



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia



IBAPE BAHIA
Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de
Engenharia da Bahia

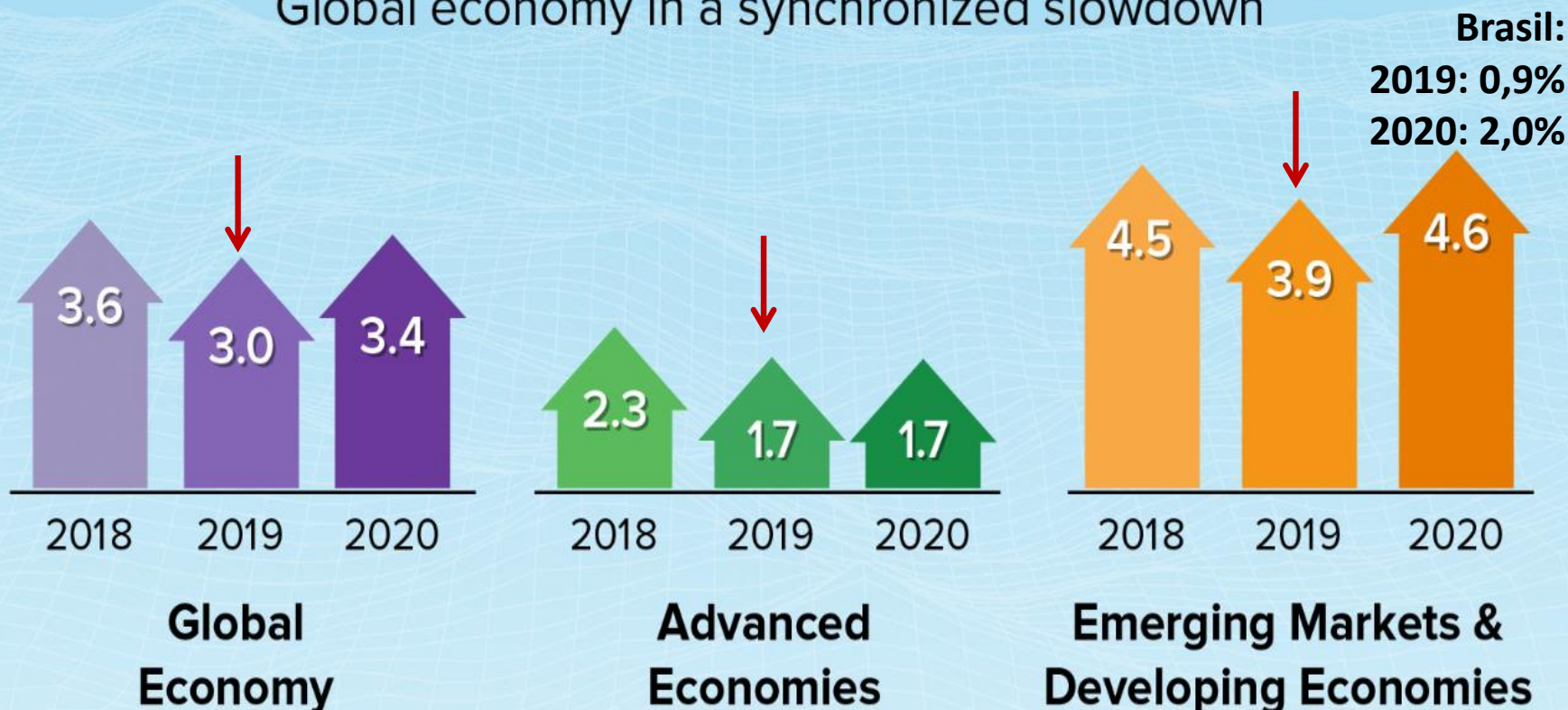


Economia nacional e o mercado imobiliário: desempenho e perspectivas

Econ. Ieda Vasconcelos
Assessoria Econômica
Sinduscon-MG
Outubro/2019

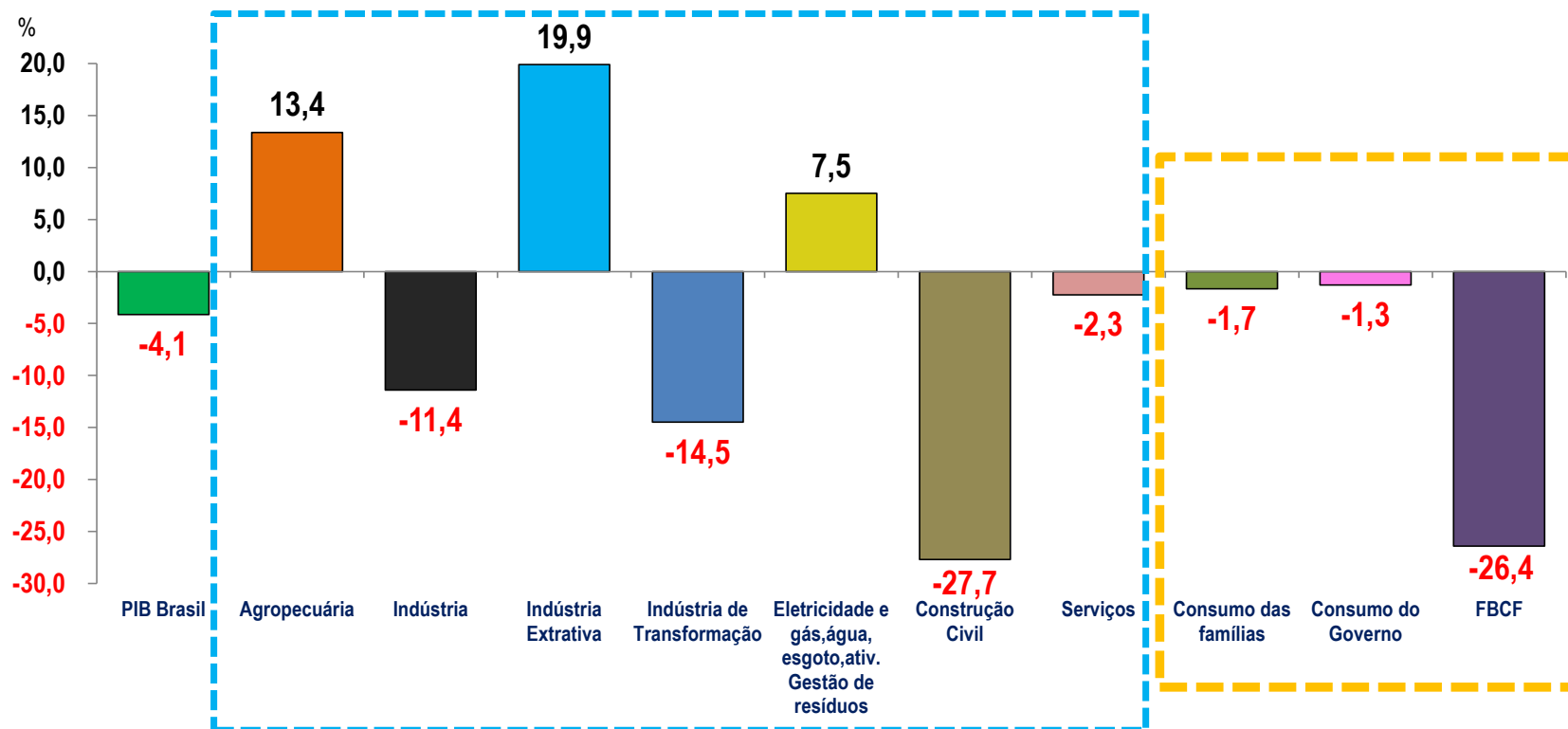
GROWTH PROJECTIONS

Global economy in a synchronized slowdown



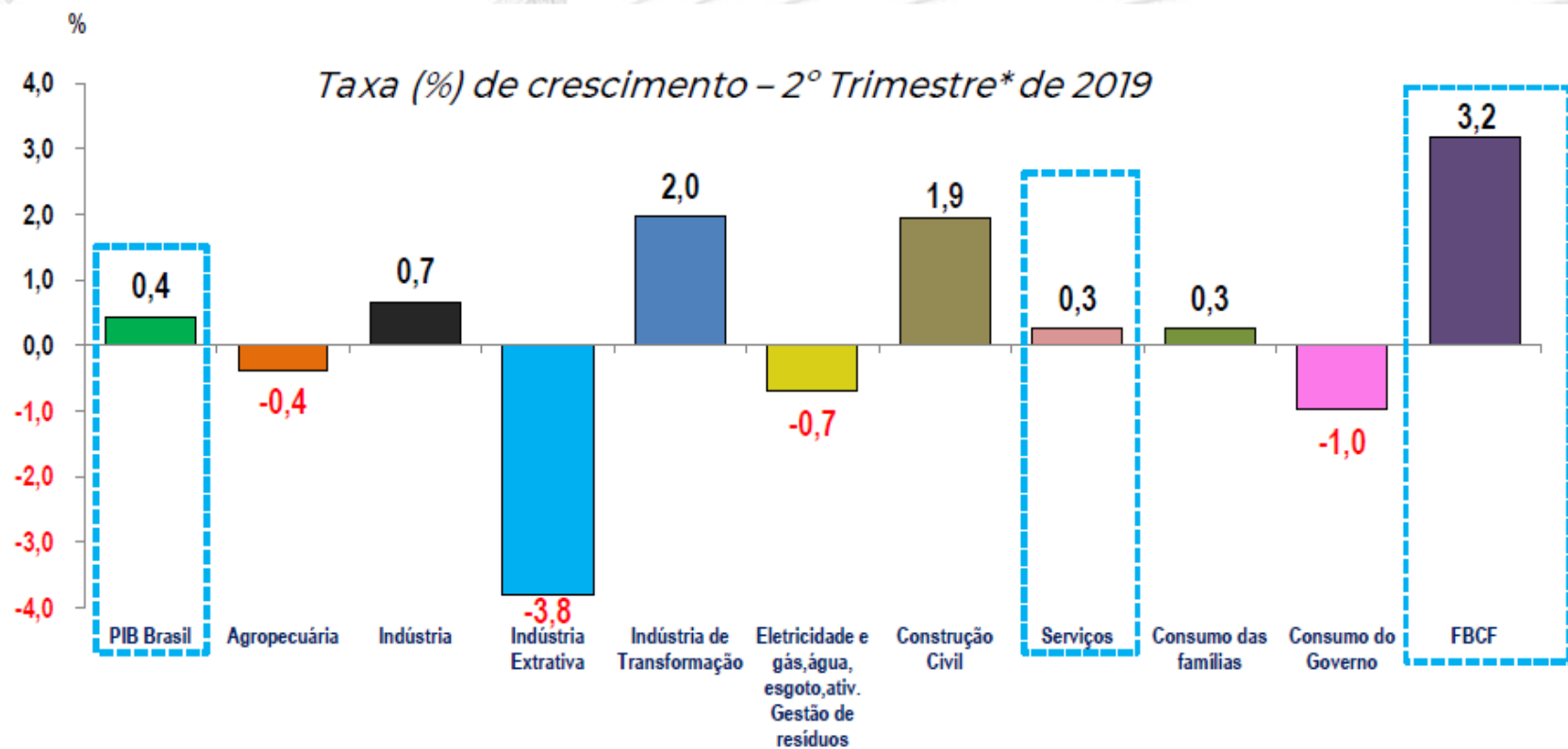
De onde deve vir o crescimento da economia brasileira?

Taxa (%) de crescimento - Acumulado 2014 a 2018



Fonte: Contas Nacionais Trimestrais - 1º Trim./19, IBGE.

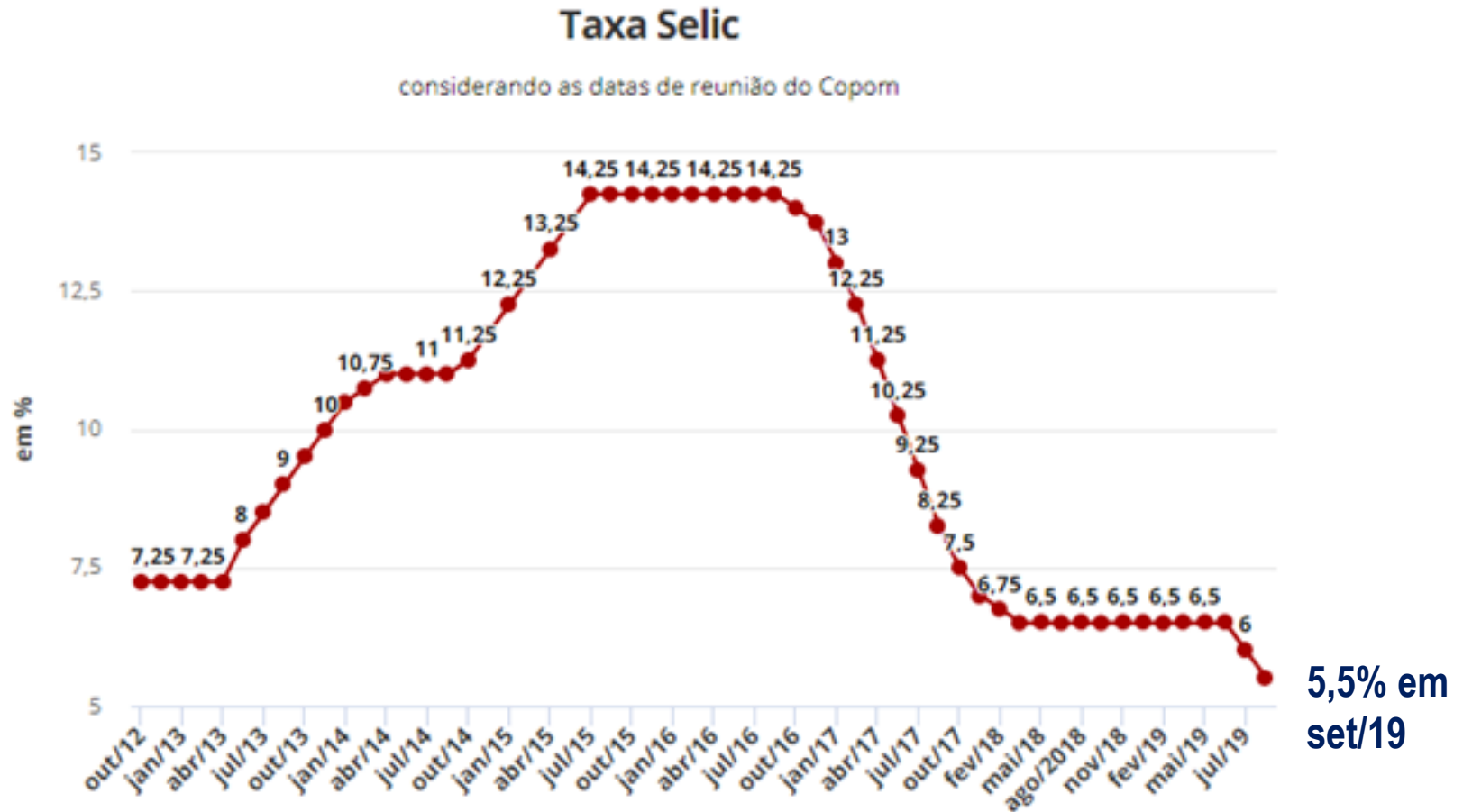
A CONSTRUÇÃO CIVIL E O PIB



Fonte: Contas Nacionais Trimestrais - 2º Trim./19, IBGE.

* Taxa de crescimento do 2º trimestre em relação ao 1º trimestre de 2019.

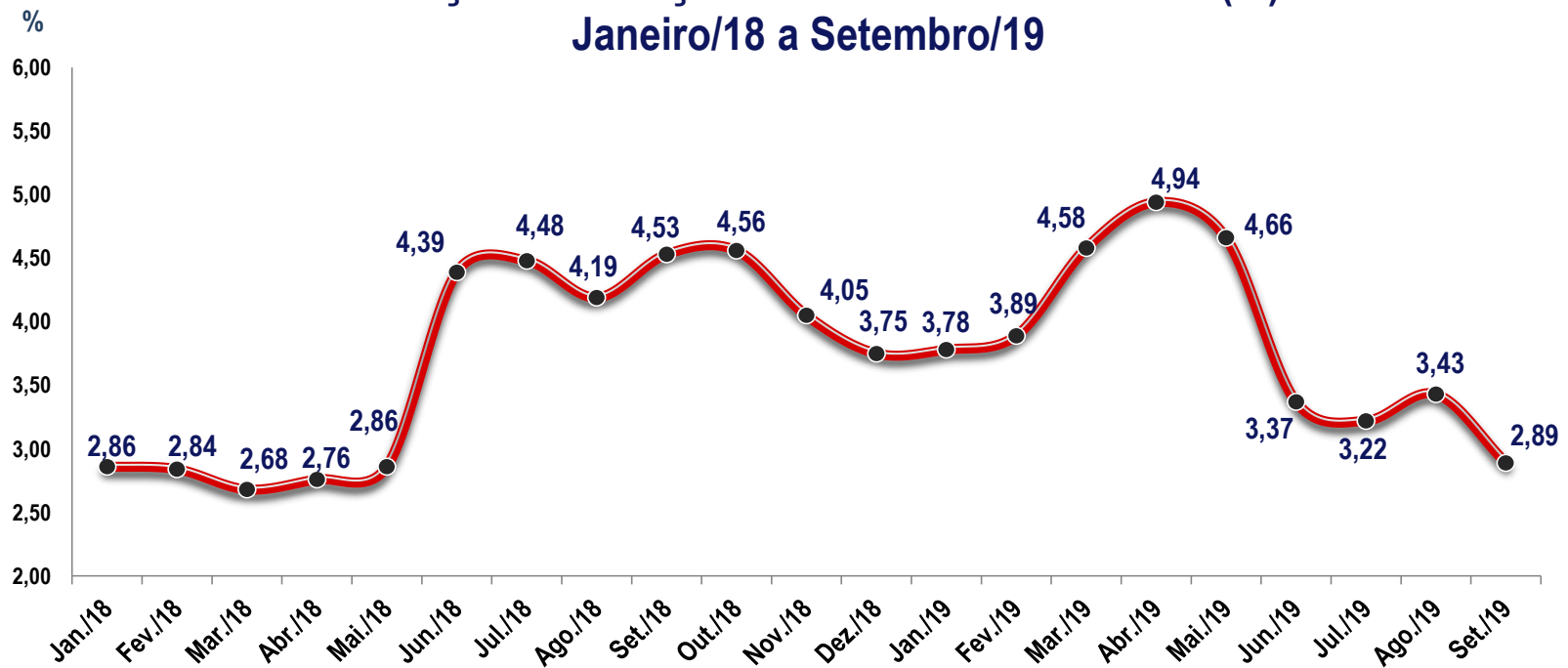
Uma das melhores notícias da economia – a queda da Selic



- ✓ Na reunião do mês de setembro/19, o Copom reduziu a taxa Selic para 5,5%.
- ✓ Foi o 14º corte na taxa desde que ela atingiu o pico de 14,25% ao ano (entre jul/15 – out/16).
- ✓ Melhor notícia: Copom sinalizou a possibilidade de nova redução.
- ✓ Pesquisa Focus realizada semanalmente pelo Banco Central já projeta Selic a 4,5% no final de 2019.

Inflação sob controle

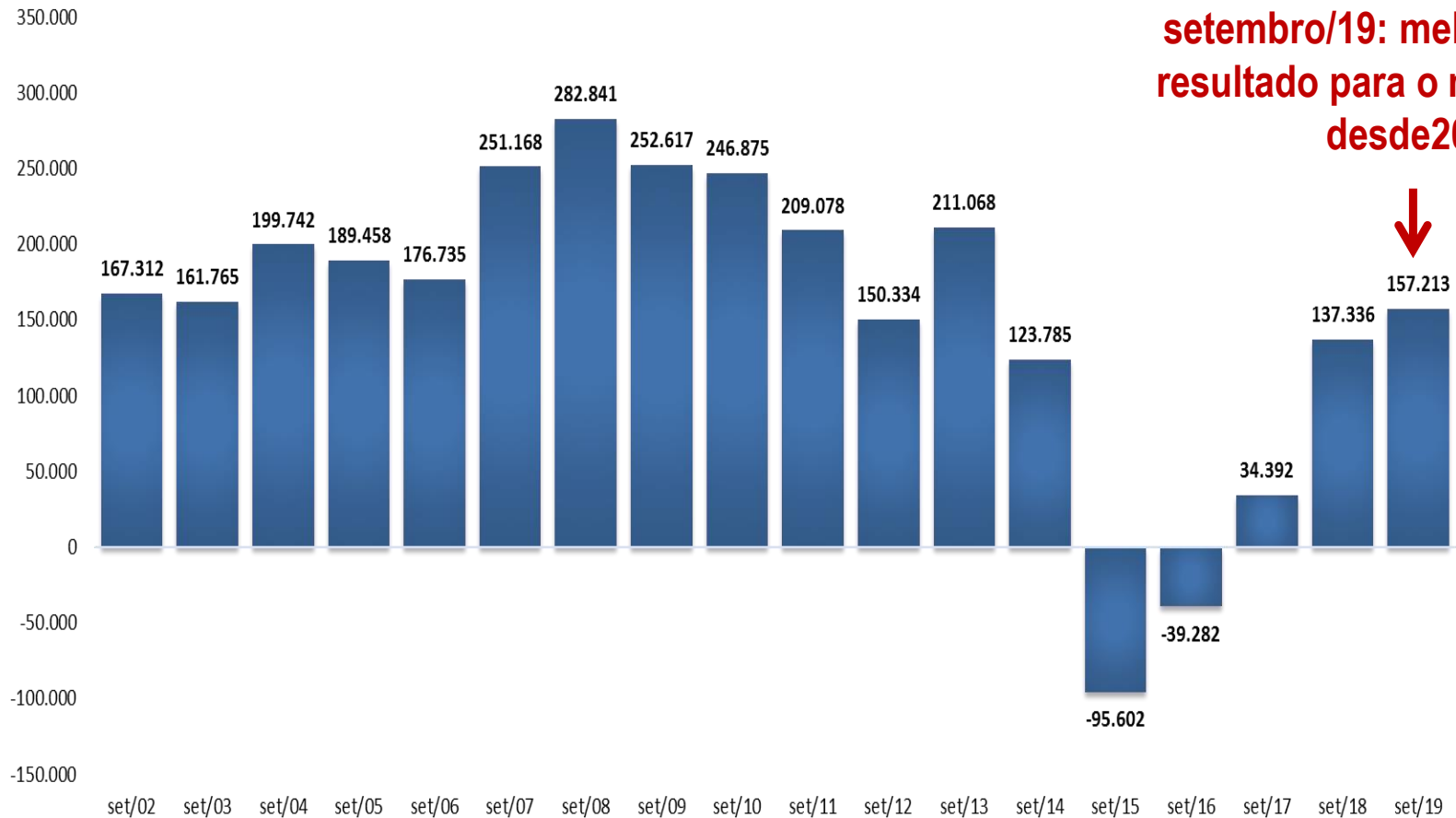
IPCA * - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IBGE) Evolução da variação acumulada em 12 meses (%) Janeiro/18 a Setembro/19



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE

(*) IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (Período de coleta em geral: 01 a 30 do mês de referência).

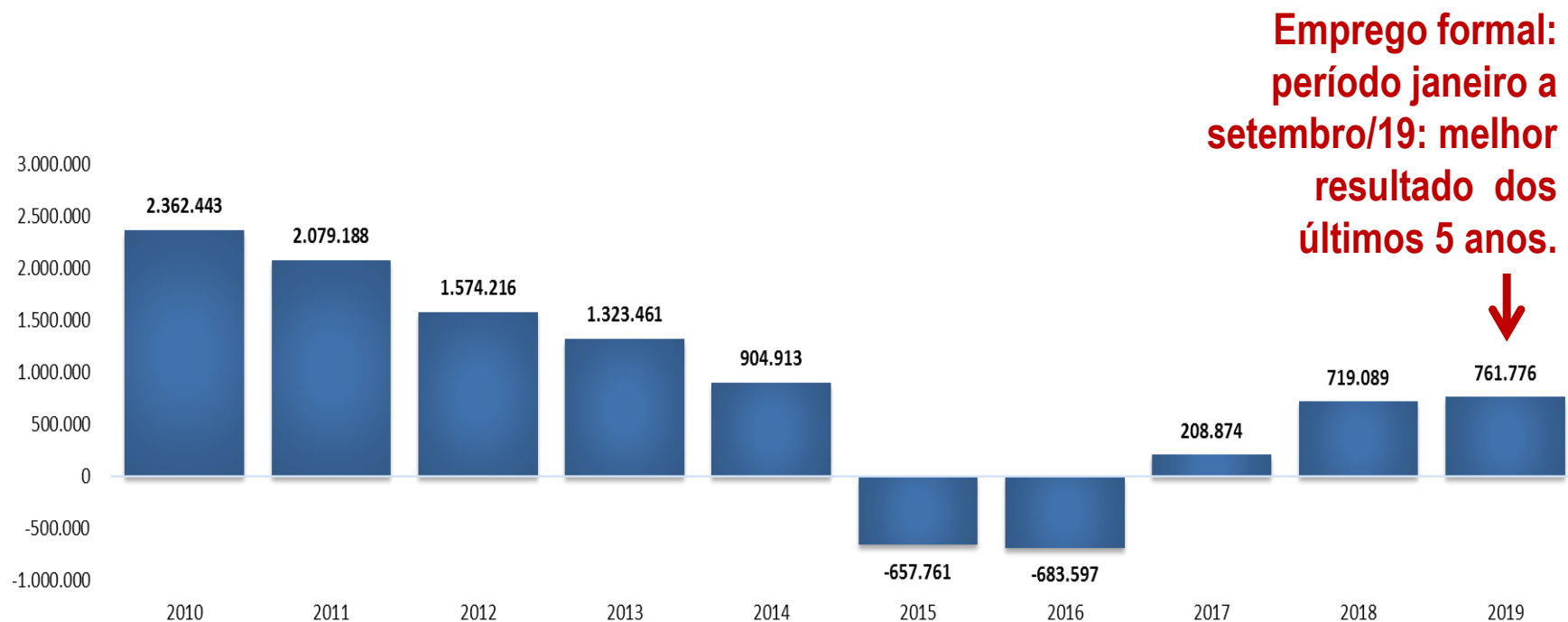
BRASIL – SALDO DE EMPREGO FORMAL – SÉRIE SEM AJUSTES – MESES DE SETEMBRO DE 2002 A 2019



Emprego formal: em setembro/19: melhor resultado para o mês desde 2013.



BRASIL – SALDO DE EMPREGO FORMAL – SÉRIE COM AJUSTES* – ACUMULADOS DO ANO – JANEIRO A SETEMBRO – 2010 A 2019



(*) ajustes declarados até o mês setembro de cada ano.

Queda no desemprego e incremento na informalidade

IBGE

O quadro, a seguir, mostra a evolução da **taxa de desocupação**, de acordo com os trimestres móveis ao longo da série histórica da pesquisa, Brasil - 2012/2019

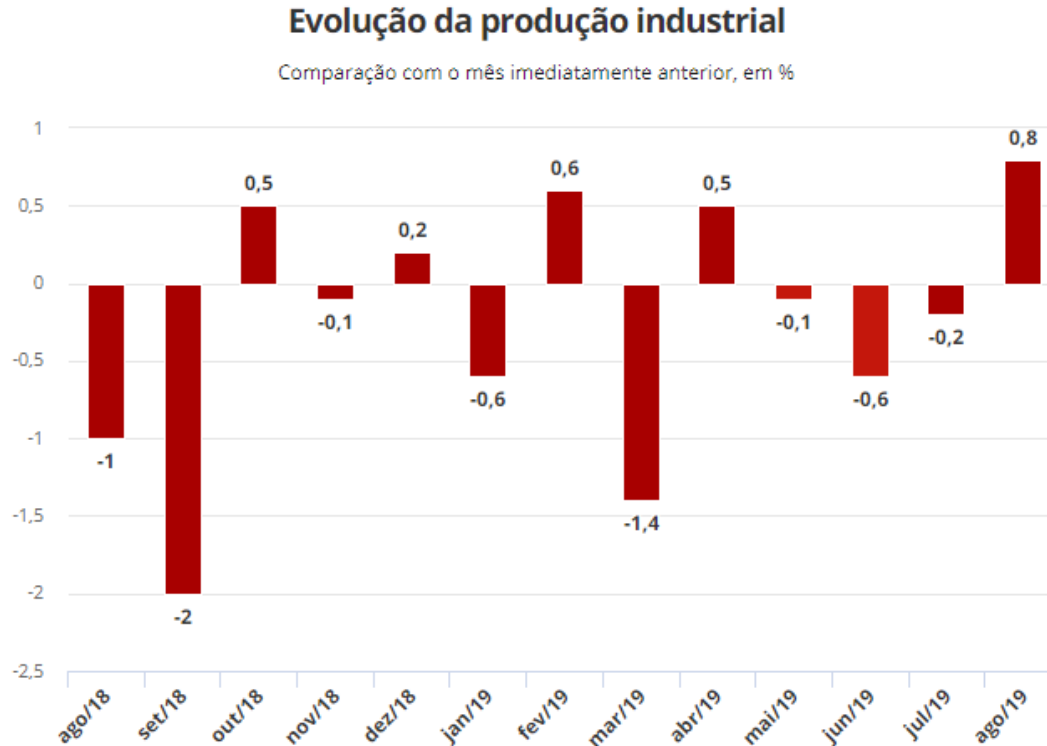
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
nov-dez-jan		7,2	6,4	6,8	9,5	12,6	12,2	12,0
dez-jan-fev		7,7	6,7	7,4	10,2	13,2	12,6	12,4
jan-fev-mar	7,9	8,0	7,2	7,9	10,9	13,7	13,1	12,7
fev-mar-abr	7,7	7,8	7,1	8,0	11,2	13,6	12,9	12,5
mar-abr-mai	7,6	7,6	7,0	8,1	11,2	13,3	12,7	12,3
abr-mai-jun	7,5	7,4	6,8	8,3	11,3	13,0	12,4	12,0
mai-jun-jul	7,4	7,3	6,9	8,5	11,6	12,8	12,3	11,8
jun-jul-ago	7,3	7,1	6,9	8,7	11,8	12,6	12,1	11,8
jul-ago-set	7,1	6,9	6,8	8,9	11,8	12,4	11,9	
ago-set-out	6,9	6,7	6,6	8,9	11,8	12,2	11,7	
set-out-nov	6,8	6,5	6,5	9,0	11,8	12,0	11,6	
out-nov-dez	6,9	6,2	6,5	8,9	12,0	11,8	11,6	

Fonte: IBGE, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua.

Nota: Somente os dados hachurados são comparáveis.

- ✓ A taxa de desocupação do país caiu e ficou em 11,8% no trimestre encerrado em agosto, após ficar em 12,3% no trimestre finalizado em maio. Mesmo assim, o país ainda tem 12,6 milhões de pessoas em busca de trabalho.
- ✓ A queda no desemprego foi puxada **pela entrada de 684 mil trabalhadores no mercado**, totalizando 93,6 milhões de ocupados, o maior número desde 2012.
- ✓ No entanto, esse aumento na quantidade de pessoas trabalhando foi acompanhado por recordes nos níveis de informalidade. De acordo com informações da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD Contínua), **41,4% da população ocupada se encontra na informalidade**, a maior proporção desde 2016, quando esse indicador passou a ser produzido.
- ✓ Dos **684 mil novos ocupados**, **87,1% entraram no mercado de trabalho pela via informal**. Nesse grupo estão os trabalhadores sem carteira assinada (empregados do setor privado e domésticos), os sem CNPJ (empregadores e por conta própria) e os sem remuneração (auxiliam em trabalhos para a família).

Produção industrial cresceu 0,8% e registrou o melhor resultado para um mês de agosto desde 2014



Fonte: IBGE

✓ A recuperação de quase toda a perda acumulada desde maio foi puxada pela indústria extrativa, que cresceu 6,6% no mês, graças ao aumento na extração de minério de ferro, petróleo e gás.

- ✓ Depois de três meses em queda, a produção industrial brasileira cresceu 0,8% em agosto, na comparação com julho. Foi o melhor resultado para meses de agosto desde 2014 (0,9%).
- ✓ O crescimento registrado em agosto é também o melhor resultado mensal desde junho do ano passado, quando houve avanço de 12,6%, na comparação com o mês imediatamente anterior.
- ✓ No acumulado primeiros oito meses do ano, o setor ainda tem queda de 1,7%. Em 12 meses, a produção industrial mostra queda de -1,7% em agosto, permanecendo na trajetória descendente iniciada em julho do ano passado.

Retomada gradual da economia

Avanço moderado

Evolução de indicadores coincidentes da indústria e do comércio - Em %*

Produção industrial	↗ Subiu 0,8% entre julho e agosto
Faturamento real da indústria	↗ Subiu 0,6% entre julho e agosto
Produção de veículos e máquinas agrícolas	↘ Caiu 5,9% entre julho e agosto
Fluxo de veículos pesados nas estradas	↘ Caiu 0,7% entre julho e agosto
Vendas de papelão ondulado	↗ Subiu 0,9% entre julho e agosto
Licenciamentos de automóveis e comerciais leves	↘ Caiu 1,4% entre julho e agosto
Indicador de Atividade do Comércio da Serasa Experian	↘ Caiu 0,9% entre julho e agosto
Fluxo de veículos leves nas estradas	↗ Subiu 1,2% entre julho e agosto
Carga de energia	↘ Caiu 0,1% entre julho e agosto
PMI industrial	↗ Subiu de 52,5 para 53,4 pontos entre agosto e setembro
Indicador de Incerteza da Economia	↗ Subiu de 114,2 para 116,9 pontos entre agosto e setembro
Índice de Confiança Empresarial	↗ Subiu de 94 para 94,1 pontos entre agosto e setembro
Índice de Confiança do Consumidor	↗ Subiu de 89,2 para 89,7 pontos entre agosto e setembro
Nível de Utilização da Capacidade Instalada (Nuci)	↘ Caiu 0,3 ponto entre agosto e setembro, para 75,5%

Fontes: IBGE, Anfavea, ABCR, ABPO, CNI, Fenabreve, Serasa, ONS, Markit, FGV. Elaboração: LCA Consultores. *Dados com ajuste sazonal

Fonte: Valor Econômico – 2 de outubro de 2019.

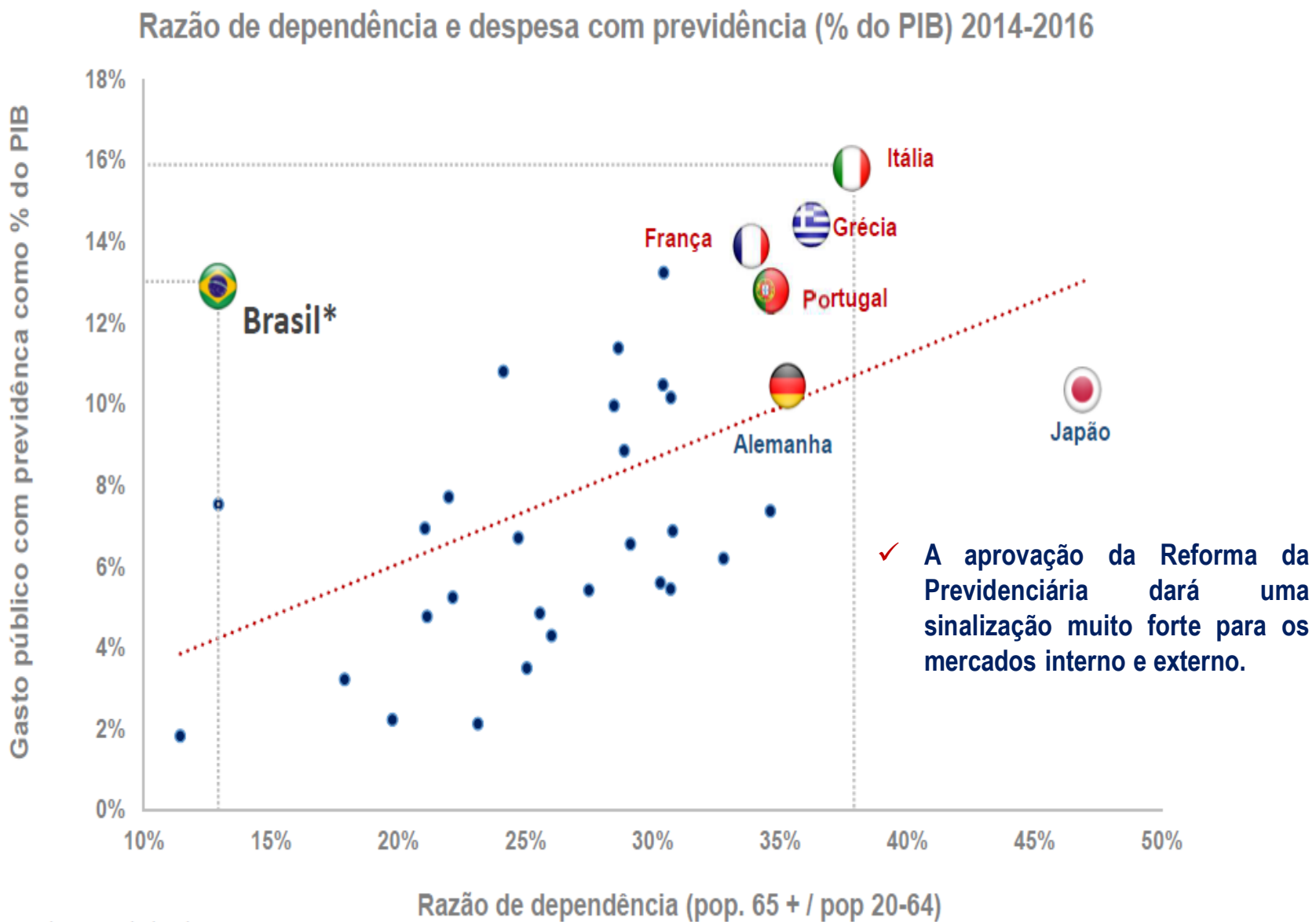
Problema: Contas públicas

Resultado Primário do Governo Central (% PIB)



Fonte: De 2010 a 2018, RTN. Para 2019, Relatório de Avaliação do 4º bimestre. Para 2020, PLOA 2020. Para 2021 e 2022, PLDO 2020.

Os Desafios do Ajuste Fiscal: Previdência



Fonte: Cálculos com base em dados da OCDE e ONU.

*Para o Brasil, foram extraídos dados do MF referentes ao ano de 2016

V. IMPORTÂNCIA DA AGENDA DE LONGO PRAZO

Mudança na Dinâmica Demográfica Brasileira: a população de idosos deve triplicar entre 2018 e 2060

Projeções da População Brasileira 2018-2060 (milhões de pessoas) e Razões de Dependência (%)

Ano	0 a 14 anos (Jovens)	15 a 64 anos (Adultos)	65 anos ou mais (Idosos)
2018	44,5	144,8	19,2
2030	42,6	151,8	30,4
2060	33,6	136,5	58,2
Variação % 2018 / 2060	-24,5%	-5,7%	202,6%

- ✓ A reforma da previdência é a principal medida para reduzir as incertezas sobre a situação das contas públicas e dar mais segurança para os empresários aumentarem seus investimentos e também para possibilitar ao BC promover cortes nas taxas de juros.

Fonte: Projeção da população de 2018, IBGE.
Elaboração: SEPLAN.

18



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia



IBAPE BAHIA
Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de
Engenharia da Bahia



Mercado imobiliário

Geração de emprego na Construção Civil

Construção Civil			
Geração de vagas formais	Set/19	Jan a Set/19 *	Out/18 a Set/19 *
Região Norte	1.818	4.247	-5.701
Nordeste	4.120	20.633	8.077
Sudeste	6.732	62.489	39.594
Sul	2.957	17.634	9.525
Centro Oeste	2.704	11.527	-1.373
Total	18.331	116.530	50.122

Fonte: CAGED/SEPT-ME.

* Saldo ajustado do período de janeiro a setembro de 2019 e de outubro/18 a setembro/19.

Geração de emprego formal na Construção Civil

Saldo na geração de vagas com carteira assinada na Construção Civil ao longo do ano (jan. a set./19)

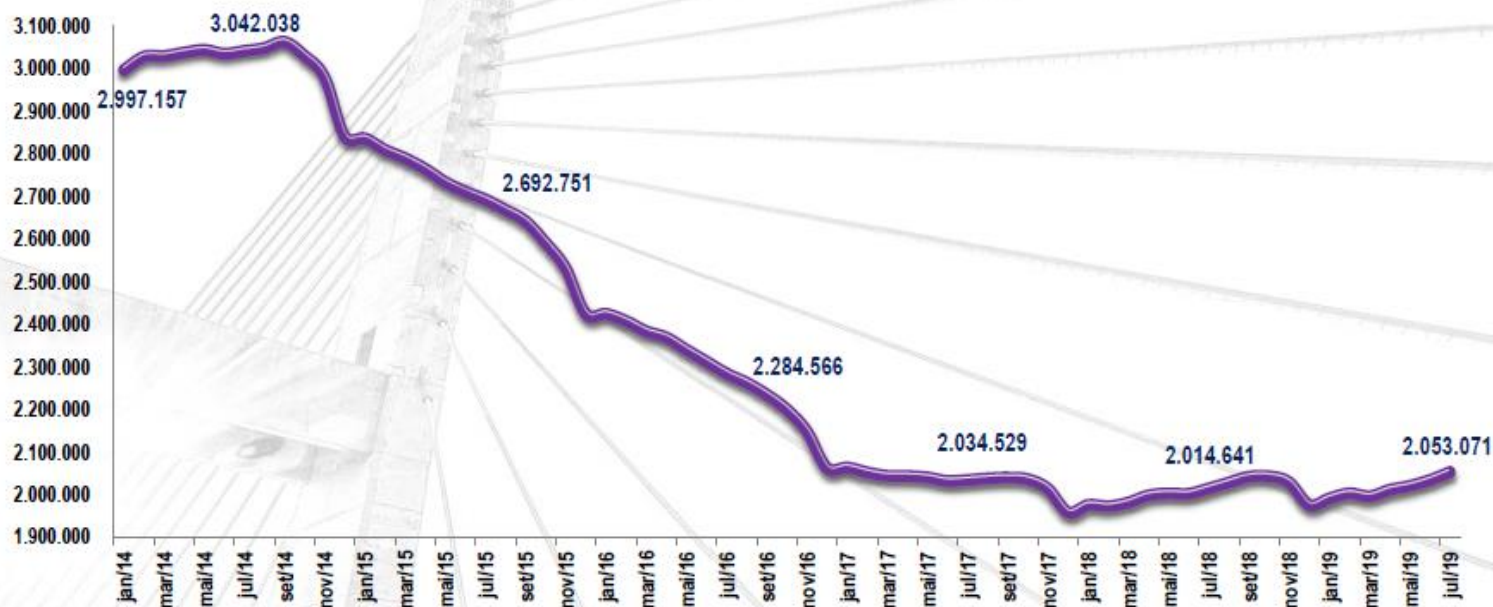
Segmento	Norte	Nordeste	Sudeste	Sul	Centro Oeste	Total por segmento
Construção de Edifícios	-802	1.859	12.282	8.255	2.831	24.425
Construção de Rodovias, Ferrovias, Obras Urbanas e Obras de Arte Especiais	4.158	1.591	7.782	1.580	3.371	18.482
Obras de Infra-Estrutura para Energia Elétrica, Telecomunicações, água, Esgoto e Transporte por Dutos	1.634	6.848	2.264	3.944	-150	14.540
Construção de Outras Obras de Infra-Estrutura	-514	2.411	15.555	-1.347	-82	16.023
Demolição e Preparação do Terreno	619	-12	3.905	387	1.520	6.419
Instalações Elétricas, Hidráulicas e Outras Instalações em Construções	-540	5.039	9.726	1.671	1.928	17.824
Obras de Acabamento	-9	331	2.935	1.340	1.092	5.689
Outros Serviços Especializados para Construção	-299	2.566	8.040	1.804	1.017	13.128
Total por região	4.247	20.633	62.489	17.634	11.527	116.530

Fonte: CAGED/SEPT-ME.

* Saldo ajustado do período de janeiro a setembro de 2019.

A CONSTRUÇÃO CIVIL E O PIB

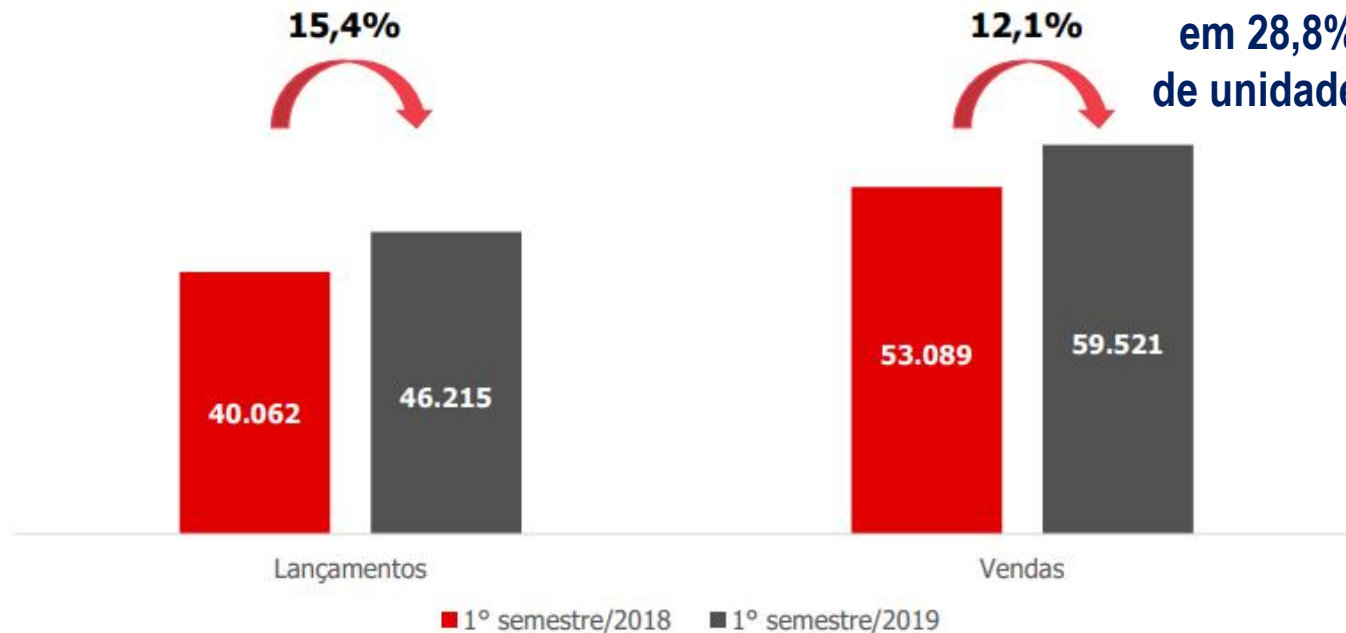
Evolução do estoque de trabalhadores na Construção Civil
Jan./14 a Jul./19*



Fonte: CAGED/SEPT-ME
* Estoque ajustado

Comparativo de Lançamento X Vendas - Semestre

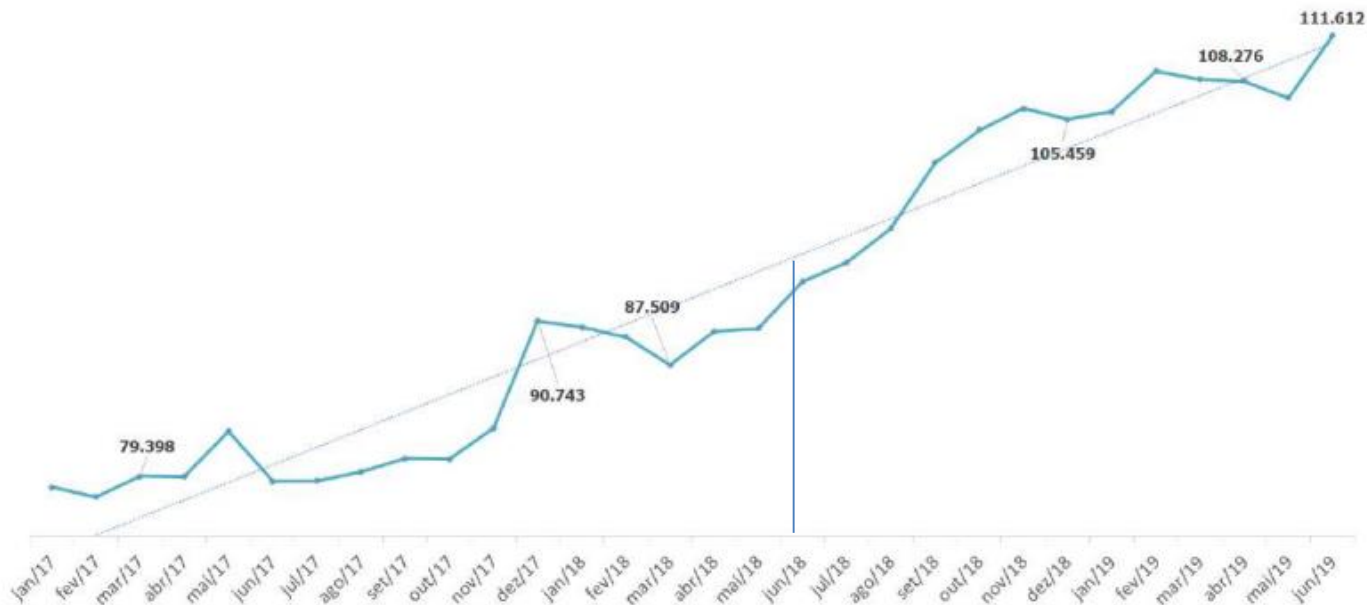
Atenção: 1º semestre/2019:
Número de unidades vendidas é superior em 28,8% ao número de unidades lançadas.



- ✓ RM de Salvador, Cuiabá, Distrito Federal, Goiânia, São Paulo, Florianópolis; Campina Grande, RM de Fortaleza, RM de João Pessoa, RM de Maceió, RM de Recife, Rio de Janeiro, RM de Belo Horizonte, RM de São Paulo, Uberlândia, Curitiba, Joinville, Porto Alegre, RM de Curitiba

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC

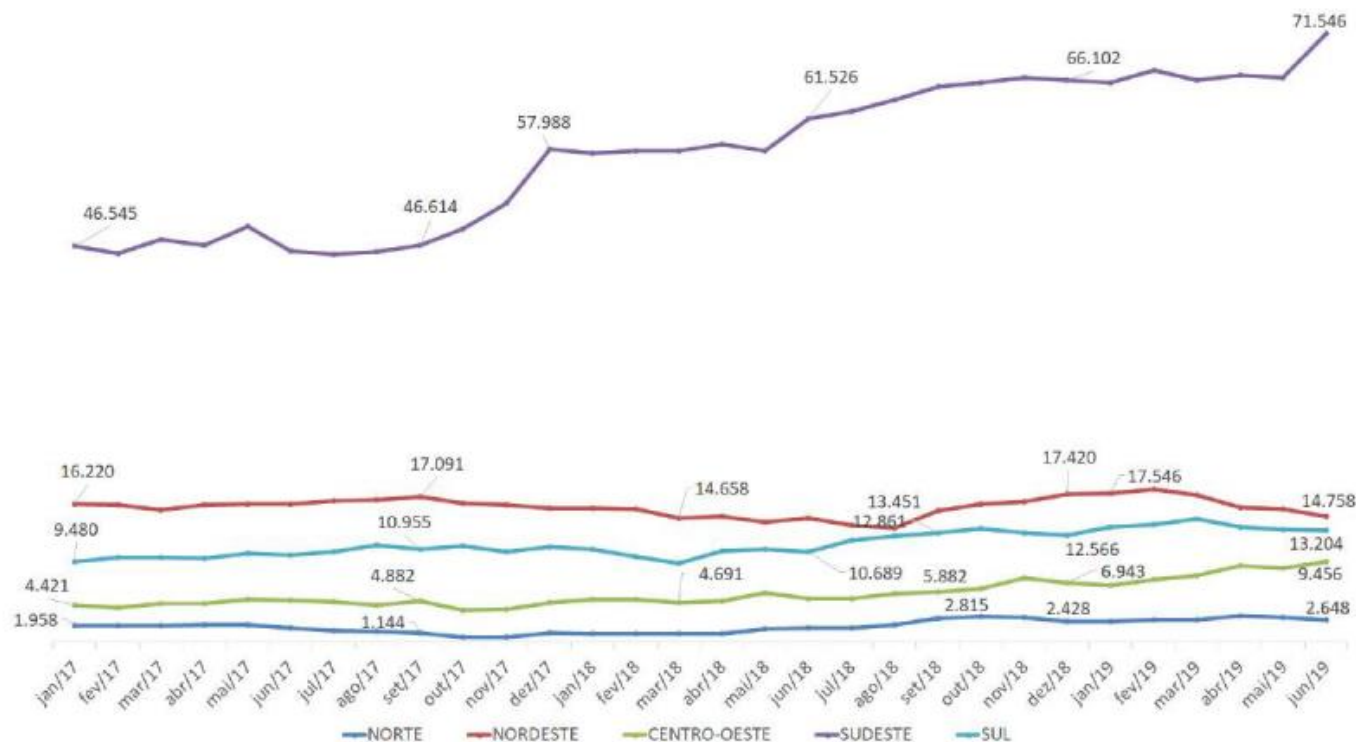
Unidades residenciais lançadas - acumulado 12 meses



- ✓ RM de Salvador, Cuiabá, Distrito Federal, Goiânia, São Paulo, Florianópolis; Campina Grande, RM de Fortaleza, RM de João Pessoa, RM de Maceió, RM de Recife, Rio de Janeiro, RM de Belo Horizonte, RM de São Paulo, Uberlândia, Curitiba, Joinville, Porto Alegre, RM de Curitiba

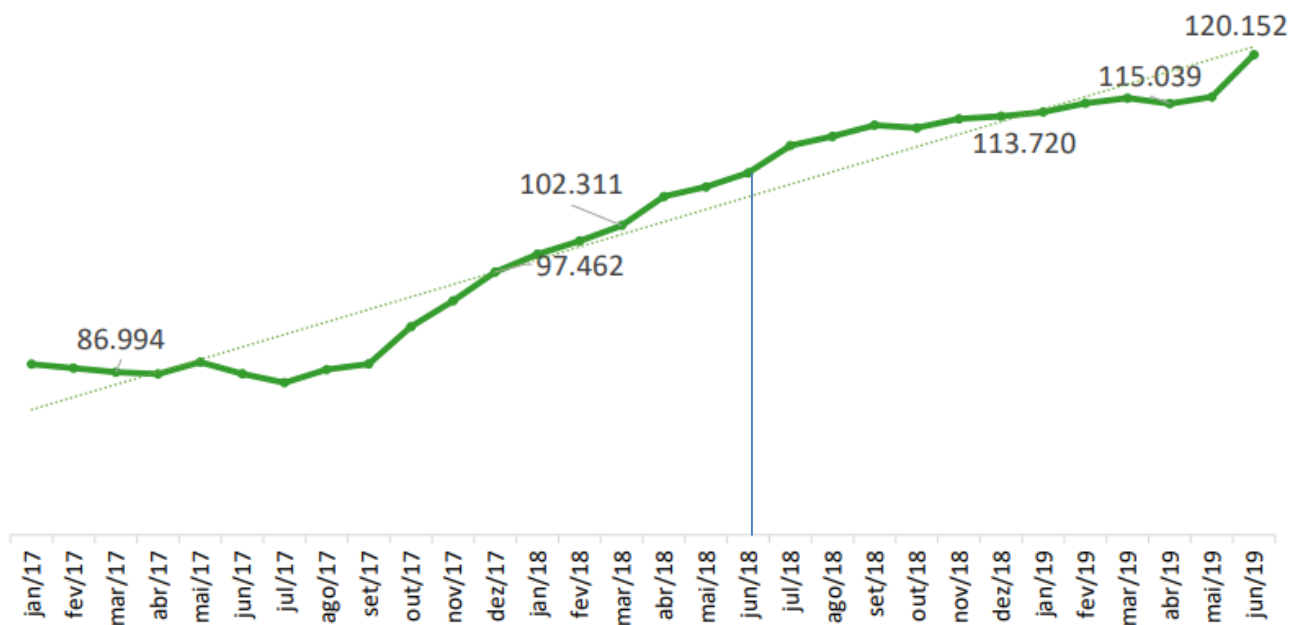
Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC

Unidades residenciais lançadas - acumulado por regiões 12 meses



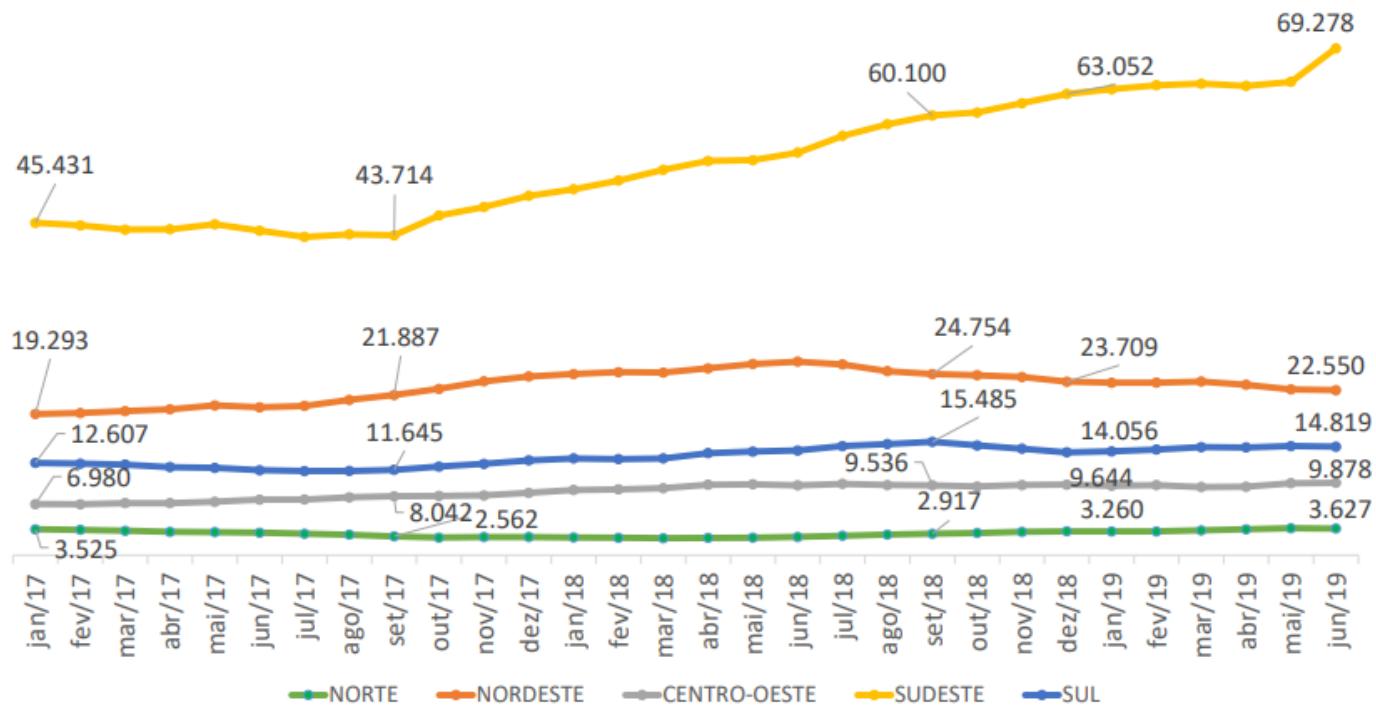
Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC

Unidades residenciais vendidas - acumulado 12 meses



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC

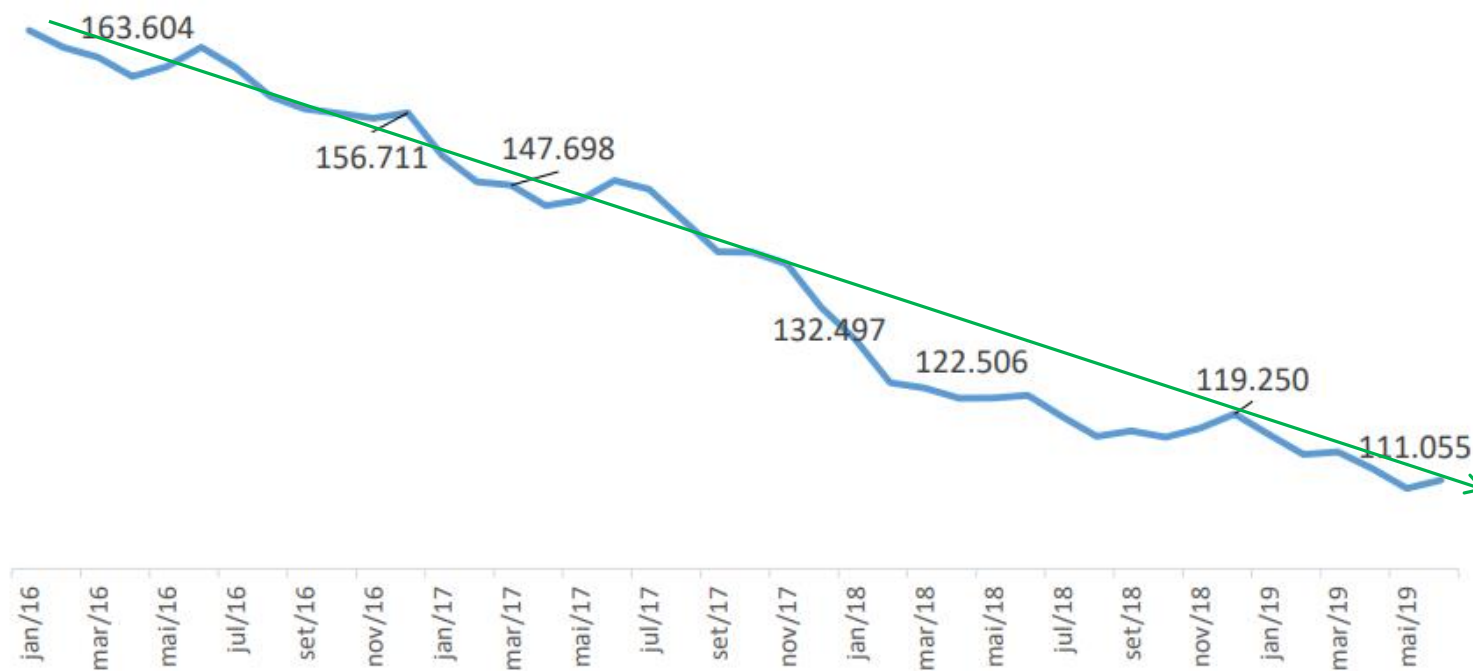
Unidades residenciais vendidas - acumulado por regiões 12 meses



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC

Evolução da Oferta Final

Oferta: queda de 32,12%

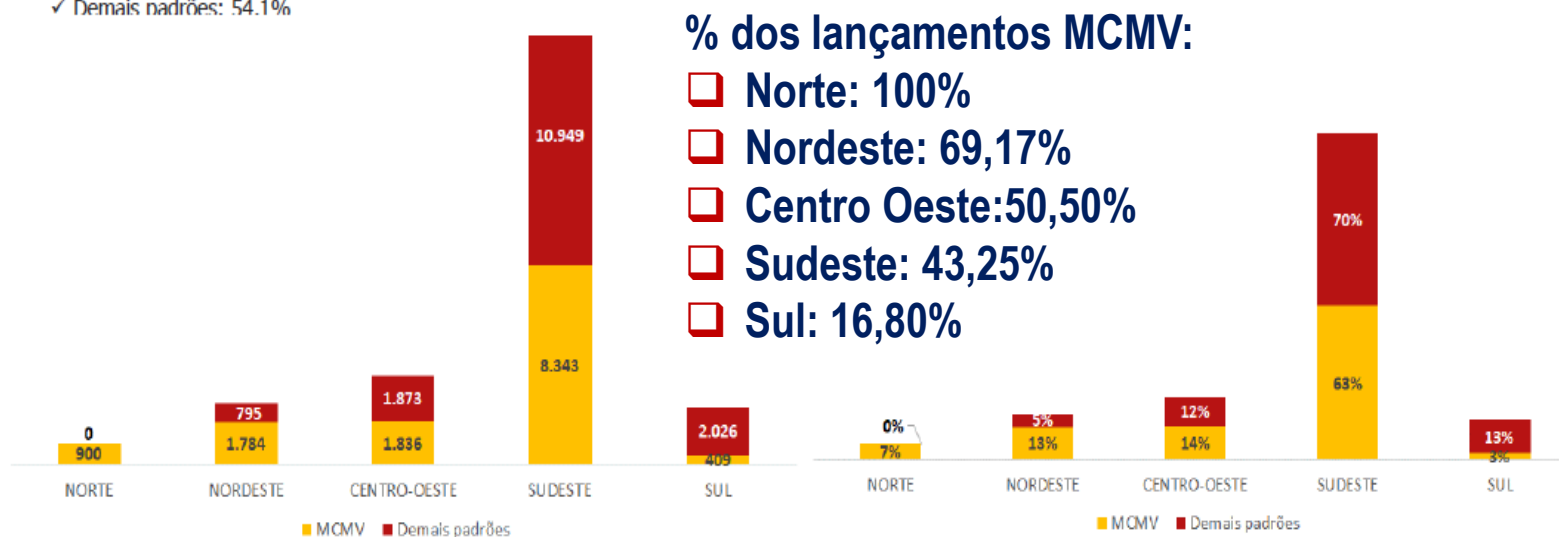


Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC

UNIDADES LANÇADAS – MCMV POR REGIÕES – 2T DE 2019

Representatividade sobre o total de lançamentos

- ✓ MCMV: 45,9%
- ✓ Demais padrões: 54.1%



- As análises de lançamentos e vendas MCMV englobam 22 regiões: Belém, Manaus, Campina Grande, RM de Fortaleza, RM de Recife, RM de Maceió, Salvador, RM de Salvador, Cuiabá, Distrito Federal, Goiânia, RM de Goiânia, Belo Horizonte e Nova Lima, RM de Belo Horizonte, São Paulo, RM de São Paulo, Uberlândia, Curitiba, Florianópolis, Joinville, RM de Curitiba e Porto Alegre.
- As 22 regiões representam um total de 28.915 unidades, ou seja, 94,5% do total de unidades lançadas (30.607)

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC

CBIC

SENAI
PELO FUTURO DO TRABALHO

BRAIN
Let's Brain! 52

- ✓ No 2º trimestre de 2019, 56,75% dos lançamentos imobiliários, na Região Sudeste, não foram referentes ao MCMV.
- ✓ Na Região Norte 100% dos lançamentos no 2º trimestre foram MCMV. Na Região Nordeste o MCMV responde por 69,17% dos lançamentos.
- ✓ 70% dos lançamentos imobiliários dos demais padrões (aqueles que não são correspondentes ao MCMV) no 2º trim/19 aconteceram na Região Sudeste.

UNIDADES VENDIDAS – MCMV POR REGIÕES – 2T DE 2019

Representatividade sobre o total de vendas

✓ MCMV: 47,6%

✓ Demais padrões: 52,4%

% das vendas MCMV:

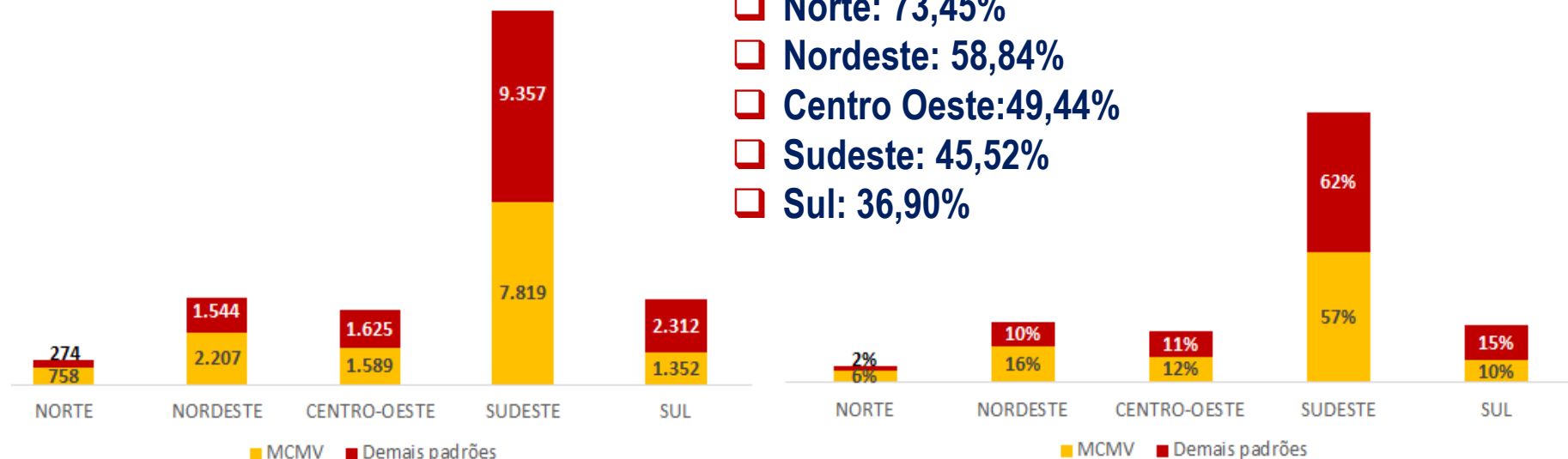
☐ Norte: 73,45%

☐ Nordeste: 58,84%

☐ Centro Oeste: 49,44%

☐ Sudeste: 45,52%

☐ Sul: 36,90%



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

✓ As 22 regiões representam um total de 28.837 unidades, ou seja, 87,9% do total de unidades vendidas (32.813).

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC

BRAIN
Let's Brain!

SENAI
PELO FUTURO DO TRABALHO

CBIC

- ✓ No 2º trimestre de 2019, 54,48% das vendas na Região Sudeste, não foram referentes ao MCMV.
- ✓ Na Região Norte, 73,45% das vendas do 2º trimestre foram MCMV. Na Região Nordeste o MCMV responde por 58,84% das vendas.
- ✓ 61,92% das vendas dos demais padrões (aqueles que não são correspondentes ao MCMV) no 2º trim/19 aconteceram na Região Sudeste.

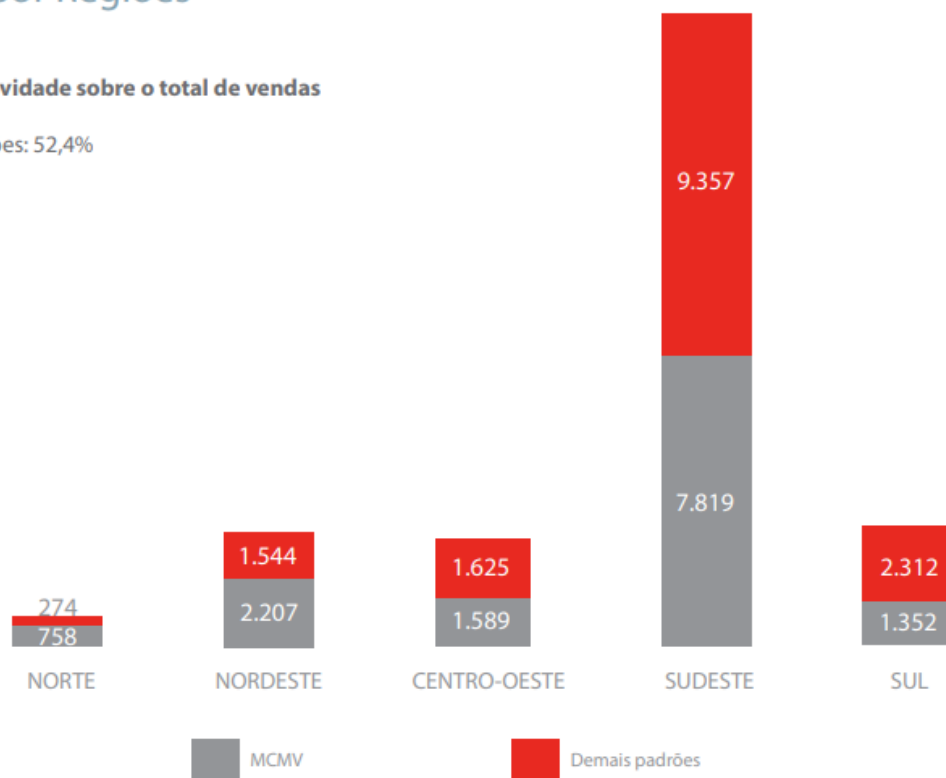
Unidades vendidas

MCMV por Regiões

Representatividade sobre o total de vendas

MCMV: 47,6%

Demais padrões: 52,4%



- As 22 regiões representam um total de 28.837 unidades, ou seja, 87,9% do total de unidades vendidas (32.813).

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC

Oferta final

MCMV por Regiões

Representatividade sobre a oferta final total

MCMV: 34,2%

Demais padrões: 65,8%

% da oferta MCMV:

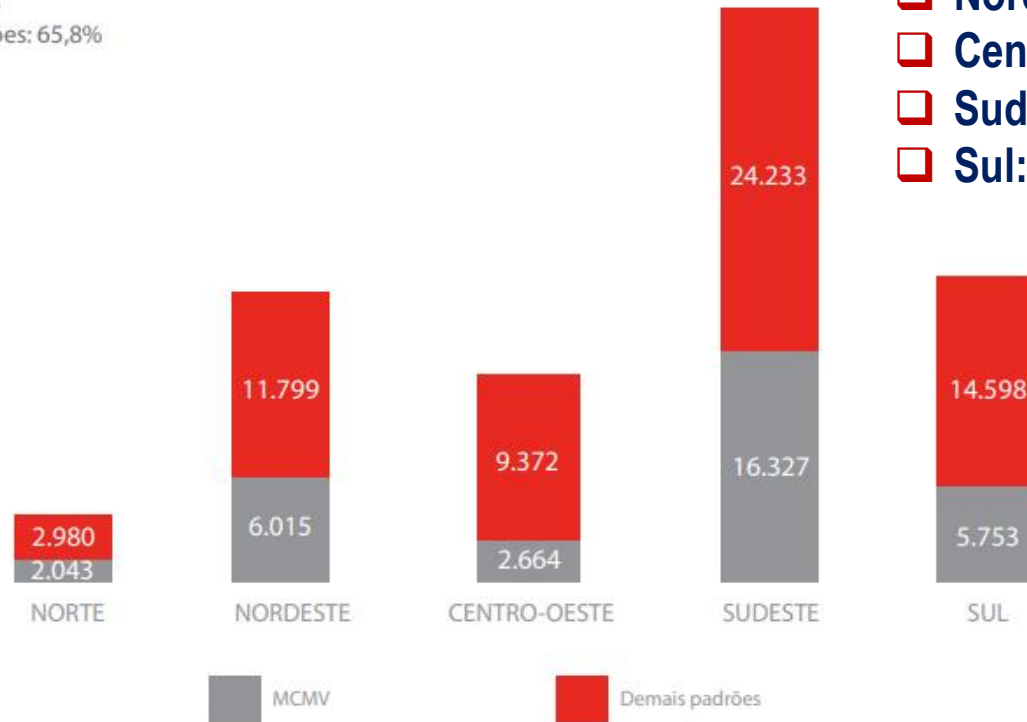
☐ Norte: 40,67%

☐ Nordeste: 33,77%

☐ Centro Oeste: 22,13%

☐ Sudeste: 40,25%

☐ Sul: 28,27%



• As 22 regiões representam um total de 95.784 unidades, ou seja, 86,2% do total de unidades em oferta final (111.055).

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC

Considerações sobre o momento econômico atual para aquisição do imóvel

- 1 – O retorno do emprego formal (quase 600 mil novas vagas geradas nos primeiros oito meses de 2019).**
- 2 – Oferta em patamar reduzido (menor número da série histórica).**
- 3 – Aumento de preço de unidades novas (com a queda da oferta o preço aumenta = aumento real).**
- 4 – Nova modalidade de crédito imobiliário da Caixa – correções pelo IPCA/IBGE. Para quem tem dúvidas: IPCA/IBGE nos 25 anos do Plano Real = 510,05% e evolução do salário mínimo = 1.440,36%.**
- 5 – Bancos Privados iniciaram reestruturação no segmento de crédito imobiliário e estão reduzindo as suas taxas de juros.**
- 6 – Crescimento do crédito imobiliário com recursos da caderneta de poupança.**

Concorrência entre os bancos no crédito imobiliário reduz taxa para pessoas que querem comprar imóvel.

Taxas de juros para financiamento imobiliário em alguns bancos

BANCO	TAXA DE JUROS MÁXIMA	TAXA DE JUROS MÍNIMA	PRAZO MÁXIMO	VALOR MÁXIMO FINANCIADO
Banco do Brasil	De acordo com o perfil e segmentação de clientes	7,4% ao ano + TR	420 meses	80% do valor do imóvel
Caixa	9,75% ao ano + TR ou 4,95% + IPCA	8,5% ao ano + TR ou 2,95% + IPCA	360 meses	70% do valor do imóvel
Itaú	Não informado	7,45% ao ano + TR	360 meses	82% do valor do imóvel, com valor mínimo de R\$ 100 mil
Santander	Conforme precificação do mercado	7,99% ao ano + TR	420 meses	80% do imóvel para imóveis novos e usados com valores a partir de R\$ 90 mil
Bradesco	Não informado	7,30% ao ano + TR	360 meses	80% do valor do imóvel
Banco Inter	De acordo com a análise de crédito do cliente	7,7% ao ano + TR	360 meses	70% do valor do imóvel

Fonte: Infomoney - <https://www.infomoney.com.br/minhas-financas/financiamento-imobiliario-as-taxas-de-juros-praticadas-pelos-bancos-no-brasil/amp/> - 2 de outubro/2019

- ✓ A Caixa Econômica Federal anunciou hoje a redução dos juros para financiamentos imobiliários com recursos do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo). A taxa mínima passou de 8,5% ao ano mais a TR (Taxa Referencial) para 7,5%, mais a TR (que atualmente está zerada).
- ✓ As novas taxas passam a valer na segunda-feira (14).

Considerações sobre o momento econômico atual para o investimento em imóvel

- 1 – Quando acontece redução da taxa Selic, os títulos indexados a ela e as aplicações em renda fixa passam a oferecer remuneração menor.
- 2 – A taxa Selic encontra-se em seu menor patamar com possibilidade de baixa (deverá encerrar o ano em 4,75%).
- 3 – Queda dos rendimentos de poupança e DI.

Simulações de investimentos - valor R\$100 mil - 12 meses

Cenários	Poupança		85% do CDI		100% do CDI		120% do CDI	
	%	Valor corrigido - R\$	%	Valor corrigido - R\$	%	Valor corrigido - R\$	%	Valor corrigido - R\$
Selic a 5,5%	3,85	103.850,0	3,86	103.860,00	4,54	104.540,00	5,45	105.450,00
Selic a 5%	3,50	103.500,0	3,51	103.510,00	4,13	104.130,00	4,95	104.950,00
Selic a 4,75%	3,33	103.330,0	3,33	103.330,00	3,92	103.920,00	4,70	104.700,00

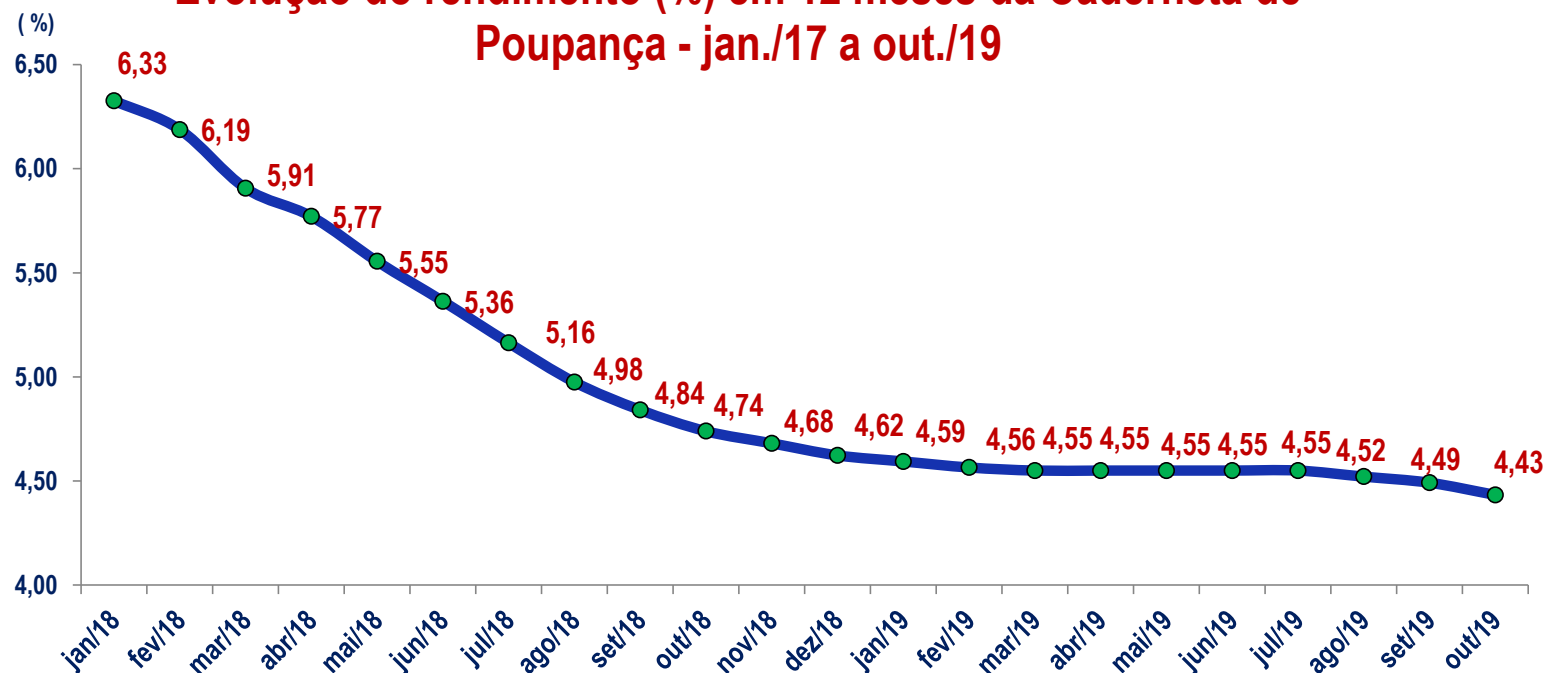
Obs.:

Poupança: Rendimento: 70% da taxa Selic.

Correções pelo CDI - descontado o Imposto de Renda de 17,5% para aplicações de 12 meses.

Queda da Selic provoca redução no rendimento da poupança

Evolução do rendimento (%) em 12 meses da Caderneta de Poupança - jan./17 a out./19



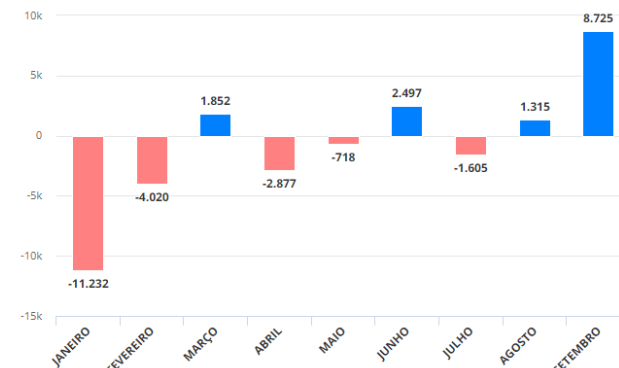
Fonte: Banco Central do Brasil.

Obs.: Valores referentes aos depósitos caderneta de poupança a partir de 04/05/2012.

- ✓ Os depósitos na caderneta de poupança superaram os saques em R\$ 8,725 bilhões no mês de setembro.
- ✓ Essa é a maior entrada líquida de recursos da modalidade de investimentos neste ano e, também, para meses de setembro desde o início da série histórica, em 1995.
- ✓ No acumulado dos nove primeiros meses deste ano os saques superaram os depósitos, resultando em uma retirada líquida de R\$ 6,063 bilhões. Essa foi a maior saída para o período desde 2016, quando o saldo negativo foi de R\$ 50,539 bilhões.

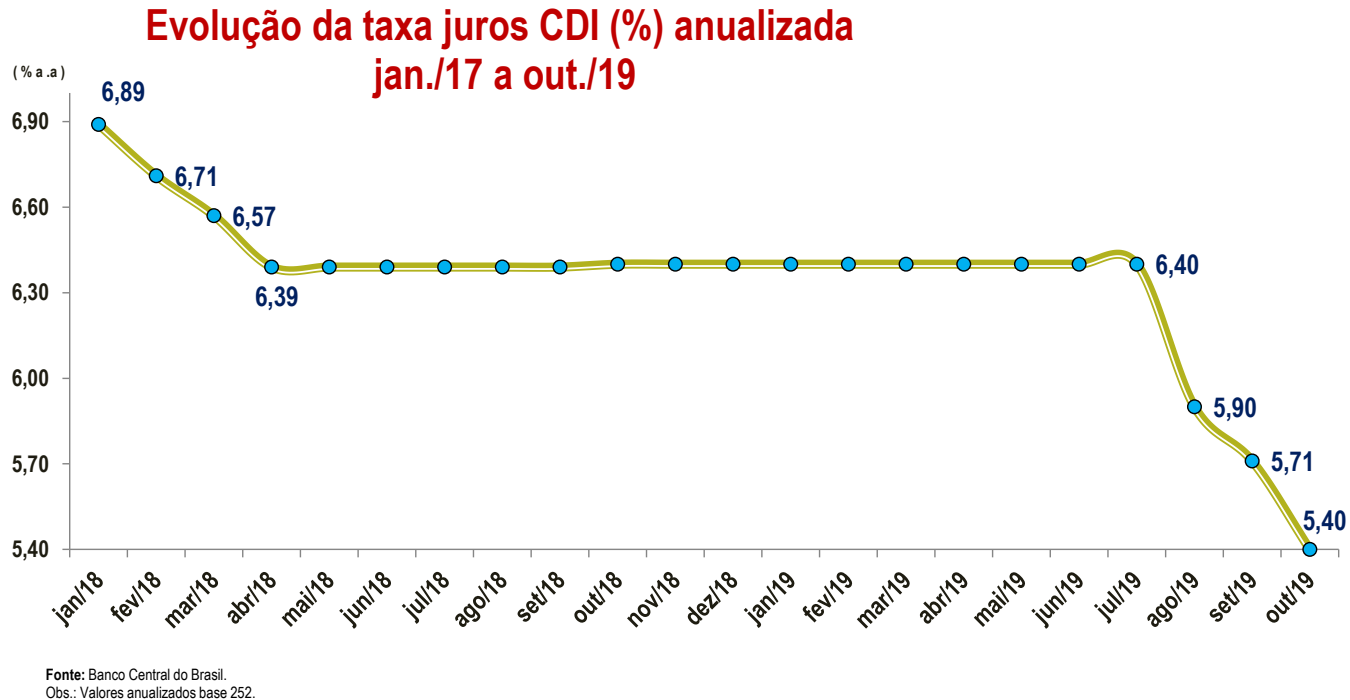
Resultado da poupança

Captação líquida em R\$ bilhões



Fonte: Banco Central

Queda da Selic provoca redução do CDI



- ✓ Muitos analistas destacam que, no momento atual, o adequado seria os investimentos em títulos prefixados, ou seja, onde já se conhece o percentual do rendimento no momento da aplicação.
- ✓ Entretanto, se acontecer algum evento não esperado, que provoque um aumento da inflação, o Banco Central poderá elevar a taxa Selic, e, nesse caso, os investimentos prefixados ficarão comprometidos.
- ✓ Assim, os investidores devem ficar atentos ao comportamento dos juros futuro, o que certamente gera instabilidade. Portanto, os investimentos financeiros ficam prejudicados e o adequado é buscar a segurança. Uma oportunidade para os investimentos em imóveis, que são totalmente seguros.

Avaliação geral

- ✓ O temor de uma nova recessão técnica (dois trimestres consecutivos de queda) foi afastado com os últimos resultados do PIB.
- ✓ Os dados preliminares relativos ao 3º trimestre sugerem certa melhora.
- ✓ O mercado de trabalho formal voltou a gerar vagas e a tendência é de avanço.
- ✓ A taxa de desemprego caiu. Entretanto, o Brasil ainda contabiliza 38,8 milhões de trabalhadores informais, numa população ocupada total de 93,6 milhões.
- ✓ A taxa de juros em seu menor patamar histórico sem dúvidas é um alento. Particularmente o segmento imobiliário tem se beneficiado, com os bancos reduzindo as suas taxas para o financiamento imobiliário.

Expectativas para a economia – 2019 a 2022

Expectativas de Mercado - Relatório Focus

Indicadores	2019		2020		2021		2022	
	11/jan	18/out	11/jan	18/out	11/jan	18/out	11/jan	18/out
IPCA (%)	4,02	3,26	4,00	3,66	3,75	3,75	3,75	3,50
PIB (% do crescimento)	2,57	0,88	2,50	2,00	2,50	2,50	2,50	2,50
Taxa de câmbio - fim de período (R\$/US\$)	3,80	4,00	3,80	4,00	3,85	3,95	3,90	4,00
Meta Taxa Selic - Fim de período (%a.a.)	7,00	4,50	8,00	4,75	8,00	6,50	8,00	7,00
Produção Industrial (% do crescimento)	3,04	-0,65	3,00	2,29	3,00	2,50	3,00	2,50
Balança Comercial (US\$ Bilhões)	52,24	48,85	46,50	45,00	43,20	45,80	42,20	46,55
Preços Administrados (%)	4,80	4,33	4,00	4,11	4,00	4,00	3,88	3,75

Fonte: Banco Central do Brasil.

Muito obrigada!

Sinduscon-MG
Econ. Ieda Vasconcelos
ieda@sinduscon-mg.org.br
Tel.: 31-3253-2666