

data zap+

RADAR IMOBILIÁRIO

TERMÔMETRO DATAZAP+

ABRIL DE 2022

zap+

Cenário Internacional em destaque, cenário doméstico em manutenção

Em março observamos o aumento da inflação ao consumidor (medido pela variação do IPCA acumulada em 12 meses), a manutenção do nível da Taxa Selic, a aceleração dos preços de locação e manutenção do ritmo dos preços de venda de imóveis (FipeZAP+). O leitor que retornar às edições anteriores mais recentes deste Radar mensal perceberá a manutenção do cenário para o mercado imobiliário descritos previamente. Infelizmente, não conseguimos acompanhar os dados de crédito imobiliário disponibilizados pelo Banco Central do Brasil, devido à greve que atinge partes da instituição.

Sendo o caso de manutenção das perspectivas previamente traçadas, aproveitemos a oportunidade para olhar brevemente os principais fatores internacionais que podem nos afetar. São eles a guerra na Ucrânia, o surto de Covid-19 na China e a inflação ao consumidor americano.

Começando pelos efeitos mais distantes, a alta do número de casos de Covid na China, assim como a guerra na Ucrânia, são riscos importantes para o cenário econômico mundial. Os lockdowns na China, como o dano militar na Ucrânia e as sanções contra a Rússia, atingem as exportações desses países para o mundo e as importações deles ao resto do globo, significando perdas para a economia global na qual estamos inseridos. Mais do que isso, em ambos os casos, há um aumento de incerteza global importante. Quanto estamos protegidos de futuros arrefecimentos da pandemia? Qual será a configuração geopolítica global ao fim da guerra? São riscos importantes em termos de atividade econômica e taxas de juros.

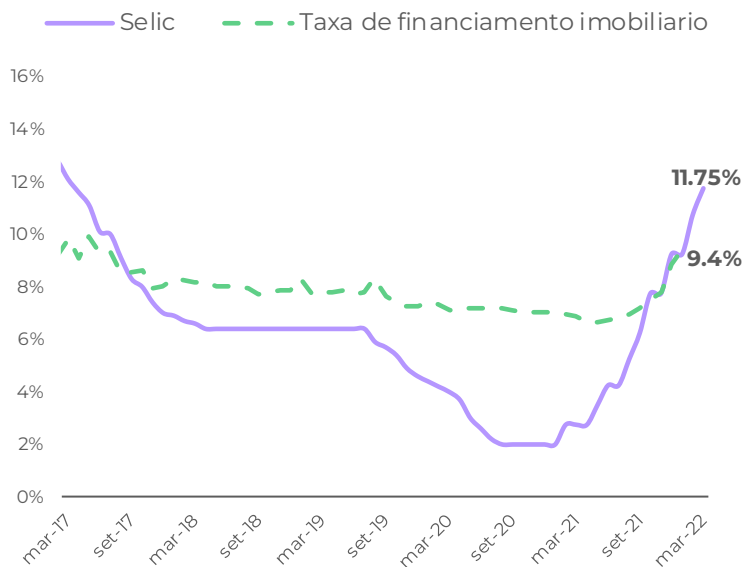
Por fim, a inflação ao consumidor americano atinge o patamar mais alto desde 1981 (8,5% de variação acumulada em 12 meses). Como já falamos algumas vezes, o fenômeno da surpresa inflacionária é global com suas raízes na pandemia. A razão pela qual a inflação estadunidense preocupa é a alta probabilidade do aumento da taxa de juros básica americana. O aumento da “Selic americana” costuma ser acompanhado pelo aumento das taxas de juros básicas em outros países do mundo para evitar fuga de recursos para os Estados Unidos. Dessa forma, o provável aumento da taxa de juros americana para conter a inflação no país deve impactar aqui no Brasil com algum aumento adicional na já alta taxa Selic, prejudicando a atratividade dos financiamentos imobiliários.

CONJUNTURA DE MERCADO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

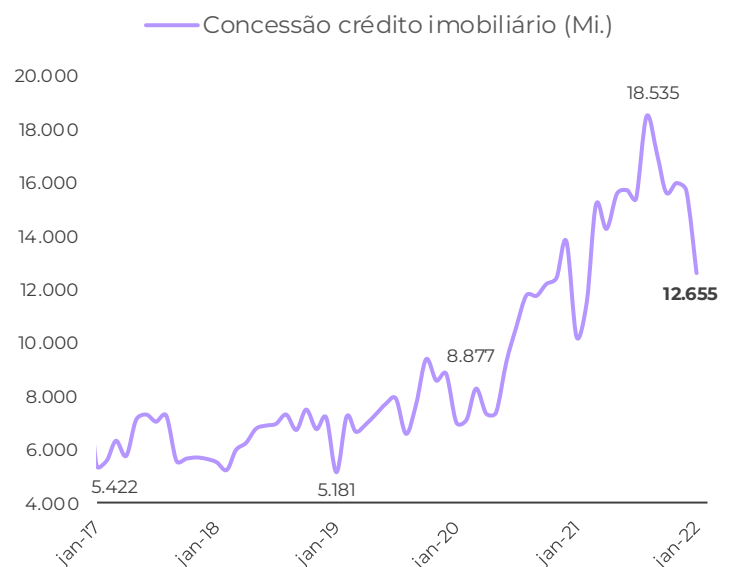
O primeiro trimestre de 2022 fechou com a manutenção do cenário inflacionário, taxa Selic de 11,75% ao ano e projeção do relatório FOCUS (Banco Central) de finalizar o ano acima dos 13%. No mês de Março, a elevação nos preços dos Transportes e Habitação puxaram o resultado mensal do IPCA para cima. Refletindo o cenário macroeconômico desafiador, o índice de confiança do empresário e consumidor oscila e finaliza o mês em 91,8 e 76,6, respectivamente.

1 - Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



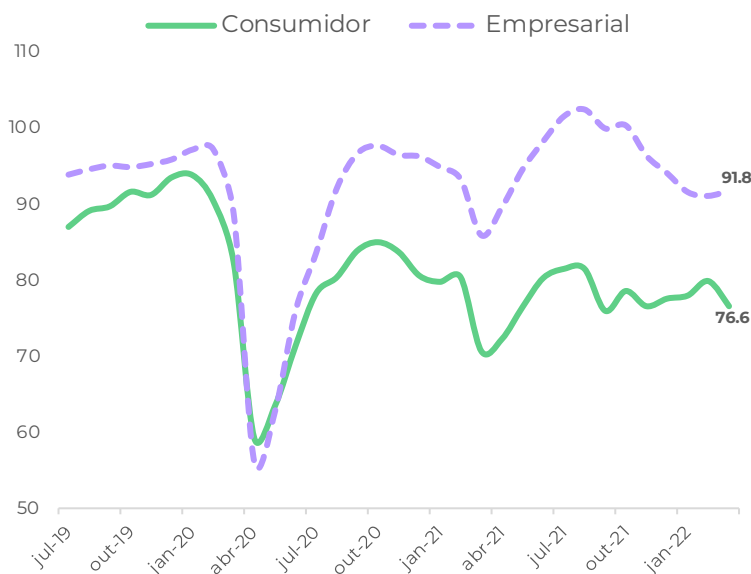
Fonte: Banco Central

2 - Concessão real de crédito imobiliário



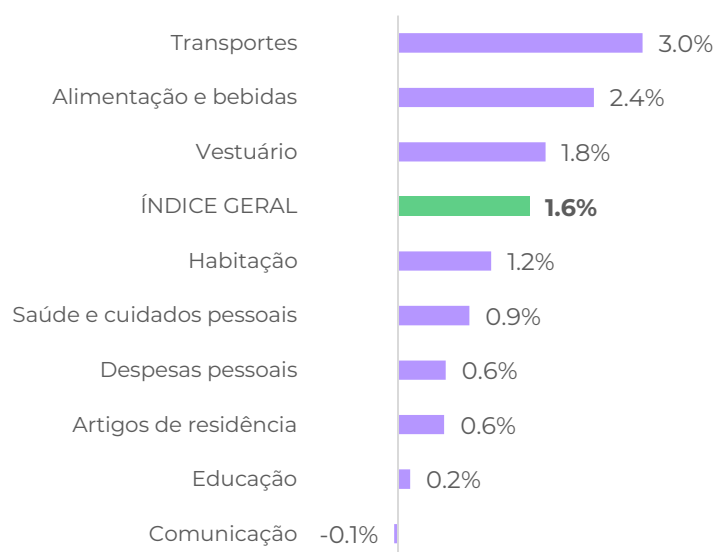
Fonte: Banco Central

3 - Índice de Confiança - ICC e ICE, calculados



Fonte: FGV

4 - Componentes do IPCA (Var. % Março/2022)



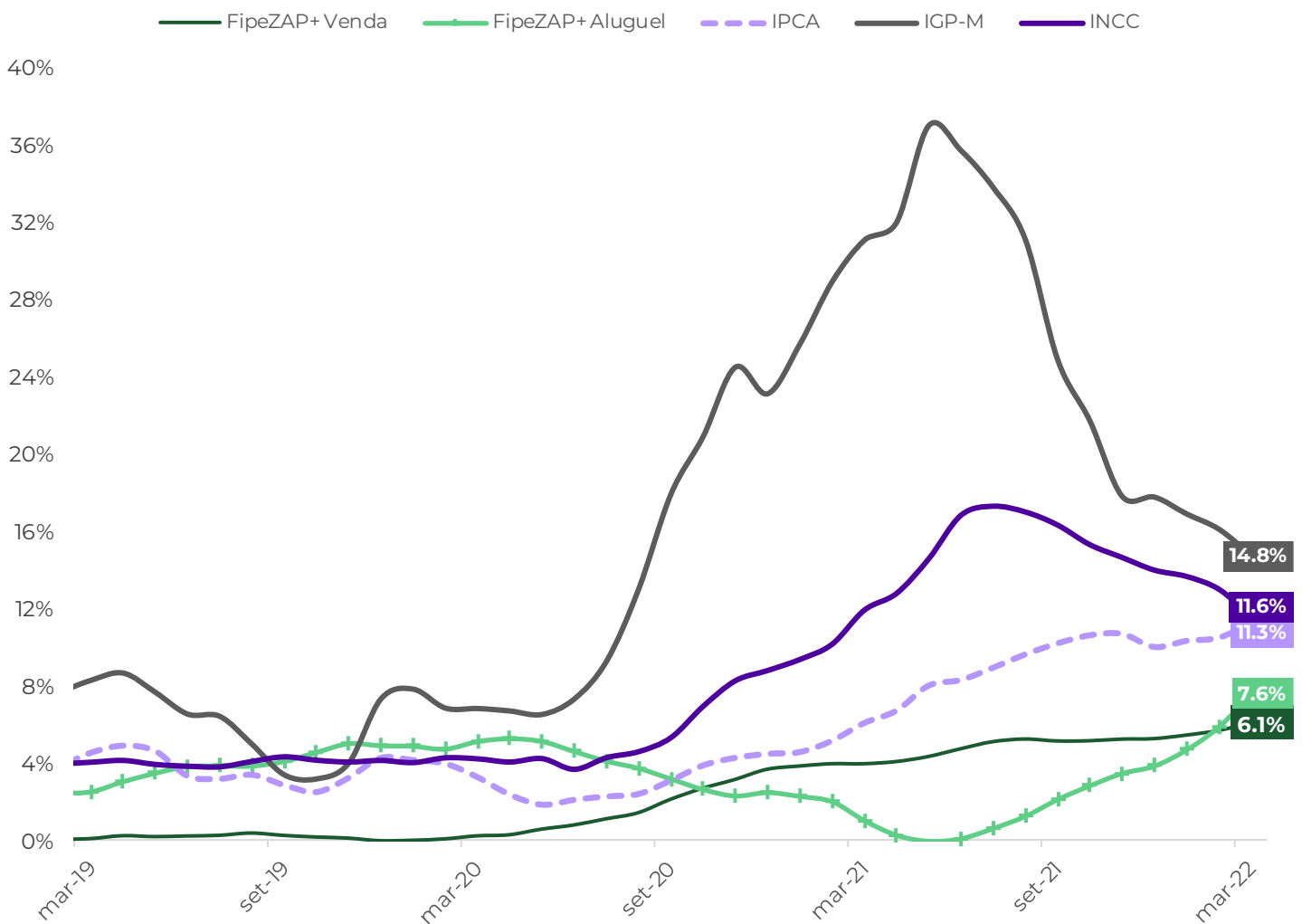
Fonte: IBGE

CONJUNTURA DE MERCADO

DINÂMICA DE PREÇOS

Em uma trajetória de queda mais lenta que a esperada, o IGP-M e o INCC terminam o primeiro trimestre de 2022 em 14,8% e 11,6%, patamares ainda acima do período anterior a pandemia. Apesar das movimentações do Banco Central para conter a inflação, o principal indicador, IPCA, persiste em alta (11,3%). Em estabilidade, e alinhado com as expectativas do início do ano, o índice FipeZAP+ para venda se estabiliza, enquanto os preços de aluguel seguem acelerando, finalizando o primeiro trimestre do ano em 7,6% no acumulado em 12 meses.

Série histórica – índices de inflação a partir de 2019
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 **Março de 2022 com Março de 2021**. Além disso, também mostramos a participação da procura dado o perfil tipológico dos imóveis. **A cada relatório, duas cidades serão escolhidas**. Nesta edição, elas são:

São Paulo e Recife

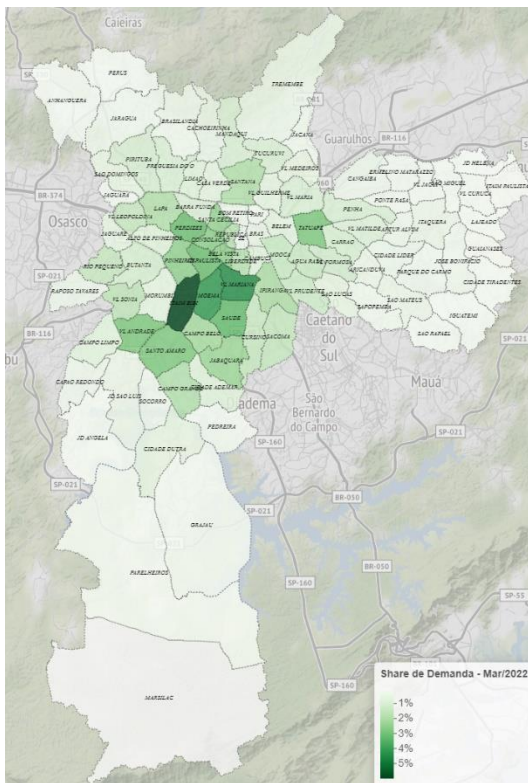
TERMÔMETRO DATAZAP+

SÃO PAULO

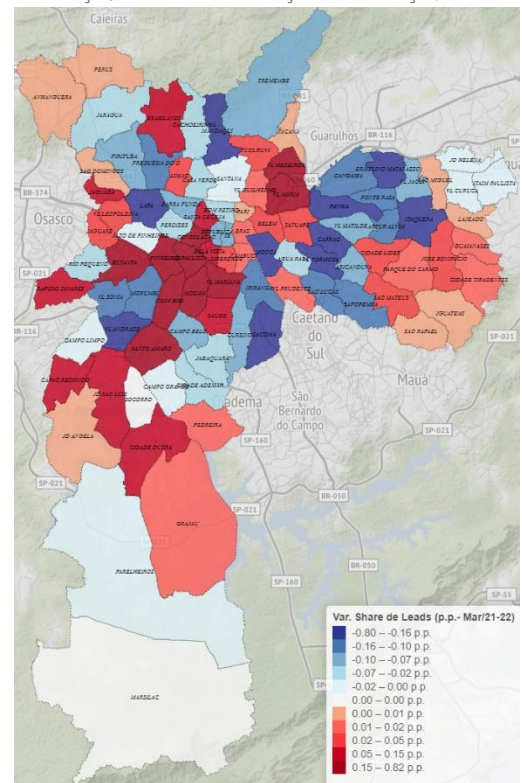
LOCAÇÃO

Para exemplificar o panorama geral do mercado de locação formal na cidade de São Paulo foram criados dois mapas. O primeiro, à esquerda, o degradê de verde é um indicador do quanto o bairro foi desejado em março de 2022, de acordo com a distribuição de leads, quanto maior a tonalidade da cor, mais desejado foi o bairro. Assim se destacam as regiões Centro-Sul e da Zona Oeste da capital. O segundo mapa mostra a variação da composição de leads entre março/2021 e março/2022, representando a dinâmica do mercado de locação local, a cor vermelha indica os locais onde se apresentou um crescimento da demanda relativa e na cor azul um decréscimo. No período se destacam as dinâmicas das regiões periféricas, assim como os já citadas regiões do Centro-Sul e Zona Oeste.

Mapa do share de leads – Março/2022



Mapa da variação do share de leads – Março/2022 em relação à Março/2021



Ranking de Bairros Maiores participações - Março/2022

Bairro	Share Leads mar/21	Share Leads mar/22	Variação de Leads (p.p.)
ITAIM BIBI	5.16%	5.98%	0.82
VILA MARIANA	3.94%	4.46%	0.51
MOEMA	3.45%	4.13%	0.69
SAÚDE	3.11%	3.26%	0.14
JD PAULISTA	2.77%	3.10%	0.33
PERDIZES	3.14%	3.10%	-0.04
TATUAPÉ	2.78%	2.83%	0.05
SANTO AMARO	2.51%	2.82%	0.31
VILA ANDRADE	3.60%	2.81%	-0.80
CONSOLAÇÃO	2.14%	2.58%	0.43

No ranking estão os 10 bairros com o maior share de leads, para locação, em março/2022 e a dinâmica em relação a março/2021. Quando consideramos a variação de leads, da lista apenas 2 bairros perderam mercado no período Perdizes (-0.04 p.p.) e Vila Andrade (-0.8 p.p.) os demais bairros, além de serem os mais procurados, também se tornaram mais procurados.

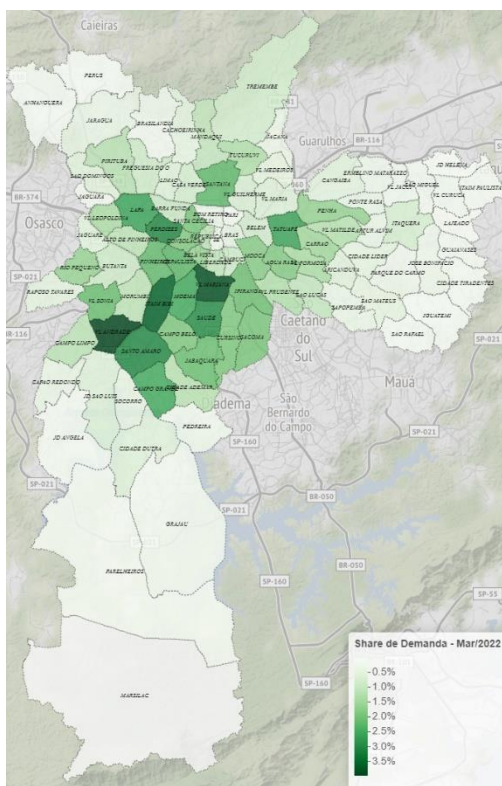
TERMÔMETRO DATAZAP+

SÃO PAULO

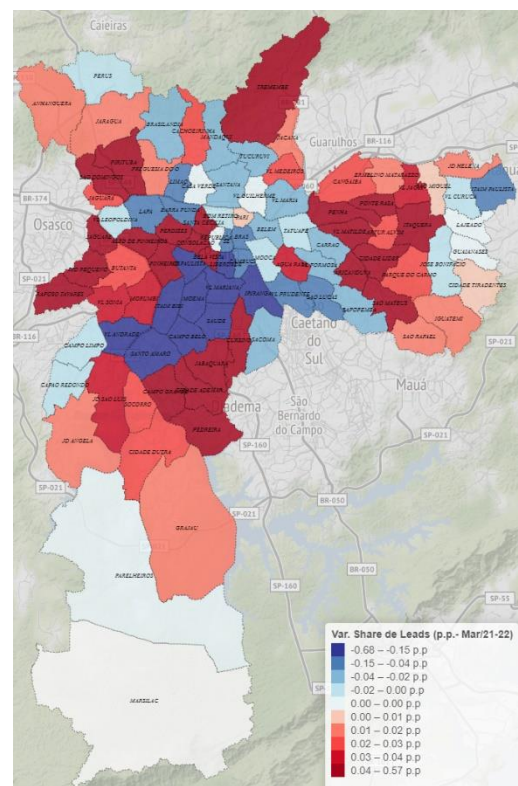
VENDA

Da mesma forma que o mercado de locação formal foi representado a acima, a dinâmica na composição dos *leads* no mercado formal de compra/venda residencial da capital paulista é representado a abaixo. O mapa à esquerda, que mostra a distribuição do *share de leads*, é semelhante ao mercado locação, embora o maior destaque se encontre na Zona Sul, com a Vila Andrade apresentando a maior participação. Para a dinâmica do período de março/2021 a março/2022, temos a periferia da cidade ganhando a maior parcela do mercado (tonalidade vermelha), enquanto as regiões centrais e nobres, como Moema e Itaim Bibi perdem demanda relativa no período (tonalidade azul) - situação é oposta ao mercado de locação formal.

Mapa do *share de leads* – Março/2022



Mapa da variação do *share de leads* – Março/2022 em relação à Março/2021



Ranking de Bairros
Maiores participações - Março/2022

Bairro	Share Leads mar/21	Share Leads mar/22	Variação de Leads (p.p.)
VILA ANDRADE	4.23%	3.97%	-0.26
VILA MARIANA	4.08%	3.85%	-0.24
ITAIM BIBI	4.30%	3.63%	-0.68
PERDIZES	3.01%	3.06%	0.04
SANTO AMARO	3.22%	3.05%	-0.18
SAÚDE	3.17%	2.97%	-0.20
TATUAPÉ	2.63%	2.62%	-0.01
LAPA	2.74%	2.61%	-0.14
MOEMA	2.74%	2.51%	-0.23
CAMPO GRANDE	2.39%	2.50%	0.11

Em contraposição ao ranking do mercado de locação, para o mercado de compra/venda dos 10 bairros que o compõem apenas 2 ganharam participação de mercado: Perdizes, na quarta posição, e Campo Grande, na décima posição. Mesmo perdendo participação, Vila Mariana, situada no Centro-Sul de São Paulo e considerado como um dos melhores bairros da capital é o primeiro lugar, sendo o bairro mais desejado por aqueles que desejam comprar uma residência.

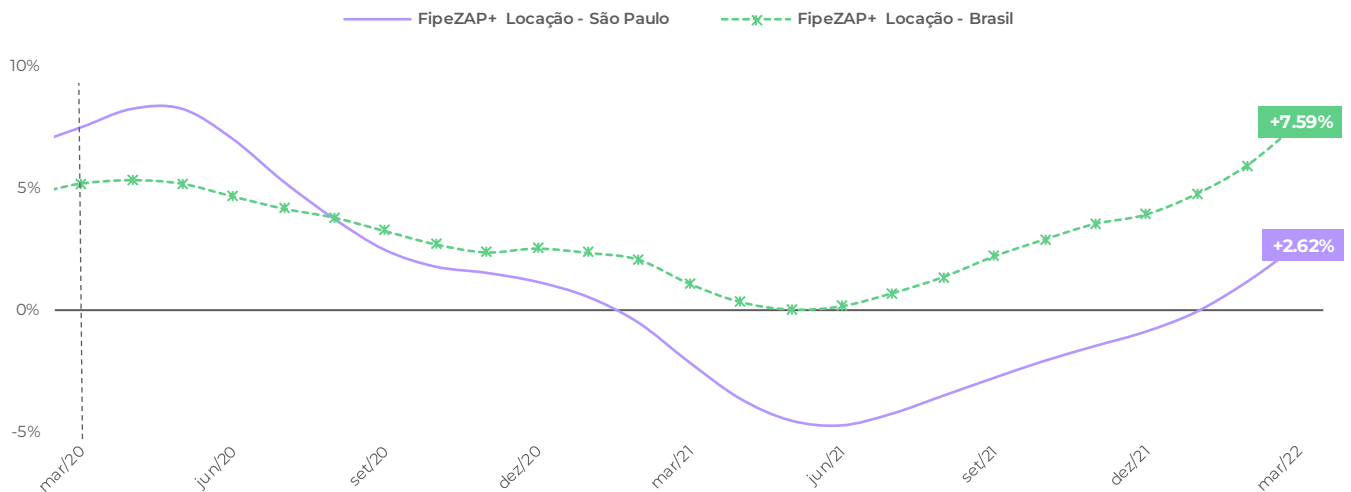
TERMÔMETRO DATAZAP+

SÃO PAULO

ÍNDICE DE PREÇOS - FIPEZAP+

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

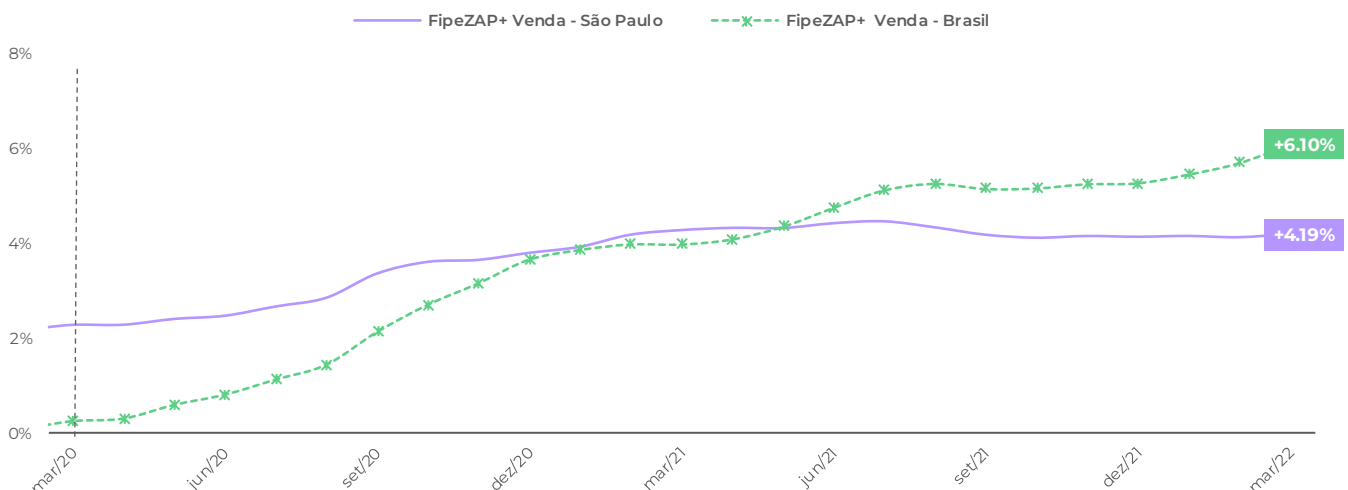
Devido, principalmente, aos impactos da pandemia no mercado de locação da capital, ele desacelera e apresenta valores negativos por quase todo o ano de 2021. Mas desde o segundo semestre do ano passado volta a acelerar, sendo que no primeiro trimestre de 2022, o índice volta a apresentar ganhos de preço. Apesar de no momento ele se encontra a 4,97 p.p abaixo do índice nacional, a expectativa é que a trajetória positiva continue ao longo do ano.



Fonte: Fipe e DataZAP+

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

O índice de compra/venda da capital paulista apresenta durante o período, em contraposição ao índice de locação, uma maior estabilidade, e desde 2021 fica em torno de 4%. Contudo, apesar do mercado paulista geralmente apresentar ganhos de preço superiores a média nacional, desde maio de 2021 o FipeZAP+ Venda Brasil ultrapassa a média de preços na capital, um indicativo que em outras regiões o mercado pode ter se aquecido mais do que em São Paulo.



Fonte: Fipe e DataZAP+

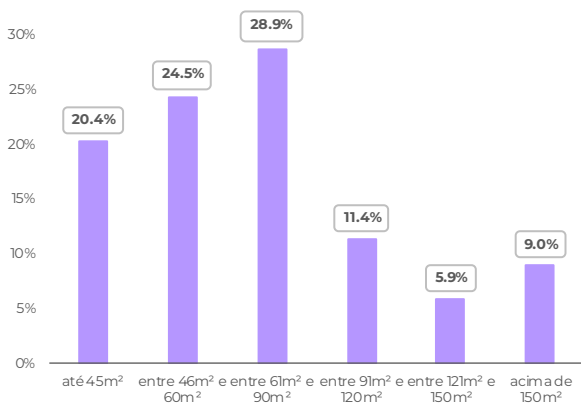
TERMÔMETRO DATAZAP+

SÃO PAULO

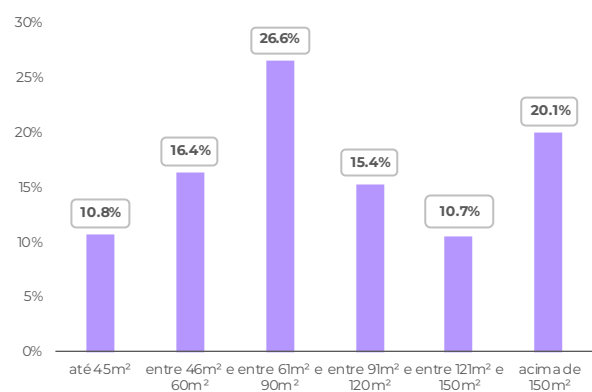
TIPOLOGIA

O público paulistano de locação concentra a sua procura por moradias, em sua maioria, com pelo menos 1 vaga, um dormitório e metragem inferior a 90m². Por outro lado, o público interessado na compra procura por moradias maiores com parcela relevante que deseja metragens superiores a 150m² (20%), quase o dobro daqueles que procuram por moradias até 45 m². Os dormitórios se concentram entre 2 ou 3 dormitórios e 93% querem ao menos uma vaga de garagem.

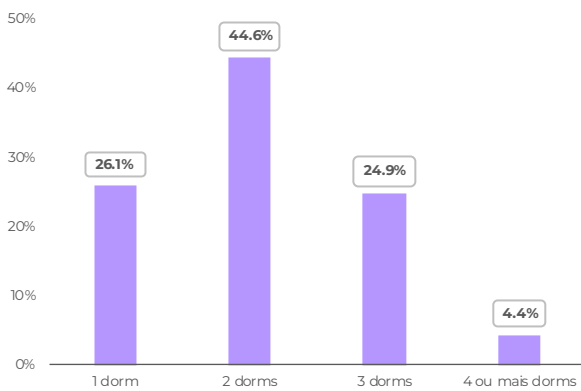
Locação – Share da área útil (m²) – Março/2022



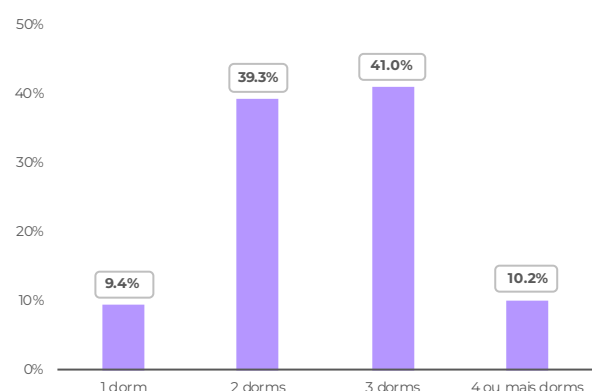
Compra/Venda – Share da área útil (m²) – Março/2022



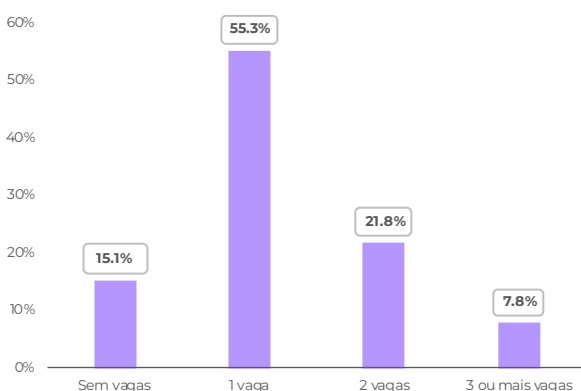
Locação – Share do número de dormitórios – Março/2022



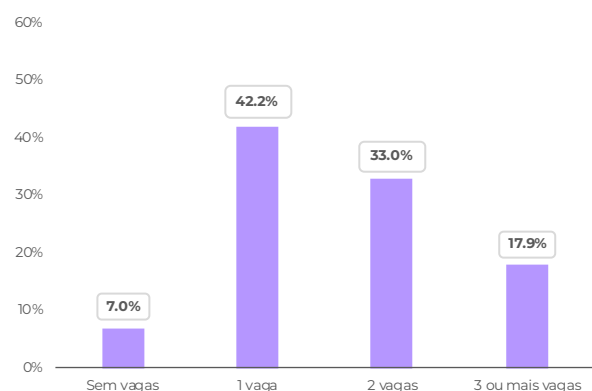
Compra/Venda – Share do número de dormitórios – Março/2022



Locação – Share do número de vagas – Março/2022



Compra/Venda – Share do número de vagas – Março/2022



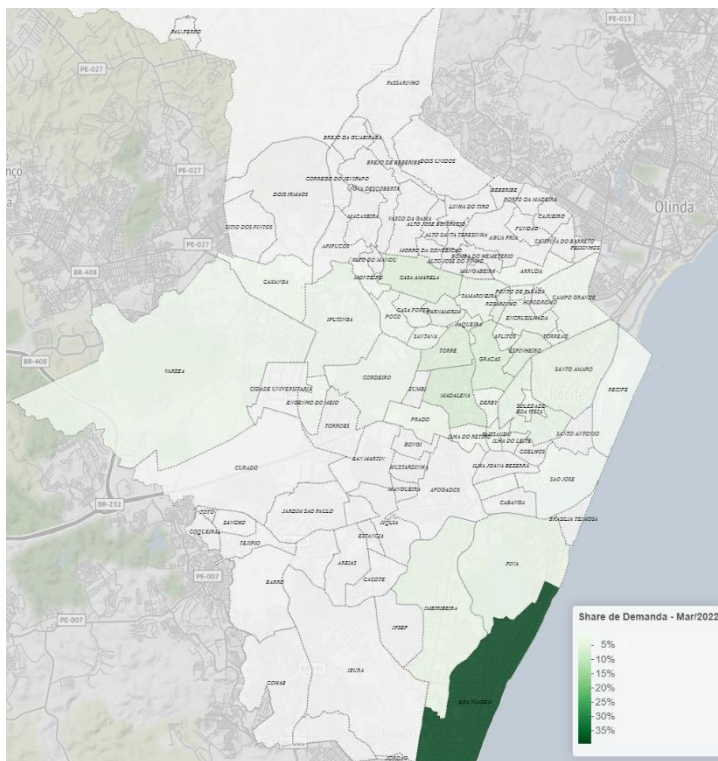
TERMÔMETRO DATAZAP+

RECIFE

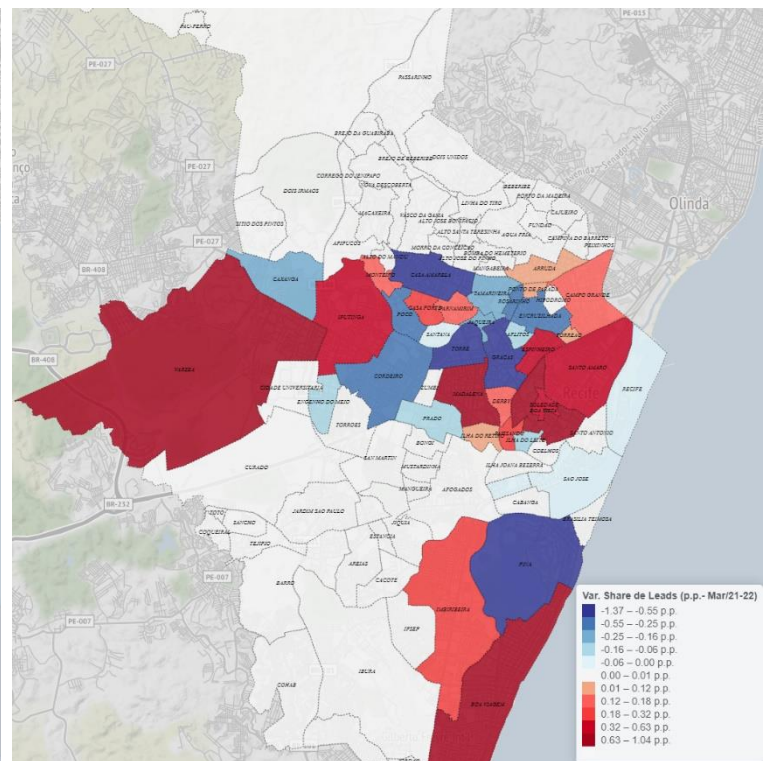
LOCAÇÃO

Distribuídos ao longo da cidade ao verificar o percentual de *leads* e quais seriam os bairros mais desejados pelos moradores da capital pernambucana em março/2022, indicado pelo degradê em tons de verde no mapa a esquerda, sendo que quanto mais forte o tom, mais procurado foi o bairro. O maior destaque para locação é o bairro Boa Viagem que concentrou 39,40% da demanda no mês. Apesar da concentração, quando consideramos como foi a dinâmica do mercado entre março/2021 e março/2022 os bairros da região central, como Santo Amaro e da região oeste, como Iputinga e Várzea, ganharam participação de mercado no período, enquanto Pina, ao lado de Boa Viagem, perdeu participação.

Mapa do *share de leads* – Março/2022



Mapa da variação do *share de leads* – Março/2022 em relação à Março/2021



Ranking de Bairros
Maiores participações - Março/2022

Bairro	Share Leads mar/21	Share Leads mar/22	Variação de Leads (p.p.)
BOA VIAGEM	38.36%	39.40%	1.04
MADALENA	5.18%	6.22%	1.03
TORRE	6.09%	5.33%	-0.76
GRAÇAS	5.94%	5.16%	-0.78
CASA AMARELA	5.98%	4.61%	-1.37
ESPINHEIRO	3.00%	3.55%	0.56
BOA VISTA	2.30%	3.06%	0.76
PINA	3.70%	2.67%	-1.03
ROSARINHO	2.77%	2.53%	-0.25
IMBIRIBEIRA	2.12%	2.34%	0.22

Ao lado a tabela ordena os 10 bairros com o maior participação no mercado de locação em março de 2022, a participação em 2021 e a diferença entre os anos.

Como já foi destacado Boa Viagem, zona sul, está em primeiro lugar do ranking, sendo uma dos bairros mais extensos e populosos da capital, além disso, no período ele ainda conquistou 1.04 p.p. da participação.

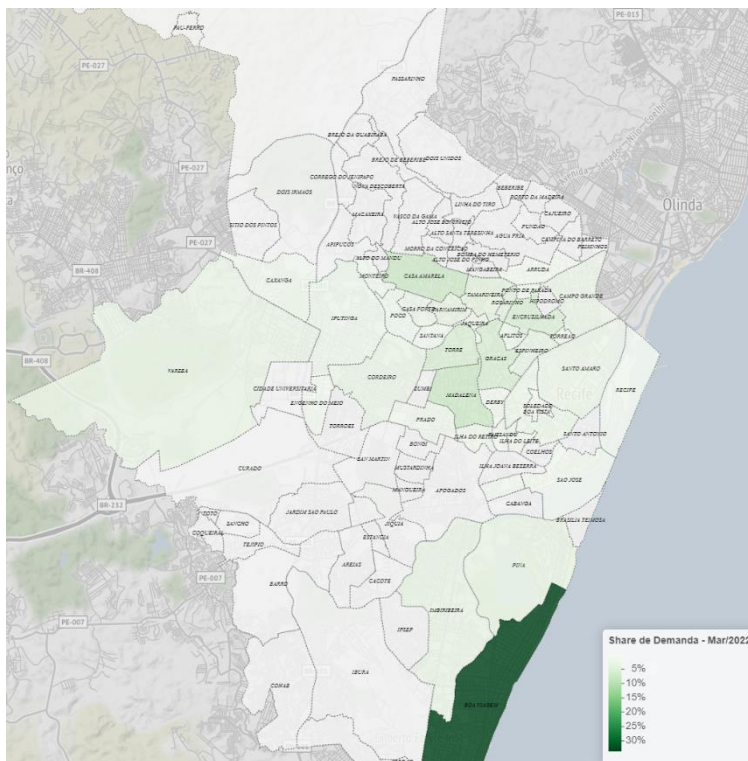
TERMÔMETRO DATAZAP+

RECIFE

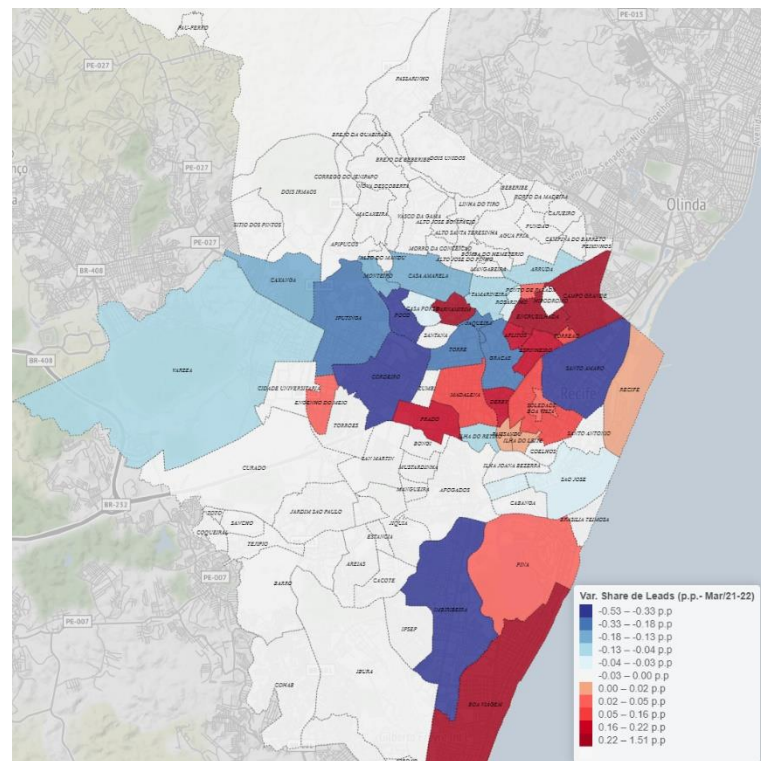
VENDA

Seguindo o mesmo indicador utilizado para o mercado de aluguel, o mapa à esquerda reproduz a distribuição da participação dos leads gerados para transações de compra/venda em março/2022 e repetindo o feito Boa Viagem, também concentra a maior parcela do mercado forma de compra/venda com 33,52% da participação. Na variação entre março/2022 e março/2021 a zona oeste perde participação (ao contrário do mercado de aluguel) e Santo Amaro, localizado na região central de Recife no período é o que mais perde participação (-0.53 p.p.) destacado pelo tom azul mais intenso. Entre as regiões que ganham parcelas, sinalizado pelos tons mais intensos de vermelho, estão Encruzilhada e Campo Grande.

Mapa do share de leads – Março/2022



Mapa da variação do share de leads – Março/2022 em relação à Março/2021



Ranking de Bairros
Maiores participações - Março/2022

Bairro	Share Leads mar/21	Share Leads mar/22	Variação de Leads (p.p.)
BOA VIAGEM	32.02%	33.52%	1.51
MADALENA	6.42%	6.55%	0.13
CASA AMARELA	6.67%	6.53%	-0.14
GRAÇAS	5.49%	5.25%	-0.25
TORRE	5.09%	4.88%	-0.21
ENCRUZILHADA	4.50%	4.73%	0.23
TAMARINEIRA	3.54%	3.41%	-0.13
ROSARINHO	3.24%	3.20%	-0.04
ESPINHEIRO	2.51%	2.69%	0.19
PARNAMIRIM	2.18%	2.44%	0.26

Assim como no mercado de locação as duas primeiras colocações do bairros mais desejado para no mercado de compra são Boa Viagem e Madalena, e entre 2021 e 2022 ambos ganham respectivamente 1.51p.p. e 0.13p.p. do share de leads da capital pernambucana. Também se destaca o bairro Espinheiro, considerado um bairro nobre da capital, ao ganhar 0.19 p.p no período, saí da 15° posição e passa a configurar os top 10 bairros mais desejados pelos compradores.

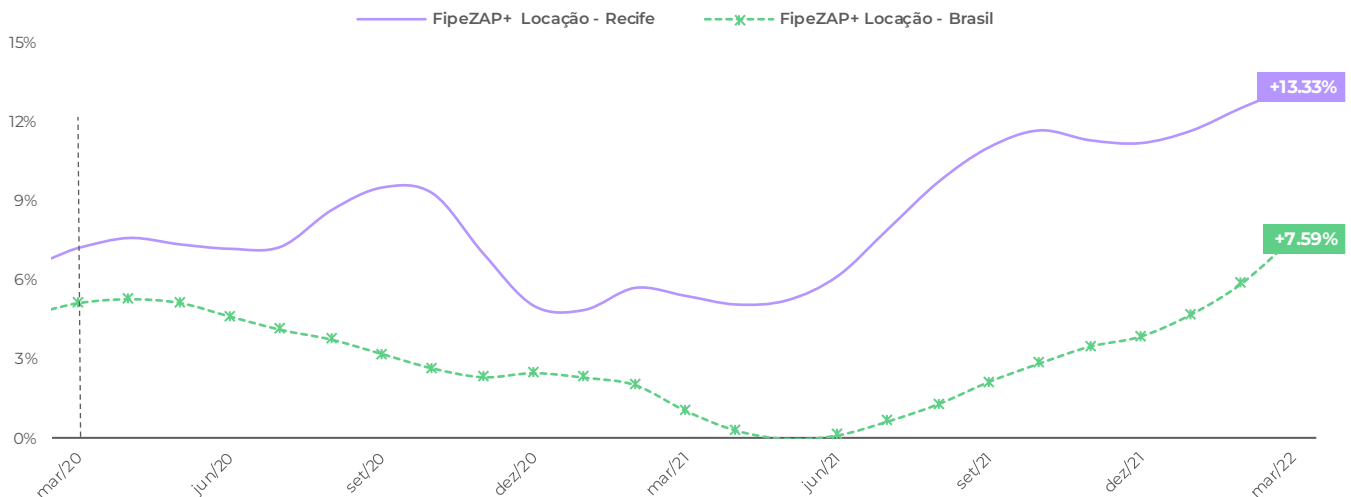
TERMÔMETRO DATAZAP+

RECIFE

ÍNDICE DE PREÇOS - FIPEZAP+

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

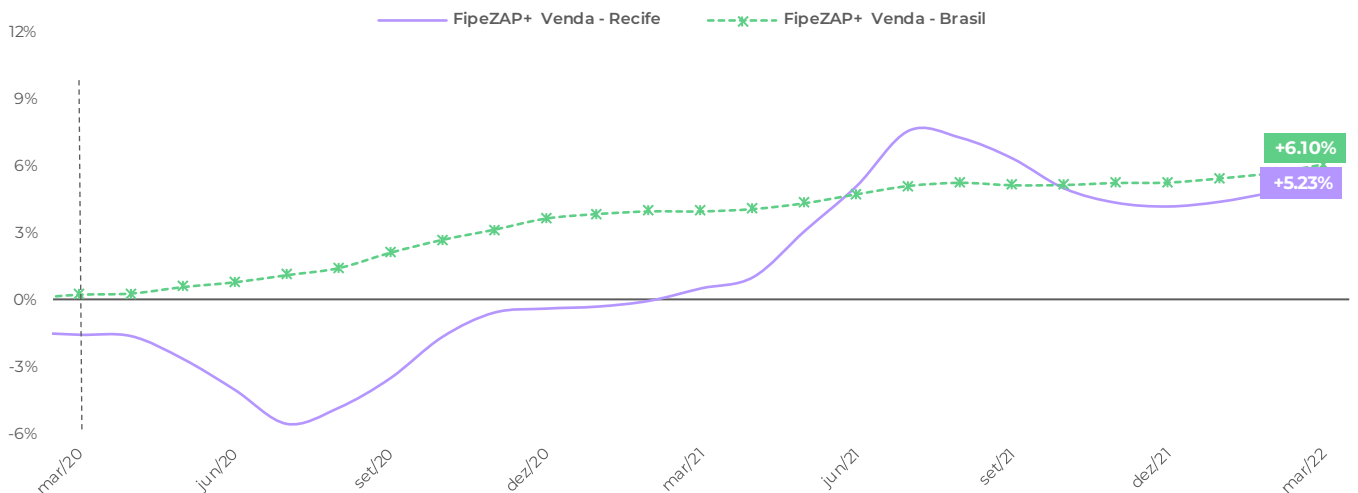
Com flutuações ao longo dos últimos dois anos os preços do aluguel na capital de Pernambuco apresentou valores mais elevados que os do índice do Brasil, ou seja, em média o preço do aluguel está se valorizando acima do nacional. Entre março e junho de 2021 o índice ficou entre 6% a 9% , acelerando após o final do período e fechando o primeiro trimestre 2022 em 13,33%, com 5,74 p.p. acima da média do país.



Fonte: Fipe e DataZAP+

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

O mercado de compra/venda não possui um desempenho semelhante ao de locação, apesar de também apresentar oscilações, no geral o ganho de preços é inferior ao nacional. Apenas, entre junho a novembro de 2021, nos últimos dois anos, ele se mantém acima dos índice FipeZAP+ Brasil. Mas apesar de ele estar abaixo do índice nacional, no momento segue com em trajetória paralela com a estabilização dos preços e uma diferença negativa de 0.87 p.p. entre os dois índices.



Fonte: Fipe e DataZAP+

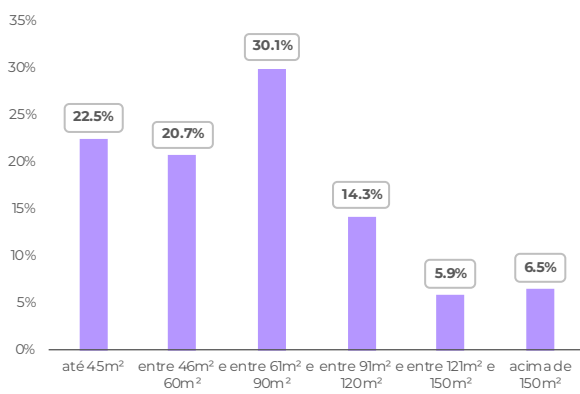
TERMÔMETRO DATAZAP+

RECIFE

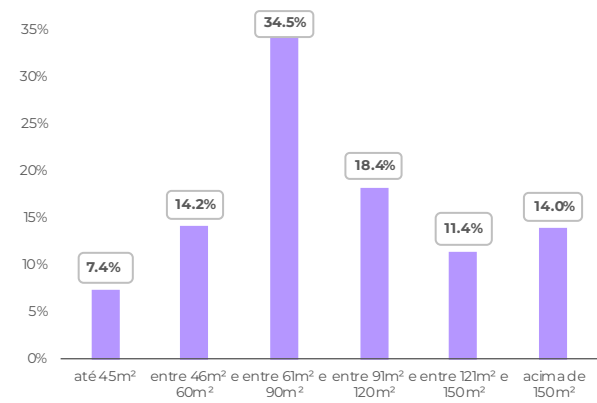
TIPOLOGIA

Apesar da maior concentração de leads em metragens inferiores a 90m² (cerca de 73,3%) a maior parte dos locatários querem imóveis com 3 dormitórios. Ambos, locatários e compradores, em sua maioria querem habitações com pelos menos uma vaga de garagem. Compradores também procuram mais por imóveis com 3 dormitórios, porém querem metragens maiores. Ao somar as parcelas daqueles que sejam algo acima dos 91m² temos 43% do público interessado em comprar um imóvel.

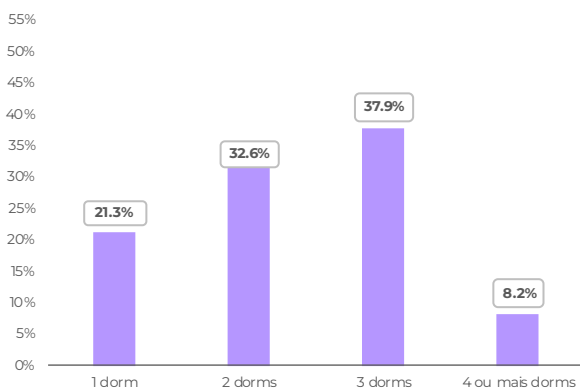
Locação - Share da área útil (m²) - Março/2022



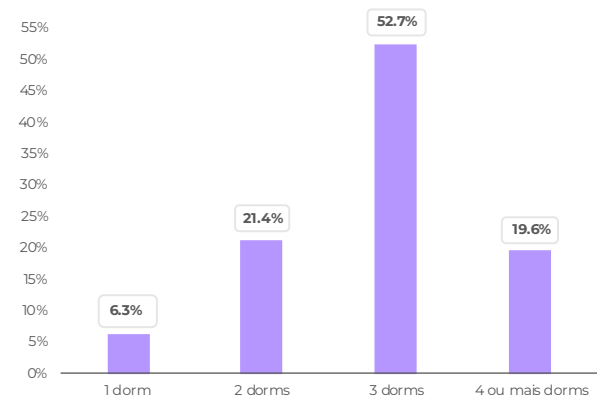
Compra/Venda - Share da área útil (m²) Março /2022



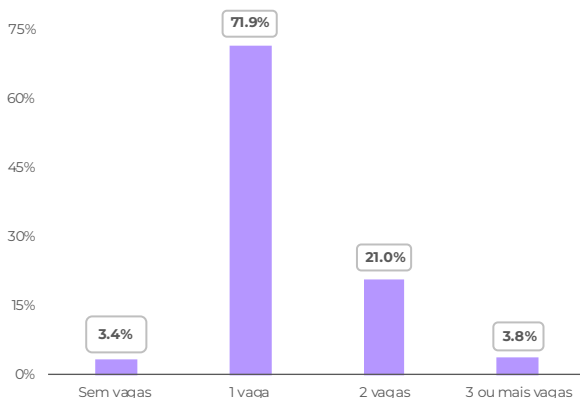
Locação - Share do número de dormitórios Março/2022



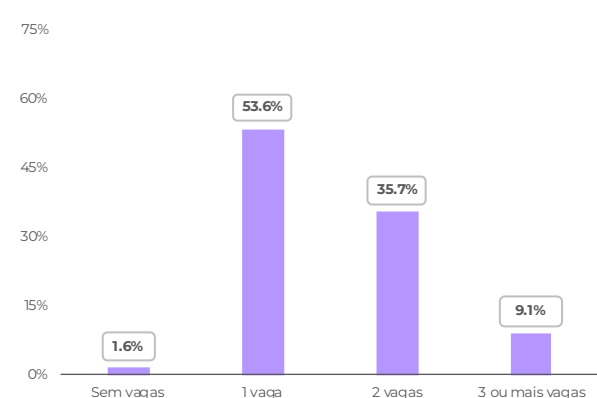
Compra/Venda - Share do número de dormitórios Março/2022



Locação - Share do número de vagas - Março/2022



Compra/Venda - Share do número de vagas - Março/2022



DISCLAIMER

Informações Relevantes

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

data zap+

RADAR IMOBILIÁRIO

TERMÔMETRO DATAZAP+

zap+