

13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil

11, 12 e 13 de Setembro de 2013



Reflexões sobre o Mercado Imobiliário Residencial para 2013

Alfredo Mário Savelli ¹

¹ Eng. Dr. Professor titular da Escola de Engenharia da Universidade Presbiteriana Mackenzie

RESUMO

Análise do Mercado Imobiliário Residencial na cidade de São Paulo quando 75% da classe média já tem imóvel próprio. Retração de 27,0% nos lançamentos e de 4,8% nas vendas de imóveis novos em 2012 quando comparado ao ano anterior. Previsão de lançamento no ano corrente de 31 mil unidades residenciais, alta de 10%, estimativa de venda de 28 mil unidades, aumento de 3,5% sobre 2012. O valor médio do preço de lançamentos evoluiu 27% em 2011 e 10%, em 2012, próximo do IGP-M, que oscilou 7,8%. O volume de crédito imobiliário cresceu 46 vezes em uma década e o número de unidades financiadas cresceu 16 vezes, mas ainda corresponde apenas a 6% do PIB, a metade de países como Chile e México. As operações de crédito imobiliário suplantam as linhas bancárias de financiamento de veículos e se aproximam das de crédito pessoal, como nos países desenvolvidos. A concessão de crédito com recursos das cadernetas de poupança aumentou 3,6% de 2011 para 2012. Não parece haver o risco de formação de uma “bolha imobiliária” porque 70% dos créditos concedidos têm sido destinados ao primeiro imóvel para moradia. Este público não compra com a expectativa de especulação quanto a futuro aumento de preços. A desoneração da construção apresenta reflexos favoráveis ao mercado imobiliário com a redução de 6% para 4% da alíquota do RET para as incorporações feitas no “regime de patrimônio de afetação”; contribuições previdenciárias de 2% sobre a receita em vez de 20% sobre a folha de pagamentos; redução de 11% para 3,5% da retenção da contribuição previdenciária de subcontratadas, desburocratização na aprovação de projetos e nos licenciamentos de construções. Os riscos de insucesso no lançamento de empreendimentos residenciais são reduzidos devido à existência de satisfatória demanda.

Palavras-chave: mercado imobiliário, operações de crédito, lançamentos, demanda.

13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil

11, 12 e 13 de Setembro de 2013



Reflections on the Residential Real Estate Market in Sao Paulo

ABSTRACT

Analyze the Residential Real Estate Market in São Paulo when 75% of the middle class already has own property. Decrease of 27.0% in releases and 4.8% in sales of new homes in 2012 compared to the previous year. Expected to launch in the current year 31 thousand residential units, up 10%, estimated sales of 28,000 units, an increase of 3.5% over 2012. The average price has evolved releases 27% in 2011 and 10% in 2012, close to the IGP-M, which ranged 7.8%. The volume of real estate loans increased 46 times in a decade and the number of units financed increased 16 times, but still represents only 6% of GDP, half of countries such as Chile and Mexico. The mortgage operations outnumber bank lines of vehicle financing and approach of personal credit, as in developed countries. The granting of credit resources of savings accounts increased 3.6% from 2011 to 2012. There seems to be no risk of formation of a "housing bubble" because 70% of loans are allocated to the first property for housing. This public does not buy with the expectation of speculation as to future price increases. The relief of construction presents reflections favorable for real estate market with the reduction of 6% to 4% rate of RET to the incorporations made in "appropriated assets", pension contributions of 2% on income instead of 20% on the sheet payments, reduction of 11% to 3.5% of the retention of social security contributions of subcontractors, facilitate project approval and licensing of buildings. The risk of launch failure of residential are reduced due to the existence of satisfying demand.

Key-words: real estate, loans, launches, demand

1. Introdução

O déficit de imóveis residenciais no Brasil permanece forte. Pesquisa do Instituto Data Popular mostrou que 7,9 milhões de pessoas da classe média pretendem adquirir a casa própria nos próximos dois anos.

Os riscos de insucesso no lançamento de bons empreendimentos são reduzidos, embora a classe média formada por 31,4 milhões de famílias que ocupam 54% dos domicílios brasileiros, 75% já tenha imóvel próprio, 18% paguem aluguel e 5% vivam em moradias cedidas.

1.1. O objetivo e a metodologia

O objetivo deste trabalho é a transcrição e interpretação de elementos de pesquisa das fontes especializadas na coleta de dados para orientação de investidores do mercado imobiliário residencial.

2. O mercado de imóveis novos residenciais em 2012/ 13

O mercado de imóveis novos residenciais na cidade de São Paulo e Região Metropolitana tem desde 2012, a busca do equilíbrio entre lançamentos e comercialização.

2.1. Aspectos microeconômicos

O setor imobiliário atualmente encontra dificuldades na viabilização de seus empreendimentos devido a: o excesso de burocracia, o exaustivo processo para licenciamento de novos projetos, a escassez de terrenos com a conseqüente alta em seus preços e o esgotamento do estoque de potencial adicional de construção em distritos da cidade de São Paulo.

2.2. Aspectos macroeconômicos

A economia interna no decorrer de 2012/13 tem registrado poucos indicadores positivos, como reflexo de incertezas provenientes da crise internacional:

- A Europa passando por momento de especulação sobre uma possível ruptura da união monetária representada pelo euro.
- A economia norte-americana enfrentando a insegurança de possível recessão, no caso de solução mal resolvida para o “abismo fiscal”.
- O Japão em prolongado período de recessão.
- A China com a revisão de seu padrão de crescimento de dois dígitos para 7,5% ao ano.
- As atividades econômicas do Brasil passando por adequações quando, após o crescimento do PIB de 7,5% em 2010, 2,7% em 2011, queda para 0,9% em 2012, com projeção de crescimento de 2,5% para 2013.

Diante desses fatores, o mercado imobiliário em 2012, em acomodação quanto à expectativa de vendas, passou por ajustes no volume de lançamentos, com redução no número de novas unidades ofertadas comparado ao ano anterior.

Mas, surpreendeu no primeiro trimestre de 2013 tanto no volume de lançamentos, quanto na quantidade de unidades comercializadas.

3. O Crédito Imobiliário no Brasil

As operações de crédito imobiliário, como nos países desenvolvidos, já suplantam as linhas bancárias de financiamento de veículos e se aproximam das de crédito pessoal.

Há equilíbrio entre oferta e demanda, bases institucionais sólidas, segurança jurídica para mutuários, construtores, incorporadores, agentes financeiros e investidores.

O volume de crédito imobiliário cresceu 46 vezes em uma década, de R\$ 1,8 bilhão para R\$ 82,8 bilhões anuais e o número de unidades financiadas cresceu 16 vezes, atendendo mais de 13 milhões de famílias de todos os extratos de renda.

Mas, o financiamento habitacional no Brasil ainda corresponde a apenas 6% do PIB, a metade de países como Chile e México. Assim, deve ser duplicado até o final da década.

Em 2012, na média anual, o comprador participou de 36,2% do valor do imóvel com recursos próprios, complementando o financiamento concedido por agente financeiro.

A relação Valor Financiado com Valor do Imóvel (LTV – Loan to Value) tem se mantido com ligeiro declínio: de 63,8% em 2012, contra 63,0% em 2011 e 62,0% em 2010.

A concessão de crédito com recursos das cadernetas de poupança aumentou de R\$ 79,9 bilhões de financiamentos em 2011 para R\$ 82,8 bilhões em 2012, ou seja, cresceu 3,6% em valores (Abecip - Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança).

O aumento de custo da construção foi causa significativa na redução do número de unidades contratadas de 493 mil no ano de 2011 para 453 mil em 2012, queda de 8%.

O crescimento de 15% no financiamento de aquisição de imóveis residenciais, de 132,6 mil para 152,5 mil unidades entre o primeiro e o segundo semestre de 2012, evidencia aumento de entrega de moradias prontas aos consumidores finais nos últimos meses.

Os resultados do mercado imobiliário de São Paulo em 2012/ 13

No município de São Paulo houve retração de 27,0% nos lançamentos, ao se comparar as **27.835** unidades de 2012 com as **38.149** unidades de 2011. Mas, no primeiro trimestre de 2013 foram lançadas 5.321 unidades contra 3.697 unidades no mesmo intervalo de tempo do ano anterior (EMBRAESP).

Na Região Metropolitana de São Paulo houve retração de 19,7%, quando da comparação entre as 54.059 unidades lançadas em 2012 e as 67.359 unidades de 2011 (EMBRAESP).

Assim, a participação do município de São Paulo nos lançamentos imobiliários da Região Metropolitana apresentou queda de 56,6% em 2011, para 51,5% em 2012.

As vendas de imóveis novos residenciais no município de São Paulo em 2012 atingiram **26.958** unidades, volume 4,8% inferior ao registrado em 2011, de **28.316** unidades. Mas, no primeiro trimestre de 2013 foram vendidas 6.862 unidades contra 5.400 unidades no mesmo intervalo de tempo do ano anterior (SECOVI).

Em 2012, as vendas de imóveis novos residenciais na Região Metropolitana de São Paulo atingiram 50.903 unidades, volume 3,6% inferior às 52.839 unidades, registrado em 2011. Mas, no primeiro trimestre de 2013 foram vendidas 11.496 unidades contra 9.703 unidades no mesmo intervalo de tempo do ano anterior (SECOVI).

Assim, a participação do município de São Paulo nas vendas da Região Metropolitana que apresentava redução de 53,6% em 2011 para 53,0%, em 2012, tem o acréscimo de 59,7% no primeiro trimestre de 2013.

O valor movimentado em vendas no município de São Paulo, atualizado pelo INCC-DI da FGV (Índice Nacional de Custos da Construção) foi de R\$ 13,6 bilhões, contra R\$ 14,2 bilhões de 2011 e R\$4,48 bilhões no primeiro trimestre de 2013.

O indicador VSO (Vendas sobre Oferta) para 12 meses no município de São Paulo, encerrado em dezembro de 2012, repetiu o valor de 2011, se mantendo em 56,7%. Mas no primeiro trimestre de 2013 subiu para 60,1% (SECOVI).

O valor médio do preço de lançamentos no ano de 2011 evoluiu 27%, o que não se repetiu em 2012, com variação média de 10%. Este índice se aproximou do comportamento do IGP-M, que oscilou 7,82% no ano de 2012.

As empresas atualmente estão concentradas em gerar caixa e recuperar rentabilidade. Priorizam terminar as obras antigas atrasadas, diminuir o número de imóveis em estoque, vender os terrenos menos importantes e agilizar os repasses de clientes para o financiamento bancário.

O valor médio dos lançamentos em 2013 tem sido de R\$ 7.217,47 por m² no município de São Paulo e R\$ de 5.220,51 na Região Metropolitana de São Paulo.

4. O risco da ocorrência de “Bolha Imobiliária” no Brasil

70% dos créditos concedidos para aquisição imobiliária têm sido destinados ao primeiro imóvel para moradia. Dificilmente esse público compra com a expectativa de especulação quanto a aumento futuro de preços.

A cultura de adquirir casa própria para moradia e a maior participação de recursos do comprador na aquisição do imóvel são fatores para a baixa taxa de inadimplência de crédito imobiliário. Os dados disponíveis indicam 1,4% de inadimplência no último trimestre de 2012.

Assim, não parece haver o risco de formação de uma “bolha imobiliária” no Brasil.

5. O necessário aumento da produtividade na construção

O PIB do segmento da construção dobrou de 2007 a 2010, crescendo mais de 15% em 2010 (IBGE).

As construtoras e incorporadoras têm buscado estruturar suas operações para um crescimento mais sustentável, com racionalização da produção, mais tecnologia para obter melhor produtividade, aprimoramento da logística nos canteiros de obra, intensificação no uso de equipamentos, treinamento e capacitação de mão de obra. O ritmo da produção tem encontrado dificuldades em admitir mão de obra com qualificação satisfatória.

6. A desoneração da construção e reflexos no mercado imobiliário

Desde final de 2012, a medida provisória 601 se destina a desonerar a construção com reflexos no mercado imobiliário, como:

- A redução de 6% para 4% da alíquota do RET (Regime Especial de Tributação Federal) para as incorporações feitas no regime de patrimônio de afetação.
- As construtoras e suas contratadas, de abril de 2013 até dezembro de 2014, passarão a calcular as contribuições previdenciárias usando a alíquota de 2% sobre a receita em vez de 20% sobre a folha de pagamentos.

- A redução de 11% para 3,5% na retenção feita pelas construtoras da contribuição previdenciária de suas subcontratadas, como as especializadas em serviços de fundações, instalações elétricas e hidráulicas.

Estes ajustes apresentam reflexos positivos para as construtoras beneficiadas pela desoneração.

7. As perspectivas no Mundo

Estamos em momento de ajustes:

- a) O *Case-Shiller* e o *Real Capital Analytics* indicam que o mercado imobiliário dos Estados Unidos está saindo da crise, com a economia em expansão de 2% a ano. As vendas de moradias novas, em média anualizada de 437 mil unidades, cresceram 15,6% em janeiro de 2013 com relação ao mês anterior. Com a recuperação do preço dos imóveis, esta foi a maior alta mensal desde abril de 1993. A estimativa para crescimento do setor residencial é de 4% ao ano até 2016.

O setor privado americano criou 198 mil empregos em fevereiro, superando a previsão de 175 mil novas contratações (ADP/ *Macroeconomic Advisers*).

- b) Há a percepção de que a economia europeia encontrará solução sem o colapso do euro, embora o PIB da zona do Euro ainda tenha recuado 0,6% em 2012.
- c) A taxa de inflação anual na China declinou de 2,5% em dezembro de 2012 para 2% em janeiro.
- d) No Brasil, em 2012, houve a geração de 1,3 milhão de postos de trabalho formais e o índice de desemprego em abril de 2013 se mantém em apenas 5,8% da força de trabalho (Caged, Ministério do Trabalho e Emprego).

Segundo a Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico o índice de preços ao consumidor de 34 países subiu 1,7% em janeiro, contra 1,9% em dezembro, se constituindo no índice mais baixo desde novembro de 2010.

8. CONCLUSÃO

No Brasil, o processo de desonerações tributárias deverá impulsionar o negócio imobiliário.

Na cidade de São Paulo, as mudanças na Lei de Zoneamento, as revisões do Plano Diretor e do Código de Obras e Edificações e o movimento de desburocratização nas aprovações de projetos e nos licenciamentos de construções deverão contribuir para a redução das dificuldades na viabilização de novos empreendimentos.

O Secovi prevê que 2013 poderá se constituir em retomada de crescimento de forma gradual e sustentada, como lançamento de 31 mil unidades residenciais no município de São Paulo, alta de 10% em relação a 2012 e a estimativa de venda de 28 mil unidades, aumento de 3,5% sobre o ano passado.

No entanto, esta retomada depende da disposição do comprador em tomar crédito para adquirir imóvel novo, do seu poder aquisitivo para saldar a dívida, da existência de áreas adequadas para novos lançamentos.

Estas hipóteses poderão não estar plenamente satisfeitas, quando o ritmo geral das atividades econômicas é lento, os preços sobem mais do que os salários ou os compradores já estão altamente endividados.

9. Referencias bibliográficas

BATLOUNI Neto, Jorge, *O necessário aumento da produtividade na construção*. Economia B3, OESP, São Paulo, 2/04/2013.

BERNARDES Claudio. *Hora de repensar a cidade*. Economia B2 OESP, São Paulo, 22/02/2013.

BONATELLI Circe. *Resultado das incorporadoras só melhora em 2014*. Economia B16 OESP, São Paulo, 17/05/2013.

DATA POPULAR *A demanda de imóveis tende a permanecer forte*. Economia B2 OESP São Paulo, 21/02/2013.

LAZARI Jr., Octavio, *Credito imobiliário com alta qualidade*. FIABCI/Brasil Informa, Economia B9 OESP, São Paulo, 26/03/2013.

MING, Celso, *Desaceleração*, Economia B2 OESP, São Paulo, 24/05/2013.

OESP, *Estados Unidos- venda de moradias novas avança*. Economia B2, São Paulo, 27/02/2013.

OESP, *Economia dos Estados Unidos cresce em ritmo moderado - venda de moradias novas avança*. Economia B11, São Paulo, 7/03/2013.

OESP, *OCDE registra a menor inflação desde 2010*. Economia B11, São Paulo, 7/03/2013.

OESP *Retoma lentamente o mercado imobiliário*. Economia B2, São Paulo, 21/03/2013.

OESP *Mercado Imobiliário tem balanço positivo*. Economia B13, São Paulo, 29/05/2013.

STAIGER, Roger. *Reflexões sobre a recuperação do mercado imobiliário norte-americano*. Fiabci/Brasil Informa Economia B5 OESP, São Paulo, 21/05/2013.

SECOVI, *Balanço do Mercado Imobiliário 2012*. São Paulo, Fevereiro, 2013.

WATANABE, Sergio. *A desoneração da construção e seus reflexos no mercado imobiliário*. Fiabci/Brasil Informa Economia B3 OESP, São Paulo, 12/03/2013.