

**DESEMPENHO DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM
MINAS GERAIS E DO MERCADO IMOBILIÁRIO
EM BELO HORIZONTE NO ANO 2006**

ASSESSORIA ECONÔMICA – SINDUSCON/MG

**BELO HORIZONTE-MG
DEZEMBRO/2006**

Expediente

Diretoria Sinduscon-MG – Biênio 2005-2007

Presidente

Walter Bernardes de Castro

1º Vice-Presidente

Bruno Rocha Lafetá

Vice-Presidentes

Administrativo-Financeiro: Levy Guimarães de Freitas

Área Imobiliária: Jackson Camara

Comunicação Social: Jorge Luiz Oliveira de Almeida

Materiais e Tecnologia: Geraldo Jardim Linhares Júnior

Obras Públicas: Luiz Fernando Pires

Política e Relações Trabalhistas: Eduardo Henrique Moreira

Diretores

Administrativo-Financeiro: Cassimiro José de Souza

Área Imobiliária: Bráulio Franco Garcia e Ricardo Catão Ribeiro

Comunicação Social: Marcelo Magalhães Martins

Incorporação de Terrenos: Eduardo Pretti Figueiredo Neves

Materiais e Tecnologia: Cantídio Alvim Drumond

Obras Industriais: Luiz Alexandre Monteiro Pires

Obras Públicas: João Bosco Varela Caçado

Programas Habitacionais: André de Souza Lima Campos

Relações Institucionais: Werner Caçado Rohlf

Coordenador Sindical: Daniel Ítalo Richard Furletti

Equipe Técnica:

Coordenação:

Econ. Daniel Ítalo Richard Furletti

(Coordenador Sindical)

Elaboração:

Econ. Ieda Maria Pereira Vasconcelos

(Assessora Econômica)

ECONOMIA MINEIRA

Os últimos dados disponíveis para o Produto Interno Bruto (PIB), divulgados pela Fundação João Pinheiro (FJP), indicaram que a economia mineira apresentou expansão de 3,2% no acumulado dos nove primeiros meses de 2006 em relação a igual período do ano anterior.

No terceiro trimestre deste ano, em relação a igual período de 2005, o PIB de Minas Gerais mostrou recuperação, registrando alta de 5,02%. Este resultado pode ser justificado pelo bom desempenho da agropecuária, que, no período analisado, apresentou incremento de 27,62% em suas atividades enquanto a indústria registrou alta de 3,47% e serviços 2,21%. Ressalta-se que Minas Gerais é a terceira economia do país, com participação de 9,4% no PIB nacional, ficando atrás somente de São Paulo e Rio de Janeiro.

Desagregando por grandes setores de atividade econômica, o desempenho do PIB no Estado, no acumulado dos primeiros nove meses de 2006, frente igual período do ano anterior, foi positivo em 5,03% para Agropecuária, 4,08% no segmento industrial e 2,15% no setor de serviços. Conforme pode-se observar o segmento industrial, que em 2005 foi responsável por 45,38% do PIB total do Estado, contribuiu para o resultado positivo da economia mineira nos primeiros nove meses deste ano. O desempenho da indústria extrativa mineral, que cresceu 8,88% no período analisado, e da construção, que apresentou incremento de 6,32%, ajuda a explicar a *performance* deste importante segmento para a economia mineira. Deve-se destacar, ainda, o bom desempenho da agropecuária.

Taxas de Crescimento (%)
Valor Adicionado - MG

Especificação	% Acum. jan-set/06
MINAS GERAIS	3,23
Agropecuária	5,03
Indústria	4,08
Extrativa Mineral	8,88
Transformação	3,00
SIUP	2,54
Construção	6,32
Serviços	2,15

Fonte: Fundação João Pinheiro.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

O crescimento das exportações, apesar do câmbio valorizado, a redução da inflação, o aumento do emprego e do salário-mínimo também contribuíram para o resultado positivo das atividades. Considerando o período de janeiro a novembro/2006 as exportações mineiras totalizaram cerca de US\$14,262 bilhões, contra US\$12,192 bilhões em igual período do ano anterior, indicando, portanto, um incremento de 17%. Com este resultado, a participação do Estado no total das exportações do país nos primeiros 11 meses de 2006 foi de 11,39%. As importações também registraram crescimento, acumulando US\$4,401 bilhões no período de janeiro a novembro/2006 contra US\$3,617 bilhões em compras em iguais meses de 2005, portanto um incremento de 21,69%.

Em relação à produção industrial, os últimos dados divulgados pelo IBGE também demonstram o desempenho positivo. O indicador acumulado nos primeiros dez meses do ano registrou crescimento de 4,1%. Um dos principais fatores que ajudam a explicar este

resultado refere-se ao desempenho do setor extrativo (8,5%) apoiado, sobretudo pela extração de minério de ferro. Além disso, a indústria de transformação também apresentou alta (3,4%).

O emprego no Estado registrou números positivos. O Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), divulgado pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), indicou que o saldo de empregos formais gerados no Estado, nos primeiros onze meses de 2006, foi de 191.942 novas vagas.

Os últimos dados divulgados pelo IBGE apontaram que, em 2004, Minas Gerais respondeu por cerca de 9,4% do PIB total do país. Dados preliminares divulgados pela Fundação João Pinheiro demonstraram que, em 2005, o PIB do Estado foi de R\$191,1 bilhões.

PARTICIPAÇÃO DO PIB MINAS GERAIS NO PIB BRASIL

ANO	PIB BRASIL (a preços de mercado) R\$ milhões	PIB MINAS GERAIS (a preços de mercado) R\$ milhões	Participação % do PIB MG no PIB Brasil
2004	1.766.621	166.586	9,4
2005 (*)	1.937.598	191.100	9,9

Fonte: IBGE/Fundação João Pinheiro.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

(*) Para o ano 2005 o PIB Minas Gerais refere-se a resultados preliminares divulgados pela FJP.

Para o país a expectativa é que o PIB feche 2006 com crescimento em torno de 2,8%, de acordo com a previsão do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), o que é muito pouco diante do desempenho de outras economias emergentes e da real potencialidade da economia nacional. Segundo dados do Fundo Monetário Internacional, os países em desenvolvimento devem apresentar, em 2006, médias reais de crescimento de 6,2%. Estimativas recentes divulgadas pela Comissão Econômica para América Latina e Caribe (Cepal) revelam que o Brasil deve alcançar, em 2006, o segundo pior índice de crescimento da América Latina. A expectativa é que Venezuela cresça 10%, a Argentina 8,5%, o México 4,8% e o Chile 4,4%. O baixo nível de investimentos, a carga tributária elevada, o peso da dívida interna e os juros ainda altos, os maiores do mundo, são alguns dos fatores que ajudam a explicar o nível de crescimento da economia brasileira e, conseqüentemente, de Minas.

Para obter expansão econômica mais robusta, o país necessita ampliar sua taxa de investimentos em relação ao PIB e, para que isso aconteça, é necessário, entre outros fatores, a redução da taxa de juros e o equacionamento da dívida do setor público. Apesar das quedas observadas na Selic desde setembro/2005, o país ainda é o líder mundial nos juros reais. Enquanto estamos na casa dos 8,7%, o México é o país latino-americano que mais se aproxima: 2,7%. Com taxas menores os investimentos produtivos são mais estimulados, gerando maior volume de emprego, renda e consumo, movimentando positivamente toda a economia. A taxa de investimento do país, da ordem de 20%, precisa ser ampliada. Não se pode deixar de considerar, também, a necessidade da redução da carga tributária, que atualmente está em patamares bem superiores ao da capacidade contributiva de um país emergente como o Brasil. Deve-se mencionar, ainda, a necessidade das reformas internas, especialmente a administrativa.

CONSTRUÇÃO CIVIL EM MINAS GERAIS

Após amargar um período de quedas (2001 a 2003) a construção mineira deverá registrar, pelo terceiro ano consecutivo, crescimento nas suas atividades. Depois de apresentar retração de -3,16% no seu PIB no ano 2001, -2,16% em 2002 e -6,21% em 2003, a construção mineira demonstrou expansão de apenas 1,38% em 2004 e modestos 2,88% em 2005. Para 2006 os resultados esperados são mais animadores. Se considerarmos o acumulado dos primeiros nove meses do ano, em relação a igual período do ano anterior, de acordo com as últimas informações divulgadas pela FJP, o PIB do setor no Estado registrou incremento de 6,32%. O maior volume de crédito para habitação observado neste ano é um dos fatores que ajudam a explicar a performance do setor. Mas, em Minas, o grande destaque é o segmento de construção pesada. Aliás, deve-se ressaltar que as atividades da construção no Estado vêm ganhando força desde 2005 em função, por exemplo, dos programas de pavimentação de ligações e acessos aos municípios (Pró-Acesso) e o programa de recuperação de manutenção das rodovias (Pró-MG), obras do Governo do Estado.

Ainda em 2005, tiveram início às atividades da Linha Verde, conjunto de obras viárias em Belo Horizonte e sua Região Metropolitana e que, por certo, muito contribuíram para o incremento da construção mineira. Outras obras públicas em Belo Horizonte, como por exemplo, a duplicação da Avenida Antônio Carlos e a recuperação do anel rodoviário, também movimentaram o segmento. Deve-se considerar, ainda, as obras do Expominas nos primeiros meses do ano.

Além disso, a edificação da Mina de Brucutu, localizada em São Gonçalo do Rio Abaixo e ampliações no campo da siderurgia também contribuíram para incrementar as atividades do setor no Estado.

De acordo com os dados do Sindicato da Indústria da Construção Pesada no Estado de Minas Gerais – Sicepot-MG é significativa a elevação do nível de emprego no setor: nos primeiros 10 meses do ano as vagas ocupadas tiveram incremento de 25,11% no Estado. Assim, a pesquisa revela que, em Minas, as empresas associadas ao Sicepot-MG empregaram 49.781 pessoas no mês de outubro/06. Deste total, 20,63% estão trabalhando em obras rodoviárias e 15,81% em obras de saneamento. Outro dado importante pesquisado pelo Sicepot-MG refere-se a utilização da capacidade instalada do setor no Estado. De acordo com a última pesquisa divulgada (outubro/2006) o segmento da construção pesada registrou 93% de utilização, o que é um percentual elevado. Ainda de acordo com informações divulgadas pelo Sicepot-MG, somente no período de janeiro a julho/2006, os investimentos em transporte e sistema viário com verbas provenientes do DER-MG, SETOP e FUNTRANS registraram aumento de 102%: de R\$222,6 milhões nos primeiros sete meses de 2005 para R\$449,2 milhões em iguais meses de 2006.

Em relação às atividades do mercado imobiliário, a pesquisa “Construção e Comercialização” realizada, mensalmente, pelo IPEAD/UFMG, demonstra incremento significativo no número de lançamento de imóveis residenciais nos primeiros dez meses de 2006 em comparação a igual período do ano anterior: quase 60% em Belo Horizonte. A expectativa gerada com a expansão do crédito imobiliário, o ambiente macroeconômico mais favorável, a redução da taxa de juros e o crescimento da renda da população são alguns dos fatores que podem justificar a performance de lançamentos de apartamentos na capital mineira. Some-se a isso o fato da oferta estar em um dos menores patamares da

pesquisa. Entretanto, o grande fator que deve ser considerado é que a base de comparação é bastante deprimida, pois o ano 2005 registrou o menor número de lançamentos residenciais na capital mineira desde o início da pesquisa do IPEAD/UFMG, em 1994. Se compararmos com 2004, veremos que o incremento é de 6,35%. As vendas, conforme será analisado posteriormente neste trabalho, também apresentaram desempenho positivo, mas bem mais modesto do que o observado nos lançamentos. Deve-se destacar que este incremento verificado no mercado imobiliário ainda não foi suficiente para repor as perdas do setor.

Assim, o crescimento não significa que o mercado imobiliário da capital mineira, ou até mesmo do Estado, esteja em situação confortável. Os números registrados em 2006 ainda são bem inferiores às médias observadas pelo segmento. No caso de lançamentos, a média histórica da pesquisa, considerando o período de 1995 a 2005, é de 2.183 unidades, no período janeiro a outubro. Assim, o resultado obtido em 2006 é, ainda, cerca de 20% menor do que a média histórica. Portanto, o incremento observado em 2006 está muito longe de significar tranquilidade e crescimento no mercado imobiliário.

Outro dado que indica incremento nas atividades da construção refere-se ao consumo e produção de cimento. De acordo com o Sindicato Nacional da Indústria do Cimento (SNIC), nos primeiros dez meses de 2006 o consumo deste importante insumo aumentou 25,84% em relação a igual período de 2005. Já a produção, nesta mesma base de comparação, cresceu 9,76%.

A construção civil mineira é responsável por cerca de 13% da construção total do país. Em 2005 o seu PIB alcançou cerca de R\$ 17 bilhões, de acordo com informações preliminares divulgadas pela FJP. Em relação ao PIB total do Estado o setor representa 9,47%, conforme pode-se observar abaixo.

PARTICIPAÇÃO DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM MINAS GERAIS E NO TOTAL DA CONSTRUÇÃO BRASIL

ANO	VABpb Minas Gerais R\$ milhões	VABcc Brasil R\$ milhões	VABcc Minas Gerais R\$ milhões	Participação % do VABcc de MG no total VABpb MG	Participação % do VABcc de Minas Gerais no VABcc do Brasil
2004	156.176	115.101	14.825	9,49	12,9
2005(*)	179.675	126.588	17.012	9,47	13,4

Fonte: IBGE/Fundação João Pinheiro.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

Obs.: Os dados do VABpb para Minas Gerais relativos ao ano 2005 referem-se a informações divulgadas pela Fundação João Pinheiro.

(*): Para 2005: Resultados preliminares.

VABpb = Valor Adicionado Bruto a preços básicos.

VABpbcc = Valor Adicionado Bruto a preços básicos da construção civil.

No terceiro trimestre de 2006, em relação a igual período do ano anterior, a construção mineira registrou expansão de 7,22% em suas atividades. Para o quarto trimestre a expectativa é que o setor apresente um crescimento menor em função de alguns fatores como, por exemplo, o período de chuvas e os feriados de fim de ano. De toda forma, o setor no Estado deve fechar 2006 com incremento mais positivo do que o observado no ano anterior, quando cresceu 2,88%. Para o total do país, o IPEA projeta alta de 5% no PIB da construção civil. Em Minas Gerais espera-se que o setor registre, pelo menos, o mesmo desempenho positivo da construção nacional.

A construção civil total do país, no acumulado até o terceiro trimestre do ano 2006, registrou crescimento de 5,0%. Destaca-se que este será o terceiro ano consecutivo de crescimento nas atividades do setor. No terceiro trimestre o incremento observado foi de 5,5% em relação a igual período do ano anterior. Justifica o bom resultado do setor a estabilidade econômica, que permitiu reduzir parte das incertezas e melhorar as expectativas dos empresários para a realização de investimentos com projeção de retorno em prazos mais longos. Soma-se, ainda, a desoneração de itens da cesta de material de construção, com impactos positivos sobre o custo e o PIB setorial. Deve-se ressaltar, também, a expansão do crédito imobiliário aliada à redução da taxa de juros e ao crescimento de renda da população.

**TAXAS ANUAIS DE CRESCIMENTO VABpb
CONSTRUÇÃO CIVIL**

Em %

ANO	BRASIL	MINAS GERAIS
2000	2,62	2,71
2001	-2,66	-3,16
2002	-1,85	-2,16
2003	-5,20	-6,21
2004	5,70	1,38
2005 (*)	1,30	2,88
2006 (**)	5,00	6,32

Fonte: IBGE/FJP.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

(*) Resultados preliminares.

(**) Acumulado nos três primeiros trimestres do ano, em relação a igual período do ano anterior.

PERSPECTIVAS PARA A CONSTRUÇÃO

O setor da construção civil vivencia um momento de singular expectativa. O Governo Federal sinalizou que ele será o principal pilar para o país alcançar o desenvolvimento econômico sustentável, concordando na sua capacidade de gerar, de forma rápida, emprego e renda. Isso se constitui em novo ânimo para o setor, que espera, enfim, poder exercer a essência de seu importante papel socioeconômico e indutor de crescimento.

Já em 2006 algumas medidas foram tomadas com o objetivo de incentivar as suas atividades. Pode-se ressaltar, por exemplo, a redução de IPI de alguns materiais de construção e o pacote habitacional anunciado em setembro/06 que trouxe, como destaque, o financiamento à produção, o estímulo ao uso do crédito consignado na aquisição da casa própria e a contabilização dos financiamentos sem TR no cômputo dos recursos da poupança que devem ser direcionados para habitação. As medidas, especialmente a partir de 2007, contribuirão para gerar uma movimentação no setor habitacional, proporcionando o incremento das atividades da construção civil e, conseqüentemente, da economia como um todo, dado o seu conhecido efeito multiplicador. Deve-se ressaltar que o crédito consignado e a não utilização da TR nos contratos é positivo tanto para os bancos quanto para o comprador de imóvel, pois diminuem as incertezas em relação à capacidade de pagamento do empréstimo e fornecem maior previsibilidade de comprometimento de renda, fatores que levam ao fortalecimento dos investimentos. Os resultados destas novas medidas sobre a atividade de construção somente serão percebidos a partir de 2007 e por isso elas contribuem para gerar um cenário mais positivo para o setor.

Em relação ao crédito, as projeções para 2007 apontam que ele também continuará a contribuir para a expansão da construção. No caso do FGTS o orçamento aprovado para 2007 estabeleceu como diretriz que 50% dos recursos destinados para a área de habitação popular irão para a produção de novas unidades habitacionais, o que aumenta o impacto positivo sobre o setor.

A construção é essencialmente um segmento propulsor de desenvolvimento. Esta afirmação fica fácil de ser comprovada ao se observar os números que a envolvem. Particularmente em Minas Gerais, considerando-se todos os efeitos (diretos, indiretos e induzidos), o seu macrossetor representa 25,9% do Produto Interno Bruto (PIB) Estadual, sendo responsável por 1,34 milhões de empregos.

Também contribui para a formação de um ambiente positivo para o setor a aprovação do texto da Lei Geral da Micro e Pequena Empresa, o chamado “Supersimples”, que entrará em vigor em primeiro de julho/2007. A lei constituirá importante estímulo ao crescimento sustentável e continuado do país nos próximos anos. Certamente o ambiente será mais favorável à geração de empregos e ao empreendedorismo, na medida em que a vida das empresas será simplificada.

Um outro ponto positivo para o ano 2007 foi a aprovação, pela Câmara dos Deputados, do Projeto de Lei que estabelece o marco regulatório para a prestação de serviços de saneamento básico no país. Agora, para virar lei, falta apenas a sanção do presidente da república. Com a lei aprovada existe a expectativa é de que ocorra expansão mais acelerada das redes de abastecimento de água e de coleta de esgoto

No caso de Minas Gerais, as obras públicas continuam gerando boas expectativas de crescimento para a construção. Aliás, deve-se ressaltar a importância delas para o incremento das atividades do setor em 2005 e 2006. Tem-se, por exemplo, a previsão da construção do novo Centro Administrativo do Governo do Estado e a continuidade das obras da Linha Verde, que certamente, movimentarão o segmento.

O cenário, portanto, constitui-se como mais alentador para a construção. A continuidade do aumento do crédito para o setor, aliada as obras do Governo do Estado, da Prefeitura de Belo Horizonte e a sinalização de investimento do Governo Federal, leva a percepção de que a construção poderá, enfim, respirar, exercendo o seu papel de ser mola propulsora do desenvolvimento sustentável do país, gerando renda, emprego e tributos em toda a economia.

Entretanto, conforme já destacado anteriormente neste trabalho, sempre é bom lembrar que os juros no país ainda continuam significativamente altos. É necessário que o Brasil deixe de figurar no lamentável ranking dos maiores juros reais do mundo. Taxas menores, por certo, contribuirão ainda mais para o incremento das atividades produtivas, fortalecendo os investimentos e o desenvolvimento do país. Além disso, não se deve esquecer que o país não pode prescindir de suas reformas: política, tributária e sobretudo a administrativa.

EMPREGO

De acordo com os dados do CAGED, divulgados pelo Ministério do Trabalho e Emprego, em Minas Gerais, a construção civil, nos primeiros onze meses do ano, foi responsável

pela criação de 23.289 novas vagas formais de trabalho. Se considerarmos a Região Metropolitana de Belo Horizonte o resultado também é positivo: 20.533 vagas. Este resultado pode ser atribuído ao incremento das atividades do setor em 2006, conforme já detalhado anteriormente neste trabalho. Particularmente destacam-se as obras públicas realizadas no Estado. Outro fator que pode ter contribuído para a geração de vagas no setor refere-se ao maior número de lançamentos na capital mineira.

Outras pesquisas sobre o mercado de trabalho da construção na RMBH também indicam um incremento do emprego no setor. De acordo com a Pesquisa Mensal de Emprego (PME), realizada pelo IBGE, nos primeiros dez meses de 2005 a média de pessoas ocupadas no setor era de 167 mil. Em iguais meses de 2006 este número correspondeu a 182 mil pessoas, ou seja, um incremento de 8,98%. Uma outra pesquisa de emprego, elaborada com metodologia diferente do IBGE, é realizada pela FJP. A referida pesquisa indicou que a construção na RMBH ocupou 123 mil trabalhadores na média dos primeiros dez meses de 2005 contra 139 mil em iguais meses de 2006 indicando, portanto, um incremento de 13,01%.

DESEMPENHO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELO HORIZONTE

A pesquisa Construção e Comercialização de Imóveis, que é realizada sistematicamente desde 1994 pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis (IPEAD/UFMG), é um importante instrumento que possibilita a avaliação do segmento imobiliário na capital mineira por apresentar dados como produção de imóveis (lançamentos imobiliários), vendas, estoque e preços.

Observando o quadro abaixo é possível verificar alta de alguns indicadores em relação ao ano passado (média janeiro a outubro). Mas é possível observar, também, que os números positivos registrados ainda estão longe de alcançar a média histórica do segmento.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE BELO HORIZONTE (APARTAMENTOS) - RESUMO

INDICADORES	PERÍODO: JANEIRO A OUTUBRO											
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Nº UNIDADES VENDIDAS (TOTAL)	4.502	2.614	2.827	2.430	2.937	2.408	2.783	2.211	1.557	1.781	1.652	1.752
Nº UNIDADES OFERTADAS (MÉDIA)	3.174	3.163	3.630	3.854	3.321	2.608	2.859	2.347	2.209	2.310	2.128	1.844
VELOCIDADE DE VENDAS ^(*) (MÉDIA)	13,16	7,14	7,16	5,97	8,10	8,44	8,92	8,57	6,57	7,15	7,19	8,63
LANÇAMENTO DE UNIDADES (TOTAL)	3.449	2.403	2.050	1.792	2.464	2.270	3.281	1.584	1.990	1.639	1.096	1.743

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização/IPEAD/UFMG.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

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

Lançamentos

De acordo com a referida pesquisa considerando-se os primeiros dez meses de 2006, comparados com iguais meses do ano anterior, o número de lançamentos em Belo

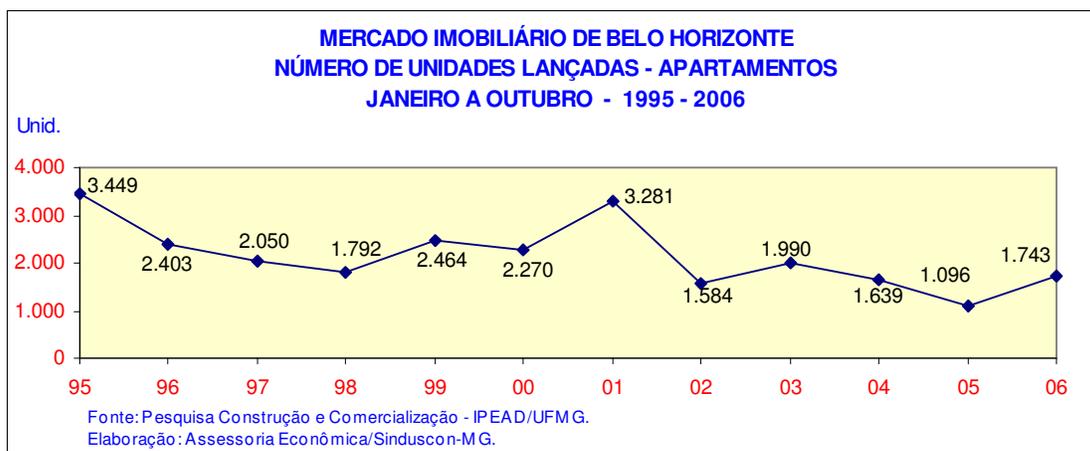
Horizonte aumentou 59,03%. Assim, enquanto de janeiro a outubro de 2006 foram lançados 1.743 apartamentos, em igual período de 2005 observou-se 1.096 unidades.

Alguns fatores ajudam a explicar este incremento no volume de novas unidades inseridas no mercado imobiliário e o primeiro deles é a base de comparação bastante deprimida. Isso porque, em 2005, Belo Horizonte registrou o menor número de lançamentos desde o início da pesquisa do IPEAD/UFMG: apenas 1.096 unidades no período analisado. Se a comparação for realizada com igual período do ano 2004, pode-se observar alta bem mais modesta: 6,35%.

Além disso, outros fatores ajudam a explicar este crescimento. O aumento do volume de crédito habitacional para o comprador de imóvel, o crescimento da renda da população ocupada e do emprego formal geram expectativas de novos negócios e, então, os lançamentos são impulsionados.

Do total de 1.743 novas unidades inseridas na oferta em 2006 (janeiro a outubro), verificou-se que 17,44% (304 unidades) encontravam-se nos bairros de padrão popular e médio, 44,46% (775 unidades) nos bairros de padrão alto e 38,10% (664 unidades) nos bairros de padrão luxo.

Conforme já destacado anteriormente neste trabalho, o incremento no volume de lançamentos não significa que o mercado imobiliário da capital mineira, ou até mesmo do Estado, esteja em situação confortável. Os números registrados em 2006 ainda são bem inferiores às médias observadas pelo segmento. No caso de lançamentos, a média histórica da pesquisa, considerando o período de 1995 a 2005, é de 2.183 unidades no período janeiro a outubro. Assim, o resultado obtido em 2006 é, ainda, cerca de 20% menor do que a média histórica. Portanto, o crescimento observado em 2006 está muito longe de significar tranquilidade para o mercado imobiliário da capital mineira, conforme se pode observar no gráfico abaixo.

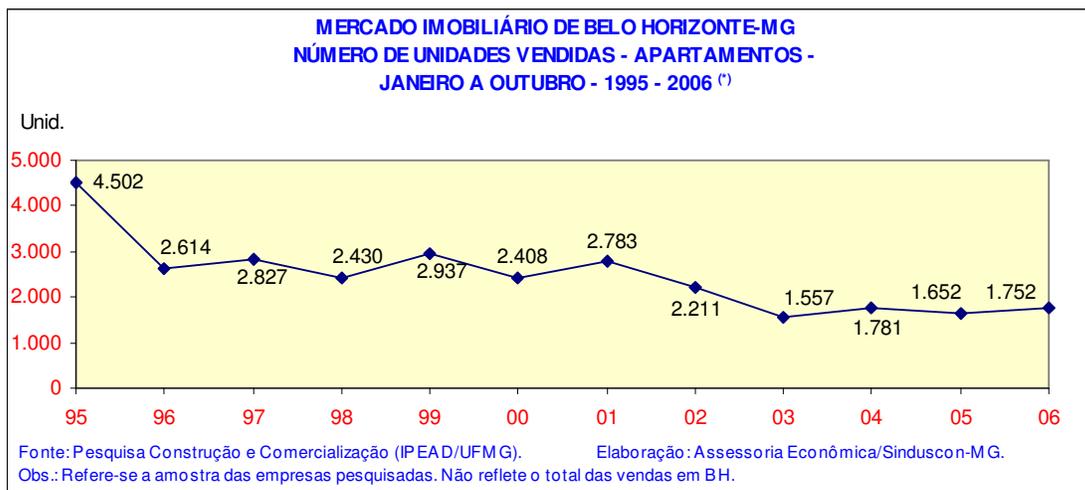


Vendas

O desempenho das vendas de apartamentos também é positivo, apesar de registrar alta bem mais modesta do que os lançamentos: 6,05% na comparação do período janeiro-

outubro/2006 com iguais meses de 2005. Isso significa que, enquanto nos primeiros dez meses deste ano foram vendidos 1.752 apartamentos, no mesmo período do ano passado foram comercializadas 1.652 unidades. Os fatores que proporcionaram um ambiente mais positivo para os negócios imobiliários foram ressaltados anteriormente, mas sem dúvida, merece destaque o incremento da renda. De acordo com a Pesquisa de Emprego e Desemprego divulgada pela FJP, o rendimento real médio dos ocupados em Belo Horizonte registrou crescimento de 16,8% na comparação de setembro/2006 com igual mês do ano anterior. Além disso, de acordo com o CAGED, a Região Metropolitana de Belo Horizonte apresentou a geração de 83.183 novas vagas de trabalho. Deve-se destacar que estas são vagas formais, o que gera mais confiança em assumir compromissos de longo prazo. Além disso, a redução da taxa de juros, aliada ao ambiente de estabilidade macroeconômica, e ao incremento observado no volume de crédito imobiliário ajudam a justificar a alta.

No caso das vendas também cabe ressaltar que o incremento observado ainda está longe de atingir a média histórica do mercado imobiliário e é resultado de uma base de comparação bastante deprimida. Em 2005 Belo Horizonte registrou o segundo menor volume de vendas de apartamentos desde 1995, ou seja, apenas 1.652 unidades foram comercializadas nos 10 primeiros meses do ano. Quando se compara as vendas de 2006 (janeiro a outubro) com a média histórica do segmento observa-se uma queda expressiva: cerca de 30%. De 1995 a 2005 a pesquisa do IPEAD registrou que, em média, nos primeiros dez meses do ano, as vendas atingiram 2.518 unidades contra 1.752 em 2006.



Desagregando as vendas por faixas de valores observou-se que, do total de 1.752 unidades comercializadas nos primeiros dez meses de 2006, 38,76% tinham preços até R\$100mil e 29,62% estavam na faixa de valores de R\$100.001 a R\$250.000,00, 15,58% entre R\$250.001 e R\$500.000,00 e 16,04% encontravam-se acima de R\$500mil, demonstrando, portanto, a maior demanda por unidades com faixa de valores menores.

NÚMERO DE UNIDADES VENDIDAS - JANEIRO A OUTUBRO 2006

Fase de Construção	Nº unidades vendidas	Part. % no total	Tipos de Bairros	Nº unidades vendidas	Part. % no total	Faixa de Valor	Nº unidades vendidas	Part. % no total
Planta	507	28,94	Popular	154	8,79	Até R\$100 mil	679	38,76
Construção	824	47,03	Médio	335	19,12	De R\$100.001 a R\$250.000	519	29,62
Acabado	421	24,03	Alto	578	32,99	De R\$250.001 a R\$500.000	273	15,58
			Luxo	685	39,10	Acima de R\$500 mil	281	16,04
Total	1.752	100,00	Total	1.752	100,00	Total	1.752	100,00

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização (IPEAD/UFMG).

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

Na análise por tipos de bairros¹ verificou-se que os de padrão popular foram responsáveis por 8,79% das vendas, enquanto os de padrão médio contabilizaram 19,12% do total. Já os bairros de padrão alto e luxo alcançaram 32,99% e 39,10%, respectivamente. Estes números demonstram que, apesar do maior volume de vendas ter ocorrido em bairros de padrão alto e luxo, não foram as vendas com apartamentos de maiores valores que se destacaram. Assim, pode-se perceber que o belorizontino tem conseguido fazer bons negócios, comprando imóveis com valores mais acessíveis em bairros com padrão mais alto.

Vale ressaltar que a pesquisa do IPEAD ainda não envolve a comercialização de imóveis realizada na RMBH. Entretanto, o IPEAD/UFMG, em parceria com o Sinduscon-MG, já está desenvolvendo teste/pesquisa piloto para abordar algumas cidades. Assim, em breve, Betim, Contagem, Nova Lima, Sabará e Santa Luzia serão incorporadas na pesquisa de comercialização de imóveis.

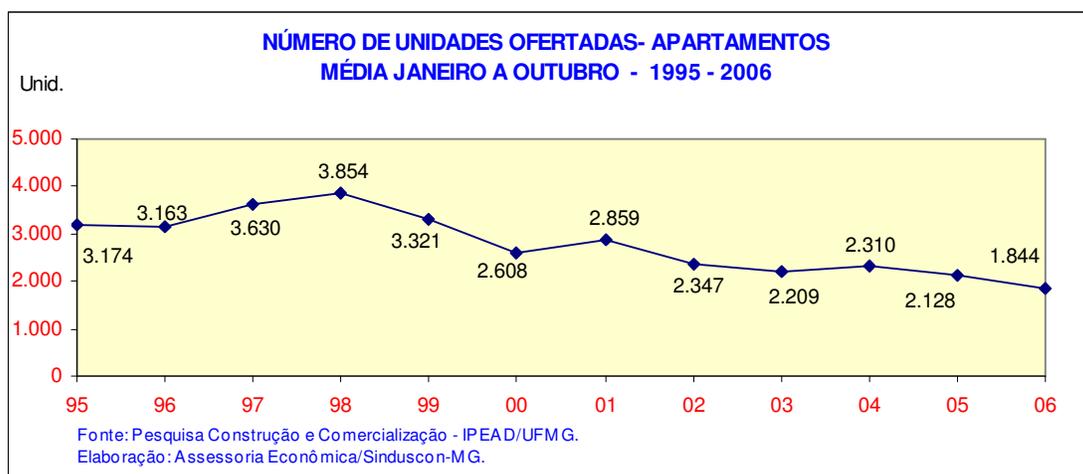
As vendas de apartamentos na planta e em construção continuam se destacando, o que é muito positivo. Nos primeiros dez meses de 2006, 75,97% do total de apartamentos comercializados estavam na planta ou em construção e somente 24,03% estavam acabados. Este resultado demonstra a contínua confiança do comprador no mercado imobiliário. Além disso, sempre é bom ressaltar que comprar imóveis na planta e em construção tem inúmeros benefícios para o comprador, entre eles está o menor custo que o imóvel pronto.

A velocidade de vendas, indicador que demonstra o dinamismo das vendas, pois revela o número de unidades vendidas para cada 100 ofertadas, registrou incremento na comparação da média dos primeiros 10 meses de 2006 com igual período do ano anterior. Assim, enquanto em 2005 (janeiro a outubro) a média do referido indicador de vendas era de 7,19%, em igual período deste ano este número foi de 8,63%, demonstrando, portanto, acréscimo de 1,44 ponto percentual.

¹ A pesquisa "Construção e Comercialização" realizada pelo IPEAD/UFMG classifica os bairros da capital mineira de acordo com a renda média mensal do chefe do domicílio. Assim, bairros de padrão popular são aqueles em que a renda média mensal do chefe do domicílio é inferior a 05 salários mínimos. Os bairros de padrão médio possuem renda igual ou maior a 5 e menor do que 8,5 salários mínimos. Já os bairros de padrão alto possuem renda igual ou maior que 8,5 e menor do que 14,5 salários mínimos, enquanto os bairros de padrão luxo são aqueles que possuem renda igual ou superior a 14,5 salários mínimos.

Oferta

Um outro dado da pesquisa que aponta queda acentuada em relação à média histórica do segmento diz respeito à oferta de apartamentos disponível para comercialização. O volume de estoque detectado pela pesquisa do IPEAD encontra-se no menor patamar já registrado pela pesquisa: em média 1.844 unidades (período janeiro a outubro). Este é o menor número registrado e corresponde a queda de 35,82% em relação à média histórica do segmento: 2.873 unidades. O baixo volume de vendas, apesar de um pouco superior ao ano passado, os juros elevados e a carga tributária são alguns dos fatores que podem justificar o novo patamar atingido pelo estoque de imóveis disponível para comercialização nos últimos anos.



De acordo com a pesquisa do IPEAD/UFMG, em outubro o estoque de apartamentos disponível para comercialização era de 2.015 unidades. Deve-se ressaltar que a oferta de imóveis continuou concentrada em poucos bairros: Assim, em outubro/06 (último dado disponível) apenas 6 bairros foram responsáveis por 53,80% deste total, ou seja, 1.084 unidades. A liderança, assim como nos anos anteriores, continua sendo exercida pelo bairro Buritis, com 261 unidades, seguida pelo Belvedere (188 apartamentos), Centro (182 apartamentos), Silveira (160 unidades), Lourdes (151 unidades) e Sion (142 apartamentos).

Desagregando a oferta por tipos de bairros observou-se que, em outubro/2006, 79,45% do estoque de apartamentos encontravam-se nos bairros de padrão alto/luxo. Mas isso não significa que a grande parte da oferta atualmente disponível para comercialização seja referente aos imóveis com maiores valores de venda. De acordo com a pesquisa do IPEAD/UFMG, 31,51% das unidades ofertadas, ou seja, 635 apartamentos são provenientes de unidades com valores até R\$100.000,00; 35,93% de R\$100.001 a R\$250.000,00; 15,09% de R\$250.001 até R\$500.000,00 e 17,47% acima de R\$500.000,00.

**Unidades Ofertadas por Bairros
Mercado Imobiliário Belo Horizonte**

Mês de referência: Outubro/2006	
Bairros	Nº unidades
Buritis	261
Belvedere	188
Centro	182
Silveira	160
Lourdes	151
Sion	142
Funcionários	94
Santa Efigênia	69
Barro Preto	67
Jaraguá	66
Outros	635
Total	2.015

Fonte: Pesquisa Fundação IPEAD/UFMG.
Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

Preços

A pesquisa do IPEAD/UFMG revelou que, nos primeiros dez meses de 2006, o preço dos apartamentos disponíveis para comercialização apresentou alta de 7,05%. Neste mesmo período o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), também calculado e divulgado pelo IPEAD/UFMG para Belo Horizonte, demonstrou alta de 2,93%. Este resultado demonstra uma valorização real do preço dos imóveis neste período. Entretanto, dois fatores merecem ser ressaltados. Nos últimos anos os empresários construtores absorveram aumentos expressivos nos custos de construção. No período de julho/94 até outubro/2006, o Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²), calculado e divulgado pelo Sinduscon-MG, cresceu 201,89% enquanto, neste mesmo período, o índice de preços de imóveis residenciais aumentou 182,46% e o IPCA/IPEAD cresceu 202,20%. Como se sabe o setor construtor é bastante concorrencial e, nestes últimos anos, as elevações de custos foram combatidas com redução da margem de lucro e aumento de produtividade. Entretanto, o segmento imobiliário encontra-se no limite para continuar segurando o preço dos seus empreendimentos. Por isso, o momento continua oportuno para quem adquirir um imóvel, pois os preços ainda não recuperaram as perdas observadas em anos anteriores. Além disso, a alta registrada neste ano pode ser reflexo do menor estoque disponível para comercialização. Conforme detalhado anteriormente, a oferta de apartamentos disponíveis para venda encontra-se no menor patamar observado desde o início da pesquisa do IPEAD/UFMG.

A pesquisa do IPEAD/UFMG demonstrou que as maiores altas nos preços de apartamentos foram registradas nos bairros de padrão alto e luxo. Assim, enquanto de janeiro a outubro/2006 os preços dos imóveis localizados nos bairros de padrão popular aumentaram 6,53%, observou-se incremento de 4,63% nos bairros de padrão médio, 7,20% nos bairros de padrão alto e 8,16% nos bairros de padrão luxo. Conforme destacado anteriormente, foram justamente os bairros de padrão alto e luxo que registraram o maior volume de vendas, proporcionando, então, a maior concorrência e o aumento dos preços.

Origem dos recursos para a produção das unidades ofertadas

A origem dos recursos para a construção dos empreendimentos ofertados no mercado imobiliário de Belo Horizonte continua, em sua grande parte, sendo proveniente de recursos das empresas construtoras. De janeiro a outubro/2006, em média, 75,80% dos empreendimentos residenciais em oferta contavam com recursos próprios das empresas para sua construção, enquanto os recursos do SFH totalizaram apenas 1,17% e com recursos próprios/SFH alcançaram 11,78%. Os números demonstram, portanto, que o financiamento direto para as empresas de construção ainda precisa crescer para que as construtoras concentrem-se, exclusivamente, no seu negócio principal, que é construir e vender.

Segmento Comercial

Nos primeiros dez meses de 2006 verificou-se o lançamento de 18 unidades comerciais (andares corridos) dentro das empresas que compõem a amostra da pesquisa do IPEAD/UFMG. É um número muito baixo, principalmente considerando-se que, nos últimos anos, (2003 a 2005) a pesquisa do IPEAD não havia detectado nenhum lançamento de imóvel comercial.² Um dos fatores que ajuda a explicar o baixo volume de novas unidades colocadas no mercado imobiliário de Belo Horizonte refere-se ao fato da capital mineira já estar abastecida com este tipo de imóvel. Corrobora com essa análise o bom número de unidades prontas no mercado e que estão disponíveis para locação. Em outubro/2006 o IPEAD/UFMG contabilizou que 435 salas e 625 lojas estavam disponíveis para aluguel. Além disso, o segmento comercial também necessita de um maior dinamismo da economia para ser incentivado. Com crescimento econômico sustentável e duradouro, pode ocorrer incentivo de locação dos imóveis comerciais já prontos e disponíveis no mercado estimulando, então, a produção de novas unidades.

Com o baixo volume de lançamentos, o estoque de salas e lojas disponível para comercialização continua reduzido. Assim, nos primeiros dez meses de 2006 havia, em termos médios, 18 salas e 12 lojas para vendas. Estes números referem-se aos menores observados pela pesquisa do IPEAD desde que começou a ser elaborada em julho/1994, a exemplo também do que ocorre na oferta residencial.

A pesquisa do IPEAD/UFMG revelou que, no acumulado dos primeiros dez meses de 2006 as salas registraram incremento de 6,41% em seus preços enquanto para as lojas a alta observada foi de 5,04%. Neste mesmo período o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) também calculado e divulgado pelo IPEAD/UFMG para Belo Horizonte, demonstrou alta de 2,93%. A alta dos preços, superior a taxa de inflação, pode ser justificada pelo baixo estoque disponível para comercialização.

² A pesquisa do IPEAD/UFMG é amostral. Assim sendo, podem ter ocorrido lançamentos de imóveis comerciais em empresas que, por algum motivo, não fazem parte da pesquisa.

FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

Recursos do SBPE

Com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), os valores dos financiamentos imobiliários totais (para construção e aquisição) concedidos no Estado, de acordo com as Estatísticas Básicas do BACEN, aumentaram significativamente (cerca de 281%) se comparado o acumulado de janeiro a outubro/2006 frente a igual período do ano anterior. Nos primeiros dez meses de 2006 foram liberados R\$382,768 milhões para financiamentos, contra R\$ 100,375 milhões em igual período de 2005. Somente para aquisição foram R\$ 307,315 milhões. Destaca-se que dentro da aquisição estão incluídos os financiamentos direcionados para os imóveis novos e usados. Os financiamentos para construção (incluindo materiais de construção, reforma e ampliação) somaram R\$ 75,453 milhões nos primeiros dez meses deste ano.

Destaca-se que do valor do financiamento liberado em 2006, apenas 19,71% (ou seja, R\$ 75,453 milhões) foram alocados para a construção (incluindo materiais de construção, reforma e ampliação). Os outros 80,29% (R\$ 307,315 milhões) foram usados para aquisição. Assim, apesar do significativo incremento observado nos recursos para construção (70,44%), o que é bastante positivo, eles ainda ficaram inferiores aos destinados à aquisição.

FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS CONCEDIDOS
RECURSOS SBPE - 2005 e 2006 (Valores Nominais)
MINAS GERAIS

Acumulado	CONSTRUÇÃO*	AQUISIÇÃO	FINANC. IMOB. TOTAIS
JAN-OUT/05	44.270.068	56.104.986	100.375.054
JAN-OUT/06	75.453.297	307.314.996	382.768.293
VAR. (%)	70,44	447,75	281,34

Fonte: Estatísticas Básicas do BACEN (SFH - SBPE) - DINOR/DECAD/DIHAB.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

(*) Inclui Materiais de Construção, Reforma e Ampliação.

Alguns fatores ajudam a explicar o crescimento do volume de crédito imobiliário como, por exemplo, a queda na taxa básica de juros e os ajustes legais. Neste caso cita-se especialmente a Lei 10.931 que estabeleceu, entre outros, o patrimônio de afetação e a alienação fiduciária. Esta Lei objetivou aumentar a segurança jurídica para as partes interessadas no negócio da incorporação imobiliária, conferindo-lhe transparência e credibilidade e, assim, atendendo o interesse de todos: consumidores, incorporadores e construtores e instituições de crédito.

Assim, os ajustes nos marcos regulatórios, o ambiente de estabilidade macroeconômica e a redução das taxas de juros fizeram o crédito imobiliário ganhar mais atenção dos bancos, estimulando a expansão dos recursos disponíveis.

Entretanto um fator não pode deixar de ser destacado: apesar do crescimento no financiamento, o volume de crédito imobiliário no país ainda é muito baixo, apenas 2% do PIB. Em outros países emergentes este número é bem mais significativo como, por exemplo, na China, 11%, no México, também 11%, no Chile 17% e na Argentina 4%. Se considerarmos os países desenvolvidos temos que na Holanda, o volume de crédito

imobiliário em relação ao PIB corresponde a 105% na Inglaterra, 75% nos Estados Unidos 69% e na Espanha 46%.

Além disso, em outros países, o crédito imobiliário representa parcela significativa do dinheiro emprestado pelos bancos. No Brasil, a proporção é de apenas 5%. Portanto, ainda existe muito espaço para crescimento. Para que possa ocorrer uma maior expansão no volume do crédito imobiliário, ainda são necessárias menores taxas de juros. Mesmo considerando a queda já ocorrida nos últimos meses, além da ampliação do prazo de financiamento, a prestação ainda é alta para os brasileiros que mais necessitam de crédito imobiliário e que são os responsáveis por mais de 90% do déficit habitacional.

Recursos do FGTS

Até a posição 06/12/2006 o valor das contratações em habitação popular, PAR e Operações Especiais somavam R\$788,731 milhões em Minas Gerais. Esse valor já é superior ao montante contratado no ano passado (R\$743,850 milhões). Ressalta-se que nessas cifras estão incluídas não só a produção de unidades, mas também o financiamento para aquisição de imóveis usados e lotes urbanizados e, ainda, financiamentos de reformas e ampliações (cesta de materiais de construção). Verifica-se, portanto, que parte do orçamento da habitação foi destinada para aquisição de imóveis já prontos e para outras modalidades de financiamento que não a construção de novas habitações. Para construção (incluindo PAR, produção de unidades habitacionais, aquisição de terreno e construção, construção, término de construção e CCFGTS – Operações Especiais) foram destinados em 2006 (até a posição da base 06/12) R\$175,268 milhões, conforme se verifica no quadro abaixo. Pode-se concluir que do valor contratado em Minas Gerais até o início do mês de dezembro de 2006, apenas 22,22% (R\$ 175,268 milhões) foram direcionados ao financiamento à construção. Por outro lado, R\$434,986 milhões, ou 55,15% financiaram a aquisição de imóveis usados, com poucos reflexos diretos sobre a atividade formal do setor. Outros R\$115,536 milhões foram direcionados para reformas e ampliações residenciais (incluindo cesta de material de construção), o que representa 14,65% dos recursos totais para habitação no Estado.

Cabe ressaltar a expressiva queda observada nos recursos do PAR. Enquanto em 2005 foram contratados R\$163,487 milhões no Estado, em 2006 (até a posição 06/12) totalizou R\$94,599 milhões, representando queda de 42,14%.

CONTRATAÇÕES FGTS - MINAS GERAIS

Ano	CONSTRUÇÃO					Reforma e Ampl. (**) valor (R\$)	Aquisição (**) valor (R\$)	Total (R\$) Const.+ Aquis.+ Reform.	
	PAR (R\$)	un.	Demais Mod. (*) - R\$	un.	Total (R\$)				Total un.
2005	163.487.321	5.561	61.831.187	3.821	225.318.508	9.382	110.964.844	407.566.158	743.849.510
2006 (1)	94.598.715	3.218	80.668.998	4.175	175.267.712	7.393	115.536.163	497.927.108	788.730.983

Fonte: Caixa Econômica Federal.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

(*) Inclui produção de unidades habitacionais, complementação de demanda, aquisição de terreno e construção, construção, término de construção, CCFGTS - operações especiais.

(**) Inclui ampliação e cesta de material de construção.

(***) Inclui imóvel novo, imóvel usado e lotes urbanizados.

(1) Posição da Base: 06/12/2006.

Particularmente para a capital mineira, até a posição 06/12/2006, o valor das contratações para a área de habitação popular, PAR e Operações Especiais somava R\$159,230

milhões. Destaca-se que estes valores não se referem somente a produção, mas, também, aos financiamentos para aquisição de imóveis novos, imóveis usados e, ainda, financiamentos de reformas e ampliações (incluindo cesta de material de construção). Para construção, até a posição 06/12/2006 as contratações totalizaram R\$ 49,079 milhões, representando uma grande queda proporcionalmente ao contratado no ano anterior (R\$ 85,595 milhões). Destaca-se que a maior queda ocorreu nos recursos do PAR (-48,53%). Nas outras modalidades relacionadas à construção, verificou-se um crescimento pouco significativo no valor das contratações em relação ao ano passado, conforme se pode observar no quadro abaixo.

CONTRATAÇÕES FGTS - BELO HORIZONTE

Ano	CONSTRUÇÃO						Reforma e Ampl. (**) valor (R\$)	Aquisição (**) valor (R\$)	Total (R\$) Const.+ Aquis.+ Reform.
	PAR (R\$)	un.	Demais Mod. (*) - R\$	un.	Total (R\$)	Total un.			
2005	76.055.907	2.606	9.538.927	251	85.594.835	2.857	2.686.917	108.220.389	196.502.141
2006 (1)	39.144.000	1.350	9.935.102	427	49.079.102	1.777	2.905.563	107.245.020	159.229.685

Fonte: Caixa Econômica Federal.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

(*) Inclui produção de unidades habitacionais, complementação de demanda, aquisição de terreno e construção, construção, término de construção, CCFGTS - operações especiais.

(**) Inclui ampliação e cesta de material de construção.

(***) Inclui imóvel novo, imóvel usado e lotes urbanizados.

(1) Posição da Base: 06/12/2006.

Cabe destacar, ainda, que do valor total das contratações em 2006 para Belo Horizonte (posição da base – 06/12), 60,28%, ou seja, R\$95,979 milhões foram referentes a imóveis usados.

Deve-se ressaltar que na construção é a produção que gera mais emprego, renda, tributos e, portanto, maior desenvolvimento para a economia. Assim, quanto maior o volume de recursos direcionados para a produção habitacional, maior será o movimento de renda em toda a cadeia produtiva do setor.

Custo da Construção – CUB/m²

O Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²), calculado e divulgado mensalmente pelo Sinduscon-MG, registrou alta de 0,07% no mês de novembro/2006. Esta alta, que foi a segunda menor variação apresentada pelo referido indicador de custo da construção no ano, refletiu o aumento de 0,14% no custo com materiais de construção e a estabilidade dos custos com a mão-de-obra. Neste mês, o custo com material foi responsável por 48,05% do custo da construção, enquanto a mão-de-obra participou com 51,95%.

Dentre os materiais pesquisados, observou-se que, em novembro, 13 apresentaram altas em seus preços, 08 registraram queda e 20 não apresentaram alterações. Dos materiais que registraram incremento em seus preços, pode-se destacar: azulejo branco (+4,52%), disjuntor monopolar (+4,28%), telha ondulada de fibrocimento (+3,94%) e interruptor simples de uma tecla com placa 2" x 4" (+1,35%).

Nos primeiros 11 meses do ano o CUB/m² acumulou alta de 3,11%. Neste mesmo período o custo com material cresceu 4,66% e o custo com a mão-de-obra apresentou expansão de 1,72%.

O CUB/m², que acompanha a evolução dos preços de 41 materiais de construção e salários de 05 categorias de mão-de-obra, vem registrando, nos últimos meses do ano, tendência de maior estabilidade. Assim, em setembro observou-se alta de 0,16%, outubro 0,12% e novembro 0,07%. O ambiente macroeconômico mais estável e também a relativa estabilidade dos indicadores de inflação ajudam a explicar o desempenho do custo da construção. O IPCA/IBGE deverá acumular, em 2006, alta de 3,11%, portanto, bem abaixo da meta inflacionária estabelecida para o ano: 4,5%.

No período de janeiro a novembro/06 observou-se que as maiores altas do custo da construção foram registradas nos meses de janeiro (+0,83%) e maio (+0,55%). Em janeiro a alta de 0,83% ocorreu em função do crescimento de 1,71% no custo com a mão-de-obra e em maio o aumento de 1,17% no custo com material foi o responsável pelo crescimento no custo da construção.

Neste ano alguns materiais se destacaram pelo significativo crescimento em seus preços, mas o destaque mesmo ficou por conta do fio termoplástico que apresentou alta de 47,74%. Este incremento foi justificado pela elevação do preço do cobre no mercado internacional, observada no primeiro semestre do ano. Outros materiais que apresentaram altas acentuadas em seus preços foram: dobradiça em ferro 3" x 2 1/2" (+23,40%), forração 4mm (+21,03%), porta lisa para pintura (+17,78%), placa de gesso (+15,29%) e marco para pintura (+12,50%). Neste mesmo período a inflação de preços medida pelo IGP-M/FGV apresentou crescimento de 3,50%.

PERPECTIVAS GERAIS PARA 2007

- Como prognóstico para 2007, dadas as condições econômicas ainda favoráveis, de preços sob controle e juros em queda, permanece a expectativa de expansão do crédito para a construção civil.
- O crédito deverá continuar em expansão, com os bancos buscando novas alternativas de negócios. O mercado de capitais deve permanecer com ofertas públicas de empresas ligadas ao macrossetor da construção e os Certificados de Recebíveis Imobiliários deverão tornar-se mais usuais nos mercados financeiros (securitização).
- Nos próximos anos, o orçamento destinado à Construção (FGTS, OGU, BNDES) deve sinalizar uma elevação dos créditos para o setor.
- O setor da Construção é um importante indutor de crescimento, pois adquire matérias-primas de diversos segmentos da economia, ativando outros setores; eleva a arrecadação tributária e, em função da intensividade em sua mão-de-obra, gera empregos e renda.
- Neste sentido, a adoção do setor da Construção Civil é uma estratégia eficaz para o desenvolvimento socioeconômico do país. Por exemplo, a Espanha, na última década, mais do que dobrou o crédito imobiliário em relação ao seu produto (de 19% para 46% do PIB). Esta escolha pelo setor gerou, no mesmo período, 5 milhões de novos postos de trabalho e a redução pela metade do desemprego com aumento médio da renda do trabalhador em 33%. O PIB quase dobrou, de maneira que

existem hoje aproximadamente 700 mil moradias em construção no país.

- A longo prazo, o Sinduscon-MG acredita que o desenvolvimento sustentável dependerá dos investimentos realizados em habitação e infra-estrutura. Por meio do estudo elaborado pela Fundação Getúlio Vargas, a União Nacional da Construção aponta que devem ser investidos ao menos R\$ 206 bilhões nos próximos quatro anos nesses segmentos. Desse total, 77% (R\$ 160 bilhões) virão do setor privado, dado aos avanços nas ações de estímulo a esses agentes econômicos e 23% (R\$ 46 bilhões) do setor público.

@@

Relatório elaborado com os dados disponíveis até 15 de dezembro/2006.