

MAIO DE 2021

zap⁺

RADAR IMOBILIÁRIO

 TERMÔMETRO DATAZAP+



DANILO IGLIORI

FORÇA NOS PRIMEIROS MESES, MAS PREOCUPAÇÃO CRESCENTE

Apesar do aumento recente da Taxa Selic, e sua tendência de alta (previsão do mercado de 5,5% até o final de 2021), o mercado imobiliário apresenta sinais positivos, com destaque para o volume de financiamentos.

Nos últimos 30 dias observamos a continuidade do contexto que se delineou no primeiro trimestre com duas marcas contrastantes. De um lado, resultados robustos na atividade imobiliária permanecem evidentes em dados de lançamentos, vendas, crédito, intenção de compra e balanços das empresas do setor com capital aberto. De outro, incertezas econômicas e o prolongamento da pandemia mantém o estado de alerta para riscos importantes no cenário, com indicadores preocupantes para o emprego e inflação. E, claro, a esperança de que o programa de vacinação ganhe velocidade e escala alimentam a perspectiva de melhora para o 2º semestre.

Na 1ª edição desta publicação descrevi o arcabouço analítico que utilizamos na DataZAP+ para acompanhar o mercado imobiliário envolvendo fatores macro e microeconômicos. Com isso em mente, dessa vez vou destacar duas pesquisas recentes que fizemos com os nossos usuários: “Raio X FipeZAP” – perfil da demanda de imóveis do 1º trimestre de 2021 e a 4ª edição da pesquisa “A Influência do Coronavírus no Mercado Imobiliário Brasileiro”, realizada em março.

Com relação ao “Raio X FipeZAP” gostaria de trazer 3 pontos principais: 1. Intenção de compra permanece elevada (46% dos respondentes) apesar de uma leve queda; 2. Descontos médios praticados no menor nível desde 2014 (9%); 3. Entre as transações realizadas com a finalidade investimento, o interesse na obtenção de renda de aluguel tem crescido paulatinamente desde o final de 2019 atingindo 70% entre as aquisições realizadas em março de 2021.

Olhando para a última edição da pesquisa sobre impactos da pandemia no mercado imobiliário, percebemos que algumas tendências comportamentais têm persistido: o desejo por imóveis maiores com espaços mais bem divididos (incluindo área para trabalho remoto) e a valorização da disponibilidade de comércio e serviços locais (mesmo após o forte crescimento do comércio eletrônico).

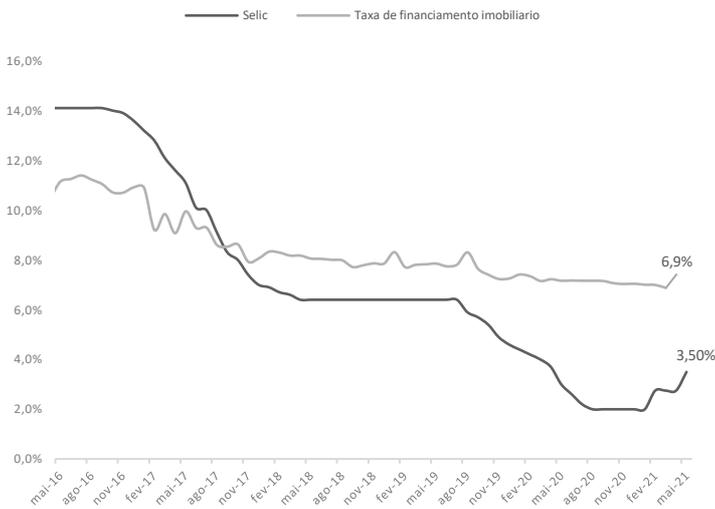
Chamo a atenção de que estes são apenas alguns resultados das pesquisas. Ambos os relatórios trazem conjuntos riquíssimos de informação sobre o que vem acontecendo no mercado e nos ajudam a anteciper o que pode vir adiante. Convido a todo(a)s para acessarem os materiais completos.

CENÁRIO MACRO

CONJUNTURA DO MERCADO

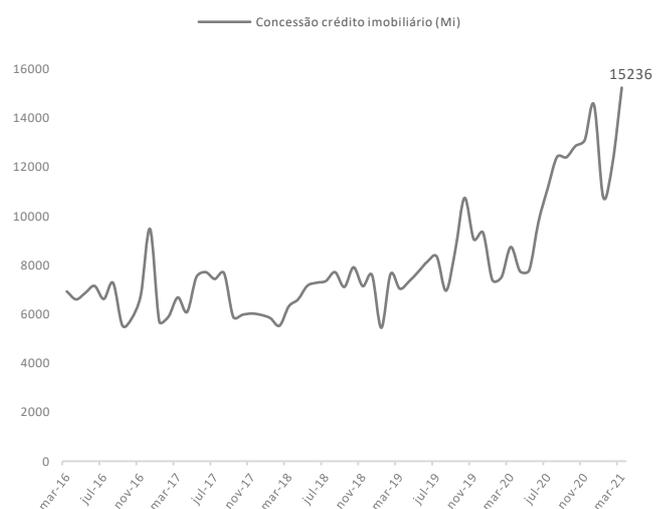
Apesar do aumento recente da Taxa Selic, e sua tendência de alta, o mercado imobiliário parece demonstrar sinais de resiliência.

Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



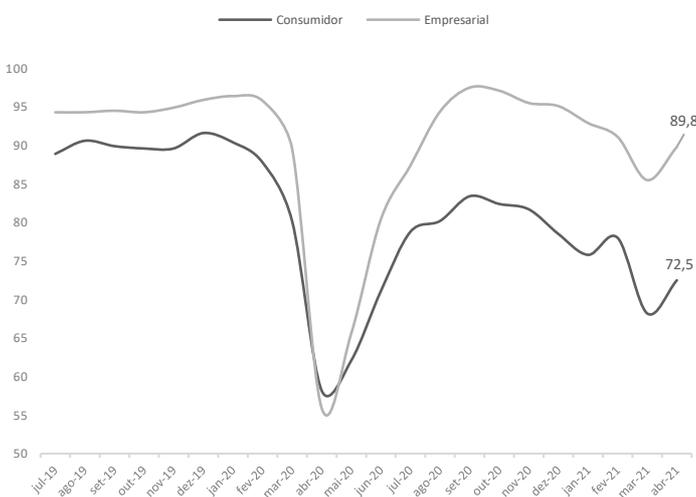
Fonte: Banco Central
Nota: Taxa de financiamento disponibilizada pelo Banco Central até março/21

Concessão crédito imobiliário



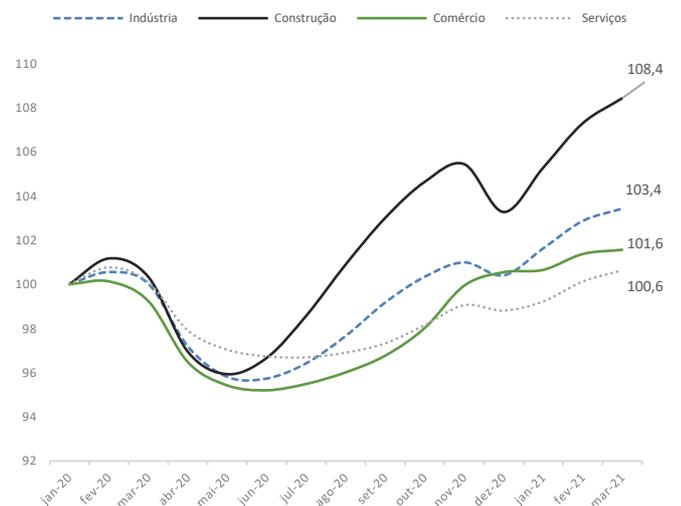
Fonte: Banco Central
Nota: Concessão de crédito imobiliário disponibilizado pelo Banco Central até março/21

Confiança - ICC e ICE, calculados pela FGV



Fonte: FGV

Estoque de empregos formais por grandes setores



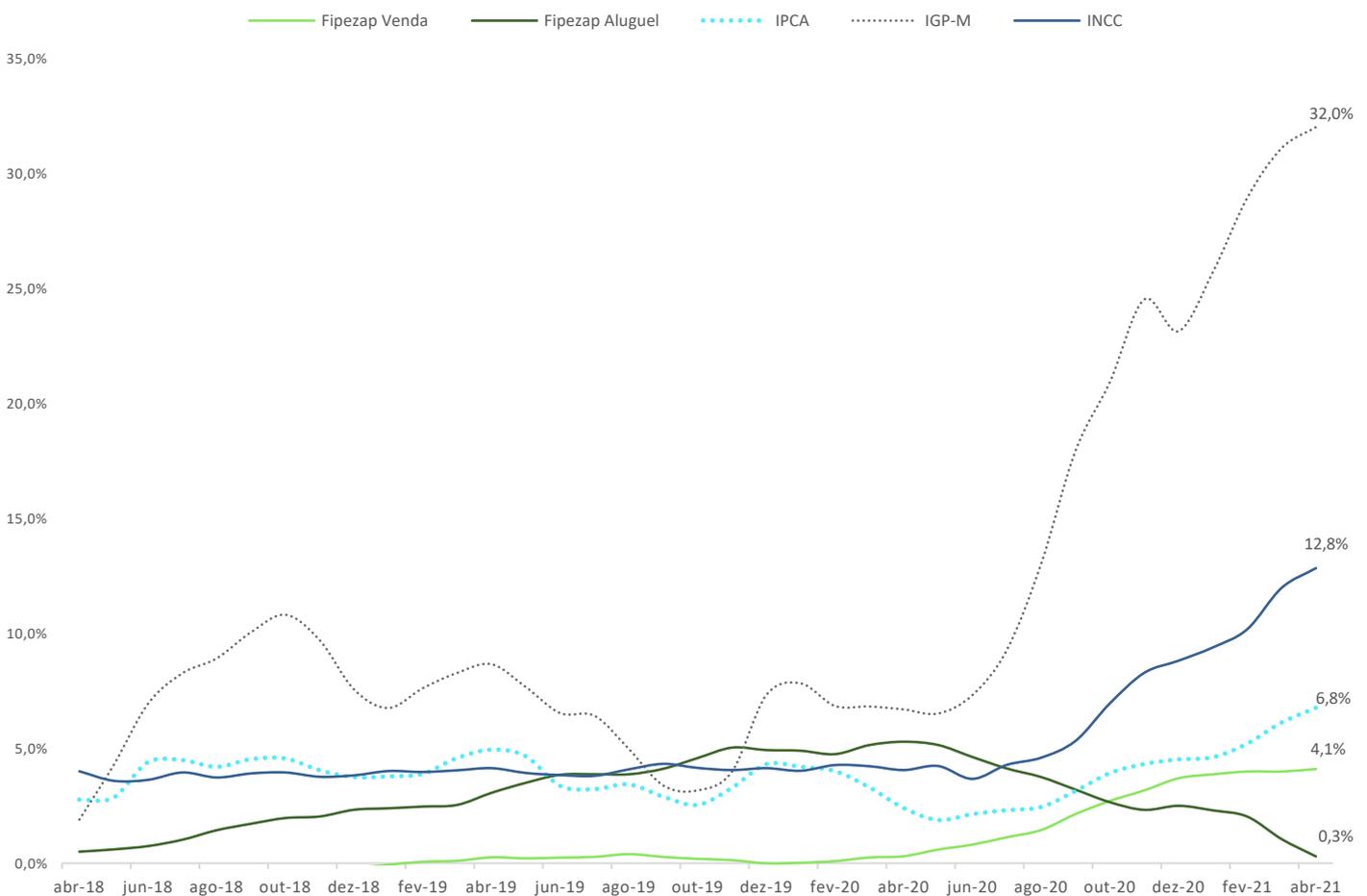
Fonte: Novo Caged, Ministério da Economia, DataZAP+

DINÂMICA DE PREÇOS

CONJUNTURA DO MERCADO

O IGP-M continua a acelerar e novas alternativas de indexação nos contratos de aluguel começam a surgir no mercado imobiliário. Nesse sentido, a escolha do melhor índice de preços, dependerá da negociação e do bom senso entre locador e locatário.

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 Março de 2021 com Março 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: **Belo Horizonte e Porto Alegre**.

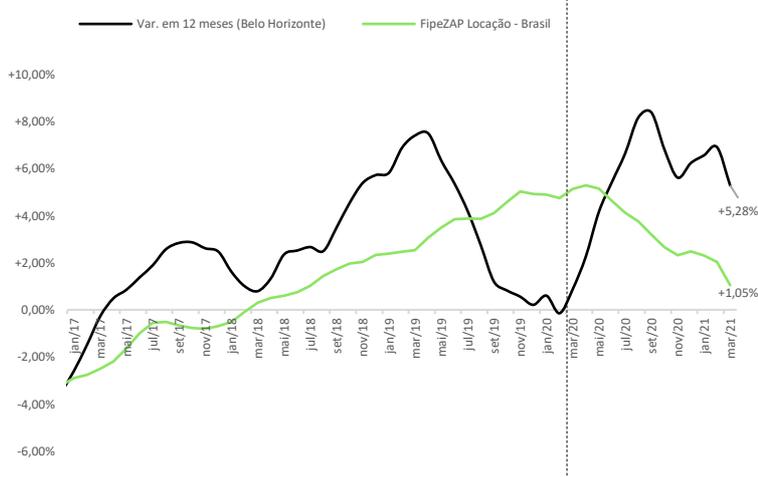


TERMÔMETRO DATAZAP+

BELO HORIZONTE

LOCAÇÃO

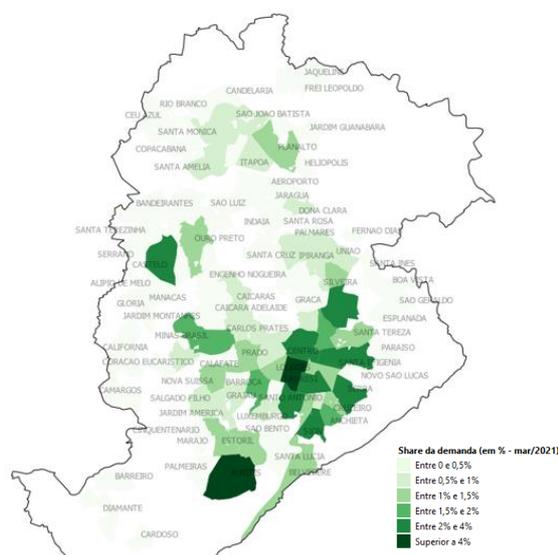
FipeZAP Locação, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



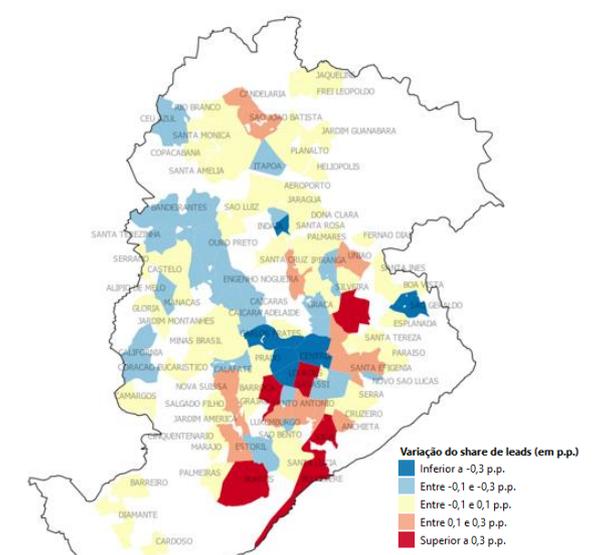
Desde 2019, existe um descolamento dos preços de aluguel de Belo Horizonte em relação a média nacional. Essa diferença se manteve, inclusive, durante a pandemia.

O mapa de *share de leads* mostra a composição espacial da demanda em março 2021. Quando mapeamos a taxa de variação do *share de leads*, visualizamos o comportamento espacial da busca por bairros de Belo Horizonte. O mapa logo abaixo sugere que, apesar de alguns bairros perderem importância na demanda por aluguel no município, não existe uma tendência bem definida que indique a existência de uma possível desconcentração espacial.

Mapa do share de leads - mar 2021



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



Top 10 bairros com maior share de leads em 2021

Bairro	Share leads - mar/20	Share leads - mar/21	Variação leads (p.p.)
BURITIS	6,93%	10,04%	3,11
LOURDES	3,85%	4,27%	0,42
SAVASSI	4,22%	3,96%	-0,26
SANTO ANTONIO	3,44%	3,64%	0,20
CENTRO	5,86%	3,60%	-2,27
SAGRADA FAMILIA	2,34%	3,56%	1,22
SION	2,30%	2,68%	0,38
SANTA EFIGENIA	2,40%	2,60%	0,20
SERRA	2,33%	2,29%	-0,04
CASTELO	2,22%	2,19%	-0,03

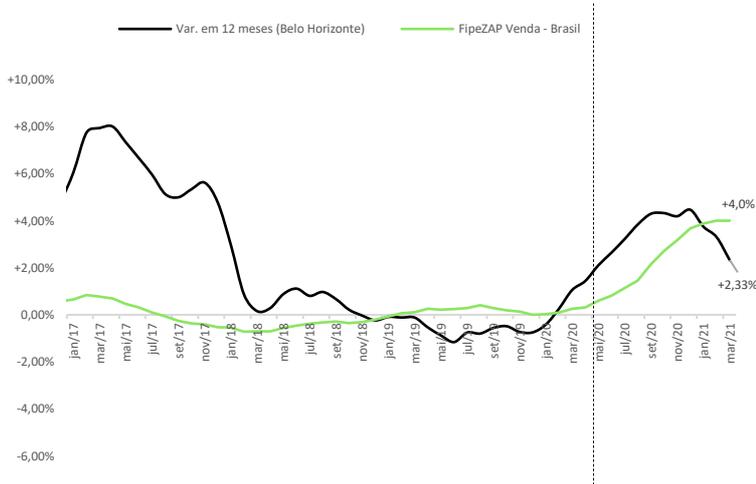
A tabela à esquerda, que ordena os bairros de acordo com o *share de leads* em março de 2021, mostra que, apesar de bairros centrais como Centro e Savassi terem perdido participação na demanda, bairros desejados como Buritis, Lourdes e Sagrada Família, ampliaram sua representatividade.

TERMÔMETRO DATAZAP+

BELO HORIZONTE

VENDA

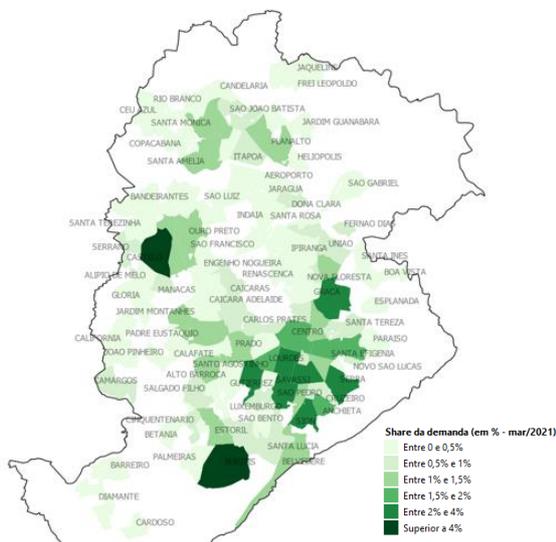
FipeZAP Venda, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



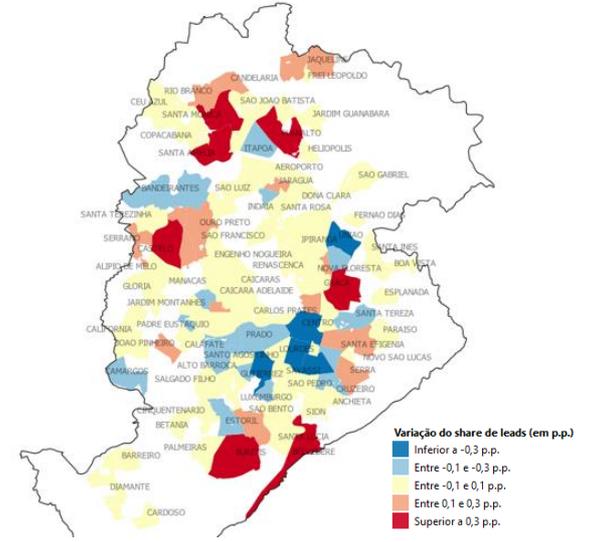
Na cidade de Belo Horizonte, em geral os preços de venda passaram a crescer mais rápido a partir da pandemia, acompanhando a tendência nacional. Entretanto, desde o fim de 2020, observa-se uma desaceleração dos preços.

Os mapas de termômetro sugerem que a migração urbana da capital direcionou-se para regiões mais afastadas do centro da cidade. Após um longo período pandêmico, os bairros Centro e Lourdes apresentaram queda significativa na participação da demanda, de -1,51 p.p. e -1,12 p.p., respectivamente.

Mapa do share de leads - mar 2021



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



Top 10 bairros com maior share de leads em 2021

Bairro	Share leads - mar/20	Share leads - mar/21	Variação leads (p.p.)
BURITIS	7,06%	10,99%	3,93
CASTELO	3,91%	4,22%	0,31
SAGRADA FAMILIA	3,42%	3,94%	0,52
SANTO ANTONIO	3,27%	3,28%	0,01
SION	2,82%	2,89%	0,07
LOURDES	3,98%	2,87%	-1,12
SERRA	2,21%	2,33%	0,12
GUTIERREZ	2,69%	2,29%	-0,40
SAVASSI	2,91%	2,10%	-0,81
SANTA EFIGENIA	1,58%	1,75%	0,18

A tabela à esquerda, que ordena os bairros de acordo com o share de leads em março de 2021, expressa um aumento considerável da participação do bairro do Buritis na demanda da cidade. Por outro lado, bairros como Lourdes, Savassi e Gutierrez apresentaram perda na sua importância.

TERMÔMETRO DATAZAP+

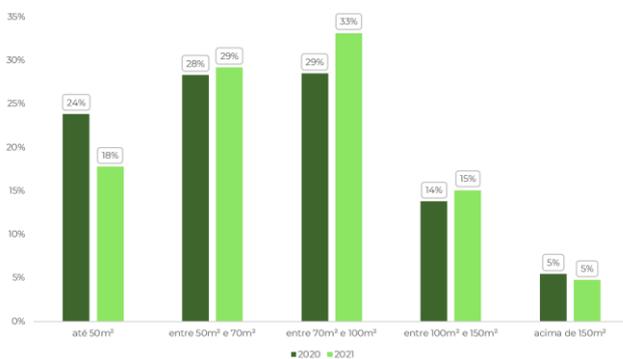
BELO HORIZONTE

TIPOLOGIA

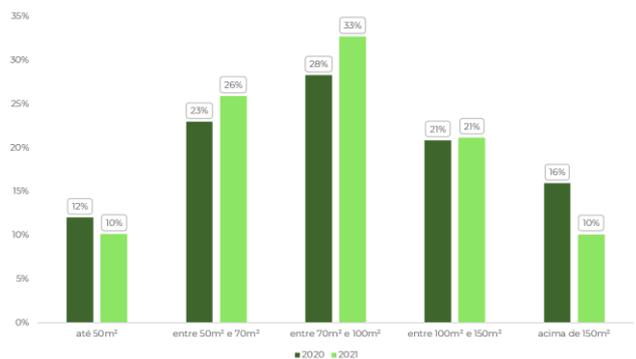


Depois da Covid-19, tanto no mercado de locação como no de venda, houve uma mudança no comportamento do consumidor que passou a demandar mais espaço. Por outro lado, uma maior restrição orçamentaria das famílias é uma barreira para que imóveis muito grandes, acima de 100m² sejam adquiridos.

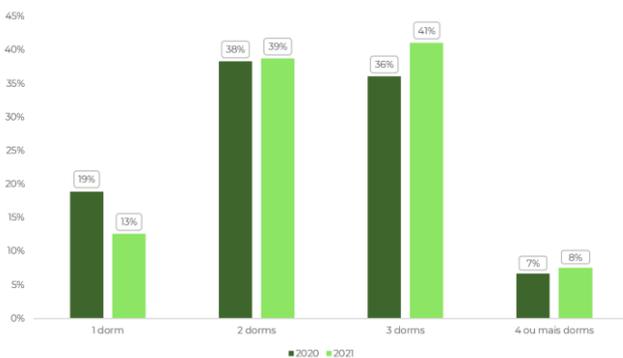
Locação – comparação do share da área útil (m²) - mar 2021 em relação à mar 2020



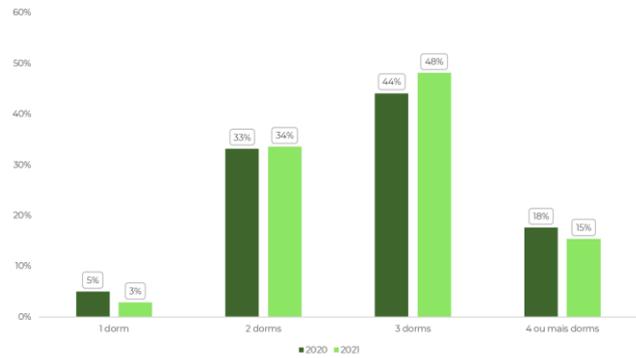
Compra/Venda – comparação do share da área útil (m²) - mar 2021 em relação à mar 2020



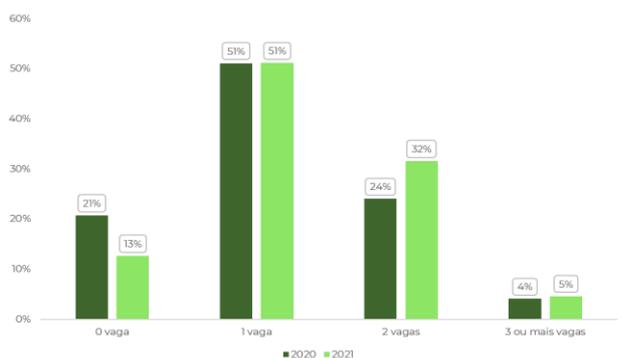
Locação – comparação do share do número de dormitórios - mar 2021 em relação à mar 2020



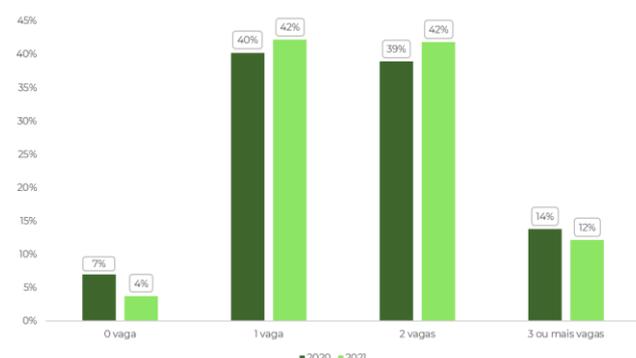
Compra/Venda – comparação do share do número de dormitórios - mar 2021 em relação à mar 2020



Locação – comparação do share do número de vagas - mar 2021 em relação à mar 2020



Compra/Venda – comparação do share do número de vagas - mar 2021 em relação à mar 2020

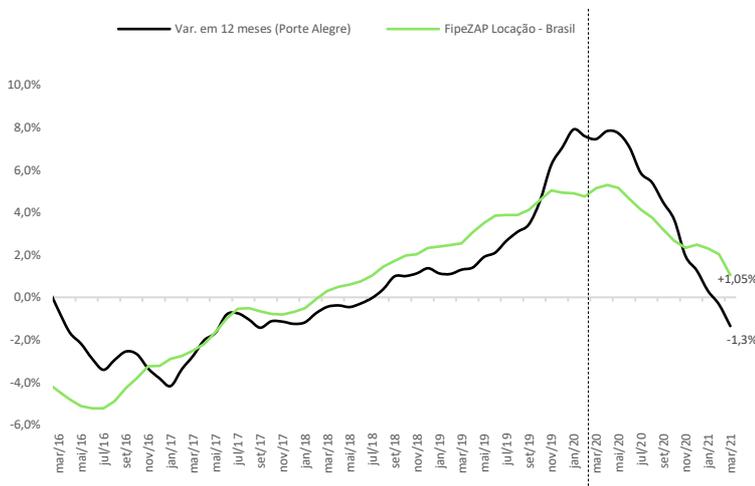


TERMÔMETRO DATAZAP+

PORTO ALEGRE

LOCAÇÃO

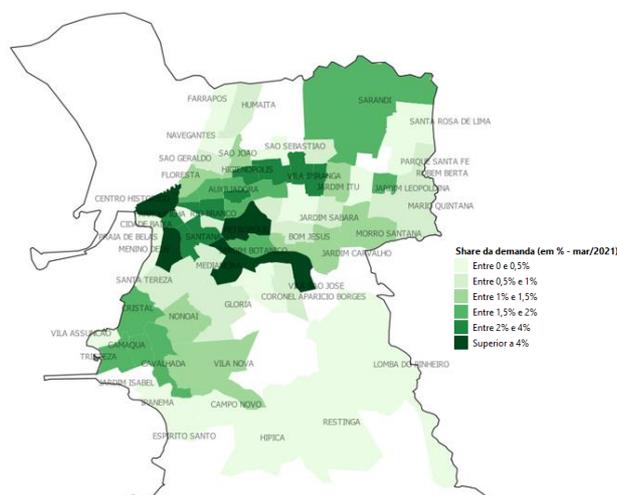
FipeZAP Locação, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



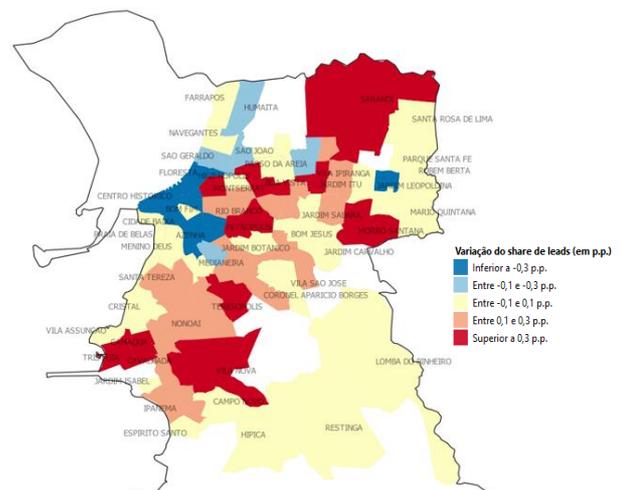
Na capital gaúcha, o preço dos aluguéis segue a tendência recente de queda observada para o Brasil, porém de forma mais acentuada. Reforça-se que, antes da pandemia, os preços vinham subindo.

Os mapas abaixo sugerem que, a demanda por regiões mais afastadas do centro teve grande amplitude espacial. Nesse sentido, destaque para o Centro Histórico, que ainda detém **8,26%** da demanda, embora também tenha sido o bairro que mais perdeu *share* (-3,43 p.p.).

Mapa do share de leads - mar 2021



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



Top 10 bairros com maior share de leads em 2021

Bairro	Share leads - mar/20	Share leads - mar/21	Variação leads (p.p.)
CENTRO HISTORICO	11,69%	8,26%	-3,43
PETROPOLIS	5,62%	6,67%	1,05
MENINO DEUS	5,37%	5,32%	-0,05
PARTENON	3,94%	4,13%	0,19
PASSO DA AREIA	3,57%	3,53%	-0,04
BOM FIM	3,97%	3,28%	-0,70
CIDADE BAIXA	4,85%	3,19%	-1,66
RIO BRANCO	2,76%	3,00%	0,24
SANTANA	3,51%	2,91%	-0,60
VILA PIRANGA	2,12%	2,62%	0,50

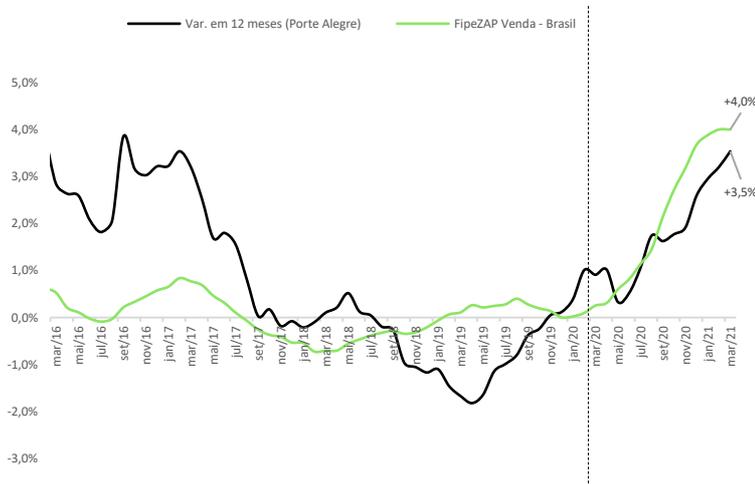
A tabela à esquerda, o ranking dos bairros com maior importância na demanda em março de 2021, mostra um arrefecimento na procura por bairros mais tradicionais e centrais, como por exemplo, Centro Histórico, Cidade Baixa, Bom Fim e Santana.

TERMÔMETRO DATAZAP+

PORTO ALEGRE

VENDA

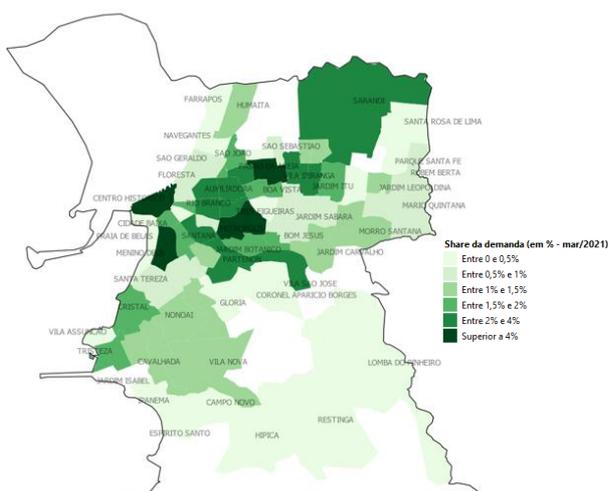
FipeZAP Venda, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



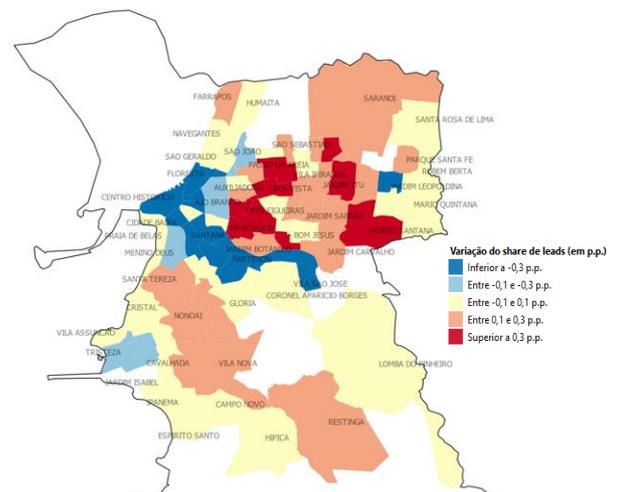
Em Porto Alegre, os preços de compra/venda também aceleraram após o choque da pandemia, em linha com a tendência brasileira.

Os mapas de *share* e variação de *leads* indicam que a migração urbana de Porto Alegre direcionou-se para regiões ao leste. Depois de um ano de pandemia, destaque sobretudo para Petrópolis, que é o bairro mais desejado (9,18%), e ainda assim aumentou seu *share* (1,40 p.p.) no último ano.

Mapa do share de leads - mar 2021



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



Top 10 bairros com maior share de leads em 2021

Bairro	Share leads - mar/20	Share leads - mar/21	Variação leads (p.p.)
PETROPOLIS	7,79%	9,18%	1,40
MENINO DEUS	6,17%	5,91%	-0,26
CENTRO HISTORICO	6,84%	4,47%	-2,37
PASSO DA AREIA	3,86%	4,37%	0,51
RIO BRANCO	3,49%	3,31%	-0,18
MONTSERRAT	2,74%	3,03%	0,28
CRISTO REDENTOR	2,87%	2,96%	0,09
BELA VISTA	2,38%	2,93%	0,55
PARTENON	3,43%	2,77%	-0,67
SANTANA	3,32%	2,63%	-0,69

O ranking à esquerda sugere que uma das regiões mais tradicionais da cidade, o Centro Histórico, está passando por uma redução relevante na sua participação de demanda de compra de imóveis (-2,37 p.p.). Os bairros Santana e Partenon também apresentaram queda na sua participação da demanda.

TERMÔMETRO DATAZAP+

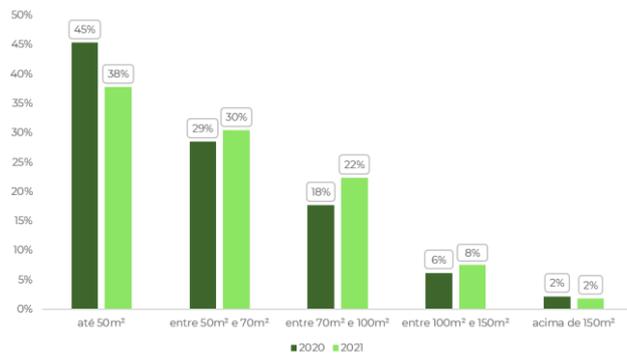
PORTO ALEGRE

TIPOLOGIA

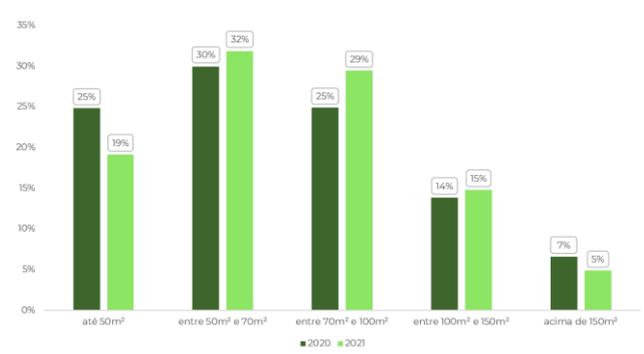


Com a pandemia, houve uma redução do *share* de demanda voltada para imóveis pequenos. Ainda que todos os recortes tipológicos abaixo sinalizem essa tendência, ainda é cedo para cravar que imóveis menores perderão sua relevância no longo prazo.

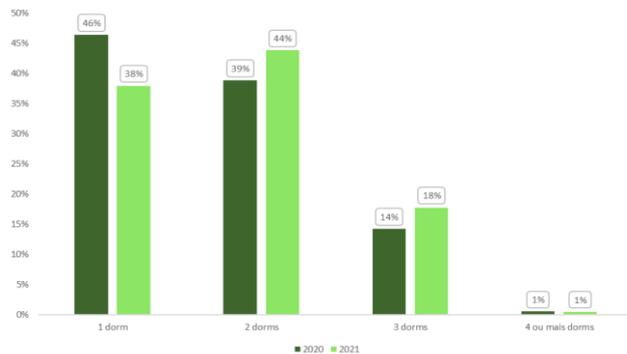
Locação – comparação do *share* da área útil (m²) - mar 2021 em relação à mar 2020



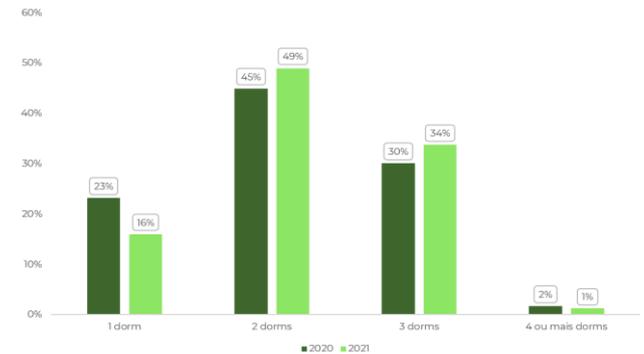
Compra/Venda – comparação do *share* da área útil (m²) - mar 2021 em relação à mar 2020



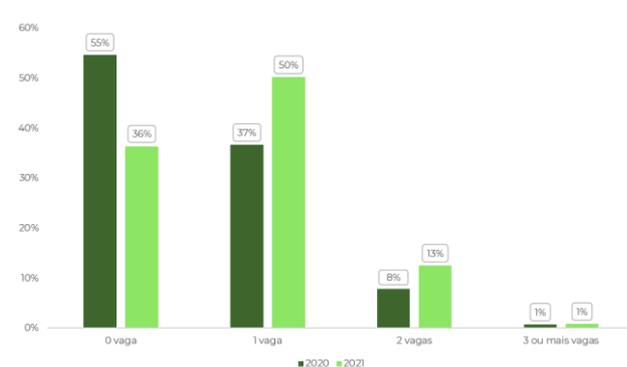
Locação – comparação do *share* do número de dormitórios - mar 2021 em relação à mar 2020



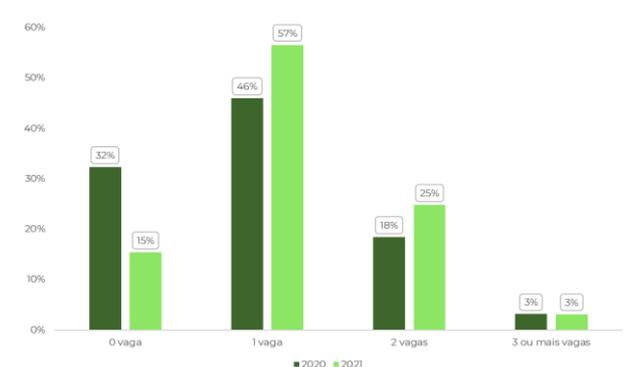
Compra/Venda – comparação do *share* do número de dormitórios - mar 2021 em relação à mar 2020



Locação – comparação do *share* do número de vagas – mar 2021 em relação à mar 2020



Compra/Venda – comparação do *share* do número de vagas - mar 2021 em relação à mar 2020



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.