

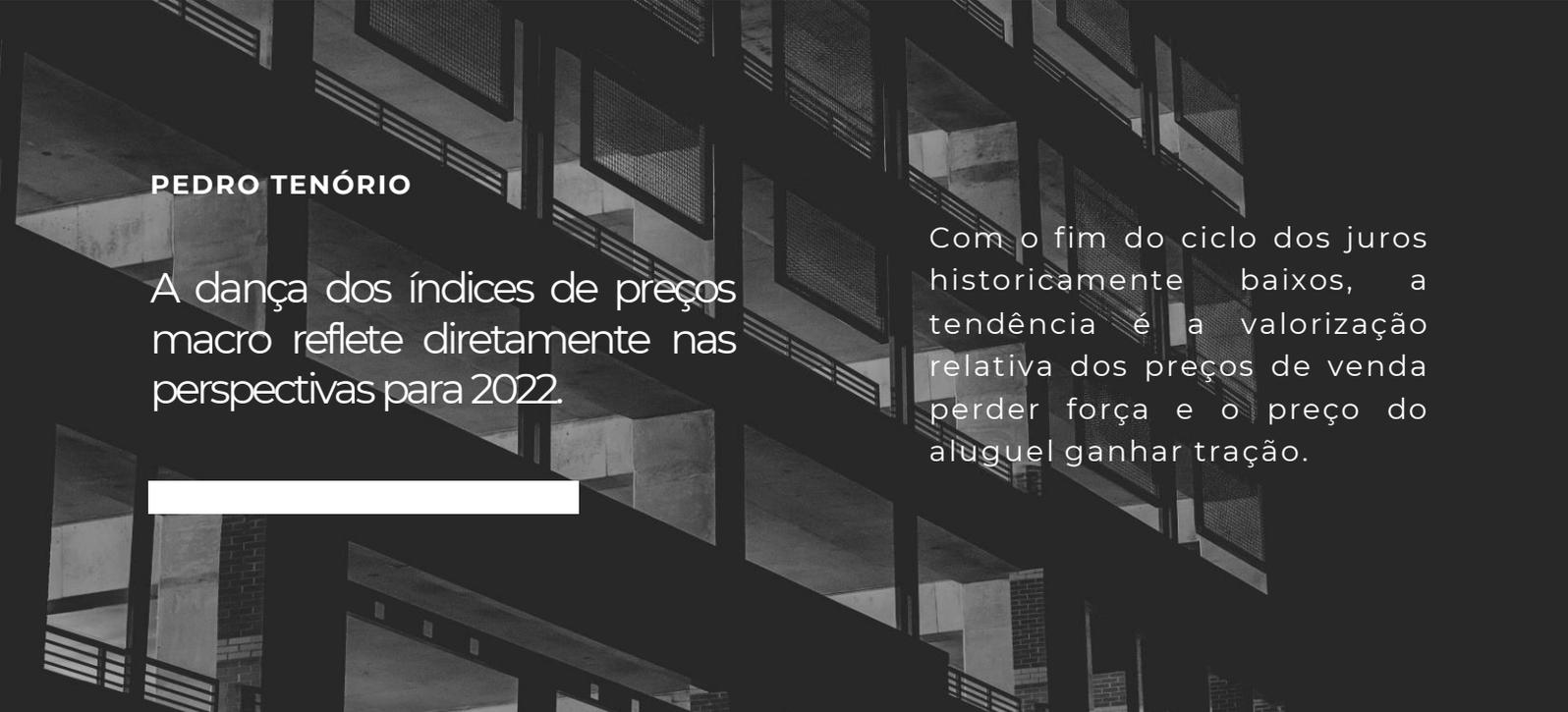
DEZEMBRO DE
2021

zap⁺

RADAR IMOBILIÁRIO

TERMÔMETRO DATAZAP+





PEDRO TENÓRIO

A dança dos índices de preços macro reflete diretamente nas perspectivas para 2022.

Com o fim do ciclo dos juros historicamente baixos, a tendência é a valorização relativa dos preços de venda perder força e o preço do aluguel ganhar tração.

Na última edição do Radar DataZAP+ do ano, vemos estabilidade das perspectivas do cenário macroeconômico conforme descrito na edição de Novembro. Retomando brevemente, IGP-M mantém trajetória de retorno a níveis historicamente normais e o INCC gradualmente vem se normalizando também. O IPCA atinge seu pico em novembro de 2021 (10,7% nos últimos 12 meses), conforme previsto, mas com primeiros sinais de desaceleração mais sólidos.

A dança dos índices de preços reflete diretamente nas perspectivas para 2022. Como melhor explicado na edição passada, a incerteza fiscal e os choques inflacionários de 2021 encurtaram o ciclo estimulante da política monetária, cuja materialização ocorreu com as consecutivas altas da taxa Selic, o que impacta as taxas de financiamentos imobiliários. Com a deterioração do cenário, não exploramos nas edições anteriores a dinâmica dos preços medida pelo FipeZAP, o que tentaremos corrigir já.

Taxas de juros menores e distanciamento social/home office são os principais propulsores do aquecimento do mercado imobiliário residencial de junho de 2020 até hoje. Naturalmente são esses os principais determinantes da dinâmica de preços também.

As taxas de juros menores propiciam a concessão de crédito, estimulando o mercado de compra e venda, pressionando os preços de venda para cima. Apesar da generalidade do efeito dos juros, a intensidade do efeito passa pelo impacto da pandemia, fundamentalmente por como o distanciamento social e a digitalização afetam a economia e o cotidiano local.

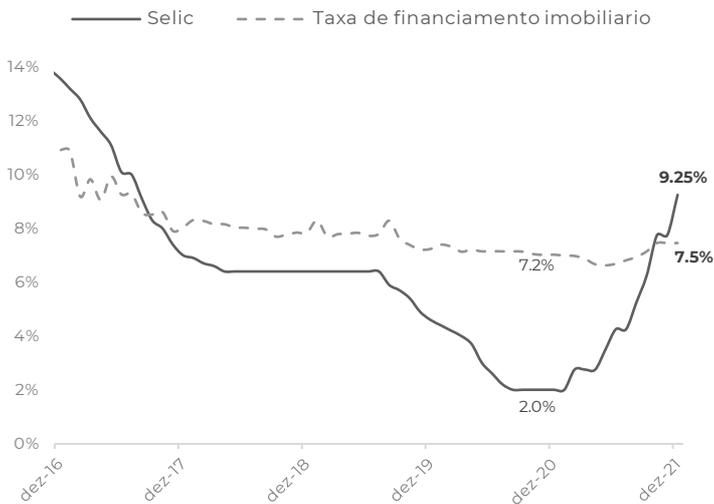
Com o fim do ciclo dos juros historicamente baixos, a tendência é a valorização relativa dos preços de venda perder força e o preço do aluguel ganhar tração. O aumento de preço de compra e venda por si só já impulsiona ajustes nos aluguéis, o que será somado ao impacto da alta nas taxas de juros, o que também pressiona por aumento de preços de aluguel. Os índices FipeZAP sugerem que este movimento já começou: FipeZAP Locação - Brasil acumulado em 12 meses é de 3,5% em Novembro de 2021, e em trajetória de aceleração. Do outro lado, os preços de venda medidos pelo Índice FipeZAP (Brasil) no 2º semestre seguem estáveis em 5,3%.

CENÁRIO MACRO

CONJUNTURA DO MERCADO

Os índices de confiança, do consumidor e empresarial, apresentaram queda em relação ao mês de outubro, refletindo a deterioração do cenário macroeconômico em decorrência da alta inflação, e consequente ciclo de aumentos da Selic (hoje em 9,25% ao ano). Apesar do ciclo da Selic, a taxa média de financiamentos imobiliários permanece em 7,5% e mantém-se o alto volume de financiamentos imobiliários (outubro - 15,97 milhões)

1 - Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



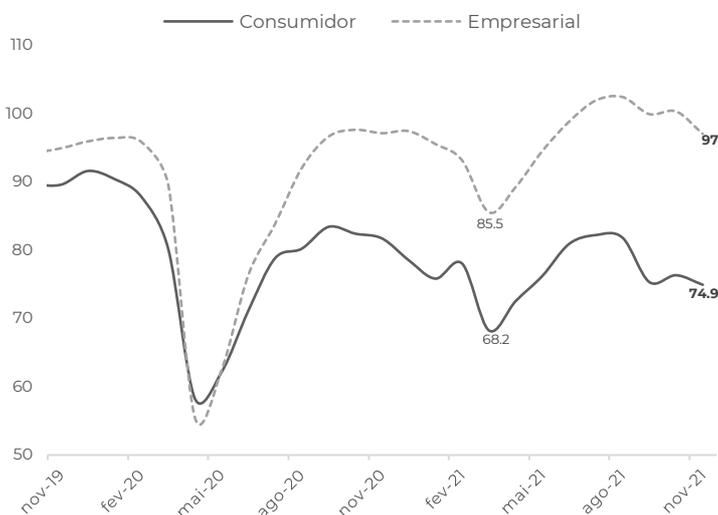
Fonte: Banco Central

2 - Concessão real de crédito imobiliário



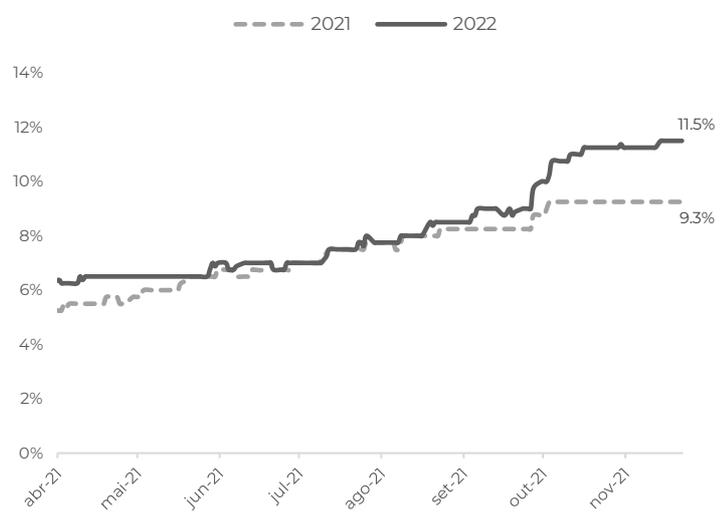
Fonte: Banco Central

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



Fonte: FGV

4 - Expectativa da Selic (% ao ano no fim do ano)



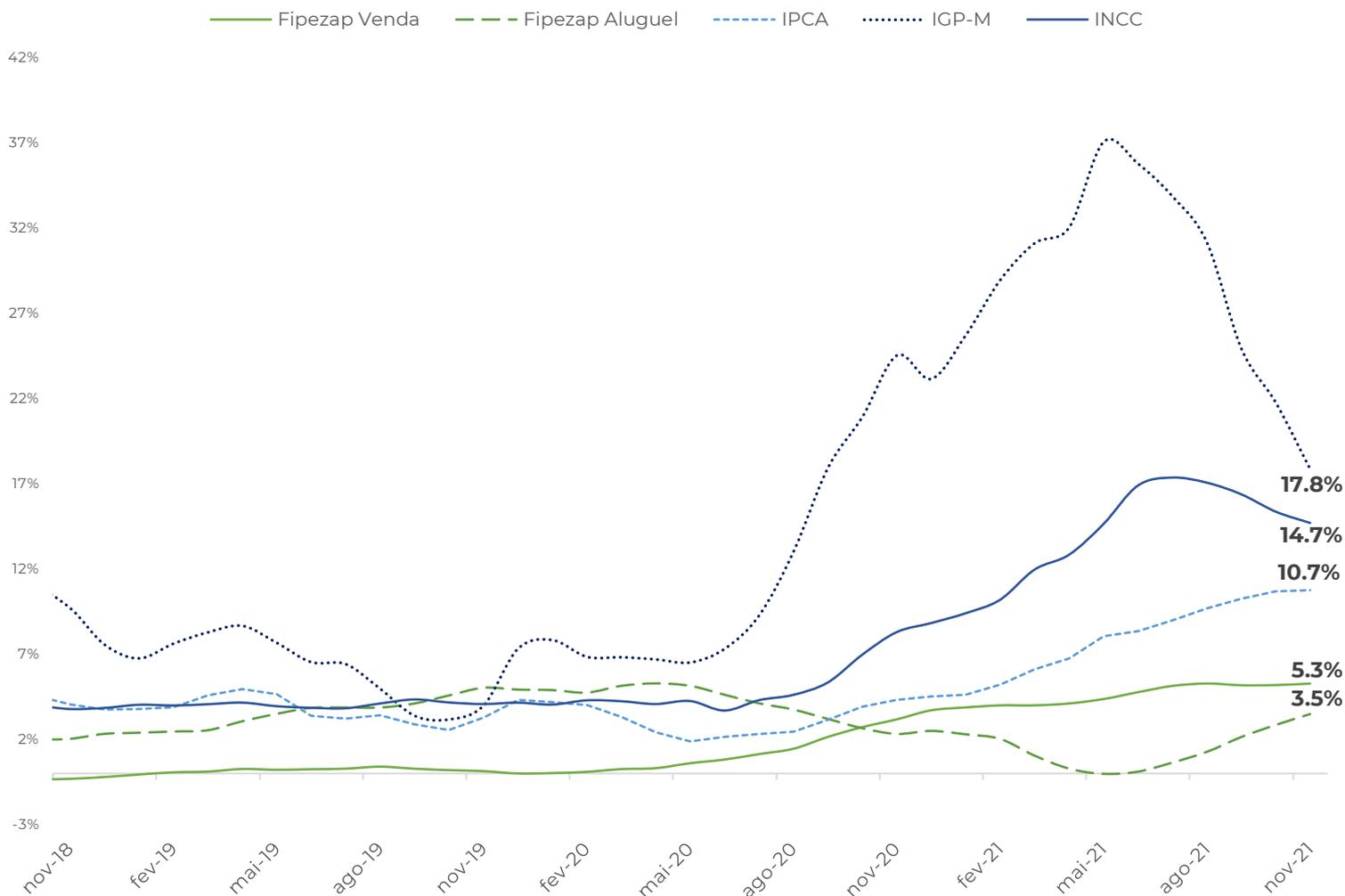
Fonte: Boletim Focus - Banco Central

DINÂMICA DE PREÇOS

CONJUNTURA DO MERCADO

Após seu pico em maio de 2021, o IGP-M continua em sua acentuada trajetória de queda, porém permanece com valor alto (o índice acumulado atualmente em 17,8%). O INCC também acelera a trajetória queda como o IGP-M. Contudo, o IPCA, apesar do crescimento da taxa de juros ainda sobe (10,7% no acumulado em 12 meses). Também em trajetória positiva o FipeZAP aluguel registra em novembro alta mensal de 0,66% e o FipeZAP venda continua estável.

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 Outubro de 2021 com Outubro 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: **Natal e Ribeirão Preto**.



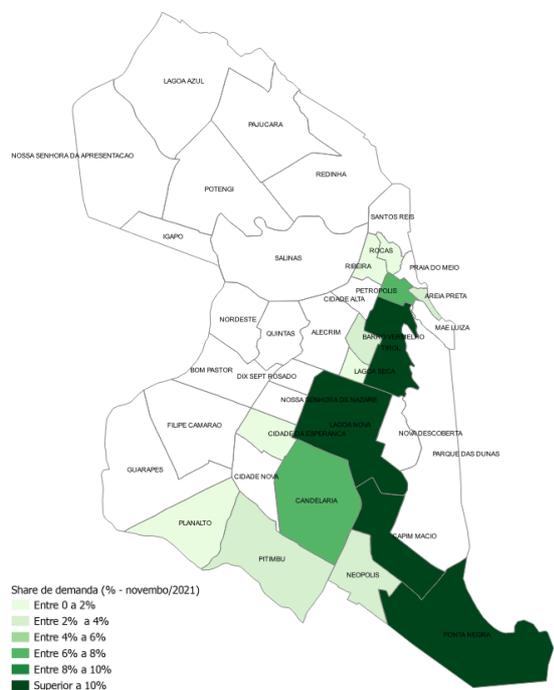
TERMÔMETRO DATAZAP+

NATAL

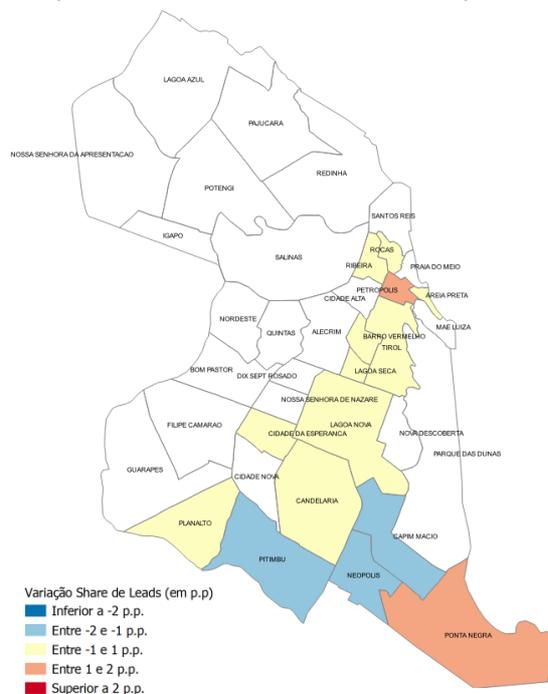
LOCAÇÃO

O mapa à direita contém a variação na composição de *share de leads* entre novembro/2021 e novembro/2020 e apresenta a dinâmica do mercado local durante o período, enquanto à esquerda segue o mapa com os bairros mais procurados em novembro/2021. ambas as figuras retratam o mercado de locação formal de Natal. Observa-se uma concentração da demanda seguindo da região leste ao sul da capital. Entre 2020 e 2021, três bairros, Pitimbu, Capim Macio e Neópolis, perdem participação relativa na demanda - respectivamente as variações foram de -1,86, -1,51 e -1,08 pontos percentuais (p.p.). É interessante ressaltar que Neópolis e Capim Macio fazem divisa com Ponta Negra, o bairro que ganhou maior procura (1.35 p.p.) no mesmo período.

Mapa do *share de leads* - novembro 2021



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



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

Bairro	Share Leads novembro/20	Share Leads novembro/21	Varição de Leads (p.p.)
PONTA NEGRA	28.69%	30.04%	1.35
LAGOA NOVA	13.89%	14.44%	0.56
CAPIM MACIO	12.74%	11.23%	-1.51
TIROL	10.27%	9.77%	-0.50
CANDELÁRIA	7.33%	7.49%	0.16
PETRÓPOLIS	5.75%	7.03%	1.29
PITIMBU	5.90%	4.05%	-1.86
BARRO VERMELHO	2.50%	2.66%	0.16
AREIA PRETA	2.55%	2.63%	0.08
NEÓPOLIS	3.45%	2.37%	-1.08

A tabela ordena os 10 bairros com o maior *share de leads* de novembro de 2021. As três primeiras posições são compostas por Ponta Negra, Lagoa Nova e Capim Macio e os três bairros permanecem na mesma posição. O segundo bairro que mais ganhou parcela no mercado de locação formal no período é Petrópolis, situado na região leste e nobre da capital.

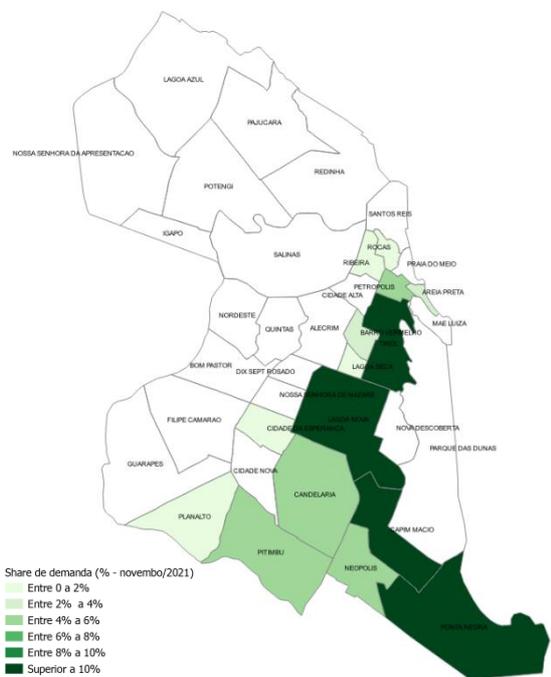
TERMÔMETRO DATAZAP+

NATAL

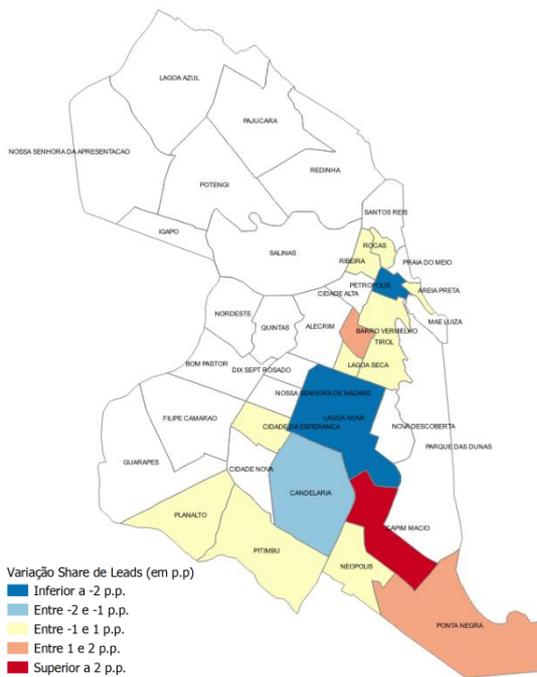
VENDA

No mercado formal para compra e venda de imóveis residenciais na Cidade do Sol em novembro de 2021 mantém-se o padrão de distribuição leste-sul de bairros mais desejados do mercado de locação. Mas em contraposição ao mercado de locação, por exemplo, o bairro Capim Macio, no qual os imóveis para aluguel perderam participação considerando o mesmo período no ano anterior, é o bairro que mais ganha participação no mercado de compra e venda - aumento de 2.30 pontos percentuais (p.p.) do *share de leads*, entre novembro/2020 e novembro/2021.

Mapa do *share de leads* - novembro 2021



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



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

Bairro	Share Leads novembro/20	Share Leads novembro/21	Varição de Leads (p.p.)
PONTA NEGRA	23.58%	25.19%	1.62
LAGOA NOVA	16.59%	14.45%	-2.15
TIROL	13.12%	13.57%	0.45
CAPIM MACIO	10.17%	12.46%	2.30
CANDELARIA	6.89%	5.25%	-1.64
PITIMBU	4.72%	5.10%	0.38
NEOPOLIS	4.93%	4.51%	-0.42
PETROPOLIS	6.20%	4.20%	-2.01
BARRO VERMELHO	2.33%	3.77%	1.43
AREIA PRETA	2.61%	3.05%	0.43

O ranking para venda é composto pelos mesmos bairros do ranking de locação com destaque para o bairro litorâneo Ponta Negra na primeira colocação. O bairro Lagoa Nova sustenta o segundo lugar, apesar de ser o bairro com maior perda de participação de mercado de -2,15 p.p. no período. Completando os três bairros mais desejados, Tirol, situado na região leste e considerado um dos bairros mais bem localizados da capital potiguar, possui 13,57% do *share de leads*.

TERMÔMETRO DATAZAP+

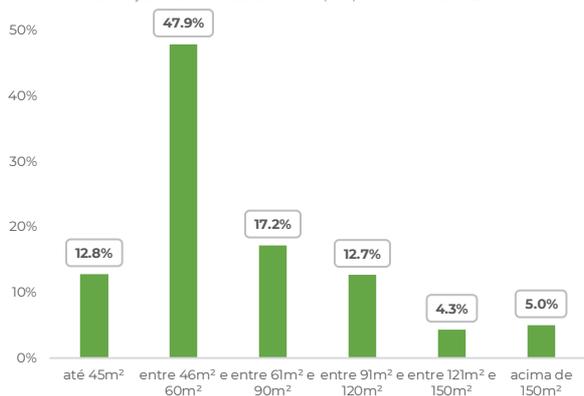
NATAL

TIPOLOGIA

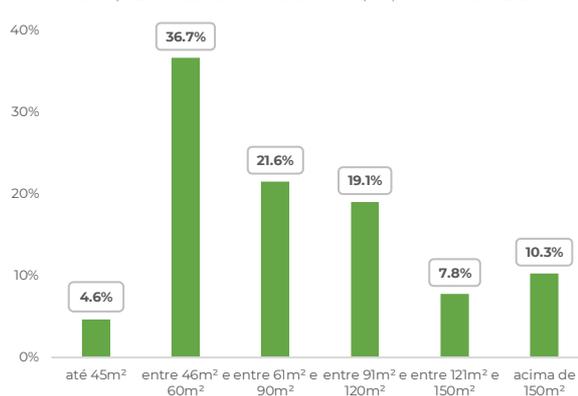


No perfil da demanda por área útil, em locação ou venda, se destaca a procura por imóveis de 46 a 60m² em Natal. Em relação aos demais aspectos, a locação se distingue por concentrar procura principalmente por 2 dormitórios e uma vaga de garagem. Para venda, tem-se que aproximadamente 85% dos compradores desejam 2 ou 3 quartos e em relação a vagas de garagem há concentração em torno de 89% entre uma e duas vagas.

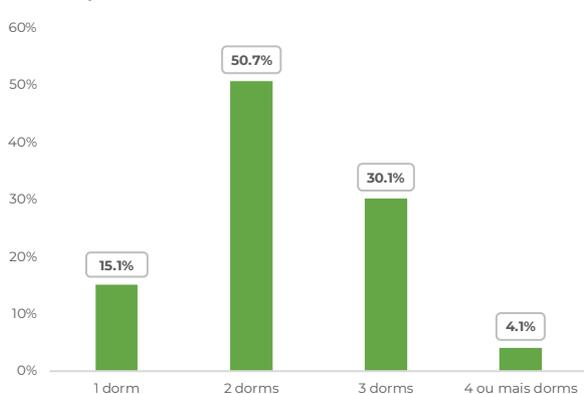
Locação - Share da área útil (m²) - Novembro 2021



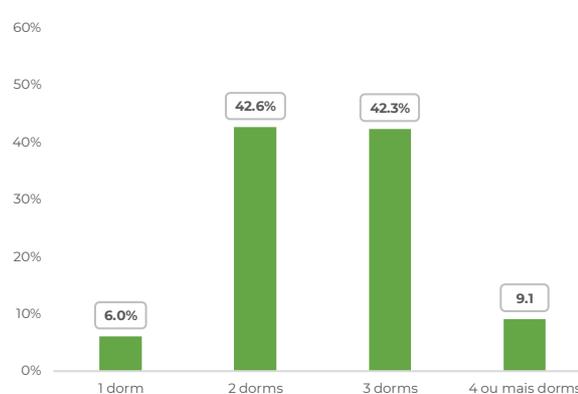
Compra/Venda - Share da área útil (m²) - Novembro 2021



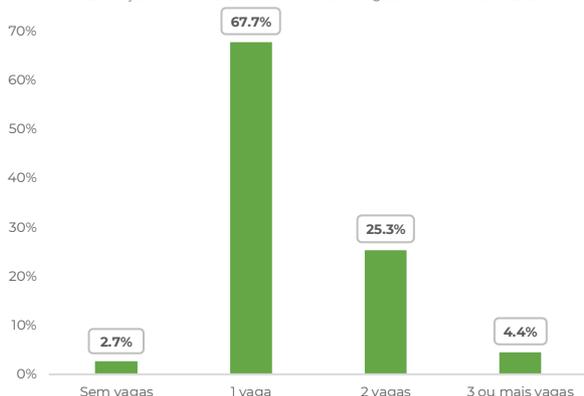
Locação - Share do número de dormitórios - Novembro 2021



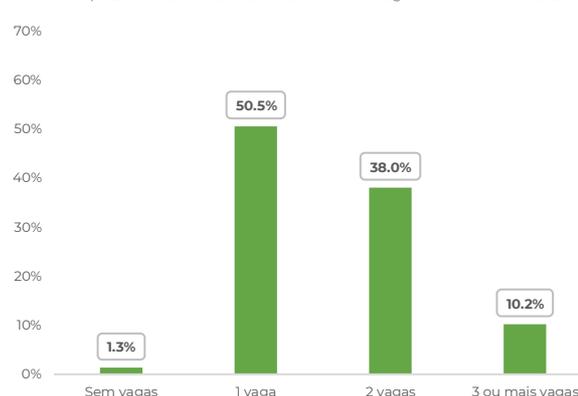
Compra/Venda - Share do número de dormitórios - Novembro 2021



Locação - Share do número de vagas - Novembro 2021



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

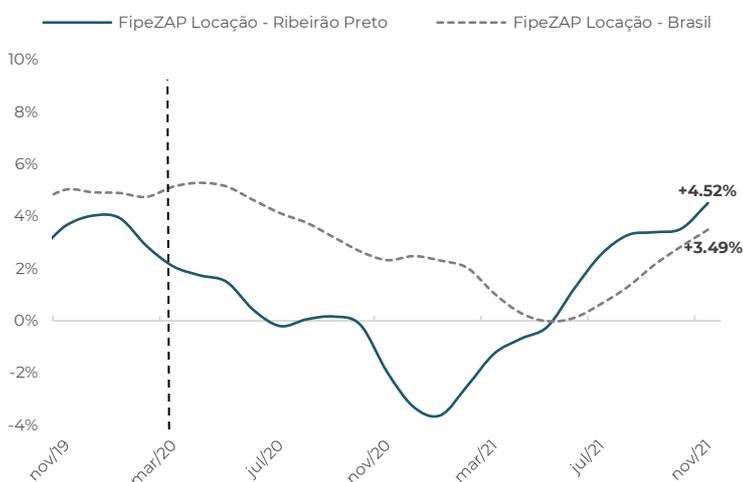


TERMÔMETRO DATAZAP+

RIBEIRÃO PRETO

LOCAÇÃO

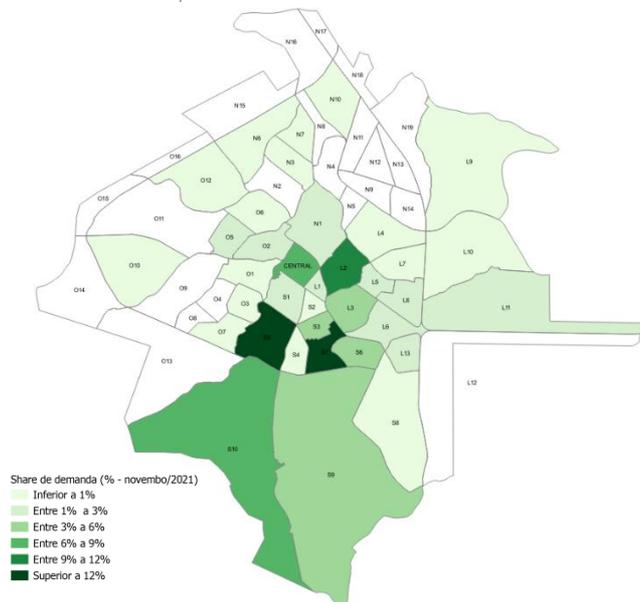
FipeZAP Locação, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



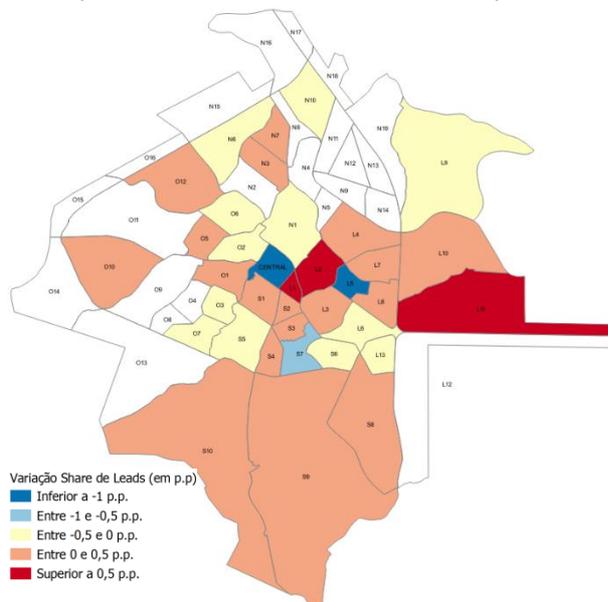
Superando o índice FipeZAP Locação nacional desde maio de 2021, o índice de Ribeirão Preto em novembro chega a 4,52% com uma diferença positiva de 1,03 p.p acima do valor brasileiro. Indicando que na média os preços dos alugueis na cidade estão crescendo acima do aluguel médio no Brasil.

Dentre os setores com maior procura na cidade, se destaca os localizados na região sul e leste, também tendo como protagonistas com a maior parcela de *share de leads* o setor S5 (19,35%), S7 (14,20%) e L2 (10,44%), sendo os dois primeiros delimitados pela Avenida Professor João Fiuza.

Mapa do *share de leads* - novembro 2021



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



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

Setores	Share Leads novembro/20	Share Leads novembro/21	Variação de Leads (p.p.)
S5	19.61%	19.35%	-0.26
S7	15.11%	14.20%	-0.91
L2	8.49%	10.44%	1.95
S10	7.05%	7.48%	0.43
CENTRAL	8.57%	6.23%	-2.34
S3	5.77%	5.84%	0.07
L3	4.26%	4.57%	0.32
S6	3.79%	3.63%	-0.16
S9	2.85%	3.06%	0.21
L6	2.85%	2.72%	-0.13

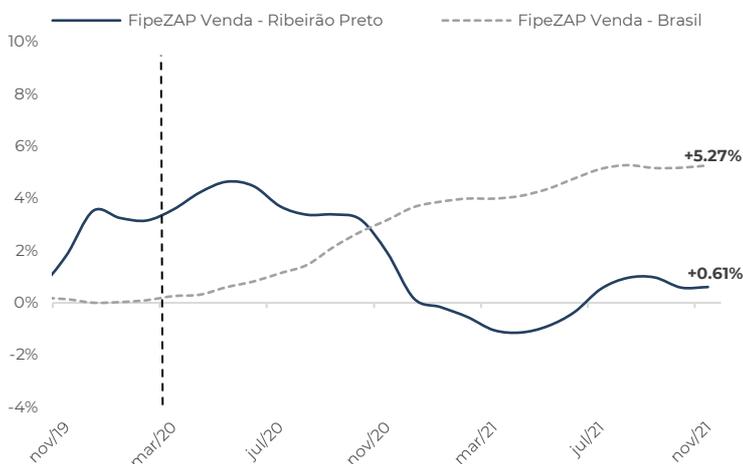
Dentre os 10 setores em destaque no ranking de Ribeirão Preto para o mercado de locação, a região central foi a que mais perdeu participação de mercado com uma variação negativa de *share de leads* de 2,3 p.p., caindo assim da 3ª para a 5ª posição dos locais mais procurados. Em relação aos setores onde a procura por imóveis de aluguel aumentou, se destaca L2, 3º colocado do ranking, seguido de L11, que está no 18º lugar ganhando 6 posições no período.

TERMÔMETRO DATAZAP+

RIBEIRÃO PRETO

VENDA

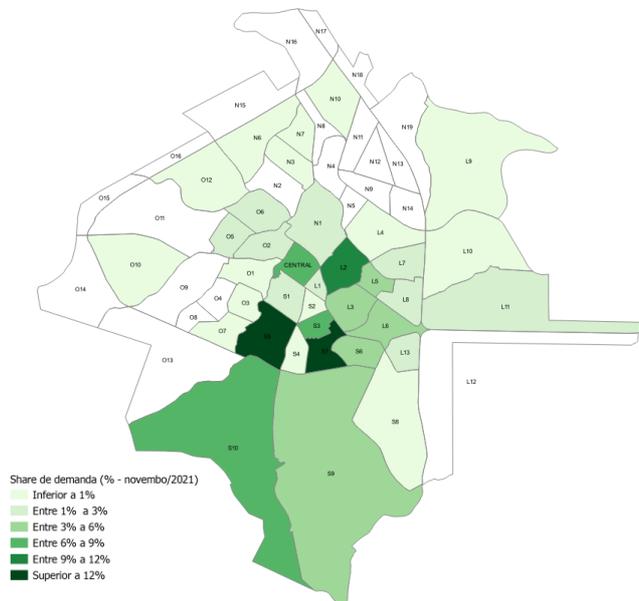
FipeZAP Venda, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



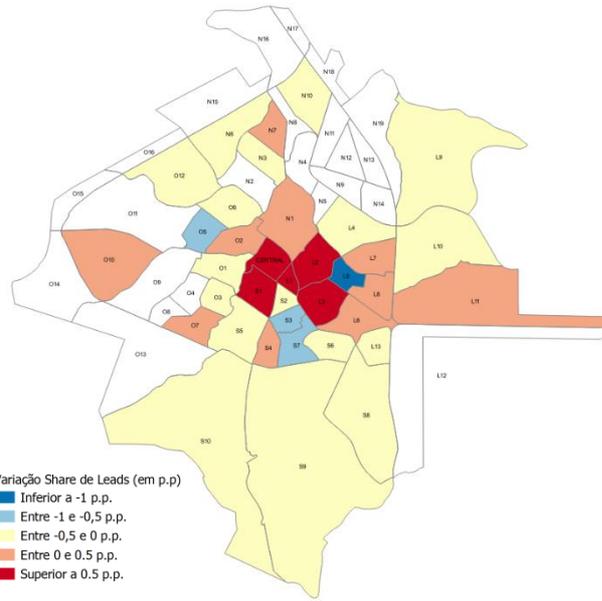
Em contraponto aos preços de locação, o índice de preços FipeZAP Venda de Ribeirão Preto desde de novembro de 2020 está abaixo do índice nacional, sendo que entre os 6 primeiros meses de 2021 apresentou valores negativo. No momento o índice de preços atinge 0,61% no acumulado em 12 meses, 4,66 p.p. abaixo do valor do índice brasileiro.

Com uma dinâmica similar à Locação, o mercado de compra de residências, mantém-se a alta procura nos setores sul e leste, porém em venda a região central entre novembro/2020 e novembro/2021 ganha participação de mercado (0.77 p.p.) assim como a maioria dos demais setores em seu entorno.

Mapa do share de leads - novembro 2021



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



Ranking de setores com maior share de leads em 2021

Setores	Share Leads novembro/20	Share Leads novembro/21	Varição de Leads (p.p.)
S7	16.84%	16.04%	-0.80
S5	15.11%	14.98%	-0.13
L2	8.43%	9.41%	0.97
S10	6.58%	6.41%	-0.18
S3	7.14%	6.22%	-0.92
CENTRAL	5.26%	6.03%	0.77
S9	5.62%	5.28%	-0.34
L3	3.99%	4.76%	0.76
S6	4.62%	4.23%	-0.39
L6	2.82%	3.23%	0.41

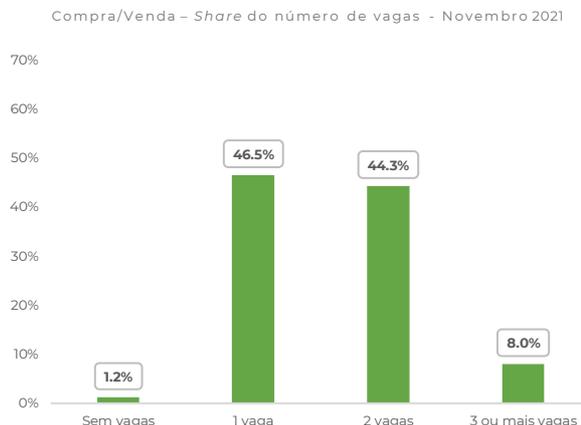
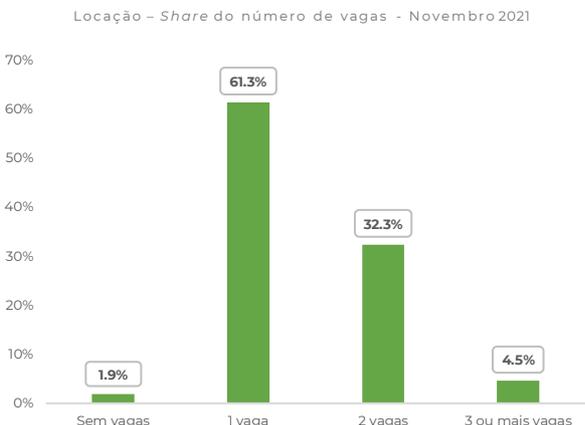
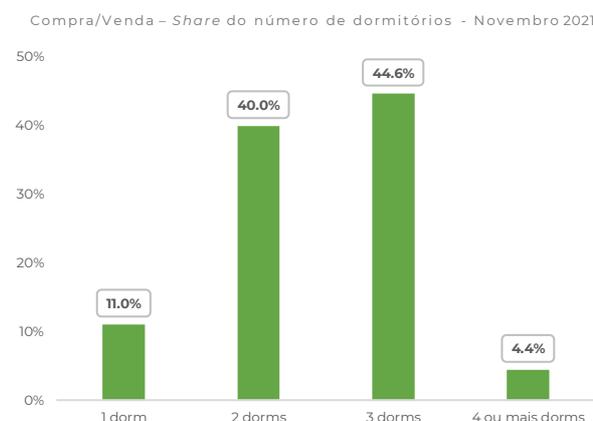
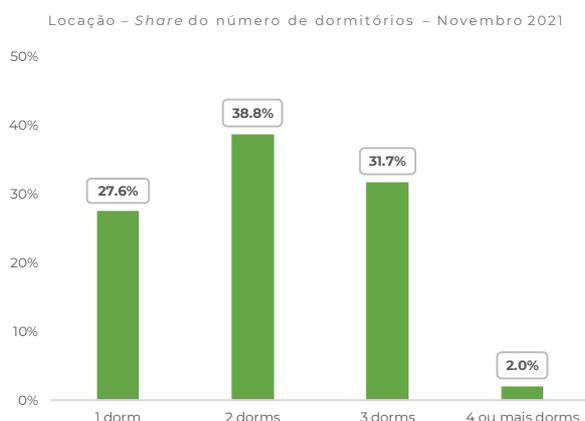
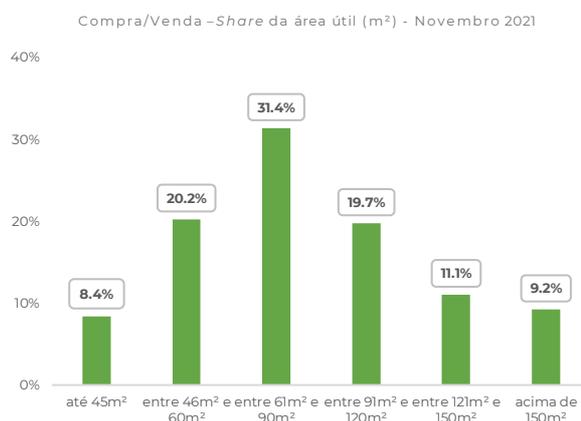
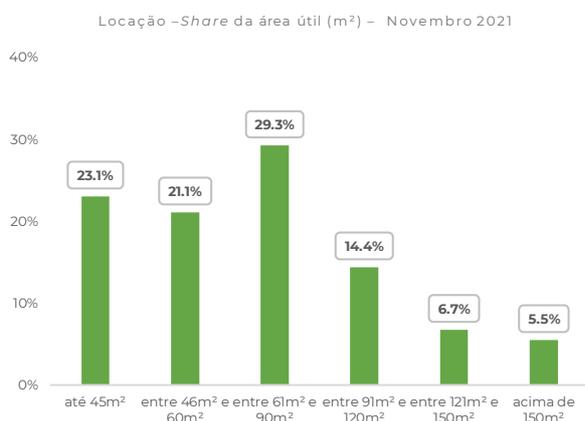
Também configurando as 2 primeiras colocações para o mercado de venda, os setores S7 e S5 trocam de posições em relação de ao mercado de locação, sendo respectivamente de 16,04% e 14,98%. E assim como para o aluguel também perdem share de leads na comparação entre novembro de 2020 e 2021.

TERMÔMETRO DATAZAP+

RIBEIRÃO PRETO

TIPOLOGIA

Em Ribeirão Preto a metragem da nova residência de até 90m² abarca 74% da procura por locação na cidade. Em ambas as transações se destaca a demanda relativa pequena por imóveis com 4 dormitórios ou mais. Para vagas na garagem, locação concentra procura por uma vaga, enquanto para venda, duas e três vagas concentram aproximadamente 91% da demanda.



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.