Construção

Um primeiro semestre para comemorar

Ana Maria Castelo

COM QUASE todos números disponíveis, já é possível ter uma boa avaliação do desempenho da construção no primeiro semestre de 2007. Confirmando as projeções traçadas no início do ano, o quadro mostra-se muito positivo. O número de lançamentos realizados na região metropolitana de São Paulo atingiu o maior patamar dos últimos dez anos.

Na primeira metade do ano, o crédito continuou como a principal força de impulso do crescimento das atividades imobiliárias. Na verdade, a expansão do crédito tem se fortalecido, estabelecendo mês após mês novos recordes. Os lançamentos para a classe média ainda predominam, mas aos poucos, a orientação de empreendimentos para os segmentos de renda mais baixa começa a ganhar força. As construtoras estão cada vez mais preocupadas em oferecer produtos para atender esse mercado. Essa estratégia é acompanhada pelo mercado financeiro, que também tem oferecido linhas de crédito com taxas mais baixas e com maior prazo de pagamento.

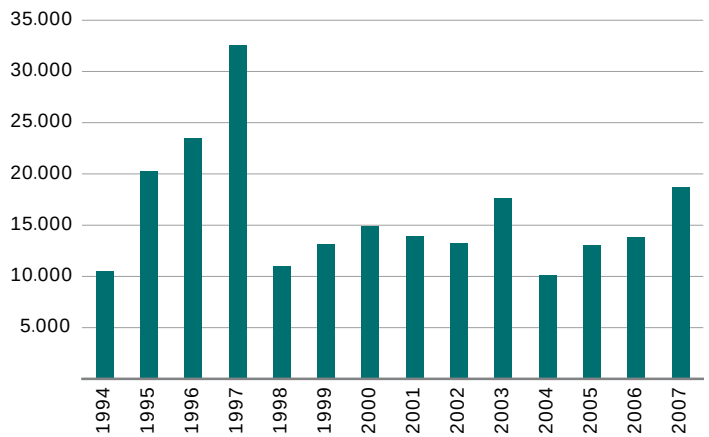
O aumento amparado no crédito das atividades do setor tem sido razoavelmente disseminado por todo o país. No entanto, São Paulo continua à frente do crescimento, o que está diretamente associado à maior concentração do crédito: o Estado tem absorvido quase a metade do volume total das operações realizadas com recursos da poupança. É importante notar que a maior parte das construtoras que abriram capital são paulistas.

Além das famílias, as empresas também têm elevado seus investimentos em construção. O setor produtivo está ampliando sua capacidade de produção, o que, além dos efeitos imediatos sobre o nível de atividades, mostra que as empresas estão se preparando para atender o movimento de crescimento da demanda das famílias. O aumento do investimento tem se dado em duas frentes, compreendendo tanto os investimentos em máquinas e equipamentos como em ampliação ou construção de novas unidades. As últimas sondagens realizadas pelo Ibre/FGV junto à indústria de transformação vêm captando uma elevação relativa dos gastos com ampliação e reformas das instalações industriais. De acordo com as empresas consultadas, a previsão para 2007 é de que os investimentos com ampliação e reformas das instalações industriais representem 44% das despesas médias com investimento do ano. A pesquisa de julho observou também que o número de empresas que pretende investir mais no segundo semestre é significativamente superior ao das que vão investir menos.

No que diz respeito ao governo, o volume de recursos autorizados para investimento nos primeiros seis meses do ano cresceu significativamente em relação a 2006. O percentual efetivamente liberado, no entanto, ainda é pouco expressivo, especialmente na área de saneamento.

Por fim, passada a primeira metade do ano, pode-se dizer que: i) toda a cadeia da construção está crescendo a taxas expressivas; ii) O segmento de edificações comanda o crescimento amparado na expansão do crédito e; iii) os efeitos do crescimento têm sido percebidos em quase todas as unidades da Federação.

Lançamentos realizados no 1º semestre na região metropolitana de São Paulo



Fonte: Embraesp.

Indicadores

O índice de produção física de insumos típicos da construção (ICC) do IBGE, que serve de base para a estimativa do PIB da construção, encerrou o semestre com aumento de 4% em relação ao mesmo período de 2006. O resultado continuou aquém das expectativas e abaixo de outros indicadores de atividade do setor. No entanto, no segundo trimestre, houve uma clara aceleração do crescimento. Na comparação com o segundo trimestre de 2006, o ICC registrou crescimento de 6,10%. Essa taxa contrasta com a variação

O número de lançamentos até junho na Grande São Paulo atingiu o maior patamar dos últimos dez anos

acumulada no primeiro trimestre, em que houve uma elevação de 2,2% em relação ao primeiro trimestre do ano passado.

É importante analisar o desempenho específico de alguns setores da indústria de materiais de construção. O consumo de cimento no país, por exemplo, registrou aumento de 6,7% na comparação com o primeiro semestre de 2006[1]. Por sua vez, nessa mesma base de comparação, observou-se uma elevação de 9,3% no consumo de vergalhão[2].

O aumento expressivo da produção de setores importantes da indústria de materiais já traz a preocupação com a capacidade de produção desses segmentos para atender a demanda crescente. De acordo com a sondadem do Ibre/FGV, a indústria de materiais não está entre as que mais vão investir no segundo semestre, mas o saldo é positivo.

O crescimento da demanda por materiais de construção tem se refletido nas vendas da indústria e do comércio. A expansão do faturamento real da indústria de materiais de construção no mercado interno, divulgado pela Abramat, atingiu 7,1%, e o volume de vendas de materiais de construção, fornecido pela Pesquisa Mensal do Comércio Varejista Ampliado, do IBGE, registrou aumento de 6,5%, ambos na comparação semestre contra semestre.

A pesquisa de emprego da FGV Projetos/SindusCon-SP, realizada com base nos dados do Ministério do Trabalho e Emprego, também apresentou crescimento bastante significativo no período. No acumulado do ano até junho, a taxa de crescimento foi de 6,9% em relação ao mesmo período de 2006. Houve crescimento em 21 Estados, sendo que em 14 a taxa de crescimento acumulado no ano foi superior à média do país.

Vale ressaltar, especialmente, os bons resultados de Estado de São Paulo, onde o emprego cresceu 9,6% nos seis primeiros meses do ano. Desde o início de 2007, foram criados mais de 38 mil novos postos de trabalho no Estado, ou quase 34% do total de vagas geradas no setor em todo país, sendo que São Paulo responde por cerca de 28% do total de trabalhadores com carteira da construção. Esse crescimento foi mais intenso na capital, comandado pelo setor imobiliário. O número de lançamentos realizados na Grande São Paulo até junho – 18,7 mil unidades – atingiu o maior patamar dos últimos dez anos. Os imóveis de 2 e 3 dormitórios dominaram os lançamentos realizados.

Lu Santos



Mercado aquecido.
80 mil imóveis foram financiados apenas no primeiro semestre

Por trás desse bom desempenho está a expansão do crédito. Nos primeiros seis meses do ano, quase R$ 7 bilhões foram direcionados da poupança para a área habitacional e cerca de 80 mil imóveis foram financiados. Desse total, 44% foram para a construção de novas unidades habitacionais. Em 12 meses, o volume de crédito superou R$ 12 bilhões e as unidades financiadas chegaram a mais de 140 mil, o maior número desde 1988. A esses recursos somaram-se mais R$ 2,5 bilhões do FGTS aplicados até junho.

Nesse período, o mercado continuou assistindo a abertura de capital de algumas importantes construtoras da área imobiliária: foram 11 desde janeiro, totalizando 22 construtoras listadas na bolsa.

Daqui para a frente

As expectativas para o segundo semestre mantêm-se bastante positivas. As últimas sondagens realizadas junto aos empresários da construção e da indústria de transformação indicam que as recentes turbulências no mercado imobiliário americano não representam uma ameaça imediata ao bom momento do setor observado por aqui. Vários bancos continuaram anunciando novas modalidades de crédito. E os indicadores do terceiro trimestre vêm mantendo alguns dos bons resultados: o ICC do IBGE registrou aumento de 4,7% e o emprego com carteira na construção cresceu 7,6%, ambos em relação a julho de 2006. O volume de crédito concedido pelo SBPE já superou R$ 8,5 bilhões de janeiro a julho. Do FGTS, vieram mais R$ 3,5 bilhões. Todos esses indicadores reforçam as estimativas traçadas no início deste ano que apontam para um crescimento da cadeia da construção de 7,9% em 2007.

1 Dados do Sindicato Nacional da Indústria do Cimento.
2 De acordo com o Instituto Brasileiro de Siderurgia.