

O desempenho do mercado imobiliário de Belo Horizonte nos primeiros quatro meses de 2014

Assessoria Econômica/Sinduscon-MG
Junho/2014

O desempenho da economia nacional nos primeiros meses de 2014

O cenário econômico foi caracterizado por:

- ✓ Inflação resistente (a estimativa da Pesquisa Focus (13/6/14), do Banco Central, é que o IPCA/IBGE encerre 2014 em 6,46%, perto, portanto, do teto da meta).
- ✓ Juros altos.
- ✓ Crédito mais difícil (mais caro e com menor crescimento).
- ✓ Empresários e consumidores cautelosos e com a confiança em queda.
- ✓ Vendas do varejo em queda.
- ✓ Produção industrial em ritmo lento.

Resultado :

☐ Economia apática/sem dinamismo nos primeiros meses de 2014.



A atividade econômica no País nos primeiros meses do ano

- ✓ De acordo com os dados do IBGE, o PIB do País cresceu 0,2% no primeiro trimestre de 2014 em relação aos últimos três meses do ano passado. O resultado, que demonstra que a atividade econômica está apática, promoveu uma nova revisão de crescimento para este ano.
- ✓ Segundo estimativas da Pesquisa Focus, de 13 de junho, realizada pelo Banco Central, o PIB nacional crescerá apenas 1,24% em 2014. O Banco Mundial recentemente também revisou para baixo a estimativa de crescimento da economia do Brasil neste ano. As suas novas estimativas apontam que O PIB crescerá 1,5% - em janeiro, a perspectiva era alta de 2,4%. Alguns bancos e analistas preveem crescimento ainda menor, perto de 1%. Portanto, como se percebe, as perspectivas para o crescimento da economia nacional não são muito alvissareiras.
- ✓ No primeiro trimestre deste ano os investimentos registraram queda de 2,1% em relação ao período outubro-dezembro/13, ainda de acordo com o IBGE. A taxa de investimentos no País, que já era baixa, 18,2% no 1º trimestre/13, passou para 17,7% em igual período de 2014. Diversos analistas estimam que para o País conseguir dar sustentabilidade ao seu crescimento, é preciso que a taxa de investimentos chegue a 25%.
- ✓ Até mesmo o consumo das famílias, que nos últimos anos ajudou a economia a crescer registrou queda: 0,1% nos primeiros três meses de 2014 em relação aos últimos três meses do ano passado.
- ✓ Em Minas Gerais o crescimento foi superior ao observado pela economia nacional. De acordo com a Fundação João Pinheiro, a economia no estado cresceu 0,8% no primeiro trimestre de 2014 em relação ao trimestre anterior. Apesar do melhor resultado, também é um número modesto.

A atividade econômica no País nos primeiros meses do ano

- ✓ Em continuidade aos resultados frágeis observados nos primeiros três meses de 2014, os números revelaram que o segundo trimestre também não começou bem. De acordo com os resultados do **Índice de Atividade Econômica, calculado e divulgado pelo Banco Central (IBC-Br)**, a economia ainda está fraca. Em abril o crescimento observado foi bem modesto: 0,12%.
- ✓ Os dados do IBGE para o **comércio** e para a **indústria** também não são satisfatórios. O volume de vendas do comércio varejista em abril registrou queda de 0,4% em relação ao mês anterior. A produção industrial apresentou a segunda queda seguida: encolheu 0,3% em abril em relação a março, quando já havia recuado 0,5%.
- ✓ De acordo com os indicadores industriais divulgados pela Fiemg, a indústria mineira também registrou resultados pouco expressivos em abril em relação a março. O faturamento real caiu pelo segundo mês consecutivo, o rendimento médio real também recuou, assim como o nível de utilização da capacidade instalada.
- ✓ Neste contexto, ressalta-se que a melhora efetiva da economia brasileira depende dos investimentos. São eles que possuem a força para solidificar o desenvolvimento do País.
- ✓ O ambiente de negócios não está confortável para os empresários e, conseqüentemente é pouco estimulante para os investimentos: excesso de burocracia, inflação alta, infraestrutura deficiente, baixo ritmo de crescimento e juros altos são somente alguns dos fatores que desestimulam a retomada dos investimentos.

O desempenho da economia nacional no 1º trimestre de 2014

	Últimos quatro trimestres/quatro trimestres imediatamente anteriores (%)	Trimestre/mesmo trimestre ano anterior (%)	Trimestre/trimestre imediatamente anterior (%)
Brasil (a preços de mercado)	2,5	1,9	0,2
Indústria	2,1	0,8	-0,8
Construção Civil (Valor Adicionado)	1,7	-0,9	-2,3
Despesa de consumo das famílias	2,5	2,2	-0,1
Despesa de consumo da Adm. Pública	2,2	3,4	0,7
Formação Bruta de Capital Fixo	4,1	-2,1	-2,1

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais (Contas Nacionais Trimestrais/Jan-Mar/14).

✓ Os primeiros resultados do PIB do ano 2014 demonstram efetivamente que a economia brasileira está sem forças:

○ *O que pior poderia acontecer está acontecendo: redução dos investimentos. Esse é um dos dados que mais preocupa no resultado do PIB, pois o investimento sinaliza o futuro.*

Panorama Geral da Construção Civil

O fraco desempenho da econômica influencia as atividades do segmento.

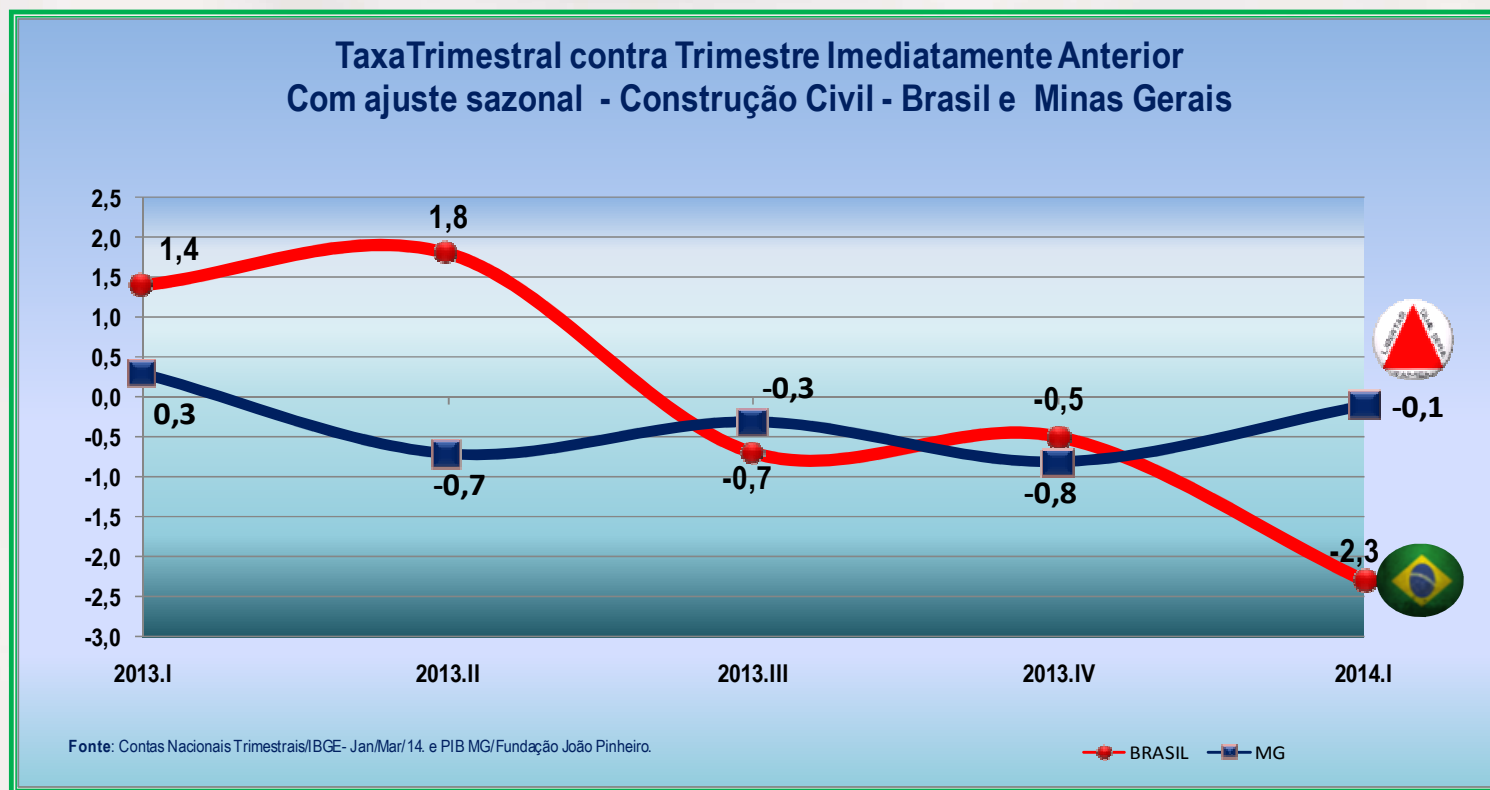
Preocupações:

- ✓ A perda de força/dinamismo da economia nacional.
- ✓ Inflação em alta.
- ✓ Juros elevados.
- ✓ Maior dificuldade de crédito.
- ✓ A incerteza política.
- ✓ Insuficiência de mão de obra capacitada.
- ✓ Redução do otimismo dos empresários e consumidores.
- ✓ Particularmente em Belo Horizonte: preocupações com os resultados da IV Conferência Municipal de Política Urbana.

Consequência:

- ✓ Revisão das expectativas de crescimento para 2014.

O desempenho da Construção Civil nos primeiros meses de 2014



- ✓ O PIB da Construção Civil no Brasil registrou queda de 2,3% no primeiro trimestre de 2014 em relação ao último trimestre de 2013.
- ✓ Em Minas Gerais, neste mesmo período, observou-se que o setor registrou queda de -0,1%. Esta foi a quarta queda consecutiva da Construção Civil no estado, na comparação de trimestre em relação ao trimestre anterior.
- ✓ É lamentável que um País, como o Brasil, que precisa solidificar seu crescimento, registre este desempenho para um setor estratégico para o desenvolvimento da economia, como a Construção Civil.

Mercado imobiliário de BH

Principais resultados do primeiro quadrimestre do ano

- ✓ Nos primeiros quatro meses de 2014 foram vendidos 820 apartamentos novos na cidade de Belo Horizonte, conforme demonstra a pesquisa Construção e Comercialização realizada pelo Ipead/UFMG e divulgada pelo Sinduscon-MG.
- ✓ Esse resultado representou queda de 28,01% em relação ao observado em igual período de 2013. Enquanto de janeiro a abril do ano passado foram vendidas 1.139 unidades, em iguais meses de 2014 o número foi de 820 unidades.
- ✓ Os lançamentos apresentaram incremento de 6,03%, alcançando 1.160 unidades de janeiro a abril/14, enquanto em iguais meses de 2013 foram 1.094 unidades.
- ✓ Sempre é bom destacar que a pesquisa do Ipead/UFMG envolve um grupo de cerca de 80 construtoras e as suas atividades em Belo Horizonte. Não envolve, portanto, a RMBH. Ela demonstra somente o total das vendas e dos lançamentos que aconteceram no grupo de empresas que participam da pesquisa. Apesar disso, a referida pesquisa é um bom indicativo de desempenho do segmento imobiliário na cidade.

Mercado imobiliário de BH

Principais resultados do primeiro quadrimestre do ano

- ✓ A Velocidade de Vendas foi 5,87 pontos percentuais inferior, passando de 13,30% na média dos primeiros quatro meses de 2013 para 7,43% na média de iguais meses de 2014.
- ✓ Os números da pesquisa do Ipead confirmam que o segmento imobiliário enfrenta volatilidade, alternando períodos de queda e elevação das vendas. Conforme o Sinduscon-MG está destacando nos últimos meses, isso é reflexo do cenário delineado por incertezas macroeconômicas, pelos juros elevados, pela inflação resistente e pelo baixo crescimento do País.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte

Resumo dos principais indicadores

Indicador (para apartamentos)	Janeiro a Abril		Variação %
	2013	2014	
Número unidades vendidas	1.139	820	-28,01
Número unidades lançadas	1.094	1.160	6,03
Velocidade de Vendas (%) - Média	13,30	7,43	-5,87 p.p

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Mercado imobiliário de BH

Principais resultados do primeiro quadrimestre do ano

- ✓ Nos primeiros quatro meses do ano o maior número de unidades vendidas foi observado nos bairros com padrão popular que respondeu por 58,41% do total das vendas. Os bairros com padrão alto também se destacaram, sendo responsável por com 29,02% dos apartamentos novos vendidos.
- ✓ Por faixa de valores observou-se, neste período, que os apartamentos com preços entre R\$250 mil e R\$500 mil apresentaram crescimento expressivo, passando de 288 unidades vendidas de janeiro a abril/13 para 523 em iguais meses de 2014.

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

Faixa de valor	Nº unidades vendidas		
	Jan-abr/13	Jan-abr/14	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	524	168	-67,94
De R\$250.001 até R\$500.000	288	523	81,60
Acima de R\$500.000	327	129	-60,55
Total	1.139	820	-28,01

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Mercado imobiliário de BH

Principais resultados do primeiro quadrimestre do ano

- ✓ De janeiro a abril/14 observa-se que os lançamentos apresentaram crescimento de 6,03% em relação a igual período do ano anterior. Esse resultado ocorreu em função do incremento dos lançamentos de apartamentos com preços entre R\$250 mil e R\$500 mil, que passaram de 194 unidades de janeiro a abril/13 para 819 em iguais meses de 2014. Ressalta-se que essa foi a única faixa de preços em que se observou incremento nas vendas.
- ✓ Os lançamentos de apartamentos com preços entre R\$100 mil e R\$250 mil e também aqueles com valores superiores a R\$500 mil registraram queda nesta base de comparação.

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

Faixa de valor	Nº unidades lançadas		
	Jan-abr/13	Jan-abr/14	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	620	245	-60,48
De R\$250.001 até R\$500.000	194	819	322,16
Acima de R\$500.000	280	96	-65,71
Total	1.094	1.160	6,03

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Mercado imobiliário de BH – Principais resultados dos últimos 12 meses

Considerando o período dos últimos 12 meses (maio/13 – abril/14) em relação aos 12 meses imediatamente anteriores (maio/12 – abril/13) a pesquisa do Ipead/UFGM revela que o número de unidades vendidas reduziu 15,60%.

Isso significa que enquanto o período de maio/12 a abril/13 registrou vendas de 2.506 novas unidades, de maio/13 a abril/14 foram comercializados 2.115 apartamentos.

Os lançamentos apresentaram expansão: 16,70%, alcançando 2.844 unidades no período de maio/13 a abril/14 enquanto nos 12 meses anteriores foram 2.437.

A Velocidade de Vendas reduziu 2,61 pontos percentuais, passando de 9,90% na média de maio/12 a abril/13 para 7,29% no período seguinte (maio/13-abril/14).

Mercado imobiliário de Belo Horizonte Resumo dos principais indicadores

Indicador (para apartamentos)	Mai/12 a Abr/13	Mai/13 a Abr/14	Variação %
Número unidades vendidas	2.506	2.115	-15,60
Número unidades lançadas	2.437	2.844	16,70
Velocidade de Vendas (%) - Média	9,90	7,29	-2,61 p.p

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFGM.

Mercado imobiliário de BH – Principais resultados dos últimos 12 meses

- ✓ Nos últimos 12 meses (maio/13-abril/14) observa-se que as vendas apresentaram queda de 15,60% em relação aos 12 meses imediatamente anteriores (maio/12-abril/13). Esse resultado foi influenciado pela redução na comercialização de apartamentos com valores entre R\$100 mil até R\$250 mil (queda de 39,26%) e nos apartamentos com valores superiores a R\$500 mil (redução de 32,25%).
- ✓ A faixa de preços de R\$250 mil a R\$500 mil registrou expansão nas vendas de 33,47%. Isso significa que enquanto de maio/12 a abril/13 foram comercializadas 750 unidades nesta faixa de preços, no período de maio/13 a abril/14 foram 1.001 unidades. Como se observa essa foi a única faixa de preços que apresentou crescimento nas vendas nesse período.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte

Unidades vendidas (apartamentos) por faixa de valor

Faixa de valor	Unidades Vendidas		
	Mai/12-Abr/13	Mai/13-Abr/14	Variação %
Até R\$100.000	-	-	-
De R\$100.001 até R\$250.000	1.080	656	-39,26
De R\$250.001 até R\$500.000	750	1.001	33,47
Acima de R\$500.000	676	458	-32,25
Total	2.506	2.115	-15,60

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Mercado imobiliário de BH – Principais resultados dos últimos 12 meses

- ✓ Considerando os lançamentos imobiliários no grupo de empresas que faz parte da pesquisa do Ipead/UFMG, observa-se que a faixa de preços entre R\$250 mil e R\$500 mil concentrou 48,80% dos lançamentos nos últimos 12 meses (maio/13-abril/14), o que representou 1.388 unidades. Esta foi, inclusive, a única faixa de preços que registrou crescimento nos lançamentos neste período: 122,08% em relação aos 12 meses imediatamente anteriores. Também foi essa faixa de preços que se destacou nas vendas.
- ✓ Na faixa de preços acima de R\$500 mil, foram observados 487 novas unidades lançadas, representando queda de 22,20% no período analisado.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte

Número de unidades lançadas (apartamentos) por faixa de valor

Faixa de valor	Nº unidades lançadas		
	Mai/12-Abr/13	Mai/13-Abr/14	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	1.186	969	-18,30
De R\$250.001 até R\$500.000	625	1.388	122,08
Acima de R\$500.000	626	487	-22,20
Total	2.437	2.844	16,70

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Mercado imobiliário de BH – Análise abril/14 em relação a abril/13

Mercado imobiliário de Belo Horizonte Resumo dos principais indicadores

Indicador (para apartamentos)	2013	2014	Variação %
	Abr	Abr	
Número unidades vendidas	313	125	-60,06
Número unidades lançadas	352	98	-72,16
Velocidade de Vendas (%)	14,76	4,45	-10,31 p.p

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

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

Faixa de valor	Nº unidades vendidas		
	abr/13	abr/14	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	10	51	410,00
De R\$250.001 até R\$500.000	132	33	-75,00
Acima de R\$500.000	171	41	-76,02
Total	313	125	-60,06

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		
	abr/13	abr/14	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	24	29	20,83
De R\$250.001 até R\$500.000	132	9	-93,18
Acima de R\$500.000	196	60	-69,39
Total	352	98	-72,16

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

✓ A análise do mês de abril/2014 em relação a igual mês de 2013, demonstra queda nas vendas, nos lançamentos e na Velocidade de Vendas.

✓ O destaque, no período, ficou com as vendas de apartamentos com preços entre R\$100mil e R\$250 mil que apresentaram expansão acentuada, ao passar de 10 unidades em abril/13 para 51 em abril/14.

✓ No geral, os lançamentos apresentaram queda: 72,16%, passando de 352 unidades em abril/13 para 98 em abril/14. Nesta base de comparação, a única faixa de valor que apresentou crescimento no número de unidades lançadas foi a de imóveis com preços entre R\$100 mil e R\$250 mil.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte – Abril/2014

- ✓ De acordo com a pesquisa Construção e Comercialização, realizada pelo Ipead/UFMG, em um grupo de cerca de 80 construtoras, foram vendidos 125 apartamentos novos na cidade de Belo Horizonte no quarto mês do ano, ou seja, queda de 64,69% em relação às vendas observadas em março (354 unidades).
- ✓ O número de unidades vendidas foi superior ao de unidades lançadas. Em abril foram lançadas 98 unidades no grupo de empresas que participam da pesquisa do Ipead/UFMG, enquanto as vendas totalizaram 125 apartamentos novos.
- ✓ A Velocidade de Vendas, indicador que demonstra o dinamismo na comercialização de imóveis, fechou o mês de abril/14 em 4,45%. Este número foi 7,20 pontos percentuais abaixo do observado em março (11,65%).

Mercado imobiliário de Belo Horizonte Resumo dos principais indicadores

Indicador (para apartamentos)	2014		Variação %
	Março	Abril	
Número unidades vendidas	354	125	-64,69
Número unidades lançadas	334	98	-70,66
Velocidade de Vendas (%)	11,65	4,45	-7,20 p.p

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte – Abril/2014

- ✓ O maior número de unidades vendidas em abril/14 foi observado nos bairros de padrão popular. De acordo com a pesquisa do IPEAD/UFMG, das 125 unidades vendidas neste mês, 93, ou seja, 74,40% do total, estavam nos bairros de padrão popular. Nos bairros de padrão alto foram comercializadas 15 unidades (12% do total) e nos bairros de padrão luxo foram vendidas 14 unidades (11,20% do total).
- ✓ Por faixa de valor, observou-se que 40,80% das vendas (51 unidades) tinham preços entre R\$100 mil e R\$250 mil. Particularmente neste mês os imóveis com preços superiores a R\$500 mil apresentaram incremento de 51,85% nas vendas, ao passar de 27 unidades vendidas em março/14 para 41 unidades em abril/14.

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

Faixa de valor	Nº unidades vendidas		
	mar/14	abr/14	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	53	51	-3,77
De R\$250.001 até R\$500.000	274	33	-87,96
Acima de R\$500.000	27	41	51,85
Total	354	125	-64,69

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte – Abril/2014

- ✓ O maior número de lançamentos em abril/14 foi observado nos apartamentos com faixas de preços superiores a R\$500 mil (60 unidades), representando 61,22% dos lançamentos.
- ✓ Em seguida encontra-se os apartamentos com preços entre R\$100 mil e R\$250 mil (29 unidades), ou 29,59% do total.

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

Faixa de valor	Nº unidades lançadas		
	mar/14	abr/14	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	150	29	-80,67
De R\$250.001 até R\$500.000	178	9	-94,94
Acima de R\$500.000	6	60	900,00
Total	334	98	-70,66

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFGM.

As expectativas para o segmento imobiliário

- ✓ Conforme o Sinduscon-MG vem analisando nos últimos meses, o ritmo de retomada do mercado imobiliário em 2014 dependerá do desempenho da atividade econômica do País. O cenário, delineado por juros altos, inflação elevada e por baixo crescimento econômico certamente contribuiu para o menor ritmo das atividades.
- ✓ Mas certamente a disponibilidade de crédito para o financiamento imobiliário e a forte demanda proporcionam um cenário mais otimista para o segmento. De acordo com os dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) nos primeiros quatro meses deste ano, foram financiados mais de 167 mil imóveis, 16% a mais que em igual período do ano passado.
- ✓ Recentemente a Fundação João Pinheiro divulgou os dados do déficit habitacional no Brasil no ano 2012: 5,792 milhões de unidades, o que reafirma a necessidade do crescimento da produção de moradias no País.
- ✓ A redução no ritmo de unidades vendidas neste ano reflete um processo de acomodação do mercado imobiliário diante de um cenário econômico adverso, conforme demonstra os resultados dos principais indicadores da economia nacional (PIB fraco, inflação resistente, juros altos, etc). Mas isso não significa que as perspectivas para o segmento deixaram de ser promissoras. Ao contrário. Todos os sinais indicam que o mercado imobiliário do País continuará em expansão após esse processo de maior acomodação: a existência de uma regulamentação sólida e eficiente, o crédito imobiliário saudável e em ritmo de expansão e a demanda habitacional existente, são alguns dos fatores que naturalmente garantem a continuidade do processo de crescimento. Além disso, deve-se destacar os efeitos positivos (sociais e econômicos) do investimento em habitação. E é justamente disso que o País tanto precisa. Portanto, o segmento imobiliário certamente será fortalecido nos próximos meses.

Pesquisa Construção e Comercialização – Ipead/UFMG

- ✓ A Pesquisa Construção e Comercialização de Imóveis é realizada mensalmente pelo Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis (Ipead/UFMG) 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 80 empresas de construção em Belo Horizonte. Não incorpora, portanto, todas as vendas/lançamentos que aconteceram no segmento imobiliário na cidade.
- ✓ 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 Belo Horizonte.



Assessoria Econômica/Sinduscon-MG
Junho/2014