

data zap+

RADAR IMOBILIÁRIO

TERMÔMETRO DATAZAP+

AGOSTO DE 2022

zap+

Predominância do cenário doméstico mesmo com manutenção das incertezas externas

Há meses vem-se, inclusive aqui, destacando as incertezas postas no cenário externo e seus efeitos no mercado imobiliário residencial do Brasil. O agravamento da pandemia na China, duramente combatido com medidas rígidas de distanciamento social que afetaram as cadeias de valor global, a guerra entre Rússia e Ucrânia e o aumento da inflação no mundo foram e são as principais fontes de instabilidade abordadas. Tais fenômenos diminuem a renda global e pressionam a inflação a aumentar em todo o planeta.

Embora esses obstáculos continuem presentes, não há a adição de um novo elemento recente neste quadro de principais riscos externos pertinentes ao setor imobiliário brasileiro. Dessa forma, o cenário doméstico deve predominar nas mudanças de desempenho do setor, ainda mais com a aproximação das eleições.

No país, destacam-se entre os principais fatos econômicos o pacote de medidas emergenciais do governo federal e o provável fim do ciclo de aperto monetário pelo Banco Central, isto é, o término dos consecutivos aumentos da taxa Selic.

O pacote de medidas do governo contém a limitação do ICMS sobre a gasolina que teve impacto relevante sobre o preço da mesma, impactando diretamente o IPCA, de maneira que julho de 2022 registrou deflação, isto é, queda dos preços médios ao consumidor. Outras medidas foram aprovadas via PEC: vale-gás, auxílio para caminhoneiros, auxílio para taxistas e retorno ao patamar de R\$ 600 do auxílio Brasil. As medidas devem impulsionar a economia no curto prazo e dificultar o desempenho econômico em 2023, já que cessam ao fim do ano e deixam os cofres públicos mais pressionados.

A provável estabilização da Selic é uma ótima notícia para o setor, já que sugere que a taxa média de financiamento imobiliário também deve estabilizar. Com julho tendo apresentado deflação e sem piores novidades do exterior, a tendência é que o Banco Central não realize outro aumento da taxa Selic. Entretanto, não esperamos ver redução da Selic antes do 2º semestre de 2023 mesmo em cenários otimistas. Um risco importante para ser acompanhado é o comportamento do câmbio devido ao provável aumento das taxas de juros básicas em outros países do mundo. Caso o real se desvalorize mais fortemente que o esperado, ganha força a chance de um novo aumento da taxa Selic ainda este ano.

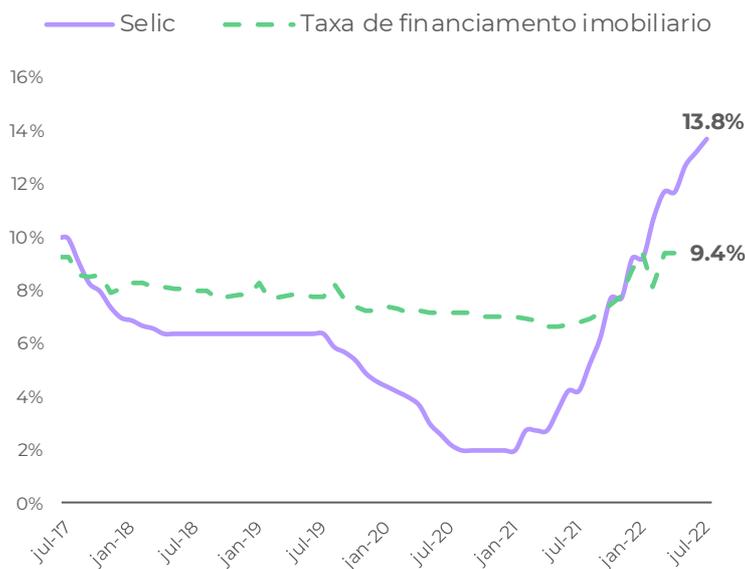
Para 2023, as perspectivas continuam nubladas pela falta de clareza da política econômica proposta pelos candidatos que lideram as pesquisas de intenção de voto. No entanto, com as medidas de auxílio emergencial e o acirramento da corrida eleitoral há o aumento da pressão para a permanência de tais gastos pelo próximo governo eleito, o que deteriorará a saúde fiscal do país no ano que vem, visto a falta de propostas indicando contrapartidas a estas medidas. A dificuldade de se aumentar impostos ou cortar gastos já é imensa, sem ser debatida e explicada aos eleitores fica ainda pior. Se tal piora das contas públicas brasileiras se concretizar, a duração da taxa Selic no alto patamar atual deve aumentar, configurando um risco adicional ao mercado imobiliário e à economia do país, no médio e longo prazo.

CONJUNTURA DE MERCADO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

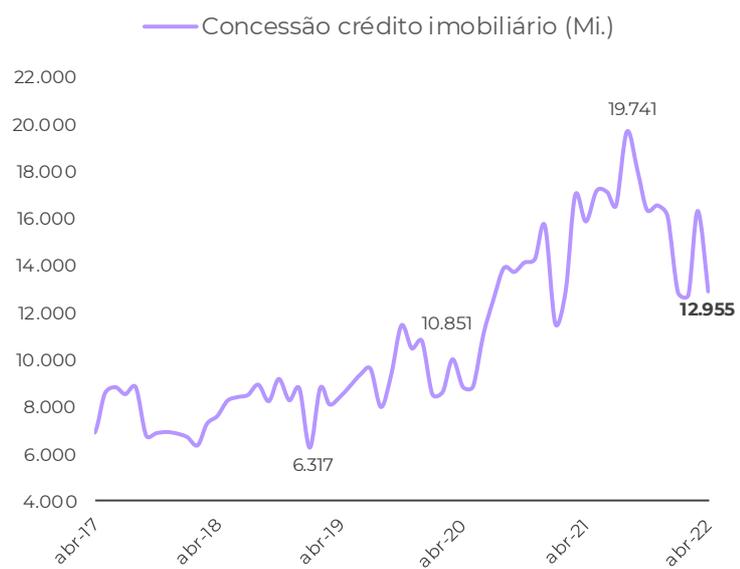
Apesar das adversidades apresentadas pelo cenário econômico em 2022, o setor de imobiliário se mantém estável e com bons números. O nível de concessão de crédito, mesmo apresentando queda, se mantém em patamar elevado: na comparação entre abril/2020 e abril/2022 houve um crescimento de 43%. A taxa Selic segue 13,75% com indícios de estabilização para os próximos meses, assim como a taxa de financiamento imobiliário segue resiliente entorno de 9,4%. Porém, apesar da manutenção dos níveis de confiança, sinais de alerta se apresentam ao verificar as previsões do continuo aumento do endividamento do governo.

1 - Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



Fonte: Banco Central

2 - Concessão real de crédito imobiliário



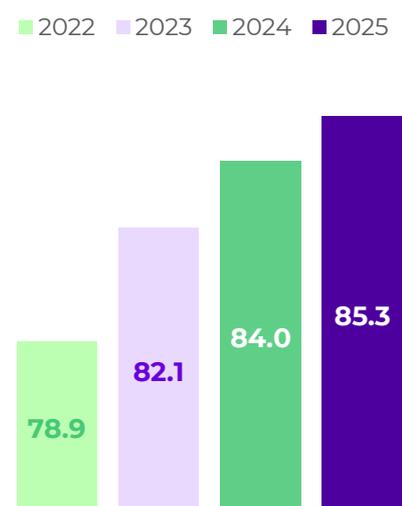
Fonte: Banco Central

3 - Índice de Confiança - ICC e ICE



Fonte: FGV

4 - Dívida Pública Bruta do Governo Geral (% do PIB)



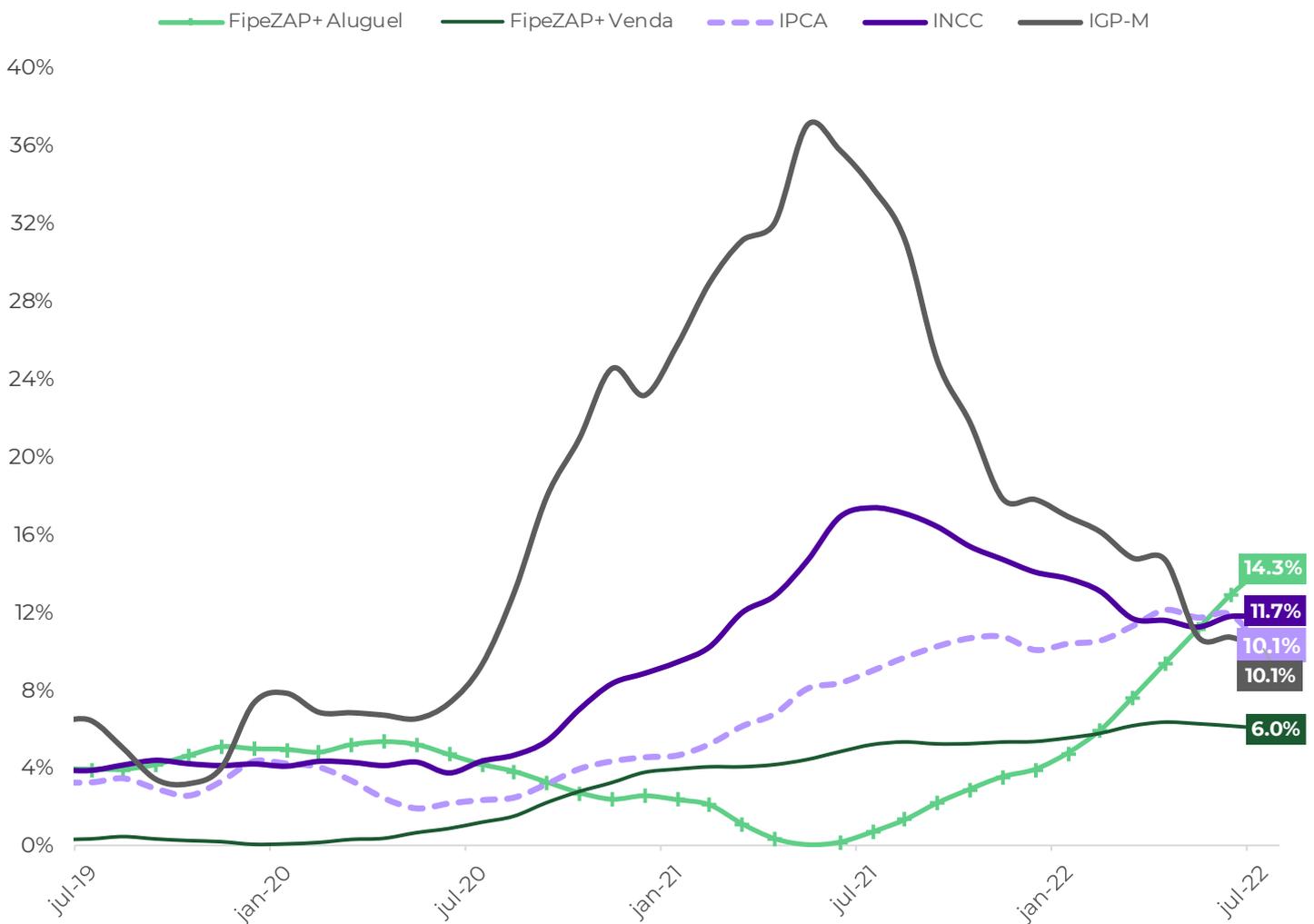
Fonte: Banco Central

CONJUNTURA DE MERCADO

DINÂMICA DE PREÇOS

Superando todos os demais índices os preços, os preços aluguéis vem seguindo uma trajetória de aceleração. Em julho/2022 o índice FipeZAP+ Aluguel, que monitora os preços de locação, chega ao patamar de 14,3% no acumulado em 12 meses. O IPCA o principal índice de inflação ao consumidor brasileiro apresenta um pequeno recuo e inicia o segundo semestre de 2022 em 10,1%, ainda na casa de dois dígitos, do mesmo modo o INCC recua ligeiramente para 11,7%. O IGP-M mantém a tendência de queda (desde 2021) e também inicia o período em 10,1%. Mantendo a estabilidade do crescimento do preços do mercado de compra/venda, o FipeZAP-Venda se mantém em torno dos 6% acumulados 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 **Julho de 2022 com Julho 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:

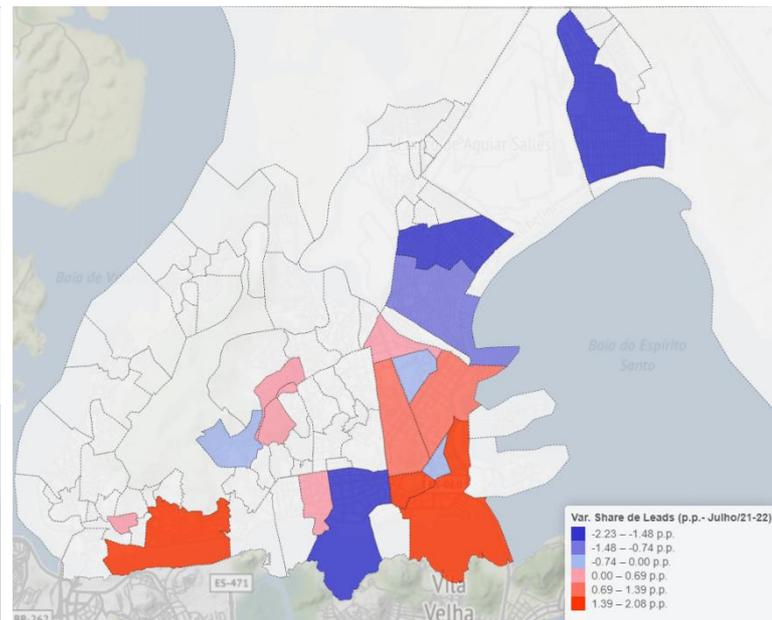
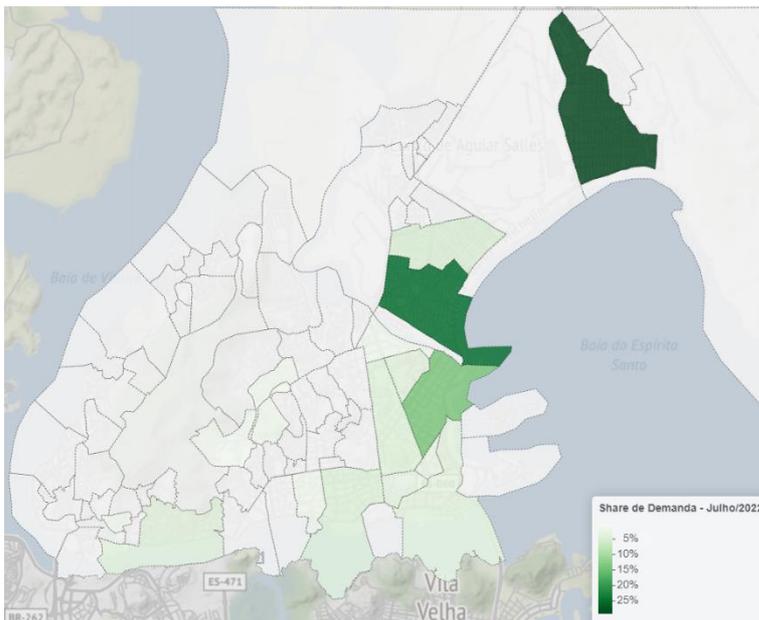
**Vitória e
Blumenau**

TERMÔMETRO DATAZAP+

VITÓRIA

LOCAÇÃO

Os mapas abaixo foram criados com o intuito de exemplificar a dinâmica do mercado de locação residencial em Vitória (ES). A distribuição dos *leads*, mapa à esquerda, segue o padrão: quanto mais escura a tonalidade da cor verde, mais desejado foi o bairro no mês, pois esse recebeu uma maior parcela dos *Leads* em Julho/2022. Em evidência temos o Jardim Camburi, com 29% do mercado de locação, seguido de Jardim da Penha, com 25,37% da participação, ambos conhecidos pela qualidade de vida. No segundo mapa, à direita, apresentou um crescimento ou decréscimo na demanda relativa, em tons de vermelho estão valores positivos e em tons de azul os negativos. Mata da Praia, Bento Ferreira e Jardim Camburi consistem nos três bairros que mais perderam participação de mercado entre julho/2021 a julho/2022, respectivamente -2,23 p.p., -1,73 p.p e 1,68 p.p.

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

Ranking de Bairros Maiores participações - Julho/2022

Bairro	Share Leads junho/21	Share Leads junho/22	Variação de Leads (p.p.)
JARDIM CAMBURI	30,68%	29,00%	-1,68
JARDIM DA PENHA	26,19%	25,37%	-0,82
PRAIA DO CANTO	12,66%	13,84%	1,17
MATA DA PRAIA	6,66%	4,43%	-2,23
BENTO FERREIRA	5,72%	3,99%	-1,73
BARRO VERMELHO	4,56%	3,82%	-0,74
SANTA LÚCIA	2,85%	3,76%	0,91
CENTRO	1,58%	3,66%	2,08
ENSEADA DO SUÁ	1,94%	3,36%	1,42
PRAIA DO SUÁ	0,83%	2,61%	1,77

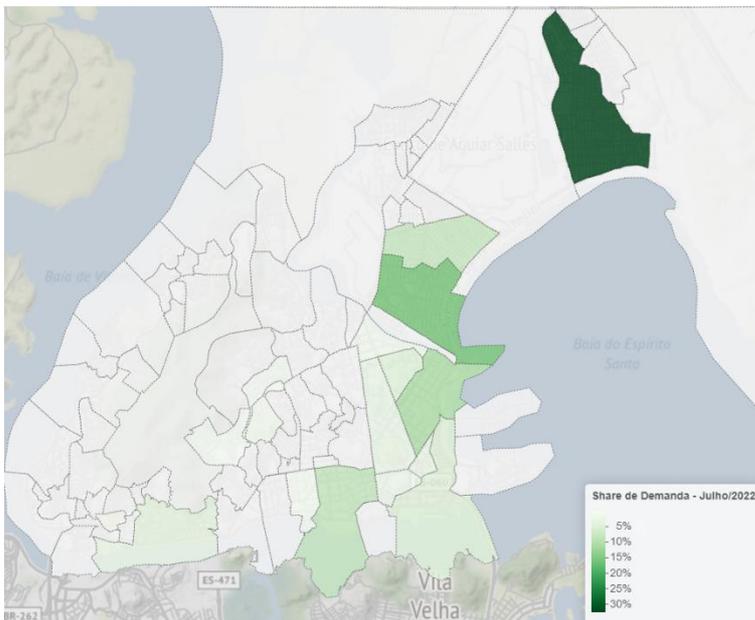
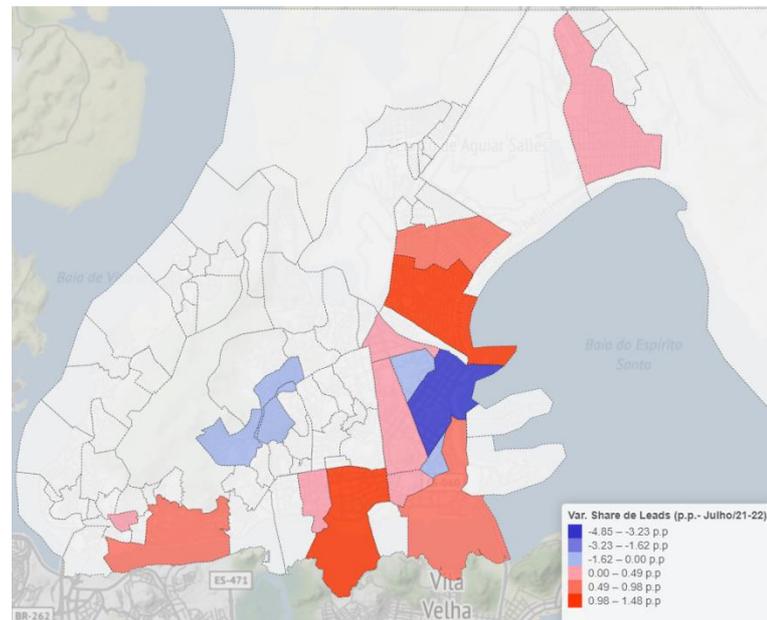
Na tabela ao lado temos o ranking dos 10 bairros com maior participação nos *Leads* em Julho/2022 no mercado de locação formal e o desempenho em relação ao ano anterior. Fechando o top 10, os bairros Centro, Enseada do Suá e Praia do Suá foram os bairros que mais ganharam participação no mercado de aluguel entre Julho/2021 a Julho/2022, sucessivamente +2,08p.p., +1,42p.p. e +1,77 pontos percentuais. Entre os três primeiros colocados apenas o terceiro colocado Praia do Canto ganhou participação com +1,17p.p. no período.

TERMÔMETRO DATAZAP+

VITÓRIA

VENDA

Assim como a dinâmica do mercado de locação, demonstrado na página anterior, os mesmos princípios foram aplicados ao mercado de compra/venda. E semelhante ao aluguel, o bairro Jardim Camburi se destaca ao apresentar uma tonalidade verde mais escura que os demais concentrando 32,43% da participação. No mapa à direita, considerando a dinâmica de ganho e perda de participação de mercado, para o período de Julho/2022 contra Julho/2021, estão em evidência Praia do Canto, com tonalidade de azul mais intensa e que no período perdeu -4,85p.p. e em tons mais escuros de vermelho temos Jardim da Penha e Bento Ferreira, ambos ganham respectivamente +1,48p.p. e 1,40 pontos percentuais de participação no mercado de compra/venda no período.

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

Ranking de Bairros Maiores participações - Julho/2022

Bairro	Share Leads junho/21	Share Leads junho/22	Variação de Leads (p.p.)
JARDIM CAMBURI	32.18%	32.43%	0.25
JARDIM DA PENHA	14.20%	15.67%	1.48
PRAIA DO CANTO	15.40%	10.55%	-4.85
BENTO FERREIRA	6.87%	8.27%	1.40
MATA DA PRAIA	6.80%	7.78%	0.98
ENSEADA DO SUÁ	4.16%	4.73%	0.57
BARRO VERMELHO	5.15%	4.52%	-0.63
CENTRO	2.93%	3.56%	0.63
SANTA LÚCIA	2.06%	2.52%	0.46
SANTA HELENA	2.30%	2.18%	-0.12

Ao lado também segue a composição do ranking de mercado de compra/venda de Julho/2022 da capital capixaba, assim como as informações do seu desempenho em relação a Julho/2021.

Jardim Camburi nos dois anos, segue isolado na primeira posição. Contudo, no período, Jardim da Penha, conhecido pela Rua da Lama e pelo desenho urbanístico, ganha participação do mercado e sobe da terceira para a segunda posição concentrando 15,67% da demanda relativa de julho/2022.

TERMÔMETRO DATAZAP+

VITÓRIA

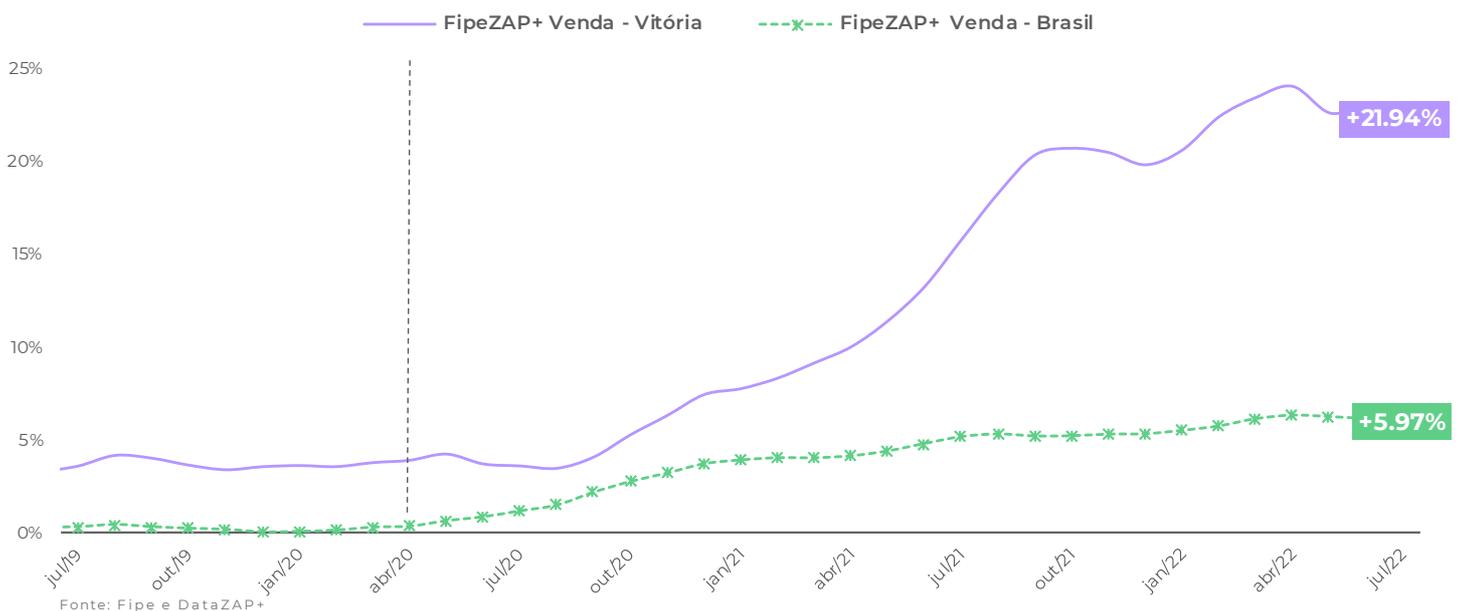
ÍNDICE DE PREÇOS - FIPEZAP+

FipeZAP+ VENDA

Variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.

O índice de compra/venda da capital do Espírito Santo durante os últimos dois anos apresenta uma maior valorização em comparação com o índice nacional em todo o período. Com uma trajetória de aceleração que se acentua, após um pequeno período de queda, entre junho/2020 a agosto/2020, mesmo com a volatilidade permanece em patamar superior ao índice de preço brasileiro .

Enquanto o índice nacional no primeiro semestre de 2022 ficou ao redor de 6%, em Vitória no mesmo período apresenta, no acumulado em 12 meses, um índice em média de 23% de valorização. Em Julho/2022, o valor até então mais recente do índice o mercado de compra/venda de imóveis residências está 16 pontos percentuais acima da média do mercado brasileiro.



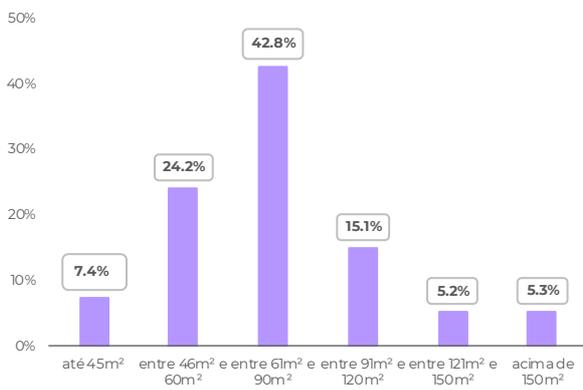
TERMÔMETRO DATAZAP+

VITÓRIA

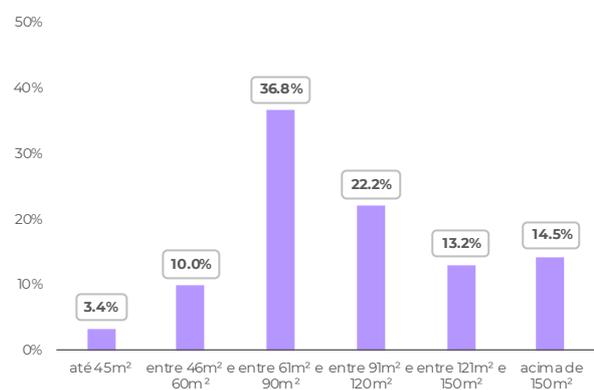
TIPOLOGIA

Na capital capixaba no quesito vagas de garagem a procura no mercado de locação se concentra por um única vaga com 71% do *share de leads*, enquanto para o mercado de venda a concentração fica entre 1 ou 2 vagas com 86,8% da parcela. Para locação se destaca a procura por dois dormitórios (48%) e área útil entre 61m² a 90m² (42,8%). Para compra o interesse se concentra em 3 dormitórios com 47,1% do percentual do mercado procurando por residências com essa configuração.

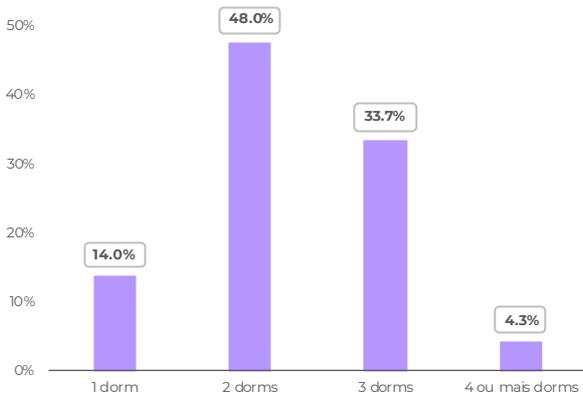
Locação – Share da área útil (m²) – Julho/2022



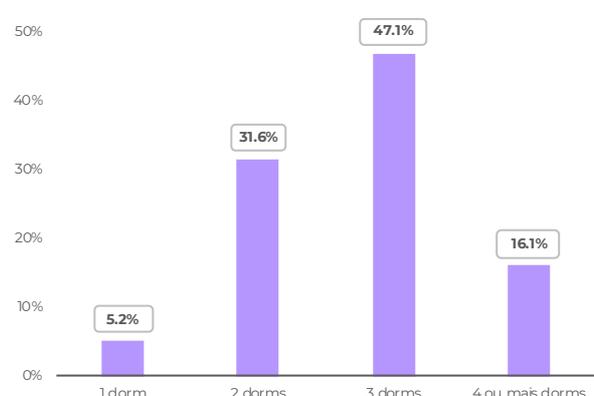
Compra/Venda – Share da área útil (m²) Julho /2022



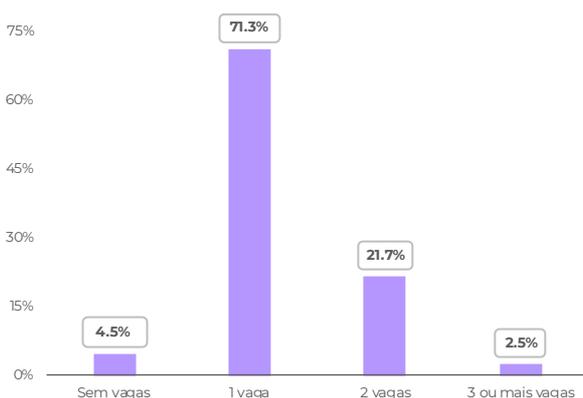
Locação – Share do número de dormitórios Julho /2022



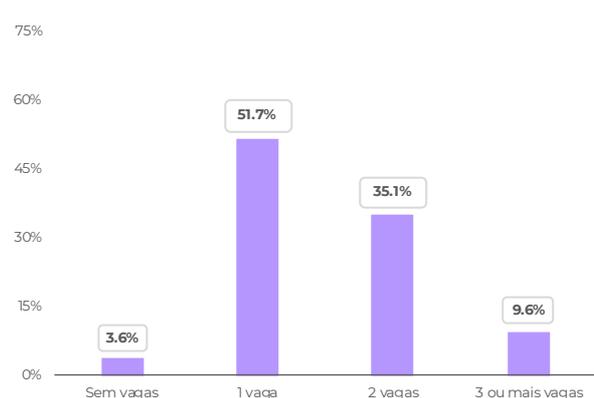
Compra/Venda – Share do número de dormitórios Julho /2022



Locação – Share do número de vagas – Julho/2022



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

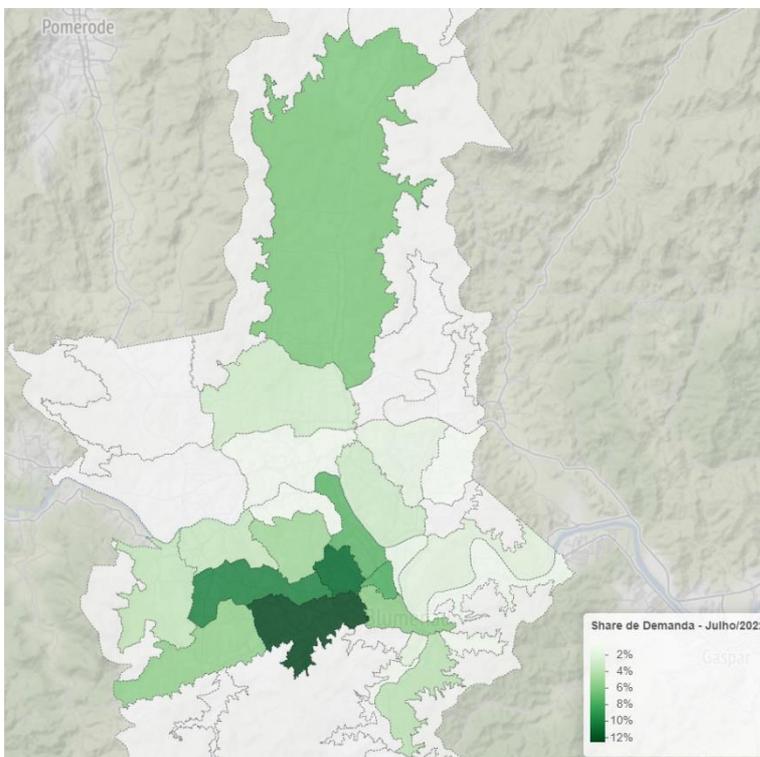
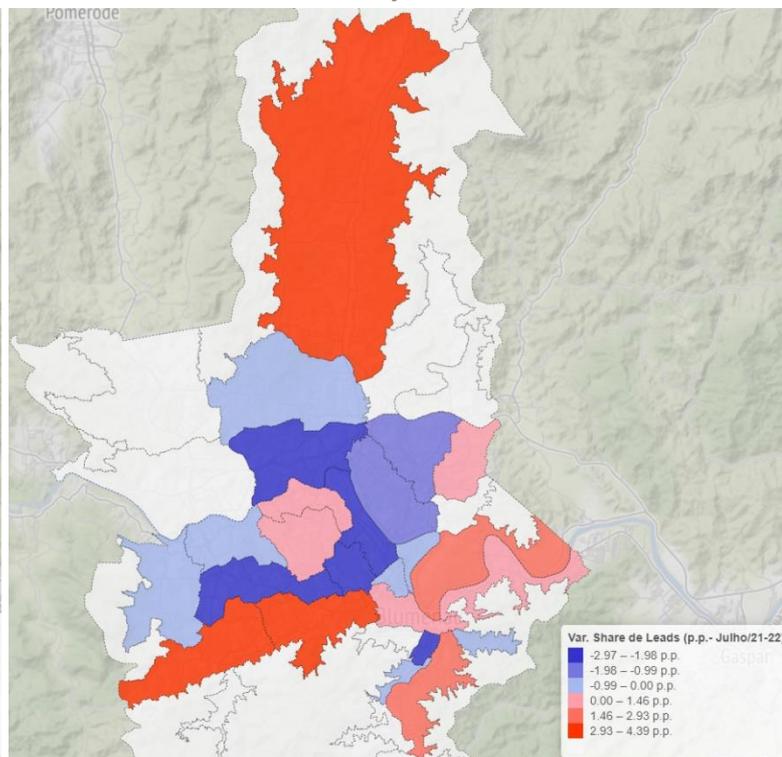


TERMÔMETRO DATAZAP+

BLUMENAU

LOCAÇÃO

Em conjunto os mapas abaixo ilustram como está dinâmica do mercado formal de locação em Blumenau. À esquerda, o degradê de verde indica o percentual da procura do bairro em Julho/2022: quanto mais escura a tonalidade da cor, mais desejado foi o bairro, logo ele recebeu uma maior parcela dos Leads. Em destaque estão os bairros da região central da cidades, com o maior destaque para Velha com 12,49% da parcela do mercado. A direita, o segundo mapa, em a vermelho estão os locais onde se apresentou um crescimento da demanda relativa e em azul, um decréscimo, assim as cores distinguem quem ganhou e quem perdeu mercado no período de Julho/2021 a Julho/2022. Os bairros Itoupava Central, Velha e Velha Central foram os que mais ganharam participação no mercado de locação, respectivamente +4,39p.p., +4,05p.p. e +2,95p.p. no período.

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

Ranking de Bairros Maiores participações - Julho/2022

Bairro	Share Leads junho/21	Share Leads junho/22	Variação de Leads (p.p.)
VELHA	8.44%	12.49%	4.05
VILA NOVA	13.22%	11.18%	-2.03
ÁGUA VERDE	12.28%	9.90%	-2.39
VICTOR KONDER	8.37%	7.70%	-0.67
ITOUJAVA SECA	9.32%	7.17%	-2.15
ITOUJAVA CENTRAL	1.71%	6.11%	4.39
CENTRO	4.52%	5.66%	1.13
VELHA CENTRAL	2.49%	5.45%	2.95
ESCOLA AGRÍCOLA	4.32%	4.85%	0.53
GARCIA	1.56%	3.82%	2.27

A tabela ao lado apresenta os 10 Bairros mais procurados para alugar em Blumenau em julho/2022. Complementando esses dados temos a participação de mercado em julho/2021 e a variação dos leads no período.

Dentre os destaques desse mês está Itoupava Central, um bairro em crescimento da cidade, que saí da 17ª posição em 2021 para 6ª posição no ranking de 2022 ao ganhar +4,39p.p. da parcela de mercado.

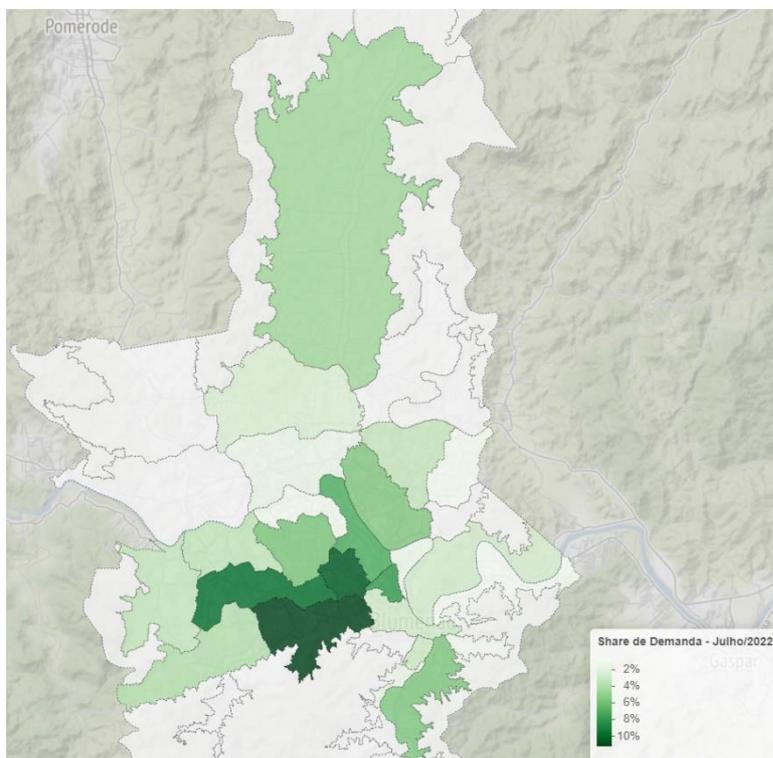
TERMÔMETRO DATAZAP+

BLUMENAU

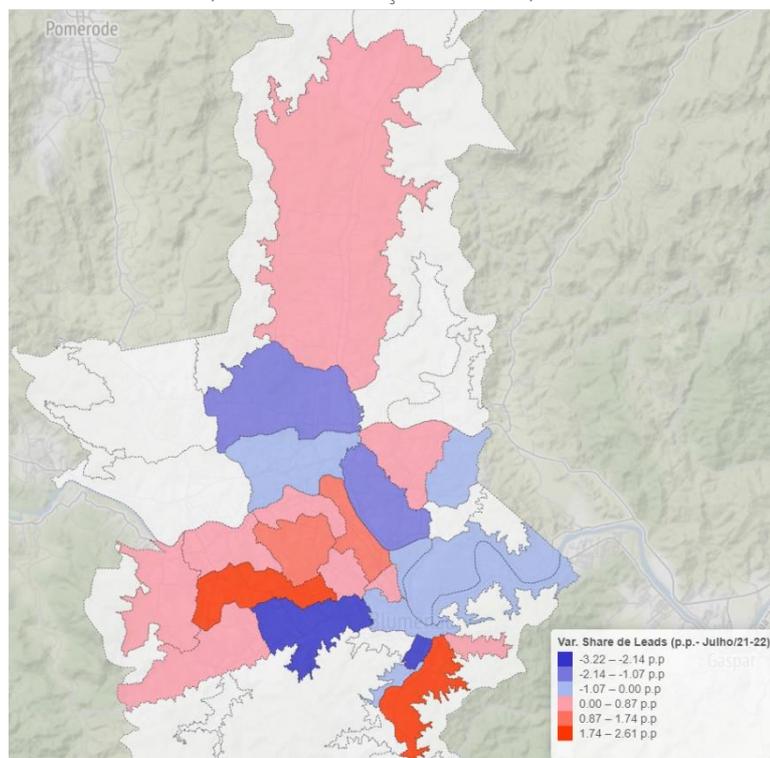
VENDA

Em paralelo o mercado de locação também foram criados dois mapas para representar a dinâmica do mercado de compra/venda blumenauense. Mais uma vez, a esquerda, os tons de verde mais escuros denotam os bairros com maior parcela de mercado, logo os mais procurados pelos interessados em comprar um imóvel. E assim como no mercado de locação, o bairro Velha, conhecido por abrigar a Vila Germânica, ponto turístico da cidade e por sua infraestrutura foi o bairro mais procurado em Julho/2022 com 11,20% da participação dos leads. A direita a performance dos bairros é retratada no segundo mapa, em tonalidade vermelha aqueles que ganharam participação e em tonalidade azul aqueles que a perderam entre o período de julho/2021 a julho/2022. Entre os destaques temos Garcia e Água Verde os bairros que mais ganharam mercado, respectivamente +2,61p.p. e 2,52p.p. e Velha e Jardim Blumenau que mais perderam parcela de mercado, -3,22 p.p. e 3,02p.p..

Mapa do share de leads – Julho/2022



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



Ranking de Bairros Maiores participações - Julho/2022

Bairro	Share Leads junho/21	Share Leads junho/22	Variação de Leads (p.p.)
VELHA	14.41 %	11.20%	-3.22
VILA NOVA	10.12%	10.44%	0.32
ÁGUA VERDE	7.14%	9.67%	2.52
VICTOR KONDER	6.98%	7.71%	0.72
ITOUPAVA SECA	5.26%	6.88%	1.62
ESCOLA AGRICOLA	4.67%	5.60%	0.93
ITOUPAVA NORTE	6.93%	5.45%	-1.48
GARCIA	2.80%	5.41%	2.61
ITOUPAVA CENTRAL	3.93%	4.38%	0.45
VELHA CENTRAL	3.37%	3.83%	0.46

Seguindo a mesma lógica do ranking de locação, ao lado segue “Os 10 Bairros mais procurados para compra” em Blumenau. Ao analisa-lo é possível perceber que os 5 primeiros colocados de locação também compõem as 5 primeiras posições para compra/venda.

Entre os destaques está Garcia, com fácil acesso ao centro e um bom comércio local, ao ganhar +3,22p.p. do share de mercado de compra passa da 16ª posição em julho/2021 e passa a configurar na 8ª posição do ranking de julho/2022.

TERMÔMETRO DATAZAP+

BLUMENAU

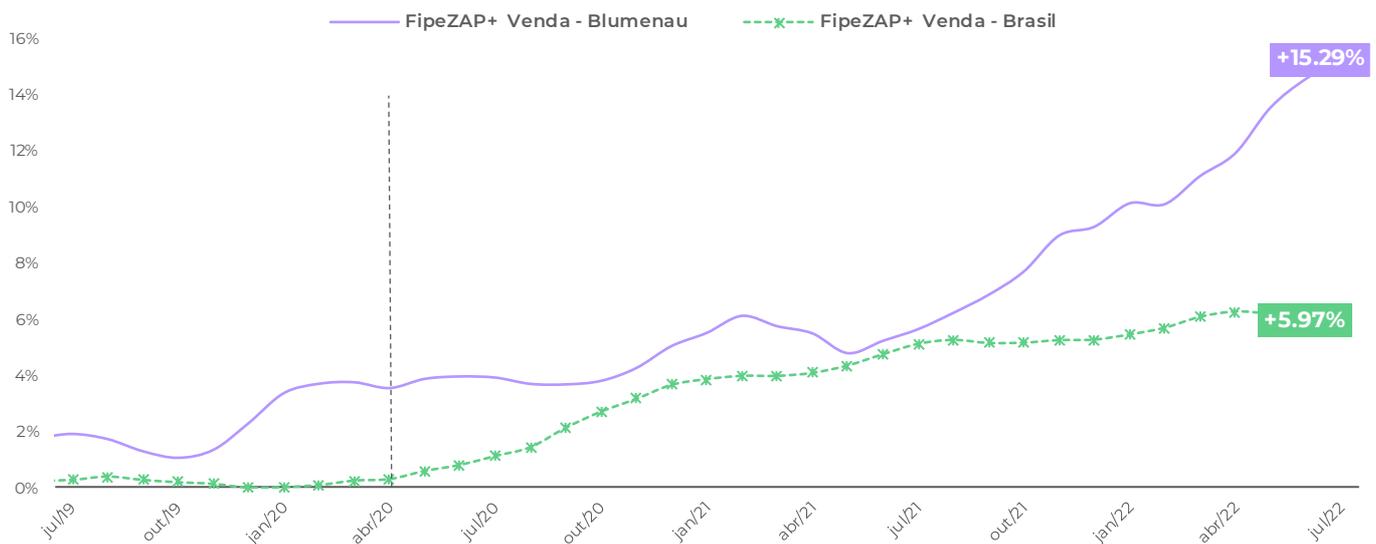
ÍNDICE DE PREÇOS - FIPEZAP+

FipeZAP+ VENDA

Variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.

O índice de compra/venda da cidade catarinense do Vale do Itajaí apresenta uma trajetória ascendente dos preços que ultrapassa a série histórica brasileira. Desde antes da pandemia Blumenau já apresentava um índice de preços que superava a valorização nacional.

Porém, após o período de abril/2021 a agosto/2021 que o índice da cidade fica próximo ao nacional, ele passa a apresentar uma trajetória rápida de aceleração e se distancia da média do Brasil. Em Julho/2022, o valor até então mais recente do índice o mercado de compra/venda de imóveis residências de Blumenau está +9,32 pontos percentuais acima da média do mercado brasileiro apresentando uma tendência positiva, enquanto o mercado nacional os preços seguem uma tendência de estabilização.



Fonte: Fipe e DataZAP+

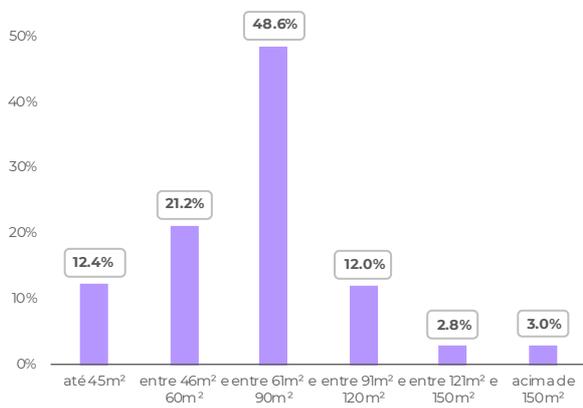
TERMÔMETRO DATAZAP+

BLUMENAU

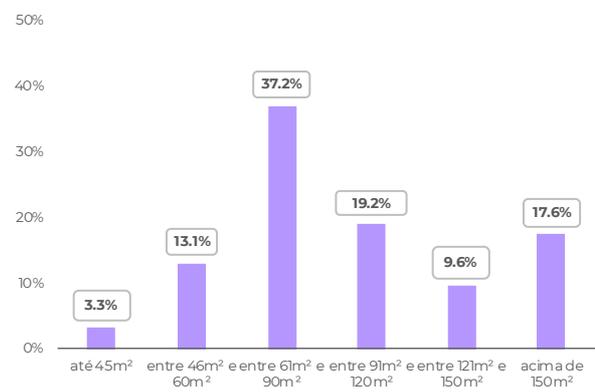
TIPOLOGIA

Quanto a tipologia se destaca no mercado de locação a procura por imóveis entre 61m² a 90m², com 48,6% da parcela do mercado em busca de imóveis com esse metragem. Também para essa transação os leads se concentraram em 2 dormitórios - 55,5% do mercado - e no quesito vaga de garagem 70% da procura foi por imóveis com 1 vaga. Para o mercado de venda, 87,5% da parcela dos compradores procuram por 2 e 3 dormitórios e 87,6% da parcela de interessados na compra desejavam de 1 a 2 vagas na garagem.

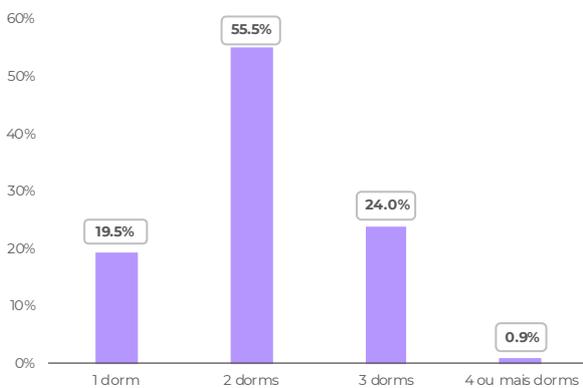
Locação - Share da área útil (m²) - Julho/2022



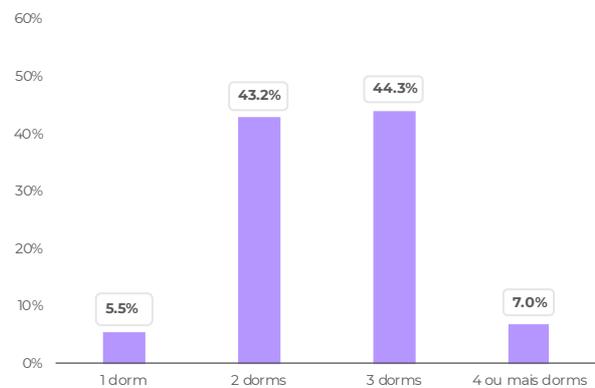
Compra/Venda - Share da área útil (m²) Julho /2022



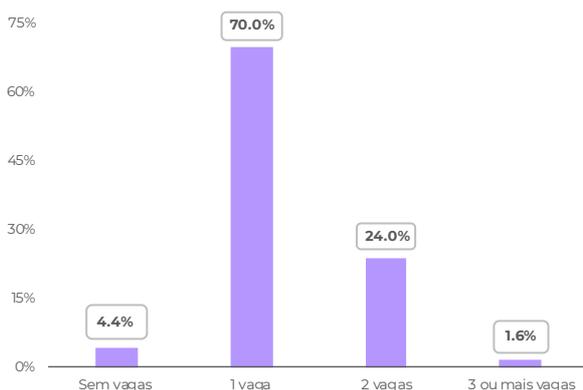
Locação - Share do número de dormitórios Julho /2022



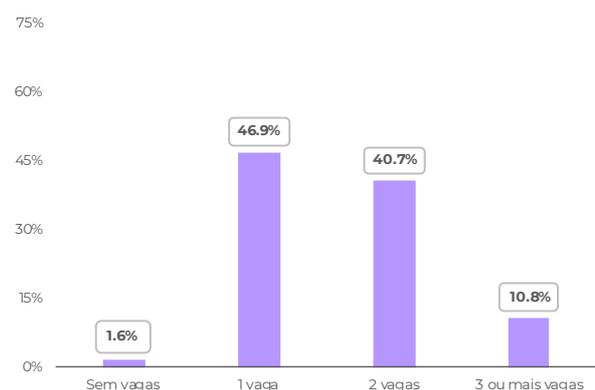
Compra/Venda - Share do número de dormitórios Julho /2022



Locação - Share do número de vagas - Julho/2022



Compra/Venda - Share do número de vagas - Julho /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+