

data zap+

RADAR IMOBILIÁRIO

TERMÔMETRO DATAZAP+

JUNHO DE 2022

zap+

Ciclo e resiliência

Nos últimos meses tem se discutido muito a magnitude da deterioração do cenário macroeconômico para 2022 e as perspectivas para além do fim do ano. Foram revistas as projeções de mercado para 2022, com revisões apontando melhor atividade econômica e menor inflação do que o esperado. No entanto, tal melhora não transborda para prazos mais longos. Pelo contrário, parte do aumento do PIB e a inflação mais amena em 2022 provêm de auxílios e medidas emergenciais que expiram no fim do ano e pressionam a saúde fiscal do país.

Embora as medidas governamentais focadas em conter a inflação e estimular a atividade sejam mais recentes, a piora das perspectivas macroeconômicas data desde meados do segundo semestre de 2021. No momento começava a ficar claro que o ciclo de aperto monetário (elevação da taxa Selic) significaria a Selic em pelo menos 2 dígitos até, no mínimo, o fim de 2022.

Se o mercado imobiliário residencial foi beneficiado pela queda das taxas de juros na primeira fase da pandemia, com a Selic baixa, é claro que o aumento das mesmas taxas constitui um obstáculo ao setor. As taxas de juros de financiamentos imobiliários felizmente não aumentaram na mesma proporção da taxa Selic, mas mesmo assim já superaram os níveis pré-pandemia - o último trimestre de 2019 registrou uma taxa média de 7,3% ao ano.

Dessa forma, surpreende positivamente o desempenho recente do setor. Os dados de unidades financiadas com recursos da poupança (SBPE) mostram recuo de 11,7% nos primeiros meses (até maio) de 2022 em relação ao mesmo período do ano passado. Entretanto, o número deste ano está 129,8% acima do relativo ao período em 2020 e 174,1% mais alto do que o de 2019. Os números indicam que há de fato queda em decorrência da taxa de juros maior, mas também que tal acomodação é natural dado que 2021 foi um ano extraordinário.

Ainda sobre o desempenho nos primeiros meses de 2022, a venda de lançamentos segundo dados da Abrainc apresentou alta de 20,6% nos primeiros quatro meses de 2022 comparado ao mesmo período do ano anterior. Os registros de compra e venda para as cidades de 14 grandes cidades brasileiras* apontam recuo de 6,4% nessas transações na mesma comparação. Entretanto, quando se compara os primeiros 4 meses de 2022 com o equivalente em 2019 e 2020 se tem, respectivamente, avanços de 34,4% e 27,9%, reforçando a tese da extraordinariedade de 2021.

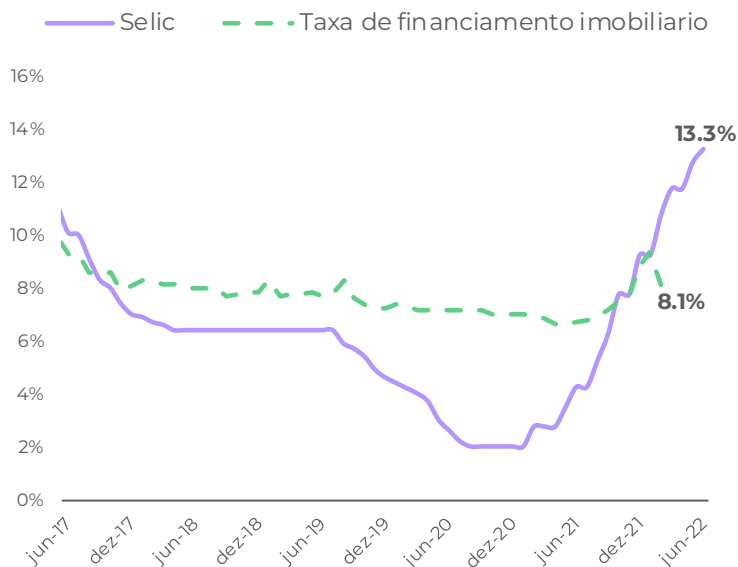
Portanto, enxergamos o desempenho do setor como positivo, uma vez que está fortemente acima do histórico recente, e apenas abaixo do auge alcançado em 2021. Em parte, a surpresa positiva deriva da resiliência tradicional do mercado imobiliário. Outra parte, no entanto, provém dos longos ciclos do mercado, ou seja, parte do resultado atual se deve ao excelente ano de 2021. Para o 2º semestre de 2022 e o ano de 2023 será fundamental o desenrolar do cenário inflacionário global e o tom da política fiscal para os próximos 4 anos - informação ainda não revelada por nenhum dos candidatos que lideram as pesquisas eleitorais.

CONJUNTURA DE MERCADO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

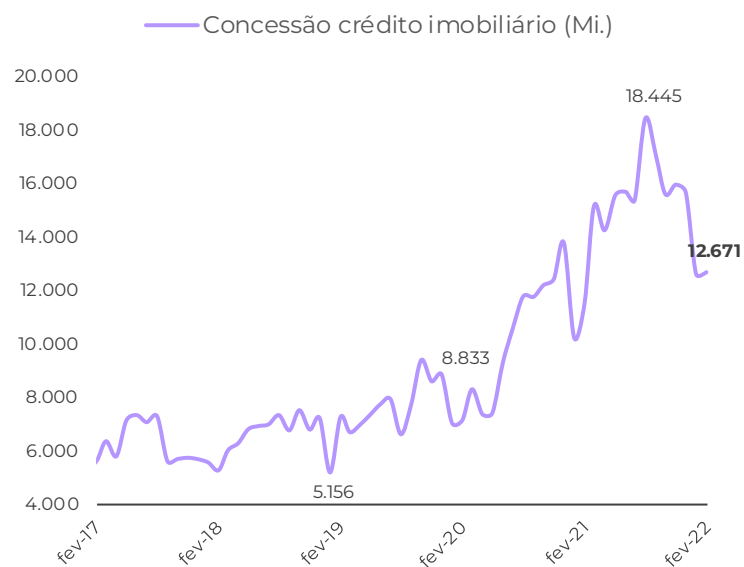
Com o cenário macroeconômico desafiador e a continuidade do ciclo de aumento da taxa Selic (em junho/2022 em 13,25%) o mercado imobiliário mantém bons resultados. Os números de unidades financiadas através de recursos da poupança entre maio e abril de 2022 cresceram 58% em unidades e 49% em relação ao valor financiado. Em média os primeiros meses de 2022 apresentam um desempenho muito superior ao mesmo período que os anos 2019 e 2020.

1- Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



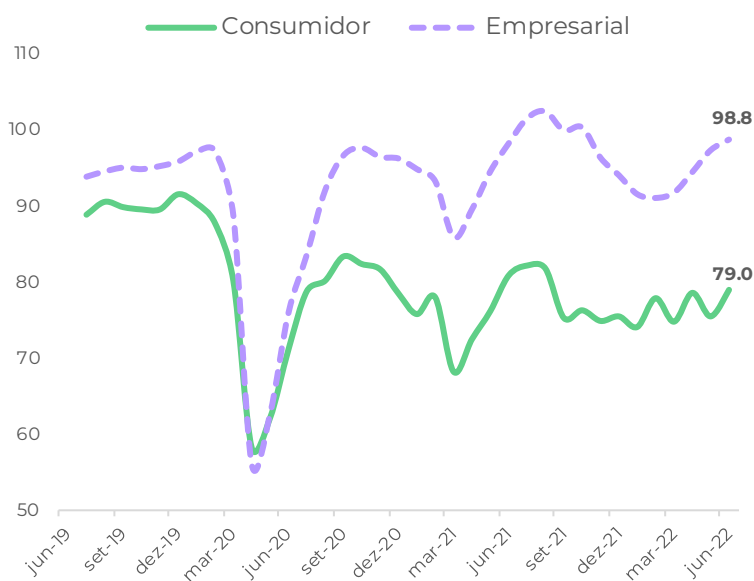
Fonte: Banco Central

2 - Concessão real de crédito imobiliário



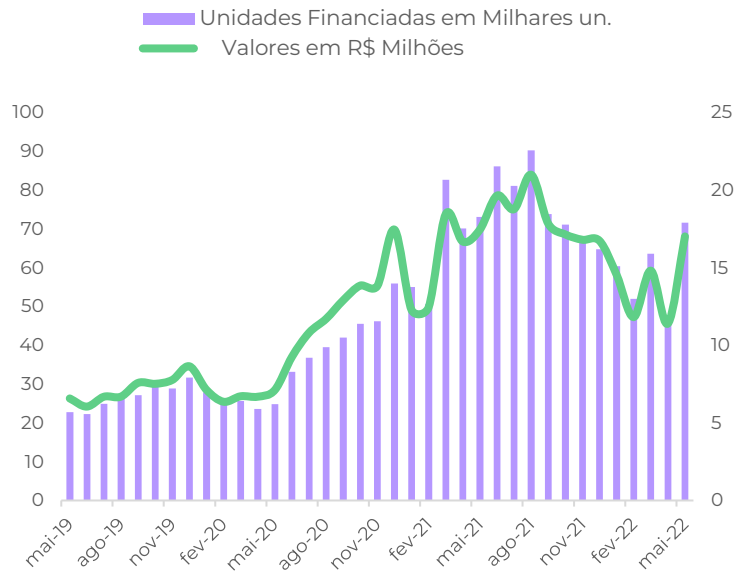
Fonte: Banco Central

3 - Índice de Confiança - ICC e ICE



Fonte: FGV

4 - Unidades financiadas com recursos da Poupança - SBPE



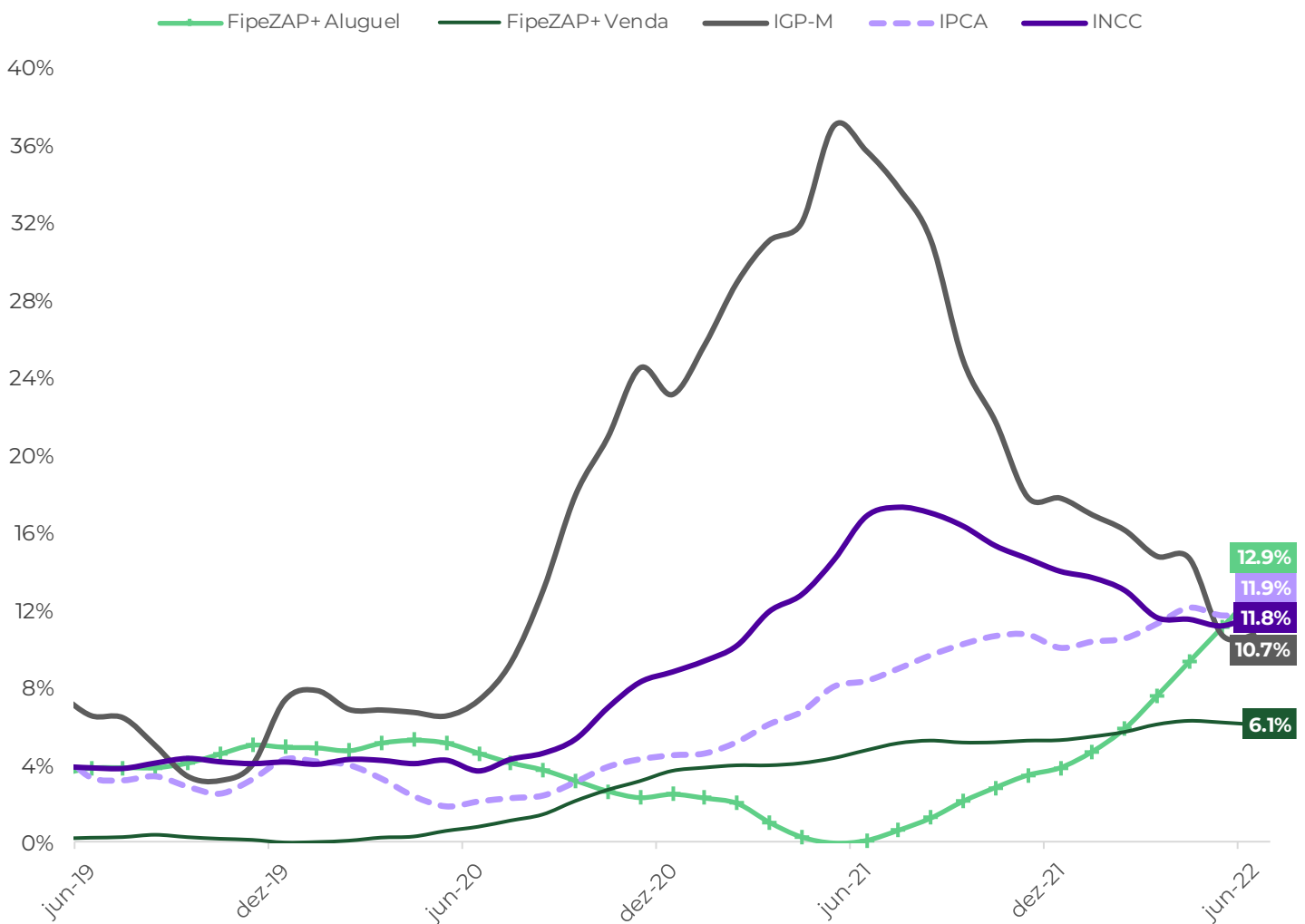
Fonte: Banco Central

CONJUNTURA DE MERCADO

DINÂMICA
DE PREÇOS

Seguindo trajetória de aceleração, o índice FipeZAP+ Aluguel chega ao patamar de 12,9% no acumulado em 12 meses, 1 ponto percentual acima do IPCA (11,9%) o principal índice de inflação ao consumidor brasileiro. Seguindo também a trajetória ascendente o INCC chega a 11,8%, 5,6 pontos percentuais abaixo do que em julho/2021 quando alcançou o valor de 17,4%: o pico durante a pandemia. Seguindo a trajetória de queda, o IGP-M acumulado em 12 meses em junho/2022 chega ao valor de 10,7%, se aproximando da média anterior a pandemia. Mantendo a estabilidade do crescimento do preços do mercado de compra/venda, o FipeZAP-Venda se mantém em torno dos 6% acumulados 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 **Junho de 2022 com Junho 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:

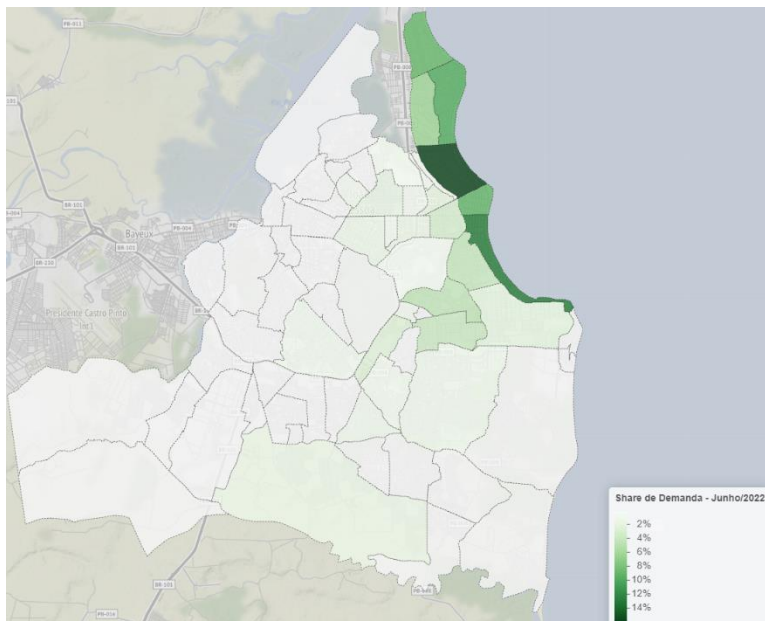
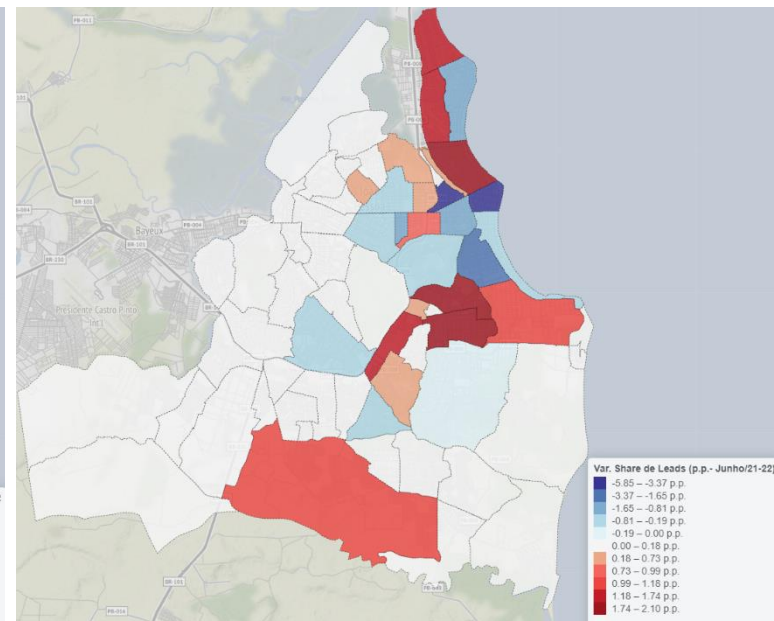
**João Pessoa e
São Bernardo do Campo**

TERMÔMETRO DATAZAP+

JOÃO PESSOA

LOCAÇÃO

Para ilustrar o mercado de locação residencial da capital da Paraíba foram elaborados dois mapas. Em conjunto eles ilustram como está dinâmica do mercado. À esquerda, o degradê de verde indica o quanto o bairro foi procurado em Junho/2022: quanto mais escura a tonalidade da cor, mais desejado foi o bairro, logo recebeu uma maior parcela dos *Leads*, no caso da capital há uma concentração da procura pela orla marítima da zona-leste. O segundo mapa, a direita em a vermelho estão os locais onde se apresentou um crescimento da demanda relativa e em azul, um decréscimo. No período: os bairros de Tambaú e Brisamar foram os que mais perderam participação no mercado de locação, respectivamente -5,85 p.p. e -4,44 p.p. Contudo, é válido ressaltar que Tambaú, apesar de ter perdido participação foi o 4º bairro mais procurado e Brisamar o 10º colocado em junho/2022.

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

Ranking de Bairros

Maiores participações - Junho/2022

Bairro	Share Leads maio/21	Share Leads maio/22	Variação de Leads (p.p.)
MANAÍRA	13,81%	15,91%	2,10
CABO BRANCO	13,34%	12,90%	-0,44
JARDIM OCEANIA	11,36%	9,74%	-1,62
TAMBAÚ	14,94%	9,09%	-5,85
BESSA	7,42%	8,85%	1,44
AERoclUBE	4,79%	6,35%	1,55
BANCÁRIOS	2,52%	4,35%	1,83
ALTIPLANO CABO BRANCO	5,97%	4,21%	-1,76
JARDIM CIDADE UNIVERSITÁRIA	1,94%	3,78%	1,84
MIRAMAR	3,92%	3,09%	-0,84

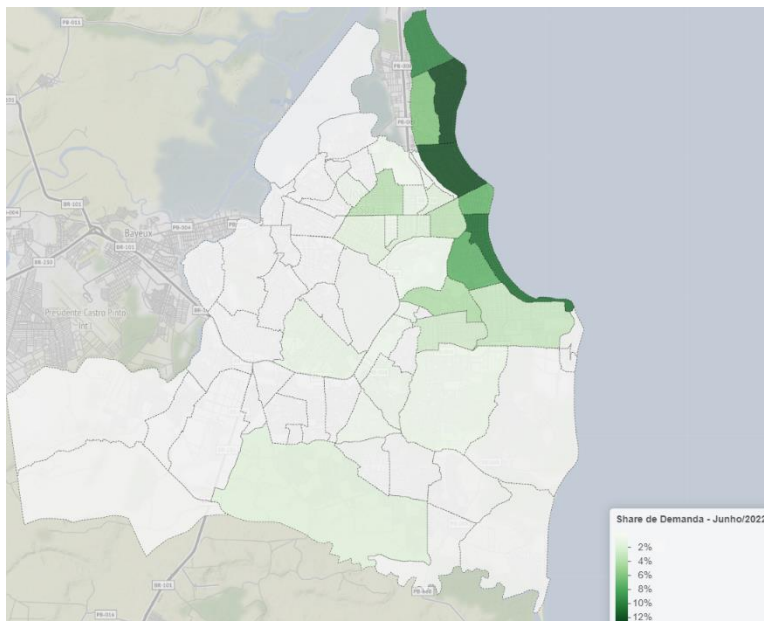
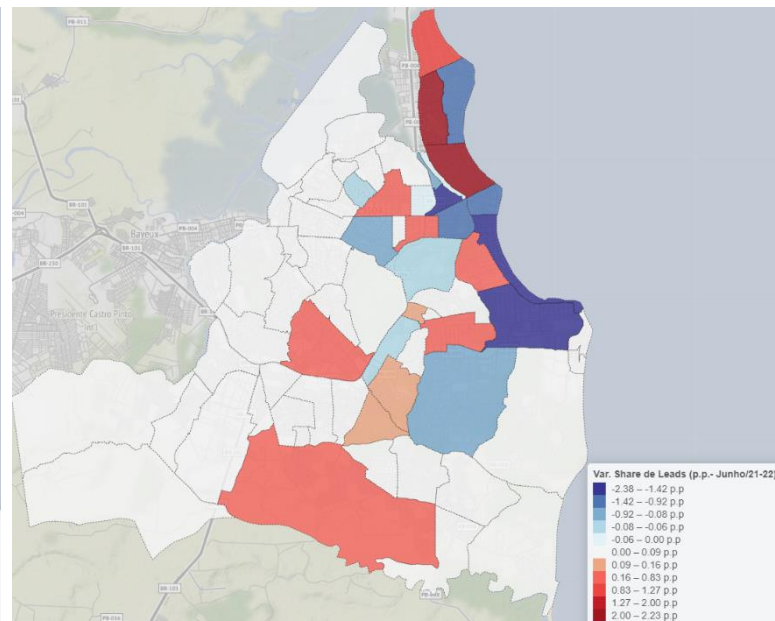
No ranking temos os 10 bairros com maior participação de *Leads* em Junho/2022 e o seu desempenho em relação ao ano anterior para o mercado de locação formal. Nas primeiras colocações estão os bairros considerados mais nobres e também são conhecidos pela excelente qualidade de vida em João Pessoa. Manaíra o primeiro colocado com 15,91% do *share*, apesar de ser um bairro residencial também abriga diversas amenidades como restaurantes e áreas de comércio e principalmente a praia de Manaíra.

TERMÔMETRO DATAZAP+

JOÃO PESSOA

VENDA

Replicando os conceitos anteriores aplicados ao mercado de locação formal também foram gerados dois mapas para o mercado de compra/venda formal da capital paraibana. A distribuição do *share de leads*, no mapa à esquerda, segue um padrão semelhante ao do mercado locação com o principal destaque para região costeira na zona leste da capital. No período de Junho/2022 contra Junho/2021, representado no mapa à direita, ganha destaques alguns bairros fora da região costeira ao leste, entre eles o Gramame, na zona sul, o quarto bairro que mais ganhou participação no mercado de compra/venda com um aumento de 0,82 p.p.

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

Ranking de Bairros Maiores participações - Junho/2022

Bairro	Share Leads maio/21	Share Leads maio/22	Variação de Leads (p.p.)
JARDIM OCEÂNIA	13,96%	12,62%	-1,34
MANAÍRA	10,25%	12,40%	2,15
CABO BRANCO	13,54%	11,15%	-2,38
BESSA	8,89%	9,74%	0,85
ALTIPLANO CABO BRANCO	6,88%	7,38%	0,51
TAMBAÚ	8,29%	7,18%	-1,12
AEROCLUBE	3,94%	6,17%	2,23
BANCÁRIOS	3,92%	4,00%	0,08
ESTADOS	3,18%	3,68%	0,50
MIRAMAR	4,68%	3,51%	-1,18

A composição do ranking atual do mercado de compra/venda e semelhante ao de locação, as três primeiras posições são compostas pelos mesmos bairros que apenas revezam de posição: Jardim Oceania (12,62%), Manaíra (12,40%) e Cabo Branco (11,15%). Nesse ranking temos apenas uma exceção o bairro Estados com 3,68% da participação de *leads* e que ganhou 0,5 pontos percentuais em relação ao anterior, está localizado entre a região costeira e o centro capital, considerado um bairro tradicional de João Pessoa.

TERMÔMETRO DATAZAP+

JOÃO PESSOA

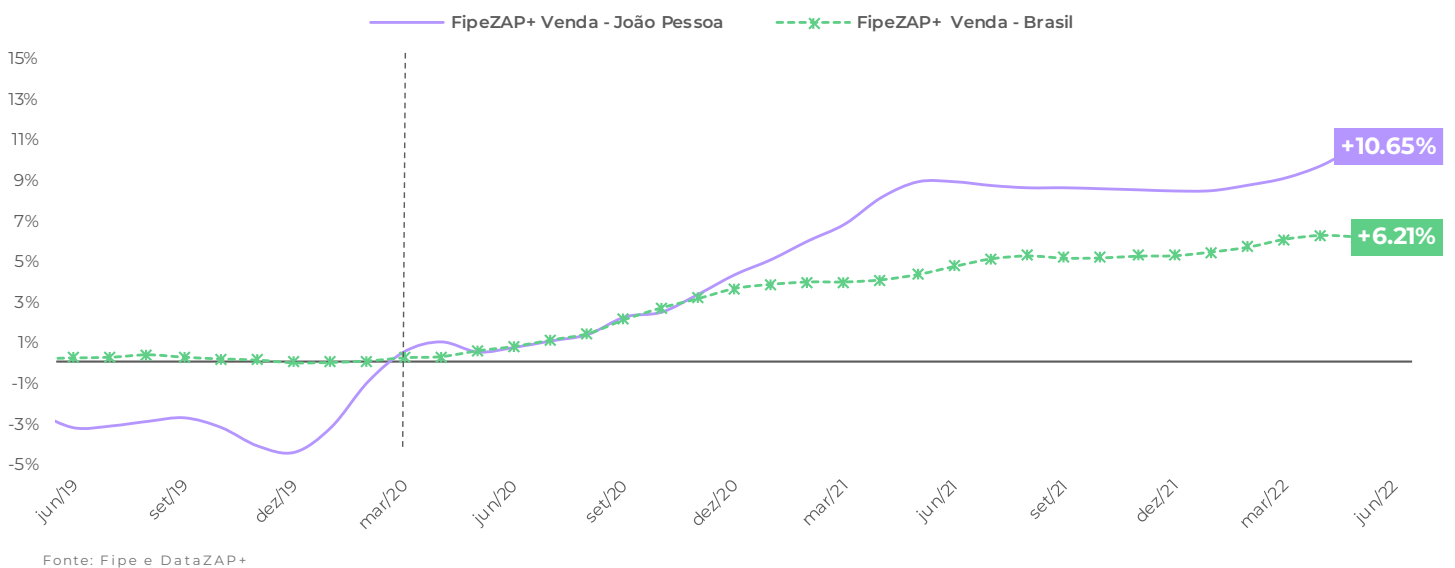
ÍNDICE DE PREÇOS - FIPEZAP+

FipeZAP+ VENDA

Variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.

O índice de compra/venda da capital da Paraíba apresenta uma trajetória ascendente dos preços. Ao acompanhar o período anterior a pandemia temos que João Pessoa apresentava uma desaceleração dos preços, mantendo um patamar de valorização muito abaixo da média nacional, com variações negativas.

Antes mesmo que a pandemia tenha sido deflagrada, o FipeZAP+ Venda da cidade já começa a acelerar e em dezembro de 2020 ele passa a superar a média nacional. Em Junho/2022, o valor até então mais recente do índice o mercado de compra/venda de imóveis residências de João Pessoa está 5,3 pontos percentuais acima da média do mercado brasileiro apresentando uma tendência positiva nos primeiros 6 meses do ano.



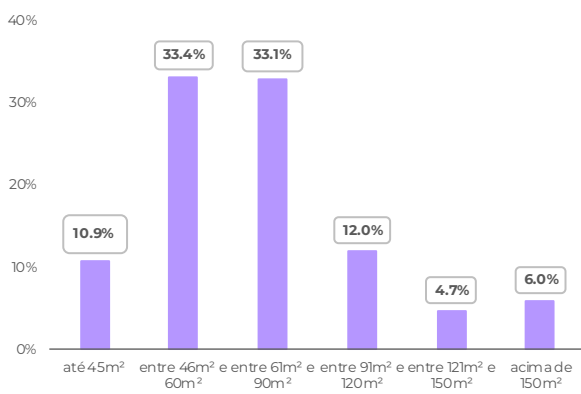
TERMÔMETRO DATAZAP+

JOÃO PESSOA

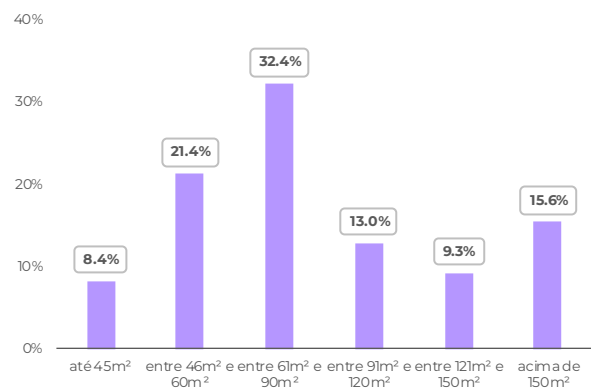
TIPOLOGIA

Em João Pessoa, o público apresentou forte procura por residências com ao menos uma vaga de garagem: 97,7% locatários e 96,7% dos compradores. O mercado de locação também apresenta uma concentração na procura por residências entre 46m² a 90m² com 66,5% dos locatários demandando lugares entre essas metragens. Os compradores tendem a procurar por um número maior de dormitórios com 59% desse público na capital procurando por 3 ou mais dormitórios.

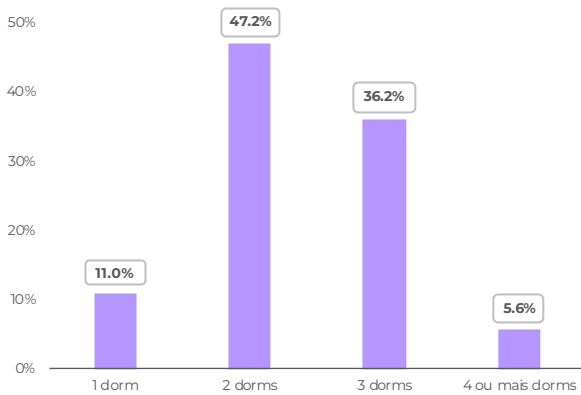
Locação – Share da área útil (m²) – Junho/2022



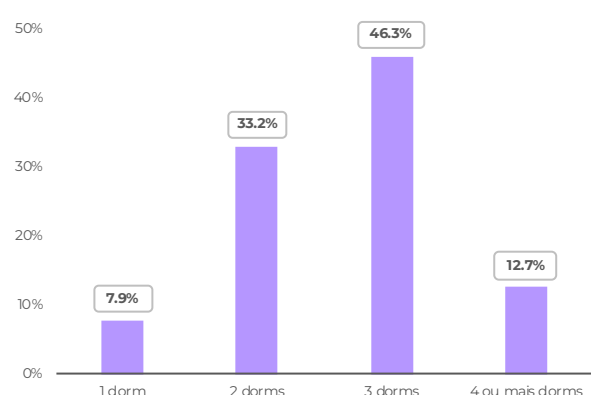
Compra/Venda – Share da área útil (m²) Junho /2022



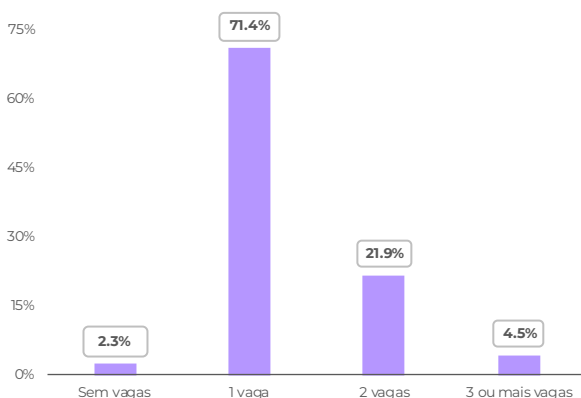
Locação – Share do número de dormitórios Junho /2022



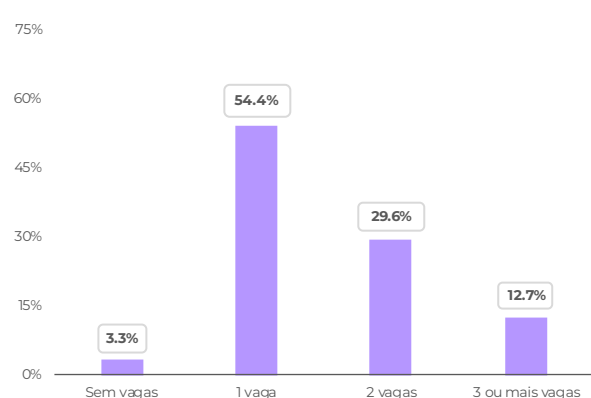
Compra/Venda – Share do número de dormitórios Junho /2022



Locação – Share do número de vagas – Junho/2022



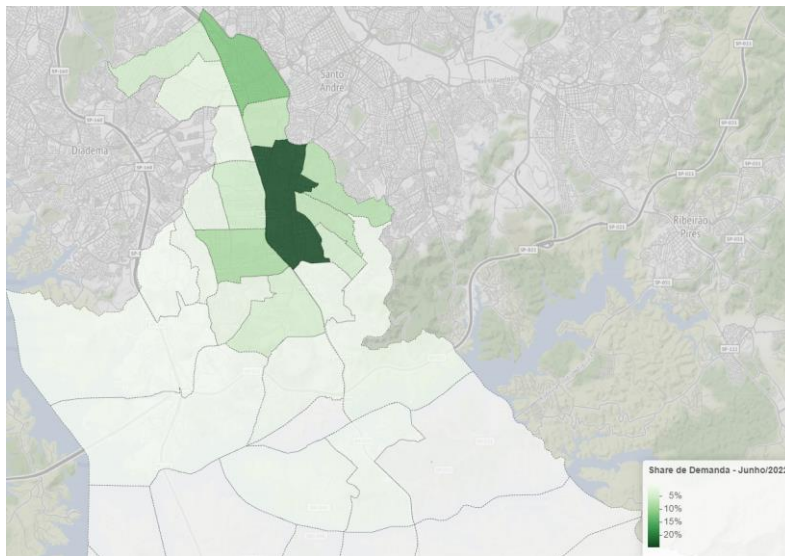
Compra/Venda – Share do número de vagas – Junho/2022



SÃO BERNARDO DO CAMPO

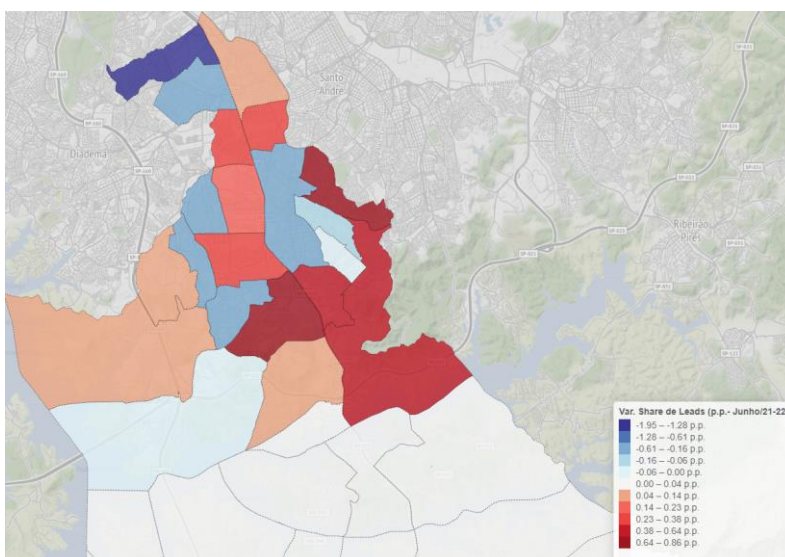
LOCAÇÃO

Mapa do *share de leads* – Junho/2022



No mapa ao lado, à esquerda, a distribuição ao longo da cidade em tons de verde é do percentual da composição de *leads*. Quanto mais escuro o tom, maior é a participação do bairro no mercado de locação formal na cidade de São Bernardo do Campo. Ganha destaque dois bairros: Centro (24,52% da participação dos *leads*) e Rudge Ramos (12,13% de *share*), ambos os bairros estão próximos e com fácil acesso para os demais municípios da Grande ABC, como Santo André e São Caetano do Sul.

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



O segundo mapa ao lado ilustra o panorama geral do mercado de locação formal da cidade, considerando quais os bairros que ganharam (em tons de vermelho) ou perderam (em tons de azul) mercado entre junho/2021 e junho/2022. Os destaques são os bairros Baeta Neves (+0,86 p.p.) e Demarchi (+0,67 p.p.) e Montanhão (+0,44 p.p.) e Ferrazópolis (+0,39 p.p.), situados na região mais periférica. Na outra ponta Taboão é o que mais perdeu participação (-1,95 p.p.)

Ranking de Bairros Maiores participações - Junho/2022

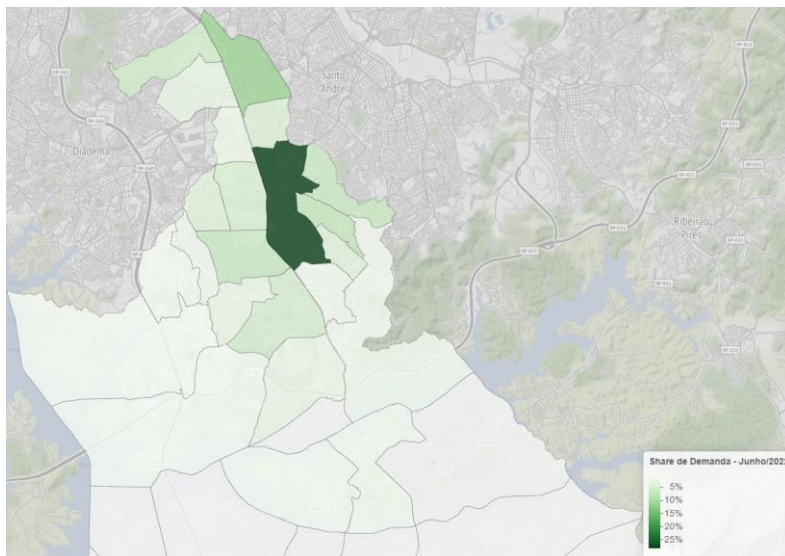
Bairro	Share Leads maio/21	Share Leads maio/22	Variação de Leads (p.p.)
CENTRO	24.94%	24.52%	-0.43
RUDGE RAMOS	12.02%	12.13%	0.11
ASSUNÇÃO	8.30%	8.67%	0.37
BAETA NEVES	6.80%	7.66%	0.86
NOVA PETRÓPOLIS	6.94%	6.85%	-0.09
ANCHIETA	6.43%	6.77%	0.34
PLANALTO	5.05%	5.23%	0.18
TABOÃO	6.89%	4.95%	-1.95
SANTA TEREZINHA	4.77%	4.74%	-0.03
DEMARCHI	3.79%	4.45%	0.67

Considerando a participação no mercado de locação e o desempenho em relação a 2021 a tabela apresenta os 10 Bairros mais procurados para alugar em São Bernardo do Campo.

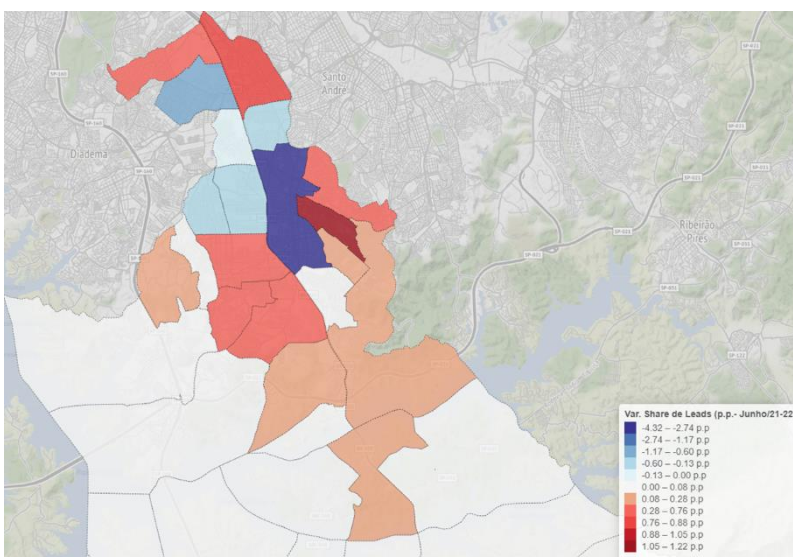
Dentre os destaques desse mês está Baeta Neves que ganhou 0.86 p.p., subindo da 6ª para a 4ª posição do ranking. As três primeiras posições, Centro, Rudge Ramos e Assunção, se mantiveram entre 2021 e 2022.

SÃO BERNARDO DO CAMPO

VENDA

Mapa do *share de leads* – Junho/2022

Seguindo os mesmos moldes aplicados ao mercado de locação formal, a procura por imóveis para compra/venda também é representado no mapa ao lado, à esquerda. E esse também segue um padrão de distribuição da participação dos leads ao longo da cidade. Porém é possível perceber uma concentração ainda maior com uma procura mais intensa nos bairros Centro (28,19%) e Rudge Ramos (11,04%), ambos somam aproximadamente 39% da demanda do mercado de compra e venda na região urbana de São Bernardo do Campo.

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

Em oposição ao da distribuição de *share de leads*, o desempenho entre junho/2021 e junho/2022 entre os bairros de São Bernardo do Campo mudou considerando o mercado de locação e compra. Taboão ganhou 0,62 pontos percentuais e foi o 5º bairro que mais ganhou participação no período. O centro, apesar de ser o bairro com maior participação *leads*, foi o mais perdeu mercado -4,32 p.p..

Ranking de Bairros
Maiores participações - Junho/2022

Bairro	Share Leads maio/21	Share Leads maio/22	Varição de Leads (p.p.)
CENTRO	32,51%	28,19%	-4,32
RUDGE RAMOS	10,21%	11,04%	0,83
NOVA PETRÓPOLIS	5,92%	7,14%	1,22
BAETA NEVES	6,33%	6,64%	0,31
ASSUNÇÃO	5,87%	6,61%	0,74
TABOÃO	5,31%	5,93%	0,62
DEMARCHI	4,53%	5,26%	0,74
PLANALTO	5,10%	4,78%	-0,32
ANCHIETA	4,84%	4,62%	-0,22
INDEPENDÊNCIA	4,08%	3,92%	-0,16

Replicando a tabela do mercado de locação ao lado, segue o Ranking dos 10 Bairros mais procurados para compra em São Bernardo do Campo.

Entre os destaques está Nova Petrópolis O bairro que mais ganhou participação de mercado com um acréscimo na parcela 1,22 p.p. ganhando a 3ª posição entre os bairros mais desejados para compra/venda no mês.

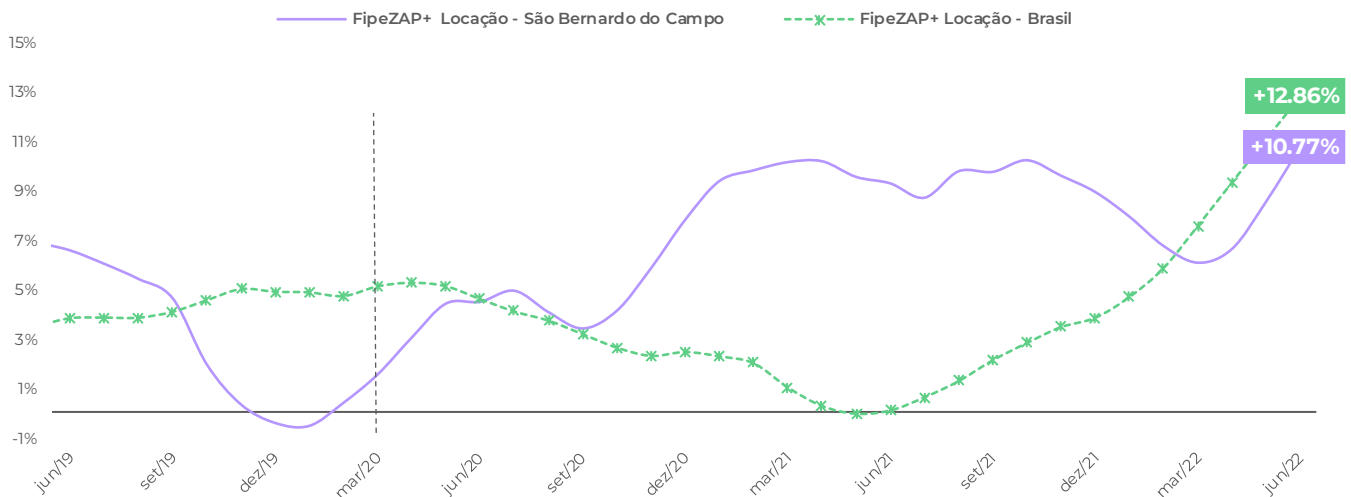
TERMÔMETRO DATAZAP+

SÃO BERNARDO DO CAMPO

ÍNDICE DE PREÇOS - FIPEZAP+

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

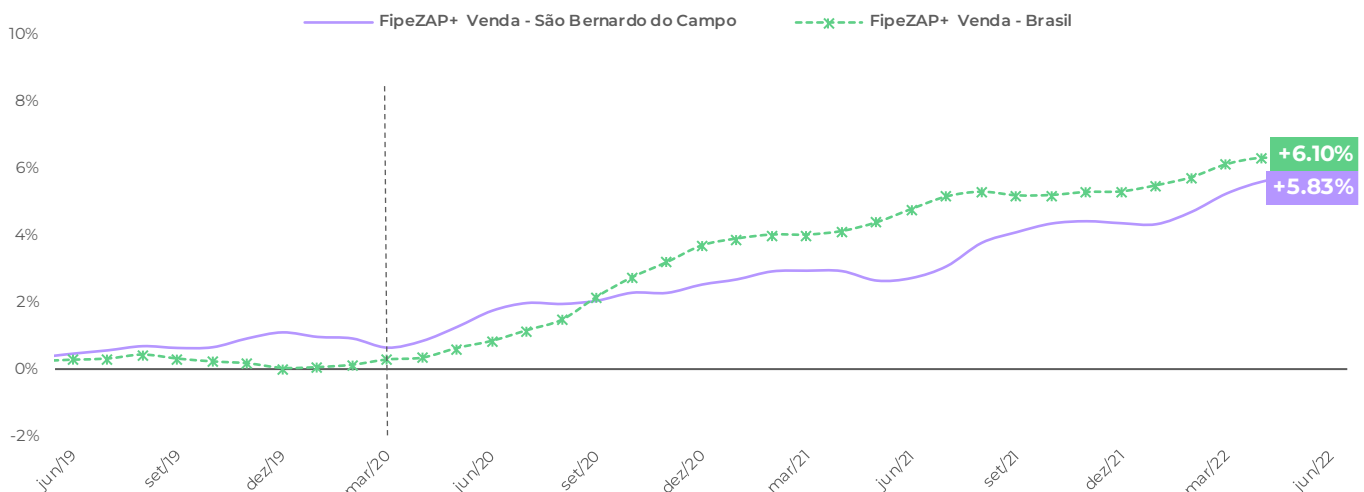
Após um período (junho/2020 a fevereiro/2022) em que os preços de aluguel em São Bernardo do Campo superaram a valorização da média nacional, entre fevereiro e março de 2022 se desacelerou tal ritmo. Assim, nos últimos meses, apesar da retomada do crescimento econômico, o índice de aluguel da cidade se encontra abaixo do índice brasileiro em 2,1 pontos percentuais.



Fonte: Fipe e DataZAP+

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

Até agosto/2020, o índice de compra/venda de São Bernardo do Campo apresentava variações positivas superiores ao do Índice FipeZAP+ Venda Brasil. Contudo, em setembro/2020, apresentou menor patamar de valorização em comparação à média nacional, mantendo trajetória paralela ao Índice de Venda-Brasil. No período mais recente, pode se considerar que os preços do mercado imobiliário de compra e venda obtiveram uma valorização semelhante à nacional uma vez que a diferença entre os dois índices foi de apenas 0.27 pontos percentuais.



Fonte: Fipe e DataZAP+

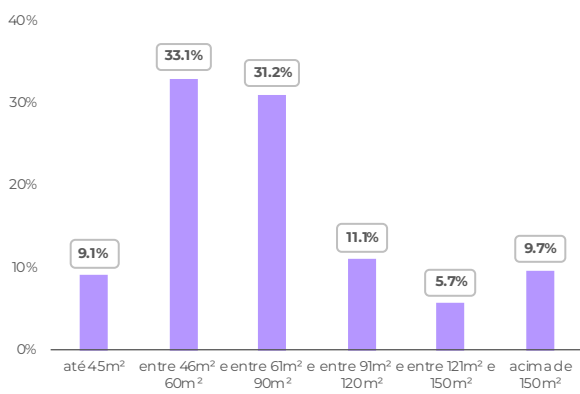
TERMÔMETRO DATAZAP+

SÃO BERNARDO DO CAMPO

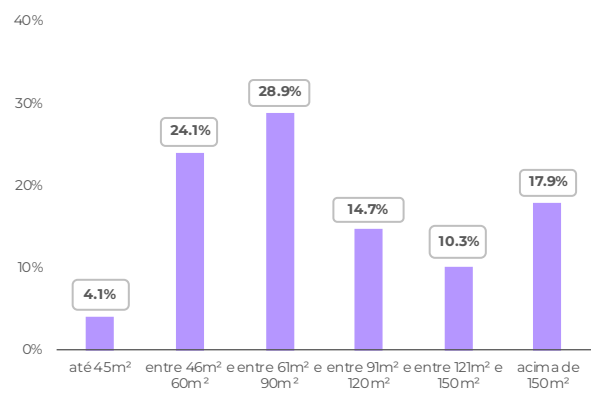
TIPOLOGIA

Sobre o interesse em adquirir um imóvel em São Bernardo do Campo, se destaca que 53,2% dos *leads* são para imóveis com mais de 2 vagas da garagem. Os locatários em sua maioria (55,1%) procuram por residências com dois quartos, em seguida com 29,6% lugares com 3 dormitórios. No quesito metragem, destaca-se o percentual de 17,9% de compradores que procuram imóveis com acima de 150m² de área útil; entre os locatário a metragem menos desejada foi entre 121m² a 150m² (5,7%) .

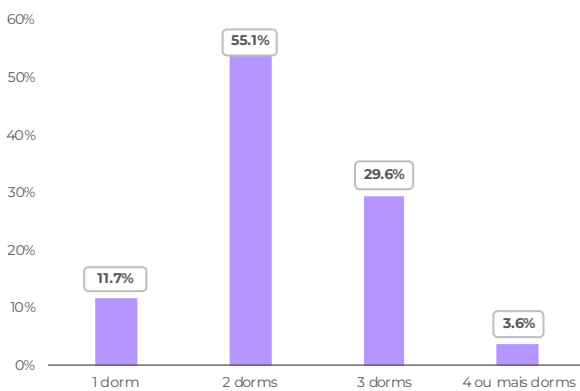
Locação –Share da área útil (m²) – Junho/2022



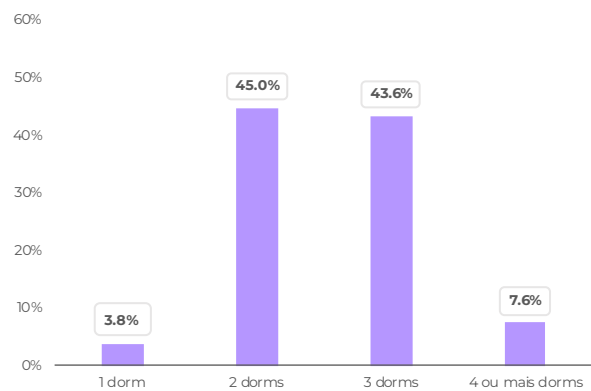
Compra/Venda –Share da área útil (m²) Junho /2022



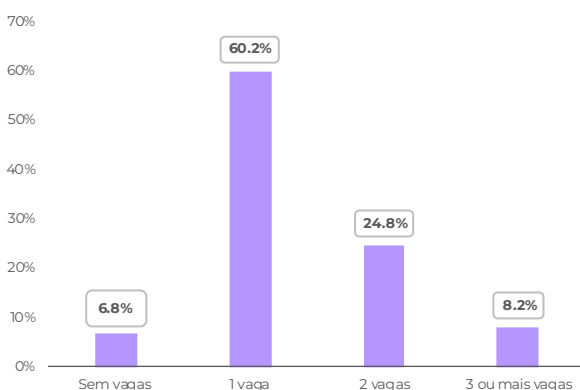
Locação – Share do número de dormitórios Junho /2022



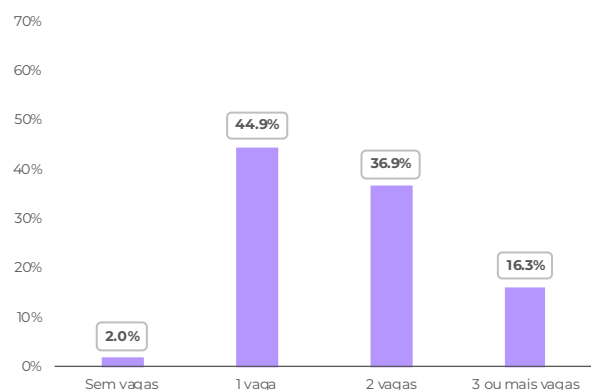
Compra/Venda – Share do número de dormitórios Junho /2022



Locação – Share do número de vagas – Junho/2022



Compra/Venda – Share do número de vagas - Junho /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+