

## INFORMATIVO ECONÔMICO

# O desempenho do mercado imobiliário de Belo Horizonte em abril de 2013

**Assessoria Econômica  
Sinduscon-MG  
Junho/2013**

## **Mercado imobiliário de Belo Horizonte iniciou o 2º trimestre de 2013 com alta em seus principais indicadores**

- ✓ Depois de fechar o primeiro trimestre de 2013 com crescimento em relação aos últimos três meses do ano passado, o mercado imobiliário de Belo Horizonte apresentou novo resultado positivo. Os principais indicadores de desempenho (vendas, lançamentos, Velocidade de Vendas e oferta) registraram números mais satisfatórios no mês de abril, na comparação com março: crescimento de 65,61% nas vendas, aumento de 134,67% nos lançamentos e alta de 5,09 pontos percentuais na Velocidade de Vendas. A oferta também apresentou expansão: 2,38%. Isso significa que o segmento imobiliário na capital mineira iniciou o segundo trimestre indicando fortalecimento na sua recuperação e sinalizando que o processo de ajustes vivenciado pelo segmento, depois do forte crescimento nos últimos anos, está se consolidando. O mercado está na direção de um crescimento mais equilibrado e perene, com claro ajuste entre oferta e demanda.
- ✓ Assim, enquanto o número de novos apartamentos vendidos foi de 189 em março, em abril foi 313 unidades, correspondendo a um crescimento de 65,61%. Já o número de lançamentos saltou de 150 apartamentos em março para 352 em abril (alta de 134,67%). Nestes mesmos meses a Velocidade de Vendas alcançou um crescimento de 5,09 pontos percentuais, ao passar de 9,67% para 14,76%. Esses resultados são da pesquisa Construção e Comercialização realizada mensalmente pelo Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis da UFMG (Ipead/UFMG) e divulgada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG). Eles indicam que efetivamente o segmento imobiliário está numa rota de recuperação e espera-se que ela se consolide no transcorrer do ano, especialmente no segundo semestre.

### Mercado imobiliário de Belo Horizonte Resumo dos principais indicadores

| Indicador (para apartamentos) | 2013  |       |       |       | Variação %<br>(abr/mar) |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------------------------|
|                               | Jan   | Fev   | Mar   | Abr   |                         |
| Número unidades vendidas      | 103   | 534   | 189   | 313   | 65,61                   |
| Número unidades lançadas      | 32    | 560   | 150   | 352   | 134,67                  |
| Velocidade de vendas (%)      | 5,84  | 22,92 | 9,67  | 14,76 | 5,09 p.p.               |
| Número de unidades ofertadas  | 1.660 | 1.796 | 1.766 | 1.808 | 2,38                    |

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

- ✓ Apesar dos resultados positivos, sempre é bom lembrar que o cenário nacional ainda exhibe desafios: a inflação apesar de estar em queda segue elevada, a indústria ainda precisa se fortalecer, os juros estão em expansão e deve-se considerar também a recente elevação do dólar. Por isso, depois da divulgação do fraco resultado da economia no primeiro trimestre de 2013 teve início uma série de revisões no crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) para o fechamento deste ano. A pesquisa Focus, realizada semanalmente pelo Banco Central, estimou, em 07/06/13, que o País apresentará expansão de 2,53%. Esse número, caso confirmado, será 1,63 ponto percentual superior ao pífio crescimento de 2012 (0,9%), mas ainda não será um resultado brilhante. Todo esse ambiente certamente influencia as atividades produtivas de todo o País, e no segmento imobiliário não é diferente.
- ✓ Num momento em que o Brasil apresenta dificuldade para acelerar o passo do seu crescimento, a Construção Civil, e particularmente o mercado imobiliário, assume papel de destaque, pois é capaz de responder às necessidades de geração de renda e emprego, além de estimular várias atividades, em função da sua extensa cadeia produtiva. O setor é um forte elo para estimular os investimentos tão necessários à expansão econômica. Portanto, o avanço de suas atividades se constitui em uma necessidade básica para a economia nacional.
- ✓ Desagregando o número de unidades comercializadas em abril por faixa de valores, observa-se que os apartamentos com preços de R\$250 mil até R\$500 mil e também aqueles com valores acima de R\$500 mil registraram melhor *performance* nas vendas, com expressivo crescimento em relação ao mês anterior. Em março, de acordo com a pesquisa do Ipead/UFMG, foram vendidos 59 apartamentos na faixa de preços de R\$250 mil até R\$500 mil e em abril esse

número passou para 132 unidades (aumento de 123,73%). Particularmente para os apartamentos com preços acima de 500 mil as vendas passaram de 65 unidades em março para 171 em abril (alta de 163,08%). Esse resultado está diretamente relacionado ao maior número de lançamentos ocorridos em abril, especialmente nestas faixas.

**Mercado imobiliário de Belo Horizonte**  
**Número de unidades vendidas**

| Indicador (para apartamentos) | 2013       |            |            |            | Variação %   |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
|                               | Jan        | Fev        | Mar        | Abr        |              |
| Até R\$100.000                | 0          | 0          | 0          | 0          | -            |
| De R\$100.001 até R\$250.000  | 34         | 415        | 65         | 10         | -84,62       |
| De R\$250.001 até R\$500.000  | 24         | 73         | 59         | 132        | 123,73       |
| Acima de R\$500.000           | 45         | 46         | 65         | 171        | 163,08       |
| <b>Total</b>                  | <b>103</b> | <b>534</b> | <b>189</b> | <b>313</b> | <b>65,61</b> |

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

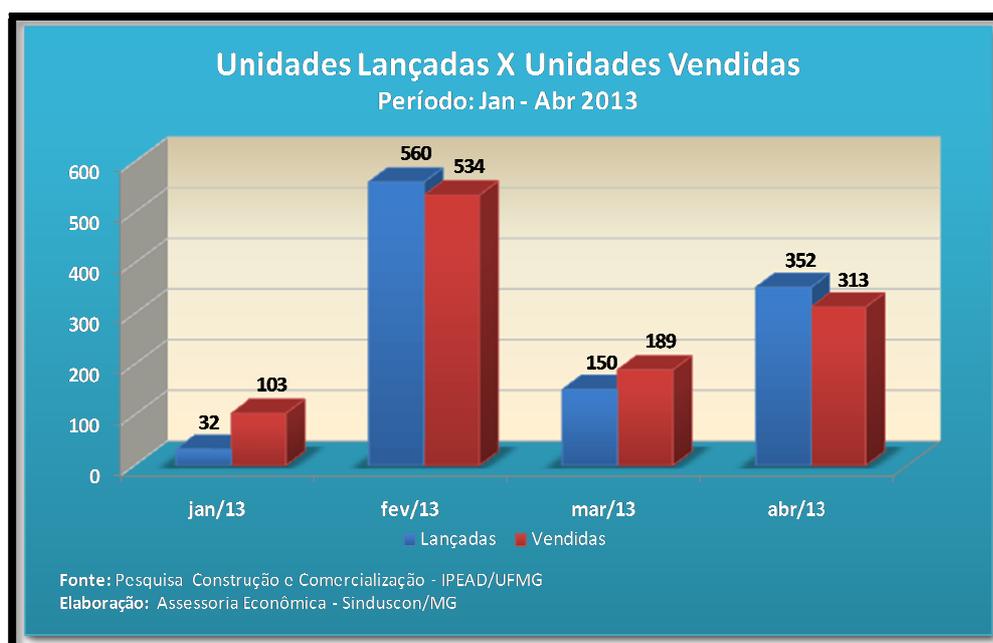
- ✓ De acordo com a pesquisa do Ipead/UFMG, em abril foram lançados 352 novos apartamentos no mercado imobiliário de Belo Horizonte, sendo que 37,50% deles, ou seja, 132 unidades, estavam na faixa de valores de R\$250 mil até R\$500 mil, o que significou crescimento de 112,90% em relação ao mês anterior, quando os lançamentos nesta faixa de preços alcançaram 62 unidades. Do total de lançamentos de abril 55,68% (196 unidades) custavam acima de R\$500 mil (aumento de 276,92% em relação ao mês anterior, quando foram lançadas 52 unidades). Para a adequada análise desses valores deve-se considerar que o trabalho desenvolvido pelo Ipead/UFMG refere-se à comercialização de imóveis de um grupo de cerca de 100 empresas de construção em Belo Horizonte. Não incorpora, portanto, todas as vendas que aconteceram no segmento imobiliário na cidade. Não envolve, ainda, a comercialização de imóveis na Região Metropolitana de Belo Horizonte. Além disso, também é bom destacar que ele refere-se à comercialização de apartamentos novos. Apesar dos dados serem pesquisados em um grupo limitado de empresas o resultado, no contexto geral, consegue retratar o dinamismo do segmento imobiliário em BH.

**Mercado imobiliário de Belo Horizonte**  
**Número de unidades lançadas**

| Indicador (para apartamentos) | 2013      |            |            |            | Variação %    |
|-------------------------------|-----------|------------|------------|------------|---------------|
|                               | Jan       | Fev        | Mar        | Abr        |               |
| Até R\$100.000                | 0         | 0          | 0          | 0          | -             |
| De R\$100.001 até R\$250.000  | 0         | 560        | 36         | 24         | -33,33        |
| De R\$250.001 até R\$500.000  | 0         | 0          | 62         | 132        | 112,90        |
| Acima de R\$500.000           | 32        | 0          | 52         | 196        | 276,92        |
| <b>Total</b>                  | <b>32</b> | <b>560</b> | <b>150</b> | <b>352</b> | <b>134,67</b> |

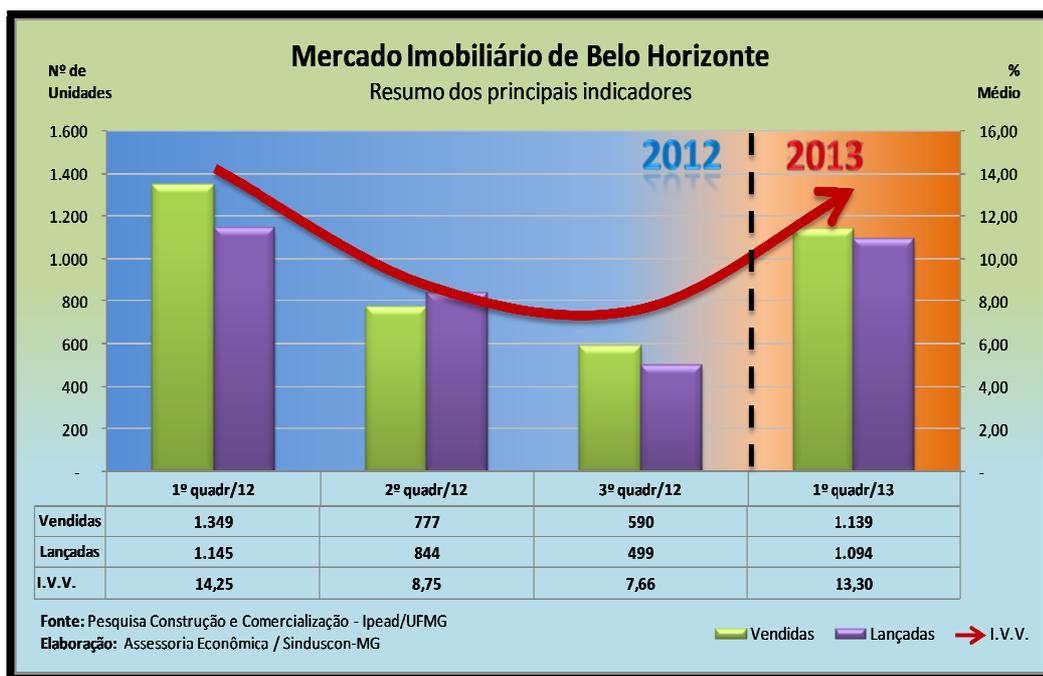
Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

- ✓ É importante ressaltar que o segmento imobiliário de Belo Horizonte está buscando atender a demanda por unidades de menor valor. Entretanto, conforme já destacamos em meses anteriores, o alto custo dos terrenos acaba inviabilizando alguns novos projetos. Além disso, as restrições impostas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, como a queda do potencial construtivo, também pode ajudar a explicar essa situação. Essas dificuldades, inclusive, acabam levando o construtor para as regiões vizinhas de Belo Horizonte, como é o caso de Lagoa Santa, Vespasiano, Betim, Contagem, entre outras. Assim, como a pesquisa do Ipead/UFMG envolve a comercialização de imóveis novos na cidade de Belo Horizonte, não capta o movimento desta “migração” de lançamentos e vendas nas cidades da RMBH.



## 1º quadrimestre de 2013 também registra crescimento em relação ao último quadrimestre de 2012

- ✓ De acordo com a pesquisa do Ipead/UFMG, o 1º quadrimestre de 2013 registrou crescimento das vendas, dos lançamentos e da Velocidade de Vendas em relação aos dois últimos quadrimestres do ano passado. Particularmente as vendas passaram de 590 unidades no período setembro a dezembro/12 para 1.139 unidades no período de janeiro a abril/13, indicando, portanto, crescimento de 93,05%. Os lançamentos passaram de 499 unidades no 3º quadrimestre de 2012 para 1.094 unidades no 1º quadrimestre/13 (aumento de 119,24%). A Velocidade de Vendas, por sua vez aumentou 5,64 pontos percentuais, ao passar de 7,66% para 13,30%. Esses dados reforçam a análise de que o processo de ajustes do mercado imobiliário está caminhando satisfatoriamente.



**No acumulado dos primeiros quatro meses de 2013, em relação à igual período de 2012, mercado imobiliário registrou queda, mas menos intensa do que meses anteriores**

- ✓ Considerando os resultados acumulados nos primeiros quatro meses de 2013, com iguais meses de 2012, observa-se ainda queda em todos os indicadores de desempenho do mercado imobiliário de Belo Horizonte: redução de 15,57% nas vendas, queda de 4,45% nos lançamentos, redução de 0,95 ponto percentual na Velocidade de Vendas e 5,98% na oferta. Apesar dos números negativos, verifica-se que eles perderam intensidade em abril, pois no final do primeiro trimestre observava-se redução na casa de 30% (lançamentos e vendas).

**Mercado imobiliário de Belo Horizonte  
Resumo dos principais indicadores**

| Indicador (para apartamentos)        | 2012    | 2013    | Variação % |
|--------------------------------------|---------|---------|------------|
|                                      | Jan-Abr | Jan-Abr |            |
| Número unidades vendidas             | 1.349   | 1.139   | -15,57     |
| Número unidades lançadas             | 1.145   | 1.094   | -4,45      |
| Velocidade de vendas ( %) - Média    | 14,25   | 13,30   | -0,95 p.p. |
| Número de unidades ofertadas (abril) | 1.923   | 1.808   | -5,98      |

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

- ✓ Além disso, apesar de a média geral registrar queda, observou-se crescimento na comercialização e nos lançamentos em alguns segmentos. Desagregando as vendas, verifica-se que a faixa de R\$100 mil até R\$250 mil foi a que apresentou o maior número de unidades vendidas no primeiro quadrimestre do ano: 524, com alta de 16,19% em relação à igual período do ano anterior. Os imóveis com valores acima de R\$500 mil também se destacaram, com crescimento expressivo nas vendas (47,96%) nesta base de comparação.

**Mercado imobiliário de Belo Horizonte**  
**Número de unidades vendidas (apartamentos) por faixa de valor**

| Faixa de valor               | Nº unidades vendidas - janeiro a abril |              |               |
|------------------------------|--|--------------|---------------|
|                              | 2012                                   | 2013         | Variação %    |
| Até R\$100.000               | 0                                      | 0            | -             |
| De R\$100.001 até R\$250.000 | 451                                    | 524          | 16,19         |
| De R\$250.001 até R\$500.000 | 677                                    | 288          | -57,46        |
| Acima de R\$500.000          | 221                                    | 327          | 47,96         |
| <b>Total</b>                 | <b>1.349</b>                           | <b>1.139</b> | <b>-15,57</b> |

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

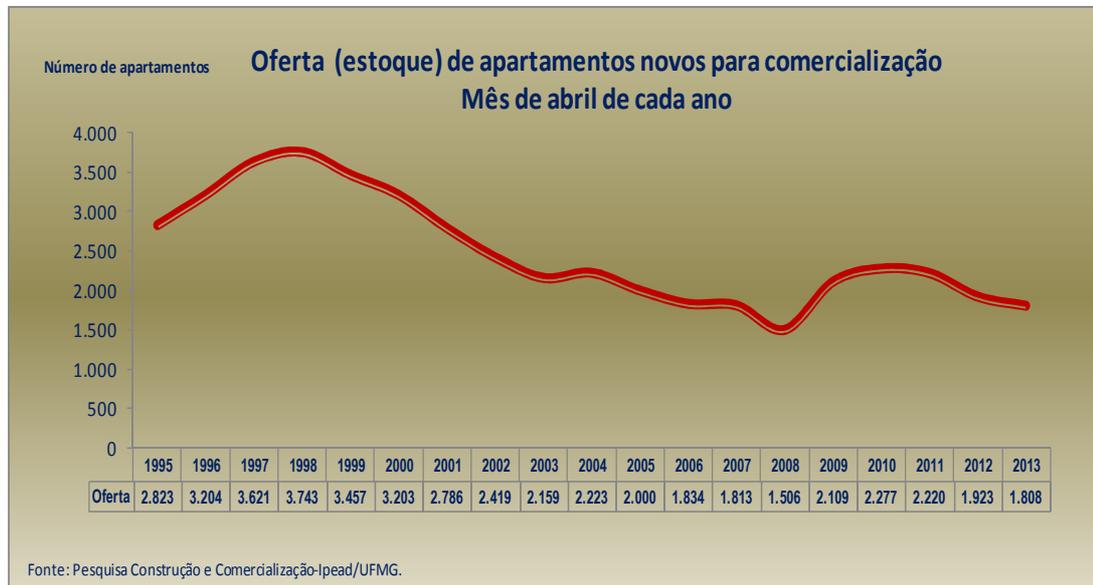
- ✓ Foi na faixa de valores de R\$100 mil a R\$250 mil que também se observou o maior número de lançamentos de apartamentos na comparação de janeiro a abril/13 com iguais meses de 2012, ou seja, 620 unidades, correspondendo a 65,78% de crescimento em relação ao mesmo período do ano anterior. Já os lançamentos de imóveis acima de R\$500 mil apresentou crescimento de 80,65%.

**Mercado imobiliário de Belo Horizonte**  
**Unidades lançadas (apartamentos) por faixa de valor**

| Faixa de valor               | Unidades Lançadas |              |              |
|------------------------------|-------------------|--------------|--------------|
|                              | jan-abr/12        | jan-abr/13   | Variação %   |
| Até R\$100.000               | 0                 | 0            | -            |
| De R\$100.001 até R\$250.000 | 374               | 620          | 65,78        |
| De R\$250.001 até R\$500.000 | 616               | 194          | -68,51       |
| Acima de R\$500.000          | 155               | 280          | 80,65        |
| <b>Total</b>                 | <b>1.145</b>      | <b>1.094</b> | <b>-4,45</b> |

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

- ✓ O menor número de unidades lançadas em relação ao número de unidades vendidas proporcionou a queda da oferta (estoque) nos primeiros quatro meses do ano. Assim, enquanto em abril/13 o estoque disponível para comercialização era de 1.808 unidades, em abril/12 foi de 1.923 (queda de 5,98%). A oferta de novos imóveis para comercialização permanece baixa na capital mineira, conforme se observa no gráfico a seguir.



**A comparação do mês de abril/13 com igual mês de 2012 apresentou resultados positivos**

- ✓ Em abril todos os principais indicadores do mercado imobiliário de Belo Horizonte ficaram superiores aos observados em abril/12. As vendas apresentaram crescimento de 104,58% e os lançamentos cresceram 826,32%. A Velocidade de Vendas ficou 7,39 pontos percentuais superior nessa base de comparação, ao passar de 7,37% em abril de 2012 para 14,76% em abril de 2013. Esse incremento confirma a análise de que o mercado imobiliário de Belo Horizonte está se fortalecendo.

**Mercado imobiliário de Belo Horizonte**  
**Resumo dos principais indicadores**

| Indicador (para apartamentos) | Abril |       | Variação % |
|-------------------------------|-------|-------|------------|
|                               | 2012  | 2013  |            |
| Número unidades vendidas      | 153   | 313   | 104,58     |
| Número unidades lançadas      | 38    | 352   | 826,32     |
| Velocidade de vendas ( %)     | 7,37  | 14,76 | 7,39 p.p   |
| Oferta                        | 1.923 | 1.808 | -5,98      |

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

## Resultados nos últimos 12 meses ainda apresentam queda

- ✓ Os resultados das vendas, lançamentos, oferta e Velocidade de Vendas no mercado imobiliário de Belo Horizonte nos últimos 12 meses (maio/12-abril/13) em relação aos 12 meses imediatamente anteriores (maio/11-abril/12) demonstra m que os resultados positivos do primeiro quadrimestre ainda não conseguiram reverter a queda observada nos últimos meses. De acordo com os números da pesquisa do Ipead//UFMG as vendas de apartamentos novos neste período foram 29,33% menores, enquanto os lançamentos apresentaram queda de 6,63% e a Velocidade de Vendas registrou redução de 3,10 pontos percentuais.

### Mercado imobiliário de Belo Horizonte Resumo dos principais indicadores Análise período 12 meses

| Indicador (para apartamentos)        | Maio/11 a<br>abr/12 | Maio/12 a<br>abr/13 | Variação % |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| Número unidades vendidas             | 3.546               | 2.506               | -29,33     |
| Número unidades lançadas             | 2.610               | 2.437               | -6,63      |
| Velocidade de vendas (%) - média     | 13,00               | 9,90                | -3,10 p.p. |
| Número de unidades ofertadas (média) | 1.906               | 1.822               | -4,41      |

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

## Avaliação geral

- ✓ Analisando o desempenho do mercado imobiliário de Belo Horizonte em várias bases de comparação (períodos diferenciados) observa-se que os resultados positivos começam a sinalizar continuidade, o que é muito importante. Vendas, lançamentos e Velocidade de Vendas apresentam números mais satisfatórios na comparação de abril/13 em relação a março/13 e também na comparação isolada de abril/13 com igual mês do ano anterior. A análise do primeiro quadrimestre do ano, em relação aos últimos quatro meses de 2012 também demonstra resultados melhores. Isso pode sinalizar que o segmento imobiliário está finalizando o seu processo de ajustes e caminhando para um novo ciclo de expansão. Mas é necessário aguardar o desempenho dos próximos meses para a confirmação desse processo. Isso porque a comparação do período janeiro a abril/13, com igual período de 2012 e também o resultado acumulado dos últimos 12 meses (maio/12-abril/13) com os 12 meses imediatamente anteriores

(maio/11-abril/12) ainda demonstra queda, indicando que o crescimento do mercado imobiliário está aguardando fortalecimento.

- ✓ O Brasil vive um período de dificuldades de consolidação do seu crescimento. Por isso, aumenta ainda mais a importância das obras para fortalecer o processo de desenvolvimento, pois elas impactam positivamente o crescimento econômico, com forte geração de renda e emprego. Neste contexto, o fortalecimento das atividades do mercado imobiliário adquire relevância ainda maior.

**Resumo dos indicadores do mercado imobiliário em Belo Horizonte**  
**Varição %**

| Período   | Indicadores |             |           |
|---|-------------|-------------|-----------|
|   | Vendas      | lançamentos | V.V       |
| Abril/13 em relação a março/13                          | 65,61       | 134,67      | 5,09 p.p  |
| Abril/13 em relação a abril/12                          | 104,58      | 826,32      | 7,39 p.p  |
| 1º quadrimestre/13 em relação ao último quadrimestre/12 | 93,05       | 119,24      | 5,64 p.p  |
| Jan-abril/13 em relação a jan-abr/12                    | -15,57      | -4,45       | -0,95 p.p |
| Mai/12-Abr/13 em relação a maio/11-abr/12               | -29,33      | -6,63       | -3,10 p.p |

Fonte: Pesquisa Ipead/UFMG.

- ✓ O PIB do 1º trimestre de 2013, divulgado recentemente pelo IBGE, deu sinais claros de fraqueza da economia, mas trouxe uma boa notícia: os investimentos aumentaram. E o País necessita muito desta expansão dos investimentos. É ela que, naturalmente, fortalecerá as bases do crescimento sustentado. Sempre é bom lembrar que a Construção Civil se apresenta como um forte aliado no desenvolvimento. O setor é responsável por 43% do investimento realizado no Brasil. Sem investimento a economia não cresce de uma forma sustentada.

@@