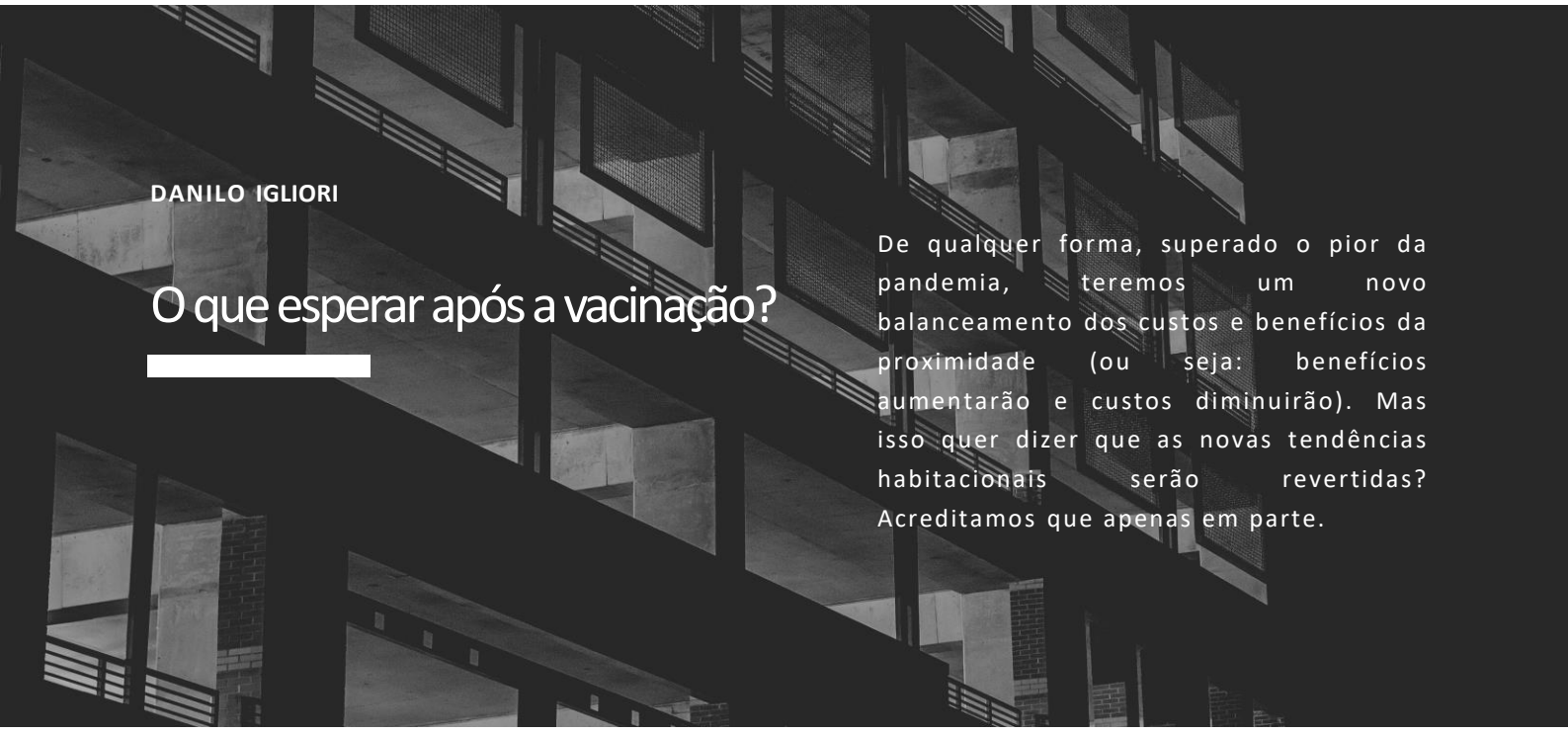
JULHO DE 2021

RADAR IMOBILIÁRIO

TERMÔMETRO DATAZAP+



DANILO IGLIORI

O que esperar após a vacinação?

De qualquer forma, superado o pior da pandemia, teremos um novo balanceamento dos custos e benefícios da proximidade (ou seja: benefícios aumentarão e custos diminuirão). Mas isso quer dizer que as novas tendências habitacionais serão revertidas? Acreditamos que apenas em parte.

O mês de julho reforçou os principais pontos do nosso cenário macroeconômico. De um lado, os números do mercado imobiliário permanecem exuberantes. De outro, as preocupações com a dinâmica inflacionária alertam para um contrapeso importante para a continuidade do ciclo de crescimento no setor. Com a campanha de vacinação ganhando escala e alguns países acelerando processos de reabertura das atividades, nessa edição nos permitiremos explorar um pouco o que pode vir pela frente. A hipótese central é a de que, apesar de ainda estarmos longe de superar a pandemia, uma vez que grande parte da população for vacinada, poderemos retomar os encontros presenciais com riscos controlados.

Para fornecer um pano de fundo analítico utilizarei um arcabouço inspirado na economia urbana: a pandemia alterou de forma dramática os custos e benefícios da proximidade. O enorme aumento dos custos e a diminuição dos benefícios essencialmente produziu dois efeitos sobre as preferências habitacionais de muitas pessoas. Primeiramente, localidades próximas a centros de empregos e de determinadas amenidades (bares e restaurantes por exemplo) tiveram sua atratividade reduzida. Em segundo lugar o desejo em morar em unidades mais amplas (com espaços mais divididos e áreas ao ar livre) ampliou-se.

O que nossas pesquisas dedicadas e dados dos nossos portais evidenciam é que a demanda por casas, apartamentos maiores e regiões afastadas dos grandes centros urbanos aumentou. Cidades médias no interior ou no litoral viram a chegada de novos moradores. No entanto, os grandes mercados de apartamentos nos bairros mais procurados antes da pandemia não sofreram tanto assim. Parece paradoxal, mas não é. A explicação é que as regiões de destino que se aqueceram durante a pandemia são em geral bem menores do que as cidades de origem.

Os impactos foram assimétricos. Em muitos casos, regiões de destino tiveram que se preparar com mais infraestrutura de internet e serviços de entrega. Mas as regiões de origem não mudaram muito suas características. O interessante é que a adoção do trabalho remoto viabilizou modelos habitacionais mais flexíveis, permitindo residências temporárias de diversas formas (o que inclui os chamados nômades digitais). Obviamente (ou infelizmente) essas possibilidades estarão fora do alcance de muita gente.

De qualquer forma, superado o pior da pandemia, teremos um novo balanceamento dos custos e benefícios da proximidade (ou seja: benefícios aumentarão e custos diminuirão). Mas isso quer dizer que as novas tendências habitacionais serão revertidas? Acreditamos que apenas em parte. Se a força da proximidade física tem passado em inúmeros testes ao longo da história, sabemos também que os modelos híbridos de trabalho e o maior uso das ferramentas de comunicação à distância deverão ficar entre nós. Ainda é muito cedo para dizer, mas tudo indica que as realidades presenciais e virtuais vão se misturar de novas maneiras reconfigurando as geografias imobiliárias. Sem querer adivinhar os detalhes, nossa aposta é novamente a assimetria: grandes cidades permanecerão centrais. Novas localidades ganharão relevância.

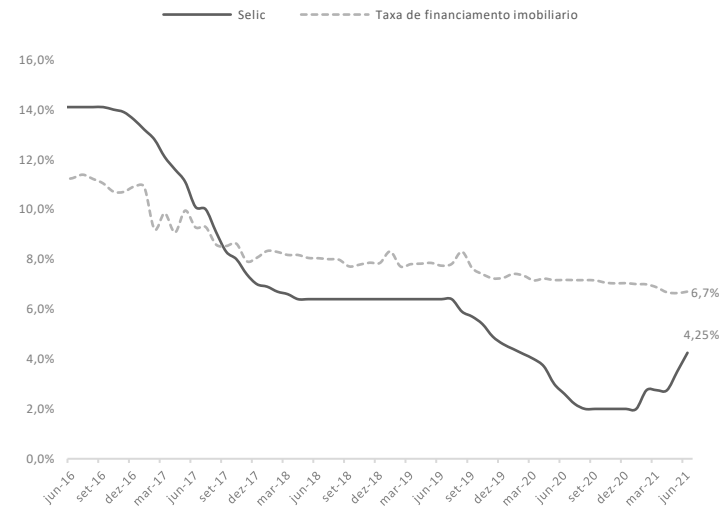
Danilo Igliori, em nome da DataZAP+

CENÁRIO MACRO

CONJUNTURA DO MERCADO

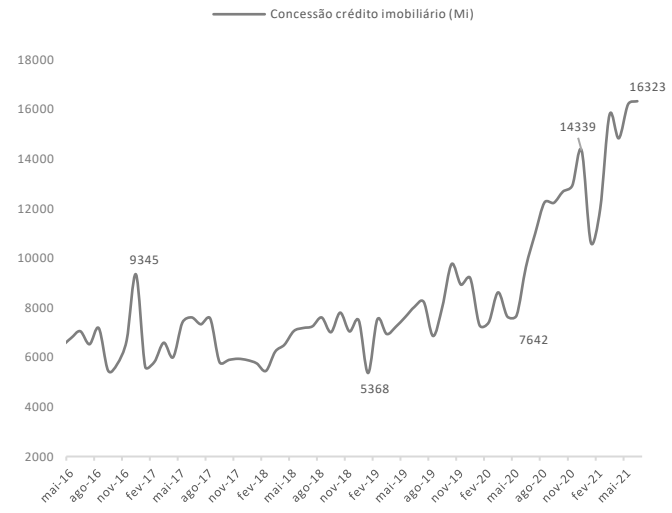
A economia segue tendência positiva com o mercado projetando um crescimento do PIB em 5,29% em 2021. Apesar da aceleração recente do IPCA, a expectativa é que feche o ano em torno de 6,56%. A Taxa Selic, mesmo com a recente alta, ainda está em patamares historicamente baixos, e a concessão de crédito imobiliário permanece elevada.

1- Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



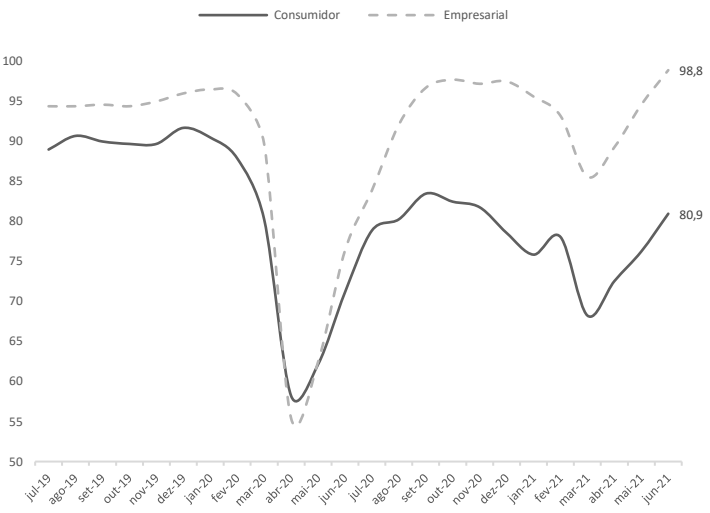
Fonte: Banco Central

2 - Concessão crédito imobiliário



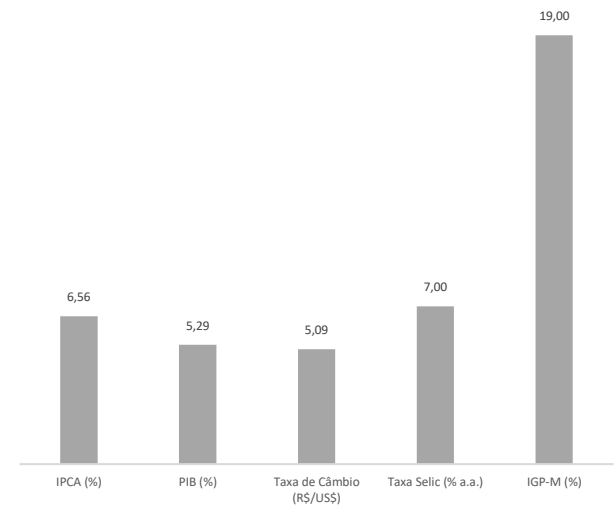
Fonte: Banco Central

3 - Confiança - ICC e ICE, calculados pela FGV



Fonte: FGV

4 – Projeção FOCUS (23/07)



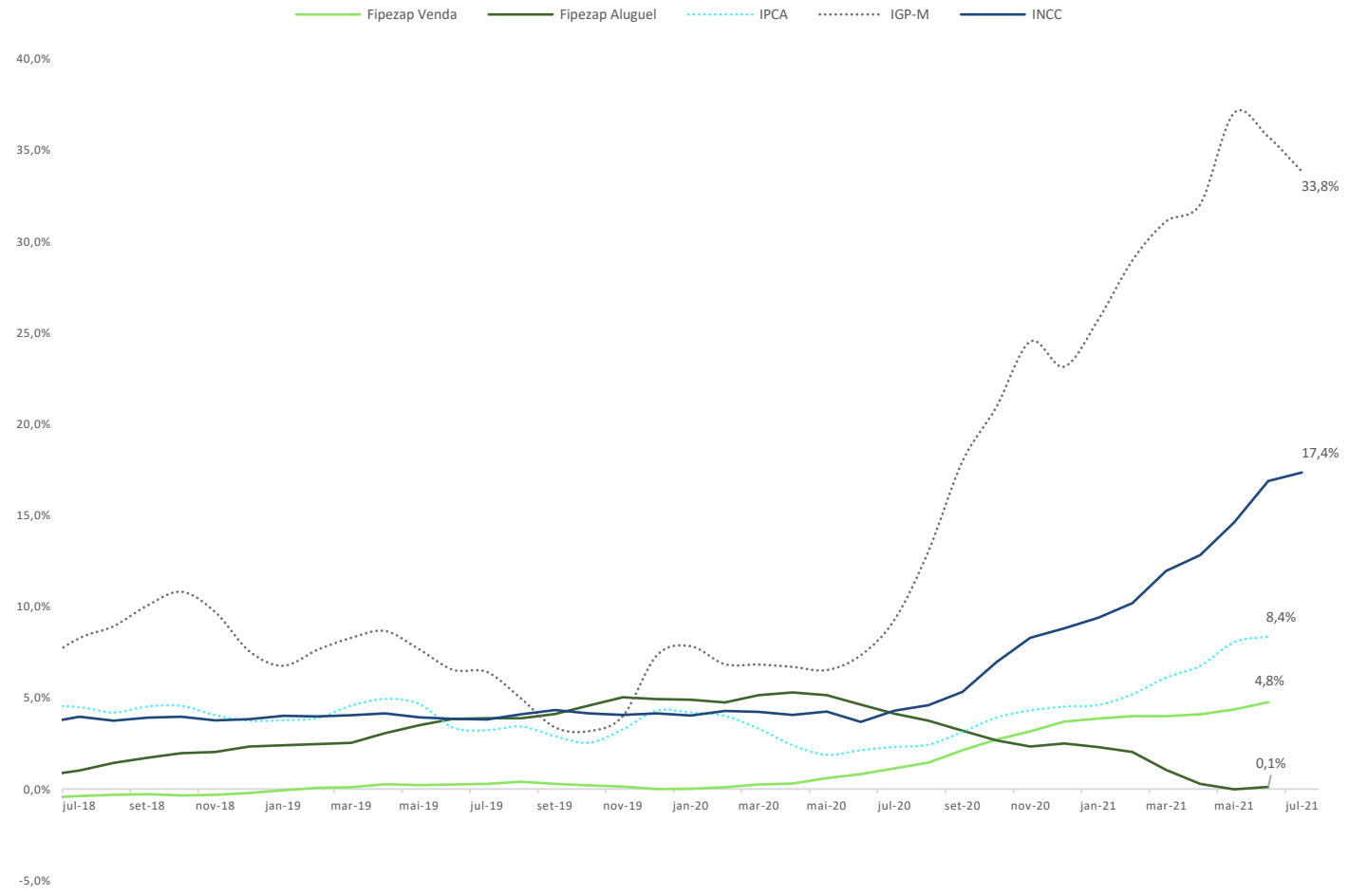
Fonte: FOCUS – Banco Central

DINÂMICA DE PREÇOS

CONJUNTURA DO MERCADO

A combinação da valorização do real com o recuo de preços em dólar de commodities importantes, teve influência na queda recente do IGP-M, porém, esse índice ainda permanece em nível elevado. Outro indicador que merece atenção é o INCC, que teve em julho de 2021 alta de 1,24% no mês contra 2,30% em junho de 2021. Esse cenário reflete o aumento de cautela no setor.

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.

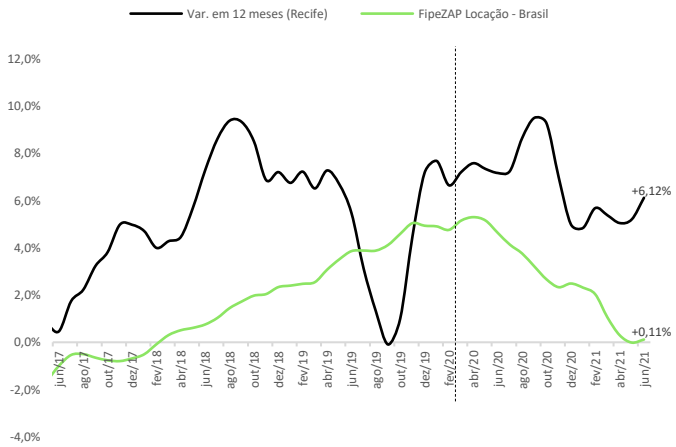
Na confecção de todos os mapas, ***a partir de dados acumulados em doze meses***, comparou-se Junho de 2021 com Junho de 2020. Além disso, adotando a mesma base de comparação temporal, também mostramos a evolução do perfil tipológico dos imóveis. **A cada relatório, duas cidades serão escolhidas**. Nesta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

TERMÔMETRO DATAZAP+

RECIFE

LOCAÇÃO

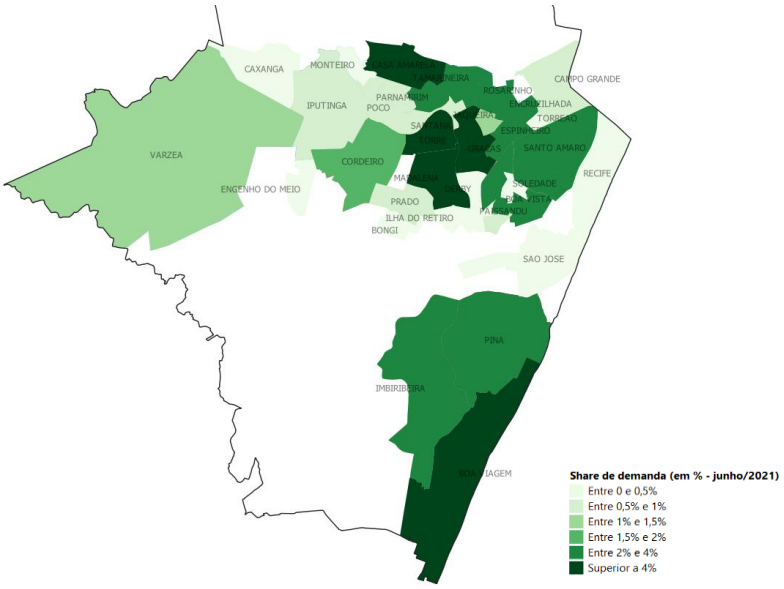
FipeZAP Locação, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



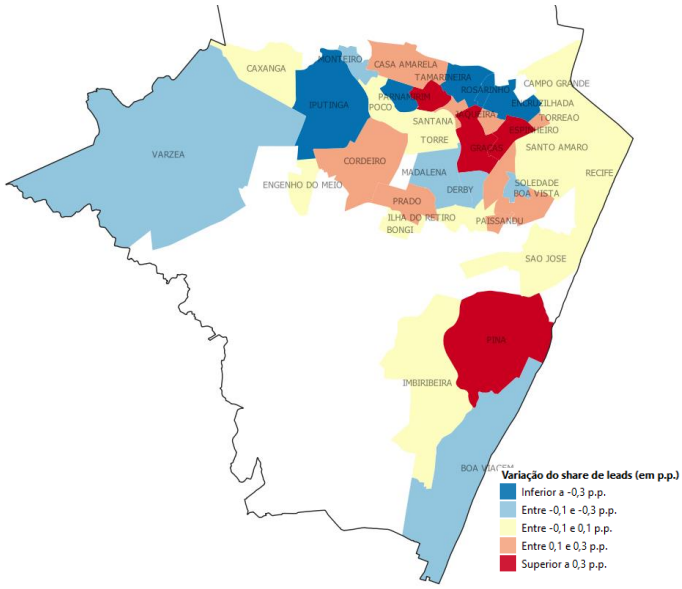
O índice FipeZAP Locação para Recife mostra que desde o início da pandemia, em março de 2020, o comportamento dos preços estão acima do que o verificado no restante do Brasil.

Os mapas abaixo mostram os bairros mais demandados na capital pernambucana em junho/21 e a variação na composição de *share* de *leads*. Observa-se que regiões tradicionais e mais centrais como Recife Antigo e Santo Amaro, mantiveram sua importância relativa. Por outro lado, bairros como Parnamirim, Graças, Espinheiro e Pina, aumentaram a sua participação no *share* de demanda (0,84p.p ,0,78p.p, 0,74p.p e 0,59p.p).

Mapa do share de leads - junho 2021



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



Top 10 bairros com maior share de *leads* em 2021

Bairro	Share leads - junho/20	Share leads - junho/21	Variação leads (p.p.)
BOA VIAGEM	39,37%	39,12%	-0,25
GRACAS	5,34%	6,12%	0,78
TORRE	5,74%	5,77%	0,03
MADALENA	5,70%	5,58%	-0,12
CASA AMARELA	5,13%	5,27%	0,15
PINA	3,14%	3,74%	0,59
ESPINHEIRO	2,71%	3,46%	0,74
ROSARINHO	2,95%	2,51%	-0,44
ENCRUZILHADA	3,50%	2,47%	-1,03
PARNAMIRIM	1,57%	2,40%	0,84

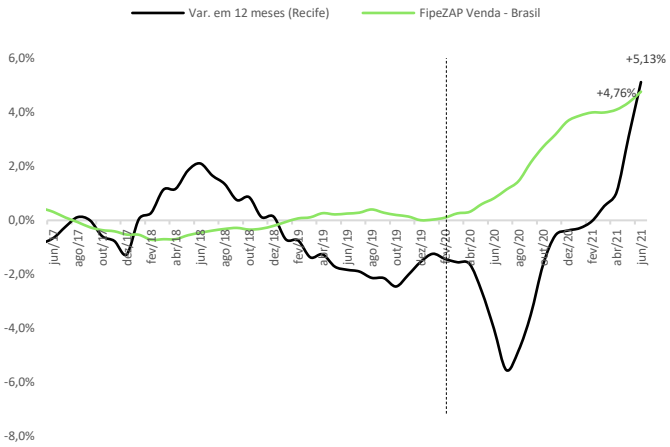
A tabela à esquerda, que ordena os bairros de acordo com o *share de leads* em junho de 2021, mostra que o bairro de Boa Viagem, apesar da queda na composição da demanda, permanece como a região mais desejada de Recife. Em segundo lugar destaca-se o bairro das Graças, com 6,12% da demanda em junho de 2021.

TERMÔMETRO DATAZAP+

RECIFE

VENDA

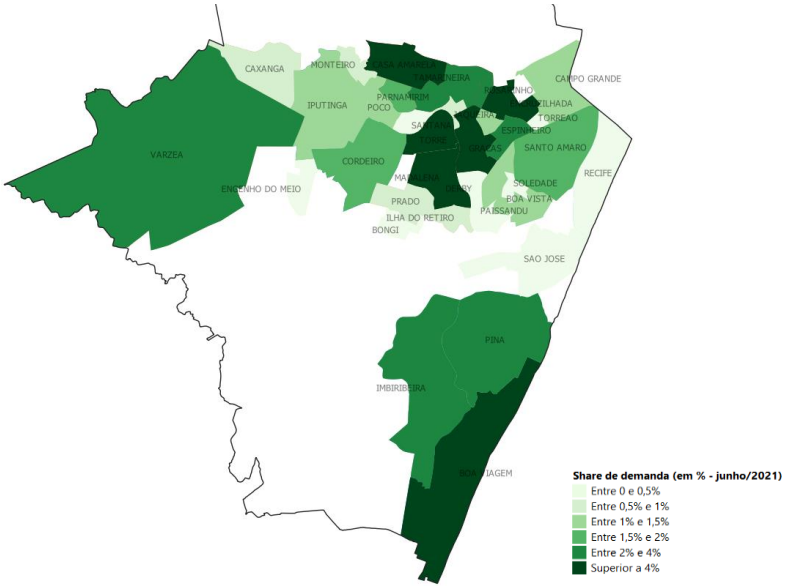
FipeZAP Venda, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



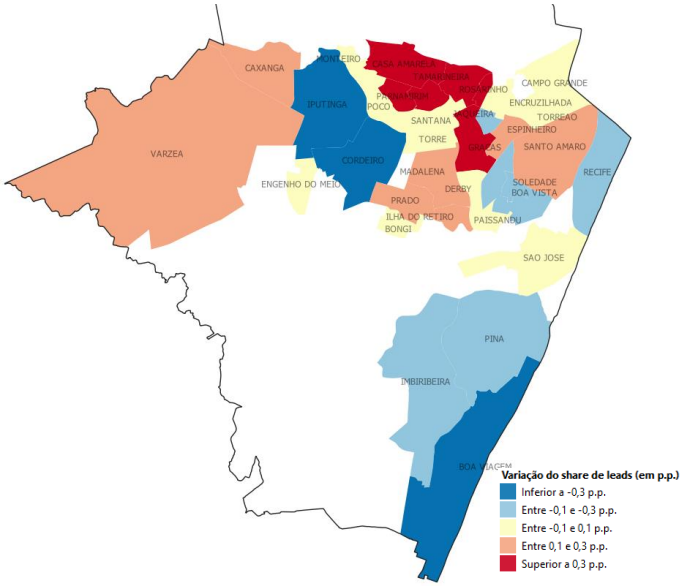
A partir de meados de 2020, os preços FipeZAP de venda começaram a acelerar, inclusive de forma mais acentuada em relação a média nacional. Em junho de 2021, a variação acumulada de 12 meses em Recife foi de +5,13%, enquanto que no Brasil, +4,76%.

Os mapas de termômetro indicam que bairros da zona norte do Recife, como Parnamirim, Rosarinho e Jaqueira apresentaram aquecimento em sua demanda. Por outro lado, regiões como Boa Viagem, Cordeiro e Iputinga tiveram as maiores quedas em suas participações no *share* de demanda (-1,77p.p, -0,86p.p e -0,47p.p).

Mapa do share de leads - junho 2021



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



Top 10 bairros com maior share de *leads* em 2021

Bairro	Share leads - junho/20	Share leads - junho/21	Variação leads (p.p.)
BOA VIAGEM	34,51%	32,74%	-1,77
CASA AMARELA	6,06%	6,88%	0,82
MADALENA	6,44%	6,60%	0,16
GRACAS	4,71%	5,72%	1,01
TORRE	5,29%	5,24%	-0,05
ENCRUZILHADA	4,55%	4,59%	0,03
TAMARINEIRA	3,34%	3,69%	0,35
ROSARINHO	3,01%	3,42%	0,41
ESPINHEIRO	2,37%	2,63%	0,26
IMBIRIBEIRA	2,85%	2,59%	-0,27

A tabela à esquerda, que lista os bairros de acordo com o *share* de *leads* em junho de 2021, revela que o bairro de Boa Viagem permanece no topo da preferência do consumidor no que diz respeito a escolha da localidade para a compra do imóvel.

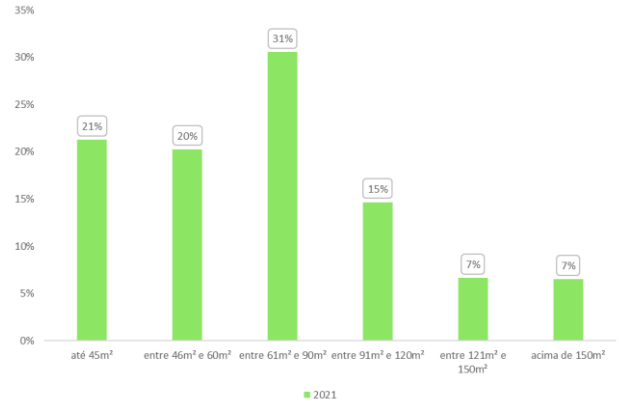
TERMÔMETRO DATAZAP+

RECIFE

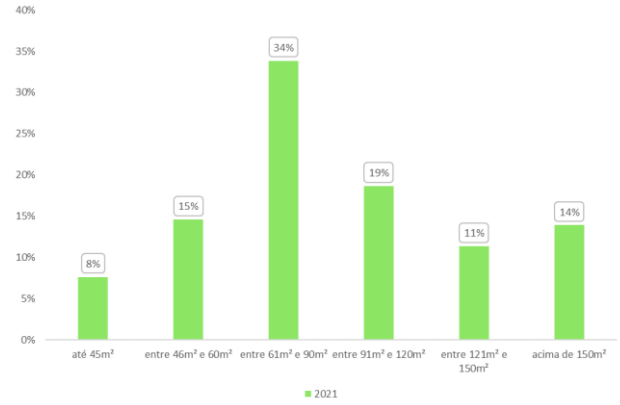
TIPOLOGIA

Na capital pernambucana o perfil de demanda para locação se concentra em imóveis de 61 a 90m², de 2 a 3 dormitórios e pelo menos uma vaga. Enquanto que para o perfil de venda se destacam imóveis de 3 dormitórios e com 1 ou 2 vagas de garagem.

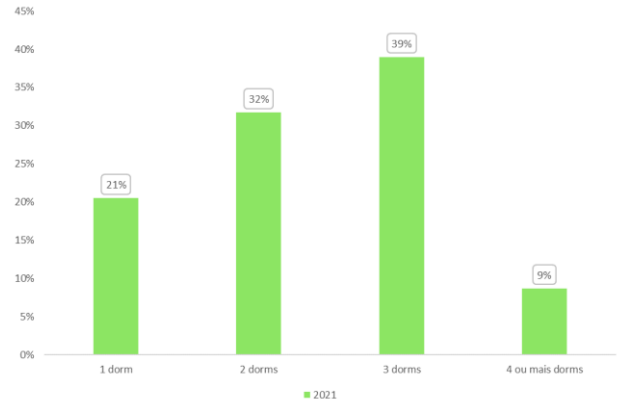
Locação –*Share* da área útil (m²) – Junho 2021



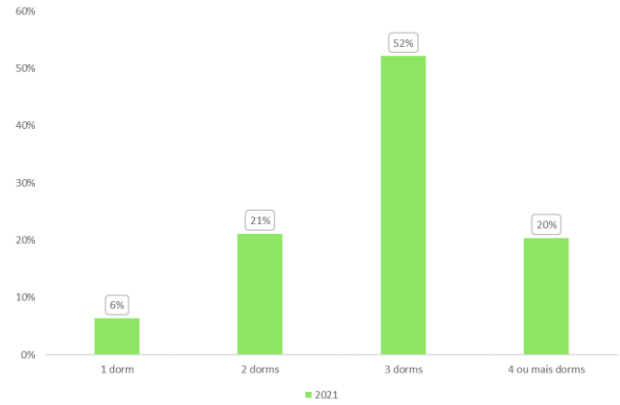
Compra/Venda –*Share* da área útil (m²) - Junho 2021



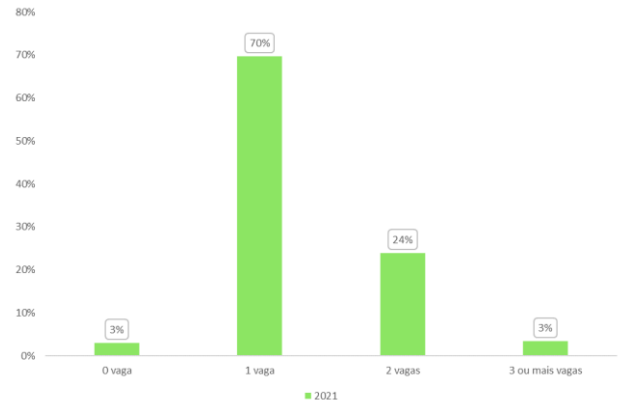
Locação – *Share* do número de dormitórios – Junho 2021



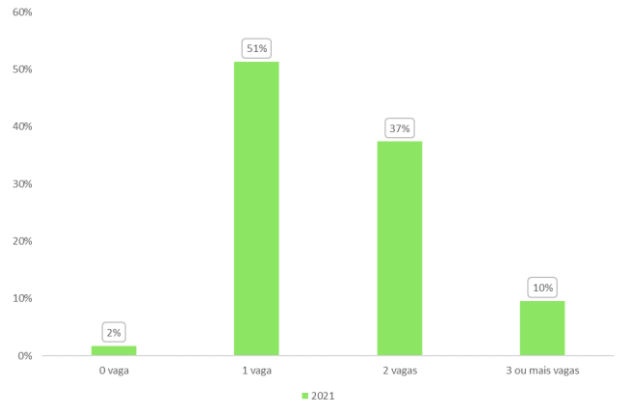
Compra/Venda – *Share* do número de dormitórios - Junho 2021



Locação – *Share* do número de vagas - Junho 2021



Compra/Venda – *Share* do número de vagas - Junho 2021

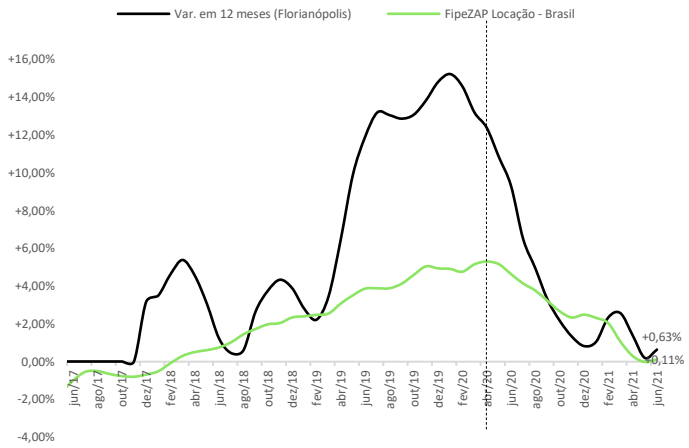


TERMÔMETRO DATAZAP+

FLORIANÓPOLIS

LOCAÇÃO

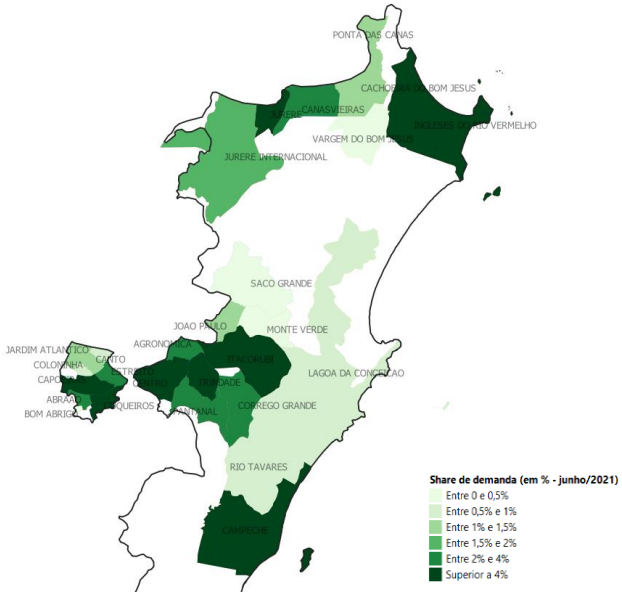
FipeZAP Locação, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



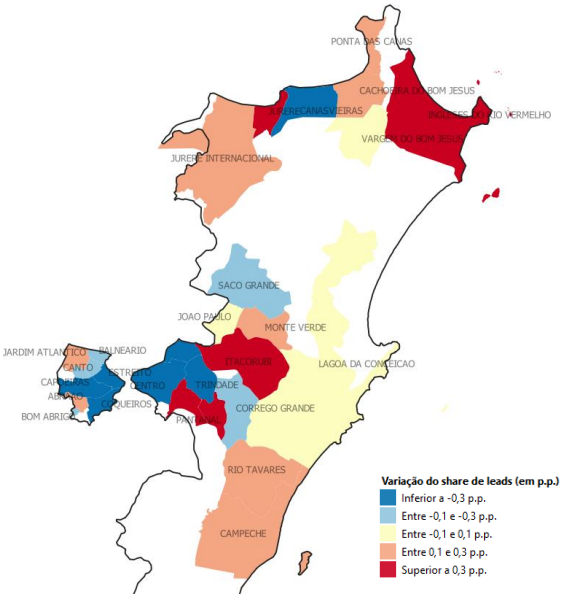
Mesmo com maiores variações, o preço FipeZAP de locação em Florianópolis segue um comportamento de queda, assim como verificado para o Brasil.

Na capital catarinense, os mapas de termômetro mostram que bairros como Ingleses, Itacorubi e Jurerê ganharam participação no *share* de demanda. Ainda nessa perspectiva, destaque também para bairros do sul da ilha, Rio Tavares e Campeche que tiveram aumento de 0,17 p.p e 0,14 p.p, respectivamente.

Mapa do share de leads - junho 2021



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



Top 10 bairros com maior share de *leads* em 2021

Bairro	Share leads - junho/20	Share leads - junho/21	Variação leads (p.p.)
CENTRO	19,91%	15,88%	-4,03
ITACORUBI	10,30%	12,75%	2,46
INGLESES	7,85%	11,16%	3,31
TRINDADE	9,55%	7,72%	-1,84
JURERE	3,82%	5,88%	2,06
CAMPECHE	4,94%	5,08%	0,14
COQUEIROS	5,41%	4,37%	-1,04
CAPOEIRAS	4,90%	4,23%	-0,68
CANASVIEIRAS	4,35%	3,78%	-0,57
AGRONOMICA	3,86%	3,52%	-0,34

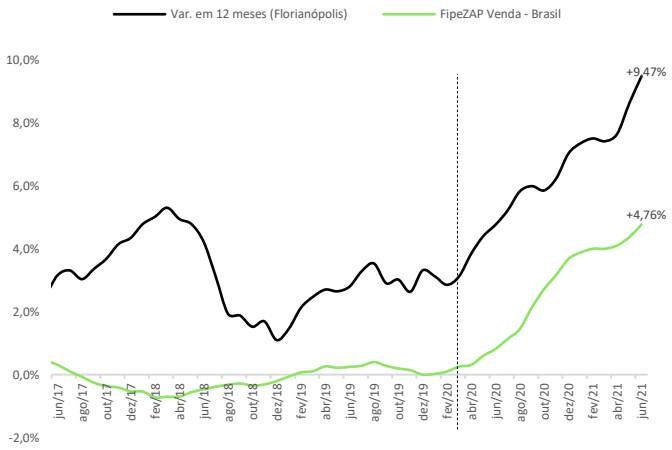
A tabela a esquerda classifica os bairros mais desejados em junho de 2021. O centro aparece como a região mais procurada, ainda que tenha sofrido uma redução importante na composição de demanda da cidade. Itacorubi e Ingleses são os bairros que formam o top 3 dos locais mais demandados de Florianópolis.

TERMÔMETRO DATAZAP+

FLORIANÓPOLIS

VENDA

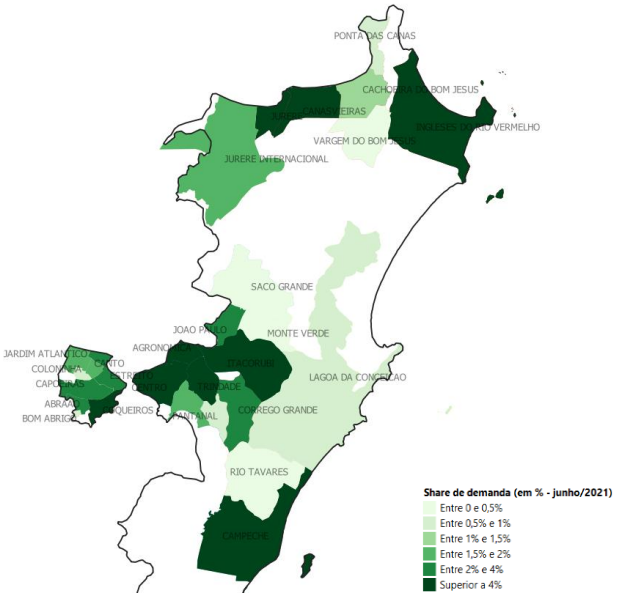
FipeZAP Venda, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



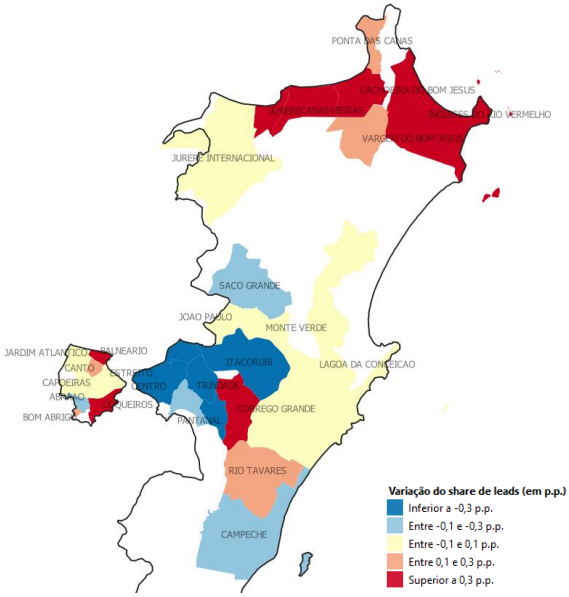
Em Florianópolis, os preços de compra/venda aceleraram após o choque da pandemia, em linha com a tendência brasileira. Nos últimos meses de 2021, esse comportamento se intensificou.

Os mapas de termômetro indicam que a área norte da ilha aumentou o seu peso na demanda total da cidade. Por outro lado, a região central, onde ficam situados os bairros Centro, Trindade, Itacorubi e Agronômica apresentaram queda em sua procura relativa.

Mapa do share de leads - junho 2021



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



Top 10 bairros com maior share de *leads* em 2021

Bairro	Share leads - junho/20	Share leads - junho/21	Variação leads (p.p.)
CENTRO	16,57%	13,20%	-3,37
INGLESES	10,89%	12,40%	1,51
ITACORUBI	9,71%	8,64%	-1,07
CAMPECHE	6,73%	6,47%	-0,26
JURERE	4,21%	5,47%	1,26
TRINDADE	6,29%	5,16%	-1,14
COQUEIROS	3,86%	5,14%	1,28
AGRONOMICA	5,56%	4,71%	-0,85
CANASVIEIRAS	3,93%	4,25%	0,32
CAPOEIRAS	4,02%	3,97%	-0,05

O ranking à esquerda sugere que os bairros do Centro e Ingleses possuem a liderança na preferência por compra/venda de apartamentos do consumidor. Nos bairros que compõem a parte continental do município, destacam-se Coqueiros e Capoeiras.

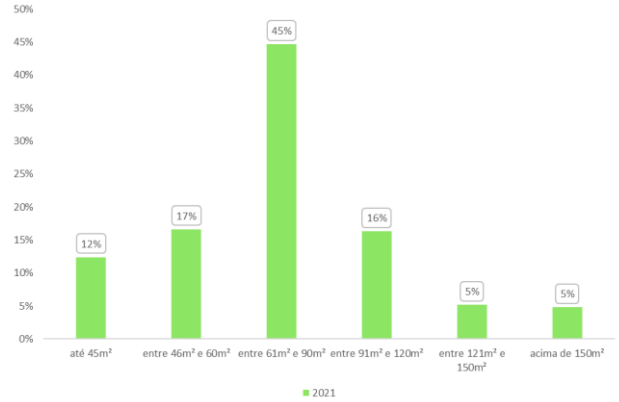
TERMÔMETRO DATAZAP+

FLORIANÓPOLIS

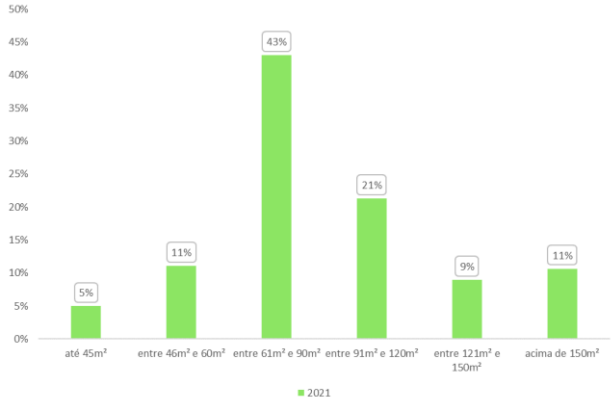
TIPOLOGIA

Considerando as tipologias mais buscadas na capital catarinense, se destacam imóveis entre 61 e 90m², tanto para locação, quanto para venda. Os apartamentos com 2 dormitórios são mais desejados, e aqueles com 1 vaga de garagem também se sobressaem.

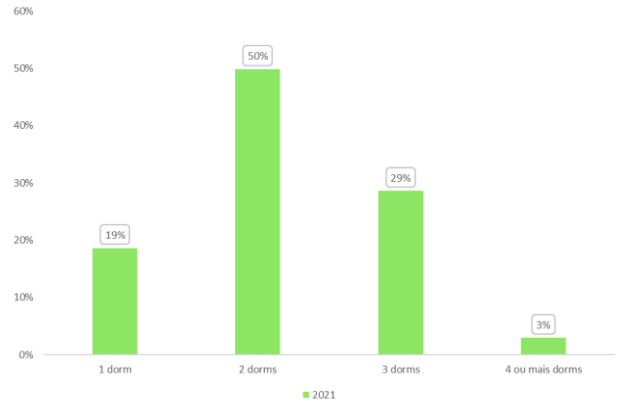
Locação – *Share* da área útil (m²) – Junho 2021



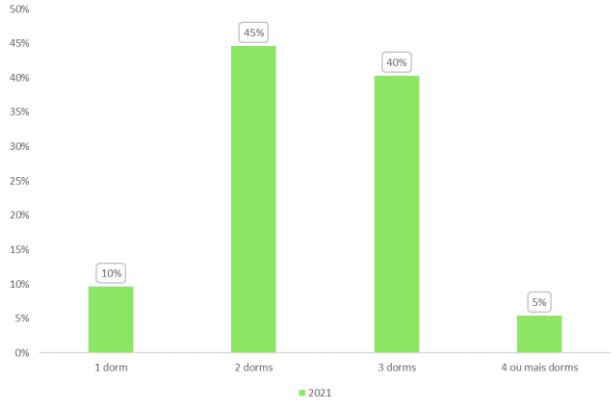
Compra/Venda – *Share* da área útil (m²) -Junho 2021



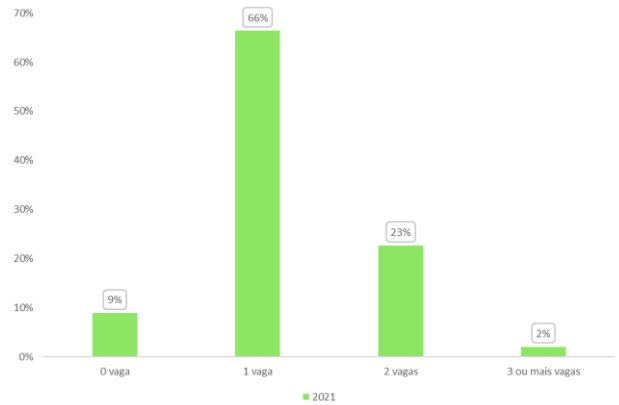
Locação – *Share* do número de dormitórios - Junho 2021



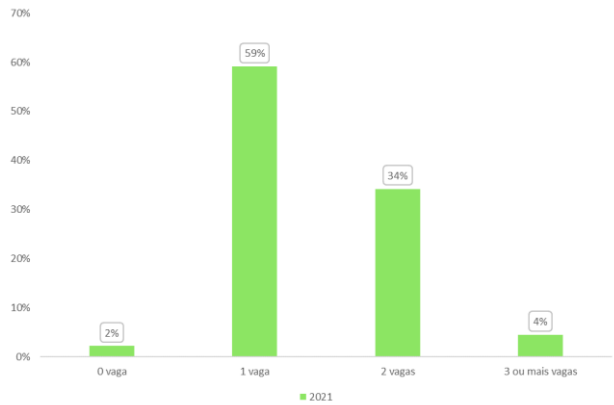
Compra/Venda – *Share* do número de dormitórios – Junho 2021



Locação – *Share* do número de vagas - Junho 2021



Compra/Venda – *Share* do número de vagas - Junho 2021



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.