



data zap+

RADAR IMOBILIÁRIO

TERMÔMETRO DATAZAP+

SETEMBRO DE 2022

zap+

Retomada ao normal: a centralidade das contas públicas

Quem acompanha os conteúdos do DataZAP+ sabe que não é exclusividade desta carta trazer o risco fiscal à tona como fator de atenção importante para o mercado imobiliário. Antes da pandemia, falávamos sobre a consolidação fiscal das contas públicas brasileiras, mesmo já existindo pressões sobre o teto de gastos - a principal regra fiscal dos últimos anos. No entanto, com a Covid-19, o cenário fiscal rapidamente se complicou, afinal o governo precisava despendar parte do orçamento para combater a situação humanitária gerada pela pandemia

Hoje continuamos a apontar a política fiscal como determinante para o futuro desempenho do mercado imobiliário. Há um primeiro efeito bastante claro que é a pressão de contas públicas desajustadas sobre as taxas de juros, aumentando-as (inclusive as imobiliárias), o que é prejudicial para o setor. Existem ainda outros efeitos importantes que afetam o setor de diferentes formas.

Uma das formas de estímulo econômico praticada nos últimos anos tem sido a liberação de recursos do FGTS diretamente para os titulares das contas. Tal forma de injeção de recursos não afeta a dívida pública, visto que o dinheiro sai da conta do FGTS e não do Tesouro. Entretanto, sabemos que isso estressa o orçamento do FGTS, o qual é fundamental no financiamento de imóveis no Brasil. Portanto, trata-se de uma ferramenta de política econômica que estimula sim a atividade no curto prazo, mas, especificamente para o setor imobiliário, diminui o montante de recursos para financiamentos.

De forma ainda mais geral, devido à já alta carga tributária brasileira, as contas públicas no negativo significam usualmente cortes nos gastos do governo. Tais cortes podem impactar diretamente o setor imobiliário. Por exemplo, a primeira proposta de orçamento de 2023, enviado pelo governo ao Congresso no fim de Agosto, prevê menos recursos (cerca de 5% do que o inicialmente previsto) para o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) que atua no Casa Verde e Amarela financiando parte das novas moradias construídas pelo programa para a faixa de menor renda (até R\$2.400,00 mensais).

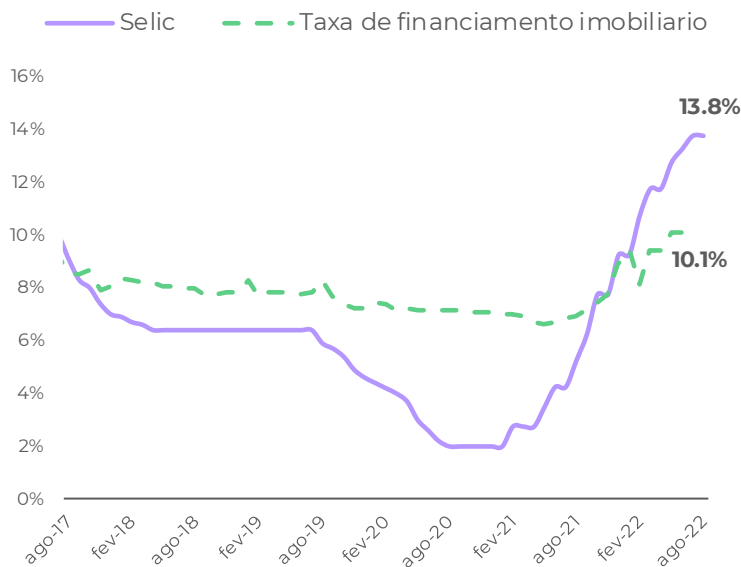
Na última reunião do Copom, vimos a manutenção da taxa Selic pela primeira vez desde abril de 2021 em 13,75% ao ano. Apesar dos desafios no cenário internacional, o ciclo de alta da Selic abre o caminho para o retorno da inflação e dos juros para menores patamares em 2024. Mas a política monetária não é condição suficiente. Para voltarmos ao vigoroso ambiente, especialmente para o mercado imobiliário, de baixas taxas de juros e inflação é necessário que o próximo governo, seja ele qual for, cuide atenciosamente da alocação do dinheiro público, sem perder de vista a consolidação da credibilidade fiscal do país.

CONJUNTURA DE MERCADO

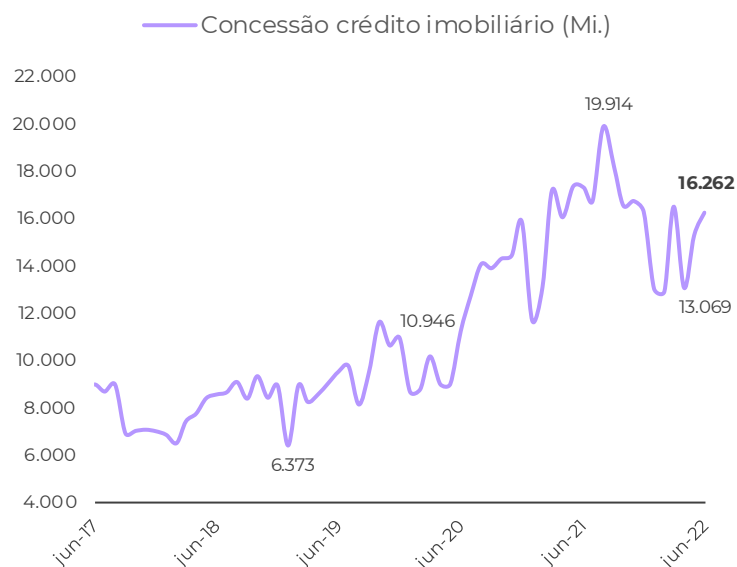
CENÁRIO MACROECONÔMICO

Em agosto de 2022 a concessão de crédito imobiliário cresceu 6% em relação ao mês anterior, resultado esse que mantém o nível dos bons resultados de concessão desde maio/2020. Como previsto, dado a recentes aumentos da taxa Selic, a taxa de juros do mercado imobiliário chega ao valor de 10,1%. Porém a própria taxa Selic, em 13,75% no momento, com expectativas para que no fim de 2022 aconteça novos recuos. E havendo o controle inflacionário essa trajetória se mantenha até 2024, quando se espera que esta alcance o valor de 7,50%.

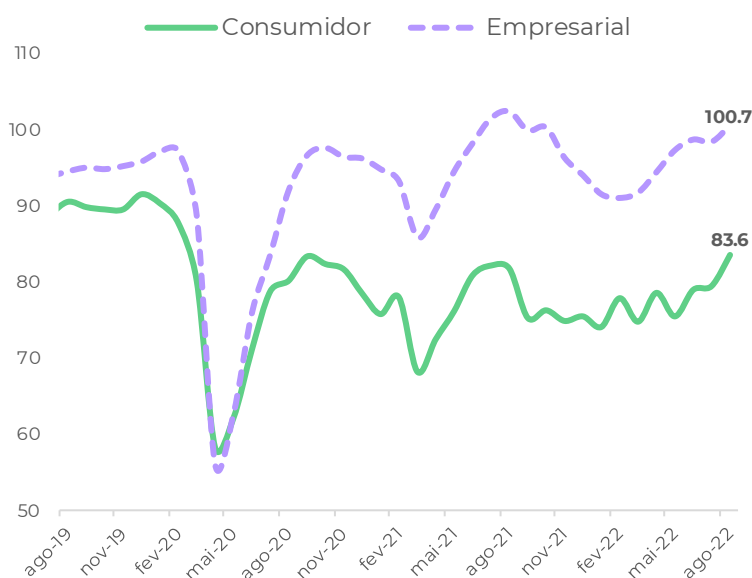
1- Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



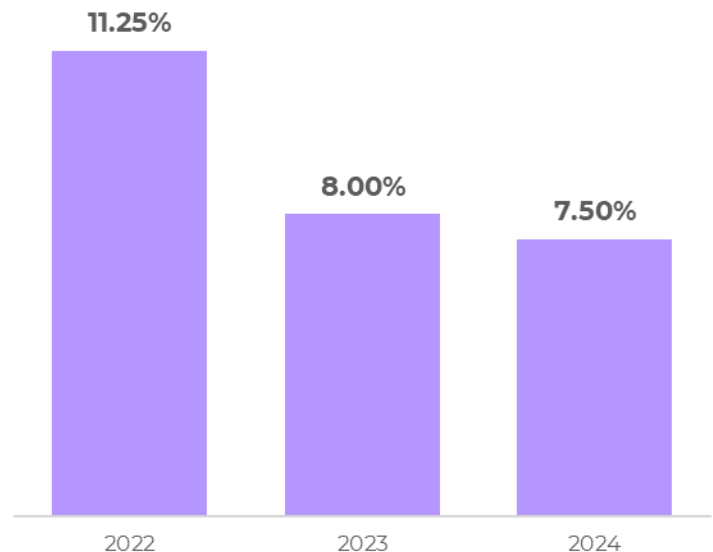
2 - Concessão real de crédito imobiliário



3 - Índice de Confiança - ICC e ICE



4 - Expectativa Taxa Selic (% a.a)

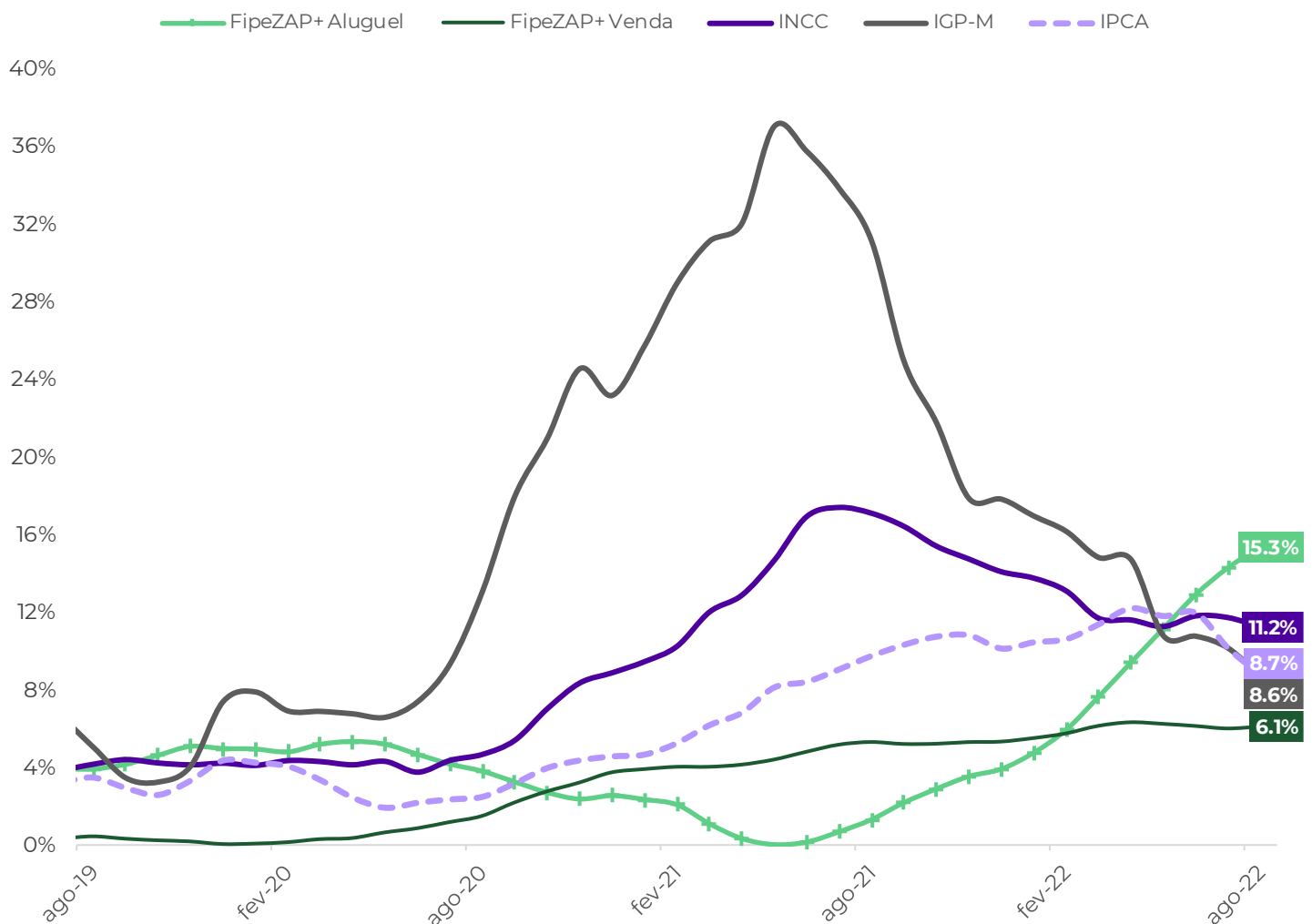


CONJUNTURA DE MERCADO

DINÂMICA DE PREÇOS

Em agosto de 2022 o índice FipeZAP+ Aluguel, que monitora os preços de locação, chega ao patamar de 15,3% no acumulado em 12 meses superando todos demais índices, principalmente o FipeZAP+ Venda que se mantém estável entorno dos 6% desde janeiro de 2022. Os reflexos da política monetária de aumento dos juros gera resultados e o IPCA o principal índice de inflação ao consumidor brasileiro continua a recuar em agosto atinge o valor de 8,7%. Do mesmo modo o IGP-M em 8,6%, mantém a tendência de queda (desde 2021). O INCC também segue recuando, porém em menor velocidade que o IGP-M e o IPCA, em agosto se mantém em dois dígitos, 11,2% no acumulado em 12 meses.

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 **Agosto de 2022 com Agosto 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:

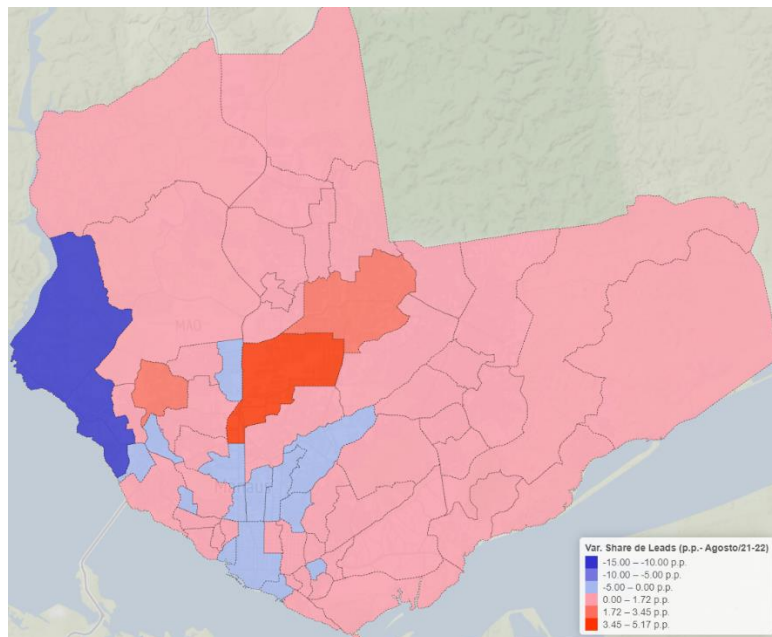
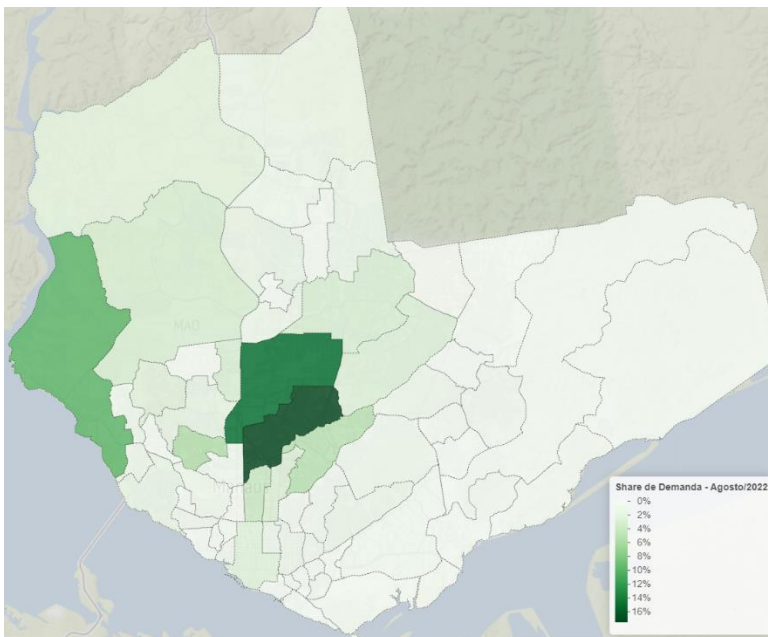
**Manaus e
Ubatuba**

TERMÔMETRO DATAZAP+

MANAUS

LOCAÇÃO

Com o intuito de exemplificar a dinâmica do mercado de locação residencial em Manaus (AM) foram criados dois mapas. O primeiro a esquerda apresenta a distribuição dos *leads*, quanto mais escura a tonalidade da cor verde, mais desejado foi o bairro no mês, pois esse recebeu uma maior parcela dos *Leads* em Agosto/2022. Os três maiores destaques do mercado de locação são: O Parque 10 de Novembro (17,46%), Flores (15,18%) e Ponta Negra (9,83%). O segundo mapa, à direita, apresenta o crescimento ou decréscimo na demanda relativa, em tons de vermelho estão valores positivos, e em tons de azul os negativos. Em tons opostos: Flores como 5,17p.p foi o bairro que mais ganhou mercado e Ponta Negra com -15p.p. é o bairro que mais perdeu participação de mercado no período.

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

Ranking de Bairros

Maiores participações - Agosto/2022

Bairro	Share Leads agosto/21	Share Leads agosto/22	Variação de Leads (p.p.)
Parque 10 de Novembro	16,86%	17,46%	0,60
Flores	10,01%	15,18%	5,17
Ponta Negra	24,83%	9,83%	-15,00
Dom Pedro I	4,32%	5,44%	1,12
Aleixo	6,21%	5,06%	-1,15
Nossa Senhora das Graças	5,27%	4,04%	-1,23
Tarumã	1,46%	3,09%	1,64
Da Paz	3,57%	2,93%	-0,63
Cidade Nova	0,61%	2,92%	2,31
Adrianópolis	5,51%	2,77%	-2,74

Na tabela ao lado está ordenada de acordo com o ranking dos 10 bairros com maior participação nos *Leads* em Agosto/2022 no mercado de locação formal e o desempenho em relação ao ano anterior desses bairros.

Os bairros, Parque 10 de Novembro e Flores, respectivamente 1ª e 2ª colocados sobem de posição após crescimento da demanda em 0,6 e 5,17 pontos percentuais. Fechando o top 3, Ponta Negra, que em agosto de 2021 foi o bairro mais demandado e perde duas posições e em 2022 possui 9,8% do *share* do mercado de locação da capital manauara.

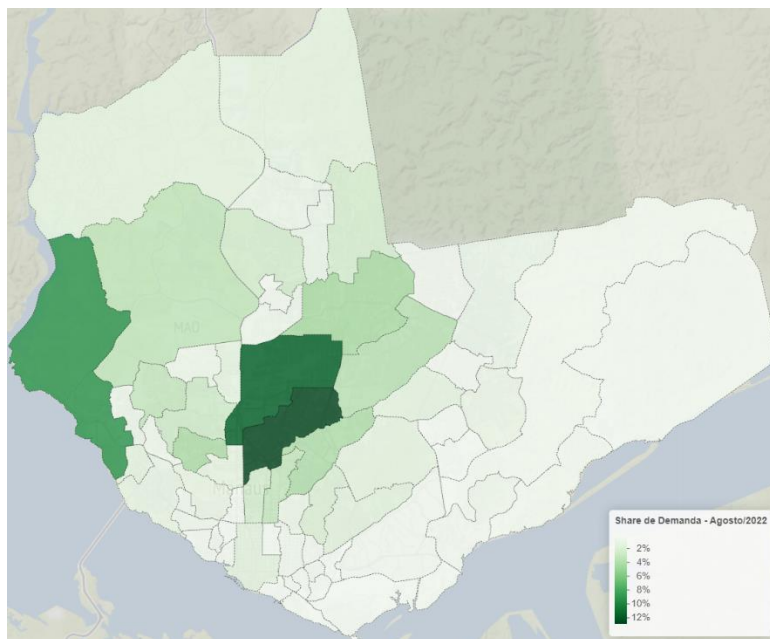
TERMÔMETRO DATAZAP+

MANAUS

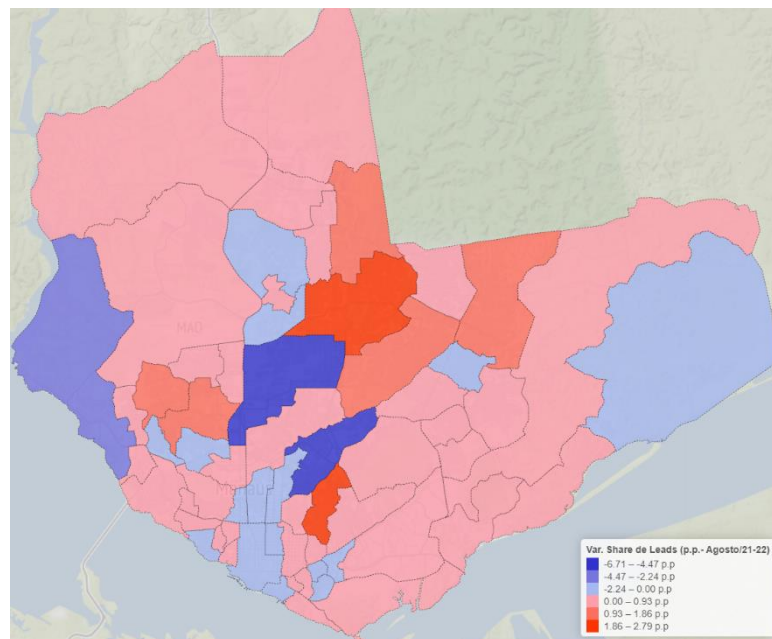
VENDA

Da mesma forma como a dinâmica do mercado de locação foi demonstrada na página anterior foram replicados as análises para o mercado de compra/venda da capital do Amazonas. A esquerda, o mapa em tons de verde, possui um padrão semelhante ao de locação, com os bairros da região centro-sul Ponta Negra (9,16%), na zona-oeste em destaque. A dinâmica de ganho e perda de participação de mercado para o período de Agosto/2022 contra Agosto/2021 é exemplificado no mapa a direita. Entre os bairros que mais ganharam participação no mercado compra/venda estão Cidade Nova, situado na zona norte, com 2,79 p.p., Petrópolis, situado na zona sul, com 1,90 p.p. e Alvorada, situado no centro-oeste com 1,62 pontos percentuais de ganhos da parcela dos leads.

Mapa do share de leads – Agosto/2022



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



Ranking de Bairros

Maiores participações - Agosto/2022

Bairro	Share Leads agosto/21	Share Leads agosto/22	Variação de Leads (p.p.)
Parque 10 de Novembro	12.15%	12.83%	0.68
Flores	16.91%	11.77%	-5.14
Ponta Negra	13.05%	9.16%	-3.88
Cidade Nova	1.60%	4.39%	2.79
Dom Pedro I	4.29%	4.19%	-0.10
Aleixo	10.79%	4.08%	-6.71
Novo Aleixo	2.62%	3.71%	1.08
Taruma	2.77%	3.42%	0.65
Planalto	1.74%	3.28%	1.54
Adrianópolis	4.10%	3.26%	-0.84

A composição do ranking dos 10 bairros com maior participação no mercado de compra/venda de Agosto/2022 da capital manauara, assim como as informações do seu desempenho em relação a Agosto/2021, segue na tabela ao lado.

Em contrapartida a tabela de locação temos os mesmos 3 bairros (Parque 10 de Novembro, Flores e Ponta Negra). Porém a 4ª colocação fica para Cidade Nova com 4,39% dos share de leads, sendo este um dos bairros que mais cresceu nos últimos anos.

TERMÔMETRO DATAZAP+

MANAUS

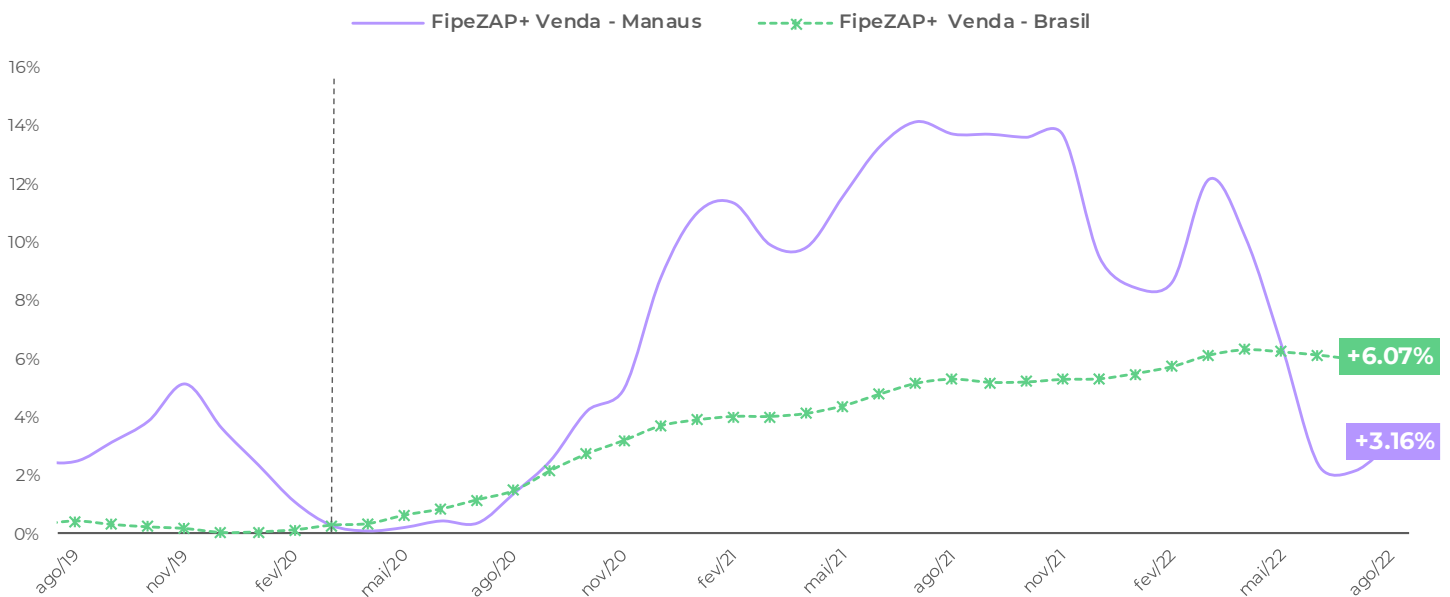
ÍNDICE DE PREÇOS - FIPEZAP+

FipeZAP+ VENDA

Variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.

O índice de compra/venda da capital do Amazonas sofreu ao longo dos últimos três anos com intensa volatilidade. Após apresentar um período de queda, em abril de 2020, alcança a sua menor valorização 0,08%, período este que coincide com o início do período pandêmico, no qual o índice brasileiro também apresentou um valor de 0,31%. Mas em agosto de 2020 o índice manauara começa a acelerar, apesar das flutuações chega ao valor de 14,14% no acumulado em 12 meses cerca de 9 pontos percentuais acima do índice nacional.

Desde maio de 2022 o índice vem desacelerando, apesar de ainda ser positivo, demonstrando a valorização dos imóveis para compra e venda na capital, em agosto de 2022 apresenta o valor de 3,16%, abaixo do índice FipeZAP+ Brasil que fecha o mês de agosto em 6,07%.



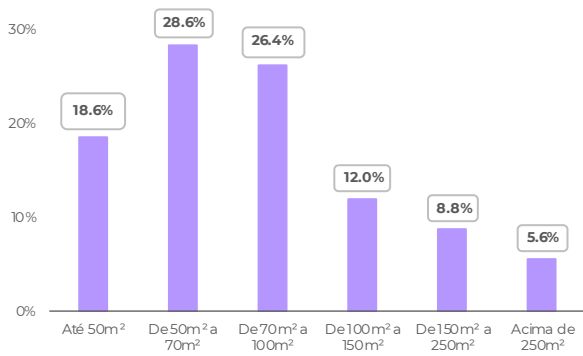
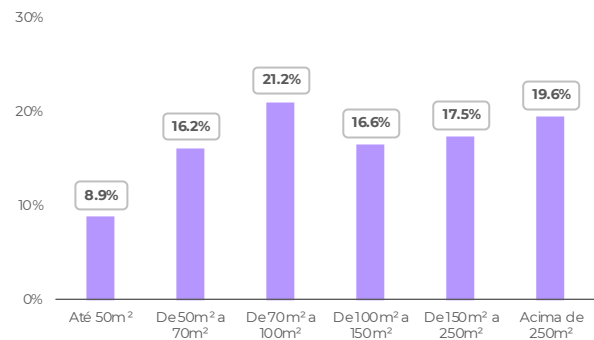
Fonte: Fipe e DataZAP+

TERMÔMETRO DATAZAP+

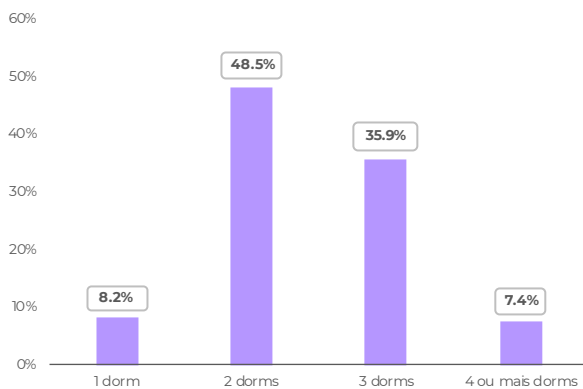
MANAUS

TIPOLOGIA

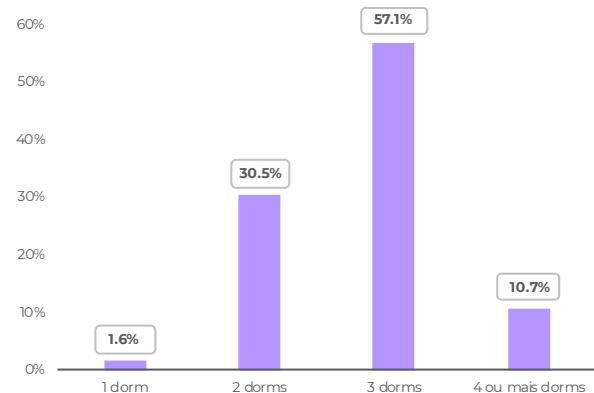
Entre os interessados em alugar um imóvel em Manaus em agosto/2022 quanto busca por área útil, 28,5% procuram residências entre 50m² a 70m², para compra a procura é mais distribuída entre as metragens, em destaque 21,2% que procuram entre 70m² a 100m². Locatários buscaram mais por residências com dois quartos (48,5%) enquanto compradores procuram por residências com 3 dormitórios (57,6%). Para vaga na garagem os interessados em alugar procuram mais por um vaga (52,1%) e compradores por 2 vagas (39,6%)

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

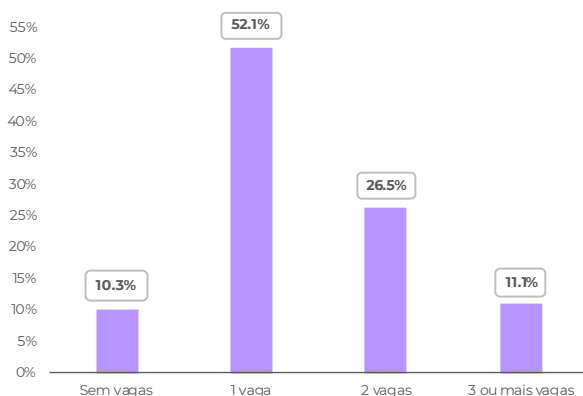
Locação – Share do número de dormitórios Agosto/2022



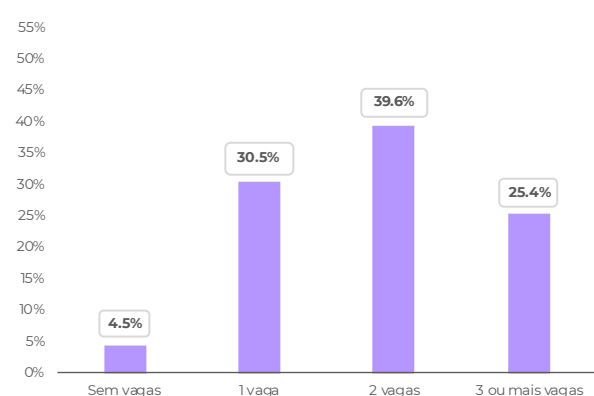
Compra/Venda – Share do número de dormitórios Agosto/2022



Locação – Share do número de vagas – Agosto/2022



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



UBATUBA

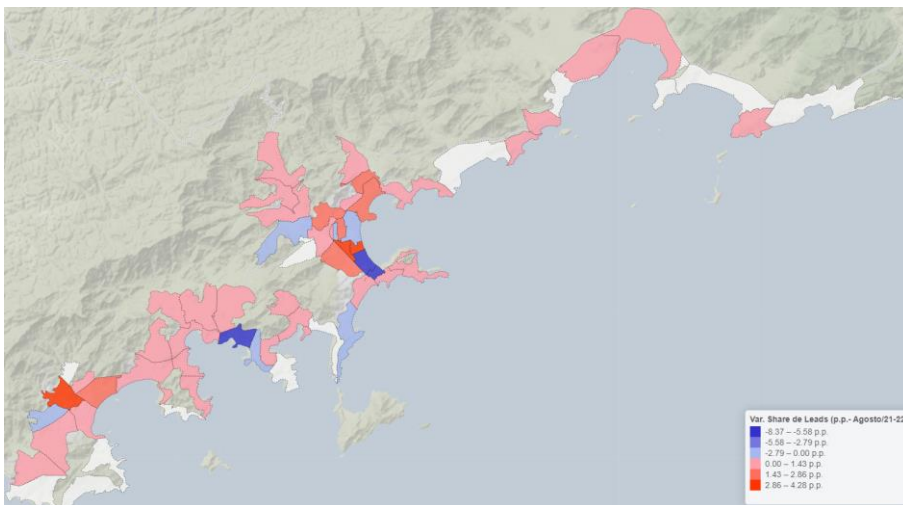
LOCAÇÃO

Mapa do share de leads – Agosto/2022



A forma como a participação dos leads é distribuída pela cidade de Ubatuba (SP) está representada no mapa ao lado. Quanto mais forte o tom de verde mais procurado foram os bairros, portanto maior a sua participação no mercado de locação formal da cidade. Os dois maiores destaques do foram Itaguá e Praia Grande, respectivamente 16,64% e 16,24% sendo assim os dois bairros mais procurados em agosto de 2022.

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



A esquerda, em a vermelho estão os bairros onde se apresentou um crescimento da demanda relativa e em azul, um decrescimento, assim as cores, representadas no mapa, distinguem quem ganhou e quem perdeu mercado no período de Agosto/2021 a Agosto/2022. Os três bairros que mais ganharam participação foram Estufa I, Barra da Lagoa e Sertão da Quina, respectivamente ganharam 4,28p.p., 3,39p.p. e 3,20p.p. de participação no mercado de locação.

Ranking de Bairros Maiores participações - Agosto/2022

Bairro	Share Leads agosto/21	Share Leads agosto/22	Variação de Leads (p.p.)
Itaguá	24.75%	16.64%	-8.11
Praia Grande	15.09%	16.24%	1.15
Centro	11.25%	11.23%	-0.02
Barra da Lagoa	4.96%	8.34%	3.39
Toninhas	6.89%	6.38%	-0.51
Estufa I	1.97%	6.25%	4.28
Umarama	3.20%	5.05%	1.85
Perequê Açú	3.18%	4.97%	1.79
Sertão da Quina	0.00%	3.20%	3.20
Estufa II	0.88%	2.36%	1.48

O Ranking ordena os 10 Bairros mais procurados para alugar em Ubatuba em Agosto/2022. A tabela também apresenta como foi a participação desses bairros em Agosto/2021 e a variação na participação de leads no período em pontos percentuais.

Itaguá apesar de perder -8,11p.p. na participação de mercado entre 2021 e 2022, o bairro com maior queda de participação, se mantém na primeira colocação e continua como o bairro mais desejado em Ubatuba.

UBATUBA

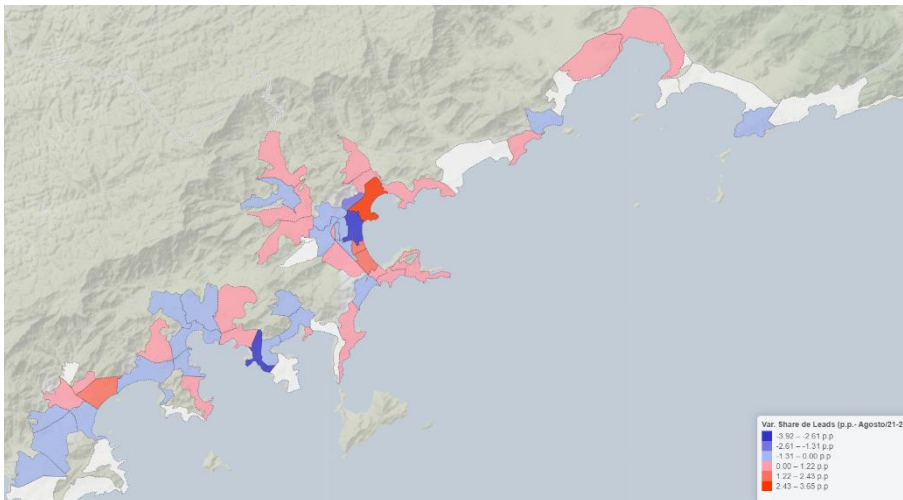
VENDA

Mapa do share de leads – Agosto/2022



As tonalidades de verde representam a participação dos bairros no mercado de compra/venda de imóveis residenciais em Ubatuba. Quanto mais escura a cor no mapa, maior a participação do bairro. Em agosto/2022 os bairros entre as regiões Centro-Sul são destaques com a maior concentração de leads. Em evidência estão os bairros Itaguá (24,60%), Praia Grande (13,55%) e Perequê-Açú (6,83%) como as três maiores participações no mercado.

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



A dinâmica do mercado de compra/venda entre agosto/2021 a agosto/2022 é representada no mapa ao lado. As tonalidades de vermelho apresentam os bairros que ganharam participação de mercado. Perequê-Açú que ganhou 3,65p.p. foi o bairro que mais aumentou a sua parcela no mercado. Em tons de azul os bairros com queda na participação dos leads. Dentre eles, o Centro, foi o que mais perdeu, com uma redução -3,92p.p. da sua parcela no mercado de compra/venda no período.

Ranking de Bairros
Maiores participações - Agosto/2022

Bairro	Share Leads agosto/21	Share Leads agosto/22	Variação de Leads (p.p.)
Itaguá	22,44%	24,60%	2,16
Praia Grande	13,92%	13,55%	-0,37
Perequê Açú	3,18%	6,83%	3,65
Maranduba	7,14%	6,24%	-0,89
Toninhas	5,96%	6,06%	0,10
Barra da Lagoa	2,75%	4,20%	1,45
Centro	7,81%	3,89%	-3,92
Praia do Sapê	1,67%	3,25%	1,58
Aracaú	1,31%	2,45%	1,14
Estufa I	2,51%	2,27%	-0,24

Na tabela consta “Os 10 Bairros mais procurados para compra” em Ubatuba, litoral de São Paulo. Ela também agrega a informação do desempenho desses bairros no ano anterior e a diferença em suas participações entre agosto/2021 e agosto/2022.

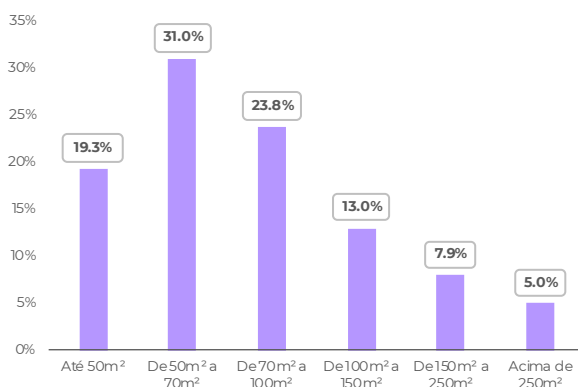
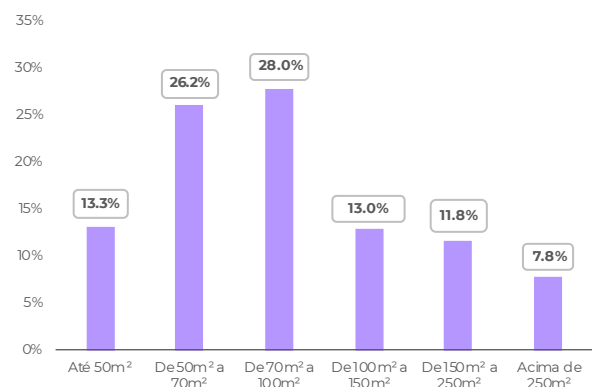
Ao comparar os dois rankings, locação e compra/venda, Itaguá (24,60%) e Praia Grande (13,55%) respectivamente nas duas tabelas estão no primeiro e segundo lugar entre os bairros mais desejados da cidade nas duas transações.

TERMÔMETRO DATAZAP+

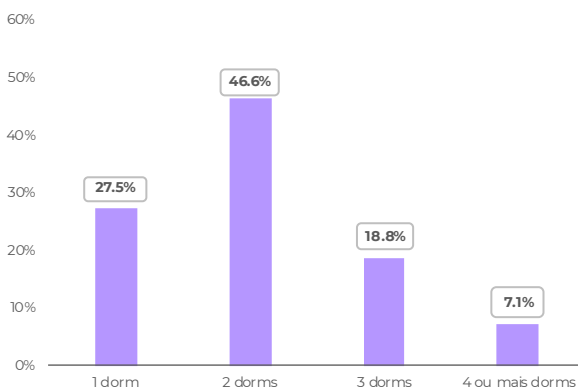
UBATUBA

TIPOLOGIA

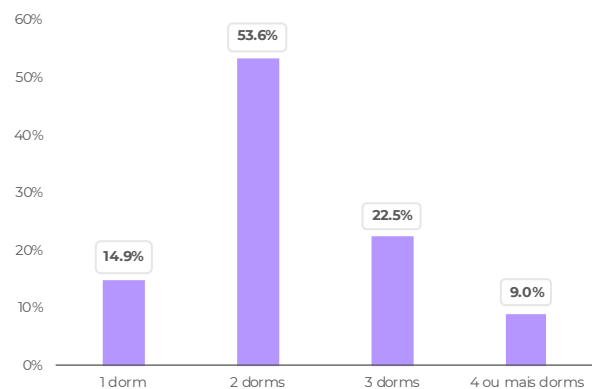
Entre os interessados em alugar um imóvel em Ubatuba em agosto/2022 a maior procura foi por área útil entre 50m² a 70m² (31%), 2 dormitórios (46,6%) e expressivamente por uma vaga na garagem (59,3%). Entre os compradores, quanto a área útil 28% almejaram casas de 70m² a 100m², em seguida 26,2% foram residências de 50m² a 70m². No quesito dormitórios a maioria deseja residências com 2 , cerca de 53,6% e uma vaga de garagem 56,7%.

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

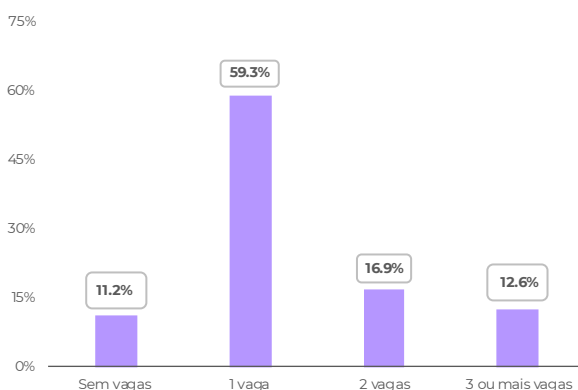
Locação – Share do número de dormitórios Agosto/2022



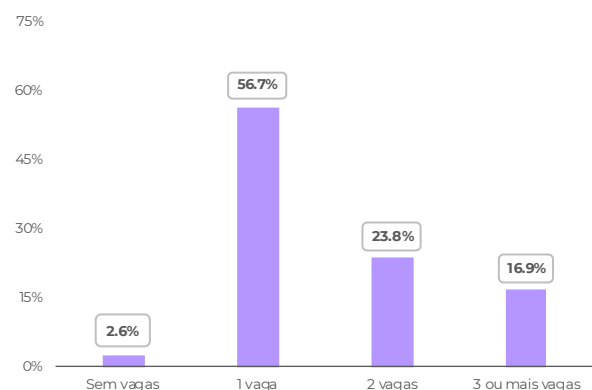
Compra/Venda – Share do número de dormitórios Agosto/2022



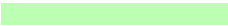
Locação – Share do número de vagas – Agosto/2022



Compra/Venda – Share do número de vagas - Agosto/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. O 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 do DataZAP+. O 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+