



data zap+

RADAR IMOBILIÁRIO

TERMÔMETRO DATAZAP+

NOVEMBRO DE 2022

zap+

Novas manifestações de resiliência

A taxa Selic perseguida pelo Banco Central é determinada pelo Comitê de Política Monetária, o chamado Copom. No dia 3 de agosto deste ano, o Copom deliberou o último aumento da taxa Selic deste ciclo de aumentos (para 13,75% ao ano) iniciado em fevereiro de 2021, quando a taxa saiu de 2% a.a. para 2,75% a.a.. O ciclo de aumento foi a resposta ao crescimento da inflação no mesmo período.

De fevereiro de 2021 para cá, a taxa de juros média dos financiamentos imobiliários contratados por Pessoa Física saiu de 7.0% para 10,12% (setembro de 2022) - crescimento bastante mais ameno do que o da taxa Selic. Parte dessa rigidez relativa à Selic se deve à composição dessa taxa média de financiamento imobiliário que também engloba taxas do FGTS, tradicionalmente mais rígidas. Mesmo assim, quando olhamos para as taxas de financiamento imobiliários de mercado para PF, vemos um aumento de 4,1 pontos percentuais no mesmo período, fechando setembro deste ano em 11,15%, ainda bem inferior à variação de 11,75 p.ps da Selic.

Quando analisamos o forte desempenho do mercado de compra e venda de imóveis residenciais em 2021, atribuímos o resultado a dois principais fatores: o momento comportamental em plena pandemia e a baixa taxa de juros. Para trazer alguma magnitude de quão baixa estava essa taxa de juros de financiamentos, da média de 8% em 2018, a taxa foi para 6,6% no seu recorde em 2021. Se tal redução contribuiu para a forte impulsão do mercado, o aumento de 4,1 p.ps na taxa de financiamento teoricamente teria potencial de igual resfriamento. Não é o que observamos.

Para analisar o desempenho do mercado residencial de compra e venda, podemos usar a série disponibilizada pelo Banco Central da concessão de crédito imobiliário total para Pessoa Física. Deflacionando essa série pelo FipeZAP+ Venda Brasil, temos a série em volume financiado. Ao comparar os últimos 12 meses terminados em setembro de 2022 com o período imediatamente anterior, vemos recuo de 3,7% na métrica. Claro, trata-se de uma acomodação do setor, mas amena visto o aumento das taxas de juros. Para trazer alguma medida, os últimos 12 meses, estão 13,5% acima do nível de concessão de crédito imobiliário de 2013, segundo melhor ano da série histórica (que começa em 2011).

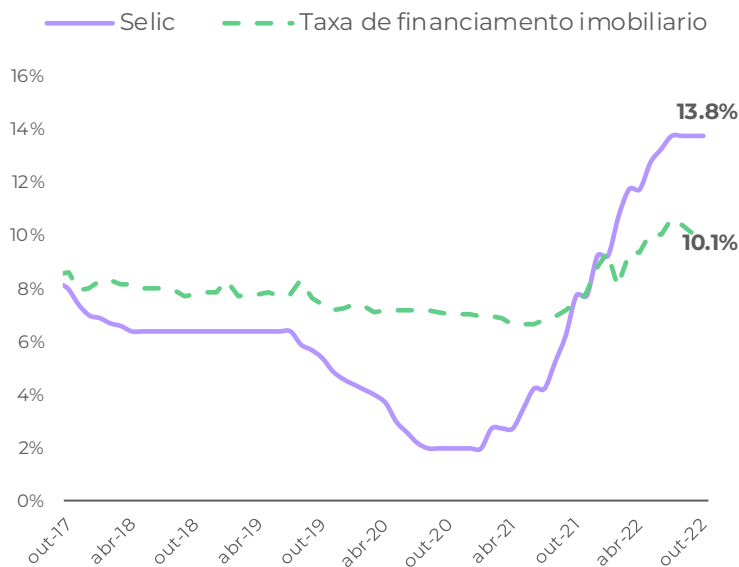
Embora o cenário seja de muita cautela face às incertezas do desempenho econômico global e ao futuro do regime fiscal no país, o setor mostra novamente resiliência.

CONJUNTURA DE MERCADO

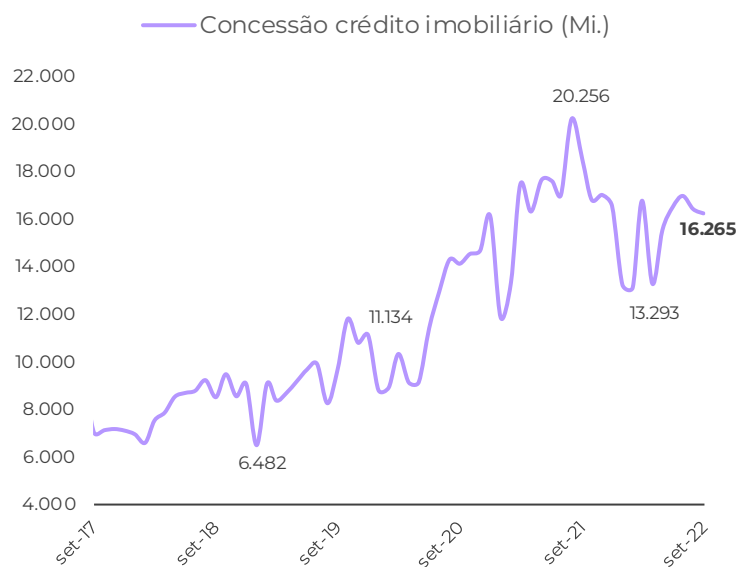
CENÁRIO MACROECONÔMICO

O último trimestre de 2022 inicia com a manutenção da taxa Selic em 13,75%. Entre agosto e setembro a taxa de juros média contratada dos financiamentos imobiliários para pessoa física recua em 0,4 pontos percentuais. A concessão de crédito imobiliário se mantém estável, na comparação entre setembro de 2020 e 2022 houve um crescimento real de 15% no valor contratado. O nível de confiança do consumidor e empresarial apresentou um novo recuo e segue em campo pessimista (abaixo de 100). Apesar desse indicador, o mais recente resultado do Índice de Atividade Econômica (IBC-Br), considerado como um indicador do PIB, apresenta uma variação positiva de 2,3%.

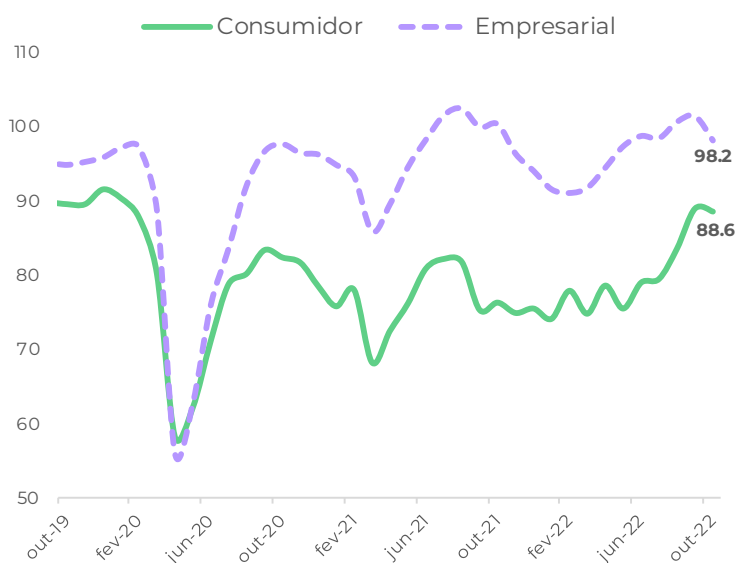
1 - Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



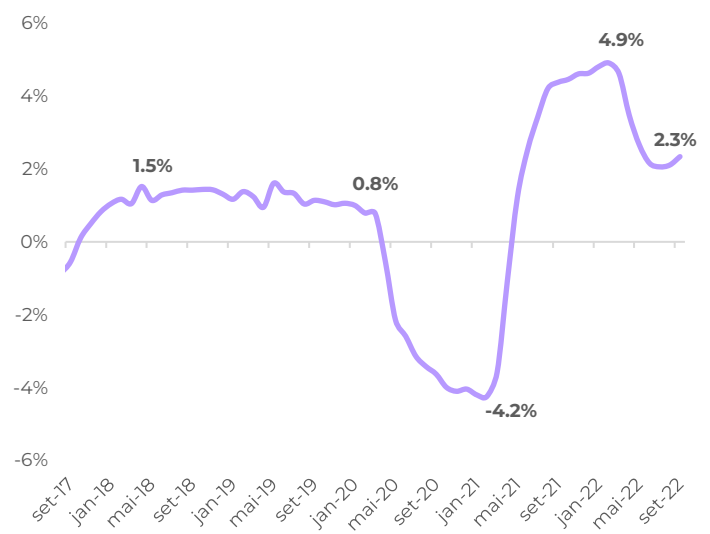
2 - Concessão real de crédito imobiliário



3 - Índice de Confiança - ICC e ICE



4 - IBC-Br - Atividade Econômica (Var. % 12 meses, dados mensais)

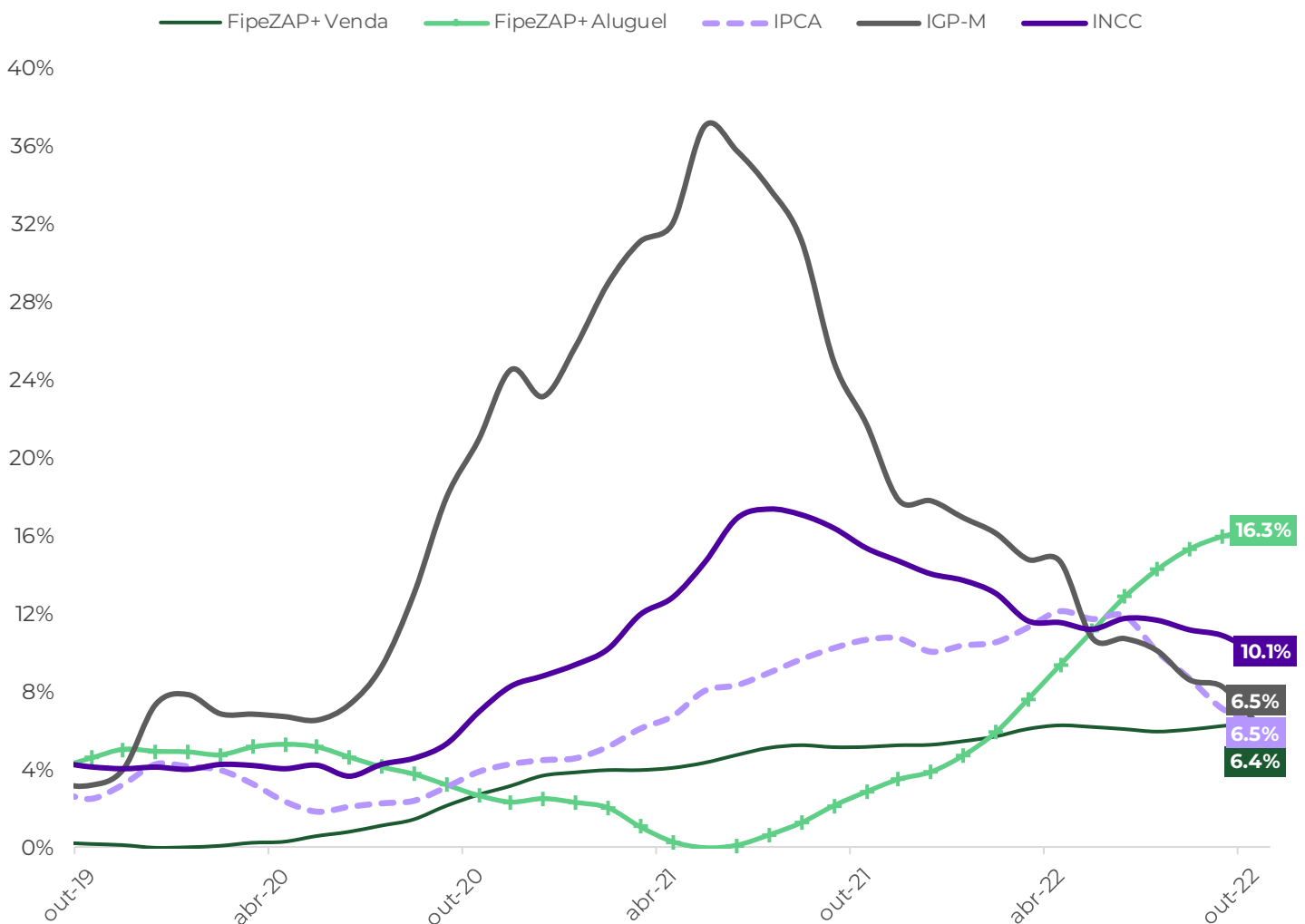


CONJUNTURA DE MERCADO

DINÂMICA DE PREÇOS

Em uma trajetória de convergência o trio: IPCA, IGP-M e o índice FipeZAP+ Venda Residencial apresentaram respectivamente no acumulado em 12 meses os valores de 6,47%, 6,52% e 6,41%. O INCC, indicador de inflação do setor de construção registra o valor de 10,1% em outubro de 2022, mantendo o percurso de queda. Em oposição aos demais índices, salientado o momento de alta dos alugueis no país, o índice FipeZAP+ Locação Residencial, registrou uma nova valorização, no acumulado em 12 meses e chegou a 16,3%, no acumulado em 12 meses, no último resultado de outubro de 2022.

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 **Outubro de 2022 com Outubro 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:

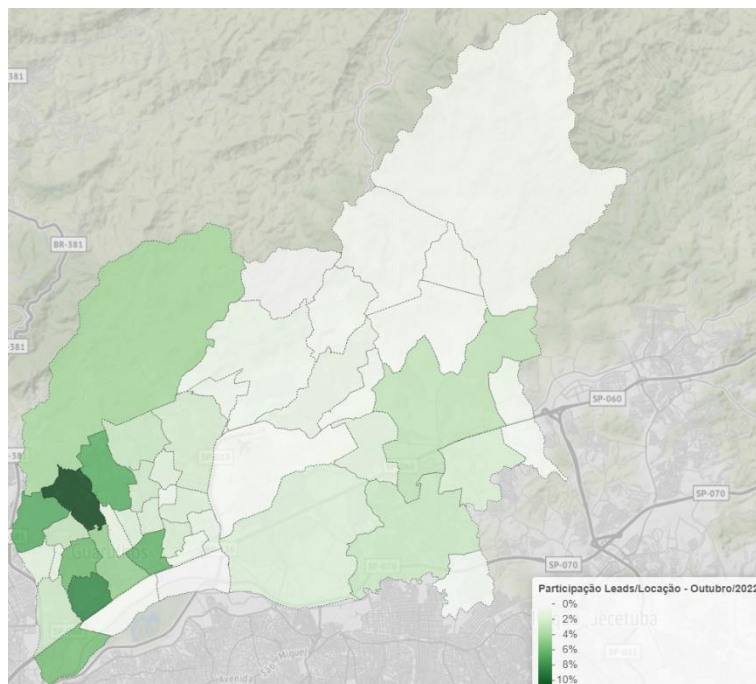
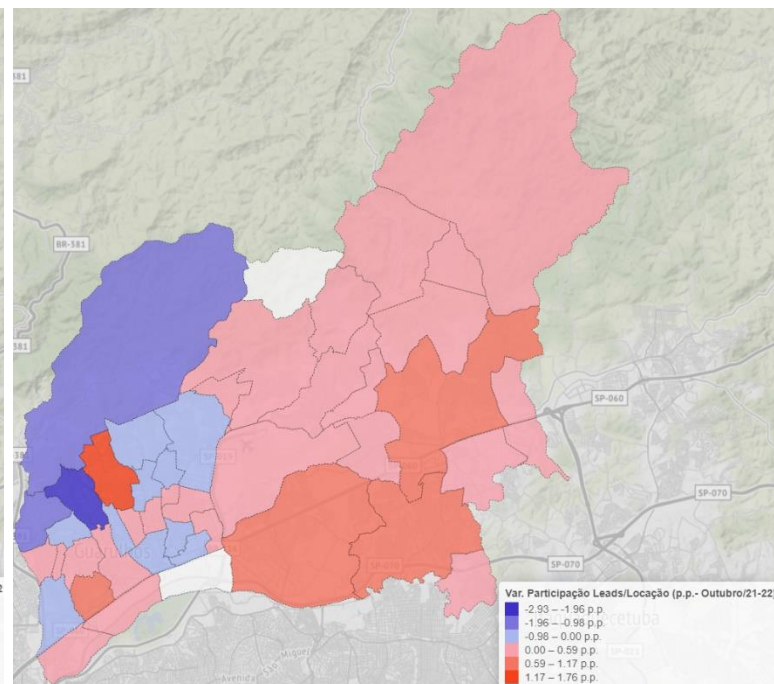
**Guarulhos (SP) e
Londrina (PR)**

TERMÔMETRO DATAZAP+

GUARULHOS

LOCAÇÃO

Para ilustrar o panorama geral do mercado de locação residencial formal e urbano na cidade de Guarulhos foram elaborados dois mapas. A esquerda, o mapa, colorido por um degradê de verde, exerce um papel de indicador do quanto o bairro foi desejado em outubro de 2022, ao demonstrar as condições da distribuição de *leads*. Quanto mais intensa a tonalidade da cor, mais desejado foi o bairro. Os destaques são os bairros situados na região a oeste. Complementando a análise o segundo mapa mostra a variação da composição de *leads* entre outubro/2021 e outubro/2022, representando a dinâmica do mercado de locação local, a cor vermelha indica os locais onde se apresentou um crescimento da demanda relativa e na cor azul um decrescimento. Em contraponto ao primeiro mapa, os bairros mais a oeste, apesar de apresentarem as maiores parcelas da distribuição dos *leads*, no período foram os bairros que mais perderam participação no mercado de locação formal.

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

Ranking de Bairros Maiores participações - Outubro/2022

Bairro	Share Leads outubro/21	Share Leads outubro/22	Variação de Leads (p.p.)
Picapió	14.04%	11.10%	-2.93
Vila Augusta	7.54%	8.38%	0.84
Vila Galvão	7.78%	6.71%	-1.07
Vila Rio	4.87%	6.63%	1.76
Macedo	6.55%	6.26%	-0.29
Copelúva	5.90%	5.91%	0.02
Ponte Grande	5.25%	5.65%	0.40
Centro	4.56%	4.57%	0.02
Cabuçu	5.05%	4.02%	-1.04
Bonsucesso	2.16%	3.01%	0.85

A tabela está ordenada de acordo com a maior participação nos *leads* em Outubro/2022. Para complementar o ranking dos top 10 bairros mais desejados para o mercado de locação formal também se apresenta o desempenho os bairros em relação ao ano anterior.

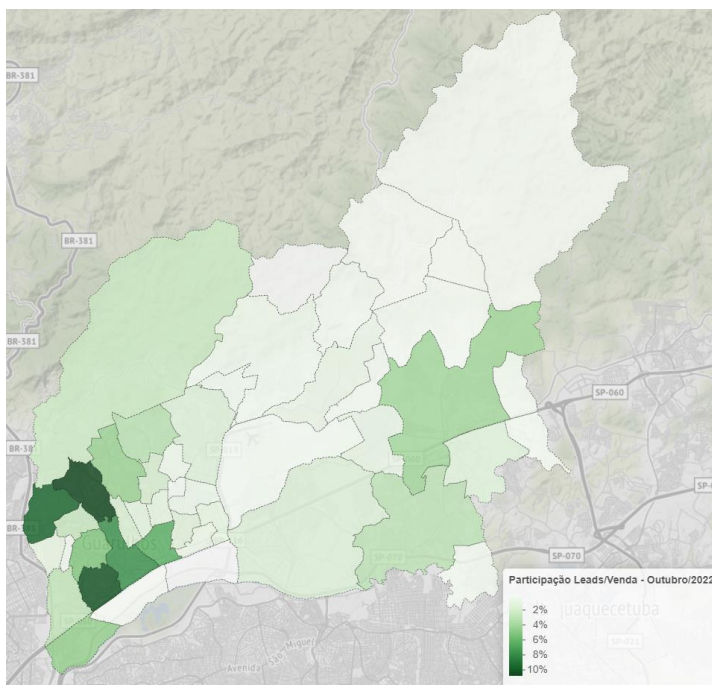
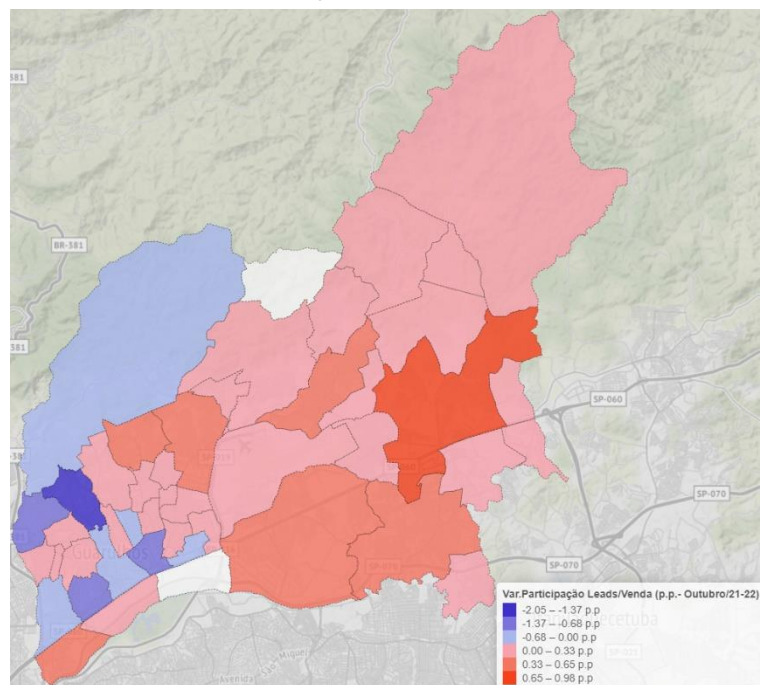
Apesar de ter perdido 2,93 pontos percentuais na participação no mercado de locação, Pianço segue na primeira colocação como o bairro mais procurado para locação residencial em Guarulhos com 11,1% do mercado.

TERMÔMETRO DATAZAP+

GUARULHOS

VENDA

Para estudar o mercado de compra/venda residencial formal e urbano da cidade de Guarulhos foram replicados os mesmos conceitos apresentados anteriormente para o mercado de locação. De forma similar a intensidade do degradê de verde, no mapa a esquerda, apresenta quais foram os bairros mais buscados pelos interessados em adquirir um imóvel. O padrão apresenta uma estrutura semelhante ao de aluguel com os bairros das regiões Central e da Cantareira apresentando os tons de verde mais forte. Para a dinâmica de variação de *share de leads*, ganha destaque a região leste da cidade, a qual é retratada pelos tons vermelhos, indicando ganhos na participação de mercado, sendo o bairro Bonsucesso, um dos mais tracionais da região o que apresentou maior crescimento na demanda relativa, quando considerado o período de outubro/2021 a outubro/2022, com um acréscimo de 0,98 pontos percentuais. Em azul, indicando perda de mercado o destaque é Pianço que perde no período -2,05 pontos percentuais.

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

Ranking de Bairros
Maiores participações - Outubro/2022

Bairro	Share Leads outubro/21	Share Leads outubro/22	Variação de Leads (p.p.)
Pianço	12.79%	10.74%	-2.05
Vila Augusta	11.23%	10.22%	-1.01
Vila Galvão	10.74%	9.63%	-1.11
Centro	8.40%	7.77%	-0.63
Macedo	7.71%	6.36%	-1.35
Copouva	5.17%	5.17%	0.00
Ponte Grande	3.95%	4.52%	0.57
Vila Rio	4.23%	4.36%	0.13
Bonsucesso	3.06%	4.04%	0.98
Morros	2.58%	3.21%	0.63

Ao lado, a tabela ordena os 10 bairros com maior participação no mercado de compra/venda formal em outubro/2022, além de agregar informação com a participação em outubro/2021 e a diferença entre os dois anos.

Para ambos os rankings apresentados (locação e compra/venda) os três primeiros lugares foram conquistados pelos bairros Pianço, Vila Augusta e Vila Galvão, todos conhecidos pela qualidade de vida oferecida. Em conjunto, os três bairros para a transação de compra/venda detêm 33,59% da parcela da demanda relativa do mercado residencial da cidade.

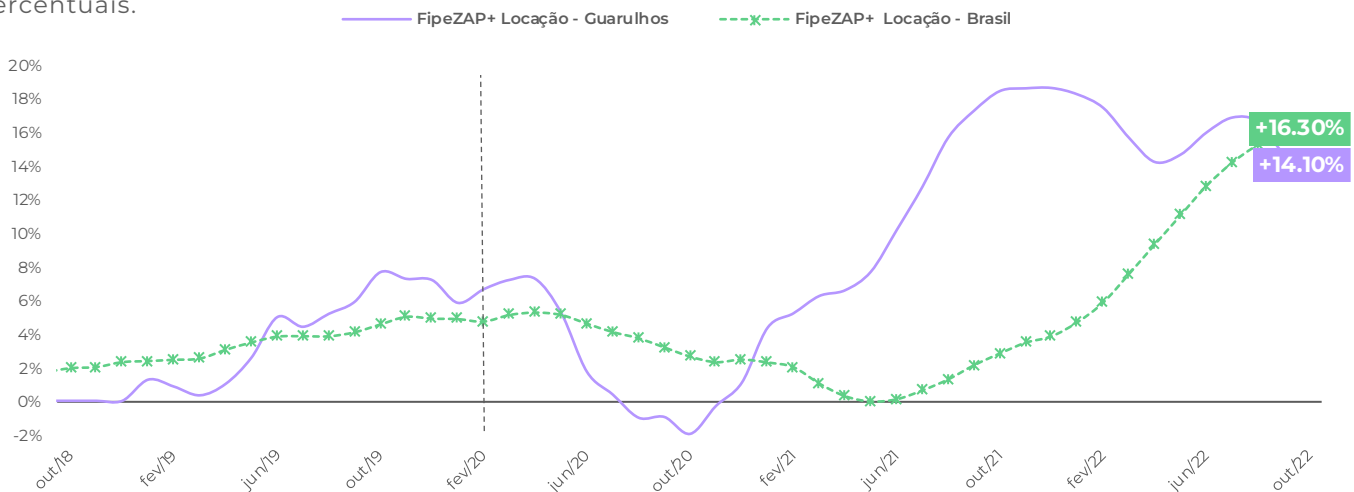
TERMÔMETRO DATAZAP+

GUARULHOS

ÍNDICE DE PREÇOS - FIPEZAP+

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

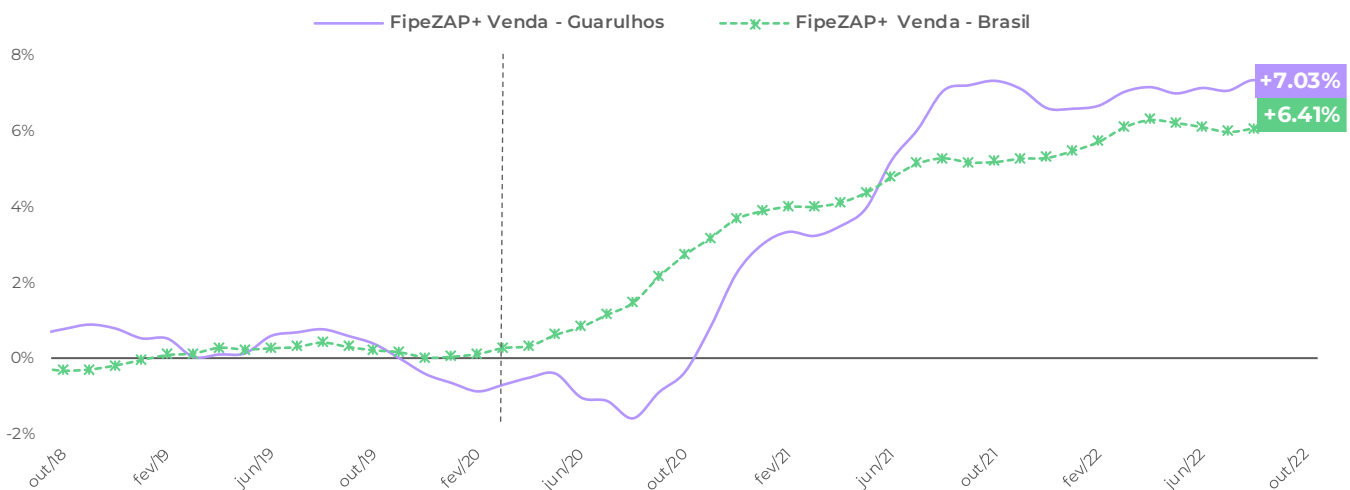
Com flutuações ao longos dos últimos 4 anos a variação dos preços do aluguel para Guarulhos apresentou uma forte aceleração em outubro de 2020, chegando a 18,64% em dezembro do mesmo ano. Esse movimento antecipa a trajetória similar que o índice nacional começa a apresenta-la em maio de 2021 com o aquecimento do mercado de locação. Porém, desde setembro/2022 o índice da cidade está abaixo do nacional, o valor mais recente outubro/2022 apresentou uma diferença de 2,2 pontos percentuais.



Fonte: Fipe e DataZAP+

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

O índice de compra/venda de Guarulhos, assim como o de locação também apresenta uma trajetória positiva desde outubro/2020. E desde junho de 2021 ultrapassou o índice nacional, sugerindo uma valorização do preço do metro quadrado da cidade superior a média brasileira. Apesar da estabilização no início desse ano, se mantém superior ao índice nacional. Em outubro/2022, o valor acumulado em 12 meses do Índice FipeZAP+ para Compra/Venda de imóveis em Guarulhos foi de 7,03%.



Fonte: Fipe e DataZAP+

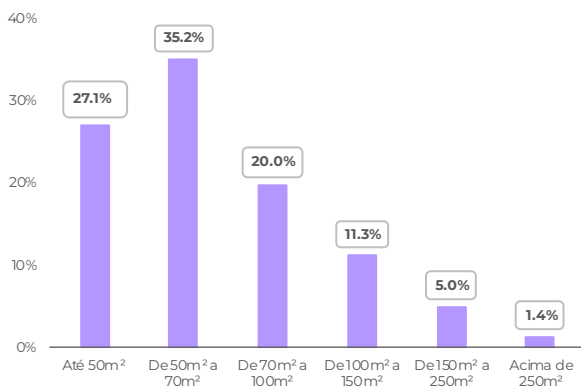
TERMÔMETRO DATAZAP+

GUARULHOS

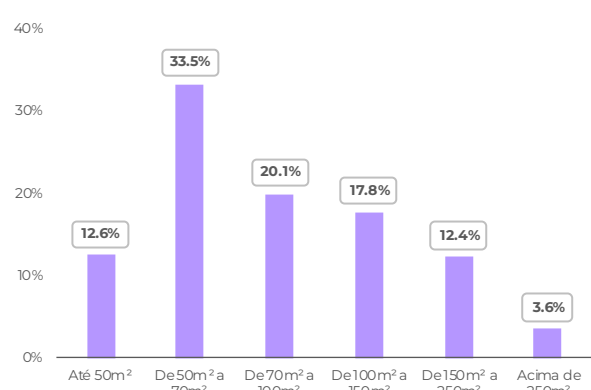
TIPOLOGIA

Entre os destaques o intervalo entre 50m² a 70m² se sobressai para as parcelas interessadas em alugar ou adquirir uma imóvel, com respectivamente 35,2% e 33,5% do *share* sendo a metragem mais procurada em outubro/2022. Outro destaque é metragem inferior a 50m² para locação que é segunda mais procurada com 27,1% da parcela da demanda relativa. Dois dormitórios e uma vaga de garagem possuem a maior concentração dos *leads*, também para ambas as transações ultrapassando em todos os casos mais de 50% da parcela de interesse.

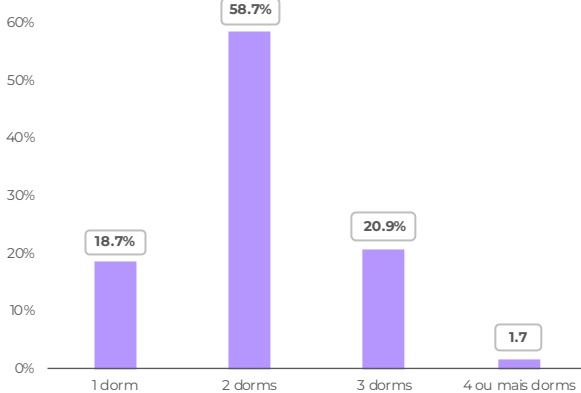
Locação – *Share* da área útil (m²)
Outubro/2022



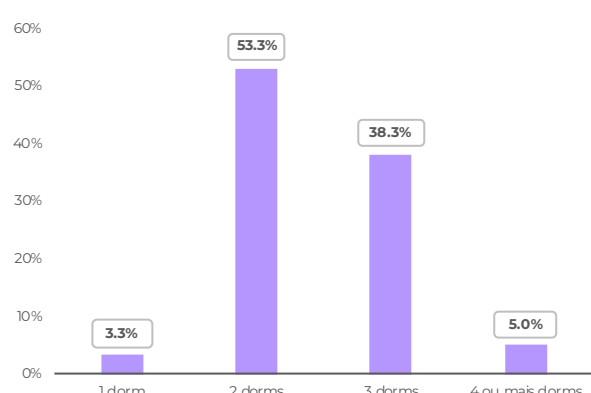
Compra/Venda – *Share* da área útil (m²)
Outubro/2022



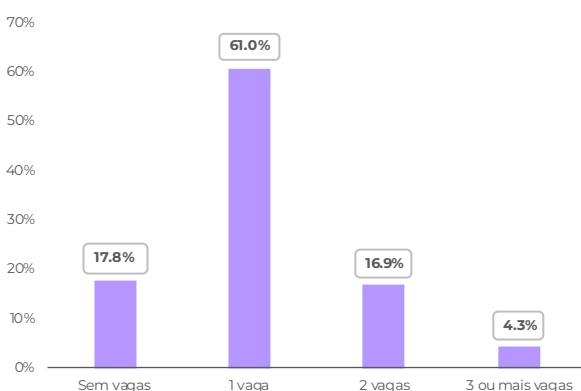
Locação – *Share* do número de dormitórios
Outubro/2022



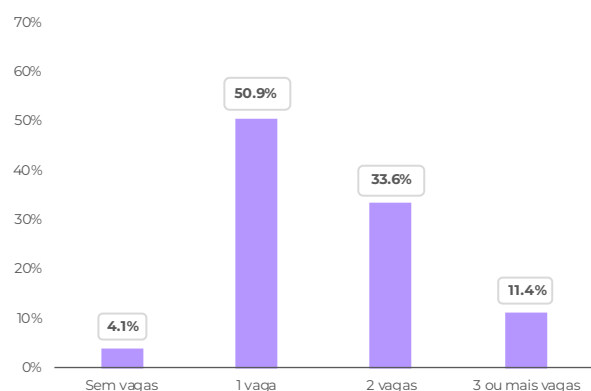
Compra/Venda – *Share* do número de dormitórios
Outubro/2022



Locação – *Share* do número de vagas
Outubro/2022



Compra/Venda – *Share* do número de vagas
Outubro/2022

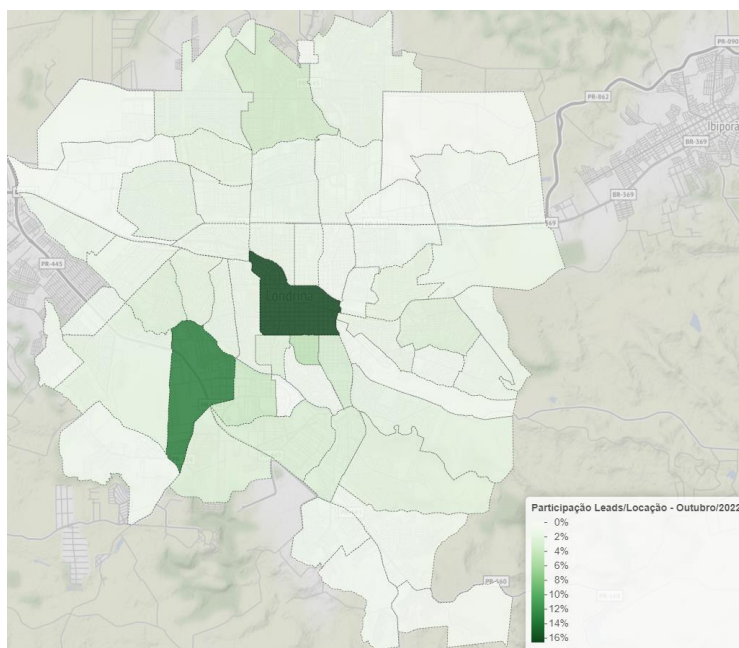
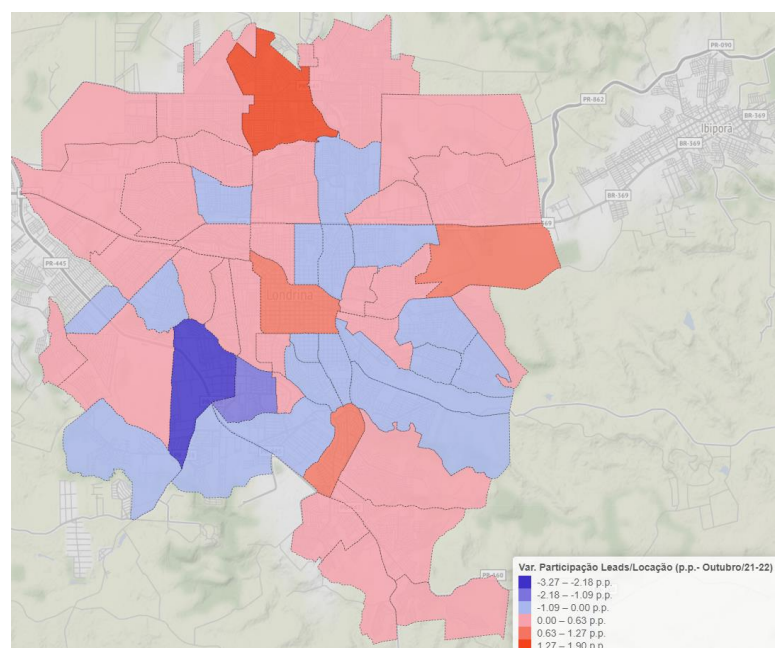


TERMÔMETRO DATAZAP+

LONDRINA

LOCAÇÃO

Ao se considerar o percentual de *leads* recebidos e distribuídos ao longo da cidade é possível descobrir quais foram os bairros mais desejados e considerando um período estabelecido, como foi a dinâmica do mercado imobiliário. Os mapas abaixo representam a região urbana de Londrina, a esquerda, o degradê em tons de verde indica o quanto o bairro foi procurado em outubro/2022, quanto mais intensa a cor, mais desejado foi o bairro. Os maiores destaques são: Centro e Palhano, com respectivamente 16,54% e 13,51% da participação na demanda relativa. O segundo mapa à direita, os tons de vermelho refletem os bairros que ganharam participação no mercado de locação e os tons de azul a perda. Os bairros que apresentam as cores mais intensas são Vivi Xavier e Palhano. Sendo o primeiro em tom vermelho, ganhando 1,83 pontos percentuais entre outubro/2021 e outubro/2022. E o segundo, Palhano, em tom de azul, foi o que mais perdeu parcela do *share* de *leads* -3,27% no mesmo período.

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

Ranking de Bairros Maiores participações - Outubro/2022

Bairro	Share Leads outubro/21	Share Leads outubro/22	Variação de Leads (p.p.)
Centro Histórico	15,89%	16,54%	0,65
Palhano	16,78%	13,51%	-3,27
Ipiranga	4,84%	4,67%	-0,16
Guanabara	5,55%	3,76%	-1,79
Vivi Xavier	1,45%	3,28%	1,83
Vila Brasil	3,78%	3,04%	-0,74
Tucanos	3,33%	2,76%	-0,57
Vivendas do Anoredo	3,11%	2,52%	-0,59
Inglaterra	1,69%	2,50%	0,80
Jamaica	3,08%	2,44%	-0,63

O ranking ordena os 10 Bairros mais procurados para alugar em Londrina em Outubro/2022 considerando o percentual de *leads* recebidos. A tabela também apresenta como foi a participação desses bairros em Outubro/2021 e a variação na participação de *leads* no período em pontos percentuais.

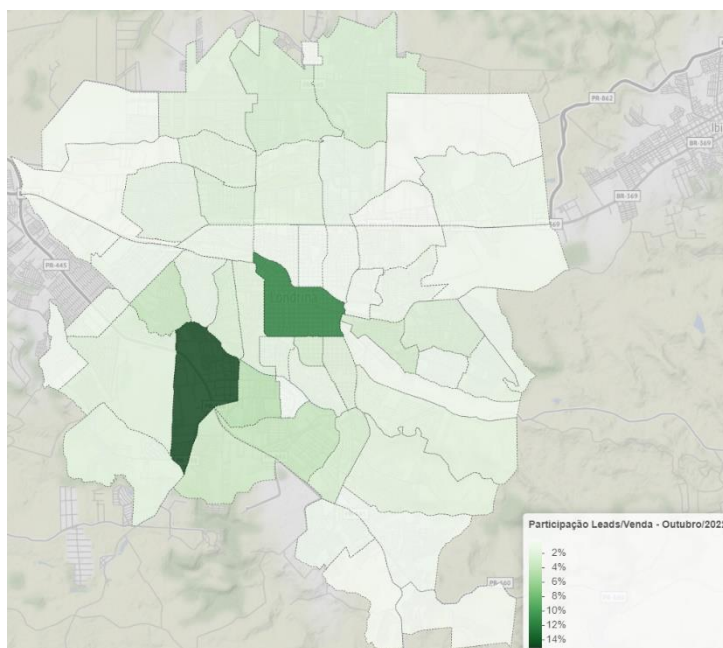
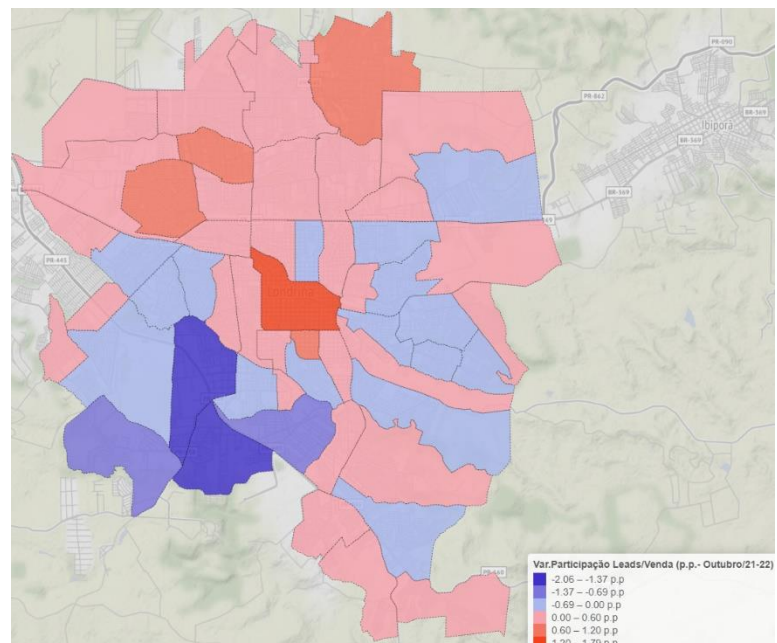
Localizados na região centro-sul Londrina, uma das regiões mais valorizadas da cidade, os bairros Palhano (13,51%) e Guanabara (3,76%) perdem posição no ranking dando lugar ao Centro (16,54%) e Ipiranga (4,67%) como primeiro e terceiro lugar dos bairros mais desejados, respectivamente.

TERMÔMETRO DATAZAP+

LONDRINA

VENDA

Da mesma forma que o mercado de locação formal foi representado a acima, a dinâmica na composição dos *leads* no mercado formal de compra/venda residencial londrinense é representado a abaixo. Mais uma vez mapa à esquerda, que mostra a distribuição do *share de leads*, e semelhante ao mercado locação, os bairros Centro (11,89%) e Palhano (15,10%) se destacam, embora dessa vez a tonalidade mais intensa é apresentado pelo último. Para a dinâmica no período de outubro/2021 a outubro/2022, a região norte ganha destaque com apresentar várias tonalidade de vermelho, demonstrando o ganho de interesse para compra/venda de imóveis na região. Em azul os dois principais destaques são Vivendas do Arvoredo com uma queda de -2,06% do *share de leads*, e mais uma vez Palhano, que apesar de deter a maior parcela, no período de um ano perdeu participação no mercado de compra/venda, cerca -1,67 pontos percentuais.

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

Ranking de Bairros Maiores participações - Outubro/2022

Bairro	Share Leads outubro/21	Share Leads outubro/22	Variação de Leads (p.p.)
Palhano	16.78%	15.10%	-1.67
Centro Histórico	10.10%	11.89%	1.79
Guanabara	4.64%	4.42%	-0.22
Tucanos	4.88%	3.82%	-1.06
Jamaica	4.23%	3.75%	-0.48
Vivendas do Arvoredo	5.34%	3.28%	-2.06
Brasília	3.46%	2.97%	-0.49
Ipiranga	1.91%	2.74%	0.83
Inglaterra	2.53%	2.64%	0.11
Vivi Xavier	2.37%	2.61%	0.24

Na tabela, ao lado, consta “Os 10 Bairros mais procurados para compra” em Londrina. Ao ranking se agrega informações do desempenho desses bairros no ano anterior e a diferença da parcela de participação.

Um dos destaque são os bairros situados na região centro-sul que detém as 5 primeiras posições. Em conjunto, os primeiros colocados possuem 38,99% da demanda relativa da cidade por imóveis disponíveis para compra/venda no mercado formal da cidade, ou seja, 2 a cada 5 compradores procuram imóveis entre esses bairros

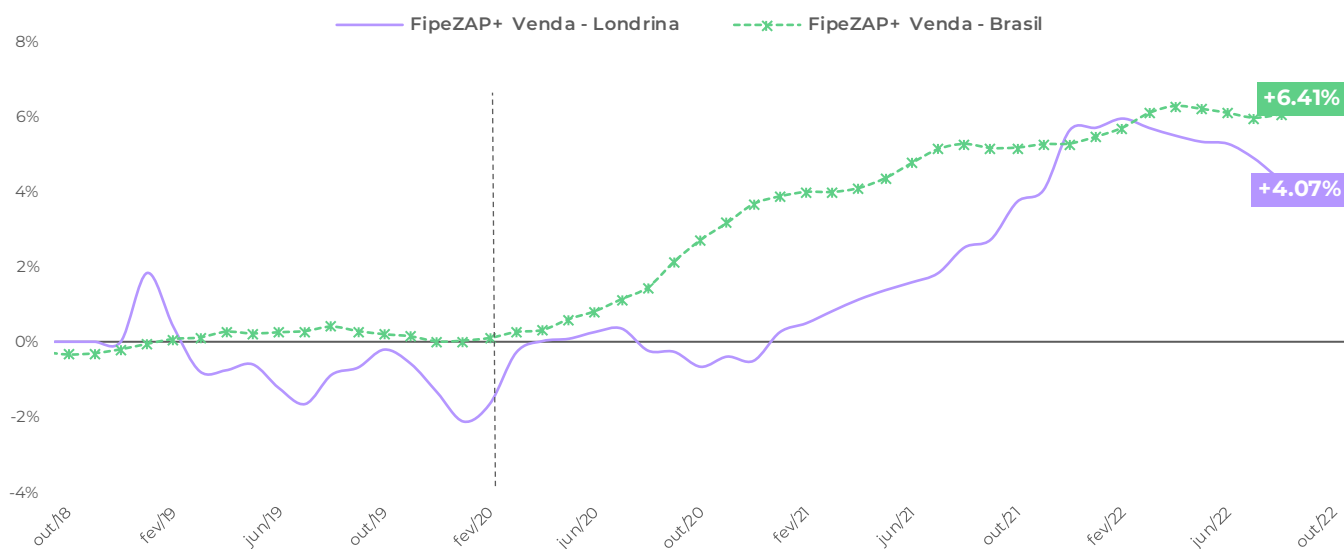
LONDRINA

ÍNDICE DE PREÇOS - FIPEZAP+

FipeZAP+ VENDA

Variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.

Desde outubro de 2018 o índice de compra/venda de Londrina apresenta uma trajetória volátil. Em janeiro 2020 o índice que vinha apresentando valores negativo registra -2,13% no primeiro mês do ano. Após o momento de deflagração da pandemia a variação do preços na cidade começam a retomar uma tendência positiva. Sendo o período de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022 quando saí de -0,51% a 5,96% o intervalo de maior valorização do mercado de compra/venda na cidade. Sendo que em fevereiro de 2022 já superava o índice nacional que registrava o valor 5,71%. Desde então, enquanto a variação do preços mensurada pelo Índice FipeZAP+ Brasil apresentaram uma estabilização, o índice de Londrina voltou a registrar quedas. Entretanto o mercado de compra/venda na cidade segue em um momento positivo, fechando outubro de 2022 em 4,07%



Fonte: Fipe e DataZAP+

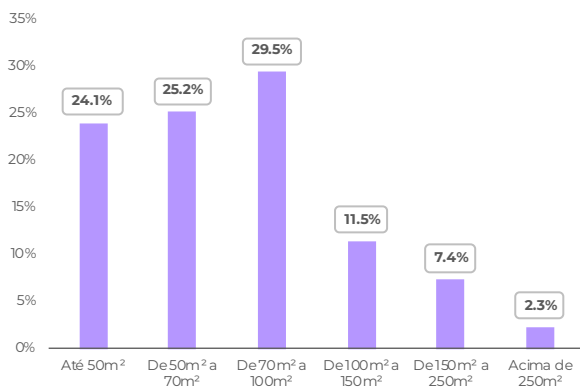
TERMÔMETRO DATAZAP+

LONDRINA

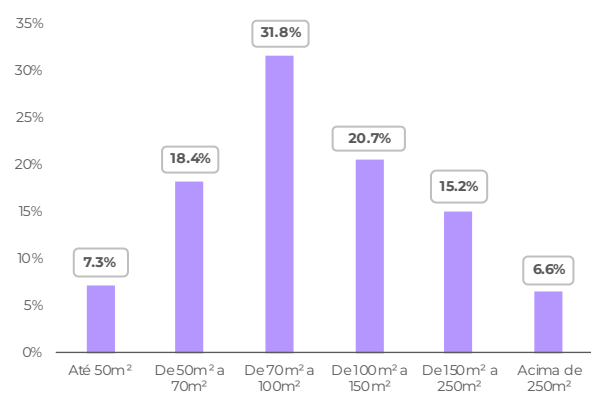
TIPOLOGIA

Entre os interessados na locação de um imóvel em Londrina, considerando a metragem, a procura por imóveis residências está concentrada em até 100m² (78,8% da demanda relativa), sendo a metragem de 70m² a 100m² com a maior parcela do interesse 29,5%. Entre os interessados em adquirir um imóvel o principal destaque é a procura por residências com 3 dormitórios que concentra 63,4% da parcela dos leads. Outro destaque é que apenas 5% procuram imóveis a venda com ausência de vaga de garagem.

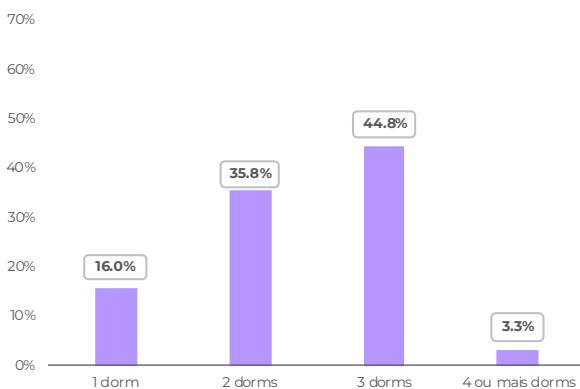
Locação – Share da área útil (m²)
Outubro/2022



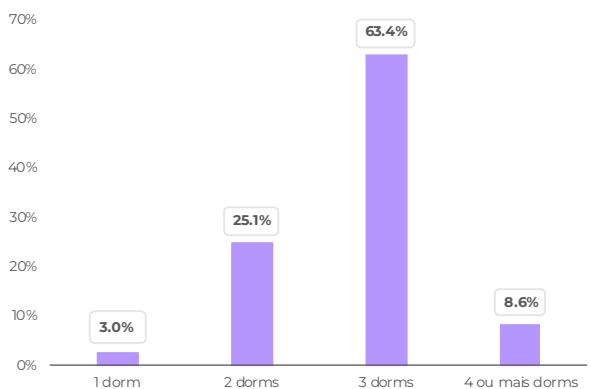
Compra/Venda – Share da área útil (m²)
Outubro/2022



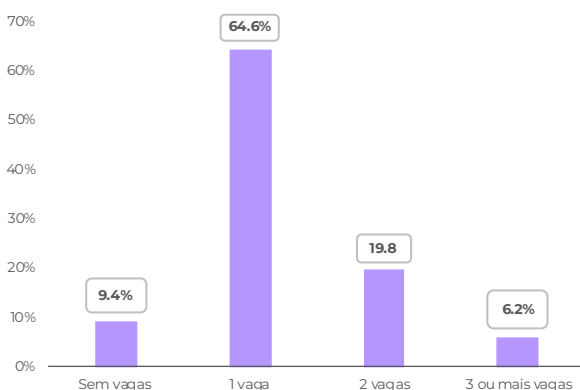
Locação – Share do número de dormitórios
Outubro/2022



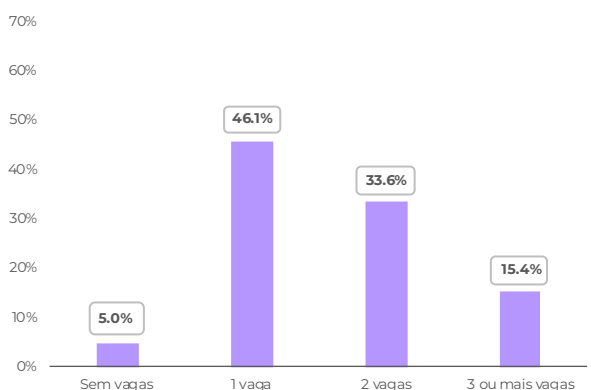
Compra/Venda – Share do número de dormitórios
Outubro/2022



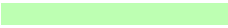
Locação – Share do número de vagas
Outubro/2022



Compra/Venda – Share do número de vagas
Outubro/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+