

# CBIC

Câmara Brasileira da Indústria da Construção

## Construção Civil: Análise e Perspectivas

Banco de Dados da CBIC  
Brasília - Dezembro - 2010





Câmara Brasileira da Indústria da Construção

Presidente da Câmara Brasileira  
da Indústria da Construção

Eng<sup>o</sup> Paulo Safady Simão

Coodenação do Trabalho  
Econ. Danil Ítalo Furletti

Elaboração do Trabalho:  
Econ. Ieda Vasconcelos  
Econ. Luís Fernando Melo Mendes

Colaboração - Assistentes técnicos  
Rafael de Miranda e  
Rodrigo dos Reis Oliveira

# Panorama econômico nacional

Inflação, apesar da persistente alta, ainda dentro da meta, de acordo com as perspectivas de vários analistas de mercado, taxas de desemprego nos menores patamares da série histórica, recordes na geração de vagas formais, rendimento médio real do trabalhador com resultados positivos, crescimento da massa salarial em termos reais, confirmando os bons resultados do mercado de trabalho, classe média representando 50% da população brasileira, operações de crédito alcançando níveis expressivos, consumidor e empresário demonstrando confiança na economia, crescimento dos investimentos, aumento da proporção do crédito imobiliário em relação ao Produto Interno Bruto (PIB) e reservas internacionais robustas. Esses são somente alguns dos indicadores positivos que delinearão o cenário econômico nacional em 2010 e que surpreenderam por corresponderem ao primeiro ano após uma grande crise financeira internacional. Apesar de não significarem ausência de desafios importantes, que precisam ser urgentemente vencidos, eles demonstram que o país seguiu por um caminho de realizações, resultado da opção pela estabilização macroeconômica.

O crescimento econômico robusto, acima de 7,5% pela primeira vez nos últimos 25 anos, confirma que o Brasil venceu a instabilidade mundial e não mergulhou em recessão, conforme já observado em vários outros momentos de dificuldade internacional.

Assim, enquanto em 2009, o país registrou queda de 0,6% em seu PIB, em 2010 a alta será vigorosa. As últimas estimativas divulgadas pelo Fundo Monetário Internacional (FMI) apontam para esta direção e projetam crescimento de 7,5% neste ano. Este também é o número previsto pela Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE). Isso significa que, pelo quarto ano consecutivo, o crescimento nacional será superior ao observado para a economia mundial. Resultado bastante positivo para um país que vivenciou, em um passado não muito distante, um longo período de estagnação econômica, descontrole inflacionário, mirabolantes planos econômicos e modificações na sua unidade monetária. A conquista, que merece ser ressaltada, é o retrato do sucesso de um processo de estabilização econômica, iniciado com o Plano Real, em 1994.

## ALGUNS INDICADORES NACIONAIS

Crescimento real (em %) do PIB Brasil - janeiro a setembro/10 em relação igual período do ano anterior	8,4
Número de vagas formais geradas (janeiro a outubro/10)	2.406.210
Número de trabalhadores celetistas - total de atividades (out/10)	35.407.229
Taxa de desemprego - PME/IBGE - outubro/10 (em %)	6,1
Volume de crédito do sistema financeiro (em % do PIB) - out/10	47,2
Crescimento (%) da massa de rendimento médio real dos ocupados PME/IBGE (jan-out/10)	10,6
Inflação acumulada jan-nov/10 (IPCA/IBGE) - Em %	5,25

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Ministério do Trabalho e do Emprego, Banco Central  
Obs: Taxa de desemprego e massa de rendimento para o conjunto de seis regiões metropolitanas, de acordo com pesquisa IBGE (RJS/PO/SARE/SH).



Nos últimos 16 anos, o país se dispôs a lutar e vencer importantes obstáculos e isso, naturalmente, possibilitou a construção do caminho sólido que garantiu a vitoriosa passagem pela crise econômica internacional. Vários fatores podem ser apontados como condicionantes para o avanço observado na economia. O regime de metas para inflação, o câmbio flutuante e as reservas cambiais foram fundamentais para garantir a estabilidade macroeconômica. A formação de um forte mercado consumidor interno, também exerceu um papel de protagonista no desempenho econômico nos últimos anos. Destaca-se, ainda, a importância da expansão do crédito. Isso, sem contar, é claro, que a hiperinflação ficou no passado. Esses fatores permitiram sedimentar um ambiente favorável para os negócios, construindo o desenvolvimento do país.

De acordo com os resultados do PIB, divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) o Brasil registrou crescimento de 8,4% no acumulado dos primeiros nove meses de 2010, frente igual período do ano anterior. Os números mais expressivos foram observados nos primeiros meses do ano, quando ainda vigorava os estímulos governamentais como a redução do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) para automóveis. Assim, depois de apresentar incremento de 2,3% nos três primeiros meses do ano, em relação ao último trimestre de 2009 e de expandir 1,8% no período abril a junho, em relação aos três meses anteriores, a alta de julho a setembro, foi de modestos 0,5%, na comparação com o trimestre anterior, evidenciando que o ritmo de crescimento arrefeceu. Resultado justificado pela retirada dos estímulos que foram concedidos durante a crise mundial de 2009 e, em parte, pelo crescimento das importações. Mas isso certamente não apagará o brilho dos números que fazem parte do resultado acumulado no ano.



Os resultados do PIB demonstraram que o consumo das famílias foi um fator importante para impulsionar as atividades produtivas do país. Aliás, de acordo com os dados do IBGE, este consumo cresce desde o final de 2003. Isso significa incremento por 28 trimestres consecutivos, na comparação trimestre frente igual período do ano anterior. Neste contexto, vale destacar a importância da expansão do crédito. De acordo com as estatísticas do Banco Central, o saldo dos empréstimos bancários, contabilizando operações com recursos livres e direcionados, alcançou R\$1.645 bilhões em outubro, correspondendo a expansão de 16,3% nos primeiros dez meses do ano. Esse resultado demonstra que a carteira total de crédito das instituições financeiras correspondeu a 47,2% do PIB em outubro/10.



Há que se sublinhar, ainda, a importância da impulsão dos investimentos. No terceiro trimestre de 2010 a taxa de investimento foi de 19,4% do PIB, superior, portanto, à taxa observada no mesmo trimestre do ano passado (17,9%). Esse resultado é justificado pela expansão da Formação Bruta de Capital Fixo, que, no mesmo período, cresceu 21,2%. Este fato é um ponto de tranquilidade, sob o ponto de vista da inflação, o que contribui para ampliar um pouco mais o otimismo. Mas é necessário ressaltar que a taxa de investimento no país ainda não retornou aos níveis pré-crise. No terceiro trimestre de 2008 ela correspondia a 20,8%. Além disso, ainda está abaixo dos 25% recomendados para manter o crescimento do PIB acima de 5%.

Desagregando por setores de atividade observou-se, na comparação de janeiro a setembro de 2010 com igual período do ano 2009, crescimento de 7,8% na agropecuária, 12,3% na indústria e 5,7% nos serviços. Os dados positivos do PIB evidenciam como contrapartida, uma série de variáveis importantes para o país. De acordo com os dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged), divulgados pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) de janeiro a outubro/2010 o país gerou 2,406 milhões de postos de trabalhos formais. Isso significa que o total de trabalhadores celetistas passou de 33,001 milhões em janeiro/10 para 35,407 milhões em outubro/2010, o mais alto índice em toda a história do Brasil em todos os tempos, de acordo com o MTE.

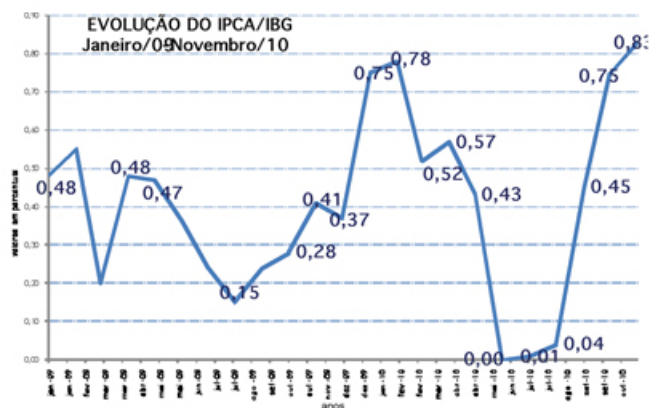
## EMPREGO FORMAL NO BRASIL - TODAS AS ATIVIDADES

### Dados gerais

Número de trabalhadores celetistas em 31/10/2010	35.407.229
Número de trabalhadores celetistas em 01/01/2010	33.001.019
Número de trabalhadores celetistas em 31/10/2009	33.169.516
Número de vagas geradas no ano (jan. a out/10)	2.406.210
Número de vagas geradas 12 meses (nov/09-out/10)	2.237.713

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

Mesmo com todo o sucesso que a economia alcançou em 2010, alguns fatores chamaram a atenção e exigem cautela, como é o caso da inflação, que, apesar das perspectivas indicarem que ela não ultrapassará o teto da meta inflacionária (6,5%), vem demonstrando aceleração persistente. Também preocupa o fato do país carregar na utilização da política monetária para conter o aumento nos preços da economia. O Brasil precisa aprender a desatar o nó da armadilha de achar que o melhor remédio para o controle inflacionário é a taxa de juros. Deve-se destacar que os juros altos na economia nacional podem ser explicados pelo déficit das contas públicas. É preciso captar recursos para fazer face aos gastos do governo. A solução é rever e diminuir estes gastos, para, assim, os juros baixarem.



Além da inflação, também se destacou a valorização do Real frente ao dólar. O sucesso dos países emergentes, a economia e os juros nos Estados Unidos, na Europa e no Japão fizeram com que a grande liquidez internacional tivesse destino certo. Os dólares disponíveis no mundo escolhem mercados atraentes e o Brasil parece ser um grande favorito. Os motivos são fáceis de serem percebidos. Uma economia forte, aquecida, com um mercado interno robusto, e o melhor (para eles, é claro), tem um imã muito potente: a maior taxa de juros real do planeta, o que puxa, naturalmente, a entrada de dólares. O capital externo chega sedento de ganhos no mercado financeiro. Assim, os capitais afluem para o país e contribuem para uma valorização do Real diante do dólar.

Não é novidade que a Selic, atualmente em 10,75%, tem uma grande diferença com as taxas internacionais. A taxa de juros real no país é de cerca de 5%, já em países como Estados Unidos, Japão, na Zona do Euro e na Inglaterra ela é negativa. Assim, as boas condições econômicas do país, aliadas a taxa de juros elevada, atraem cada vez mais o capital externo. Em setembro, em função da oferta de ações da Petrobrás, o país registrou recorde na entrada de dólares por meio de operações financeiras, considerando uma série histórica iniciada em 1982 pelo Banco Central. Isso significou um fluxo positivo de US\$16,7 bilhões.

Mas a valorização do Real tem um efeito nada satisfatório sobre a competitividade dos produtos da indústria nacional. De acordo com os números divulgados pela Federação das Indústrias do Estado de São Paulo (FIESP), os produtos importados foram responsáveis por 22,7% de tudo o que foi consumido no país entre os meses de julho a setembro/2010, número que corresponde a um recorde desde o início da pesquisa, em 2003. É claro que os impactos foram negativos para a atividade industrial.

Dados do Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior, demonstram que, no acumulado de janeiro a novembro de 2010, as exportações nacionais alcançaram US\$180,997 bilhões, correspondendo a um incremento de 30,7% em relação a igual período do ano anterior. Mas, por outro lado, as importações, neste mesmo período, somaram US\$166,064 bilhões, com aumento de 43,9% em relação a iguais meses do ano anterior. Com estes resultados, o superávit comercial do país, no acumulado dos primeiros onze meses do ano, totalizou US\$14,933 bilhões, valor 35,4% menor do que o registrado no período janeiro a novembro/09. Números da produção industrial, divulgados pelo IBGE, deixam claro que o Brasil apresenta dificuldades para conseguir manter a velocidade das atividades industriais. Apesar disso, é preciso destacar as importações de bens de capital, que sinaliza investimento da indústria e também ampliação da capacidade produtiva no país.

### IMPORTAÇÕES BRASILEIRAS POR CATEGORIA DE USO

Janeiro-novembro-2010/2009

US\$ milhões - FOB

	Janeiro a novembro		Var. % 2010/09 p/média diária	Part. %	
	2010	2009		2010	2009
Bens de capital	37.206	26.928	38,2	22,4	23,3
Matérias-primas e intermediários	76.709	54.333	41,2	46,2	47,1
Bens de consumo	28.460	19.240	47,9	17,1	16,7
Não-duráveis	11.640	8.947	30,1	7,0	7,8
Duráveis	16.820	10.293	63,4	10,1	8,9
Automóveis	7.608	4.779	59,2	4,6	4,1
Combustíveis e lubrificantes	23.689	14.925	58,7	14,3	12,9
Petróleo	9.322	8.074	15,5	5,6	7,0
Demais	14.367	6.851	109,7	8,7	5,9
<b>Total</b>	<b>166.064</b>	<b>115.426</b>	<b>43,9</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Secretaria de Comércio Exterior - Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior.  
Obs.: Janeiro-novembro/2010: 228 dias úteis e Janeiro-Novembro/2009: 228 dias úteis.





No início do mês de dezembro, a Organização Mundial do Comércio (OMC) divulgou um estudo onde demonstra que, no período de julho a setembro/10 (em relação a iguais meses do ano anterior) o Brasil, apresentou, entre as principais economias do mundo, o maior crescimento em suas exportações. Nesse período as vendas externas brasileiras cresceram 33%, enquanto a média mundial foi de 18%. Por outro lado, o resultado da pesquisa revela que nas importações, o Brasil também registrou a maior expansão considerando o terceiro trimestre de 2010 frente ao mesmo período do ano passado: 49%. Para se ter uma ideia do que esse número representa, no mundo este índice foi de 18%. O país já está conhecido como um grande campeão mundial no crescimento de importações neste ano.

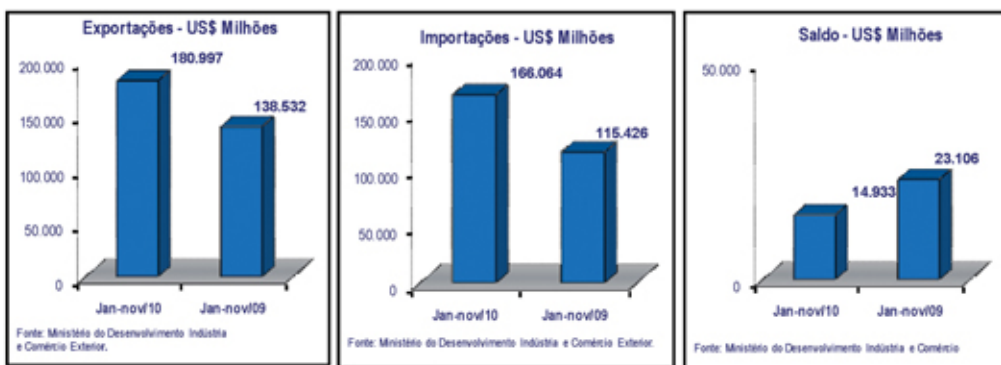
Considerando todo este ambiente, o Brasil precisa urgentemente resolver o dilema dos juros altos. Esse é um desafio que fragiliza a economia e que deve, necessariamente, ser vencido. Mas, para isso, é sabido que o governo necessita reduzir seus gastos. O Brasil não pode mais postergar a utilização de maior austeridade nos gastos públicos. É de conhecimento geral que se gasta muito e com pouco critério. Reduzir gastos do governo significa reduzir gastos de custeio e não de investimento.

Além disso, o ambiente para os negócios precisa ser mais saudável. É necessário também reduzir a burocracia, os impostos incidentes sobre os investimentos e sobre as exportações, além, é claro, da excessiva carga trabalhista. O investimento nacional precisa aumentar para que o crescimento se torne mais sustentável. A taxa de juros continua distribuindo efeitos nocivos para a dívida pública e influência negativa sobre o câmbio com cenário propício para o capital especulativo. Destaca-se que a elevada taxa de juros, tem apresentado uma fatura com valor muito alto para o país pagar.





## A balança comercial em números



Em relação à economia mundial, destaca-se que a página da crise econômica realmente ainda não foi virada. Os países emergentes saíram na frente e eles devem continuar contribuindo com a recuperação da economia internacional. Em 2009 foram responsáveis por 46% do PIB mundial, e os desenvolvidos alcançaram 54%. Mas, de acordo com estudos do Banco Mundial, em 2015, esta situação será revertida. As economias emergentes poderão responder por 52% do PIB mundial, enquanto os países desenvolvidos terão sua fatia de participação reduzida a 48%. O Brasil, ao que tudo indica, exercerá um papel de destaque nesta nova composição. Assim, o país não pode ficar refém da armadilha da política de juros altos. Conter os gastos públicos para possibilitar a redução da taxa de juros e assim deixar de ser a principal atração do capital especulativo, sem dúvida, é uma medida eficiente. Certamente isso contribuirá para que o país continue percorrendo o caminho do desenvolvimento. Não se pode perder esta oportunidade.

No início do mês de dezembro, o Banco Central, considerando as condições macroeconômicas e de crédito adotou algumas medidas para reduzir a liquidez do mercado e, assim limitar o consumo e conter o avanço da inflação que se mostrou persistente nos últimos meses. Refere-se a uma decisão que objetiva deter o avanço de alguns preços na economia e, assim, deter parte da pressão inflacionária. Entre as medidas destacam-se o aumento do compulsório sobre depósitos a vista e depósitos a prazo. É notório que o compulsório é um instrumento utilizado pelo Banco Central para regular a quantidade de dinheiro na economia e ele exerce influência direta no crédito e nas taxas de juros cobrados.







Com as medidas anunciadas sairão de circulação R\$ 61 bilhões. Também foi adotada medida de restrição de crédito de longo prazo para pessoas físicas, ao aumentar o patrimônio dos bancos exigido como garantia. Por outro lado, foi retirado o depósito compulsório (que era de 15%) sobre as Letras Financeiras, que é um instrumento utilizado pelas instituições financeiras para captar recursos de longo prazo para pessoas jurídicas. Assim, este é um estímulo para o crédito para as empresas. Como as medidas adotadas recaem sobre o consumo é necessária, ainda, a contribuição do Governo, via corte de gastos de custeio, para que o sucesso, para conter o avanço da inflação e a valorização do real, seja completo.

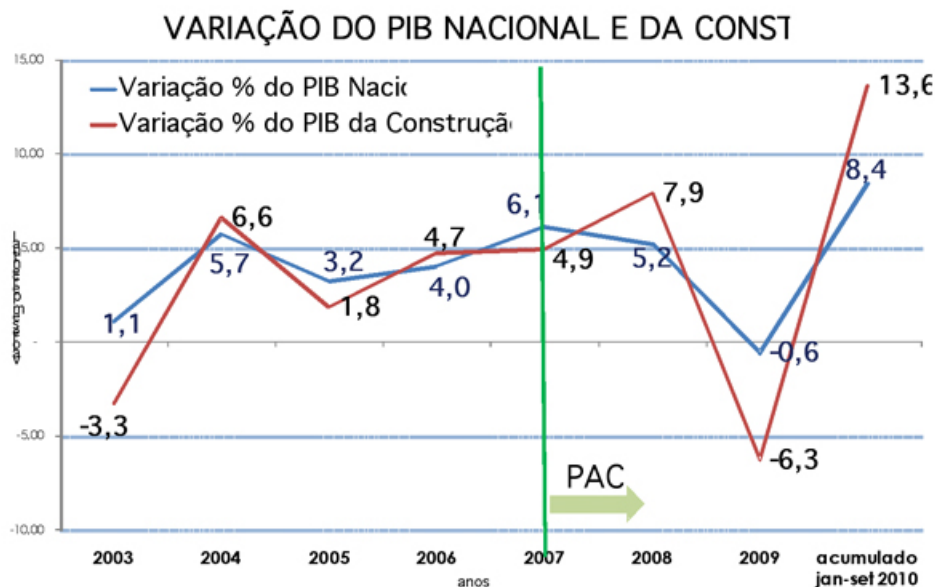
O ano 2011 certamente apresentará uma dinâmica diferente da observada em 2010. O novo governo inicia-se com temas prioritários na pauta de trabalho: inflação superior ao centro da meta e a deterioração nas contas externas (vale destacar que o déficit em transações correntes poderá fechar 2010 próximo a US\$50 bilhões). Este déficit tem ao seu lado duas questões importantes: a perda de competitividade de alguns ramos industriais e o câmbio valorizado. Mas isso não significa que será um ano sem crescimento. Depois de avançar cerca de 7,5% em 2010, de acordo com projeções de vários analistas, as estimativas são positivas para os próximos anos. Em 2011, por exemplo, as mais diversas estimativas indicam crescimento de 4,5% a 5% para a economia. E os grandes eventos esportivos programados para serem realizados em 2014 e 2016, aliados às perspectivas positivas do pré-sal certamente iluminarão o cenário. Mas isso não significa, necessariamente, que o país já ganhou o jogo e, independente da situação, conseguirá manter o impulso em suas atividades. É necessária cautela. É claro que o ambiente está longe de ser ruim, mas inspira cuidados.

## A construção civil

Crescimento do PIB setorial acima de 11% em 2010, o melhor resultado dos últimos 24 anos, geração de mais de 340 mil vagas formais em todo o país nos primeiros dez meses do ano, crédito imobiliário em expansão (somente com recursos da caderneta de poupança podem ultrapassar R\$50 bilhões), indicando aumento de mais de 70% em termos de valores financiados no período de janeiro a outubro/10 em relação a iguais meses de 2009, indústria de materiais de construção com utilização de 87% da capacidade instalada, de acordo com dados da Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção (Abramat), número recorde de trabalhadores com carteira assinada no setor (mais de 2,604 milhões, de acordo com série histórica dos dados do Caged, iniciada em 1992), são somente alguns dos dados que conseguem demonstrar a robustez do desempenho das atividades da construção e evidenciam que ele está em seu melhor momento das últimas décadas. Números que, nem de longe, lembram a estagnação das atividades observada ao longo de vários anos.



Até o ano 2003 a construção civil nacional vivenciou um período de altas e baixas, caracterizado pela falta de incentivo às suas atividades, pela anêmica disponibilidade de recursos e por uma inexpressiva presença de financiamento imobiliário. Para se ter uma ideia do que isso significa basta lembrar que, em 2004, a relação crédito imobiliário/PIB no Brasil era de inacreditáveis 1,3% do PIB. Diante desse cenário, a expansão de atividades era muito difícil para grande parte das empresas do segmento. Entretanto, a partir de 2004, o setor começou a escrever uma nova história de desenvolvimento, vencendo, inclusive, um freio forçado no início de 2009, em função da crise internacional.



Nos primeiros nove meses de 2010 o PIB da construção cresceu 13,6% no país, em relação a igual período do ano anterior.

De uma forma geral, a expansão vigorosa do setor pode ser creditada ao forte ritmo de investimentos na área habitacional e também na infraestrutura. Neste último aspecto, destacam-se os recursos liberados através do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES). De acordo com as estatísticas de desempenho, divulgadas pelo banco, de janeiro a outubro/10, o total dos seus desembolsos foi de R\$140,9 bilhões. Para infraestrutura foram liberados 41,47 bilhões, (aumento de 15% em relação a igual período de 2009) com participação de 29% no total dos recursos desembolsados. Transporte rodoviário ficou com R\$21,349 bilhões, liderando o volume de recursos para infraestrutura, e alcançando incremento de 104% em relação ao mesmo período do ano passado.

É necessário considerar a impulsão da construção civil observada nas regiões Norte e Nordeste do país. Pode-se destacar, por exemplo, a importância das obras das usinas hidrelétricas de Santo Antônio e Jirau, em Rondônia, que contribuíram para aquecer substancialmente o setor na Região Norte do país. De janeiro de 2009 a outubro de 2010, por exemplo, a construção, naquele estado, foi responsável pela geração de mais de 30 mil postos de trabalho formal e certamente estas obras contribuíram para isto.



Hoje não existem dúvidas de que o setor voltou a exercer papel de vanguarda e estratégico na economia nacional e que está na rota de um novo e importante ciclo virtuoso de crescimento. Ele foi um dos motores que possibilitou que a roda da economia continuasse girando, o que ajudou o Brasil a encontrar, rapidamente, a porta de saída da crise mundial. A opção da utilização da construção, para alavancar o desenvolvimento econômico tem importante destaque do ponto de vista socioeconômico: ajuda a enfrentar uma das maiores mazelas social do país, que é o déficit habitacional, além de contribuir para que se caminhe na direção da solução de grandes gargalos na infraestrutura, o que restringe o crescimento mais acelerado.

Em 2010, a expansão das atividades deverá ser mais robusta do que a economia em geral. Enquanto se projeta aumento de 7,5% para o PIB nacional, a construção espera crescer acima de 11%. A última vez que o setor apresentou incremento em suas atividades com números acima de dois dígitos, de acordo com os dados do PIB, divulgados pelo IBGE, foi em 1986 (17,84%). Entretanto, é necessário destacar a base de comparação bastante deprimida, que foi o ano 2009 (queda de 6,3%). Além disso, é importante observar que no terceiro trimestre o setor já começou a reduzir o ritmo de suas atividades. De acordo com o resultado das contas trimestrais divulgadas pelo IBGE, a construção no país, no período de julho a setembro/10, em relação aos meses abril a junho/10, demonstrou queda de 2,3%.

## CONSTRUÇÃO CIVIL - Taxas (%) de crescimento Trimestre contra trimestre imediatamente anterior

	III.2009	IV.2009	I.2010	II.2010	III.2010
<b>Construção Civil</b>	<b>3,7</b>	<b>5,2</b>	<b>3,4</b>	<b>3,1</b>	<b>-2,3</b>

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais.

Mesmo com esse resultado, e com os desafios que ainda têm pela frente, os bons ventos devem continuar soprando sobre o setor. O desenvolvimento esperado para o país nos próximos anos passa, necessariamente, pela construção. As perspectivas positivas encontram-se fundamentadas em vários fatores: a necessidade da continuidade de crescimento do crédito imobiliário e do mercado habitacional, para atender ao déficit e a uma demanda crescente por moradias, o Programa Minha Casa, Minha Vida 2, o Programa de Aceleração do Crescimento 2, a realização da Copa do Mundo em 2014, a realização das Olimpíadas em 2016 e os investimentos previstos para o pré-sal certamente movimentarão a extensa cadeia produtiva do setor, gerando empregos e distribuindo renda por toda a economia. Em 2009 o setor foi responsável por cerca de 5% do PIB nacional, ou seja, R\$ 135,152 bilhões. Considerando a cadeia produtiva como um todo, o setor respondeu por 8,3% do PIB, ou R\$224 bilhões.

## CONSTRUÇÃO CIVIL - Valor Adicionado (VA) a preços correntes

Especificação	VA corrente (R\$milhões)				
	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Brasil .....</b>	<b>90.228</b>	<b>96.287</b>	<b>111.201</b>	<b>126.551</b>	<b>135.152</b>

Fonte: IBGE - Sistema de Contas Nacionais Brasil.



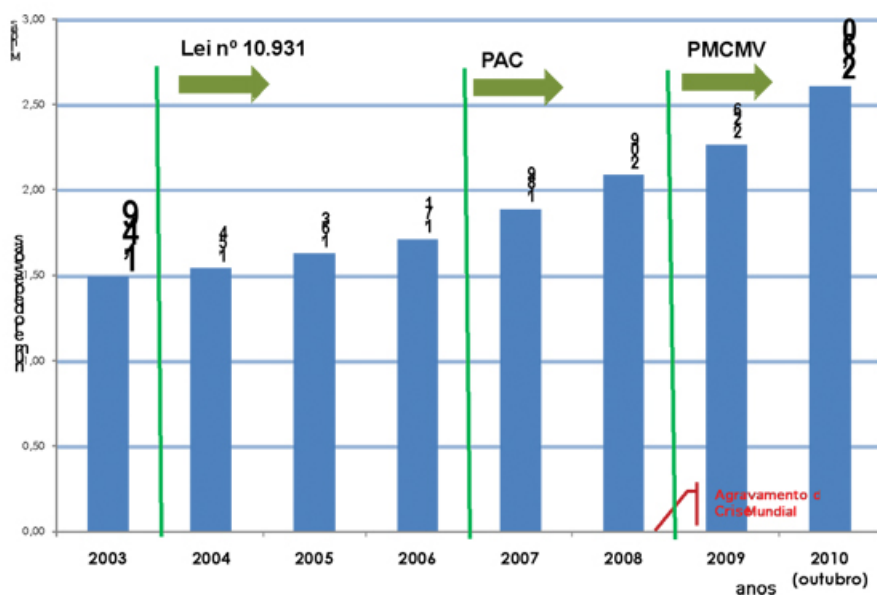
No campo das plantas industriais, percebe-se que o dinamismo da economia impulsiona a expansão de empresas dos mais diversos segmentos. Siderurgia, cimento, óleo e gás, veículos, são somente alguns exemplos. As atividades das obras industriais se ressentiram da crise econômica. As mais diversas empresas postergaram seus projetos de expansão de novas fábricas, afetando bastante esta área da construção. Mas este cenário foi alterado, e as perspectivas indicam caminhos promissores.

Os dados positivos do mercado de trabalho formal, da produção de materiais de construção, do faturamento da indústria de materiais de construção, do consumo e da produção de cimento, do mercado imobiliário, do financiamento imobiliário retratam bem o dinamismo das atividades do setor, conforme será demonstrado a seguir.

## Emprego

Os dados do mercado de trabalho evidenciam, de forma clara, a expansão vigorosa da construção civil em 2010. De acordo com informações do Caged, divulgados pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), de janeiro a outubro deste ano, o emprego formal na construção nacional, cresceu 15,10%, número bem superior ao incremento registrado pelo conjunto dos setores de atividade (7,29%). Isso significa que, enquanto em janeiro o número de trabalhadores com carteira assinada, na construção civil, no Brasil era de 2,263 milhões, em outubro esse número passou para 2,604 milhões, significando, portanto, a geração de 341.627 novas vagas no período.

### Estoque de trabalhadores formais na construção



Fonte: CAGED Estabelecimentos.



Desde 2004, ano do início da expansão das atividades, até outubro/10, a construção foi responsável pela geração de 1,115 milhão de novas vagas com carteira assinada, sendo que o melhor resultado, sem dúvida, será observado em 2010. Somente nos primeiros dez meses do ano o setor já contabilizou o maior número de novos postos de trabalho gerados desde o início da série histórica dos indicadores do CAGED/MTE. É a resposta da construção ao desenvolvimento de suas atividades. Resposta que traz benefícios para todo o país, pois movimentava uma extensa cadeia produtiva, gerando e distribuindo renda por toda a economia.

## GERAÇÃO DE VAGAS FORMAIS

### Construção civil

Ano	Brasil
2004	50.763
2005	85.053
2006	85.796
2007	176.755
2008	197.868
2009	177.185
<b>Soma 2004-2009</b>	<b>773.420</b>
2010 (jan-out)	341.627
<b>Total 2004 a out/10</b>	<b>1.115.047</b>

### Jan a Out de cada ano

Ano	Brasil
2004	99.809
2005	118.906
2006	132.132
2007	194.825
2008	303.031
2009	210.360
2010	341.627

Fonte: Caged - Ministério do Trabalho e Emprego.

## Produção de materiais de construção

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 12,89% nos primeiros dez meses de 2010, em relação a igual período do ano anterior. Esse resultado reflete o bom dinamismo das atividades da construção.

Outro indicador que também evidencia 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 do ano, em relação a igual período do ano passado, alta de 10,11%. Nesse contexto, destaca-se a importância da redução do IPI para alguns materiais de construção, o que melhorou as expectativas nesse segmento.



# Faturamento da indústria de materiais de construção

Dados da Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção (Abramat) revelam que o faturamento total deflacionado 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/10, foi 13,39% superior ao observado em igual período do ano anterior, confirmando os bons resultados do setor.

As expectativas da Abramat indicam que o fechamento do ano 2010 registrará crescimento de 12% sobre o resultado alcançado em 2009. Além da expansão das atividades da construção civil e crescimento do financiamento imobiliário, um dos fatores que contribuíram positivamente para a dinamização da indústria de materiais foi a redução do IPI para alguns materiais de construção. Alguns itens como cimento, tintas, argamassas, revestimentos, fechaduras, dobradiças, chuveiros, grades de aço, pias, louças de banheiro, entre outros, tiveram sua alíquota reduzida, uma medida adotada pelo Governo Federal para estimular as atividades do setor, e, assim, ajudar o país a vencer os efeitos da crise econômica de 2008. Essa desoneração, que acabaria em dezembro de 2010, foi prorrogada por mais um ano, ou seja, até dezembro de 2011. Uma iniciativa que certamente contribuirá para manter o dinamismo das atividades e impulsionar o segmento.

Os números positivos estão incentivando os investimentos na indústria de materiais de construção. De acordo com pesquisa, também realizada pela Abramat, em novembro/10, 76% das indústrias de materiais pretendiam investir nos próximos 12 meses. Em novembro/09, a pretensão era de 60%.

## Consumo e produção de cimento

Dados do Sindicato Nacional da Indústria do Cimento (SNIC) indicam que o consumo de cimento no país cresceu 15,78% nos primeiros oito meses de 2010, em relação a igual período do ano anterior. Isso significa dizer que enquanto de janeiro a agosto/10 foram consumidos 38,876 milhões de toneladas do produto, em igual período do ano passado esse número correspondeu a 33,579 milhões de toneladas.

Dados preliminares divulgados pelo SNIC demonstram que, nos primeiros onze meses de 2010, foram vendidos 54,3 milhões de toneladas de cimento no país, representando incremento de 14,7% em relação ao mesmo período do ano anterior (47,349 milhões de toneladas).

A produção do insumo no país totalizou 38,255 milhões de toneladas no período de janeiro a agosto/2010, indicando aumento de 14,59% em relação à quantidade produzida no mesmo período do ano anterior (33,385 milhões).



# Programa de aceleração do crescimento

Entre 2007 e outubro de 2010, segundo o Governo Federal, o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) executou o equivalente a mais de 85% (R\$ 559,6 bilhões) do orçamento total de R\$ 657,4 bilhões a previsto até o final de 2010, deste total o Governo trabalha com uma contratação de mais de 94%.. Os números desconsideram o reforço orçamentário de quase R\$ 6 bilhões em 2009 e de R\$ 7,3 bilhões em 2010, resultado da aprovação da Lei 12.053 /2010, sancionada para incorporar o programa Minha Casa Minha Vida no âmbito do Projeto Piloto de Investimentos (PPI) e por fim, no PAC (fato que passará a ocorrer na segunda fase do Programa).

O PAC representa um conjunto de medidas e metas focadas em obras de infraestrutura que tem por mérito retomar a relevante questão dos investimentos no debate econômico, visto o consenso entre os técnicos da forte correlação positiva entre os investimentos e o crescimento das economias.

Dadas as limitações de financiamento, principalmente fiscais, o programa escolheu áreas de forte impacto econômico consideradas estratégicas para elevar a competitividade dos produtos brasileiros e melhorar as condições de vida da população.

É importante notar que os recentes avanços que permitem o país voltar a investir são resultado principalmente da gestão da dívida pública e da credibilidade dos indicadores vinculados ao seu financiamento. Neste sentido, não se deve perder de vista o controle destes indicadores como fundamentais para permanência de um ambiente econômico sustentável.

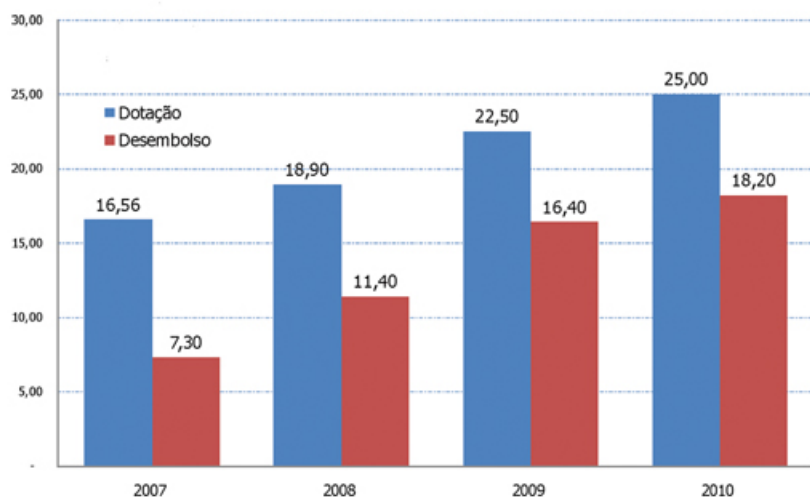
Neste sentido, o PAC buscou retomar os investimentos públicos e as relações entre os agentes públicos e privados sem, contudo, alterar o arcabouço conceitual que versa sobre a máquina pública por conta do descrédito de empresários e investidores da capacidade dos governos de controlar suas contas ao longo de décadas (na década de 1980 diversos países, inclusive o Brasil, conviveram com graves crises fiscais).

Uma das estratégias contábeis para permitir ampliar os investimentos sem alterar drasticamente as regras em vigor foi inserir os projetos do PAC na lista dos projetos considerados pilotos, pois passam a descontar tais gastos da apuração do superávit primário (reduzindo o resultado fiscal na mesma intensidade). O exemplo foi a aplicação deste mecanismo ao resultado de 2009 que permitiu a utilização de R\$ 13,9 bilhões ou 0,44% do Produto Interno Bruto (PIB) de investimentos (R\$ 17,9 bilhões, ou 0,57% do PIB no ano passado) para atestar a meta de superávit primário do setor público consolidado para o ano, prevista em 2,5% do PIB. O realizado foi na prática de 2,06% do PIB, naquele ano a estratégia foi entendida como adequada diante de concessões e incentivos oferecidos ao setor produtivo para que o Brasil avançasse diante da crise mundial que havia se instalado. Entretanto, o ano de 2010 já demonstra que a crise foi relativamente superada e que esta estratégia poderá ser ressaltada por credores.





## Execução orçamentária do PAC - OFU



**Fonte:** Relatórios do PAC

Observando apenas o “PAC orçamentário” foram empenhados (compromissado no orçamento) e pagos valores crescentes a cada ano, o que pode representar a melhora da gestão das ações do Programa ao longo do tempo o que já era esperado pela curva de aprendizagem de agentes públicos e privados ao operar com execuções acima das médias observadas de recursos nos últimos anos.

Em 2010, foram empenhados 73,6% da dotação ou R\$18,4 bilhões, destes foram liquidados R\$ 8,5 bilhões ou apenas 34% da dotação autorizada, o que pode se consequência dos investimentos terem os mesmos tratamentos dados as demais despesas correntes dos Governos que se encerram essencialmente nos exercícios fiscais, fato que não ocorre com os investimentos, principalmente em obras estruturantes que em geral extrapolam o ano fiscal.



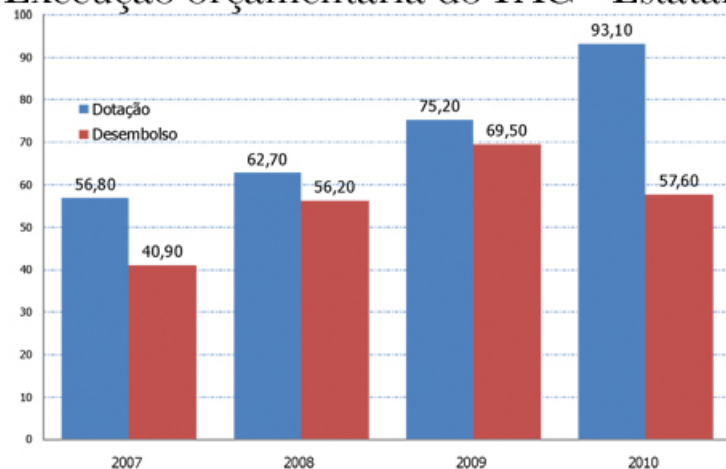


Do montante empenhado foram pagos R\$ 7,8 bilhões da dotação do ano, esta grande diferença entre os pagamentos e os empenhos realizados até o momento permite concluir que serão produzidos um grande volume de restos a pagar, postergando para o ano que vem a execução de grande parte das obras previstas para término neste exercício, o que já é observado na execução deste ano em que os “restos a pagar pagos” até o momento já superam os pagamentos das liquidações do exercício e que, mesmo desconsiderando os valores no cálculo do superávit primário, os governos precisam sempre manter reservas financeiras para honrar os compromissos de restos a pagar que pela Lei de Responsabilidade Fiscal passam a ser prioritárias (funcionam como despesas obrigatórias).

Vale destacar, no entanto, que os pagamentos do exercício representam 91,7% das liquidações e, que esta pequena diferença entre os valores liquidados dos valores pagos pode representar uma maior velocidade na liberação dos recursos de caixa para as obras já concluídas.

Em 2010, as empresas estatais do Governo Federal investiram R\$ 57,6 bilhões, um percentual de 62% dos R\$ 93,1 bilhões da dotação autorizada no orçamento de investimentos das estatais deste ano (87,2 bilhões originalmente previstos mais o acréscimo de R\$ 5,9 bilhões ocorrido posteriormente).

## Execução orçamentária do PAC - Estatais



**Fonte:** Relatórios do PAC

Apesar da elevação do orçamento de investimento das estatais, o ritmo dos investimentos se reduziu este ano se comparado com o mesmo período dos anos de 2007 a 2009.

Em 2010, estima-se que o nível de execução deverá ser superior ao observado em 2009.

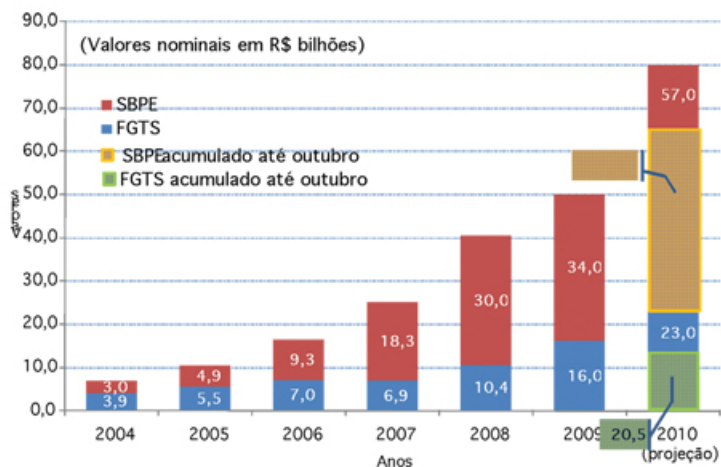


# Financiamento imobiliário - comentários gerais

Nos últimos anos, o Brasil assistiu ao incremento significativo em seu crédito imobiliário, cujas consequências sociais e econômicas são inegáveis: maior acesso da população à casa própria e crescimento das atividades da construção civil, com geração de renda e emprego.

Uma conjunção de fatores possibilitou a escalada do crédito imobiliário no país: **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 Brasil, ele ainda é muito baixo. Números do Banco Central indicam que em outubro/10 ele correspondia a modestos 3,7% do PIB. Isso significa que os financiamentos habitacionais a pessoas físicas e cooperativas habitacionais totalizaram, em outubro/10, R\$129,1 bilhões, com crescimento de 40,6% no ano e de 51,5% nos últimos 12 meses. O que chama atenção é que esse percentual é superior ao observado em períodos recentes. Em dezembro/04, por exemplo, era de inacreditáveis 1,3% do PIB. Vale lembrar que a literatura econômica internacional é pacífica em afirmar os bons resultados socioeconômicos para a nação quando esse número corresponde a 50% do PIB. Portanto, o país ainda pode (deve e precisa) crescer muito nessa área. Nesse contexto, vale lembrar que o processo de concessão de crédito imobiliário brasileiro é bem mais eficiente (seguro) do que os de outras economias. A boa notícia é que 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, vivenciou completa estagnação nessa área.

## Evolução das contratações Financiamento Habitacional Brasil - SBPE e FGTS



Fonte: Abecip e Caixa.



Estudo realizado pela Fundação João Pinheiro demonstra que o déficit habitacional nacional é de mais de 5,5 milhões de moradias. A grande maioria (quase 90% do total) está concentrada nas famílias com renda até 3 salários mínimos. Esses números evidenciam a importância de se manter a habitação na pauta de prioridades das políticas públicas. Pode-se afirmar que existe uma grande demanda que precisa ser atendida e muito espaço para um incremento ainda maior do crédito habitacional.

Não existem dúvidas que o ambiente para expansão do financiamento imobiliário é positivo. Mas é urgente ampliar a discussão sobre novas fontes de recursos para o sistema. A Abecip estima que nos próximos dois anos poderá ocorrer uma escassez dos recursos da caderneta de poupança. Em 2010, o crédito imobiliário deverá registrar novo recorde. Somente com recursos originários da caderneta de poupança projetam-se cerca de 400 mil unidades, com valores que podem chegar a R\$50 bilhões. Do orçamento do FGTS virão R\$24 bilhões, indicando que o fundo também poderá alcançar cerca de 400 mil moradias. Isso, sem contabilizar, ainda, os valores que devem ser destinados pelo Orçamento Geral da União. A relação crédito imobiliário/PIB poderá alcançar 4%, com os números finais do ano. Mas esse percentual ainda é muito baixo e várias vezes menor do que o registrado em outras economias, conforme comentado anteriormente.

De toda forma, é necessário destacar que o Brasil parece ter encontrado a chave para abrir a porta da casa própria para as famílias que fazem parte da triste mazela social chamada déficit habitacional. Mas é necessário manter essa porta aberta para que um maior número de pessoas consiga passar por ela. É preciso estabelecer estratégias eficientes e duradouras, sem perder de vista os objetivos. O horizonte parece estar bem mais claro, mas o desafio é grande. O país precisa vencê-lo.



# O crescimento do crédito imobiliário no país não se refere à formação de uma bolha imobiliária

No contexto de expectativas sobre o crédito habitacional no país, existem vários comentários sobre uma eventual possibilidade de o Brasil estar no meio de uma bolha imobiliária. Tais análises tentam relacionar qualquer alteração no preço dos imóveis à formação de uma bolha. É importante esclarecer que as altas de preço de apartamentos têm uma justificativa bastante plausível: o crescimento da demanda. Com o sensível incremento observado no crédito imobiliário e as maiores facilidades oferecidas, como a ampliação dos prazos, redução das taxas de juros, além das facilidades oferecidas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, a demanda foi impulsionada. Portanto, é a “Lei da Oferta e da Demanda” atuando. Além disso, no Brasil, vários aspectos descartam a formação de uma bolha. O processo utilizado nos financiamentos habitacionais é muito seguro: o valor máximo para financiamentos (70% do bem); o país está criando condições para a aquisição do primeiro imóvel (possui déficit habitacional de mais de cinco milhões de moradias); exige-se comprometimento máximo de renda (30%); aperfeiçoou suas ferramentas de concessão de crédito (alienação fiduciária e patrimônio de afetação); a análise de crédito é muito criteriosa para ver a capacidade de pagamento; os bancos brasileiros são saudáveis e regulamentados, não dando espaço para a danosa alavancagem e, ainda, o percentual do crédito imobiliário em relação ao PIB corresponde a modestos 3,7%.

Além de tudo isso, deve-se lembrar que na formação de bolhas os preços sobem sem nenhuma justificativa aparente. Eles crescem simplesmente porque se espera (aposta) que o valor ganho com a venda será superior no futuro, ou seja, o ritmo do mercado acompanha de perto as expectativas em relação aos aumentos nos preços. E não é isso que está acontecendo no mercado nacional. Além do aumento da demanda, o alto preço dos terrenos nos grandes centros urbanos tem contribuído para o aumento do preço dos imóveis. Outro ponto importante a ser considerado: a inadimplência no país é baixa e ainda vem se reduzindo. De acordo com os dados do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) divulgados pela Abecip, o percentual de mutuários com mais de três prestações em atraso saiu de 12,02% em 2000 para 2,52% em 2010 (dados abril/10).

Portanto, não existe indicativo no mercado imobiliário nacional que possa ser relacionado a bolhas. O incremento nos preços não é vicioso, ele está relacionado à demanda. Ele não acontece no “campo fictício”, mas no campo real da economia. Pode-se dizer que o país, ao contrário do que aconteceu em outras economias, não possui “subprime” e sim “superprime”. Além disso, é bom destacar que o rendimento médio real habitual dos trabalhadores vem registrando incremento. De acordo com a Pesquisa Mensal de Emprego, realizada pelo IBGE, o rendimento médio real habitual dos ocupados aumentou 6,5% em outubro/10, em relação a igual período do ano passado. Além disso, a massa de rendimento médio real habitual dos ocupados, estimada em R\$ 34,3 bilhões em outubro/10 (para as 6 regiões metropolitanas abrangidas pela pesquisa), frente igual mês do ano passado, apresentou incremento de 10,8%.

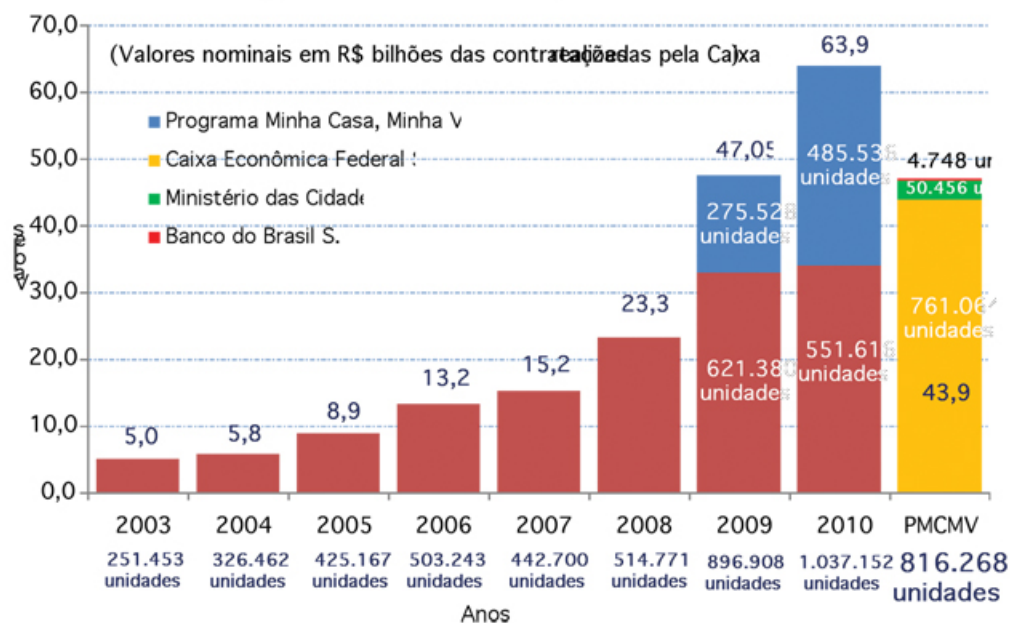
O Brasil possui uma saudável capacidade para ampliar o crédito imobiliário de maneira tecnicamente responsável para atender a demanda existente. Esse, certamente, é um dos caminhos para se ampliar ainda mais o seu desenvolvimento econômico e social.



# Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)

De acordo com os dados da Caixa Econômica Federal, até a posição do dia 01/12/2010, em todo o país, o Programa Minha Casa, Minha vida já tinha contratado 816.268 unidades, o que correspondeu a 82% da meta prevista (um milhão de unidades).

## Evolução das contratações habitacionais



**Fonte:** Caixa

**Posição da base:** 01/12/2010 (Caixa PMCMV)

**Posição da base:** 26/11/2010 (Habitação total, BB e Ministério das Cidades)

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, em especial para as empresas que atuam nas faixas de valores mais econômicos. Ele também foi importante para colocar a política habitacional em destaque na agenda do país. 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.



Das 816.268 unidades contratadas em todo o país, até a posição de 01 de dezembro de 2010, 383.852 unidades estavam na faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos (96% da meta de 400.000 unidades), 329.280 unidades na faixa de 3 a 6 salários (82% da meta de 400.000 unidades) e para a faixa de 6 a 10 o número de unidades financiadas foi 103.136 (52% da meta de 200.000 unidades).

## Total de unidades contratadas por faixa de renda

FAIXA	CAIXA				MCidades		Banco do Brasil	TOTAL	% META
	PF	PJ	TOTAL	% META	Municípios < 50 mil habitantes				
0 a 3 (OGU)	-	333.396	333.396	83%	50.456	-	383.852	96%	
Até 6 SM	193.110	136.170	329.280	82%	-	-	329.280	82%	
6 a 10	7.842	90.546	98.388	49%	-	4.748	103.136	52%	
<b>TOTAL</b>	<b>200.952</b>	<b>560.112</b>	<b>761.064</b>	<b>76%</b>	<b>50.456</b>	<b>4.748</b>	<b>816.268</b>	<b>82%</b>	
<b>TOTAL DE INVESTIMENTOS - R\$ 43,94 bi</b>									

Data posição CAIXA: 01/12/2010  
Data BB e MCidades: 26/11/2010

**Fonte:** Caixa

A nova fase do Programa, tem como meta a contratação de 2 milhões de unidades habitacionais, sendo que 60% delas, ou seja, 1,2 milhão para famílias com renda familiar até R\$1.395,00, 600 mil para famílias com renda entre R\$1.395,00 e R\$2.790,00 e 200 mil para famílias com renda de R\$2.790,00 até R\$4.650,00. Estão previstos, no período de 2011 a 2014, investimentos de R\$278,2 bilhões.

## Recursos Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE)

Os números do SBPE confirmam que o crédito imobiliário no país, nos últimos anos, viveu um período de expansão acelerada. Em 2000, por exemplo, foram financiadas 36.355 unidades, enquanto, nos primeiros dez meses de 2010, considerando somente os recursos da caderneta de poupança, a concessão de créditos totalizou R\$ 44,9 bilhões, o que correspondeu a 342,4 mil unidades financiadas em todo o Brasil. Portanto, neste período, o número de unidades financiadas com recursos do SBPE cresceu 841,76%.

A expansão do crédito imobiliário no país pode ser compreendida 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. Mas, mesmo com todo este incremento, o crédito imobiliário no país corresponde a modestos 3,7% do PIB. De acordo com projeções realizadas pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) a relação poderá aumentar para cerca de 11% em 2014. Um avanço muito expressivo e que precisa continuar acontecendo. Em função do déficit habitacional e da demanda anual por novas moradias, esta proporção, se atingir 50% do PIB, ainda não colocará o país em nenhuma condição de risco.



### SBPE: Recursos da Caderneta de Poupança

Anos	Unidades financiadas		Em Milhões	
	Nº	% ano	R\$	% ano
2001	35.768	-1,61	1.870,22	-2,41
2002	28.932	-19,11	1.768,42	-5,44
2003	36.480	26,09	2.217,67	25,40
2004	53.826	47,55	3.002,26	35,38
2005	61.121	13,55	4.852,04	61,61
2006	113.873	86,31	9.340,29	92,50
2007	195.900	72,03	18.282,66	95,74
2008	299.746	53,01	30.032,34	64,27
2009	302.680	0,98	34.017,04	13,27
Jan-out/10	<b>342.378</b>	<b>43,53</b>	<b>44.885,43</b>	<b>69,04</b>

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

\*2010: % de variação em relação ao mesmo período de 2009.

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 2010, o volume de contratações de crédito imobiliário dos agentes do SBPE, que operam com recursos da caderneta de poupança, totalizou R\$44,885 bilhões, superando em 69,04% o valor registrado em igual período de 2009 (R\$26,552 bilhões). Já o número de unidades financiadas no país, nesse mesmo período, cresceu 43,53%, de acordo com dados da Abecip. Isso significa que, enquanto no período de janeiro a outubro/2009 foram financiadas 238.533 unidades, em iguais meses de 2010 foram 342.378 unidades.

Os dados desagregados do SBPE para o total Brasil (disponíveis até setembro/10), demonstram forte crescimento nos recursos direcionados para a construção (80,20%).

### FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS COM RECURSOS DE POUPANÇA - SBPE

Período	Valores em R\$1		
	Construção (*)	Aquisição	Total
Jan-Set/09	9.219.296.134	14.055.631.580	23.274.927.714
Jan-Set/10	16.613.250.079	22.803.398.325	39.416.648.404
Varição %	80,20	62,24	69,35

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.



# Os recursos da caderneta de poupança e o futuro do crédito imobiliário no Brasil

Por lei, os bancos são obrigados a destinar 65% dos depósitos em caderneta de poupança para o crédito habitacional. Atualmente, existe a preocupação que o crescimento da caderneta não acompanhe os financiamentos. De acordo com os dados da Abecip, o saldo das cadernetas de poupança avança num ritmo de 20% ao ano, enquanto o financiamento imobiliário cresce num ritmo bem mais acelerado: cerca de 50%. Portanto, em alguns anos, será necessário recorrer a outras fontes de recursos. Já existe consenso entre os analistas do setor que é necessário um novo funding para sustentar o crescimento do crédito imobiliário no país. De acordo com estimativas da Abecip, em dois anos, ou seja, até 2013, os direcionamentos dos recursos para a caderneta de poupança não serão suficientes para atender o crescimento da demanda. Isso significa que é fundamental novos fundings para o crédito imobiliário no país.



A escassez dos recursos da caderneta de poupança não significa perspectivas negativas para o setor da construção. Aliás, deve-se esclarecer que a necessidade de encontrar novas fontes de recursos acontece em função da resposta positiva para a área habitacional. Pode-se dizer que é o resultado do sucesso do processo de financiamento no país nos últimos anos. Para continuar crescendo é necessário novas fontes de recursos.

Não se pode pensar em desenvolvimento sustentável do financiamento imobiliário com somente duas fontes de recursos (caderneta de poupança e FGTS). A agenda habitacional do país precisa de outras fontes e a securitização imobiliária se apresenta como a alternativa mais viável para suprir essa necessidade. Também é necessário destacar que os recursos da caderneta de poupança não vão acabar. Eles serão insuficientes para atender a expansão esperada para o crédito imobiliário. Isso porque os recursos (depósitos) crescem com um velocidade (20%) menor do que o crédito (50%). Portanto, será necessário complementá-los. O saudável crescimento do financiamento imobiliário precisa contar com novos fundings. A discussão para essa questão já começou e isso é muito bom. Sinaliza o amadurecimento do mercado e a preocupação com esta matéria.





Neste contexto, sem dúvida, uma alternativa bastante viável e saudável é a securitização de recebíveis imobiliários. Em geral, no mundo todo, é o mercado secundário que alimenta o mercado de financiamento imobiliário. O Sistema Financiamento Imobiliário (SFI) criado em 1997, através da Lei 9.514/97, precisa se consolidar como uma alternativa capaz de suprir o mercado com fontes de recursos de longo prazo para que o financiamento imobiliário continue apresentando expansão e registrando resultados positivos. A securitização imobiliária apresenta condições para prosperar no mercado de capitais e o arcabouço legal consistente é um dos fatores que podem confirmar isso.

Deve-se lembrar que a securitização é um processo através do qual os créditos imobiliários são convertidos, por Companhias Securitizadoras de Crédito Imobiliário, em títulos imobiliários (Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs) e que podem ser negociados no mercado financeiro e também no mercado de capitais. Portanto, os CRIs referem-se a títulos que são lastreados em créditos imobiliários.

Apesar de já possuir eficientes instrumentos jurídicos para isso, o mercado secundário de crédito imobiliário no país ainda é incipiente. Enquanto na Europa avança a utilização dos Covered Bonds, que é um passo a frente da securitização imobiliária, o Brasil ainda precisa estimular muito a utilização do CRI. O Covered Bond é um título emitido por instituições financeiras que traz uma determinada carteira pré-analisada pelos investidores que vai ser garantia. Se tiver inadimplência ou até insolvência da instituição essa carteira é transferida aos detentores dos títulos. Na securitização o investidor pega o risco do tomador no final. No Covered Bond há duas garantias: um banco e um tomador. Certamente esse é o futuro do financiamento imobiliário. Já os CRIs são títulos de renda fixa e possuem como garantia os créditos imobiliários que foram originados nos financiamentos imobiliários. Para as pessoas físicas estes títulos possuem isenção de Imposto de Renda.

Alternativas existem e precisam ser consideradas. O país certamente avançará ainda mais no seu processo imobiliário.



# Recursos do FGTS

Até a posição da base em 03/12/10, o valor das contratações para habitação popular no país (em 2010), com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), somava R\$22,275 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.

Para a produção (incluindo produção de unidades habitacionais, aquisição de terrenos e construção, construção, imóvel novo e término de construção) foram destinados em 2010, (até a posição da base 03/12), R\$15,72 bilhões (70,58% do total). Para os imóveis usados o total, até a posição 03/12/10, é de R\$5,316 bilhões (23,87% do total). Para ampliação, cestas de material de construção foram destinados R\$1,237 bilhão (5,56% do total). Os números demonstram, portanto, um percentual de contratações para produção superior a 70%, 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).

## CONTRATAÇÕES FGTS - HABITAÇÃO <sup>(1)</sup>

MODALIDADE	BRASIL
Produção <sup>(2)</sup>	15.720.633.742,45
Atendimento <sup>(3)</sup>	1.237.953.031,93
Imóveis Usados <sup>(4)</sup>	5.316.433.454,71
<b>TOTAL</b>	<b>22.275.020.229,09</b>

Fonte: Caixa Econômica Federal

(1) Posição da base: 03/12/2010.

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

(3) Inclui: ampliação, cesta de material de construção, desenvolvimento institucional, urbanização de assentamentos precários e urbanização de áreas ocupadas por sub-habitação.

(4) Inclui: Imóveis usados.

Para 2011 o Plano de Contratações e Metas Físicas do FGTS prevê contratações de R\$23 bilhões para habitação popular em todo o país. Ao este número devem ser somados R\$4,5 bilhões para fins de concessão de descontos nos financiamentos a pessoas físicas, mais R\$2,1 bilhões para aquisição de CRI e R\$1 bilhão para contratação de financiamento no âmbito do Pró-Cotista. Isso significa que o novo ano inicia-se com R\$30,6 bilhões do FGTS para investimento em habitação. Deve-se destacar, ainda, que ao longo do ano 2011 o orçamento do FGTS pode sofrer acréscimos, assim como aconteceu em 2010.



# O desenvolvimento da construção civil e os seus desafios

Para um país que passou por um longo período de estagnação econômica, descontrole inflacionário, mirabolantes planos econômicos e modificações na sua unidade monetária em um passado não muito distante, a situação econômica atual é satisfatória e demonstra como o país avançou. Os números sinalizam que bons ventos sopraram em 2010. Estimativas indicam que o PIB nacional deverá crescer cerca de 7,5%, a maior alta dos últimos 25 anos. Há que se sublinhar a importância da impulsão dos investimentos, que após a retração observada no ano passado, ganhou novo impulso em 2010.

As conquistas alcançadas não aconteceram da noite para o dia. O processo de desenvolvimento começou a ser desenhado com o Plano Real, que trouxe para o país a estabilidade necessária para se alcançar os avanços, após vencer a hiperinflação. O Brasil está no caminho para ser uma das maiores economias do mundo. Recentemente tomou o lugar da Espanha e agora ocupa o posto de oitava maior economia mundial.

Apesar das medidas de restrição ao crédito e ao consumo lançadas no início do mês de dezembro/10, o país continuará crescendo. O Brasil hoje vivencia um momento especial em sua economia e isso fortalece o otimismo. Mas, é claro, também existem algumas preocupações que não devem ser esquecidas: o câmbio valorizado, a carga tributária elevada (maior do que países como Estados Unidos, Japão, Suíça e Canadá), a burocracia excessiva, a rigidez das regras do mercado de trabalho, as contas externas e a infraestrutura inadequada, são somente alguns dos fatores que exercem forte peso contra o país. E, ainda, um grande destaque: os juros lideram o ranking das maiores taxas de juros reais do mundo. Um dos grandes desafios da economia é baixá-los.

Portanto, é preciso continuar avançando. Para uma nação que encontrou a direção rumo ao crescimento, esses desafios devem (e precisam) ser vencidos. Neste contexto, entra a construção civil. Nos primeiros nove meses de 2010 o país cresceu 8,4%, e a construção civil 13,6%. O setor já demonstrou que é um importante motor para impulsionar o desenvolvimento e o país, para continuar o seu processo de expansão, precisa, necessariamente, continuar utilizando a construção.

Pode-se dizer que hoje a construção é a grande protagonista do desenvolvimento nacional. O setor que até pouco tempo atrás andava de lado, mostrou, mais uma vez, a força dos seus excelentes predicados como, por exemplo, a sua extensa cadeia produtiva (8,3% do PIB total do país), 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 130 mil estabelecimentos formais, possui 2,6 milhões de trabalhadores com carteira de trabalho assinada e é responsável por cerca de 43% dos investimentos nacionais, não poderia deixar de ocupar um papel de destaque na agenda do país.

Todas as estimativas para o crescimento da construção civil em 2010 demonstram números robustos. A perspectiva da Fundação Getúlio Vargas sinaliza alta de 11%, o Banco Central estima 12% e o Ministério da Fazenda aposta em incremento de 13%. O consenso, sem dúvida, é que o setor exerceu papel de destaque no desenvolvimento econômico do país e que 2010 pode ser considerado um marco para o incremento de suas atividades.



Mas é importante ressaltar que o crescimento na casa de dois dígitos não deverá continuar, inclusive porque a base de comparação será muito forte. Assim, após registrar a sexta maior expansão, considerando os resultados obtidos desde o início da década de 70, a construção deverá apresentar incremento em suas atividades na casa de 6%, em 2011. Certamente um resultado importante, mas que não significa ausência de desafios. Assim, apesar do horizonte positivo, encontrar novas fontes para o financiamento imobiliário no país, a falta de mão de obra qualificada, a forte competição no mercado, os juros altos, o elevado custo da mão de obra, a baixa taxa de investimentos no país, a burocracia no licenciamento dos empreendimentos e a infraestrutura precária são algumas das principais questões que precisam ser consideradas para o planejamento das atividades.

A dificuldade em relação à qualificação/capacitação da mão de obra 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 do canteiro de obras. O setor tem buscado intensificar a qualificação dos trabalhadores nos cursos do Senai, nos canteiros de obras, em parcerias com universidades, etc.

Ainda no contexto da mão de obra, um outro ponto que precisa ser trabalhado diz respeito à carga de encargos trabalhistas. Estudo realizado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) detectou que no setor da construção ela corresponde se forem considerados parâmetros comuns e médios a 135,72% do valor declarado em Carteira de Trabalho. Vale destacar que, estes custos podem ser diferenciados de acordo com cada Região/Estado ou até mesmo com a particularidade de cada empresa, sem considerar, ainda, os benefícios existentes nas Convenções Coletivas de Trabalho. Fica, portanto, evidente a necessidade de desonerar a folha de salários para incentivar ainda mais o processo de contratação de mão de obra.

A habitação precisa continuar a fazer parte da agenda de desenvolvimento do país, e por isso, é preciso continuar contando com Programas Habitacionais, como o PMCMV. O país precisa, urgentemente, resolver uma triste mazela social, que é o déficit habitacional. Os reflexos positivos dos últimos dois anos (2009 e 2010), com o PMCMV, não deixam dúvida da necessidade do país criar condições para que a população de menor faixa de renda tenha acesso a casa própria.



Com o crescimento da construção observado nos últimos anos, várias empresas do setor têm buscado inovar em seus canteiros de obras com o objetivo de alcançar maior produtividade. Novas técnicas construtivas, novos materiais, equipamentos, gestão dos processos, industrialização, são alguns dos recursos utilizados pelo segmento para se alcançar a excelência das atividades. Essas alterações impactam diretamente na mão de obra que, necessariamente, passa a ter que ser mais capacitada. Deve-se considerar que esses processos tornam o setor bem mais eficiente. A maior autonomia proporcionada pela utilização destas novas técnicas gera maior controle e maior qualidade aos seus produtos, dinamizando o tempo e os recursos utilizados. Aos poucos, o setor está modificando o paradigma da construção artesanal e grande absorção de mão de obra não qualificada. Acelerar o processo de inovação tecnológica, aumentando os investimentos nesta área, expandindo o seu conhecimento e utilização para todas as empresas, é um dos desafios prementes do segmento. Neste contexto, ressalta-se o Programa Inovação Tecnológica, uma iniciativa da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) que tem o objetivo de estudar, analisar e definir diretrizes para o desenvolvimento de inovações tecnológicas na construção civil nacional.

Outro grande desafio para o setor é tornar-se sustentável. Aumentar a produção de edificações inteligentes ou de obras “verdes”, contribuindo ao máximo para a preservação da natureza e o direito à vida das gerações futuras é um caminho que se deve, necessariamente, percorrer. O uso eficiente de energia, da água, o uso racional dos materiais e a gestão de resíduos são somente alguns dos princípios que devem ser observados nesse processo. O setor tem plena consciência da importância desta matéria, e, por isso, busca acelerar os passos nesta direção. Deve-se aqui destacar os avanços já conquistados, como a ampla discussão nacional sobre o tema, especialmente no âmbito das entidades representativas do setor.

A escassez de terrenos nos grandes centros urbanos e o alto custo destes também é um desafio a ser considerado. A escassez da terra nos grandes centros incentiva a busca por novos espaços para o desenvolvimento. Mas o grande obstáculo acaba sendo as condições de infraestrutura básica, como acesso a rede de água e esgoto. Nesse contexto, um dos aspectos mais lamentáveis no país diz respeito à questão do saneamento. É necessário reduzir os custos de terrenos nas Regiões Metropolitanas, além de cuidar para que todos tenham adequada infraestrutura. Sem dúvida, o país precisa muito solucionar esta questão. Especialmente para os terrenos destinados a construção de interesse social, é preciso um esforço conjunto do governo federal, estadual e municipal, para buscar o melhor encaminhamento.

Outro grande desafio é criar novas fontes de financiamento de longo prazo para atender a demanda habitacional. Os recursos do FGTS e da poupança não conseguirão, no futuro não muito distante, atenderem sozinhos a contínua expansão do crédito. É necessário, portanto, buscar novas fontes de recursos. Em grande parte do mundo o mercado secundário é a fonte de recursos. É necessário fortalecê-lo no Brasil. Sem dúvidas, ele poderá destinar um volume significativo de recursos para o setor, irrigando o mercado de crédito. É preciso acelerar a discussão sobre essa matéria.



Mesmo com todo o crescimento do crédito imobiliário, ele ainda é muito baixo no país, cerca de 3,7% do PIB. Um número bem inferior ao observado em outras economias. Aumentar a participação do crédito imobiliário no volume total de crédito do país é um outro grande desafio. Isso é necessário para que o Brasil possa conseguir atender as demandas habitacionais.

Estas são somente algumas questões que resumem que ainda existe muito trabalho para ser realizado e que alguns obstáculos ainda devem ser vencidos. A economia nacional vivencia uma nova fase de expansão. As estimativas de crescimento estão cada vez mais positivas. O Brasil de hoje certamente é muito diferente do Brasil de 16 anos atrás, quando nasceu o Real. E apesar de todos os pesares ainda existentes (e não são poucos), tem uma economia forte. A inflação está sob controle, o país ganhou destaque e respeito internacional ao vencer a grande crise financeira mundial, alcançou credibilidade externa (já conseguiu o Investment Grade e, por isso, pode ser considerado um porto seguro para os investidores), o risco Brasil caiu, os investimentos estrangeiros acontecem, o crédito, em proporção ao PIB atinge nível recorde, o Brasil possui reservas internacionais robustas, empresários e consumidores manifestam confiança na economia, que mantém fundamentos sólidos, enfim, o país está desenvolvendo. Uma situação difícil de acreditar para aqueles que vivenciaram as dificuldades da hiperinflação e que viram o país cair diante de tantas crises. E o caminho deste crescimento deverá, cada vez mais, ser pavimentado pela construção civil, cujas empresas têm empenhado esforços para controlar custos, aumentar produtividades e evitar gargalos que possam impedir o incremento de suas atividades. Portanto, as janelas de oportunidade foram abertas e o país não pode correr o risco de deixá-las fechar, por isto é preciso vencer os desafios.

Investir na construção significa solidificar as bases para o próprio crescimento da economia. Ela constrói a infraestrutura necessária para o país se desenvolver. Crescer com a infraestrutura existente gera gargalos. O setor é o responsável pela construção física das bases e condições para o país continuar avançando em suas conquistas.

Texto elaborado com os dados disponíveis até 14 de dezembro de 2010.

