

# O desempenho da Construção Civil em 2016 e perspectivas

Assessoria Econômica  
Sinduscon-MG  
Dezembro/2016

# **Panorama Econômico Geral em 2016**

# 2016: Mais um ano para ser esquecido

- ✓ **2016: segundo ano consecutivo de recessão na economia**, com queda projetada para o PIB Brasil de 3,48% (Banco Central – Pesquisa Focus – 16/12/16). Se esse resultado se confirmar o País, no biênio 2015-2016, registrará uma retração de 7,15%.
- ✓ Nos primeiros nove meses do ano, em relação a igual período do ano anterior, **todos os grandes setores de atividade econômica** (Agropecuária, Indústria e Serviços) registraram queda.
- ✓ Ano caracterizado por uma séria crise política e econômica.
- ✓ **Mercado de trabalho muito enfraquecido**: de janeiro a outubro/16 o País perdeu 751.816 postos de trabalho com carteira assinada, resultado da diferença de 12.683.293 admissões e 13.435.109 demissões (dados CAGED – Ministério do Trabalho).
- ✓ De acordo com o IBGE o **número de desempregados** no País correspondeu a 12,042 milhões de pessoas (trimestre ago-set-out/16). Esse resultado é 32,7% maior do que o observado em igual período de 2015 (9,071 milhões de pessoas). Observa-se, portanto, uma intensa perda de postos de trabalho.
- ✓ O **investimento**, que é o motor capaz de alavancar a atividade econômica nacional, apresentou redução de 11,6% nos primeiros nove meses de 2016 em relação a igual período do ano anterior. Em 2015 a queda observada foi de 13,9%.
- ✓ A **taxa de juros** (Selic) encerrará o ano em 13,75%. Apesar das duas últimas reduções, este ainda é um patamar muito elevado.
- ✓ Grave **crise fiscal** que alcança não somente o Governo Federal, mas também vários estados.

**Indústria -4,3%**



**Consumo das famílias**

**-4,7%**



**PIB Brasil**

**-4,0%**



**Agropecuária -6,9%**

**Serviços -2,8%**



**Construção Civil**

**-4,4%**



**Investimento -11,6%**

Resultados acumulados no período de janeiro a setembro de 2016 em comparação a igual período de 2015.

Fonte: IBGE.

Fonte: IBGE

# Alguns indicadores econômicos do Brasil em 2016

Indicador	2016	Observação
PIB (% de crescimento)	<b>-4,0%</b>	% acumulado nos três primeiros trimestres de 2016 em relação a igual período do ano anterior. Fonte: IBGE
Taxa de investimento (% do PIB)	<b>16,5%</b>	Taxa de investimento no 3º trim/16 - Fonte: IBGE.
Formação Bruta de Capital Fixo	<b>-11,6%</b>	Taxa acumulada de janeiro a setembro/16 em relação ao mesmo período do ano anterior. Fonte: IBGE.
IPCA/IBGE (acumulado jan a nov)	<b>5,97%</b>	Percentual acumulado de Janeiro a novembro/16. Fonte: IBGE.
Emprego formal	<b>-751.816</b>	Número de postos de trabalho formal fechados no período janeiro a outubro/16 (saldo: admitidos menos os desligados). Fonte: Dados Caged/Ministério do Trabalho (resultados acrescidos dos ajustes).
Taxa de desocupação	<b>11,8%</b>	Taxa de desocupação no Brasil - Trim: ago/set/out. Fonte: PNAD Contínua/IBGE
População desocupada no Brasil	<b>12,042 milhões</b>	População desocupada no Brasil, no trimestre ago-set-out/16. Fonte: PNAD Contínua - IBGE.
Taxa Selic	<b>13,75%</b>	Em dezembro/16- Fonte: Banco Central.
Produção industrial	<b>-7,7%</b>	Período janeiro a outubro/16 em relação igual período ano anterior. Pesquisa PIM/PF- Fonte: IBGE.
Volume de Vendas do comércio varejista	<b>-6,7%</b>	Volume de vendas no comércio varejista no Brasil acumulado de janeiro a outubro/16 - Fonte: IBGE.
Taxa de câmbio - fim de período (R\$/US\$)	<b>3,3830</b>	Valor do dia 15 de dezembro/16

Fonte: IBGE, Banco Central, Ministério do Trabalho.

# Cenário macroeconômico: processo de reconstrução da confiança ainda precisa se fortalecer



- ✓ A confiança, que é a **base da estabilidade macroeconômica do País**, ainda precisa se fortalecer.
- ✓ Os indicadores de confiança registraram relativa melhora a partir de meados do primeiro semestre, mas ainda não se consolidaram.
- ✓ O endividamento das empresas e das famílias, o enfraquecimento do mercado de trabalho e os juros altos contribuem para manter os números em patamares reduzidos.

# A economia e o cenário político

- ✓ A roda da economia gira conforme a direção dada a várias engrenagens: investimento, mercado de trabalho, renda, taxa de juros, nível de produção, mercado de crédito e inflação são algumas delas.



**Confiança:** base que faz a roda da economia girar.



**Preocupação adicional:** cenário político e disputas legislativo/ judiciário emperra esta engrenagem.



**Construção Civil sente os  
efeitos da forte  
recessão econômica**

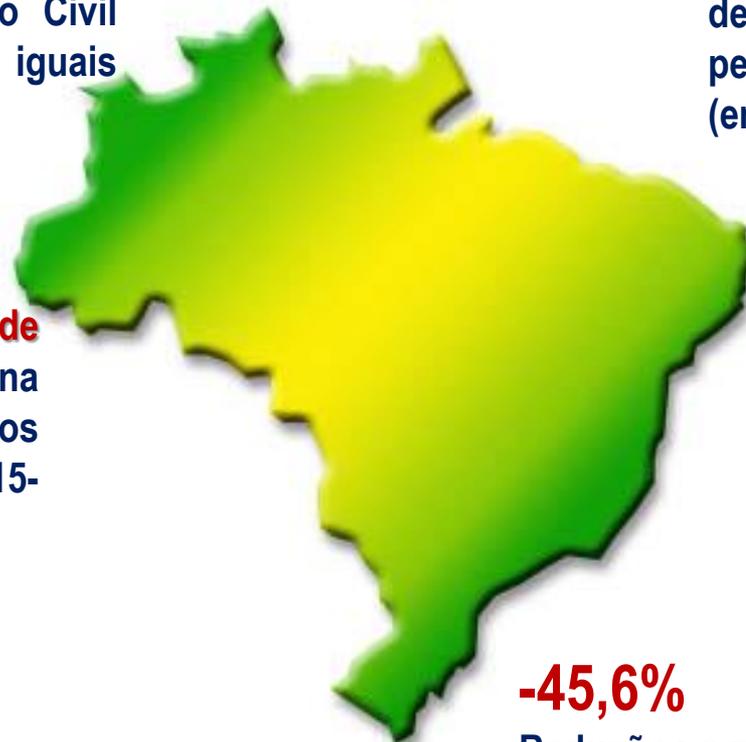
# Resumo do desempenho da Construção no Brasil – 2016

**-12,2%**

Queda da **Produção Industrial** – insumos típicos da Construção Civil (jan-out/16 em relação a iguais meses de 2015).

**-12,4%**

Queda no **faturamento da indústria** de materiais de construção no período de janeiro a novembro/16 (em relação igual período 2015).



**-391.891**

Saldo negativo na **geração de vagas** com carteira assinada na Construção Civil brasileira nos últimos 12 meses (nov/15-out/16).

**- 13,4%**

Queda na **venda de cimento** de janeiro a outubro/16 em relação igual período anterior.

**-4,4 %**

Queda do **PIB da Construção Civil** no acumulado de janeiro a setembro/16 em relação igual período do ano anterior.

**-45,6%**

Redução no **nº de unidades financiadas** com recursos da caderneta de poupança no período jan-out/16 (em relação igual período do ano anterior).

✓ O desempenho do setor foi impactado pelo maior enfraquecimento do mercado de trabalho e da renda.

# Desempenho da Construção Civil em Minas Gerais - 2016



**-9,1%**

Queda no PIB da Construção Civil em Minas Gerais nos período de janeiro a setembro/16 em relação a iguais meses do ano anterior.



**-16.795**

Número de vagas, com carteira assinada, fechadas na Construção Civil mineira no período de janeiro a outubro/2016.



**183.980 admissões**

**200.775 demissões**

Resultados da Construção Civil em Minas Gerais no período de janeiro a outubro/16 (emprego com carteira assinada).



**-12,48%**

Redução no número de trabalhadores com carteira assinada na Construção mineira no período de 12 meses (nov/15-out/16)

**283.169**

Número de trabalhadores com carteira assinada na Construção Civil em Minas Gerais em outubro/16.



# A pior face da crise: o desemprego

## Número de trabalhadores com carteira assinada na Construção Civil Brasil, Minas Gerais, RMBH e BH Série com ajustes

Mês/ano	Brasil	MG	RMBH	BH
out/15	2.828.242	323.551	165.525	126.938
dez/15	2.661.158	299.964	151.949	115.617
jan/16	2.661.014	298.243	150.628	114.109
out/16	2.436.351	283.169	143.296	108.235
nº de vagas eliminadas de janeiro a outubro	-224.807	-16.795	-8.653	-7.382
nº de vagas eliminadas nos últimos 12 meses*	-391.891	-40.382	-22.229	-18.703
Redução % no nº trabalhadores no ano	-8,45	-5,60	-5,69	-6,38
Redução % no nº trabalhadores em 12 meses*	-13,86	-12,48	-13,43	-14,73

Fonte: Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED)/Ministério do Trabalho.

\*12 meses: Período de novembro/15 a outubro/16.

- ✓ De janeiro a outubro/16 a Construção Civil eliminou, em todo o País, 224.807 vagas com carteira assinada, o que representou uma queda de 8,45% no número de trabalhadores no setor.
- ✓ Em Minas Gerais, neste mesmo período, o setor perdeu 16.795 postos de trabalho formal, representando queda de 5,60% no número de trabalhadores.
- ✓ Na RMBH o número de trabalhadores com carteira assinada na Construção, que em outubro/15 era 165.525 passou para 143.296 em outubro/16 (redução de 13,43%).



# Resumo dos dados do mercado imobiliário (residencial)

## Belo Horizonte e Nova Lima (jan/out 16)

**2.698**

Unidades vendidas de janeiro a outubro/16. **Vendas superiores em 38,86% aos lançamentos**  
(Queda no estoque)

**1.943**

Unidades lançadas de janeiro a outubro/16

**5,16%**

Velocidade de vendas média no período de janeiro a outubro/16.

**19,94%**

Disponibilidade da oferta atual em relação a oferta inicial, ou seja, de tudo o que foi colocado no mercado para comercialização, estão disponíveis para venda 19,94%, o que demonstra equilíbrio no mercado.

**4.876**

Número de unidades residenciais disponíveis para comercialização (estoque) em out/16.



**37**

Número de empreendimentos residenciais lançados (jan-outubro/16).

**R\$7.542,00**

Preço médio/m<sup>2</sup> de venda das unidades residenciais disponíveis para venda (out/16).

**2.644**

Número de unidades residenciais em construção em outubro/16. Do total de 4.876 unidades ofertadas, 2.644 estão em construção.

# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

## SÉRIE HISTÓRICA DAS INFORMAÇÕES MENSAIS - RESIDENCIAL

MÊS / ANO	Unidades Vendidas		IVV		Oferta inicial		Oferta Atual		Empreend. Lançados		Unidades Lançadas		Preço Médio	
	Quantidade	Variação %	Em %	Variação em p.p	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	R\$/m <sup>2</sup>	Variação %
out/15	-	-	-	-	23.720	-	4.748	-	2	-	35	-	7.016	-
nov/15	384	-	8,0	-	24.092	1,6%	4.618	-2,7%	3	50,0%	193	451,4%	7.014	-0,03%
dez/15	308	-19,8%	6,6	-1,4	25.135	4,3%	4.942	7,0%	6	100,0%	154	-20,2%	7.076	0,9%
jan/16	113	-63,3%	2,2	-4,4	25.621	1,9%	5.208	5,4%	4	-33,3%	83	-46,1%	7.166	1,3%
fev/16	491	334,5%	8,4	6,2	25.948	1,3%	5.147	-1,2%	4	0,0%	533	542,2%	7.138	-0,4%
mar/16	403	-17,9%	7,1	-1,3	25.768	-0,7%	5.373	4,4%	9	125,0%	298	-44,1%	7.248	1,5%
abr/16	251	-37,7%	4,7	-2,4	25.624	-0,6%	5.146	-4,2%	2	-77,8%	24	-91,9%	7.252	0,1%
mai/16	354	41,0%	6,9	2,2	25.664	0,2%	4.897	-4,8%	3	50,0%	61	154,2%	7.294	0,6%
jun/16	96	-72,9%	3,4	-3,5	25.268	-1,5%	4.913	0,3%	3	0,0%	108	77,0%	7.389	1,3%
jul/16	425	342,7%	7,8	4,4	25.558	1,1%	5.020	2,2%	5	66,7%	524	385,2%	7.394	0,1%
ago/16	225	-47,1%	4,4	-3,4	25.184	-1,5%	4.905	-2,3%	3	-40,0%	110	-79,0%	7.425	0,4%
set/16	237	5,3%	4,6	0,2	24.714	-1,9%	4.963	1,2%	3	0,0%	186	69,1%	7.498	1,0%
out/16	103	-56,5%	2,1	-2,5	24.454	-1,1%	4.876	-1,8%	1	-66,7%	16	-91,4%	7.542	0,6%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ De janeiro a outubro/16, 2.698 apartamentos foram vendidos em Belo Horizonte e Nova Lima. Neste mesmo período os lançamentos alcançaram 1.943 unidades. Portanto, as vendas foram 38,86% superiores aos lançamentos.
- ✓ Em janeiro a oferta (estoque disponível para comercialização) nestas duas cidades correspondia a 5.208 unidades residenciais. Em outubro/16 o número foi de 4.876 unidades. Assim, de janeiro para outubro o estoque de apartamentos disponível para comercialização reduziu 6,37%
- ✓ A Velocidade de Vendas média de apartamentos, no período de janeiro a outubro/16, foi de 5,16%.
- ✓ O preço médio de venda, nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima, foi de R\$7.542,00 em outubro/16, o que significou alta de 6,59% nos primeiros 10 meses do ano. Neste mesmo período observa-se que a inflação, medida pelo IPCA/IBGE, registrou elevação de 5,78%. Portanto, os preços apresentaram aumento real em relação a inflação (0,77%).

# Mercado imobiliário (residencial) – BH e Nova Lima - Lançamentos

Mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima

Lançamentos - por número de quartos

Período Janeiro a outubro/2016

Nº quartos	Período (janeiro a outubro)
1 quarto	187
2 quartos	1.357
3 quartos	339
4 quartos ou mais	60
<b>Total</b>	<b>1.943</b>

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário BH e Nova Lima/Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima

Lançamentos - por padrão

Período Janeiro a outubro/2016

Padrão	Período (janeiro a outubro)
Especial	303
Super econ. + econ.	1.073
Standard	68
Médio e alto	441
Luxo e super luxo	58
<b>Total</b>	<b>1.943</b>

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário BH e Nova Lima/Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima

Lançamentos - por região

Período Janeiro a outubro/2016

Região	Quantidade	% part.
Barreiro	102	5,25
Centro Sul	177	9,11
Leste	172	8,85
Nordeste	32	1,65
Noroeste	32	1,65
Norte	46	2,37
Oeste	118	6,07
Pampulha	1.164	59,91
Venda Nova	8	0,41
Nova Lima	92	4,73
<b>Total</b>	<b>1.943</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário BH e Nova Lima/Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

- ✓ Destaca-se que, no acumulado de janeiro a outubro/16, os padrões que registram o maior número de unidades lançadas foram: Super Econômico + Econômico, com ticket de até R\$ 250 mil, (55,22% do total) e Médio + Alto, com ticket entre R\$ 400 mil e R\$ 1 milhão, (22,70% do total).

- ✓ As regiões que apresentaram mais lançamentos residenciais nos dez primeiros meses de 2016 foram: Pampulha, Centro Sul e Leste. Destaque para a região da Pampulha, com 1.164 unidades, correspondendo a uma participação de 59,9% em relação ao total.

# Mercado imobiliário (residencial) BH e Nova Lima – Vendas

Mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima

Número de unidades vendidas - por região

Período Janeiro a outubro/2016

Região	Quantidade	% part.
Barreiro	212	7,86
Centro Sul	317	11,75
Leste	105	3,89
Nordeste	141	5,23
Noroeste	123	4,56
Norte	228	8,45
Oeste	242	8,97
Pampulha	1.032	38,25
Venda Nova	67	2,48
Nova Lima	231	8,56
<b>Total</b>	<b>2.698</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário BH e Nova Lima/Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima

Número unidades vendidas - por padrão

Período Janeiro a outubro/2016

Padrão	Período (janeiro a outubro)	% Part.
Especial	163	6,04
Super econ. + econ.	1.245	46,15
Standard	315	11,68
Médio e alto	729	27,02
Luxo e super luxo	246	9,12
<b>Total</b>	<b>2.698</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário BH e Nova Lima/Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

- ✓ A região da Pampulha foi a que apresentou o maior número de lançamentos residenciais até outubro/2016. Conseqüentemente, esta foi a região com mais vendas também (38,25% do total acumulado nos primeiros dez meses do ano).
- ✓ Centro Sul, Norte, Oeste e Nova Lima tiveram, cada uma, participação acima de 8% nas vendas de janeiro a outubro.
- ✓ Observa-se que no acumulado dos primeiros dez meses do ano as vendas dos padrões **Super Econômico e Econômico** se destacaram, sendo responsáveis por 46,15% do total dos apartamentos comercializados.

# Mercado imobiliário (residencial) BH e Nova Lima – Oferta

Mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima

Oferta - por região

Período: outubro/2016

Região	Quantidade	% part.
Barreiro	210	4,31
Centro Sul	804	16,49
Leste	237	4,86
Nordeste	196	4,02
Noroeste	305	6,26
Norte	488	10,01
Oeste	455	9,33
Pampulha	1.325	27,17
Venda Nova	518	10,62
Nova Lima	338	6,93
<b>Total</b>	<b>4.876</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário BH e Nova Lima/Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

- ✓ As regiões da Pampulha, Centro Sul, Venda Nova e Norte são responsáveis por 64,3% do total do estoque disponível para comercialização.
- ✓ Destaque para a Pampulha, que em outubro possuía 1.325 apartamentos para venda (27,17%) do total.

# Mercado imobiliário (residencial) BH e Nova Lima – Oferta

Mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima

Oferta - por padrão

Período: outubro/2016

Padrão	Faixa de valor	Quantidade	% Part.
Especial	Studio - Loft - 1 Q	383	7,85
Super econômico	Até R\$200.000	968	19,85
Econômico	De R\$200.001 a R\$250.000	624	12,80
Standard	De R\$250.001 a R\$400.000	724	14,85
Médio	De R\$400.001 a R\$700.000	1.240	25,43
Alto	De R\$700.001 a R\$1.000.000	421	8,63
Luxo	De R\$1.000.000 a R\$2.000.000	304	6,23
Super Luxo	Acima de R\$2.000.001	212	4,35
<b>Total</b>		<b>4.876</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário BH e Nova Lima/Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

- ✓ Das 4.876 unidades disponíveis para comercialização (estoque em outubro/16), 25,43% correspondem ao padrão Médio (1.240 unidades) e 19,85% ao padrão Super Econômico (968 unidades), os dois mais representativos.
- ✓ Além disso, 53,0% das unidades à venda neste mês possuíam preço entre R\$ 200 mil e R\$ 700 mil.

# Mercado imobiliário (residencial) BH e Nova Lima – Oferta

## Mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima

Oferta- por número de quartos

Período: outubro/2016

Nº quartos	out/16
1 quarto	281
2 quartos	2.373
3 quartos	1.537
4 quartos ou mais	685
<b>Total</b>	<b>4.876</b>

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário BH e Nova Lima/Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

✓ 48,67% do estoque de apartamentos disponíveis para comercialização são de dois quartos (2.373 unidades).

## Mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima

Oferta atual por tipologia

Período: outubro/2016

Tipologia	out/16
Na planta (até 6 meses)	507
Em construção ( de 7 a 36 meses)	2.644
Pronto (mais de 37 meses)	1.725
<b>Total</b>	<b>4.876</b>

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário BH e Nova Lima/Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

✓ Do total do estoque em outubro/16 (4.876 unidades), 2.644 estão em construção e 507 estão na planta. Já o número de unidades prontas é de 1.725.

# Mercado imobiliário BH e Nova Lima (comercial)

## Mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima Segmento comercial

Região	Lançamento ( jan. a out./16)	Vendas (jan. a out./26)	Oferta (out/16)
Barreiro	0	0	0
Centro Sul	145	181	277
Leste	0	3	21
Nordeste	0	-6	12
Noroeste	0	-8	52
Norte	0	0	0
Oeste	0	34	105
Pampulha	65	65	82
Venda Nova	0	-1	12
Nova Lima	42	68	33
<b>TOTAL</b>	<b>252</b>	<b>336</b>	<b>594</b>

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário BH e Nova Lima/Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

- ✓ Assim como aconteceu no segmento residencial, observa-se que, na área comercial as vendas também superaram os lançamentos. De janeiro a outubro, em Belo Horizonte e Nova Lima, foram vendidas 336 unidades comerciais enquanto, neste mesmo período, os lançamentos totalizaram 252 unidades.
- ✓ Considerando que a oferta atual do mês de outubro, nesta área, era de 594 unidades e a que a oferta inicial neste mês alcançou 4.891 unidades, verifica-se que a disponibilidade de vendas sobre oferta é de 12,14%, número bastante reduzido.

# Mercado imobiliário BH e Nova Lima (comercial)

## Mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima Oferta atual por tipologia Comercial

Tipologia	out/16
Na planta (até 6 meses)	21
Em construção ( de 7 a 36 meses)	401
Pronto (Mais de 37 meses)	172
<b>Total</b>	<b>594</b>

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário BH e Nova Lima/Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

- ✓ Do total de 594 unidades comerciais em estoque, disponíveis para comercialização, verifica-se que 401 (67,51% do total) estão em construção.
- ✓ Deste estoque o maior número de unidades possuem preços de R\$8.001 a R\$10.000/m<sup>2</sup> área privativa e acima de R\$12.001/m<sup>2</sup>.

# Resultados gerais do mercado imobiliário de Belo Horizonte, Nova Lima, Betim, Contagem e Santa Luzia (Resumo)

Período	Nº unidades vendidas				Período	Nº unidades lançadas			
	Belo Hte e NL	Betim	Contagem	Sta Luzia		Belo Hte e NL	Betim	Contagem	Sta Luzia
1º tri/16	1.007	...	...	...	1º tri/16	914	202	271	264
2º tri/16	701	...	...	...	2º tri/16	193	553	309	512
3º tri/16	887	...	...	...	3º tri/16	820	26	918	527
<b>TOTAL</b>	<b>2.595</b>	...	...	...	<b>TOTAL</b>	<b>1.927</b>	<b>781</b>	<b>1.498</b>	<b>1.303</b>

Período	Nº empreend. Lançados				Período	VGV Lançado (R\$ milhões)			
	Belo Hte e NL	Betim	Contagem	Sta Luzia		Belo Hte e NL	Betim	Contagem	Sta Luzia
1º tri/16	17	4	3	2	1º tri/16	375,0	41,1	50,2	37,4
2º tri/16	8	6	3	3	2º tri/16	109,0	87,3	57,0	72,6
3º tri/16	11	2	4	3	3º tri/16	241,0	8,7	164,1	81,7
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>TOTAL</b>	<b>725,0</b>	<b>137,1</b>	<b>271,3</b>	<b>191,7</b>

Período	Preço médio (R\$/m²)				Período	Velocidade de Vendas			
	Belo Hte e NL	Betim	Contagem	Sta Luzia		Belo Hte e NL	Betim	Contagem	Sta Luzia
1º tri/16	7.248	...	...	...	1º tri/16	5,9	...	...	...
2º tri/16	7.389	...	...	...	2º tri/16	5,0	...	...	...
3º tri/16	7.498	3.965	4.191	3.266	3º tri/16	5,6	...	...	...

Período	Oferta atual			
	Belo Hte e NL	Betim	Contagem	Sta Luzia
1º tri/16	5.373	...	...	...
2º tri/16	4.913	...	...	...
3º tri/16	4.963	1.347	1.476	849

... Dado não disponível

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

# Avaliação do mercado imobiliário de Belo Horizonte, Nova Lima, Betim, Contagem e Santa Luzia

- ✓ De janeiro a setembro/16 foram lançadas 5.509 apartamentos em Belo Horizonte, Nova Lima, Betim, Contagem e Santa Luzia. O maior número foi observado em Belo Horizonte e Nova Lima (34,98% do total, ou 1.927 unidades). Contagem ficou em segundo lugar (27,19% do total ou 1.498 unidades).
- ✓ Nos primeiros nove meses do ano foram lançados 66 empreendimentos residenciais, sendo 36 em Belo Horizonte e Nova Lima, 12 em Betim, 10 em Contagem e 8 em Santa Luzia.
- ✓ Nos três primeiros trimestres de 2016 o valor global dos lançamentos foi de R\$1,325 bilhão. Belo Horizonte e Nova Lima foram responsáveis por 54,70% desse valor (R\$725 milhões). Logo após aparece Contagem, com 20,47% do total (R\$271 milhões), seguida por Santa Luzia (14,46% do total ou R\$191,7 milhões) e Betim (10,37% do total ou R\$137,4 milhões).
- ✓ Em setembro, o número de unidades residenciais (apartamentos) disponíveis para comercialização era 8.635 unidades, sendo 57,48% deste total em Belo Horizonte e Nova Lima (4.963 unidades). Neste mês, a oferta correspondeu, em Contagem, a 1.476 unidades (17,09% do total), enquanto em Betim o número foi de 1.347 unidades neste mês (15,60% do total) e em Santa Luiza 849 unidades (9,83% do total).

# Estoque (por padrão) de Unidades Residenciais - Belo Horizonte, Nova Lima, Betim, Contagem e Santa Luzia

Padrão	Oferta atual por padrão - set/16							
	Belo Hte e NL	Part.%	Betim	Part.%	Contagem	Part.%	Sta Luzia	Part.%
Especial	403	8,1%	7	0,5%	0	0,0%	0	0,0%
Super Econômico	985	19,8%	1.061	78,8%	1.011	68,5%	818	96,3%
Econômico	609	12,3%	54	4,0%	183	12,4%	11	1,3%
Standard	770	15,5%	101	7,5%	138	9,3%	20	2,4%
Médio	1.228	24,7%	109	8,1%	144	9,8%	0	0,0%
Alto	279	5,6%	12	0,9%	0	0,0%	0	0,0%
Luxo	478	9,6%	3	0,2%	0	0,0%	0	0,0%
Super Luxo	211	4,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>4.963</b>	<b>100%</b>	<b>1.347</b>	<b>100%</b>	<b>1.476</b>	<b>100%</b>	<b>849</b>	<b>100%</b>

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

- ✓ Em setembro/16, considerando as cidades de Belo Horizonte, Nova Lima, Betim, Contagem e Santa Luzia, o número de unidades residenciais (apartamentos) disponíveis para comercialização (estoque) era de 8.635.
- ✓ Em Belo Horizonte e Nova Lima 24,7% do total da oferta (1.228 unidades) são do padrão médio e 19,8% do padrão super econômico (985 unidades).
- ✓ Em Betim, 78,8% das unidades disponíveis para venda são do padrão super econômico. Em Contagem esse percentual alcança 68,5% do total do estoque.
- ✓ Em Santa Luzia, quase 100% do estoque pertencem ao padrão super econômico.

# Estoque (por tempo médio e nº de quartos) de Unidades Residenciais - Belo Horizonte, Nova Lima, Betim, Contagem e Santa Luzia

Cidade	Oferta Atual por tempo médio à venda - set/16						Total
	Planta		Construção		Pronto		
	Até 6 meses	Part. %	De 7 a 36 meses	Part. %	+ de 37 meses	Part. %	
Belo Hte e NL	542	10,9%	2.921	58,9%	1.500	30,2%	4.963
Betim	256	19,0%	892	66,2%	199	14,8%	1.347
Contagem	981	66,5%	475	32,2%	20	1,4%	1.476
Sta Luzia	594	70,0%	162	19,1%	93	11,0%	849
<b>TOTAL</b>	<b>2.373</b>	<b>-</b>	<b>4.450</b>	<b>-</b>	<b>1.812</b>	<b>-</b>	<b>8.635</b>

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

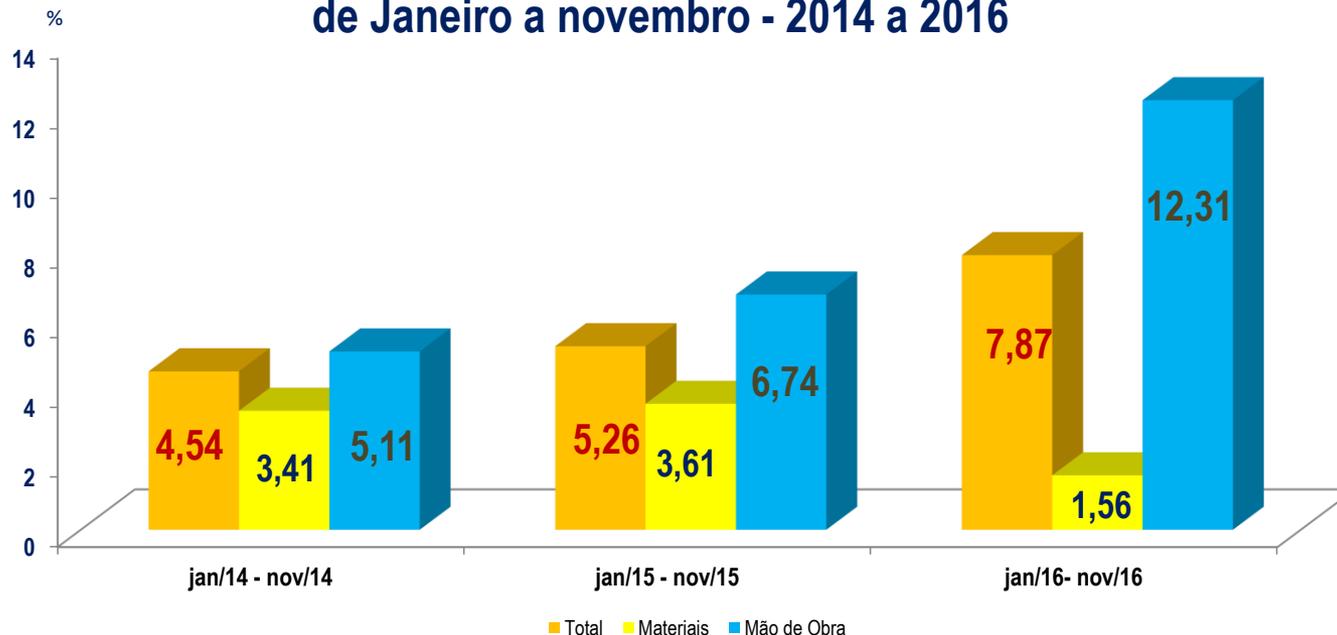
Cidade	Oferta Atual por número de dormitórios - set/16								
	1 Dormitório	Part. %	2 Dormitórios	Part. %	3 Dormitórios	Part. %	4 ou + Dormitórios	Part. %	Total
Belo Hte e NL	294	5,9%	2.386	48,1%	1.576	31,8%	707	14,2%	4.963
Betim	7	0,5%	1.065	79,1%	262	19,5%	13	1,0%	1.347
Contagem	0	0,0%	1.184	80,2%	234	15,9%	58	3,9%	1.476
Sta Luzia	0	0,0%	826	97,3%	23	2,7%	0	0,0%	849
<b>TOTAL</b>	<b>301</b>	<b>-</b>	<b>5.461</b>	<b>-</b>	<b>2.095</b>	<b>-</b>	<b>778</b>	<b>-</b>	<b>8.635</b>

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

- ✓ Enquanto em Belo Horizonte, Nova Lima e Betim a maior parte das unidades disponíveis para comercialização (estoque) estão em construção, em Contagem e Santa Luzia observa-se que a maioria do estoque está na planta (referem-se a lançamentos mais recentes).
- ✓ A maioria das unidades disponíveis para comercialização nas cidades de Belo Horizonte, Nova Lima, Betim, Contagem e Santa Luzia possuem dois quartos.

# Custos da Construção

CUB/MG - % acumulado por componentes no período de Janeiro a novembro - 2014 a 2016



Fonte: Sinduscon-MG.

- ✓ O custo da Construção em Belo Horizonte (CUB/m<sup>2</sup>) aumentou 7,87% nos primeiros onze meses de 2016. Desagregando por componentes observa-se que a maior pressão para esse resultado foi exercida pelo custo com a mão de obra que, neste mesmo período, cresceu 12,31%. O custo com material de construção apresentou alta bem mais modesta: 1,56%.
- ✓ Em função dos aumentos mais expressivos do que o material nos últimos anos, observa-se que a mão de obra vem ganhando participação na composição do indicador. Enquanto em novembro/14 o material de construção respondia por 44,21% do custo total, em novembro/16 esse percentual foi reduzido para 41,10%. Já no custo com a mão de obra observou-se movimento inverso. O seu custo que respondia por 51,85% do total em novembro/14 passou para 54,62% em novembro/16.

# Índice de Confiança do Empresário da Indústria da Construção de Minas Gerais - janeiro/15 a novembro/16



# **Perspectivas para a economia nacional**

# Expectativas para a economia nacional - 2017



**R\$139 bilhões**

Projeção de déficit primário para 2017 (gastos acima da receita).

**Balança comercial**

**US\$45 bilhões**



**Produção industrial**

**0,75%**



**PIB**

**0,58%** (número que há poucas semanas era superior a 1,0%).

**Inflação (IPCA/IBGE)**

**4,90%** (bem próximo ao centro da meta inflacionária: 4,5%).

**Taxa de câmbio**

**R\$3,49** (valor superior ao patamar esperado para o fim de 2016: R\$3,38)

**Juros (taxa Selic)**

**10,50%** (a última vez que os juros alcançaram este patamar foi em janeiro/14).

# Perspectivas para o mercado imobiliário

# Expectativas para o mercado imobiliário

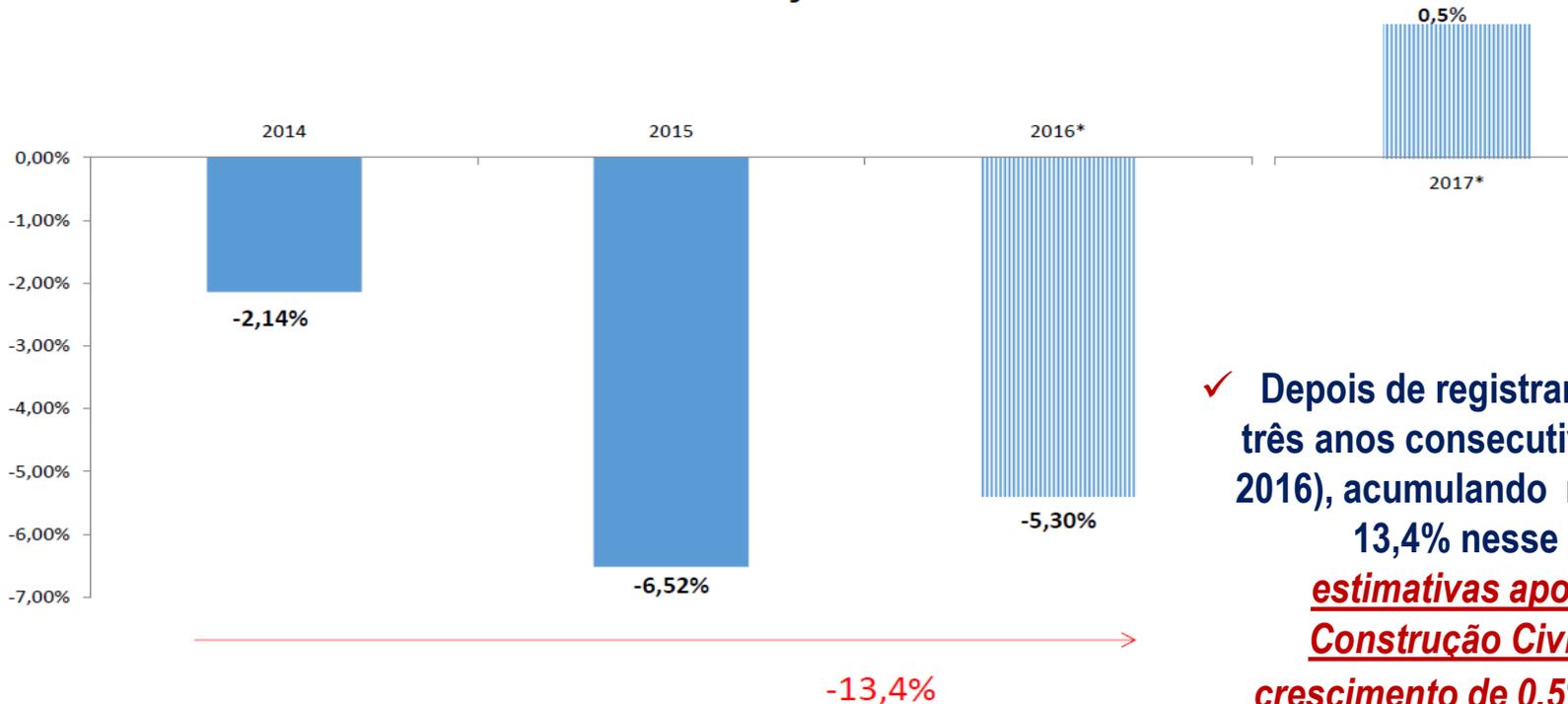
- ✓ Os principais vetores de crescimento do mercado imobiliário nacional permanecem fortes:
  - Déficit habitacional (6,068 milhões de moradias no Brasil, 529 mil em Minas Gerais e 157 mil na RMBH).
  - Demanda crescente.
  - Saudável relação entre crédito imobiliário x PIB (< 10%).
  - Disponibilidade e custo de fatores de produção.
  - O segmento imobiliário espera uma maior retomada a partir do segundo semestre de 2017. O destaque do ano 2016 foram as vendas superiores aos lançamentos, abrindo nova janela de oportunidades (queima de estoque).
  - Destaca-se que as construtoras continuarão buscando o equilíbrio entre oferta e demanda.



**Expectativas positivas para os próximos anos** (mas isso não significa ausência de desafios, especialmente considerando que a economia ainda está sem forças para recuperar o crescimento de forma mais rápida).

# Perspectivas para a Construção Civil

**PIB da construção: cenário base**



Fonte: IBGE. Projeção: FGV

✓ Depois de registrar queda por três anos consecutivos (2014 a 2016), acumulando retração de 13,4% nesse período, as estimativas apontam que a Construção Civil registrará crescimento de 0,5% em 2017.

**Em Minas Gerais (Dados Fundação João Pinheiro).**

- 2014: -2,2%
- 2015: -8,7% (\*)
- 2016: -9,1% (de jan a set/16 em relação igual período 2015) (\*)

(\*) Dados sujeitos a revisão, de acordo com a Fundação João Pinheiro.

✓ Portanto, crescimento acontecerá, mas ainda de forma modesta e numa velocidade muito menor do que a necessária para recuperar as perdas anteriores.

# Medidas de urgência

- ✓ Necessidade de uma agenda positiva: acelerar a reforma da previdência, avançar com as concessões para a iniciativa privada e a redução mais acentuada dos juros são somente algumas das medidas necessárias para a retomada do crescimento.
- ✓ As recentes medidas de incentivo são positivas mas ainda insuficientes pois sozinhas (sem investimento não consolidam o desenvolvimento).
- ✓ Espera-se que a recuperação se inicie no final do primeiro semestre de 2017, mas ainda depende do avanço da agenda positiva.
  - ✓ *Preocupação: conturbado cenário político e desavenças legislativo/judiciário.*

# Expectativas Gerais

- ✓ O País sinaliza alguns movimentos na direção correta e o reconhecimento da importância do **controle dos gastos públicos** e de **reformas estruturais**, como a da previdência, evidenciam isso. Entretanto, a caminhada é longa, a economia ainda não demonstra forças para recuperar o crescimento e o cenário político é muito conturbado e preocupante.
- ✓ **Avanços** estão acontecendo: a redução da taxa de juros, o menor ritmo da inflação, o retorno, mesmo que lento, da confiança de empresários e de consumidores são exemplos.
- ✓ Entretanto, ainda existem sérios desafios como combinar um processo de rigoroso ajuste fiscal com uma agenda microeconômica positiva.
- ✓ País precisa promover as **reformas estruturais**. Neste contexto, destacam-se a urgência da reforma previdenciária, trabalhista e tributária.

# **Avaliação geral**

**O desempenho aguardado para 2017 não será brilhante, ainda será limitado e incerto em função da grave crise política, mas deverá ser melhor do que 2015/2016 e pior do que 2018.**

# Obrigado!

**Assessoria Econômica  
Sinduscon-MG  
Dezembro/2016**  
[www.sinduscon-mg.org.br](http://www.sinduscon-mg.org.br)  
[economia@sinduscon-mg.org.br](mailto:economia@sinduscon-mg.org.br)