

OUTUBRO DE  
2021

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

---

# **RADAR IMOBILIÁRIO**

---

TERMÔMETRO DATAZAP+



**DANILO IGLIORI**  
**PEDRO TENÓRIO**

## Macroeconomia desfavorável em 2022 é obstáculo ao setor, mas não sinônimo de crise

Em resumo, o cenário macro passará de propulsor a obstáculo, mas pela própria resiliência e dinamismo que o setor imobiliário mostrou, o ritmo da desaceleração e o nível da atividade para 2022 ainda não está claro.

Nas últimas edições desse relatório, tecemos três pilares para o acompanhamento do cenário para o mercado imobiliário residencial: i) evolução da pandemia; ii) piora da dinâmica inflacionária pressionando taxas de juros imobiliários; e iii) deterioração nas expectativas de crescimento econômico para 2022.

Como na última edição, tais pilares mantiveram a trajetória já descrita. Em relação à pandemia, o número de vacinados no Brasil continua crescendo, o que é fundamental para seu controle. A inflação medida pelo IPCA ultrapassou em outubro os 2 dígitos, o que se manifesta no aumento da taxa Selic na última reunião do Copom para 7,75% (aumento de 1,5 p.ps). Nesta reunião, não somente a taxa de juros é elevada, como a ata da reunião tem sido interpretada como sinal claro de aumento de ao menos 1,5 p.ps. Para 2022, diversas casas de análise macroeconômica já apostam na Selic ultrapassando os 10% ao ano. O aumento na taxa de juros naturalmente reflete na deterioração do crescimento econômico de 2022.

Nada muito diferente dos contornos delineados nas edições anteriores até aqui. Nessa edição, foquemos em como o mercado imobiliário tem reagido até então.

O ciclo de aumento da Selic se inicia no aumento de 2021. Até agora, a taxa saiu de 2% no início do ano e alcança os atuais 7,75%. Já a taxa de juros média dos financiamentos imobiliários contratados começa o ano aos

7,0%, atinge sua mínima histórica em maio (6,6%) e em setembro (último dado disponível) registra 7,2%. Seria imprudente não esperar impacto na taxa de juros de financiamento dado a natureza da variável, no entanto, a resiliência ao aumento da Selic até o momento é uma boa notícia tanto para o momento atual quanto para a expectativa de magnitude desse impacto.

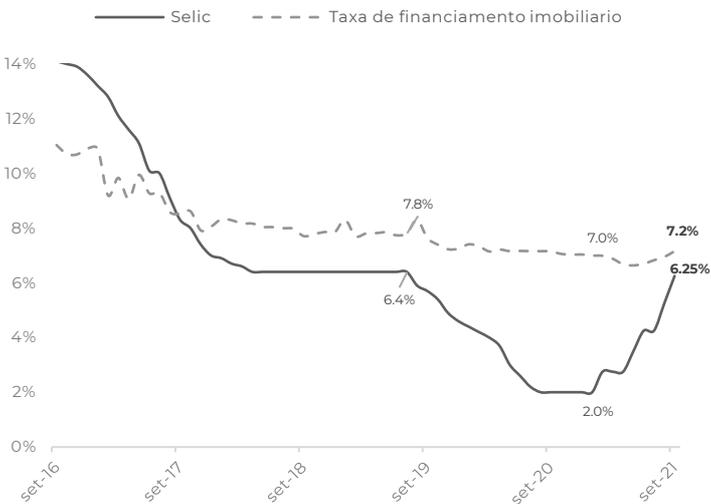
Com maiores taxas de juros em 2022, e menor crescimento econômico (em relação a 2021), esperamos que a atividade do setor ano que vem ocorra num nível menor do que em 2021. A dificuldade está em precisar o nível da atividade do setor em 2022. O dado de concessão de crédito imobiliário real ainda supera o maior pico pré-pandemia em mais de 50% (abril/2014). Além disso, fatores micro como novos produtos de crédito, novas modalidades jurídicas e novos conceitos de moradia, digitalização da jornada são impulsos importantes para o mercado. Em resumo, o cenário macro passará de propulsor a obstáculo, mas pela própria resiliência e dinamismo que o setor imobiliário mostrou, o ritmo da desaceleração e o nível da atividade para 2022 ainda não está claro.

**CENÁRIO MACRO**

# CONJUNTURA DO MERCADO

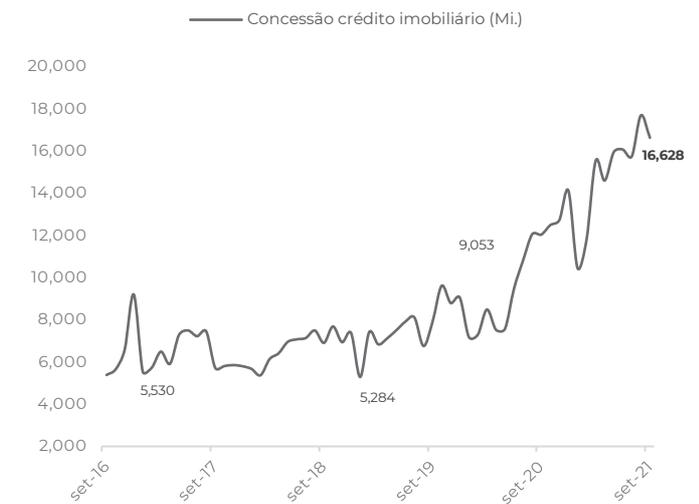
Com aumento da taxa do financiamento imobiliário, e a perspectiva de crescimento da Selic, também influenciada pelo movimento do IPCA, já é possível observar uma leve retração do volume de financiamentos imobiliários concedidos, em relação ao mês anterior. Apesar disso o volume permanece alto, refletindo ainda a taxa juro de financiamento imobiliário em patamar historicamente baixo.

1 - Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



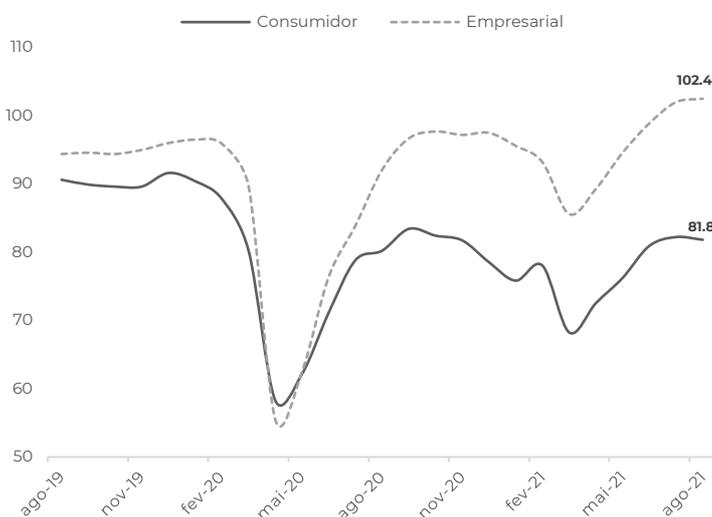
Fonte: Banco Central

2 - Concessão real de crédito imobiliário



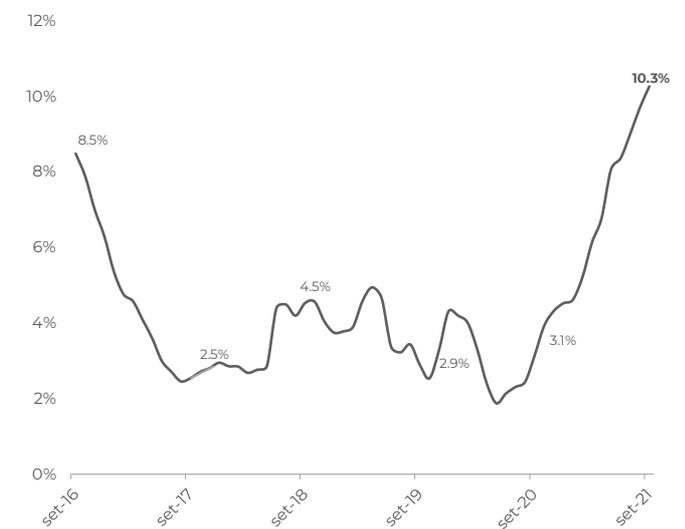
Fonte: Banco Central

3 - Índice de Confiança - ICC e ICE, calculados pela FGV



Fonte: FGV

4 - Variação mensal do IPCA - acumulado em 12 meses



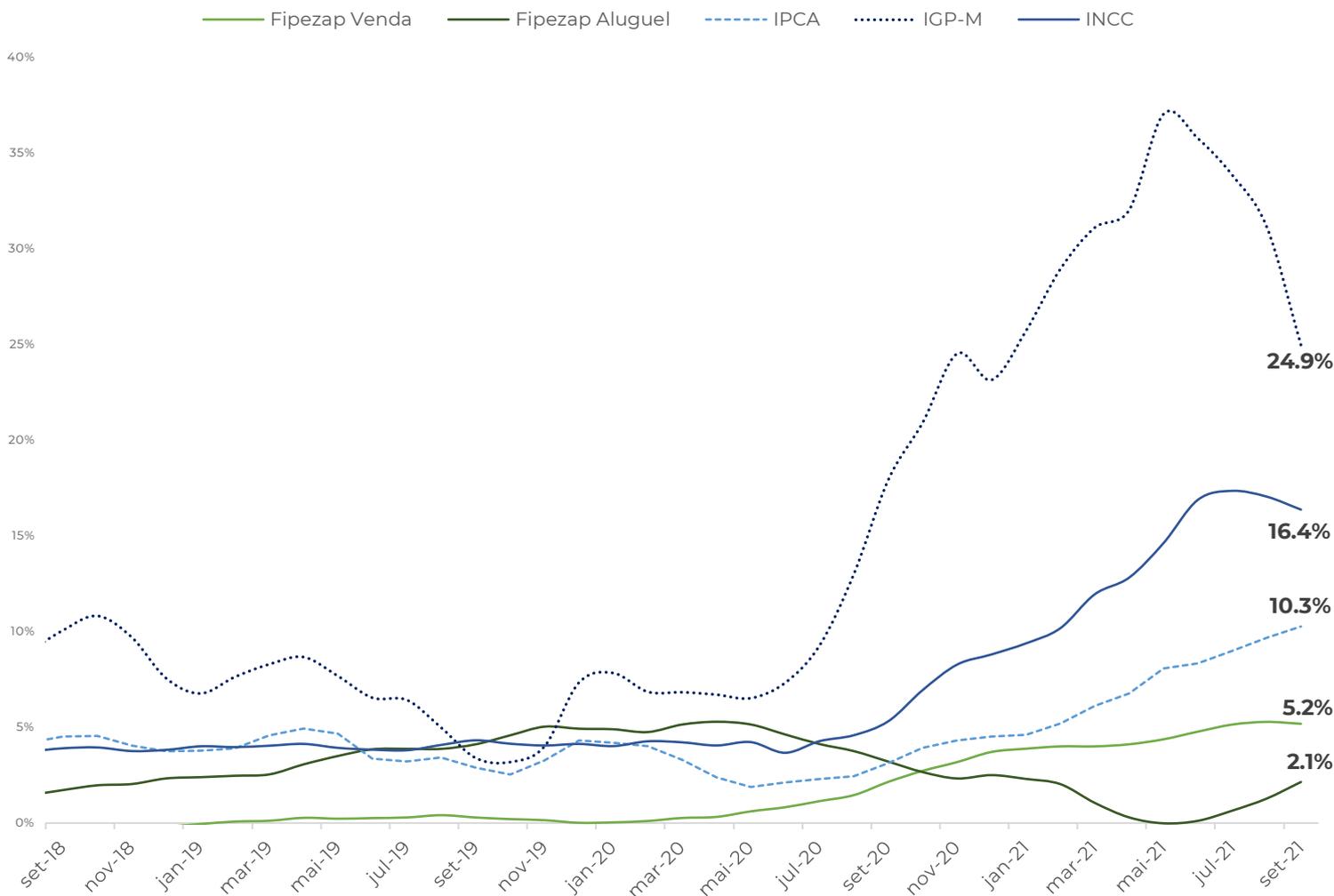
Fonte: Banco Central

## DINÂMICA DE PREÇOS

# CONJUNTURA DO MERCADO

Os índices de preços ilustrados abaixo mantiveram as trajetórias percorridas dos últimos meses. O IPCA em setembro supera o valor de 10%, com tendência de crescimento até a finalização do ano. O INCC e o IGP-M seguem em trajetória de queda, porém permanecem com valores relativamente altos.

Série histórica – índices de inflação a partir de 2018  
Acumulado dos últimos 12 meses



# 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 Setembro de 2021 com Setembro 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: **João Pessoa** e **Campo Grande**.



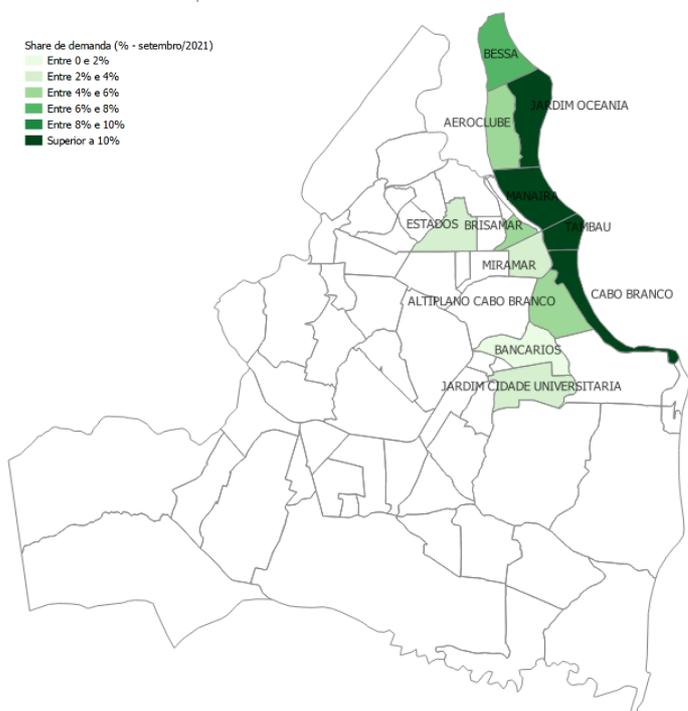
**TERMÔMETRO DATAZAP+**

# JOÃO PESSOA

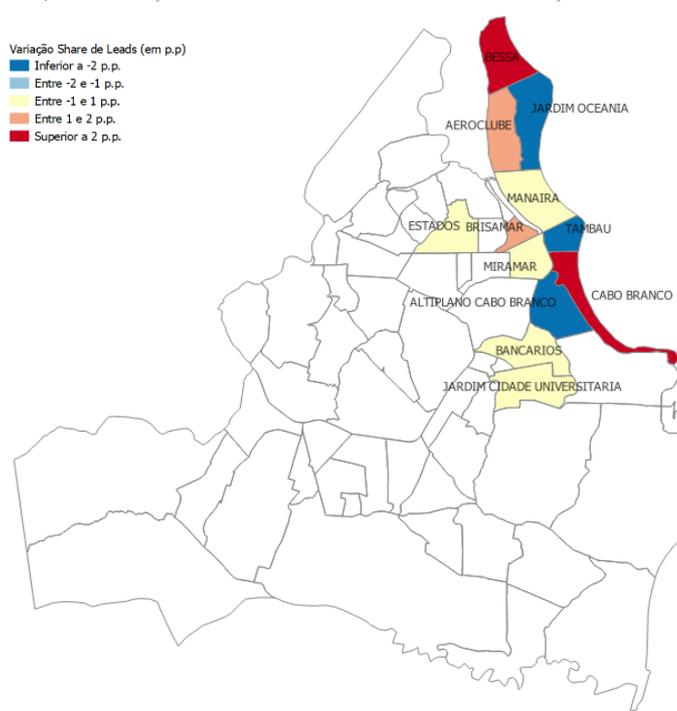
## LOCAÇÃO

Os mapas abaixo mostram os bairros mais demandados no mercado de locação formal de João Pessoa, no mês de setembro/21, e a variação na composição de *share de leads* entre setembro/2021 e setembro/2020. Observa-se que a medida que os bairros se afastam da região litorânea há uma queda na participação da demanda relativa na capital. Entre os anos de 2020 e 2021, os três maiores aumentos na procura relativa foram Cabo Branco, Bessa e Brisa Mar, com variação de 4,08, 2,27 e 1,96 pontos percentuais (p.p.) respectivamente.

Mapa do *share de leads* - setembro 2021



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



Ranking de bairros com maior *share de leads* em 2021

Bairro	Share leads setembro/20	Share leads setembro/21	Variação leads (p.p.)
CABO BRANCO	11.71%	15.79%	4.08
TAMBAU	17.96%	14.76%	-3.20
MANAIRA	12.27%	13.08%	0.81
JARDIM OCEANIA	13.62%	11.59%	-2.03
BESSA	4.43%	6.70%	2.27
BRISAMAR	3.75%	5.71%	1.96
AEROCULUBE	4.13%	5.48%	1.35
ALTIPLANO CABO BRANCO	7.19%	4.95%	-2.24
MIRAMAR	3.05%	3.47%	0.42
JARDIM CIDADE	1.92%	2.37%	0.45
ESTADOS	1.86%	2.05%	0.19
BANCARIOS	1.81%	1.55%	-0.26

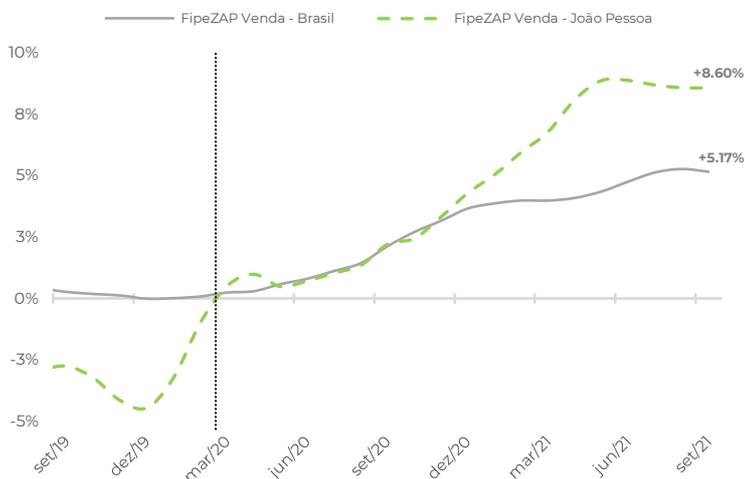
A tabela à esquerda ordena os bairros de acordo com o *share de leads* em setembro de 2021. Em destaque o bairro Bancários, localizado na zona sul da capital, próximo da UFPB e Unipe ficou em último lugar no ranking, com uma procura relativa de 1,55% em 2021. O bairro também apresenta uma queda de 0.26 p.p. em relação a setembro/20.

**TERMÔMETRO DATAZAP+**

# JOÃO PESSOA

## VENDA

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



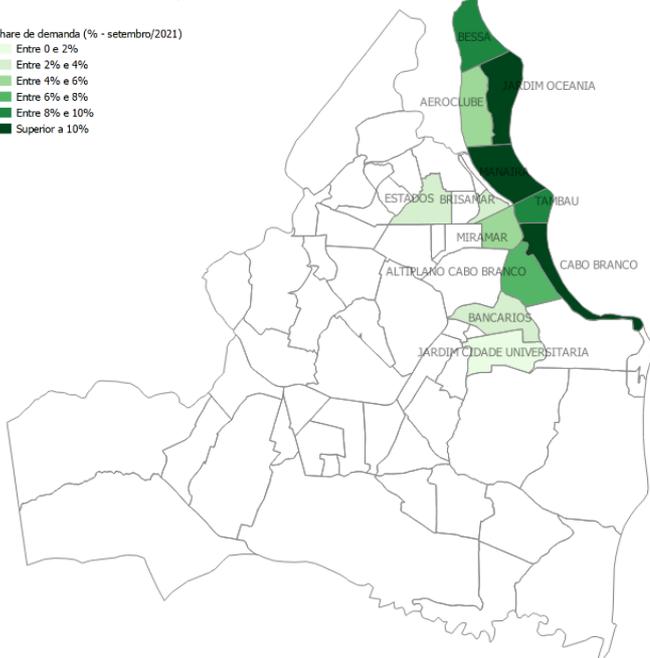
O índice de preços FipeZAP Venda da capital da Paraíba, desde de março de 2020 apresenta um crescimento constante, e está acima do índice nacional, registrando uma variação de 8,71% no acumulado dos últimos 12 meses (o índice FipeZAP Venda Brasil ficou em 5,17%).

Os 3 bairros mais procurados em setembro/21 são Jardim Oceania, Cabo Branco e Manaíra, todos situados na região costeira. Em relação ao mesmo período de 2020, o desejo por esses bairro também aumentou (2.88 p.p., 2.60 p.p. e 1.39 p.p. respectivamente).

Mapa do share de leads – setembro 2021

Share de demanda (% - setembro/2021)

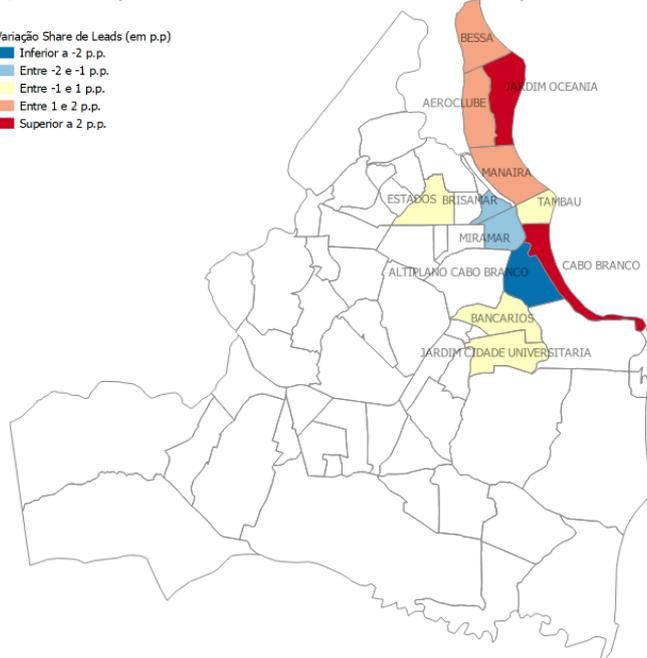
- Entre 0 e 2%
- Entre 2% e 4%
- Entre 4% e 6%
- Entre 6% e 8%
- Entre 8% e 10%
- Superior a 10%



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

Varição Share de Leads (em p.p)

- Inferior a -2 p.p.
- Entre -2 e -1 p.p.
- Entre -1 e 1 p.p.
- Entre 1 e 2 p.p.
- Superior a 2 p.p.



Ranking de bairros com maior share de leads em 2021

Bairro	Share leads setembro/20	Share leads setembro/21	Varição leads (p.p.)
JARDIM OCEANIA	12.36%	15.24%	2.88
CABO BRANCO	12.47%	15.07%	2.60
MANAÍRA	9.78%	11.17%	1.39
BESSA	8.17%	9.48%	1.31
TAMBAU	7.82%	8.68%	0.85
ALTIPLANO CABO BRANCO	10.86%	7.26%	-3.59
AEROCULUBE	3.60%	5.23%	1.63
MIRAMAR	5.74%	4.31%	-1.44
ESTADOS	3.52%	3.34%	-0.18
BANCARIOS	3.42%	3.18%	-0.24
BRISAMAR	3.70%	2.64%	-1.06
JARDIM CIDADE UNIVERSITÁRIA	1.79%	1.39%	-0.39

Na dinâmica do mercado pessoense de venda de imóveis residências entre 2020 e 2021, o bairro Altiplano Cabo Branco caiu da 3ª colocação de bairro mais demandado para a 6ª colocação em 2021 (-3.59 p.p.), e foi ultrapassado pelos bairros Manaíra, Bessa e Tambaú, com uma variação positiva no período de 1.39, 1.31 e 0.85 pontos percentuais na demanda relativa, sucessivamente.

**TERMÔMETRO DATAZAP+**

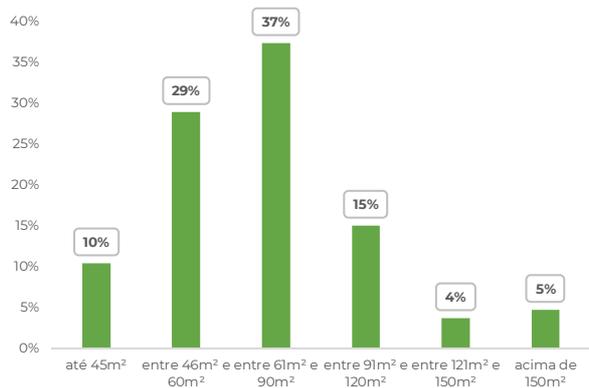
# JOÃO PESSOA

TIPOLOGIA

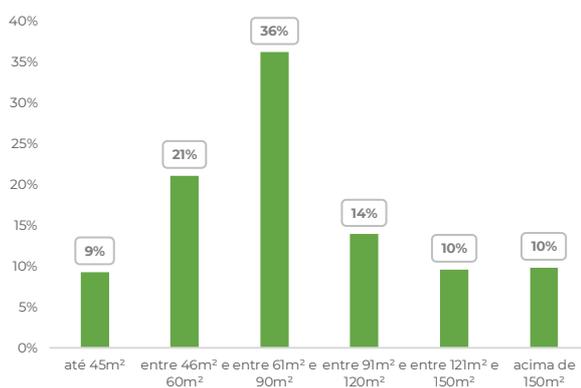


Em João Pessoa, o perfil de demanda pela área útil da residência, seja locação e venda, é semelhante, destacando-se a procura por imóveis de 61 a 90m<sup>2</sup>. Em relação a dormitórios, o perfil de locação busca entre 2 a 3 quartos, enquanto para venda existe um concentração por 3 unidades. Para número de vagas, 6 em cada 10 locatários buscam por apenas uma vaga de garagem.

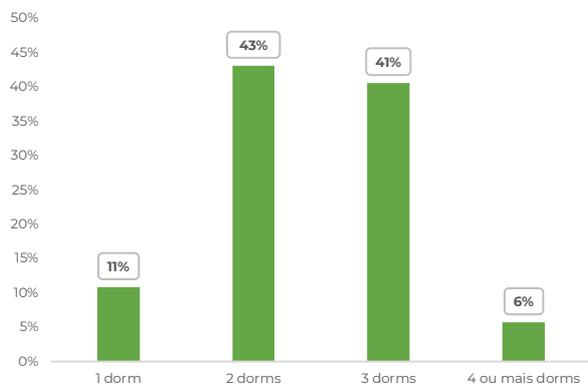
Locação - Share da área útil (m<sup>2</sup>) - Setembro 2021



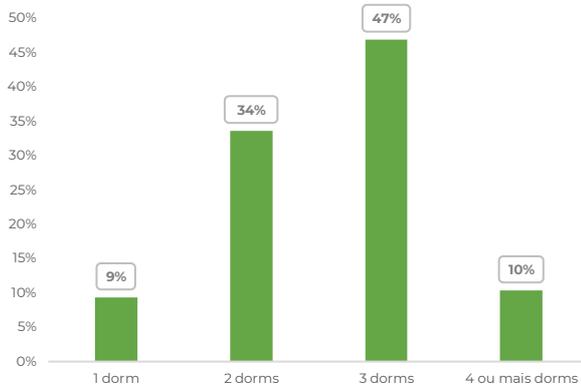
Compra/Venda - Share da área útil (m<sup>2</sup>) - Setembro 2021



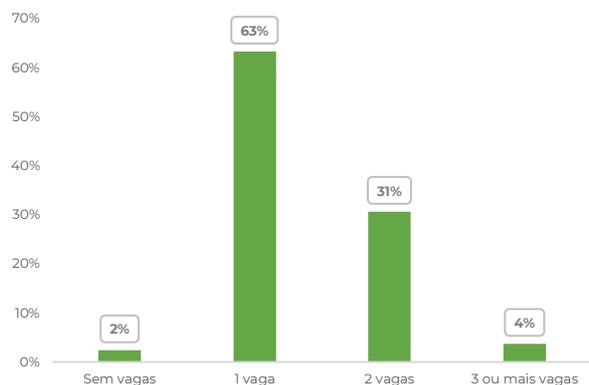
Locação - Share do número de dormitórios - Setembro 2021



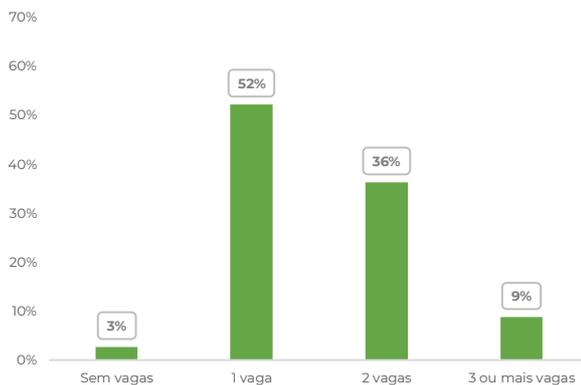
Compra/Venda - Share do número de dormitórios - Setembro 2021



Locação - Share do número de vagas - Setembro 2021



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



**TERMÔMETRO DATAZAP+**

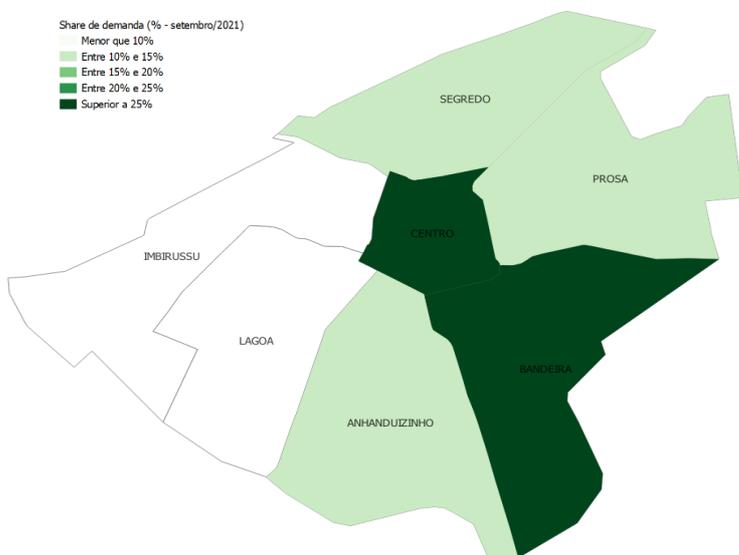
# CAMPO GRANDE

## LOCAÇÃO

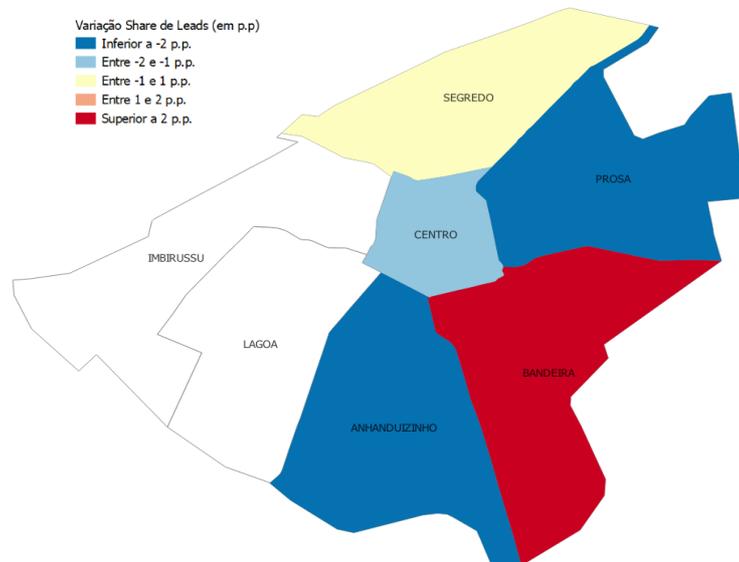
FipeZAP Locação, variação do preço (m<sup>2</sup>) acumulada em 12 meses.

Os mapas abaixo mostram os bairros da região urbana da capital sul-mato-grossense mais demandados em setembro/21 e a variação na composição de *share de leads* entre setembro de 2020 e setembro de 2021. Observa-se que a procura relativa se concentra nos bairros Centro e Bandeira, com participação de 32,47% e 28,18% respectivamente. Contudo, entre 2020 e 2021, o Centro apresentou uma queda no *share de leads* de -1.83 pontos percentuais (p.p.), enquanto o bairro Bandeira, obteve o maior crescimento do período de 8.51 p.p.

Mapa do *share de leads* – setembro 2021



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



Ranking de bairros com maior *share de leads* em 2021

Bairro	Share leads setembro/20	Share leads setembro/21	Varição leads (p.p.)
CENTRO	33.96%	32.14%	-1.83
BANDEIRA	19.67%	28.18%	8.51
PROSA	17.76%	13.86%	-3.90
ANHANDUIZINHO	17.26%	13.47%	-3.79
SEGREDO	10.55%	11.27%	0.72

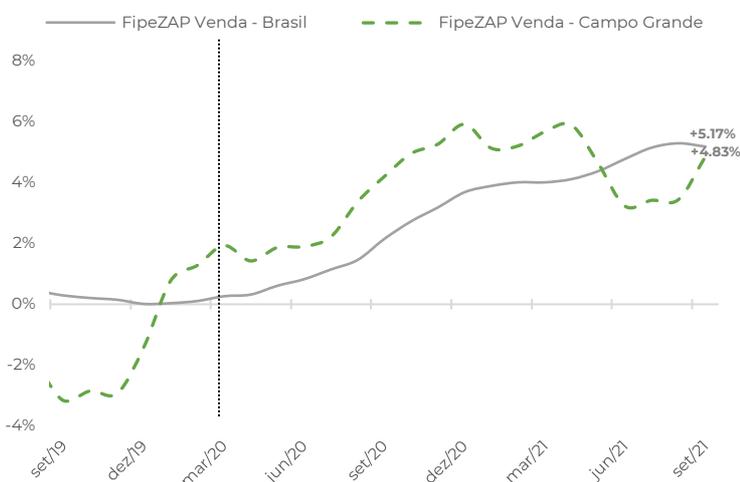
A tabela à esquerda classifica os bairros mais desejados em setembro de 2021. Não houve alteração nas posições do ranking entre 2020 e 2021. Destacam-se os bairros, Bandeira e Segredo, que ganharam participação entre os período de 8.51 p.p. e 0.72 p.p., consecutivamente.

**TERMÔMETRO DATAZAP+**

# CAMPO GRANDE

## VENDA

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



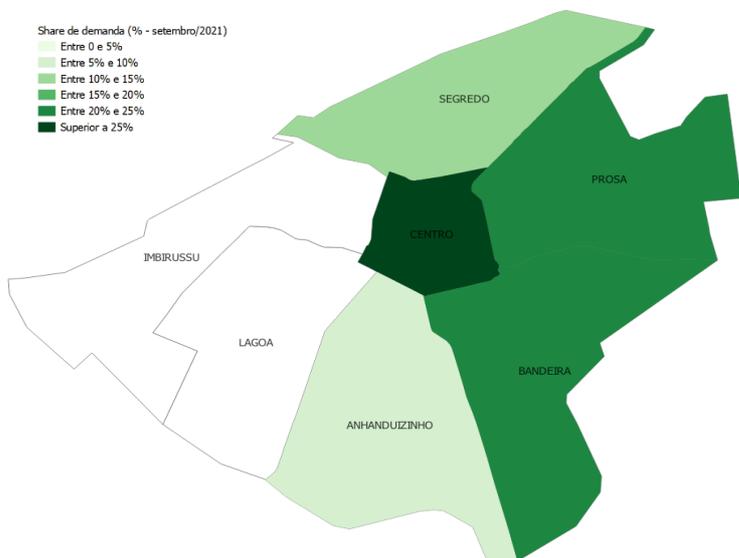
O índice de preços FipeZAP Venda de Campo Grande manteve o comportamento da curva de preços semelhante ao índice brasileiro, durante a pandemia. Porém a partir de maio/21 apresentou uma queda e em setembro voltou a aproximar do valor do nacional (5,17%), acumulando em 12 meses a variação de 4,83%.

No mercado de Venda, a dinâmica é similar ao de Locação em relação aos 3 bairros mais demandados (Centro, Bandeira e Prosa). O Centro é o bairro com maior participação no *share de leads*, 34,18%, mas apresentou perda na variação da participação entre 2020 e 2021 de -1,06 p.p.

Mapa do *share de leads* - setembro 2021

Share de demanda (% - setembro/2021)

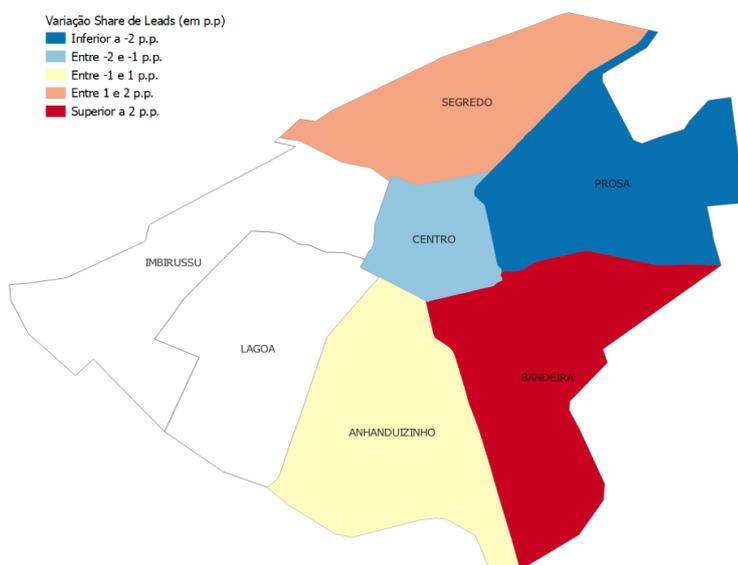
- Entre 0 e 5%
- Entre 5% e 10%
- Entre 10% e 15%
- Entre 15% e 20%
- Entre 20% e 25%
- Superior a 25%



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

Varição Share de Leads (em p.p.)

- Inferior a -2 p.p.
- Entre -2 e -1 p.p.
- Entre -1 e 1 p.p.
- Entre 1 e 2 p.p.
- Superior a 2 p.p.



Ranking de bairros com maior *share de leads* em 2021

Bairro	Share leads setembro/20	Share leads setembro/21	Varição leads (p.p.)
CENTRO	35.24%	34.18%	-1.06
BANDEIRA	15.90%	20.83%	4.93
PROSA	28.64%	20.51%	-8.12
SEGREDO	11.12%	12.75%	1.63
ANHANDUIZINHO	6.87%	7.84%	0.97

A maior variação da procura relativa entre os bairros do ranking para venda foi em Bandeira (+4.93 p.p.). Essa variação o coloca, em 2021, como o segundo bairro mais desejado, superando o bairro vizinho, Prosa, que perdeu participação no período (-8.12 p.p.).

**TERMÔMETRO DATAZAP+**

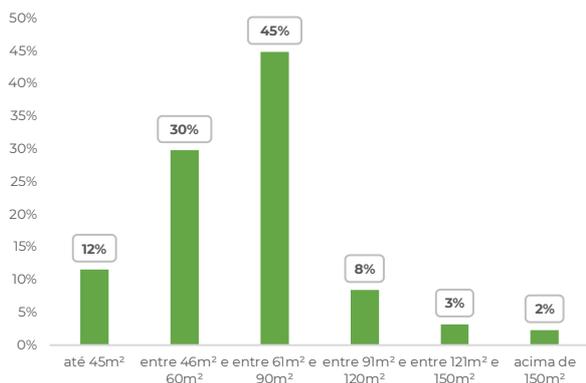
# CAMPO GRANDE

TIPOLOGIA

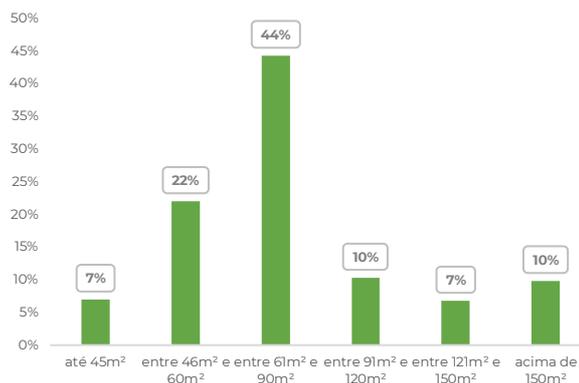


Destaca-se a procura por vagas para locação que se concentra em 1 vaga de garagem (81%). A metragem mais procurada está no intervalo das categorias até 90m<sup>2</sup>, seja para compra ou locação. Enquanto para dormitórios é de 2 e 3 unidades. Nota-se que para a venda há tecnicamente um empate entre os percentuais, 45% (2 dormitórios) e 46% (3 dormitórios).

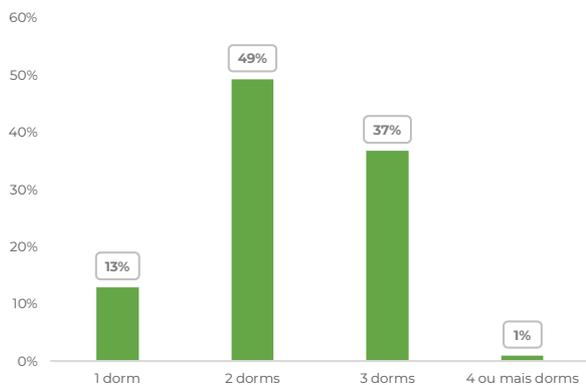
Locação - Share da área útil (m<sup>2</sup>) - Setembro 2021



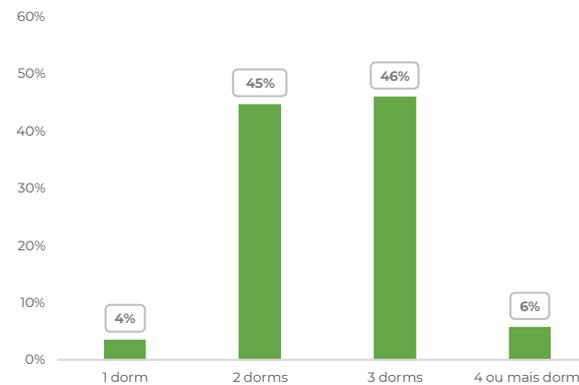
Compra/Venda - Share da área útil (m<sup>2</sup>) - Setembro 2021



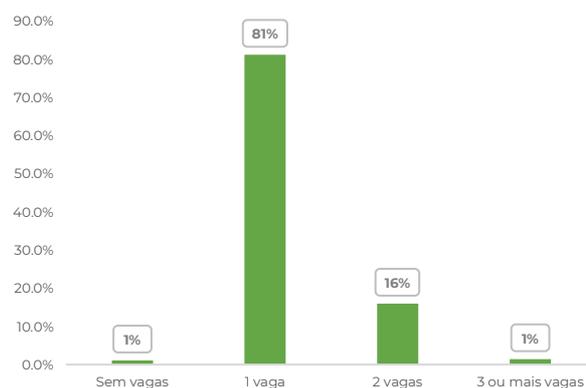
Locação - Share do número de dormitórios - Setembro 2021



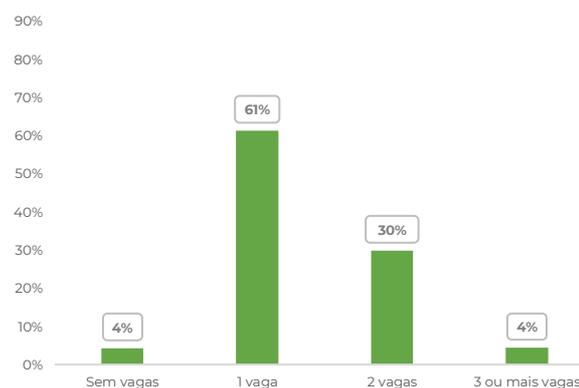
Compra/Venda - Share do número de dormitórios - Setembro 2021



Locação - Share do número de vagas - Setembro 2021



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