



O desempenho do mercado imobiliário de Belo Horizonte no ano 2010

Assessoria Econômica
Sinduscon-MG
Fevereiro/2011

Expediente

Diretoria Sinduscon-MG – Triênio 2009-2012

Presidente

Engº Luiz Fernando Pires

1º Vice-Presidente

Engº André de Sousa Lima Campos

Vice-Presidentes

Administrativo-Financeiro: Engº Eduardo Kuperman

Área Imobiliária: Engº José Francisco Couto de Araújo Cançado

Área de Materiais, Tecnologia e Meio Ambiente: Engº Geraldo Jardim Linhares Júnior

Comunicação Social: Engº Werner Cançado Rohlf

Obras Industriais e Públicas: Engº João Bosco Varela Cançado

Política, Relações Trabalhistas e Recursos Humanos: Engº Bruno Vinícius Magalhães

Diretores

Área Imobiliária: Engº Bráulio Franco Garcia

Área de Materiais e Tecnologia: Engº Cantídio Alvim Drumond

Área de Meio Ambiente: Engº Eduardo Henrique Moreira

Área de Obras Industriais: Engº Ilso José de Oliveira

Área de Obras Públicas: Engº José Soares Diniz Neto

Área de Política e Relações Trabalhistas: Engº Ricardo Catão Ribeiro

Comunicação Social: Engº Jorge Luiz Oliveira de Almeida

Programas Habitacionais: Engº Bruno Xavier Barcelos Costa

Projetos: Arq. Oscar Ferreira da Silva Neto

Relações Institucionais: Engº Werner Cançado Rohlf

Coordenador Sindical: Econ. Daniel Ítalo Richard Furletti

Equipe Técnica:

Coordenação:

Econ. Daniel Ítalo Richard Furletti

(Coordenador Sindical)

Elaboração:

Econ. Ieda Maria Pereira Vasconcelos

(Assessora Econômica)

Colaboração (levantamento de dados)

Cristiano Ferreira Arantes (Auxiliar Técnico)

Rafael de Miranda Silva (Analista Técnico)

O desempenho do mercado imobiliário de Belo Horizonte no ano 2010

Nos últimos anos, o mercado imobiliário da capital mineira registrou expressivo avanço em suas atividades. Vendas e lançamentos apresentaram maior dinamismo e, conseqüentemente, números mais satisfatórios foram observados. Em 2010, por exemplo, a Velocidade de Vendas (V.V.) de apartamentos e os lançamentos imobiliários alcançaram patamares recordes na série histórica da pesquisa “Construção e Comercialização”, que é realizada mensalmente pelo Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis (Ipead/FMG), desde 1994. Já o número de unidades vendidas foi expressivo, ficando praticamente empatado com o desempenho observado em 2009, que foi o melhor já registrado nos últimos 16 anos. O contínuo crescimento do financiamento imobiliário, a geração de vagas formais, o aumento da renda e o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), ajudam a justificar este cenário. Isso significa que, atualmente, o segmento vivencia os efeitos benéficos da política habitacional ser destaque na agenda do desenvolvimento do país.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE BELO HORIZONTE (APARTAMENTOS)
RESUMO ANUAL (JANEIRO A DEZEMBRO)

INDICADORES	1994 ⁽¹⁾	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nº UNIDADES VENDIDAS (TOTAL)	...	5.395	3.165	3.260	2.865	3.563	2.931	3.293	2.431	1.910	2.075	2.036	2.062	3.321	4.973	6.251	6.201
VELOCIDADE DE VENDAS ^(*) (MÉDIA)	17,65	12,99	7,12	6,86	5,96	8,48	8,66	8,78	8,01	6,62	6,93	7,48	8,40	12,95	18,85	20,64	23,18
LANÇAMENTO DE UNIDADES (TOTAL)	3.681	3.495	2.637	3.126	2.025	2.982	2.762	3.672	1.584	2.160	1.739	1.298	1.939	3.037	5.078	5.055	5.792
OFERTA (Mês de dezembro)	3.399	2.876	3.616	3.914	3.403	2.688	2.342	2.801	1.940	2.399	2.317	1.904	1.958	1.852	2.411	1.728	1.593

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

(*) Relação entre o número de unidades comercializadas no mês de referência e a oferta disponível no início do período, expressa em percentual.

(1) Para o ano de 1994 os dados referem-se ao período de julho a dezembro.

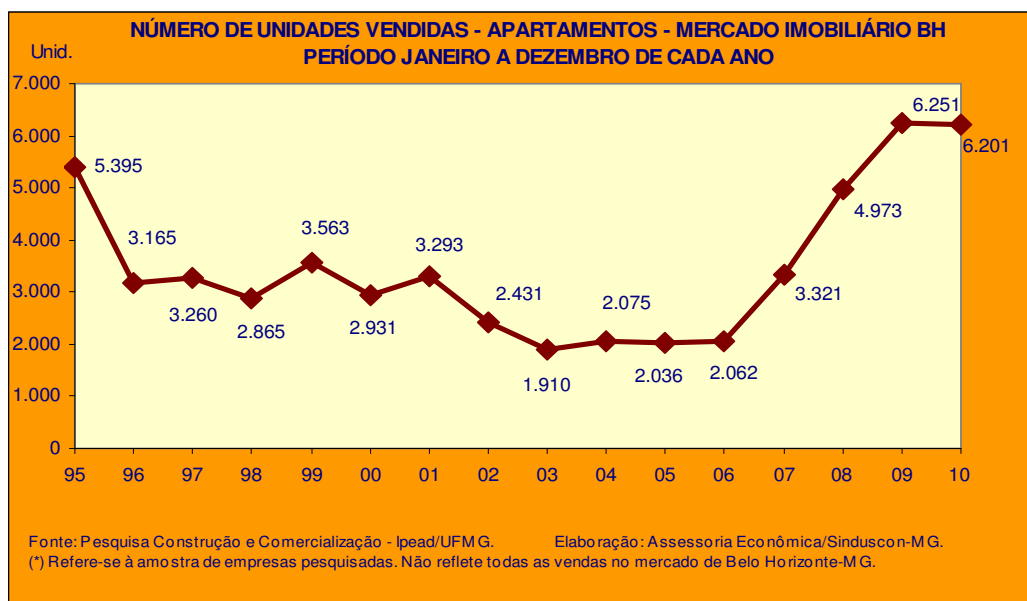
(...) Dado não disponível.

Unidades Vendidas

De acordo com a pesquisa do Ipead/UFMG, em 2010 o mercado imobiliário de Belo Horizonte contabilizou a comercialização de 6.201 apartamentos, registrando relativa estabilidade em relação a 2009, quando foram vendidas 6.251 unidades. Apesar da ligeira queda (-0,80%), esse resultado foi muito satisfatório. Isso porque se refere ao segundo melhor observado na série histórica da pesquisa, iniciada em 1994 e demonstra, pelo segundo ano consecutivo, vendas superiores a 6.000 unidades. Destaca-se que os números obtidos pelo Ipead são relativos aos observados pelas empresas que fazem parte da pesquisa (cerca de 100 construtoras). Assim, eles não fazem referência ao total do mercado de Belo Horizonte. Mas, sem dúvida, os seus resultados refletem o desempenho das atividades do segmento imobiliário.

A comercialização de 6.201 apartamentos em Belo Horizonte, em 2010, significou um Valor Global de Vendas (VGV) de R\$2,085 bilhões, enquanto, em 2009, o VGV correspondeu a R\$1,638 bilhão. Portanto, em termos nominais, o aumento do VGV foi de 27,33%. Isso significa que, apesar do menor número de unidades vendidas, o mercado imobiliário movimentou um maior montante de valores. Esse resultado pode ser justificado pelo incremento de 45,38% observado nas vendas de imóveis de R\$250 mil a R\$500mil e também pela alta de 37,71% na comercialização de imóveis acima de R\$500mil.

O mercado imobiliário da capital mineira vem apresentando números expressivos desde 2008, quando começou a apresentar resultados significativos de vendas. Naquele ano foram comercializadas 4.973 unidades, em 2009 alcançou o melhor desempenho dos últimos 16 anos, com a venda de 6.251 apartamentos e, em 2010 foram comercializadas 6.201 unidades. Isso significa que, neste período, já foram registradas vendas de 17.425 unidades. Para compreender a importância destes números, basta considerar que nos três anos anteriores (2005, 2006 e 2007) as vendas totalizaram 7.419 unidades.



O crédito imobiliário é o motor que ativa o dinamismo do mercado de comercialização de imóveis. Sem ele, a expansão do segmento é bastante limitada e foi por isso que, por mais de 20 anos, as atividades imobiliárias ficaram praticamente estagnadas no país. Por longos anos, a escassez desse tipo de crédito levou as construtoras/incorporadoras a assumirem um papel que não era delas: o de financiar o comprador de imóvel. Foi a alternativa encontrada para se conseguir movimentar o mercado e, sem essa iniciativa, ele não teria sobrevivido. Mas o acesso à casa própria era restrito, pois além do menor prazo, as prestações eram mais elevadas. Essa situação limitava, então, o número de pessoas que poderiam assumir um financiamento. Ressalta-se que até 2003, a oferta de crédito imobiliário no país era muito incipiente.

O mercado imobiliário vivencia uma fase de expansão, um ciclo virtuoso de crescimento iniciado em 2007, como há muito tempo não se observava. Pode-se dizer que o segmento hoje colhe os dividendos da estabilidade econômica, de normas mais claras e das maiores facilidades de financiamento: juros menores, ampliação dos prazos. É inegável que nos últimos anos o Brasil assistiu ao incremento significativo no crédito imobiliário, cujas consequências sociais e econômicas são visíveis: maior acesso da população à casa própria e crescimento das atividades da construção civil, com geração de renda e emprego. Neste aspecto, sem dúvidas, 2009 foi o ano do segmento. Em Belo Horizonte, a pesquisa do Ipead/UFG retratou isso muito bem, ao registrar a comercialização de 6.251 unidades, o maior número da série histórica, iniciada em 1995. Neste ano, o setor contou com as boas notícias trazidas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida. Lançado no final de março/09, ele apresentou como meta a construção de um milhão de moradias em todo o país (88 mil em Minas Gerais), objetivando aumentar o acesso das famílias de baixa renda à casa própria. Foi uma sinalização positiva: depois de longos anos de espera, a política habitacional conseguiu destaque na agenda de desenvolvimento nacional. O Programa, além de representar um avanço social, exerceu uma importante função anticíclica na economia, ajudando o país a vencer as dificuldades impostas pela crise internacional. Ressalta-se que o Programa atendeu a um pleito antigo

do setor da construção: a concessão de subsídios governamentais para facilitar o acesso das famílias de baixa renda à casa própria. Também é significativo para o mercado imobiliário o fato do desempenho recorde das vendas praticamente ter se repetido em 2010.

Desagregando as vendas por faixa de valores, observa-se que a queda na comercialização de imóveis em 2010 foi verificada em função da redução das vendas nos imóveis de menor valor (até R\$100 mil), hoje praticamente inexistentes no mercado imobiliário de Belo Horizonte. Em função da escassez de terrenos e da excessiva valorização desses, ficou muito difícil para o mercado ofertar novos imóveis com este valor. Praticamente todo o estoque foi zerado em 2009, com o lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida. Todas as outras faixas de valores demonstram crescimento acentuado nas vendas.

A relevância do financiamento imobiliário para o mercado imobiliário pode ser observada através da análise das vendas estratificadas por faixa de valores. Dos 6.201 apartamentos vendidos em Belo Horizonte em 2010, 3.270 unidades, ou seja, 52,73% do total custaram até R\$250 mil. Outras 2.015, correspondentes a 32,49% do total, custaram entre R\$250 mil e R\$500 mil e somente 913 apartamentos, ou seja, 14,72% do total foram vendidos com valores superiores a R\$500 mil.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Unidades vendidas (apartamentos) por faixa de valores
Período: Janeiro a dezembro de cada ano

Faixa de valor	2009	2010	Variação %
Até R\$100.000	1.699	3	-99,82
De R\$100.001 até R\$250.000	2.503	3.270	30,64
De R\$250.001 até R\$500.000	1.386	2.015	45,38
Acima de R\$500.000	663	913	37,71
Total das vendas	6.251	6.201	-0,80

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Desagregando as vendas dos apartamentos por tipos de bairros, observou-se que do total de 6.201 unidades vendidas em 2010, 42,09%, ou seja, 2.610 unidades foram vendidas nos bairros de padrão alto. O segundo lugar ficou com os bairros de padrão popular, com 1.871 apartamentos comercializados, correspondendo, portanto, a 30,17% do total. Já as vendas nos bairros de padrão médio totalizaram 719 unidades, enquanto nos bairros de padrão luxo foram registradas vendas de 1.001 unidades.¹

¹ A pesquisa Construção e Comercialização, realizada pelo Ipead/UFMG, classifica os bairros da capital mineira de acordo com a renda média mensal do chefe do domicílio. A partir de 2005, ocorreu nova classificação de bairros, baseada nos dados do Censo 2000. Assim, bairros padrão popular são aqueles com renda inferior a 5 salários mínimos. Os bairros de padrão médio possuem renda igual ou maior que 5 e menor do que 8,5 salários mínimos. Já os bairros de padrão alto possuem renda igual ou maior do que 8,5 e menor do que 14,5 salários mínimos, enquanto os bairros de padrão luxo são aqueles que possuem renda igual ou superior a 14,5 salários mínimos.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Número de unidades vendidas por tipos de bairros
Período: janeiro a dezembro de cada ano

Tipos de bairros	2009	2010	Variação %
Popular	2.492	1.871	-24,92
Médio	345	719	108,41
Alto	2.002	2.610	30,37
Luxo	1.412	1.001	-29,11
Total das vendas	6.251	6.201	-0,80

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFGM.

O bairro que apresentou o maior número de unidades vendidas foi o Castelo, que, em 2010, contabilizou a comercialização de 1.213 unidades, ou seja, 19,56% do total. O segundo lugar das vendas ficou com o bairro Buritis, com 632 unidades, ou seja, 10,19% das vendas.

Mercado Imobiliário de Belo Horizonte
Número de unidades vendidas por bairros
Período janeiro a dezembro/10

BAIRRO	PERÍODO JAN A DEZ/10
Castelo	1.213
Buritis	632
Santa Mônica	489
Betânia	318
Ouro Preto	287
Nova Suiça	213
São João Batista	199
Planalto	192
Gutierrez	173
Funcionários	163
Fernão Dias	161
Lourdes	149
Jardim Amércia	146
Heliópolis	140
Venda Nova	132
Boa Vista	125
Santa Branca	121
Diamante	119
Jardim Paquetá	118
Liberdade	108
Santo Antônio	101
Outros/Diversos	902
TOTAL GLOBAL	6.201

Fonte: Pesquisa Ipead/UFGM.

A confiança dos compradores de imóveis nas atividades do mercado imobiliário foi demonstrada através dos números da comercialização de apartamentos por estágio do empreendimento. Dos 6.201 imóveis vendidos,

4.766, ou seja, 76,86% do total estavam na planta. Outras 1.330 unidades, 21,45% do total das vendas, estavam em construção e somente 105 (1,69% do total) encontravam-se acabadas. Esses números revelam, inclusive, que o mercado imobiliário continuará demonstrando dinamismo ao longo de 2011, pois o tempo de construção é longo.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Número de unidades vendidas por estágio do empreendimento
Período: janeiro a dezembro de cada ano

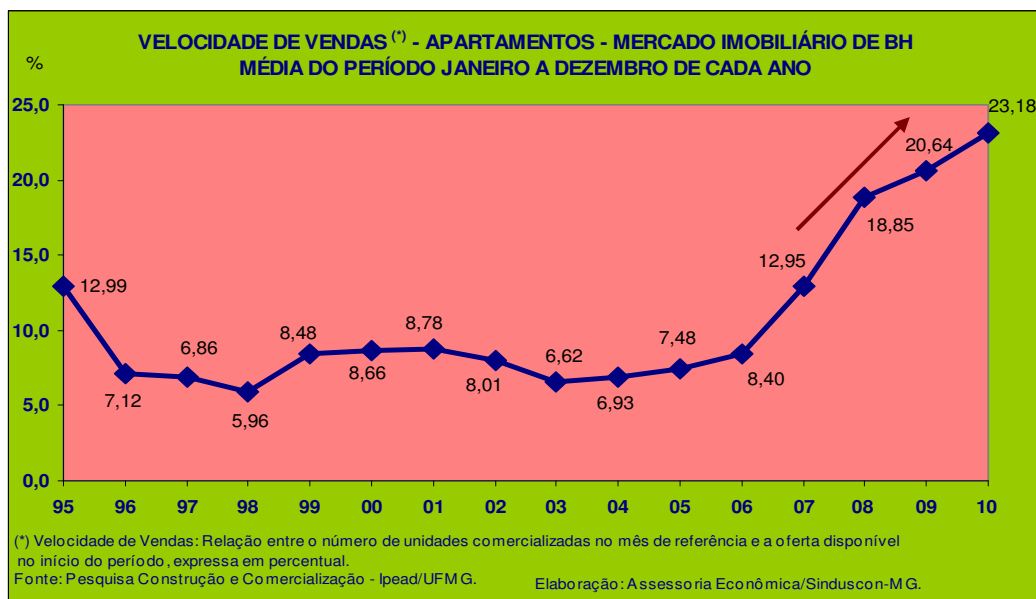
Estágio do empreendimento	2009	2010	Variação %
Acabado	135	105	-22,22
Construção	1.754	1.330	-24,17
Planta	4.362	4.766	9,26
Total das vendas	6.251	6.201	-0,80

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Velocidade de Vendas

A Velocidade de Vendas (V.V) é um importante indicador de dinamismo das vendas calculado pela pesquisa do Ipead/UFMG. Isso porque ela indica, para um conjunto de 100 unidades ofertadas, quantas unidades foram vendidas. Em 2009, a média da V.V. foi de 20,64%. Já em 2010 essa média aumentou para 23,18%, ou seja, crescimento de 2,54 pontos percentuais. Isso significa que, apesar do menor número de unidades vendidas em 2010, às vendas aconteceram de forma mais vigorosa. O resultado da V.V. obtido em 2010 é o melhor da série histórica da pesquisa, conforme pode ser observado no gráfico abaixo.

A média histórica da V.V. é de 10,74%. Um número muito baixo, considerando-se a potencialidade do mercado, e que demonstra claramente as dificuldades vivenciadas pelo segmento. O número médio alcançado em 2010 indica um incremento de 12,44 pontos percentuais na V.V. em relação a sua média histórica. A V.V. adquiriu maior incremento a partir do ano 2007, o mesmo período em que as vendas começaram a ganhar destaque no mercado imobiliário.



Chama a atenção o dinamismo das vendas por tipos de bairros. Enquanto, na média geral, a V.V. de apartamentos alcançou 23,18%, para os imóveis nos bairros de padrão popular ela foi de 31,15% e nos bairros de padrão médio 27,16%.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Velocidade de Vendas por tipos de bairros (Em %)
Média do período de janeiro a dezembro de cada ano

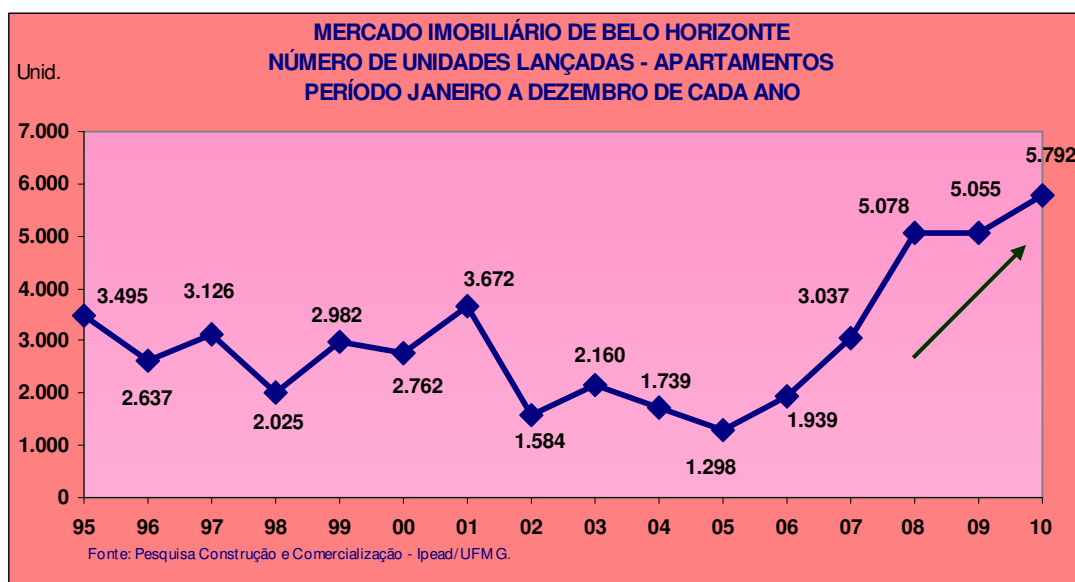
Tipos de bairros	2009	2010	Varição
Popular	35,30	31,15	-4,15p.p
Médio	21,38	27,16	5,78p.p
Alto	16,77	20,12	3,35p.p
Luxo	14,85	12,74	-2,11p.p
Média Geral V.V	20,64	23,18	2,54p.p

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Lançamentos

De acordo com a pesquisa do Ipead/UFMG, em 2010 foram lançados 5.792 novos apartamentos em Belo Horizonte, o que significou incremento de 14,58% em relação ao número observado no ano anterior (5.055). Esse resultado confirma as boas perspectivas dos construtores para o segmento imobiliário. Além disso, deve-se considerar que se refere ao recorde anual de novas unidades colocadas a venda, desde o início da série histórica da pesquisa do Ipead, em 1994.

A evolução dos lançamentos no mercado imobiliário da capital mineira, nos últimos 16 anos, pode ser comparada a uma montanha russa, com sobe e desce constante e sem estabilidade. Somente a partir de 2007 verifica-se que o crescimento adquire consistência e mantém-se em ritmo forte. Ressalta-se que foi nos últimos anos que o segmento entrou em uma nova fase, registrando maior expansão nas vendas, o que certamente impulsionou os novos lançamentos. Uma reação natural do mercado às medidas de estímulo para as suas atividades



Há cinco anos consecutivos (2006 a 2010), o mercado de Belo Horizonte registra números significativos de lançamentos de apartamentos. Os dados demonstram que efetivamente o segmento imobiliário entrou em um novo patamar. Em 2010, pelo terceiro ano consecutivo, os lançamentos apresentaram números superiores a 5.000 unidades. É a comprovação de que os novos empreendimentos são programados de acordo com o dinamismo do mercado. Assim, o melhor desempenho da economia e os novos instrumentos de incentivo ao setor fortaleceram o segmento, estimulando o contínuo crescimento das vendas e, conseqüentemente, a oferta de novas unidades.

Desagregando os dados por faixa de valores, chama atenção a ausência de lançamentos de imóveis com preços até R\$100 mil. Deve-se destacar que todo o estoque de apartamentos com este valor foi vendido, em especial em 2009, com o lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida. A nova oferta de empreendimentos para essa faixa não aconteceu em função da escassez de terrenos em Belo Horizonte e também em função da excessiva valorização dos mesmos, conforme já comentado anteriormente.

Os números demonstram que o maior volume de lançamentos na capital mineira, em 2010, diz respeito aos imóveis (apartamentos) com faixa de valor de R\$100 mil a R\$250 mil (58,65% do total), demonstrando que o construtor buscou atender, dentro das possibilidades de mercado, a demanda por imóveis com valores menores.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Lançamentos (apartamentos) por faixa de valores
Período: Janeiro a dezembro de cada ano

Faixa de Valores (R\$)	2009	2010	Varição %
Até R\$100.000	1.458	0	...
De R\$100.001 até R\$250.000	1.771	3.397	91,81
De R\$250.001 até R\$500.000	1.395	1.508	8,10
Acima de R\$500.000	431	887	105,80
Total lançamentos no ano	5.055	5.792	14,58

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização- Ipead/UFMG.

Por tipos de bairros observou-se que do total de 5.792 apartamentos lançados em 2010, 41,33% estavam nos bairros de padrão alto e 26,97% estavam nos bairros de padrão popular. Verificou-se que estes foram os tipos de bairros que mais registraram lançamentos. Neles também se observou o maior número de unidades vendidas, portanto, justifica-se o maior volume de lançamentos. O mercado direciona os novos empreendimentos buscando atender a demanda. Outro fator que chama a atenção é o maior vigor nos lançamentos observados nos bairros de padrão médio. Enquanto em 2009 foram inseridas na oferta somente oito novos apartamentos nos bairros com padrão médio, em 2010 esse número saltou para 848 unidades. Por outro lado, observou-se uma queda significativa nas unidades lançadas nos bairros de padrão popular, passando de 2.724 unidades em 2009 para 1.562 unidades em 2010. Conforme explicado anteriormente, a escassez dos terrenos e o alto custo desses podem ajudar a compreender este resultado.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Número de unidades lançadas por tipos de bairros
Período: janeiro a dezembro de cada ano

Tipos de bairros	2009	2010	Variação %
Popular	2.724	1.562	-42,66
Médio	8	848	10.500,00
Alto	1.168	2.394	104,97
Luxo	1.155	988	-14,46
Total dos lançamentos	5.055	5.792	14,58

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Oferta

Nem mesmo o incremento no número de lançamentos imobiliários fez com que o estoque disponível para comercialização registrasse alta em 2010. Isso porque, enquanto nesse ano foram lançados 5.792 apartamentos, as vendas totalizaram 6.201 unidades, demonstrando, portanto, que o número de unidades vendidas foi superior ao de lançamentos. Assim, ocorreu queda na oferta (estoque). Enquanto em dezembro/2009 estavam disponíveis para venda 1.728 apartamentos, em dezembro/2010 esse número reduziu para 1.593 unidades, correspondendo a queda de 7,81%.

Assim como nos anos anteriores, a oferta continua concentrada em alguns bairros. Do total de 1.593 unidades disponíveis no estoque, no final do mês de dezembro, 62,46%, ou seja, 995 unidades estavam disponíveis em apenas nove bairros: Buritis, Castelo, Lourdes, Funcionários, Betânia, São João Batista, Gutierrez, Savassi e Sion. A liderança deste *ranking*, assim como vem acontecendo nos últimos anos, continuou sendo exercida pelo bairro Buritis, que é responsável por 13,75% do estoque de unidades disponíveis para comercialização.

Estoque de unidades disponíveis para comercialização
Mês: Dezembro/2010

Bairro	Nº de Unidades
Buritis	219
Castelo	204
Lourdes	139
Funcionários	83
Betânia	82
São João Batista	81
Gutierrez	78
Savassi	56
Sion	53
Outros	598
Total	1.593

Fonte: Pesquisa Ipead/UFMG.

Deve-se destacar que em função do novo Centro Administrativo do Governo Estadual, espera-se uma maior expansão do mercado imobiliário para o vetor norte da capital mineira. Assim, nos próximos anos, poderá ser observada uma alteração na distribuição da oferta de imóveis em Belo Horizonte. Além disso, outro fator que certamente poderá contribuir para alterar o perfil da oferta diz respeito à nova Lei de Uso e Ocupação do Solo em Belo Horizonte. A redução do Coeficiente de Aproveitamento (CA) em bairros como Buritis e Castelo, até então,

campeões no estoque de unidades disponíveis para comercialização, poderá dar uma nova direção ao mercado imobiliário na capital mineira.

Desagregando a oferta por faixa de valores, verifica-se que do total de 1.593 unidades disponíveis em dezembro/10, 424 unidades (26,62% do total) estavam na faixa de valores de R\$100 mil até R\$250 mil, outros 653 apartamentos estavam na faixa de valores de R\$250 mil a R\$500 mil e 516 possuíam valores acima de R\$500 mil. Por tipos de bairros, em dezembro/10, a oferta estava assim distribuída: 320 unidades (20,09% do total) nos bairros de padrão popular, 109 apartamentos (6,84% do total) nos bairros de padrão médio, 580 (36,41% do total) localizadas nos bairros de padrão alto e 584 unidades (36,66%) nos bairros de padrão luxo.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Oferta de apartamentos (estoque) por faixa de valores
Mês: Dezembro de cada ano

Faixa de valor	2009	2010
Até R\$100.000	5	0
De R\$100.001 até R\$250.000	496	424
De R\$250.001 até R\$500.000	850	653
Acima de R\$500.000	377	516
Total da oferta em dezembro	1.728	1.593

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Preços

A pesquisa do Ipead/UFMG demonstrou que, em geral, em 2010, o preço de apartamentos novos em Belo Horizonte registrou alta de 13,96% enquanto, nesse mesmo período, o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, apresentou alta de 7,77%. Deve-se ressaltar que, geralmente, a composição dos índices de custos de construção envolve materiais de construção e mão de obra. O custo com o terreno não é contabilizado em sua evolução. Isso ajuda a justificar o motivo pelo qual a elevação dos preços de apartamentos em Belo Horizonte foi superior à alta do INCC. A escassez dos terrenos na cidade e a escalada dos seus preços tem pressionado muito o custo dos empreendimentos, conforme, inclusive, já foi destacado neste estudo. Também ajudam a explicar os aumentos à redução da oferta de imóveis nos últimos anos e o aumento da demanda. O mercado imobiliário, altamente concorrencial, tende a obedecer a “Lei da Oferta e da Demanda”.

Depois do expressivo aumento nos preços dos terrenos, um outro ponto que poderá influenciar o segmento imobiliário é a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo. A redução do coeficiente de aproveitamento restringirá as construções, o que também poderá afetar os preços dos imóveis, especialmente os de padrão mais elevados.

Comentários Gerais

O bom desempenho do mercado imobiliário na capital mineira certamente contribuiu para dinamizar as atividades da construção civil no Estado. Dados da Fundação João Pinheiro (FJP) indicam alta de 8,8% no PIB do setor em Minas Gerais no acumulado dos três primeiros trimestres de 2010. Em consequência, o número de vagas formais geradas foi positivo. Dados do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) demonstraram que foram criados 9.424 novos postos de trabalho no setor em 2010, na Região Metropolitana de Belo Horizonte. Em Minas Gerais, foram contabilizadas 36.563 novas vagas com carteira assinada na construção. No Brasil o número de novos postos de trabalho formal no setor foi de 329.195. Estes dados confirmam que, depois de longos anos com atividades deprimidas, a construção civil e o seu mercado imobiliário renasceram e muito estão contribuindo para o fortalecimento da economia nacional.

O incremento do financiamento imobiliário certamente exerceu forte influência para o bom dinamismo das atividades. De acordo com os dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), em todo o país, em 2010, o financiamento imobiliário com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) alcançou recorde, com 421.386 unidades financiadas, o que significou alta de 39,22% em relação ao ano anterior. Em valores correspondeu a mais de R\$ 56 bilhões. Para verificar a importância desse número, basta lembrar que em 2009 os financiamentos imobiliários com recursos do SBPE totalizaram cerca de R\$ 34 bilhões. Mesmo com todo o crescimento do crédito imobiliário no país ele ainda corresponde a modestos 3,8% do PIB, de acordo com informações divulgadas pelo Banco Central, o que significa que ele pode (deve e precisa) crescer muito. Um fator que ajuda a fortalecer essa análise diz respeito ao déficit habitacional, ainda bastante elevado no país.

Em 2011 a nova fase do Programa Minha Casa, Minha Vida e as perspectivas da continuidade do incremento do crédito imobiliário, em um ambiente com baixa taxa de desemprego, trazem otimismo para o setor. A Abecip projeta que o financiamento imobiliário, com os recursos da poupança, totalize R\$85 bilhões. Caso confirmado, este resultado indicará crescimento de 51% em relação a 2010. A Abecip projeta, ainda, que o número de unidades financiadas (também com recursos da poupança) poderá chegar a 540 mil, o que implicaria em alta de 28% em relação ao ano passado. O crédito imobiliário tem motivos para continuar avançando, e o déficit habitacional de quase seis milhões de moradias, é um deles.

Projeções realizadas pelo Banco Central indicam que a construção civil no país deverá crescer 6,6% em 2011. Caso confirmado será mais um crescimento do setor superior à taxa de expansão da economia como um todo, pois as estimativas apontam alta de 4,5% para o país. As perspectivas positivas para o dinamismo das atividades da construção, passam pela continuidade do crescimento do crédito imobiliário. Neste aspecto, deve-se lembrar que as taxas de desemprego em menores patamares e o crescimento da renda da população, impulsionam a demanda por crédito imobiliário. Além disso, as obras de infraestrutura em geral, em destaque para as que são demandadas pela Copa do Mundo e Olimpíadas, ajudam a projetar um ambiente promissor para o segmento.

Mas, apesar das perspectivas positivas, o desenvolvimento da construção civil encontra importantes desafios pela frente. Novas fontes alternativas de crédito imobiliário, a falta de mão de obra qualificada, a forte competição no mercado, a escassez de terrenos, aumentar a participação do crédito imobiliário no PIB, os encargos trabalhistas, os juros altos, o elevado custo da mão de obra, a baixa taxa de investimentos no país, a burocracia no licenciamento dos empreendimentos e a precária infraestrutura são algumas das principais questões que precisam ser consideradas para o planejamento de atividades.

No campo econômico geral do país, as expectativas sinalizam que o PIB nacional, apesar de positivo, ficará inferior ao registrado no ano passado. O Banco Central projeta alta de 4,5%, a mesma estimativa realizada pelo

Fundo Monetário Internacional (FMI). Aliás, destaca-se que a expansão da economia em torno de 4,5% é quase um consenso entre os analistas de mercado. É preciso lembrar da forte base de comparação que foi 2010 e considerar que o novo dinamismo pode ser mais sustentável.

Para tentar conter o avanço da inflação, que em janeiro ganhou maior destaque nas preocupações dos analistas, o Comitê de Política Monetária (Copom), em sua primeira reunião em 2011, aumentou a taxa de juros (Selic) para 11,25%. Nunca é demais destacar que o aumento dos juros é um fator inibidor para as atividades produtivas e para o investimento do país. Os efeitos maléficos dos juros altos passam, ainda, pelo maior custo de capital de giro das empresas e encarecimento do crédito ao consumidor. Deve-se lembrar, também, da atração de capital especulativo que tem proporcionado sobrevalorização maior do real.

Nesse contexto, o corte de gastos anunciados pelo governo pode ser visto como uma medida positiva. É uma iniciativa que demonstra que não se concentrará somente na política monetária (juros), a tentativa de resolver a questão do aumento dos preços na economia. Significa que o Governo Federal não está abandonando a autoridade monetária no combate à inflação. Afinal, a estabilidade dos preços é uma questão essencial para manter o equilíbrio macroeconômico do país. O corte significa também que o Governo está preocupado em colocar as contas públicas no seu caminho. Elas haviam se desviado dele e, se as medidas não acontecerem, pode prejudicar o crescimento sustentável da economia.

Sempre é bom destacar que os investimentos produtivos na economia dependem de um saudável ambiente econômico, que proporciona maior garantia e estabilidade. Em especial, também deve-se ressaltar que os investimentos na construção civil são essenciais para solidificar as bases do crescimento econômico em geral. Não se pode esquecer disso.

@@