

RADAR IMOBILIÁRIO

Termômetro
DataZAP+

data zap+

Março - 2023

zap+

Estresse no setor bancário



A perseguição global por menores taxas de inflação perdura com ânimos reforçados. O Federal Reserve, banco central estadunidense, aumentou a sua taxa básica de juros em reação à pouca evidência de desaceleração da atividade econômica e inflação ainda alta. O momento também engloba o Brasil, uma vez que o Copom manteve a meta de Selic em 13,75% ao ano. Por aqui, diversas medidas do núcleo de inflação já apontam trajetória de queda, embora continuem em patamares altos, conforme mostra a análise macroeconômica que segue a esta carta.

Dessa forma, continua sendo fundamental como o governo brasileiro encaminhará sua política econômica. Um arcabouço fiscal robusto, crível e que de fato controle os gastos do governo tem grande poder de ajudar a diminuir as taxas de juros, principalmente as taxas de juros futuras. Outro destaque é a Reforma Tributária que também possui grande potencial para melhorar a dinâmica econômica do país sem custo fiscal e sem pressionar a inflação.



Em relação ao relançamento do MCMV, vemos poucos avanços. A novidade mais interessante talvez tenha sido o sucesso do programa da prefeitura de São Paulo Pode Entrar, com 38 mil unidades habitacionais contratadas para famílias de baixa renda. A atração de incorporadoras pelo programa mostra o potencial que existe no segmento.

Por fim, passou a ser necessário acompanhar o estresse bancário gerado com o colapso do estadunidense Silicon Valley Bank (SVB). O temor de contágio tem se espalhado pelos mercados, o que é evidenciado pela aquisição do *Credit Suisse* pela UBS e pelas quedas nas ações de bancos por todo o mundo. O desenrolar desse estresse pode ser determinante para o crédito em todo o mundo - crédito o qual é fundamental para o setor imobiliário.



Pedro Tenório,
em nome do DataZAP+

CONJUNTURA DE MERCADO

01

CENÁRIO
MACROECONÔMICO

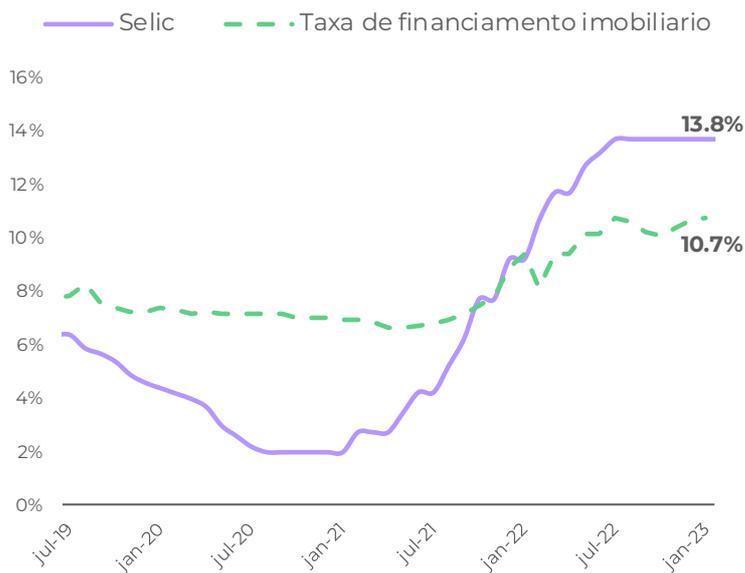
02

DINÂMICA DE
PREÇOS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

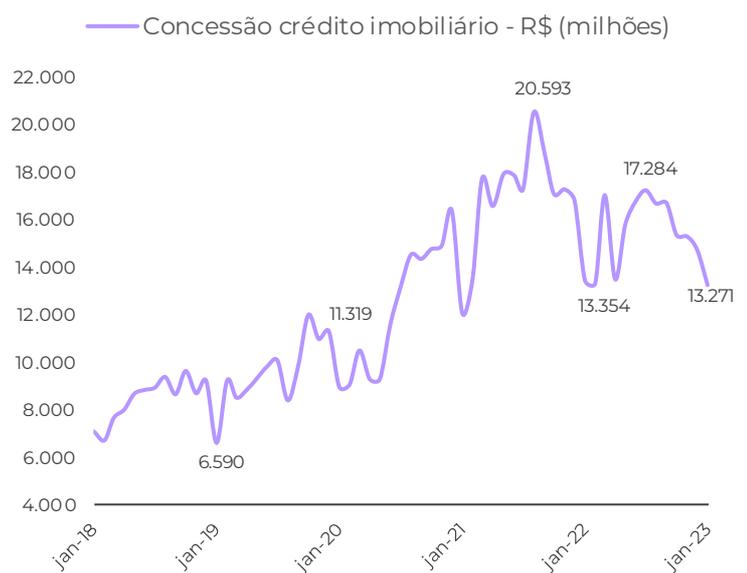
A meta de taxa Selic segue em 13,75% ao ano após a decisão do Copom de 22 de março. Continuamos vendo certa estabilidade das taxas de financiamento imobiliário, o que casa com o comportamento da Selic. Os índices de confiança cedem à incerteza da conjuntura vigente (principalmente resiliência da inflação, mas também quadro de política econômica que será definido pelo novo governo). Com a relativa estabilidade mantida, verifica-se também nível de concessão de crédito imobiliário próximo ao do mesmo período no ano passado. Olhando para o núcleo de inflação do IPCA, isto é, o IPCA considerando apenas os itens que reagem de forma mais estrutural ao aquecimento da economia, nota-se queda da pressão inflacionária, porém ainda em patamares altos.

1- Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



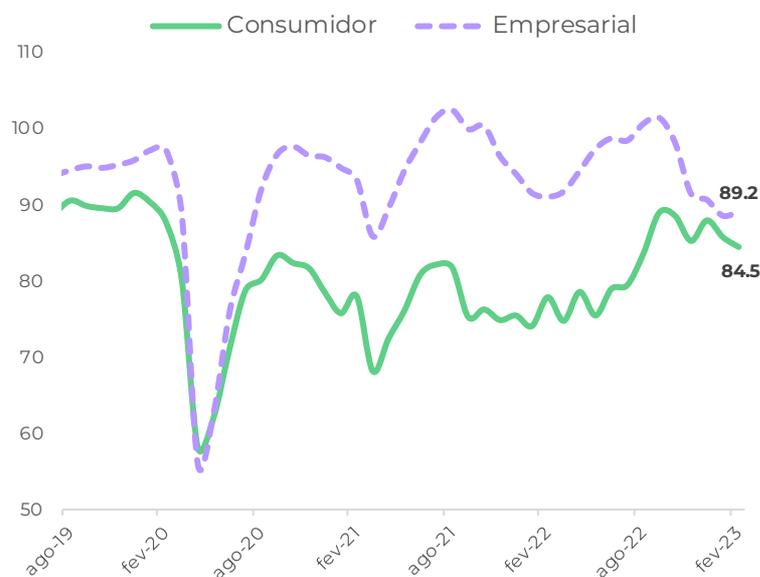
Fonte: Banco Central

2 - Concessão real de crédito imobiliário



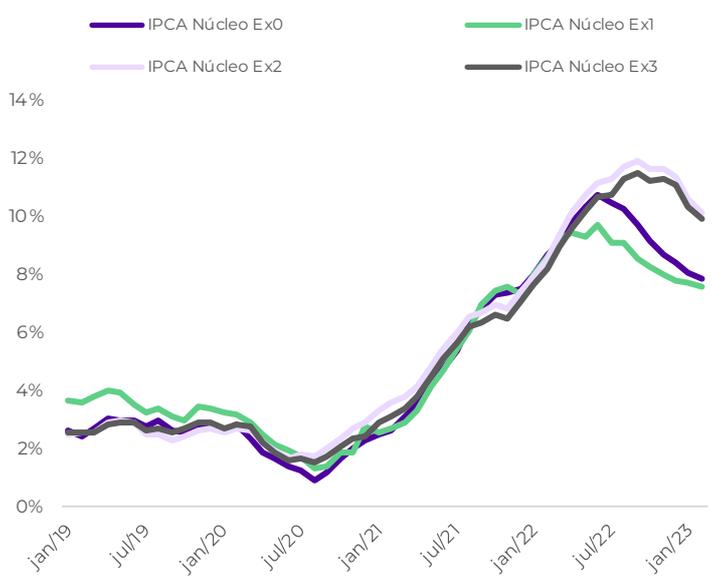
Fonte: Banco Central

3 - Índice de Confiança - ICC e ICE



Fonte: FGV

4 - Núcleos de Inflação

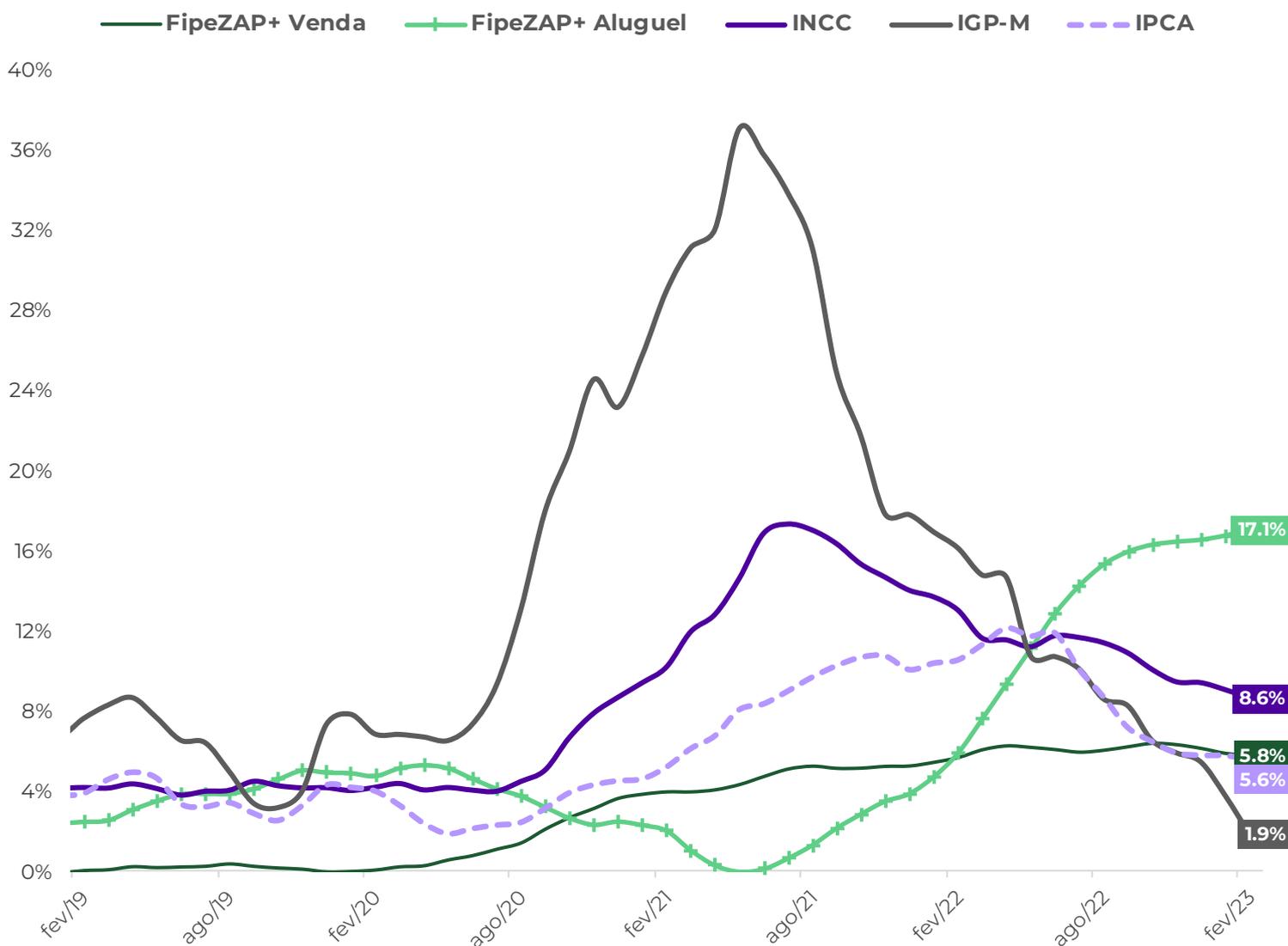


Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional

Nota: Ano referente ao ano de assinatura do contrato referente a obra contratada

DINÂMICA DE PREÇOS

Mantém-se a dinâmica de forte elevação dos preços de locação residencial (com até ligeira aceleração em fevereiro), e arrefecimento do IGP-M, ajudando a evidenciar que os aluguéis, embora em muitos contratos usem os índices para o reajuste, possuem dinâmica própria. Além disso, nota-se relativa estabilidade do IPCA, puxado principalmente pela alta da cesta de educação do índice. No entanto, vale lembrar que a questão da tributação dos combustíveis ainda não foi solucionada. O INCC permanece em nível elevado, pressionando os preços de lançamentos, o que eventualmente atingirá também o mercado secundário, enquanto o FipeZAP+ Venda continua sua gradual trajetória de desaceleração.



Fonte: Banco Central, FGV, DataZAP+

TERMÔMETRO DATAZAP+

08

Fortaleza (CE)

13

Santo André
(SP)



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 **Fevereiro de 2023 com Fevereiro de 2022**. 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:

**Fortaleza (CE) e
Santo André (SP)**

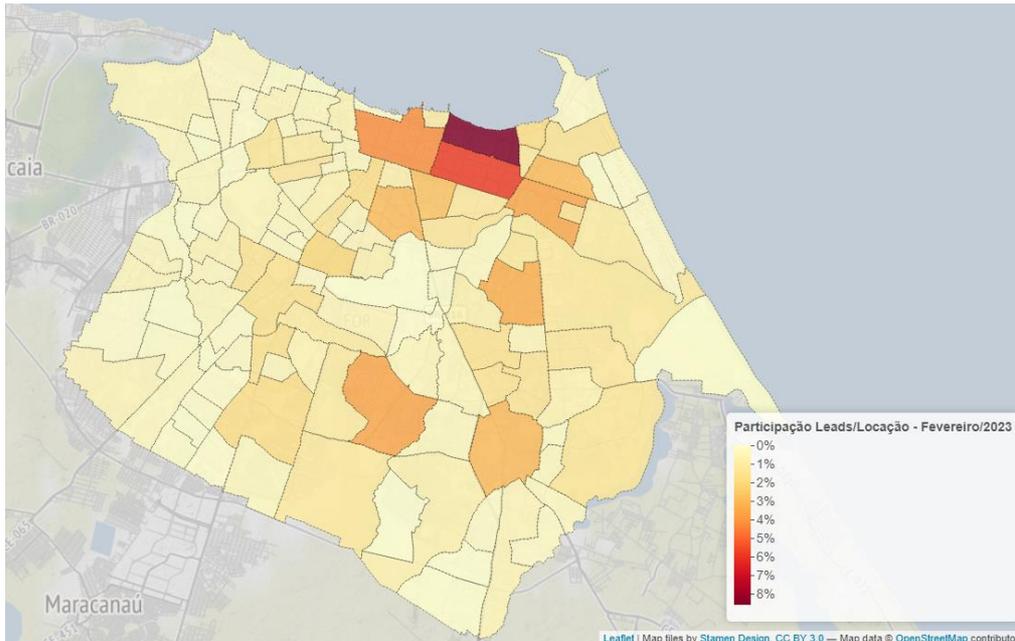


Fortaleza (CE)

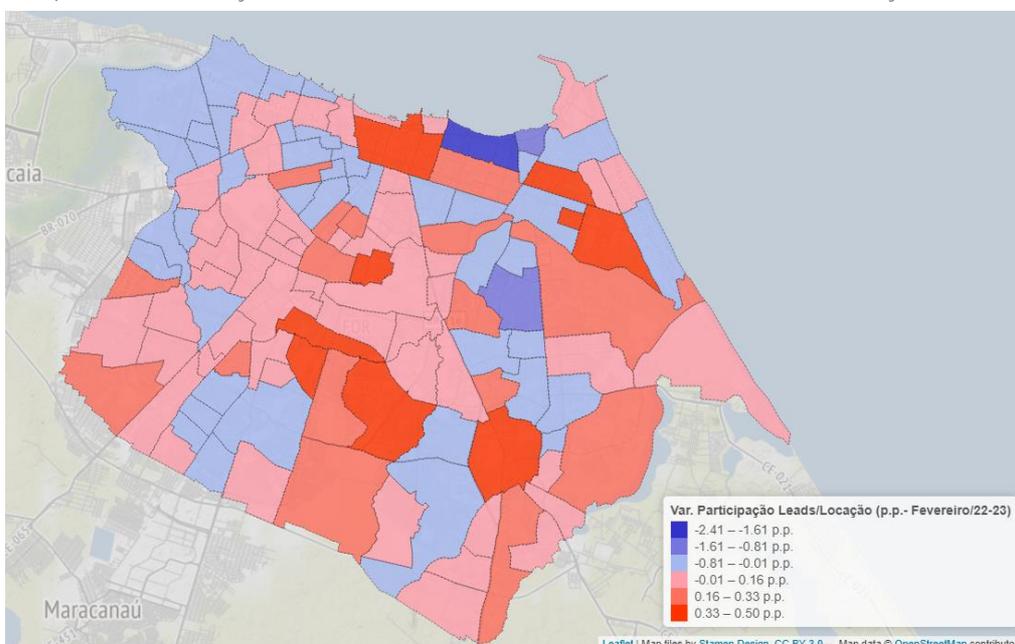
LOCAÇÃO

O cenário do mercado imobiliário formal de locação residencial da capital cearense é representado pelos dois mapas abaixo. O primeiro considera a demanda por imóveis, sendo a tonalidade das cores um indicativo do quanto o bairro foi procurado: quanto maior a intensidade da cor, maior a procura. Em destaque, no mercado de locação de Fortaleza, com o tom vermelho mais intenso é o **bairro Meireles que concentrou cerca de 8,5% da demanda** na cidade. O segundo mapa ilustra a dinâmica do período entre Fevereiro/2022 e Fevereiro/2023, ou seja, como se alterou o comportamento da procura no período de um ano. Assim as tonalidades em azul, indicam uma perda na participação de demanda no período, por exemplo, **o bairro que mais perdeu demanda relativa foi também Meireles (-2,41 p.p.)**. Os tons de vermelho por outro lado, são os bairros que aqueceram, logo aqueles que ganharam mercado no período. **O principal destaque foi o bairro Passaré que ganhou 0,46 pontos percentuais.**

Mapa1 - Share de leads: Fevereiro/2023



Mapa 2 - Variação do Share de Leads: Fevereiro/2023 em relação à Fevereiro/2022

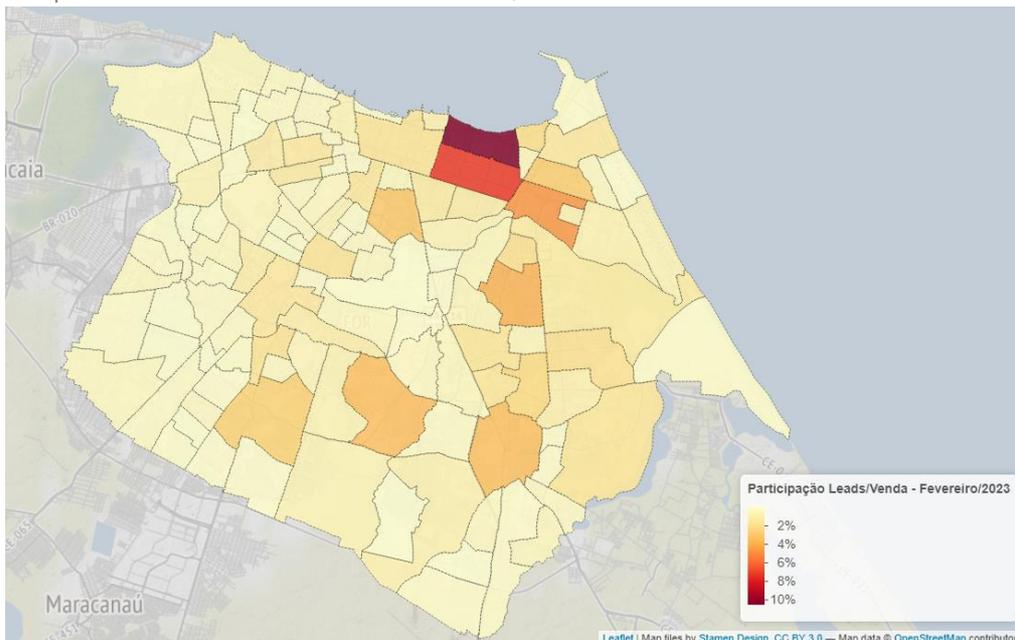


Fortaleza (CE)

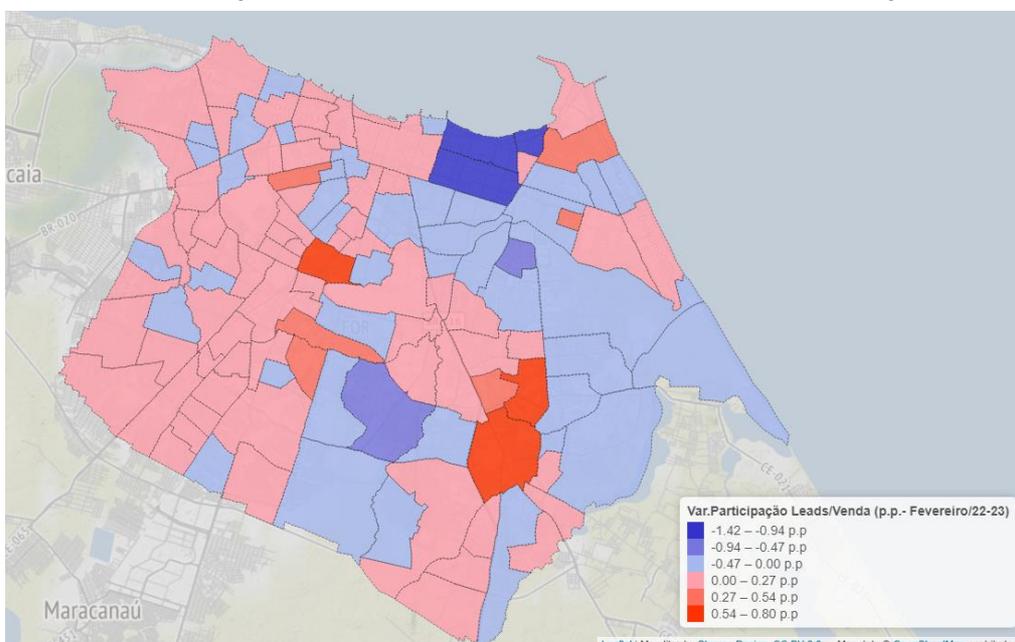
VENDA

O cenário do mercado imobiliário de compra e venda residencial da capital cearense é representado pelos dois mapas abaixo. O primeiro considera a demanda por imóveis, sendo a tonalidade das cores um indicativo do quanto o bairro foi procurado: quanto maior a intensidade da cor, maior a procura. O maior destaque no mercado de venda de Fortaleza, com o tom vermelho mais intenso é o **bairro Meireles que concentrou cerca de 10,5% da demanda** na cidade. O segundo mapa ilustra a dinâmica do período entre Fevereiro/2022 e Fevereiro/2023, ou seja, como se alterou o comportamento da procura no período de um ano. Assim as tonalidades em azul, indicam uma perda na participação de demanda no período. Assim como em locação, **Meireles também foi o bairro que mais perdeu demanda relativa (-1,42 p.p.)**. Os tons de vermelho por outro lado, são os bairros que aqueceram, logo aqueles que ganharam mercado no período. **O bairro com maior ganho de participação na demanda foi Cambéba, com aumento de 0,73 pontos percentuais.**

Mapa 1 - Share de leads: Fevereiro/2023



Mapa 2 - Variação do Share de Leads: Fevereiro/2023 em relação à Fevereiro/2022



Fortaleza (CE)

RANKING TOP 10 BAIROS

Abaixo as tabelas ordenam os 10 bairros com maior participação no mercado imobiliário formal em Fevereiro de 2023. A primeira tabela considera a transação de locação e a de baixo, o mercado de compra/venda da capital cearense. Nelas também se agrega a informação da variação na participação entre Fevereiro/2022 e Fevereiro/2023, demonstrando como foi a dinâmica no período para os dez bairros em destaque. Destaca-se que **Meireles e Aldeota possuem a primeira e a segunda colocação tanto para Locação quanto para Venda**. O bairro **Passaré ocupa as respectivas posições 4 e 5 para Locação e Venda**, embora tenha ganhado demanda relativa em Locação (0,46 pontos percentuais) e perdido demanda relativa em Venda (-0,66 pontos percentuais).

LOCAÇÃO

Bairro	Share Leads jan./23	Varição de Leads (p.p.)
1ª Lugar Meireles	8.55%	-2.41
2ª Lugar Aldeota	5.82%	0.18
3ª Lugar Centro	4.22%	0.37
4ª Lugar Passaré	3.53%	0.46
5ª Lugar Cocó	3.49%	-0.45
6ª Lugar Engenheiro Luciano Cavalcante	3.26%	-0.86
7ª Lugar Messejana	2.92%	0.34
8ª Lugar Papicu	2.85%	0.39
9ª Lugar Fátima	2.85%	0.01
10ª Lugar Joaquim Távora	2.69%	-0.12

VENDA

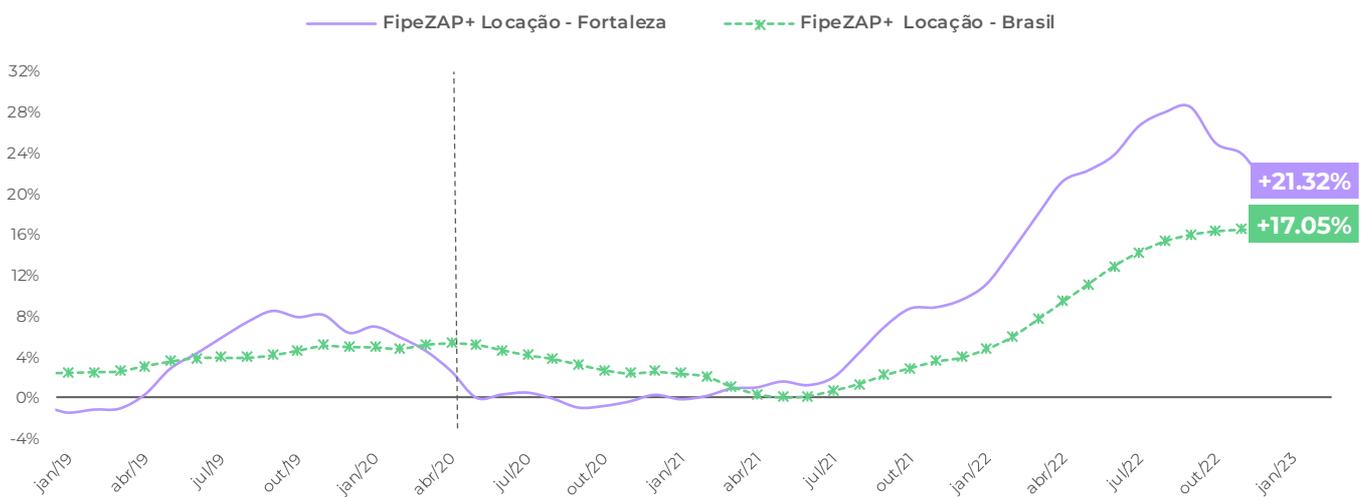
Bairro	Share Leads jan./23	Varição de Leads (p.p.)
1ª Lugar Meireles	10.48%	-1.42
2ª Lugar Aldeota	7.27%	-1.24
3ª Lugar Cocó	4.89%	-0.34
4ª Lugar Engenheiro Luciano Cavalcante	3.83%	-0.34
5ª Lugar Passaré	3.43%	-0.66
6ª Lugar Messejana	3.40%	0.58
7ª Lugar Fátima	3.12%	-0.28
8ª Lugar Papicu	2.93%	-0.03
9ª Lugar Mondubim	2.76%	0.17
10ª Lugar Cambé	2.31%	0.73

Fortaleza (CE)

ÍNDICE DE PREÇOS **fipe zap+**

Após desacelerar mais rapidamente que a média nacional no primeiro momento da pandemia, o FipeZAP+ Locação de Fortaleza tem mostrado aumento dos aluguéis residenciais na cidade num ritmo acima da média brasileira desde o segundo semestre de 2021. Entretanto, a partir do segundo semestre do ano passado, o ritmo de aumento dos preços de locação em Fortaleza tem desacelerado, enquanto o FipeZAP+ Brasil continuou leves acelerações.

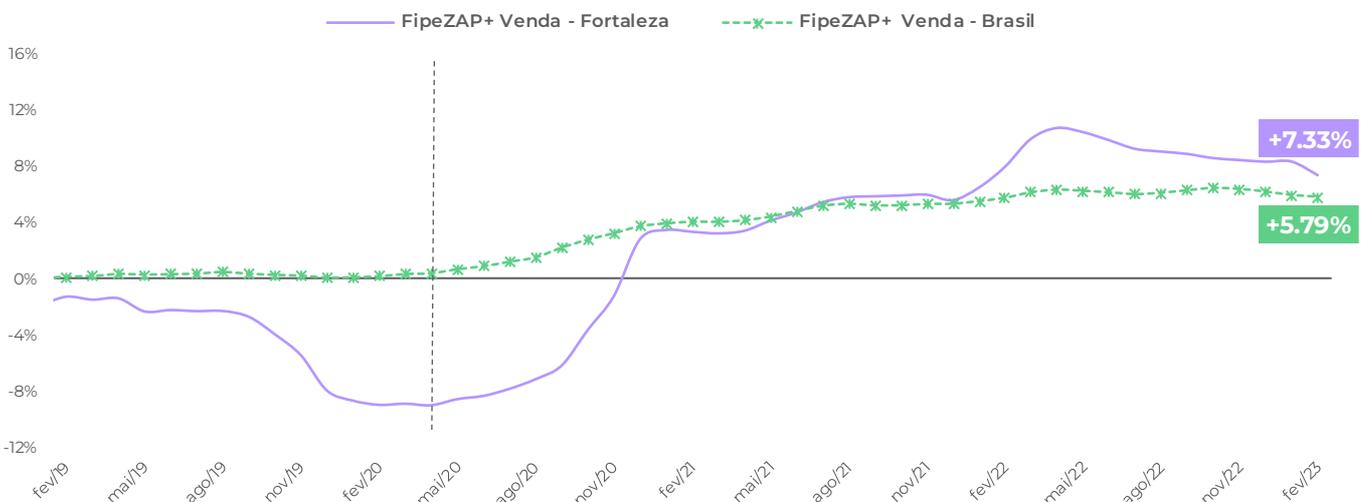
FipeZAP+ **LOCAÇÃO**, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



Fonte: Fipe e DataZAP+

O preços de imóveis para compra e venda na capital cearense vinham em retração até o segundo semestre de 2020, quando então se aproximaram da média nacional no período. A partir do fim de 2021, verifica-se que a valorização dos apartamentos de Fortaleza apresentam ritmo acima da média nacional. Nos últimos meses, o FipeZAP+ Venda Fortaleza tem desacelerado mais do que o Brasil, ficando um pouco mais próximo da velocidade de aumento de preço nacional, embora ainda esteja ~1,5 pontos percentuais acima.

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



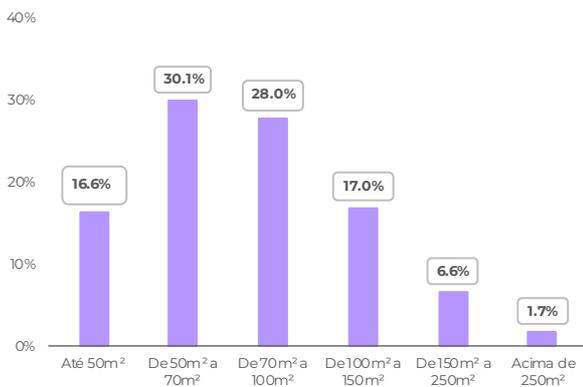
Fonte: Fipe e DataZAP+

Fortaleza (CE)

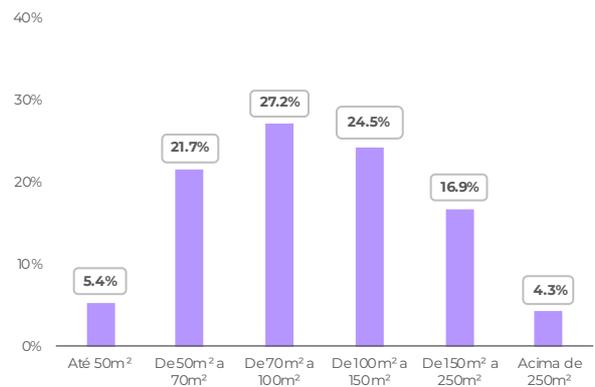
TIPOLOGIA

Para os interessados em alugar um imóvel a metragem mais procurada foram imóveis com de 50m² a 70m², com uma queda na procura para áreas maiores que essa. Para o mercado de compra e venda, o maior destaque é concentração de procura que ocorre para residências com 3 dormitórios: 61,2% do *share de leads*. Ainda para compra e venda, a procura para imóveis com apenas 1 dormitório e para imóveis sem vagas de garagem é bastante especializada.

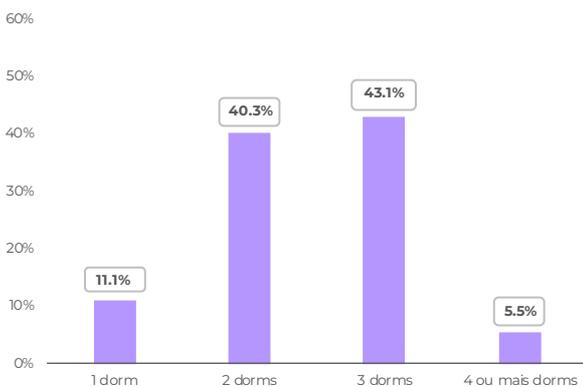
Locação – Share da área útil (m²)
Fevereiro/2023



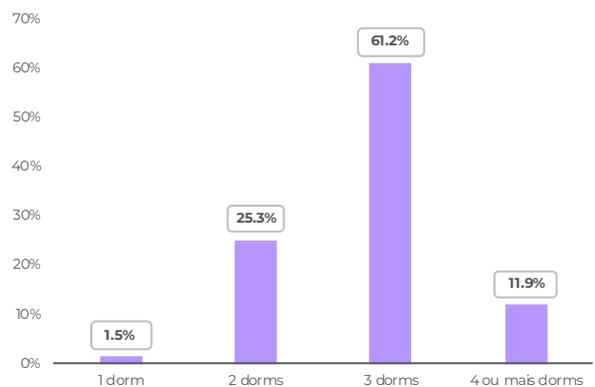
Venda – Share da área útil (m²)
Fevereiro/2023



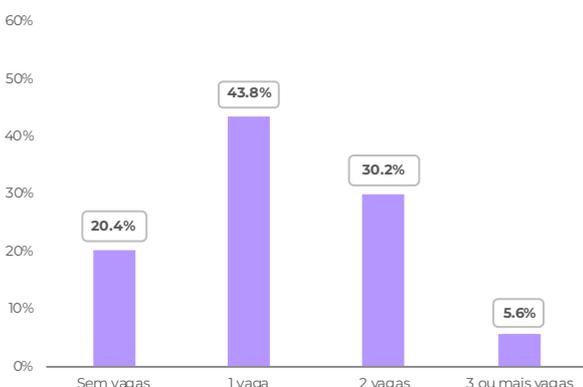
Locação – Share do número de dormitórios
Fevereiro/2023



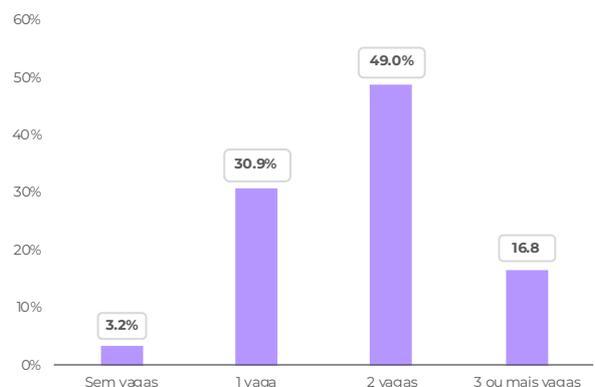
Venda – Share do número de dormitórios
Fevereiro/2023



Locação – Share do número de vagas
Fevereiro/2023



Venda – Share do número de vagas
Fevereiro/2023

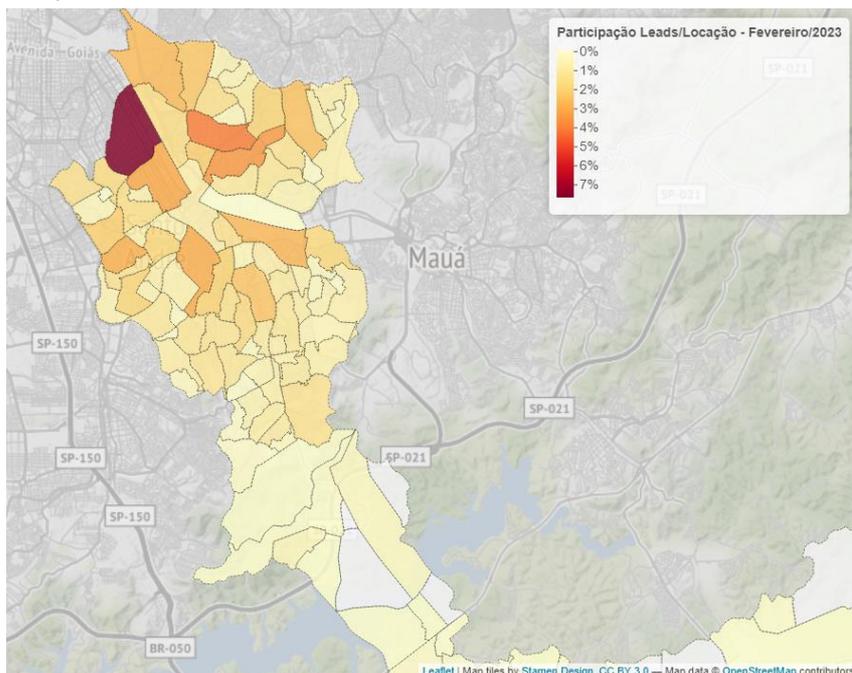


Santo André (SP)

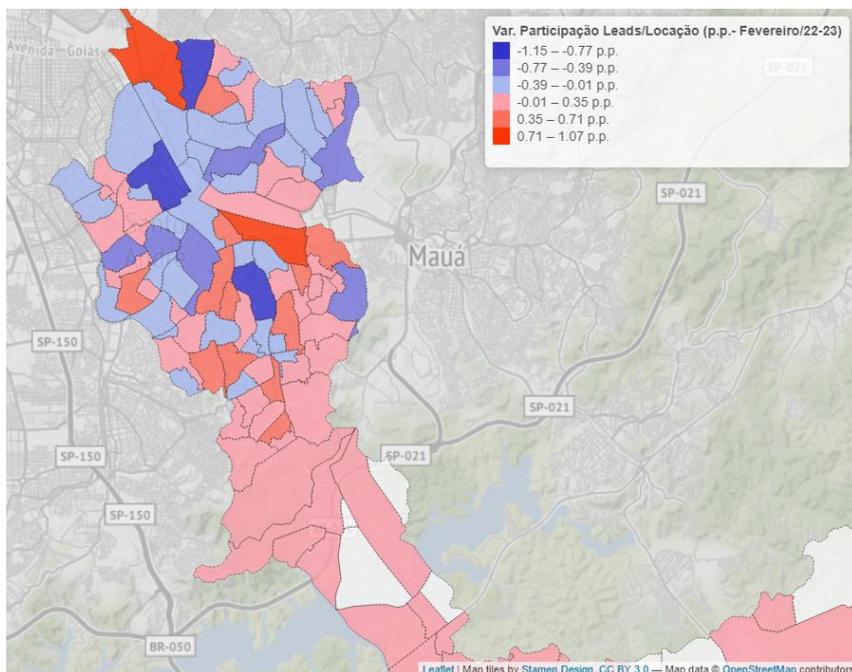
LOCAÇÃO

O cenário do mercado imobiliário formal de locação residencial de Santo André é representado pelos dois mapas abaixo. O primeiro considera a demanda por imóveis, sendo a tonalidade das cores um indicativo do quanto o bairro foi procurado: quanto maior a intensidade da cor, maior a procura. Em destaque, no mercado de locação de Santo André, o **bairro Campestre concentrou cerca de 7,6% da demanda** na cidade. O segundo mapa exemplifica a dinâmica do período entre Fevereiro/2022 e Fevereiro/2023. Assim as tonalidades em azul, indicam uma perda na participação de demanda no período, por exemplo, **o bairro que mais perdeu demanda relativa foi a Vila Pires (-1,15 p.p.)**. Os tons de vermelho por outro lado, são os bairros que aqueceram, logo aqueles que ganharam mercado no período, **o principal destaque foi a Vila Homero Thon que ganhou 1,07 pontos percentuais**.

Mapa1 - Share de leads: Fevereiro/2023



Mapa 2 - Variação do Share de Leads: Fevereiro/2023 em relação à Fevereiro/2022

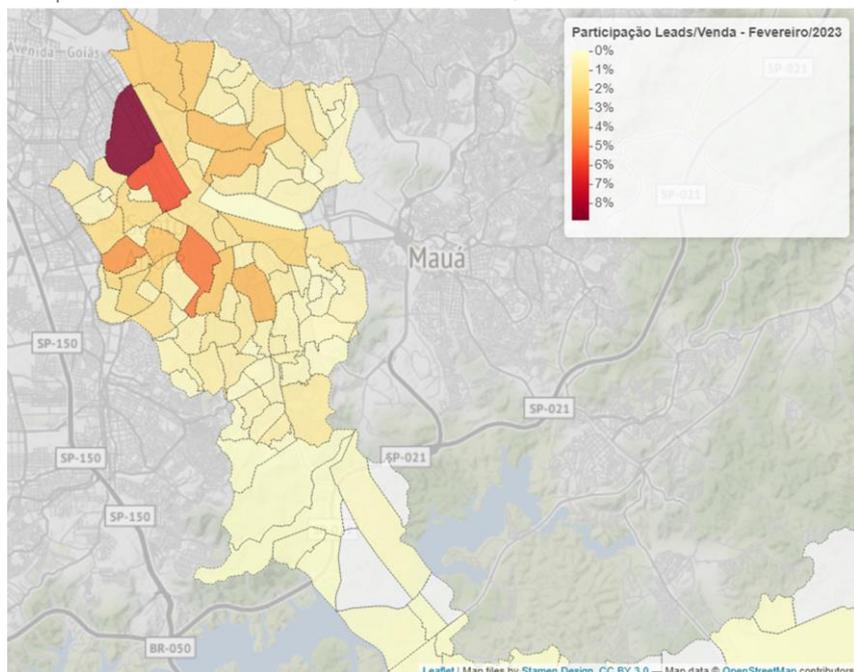


Santo André (SP)

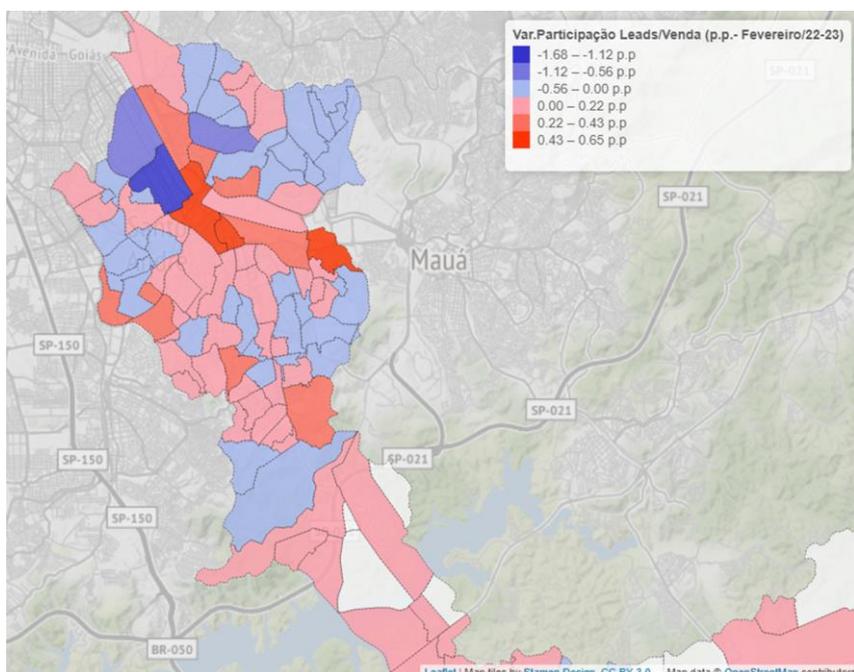
VENDA

O cenário do mercado imobiliário de compra e venda residencial de Santo André é representado pelos dois mapas abaixo. O primeiro considera a demanda por imóveis, sendo a tonalidade das cores um indicativo do quanto o bairro foi procurado: quanto maior a intensidade da cor, maior a procura. Em destaque, no mercado de venda de Santo André, o **bairro Campestre concentrou cerca de 8,9% da demanda** na cidade. O segundo mapa exemplifica a dinâmica do período entre Fevereiro/2022 e Fevereiro/2023. Assim as tonalidades em azul, indicam uma perda na participação de demanda no período, por exemplo, **o bairro que mais perdeu demanda relativa foi o bairro Jardim (-1,68 p.p.)**. Os tons de vermelho por outro lado, são os bairros que aqueceram, logo aqueles que ganharam mercado no período, **o principal destaque foi Parque Marajoara que ganhou 0,65 pontos percentuais** (24ª posição entre os mais procurados).

Mapa1 - Share de leads: Fevereiro/2023



Mapa 2 - Variação do Share de Leads: Fevereiro/2023 em relação à Fevereiro/2022



Santo André (SP)

RANKING TOP 10 BAIRROS

Abaixo as tabelas ordenam os 10 bairros com maior participação no mercado imobiliário formal em Fevereiro de 2023. A tabela de cima considera a transação de locação e a outra, o mercado de compra/venda da cidade. Nelas também se agrega a informação da variação na participação entre Fevereiro/2022 e Fevereiro /2023, demonstrando como foi a dinâmica no período para os dez bairros destacados. É interessante notar que **o bairro Campestre é o primeiro colocado para as 2 transações, embora, em ambas, tenha perdido participação na procura.** Para **locação**, vemos **Vila Homero Thon e Vila Metalúrgica ganhando parcela de demanda**, enquanto os 6 primeiros colocados perderam. Na tabela de **venda**, notamos que a perda de participação de mercado dos 10 bairros mais procurados é bastante superior ao aumento, o que indica **pulverização da demanda por compra** de imóveis em Santo André.

LOCAÇÃO

Bairro	Share Leads jan./23	Variação de Leads (p.p.)
1ª Lugar Campestre	7.63%	-0.38
2ª Lugar Parque das Nações	4.05%	-0.35
3ª Lugar Vila Curuça	3.47%	-0.58
4ª Lugar Jardim	3.07%	-0.91
5ª Lugar Vila Assunção	2.94%	-0.54
6ª Lugar Vila Valparaíso	2.85%	-0.54
7ª Lugar Vila Homero Thon	2.66%	1.07
8ª Lugar Vila Metalúrgica	2.62%	0.90
9ª Lugar Parque Novo Oratório	2.39%	-0.32
10ª Lugar Vila Pires	2.32%	-1.15

VENDA

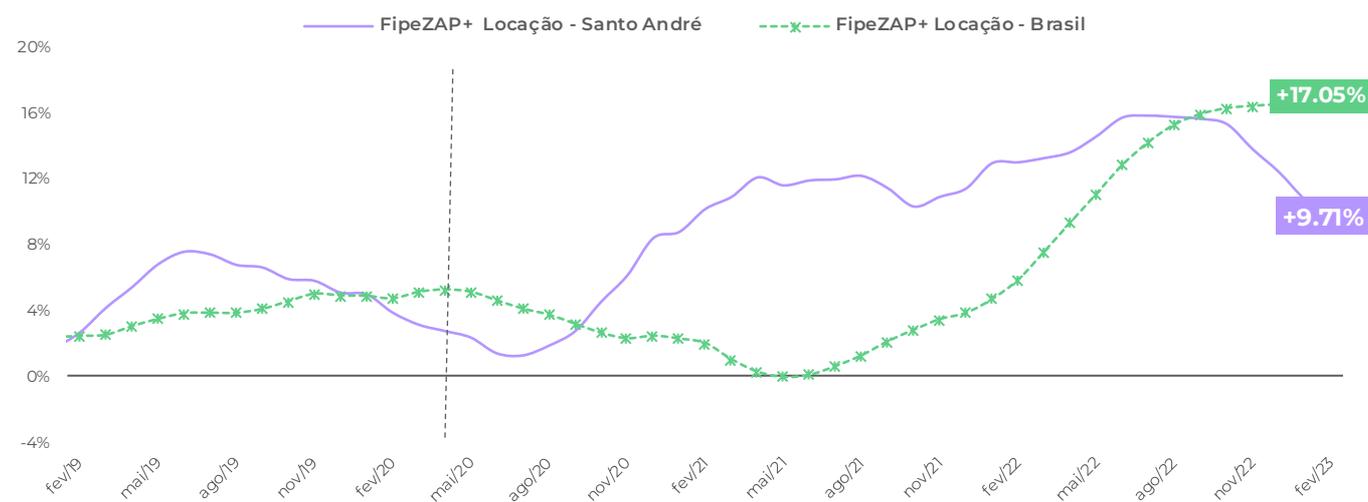
Bairro	Share Leads jan./23	Variação de Leads (p.p.)
1ª Lugar Campestre	8.86%	-0.98
2ª Lugar Jardim	5.58%	-1.68
3ª Lugar Vila Assunção	4.86%	0.01
4ª Lugar Vila Valparaíso	4.16%	-0.37
5ª Lugar Vila Pires	3.09%	0.12
6ª Lugar Vila Curuça	2.90%	-0.22
7ª Lugar Parque das Nações	2.90%	-0.69
8ª Lugar Jardim Bela Vista	2.86%	-0.07
9ª Lugar Vila Metalúrgica	2.60%	0.07
10ª Lugar Vila Alzira	2.58%	0.21

Santo André (SP)

ÍNDICE DE PREÇOS **fipe zap+**

Pelo gráfico abaixo do índice FipeZAP+ Locação se nota que durante boa parte da pandemia, a sanitariamente mais rigorosa, a cidade do ABC Paulista acumulou por pouco menos de 2 anos aumentos do preço de locação acima da média nacional. A partir do segundo semestre de 2022, depois do aluguel residencial no Brasil ter acelerado fortemente, isso mudou. De lá para cá, os preços de locação em Santo André tem desacelerado e subido a níveis inferiores do que no restante do país.

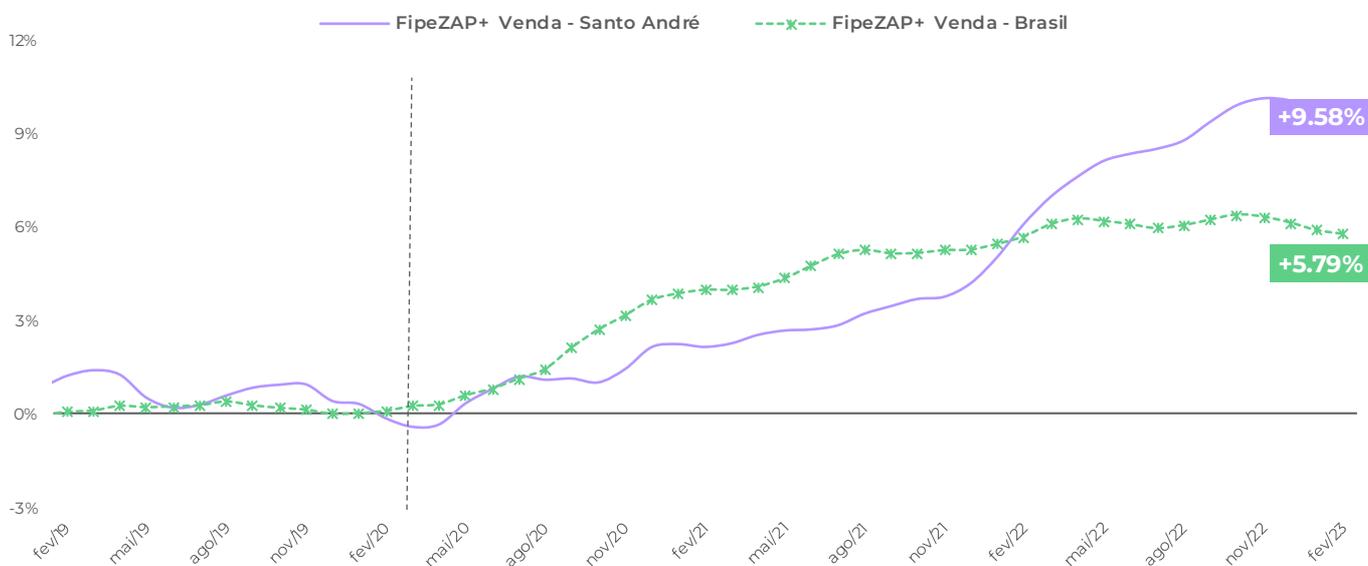
FipeZAP+ **LOCAÇÃO**, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



Fonte: Fipe e DataZAP+

De modo quase contrário ao da transação de Locação, os preços de compra e venda apontados pelo índice FipeZAP+ em Santo André cresceram abaixo da média brasileira até os primeiros meses de 2022. Notamos aceleração da valorização dos apartamentos na cidade desde o fim de 2021, o que culminou em ritmo de aumento de preços acima do Brasil desde mar/22 e que se estabilizou há poucos meses, no fim do ano passado, ficando bastante acima da média nacional (~5 pontos percentuais).

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



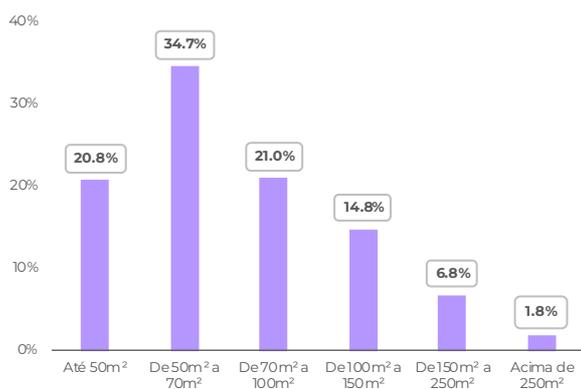
Fonte: Fipe e DataZAP+

Santo André (SP)

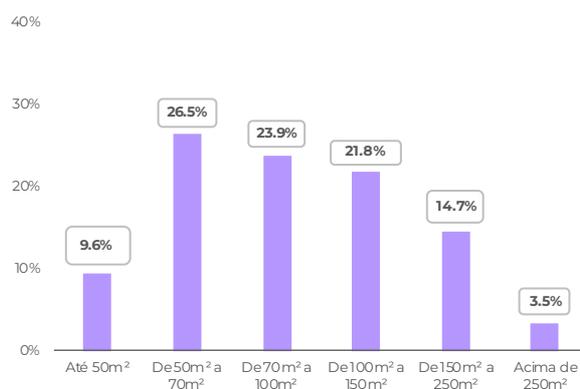
TIPOLOGIA

Destaca-se no município, a procura bastante concentrada em imóveis de 2 dormitórios, seja para alugar, seja para comprar. De mesma forma, a categoria de área útil mais procurada é entre 50 e 70 metros quadrados também nas 2 transações. Em locação, imóveis com 1 dormitório e sem vagas são bastante mais procurados do que para compra, enquanto para compra, após as categorias já destacadas, a maior procura é por imóveis de 3 dormitórios ou com 2 vagas de garagem.

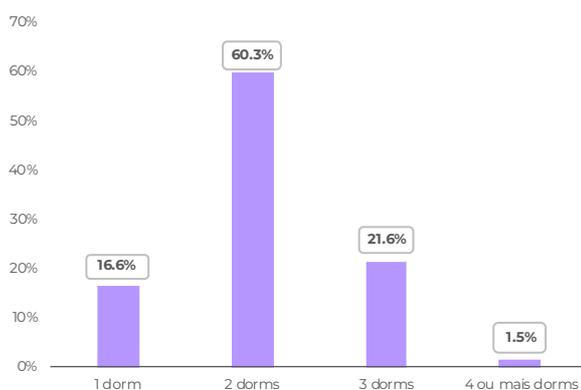
Locação – Share da área útil (m²)
Fevereiro/2023



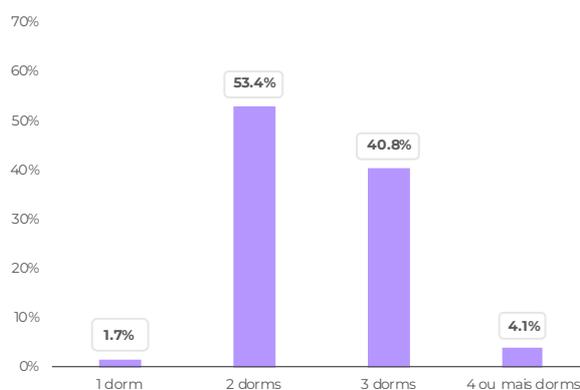
Venda – Share da área útil (m²)
Fevereiro/2023



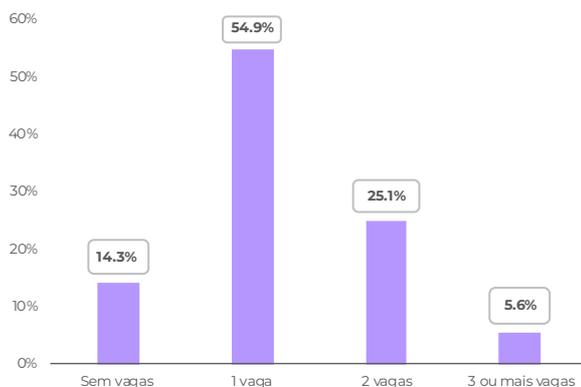
Locação – Share do número de dormitórios
Fevereiro/2023



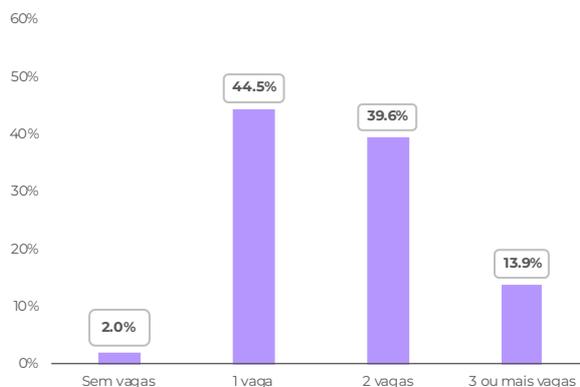
Venda – Share do número de dormitórios
Fevereiro/2023



Locação – Share do número de vagas
Fevereiro/2023



Venda – Share do número de vagas
Fevereiro/2023



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.

RADAR IMOBILIÁRIO

Termômetro
DataZAP+

data zap+

zap+