



A Construção Civil em Minas Gerais e o mercado imobiliário em Belo Horizonte: desempenho em 2011 e Perspectivas

**Assessoria Econômica
Belo Horizonte - MG
Dezembro/2011**

Diretoria Sinduscon-MG - Triênio 2009/2012

Presidente

Luiz Fernando Pires

1º Vice-presidente

André de Sousa Lima Campos

Vice-presidentes

Administrativo-financeiro:

Eduardo Kuperman

Área Imobiliária:

José Francisco Couto de Araújo Caçado

Área de Materiais, Tecnologia e Meio Ambiente:

Geraldo Jardim Linhares Júnior

Comunicação Social:

Werner Caçado Rohlfs

Obras Industriais e Públicas:

João Bosco Varela Caçado

Política, Relações Trabalhistas e Recursos Humanos:

Bruno Vinícius Magalhães

Diretores

Área Imobiliária: **Bráulio Franco Garcia**

Área de Materiais e Tecnologia: **Cantídio Alvim Drumond**

Área de Meio Ambiente: **Eduardo Henrique Moreira**

Área de Obras Industriais: **Ilo José de Oliveira**

Área de Obras Públicas: **José Soares Diniz Neto**

Área de Política e Relações Trabalhistas: **Ricardo Catão**

Ribeiro

Comunicação Social: **Jorge Luiz Oliveira de Almeida**

Programas Habitacionais: **Bruno Xavier Barcelos Costa**

Projetos: **Oscar Ferreira da Silva Neto**

Relações Institucionais: **Werner Caçado 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):

Cristiano Ferreira Arantes (Auxiliar técnico)

Rafael de Miranda Silva (Assistente técnico)

Panorama conjuntural de 2011

Não existem dúvidas que o cenário econômico em 2011 foi muito diverso do observado em 2010. Da euforia de números robustos e ritmo de atividades acelerado aos resultados mais estáveis, o ano foi consolidando um cenário de perda de vigor, onde voltou a predominar as incertezas com o cenário internacional. Até mesmo a economia americana contribuiu para gerar maior inquietação.

A atividade econômica, que iniciou o ano em expansão, trazia uma preocupação geral: a evolução da inflação. Em meados do ano a economia já sinalizava desaceleração. No terceiro trimestre ficou estagnada, com o Produto Interno Bruto (PIB) registrando estabilidade em relação ao segundo trimestre. Isso significa que a economia não cresceu no período julho a setembro/11 em relação aos três meses anteriores. Este resultado traduz o reflexo das medidas macroprudenciais adotadas no final de 2010 e o aperto da política monetária, nos primeiros seis meses de 2011, utilizados com o objetivo de conter o consumo e desacelerar a inflação. Revela claramente que 2011 registrará números bem mais modestos do que os anteriormente previstos. No início do ano as projeções indicavam incremento de cerca de 4,5% para a atividade econômica do País. Mas faltando poucos dias para o seu final as estimativas realizadas pelos analistas convergem para expansão próxima de 3%. Um resultado bem inferior ao 7,5% observado em 2010, mas que deve ser analisado considerando todos os aspectos internos (política contracionista para conter a aceleração da inflação) e externos (notícias pouco alentadoras no mundo: desastre natural no Japão, revolta na África, crise da dívida americana, crise da dívida soberana da Zona do Euro). Mediante esse cenário, as projeções de crescimento foram se reduzindo ao longo do ano.

Resumo de alguns indicadores - Brasil

Crescimento real (em %) do PIB Brasil - janeiro a setembro/11 em relação igual período do ano anterior	3,2%
Número de vagas formais geradas (janeiro a outubro/11)	2.241.574
Número de trabalhadores celetistas - total de atividades (out/11)	38.184.484
Taxa de desemprego - PME/IBGE - outubro/11 (em %)	5,8%
Volume de crédito do sistema financeiro (em % do PIB) - out/11	48,5%
Crescimento (%) da massa de rendimento médio real habitual dos ocupados PME/IBGE (jan-out/11)	2,0%
Inflação acumulada jan-nov/11 (IPCA/IBGE) - Em %	5,97%

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Ministério do Trabalho e Emprego, Banco Central.

Obs. Taxa de desemprego e massa de rendimento para o conjunto de seis regiões metropolitanas, de acordo com pesquisa PME/BGE (RJ/SP/PO/SA/RE/BH).

Analisando o conjunto da economia, observa-se que praticamente todas as atividades apresentaram desaceleração no crescimento no terceiro trimestre de 2011. Isso também vale para os investimentos e para o consumo das famílias.

Neste contexto, sempre é bom lembrar que não foram poucos os motivos de preocupação. No cenário externo, o ano se destacou pelo aumento dos riscos para a estabilidade financeira global:

- ✓ Agravamento dos problemas fiscais em importantes economias.
- ✓ Aumento do risco inflacionário na economia mundial, em especial nas economias emergentes (com destaque para o Brasil), uma das consequências do aumento do preço de *commodities*.
- ✓ Instabilidade no Norte da África e Oriente Médio.
- ✓ Incerteza na recuperação da economia global (cada vez mais distante).
- ✓ Situação complicada na Europa (crise da dívida que afeta vários países da Zona do Euro - problemas persistem sem uma solução no curto prazo).
- ✓ Estados Unidos e Europa enfrentam grandes desafios para dar novo fôlego à economia.
- ✓ Mundo preocupado: economias avançadas não dispõem mais de recursos monetários e nem fiscais para promover uma forte retomada.
- ✓ Receio de que uma crise de dívida soberana desencadeie o processo de uma nova crise financeira, o que certamente deprimiria muito a já comalida economia mundial. Deve-se lembrar que a crise que domina os países europeus está diretamente relacionada ao desequilíbrio das suas contas públicas.

Já no cenário doméstico causaram impacto:

- ✓ As medidas macroprudenciais e o aumento dos juros utilizados para desacelerar a economia e fazer a inflação perder o fôlego. Deve-se ressaltar que no final do primeiro trimestre o IPCA/IBGE já acumulava alta de 2,44% (para uma meta inflacionária de 4,5% no ano). A economia desacelerou para o controle da inflação.
- ✓ Perda do vigor da economia, especialmente no 3º trimestre de 2011. Essa desaceleração aconteceu em função das medidas de restrição ao crédito, do aperto da política monetária no primeiro semestre e da deterioração do cenário externo. Isso significa que parte relevante da desaceleração econômica nacional tem explicação em fatores domésticos. Especialmente o setor industrial sofreu com os juros altos, a valorização cambial e a concorrência dos produtos importados.
- ✓ Em resumo, o cenário de desaceleração da economia é resultado das medidas de aperto monetário que foram adotadas desde o final de 2010, o enfraquecimento da economia mundial e a expansão mais moderada do crédito para o consumo.
- ✓ A partir do final de agosto/2011: redução dos juros e no final do segundo semestre: medidas de estímulo ao consumo interno (desoneração de tributos para a linha branca, redução do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF) sobre o crédito ao consumidor), incentivo à Construção Civil (ampliação do teto do imóvel sobre o qual incide a alíquota de 1% do Regime Especial de Tributação (RET) de R\$75 mil para R\$85 mil). Essas medidas correspondem a uma resposta ao movimento de desaceleração da economia. No contexto da redução dos juros, deve-se ressaltar que essa iniciativa corresponde a um importante estímulo às atividades produtivas do País. É necessário destacar que ela acontecendo num contexto de proporcionar maior crescimento econômico e não objetivando evitar um processo recessivo.

Os principais fatores que norteiam o momento atual da economia nacional passam pela desaceleração das atividades, pela grave deterioração da crise internacional, pela possibilidade de novas quedas na taxa de juros e pela necessidade do controle dos gastos públicos.

De modo geral pode-se dizer que a demanda doméstica continua fortalecendo a sustentação da economia. O consumo das famílias permaneceu registrando expansão (4,8% no acumulado de janeiro a setembro/11 em relação a iguais meses de 2010). Contribuiu positivamente para este resultado a continuidade do crescimento do crédito às famílias (que aumentou 18,4% no período de 12 meses encerrados em outubro/11, de acordo com os dados do Banco Central), a geração de empregos formais (os dados do Ministério do Trabalho revelam que foram geradas no País 2,242 milhões de vagas formais nos primeiros dez meses de 2011) e o crescimento da massa salarial (a Pesquisa Mensal de Emprego detectou que a massa de rendimento médio real habitual dos ocupados, estimada em R\$36,9 bilhões em outubro/11, para o conjunto de seis regiões metropolitanas, cresceu 0,9% em relação a igual mês de 2010).

O mercado interno nacional continua mostrando o seu poder para impulsionar a economia, sendo responsável por proporcionar condições ao País de vencer os momentos de maior dificuldade da crise internacional. Esse fator constitui-se em um diferencial nacional.

O Brasil diante da nova fase da crise internacional

- ✓ Em 2011: crise acontece num ambiente econômico e político diferente do observado em 2008.
 - A nova fase da crise internacional está ancorada no endividamento público, que cresceu demais nos países da periferia europeia. Portanto, o Brasil não pode (e parece que também não está disposto) caminhar nessa direção.
 - Brasil precisa perseguir a sustentação do equilíbrio fiscal de longo prazo, especialmente para continuar atraindo capital externo.
 - A demanda interna está aquecida, mas a política fiscal possibilita a redução consistente dos juros, sem possibilidade de descontrole inflacionário.
 - A deterioração das expectativas aconteceu quando o nível de atividade nacional já estava desacelerando (resultado do ciclo de alta de juros). Por outro lado, a valorização cambial reduziu a competitividade da indústria, contribuindo para frear o crescimento.
 - A crise chegou e encontrou um cenário diferente do observado em 2008, quando a economia crescia de forma vigorosa.
 - Ao contrário de 2008: em 2011 o País já estava caminhando a passos mais lentos quando aconteceu o agravamento da crise internacional.

Brasil: o que proporciona tranquilidade no atual momento

- ✓ Reservas internacionais robustas: cerca de US\$350 bilhões (em 2008 eram aproximadamente US\$200 bilhões).

- ✓ O compulsório aumentou cerca de R\$194 bilhões (em 2008 era de R\$246 bilhões e em 2011 já corresponde a R\$441 bilhões), indicando um confortável “colchão de liquidez”. País tem, portanto, mais recursos para enfrentar a crise do que tinha em 2009.
- ✓ Sistema Financeiro sólido.
- ✓ Não existem bolhas de crédito no País (nem imobiliária e nem de crédito em geral), o que significa um mercado de crédito sólido.
- ✓ Forte mercado doméstico: existência de renda e de demanda (classe média crescente).
- ✓ Taxa de juros elevada (ainda temos a maior taxa de juros real do mundo).

⇒ Mas não se pode subestimar e nem superestimar a crise. Brasil está menos vulnerável, mas não está imune a crise. Resumindo: é consenso que o Brasil está fora da crise. Mas nem por isso ele está isento de seus efeitos. Por outro lado, têm instrumentos para melhor enfrentá-la. O País tem margem de manobra, com espaço para reduzir juros e compulsórios, caso necessário, além das reservas internacionais e do câmbio flutuante. Portanto, ele dispõe de política monetária ativa.

Possíveis canais de contaminação da crise externa no País

- ✓ Desaceleração da expansão do crédito doméstico.
- ✓ Enfraquecimento do comércio exterior.
- ✓ Adiamento dos investimentos estrangeiros no Brasil.
- ✓ Queda do crescimento econômico (já estava acontecendo em função do aumento dos juros, mas expectativa deteriora-se mais em função da crise. Novas perspectivas em torno de 3,0% de crescimento em 2011).
- ✓ Comércio mundial enfraquecido: poderá haver uma redução dos preços das *commodities*, que vai deprimir o crescimento de vários países.

Redução dos juros – É preciso continuar esse processo

- ✓ Em meio às turbulências nos mercados internacionais, fruto da nova etapa da crise mundial, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central, optou por baixar os juros básicos da economia (de 12,50% em agosto para 11% em dezembro).
- ✓ Banco Central acertou. Não esperou para agir. A crise mundial vai se confirmando realmente como grave e o desaquecimento da economia nacional indica que foi uma decisão acertada.
- ✓ As medidas fiscais e monetárias adotadas pelo governo reduziram o crescimento numa velocidade maior do que se esperava. Além disso, o que gera riqueza para o País é trabalho e produção e, por isso, estimular os investimentos produtivos é essencial para a continuidade do desenvolvimento nacional.
- ✓ Reduzir juros não tem efeito negativo nas contas públicas.
- ✓ Além disso, é bom lembrar que a desaceleração mundial abre um importante espaço para que essa redução ocorra.

Mas o ano não foi somente de notícias negativas: apesar do menor vigor da economia, o País continuou gerando emprego e ele está conseguindo mitigar os efeitos da crise internacional. A inflação deverá perder sua resistência em 2012. Em meio à crise mundial, onde importantes economias tiveram notas rebaixadas, o Brasil teve aumento da nota de crédito. Apesar dos números pouco alentadores observados especialmente no terceiro trimestre, o cenário não é recessivo. Mas certamente o crescimento é bem mais modesto.

Emprego formal - Brasil - Total de atividades **Dados gerais**

Número de trabalhadores celetistas em outubro/10	36.206.817
Número de trabalhadores celetistas em janeiro/11	36.141.889
Número de trabalhadores celetistas em outubro/11	38.184.484
Número de vagas geradas no ano (jan. a out/11)	2.241.574
Número de vagas geradas 12 meses (nov/10-out/11)	1.977.667

Fonte: Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged)/Ministério do Trabalho e Emprego (MTE)

Também é bom destacar os gargalos que o Brasil ainda possui e que impedem o seu maior desenvolvimento: problemas na infraestrutura, burocracia, câmbio e investimentos. Por outro lado há que se observar que o País tem um pujante mercado consumidor, a renda está em expansão e existe geração de emprego formal.

As perspectivas positivas para o próximo ano passam pela continuidade do processo de redução dos juros (afrouxamento da política monetária) e, ainda, pela influência do incremento no valor do salário mínimo, que deverá ser de cerca de 14%, o que naturalmente resultará em impacto positivo para o consumo interno e, conseqüentemente para o maior dinamismo da economia. Também se espera melhor desempenho dos investimentos, em função da aceleração nos projetos que envolvem os eventos esportivos internacionais (Copa do Mundo e Olimpíadas).

Construção Civil – Avaliação Geral

A Construção vem registrando incremento consistente em suas atividades desde 2004, deixando para trás décadas de dificuldades. Em 2010 atingiu desempenho recorde, o que se configurou como uma base de comparação elevada. Em 2011 os números, como esperado, entraram em um patamar de maior equilíbrio e sustentabilidade, significando que o ciclo virtuoso iniciado em 2004 continua.

Assim, o setor permanece registrando resultados positivos. A geração de mais de 309 mil vagas formais em todo o País nos primeiros dez meses de 2011, o crédito imobiliário em expansão (somente com recursos da caderneta de poupança aconteceu aumento de 44,7% em termos de valores financiados no período de janeiro a outubro/11 em relação a iguais meses de 2010), a indústria de materiais de construção com utilização de 85% da capacidade instalada, de acordo com dados da Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção (Abramat), o número recorde de trabalhadores com carteira assinada no setor (mais de 2,8 milhões, de acordo com série

histórica dos dados do Caged/MTE, iniciada em 1992), são somente alguns dos dados que conseguem demonstrar o desempenho das atividades da Construção e evidenciam que ela continua crescendo.

A Construção Civil já demonstrou que, por suas características naturais, é um setor dinâmico e capaz de impulsionar rapidamente o crescimento econômico do País. E o Governo Federal sabe disso, tanto é que, em 2009 utilizou o setor como instrumento potencializador da atividade econômica, principalmente nos momentos mais difíceis da crise econômica.

Razões para o crescimento do setor nos últimos anos

- ✓ Maior oferta de crédito imobiliário (aliado à redução da taxa de juros dos financiamentos e a prazos maiores para pagamento).
- ✓ 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.
- ✓ As obras do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

Desempenho em 2011

Construção Civil Brasil

- ✓ Os resultados expressivos começaram a ser observados a partir de 2004. Com isso, de 2004 a 2010 a Construção nacional cresceu 42,41%, o que representa uma taxa média anual de 5,18%. Nos primeiros nove meses de 2011 o PIB da Construção apresentou incremento de 3,8% em relação à igual período do ano anterior, de acordo com os dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). O setor tem sido um dos motores do crescimento do País e vem demonstrando porque exerce papel de protagonista na atual agenda de desenvolvimento econômico.
- ✓ Em função da base de comparação elevada em 2010, as taxas de crescimento do setor em 2011 registrarão números mais modestos. O resultado de 2010 foi excepcional e configurou-se em um marco da recuperação do dinamismo setorial. Já o ano 2011 caracterizou-se por um processo natural de acomodação das atividades, buscando o ponto de equilíbrio sustentável do crescimento setorial.

Construção Civil - Resumo dos principais indicadores - Brasil

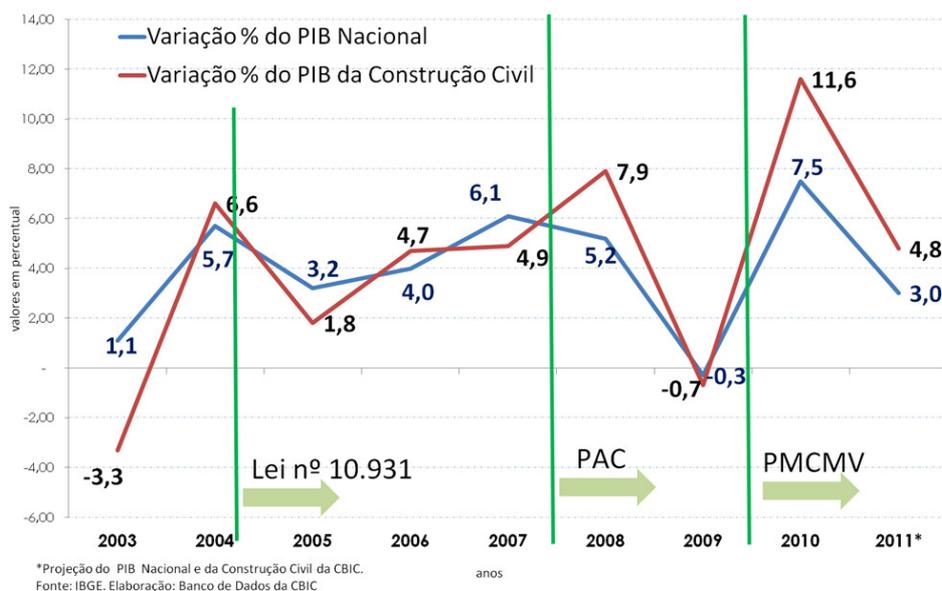
Indicadores	2010	2011	Observações
Crescimento do PIB (em %)	11,63%	4,80%	Projeção FGV para o ano 2011
Número de vagas formais geradas	376.634	309.425	Período janeiro a out/11-Caged/MTE
Estoque de trabalhadores com carteira assinada	2.508.922	2.848.684	Para 2011: Dados de outubro - Caged/MTE
Varição % do INCC/FGV	7,77%	7,37%	Período janeiro a novembro/11
<i>Varição materiais, equip. e serviços</i>	5,36%	4,45%	Período janeiro a novembro/11
<i>Varição mão de obra</i>	10,41%	10,43%	Período janeiro a novembro/11
Taxa de desemprego - %	2,85%	3,09%	Média de janeiro a outubro/11 para conj. 6 RMs - PME/IBGE
Consumo de cimento- crescimento %	15,64%	8,43%	Janeiro a agosto/11 em relação igual período 2010 - SNIC
Consumo de vergalhão - crescimento %	26,16%	8,66%	Janeiro a setembro/11 em relação igual período 2010-IABr
Financiamento imobiliário - SBPE	39,22%	18,10%	Crescimento número unidades financiadas jan-out/11 em relação iguais meses 2010 - SBPE (construção e aquisição).
Participação % do crédito imobiliário no PIB	cerca de 4%	cerca de 5%	Dados Banco Central.
Faturamento total deflacionado vendas mat.const.	12,10%	2,40%	Janeiro a outubro/11 em relação igual período 2010 (Abramat).

Fonte: Banco Central, IBGE, Ministério do Trabalho e Emprego, Fundação Getúlio Vargas, Sindicato Nacional da Ind. Cimento, Instituto Aço Brasil, Abramat.

Obs.: Para 2010: Dados fechados (total) para o ano.

- ✓ De janeiro a setembro/11 o Valor Adicionado (PIB setorial) cresceu 3,8% em relação ao mesmo período do ano anterior, de acordo com o resultado do PIB trimestral, divulgado pelo IBGE. Estima-se que o setor feche 2011 com alta de 4% a 5%. Este resultado demonstra que a Construção continua reagindo positivamente. No entanto, a intensificação de ações de estímulo ao setor poderia fortalecer não apenas os números do seu crescimento, mas, também os do País e do investimento, em função do seu efeito anticíclico.

Evolução do PIB Brasil e do PIB da Construção Civil



- ✓ O consumo de cimento no Brasil cresceu 8,43% no período de janeiro a agosto de 2011 em relação ao mesmo período de 2010, conforme dados do Sindicato Nacional da Indústria do Cimento (SNIC). Isso significa dizer que enquanto de janeiro a agosto/11 foram consumidos 42,205 milhões de toneladas do produto, em igual período de 2010 esse número correspondeu a 38,924 milhões de toneladas.

**Consumo de cimento (em toneladas)
Período janeiro a agosto de cada ano**

	2010	2011	Crescimento % no período
Brasil	38.924.140	42.204.551	8,43

Fonte: Sindicato Nacional da Indústria do Cimento (SNIC).

- ✓ Dados preliminares divulgados pelo SNIC indicam que as vendas de cimento para o mercado interno brasileiro cresceram 7,7% no período de janeiro a outubro de 2011 em relação ao mesmo período do ano anterior.
- ✓ O consumo de vergalhão, de acordo com os dados do Instituto Aço Brasil (IABr) cresceu 8,66% de janeiro a setembro/11 na comparação com igual período de 2010.
- ✓ Estimativas da Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção (Abramat) demonstram que o faturamento total deflacionado das vendas de materiais de construção para o mercado interno, depois de registrar incremento de 12,1% em 2010, deverá crescer 4% em 2011. O resultado acumulado de janeiro a outubro/11 apresentou alta de 2,4% em relação à igual período de 2010.
- ✓ De acordo com a Pesquisa Industrial Mensal – Produção Física (PIM-PF) realizada pelo IBGE, a produção física de insumos típicos da construção no País aumentou 4,24% nos primeiros dez meses de 2011, em relação a igual período do ano anterior. Esse resultado reflete o bom dinamismo das atividades da Construção.
- ✓ Outro indicador que também demonstra o desempenho da Construção é a produção de minerais não metálicos, que contém vários produtos relacionados ao setor, como cimento Portland, tijolo, massa concreto, argamassa, vidro, ladrilhos e cerâmicas, telha cerâmica, cal hidratada etc. O índice demonstrou, nos primeiros dez meses de 2011, em relação a igual período de 2010, alta de 3,96%.

Pesquisa Industrial Mensal – Produção Física

Setores	Outubro11/Outubro10	Jan-Out 2011/Jan-Out 2010	Acumulado nos Últimos 12 Meses
Insumos Típicos da Construção Civil	4,87	4,24	4,74
Minerais Não Metálicos	2,02	3,96	4,33

Fonte: IBGE.

Período 12 meses: novembro/10 a outubro/11.

- ✓ Comportamento do mercado imobiliário
 - Belo Horizonte (janeiro a outubro/11 em relação igual período de 2010)
 - ✓ Vendas: -41,44%
 - ✓ Lançamentos: -41,47%
 - Porto Alegre (janeiro a outubro/11 em relação igual período de 2010)
 - ✓ Vendas: -23,49%
 - ✓ Lançamentos: -16,56%
 - São Paulo (janeiro a setembro/11 em relação igual período de 2010)
 - ✓ Vendas: -19,23%
 - ✓ Lançamentos: +10,63%

Alguns indicadores da Construção Civil - Brasil

Indicadores	Período							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
PIB Setorial ⁽¹⁾ - Taxa de crescimento (%)	6,6	1,8	4,7	4,9	7,9	-0,7	11,6	3,8
Geração de empregos formais ⁽²⁾ - número de vagas geradas	70.319	126.825	148.051	224.543	296.607	217.692	376.634	309.425
Taxa de Desemprego ⁽³⁾ - Média anual	7,1	5,7	5,5	4,9	3,9	4,1	2,9	3,1
CUB Brasil - Custo Unitário Básico ⁽⁴⁾ - Variação %	6,19	11,26	3,05	6,59	6,52
INCC - Índice Nacional de Custos de Construção ⁽⁵⁾	11,02	6,84	5,04	6,15	11,87	3,25	7,77	7,37

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística/Ministério do Trabalho e Emprego/Câmara Brasileira da Indústria da Construção e Fundação Getúlio Vargas.

(1) Refere-se ao VABpb da Construção Civil. Para o ano de 2011 os dados do PIB da Construção referem-se ao % de crescimento acumulado nos 3 primeiros trimestres do ano em relação igual período ano anterior.

(2) Para o ano de 2011 os dados do CAGED referem-se ao período de janeiro a outubro.

(3) Para o ano de 2011 os dados da PME referem-se ao período de janeiro a outubro.

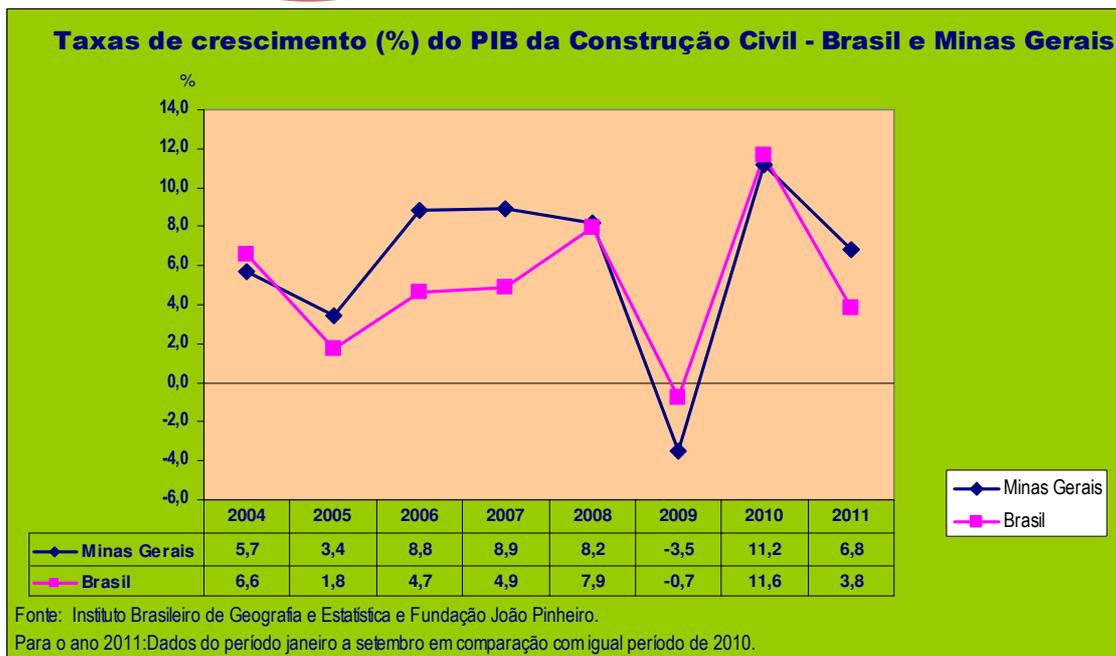
(4) Para o ano de 2007 os dados do CUB referem-se ao acumulado no período de março a dezembro. Para o ano de 2011 os dados do CUB referem-se ao acumulado no período de janeiro a outubro.

(5) Para o ano de 2011 os dados do INCC referem-se ao acumulado no período de janeiro a novembro.

... Dado não disponível.

Construção Civil Minas Gerais

- ✓ Em termos médios, nos últimos anos, a Construção Civil mineira registrou maior crescimento do que o setor em nível nacional. De 2004 a 2010 o setor acumulou no Estado crescimento de 50,35%, o que demonstra uma expansão média de 6,0% ao ano. Já no Brasil, neste mesmo período, o incremento observado foi de 42,41%, representando uma média de 5,2% de crescimento anual.



- ✓ Nos últimos anos, além do aumento do crédito imobiliário, que impulsionou o mercado habitacional, em Minas Gerais importantes obras de infraestrutura como dos Programas Pró-Acesso, Pró-MG, além da Linha Verde e da construção do Centro Administrativo do Governo do Estado contribuíram para dar maior dinamismo nas atividades da Construção.

Construção Civil - Resumo dos principais indicadores - Minas Gerais

Indicadores	2010	2011	Observações
Crescimento do PIB (em %)	11,2%	6,8%	Para 2011: resultado acum.jan-set em relação igual período 2010.
Número de vagas formais geradas	33.506	35.977	Período janeiro a out/11-Caged/MTE
Estoque de trabalhadores com carteira assinada	308.310	355.766	Para 2011: Dados de outubro - Caged/MTE
Variação % do CUB-MG	7,30%	2,13%	Período janeiro a novembro/11
Variação materiais	3,60%	3,96%	Período janeiro a novembro/11
Variação mão de obra	10,76%	0,00%	Período janeiro a novembro/11
Taxa de desemprego - %	3,33%	3,14%	Resultado para RMBH. Em 2011: média de janeiro a outubro conf. PME/IBGE
Consumo de cimento- crescimento %	11,92%	6,76%	Janeiro a agosto/11 em relação igual período 2010 - SNIC

Fonte: Banco Central, IBGE, Ministério do Trabalho e Emprego, Sinduscon-MG, Sindicato Nacional da Ind. Cimento.

Obs.: Para 2010: Dados fechados (total) para o ano.

- ✓ Em 2011 os números evidenciam que esse cenário se mantém. Os recordes nas vendas imobiliárias registrados nos últimos dois anos, obras de infraestrutura como a extensão da Avenida Pedro II, as obras de adequação da Avenida Antônio Carlos e Avenida Pedro I para implantação do Sistema de Transporte Rápido por Ônibus, as intervenções no Boulevard Arrudas e Tereza Cristina, além das obras nos estádios do Mineirão e do

Independência e as obras no setor hoteleiro contribuem para justificar o desempenho positivo do setor no Estado.

**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	-0,7	11,6	3,8 (jan a set)
Minas Gerais	5,7	3,4	8,8	8,9	8,2	-3,5	11,2	6,8 (jan a set)

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

(*) Refere-se ao Valor Adicionado.

(**) Compara o período em referência com igual período do ano anterior.

- ✓ De janeiro a setembro/11 a Construção Civil mineira cresceu 6,8% em relação ao mesmo período do ano anterior, de acordo com o resultado do PIB trimestral, divulgado pela Fundação João Pinheiro. Com esse resultado espera-se que o setor feche 2011 com alta superior a Construção Nacional (estimada entre 4% e 5%) e próximo da sua média dos últimos sete anos (6%).

Alguns indicadores da Construção Civil - Minas Gerais

Indicadores	Período							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
PIB Setorial MG⁽¹⁾ - Taxa de crescimento	5,7	3,4	8,8	8,9	8,2	-3,5	11,2	6,8
Número de empregos formais gerados⁽²⁾	17.936	25.976	19.702	24.311	30.727	15.334	33.506	35.977
Taxa de desemprego⁽³⁾ - Média % anual - RMBH	8,8	6,5	6,0	4,9	3,9	4,0	3,3	3,1
Número de estabelecimentos em MG	16.848	17.570	18.523	20.078	22.535	23.876	27.490	...
CUB/m² - Custo Unitário Básico/Sinduscon-MG⁽⁴⁾ - %	10,75	4,99	6,16	8,63	10,90	4,98	7,30	2,13

Fonte: Fundação João Pinheiro, Ministério do Trabalho e Emprego, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Sinduscon-MG.

(1) Refere-se ao VABpb da Construção Civil. Para o ano de 2011 os dados do PIB da Construção referem-se ao % de crescimento acumulado nos 3 primeiros trimestres do ano em comparação com o mesmo período do ano anterior.

(2) Para o ano de 2011: dados do CAGED ref. período de janeiro a outubro/11

(3) Para o ano de 2011 os dados da PME referem-se ao período de janeiro a outubro.

(4) Para o ano de 2011 os dados do CUB referem-se ao acumulado no período de janeiro a novembro.

... Dado não disponível.

- ✓ O consumo de cimento em Minas Gerais cresceu 6,76% no período de janeiro a agosto de 2011 em relação ao mesmo período de 2010, conforme dados do SNIC. Isso significa que enquanto nos primeiros oito meses de 2011 a quantidade de cimento consumida no Estado foi de 4,743 milhões de toneladas, em iguais meses de 2010 esse número foi de 4,443 milhões.

**Consumo de cimento (em toneladas)
Período janeiro a agosto de cada ano**

	2010	2011	Crescimento % no período
Minas Gerais	4.443.007	4.743.312	6,76

Fonte: Sindicato Nacional da Indústria do Cimento (SNIC).

- ✓ Os bons resultados alcançados pela Construção Civil mineira nos últimos anos fizeram com que ela ganhasse maior participação dentro da Construção nacional. De acordo com os últimos dados divulgados pelo IBGE, em 2009 a Construção no Estado respondia por 10,1% da Construção nacional enquanto, em 2002, esse número era 8,0%.

Participação da Construção Civil mineira na Construção Civil nacional

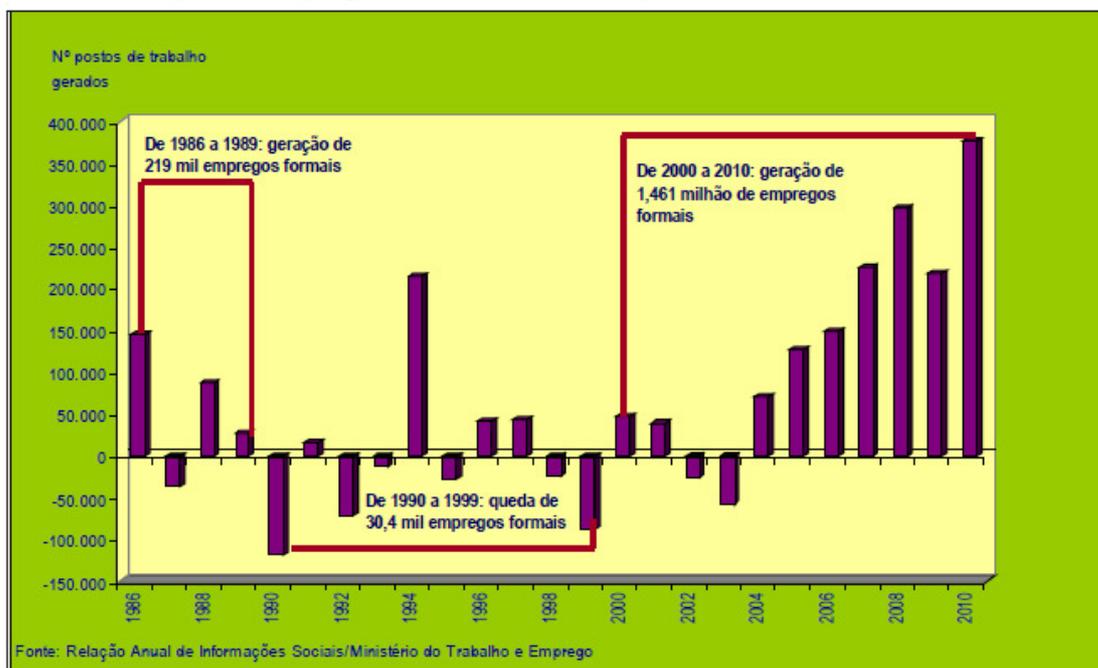
Especificação	% participação							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Construção	8,0	8,9	9,7	9,0	9,9	10,3	9,8	10,1

Fontes: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Coordenação de Contas Nacionais (CONAC) - Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI)

A geração de vagas na Construção Civil

- ✓ A Construção Civil registra números positivos em seu mercado de trabalho desde 2004, resultado do desempenho positivo em suas atividades e do ciclo de desenvolvimento iniciado naquele ano.
- ✓ No período 2004-2010 os dados da Rais/MTE apontaram a geração de 1,461 milhão de empregos formais no setor em todo o Brasil, o que representou um incremento médio anual de cerca de 209 mil postos de trabalho, correspondendo ao crescimento acumulado de 139,34%, o que equivale a um aumento anual médio de 13,28%, resultado bastante expressivo. No mesmo período, o PIB do setor cresceu a uma taxa média de 5,18%. Para se avaliar a importância desses números, deve-se considerar que na década de 90 a Construção Civil perdeu mais de 30 mil postos de trabalho com carteira assinada.

Geração de empregos formais na Construção Civil no Brasil – 1986-2010



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

- ✓ Em 2011 o setor deverá registrar, pelo oitavo ano consecutivo, números positivos em seu mercado de trabalho. A maior oferta de crédito imobiliário (aliada à redução da taxa de juros dos financiamentos imobiliários e a prazos maiores para pagamento), o aumento do emprego formal, o crescimento da renda familiar, a estabilidade macroeconômica, as mudanças no marco regulatório do mercado imobiliário (Lei 10.931/2004), as obras do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) são fatores que ajudam a explicar o desenvolvimento setorial nos últimos anos. A Construção Civil sem dúvida ajudou o País a construir um novo ciclo de desenvolvimento.
- ✓ De acordo com a Rais/MTE, considerando todos os setores de atividade econômica, o montante de vínculos empregatícios no Brasil, em dezembro de 2010, alcançou 44,068 milhões. A Construção foi responsável por 5,69% desse resultado, ou seja, 2,509 milhões de vagas. Deve-se ressaltar que naquele ano a Construção foi o setor com a maior taxa de crescimento no emprego (17,66%).

Número de empregos formais na Construção Civil
Brasil, Minas Gerais e RMBH

Ano	Brasil (nº empregos)	Varição absoluta	Varição relativa (%)	Minas Gerais (nº empregos)	Varição absoluta	Varição relativa (%)	RMBH (nº empregos)	Varição absoluta	Varição relativa (%)
2000	1.094.528	46.637	4,45	147.325	3.193	2,22	82.649	8.910	12,08
2001	1.132.955	38.427	3,51	148.432	1.107	0,75	81.957	-692	-0,84
2002	1.106.350	-26.605	-2,35	151.310	2.878	1,94	81.024	-933	-1,14
2003	1.048.251	-58.099	-5,25	140.818	-10.492	-6,93	77.015	-4.009	-4,95
2004	1.118.570	70.319	6,71	158.754	17.936	12,74	85.915	8.900	11,56
2005	1.245.395	126.825	11,34	184.730	25.976	16,36	102.378	16.463	19,16
2006	1.393.446	148.051	11,89	204.432	19.702	10,67	121.650	19.272	18,82
2007	1.617.989	224.543	16,11	228.743	24.311	11,89	126.144	4.494	3,69
2008	1.914.596	296.607	18,33	259.470	30.727	13,43	143.418	17.274	13,69
2009	2.132.288	217.692	11,37	274.804	15.334	5,91	154.001	10.583	7,38
2010	2.508.922	376.634	17,66	308.310	33.506	12,19	162.378	8.377	5,44
Número de vagas geradas 2004-2010	1.460.671		139,34	167.492		118,94	85.363		110,84

Fonte: Relação Anual de Informações Sociais (Rais)-Ministério do Trabalho e Emprego (MTE).

- ✓ As informações divulgadas pela Rais/MTE demonstram que o número de empregados com carteira assinada no País no setor mais que dobrou desde 2004. Em dezembro/04, o estoque de trabalhadores na Construção era de 1,119 milhão de pessoas e em dezembro de 2010 esse número correspondeu a 2,509 milhões, ou seja, crescimento de 124,30% no período.
- ✓ Particularmente em Minas Gerais, o número de empregados formais no setor passou de 158,8 mil em dezembro/04 para cerca de 308 mil em dezembro/10. A importância desses números é ressaltada quando se observa os resultados de décadas anteriores. Em 1985, por exemplo, o estoque de trabalhadores formais na Construção Civil no Brasil era de aproximadamente 859 mil pessoas, enquanto, em Minas Gerais, esse número correspondia a 117 mil trabalhadores.

- ✓ Sem dúvidas, a Construção nacional vivencia uma fase de expansão. As obras de infraestrutura, do PAC, do PMCMV, e a expansão do financiamento imobiliário contribuíram para dar uma nova dimensão para as atividades do setor.
- ✓ É necessário destacar também a alteração observada nos últimos 10 anos. Em 2000 o número de empregos formais na Construção correspondia a 43,63% do observado em 2010. Neste período o setor trabalhava com baixo nível de atividades. De 2001 a 2003, por exemplo, registrou sucessivas quedas em seu Produto. A perspectiva era, então, pouco alentadora.
- ✓ Em Minas Gerais, no período 2004-2010 os dados da Rais/MTE apontaram a geração de 167,5 mil empregos formais no setor, o que representou um incremento médio anual de cerca de 24 mil postos de trabalho, correspondendo ao crescimento acumulado de 118,94%, o que equivale a um aumento anual médio de 11,85%, resultado bastante expressivo. No mesmo período, o PIB do setor no Estado cresceu a uma taxa média anual de 6,0%.
- ✓ Em dezembro/10 o Estado contabilizou um saldo de 4,647 milhões de trabalhadores formais, sendo que 6,63% desse número, ou seja, 308 mil, foram geradas na Construção Civil. Aliás, deve-se destacar que, de acordo com os dados da Rais, Minas é o segundo Estado com maior número de empregados com carteira assinada no setor, ficando atrás somente de São Paulo.

Emprego formal - Avaliação do período janeiro a outubro de 2011

- ✓ Em 2011 o mercado de trabalho da Construção continua registrando resultados positivos e expressivos, demonstrando o dinamismo das suas atividades.
- ✓ Foram geradas 309.425 vagas formais no setor em todo o País no período de janeiro a outubro de 2011, de acordo com os dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), o que significou expansão de 12,19% no estoque de trabalhadores formais da Construção Civil neste período.
- ✓ O estoque de trabalhadores formais na Construção Civil, também de acordo com o CAGED/MTE passou de 2.624.255 em outubro/10 para 2.848.684 em outubro/11, indicando a geração de mais de 224 mil novas vagas nos últimos doze meses (novembro/10 – outubro/11). O número expressivo na geração de novas vagas levou o estoque de trabalhadores no setor a alcançar patamares recordes.
- ✓ Foram criadas 35.977 novas vagas formais com carteira assinada no setor construtor em Minas Gerais nos primeiros dez meses de 2011, também de acordo com o Caged/MTE. Isso significou a expansão de 11,25% no estoque de trabalhadores formais do setor neste período que passou de 319.789 em dezembro/10 para 355.766 em outubro/11.

- ✓ Na Região Metropolitana de Belo Horizonte o setor gerou 20.815 novos postos de trabalho de janeiro a outubro/11, demonstrando a expansão de 12,44% do número de trabalhadores com carteira assinada. Em outubro/10 o estoque de trabalhadores com carteira assinada na RMBH era 178.368 e em outubro/11 já correspondia a 188.199 trabalhadores.

- ✓ O número de vagas formais geradas na Construção no País em 2011 deverá ser menor do que o observado em 2010. Mas é importante ressaltar que o setor continua registrando números positivos (e expressivos) no mercado de trabalho, apesar da menor intensidade do que o ano anterior. Deve-se lembrar que 2010 foi um ano de recordes na Construção Civil, o que eleva a base de comparação.

Estimativa do estoque de empregos formais na Construção Civil
Com ajustes

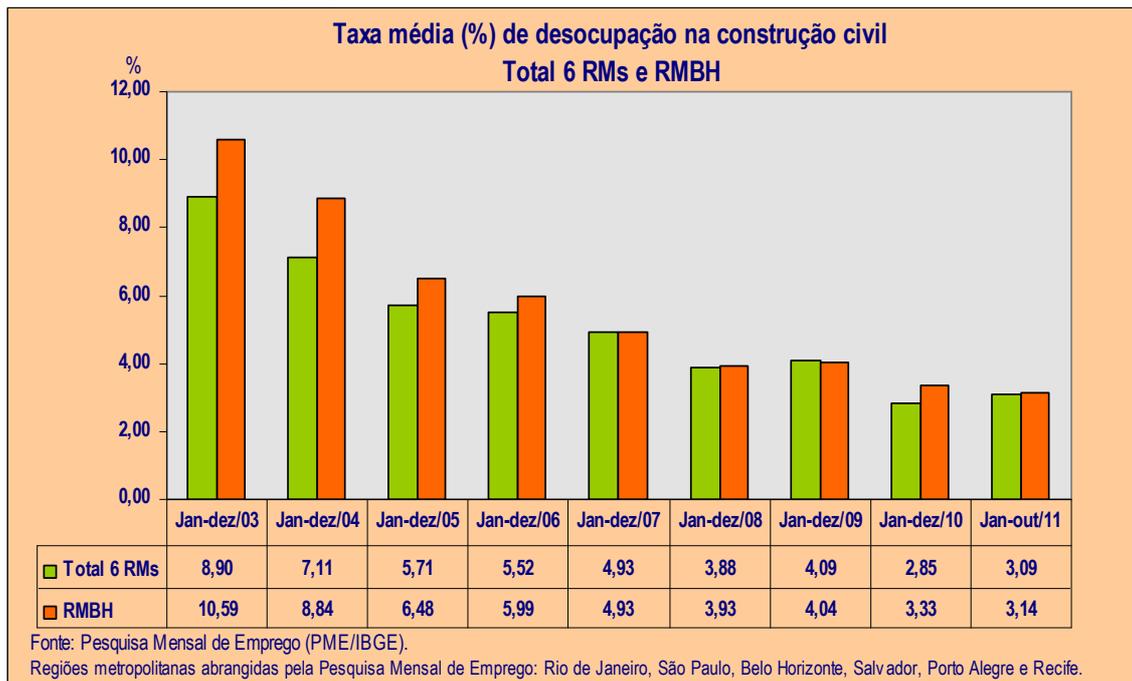
Mês/Ano	Brasil	Minas Gerais	RMBH
out/10	2.624.255	339.308	178.368
Jan/11	2.580.363	323.557	170.016
out/11	2.848.684	355.766	188.199
Número de vagas formais geradas de janeiro a outubro/11	309.425	35.977	20.815

Fonte: Cadastro Geral de Empregados e Desempregados/Ministério do Trabalho e Emprego.

A taxa de desemprego no setor

A maior geração de vagas na Construção nos últimos anos fez com que os números da taxa de desemprego alcançassem patamares reduzidos. De acordo com a PME/IBGE, considerando o conjunto das seis regiões metropolitanas (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Recife, Porto Alegre e Salvador) na média dos primeiros dez meses de 2011 a taxa de desemprego no setor correspondeu a 3,09%. Esse resultado é muito inferior ao observado para a taxa de desocupação da economia (também para o conjunto das seis regiões metropolitanas), que neste período apresentou média de 6,18%.

Nos últimos anos o maior incremento das atividades da Construção tem levado o seu mercado de trabalho a registrar números recordes em contratações, contribuindo sistematicamente para o maior dinamismo do emprego no País. Vale lembrar que a taxa de desocupação corresponde ao percentual de pessoas desocupadas em relação às pessoas economicamente ativas (formada pelos contingentes de ocupados e desocupados). Os baixos patamares da taxa de desocupação da Construção Civil evidenciam o maior dinamismo das atividades do setor.



Na RMBH o cenário não é diferente. Nos primeiros dez meses de 2011 a taxa média de desocupação no setor foi de 3,14% enquanto a média geral deste período, para o total de atividades, foi de 5,05%. A Construção continuará registrando expansão de suas atividades e, com isso, gerando novos postos de trabalho, contribuindo para manter em patamares baixos a taxa de desemprego no setor.

Financiamento imobiliário - comentários gerais

- ✓ Os números de financiamento imobiliário evidenciam a nova dimensão do mercado imobiliário e apontam que as perspectivas são promissoras. Uma conjunção de fatores possibilitou a escalada do crédito imobiliário no Brasil: a estabilidade econômica, a recuperação da renda da população, o crescimento do emprego formal, a flexibilização das condições de financiamento (linhas de crédito com prazo ampliado - até 30 anos, redução da taxa de juros e, com isso, prestações mais acessíveis, novos produtos – prestações sem atualização, maior cota de financiamento), são alguns deles.
- ✓ Mas, mesmo com todo o avanço verificado no financiamento imobiliário no País, ele ainda é muito baixo. Números do Banco Central indicam que em outubro/11 ele correspondia a cerca de 5% do PIB. Isso significa que os financiamentos habitacionais a pessoas físicas e cooperativas habitacionais totalizaram, em outubro/11, R\$189,632 bilhões, com crescimento de 36,6% no ano e de 46,9% nos últimos 12 meses (novembro/10-outubro/11).
- ✓ Nesse contexto, vale lembrar que o processo de concessão de crédito imobiliário brasileiro é bem mais eficiente (seguro) do que os de outras economias. As expectativas sinalizam que o processo de expansão observado nos últimos anos continuará e deve se acelerar. De

acordo com projeções da Abecip, o financiamento imobiliário poderá totalizar 11% do PIB em 2014. Sem dúvida, um avanço para o País que, por longos anos, enfrentou completa estagnação nessa área.

Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE)

Os números do SBPE confirmam que o crédito imobiliário nos últimos anos, vivenciou um período de expansão acelerada. Em 2001, por exemplo, foram financiadas 35.768 unidades, enquanto, nos primeiros dez meses de 2011, considerando somente os recursos da caderneta de poupança, a concessão de créditos totalizou R\$ 64,96 bilhões, o que correspondeu a 404,3 mil unidades financiadas em todo o Brasil. Portanto, neste período, o número de unidades financiadas com recursos do SBPE cresceu 1.030,32%.

O incremento do crédito imobiliário no Brasil pode ser compreendido por vários aspectos: a estabilidade macroeconômica, o incremento da renda e do emprego, as condições mais favoráveis: menores taxas de juros com prazos maiores para pagamento, variedade de opções no mercado e melhor regulamentação.

SBPE: Operações com recursos da caderneta de poupança

Anos	Unidades financiadas		Em Milhões	
	Nº	% ano	R\$	% ano
2001	35.768	-1,6	1.870,22	-2,4
2002	28.932	-19,1	1.768,42	-5,4
2003	36.480	26,1	2.217,67	25,4
2004	53.826	47,5	3.002,26	35,4
2005	61.121	13,6	4.852,04	61,6
2006	113.873	86,3	9.340,29	92,5
2007	195.900	72,0	18.282,66	95,7
2008	299.746	53,0	30.032,34	64,3
2009	302.680	1,0	34.017,04	13,3
2010	421.386	39,2	56.197,59	65,2
Jan-out/11	404.292	18,1	64.962,50	44,7

Fonte: Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) e Banco Central.

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

Sempre é importante destacar que o crédito imobiliário é um instrumento importante na aquisição de imóveis e muito contribui para dar impulso às atividades da Construção Civil. Particularmente os recursos do SBPE vêm apresentando alta consistente desde 2003. A forte demanda foi estimulada pela redução dos juros e ampliação dos prazos, resultando em maior facilidade para o tomador do empréstimo. Nesse contexto, deve-se ressaltar que nos últimos anos o cenário adequado propiciado pela estabilidade econômica, aliada a instrumentos normativos eficientes também contribuiu para estimular o incremento deste crédito.

No acumulado dos primeiros dez meses de 2011, o volume de contratações de crédito imobiliário dos agentes do SBPE, que operam com recursos da caderneta de poupança, totalizou R\$64,962

bilhões, superando em 44,7% o valor registrado em igual período de 2010 (R\$44,883 bilhões). Já o número de unidades financiadas no País, nesse mesmo período, cresceu 18,1%, de acordo com dados da Abecip. Isso significa que, enquanto no período de janeiro a outubro/2010 foram financiadas 342.350 unidades, em iguais meses de 2011 foram 404.292 unidades.

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 36,30% se comparado o acumulado de janeiro a setembro/11, frente à igual período do ano anterior. Nos primeiros nove meses de 2011 foram liberados R\$3,669 bilhões para financiamentos no Estado, contra R\$2,692 bilhão em igual período de 2010.

**Financiamentos imobiliários concedidos com recursos do SBPE (valores nominais)
Minas Gerais**

Valores em R\$1

Período	Construção (*)	Aquisição	Total
Jan-Set/10	850.004.364	1.842.029.276	2.692.033.640
Jan-Set/11	937.731.985	2.731.440.333	3.669.172.318
Varição %	10,32	48,28	36,30

Fonte: Banco Central.

(*) Construção, material de construção e reforma ou ampliação.

O Brasil ainda pode avançar muito em termos de crédito imobiliário e colher suas boas consequências socioeconômicas. O País convive com um déficit habitacional de mais de cinco 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, ou seja, maior desenvolvimento. Nesse contexto, vale lembrar que o processo de concessão de crédito imobiliário brasileiro é bem mais eficiente (seguro) que os de outras economias.

Crédito Imobiliário / PIB



Fontes: BCB / Banco Mundial

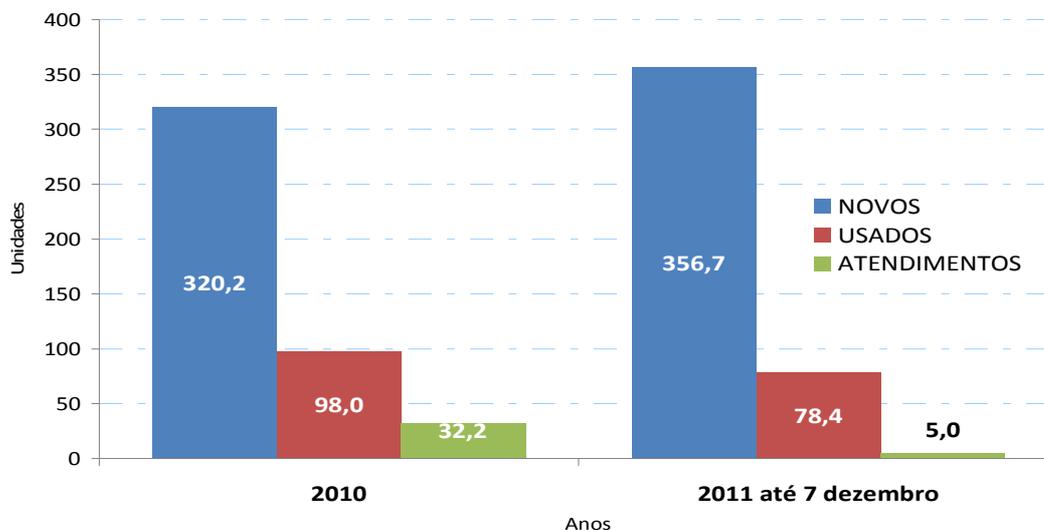
Recursos do FGTS

Até a posição da base em 07/12/11, o valor das contratações para habitação popular no País (em 2011), com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), somava R\$27,971 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, entre outros. Deve-se destacar que os valores contratados até esta data já são superiores aos financiamentos concedidos durante todo o ano passado (R\$27,914 blhões).

Para a produção (incluindo produção de unidades habitacionais, aquisição de terrenos e construção, construção, imóvel novo e término de construção) foram destinados em 2011, (até a posição da base 07/12), R\$22,613 bilhões (80,84% do total). Para os imóveis usados o total é de R\$5,261 bilhões (18,81% do total). Para ampliação, cestas de material de construção foram destinados cerca de R\$98 milhões (0,35% do total). Os números demonstram, portanto, um percentual de contratações para produção superior a 80%, o que é bastante positivo. 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 socioeconômico muito importante, pois busca fomentar, com recursos dos trabalhadores, investimentos fundamentais para o País (habitação, saneamento e infraestrutura urbana).

Número de unidades financiadas pelo FGTS – Brasil



Fonte: Canal FGTS.

OBs.: Em milhares de unidades.

CONTRATAÇÕES FGTS - HABITAÇÃO 2011

Valores em R\$1

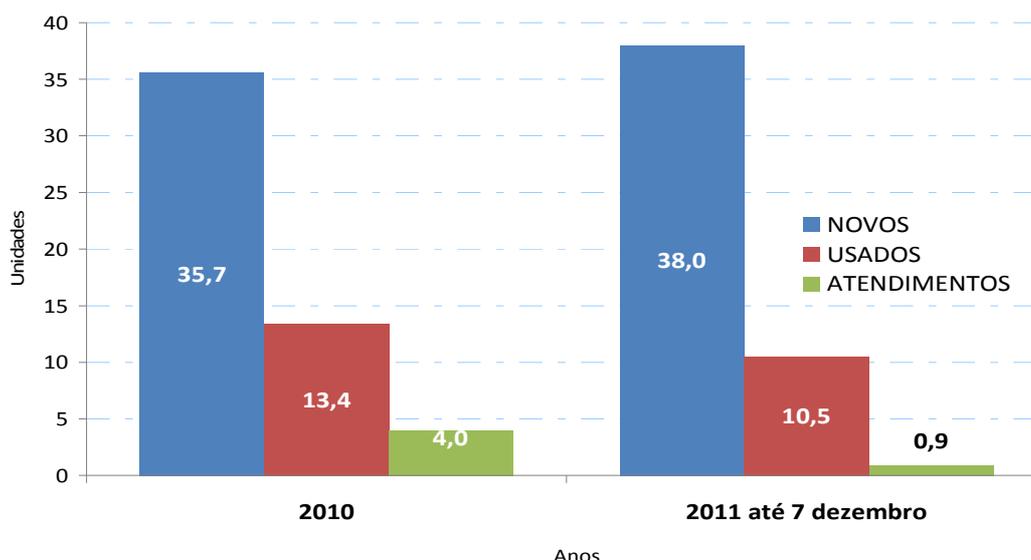
Modalidade	BRASIL	MINAS GERAIS	BELO HORIZONTE
Produção	22.612.827.844,37	2.266.612.623,22	142.171.376,52
Atendimento	97.960.719,26	19.279.431,50	187.000,00
Imóveis Usados	5.260.678.436,10	674.168.651,51	122.382.970,03
TOTAL	27.971.466.999,73	2.960.060.706,23	264.741.346,55

Fonte: Caixa Econômica Federal

(1) Posição da base: 07/12/2011.

Particularmente para Minas Gerais, foram contratados, em 2011, R\$2,960 bilhões (até a posição da base 07/12). 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\$265 milhões, também distribuídos entre imóveis novos, usados, cesta de material de construção, entre outros.

Número de unidades financiadas pelo FGTS – Minas Gerais



Fonte: Canal FGTS.

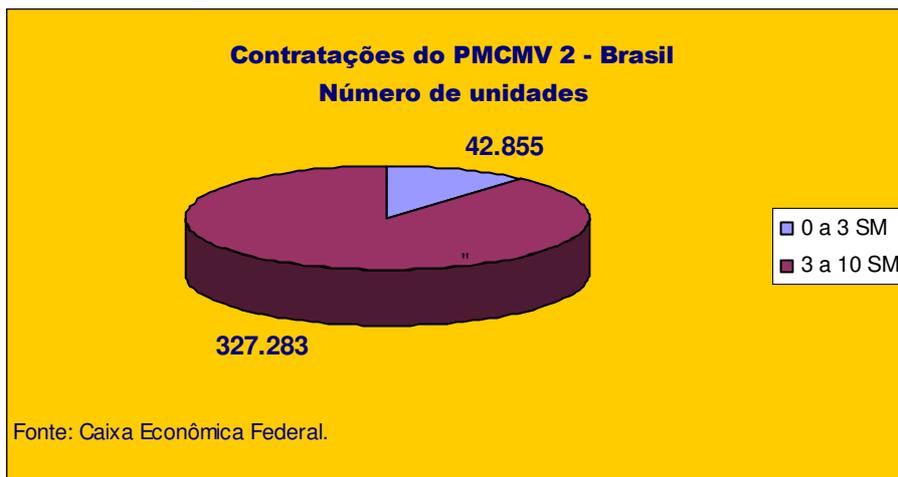
OBs.: Em milhares de unidades.

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)

- ✓ O PMCMV, lançado no final de março/09, apresentou como meta a construção de um milhão de moradias. O Programa, que objetivou aumentar o acesso das famílias de baixa renda a casa própria, sem dúvidas deu um grande impulso para as atividades do setor. Além de ajudar o País no aspecto social, contribuiu para estimular o desenvolvimento econômico nacional.

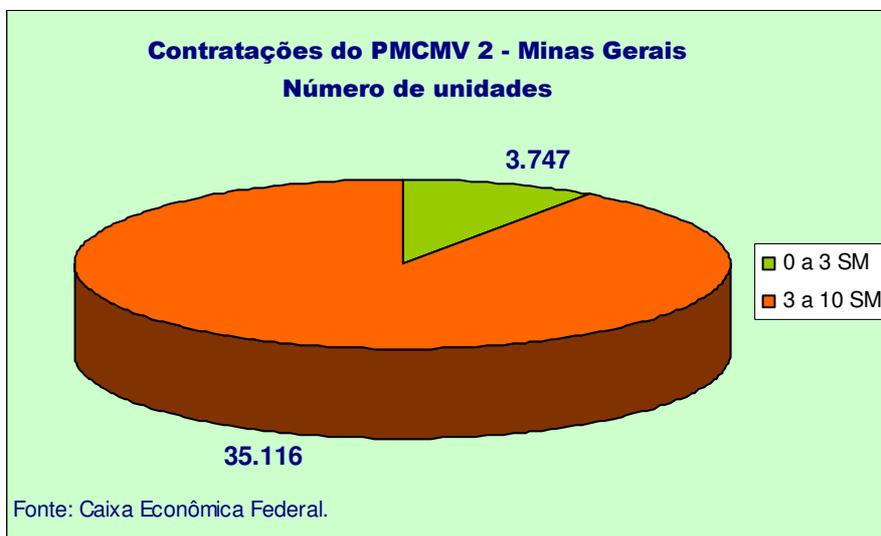
- ✓ Ele também foi importante para colocar a política habitacional em destaque na agenda de prioridades. Além de representar um avanço social, também exerceu uma importante função anticíclica na economia, estimulando a demanda e o emprego. Sempre é bom destacar que o PMCMV atendeu um pleito antigo do setor da Construção: a concessão de subsídios governamentais para facilitar o acesso das famílias de baixa renda à tão sonhada casa própria.
- ✓ De acordo com os dados da Caixa Econômica Federal, a primeira fase do PMCMV contratou, em todo o Brasil, 1.005.028 unidades que corresponderam a um valor total de R\$53,309 bilhões. Por faixa de renda, as contratações totalizaram:
 - 574.863 unidades para a faixa de 0 a 3 salários mínimos.
 - 284.090 unidades para a faixa de 3 a 6 salários mínimos.
 - 146.075 unidades para a faixa de 6 a 10 salários mínimos.
- ✓ Em Minas Gerais, na primeira fase, encerrada em 2010, o volume de contratações correspondeu a R\$5,151 bilhões, equivalentes a 87.925 unidades, assim distribuídas:
 - 47.038 unidades para a faixa de 0 a 3 salários mínimos.
 - 32.796 unidades para a faixa de 3 a 6 salários mínimos.
 - 8.091 unidades para a faixa de 6 a 10 salários mínimos
- ✓ Já em Belo Horizonte as contratações totalizaram 7.326 unidades, correspondendo a cerca de R\$680 milhões. Desagregando por faixa de renda, em Belo Horizonte foram contratadas 1.470 unidades na faixa de 0 a 03 salários mínimos e o restante (5.856 unidades) distribuídas nas demais faixas (3 a 6 e 6 a 10 salário mínimos).
- ✓ A nova fase do Programa, tem como meta a contratação de dois milhões de unidades habitacionais, no período de 2011 a 2014.
- ✓ Nesta nova etapa foram adotadas melhorias de especificação de acabamento com maior proteção a mulher chefe de família e maior preocupação com a sustentabilidade (energia solar) e a acessibilidade universal.
- ✓ Até a posição de 08 de dezembro de 2011, de acordo com a Caixa, foram contratadas, em todo o País 370.138 unidades, sendo que apenas 11,58% deste total destinadas a faixa de 0 a 3 salários mínimos¹, o que passou a representar o grande desafio desta nova etapa diante da baixa velocidade de contratação.

¹ Recentemente, através da Lei 12.424 de 16/06/2011, e da Portaria Ministério das Cidades 325, de 08/07/2011, foram alteradas as faixas de renda das famílias a serem atendidas, desvinculando-as do salário mínimo. Foram criadas três faixas de renda: faixa I (famílias com renda familiar até R\$1.600,00 – substituindo a antiga faixa de 0 a 3 SM), faixa II (famílias com renda familiar até R\$3.100,00 – substituindo a antiga faixa de 3 a 6 SM) e faixa III (famílias com renda familiar até R\$5.000,00 – substituindo a antiga faixa de 6 a 10 SM).



Obs.: dados até 08 de dezembro de 2011

- ✓ Uma das maiores dificuldades encontra-se nos valores poucos atrativos das unidades da faixa 1, que atualmente não estimula muito os empreendimentos, principalmente nos grandes centros urbanos. Deve-se destacar que após dois anos de Programa, é necessário considerar a evolução dos custos dos terrenos e as melhorias propostas, o que aumenta o custo de produção das unidades.
- ✓ Em Minas Gerais as contratações da segunda fase do PMCMV totalizaram, até a posição de 08/12, também de acordo com os dados da Caixa, 38.863 unidades, sendo 3.747 para a faixa de 0 a 3 salários mínimos (9,64%) e 35.116 unidades na faixa de 3 a 10.



Obs.: dados até 08 de dezembro de 2011

- ✓ Em Belo Horizonte, em função da pouca atratividade dos valores, em 2011 não foi contratada nenhuma unidade para a faixa de 0 a 3 salários mínimos. Já para a faixa de 03 a 10 o total contratado correspondeu a 1.908 unidades. Considerando a primeira fase do PMCMV que contratou em Belo Horizonte 7.326 unidades no período de 2009 e 2010, o que

corresponde a uma média de 3.663 unidades por ano, observa-se que o volume de contratações na capital mineira em 2011 está muito baixo.

- ✓ Deve-se destacar que o Programa Minha Casa, Minha Vida é essencial para o Brasil continuar pagando uma elevada dívida social, chamada déficit habitacional. Espera-se que no próximo ano a sua velocidade de contratação possa aumentar, mas é preciso também aumentar a sua atratividade, para estimular os empreendimentos. Ressalta-se que o PMCMV, assim como o PAC, constitui-se numa inovação no processo de financiamento no setor.

Desempenho do mercado imobiliário em Belo Horizonte-MG

- ✓ Nos últimos dois anos (2009-2010) o mercado imobiliário de Belo Horizonte registrou números recordes em seus principais indicadores. O número de unidades vendidas, a média da Velocidade de Vendas e o número de lançamentos demonstram isso claramente.
- ✓ A Pesquisa Construção e Comercialização realizada pelo Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis da Universidade Federal de Minas Gerais (Ipead/UFMG), realizada com um grupo de cerca de 100 construtoras na capital mineira (não envolve a comercialização de imóveis na RMBH) demonstra que, em média, as vendas de apartamentos novos no período janeiro a outubro, considerando os anos de 1995 a 2008, foi de 2.581 unidades, enquanto no período 2009-2010 essa média foi 103,68% maior, alcançando 5.257 unidades. Os lançamentos também aumentaram expressivamente nos últimos dois anos, passando de 2.285 unidades na média 1995-2008 para 4.434 unidades, ou seja, crescimento de 94% nesta base de comparação.
- ✓ Os dados evidenciam, então, que 2009 e 2010 foram anos de patamares recordes no mercado imobiliário de Belo Horizonte. Neste aspecto, o crescimento do crédito imobiliário, o aumento do emprego formal e o Programa Minha Casa, Minha Vida, contribuíram sensivelmente para este resultado.

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

INDICADORES	PERÍODO: JANEIRO A OUTUBRO DE CADA ANO																
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
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	4.073	5.420	5.094	2.983
Nº UNIDADES OFERTADAS Outubro de cada ano	3.681	3.864	3.448	3.621	3.006	2.319	2.923	2.160	2.534	2.517	2.077	2.015	1.676	2.254	1.560	1.649	1.934
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	19,63	20,90	22,61	14,29
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	4.046	4.085	4.782	2.799

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização/IPEAD/UFMG.

(*) Velocidade de Vendas: É expressa em percentual e representa a relação entre o número de unidades comercializadas no período e a oferta disponível no início desse período.

- ✓ Destaca-se que os números obtidos pelo Ipead/UFMG são relativos aos observados pelas empresas que fazem parte da pesquisa. Assim, eles não se referem ao total do mercado

imobiliário de Belo Horizonte. Mas, sem dúvida, os seus resultados refletem o desempenho do segmento e contribuem para sua avaliação.

- ✓ Em 2011 a análise dos resultados do segmento imobiliário indica que ele não demonstrou o mesmo dinamismo recorde observado nos últimos dois anos. O que, inclusive, já era esperado pelo setor. Conforme explicado anteriormente, 2009 e 2010 foram anos com patamares elevados nos indicadores do segmento, o que torna a base de comparação alta. Os números sinalizam que o mercado vivenciou um período de maior acomodação das vendas, dos lançamentos e da Velocidade de Vendas.

**Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Resumo dos principais indicadores**

Indicador (para apartamentos)	2010	2011	Variação %
	Jan-out	Jan-out	
Número unidades vendidas	5.094	2.983	-41,44
Número unidades lançadas	4.782	2.799	-41,47
Velocidade de vendas (média %)	22,61	14,29	-8,32 p.p
Oferta (outubro)	1.649	1.934	17,28

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

- ✓ Em relação a 2010, o número de unidades vendidas registrou queda de 41,44% o que significa que, enquanto no período de janeiro a outubro/10 foram comercializadas 5.094 unidades em igual período de 2011 elas alcançaram 2.983.
- ✓ A queda acentuada nas vendas de imóveis com menor valor em 2011 ajuda a justificar esta redução. Para os apartamentos de R\$100 mil a R\$250 mil, a pesquisa do Ipead/UFMG detectou redução de 74,20% no número de unidades vendidas no período janeiro-outubro/11 em relação igual período do ano anterior. Assim, enquanto 2.508 unidades foram comercializadas nesta faixa de valor nos primeiros dez meses de 2010, em 2011 foram 647 unidades.
- ✓ Deve-se destacar que as vendas de unidades até R\$250 mil foram recordes nos últimos dois anos. No período de janeiro a outubro de 2009 elas atingiram 3.766 unidades e, em 2010, em iguais meses, 2.511. Já em 2011 o número foi reduzido para 647 unidades. Sem dúvidas, o dinamismo da primeira fase do programa Minha Casa, Minha Vida, nos últimos dois anos (2009-2010) contribuiu muito para esse resultado tão positivo. De acordo com os dados da Caixa, o PMCMV 1 contratou, em Belo Horizonte, 7.326 unidades.
- ✓ Deve-se destacar que as vendas de apartamentos caem em todas as faixas de valores na comparação 2011 com o ano anterior, conforme demonstra o quadro a seguir. Mas é nas vendas de apartamentos de menor valor, ou seja, até R\$250 mil, onde se observa a queda mais acentuada.
- ✓ A comercialização de apartamentos de R\$250 mil a R\$500 mil caiu 6,81% enquanto as unidades acima de R\$500 mil demonstram queda de 15,98%.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Unidades vendidas por faixa de valores
Total de janeiro a outubro de cada ano

Faixa de valor	Total de janeiro a outubro		
	2010	2011	Varição %
Até R\$100.000	3	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	2.508	647	-74,20
De R\$250.001 até R\$500.000	1.807	1.684	-6,81
Acima de R\$500.000	776	652	-15,98
Total	5.094	2.983	-41,44

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFGM.

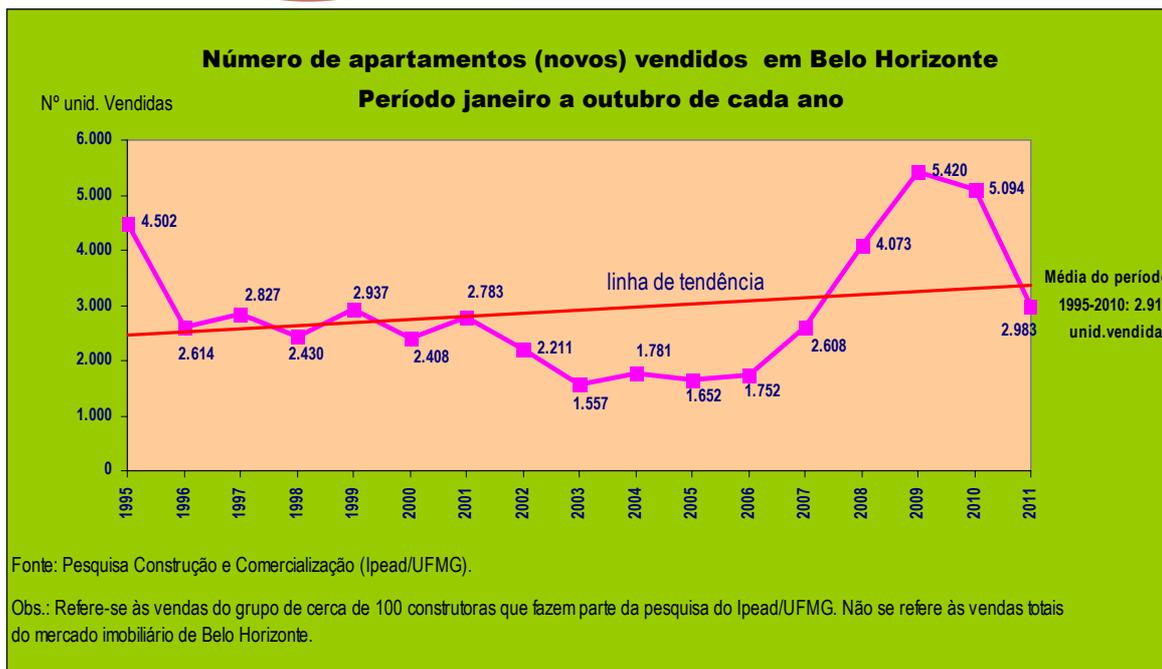
- ✓ No período 1995-2008 (portanto sem considerar os dois últimos anos de recordes), a média da comercialização de imóveis novos em Belo Horizonte foi de 2.581 unidades. Isso significa que, em 2011, as vendas nos primeiros dez meses do ano foram superiores em 15,58% em relação a essa média.
- ✓ Considerando a média 1995-2010 (ou seja, com os números recordes de 2009 e 2010) as vendas nos primeiros dez meses de 2011 também ficam superiores. Assim, enquanto o número de unidades vendidas totalizou 2.983 unidades nos primeiros dez meses de 2011, no período de 1995-2010 a média foi de 2.916 unidades.
- ✓ Portanto, apesar da queda em relação a 2010, as vendas, os lançamentos e a Velocidade de Vendas encontram-se em patamares superiores a média histórica, conforme demonstra o quadro a seguir.

Indicadores do mercado imobiliário de Belo Horizonte
Dados para o período de janeiro a outubro

Indicadores	Média do período 1995-2008	Ano 2009	Ano 2010	Média do período 1995-2010	Ano 2011	Varição % 2011 em relação média 1995-2010
Unidades vendidas	2.581	5.420	5.094	2.916	2.983	2,30
Velocidade de Vendas	9,22	20,90	22,61	10,78	14,29	3,51 p.p
Lançamentos	2.285	4.085	4.782	2.553	2.799	9,64

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização (Ipead/UFGM).

Obs.: Velocidade de Vendas: expressa em percentual.



- ✓ O Valor Global de Vendas (VGV) das 2.983 unidades vendidas no período de janeiro a outubro/11 foi de R\$1,348 bilhão. Já o VGV das 5.094 unidades vendidas em iguais meses de 2010 totalizou R\$1,757 bilhões. Isso significa que, em termos nominais, o VGV das vendas reduziu 23,30%. Observa-se, portanto, que a queda do VGV (-23,30%) foi menor do que a observada no número de unidades vendidas (-41,44%). Isso aconteceu porque em 2011 as vendas que se destacaram foram aquelas com valores superiores a R\$250 mil, enquanto em 2010 o destaque aconteceu com as vendas de unidades de R\$100 mil até R\$250 mil.
- ✓ Por tipos de bairros² o maior número de unidades vendidas, no período de janeiro a outubro/11, foi detectado nos bairros de padrão alto, assim como aconteceu no mesmo período de 2010. Em função da redução das vendas de imóveis de menor valor, foi nos bairros de padrão popular que se observou o maior percentual de queda nas vendas, na comparação dos primeiros dez meses de 2011 com iguais meses do ano anterior. O bairro que mais vendeu apartamentos foi o Buritys (819 unidades). Isso significa que do total de 2.983 unidades novas vendidas, nos primeiros dez meses de 2011, 27,46% estavam localizadas no referido bairro.

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. A partir de 2005, ocorreu nova classificação de bairros, baseada nos dados do Censo 2000. 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 Belo Horizonte
Número de unidades vendidas por bairros
Período janeiro a outubro/11

Bairro	Período jan a out/11
Buritis	819
Esplanada	258
Castelo	224
Gutierrez	166
Betânia	162
Funcionários	152
Centro	144
Ouro Preto	124
Palmeiras	92
São João Batista	81
Lourdes	73
Santo Agostinho	73
São Lucas	56
Savassi	44
Santo Antônio	38
Outros	477
Total	2.983

Fonte: Pesquisa Ipead/UFMG.

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

Tipos de bairros	Janeiro a outubro		
	2010	2011	Variação %
Popular	1.327	439	-66,92
Médio	501	372	-25,75
Alto	2.463	1.495	-39,30
Luxo	803	677	-15,69
Total das vendas	5.094	2.983	-41,44

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

- ✓ A confiança dos compradores de imóveis nas atividades do mercado imobiliário foi demonstrada através dos números da comercialização de apartamentos por estágio do empreendimento. Dos 2.983 imóveis vendidos, 2.247, ou seja, 75,33% do total estavam na planta. Outras 644 unidades (21,59% do total das vendas) estavam em construção e somente 92 (3,08% do total) encontravam-se acabadas. Esses números revelam, inclusive, que o mercado imobiliário continuará demonstrando dinamismo, pois o tempo de construção é longo (24 meses em média).

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Número de unidades vendidas por estágio do empreendimento
Período: janeiro a outubro cada ano

Estágio do empreendimento	Janeiro a outubro		
	2010	2011	Variação %
Acabado	96	92	-4,17
Construção	1.160	644	-44,48
Planta	3.838	2.247	-41,45
Total das vendas	5.094	2.983	-41,44

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

- ✓ A queda na comercialização de apartamentos também pode ser justificada pela redução do número de lançamentos. A Pesquisa Construção e Comercialização demonstra que, de uma forma geral, os lançamentos imobiliários se reduziram em 41,47% (praticamente a mesma variação observada nas vendas).
- ✓ Enquanto nos primeiros dez meses de 2010 foram lançados 4.782 apartamentos, em igual período de 2011 esse número correspondeu a 2.799 unidades (queda de 41,47%). Assim como aconteceu com as vendas, a queda é expressiva e um dos fatores que a justificam é a comparação com os números recordes de 2010 e a redução nos lançamentos de unidades com menor valor. Os imóveis com faixa de preço de R\$100 mil a R\$250 mil tiveram seus lançamentos reduzidos em 73,71%.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Lançamentos por faixa de valores
Total de janeiro a outubro de cada ano

Faixa de valor	Total de janeiro a outubro		
	2010	2011	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	2.617	688	-73,71
De R\$250.001 até R\$500.000	1.340	1.443	7,69
Acima de R\$500.000	825	668	-19,03
Total	4.782	2.799	-41,47

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

- ✓ Deve-se lembrar que 2010 foi o auge das vendas observadas no Programa Minha Casa, Minha Vida, o que, sem dúvidas, impulsionou os lançamentos imobiliários. Já em 2011 a segunda fase do Programa ainda não deslançou, sendo que as regras da sua segunda etapa praticamente foram definidas em outubro/11. Assim, espera-se reversão desse quadro, com a aceleração das contratações do PMCMV 2, o que poderá estimular os novos empreendimentos.
- ✓ Os lançamentos para os apartamentos de R\$250 mil a R\$500 mil ficaram 7,69% superiores no período janeiro-outubro/11 em relação igual período de 2010. Deve-se ressaltar que foi nesta faixa de valores que se registrou a menor queda na venda de imóveis.

- ✓ Já os lançamentos para apartamentos acima de R\$500 mil reduziram em cerca de 19%, na comparação janeiro-outubro/11 com iguais meses de 2010.
- ✓ Mesmo com esse resultado, o número de unidades lançadas no acumulado dos primeiros dez meses de 2011 (2.799 unidades) é 9,64% superior a média histórica (1995-2010), conforme demonstra a pesquisa do Ipead/UFMG.
- ✓ A evolução dos lançamentos no mercado imobiliário nos últimos anos pode ser comparada a uma montanha russa, com sobe e desce constante e sem estabilidade. Somente a partir de 2006 verifica-se que o crescimento adquire consistência e mantém-se em ritmo forte. Ressalta-se que foi nos últimos anos que o segmento imobiliário de Belo Horizonte entrou em uma nova fase, registrando maior expansão nas vendas, o que certamente impulsionou os novos lançamentos. Uma reação natural do segmento às medidas de estímulo para as suas atividades.



- ✓ Outro fator que também ajuda a compreender os menores números de lançamentos de imóveis com valores mais acessíveis em Belo Horizonte é o aumento dos preços dos terrenos. Com a maior demanda por espaços livres para a construção e também em função da escassez destas áreas, os preços, nos últimos anos, têm aumentado sensivelmente. Isso tem levado os construtores da capital a investir nas cidades da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Alternativa encontrada para o atendimento das unidades com preços mais acessíveis.
- ✓ Por tipos de bairros, observa-se que o maior número de lançamentos aconteceu nos bairros de padrão alto (onde também se concentrou o maior número de unidades vendidas). As quedas mais acentuadas nos lançamentos nos bairros de padrão popular e médio também explicam a redução das vendas nestes mesmos bairros.

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

Tipos de bairros	Janeiro a outubro		
	2010	2011	Variação %
Popular	998	297	-70,24
Médio	628	354	-43,63
Alto	2.304	1.487	-35,46
Luxo	852	661	-22,42
Total dos lançamentos	4.782	2.799	-41,47

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

- ✓ A Velocidade de Vendas (V.V), indicador que apura o dinamismo da comercialização de imóveis (o número de unidades vendidas para cada 100 unidades ofertadas) também demonstra que, apesar da média dos primeiros dez meses de 2011 ser inferior a observada em iguais meses de 2010, o resultado de 2011 é superior a média histórica do período 1995-2008 e 1995-2010.
- ✓ Enquanto de janeiro a outubro/11 a média da V.V. foi de 14,29%, na mesma base de comparação de 2010 ela foi de 22,61%, indicando, portanto, redução de 8,32 pontos percentuais. Considerando a média histórica de janeiro a outubro dos anos de 1995 a 2010, a V.V. alcança 10,78%. Portanto, o resultado observado em 2011 é superior e indica que o segmento imobiliário continua dinâmico.
- ✓ Em outubro/11 a oferta (estoque) de apartamentos disponível para comercialização era de 1.934 unidades. Esse número é superior ao observado em igual mês de 2010 (1.649 apartamentos).
- ✓ Assim como observado nos anos anteriores, o bairro Buritis continua sendo o campeão no estoque de apartamentos disponível para comercialização. Em outubro/11, do total de 1.934 unidades em oferta, 30% estavam localizadas no referido bairro (580 unidades).

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

Bairro	Nº de Unidades Outubro/2011
Buritis	580
Castelo	153
Gutierrez	122
Paraiso	114
Funcionários	109
Lourdes	96
Santa Amélia	91
Serra	82
Outros	587
Total	1.934

Fonte: Pesquisa Ipead/UFMG.

- ✓ O Bairro Castelo aparece na segunda colocação deste *ranking*, com 153 unidades disponíveis para venda em outubro/11. Buritys, Castelo, Gutierrez, Paraíso e Funcionários são os cinco bairros com o maior número de unidades em oferta na cidade de Belo Horizonte.
- ✓ Do total de 1.934 unidades disponíveis para comercialização em Belo Horizonte, em outubro/11, somente 69 unidades estavam na faixa de valores de R\$100 a R\$250 mil. Já 1.163 estavam na faixa de R\$250 mil a R\$500 mil, e 702 acima de R\$500 mil.
- ✓ De acordo com a pesquisa do Ipead/UFMG, o Índice dos Preços médios de vendas de apartamentos novos em Belo Horizonte aumentou 10,76% no período de janeiro a outubro/11. Neste mesmo período o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC/FGV), aumentou 6,61%. Deve-se ressaltar que, geralmente, a composição dos índices de custos de construção envolve materiais de construção e mão de obra. O custo com o terreno não é contabilizado em sua evolução. Isso ajuda a justificar o motivo pelo qual a elevação dos preços de apartamentos em Belo Horizonte foi superior à alta do INCC. A escassez dos terrenos na cidade e a escalada dos seus preços tem pressionado muito o custo dos empreendimentos. Também ajudam a explicar os aumentos à redução da oferta de imóveis nos últimos anos e o aumento da demanda. O mercado imobiliário, altamente concorrencial, tende a obedecer a “Lei da Oferta e da Demanda”.

Avaliação geral do mercado imobiliário

- ✓ Os números sinalizam que o mercado imobiliário de Belo Horizonte está realmente vivenciando um forte processo de adequação de suas atividades, onde após os recordes de vendas alcançados nos últimos dois anos, caminha para um resultado mais sustentável de crescimento.
- ✓ Existem fatores positivos que estão delineando as perspectivas de desempenho para os próximos anos e, sem dúvidas, a continuidade de expansão do crédito imobiliário é um deles. Apesar disso, sempre é bom ressaltar que o setor também tem importantes desafios a serem vencidos: a contratação de mão de obra, a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, além, é claro, da escassez de terrenos nos grandes centros urbanos e o alto custo destes.
- ✓ O crédito imobiliário e a renda continuam aumentando, o que é uma sinalização positiva para o segmento.
- ✓ O segmento imobiliário deverá apresentar expansão em suas atividades. Aconteceu desaceleração das vendas (São Paulo, Porto Alegre e Belo Horizonte são bons exemplos), mas isso não ocorre por fatores externos (crise internacional).
- ✓ Base de comparação 2010 é muito elevada: mercado ano passado vivenciou forte expansão, auge do PMCMV. Mas a demora na aprovação da segunda fase do PMCMV também deve ser considerada.

- ✓ O mercado não deverá passar por transformação radical, pois nada indica que o País vivenciará um período recessivo. Mas é preciso considerar que os efeitos da crise econômica internacional ainda podem chegar ao Brasil. É preciso monitorar.
- ✓ As premissas continuam positivas e as mesmas dos últimos anos: o País continua crescendo (apesar do menor ritmo), existe crescimento demográfico, o déficit habitacional ainda é alto e, além disso, existe oferta de crédito, emprego formal e renda em expansão.
- ✓ A acomodação do mercado imobiliário é natural após o incremento significativo observado nos últimos anos. Mas certamente a segunda fase do PMCMV contribuirá para acelerar o ritmo de atividades.
- ✓ Mesmo ao longo da crise financeira internacional de 2008, o mercado de crédito habitacional elevou seus financiamentos, sendo o segmento de crédito que mais cresceu em 2009, o que ajudou a manter o ritmo da economia naquele ano, neste sentido, é fundamental garantir a regularidade nos mercados de crédito imobiliário pelo seu caráter anticíclico (ciclo mais longo de produção ajuda a reduzir impactos na economia de oscilações de curto prazo).

Custos

- ✓ A maior pressão no custo setorial é exercida pelos custos com a mão de obra. Dados do INCC/FGV e CUB/m², calculado e divulgado pelo Sinduscon-MG, comprovam isso.

CUB/m² - Sinduscon-MG

Variação %

CUB/m ²	12 meses (dez/10-nov/11)
Valor global	7,41
<i>Materiais</i>	4,07
<i>Mão de obra</i>	10,76

Fonte: Sinduscon-MG.

- ✓ Aumento do custo da construção superior aos índices de inflação no País.
- ✓ Moderação no aumento no custo com materiais. A desoneração tributária ajuda a compreender essa evolução mais benigna (redução do IPI para materiais de construção).

INCC/FGV

Variação percentual

INCC/FGV	Variação %	
	Jan-nov/11	dez/10-nov/11
INCC todos os itens	7,37	8,09
<i>Materiais, equipamentos e serviços</i>	4,45	4,54
<i>Mão de obra</i>	10,43	11,85

Fonte: Fundação Getúlio Vargas.

- ✓ Efeitos dos maiores aumentos da mão de obra em relação aos materiais e equipamentos: mudança na composição de custos setoriais. Mão de obra passa a representar a maior parte do índice.

CUB/m² (Sinduscon-MG)
Composição - Novembro/11

CUB/m ²	R\$/m ²	Part. %
Valor global	923,30	
<i>Materiais</i>	439,28	47,58
<i>Mão de obra</i>	445,80	48,28

Fonte: Sinduscon-MG.

CUB/m² (Sinduscon-MG)
Composição - fevereiro/2007

CUB/m ²	R\$/m ²	Part. %
Valor global	672,01	
<i>Materiais</i>	328,91	48,94
<i>Mão de obra</i>	319,60	47,56

Fonte: Sinduscon-MG.

Perspectivas para a Construção Civil

A Construção Civil, por suas características naturais (extensa cadeia produtiva e grande geração de emprego) é um setor eminentemente voltado ao desenvolvimento da economia interna. Os fundamentos do seu atual ciclo de crescimento são sólidos: marco regulatório adequado, crescimento da renda, geração de emprego formal na economia e incremento significativo (e saudável) do crédito imobiliário. Além disso, um País para se desenvolver precisa construir suas bases físicas e todas elas passam, necessariamente pela Construção Civil. Isso significa que o setor é o responsável por materializar as bases do desenvolvimento nacional (a construção de indústrias, rodovias, hidrelétricas, moradias, hospitais e escolas são somente alguns exemplos).

- ✓ Desde 2008 a economia mundial impõe novos e importantes desafios para a economia nacional. O Brasil venceu a primeira fase da crise internacional com determinação e utilização de instrumentos adequados. Espera-se que o País também consiga avançar nesta nova fase.
- ✓ A Construção Civil tem motivos para manter a esperança de continuidade do seu crescimento. O incremento de atividades aguardado para 2011 é de 4% a 5% ou seja, mais um ano em que ele deverá crescer acima da média geral da economia. Esse número, caso confirmado, significará crescimento inferior ao observado em 2010, quando o segmento registrou a maior alta dos últimos 24 anos: 11,63%.
- ✓ Entretanto, é importante analisar esse resultado para compreender a sua relevância. O incremento esperado para 2011 acontecerá em relação a uma base muito elevada, que foi o ano passado. Em função disso, mesmo que a análise dos indicadores para a Construção Civil em 2011 demonstre números mais moderados, aparentemente sem a exuberância dos observados no ano passado, eles são expressivos.
- ✓ Em 2012 a Construção deverá continuar registrando importante crescimento em suas atividades e certamente exercerá relevante papel na mitigação dos efeitos da crise no País, gerando emprego e renda na economia, sendo um dos responsáveis pela expansão do PIB nacional.

- ✓ A Construção está ajustando o seu processo de crescimento. Está buscando o equilíbrio para conseguir produzir de acordo com as necessidades do País. E não é novidade que o segmento está procurando superar os vários desafios que tem encontrado. Dificuldades com a contratação de mão de obra qualificada, com a locação de máquinas e equipamentos e com a dilatação do prazo para entrega dos materiais por parte dos fornecedores são somente alguns deles.
- ✓ De acordo com estimativas da Fundação Getúlio Vargas, o setor deverá crescer 4,8% em 2011. Para 2012 o ano é de expectativas. As estimativas apontam a continuidade do ciclo virtuoso de crescimento e a expansão da Construção deverá ficar na casa de 5%. Mas sempre é bom destacar que para que esse resultado efetivamente aconteça é necessário que o Governo Federal continue tomando medidas que promovam o crescimento da economia, mantendo a geração de emprego formal. Espera-se, ainda, que no próximo ano o PMCMV caminhe de uma forma mais ágil, assim como também aguarda-se maior incremento nas obras necessárias aos eventos esportivos internacionais. Sempre é bom destacar que tudo indica que o crédito direcionado para habitação e também para infraestrutura deverá continuar crescendo.
- ✓ O maior volume de crédito imobiliário, as obras do segmento imobiliário, a forte demanda reprimida, as obras de infraestrutura, a construção industrial e comercial advindas de investimentos privados, as obras de habitação popular, sem contar as obras direcionadas aos eventos esportivos, podem continuar mantendo o ritmo de expansão entre 4% e 5% para a Construção nos próximos anos. A união da cadeia produtiva do setor está proporcionando os ajustes necessários para manter o ritmo de produção, entre eles a qualificação da mão de obra e industrialização dos processos produtivos.
- ✓ Mas é preciso destacar que o setor sabe que ter perspectivas positivas não é garantia de resultados. Elas correspondem a um importante estímulo, mas é preciso mais. O Brasil vivencia um novo momento, mas ele ainda padece dos limites impostos pela sua infraestrutura inadequada, e para que o crescimento sustentado efetivamente aconteça é necessário superá-los.
- ✓ Nos últimos anos, o aumento do emprego formal, o crescimento da renda e a estabilidade macroeconômica foram alguns dos fatores que proporcionaram a impulsão das atividades do segmento. É necessário que este cenário continue, para que a Construção Civil prossiga no caminho dos avanços expressivos.
- ✓ A Construção ainda precisa e vai avançar mais. É necessário aumentar a produtividade e continuar com o processo de qualificação da mão de obra. O setor tem trabalhado para conseguir vencer estes desafios.
- ✓ Em relação ao segmento imobiliário, ele deverá continuar aquecido. Em 2011 aconteceu desaceleração das vendas (os resultados observados em São Paulo, Porto Alegre e Belo Horizonte são exemplos), mas isso não ocorre por fatores externos (crise internacional), mas sim devido a um processo de ajuste, depois de uma demanda muito acelerada nos últimos anos, em especial em função do PMCMV. Neste aspecto é necessário destacar a importância da confiança das famílias na economia, em especial na continuidade do crescimento do emprego e da renda.

- ✓ Sem sombra de dúvida, hoje a Construção é a grande protagonista do desenvolvimento do País. E o crédito imobiliário tem um papel importante no avanço do setor. Nunca é demais recordar que o incremento de atividades da Construção Civil impulsiona o desenvolvimento do Brasil em função das suas características: extensa cadeia produtiva (8,1% do PIB), imensa capacidade de absorção de mão de obra, além da extraordinária capacidade de gerar renda por toda a economia. Deve-se considerar que o setor também contribui muito para promover a qualidade de vida da população. Além disso, um segmento que possui mais de 160 mil estabelecimentos formais em todo o Brasil (sendo 97,4% de micro ou pequena empresa), possui mais de 2,8 milhões de trabalhadores com carteira de trabalho assinada e é responsável por expressiva parcela dos investimentos nacionais, não poderia deixar de ocupar um papel de destaque na agenda nacional.

Em resumo, as sinalizações continuam positivas para a construção civil:

- ✓ O financiamento imobiliário deverá continuar crescendo e contribuindo para incrementar as atividades do setor. A Abecip projeta que em 2014 o crédito imobiliário representará 11% do PIB nacional (atualmente é cerca de 5%).
- ✓ A nova fase do Programa Minha Casa, Minha Vida, prevê a construção de dois milhões de moradias até 2014, indicando que a política habitacional continuará na agenda de prioridades. Mas é necessária a remoção dos gargalos que ainda impedem o avanço da segunda etapa.
- ✓ Os investimentos previstos no PAC 2 (R\$955 bilhões entre 2011 e 2014). Os investimentos públicos certamente contribuirão para impulsionar a retomada da economia nacional, especialmente através de maior dinamismo do PAC.
- ✓ Existe uma evidente necessidade de ampliar/melhorar a infraestrutura (saneamento básico e rodovias são exemplos claros disso).
- ✓ Os grandes eventos esportivos internacionais (Copa 2014, Olimpíadas 2016) certamente movimentarão o setor ainda mais.
- ✓ Em 2011, mais uma vez, o crescimento do setor deverá ser superior ao da economia nacional. Em 2012 esse cenário também deverá se repetir.
- ✓ A solidez da economia nacional e a força do mercado interno indicam que o País continuará crescendo.
- ✓ As premissas em geral continuam positivas e as mesmas dos últimos anos: Brasil continua crescendo (apesar do menor ritmo), o déficit habitacional é elevado e, além disso, a oferta de crédito está em expansão, assim como o emprego formal e a renda. O maior volume de crédito imobiliário, as obras do segmento imobiliário, a forte demanda reprimida, as obras de infraestrutura, a construção industrial e comercial advindas de investimentos privados, as obras de habitação popular, sem contar as obras direcionadas aos eventos esportivos, podem continuar mantendo o ritmo de expansão entre 4% e 5% para a construção nos próximos anos.

No médio e longo prazo as perspectivas do setor sofrerão influencia das seguintes questões:

- ✓ Aumento do investimento em infraestrutura.
- ✓ Desenvolvimento de novas fontes de financiamento para a habitação.
- ✓ Maior industrialização dos processos produtivos.
- ✓ Aumento da produtividade e qualificação da mão de obra.

Finalmente, cabe destacar que o maior desenvolvimento das atividades da Construção, sem dúvida, contribuiu para o crescimento da economia nacional nos últimos anos, pois o setor possui a fórmula básica para impulsionar o dinamismo de qualquer economia: é intensivo de mão de obra, possui uma extensa cadeia produtiva e um dos seus produtos possui um forte caráter social: a moradia. Portanto, a nova dimensão alcançada pelo segmento nos últimos anos sem dúvida deu também uma nova dimensão para o País. E para que o Brasil continue construindo as bases para fortalecer o seu desenvolvimento, a Construção Civil tem que continuar sendo um dos seus motores. Isso significa que o setor é um agente determinante no processo de crescimento do País e para vencer desafios como déficit habitacional, infraestrutura básica, universalização do saneamento, mobilidade urbana entre tantos outros, a Construção Civil deverá ser utilizada.

Apesar da sinalização positiva, os desafios a serem vencidos

A perenidade do ciclo de crescimento do setor no Brasil é muito necessária. Espera-se que ele consiga manter o ritmo de crescimento na casa de 4,5% a 5% nos próximos anos. Certamente esse resultado muito contribuirá para o País encontrar o seu desenvolvimento sustentado. A Construção Civil hoje trabalha em um patamar impossível de ser pensado dez anos atrás. O setor vivencia novos tempos e possui novos desafios:

- ✓ Encontrar novas fontes para o financiamento imobiliário no País. A preocupação com a insuficiência de recursos do SBPE deve ser considerada. Novos mecanismos precisam ser avaliados (e a securitização é um deles).
- ✓ Superar a falta de mão de obra qualificada.
- ✓ Aumentar a produtividade. O que significa: buscar novas tecnologias para o setor (em destaque o Programa de Inovação Tecnológica da CBIC) e ampliar a qualificação profissional.
- ✓ Custos pressionados (principalmente em função da elevação do custo com a mão de obra).
- ✓ Escassez de terrenos (e o alto custo destes) nos grandes centros urbanos.
- ✓ Os juros altos (que inibem os investimentos produtivos).
- ✓ O elevado custo da mão de obra. Neste contexto é preciso destacar os encargos trabalhistas no setor. Estudo realizado pelo Sinduscon-MG demonstra que, em média, os encargos previdenciários e trabalhistas, mais os benefícios estabelecidos pela Convenção Coletiva de Trabalho, totalizam quase 200%, o que eleva muito o custo com a mão de obra.
- ✓ A baixa taxa de investimento no Brasil. No terceiro trimestre/11 ela correspondeu a 20,0% do PIB. Este número é baixo, se comparado com outras economias emergentes.
- ✓ Agravamento da crise internacional trouxe preocupação adicional para a economia. Ela deve repercutir por aqui.

- ✓ A burocracia no licenciamento de empreendimentos.
- ✓ A infraestrutura precária.
- ✓ PMCMV: Baixa atratividade para operações na faixa 1. A segunda fase demorou a ser aprovada e ainda não deslançou.
- ✓ Em relação à dificuldade em qualificação/capacitação da mão de obra, sempre é bom ressaltar que ela é reflexo da estagnação e do tímido crescimento observado no segmento por cerca de duas décadas. Além disso, deve-se ressaltar que este desafio adquire uma magnitude ainda maior diante da recente industrialização do processo construtivo. Mas merecem destaque os investimentos do setor em programas de capacitação. As empresas têm ampliado seus processos de qualificação até mesmo dentro dos canteiros de obras. O setor tem buscado intensificar a qualificação dos trabalhadores nos cursos do Senai, nos canteiros de obras e em parcerias com universidades e assim tem procurado avançar em suas atividades.
- ✓ É necessário destacar, ainda, que a estabilidade macroeconômica é essencial para o crescimento do País. Nesse contexto, a inflação sob controle (baixa e estável) exerce papel fundamental. Foi esse controle que ajudou, nos últimos anos, o Brasil a sedimentar seu crescimento. Em relação a ajustes fiscais, o governo já ressaltou, por várias vezes, que os investimentos no Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e no PMCMV serão mantidos. Isso também é um fator estimulante para o setor, que precisa continuar se desenvolvendo. Afinal, o País ainda precisa de uma infraestrutura adequada para que possa sustentar o seu crescimento. E nesse aspecto, a Construção Civil exerce papel de protagonista.
- ✓ Os avanços observados na economia e na Construção Civil sem dúvida são importantes e expressivos. Mas é apenas um processo que precisa continuar. Na economia nacional é preciso resolver questões essenciais como burocracia, carga tributária elevada, custos trabalhistas que contribuem para estimular à informalidade nos mais diversos segmentos, a infraestrutura precária, a baixa taxa de investimentos, a ausência das reformas essenciais (política, administrativa, tributária e previdenciária) são alguns dos fatores que permanecem restringindo o crescimento. Resolver essas questões pode proporcionar um cenário mais satisfatório para os necessários investimentos que podem garantir a continuidade do processo de desenvolvimento.

@@

Trabalho realizado com os dados disponíveis até 19 de dezembro de 2011.