

AGOSTO DE 2021

**zap<sup>+</sup>**

---

# RADAR IMOBILIÁRIO

**TERMÔMETRO DATAZAP+**



DANILO IGLIORI

Apesar da exuberância, preocupações se materializam e cenário desafiador já impacta as perspectivas para o crescimento do setor

E agora? Apesar do reconhecimento de que o contexto se deteriorou, continuamos a acreditar que o ciclo de crescimento no mercado imobiliário prosseguirá. As taxas de juros ainda deverão permanecer significativamente mais baixas do que havia no país até bem pouco tempo e as condições de oferta, demanda e crédito permanecem favoráveis.

Na primeira edição deste Radar Imobiliário em abril reconhecemos a exuberância do crescimento da atividade imobiliária e a admirável resiliência do nosso setor durante a pandemia (Força nos primeiros meses, mas preocupação crescente: o que esperar? Foi o título da carta). Naquele momento, a principal fonte de preocupação girava em torno do recrudescimento da pandemia (a chamada segunda onda) enquanto a campanha de vacinação se iniciava tardia e lentamente. Por outro lado, os primeiros sinais de uma deterioração na dinâmica inflacionária entravam no radar de um número crescente de analistas. O que aconteceu desde então?

Primeiramente, a vacinação acelerou, atingindo parte relevante da população adulta com pelo menos a primeira dose. Com isso os números de novos casos e óbitos entraram em declínio (apesar de ainda estarem bastante elevados), motivando autoridades a relaxarem medidas de distanciamento permitindo a retomada de um conjunto crescente de atividades. Como consequência, ânimos de consumidores e empresários melhoraram. Em segundo lugar, o mercado imobiliário continuou apresentando resultados bastante fortes: vendas e lançamentos avançaram e os resultados do financiamento permaneceram quebrando recordes históricos.

Por outro lado, o cenário macroeconômico se deteriorou de forma considerável, particularmente com relação à inflação e seus impactos sobre a trajetória das taxas de juros. Com o IPCA acumulado dos últimos 12 meses superando os 9%, já é praticamente um consenso de que a Selic deverá terminar o ano acima dos 7% e muitos economistas acreditam que poderá ir além. Este forte aumento dos juros (vale lembrar que iniciamos 2021 com a Selic em 2%) produzirá impactos negativos sobre a atividade econômica, de maneira que as expectativas para o crescimento do PIB no ano que vem es-

tão deteriorando (já caíram de 3% para 2% na mediana do Boletim Focus do Banco Central).

No caso do setor imobiliário, o crescimento da inflação assume contornos mais contundentes. Além da explosão do IGP-M que produziu muita confusão nos contratos de aluguel, os custos da construção não ficaram muito atrás com o INCC acumulado em 12 meses passando de 3,7% em julho de 2020 para 17,4% em julho de 2021. E se locadores e locatários podem negociar indicadores alternativos para reajustar seus contratos (o que muitos fizeram), é difícil contornar as pressões de custos da construção. Um cenário que combina menor crescimento da atividade com custos maiores certamente apresenta desafios importantes para a manutenção de margens, uma vez que muitos consumidores não aceitarão aumentos significativos. Ajustes serão inevitáveis.

E agora? Apesar do reconhecimento de que o contexto se deteriorou, continuamos a acreditar que o ciclo de crescimento no mercado imobiliário prosseguirá. As taxas de juros ainda deverão permanecer significativamente mais baixas do que havia no país até bem pouco tempo e as condições de oferta, demanda e crédito permanecem favoráveis. Para sustentar esse ciclo, no entanto, será fundamental controlarmos o processo inflacionário e retomar a agenda de crescimento para o país.

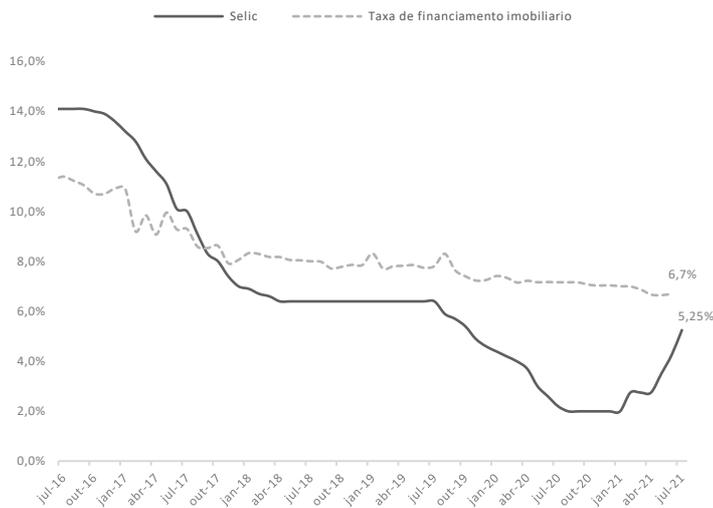
Daniilo Igliori, em nome da DataZAP+

CENÁRIO MACRO

# CONJUNTURA DO MERCADO

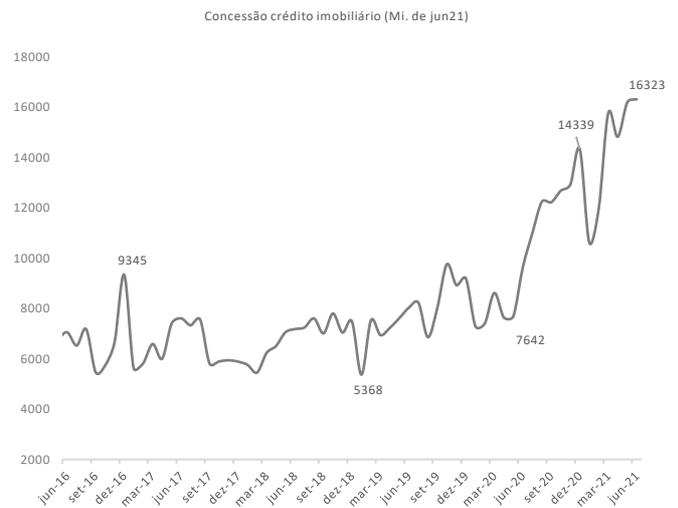
Apesar do contínuo aumento da taxa Selic e também da sua expectativa de alta até o final do ano, a taxa de financiamento imobiliário ainda não reflete esse movimento, de forma que crédito imobiliário concedido se mantém em níveis elevados.

1 - Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



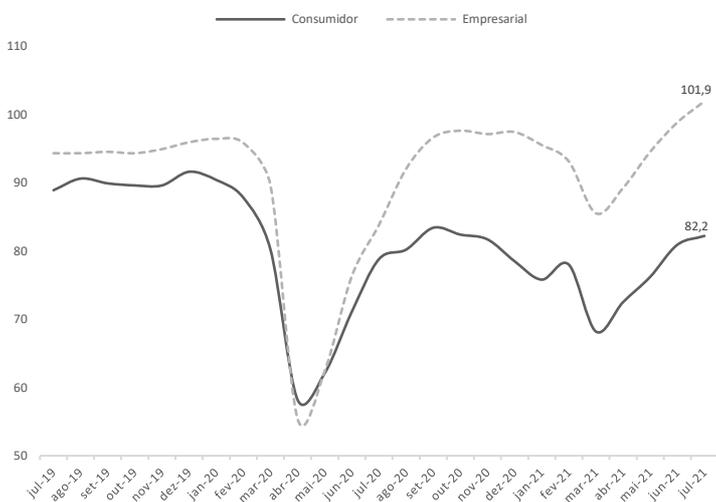
Fonte: Banco Central

2 - Concessão real de crédito imobiliário



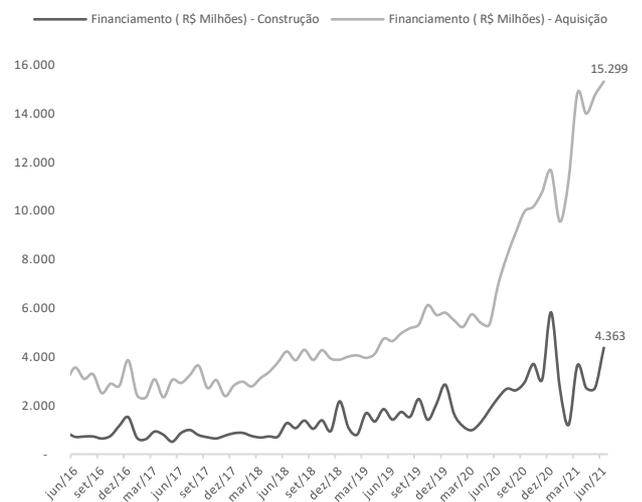
Fonte: Banco Central

3 - Confiança - ICC e ICE, calculados pela FGV



Fonte: FGV

4 - Financiamento imobiliário - série histórica calculada pela ABECIP



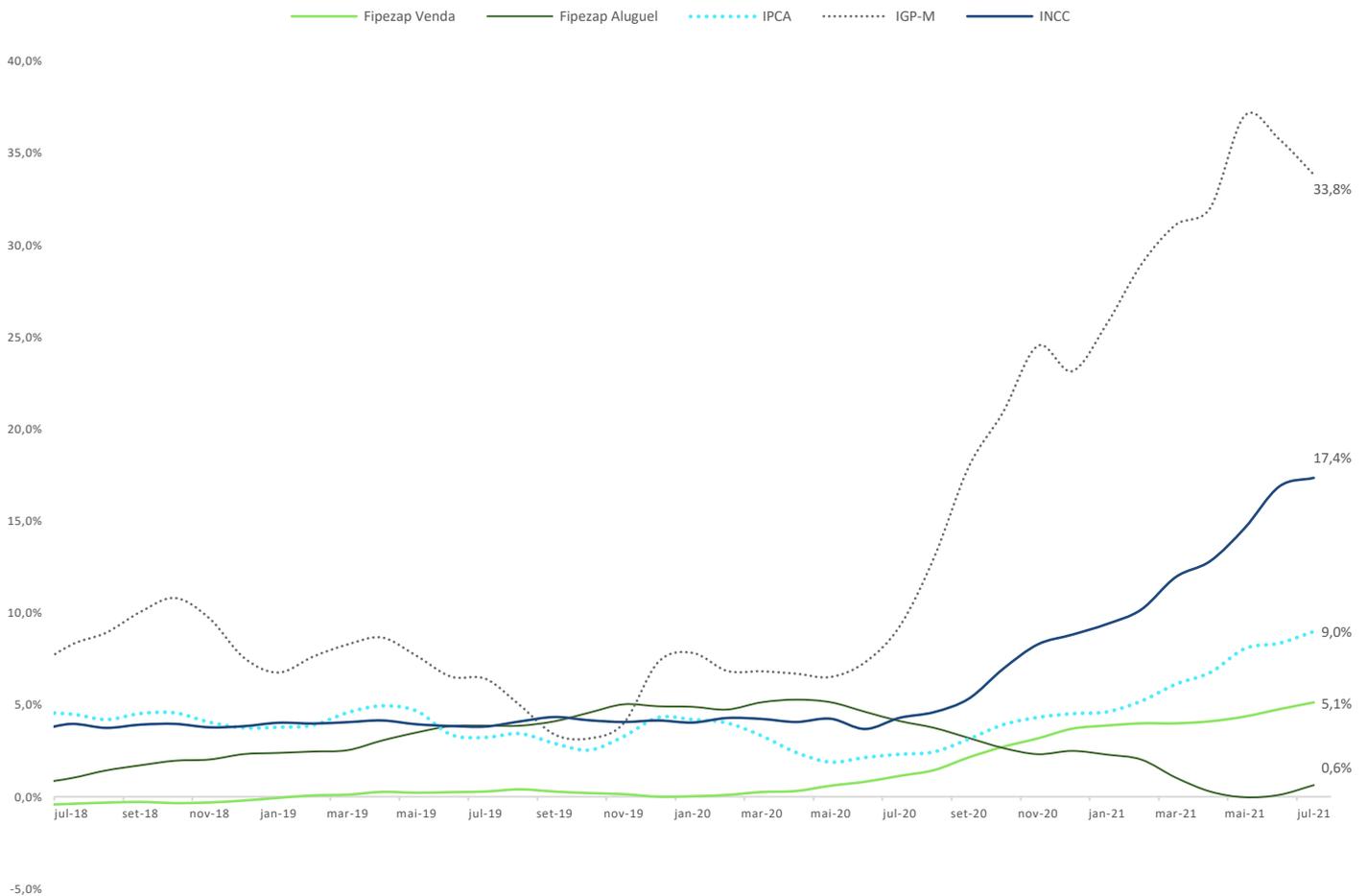
Fonte: ABECIP

DINÂMICA DE PREÇOS

# CONJUNTURA DO MERCADO

Destacam-se a persistente alta do IPCA e a manutenção dos comportamentos recentes do INCC e IGP-M, desaceleração e queda respectivamente. Em relação aos índices que refletem o mercado imobiliário residencial, o FipeZAP Venda segue com tendência de crescimento, enquanto o FipeZAP Aluguel ensaia uma possível trajetória de aceleração.

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.

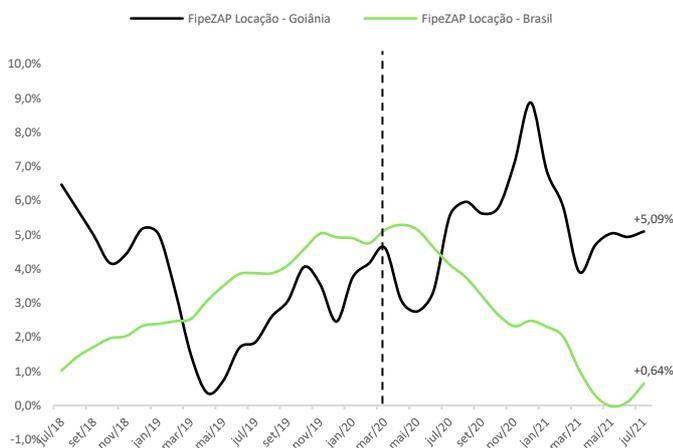
Na confecção de todos os mapas, **a partir de dados acumulados em doze meses**, comparou-se Julho de 2021 com Julho de 2020. Além disso, adotando a mesma base de comparação temporal, também mostramos a evolução do perfil tipológico dos imóveis. **A cada relatório, duas cidades serão escolhidas**. Nesta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



TERMÔMETRO DATAZAP+

GOIÂNIA  
LOCAÇÃO

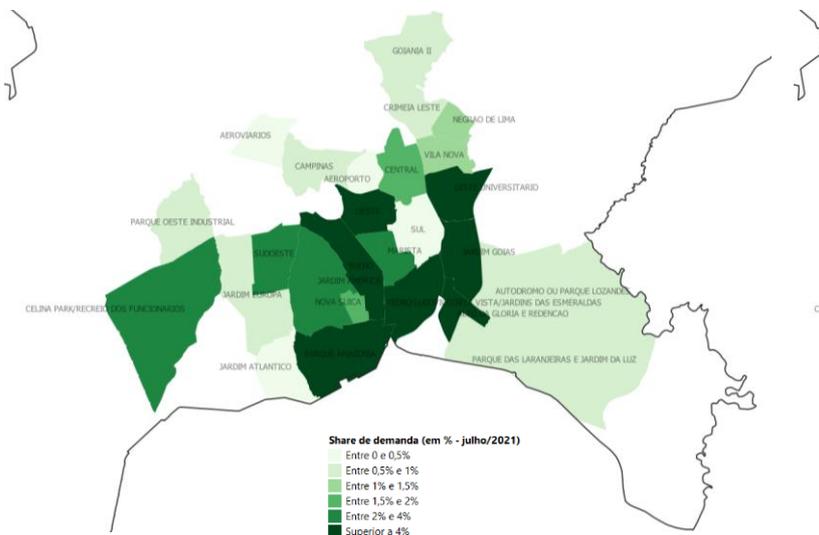
FipeZAP Locação, variação do preço (m<sup>2</sup>) acumulada em 12 meses.



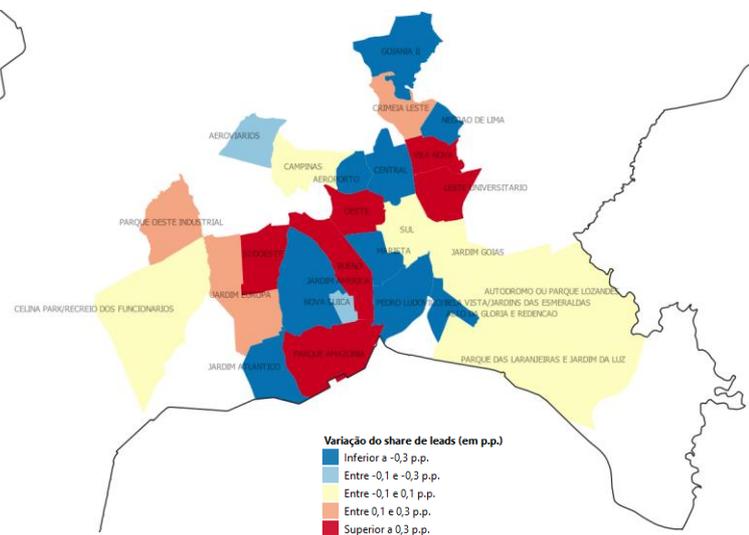
O índice FipeZAP Locação para Goiânia cessou em mar/21 a tendência de queda em que vinha desde o começo do ano, estabilizando-se no patamar de aproximadamente 5% (de aumento de preços de imóveis residenciais na cidade no acumulado dos últimos 12 meses).

Os mapas abaixo mostram os bairros mais demandados na capital goianiense em julho/21 e a variação na composição de *share* de *leads*. Observa-se que os setores Bueno e Jardim Goiás mantiveram sua forte importância relativa. Por outro lado, as regiões de Pedro Ludovico e Alto da Glória perderam participação na demanda relativa (respectivamente perdas de *share* de -1.85 p.p e -1.3 p.p).

Mapa do share de leads - julho 2021



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



Top 10 bairros com maior share de leads em 2021

Bairro	Share leads - julho/20	Share leads - julho/21	Varição leads (p.p.)
BUENO	25,95%	30,15%	4,21
JARDIM GOIÁS	12,53%	12,51%	-0,02
OESTE	6,59%	6,89%	0,30
PARQUE AMAZONIA	5,68%	6,11%	0,42
PEDRO LUDOVICO/BELA VISTA/JARDINS DAS ESMERALDAS	7,89%	6,04%	-1,85
ALTO DA GLORIA E REDENCAO	7,25%	5,95%	-1,30
LESTE UNIVERSITARIO	4,60%	5,69%	1,09
MARISTA	4,74%	3,78%	-0,95
CELINA PARK/RECREIO DOS FUNCIONARIOS	3,18%	3,12%	-0,06
JARDIM AMERICA	2,76%	2,31%	-0,45

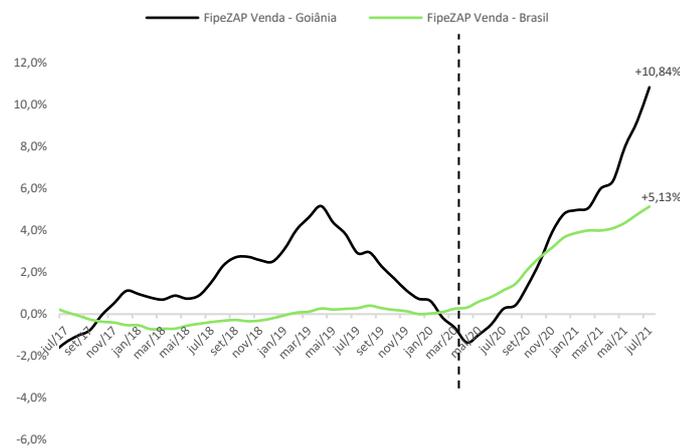
A tabela à esquerda, que ordena os bairros de acordo com o *share* de *leads* em julho de 2021, mostra que o setor de Bueno é a região mais demandada de Goiânia para locação, 30,15% da participação em julho de 2021, tendo ganhado ainda mais relevância na composição da demanda, com variação de 4,21 p.p. no período. Em segundo lugar destaca-se o setor Jardim Goiás, com 12,51% da demanda em julho de 2021.

TERMÔMETRO DATAZAP+

# GOIÂNIA

## VENDA

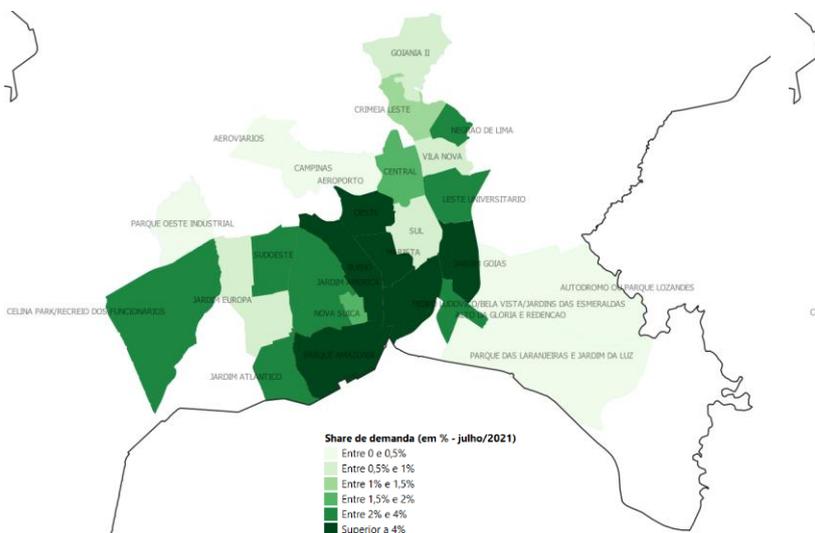
FipeZAP Venda, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



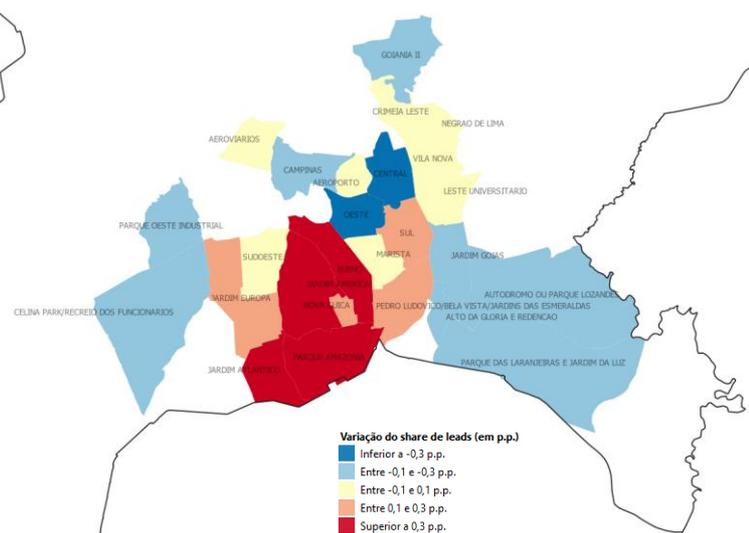
O índice de preço FipeZAP Venda de Goiânia permanece mais acelerado do que o índice nacional desde abril de 2020, chegando a 10,84% no acumulado de 12 meses.

Para a transação de Venda, os setores de Bueno e Jardim Goiás também se destacam na configuração da demanda de Goiânia, concentrando 23,24% e 12,77% dos leads, respectivamente. Do lado dos setores que perderam demanda relativa, destaca-se o Oeste, cujo share de leads foi 1,17 p.p. menor em julho deste ano (sempre considerando o acumulado 12 meses).

Mapa do share de leads - julho 2021



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



Top 10 bairros com maior share de leads em 2021

Bairro	Share leads - julho/20	Share leads - julho/21	Varição leads (p.p.)
BUENO	22,21%	23,24%	1,04
JARDIM GOIÁS	13,06%	12,77%	-0,29
PARQUE AMAZONIA	8,61%	9,22%	0,61
OESTE	9,78%	8,59%	-1,17
MARISTA	6,97%	6,99%	0,02
PEDRO LUDOVICO/BELA VISTA/JARDINS DAS ESMERALDAS	5,54%	5,76%	0,22
ALTO DA GLORIA E REDENCAO	4,24%	3,96%	-0,28
JARDIM AMERICA	2,66%	3,23%	0,56
LESTE UNIVERSITARIO	3,24%	3,21%	-0,03
JARDIM ATLANTICO	2,73%	3,08%	0,35

A tabela à esquerda, que lista os bairros de acordo com o share de leads em julho de 2021, revela que os setores de Bueno e Jardim Goiás permanecem sendo os mais desejados de Goiânia.

**TERMÔMETRO DATAZAP+**

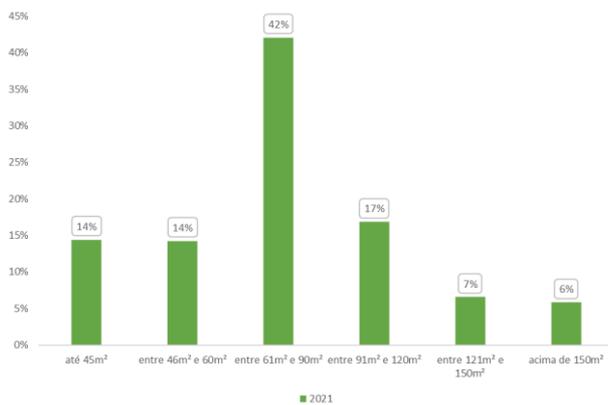
# GOIÂNIA

TIPOLOGIA

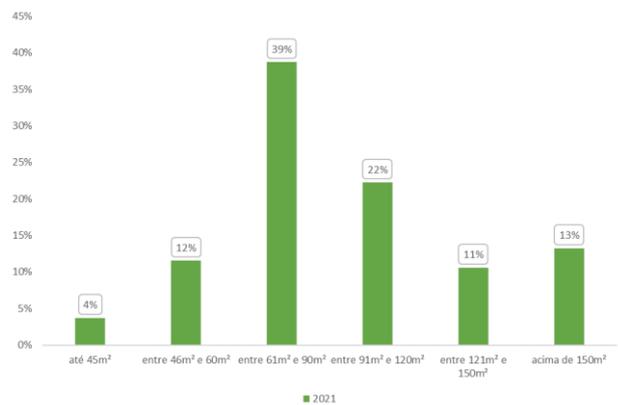


Na capital goianiense o perfil de demanda para locação se concentra em imóveis de 61 a 90m<sup>2</sup>, de 2 a 3 dormitórios e uma vaga. Enquanto que para o perfil de venda também se destacam imóveis de 2 a 3 dormitórios, 61 a 90m<sup>2</sup>, distinguindo-se do mercado de locação pela preferência por 2 vagas de garagem.

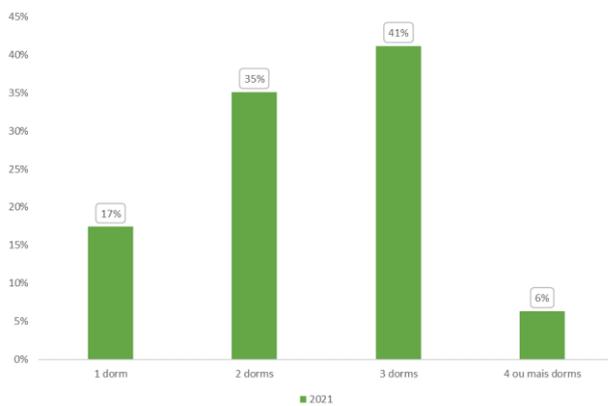
Locação – Share da área útil (m<sup>2</sup>) – Julho 2021



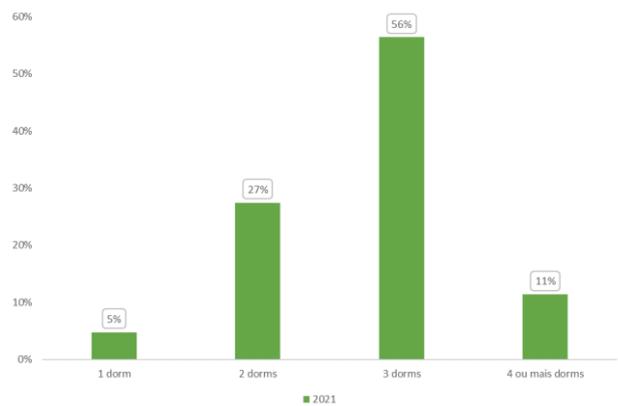
Compra/Venda – Share da área útil (m<sup>2</sup>) - Julho 2021



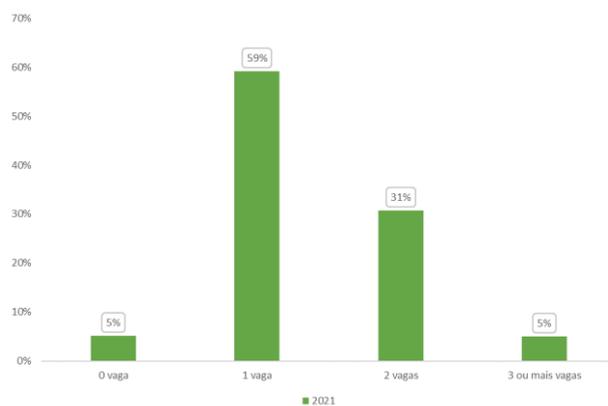
Locação – Share do número de dormitórios – Julho 2021



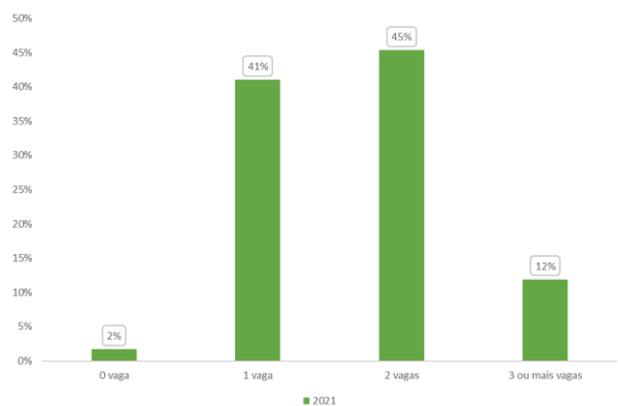
Compra/Venda – Share do número de dormitórios - Julho 2021



Locação – Share do número de vagas - Julho 2021



Compra/Venda – Share do número de vagas - Julho 2021

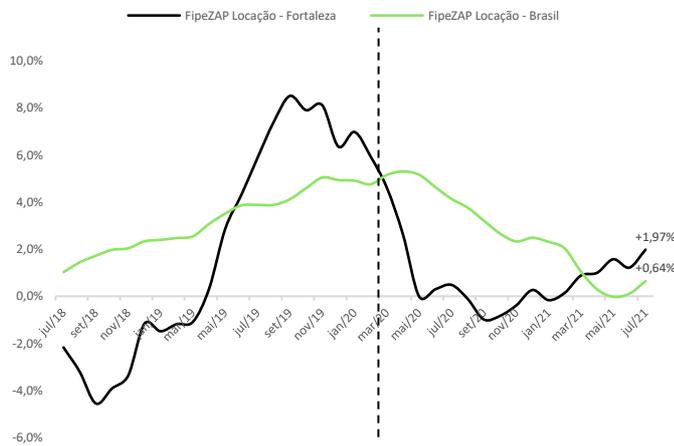


TERMÔMETRO DATAZAP+

# FORTALEZA

## LOCAÇÃO

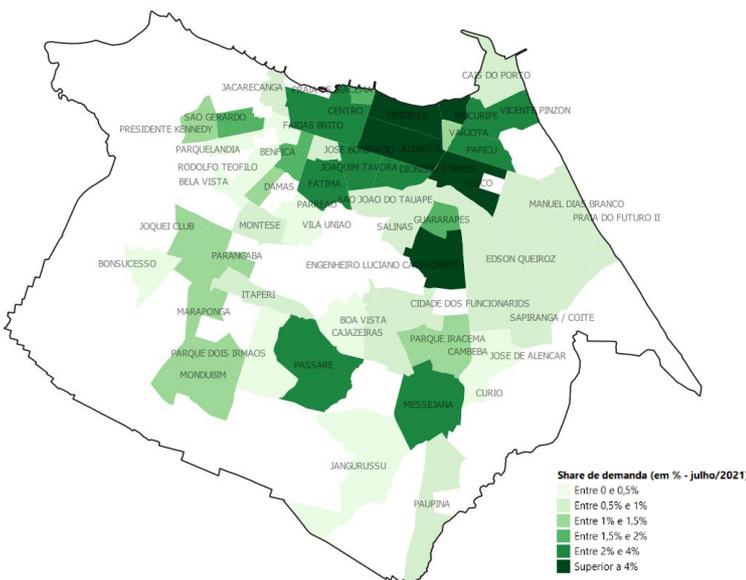
FipeZAP Locação, variação do preço (m<sup>2</sup>) acumulada em 12 meses.



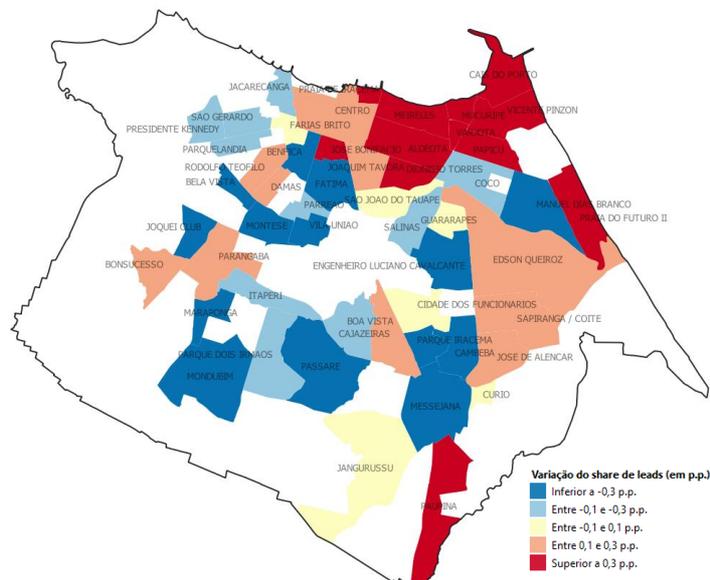
Ligeiramente acima do índice de preços imobiliários de locação brasileiro, o FipeZAP Locação de Fortaleza apresentou nos últimos meses tendência de crescimento.

Os bairros mais demandados do litoral fortalezense tiveram sua participação relativa dos *leads* na cidade reforçada, destacando-se os bairros de Meireles, Aldeota e Mucuripe que ganharam juntos 3,3 p.p. de demanda relativa.

Mapa do share de leads - julho 2021



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



Top 10 bairros com maior share de leads em 2021

Bairro	Share leads - julho/20	Share leads - julho/21	Varição leads (p.p.)
MEIRELES	16,72%	18,61%	1,89
ALDEOTA	6,67%	7,78%	1,10
MUCURIBE	3,92%	5,23%	1,31
COCO	5,02%	4,90%	-0,12
ENGENHEIRO LUCIANO CAVALCANTE	5,48%	4,08%	-1,40
PAPICU	3,45%	3,99%	0,54
CENTRO	3,27%	3,53%	0,25
MESSEJANA	3,69%	3,05%	-0,64
JOAQUIM TAVORA	2,76%	2,87%	0,11
FATIMA	3,58%	2,64%	-0,95

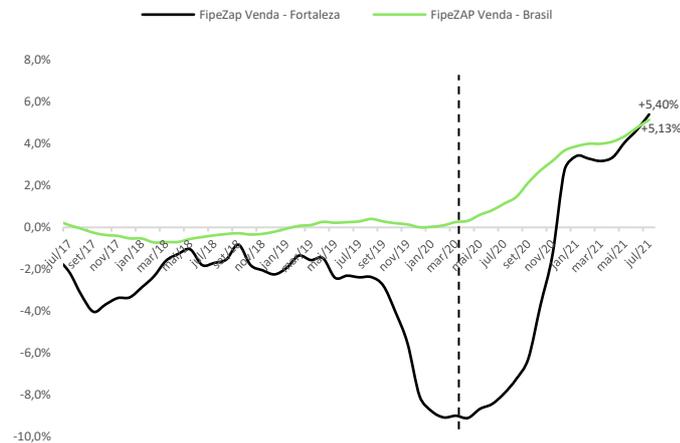
A tabela a esquerda classifica os bairros mais desejados em julho de 2021. O bairro Meireles se destaca como primeiro no *ranking* em nível e variação de *share* de demanda (+18,61% e +1,89 p.p, respectivamente). Do lado das perdas, sobressaíram-se os bairros de Engenheiro Luciano Cavalcante, Fátima, e Messejana (-1,4 p.p., -0,95 p.p. e -0,64 p.p., respectivamente).

TERMÔMETRO DATAZAP+

# FORTALEZA

## VENDA

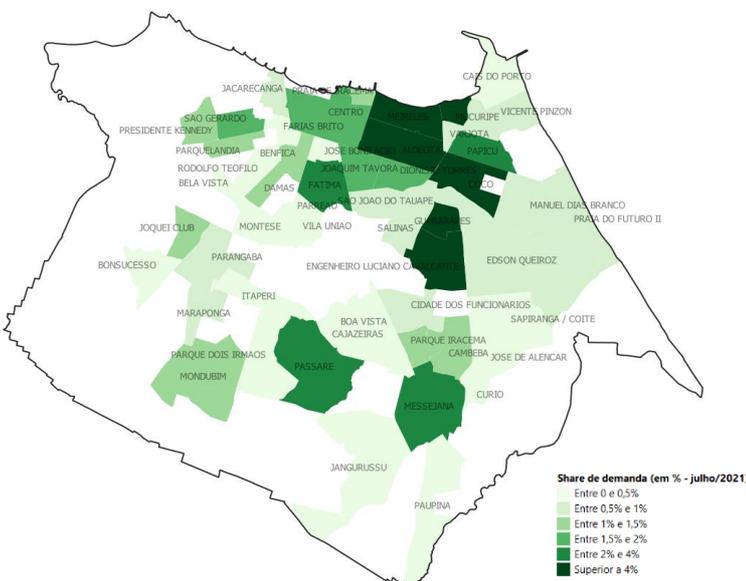
FipeZAP Venda, variação do preço (m<sup>2</sup>) acumulada em 12 meses.



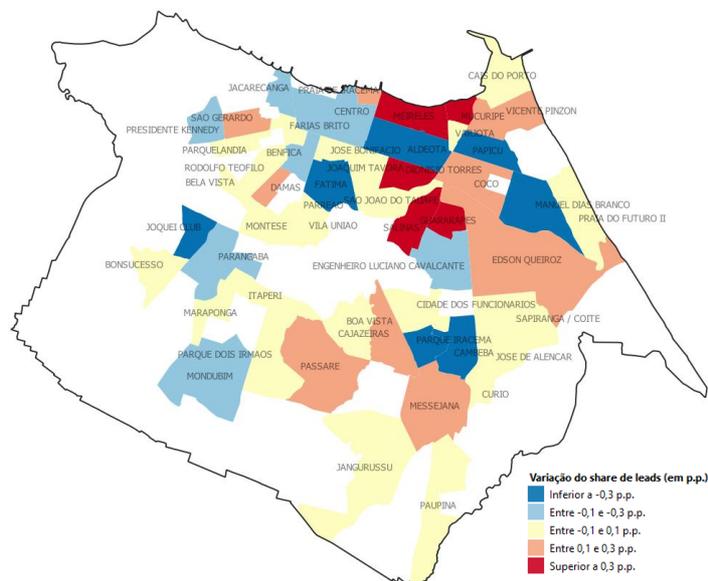
Abaixo do índice FipeZAP Brasil (Venda) desde julho de 2017, o índice de preços para capital cearense ultrapassou o nível do índice nacional no último mês, mantendo uma tendência de alta que persiste desde dezembro de 2020 (com breve pausa no primeiro trimestre de 2021).

No mercado de Venda, os bairros de Meireles e Aldeota também são os mais demandados da cidade, respectivamente com 18,61% e 10,60% do total de leads.

Mapa do share de leads - julho 2021



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



Top 10 bairros com maior share de leads em 2021

Bairro	Share leads - julho/20	Share leads - julho/21	Variação leads (p.p.)
MEIRELES	17,08%	18,61%	1,53
ALDEOTA	11,27%	10,70%	-0,56
COCO	8,02%	8,18%	0,16
ENGENHEIRO LUCIANO CAVALCANTE	5,66%	5,44%	-0,22
MUCURIBE	4,26%	5,28%	1,02
GUARARAPES	4,14%	4,70%	0,56
FATIMA	4,45%	3,29%	-1,16
PAPICU	3,50%	3,07%	-0,43
MESSEJANA	2,15%	2,44%	0,30
PASSARE	2,17%	2,44%	0,27

Depois de Meireles, o bairro de Mucuripe foi o que apresentou maior variação de participação de leads, com 1,02 p.p. de ganho no período, e share de 5,28%. Do outro lado, o bairro de Fátima, que reúne 3,29% dos leads de Fortaleza, teve queda de 1,16 p.p. na participação dos leads na cidade.

**TERMÔMETRO DATAZAP+**

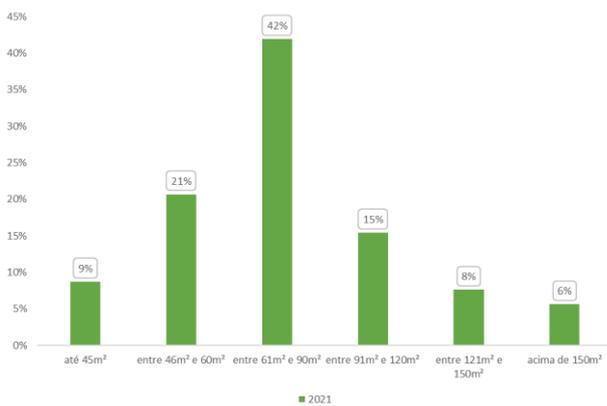
# FORTALEZA

TIPOLOGIA

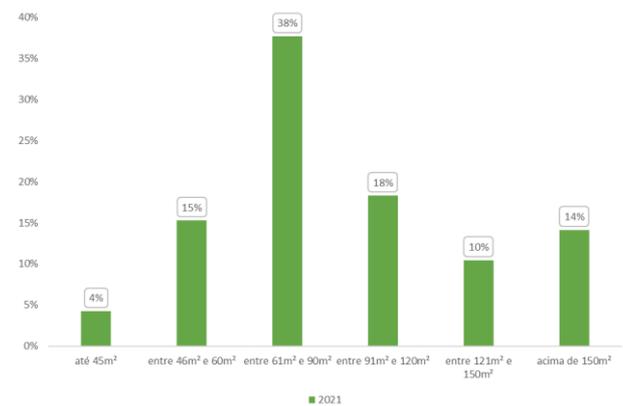


Considerando as tipologias mais buscadas na capital cearense se destacam imóveis entre 61 e 90m<sup>2</sup> de 3 dormitórios para ambas transações (Venda e Locação). As diferenças de tipologia mais demandadas por transação aparecem no número de Vagas: em Venda há preferência por 2 vagas, enquanto em Locação, 1 vaga se mostra mais desejado.

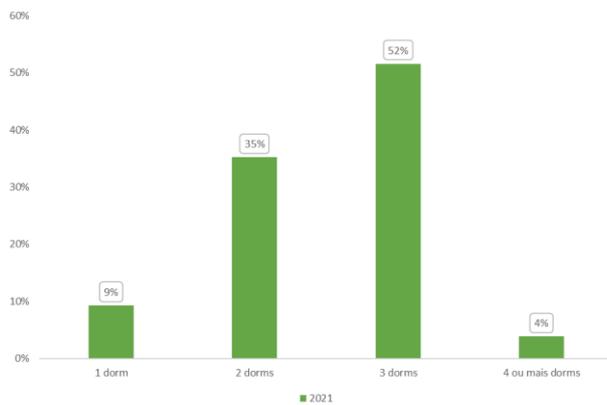
Locação – Share da área útil (m<sup>2</sup>) – Julho 2021



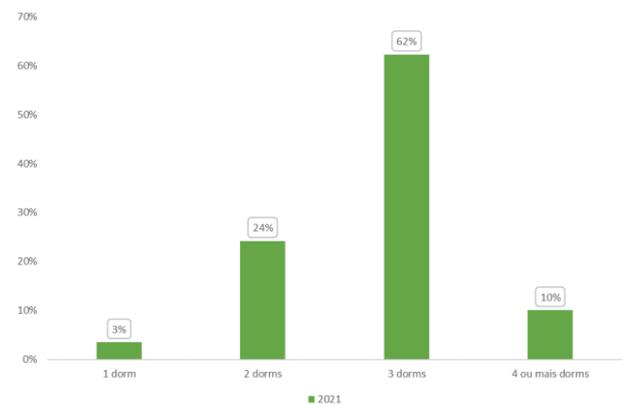
Compra/Venda – Share da área útil (m<sup>2</sup>) - Julho 2021



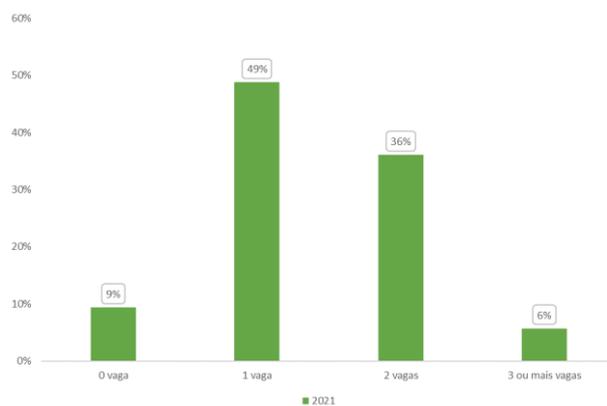
Locação – Share do número de dormitórios - Julho 2021



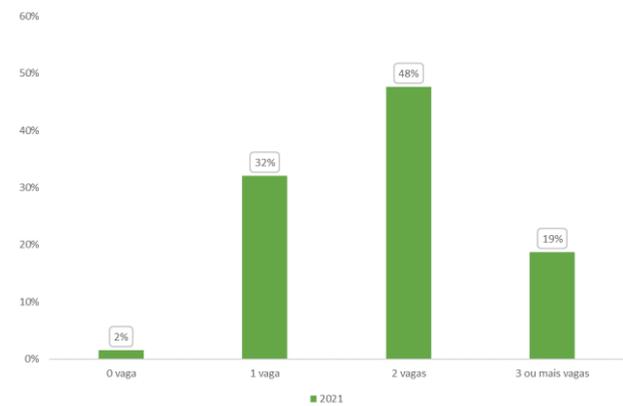
Compra/Venda – Share do número de dormitórios - Julho 2021



Locação – Share do número de vagas - Julho 2021



Compra/Venda – Share do número de vagas - Julho 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.