

data zap+

RADAR IMOBILIÁRIO

TERMÔMETRO DATAZAP+

JUNHO DE 2022

zap+

Estabilidade entre surpresas positivas e negativas

Junho foi um mês de algumas surpresas em meio à permanência do cenário de alta inflação global. A primeira surpresa, positiva, foi a divulgação pelo IBGE do PIB brasileiro no primeiro trimestre de 2022: crescimento de 1,2% em relação ao trimestre anterior (feito o ajuste sazonal). Tal crescimento foi puxado pelo setor de serviços, o que foi refletido na queda da taxa de desemprego (PNAD Mensal) que registrou 10,5%, abaixo do esperado pelos analistas de mercado.

Somando às surpresas positivas do primeiro trimestre, o governo tem trabalhado em pacotes de estímulo econômico, resultando em melhores perspectivas de crescimento econômico para 2022. Após aprovar a liberação do saque de até R\$1 mil do FGTS, está em pauta um grande pacote de benesses que aumenta o Auxílio Brasil para R\$600,00, institui o “PIX Caminhoneiro” (R\$1 mil para auxiliar na compra do diesel) e o reajuste do vale-gás, outras medidas que turbinariam o crescimento do PIB em 2022. Vale notar, entretanto, que os efeitos positivos de tais medidas tendem a desaparecer já em 2023.

Em meio a esse cenário doméstico inserido em um mundo de pressão inflacionária, o Copom de junho elevou a taxa Selic para 13,25% ao ano, aumento de 50 pontos base. Mais do que isso, sinalizou que os juros altos devem permanecer altos por mais tempo do que o inicialmente esperado, além da comunicarem a possibilidade de um último modesto aumento da taxa Selic.

Dessa forma, o cenário se consolida favorável à manutenção da elevação dos preços de aluguel pelos próximos meses, enquanto os aumentos de preços de compra devem desacelerar. Infelizmente, a greve de funcionários do Banco Central nos impede de monitorar mais detalhadamente os dados de crédito imobiliário a fim de maior precisão dos efeitos das últimas rodadas de ajuste da Selic sobre a taxa de juros e o próprio nível de financiamentos imobiliários.

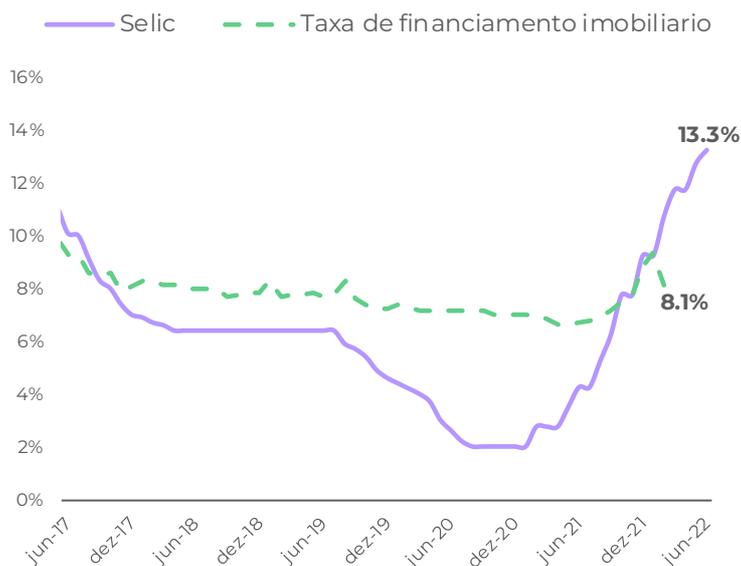
Para prazos mais longos, as perspectivas dependem de como a sociedade brasileira encarará os desafios postos no momento. Com as tensões do embate eleitoral e da pressão inflacionária, é natural que sejam propostas medidas a fim de mitigar as mazelas de curto prazo, pelo governo incumbente e por seus candidatos. A legitimidade em atenuar as dificuldades que parte dos brasileiros passa não diminui as consequências futuras dessas medidas. O Brasil começou o ciclo de aperto monetário antes de qualquer outra grande economia, de forma que temos tudo para voltar a taxas de inflação e juros mais normais antes do que o resto do mundo. Para isso, precisamos mostrar maturidade em decisões que mitiguem a miséria aprofundada pela atual conjuntura, mas não deixem de ser responsáveis com o futuro do país.

CONJUNTURA DE MERCADO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

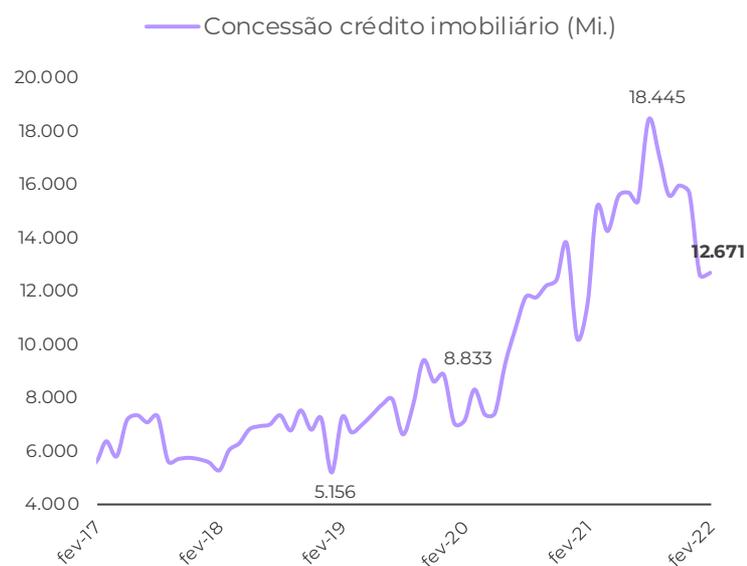
O cenário de previsão para que a inflação volte a se estabelecer dentro das metas estipuladas pela política monetária do Brasil é apenas para o final de 2023. No momento persiste pressão inflacionária (IPCA – 11,7%) refletido pelo aumento da Selic em junho para 13,25%. Contudo pela avaliação do índice confiança, elaborado pela FGV, os empresários seguem um pouco mais otimistas desde janeiro com crescimento de 91,6 para 97,4 em maio. A confiança dos consumidores, por outro lado, caiu de 78,6 para 75,5 entre abril e maio/2022.

1- Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



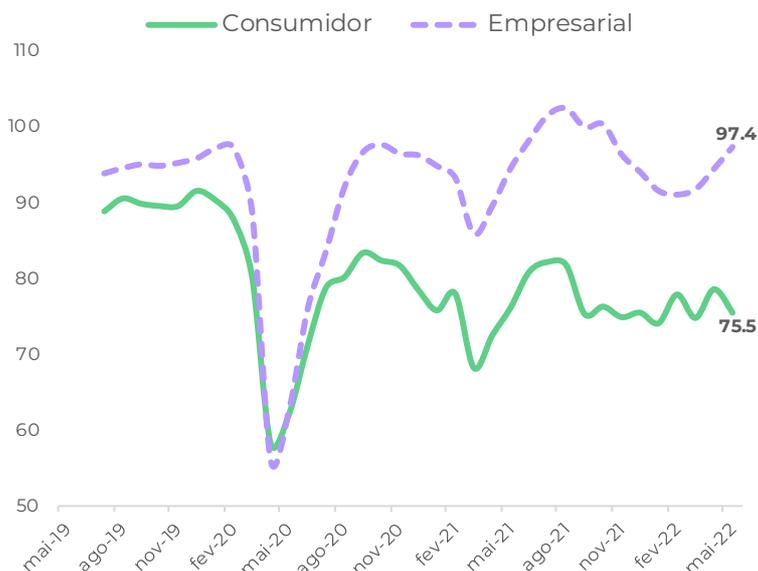
Fonte: Banco Central

2 - Concessão real de crédito imobiliário



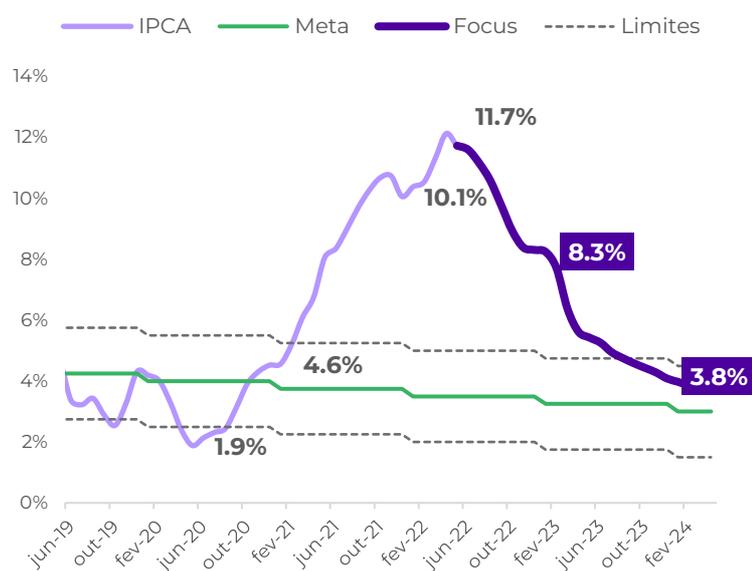
Fonte: Banco Central

3 - Índice de Confiança - ICC e ICE, calculados



Fonte: FGV

4 - Inflação e Expectativa



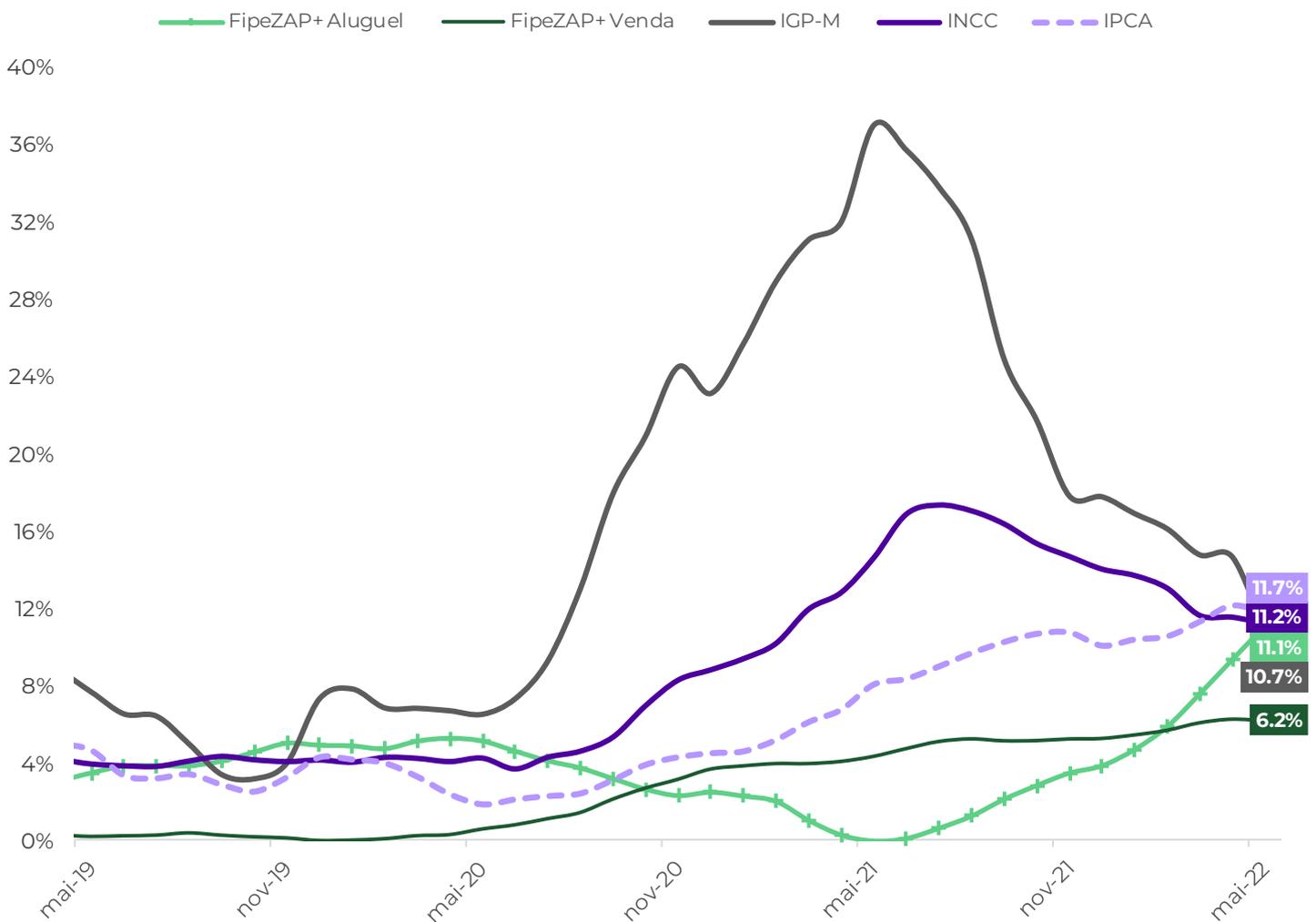
Fonte: Banco Central

CONJUNTURA DE MERCADO

DINÂMICA DE PREÇOS

Após, um período em que a maior parte dos índices de preços apresentavam trajetórias distintas em maio/2022 o IPCA (11,7%) , INCC (11,2%), FipeZAP+ Aluguel (11,1%) e o IGP-M (10,7%) convergem. Enquanto IGP-M continua em sua trajetória de desaceleração, após ter superado 30% no ano passado e o resultado do índice nacional de aluguel ser parcialmente explicado pelo avanço da vacinação e atenuação do cenário pandêmico. A alta do IPCA e do INCC causam preocupação ao setor, o primeiro é um parâmetro para o crescimento da taxa de juros além do seu crescimento comprometer a renda das famílias; e o segundo dificulta o planejamento do mercado primário. O Índice FipeZAP+ - Venda (6,2%) continua com a trajetória estável esperada.

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 **Maio de 2022 com Maio 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:

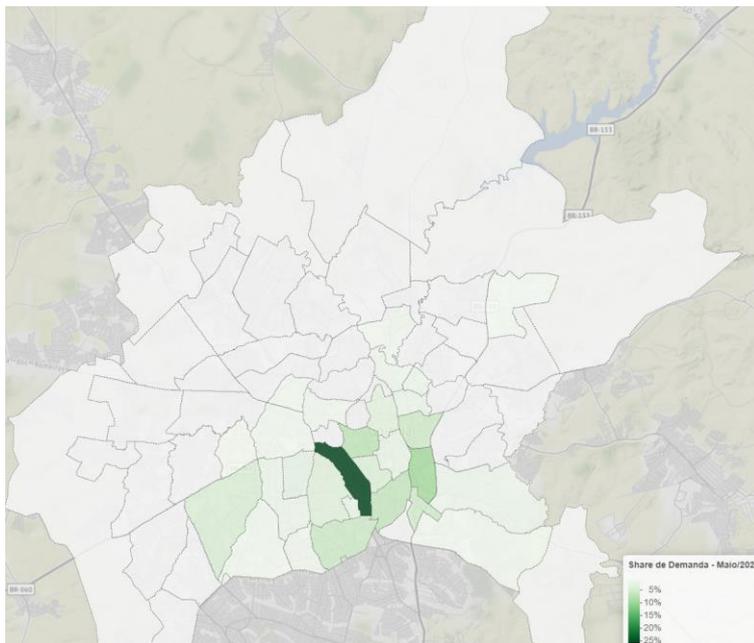
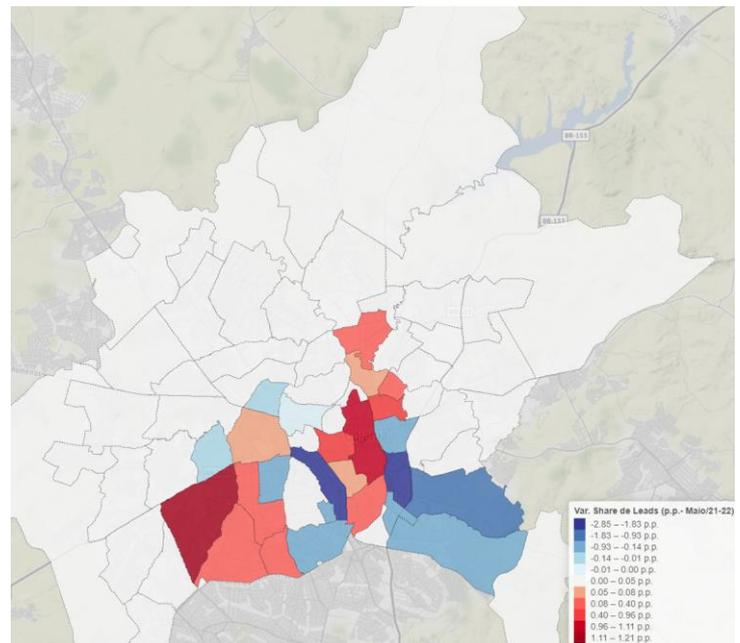
Goiânia e Florianópolis

TERMÔMETRO DATAZAP+

GOIÂNIA

LOCAÇÃO

Ambas figuras ilustram o panorama geral do mercado de locação formal em Goiânia. No primeiro mapa, à esquerda, o degradê de verde é um indicador do quanto o bairro foi procurado em maio de 2022, seguindo a distribuição de *leads*, quanto mais escura 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. No período a dinâmica do mercado de locação esta concentrada principalmente nas regiões centrais, sudeste e sul da capital. Sendo, Bueno, na região sul, o bairro com maior participação de mercado no mês 25,84%.

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

Ranking de Bairros Maiores participações - Maio/2022

Bairro	Share Leads maio/21	Share Leads maio/22	Variação de Leads (p.p.)
BUENO	28,12%	25,84%	-2,28
JARDIM GÓIAS	11,92%	9,07%	-2,85
OESTE	5,90%	6,84%	0,94
JARDINS DAS ESMERALDAS	5,82%	6,22%	0,40
PARQUE AMAZÔNIA	6,27%	5,38%	-0,89
LESTE UNIVERSITÁRIO	5,48%	5,33%	-0,14
ALTO DA GLÓRIA E REDENÇÃO	5,19%	4,97%	-0,22
RECREIO DOS FUNCIONARIOS	2,90%	4,10%	1,21
MARISTA	3,58%	3,65%	0,07
JARDIM AMÉRICA	3,32%	3,34%	0,02

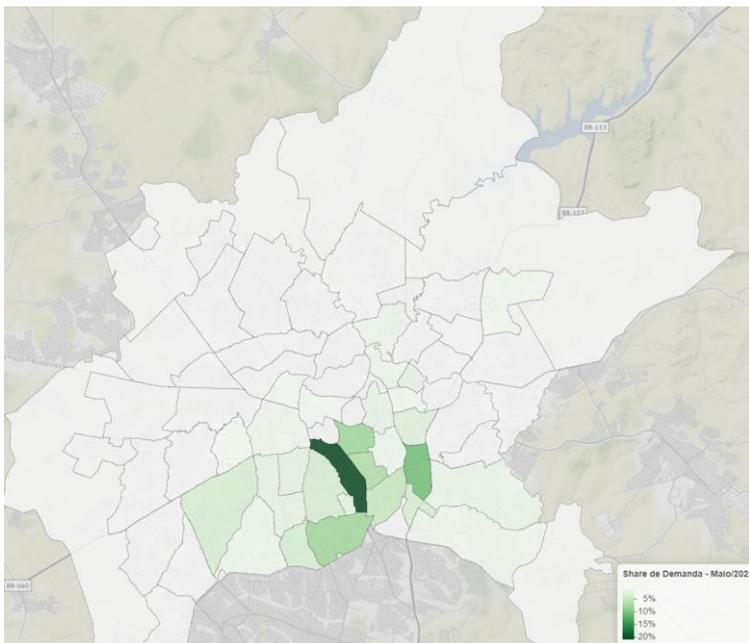
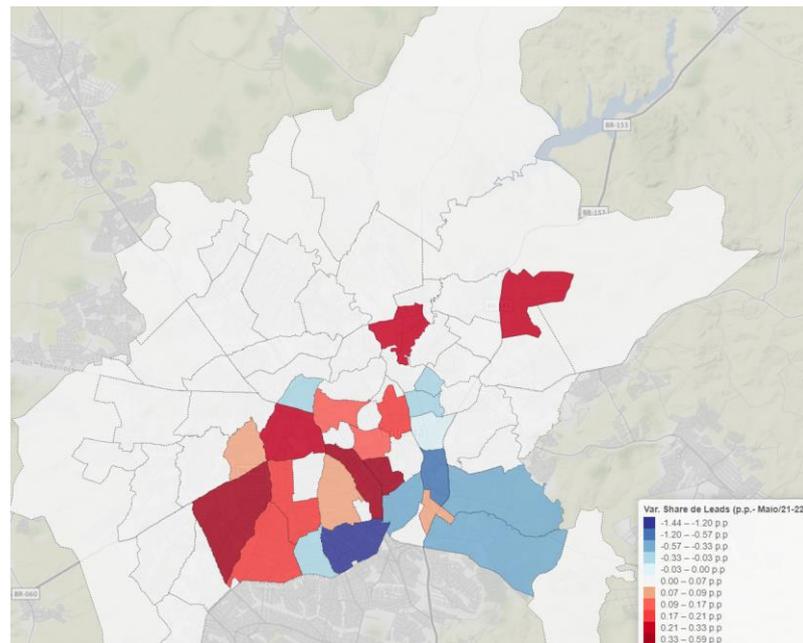
O ranking compila os 10 bairros com o maior participação na composição de leads, para locação, em maio/2022 e a seu desempenho em relação ao ano anterior. Nos dois primeiros lugares estão os bairros Buenos e Jardim Goiás, ambos caracterizados pela pelo público renda média alta. Entretanto, apesar de se manterem consolidados nas primeiras posições, perderam no último período parcelas do mercado de locação formal, respectivamente -2,28 p.p. e -2,85 p.p..

TERMÔMETRO DATAZAP+

GOIÂNIA

VENDA

Em paralelo, 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 com o principal destaque em Bueno com um parcela de 20,79% do interessados na compra/vendo de imóveis. Para a dinâmica do período de maio/2022 contra maio/2021, ganham maior parcela do mercado (tonalidade vermelha), principalmente os bairros que compõem as regiões central e sudeste. Fora desse eixo na região Oeste, Goiânia II e Ceasa/Aldeia do Vale – residencial conhecido da capital - também se destacam por ganhar respectivamente 0.31 p.p. e 0.21 p.p. do mercado.

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

Ranking de Bairros Maiores participações - Maio/2022

Bairro	Share Leads maio/21	Share Leads maio/22	Variação de Leads (p.p.)
BUENO	20.20%	20.79%	0.59
JARDIM GÓIAS	11.26%	10.69%	-0.57
OESTE	7.67%	7.80%	0.13
PARQUE AMAZÔNIA	9.08%	7.64%	-1.44
MARISTA	6.07%	6.52%	0.45
JARDINS DAS ESMERALDAS	5.13%	4.81%	-0.33
RECREIO DOS FUNCIONARIOS	3.29%	3.67%	0.38
JARDIM ATLÂNTICO	3.95%	3.63%	-0.32
JARDIM AMÉRICA	3.52%	3.60%	0.08
ALTO DA GLÓRIA E REDENÇÃO	3.49%	3.57%	0.08

Assim como no ranking atual do mercado de locação, os três primeiras posições são compostas por Bueno (20,79%), Jardim Goiás (10,69%) e Oeste (7,80%). O setor Parque Amazônia, localizado na região sul, atualmente está no 4º lugar com 7,64% do mercado, após perder a terceira posição em relação ao período anterior após um queda de 1,44 pontos percentuais da parcela do mercado formal de compra/venda da capital

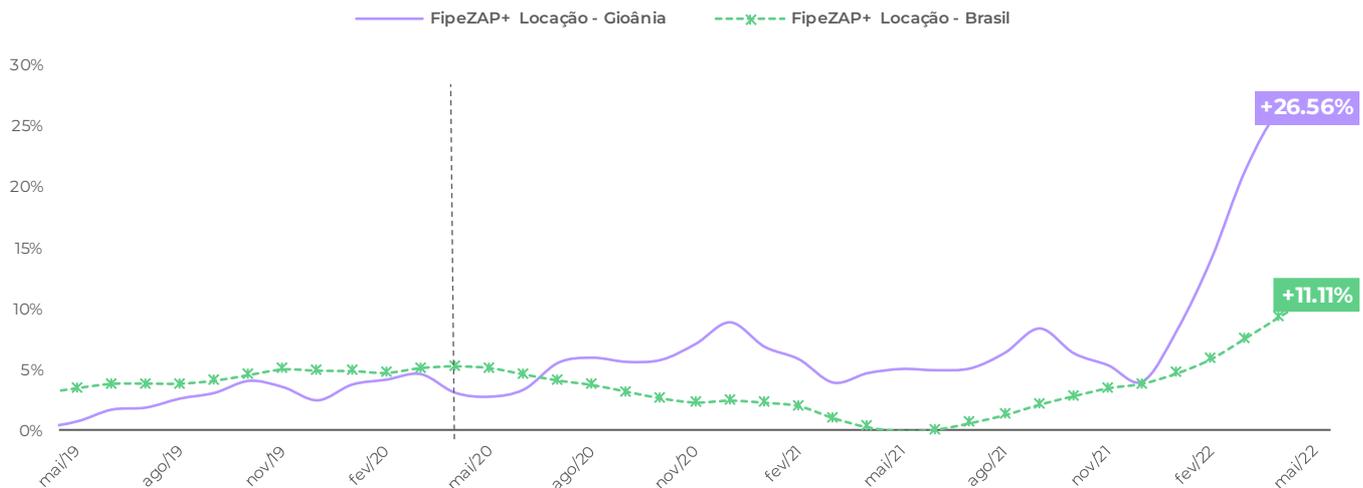
TERMÔMETRO DATAZAP+

GOIÂNIA

ÍNDICE DE PREÇOS - FIPEZAP+

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

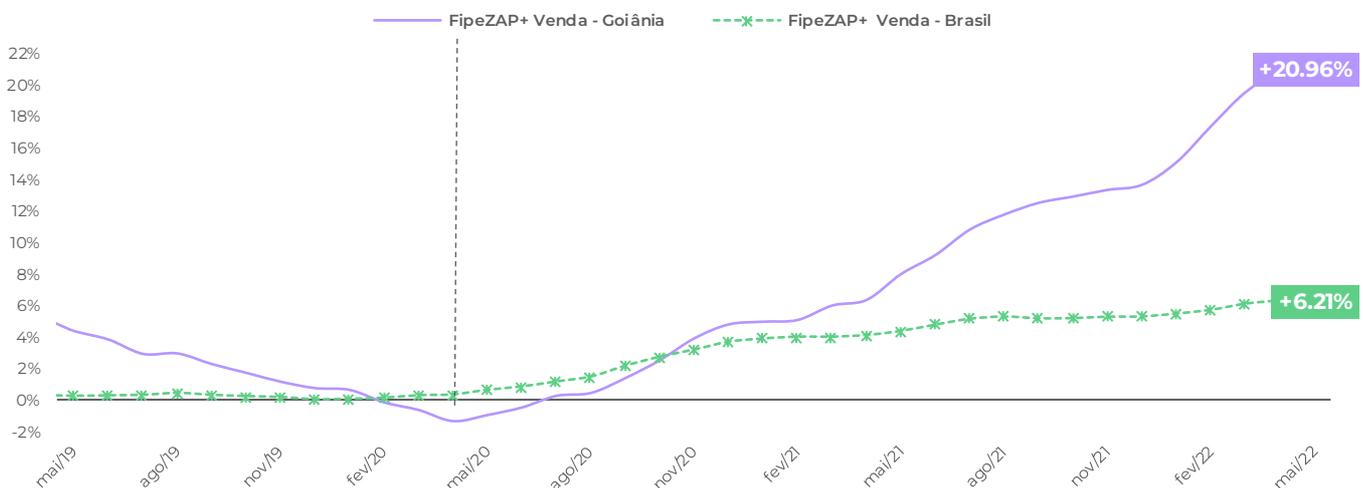
A trajetória do índice de locação de Goiânia segue uma trajetória abaixo da média nacional até o primeiro semestre de 2020. Após esse período, enquanto os o índice brasileiro começa a desacelerar, devido os impactos da pandemia, o índice local a apresenta uma trajetória positiva com uma alta aceleração que começa em dezembro de 2021, finalizando em maio/2022 com valor acumulado em 12 meses de 26,56%, ou seja, 15,45 pontos percentuais acima do índice nacional.



Fonte: Fipe e DataZAP+

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

O índice de compra/venda da capital, assim como o de locação também apresenta um trajetória positiva. Após, um período de queda, que perdura até o início do período pandêmico, os preços na capital de Goiás para modalidade de compra/venda começam a se recuperar e desde então seguem um tendência positiva crescente, em oposição a média nacional que está estável entorno dos 6%, em Goiânia a valorização do índice mais recente de maio/2022 está em 20,96% (no acumulado em 12 meses).



Fonte: Fipe e DataZAP+

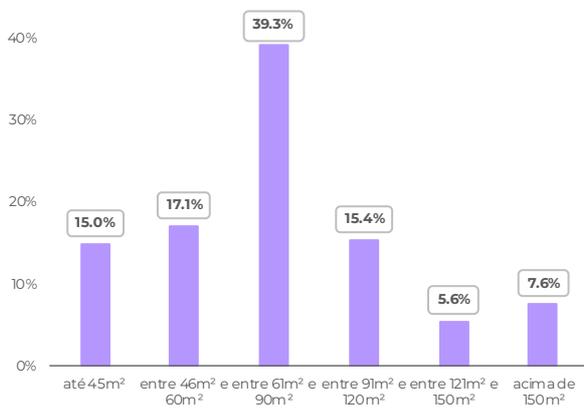
TERMÔMETRO DATAZAP+

GOIÂNIA

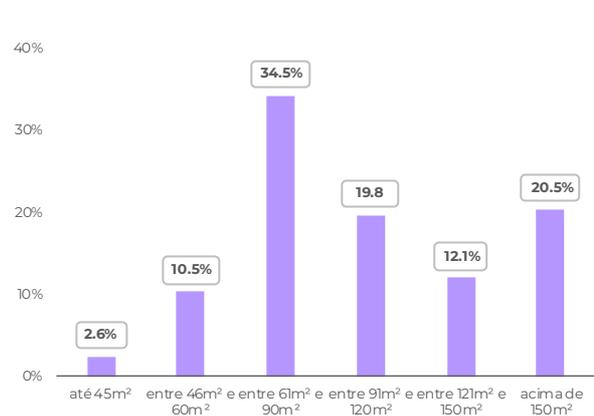
TIPOLOGIA

Entre os que procuram comprar uma residência em Goiânia, um dos destaques é a baixa procura por imóveis sem vaga na garagem, com apenas 1,7% do público interessado em moradias sem essa comodidade. Por outro lado há uma alta procura (56%) por residências com 3 dormitórios por parte dos compradores na capital. Para locação a principal procura é por habitações de entre 61 a 90m² (39,3%), além disso também se destaca o desejo por uma vaga de garagem 59,5%.

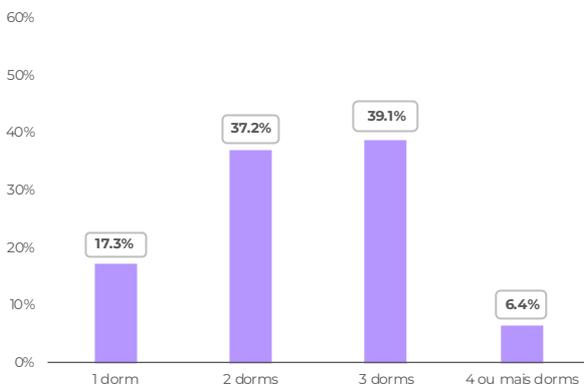
Locação - Share da área útil (m²) - Maio/2022



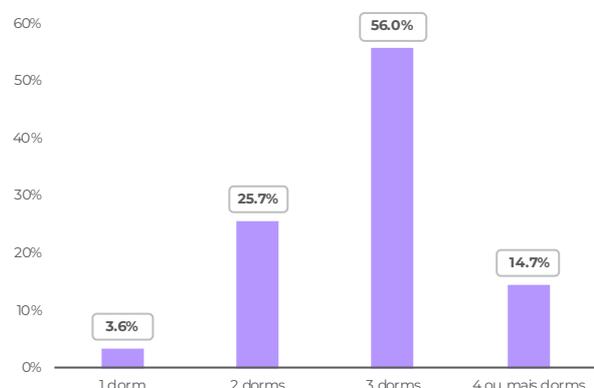
Compra/Venda - Share da área útil (m²) Maio /2022



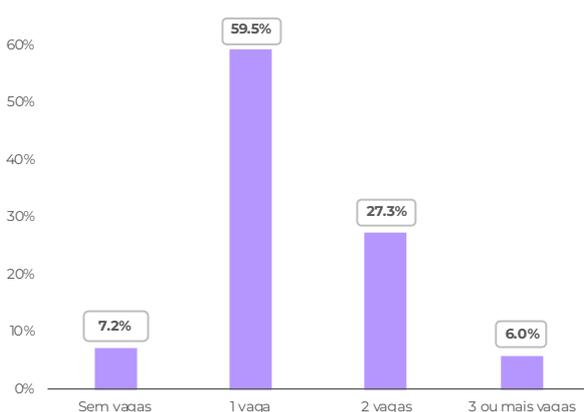
Locação - Share do número de dormitórios Maio /2022



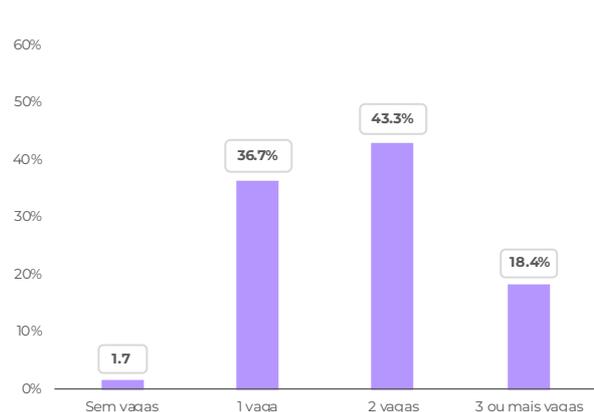
Compra/Venda - Share do número de dormitórios Maio /2022



Locação - Share do número de vagas - Maio/2022



Compra/Venda - Share do número de vagas - Maio/2022

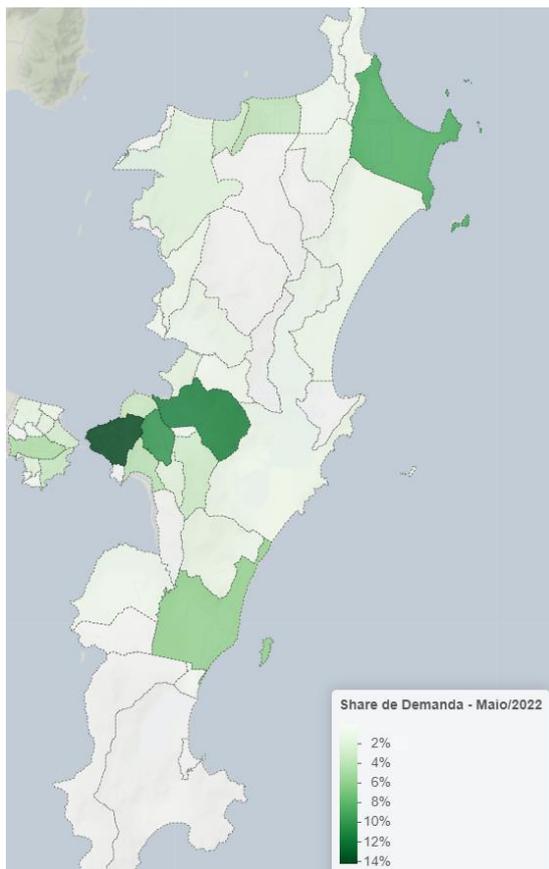
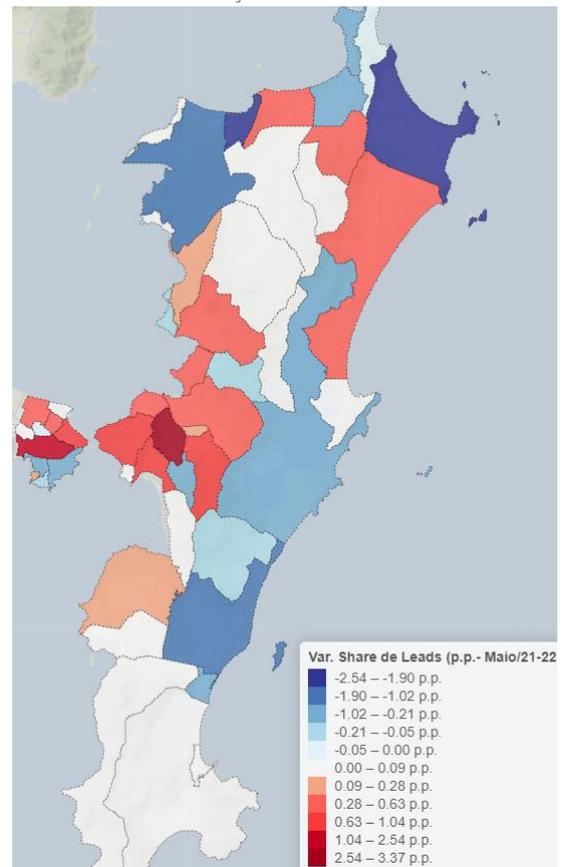


TERMÔMETRO DATAZAP+

FLORIANÓPOLIS

LOCAÇÃO

No primeiro mapa, à esquerda, a distribuição ao longo da cidade de tons de verde é do percentual da composição de *leads*, para assim visualizar quais seriam os bairros mais desejados na capital em maio/2022. O segundo mapa representa a dinâmica do mercado de locação formal local, a cor vermelha seriam os locais onde se apresentou um crescimento da demanda relativa e a cor azul, um decréscimo. Em conjuntam ilustram o panorama geral do mercado de locação formal na capital catarinense. Nesse mês é possível perceber o reaquecimento da região central e regiões de alta densidade de emprego, movimento esse puxado pelo avanço da vacinação e retorno ao trabalho/estudo presencial, sendo o principal destaque o Centro com 14,19% de participação no mercado além de ter ganhado 0.70 pontos percentuais em relação ao mesmo período de 2021.

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

Ranking de Bairros Maiores participações - Maio/2022

Bairro	Share Leads maio/21	Share Leads maio/22	Varição de Leads (p.p.)
CENTRO	13.49%	14.19%	0.70
ITACORUBI	10.99%	11.31%	0.32
TRINDADE	6.75%	10.12%	3.37
INGLESES DO RIO VERMELHO	11.22%	8.68%	-2.54
CAMPECHE	7.74%	5.99%	-1.75
CAPOEIRAS	3.71%	4.77%	1.06
SACO DOS LIMÕES	3.27%	4.08%	0.82
CANASVIEIRAS	3.44%	3.86%	0.42
COQUEIROS	4.57%	3.62%	-0.95
AGRÔNOMICA	2.92%	3.45%	0.53

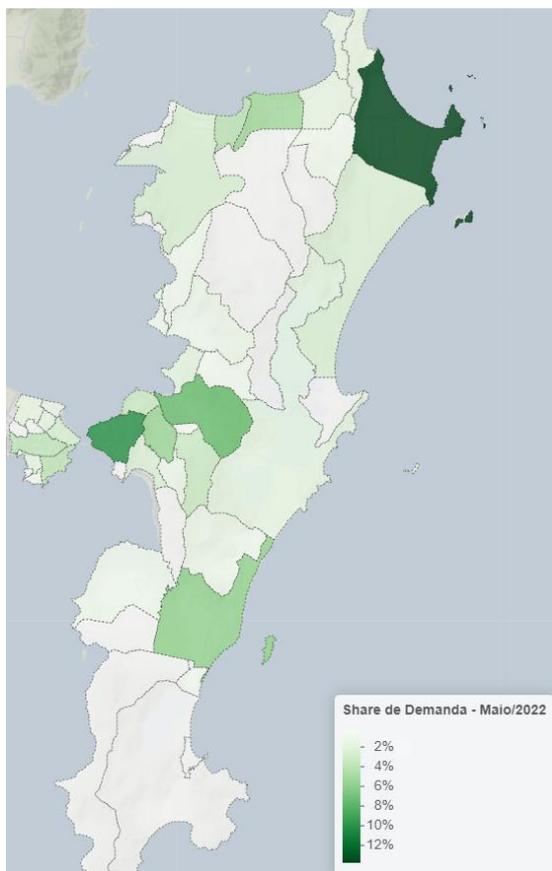
Ao lado a tabela ordena os 10 bairros com o maior participação no mercado de locação em maio/2022. Ela também apresenta qual era a composição de mercado no ano anterior e a diferença em pontos percentuais entre os anos. Como ressaltado a região central, nesse mês, tem a maior parcela do interesse: Centro (14,2%), Itacorubi (11,3%) e Trindade (10,1%), sendo que o último também ganhou 3.37 p.p. de mercado de locação no período.

FLORIANÓPOLIS

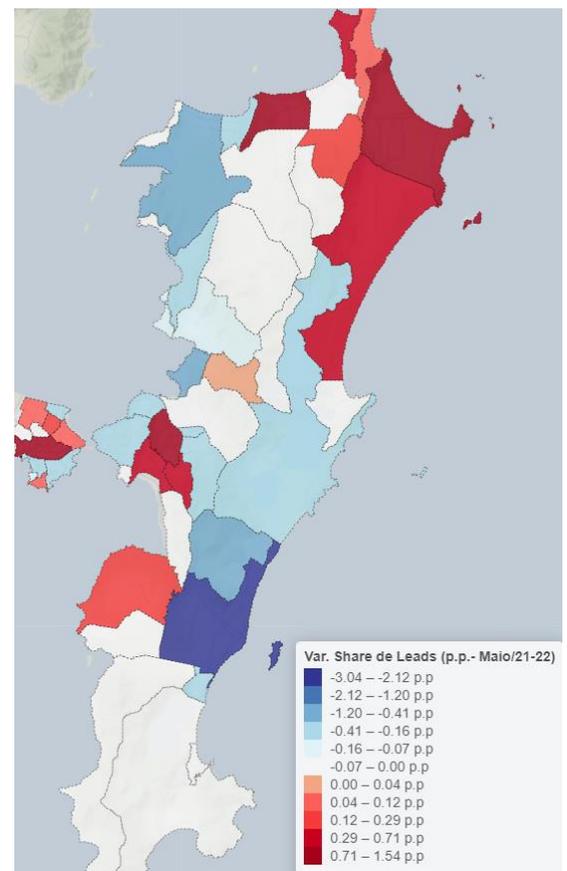
VENDA

Seguindo os mesmos moldes aplicados ao mercado de locação formal, a procura por imóveis para compra/venda também é representada abaixo. Apesar da região central também ser um destaque para nessa modalidade de transição, o norte da Ilha, em específico o bairro dos Ingleses se sobressai – o tom de verde mais escuro - sendo o detentor de 13,72% do interesse do mercado. Além disso, boa parte da região norte da ilha está em tons de vermelho, ou seja, em comparação ao ano passado ela ganhou parcela da participação dos *leads* para compra e venda. Na outra ponta, no sul da ilha, o Campeche apresentara a maior perda de mercado no período entre maio/2021 e maio/2022 período com uma queda de 3,04 p.p. do interesse das pessoas que procuram por residências para compra/venda em Florianópolis.

Mapa do *share de leads* – Maio/2022



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



Ranking de Bairros
Maiores participações - Maio/2022

Bairro	Share Leads maio/21	Share Leads maio/22	Variação de Leads (p.p.)
INGLESES DO RIO VERMELHO	12.40%	13.72%	1.32
CENTRO	10.21%	10.03%	-0.18
ITACORUBI	7.39%	7.32%	-0.07
CAMPECHE	8.84%	5.79%	-3.04
TRINDADE	4.20%	5.41%	1.20
CANASVIEIRAS	3.58%	5.11%	1.54
JURERÊ	4.47%	4.08%	-0.39
COQUEIROS	4.26%	3.99%	-0.27
CAPOEIRAS	3.11%	3.84%	0.73
AGRONÔMICA	3.64%	3.40%	-0.24

Para o ranking de venda temos os Ingleses e o Centro concentrando quase um quarto do mercado com 23,75% do *share de leads*. Apesar da perda de interesse o Campeche segue na 4ª posição com 5,79%. Dos dez bairros do ranking nove também participam do ranking de locação, com exceção do Jurerê que consta na 7ª posição com 4,08% do interesse no mercado de compra/venda. Além de se localizar no norte de ilha é considerado uma dos bairros mais sofisticados da capital.

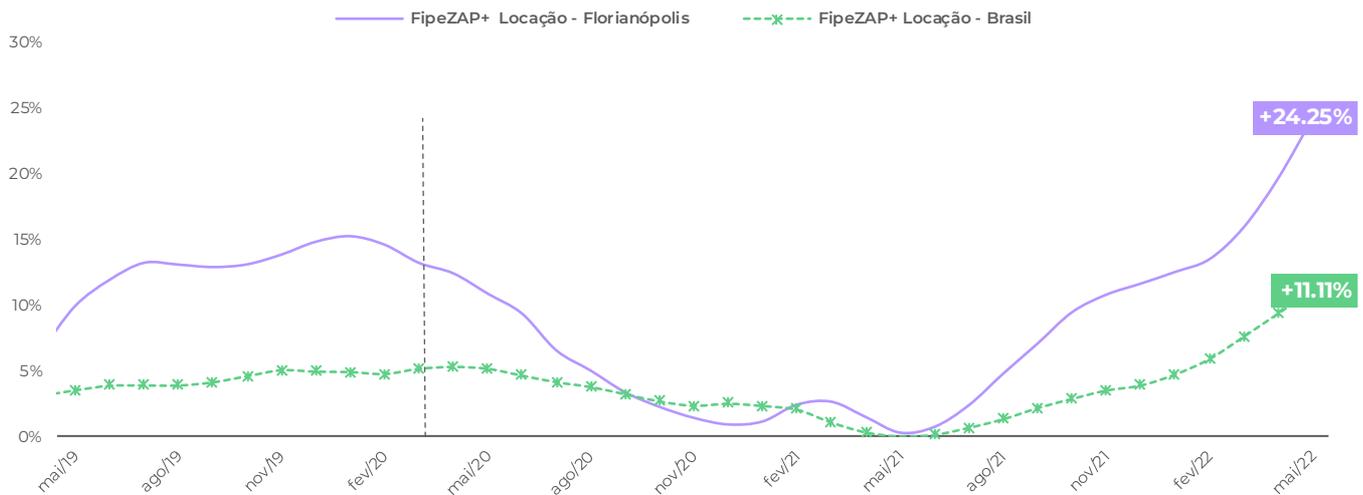
TERMÔMETRO DATAZAP+

FLORIANÓPOLIS

ÍNDICE DE PREÇOS - FIPEZAP+

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

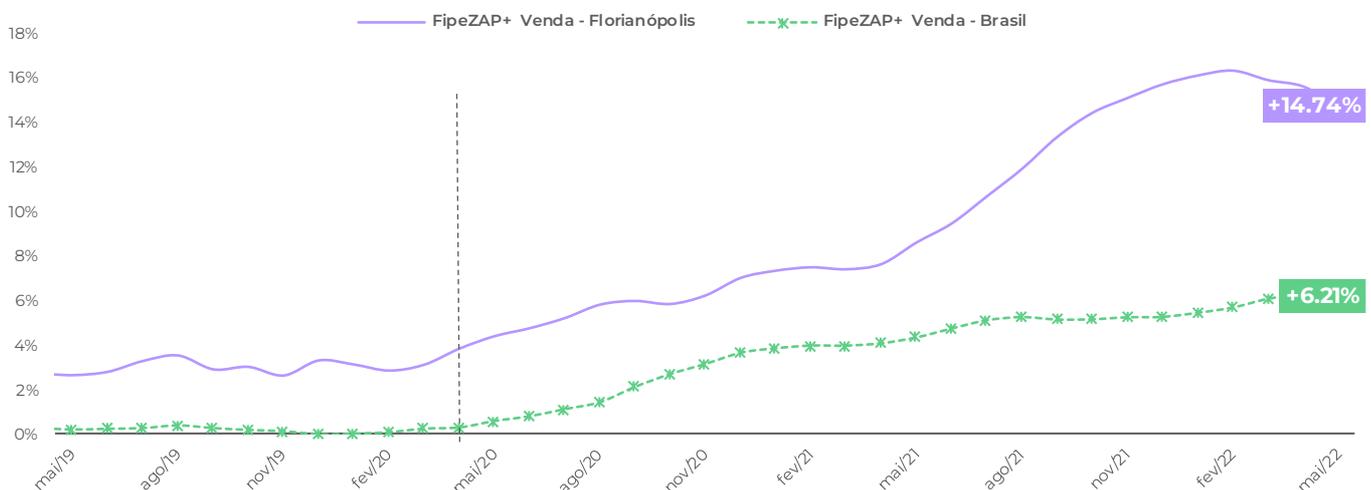
Os preço do aluguel na capital catarinense apresentou uma queda a partir do início da pandemia, chegando a pautarem abaixo da média nacional. Porém, desde de o segundo semestre de 2021 os preços dos aluguéis estão em alta, com uma aceleração que supera a média nacional. Sendo este o maior crescimento dos preços dos aluguéis em Florianópolis, desde que o índice de locação para a capital começou a ser mensurado.



Fonte: Fipe e DataZAP+

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

Em contrapartida, ao preços dos aluguéis que chegaram a cair abaixo da média nacional. O mercado de compra/venda de imóveis segue aquecido. A trajetória crescente do gráfico abaixo demonstra como Florianópolis mantém uma alta acima da média brasileira, durante todo o período, e apesar de no momento a trajetória de crescimento esteja desacelerando, segue com variação acima do índice de venda nacional.



Fonte: Fipe e DataZAP+

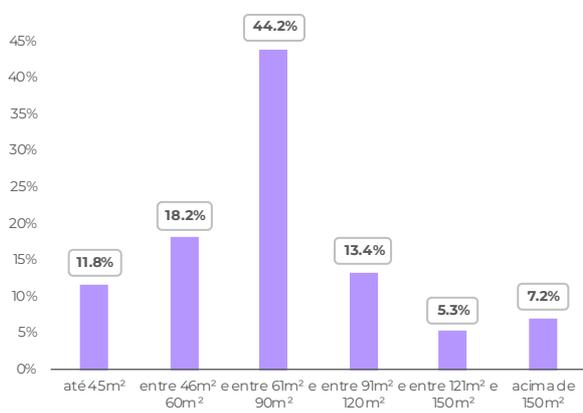
TERMÔMETRO DATAZAP+

FLORIANÓPOLIS

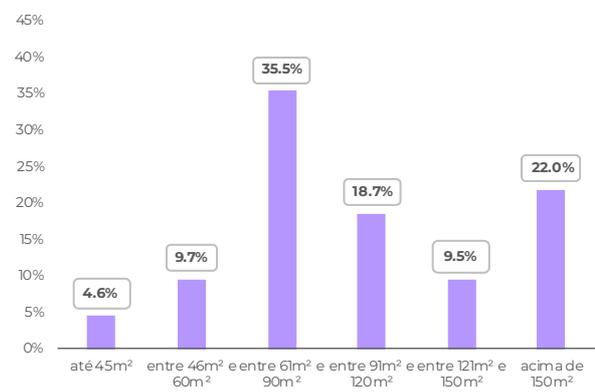
TIPOLOGIA

Entre os interessados por alugar em Florianópolis a procura por áreas úteis em até 90m² concentraram 74,2% da procura, sendo 44,2% entre 61 a 90 m². Enquanto para venda a concentração é oposta com 50,2% dos potenciais compradores procurando habitação acima de 91m², com destaque para imóveis com mais de 150 m² que compõem 22% desse grupo. Outros pontos relevantes é o percentual de 69% por uma vaga de garagem entre os locadores. Enquanto os compradores procuram 2 ou 3 dormitórios (79%).

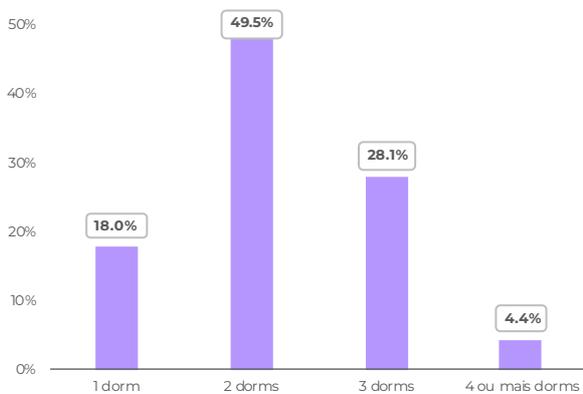
Locação –Share da área útil (m²) – Maio/2022



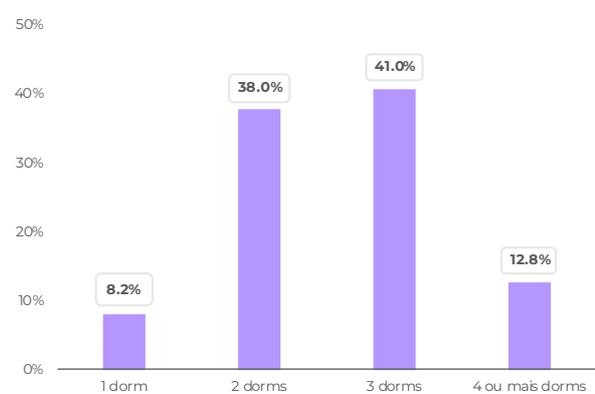
Compra/Venda –Share da área útil (m²) Maio /2022



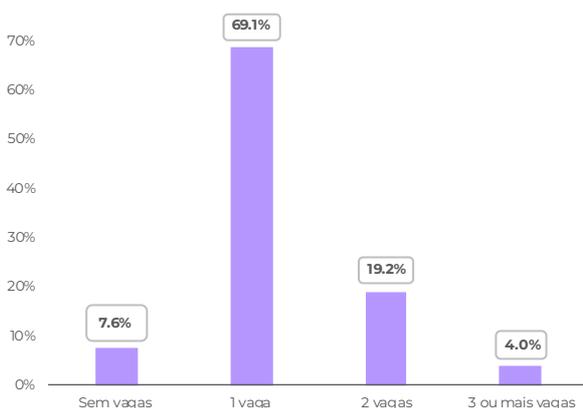
Locação – Share do número de dormitórios Maio /2022



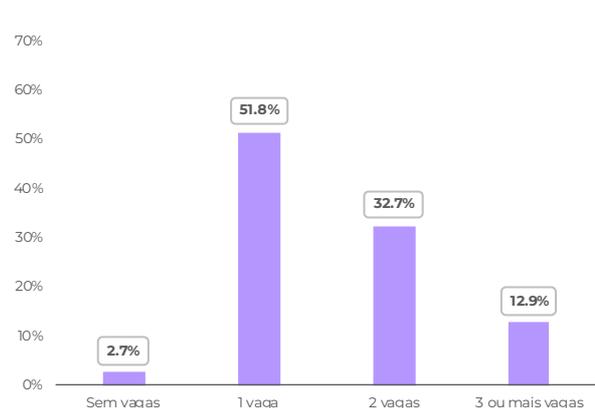
Compra/Venda – Share do número de dormitórios Maio /2022



Locação – Share do número de vagas – Maio/2022



Compra/Venda – Share do número de vagas - Maio /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+