

**ANÁLISE DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM
MINAS GERAIS E DO MERCADO IMOBILIÁRIO
EM BELO HORIZONTE NO ANO 2007 E PERSPECTIVAS**

ASSESSORIA ECONÔMICA – SINDUSCON/MG

**BELO HORIZONTE-MG
DEZEMBRO/2007**

Expediente

Diretoria Sinduscon-MG – Biênio 2007-2009

Presidente

Walter Bernardes de Castro

1º Vice-Presidente

Bruno Rocha Lafetá

Vice-Presidentes

Administrativo-Financeiro: Eduardo Kuperman

Área Imobiliária: Jackson Camara

Comunicação Social: Jorge Luiz Oliveira de Almeida

Materiais, Tecnologia e Meio Ambiente: Eduardo Henrique Moreira

Obras Públicas: Luiz Fernando Pires

Política, Relações Trabalhistas e Recursos Humanos: Ricardo Catão Ribeiro

Diretores

Administrativo-Financeiro: Felipe Filgueiras Valle

Área Imobiliária: Bráulio Franco Garcia

Comunicação Social: Marcelo Magalhães Martins

Incorporação de Terrenos: Felipe Pretti Monte-Mor

Materiais e Tecnologia: Cantídio Alvim Drumond

Meio Ambiente: Geraldo Jardim Linhares Júnior

Obras Industriais: Luiz Alexandre Monteiro Pires

Obras Públicas: João Bosco Varela Cançado

Programas Habitacionais: André de Sousa Lima Campos

Relações Institucionais: Werner Cançado 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)

Colaboração:

Econ. Luciano Teixeira
Rafael de Miranda (estagiário)

A CONSTRUÇÃO CIVIL EM MINAS GERAIS – DESEMPENHO EM 2007 E ALGUMAS CARACTERÍSTICAS

A construção civil mineira deverá registrar em 2007, pelo quarto ano consecutivo, crescimento em suas atividades. De acordo com os últimos dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e já considerando a nova metodologia, o PIB do setor no Estado cresceu 5,7% em 2004 e 3,36% em 2005. Apesar das informações dos últimos dois anos ainda não estarem disponíveis, sem dúvida nenhuma elas também registrarão números positivos.

Alguns fatores ajudam a formar esta expectativa. Em 2006 as obras de infra-estrutura como o Pró-Acesso e o Pró-MG, bem como as da Linha Verde e Avenida Antônio Carlos, certamente contribuíram muito para dinamizar o setor no Estado. Espera-se, inclusive, crescimento superior ao da construção nacional, que demonstrou incremento de 4,6% em suas atividades naquele ano. As obras de infra-estrutura ajudaram Minas Gerais a se destacar em relação ao país nos últimos anos.

A construção civil mineira vivencia um momento especial. Pode-se considerar que o setor apresenta um ciclo de crescimento, iniciado em 2004 e que foi consolidado em 2007. Obras de infra-estrutura, aliadas ao crescimento de obras industriais e do mercado imobiliário, também devem proporcionar um melhor dinamismo no setor mineiro em relação ao nacional neste ano.

CONSTRUÇÃO CIVIL MINAS GERAIS				CONSTRUÇÃO CIVIL BRASIL			
Ano	Valor Adicionado (R\$ milhões)	Taxas de Crescimento %	Participação PIB Estado %	Ano	Valor Adicionado (R\$ milhões)	Taxas de Crescimento %	Participação PIB %
2002	5.377	...	4,85	2002	67.219	-2,2	5,3
2003	6.129	-4,88	4,72	2003	68.935	-3,3	4,7
2004	8.207	5,70	5,26	2004	84.868	6,6	5,1
2005	8.084	3,36	4,83	2005	90.217	1,8	4,9
2006	...	...	...	2006	108.732	4,6	5,4
2007	...	...	...	2007 (*)	...	4,6	...

Fonte: Contas Nacionais e Regionais/IBGE e Fundação João Pinheiro.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

... Dado não disponível.

(*) Acumulado até o terceiro trimestre do ano.

Em 2007, vários dados ajudam a prospectar um bom dinamismo para a construção. Pesquisa realizada pelo Sicepot-MG demonstra que, no acumulado de janeiro a outubro/2007, foram criadas 4.576 vagas de trabalho no segmento da construção pesada em Minas Gerais. Isso significou alta de 9,8% no total de empregos gerados pelo segmento no Estado. Entre as empresas associadas aquela Entidade também se observou aumento no número de vagas de trabalho geradas em outros Estados: alta de 16,8% nos primeiros dez meses do ano, o que correspondeu à criação de 7.437 vagas.

Entre os 51.329 funcionários das empresas do segmento de construção pesada no Estado, associadas ao Sicepot-MG, em outubro/2007, 14.142 corresponderam ao segmento de obras rodoviárias, significando crescimento de 37,7% quando comparado a igual mês do ano 2006.

Outra variável importante pesquisada pelo Sicepot-MG refere-se a utilização da capacidade instalada do setor (empresas associadas à entidade). De acordo com a última pesquisa divulgada (julho/2007) o segmento da construção pesada registrou 94,38% de utilização, o que é considerado um percentual elevado. Em julho/2004 este número era 78,62%, em julho/2005 correspondeu a 85,38% e em julho/2006 foi igual a 89,92%.

Em relação ao segmento imobiliário, dados da Pesquisa Construção e Comercialização, realizada pelo Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis (IPEAD/UFMG), indicam, no acumulado dos primeiros dez meses de 2007, em relação a igual período do ano anterior, aumento de quase 50% nas vendas de apartamentos em Belo Horizonte e crescimento de cerca de 25% no volume de lançamentos. A estabilidade macroeconômica, juros em queda e as maiores facilidades do crédito imobiliário (abundante, com prazos maiores e juros menores) ajudam a explicar estes resultados.

Os financiamentos imobiliários, através do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) têm registrado números significativos. Nos últimos dois anos, em Minas Gerais, observou-se uma expansão de mais de 300% no volume de crédito.

Outro *funding* importante tem sido a abertura de capital de várias empresas do segmento imobiliário, contribuindo para aumentar a disponibilidade de recursos no mercado. De acordo com informações da Bovespa, em 2007 (até outubro), 17 empresas do segmento captaram cerca de R\$ 10,518 bilhões (oferta primária e secundária). Com esse resultado, totaliza em 24 o número de empresas do setor imobiliário na Bolsa, considerando os anos 2006 e 2007. Neste mesmo período, o volume de recursos (oferta primária e secundária) captados foi de R\$15,931 bilhões. Neste contexto vale lembrar a boa *performance* alcançada pelas construtoras mineiras que abriram seu capital, demonstrando solidez e credibilidade das empresas no Estado.

O consumo e a produção de cimento revelam números que também demonstram o melhor desempenho nas atividades da construção. Informações do Sindicato Nacional da Indústria do Cimento (SNIC) indicam que, nos primeiros nove meses de 2007, o consumo deste importante insumo no Estado aumentou 5,61%, em relação a igual período do ano anterior. Já a produção, nesta mesma base de comparação, cresceu 7,46%.

Pesquisa conjuntural do comércio varejista da Região Metropolitana de Belo Horizonte, realizada pela Federação do Comércio (Fecomércio Minas), revela crescimento de 7,16% nas vendas reais de materiais de construção em outubro/07 em relação a igual mês do ano anterior. O acumulado janeiro-outubro/07 frente a igual período de 2006 também registrou *performance* positiva: 7,44%.

De acordo com informações divulgadas pelo IBGE a construção civil em Minas é responsável por cerca de 9% do PIB da construção nacional. Isso significa que o setor construtor mineiro tem a terceira participação mais expressiva no total do valor adicionado da construção civil do país, ficando atrás de São Paulo (26,9%) e do Rio de Janeiro (11,7%). Em outras palavras, é o mesmo que dizer que a construção civil no Estado é a terceira maior do Brasil.

Em 2005, o PIB do setor em Minas Gerais alcançou cerca de R\$8 bilhões. Em relação ao PIB total do Estado a construção representa 4,83%. Apesar de ainda não disponíveis, em função da nova metodologia do PIB, os dados da cadeia produtiva certamente incrementam significativamente esta participação da construção no total da economia do Estado.

Os últimos dados divulgados pela Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) demonstram que, em 2006, o país possuía 102.987 estabelecimentos na construção civil. Deste total, 18% estão localizados em Minas Gerais (18.523). Esse resultado faz com que Estado seja o segundo com maior número de empresas no setor, ficando atrás somente de São Paulo (22.750). Deve-se destacar que do total de estabelecimentos da construção civil em Minas, 10.646 referem-se à construção de edifícios. Estes números demonstram que o setor mineiro está preparado para atender a demanda crescente de atividades, tanto na área habitacional, quanto pública e/ou obras industriais, etc.

Ainda de acordo com a RAIS, o estoque de trabalhadores formais na construção civil no Brasil, em 2006, foi de 1.393.446 vínculos. Deste total, Minas responde por 204.432 vagas, o que coloca o Estado também na segunda posição em termos de geração de vagas formais no setor, novamente ficando atrás somente de São Paulo (359.852 vínculos). Portanto, Minas Gerais responde por 14,67% do total de empregos formais da construção no país, o que também a coloca em destaque.

O resultado da 33ª Sondagem Nacional da Construção Civil realizada pelo Sinduscon-SP/FGV Projetos e que conta com o apoio e participação de vários Sinduscons no país, entre eles o Sinduscon-MG, demonstra resultados melhores para as empresas de Minas em relação a média total do país. E esse desempenho encontra justificativa em todas as suas variáveis: emprego, participação de mercado, volume de negócios, rentabilidade e faturamento da empresa.

Espera-se que nos próximos anos a expansão das atividades da construção, principalmente em Minas Gerais, seja ainda mais pujante. Além de obras de infra-estrutura urbana e habitacional, já foram anunciados investimentos significativos no segmento industrial, como, por exemplo, nas áreas de mineração e siderurgia. Estes setores estão registrando resultados significativos. Análise do *ranking* das maiores empresas de Minas Gerais, elaborada para o Estado de Minas pela Teixeira e Associados Auditores e Consultores¹ aponta que, das 20 maiores empresas do Estado, nove estão ligadas à mineração e siderurgia. Algumas delas já anunciaram expressivo volume de investimentos para os próximos anos, o que gera expectativas muito positivas. Segundo estimativas do Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM) os recursos minerais no Estado superam 50 bilhões de toneladas de minério de ferro, justificando, portanto, os elevados investimentos previstos.

Além disso, deve-se considerar que Minas Gerais, de acordo com a Pesquisa Industrial realizada pelo IBGE, foi o Estado que, no acumulado de janeiro a outubro/2007, apresentou o maior crescimento na produção industrial: 8,6%. E essa expansão é baseada em dez setores, entre eles os automotores e a indústria extrativa.

A robustez dos fundamentos atuais da economia brasileira ajuda a projetar cenário otimista. Até o momento, mesmo com o aumento da volatilidade nos mercados financeiros, não se verificou piora nos indicadores de confiança dos empresários e consumidores, nem mesmo no desempenho da atividade econômica. A tendência permanece favorável, inclusive mantendo a expectativa de que o Brasil consiga o “grau de investimento” em breve. Entretanto, não se pode deixar de considerar que o eventual aprofundamento da crise internacional também poderá afetar a economia brasileira, ainda que em proporção bem menor que outras economias emergentes.

¹ Divulgada no jornal Estado de Minas – Caderno de Economia – 09/12/2007.

Emprego

A Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD/IBGE) revelou que, em 2006, a construção civil mineira ocupou 690 mil pessoas (incluindo empregadores, empregados, trabalhadores por conta própria e trabalhadores na construção para o próprio uso). Este número significa que a construção foi responsável por cerca de 7% do total de ocupações no Estado.

A Pesquisa Mensal de Emprego (PME) realizada pelo IBGE demonstrou que, em outubro/2007, o número de pessoas ocupadas na construção civil na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) foi de 207 mil pessoas, um dos maiores já registrados pela pesquisa desde 2002, e que significou incremento de 3,50% em relação a igual mês do ano anterior. Em outubro/07 o setor foi responsável por 8,8% do total das ocupações na RMBH.

Em termos médios, nos primeiros dez meses do ano 2006, a construção civil era responsável pela ocupação de 182 mil pessoas na RMBH. Em iguais meses de 2007 esta média foi bem superior: 202 mil pessoas, ou seja, cerca de 11% de aumento. A maior geração de vagas está diretamente relacionada ao melhor desempenho das atividades no setor, em função do crescente volume de lançamentos imobiliários, obras de infra-estrutura e, também, obras industriais. Deve-se considerar, ainda, as reformas. Com a estabilidade macroeconômica e a geração de empregos elas também são estimuladas, ajudando a movimentar o segmento.

De acordo com os dados do Cadastro Geral dos Empregados e Desempregados (CAGED) divulgados pelo MTE, a construção civil em Minas Gerais, nos primeiros onze meses do ano, foi responsável pela geração de 26.777 novas vagas formais de trabalho. Na Região Metropolitana de Belo Horizonte, no mesmo período, este número correspondeu a 11.299 vagas. Ainda de acordo com o CAGED, o estoque de trabalhadores formais em Minas Gerais na construção cresceu 6,53% ao passar de 216.549 vínculos em outubro/2006 para 230.686 em igual mês de 2007. Na RMBH a alta registrada foi de 4,75%, passando de 122.329 vagas formais em outubro/2006 para 128.141 em outubro/2007.

Resultados do mercado imobiliário em Belo Horizonte

A pesquisa “Construção e Comercialização” de imóveis realizada, mensalmente, pelo IPEAD/UFMG e divulgada pelo Sinduscon-MG, demonstra o bom momento vivenciado pelo mercado imobiliário da capital mineira. Os números dos primeiros dez meses do ano 2007 refletem a recuperação das atividades do segmento e, portanto, maior dinamismo no setor da construção.

O quadro abaixo demonstra os resultados obtidos em relação às vendas, lançamentos e velocidade de vendas. Através dele é possível observar que o desempenho alcançado para estas variáveis em 2007 é um dos melhores dos últimos anos.

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	2007
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	2.608
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	1.835
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	12,38
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	2.176

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização/IPEAD/UFMG.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

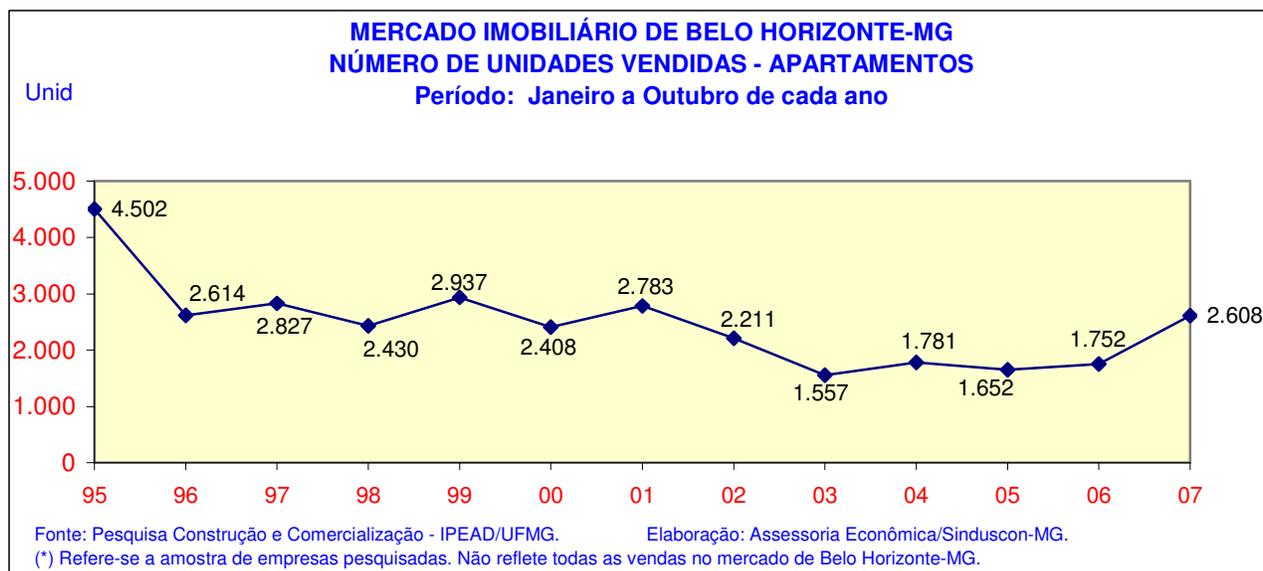
(*) Relação entre o número de unidades comercializadas no mês de referência e a oferta disponível no início do período, expressa em percentual.

Vendas de apartamentos

Considerando os dez primeiros meses de 2007, em relação a igual período do ano anterior, o número de apartamentos vendidos em Belo Horizonte aumentou 48,86%, ou seja, passou de 1.752 unidades no período janeiro-outubro/2006 para 2.608 em iguais meses de 2007. Esse desempenho é significativo em função da constatação de que se refere ao maior volume de apartamentos comercializados desde 2001. Assim, depois de anos amargando resultados pouco expressivos e medíocres para o potencial do setor, o segmento imobiliário iniciou, em 2007, um processo de retomada.

Analisando as vendas totais de apartamentos desde 1995 (janeiro a outubro), observou-se que o resultado alcançado em 2007 é o sexto melhor para o período, o que, então, nos remete para o sentido de recuperação de atividades imobiliárias. Isso significa que, apesar dos resultados positivos, ainda se tem muito espaço para crescer.

A retomada das atividades do mercado imobiliário pode ser justificada por vários fatores, como, por exemplo, a queda na taxa básica de juros e os ajustes macroeconômicos e legais (regulamentação). Neste caso, não se pode deixar de citar especialmente a Lei 10.931/2004 que estabeleceu, entre outros, o patrimônio de afetação e aprimorou a alienação fiduciária aplicada em imóveis. Soma-se a isso, o expressivo crescimento do crédito imobiliário e o ambiente de estabilidade macroeconômica do país, que gera maior segurança para os compradores de imóveis, pois ficam mais tranquilos em assumir compromissos de longo prazo. Portanto, o crescimento do mercado imobiliário é consequência de mudanças institucionais e também do cenário macroeconômico, ele não tem caráter especulativo. Foi sedimentado e formatado ao longo dos últimos anos e, ao que tudo indica, não é um crescimento vulnerável e repentino.



Desagregando as vendas por faixas de valores observa-se que, do total de 2.608 unidades vendidas nos primeiros dez meses de 2007, 44,33% tinham preços até R\$100 mil (1.156 apartamentos) e 30,06% estavam entre R\$100.001 a R\$250 mil (784 unidades), evidenciando, portanto, a importância do crescimento do crédito imobiliário e a maior demanda de unidades com faixa de valores menores.

Outro ponto que ainda merece destaque diz respeito às vendas de apartamentos por estágio da construção. É possível observar que, no período analisado, 87,31% do total de apartamentos comercializados estavam na planta ou em construção e somente 12,69% encontravam-se acabados, o que demonstra o fortalecimento da confiança do comprador de imóvel no mercado imobiliário, fruto dos instrumentos normativos já comentados, como o patrimônio de afetação.

Por tipos de bairros² observa-se que os de padrão alto e luxo registraram o maior volume de vendas: 857 e 800 unidades, respectivamente. Isso significa que o comprador de imóvel tem conseguido fazer bons negócios, adquirindo apartamentos com preços acessíveis em bairros com padrão de qualidade superior, pois, apesar das vendas terem se destacado nos bairros de padrão alto e luxo, não foram os imóveis com maiores valores que registraram maior volume de vendas.

² A pesquisa “Construção e Comercialização” realizada pelo IPEAD/UFGM 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.

NÚMERO DE UNIDADES VENDIDAS - JANEIRO A OUTUBRO 2007

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	1.179	45,21	Popular	690	26,46	Até R\$100 mil	1.156	44,33
Construção	1.098	42,10	Médio	261	10,01	De R\$100.001 a R\$250.000	784	30,06
Acabado	331	12,69	Alto	857	32,86	De R\$250.001 a R\$500.000	329	12,62
			Luxo	800	30,67	Acima de R\$500 mil	339	13,00
Total	2.608	100,00	Total	2.608	100,00	Total	2.608	100,00

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

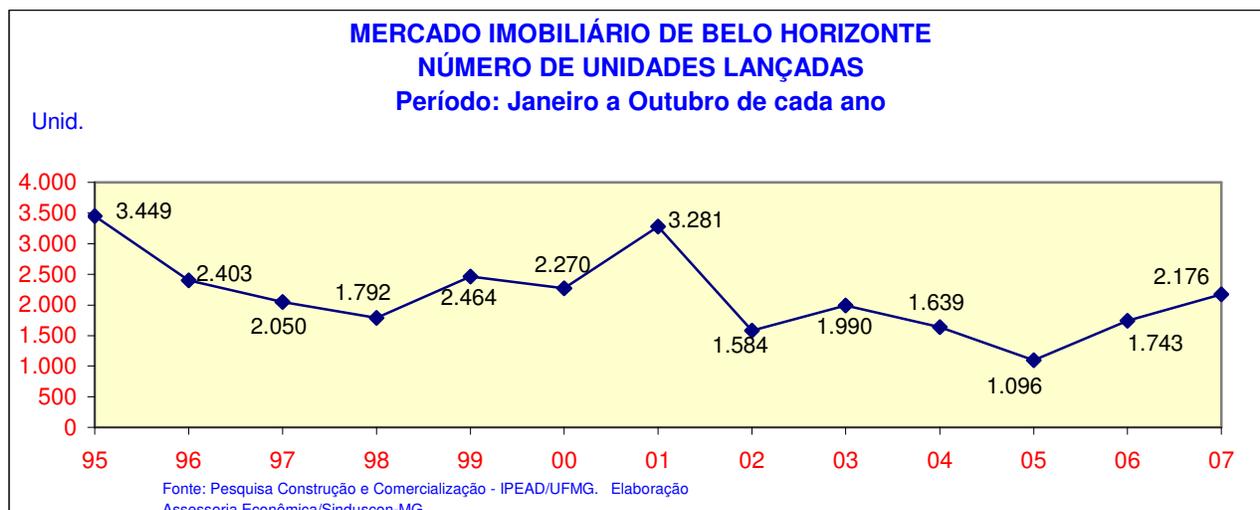
Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

A velocidade de vendas (V.V.), indicador que demonstra o dinamismo da vendas em relação à oferta, também apresentou resultado expressivo em 2007. O aumento observado de janeiro a outubro/2007, em relação a igual período do ano anterior, foi de 3,75 pontos percentuais. Isso significa que a V.V. de apartamentos passou de 8,63% na média dos primeiros dez meses de 2006 para 12,38% em iguais meses de 2007. Este desempenho também é um dos melhores alcançados desde o início da pesquisa, corroborando com a análise de que o mercado imobiliário em 2007, após anos de estagnação e resultados pouco significativos, melhorou a sua *performance*.

Deve-se registrar que os números da pesquisa do IPEAD/UFMG referem-se aos negócios imobiliários efetuados em Belo Horizonte, não abrangendo, portanto, a Região Metropolitana. Como é visível o crescimento da cidade também na direção de municípios vizinhos, em especial Nova Lima, pode-se aferir uma melhora ainda mais significativa nas atividades do segmento imobiliário.

Lançamentos

Os lançamentos de imóveis residenciais também registraram números positivos. Enquanto no período de janeiro a outubro/2007 foram inseridos na oferta 2.176 novos apartamentos, em iguais meses do ano anterior este número foi de 1.743 unidades, representando alta de 24,84%, ou seja, 433 unidades. Assim como as vendas, o resultado dos lançamentos em 2007 também foi o melhor desde o ano 2001 e correspondeu ao sexto melhor observado desde 1995, confirmando a retomada das atividades do segmento.



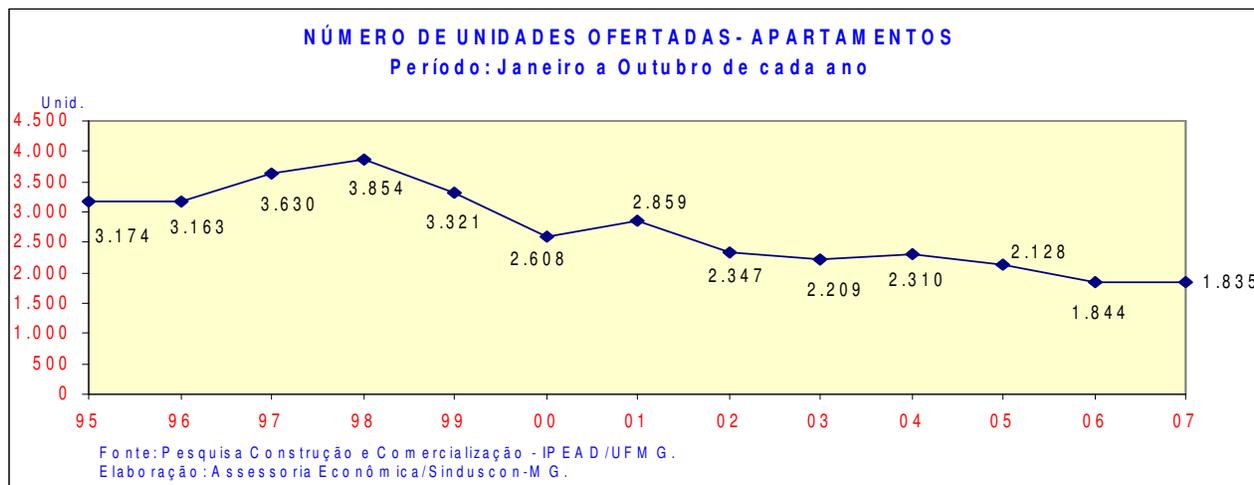
Deve-se considerar que o aumento das vendas, aliado às maiores facilidades para obtenção do crédito habitacional para o comprador de imóvel, e as condições de estabilidade macroeconômica, proporcionam expectativas bastante positivas de novos negócios e, então, os lançamentos são impulsionados. Além disso, o estoque de unidades disponíveis para comercialização ainda encontra-se em patamar inferior a média histórica do segmento imobiliário, impulsionando também o lançamento de imóveis.

Do total das unidades lançadas nos primeiros dez meses de 2007, observa-se que 916 foram nos bairros de padrão popular, 88 nos bairros de padrão médio, 564 nos bairros de padrão alto e 608 nos bairros de padrão luxo.

Oferta

Apesar do incremento significativo observado no lançamento de apartamentos, a oferta de imóveis residenciais em Belo Horizonte continua num patamar baixo, ainda em níveis inferiores a média histórica do segmento. O maior aumento das vendas em relação aos lançamentos ajuda a explicar o motivo pelo qual o estoque não cresceu em 2007.

É bom lembrar que o baixo volume de vendas e o desempenho pífio do mercado imobiliário nos últimos anos levaram a oferta a atingir um patamar mais reduzido. Assim, enquanto a média de unidades disponíveis para comercialização, no período de 1995-2006, foi de 2.787 unidades, em 2007 este número correspondeu a 1.835 apartamentos. Desde 2006, o estoque de apartamentos para comercialização encontra-se em patamares muito inferiores a média histórica.



De acordo com a pesquisa analisada, Belo Horizonte tinha disponível para comercialização, em outubro/2007, 1.676 apartamentos, sendo que a oferta, a exemplo dos anos anteriores, continua concentrada em poucos bairros. Apenas 06 bairros da capital mineira são responsáveis por mais de 50% do estoque disponível para vendas. A liderança deste ranking continua sendo exercida pelo bairro Buritis, com 224 apartamentos disponíveis. Em seguida encontram-se os bairros Belvere (180 unidades), Camargos (149 unidades), Centro (124 unidades), Sion e Lourdes, com 105 e 95 unidades, respectivamente.

Um fato que merece destaque refere-se ao número de unidades disponíveis no centro de Belo Horizonte (124 apartamentos). O processo de revitalização nesta região da cidade tem contribuído para despertar o interesse de investidores e moradores. Deve-se considerar, ainda, a facilidade de acesso ao transporte e serviços em geral que a região central proporciona.

Do total de unidades residenciais disponíveis para comercialização, em outubro/2007, o maior número de imóveis encontrava-se na faixa com valores até R\$100 mil (608 apartamentos disponíveis), o que representa 36,28% do total. Entretanto, isso não significa que são nos bairros de padrão popular que encontram o maior número de apartamentos para venda. De acordo com a pesquisa do IPEAD/UFMG 71,42% do estoque de apartamentos para comercialização encontravam-se nos bairros de padrão alto e luxo, significando, portanto, boas oportunidades de negócios para os compradores de imóveis.

NÚMERO DE UNIDADES OFERTADAS - OUTUBRO/2007

Fase de Construção	Nº unidades ofertadas	Part. % no total	Tipos de Bairros	Nº unidades ofertadas	Part. % no total	Faixa de Valor	Nº unidades ofertadas	Part. % no total
Planta	520	31,03	Popular	358	21,36	Até R\$100 mil	608	36,28
Construção	947	56,50	Médio	121	7,22	De R\$100.001 a R\$250.000	461	27,51
Acabado	209	12,47	Alto	514	30,67	De R\$250.001 a R\$500.000	258	15,39
			Luxo	683	40,75	Acima de R\$500 mil	349	20,82
Total	1.676	100,00	Total	1.676	100,00	Total	1.676	100,00

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

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

Ainda em relação à oferta de imóveis, a construção da nova sede administrativa do Governo do Estado aponta para uma nova direção de crescimento do mercado imobiliário em Belo Horizonte. A região a receber a construção dispõe de terrenos que podem ser ocupados, o que proporciona expectativas positivas, podendo alterar um pouco o perfil da distribuição da oferta de imóveis em Belo Horizonte.

Preços

A pesquisa do IPEAD/UFMG demonstrou valorização do preço dos imóveis em Belo Horizonte. Em geral, de janeiro a outubro/2007, o índice de preço de apartamentos aumentou 12,09%, enquanto, no mesmo período, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) para a capital mineira, também calculado e divulgado pelo IPEAD, aumentou 2,91%. Este resultado demonstrou valorização real do preço dos imóveis neste período.

Por tipos de bairros, observa-se que os de padrão popular registraram o menor incremento nos preços de apartamentos (+8,90%). Já as maiores altas foram observadas nos bairros de padrão médio (+15,78%) e padrão alto (+15,00%). Ajudam a explicar o aumento do preço o crescimento do custo da construção, especialmente com materiais, entre eles, o cimento e a alta observada nos preços dos terrenos. Além disso, o número de unidades ofertadas, que se encontra num patamar inferior a média histórica.

Segmento Comercial

A pesquisa do IPEAD/UFMG registrou, para os primeiros dez meses de 2007, o lançamento de 68 unidades comerciais. Este resultado representa um incremento de mais de 90% em relação ao lançamento deste tipo de imóvel realizado durante todo o ano de 2006 (35 unidades). Apesar de significativo, este número ainda foi baixo. Entretanto, alguns fatores ajudam a explicá-lo. O mercado imobiliário da capital mineira está abastecido com este tipo de imóvel. Esta afirmação pode ser justificada pelo bom número de unidades prontas no mercado e que estão disponíveis para locação. Em outubro/2007, de acordo com pesquisa também realizada pelo IPEAD, Belo Horizonte contabilizava 366 salas e 567 lojas disponíveis para aluguel. Apesar disso, sempre é bom lembrar que o maior dinamismo das atividades econômicas em geral tende a incentivar a

locação de imóveis comerciais que estão disponíveis no mercado, estimulado, portanto, a produção de novas unidades.

Como as perspectivas para o crescimento econômico do país são positivas, acredita-se que nos próximos anos possa ocorrer um maior volume de lançamentos/vendas no segmento comercial, impulsionado pela abertura e /ou ampliação de novos negócios.

Ainda no segmento comercial, a pesquisa do IPEAD/UFMG detectou que, nos primeiros dez meses do ano as salas registraram incremento de 8,03% em seus preços enquanto para as lojas a alta observada foi de 25,35%. Neste mesmo período o IPCA/IPEAD para Belo Horizonte demonstrou alta de 2,91%. O maior aumento dos preços em relação à taxa de inflação para a capital mineira pode ser justificado pelo baixo estoque de novas unidades disponíveis para comercialização. De acordo com a amostra da pesquisa de IPEAD/UFMG em outubro/2007 haviam 12 salas e 4 lojas disponíveis para a venda.

Financiamento Imobiliário

Recursos 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 Banco Central (BACEN), aumentaram 90,85% se comparado o acumulado de janeiro a setembro/2007 frente igual período do ano anterior. Nos primeiros nove meses de 2007 foram liberados R\$ 651,746 milhões para financiamentos, contra 341,490 milhões em igual período de 2006. O resultado também é significativo quando se observa, para este mesmo período, o volume de financiamento total no Brasil: aumento de 81,18%. Vale notar que, em 2006, o crédito habitacional via SBPE para Minas Gerais já havia registrado incremento bem significativo: 213,24%, ou seja, enquanto em 2005 totalizou R\$ 147,74 milhões, em 2006 este valor foi de R\$462,78 milhões. Portanto, no acumulado dos anos 2006 e 2007 (até setembro) observou-se incremento de mais de 300%.

FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS CONCEDIDOS RECURSOS SBPE (Valores nominais) MINAS GERAIS

Valores em R\$1

PERÍODO	CONSTRUÇÃO (*)	AQUISIÇÃO	FINANC. IMOB. TOTAIS
Jan-set/06	59.115.701	282.374.088	341.489.789
Jan-set/07	124.505.384	527.240.206	651.745.590
Var. %	110,61	86,72	90,85

Fonte: Estatísticas Básicas do BACEN (SFH-SBPE).

Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

(*) Inclui materiais de construção, reforma e ampliação.

Em relação ao número de unidades financiadas, observa-se aumento de 65,67% quando comparados os primeiros nove meses de 2007 em relação a igual período do ano anterior. Assim, enquanto de janeiro a setembro/2006 foram financiadas 5.264 unidades, em iguais meses deste

ano este número correspondeu a 8.721 unidades, confirmando, portanto, que um número maior de pessoas está conseguindo o acesso a este tipo de crédito.

Uma conjunção de fatores ajuda a explicar o crescimento significativo do volume de crédito imobiliário como, por exemplo, a queda na taxa básica de juros e os ajustes legais. Neste caso a Lei 10.931 se destaca. Soma-se a isso, a concorrência entre as diversas instituições financeiras, o que tem levado a redução nos juros e a ampliação dos prazos de financiamento e, portanto, maior facilidade para o tomador do empréstimo. Deve-se ressaltar, também, o cenário de estabilidade macroeconômica, que proporciona maior segurança para as pessoas assumirem compromissos de longo prazo. O crédito imobiliário tem contribuído sistematicamente para movimentar o setor construtor e, conseqüentemente, toda a economia, dada a sua extensa cadeia produtiva e a sua capacidade de gerar renda, emprego e tributos.

Apesar do crescimento, o crédito imobiliário no país ainda é muito baixo, cerca de 3,5% do PIB. Portanto, ainda pode e deve crescer muito. Em outros países este número é bem mais significativo, como por exemplo, Chile 17%, México 11%, e Espanha 46%. Estes dados demonstram, portanto, que ainda podemos avançar muito em termos de crédito imobiliário no Brasil e colher suas boas conseqüências socioeconômicas.

O Brasil convive com um déficit habitacional de quase 8 milhões de moradias, portanto, existe uma grande demanda que precisa ser atendida e muito espaço para incremento ainda maior do crédito imobiliário. Isso significará mais crescimento para o país e maior geração de renda e emprego, portanto, maior desenvolvimento.

Recursos do FGTS

Até a posição 10/12/2007 o valor das contratações em habitação popular, PAR e Operações Especiais para Minas Gerais somavam R\$705,464 milhões. Ressalta-se que neste valor estão incluídos não só a produção de unidades, mas também o financiamento para aquisição de imóveis usados, além dos recursos destinados para cesta de material de construção e ampliação.

CONTRATAÇÕES FGTS MINAS GERAIS

	R\$	
Modalidade	2006	2007 ⁽⁴⁾
Produção ⁽¹⁾	268.552.401,30	251.264.375,20
Atendimento ⁽²⁾	115.850.380,90	45.476.156,21
Usado ⁽³⁾	453.363.864,82	408.723.621,81
Total	837.766.647,02	705.464.153,22

Fonte: Caixa Econômica Federal.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

1) Inclui PAR, produção de unidades habitacionais e/ou lote urbanizados aquisição de terreno e construção, construção, imóvel novo, término de construção, CCFGTS Operações especiais.

2) Inclui Ampliação e cesta de material de construção.

3) Inclui: imóvel usado.

4) Posição da base: 10/12/2007.

Para a produção (incluindo PAR, produção de unidades habitacionais, aquisição de terreno e construção, construção, término de construção, CCFGTS – Operações Especiais e imóvel novo) foram destinados em 2007 (até a posição da base 10/12/2007) R\$ 251,264 milhões. Para imóveis usados o valor em 2007, nesta mesma base, foi de R\$408,724 milhões. Portanto, ressalta-se que do valor contratado em Minas Gerais, até o início do mês de dezembro/2007, 35,62% foram destinados para a produção. Por outro lado, R\$408,724 milhões, ou 57,94% do total, financiaram a aquisição de imóveis usados, com poucos reflexos diretos sobre a atividade formal do setor. Outros R\$45,476 milhões foram direcionados para cesta de materiais de construção e ampliação.

Diretriz do Conselho Curador do FGTS ressalta que o orçamento de contratações, no total Brasil, deve destinar, no mínimo, 50% dos recursos da área de Habitação Popular para a produção e aquisição de novas unidades. Isso seria desejável que ocorresse também nas Unidades da Federação, pois é a produção que gera mais emprego, renda, tributos e, portanto, maior desenvolvimento para a economia.

Cabe destacar, ainda, a expressiva queda observada nos recursos do PAR. Enquanto em 2006 foram contratados R\$110,828 milhões no Estado, em 2007 (até a posição da base 10/12/2007) totalizou R\$ 30,762 milhões, representando, portanto, queda de 72,24%. Deve-se lembrar que o PAR tem se mostrado como importante instrumento para se garantir acesso à moradia digna e formal para a população com rendimento mensal familiar até R\$1.800,00, justamente na parcela da população onde se concentra o déficit habitacional.

Particularmente para a capital mineira, até a posição 10/12/2007, o valor das contratações para a área de habitação popular e Operações Especiais foi de R\$130,210 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 para ampliações e cesta de material de construção.

**CONTRATAÇÕES FGTS
BELO HORIZONTE-MG**

Modalidade	2006	2007 ⁽⁴⁾
Produção ⁽¹⁾	62.819.242,95	22.966.364,45
Atendimento ⁽²⁾	2.565.675,84	488.653,88
Usado ⁽³⁾	103.919.755,30	106.755.594,27
Total	169.304.674,09	130.210.612,60

Fonte: Caixa Econômica Federal.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

1) Inclui PAR, produção de unidades habitacionais e/ou lote urbanizados aquisição de terreno e construção, construção, imóvel novo, término de construção, CCFGTS Operações especiais.

2) Inclui Ampliação e cesta de material de construção.

3) Inclui: imóvel usado.

4) Posição da base: 10/12/2007.

Em Belo Horizonte, cerca de 82% do valor contratado refere-se a imóveis usados (R\$ 106,76 milhões) e somente 17,64% à produção. Conforme já ressaltado anteriormente é a produção que gera mais emprego, renda e tributos, movimentando toda a economia, portanto esta distribuição precisa ser modificada.

Para a produção, até a posição 10/12/2007, as contratações totalizaram R\$22,966 milhões, representando queda em relação ao contratado no ano anterior: -63,44%. Destaca-se que esta redução ocorreu em função da ausência de contratações no PAR para Belo Horizonte em 2007.

Diante deste cenário, as mudanças a vigorarem no próximo ano serão importantes. A partir de 2008, os trabalhadores com renda superior a R\$ 4.900,00 e conta ativa no FGTS há mais de 03 anos, também poderão obter financiamentos com recursos do FGTS, para aquisição da moradia própria. Será disponibilizado R\$1 bilhão para esta operação. Além disso, a partir de janeiro/2008, os trabalhadores com conta ativa no FGTS, cuja renda familiar bruta seja acima de R\$ 1.875,00 até R\$ 4.900,00, poderão obter financiamento com recursos do FGTS à taxa de 7,66% + TR.

Custo da Construção – CUB/m²

O Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m² - projeto padrão representativo) apresentou, em novembro/2007, alta de 0,52% em relação ao mês anterior. Este resultado refletiu o aumento no custo com material de construção e a estabilidade da mão-de-obra. O CUB/m² é calculado e divulgado mensalmente pelo Sinduscon-MG, de acordo com a Lei 4.591/64 e com a Norma Brasileira NBR 12.721:2006, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Novamente, neste mês, o custo com material de construção registrou incremento significativo: 1,25%. Em outubro e novembro este custo ultrapassou a casa de 1%, alcançando as maiores elevações desde 2005. O motivo foi o mesmo: aumento significativo no preço do cimento. No acumulado dos primeiros onze meses do ano, este insumo aumentou 66,08%, sendo que as maiores altas foram concentradas nos últimos 5 meses. Assim, em julho a alta observada foi de 3,49%, agosto 16,18%, setembro 9,28%, outubro 15,93% e, em novembro, 8,40%. São altas significativas e preocupantes e que não encontram justificativa no cenário de estabilidade monetária vivenciado pelo país. O Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) utilizado como referência para a meta de inflação oficial deverá encerrar 2007 abaixo da meta estabelecida (4,5%).

Outros materiais que utilizam o cimento em seu processo produtivo, também registraram crescimento de preços no mês de novembro/07, como é o caso do concreto fck 25 MPA, que subiu 2,38%, e o bloco de concreto que aumentou 2,60%. O cimento tem uma relevância significativa nos custos da construção. Isoladamente, representa cerca de 7% do custo de uma obra de residência popular. Para edificações com padrão normal de acabamento, este peso pode chegar a 15% se considerarmos o cimento e o concreto no custo com material de construção da obra. Por isso, estes aumentos preocupam, haja vista que se trata de insumos que não podem ser substituídos no âmbito do processo produtivo das edificações.

Preço cimento CP- 32 II

Mês/ano	Valor R\$ Saco 50 Kg	Varição % Acum. Ano
jan/05	16,05	
dez/05	7,90	-50,78
jan/06	7,50	
dez/06	8,55	8,23
jan/07	8,55	
nov/07	14,20	66,08

Fonte: Pesquisa CUB/m².

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

No acumulado dos primeiros onze meses do ano, o CUB/m² aumentou 4,26%, enquanto o custo com material cresceu 7,23% e a mão-de-obra aumentou 1,24%. A alta registrada pelo custo com material no período de janeiro a novembro/2007 (7,23%) é superior à registrada em igual período do ano anterior (4,66%) e a razão para isso são os sucessivos e injustificáveis aumentos no preço do cimento nos últimos meses.

Em fevereiro/2007, entrou em vigor a nova Norma Brasileira que normatiza o cálculo do CUB/m²: a NBR 12.721:2006. Ela procurou aprimorar o cálculo do referido indicador de custo da construção, incorporando técnicas e procedimentos construtivos atuais e os seus mais diversos avanços. Por este motivo o Sinduscon-MG lançou, neste ano, a cartilha: "Custo Unitário Básico (CUB/m²): Principais Aspectos" que possibilita disseminar o conhecimento detalhado do que vem a ser e como é calculado um dos mais importantes indicadores de custos da construção, inclusive em nível nacional. Isso contribui para que todos os usuários do CUB/m² (construtoras, incorporadores, compradores de imóveis, engenheiros, arquitetos, profissionais da área de orçamento em geral etc) ampliem seus conhecimentos, facilitando a correta utilização do referido indicador e tornando-o ainda mais transparente.

Perspectivas gerais para a construção civil mineira

A construção civil no país vivencia um momento muito especial de incremento em suas atividades. Como já destacado anteriormente, este crescimento começou a ser desenhado em 2004, quando o PIB setorial iniciou seu ciclo expansivo. Isso significa que, em 2007, o setor deverá registrar resultado positivo em suas atividades pelo quarto ano consecutivo.

Nesse contexto, ressalta-se a importância da estabilidade macroeconômica do país, que permitiu reduzir as incertezas e melhorar as expectativas dos empresários para a realização dos investimentos, com projeção de retorno em prazos mais longos. Some-se a isso, o controle da inflação, redução da taxa de juros e o incremento do crédito imobiliário.

Espera-se que 2007 seja considerado o grande alicerce de desenvolvimento do setor. Particularmente neste ano, observou-se uma seqüência de notícias alvissareiras, como o volume significativo de recursos, incluindo os provenientes da abertura de capital de empresas do segmento imobiliário, além do PAC.

As perspectivas para os próximos anos são muito positivas. Os ventos devem continuar soprando a favor do segmento, permitindo a continuidade do crescimento iniciado em 2004. O crédito imobiliário deverá aumentar, impulsionando ainda mais a área imobiliária. As novas medidas para utilização do FGTS, que entrarão em vigor no início de 2008, contribuirão para isso. Assim, espera-se incremento no financiamento para as habitações de mercado e para as habitações populares de interesse social. Sempre é bom lembrar a necessidade de continuidade da queda na taxa de juros e manutenção do ambiente macroeconômico estável. Só assim será possível sedimentar um processo de crescimento auto sustentado.

Particularmente, Minas Gerais conta com uma seqüência de boas notícias e, por este motivo, a expansão das atividades do setor deve ser ainda mais pujante do que no restante do país. O perfil da indústria mineira, baseada na siderurgia e mineração, gera expectativas muito positivas para a economia do Estado. Em função do incremento das atividades nestes segmentos, impulsionados pela demanda interna e externa (China), já se tem informações de investimentos significativos. Além disso, espera-se a instalação de novas fábricas e expansão na área automobilística.

Novos investimentos também já foram anunciados na expansão de alguns *shoppings*, que vivem um ciclo virtuoso, justificado pelos juros mais baixos e maior disponibilidade de crédito, que incentivam o comércio. Particularmente Minas é destaque nesta área, que está em crescimento no país. Há *shoppings* se expandindo e revitalizando. Para o próximo ano, existe a previsão de inauguração de mais alguns no Estado, além de novas ampliações.

Têm-se, ainda, a construção da sede do novo Centro Administrativo do Governo Estadual, além de obras do Governo Municipal. São investimentos de toda natureza e em todas as esferas de Governo (Federal, Estadual e Municipal), além de investimentos privados. Neste aspecto Minas se destacou e continua se destacando em relação ao restante do país, principalmente no quesito obras de infra-estrutura.

No tocante aos investimentos em geral no Estado, deve-se destacar que, de 2003 a 2010, já foram anunciados investimentos públicos e privados no total de R\$152,566 bilhões, contabilizando 1.767 projetos, de acordo com a Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico. Os setores automotivo/mineração e siderurgia respondem por 35,28% do total, ou seja, R\$53,818 bilhões. Certamente todas estas inversões têm reflexos muito positivos na economia estadual, impulsionando vários outros setores.

As obras do PAC devem dinamizar ainda mais as atividades da construção. Em Belo Horizonte já está previsto, para os primeiros meses do próximo ano, o início de algumas obras, como, por exemplo, a urbanização de determinadas vilas e favelas.

Estão previstas, ainda, intervenções em alguns corredores viários municipais, como a Avenida Cristiano Machado, Antonio Carlos, Dom Pedro II, além da revitalização e readequação do Complexo da Lagoinha, que ligará as três vias citadas. Portanto, existe um viés forte de obras no setor público, obras industriais e também em obras habitacionais, o que permite esperar um dinamismo significativo das atividades da construção civil, como um todo.

Por tudo isso, os empresários construtores mineiros estão mais otimistas do que a média geral para o país, conforme resultados da 33ª Sondagem Nacional da Construção Civil realizada em novembro/2007. Os construtores mineiros estão mais confiantes na possibilidade de geração de

emprego, na participação de mercado, no volume de negócios, rentabilidade das empresas e no faturamento.

No médio prazo, não se pode deixar de considerar ainda os reflexos positivos que serão gerados em função da Copa de 2014. O país precisará resolver alguns problemas de sua infra-estrutura até lá e, para isso, deverá contar com a indústria da construção. Assim, mesmo 2007 tendo deixado boas recordações para o setor, ele não deixará saudades, pois se espera um futuro ainda mais promissor.

Isso tudo remete a percepção que o setor finalmente encontrou o caminho do crescimento sustentável. A indústria da construção está preparada para este desenvolvimento. Toda a sociedade ganhará muito, pois não é novidade a grande capacidade que o setor tem de gerar renda, emprego e tributos na economia.

Apesar do cenário positivo, não se pode deixar de considerar que outras questões também precisam ser resolvidas como, por exemplo, o excesso de burocracia que envolve o setor, haja vista a questão dos cartórios, a concessão de CNDs e as licenças ambientais. Deve-se pensar, ainda, em situações novas apresentadas este ano com o crescimento das atividades da construção: a falta de mão-de-obra com capacitação e o incremento no preço de alguns materiais de construção (neste caso cita-se especialmente o aumento do preço do cimento, observado em Belo Horizonte, nos onze primeiros meses do ano). Estes aspectos apresentam-se como importantes desafios para o setor.

A construção civil é um setor essencial para o desenvolvimento. O país possui uma infra-estrutura precária e um déficit habitacional de quase 8 milhões de moradias (sendo que em Minas Gerais este número é 682 mil unidades). Isso demonstra que ainda é preciso avançar muito na construção do país.

Proporcionar a retomada das atividades da construção é alavancar o desenvolvimento econômico nacional. A construção possui uma interligação setorial (cadeia produtiva) muito extensa, além de uma ampla capacidade de gerar e disseminar renda e emprego para toda a economia.

O setor construtor sempre foi, e sempre será relevante e estratégico para o desenvolvimento de qualquer economia, principalmente as emergenciais. O próprio número de pessoas ocupadas em suas atividades, mais de 5,8 milhões em todo o Brasil ajuda a comprovar esta afirmação. Considerando todos os elos da cadeia produtiva este número certamente é bem maior. A construção é responsável pelas bases físicas de qualquer crescimento, leia-se: infra-estrutura. O setor pode sim, e deve contribuir muito mais para o desenvolvimento. Isso significa que ele deve ser mais demandado para poder exercer, na sua plenitude, a potencialidade de suas atividades.

@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@

Trabalho realizado com os dados disponíveis até 16/12/2007.