

Editorial

O ano de 2013 inicia com perspectivas econômicas favoráveis em diversos setores da economia brasileira.

O período de 2012 foi marcado pelo crescimento e manutenção do boom imobiliário nas principais capitais brasileiras. Os investimentos no mercado imobiliário assumem grande importância na carteira de diversificação de ativos dos clientes e o dinamismo do setor se consolida.

É neste contexto que a MS. Properties, braço da empresa de consultoria M.Stortti, especializado em soluções e resultados para o mercado imobiliário lança o primeiro boletim informativo de acompanhamento do mercado imobiliário, focado no segmento de renda.

Este informativo bimestral tem por objetivo informar os leitores sobre a conjuntura atual e acompanhamento do setor. Em sua primeira edição, o panorama do mercado imobiliário em 2012 e as perspectivas para 2013 são discutidos. Os hotéis como opção de investimento e as expectativas para fundos imobiliários são apresentados como alternativas de ganhos neste segmento.

“A atividade imobiliária no ano de 2013, em especial o segmento de renda, continuará sendo uma atividade com muitas oportunidades de investimento.”

Opinião do Diretor do Grupo M.Stortti

Maurênio Stortti

Panorama do Mercado Imobiliário

Depois de um período de altas no mercado imobiliário, marcado pela valorização nos anos de 2008 a 2011, o ano que se encerrou foi de bons negócios no setor, porém com um ritmo de crescimento menor.

Para o ano de 2013, espera-se um ritmo mais estável, com crescimento a índices menores para o setor e menos lançamentos, mas com boas perspectivas a partir da manutenção dos fatores de expansão do mercado: o aumento da oferta de crédito e o crescimento do emprego e renda no país. O ano apresenta perspectivas positivas em função da proximidade da Copa do Mundo de 2014, que deverá impulsionar obras públicas e privadas.

Além disso, outras opções de investimento como fundos imobiliários e investimentos em hotéis são avaliados como positivos em função de seu alto desempenho.

O aumento dos preços dependerá de algumas variáveis determinantes que regeram o mercado em 2012: o aumento da demanda e a elevação dos custos de mão de obra e materiais de construção.

Investimento em Hotéis

Uma boa oportunidade de investimento atualmente é a incorporação de hotéis. Entretanto, para avaliar uma oportunidade de investimento em hotéis, é necessário avaliar a rentabilidade do investimento realizado em relação ao risco de um negócio hoteleiro. Um investimento se torna vantajoso somente se a rentabilidade esperada for maior do que a de outros investimentos com nível de risco menor ou igual ao do considerado.

O investimento em hotéis passou a atrair pequenos aplicadores. Caracterizados como condo-hotéis, esta modalidade envolve a compra de quartos no lançamento, com remuneração conforme a ocupação futura. Estudos indicam que compradores de flats e condo-hotéis têm obtido rendimentos de 6 a 8% a.a. Neste caso, é importante ressaltar que o valor de um hotel depende de seu lucro, e não do valor dos imóveis em seu entorno.

Em Porto Alegre, boa parte dos lançamentos de empreendimentos hoteleiros está calcada neste modelo, o que tem garantido dinheiro para novas construções e diluição do risco de construtoras e redes hoteleiras.

Fundos Imobiliários - Opção para Investimentos

Os fundos imobiliários, como os demais fundos, são regulados e fiscalizados pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários), já que captam recursos do público para investimentos. São formados por grupos de investidores com o objetivo de aplicar recursos em todo o tipo de negócio imobiliário, seja no desenvolvimento de empreendimentos, ou em imóveis prontos; e têm potencial de ser alternativas mais rentáveis do que a renda fixa, com menos risco do que o mercado de ações.

Os fundos imobiliários tiveram rentabilidade média em torno de 40% em 2012. A rentabilidade, para quem comprar cotas em Bolsa hoje, fica por volta de 0,60% ou 0,70% mensal líquido, enquanto a poupança tem rendido 0,41% ao mês e a taxa básica de juros (Selic) está em 0,58% ao mês, sem descontar IR. Além disso, os fundos contam com potencial de valorização das cotas.

A alta da inflação esperada para este ano pode favorecer os fundos imobiliários, que devem ser o destaque do mercado em 2013. Com as projeções de alta para o IPCA, aplicações ligadas à inflação continuarão sendo muito procuradas.

Rentabilidade dos Fundos Imobiliários em 2012 [1]				dezembro/2012					
#	Fundo Imobiliário	Código	Rentabilidade em 2012	-20%	0%	20%	40%	60%	80%
1	Hotel Maxinvest	HTMX11B	78,76%						
2	Memorial Office	FMOF11	69,13%						
3	Torre Almirante	ALMI11B	65,56%						
4	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	57,62%						
5	BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários	BCFF11B	54,46%						
6	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	53,14%						
7	Kinea Renda Imobiliária	KNRI11	51,68%						
8	Projeto Água Branca	FPAB11	49,77%						
9	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	49,57%						
10	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	49,24%						
11	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	48,65%						
12	Torre Norte	TRNT11B	46,47%						
13	Square Faria Lima	FUMA11	45,38%						
14	Anhanguera Educacional	FAED11B	42,85%						
15	Industrial do Brasil	FIB11	42,04%						
16	CENESP	CNES11B	41,07%						
17	Europar	EURD11	40,16%						
18	Caixa Cedae	CXCE11B	39,99%						
19	AESAPAR	AEF11	39,02%						
20	Hospital da Criança	HCRI11B	38,05%						
21	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	37,56%						
22	Mercantil do Brasil	MBRF11	37,14%						
23	Brascan Lajes Corporativas	BMLC11B	36,76%						
24	Presidente Vargas	PRSV11	35,22%						
25	CSHG Real Estate	HGRE11	31,97%						
26	RB Capital Renda I	RFP11B	31,84%						
27	GWI Condomínios Logísticos	GWIC11	31,24%						
28	Edifício Durinvest	EDFO11B	30,89%						
29	BB Progressivo	BBFI11B	30,35%						
30	Grand Plaza Shopping	ABCP11	29,77%						
31	Max Retail	MAXR11B	29,36%						
32	Campus Faria Lima	FCFL11B	27,17%						
33	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11B	26,57%						
34	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	26,06%						
35	Rio Bravo Renda Corporativa	FFCI11	25,59%						
36	RB Capital Renda II	RBRD11	24,94%						
37	CSHG Logística	HGLG11	20,05%						
38	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	16,76%						
39	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	16,72%						
40	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	16,41%						
41	Floripa Shopping	FURP11B	8,03%						
42	Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	6,99%						
43	The One	ONEF11	5,79%						
44	West Plaza	WPLZ11B	5,05%						
45	Mais Shopping Largo 13	MSHP11	-0,67%						
46	RB Capital General Shopping Sulacap	RBSG11	-1,14%						
47	FII BB Renda Corporativa	BBRC11	-10,90%						
	Média		40,21%						

[1] Cálculo através da Taxa Interna de Retorno (TIR), considerando a variação da cota do fundo e suas distribuições

Fonte: Fundo Imobiliário

Evolução de Preços no Mercado Imobiliário

De acordo com o índice FipeZap, que acompanha a variação dos preços de imóveis, a capital gaúcha mostra valorização de mercado frente a outras localidades que apresentam desaceleração na demanda por imóveis.

O preço do m² em Porto Alegre registrado foi de R\$ 4.303,00 no período de junho de 2012 a janeiro de 2013, ficando acima do desempenho nacional em igual período, com incremento de 2%. A valorização de preços foi a maior do Brasil, conforme o índice. Atualmente, o bairro mais valorizado é o Três Figueiras, com média de R\$6.834,00 por metro quadrado. O indicador avalia 16 cidades brasileiras.

Indicadores Econômicos

Taxa Selic

Mês	Mensalizada	Anual Real	Acumulada Ano	Acumulada 12 meses	Anual Oficial
jan/13	0,5962	7,25	0,6	8,33	7,11
dez/12	0,5946	7,25	8,62	8,62	7,14

Fonte: FGV - Fundação Getúlio Vargas

Taxa de Crescimento do PIB RS

Período	Último trimestre	Trimestre anterior
Trimestre	1,2	-5,8
Acumulado ano	-2,1	-3,6

Fonte: FEE – Fund. de Economia e Estatística

Índices de Preços

Mês	INDICADORES DE PREÇOS											
	IGP-M				INCC-M				IPCA			
	Nº índice	Variação %			Nº índice	Variação %			Nº índice	Variação %		
	Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses	
fev/12	474,138	-0,06	0,19	3,43	493,608	0,42	1,09	7,93	886,063	0,45	5,8491	886,063
mar/12	476,166	0,43	0,62	3,23	495,433	0,37	1,46	7,85	887,923	0,21	5,2399	887,923
abr/12	480,229	0,85	1,47	3,65	499,548	0,83	2,3	7,94	893,606	0,64	5,1042	893,606
mai/12	485,14	1,02	2,51	4,26	506,02	1,3	3,63	7,16	896,823	0,36	4,9892	896,823
jun/12	488,342	0,66	3,19	5,14	512,628	1,31	4,98	7,03	897,54	0,08	4,9157	897,54
jul/12	494,891	1,34	4,57	6,67	516,963	0,85	5,87	7,31	901,4	0,43	5,1986	901,4
ago/12	501,957	1,43	6,07	7,72	518,616	0,32	6,21	7,48	905,096	0,41	5,2405	905,096
set/12	506,804	0,97	7,09	8,07	519,681	0,21	6,43	7,55	910,255	0,57	5,2824	910,255
out/12	506,926	0,02	7,12	7,52	520,94	0,24	6,68	7,59	915,625	0,59	5,45	915,625
nov/12	506,795	-0,03	7,09	6,96	522,136	0,23	6,93	7,3	921,119	0,6	5,534	921,119
dez/12	510,252	0,68	7,82	7,82	523,624	0,29	7,23	7,23	928,396	0,79	5,8386	928,396
jan/13	511,937	0,34	0,34	7,91	525,651	0,39	0,39	6,94	936,38	0,86	6,1543	936,38

Fonte: IBGE, Sinduscon, FGV