

Construção Civil

Estudo Setorial - 2007

Conceito do Setor

Cadeia de Valor

PAC

Distribuição de Empresas e Déficit Habitacional

Mercado Imobiliário Nacional

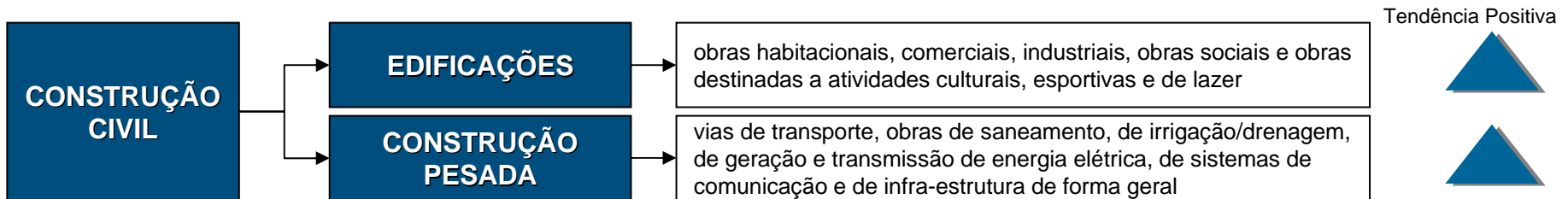
Mercado Imobiliário SP

Nova Classe C

Conclusões

Expectativa de continuidade de crescimento do setor em função do alto déficit habitacional, PAC, aumento de linhas de financiamento, redução de impostos, captação de investimentos

A construção é segmentada em dois grupos de atividades: **edificações**, que engloba obras habitacionais, comerciais, industriais, obras sociais e obras destinadas a atividades culturais, esportivas e de lazer; e **construção pesada**, que engloba vias de transporte, obras de saneamento, de irrigação/drenagem, de geração e transmissão de energia elétrica, de sistemas de comunicação e de infra-estrutura de forma geral.



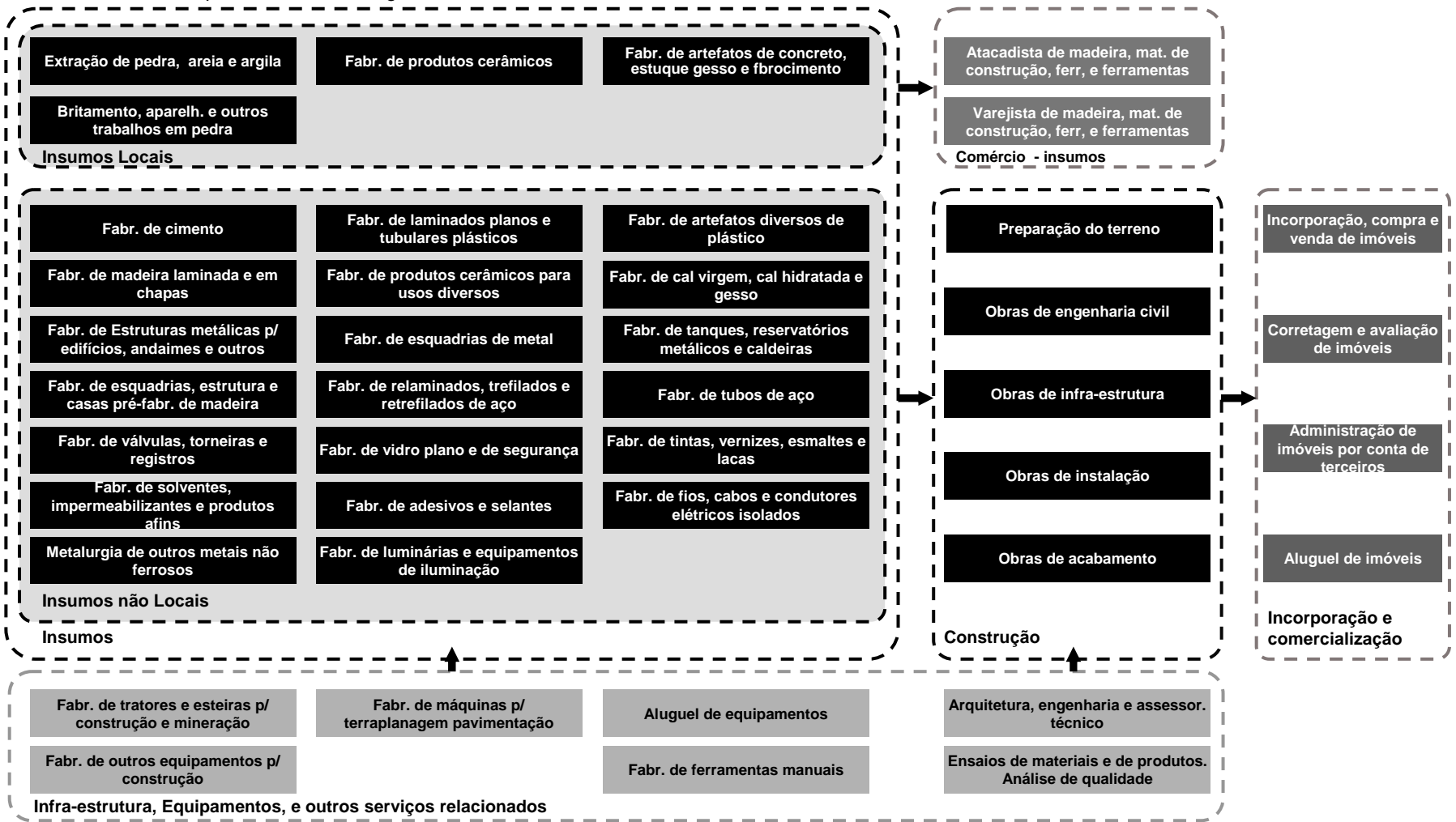
O segmento de **construção pesada**, a partir de 1994, passou a sofrer com a queda da capacidade de investimento do governo, devido à deterioração das finanças públicas, porém sinalizou recuperação após 2004. Já no segmento de **construção habitacional e comercial**, verificou-se um aumento na aquisição de imóveis, com a melhoria da renda pós-Plano Real.

DESTAQUES

- ▶ déficit habitacional brasileiro em torno de 7.9 milhões de unidades
- ▶ plano do governo para investimentos em projetos de infra-estrutura
- ▶ redução de impostos para alguns segmentos do setor
- ▶ expectativa de aumento da renda
- ▶ aumento de linhas de financiamento

O Construbusiness congrega empresas de 42 naturezas de atividades, desde as extrativistas até as que administram de imóveis, agrupadas em 5 grandes blocos

Assim, identificamos empresas de diferentes naturezas de atuação, desde atividades extrativistas, até as prestadoras de serviços de administração de imóveis, consultorias, imobiliárias, conforme poderá ser visto a seguir.:



Todas as empresas agrupadas nesses blocos poderão de beneficiar do crescimento do setor.

Desta forma, atribuímos ao “*Construbusiness*” **42 naturezas** de ocupação agrupadas em **5 grandes blocos**:

Insumos	24
Infra-estrutura, equipamento e outros serviços relacionados	7
Comércio de insumos	2
Construção	5
Incorporação e comercialização	4
5 BLOCOS	42 NATUREZAS

Cada um desses blocos contribui para que o setor de construção civil se caracterize como um dos maiores geradores de ocupação da força de trabalho, e potencial alavancador de crescimento da economia num cenário bastante promissor.

CENÁRIO ECONÔMICO

crescimento da economia brasileira em torno de 4,0 %

queda da taxa de desemprego em 0,3 %

aumento do rendimento salarial médio em torno de 3,3%

R\$ 12 bilhões em crédito para a habitação

crescimento da ordem de 5,1% do PIB da Construção Civil

R\$ 112 bilhões em 2007 para projetos de infra-estrutura (PAC)

R\$ 391,90 bilhões de 2008 a 2010 para projetos de infra-estrutura (PAC)

OPORTUNIDADES PARA O SETOR DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Programa de Aceleração do Crescimento prevê investimentos de R\$ 503,9 bilhões até 2010 em projetos de infra-estrutura logística, energética, social e urbana, nesta incluído o tema de nossa análise: a habitação

O PAC, Programa de Aceleração do Crescimento, elaborado pelo Governo Federal, tem como objetivo promover investimentos em infra-estrutura acreditando ser um pilar para o desenvolvimento sustentável do país.

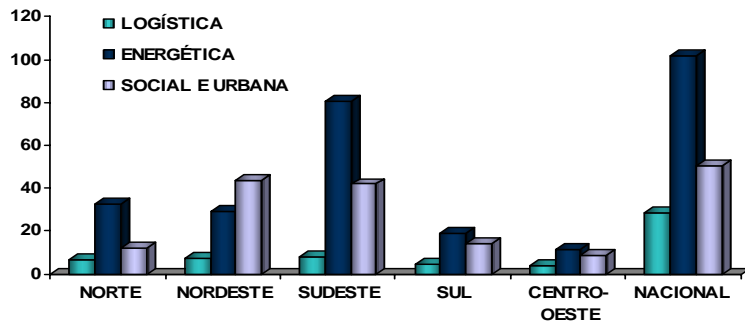
O programa está estruturado em 3 eixos:

1. Infra-estrutura Logística (rodoviária, ferroviária, portuária, hidroviária e aeroportuária)
2. Infra-estrutura Energética (geração e transmissão de energia, elétrica, petróleo, gás natural e energias renováveis)
3. Infra-estrutura Social e Urbana (luz para todos, saneamento, habitação, metrô e recursos hídricos)

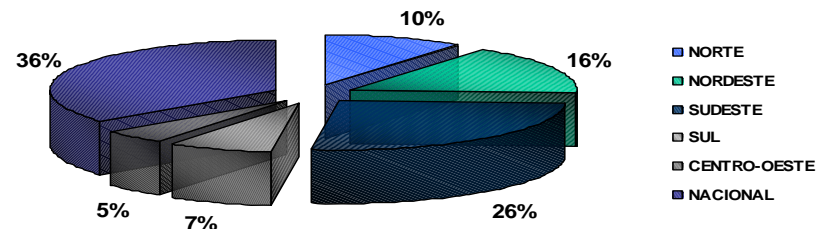
Previsão de investimento por eixos e por regiões do País (R\$ bilhões)

EIXOS	2007	2008 - 2010	TOTAL	NORTE	NORDESTE	SUDESTE	SUL	CENTRO OESTE	NACIONAL
LOGÍSTICA	13,4	44,9	58,3	6,3	7,4	7,9	4,5	3,8	28,4
ENERGÉTICA	55,0	219,8	274,8	32,7	29,3	80,8	18,7	11,6	101,7
SOCIAL E URBANA	43,6	127,2	170,8	11,9	43,7	41,8	14,3	8,7	50,4
TOTAL	112,0	391,9	503,9	50,9	80,4	130,5	37,5	24,1	180,5

R\$ bi



Distribuição de investimentos por regiões



Fonte: PAC

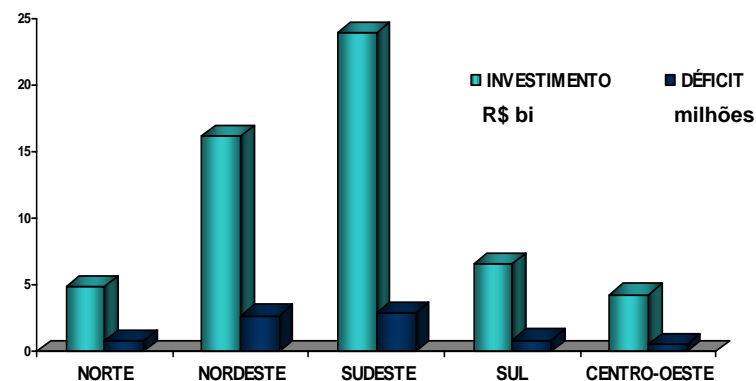
Especificamente para a habitação estão previstos investimentos de R\$ 55,9 bilhões até 2010

Previsão de investimento em habitação para 2007 a 2010 (R\$ bilhões)

TIPO	NORTE	NORDESTE	SUDESTE	SUL	CENTRO OESTE	TOTAL
MORADIA	3,8	12,7	19,1	5,3	3,4	44,3
URBANIZAÇÃO DE FAVELA	1,1	3,5	4,8	1,3	0,9	11,6
TOTAL	4,9	16,2	23,9	6,6	4,3	55,9
DÉFICIT HABITACIONAL (milhões)	0,85	2,74	2,89	0,87	0,53	7,9
FAMÍLIAS ATENDIDAS (mil)	313	1070	1785	484	308	3960

Fonte: PAC, análise Trevisan

Investimento e Déficit de Habitação por regiões



- ▶ Consolidados até 2010 os investimentos previstos em infra-estrutura representam R\$ 503,9 bilhões, ou R\$ 125,97 bilhões por ano
- ▶ Deste montante, 33,8% (R\$ 170,8 bi) serão destinados à projetos de infra-estrutura social e urbana, ou seja, projetos de luz para todos, saneamento, habitação, metrô e recursos hídricos
- ▶ Esse montante representa R\$ 42,7 bilhões por ano
- ▶ Entretanto deste total (R\$ 170,8 bi), 33% (R\$ 55,9 bi) serão destinados à projetos de habitação, considerando moradia e urbanização de favelas na respectiva proporção: 80% e 20%
- ▶ Apenas para projetos relacionados à moradia estima-se investimentos de R\$ 44,3 bilhões ou R\$ 11,07 bilhões por ano
- ▶ As regiões do país que receberão esses incentivos são em ordem decrescente: Sudeste, Nordeste, Sul, Norte e Centro-Oeste
- ▶ 96,3 % do déficit habitacional total se concentra na faixa de renda até 5 salários mínimos (R\$ 1750,00)

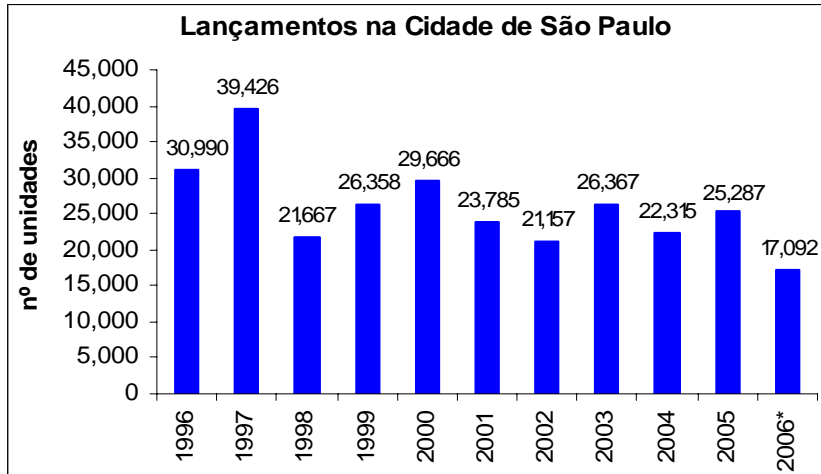
O mercado imobiliário nacional, analisado sob os principais eixos econômicos, apresentou crescimento em volume e velocidade de vendas

	PERÍODO	BELO HORIZONTE	PORTO ALEGRE	RECIFE	GOIÂNIA	FORTALEZA	MACEIÓ	SÃO PAULO	BRASIL
UNIDADES VENDIDAS	JAN – AGO 05	1.340	1.138	1.562	2.420	1.156	495	14.609	22.720
	JAN – AGO 06	1.296	1.513	1.530	1.865	1.087	339	17.589	25.219
UNIDADES OFERTADAS	JAN – AGO 05	2.129	3.487	4.396	3.947	2.560	802	20.738	38.059
	JAN – AGO 06	1.818	2.755	4.621	4.377	2.759	625	18.718	35.673
UNIDADES LANÇADAS	JAN – AGO 05	1.006	854	1.675	1.692	836	633	12.766	19.462
	JAN – AGO 06	973	1.470	1.101	940	700	242	13.103	18.529
VELOCIDADE DE VENDAS (%)	JAN – AGO 05	7,27	4,08	4,44	6,36	5,82	7,86	8,19	7,57
	JAN – AGO 06	8,17	6,83	4,60	4,85	4,98	6,90	10,89	9,51

Fonte: IPEAD / Sinduscon/CBIC

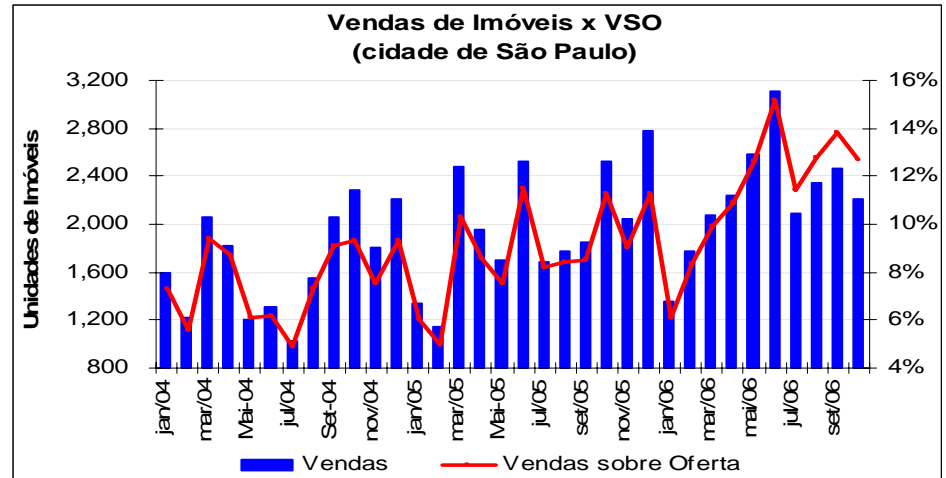
- ▶ Porto Alegre e São Paulo foram as cidades que apresentaram crescimento em número de lançamentos de imóveis de 2005 para 2006, sendo que em Porto Alegre esse aumento foi de 72%, ao passo que a quantidade de unidades vendidas aumentou em 33%
- ▶ O índice de velocidade de vendas no Brasil considerando as capitais representadas, teve um crescimento de 2 pontos percentuais, o que pode revelar adequação entre oferta e demanda e condições de financiamento favoráveis
- ▶ De todas as cidades analisadas, São Paulo apresenta o melhor índice de velocidade de vendas, seguida por Belo Horizonte, Maceió, Porto Alegre e Fortaleza

Em São Paulo, os imóveis com 4, 2 e 3 dormitórios foram os mais lançados em 2006, ficando os de 1 dormitório com apenas 5% de participação. As vendas se concentraram em imóveis de 3 e 2 dormitórios

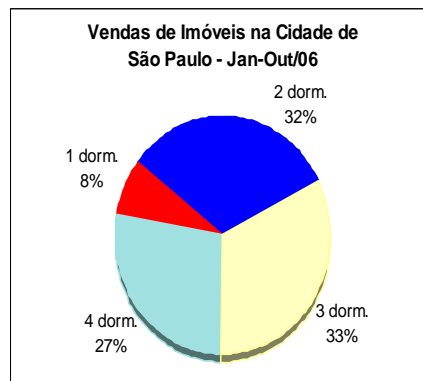
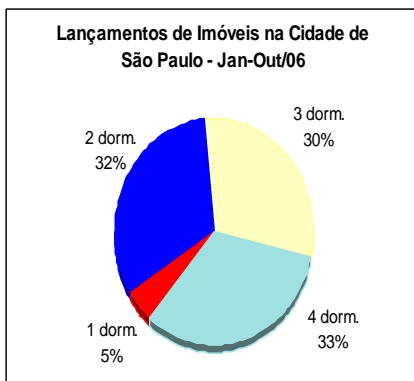


Fonte: LAFIS

*Até outubro / 06



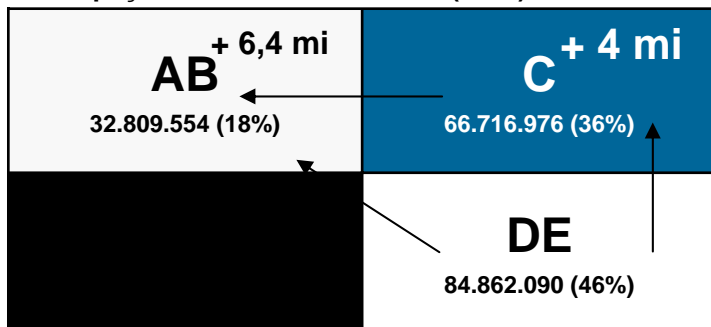
Fonte: LAFIS



- ▶ Observa-se que os imóveis de 4, 2 e 3 dormitórios foram os que apresentaram maior número de unidades lançadas, enquanto que os imóveis de 1 dormitório, ficaram apenas com 5% de participação
- ▶ Os altos índices de imóveis de 4 dormitórios foram refletidos pela maior demanda da classe média ascendente e por investidores que realizaram aquisições na expectativa de uma valorização futura
- ▶ Até outubro de 2006 houve mais oferta de imóveis do que vendas efetivadas, o que sugere a existência de um estoque de imóveis a serem comercializados em 2007

Em 1 ano 8 milhões de brasileiros deixam as classes D e E

Participação das classes de renda (2006)



No Nordeste o interesse por comprar casa própria passou de 6% para 10% em 1 ano

Renda familiar média por região

REGIÃO	RENDA FAMILIAR 2005 (R\$)	RENDA FAMILIAR 2006 (R\$)
NORDESTE	676,64	↑ 761,16
NORTE E CENTRO-OESTE	946,23	↑ 1.259,93
SUDESTE	1.104,71	↑ 1.189,67
SUL	1.177,70	↑ 1.298,66

Condições do Mercado

BANCOS	VALOR DO IMÓVEL	PARCELA MÁXIMA FINANCIADA	PRAZO MÁXIMO	TAXA DE JUROS AO ANO (+ TR)
CEF	RECURSOS DO FGTS Renda até R\$ 1,9 mil: Máximo – R\$ 72 mil e R\$ 80 mil	100% para imóvel até R\$ 54 mil	20 anos	6%
	Renda de R\$ 1,9 mil a R\$ 3,9 mil: Máximo – R\$ 72 mil e R\$ 80 mil	100%	20 anos	8,16%
	Renda de R\$ 3,9 mil a R\$ 49 mil: Máximo – R\$ 80 mil e R\$ 100 mil	100%	20 anos	8,66 % e 10,16%
	RECURSOS DA POUPANÇA Até R\$ 130 mil	80%	20 anos	9,56% (boleto) e 8,64% (débito automático)
ITAU	R\$ 40 mil a R\$ 120 mil	70% ou 80%	25 anos	8%, 9%, 12%
BRADERSCO	Até R\$ 120 mil	80%	25 anos	8% e 11,5%
HSBC	R\$ 50 mil a R\$ 100 mil	80%	20 anos	8% e 10,7%
UNIBANCO	R\$ 40 mil a R\$ 120 mil	80%	20 anos	8% e 10,9%

- ▶ A taxa de juros varia conforme o tipo de pagamento e sequência das parcelas, primeira é mais baixa, seguintes mais altas
- ▶ O prazo de financiamento mais alongado é o oferecido pelo Itau e Bradesco
- ▶ O montante máximo financiado varia de 70a 100% conforme relacionamento com o banco e valor do imóvel
- ▶ O Nordeste está se configurando em um novo mercado consumidor regional, representado por pouco mais de ¼ da população brasileira

Diversificar o foco de atuação para outros segmentos e classes de renda e prospectar oportunidades em outras regiões

- ▶ A região nordeste é a que reúne maior número de atrativos: segundo maior déficit habitacional e segundo maior volume de investimentos previstos no PAC; será a sede de uma refinaria em Pernambuco e uma siderúrgica no Ceará e conta com investidores internacionais interessados em empreendimentos de grande porte que usufruam das características de clima e geografia (litoral)
- ▶ Na região nordeste há uma concentração menor de empresas construtoras locais, se comparado com centros mais desenvolvidos como SP e RJ, porém esse número tende a crescer, uma vez que há a movimentação de empresas do Sul e Sudeste migrando para esta região, através de parcerias ou por iniciativa própria
- ▶ Construtoras vêm na classe C uma oportunidade de crescimento, diversificando seu foco voltado até então, para os imóveis de alto padrão, que segundo especialistas, estará saturado em breve
- ▶ Haverá aumento da oferta de imóveis na faixa de R\$ 50 a 120 mil para público com renda de 5 a 10 salários mínimos (R\$ 1500,00 a R\$ 3000,00)
- ▶ O déficit habitacional nessa faixa de renda é de aproximadamente 1 milhão de unidades
- ▶ A parcela mensal disponível de famílias para financiamento da casa própria, está em torno de R\$ 600,00; estimativa associada à queda dos juros, devido ao incentivo do Banco Central para imóveis na faixa de R\$ 120 mil, o que para muitas famílias, equivale-se ao valor de aluguel