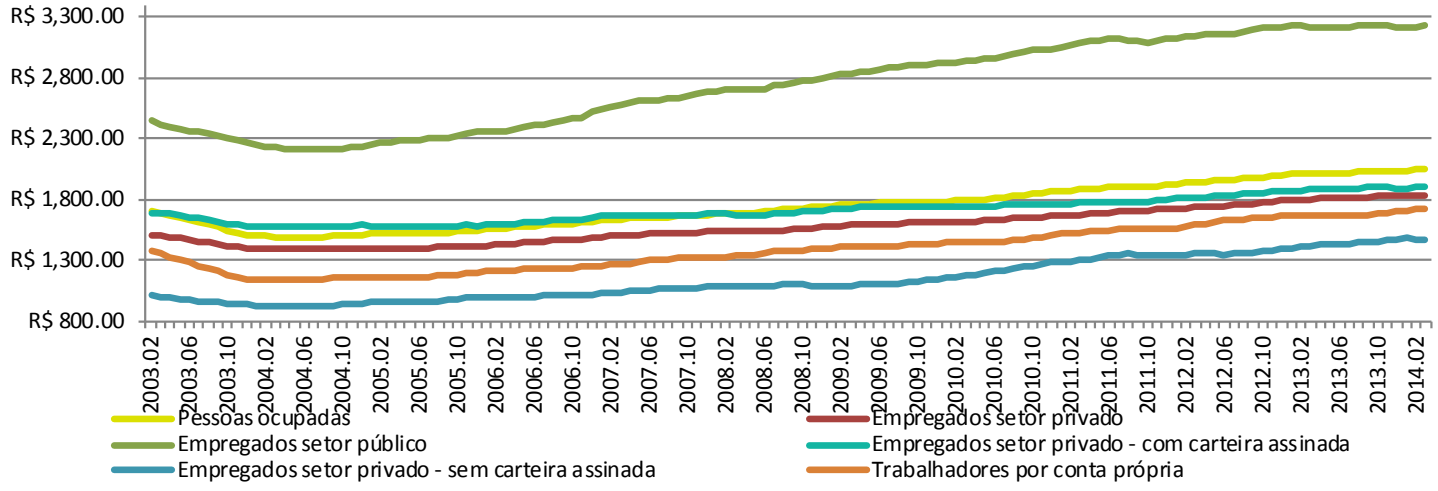
BOLETIM
Ano II | Jul/2014 FUNDACE
Construção Civil
Ribeirão Preto/SP

Luciano Nakabashi
Lucas Argentieri Mariani
Rafael Lima Batista

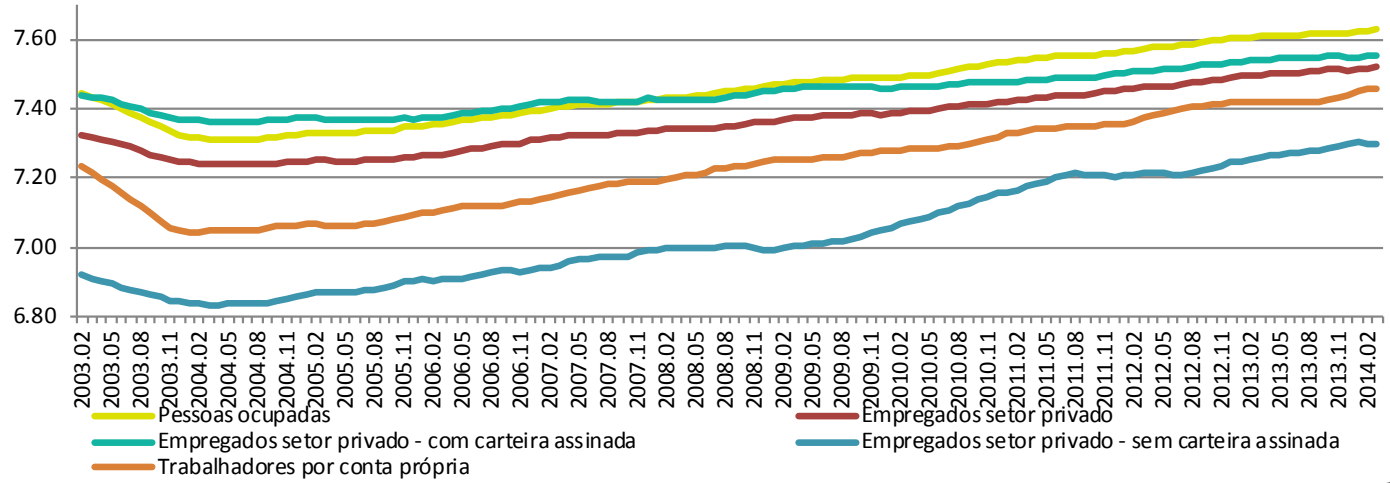
Nas Figuras 1 e 2 apresentamos a evolução da renda de acordo com a ocupação. A primeira figura está em R$ de março de 2014, enquanto que a segunda é o logaritmo natural do salário em reais para facilitar a visualização da evolução das variáveis (quando a taxa de crescimento de uma variável é constante, o logaritmo natural da variável é representado por uma reta em relação ao tempo, ou seja, mudanças de inclinação implicam em mudanças na taxa de crescimento). Nas duas figuras se percebe que a taxa de crescimento dos salários vem apresentando leve desaceleração desde o segundo semestre de 2013.

Figura 1 - Rendimento médio real efetivo RMs - R$ março 2014



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Pesquisa Mensal de Emprego (IBGE/PME)

Figura 2 - Rendimento médio real efetivo RMs – logaritmo natural da renda

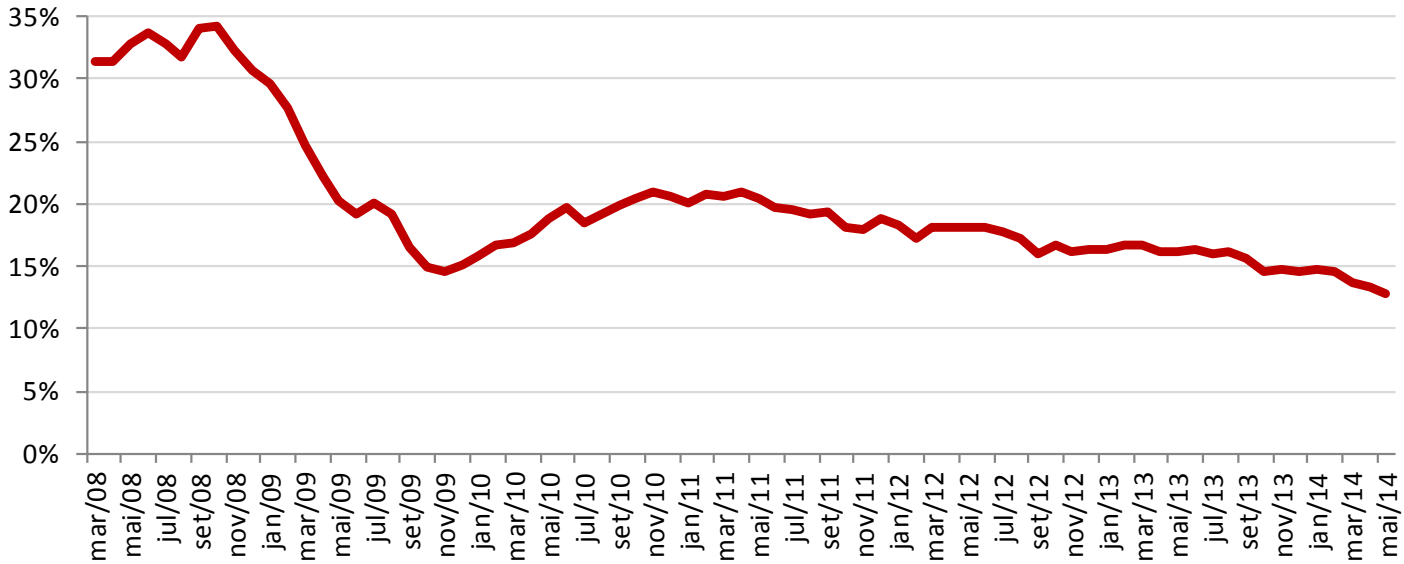


Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Pesquisa Mensal de Emprego (IBGE/PME)

Luciano Nakabashi
Lucas Argentieri Mariani
Rafael Lima Batista

Na Figura 3, nota-se também uma desaceleração da taxa de crescimento do crédito, quando se compara com o mesmo mês do ano anterior. Apesar da taxa ainda ser positiva, ela vem mostrando menor dinamismo. Após uma retomada do crescimento do crédito no final de 2009 e início de 2010, em 2011 a taxa retornou à trajetória de queda que mantém até o momento, tendo uma ajuda também da elevação da taxa Selic a partir de meados de 2013 e da própria perda de dinamismo da economia e do mercado de trabalho.

Figura 3 - Taxa de crescimento crédito sobre o mesmo mês do ano anterior (%)

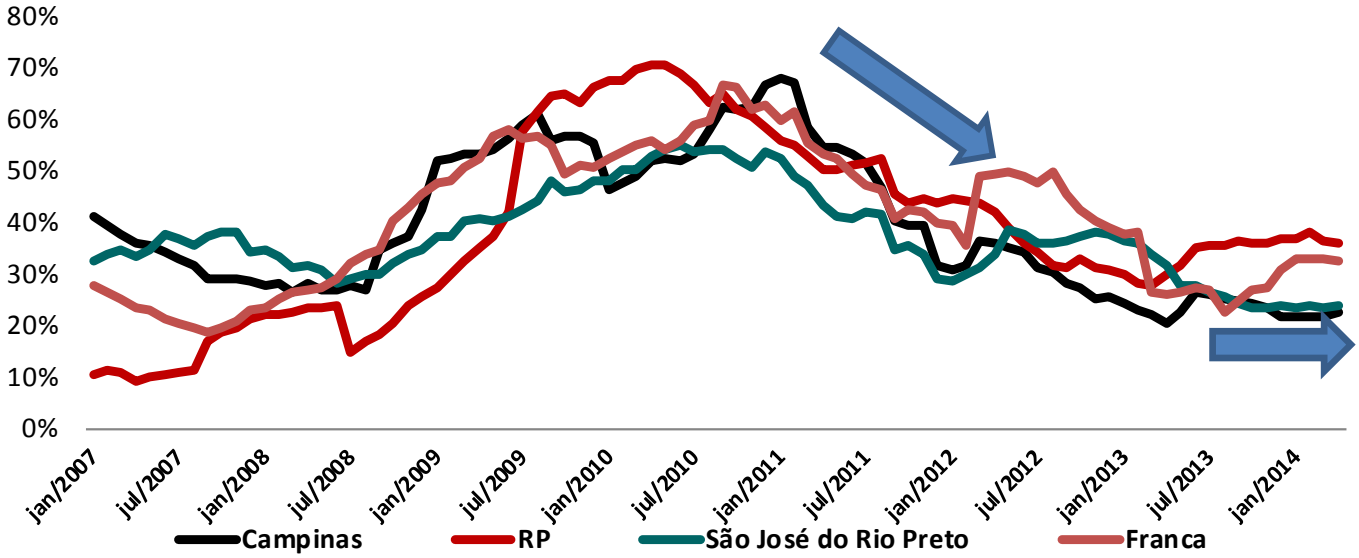


Fonte: Banco Central do Brasil (Estban).

Quando se observam apenas os créditos destinados ao financiamento imobiliário, percebe-se uma desaceleração semelhante nessa taxa de crescimento, com um pico em 2010 para posterior redução (Figura 4). Apesar dos dados apresentados mostrarem a tendência de apenas alguns municípios selecionados da região, ela é semelhante em diversas regiões, inclusive para o estado de São Paulo e para o país como um todo.

Luciano Nakabashi
Lucas Argentieri Mariani
Rafael Lima Batista

Figura 4 - Taxa de crescimento crédito imobiliário sobre o mesmo mês do ano anterior (%)



Fonte: Banco Central do Brasil (Estban).

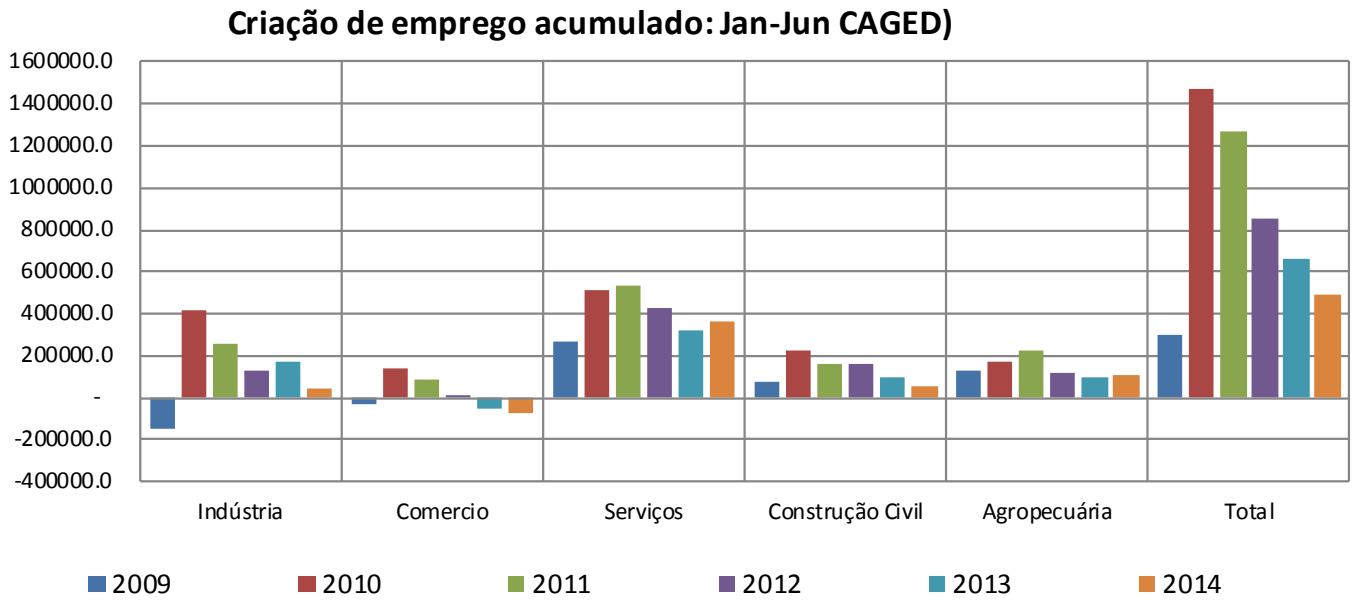
Na Figura 5 estão apresentadas as evoluções da criação líquida de empregos formais no Brasil em diferentes setores da economia e no total, considerando o acumulado de Janeiro a Junho de cada ano. Nela, é visível a contínua queda de dinamismo do mercado de trabalho desde 2010. O primeiro semestre de 2014 só não foi mais fraco que o de 2009, ano em que o país enfrentou uma recessão decorrente, sobretudo, dos efeitos da crise internacional. É notável o fraco desempenho da indústria, do comércio e da construção civil em termos de geração do emprego, no primeiro semestre do corrente ano.

Essa conjunção de desaceleração do crescimento da renda do trabalho, redução da taxa de criação líquida de empregos formais e desaceleração do crédito, sendo que esta também está relacionada aos sinais de um mercado de trabalho mais fraco, explicam a perda de dinamismo no mercado de construção civil.

O investimento residencial é realizado em poucos momentos na vida de uma pessoa ou família média pelo seu alto custo e, desse modo, feito com muito planejamento e cuidado. Em momentos de desaceleração econômica, ainda mais com retração do crédito, como apresentado anteriormente, a contração na demanda acaba sendo mais do que proporcional à queda de atividade econômica. De uma forma geral, o mesmo ocorre com os demais investimentos.

Luciano Nakabashi
Lucas Argentieri Mariani
Rafael Lima Batista

Figura 5 – Criação líquida de empregos: acumulado jan-jun de cada ano



Fonte: Ministério do Emprego e do Trabalho (CAGED/MTE).

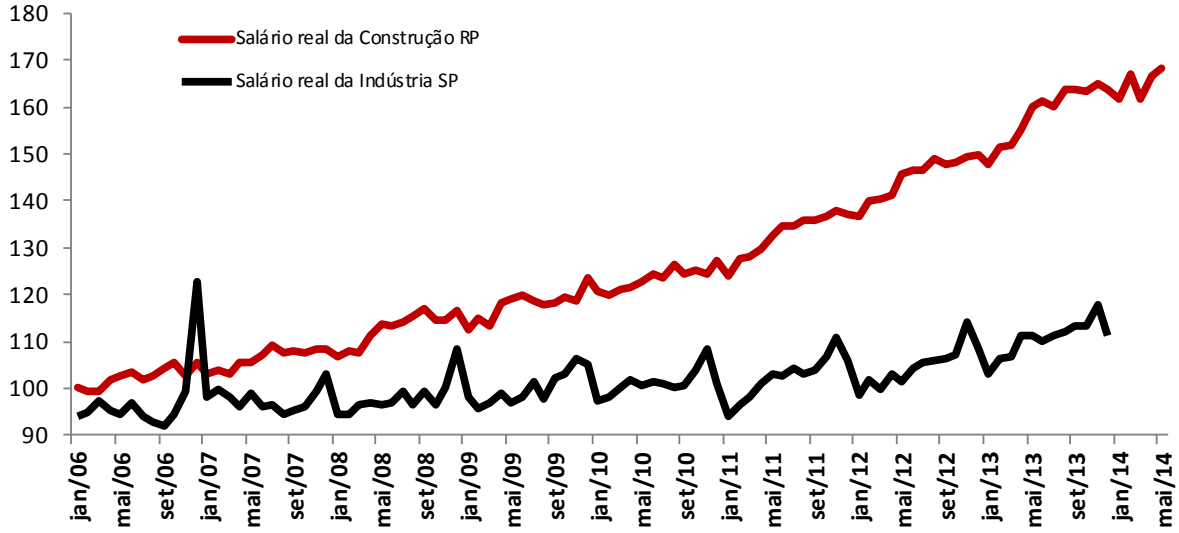
Se, por um lado, em 2010 e 2011 a economia ainda apresentava razoáveis taxas de crescimento econômico (7,5% e 2,7%, respectivamente), um mercado de trabalho aquecido e elevadas taxas de crescimento de crédito imobiliário, ajudando a manter expectativas positivas dos empresários, cenário que estimulava o lançamento de novos empreendimentos imobiliários, a economia brasileira começa a apresentar sinais de perda de dinamismo, sendo estes difíceis de serem percebidos naquele período e, muitas vezes, eram contraditórios.

Tal cenário gerou um excesso de oferta de lançamentos imobiliários comerciais e residenciais em relação à evolução da demanda futura. Esse cenário, aliado a um mercado de trabalho de construção civil e de demanda por insumos utilizados nesse mercado que ainda estavam aquecidos, acabou pressionando os custos do setor, sem que os mesmos pudessem ser repassados integralmente para os preços, prejudicando a rentabilidade das empresas do setor.

Por exemplo, na Figura 6, nota-se, no caso de Ribeirão Preto, uma grande evolução dos salários da construção civil em relação à indústria paulista. Essa evolução salarial apresenta trajetória semelhante nas demais regiões do país visto que o mercado desse tipo de mão de obra é razoavelmente integrado.

Luciano Nakabashi
Lucas Argentieri Mariani
Rafael Lima Batista

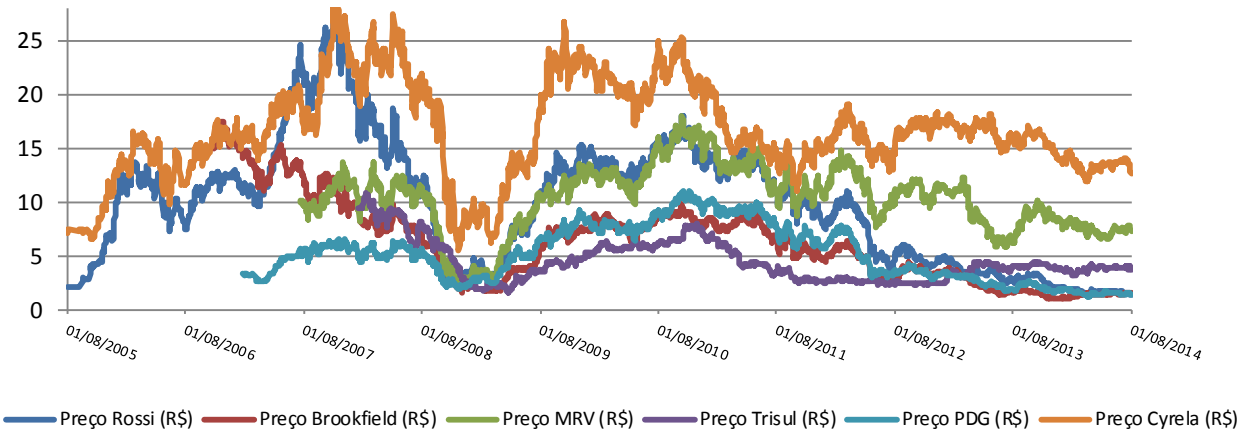
Figura 6 – Criação líquida de empregos: acumulado jan-jun de cada ano



Fonte: IBGE e FIESP

Na Figura 7 estão os preços das ações de algumas das grandes incorporadoras brasileiras. Nela, percebemos uma grande retração dos preços de suas ações no período crítico da crise internacional, iniciada em 2007, nos EUA. Após um período de recuperação, as ações passaram a cair novamente, refletindo esse cenário adverso enfrentado pelas incorporadoras, construtoras e demais empresas que atuam no setor. Algumas delas apresentam preços das ações ainda menores do que em 2008/2009.

Figura 7 – Evolução do preço de ações de algumas incorporadoras selecionadas



Fonte: Exame

Luciano Nakabashi
Lucas Argentieri Mariani
Rafael Lima Batista

Enquanto a primeira onda de retração dos preços das ações das empresas mostradas acima (período 2008/2009) refletia um pessimismo exagerado decorrente de uma deterioração do cenário externo, a nova onda de queda das ações parece refletir muito mais problemas apresentados internamente.

Problemas inflacionários mesmo com o controle de uma série de preços que são mais suscetíveis à influência de gestores de política econômica, redução do superávit primário, o que vem gerando uma elevação da dívida bruta, falta de transparência em várias medidas e em variáveis chaves para se traçar um cenário econômico mais confiável por parte das empresas, elevação do déficit externo com consequente aumento da dependência da entrada de capitais estrangeiros, ou seja, do humor dos investidores internacionais, excesso de intervenção governamental em setores e segmentos que funcionam bem sem a mão do Estado, a perda de capacidade do investimento em infraestrutura e alguns insucessos em atrair a iniciativa privada para esses investimentos, além de falta de reformas essenciais para a manutenção de um bom desempenho econômico (previdência, tributária, integração do mercado interno com o internacional, etc.) são alguns elementos que ajudam a explicar a piora do desempenho da economia brasileira em relação aos seus pares latino-americanos, cujas economias são muito semelhantes à brasileira, em vários aspectos.

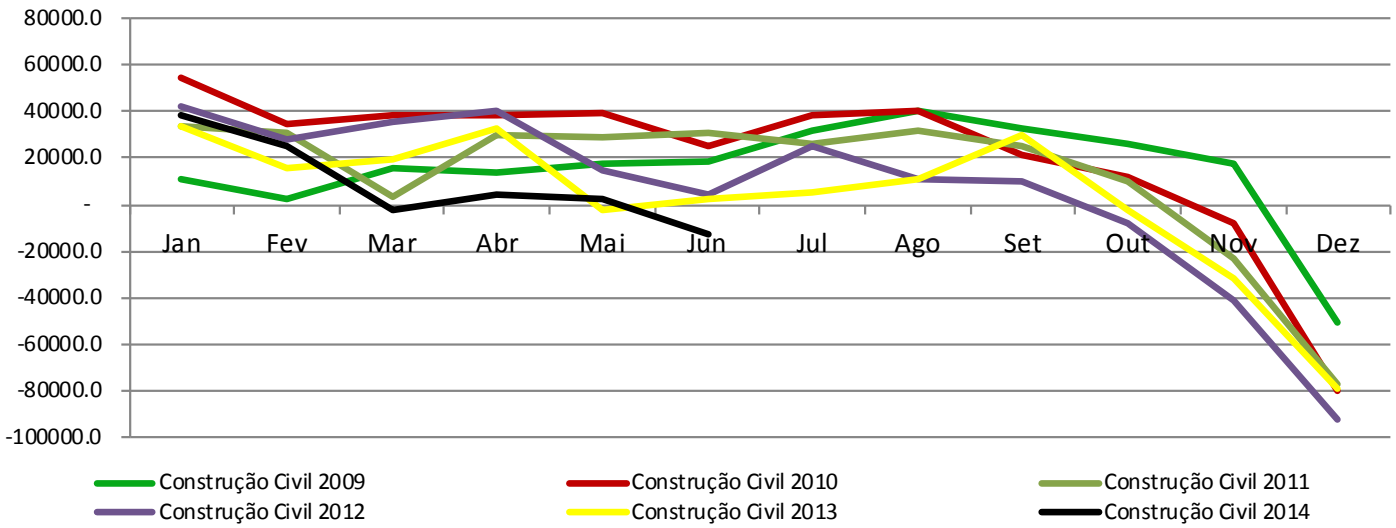
Para melhorar esse cenário, inclusive da demanda da construção civil, é essencial afetar as expectativas dos empresários para que eles voltem a investir e, desse modo, elevar a renda dos capitalistas e salário dos trabalhadores. Em outras palavras, para uma mudança de trajetória é essencial desatar alguns nós no curto prazo, além de medidas de longo prazo. No curto prazo, dever-se-ia aumentar a transparência em relação a real situação do superávit primário, adotar medidas de redução dos gastos públicos para aliviar a pressão inflacionária, as contas públicas e o câmbio, além de redução da interferência do governo para controlar preços administrados para conter a inflação de forma artificial. A política de escolha de vencedores nacionais também deveria ser abandonada, visto que se mostra muito custosa e, praticamente, sem nenhum resultado positivo até o momento. Essas medidas seriam suficientes para reanimar os empresários e alavancar os investimentos produtivos.

No entanto, para que a economia possa crescer de forma sustentável, medidas que levam mais tempo e esforço são fundamentais. Nesse sentido, é preciso realizar reformas que nem sempre são populares, como a previdenciária, além do controle dos demais gastos públicos para que cresçam a uma taxa menor do que a do PIB, sendo que ambas as medidas forneceriam maior folga no orçamento público federal, abrindo espaço inclusive para investimento público e redução da carga tributária. O foco na elevação da produtividade também é crucial nesse sentido.

Pelo lado da oferta de imóveis, as incorporadoras e construtoras parecem estar fazendo ajustes relevantes. De acordo com os dados apresentados na Figura 8, o ano de 2013 foi fraco na contratação líquida de empregos no setor de construção civil e 2014 também apresenta a mesma tendência.

Luciano Nakabashi
Lucas Argentieri Mariani
Rafael Lima Batista

Figura 8 – Criação líquida de empregos: construção civil



Fonte: Ministério do Emprego e do Trabalho (CAGED/MTE).

Com a redução de lançamentos em 2014, 2015 e, possivelmente, em 2016, por um lado, e com medidas de política econômicas tomadas no sentido de estimular a economia brasileira, no médio e longo prazo, de acordo com as medidas apontadas anteriormente, o que depende muito dos resultados das eleições presidenciais, em minha opinião, é provável que os preços comecem a se elevar, assim como um processo uma melhora da situação financeira das empresas do setor, a partir de 2016.

Como o setor se encontra em uma situação difícil atualmente, com os preços do metro quadrado de área construída mal cobrindo os custos envolvidos na construção dos imóveis, algumas oportunidades de compra são interessantes para os consumidores, pois estes possuem um maior poder de barganha, de acordo com o cenário traçado (oferta maior que a demanda de imóveis). Bons descontos podem ser obtidos no momento, sendo que tal situação tende a começar a se inverter a partir de 2016 com os ajustes que devem ocorrer nesse mercado, sobretudo pelo lado da oferta.