SINDUSCON-MG
CONSTRUINDO SOLUÇÕES

Desempenho do mercado imobiliário em Belo Horizonte em 2014

Assessoria Econômica/Sinduscon-MG
Fevereiro/2015

O cenário econômico nacional em 2014

Vários indicadores demonstram o desarranjo da economia em 2014:

- ✓ **A inflação foi superior ao centro da meta pelo quinto ano consecutivo. O IPCA/IBGE acumulou alta de 6,41% em 2014 bem distante, portanto, do centro da meta que é de 4,5%.**
- ✓ **Os juros altos e em ascensão: A taxa Selic encerrou 2014 em 11,75% a.a. (no final de 2013 ela era 10%).**
- ✓ **Retração na indústria: De acordo com os dados divulgados pelo IBGE a produção industrial fechou o ano passado com queda de 3,2%. Foi o pior desempenho observado desde 2009, quando apresentou redução de 7,1%.**
- ✓ **Desordem nas contas públicas: O *déficit* nominal do setor público foi de 6,7% do PIB e o *déficit* primário foi de 0,63% do PIB.**
- ✓ **A dívida bruta do Governo Geral (Governo Federal, INSS, governos estaduais e governos municipais) encerrou 2014 em 63,4% do PIB, o que correspondeu a alta de 6,6 pontos percentuais em relação a 2013.**
- ✓ **Índices de confiança de empresários e consumidores em patamares baixos.**
- ✓ **Investimentos em queda: de acordo com o IBGE, a Formação Bruta de Capital Fixo no País registrou queda de 7,4% no acumulado dos três primeiros trimestres de 2014 em relação a igual período de 2013. Com isso, a taxa de investimentos no 3º trim/14 foi de 17,4% enquanto em igual período de 2013 foi 19%.**

O cenário econômico nacional em 2014

✓A geração de emprego formal em 2014 foi 64% menor do que em 2013. De acordo com os dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados, divulgados pelo Ministério do Trabalho e Emprego, o País gerou 396.993 novas vagas com carteira assinada em 2014, enquanto em 2013 o número de vagas geradas totalizou 1,1 milhão. O resultado de 2014 foi o pior da série histórica (com ajustes) iniciada em 2002.

✓As estimativas indicam que a economia brasileira ficou praticamente estagnada em 2014. Existem analistas que avaliam que a economia recuou, ou seja, o País pode ter encerrado 2014 em recessão. Os resultados que podem confirmar essa avaliação, que são referentes ao PIB, somente serão divulgados no final de março/15 pelo IBGE.

✓De toda forma o consenso é que estes fatores conjunturais, aliados a fatores estruturais da economia como altos custos produtivos (tributos, mão de obra, insumo), infraestrutura precária e excesso de burocracia não estimulam os investimentos na economia e prejudicam o crescimento do País.

→ Certamente esse cenário reflete em todas as atividades produtivas.

Resumo do cenário macroeconômico em 2014

Prevaleceu o arrefecimento da confiança dos agentes econômicos com:

- PIB em ritmo menor
- Inflação subindo
- Juros aumentando

Estimativas de crescimento realizadas no início do ano 2014 foram se deteriorando

- Pesquisa Focus Bacen (3/1/2014) PIB: 1,95%
- FMI (janeiro/14): PIB: 2,3%
- Ministério da Fazenda (fevereiro/14) PIB: 2,5%

✓2014 foi um ano difícil para a economia e as estimativas atuais para o fechamento do PIB estão bem distantes daquelas realizadas no início daquele ano. Alguns analistas estimam, inclusive, resultados negativos.

Alguns indicadores econômicos em 2014

Indicador	2014	Observação
PIB (% de crescimento)	0,10%	Projeção Fundo Monetário Internacional - Jan/15
Taxa de investimento (% do PIB)	17,4%	Taxa de investimento no 3º trim/14 - IBGE.
Formação Bruta de Capital Fixo	-7,4%	Taxa acumulada de janeiro a setembro/14 em relação a igual período do ano anterior (IBGE).
IPCA/IBGE	6,41%	Janeiro a dezembro/14. Fonte: IBGE.
Número de vagas geradas	396.993	Período janeiro a dezembro/14 - Dados Caged/MTE (resultados acrescidos dos ajustes).
Taxa Selic	11,75%	Em dezembro/14 - Fonte: Banco Central.
Produção industrial	-3,20%	Período janeiro a dezembro/14 em relação igual período ano anterior. Pesquisa PIM/PF-IBGE.
Taxa de câmbio - fim de período (R$/US$)	2,66	Fonte: Banco Central.

✓Obs.: A projeção acima para o resultado do PIB de 2014 foi realizada pelo FMI em janeiro/15. Entretanto, também existem estimativas que sinalizam queda da atividade econômica no ano passado. O resultado oficial do PIB de 2014 será divulgado pelo IBGE no final de março/15.

Resultados gerais do mercado imobiliário na cidade de Belo Horizonte em 2014

✓De acordo com a pesquisa "Construção e Comercialização"realizada mensalmente pelo Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis da UFMG (IPEAD/UFMG), em cerca de 60 construtoras na capital mineira, em 2014 o número de unidades vendidas e lançadas cresceu em relação ao ano anterior.

✓Conforme os resultados da pesquisa:

- ✓Em 2014 foram vendidas 3.069 unidades (aumento de 26,09% em relação a 2013).
- ✓Em 2014 foram lançados 3.722 apartamentos (alta de 33,98% em relação ao ano anterior).
- ✓Apesar do número positivo de unidades vendidas, a Velocidade de Vendas, que registra o dinamismo na comercialização de imóveis, apresentou redução, passando de 9,25% na média do ano 2013 para 7,69% na média do ano 2014.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Resumo dos principais indicadores

Indicador (para apartamentos)	Janeiro a dezembro		Variação %
	2013	2014	
Número unidades vendidas	2.434	3.069	26,09
Número unidades lançadas	2.778	3.722	33,98
Velocidade de Vendas (%) - Média	9,25	7,69	-1,56p.p

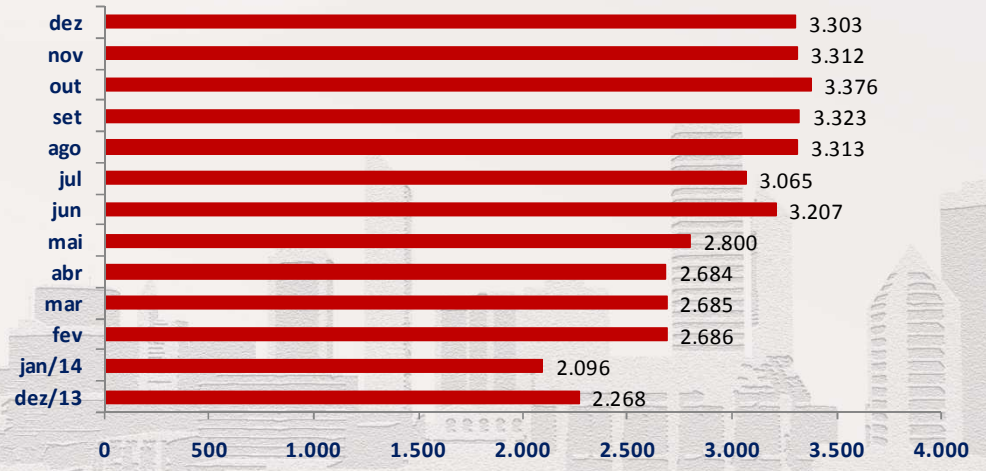
Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Resultados gerais do mercado imobiliário na cidade de Belo Horizonte em 2014

✓O menor ritmo da Velocidade de Vendas é justificado pelo incremento da oferta. Com o crescimento de lançamentos superior ao das vendas, a oferta registrou elevação e, portanto, contribuiu para reduzir o dinamismo da comercialização.

✓De acordo com a Pesquisa do Ipead/UFMG a oferta de apartamentos novos, no grupo de empresas que participam da pesquisa, passou de 2.268 unidades em dezembro/13 para 3.303 unidades em dezembro/14, o que correspondeu a alta de 45,63%.

Evolução da oferta de apartamentos no grupo de empresas que participam da pesquisa do Ipead/UFMG
Dezembro/13 a dezembro/14



Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização (Ipead/UFMG).

Resultados gerais do mercado imobiliário na cidade de Belo Horizonte em 2014

✓Analisando o desempenho do mercado imobiliário por período, observa-se que o segundo semestre de 2014 (em relação aos primeiros seis meses do ano) registrou incremento das vendas (33,56%) e redução nos lançamentos (-23,01%), com crescimento da Velocidade de Vendas neste período (0,38 p.p).

✓A queda dos lançamentos no período analisado pode refletir a busca pelo equilíbrio entre oferta e demanda observada pelos empresários do setor, bem como a maior preocupação com o cenário econômico nacional.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Resumo dos principais indicadores

Indicador (para apartamentos)	1° Semestre/14	2° Semestre/14	Variação %
Número unidades vendidas	1.314	1.755	33,56
Número unidades lançadas	2.103	1.619	-23,01
Velocidade de Vendas (%) - Média	7,50	7,88	0,38 p.p

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Crescimento das vendas de imóveis com valores entre R$250 mil e R$500 mil

✓As vendas de apartamentos com valores entre R$250 mil e R$500 mil se destacaram e apresentaram incremento de 143,73% em relação ao ano anterior. O crescimento dos lançamentos nessa faixa de valor pode ter contribuído para esse resultado.

✓O maior número de unidades vendidas também foi observado nos apartamentos com preços entre R$250 mil e R$500 mil. Do total de 3.069 novas unidades que foram vendidas em 2014, 60,83%, ou seja, 1.867 unidades, possuíam preços nessa faixa de valor.

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

Faixa de Valor	Nº unidades vendidas		Variação %
	2013	2014	
Até R$250.000	1.012	796	-21,34
De R$250.000 até R$500.000	766	1.867	143,73
Acima de R$500.000	656	406	-38,11
Total	2.434	3.069	26,09

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

OBS.: A partir de junho/2014 a pesquisa do Ipead/UFMG traz uma nova divisão de faixa de valores para o acompanhamento das vendas e dos lançamentos (até R$250 mil, de R$250 mil a R$500 mil, de R$500 mil a 1 milhão, de R$1 milhão a R$1,5 milhão e acima de R$1,5 milhão). Entretanto, por ter iniciado em junho/14, não foi possível a comparação. Por este motivo, utilizou-se a faixa anterior.

Lançamentos de apartamentos em BH por faixa de valor

✓O número de lançamento de apartamentos apresentou alta de 33,98% em 2014, em relação a 2013, com destaque para os lançamentos de imóveis com valores entre R$250 mil e R$500 mil que registraram expansão de 187,02%. Esta foi, também, a faixa de valores que apresentou o maior incremento nas vendas, de acordo com o grupo de empresas que participam da pesquisa do Ipead/UFMG.

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

Faixa de Valor	Nº unidades lançadas		Variação %
	2013	2014	
Até R$250.000	1.344	1.205	-10,34
De R$250.000 até R$500.000	763	2.190	187,02
Acima de R$500.000	671	327	-51,27
Total	2.778	3.722	33,98

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

OBS.: A partir de junho/2014 a pesquisa do Ipead/UFMG traz uma nova divisão de faixa de valores para o acompanhamento das vendas e dos lançamentos (até R$250 mil, de R$250 mil a R$500 mil, de R$500 mil a 1 milhão, de R$1 milhão a R$1,5 milhão e acima de R$1,5 milhão). Entretanto, por ter iniciado em junho/14, não foi possível a comparação. Por este motivo, utilizou-se a faixa anterior.

Vendas de apartamentos em 2014

Pesquisa do mercado imobiliário em Belo Horizonte
Número de unidades vendidas (apartamentos) por tipos de bairros
2013-2014

Tipos de bairros	Nº unidades vendidas		Variação %
	2013	2014	
Popular	1.101	1.344	22,07
Médio	382	203	-46,86
Alto	614	1.085	76,71
Luxo	337	437	29,67
Total	2.434	3.069	26,09

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização (Ipead/UFMG).

No grupo de empresas que participam da pesquisa do Ipead/UFMG observou-se que do total de apartamentos vendidos em 2014 (3.069), 35,35%, ou seja, 1.085 unidades, estavam localizadas nos bairros de padrão alto, o que representou elevação de 76,71%, em relação ao ano anterior, das vendas neste tipo de bairro.

Pesquisa do mercado imobiliário em Belo Horizonte
Número de unidades vendidas (apartamentos) por estágio do empreendimento
2013-2014

Estágio da Contrução	Nº unidades vendidas		Variação %
	2013	2014	
Acabado	150	246	64,00
Construção	1.584	1.298	-18,06
Planta	700	1.525	117,86
Total	2.434	3.069	26,09

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização (Ipead/UFMG).

As vendas de apartamentos na planta e em construção continuaram a se destacar. Do total de 3.069 unidades vendidas, 1.525 estavam na planta (49,69% do total) e 1.298 estavam em construção (42,29% do total).

Valor Global de Vendas (VGV)

✓O Valor Global de Vendas (VGV) dos 3.069 apartamentos que foram vendidos em 2014, de acordo com o grupo de empresas que compõem a pesquisa do Ipead/UFMG, foi de R$1,274 bilhão, o que correspondeu a alta de 18,30% em relação ao ano 2013, quando totalizou R$1,077 bilhão (referentes a comercialização de 2.434 unidades).

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização (Ipead/UFMG).

Avaliação geral

✓Um conjunto de fatores explica a atual dinâmica do mercado imobiliário: o fraco desempenho da economia, o aumento da inflação, a alta dos juros, a menor geração de emprego formal e o menor nível de confiança de empresários e consumidores são alguns deles. A incerteza em relação ao comportamento dessas variáveis promove o arrefecimento da confiança dos agentes econômicos.

✓Entretanto, evidências como a continuidade do incremento do financiamento e a demanda por imóveis sinalizam que o mercado imobiliário possui condições de retomar o seu processo de expansão.

✓Mas para o fortalecimento das atividades do segmento imobiliário é necessário que aconteça, antes de tudo, a retomada da confiança na economia. Ela é essencial para os investimentos de longo prazo (compra de imóveis) que são realizados pelas famílias.

✓Existe uma preocupação geral com os novos rumos da política econômica: espera-se que os ajustes necessários efetivamente aconteçam. É notório que a economia brasileira precisa vencer uma série de desafios em 2015 (crise hídrica, crise energética, inflação, desvalorização do Real, menor crescimento da China, juros altos, etc). Mas, sem dúvida, precisa retomar a confiança na condução da política econômica.

✓Neste contexto, sempre é bom lembrar que a melhora efetiva da economia nacional depende dos investimentos. São eles que têm a força para solidificar o desenvolvimento. Além disso, é bom destacar a necessidade do Brasil 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.

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 60 empresas de construção em Belo Horizonte. Não incorpora, portanto, todas as vendas e 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.

SINDUSCON-MG
CONSTRUINDO SOLUÇÕES

Assessoria Econômica/Sinduscon-MG
Fevereiro/2015