

JUNHO DE 2021

zap⁺

RADAR IMOBILIÁRIO

 TERMÔMETRO DATAZAP+



DANILO IGLIORI

FORÇA DO SETOR IMOBILIÁRIO É MARCA DO 1º SEMESTRE (mas pressões inflacionárias seguem preocupando)

Mesmo com o recrudescimento da pandemia e da permanência de altas taxas de desemprego, os indicadores de atividade do setor imobiliária pintam um contexto bastante animador.

Como já destacado neste espaço, acredito não ser exagero dizer que os resultados do setor imobiliário no primeiro semestre 2021 estão sendo realmente muito robustos. Mesmo com o recrudescimento da pandemia e da permanência de altas taxas de desemprego, os indicadores de atividade do setor imobiliária pintam um contexto bastante animador. Por exemplo as novas concessões de financiamento imobiliário cresceram 85,3% em abril na comparação com o mesmo mês no ano passado (a/a). Naturalmente, a pergunta que ganha relevância neste momento é o que devemos esperar para o 2º semestre. Dá para apostar que esta dinâmica positiva continue até o final do ano?

Para responder esta pergunta primeiramente lembramos que os fatores que impulsionaram o mercado imobiliário até aqui permanecem presentes em grande medida, tanto macro como microeconômicos (ver nossa edição de abril). Dessa forma nosso cenário base continua a apontar para dinâmicas virtuosa de lançamentos, vendas e financiamento. No entanto, pressões inflacionárias ganharam corpo recentemente e os riscos para a atividade associados a isso também se fortaleceram.

Vimos que a variação do IPCA em 12 meses chegou perto dos 8% em maio e que o Copom não apenas deu sequência nas elevações da taxa Selic, mas sinalizou que pode acelerar o ritmo destes movimentos caso o contexto inflacionário não melhore. Analistas de mercado já esperam que a Selic possa ultrapassar os 6,5% no final de 2021. Resta saber o quanto será repassado para as taxas dos financiamentos imobiliários

Já os índices de inflação mais diretamente ligados ao setor vão muito pior com o INCC atingindo 15,3% a/a e o IGP 37,0% a/a. Se, por um lado, é relativamente simples pensar em alternativas para a indexação de contratos de aluguel, por outro, não tem muito como fugir dos aumentos de custos de construção.

A manutenção do nosso cenário positivo decorre de duas constatações: primeiramente temos que lembrar que mesmo com as elevações em curso ainda estamos operando com taxas de juros muito baixas se comparadas com o que tínhamos no país até poucos anos atrás. Além disso, os desequilíbrios entre oferta e demanda e a forte depreciação cambial, que estão por trás das pressões de custos de construção, devem ser amenizados. Completando o cenário macro para 2021 é claro que a esperança de que o programa de vacinação ganhe velocidade alimenta a perspectiva de forte melhora da atividade econômica para o 2º semestre.

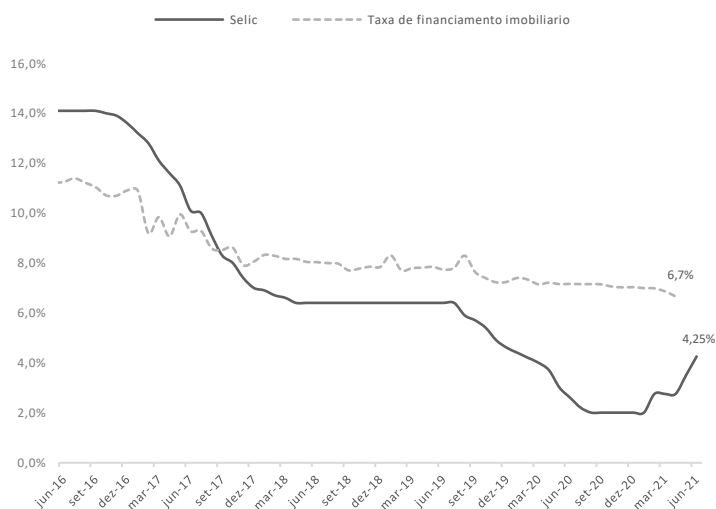
No mais, inovações e o desenvolvimento do mercado imobiliário brasileiro seguem entusiasmando em todos os seus segmentos de atividade. Seus desdobramentos são transformacionais e melhoram o desempenho do setor em qualquer contexto macroeconômico. Entender e utilizar de forma plena essas inovações é e será fundamental. Fiquem com a gente que falaremos bastante sobre isso nas próximas edições!!

CENÁRIO MACRO

CONJUNTURA DO MERCADO

A economia já sinaliza recuperação para o ano de 2021, com o mercado projetando o crescimento do PIB em 4,85%*. Os níveis de confiança do consumidor e do empresário estão em patamares elevados. Por outro lado, o aumento da taxa Selic e a persistência do desemprego em níveis alarmantes requerem atenção e cautela.

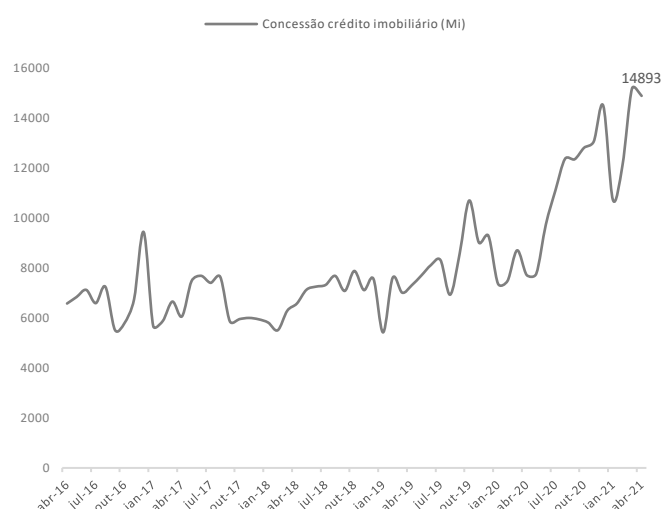
1 - Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



Fonte: Banco Central

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

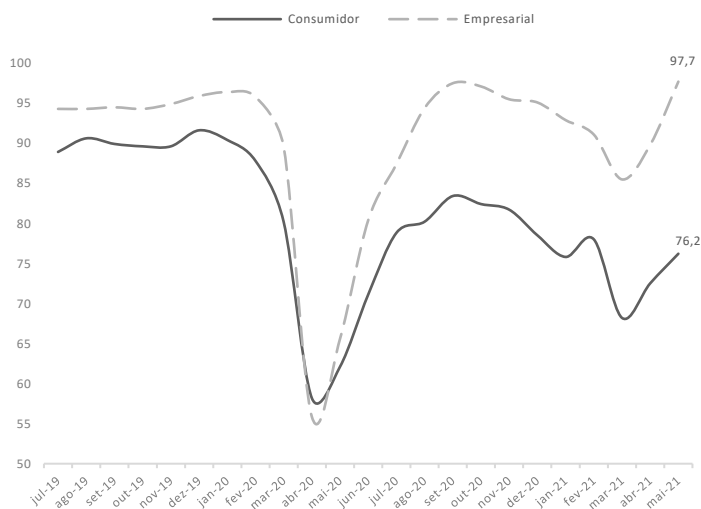
2 - Concessão crédito imobiliário



Fonte: Banco Central

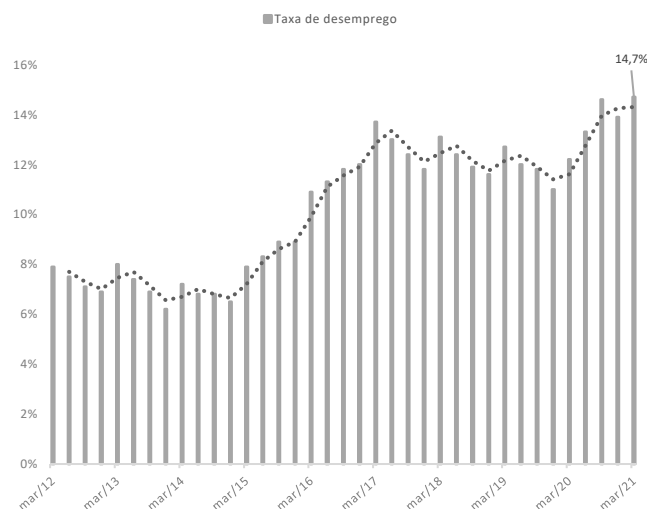
Nota: Concessão de crédito imobiliário disponibilizado pelo Banco Central até abril/21

3 - Confiança - ICC e ICE, calculados pela FGV



Fonte: FGV

4 - Taxa de desemprego no trimestre (% da PEA)



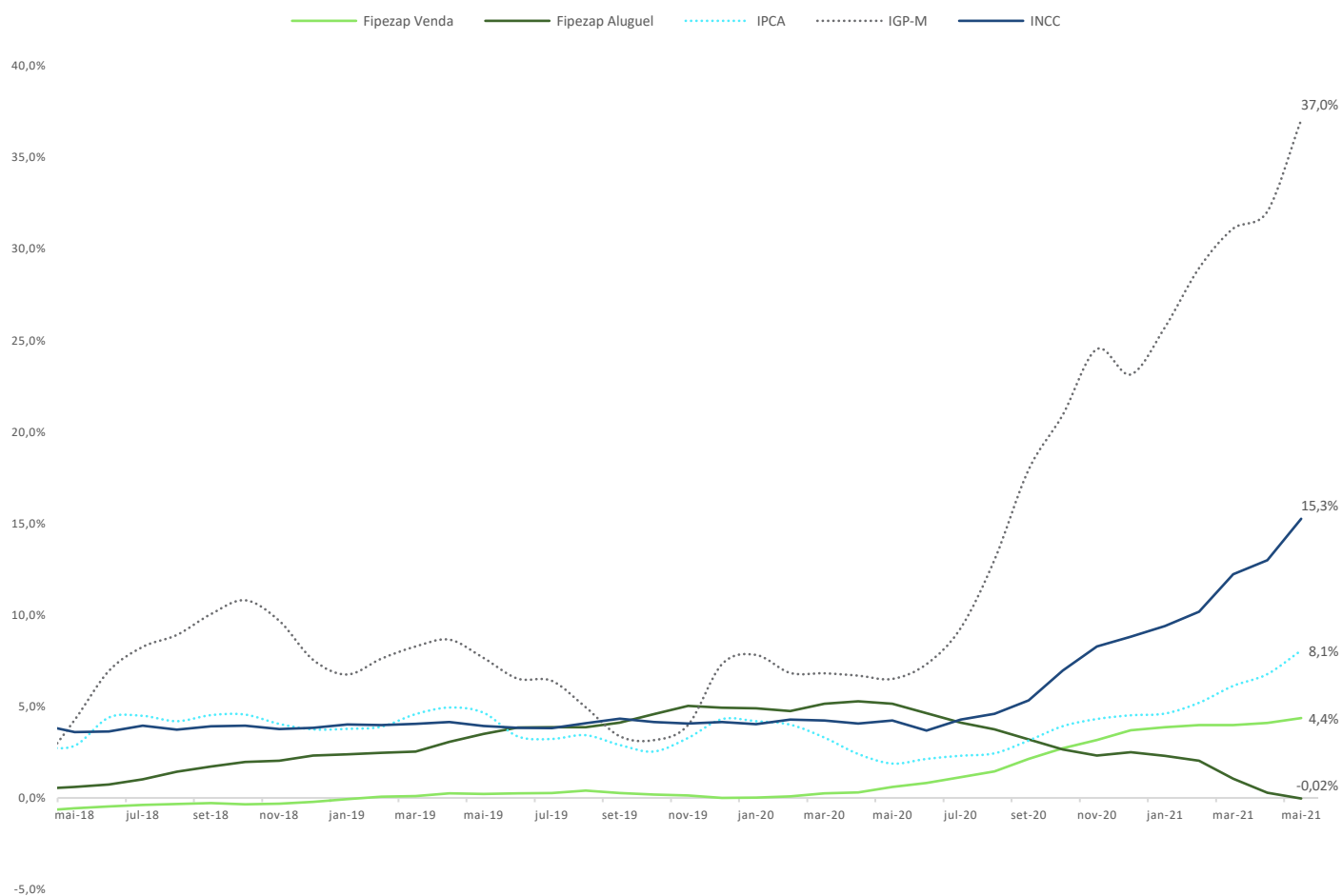
Fonte: PNAD Contínua - IBGE

DINÂMICA DE PREÇOS

CONJUNTURA DO MERCADO

O IGP-M e INCC permanecem em níveis preocupantes, fomentando cautela no setor imobiliário. A inflação medida pelo IPCA acelerou e encontra-se acima da meta definida pelo Banco Central. No mercado imobiliário, em maio de 2021, o FipeZAP Venda apontou para uma alta acumulada dos últimos doze meses de 4,4%, enquanto que o FipeZAP Aluguel, registrou queda de -0,2%.

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.

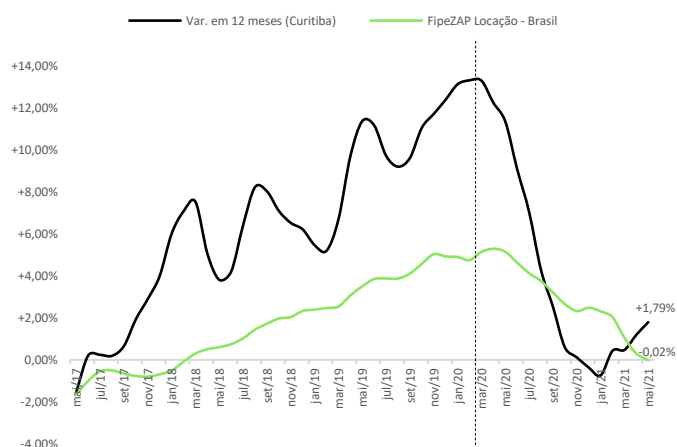
Na confecção de todos os mapas, **a partir de dados acumulados em doze meses**, comparou-se Maio de 2021 com Maio de 2020. Além disso, adotando a mesma base de comparação temporal, também mostramos a evolução do perfil tipológico dos imóveis. **A cada relatório, duas cidades serão escolhidas**. Nesta edição, elas são: Curitiba e Salvador.

TERMÔMETRO DATAZAP+

CURITIBA

LOCAÇÃO

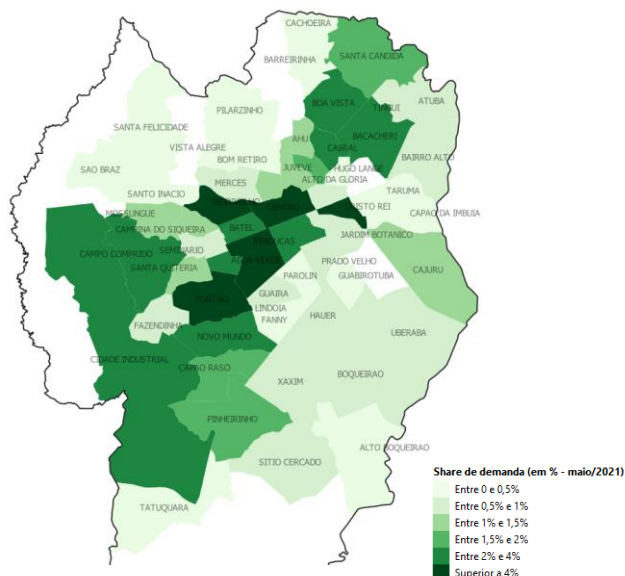
FipeZAP Locação, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



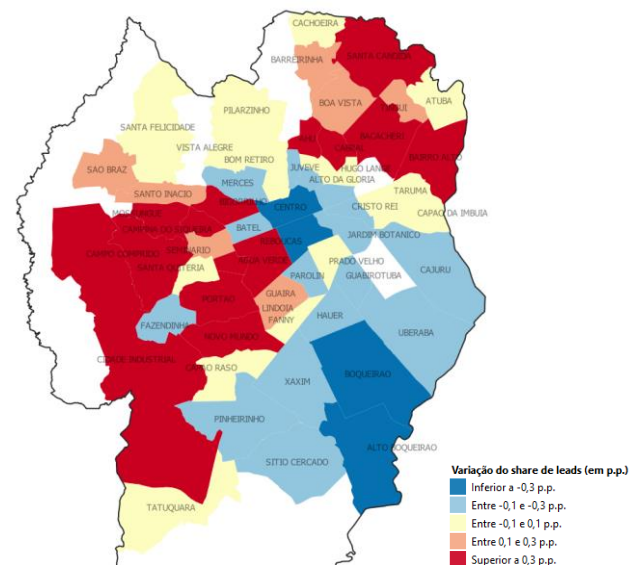
O índice de preços FipeZAP Aluguel para Curitiba mostra uma maior volatilidade em relação a média nacional ainda que ao eclodir a pandemia, os preços desabaram. Desde o início de 2021, entretanto, o índice na capital passou a apresentar uma tendência de crescimento.

Os mapas abaixo mostram os bairros mais demandados em Curitiba em maio/21 e, a variação na composição de *share* de leads. Percebe-se que, as regiões centrais como Centro, Cristo Rei, Rebouças possuem peso importante na cidade, porém sua importância relativa caiu (-4,46 p.p., -0,15 p.p. e -0,49 p.p., respectivamente)

Mapa do share de leads - maio 2021



Mapa da variação do share de leads - maio 2021 em relação a maio 2020



Top 10 bairros com maior share de leads em 2021

Bairro	Share leads - maio/20	Share leads - maio/21	Variação leads (p.p.)
CENTRO	18,06%	13,59%	-4,46
AGUA VERDE	7,81%	8,52%	0,72
BIGORRILHO	6,61%	7,77%	1,16
PORTAO	6,26%	7,23%	0,97
CRISTO REI	4,39%	4,24%	-0,15
CIDADE INDUSTRIAL	3,00%	3,47%	0,46
CABRAL	2,48%	3,44%	0,96
REBOUCAS	3,66%	3,17%	-0,49
VILA IZABEL	1,76%	2,70%	0,94
NOVO MUNDO	2,20%	2,68%	0,48

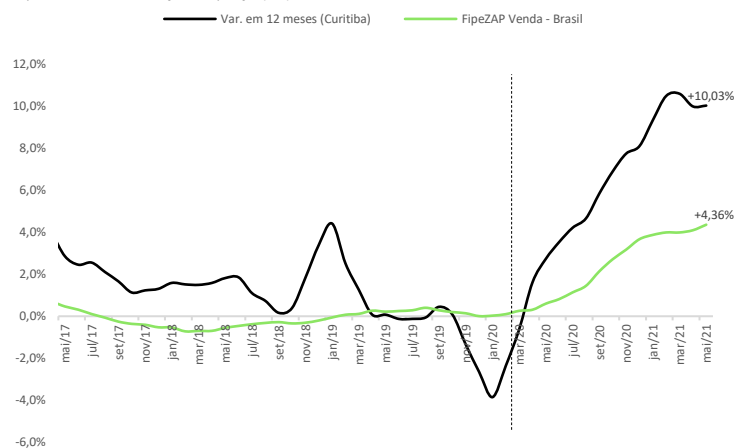
A tabela à esquerda, que ordena os bairros de acordo com o *share* de leads em maio de 2021, mostra que regiões mais ao nordeste e ao oeste são desejadas pelo consumidor, e além disso, tiveram um aumento na participação da demanda. Destaque para o bairro Bigorrrilho que possui 7,77% da demanda em maio de 2021 e exibiu uma variação positiva de 1,16 p.p.

TERMÔMETRO DATAZAP+

CURITIBA

VENDA

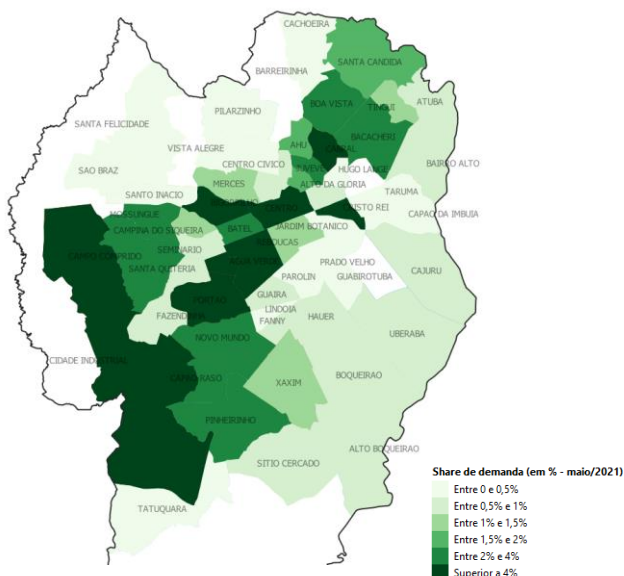
FipeZAP Venda, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



Na cidade de Curitiba, em geral, os preços de venda acompanham a tendência nacional, porém, a partir da pandemia, observa-se uma aceleração mais acentuada. Desde o início de 2021, contudo, o índice FipeZAP venda da capital paranaense apresentou uma pequena reversão desta tendência de alta.

Os mapas de termômetro indicam que a área central do município perdeu a importância relativa. A migração urbana da capital direcionou-se para regiões mais afastadas, porém concentradas no oeste. Os bairros Centro e Bigorrrilho apresentaram queda significativa na participação da demanda, de -1,51 p.p. e -0,91p.p., respectivamente.

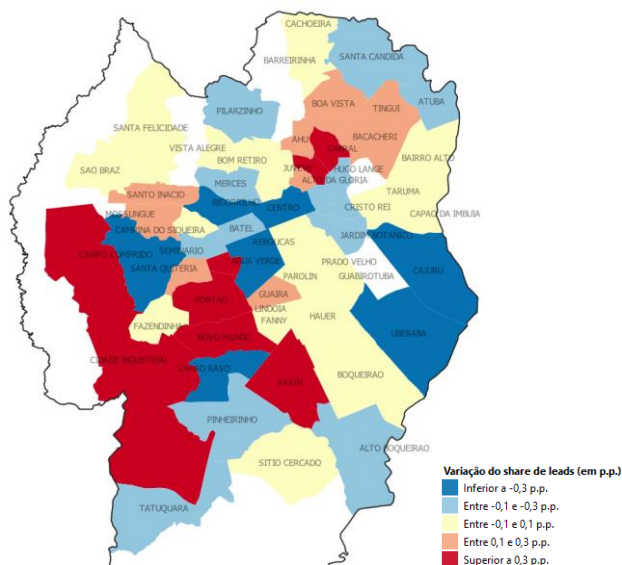
Mapa do share de leads - maio 2021



Top 10 bairros com maior share de leads em 2021

Bairro	Share leads - maio/20	Share leads - maio/21	Variação leads (p.p.)
AGUA VERDE	10,34%	9,60%	-0,75
PORTAO	7,62%	9,29%	1,67
CENTRO	8,17%	6,66%	-1,51
BIGORRILHO	6,37%	5,46%	-0,91
CIDADE INDUSTRIAL	4,14%	4,57%	0,43
VILA IZABEL	3,08%	4,20%	1,12
CRISTO REI	4,27%	4,17%	-0,10
CABRAL	3,78%	4,13%	0,35
CAMPO COMPRIDO	4,35%	3,89%	-0,45
NOVO MUNDO	2,60%	3,42%	0,81

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



A tabela à esquerda, que ordena os bairros de acordo com o share de leads em maio de 2021, sugere um aumento considerável da participação do bairro do Portão e Vila Izabel na demanda da cidade. Note que esses bairros detinham parte relevante da demanda por compra e venda de imóveis.

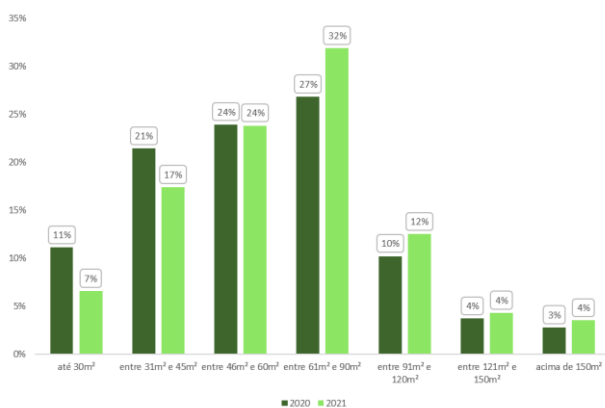
TERMÔMETRO DATAZAP+

CURITIBA

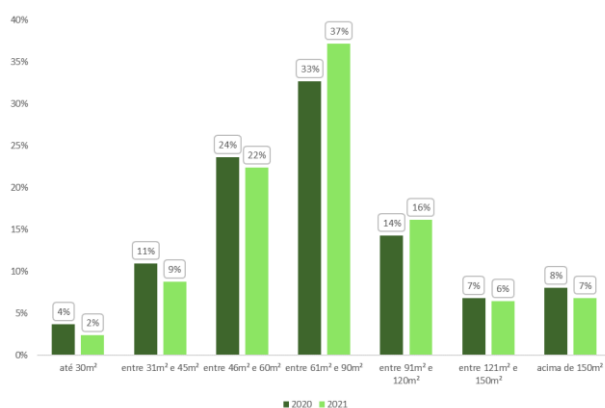
TIPOLOGIA

Diante do cenário pandêmico, foi possível constatar uma mudança no comportamento do consumidor, seja no mercado de locação, seja no de venda, as pessoas passaram a demandar mais espaço. Imóveis com metragem a partir de 60m² ganharam maior relevância na escolha da moradia.

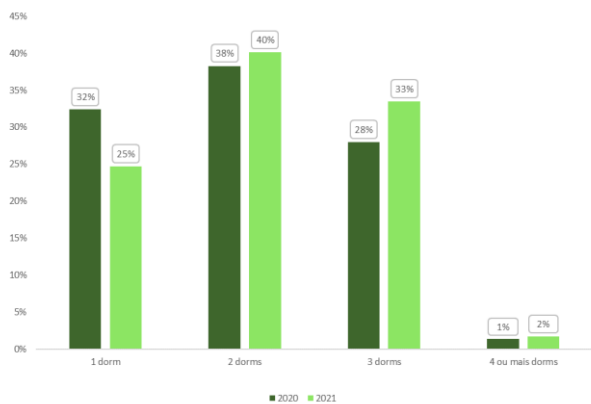
Locação – comparação do share da área útil (m²) - maio 2021 em relação à maio 2020



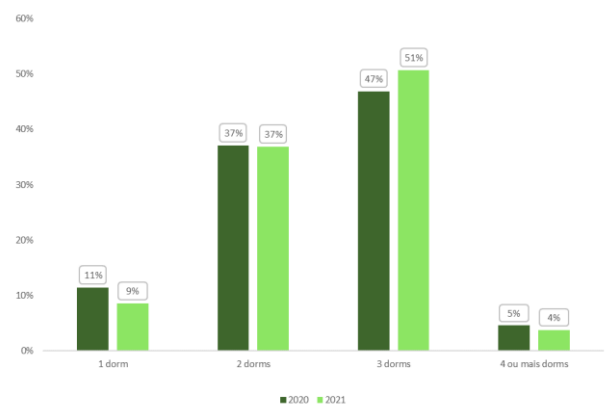
Compra/Venda – comparação do share da área útil (m²) - maio 2021 em relação à maio 2020



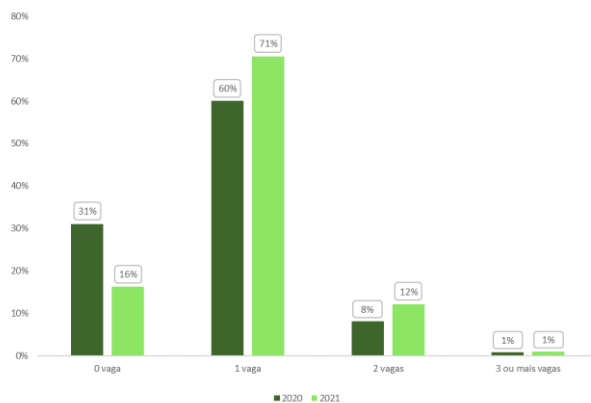
Locação – comparação do share do número de dormitórios - maio 2021 em relação à maio 2020



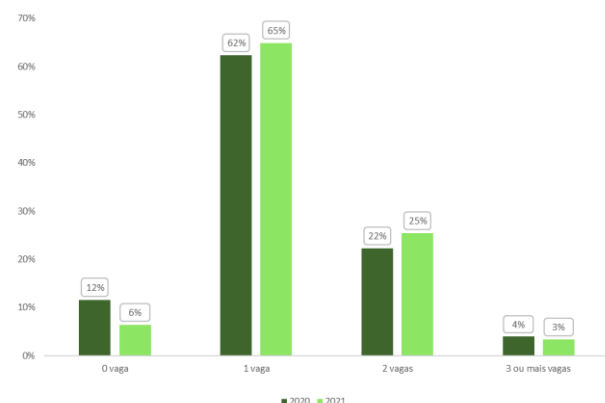
Compra/Venda – comparação do share do número de dormitórios - maio 2021 em relação à maio 2020



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



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

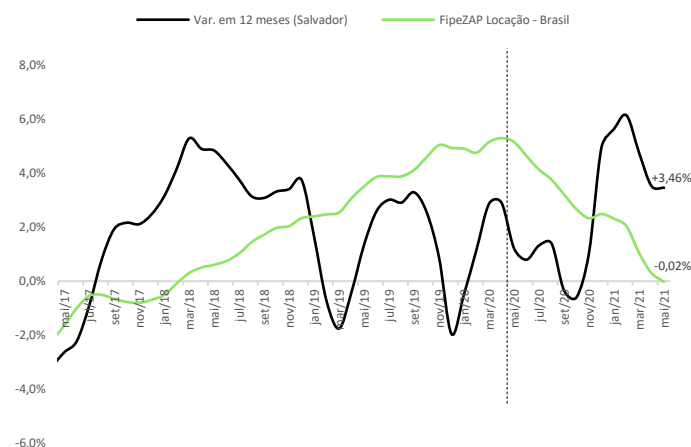


TERMÔMETRO DATAZAP+

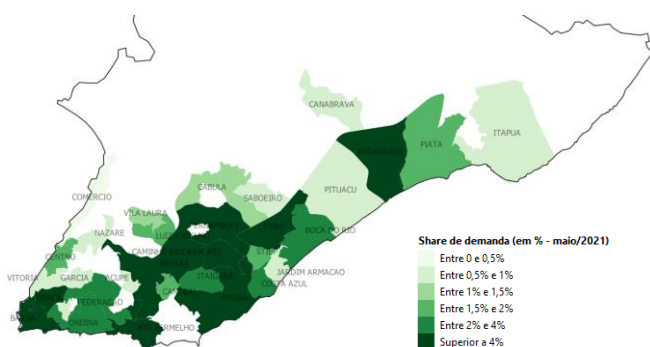
SALVADOR

LOCAÇÃO

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



Mapa do share de leads - maio 2021



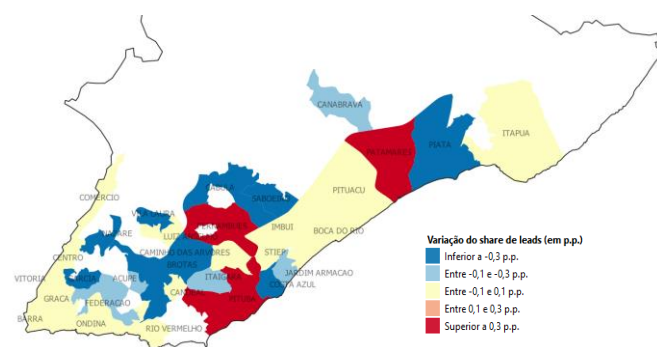
Top 10 bairros com maior share de leads em 2021

Bairro	Share leads - maio/20	Share leads - maio/21	Variação leads (p.p.)
PITUBA	17,74%	18,92%	1,18
BROTAS	7,45%	6,96%	-0,50
IMBUI	5,98%	6,30%	0,32
BARRA	4,57%	5,40%	0,83
PERNAMBUES	4,26%	5,37%	1,11
CAMINHO DAS ARVORES	4,17%	4,56%	0,40
RIO VERMELHO	4,01%	4,32%	0,31
GRACA	3,33%	4,20%	0,87
PATAMARES	2,97%	4,07%	1,10
FEDERACAO	3,88%	3,68%	-0,20

Em Salvador é difícil identificar similaridades com a trajetória de preços nacionais. Apesar disso, a partir de 2021, os preços de aluguel da capital passaram a desacelerar, assim como no caso do Brasil.

Bairros tradicionais, próximos do Centro Histórico e Barra continuam sendo cobiçados para locação, mostrando uma estabilidade no comportamento da demanda na área localizada ao longo da costa oeste da cidade. Por outro lado, bairros como Pituba, Pernambués e Patamares como aqueles com maior ganho de participação de demanda (1,18p.p., 1,11p.p. e 1,10 p.p., respectivamente).

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



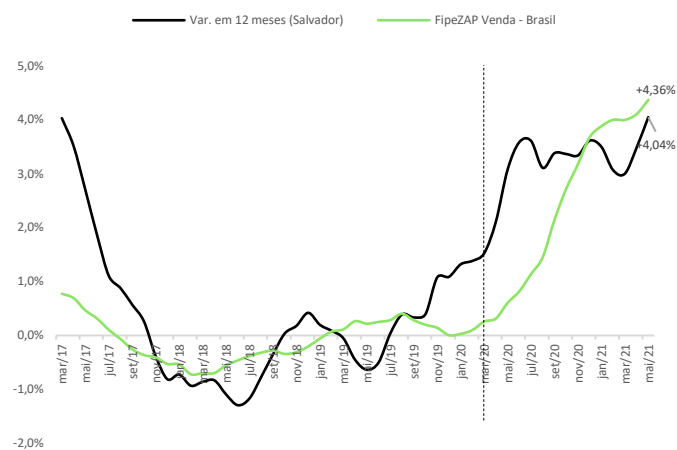
A tabela a esquerda indica os bairros mais desejados de Salvador em maio de 2021, com destaque para Pituba, Brotas e Imbui, juntos eles concentram mais de 32% da demanda da cidade.

TERMÔMETRO DATAZAP+

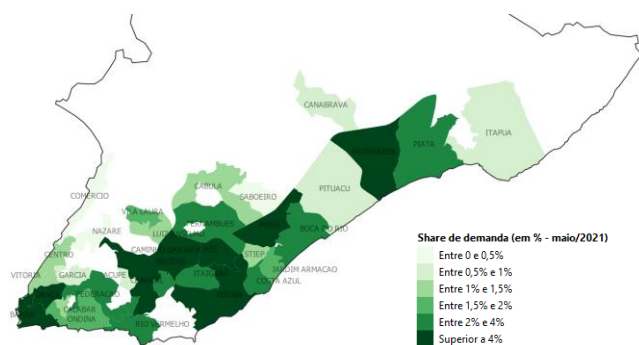
SALVADOR

VENDA

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



Mapa do share de leads - maio 2021



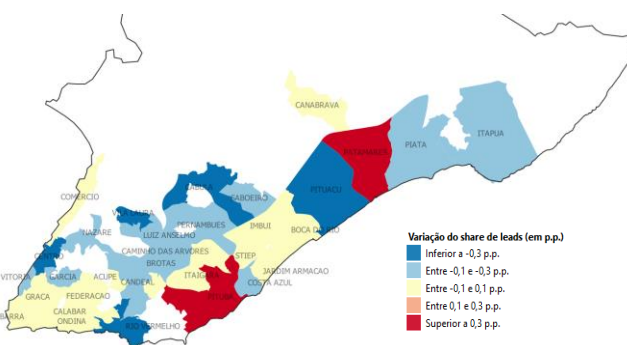
Top 10 bairros com maior share de leads em 2021

Bairro	Share leads - maio/20	Share leads - maio/21	Variação leads (p.p.)
PITUBA	17,26%	19,82%	2,57
BROTAS	6,44%	6,33%	-0,11
PATAMARES	4,72%	5,78%	1,06
GRACA	5,33%	5,75%	0,41
IMBUI	5,23%	5,36%	0,12
BARRA	4,31%	5,28%	0,97
CAMINHO DAS ARVORES	5,01%	5,04%	0,03
RIO VERMELHO	4,28%	3,62%	-0,66
CANDEAL	1,66%	2,55%	0,89
ONDINA	1,68%	1,81%	0,13

Em Salvador, os preços de compra/venda aceleraram após o choque da pandemia, em linha com a tendência brasileira. Nos últimos meses de 2021, esse comportamento se intensificou.

Os mapas de *share* e variação de *leads* indicam que área tradicionais da cidade, como Barra e Graça mantiveram o interesse do consumidor para compra e venda de imóveis. Por outro lado, Pituba e Patamares se sobressaem como bairros que aumentaram sua importância relativa.

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



O ranking à esquerda demonstra a magnitude do interesse do bairro de Pituba. Os dados mostram que quase 20% da demanda da cidade está concentrada nesta região, e além disso, houve um aumento significativo em seu *share*.

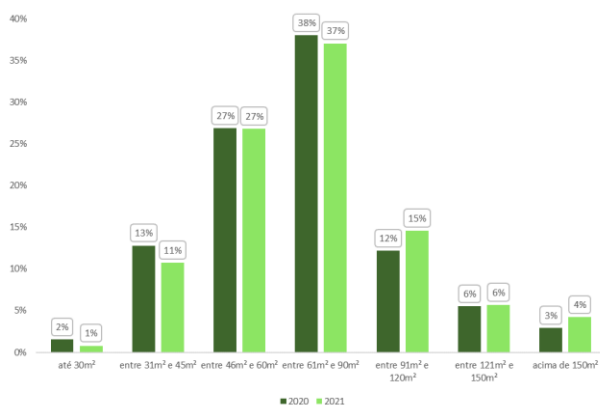
TERMÔMETRO DATAZAP+

SALVADOR

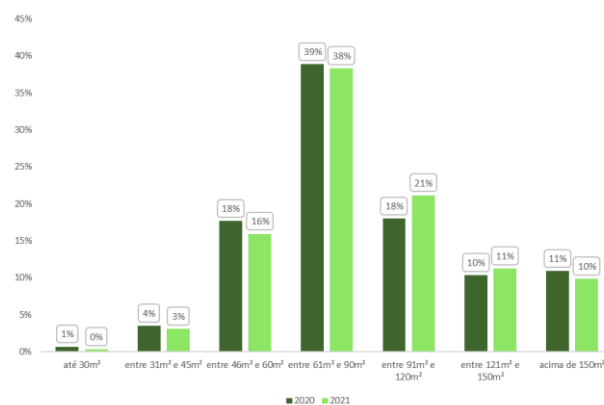
TIPOLOGIA

Comparando 2020 com 2021, observa-se um aumento na demanda por tipologias maiores, particularmente a partir de 91m², tanto para locação quanto para venda. Esse desejo por imóveis maiores está em consonância com o que foi verificado para Curitiba.

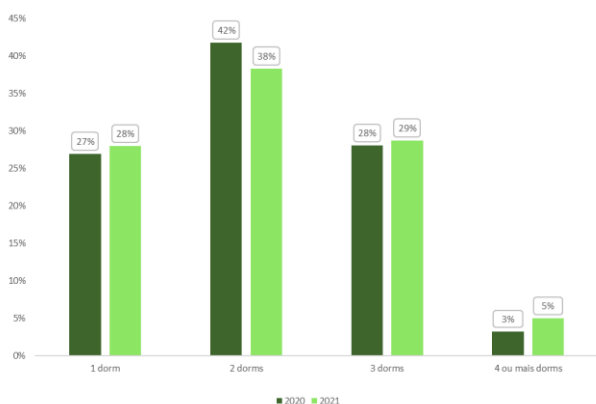
Locação – comparação do share da área útil (m²) - maio 2021 em relação à maio 2020



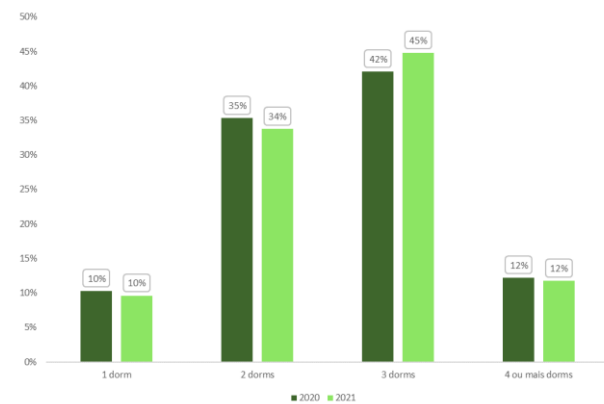
Compra/Venda – comparação do share da área útil (m²) - maio 2021 em relação à maio 2020



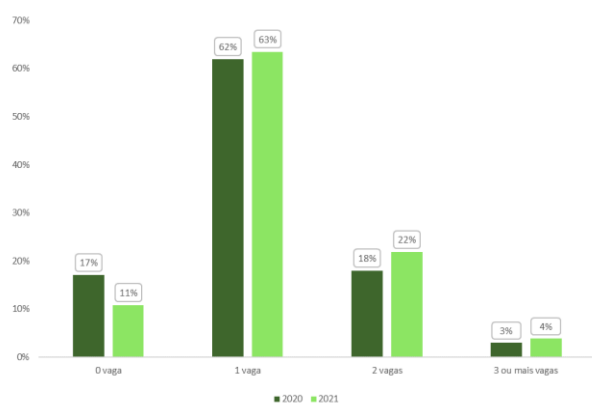
Locação – comparação do share do número de dormitórios - maio 2021 em relação à maio 2020



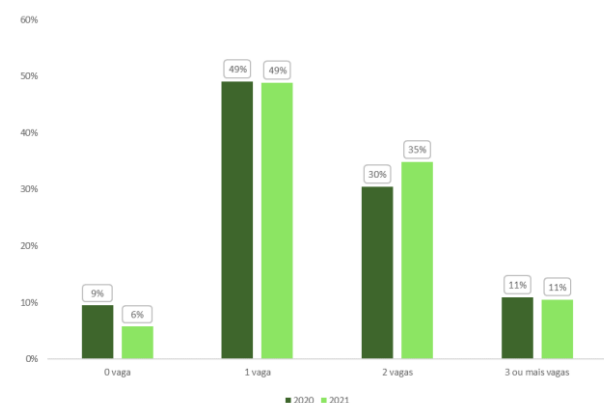
Compra/Venda – comparação do share do número de dormitórios - maio 2021 em relação à maio 2020



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



Compra/Venda – comparação do share do número de vagas - maio 2021 em relação à maio 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.