



Informação e inteligência Imobiliária
acessível e em tempo real.

JUN/22

apoio:

ADEMI-PE

A **Ademi-PE** e a **Marta Inteligência Imobiliária** tem uma história de parceria de quase 20 anos, e com tanta sinergia decidimos iniciar mais um projeto em conjunto, um indicador nascido e direcionado para o mercado imobiliário de Pernambuco, o **Índice Marta Ademi**.

Essa iniciativa foi pensada pela necessidade de entender o comportamento do mercado, analisando o comportamento da **oferta**, construtoras, empreendimentos, estoque, preço, mas sobretudo, entender os dados e o comportamento da **demanda**, com informações dos clientes interessados em imóveis na nossa região.

O nosso propósito é criar uma fonte de informação preciosa para aumentar a inteligência das construtoras e incorporadoras ajudando-as a tomar decisões baseadas em dados e ter melhores resultados.

OFERTA + DEMANDA + MERCADO



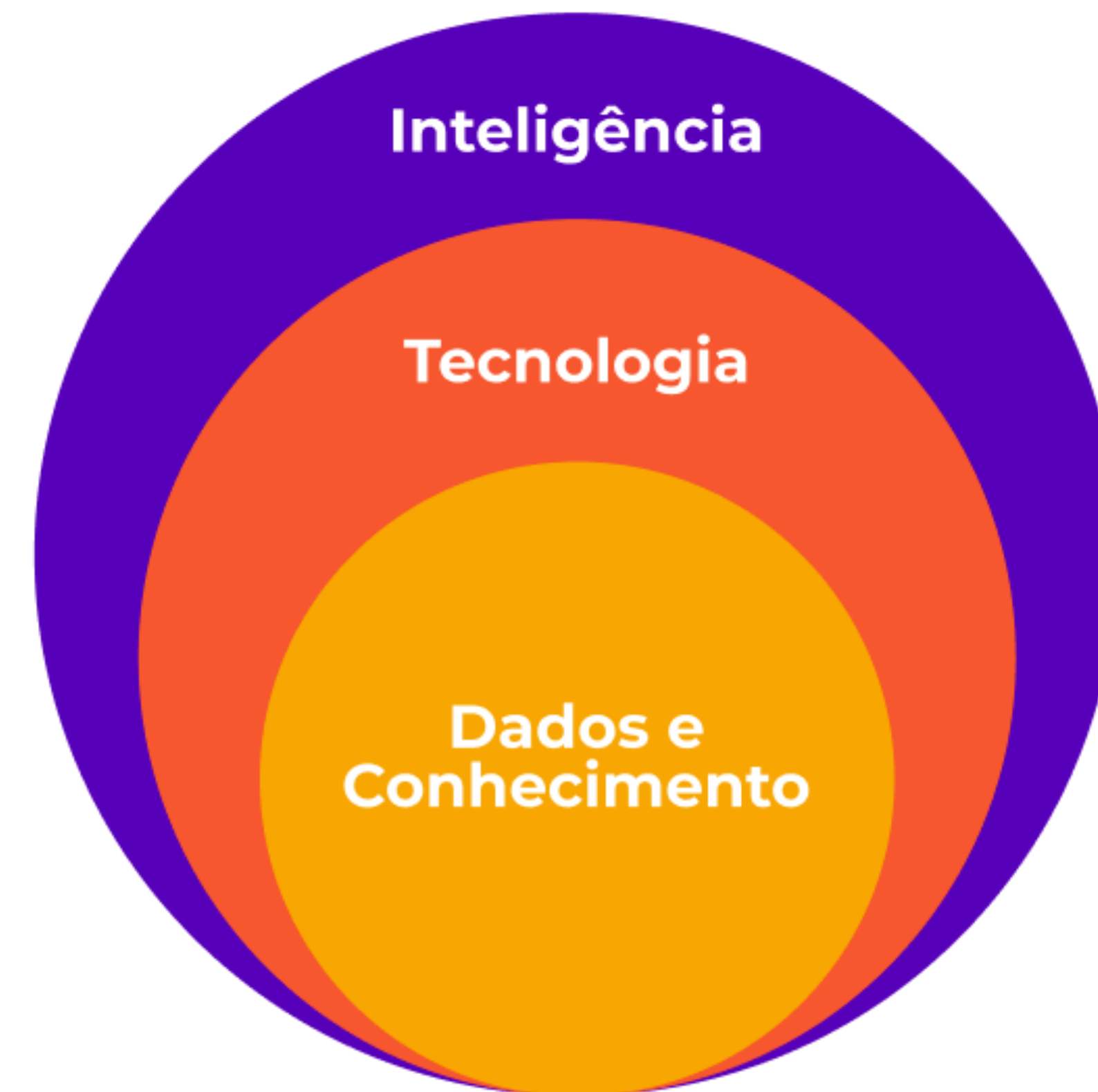
Metodologia

Analisamos informações de oferta de **95 construtoras e incorporadoras** e mais de **250 empreendimentos** no Recife e na sua Região Metropolitana.

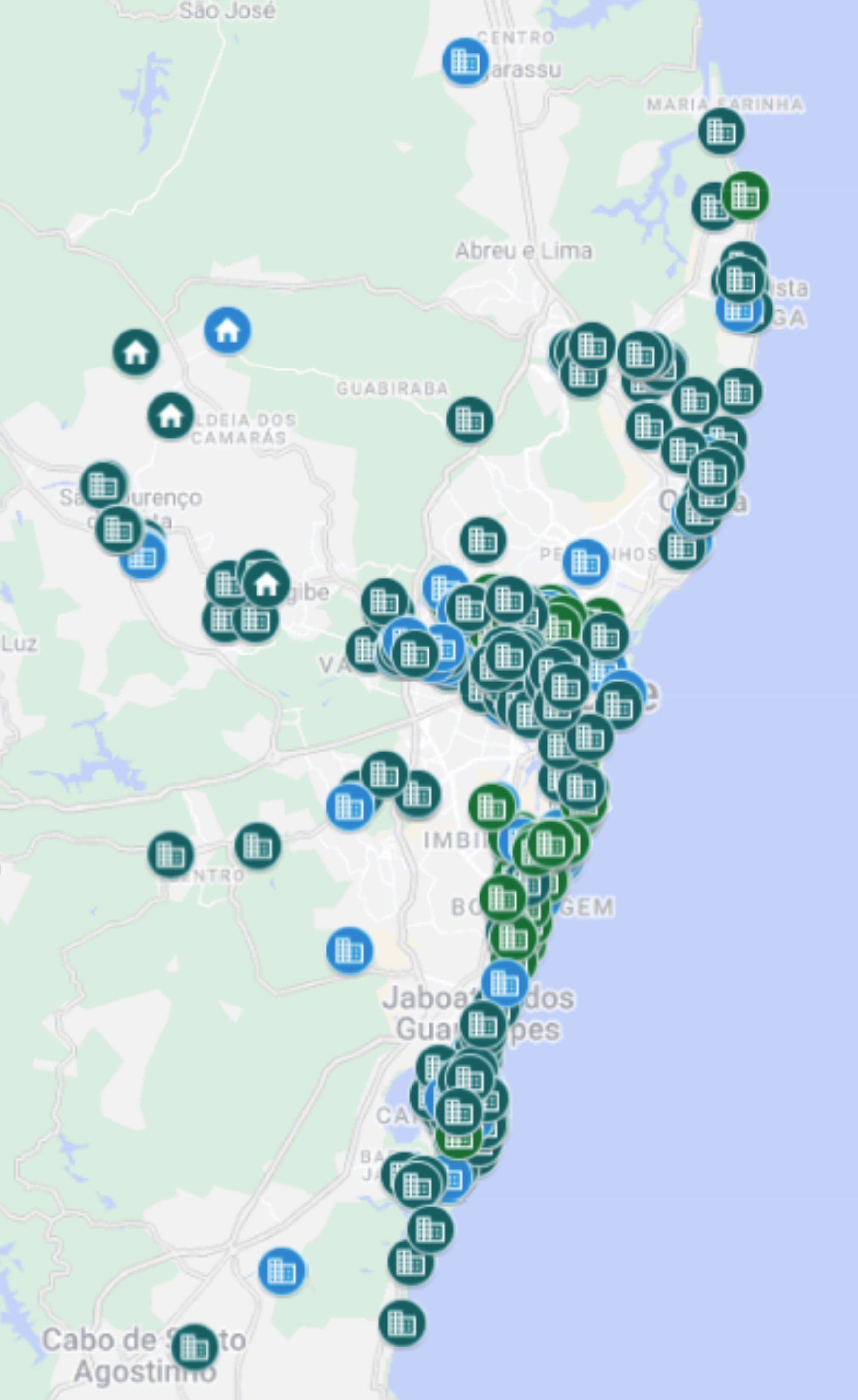
Os dados de oferta foram coletados pelo time da **Marta Inteligência** através dos dados publicados de disponibilidade e tabelas de preço dos empreendimentos. Essa metodologia foi escolhida por garantir uma base mais completa das informações de oferta do mercado.

Analisamos entre janeiro a junho de 2022 mais de **2,2 milhões de atividades** com informações do comportamento dos clientes interessados em imóveis coletados do “lago de dados” da plataforma Marta alimentado por dezenas de canais, como mídias digitais e sociais, portais imobiliários e do ecossistema local que compõe o mercado imobiliário.

Esperamos que você tenha uma boa leitura e vários insights!



OFERTA
JUN/22



No Recife e na Região Metropolitana só foram listadas cidades e bairros com empreendimentos com unidades em estoque.

Recife

Mesmo o Recife sendo dividido em 6 RPAs, para fins de melhor entendimento consideramos nesse documento 4 regiões:

Norte (RPA2 e RPA3)

Aflitos, Apipucos, Campo Grande, Casa Amarela, Casa Forte, Derby, Encruzilhada, Espinheiro, Graças, Jaqueira, Parnamirim, Poço da Panela, Rosarinho, Tamarineira e Torreão.

Centro (RPA1)

Boa Vista, Ilha do Leite, Recife, São José e Soledade.

Oeste (RPA4 e RPA5)

Barro, Caxangá, Cidade Universitária, Cordeiro, Ilha do Retiro, Iputinga, Jardim São Paulo, Madalena, Prado, Torre, Várzea e Zumbi,

Sul (RPA6)

Boa Viagem, Imbiribeira e Pina.

Região Metropolitana

RMR Norte

Olinda e Paulista.

RMR Oeste

Camaragibe e São Lourenço da Mata.

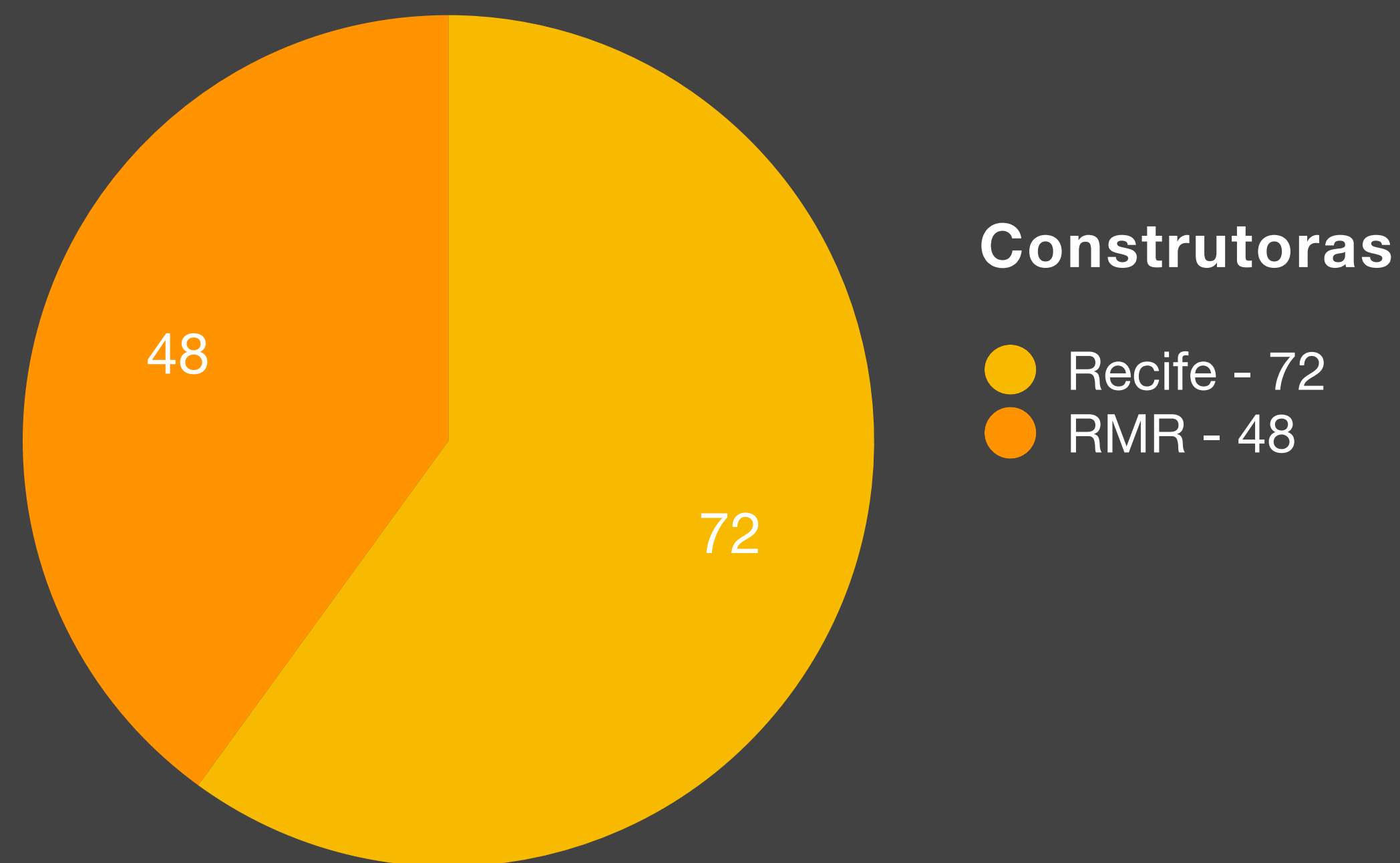
RMR Sul

Cabo de Santo Agostinho, Ipojuca e Jaboatão dos Guararapes.

CONSTRUTORAS E INCORPORADORAS

Marta analisou **95 construtoras** com empreendimentos com unidades disponíveis para a venda (lançamento e estoque) no meses de Janeiro a Junho de 2022, no Recife e Região Metropolitana.

O gráfico abaixo mostra a área de atuação dessas construtoras. Importante observar que poderemos ter sobreposições de construtoras que atuam em ambas as regiões, Recife e Região Metropolitana.



* O número total apresentado é maior que o número total de construtoras listadas porque 23 construtoras atuam com empreendimentos no Recife e também na Região Metropolitana.

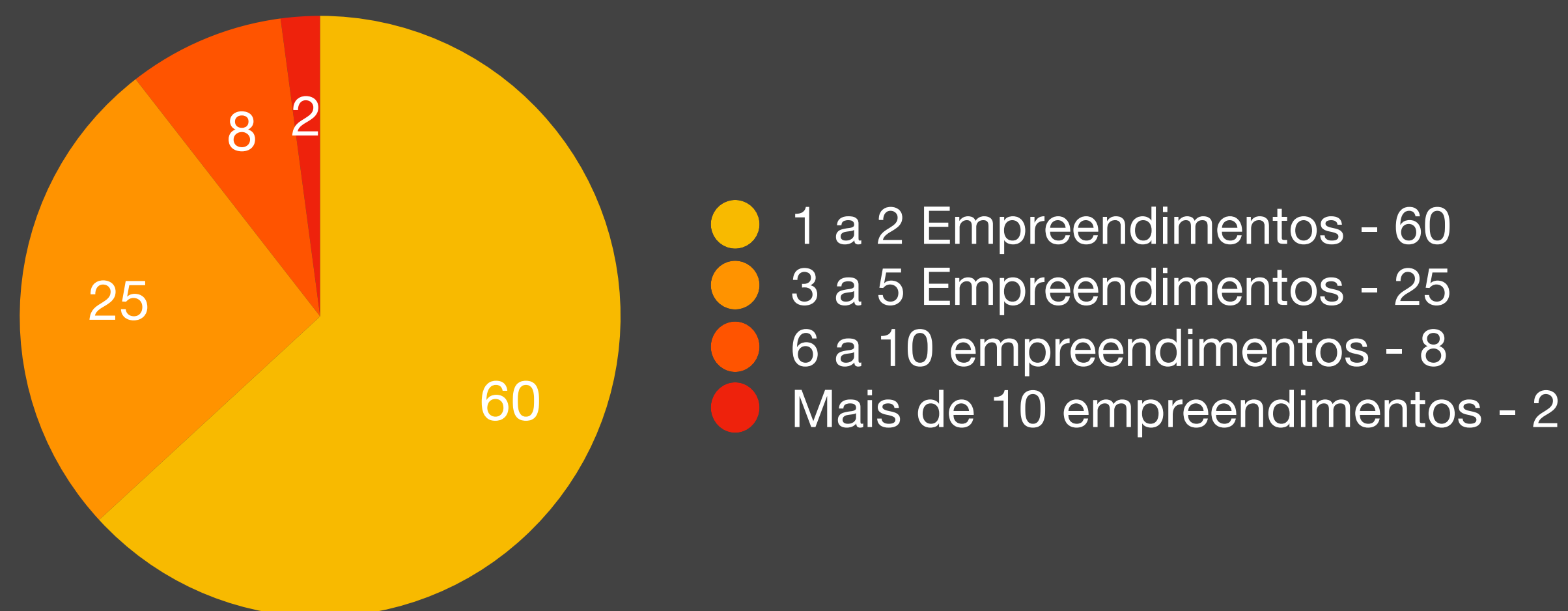
PERFIL DAS CONSTRUTORAS

Estratificamos o perfil das construtoras para saber o número de construtoras pela quantidade de empreendimentos com unidades a venda, e o número de construtoras pela tipologia de quartos dos seus empreendimentos.

63% das construtoras analisadas tem 1 ou 2 empreendimentos com unidades disponíveis. E a maioria, 72%, tem estoque em empreendimentos com 2 quartos.

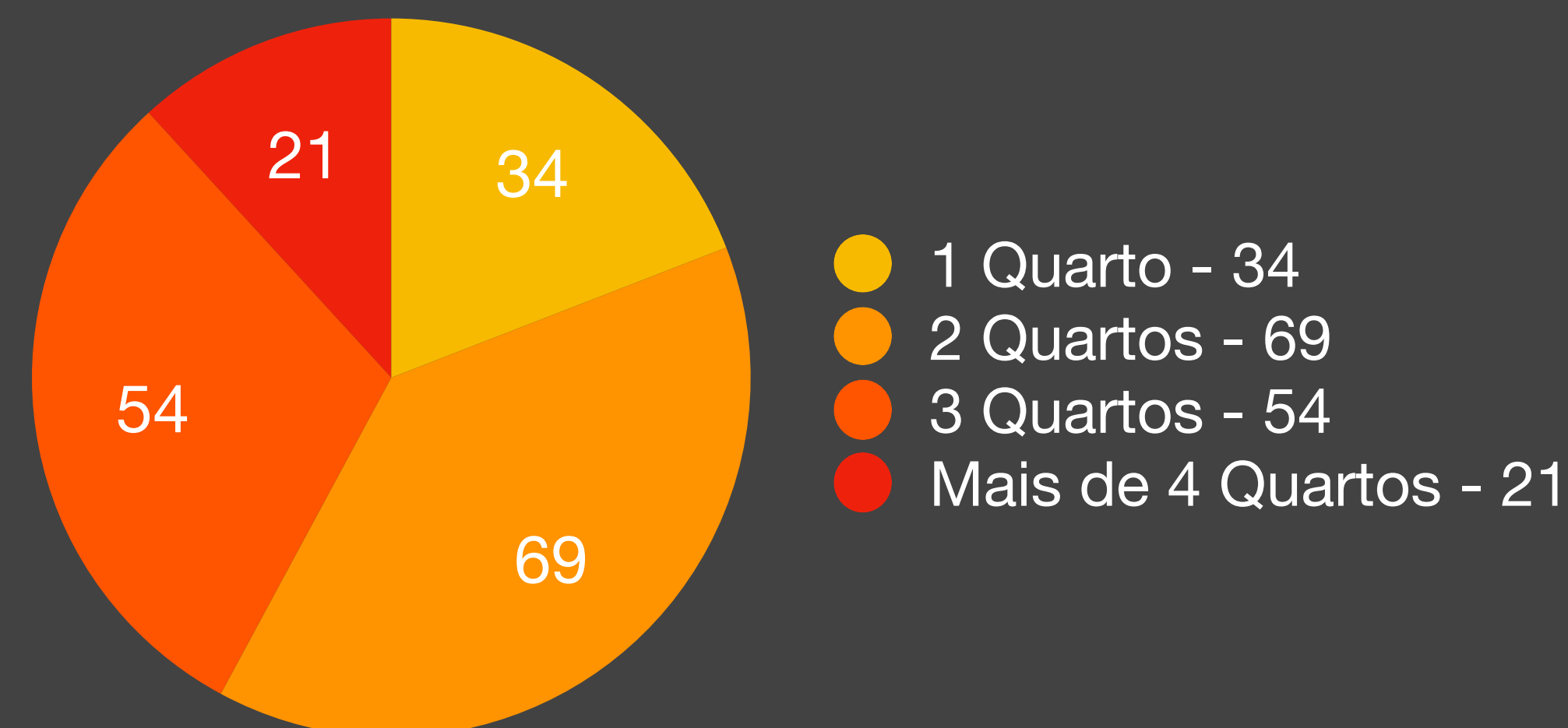
NÚM. CONSTRUTORAS

com empreendimentos
com unidades à venda



NÚM. CONSTRUTORAS*

por tipologia de
número de quartos



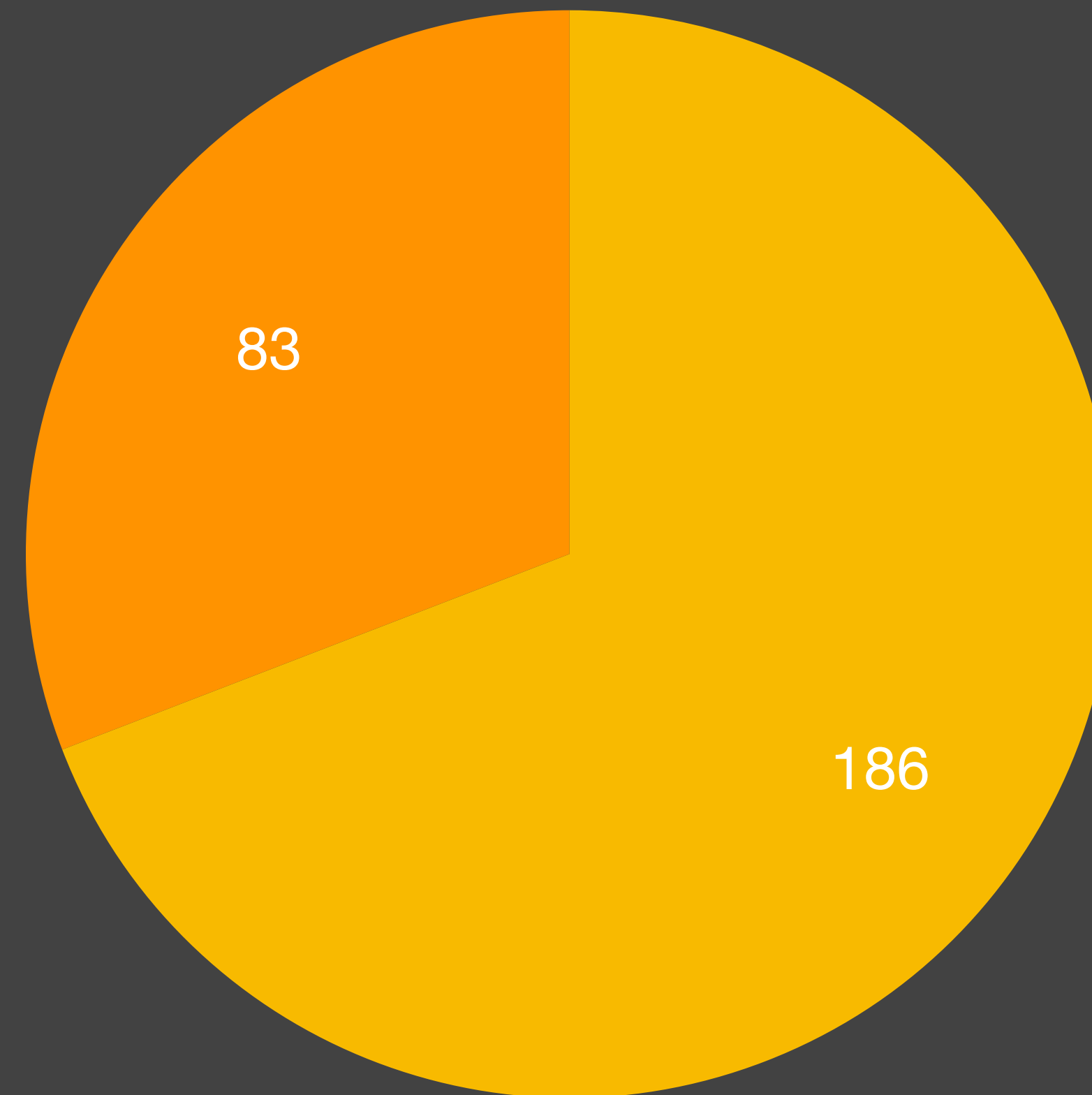
* O número total apresentado é maior que o número total de construtoras listadas porque existem sobreposição de construtoras que atuam com empreendimentos de várias tipologia.

EMPREENDEIMENTOS

O foco foi analisar os **269 empreendimentos** localizados no Recife e na Região Metropolitana.

Recife - 69,1%

Região Metropolitana (RMR) - 30,9%



Empreendimentos

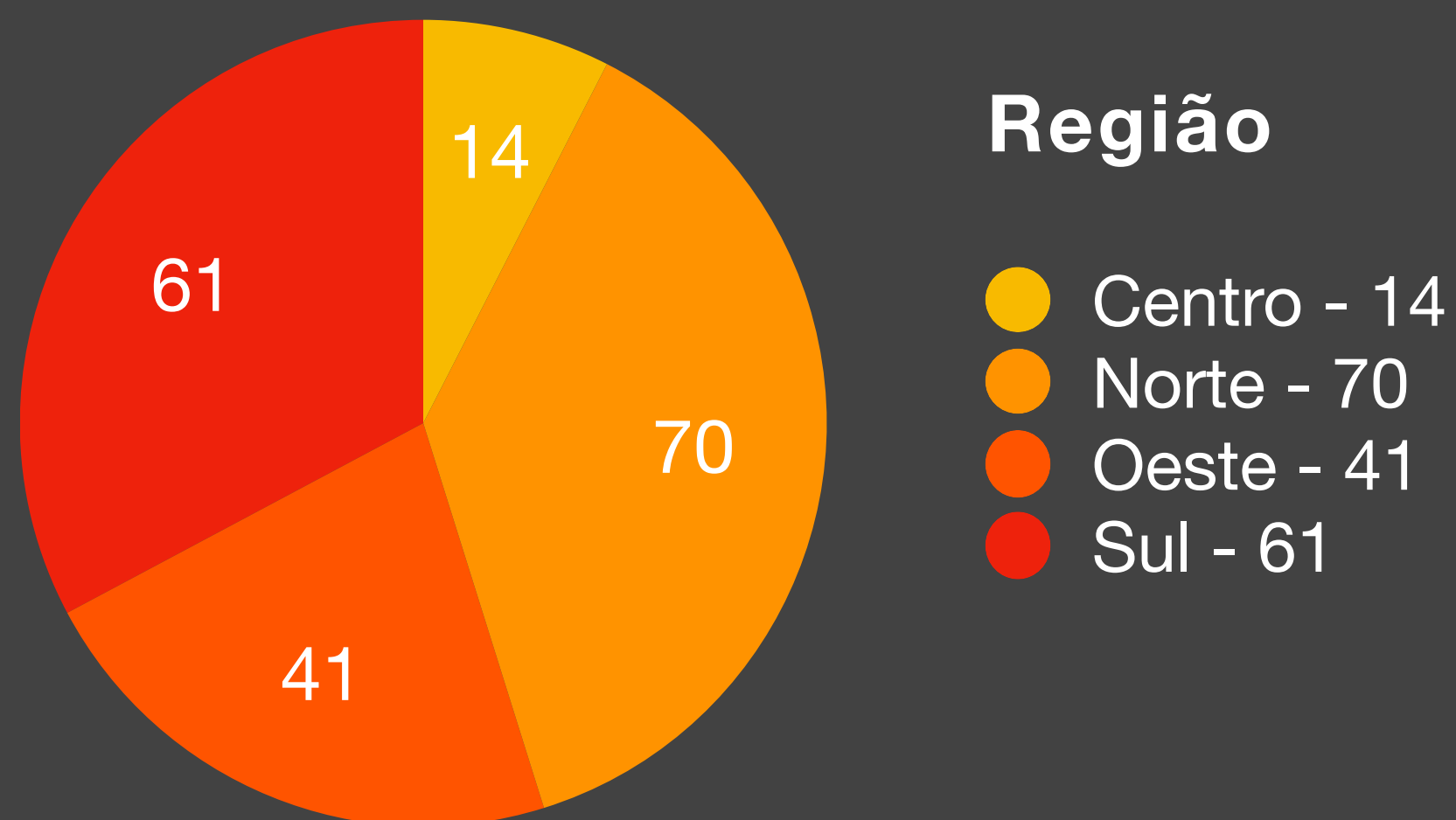
- Recife - 186
- RMR - 83

PERFIL DOS EMPREENDIMENTOS

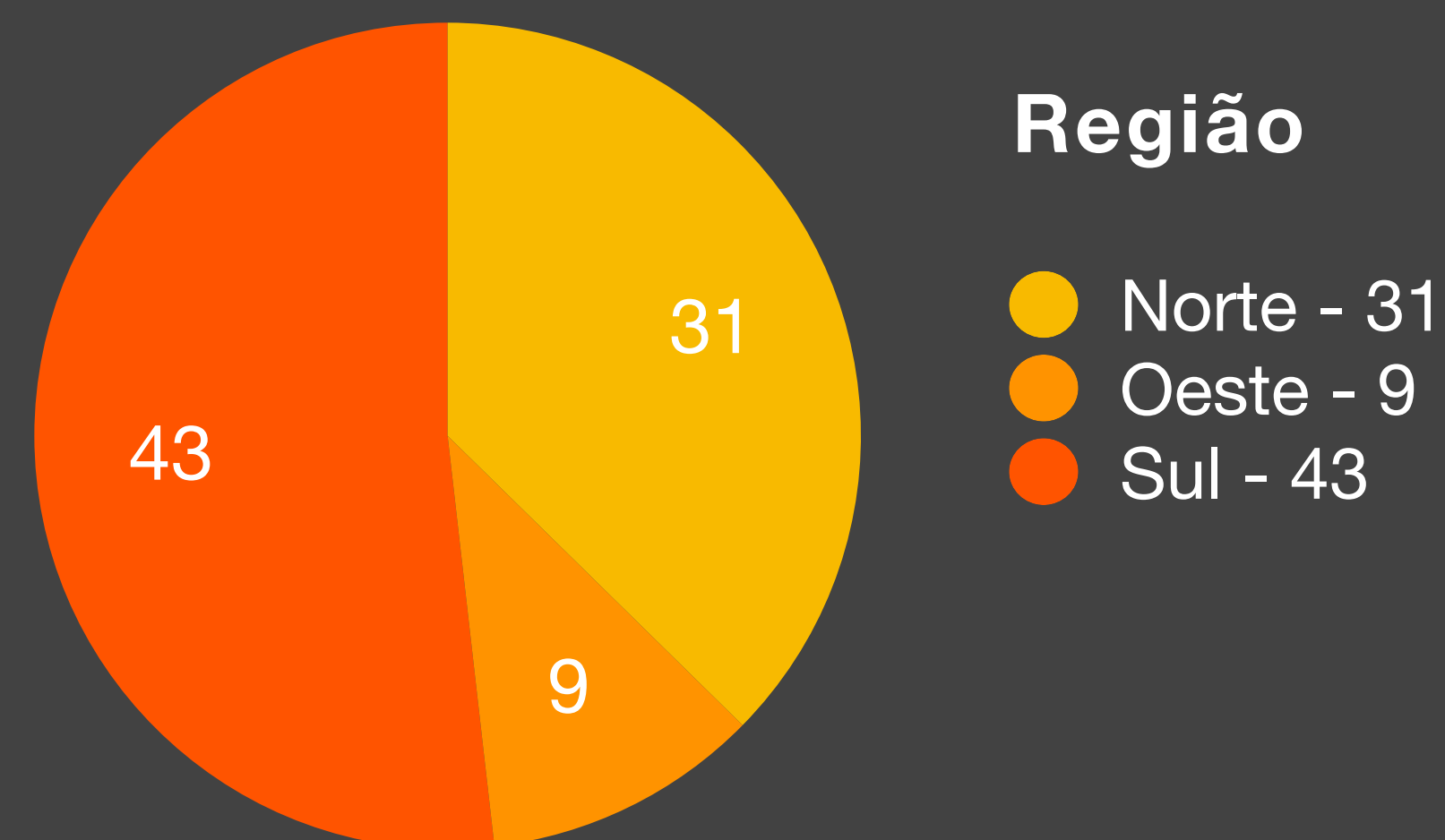
No Recife, foram analisados 186 empreendimentos. Estes apresentaram o número total de 11.177 unidades. uma média de 92 unidades por empreendimento. A região Norte apresenta a maior concentração com 70 empreendimentos cadastrados.

Na Região Metropolitana, foram analisados 89 empreendimentos, com uma média de 129 unidades por empreendimento, ligeiramente maior que Recife, e um número total de 11.490 unidades.

RECIFE - 186 Empreendimentos



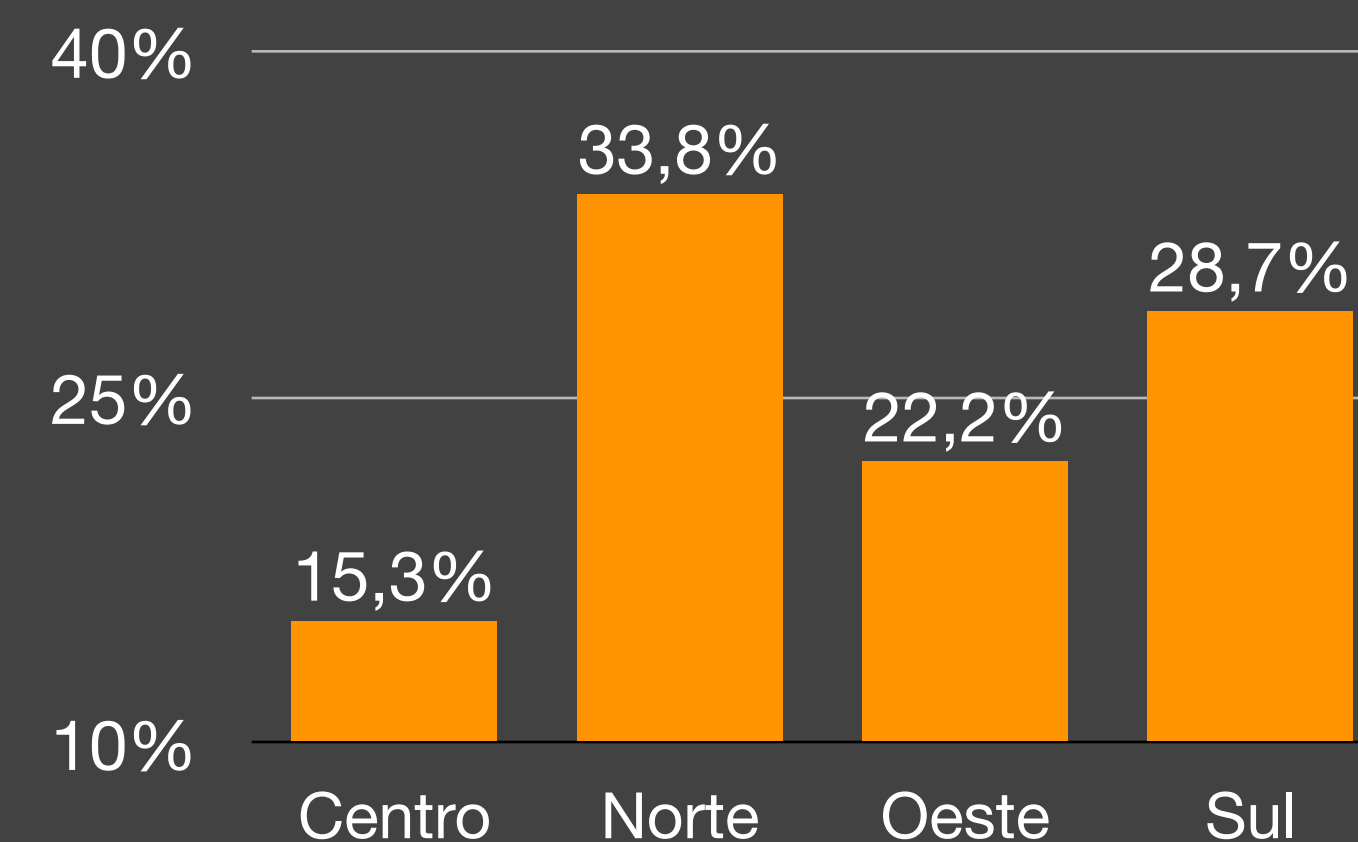
RMR - 89 Empreendimentos



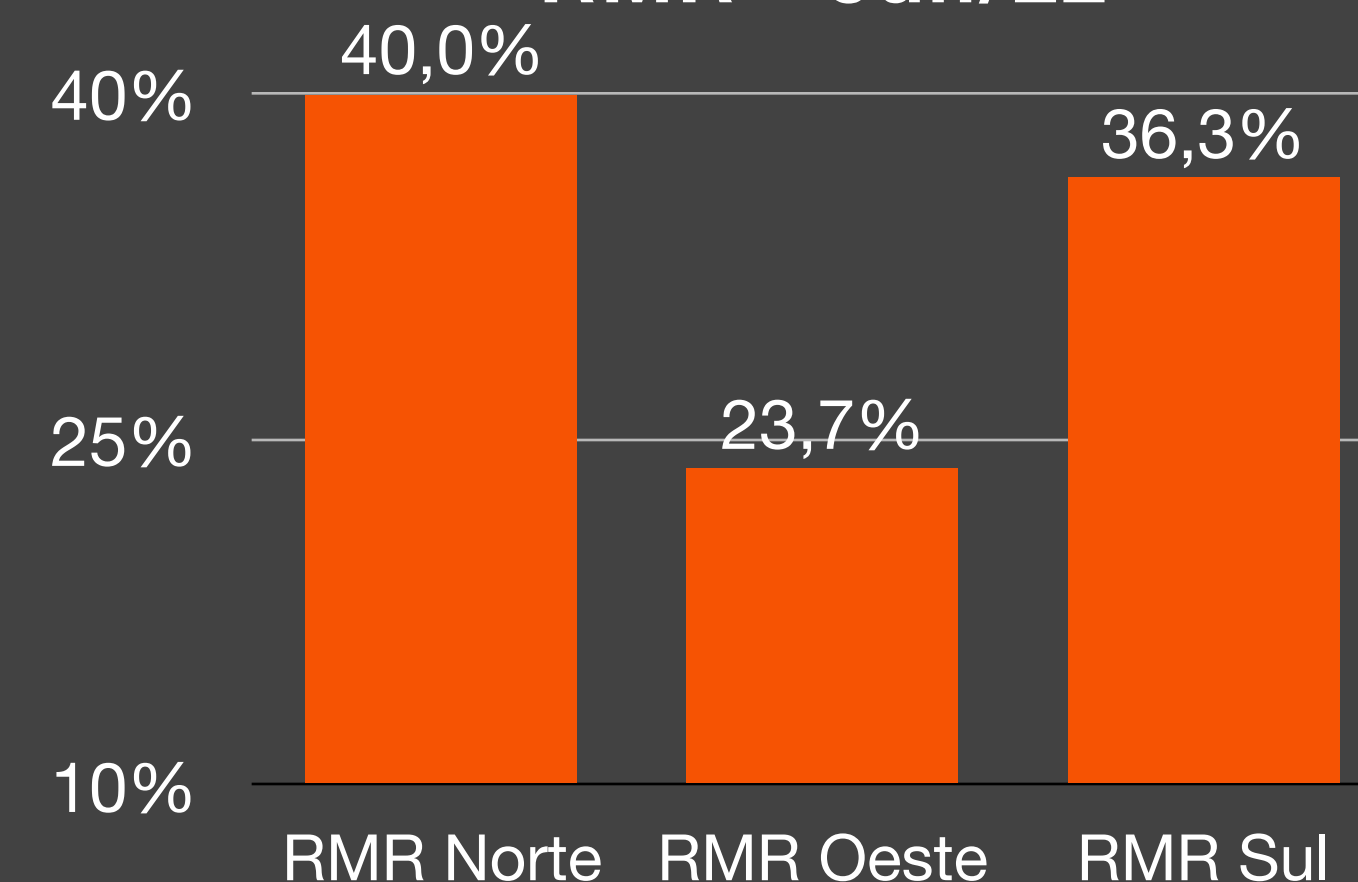
UNIDADES EM ESTOQUE - RECIFE E REGIÃO METROPOLITANA

| | RECIFE | RMR | TOTAL |
|--------------------------------|--------|--------|--------|
| TRIMESTRE 1 - Mar/22 | | | |
| TOTAL UNIDADES EMPREENDIMENTOS | 15.775 | 10.503 | 26.278 |
| UNIDADES DISPONÍVEIS | 4.112 | 3.936 | 8.048 |
| % DISP/TOTAL | 26,0% | 37,5% | 30,6% |
| TRIMESTRE 2 - Jun/22 | | | |
| TOTAL UNIDADES EMPREENDIMENTOS | 15.297 | 10.119 | 25.416 |
| UNIDADES DISPONÍVEIS | 3.577 | 3.495 | 7.072 |
| % DISP/TOTAL | 23,3% | 34,5% | 27,8% |

RECIFE - Jun/22

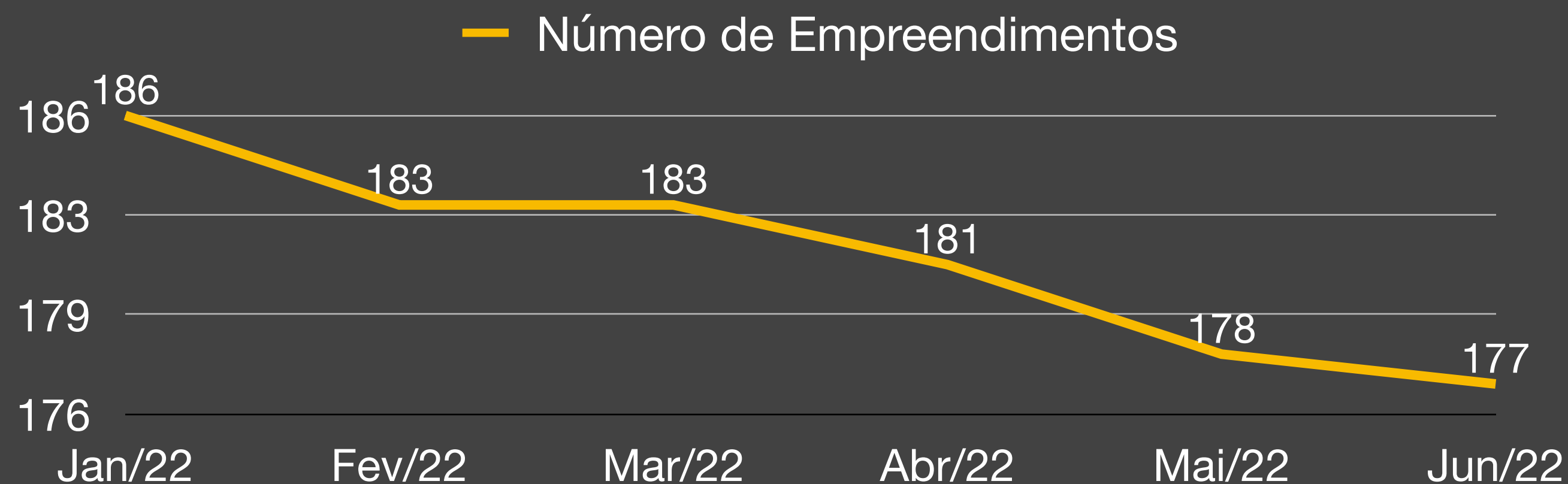


RMR - Jun/22

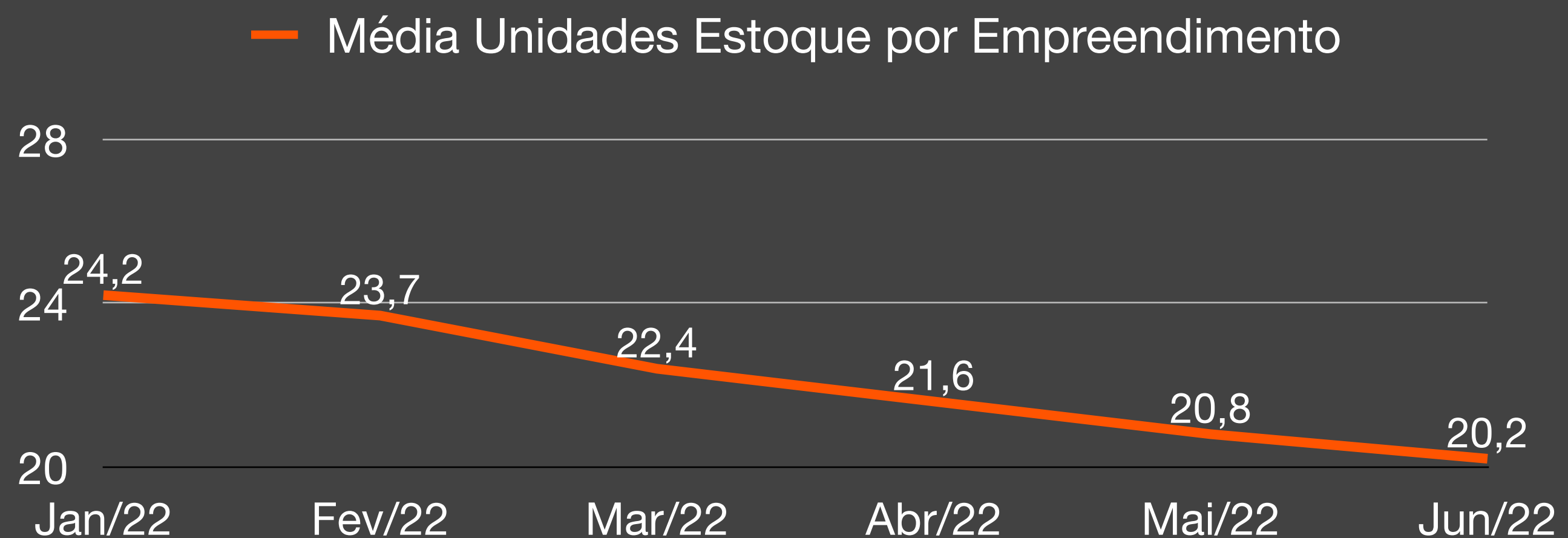


RECIFE - ESTOQUE POR PERÍODO

RECIFE

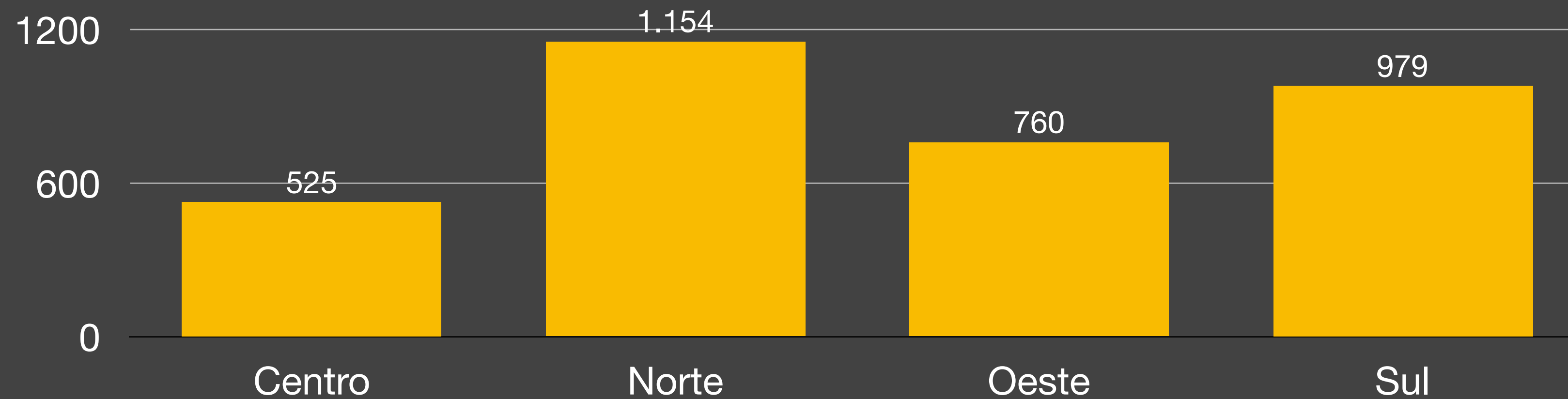


De Janeiro até junho de 2022, mesmo levando em consideração os lançamentos de novos empreendimentos no período, o número de empreendimentos com unidades disponíveis a venda no estoque caiu 5%, de 186 para 177 empreendimentos.



A média de unidades por empreendimento também teve uma queda de 16%, devido aos poucos lançamentos no período e a venda das unidades em estoque.

Unidades Disponíveis



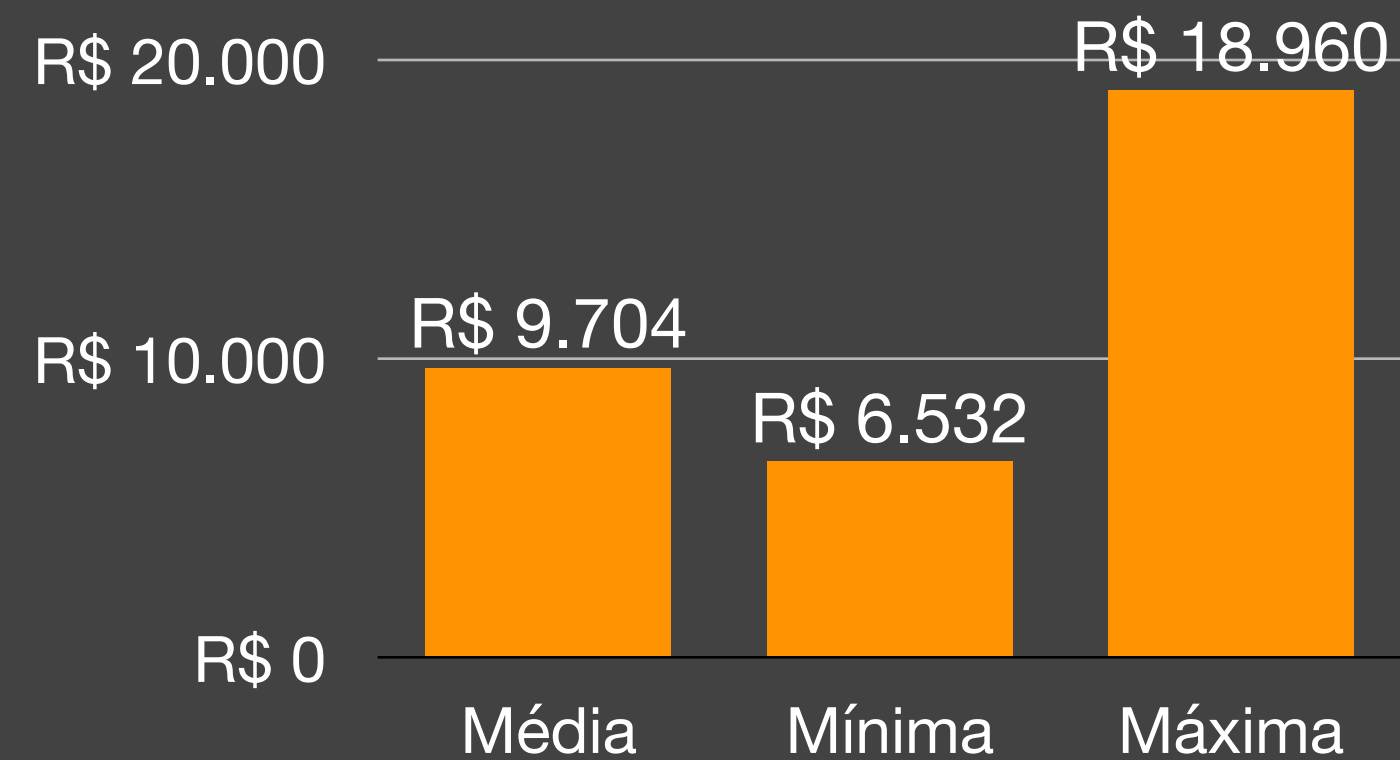
A região Norte tem atualmente o maior estoque disponível no Recife, com uma distribuição bem uniforme nos seus bairros.

A região Sul tem a maior parte da oferta no Bairro de Boa Viagem.

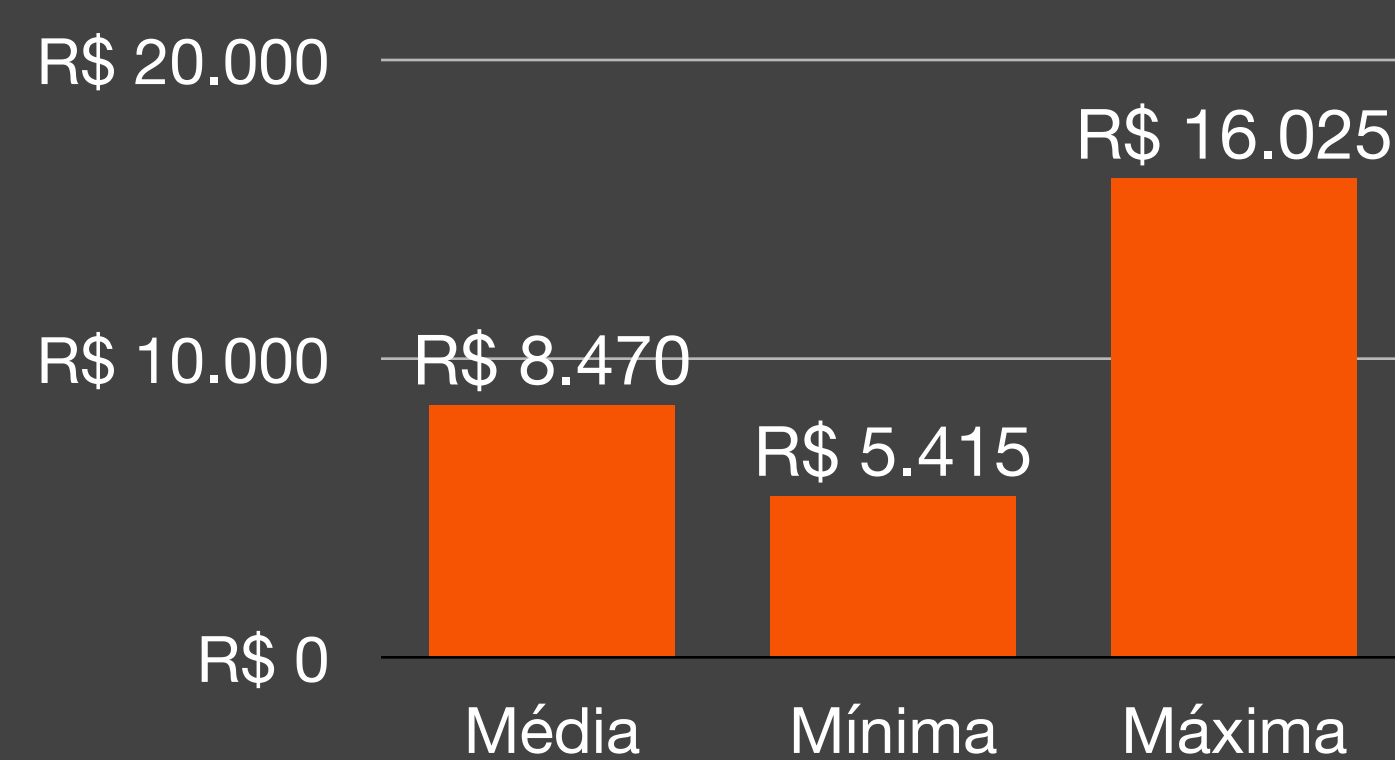
Excetuando o centro do Recife, que tem a tipologia predominante de 1 quarto principalmente por causa da oferta em hotéis, flats e lofts. Todas as outras regiões apresentam uma oferta maior de empreendimentos com 2 quartos.

| | Centro | Norte | Oeste | Sul | Total |
|-----------|--------|-------|-------|-------|-------|
| 1 quarto | 61,9% | 11,3% | 11,4% | 29,2% | 24,3% |
| 2 quartos | 16,8% | 49,6% | 49,6% | 42,3% | 42,6% |
| 3 quartos | 8,7% | 28,8% | 34,5% | 19,7% | 24,2% |
| 4 quartos | 12,6% | 10,3% | 4,5% | 8,8% | 8,9% |

CENTRO



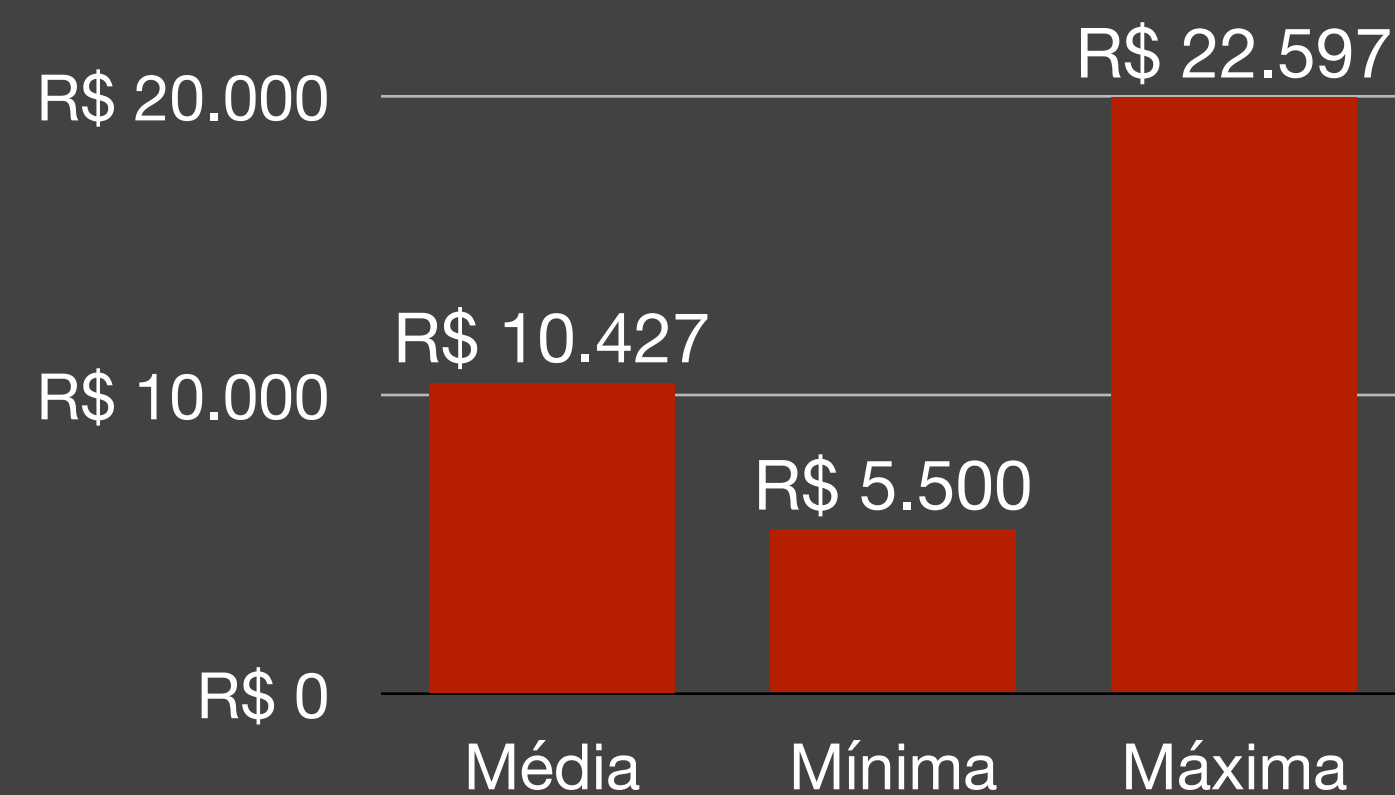
NORTE



OESTE



SUL

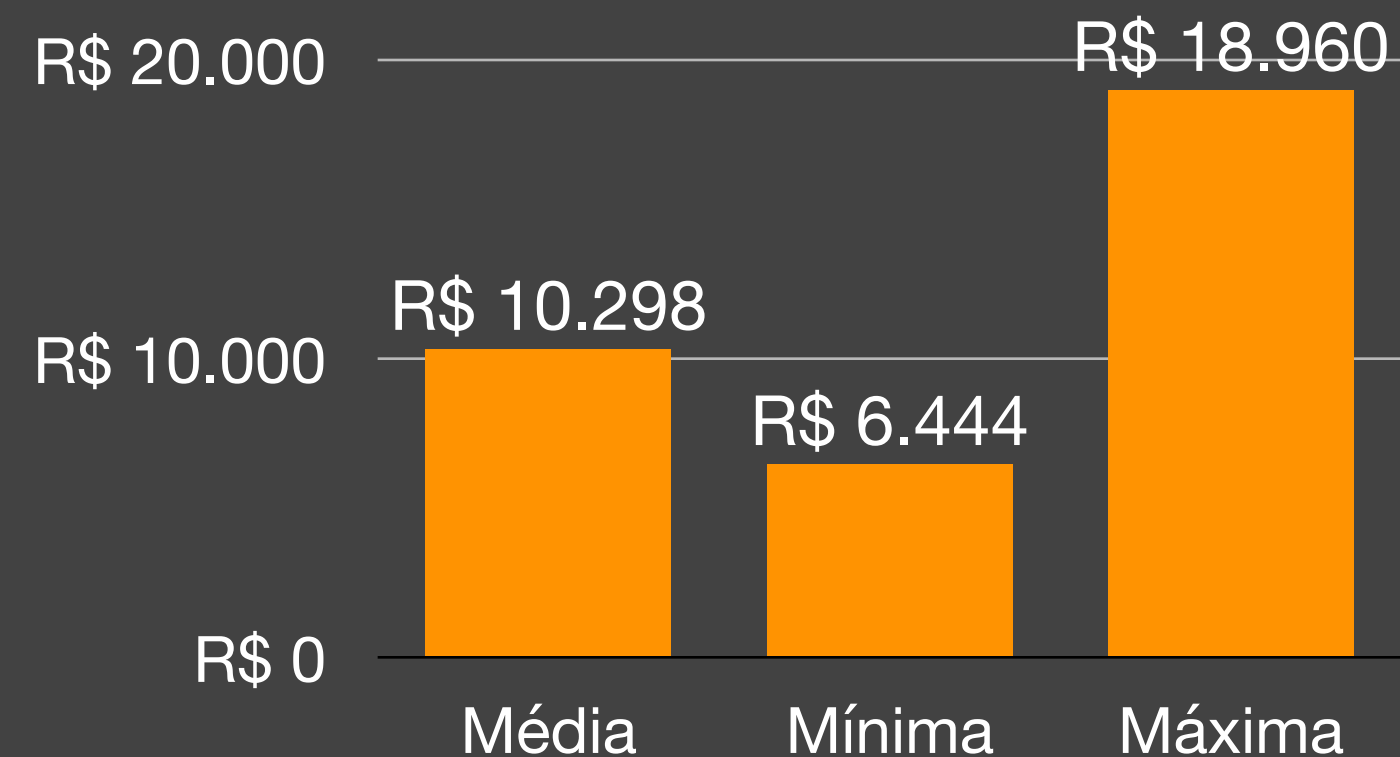


Em Recife o valor por m2 tem uma grande variação, podendo alcançar uma diferença de mais de 440% entre o menor e o maior valor.

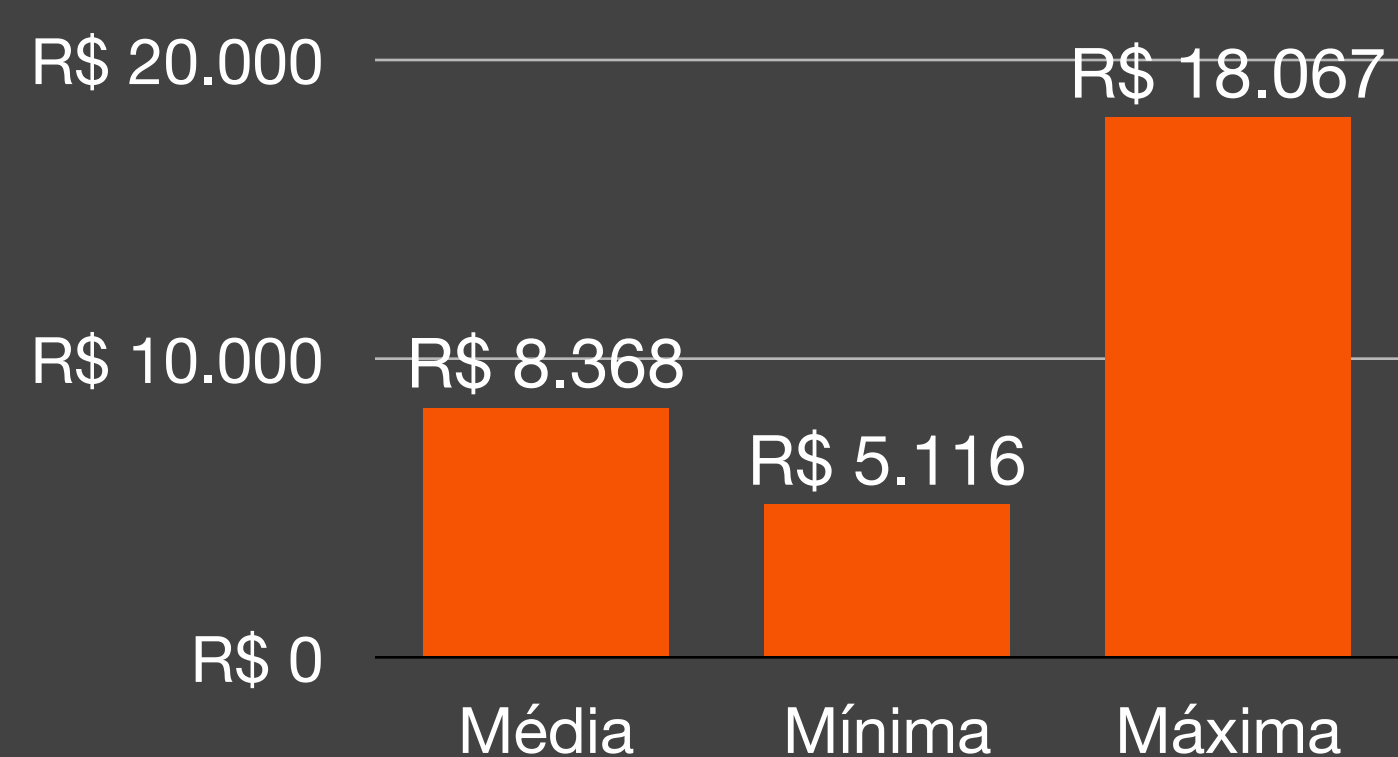
A região Oeste tem os menores valores por m2. Uma região ainda pouco explorada e que concentra a maior parte dos empreendimentos nos bairros da Madalena e da Torre.

A região Sul tem a maior média do valor do m2 e também apresenta o empreendimento com o maior valor de m2 cobrado na capital.

1 QUARTO



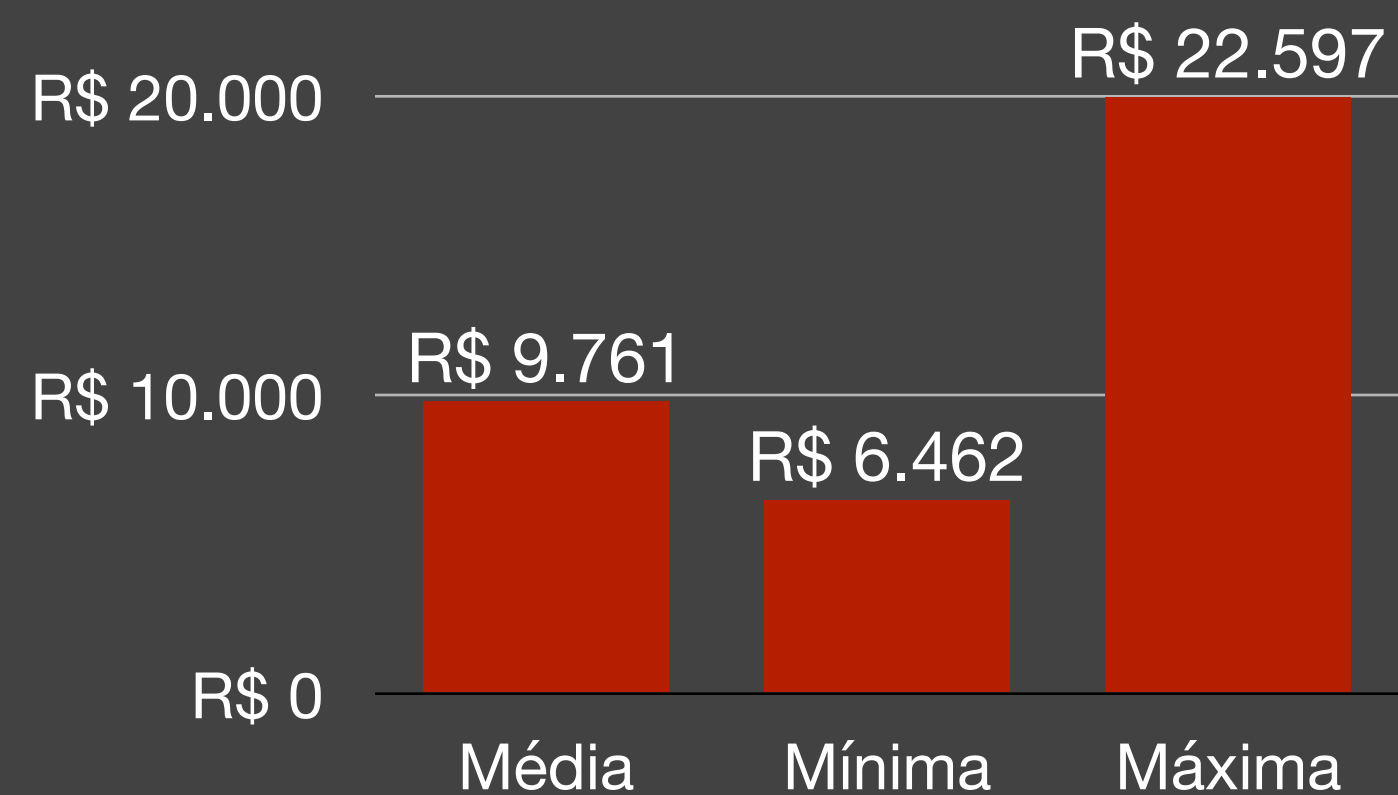
2 QUARTOS



3 QUARTOS



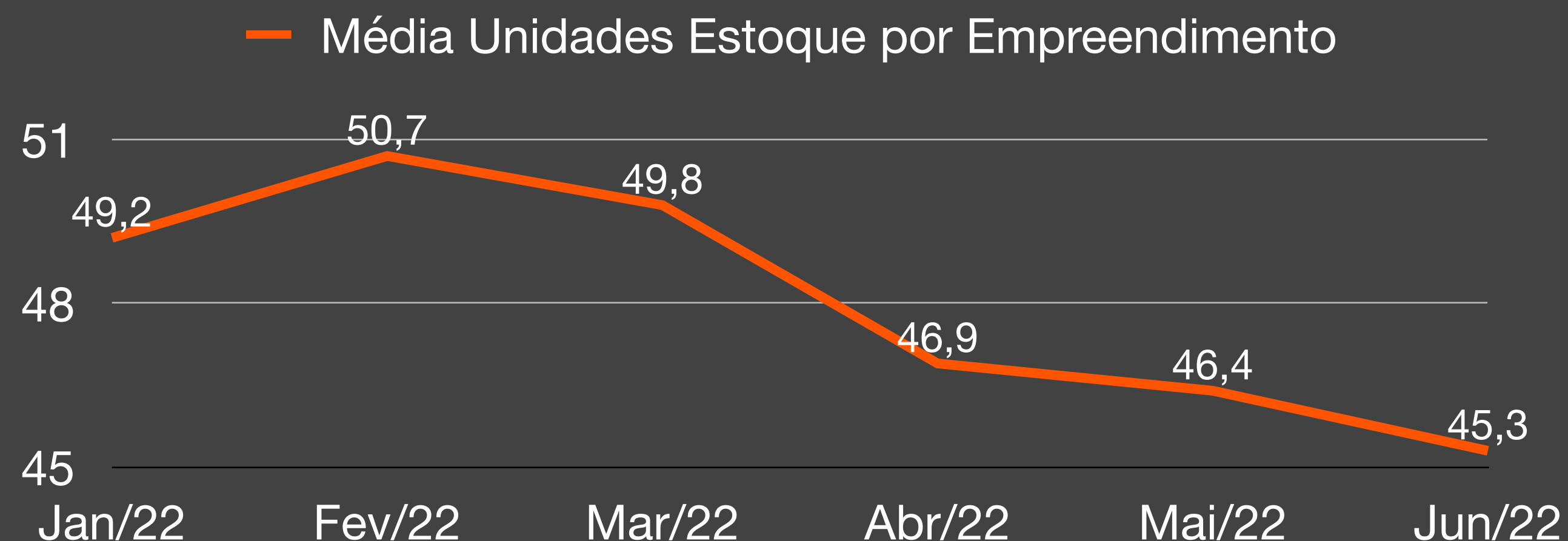
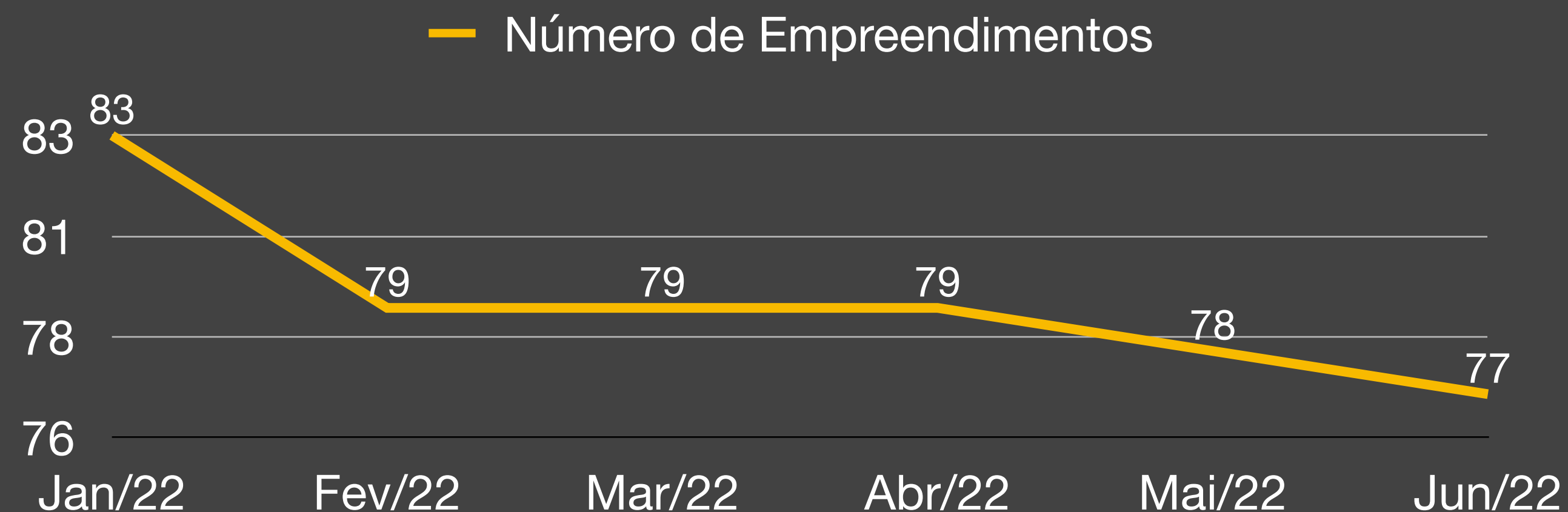
4 QUARTOS



Os empreendimentos de alto luxo com 4 quartos ou mais apresentam o maior preço por m2. Entretanto, são acompanhados de perto por empreendimentos com tipologia de 1 quarto que tem muitos serviços e amenidades adicionadas para os moradores.

Os empreendimentos mais antigos (5 anos ou mais) e com menor estoque disponível apresentam os menores valores de m2 em todas as tipologias

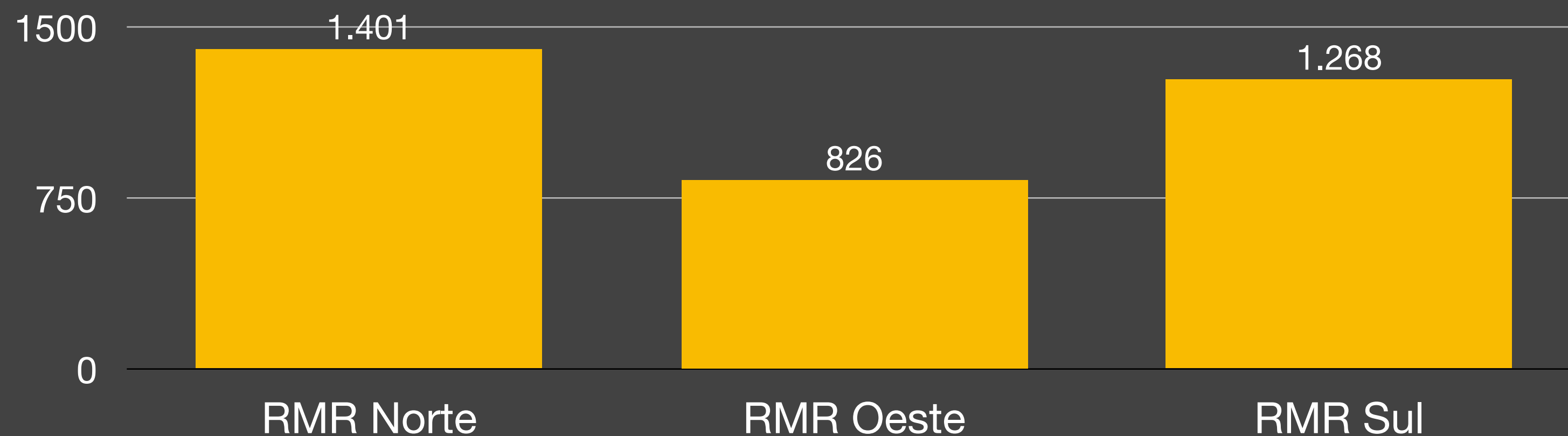
REGIÃO METROPOLITANA (RMR)



Não muito diferente da capital, a região metropolitana do Recife segue o mesmo comportamento em relação aos empreendimentos com unidades disponíveis para venda. De Janeiro até junho de 2022, mesmo levando em consideração os lançamentos de novos empreendimentos no período, o número de empreendimentos com unidades disponíveis a venda caiu mais de 7%, de 83 para 77 empreendimentos.

A média de unidades disponíveis a venda por empreendimento na RMR é o dobro da apresentar na capital devido ao maior volume de unidades lançadas por empreendimento. Mesmo com uma ligeira alta em fevereiro por causa dos empreendimentos lançados, a média de unidades por empreendimento também teve uma ligeira queda de quase 8% no período.

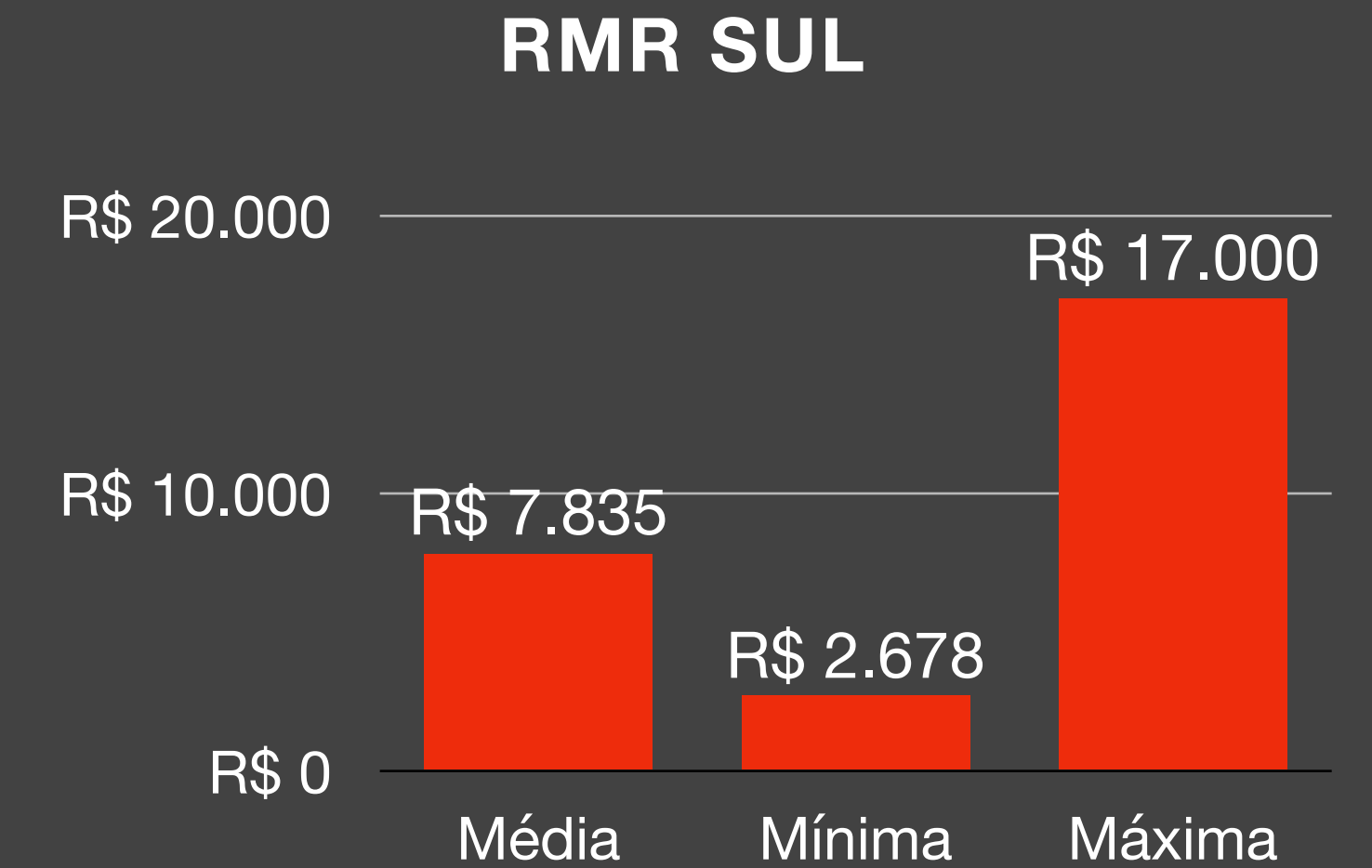
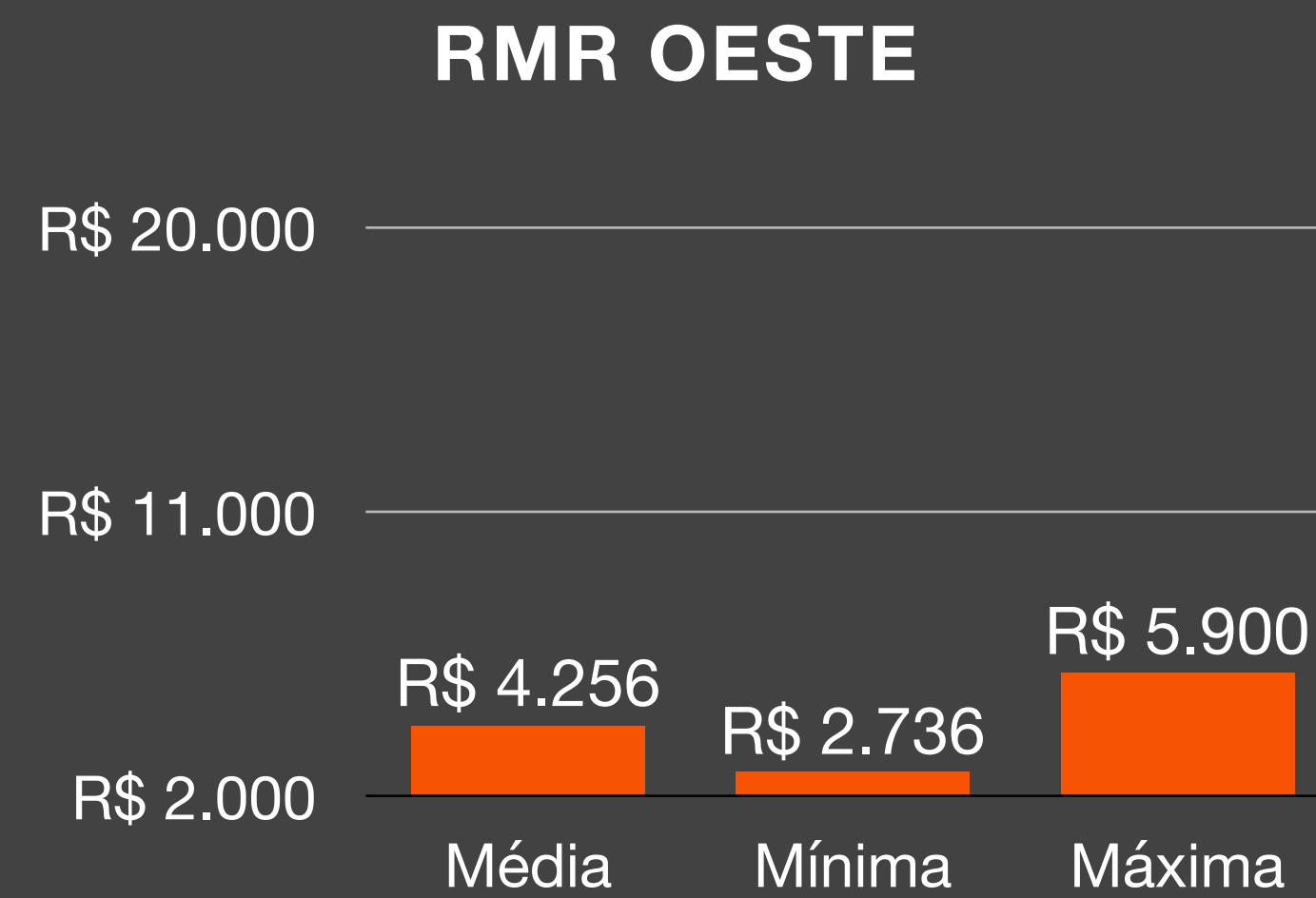
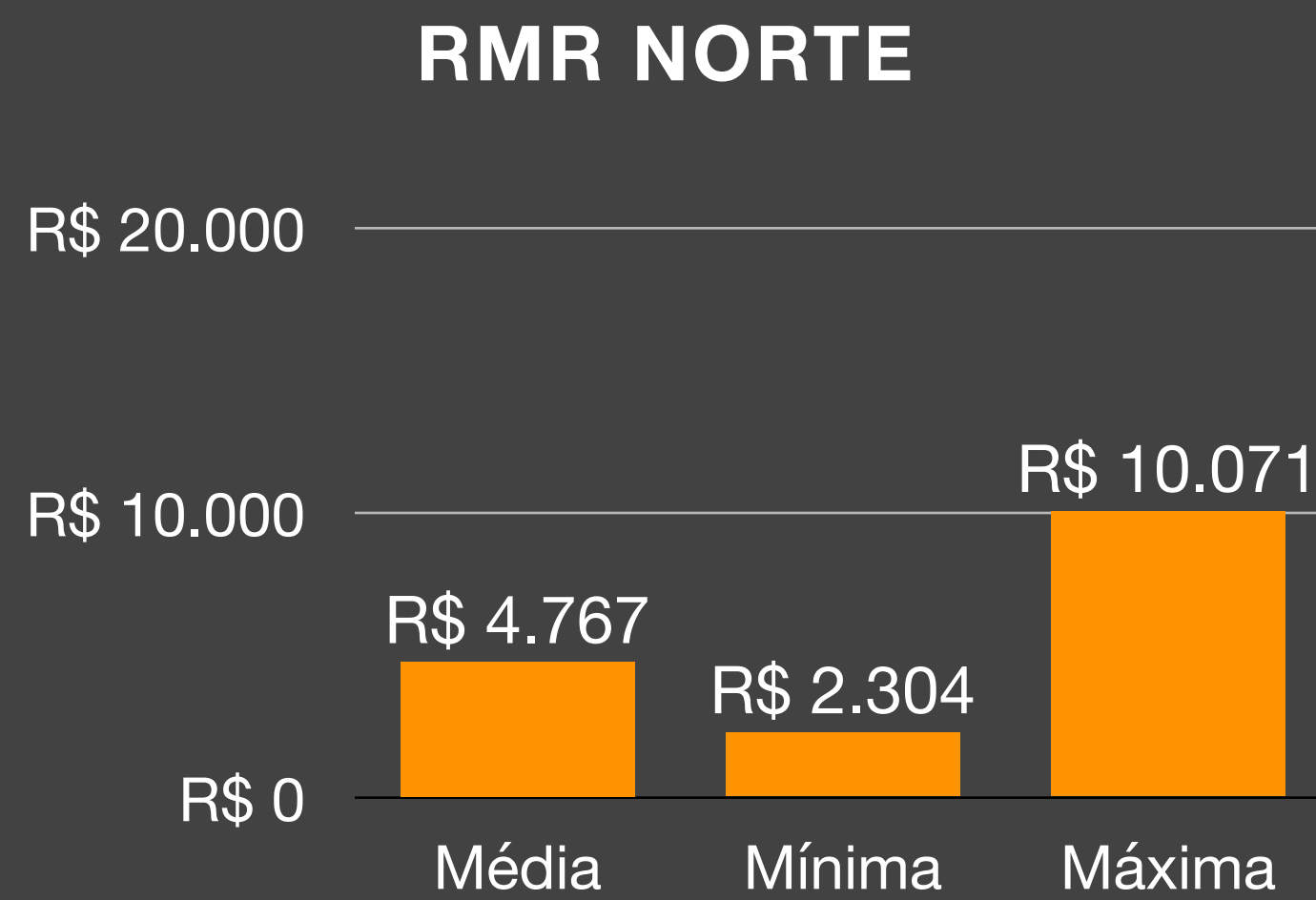
Unidades Disponíveis



Em toda a região metropolitana do Recife temos um grande número de empreendimentos populares, isso explica a maior quantidade de empreendimentos com unidades disponíveis de 2 quartos. A RMR Norte tem atualmente o maior estoque disponível, com predominância de empreendimentos com 2 e 3 quartos.

Interessante ressaltar que a RMR Oeste, mesmo com um grande percentual de empreendimentos com 2 quartos, tem o maior estoque no tipo lote, principalmente por causa dos condomínios e loteamentos em São Lourenço da Mata e Camaragibe.

| | RMR Norte | RMR Oeste | RMR Sul | Total |
|--------------|-----------|-----------|---------|-------|
| 1 quarto | 7,1% | 2,5% | 12,1% | 7,8% |
| 2 quartos | 50,5% | 39,1% | 77,4% | 57,6% |
| 3 quartos | 41,9% | 10,6% | 10,0% | 22,9% |
| 4 quartos | 0,5% | 0,0% | 0,5% | 0,4% |
| Lote/Terreno | 0,0% | 47,8% | 0% | 11,3% |

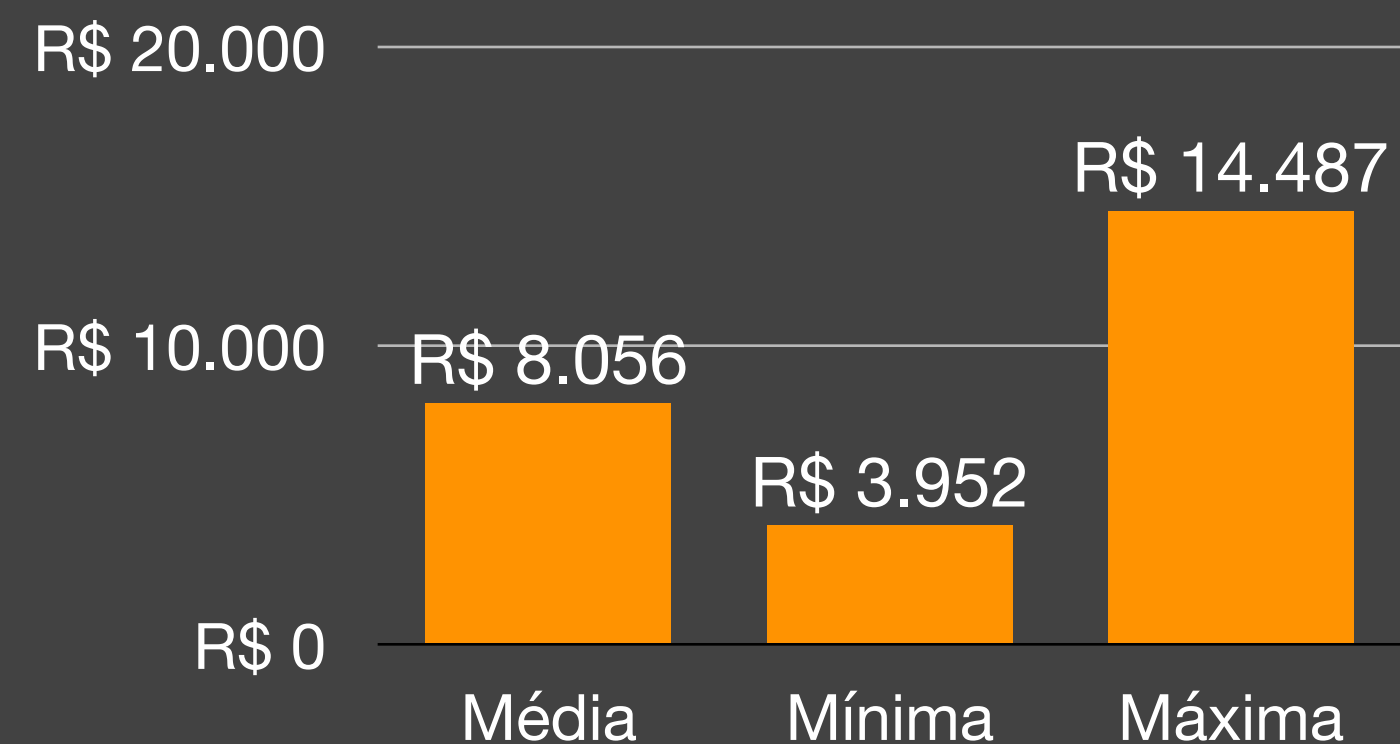


Na RMR Norte os empreendimentos comerciais e os empreendimentos de alto e médio padrão puxam a média do valor do metro quadrado para cima, enquanto os empreendimentos com unidades de 2 quartos com estoque alto apresentam o menor valor.

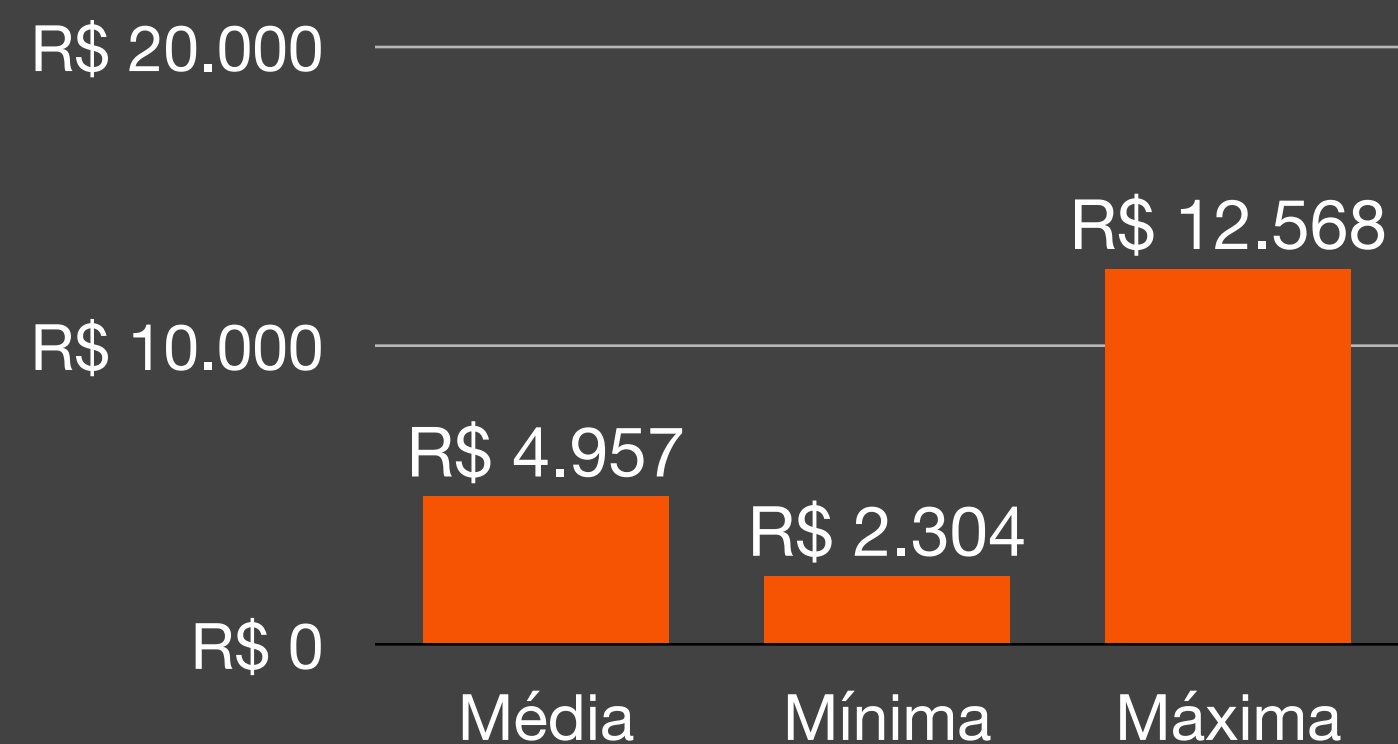
Empreendimentos em São Lourenço com maior estoque influenciam para baixo a média, por outro lado, somado aos empreendimentos em Camaragibe com menor estoque que apresentam o menor valor de metro quadrado da RMR Oeste.

Por sua vez, empreendimentos de alto padrão e empreendimentos de praia tem o maior valor de m2 na RMR Sul.

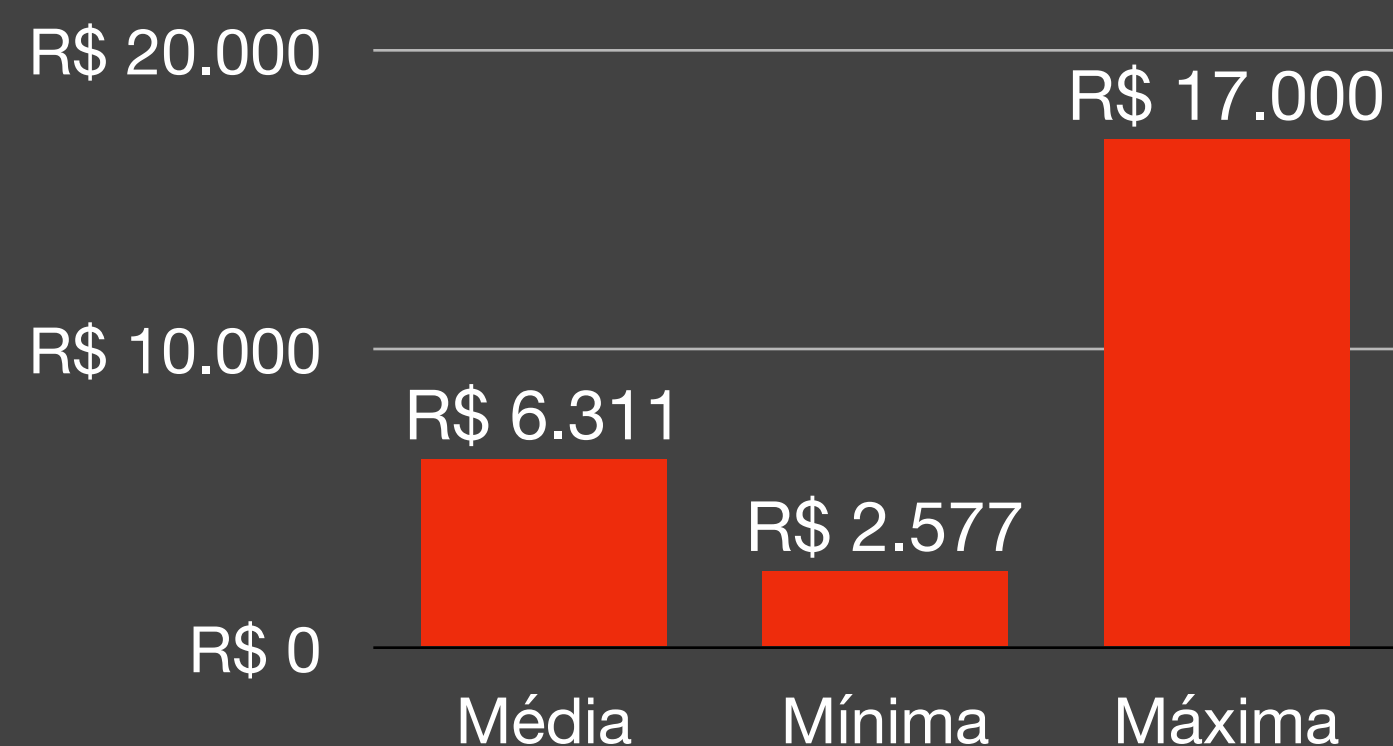
1 QUARTO



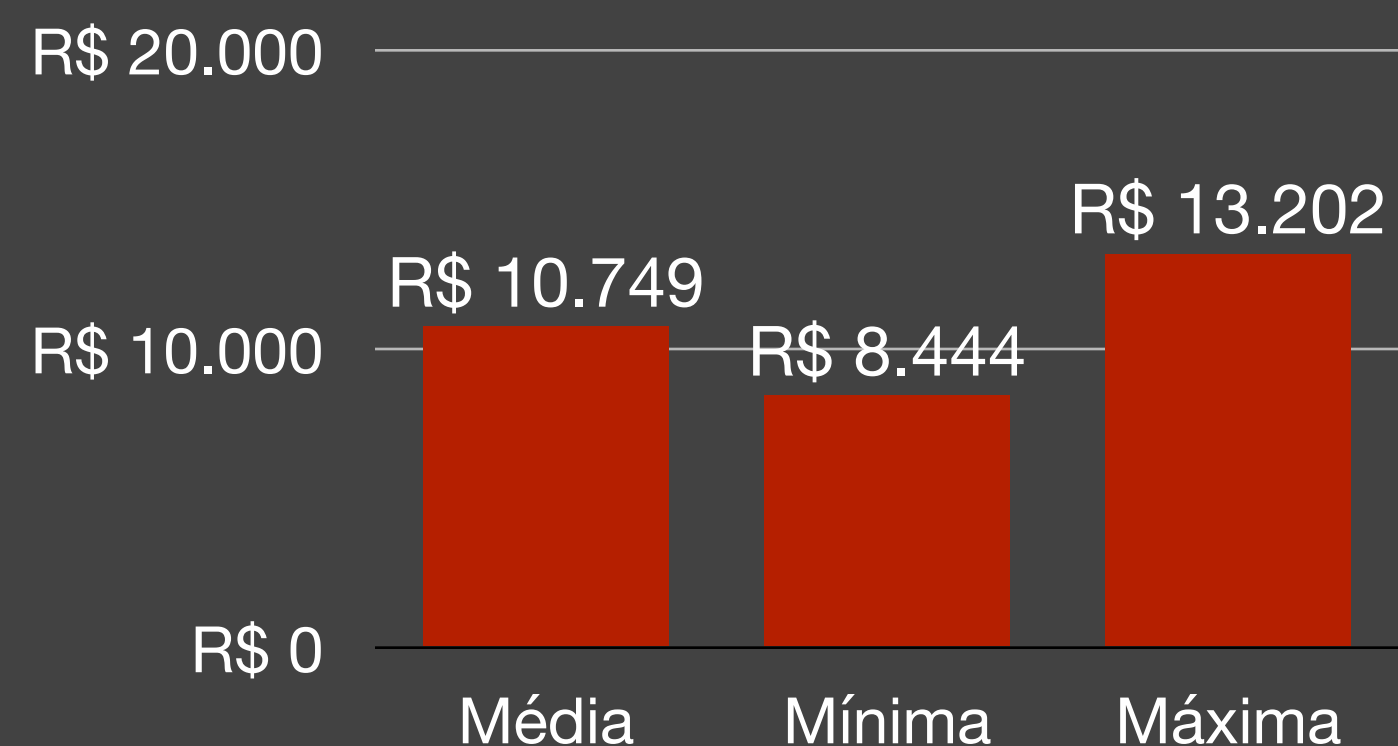
2 QUARTOS



3 QUARTOS



4 QUARTOS

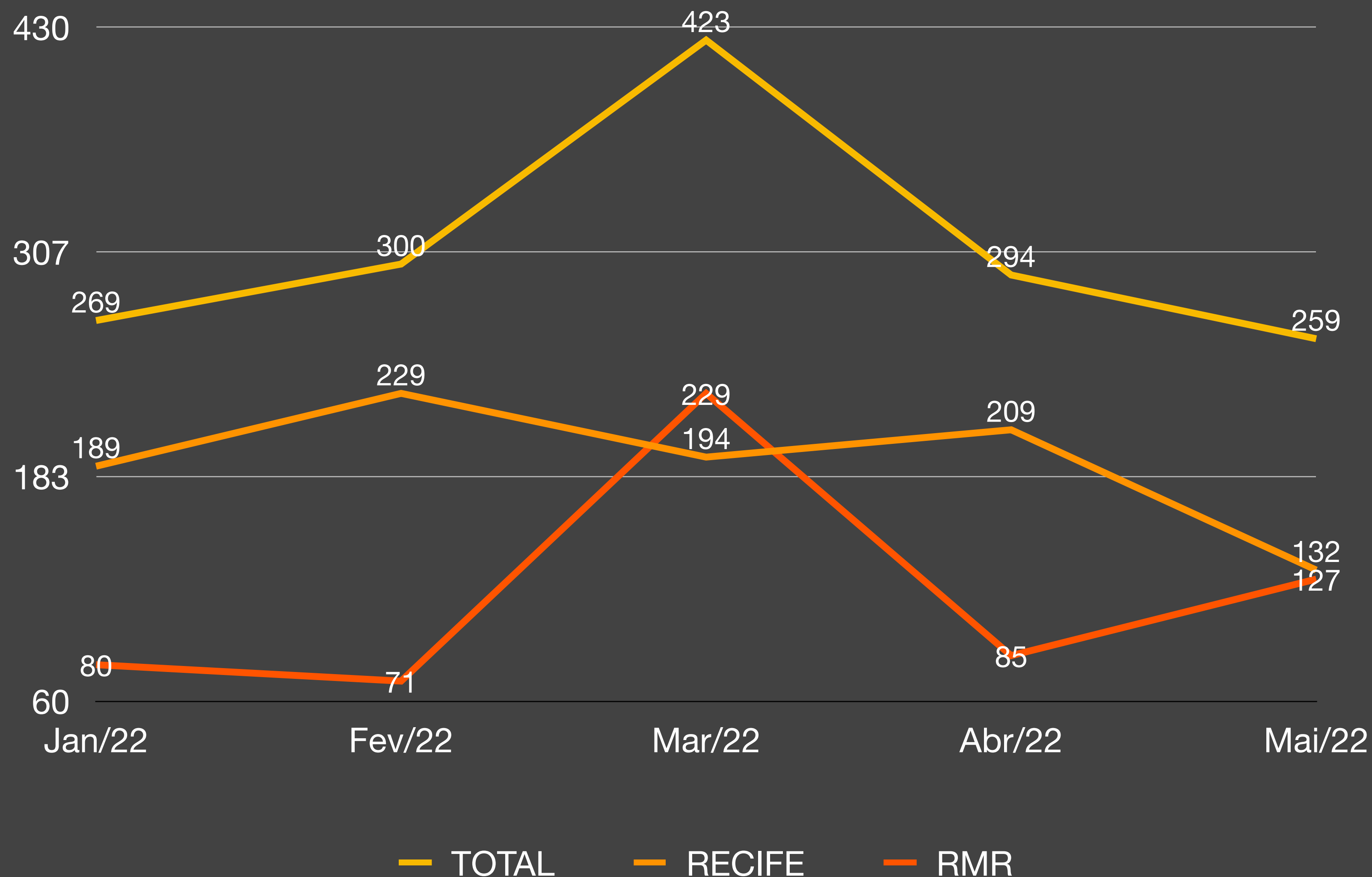


Os empreendimentos de praia e os flats influenciam no aumento da média do metro quadrado em todas as tipologias.

Na tipologia de 2 e 3 quartos, os empreendimentos populares com alto estoque principalmente na RMR Norte puxam as médias para baixo, e apresentam os menores valores.

Os empreendimentos de 4 quartos apresentam a média mais alta de metro quadrado, principalmente pela localização em áreas mais nobres, principalmente na RMR Sul, e pelo alto padrão.

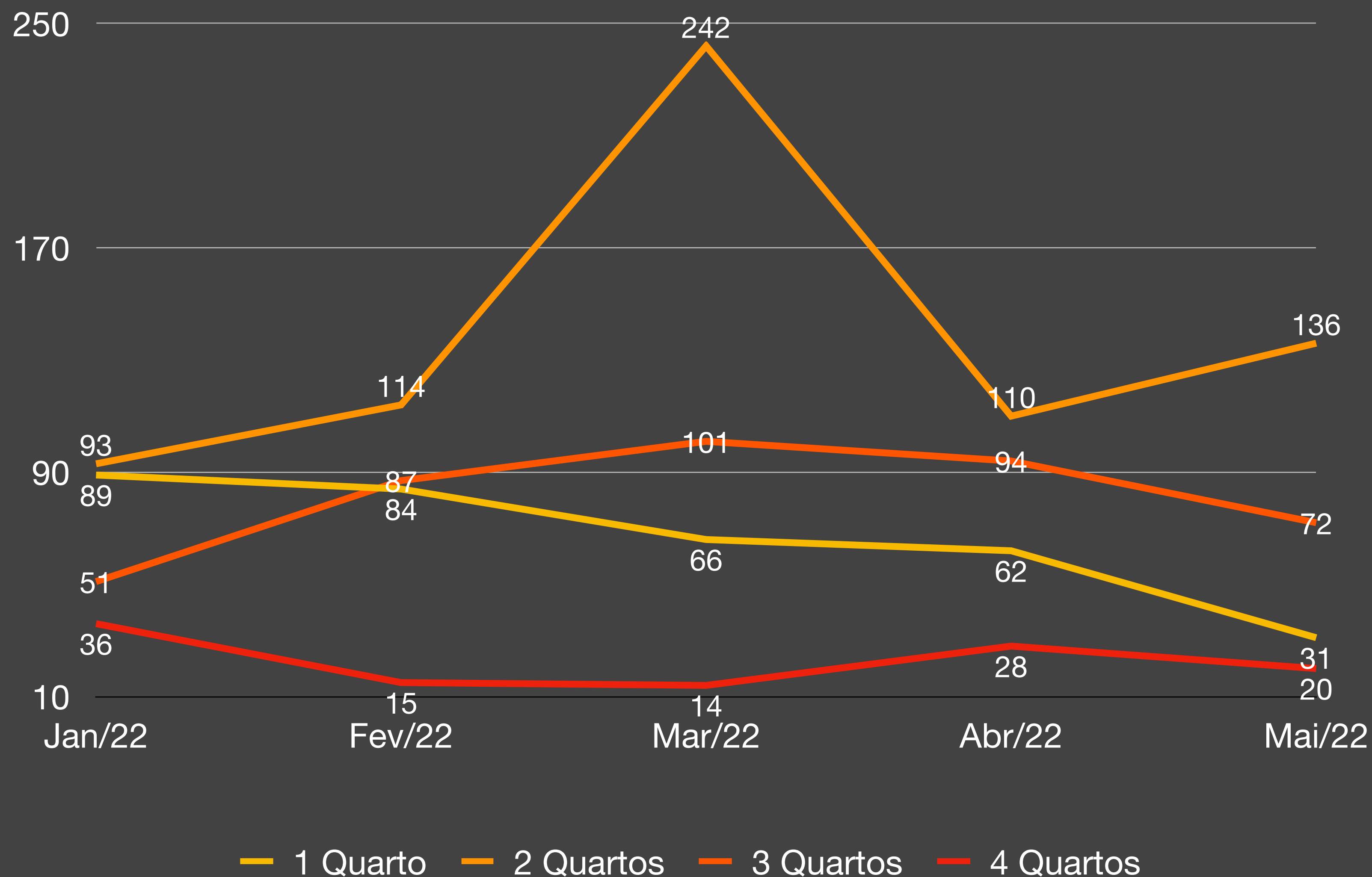
DISPONIBILIDADE (UNIDADES SUBTRAÍDAS) - RECIFE e RMR



A metodologia utilizada para indicar as diferença de estoque (vendas ou distratos) por período e região no Recife e na região metropolitana foi por comparação entre as informações públicas das unidades disponíveis em um período confrontadas com o as unidades disponíveis com o período anterior para cada um dos 269 empreendimentos atualizados e analisados em cada região.

O mês de fevereiro e março tiveram os maiores resultados devidos aos lançamentos no período.

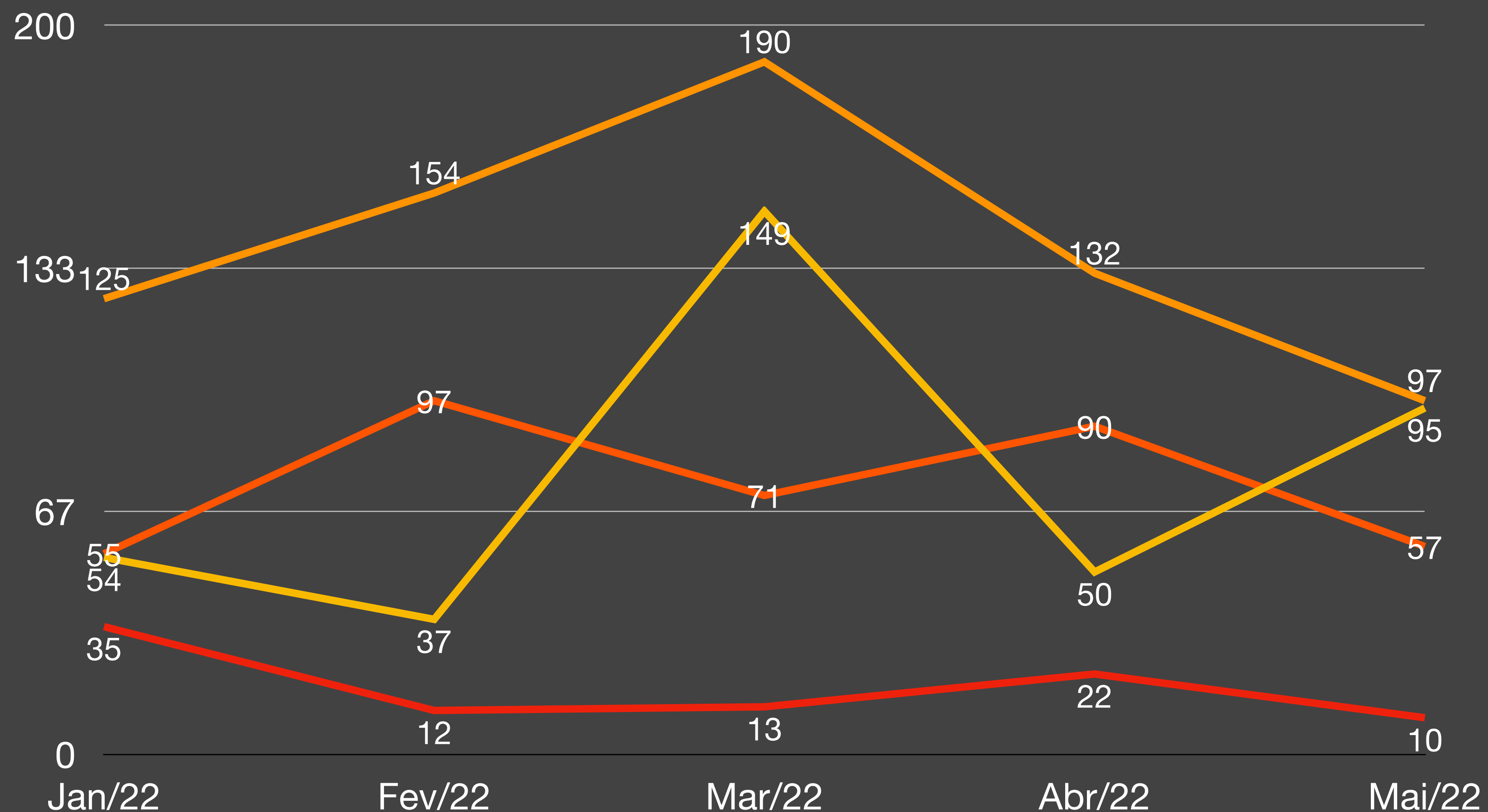
DISPONIBILIDADE (UNIDADES SUBTRAÍDAS) - TIPOLOGIA - RECIFE e RMR



Os empreendimentos com a tipologia de 2 e 3 quartos tiveram o maior resultado no período.

Consequência da maior disponibilidade de empreendimentos com essa tipologia e de apresentarem o melhor custo X benefício do m2 entre todas as tipologias.

DISPONIBILIDADE (UNIDADES SUBTRAÍDAS) - R\$/M2 - RECIFE e RMR



Empreendimentos com o metro quadrado inferior a R\$ 8.000 obtiveram a maior diminuição de estoque mês a mês.

Consequência da maior demanda de clientes em todas as regiões por esse segmento de mercado.

— Ate R\$ 4.000 — R\$ 4.000 a R\$ 8.000 — R\$ 8.000 a R\$ 12.000 — Mais R\$ 12.000

INSIGHTS - OFERTA

CONSTRUTORAS e EMPREENDIMENTOS

Quase 90% das construtoras tem de 1 a 5 empreendimentos com unidades a venda, e a maioria oferta empreendimentos com tipologia de 2 quartos.

CATEGORIA, TIPO e TIPOLOGIA

Empreendimentos residenciais, do tipo apartamento e com tipologia de 2 quartos são a grande maioria do estoque à venda no Recife e região metropolitana.

REGIÃO E PREÇO

Empreendimentos novos e com maior quantidade de itens de comodidade, segurança e lazer nas regiões Norte e Sul apresentam o maior preço por m², principalmente nas tipologias 1 e 4 quartos.



DADOS

i

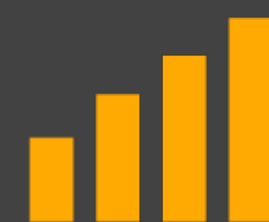
CONHECIMENTO



INTELIGÊNCIA



ESTRATÉGIA

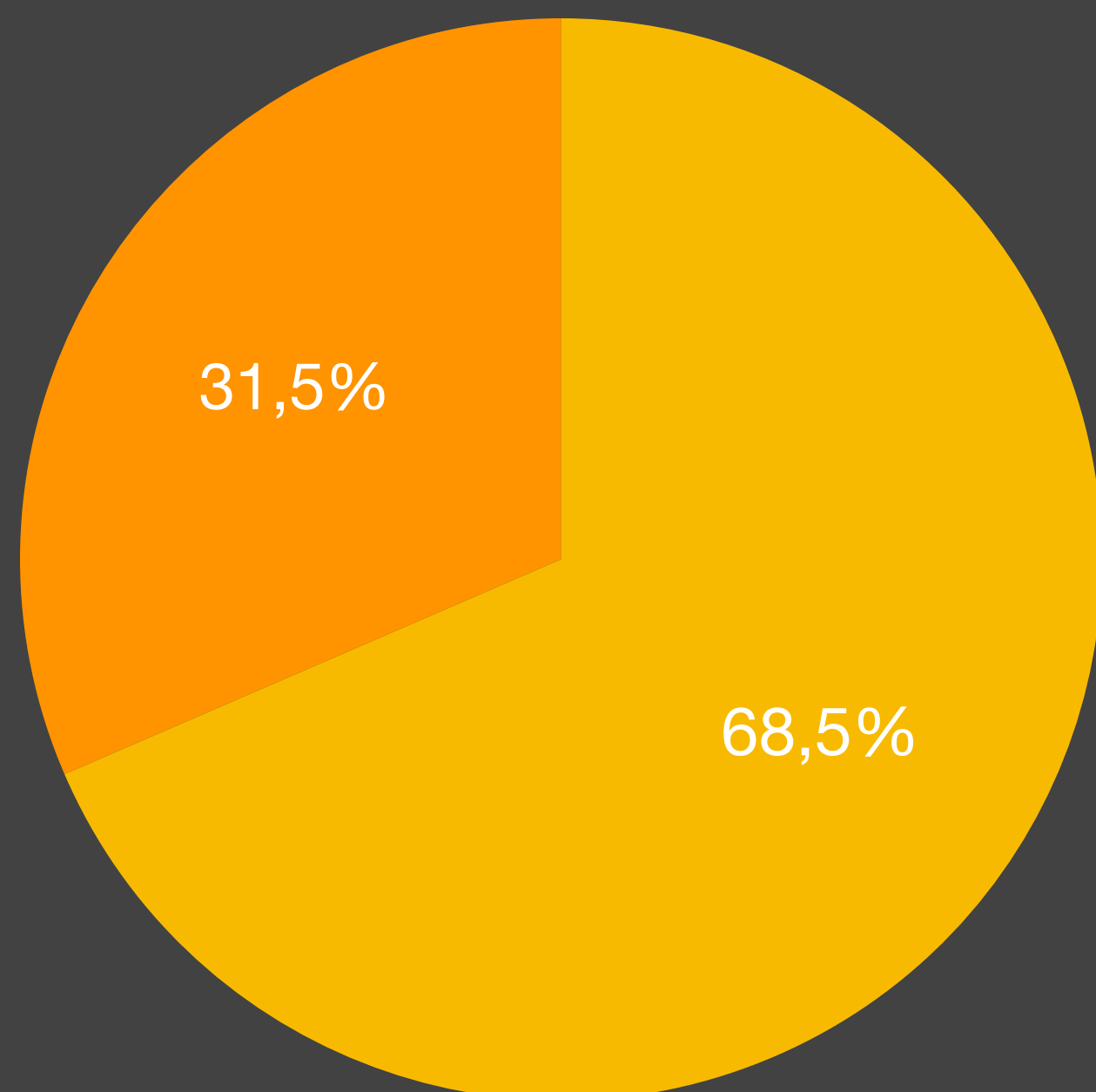


RESULTADO

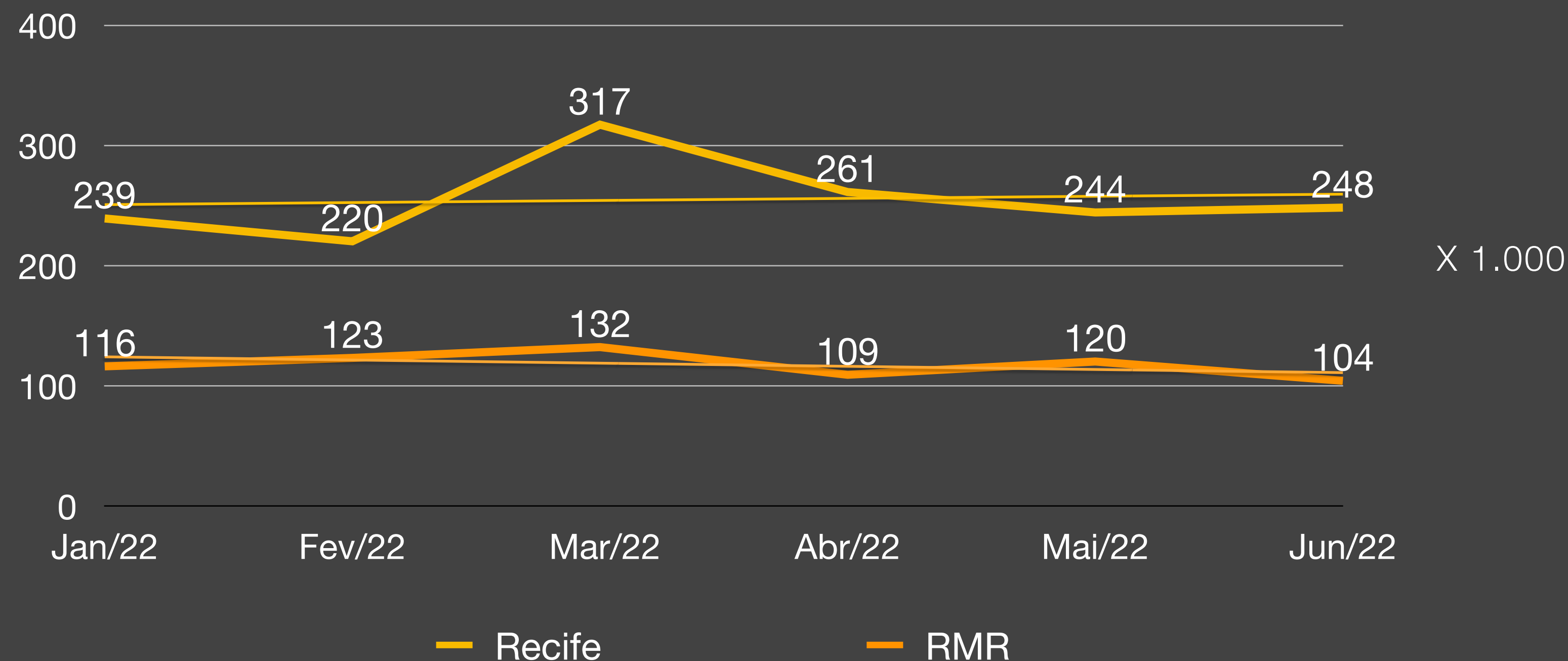
DEMANDA

JUN/22

DEMANDA - RECIFE E REGIÃO METROPOLITANA (RMR)



● Recife ● RMR

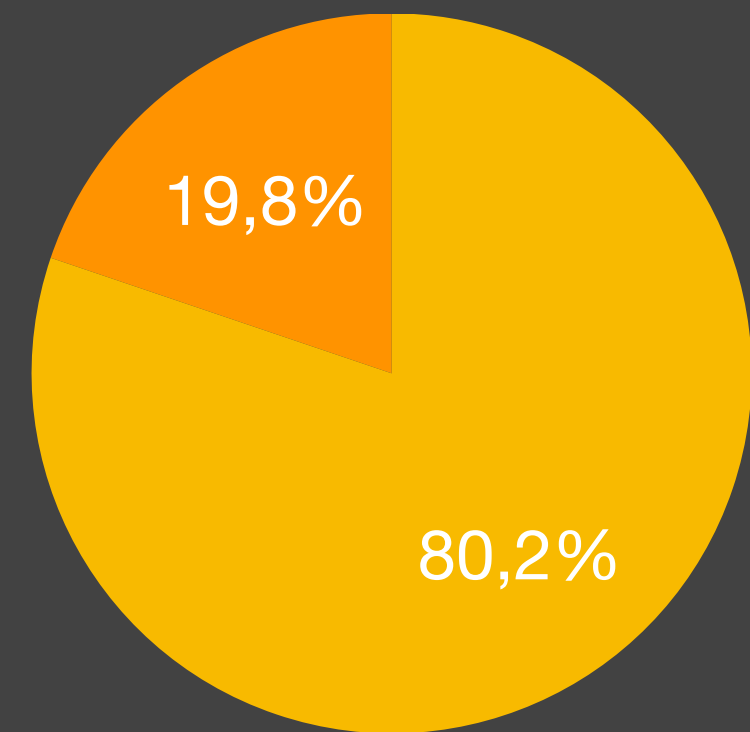


Marta monitorou mais de **2,2 milhões** de visualizações de imóveis no Recife, uma média de 360 mil visualizações por mês. O mês de fevereiro foi o com o menor movimento e o mês de março foi o pico de procura de imóveis no primeiro semestre de 2022.

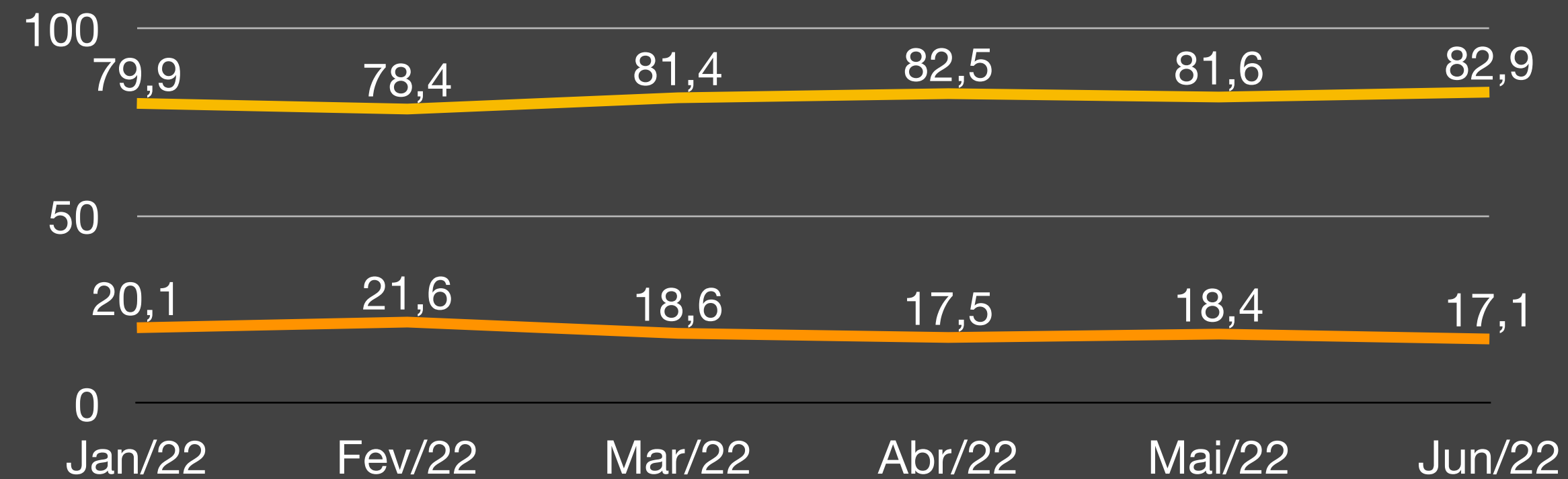
Recife continua com o maior percentual de atividades com mais de dois terços das visualizações. Na Região Metropolitana, Jaboatão na RMR Sul e Olinda na RMR Norte são as cidades mais procuradas.

DEMANDA - PRETENSÃO - RECIFE e RMR

RECIFE

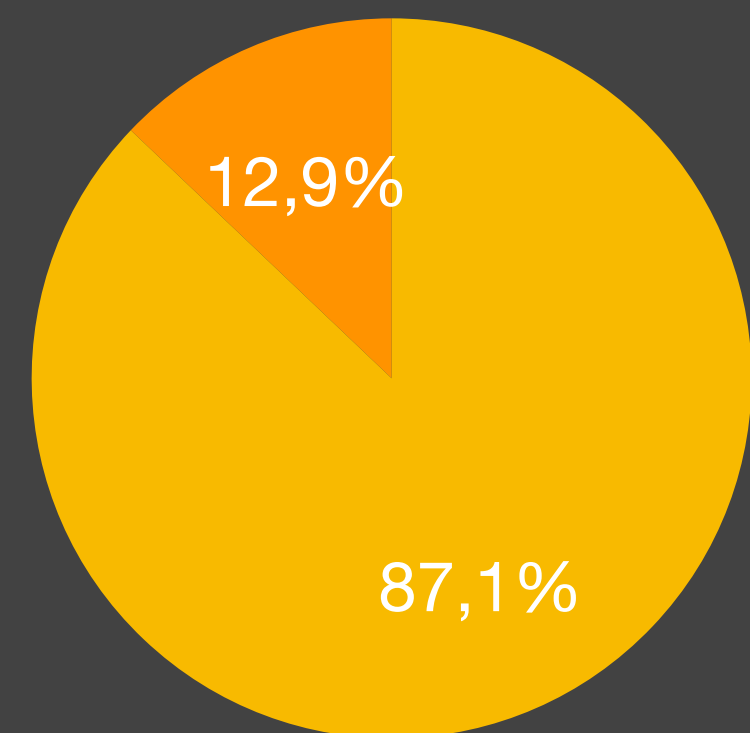


● Comprar ● Alugar

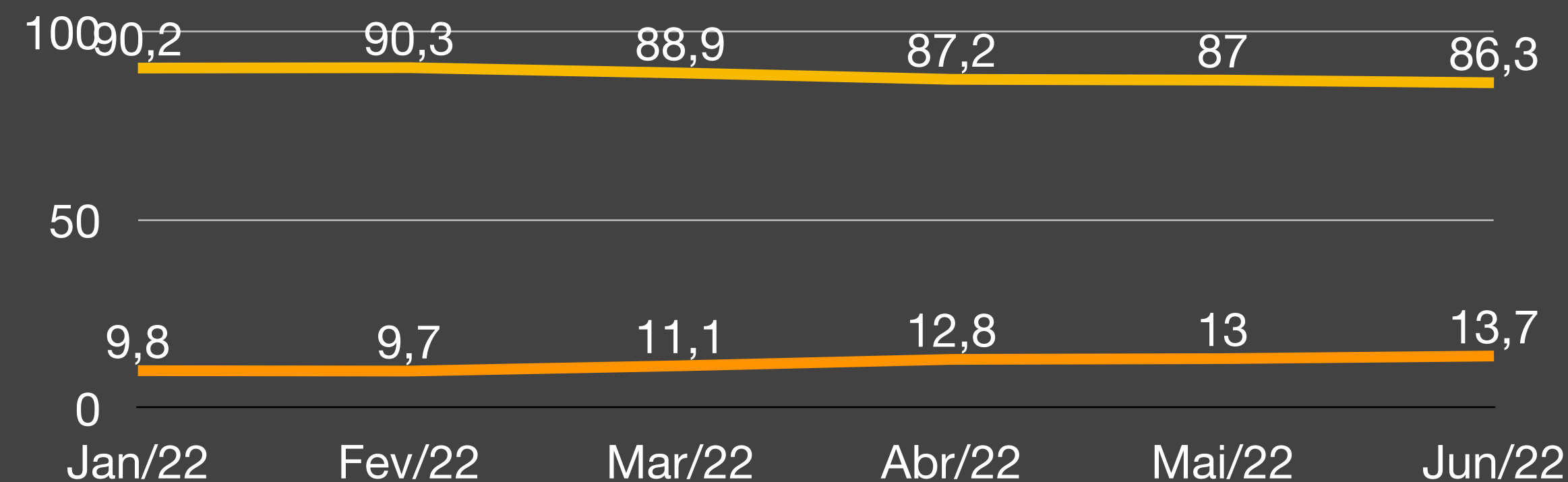


— Comprar — Alugar

RMR



● Comprar ● Alugar

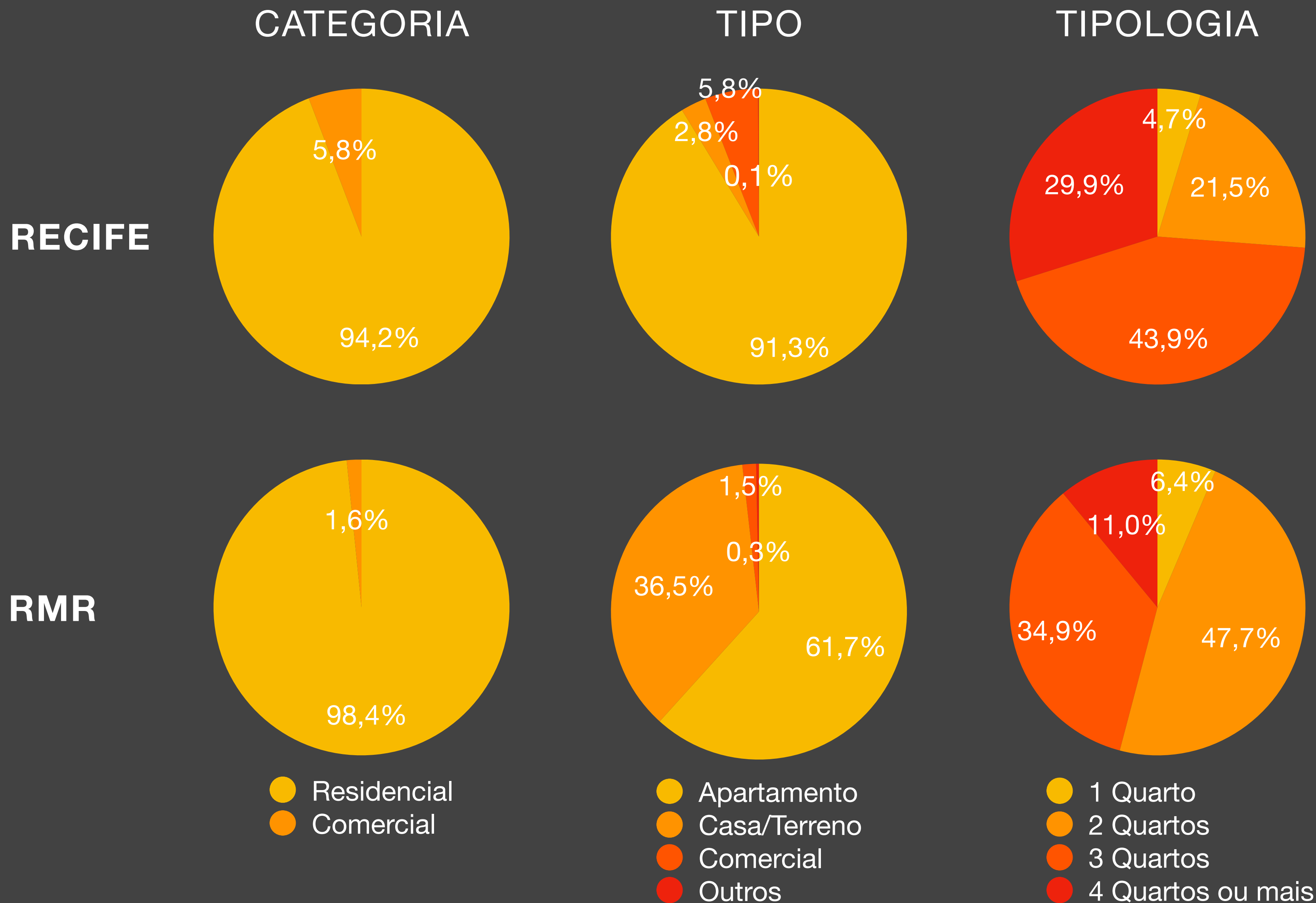


— Comprar — Alugar

O comportamento do cliente interessado em imóveis no Recife e na Região Metropolitana de Recife tem direções opostas quando se trata da pretensão de comprar ou alugar imóveis.

Enquanto no Recife aumentou em 3% a intenção de compra em relação ao aluguel. Na RMR a opção de alugar um imóvel cresceu quase 4% entre janeiro e junho de 2022.

DEMANDA - CATEGORIA, TIPO e TIPOLOGIA - RECIFE e RMR



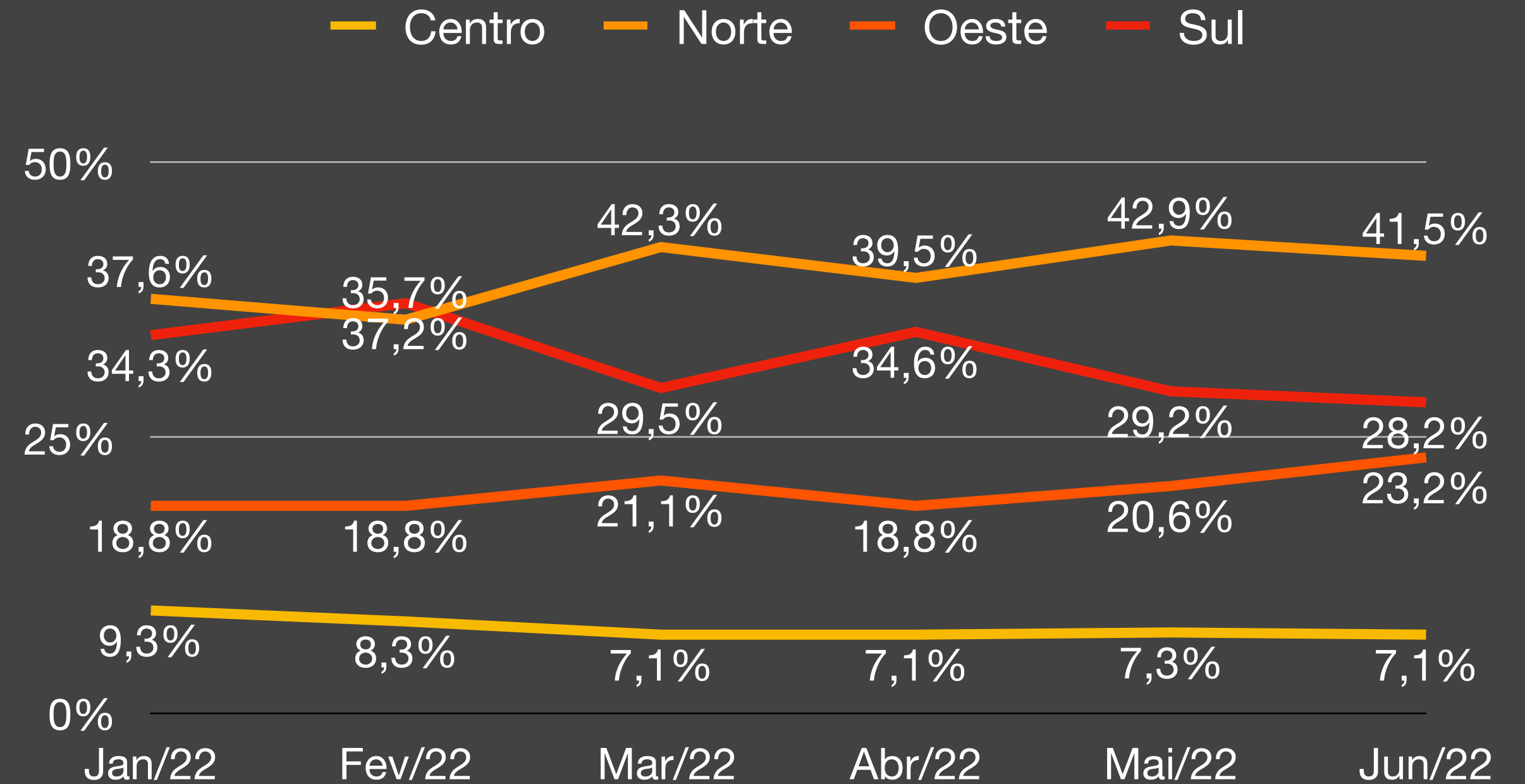
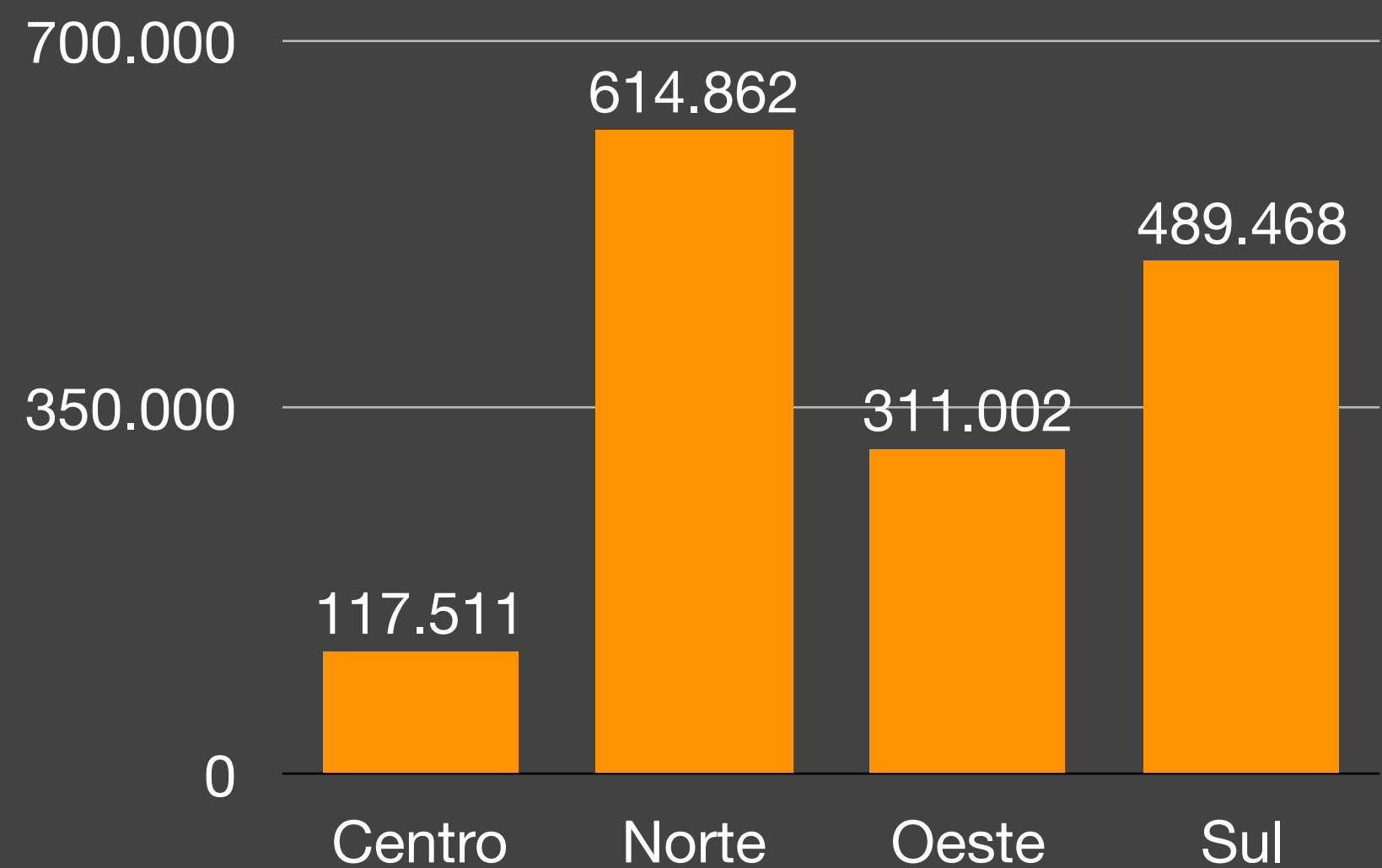
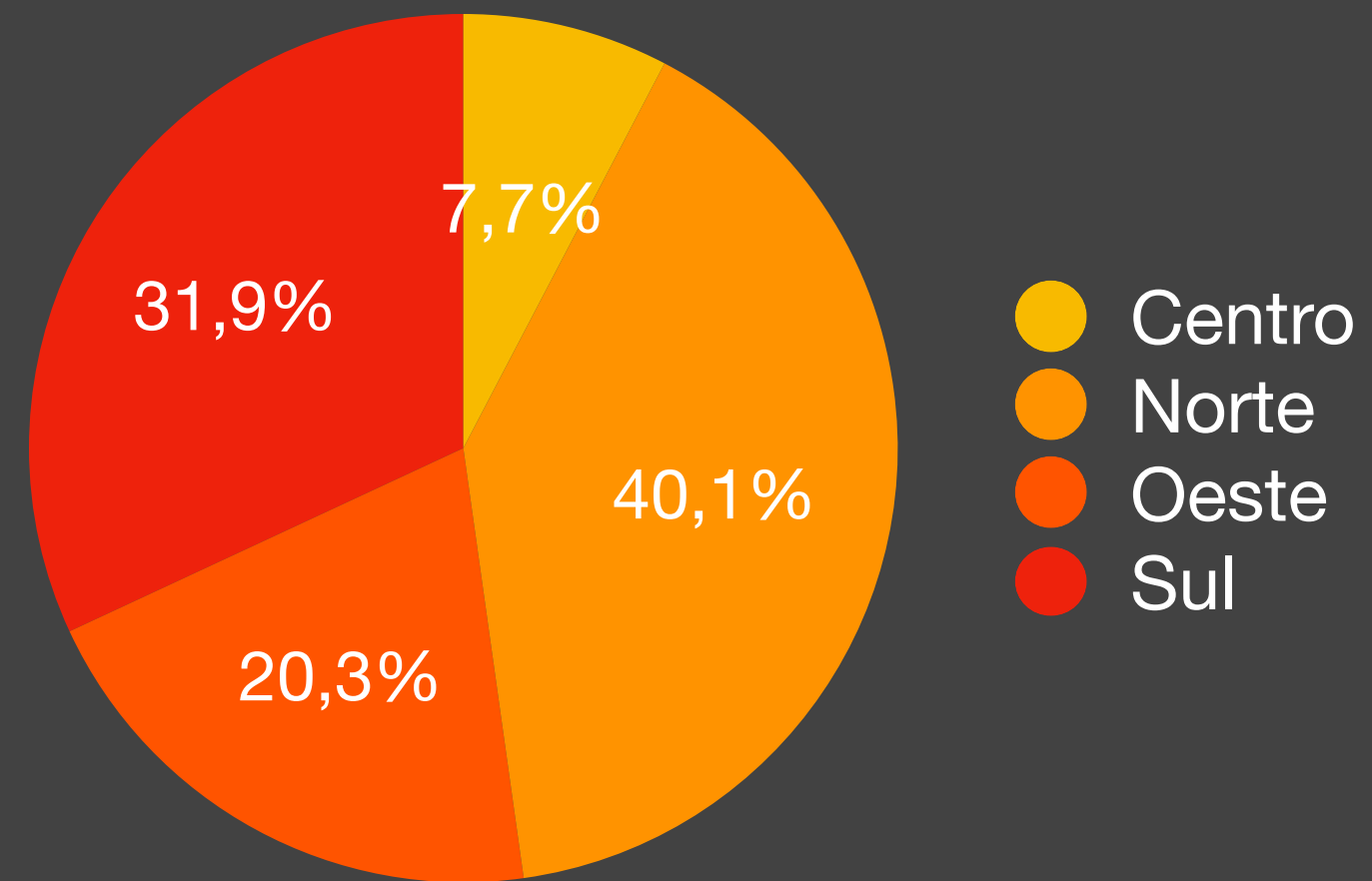
A analisando apenas a demanda por clientes interessados em comprar imóveis, a grande maioria em Recife e na Região Metropolitana estão procurando imóveis para moradia e não para comércio.

Na capital o tipo apartamento aparece com mais de 90% da preferência. Todavia, na RMR, além do tipo apartamento também aparece com mais de 36% de preferência a demanda por casas e terrenos.

Levando em consideração, imóveis residenciais para comprar do tipo apartamento ou casa, a maior concentração de demanda no Recife com 43,9% é por imóveis com 3 quartos e na RMR com quase 48% é por imóveis com 2 quartos.

RECIFE - DEMANDA POR REGIÃO

Semestre 1 - 2022



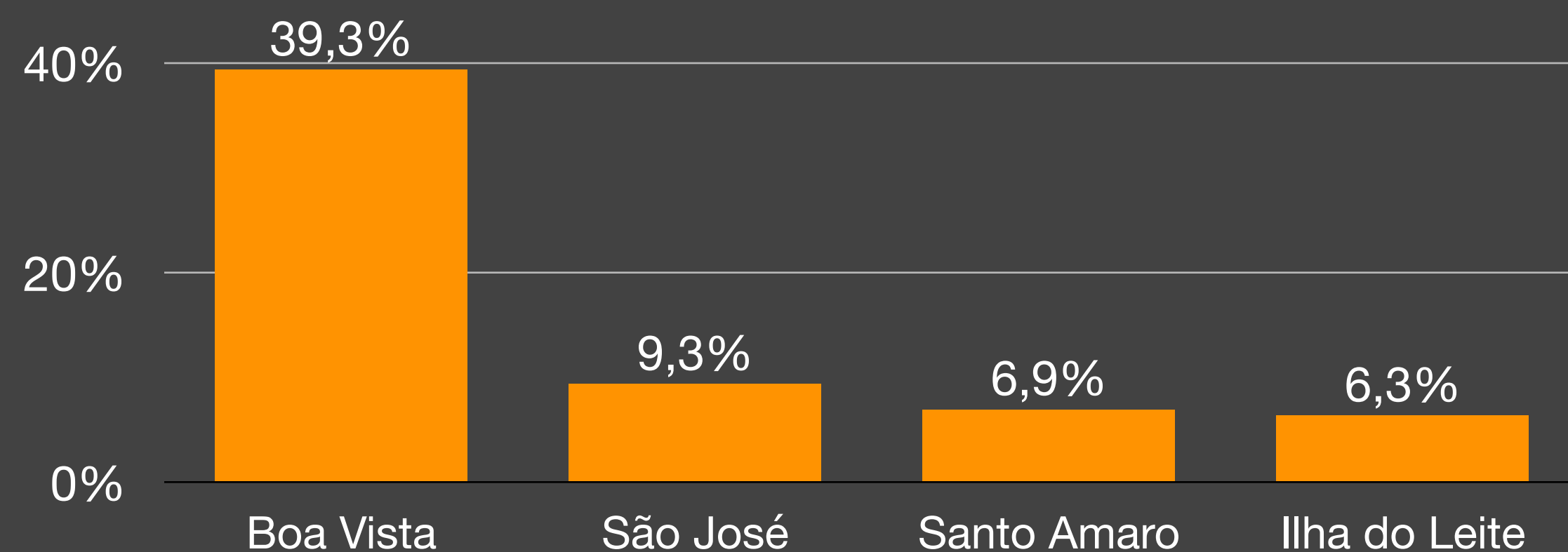
Fazendo um Raio X das regiões do Recife, a região Norte é a área com a maior procura, cedendo a primeira posição apenas no mês de fevereiro para a região Sul, consolidada na segunda posição.

A região Oeste está crescendo em demanda acompanhando o desenvolvimento da oferta da região.

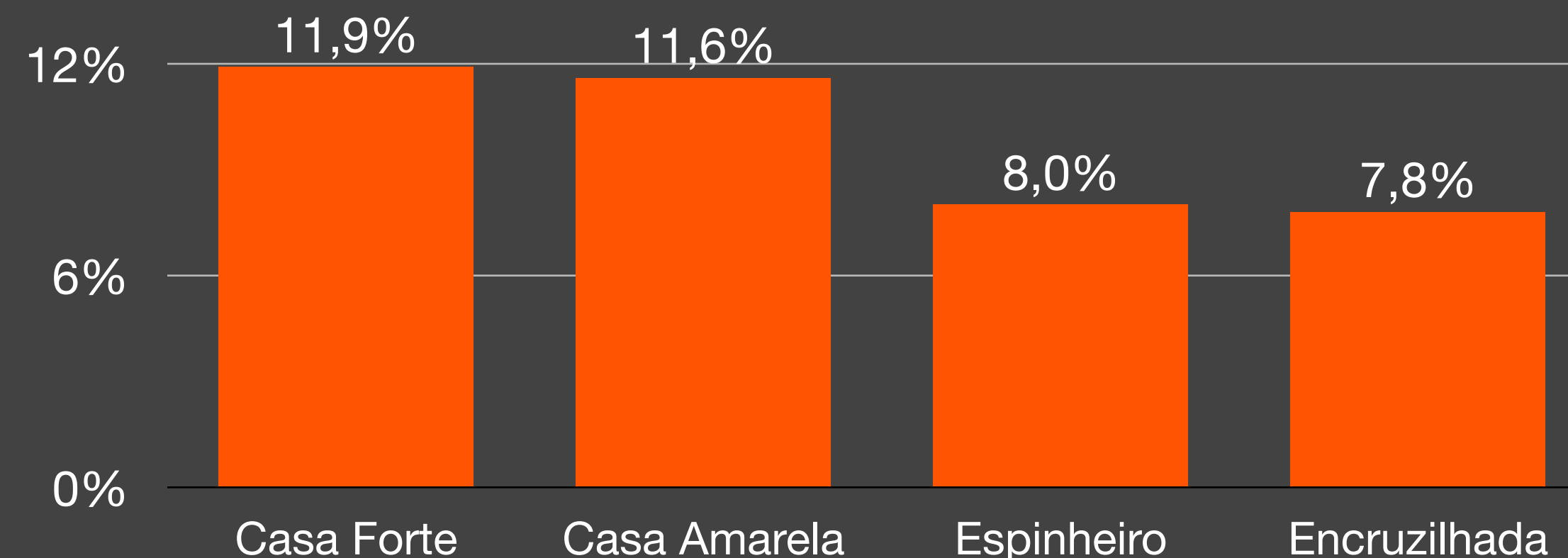
RECIFE - DEMANDA - BAIRROS MAIS PROCURADOS POR REGIÃO

As regiões Norte e Oeste apresentam um certo equilíbrio na procura por bairros. Entretanto, as regiões Centro e Sul tem as consultas dominadas pelos bairros Boa Vista e Boa Viagem, respectivamente.

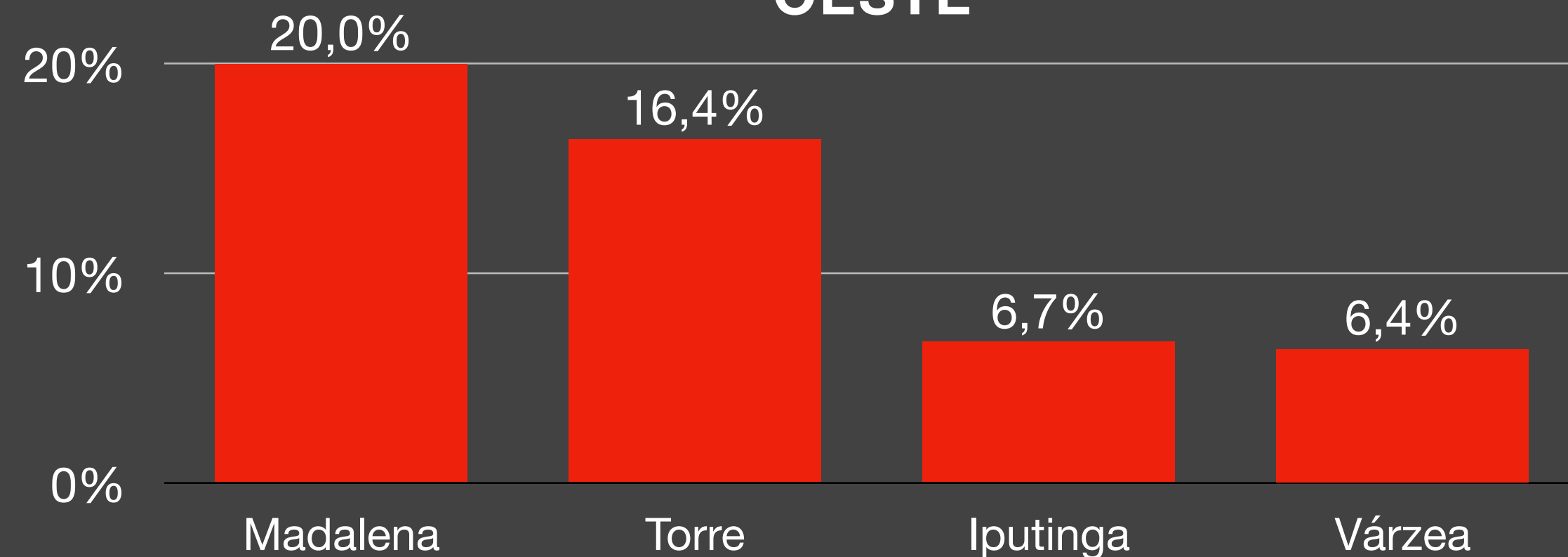
CENTRO



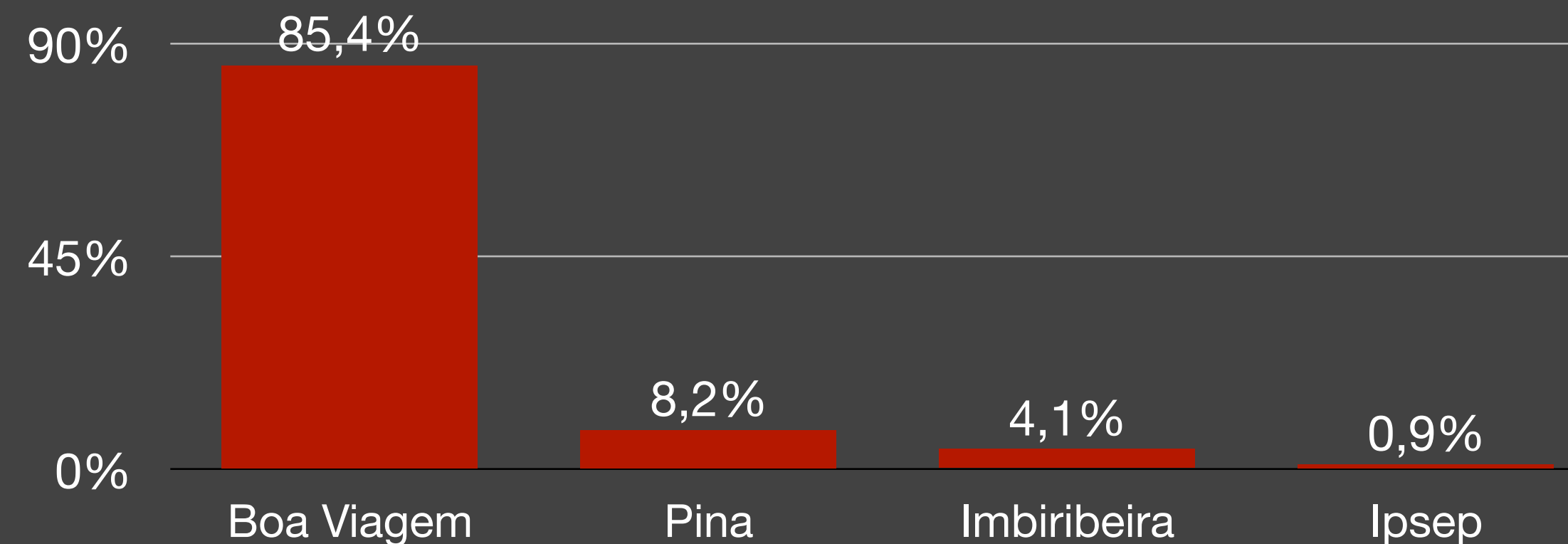
NORTE



OESTE



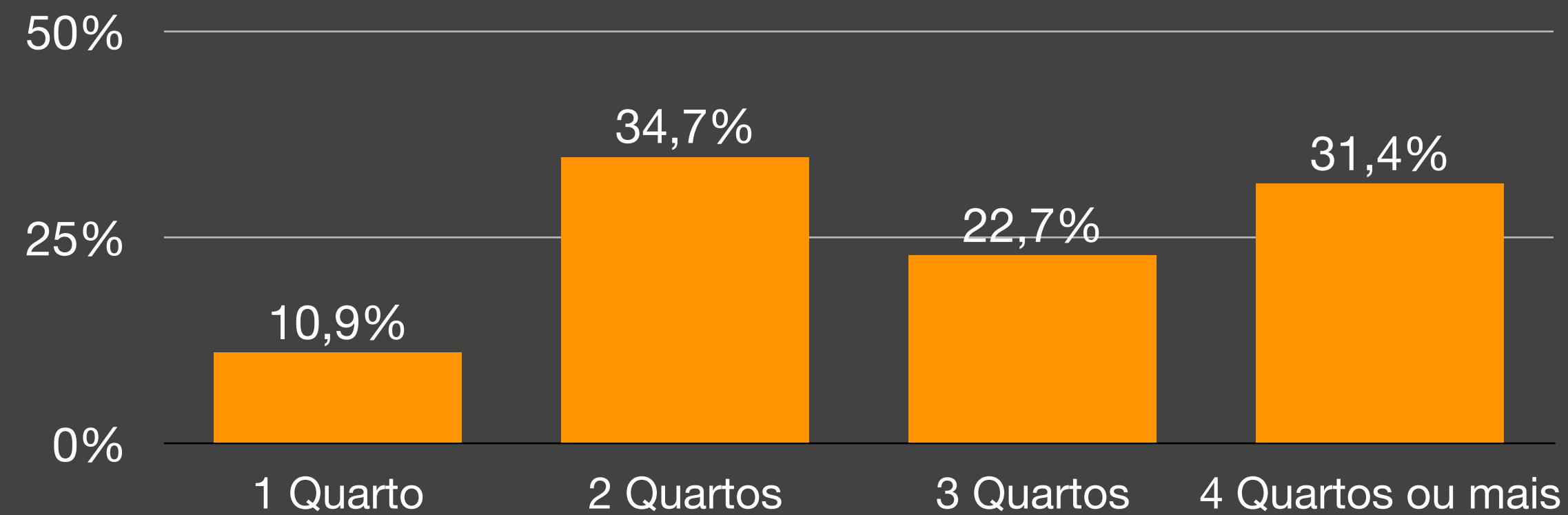
SUL



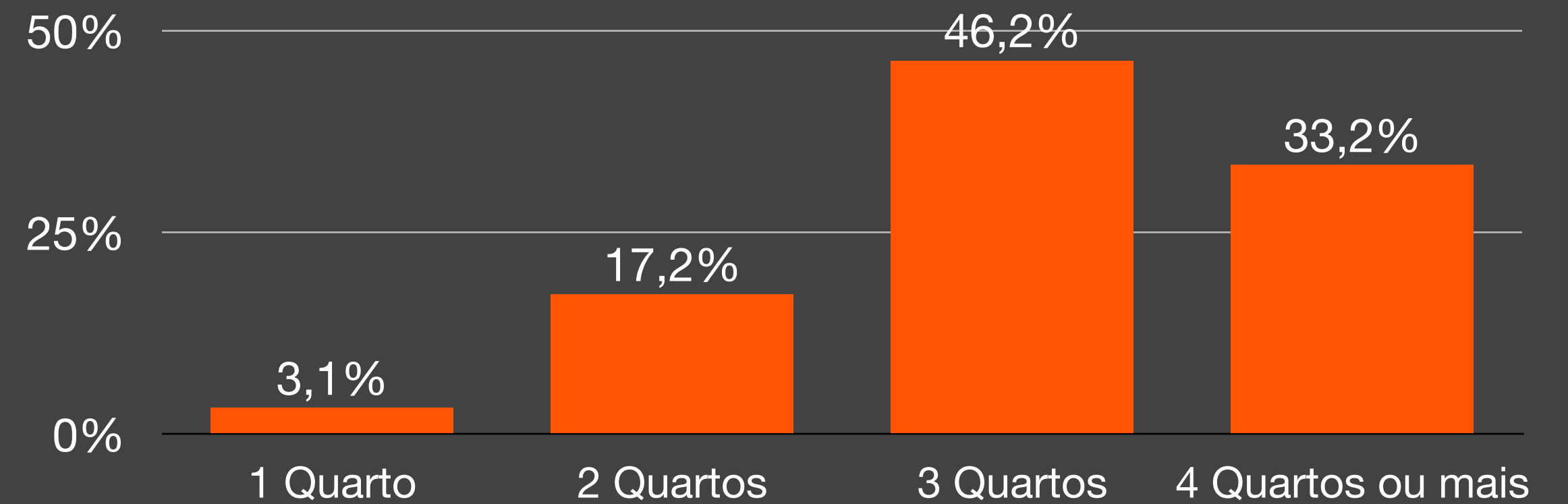
RECIFE - DEMANDA - TIPOLOGIAS MAIS PROCURADAS POR REGIÃO

As principais tipologias são apresentadas por região, destaque para a tipologia 3 quartos ser a mais procurada nas regiões Norte, Oeste e Sul. E também importante destacar a procura acentuada por empreendimentos de 4 quartos nas regiões Centro, Norte e Sul.

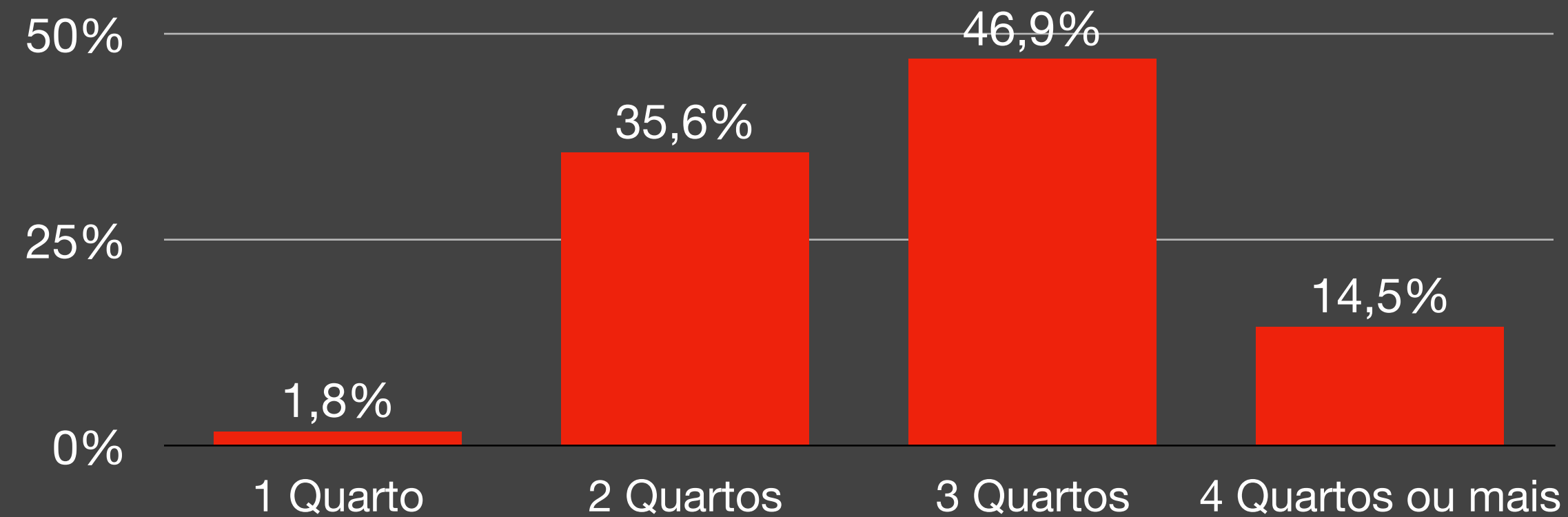
CENTRO



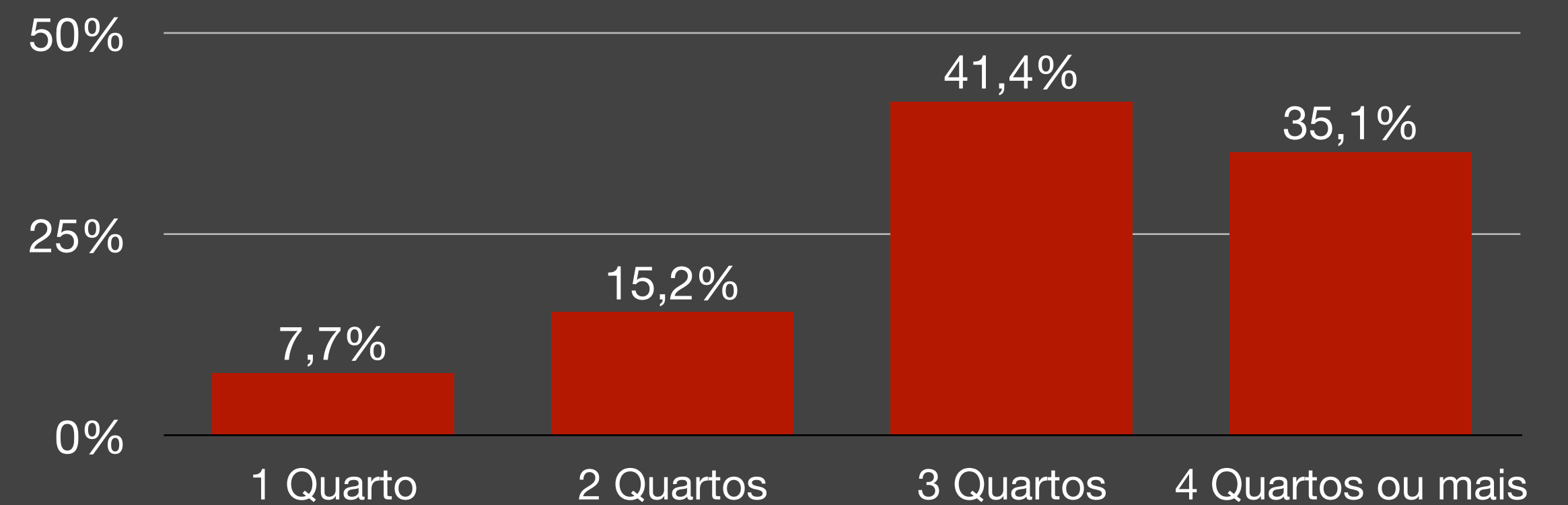
NORTE



OESTE

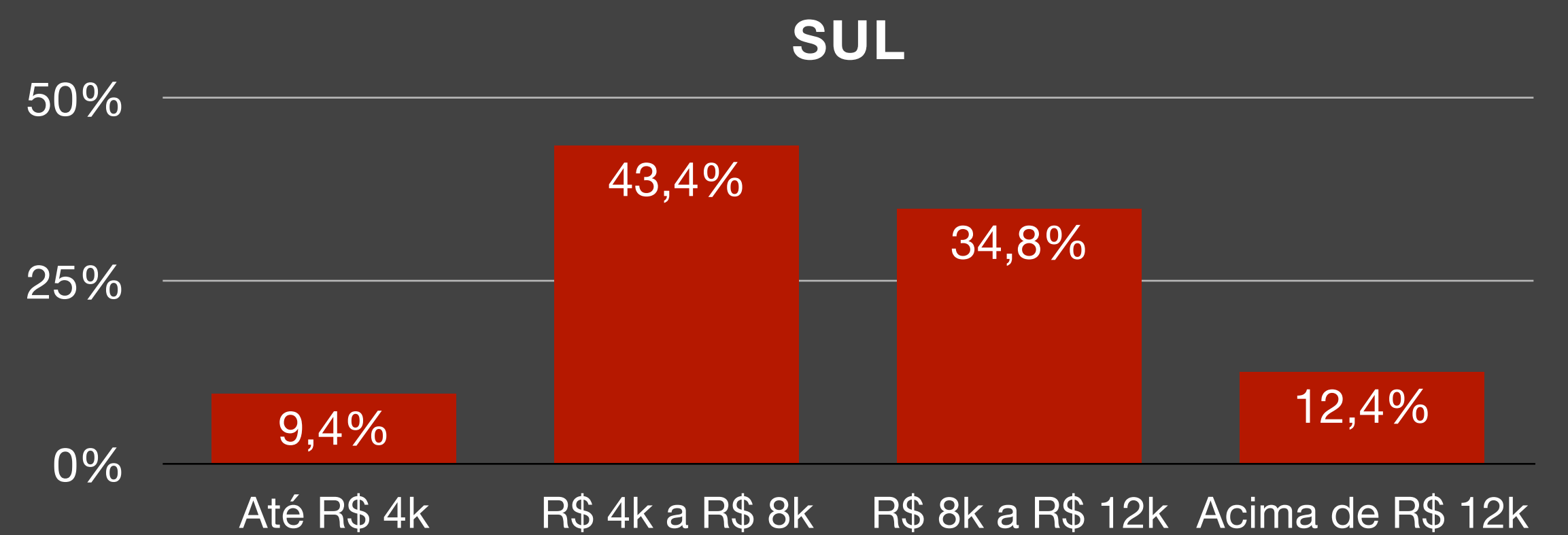
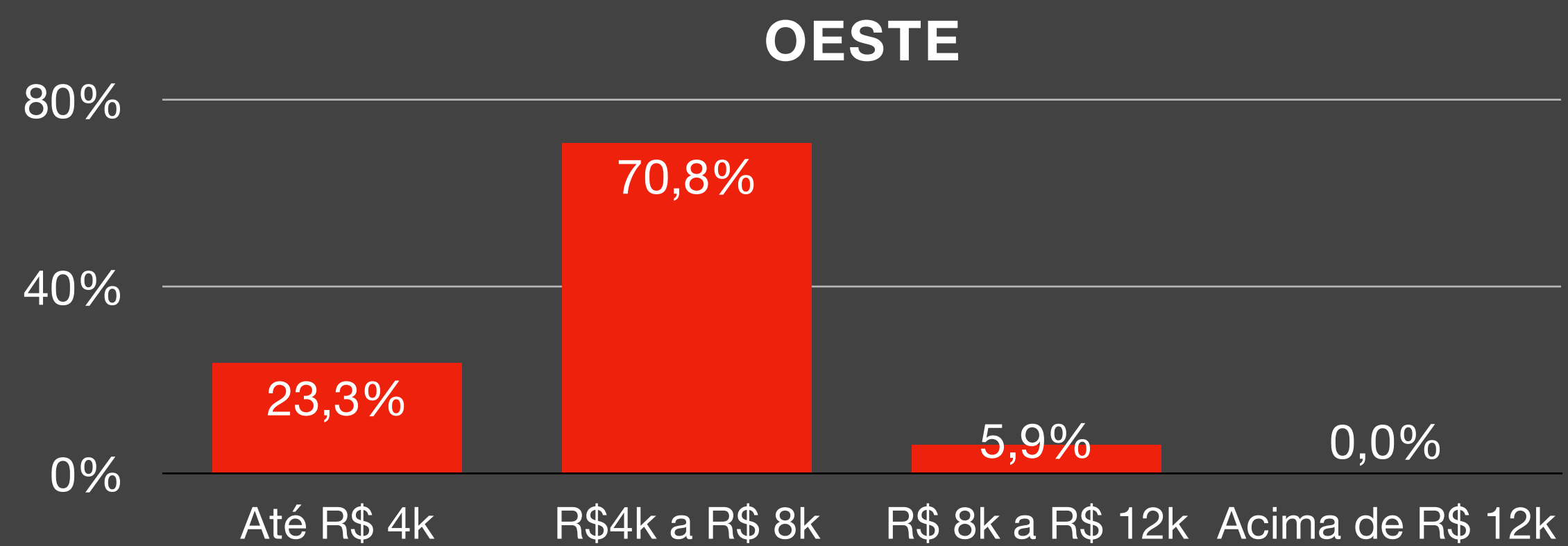
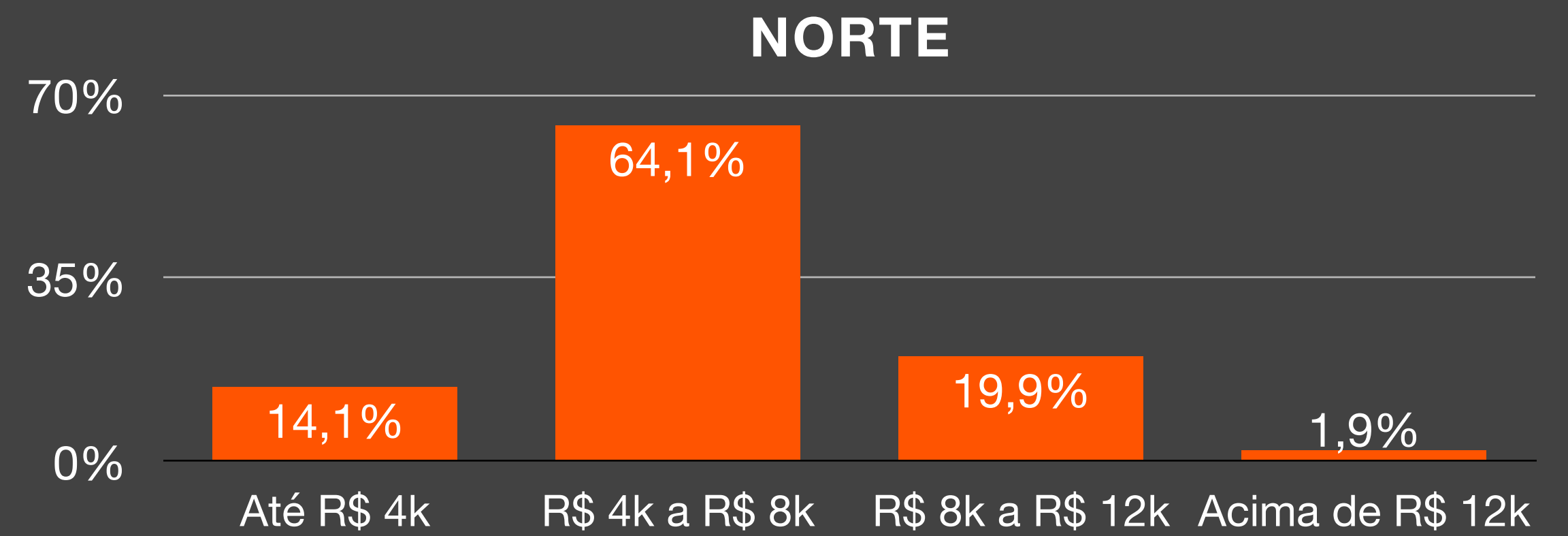
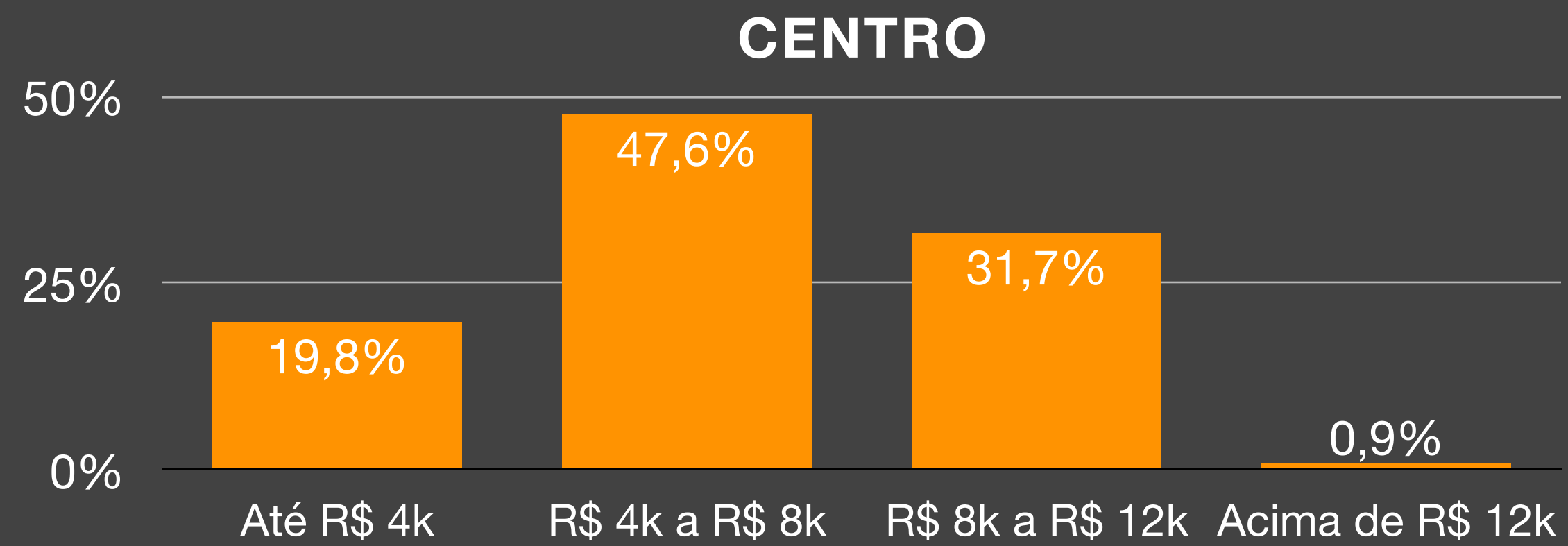


SUL



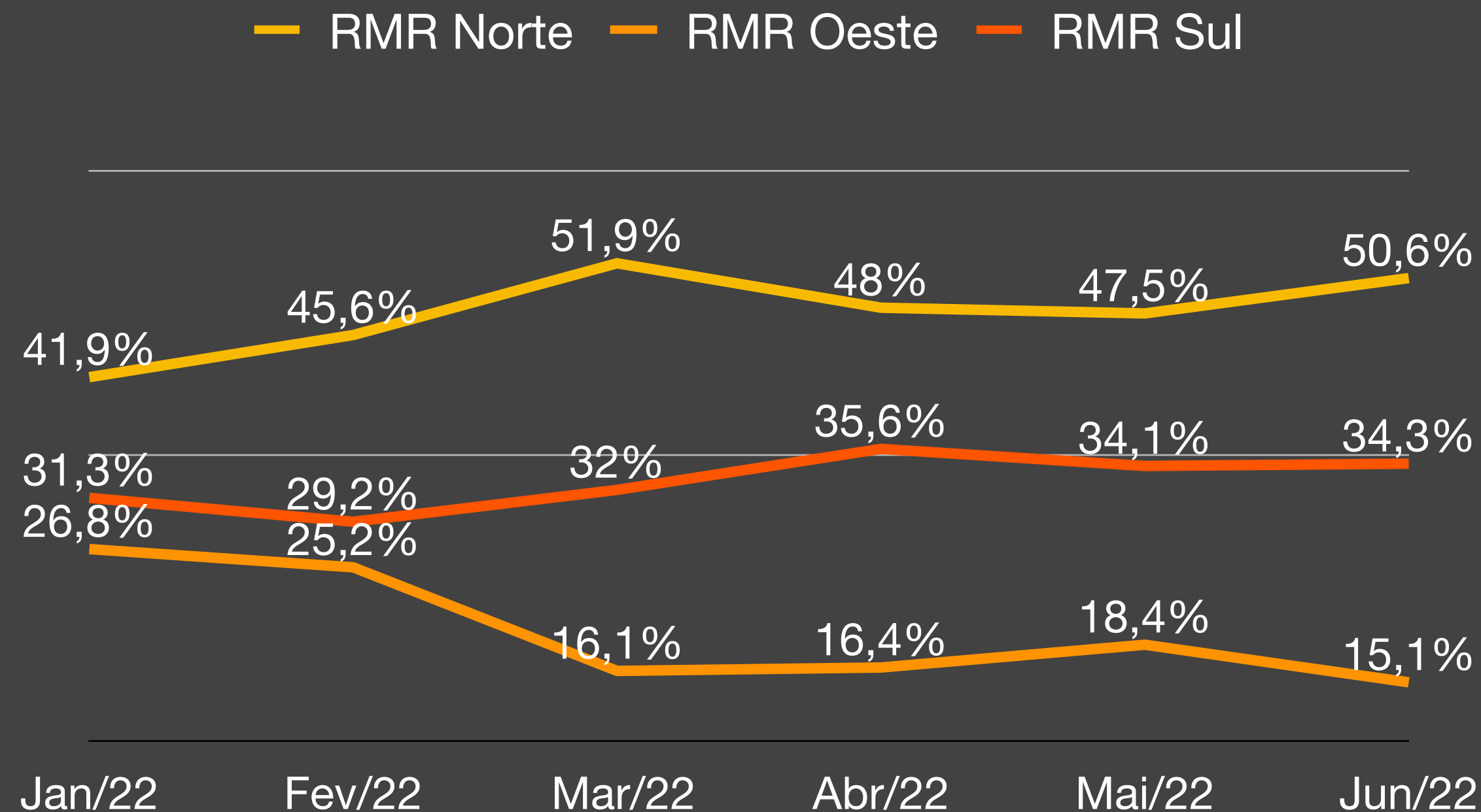
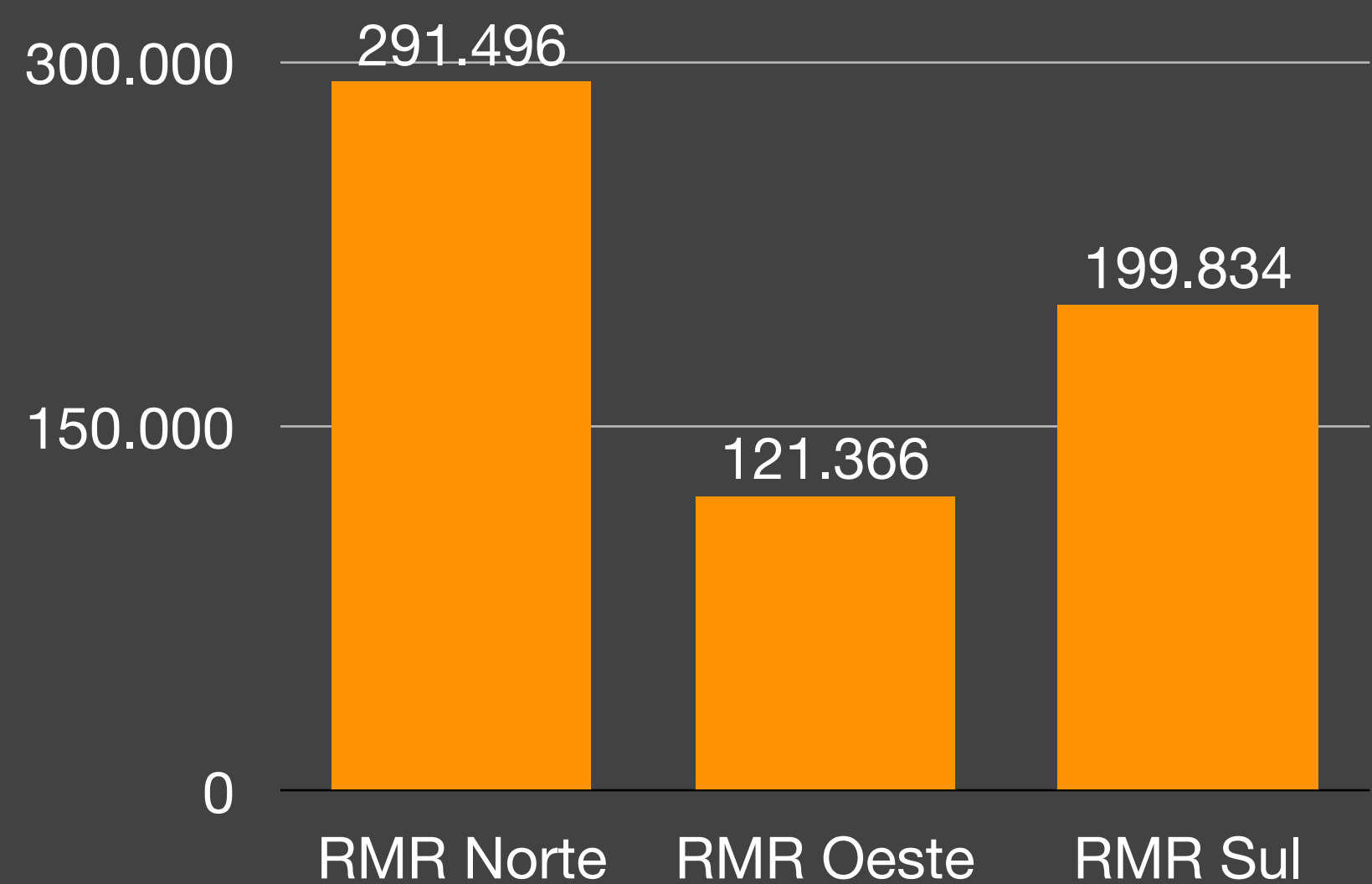
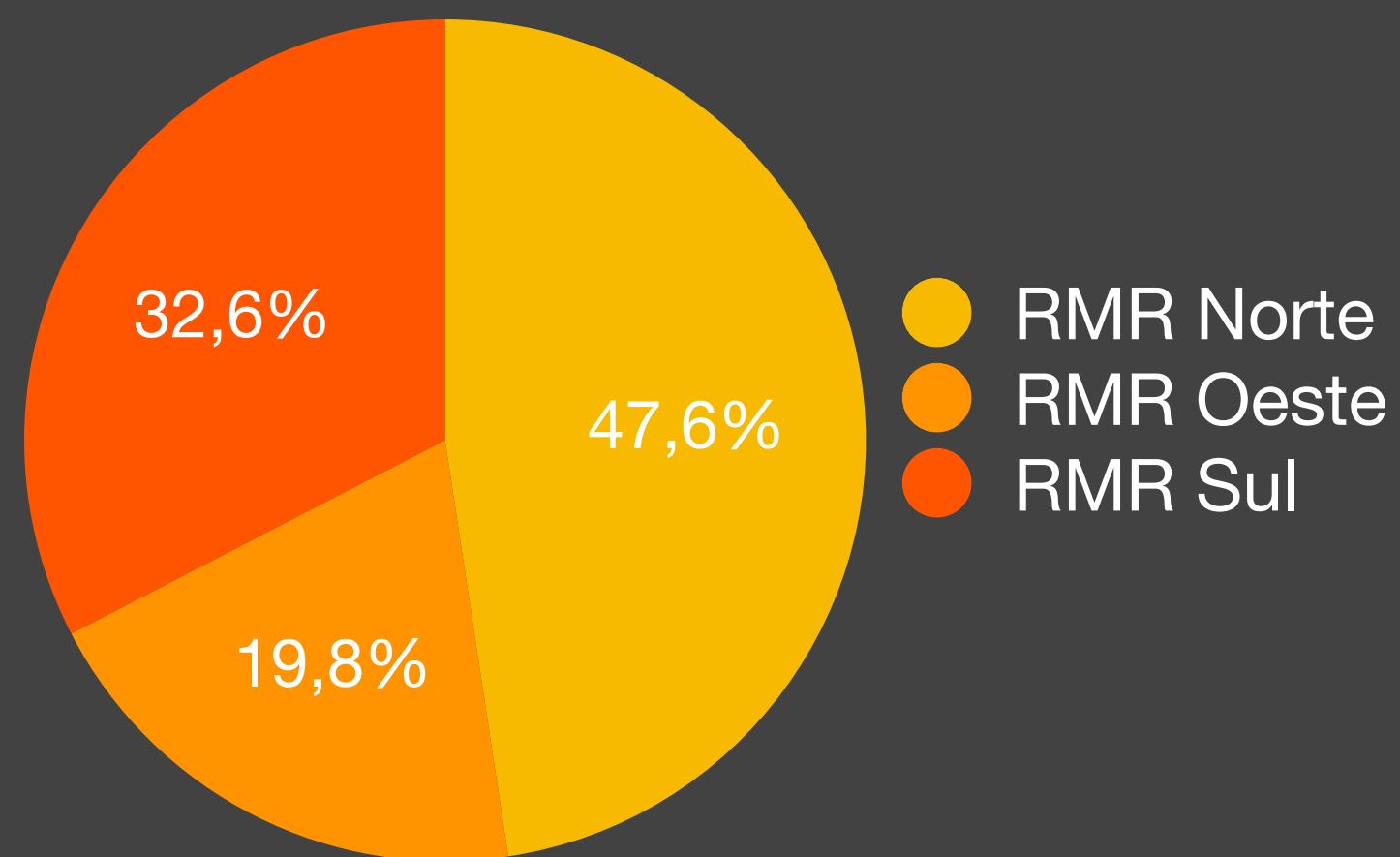
RECIFE - DEMANDA - R\$/M2 MAIS PROCURADO POR REGIÃO

Empreendimentos com preço por m2 entre R\$ 4.000 e R\$ 8.000 representam a grande expectativa do cliente interessado em comprar imóveis em Recife. A região Oeste apresenta o cliente com menor disposição em gastar, com mais de 94% dos clientes querendo gastar me nos de R\$ 8.000 por m2. A região Sul é a única que apresenta procura relevante por empreendimentos com m2 acima de R\$ 12.000.



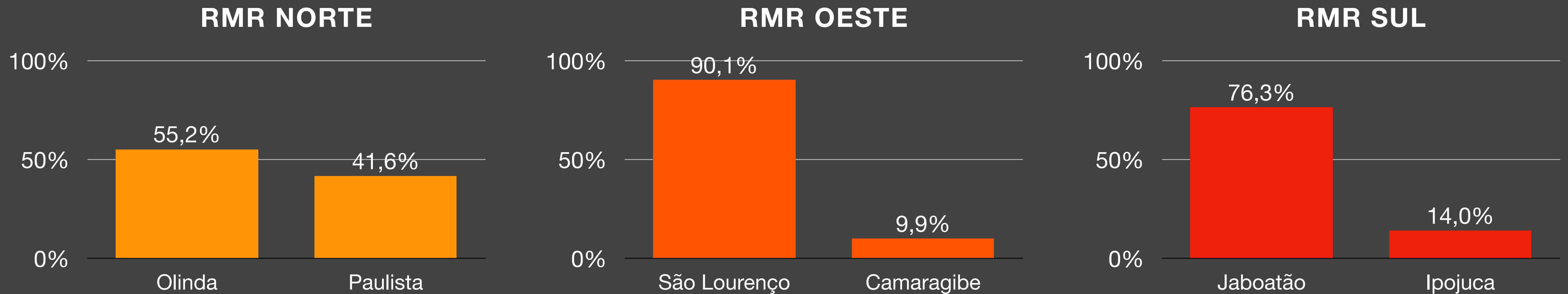
REGIÃO METROPOLITANA - DEMANDA POR REGIÃO

Semestre 1 - 2022



Fazendo um Raio X das regiões da Região Metropolitana, a região Sul manteve uma certa estabilidade na procura durante o primeiro semestre. Acompanhando a queda do estoque disponível, a região Oeste caiu mais de 10% entre janeiro e junho. Em contrapartida, a região Norte cresceu 8,7% sendo a reunião com a maior demanda e também o maior estoque disponível na RMR.

REGIÃO METROPOLITANA - DEMANDA - CIDADES MAIS PROCURADAS



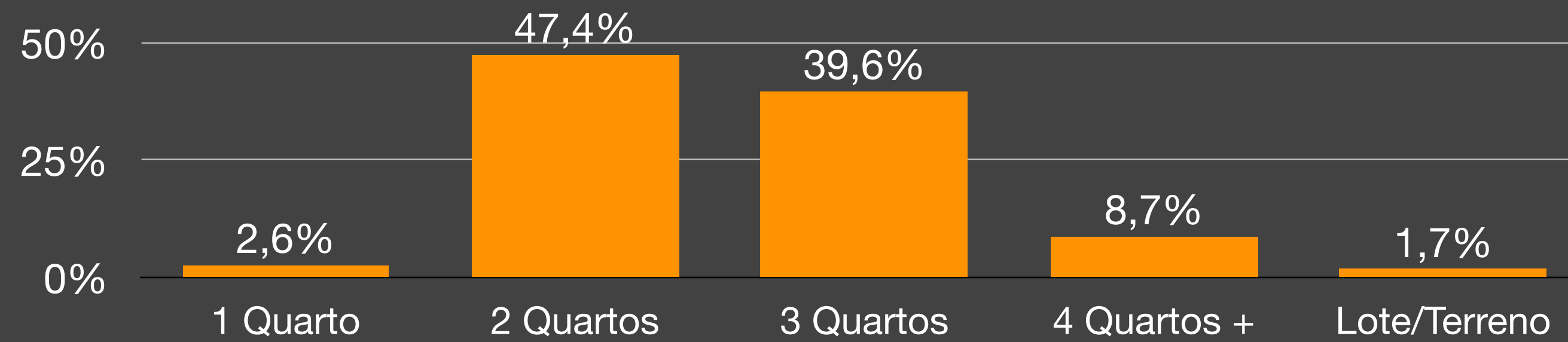
Na Região Metropolitana Norte, apesar de ser a região com a maior quantidade de cidades, Olinda e Paulista apresentam mais de 95% da procura por imóveis na região.

São Lourenço praticamente domina a procura de imóveis na Região Metropolitana Oeste principalmente pela sua oferta de empreendimentos populares, loteamentos e condomínios de casas.

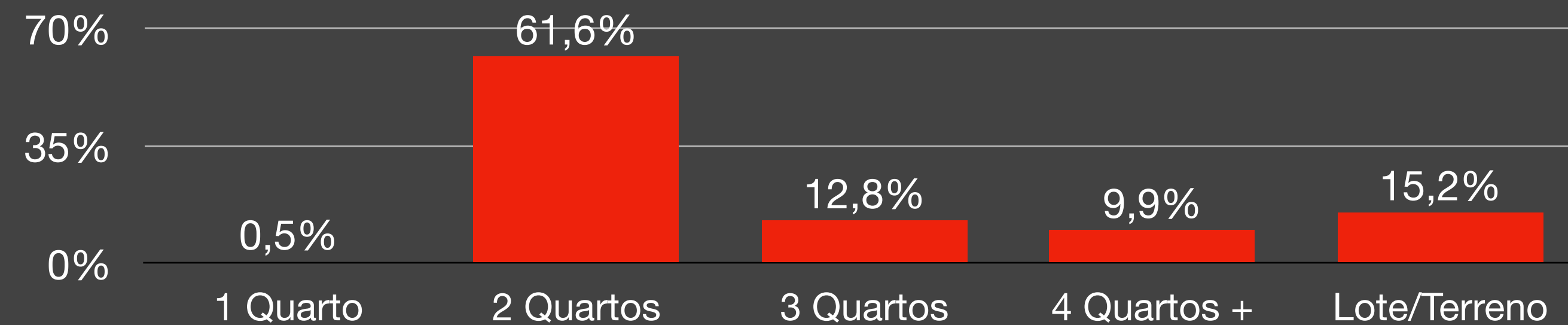
Na Região Metropolitana Sul, Jaboatão tem a maior demanda por imóveis pela sua proximidade com Recife, principalmente nos bairros de Candeias e Piedade. Entretanto, os imóveis de praia fortalecem a demanda por empreendimentos em Ipojuca e no Cabo de Santo Agostinho.

REGIÃO METROPOLITANA - DEMANDA - TIPOLOGIAS MAIS PROCURADAS

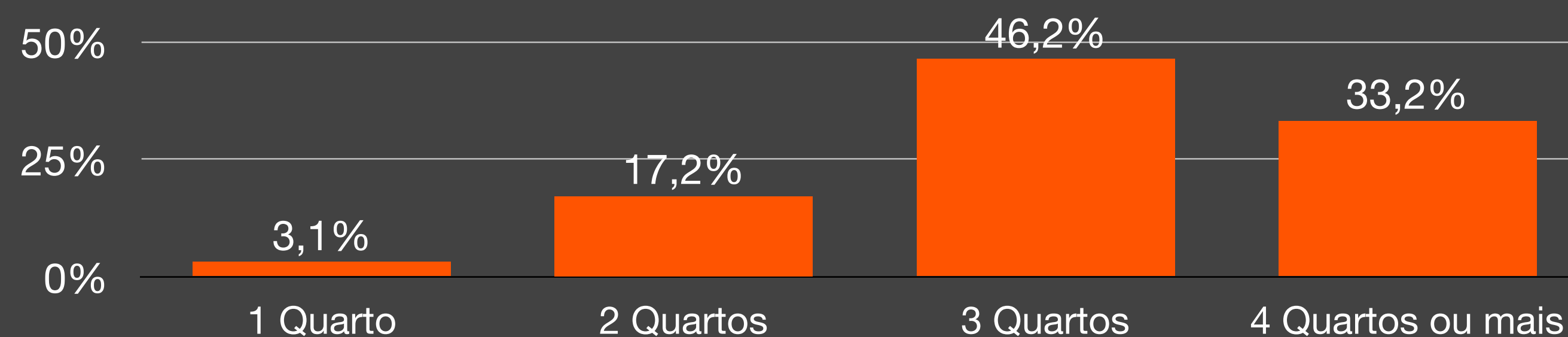
RMR NORTE



RMR OESTE



RMR SUL



Com exceção da Região Metropolitana Sul, as outras regiões tem atualmente uma forte vocação para empreendimentos populares. Por consequência, temos uma alta demanda de procura por imóveis com 2 quartos, predominante neste tipo de empreendimento.

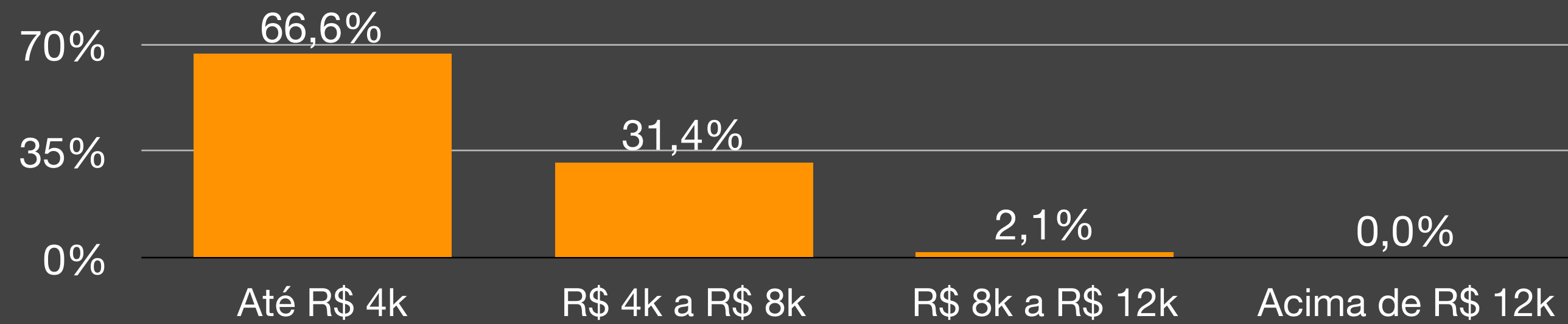
Na região Norte também existe uma alta demanda por empreendimentos de 3 quartos que estão presentes tanto em empreendimentos populares quanto de médio padrão.

A Região Oeste também apresenta uma boa demanda para terrenos e lotes influenciado diretamente pela área de Aldeia.

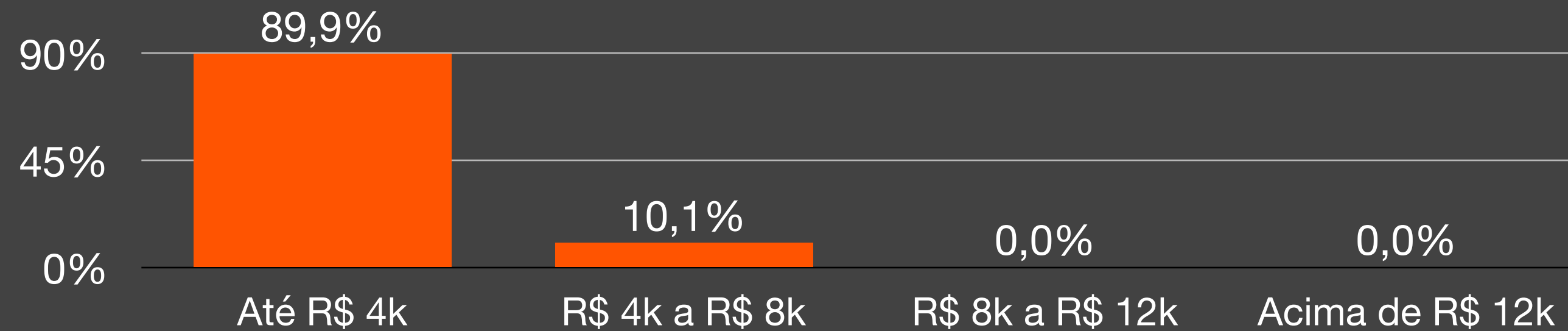
A Região Metropolitana Sul tem a demanda mais equilibrada, com predomínio para empreendimentos de médio e alto padrão, principalmente em Jaboatão e nas praias.

REGIÃO METROPOLITANA - DEMANDA - R\$/M2 MAIS PROCURADO

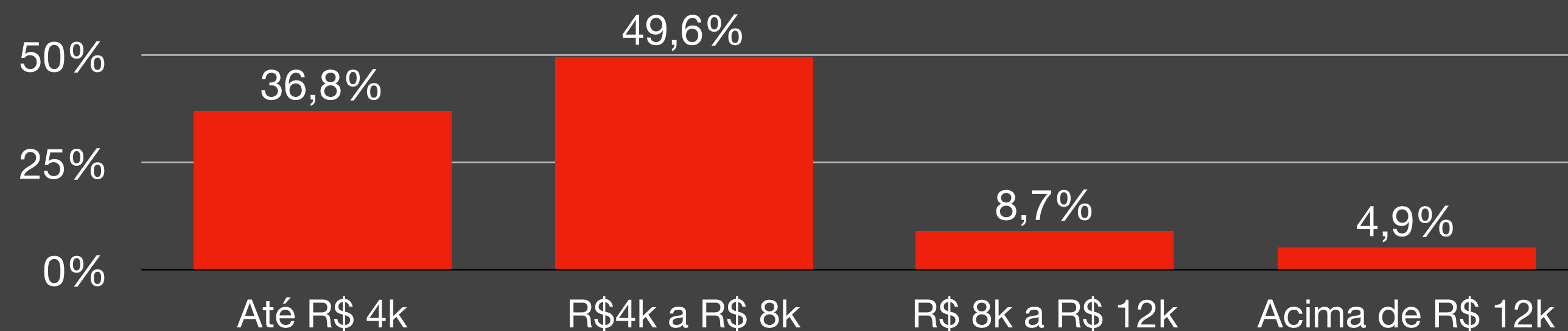
RMR NORTE



RMR OESTE



RMR SUL



Em todas as regiões monitoradas e analisadas da Região Metropolitana do Recife prevalece a preferência por imóveis até R\$ 8.000/m².

Na região Norte quase 70% das pessoas, e na Região Oeste cerca de 90% procuram imóveis até R\$ 4.000 por metro quadrado.

Apenas na região Sul a procura por empreendimentos de médio padrão supera a procura de empreendimentos com preço de metro quadrado popular.

Também, apenas na região Sul existe uma procura por empreendimentos com m² maior que R\$ 8.000, em decorrência dos bairros de Candeias e Piedade em Jaboatão, Paiva e imóveis de praia.

INSIGHTS - DEMANDA

PRETENSÃO

No Recife de janeiro a junho de 2022 aumentou a procura por compra de imóveis enquanto diminuiu a procura por locação. Em movimento contrário, aumentou a procura por aluguel em detrimento a compra.

CATEGORIA, TIPO e TIPOLOGIA

Em todas as regiões pesquisadas, Recife e região metropolitana, a procura dominante foi pela combinação de apartamento para morar. E imóveis com 2 ou 3 quartos estão na preferência de mais de 70% dos clientes.

REGIÃO E PREÇO

No Recife a região mais procurada é a Norte, com uma procura homogênea nos bairros, e na RMR Jaboatão e Olinda são as cidades com mais clientes interessados. Em Recife, existe uma parcela substancial de clientes dispostos a pagar entre R\$ 4mil e R\$ 8mil o m2, na RMR o preço do m2 fica mais perto dos R\$ 4mil.



DADOS



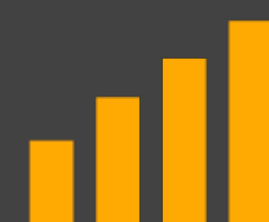
CONHECIMENTO



INTELIGÊNCIA



ESTRATÉGIA

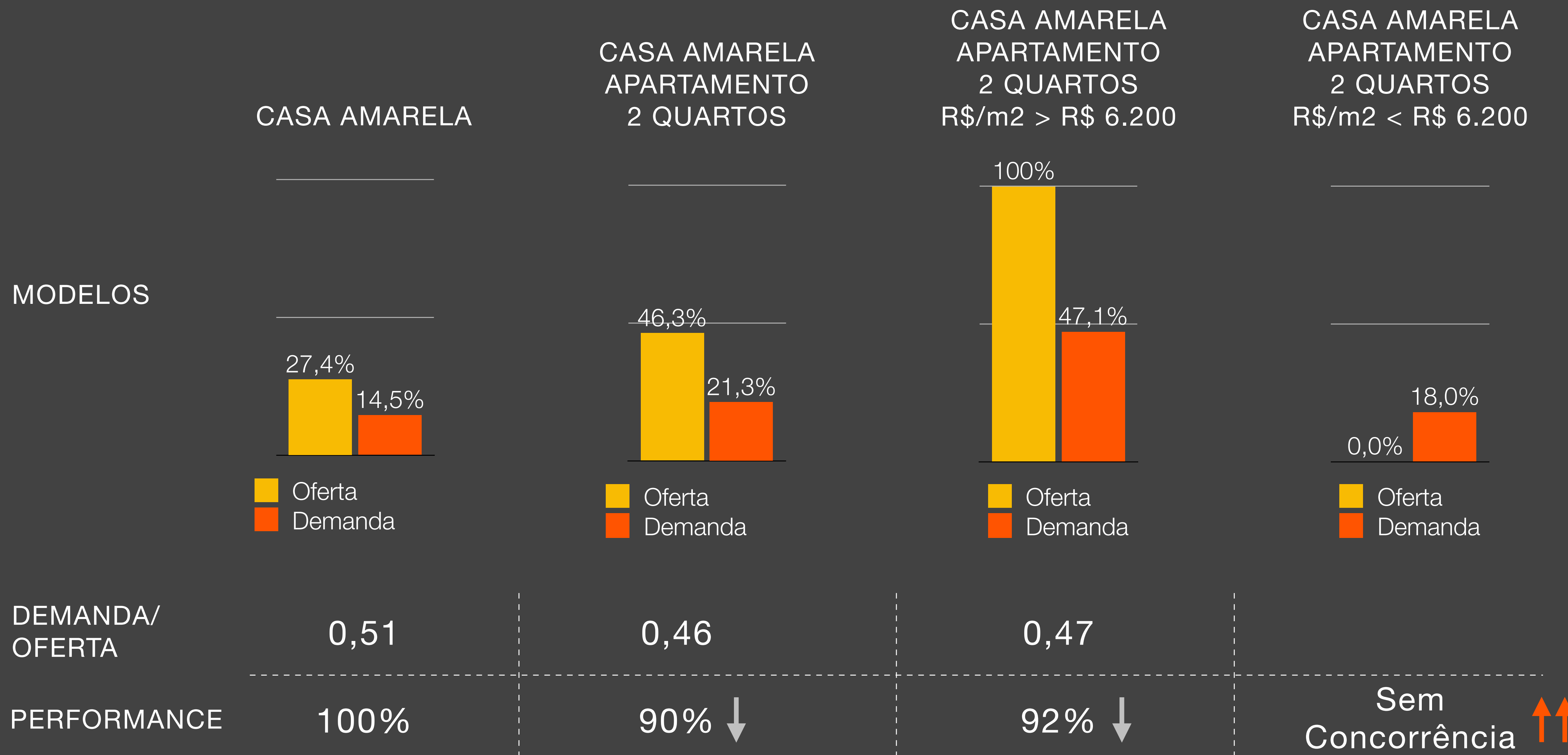


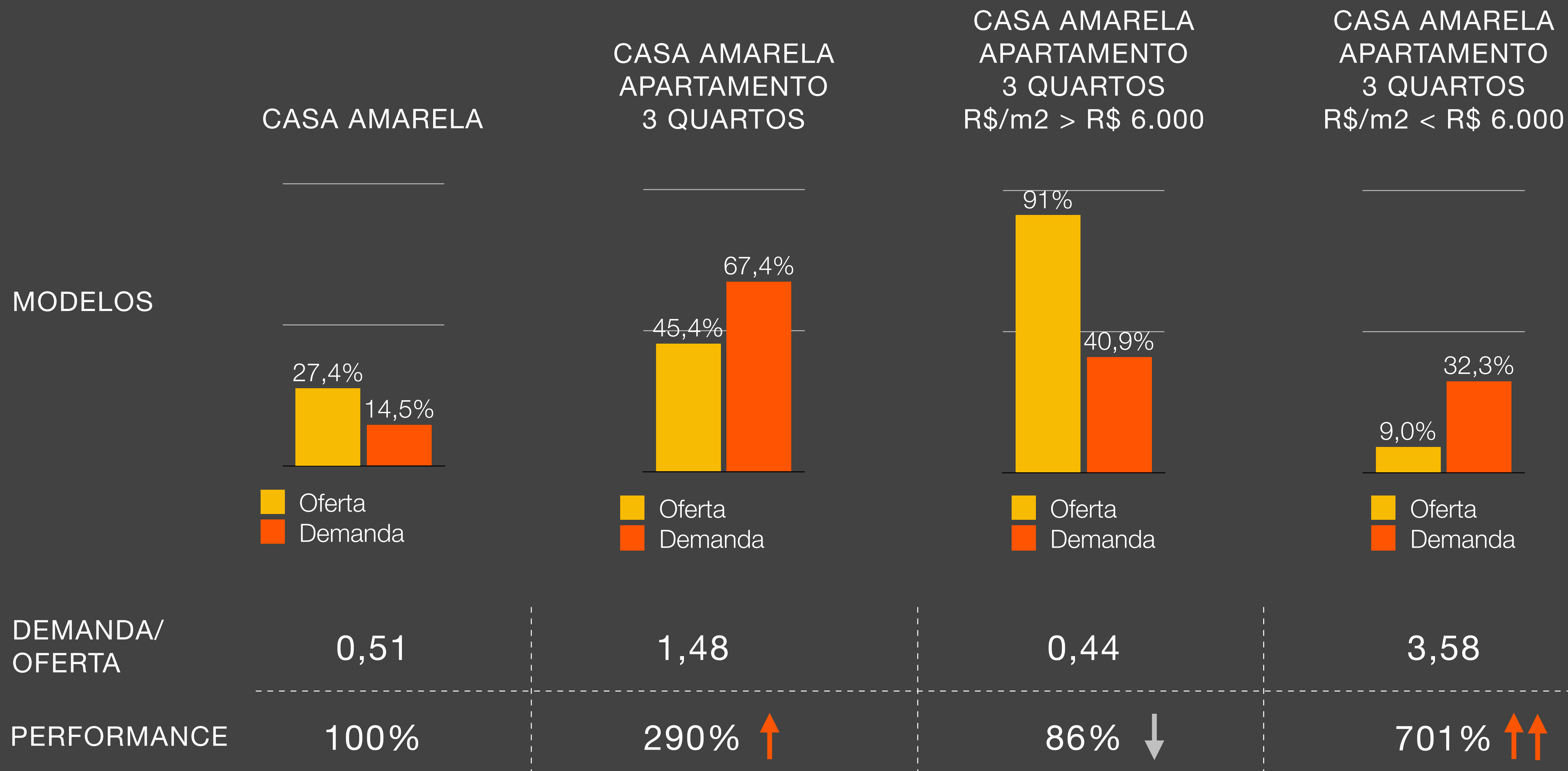
RESULTADO

MERCADO

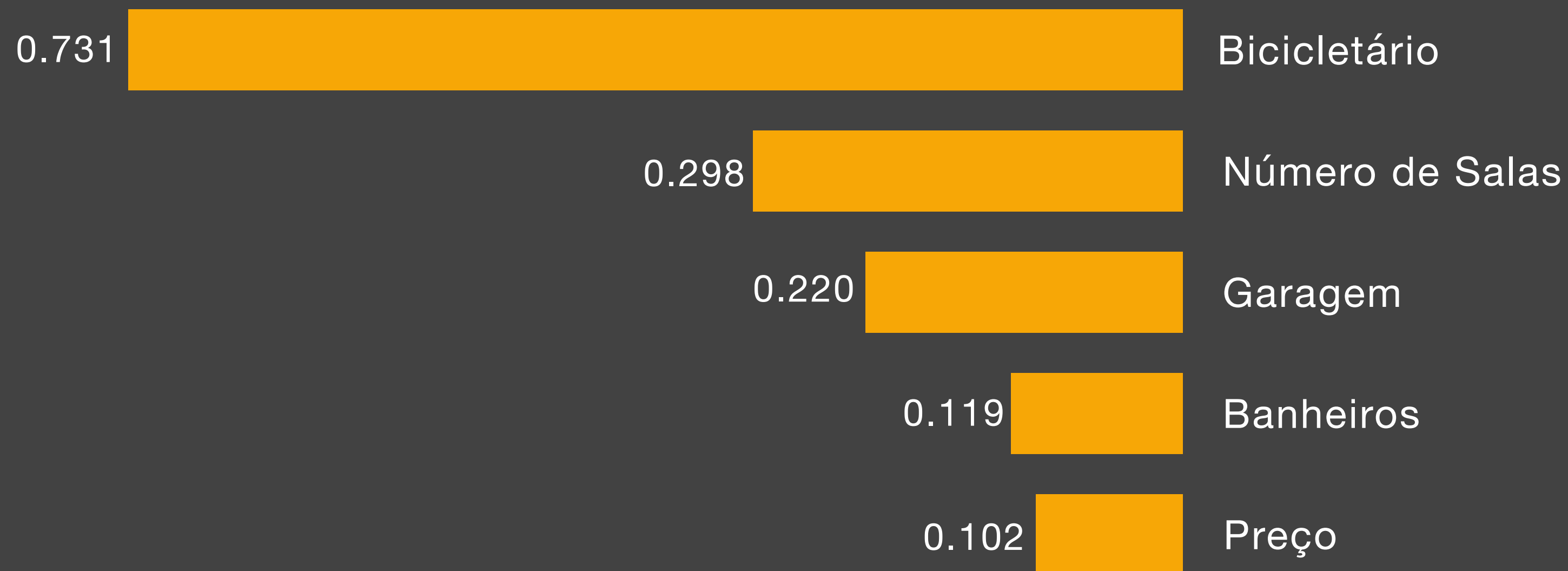
JUN/22

RECIFE - ZONA NORTE - CASA AMARELA





RECIFE - ZONA NORTE - CASA AMARELA

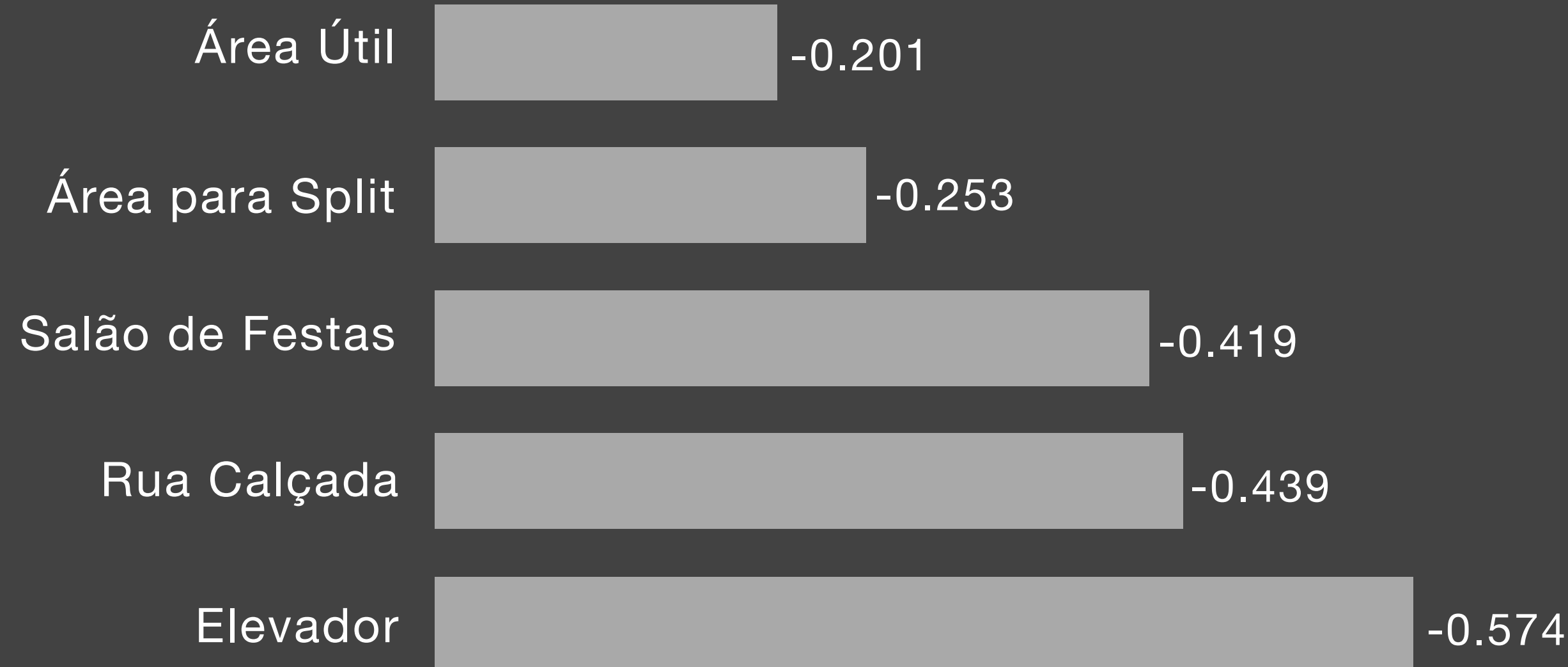


As variáveis com o índice positivo são as que mais influenciam positivamente a predisposição de um cliente interessado em visualizar o imóvel.

As variáveis com o índice negativo são as que menos influenciam o interesse, pelo fato de o cliente entender que são características já esperadas ou comuns ao empreendimento desejado.

Essa análise explorou os fatores que podem influenciar positivamente na atratividade de um empreendimento, por aqueles que procuram as melhores oportunidades para comprar imóveis.

Foi utilizada a ferramenta de Regressão Logística para quantificar o impacto das variáveis na atratividade do empreendimento.



+ Dados
+ Informação
+ Inteligência

MARTA
INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

