

SETEMBRO DE
2021

zap⁺

RADAR IMOBILIÁRIO

—
TERMÔMETRO DATAZAP+



DANILO IGLIORI
PEDRO TENÓRIO

Vemos deterioração do cenário macroeconômico enquanto o setor imobiliário se mantém resiliente

Previamente apontamos três principais riscos para o setor no curto prazo: i) evolução da pandemia; ii) piora da dinâmica inflacionária pressionando taxas de juros imobiliários; e iii) deterioração nas expectativas de crescimento econômico para 2022.

O acompanhamento das perspectivas para o setor imobiliário brasileiro continua seguindo as linhas traçadas nas edições anteriores; vemos deterioração do cenário macroeconômico enquanto o setor imobiliário se mantém resiliente. Previamente apontamos três principais riscos para o setor no curto prazo: i) evolução da pandemia; ii) piora da dinâmica inflacionária pressionando taxas de juros imobiliários; e iii) deterioração nas expectativas de crescimento econômico para 2022.

Em relação ao controle da pandemia, do lado positivo temos o avanço da vacinação, mas em contrapartida, o aumento de casos em países com alta cobertura vacinal, como Cingapura, Reino Unido e Israel, alimenta o debate em torno de doses de reforço. No Brasil, apesar da expressiva queda por conta da vacinação, ainda estamos com altos níveis de casos e óbitos e existem incertezas sobre a evolução à frente.

Do lado da inflação as novidades não são animadoras. O IPCA marcou inflação acumulada em 12 meses de 9,7% em setembro (assim como em agosto), tendo acelerado em relação a julho (9,0%). As reações de política monetária estão em pleno vapor e na última reunião o Copom aumentou a taxa Selic para 6,25% ao ano. As expectativas dos analistas apontam para a continuidade do ciclo de alta pelo menos até 9%. Além dos fatores econômicos, o acirramento da crise hídrica coloca pressões adicionais na dinâmica de inflação.

De amplitude global, o aumento da inflação ganha contornos domésticos naturais (crise hídrica) e históricos e de desequilíbrios presentes (fragilidade fiscal) e merece atenção redobrada. O mercado imobiliário sempre está sendo impactado pela inflação mais ampla diretamente por seus efeitos sobre a renda, mas sofre também com aumentos nos custos de construção. No geral, preços de imóveis vem reagindo de forma moderada, mas esperamos que as pressões ainda tenham algum espaço para aumentar, particularmente nos segmentos de imóveis novos.

Até o momento os aumentos da Taxa Selic estão pressionando pouco os custos do crédito imobiliário. A taxa de financiamentos imobiliários contratados em julho de 2021 ficou em 6,83% ao ano, pequeno aumento em relação à mínima histórica de 6,64% em maio deste ano. A Caixa Econômica inclusive anunciou recentemente a redução das taxas de juros para financiamentos imobiliários. É razoável imaginar entretanto que, dado o cenário delineado acima, em algum momento as taxas de financiamentos irão sofrer maiores ajustes. Mantemos nossa visão de continuidade no ciclo de crescimento, mas certamente os impulsos macroeconômicos serão menores do que o visto desde o início da Pandemia.

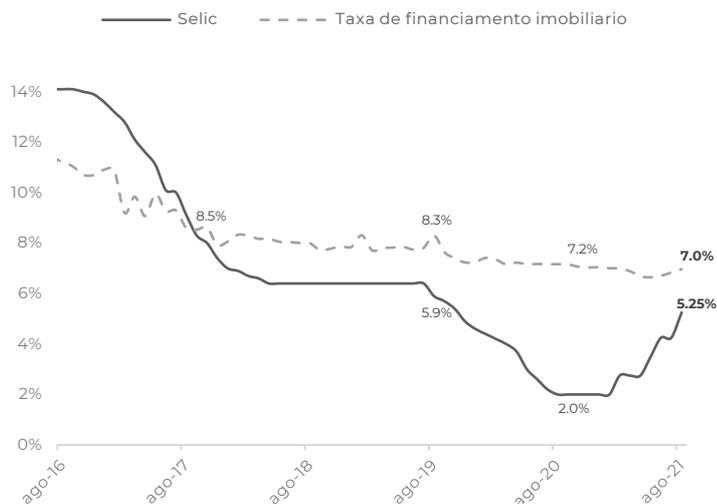
Daniilo Igliori e Pedro Tenório,
em nome da DataZAP+

CENÁRIO MACRO

CONJUNTURA DO MERCADO

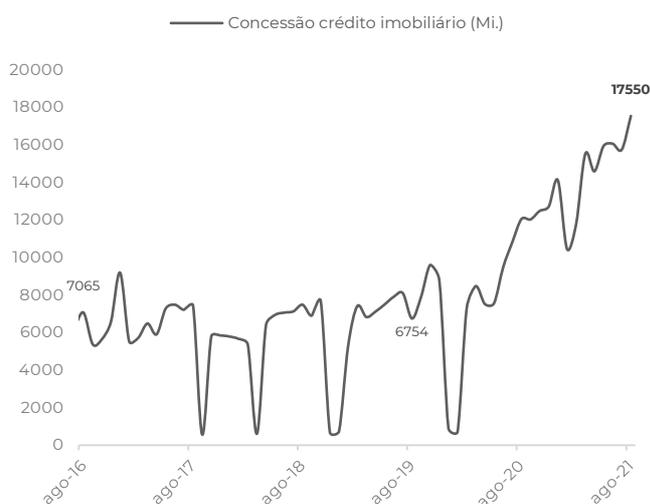
Aumento da meta da SELIC para 6,25 % ao ano na última reunião do Copom (22/09) confirmou o cenário de alta da taxa para controle da inflação. Contudo, a taxa média dos financiamentos imobiliários contratados ainda não acompanhou o movimento da taxa básica de juros (SELIC).

1 - Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



Fonte: Banco Central

2 - Concessão real de crédito imobiliário



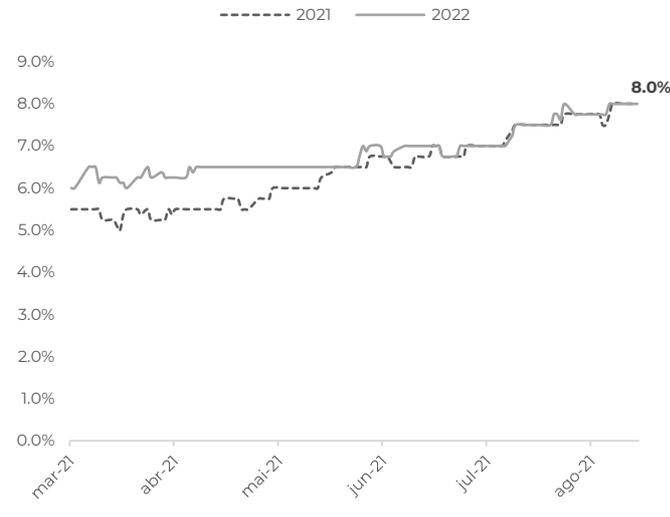
Fonte: Banco Central

3 - Confiança - ICC e ICE, calculados pela FGV



Fonte: FGV

4 - Expectativa SELIC para 2021 e 2022



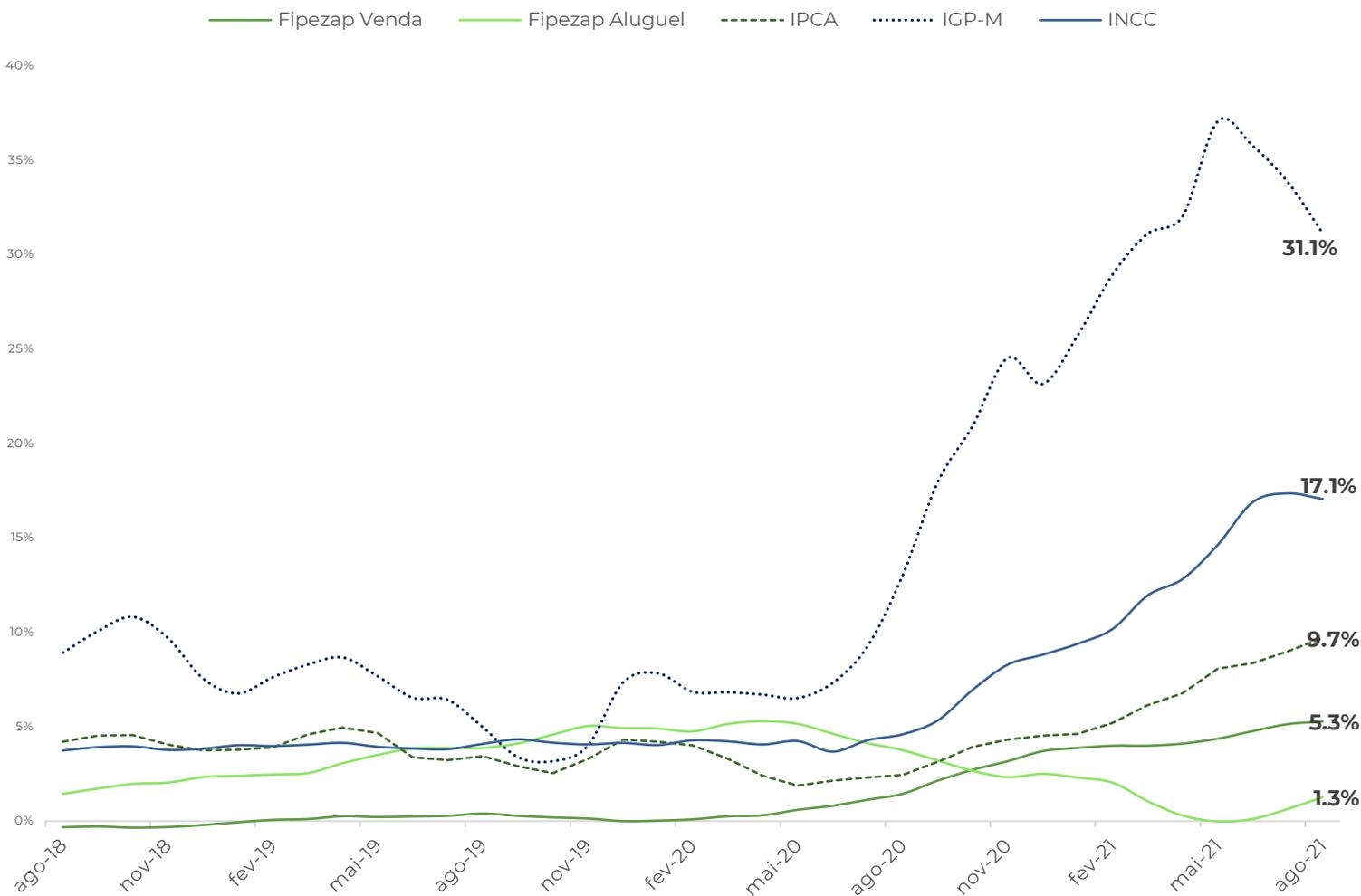
Fonte: Banco Central

DINÂMICA DE PREÇOS

CONJUNTURA DO MERCADO

Os índices de preços acompanhados, mantiveram as trajetórias percorridas dos últimos meses. É relevante notar o FipeZAP Aluguel que confirma mais um mês de recuperação. O FipeZAP Venda se manteve em torno dos 5%.

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 Agosto de 2021 com Agosto 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: **Manaus e Vitória**.



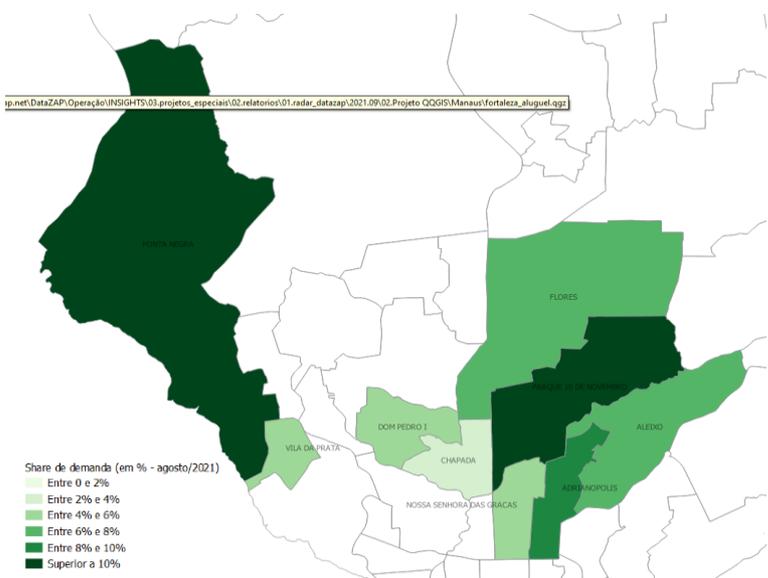
TERMÔMETRO DATAZAP+

MANAUS

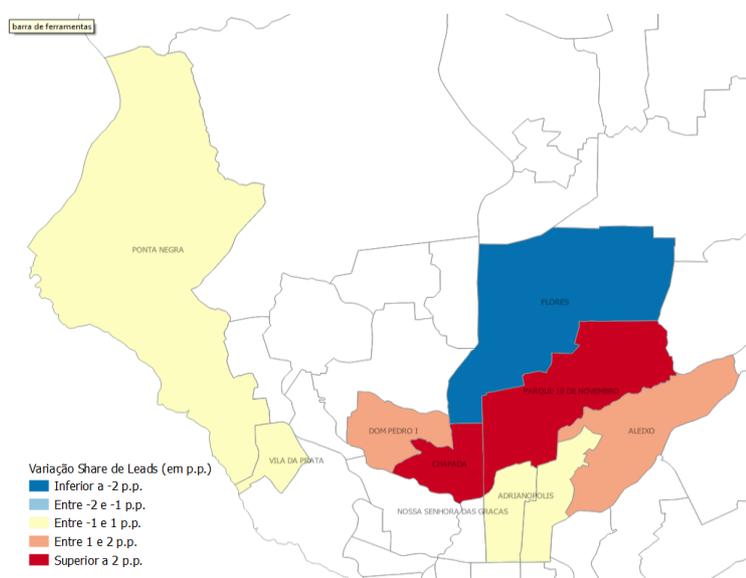
LOCAÇÃO

Os mapas abaixo mostram os bairros mais demandados em Manaus em agosto/21 e a variação na composição de *share de leads*. Observa-se que o bairro Flores perdeu 2,9 pontos percentuais (p.p.) na participação da demanda. Do lado ganhador de participação, destacam-se os bairros Parque 10 de Novembro e Chapada, com respectivos acréscimos de 5,67 p.p. e 2,45 p.p. na demanda relativa.

Mapa do share de leads - agosto 2021



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



Ranking de bairros com maior share de leads em 2021

Bairro	Share leads agosto/20	Share leads agosto/21	Variação leads (p.p.)
PONTA NEGRA	26,15%	26,95%	0,79
PARQUE 10 DE NOVEMBRO	9,98%	15,65%	5,67
ADRIANOPOLIS	10,48%	9,68%	-0,80
FLORES	10,73%	7,83%	-2,90
ALEIXO	6,52%	7,76%	1,24
DOM PEDRO I	3,14%	5,00%	1,86
NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS	4,69%	4,72%	0,03
VILA DA PRATA	4,53%	4,13%	-0,40
CHAPADA	1,38%	3,83%	2,45

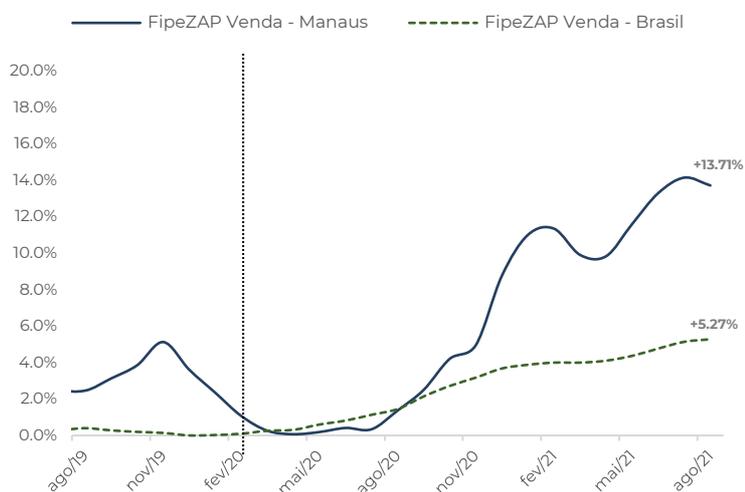
A tabela à esquerda, que ordena os bairros de acordo com o *share de leads* em agosto de 2021, evidencia a importância de Ponta Negra - bairro com maior procura em Manaus. O bairro ainda teve aumento na participação dos *leads* no período, atingindo 26,95% do total da cidade em agosto/21. Em segundo lugar, o bairro Parque 10 de Novembro apresenta uma parcela de 15,65% da demanda.

TERMÔMETRO DATAZAP+

MANAUS

VENDA

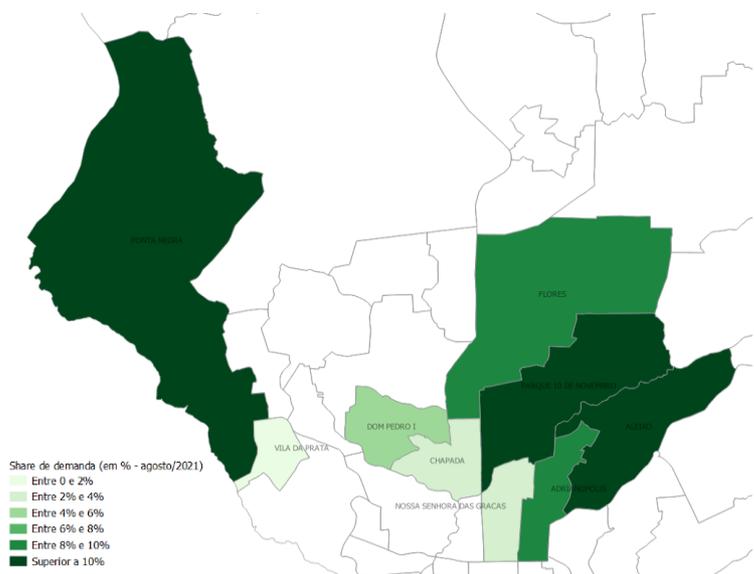
FipeZAP Venda, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



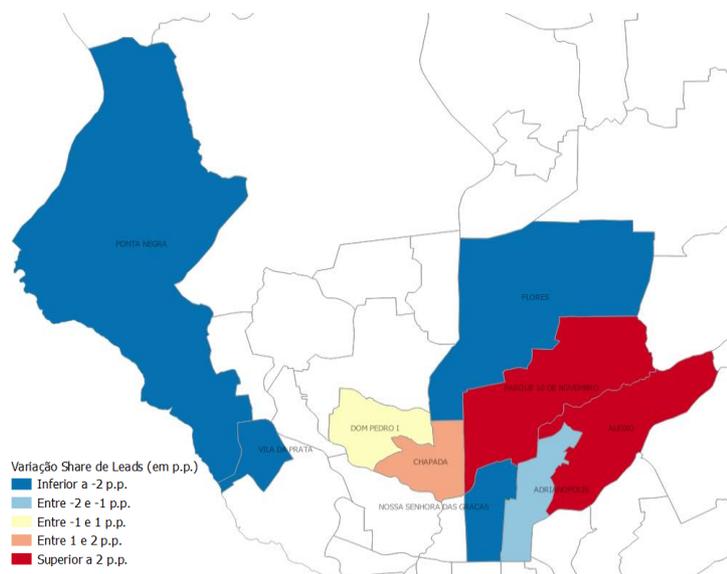
O índice FipeZAP Venda da capital amazonense se manteve consideravelmente acima do índice nacional, registrando valor de 13,71% no acumulado dos últimos 12 meses (o FipeZAP Venda Brasil ficou em 5,27%).

Entre os 3 bairros mais procurados em agosto/21 estão Ponta Negra, Aleixo e Parque 10 de Novembro. Enquanto o primeiro teve perda relativa de 4,39 p.p. no último ano, os 2 outros bairros aumentaram o share de leads em 7,42 p.p. e 4,03 p.p., sucessivamente.

Mapa do share de leads – agosto 2021



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



Ranking de bairros com maior share de leads em 2021

Bairro	Share leads agosto/20	Share leads agosto/21	Variação leads (p.p.)
PONTA NEGRA	22.78%	18.39%	-4.39
ALEIXO	10.15%	17.57%	7.42
PARQUE 10 DE NOVEMBRO	7.26%	11.29%	4.03
ADRIANÓPOLIS	10.37%	8.39%	-1.98
FLORES	11.09%	8.31%	-2.78
DOM PEDRO I	4.15%	4.05%	-0.09
NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS	5.00%	2.98%	-2.02
CHAPADA	1.66%	2.96%	1.31
VILA DA PRATA	3.66%	1.19%	-2.47

A tabela à esquerda, que lista os bairros de acordo com o share de leads em julho de 2021, revela Ponta Negra como bairro mais demandado, com 18,39% dos leads da cidade. Seguido por Aleixo com 17,27% da procura e Parque 10 de Novembro, com 11,29%.

TERMÔMETRO DATAZAP+

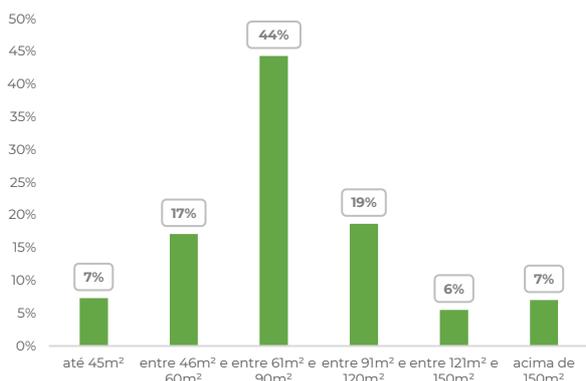
MANAUS

TIPOLOGIA

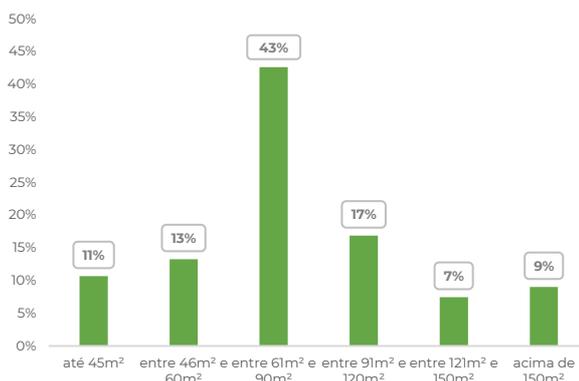


Em Manaus, o perfil de demanda para locação e venda é bastante semelhante. Em ambos, concentram-se a procura por imóveis de 61 a 90m², com 3 dormitórios. Em relação a preferência por número de vagas, para locação, 1 vaga possui 47% da demanda, enquanto 2 vagas, 44%. Para venda, 46% dos *leads* são para 1 vaga e 42% são para 2 vagas.

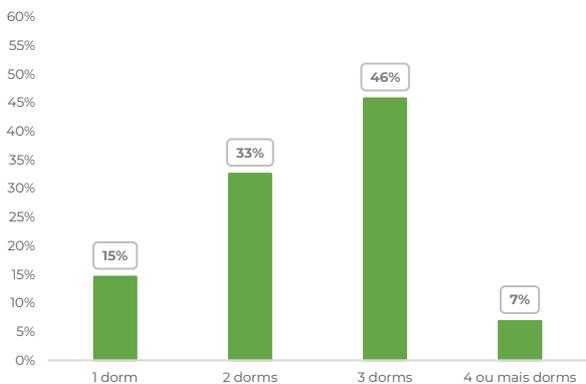
Locação - Share da área útil (m²) - Agosto 2021



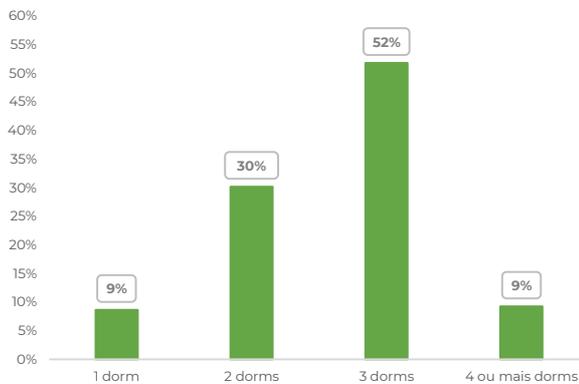
Compra/Venda - Share da área útil (m²) - Agosto 2021



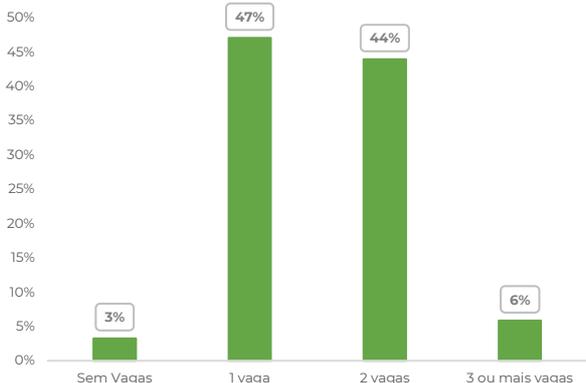
Locação - Share do número de dormitórios - Agosto 2021



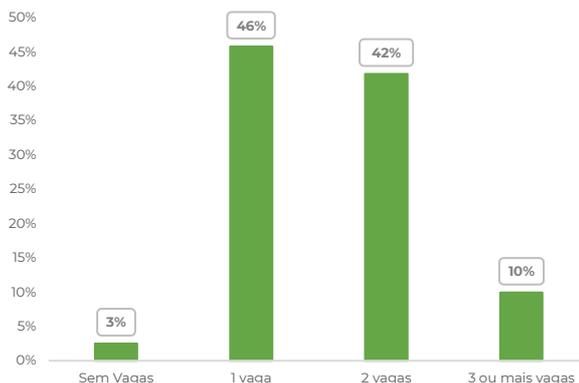
Compra/Venda - Share do número de dormitórios - Agosto 2021



Locação - Share do número de vagas - Agosto 2021



Compra/Venda - Share do número de vagas - Agosto 2021



TERMÔMETRO DATAZAP+

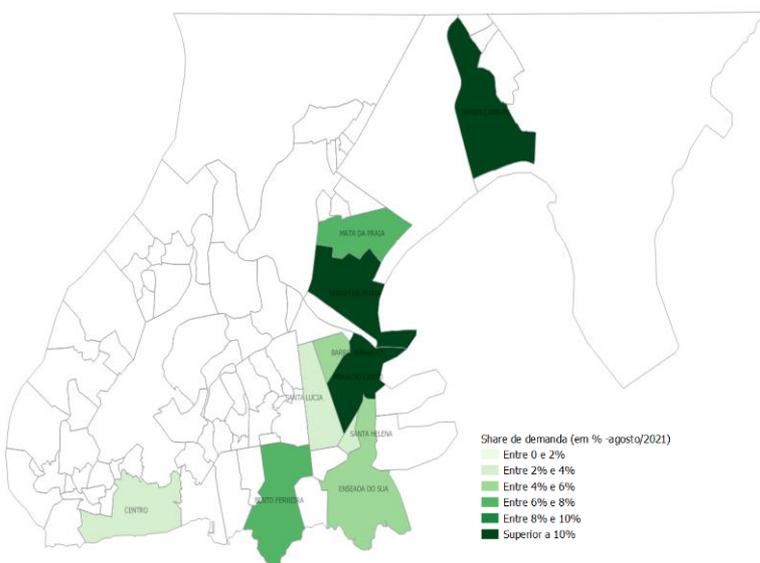
VITÓRIA

LOCAÇÃO

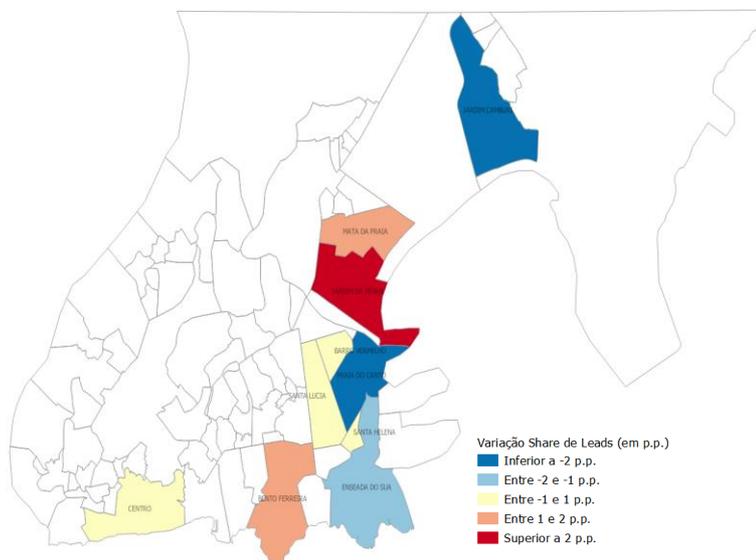
FipeZAP Locação, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.

Os mapas abaixo mostram os bairros mais demandados na capital capixaba em agosto/21 e a variação na composição de *share* de *leads*. Observa-se que o bairro Praia do Canto ganhou 7,73 p.p. de procura relativa, enquanto os tradicionais bairros Jardim Camburi e Jardim da Penha enfrentaram perda de demanda relativa, com variação de -7,15 p.p e -3,18 p.p., nessa ordem.

Mapa do share de leads - agosto 2021



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



Ranking de bairros com maior share de leads em 2021

Bairro	Share leads agosto/20	Share leads agosto/21	Variação leads (p.p.)
JARDIM CAMBURI	35.63%	28.48%	-7.15
PRAIA DO CANTO	17.31%	27.04%	9.73
JARDIM DA PENHA	16.31%	13.13%	-3.18
BENTO FERREIRA	5.69%	6.75%	1.07
MATA DA PRAIA	4.57%	5.84%	1.27
BARRO VERMELHO	4.84%	4.82%	-0.02
ENSEADA DO SUÁ	2.77%	3.23%	0.46
CENTRO	3.00%	2.85%	-0.15
SANTA HELENA	3.65%	2.32%	-1.33
SANTA LÚCIA	1.22%	1.75%	0.52

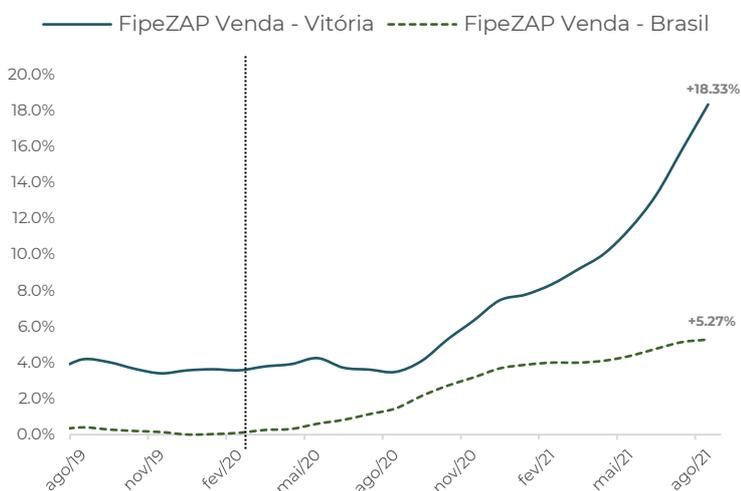
A tabela à esquerda classifica os bairros mais desejados em agosto de 2021. Os bairros Jardim Camburi e Praia do Canto representam mais de 50% da procura, com respectivos 28,48% e 27,04%. Em terceiro lugar, o bairro Jardim da Penha apresenta 13,13% dos *leads* no período.

TERMÔMETRO DATAZAP+

VITÓRIA

VENDA

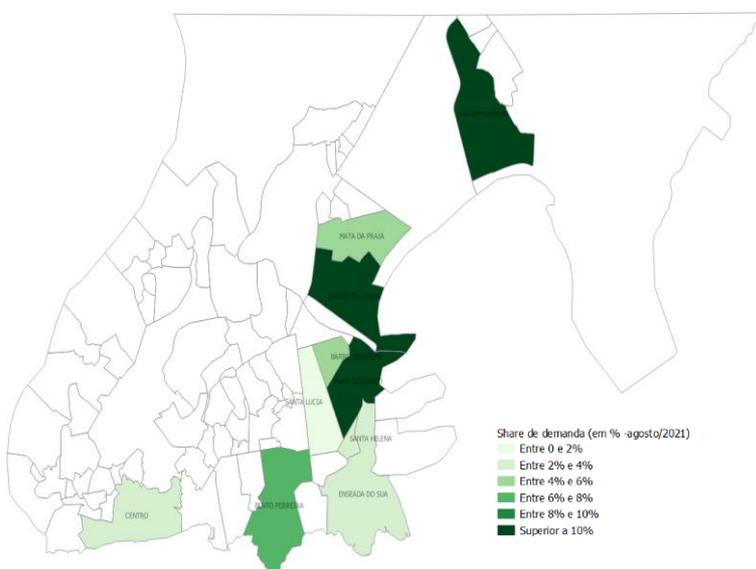
FipeZAP Venda, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



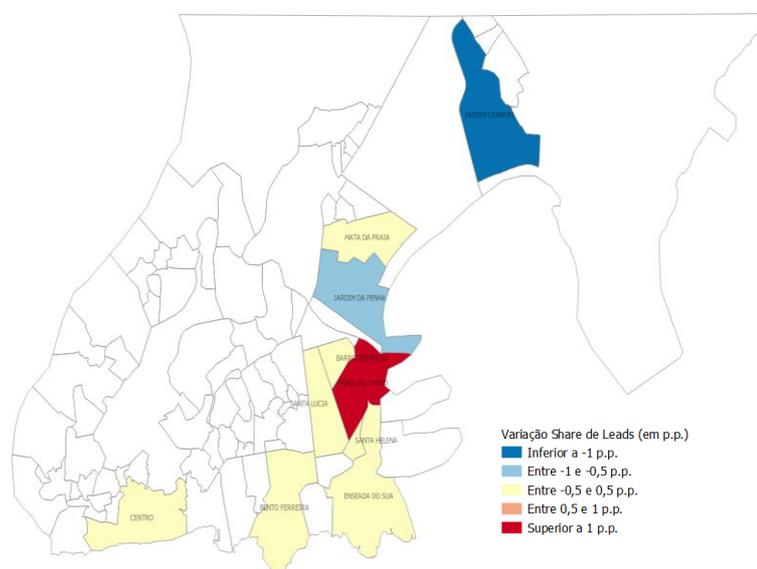
Consistentemente acima do FipeZAP Venda Brasil, o FipeZAP Venda Vitória continua acelerando. O índice vitoriense atingiu no acumulado dos últimos 12 meses 18,33%.

No mercado de Venda, a dinâmica é inversa ao de Locação em respeito aos 3 bairros mais demandados (Jardim Camburi, Praia do Canto e Jardim da Penha). O bairro Jardim Camburi e Jardim da Penha apresentaram aumento de participação dos leads em 0,80 p.p. e 0,55 p.p., consecutivamente. Enquanto Praia do Canto teve queda de 0,55 p.p. na demanda relativa.

Mapa do share de leads – agosto 2021



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



Ranking de bairros com maior share de leads em 2021

Bairro	Share leads agosto/20	Share leads agosto/21	Varição leads (p.p.)
JARDIM CAMBURI	32.79%	33.59%	0.80
PRAIA DO CANTO	16.27%	15.77%	-0.50
JARDIM DA PENHA	14.42%	14.97%	0.55
BENTO FERREIRA	6.00%	7.33%	1.33
MATA DA PRAIA	5.76%	6.00%	0.24
BARRO VERMELHO	6.56%	5.31%	-1.25
ENSEADA DO SUÁ	5.42%	4.22%	-1.21
CENTRO	2.37%	2.56%	0.18
SANTA HELENA	2.80%	2.34%	-0.46
SANTA LÚCIA	2.36%	2.16%	-0.20

Em Venda, as maiores variações de procura relativa ficaram fora dos 3 bairros mais demandados. Com destaque ao bairro Bento Ferreira, ganhando 1,33 p.p. na demanda relativa, e Barro Vermelho e Enseada do Suá, que tiveram perdas de 1,25 p.p. e 1,21 p.p., respectivamente.

TERMÔMETRO DATAZAP+

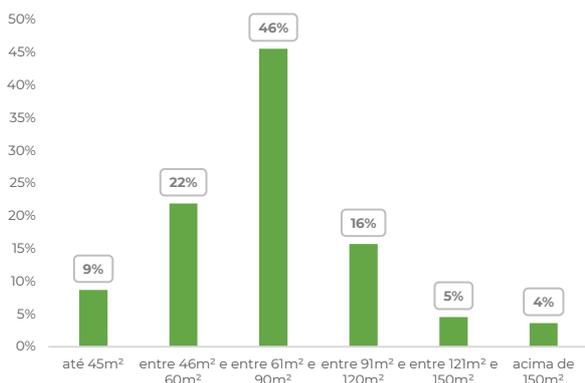
VITÓRIA

TIPOLOGIA

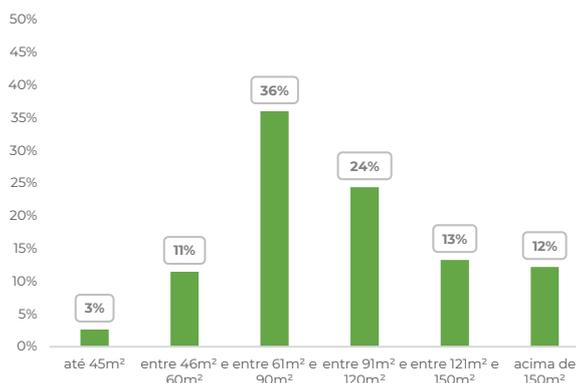


Na capital capixaba predomina a demanda por 2 dormitórios (49%) em locação, enquanto para venda, predomina 3 dormitórios (47%). No quesito vagas, para venda e locação é preferido 1 vaga (com 50% e 70%, sucessivamente). Embora de 61m² a 90m² seja a principal metragem procurada nas duas transações, nota-se o percentual de 22% para 46-60m² para aluguel e 24% para 91-120m² em venda.

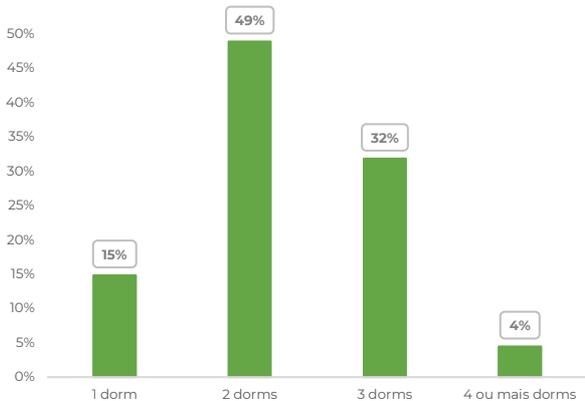
Locação - Share da área útil (m²) - Agosto 2021



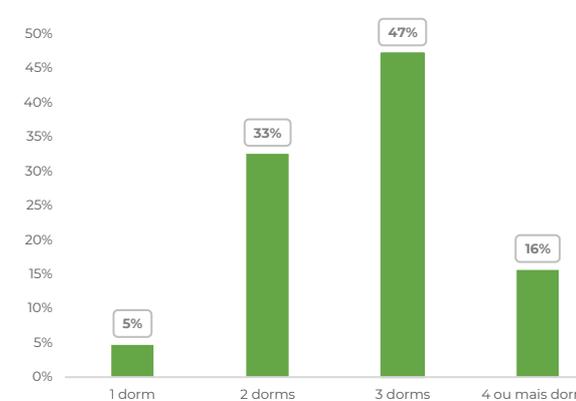
Compra/Venda - Share da área útil (m²) - Agosto 2021



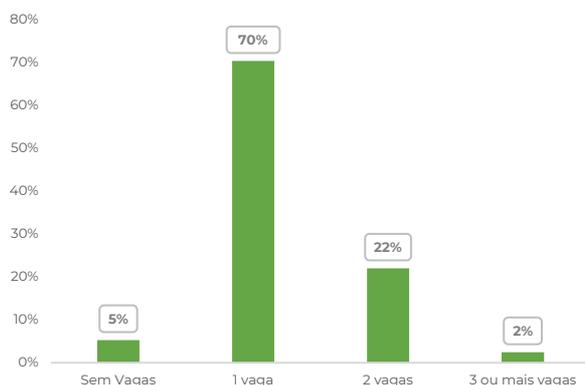
Locação - Share do número de dormitórios - Agosto 2021



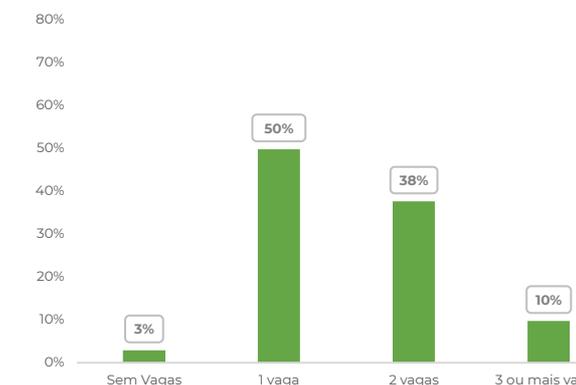
Compra/Venda - Share do número de dormitórios - Agosto 2021



Locação - Share do número de vagas - Agosto 2021



Compra/Venda - Share do número de vagas - Agosto 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.