

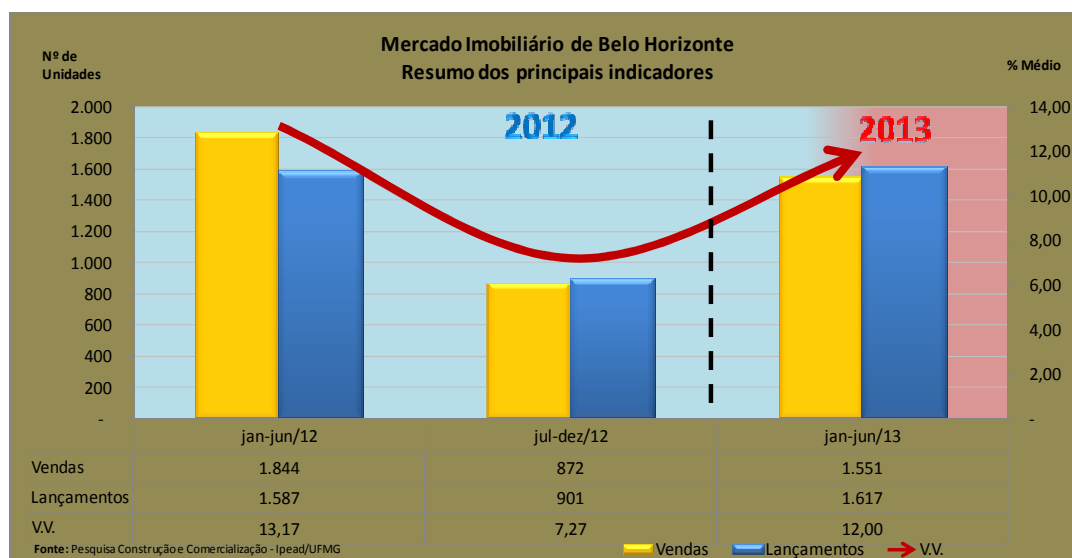
INFORMATIVO ECONÔMICO

O desempenho do mercado imobiliário de Belo Horizonte no primeiro semestre de 2013

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

Desempenho do mercado imobiliário no primeiro semestre de 2013 supera o segundo semestre do ano passado

- ✓ Mesmo diante das adversidades que dominaram a economia nos primeiros seis meses de 2013, como a preocupação com a inflação, o aumento da taxa de juros e o baixo ritmo da atividade econômica, o mercado imobiliário de Belo Horizonte apresentou resultados mais satisfatórios no primeiro semestre do ano em relação aos últimos seis meses de 2012, período em que o segmento demonstrou desaceleração. Todos os indicadores de desempenho mostraram incremento nesta base de comparação: as vendas passaram de 872 no período julho a dezembro/12 para 1.551 unidades nos primeiros seis meses de 2013, o que representou crescimento expressivo: 77,87%. O número de lançamentos também registrou expansão: 79,47%, alcançando 1.617 apartamentos no período janeiro a junho/13 enquanto, nos últimos seis meses do ano passado, foram contabilizados 901. O incremento de 4,73 pontos percentuais na Velocidade de Vendas confirmou a *performance* positiva do segmento nesta base de comparação, ao passar de 7,27% na média de julho a dezembro/12, para 12,00% de janeiro a julho/13.



- ✓ O mercado imobiliário espera que a recuperação de suas atividades se consolide no segundo semestre de 2013. Deve-se lembrar que os últimos seis meses do ano passado foram marcados por acentuada instabilidade econômica e por preocupações com as incertezas da economia mundial. No início de 2012 a projeção inicial de crescimento da economia era superior a 3%, mas o ano encerrou com inexpressivo 0,9%.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Resumo dos principais indicadores

Indicador (para apartamentos)	2012		2013	Variação % do 1º sem/13 em relação 2º sem/12
	1º sem	2º sem	1º sem	
Número unidades vendidas	1.844	872	1.551	77,87
Número unidades lançadas	1.587	901	1.617	79,47
Velocidade de Vendas (%)	13,17	7,27	12,00	+4,73 p.p

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Avaliação do primeiro semestre de 2013 em relação a igual período de 2012

- ✓ Na avaliação geral, a comparação do 1º semestre de 2013 com igual período de 2012 não apresenta números tão satisfatórios. As vendas caíram 15,89% ao passar de 1.844 unidades comercializadas no período de janeiro a junho de 2012 para 1.551 em iguais meses de 2013. A Velocidade de Vendas também registrou queda, passando de 13,17% na média de janeiro a junho/12 para 12,00% em igual período de 2013. O resultado positivo veio dos lançamentos, que apresentou alta de 1,89%. O número de unidades lançadas passou de 1.587 apartamentos de janeiro a junho de 2012 para 1.617 unidades de janeiro a junho/13. Já a oferta fechou o primeiro semestre de 2013 com 1.945 unidades disponíveis para comercialização enquanto em junho do ano passado era 1.894, portanto, apresentou alta de 2,69%. Neste contexto, ressalta-se que o Brasil ainda busca soluções para dinamizar a sua economia, que apesar de alguns resultados positivos, como a geração de emprego formal e as baixas taxas de desemprego, ainda precisa muito fortalecer os investimentos para dar sustentabilidade ao seu desenvolvimento econômico.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Resumo dos principais indicadores

Indicador (para apartamentos)	2012	2013	Variação %
	Jan-Jun	Jan-Jun	
Número unidades vendidas	1.844	1.551	-15,89
Número unidades lançadas	1.587	1.617	1,89
Velocidade de Vendas (%) - Média	13,17	12,00	-1,17p.p.
Número de unidades ofertadas (junho)	1.894	1.945	2,69

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

- ✓ Estes resultados são da pesquisa Construção e Comercialização de Imóveis realizada mensalmente pelo Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis (Ipead/UFGM) e divulgada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG). Refere-se a comercialização 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. 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, no contexto geral eles conseguem retratar o dinamismo do segmento imobiliário em BH.
- ✓ Apesar do indicador acumulado das vendas apresentar resultado negativo na comparação dos primeiros seis meses de 2013, em relação à igual período do ano anterior, observa-se crescimento na comercialização de apartamentos com faixas de valores de R\$100 mil até R\$250 mil e também na faixa de valores acima de R\$500 mil.
- ✓ De janeiro a junho/13 foram vendidas 689 unidades de R\$100 mil até R\$250 mil enquanto, em iguais meses do ano passado, foram comercializadas 527 unidades. Portanto, nesta faixa observou-se crescimento de 30,74%. Já as vendas de apartamentos com valores acima de R\$500 mil totalizaram 428 unidades de janeiro a junho/13 enquanto em iguais meses de 2012 foram 369 (aumento de 15,99%).
- ✓ O aumento no número de lançamentos de apartamentos com essas faixas de preços contribuiu para o incremento das vendas. De acordo com a Pesquisa do Ipead, os lançamentos de apartamentos com valores de R\$100 mil até R\$250 mil totalizaram 1.100 unidades no período de janeiro a junho de 2013 enquanto em iguais meses de 2012 foram 446 unidades. Portanto, observou-se, nesta faixa, alta de 146,64%. Já os lançamentos de apartamentos com valores acima de R\$500 mil totalizaram 296 unidades de janeiro a junho/13 enquanto em igual período de 2012 foram 289 unidades (crescimento de 2,42%).

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

Faixa de valor	Unidades Vendidas		
	jan-jun/12	jan-jun/13	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	527	689	30,74
De R\$250.001 até R\$500.000	948	434	-54,22
Acima de R\$500.000	369	428	15,99
Total	1.844	1.551	-15,89

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

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

Faixa de valor	Nº unidades lançadas		
	jan-jun/12	jan-jun/13	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	446	1.100	146,64
De R\$250.001 até R\$500.000	852	221	-74,06
Acima de R\$500.000	289	296	2,42
Total	1.587	1.617	1,89

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

- ✓ A oferta de apartamentos novos disponíveis para comercialização, de acordo com o grupo de empresas que participam da pesquisa do Ipead/UFMG, finalizou o mês de junho/13 com 1.945 unidades, o maior número do ano. Do total de unidades ofertadas (1.945), 708 possuíam dois quartos, 833 eram de três quartos, 289 de quatro quartos e 115 referiam-se a coberturas.

Mercado imobiliário registra números mais expressivos em junho em relação a maio

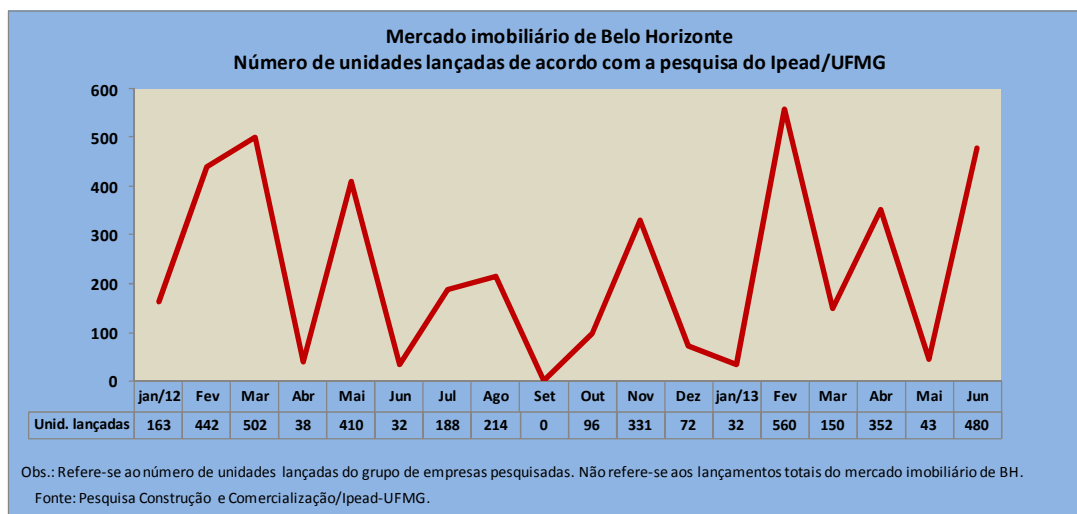
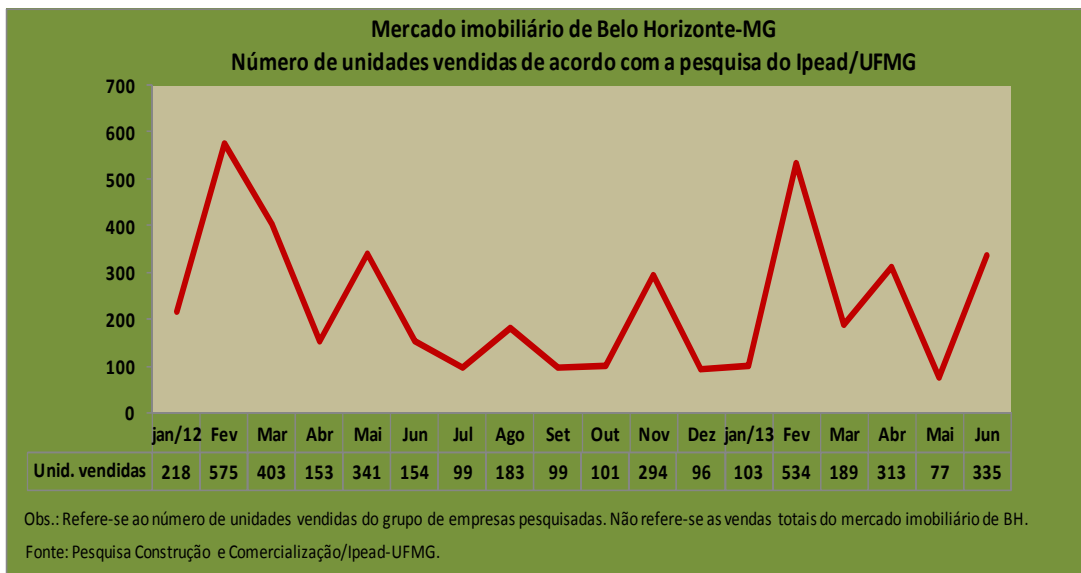
- ✓ O mercado imobiliário de Belo Horizonte vivenciou nos últimos meses períodos de alternância de altas e quedas, resultado do ambiente econômico de incertezas. Assim, depois de registrar números inexpressivos em maio, em junho o mercado surpreendeu e apresentou crescimento em seus principais indicadores.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Resumo dos principais indicadores

Indicador (para apartamentos)	2013						Variação % (Jun/mai)
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	
Número unidades vendidas	103	534	189	313	77	335	335,06
Número unidades lançadas	32	560	150	352	43	480	1.016,28
Velocidade de Vendas (%)	5,84	22,92	9,67	14,76	4,12	14,69	+10,57 p.p
Número de unidades ofertadas	1.660	1.796	1.766	1.808	1.790	1.945	8,66

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

- ✓ O grupo de empresas que faz parte da pesquisa do Ipead/UFMG registrou a comercialização de 335 apartamentos em junho, o que representou alta de 335,06% em relação ao mês anterior, quando foram contabilizadas apenas 77 unidades vendidas. Os lançamentos também apresentaram expansão acentuada nessa base de comparação: saltou de 43 unidades em maio para 480 em junho, um crescimento expressivo: mais de 1.000%. Destaca-se que o número de unidades lançadas em junho foi o segundo melhor do ano. Esse incremento é positivo, pois pode demonstrar o início de uma nova sinalização de confiança do empresário na reação do mercado no segundo semestre. De toda forma, é preciso aguardar os próximos meses para se verificar se essa alta vai ser uma tendência.
- ✓ A Velocidade de Vendas também apresentou um novo patamar em junho, saindo de 4,12% em maio para 14,69% em junho (alta de 10,57 pontos percentuais). A oferta, por sua vez, passou de 1.790 unidades para 1.945 unidades (aumento de 8,66%). Ressalta-se que os aumentos expressivos ocorreram em função dos fracos resultados registrados pelo mercado no mês de maio/13.



A comparação do mês de junho/13 com igual mês de 2012

- ✓ Apesar do período de maior instabilidade causado pelas manifestações que se espalharam por todo o País, o mês de junho também registrou resultados bem melhores do que em igual mês de 2012. Assim, as vendas demonstraram expansão de 117,53% ao passar de 154 unidades em junho/12 para 335 unidades em junho/13. Já o aumento observado nos lançamentos foi ainda mais expressivo: 1.400%, ao passar de 32 unidades em junho/12 para 480 em igual mês de 2013. A oferta, por sua

vez, registrou aumento de 2,69%, fechando o mês de junho/13 em 1.945 unidades, enquanto em junho/12 foram observadas 1.894 unidades. A Velocidade de Vendas também apresentou alta, passando de 7,52% em junho/12 para 14,69% em junho/13. Deve-se lembrar que o segmento imobiliário de Belo Horizonte começou, em junho do ano passado, a demonstrar redução no ritmo de suas atividades, como resultado da menor expansão econômica do País. Por isso, os números apresentam essa expansão mais acentuada nesta base de comparação.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Resumo dos principais indicadores

Indicador (para apartamentos)	Junho		Variação %
	2012	2013	
Número unidades vendidas	154	335	117,53
Número unidades lançadas	32	480	1.400,00
Velocidade de Vendas (%)	7,52	14,69	+7,17 p.p
Oferta	1.894	1.945	2,69

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

- ✓ Em junho as vendas de apartamentos com menores faixas de valores se destacaram. Das 335 unidades comercializadas neste mês 162 (48,36% do total) estavam na faixa de valores de R\$100 mil até R\$250 mil e 129 unidades (38,51% do total) custavam de R\$250 mil até R\$500 mil.

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

Faixa de valor	Nº unidades vendidas		
	Junho/2012	Junho/2013	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	33	162	390,91
De R\$250.001 até R\$500.000	80	129	61,25
Acima de R\$500.000	41	44	7,32
Total	154	335	117,53

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

- ✓ Os lançamentos em junho se concentraram nos apartamentos com valores de R\$100 mil até R\$250 mil, justamente a faixa de valores que registrou o maior número de unidades vendidas. Portanto, a alta do número de lançamentos nesta faixa certamente contribuiu para o incremento das vendas.

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

Faixa de valor	Nº unidades lançadas		
	jun/12	jun/2013	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	0	480	-
De R\$250.001 até R\$500.000	32	0	-
Acima de R\$500.000	0	0	-
Total	32	480	1.400,00

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Resultados dos últimos 12 meses
(julho/12 – junho/13 em relação a julho/11 a junho/12)

- ✓ Os resultados das vendas, lançamentos, oferta e Velocidade de Vendas no mercado imobiliário de Belo Horizonte nos últimos 12 meses (julho/12 a junho/13) em relação aos 12 meses imediatamente anteriores (julho/11 a junho/12) demonstram que apesar dos resultados positivos no último mês, o segmento em Belo Horizonte ainda precisa se fortalecer. De acordo com os números da pesquisa do Ipead/UFMG as vendas de apartamentos novos neste período foram 24,52% menores, enquanto os lançamentos apresentaram queda de 12,84% e a Velocidade de Vendas registrou redução de 2,11 pontos percentuais.

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

Indicador (para apartamentos)	Jul/11 a jun/12	Jul/12 a jun/13	Variação %
Número unidades vendidas	3.210	2.423	-24,52
Número unidades lançadas	2.889	2.518	-12,84
Velocidade de Vendas (%) - média	11,74	9,63	-2,11p.p.
Número de unidades ofertadas (junho)	1.894	1.945	2,69

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

- ✓ Conforme o Sinduscon-MG está destacando nos últimos meses, além do processo de ajustes de suas atividades e do baixo dinamismo da economia, as Construtoras têm

procurado vencer os desafios impostos pelas restrições da Lei de Uso e Ocupação do Solo e buscam alternativas para sua produção, como os lançamentos em cidades da Região Metropolitana 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 para as cidades da RMBH. O certo é que a demanda habitacional existe e os construtores estão aptos a responder por ela, mas particularmente a referida Lei pode ser considerada um entrave legal para a maior expansão do mercado imobiliário na cidade de Belo Horizonte.

O que se espera para os próximos meses de 2013

- ✓ O ambiente econômico do primeiro semestre apresentou uma série de preocupações: juros subindo, inflação alta, insistindo em ficar perto do teto da meta, redução das perspectivas de crescimento, indústria ainda em ritmo lento e a alta do dólar em relação ao real. Tudo isso gerou uma queda da confiança de consumidores e empresários. No cenário internacional o destaque é a expectativa de mudança na política monetária dos Estados Unidos.
- ✓ O desempenho do terceiro trimestre de 2013 pode ficar inferior aos dois primeiros trimestres do ano, indicando que a economia cresce, mas em ritmo lento e gradual. A última pesquisa Focus, realizada pelo Banco Central, demonstra que analistas de mercado continuam revisando para baixo as expectativas para o PIB. A pesquisa do dia 09 de agosto/13 demonstrou que a estimativa é de expansão de 2,21%. Em janeiro essa expectativa era de 3,3%. Portanto, o mercado continua reduzindo a expectativa de crescimento para a economia.
- ✓ A economia ainda exhibe fortes desafios. Especialmente destaca-se a falta de sinais claros sobre o futuro, o que justifica a queda dos indicadores de confiança de empresários e consumidores. Especialmente esperam-se resultados positivos do programa de concessões de rodovias, aeroportos e portos para que a economia comece a desenhar a sua maior expansão no próximo ano.
- ✓ A inflação, apesar da trégua registrada em julho, ainda está elevada no acumulado em 12 meses. O IPCA/IBGE acumulado de agosto/12 a julho/13 foi de 6,27%, portanto bem próximo ao teto da meta inflacionária.

- ✓ Neste contexto, sempre é bom lembrar que a melhora efetiva da economia brasileira depende dos investimentos. São eles que têm força para solidificar o desenvolvimento do País. Além disso, é bom destacar a necessidade do País executar reformas estruturais importantes e que ampliem a sua competitividade, como a reforma tributária. O País precisa, ainda, vencer o excesso de burocracia existente em todas as áreas. Certamente esses são fatores que contribuiriam para a melhora do ambiente dos negócios.

Particularmente para a Construção Civil o que se espera para os próximos meses de 2013

- ✓ A melhora dos indicadores de desempenho do mercado imobiliário de Belo Horizonte no primeiro semestre de 2013 em relação aos últimos seis meses do ano passado gera expectativas mais positivas para o fechamento de 2013. Entretanto, o ritmo de retomada do segmento imobiliária no segundo semestre vai depender do desempenho da atividade econômica do País que ainda está fraca, aquém do esperado e também do desejável. Mas, sem dúvidas, a disponibilidade de crédito para o financiamento imobiliário e a esperada redução das instabilidades no cenário econômico pode contribuir para o ambiente mais otimista. Isso não significa repetir os anos 2008 a 2010. O momento é de maior equilíbrio entre oferta e demanda.
- ✓ As projeções de crescimento da Construção Civil realizadas pela Fundação Getúlio Vargas, que estavam em 3%, estão sendo revistas, muito provavelmente para baixo. Apesar disso, espera-se que o setor apresente expansão superior ao desenvolvimento da economia.
- ✓ Sempre é bom ressaltar que a Construção Civil tem um papel de destaque na economia, pois o emprego e a renda gerados em sua extensa cadeia produtiva são capazes de estimular o seu desenvolvimento. É preciso considerar que o setor é um forte elo para estimular os investimentos tão necessários à expansão do País. Portanto, o avanço de suas atividades se constitui em uma necessidade básica para o desenvolvimento nacional.

@@