

# RADAR IMOBILIÁRIO

Termômetro  
DataZAP+

data zap+

Abril - 2023

zap+

# Arcabouço Fiscal sinaliza adiamento de novo ciclo

Com o gradual estancamento dos impactos da quebra do Silicon Valley Bank e a continuidade do ritmo lento de desinflação nas economias desenvolvidas do Ocidente, o cenário global se mantém relativamente estável em relação ao explorado brevemente na última carta. Em contrapartida, no cenário doméstico, o lançamento do Arcabouço Fiscal em Projeto de Lei Complementar (PLP 62/23) é um marco que esclarece o que esperar desta nova administração acerca da Despesa Pública.



Por que é um marco? A crise econômica no país de 2015 e 2016 tem origem na desconfiança da sustentabilidade fiscal brasileira, o que foi sanado pelo Teto de Gastos (PEC 55 de 2016) por se tratar de um mecanismo crível para barrar o crescimento insustentável dos gastos públicos. Em decorrência da pandemia e da subsequente acirrada e polarizada eleição, as forças políticas se mobilizaram de forma a conseguirem furar a lei para aumentar o Orçamento Federal para além do estabelecido no Teto.

O novo regime fiscal vem suprir o furo institucional no Teto e é mais complexo que o anterior: prevê metas de resultado primário (receitas menos despesas, exceto gastos com juros) cujo atingimento determinará o aumento do gasto no ano seguinte e limites de máximo e mínimo para o crescimento do Orçamento. O Arcabouço Fiscal equilibra as contas públicas em um prazo bastante longo, mas está em aberto para ser pilotado de maneira mais ou menos austera no curto prazo. Somando isso a outros sinais da nova administração, como a PEC de Transição (PEC 32/22), é quase um consenso de que o patamar dos gastos públicos será superior ao esperado em novembro do ano passado.



Mais gastos em 2023 significam que a inflação demorará mais para convergir para a meta. Portanto, o Banco Central terá de adiar o ciclo de cortes da taxa Selic, a fim de contrabalancear a pressão inflacionária adicional da maior despesa pública. Para o mercado imobiliário residencial, isso significa que as taxas de juros de financiamentos imobiliários devem permanecer no patamar atual por mais tempo. O outro lado da moeda é que o mercado de trabalho também terá sua trajetória de arrefecimento atenuada, o que significa que a velocidade de desaceleração do aluguel também será menor. O ciclo atual se prolonga e o novo, ainda à vista, adiado.



*Pedro Tenório,*  
em nome do DataZAP+

# CONJUNTURA DE MERCADO

01

CENÁRIO  
MACROECONÔMICO

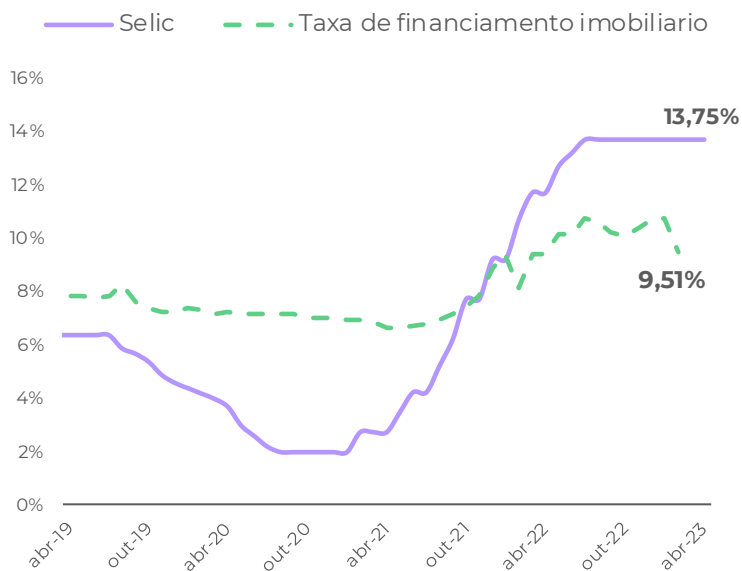
02

DINÂMICA DE  
PREÇOS

# CENÁRIO MACROECONÔMICO

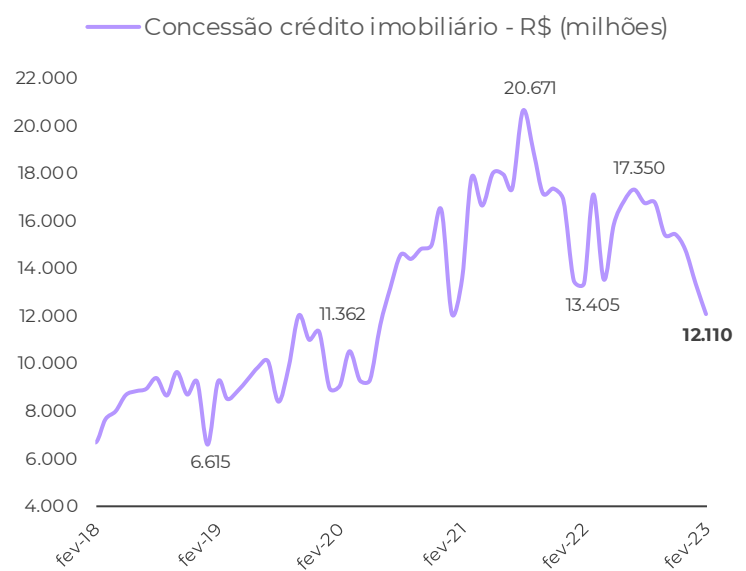
A Selic mantém a estabilidade com a meta mantida em 13,75%, enquanto a média das taxas de financiamento imobiliário caíram entre janeiro e fevereiro em 1,2 pontos percentuais, registrando o valor de 9,51%. Os índices de confiança cedem após um mês de melhor definição da política econômica apresentam um crescimento. Quanto aos indicadores macrossetorial, o nível de concessão de crédito imobiliário segue em queda próximo ao mesmo patamar do valor de janeiro de 2021. Enquanto o percentual do custo do metro quadrado nota-se queda da pressão inflacionária, com uma trajetória de queda desde setembro de 2021, com a última variação positiva em maio de 2022.

1- Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



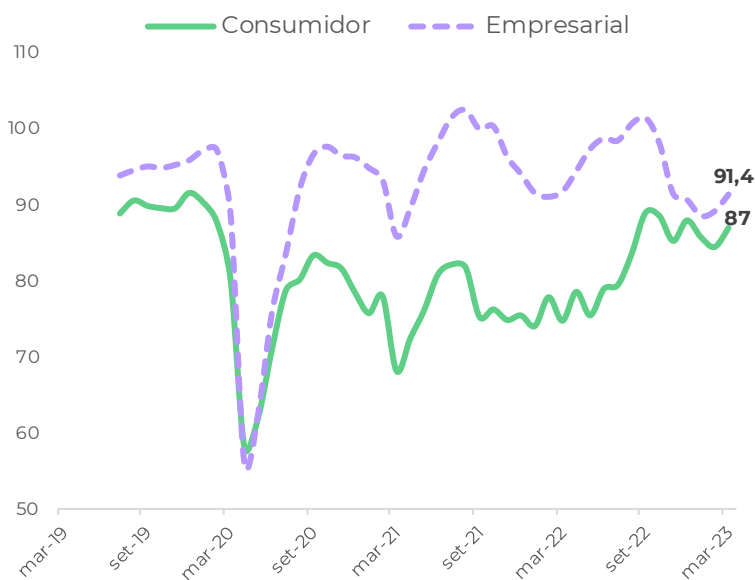
Fonte: Banco Central

2 - Concessão real de crédito imobiliário



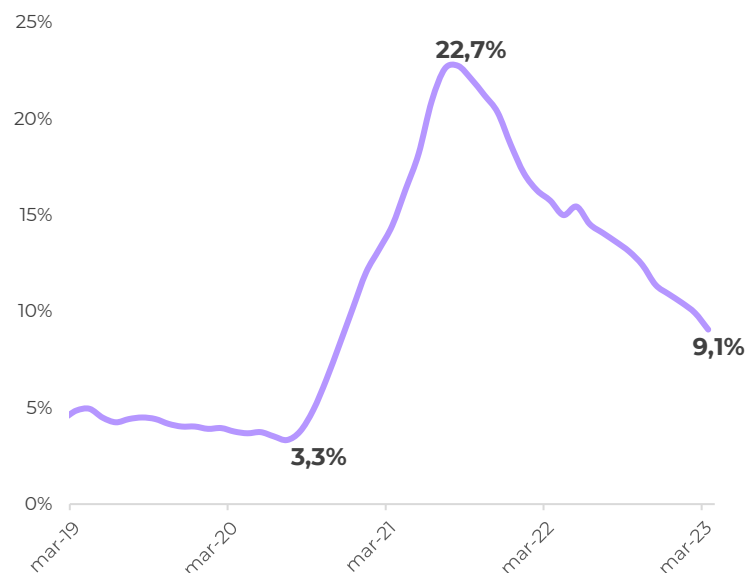
Fonte: Banco Central

3 - Índice de Confiança - ICC e ICE



Fonte: FGV

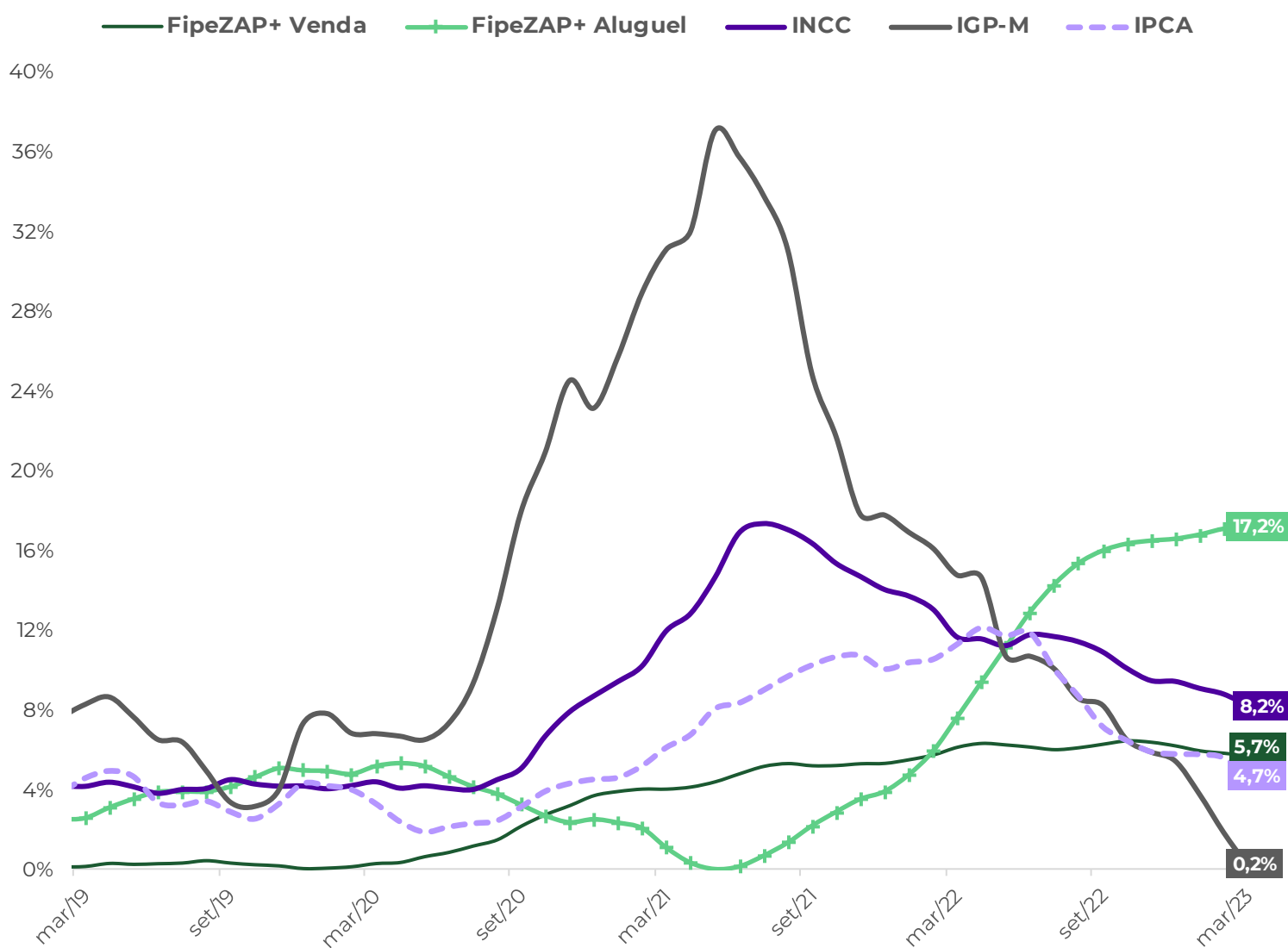
4 - Custo médio do m<sup>2</sup> da construção civil  
Variação percentual em doze meses (%)



Fonte: IBGE - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil

# DINÂMICA DE PREÇOS

Um dos destaques do mês é o arrefecimento do IGP-M, que no acumulado em 12 meses chegou ao patamar de 0,2%, evidenciando sua volatilidade. Além disso, nota-se a dinâmica de forte elevação dos preços de locação residencial que em nova aceleração avança 1,75% em março. Em contrapartida, o índice de FipeZAP+ Venda mantém a estabilidade com uma variação de 5,7% (12 meses), superior a inflação (IPCA) de 4,7% no mesmo período. O INCC permanece em nível elevado, pressionando os preços de lançamentos, porém esse se mantém em trajetória de queda desde o início do segundo semestre de 2022.



Fonte: Banco Central, FGV, DataZAP+

# TERMÔMETRO DATAZAP+

08

Vila Velha (ES)

13

Juiz de Fora  
(MG)



# 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 2023 com Março de 2022**. 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:

**Vila Velha (ES) e  
Juiz de Fora (MG)**

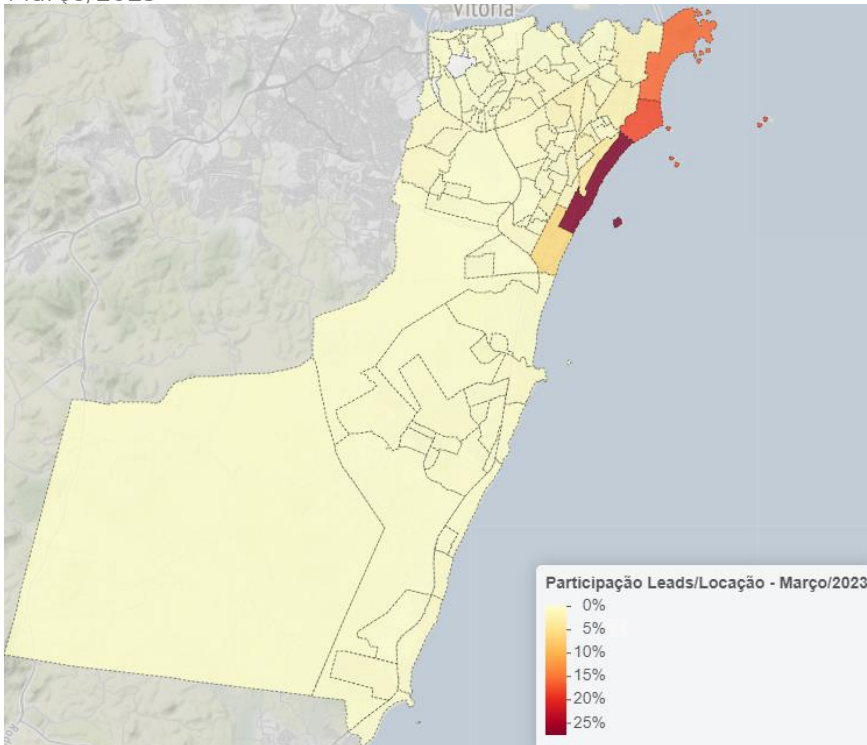


# Vila Velha (ES)

## LOCAÇÃO

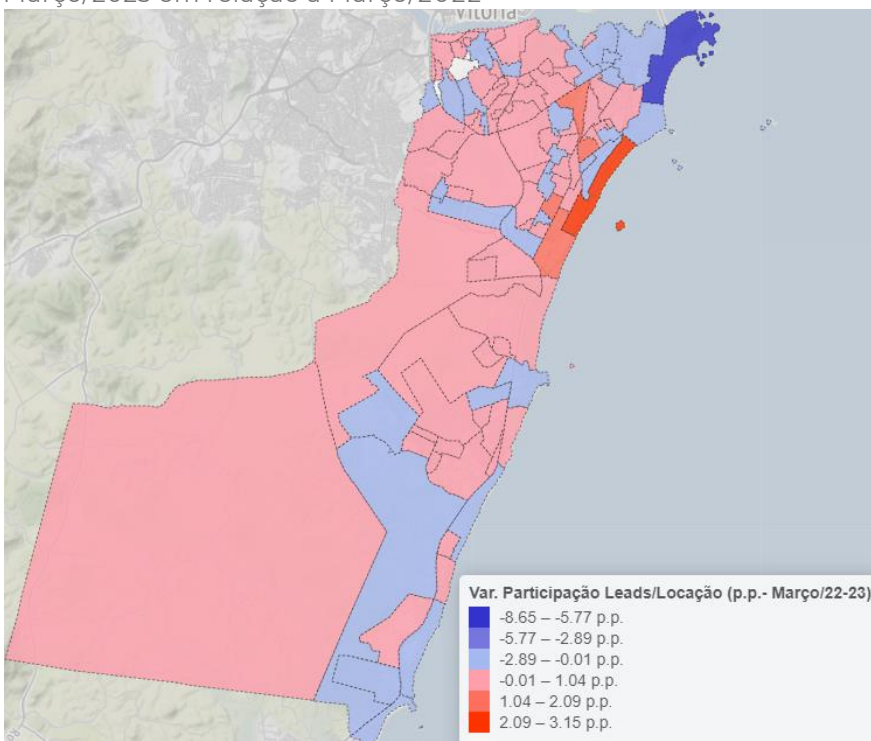
Através dos mapas abaixo é representado o cenário do mercado imobiliário formal de locação residencial de Vila Velha

Mapa 1 - *Share de leads:*  
Março/2023



O primeiro mapa ao lado considera demanda relativa por imóveis, sendo a tonalidade das cores um indicativo do quanto o bairro foi procurado: quanto maior a intensidade da cor, maior a procura. A região de maior destaque no mercado de locação é ao longo da orla da cidade. Destaca-se o bairro da **Praia de Itaparica chegando a concentrar cerca de 27,4% da demanda**. Ou seja, aproximadamente **1 a cada 4 leads** gerados para imóveis residenciais são para esse bairro.

Mapa 2 - *Variação do Share de Leads:*  
Março/2023 em relação à Março/2022



O segundo mapa ilustra a dinâmica do período entre março/2022 e março/2023, ou seja, como foi o comportamento da procura no período de um ano. Assim, as tonalidades em azul indicam uma perda na participação de demanda no período, por exemplo, **o bairro que mais perdeu demanda relativa foi Praia da Costa (-8,65 p.p.)** em destaque pela tonalidade. Os tons de vermelho por outro lado, são os bairros que aqueceram, aqueles que ganharam mercado no período, o principal destaque foi o **bairro Praia de Itaparica que ganhou 3,15 pontos percentuais**.

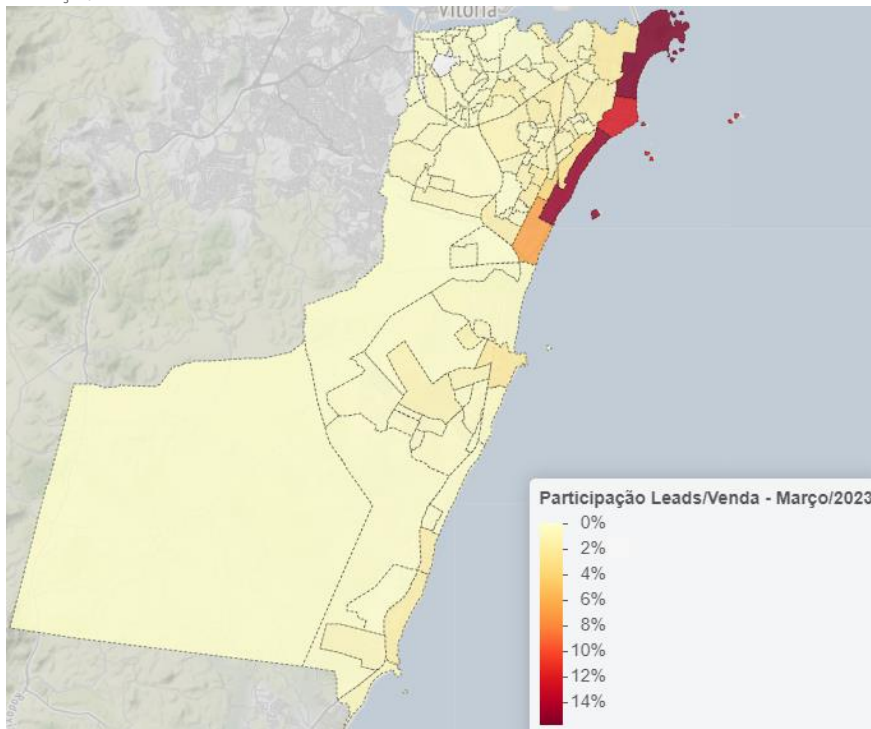


# Vila Velha (ES)

## VENDA

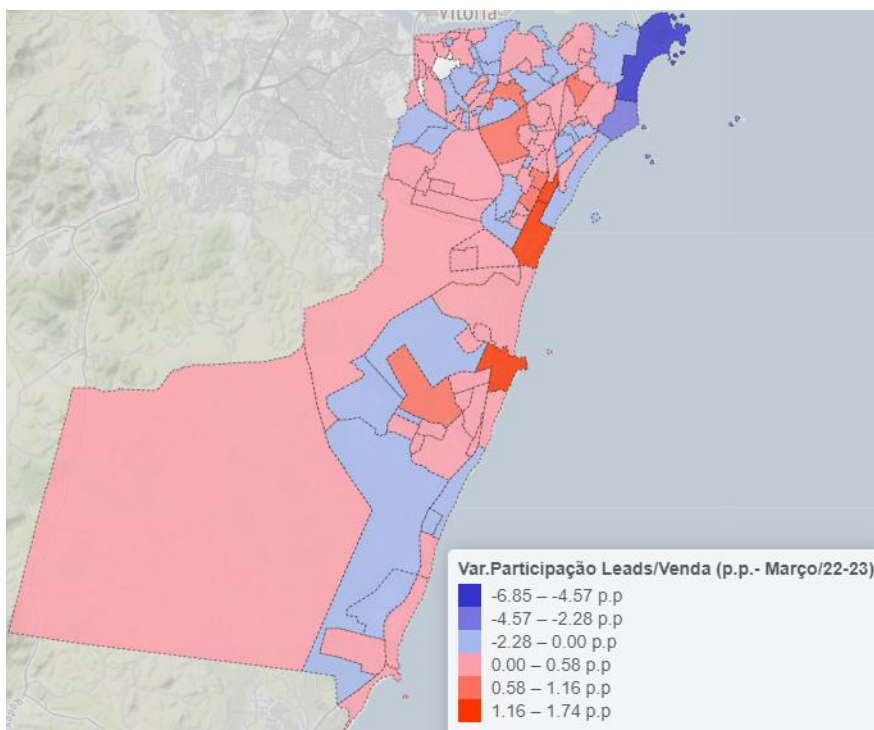
Através dos mapas abaixo é representado o cenário do mercado imobiliário formal de compra e venda residencial de Vila Velha

Mapa1 - Share de leads:  
Março/2023



O primeiro mapa ao lado considera demanda relativa por imóveis, sendo a tonalidade das cores um indicativo do quanto o bairro foi procurado: quanto maior a intensidade da cor, maior a procura. A região de **maior destaque no mercado de Venda está situado ao longo da orla da cidade, de forma similar à locação**. E três bairros concentram cerca de 43% da demanda da cidade: **Praia da Costa (15,7%), Praia do Itaparica (15%) e Itapuã (12,3%)**

Mapa 2 - Variação do Share de Leads:  
Março/2023 em relação à Março/2022



O segundo mapa ilustra a dinâmica do período entre março/2022 e março/2023, ou seja, como foi o comportamento da procura no período de um ano. Assim as tonalidades em azul, indicam uma perda na participação de demanda no período, por exemplo, **o bairro que mais perdeu demanda relativa foi Praia da Costa (-6,85 p.p.)** em destaque pela tonalidade. Os tons de vermelho por outro lado, são os bairros que aqueceram, logo aqueles que **ganharam mercado no período**, entre os destaques estão **Barra do Jucu (1,17 p.p) e Jockey de Itaparica (1,74 p.p.)**.

# Vila Velha (ES)

## RANKING TOP 10 BAIRROS

Abaixo as tabelas ordenam os 10 bairros com maior participação no mercado imobiliário formal em março de 2023. A primeira tabela considera a transação de locação e a de baixo, o mercado de compra/venda da cidade de Vila Velha. Nelas também é agregada a informação da variação na participação entre março/2022 e março/2023, demonstrando como foi a dinâmica no período para os dez bairros em destaque. Destaca-se que Itapuã, Praia da Costa e Praia de Itaparica, que revezam entre as 3 primeiras colocações na procura tanto para Locação, onde concentram aproximadamente 61,2% da demanda relativa, quanto para Venda, onde concentram aproximadamente 43% da procura dos interessados.

### LOCAÇÃO

Bairro	Share Leads março/23	Variação de Leads (p.p.)
1ª Lugar Praia de Itaparica	27,39%	3,15
2ª Lugar Itapuã	17,82%	-1,28
3ª Lugar Praia da Costa	15,96%	-8,65
4ª Lugar Jockey de Itaparica	6,73%	1,06
5ª Lugar Coqueiral de Itaparica	3,88%	-0,79
6ª Lugar Divino Espirito Santo	1,98%	0,50
7ª Lugar Santa Inês	1,89%	1,24
8ª Lugar Centro de Vila Velha	1,74%	-0,82
9ª Lugar Cocal	1,61%	1,11
10ª Lugar Nova Itaparica	1,40%	1,32

### VENDA

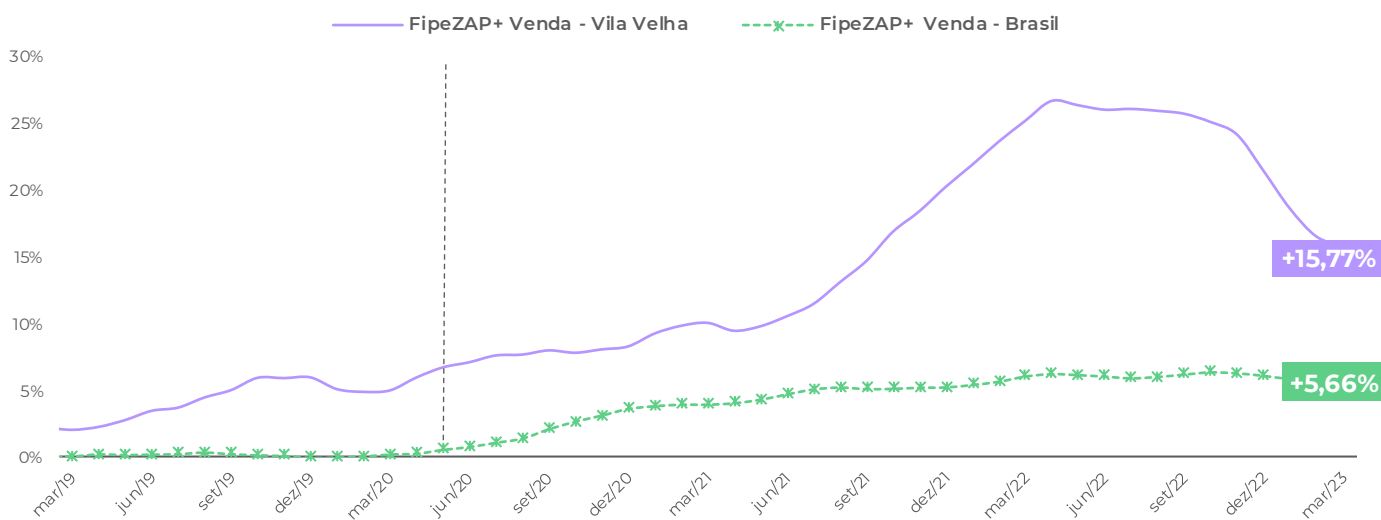
Bairro	Share Leads março/23	Variação de Leads (p.p.)
1ª Lugar Praia da Costa	15,70%	-6,85
2ª Lugar Praia de Itaparica	14,95%	-2,28
3ª Lugar Itapuã	12,30%	-3,42
4ª Lugar Jockey de Itaparica	6,72%	1,74
5ª Lugar Parque das Gaivotas	3,62%	1,16
6ª Lugar Coqueiral de Itaparica	2,89%	0,10
7ª Lugar Barra do Jucu	2,04%	1,17
8ª Lugar Centro de Vila Velha	1,87%	-0,89
9ª Lugar Ilha dos Bentos	1,66%	0,90
10ª Lugar Nova Itaparica	1,60%	0,74

# Vila Velha (ES)

## ÍNDICE DE PREÇOS **fipe zap+**

Comparado ao índice nacional, o FipeZAP+ Venda da cidade de Vila Velha, apresenta um trajetória com valores superiores ao longo de todo o histórico apresentado no gráfico abaixo. O principal destaque é o período de alta valorização que se inicia no início do segundo semestre de 2021, alcançando o auge em abril de 2022 com o percentual de 26,69% no acumulado em 12 meses. E, apesar do período de desaceleração, o último dado de Vila Velha registra avanço anual de 15,77%, valor que se mantém acima da média nacional, a qual no mesmo período registrou valor de 5,66% e acima da inflação, com o IPCA em 4,65%, configurando valorização real dos imóveis na cidade.

FipeZAP+ **VENDA**, variação do preço (m<sup>2</sup>) acumulada em 12 meses.



Fonte: Fipe e DataZAP+

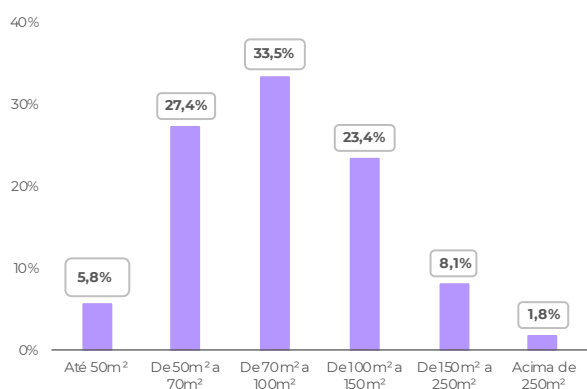
# Vila Velha (ES)

## TIPOLOGIA

A metragem mais procurada na cidade foram por **residências entre 70m<sup>2</sup> a 100m<sup>2</sup>**, sendo 33,5% dos interessados em alugar e 27,9% entre os interessado em adquirir uma imóvel. Para o mercado de locação se destaca a procura por imóveis com 2 dormitórios (56,5%) e 1 vaga de garagem (64,1%). Para compra e venda, as maiores parcelas de busca são para imóveis com 2 dormitórios (43,7%) e 3 dormitórios (44,1%). Quanto a vaga de garagem, 92,1% dos interessados na compra almejam pelo menos 1 vaga

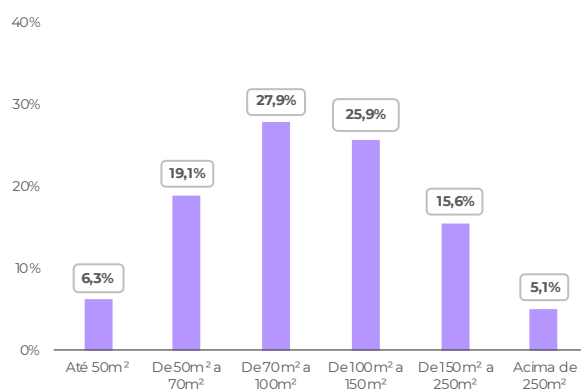
### Locação – Share da área útil (m<sup>2</sup>)

Março/2023



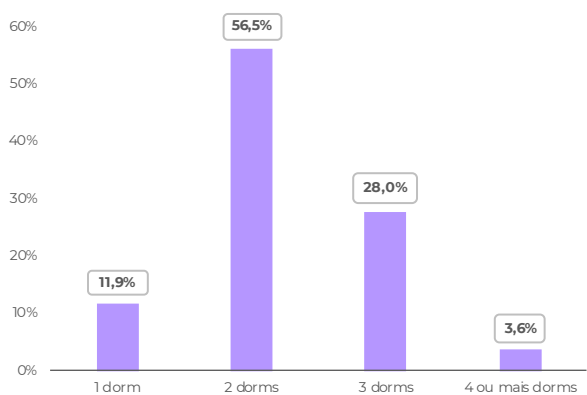
### Venda – Share da área útil (m<sup>2</sup>)

Março/2023



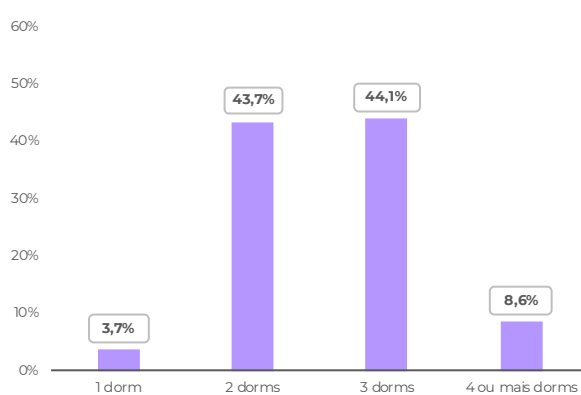
### Locação – Share do número de dormitórios

Março/2023



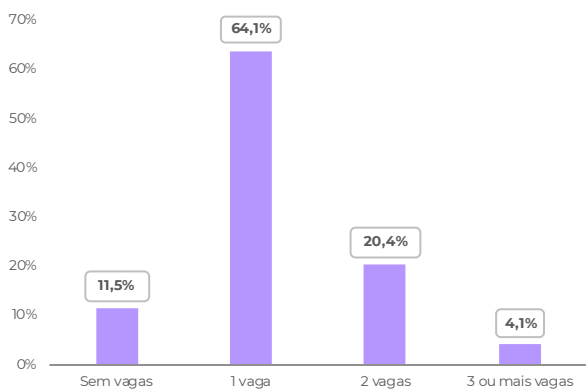
### Venda – Share do número de dormitórios

Março/2023



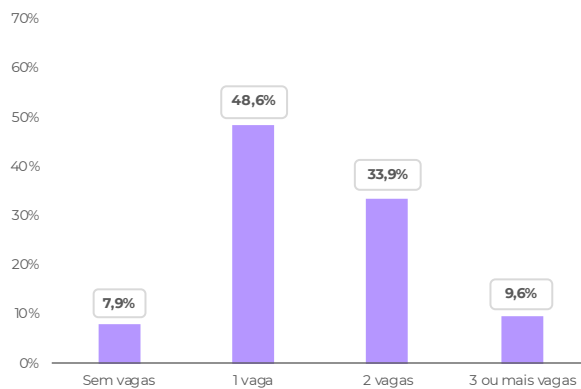
### Locação – Share do número de vagas

Março/2023



### Venda – Share do número de vagas

Março/2023

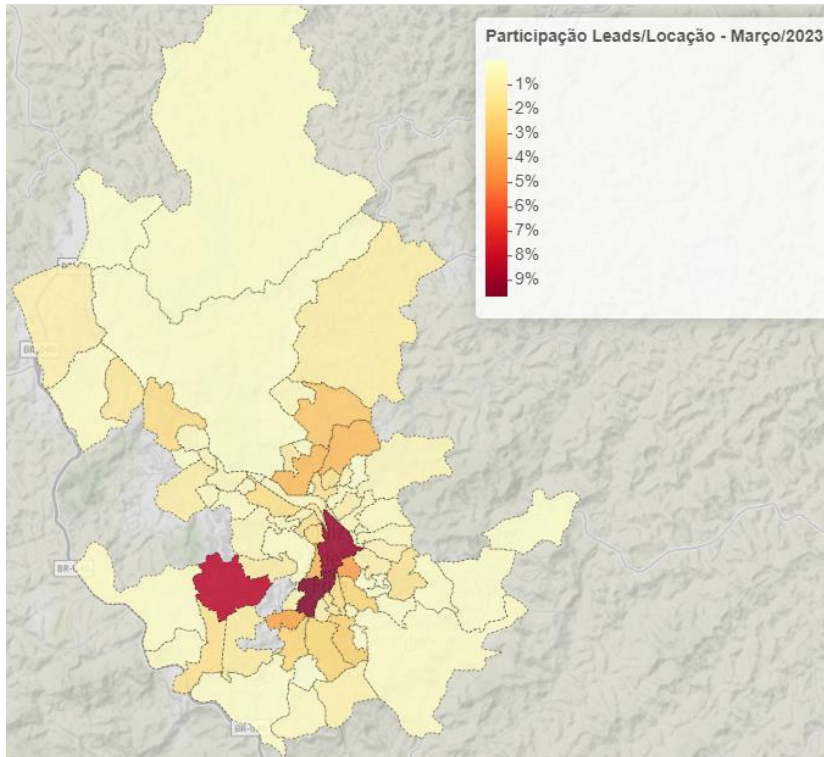


# Juiz de Fora (MG)

## LOCAÇÃO

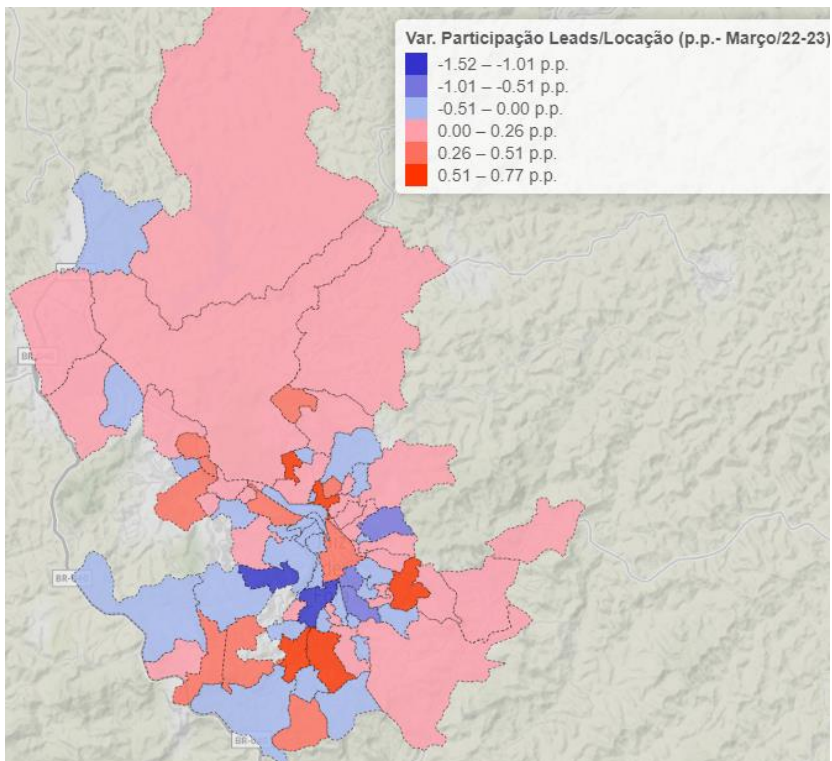
Através dos mapas abaixo é representado o cenário do mercado imobiliário formal de locação residencial de Juiz de Fora

Mapa 1 - *Share de leads:*  
Março/2023



O primeiro mapa ao lado considera demanda por imóveis, sendo a tonalidade das cores um indicativo do quanto o bairro foi procurado: quanto maior a intensidade da cor, maior a procura. Em destaque os três bairros com o **maior participação na demanda relativa** na cidade são: **São Mateus (9,64%), Centro (9,25%) e São Pedro (8,41%).**

Mapa 2 - *Variação do Share de Leads:*  
Março/2023 em relação à Março/2022



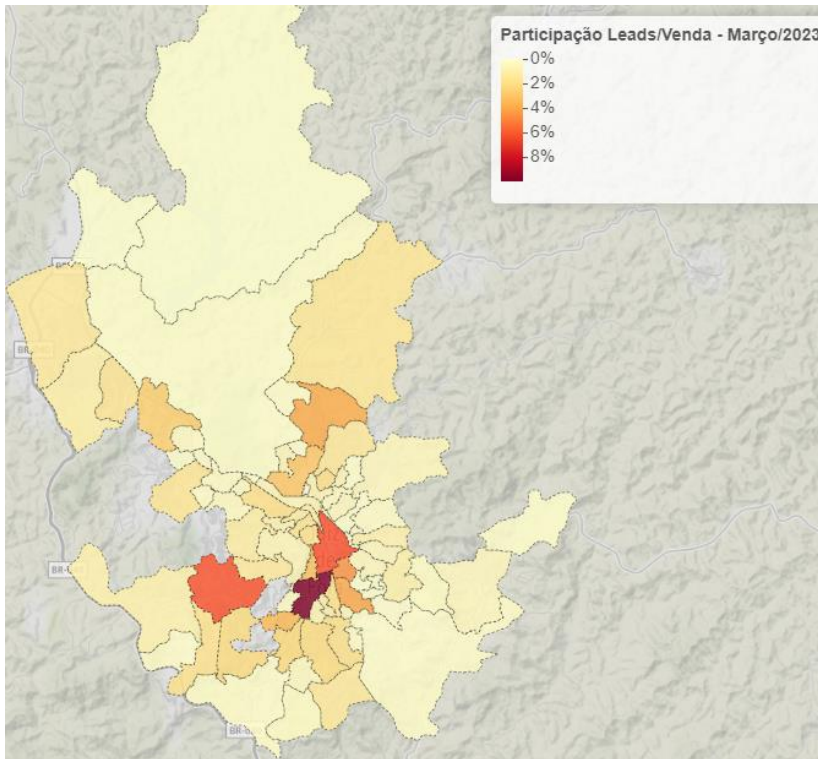
O segundo mapa ilustra a dinâmica do período entre março/2022 e março/2023, ou seja, como foi o comportamento da procura no período de um ano. Assim, as tonalidades em azul indicam uma perda na participação de demanda no período. Por exemplo, **a maior queda na participação na demanda relativa** foi do bairro **São Mateus (-1,52 p.p.)** seguido do bairro **Martelos (-1,23 p.p.)** em destaque pela tonalidade. Os tons de vermelho por outro lado, são os bairros que aqueceram, aqueles que ganharam mercado no período, o principal destaque foi o **bairro Teixeiras que ganhou 0,77 pontos percentuais.**

# Juiz de Fora (MG)

## VENDA

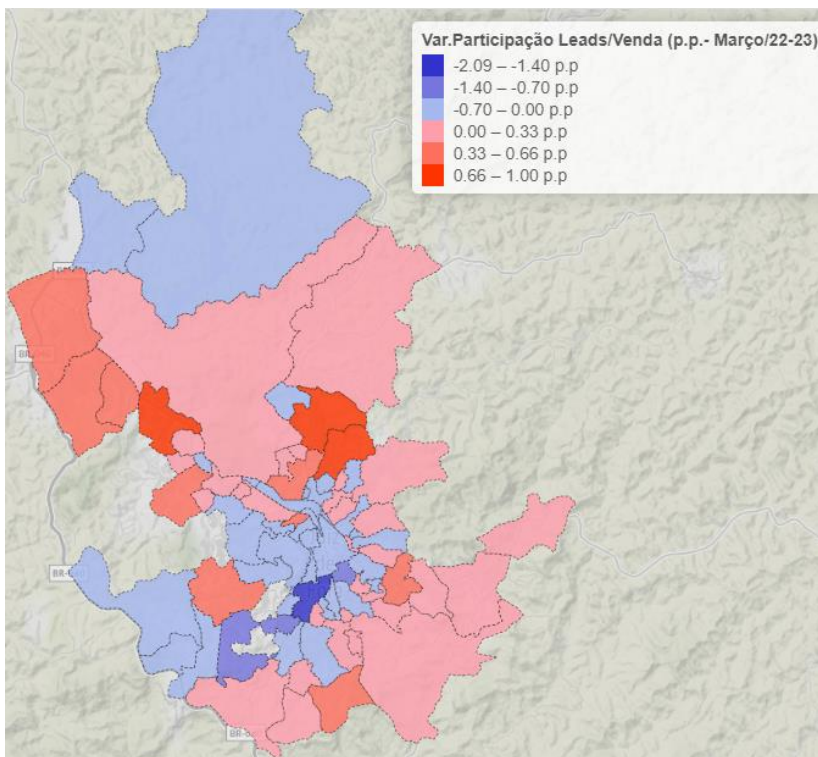
Através dos mapas abaixo é representado o cenário do mercado imobiliário formal de compra e venda residencial de Juiz de Fora

Mapa 1 - *Share de leads:*  
Março/2023



O primeiro mapa ao lado considera demanda por imóveis, sendo a tonalidade das cores um indicativo do quanto o bairro foi procurado: quanto maior a intensidade da cor, maior a procura. O **principal destaque no mercado de venda** de Juiz de Fora é o bairro **São Mateus que concentrou cerca de 9,89% da demanda** na cidade.

Mapa 2 - *Variação do Share de Leads:*  
Março/2023 em relação à Março/2022



O segundo mapa ilustra a dinâmica do período entre março/2022 e março/2023, ou seja, como foi o comportamento da procura no período de um ano. Assim, as tonalidades em azul indicam uma perda na participação de demanda no período, por exemplo, **com maior queda na demanda relativa foi o bairro São Mateus (-2,09 p.p.)** em destaque pela tonalidade. Os tons de vermelho por outro lado, são os bairros que aqueceram, aqueles que ganharam mercado no período, o principal destaque foi o **bairro Barbosa Lage que ganhou 1,00 ponto percentual**.

# Juiz de Fora (MG)

## RANKING TOP 10 BAIRROS

Abaixo as tabelas ordenam os 10 bairros com maior participação no mercado imobiliário formal em março de 2023. A primeira tabela considera a transação de locação e a de baixo, o mercado de compra/venda da cidade de Juiz de Fora. Nelas também é agregada a informação da variação na participação entre março/2022 e março /2023, demonstrando como foi a dinâmica no período para os dez bairros destacados. É interessante notar que **em ambos os rankings as 4 primeiras colocações** são compostas em ordem pelos bairros: **São Mateus, Centro, São Pedro e Granbery**, sendo que no mercado de locação esses bairros concentram em conjunto 31,59% e para venda 26,98% da demanda.

### LOCAÇÃO

Bairro	Share Leads março/23	Variação de Leads (p.p.)
1ª Lugar São Mateus	9,64%	-1,52
2ª Lugar Centro	9,25%	0,49
3ª Lugar São Pedro	8,41%	-0,27
4ª Lugar Granbery	4,29%	-0,93
5ª Lugar Cascatinha	4,01%	-0,17
6ª Lugar Jardim Paineiras	3,36%	-0,45
7ª Lugar Santa Terezinha	3,32%	0,16
8ª Lugar Progresso	3,27%	-0,20
9ª Lugar Vale dos Bandeirantes	2,87%	0,09
10ª Lugar Santa Luzia	2,55%	0,22

### VENDA

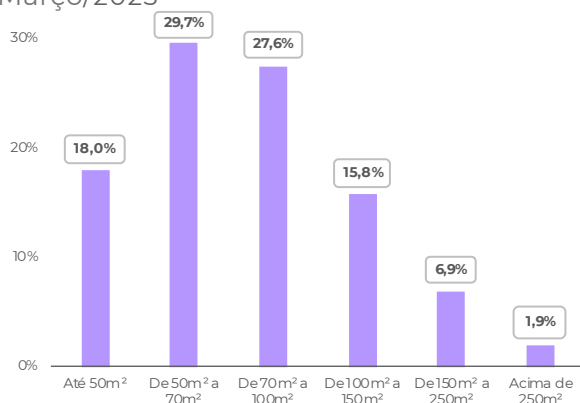
Bairro	Share Leads março/23	Variação de Leads (p.p.)
1ª Lugar São Mateus	9,89%	-2,09
2ª Lugar Centro	6,19%	-0,52
3ª Lugar São Pedro	6,13%	0,34
4ª Lugar Granbery	4,77%	-0,78
5ª Lugar Bom Pastor	4,05%	-0,24
6ª Lugar Vale dos Bandeirantes	3,90%	0,74
7ª Lugar Cascatinha	3,45%	-0,84
8ª Lugar Jardim Paineiras	3,22%	-0,33
9ª Lugar Santa Terezinha	3,02%	0,50
10ª Lugar Barbosa Lages	2,73%	1,00

# Juiz de Fora (MG)

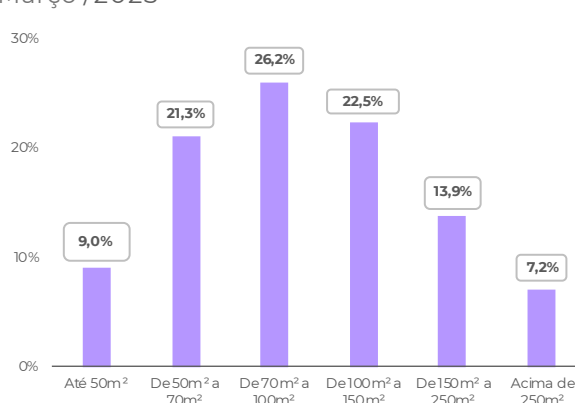
## TIPOLOGIA

Destaca-se no município, a procura bastante concentrada em imóveis de 2 dormitórios, seja para alugar, seja para comprar, sendo que o interesse para o aluguel é superior a 50% da demanda. De mesma forma, há uma concentração da procura por imóveis com apenas uma vaga de garagem, em locação, 58,8%, e em venda, de 57,4%. A procura por imóveis sem vagas para locação é superior à demanda por imóveis com 2 ou mais vagas. Considerando a área útil, a procura por imóveis acima de 250m<sup>2</sup> é bem especializada.

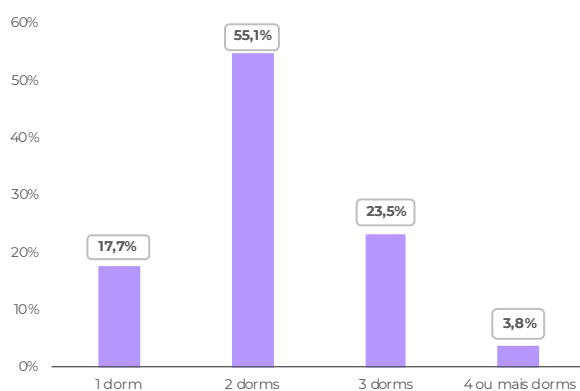
**Locação** – Share da área útil (m<sup>2</sup>)  
Março/2023



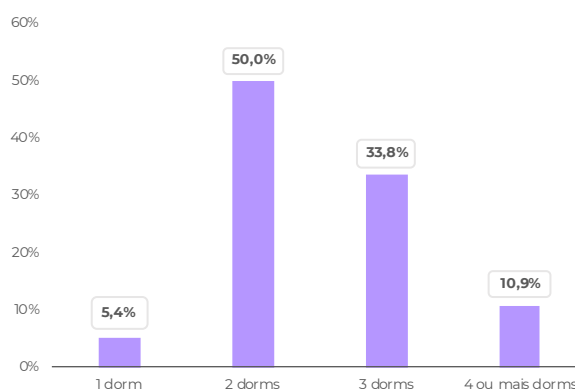
**Venda** – Share da área útil (m<sup>2</sup>)  
Março/2023



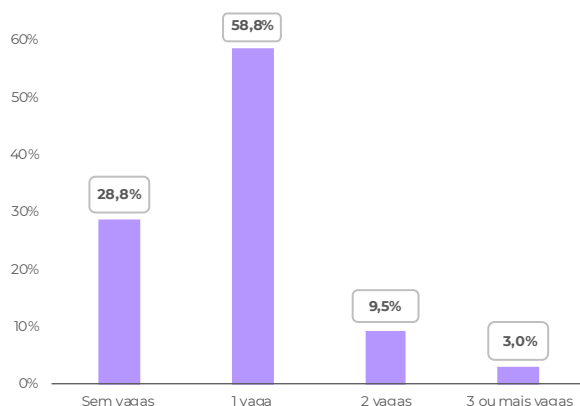
**Locação** – Share do número de dormitórios  
Março/2023



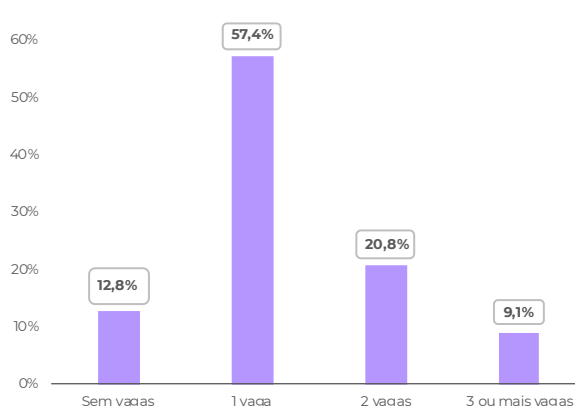
**Venda** – Share do número de dormitórios  
Março/2023



**Locação** – Share do número de vagas  
Março/2023



**Venda** – Share do número de vagas  
Março/2023





## 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.

# RADAR IMOBILIÁRIO

Termômetro  
DataZAP+

data zap+

zap+