

NOVEMBRO DE
2021

zap⁺

RADAR IMOBILIÁRIO

—
TERMÔMETRO DATAZAP+



DANILO IGLIORI

Cenário de estagnação econômica e Inflação para 2022

Entretanto, uma vez que estamos saindo de um período de grande aceleração, decorrentes de fatores macro e micro, mantemos nossa expectativa de que apesar dos desafios ainda veremos crescimento no setor em 2022

No ano 2 da pandemia do novo Coronavírus permanecemos sob o impacto das enormes perdas de vidas, sequelas na saúde de muitos e dificuldades financeiras. De outro lado, celebramos as vacinas e as campanhas de vacinação que, mesmo com todas as incertezas em torno das novas variantes, estão sendo fundamentais para a retomada dos encontros sociais e atividades econômicas. No entanto, o que em princípio tinha o potencial para impulsionar o crescimento em 2022 está perdendo o fôlego por conta de forte deterioração do cenário macroeconômico.

A piora no contexto macro consolida para 2022 um cenário de estagnação da atividade e combate à inflação. A saída para um desempenho mais promissor continua no lado fiscal, onde existem dificuldades anunciadas em decorrência de termos um ano com eleição presidencial. Embora os contornos macroeconômicos pareçam estar mais bem definidos, as mudanças recentes nas expectativas junto com desdobramentos da pandemia mantêm no radar a possibilidade de um cenário ainda mais desafiador para o ano que vem.

Com relação as taxas de juros, já é um consenso de que o ciclo de alta avançará sobre 2022, muito provavelmente acima dos dois dígitos. Já para as taxas de juros das concessões de crédito imobiliário (que em outubro na média foram de 7,5% ante a 7,2% no mês anterior), também é de esperar a continuidade do ciclo de aumentos. Após um ano de concessões recordes, uma desaceleração já está contratada. Só não sabemos ainda com que intensidade.

Na frente inflacionária, o IPCA rompeu a barreira dos dois dígitos e já é fato que terminaremos o ano acima da meta. Por conta do forte aumento nos juros espera-se que o processo de desinflação ocorra ao longo de 2022, mas não sem dificuldades. Os analistas mais pessimistas já consideram a possibilidade de estouro da meta de inflação no ano que vem também. O IGP-M (21,7% acumulado em 12 meses até outubro/21) continua sua trajetória de queda, assim como o INCC (15,4%), o que, se mantido, estabilizará de forma gradual a pressão de custos no mercado de lançamentos imobiliários.

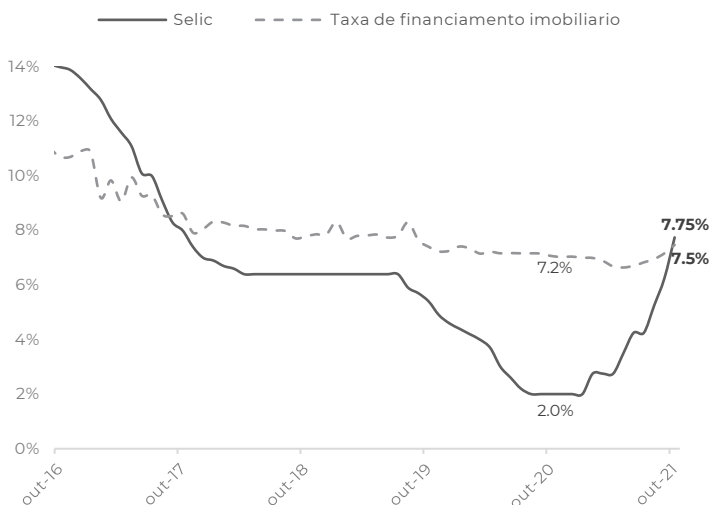
Os efeitos da deterioração nas dinâmicas de inflação e juros já estão impactando negativamente o mercado imobiliário e, ao que tudo indica, eles serão ampliados no próximo ano. Entretanto, uma vez que estamos saindo de um período de grande aceleração, decorrentes de fatores macro e micro, mantemos nossa expectativa de que apesar dos desafios ainda veremos crescimento no setor em 2022. É claro que as incertezas ainda são grandes e ultrapassam o domínio econômico (incluindo a evolução da pandemia e o cenário eleitoral), mas ao comparar a situação atual com o que vivemos nas últimas décadas ainda apostamos na continuidade do ciclo.

CENÁRIO MACRO

CONJUNTURA DO MERCADO

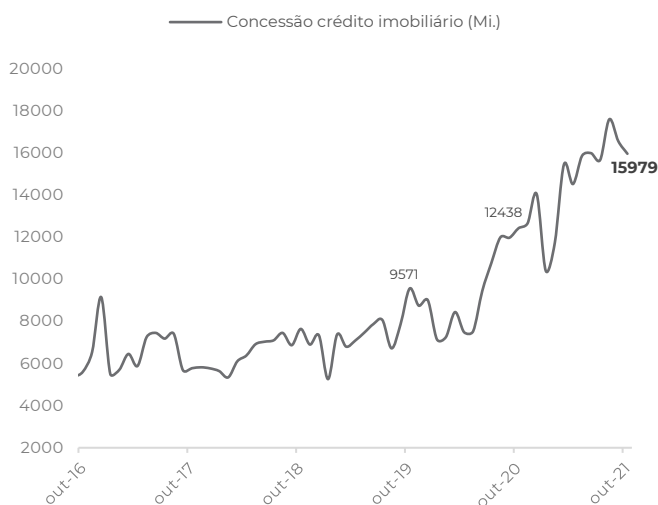
A taxa Selic (7,75%) continua na trajetória de alta e ultrapassa em outubro a taxa de financiamento imobiliário (7,5%). Os índices de confiança, do consumidor e empresarial, apresentaram queda em relação ao mês anterior. E o endividamento das famílias cresce chegando a 59,9% da renda. Apesar do cenário pessimista, o volume de financiamento imobiliário de 15,97 milhões permanece alto, refletindo ainda a taxa juros de financiamento imobiliário em um patamar historicamente baixo.

1 - Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



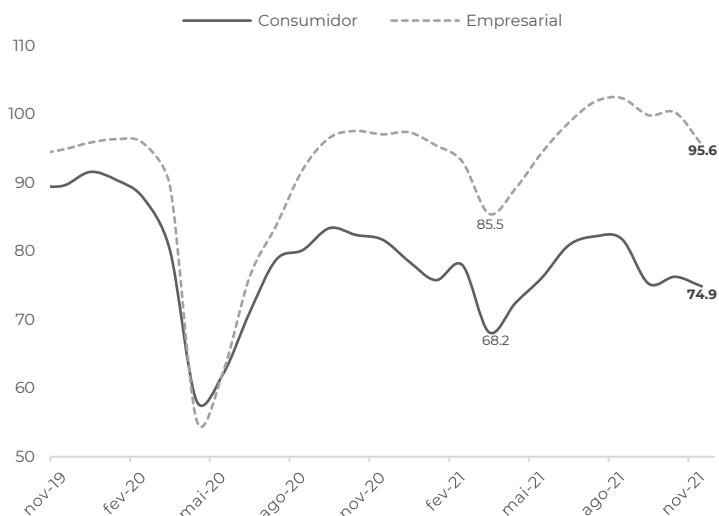
Fonte: Banco Central

2 - Concessão real de crédito imobiliário



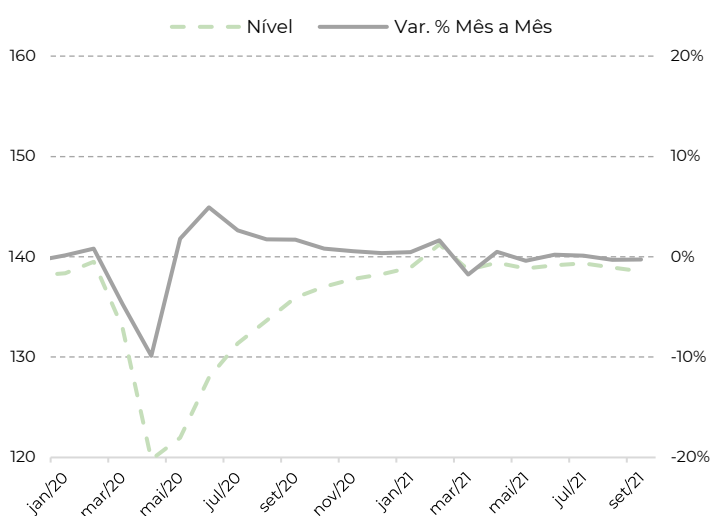
Fonte: Banco Central

3 - Índice de Confiança - ICC e ICE, calculados pela FGV



Fonte: FGV

4 - Índice de Atividade Econômica do Banco Central (IBC - Brasil) dessazonalizado



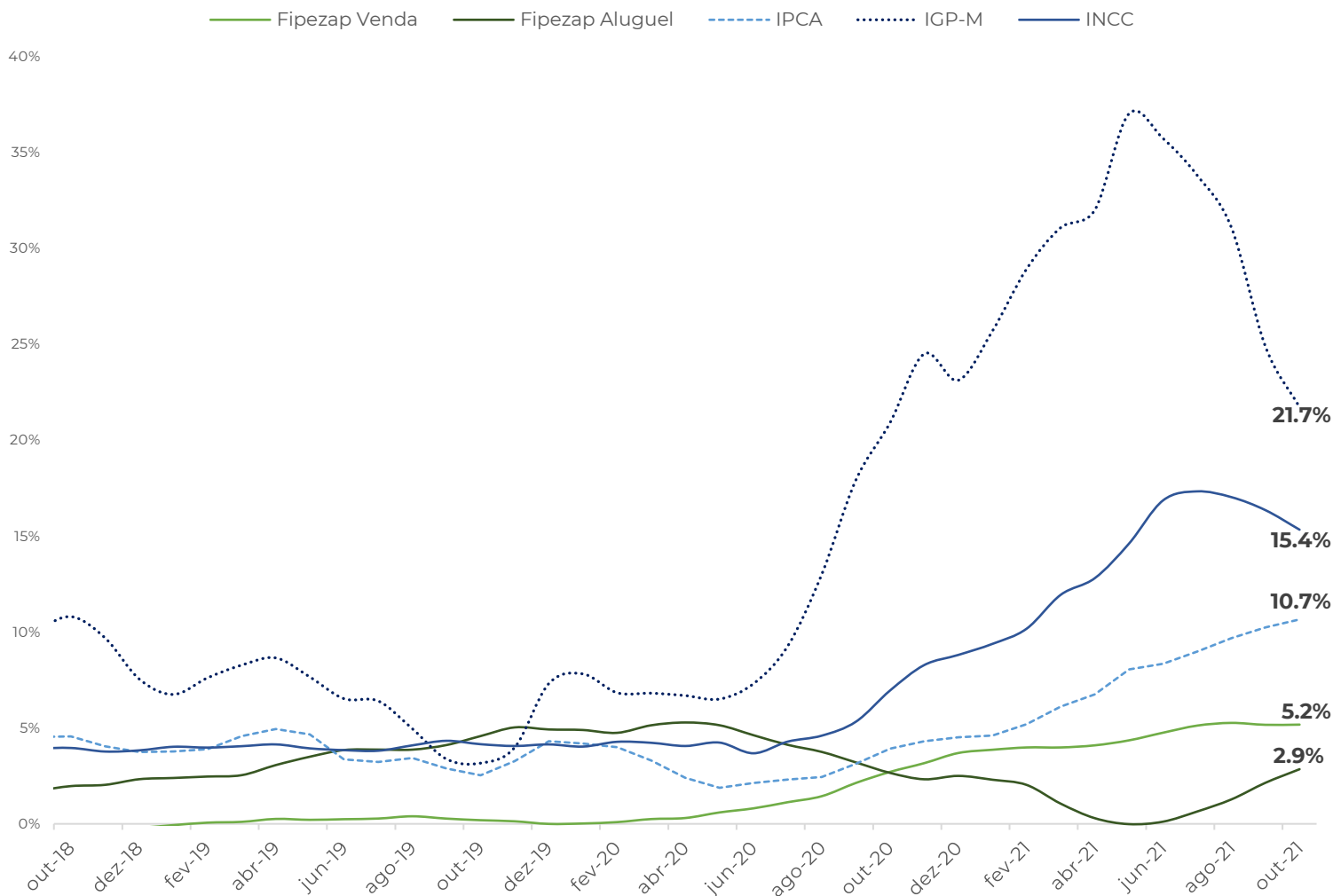
Fonte: Banco Central

DINÂMICA DE PREÇOS

CONJUNTURA DO MERCADO

O IGP-M (21,7% em 12 meses) cai pelo quinto mês consecutivo acumulando o menor valor desde o início do ano. Em contraposição o IPCA segue em trajetória de alta ao atingir 10,7% em outubro, o maior valor desde 2016. O INCC continua sua tendência de queda, enquanto o FipeZAP venda segue estável em 5,2% aproximadamente. O índice de preços FipeZAP aluguel cresce 0.8 p.p em relação a setembro/2021.

Série histórica – índices de inflação a partir de 2018
Acumulado dos últimos 12 meses



Fonte: Banco Central, FGV, DataZAP+

TERMÔMETRO DATAZAP+

Nas próximas páginas, apresentamos mapas que exibem as variações anuais entre bairros na participação da demanda por imóveis anunciados em nossos portais.

Nos mapas, a cor azul indica um "enfraquecimento" da demanda enquanto a vermelha, um "aquecimento". Além disso, a variação é calculada com base na **participação de cada bairro**. Isto é, estima-se o quanto a participação de um determinado bairro se alterou em comparação ao total observado na cidade. Assim, medimos então as alterações na **composição espacial da demanda**. Esta análise é realizada para os mercados de venda e de locação separadamente.

Na confecção de todos os mapas, **a partir de dados acumulados em doze meses**, comparou-se Outubro de 2021 com Outubro de 2020. Além disso, adotando a mesma base de comparação temporal, também mostramos a evolução do perfil tipológico dos imóveis. **A cada relatório, duas cidades serão escolhidas**. Nesta edição, elas são: **Belém e Maceió**.



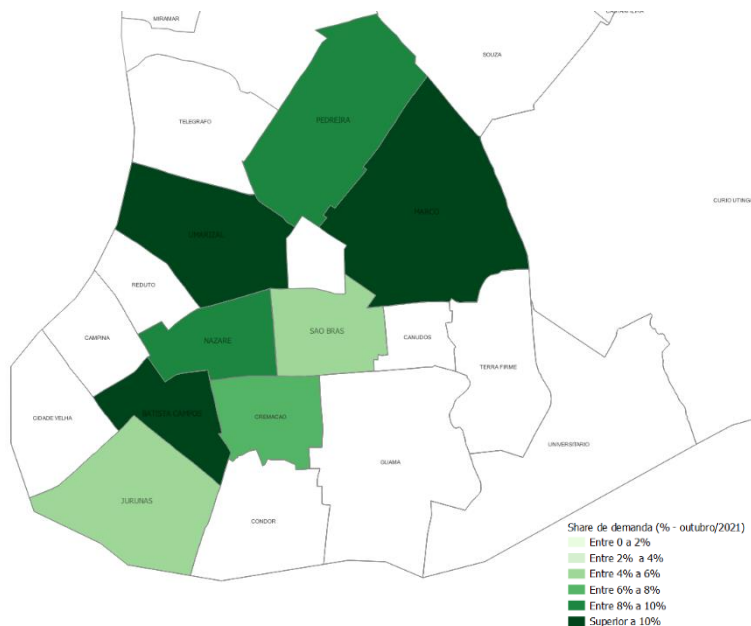
TERMÔMETRO DATAZAP+

BELÉM

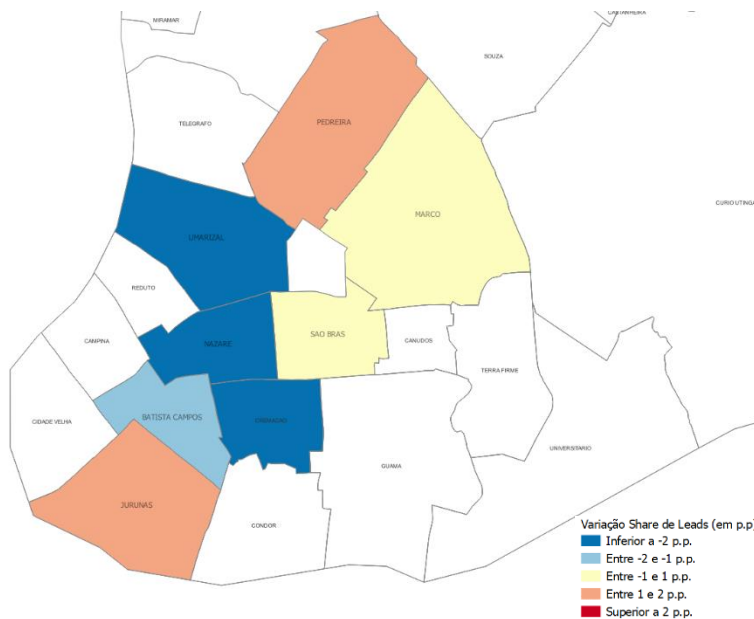
LOCAÇÃO

A esquerda segue o mapa com os bairros mais procurados no mercado de locação formal de Belém em outubro de 2021. O mapa a direita contém a variação na composição de *share de leads* entre outubro/2021 e outubro/2020 dos mesmos bairros e demonstra a dinâmica do mercado local durante o período. Observa-se a concentração da demanda na zona centro-sul da capital, porém, entre 2020 e 2021, três bairros, Umarizal, Cremação e Nazaré, perdem participação relativa à demanda na cidade - respectivamente as variações foram -4,83, -3,25 e -2,51 pontos percentuais (p.p.)

Mapa do *share de leads* - outubro 2021



Mapa da variação do *share de leads* - outubro 2021 em relação à outubro 2020



Ranking de bairros com maior *share de leads* em 2021

Bairro	Share leads outubro/20	Share leads outubro/21	Variação leads (p.p.)
UMARIZAL	25.75%	20.92%	-4.83
MARCO	12.39%	12.93%	0.55
BATISTA CAMPOS	12.78%	11.62%	-1.17
NAZARÉ	12.18%	9.67%	-2.51
PEDREIRA	7.16%	8.67%	1.51
CREMACÃO	10.27%	7.02%	-3.25
JURUNAS	4.31%	5.66%	1.35
SÃO BRÁS	4.67%	4.16%	-0.51

A tabela ordena os bairros de acordo com o *share de leads* de outubro de 2021. O bairro Umarizal, com a primeira colocação no *ranking* com uma parcela de 20,92% enquanto o segundo bairro mais procurado, Marco, possui um percentual de 12,93%. Porém, entre 2020 e 2021, o bairro que mais ganhou participação relativa no mercado de locação foi Pedreira que passou de 7,16% de *share* para 8,67%.

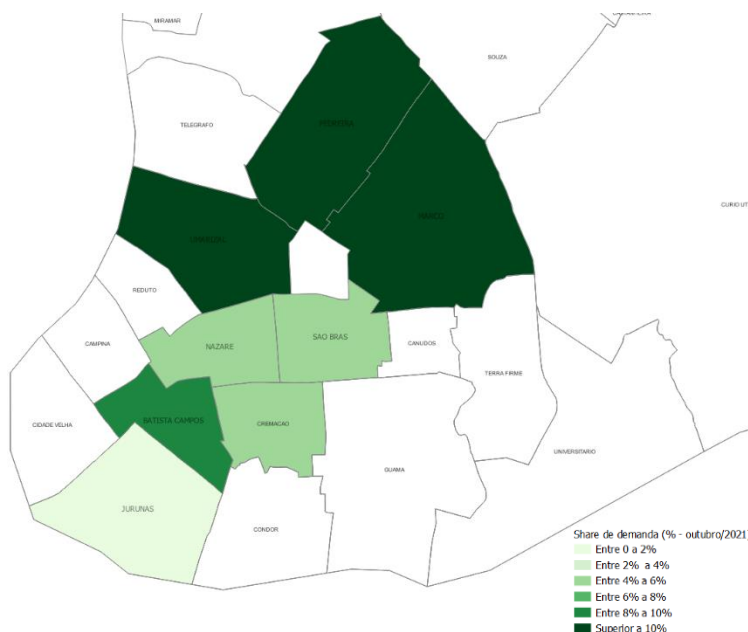
TERMÔMETRO DATAZAP+

BELÉM

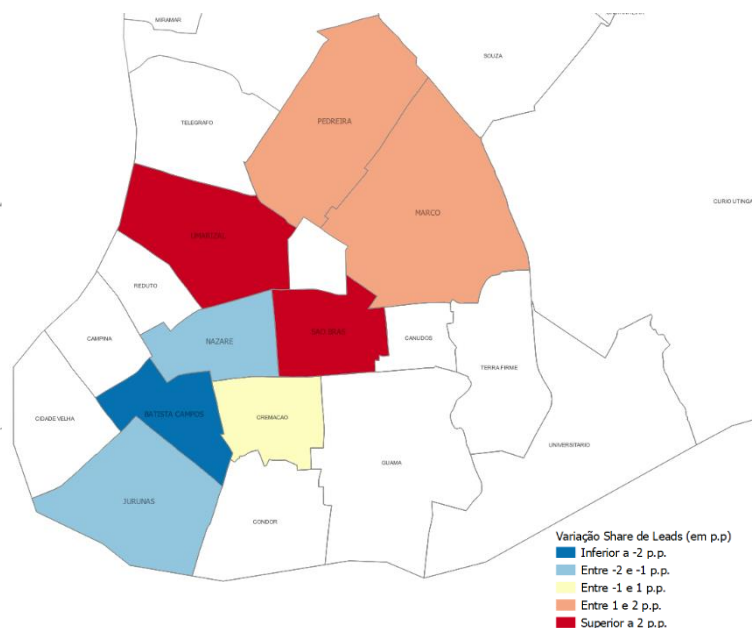
VENDA

No mercado formal para compra de imóveis residenciais na capital paraense em outubro de 2021 se destacam os bairros de Pedreira, Marco e Umarizal, que possuem respectivamente as três maiores participações na demanda da cidade (17,36%, 16,73% e 15,89%). Em contraposição ao mercado de locação, por exemplo, o bairro Umarizal ganha 2.65 pontos percentuais (p.p.) do *share de leads*, entre outubro/2020 e outubro/2021, além dos dois primeiros colocados também ganharem participação: Pedreira, 1,23 p.p, e, Marco, 1.49 p.p. no mesmo período

Mapa do *share de leads* - outubro 2021



Mapa da variação do *share de leads* - outubro 2021 em relação à outubro 2020



Ranking de bairros com maior *share de leads* em 2021

Bairro	Share leads outubro/20	Share leads outubro/21	Variação leads (p.p.)
PEDREIRA	16.13%	17.36%	1.23
MARCO	15.24%	16.73%	1.49
UMARIZAL	13.24%	15.89%	2.65
BATISTA CAMPOS	12.51%	8.25%	-4.26
NAZARÉ	7.22%	5.69%	-1.53
CREMACÃO	5.24%	5.47%	0.23
SÃO BRÁS	2.76%	5.40%	2.64
JURUNAS	2.67%	1.56%	-1.12

Dentre os bairros em destaque perderam participação no mercado de venda no período, Batista Campos (-4,26 p.p.), Nazaré (-1,53 p.p.) e Juruanas (-1,12 p.p.). Contudo, ao analisar a tabela, é perceptível que não houve alteração na colocação dos bairros e a ordenação do ranking permaneceu a mesma entre os anos.

TERMÔMETRO DATAZAP+

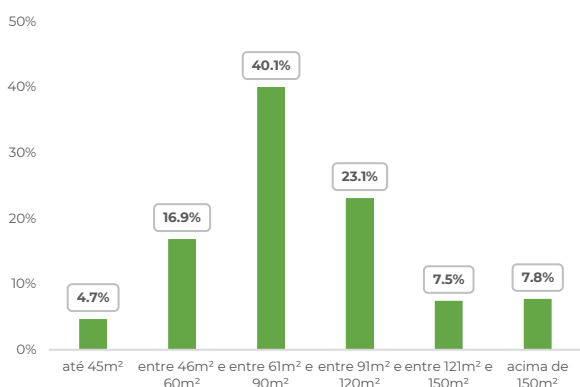
BELÉM

TIPOLOGIA

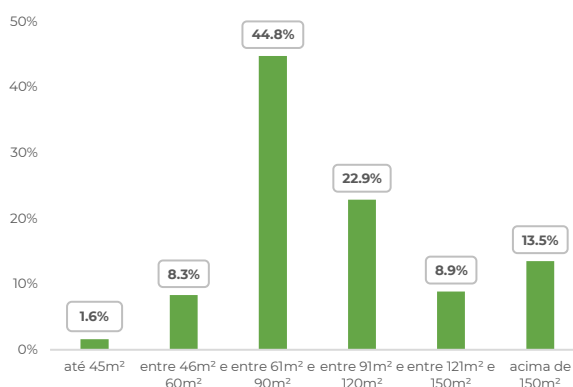


Em Belém, no perfil de demanda, seja locação ou venda, se destaca a procura por imóveis de 61 a 90m². Metragens menores que 60 m² são mais procuradas para locação enquanto para venda categorias de área útil superior a 91m² possuem percentuais maiores. Em relação aos demais aspectos, o perfil de locação busca 2 e 3 quartos e uma vaga, enquanto para venda existe há maior concentração da demanda por 3 dormitórios, além de 1 a 2 vagas concentram juntos 89,6% da preferência.

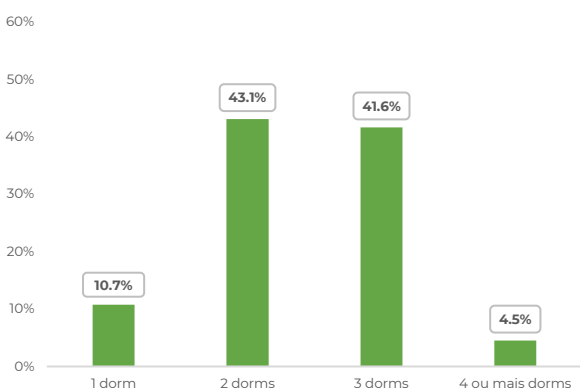
Locação - Share da área útil (m²) - Outubro 2021



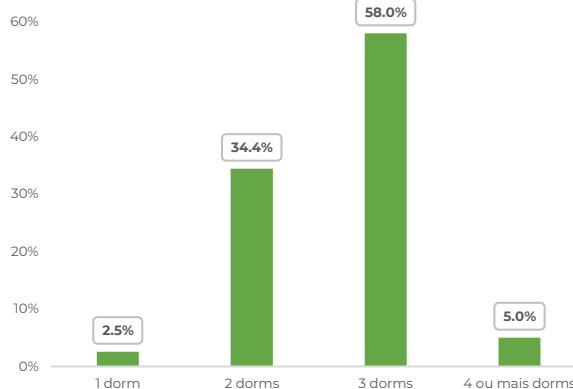
Compra/Venda - Share da área útil (m²) - Outubro 2021



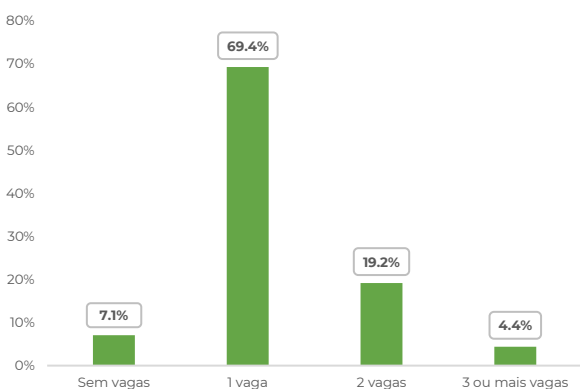
Locação - Share do número de dormitórios - Outubro 2021



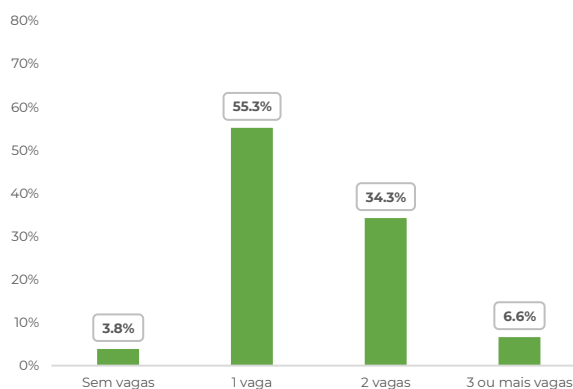
Compra/Venda - Share do número de dormitórios - Outubro 2021



Locação - Share do número de vagas - Outubro 2021



Compra/Venda - Share do número de vagas - Outubro 2021



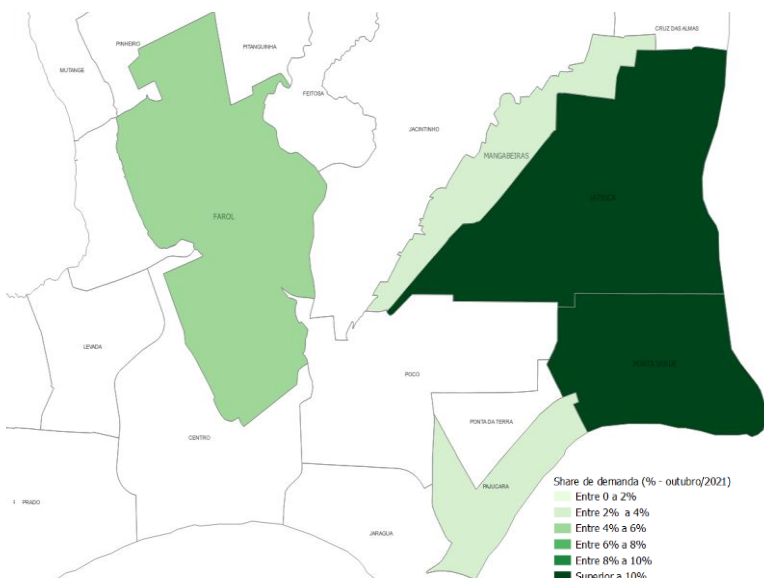
TERMÔMETRO DATAZAP+

MACEIÓ

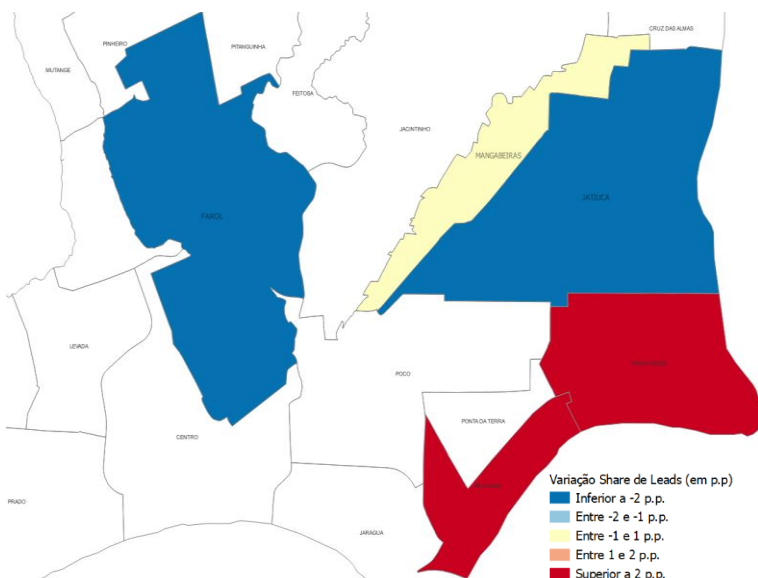
LOCAÇÃO

Os mapas abaixo mostram os bairros que se destacam na demanda para o mercado residencial de locação formal da capital alagoense. Em evidência durante o mês de outubro/2021 estão os bairros Ponta Verde e Jatiúca, que respectivamente obtiveram 48,53% e 26,69% do *share de leads* de Maceió para locação. É interessante que no período de um ano (outubro/2020 e outubro/2021) houve uma alteração na colocação dos dois bairros: Jatiúca, anteriormente mais desejado, perde 7.50 pontos percentuais (p.p.) de participação no período, enquanto Ponta Verde cresce em 19.95 p.p., tornando-se em outubro de 2021 o bairro mais demandado da cidade.

Mapa do *share de leads* – outubro 2021



Mapa da variação do *share de leads* - outubro 2021 em relação à outubro 2020



Ranking de bairros com maior *share de leads* em 2021

Bairro	Share leads outubro/20	Share leads outubro/21	Varição leads (p.p.)
PONTA VERDE	28.58%	48.53%	19.95
JATIÚCA	34.19%	26.69%	-7.50
PAJUÇARA	3.45%	5.53%	2.07
FAROL	6.00%	3.82%	-2.17
MANGABEIRAS	1.75%	2.55%	0.80

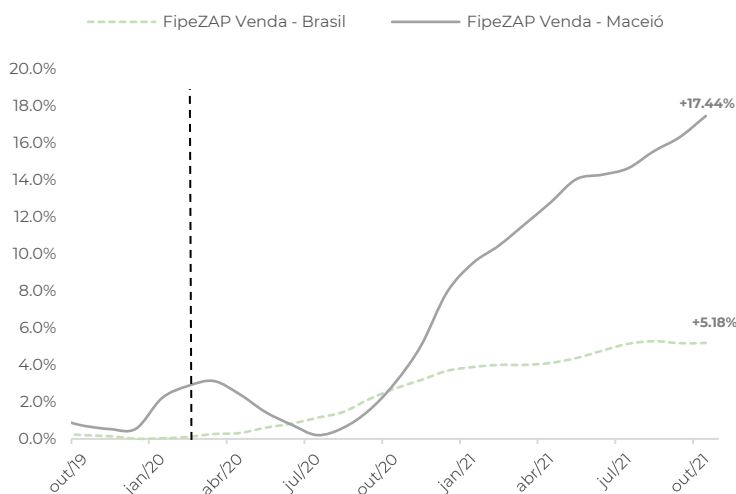
Os tradicionais bairros Pajuçara, Farol e Mangabeiras terminam de compor os bairros mais procurados em outubro de 2021. Dentre eles, apenas o Farol perde participação relativa (-2,17p.p.), caindo uma posição entre outubro de 2020 e 2021, e sendo ultrapassado pelo Pajuçara.

TERMÔMETRO DATAZAP+

MACEIÓ

VENDA

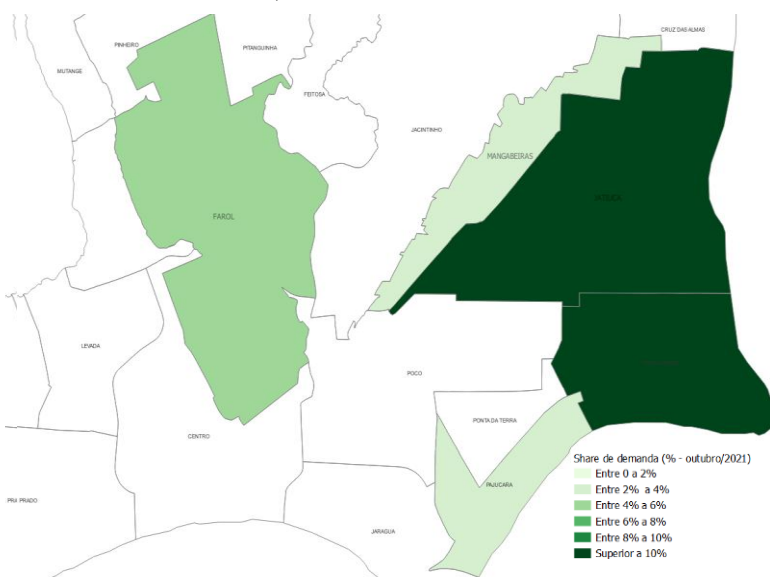
FipeZAP Venda, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



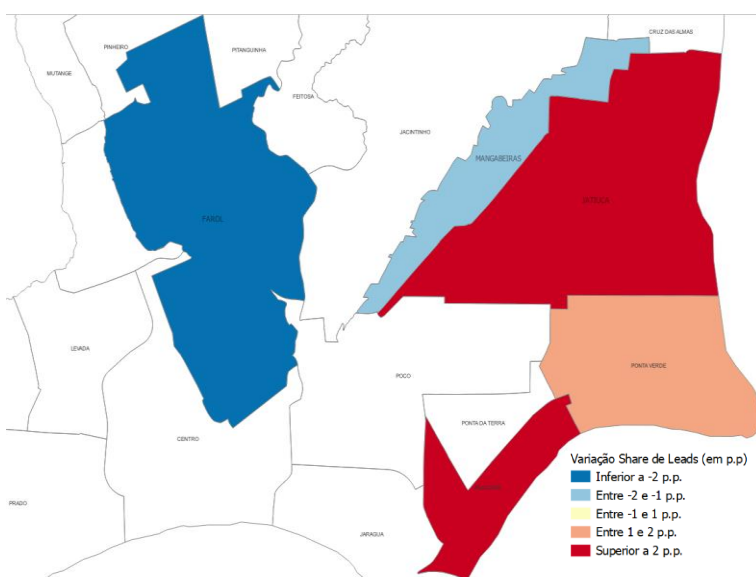
O índice de preços FipeZAP Venda de Maceió apresenta um comportamento de alta desde agosto de 2020 (0,59%) , superando o valor do índice brasileiro em outubro de 2020, quando esse estava em 2,71% e a capital havia acumulado o valor de 3,02%. Após um ano, a diferença entre o valor acumulado em 12 meses se ampliou, Maceió chegou ao patamar de 17,44%, enquanto o índice nacional está estável em 5,18%.

Com uma dinâmica similar à Locação, o mercado de venda de residências da Cidade Sorriso, também tem como protagonistas a parcela de *share de leads* dos bairros Ponta Verde (30,54%) e Jatiúca (30,51%) ambos famosos pela região litorânea.

Mapa do share de leads – outubro 2021



Mapa da variação do share de leads - outubro 2021 em relação à outubro 2020



Ranking de bairros com maior share de leads em 2021

Bairro	Share leads outubro/20	Share leads outubro/21	Varição leads (p.p.)
PONTA VERDE	29.21%	30.54%	1.33
JATIÚCA	28.36%	30.51%	2.15
FAROL	6.89%	4.69%	-2.21
PAJUÇARA	0.79%	3.17%	2.38
MANGABEIRAS	4.09%	2.89%	-1.20

Contudo, apesar das semelhança, ao contrário do ranking de locação entre outubro de 2020 e 2021 não houve alta amplitude na variação de demanda em pontos percentuais, sendo a maior variação positiva no bairro Pajuçara de 2,38 p.p., e negativa no bairro Farol de -2.21 p.p..

TERMÔMETRO DATAZAP+

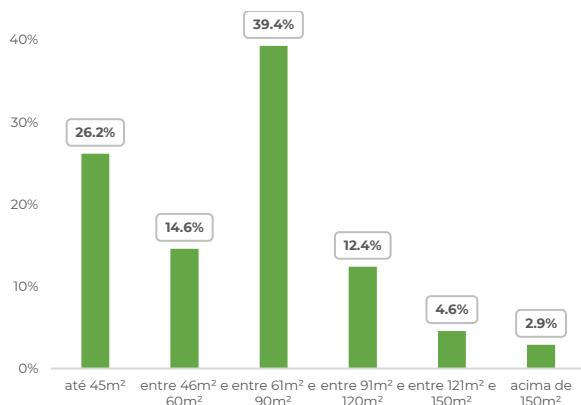
MACEIÓ

TIPOLOGIA

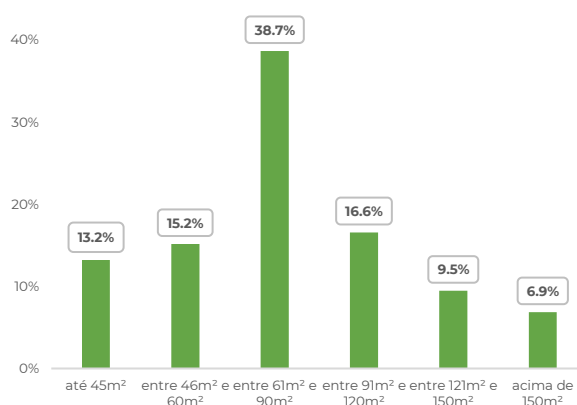


Na capital alagoana, destaca-se a baixa procura por residências com mais de 4 dormitórios para locação. A área útil mais requisitada é entre 61 a 90 m², seja para compra e aluguel, nesta última também chama a atenção o metragem de “até 45m²” com 26,2% do share. Com 69,2% da parcela o público locatário, a procura por uma vaga é mais demandada, enquanto compradores desejam respectivamente uma vaga (55,7%) ou duas vagas (34,5%).

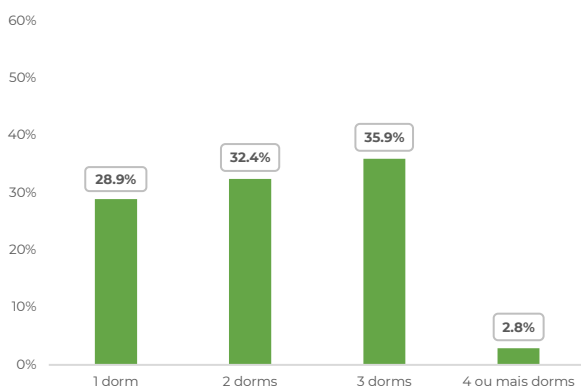
Locação – Share da área útil (m²) – Outubro 2021



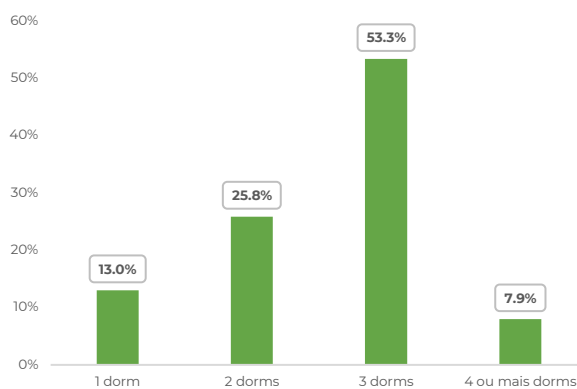
Compra/Venda – Share da área útil (m²) – Outubro 2021



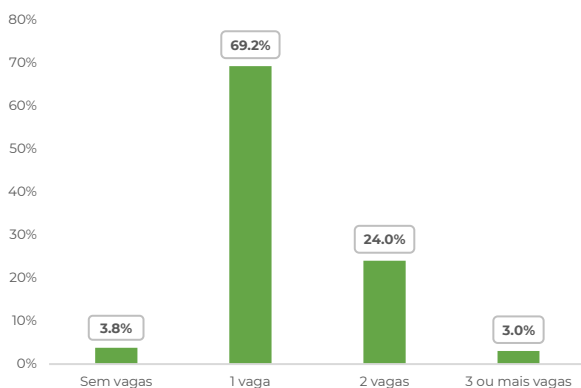
Locação – Share do número de dormitórios - Outubro 2021



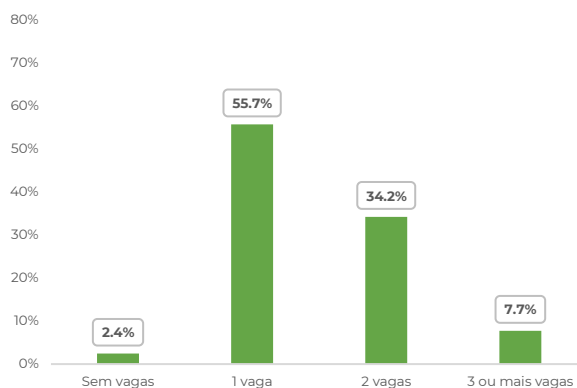
Compra/Venda – Share do número de dormitórios - Outubro 2021



Locação – Share do número de vagas - Outubro 2021



Compra/Venda – Share do número de vagas - Outubro 2021



TERMÔMETRO DATAZAP+

DISCLAIMER

Informações Relevantes

1. Este documento tem como objetivo único fornecer informações do setor imobiliário, e não constitui e nem deve ser interpretado como sendo uma oferta de compra ou venda ou como uma solicitação de uma oferta de compra ou venda de qualquer instrumento financeiro, ou de participação em uma determinada estratégia de negócios em qualquer jurisdição. As informações contidas neste documento foram consideradas razoáveis na data em que o relatório foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. Este documento também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. As opiniões, estimativas e projeções expressas neste relatório refletem a opinião atual da equipe de responsável pelo conteúdo deste documento na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. A DataZAP+ não tem obrigação de atualizar, modificar ou alterar este relatório e de informar o leitor.

2. Este documento não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer outra pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da DataZAP+. A DataZAP+ e/ou qualquer outra empresa de seu grupo econômico não se responsabiliza, e tampouco se responsabilizará por quaisquer decisões, de investimento ou de outra forma, que forem tomadas com base nos dados aqui divulgados.