

BOLETIM DA CONJUNTURA IMOBILIÁRIA

■ Amostra de novembro de 2019

Dados, indicativos e informações sobre o setor da habitação do Distrito Federal.

Índice de Confiança da Construção sobe 1,5 ponto em novembro

Página 16

Construção civil cresce 1,3% graças à expansão do crédito imobiliário

Página 16



Coordenação e Execução

Presidente

Ovídio Maia Filho

Vice-Presidente

Carlos Hiram Bentes David

Vice-Presidente Administrativo

1º Robson Cunha Moll

2º Marco Antônio Moura Demartini

Vice-Presidente Financeiro

1º Romeu Gonçalves de Carvalho

2º Esmeraldo Dall'Oca

Vice-Presidente Comercial

Leonardo Aguiar de Vasconcelos

Vice-Presidente de Comunicação e Marketing

Elton Sousa dos Santos

Suplentes

Miguel Setembrino Emery de Carvalho

João Omar Duarte Cruz

Hermes Rodrigues de Alcântara Filho

Conselho Fiscal

Efetivo

1ª Maria Thereza Pereira Silva

2º Giordano Garcia Leão

3º Marco Antônio Rezende Silva

Suplente

1º André Pereira da Silva

2º Pedro Henrique Colares Fernandes

3º Diocesmar Felipe de Faria

Representantes junto à FECOMÉRCIO/DF

1º Ovídio Maia Filho

2º Carlos Hiram Bentes David

Suplentes junto à FECOMÉRCIO/DF

1º Miguel Setembrino Emery de Carvalho

2º Diocesmar Felipe de Faria

Assessoria de Gestão Estratégica

Adriano Cancian

Equipe Técnica

Econsult Consultoria Econômica

Departamento de Economia da Universidade de Brasília

Telefone: (61) 98230-6795

www.econsult.org.br

Presidente Institucional

Amanda Brazil Süffert

Diretor de Projetos

Pedro Henrique Vitorino

Gerente do Projeto

Isabella de Castro Jeronimo

Consultores

Maria Eduarda da Costa Kyt

Martina Maria Lopes Fouquet

Professor Supervisor

Roberto de Goes Ellery Júnior

Colaboração Técnica

ESTAT Consultoria Estatística

Departamento de Estatística da Universidade de Brasília

(61) 99167-2718

www.estatconsultoria.org



Endereço

SECOVI-DF Sindicato da Habitação, Setor de Diversões Sul, Bloco A, Nº 44 Centro Comercial

Boulevard, Salas 422/424

(61) 3321-4444/3322-2139

(61) 9824-6493

www.secovidf.com.br

www.twitter.com/secovidf

www.facebook.com/secovidf

Boletim Secovi

O Boletim Secovi tem como finalidade expor uma análise da conjuntura tanto da economia quanto do setor imobiliário. Os estudos são feitos em âmbito nacional e regional, com enfoque no Distrito Federal. Sendo assim, a seguir são apresentados os principais indicadores macroeconômicos que possibilitam identificar tendências e prerrogativas acerca do cenário mensal do segmento imobiliário.

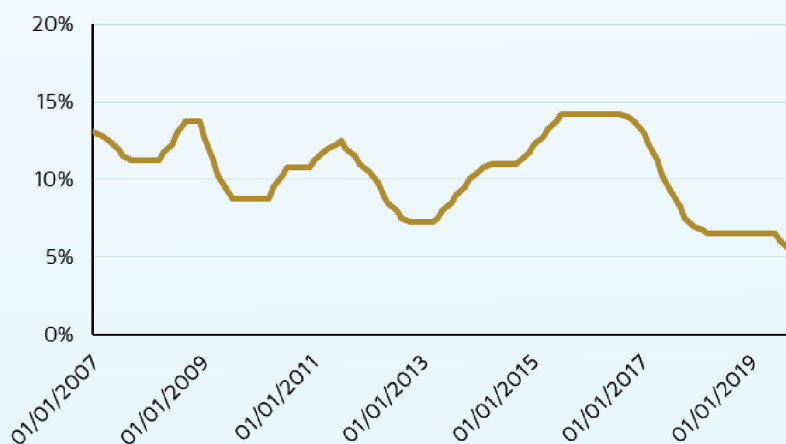
Análise da Economia

Nesta etapa, serão abordados os indicadores econômicos, identificando seus posicionamentos e variações, bem como elucidando as causas e consequências para a economia e, em especial, para o setor imobiliário. São eles: Produto Interno Bruto (PIB), Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e a Taxa Básica de Juros (Selic).

Taxa básica de juros (Selic)

A Taxa Selic é o principal instrumento de política monetária do Banco Central para controle da inflação. Atualmente, os juros básicos encontram-se em queda, o que promove um estímulo ao consumo por meio da expansão do crédito na economia. Assim, há um aumento do número de financiamentos, uma redução dos endividamentos e, conseqüentemente, um crescimento da capacidade de desenvolvimento de negócios.

Gráfico 1: Taxa de Juros Básica (SELIC)



Fonte: Banco Central / **Elaboração:** Econsult.

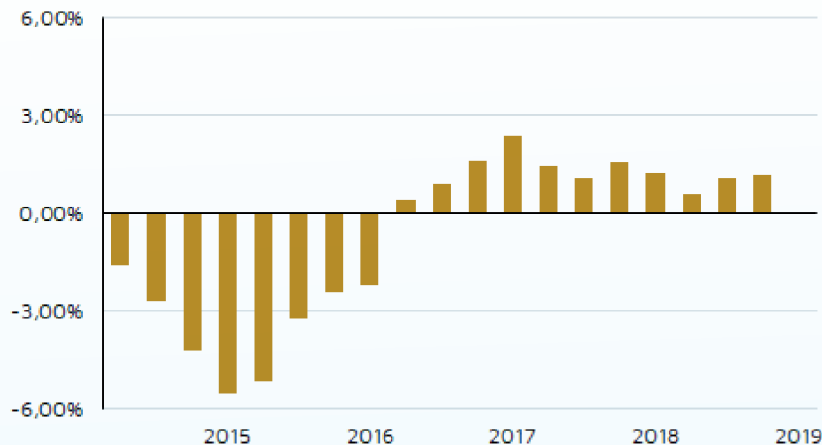
Nos últimos anos, seu valor passou de 14,25% para 5,00%, atingindo o menor valor histórico na segunda metade de 2019, ano em que o Copom rompeu com a marca de 6,50%. Tal fato deve-se ao bom comportamento da inflação e de uma demanda retraída na economia brasileira, percebida pelo alto número de desempregados (12,4 milhões) e pela baixa expectativa de crescimento para o PIB nos últimos anos (apenas 1,10% em 2019).

No mês atual, esse indicador encontra-se no patamar de 5% e, de acordo com o Boletim Focus, a projeção é que se mantenha constante ao longo do próximo ano e retome o crescimento apenas em 2021. Tal tendência é um retrato da lenta recuperação econômica do País. a baixa expectativa de crescimento para o PIB nos últimos anos (apenas 1,10% em 2019).

Produto Interno Bruto (PIB)

O Produto Interno Bruto (PIB) é dado pela soma em valores monetários de tudo que é produzido no país, representando o índice que melhor retrata a situação econômica nacional ao retratar as variações no crescimento. Desse modo, a fim de compreender o contexto no qual o setor imobiliário está inserido, é fundamental o entendimento desse indicador macroeconômico.

Gráfico 2: Produto Interno Bruto (PIB)



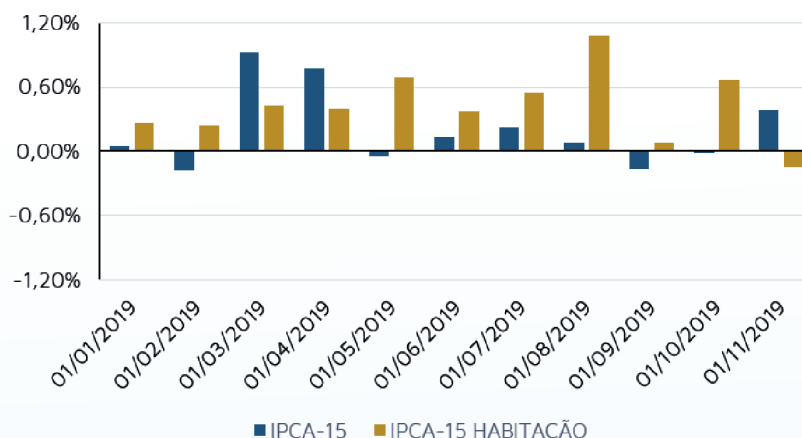
Fonte: IPEA / **Elaboração:** Econsult.

De acordo com o gráfico de variações acima, percebe-se que, no acumulado dos últimos quatro trimestres, o PIB registrou crescimento de 1,0% frente aos quatro trimestres imediatamente anteriores. Esse valor foi alcançado pelo aumento de 0,6% do PIB neste terceiro trimestre em relação ao anterior, e de 1,2% em relação ao mesmo trimestre de 2018.

Tal cenário se deve principalmente à redução da Taxa Selic, o que deve promover um aumento do consumo geral nos próximos anos, ao avanço de reformas econômicas no Congresso e à aprovação da Medida Provisória da Liberdade Econômica na Câmara, o que diminuirá a taxa de desemprego no país. Por fim, há algumas medidas tomadas pelo governo que também corroboram para o aumento do PIB, tais como a permissão dos saques sazonais do FGTS e a privatização de estatais.

IPCA-15 Brasília

A taxa de inflação representa o percentual de aumento nos preços de uma economia. Em um cenário de inflação generalizada, é perceptível um aumento na demanda agregada tendo em vista o aquecimento da economia. O indicador de inflação IPCA-15 é dividido em categorias para captar oscilações específicas dentro de cada setor. No caso do segmento da habitação, o índice é composto pelos preços de aluguéis e taxas, de reparos, de combustíveis domésticos, de energia elétrica residencial e de artigos de limpeza.

Gráfico 3: IPCA-15 Brasília

Fonte: Idecon-DF / **Elaboração:** Econsult.

Nesse mês, o IPCA-15 apresentou uma variação de 0,38% na taxa de inflação regional. Já para o setor de habitação houve uma variação de 0,15% em relação ao mês anterior. Apesar de serem variações positivas, não são preocupantes para o consumidor, pois o valor acumulado no ano ainda é inferior em ambos os casos em comparação ao ano anterior e encontra-se abaixo da meta estipulada pelo IDECON-DF.

Análise Setorial

A Análise Setorial tem como objetivo identificar o comportamento dos principais índices do setor em estudo, tanto em âmbito nacional como em regional. As principais variantes identificadas são: Financiamentos Imobiliários, Índice Nacional de Custos da Construção do Mercado (INCC-M), Índice de Rentabilidade e Índice Secovi.

Financiamentos Imobiliários

No Brasil, há uma cultura de uso de financiamento para a aquisição de bens patrimoniais. No caso do setor imobiliário, os financiamentos são destinados tanto para a construção como aquisição de imóveis. Nesse sentido, a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), fornece dados acerca dos financiamentos tomados para adquirir e construir imóveis no país.

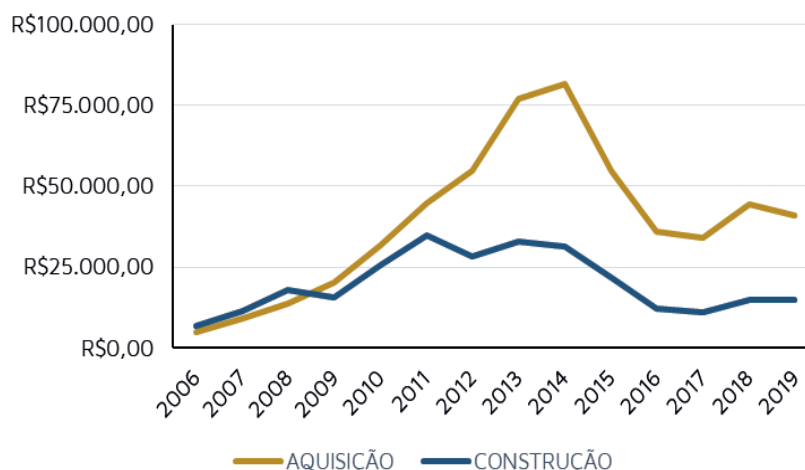
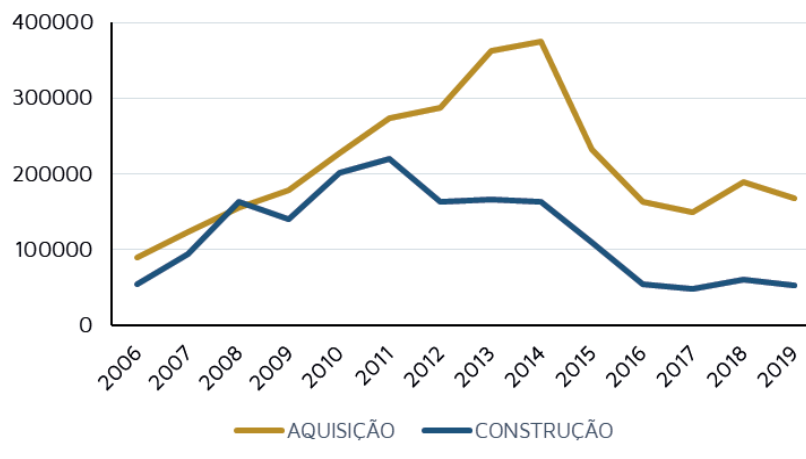
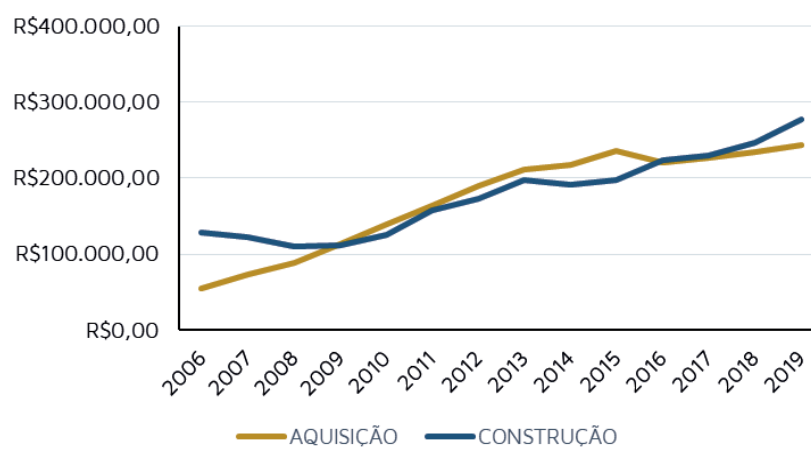
Gráfico 4: Total de Financiamentos

Gráfico 5: Quantidade de Financiamentos

Fonte: ABECIP / **Elaboração:** Econsult.

Com base na série histórica desse indicador, percebe-se que a captação de financiamentos foi crescente de 2006 a 2014, seguido de uma forte variação negativa nos anos que sucederam. Tal fato deve-se aos fatores macroeconômicos e políticos evidenciados em 2014, os quais diminuíram a confiança do consumidor e trouxeram insegurança aos investidores.

Além disso, percebe-se que a principal redução da quantidade e do valor dos financiamentos destinados à construção ocorreu em 2015, um ano antes da redução ocorrida nos destinados à aquisição. Essa queda antecipada foi ocasionada, em parte, pela operação Lava Jato que, nesse ano, prendeu o presidente da principal empreiteira brasileira, Marcelo Odebrecht.

Gráfico 6: Ticket Médio dos Financiamentos

Fonte: ABECIP / **Elaboração:** Econsult.

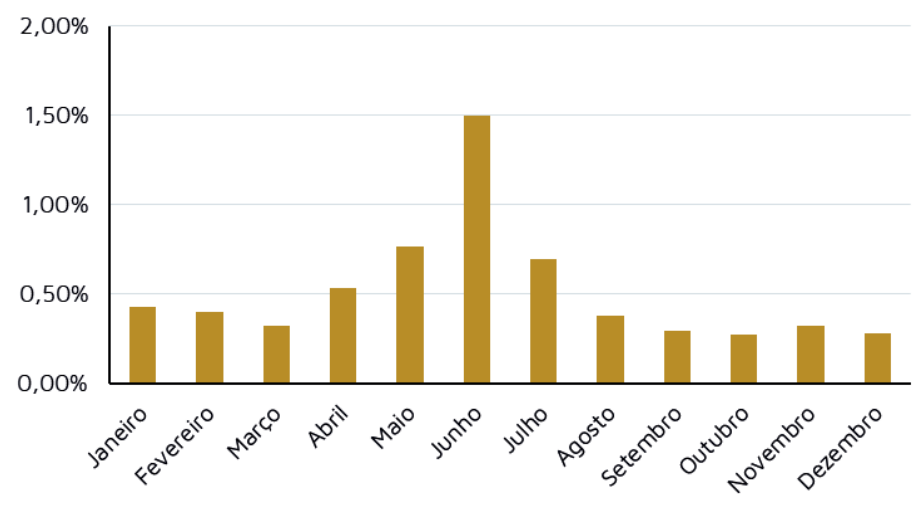
No que diz respeito ao ticket médio dos financiamentos imobiliários, tanto para construção quanto para aquisição de imóveis, é notório um aumento recorrente deste ao longo dos anos, mesmo com as reduções da quantidade e no valor total de financiamentos. Tal situação deve-se à tendência de crescimento natural da economia nacional.

Tendo como base a baixa sazonalidade desse indicador, a Taxa Selic e o Índice de Confiança da Construção, é possível estimar que a quantidade e o valor total de financiamentos para construção e aquisição de imóveis irão crescer nos meses de novembro e dezembro de 2019.

2.2. Índice Nacional de Custos da Construção do Mercado (INCC-M)

O Índice Nacional de Custos da Construção do Mercado (INCC-M) representa um dos três componentes do Índice Geral de Preços (IGP) e, atualmente, é calculado a partir da coleta de dados das 7 principais capitais do país. Esse índice tem como objetivo aferir os custos de construções habitacionais e suas variações, levando em conta o preço de materiais, mão de obra, equipamentos e serviços demandados pelo setor.

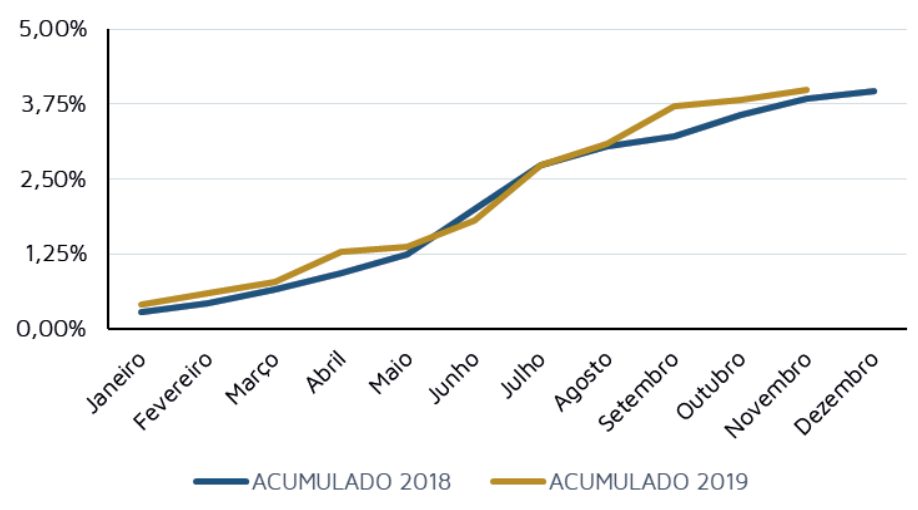
Gráfico 7: INCC-M - Tendência Histórica



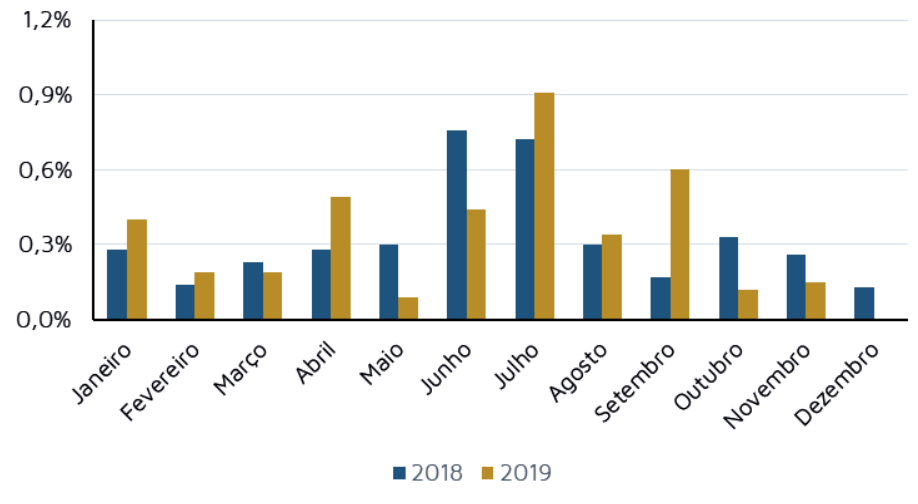
Fonte: FGV / **Elaboração:** Econsult.

Com base na série histórica do indicador, percebe-se uma tendência histórica anual de alta do índice de abril a junho, mês em que ele atinge seu pico, seguido de uma redução e, já em agosto, estabilização em um patamar entre 0,2% e 0,4% até o início do próximo ciclo de alta.

Gráfico 8: INCC-M - Comparativo Anual (Acumulado)

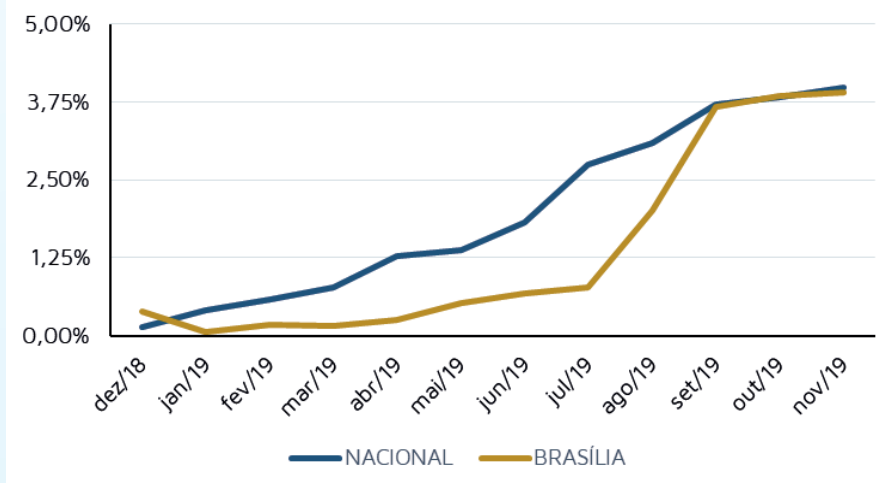


Fonte: FGV / **Elaboração:** Econsult.

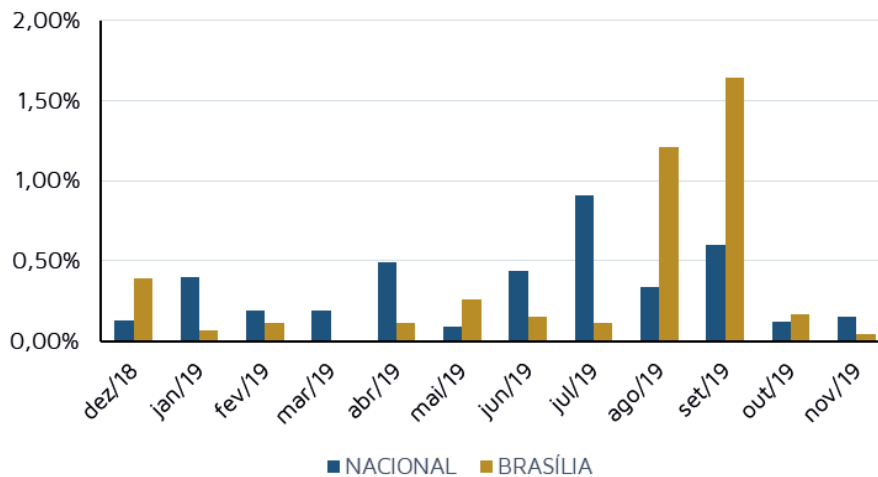
Gráfico 9: INCC-M - Comparativo Anual

Fonte: FGV / **Elaboração:** Econsult.

Comparando as variações do INCC-M ao longo do ano de 2018 e 2019, é possível identificar que o acumulado de 2019 manteve-se superior ao de 2018 durante quase todo o ano e, mesmo sem os dados de dezembro, já é superior ao acumulado do ano anterior. Além disso, o indicador no mês de novembro apresentou uma variação de 0,15%, maior que o mês de outubro (0,12%), mas inferior ao mesmo mês do ano de 2018 (0,26%).

Gráfico 10: INCC-M - Acumulado (12 meses)

Fonte: FGV / **Elaboração:** Econsult.

Gráfico 11: INCC-M - Comparativo Mensal (12 meses)

Fonte: FGV / **Elaboração:** Econsult.

Além do mais, é notório que, ao longo dos últimos 12 meses, o INCC-M de Brasília foi inferior ao acumulado nacional. Entretanto, devido a uma alta variação nos meses de agosto e setembro, o valor acumulado do índice na capital federal apresenta um valor muito próximo ao do nacional. Em relação ao mês de novembro, a variação de 0,04% apresentada em Brasília foi inferior à variação nacional de 0,15% e, também, à variação da capital em outubro.

A tabela a seguir destaca as categorias que exerceram maior influência na variação do índice no mês, tanto em relação às variações negativas como positivas. É importante ressaltar que cada produto possui determinado peso para o cálculo do indicador, dessa forma, maiores variações percentuais não significam necessariamente um maior impacto.

ITEM / VARIAÇÃO	VARIAÇÃO	
	out/19	nov/19
Influências Positivas		
Vergalhões e arames de aço ou carbono	0,33%	0,89%
Metais para instalações hidráulicas	0,10%	0,79%
Aluguel de máquinas e equipamentos	-0,14%	0,82%
Tubos e conexões de ferro e aço	0,67%	0,89%
Tijolo/telha cerâmica	0,43%	0,62%
Influências Negativas		
Argamassa	0,03%	-0,36%
Perna 3x3/estronca de 3ª	0,30%	-0,35%
Elevador	0,20%	-0,03%
Tábua de 3ª	0,04%	-0,23%
Eletrodutos de PVC	2,35%	-0,09%

Fonte: FGV / **Elaboração:** Econsult.

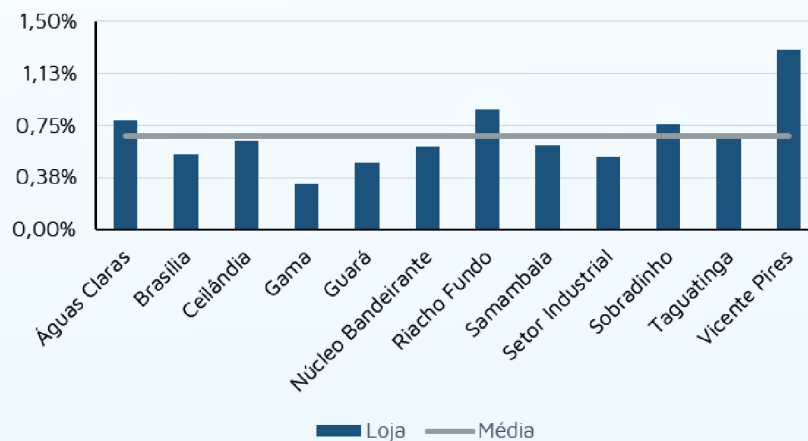
Rentabilidade

No caso do setor imobiliário, o cálculo da rentabilidade é feito pela divisão do montante recebido em forma de aluguel pelo valor do imóvel residencial ou comercial em questão, identificando a taxa de retorno de determinado investimento. Além do mais, a análise da rentabilidade é dividida entre duas categorias: residencial, composta por casas e apartamentos destinados à moradia, e comercial, composta por lojas e salas destinadas ao comércio e prestação de serviços.

Comercial

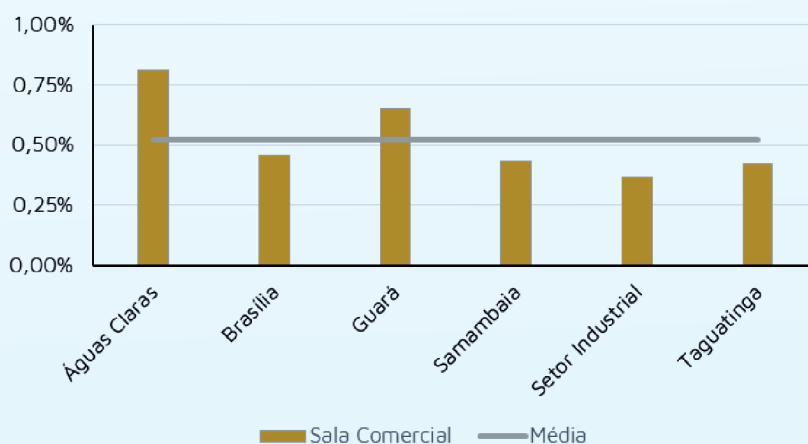
Em novembro, assim como no mês anterior, o índice de Rentabilidade Comercial apresentou seus maiores valores nas categorias Loja Vicente Pires (1,29%), Loja Águas Claras (0,79%), Sala Comercial Águas Claras (0,81%) e Loja Riacho Fundo (0,87%). Já os menores valores foram observados nas categorias Loja Gama (0,33%), Sala Comercial Samambaia (0,43%) e Sala Comercial Setor Industrial (0,36%).

Gráfico 12: Rentabilidade Comercial (Loja)



Fonte e Elaboração: Econsult.

Gráfico 13: Rentabilidade Comercial (Sala Comercial)

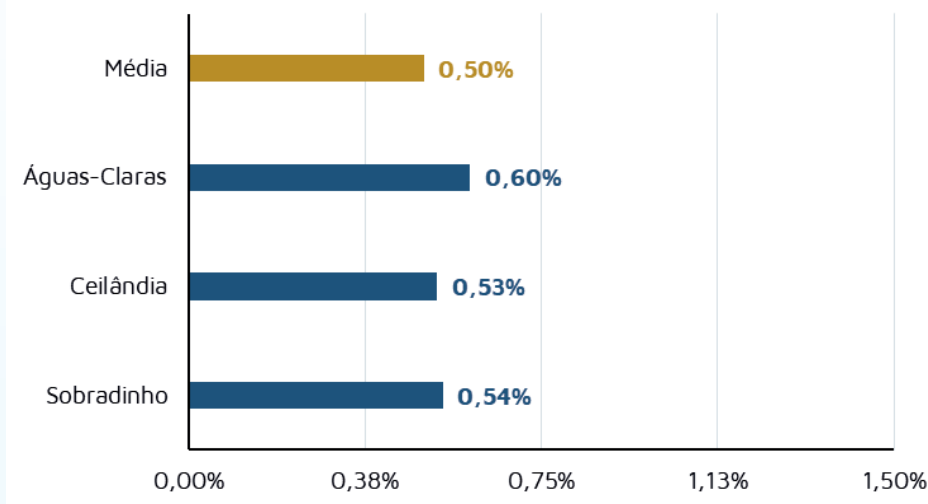


Fonte e Elaboração: Econsult.

Residencial

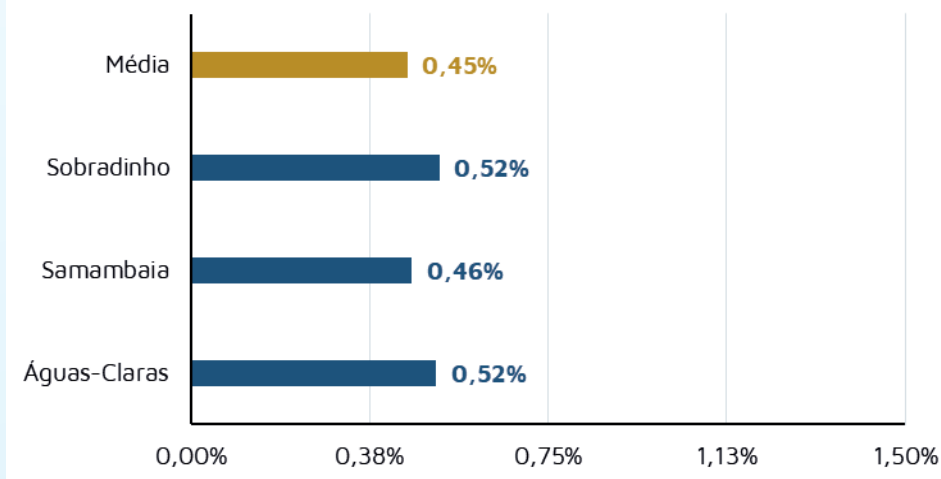
O Índice de Rentabilidade Residencial, por sua vez, apresentou seus maiores valores nas categorias Casa 2 Dormitórios Gama (1,35%), Casa 2 Dormitórios Sobradinho (1,05%) e Casa 2 Dormitórios Brasília (0,88%). Já os menores valores foram registrados pelas categorias Apartamento 3 Dormitórios Sobradinho (0,27%), Casa 4 Dormitórios Guará (0,31%) e Apartamento 4 Dormitórios Águas Claras (0,35%). Diante dessas informações, é possível notar que imóveis maiores e mais caros são os menos rentáveis. Isso pode ser explicado pelo fato de que a rentabilidade é afetada pela desproporcionalidade entre o aluguel e o valor de mercado dos imóveis.

Gráfico 14: Rentabilidade Residencial (Quitinete)

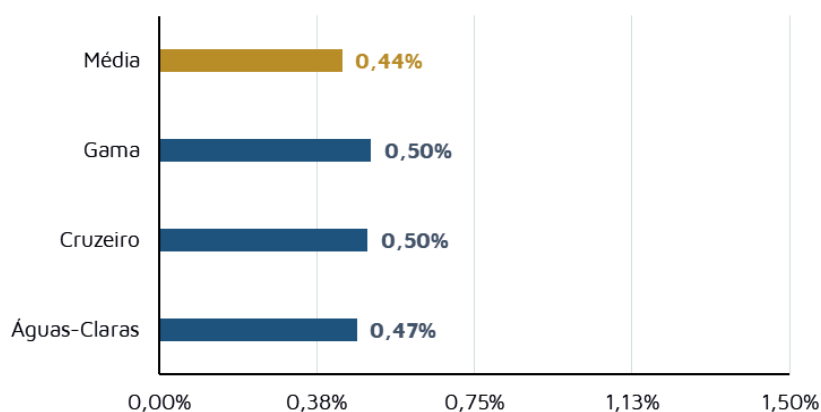


Fonte e Elaboração: Econsult.

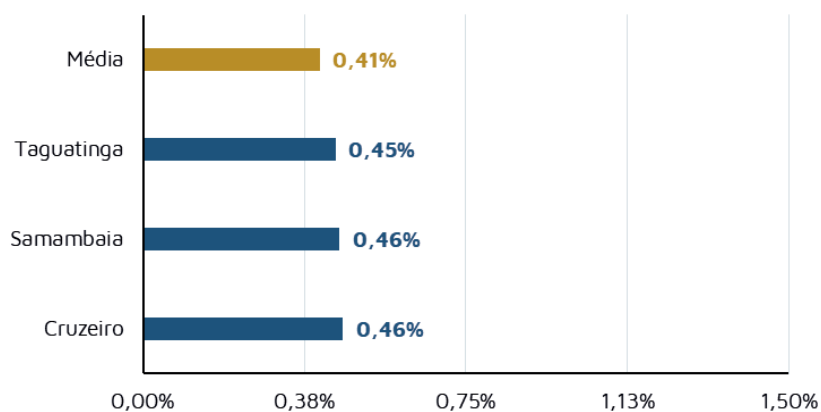
Gráfico 15: Rentabilidade Residencial (Apartamentos 1 dormitório)



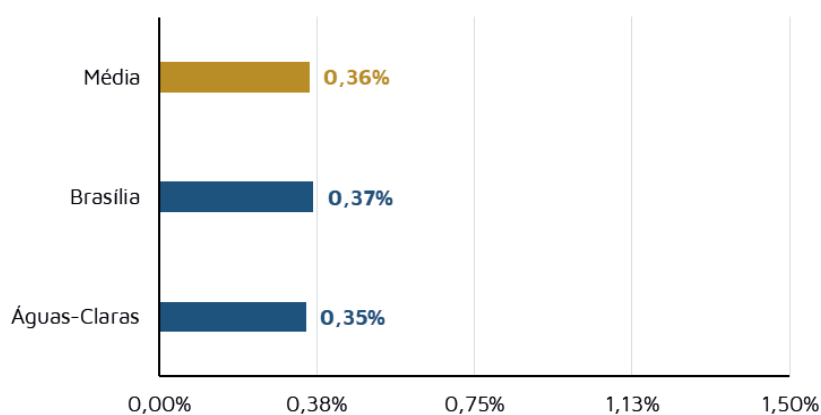
Fonte e Elaboração: Econsult.

Gráfico 16: Rentabilidade Residencial (Apartamentos 2 dormitórios)

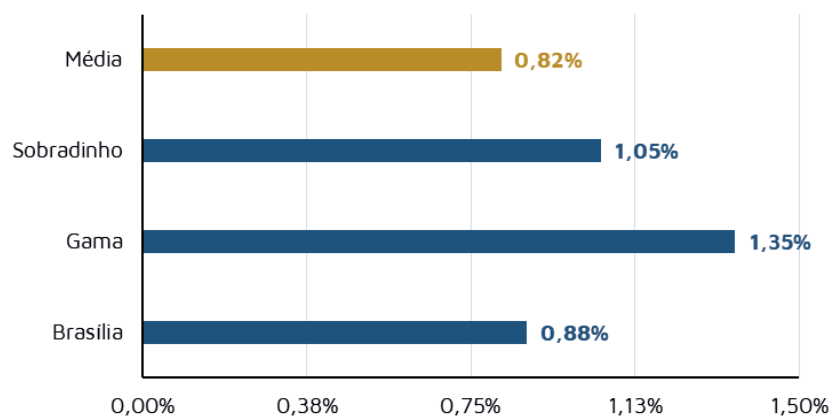
Fonte e Elaboração: Econsult.

Gráfico 17: Rentabilidade Residencial (Apartamentos 3 dormitórios)

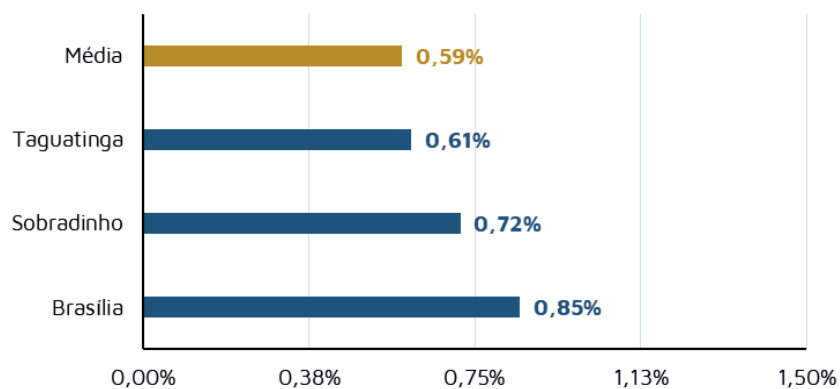
Fonte e Elaboração: Econsult.

Gráfico 18: Rentabilidade Residencial (Apartamentos 4 dormitórios)

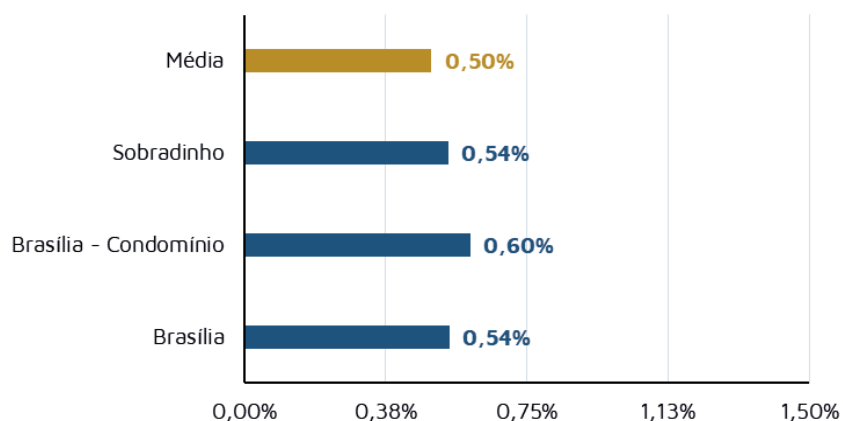
Fonte e Elaboração: Econsult.

Gráfico 19: Rentabilidade Residencial (Casa 2 dormitórios)

Fonte e Elaboração: Econsult.

Gráfico 20: Rentabilidade Residencial (Casa 3 dormitórios)

Fonte e Elaboração: Econsult.

Gráfico 21: Rentabilidade Residencial (Casa 4 dormitórios)

Fonte e Elaboração: Econsult.

Índice Secovi

O Índice Secovi, calculado a partir das quantidades e preços médios dos imóveis, é um indicador que analisa a variação mediana dos preços de imóveis no mercado para a comercialização e locação. A variação no Índice Secovi de Locação foi de -1,24% enquanto que o Índice Secovi de Comercialização variou -0,45% no mês de novembro. Essas quedas foram influenciadas pela queda da Taxa Selic e pela melhora do cenário econômico nacional, trazendo benefícios ao consumidor final a partir da redução geral dos preços dos imóveis.

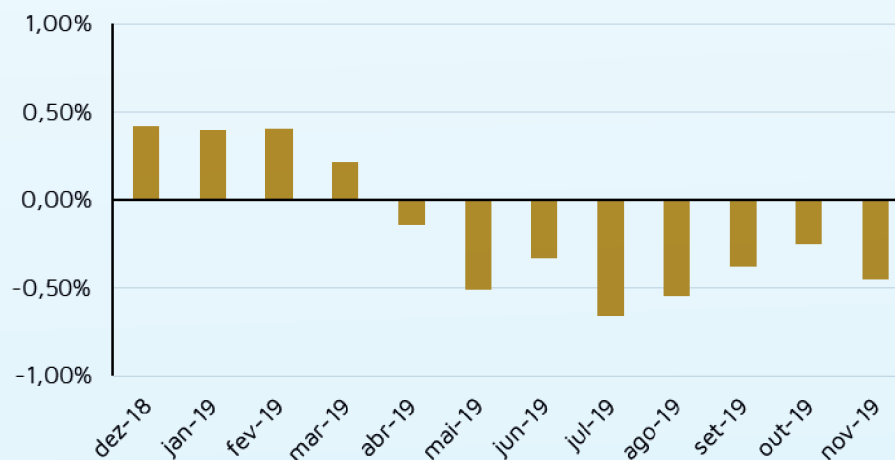
Gráfico 22: Índice Secovi de Comercialização - Série Histórica



Fonte e Elaboração: Econsult.

3.2. Comercialização (m²)

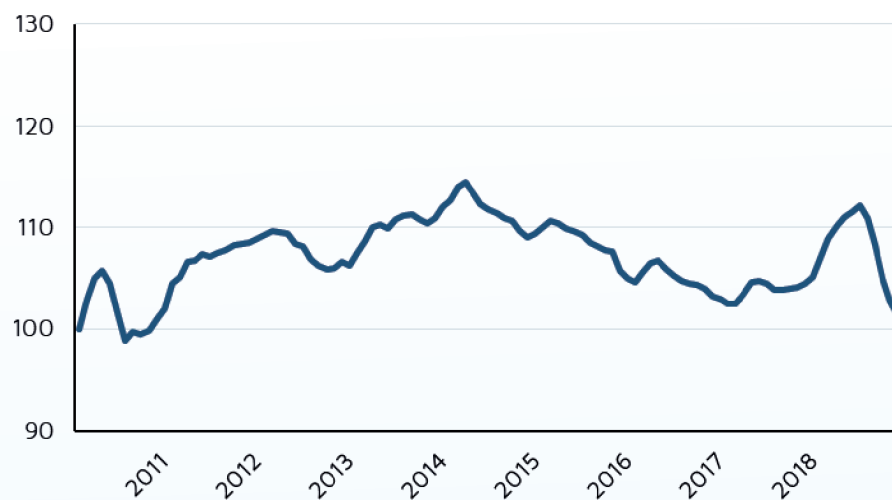
Gráfico 23: Índice Secovi de Comercialização - Variação (12 meses)



Fonte e Elaboração: Econsult.

3.3. Locação

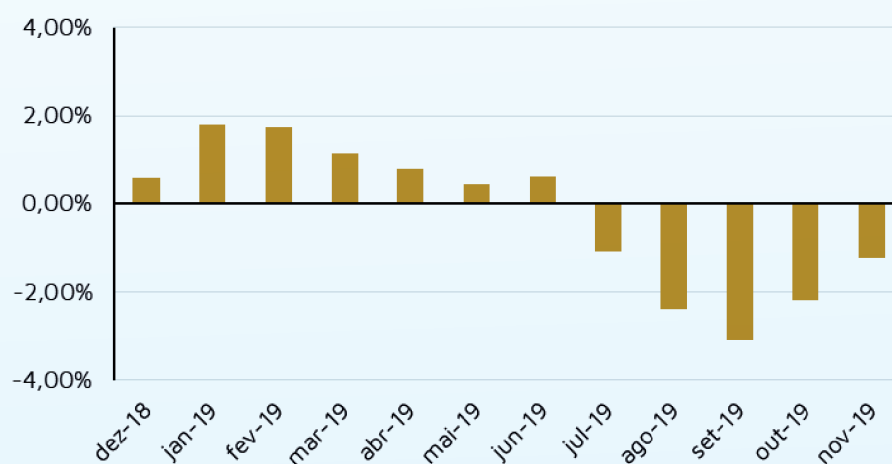
Gráfico 24: Índice Secovi de Locação - Série Histórica



Fonte e Elaboração: Econsult.

3.4. Locação (m²)

Gráfico 25: Índice Secovi de Locação- Variação (12 meses)



Fonte e Elaboração: Econsult.

4. Notícias

Índice de Confiança da Construção sobe 1,5 ponto em novembro, revela FGV

Fonte: UOL Notícias.

O Índice de Confiança da Construção (ICST) subiu 1,5 ponto em novembro, para 89,0 pontos, atingindo maior nível desde setembro de 2014 (89,9), informou nesta terça-feira, 26, a Fundação Getúlio Vargas (FGV). Em médias móveis trimestrais, o índice registrou alta de 0,5 ponto, mantendo a tendência ascendente iniciada em junho deste ano.

O avanço foi influenciado pelo Índice de Situação Atual (ISA-CST), que teve alta de 2,4 pontos, atingindo 81,3 pontos. Em seis meses, o indicador acumula ganho de 8,9 pontos. Também houve aceleração no Índice de Expectativas (IE-CST), de 0,5 ponto, passando a 97 pontos. Conforme a FGV, o desempenho compensou a perda apresentada anteriormente. O resultado, informa, foi puxado pela dinâmica dos negócios nos próximos seis meses, cujo indicador subiu 1,3 ponto, para 96,9 pontos.

Conforme a coordenadora de Projetos da Construção do Instituto Brasileiro de Economia (Ibre) da FGV, Ana Maria Castelo, uma questão relevante no movimento de retomada é o acesso ao crédito pelas empresas. Com a queda básica de juros, a Selic, ela diz esperar que o crédito para o segmento se torne mais acessível e com melhores condições.

Construção civil cresce 1,3% graças à expansão do crédito imobiliário

Fonte: Correio Braziliense.

O resultado do terceiro trimestre do Produto Interno Bruto (PIB) — soma das riquezas do país — mostra que a construção civil avançou 1,3%, puxada pelo avanço do mercado imobiliário. Esse movimento ocorreu, de acordo com especialistas, em consequência da expansão do crédito, sobretudo pelos financiamentos da casa própria. “Mas não foi uma causa única. Além do aumento das obras, colaboraram a queda da taxa de juros e da inflação, a liberação dos saques do FGTS, e a recuperação do mercado de trabalho, embora ainda muito lenta”, destacou Pedro Galdi, economista-chefe da Mirae Corretora.

Roberto Luis Troster, ex-economista-chefe da Federação Brasileira de Bancos (Febraban) e professor da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), lembrou que, embora os juros básicos da economia (Selic) tenham caído, as taxas para o consumidor continuam nas alturas. “Por isso, as reformas são fundamentais. Quem vive de juros não paga impostos, mas quem precisa de crédito é tributado”, criticou. Para ele, o governo deveria prestar mais atenção dos financiamentos da casa própria. “Os valores, em relação ao PIB, ainda são muito baixos”, destacou.

6. Conclusão

Diante do exposto, é notório que a atual conjuntura econômica é benéfica para os consumidores, haja vista que os preços de imóveis diminuíram no Distrito Federal e que houve um possível aumento da quantidade e do valor de financiamentos imobiliários no mês, fatores que possibilitam o aquecimento da economia e um maior acesso à propriedade privada. Outros fatores de destaque no contexto macroeconômico são a recuperação gradual do PIB, a qual demonstra recuperação da economia nacional, e a redução da Taxa Selic, o que representa um forte incentivo à tomada de crédito e realização de financiamentos. Tais elementos em conjunto podem provocar o aquecimento do setor imobiliário no próximo período.