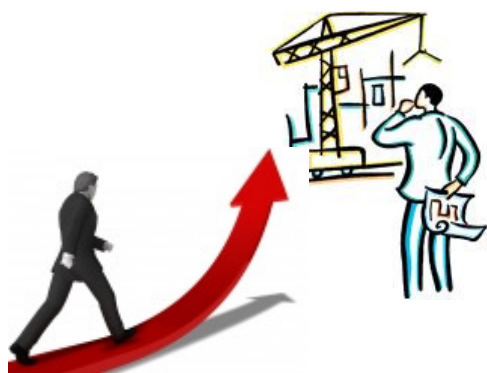


Construção civil

Avaliação do desempenho nos primeiros meses de 2011 e entraves que prejudicam seu desenvolvimento



Assessoria Econômica
Sinduscon-MG
Junho/2011

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

Principais razões :

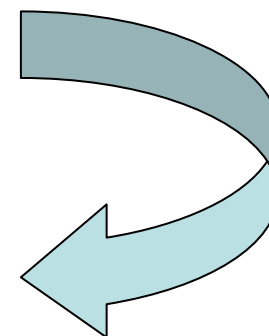
- ✓ Maior oferta de **crédito imobiliário** (aliada à redução da taxa de juros dos financiamentos imobiliários e a prazos maiores para pagamento) → Maior concorrência entre instituições financeiras.
- ✓ Aumento do **emprego formal**.
- ✓ Crescimento da **renda familiar**.
- ✓ A **estabilidade macroeconômica**.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

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

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

Fonte: IPEA Data.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.



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



Em 2010, a maior alta dos últimos 24 anos → **novo patamar.**

Construção civil Brasil x Minas Gerais

Taxas de crescimento do PIB^(*) da construção civil Brasil e Minas Gerais

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 (**)
Brasil	6,6	1,8	4,7	4,9	7,9	-6,3	11,6	5,2 (jan a mar)
Minas Gerais	5,7	3,4	8,8	8,9	8,2	1,9	9,5	8,9 (jan a mar)

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e Fundação João Pinheiro (FJP).

(*) Refere-se ao Valor Adicionado.

(**) Compara o trimestre janeiro a março de 2011 com igual trimestre do ano anterior.

De 2004 a 2010 a taxa média de crescimento da construção mineira foi de 6,6% ao ano, enquanto, no país, foi de 4,32%, evidenciando que nos últimos anos o setor no Estado cresceu acima da média nacional.

Obras: Pró-Acesso, Pró-MG, linha verde, construção do centro administrativo do estado, entre outras ajudam a justificar o maior dinamismo da construção mineira.

Emprego na construção civil

**Número de vagas formais geradas
Construção Civil - 2002-2011
Janeiro a maio de cada ano**

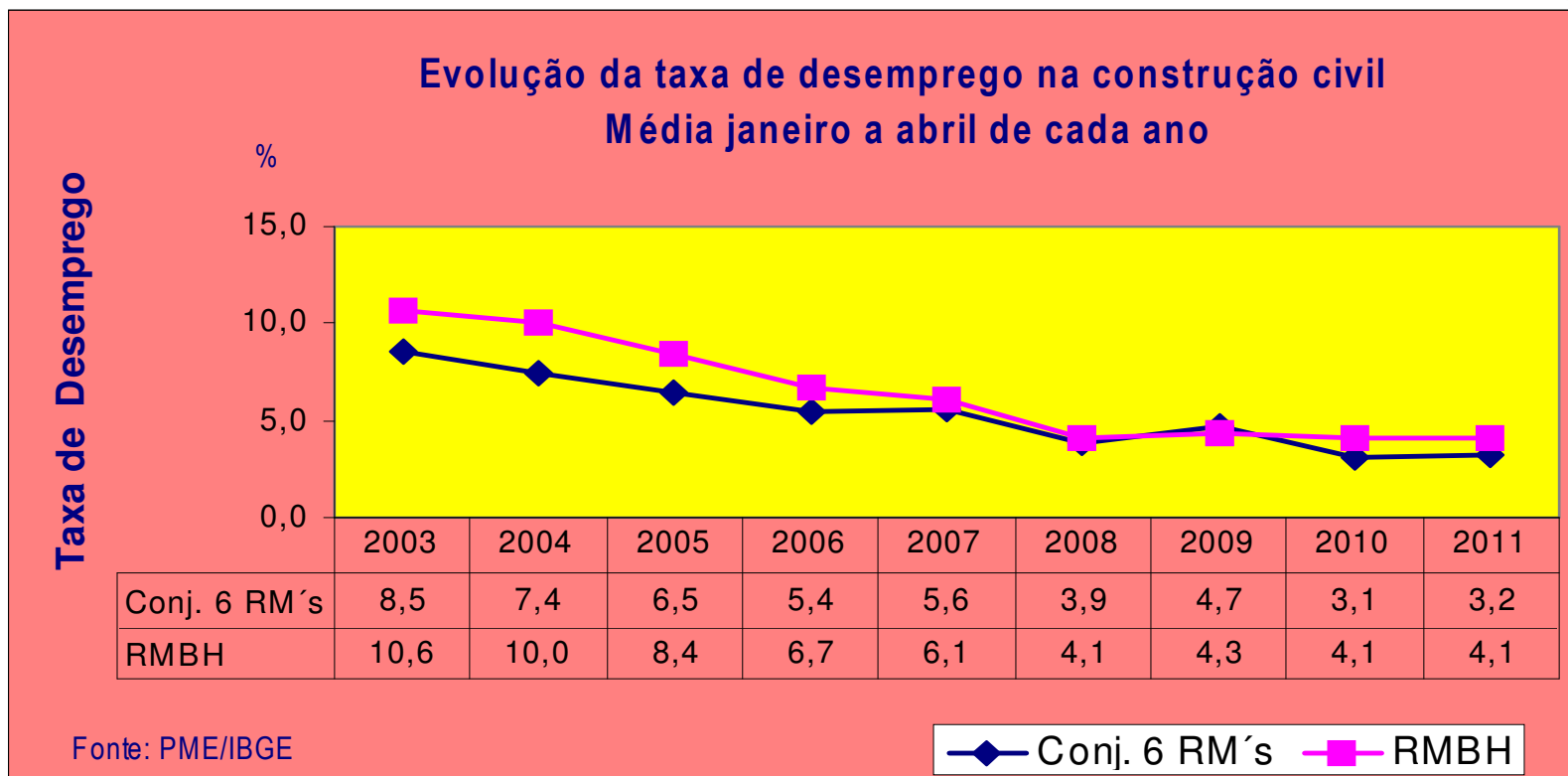
Período	BRASIL	MINAS GERAIS	RMBH
2002	30.214	5.051	761
2003	(13.004)	(3.345)	(1.031)
2004	66.959	9.433	5.137
2005	58.686	12.151	5.493
2006	93.979	23.662	16.085
2007	97.707	15.140	6.670
2008	183.362	28.609	15.196
2009	87.091	8.366	10.558
2010	253.532	29.329	12.772
2011	148.038	19.803	11.076

Fonte: CAGED - Ministério do Trabalho e Emprego

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

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

Evolução da taxa de desemprego na construção civil

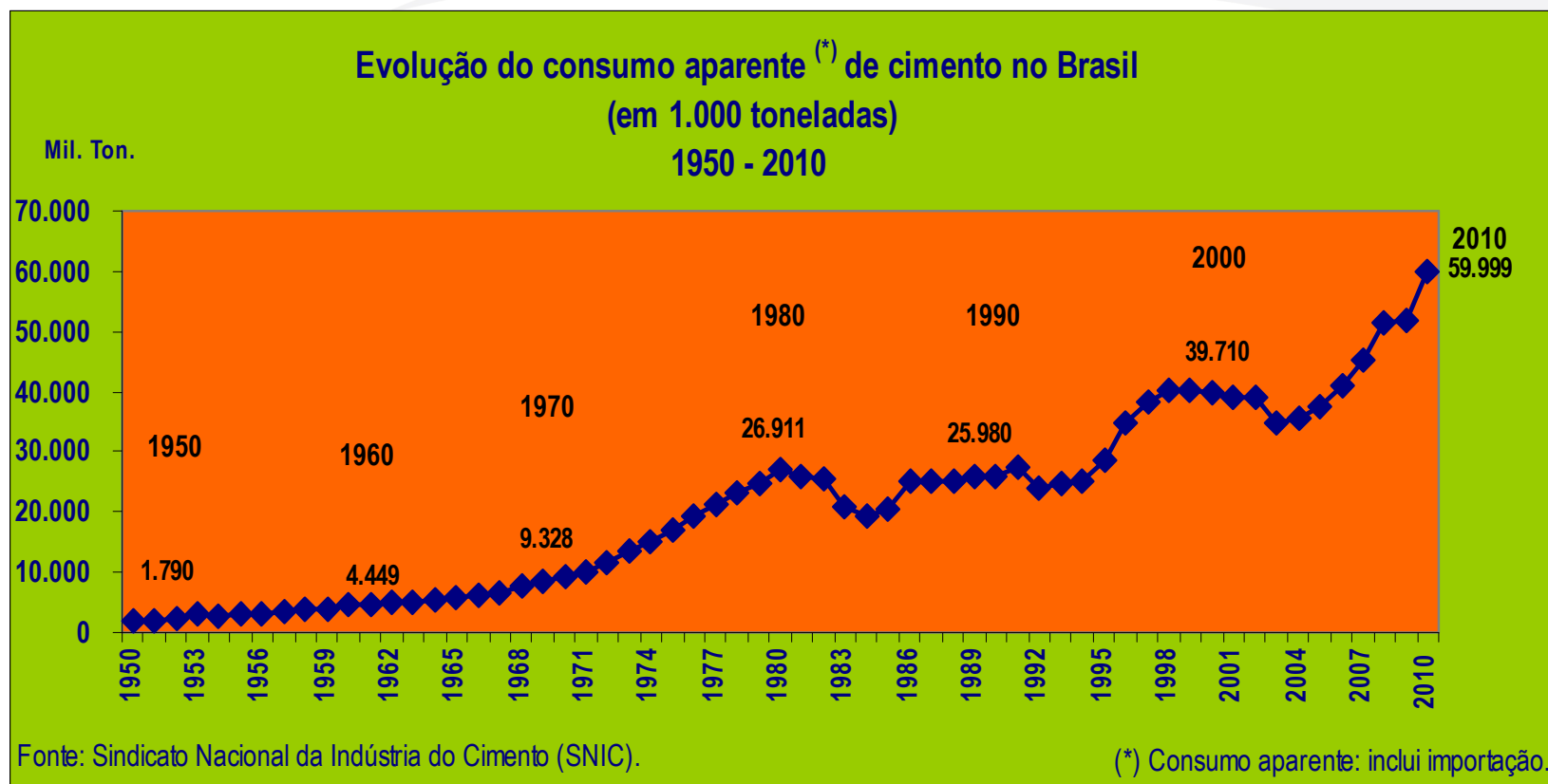


Taxa de desemprego em um novo patamar: situação de pleno emprego.

Taxa de desocupação - é o percentual de pessoas desocupadas em relação às pessoas economicamente ativas.

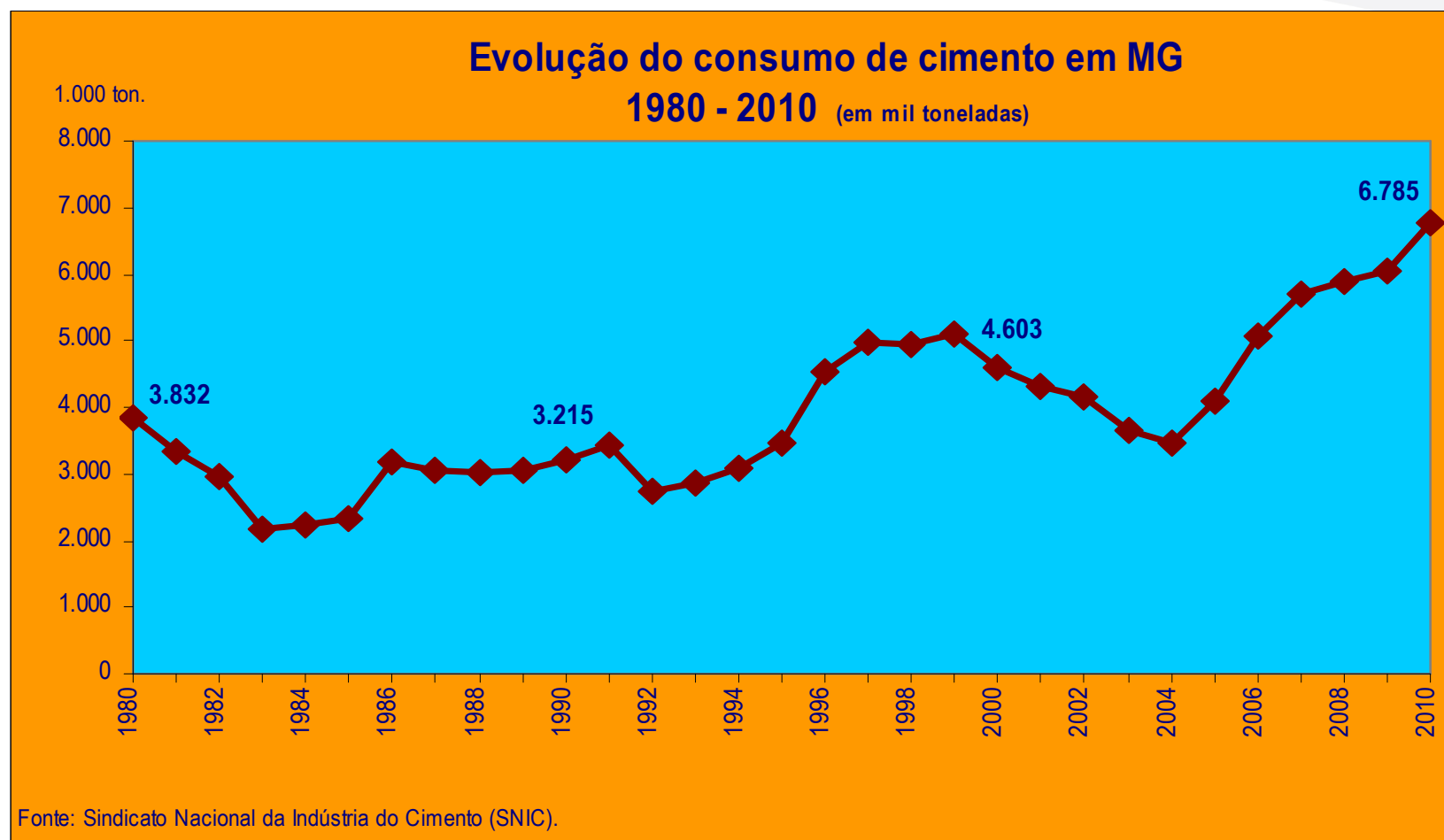
Conj. 6 RMs: Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre.

Consumo aparente de cimento no Brasil



- ✓ A evolução do consumo do cimento demonstra a nova dimensão do setor.
- ✓ Hoje consome-se 30 vezes mais cimento que em 1950 e o dobro que se consumia na década de 80.
- ✓ Em 2011: crescimento de 7,41% no primeiro trimestre, passando de 13,693 milhões de toneladas consumidas no ano passado para 14,708 milhões de toneladas em 2011.

Consumo cimento em Minas Gerais



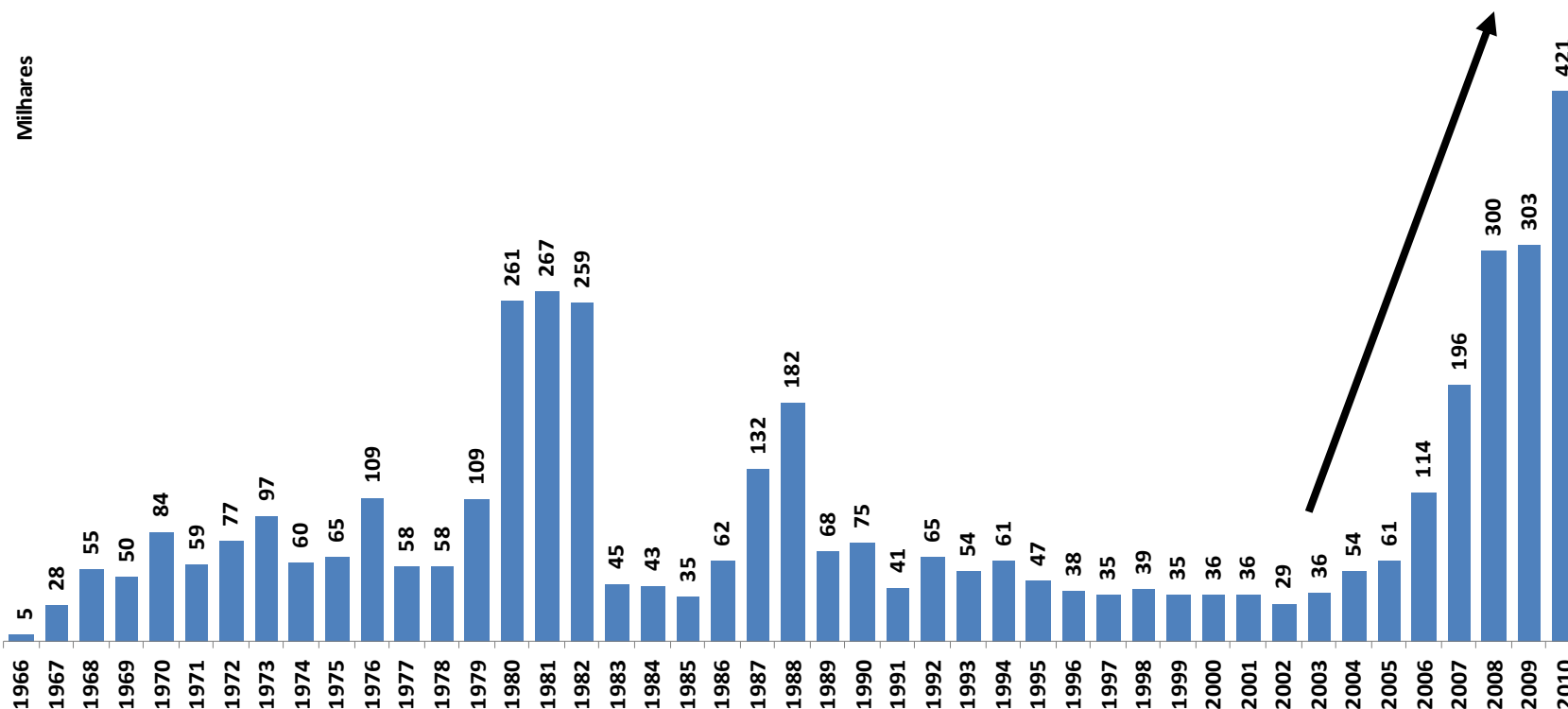
✓ Em 2011: crescimento de 4,21% no primeiro trimestre, passando de 1,561 milhão de toneladas consumidas no ano passado para 1,626 milhão de toneladas em 2011.

Evolução do financiamento imobiliário

Recursos da poupança

Nº unidades financiadas

SBPE - Unidades Financiadas (Mil)



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

➡ **Crescimento de 680%, em relação a 2004**

Evolução do financiamento imobiliário

Recursos da poupança

SBPE: OPERAÇÕES COM RECURSOS DE CADERNETA

Anos	Unidades Financiadas		Em Milhões		
	Nº	% no Ano	R\$	% no Ano	
	Unidades		R\$ Milhões		
2001	35.768	-1,61%	1.870,22	-2,41%	
2002	28.932	-19,11%	1.768,42	-5,44%	
2003	36.480	26,09%	2.217,67	25,40%	
2004	53.826	47,55%	3.002,26	35,38%	
2005	61.121	13,55%	4.852,04	61,61%	
2006	113.873	86,31%	9.340,29	92,50%	
2007	195.900	72,03%	18.282,66	95,74%	
2008	299.746	53,01%	30.032,34	64,27%	
2009	302.680	0,98%	34.017,04	13,27%	
2010	421.386	39,22%	56.197,59	65,20%	
2011*	Janeiro	33.305	45,47%	4.652,19	61,78%
	Fevereiro	35.086	41,86%	5.143,78	72,11%
	Março	37.406	29,38%	6.209,94	50,94%
	Abril	38.497	2,56%	6.160,88	41,72%
	Em 2011	144.294	26,49%	22.166,79	54,74%

Fontes: BACEN e ABECIP

*2011 % de variação em relação ao mesmo período de 2010

Mercado imobiliário de BH

Principais indicadores

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
 Resumo dos principais indicadores

Indicador (para apartamentos)	Janeiro a abril																
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Número unidades vendidas	2.142	944	1.322	1.028	1.327	1.050	1.183	970	597	634	664	659	940	1.586	2.182	2.039	1.529
Número unidades lançadas	1.224	556	1.232	605	1.345	1.532	1.741	608	722	396	247	588	755	1.114	1.704	2.421	2.041
Velocidade de vendas (média)	17,15	7,74	8,03	6,56	8,62	8,59	10,31	8,29	6,77	6,55	7,16	8,07	10,78	19,39	19,96	24,13	18,61
Oferta (unidades mês de abril)	2.823	3.204	3.621	3.743	3.457	3.203	2.786	2.419	2.159	2.223	2.000	1.834	1.813	1.506	2.109	2.277	2.220

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

➤ **Vendas, lançamentos e velocidade de vendas:** mesmo que em ritmo mais lento em 2011, em relação ao ano passado, números do primeiro quadrimestre ainda estão superiores a média histórica no período.

✓ **Média histórica 1995-2010:**

➤ **Unidades vendidas:** 1.204 unidades

➤ **Lançamentos:** 1.049 unidades

➤ **Velocidade de vendas:** 11,13%

Mercado imobiliário de BH

Principais indicadores

Mercado imobiliário de Belo Horizonte

Resumo dos principais indicadores

Indicador (para apartamentos)	Janeiro a abril		
	2010	2011	Variação %
Número unidades vendidas	2.039	1.529	-25,01
Número unidades lançadas	2.421	2.041	-15,70
Velocidade de vendas (média %)	24,13	18,61	- 5,52 p.p
Oferta (Unidades mês de abril)	2.277	2.220	-2,50

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

1º Quadrimestre: queda nas vendas, nos lançamentos, velocidade de vendas e oferta em relação igual período de 2010.

✓ **Números de 2010: base de comparação muito elevada (últimos dois anos: recordes).**

✓ **Alteração cenário ambiente econômico.**

✓ **O início do ano 2010 estava mais otimista (menor taxa de juros e menor inflação).**

✓ **Crescimento econômico do país no ano passado foi de 7,5% e para 2011 as estimativas indicam cerca de 4%.**

✓ **Cenário ainda está positivo. Crédito em expansão, as condições de financiamento seguem favoráveis, o mercado de trabalho permanece positivo. Mais emprego, mais renda.**

Mercado imobiliário de BH

Vendas por faixa de valores

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Unidades vendidas (apartamentos) por faixa de valores
Período: Janeiro a abril de cada ano

Faixa de valor	Janeiro a abril		
	2010	2011	Variação %
Até R\$100.000	3	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	1.064	517	-51,41
De R\$250.001 até R\$500.000	741	765	3,24
Acima de R\$500.000	231	247	6,93
Total das vendas	2.039	1.529	-25,01

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Queda acentuada no número de unidades vendidas na faixa de valor de R\$100 a R\$250 mil.

- **Queda nos lançamentos nesse segmento (-56,52%).**
- **Menor impulso das contratações do Programa Minha Casa, Minha Vida.**

Em relação ao VGV vendas envolvendo todas as faixas de valores:

- **Janeiro a abril/10 = R\$631,486 milhões**
- **Janeiro a abril/11 = R\$622,080 milhões ⇒ queda de 1,49% no período**

Mercado imobiliário de BH

Unidades lançadas por faixa de valores

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Lançamentos (apartamentos) por faixa de valores
Período: Janeiro a abril de cada ano

Faixa de Valores (R\$)	Janeiro a abril		Variação %
	2010	2011	
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	1.518	660	-56,52
De R\$250.001 até R\$500.000	554	990	78,70
Acima de R\$500.000	349	391	12,03
Total lançamentos no período	2.421	2.041	-15,70

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização- Ipead/UFMG.

Mercado imobiliário de BH

Unidades lançadas por faixa de valores

Mercado imobiliário de Belo Horizonte

Lançamentos (apartamentos) por faixa de valores

Período: Janeiro a abril de cada ano

Faixa de Valores (R\$)	Janeiro a abril							Variação % 2011/2010
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
Até R\$100.000	126	179	459	446	671	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	72	206	167	272	486	1.518	660	-56,52
De R\$250.001 até R\$500.000	5	46	34	344	357	554	990	78,70
Acima de R\$500.000	44	157	95	52	190	349	391	12,03
Total lançamentos no período	247	588	755	1.114	1.704	2.421	2.041	-15,70

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização- Ipead/UFMG.

- Lançamentos em menor ritmo do que o ano passado, mas superiores aos anos anteriores.
- 2010 forte base de comparação.

Mercado imobiliário de BH

Unidades lançadas por tipos de bairros

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Número de unidades lançadas por tipos de bairros
Período: janeiro a abril de cada ano

Tipos de bairros	Janeiro a abril		
	2010	2011	Variação %
Popular	324	117	-63,89
Médio	284	258	-9,15
Alto	1.459	1.291	-11,51
Luxo	354	375	5,93
Total dos lançamentos	2.421	2.041	-15,70

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

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 padrão popular** são aqueles com renda inferior a 5 salários mínimos. Os bairros de **padrão médio** possuem renda igual ou maior que 5 e menor do que 8,5 salários mínimos. Já os bairros de **padrão alto** possuem renda igual ou maior do 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.

Mercado imobiliário de BH

Oferta de unidades (estoque) por bairros

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Estoque de unidades disponíveis para comercialização
Mês: Abril de 2011

Bairro	Nº de Unidades Abril/2011
Buritis	854
Funcionários	206
Gutierrez	139
Castelo	123
Lourdes	114
Ouro Preto	87
Santa Amélia	86
Serra	86
Outros	525
Total	2.220

Fonte: Pesquisa Ipead/UFMG.

**Em abril/2011: Buritis
concentrou 38,47% da
oferta em Belo
Horizonte.**



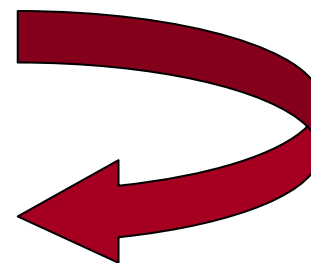
Mercado imobiliário de BH

Preço dos imóveis

Preço imóveis em Belo Horizonte x INCC/FGV

Período	Variação %	
	Preço aptos	INCC/FGV
Janeiro-abril/10	4,39	2,62
Janeiro-abril/11	3,16	2,2
12 meses até abril/10	13,39	5,63
12 meses até abril/11	12,62	7,33

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG, FGV, IBGE.



- Índices de custos **não contabilizam** variações nos preços dos terrenos.
- Escassez de terrenos e o alto custo destes, além da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo podem contribuir para continuar a impactar os preços dos imóveis.
- A redução do Coeficiente de Aproveitamento restringirá as construções o que poderá afetar os preços dos imóveis, especialmente aqueles de padrão mais elevado.

Programa Minha Casa, Minha Vida

Dados gerais - Minas Gerais

2010 - Fechamento (acum. 2009-2010)

Número de unidades	
0 a 3 s.m	20.484
03 a 10 s.m	30.395
Valores financiados - R\$	
0 a 3 s.m	862.643.000,00
03 a 10 s.m	1.884.286.000,00

Fonte: Caixa Econômica Federal.



Programa Minha Casa , Minha Vida
Minas Gerais

Período	Número de unidades	
	0 a 03 s.m	03 a 10 s.m
1º quadrimestre		
2010	6.175	8.313
2011	0	8.832

Período	Valores financiados - R\$	
	0 a 03 s.m	03 a 10 s.m
1º quadrimestre		
2010	255.732.000,00	418.917.000,00
2011	0,00	550.787.000,00

Fonte: Caixa Econômica Federal.

- Em Belo Horizonte em 2010 = 2.495 unidades financiadas (03 a 10 s.m) e 1.470 unidades de 0 a 3 s.m (apenas 1 empreendimento).
- Em 2011 (até 20 de junho/11) = 711 unidades financiadas (03 a 10 s.m.).

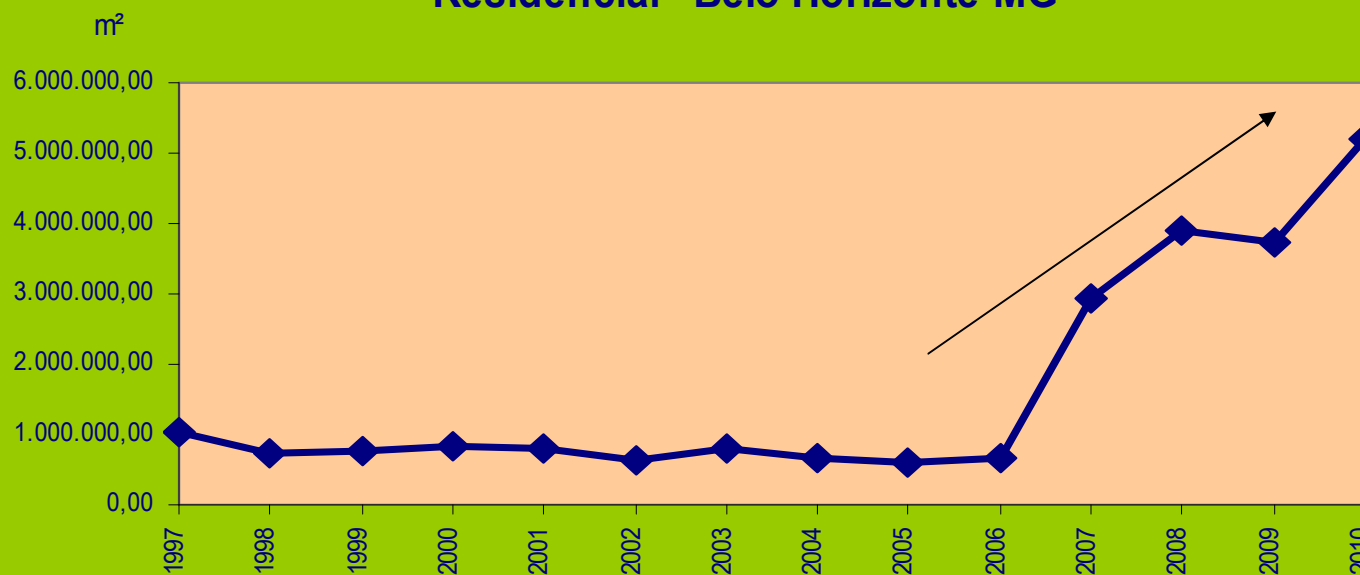
Fonte: Caixa Econômica Federal.

- **2 milhões de unidades até 2014.**
 - 1,2 milhão par famílias com renda familiar até R\$1.600,00.
 - 600 mil para famílias com renda familiar até R\$3.100,00.
 - 200 mil para famílias com renda familiar até R\$5.000,00.
 - **Investimentos de R\$125,7 bilhões até 2014**
 - R\$72,6 bilhões de subsídios.
 - R\$53,1 bilhão de Financiamentos.
 - **A área construída das casas foi ampliada para 39m², com ênfase na acessibilidade para idosos e pessoas com dificuldade de locomoção.**
 - **As casas e apartamentos terão azulejos nas paredes da cozinha e banheiro, piso cerâmico em todos os cômodos, e portas e janelas maiores.**
 - **A principal novidade é que todas as casas contarão com sistema de energia solar para aquecimento da água e, assim, reduzir os gastos com energia elétrica.**
- ⇒ **Ainda falta definição nos valores das unidades.**

Área licenciada para edificações - residencial

Belo Horizonte-MG

Área licenciada para edificações (m²)
Residencial - Belo Horizonte-MG



Fonte: Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

Custo da construção (CUB/m²)

Variação % de seus componentes

Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²)
Projeto-padrão representativo R8-N

Ítem	Variação % acum. 12 meses em maio/10	Variação % acum. 12 meses em maio/11
CUB Global	3,92%	7,34%
CUB Material	1,81%	3,14%
CUB Mão de Obra	6,52%	10,76%
CUB Despesas Administrativas	0,00%	19,07%
CUB Aluguel de equipamentos	1,72%	13,56%

Fonte: Sinduscon-MG.

Custo da construção (CUB/m²)

Materiais com maiores aumentos!

Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²)
Variação % dos preços de alguns materiais de construção
Período janeiro a maio/11

Material	Variação % acum. Jan-maio/11
Brita nº 02	12,28%
Bacia sanitária branca com caixa acoplada	8,87%
Porta interna semi-oca para pintura 0,60 x 2,10 m	7,12%
Fio de cobre antichama, isolamento 750 V, # 2,5 mm²	7,02%
Emulsão asfáltica impermeabilizante	6,76%
Janela de correr tamanho 1,20 m x 1,20 m em 2 folhas, em perfil de chapa de ferro dobrada nº 20, com tratamento em fundo anticorrosivo	6,62%
Placa de gesso liso 0,60 x 0,60 m	6,33%
Cimento CP-32 II	5,93%

Fonte: Pesquisa CUB/m²/Sinduscon-MG.

IPCA/IBGE – janeiro a maio/2011 = 3,71%

Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²)
Variação % dos preços de alguns materiais de construção
Acumulado em 12 meses

Material	Variação % acum. 12 meses
Janela de correr tamanho 1,20 m x 1,20 m em 2 folhas, em perfil de chapa de ferro dobrada nº 20, com tratamento em fundo anticorrosivo	25,65%
Bacia sanitária branca com caixa acoplada	22,22%
Bancada de pia de mármore branco 2,00 m x 0,60 x 0,02 m	19,60%
Porta interna semi-oca para pintura 0,60 x 2,10 m	18,64%
Bloco cerâmico para alvenaria de vedação 9 cm x 19 cm x 19 cm	16,33%
Esquadria de correr tamanho 2,00 x 1,40 m, em 4 folhas (2 de correr), sem báculos, em alumínio anodizado cor natural, perfis da linha 25	16,20%
Fio de cobre antichama, isolamento 750 V, # 2,5 mm²	16,19%
Emulsão asfáltica impermeabilizante	16,18%

Fonte: Pesquisa CUB/m²/Sinduscon-MG.

IPCA/IBGE – 12 meses (junho/10-maio/11)= 6,55%

Entraves que prejudicam o desenvolvimento da construção

- ✓ Burocracia na obtenção de licenças e habite-se. Agravamento com a nova legislação urbana e estrutura de atendimento em descompasso com o crescimento do nº de empreendimentos lançados ou construídos.
- ✓ Dificuldade de contratação de mão de obra qualificada.
- ✓ Dificuldades com a locação de máquinas e equipamentos: pouca oferta para a alta demanda das construtoras.
- ✓ Dilatação do prazo para entrega dos materiais por parte dos fornecedores.
- ✓ Encargos trabalhistas (estudo Sinduscon-MG = 196,16%).
- ✓ Escassez de terrenos nos grandes centros urbanos e o alto custo deste.
- ✓ Criar novas fontes de financiamento de longo prazo para atender a demanda habitacional.
- ✓ Burocracia e morosidade nos cartórios (cobrança indevida de emolumentos no ato do registro de imóveis).

Muito Obrigado.

Sinduscon-MG
Assessoria Econômica
Rua Marília de Dirceu, 226 – 3º andar
Lourdes – Belo Horizonte-MG
Tel.: 31-3253-2666