SINDUSCON-MG
CONSTRUINDO SOLUÇÕES

A nova dimensão da construção civil no cenário macroeconômico nacional

Econ. Daniel Furletti
Econ. Ieda Vasconcelos
Assessoria Econômica – Sinduscon-MG
28/Março/2011

SINDUSCON-MG
CONSTRUINDO SOLUÇÕES

Comentários gerais

O cenário da Construção começou a se modificar a partir de 2004.

Principais razões :

- ✓ Maior oferta de **crédito imobiliário** (aliada à redução da taxa de juros dos financiamentos imobiliários e a prazos maiores para pagamento) → Maior concorrência entre instituições financeiras.
- ✓ Aumento do **emprego formal**.
- ✓ Crescimento da **renda familiar**.
- ✓ A **estabilidade macroeconômica**.
- ✓ Mudanças no **marco regulatório** do mercado imobiliário (Lei 10.931/2004), resultando em maior segurança, transparência e agilidade.
- ✓ Melhor **previsibilidade da economia**, tornando mais factíveis os negócios imobiliários (de longo prazo).
- ✓ Pequenas obras – **reformas** – consumo "formiga".
- ✓ **Obras** de ampliação nos segmentos de mineração e siderurgia.
- ✓ Obras do Programa de Aceleração do Crescimento (**PAC**).
- ✓ Programa Minha Casa, Minha Vida (**PMCMV**).

Crescimento do setor no Brasil

Evolução do Valor Adicionado (PIB setorial)
Construção Civil - Brasil - 1980- 2010

Construção civil	Crescimento % acumulado no período	Crescimento % anual médio no período
1980-1989	6,16	0,60
1990-1999	7,52	0,73
2000-2009	13,84	1,30
2010	11,63	-
2004-2010	34,47	4,32

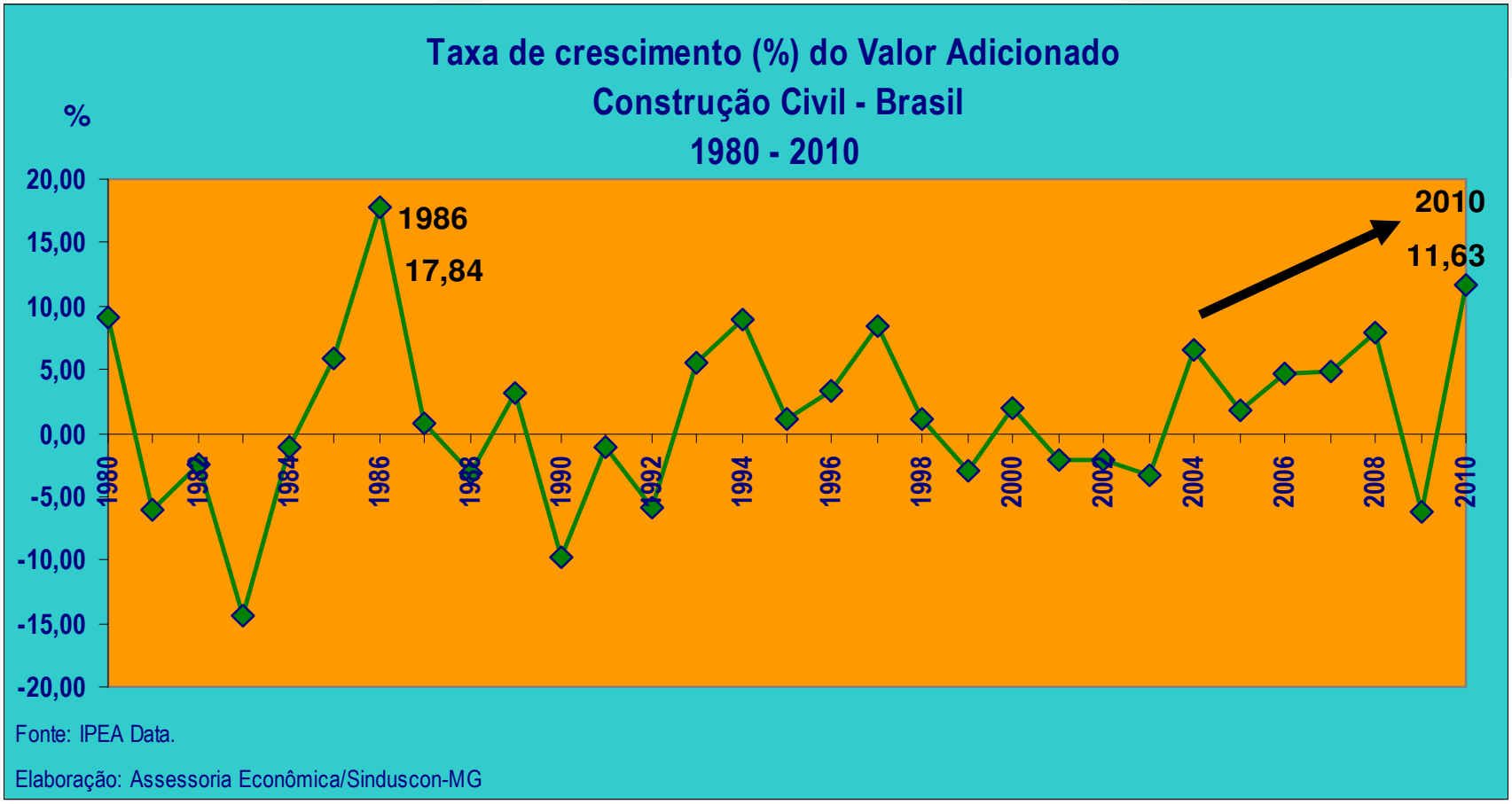
Fonte: IPEA Data.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

A partir de 2004, o setor inicia um processo consistente de recuperação

Em 2010, a maior alta dos últimos 24 anos → Novo Patamar.

Crescimento do setor no Brasil



Demonstra a instabilidade do setor nos últimos 30 anos → Reversão a partir de 2004.

SINDUSCON-MG
CONSTRUINDO SOLUÇÕES

Emprego na construção civil

Evolução do estoque de trabalhadores com carteira assinada
Construção civil - 2001 - 2010

Ano	Brasil	Nº vagas geradas	Minas Gerais	Nº vagas geradas	RMBH	Nº vagas geradas
2001	1.191.323	...	156.504	...	77.005	...
2002	1.190.404	-919	159.115	2.611	75.618	-1.387
2003	1.166.142	-24.262	153.098	-6.017	74.751	-867
2004	1.249.035	82.893	168.908	15.810	82.459	7.708
2005	1.372.444	123.409	193.516	24.608	94.618	12.159
2006	1.503.191	130.747	215.116	21.600	115.467	20.849
2007	1.720.921	217.730	239.167	24.051	125.309	9.842
2008	1.964.810	243.889	261.698	22.531	141.443	16.134
2009	2.201.672	236.862	282.191	20.493	157.013	15.570
2010	2.539.259	337.587	319.789	37.598	167.384	10.371
Total vagas geradas 2002-2010	**1.347.936**		**163.285**		**90.379**	

Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

... Dado não disponível.

Desde 2004 observa-se saldo positivo na geração de empregos formais na construção civil no país.

Número de estabelecimentos na construção civil

Número de estabelecimentos na construção civil 2006-2009

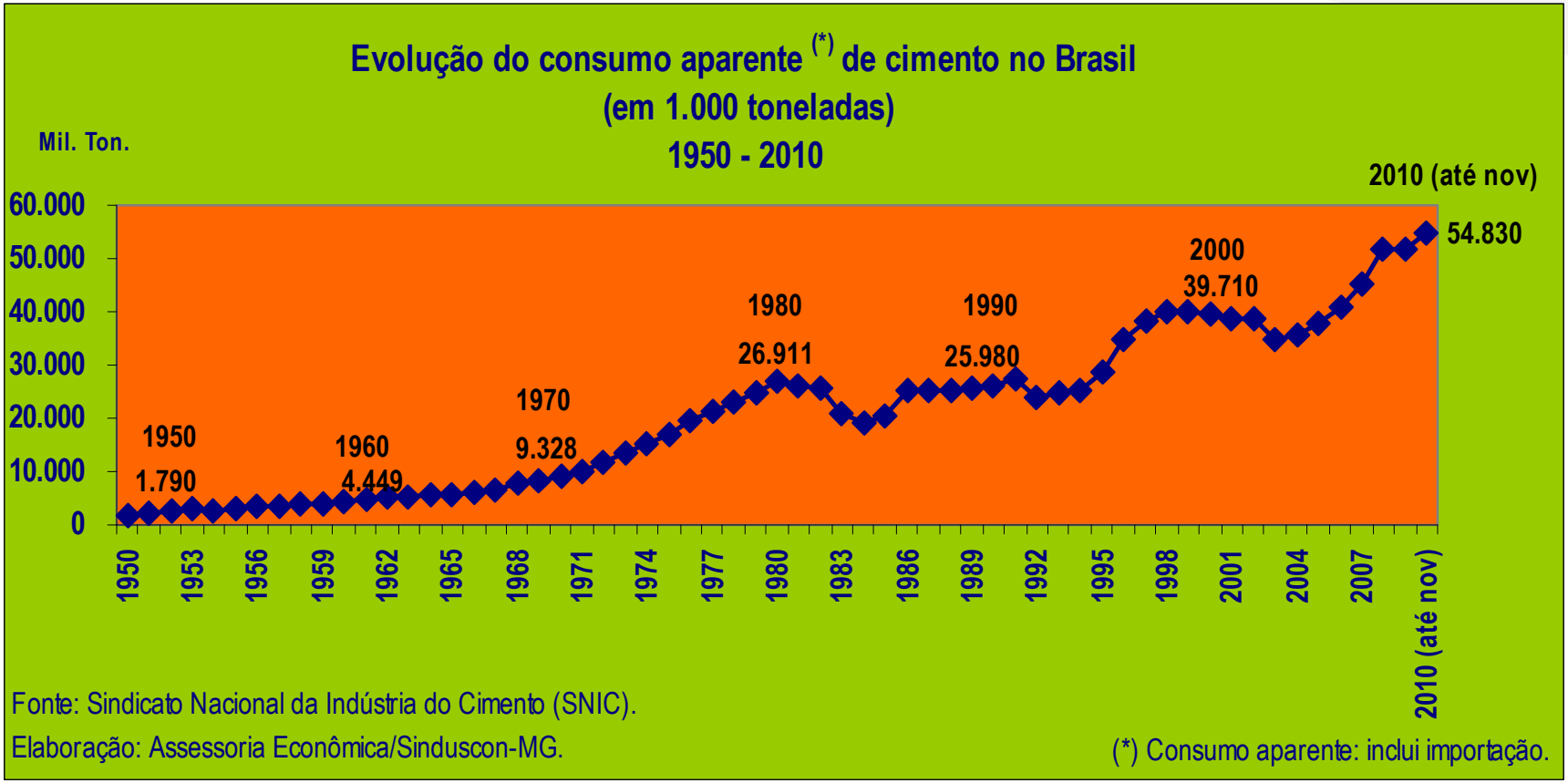
Localidade	2006	2007	2008	2009
Brasil	109.426	117.460	135.164	147.175
Minas Gerais	19.207	20.752	23.275	24.697
RMBH	4.256	4.579	4.824	4.940

Fonte:Relação Anual de Informações Sociais/Ministério do Trabalho e Emprego.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

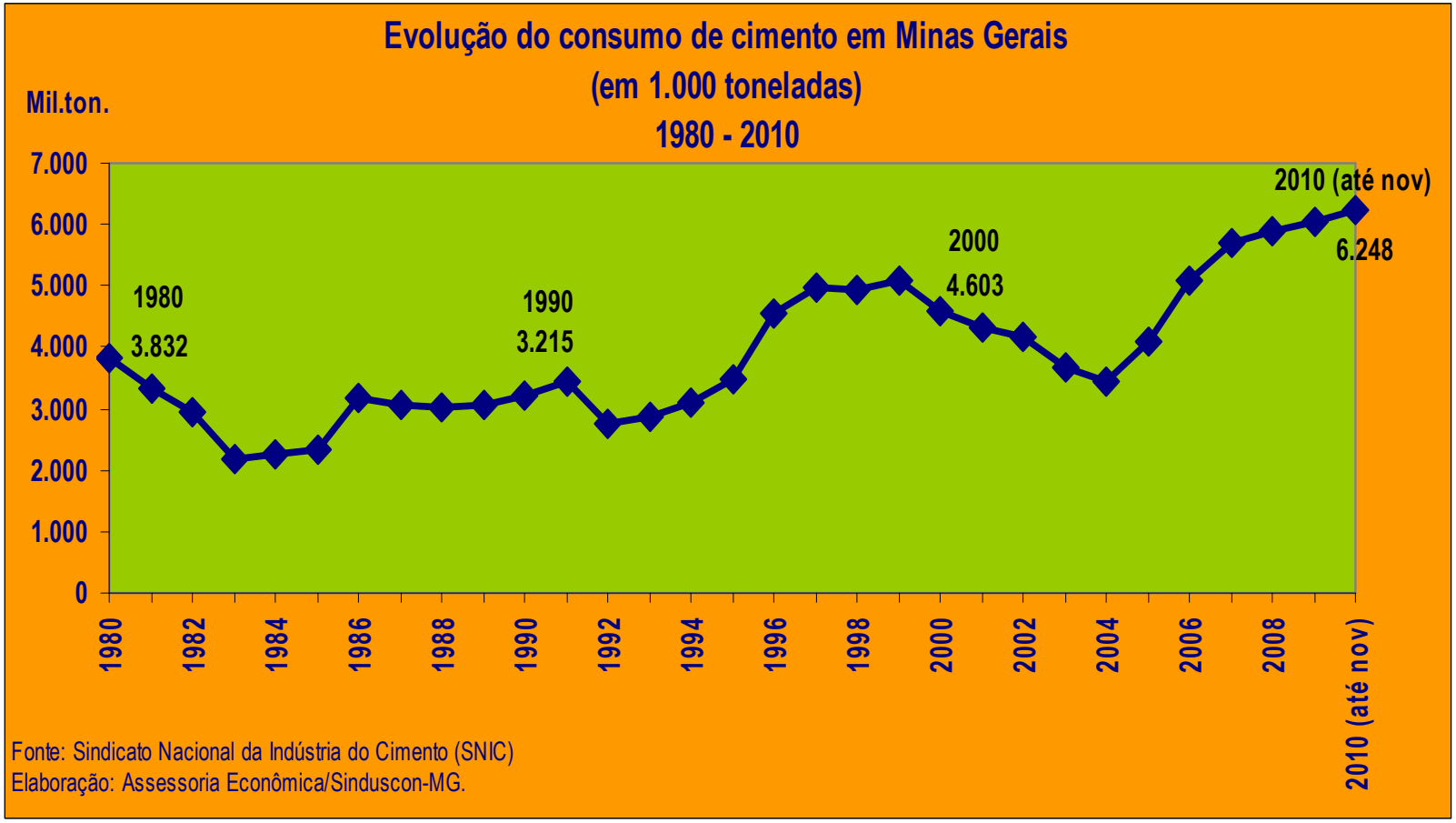
O incremento de atividades estimula o surgimento de novos estabelecimentos no setor

Consumo aparente de cimento no Brasil



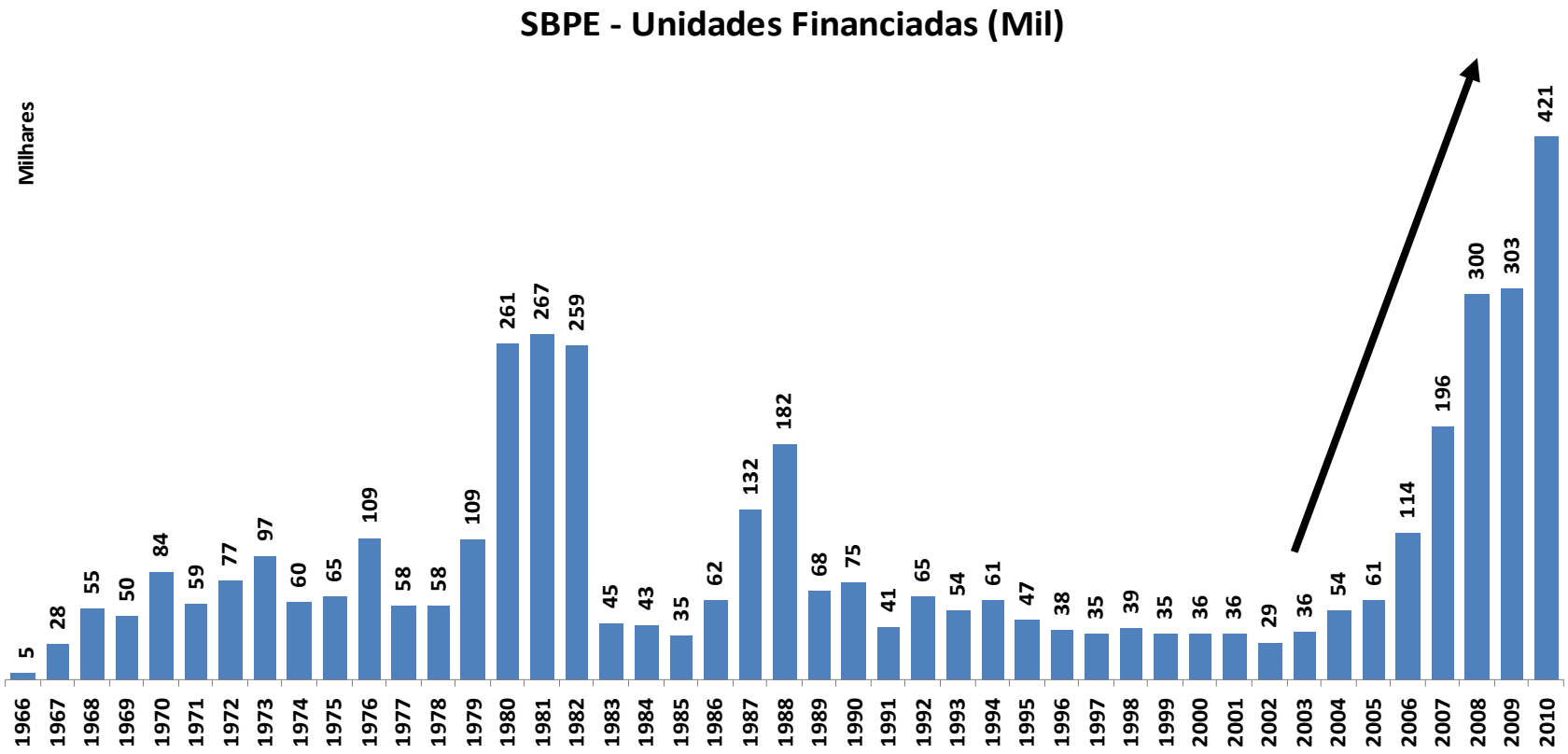
A evolução do consumo do cimento demonstra a nova dimensão do setor.
Hoje consome-se 30 vezes mais cimento que em 1950
e o dobro que se consumia na década de 80.

Consumo cimento em Minas Gerais



Em MG → crescimento semelhante

Evolução do financiamento imobiliário
Recursos da poupança
Nº unidades financiadas



2010: Recorde histórico no financiamento imobiliário com recursos da poupança.

➡ Crescimento de 680%, em relação a 2004

SINDUSCON-MG
CONSTRUINDO SOLUÇÕES

Mercado imobiliário de BH
Principais indicadores

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE BELO HORIZONTE (APARTAMENTOS)
RESUMO ANUAL (JANEIRO A DEZEMBRO)

INDICADORES	1994 (1)	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nº UNIDADES VENDIDAS (TOTAL)	...	5.395	3.165	3.260	2.865	3.563	2.931	3.293	2.431	1.910	2.075	2.036	2.062	3.321	4.973	6.251	6.201
VELOCIDADE DE VENDAS(*) (MÉDIA)	17,65	12,99	7,12	6,86	5,96	8,48	8,66	8,78	8,01	6,62	6,93	7,48	8,40	12,95	18,85	20,64	23,18
LANÇAMENTO DE UNIDADES (TOTAL)	3.681	3.495	2.637	3.126	2.025	2.982	2.762	3.672	1.584	2.160	1.739	1.298	1.939	3.037	5.078	5.055	5.792
OFERTA (Mês de dezembro)	3.399	2.876	3.616	3.914	3.403	2.688	2.342	2.801	1.940	2.399	2.317	1.904	1.958	1.852	2.411	1.728	1.593

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

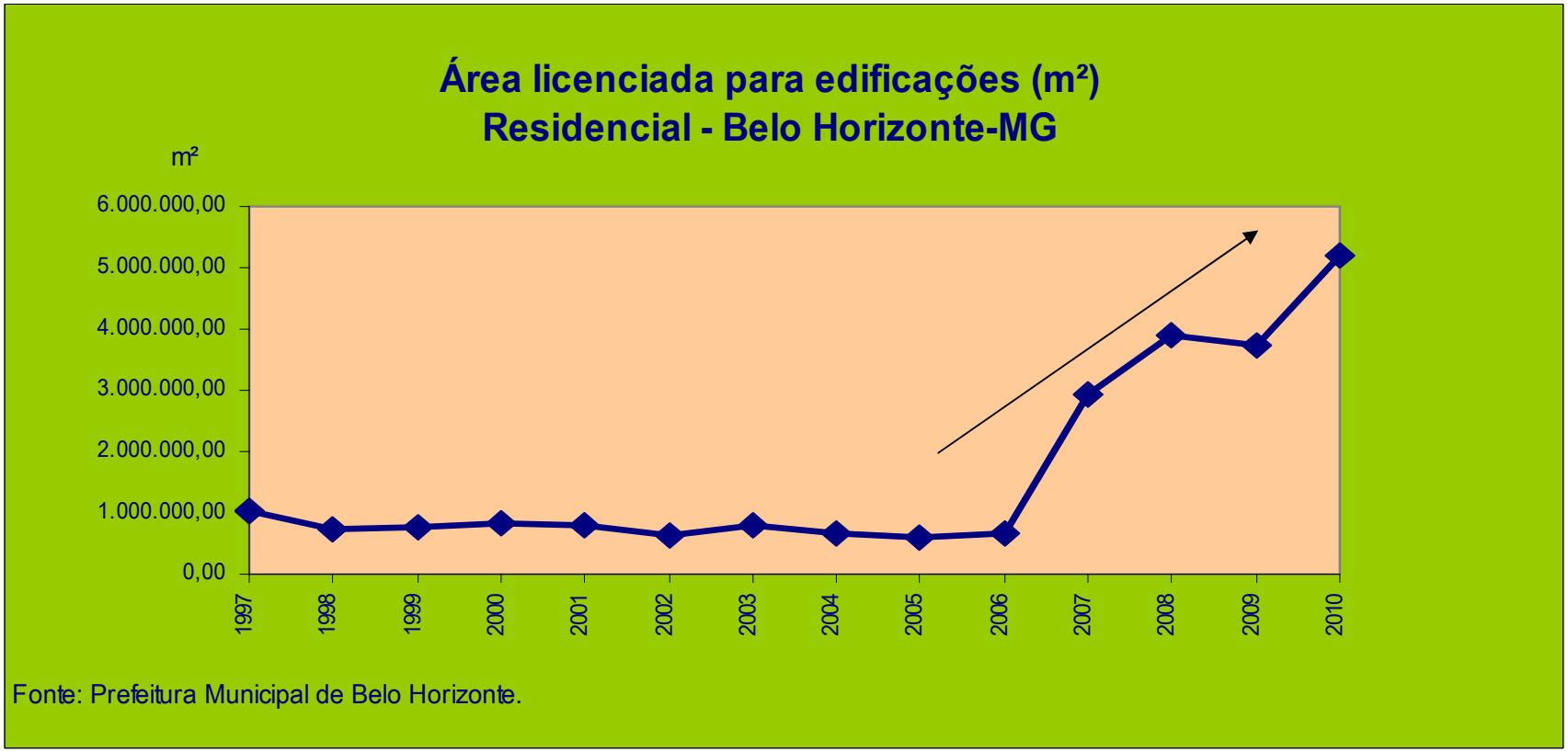
(*) Relação entre o número de unidades comercializadas no mês de referência e a oferta disponível no início do período, expressa em percentual.

(1) Para o ano de 1994 os dados referem-se ao período de julho a dezembro.

(...) Dado não disponível.

Mercado imobiliário de BH: novo dinamismo nas vendas de apartamentos a partir de 2007.

Área licenciada para edificações - residencial
Belo Horizonte-MG



SINDUSCON-MG
CONSTRUINDO SOLUÇÕES

Prazo de entrega de obras

ASPECTOS A SEREM CONSIDERADOS:

- ✓ Burocracia na obtenção de licenças e habite-se. Agravamento com a nova legislação urbana e estrutura de atendimento em descompasso com o crescimento do nº de empreendimentos lançados ou construídos.

- ✓ Burocracia nos cartórios.

- ✓ Dificuldade de contratação de mão de obra qualificada.

- ✓ Dificuldades com a locação de máquinas e equipamentos: pouca oferta para a alta demanda das construtoras.

- ✓ Dilatação do prazo para entrega dos materiais por parte dos fornecedores.

SINDUSCON-MG
CONSTRUINDO SOLUÇÕES

Prazo de entrega de obras

ASPECTOS A SEREM CONSIDERADOS:

- ✓ O termo "*overbooking* da construção civil" ➡ INADEQUADO E CAPCIOSO.
- ✓ Utilizado na aviação comercial para refletir vendas de passagens acima da capacidade dos aviões.
- ✓ Empresas de construção não possuem esta prática ➡ vender mais apartamentos do que os disponíveis em um empreendimento.
- ✓ Assim, se é para comparar com a aviação, se existe mesmo a necessidade desta comparação, ela seria mais adequada com os atrasos de voos.
- ✓ Mas deve-se destacar que mesmo que ocorra o atraso, o "produto" (imóvel) está cercado de aspectos jurídicos que devem assegurar a sua entrega, quais sejam: registro da incorporação imobiliária em cartório; aprovação do projeto e licença para construir (alvará) concedidos pela prefeitura do município e multas.

Entrega de obras: resultado da enquete

O Sinduscon-MG realizou uma enquete com as suas empresas associadas sobre o prazo de entrega de obras. Dentre os resultados, destacaram-se:

- ✓ **80% das empresas responderam que estão enfrentando atrasos na entrega de obras.**
- ✓ **Motivos do atraso (em ordem decrescente de citação na pesquisa):**
  - Dificuldade de contratação de **mão de obra qualificada**.
  - **Burocracia** na obtenção de **licenças** e **certidões**.
  - **Atraso** na **entrega dos materiais** por parte dos fornecedores .
  - Burocracia nos **cartórios.**
  - **Dificuldades** com a **locação** de máquinas e equipamentos.
  - **Atrasos** na entrega de materiais que são produzidos sob projetos como esquadrias, mármores e granitos .
  - **Burocracia dos órgãos públicos** para liberação de alvará de construção
  - Dificuldade de **entrega dos projetos executivos**, na contratação de prestadores de serviços, entre outros.

SINDUSCON-MG
CONSTRUINDO SOLUÇÕES

Entrega de obras: resultado da enquete

- **Percentual de unidades fora do prazo →** 35,92%

- **Prazo de carência para entrega de obras:**
  A grande maioria das empresas respondeu: até seis meses.

- **51% das empresas informaram que existe cláusula em seus contratos com penalidades para descumprimento do prazo de entrega.**

- **Penalidades mencionadas pelas empresas:**
  - Multa de 0,5% do valor do imóvel.
  - Pagamento de aluguéis ao comprador.
  - Pagamento de multas variadas, com percentuais diversos sobre o valor já quitado, sobre o valor do contrato atualizado, sobre o valor do imóvel, etc.

SINDUSCON-MG
CONSTRUINDO SOLUÇÕES

Recomendações

- As empresas terão que ter mais cautela em assumir prazos de conclusão e entrega de suas obras.
- Observar um prazo de carência na ordem de 6 meses.
- Investir sistematicamente na capacitação da mão de obra.
- Dispor de maior/melhor planejamento na aquisição de materiais e equipamentos.
- Incentivar o desenvolvimento e o uso de novas tecnologias que incorporem maior produtividade → INOVAÇÂO.

O setor encontra-se em um momento interessante ➡ de oportunidades e desafios:

O momento é positivo por instigar o aumento na capacidade de produção do setor (produzir mais e melhor) e sedimentar o seu crescimento, contribuindo com o desenvolvimento do país.