

DESEMPENHO DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM MINAS GERAIS E DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELO HORIZONTE NO ANO 2008 E PERSPECTIVAS

ASSESSORIA ECONÔMICA – SINDUSCON-MG

**BELO HORIZONTE-MG
DEZEMBRO/2008**

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 Rohlfs

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 (levantamento de dados)

Econ. Luciano Teixeira
Cristiano Ferreira Arantes (estagiário)

DESEMPENHO DO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL

O ano 2008 poderia entrar para a história como aquele em que o setor da construção civil efetivamente consolidou seu processo de crescimento. Incremento significativo na geração de empregos, destaque no volume de financiamento habitacional e maior número de unidades vendidas e lançadas fazem parte dos bons resultados alcançados nos primeiros nove meses do ano. Entretanto, os dados menos expressivos aguardados para o 4º trimestre e as preocupações com o próximo ano, não permitem grandes comemorações. As notícias alvissareiras e expectativas positivas cederam lugar a uma inquietação constante e a busca por novos resultados foi substituída pela ansiedade e precaução. O motivo é a incerteza sobre os reais reflexos no país da crise financeira internacional que assombrou o mundo e explodiu no final do terceiro trimestre do ano. De uma forma geral, pode-se dizer que o mundo não é mais o mesmo desde o último 15 de setembro. E, conseqüentemente, o Brasil também não.

Mesmo diante deste cenário, não se pode deixar de destacar que a construção civil (nacional e mineira) deverá registrar o quinto ano consecutivo de incremento em suas atividades. Desde 2004 o setor vem apresentando resultados positivos. Mas, sem dúvida nenhuma, os números alcançados em 2008 (muito especialmente até o mês de setembro), merecem destaque especial, pois consolidam o ciclo de crescimento.

No acumulado de janeiro a setembro/08 a construção civil mineira cresceu 7,68%, enquanto, no país, a alta observada no setor foi de 10,2%. A menor taxa em Minas não significa que a construção aqui está ficando para trás. Analisando os dados dos últimos anos observa-se que o ritmo das atividades no Estado já estava crescente. Considerando o período 2004-2007 a construção mineira evoluiu a uma taxa média de 6,6%, superando o desempenho do setor em nível nacional, que registrou um incremento médio de 4,5%.

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 BRASIL %
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	8.085	3,36	4,83	2005	90.228	1,8	4,9
2006	9.532	8,79	5,08	2006	96.287	4,7	4,7
2007	...	8,69	...	2007	115.874	5,0	5,3
2008 (jan-set)	...	7,68	...	2008 (jan-set)	...	10,2	...

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

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

... Dado não disponível.

Pode-se destacar entre as razões do maior incremento das atividades no setor nos últimos anos, a maior oferta de crédito imobiliário (aliado à redução da taxa de juros dos financiamentos e a prazos maiores para pagamento), aumento do emprego formal na economia, crescimento da renda familiar, a estabilidade macroeconômica; mudanças no marco regulatório do mercado imobiliário (Lei 10.931/2004), melhor previsibilidade da economia, tornando mais factíveis e seguros os negócios imobiliários; pequenas obras – reformas, obras de ampliação nos segmentos de mineração e siderurgia; o impulso proporcionado pela expansão de algumas plantas industriais, a construção e ampliação de *shoppings* e, mais recentemente, os impactos positivos das obras do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) também devem ser considerados.

Em Minas, o avanço em função das obras públicas nos últimos anos deve ser ressaltado. A Linha Verde, obras rodoviárias do Pró-Acesso e do Pró-MG, duplicação da Avenida Antônio Carlos e as obras do Centro Administrativo do Governo do Estado são alguns exemplos. Além disso, deve-se considerar, ainda, as obras industriais, especialmente do segmento de mineração. Mediante estas razões, o crescimento do setor no Estado conseguiu ser mais robusto do que o nacional e, nos últimos quatro anos, superou a casa dos 29%. E também em função do ritmo menos intenso de algumas dessas obras (como, por exemplo, Linha Verde e duplicação da Avenida Antônio Carlos) o setor, em Minas, registrou, particularmente neste ano (até setembro) taxa menor de crescimento em relação ao país, conforme destacado anteriormente.

De 2004 a 2007, foram geradas quase 400.000 novas vagas de trabalho formais no setor da construção no país. Considerando os resultados observados este ano os números são ainda mais robustos: de janeiro/04 a outubro/08 o segmento foi responsável pela geração de 701.398 novos postos de trabalho formal em todo o Brasil. Em Minas Gerais, neste mesmo período, foram 114.997 novas vagas. Estes números, sozinhos, são capazes de evidenciar a importância da indústria da construção. Há muito o setor não vivia um ciclo de crescimento com tamanha pujança.

Apesar dos dados relativos ao quarto trimestre ainda não estarem disponíveis e as perspectivas indicarem números menores do que os observados nos primeiros trimestres do ano, especialmente em função do agravamento da crise financeira internacional, o resultado acumulado de 2008 certamente será positivo. Assim, projeta-se que a construção no país encerre 2008 com incremento entre 8% e 9% em suas atividades. Em Minas o número pode ser menor, em função do ritmo já acelerado das atividades do setor nos últimos anos. De toda forma, também deverá ser um resultado positivo.

A construção civil mineira tem uma expressiva participação na construção nacional. Aliás, deve-se destacar que o setor no estado é o terceiro maior do país, ficando atrás somente de São Paulo e Rio de Janeiro. Isso significa dizer que a construção civil de Minas Gerais representa cerca de 9,9% do total do setor no país.

PARTICIPAÇÃO CONSTRUÇÃO CIVIL MINAS GERAIS NA CONSTRUÇÃO CIVIL BRASIL

Ano	Valor Adicionado CC Brasil (R\$ milhões)	Valor Adicionado CC MG (R\$ milhões)	Participação CC MG NA CC BRASIL %
2003	68.935	6.129	8,9
2004	84.868	8.207	9,7
2005	90.228	8.085	9,0
2006	96.287	9.532	9,9

Fonte: Contas Regionais/IBGE

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

Outros indicadores também ajudam a ilustrar o crescimento das atividades do segmento. Analisando os resultados do mercado imobiliário de Belo Horizonte, de acordo com pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis (IPEAD/UFMG), observa-se, nos primeiros dez meses de 2008, em relação à igual período do ano anterior, incremento de 56,17% no número de unidades residenciais (apartamentos) vendidas. Em relação aos lançamentos, a alta observada foi de 85,94% neste mesmo período. A estabilidade macroeconômica e as maiores

facilidades de crédito imobiliário (abundante, com prazos maiores e juros menores) ajudam a explicar este cenário.

Os benefícios deste processo de retomada das atividades do setor são percebidos facilmente. O país saiu do patamar de R\$1,8 bilhão de financiamento imobiliário contratado com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) em 2001 para R\$ 25 bilhões em 2008 (até outubro). Isso significa que, enquanto 35.768 unidades foram financiadas em 2001, em 2008 este número, somente nos primeiros dez meses do ano, correspondeu a 250.546 unidades. Ou seja, um número bem maior de famílias com acesso a casa própria, realizando um sonho que é compartilhado pela grande maioria dos brasileiros. Apesar disso, ainda há muito espaço para o crescimento do crédito imobiliário, que atualmente corresponde apenas a cerca de 2% do PIB. Portanto, o país ainda pode e precisa crescer muito nesta área. Aliás, nesta linha, o Governo Federal prepara um “pacote” que pretende elevar o número de moradias financiadas, no âmbito do SBPE, em 2009.

De acordo com a Pesquisa Industrial Mensal – Produção Física realizada pelo IBGE, a produção de insumos típicos para a construção no país cresceu 10,5% no acumulado de janeiro a outubro/08 em relação à igual período do ano anterior. Outro item importante, a produção de minerais não metálicos, que envolve também alguns insumos da construção, demonstra no acumulado dos primeiros dez meses de 2008, em relação a igual período de 2007, incremento de 9,9%. Este resultado é sintomático e mostra a importância do setor da construção movimentando a sua cadeia produtiva. Além disso, não se pode deixar de destacar que estes resultados foram bem mais expressivos do que a produção industrial total do país.

Dados da Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção (ABRAMAT) revelam que o faturamento das vendas de materiais de construção para o mercado interno (vendas da indústria para o comércio, construtoras ou grandes distribuidores, ou seja, vendas totais da indústria), de janeiro a outubro/08, foi 36,47% superior a igual período de 2007. Em função deste resultado, as previsões realizadas pela ABRAMAT para o fechamento do ano 2008 apontam uma expectativa de crescimento de 28% em relação a 2007.

Pesquisa conjuntural do comércio varejista na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) realizada pela Federação do Comércio (Fecomércio Minas) revela aumento de 18,03% no faturamento real das vendas de materiais de construção nos primeiros dez meses de 2008 em relação à igual período do ano anterior. Este incremento pode ser justificado pelo melhor desempenho do mercado imobiliário apresentado no período, aliado a maior disponibilidade de crédito e também as pequenas obras de reforma.

Dados do Sindicato Nacional da Indústria do Cimento (SNIC) indicam que no acumulado de janeiro a novembro/08 foram vendidas 47,1 milhões de toneladas de cimento no país, o que significou alta de 14,6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Os bons resultados alcançados pelo setor e que foram mencionados anteriormente, não significam que a construção está “alheia” à crise ou que a situação financeira mundial foi esquecida. Muito antes pelo contrário. A preocupação está presente e muito nos planejamentos das empresas. Aliás, destaca-se que cautela e preocupação passaram a ditar o ritmo das atividades setoriais. Os números demonstram que o desempenho do setor no passado mais recente (janeiro a setembro/08) foi muito bom. Entretanto, no futuro próximo esta *performance* não deve se repetir. Isso significa que os

resultados do último trimestre não deverão ser tão satisfatórios. Com o agravamento da crise internacional, e o reflexo imediato no crédito para as empresas, o início de novas obras pode ter ficado mais lento, tanto para micro e pequenas empresas quanto para as empresas maiores, que inclusive realizaram a abertura de seu capital na bolsa de valores. O setor, assim como a economia, reduziu a velocidade da caminhada.

Verifica-se que as empresas, de uma forma geral, adiaram alguns projetos de lançamentos, preferindo aguardar os desdobramentos da crise. Particularmente o segmento imobiliário está em compasso de espera, pois o setor conhece o seu mercado consumidor. Sabe que, em função de ser uma compra de longo prazo, os compradores podem ter ficado com receio de assumir compromissos de longo prazo. É o chamado “efeito empoçamento”.

EMPREGO FORMAL

O melhor desempenho do setor nos últimos anos é refletido diretamente no número de vagas formais geradas. De acordo com informações do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) divulgadas pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), a construção civil no país, nos primeiros dez meses de 2008, foi responsável pela geração de 303.031 vagas formais de trabalho. Este resultado é 55,54% superior ao número de vagas geradas em igual período do ano passado (194.825 vagas). De 2004 até outubro/08, período onde se observa incremento das suas atividades, a construção nacional gerou 701.398 novos postos de trabalho (formal), sendo que, deste número, cerca de 43% (303.031 vagas) somente nos primeiros dez meses de 2008. O número de trabalhadores formais na construção civil no país, ainda de acordo com dados do CAGED/MTE, em janeiro/08 era de 1.530.094 e, em outubro/08, passou para 1.833.125.

DADOS EMPREGO CAGED/MTE			
Mês/Ano	CONSTRUÇÃO CIVIL (saldo = admitidos - desligados)		
	Brasil	Minas Gerais	RMBH
Jan-out/07	194.825	27.745	12.107
Jan-out/08	303.031	49.009	27.814
Var. %	55,54	76,64	129,73

Fonte: CAGED/MTE

Estes dados comprovam que o mercado de trabalho no setor registrou números robustos em 2008 no acumulado dos primeiros dez meses do ano. Entretanto, já se observa sinal de arrefecimento. Em outubro/08 a construção gerou um saldo positivo de apenas 2.149 vagas no país, o menor número de vagas geradas no ano. A despeito do efeito sazonal do final de ano, onde geralmente pode-se observar um ritmo maior de demissões no setor (período de chuvas), o menor número também pode refletir o adiamento de novos lançamentos e/ou investimentos em função da crise financeira mundial. Observa-se que esta desaceleração na contratação da mão-de-obra também foi observada em Minas Gerais e na Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Os bons resultados da construção mineira também podem ser percebidos no mercado de trabalho de setor. Dados do CAGED demonstram que a construção civil no Estado, de janeiro a outubro de 2008,

foi responsável pela geração de 49.009 postos de trabalhos formais, o que correspondeu a alta de 76,64% em relação à quantidade de vagas geradas em igual período do ano passado (27.745 vagas).

Contratações Construção Civil Saldo (Admitidos - Desligados)

	BRASIL		MINAS GERAIS		RMBH	
Mês	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Jan	11.708	38.643	2.375	4.006	1.639	2.226
Fev	5.522	27.574	30	3.608	-440	2.200
Mar	17.253	33.437	5.327	6.576	2.718	3.592
Abr	30.887	32.071	5.037	7.105	2.001	3.943
Mai	13.732	28.670	905	5.279	-10	2.384
Jun	18.469	36.758	1.662	4.791	-432	2.154
Jul	18.896	35.078	828	4.299	-728	1.649
Ago	26.276	35.882	2.889	5.908	1.967	4.101
Set	30.397	32.769	5.749	5.921	3.188	3.391
Out	21.685	2.149	2.943	1.516	2.204	2.174
Nov	7.811	...	-968	...	-808	...
Dez	-25.881	...	-6.078	...	-3.175	...
Total	176.755	303.031	20.699	49.009	8.124	27.814

Fonte: Cadastro Geral de Empregados e Desempregados - CAGED.

Elaboração: Assessoria Econômica Sinduscon - MG.

... Dado não disponível.

A construção civil foi responsável por 19,39% do total das vagas formais geradas no Estado nos primeiros dez meses de 2008. Isso significa, em termos absolutos, que do total de 252.705 vagas com carteira de trabalho assinada geradas em Minas Gerais (janeiro a outubro/08) o setor foi responsável por 49.009. No acumulado dos primeiros dez meses do ano, o Estado é o segundo colocado no país na geração de vagas formais na construção civil (49.009 vagas), ficando atrás somente de São Paulo (71.196 vagas).

De janeiro/04 até outubro/08 a construção mineira gerou 114.997 novos postos de trabalho formal, sendo que, deste número, 42,62% foram nos primeiros dez meses de 2008 (49.009 vagas). Ainda de acordo com dados do CAGED, o número de trabalhadores formais na construção civil mineira, em janeiro/08, era de 227.016 e, em outubro/08, correspondeu a 276.025 empregados.

DADOS EMPREGO (ESTOQUE) CAGED/MTE			
Mês/Ano	CONSTRUÇÃO CIVIL (estoque)		
	Brasil	Minas Gerais	RMBH
jan/08	1.530.094	227.016	124.747
out/08	1.833.125	276.025	152.561
Variação %	19,80	21,59	22,30
Nº vagas geradas	303.031	49.009	27.814

Fonte: CAGED/MTE

Vale ressaltar, todavia, que nos últimos dois meses de 2008 esta tendência de contratação pode se inverter, ou diminuir, devido aos efeitos da crise internacional, que afetam o setor construtor.

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Recursos SBPE

Em 2008, o crescimento do crédito imobiliário concedido com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) continuou sendo destaque. Certamente o seu incremento muito contribuiu para dar maior impulso às atividades do mercado imobiliário. A forte demanda ainda foi estimulada pela redução dos juros ao longo dos meses que antecederam o agravamento da crise internacional, aliada a ampliação dos prazos de financiamento. Isso resultou em maior facilidade para o tomador de empréstimo, gerando números significativos de concessão de crédito imobiliário, atendendo a uma maior parcela da população. Neste contexto, deve-se ressaltar o cenário adequado propiciado pela estabilidade econômica aliada a instrumentos normativos eficientes.

Com recursos do SBPE o número de unidades financiadas no país cresceu 61,1 % nos primeiros dez meses de 2008 em relação à igual período do ano anterior, de acordo com dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip). Isso significa que, enquanto no período de janeiro a outubro/2008 foram financiadas 250.546 unidades, em iguais meses do ano anterior foram 155.520 unidades.

FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS CONCEDIDOS COM RECURSOS SBPE Total Brasil

2008	Nº Unidades Financiadas	R\$ milhões contratados
Jan	17.077	1.621,90
Fev	18.891	1.957,19
Mar	18.819	1.891,76
Abr	19.105	2.024,38
Mai	21.997	2.261,73
Jun	32.544	3.192,30
Jul	34.589	3.432,38
Ago	34.749	3.481,20
Set	29.404	2.939,37
Out	23.371	2.399,85
TOTAL	250.546	25.202,07
JAN-OUT/07	155.520	14.041,51
JAN-OUT/08	250.546	25.202,07
Variação %	61,1	79,5

Fonte: Abecip.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

O valor das contratações atingiu, no período de janeiro a outubro/08, R\$25,202 bilhões, correspondendo a alta de 79,5% em relação ao montante emprestado em iguais meses do ano anterior que foi de R\$14,04 bilhões. O crédito imobiliário tem contribuído sistematicamente para movimentar a construção e, conseqüentemente, toda a economia, dado os efeitos da extensa cadeia produtiva do setor e a sua capacidade de gerar renda, emprego e tributos.

Apesar do crescimento, o crédito imobiliário no país ainda é muito baixo, cerca de 2% do PIB. Portanto, ainda pode e deve crescer muito. Em outros países este número é bem mais significativo, como por exemplo, Chile 17%. Estes dados demonstram, portanto, que ainda se pode avançar muito

em termos de crédito imobiliário e colher suas boas consequências 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 e maior geração de renda e emprego, portanto, maior desenvolvimento. Neste contexto, vale lembrar que o processo de concessão de crédito imobiliário brasileiro é bem mais eficiente que os de outras economias.

Também se observa, no Estado, números significativos na evolução do crédito imobiliário. Com recursos do SBPE, os valores dos financiamentos imobiliários totais (para construção e aquisição) concedidos em Minas Gerais, de acordo com as Estatísticas Básicas do Banco Central (BACEN), aumentaram 92,57% se comparado o acumulado de janeiro a setembro/08 frente à igual período do ano anterior. Nos primeiros nove meses de 2008 foram liberados R\$1,26 bilhão para financiamentos, contra R\$651,746 milhões em igual período de 2007.

Em relação ao número de unidades financiadas, o avanço observado foi de 57,21%. Assim, enquanto de janeiro a setembro/08 foram financiadas 13.710 unidades no Estado, em iguais meses de 2007 este número era de 8.721. Este resultado comprova que um maior número de famílias teve acesso ao financiamento imobiliário.

FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS CONCEDIDOS
RECURSOS SBPE (Valores nominais)
MINAS GERAIS

Valores em R\$1

PERÍODO	CONSTRUÇÃO (*)	AQUISIÇÃO	FINANC. IMOB. TOTAIS
Jan-set/07	124.505.384	527.240.206	651.745.590
Jan-set/08	472.634.024	782.443.904	1.255.077.928
Variação %	279,61	48,40	92,57

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

Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

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

Contudo, com o agravamento da crise internacional, a partir do final da primeira quinzena de setembro/08, o segmento imobiliário também foi afetado pela crise de liquidez, verificando restrição ao acesso em linhas de crédito para pessoas e empresas. Houve, ainda, a elevação dos juros praticados por algumas instituições financeiras para o máximo permitido no sistema (12% ao ano) o que eleva as prestações e, conseqüentemente, reduz o poder de compra das famílias. Desta forma, em um primeiro momento (pois, sendo um ativo real, os imóveis oferecem proteção a aplicadores que buscam segurança), alguns consumidores adiaram suas compras e, com a elevação dos custos e da expectativa de retorno em relação ao risco, alguns empreendedores também adiaram seus lançamentos. Portanto, é necessário observar como este comportamento refletirá nos resultados dos últimos meses do ano e também no transcorrer de 2009.

Recursos do FGTS

Até a posição da base em 09/12/08, o valor das contratações para habitação popular no país, com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), somava R\$9,477 bilhões. 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 a cesta de material de construção e ampliação. Deve-se destacar que os valores contratados até esta data já são superiores aos financiamentos concedidos durante todo o ano passado (R\$6,898 bilhões). Para a produção (incluindo PAR, produção de unidades habitacionais, aquisição de terrenos e construção, construção, imóvel novo e término de construção) foram destinados em 2008, (até a posição da base 09/12), R\$4,411 bilhões (46,54% do total). Para imóveis usados, ampliação, cesta de material de construção foram destinados R\$5,066 bilhões¹ (53,46% do total). Os números demonstram, portanto, um percentual de contratações para produção inferiores a 50%. Deve-se ressaltar que é a produção que gera mais emprego, renda, tributos e, portanto, maior desenvolvimento para a economia.

O FGTS exerce um papel sócio-econômico muito importante, pois busca fomentar, com recursos dos trabalhadores, investimentos fundamentais para o país (habitação, saneamento e infra-estrutura urbana). Ciente desta importância, o Conselho Curador do FGTS aprovou, no último dia 30 de outubro, o orçamento de R\$27,4 bilhões para 2009 (em 2008 foram R\$17 bilhões). Apenas para habitação estão previstos R\$11,8 bilhões, sendo R\$7,4 bilhões para o segmento popular (68% a mais que o orçamento passado, quando foram reservados R\$4,4 bilhões). Já para o saneamento foram destinados R\$4,6 bilhões.

CONTRATAÇÕES FGTS - HABITAÇÃO (2008) 1

R\$			
Modalidade	BRASIL	MINAS GERAIS	BELO HORIZONTE
Produção ⁽²⁾	4.410.785.728	440.413.444	95.508.523
Atendimento ⁽³⁾	5.066.210.054	632.641.705	141.144.807
Total	9.476.995.782	1.073.055.149	236.653.330

Fonte: Caixa Econômica Federal.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

1) Posição da base: 09/12/2008.

2) Inclui PAR, produção de unidades habitacionais e/ou lote urbanizados, aquisição de terreno e construção, construção, imóvel novo, término de construção, produção de conjuntos habitacionais.

3) Inclui: ampliação, cesta de material de construção, imóvel usado e carta de crédito individual (Pró-Cotista).

Particularmente para Minas Gerais, foi contratado R\$1,073 bilhão (até a posição da base 09/12), valor superior ao observado durante todo o ano passado (R\$965,721 milhões). Destaca-se que estes valores não se referem somente a produção, mas, também, aos financiamentos para aquisição de imóveis usados. Para a capital mineira, o valor das contratações para a área de habitação popular totalizou R\$236,7 milhões, também distribuídos entre imóveis novos, usados, cesta de material de construção. Aliás, em Belo Horizonte, do total financiado, 59,64% refere-se a atendimento que inclui imóvel usado (R\$141,14 milhões).

MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELO HORIZONTE

A pesquisa "Construção e Comercialização" de imóveis, realizada mensalmente pelo Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis (IPEAD/UFMG) e divulgada pelo Sinduscon-MG, demonstra que o desempenho do mercado imobiliário muito contribuiu para o incremento das atividades do setor da construção em 2008. No acumulado de janeiro a outubro/08, os números revelam crescimento significativo nos lançamentos de imóveis, nas unidades vendidas e também na

1 Inclui o Programa Carta de Crédito Individual na modalidade Pró-Cotista (valor de R\$23.086.826).

velocidade de vendas. Além disso, a pesquisa demonstra que o resultado do mercado imobiliário da capital mineira nos primeiros dez meses deste ano se destaca em relação aos anos anteriores.

**Resumo Dados Mercado Imobiliário
de Belo Horizonte**

INDICADORES	PERÍODO: JANEIRO A OUTUBRO	
	2007	2008
Nº UNIDADES VENDIDAS (TOTAL)	2.608	4.073
VELOCIDADE DE VENDAS ^(*) (MÉDIA)	12,38%	19,63%
LANÇAMENTO DE UNIDADES (TOTAL)	2.176	4.046

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização/IPEAD/UFMG.
Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

Vendas

Os números da pesquisa do IPEAD/UFMG confirmam o bom desempenho do mercado imobiliário em 2008 (no acumulado de janeiro até outubro) e comprovam que a recuperação das vendas de apartamentos, iniciada em 2007, continuou neste ano. Assim, analisando os primeiros dez meses de 2008, em comparação a igual período do ano anterior, observa-se que o número de unidades vendidas em Belo Horizonte cresceu 56,17%. Isso significa que, enquanto de janeiro a outubro/07 foram comercializadas 2.608 unidades, em iguais meses de 2008 este número saltou para 4.073 apartamentos. Aliás, destaca-se que somente o resultado alcançado de janeiro a outubro/08 já é superior a todo o ano 2007 sendo, ainda, um dos melhores já registrados pela pesquisa no que se refere a comercialização de imóveis.

Ressalta-se que, assim como aconteceu em 2007, o incremento das atividades do mercado imobiliário pode ser justificado pelo expressivo aumento no crédito imobiliário, aliado a juros mais baixos e ampliação dos prazos de financiamento. Além disso, a estabilidade econômica, proporcionando maior previsibilidade dos agentes econômicos, também contribuiu para que a venda de apartamentos registrasse números expressivos. Neste contexto, ainda é necessário destacar as consequências positivas das mudanças institucionais ocorridas em 2004, Lei 10.931/04, que estabeleceu entre outros o patrimônio de afetação e aprimorou a alienação fiduciária aplicada em imóveis. O crescimento do emprego formal também contribuiu para incentivar o aumento das vendas.

Apesar dos resultados positivos nos primeiros dez meses do ano, as sinalizações são de que a “euforia” acabou no mercado imobiliário. Isso significa que lançamentos e vendas podem, especialmente em 2009, retomar aos patamares observados em anos anteriores. Isso porque a crise internacional, e os seus impactos na economia do país, alimentam o receio do desemprego e, por este motivo, as pessoas ficam mais cautelosas em assumir compromissos de longo prazo. Em função da redução das expectativas de incremento nas vendas, ocorre um natural arrefecimento dos lançamentos. Além disso, algumas instituições financeiras já aumentaram os juros para o financiamento de imóveis. Sabe-se que a redução das taxas muito contribuiu para incentivar a comercialização de apartamentos. Os aumento dos juros, aliado ao novo ambiente de incertezas dos últimos meses, por certo não produzirão bons efeitos para o mercado imobiliário no próximo ano. Por outro lado, espera-se que a instabilidade do mercado financeiro redirecione alguns investimentos para o segmento. Não é novidade que os imóveis são bens de raiz e, por este motivo, os investimentos são mais seguros.

Mercado Imobiliário de Belo Horizonte
Evolução das Vendas x Lançamentos x Oferta x Velocidade de Vendas

2008				
MÊS	Nº UNIDADES VENDIDAS	Nº UNIDADES OFERTADAS	VELOCIDADE DE VENDAS %	LANÇAMENTO DE UNIDADES
Jan	455	1.822	19,98	406
Fev	378	1.651	18,63	126
Mar	352	1.612	17,92	298
Abr	401	1.506	21,03	284
Mai	242	1.506	13,84	115
Jun	551	1.466	27,32	465
Jul	445	1.586	21,91	506
Ago	391	1.601	19,63	365
Set	442	1.721	20,43	551
Out	416	2.254	15,58	930
Total	4.073	1.673	19,63	4.046

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização/IPEAD/UFMG.

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

Obs.: O total para unidades ofertadas e velocidade de vendas refere-se a média do período.

A importância do aumento do financiamento imobiliário pode ser evidenciada ao se analisar as vendas de apartamentos por faixas de valores. Do total de 4.073 unidades vendidas nos primeiros dez meses do ano, 29,93%, ou seja, 1.219 apartamentos tinham preços até R\$100 mil e 42,40% (1.727 unidades) tinham preços de R\$100 mil a R\$250 mil. Por tipos de bairros² observa-se que do total de 4.073 apartamentos comercializados nos primeiros dez meses do ano, 1.068 foram nos bairros de padrão popular, 590 no médio, 1.610 no padrão alto e 805 no luxo. Ou seja, o destaque das vendas foi observado nos bairros de padrão popular e alto. Isso demonstra que o comprador de imóvel conseguiu fazer bons negócios, pois, apesar do maior número de unidades vendidas estar localizado nos bairros de padrão alto, não foram os apartamentos com preços mais expressivos que se destacaram.

De acordo com os resultados da pesquisa do IPEAD/UFMG o Valor Global de Vendas (VGV) nos primeiros dez meses de 2008, referente às 4.073 unidades vendidas, que correspondem a amostra das empresas pesquisadas, foi de cerca de R\$947 milhões.

NÚMERO DE UNIDADES VENDIDAS - JANEIRO A OUTUBRO 2008

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	1.478	36,29	Popular	1.068	26,22	Até R\$100 mil	1.219	29,93
Construção	2.359	57,92	Médio	590	14,49	De R\$100.001 a R\$250.000	1.727	42,40
Acabado	236	5,79	Alto	1.610	39,53	De R\$250.001 a R\$500.000	774	19,00
			Luxo	805	19,76	Acima de R\$500 mil	353	8,67
Total	4.073	100,00	Total	4.073	100,00	Total	4.073	100,00

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

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

² 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.

Destaca-se que 94,21% dos apartamentos vendidos nos primeiros dez meses de 2008 estavam na planta ou em construção, e somente 5,79% encontravam-se acabados, confirmando o fortalecimento da confiança do comprador de imóveis no mercado imobiliário, fruto dos instrumentos normativos eficientes, como a Lei 10.931/2004. Estes dados também revelam que em 2009, especialmente no primeiro semestre, o segmento ainda refletirá os efeitos deste ano.

As últimas informações disponíveis revelam que, apesar do número de apartamentos vendidos no mês de outubro/08 (416 unidades) ser muito superior ao registrado em igual mês do ano anterior (230 unidades), observou-se queda de 5,88% em relação ao mês de setembro/08 (442). Este pode ser o início da sinalização dos efeitos da preocupação dos potenciais compradores de imóveis em assumir compromissos de longo prazo. Mas é necessário aguardar os resultados dos meses de novembro e dezembro para se verificar a reação do mercado imobiliário, em função do novo cenário que se instalou a partir da segunda quinzena do mês de setembro/08.

Entretanto, duas conclusões já podem ser percebidas: 1) as vendas de apartamentos no acumulado de 2008, de acordo com a pesquisa do IPEAD/UFMG, serão maiores do que as observadas no ano anterior e 2) dificilmente os bons resultados do mercado imobiliário neste ano na capital mineira serão repetidos em 2009. A não ser que ocorra uma reversão imediata (pouco provável) do atual cenário de incertezas que se instalou em função da turbulência do mercado internacional, as expectativas indicam vendas bem menos expressivas.

Outro indicador que demonstra o bom dinamismo da comercialização de imóveis em 2008 diz respeito à velocidade de vendas (V.V). O aumento observado de janeiro a outubro/08, em relação à igual período do ano anterior, foi de 7,25 pontos percentuais. Isso significa que a V.V passou de 12,38% na média dos primeiros dez meses de 2007 para 19,63% em iguais meses de 2008. Este desempenho também é expressivo e confirma que a recuperação das vendas de apartamentos, iniciada em 2007, continuou em 2008, mas provavelmente não deverá ter o mesmo ritmo em 2009.

Lançamentos

Os construtores responderam as expectativas positivas de incremento nas vendas, já percebidas em 2007 e, por isso, lançaram novas unidades no mercado. No período de janeiro a outubro/08 foram inseridos na oferta do mercado imobiliário da capital mineira 4.046 apartamentos, um aumento de 85,94% em relação ao mesmo período do ano anterior (2.176). Assim como nas vendas, este resultado foi bastante expressivo e animador para o mercado imobiliário de Belo Horizonte.

O aumento das vendas de imóveis residenciais, que adquiriu força em 2007 em função das maiores facilidades para obtenção de crédito habitacional para o comprador de imóvel, a geração de vagas formais e o ambiente de estabilidade econômica, proporcionaram expectativas positivas de novos negócios e, por isso, os lançamentos foram estimulados. Entretanto, estes números não devem se repetir no próximo ano. As empresas sinalizam arrefecimento em seu fôlego, dado as dificuldades de crédito e as incertezas.

**UNIDADES LANÇADAS
APARTAMENTOS
JANEIRO A OUTUBRO 2008**

Tipos de Bairros	Nº unidades lançadas	Part. % no total
Popular	1.058	26,15
Médio	515	12,73
Alto	1.884	46,56
Luxo	589	14,56
Total	4.046	100,00

Fonte: Pesquisa Ipead/UFMG.

Elaboração: Assessoria Econômica/
Sinduscon-MG.

Do total de apartamentos lançados entre janeiro e outubro/08, 1.058 foram nos bairros de padrão popular e 1.884 nos bairros de padrão alto. Foram justamente estes bairros que registraram o maior número de unidades vendidas neste período e, por este motivo, justifica-se o destaque nos lançamentos.

O bom número de unidades lançadas em 2008 demonstra que o mercado imobiliário em 2009 terá dinamismo, incrementando as atividades da construção civil. O cenário não é mais o mesmo neste final de ano e o otimismo foi substituído pela cautela. Assim, a nova expectativa aponta para uma redução do número de lançamentos no mercado imobiliário, não só da capital mineira, mas de uma forma geral em todo o país.

Oferta

Os resultados da pesquisa do IPEAD/UFMG continuam demonstrando, a exemplo dos anos anteriores, que a oferta de apartamentos em Belo Horizonte permanece concentrada em poucos bairros. Em outubro/08, do total de 2.254 unidades disponíveis para comercialização, 60,25%, ou seja, 1.358 unidades, estavam localizadas em apenas 7 bairros. O Buritis está na liderança absoluta com 519 unidades disponíveis para venda. Em segundo lugar, aparece o bairro Camargos, com 187 apartamentos. Em seguida encontram-se os bairros Castelo (179 unidades), Itapoã (126), Funcionários (120), Belvedere (114) e São João Batista (113).

NÚMERO DE UNIDADES OFERTADAS - OUTUBRO/2008

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	1.329	58,96	Popular	482	21,38	Até R\$100 mil	424	18,81
Construção	805	35,71	Médio	180	7,99	De R\$100.001 a R\$250.000	1.024	45,43
Acabado	120	5,32	Alto	1.000	44,37	De R\$250.001 a R\$500.000	323	14,33
			Luxo	592	26,26	Acima de R\$500 mil	483	21,43
Total	2.254	100,00	Total	2.254	100,00	Total	2.254	100,00

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

Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

Do total de unidades disponíveis para comercialização, em outubro/08, 64,24%, ou seja, 1.448 apartamentos tinham preços até R\$250.000,00. Aliás, destaca-se que foi justamente nesta faixa de valores que se observou o maior número de unidades vendidas em 2008, o que justifica, portanto, o maior número de unidades ofertadas. É o setor buscando atender a demanda. Além disto, destaca-se a maior concentração de unidades ofertadas em bairros de padrão alto: 1.000 apartamentos, ou 44,37% do total. Aqui também existe a comprovação da possibilidade de bons negócios para os compradores de imóveis em Belo Horizonte, pois, apesar do maior número de unidades ofertadas estarem concentradas em bairros de padrão alto, não se destacam as unidades de maiores valores.

Do total de 2.254 apartamentos em estoque para comercialização no mês de outubro/08, 58,96% estavam na planta (1.329 unidades) e 35,71% em construção (805 apartamentos). Isso também demonstra que o mercado imobiliário se movimentará em 2009, restando, então, a expectativa quanto à possibilidade de novos lançamentos.

Ainda em relação à oferta de imóveis novos, a construção da nova sede administrativa do Governo do Estado aponta para uma nova direção do mercado imobiliário na capital mineira. A região onde o novo centro já está sendo construído dispõe de terrenos que podem ser ocupados, proporcionando expectativas positivas de crescimento da região, podendo alterar o perfil da distribuição da oferta de imóveis em Belo Horizonte.

Preços

A pesquisa do IPEAD/UFGM demonstra que, de janeiro a outubro/08, o preço de apartamentos novos em Belo Horizonte registrou alta de 16,63% enquanto, neste mesmo período, a inflação de preços, medida pelo IPCA, também calculado e divulgado pelo IPEAD/UFGM, foi de 3,74%. Dois fatores ajudam a explicar o aumento maior dos preços dos imóveis neste período. Primeiro: o crescimento do custo da construção também foi muito superior ao aumento dos preços na economia. Considerando o resultado do Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²), calculado e divulgado pelo Sinduscon-MG, observa-se que nos primeiros dez meses do ano o aumento foi de 10,08%. Este resultado foi influenciado pelo expressivo aumento no custo com materiais de construção, que neste mesmo período, foi de 15,96%, com especial destaque para o aumento no preço do aço. Em segundo lugar, o aumento significativo no preço dos terrenos observado na capital mineira, especialmente até o início do segundo trimestre/08. Com as perspectivas de crescimento nas atividades do mercado imobiliário no início deste ano, os preços dos terrenos disponíveis para construção sofreram alta acentuada, impactando diretamente o preço dos imóveis.

Segmento Comercial

Pelo terceiro ano consecutivo a pesquisa do IPEAD/UFGM registra incremento no número de lançamentos comerciais em Belo Horizonte. Assim, enquanto nos primeiros dez meses de 2007 foram lançadas 68 unidades comerciais, em igual período de 2008 este número foi de 120, indicando, portanto, alta de 76,47%. O impulso para os lançamentos comerciais depende do incremento da economia no país. Assim, com as perspectivas positivas dos últimos dois anos era natural que acontecesse um maior número de lançamentos nesta área. Entretanto, não se pode deixar de destacar que, apesar de significativo o aumento, este número ainda é muito baixo. Além disso, com as

perspectivas de desaceleração econômica prevista para o próximo ano, acredita-se que nos próximos meses também ocorra mais cautela no lançamento de unidades comerciais.

Em relação aos preços, a pesquisa detectou alta de 15,56% no preço das lojas, no acumulado dos primeiros dez meses do ano, enquanto as salas, neste mesmo período, mantiveram seus preços constantes.

A avaliação geral para o mercado imobiliário é que, apesar da boa recuperação nas atividades apresentadas em 2008 e das perspectivas da continuidade de disponibilidade de crédito para o comprador de imóveis, pois os seus principais *fundings* possuem regras próprias (FGTS e SBPE), o cenário se alterou para os próximos meses. As expectativas positivas foram substituídas pela preocupação e, por isso, o desempenho previsto para 2009 ainda é uma incógnita. Ninguém espera que o Brasil entre em recessão no próximo ano, mas o medo do desemprego faz com que as pessoas adiem compromissos de longo prazo e, é neste ponto que preocupa. Além disso, ainda persistem dúvidas de como ficará o comportamento da renda média dos ocupados e também como será a evolução da massa salarial. Ainda é difícil prever o comportamento do nível de confiança dos consumidores. As construtoras, de uma forma geral, estão usando a criatividade para tentar manter as vendas, oferecendo, inclusive os mais variados brindes para o comprador do imóvel. Além disso, o Governo Federal tem sinalizado que não pretende deixar o setor arrefecer as suas atividades, o que é bastante positivo. De toda forma, o cenário mais imediato que se vislumbra apresenta um céu com algumas nuvens, ao contrário do início de 2008 onde ele estava claro e brilhante.

CUSTOS DA CONSTRUÇÃO (CUB/m²)

No primeiro semestre de 2008, o país enfrentou fortes pressões inflacionárias oriundas da elevação dos preços das *commodities*, principalmente minérios, petróleo e alimentos, que encontraram condição favorável de transmissão devido ao aquecimento da demanda interna e externa.

Neste ambiente, a construção também verificou elevações em seus custos, que podem ser observadas por alguns indicadores, entre eles o Custo Unitário Básico (CUB/m²), que acompanha a evolução dos preços de materiais de construção, mão-de-obra, despesas administrativas e aluguel de equipamentos. Ele é calculado e divulgado mensalmente pelo Sinduscon-MG, de acordo com a Lei 4.591/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²)
Projeto-padrão Representativo (R8-N)
Variação %

Mês/ano	Global	Material	Mão-de-obra
jan/08	0,76	0,33	0,73
fev	0,35	0,78	0,00
mar	0,47	0,70	0,00
abr	0,37	0,75	0,00
mai	0,73	1,54	0,00
jun	1,40	2,80	0,00
jul	1,01	1,76	0,00
ago	2,94	2,96	3,15
set	0,81	1,69	0,00
out	0,84	1,64	0,00
nov	0,44	0,88	0,00
% ACUM. JAN-NOV/08	10,56	16,98	3,91

Fonte e elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

De janeiro a novembro/08 o CUB/m² aumentou 10,56%, variação superior a registrada em iguais meses do ano passado, quando cresceu 4,26%. O maior incremento do custo da construção pode ser atribuído ao crescimento do custo com materiais. Enquanto nos primeiros onze meses de 2008 a alta registrada neste item foi de 16,98%, em igual período do ano passado correspondeu a 7,23%.

Desagregando o custo com material de construção verifica-se que, assim como ocorreu com o INCC, o preço do aço destacou-se. De janeiro a novembro/08 este importante insumo apresentou, de acordo com a pesquisa do CUB/m², aumento de 59,85%. Isso significa que, descontada a inflação medida pelo IGP-M/FGV, que foi de 9,95% neste mesmo período, o preço do material ainda registrou uma expressiva alta (real) de 45,38%.

Deve-se ressaltar que a elevação do preço do aço impacta significativamente o crescimento dos custos no setor, em função da relevância do seu peso no custo total. Tomando-se como exemplo o custo da construção no Estado de Minas Gerais, observa-se que, em novembro/08, o aço CA 50 10 mm foi responsável por 11,56% do custo de uma obra com 8 pavimentos-tipo, três quartos e padrão normal de acabamento (projeto-padrão R8-N). Por este motivo, os reajustes neste insumo sempre impactam o resultado do custo total da construção.

**Variação do preço
Aço CA-50 10mm**

Mês/ano	Variação %
jan/08	0,19
fev	3,40
mar	0,37
abr	4,19
mai	1,57
jun	8,95
jul	6,79
ago	15,68
set	6,01
out	1,81
nov	0,00
ACUM. JAN-NOV/08	59,85

Fonte:Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

Através do CUB/m² pode-se observar, ainda, que os aumentos nos insumos da construção não ocorreram de forma tão generalizada. Isso significa que, dentre os 26 itens de materiais de construção pesquisados pelo CUB/m² não são absolutamente todos que registraram aumentos expressivos em seus preços. Entre as maiores altas observadas nos primeiros onze meses do ano destaca-se: aço CA 50 10 mm (+59,85%), telha fibrocimento ondulada 6mm (+34,10%), bloco de concreto sem função estrutural (+31,98%), tubo de ferro galvanizado com costura 2 ½" (+26,07%), concreto fck = 25 MPa (+21,33%), placa cerâmica (azulejo) de dimensão ~30 cm x 40cm (+17,68%), fechadura para porta interna (+16,64%), bacia sanitária branca com caixa acoplada (+14,81%) e porta interna semi-oca para pintura (+13,48%). Neste período o preço do cimento CP 32 II aumentou 11,27%.

**Variação no preço de alguns materiais de construção (*)
acumulado janeiro a novembro/08**

MATERIAIS	Variação % Acum. Jan a Nov/08
Aço CA-50 ø 10 mm	59,85
Telha fibrocimento ondulada 6 mm 2,44 x 1,10 m	34,10
Bloco de concreto sem função estrutural 19 x 19 x 39 cm	31,98
Tubo de ferro galvanizado com costura ø 2 1/2"	26,07
Concreto fck=25 MPa abatimento 5±1cm, br. 1 e 2 pré-dosado	21,33
Placa cerâmica (azulejo) de dimensão ~30 cm x 40 cm, PEI II, cor clara, imitando pedras naturais	17,68
Fechadura para porta interna, tráfego moderado, tipo IV (55 mm), em ferro, acabamento cromado	16,64
Bacia sanitária branca com caixa acoplada	14,81
Porta interna semi-oca para pintura 0,60 x 2,10 m	13,48

Fonte: Assessoria Econômica - Sinduscon - MG

(*) Conforme pesquisa realizada pelo Sinduscon-MG para o cálculo do CUB/m².

Aumentos dessa natureza vitimam os agentes econômicos envolvidos na construção (construtores, incorporadores, compradores de imóveis que possuem seus contratos reajustados pelos índices de custos da construção, entre outros). Além disso, prejudicam o desempenho do setor, pois sendo o mercado bastante pulverizado e concorrencial as empresas (na sua maioria pequenas e médias) dificilmente conseguem repassar integralmente seus custos ao consumidor final, elevando assim seus riscos operacionais.

O custo com a mão-de-obra, no acumulado dos primeiros onze meses do ano, subiu 3,91% (destaca-se que este percentual ainda não reflete o aumento salarial que poderá ocorrer em função da data-base da categoria profissional da construção civil - negociações em andamento). Neste período ainda se observou crescimento de 11,56% nos custos com despesas administrativas e 7,95% com aluguel de equipamentos.

Particularmente em novembro/08 o CUB/m² registrou alta de 0,44%, o que significou desaceleração em relação ao mês anterior, quando cresceu 0,84%. Além disso, foi a menor variação detectada pelo referido indicador de custos da construção desde abril/08, quando aumentou 0,37%. Esse resultado ocorreu em função da menor variação nos preços de materiais de construção que, depois de subirem acima de 1,5% desde maio/08, aumentaram 0,88% no último mês. Deve-se destacar, também, que o aço CA-50 10 mm que estava "puxando" o incremento neste custo, ficou com seu preço estável em novembro.

Ressalta-se que, de uma forma geral, os índices de preços e de custos começam a sinalizar arrefecimento em suas variações, o que é positivo para toda a economia. O setor acredita que isso ocorrerá com os preços dos materiais de construção, pois confia no esforço de toda sua cadeia produtiva para resolver as questões relativas a estas oscilações acentuadas nos preços.

Neste último mês os insumos que apresentaram as maiores variações em seus preços foram: placa cerâmica de dimensão ~ 30 x 40cm (+5,91%), porta interna semi-oca para pintura (+4,32%), brita (+3,99%), areia (+3,73%), chapa compensado plastificado 18mm (+2,40%), telha fibrocimento (+2,37%), bloco de concreto sem função estrutural (+2,36%), e bancada de pia de mármore branco (+1,00%).

PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO (PAC) EM MINAS GERAIS

Dentre as Unidades da Federação (UF), Minas Gerais foi o Estado, isoladamente, que recebeu a maior volume de créditos do PAC em 2008, desconsiderando os investimentos classificados na unidade “nacional” (sem UF definida no Programa). Isto aconteceu porque Minas concentra a maior parte da malha rodoviária brasileira e o programa “Vetor Logístico Leste” alocou, para o Estado, a maior parcela dos créditos (R\$834 milhões ou 58,1% da alocação). A pouco menos de trinta dias do encerramento do ano fiscal, os gastos autorizados do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) no Orçamento Geral da União para Minas Gerais (R\$ 1,23 bilhão, em 2008), desconsiderando o pagamento de obras iniciadas no ano passado, registraram uma execução de R\$ 201,7 milhões, portanto, um percentual de aplicação de pouco mais de 16% (entretanto, pouco superior a média nacional de 15,3%).

Destaca-se o fato de que para as ações contidas no PAC se observa pequena diferença entre os valores liquidados (R\$ 207,06 milhões) dos valores pagos, o que pode representar uma maior velocidade na liberação dos recursos de caixa para as obras já concluídas.

Em termos absolutos, o Ministério dos Transportes foi o órgão público contemplado com o maior volume de crédito e valores executados (respectivamente, R\$ 835,7 milhões e R\$ 95,2 milhões) para Minas Gerais. Entretanto, quando comparado com o montante autorizado, não representou o órgão com melhor desempenho, pois executou apenas 11,4% dos seus créditos.

Pelo motivo já explicitado anteriormente, se destinou uma maior parcela de recursos para a função orçamentária “Transporte” em Minas Gerais. Entretanto, o melhor desempenho se registra na função “Saneamento” que executou mais de 55% dos recursos autorizados (R\$ 27,8 milhões).

O melhor desempenho na execução dos recursos do Orçamento Geral da União em Minas Gerais, por órgão, foi registrado, até 06 de dezembro, pelo Ministério da Integração Nacional, com percentual de 29,9% dos créditos autorizados (R\$ 192,4 milhões).

No início de dezembro/08, os empenhos (reserva de recursos) em favor do PAC para Minas Gerais registravam um montante de R\$ 674 milhões (54,8%). Desta forma, a diferença expressiva entre os pagamentos e os empenhos realizados até o momento permite concluir que serão produzidos um grande volume de restos a pagar, postergando para o ano que vem a execução de grande parte das obras previstas para o exercício de 2008.

Dos recursos do PAC para Minas Gerais incluídos no Projeto Piloto de Investimento (PPI) e que, portanto, não impactam os resultados primários do governo federal, foi autorizado R\$ 1,1 bilhão (portanto, 90,4% dos recursos). Destes foram empenhados R\$ 561,9 milhões e pagos R\$ 168,8 (15,2% da dotação autorizada).

PAC-MINAS					
ÓRGÃO	Valores em R\$				Pago/ Autorizado
	Autorizado	Empenhado	Liquidado	Pagos	
M. dos Transportes	835.683.692	419.742.686	99.782.447	95.194.096	11,4%
M. da Integração Nacional	192.422.429	121.434.178	58.269.585	57.606.821	29,9%
M. das Cidades	201.069.649	132.882.917	49.011.386	48.929.486	24,3%
TOTAL	1.229.175.770	674.059.781	207.063.418	201.730.403	16,4%

Fonte: Sistema Integrado de Administração Financeira do Governo Federal (SIAFI) - Acumulados no ano até 06/12/2008.

AVALIAÇÃO GERAL E PERSPECTIVAS

Muito se comenta do que esperar para o ano 2009. Desde o final da primeira quinzena de setembro, quando explodiu a crise financeira mundial, as “apostas” para o futuro são constantes e indefinidas. Aliás, há muito tempo não se “especula” tanto com a previsão de resultados para um novo ano como agora. De uma coisa todos têm certeza: será um período muito diferente de 2008. Pode-se até dizer, menos brilhante, e mais cinzento. Menor ritmo das atividades econômicas em geral, adaptação a um novo cenário que poderá ser marcado por crédito mais caro e desconfiança geral do mercado/agentes econômicos são alguns dos desafios a serem vencidos. Ressalta-se que até mesmo uma “recessão técnica” no início do ano já aparece em algumas projeções. Comparado ao tempo, pode-se dizer que o país sairá de um verão quente, com céu sem nuvens, para um outono nublado e com ventos frios, ou seja, se o país estava assistindo ao espetáculo do crescimento, chegou a hora do ato de suspense.

Existe um consenso geral que, com a crise internacional, acontecerá uma grande “freada” na expansão das atividades econômicas no país. A expectativa da maioria dos analistas converge para uma alta do PIB em torno de 3%. O Banco Mundial (Bird) projeta que o crescimento econômico do Brasil ficará em 2,8% em 2009. Nas últimas semanas, números entre 2,5% e 3% passaram a ser indicações constantes. Isso significa que o país “escorrega” com a crise financeira internacional, mas consegue se levantar e não encerra o próximo ano em recessão, crescendo menos, mas crescendo. O lado bom das projeções para a economia nacional é que todos os números, de uma forma geral, convergem para um resultado anual, apesar de pequeno, ainda positivo. Isso pode ser até uma proeza, diante de um profundo “emagrecimento” da economia mundial.

Além dos impactos proporcionados pela turbulência internacional, deve-se lembrar que o ritmo das atividades econômicas do próximo ano também refletirá o aperto monetário promovido pelo Banco Central. Há 15 meses a taxa de juros (Selic) não cai. Saiu de um patamar de 11,25% (setembro/07) e está em 13,75%. Isso não estimula as atividades produtivas. Com o conturbado cenário instaurado pela crise pouco se tem falado sobre os impactos dos aumentos da taxa básica na economia. Mas eles existem e não podem ser esquecidos. De toda forma, é necessário ressaltar que, até o momento, nenhum indicador sinaliza, ou dá margens para colocar o país em recessão no final de 2009, o que, mediante as circunstâncias no mundo, não deixa de ser positivo.

De uma forma geral, o mundo crescerá menos em 2009. De acordo com projeções realizadas pelo Fundo Monetário Internacional (FMI) a economia mundial, depois de crescer 5,1% em 2006, 5% em 2007 e 3,7% em 2008 (projeção), deverá crescer pífios 2,2% em 2009. Destaca-se que este crescimento será ancorado pelas economias emergentes, que em conjunto deverão registrar expansão de 5,1% em suas atividades, de acordo com as projeções do Fundo. Já as economias avançadas amargarão uma dolorosa recessão. O FMI indica queda de 0,3% no conjunto do PIB destas economias em 2009 com Estados Unidos, Alemanha, França, Itália, Espanha e Japão registrando números negativos na expansão de suas atividades.

Taxas de crescimento anual - %

	2006	2007	2008 (*)	2009 (*)
Brasil	3,8	5,4	5,2	3,0
Economias emergentes	7,9	8,0	6,6	5,1
Economias avançadas	3,0	2,6	1,4	-0,3
Mundo	5,1	5,0	3,7	2,2

Fonte: Relatório: “Perspectivas de la economia mundial”, FMI.

(*) Projeções FMI (Novembro/2008).

Para o Brasil, pelo menos por enquanto, o menor crescimento não significará recessão. Existem imensos desafios pela frente. O país precisará conviver com menor volume de crédito mundial e possíveis pressões inflacionárias. É o momento de aproveitar para resolver questões primordiais, como a carga tributária vergonhosa, que assombra empresas e desestimula investimentos, e a reforma trabalhista, que proporcionaria incremento na geração de empregos. Precisa, ainda, vencer problemas, como a precária infra-estrutura e a imensa “chaga” social, que é o déficit habitacional. Assim, acerta o Governo Federal ao incentivar a construção civil para contribuir com o desenvolvimento do país.

Este é o momento de se fazer diferente e acreditar que o país é capaz de caminhar rumo à continuidade do processo de desenvolvimento. O Brasil não é uma ilha de prosperidade e tão pouco se deve deixar levar por um otimismo ingênuo. Mas é necessário ressaltar que ele não está mergulhado no mar de águas turbulentas que causaram o *tsunami* financeiro nas economias desenvolvidas. O país sente todos os reflexos da crise que abraça a economia internacional. Mas possui condições de enfrentá-la. Para isso é preciso serenidade.

Apesar das expectativas em geral para o próximo ano sinalizarem um crescimento bem menor do que 2008, deve-se ressaltar que este incremento acontecerá em cima de uma base mais forte. Por hora, os impactos da crise sobre a economia real começam a aparecer. Os efeitos assustam e preocupam: queda na produção industrial, anúncio de demissões, antecipação de férias coletivas em várias fábricas, pátio das montadoras lotados, indicações de cancelamento ou, então, adiamento de investimentos são alguns exemplos. Em geral, os setores mais dependentes de crédito na sua produção são os mais preocupados, e com razão. Mas isso ainda não significa que tudo está perdido. O Governo Federal tem sinalizado sua disposição de enfrentar o problema. Já anunciou, desde setembro/08, várias medidas como, por exemplo, mudanças nas regras dos depósitos compulsórios com o objetivo de aumentar a oferta de crédito na economia. Entre as últimas ações divulgadas, estão a alteração da tabela do Imposto de Renda e a redução do IPI de carros (populares) zero quilômetro, tudo isso buscando incentivar o consumo da população.

O Relatório Focus, pesquisa realizada semanalmente pelo Banco Central, com analistas do mercado financeiro, mostra as perspectivas para 2008 e 2009, através de vários indicadores. De acordo com a última publicação, a economia nacional caminha para uma expansão de 2,5% em seu PIB em 2009, com a inflação sob controle (5,20%), mantida ainda abaixo do teto da meta (6,5%). Além disso, a pesquisa do Banco Central demonstra que os analistas projetam manutenção de taxas altas de juros para o próximo ano (13,00%).

FOCUS - RELATÓRIO DE MERCADO (12/12/2008)

Mediana - Agregado	2008			2009		
	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje
IPCA (%)	6,39	6,20	6,13	5,20	5,20	5,20
IGP-DI (%)	10,97	10,74	10,02	5,80	5,80	5,70
IGP-M (%)	11,07	10,51	10,06	6,00	5,85	5,65
IPC-Fipe (%)	6,56	6,50	6,46	4,72	4,77	4,77
Taxa de câmbio fim de período R\$/US\$	2,10	2,27	2,30	2,10	2,20	2,20
Meta Taxa Selic - fim de período - %	13,75	13,75	-	13,31	13,25	13,00
PIB (% de crescimento)	5,23	5,24	5,59	3,00	2,50	2,50

Fonte: Focus - Relatório de Mercado - Banco Central.
 Elaboração: Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

Para o setor da construção civil, as primeiras projeções realizadas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV Projetos) sinalizam crescimento entre 3,5% e 4,7%. O que, de certa forma, é positivo. Primeiro porque, diante de um cenário internacional tão conturbado e de um horizonte muito nublado, o setor ainda deverá continuar crescendo, num ritmo menor, mas a taxas superiores as da economia e, segundo, porque o incremento acontecerá em cima de uma base forte, que foi o ano de 2008. Portanto, se isso realmente se confirmar, o setor manterá o seu processo de crescimento.

O que ajuda explicar estas perspectivas é que o ciclo da construção é longo (em média 36 meses). Assim, o nível de atividade atual acaba refletindo as decisões de investimentos anteriores. Como existem muitas obras que já se iniciaram, o próximo ano ainda deverá refletir o andamento delas. Apesar disso, as perspectivas indicam que a construção civil deverá registrar crescimento menor do que a média dos últimos anos.

Para o mercado imobiliário espera-se uma redução no ritmo de atividades. O número de unidades lançadas e vendidas deverá ficar menor do que 2008, retornando a patamares de anos anteriores. Isso significa que a euforia acabou. O setor espera que esta queda seja contrabalançada com maior velocidade nas obras relacionadas ao PAC, que, por sua vez, depende do volume da arrecadação do Governo e da sua disposição em não gastar em custeio e investir mais.

Sempre é bom lembrar que a construção civil está ligada umbilicalmente ao crédito. O setor precisa dele para movimentar. Diante de perspectivas de resultados menos alentadores, a notícia boa é que, ao que tudo indica o setor não está esquecido. Haja vista as medidas de estímulo (abaixo) adotadas pelo Governo Federal, ciente da grande capacidade da construção de geração de emprego, renda e tributos em toda a economia.

- A Resolução 3.629 do Banco Central autoriza a aplicação de recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) em capital de giro de empresas construtoras. Esta permissão se aplicou a todas as instituições financeiras que operam com recursos do SBPE e foi limitada a até 5% do saldo da poupança. Atualmente os bancos são obrigados a aplicar 65% do saldo da poupança em financiamento imobiliário. Esses 5%, (que podem corresponder a cerca de R\$10 bilhões) poderão ser abatidos deste total. A Caixa vai destinar R\$3 bilhões para esta modalidade. Entretanto, os agentes financeiros privados que poderiam ter gerado algo em torno de R\$ 7 bilhões, ainda não disponibilizaram suas novas linhas de financiamento, o que reduz a eficiência da ação de criar maior liquidez para as empresas construtoras conduzirem seus projetos;
- Medida Provisória (MP) 443: Autoriza a criação da empresa Caixa - Banco de Investimentos S/A. Por intermédio desse futuro banco de investimento, a Caixa poderia adquirir participações societárias no capital de qualquer empresa, inclusive do setor de construção. Esta Medida, que tinha como finalidade tranquilizar o mercado acabou tendo efeito inverso, pois além de gerar questionamentos sobre a solvência das empresas existentes, levantou a discussão sobre a estatização dos processos de financiamento e construção, em um mercado concorrencial e que demonstra ser eficiente. O setor conseguiu mostrar a inconsistência deste aspecto. Desta maneira, foram realizados ajustes na MP 443 que, ao ser aprovada pelo Senado, eliminará esta possibilidade. E o que prevalecerá será a aquisição de partes de empreendimentos imobiliários por meio de

Sociedade de Propósito Específico (SPE), assim como está previsto para a eventualidade da criação da CaixaPar.

- Ficou ainda definido que, o Tesouro Nacional concederá crédito adicional de R\$3 bilhões ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) para garantir capital de giro às empresas contratadas pelo setor público para execução das obras do PAC;
- Outra sinalização importante para o mercado imobiliário, particularmente voltado para os segmentos de menor renda, foi a aprovação por parte do Conselho Curador do FGTS (CCFGTS) do orçamento para 2009: R\$27,4 bilhões. O FGTS vai investir R\$11,8 bilhões no financiamento habitacional no próximo ano. Somente para habitação popular foram aprovados R\$7,4 bilhões, enquanto o orçamento de 2008 foi de R\$4,4 bilhões.
- O CCFGTS reduziu os juros dos financiamentos da habitação popular para 5% ao ano para famílias com rendas até R\$ 2.000,00. A redução da taxa de juros para o financiamento da habitação popular tem, além do aspecto de incentivo ao setor, um lado social muito grande. Deve-se destacar que grande parte do déficit habitacional do país concentra-se nas faixas de rendas menores. Além disso, o setor da construção receberá mais R\$3 bilhões para investimento na construção de moradias. O recurso, destinado ao segmento empresarial, de acordo com informações divulgadas pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) prevê a utilização na aquisição de cotas de fundos de investimento, debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Entretanto, sempre é bom destacar que a engrenagem da economia precisa continuar funcionando. E é neste ponto que preocupa. A crise internacional, que continua séria, ainda não conseguiu superar uma de suas fases mais difíceis: falta de confiança. Confiança é uma palavra chave na economia, é mágica no mundo dos negócios. Ela precisa voltar a circular livremente. A partir do momento em que for restabelecida, o crédito fluirá, mesmo que com maiores ressalvas, e a economia mundial poderá verificar como superar os estragos causados.

Mas no meio da turbulência, também é necessário confiar que o Brasil de hoje é diferente do Brasil de ontem. O país avançou, apesar das fragilidades. A estabilidade macroeconômica, câmbio flutuante, crescimento da renda, maior geração de empregos formais, controle da inflação e reservas internacionais fortalecem a esperança. Outro aspecto importante: o país não abusou da grande causa da derrocada mundial, o excesso de alavancagem. Mas não estamos imunes à contaminação da atual “pneumonia tripla”, que nocauteou grande parte do mundo. Nenhuma economia está. É importante ter consciência de que o país enfrentará muitos e dolorosos desafios. Mas ele possui instrumentos macroeconômicos para continuar a caminhada. É preciso acreditar. Certamente a resposta que o Brasil tem que dar a este momento delicado da economia mundial é a de responsabilidade. Isso significa ter seriedade suficiente para promover o desenvolvimento econômico e tomar as medidas adequadas que incentivem o incremento de atividades.

O PAC, mais do que nunca, pode muito contribuir para que o país continue a caminhar na direção do crescimento sustentado e se desvie completamente do caminho de incertezas. Mas é necessário maior dinamismo, mais velocidade, mais aceleração. Neste contexto, deve-se ressaltar a importância da redução das despesas do governo com custeio e a preocupação da menor arrecadação federal, advinda da queda das atividades econômicas.

Mas é preciso, também, cuidar muito bem da parte habitacional. Este é mais um investimento que traz inúmeros benefícios sócio-econômicos. O maior incentivo ao crédito, tanto para as empresas como para o comprador final, é sempre uma boa opção. Não se pode esquecer a importância dos investimentos. Aliás, grande parte do brilhantismo do crescimento econômico neste ano se deve ao incremento significativo do investimento no país e, neste contexto, não é novidade que a construção civil exerce singular importância.

É natural que, diante de um cenário internacional tão conturbado e com a confiança em baixa, aconteça, num primeiro momento, uma redução das expectativas positivas, especialmente no mercado imobiliário e no nível de investimentos das empresas. Neste aspecto, não pode faltar o incentivo do Governo no incremento de investimentos em infra-estrutura e promoção de maiores facilidades ao crédito habitacional.

Os reflexos da crise na construção devem ser sentidos especialmente no segundo semestre de 2009, onde se deve observar nos indicadores, os investimentos postergados. Mas, neste contexto, alguns fatores proporcionam certa tranquilidade. As características do crédito imobiliário no país (2% do PIB, enquanto, nos Estados Unidos ultrapassa 60%), a concessão criteriosa de crédito, geralmente financiamento menor do que o valor do imóvel, comprometimento da renda até 30%, recursos para o financiamento imobiliário definidos pelo FGTS e caderneta de poupança, fontes com regras próprias, são alguns deles.

Por outro lado, a preocupação ocorre em função do efeito “empocamento” do crédito, ou seja, existem os recursos, mas os agentes estão receosos em fazer negócios. Além disso, também preocupa o crédito mais caro (algumas instituições financeiras inclusive já anunciaram aumento na taxa de juros para o financiamento imobiliário), a economia crescendo menos e, portanto, gerando menor número de empregos formais, menor crescimento da renda e adiamento das compras de longo prazo. Existe ainda uma outra questão: se for considerado que uma das fontes de recursos para o incremento das atividades do setor era via mercado de capitais, isso significa menor volume de recursos disponíveis. O último IPO de empresa de construção ocorreu em outubro do ano passado.

Enfim, pode-se considerar que 2009 será um ano de ajustes, tanto interno quanto externo. Isso significa desaceleração da atividade econômica. Mas certamente não será o fim do mundo. O primeiro passo é superar a crise de confiança. Depois é necessário que o país absorva os impactos macroeconômicos da primeira fase da crise. Isso significa adaptar ao fato de que o mundo mandará menos dinheiro para o país, a taxa de câmbio poderá subir (não nos patamares atuais, mas superior ao verificado antes da explosão da crise), a inflação poderá ficar pressionada e os juros poderão permanecer altos. O Brasil precisa confiar que consegue caminhar debaixo de chuva, sob intenso nevoeiro. Para isso, precisa se equipar com uma boa capa e um bom “guarda-chuva”, sob risco de pegar uma forte pneumonia.

Concluindo, pode-se dizer que a avaliação global é que a construção vivenciou nos últimos anos um período de prosperidade e por isso, o caminho está pavimentado. É claro que agora existem novos e difíceis desafios a serem superados. Mas o setor saberá trabalhar com eles e espera continuar contando com o apoio do Governo Federal para proporcionar as condições necessárias para este desenvolvimento.

Para os próximos anos, o olhar da construção, apesar de todas as turbulências, preocupações e imprevisibilidade, ainda traz um brilho de esperança. O Brasil é um país que precisa ser construído, em função da sua precária infra-estrutura e do seu enorme déficit habitacional. Neste sentido, no médio prazo, a Copa do Mundo de 2014 também se apresenta como mais uma janela de oportunidade para o desenvolvimento do país. Para isso, devem caminhar, lado a lado, os governos federal, estadual, municipal e a iniciativa privada. De acordo com estudo realizado pela FGV Projetos, a cadeia produtiva da construção civil é responsável por 8,5% do PIB brasileiro. Portanto, o melhor desempenho setorial contribui diretamente para o crescimento do país e isso não pode ser esquecido. A construção civil pode, e deve ser o motor do desenvolvimento econômico e social do Brasil, gerando expansão em várias outras atividades. Os resultados, por consequência, são os melhores possíveis. O setor já provou isso.

Trabalho realizado com dados disponíveis até 15/12/2008