

MARTA
INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

**Informação e
Inteligência Imobiliária
acessível e em tempo real.**

**Recife e região
metropolitana**

SET/22

apoio
ADEMI-PE

Este documento apresenta as informações e o comportamento do mercado imobiliário - oferta + demanda + mercado - do Recife e região metropolitana para o mês de **SETEMBRO de 2022**, coletados e analisados pelo time de ciência de dados da Marta Inteligência Imobiliária.

O ecossistema suportado por Marta coleta e analisa dados há mais de duas décadas, com uma vasta experiência na construção de soluções para o mercado imobiliário. Durante todo esse tempo, monitoramos milhões de atividades de clientes interessados em imóveis, e informações detalhadas de centenas de milhares de empreendimentos e imóveis do mercado.

O nosso propósito é criar uma fonte de informação preciosa para todos que atuam no mercado imobiliário. Para criar futuras ações e decisões baseadas em dados com o objetivo de ajudar a obter melhores resultados.

+100 milhões

Atividades imobiliárias monitoradas

+150 mil

Imóveis e empreendimentos cadastrados



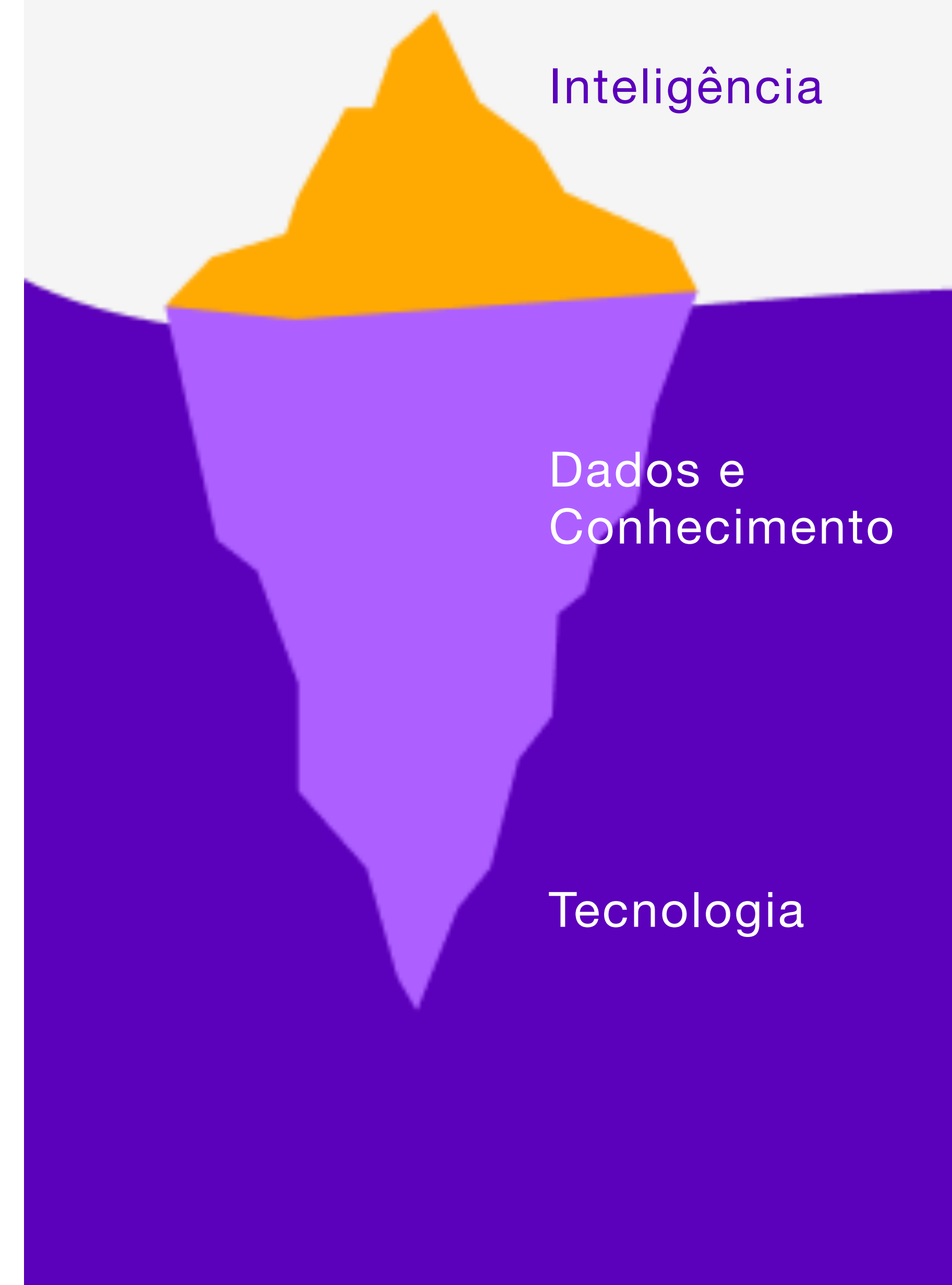
Números e Metodologia

Neste mês de setembro, analisamos informações das ofertas de **104 construtoras e incorporadoras**, com informações detalhadas de **426 empreendimentos** (lançamentos e estoque) e o número de 35.963 unidades totais.

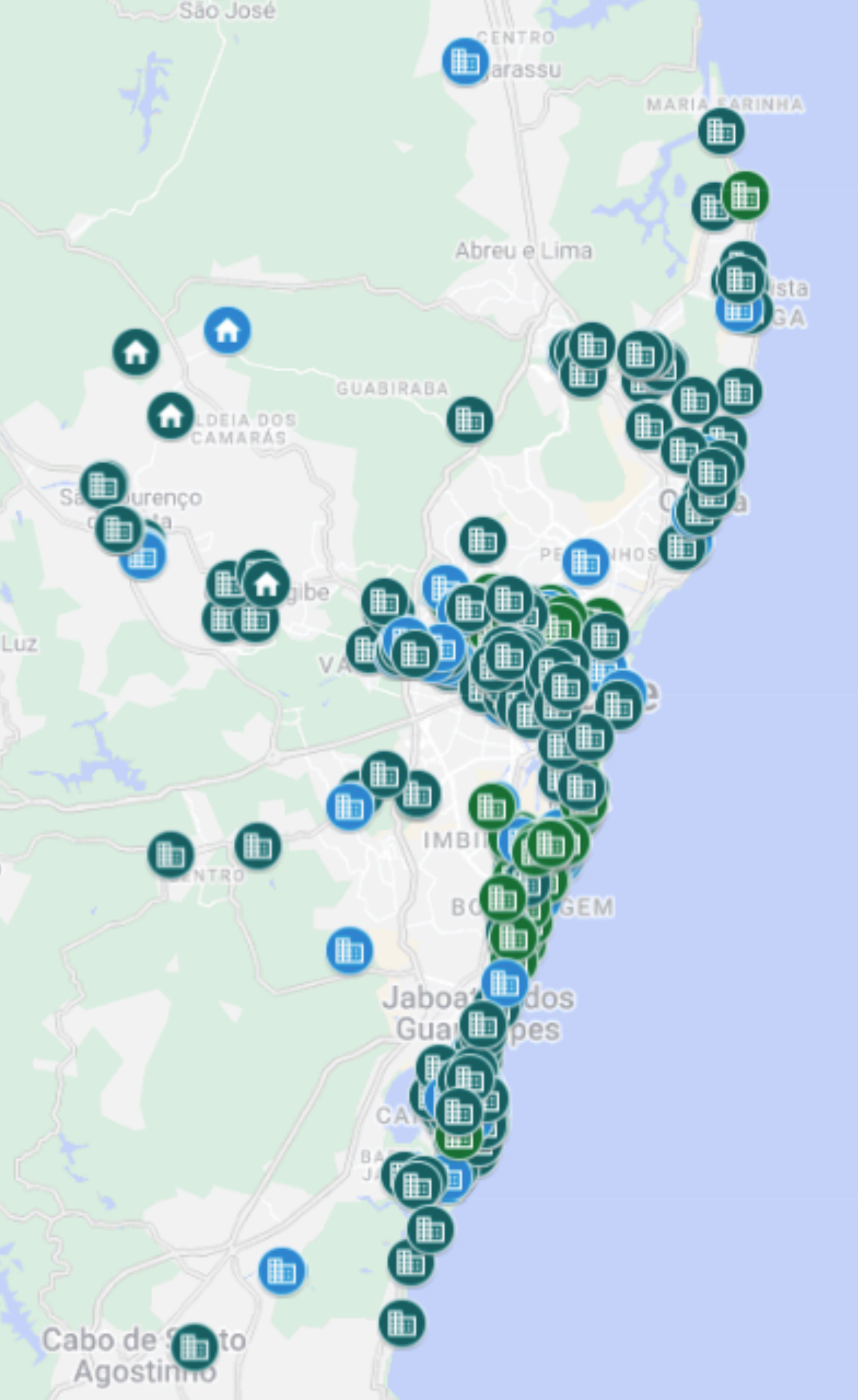
Do total de empreendimentos analisados, tivemos 285 empreendimentos atualizados com **8.586 unidades disponíveis para vendas** (lançamentos e estoque), e 112 empreendimentos totalmente vendidos em Agosto/22. Uma taxa de cobertura e atualização de quase 90% (segundo o comportamento do mês anterior) de todos os empreendimentos listados.

Além da oferta, esse estudo é o único no estado que também monitora e analisa a demanda, isto é, o comportamento dos clientes interessados em imóveis na região, com aproximadamente **3,2 milhões de atividades monitoradas** entre janeiro e setembro de 2022.

***Temos certeza que as informações serão bastante úteis.
Boa leitura!***



OFERTA
SET/22



No Recife e na Região Metropolitana só foram listadas cidades e bairros com empreendimentos com unidades a venda (lançamentos e estoque).

Recife

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

Centro (RPA1)

Norte (RPA2 e RPA3)

Oeste (RPA4 e RPA5)

Sul (RPA6)

Região Metropolitana

RMR Norte

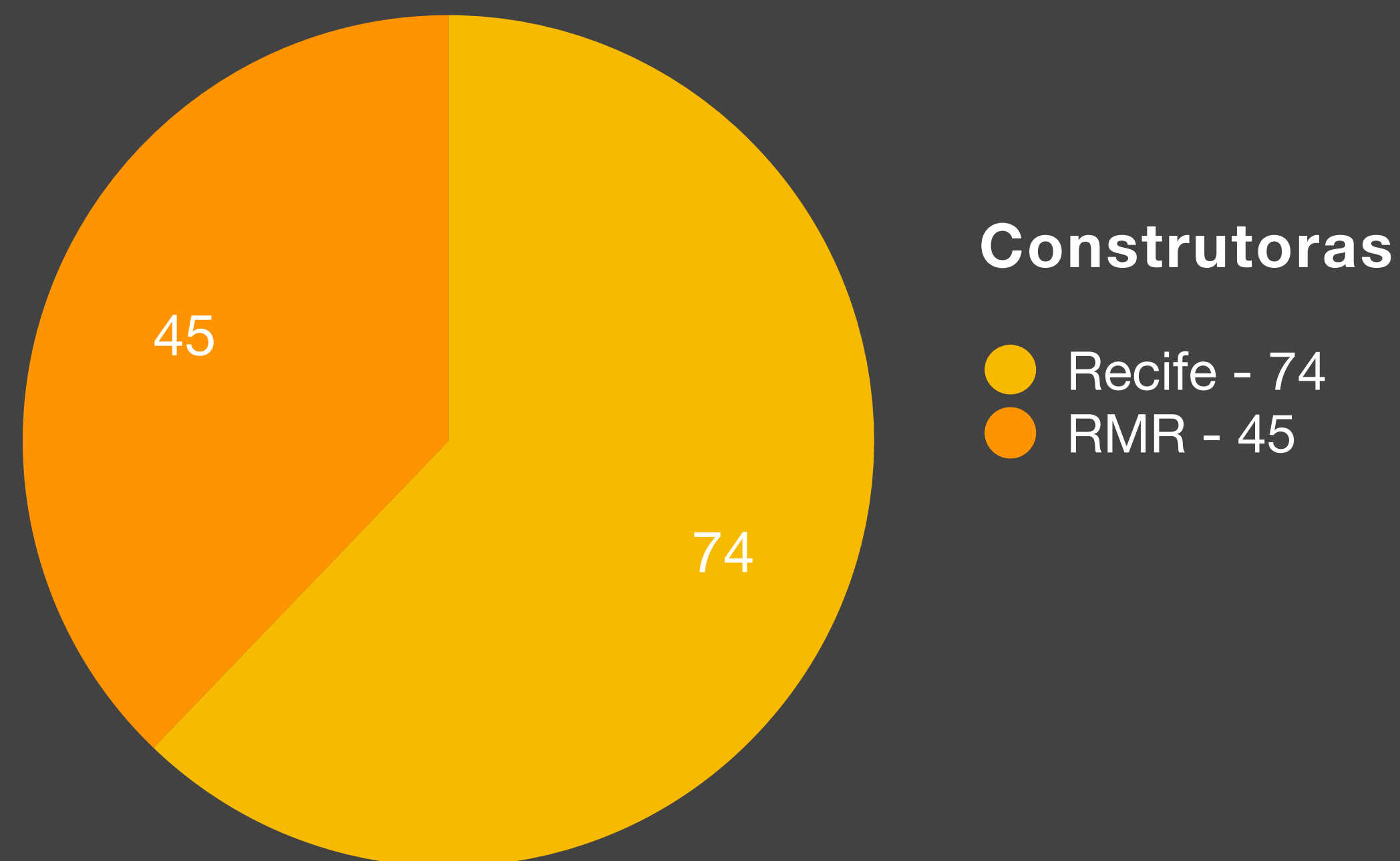
RMR Oeste

RMR Sul

CONSTRUTORAS E INCORPORADORAS

Marta analisou um total de 122 incorporadoras, destas **104 incorporadoras atualizadas** com empreendimentos com unidades disponíveis para a venda (lançamento e estoque) no meses de Janeiro a Setembro 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 (RMR).



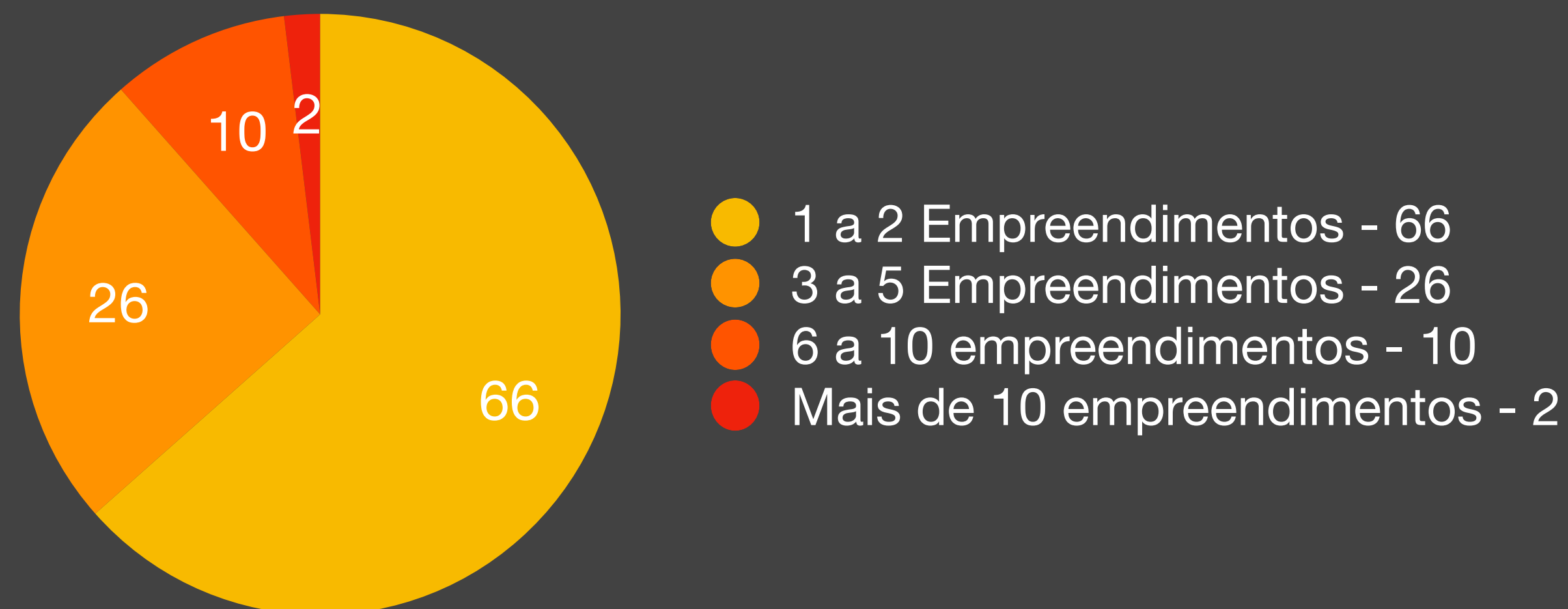
* O apêndice 1 apresenta a listagem de todas as construtoras analisadas.

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.

Quase 70% das construtoras analisadas tem até 2 empreendimentos com unidades disponíveis. E existe uma concentração no número de construtoras que constroem empreendimentos com 2 e 3 quartos.

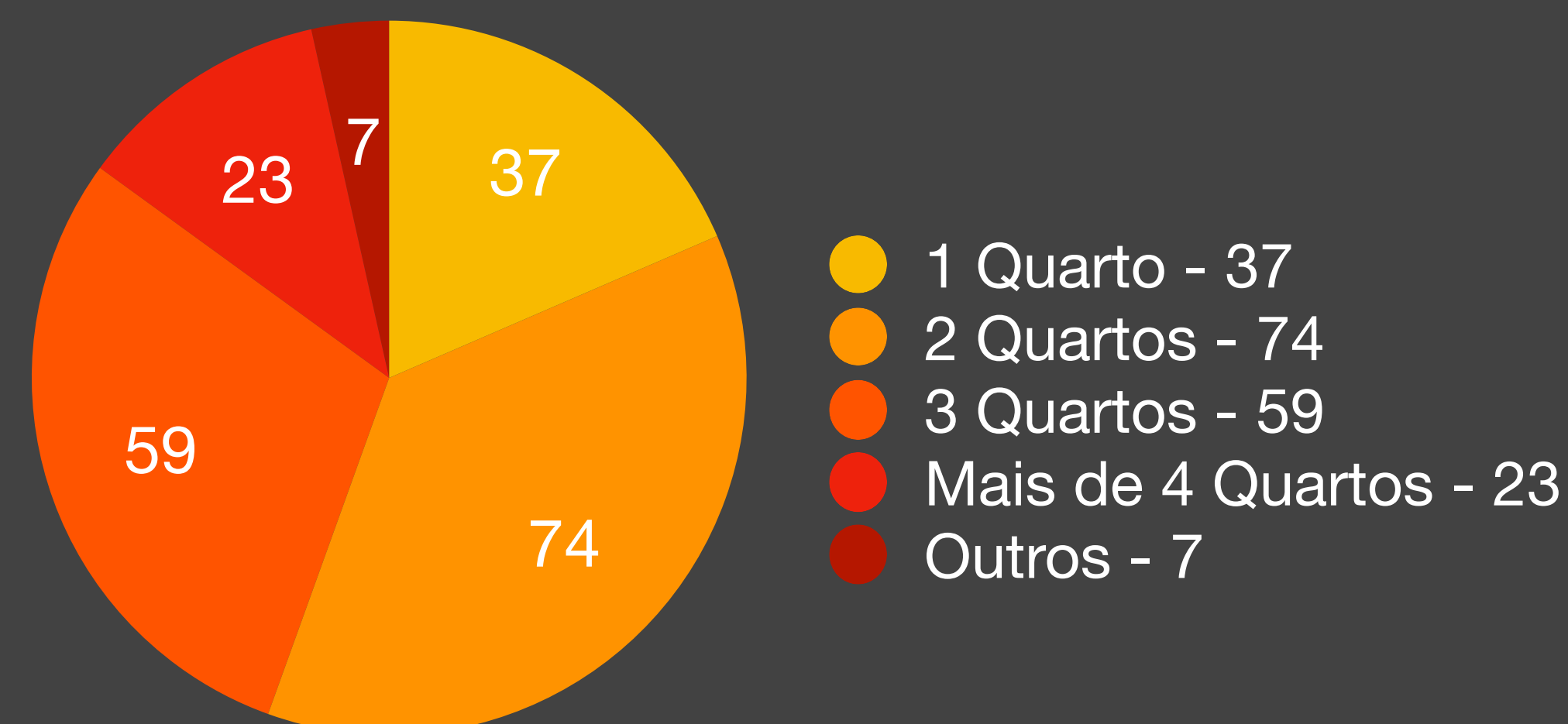
NÚM. CONSTRUTORAS

com empreendimentos com unidades à venda



NÚM. CONSTRUTORAS*

por tipologia de número de quartos



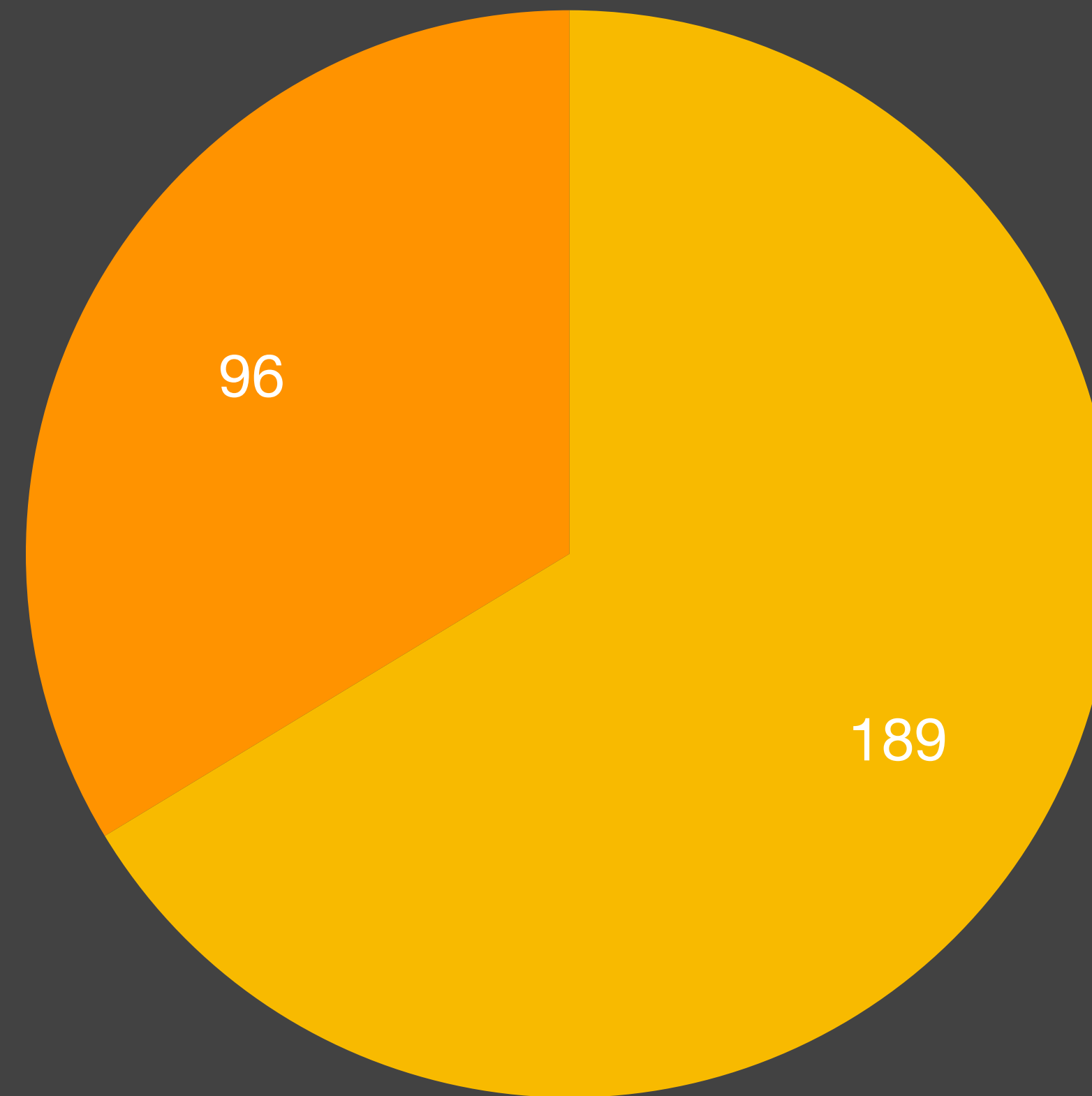
* O número total apresentado é maior que o número total de construtoras listadas porque existem sobreposição de construtoras que atuam com empreendimentos de várias tipologia.

EMPREENDEIMENTOS

O foco foi analisar os **285 empreendimentos** localizados no Recife e na Região Metropolitana.

Recife - 66%

Região Metropolitana (RMR) - 34%



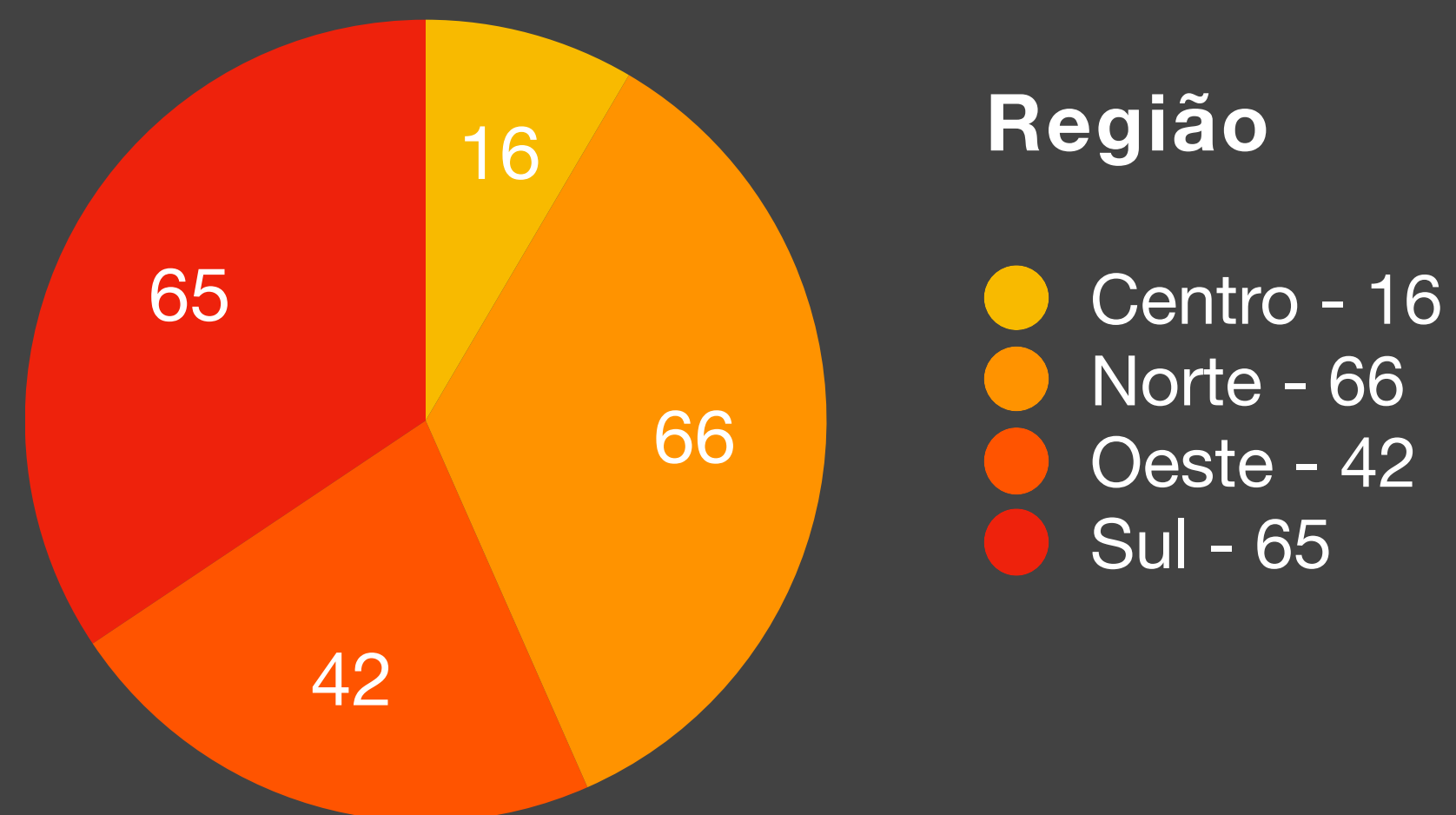
Empreendimentos

- Recife - 189
- RMR - 96

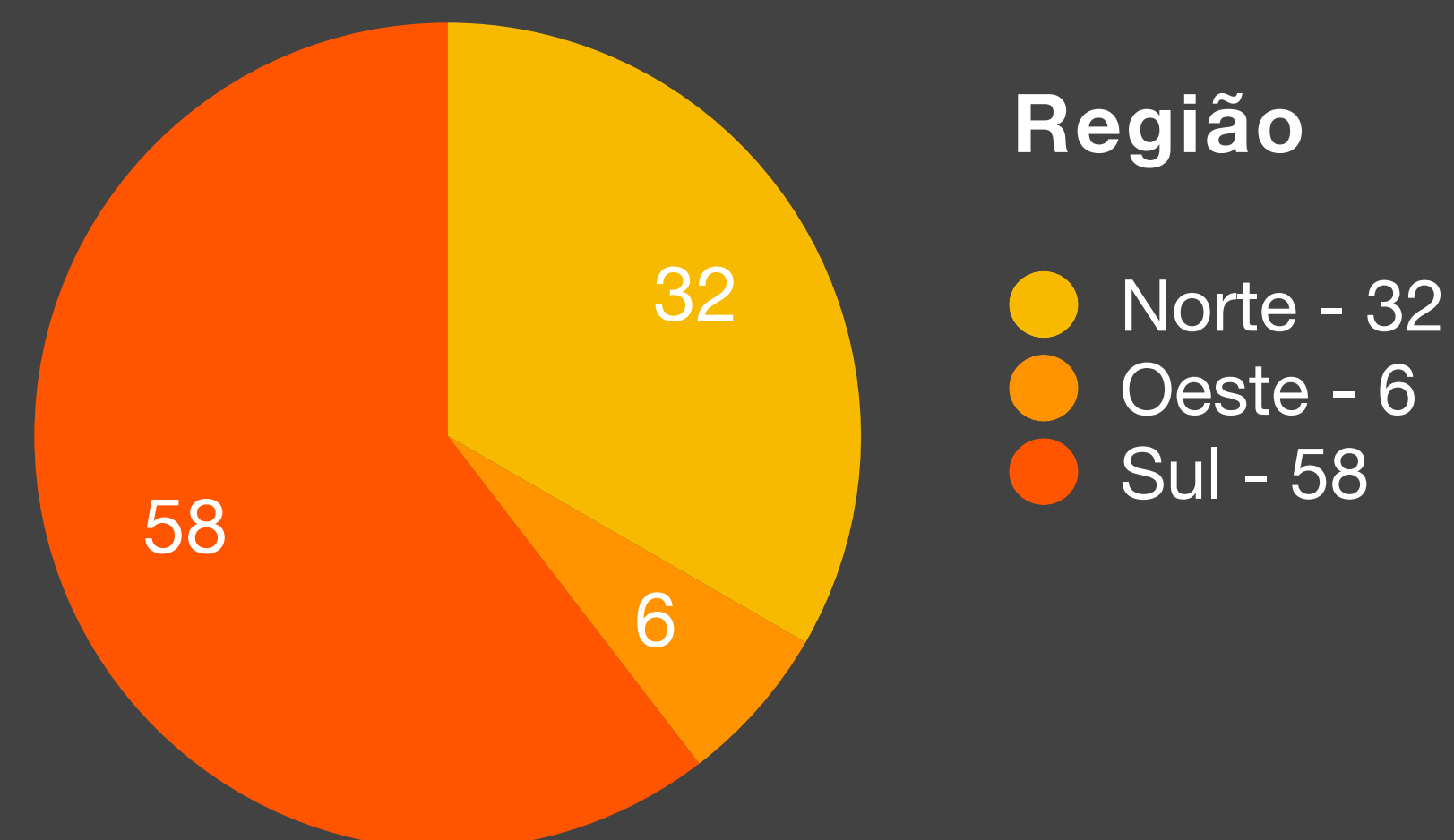
No Recife, foram analisados 189 empreendimentos. Estes apresentaram o número total de 17.341 unidades, uma média de 92 unidades por empreendimento. As regiões Norte e Sul apresentam a maior concentração com 131 empreendimentos cadastrados.

Na Região Metropolitana, foram analisados 96 empreendimentos, com uma média de 142 unidades por empreendimento, e um número total de 13.598 unidades.

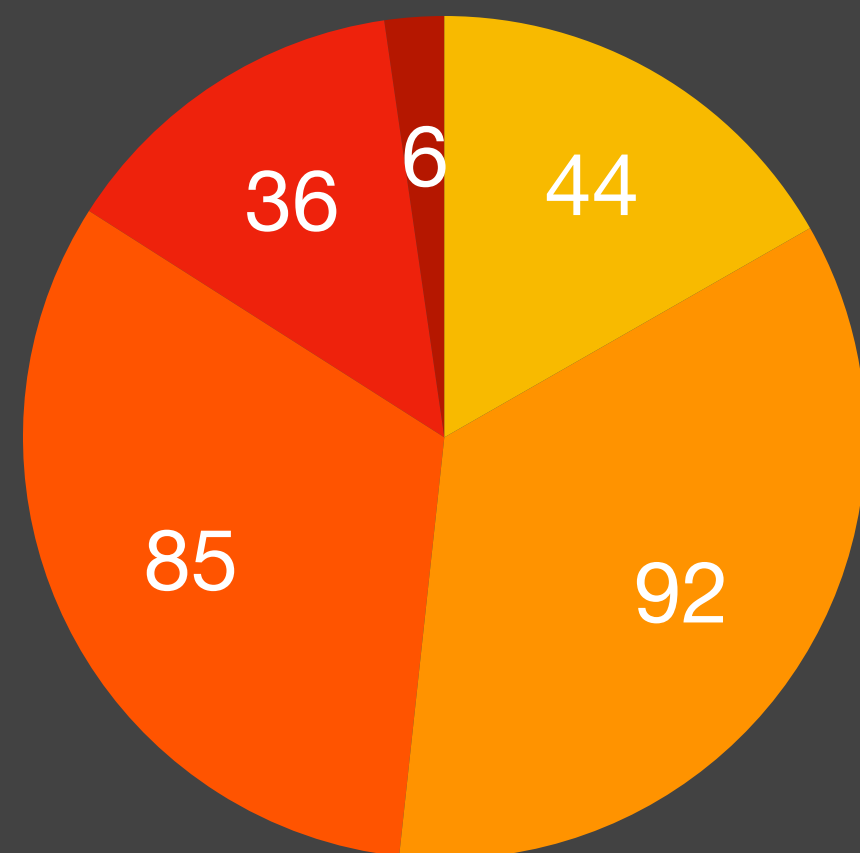
RECIFE - 189 Empreendimentos



RMR - 96 Empreendimentos



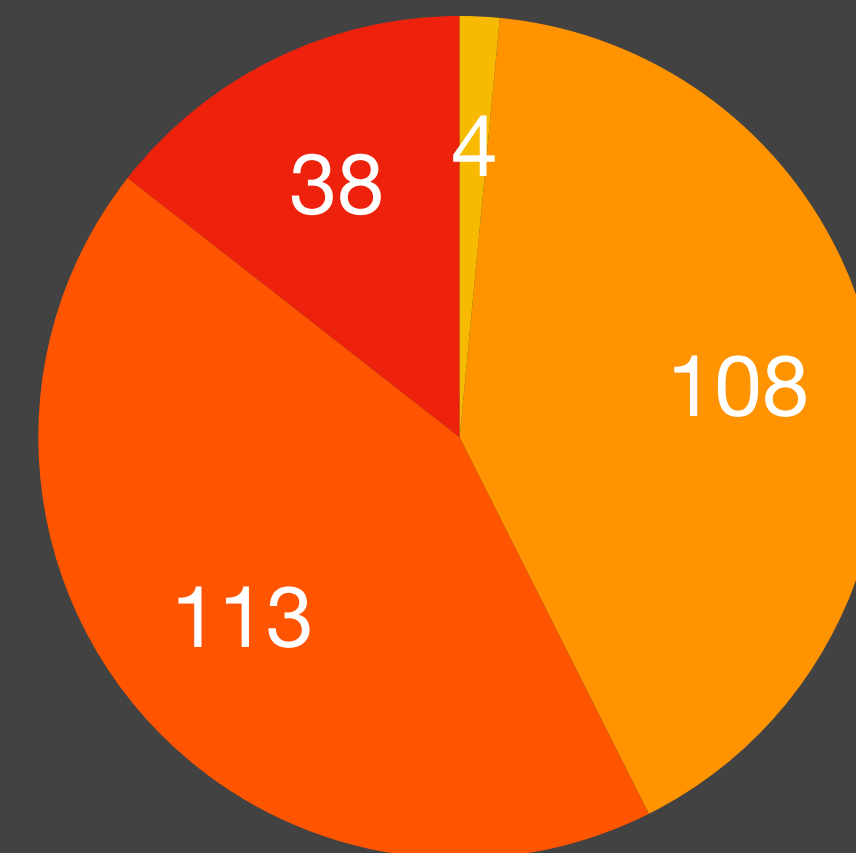
TIPOLOGIA



Recife

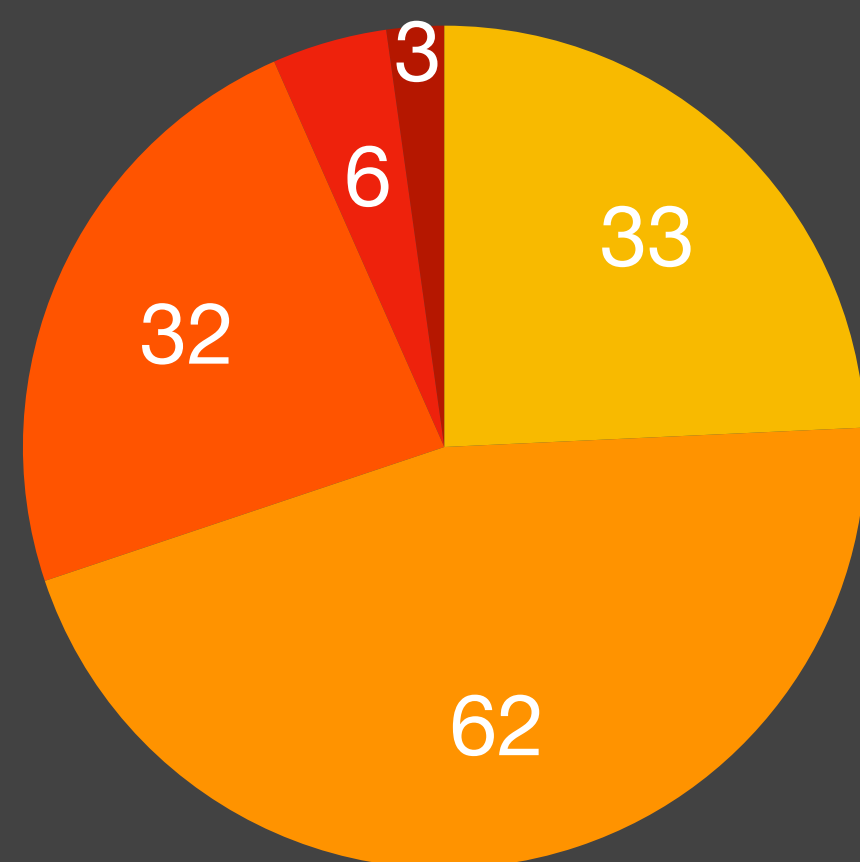
- 1 Quarto
- 2 Quartos
- 3 Quartos
- 4 Quartos +
- Outros

PADRÃO (Faixa R\$/m2)



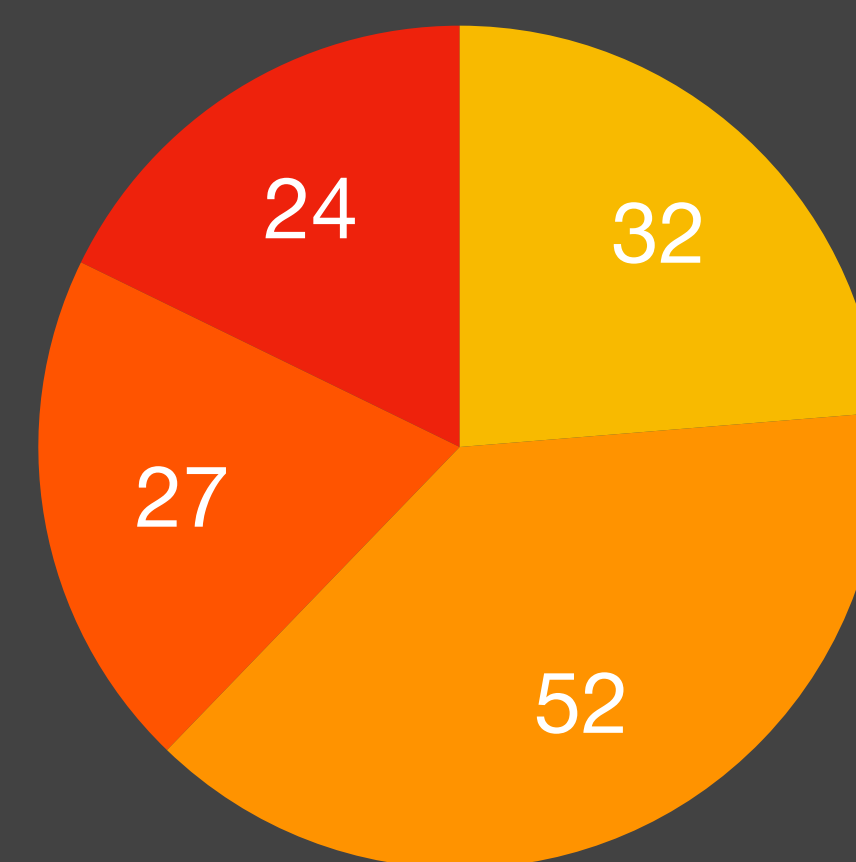
Recife

- Até R\$ 4.000
- R\$ 4.000 a R\$ 8.000
- R\$ 8.000 a R\$ 12.000
- R\$ 12.000 +



RMR

- 1 Quarto
- 2 Quartos
- 3 Quartos
- 4 Quartos +
- Outros



RMR

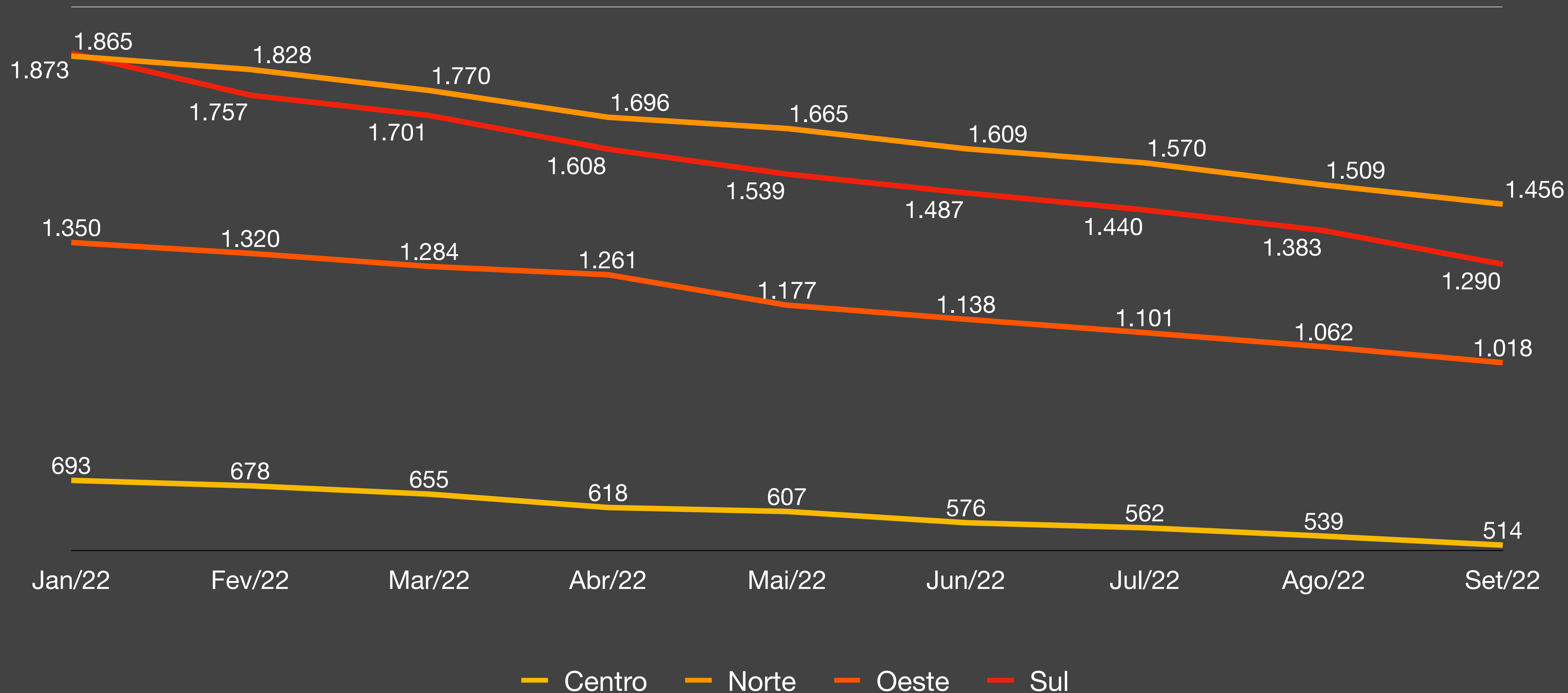
- Até R\$ 4.000
- R\$ 4.000 a R\$ 8.000
- R\$ 8.000 a R\$ 12.000
- R\$ 12.000 +

* O mesmo empreendimento pode estar listado em mais de uma faixa.

UNIDADES EM ESTOQUE - RECIFE

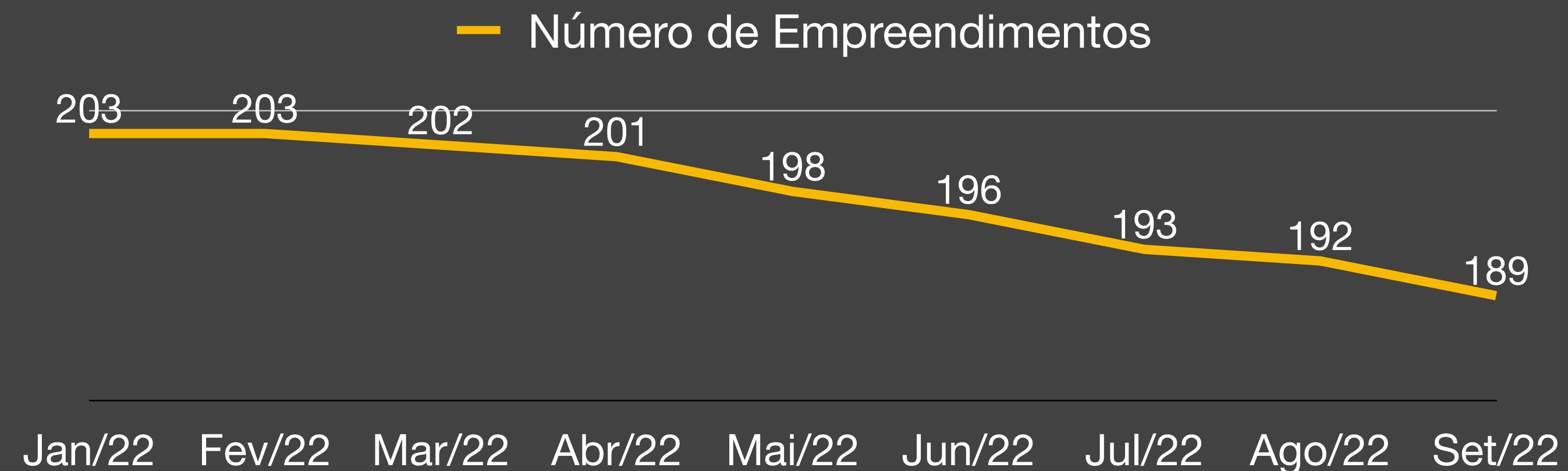
	Jan/22	Fev/22	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Set/22
RECIFE									
TOTAL UNIDADES EMPREENDIMENTOS	18.653	18.620	18.438	18.377	18.076	17.988	17.728	17.469	17.341
UNIDADES DISPONÍVEIS	5.781	5.583	5.410	5.183	4.988	4.810	4.673	4.493	4.278
% DISP/TOTAL	30,1%	30,0%	29,3%	28,2%	27,6%	26,7%	26,3%	25,7%	24,7%

UNIDADES EM ESTOQUE POR REGIÃO - RECIFE

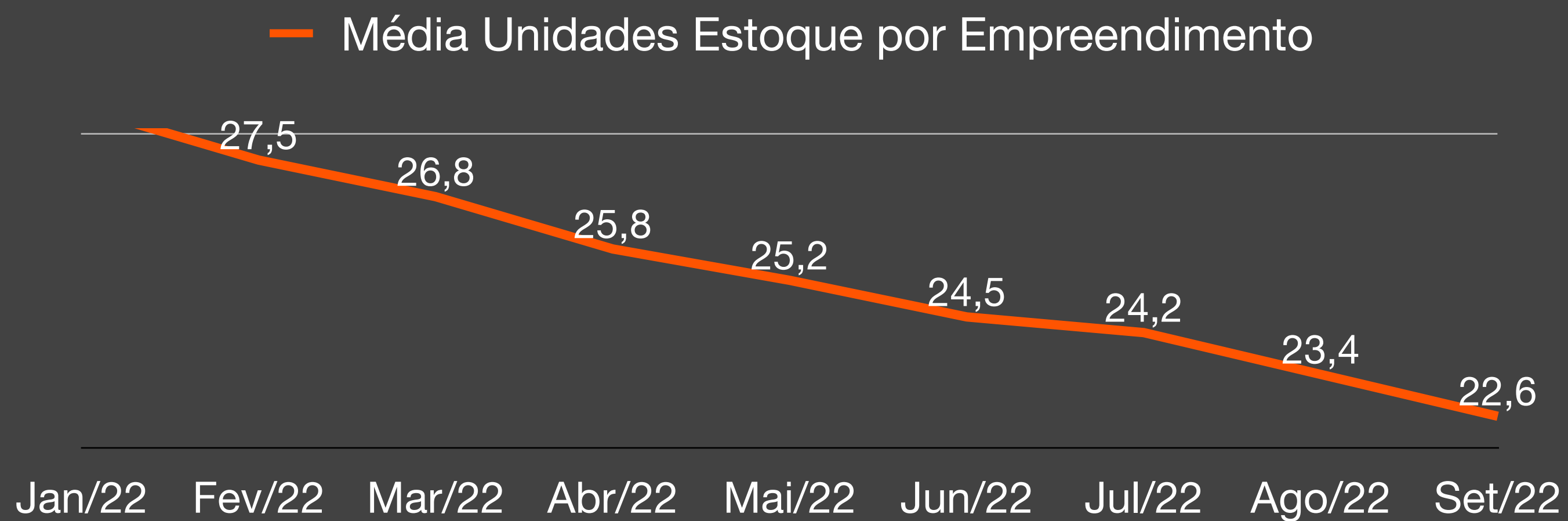


RECIFE - ESTOQUE POR PERÍODO

RECIFE



O comportamento de Janeiro até setembro de 2022 continua o mesmo, o número de empreendimentos com unidades disponíveis diminuindo, significando que o número de empreendimentos totalmente vendidos superou o número de empreendimentos lançados.



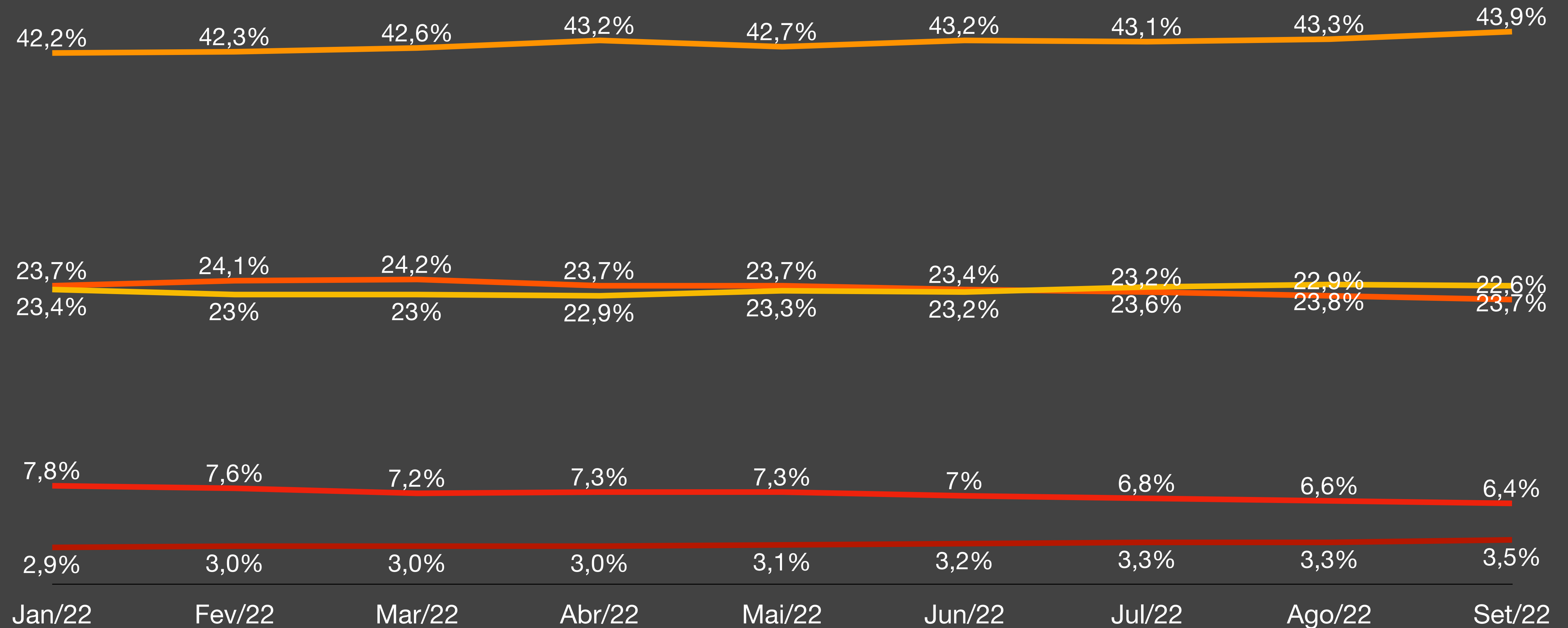
E a média de unidades disponível por empreendimentos também continua caindo durante esse período mostrando que o estoque médio do mercado está diminuindo.

Recife - Unidades Disponíveis



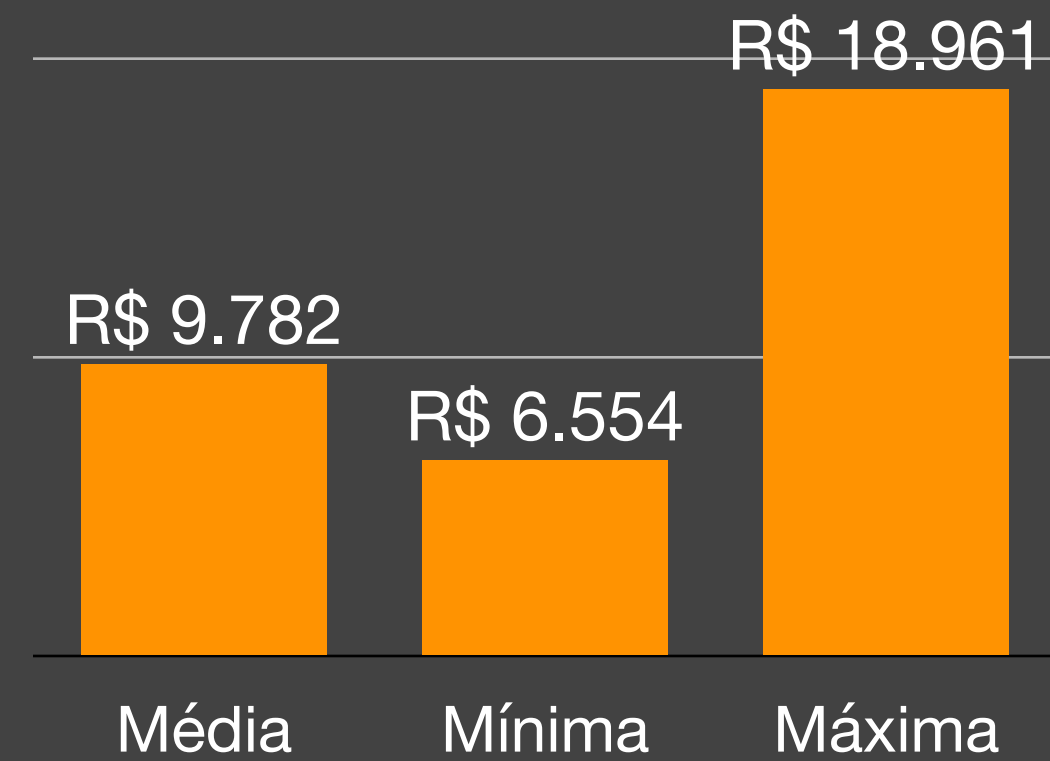
	Centro	Norte	Oeste	Sul	Total
1 quarto	60,9%	14,6%	3,6%	34,9%	23,7%
2 quartos	16,0%	45,7%	59,6%	40,5%	43,9%
3 quartos	8,6%	27,3%	34,0%	13,9%	22,6%
4 quartos +	12,3%	7,2%	2,8%	6,0%	6,4%
Outros	2,3%	5,2%	0,0%	4,7%	3,5%

RECIFE - EVOLUÇÃO DO ESTOQUE POR TIPOLOGIA

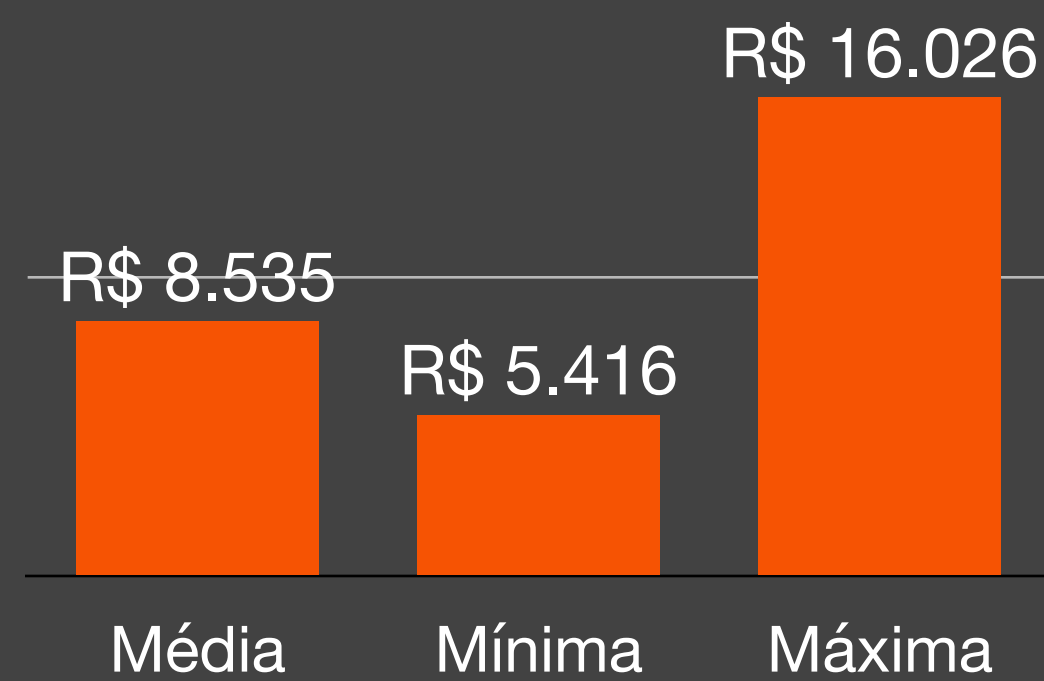


— 1 quarto — 2 quartos — 3 quartos — 4 quarto + — Outros

CENTRO



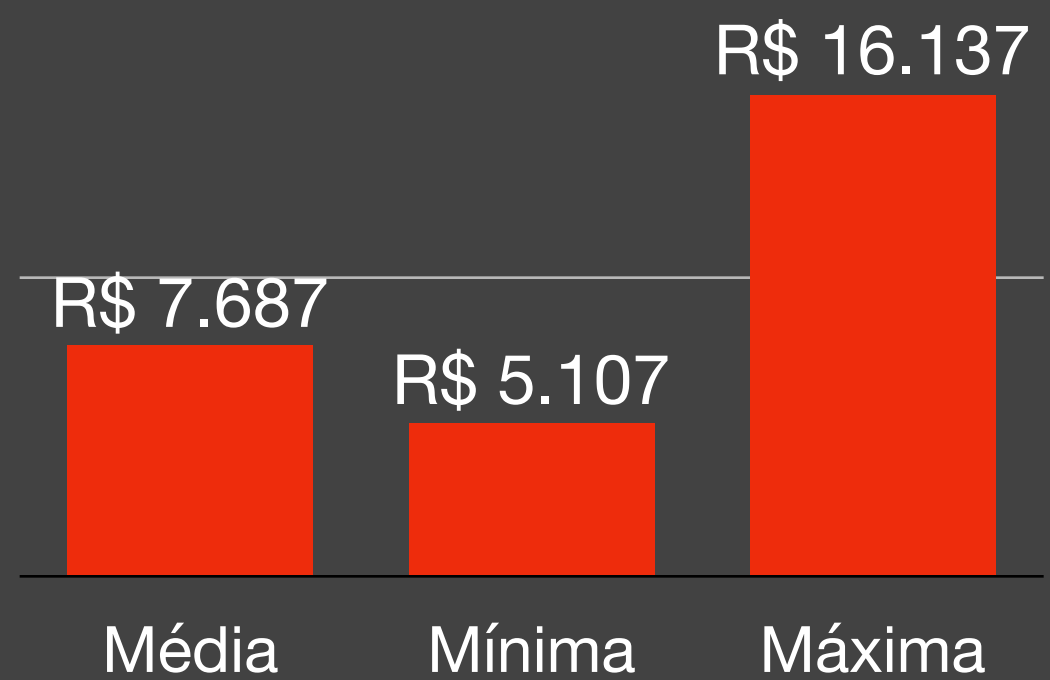
NORTE



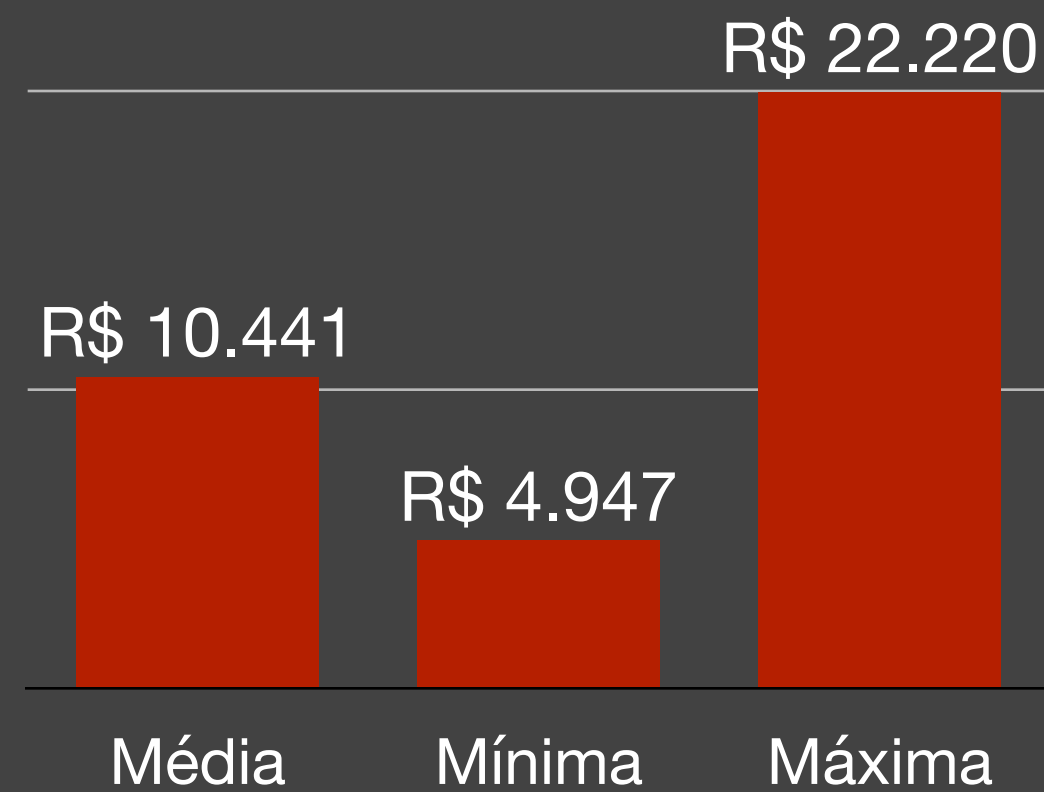
Em Recife o valor por m2 tem uma grande variação, dependendo da região escolhida.

Não houve nenhuma mudança significativa em relação ao mês anterior.

OESTE



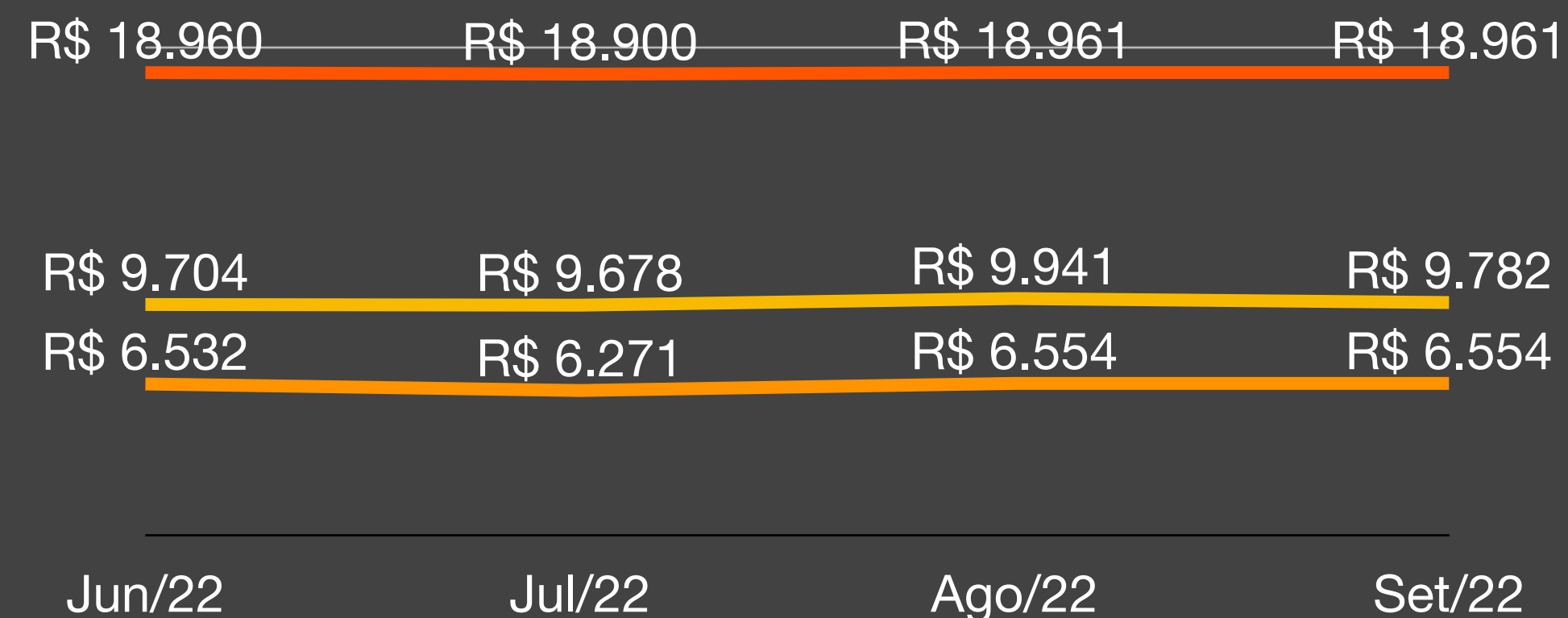
SUL



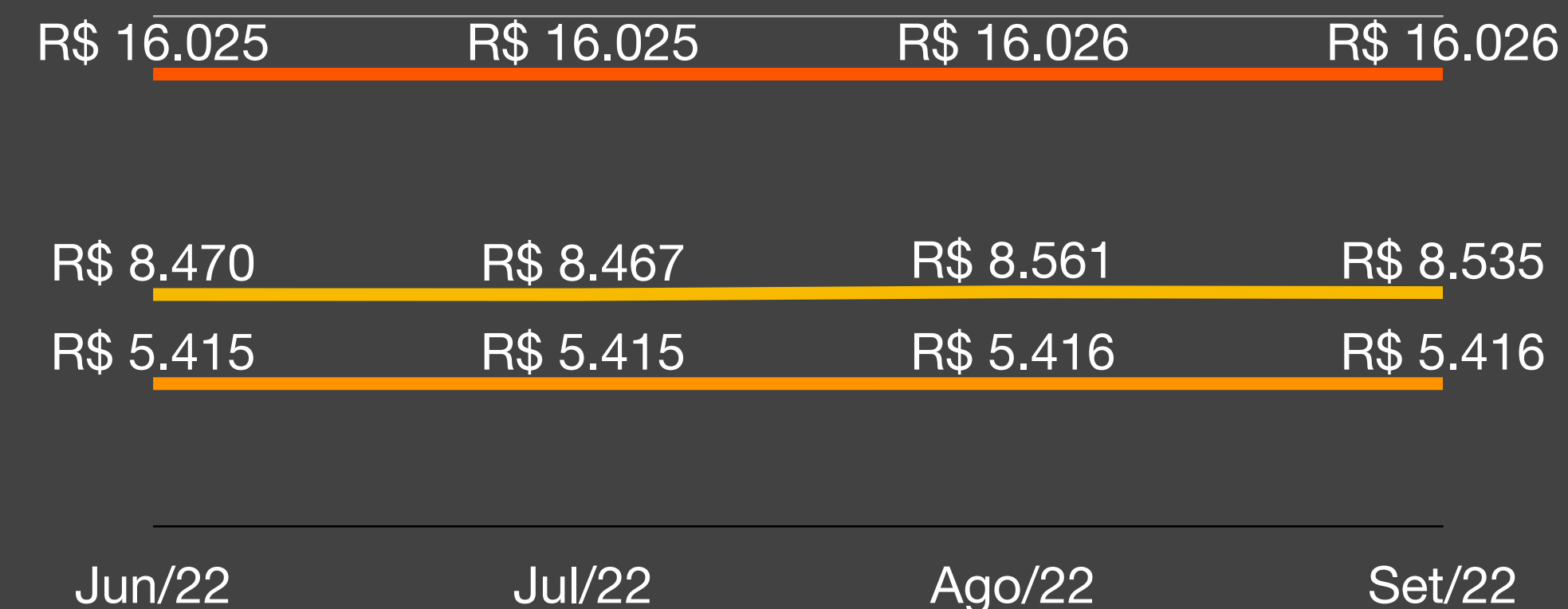
RECIFE - EVOLUÇÃO R\$/M2 POR REGIÃO



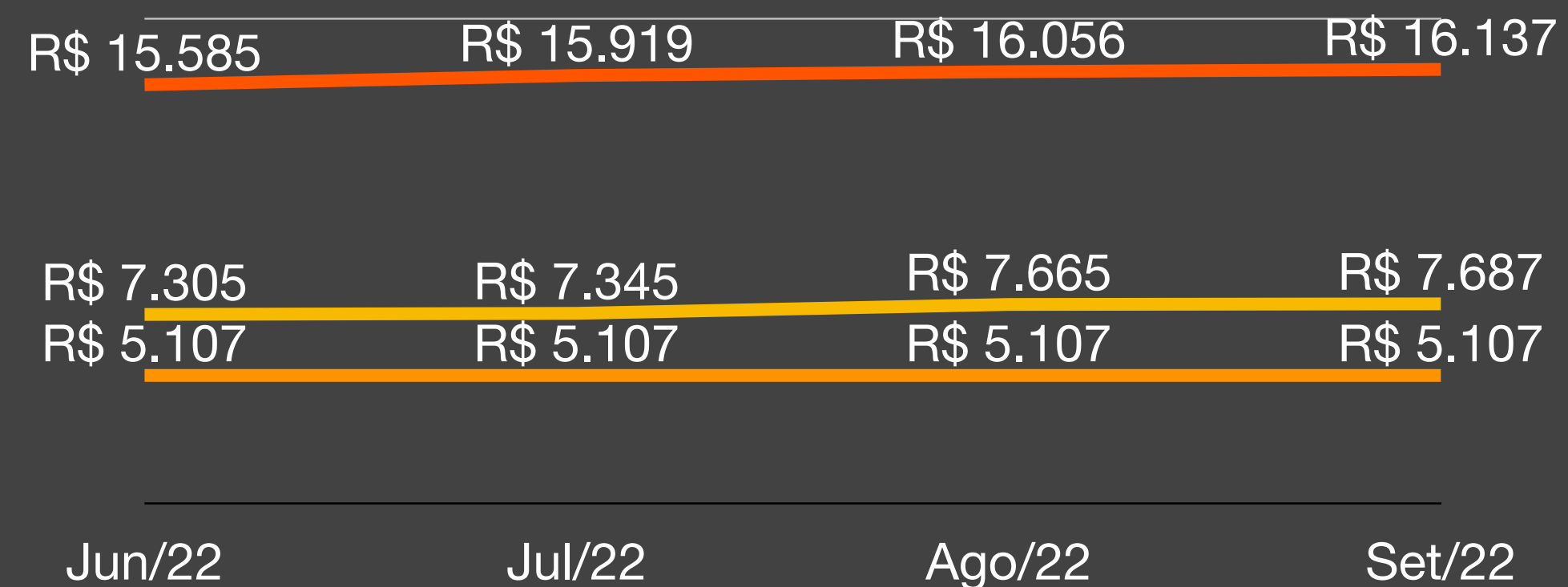
CENTRO



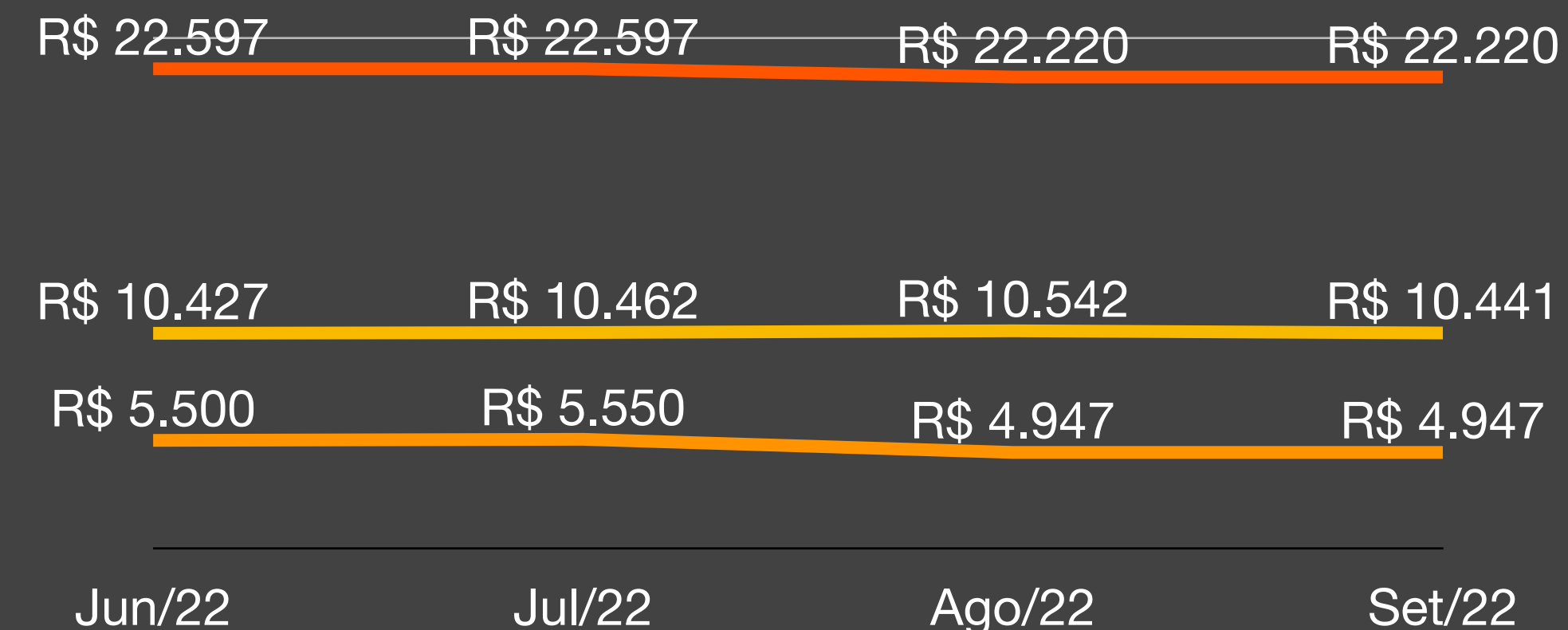
NORTE



OESTE

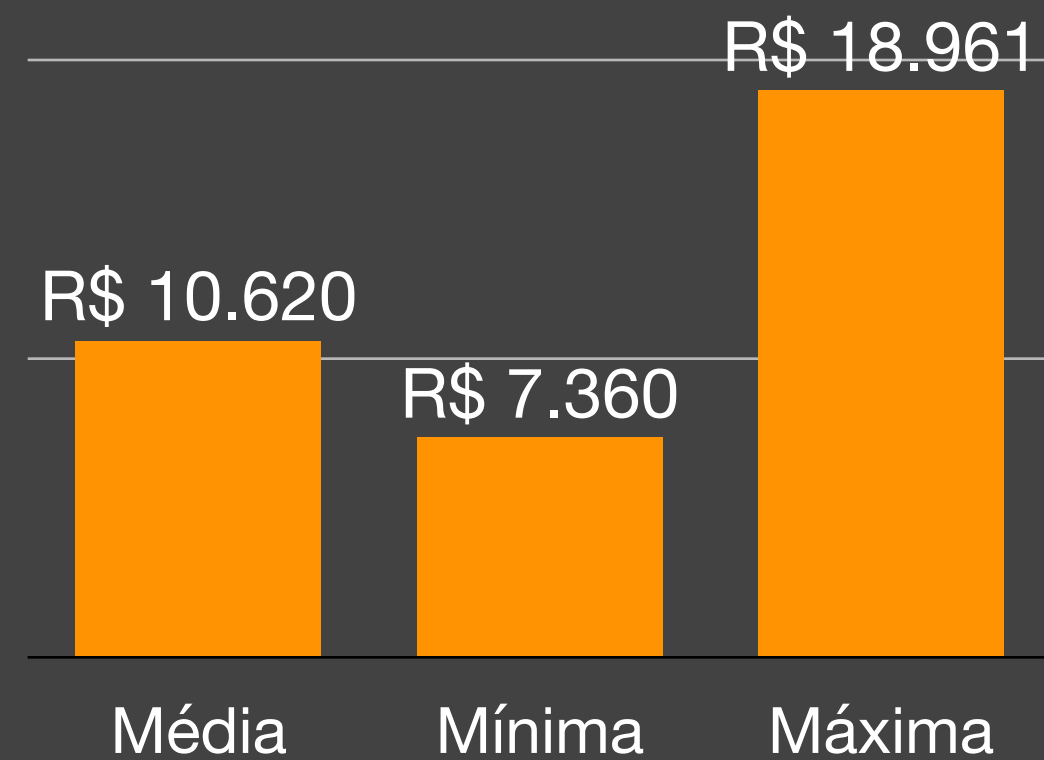


SUL

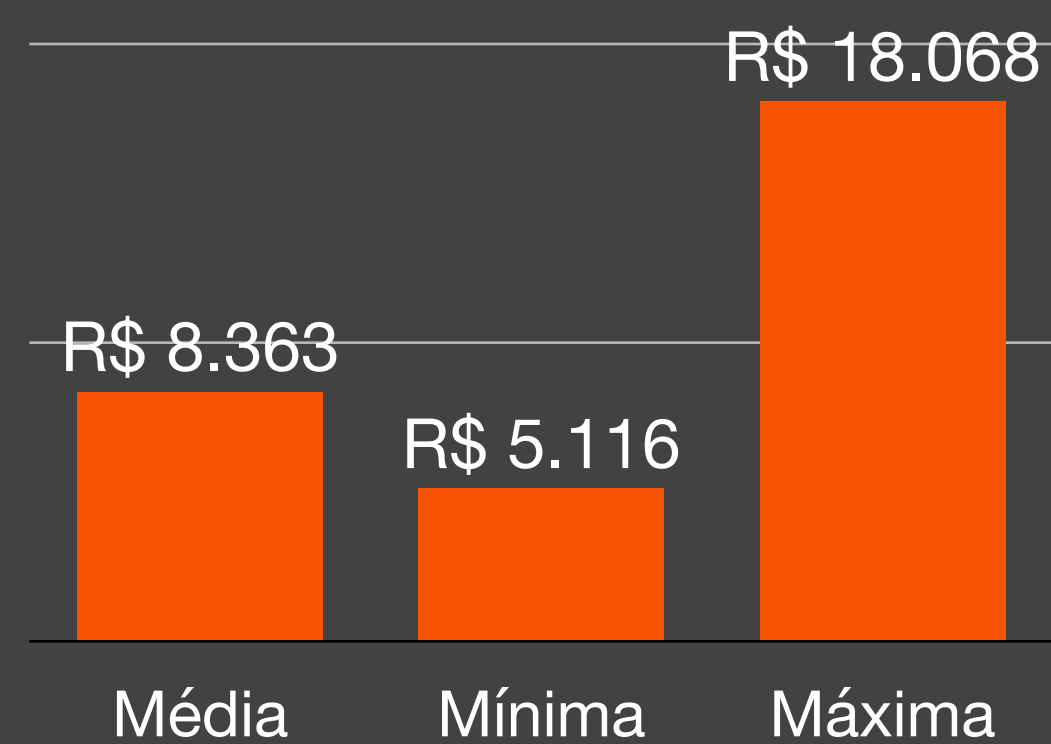


— Média — Mínimo — Máximo

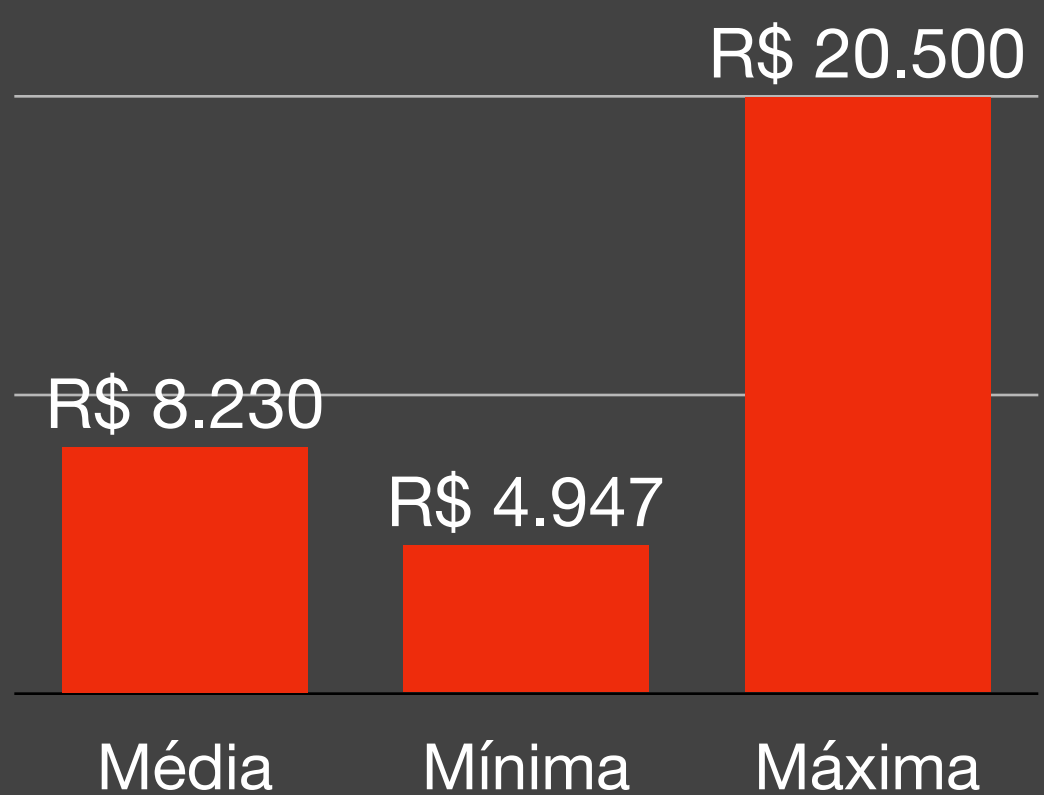
1 QUARTO



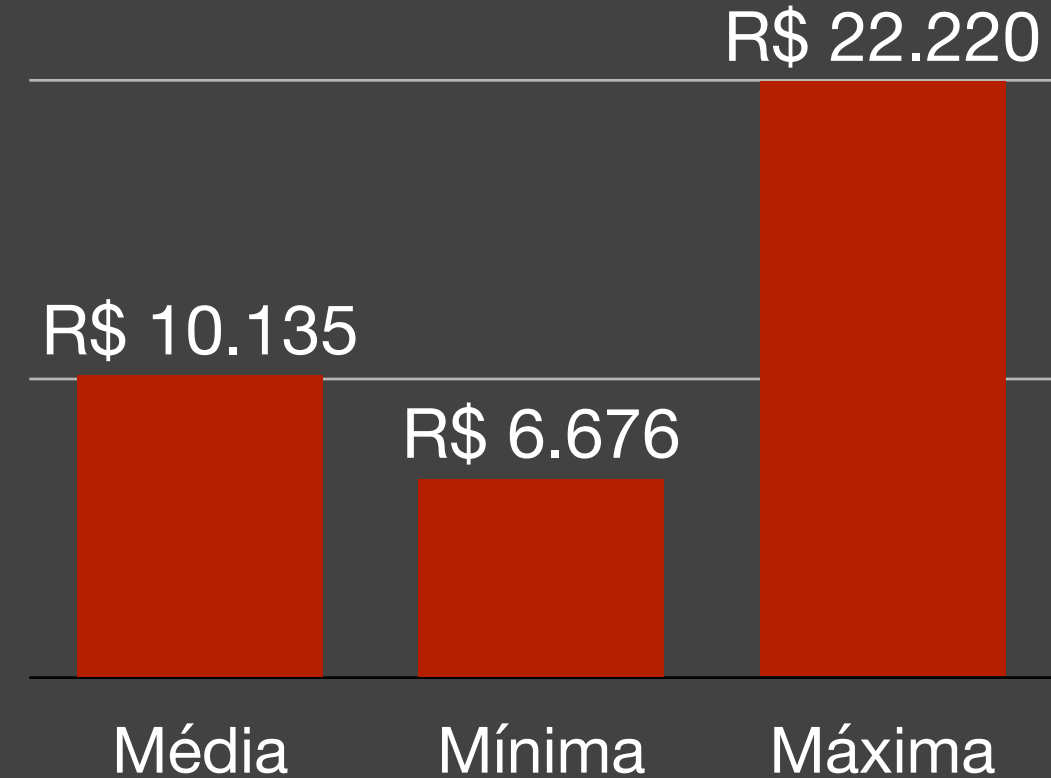
2 QUARTOS



3 QUARTOS



4 QUARTOS



O comportamento do metro quadrado por tipologia manteve o mesmo comportamento do mês anterior.

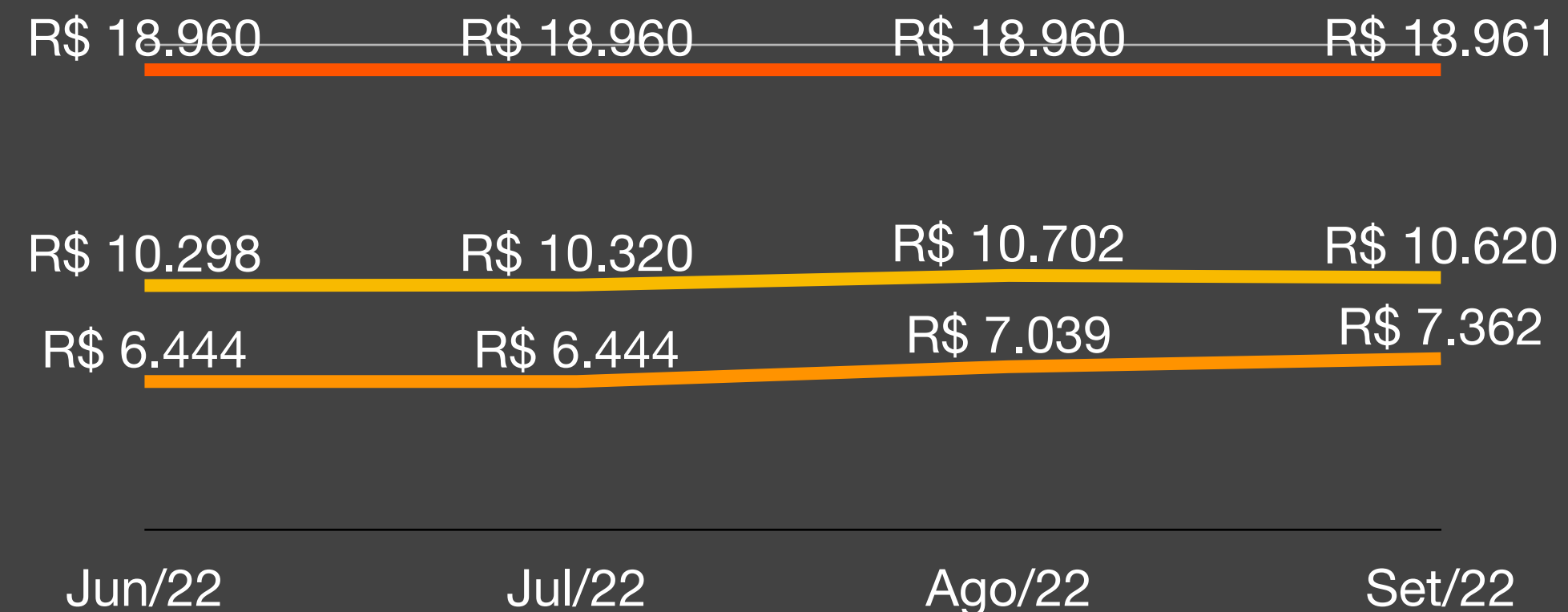
Os empreendimentos de alto luxo com 4 quartos ou mais apresentam o maior preço por m2. Entretanto, são acompanhados de perto na média dos preços pelos empreendimentos com tipologia de 3 quartos dos últimos lançamentos.

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

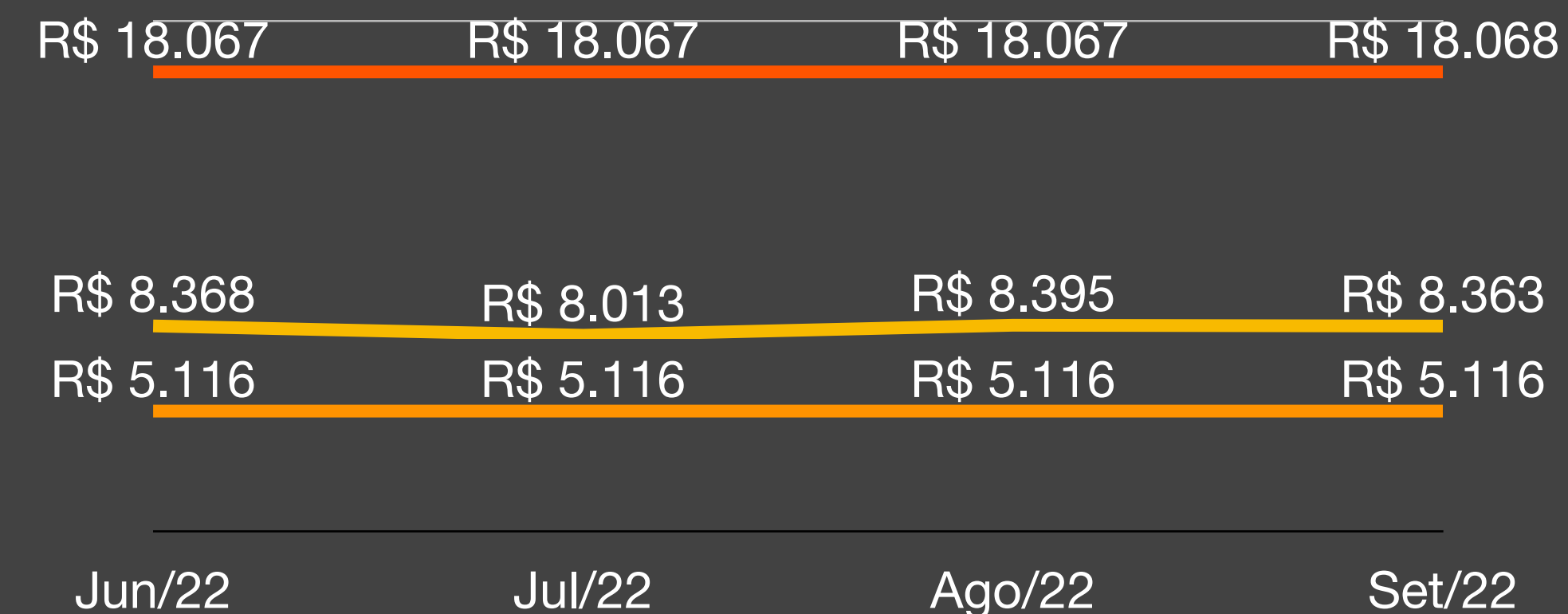
RECIFE - R\$/M2 POR TIPOLOGIA



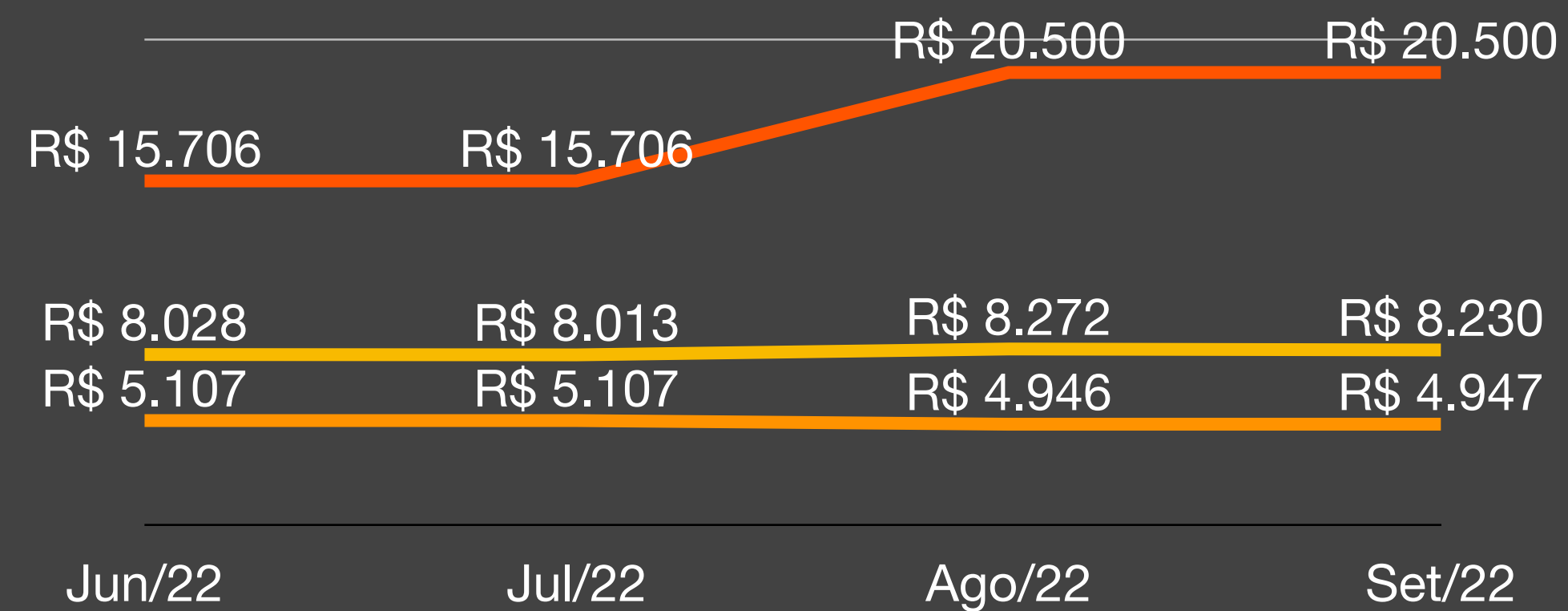
1 QUARTO



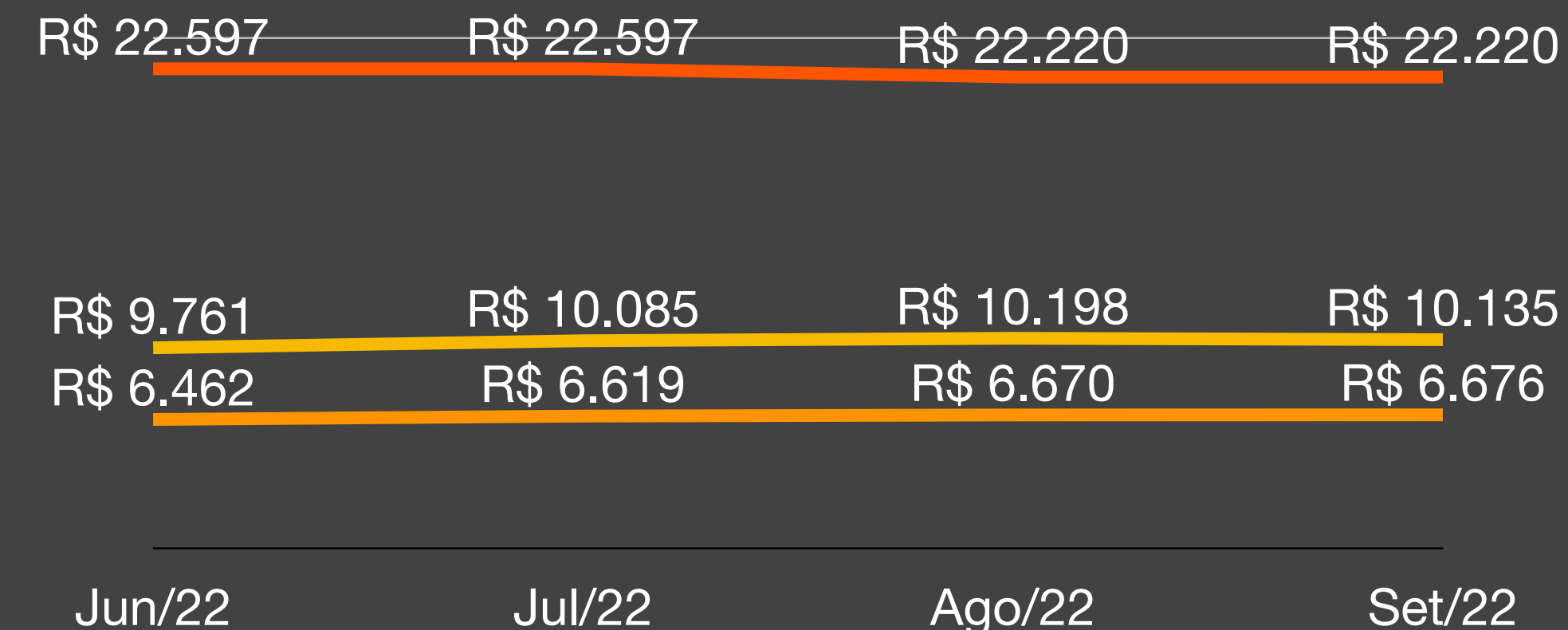
2 QUARTOS



3 QUARTOS



4 QUARTOS

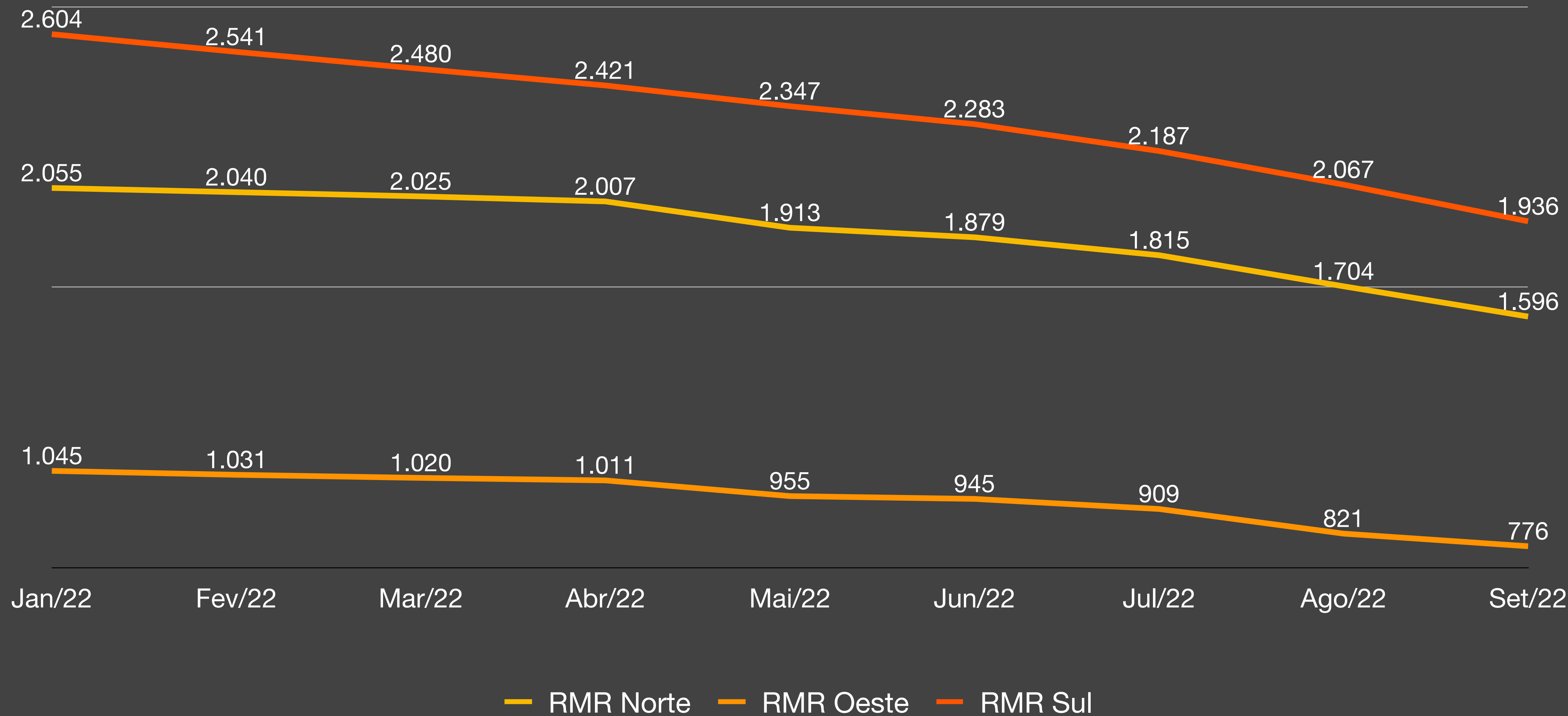


— Média — Mínimo — Máximo

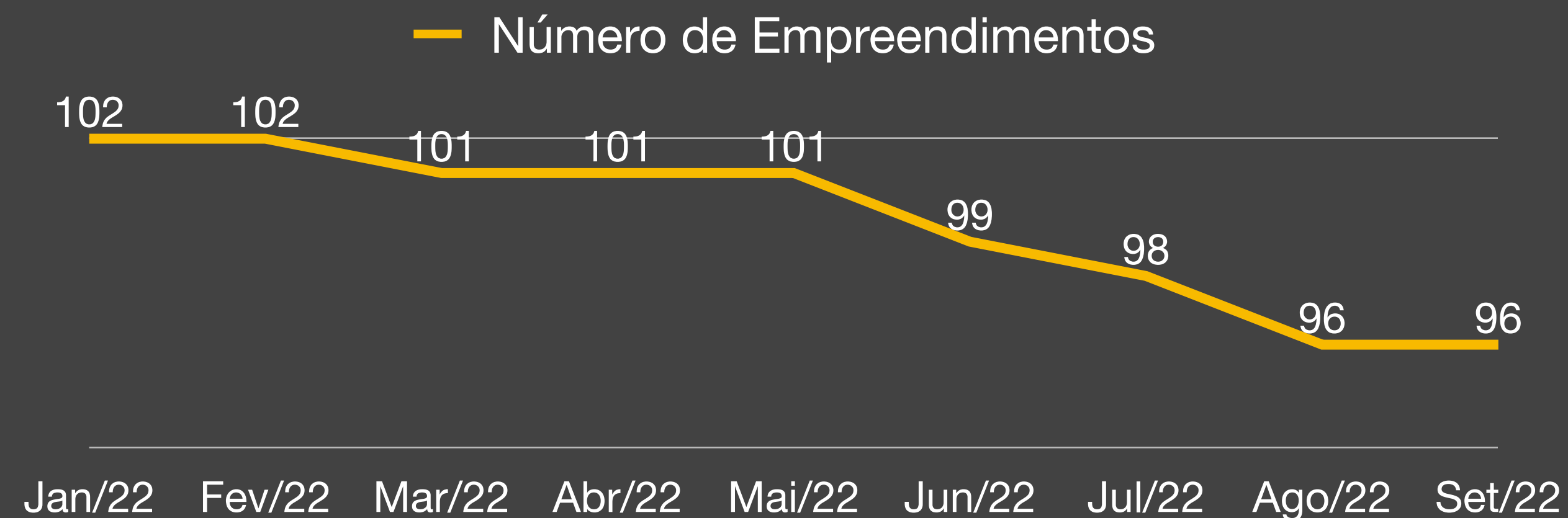
UNIDADES EM ESTOQUE - REGIÃO METROPOLITANA

	Jan/22	Fev/22	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Set/22
RMR									
TOTAL UNIDADES EMPREENDIMENTOS	15.329	15.329	15.169	15.097	15.097	14.441	14.325	13.598	13.598
UNIDADES DISPONÍVEIS	5.704	5.612	5.525	5.439	5.215	5.107	4.911	4.592	4.308
% DISP/TOTAL	37,2%	36,7%	36,4%	36,0%	34,5%	35,3%	34,3%	33,8%	31,7%

UNIDADES EM ESTOQUE - RMR



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 Setembro de 2022. Mesmo levando em consideração os lançamentos de novos empreendimentos no período, o número de empreendimentos com unidades disponíveis à venda caiu.

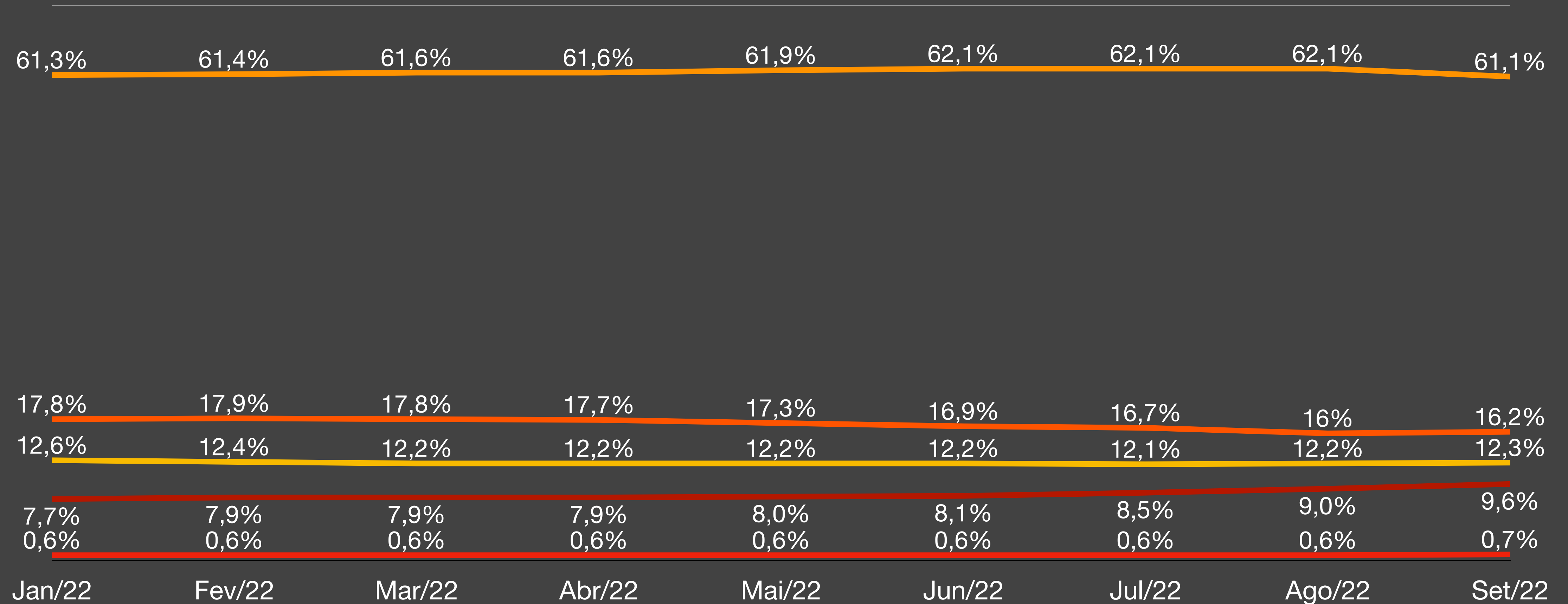
A média de unidades disponíveis à venda por empreendimento na RMR é o dobro da apresentada na capital devido ao maior volume de unidades lançadas por empreendimento. E seguindo a tendência, o número médio de unidades por empreendimento caiu aproximadamente 20% comparando setembro a janeiro de 2022.

Unidades Disponíveis

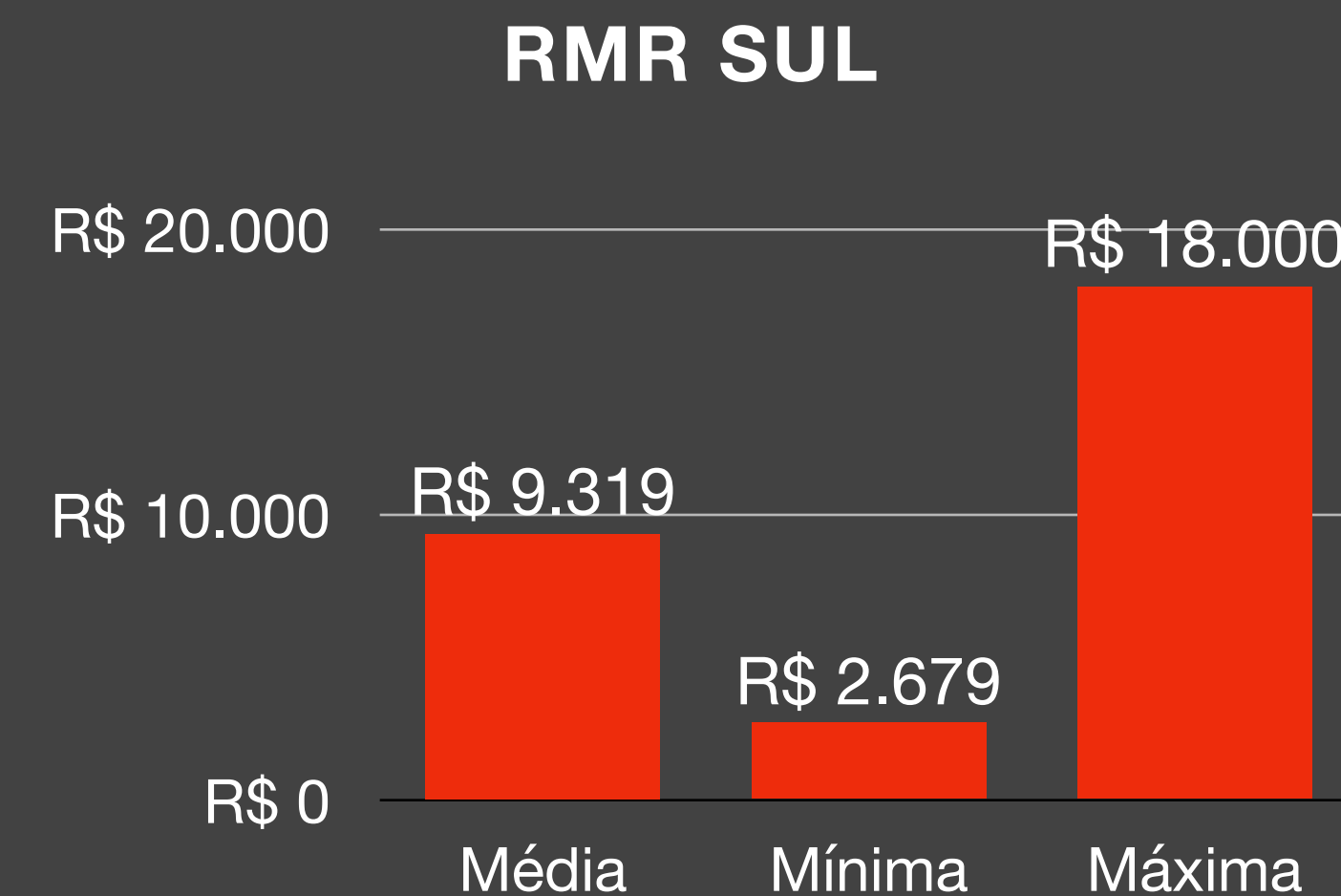
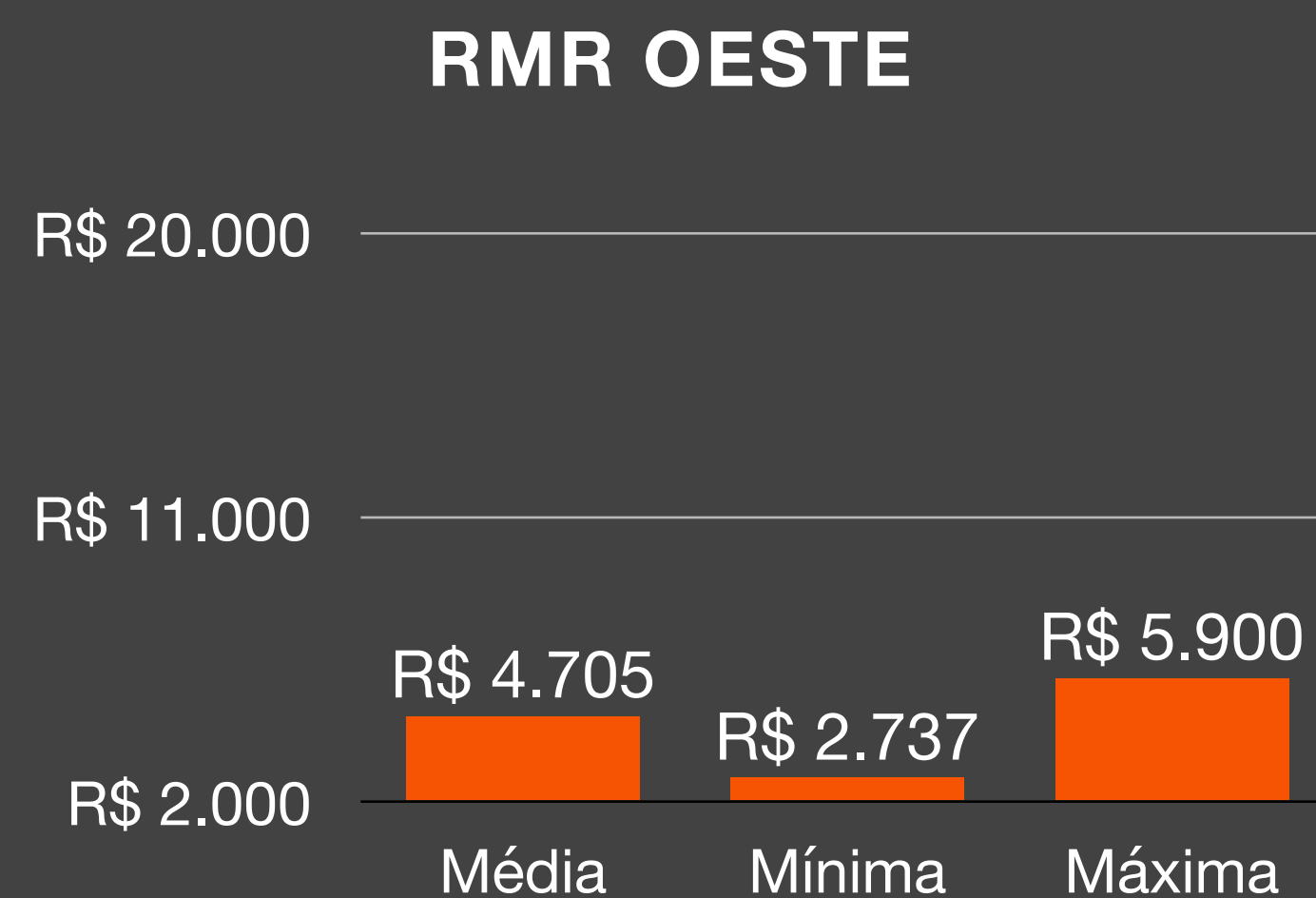
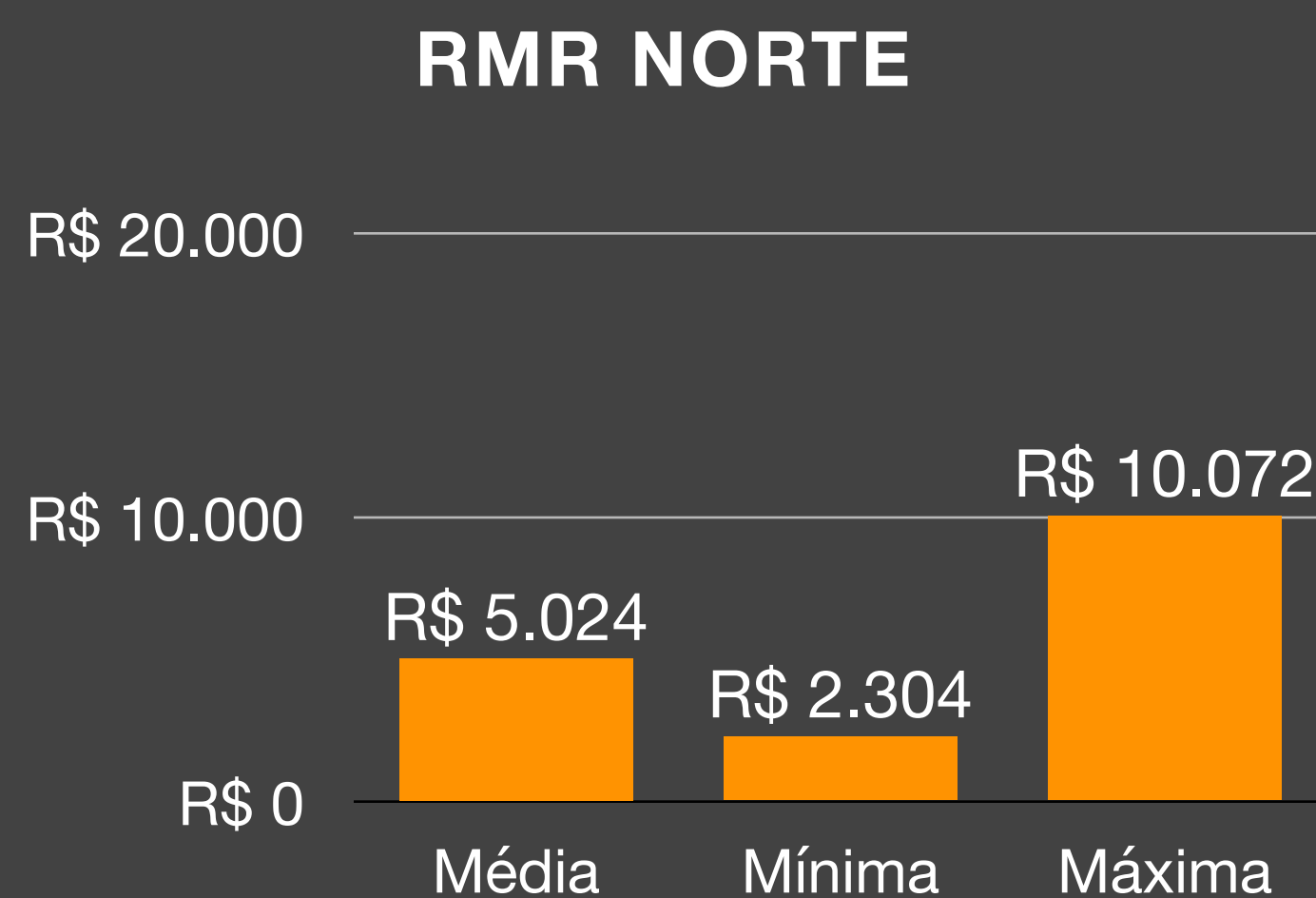


	RMR Norte	RMR Oeste	RMR Sul	Total
1 quarto	4,9%	2,7%	22,3%	12,3%
2 quartos	61,7%	41,6%	68,5%	61,1%
3 quartos	32,1%	4,8%	7,7%	16,2%
4 quartos	0,4%	0,0%	1,2%	0,7%
Outros	0,9%	50,9%	0,3%	9,6%

RMR - EVOLUÇÃO DO ESTOQUE POR TIPOLOGIA



— 1 quarto — 2 quartos — 3 quartos — 4 quarto + — Outros



A região sul teve um aumento de quase 20% na média do preço do m2. As outras regiões tiveram o mesmo comportamento em relação ao mês anterior.

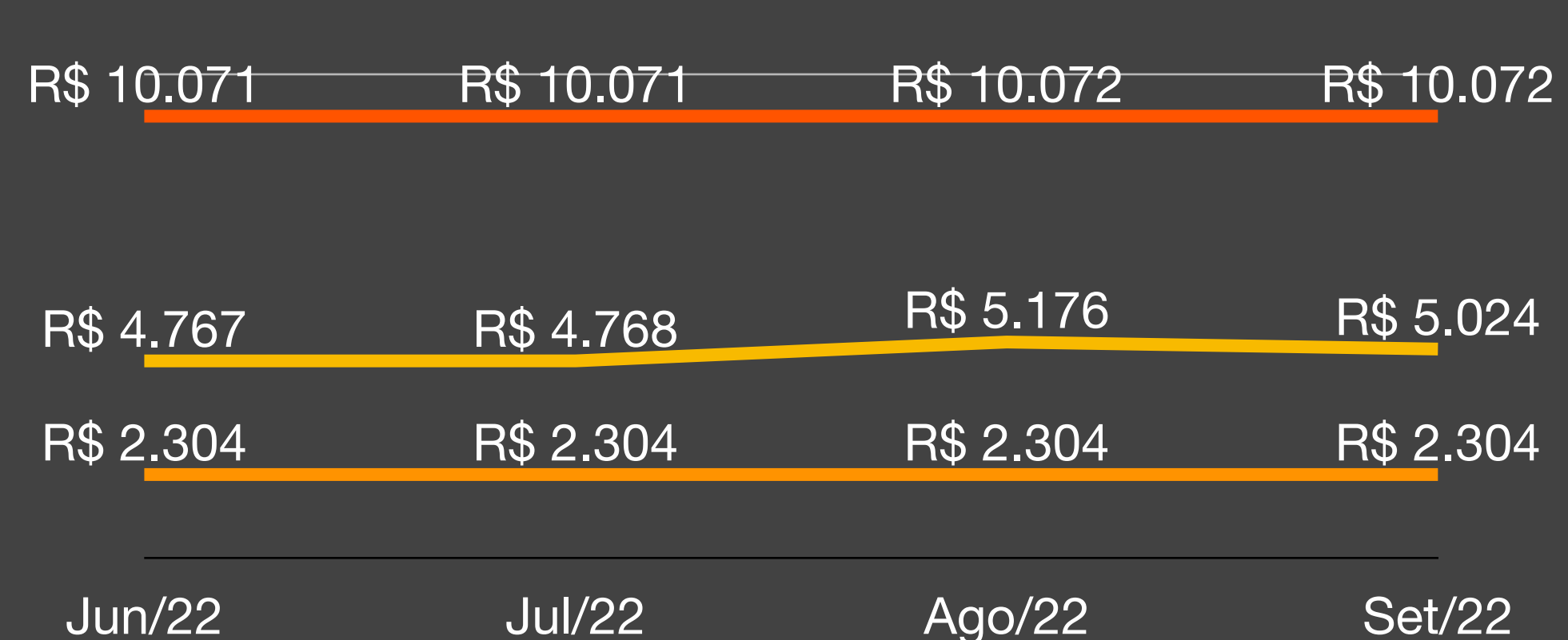
Na RMR Norte, os empreendimentos de alto padrão puxam a média do valor do metro quadrado para cima, enquanto os empreendimentos com unidades de 2 quartos com estoque alto apresentam o menor valor.

A RMR Oeste continua com o valor do m2 mais acessível em quase todas as tipologias e faixas de preço.

RMR - R\$/M2 POR REGIÃO



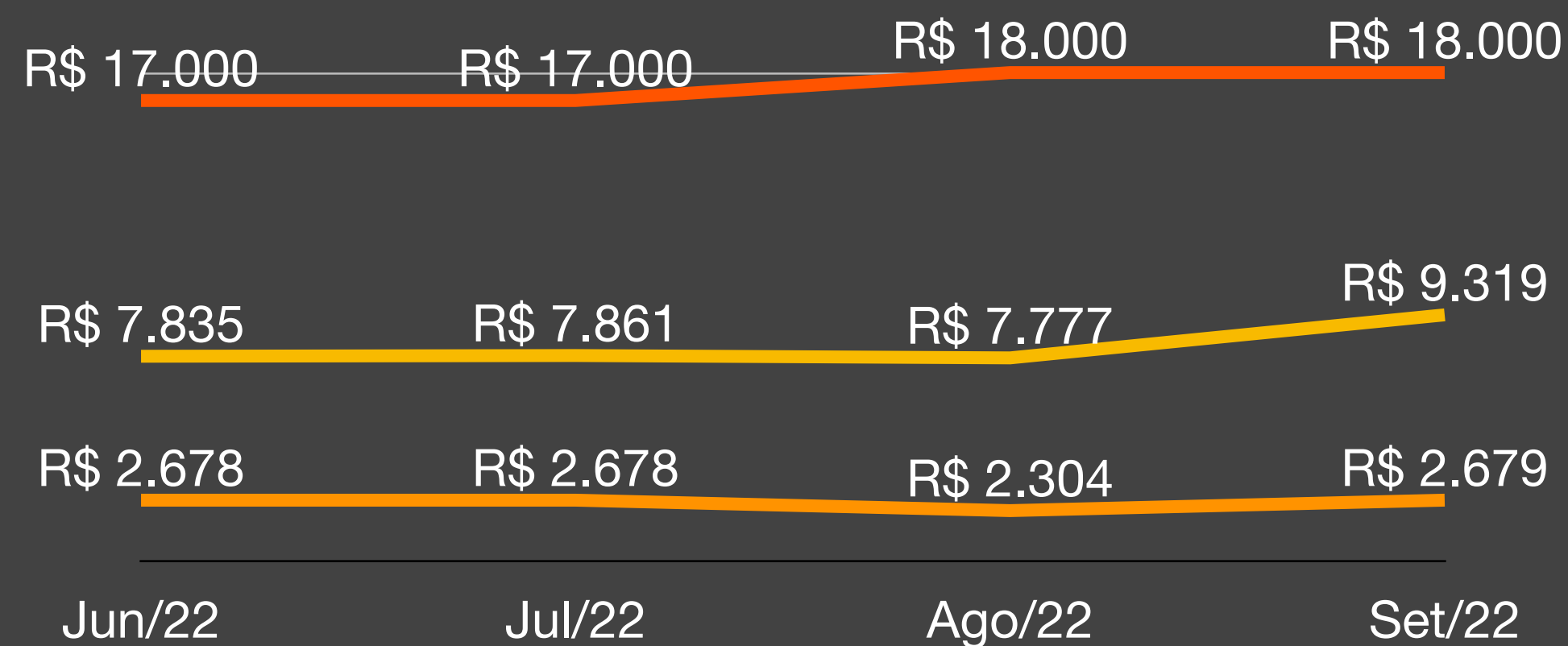
RMR NORTE



RMR OESTE

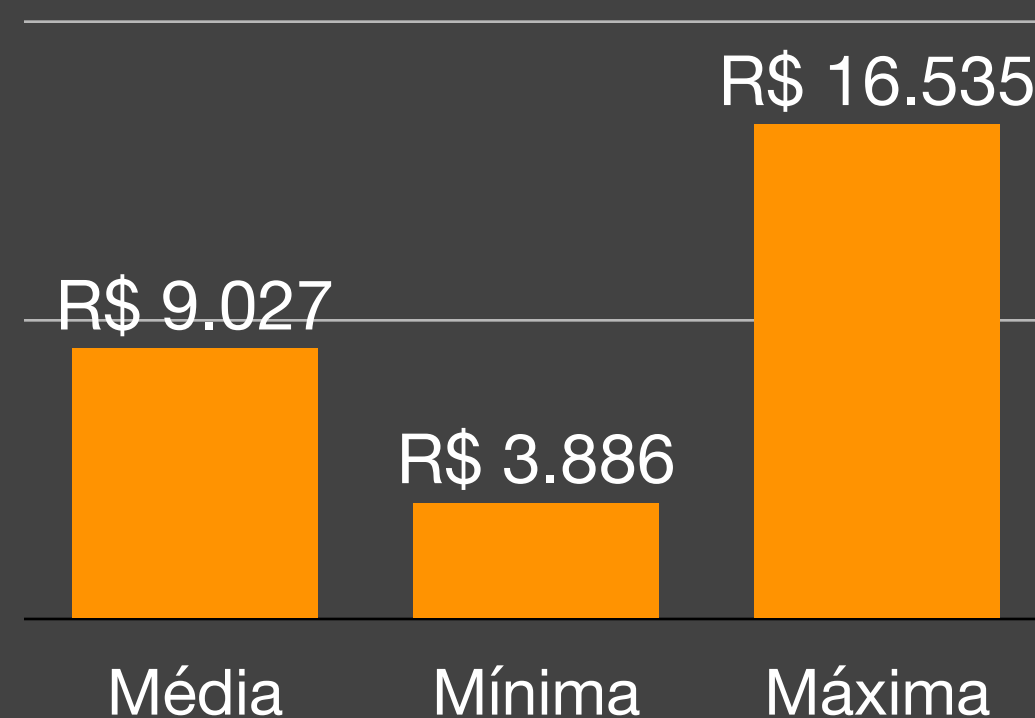


RMR SUL

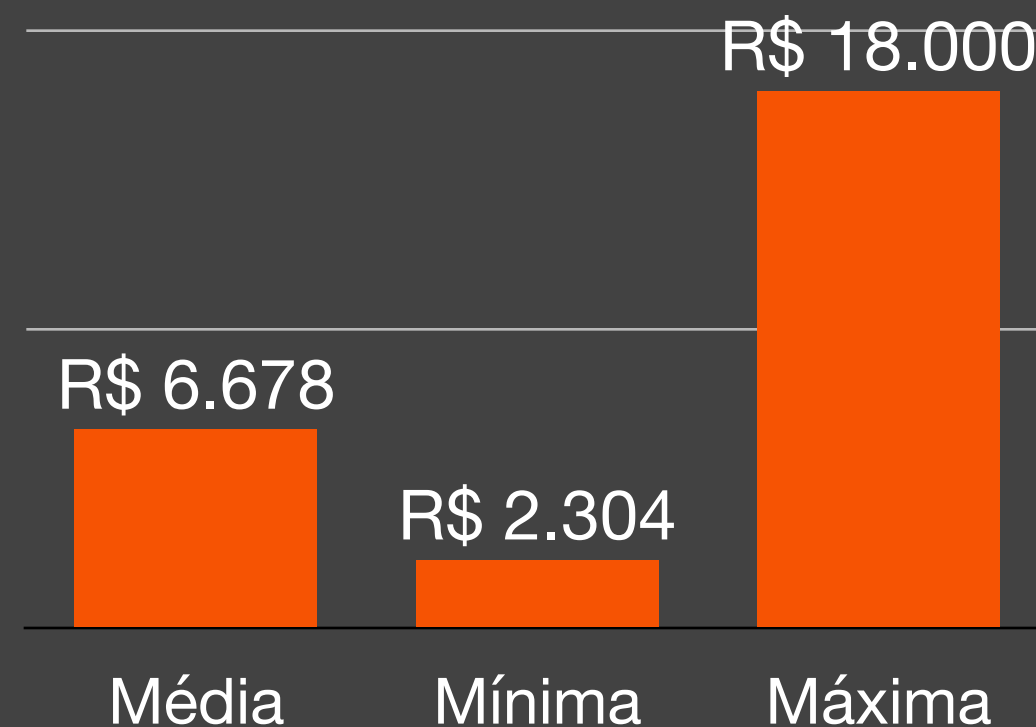


- Média
- Mínimo
- Máximo

1 QUARTO

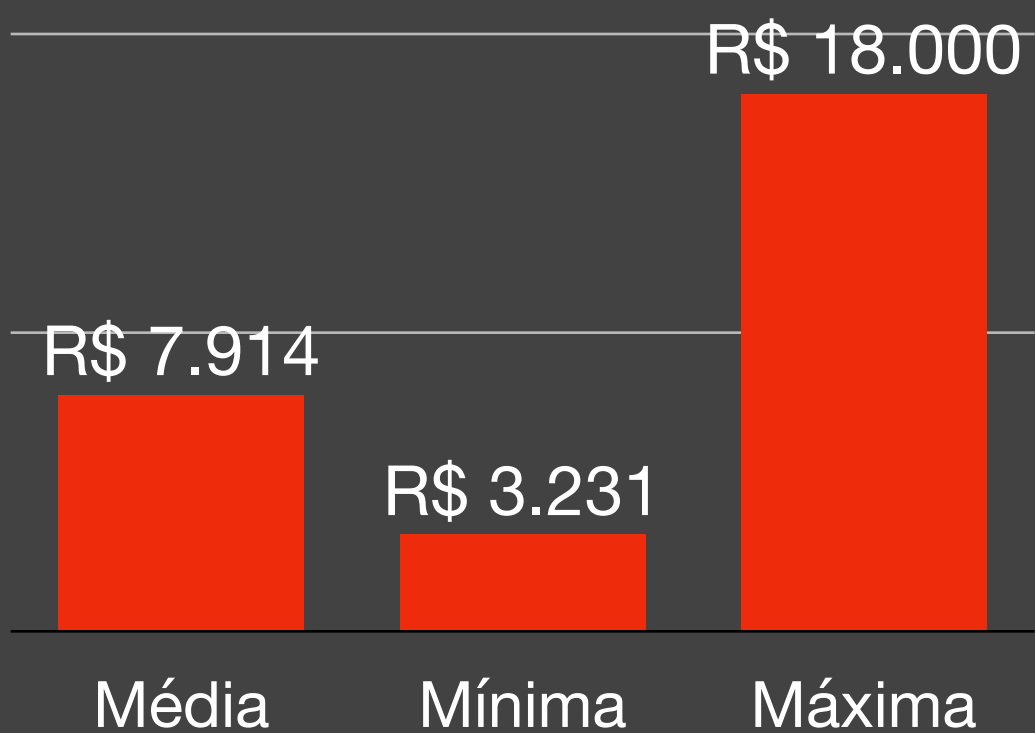


2 QUARTOS

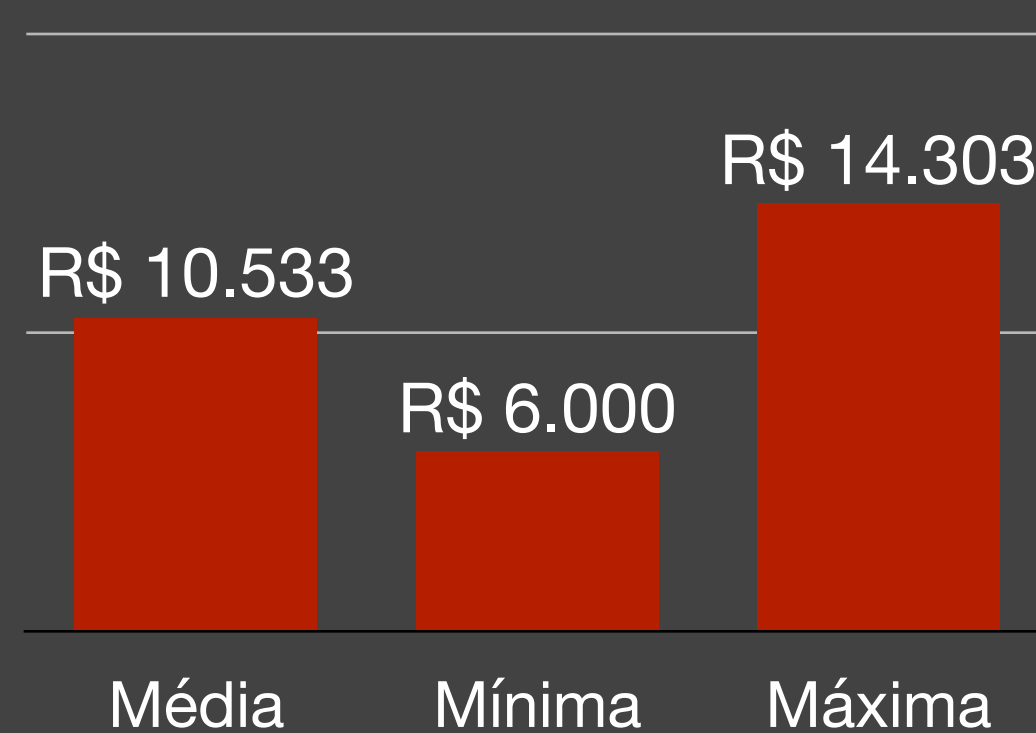


Na RMR o comportamento em setembro seguiu o mês anterior, e salvo pequenas alterações, se manteve estável.

3 QUARTOS



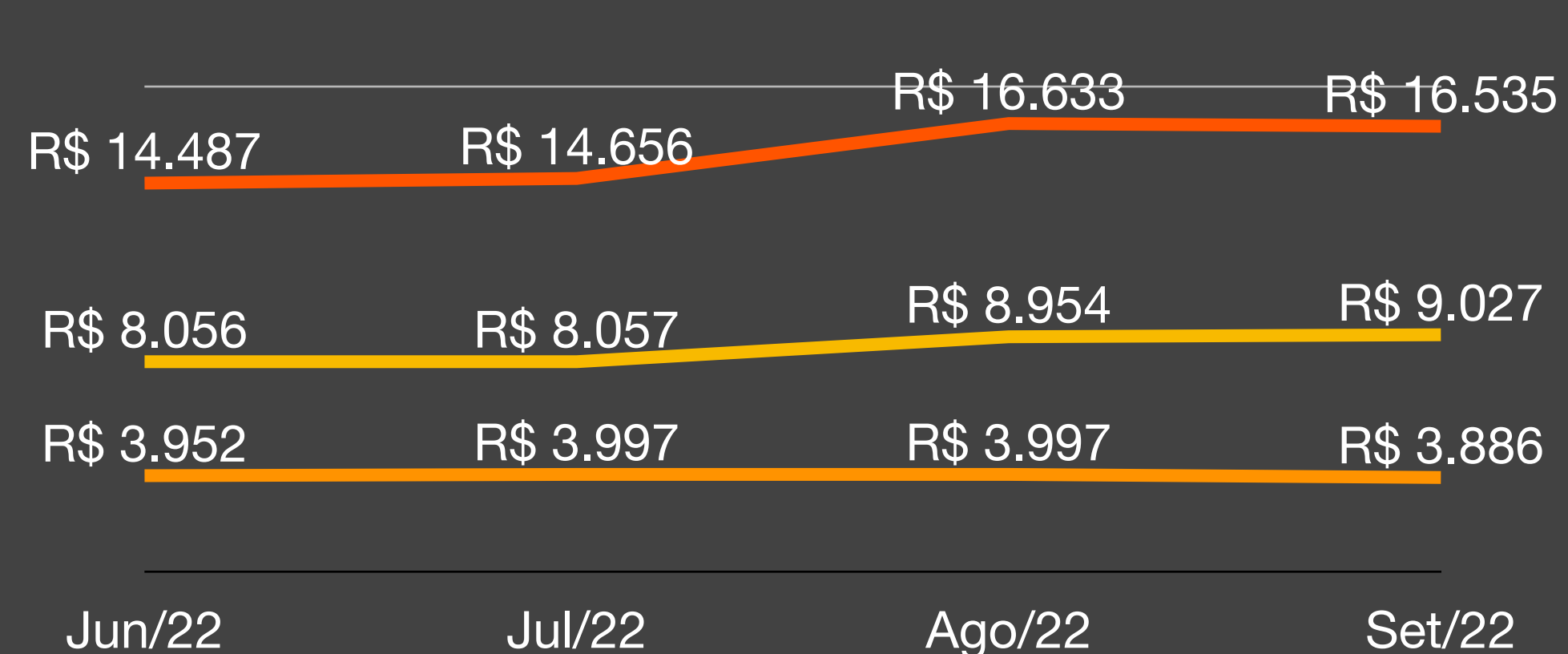
4 QUARTOS



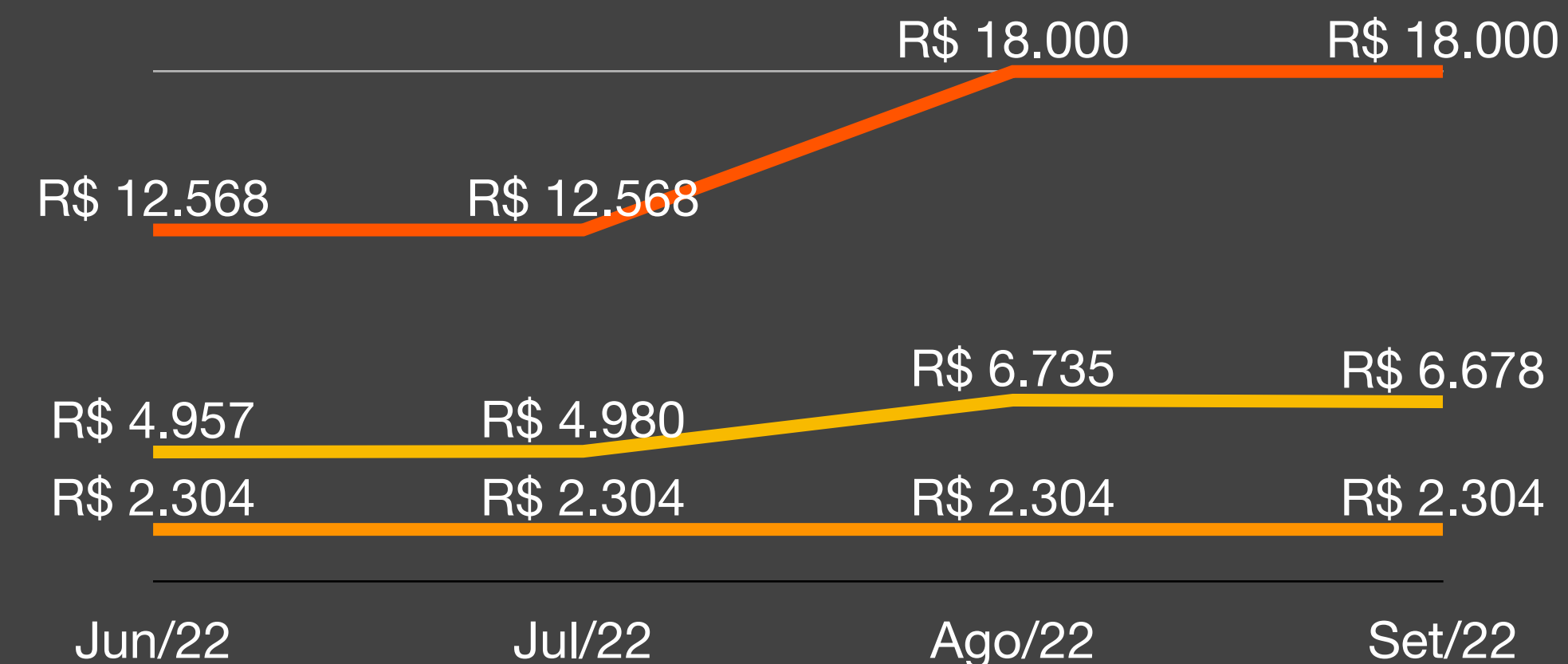
RMR - R\$/M2 POR TIPOLOGIA



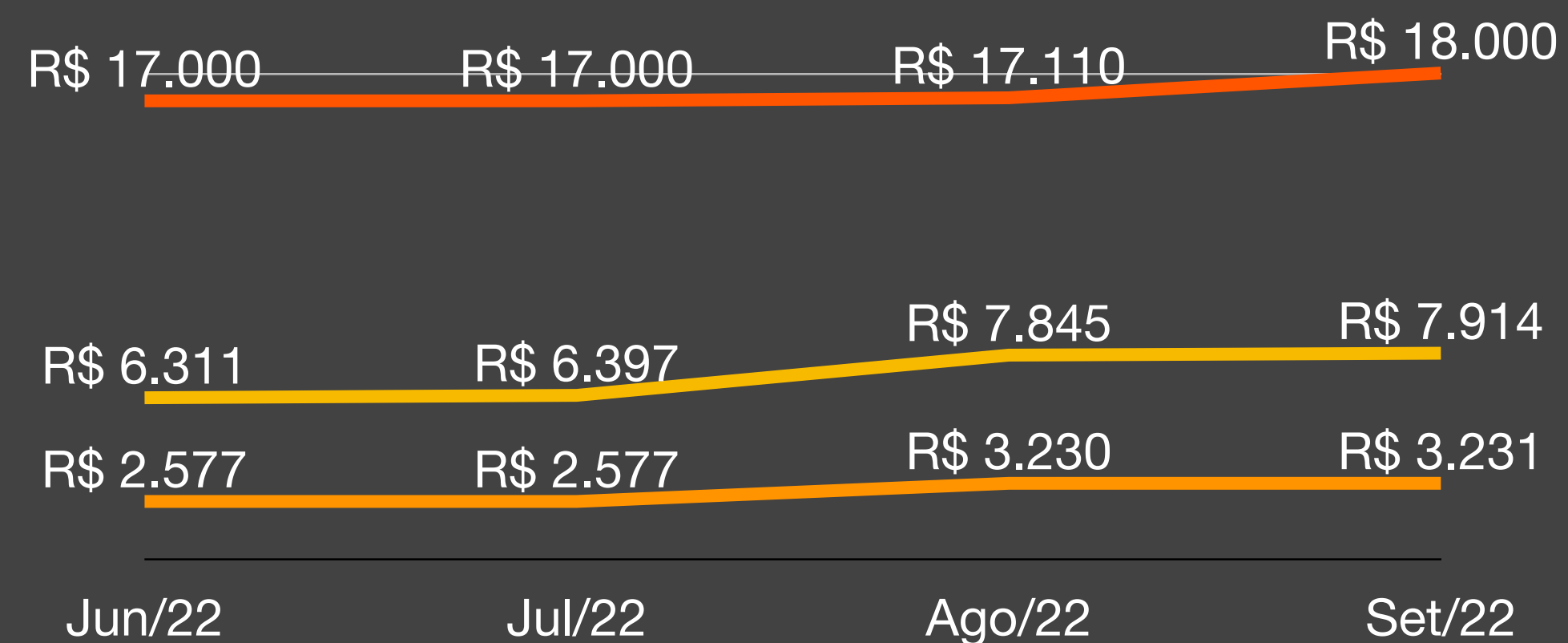
1 QUARTO



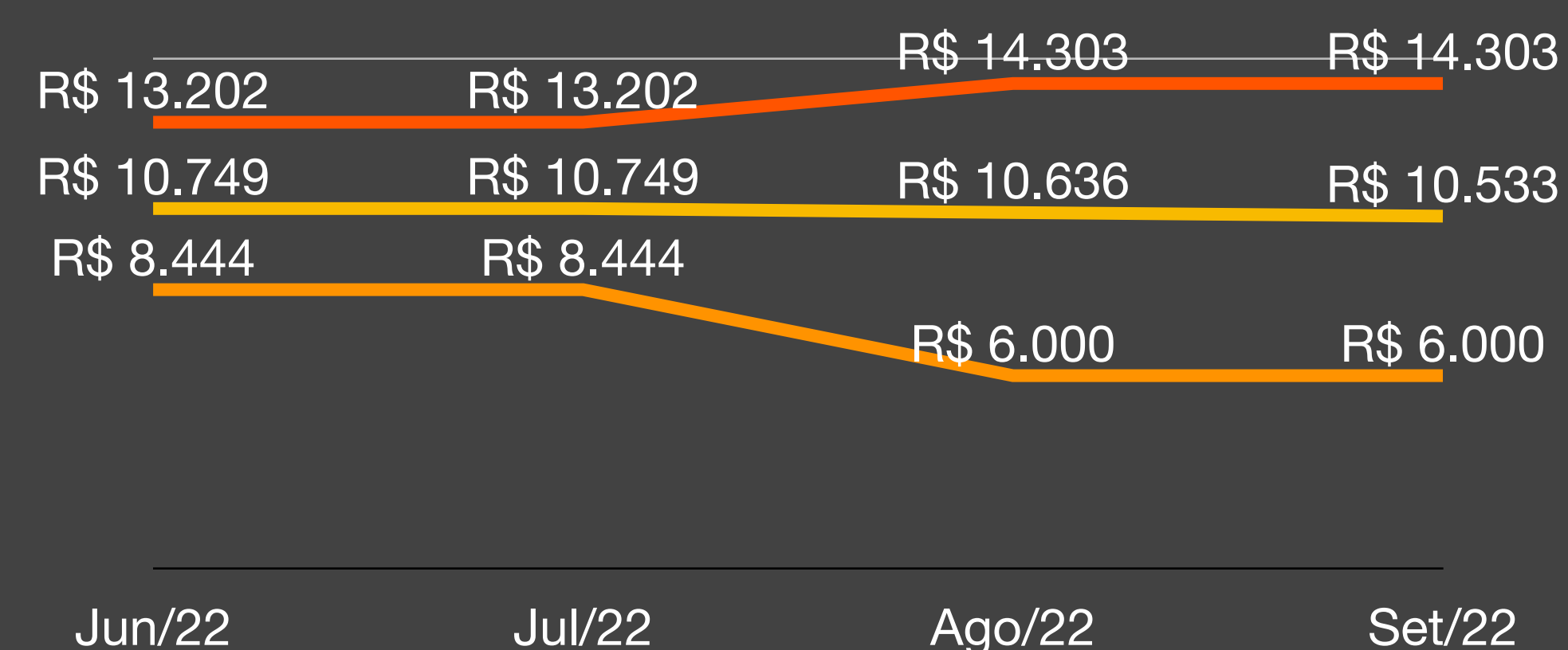
2 QUARTOS



3 QUARTOS



4 QUARTOS



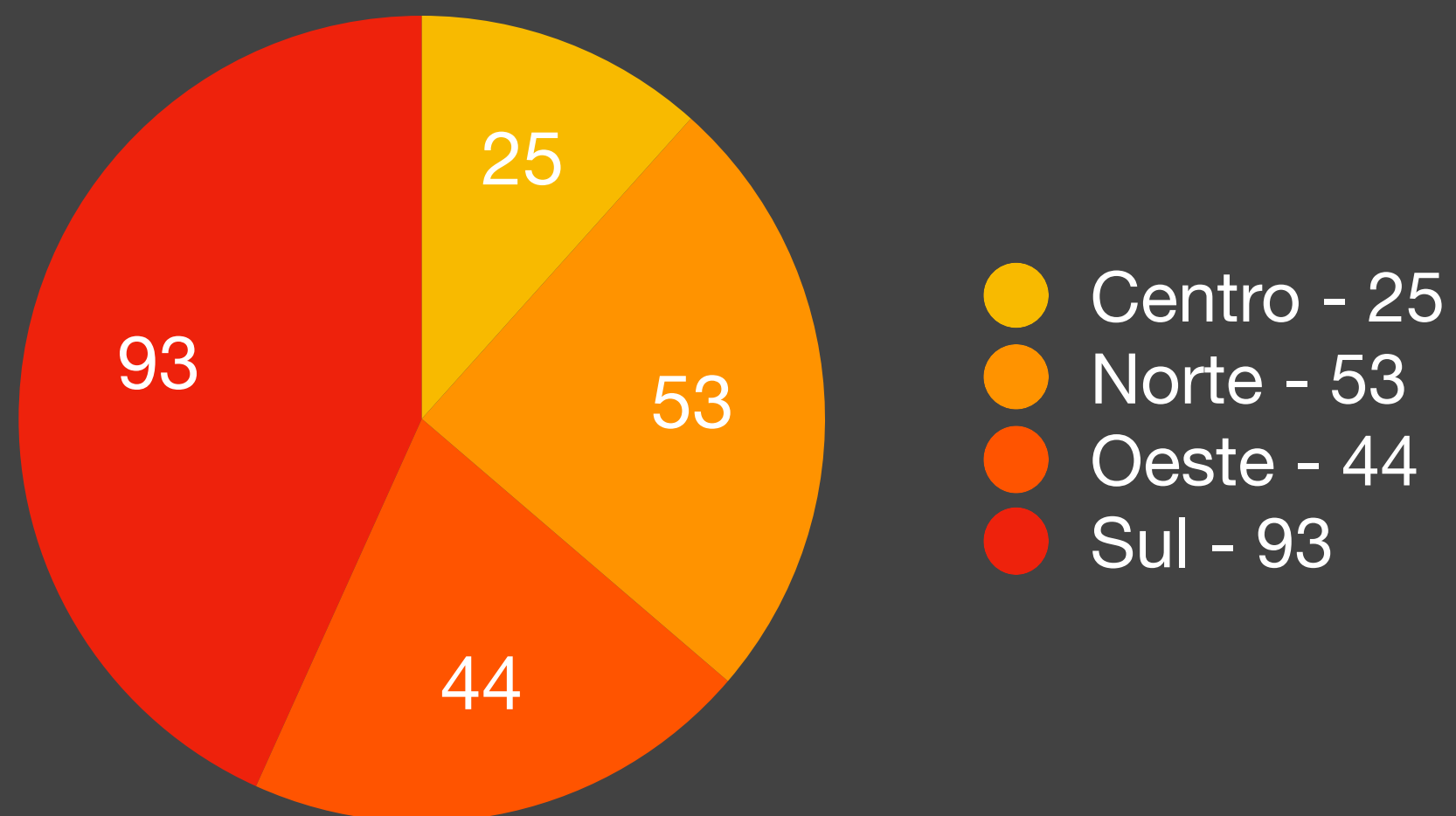
— Média — Mínimo — Máximo

UNIDADES VENDIDAS JULHO/22- RECIFE e RMR

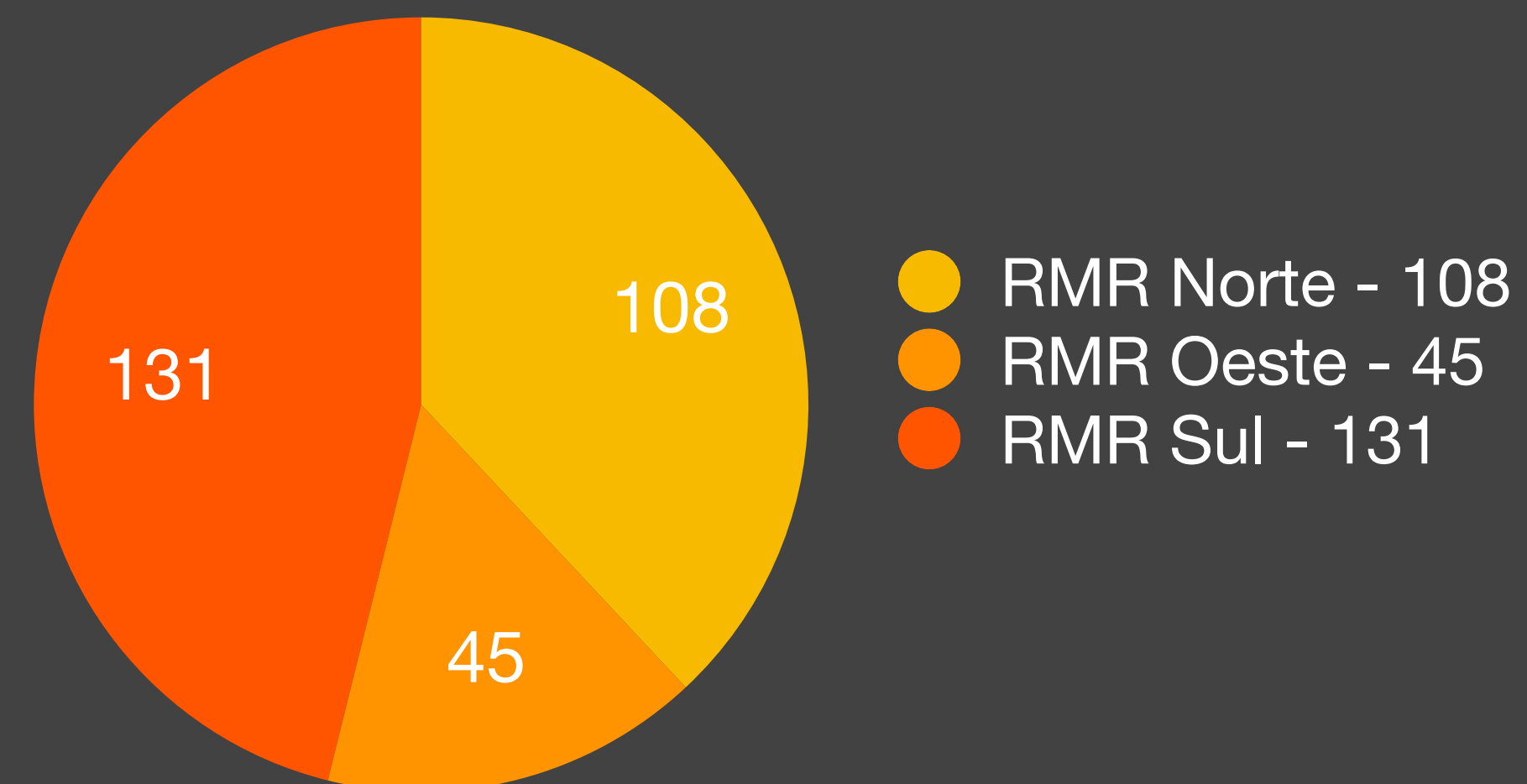
O mês de julho foi o segundo melhor mês em número de unidades vendidas no ano, com 513 unidades vendidas, só ficando abaixo do mês de março de 2022 que teve um total de 547 unidades vendidas.



RECIFE (Região)



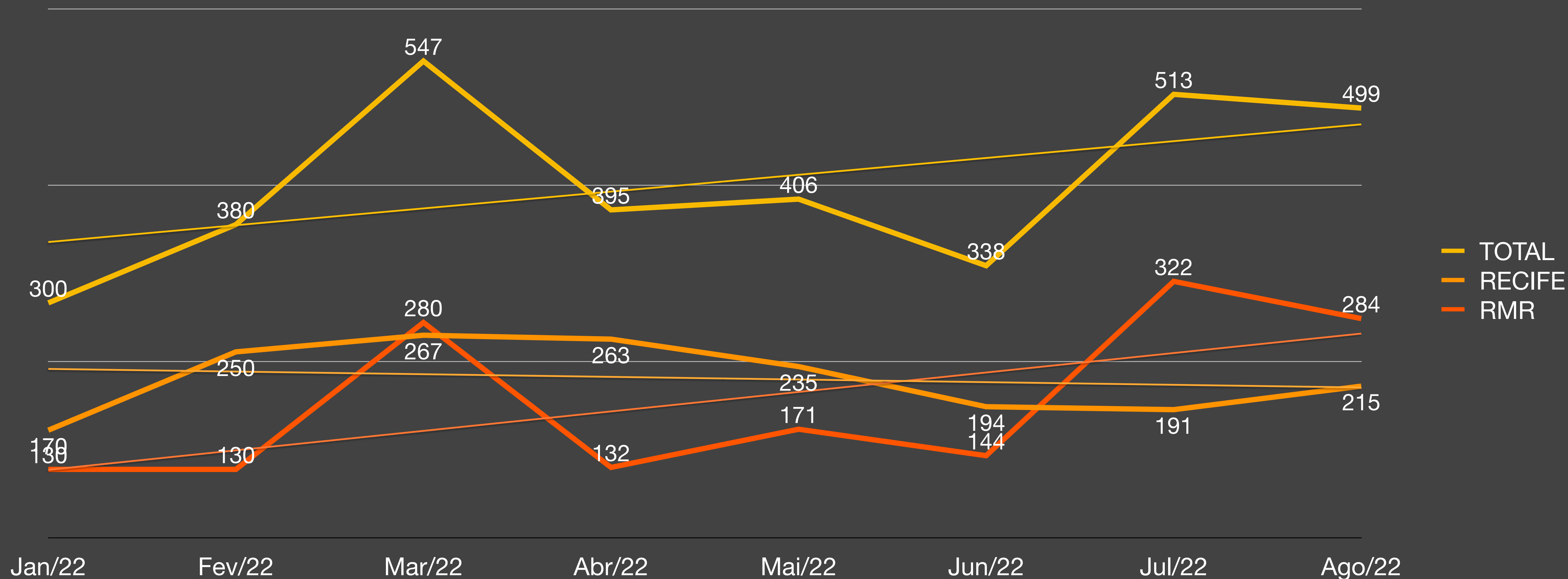
RMR (Região)



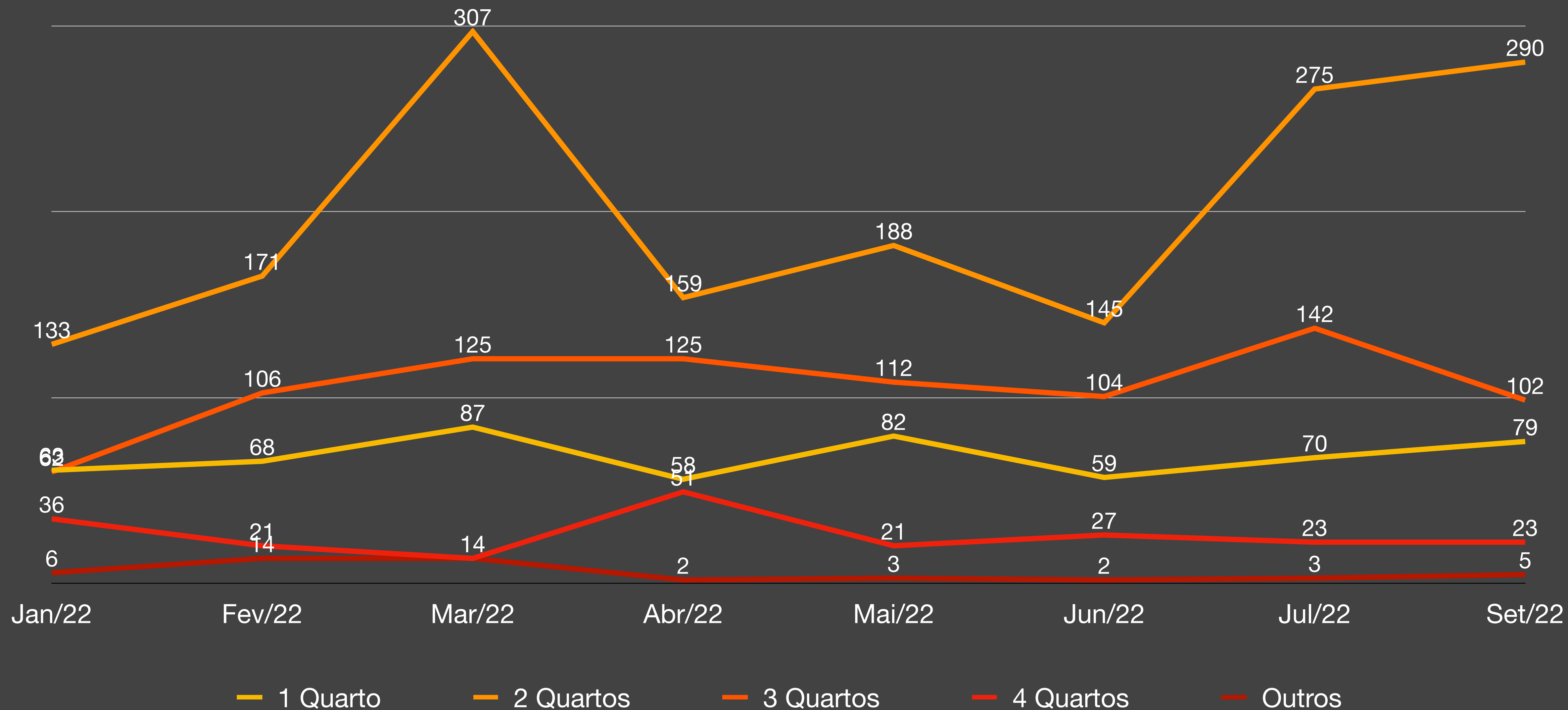
EVOLUÇÃO UNIDADES VENDIDAS - RECIFE e RMR

O Mês de agosto teve uma pequena queda em relação as vendas de julho. Apesar de termos um crescimento de vendas no Recife.

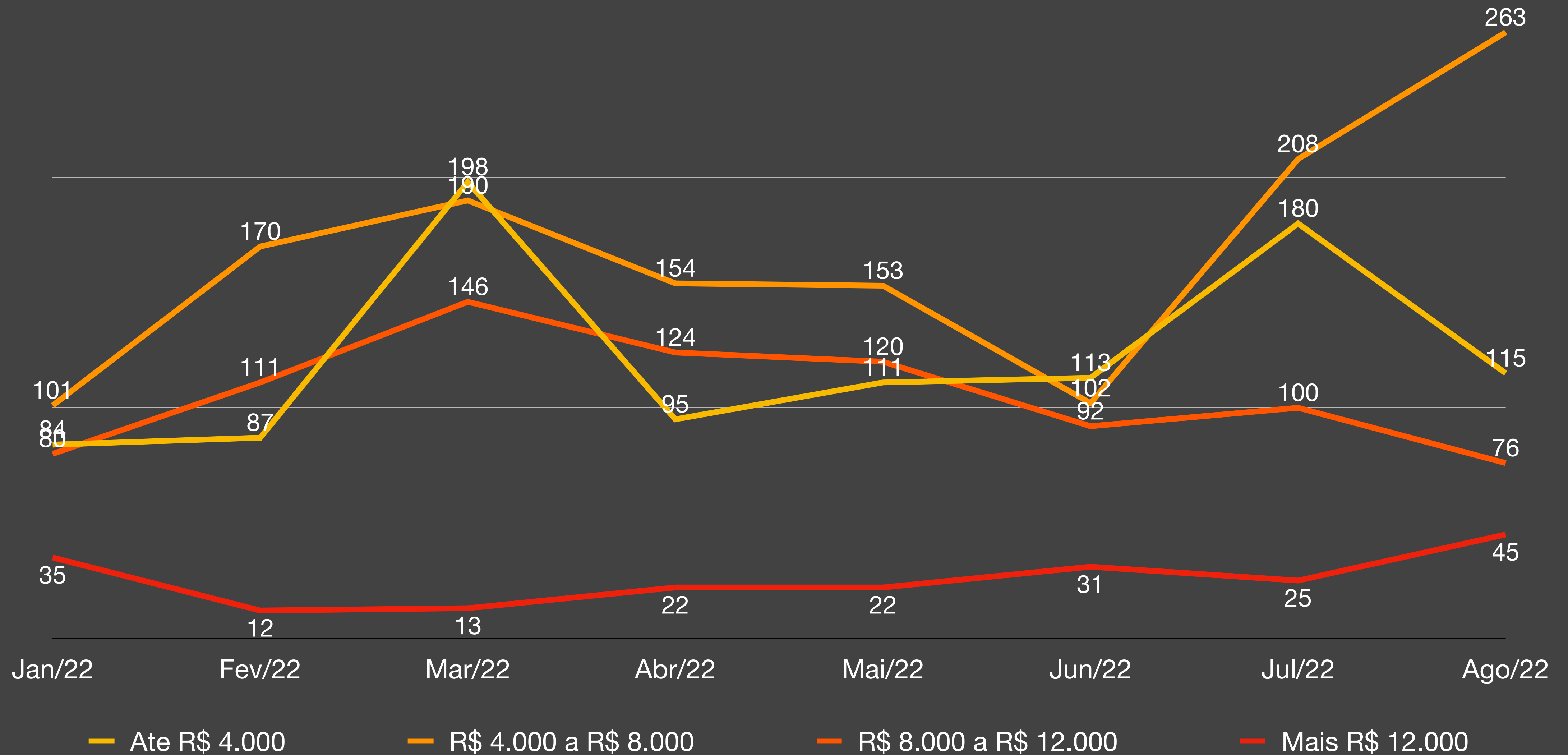
As linhas de tendência de vendas totais e das vendas na região metropolitana apresentam um comportamento de alta. Todavia, a linha de tendência no recife apresenta um leve viés de baixa.



EVOLUÇÃO UNIDADES VENDIDAS - TIPOLOGIA - RECIFE e RMR



EVOLUÇÃO UNIDADES VENDIDAS - R\$/M2 - RECIFE e RMR



INSIGHTS - OFERTA

CONSTRUTORAS e EMPREENDIMENTOS

Continuamos com uma atualização de 90% dos empreendimentos. Com mais de 100 construtoras e quase 450 empreendimentos acompanhados.

CATEGORIA, TIPO e TIPOLOGIA

Empreendimentos residenciais, do tipo apartamento e com tipologia de 2 quartos representam quase 55% da oferta no Recife e região metropolitana.

VENDAS, REGIÃO E PREÇO

O mês de agosto seguiu a estabilidade acompanhando de perto as vendas de julho. O destaque em vendas foi para os empreendimentos standard e médio com tipologia de 2 quartos, sempre lembrando que essa combinação representa o maior estoque do mercado local.



DADOS



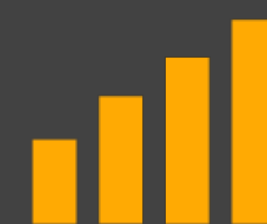
CONHECIMENTO



INTELIGÊNCIA



ESTRATÉGIA

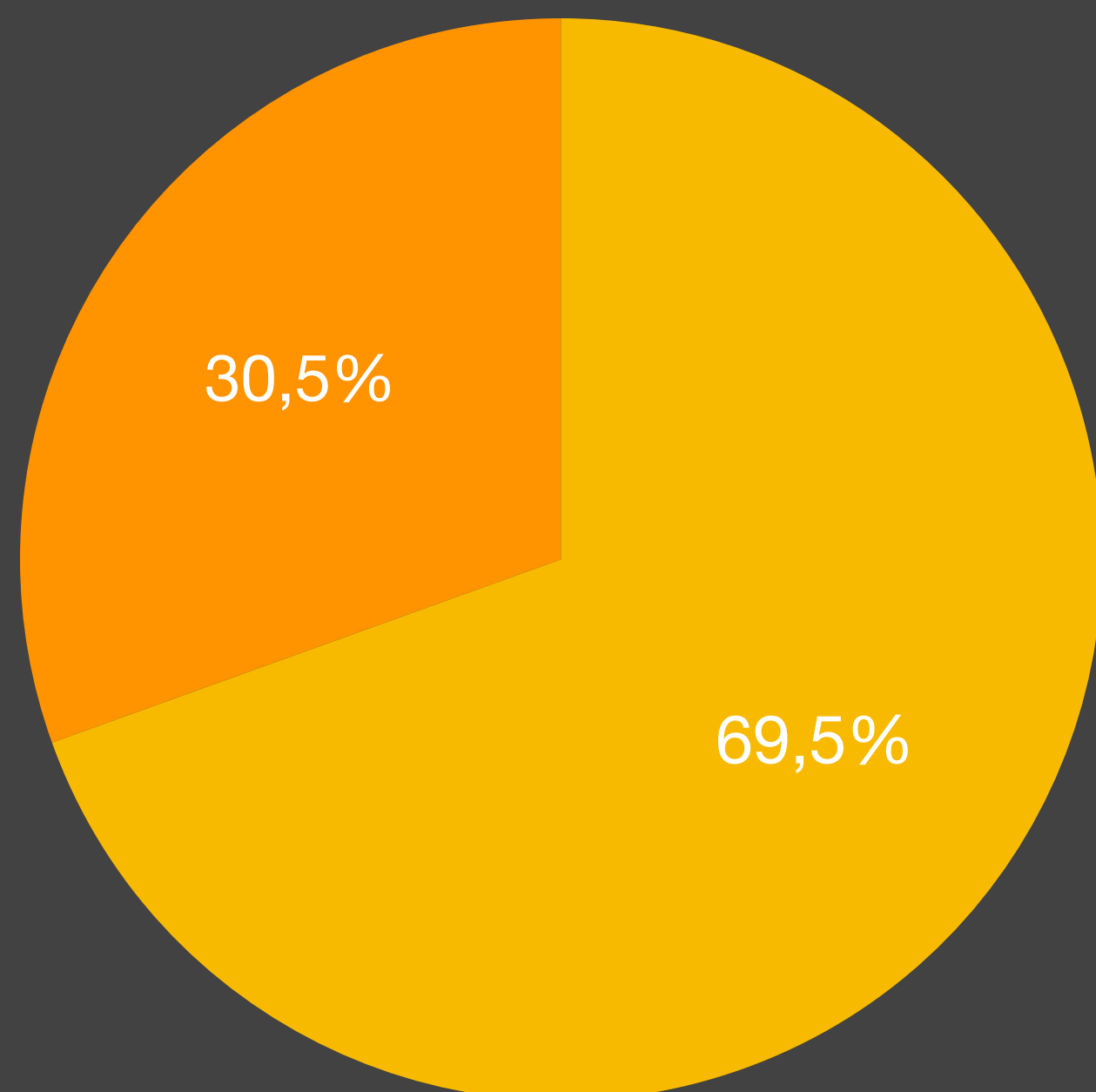


RESULTADO

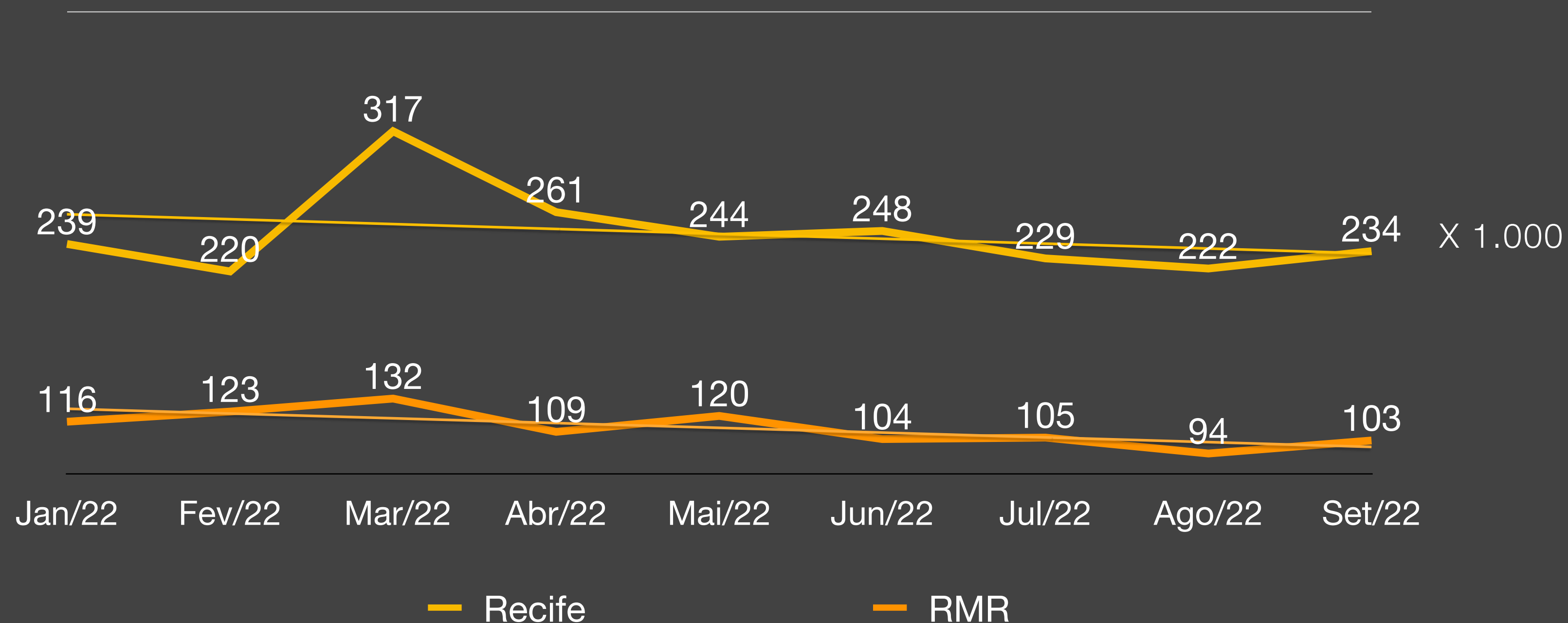
DEMANDA

SET/22

DEMANDA - RECIFE E REGIÃO METROPOLITANA (RMR)



● Recife ● RMR

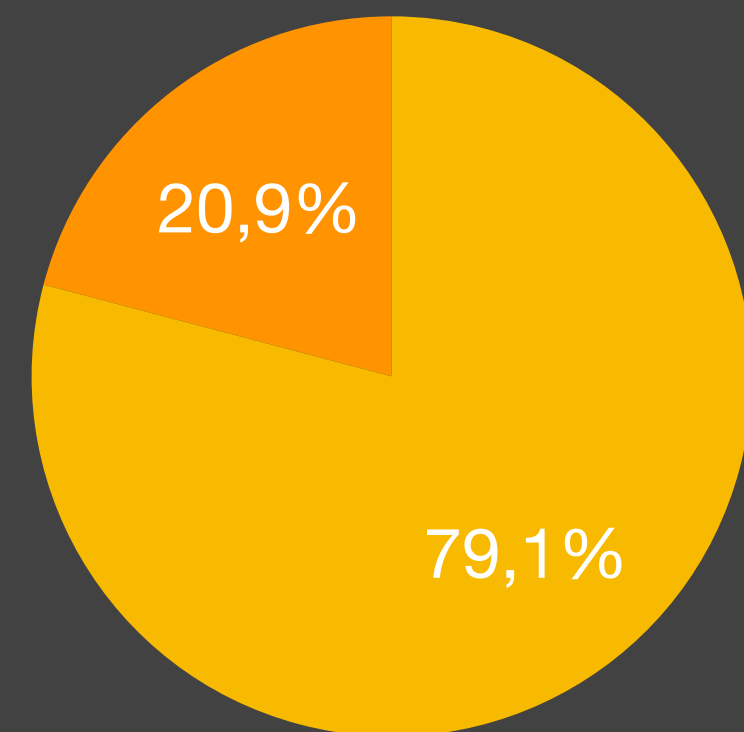


Nesta série histórica, Marta monitorou **3,2 milhões** de atividades relacionadas a imóveis no Recife e RMR de janeiro a setembro de 2022, uma média de 360 mil visualizações por mês.

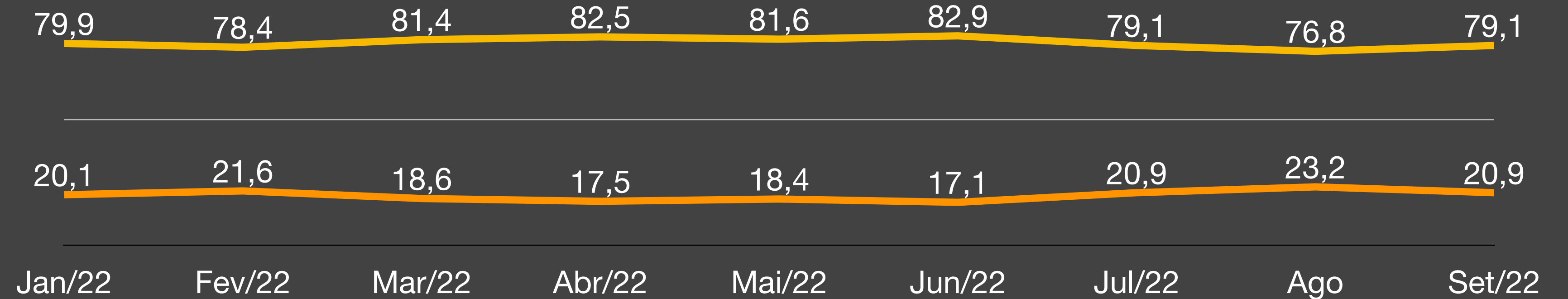
Houve uma retomada em setembro em relação ao mês de agosto/22. A proporção da procura entre Recife e a RMR continua a mesma, com Recife apresentando mais que o dobro das interações de clientes mês após mês.

DEMANDA - PRETENSÃO - RECIFE e RMR

RECIFE

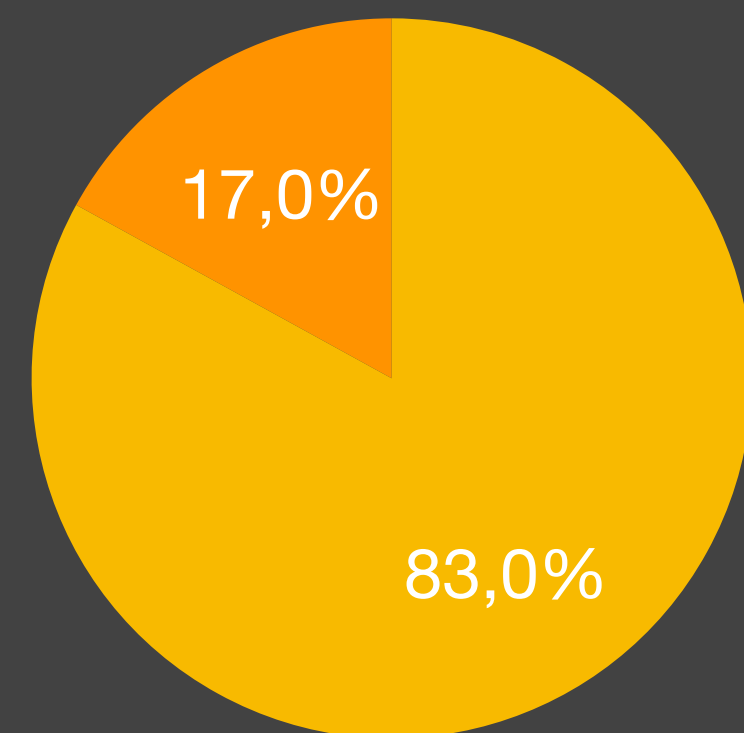


● Comprar ● Alugar



— Comprar — Alugar

RMR

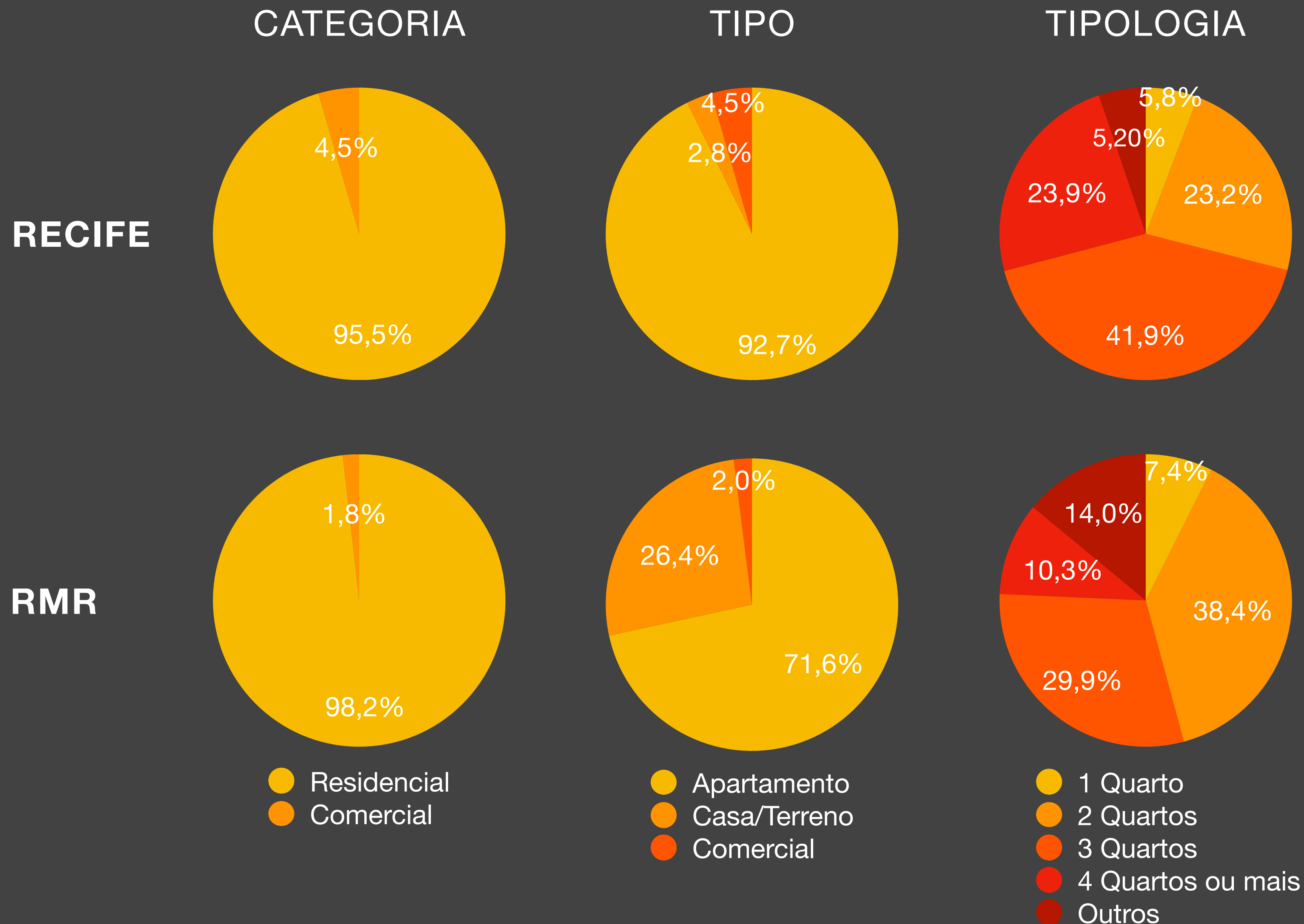


● Comprar ● Alugar



— Comprar — Alugar

DEMANDA SET/22 - CATEGORIA, TIPO e TIPOLOGIA - RECIFE e RMR



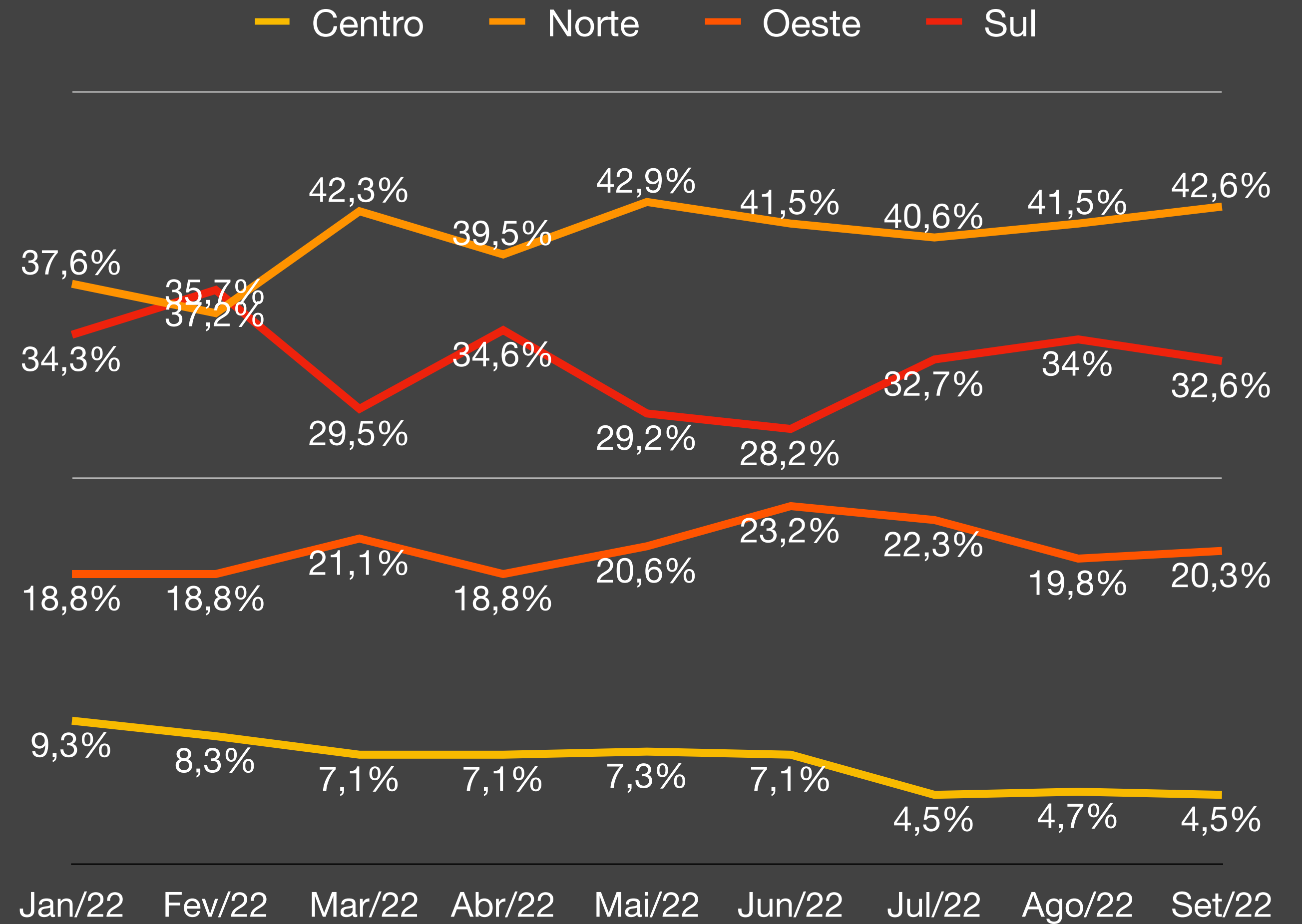
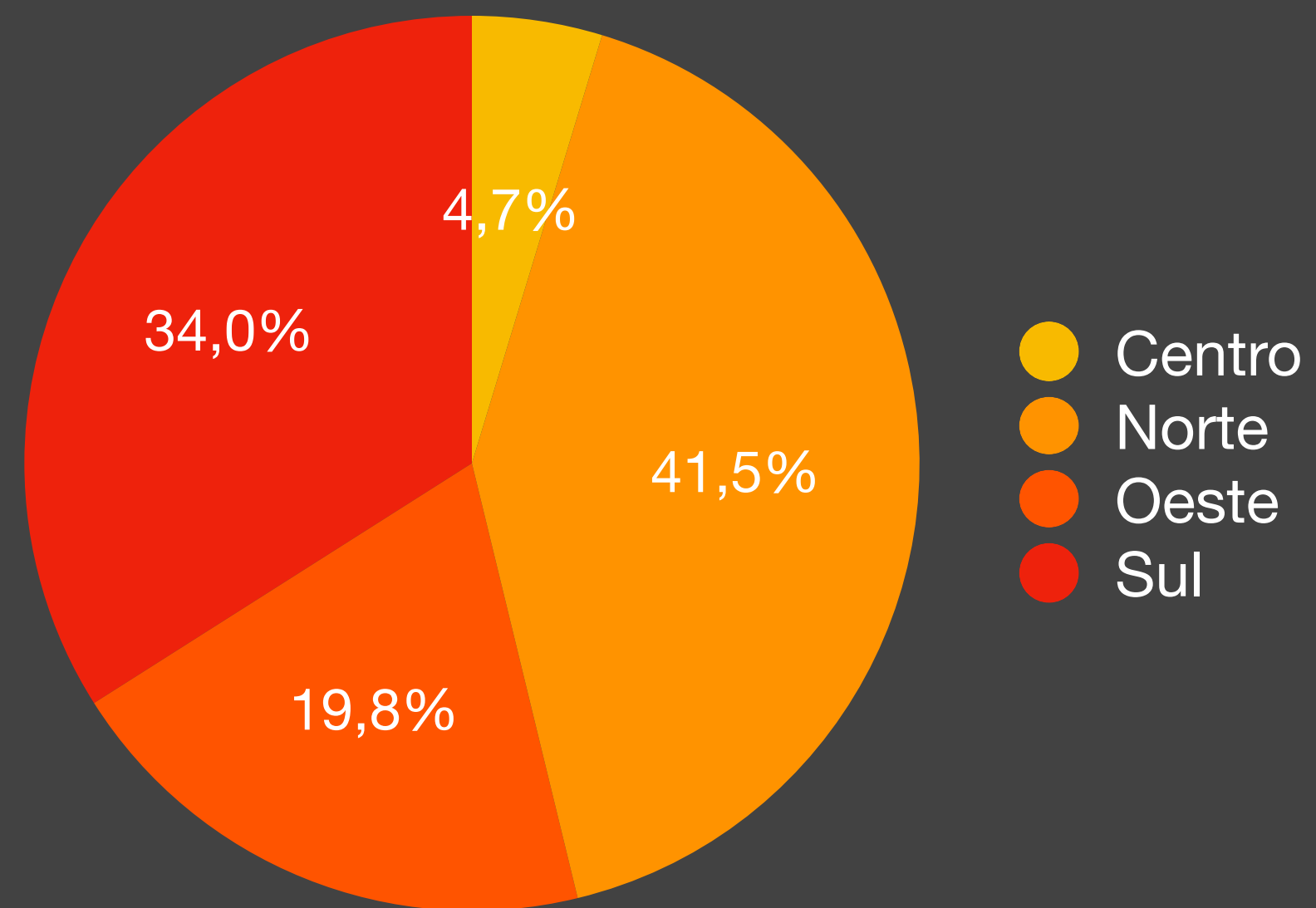
Analisando apenas a demanda de clientes interessados em **COMPRAR** imóveis em setembro/22, a grande maioria em Recife e na Região Metropolitana estão procurando imóveis para moradia e não para fins comerciais.

Na capital o tipo apartamento aparece com mais de 90% da preferência. Na RMR, apartamentos também tem a preferência nas interações dos clientes, todavia casas e terrenos aparecem com mais de 26% da preferência.

As tipologias preferidas pelos clientes continuam sendo 2 e 3 quartos tanto em Recife como na RMR.

RECIFE - DEMANDA POR REGIÃO

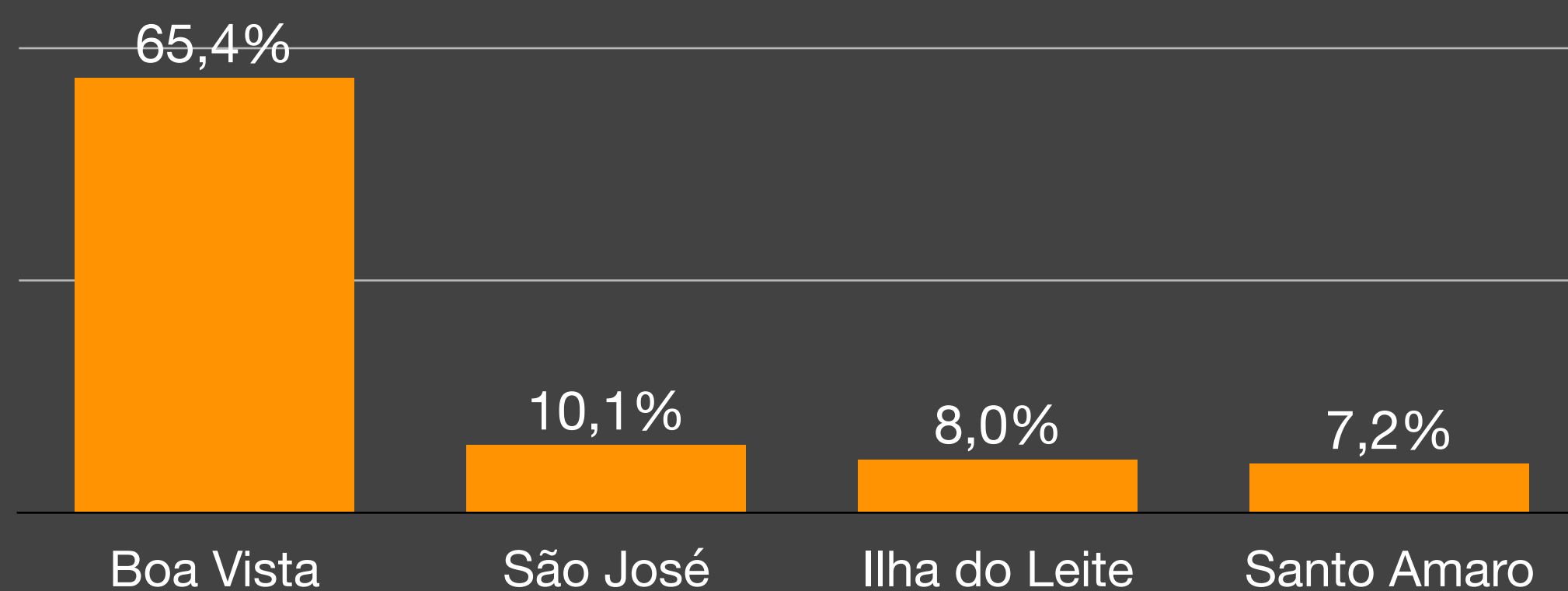
Jan a Set de 2022



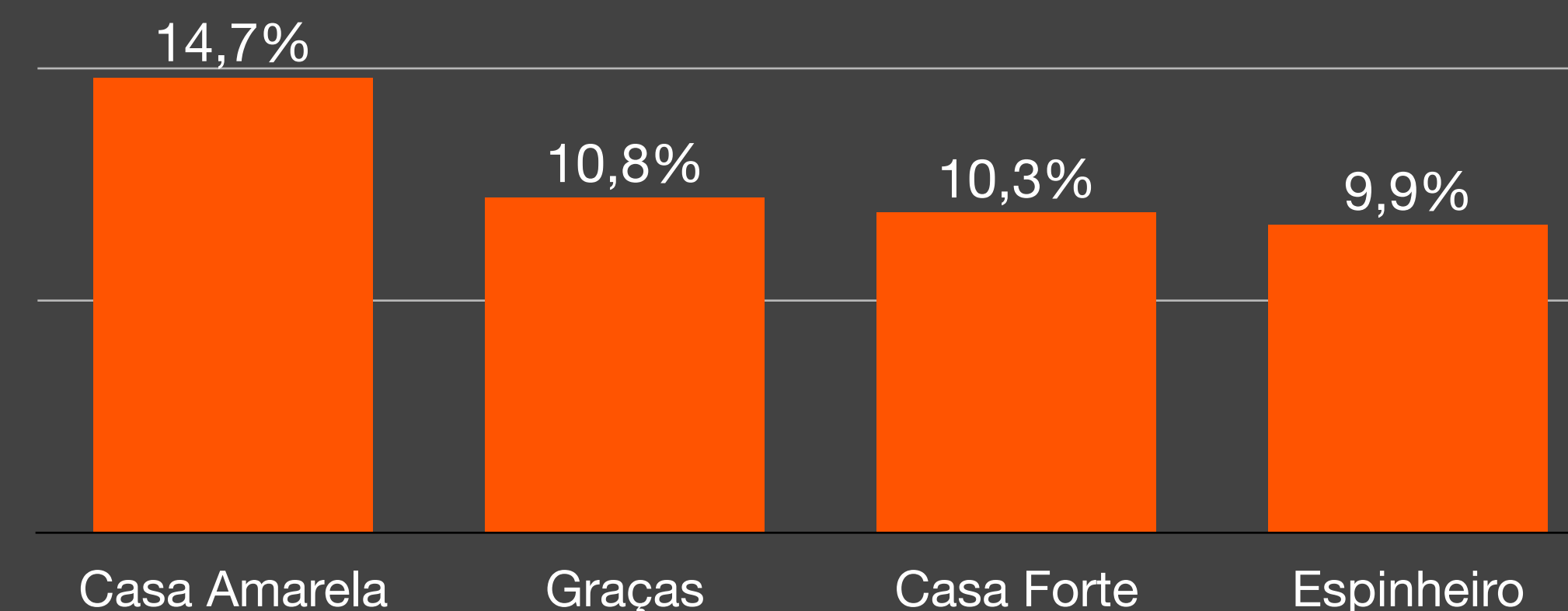
RECIFE - DEMANDA AGO/22 - BAIRROS MAIS PROCURADOS POR REGIÃO

Na região Norte, o comportamento continua igual ao mês anterior com a procura bem distribuída entre os bairros. As regiões Centro e Sul tem as consultas são dominadas pelos bairros da Boa Vista e Boa Viagem, respectivamente. E na região Oeste temos dois polos, um concentrado na região de Madalena e Torre, e outro com Iputinga, Várzea e Cordeiro.

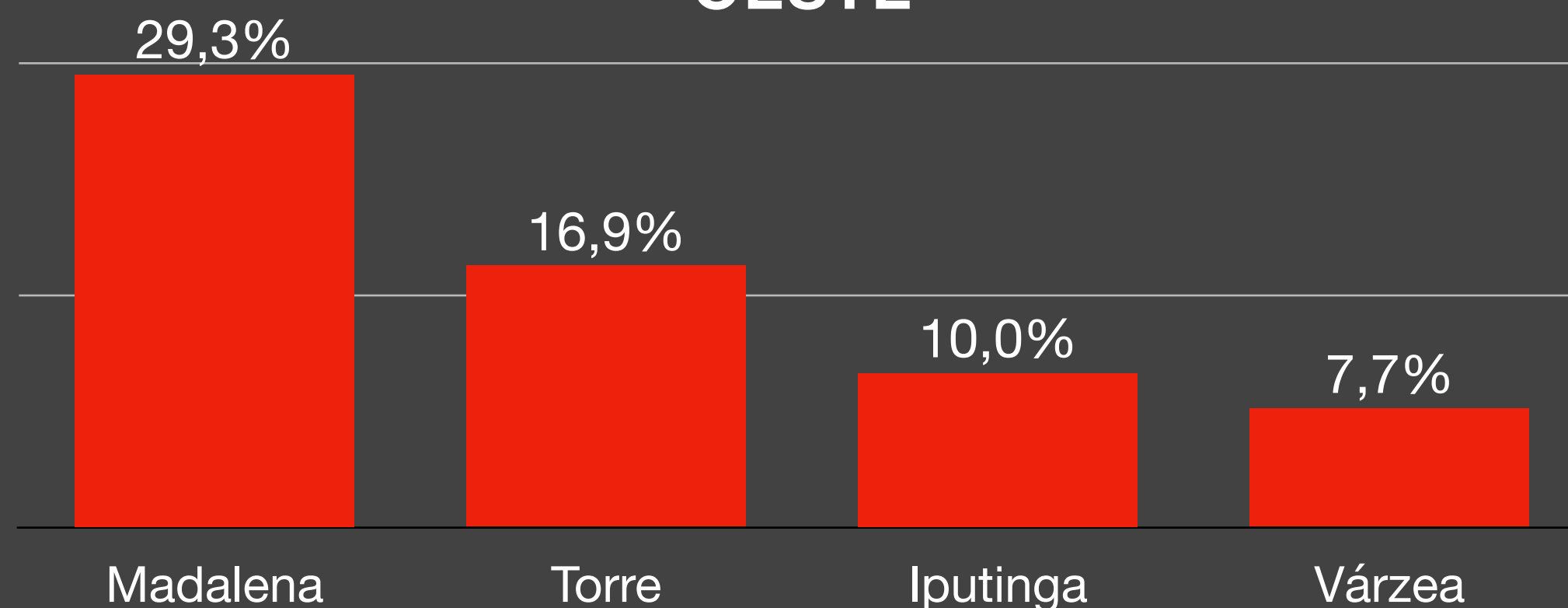
CENTRO



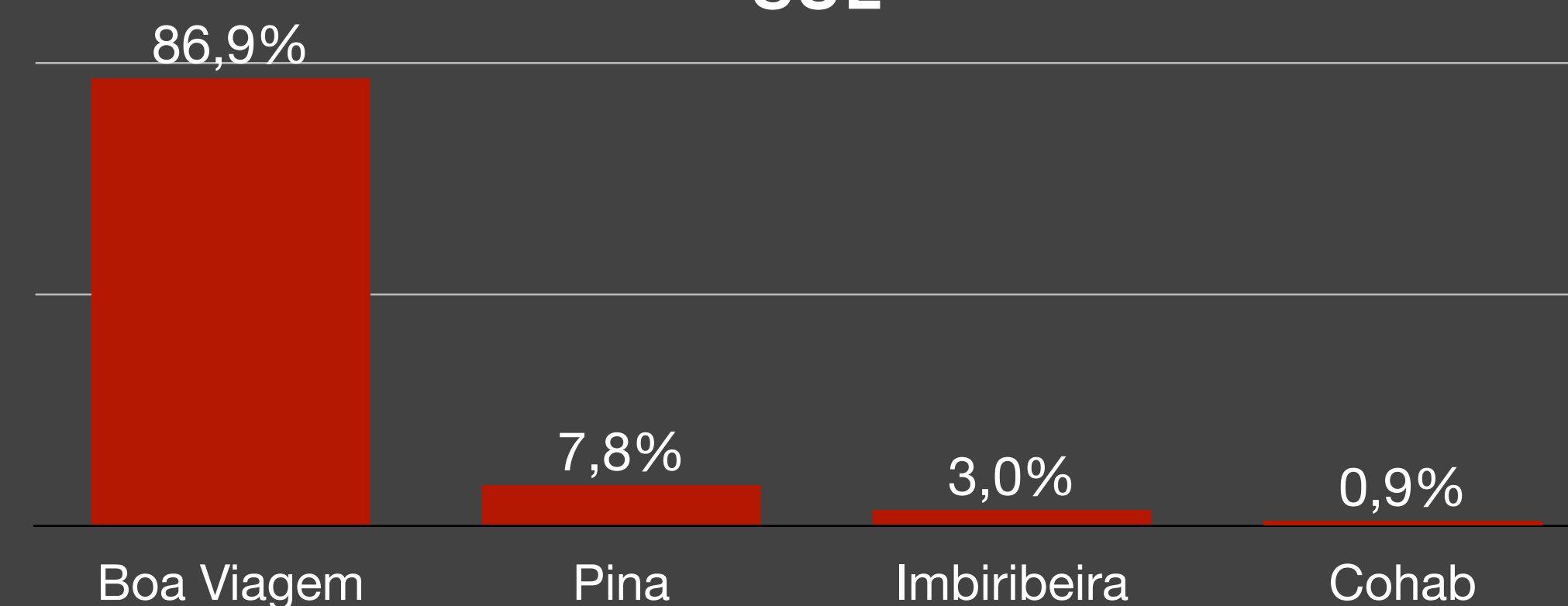
NORTE



OESTE

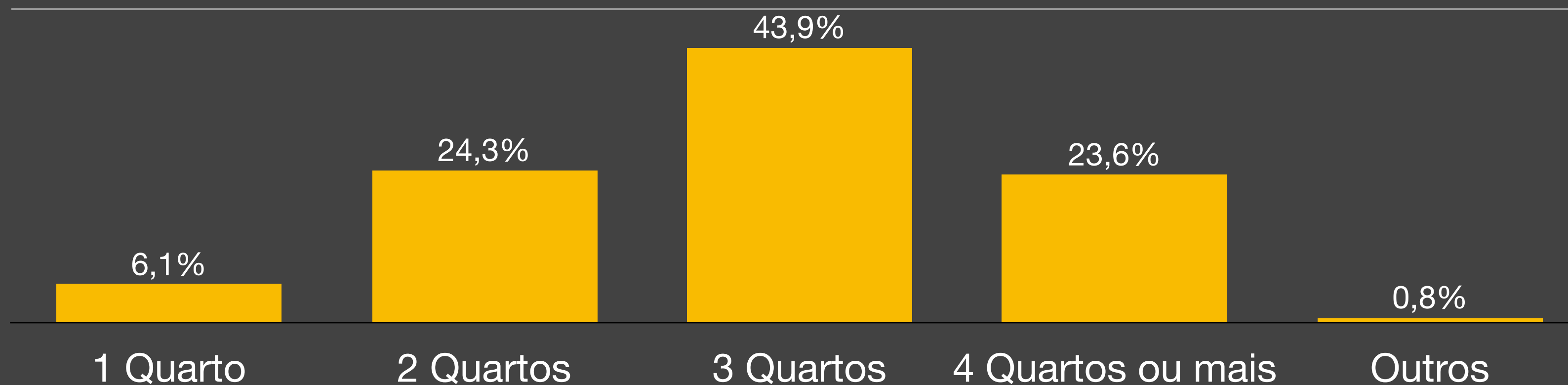


SUL



RECIFE - DEMANDA SET/22 - REGIÃO X TIPOLOGIA

Unidades Disponíveis

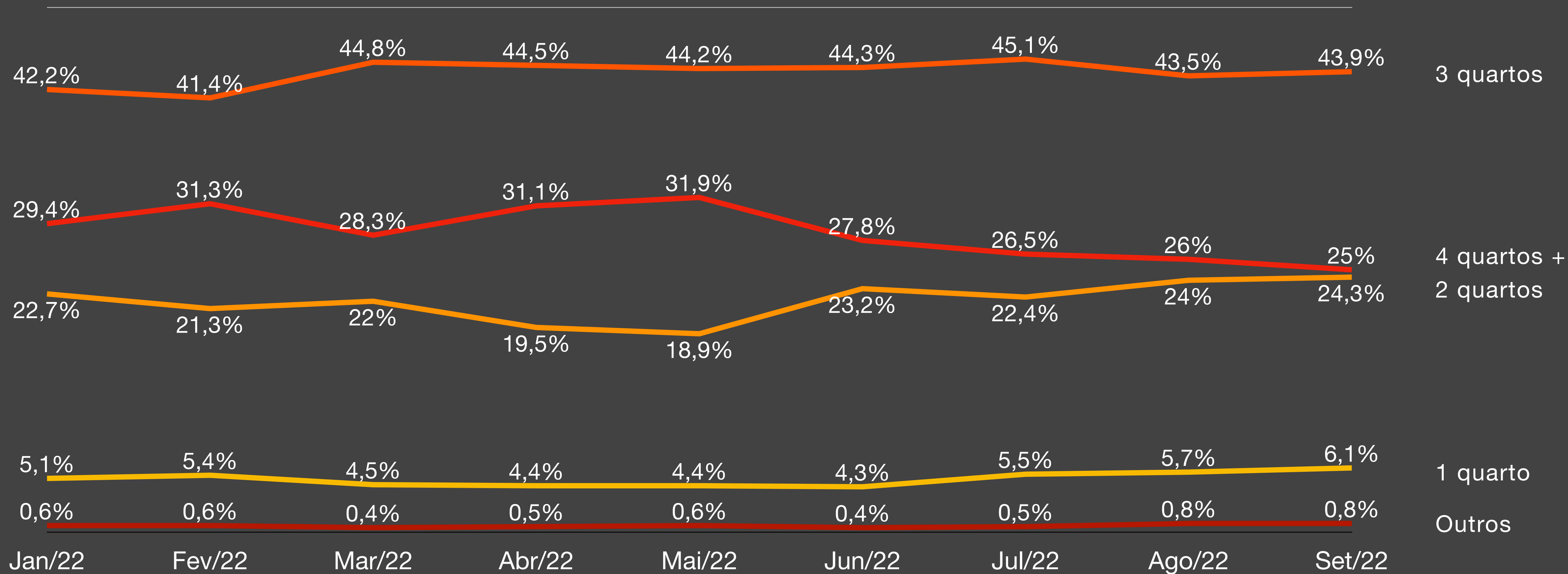


	Centro	Norte	Oeste	Sul	Total
1 quarto	18,3%	4,1%	2,9%	8,8%	6,1%
2 quartos	30,0%	22,9%	39,0%	17,3%	24,3%
3 quartos	35,5%	46,7%	44,5%	39,3%	43,9%
4 quartos +	16,1%	25,9%	12,9%	33,1%	23,6%
Outros	0,1%	0,4%	0,7%	1,5%	0,8%

O mês de setembro segue a tendência dos meses anteriores e mostra os clientes interessados principalmente em imóveis com 3 quartos.

Um comportamento diferente da tipologia dos empreendimentos ofertados na cidade tendo os imóveis de 2 quartos o maior estoque disponível.

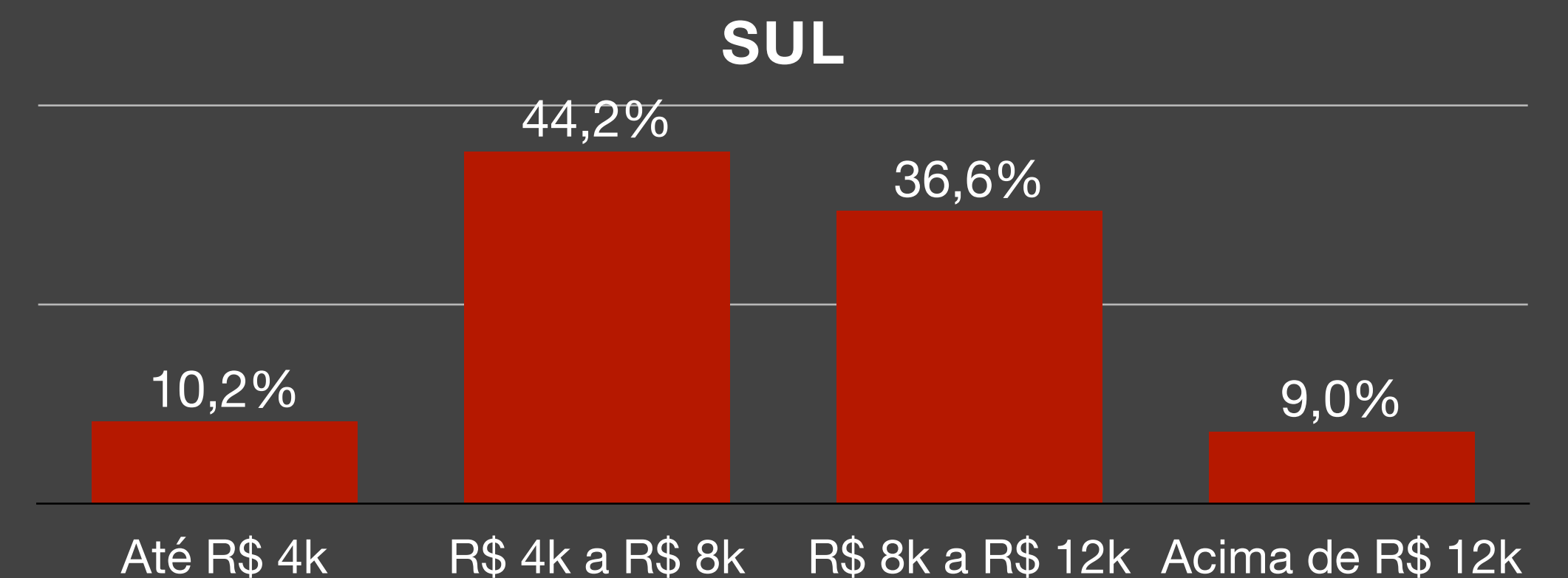
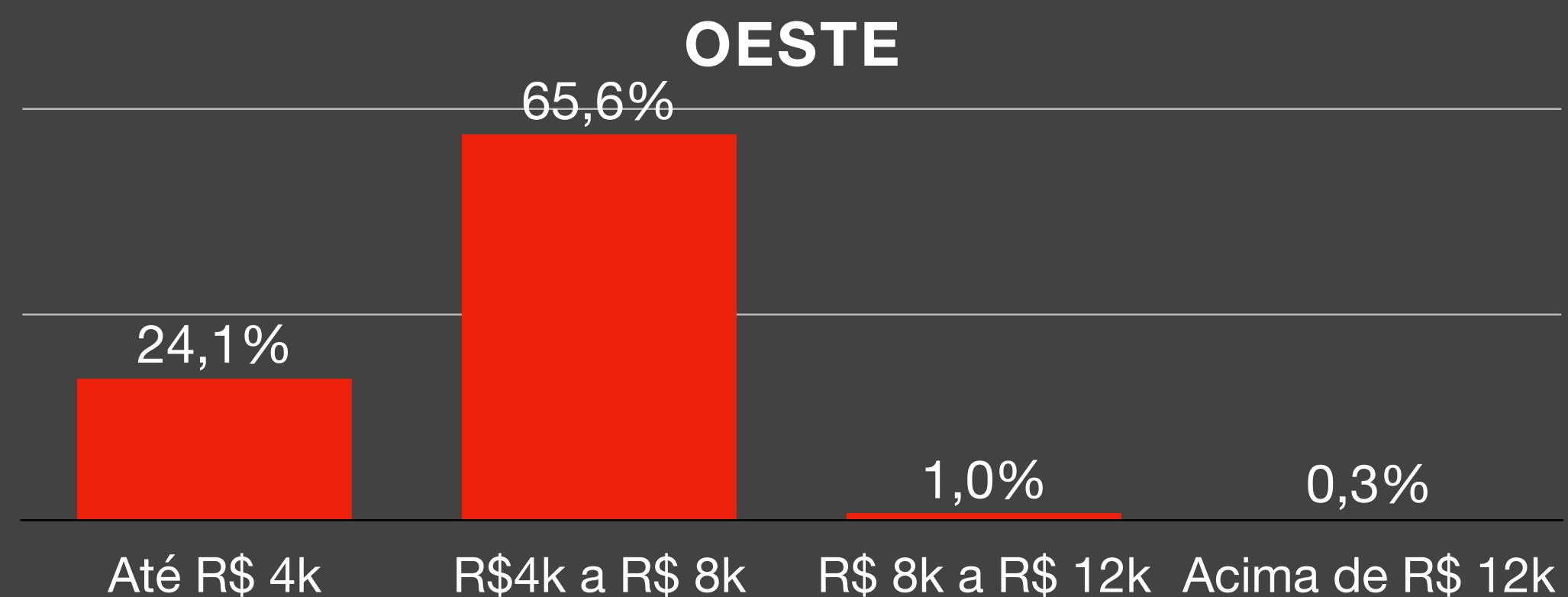
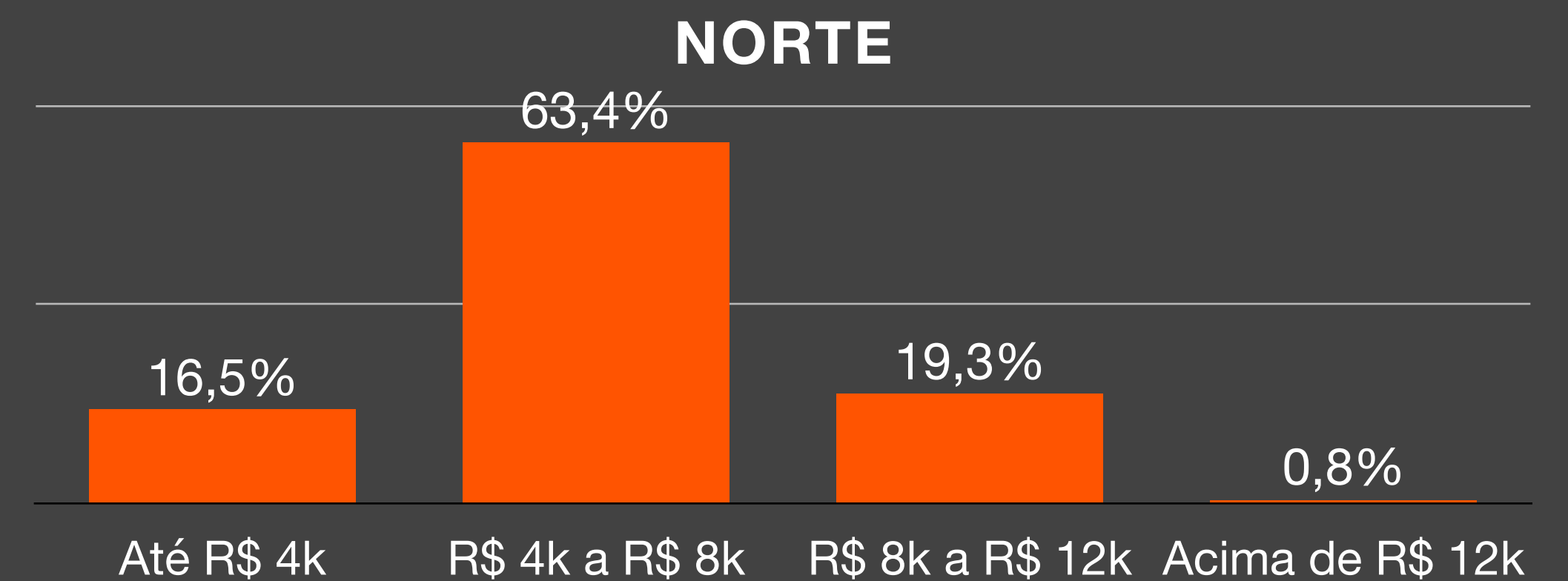
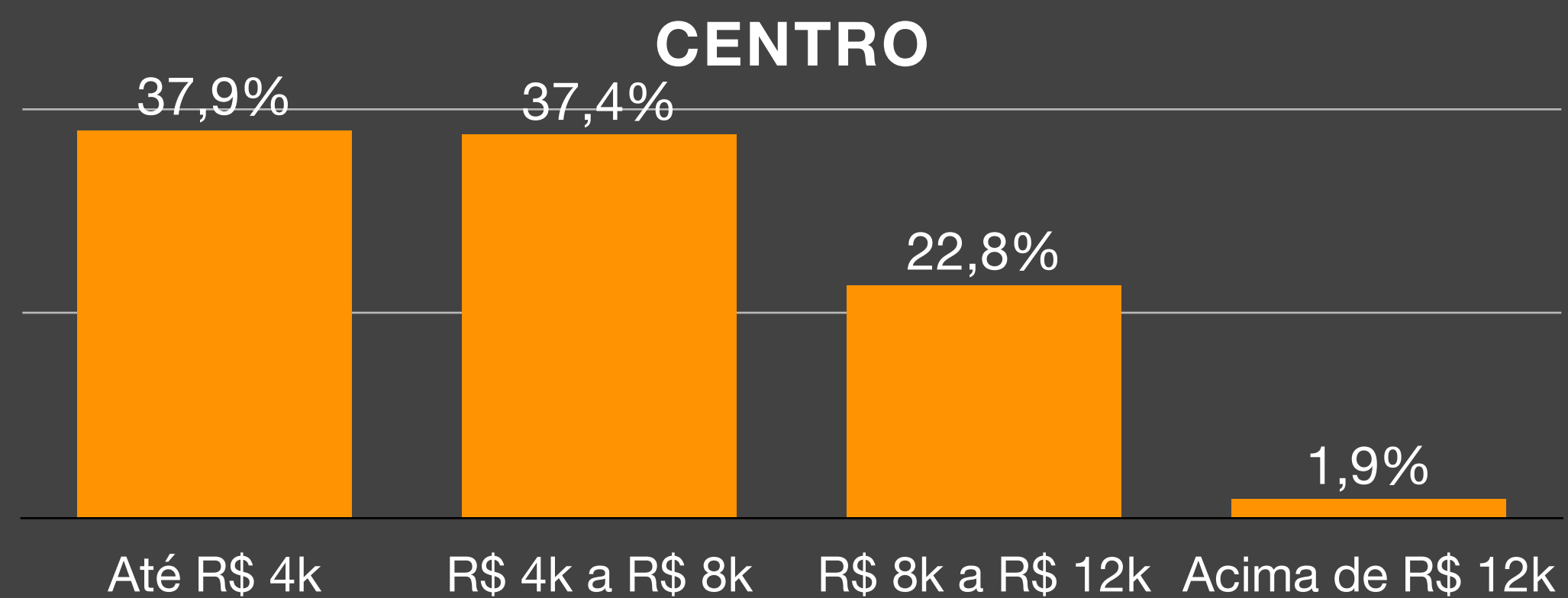
RECIFE - EVOLUÇÃO DO DEMANDA POR TIPOLOGIA



— 1 quarto — 2 quartos — 3 quartos — 4 quarto + — Outros

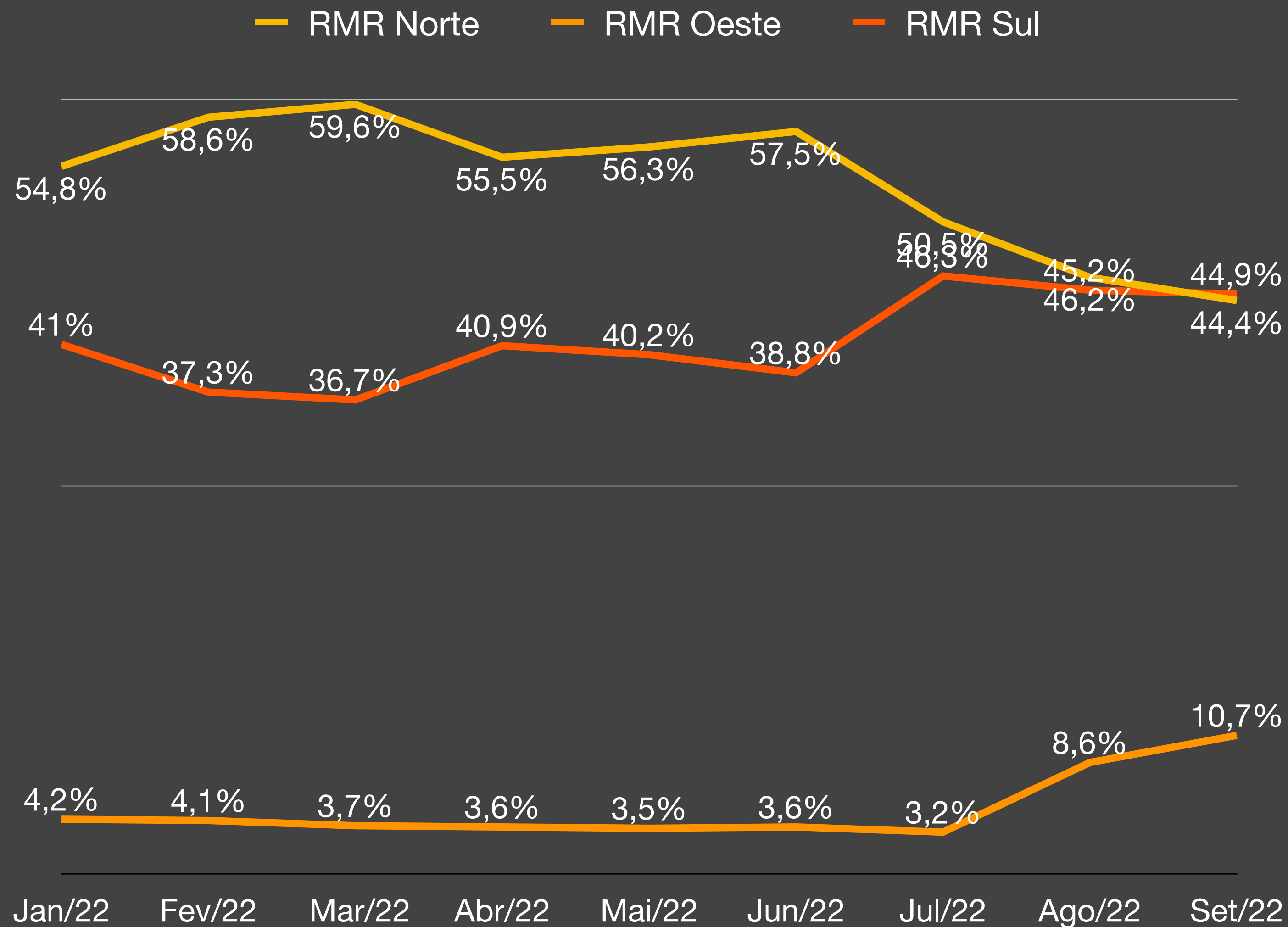
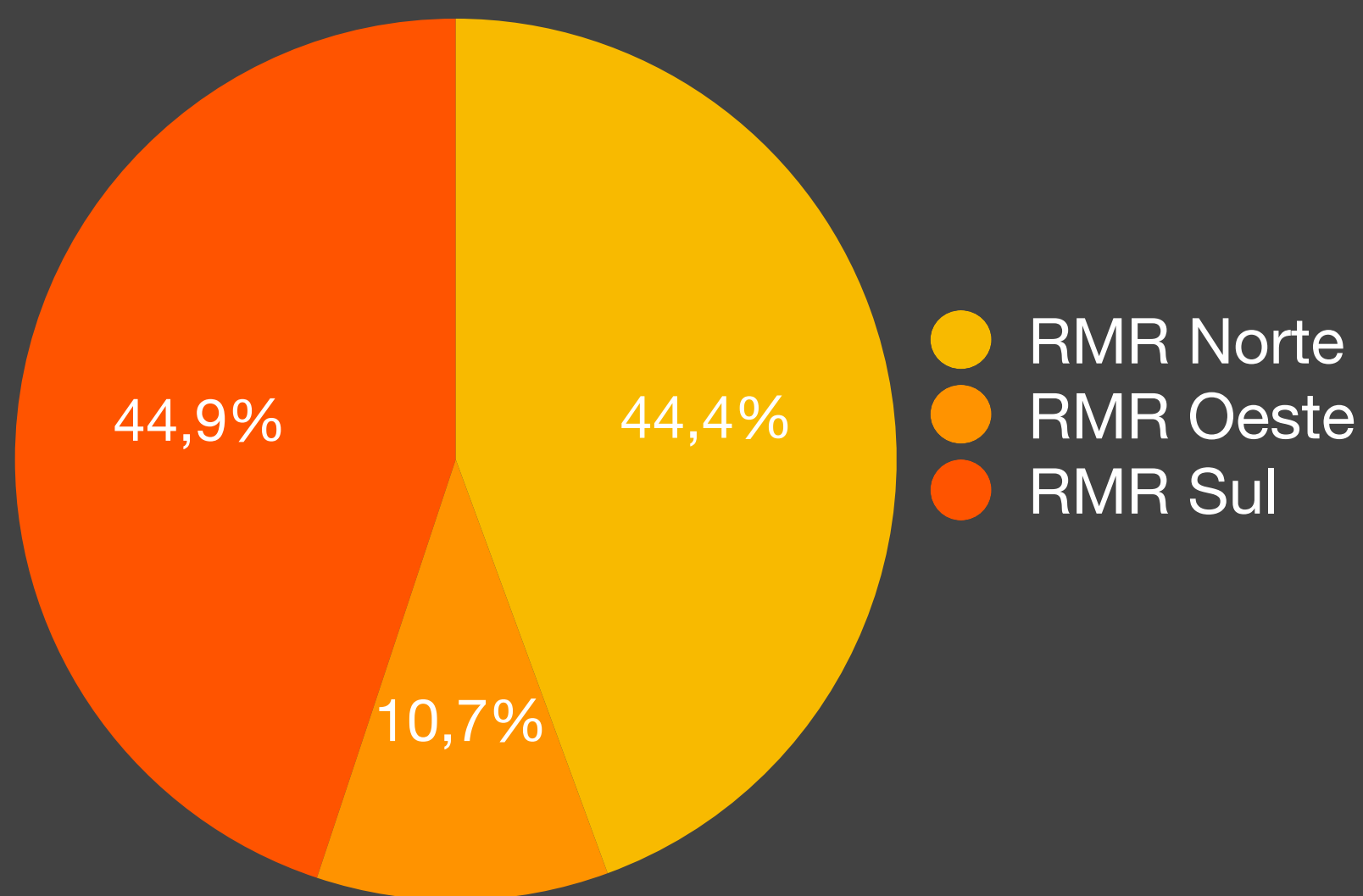
RECIFE - DEMANDA SET/22 - R\$/M2 MAIS PROCURADO POR REGIÃO

A maior concentração da procura dos clientes por imóvel se encontra na faixa entre R\$ 4.000 e R\$ 8.000 por metro quadrado. Apenas na região Sul apresenta um interesse significativo por imóveis acima de R\$ 12.000/m².



REGIÃO METROPOLITANA - DEMANDA POR REGIÃO

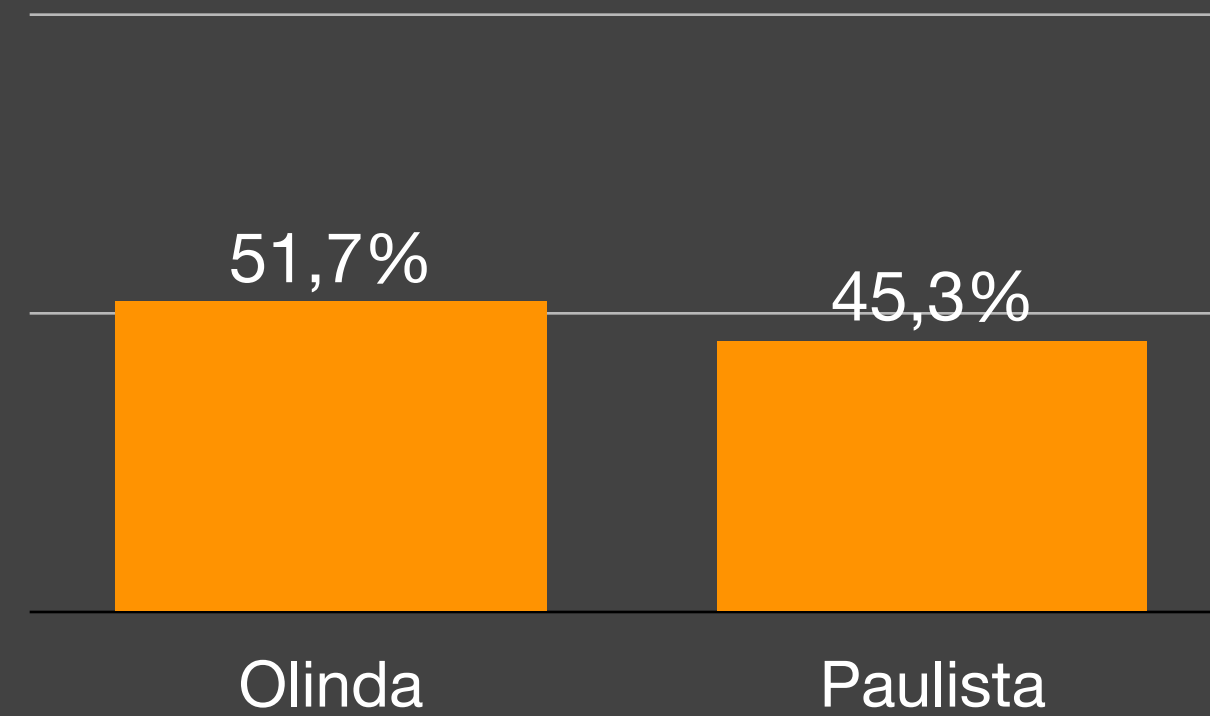
Jan a Set de 2022



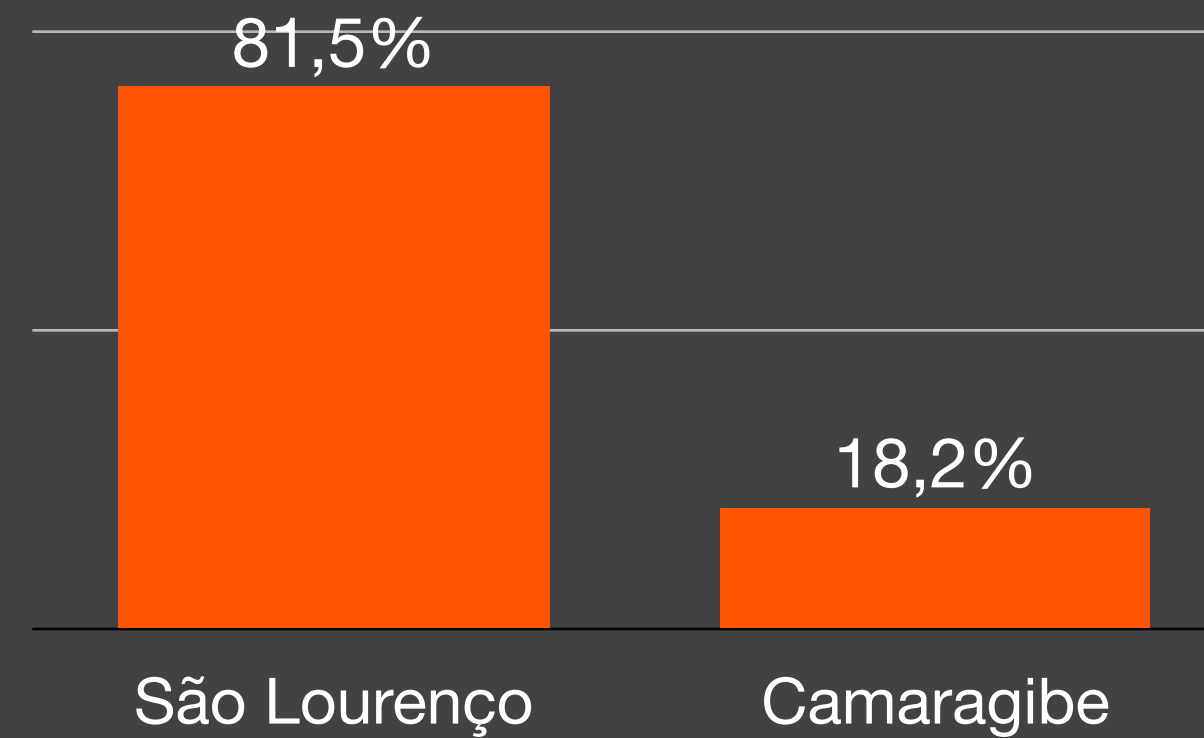
REGIÃO METROPOLITANA - DEMANDA AGO/22 - CIDADES MAIS PROCURADAS



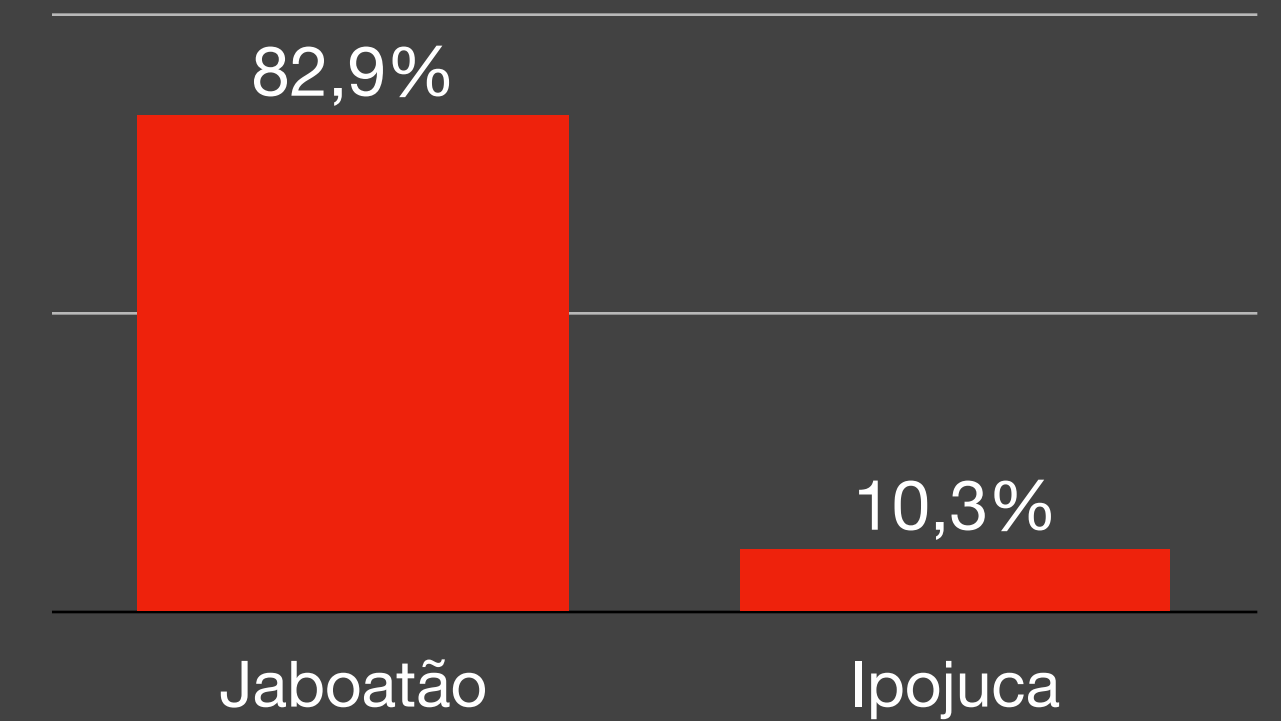
RMR NORTE



RMR OESTE



RMR SUL



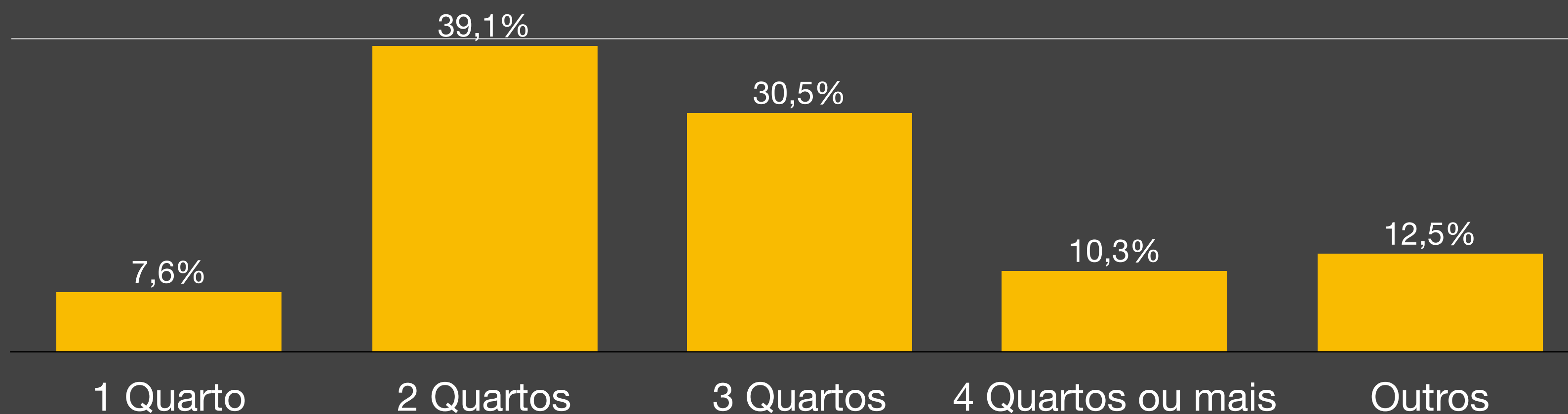
Na Região Metropolitana Norte, Olinda e Paulista concentram a procura com uma melhora de Paulista em relação ao mês anterior.

Na região Oeste, como acontece na região Norte, as cidades de São Lourenço e Camaragibe praticamente detêm todo o interesse.

Na Região Metropolitana Sul, o interesse do cliente por Jaboatão aumentou ainda mais, e na cidade de Ipojuca o interesse voltou a ficar na frente do Cabo.

REGIÃO METROPOLITANA - DEMANDA SET/22 - REGIÃO X TIPOLOGIA

Unidades Disponíveis



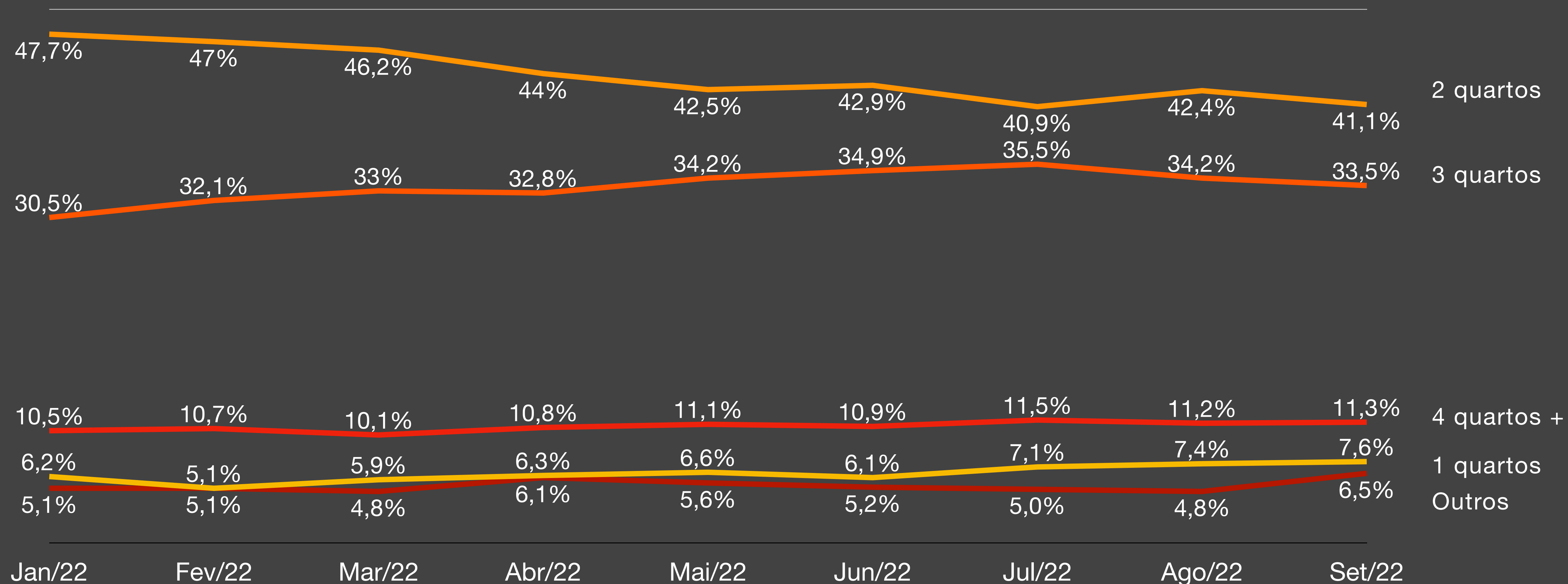
Em setembro, prevalece em todas as regiões da região metropolitana do Recife a demanda por imóveis de 2 quartos.

Vale salientar que quase 70% da demanda na RMR é por apartamentos de 2 e 3 quartos, principalmente com vocação familiar e popular.

Existe uma demanda dirigida pela oferta da RMR Oeste por loteamentos e condomínios fechados.

	RMR Norte	RMR Oeste	RMR Sul	Total
1 quarto	3,5%	3,8%	13,0%	7,6%
2 quartos	48,6%	48,9%	35,7%	39,1%
3 quartos	35,2%	11,6%	32,0%	30,5%
4 quartos +	10,0%	8,1%	12,7%	10,3%
Outros	2,7%	27,6%	6,6%	12,5%

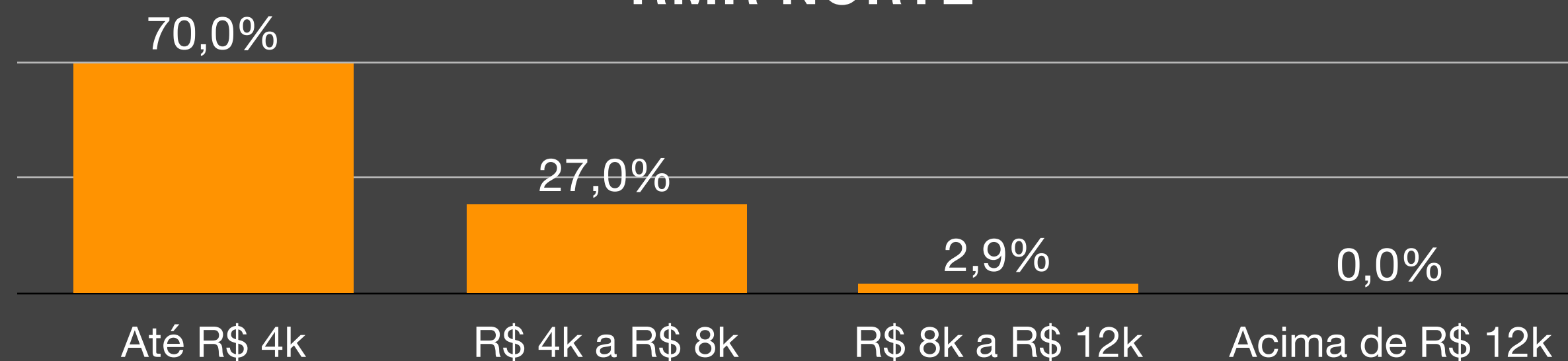
REGIÃO METROPOLITANA - EVOLUÇÃO DO DEMANDA POR TIPOLOGIA



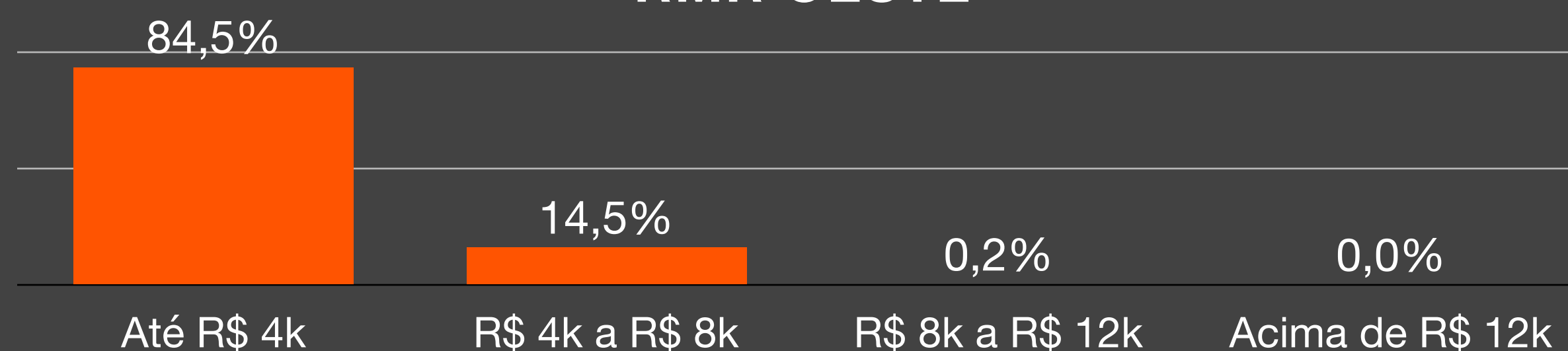
— 1 quarto — 2 quartos — 3 quartos — 4 quarto + — Outros

REGIÃO METROPOLITANA - DEMANDA SET/22- R\$/M2 MAIS PROCURADO

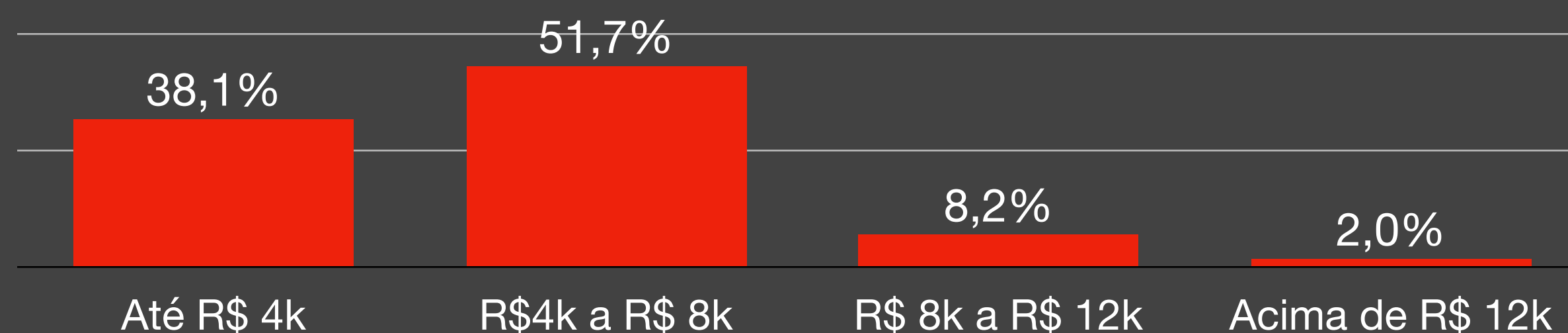
RMR NORTE



RMR OESTE



RMR SUL



Nas regiões RMR Norte e RMR Oeste predomina a procura por imóveis até R\$ 4.000, com uma procura maior que 70% e 84% em cada região, respectivamente.

A região RMR Sul é a única região que tem procura significativa por imóveis com preços mais elevados que apresentam o metro quadrado maior que R\$ 4.000. Chegar do a ter uma procura de mais de 10% por imóveis com o m2 acima de R\$ 8.000.

INSIGHTS - DEMANDA

PRETENSÃO

A pretensão de compra em Recife teve uma ligeira recuperação em relação ao mês anterior. Mas a região metropolitana continua apresentando um viés de alta para o aluguel.

CATEGORIA, TIPO e TIPOLOGIA

Apartamento para morar continua sendo o maior desejo por quem procura imóvel em Recife e RMR. Mas, no Recife a demanda se apresenta maior por imóveis com 3 quartos, enquanto na RMR os clientes preferem imóveis com 2 quartos.

REGIÃO E PREÇO

Os preços ficaram estáveis em relação ao mês anterior.



DADOS

i

CONHECIMENTO



INTELIGÊNCIA



ESTRATÉGIA



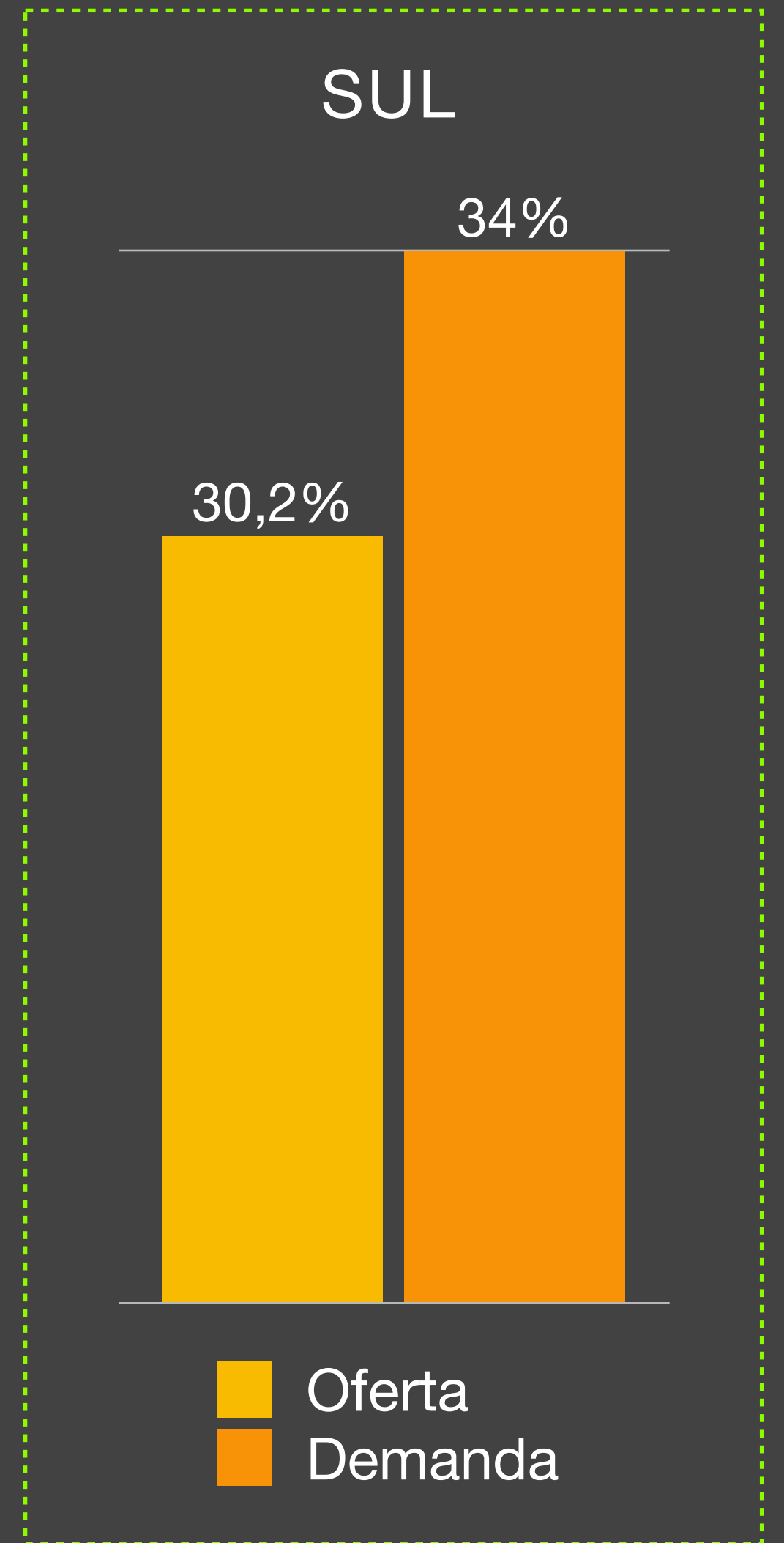
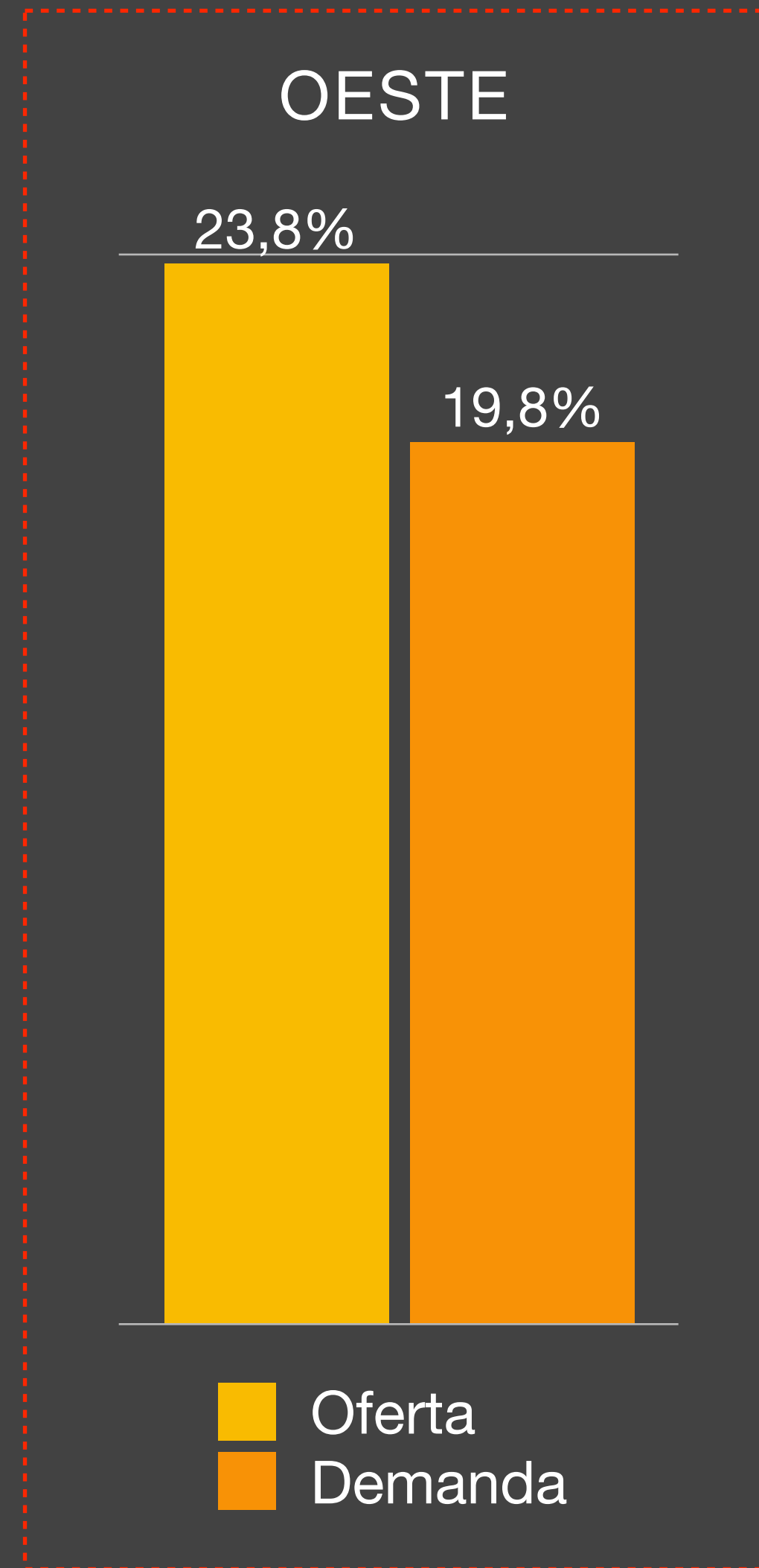
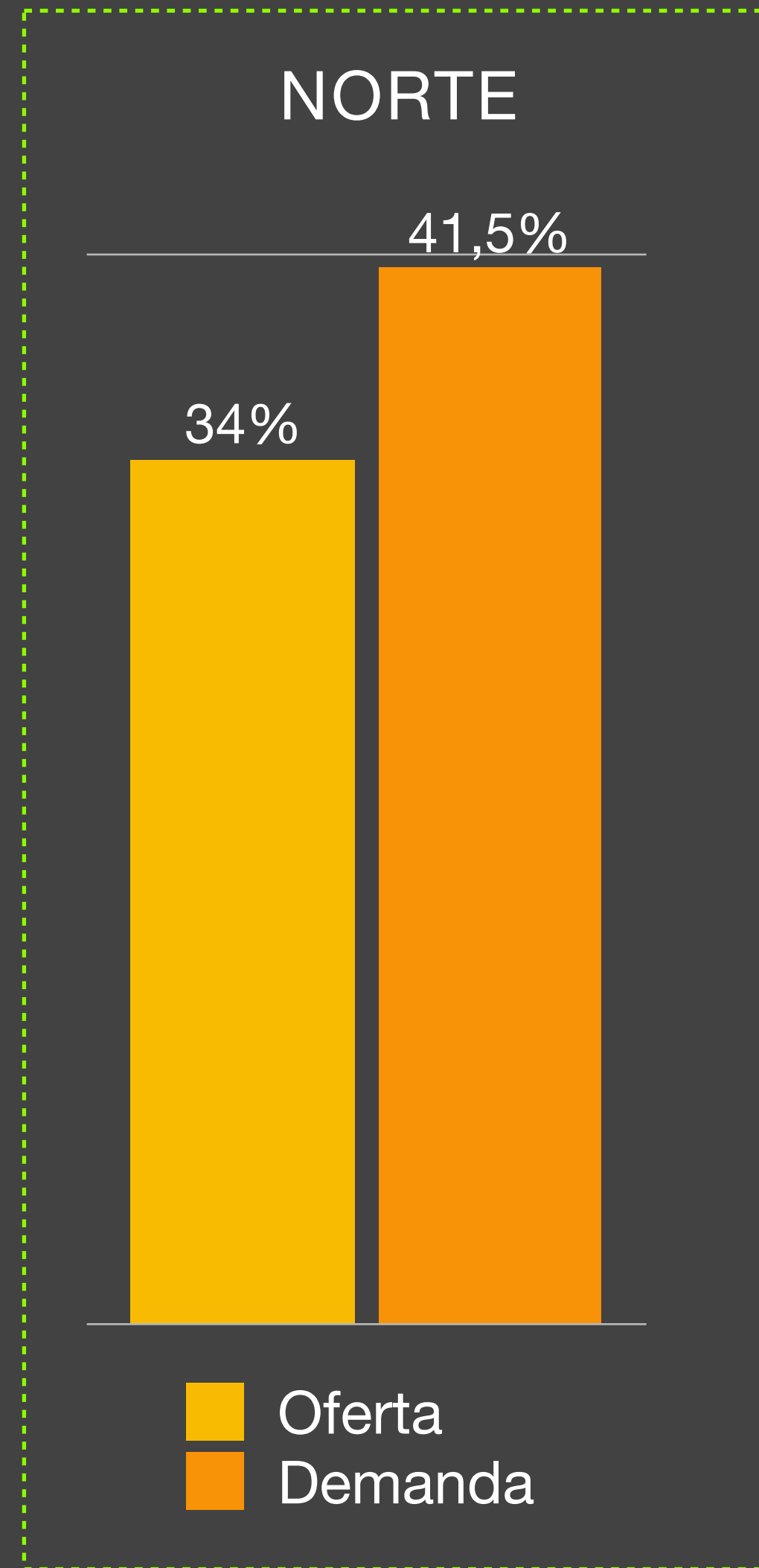
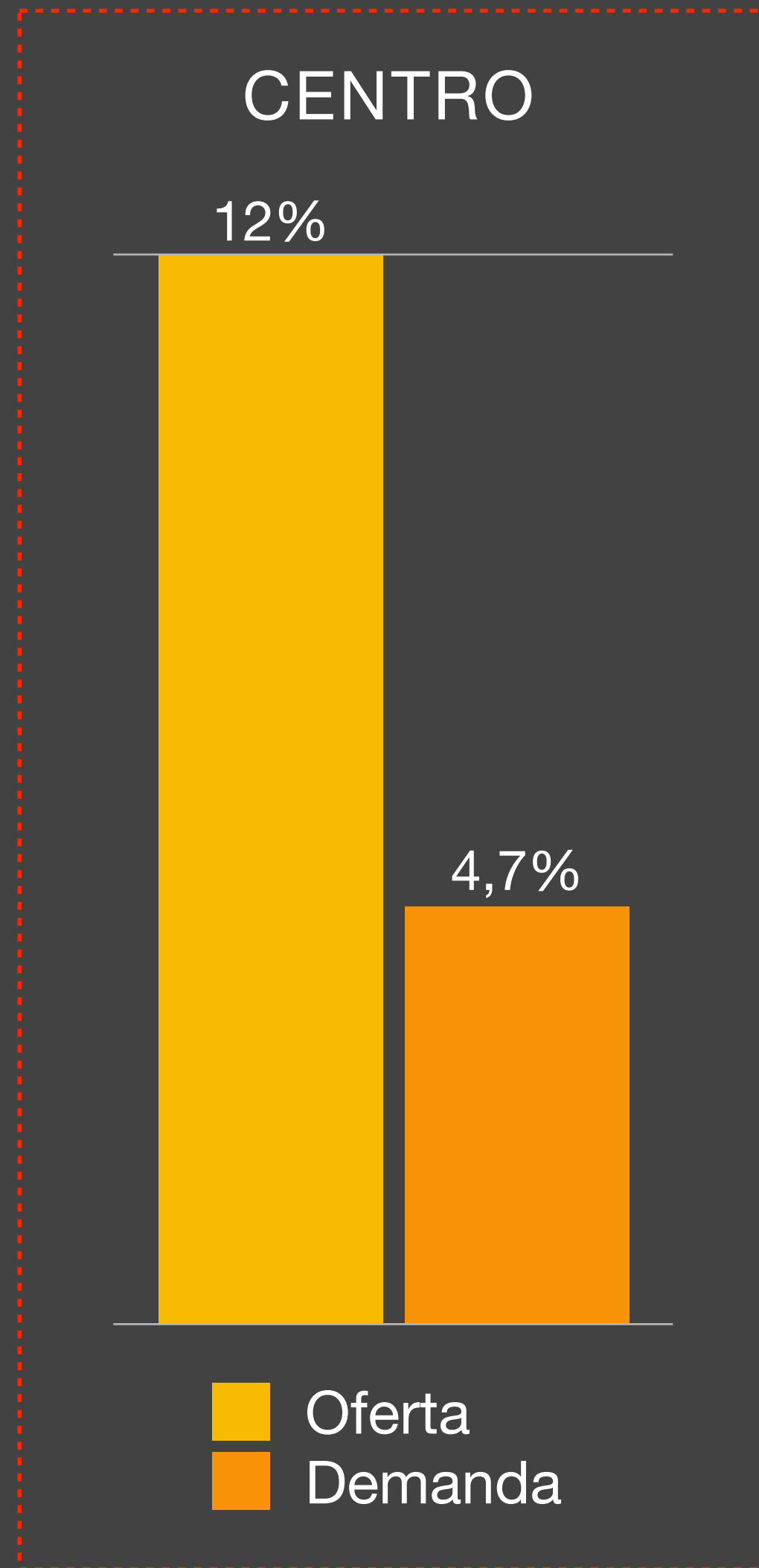
RESULTADO

MERCADO

SET/22

OFERTA X DEMANDA - SET/22

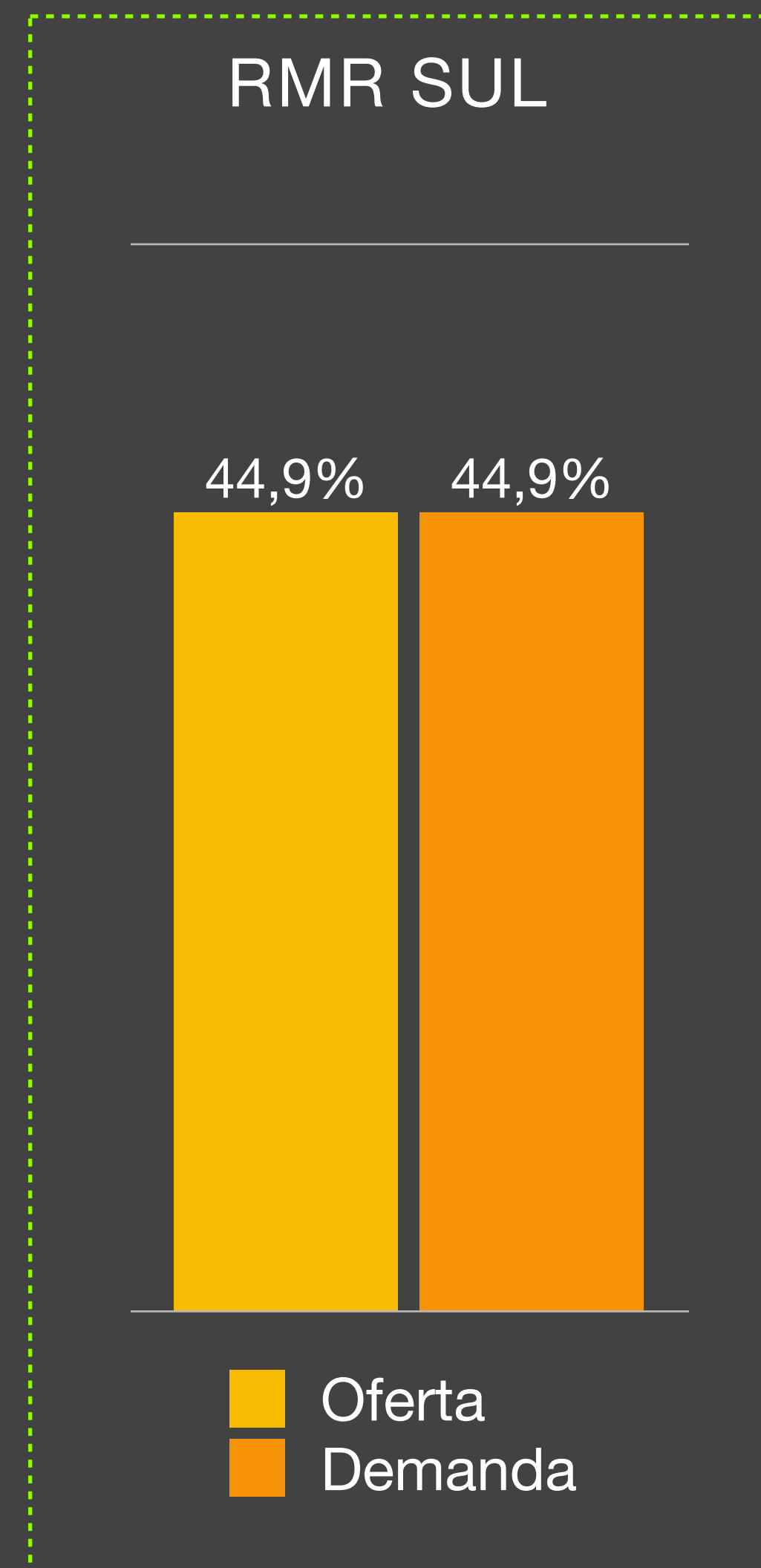
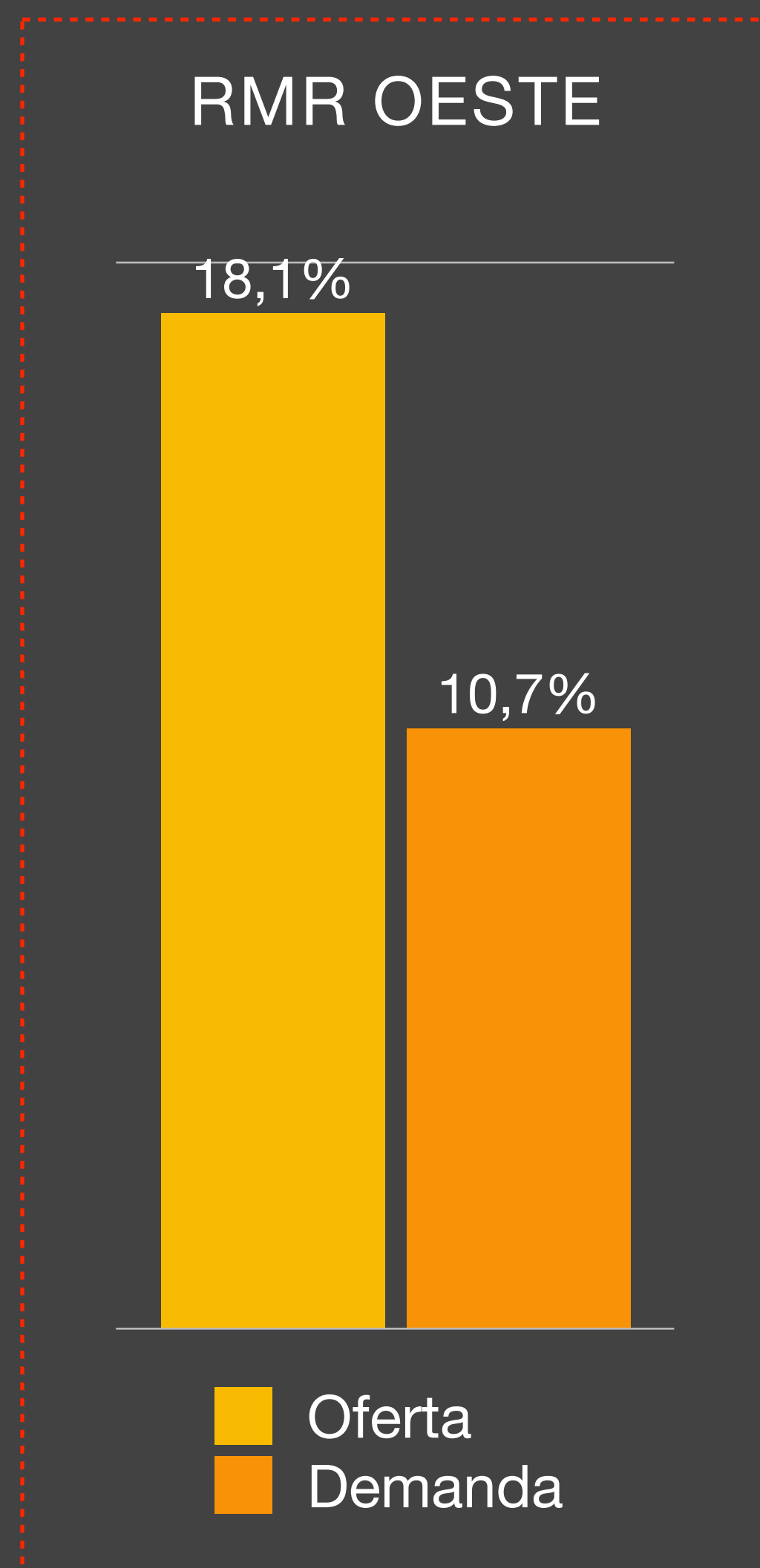
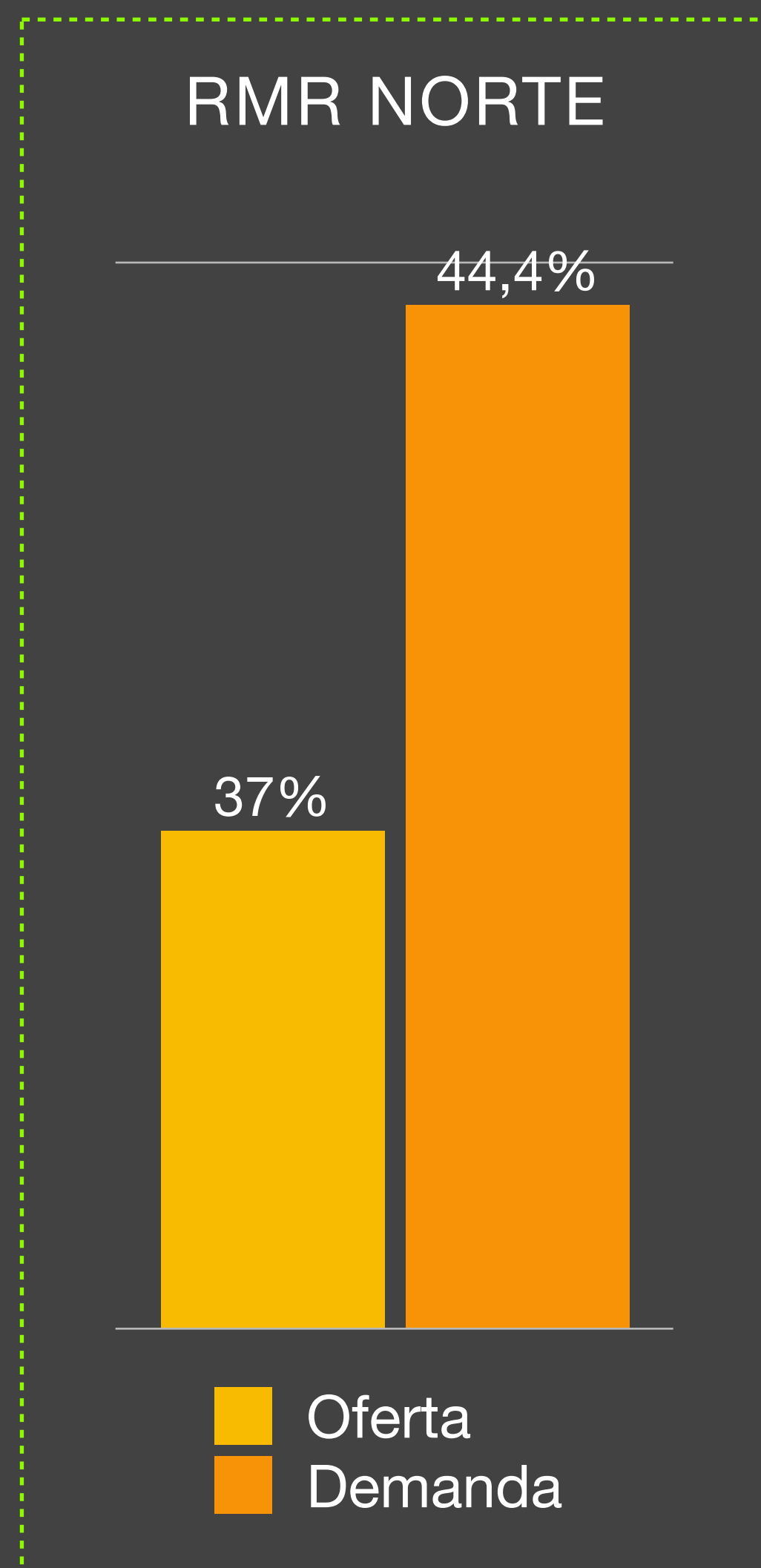
RECIFE



Oportunidade

Risco

OFERTA X DEMANDA - SET/22



Oportunidade

Risco

APÊNDICE
CONSTRUTORAS
SET/22

APÊNDICE 1 - CONSTRUTORAS ATUALIZADAS

A B Côte Real	ACLF	AGS	American	Aparatto	Ara
Arbore	Arco	Argila	Aveloz	AWM	Azevedo Castro
Bacelar Barbalho	Baptista Leal	Barbosa Pinto	BFC	Bittencourt	Boa Vista
CA3	Cabral	Caminha	Campos Gouveia	Carrilho	Casa Grande
Castro Neves	Ceta	Conlar	Conlusa	Emadi	Exata
F.J.	Fama	Ferreira Pinto	Flamac	Freitas	Fucale
Gabriel Bacelar	Gusmão	GV	Hábil	Habita	Hasa
Hermano Nascimento	Humayta	Iron House	Itaoca	JCPM	Jive Solv
JME	JTC	LM Saraiva	LMA	Malus	Martin Medeiros
Max Plural	Melo Rodrigues	Modesto	Monteplan	Montmatre	Moura Dubeux
MRV	Mult Técnica	Muniz Araújo	Newhome	Norton Rossi	OR
Pernambuco	PLS	Porto Neto	Poupec	Priori	Prolar

APÊNDICE 1 - CONSTRUTORAS ATUALIZADAS

PSS	QGDI	Referencial	Reis	Renel	Revpar
Rio Ave	RM	Roccia	Romarco	RR	Santo Antonio
São Mateus	SBM	Scopo	Sólida	Suassuna Fernandes	Tecla
Tenório Simões	Times & FV Lucena	Tinoco	Tolive	Torque	Trio
Vale do Ave	Veja	Vema	Via Técnica	Vidor	VL
Alameda	Arcon	B Luna	Due	HSM	JWA
Petribu					

APÊNDICE 1 - CONSTRUTORAS SEM INFORMAÇÃO EM SET/22

Danzi	Haut	Porto Santos	Tenda		
-------	------	--------------	-------	--	--

+ Dados
+ Informação
+ Inteligência

MARTA
INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

