

data zap+

RADAR IMOBILIÁRIO

TERMÔMETRO DATAZAP+

OUTUBRO DE 2022

zap+

De olho em 2023

Na última edição desta nossa série, a carta trouxe como tema a centralidade das contas públicas brasileiras para o mercado imobiliário. Não somente devido à importância na determinação dos níveis de taxa de juros e inflação, mas também porque o setor público é muito presente nos diversos segmentos e níveis do mercado. Neste mês, por exemplo, o governo anunciou uma nova medida para trazer uma maneira de usar o FGTS futuro no financiamento de imóveis.

A medida ilustra como a atuação governamental impacta diretamente o setor imobiliário: imóveis ficarão mais acessíveis para quem tem acesso ao FGTS (trabalhadores formais). Dessa forma, a medida deve impulsionar em grau ainda desconhecido alguns segmentos do mercado de compra e venda residencial. No entanto, desconsiderando possíveis medidas e ações como essa, esperamos impulsão da macroeconomia brasileira sobre o setor imobiliário bastante restrita em 2023.

O arrefecimento do distanciamento social ao longo de 2022 permitiu uma retomada econômica de diversas atividades que foram restringidas pela pandemia, o que configurou um impulso razoável para a economia brasileira neste ano. Ademais, a Selic, a taxa básica de juros, só deve voltar a cair no segundo semestre, quando a taxa provavelmente recuará de forma lenta. Portanto, a política monetária também não atuará como um propulsor da atividade econômica nacional. O lado fiscal também já está bastante pressionado, e após um ano eleitoral e sem crise sanitária, não deve haver estímulo por esse canal.

Finalmente, a inflação global tem acarretado em aumento das taxas de juros nas principais economias do planeta, o que tende a desacelerar a economia do mundo. Assim, os ventos externos dificilmente ajudarão o crescimento doméstico em 2023.

Para o mercado imobiliário, a perspectiva de baixo crescimento e permanência da taxa de juros no patamar atual também significa algum grau de manutenção. Do lado de compra e venda, deve-se manter o processo de acomodação do número de transações depois do boom durante a pandemia, com recuos pequenos, mas permanência da atividade acima dos níveis históricos.

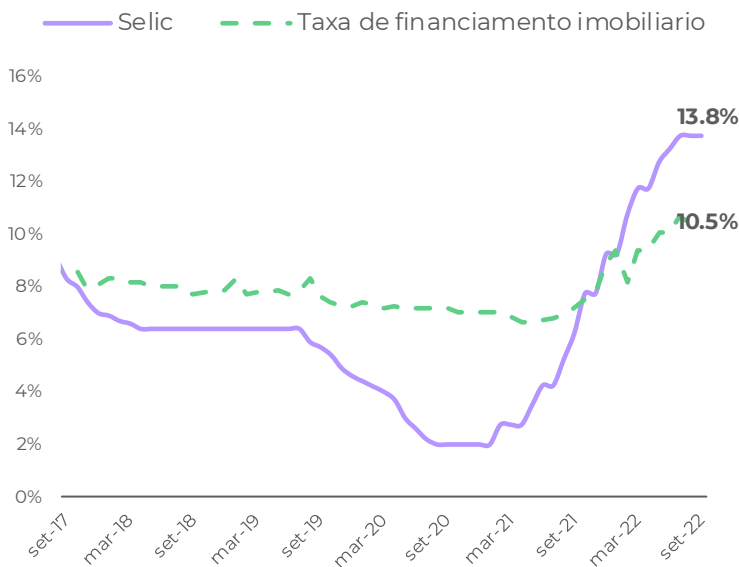
Já os preços de locação residencial devem desacelerar, visto que não haverá o impulso da retomada da economia e a inflação deve vigorar a níveis mais baixos. Contudo, com o mercado de trabalho começando 2023 melhor que 2022, não esperamos recuos nos níveis de atividade do segmento.

CONJUNTURA DE MERCADO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

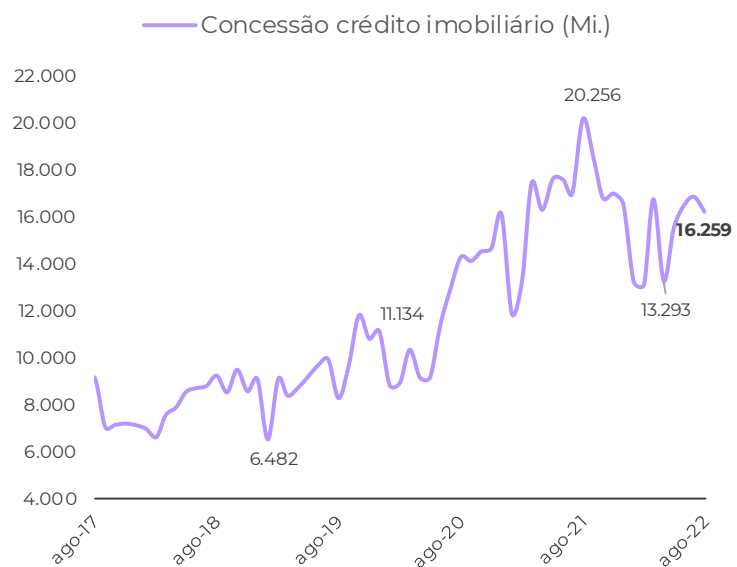
Em agosto de 2022, observamos a manutenção da taxa Selic em 13,75% ao ano, enquanto a taxa de juros média contratada dos financiamentos imobiliários para Pessoa Física recuou para 10,5%. Em termos de atividade, o nível de concessão de crédito indica estabilidade – no acumulado de 12 meses, a variação é de -0,27%. A confiança do consumidor avança, mas permanece em terreno pessimista (abaixo de 100). Recentemente também foi divulgado pelo IBGE a atualização das Contas Nacionais, com a abertura de Atividades Imobiliárias, que cresceu 0,45% no trimestre e 0,49% no ano.

1- Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



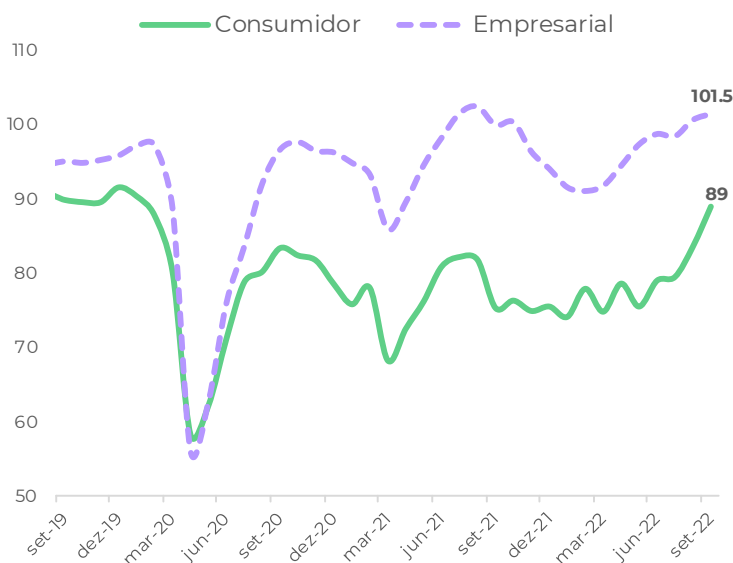
Fonte: Banco Central

2 - Concessão real de crédito imobiliário



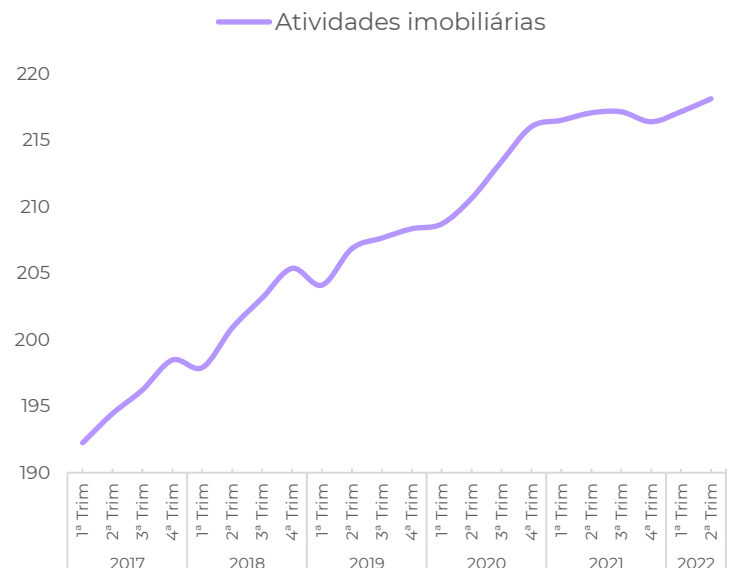
Fonte: Banco Central

3 - Índice de Confiança - ICC e ICE



Fonte: FGV

4 - Índice de volume trimestral 2017-2022 (Base: média 1995 = 100)



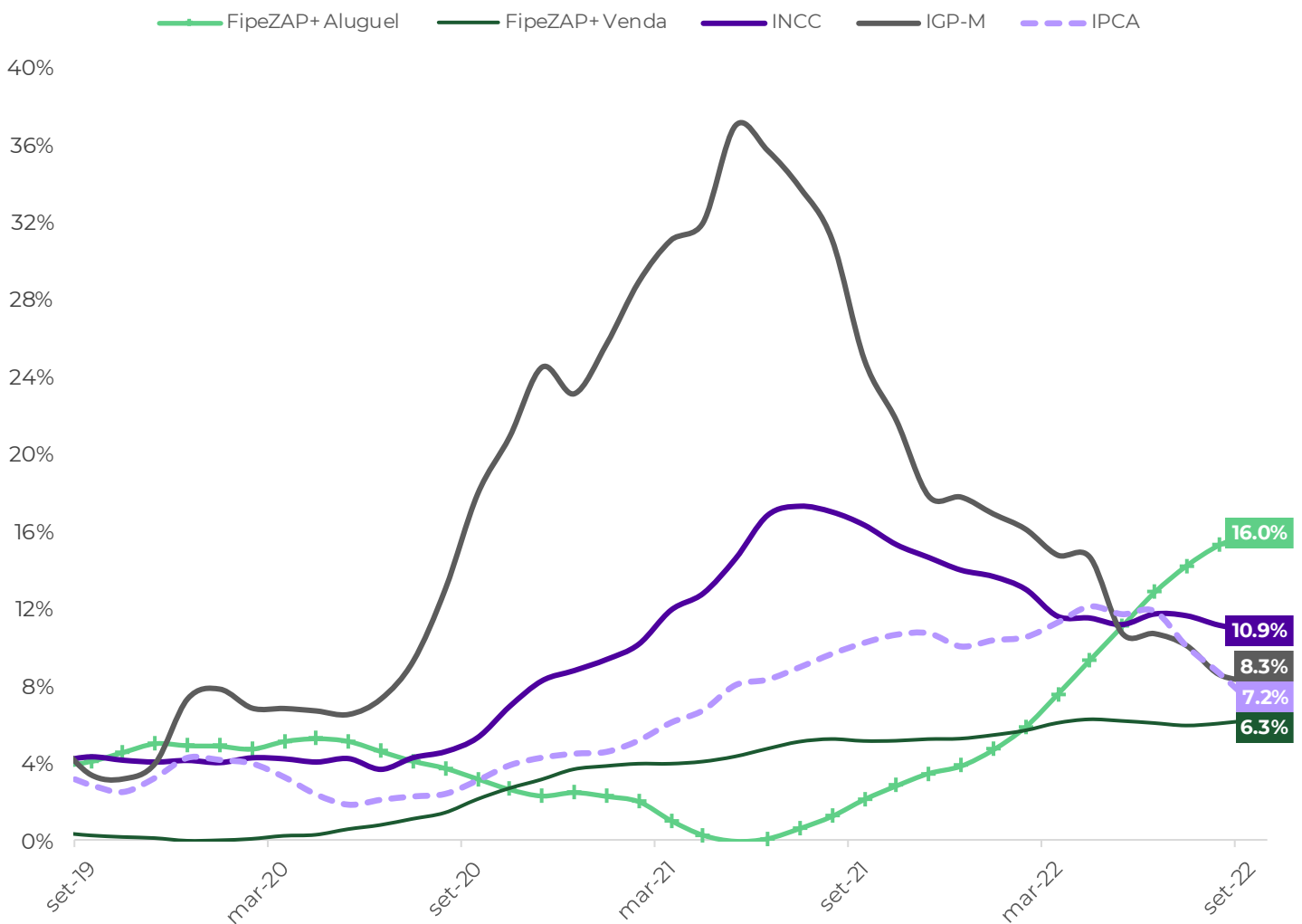
Fonte: IBGE -Contas Nacionais Trimestrais

CONJUNTURA DE MERCADO

DINÂMICA DE PREÇOS

O índice FipeZAP+ Locação Residencial, alcançou os 16,0% no acumulado em 12 meses, evidenciando a continuação do momento de alta dos aluguéis no país. Já o FipeZAP+ Venda se manteve entorno dos 6% desde janeiro de 2022. A inflação ao consumidor, medida pelo IPCA, segue em queda ao registrar 7,2% nos últimos 12 meses. Ambos IGP-M e INCC apresentam tímidos recuos, marcando respectivamente (na métrica de acumulado em 12 meses) 8,3% e 10,9%.

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.

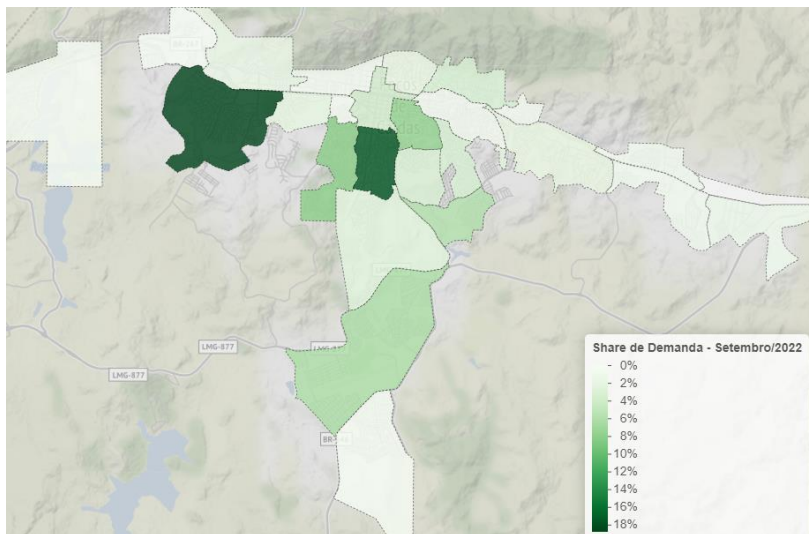
Na confecção de todos os mapas, **a partir de dados acumulados em doze meses**, comparou-se **Setembro de 2022 com Setembro de 2021**. Além disso, também mostramos a participação da procura dado o perfil tipológico dos imóveis. **A cada relatório, duas cidades serão escolhidas**. Nesta edição, elas são:

**Poços de Caldas (MG) e
Cascavel (PR)**

POÇOS DE CALDAS

LOCAÇÃO

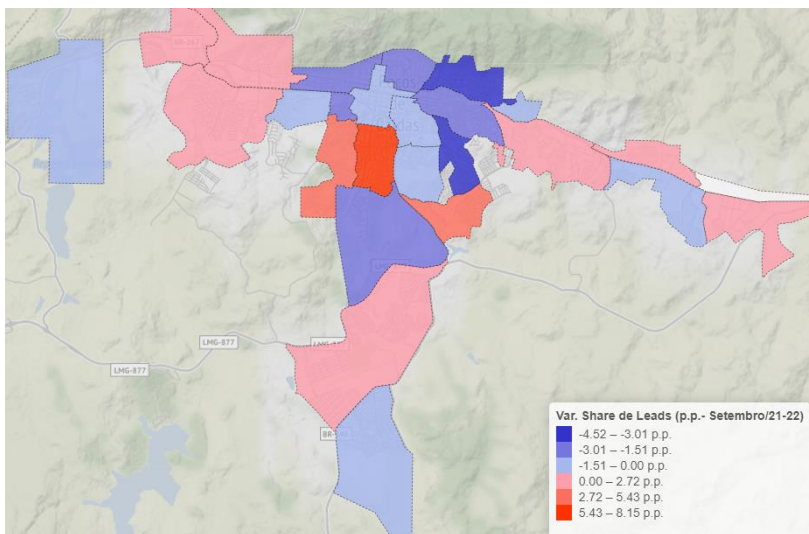
Mapa do *share de leads* – Setembro/2022



A cidade de Poços de Caldas está localizada no sul de Minas Gerais com grande importância regional. Os mapas ao lado nos auxiliam a exemplificar a dinâmica do mercado de locação residencial formal e urbano da cidade pela divisão de Região Urbana Homogênea (RUH).

O primeiro mapa, à esquerda, representa a distribuição dos leads. Quanto mais escura a tonalidade da cor verde, mais desejada foi a região, detendo assim uma maior parcela da demanda relativa em Setembro/2022. Os principais destaques são as regiões RHU III e X, com respectivamente 18,71% e 17,91% da participação dos *leads*.

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



O segundo mapa, ao lado, representa o crescimento ou decréscimo na demanda relativa. Considerando a variação do *share de leads* entre setembro/2022 e setembro/2021. Os tons em vermelho consideram os valores positivos e ganho de mercado, em oposição aos tons de azul que medem as perdas de participação. Mais uma vez, a RHU X, situada na parte central da cidade de Poços de Caldas, se destaca das demais, pois foi a região que mais ganhou participação no mercado de locação com 8,15 pontos percentuais de diferença no período.

Ranking de Bairros Maiores participações - Setembro/2022

Bairro	Share Leads agosto/21	Share Leads agosto/22	Varição de Leads (p.p.)
Região Urbana Homogênea III	18,00%	18,71%	0,71
Região Urbana Homogênea X	9,77%	17,91%	8,15
Região Urbana Homogênea VIII	5,22%	8,14%	2,92
Região Urbana Homogênea XV	8,43%	7,64%	-0,78
Região Urbana Homogênea XII	5,70%	6,21%	0,51
Região Urbana Homogênea XX	1,85%	5,93%	4,08
Região Urbana Homogênea IX	4,31%	3,72%	-0,60
Região Urbana Homogênea XIX	7,03%	3,32%	-3,71
Região Urbana Homogênea XVI	3,69%	3,24%	-0,45
Região Urbana Homogênea XVII	7,73%	3,22%	-4,52

A tabela está ordenada de acordo com a maior participação dos *leads* em Setembro/2022, com as top 10 regiões do mercado de locação formal. Complementando, ela apresenta o desempenho das regiões em relação ao ano anterior.

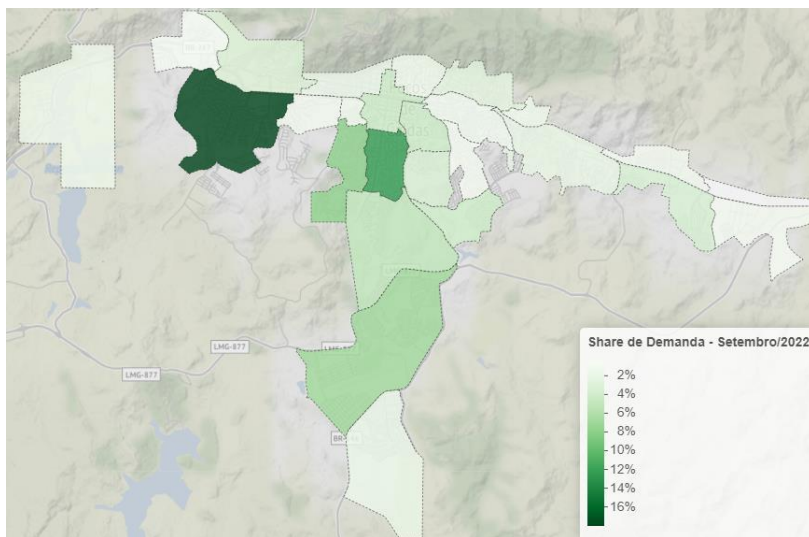
Em relação ao desempenho, entre os 10 primeiros, as RUH XVII e XIX foram as que mais perderam a participação do mercado de locação urbano formal entre 2021 e 2022, respectivamente de -4,52p.p. e -3,71p.p.

TERMÔMETRO DATAZAP+

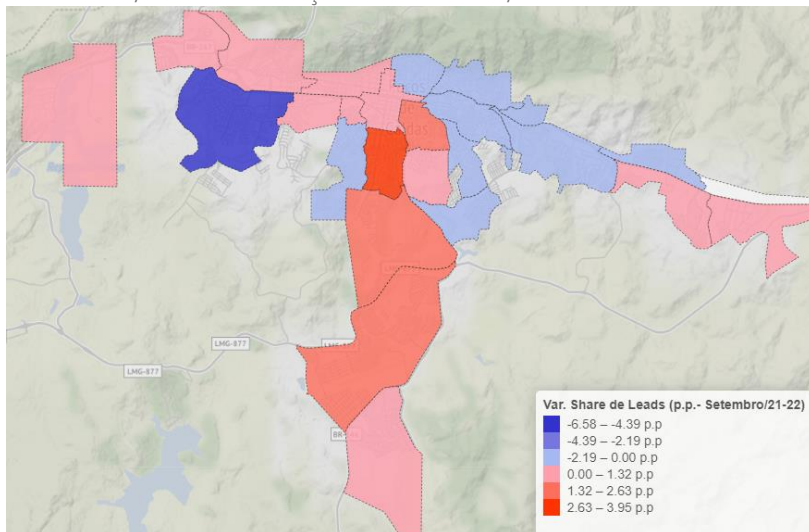
POÇOS DE CALDAS

VENDA

Mapa do share de leads – Setembro/2022



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



Seguindo as mesmas premissas utilizadas para representar a dinâmica do mercado de locação formal e urbano, citados na página anterior, foram replicados as análises para o mercado de compra/venda residencial da cidade sul mineira.

Similar a estrutura do mercado de locação a RUH III (Região Urbana Homogênea III) se destaca, mais uma vez, das demais regiões, apresentando o tom de verde mais escuro. O qual representa 17,99% da participação da procura por residências no mercado de compra/venda de Poços de Caldas (MG).

Para a dinâmica da variação na participação do share de leads, as regiões pertencentes ao centro-sul e sul da cidade se destacam por ganhar parte da parcela de mercado. Demonstrado ao lado no mapa, nas tonalidade de vermelho. Novamente a RUH III se sobressai das demais, contudo dessa vez na tonalidade azul, sendo o mais intenso entre as regiões que perderam participação. Significando que essa foi a região com a maior queda na procura para compra de residências na cidade em setembro/2022, com uma variação de -6,58p.p.

Ranking de Bairros Maiores participações - Setembro/2022

Bairro	Share Leads agosto/21	Share Leads agosto/22	Variação de Leads (p.p.)
Região Urbana Homogênea III	24,57%	17,99%	-6,58
Região Urbana Homogênea X	8,45%	12,40%	3,95
Região Urbana Homogênea VIII	9,26%	7,79%	-1,47
Região Urbana Homogênea XII	4,95%	6,90%	1,96
Região Urbana Homogênea XI	3,10%	5,10%	2,01
Região Urbana Homogênea XV	1,94%	4,28%	2,34
Região Urbana Homogênea IX	3,60%	4,25%	0,65
Região Urbana Homogênea XX	4,73%	4,14%	-0,59
Região Urbana Homogênea XVI	2,92%	3,45%	0,52
Região Urbana Homogênea XXIV	2,37%	3,40%	1,04

A tabela está ordenada de acordo com a maior participação nos leads em setembro/2022, com as top 10 regiões do mercado de compra/venda formal. Complementando, ela também apresenta o desempenho das regiões em relação ao ano anterior. A RHU XV ao ganhar 2,34 p.p. de participação da demanda relativa entre setembro/2021 e setembro de 2022. Por isso, sobe sete posições, saindo da 14ª região mais procurada para a 7ª no período, entrando assim no ranking de 2022.

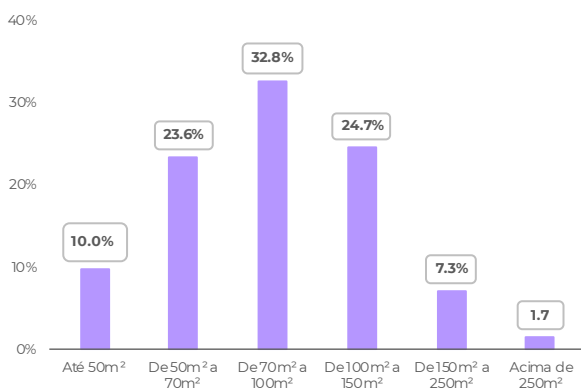
TERMÔMETRO DATAZAP+

POÇOS DE CALDAS

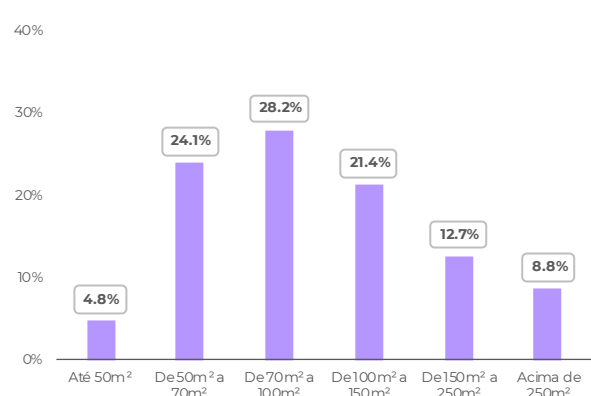
TIPOLOGIA

Entre os interessados na locação de um imóvel em Poços de Caldas (MG) em setembro/2022 a procura por área útil é maior para os imóveis entre 70m² a 100m² (32,8%), os imóveis de 100m² a 150m² (24,7%) seguem como os segundos mais procurados. Para o número de dormitórios e vagas, os locatários procuram mais respectivamente por 2 dormitórios (55%) e 1 vaga de garagem (62,3%). Os compradores estão interessados principalmente em 2 e 3 dormitórios (90,3%), para a área útil, a procura por 70m² a 100m² com 28,2% do share de leads é o range de metragem mais desejado.

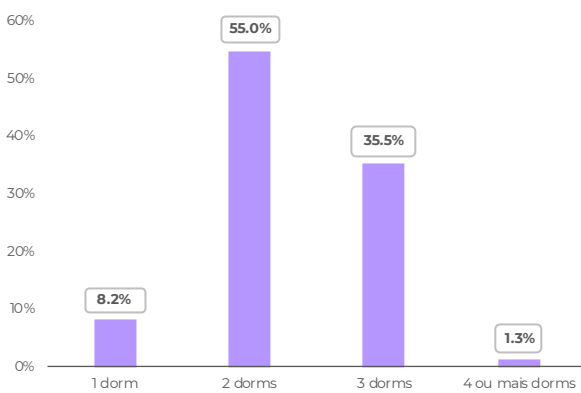
Locação – Share da área útil (m²)
Setembro/2022



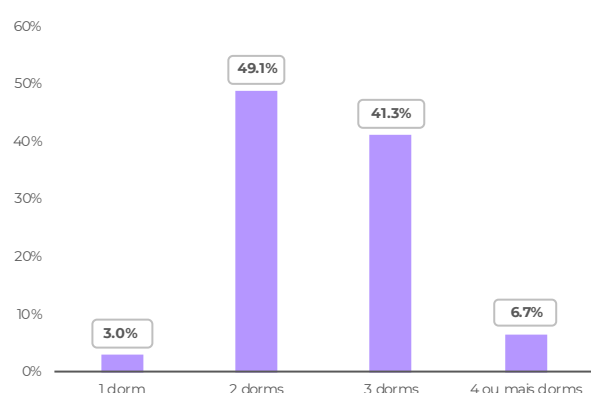
Compra/Venda – Share da área útil (m²)
Setembro/2022



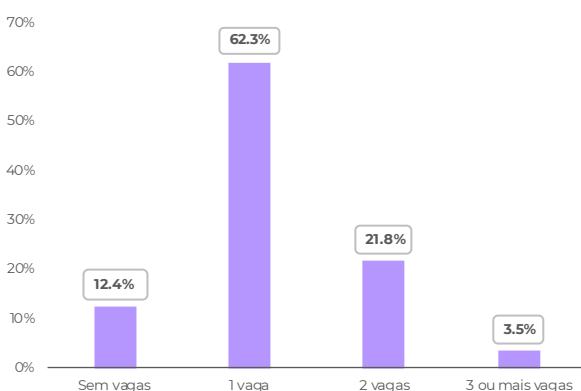
Locação – Share do número de dormitórios
Setembro/2022



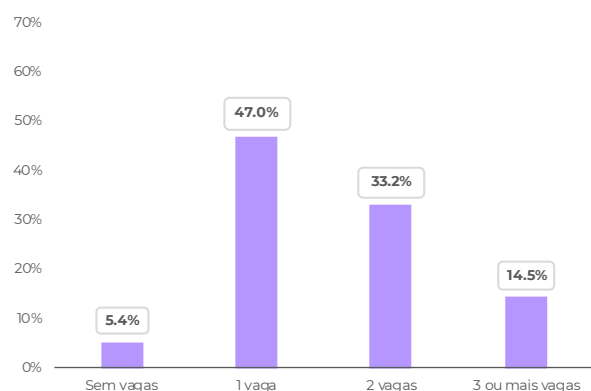
Compra/Venda – Share do número de dormitórios
Setembro/2022



Locação – Share do número de vagas
Setembro/2022



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

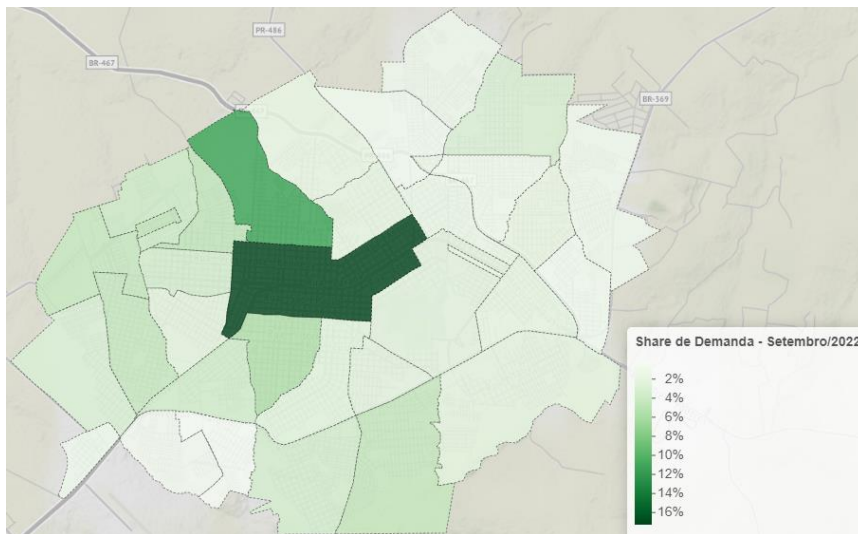


TERMÔMETRO DATAZAP+

CASCAVEL

LOCAÇÃO

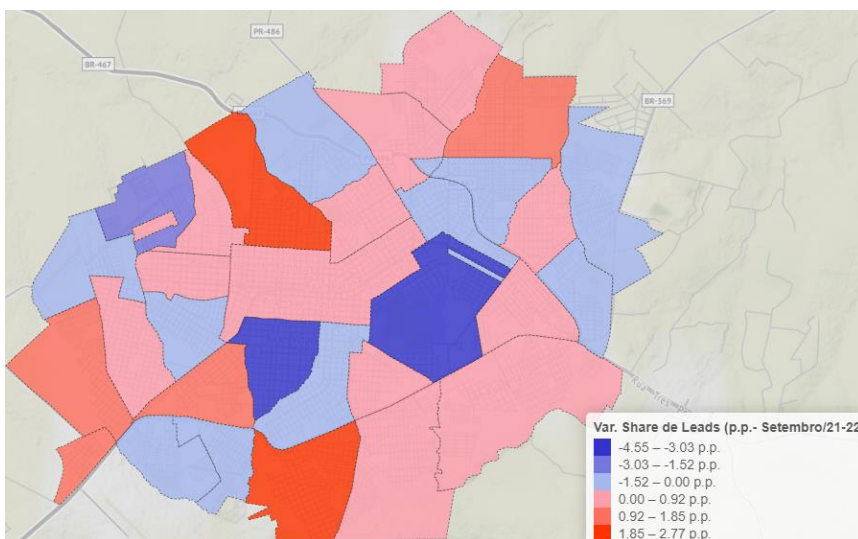
Mapa do share de leads – Setembro/2022



A cidade de Cascavel está localizada no oeste paranaense. Os mapas ao lado nos auxiliam a exemplificar a dinâmica do mercado de locação residencial formal.

O padrão de distribuição da participação dos leads na cidade de Cascavel (PR) está representado no mapa ao lado através dos tons de verde. Quanto mais forte o tom da cor mais procurado foi o bairro no mês, portanto maior a sua participação no mercado de locação formal da cidade. O principal destaque é o bairro Centro com 17,22% do share de leads, sendo assim este foi o bairro mais desejado para locação em Setembro de 2022.

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



As cores do segundo mapa são indicadoras de ganho ou perda da participação da procura por residências. Considerando a participação no período de Setembro/2021 a Setembro/2022 em vermelho estão os bairros que “esquentaram”, logo que ganharam mercado, em oposição em tons de azul os bairros que “esfriaram”, ou seja, perderam mercado. Os dois bairros com maior ganho na participação foi Cancelli (+2.77p.p.) e Santa Felicidade (+2.29p.p.). Entre aqueles que perderam participação são destaque os bairros: Região dos Lagos (-4,55p.p.) e Neva (-4,33)

Ranking de Bairros

Maiores participações - Setembro/2022

Bairro	Share Leads agosto/21	Share Leads agosto/22	Variação de Leads (p.p.)
Centro	17.09%	17.22%	0.13
Cancelli	8.45%	11.22%	2.77
Neva	9.78%	5.45%	-4.33
Recanto Tropical	4.46%	4.72%	0.26
Universitário	3.93%	4.49%	0.56
Santo Inácio	4.68%	4.45%	-0.23
Santa Cruz	3.57%	4.44%	0.86
Parque Verde	5.68%	3.86%	-1.83
Pioneiros Catarinenses	2.30%	3.62%	1.31
Coqueiral	3.49%	3.52%	0.03

O ranking ordena os 10 Bairros mais procurados para alugar em Cascavel (PR) em Setembro/2022. A tabela também apresenta como foi a participação desses bairros em Setembro/2021 e a variação na participação de leads no período em pontos percentuais.

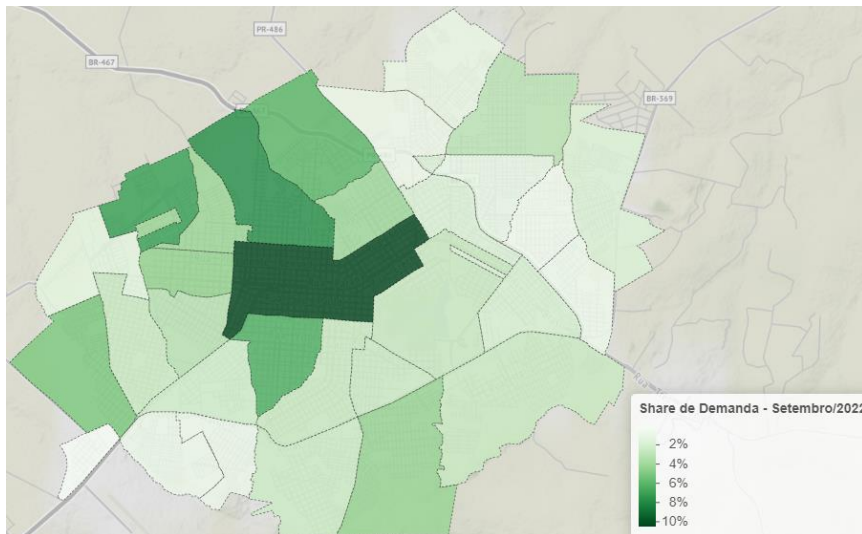
Os bairros: Centro, Cancelli e Neva entre 2021 e 2022 se mantêm nas três primeiras posições, sendo os bairros mais procurados, mas bairro Cancelli ultrapassa Neva, estando atualmente na 2ª posição.

TERMÔMETRO DATAZAP+

CASCAVEL

VENDA

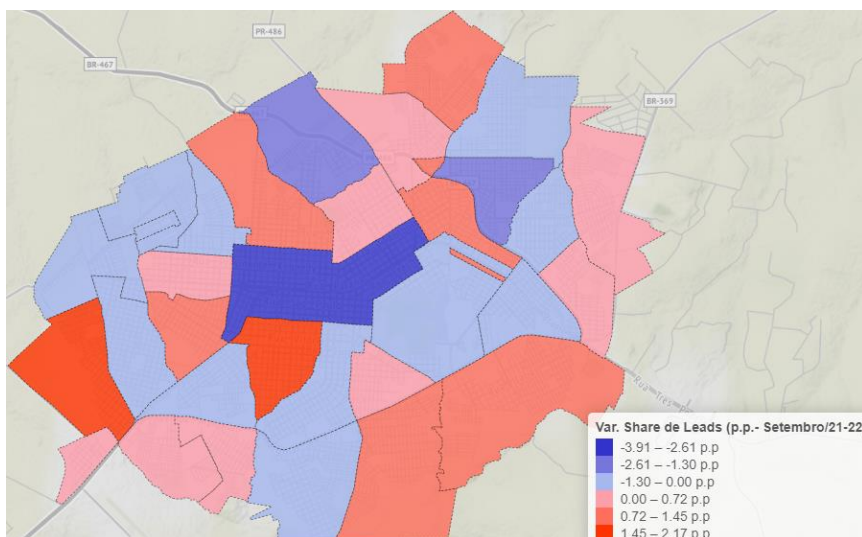
Mapa do share de leads – Setembro/2022



Seguindo os mesmos moldes aplicados ao mercado de locação formal, a procura por imóveis para compra/venda em Cascavel também são representados pelos mapas ao lado.

Logo as tonalidades da cor verde representam a participação dos bairros no mercado, através da distribuição da participação dos leads pela cidade. Quanto mais escura a cor no mapa, maior a participação do bairro. Assim em setembro/2022 os três bairros que concentram a maior participação de mercado são: Centro (10,45%), Cancelli (7,80%) e Parque Verde (7,05%).

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



Para a dinâmica do mercado de compra/venda entre o período de Setembro/2021 a Setembro/2022, as tonalidades de vermelho representam os bairros que ganharam participação de mercado e nas tonalidades de azul o oposto. Assim o local onde o interesse pela compra de residências aumentou foi Esmeralda com o incremento de 2,17 p.p. e o bairro que apresentou a maior queda foi o Centro com -3,91p.p..

Ranking de Bairros Maiores participações - Setembro/2022

Bairro	Share Leads agosto/21	Share Leads agosto/22	Variação de Leads (p.p.)
Centro	14,36%	10,45%	-3,91
Cancelli	6,91%	7,80%	0,90
Parque Verde	7,44%	7,05%	-0,39
Neva	4,89%	6,34%	1,45
Canadá	7,53%	6,03%	-1,49
Esmeralda	2,94%	5,11%	2,17
Coqueiral	4,03%	4,47%	0,43
Universitário	3,37%	4,31%	0,94
Recanto Tropical	4,76%	4,23%	-0,53
Country	3,68%	4,15%	0,48

Na tabela, ao lado, consta “Os 10 Bairros mais procurados para compra” em Cascavel, também apelidada de Capital do Oeste. Ao ranking se agrega informações do desempenho desses bairros no ano anterior e a diferença da parcela de participação.

O Centro, apesar de ter sido o bairro com a maior queda na participação de mercado no período, se manteve na primeira posição. Sendo assim respectivamente em 2021 e 2022 o bairro com maior demanda relativa para compra de imóveis residenciais na cidade paranaense.

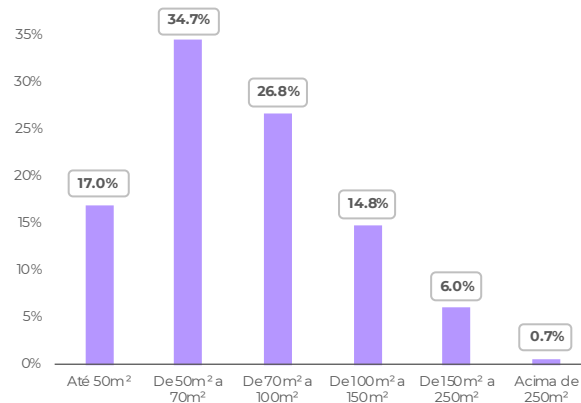
TERMÔMETRO DATAZAP+

CASCAVEL

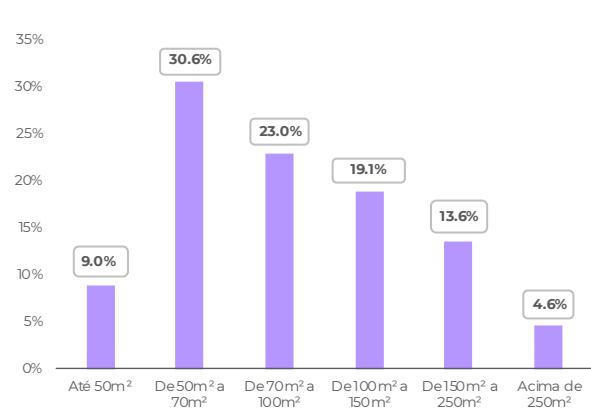
TIPOLOGIA

Entre os interessados na locação de um imóvel em Cascavel (PR) em setembro/2022 a maior procura foi por área útil entre 50m² a 70m² (34,7%), as buscas por 2 e 3 dormitórios somam 82% do *share de leads* e 1 vaga na garagem 56,7%. Similarmente os compradores buscam mais por residências entre 50m² a 70m² (30,6%), 2 e 3 dormitórios concentram 90,8% da participação. Porém, para as vagas os compradores desejam tanto 1 vaga (40,5%) quanto 2 vagas (39,3%) em proporções quase similares.

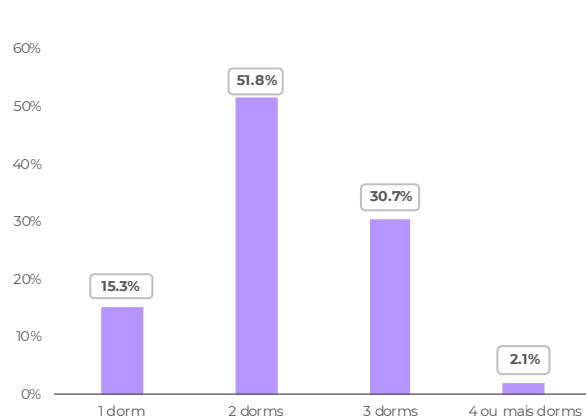
Locação – *Share* da área útil (m²)
Setembro/2022



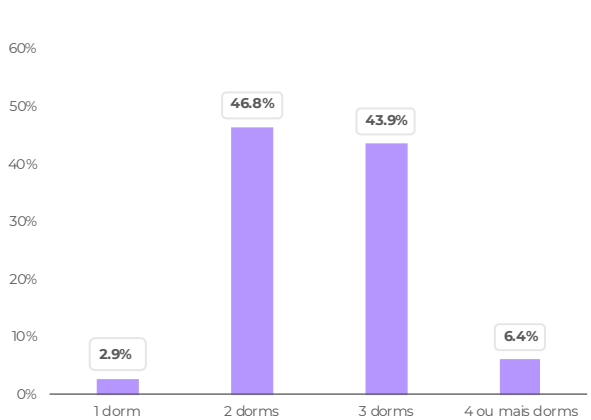
Compra/Venda – *Share* da área útil (m²)
Setembro/2022



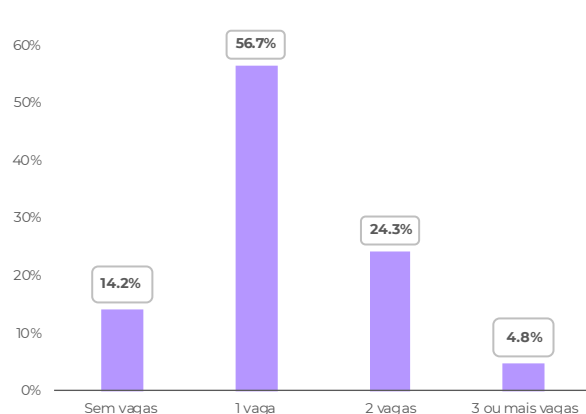
Locação – *Share* do número de dormitórios
Setembro/2022



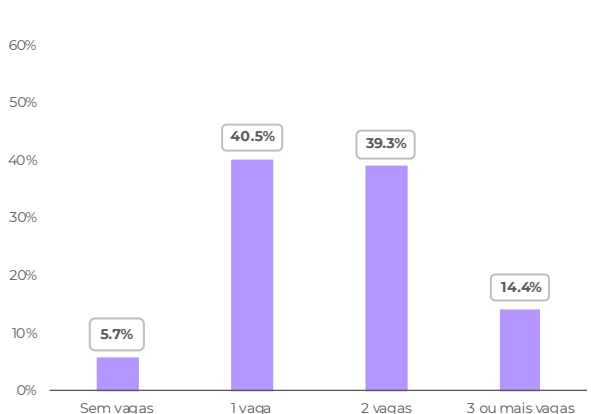
Compra/Venda – *Share* do número de dormitórios
Setembro/2022



Locação – *Share* do número de vagas
Setembro/2022



Compra/Venda – *Share* do número de vagas
Setembro/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. O 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 do DataZAP+. O 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+