

RADAR IMOBILIÁRIO

Termômetro
DataZAP+

data zap+

Maio - 2023

zap+

Fiscal ainda em aberto e evolução benigna no exterior



Conforme o que temos comentado nas edições desta carta mensal, a Ata do Copom (Conselho de Política Monetária, que determina o nível da taxa Selic a fim de controlar o IPCA) dos dias 2 e 3 de Maio indicou não haver redução iminente de juros. A indicação justifica que apesar da taxa de inflação mais baixa, ainda persistem muitas incertezas que podem pressionar o IPCA, com o quadro fiscal do governo entre elas.

Não obstante a arquitetura maleável do novo Arcabouço Fiscal possa ainda possibilitar cenários mais inflacionários, a tramitação no Congresso tem adicionado componentes importantes ao Projeto de Lei, como a inclusão de despesas no limite máximo de aumento de gastos e a obrigatoriedade de contingenciamento como instrumento para garantir meta de resultado primário. Dessa mesma forma, espera-se que o Arcabouço ainda seja modificado até sua sanção, sendo necessário acompanhar suas alterações e o que elas implicam.



Ganha força o consenso de que os efeitos da corrida bancária nos EUA se restringirão ao país e não devem causar recessão, isto é, a atividade econômica cair em relação ao período anterior. Outra notícia positiva é a sinalização do Federal Reserve, banco central estadunidense, de que o ciclo de aumento da taxa de juros se encerrou. Com isso, duas fontes de riscos externos de aumento de inflação (via câmbio) e de enxugamento de crédito doméstico perdem força.



Entre o lento desenrolar da desinflação para se iniciar o ciclo de cortes da Selic e a positiva evolução de fatores externos de risco, a taxa de juros média de financiamento imobiliário se mantém em torno dos 10% enquanto o nível de concessão de crédito imobiliário paulatinamente retrai convergindo para um patamar mais modesto, após os ótimos anos de 2020, 2021 e 2022.

Pedro Tenório,
em nome do DataZAP+

CONJUNTURA DE MERCADO

01

CENÁRIO
MACROECONÔMICO

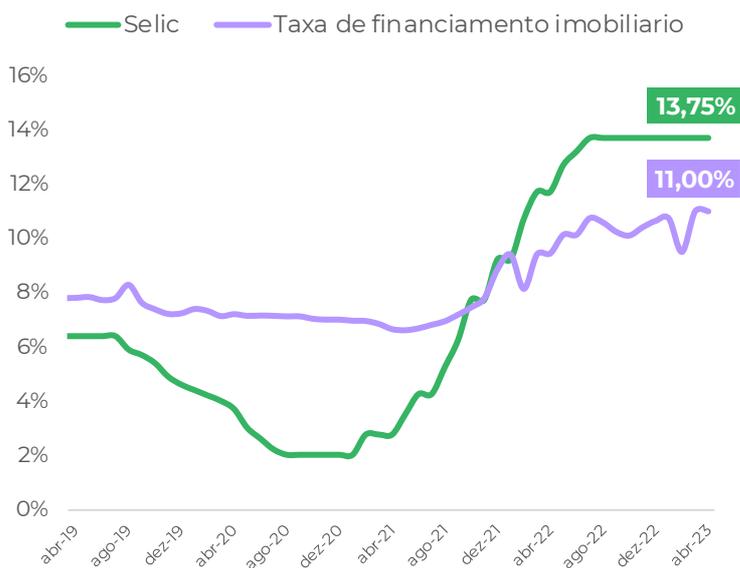
02

DINÂMICA DE
PREÇOS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

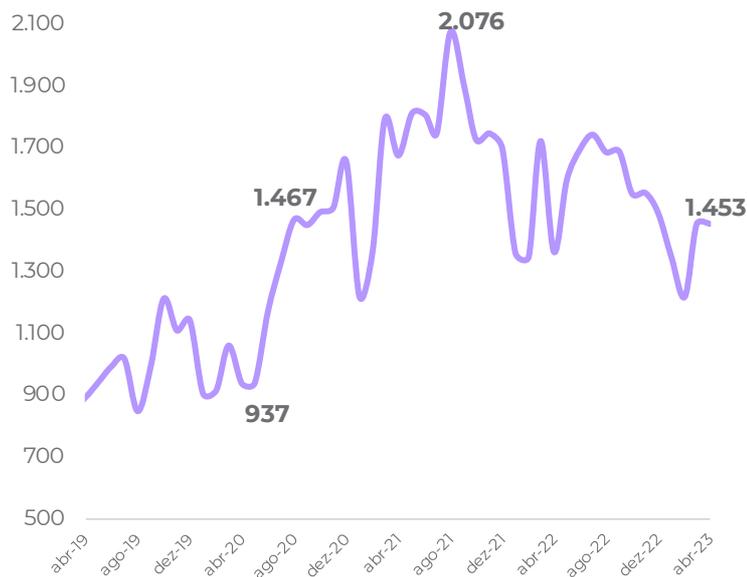
Com a taxa mantida em 13,75% desde junho de 2022, a Selic permaneceu estável no último mês. A taxa de financiamento imobiliário, no entanto, subiu 1,49 ponto percentual entre fevereiro e março de 2023, atingindo o atual patamar, 11%, valor mais elevado dos últimos quatro anos. Os índices de confiança, por sua vez, caem, refletindo um mês de insegurança com relação ao avanço da definição da política econômica. Na sequência, com relação aos indicadores macrossetoriais, especificamente o nível de concessão de crédito imobiliário, notou-se que, no último mês, houve reversão na tendência da queda, algo que vinha sofrendo desde o segundo semestre de 2022. Por fim, as expectativas de câmbio mostram esperanças de um cenário externo mais otimista ao final de 2023 e 2024.

1 - Taxa Selic e Taxa de financiamento imobiliário



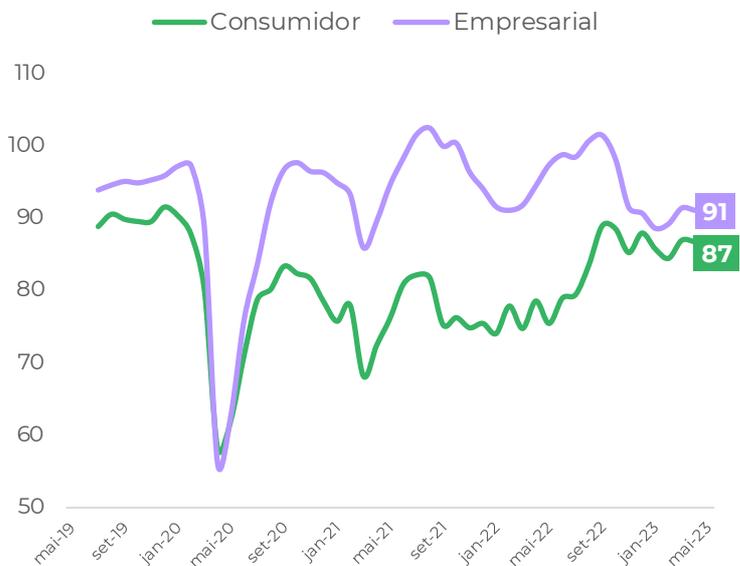
Fonte: Banco Central

2 - Concessão real de crédito imobiliário (R\$ Milhões)



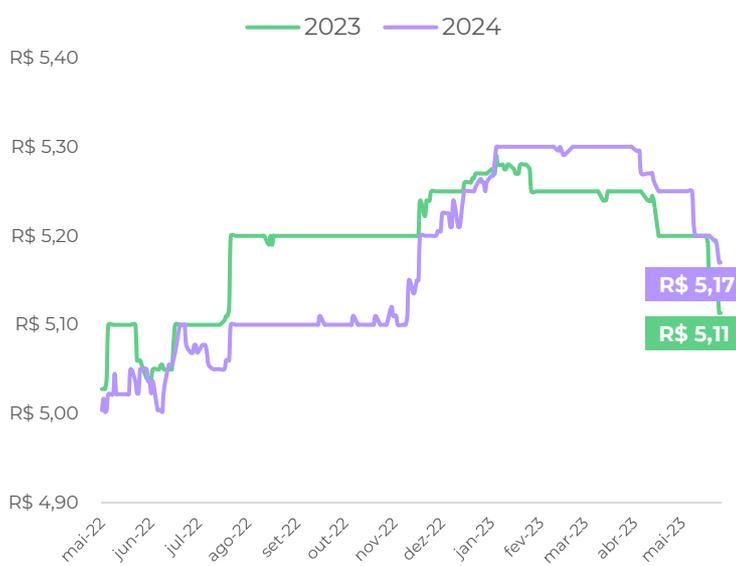
Fonte: Banco Central

3 - Índice de Confiança - ICC e ICE



Fonte: FGV

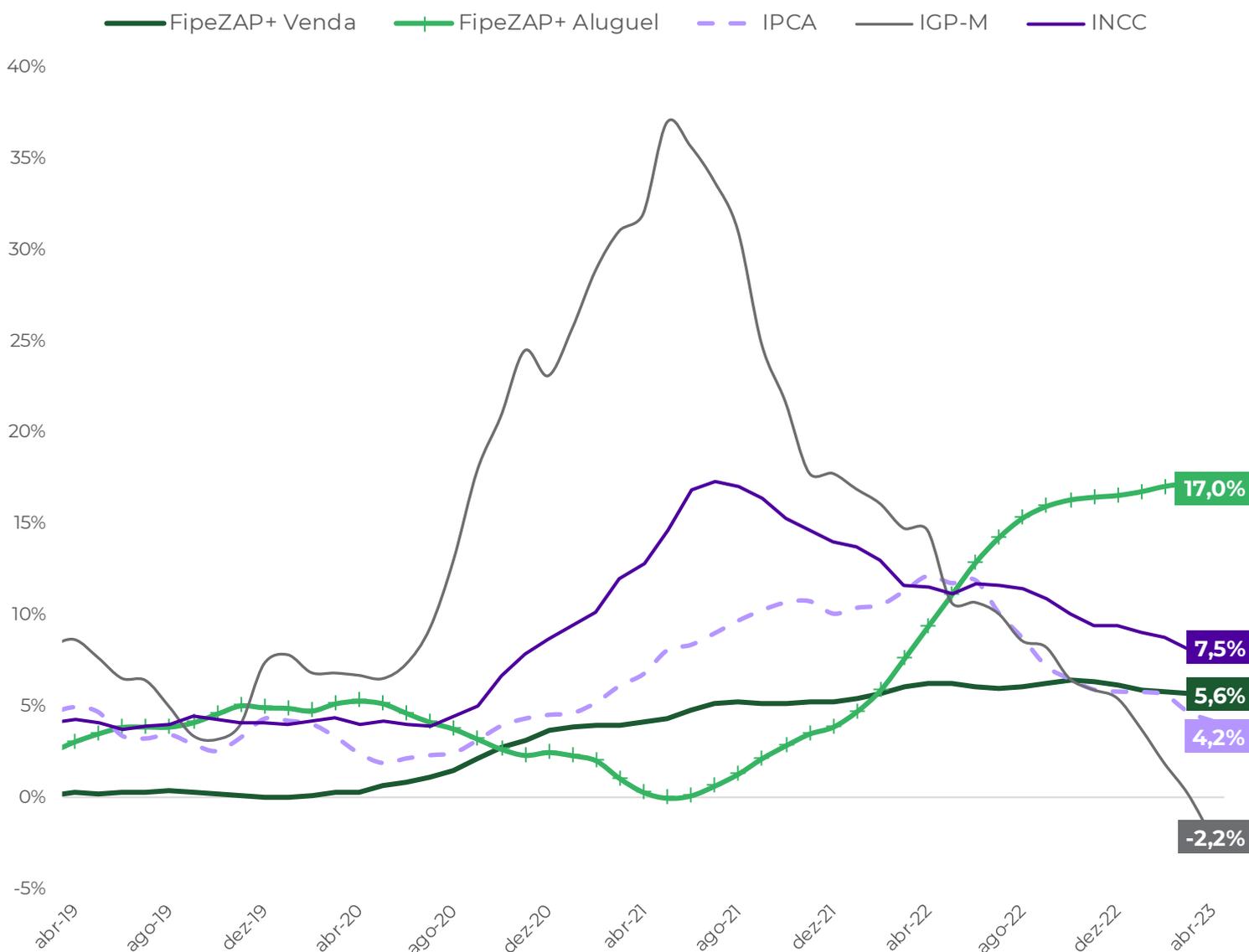
4 - Expectativas de câmbio - R\$/US\$



Fonte: Banco Central - Boletim Focus
Nota: Mediana - Período de 01/05/2022 a 29/05/2023 - Base: Expectativas informadas nos últimos 30 dias

DINÂMICA DE PREÇOS

Um dos destaques do mês é o arrefecimento do IGP-M, que continuou com sua tendência de queda, chegando, no acumulado em 12 meses, ao patamar de -2,2%, mostrando sua volatilidade. Além disso, nota-se que a dinâmica de elevação dos preços de locação residencial, que estava vinha ascendente desde o primeiro semestre de 2022, apresentou cautela no último mês, no patamar de 17%. Em completo, o índice de FipeZAP+ Venda também apresenta queda em relação ao mês anterior, mas mantém a estabilidade, com variação acima da inflação. Nesse sentido, o IPCA, que chega ao seu menor valor desde novembro de 2020, no patamar de 4,2%. O INCC, por fim, cai 0,7 ponto percentual, confirmando sua trajetória de queda desde o início do segundo semestre de 2022, mas permanece ainda em nível elevado, pressionando para cima os preços de lançamentos.



TERMÔMETRO DATAZAP+

08

Itajaí (SC)

13

Ribeirão Preto
(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 **abril de 2023 com abril 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:

**Itajaí (SC) e
Ribeirão Preto (SP)**

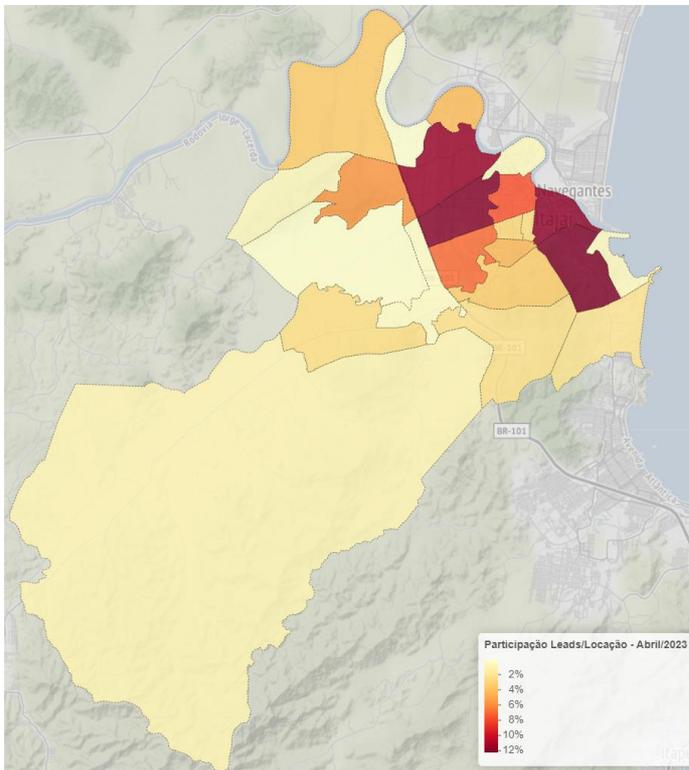


Itajaí (SC)

LOCAÇÃO

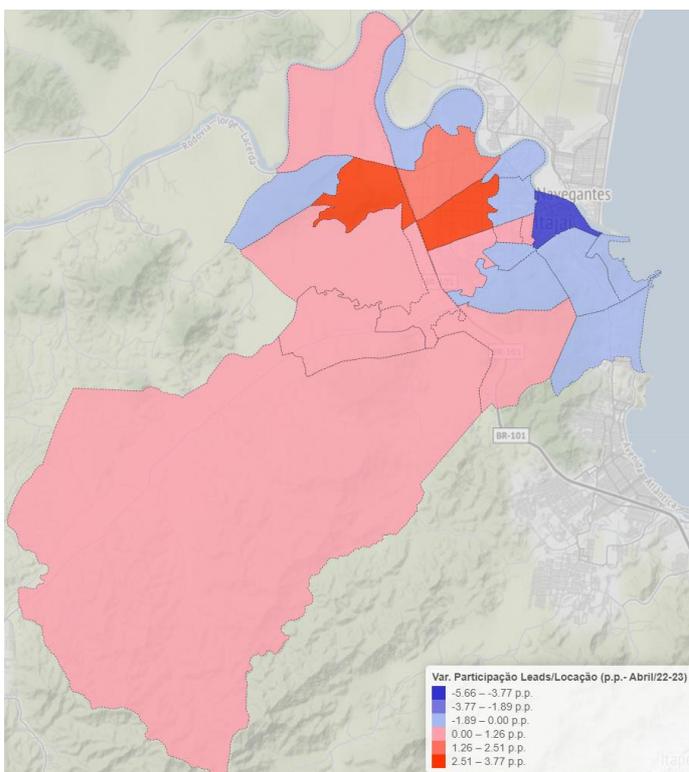
Através dos mapas abaixo é representado o cenário do mercado imobiliário formal de locação residencial de Itajaí.

Mapa 1 - *Share de leads:*
Abril/2023



O primeiro mapa ao lado considera demanda relativa por imóveis, sendo a tonalidade das cores um indicativo do quanto o bairro foi procurado: quanto maior a intensidade da cor, maior a procura. A região de maior destaque no mercado de locação é ao longo da fronteira da cidade com Navegantes, com os bairros **Fazenda, São Vicente, Centro e Cordeiros concentrando mais de 47% da demanda relativa** residencial por locação. Ou seja, aproximadamente **1 a cada 2 leads** gerados são para imóveis residenciais são para esses bairros, com especial destaque para os dois primeiros, que, juntos, somam mais de 24% das buscas.

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



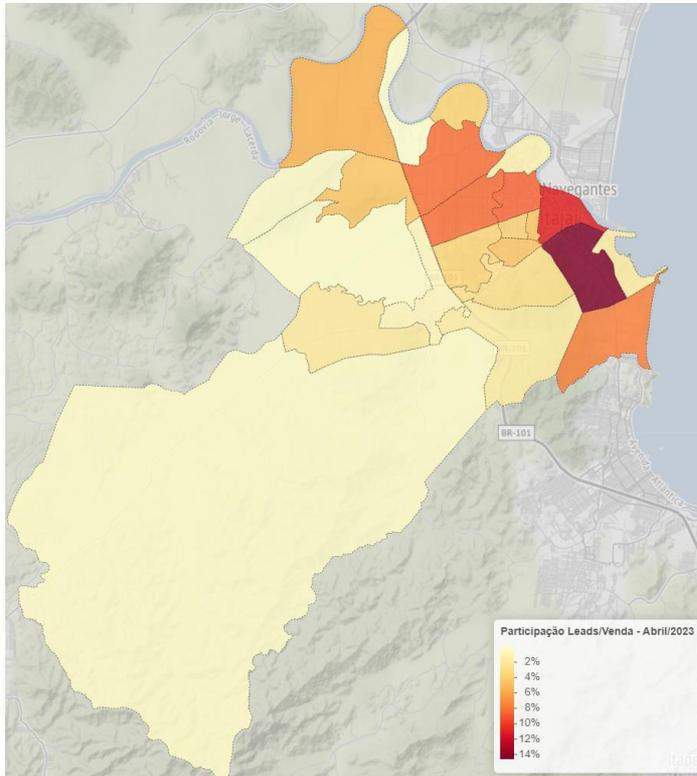
O segundo mapa exemplifica a dinâmica do período entre abril/2022 e abril/2023, ou seja, como foi o comportamento da procura no período de um ano. Assim as tonalidades em azul, indicam uma perda na participação de demanda no período, por exemplo, **o bairro que mais perdeu demanda relativa foi o Centro (-5,66 p.p.)** em destaque pela tonalidade azul mais escura. Os tons de vermelho, por outro lado, indicam os bairros que aqueceram ao longo do período, ou seja, aqueles que ganharam espaço no mercado, sendo o principal destaque foi o **bairro Espinheiros, que ganhou 3,77 pontos percentuais.**

Itajaí (SC)

VENDA

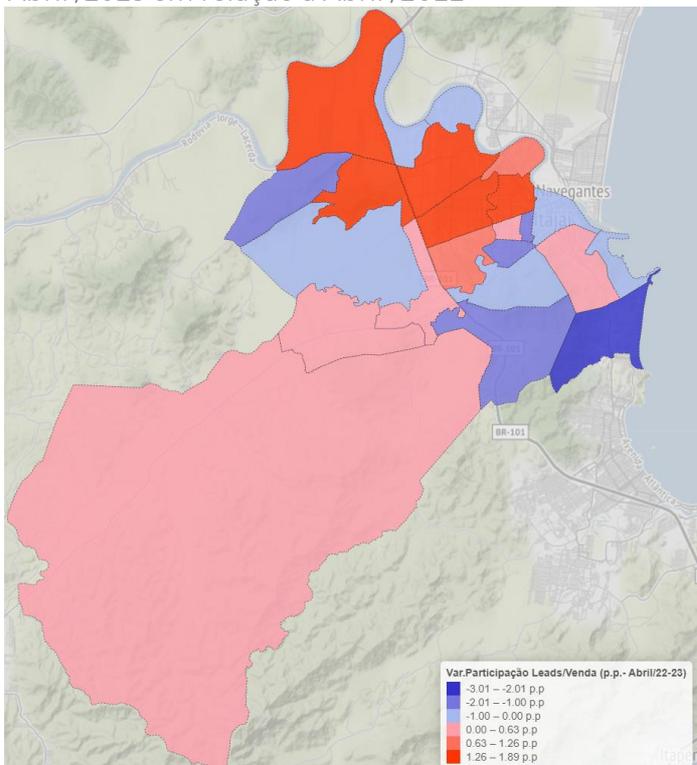
Através dos mapas abaixo é representado o cenário do mercado imobiliário formal de compra e venda residencial de Itajaí

Mapa1 - Share de leads:
Abril /2023



O primeiro mapa ao lado considera demanda relativa por imóveis, sendo a tonalidade das cores um indicativo do quanto o bairro foi procurado: quanto maior a intensidade da cor, maior a procura. A região de maior destaque no mercado de Venda de forma **similar a locação está situado ao longo da fronteira da cidade com Navegantes**. No caso dos leads de venda, o bairro **Fazenda** recebe especial destaque, pois concentra, sozinho, mais de 14% da procura.

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



O segundo mapa exemplifica a dinâmica do período entre abril/2022 e abril/2023, ou seja, como foi 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 Praia Brava (-3,01 p.p.)**, em destaque pela tonalidade azul escura. Os tons de vermelho, por outro lado, representam os bairros que aqueceram, isto é, aqueles que **ganharam mercado no período**, entre os destaques estão **Cordeiros (1,89 p.p)** e **Volta por Cima (1,77 p.p.)**.

Itajaí (SC)

RANKING TOP 10 BAIRROS

Abaixo as tabelas ordenam os 10 bairros com maior participação no mercado imobiliário formal em abril de 2023. A primeira tabela considera a transação de locação e abaixo, o mercado de compra/venda da cidade catarinense de Itajaí. Nelas também agrega-se a informação da variação na participação entre abril/2022 e abril/2023, com intuito de demonstrar como foi a dinâmica no período para os dez bairros. O bairro **Fazenda** destaca-se **na primeira posição, sendo o mais procurado** para **Locação** e **Venda**. Completando as primeiras colocações entre os interessados em alugar estão os bairros **São Vicente, Centro e Cordeiros**. Para a transição de **compra e venda** o bairro de **Praia Brava**, no período 2022-2023, **caí da terceira posição para a sexta** entre os bairros mais procurados.

LOCAÇÃO

Bairro	Share Leads abril/23	Varição de Leads (p.p.)
1ª Lugar Fazenda	12,19%	-1,23
2ª Lugar São Vicente	12,05%	3,32
3ª Lugar Centro	11,80%	-5,66
4ª Lugar Cordeiros	11,52%	2,41
5ª Lugar São João	7,63%	-0,97
6ª Lugar Cidade Nova	7,09%	0,47
7ª Lugar Espinheiros	5,80%	3,77
8ª Lugar Dom Bosco	4,36%	-1,49
9ª Lugar Murta	4,26%	-0,81
10ª Lugar Volta de Cima	3,61%	0,48

VENDA

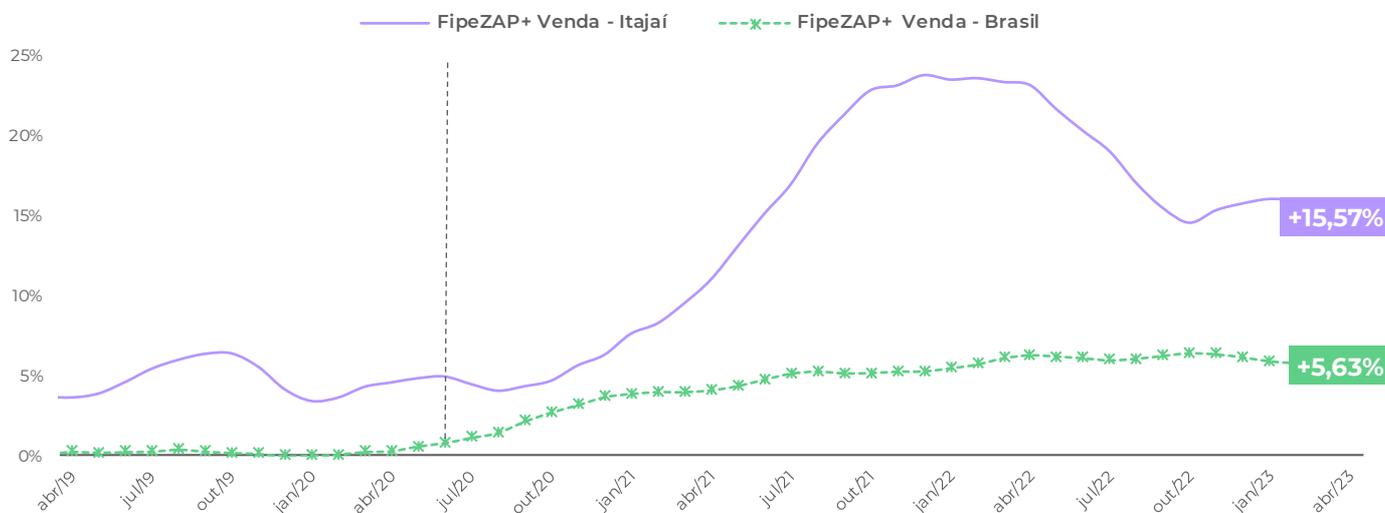
Bairro	Share Leads abril/23	Varição de Leads (p.p.)
1ª Lugar Fazenda	14,55%	0,27
2ª Lugar Centro	10,94%	-0,34
3ª Lugar São João	8,59%	1,48
4ª Lugar São Vicente	8,37%	1,64
5ª Lugar Cordeiros	8,27%	1,89
6ª Lugar Praia Brava	7,70%	-3,01
7ª Lugar Volta de Cima	5,50%	1,77
8ª Lugar Vila Operaria	4,59%	-1,58
9ª Lugar Dom Bosco	4,59%	-1,86
10ª Lugar Espinheiros	4,45%	1,72

Itajaí (SC)

ÍNDICE DE PREÇOS **fipe zap+**

Comparado ao índice nacional, o FipeZAP+ Venda da cidade de Itajaí, apresenta uma trajetória com valores superiores ao longo de todo o histórico apresentado no gráfico abaixo. O principal destaque é o período de alta valorização que se inicia ainda no segundo semestre de 2020, alcançando o auge em dezembro de 2021, com percentual de 23,77% no acumulado em 12 meses. E apesar do período de desvalorização, o último índice de Itajaí registra o valor de 15,57%, valor esse que se mantém acima da média nacional dos preços dos imóveis residenciais nacional que no mesmo período registra o valor de 5,63% e acima da inflação, com o IPCA registrando o valor de 4,2%, configurando em uma valorização real dos imóveis na cidade.

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



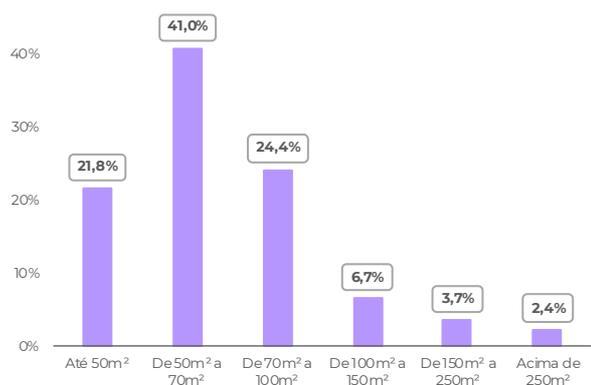
Fonte: Fipe e DataZAP+

Itajaí (SC)

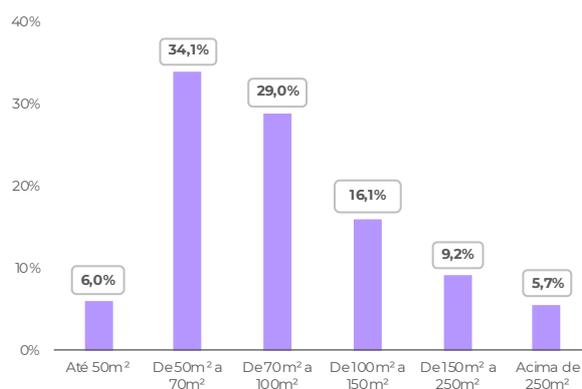
TIPOLOGIA

A metragem mais procurada na cidade foram de **residências entre 50m² a 70m²**, sendo **41% da parcela dos interessados em alugar e 34,1% entre os interessados em adquirir um imóvel**. Para o mercado de locação se destaca a procura por imóveis com 2 dormitórios (67,2%) e 1 vaga de garagem (73,6%). Para compra e venda as maiores parcelas de busca são para imóveis com 2 dormitórios (57,9%) seguido de 3 dormitórios (33,6%). Quanto a vaga de garagem 55,5% dos interessados na compra almejam 1 vaga, e 33,6% se interessam por ao menos 2 vagas.

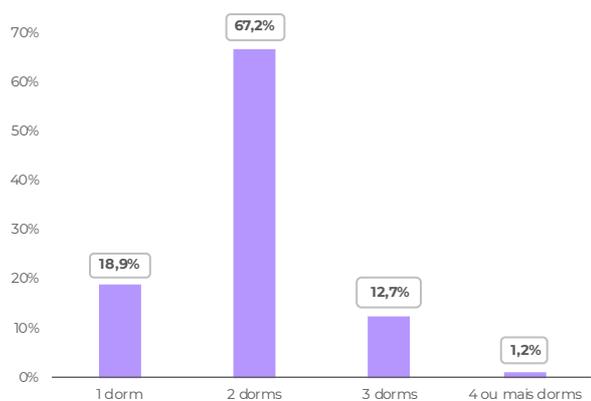
Locação – Share da área útil (m²)
Abril /2023



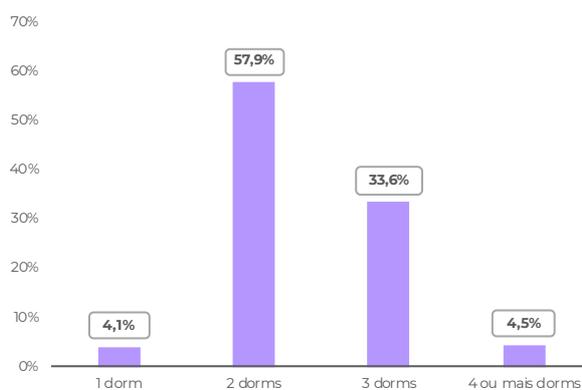
Venda – Share da área útil (m²)
Abril /2023



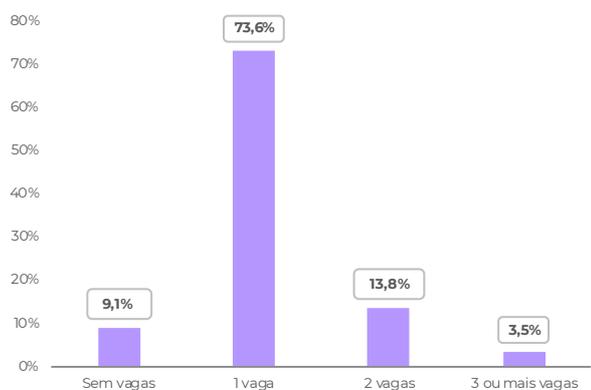
Locação – Share do número de dormitórios
Abril /2023



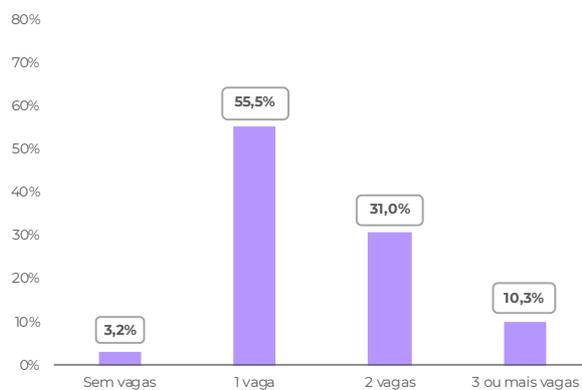
Venda – Share do número de dormitórios
Abril /2023



Locação – Share do número de vagas
Abril /2023



Venda – Share do número de vagas
Abril /2023

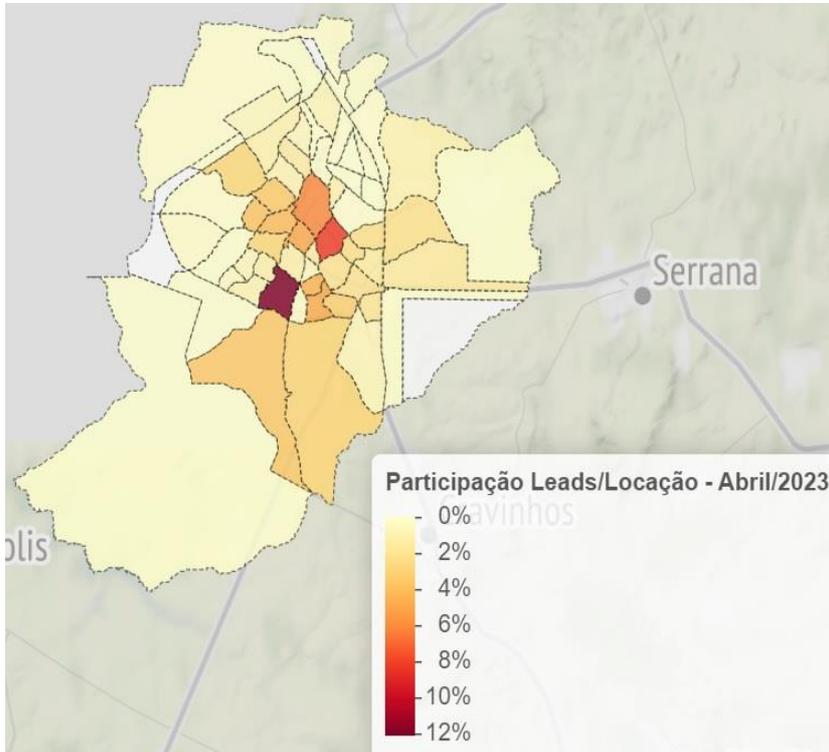


Ribeirão Preto (SP)

LOCAÇÃO

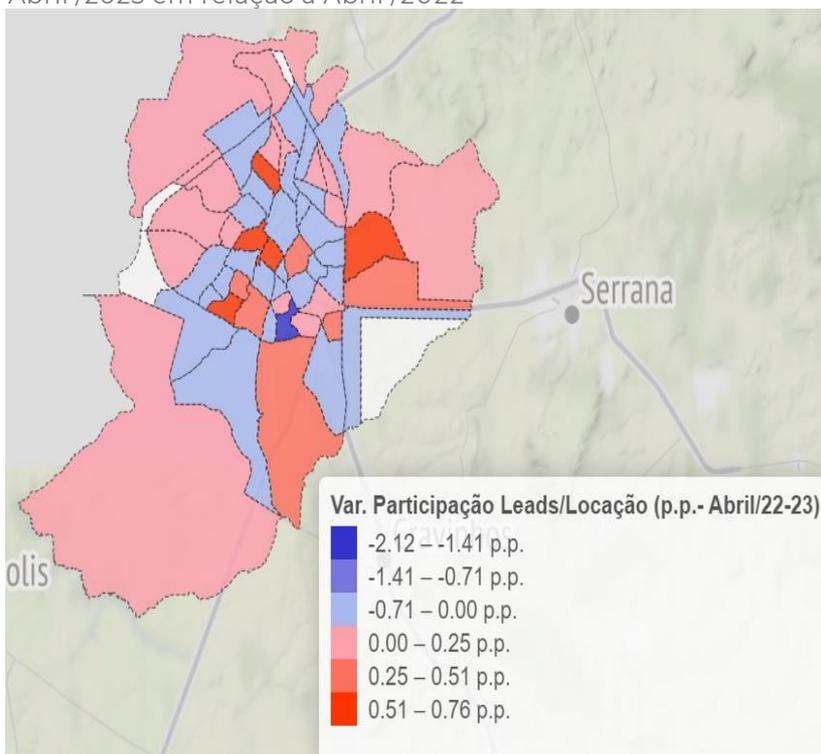
Através dos mapas abaixo é representado o cenário do mercado imobiliário formal de locação residencial de Ribeirão Preto

Mapa1 - Share de leads:
Abril/2023



O primeiro mapa ao lado considera demanda relativa 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 com o **maior participação na demanda relativa** na cidade está o bairro **Ribeirão Shopping com cerca de 12,03% da participação no mercado**. Em seguida seguem os bairros, Portinari (8,21%) e Campos Elíseos (6,12%) como os mais procurados

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



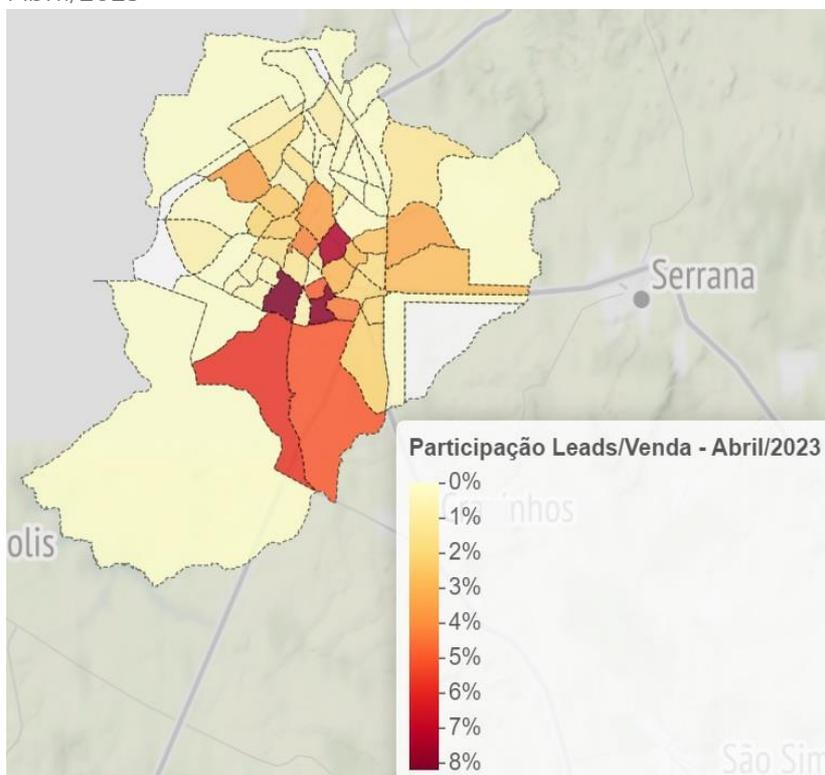
O segundo mapa exemplifica a dinâmica do período entre abril/2022 e abril/2023, ou seja, como foi o comportamento da procura no período de um ano. Assim, as tonalidades em azul indicam perda na participação de demanda no período. Por exemplo, **a maior queda na participação na demanda relativa** foi do bairro **Botânico/Ribeirão City (-2,12 p.p.)**, destacados pela tonalidade mais escura. 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 Vila Tibério, que ganhou 0,70 pontos percentuais**.

Ribeirão Preto (SP)

VENDA

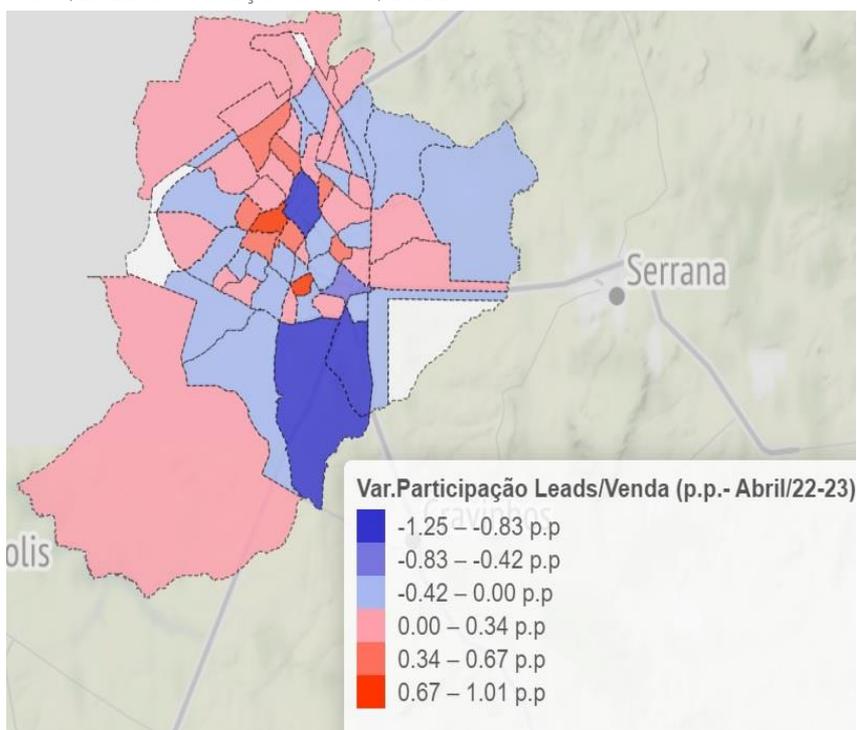
Através dos mapas abaixo é representado o cenário do mercado imobiliário formal de compra e venda residencial de Ribeirão Preto

Mapa1 - *Share de leads:*
Abril/2023



O primeiro mapa ao lado considera demanda relativa 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 **principal destaque no mercado de venda** de Ribeirão Preto são os bairros: **Ribeirão Shopping (8,17%), Botâncio/City Ribeirão (7,94%) e Jardim Paulista (7,32%)**. Os três bairros em conjunto concentraram 23,43% da demanda relativa na cidade.

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



O segundo mapa exemplifica a dinâmica do período entre abril/2022 e abril/2023, ou seja, como foi o comportamento da procura no período de um ano. Assim, as tonalidades em azul indicam perda na participação de demanda no período. Nesse sentido, o bairro com **maior queda na demanda relativa** foram nos bairros: **Campos Elíseos (-1,25 p.p.), Retiro Saudoso (-1,10 p.p.) e Acácias (-0,77 p.p.)**, em destaque pela tonalidade. 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 Jardim Irajá, que ganhou 1,01 ponto percentual.**

Ribeirão Preto (SP)

RANKING TOP 10 BAIROS

Abaixo as tabelas ordenam os 10 bairros com maior participação no mercado imobiliário formal em abril de 2023. A primeira tabela considera a transação de locação e a de baixo, o mercado de compra/venda da cidade paulista de Ribeirão Preto. Nelas também agrega-se a informação da variação na participação entre abril/2022 e abril /2023, demonstrando como foi a dinâmica no período para os dez bairros. É interessante notar que, com **exceção do bairro Ribeirão Shopping, os bairros variam nas primeiras colocações entre os rankings**, com participações de **Portinari e Campos Elíseos no top 3 de locação, e Botânico/Ribeirão City e Jardim Paulista no top 3 de vendas**.

LOCAÇÃO

Bairro	Share Leads abril/23	Variação de Leads (p.p.)
1ª Lugar Ribeirão Shopping	12,03%	0,45
2ª Lugar Portinari	8,21%	0,34
3ª Lugar Campos Elíseos	6,12%	-0,38
4ª Lugar Central	4,96%	0,57
5ª Lugar Botânico/City Ribeirão	4,80%	-2,12
6ª Lugar Jardim Irajá	4,44%	0,04
7ª Lugar Vila Tibério	4,05%	0,70
8ª Lugar Monte Alegre	3,72%	0,23
9ª Lugar Pedreira Inderp	3,54%	-0,57
10ª Lugar Alto do Ipiranga	3,48%	-0,53

VENDA

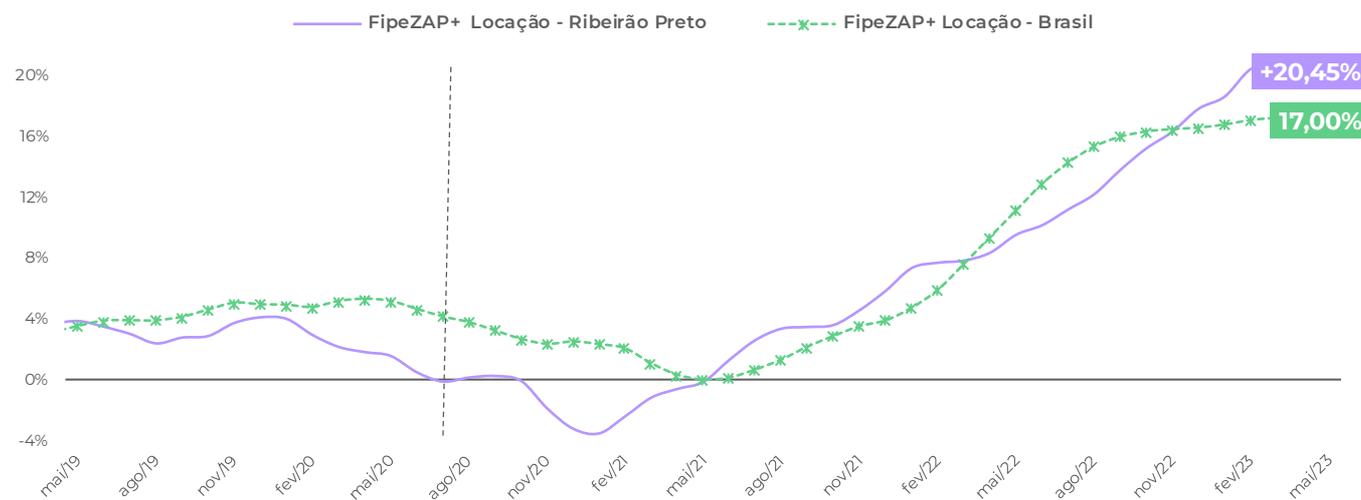
Bairro	Share Leads abril/23	Variação de Leads (p.p.)
1ª Lugar Ribeirão Shopping	8,17%	-0,18
2ª Lugar Botânico/City Ribeirão	7,94%	-0,38
3ª Lugar Jardim Paulista	7,32%	-0,34
4ª Lugar Pedreira Inderp	5,76%	-0,29
5ª Lugar Retiro Saudoso	5,01%	-1,10
6ª Lugar Jardim Irajá	4,90%	1,01
7ª Lugar Jardim Nova Aliança	4,44%	0,27
8ª Lugar Central	4,30%	0,60
9ª Lugar Campos Elíseos	3,54%	-1,25
10ª Lugar Conquista	3,52%	0,15

Ribeirão Preto (SP)

ÍNDICE DE PREÇOS **fipe zap+**

Pelo gráfico abaixo, referente ao índice FipeZAP+ Locação, nota-se que, durante boa parte da pandemia, o preço de locação da cidade paulista foi abaixo do preço médio nacional, e, por cerca de 4 meses, apresentou uma variação de preços negativas. Apesar disso, a partir do primeiro semestre de 2021, o cenário se inverteu, com o índice de Ribeirão Preto em forte aceleração ascendente, inclusive acima da média nacional. De lá para cá, os preços de locação em Ribeirão Preto tem subido constantemente, chegando ao patamar de 20,45% em abril de 2023, frente a 17% da média nacional do mesmo período.

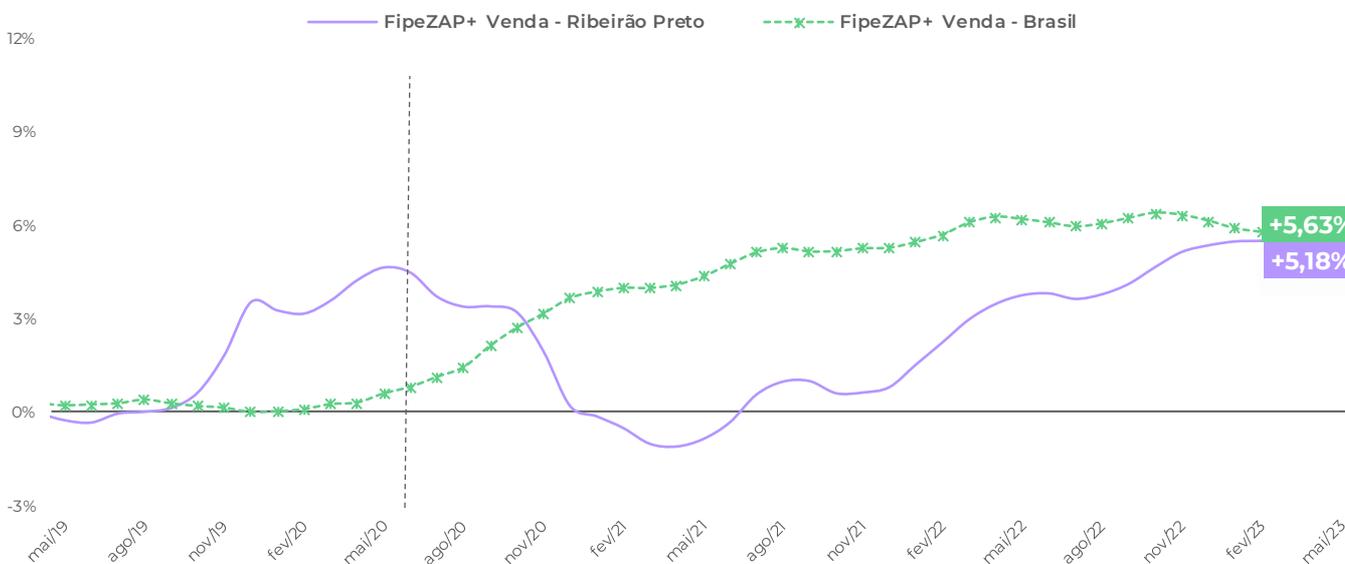
FipeZAP+ **LOCAÇÃO**, variação do preço (m²) acumulada em 12 meses.



Fonte: Fipe e DataZAP+

De modo quase contrário ao da transação de Locação, os preços de compra e venda apontados pelo índice FipeZAP+ em Ribeirão Preto foram mais instáveis, frequentemente movimentando-se abaixo da média brasileira, desde o início do segundo semestre de 2020. Notamos, também, uma aceleração da valorização na cidade desde o fim de 2021, chegando até, em fevereiro de 2023, a se aproximar ao índice nacional, se mantendo em patamares mais baixos, chegando ao atual patamar de 5,18% contra os 5,63% do índice FipeZAP+ Brasil, mas com valorização real, acima da inflação com o IPCA para o mesmo período em 4,2%.

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



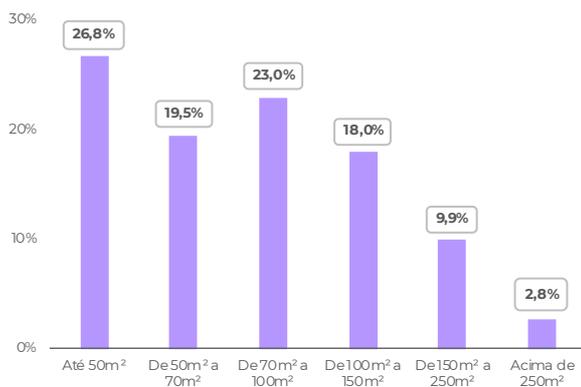
Fonte: Fipe e DataZAP+

Ribeirão Preto (SP)

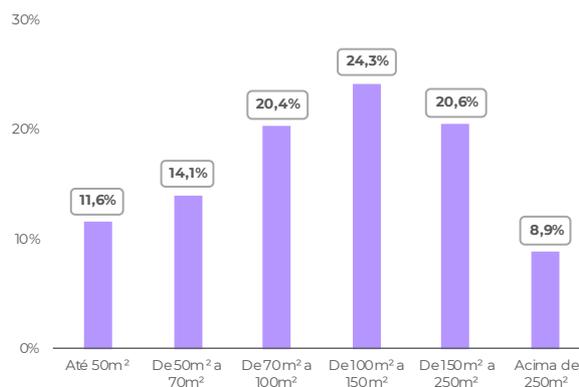
TIPOLOGIA

Destaca-se no município, a procura por **imóveis de 2 e 3 dormitórios, seja para aluguel ou compra, no segundo caso, concentrando, juntos, mais de 80% do interesse da demanda relativa**. De mesma forma, há uma concentração da demanda relativa por residências com apenas uma vaga na garagem para locação, cerca de 54,9% da participação. Para venda destaca-se a busca por duas vagas com 39,4% da parcela de mercado. Por fim, considerando a área útil, para locação, imóveis acima de 150m² concentram apenas 12,7% da procura residencial, enquanto para **compra e venda o intervalo entre 100m² a 250m² se destaca ao concentrar cerca de 45% da parcela de mercado**.

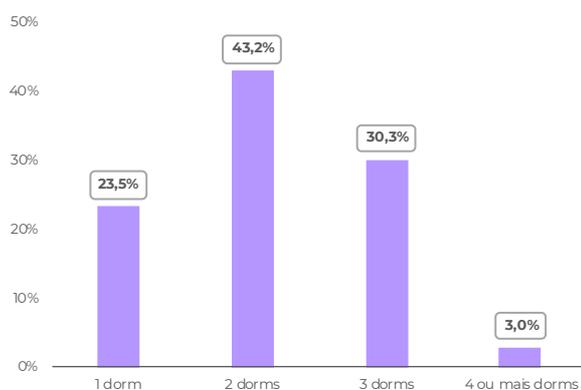
Locação –Share da área útil (m²)
Abril/2023



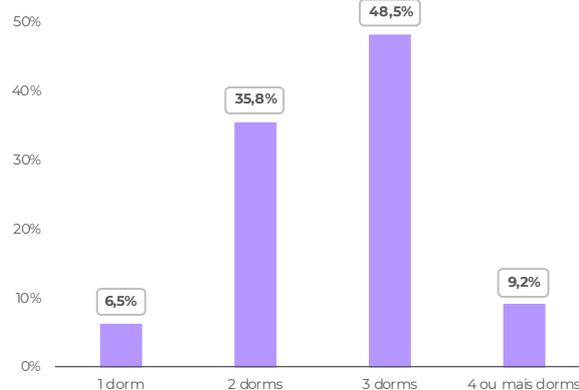
Venda –Share da área útil (m²)
Abril/2023



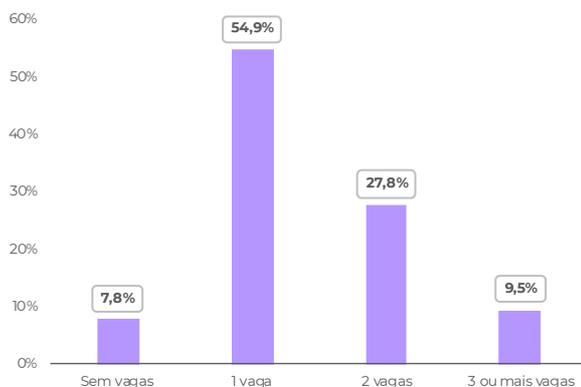
Locação – Share do número de dormitórios
Abril/2023



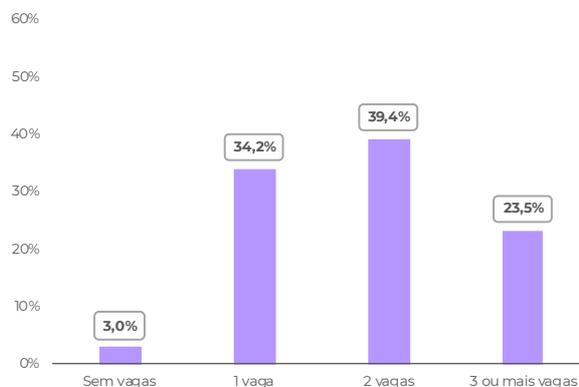
Venda – Share do número de dormitórios
Abril/2023



Locação – Share do número de vagas Abril/2023



Venda – Share do número de vagas Abril/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+