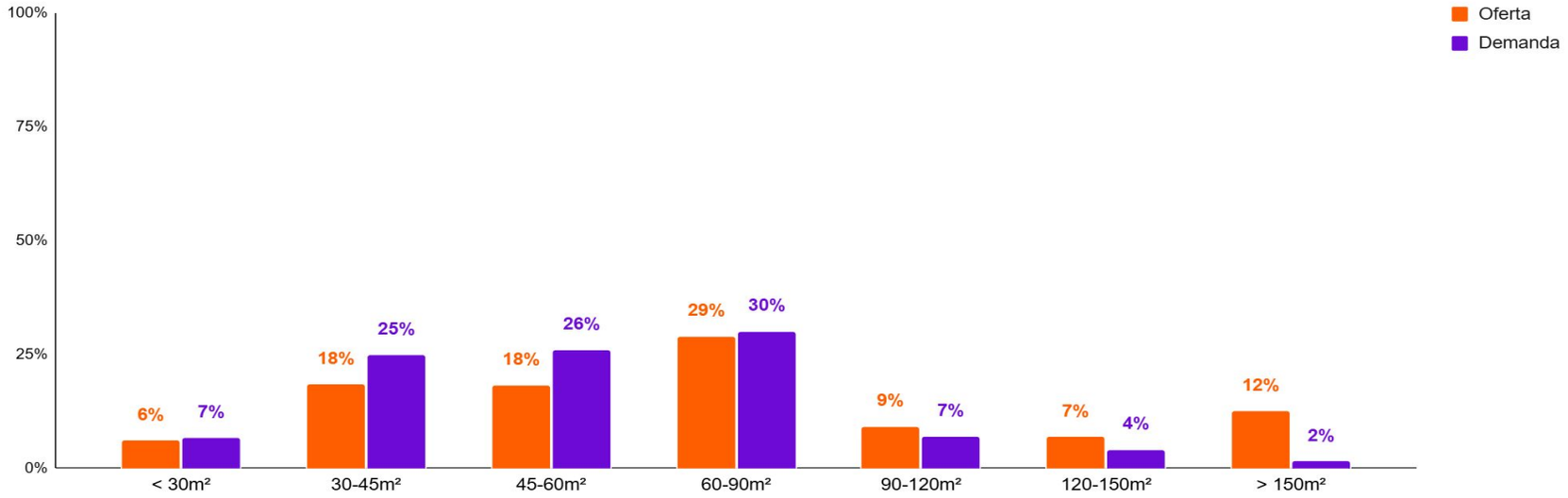
Com base nos dados dos portais do Grupo OLX, em 2024, **47% das buscas** por imóveis para locação em Porto Alegre concentraram-se em anúncios de **2 dormitórios**, refletindo uma preferência consolidada por essa tipologia. Esse dado se destaca ainda mais quando observamos que a disponibilidade de oferta encerrou 2024 com uma diferença de 10 p.p abaixo da geração de leads. Imóveis de **1 dormitório,** por sua vez, **ganharam relevância** nessa modalidade de transação, apresentando a segunda maior oferta entre as tipologias e representando **40%** da geração isolada de **leads**. Já os anúncios de **3 dormitórios**, corresponderam a **25%** da **oferta** total, porém registraram uma demanda 12 p.p abaixo do volume de anúncios. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** representaram **3%** dos **anúncios**, e tiveram uma geração de leads praticamente inexistente no contexto de locação.

Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Dormitórios

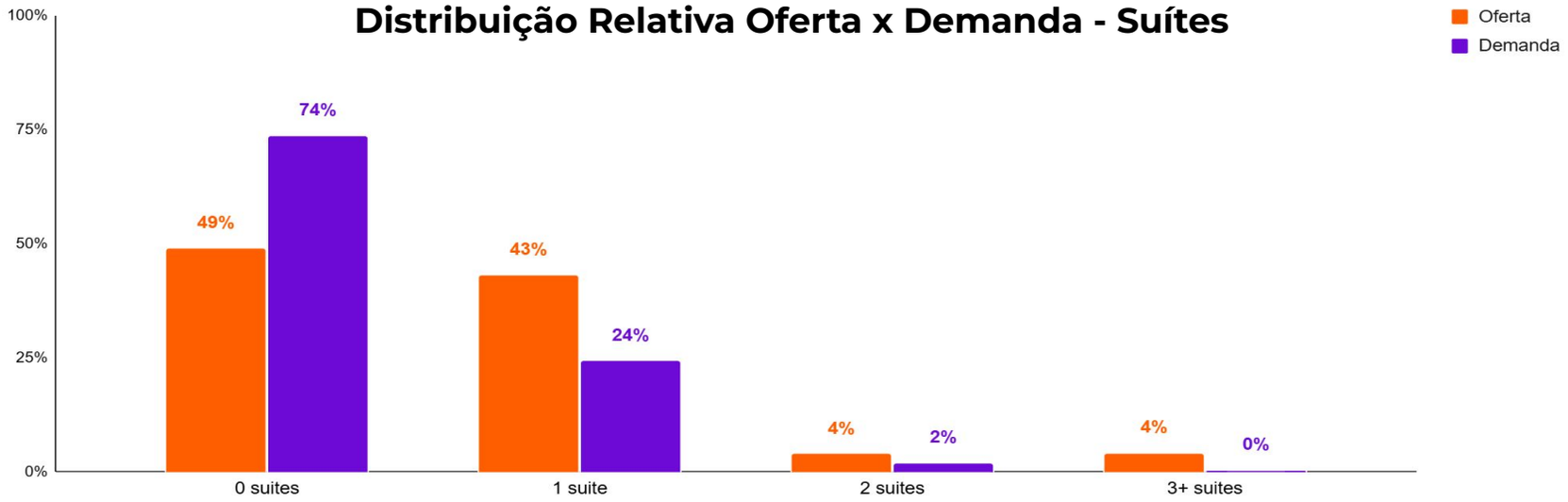


As ofertas de imóveis de até **90m²** mantiveram, em **2024**, uma **demanda superior à oferta**, seguindo a tendência observada no mercado de compra e venda. Anúncios entre **30m² e 60m²** concentraram **51%** dos **leads**, distribuídos de forma equilibrada entre essas metragens. Já os anúncios entre **60m² e 90m²**, apresentam o maior volume de leads e anúncios. Contudo a faixa de **45m² e 60m²**, apresentou o maior descolamento entre oferta e demanda, com 8 p.p de diferença. No contexto de suítes, **74%** da **demanda** concentrou-se em imóveis **sem suítes**, representando um descolamento de 25 p.p acima da oferta disponível. Já os imóveis com **1 suíte**, corresponderam a **43%** do volume de **ofertas**, porém com uma geração de leads 19 p.p inferior.

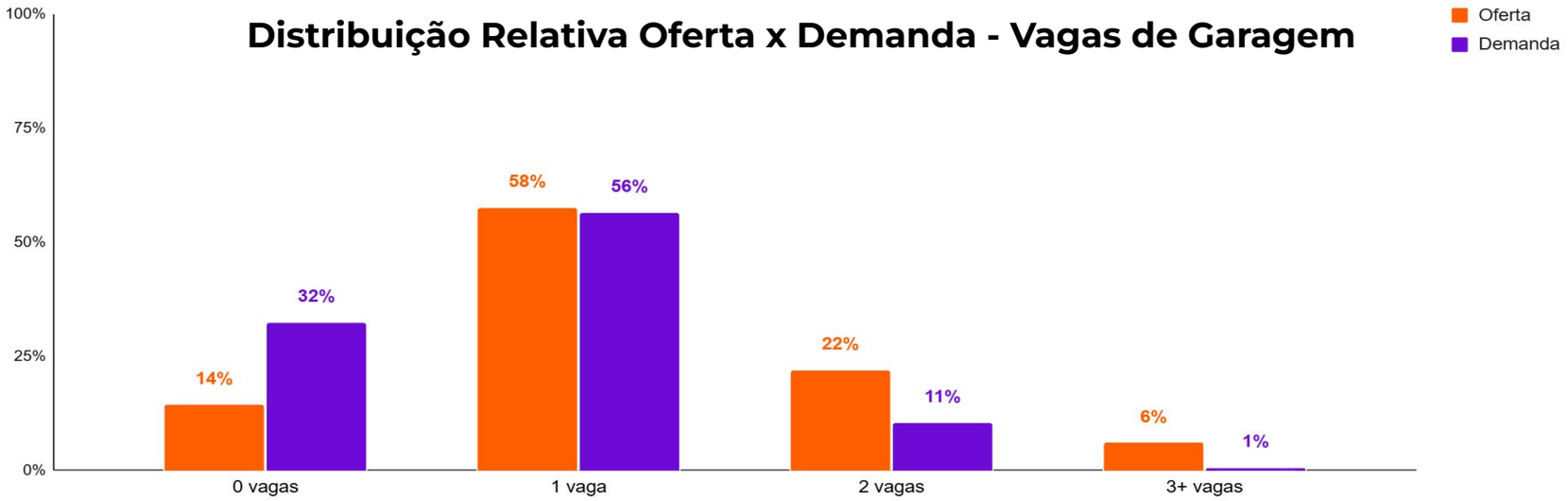
Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Área útil

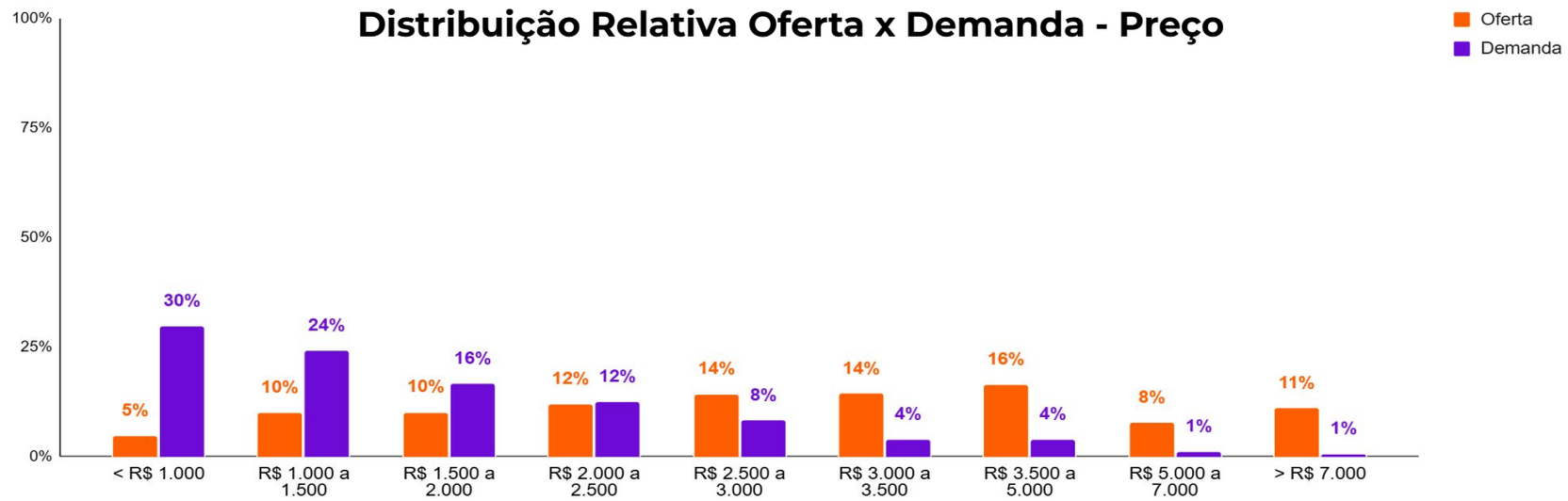


Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Suítes



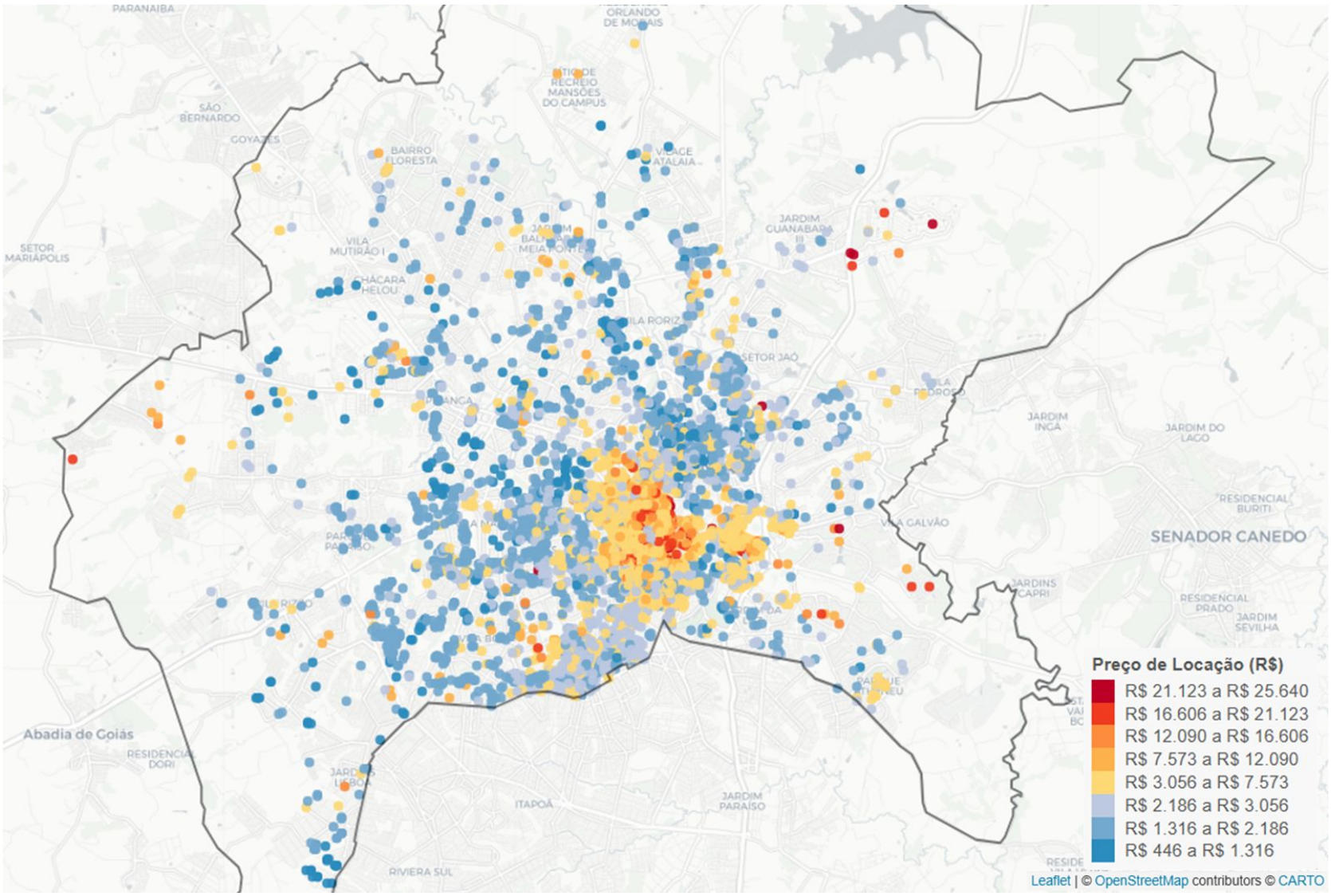
No quesito **vagas de garagem**, **56%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, sendo essa a tipologia **mais ofertada** nos portais em **2024**. Imóveis **sem vaga** ocuparam a **segunda posição em termos de demanda**, representando **32%** na geração de **leads**, ou seja 18 p.p acima da oferta. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** se concentra em imóveis de até **R$ 2.000**, com **destaque** para a faixa até **R$ 1.000,** onde o descolamento entre oferta e demanda atingiu 25 p.p. Por outro lado, **imóveis** com valores entre **R$ 3.500 a R$ 5.000** são os mais ofertados em Porto Alegre, representando **16%** dos **anúncios**.





Região Centro-Oeste

AVM Locação - Goiânia (GO)



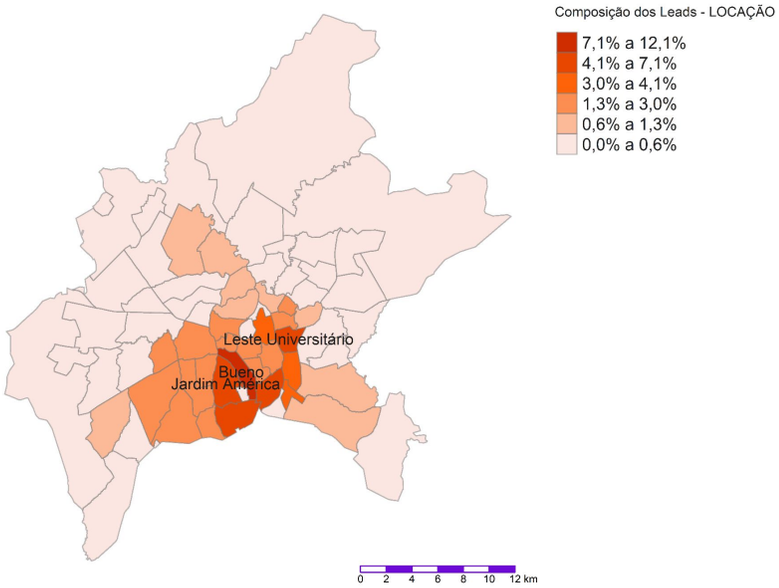
Na capital goianiense, observa-se a concentração de aluguéis mensais mais elevados nas regiões ao sul, diminuindo ao se afastar. Além disso, destacam-se também pequenos pontos de valorização espalhados pela capital, evidenciando a heterogeneidade do mercado imobiliário em Goiânia.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

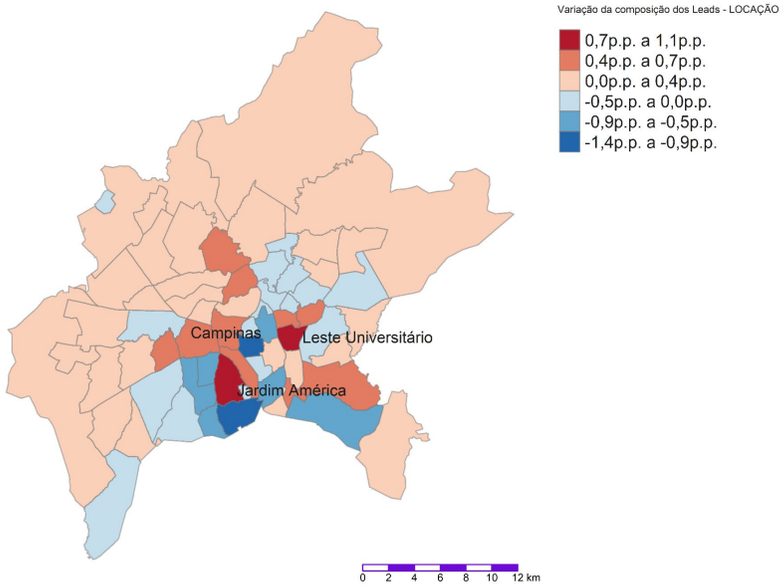
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital goianiense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação dos *leads*



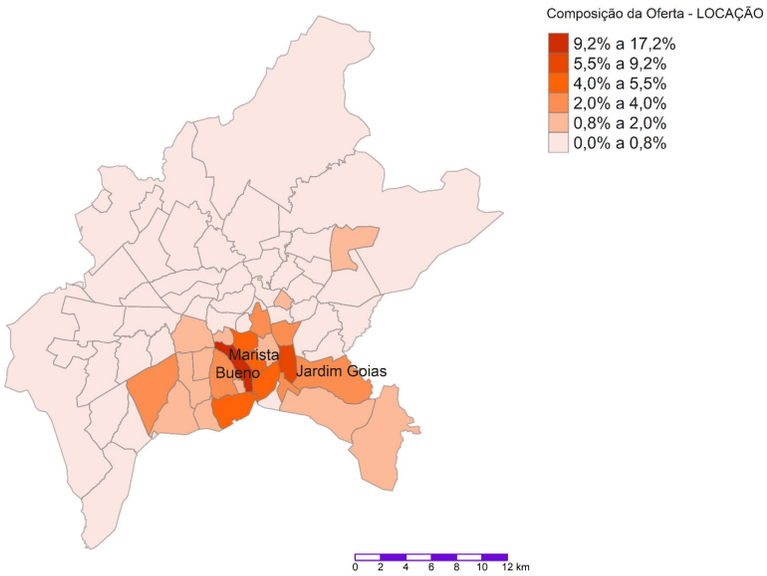
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. **Bueno**, bairro localizado na região sul de Goiânia, destaca-se pelo lado da demanda de imóveis residenciais, visível no gráfico com uma intensidade laranja, com cerca de **12,1% da procura na capital**. O mapa 2 ilustra a dinâmica da demanda entre 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicando perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja ganharam participação no mercado. Assim, **Jardim América** foi o grande destaque, com **aumento de 1,1 pontos percentuais** da procura no período.

Composição espacial da oferta

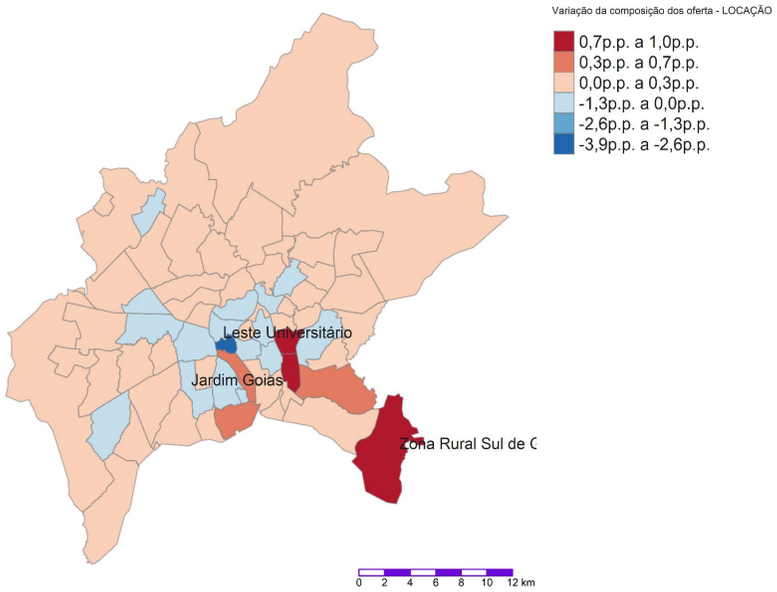
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital goianiense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da *oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação da *oferta*



Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

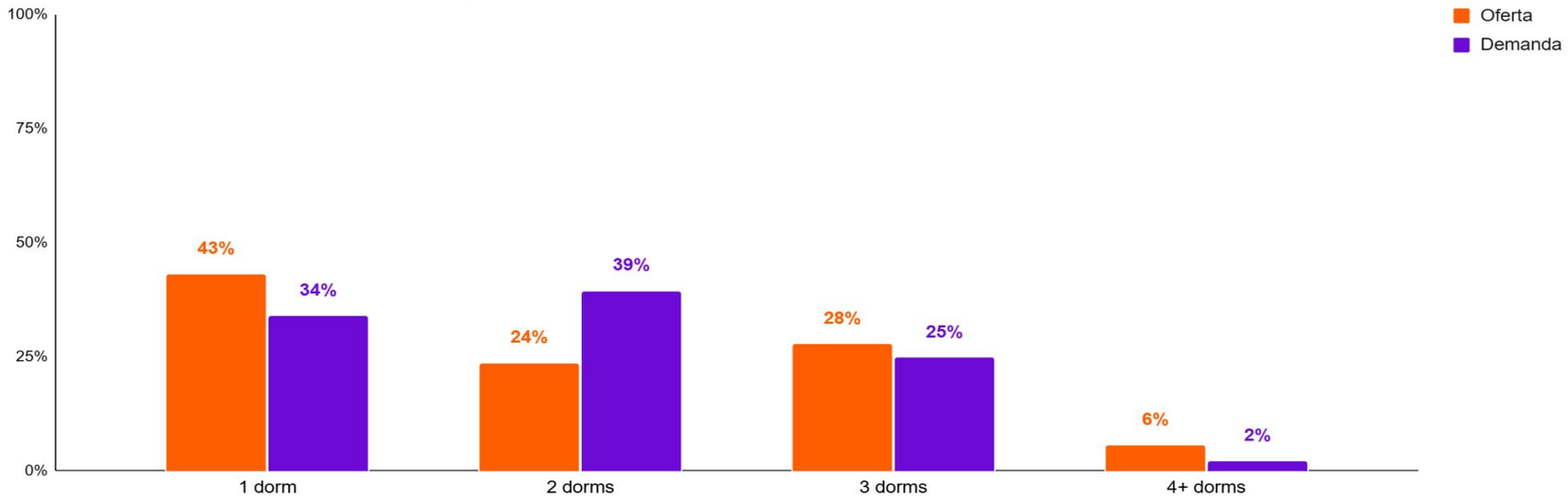
O mapa 1 representa a distribuição da oferta de imóveis, sendo que as tonalidades mais escuras indicam uma maior disponibilidade. Destaca-se **Bueno,** com uma intensidade laranja, com cerca de **17,2% da oferta de imóveis** na capital goiana. O mapa 2 ilustra a dinâmica da oferta no período entre 2023 e 2024. As tonalidades em azul indicam uma redução na participação de mercado, enquanto os tons de laranja representam os bairros que apresentaram um aumento na oferta. O bairro **Jardim Goiás** foi o grande destaque ao apresentar um **acréscimo de 1,0 ponto percentual** durante o período em análise.

Lupa de Mercado

A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para a **locação** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

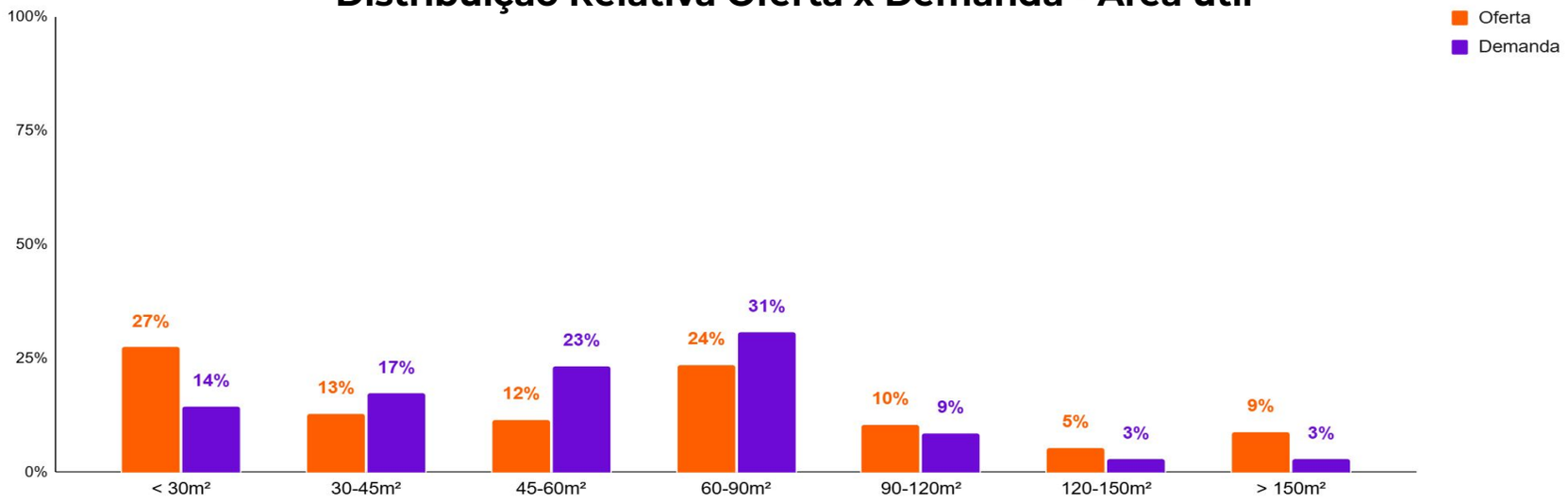
Com base nos dados dos portais do Grupo OLX, em 2024, **39% das buscas** por imóveis para locação em Goiânia concentraram-se em anúncios de **2 dormitórios**. Esse dado se destaca ainda mais quando observamos que a disponibilidade de oferta encerrou 2024 com uma diferença de 15 p.p abaixo da geração de leads. Imóveis de **1 dormitório,** por sua vez, **ganharam relevância** nessa modalidade de transação, apresentando a maior oferta entre as tipologias e, representando **34%** da geração isolada de **leads**. Já os anúncios de **3 dormitórios**, corresponderam a **28%** da **oferta** total. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** representaram **6%** dos **anúncios**, mas com baixa geração de leads.

Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Dormitórios

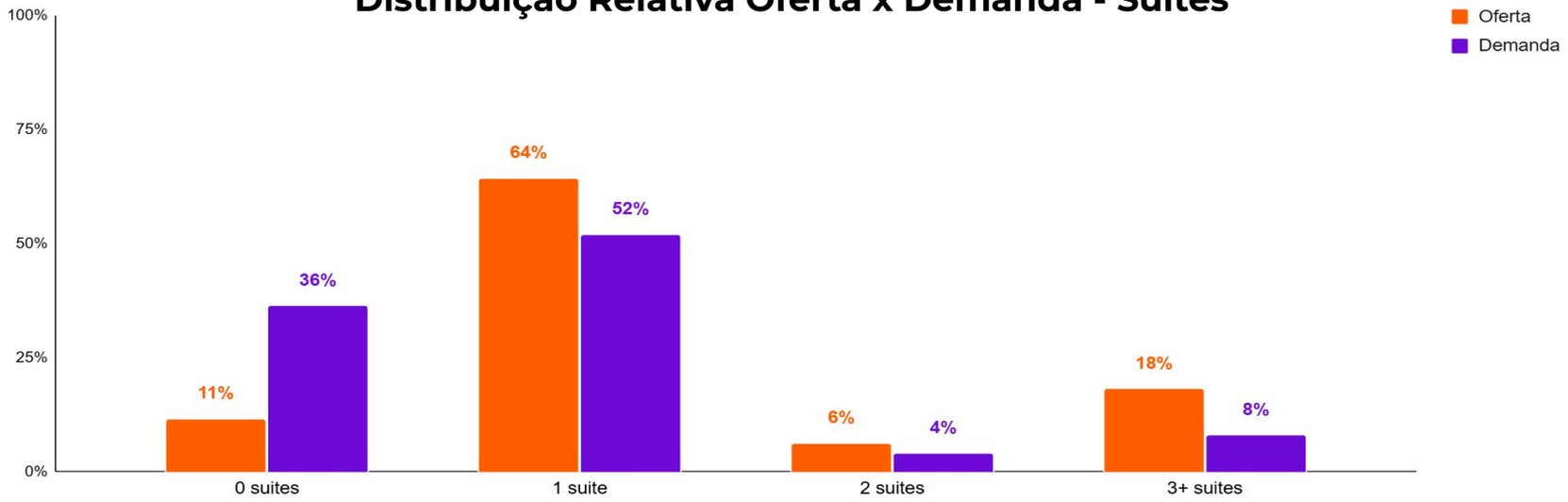


As ofertas de imóveis entre **30m² e 90m²** mantiveram, em **2024**, uma **demanda superior à oferta**, seguindo a tendência observada no mercado de compra e venda. Anúncios entre **60m² e 90m²** concentraram **31%** dos **leads** isolados. O maior descolamento entre oferta e demanda ocorreu na faixa de **45m² e 60m²**, com uma diferença de 11 p.p. Imóveis de **até 30m²** registraram **o maior percentual de oferta**, evidenciando a relevância do segmento compacto nessa modalidade de transação. No contexto de suítes, **52%** da **demanda** está concentrada em imóveis com **1 suíte**, porém esse percentual está 12 p.p abaixo da disponibilidade de oferta. Por outro lado, imóveis **sem suítes**, representam **11%** dos **anúncios**, mas com demanda foi 25 p.p acima da oferta.

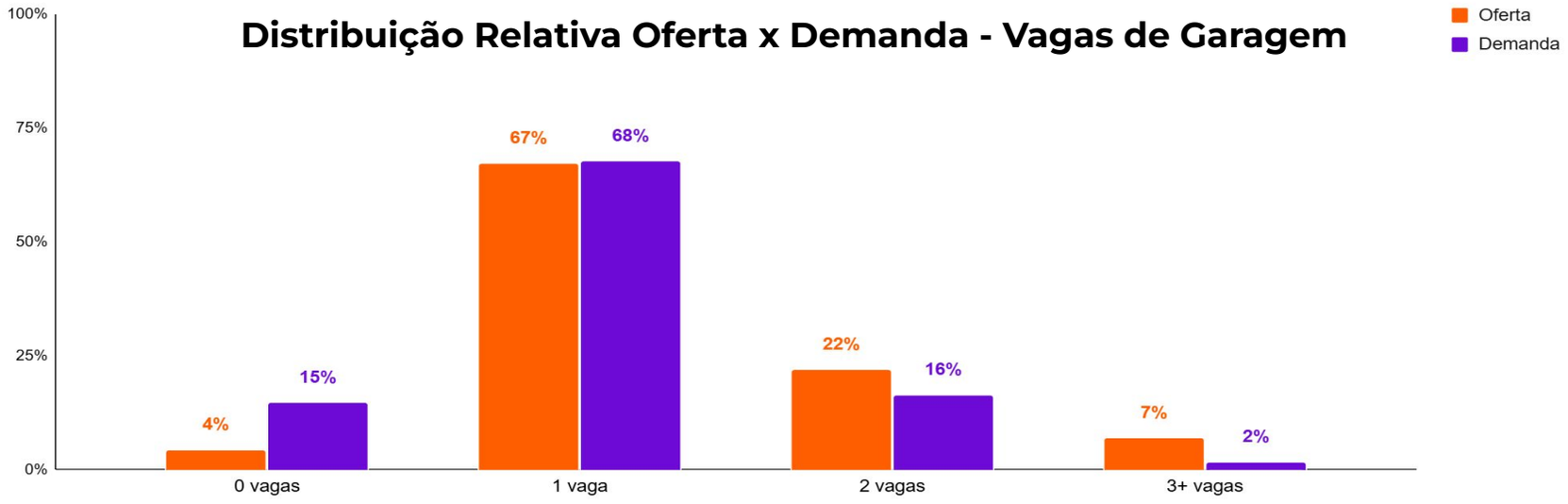
Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Área útil

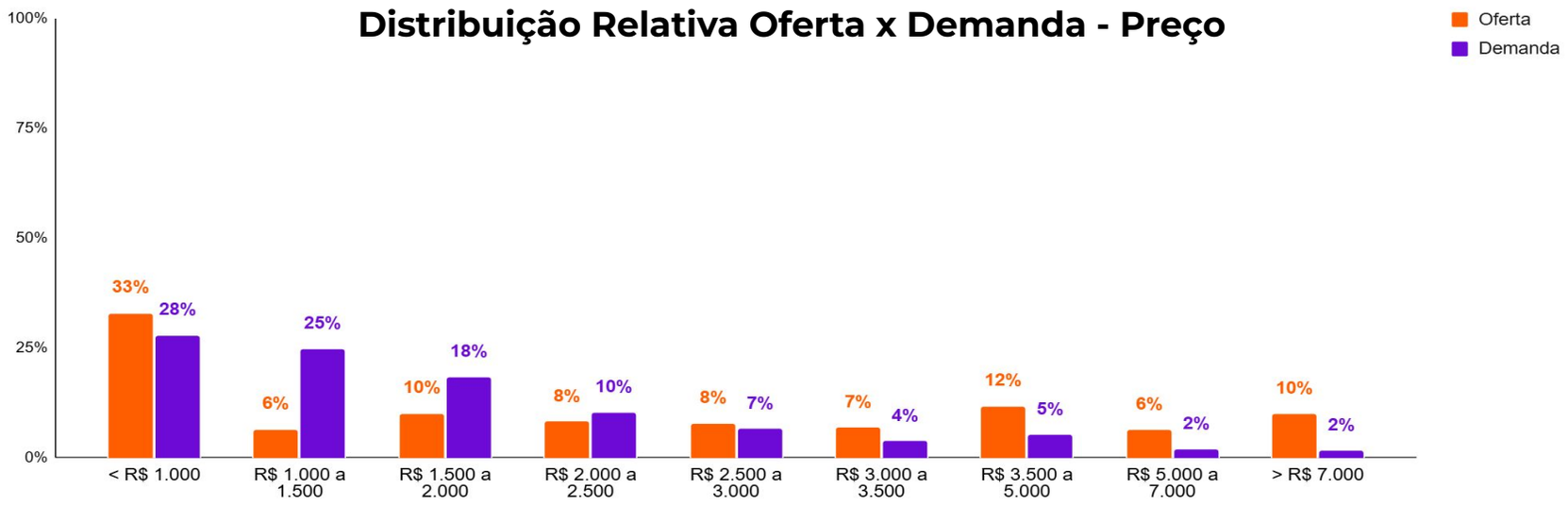


Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Suítes



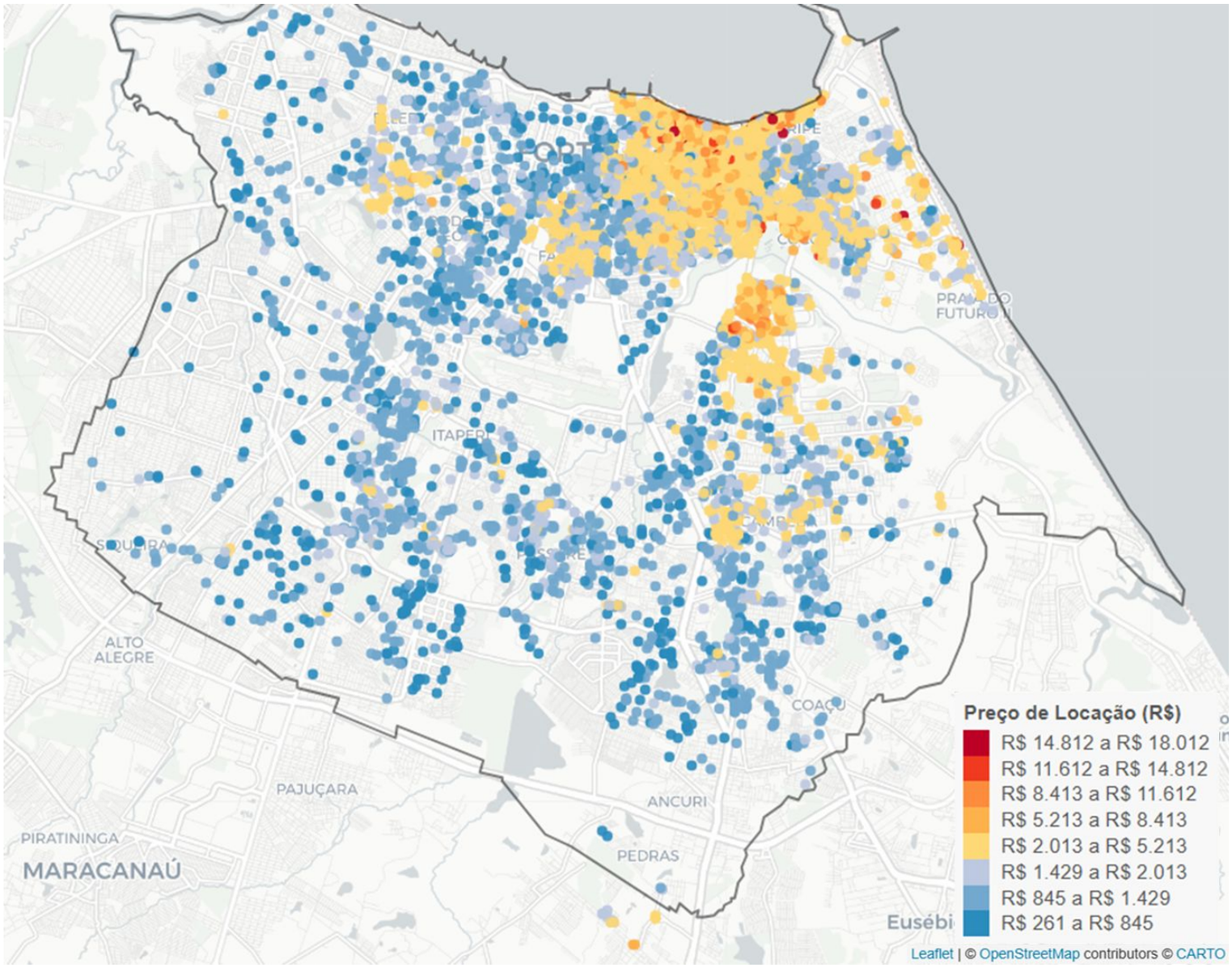
No quesito **vagas de garagem**, **68%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, sendo essa, a tipologia **mais ofertada** nos portais em **2024**. Imóveis **sem vaga** e com 2 vagas dividem praticamente a **segunda posição em termos de demanda**, representando juntos **31%** na geração de **leads**. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** se concentra em imóveis de até **R$ 2.500**, com **destaque** para a faixa de **R$ 1.000 a R$ 1.500**, onde o descolamento entre oferta e demanda atingiu 19 p.p.





Região Nordeste

AVM Locação - Fortaleza (CE)



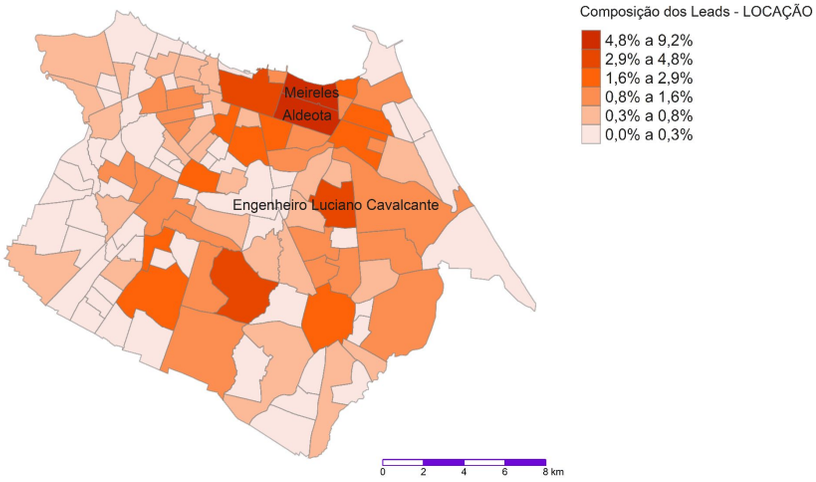
Ao analisar o mapa, nota-se o apego pela praia, sendo os aluguéis mensais mais elevados nas regiões litorâneas, diminuindo ao se distanciar. Destacam-se também pequenos bolsões de valorização, como na Zona Leste, mostrando a heterogeneidade do mercado imobiliário na cidade.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

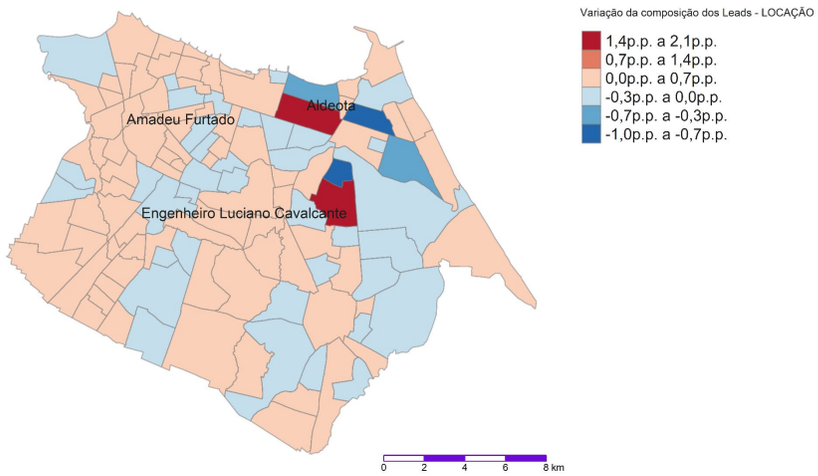
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital cearense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação dos *leads*



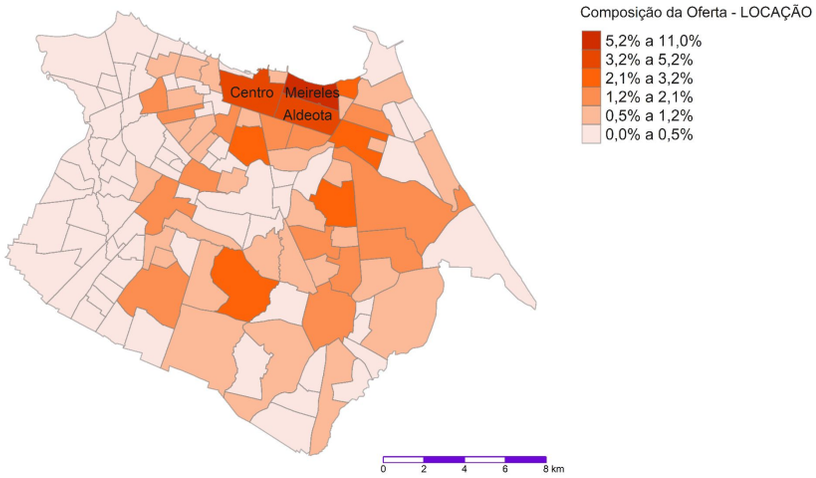
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. **Meireles** se destaca com uma intensidade laranja, seguido por **Aldeota**, que, juntos, concentram mais de **16,4% da demanda** na capital cearense. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicando perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, ganharam participação no mercado. **Aldeota** é o principal destaque no último ano, com o **acréscimo de 2,1 pontos percentuais** na demanda durante o período analisado.

Composição espacial da oferta

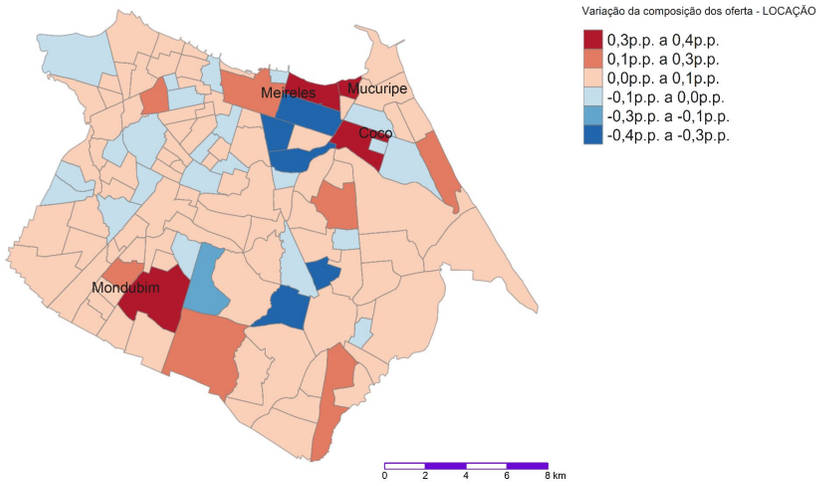
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital cearense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da *oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação da *oferta*



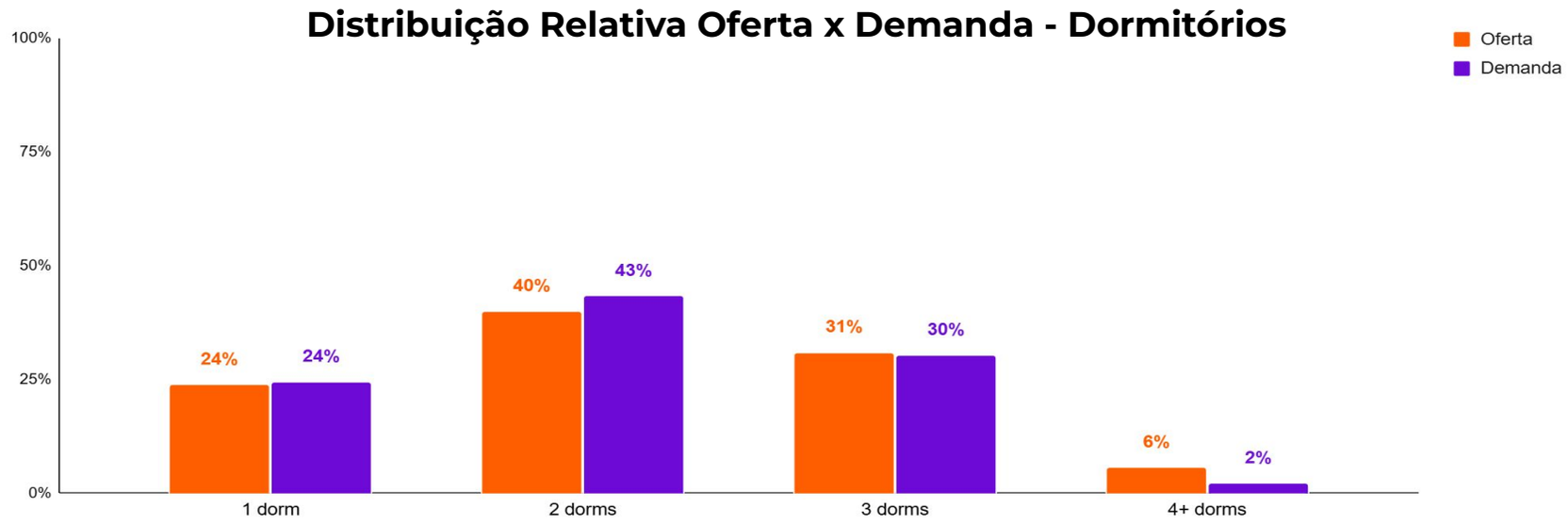
Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a oferta relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior disponibilidade em uma região. Assim como no caso de demanda, **Meireles e Aldeota** são os bairros com maior destaque, ambos em maior intensidade da cor laranja, concentrando **11,0% e 5,2% da oferta de imóveis** residenciais na capital cearense, respectivamente. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicando perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, ganharam *share* no mercado. **Coco, Meireles, Macuripe e Mandubim** são os destaques, com o **acréscimo de 0,4 ponto percentual** de oferta no período cada.

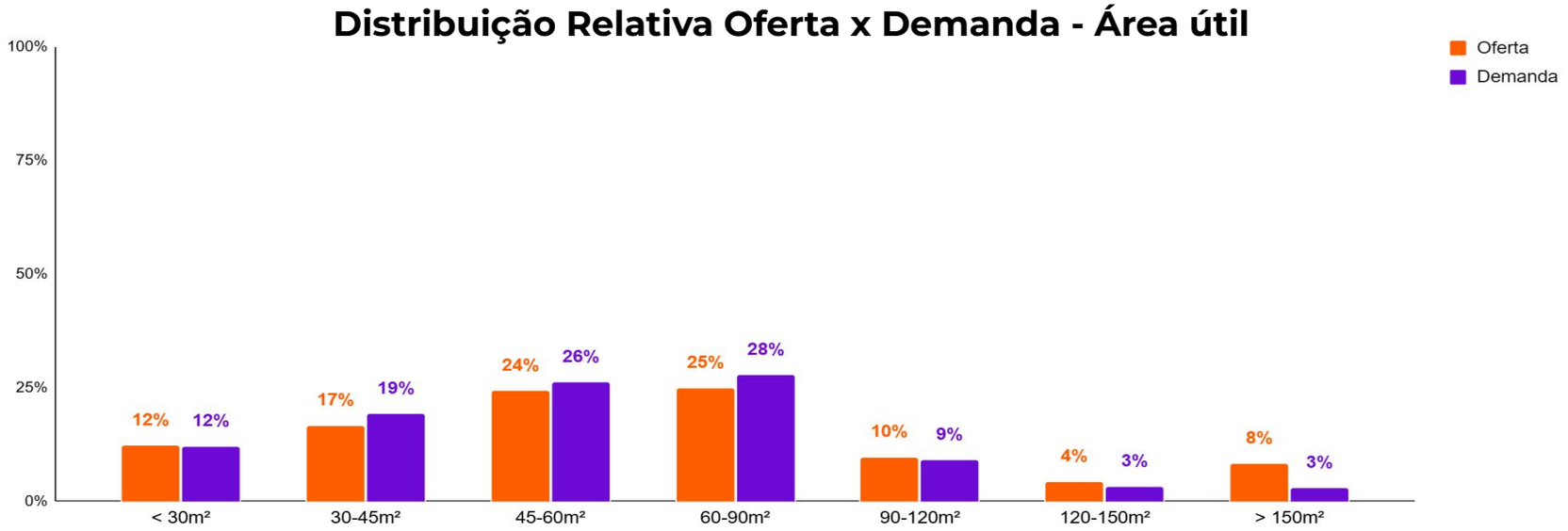
Lupa de Mercado

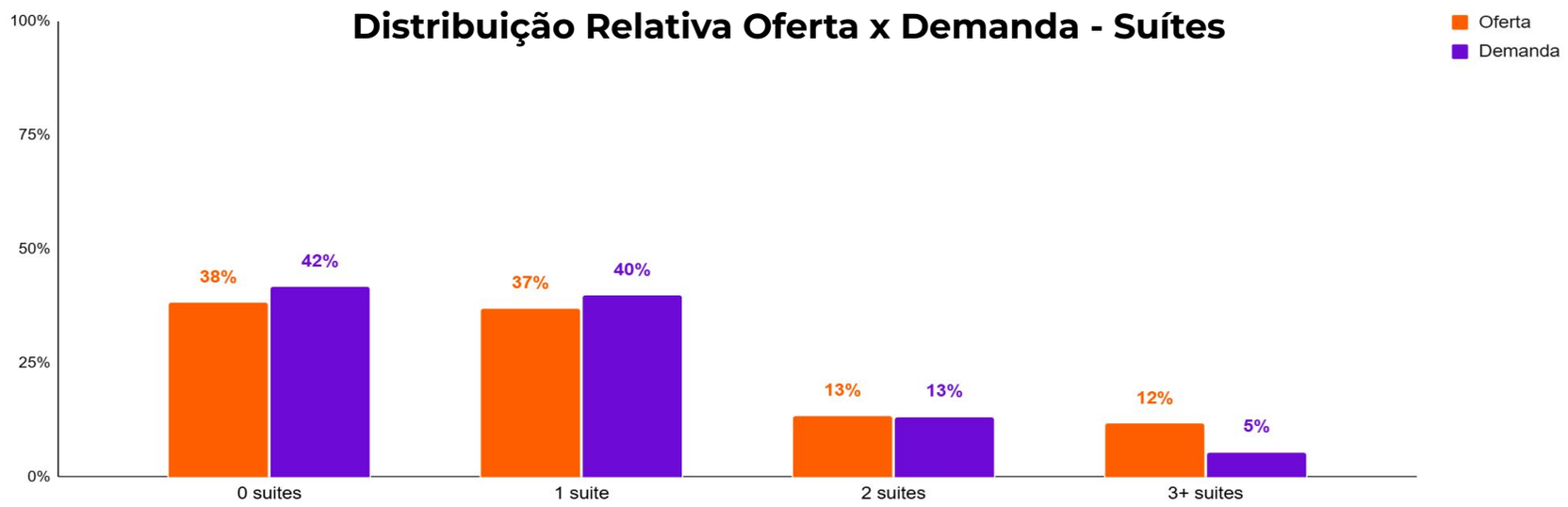
A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para a **locação** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

Em 2024, **43% das buscas** por imóveis para locação em Fortaleza, concentraram-se em anúncios de **2 dormitórios**, indicando a preferência pela tipologia nessa modalidade de transação. Já os imóveis de **1 dormitório ganharam relevância**, com uma participação de **24%** tanto em volume de oferta, quanto na geração de **leads**. Os anúncios de **3 dormitórios**, representam **31%** da **oferta** total, com demanda similar.. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** correspondem a **6%** dos **anúncios**, mas com baixa geração de leads.

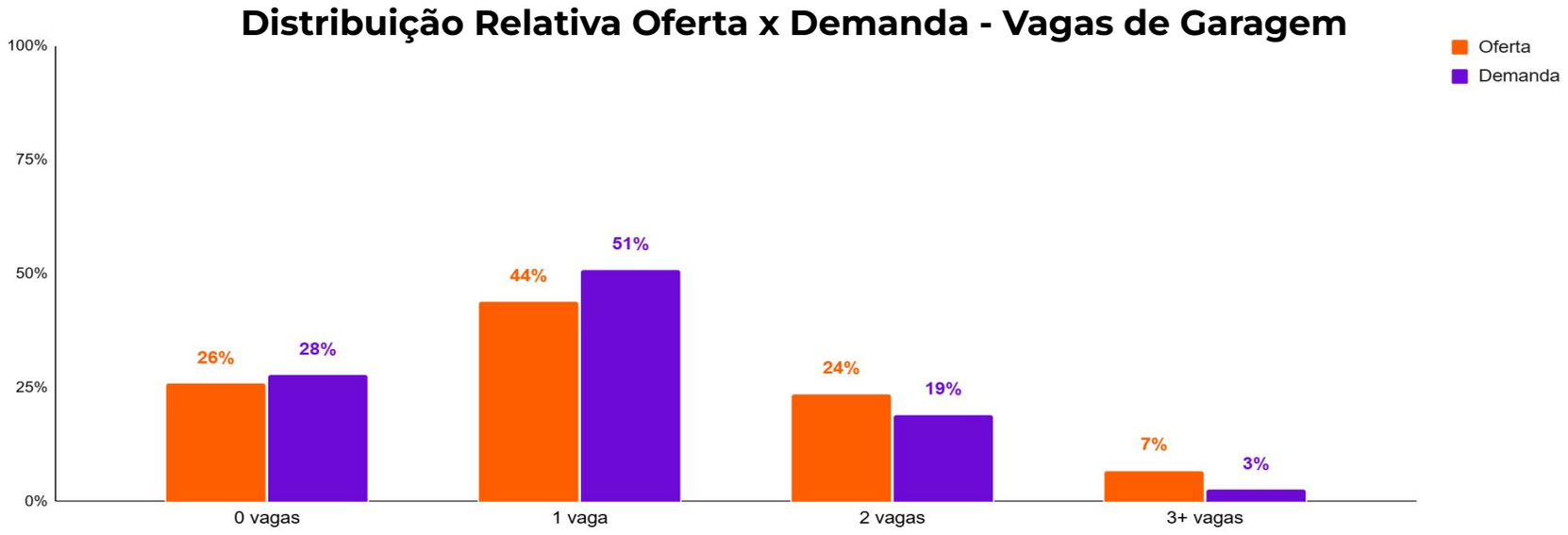


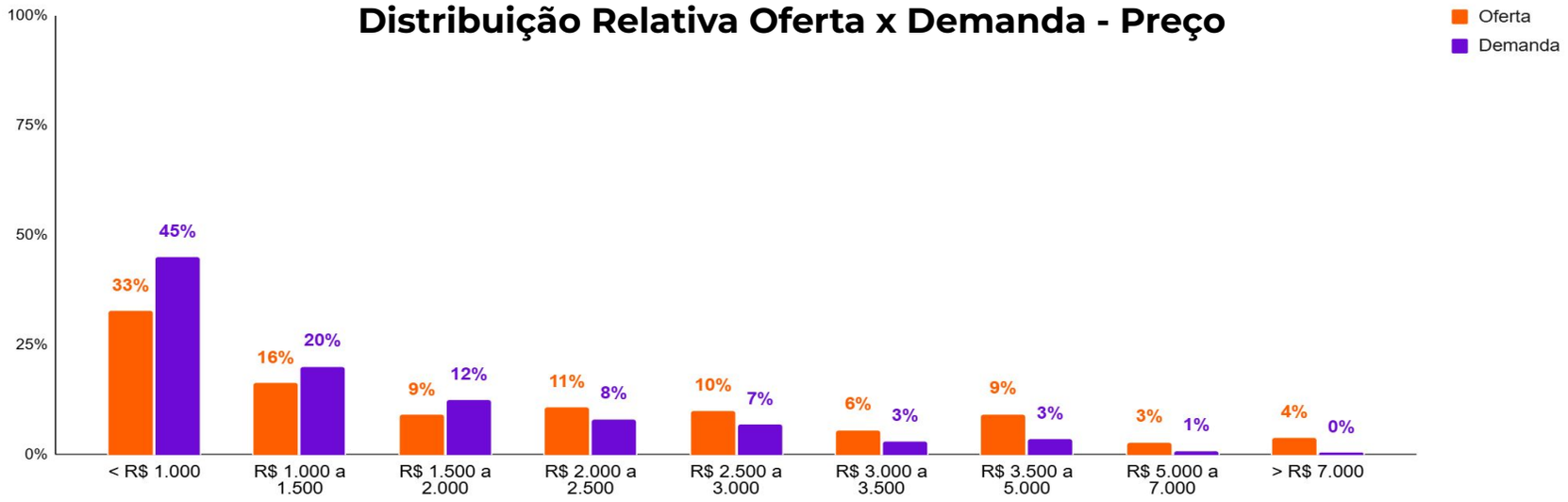
As ofertas de imóveis de até **90m²**, seguem, em **2024**, com **demanda superior à oferta**, refletindo uma tendência similar ao observado no mercado de compra e venda. A relação entre demanda e oferta mantém-se equilibrada nessas faixas de metragem. Quando analisamos o contexto de suítes, **42%** da **demanda isolada** concentra-se em unidades **sem suítes**. Ainda assim, observamos um **equilíbrio** entre os percentuais de **demanda** e **oferta** para imóveis com **1 e 2 suítes**.



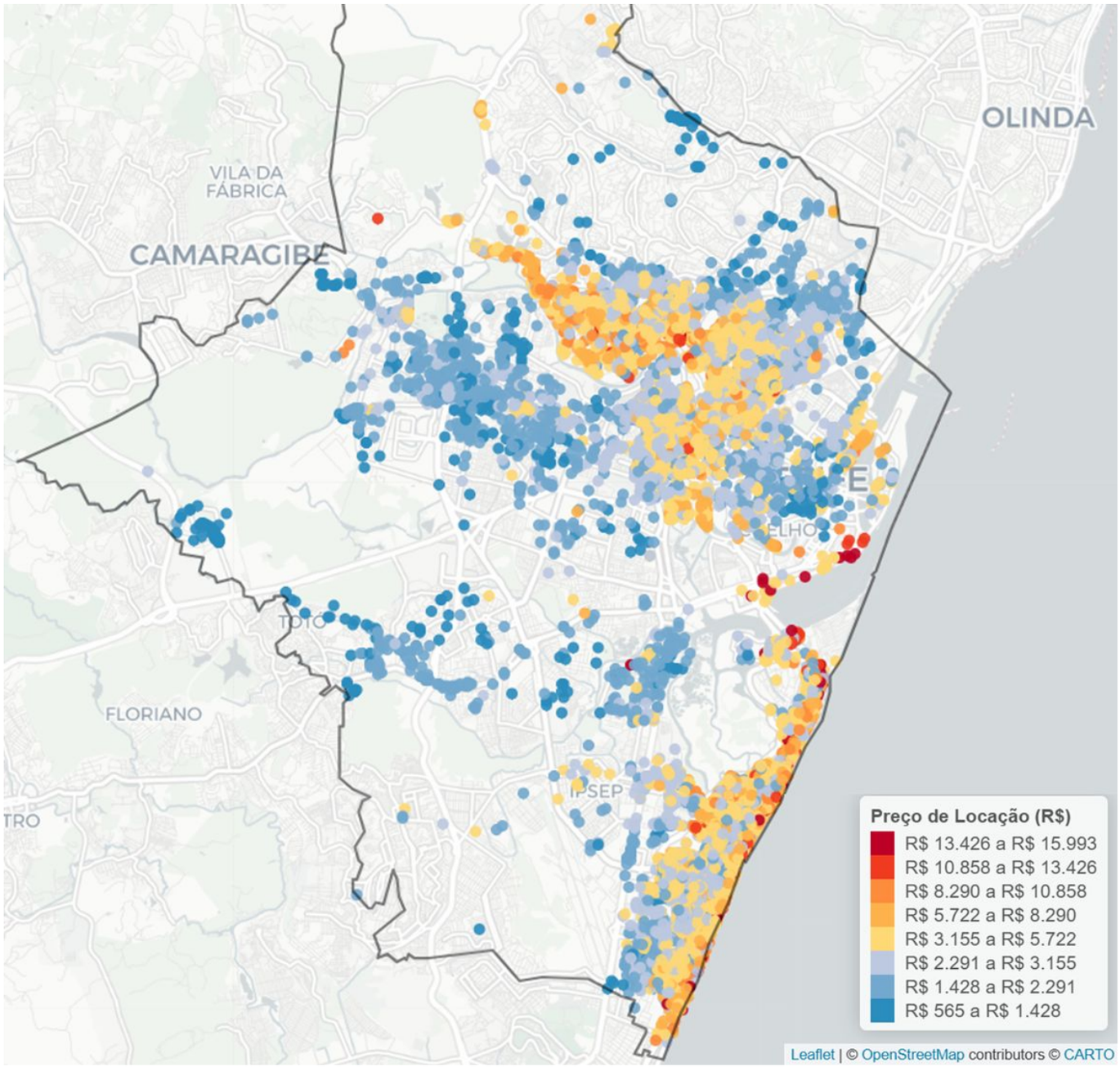


No quesito **vagas de garagem**, **51%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, tipologia também **mais ofertada** nos portais em **2024**. Imóveis **sem vaga** foram a **segunda tipologia mais demandada**, representando **28%** na geração de **leads**. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** concentra-se em imóveis de até **R$ 2.000**, com **destaque** para a faixa até **R$ 1.000**, que apresentou o maior percentual de oferta demanda isolada.





AVM Locação - Recife (PE)



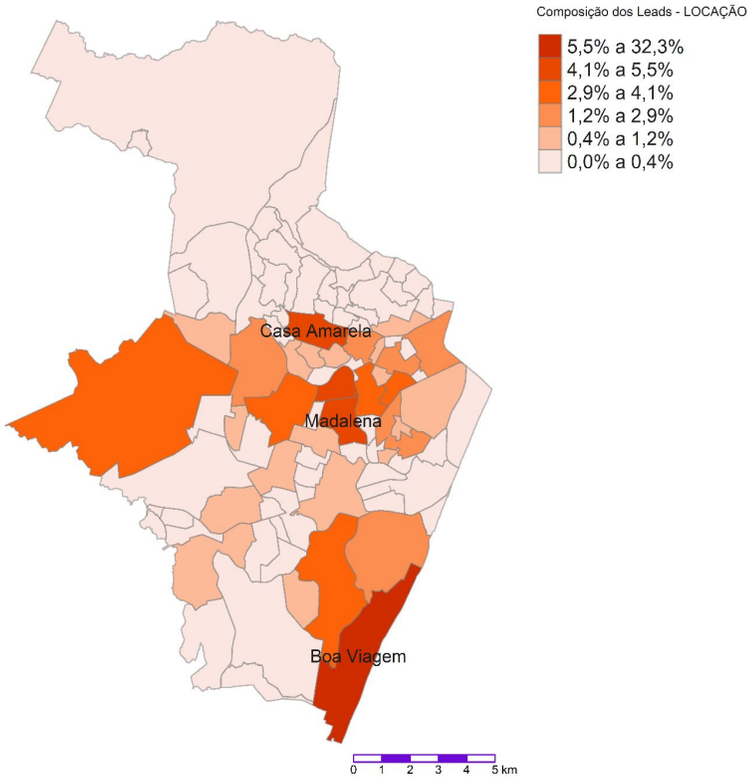
No mapa, nota-se o apego pela praia, sendo os aluguéis mensais mais elevados nas regiões litorâneas, diminuindo ao se distanciar.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

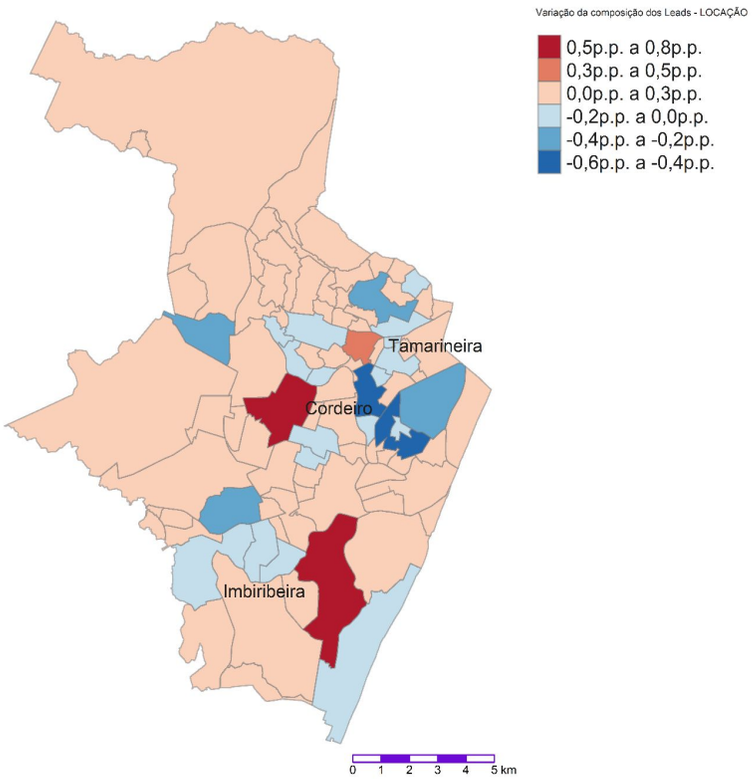
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital pernambucana** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação dos *leads*



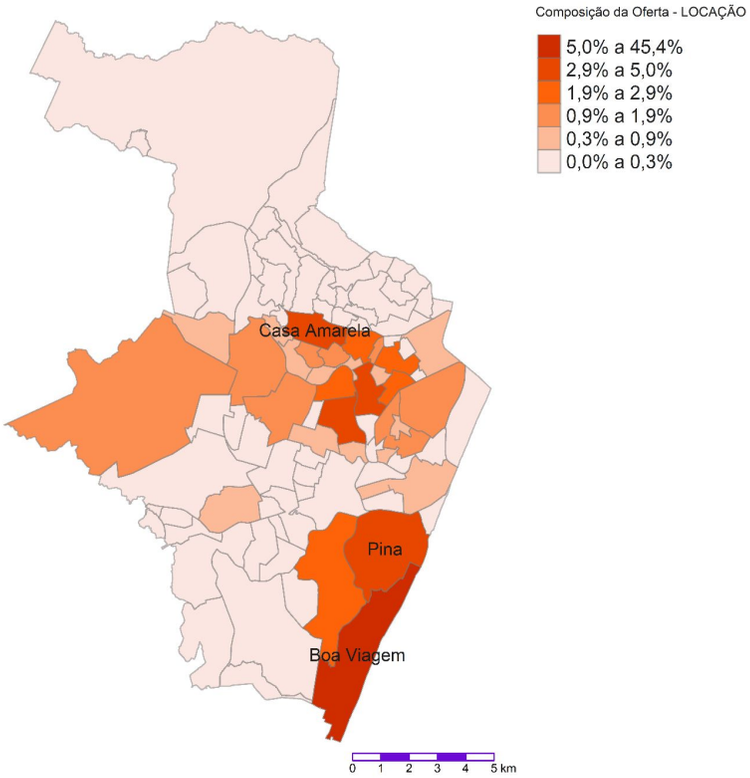
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. **Boa Viagem** se destaca com uma intensidade laranja, concentrando **32,3% da demanda na capital**. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicando perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, ganharam participação no mercado. Nesse sentido, **Cordeiro** apresentou maior variação na demanda em 12 meses, **com acréscimo de buscas em 0,8 pontos percentuais** no período.

Composição espacial da oferta

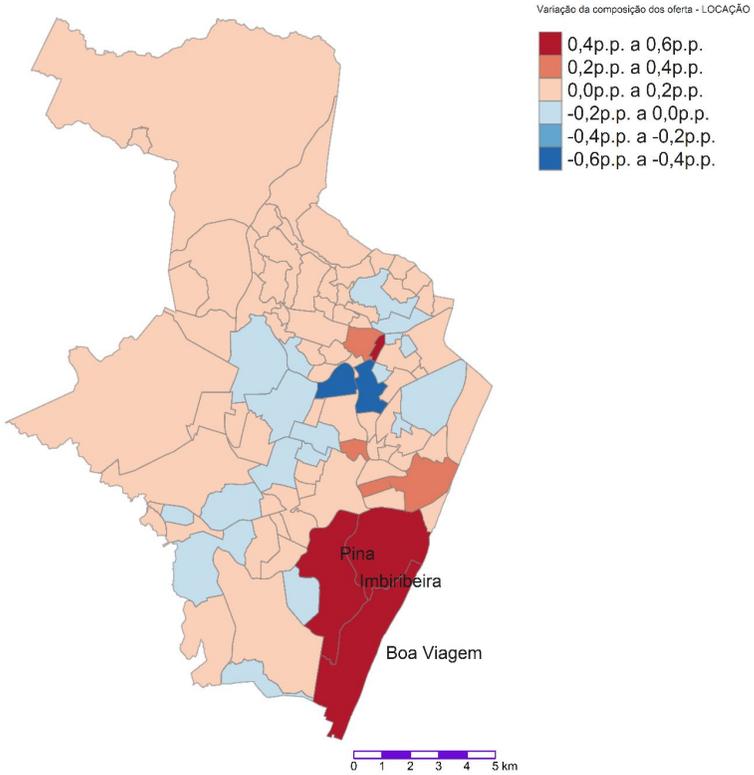
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital pernambucana** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da *oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação da *oferta*



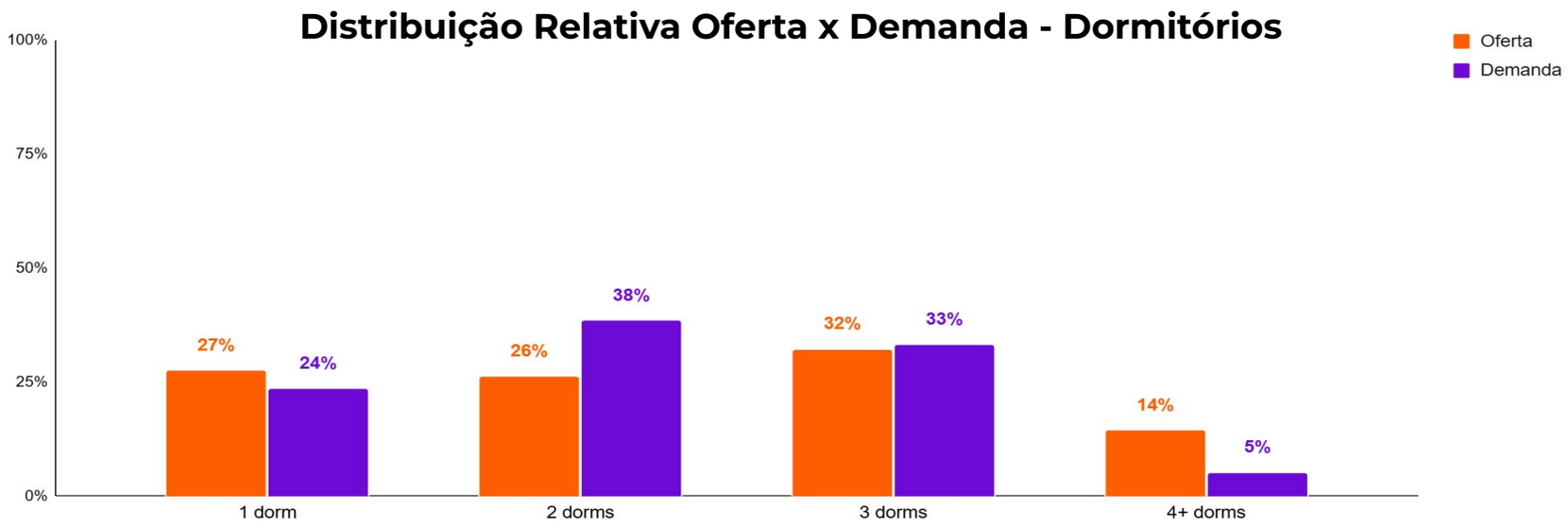
Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a oferta relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior disponibilidade em uma região. **Boa Viagem** se destaca com uma intensidade laranja, concentrando, sozinho, cerca de **45,4% da oferta de imóveis** residenciais para venda na capital pernambucana. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicando perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, ganharam participação no mercado. **Imbiribeira** se destaca com o **acréscimo de 0,6 pontos percentuais** na oferta no período.

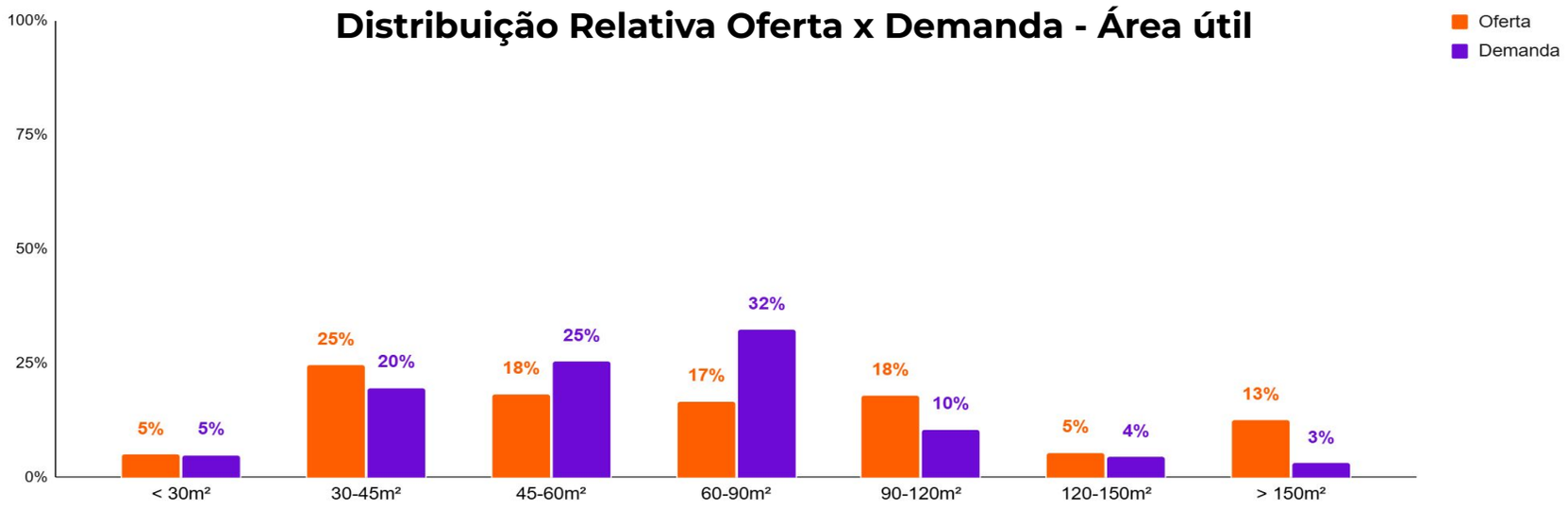
Lupa de Mercado

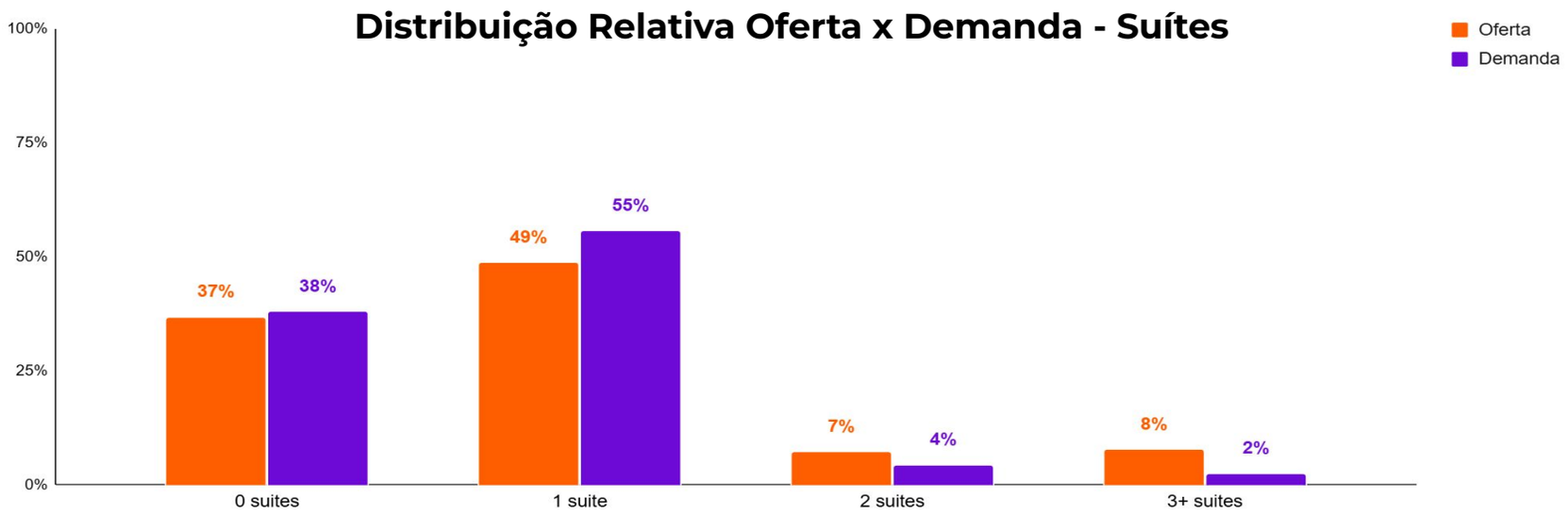
A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para a **locação** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

Em 2024, **38% das buscas** por imóveis para locação em Recife, concentraram-se em anúncios de **2 dormitórios**, indicando a preferência pela tipologia nessa modalidade de transação. Já os imóveis de **1 dormitório ganharam relevância**, com uma participação de **27%** em volume de oferta, além de uma geração de **leads significativa**. Os anúncios de **3 dormitórios**, representam **32%** da **oferta** total, com percentual de demanda bastante equilibrado. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** correspondem a **14%** dos **anúncios**.

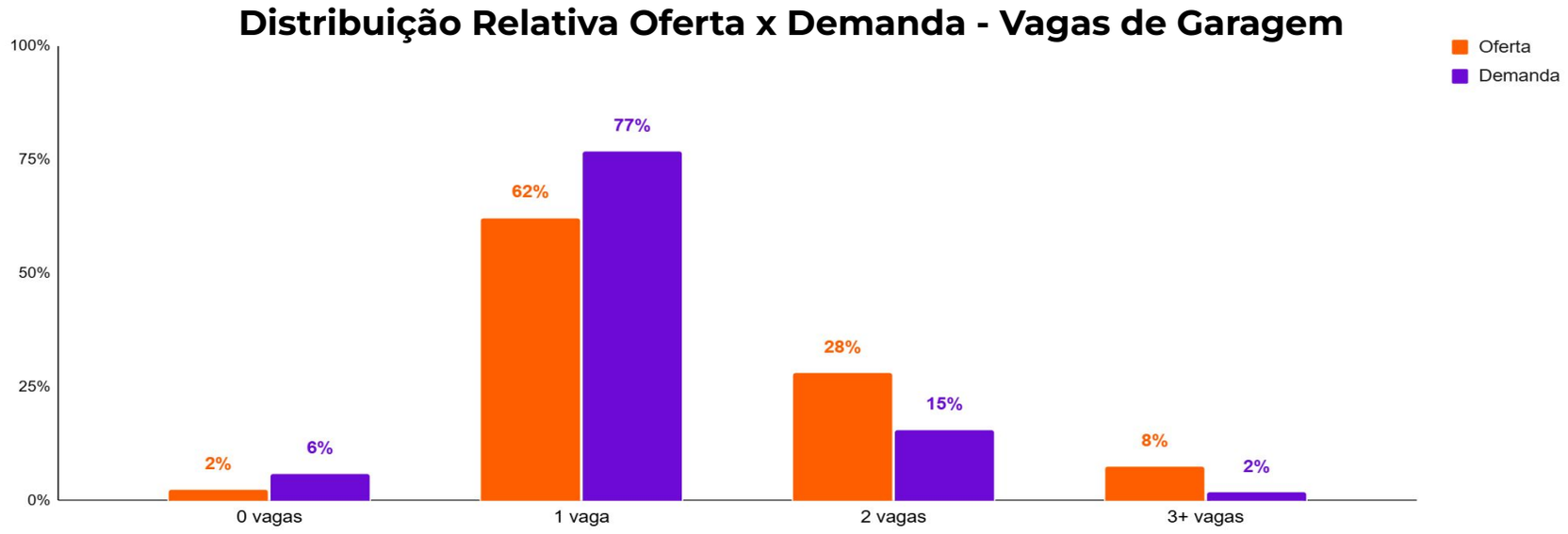


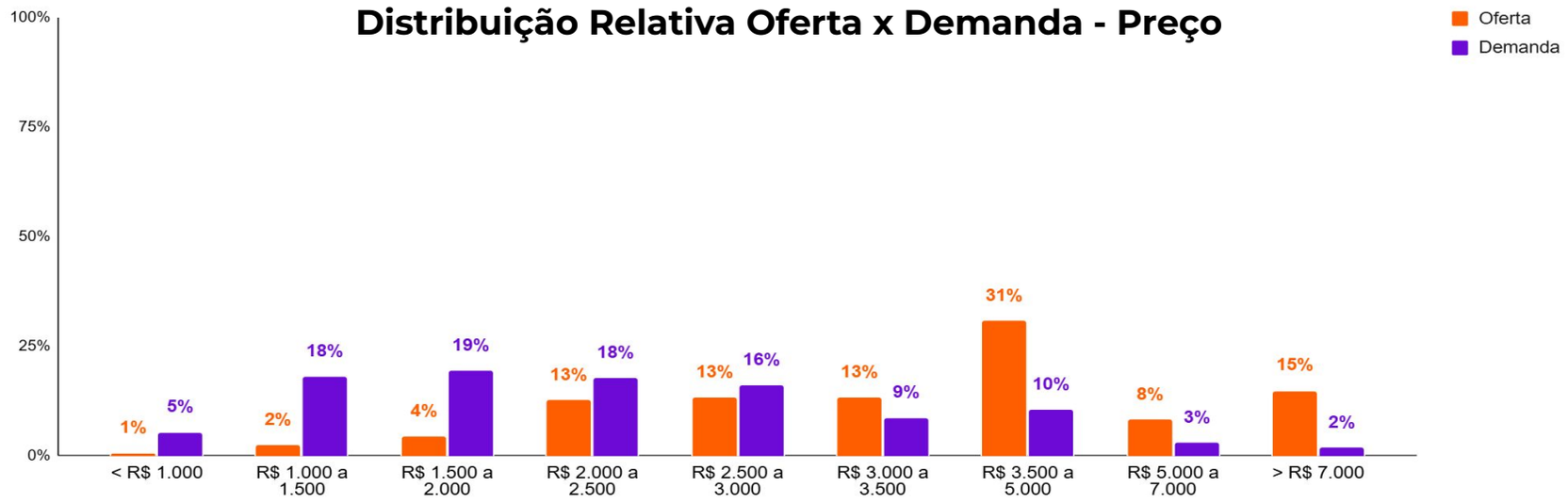
As ofertas de imóveis entre **45m² a 90m²** seguem, em **2024**, com **demanda superior à oferta**, refletindo uma tendência similar ao observado no mercado de compra e venda. Anúncios entre **60m² e 90m²** concentraram **32%** dos **leads**, e apenas **17%** dos **anúncios**. Outro destaque vai para imóveis entre **45m² e 60m²**, que apresentaram o segundo maior descolamento entre oferta e demanda, atingindo 7 p.p. Quando analisamos o contexto de suítes, **55%** da **demanda** concentra-se em unidades com **1 suíte**, enquanto opções **sem suítes** apresentam um comportamento equilibrado entre oferta e geração de leads.





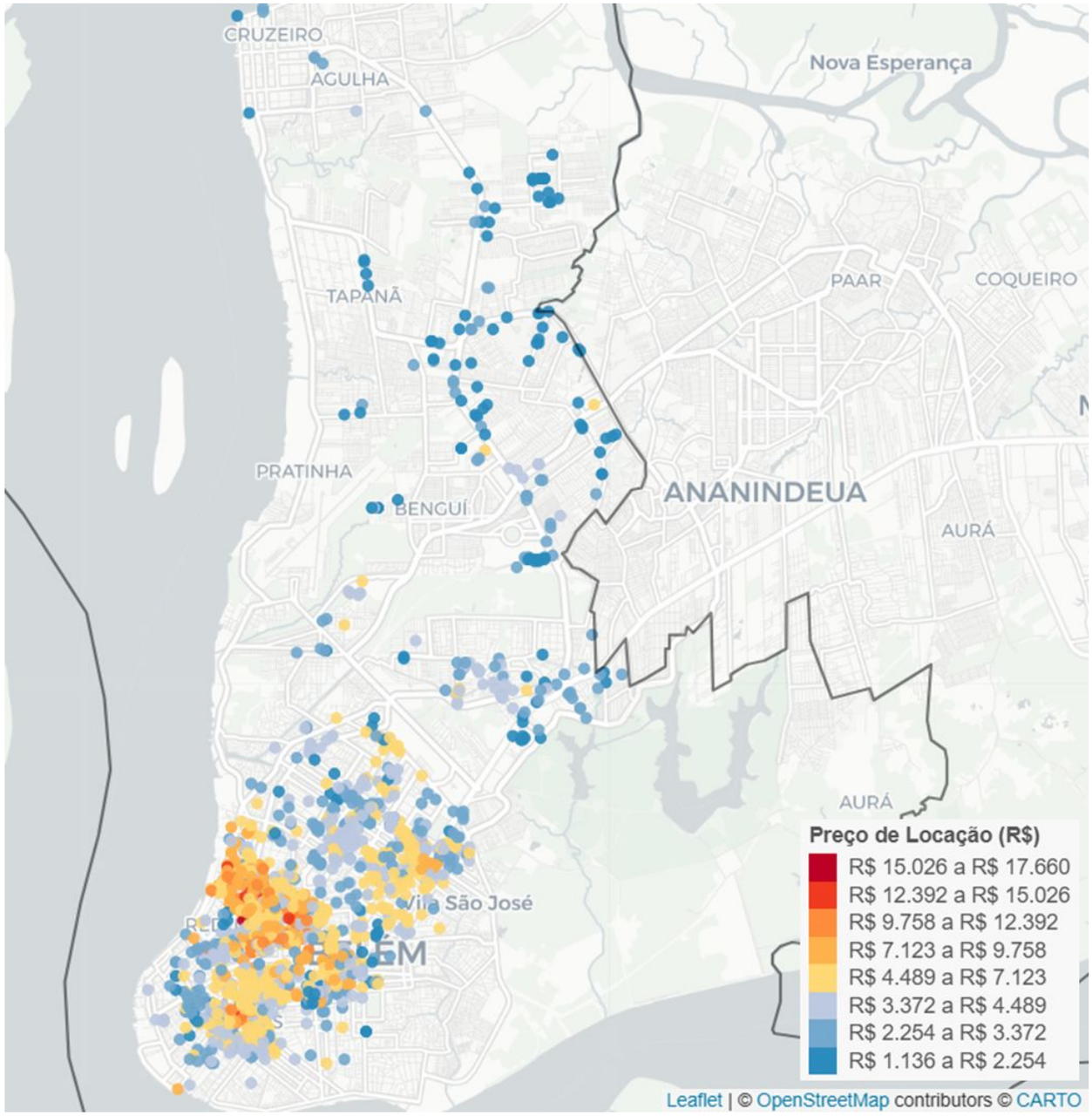
No quesito **vagas de garagem**, **77%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, tipologia também **mais ofertada** nos portais em **2024**. Imóveis com **2 vagas** foram a **segunda tipologia mais demandada**, representando **15%** na geração de **leads,** porém, 13 p.p abaixo da disponibilidade de anúncios. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** concentra-se em imóveis de até **R$ 3.000**, com destaque para a faixa de **R$ 1.000 a R$ 1.500**, onde o descolamento entre oferta e demanda atingiu 16 p.p. E para a faixa de **R$ 1.500 a R$ 2.000**, onde o descolamento atingiu 15 p.p, justificado pelo baixo volume de anúncios.





Região Norte

AVM Locação - Belém (PA)



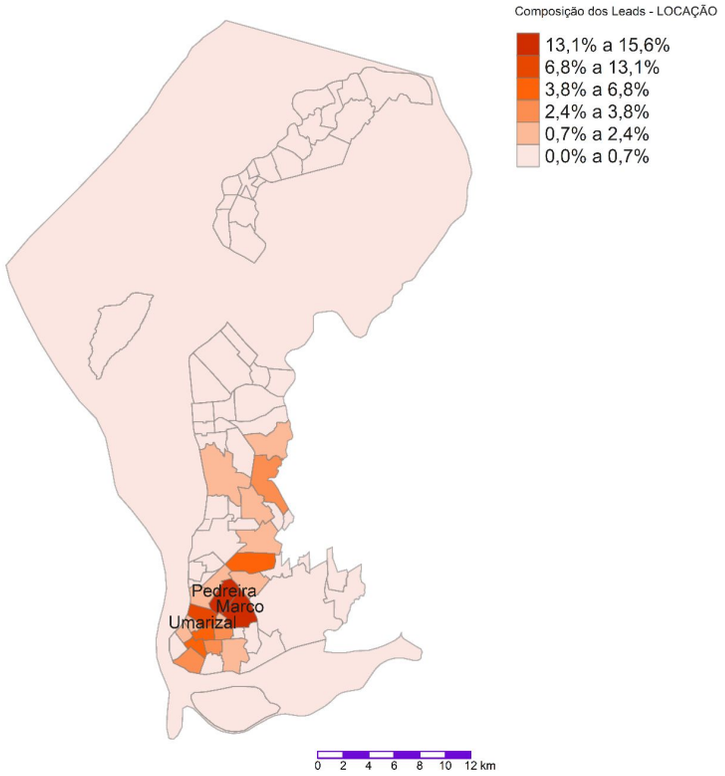
No mapa de Belém, há concentração de imóveis com metro quadrado mais caro no entorno dos bairros São Brás, Nazaré e Umarizal, com preços menores ao se afastar.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

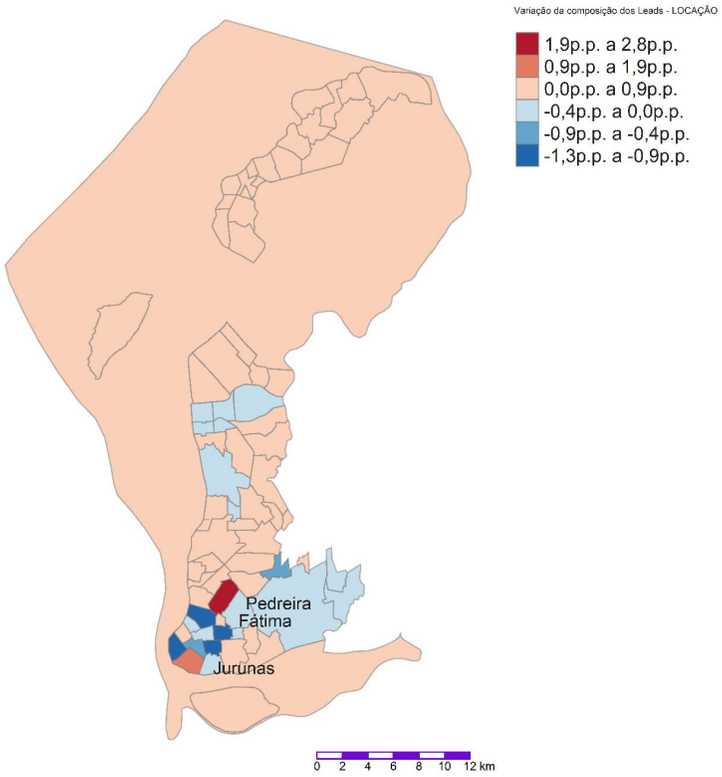
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital paraense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação dos *leads*



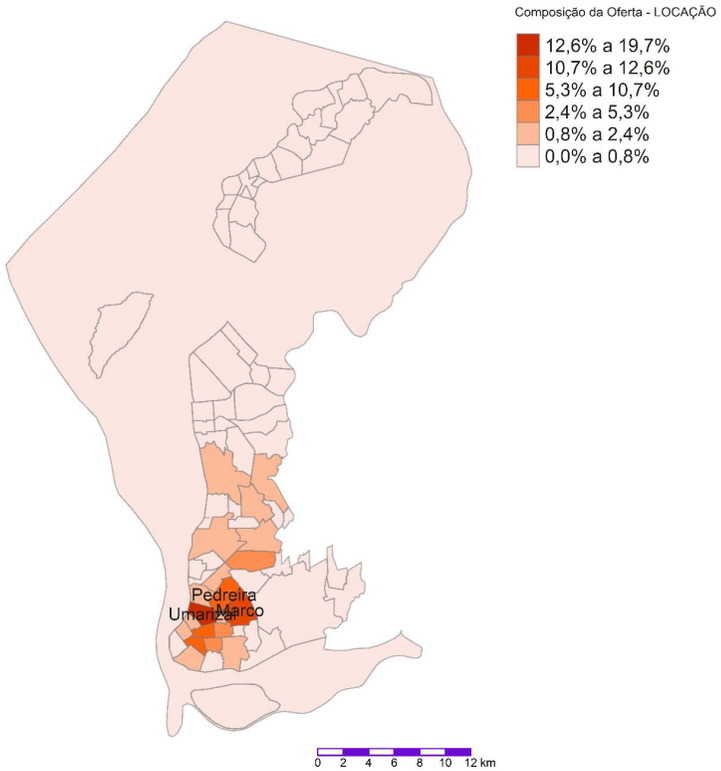
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. Nesse sentido, os bairros **Pedreira, Marco e Umarizal** destacam-se com uma intensidade laranja, concentrando, **juntos, 44,1% da demanda** na capital paraense. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicando perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, ganharam participação no mercado. O bairro **Pedreira** é o principal expoente de demanda nos últimos 12 meses, com o **acréscimo de 2,8 pontos percentuais** no período.

Composição espacial da oferta

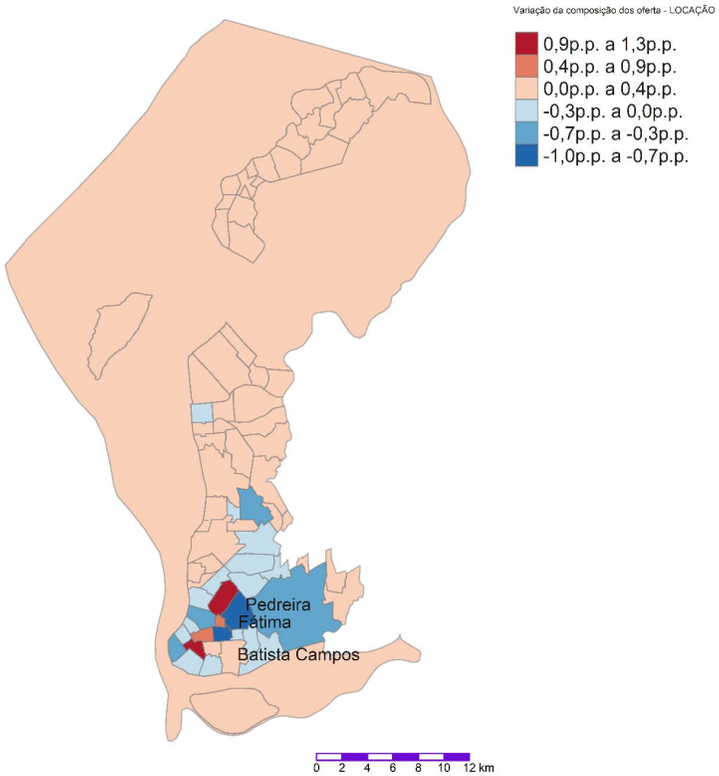
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital paraense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da *oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação da *oferta*



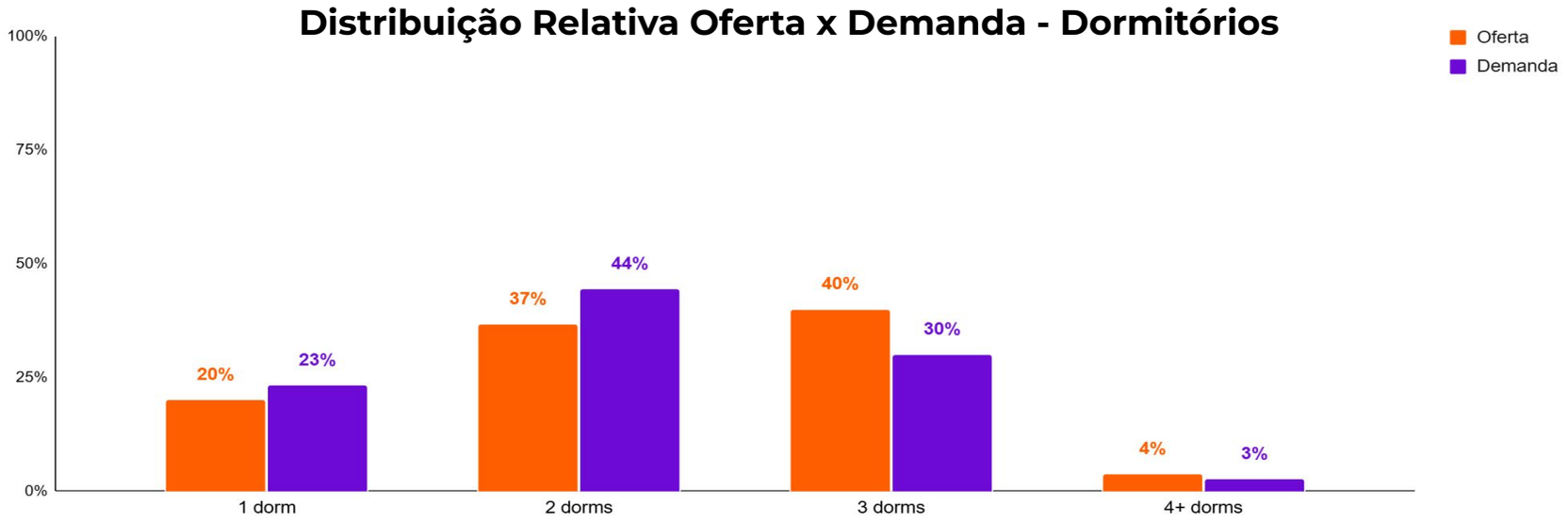
Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a oferta relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior oferta em uma região. Assim, **Umarizal** destacou-se com maior intensidade laranja, com **19,7% da oferta** em Belém. O mapa 2 ilustra a dinâmica da oferta entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicam perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, ganharam participação no mercado. **Batista Campos e Pedreira** são os principais destaques positivos de oferta de imóveis residenciais no período, com **acréscimo de de 1,3 ponto percentual cada**.

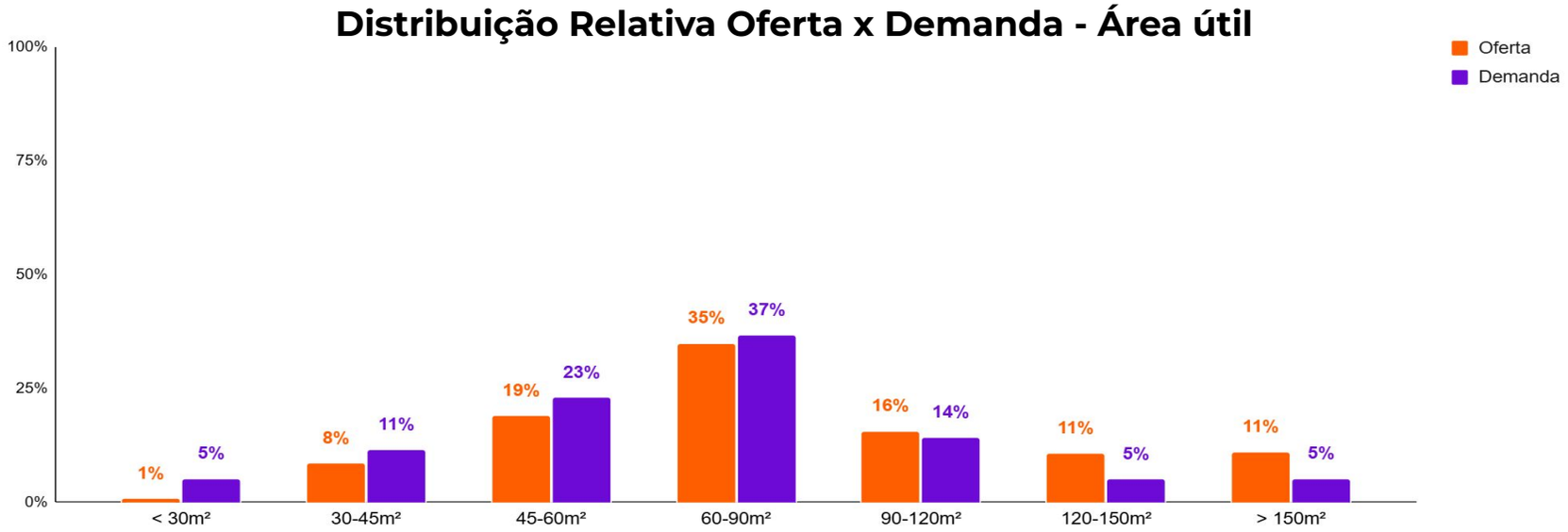
Lupa de Mercado

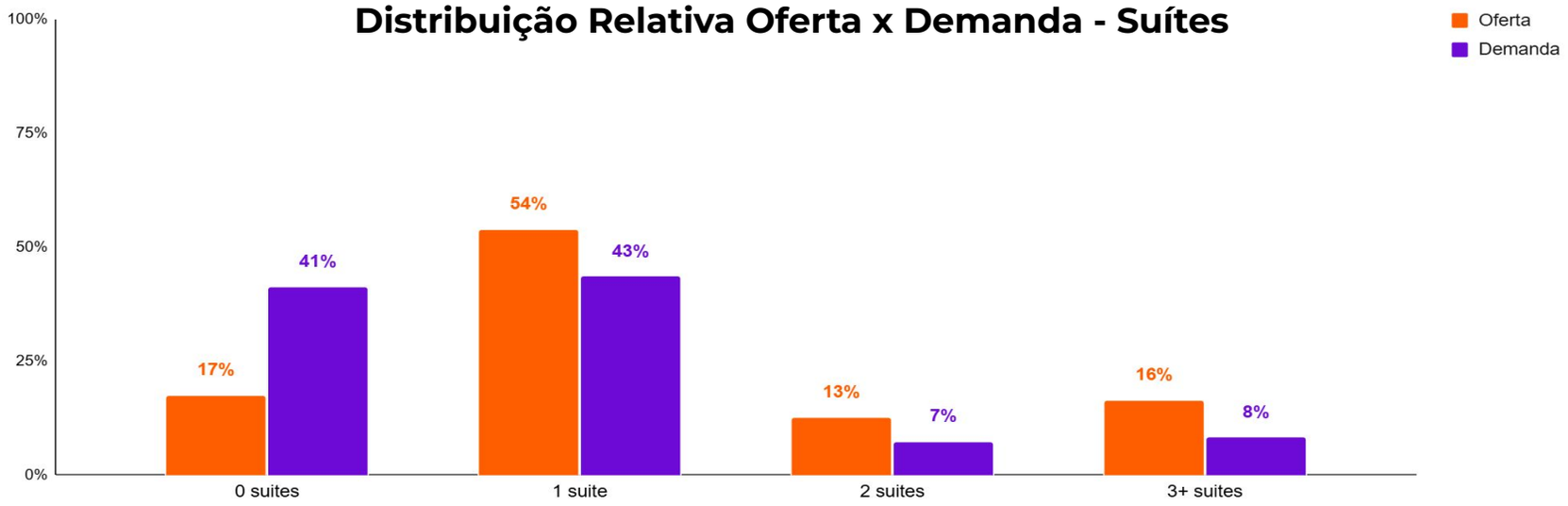
A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para a **locação** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

Em 2024, **44% das buscas** por imóveis para locação em Belém concentraram-se em anúncios de **2 dormitórios**, indicando uma preferência por essa tipologia. Já os imóveis de **1 dormitório ganharam relevância** nessa modalidade de transação, com oferta expressiva, além de uma participação de **23%** na geração isolada de **leads**. Os anúncios de **3 dormitórios**, representam **40%** da **oferta** total, porém registraram uma demanda 10 p.p abaixo desse percentual. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** correspondem a **4%** dos **anúncios**, mas com baixa geração de leads.

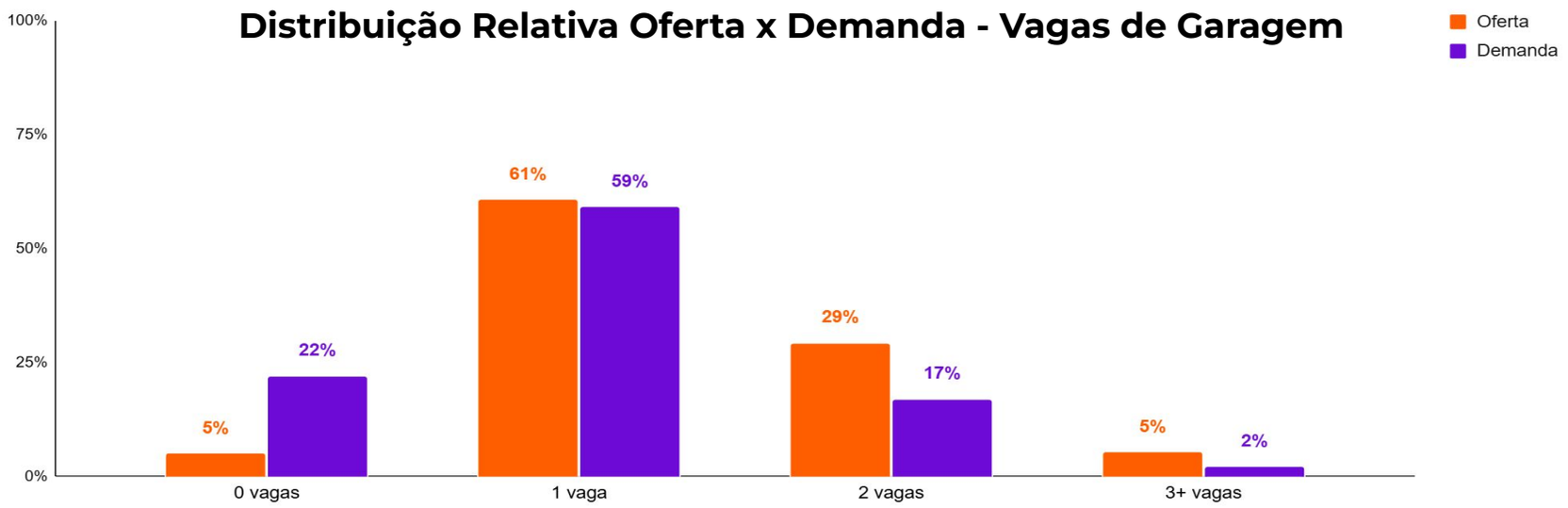


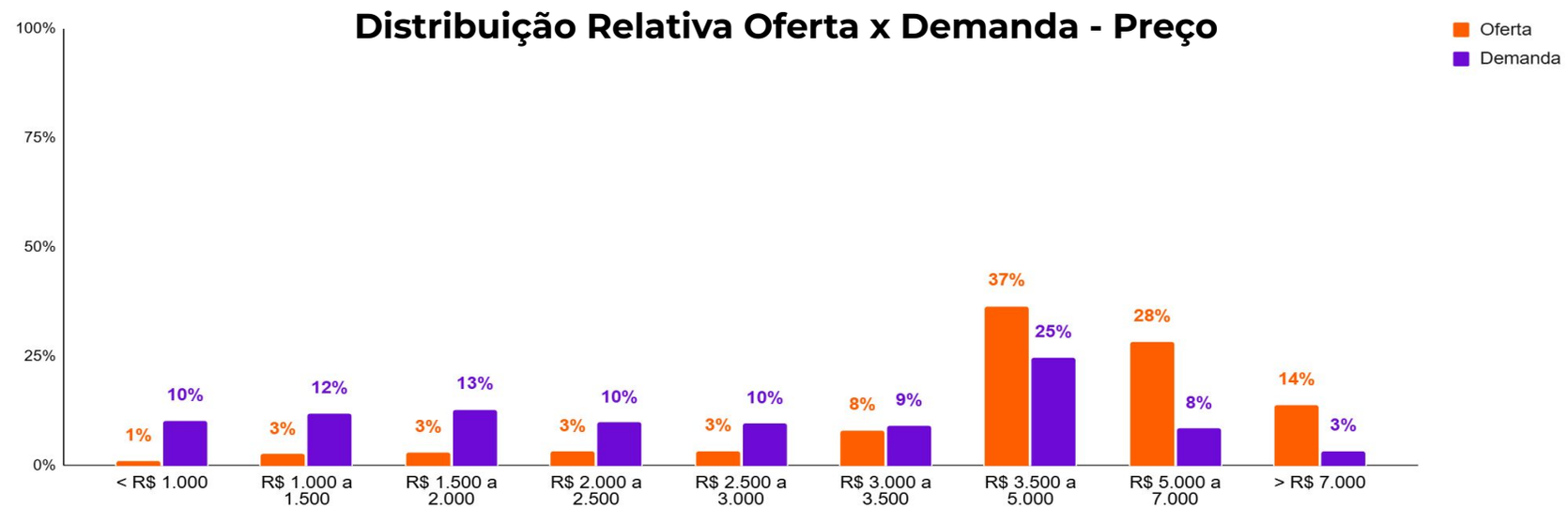
As ofertas de imóveis até **90m²** seguem, em **2024**, com **demanda superior à oferta**, refletindo uma tendência similar ao observado no mercado de compra e venda. Anúncios entre **60m² e 90m²** concentraram **37%** dos **leads**, e **35%** dos **anúncios**. Outro destaque vai para a faixa até **30m²**, que apresentou demanda significativa, apesar do baixo percentual de anúncios. Quando analisamos o contexto de suítes, **43%** da **demanda** concentra-se em unidades com **1 suíte**, enquanto opções **sem suítes** apresentam mais oportunidade com 24 p.p de demanda acima da oferta.



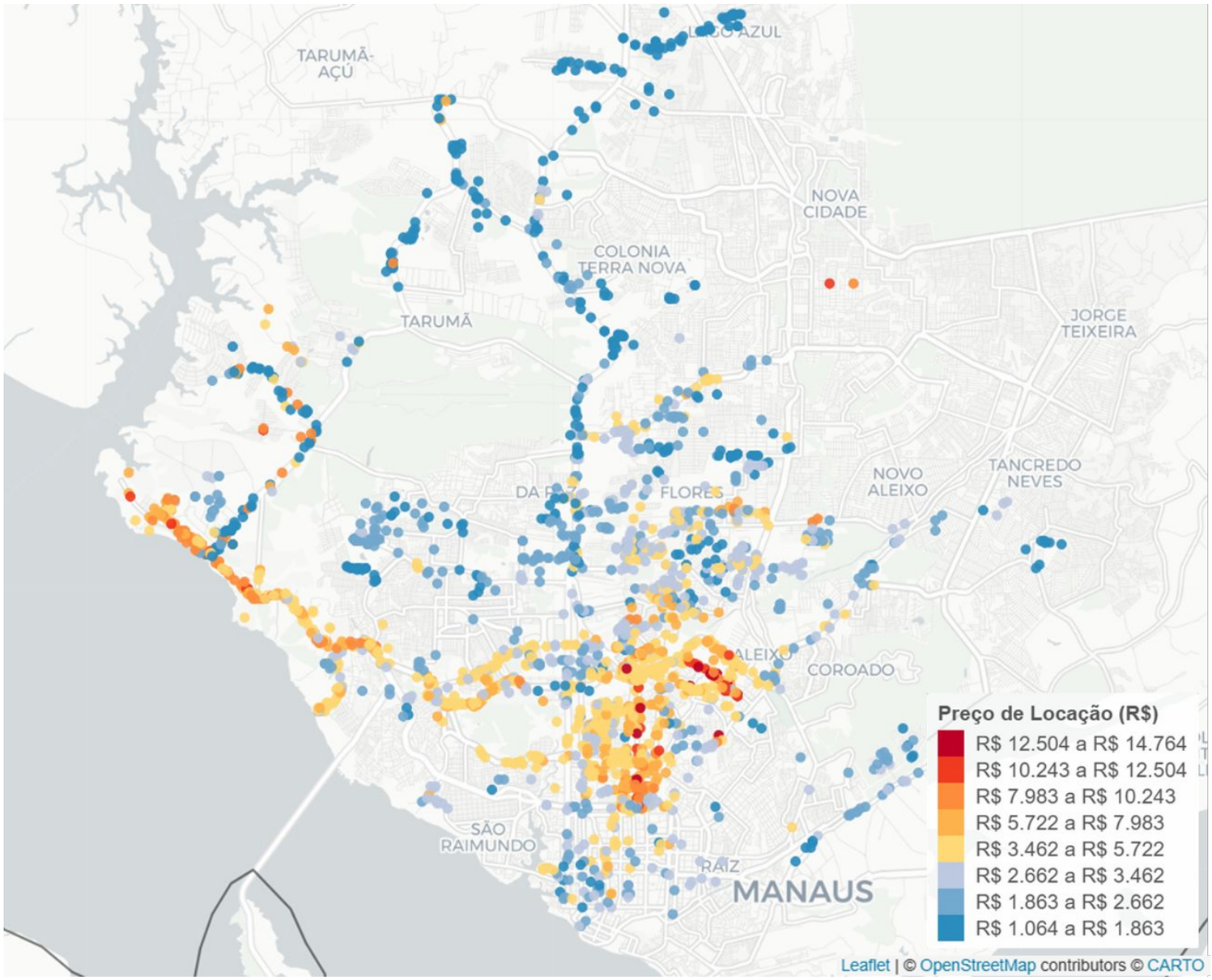


No quesito **vagas de garagem**, **59%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, tipologia também **mais ofertada** nos portais em **2024**. Imóveis com **2 vagas** foram a **segunda tipologia mais anunciada**, representando **29%** de **anúncios,** mas com **demanda** 12 p.p abaixo da oferta. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** concentra-se em imóveis de até **R$ 3.500**, com destaque para o baixo volume de anúncios. Já as faixas acima desse valor, correspondem a 79% da oferta disponível em Belém.





AVM Locação - Manaus (AM)



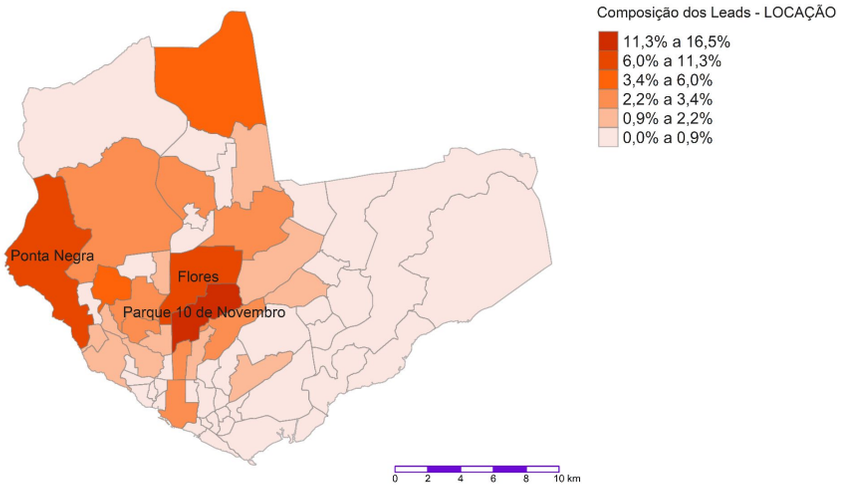
No mapa de Manaus, nota-se o apego pelos bairros centrais, que apresentam os aluguéis mensais mais elevados, diminuindo ao se distanciar. Destacam-se também alguns bolsões de valorização, sobretudo próximos à Praia da Ponta Negra, indicando a heterogeneidade do mercado imobiliário.

Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2024. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valiosas e em azul as menos valorizadas, gerando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário.

Composição espacial da demanda

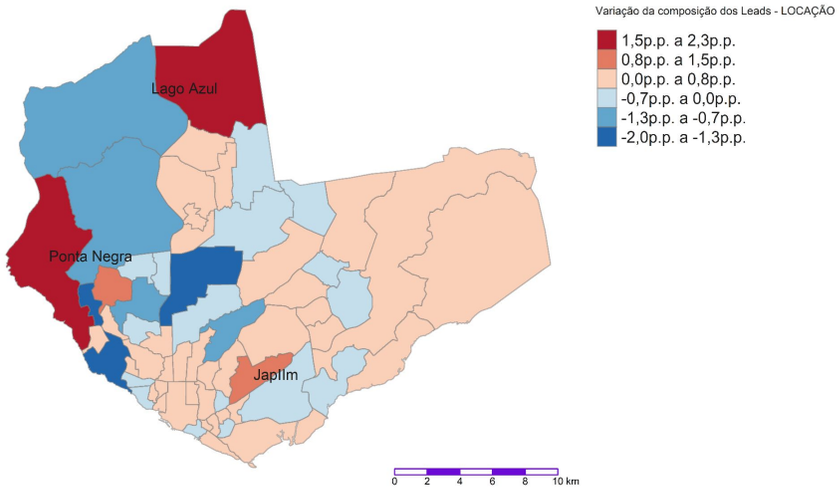
O **cenário da demanda** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital manauense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação dos *leads*



Nota: Share de *leads* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação dos *leads*



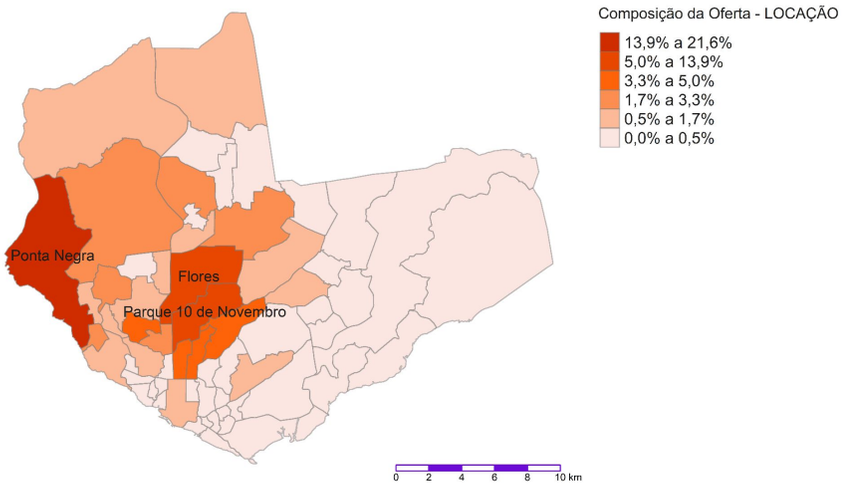
Nota: Variação do share de *leads* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

O mapa 1 representa a demanda relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior procura em uma região. **Parque 10 de Novembro** destaca-se com uma intensidade laranja por ter concentrado **16,5% da demanda**, seguido de perto por Flores, com 11,3%. O mapa 2 ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicam perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, aumentaram sua participação. **Lagoa Azul e Ponta Negra** são os principais destaques, com **acréscimo de demanda de 2,3 pontos percentuais cada** no período.

Composição espacial da oferta

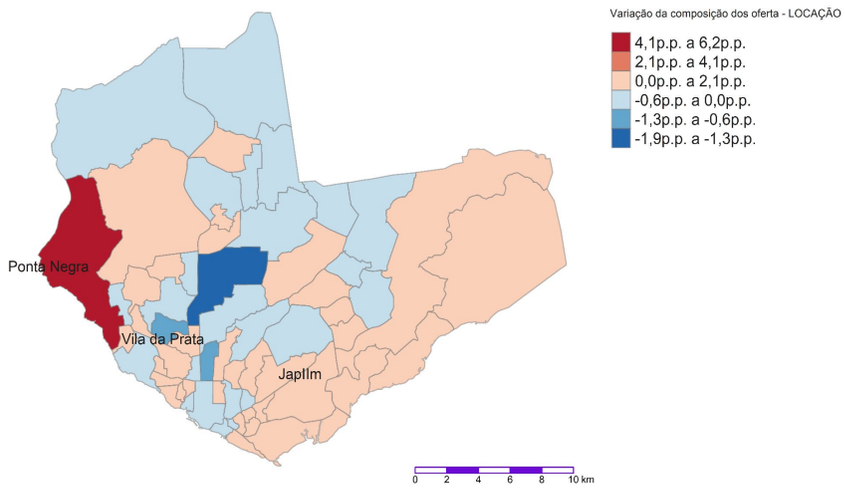
O **cenário da oferta** para o mercado imobiliário de locação residencial formal da **capital manauense** é retratado pelos dois mapas abaixo.

Participação da *oferta*



Nota: Share de *oferta* no mercado de locação em 2024.

Variação de participação da *oferta*



Nota: Variação do share de *oferta* no mercado de locação entre 2023 e 2024.

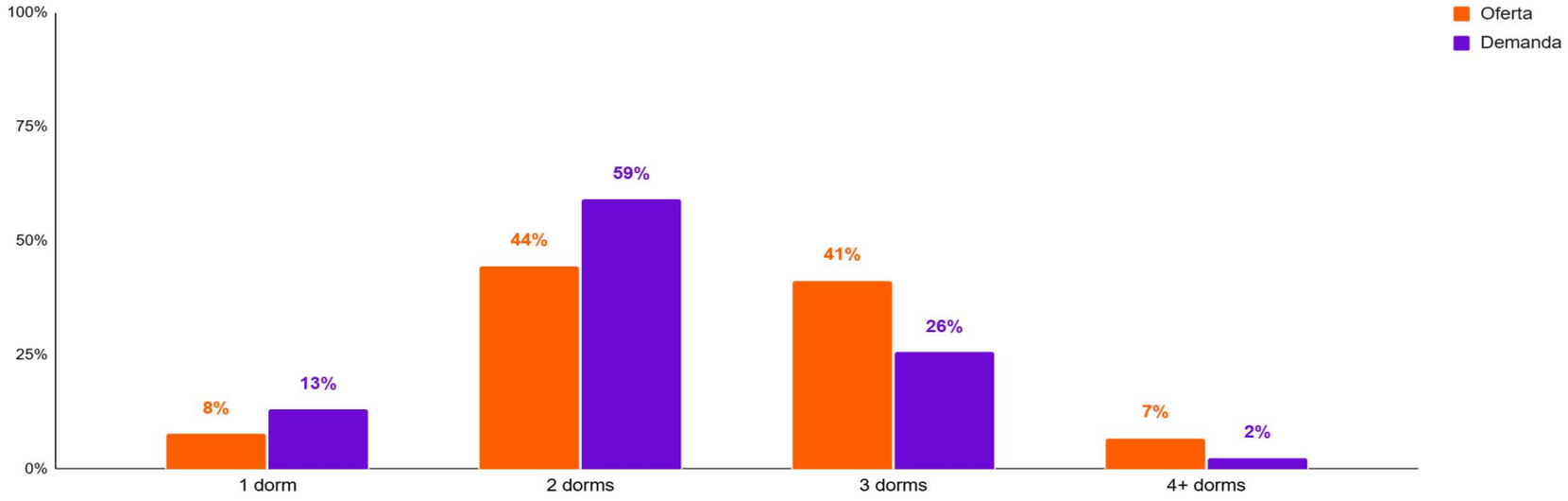
O mapa 1 representa a oferta relativa por imóveis, usando tonalidades mais escuras para indicar maior disponibilidade em uma região. Nesse sentido, **Ponta Negra** destaca-se com uma intensidade laranja por ter concentrado **21,6% da oferta** de imóveis residenciais na capital manauara. O mapa 2, por sua vez, ilustra a dinâmica da procura entre o ano de 2023 e 2024. Tonalidades em azul indicam perda na participação no mercado e os tons de laranja, por outro lado, são os bairros que se aqueceram, ou seja, aumentaram sua participação. **Ponta Negra** é o principal destaque, com o acréscimo de **6,2 pontos percentuais na oferta** no período.

Lupa de Mercado

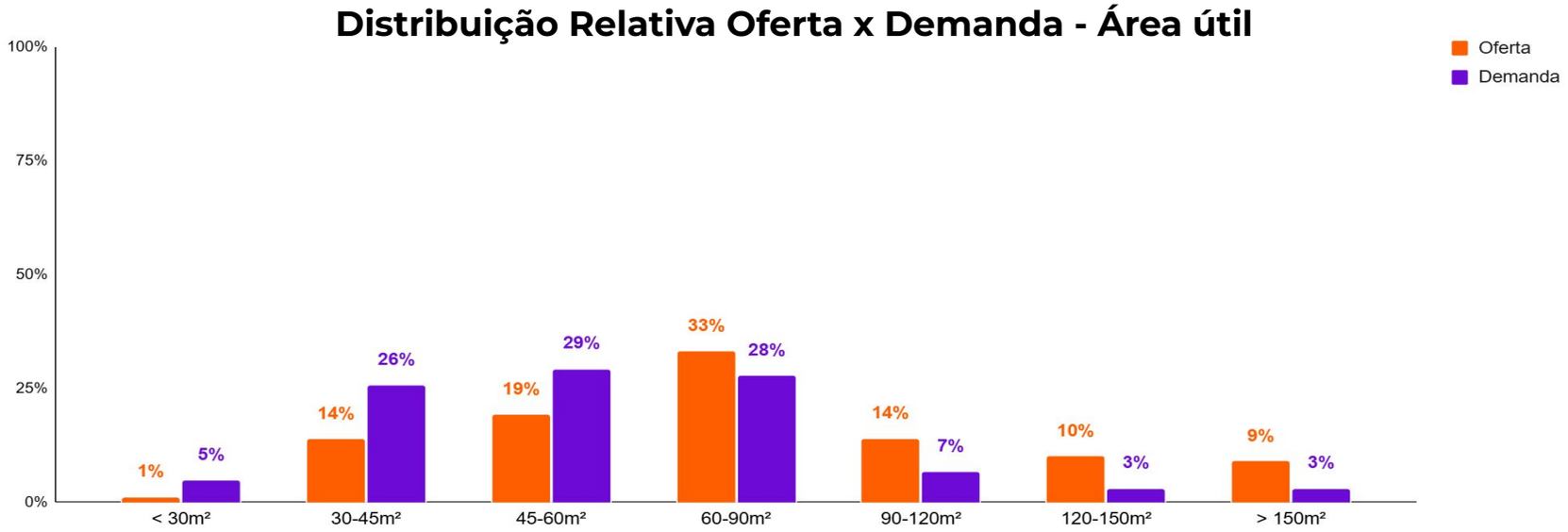
A Lupa de Mercado, representada nos gráficos a seguir, analisa a distribuição percentual de anúncios e leads nos portais imobiliários do Grupo OLX, para a **locação** de imóveis residenciais verticais em 2024, segmentados por características tipológicas. A distribuição dos **anúncios** pode ser interpretada como o **perfil da oferta**, enquanto a distribuição de **leads**, espelha o **comportamento da demanda**.

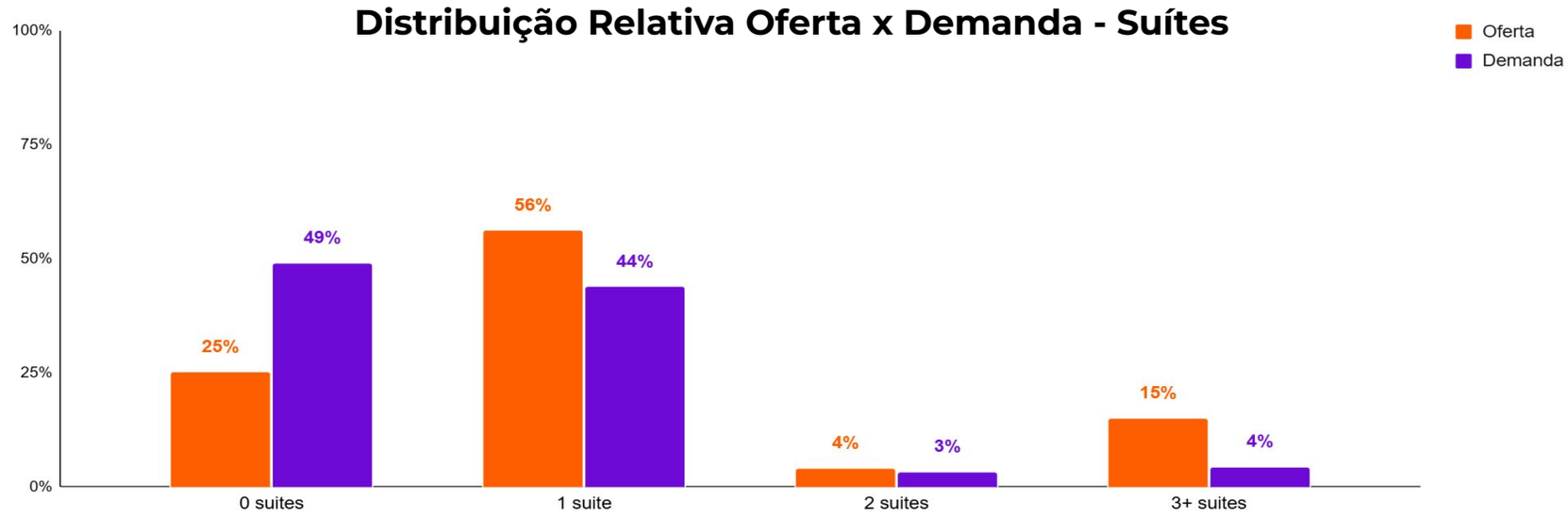
Em 2024, **59% das buscas** por imóveis para locação em Manaus concentraram-se em anúncios de **2 dormitórios**, indicando uma preferência por essa tipologia. Já os imóveis de **1 dormitório ganharam relevância** nessa modalidade de transação, uma participação de **13%** na geração isolada de **leads**. Os anúncios de **3 dormitórios**, representam **41%** da **oferta** total, porém registraram uma demanda 15 p.p abaixo desse percentual. Por fim, imóveis de **4 dormitórios** correspondem a **7%** dos **anúncios**, mas com baixa geração de leads.

Distribuição Relativa Oferta x Demanda - Dormitórios

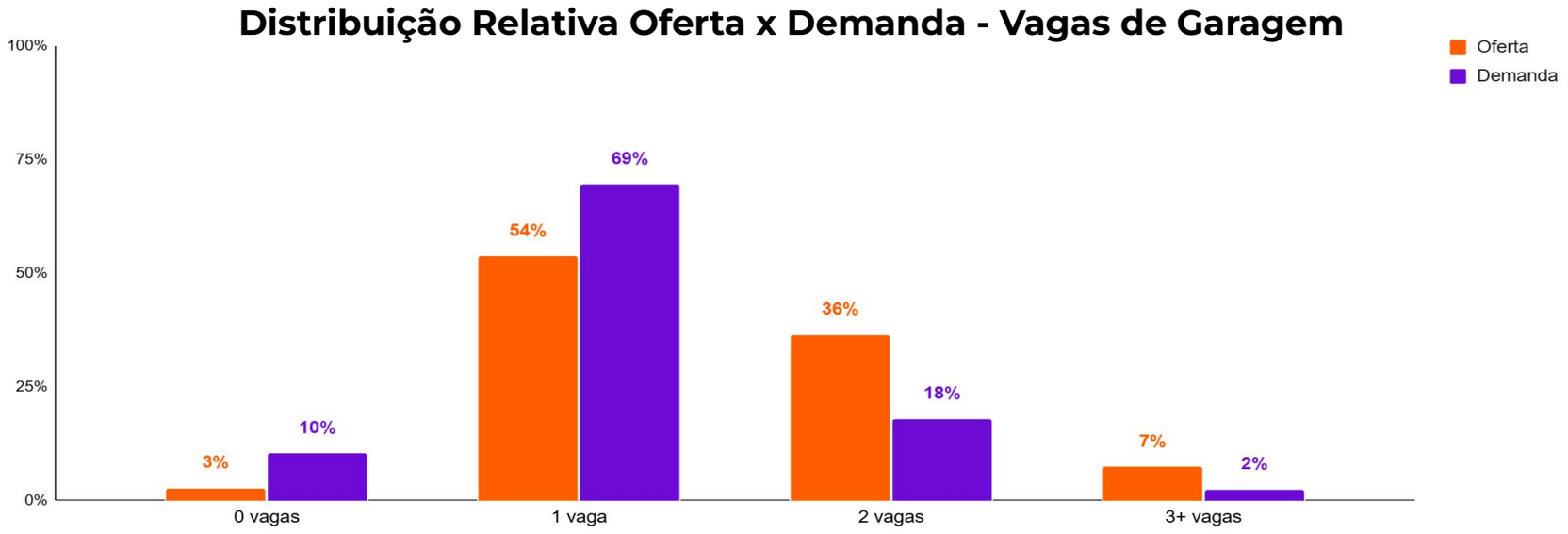


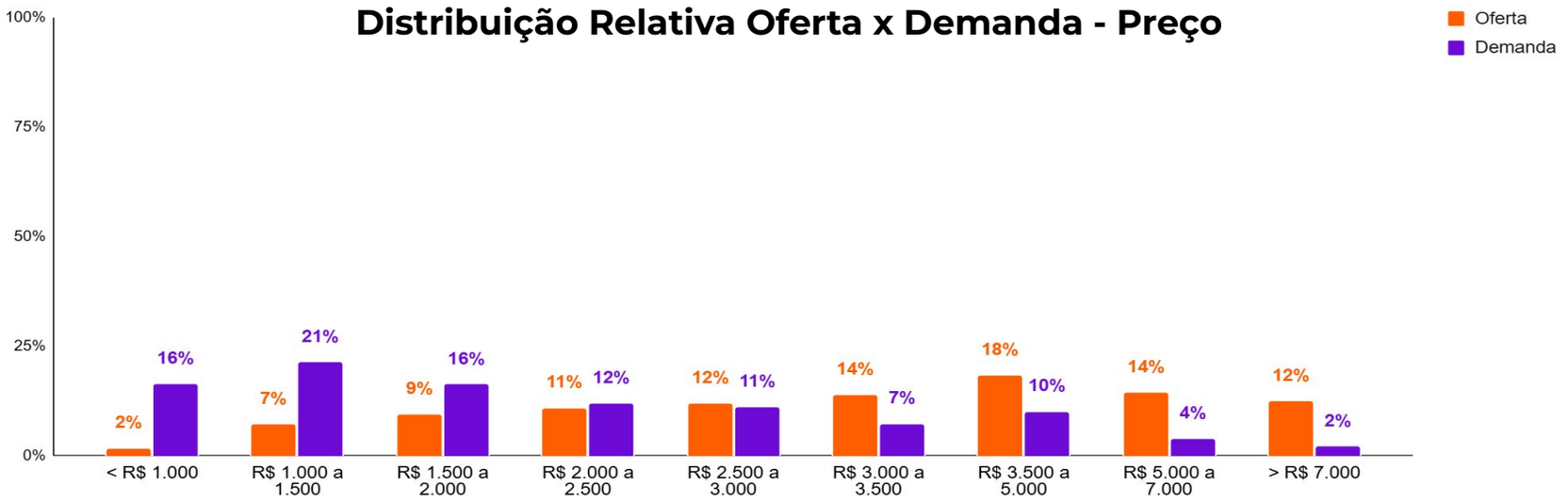
As ofertas de imóveis até **60m²** seguem, em **2024**, com **demanda superior à oferta**, refletindo uma tendência similar ao observado no mercado de compra e venda. Anúncios entre **45m² e 60m²** concentraram **29%** dos **leads**, e **19%** dos **anúncios**. Outro destaque vai para a faixa entre **60m² e 90m²**, que apresentou o maior percentual de anúncios na cidade de Manaus. Quando analisamos o contexto de suítes, imóveis **sem suíte** apresentam maior oportunidade, com demanda 24 p.p acima da oferta, enquanto opções com **1 suíte**, apesar de representarem **56%** do volume de **anúncios**, apresentaram buscas 12 p.p abaixo da oferta.





No quesito **vagas de garagem**, **69%** dos **leads** buscaram imóveis com **1 vaga**, tipologia também **mais ofertada** nos portais em **2024**. Imóveis com **2 vagas** foram a **segunda tipologia mais anunciada**, representando **36%** de **anúncios,** mas com **demanda** 18 p.p abaixo da oferta. Em relação ao **preço**, a maior **demanda** concentra-se em imóveis de até **R$ 2.500**. Destaca-se a faixa de preço entre R$ 1.000 a R$ 1.500, que apresentou 14. pp de descolamento entre oferta e demanda. Já imóveis na faixa entre R$ 3.500 a R$ 5.000 correspondem a 18% da oferta disponível em Manaus.





Informações Gerais e Equipe Técnica

Notas metodológicas

AVM (Metodologia AVM DataZAP) - Modelos de avaliação automatizada (AVMs, na sigla em inglês) são modelos matemático-estatísticos usados para estimar o valor de imóveis, usando técnicas econométricas e de *machine learning* aplicadas à grandes bases de dados. Os algoritmos de AVM criados pela DataZap aplicam a Teoria Econômica de Preços Hedônicos, onde se analiza como características específicas (área útil, dormitório, suítes, banheiros...) de um bem ou serviço (próximo a metrô, parque, hospital, cemitério...) influenciam no preço do imóvel, considerando a preferência dos consumidores por essas mesmas características. Essa abordagem busca desvendar como o valor de atributos individuais, como localização, tamanho e qualidade, no contexto do preço final em relação a metragem útil de um propriedade imobiliária.

Composição Espacial da Demanda - Este indicador espacial de demanda potencial que considera a acumulação de leads ao longo de 12 meses, aplicando uma ponderação temporal em que leads mais recentes têm maior peso que os mais antigos. Ao final, calcula-se o percentual da participação de cada bairro em relação ao total de leads obtidos na cidade durante o período.

Composição Espacial da Oferta - Este indicador espacial da oferta potencial que considera a acumulação de ofertas em que o anúncio esteve ativo em algum momento longo dos últimos 12 meses. Ao final, calcula-se o percentual da participação de cada bairro em relação ao total de ofertas de imóveis residenciais na cidade durante o período.

Heterogeneidade do mercado imobiliário - refere-se à diversidade existente de moradias, essa variabilidade abrange diferentes tipos de imóveis, localizações, valores, e condições de infraestrutura, influenciando na dinâmica e as oportunidades de negócios no mercado.

Oferta - Soma número de imóveis únicos, ou seja, imóveis disponíveis em mais de um anúncio duplicado são contados uma única vez.

Participação dos Leads - Ver: Composição Espacial da Demanda

Participação da Oferta - Ver: Composição Espacial da Oferta

Share de Leads - Ver: Composição Espacial da Demanda

***Share* de Oferta** - Ver: Composição Espacial da Oferta

Variação na Participação dos *Leads* - Indicador da dinâmica no mercado pela estimativa do valor da composição espacial da demanda do momento atual menos o valor correspondente para o ano anterior, estimado em pontos percentuais.

Variação na Participação da Oferta - Indicador da dinâmica no mercado pela estimativa do valor da composição espacial da oferta do momento atual menos o valor correspondente para o ano anterior, estimado em pontos percentuais.

Notas metodológicas

Análise de dados primários considera os critérios:
Até o ano de 2022: Econômico: Até 250 mil, Médio Alto: R$ 251 mil R$ 999 mil, Luxo: Acima de 1 milhão.

A partir de 2023: Econômico: Até 350 mil, Médio Alto: R$ 351 mil R$ 999 mil, Luxo: Acima de 1 milhão

Pesquisa Perfil do Lead (O consumidor e sua relação com o mercado - Compradores e Locatários) - Os dados compreendem a pesquisa recorrente realizada pelo DataZAP com os usuários dos portais ZAP e Viva Real que buscaram comprar ou alugar imóvel no ano de 2024. A abordagem é online e é aplicado um questionário estruturado.

Unidades Vendidas: Calculado através da soma do Estoque Inicial de lançamentos com até 36 meses, acrescido dos lançamentos do ano e subtraído do Estoque Final do mesmo ano, oferecendo uma perspectiva completa do desempenho das vendas no mercado imobiliário.

GLOSSÁRIO

Anúncio - Imóvel disponibilizado para venda no mercado residencial através de um anúncio nos portais do Grupo OLX.

AVM - Modelos de avaliação automatizada (AVMs, na sigla em inglês), metodologia AVM DataZAP, ver notas metodológicas.

Lead - Uma interação entre um usuário dos portais do Grupo OLX com um anúncio de um imóvel residencial com a finalidade de adquiri-lo.

Equipe Técnica

CRO do Grupo OLX
Marcos Leite

Vice-Presidente de Imóveis do Grupo OLX
Rafael Nader

Vice-Presidente de Negócios Imobiliários do Grupo OLX
Marcelo Dadian

Gerente Sr de Inteligência
Coriolano Lacerda

Inteligência
Bruno Quito
Taiane Martins
Talita Cruz
Gabriela Domingos
Paula Reis
Ricardo Murai
Paula Barbieri
Diego Freitas
Natalia Ribeiro
Luiz Cavalcante
Priscila Brito
John Bispo
Alana Santos
Otávio Oliveira
Eduarda Santos
Gabriel Anastacio da Silva
Weruska França
Igor Estevo
Ludmylla Silva
Pedro Coutinho
Jordana Pazin
Millena Peçanha
Maria Fernanda
Angélica Possani
Brianka Rocha
Breno de Carvalho

Comunicação & PR
Roberta Corbioli
Cristiane Freitas
Vanessa Sarzedas

grupo OLX