

Editorial

O mercado imobiliário vive um processo de manutenção de estoques e preços. Os preços no mercado imobiliário têm, basicamente, acompanhado a inflação, de acordo com os dados da FGV. Neste período, com o aumento do volume de entregas, a elevação dos distratos – que são os cancelamentos de vendas – acompanham este movimento.

A gestão de estoques é uma das prioridades das incorporadoras. Para reduzir estes estoques e acelerar a entrada de recursos em caixa, as empresas utilizam estratégias para atrair clientes e fechar negócios. Estes movimentos decorrem da característica do setor imobiliário que é cíclico. Ainda assim, os preços seguem uma trajetória de manutenção.

Na quarta edição do boletim informativo MS. Properties, braço da empresa de consultoria M. Stortti, especializado em soluções e resultados para o mercado imobiliário, são abordados os números do mercado imobiliário nos meses de julho e agosto com sua evolução. O mercado imobiliário de logística é abordado como alternativa de renda, tanto no mercado físico quanto na composição de fundos imobiliários.

O segmento de alto padrão é comentado como uma possibilidade de ganhos pela diferenciação do produto no mercado, ganhando força após uma onda de grandes investimentos em empreendimentos voltados para a classe c.

Mercado imobiliário da logística e indústria

Os gargalos de transporte e logística no Brasil, gerados pela escassa infraestrutura do segmento consolidaram um novo conceito. As novas necessidades das empresas vêm fazendo com que as mesmas troquem espaços maiores e mais antigos por estruturas onde é possível ratear os custos dos serviços ofertados. Assim, é crescente a demanda por condomínios logísticos – excelente investimento no Brasil.

Em São Paulo, por exemplo, a demanda por este perfil de empreendimento é maior que a oferta. Este movimento se intensificou após a restrição da circulação de caminhões. A maior procura por condomínios logísticos se dá em torno do Rodoanel, mas a expansão deste mercado atinge regiões mais afastadas que possuem importância econômica e necessidade de distribuição no Estado.

Investimento em fundos imobiliários de logística

Os fundos imobiliários podem investir em diversos tipos de imóveis tais como agências bancárias, escritórios, hospitais, hotelaria, instituições de ensino, residenciais, shoppings, recebíveis e galpões. Esta última opção compõe fundos imobiliários voltados para o setor industrial e de logística. É importante conhecer a composição destes fundos para avaliar as opções de rentabilidade e liquidez dos ativos. Em geral, o objetivo dos fundos é obter rendimento com a locação ou arrendamento de empreendimentos. Abaixo seguem os fundos comercializados com esta finalidade.

Galpões

Áquila (AQL11B): Fundo de desenvolvimento imobiliário voltado para o setor industrial e de logística, por meio de construções com a modalidade de contrato *built to suit*. Atualmente, o fundo possui 3 terrenos na rodovia Presidente Dutra, RJ, um terreno no entorno do “Arco Rodoviário” no município de Japeri, RJ além de outro terreno no distrito industrial de Terreno. No total, são 1.350.000 m² de terreno, prontos para receber construções no modelo *built to suit*.

Caixa TRX Logística Renda (CTXL11): O Fundo é proprietário de aproximadamente 20.000 m² de área construída em galpões logísticos e quase 85.000 m² de terreno. Dentre os locatários está o Grupo Schahin, atuante nos setores de Engenharia, Desenvolvimento Industrial, Telecomunicações, Petróleo, Gás e energia e cujo imóvel está localizado na cidade de Macaé, RJ. A empresa de gestão e higienização de têxteis Atmosfera é a locatária de um imóvel localizado em Duque de Caxias (RJ). Já a Ferla, maior produtora de aveia no mercado brasileiro, ocupa um imóvel localizado em Itapevi (SP).

CSHG Logística FII (HGLG11): O CSHG Logística FII foi criado com o objetivo de obter rendimentos mensais aos seus cotistas por meio de exploração comercial de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais. O fundo detém dois imóveis localizados na região da Barra Funda, em São Paulo, um imóvel em Cotiá (SP), seis imóveis em Atibaia (SP), quatro imóveis em Horlândia (SP), 35% de um condomínio industrial em Joinville (SC), 100% do Condomínio Empresarial Master Offices na zona sul de São Paulo, 100% do Edifício os Lusíadas situado no Condomínio Empresarial Barão de Mauá (entre as cidades de Atibaia e Itatiba), além de ter 100% do galpão logístico industrial Brascabos Rio Claro (SP). Os locatários dos imóveis são grandes empresas e multinacionais como IBM, British Telecom, Bosch Rexroth, DHL Express, DHL Logistics e a suíça Firmenich.

FII Europar (EURO 11): Em funcionamento desde 2003, o Europar foi o primeiro fundo a ter suas cotas negociadas na BM&FBovespa. Possui imóveis nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Na capital paulista, o fundo é dono da CDA (Centro de Distribuição Anhanguera), localizado no km 17 da Rodovia Anhanguera, sentido interior. O centro possui 3 galpões. O fundo também é dono da torre de testes de elevadores localizada no bairro Interlagos, em São Paulo, que atualmente está alugada para a Atlas Schindler. No Rio de Janeiro, o fundo é proprietário do CD Rio (Centro de Distribuição do Rio de Janeiro), localizado próximo ao Aeroporto do Galeão e é composto por dois galpões: o CDRio 1 e o CDRio 2. O fundo é administrado pelo Banif.

GWJ Condomínios Logísticos (GWIC11): O objetivo do fundo é a aquisição de terrenos e imóveis industriais e comerciais de alto padrão localizados em áreas urbanas ou rurais, prontos ou em construção, ou ainda outros tipos de imóveis com a finalidade de venda, locação ou arrendamento. O fundo possui um galpão logístico próximo

Industrial do Brasil (FIIB11): O fundo tem como objetivo captar recursos para a aquisição de imóveis industriais, prontos ou em construção, com a finalidade de revenda, desenvolvimento de empreendimentos imobiliários ou locação. O empreendimento em que o fundo vem concentrando seus investimentos, denominado "Perini Business Park", é um condomínio industrial idealizado na forma de galpões industriais com áreas que podem ser locadas em módulos a partir de 509 m, sendo que as diversas despesas incorridas encontram uma base comum de rateio entre as empresas instaladas (locatárias). Dos imóveis e benfeitorias que compõem o "Perini Business Park", o Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil possui, em regime de condomínio, 277.714,50m² de terreno e 101.832,00m² de área construída. O restante da área e das benfeitorias pertencem ao FP. F. Andrômeda Fundo de Investimento Imobiliário e à Perville Construções e Empreendimentos S/A. Entre os locatários do empreendimento são a Whirlpool e a Shulz.

TRX Realty Logística Renda I FII (TRKL11): O fundo tem por objeto a aquisição de imóveis de natureza comercial, construídos e destinados à operação de armazéns logísticos e plantas industriais. Atualmente é proprietário de sete imóveis, sendo três deles na cidade de Vinhedo, SP, locados para as empresas Magna, Ceratti e Iscar; UM NA Pavuna, RJ, locado para a empresa 2 Alianças,; e um centro de distribuição locado à Magazine Luiza em Navegantes, SC. Em São Paulo, são dois imóveis: um locado para a Itambé e outro para a Pilikington.

Preço médio do m² sobe 7,3% neste ano

De acordo com o índice FipeZap divulgado em agosto, o preço médio por metro quadrado dos imóveis residenciais no país subiu 1,1% em julho ante junho, chegando a R\$ 6,9 mil. De janeiro a julho, a alta chegou a 7,3% enquanto nos últimos 12 meses encerrados em julho, houve aumento de 12%.

As maiores altas no ano foram verificadas nas cidades de Curitiba (18,5%), Vitória (10,1%) e Rio de Janeiro (9,3%). Entretanto, em uma análise de 2008 a 2013, o preço de venda dos imóveis na cidade de São Paulo, por exemplo, cresceu 171%, segundo o índice. Em igual período, de acordo com a Exame, a inflação medida pelo IPCA ficou em 34,5%. Em comparação, nos últimos meses este descolamento entre o preço dos imóveis e a inflação diminuiu significativamente. De acordo com os dados FipeZap, no acumulado do ano até maio, o preço dos imóveis em São Paulo subiu 4,8% contra uma inflação de 2,9% em igual período.

Alto Padrão atrai lançamentos

Os empreendimentos de alto padrão vêm ganhando força no mercado após uma fase de grandes investimentos em imóveis do perfil do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida onde muitas construtoras investiram pesado em imóveis para o segmento baixa renda.

Com o aumento da renda média dos brasileiros aliado aos estoques de imóveis para vender no segmento de baixa renda resultantes de cancelamentos de contratos, as incorporadoras estão investindo em lançamento de imóveis de alto padrão. A concentração deste perfil de empreendimento ocorre nas duas maiores cidades do país: São Paulo e Rio de Janeiro, onde o preço do metro quadrado chega a superar o valor de R\$10 mil.

Analistas de mercado estimam que a margem bruta do setor de alta renda é de 30 a 35%, enquanto o ganho dos empreendimentos voltados para o programa Minha Casa, Minha Vida é menor, entre 20 e 25%.

O otimismo de construtoras e incorporadoras com o setor contrasta com o ambiente econômico. O produto interno bruto (PIB) brasileiro rumo para o terceiro ano consecutivo de crescimento abaixo dos 3%. Para as companhias, o ânimo se apóia no movimento de crescimento da renda das famílias e nos números do setor.

Tendência: Lojas e apartamentos em empreendimentos de alto padrão

Os prédios de uso misto que foram tendência no mercado de São Paulo nos anos 50 e 60 estão de volta. Estes prédios contemplam lojas comerciais no térreo e apartamento residenciais nos andares superiores. No entanto, a tendência atual é que o comércio esteja alinhado com as necessidades dos moradores e o padrão do empreendimento. O diferencial destes prédios de uso misto é a facilidade de ter, à distância de uma corrida de elevador, lojas de conveniência e supermercado. Em alguns casos, este modelo de empreendimento torna-se necessário também para o proprietário do terreno, podendo negociar ao invés de um apartamento, um espaço de loja em um mall comercial.

LANÇAMENTOS

Atelier Mozaik

Bairro: Vila Sônia
Comércio: Lojas de Conveniência

Habitarte

Bairro: Brooklin
Comércio: Supermercado

Motion Avanhandava

Bairro: Bela Vista
Comércio: Lojas

The Gardens Spring

Bairro: Tatuapé
Comércio: Mall

Smiley Home Resort

Bairro: Butantã
Comércio: Padaria, revistaria e salão de beleza

Unlimited Ocean Front

Cidade: Santos
Comércio: Supermercado

Fonte: O Estado de S. Paulo

Imóvel de luxo em Paris atrai mais brasileiros

Cresce o número de compradores de imóveis, como alternativa de investimento em Paris. Segundo matéria do jornal O Globo, as estatísticas dos tabeliões de Paris apontam que os brasileiros estão em terceiro lugar entre os estrangeiros que mais adquiriram apartamentos nos bairros do 6º e 7º distritos, atrás apenas de italianos e americanos. O perfil predominante é de executivos ou acionistas na faixa etária de 40 a 50 anos em casal, com ou sem filhos que buscam imóveis tanto de luxo, utilizados como residência secundária, quanto a apartamentos mais modestos, como alternativa de fonte de renda por meio de aluguel de temporada.

O perfil procurado é de apartamentos de 120 a 200 m² em locais próximos às avenidas Champs Elysées, Montaigne e George V; na parte do 16º distrito com vista para a Torre Eiffel e em Saint Germain des Près com preços do metro quadrado que variam entre 15 e 20 mil euros, num valor total entre 3 e 3,5 milhões de euros.

Indicadores Econômicos

Taxa Selic

Mês	Mensalizada	Anual Real	Acumulada Ano	Acumulada 12 meses	Anual Oficial
abr/13	0,5769	7,25	2,34	7,66	7,16
mai/13	0,6187	7,53	2,97	7,54	7,40
jun/13	0,6346	8,00	3,62	7,50	7,90
jul/13	0,6825	8,34	4,33	7,52	7,90

Fonte: FGV - Fundação Getúlio Vargas

INDICADORES DE PREÇOS

Mês	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
abr/12	480,229	0,85	1,47	3,65	499,548	0,83	2,30	7,94	893,606	0,64	1,87	5,10
mai/12	485,140	1,02	2,51	4,26	506,020	1,3	3,63	7,16	896,823	0,36	2,24	4,99
jun/12	488,342	0,66	3,19	5,14	512,628	1,31	4,98	7,03	897,540	0,08	2,32	4,92
jul/12	494,891	1,34	4,57	6,67	516,963	0,85	5,87	7,31	901,400	0,43	2,76	5,20
ago/12	501,957	1,43	6,07	7,72	518,616	0,32	6,21	7,48	905,096	0,41	3,18	5,24
set/12	506,804	0,97	7,09	8,07	519,681	0,21	6,43	7,55	910,255	0,57	3,77	5,28
out/12	506,926	0,02	7,12	7,52	520,940	0,24	6,68	7,59	915,625	0,59	4,38	5,45
nov/12	506,795	-0,03	7,09	6,96	522,136	0,23	6,93	7,3	921,119	0,60	5,01	5,53
dez/12	510,252	0,68	7,82	7,82	523,624	0,29	7,23	7,23	928,396	0,79	5,84	5,84
jan/13	511,977	0,34	0,34	7,91	525,651	0,39	0,39	6,94	936,380	0,86	0,86	6,15
fev/13	513,467	0,29	0,63	8,29	529,879	0,80	1,19	7,35	941,998	0,60	1,47	6,31
mar/13	514,526	0,21	0,84	8,06	531,339	0,28	1,47	7,25	946,426	0,47	1,94	6,59
abr/13	515,276	0,15	0,98	7,30	535,777	0,84	2,32	7,25	951,631	0,55	2,50	6,49
mai/13	515,299	0,00	0,99	6,22	542,402	1,24	3,59	7,19	955,152	0,37	2,88	6,50
jun/13	519,153	0,75	1,74	6,31	553,007	1,96	5,61	7,88	957,635	0,26	3,15	6,70
jul/13	520,508	0,26	2,01	5,18	557,040	0,73	6,38	7,75	957,923	0,03	3,18	6,27

Fonte: IBGE, Sinduscon, FGV

Glossário de Termos

A seguir são apresentadas as definições dos termos utilizados nesta publicação.

Mercado imobiliário

Fundo Imobiliário: Fundo de Investimento formado por grupos de investidores com o objetivo de aplicar recursos em todo o tipo de negócios de base imobiliária, seja no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários ou em imóveis prontos, como edifícios comerciais, shopping centers e hospitais.

Taxa de Vacância: Porcentagem de escritórios vagos calculada em relação ao estoque total.

Índice FipeZap: Índice de preços do mercado imobiliário a partir do levantamento realizado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), com base nos anúncios de imóveis de 16 cidades no site Zap.

Distratos: Os distratos têm por finalidade extinguir as obrigações estabelecidas em um contrato celebrado anteriormente.

Comissão de Valores Mobiliários (CVM): Entidade que tem por objetivo regulamentar e fiscalizar o mercado brasileiro de valores mobiliários e informar ao público sobre quais as companhias emitiram estes valores. Também é da responsabilidade da CVM zelar pelo bom funcionamento do mercado de ações e incentivar as aplicações em ações no capital das companhias abertas.

Indicadores econômicos

Produto interno bruto (PIB): Representa a soma em valores monetários de todos os bens e serviços finais produzidos em uma determinada região, durante um período determinado, considerando apenas bens e serviços finais, excluindo da conta todos os bens de consumo intermediário. Possui o objetivo de mensurar a atividade econômica de uma região.

Índice Geral de Preços (IGP): Índice calculado pela Fundação Getúlio Vargas desde os anos 40. O IGP é composto pelo Índice de Preços por Atacado (IPA), que participa com 60%, pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC) da cidade do Rio de Janeiro, com a participação de 30%, e do Índice Nacional de Custo da Construção Civil (INCC), com o peso de 10%.

Índice de Preços ao Consumidor (IPC): Índice referência para avaliação do poder de compra do consumidor. O Índice de Preços ao Consumidor (IPC) mede a variação de preços de um conjunto fixo de bens e serviços componentes de despesas habituais de famílias com nível de renda situado entre 1 e 33 salários mínimos mensais.

Índice Nacional da Construção Civil (INCC): Índice que representa as mudanças nos preços da construção civil devido à variação da inflação. Inclui tanto a variação nos preços dos materiais como a variação no custo de mão de obra. O INCC é emitido mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Taxa Selic: Taxa de juros fixada pelo Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central do Brasil que remunera os investidores no negócio de compra e venda de títulos públicos. Ela é obtida mediante cálculo da taxa média ponderada dos juros praticados pelas instituições financeiras.

