

O Mercado Imobiliário de Várzea Paulista:

Cenários e Oportunidades



O Momento Imobiliário no Brasil e Futuro

Várzea Paulista em Destaque Geral e Imobiliário

Dicas para Investir em Várzea Paulista

É um bom momento
para investir no
setor imobiliário?

Brasil Jan-Mai 22 vs 21:

Lanç. / Vendas

CVA: -3,8% / +8,0%

MAP: +12,9% / +145,3%

Mercado Imobiliário Brasil

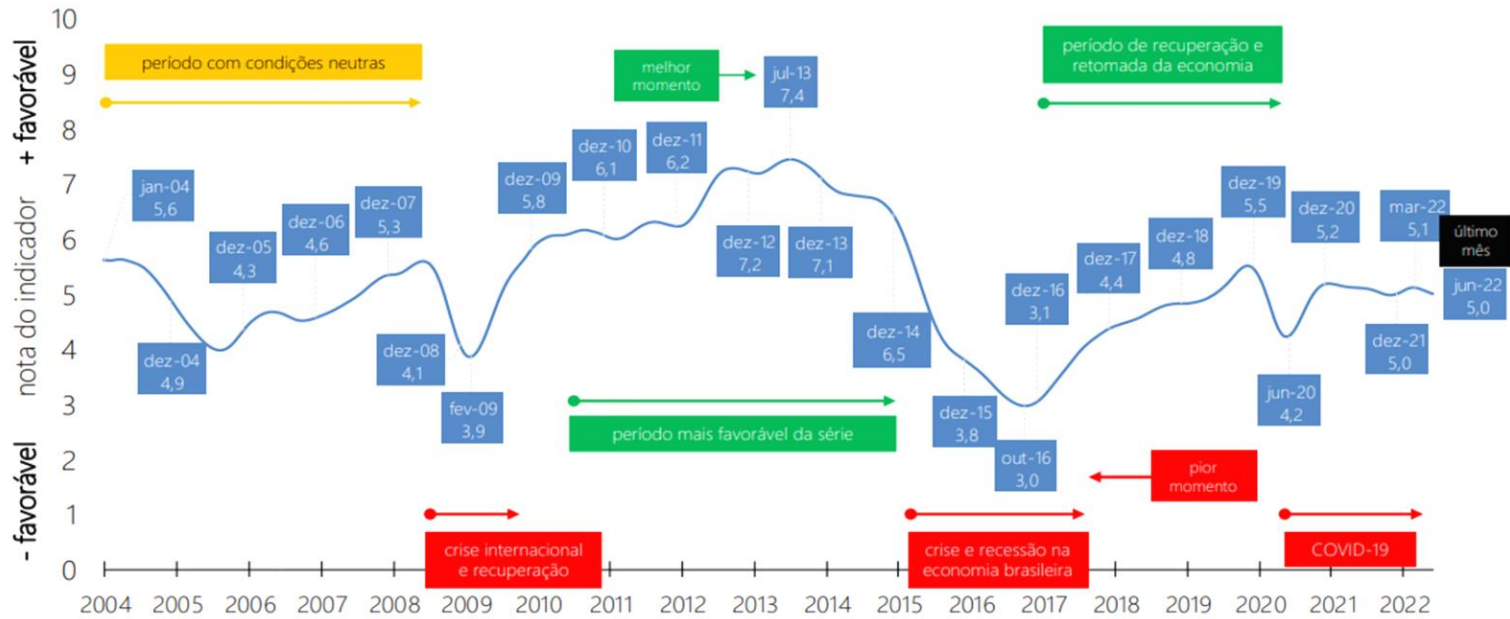




MÉDIA GERAL evolução histórica



Comportamento histórico da nota geral do Radar:



Elaboração: Fipe.

Estabilidade desde 2020



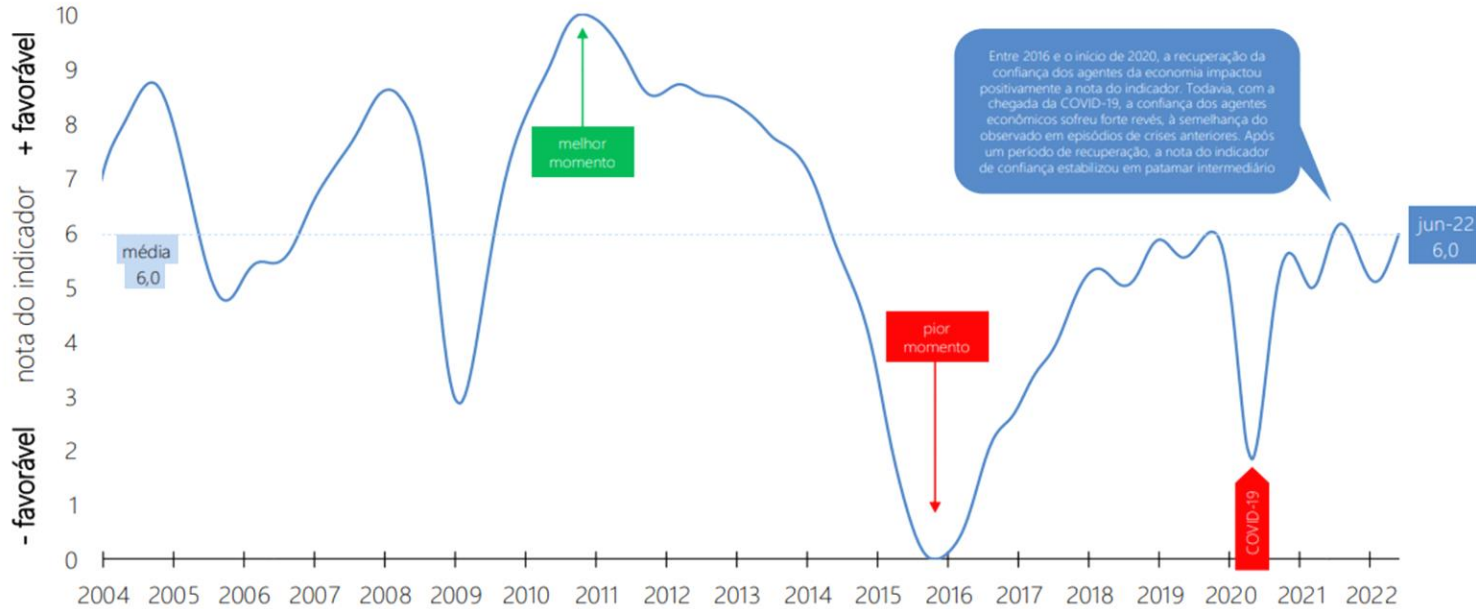
INDICADORES evolução histórica



Radar
ABRAINC | fipe

Ambiente Macro

Confiança



Elaboração: Fipe, com base em dados da FGV.

Estabilidade na confiança dos empresários e consumidores

INDICADORES evolução histórica



Ambiente Macro

Atividade



Após declinar expressivamente durante o início da crise econômica recente da economia brasileira (2015-2017), a pontuação do indicador registrava uma trajetória de recuperação importante. Essa tendência foi interrompida no início de 2020 pela pandemia e a imposição de medidas restritivas. A partir da segunda metade de 2020, observou-se forte recuperação do indicador de atividade, que voltou a registrar um novo impulso ascendente na primeira metade de 2022.

Elaboração: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil.

Aumento da atividade econômica apoiada por pós-covid



INDICADORES evolução histórica



Ambiente Macro

Atividade



Elaboração: Fipec, com base em dados do Banco Central do Brasil.

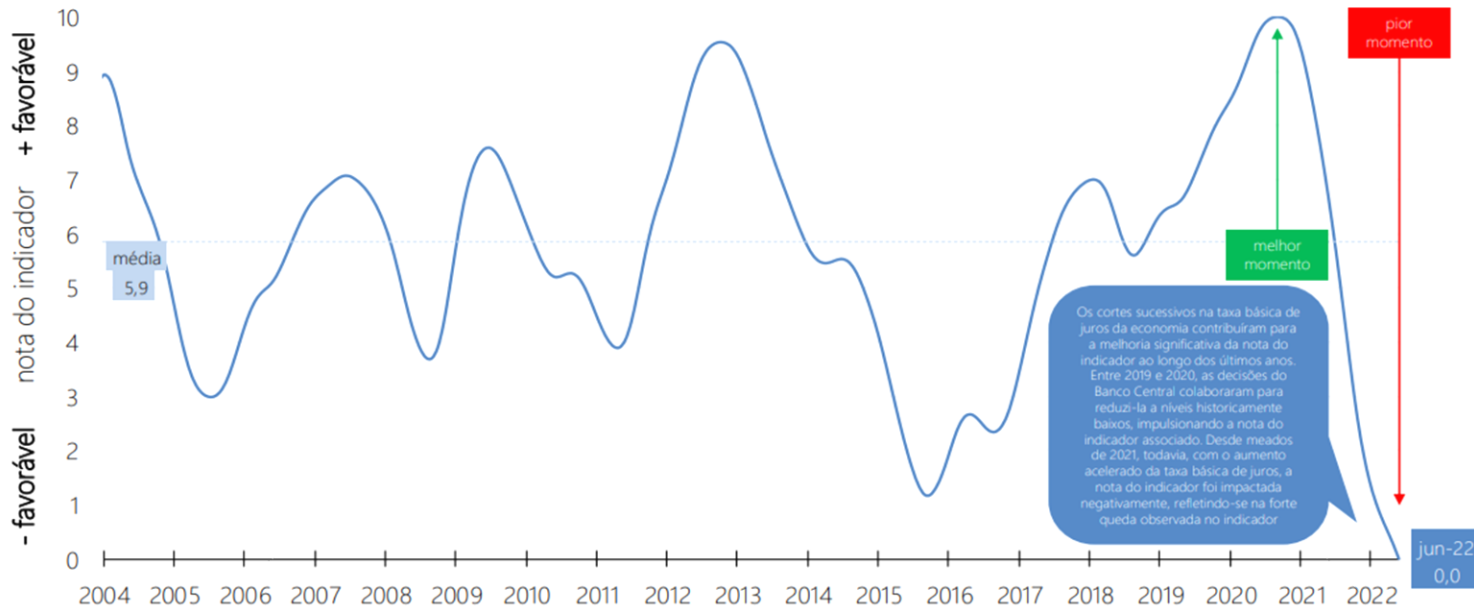
Aumento da atividade econômica apoiada por pós-covid

INDICADORES evolução histórica



Ambiente Macro

Juros



Elaboração: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil e B3.

Nota: a metodologia do indicador foi revisada para acomodar comportamentos recentes das variáveis empregadas no cálculo.

A pior nota histórica para taxa de juros exige maior cautela na análise de projetos e compradores.

INDICADORES evolução histórica

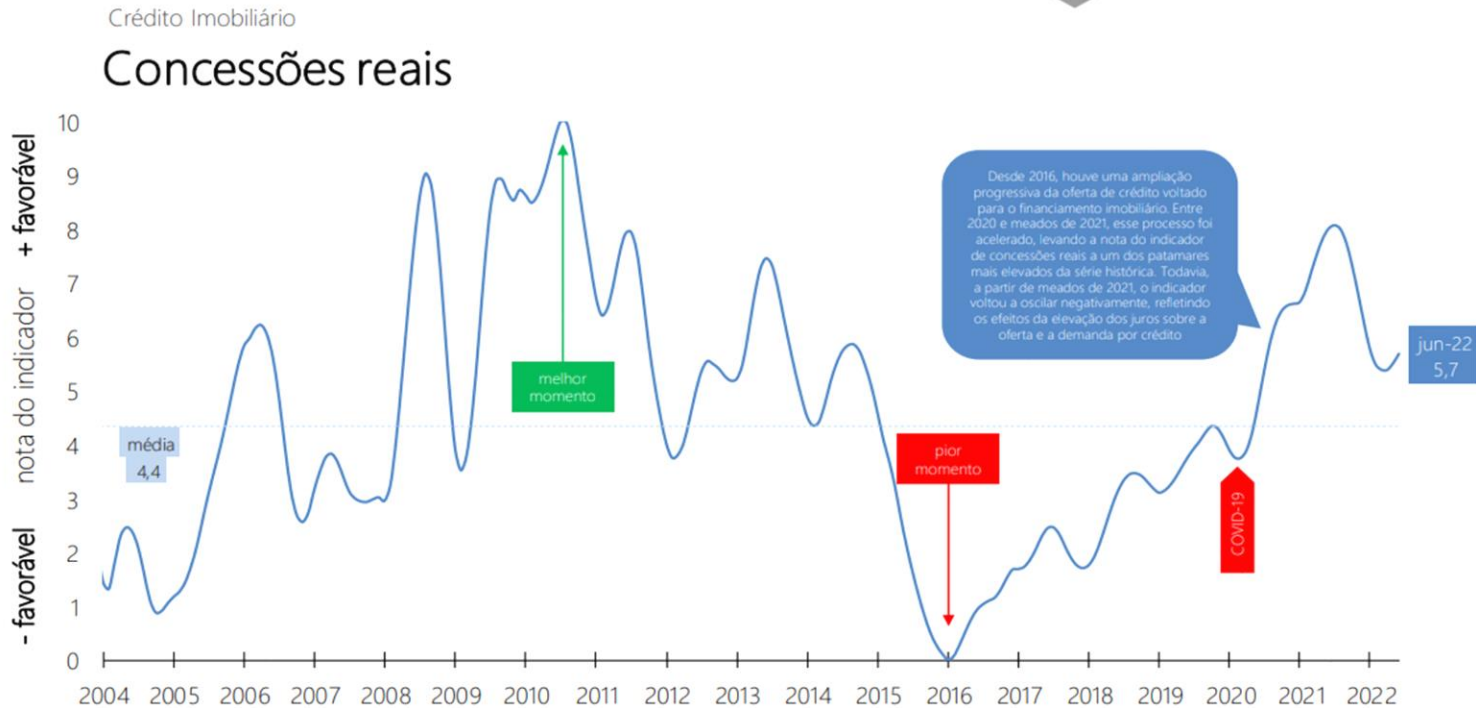


Elaboração: Fipec, com base em dados do Banco Central do Brasil.

A pior nota histórica para condições de financiamento imobiliário exige maior cautela na análise de projetos e compradores.



INDICADORES evolução histórica



Elaboração: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Volume de crédito caiu, mas continua acima da média



INDICADORES evolução histórica



Radar
ABRINC | fipe

Crédito Imobiliário

Atratividade do Financiamento Imobiliário

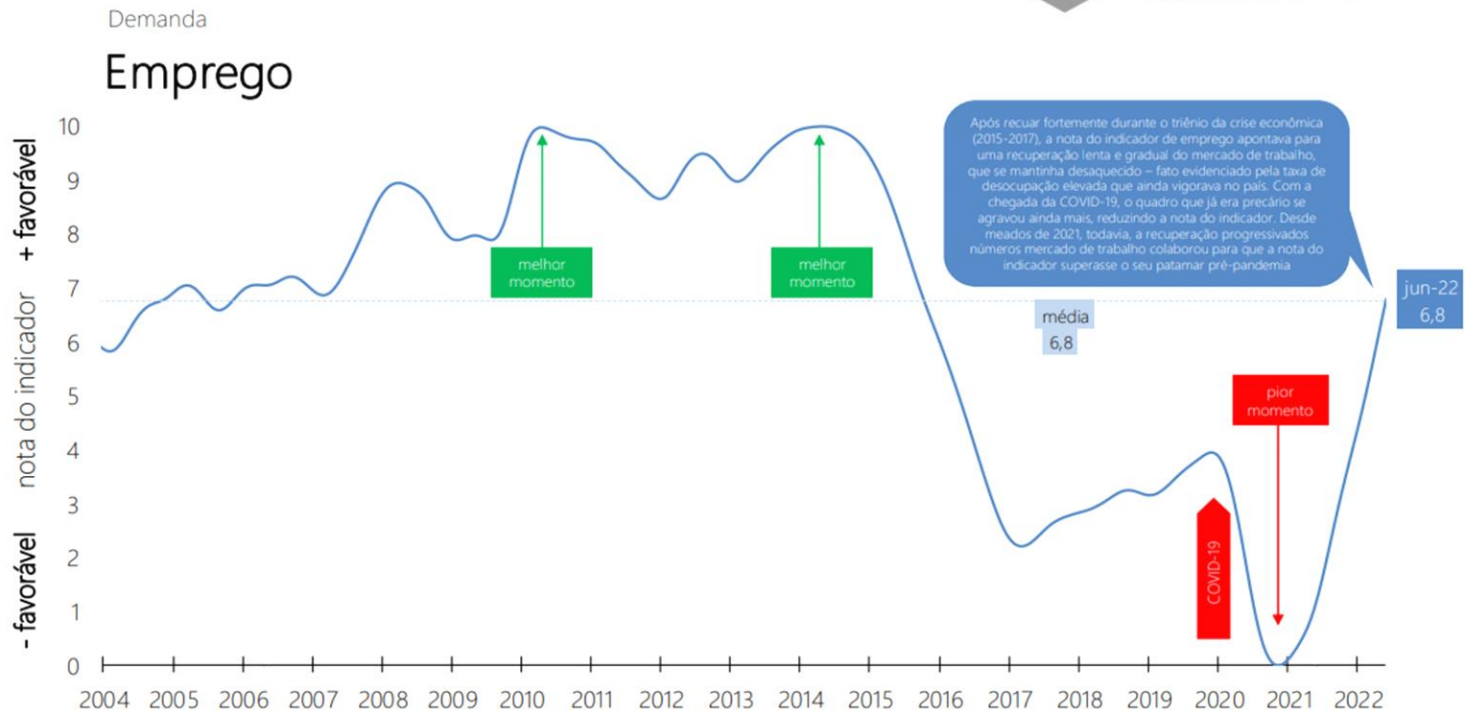


Elaboração: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil.

O aumento da atratividade do financiamento imobiliário é relativo, pois ficou apenas mais próximo da taxa básica de juros



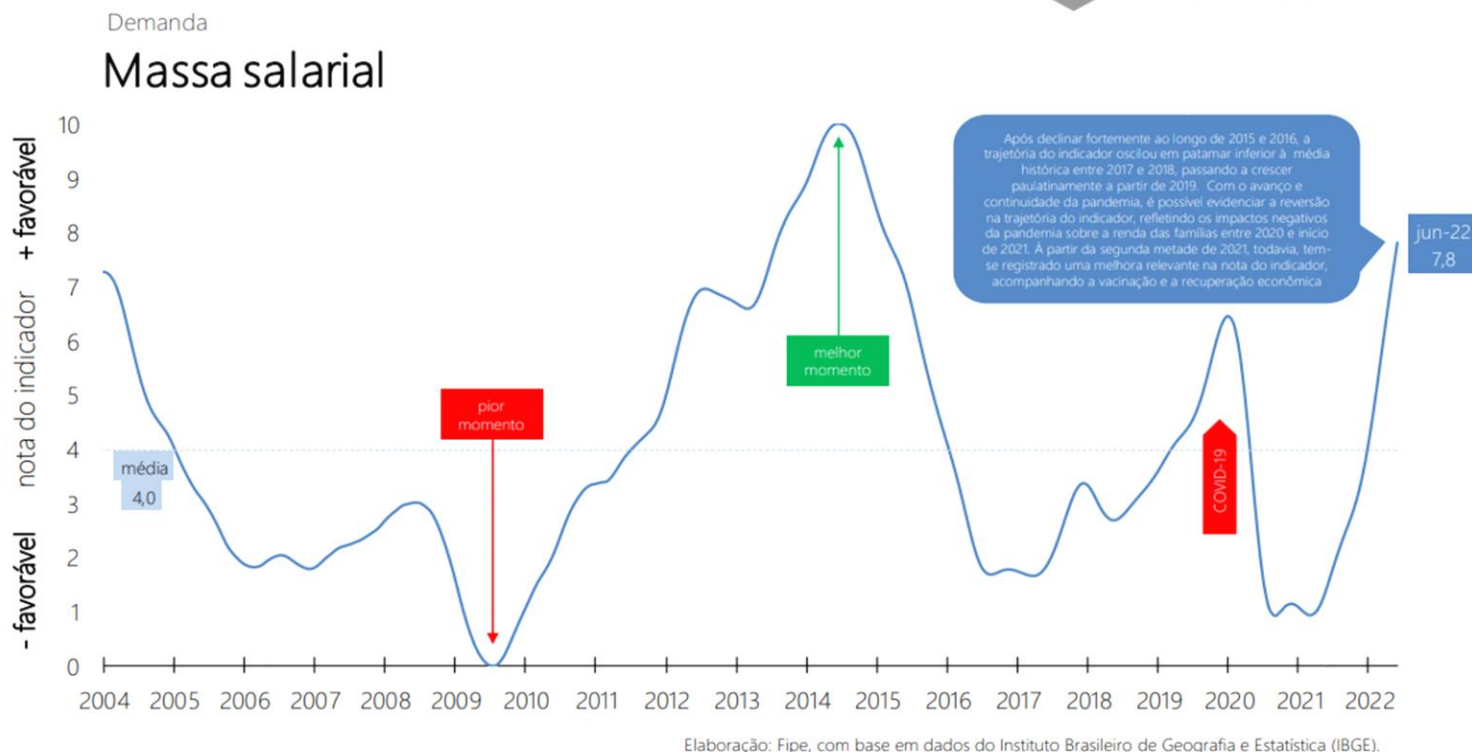
INDICADORES evolução histórica



Elaboração: Fipe, com base em dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

**Aumento do nível de empregos apoiado por
recuperação econômica pós-covid**

INDICADORES evolução histórica



**Aumento da massa salarial apoiada por
 recuperação econômica pós-covid**

INDICADORES evolução histórica

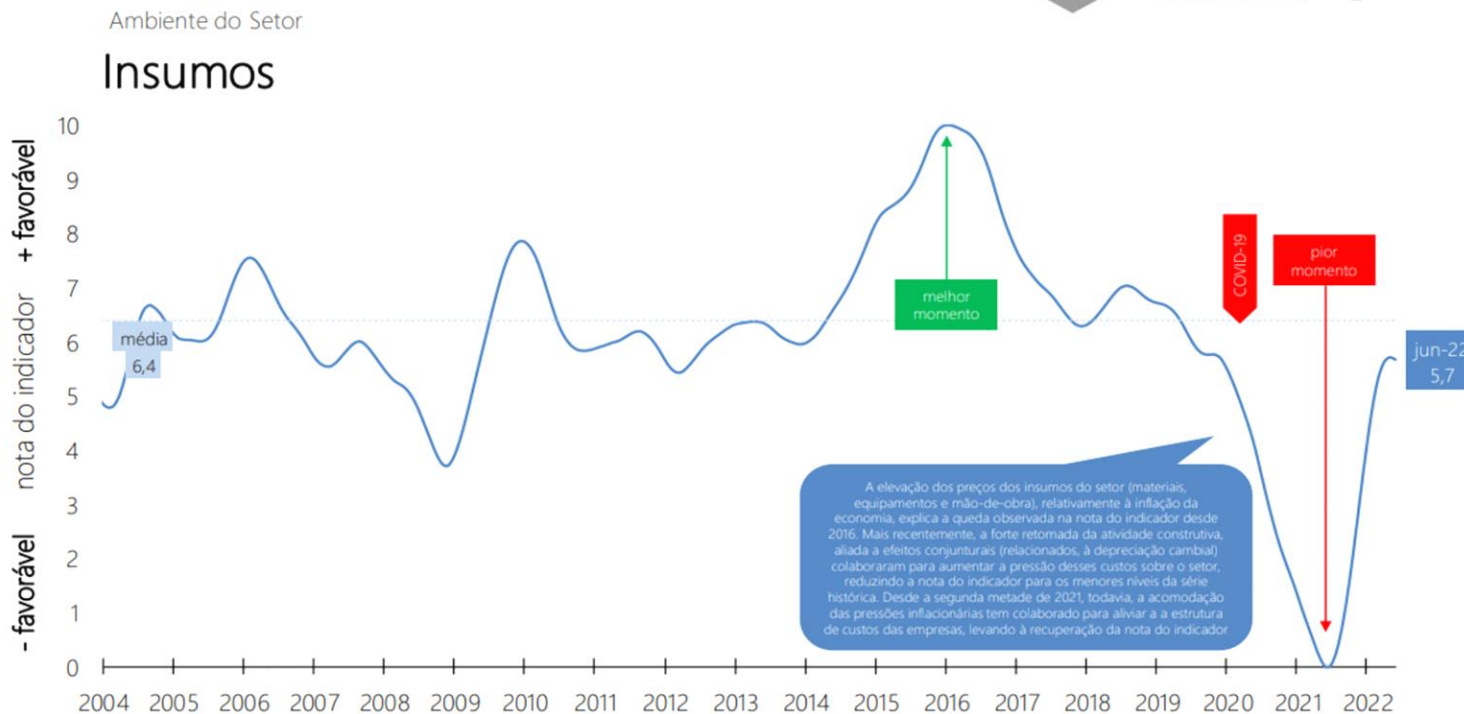


A queda expressiva da taxa de juros de aplicações financeiras tradicionais, relativamente à rentabilidade do aluguel*, tem impactado positivamente a trajetória do indicador desde 2016. Com o aumento dessa diferença ao longo de 2020, a atratividade do investimento imobiliário atingiu sua melhor nota da série histórica. Desde o início 2021, com o aumento da taxa de juros (e da rentabilidade de aplicações financeiras), a nota do indicador passou a recuar de forma relevante.

Elaboração: Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil, B3 e Índice FipeZap.
Nota: (*) O *rental yield* (ou rentabilidade do aluguel) é uma medida do retorno médio que um proprietário de imóvel obtém com o aluguel do imóvel. A rentabilidade do aluguel pode ser calculada por meio da razão entre o valor de locação mensal e o valor de venda mensal.

A redução da atratividade do investimento imobiliário é relativa, pois continua rentável, apesar do aumento dos juros em aplicações financ.

INDICADORES evolução histórica



Elaboração: Fipe, com base em dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

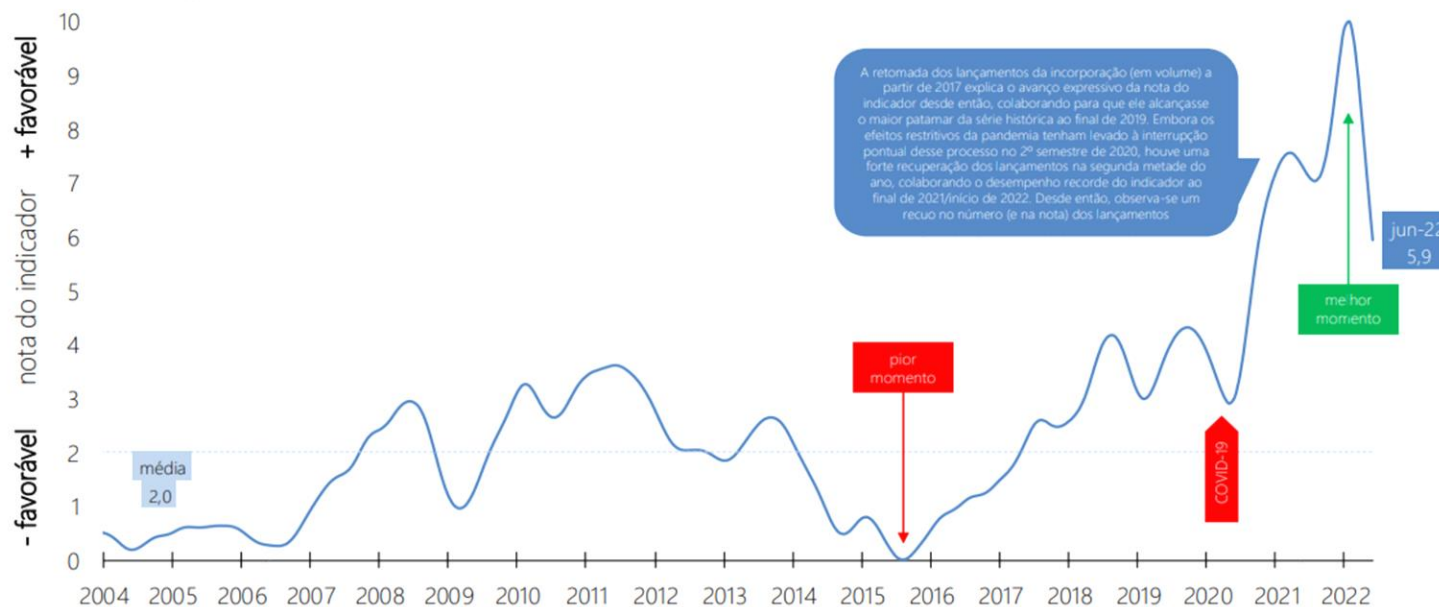
A redução da inflação sobre insumos e melhor oferta ajudam a melhorar a nota e flexibilizar o preço final ao comprador.

INDICADORES evolução histórica



Ambiente do Setor

Lançamentos



Elaboração: Fipe, com base em dados dos Indicadores Abrainc-Fipe, da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) e Sindicatos da Habitação (Secovi).

A redução recente dos lançamentos é um movimento esperado, face ao aumento já vindo de vários anos

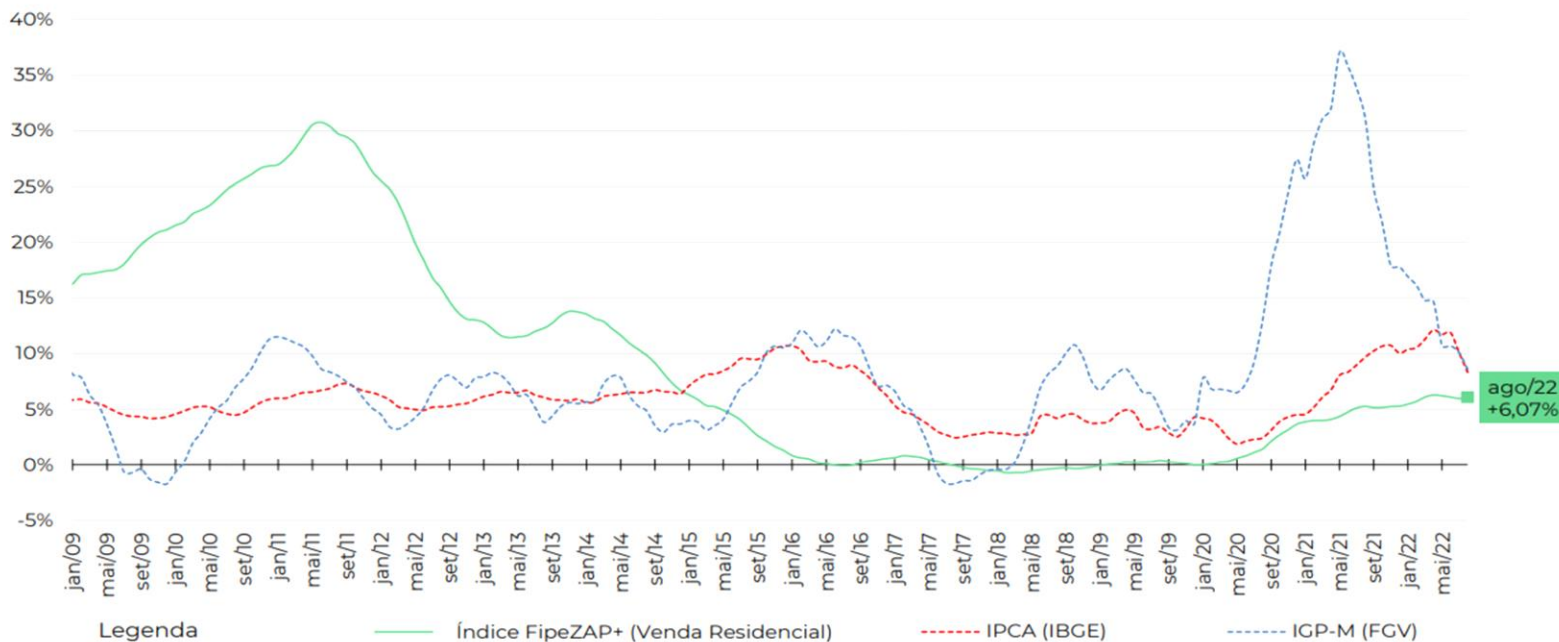


EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP+

fipe zap+

Comportamento do Índice FipeZAP+ de venda residencial e de outros índices de preço (variações acumuladas em 12 meses)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
● Índice FipeZAP+	+21,13%	+26,86%	+26,32%	+13,03%	+13,74%	+6,70%	+1,32%	+0,57%	-0,53%	-0,21%	+0,00%	+3,67%	+5,29%	+6,07%
IPCA (IBGE)	+4,31%	+5,91%	+6,50%	+5,84%	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+8,32%
IGP-M (FGV)	-1,72%	+11,32%	+5,10%	+7,82%	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+8,59%



Fonte: FipeZAP+, IBGE e FGV. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses. Cálculo da variação acumulada do IPCA (IBGE) nos últimos 12 meses considera a informação do IPCA-15 (IBGE) no último mês (agosto/2022).

2022 deverá se aproximar ou superar a maior valorização imobiliária desde 2014



ÚLTIMOS RESULTADOS



Comportamento recente do preço de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP+ e capitais monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2022 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m ²)	Rental Yield (% a.a.)
		julho/2022	junho/2022				
IPCA	IBGE	-0,68%	+0,67%	+4,77%	+10,07%	-	-
IGP-M	FGV	+0,21%	+0,59%	+8,39%	+10,08%	-	-
Índice FipeZAP+		+1,37%	+1,58%	+10,98%	+14,25%	34,92	5,02%
São Paulo	SP	+1,56%	+1,75%	+9,61%	+11,15%	43,51	5,27%
Rio de Janeiro	RJ	+1,44%	+1,98%	+12,40%	+15,26%	36,01	4,33%
Brasília	DF	+0,75%	-0,31%	+3,84%	+4,54%	35,31	4,80%
Salvador	BA	+0,47%	+1,49%	+15,79%	+17,04%	29,49	6,04%
Porto Alegre	RS	+0,88%	+0,54%	+3,96%	+6,44%	25,89	4,81%
Curitiba	PR	+1,89%	+1,84%	+15,32%	+21,91%	27,44	3,98%
Belo Horizonte	MG	+0,84%	+2,00%	+14,06%	+18,62%	29,14	4,50%
Recife	PE	+0,94%	+2,09%	+12,39%	+19,24%	40,01	6,91%
Fortaleza	CE	+3,52%	+2,05%	+17,66%	+26,68%	22,35	3,94%
Florianópolis	SC	+2,44%	+2,95%	+21,50%	+30,44%	36,11	4,71%
Goiânia	GO	+1,10%	+0,25%	+20,87%	+24,67%	23,73	4,82%

**Forte aumento no valor de locação em 2022 e
aumento de rental yield**

Rentabilidade de Investimentos em 2022

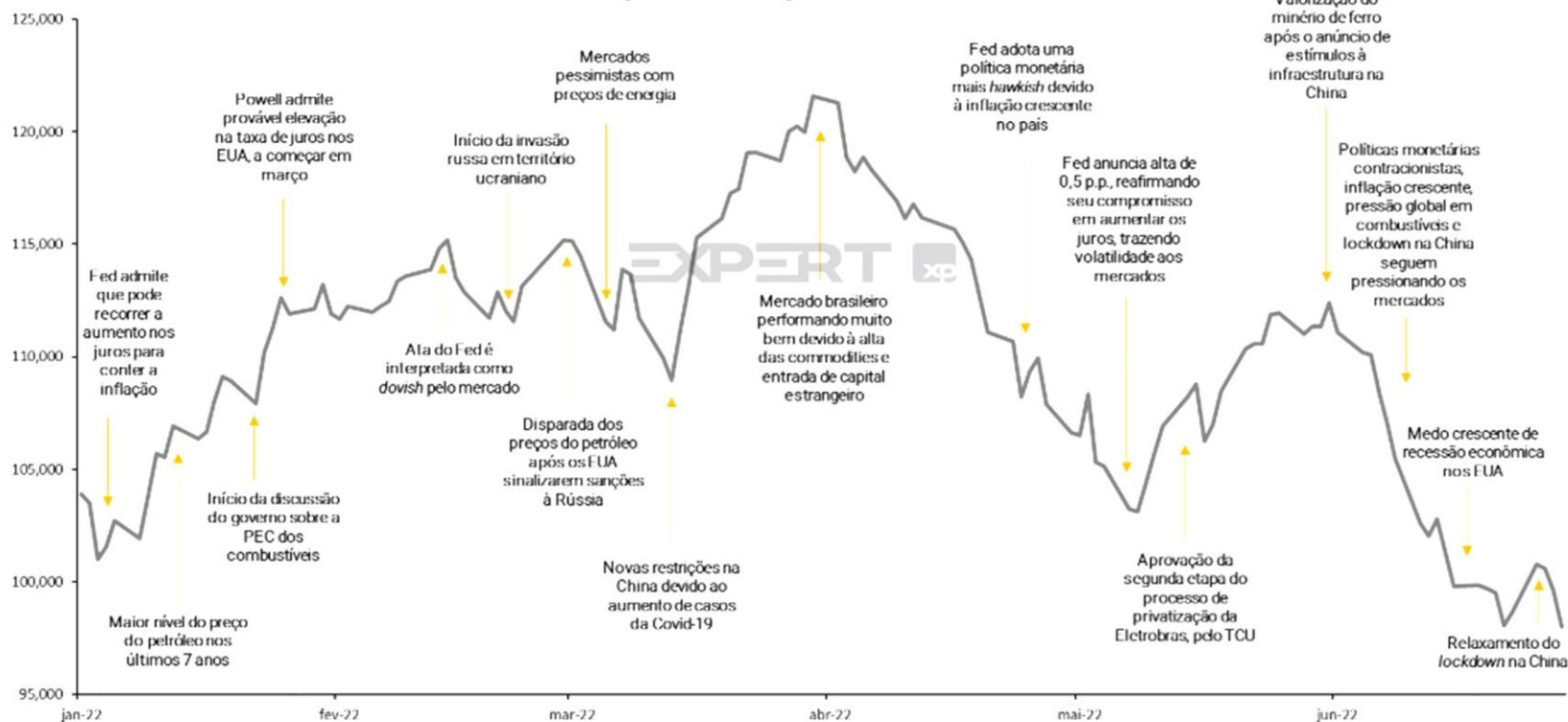
Comparativo de rentabilidade de aplicações financeiras

Rentabilidade de R\$100,00 entre 01-Janeiro-2022 e 30-Junho-2022

Ativo	Rent. Bruta	Valor Corrigido	Varição R\$
Poupança	2,91%	102,91	2,91
CDI - Certificado de Depósito Interbancário	5,40%	105,40	5,40
FipeZap Venda	*	*	*
FipeZap Locação	*	*	*
Ibovespa - Bolsa de Valores de São Paulo	-5,99%	94,01	-5,99
Ouro - Cotação do grama do ouro	-6,47%	93,53	-6,47
Dólar - Taxa de câmbio livre de venda	-6,14%	93,86	-6,14
Euro - Taxa de câmbio livre de venda	-13,24%	86,76	-13,24
IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado	7,53%	107,53	7,53
IPCA - Índ. Preços ao Consumidor Amplo	4,78%	104,78	4,78
Bitcoin - Valor Médio do Bitcoin no Brasil	-60,15%	39,85	-60,15

**Poupança com teto de rentabilidade;
Bolsa ainda negativa;
Ouro/Dólar/Euro sobrevalorizados, gerando queda**

Linha do tempo do Ibovespa no 1º semestre de 2022



Fonte: Bloomberg, XP Research.

Instabilidade da Bolsa pode atrair Investidores para o Imobiliário

FGV IBRE

Julho de 2022

Período	<i>Índice de Confiança</i>	<i>Índice de situação atual (em pontos)</i>	<i>Índice de expectativas</i>	<i>Índice de Confiança</i>	<i>Índice de situação atual (em pontos)</i>	<i>Índice de expectativas</i>
	Dessazonalizadas – Padronizados*			Originais – Padronizados*		
jul/21	82,2	70,9	90,8	81,5	70,0	90,5
ago/21	81,8	69,8	90,9	81,5	69,5	91,1
set/21	75,3	68,8	81,1	76,0	68,6	82,5
out/21	76,3	69,0	82,4	78,6	69,4	86,4
nov/21	74,9	66,9	81,4	76,6	68,0	84,1
dez/21	75,5	65,6	83,4	77,6	68,5	85,3
jan/22	74,1	66,1	80,7	78,0	69,7	85,1
fev/22	77,9	67,9	85,7	79,9	69,5	88,4
mar/22	74,8	65,3	82,5	76,6	66,6	85,1
abr/22	78,6	69,1	86,1	78,0	68,6	85,9
mai/22	75,5	69,1	81,0	75,3	68,4	81,6
jun/22	79,0	70,4	85,9	78,1	68,7	86,0
jul/22	79,5	70,3	86,6	78,6	69,5	86,3

*Média de 100 pontos e desvio padrão de 10 pontos, tendo como referência o período entre julho de 2010 e junho de 2015

Expectativas superiores à Situação Atual

Índice de Confiança do Consumidor por faixa de renda

(Em nível e como diferença em pontos em relação ao mês anterior)

Faixa de renda	Indicador em pontos		Variação em pontos	
	Jun/22	Jul/22	Jun/22	Jul/22
Até R\$ 2.100,00	71,0	72,8	4,2	1,8
Entre R\$ 2.100,01 e R\$ 4.800,00	71,2	72,4	0,9	1,2
Entre R\$ 4.800,01 e R\$ 9.600,00	84,7	83,6	2,5	-1,1
Acima de R\$ 9.600,00	86,4	86,0	3,4	-0,4

Otimismo Maior na Classe Média

E os números de Várzea Paulista?



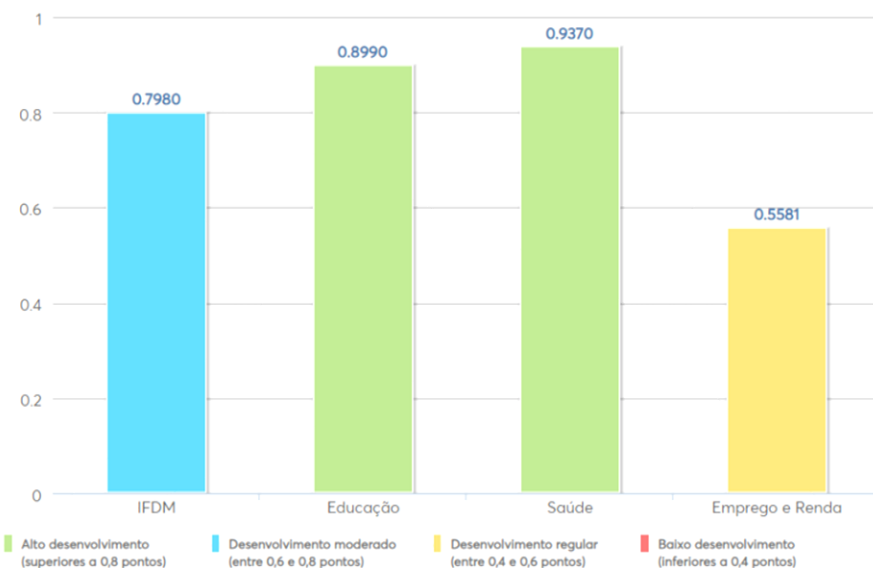
RANKING

IFDM CONSOLIDADO : VÁRZEA PAULISTA (2016)

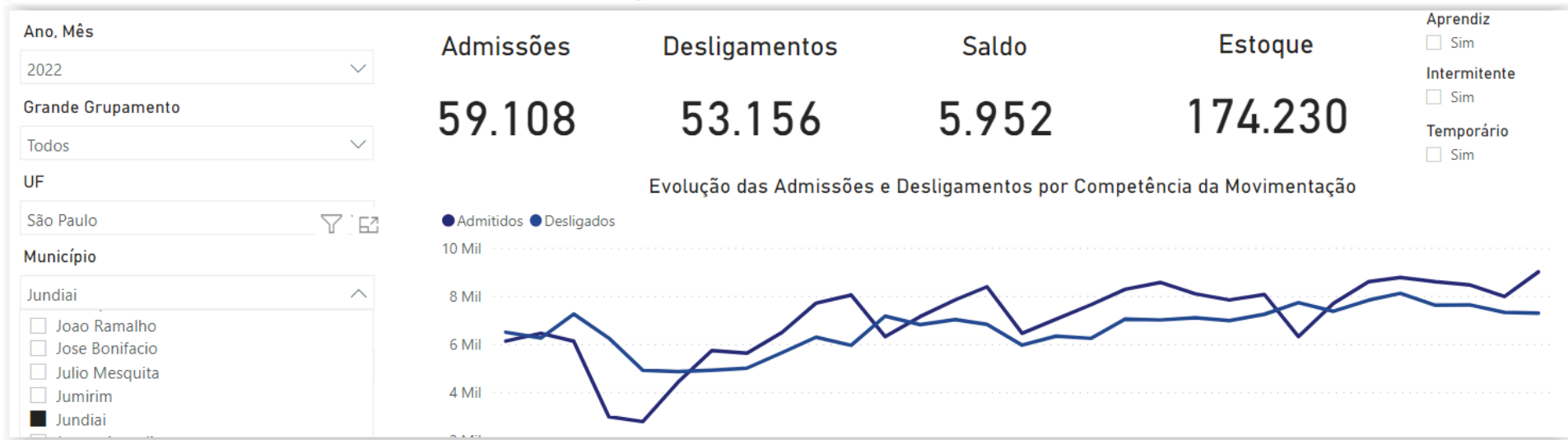
POSIÇÃO DO MUNICÍPIO NO RANKING DO IFDM - Consolidado

Nacional	Estadual	IFDM Consolidado	UF	Município
457°	187°	0.7980	SP	Várzea Paulista ▲
460°	188°	0.7980	SP	Itápolis
463°	189°	0.7978	SP	Capão Bonito
468°	190°	0.7971	SP	Oscar Bressane
471°	191°	0.7968	SP	Itaberá
476°	192°	0.7961	SP	Bertioga
477°	193°	0.7961	SP	Aspásia
484°	194°	0.7954	SP	Brotas
486°	195°	0.7953	SP	Saltinho
491°	196°	0.7947	SP	Tarumã ▼

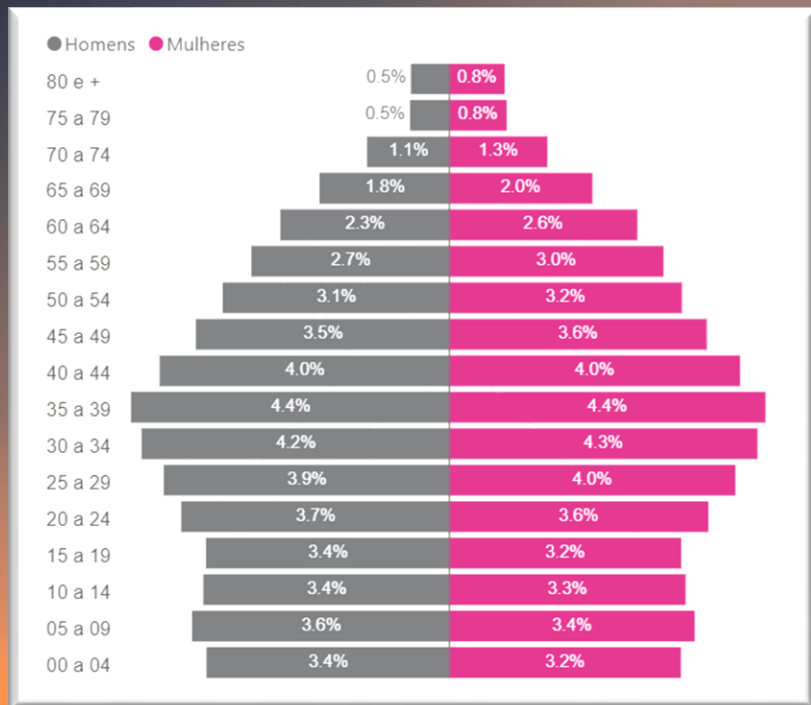
Várzea P. no
 Ranking Firjan:
 Top 30% de SP em
 Qualidade de Vida



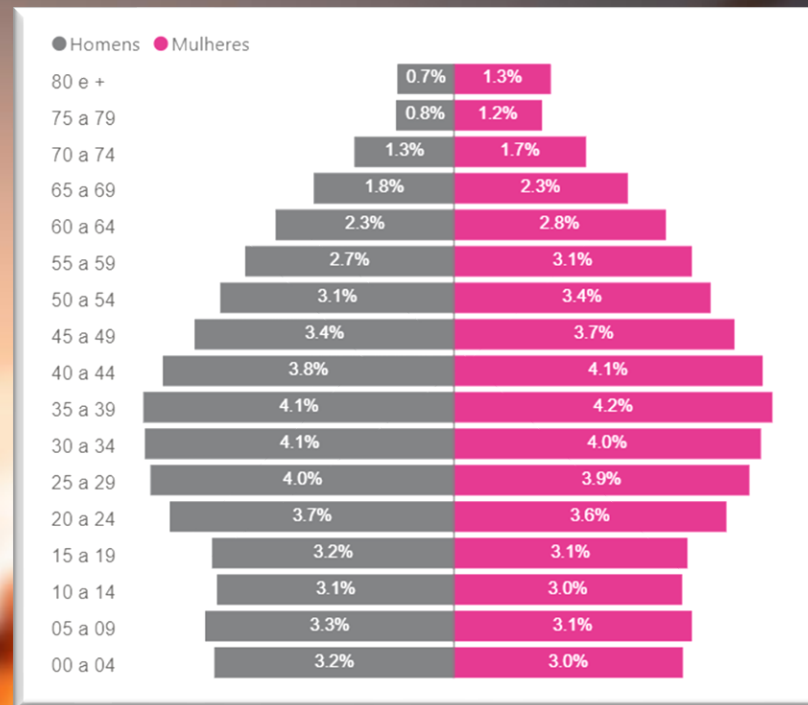
Saldo Vagas 7M22 vs 21: Várzea Paulista: +6,4%; Jundiaí: +3,5%



Várzea Paulista



Estado SP



Geração Y Várzea Paulista: % maior que SP

Valores: Praticidade e Usabilidade, sem Desperdício



**Geração Y
2020**

Brasil:

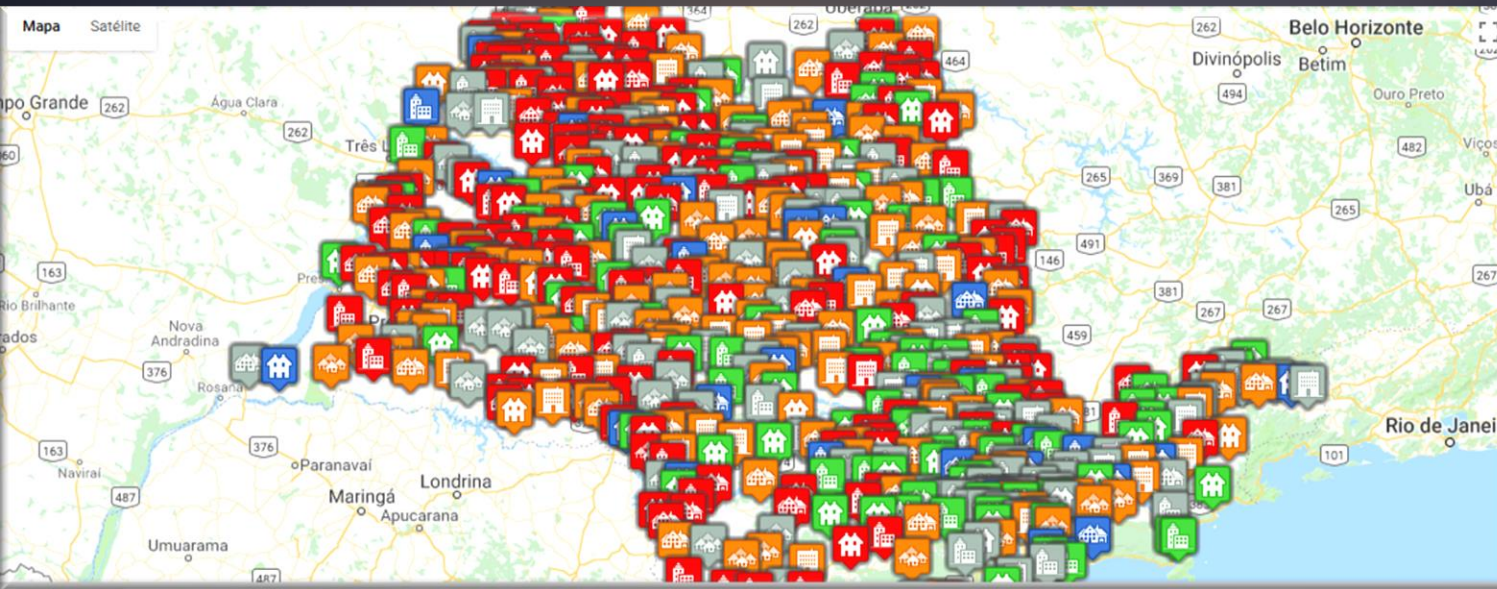
**34 MM Pessoas
25-34 anos**

**Usabilidade vs
Propriedade**

NÃO HÁ MAIS
ESPAÇO PARA
O EXCESSO

▶ ⏪ 🔊 0:21 / 2:10





É a Posição de uma Cidade dentre todas as existentes no estudo, ordenada pelo Percentual de Déficit Habitacional ou de Oferta, Total ou por Faixa de Renda.

Cada cidade recebe um ícone conforme sua posição no ranking total e de cada faixa de renda: Top 10% para os primeiros 10% com maior déficit ou oferta, seguido dos 25%, 50%, 75% e 100%.



Top 10% Renda Total



Top 10% Renda 0-3 SM



Top 10% Renda 3-5 SM



Top 10% Renda 5-10 SM



Top 10% Renda + 10 SM



Top 25% Renda Total



Top 25% Renda 0-3 SM



Top 25% Renda 3-5 SM



Top 25% Renda 5-10 SM



Top 25% Renda + 10 SM



Top 50% Renda Total



Top 50% Renda 0-3 SM



Top 50% Renda 3-5 SM



Top 50% Renda 5-10 SM



Top 50% Renda + 10 SM



Top 75% Renda Total



Top 75% Renda 0-3 SM



Top 75% Renda 3-5 SM



Top 75% Renda 5-10 SM



Top 75% Renda + 10 SM



Top 100% Renda Total



Top 100% Renda 0-3 SM



Top 100% Renda 3-5 SM








Top 100% Renda 5-10 SM



Top 100% Renda + 10 SM

Várzea Paulista no Ranking Déficit Habitacional Saber Fazer:

Quanto melhor a posição, maior o déficit habitacional na cidade

-  147^a de 645 de SP em 0-3 SMs
-  293^a de 645 de SP em 3-5 SMs
-  206^a de 645 de SP em 5-10 SMs
-  71^a de 645 de SP em +10 SMs
-  145^a de 645 de SP no Geral

Mas a Demanda do Mercado Imobiliário é formada apenas pelo Déficit Habitacional?

Não...



“Preciso Vender Antes”



39% 2016



1,1 MM 2016
-4% 2016-15



350 M 2016
+5% 2016-15



52,2 MM cães
22,1 MM gatos



17% População
21% Massa \$








Plano Diretor



Econ/Fin/Social
Etc

Várzea Paulista no Ranking Oferta Imobiliária Saber Fazer:

Quanto melhor a posição, menor a oferta disponível na cidade

-  27^a de 180 de SP em 0-3 SMs
-  10^a de 180 de SP em 3-5 SMs
-  10^a de 180 de SP em 5-10 SMs
-  113^a de 180 de SP em +10 SMs
-  12^a de 180 de SP no Geral

2020-2021: Valorização Aptos Prontos

Várzea Paulista: -2,68%

Jundiaí: -2,85%

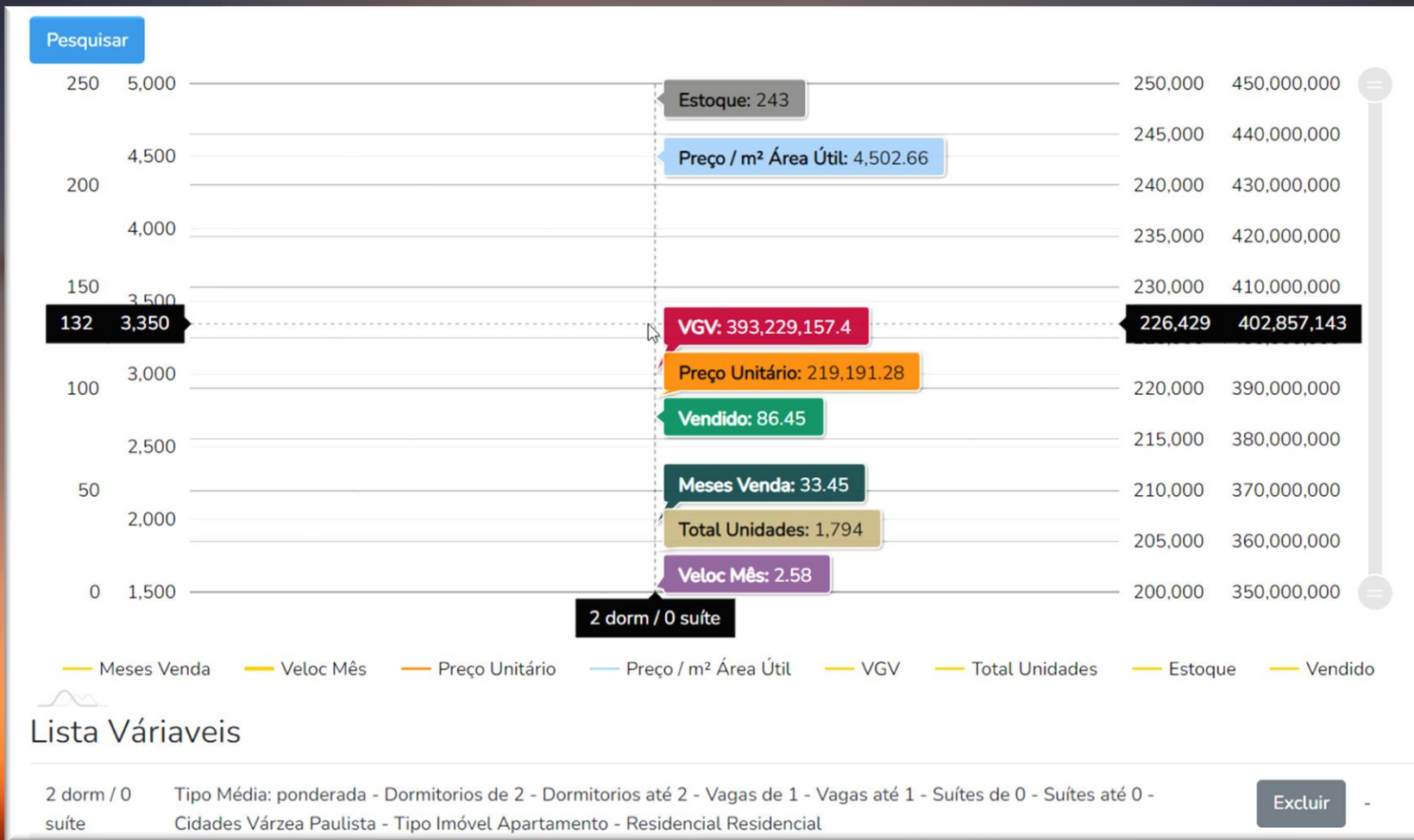
Rentabilidade em Várzea Paulista:

2 dorm / 0 suíte / 1 vg:

M2 Venda / Locação / %:

R\$ 4.013 / R\$ 25,7 / 0,64%

Base: 2021



Bom desempenho nos lançamentos de perfil econômico

Recomendações para Investidores de Imóveis em Várzea Paulista

Recomendações antes de investir em imóveis em Várzea Paulista

Procure bairros próximos a grandes centros empregatícios (comércio, serviços ou indústria), mesmo que não sejam nobres; morar perto do trabalho é o “mantra” atual;

Bairros de Várzea Paulista próximos a Jundiaí são estratégicos;

Some ao valor do imóvel os investimentos extras para estar pronto ou competitivo para locação (piso, 2ª vaga de garagem, mobília, infra de AC, etc); gastos complementares podem superar 20% do valor de um imóvel de médio padrão;

Recomendações antes de investir em imóveis em Várzea Paulista

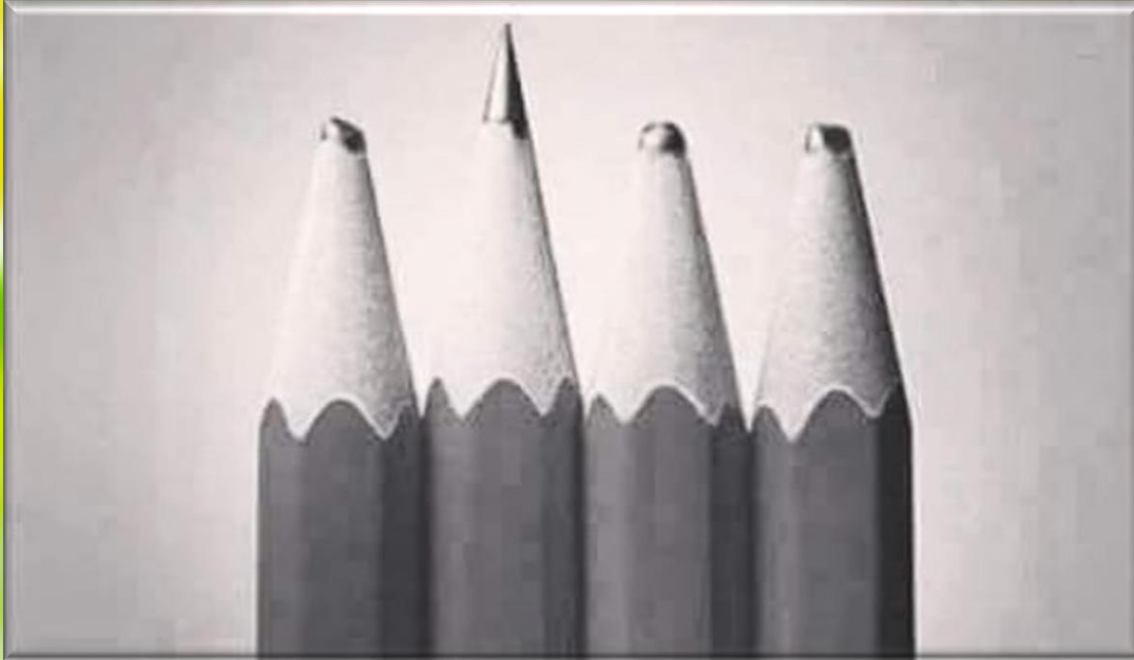
Estude o estoque de imóveis para cada tipologia e quais são os mais vendidos;

Se comprar na planta, faça oferta de compra à vista com desconto maior que o rendimento na poupança durante o período de obra, por exemplo; também é bom para fluxo de caixa do construtor;

Considere o custo de condomínio – isto influencia o preço da locação; ideal: aprox. de R\$ 5 - R\$6 m²;

Quanto menor, melhor: o valor por m² de locação nos aptos pequenos é maior, gerando melhor rentabilidade.

Para inspirar...



“É fácil parecer perfeito quando você não fez nada...”

Saber Fazer

Solução Imobiliária Completa

**DESENVOLVER
E GERENCIAR**



**SÃO UM
PROBLEMA**



PARA VOCÊ?



Saber Fazer Inteligência de Mercado

Inteligência de Mercado Imobiliário | Saber Fazer

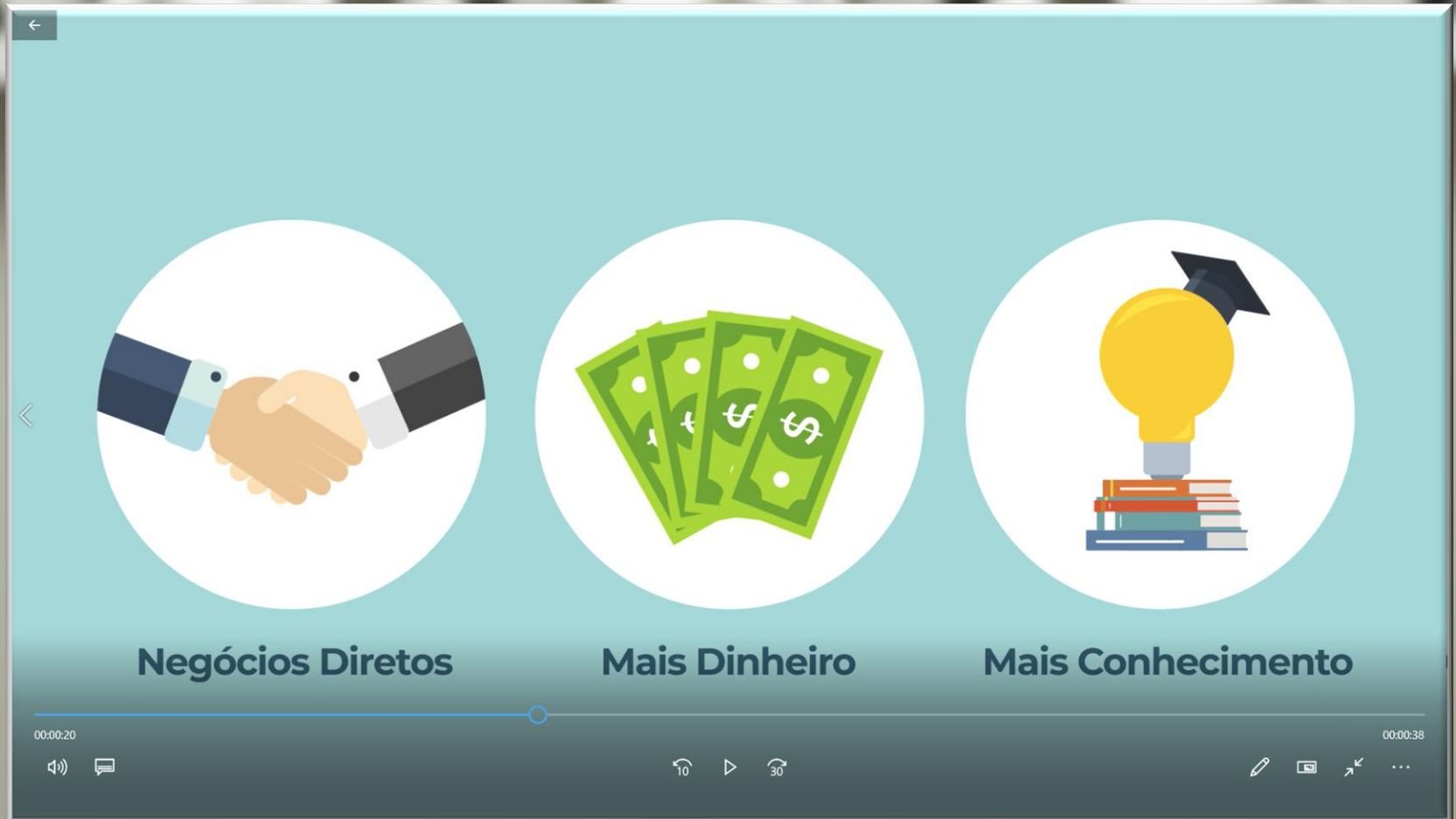


▶ ⏪ 🔊 0:20 / 1:02

Role para ver detalhes




Imobiliária Corretor Unido




←


←



Negócios Diretos



Mais Dinheiro



Mais Conhecimento

00:00:20

00:00:38

🔊 🗨️ ⏮️ ▶️ ⏭️ 📄 📺 ↗️ ⋮

Muito obrigado!
Eli Gonçalves

www.saberfazer.net eli@saberfazer.net
(11) 2427-0668 / 99215-0239

