



data zap+

RADAR IMOBILIÁRIO

TERMÔMETRO DATAZAP+

MAIO DE 2022

zap+

A relevância e resiliência do setor imobiliário

Com a permanência das incertezas apontadas nas últimas cartas, as perspectivas para o setor se mantêm relativamente estáveis. Não exploradas anteriormente, existem importantes particularidades do setor imobiliário que não têm sido abordadas nesse curto espaço no qual elaboro sobre os principais determinantes macroeconômicos para o desempenho do setor. Nos parágrafos abaixo aponto as principais particularidades que devem afetar as perspectivas macro já desenhadas.

Uma particularidade importante para o mercado residencial de compra e venda é o protagonismo da Caixa Econômica Federal no financiamento de imóveis para Pessoas Físicas, acumulando aproximadamente 2/3 do saldo das operações deste tipo (dados do Banco Central do 3º trimestre de 2021). Nos últimos meses, a Caixa diminuiu a taxa de juros de suas linhas de financiamento imobiliário pelo SFH (Sistema Financeiro Habitacional), abriu uma linha especial de crédito imobiliário para PcD, possibilitou a carência de 6 meses aos financiamentos feitos pelo SFH, além da prorrogação de medidas de apoio ao financiamento à construção de habitações.

Além disso, exerce papel importante no mercado residencial o crédito imobiliário originado por recursos do FGTS (43,3% da carteira de crédito imobiliário de pessoas físicas foi originada a partir de recursos do FGTS) e o programa CVA, acrônimo de Casa Verde e Amarela (cujos recursos também provêm majoritariamente do FGTS, assim como no antigo Minha Casa Minha Vida). No CVA foram anunciadas reduções de taxas de juros e aumento do teto do valor do imóvel (por vir) para as faixas de renda mais baixas (até R\$2.400,00 mensais). Também foi aprovado pelo Conselho Curador do FGTS o uso do saldo pessoal para pagamento de parcelas atrasadas de financiamentos imobiliários.

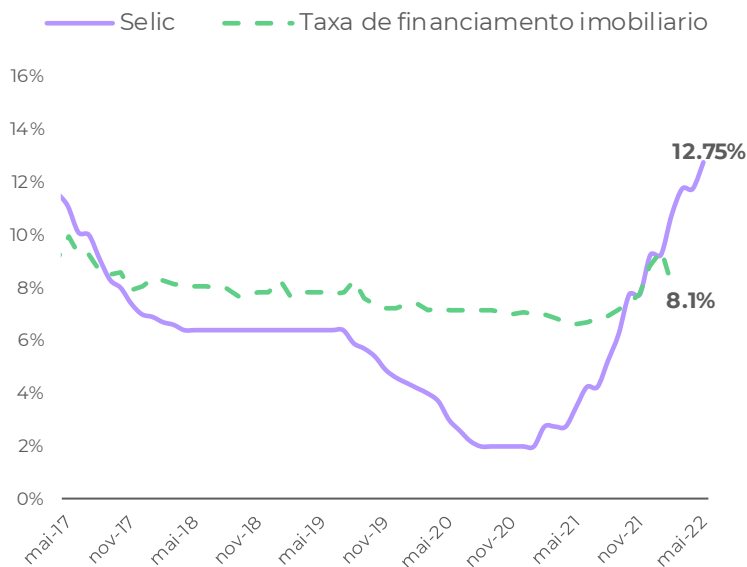
A importância dessas estruturas particulares ao setor imobiliário decorre do uso estratégico da construção civil como fonte de empregos e desenvolvimento, além do carácter fundamental da habitação na vida das pessoas. Em geral, os movimentos mais recentes dessas particularidades do setor vão na contramão da deterioração das perspectivas macroeconômicas. Dessa forma, a relevância do setor contribui para sua resiliência, atenuando o cenário de grandes incertezas.

CONJUNTURA DE MERCADO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

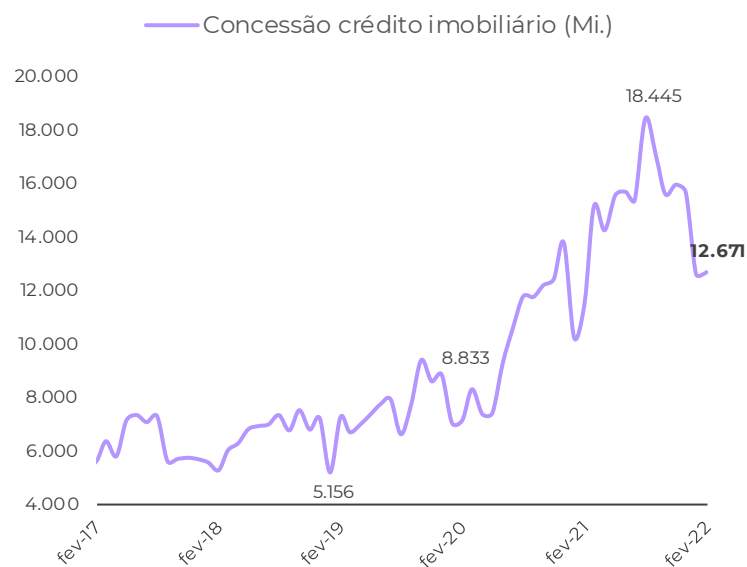
Apesar da persistência inflacionária que acarreta em novos aumentos da Selic, as taxas de juros que regulam o mercado imobiliário não estão seguindo a mesma velocidade de crescimento, apresentando uma queda entre janeiro e fevereiro 2022. Esse movimento auxilia na manutenção de bons números do setor. No último dado disponibilizado pelo Banco Central, no mesmo período houve um aumento de 0.6% na concessão real do crédito imobiliário, assim os valores concedidos permanecem no mesmo patamar de 2021, quando a média da Selic no ano foi de 4,9%.

1- Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



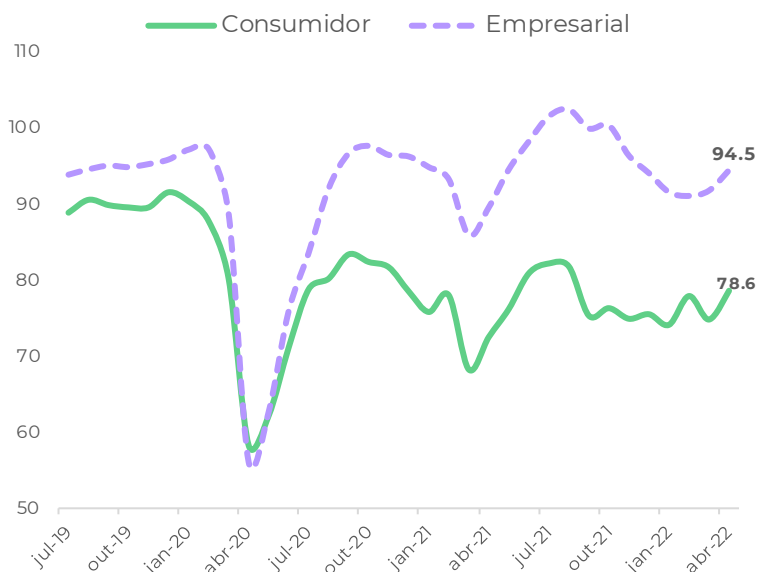
Fonte: Banco Central

2 - Concessão real de crédito imobiliário



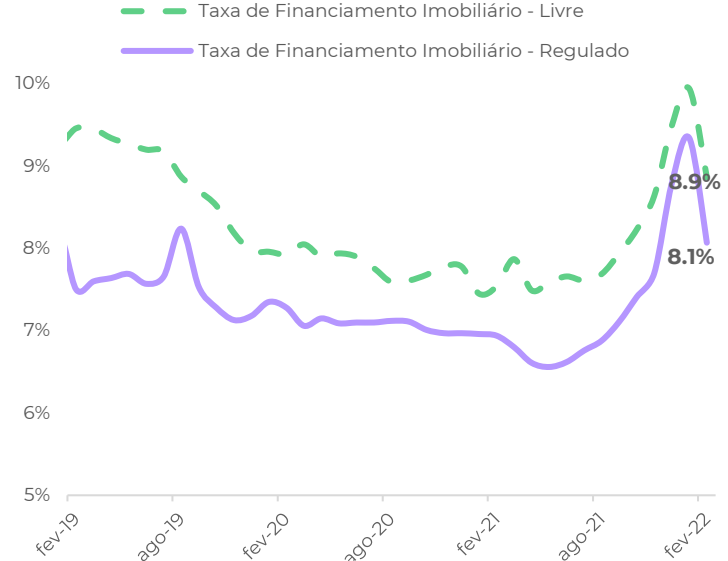
Fonte: Banco Central

3 - Índice de Confiança - ICC e ICE, calculados



Fonte: FGV

4 - Taxa de Financiamento imobiliário - Livre/Regulado



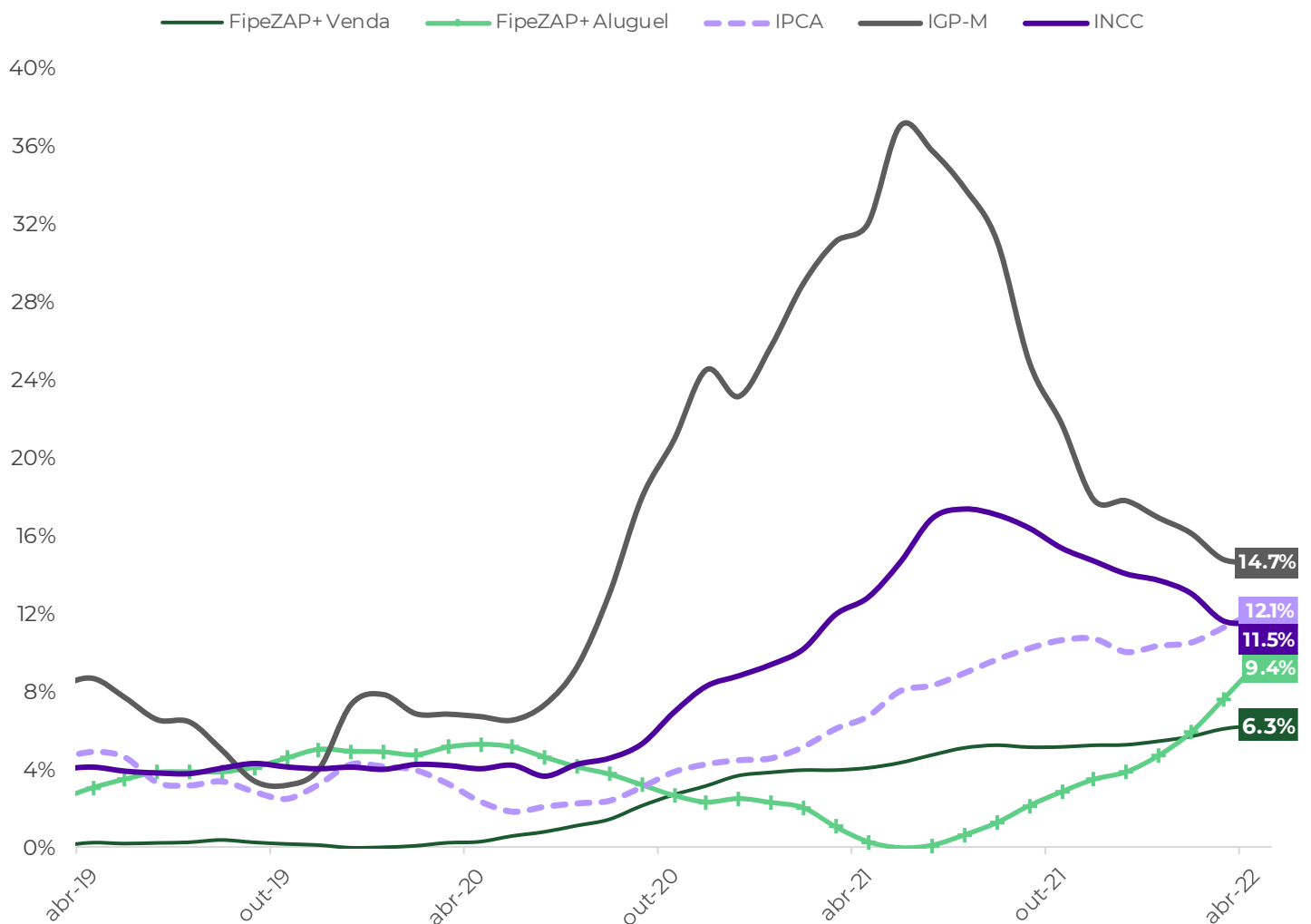
Fonte: IBGE

CONJUNTURA DE MERCADO

DINÂMICA DE PREÇOS

Entre as trajetórias de preços ganha destaque a aceleração do Índice FipeZAP+ Locação, em que no mês de abril chega ao valor de 9,4%, no acumulado em 12 meses, se aproximando assim do INCC (11,5%) e do IPCA (12,1%). Em contrapartida o índice FipeZAP+ Venda segue estável com 6,3% em 12 meses. Em uma trajetória de queda mais lenta que a esperada, o IGP-M alcança o valor de 14,7% ainda refletindo valores superiores ao período anterior a pandemia.

Série histórica – índices de inflação a partir de 2019
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 **Abril de 2022 com Abril de 2021**. Além disso, também mostramos a participação da procura dado o perfil tipológico dos imóveis . **A cada relatório, duas cidades serão escolhidas**. Nesta edição, elas são:

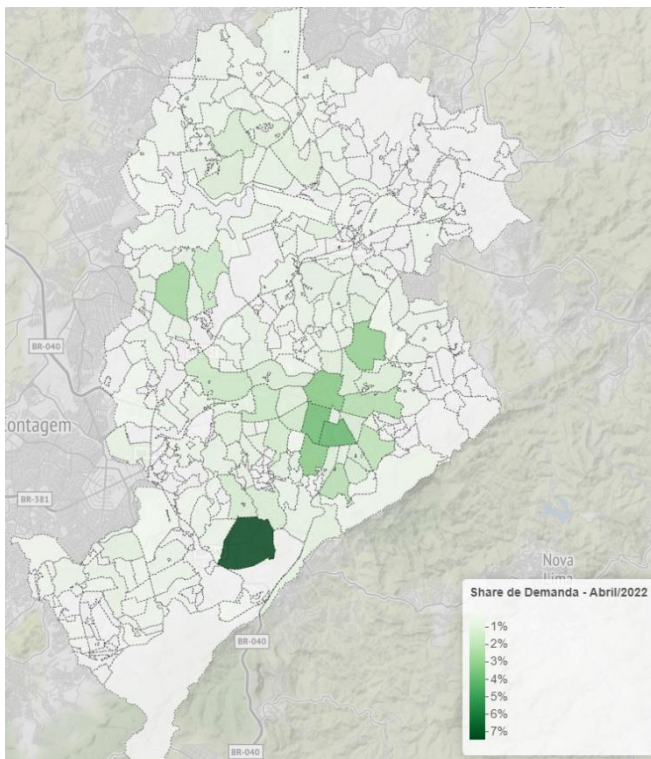
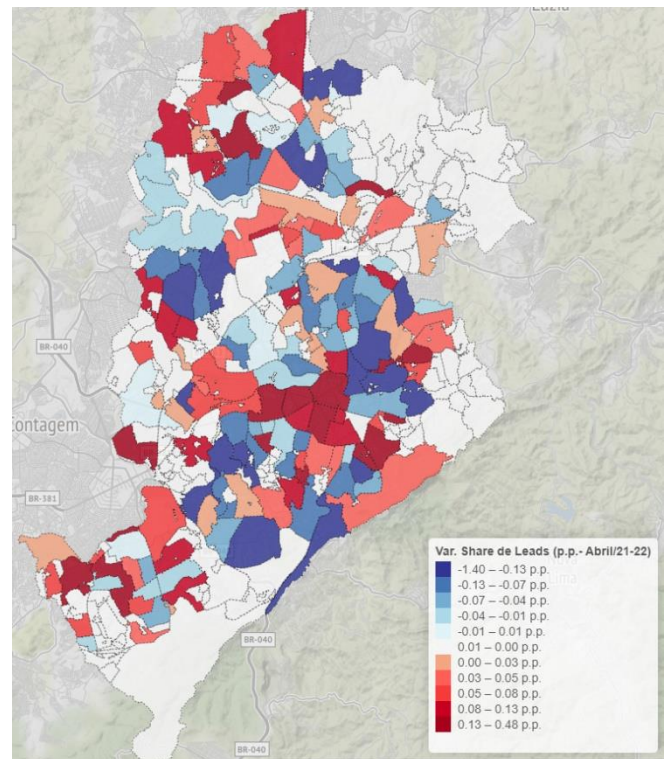
**Belo Horizonte e
Salvador**

TERMÔMETRO DATAZAP+

BELO HORIZONTE

LOCAÇÃO

No primeiro mapa, à esquerda, o degradê de verde é um indicador do quanto o bairro foi procurado em abril de 2022, seguindo a distribuição de *leads*, quanto maior a tonalidade da cor, mais desejado foi o bairro. O segundo mapa representa a dinâmica do mercado de locação local, a cor vermelha indica os locais onde se apresentou um crescimento da demanda relativa e a cor azul, um decréscimo. Assim ambas figuras ilustram o panorama geral do mercado de locação formal da cidade de Belo Horizonte. No período o principal destaque foi o bairro Buritis, conhecido pela boa infraestrutura e diversidade de serviços, foi o bairro mais desejado na capital. O centro assim como os bairros em seu entorno também se evidenciam pelo ganho de *share de leads* no período.

Mapa do *share de leads* – Abril/2022Mapa da variação do *share de leads* –Abril/2022 em relação à Abril/2021

Ranking de Bairros
Maiores participações - Abril/2022

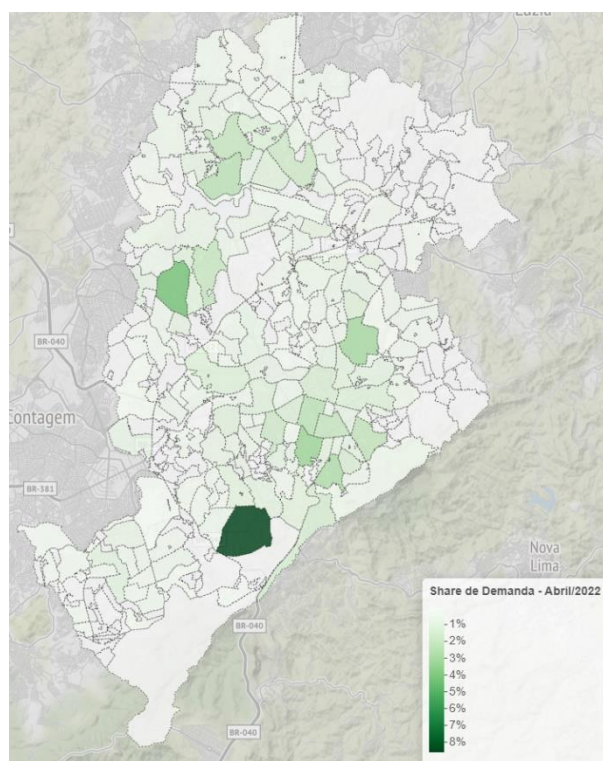
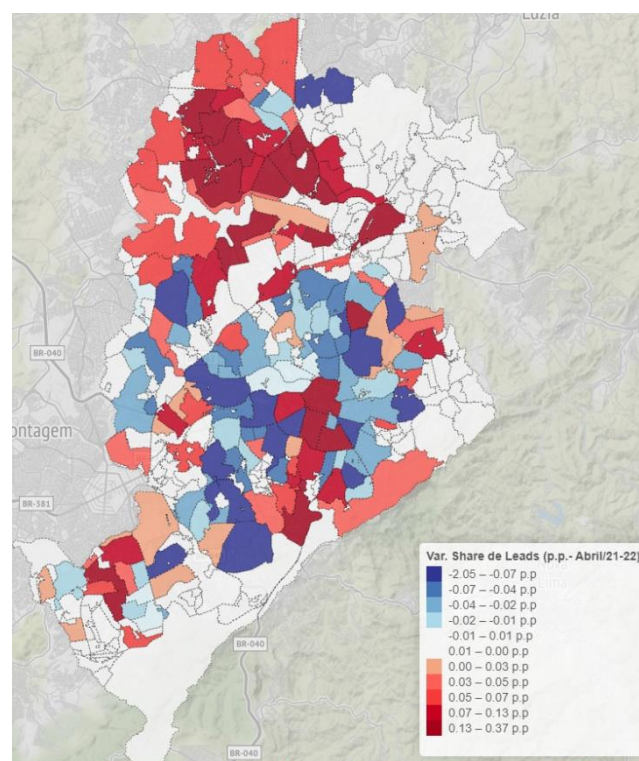
Bairro	Share Leads abril/21	Share Leads abril/22	Variação de Leads (p.p.)
BURITIS	8.84%	7.44%	-1.40
SAVASSI	3.88%	4.02%	0.13
LOURDES	3.64%	3.80%	0.16
CENTRO	2.86%	3.33%	0.48
SANTO ANTÔNIO	3.20%	3.24%	0.04
SAGRADA FAMÍLIA	3.63%	3.01%	-0.62
CASTELO	3.05%	2.60%	-0.45
SANTA EFIGENIA	2.31%	2.25%	-0.06
SION	2.25%	2.13%	-0.11
SERRA	1.79%	1.97%	0.18

O ranking compila os 10 bairros com o maior participação na composição de *leads*, para locação, em abril/2022 e a seu desempenho em relação ao ano anterior. Observa-se que metade dos bairros mais procurados na capital perderam participação de demanda, entre o eles o primeiro, Buritis, com perda de -1.40 pontos percentuais.

BELO HORIZONTE

VENDA

Seguindo os mesmos moldes aplicados ao mercado de locação formal, a procura por imóveis para compra/venda também são representados abaixo. À esquerda, a distribuição do *share de leads* se assemelha ao mercado locação. Maior destaque é também o bairro Buritis, contudo, o segundo bairro com maior destaque passa a ser o bairro Castelo, situado na região da Pampulha. Para a dinâmica do período de abril/2022 contra abril/2021, ganham maior parcela do mercado (tonalidade vermelha), principalmente os bairros que compõem as regiões da Pampulha, Venda Nova e próximos ao Centro.

Mapa do *share de leads* – Abril/2022Mapa da variação do *share de leads* – Abril/2022 em relação à Abril/2021

Ranking de Bairros
Maiores participações - Abril/2022

Bairro	Share Leads abril/21	Share Leads abril/22	Variação de Leads (p.p.)
BURITIS	10.63%	8.58%	-2.05
CASTELO	5.02%	4.13%	-0.89
SANTO ANTÔNIO	3.04%	3.13%	0.10
SAGRADA FAMÍLIA	3.17%	2.86%	-0.31
SION	2.52%	2.62%	0.10
SANTA AMÉLIA	1.96%	2.33%	0.37
LOURDES	2.15%	2.28%	0.13
SERRA	2.14%	2.12%	-0.03
SAVASSI	1.83%	2.02%	0.18
SANTA MÔNICA	1.62%	1.94%	0.32

Assim como no ranking do mercado de locação, Buritis é o bairro com maior participação, porém também perde parcela de mercado, com -2,05 p.p queda superior ao mercado de aluguel. Os demais bairros da lista também se configuram entre bairros tradicionais da capital mineira, entre eles o tradicional Santa Amélia, entre os 10 bairros listados é o que mais ganhou participação de mercado (+0.37 p.p.).

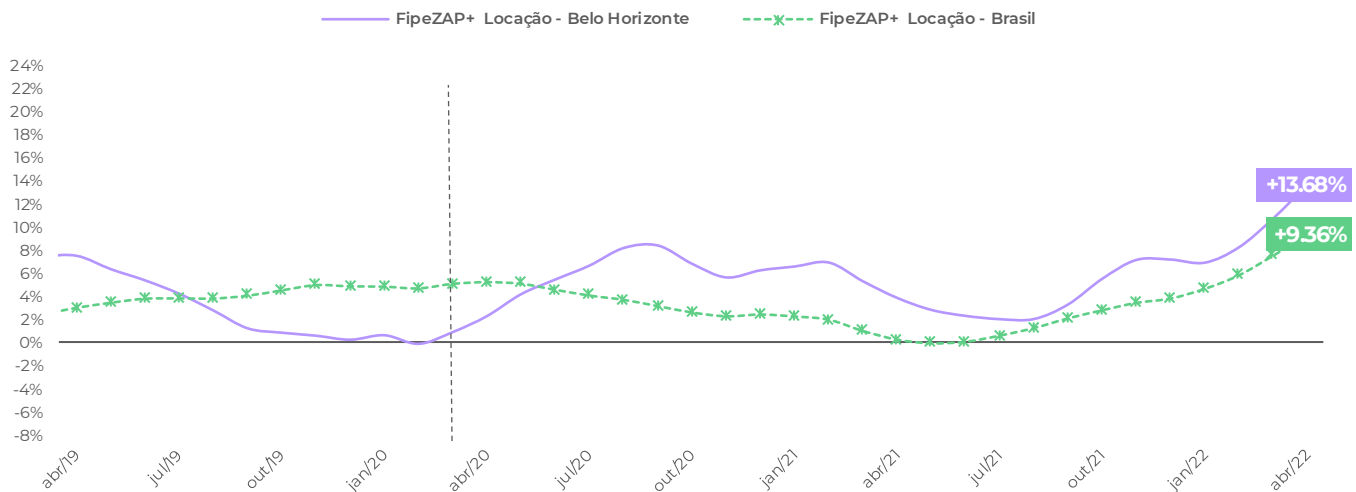
TERMÔMETRO DATAZAP+

BELO HORIZONTE

ÍNDICE DE PREÇOS - FIPEZAP+

FipeZAP+ **LOCAÇÃO**, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.

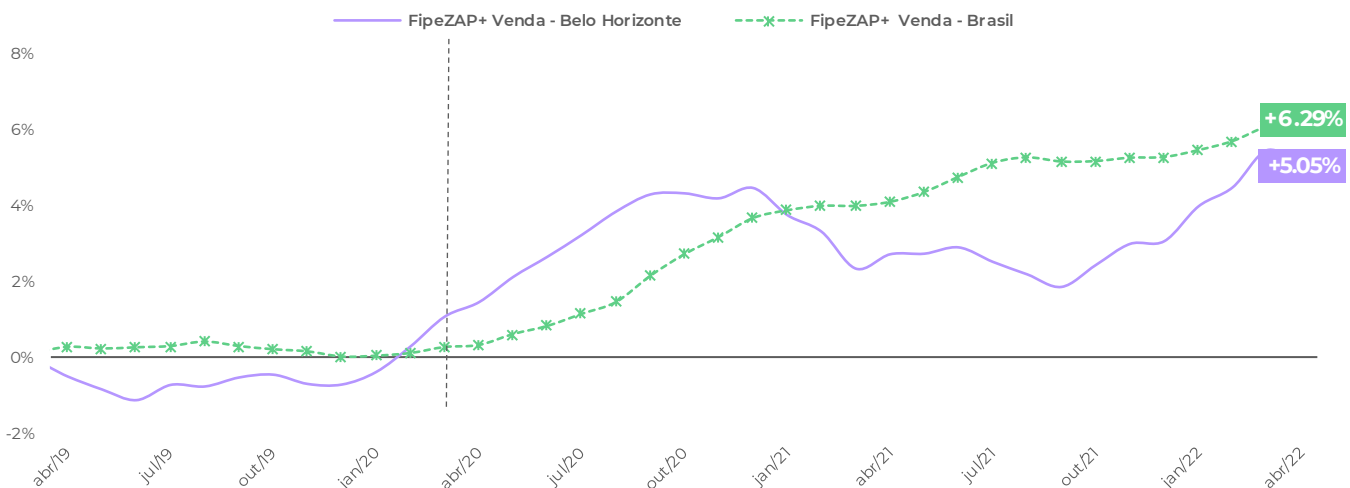
Os preços de locação de imóveis residências na capital mineira veem superando a média nacional, com a trajetória positiva coincidindo com o início da declaração da pandemia. Ao longo dos últimos 2 anos, o índice se mantém acima do valor brasileiro cerca de 2,4 pontos percentuais. Em Abril/2022 fecha com trajetória ascendente em 13,68%.



Fonte: Fipe e DataZAP+

FipeZAP+ **VENDA**, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.

O índice de compra/venda da capital mineira, ao contrário do índice de locação, desde janeiro/2021 está abaixo da média nacional. Apesar do aumento nominal de preços de imóveis em Belo Horizonte, comparado ao Brasil, esse ganho é menor. Porém a diferença está diminuindo e no último mês (abril/2022) ela foi de -1,24 pontos percentuais.



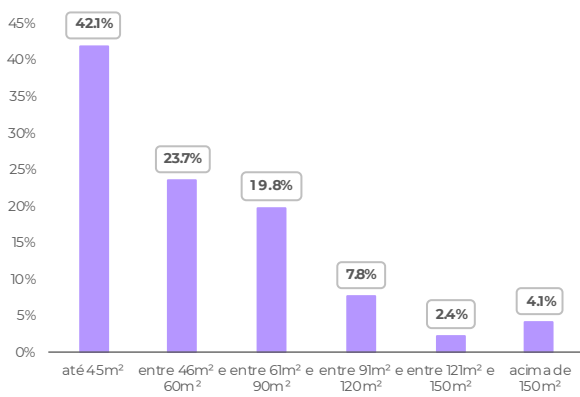
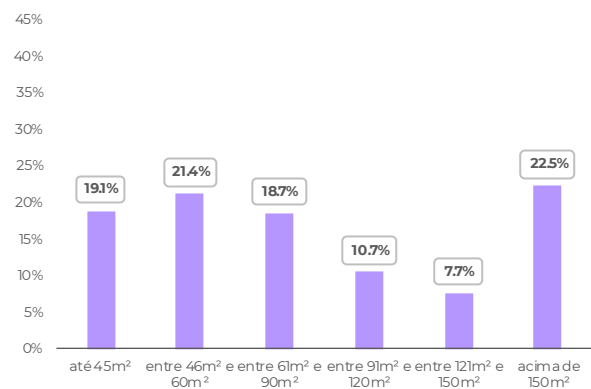
Fonte: Fipe e DataZAP+

TERMÔMETRO DATAZAP+

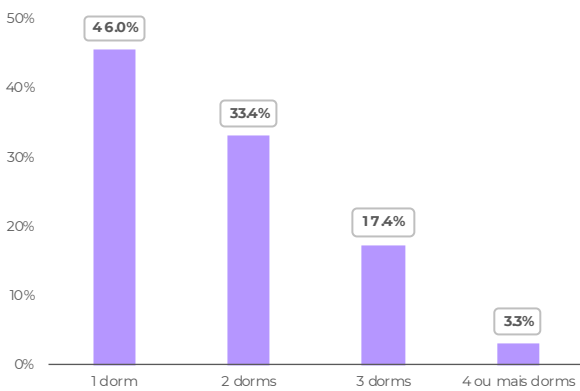
BELO HORIZONTE

TIPOLOGIA

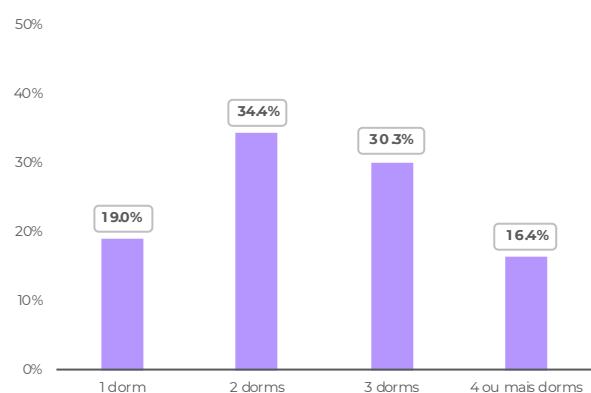
Entre as preferências dos residentes da capital mineira, no mês de abril/2022 se destaca a alta procura por moradias com mais de 3 vagas na garagem (18%) para os interessados na compra, percentual superior ao de moradias sem vagas (11,6%). Entre os locadores, sobressai a procura por metragens menores até 45 m² (42,1%) assim como a demanda por 1 vaga de garagem (65,4%).

Locação – Share da área útil (m²) – Abril/2022Compra/Venda – Share da área útil (m²) Abril /2022

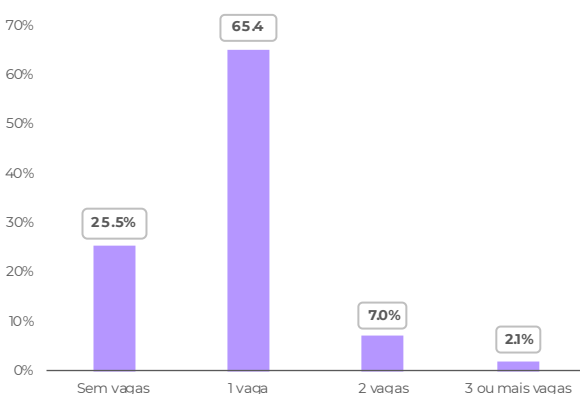
Locação – Share do número de dormitórios Abril /2022



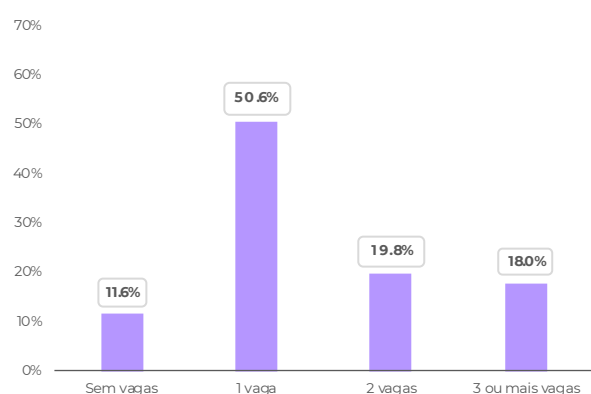
Compra/Venda – Share do número de dormitórios Abril /2022



Locação – Share do número de vagas – Abril/2022



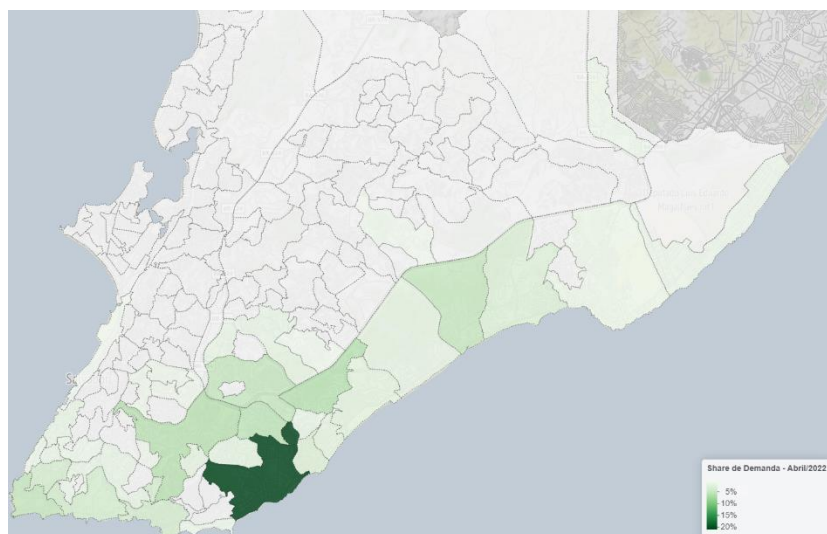
Compra/Venda – Share do número de vagas – Abril/2022



SALVADOR

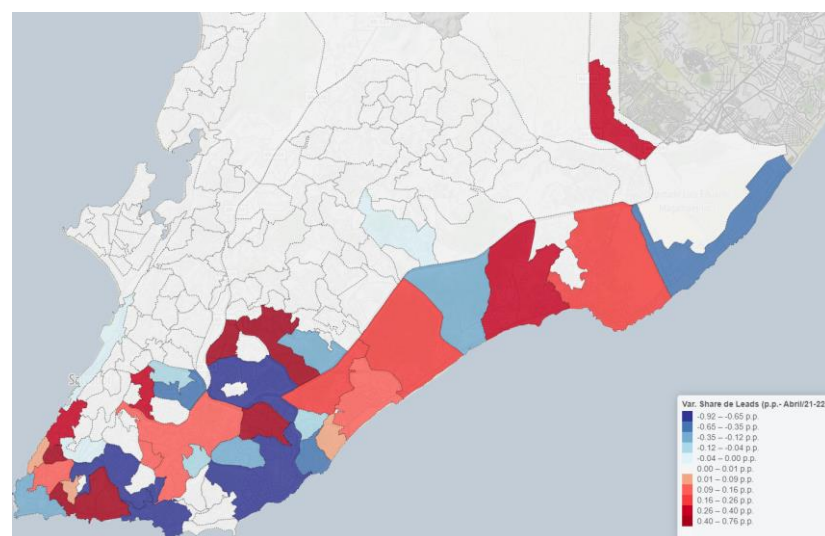
LOCAÇÃO

Mapa do share de leads – Abril/2022



O mapa de cima representa a distribuição ao longo da cidade do percentual de *leads* para assim visualizar quais seriam os bairros mais desejados pelos moradores da capital baiana em abril/2022. O degradê em tons de verde indica esse desejo: quanto mais forte o tom, mais procurado foi o bairro. Assim o maior destaque para o mercado de locação é Pituba, considerado um bairro nobre da cidade e localizado ao Sul da cidade concentrou 20,84% da demanda no mês.

Mapa da variação do share de leads –Abril/2022 em relação à Abril/2021



Apesar da concentração, quando consideramos como foi a dinâmica do mercado entre abril/2022 contra abril/2022, o bairro Pituba perde participação (coloração em azul no mapa ao lado), enquanto o bairro Canela, Cabula, Caminho da Árvores e Ondina se destacam (coloração vermelha mais intensa) por serem os três bairros que mais ganharam parcelas do mercado de locação formal da capital.

Ranking de Bairros
Maiores participações - Abril/2022

Bairro	Share Leads abril/21	Share Leads abril/22	Variação de Leads (p.p.)
PITUBA	21.52%	20.84%	-0.68
IMBUÍ	5.64%	5.89%	0.25
BROTAS	5.76%	5.86%	0.09
CAMINHO DAS ÁRVORES	5.02%	5.55%	0.53
PERNAMBUES	5.84%	4.92%	-0.92
BARRA	4.99%	4.87%	-0.12
PATAMARES	5.14%	4.79%	-0.35
RIO VERMELHO	4.33%	3.66%	-0.67
ONDINA	3.15%	3.56%	0.40
GRAÇA	3.37%	3.53%	0.15

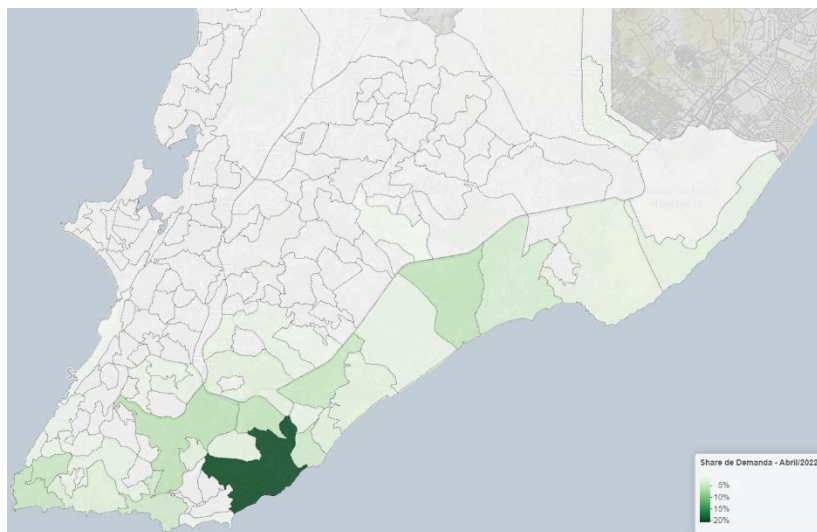
Ao lado a tabela ordena os 10 bairros com o maior participação no mercado de locação em abril de 2021 e 2022 e apresenta a diferença entre os anos em pontos percentuais.

Como já foi destacado Pituba, situado na região sul, está em primeiro lugar do ranking, sendo que Imbuí o segundo bairro mais desejado, apresentou uma diferença de aproximadamente -14,95 p.p em relação a ele.

SALVADOR

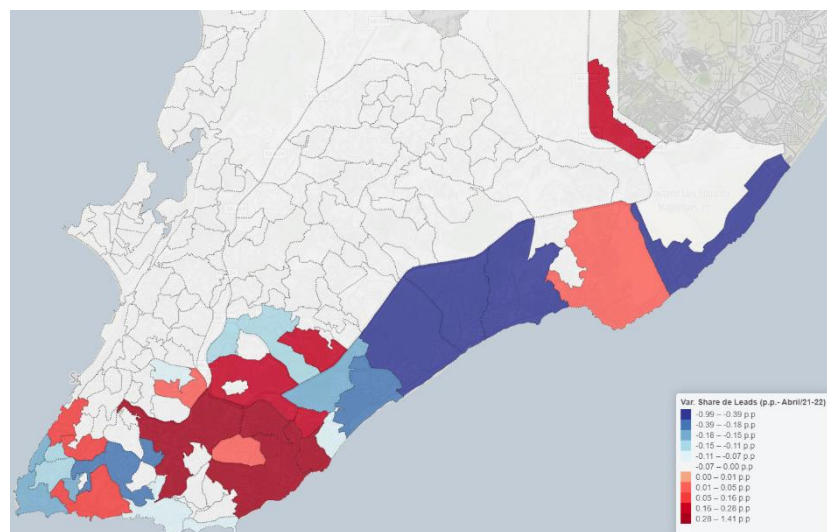
VENDA

Mapa do share de leads – Abril/2022



Com uma distribuição da procura por imóveis semelhante ao mercado de locação, o mercado de venda também teve como maior destaque o bairro Pituba com 25,65% do leads da capital. Também podemos destacar que o degradê em tons de verde acompanha principalmente os bairros da orla oposta a Baía de Todos os Santos.

Mapa da variação do share de leads –Abril/2022 em relação à Abril/2021



Quando analisamos o aumento ou a queda na procura por residências em cada um dos bairros da capital baiana, quatro se destacam por terem as maiores quedas na procura, sendo três deles estão no litoral leste: Pituaçu (-0.68), Patamares (-0.99), Piatã (-0.76). Finalizando o grupo e situado ao lado norte da cidade, Stella Maris perdeu -0.42 pontos percentuais do mercado venda de imóveis na capital

Ranking de Bairros
Maiores participações - Abril/2022

Bairro	Share Leads abril/21	Share Leads abril/22	Variação de Leads (p.p.)
PITUBA	19.25%	20.65%	1.41
BROTAS	5.46%	5.76%	0.30
CAMINHO DAS ÁRVORES	4.68%	5.38%	0.70
PATAMARES	6.32%	5.34%	-0.99
BARRA	5.03%	4.86%	-0.17
GRAÇA	4.80%	4.68%	-0.12
IMBUÍ	4.78%	4.60%	-0.18
COSTA AZUL	3.54%	4.15%	0.61
RIO VERMELHO	4.14%	4.05%	-0.09
PIATÃ	4.34%	3.58%	-0.76

Oito dos dez bairros do ranking de Locação também compõem o ranking para Compra e Venda de imóveis residenciais. As duas exceções são: Costa Azul, que está na oitava posição com 4,15% da participação de mercado e a décima e última posição Piatã com 3,58% do mercado em abril/2022.

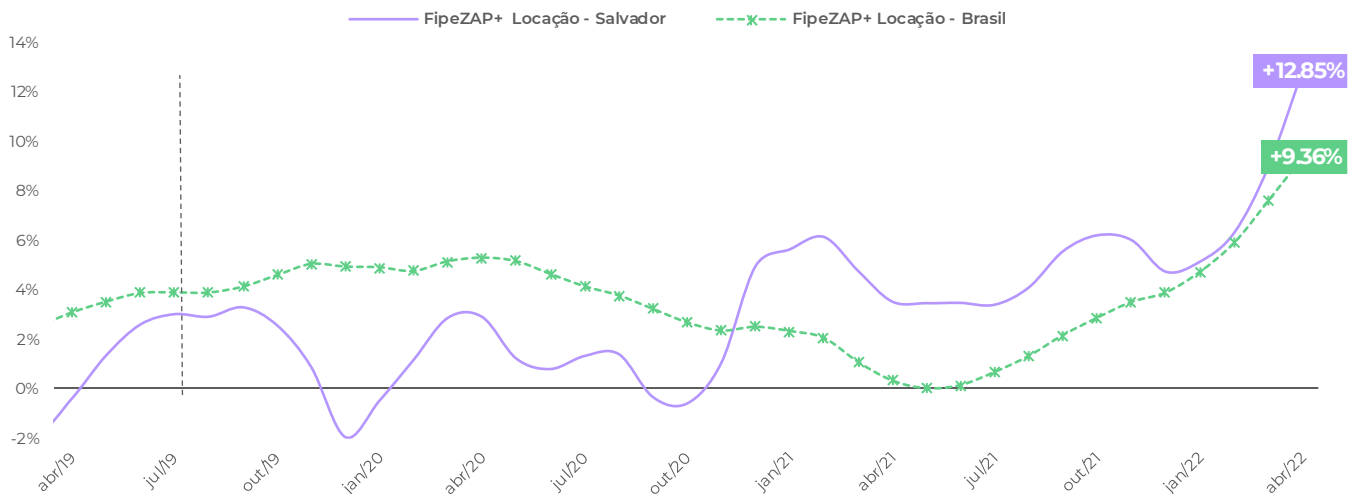
TERMÔMETRO DATAZAP+

SALVADOR

ÍNDICE DE PREÇOS - FIPEZAP+

FipeZAP+ **LOCAÇÃO**, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.

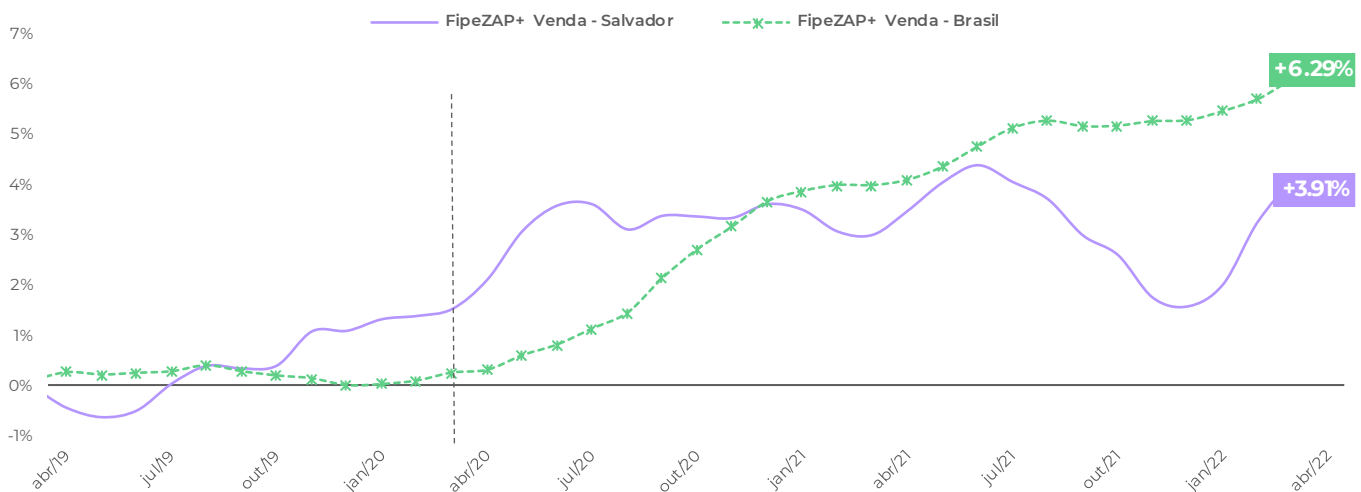
Com flutuações ao longo dos últimos três anos os preços do aluguel na capital de Baiana apresentou crescimento mais elevado que o nacional, ou seja, em média o aluguel está se valorizou acima da média brasileira a partir dezembro/2021. Acelerando desde janeiro de 2022, chega a 12,85% em abril/2022, valor que supera ligeiramente o IPCA (12,1 %) no mesmo período.



Fonte: Fipe e DataZAP+

FipeZAP+ **VENDA**, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.

Em contrapartida, apesar de também flutuar, no mercado de compra/venda o ganho de preços é inferior ao nacional desde janeiro/2021. Desde janeiro/2022 segue em trajetória de recuperação após sucessivas quedas, contudo é válido reforçar que o índice permaneceu positivo durante o período. Em abril de 2022 segue em trajetória crescente e fechou o acumulado em 12 meses em 3,91%.



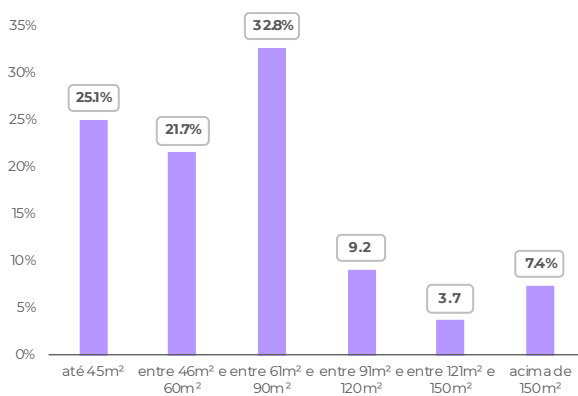
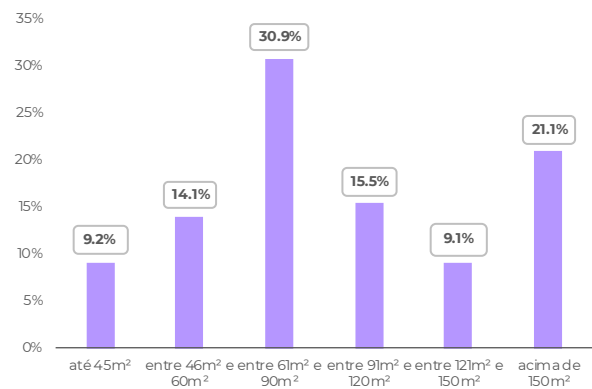
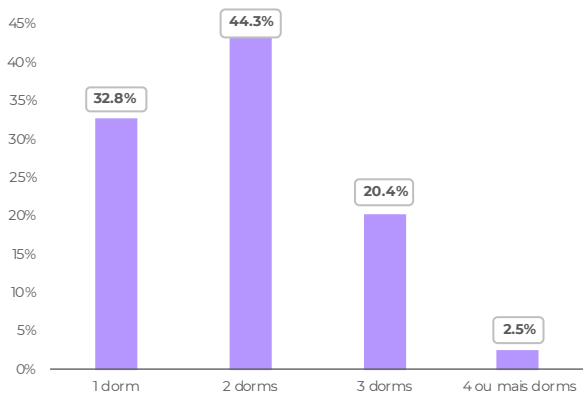
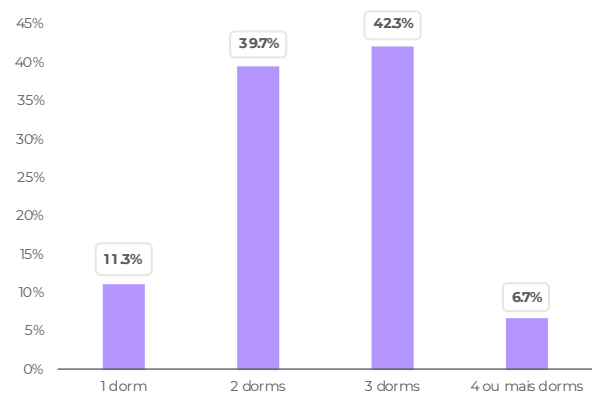
Fonte: Fipe e DataZAP+

TERMÔMETRO DATAZAP+

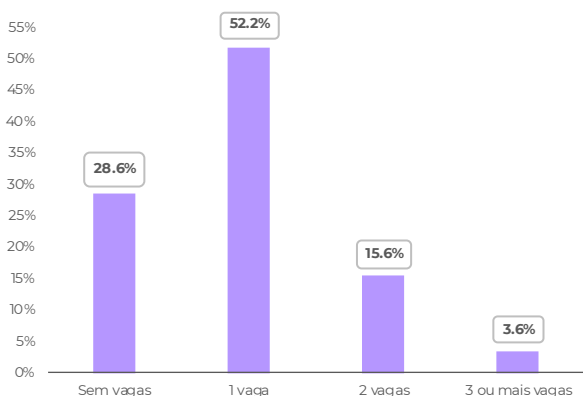
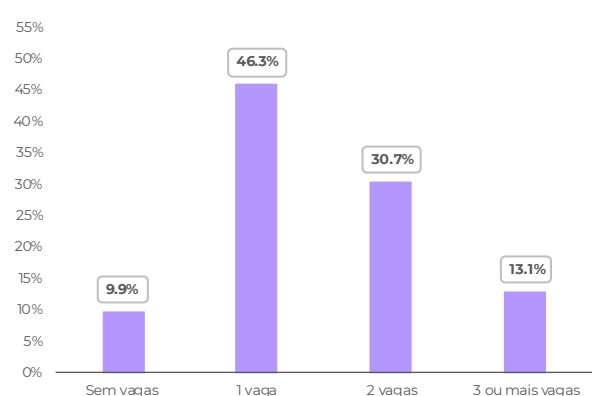
SALVADOR

TIPOLOGIA

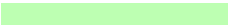
Entre os destaques de Salvador estão a procura por habitações para compra/venda acima de 150 m², o percentual de 21,1% fica abaixo apenas das metragens entre 61 a 90 m² e supera os demais. Os locatários procuram principalmente por 1 ou 2 dormitórios, enquanto compradores concentram as suas preferências por 2 a 3 dormitórios. Para o aluguel também se destaca a procura por residências sem vagas (28,6%).

Locação – Share da área útil (m²) – Abril/2022Compra/Venda – Share da área útil (m²)
Abril /2022Locação – Share do número de dormitórios
Abril /2022Compra/Venda – Share do número de dormitórios
Abril /2022

Locação – Share do número de vagas – Abril/2022

Compra/Venda – Share do número de vagas -
Abril /2022

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.

data zap+

RADAR IMOBILIÁRIO

TERMÔMETRO DATAZAP+

zap+