

# MERCADO DA CONSTRUÇÃO CIVIL

## PANORAMA / PERSPECTIVAS TENDÊNCIAS



*28 de agosto de 2008*

**Martin Paul Schwark**  
*Concrete Show - São Paulo - 2008*

# MERCADO DA CONSTRUÇÃO CIVIL

## PANORAMA / PERSPECTIVAS

## TENDÊNCIAS



*28 de agosto de 2008*

**Martin Paul Schwark**  
*Concrete Show - São Paulo - 2008*

### □ **Conjuntura mundial:**

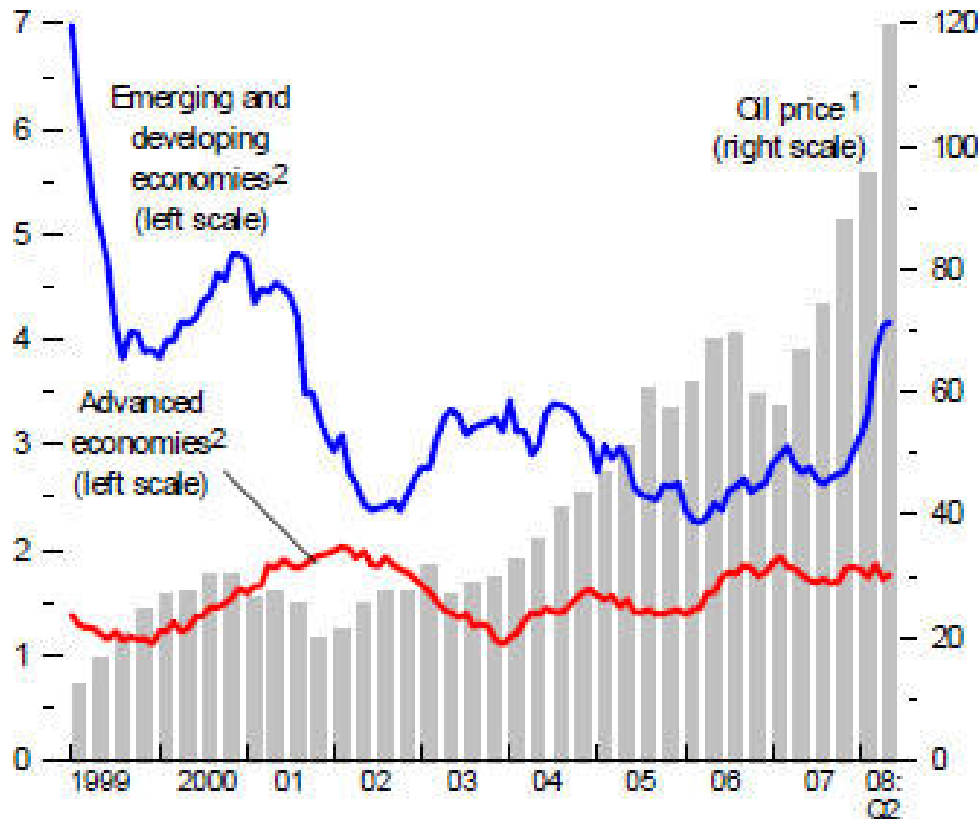
- **Ritmo de crescimento diminui**
  - Mundo: 5% (2007), previsto 4,1% (2008) e 3,9% (2009)
  - China: mais de 11% (2007), previsto 10% (2008 e 2009)
  - EUA: esperado em 1,3% (2008), eventual reaquecimento moderado no segundo semestre de 2009
  - Economias emergentes: 7% (2007), previsto 6% (2008)
- **Persiste tensão no sistema financeiro**
  - Ampliação dos problemas pode ameaçar as previsões
- **Inflação crescente em todo o mundo**
  - Aumento de commodities pressionando preços
  - Perspectiva econômica mundial depende da eficácia das políticas anti-inflacionárias das economias emergentes



Fonte: FMI – IMF World Economic Outlook jul/2008

# PANORAMA / PERSPECTIVAS

**Core Inflation and Oil Price**  
(Percent and U.S. dollars a barrel)



Sources: Haver Analytics; IMF Primary Commodity Prices database; and IMF staff calculations.

<sup>1</sup>Simple quarterly average of prices of U.K. Brent, Dubai, and West Texas Intermediate crude oil.

<sup>2</sup>Twelve-month percent change in the core CPI index. Aggregates are computed on the basis of purchasing-power-parity (PPP) weights.

↑ \$ commodities  
=  
↑ % inflação



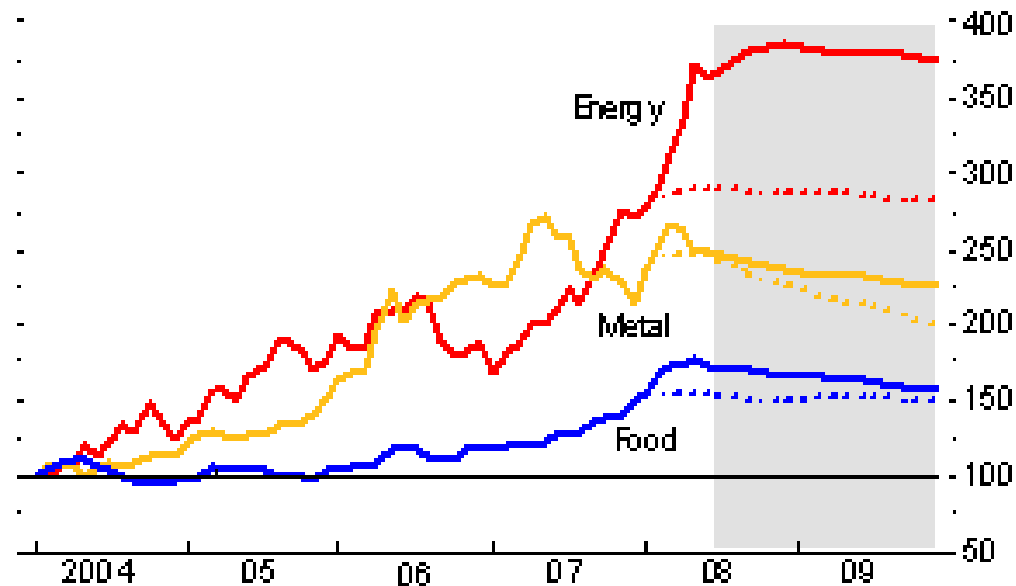
Fonte: FMI

**Martin Paul Schwark**  
Concrete Show - São Paulo - 2008

# PANORAMA / PERSPECTIVAS

## Selected Commodity Prices<sup>1</sup>

(January 2004 = 100)



Sources: IMF Primary Commodity Prices database; and IMF staff estimates.

<sup>1</sup> Shaded area indicates IMF staff projections. Solid lines denote current projections; dotted lines are February 28 projections.

Fonte: FMI

Disparada dos  
preços dos  
commodities

Até onde?



## PANORAMA / PERSPECTIVAS

- **Subprime americano nos EUA:**
  - Em início de 2007, o Fed anunciava que qualidade e risco das carteiras de investimento estão muito bem controlados
  - O problema se desenvolveu num segmento do mercado americano pouco regulamentado de capitais de risco
  - Os prejuízos causados, ampliados pelo “efeito manada” dos analistas e investidores, continuam causando fortes distúrbios no sistema financeiro
  - A amplitude do problema ainda não está clara
  - Receio agora é de que existam nos EUA e no mundo outras carteiras com riscos semelhantes

*Fonte: Kurt Lambert - WestLB*



## PANORAMA / PERSPECTIVAS

- **Subprime americano no mundo:**
  - Há muita discordância quanto à amplitude do impacto da crise na economia mundial
  - Países como México e Canadá sofrerão as maiores conseqüências, pois enviam aprox. 80% de suas exportações aos EUA
  - Brasil, China e Japão destinam aproximadamente 20% das exportações aos EUA
  - O crescente equilíbrio de forças econômicas reduz o impacto internacional da crise Fonte: FMI



## PANORAMA / PERSPECTIVAS

### ● **Subprime americano no Brasil:**

- Crédito no Brasil ainda engatinha e está a 15 anos do subprime *Fonte: Portal Exame*
- O Brasil tem menor risco por ter menos crédito e regulamentação mais rígida dos mercados de capitais *Fonte: Kurt Lambert - WestLB*
- Sistema bancário brasileiro não é alavancado nas carteiras hipotecárias americanas
- Brasil é hoje menos suscetível às influências externas, devido a melhoria dos fundamentos da economia *Fonte: FGV*
- Há impactos relevantes decorrentes da instabilidade do sistema financeiro mundial





**PANORAMA / PERSPECTIVAS**

# **Macroeconomia brasileira**

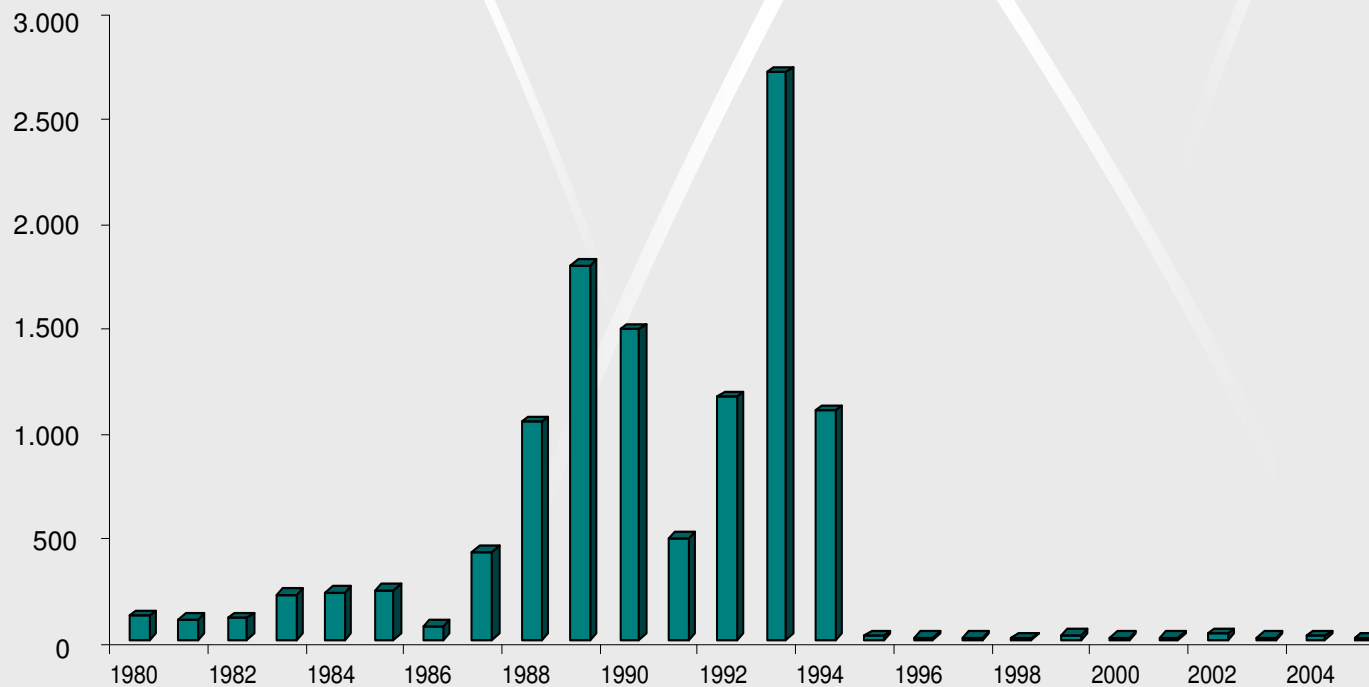


**Martin Paul Schwark**  
Concrete Show - São Paulo - 2008

## Macroeconomia brasileira

O fim da superinflação com o Real ofereceu uma condição necessária para o crescimento

IGP-DI (annual change %)



Fonte: Gesner Oliveira



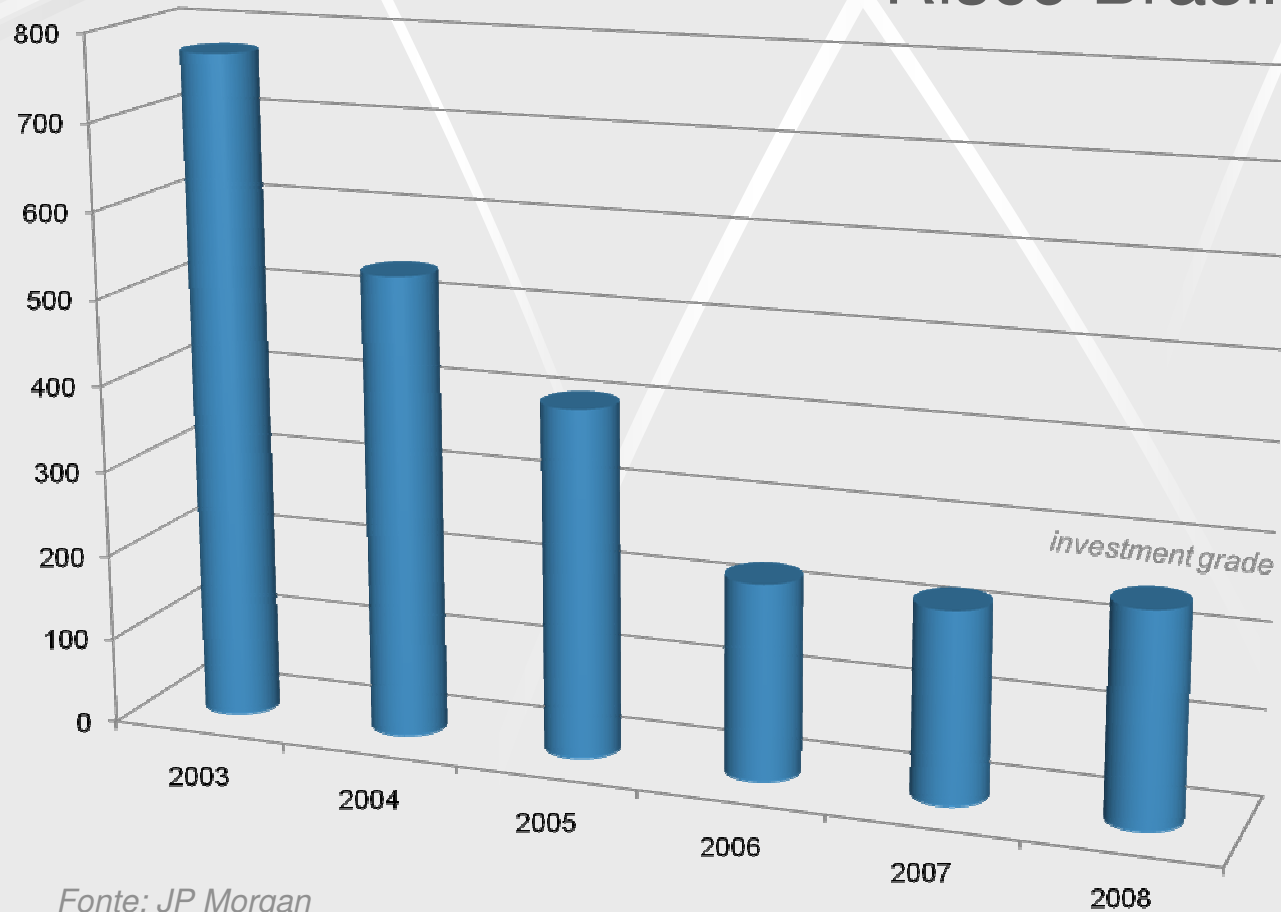
### Macroeconomia brasileira

- Aumento de empregos e renda Fonte: OESP
- Aumento de arrecadação tributária Fonte: OESP
- Tendência de redução de juros Fonte: OESP
- Redução da carga tributária sobre setor da construção civil Fonte: OESP
- Brasil é uma das economias que mais atraem capital externo. Fonte: FGV

# PANORAMA / PERSPECTIVAS

## Macroeconomia brasileira

Risco Brasil



Fonte: JP Morgan

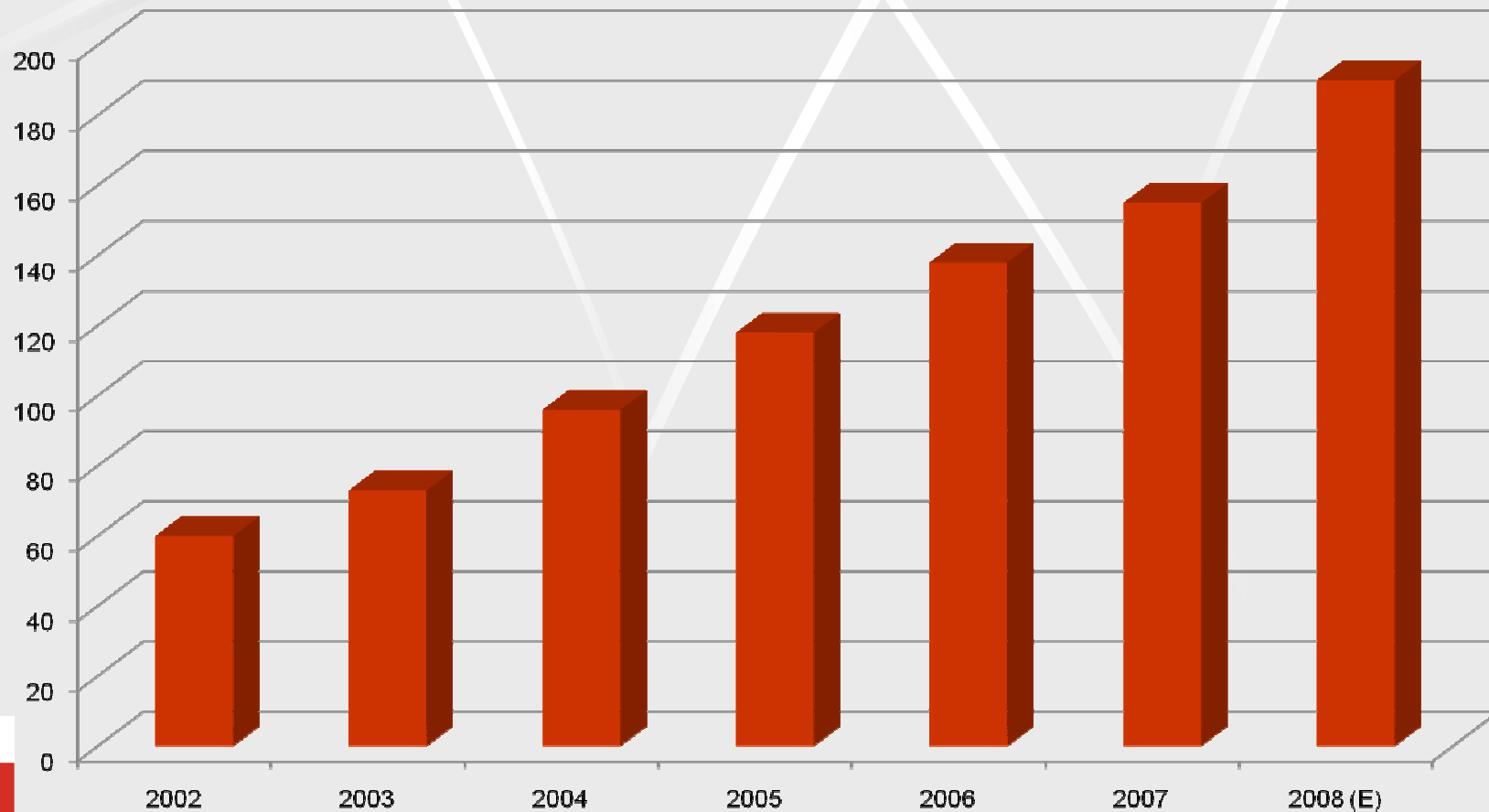


**Martin Paul Schwark**  
Concrete Show - São Paulo - 2008

# PANORAMA / PERSPECTIVAS

## Macroeconomia brasileira

### Exportações brasileiras – US\$ bilhões



Fonte: BC

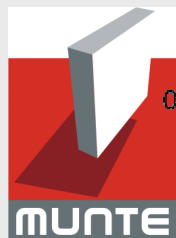
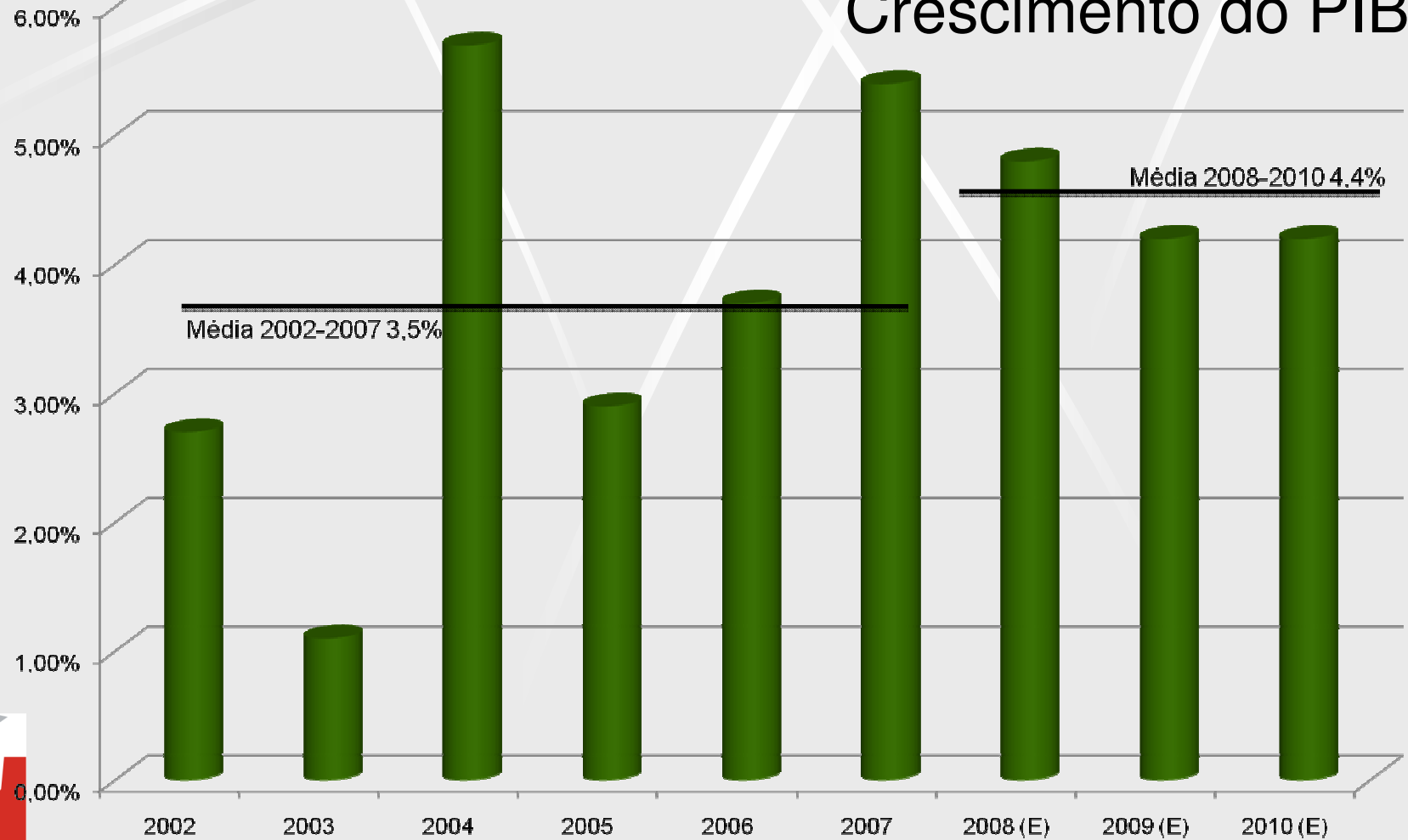


**Martin Paul Schwark**  
Concrete Show - São Paulo - 2008

# PANORAMA / PERSPECTIVAS

## Macroeconomia brasileira

### Crescimento do PIB

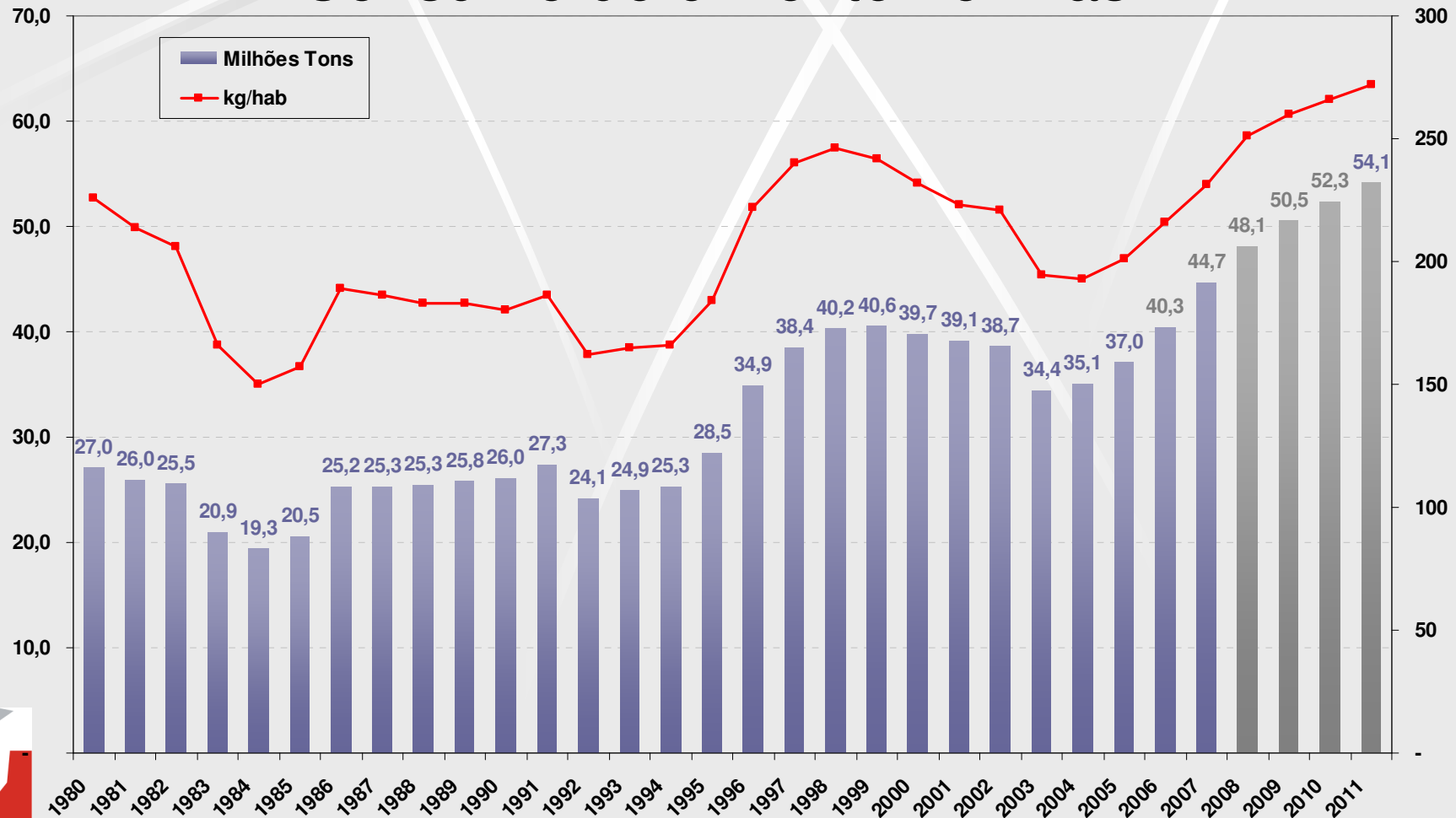


Fonte: BC

**Martin Paul Schwark**  
Concrete Show - São Paulo - 2008

# PANORAMA / PERSPECTIVAS

## Macroeconomia brasileira Consumo de cimento no Brasil



Fonte: Holcim

**Martin Paul Schwark**  
Concrete Show - São Paulo - 2008

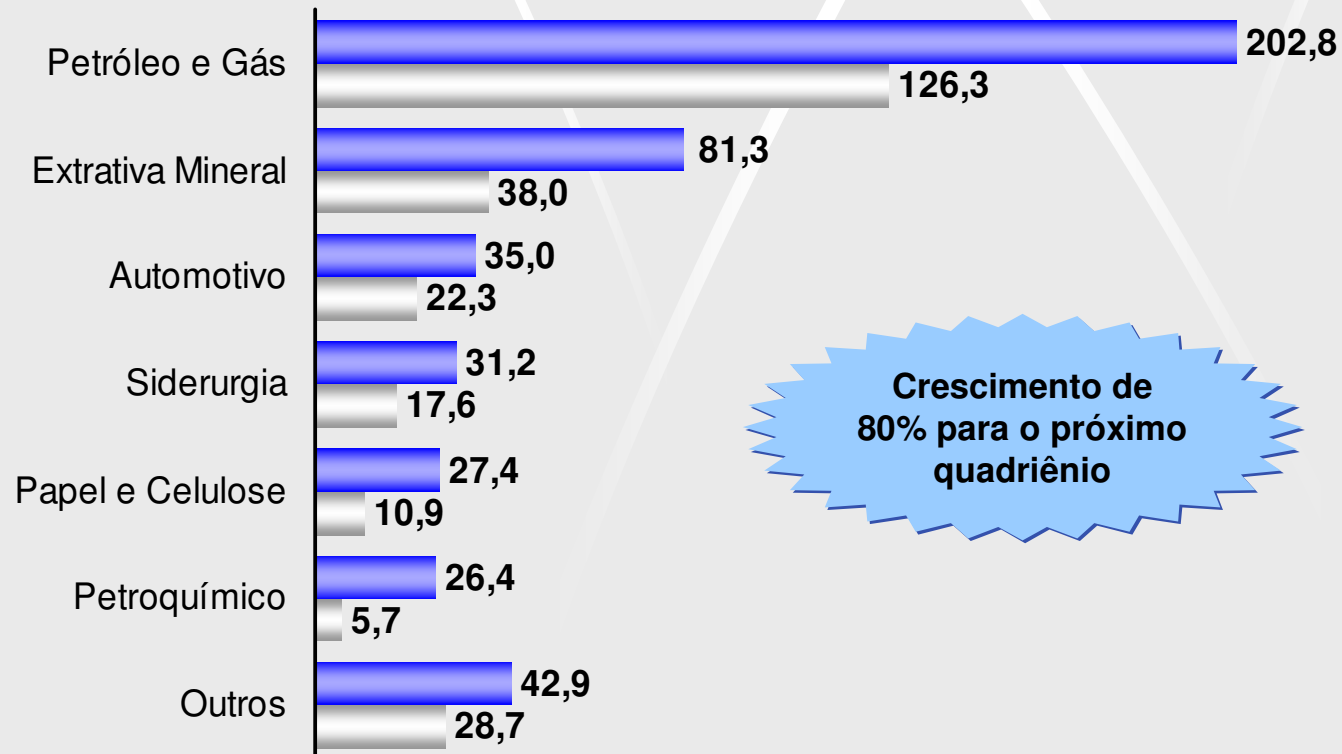


# PANORAMA / PERSPECTIVAS

## Investimentos no setor industrial

Projetam-se investimentos robustos em todos os setores da economia brasileira, nos próximos anos *Fonte: Araújo e Fontes*

Evolução e Previsão de Investimentos por Segmento Industrial – R\$ bilhões  
(2003 – 2011E)



Crescimento de 80% para o próximo quadriênio



Fonte: PDI - BNDES

2003 a 2006  
R\$ 250 bi

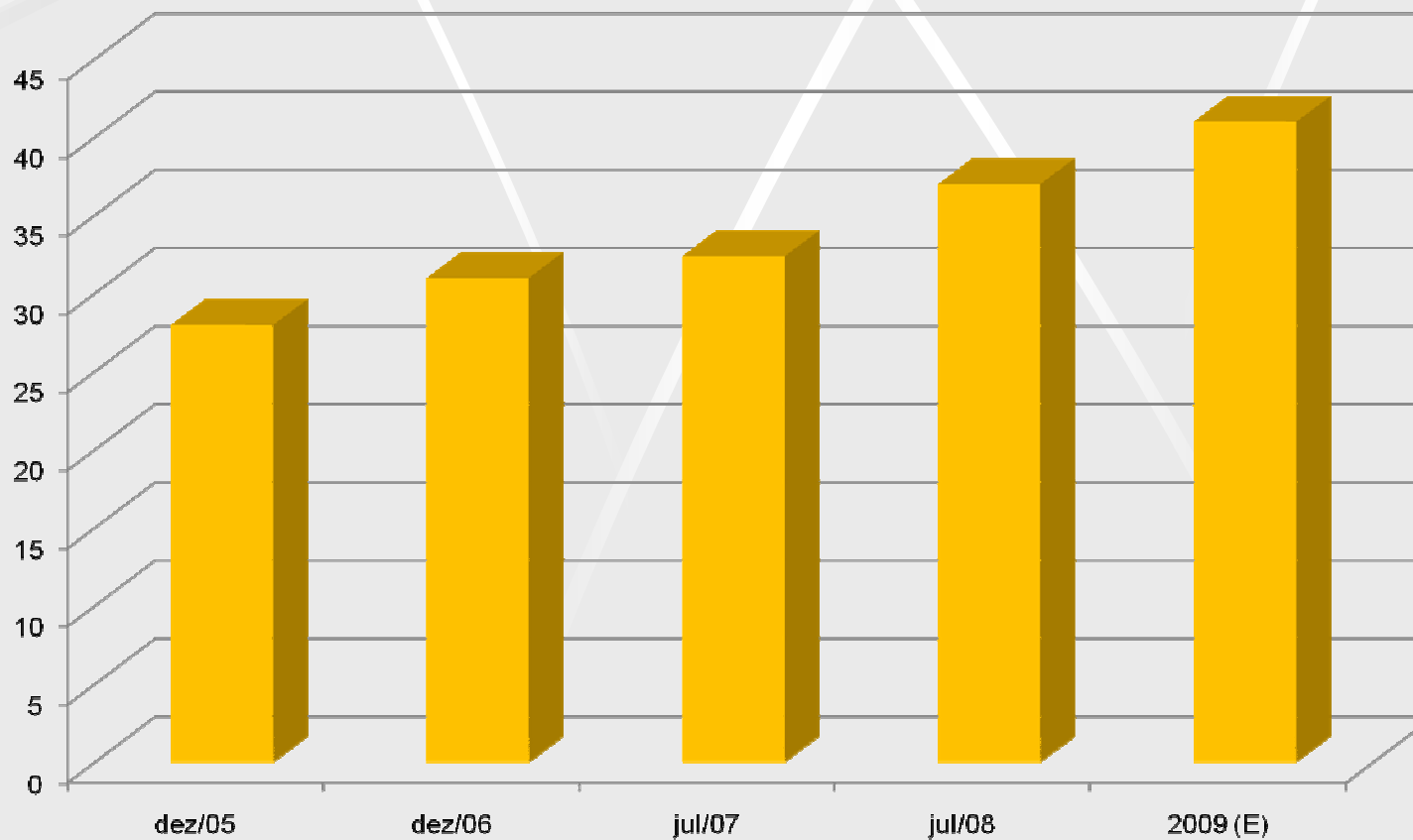
2008 a 2011  
R\$ 450 bi

**Martin Paul Schwark**  
Concrete Show - São Paulo - 2008



## PANORAMA / PERSPECTIVAS

### Disponibilidade de crédito total (%PIB)



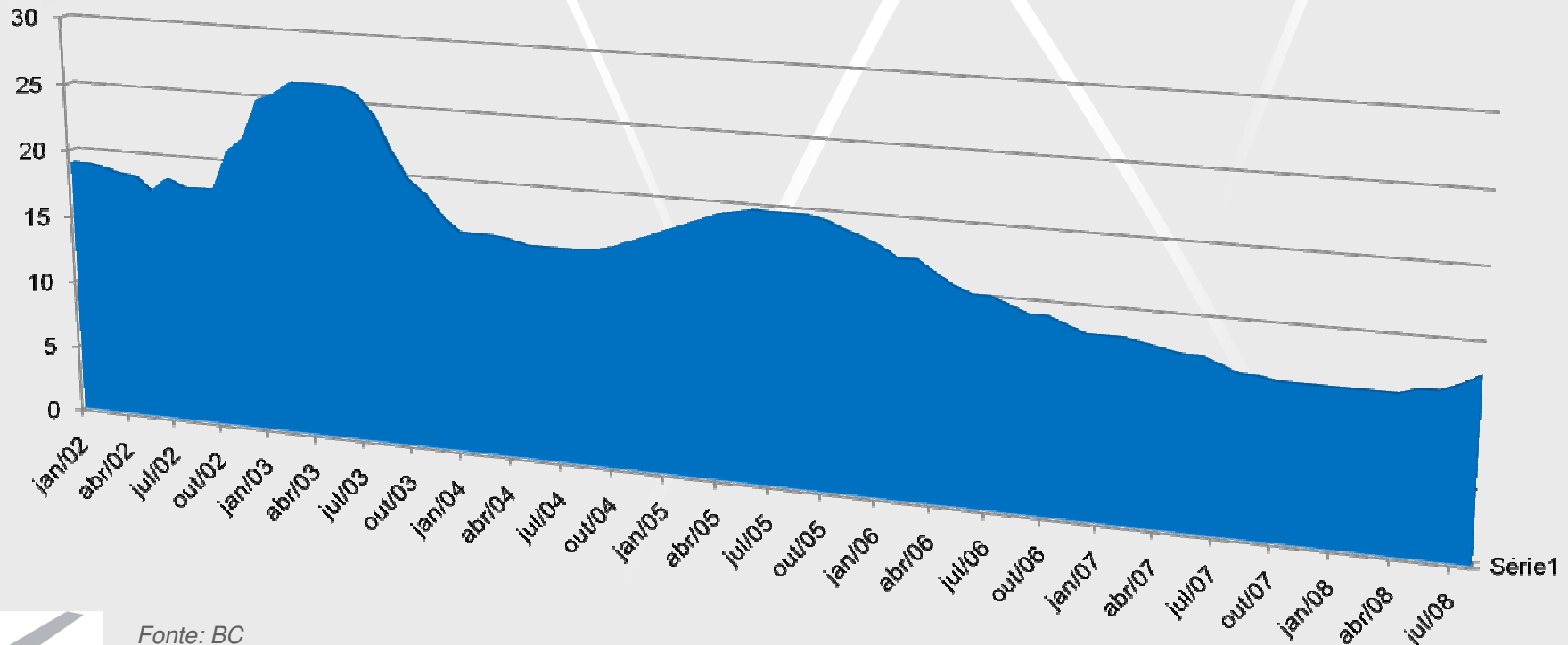
Fonte: BC; estimativas BNDES

**Martin Paul Schwark**  
Concrete Show - São Paulo - 2008

# PANORAMA / PERSPECTIVAS

## Tendência de redução da taxa de juros

Taxa SELIC % ao ano



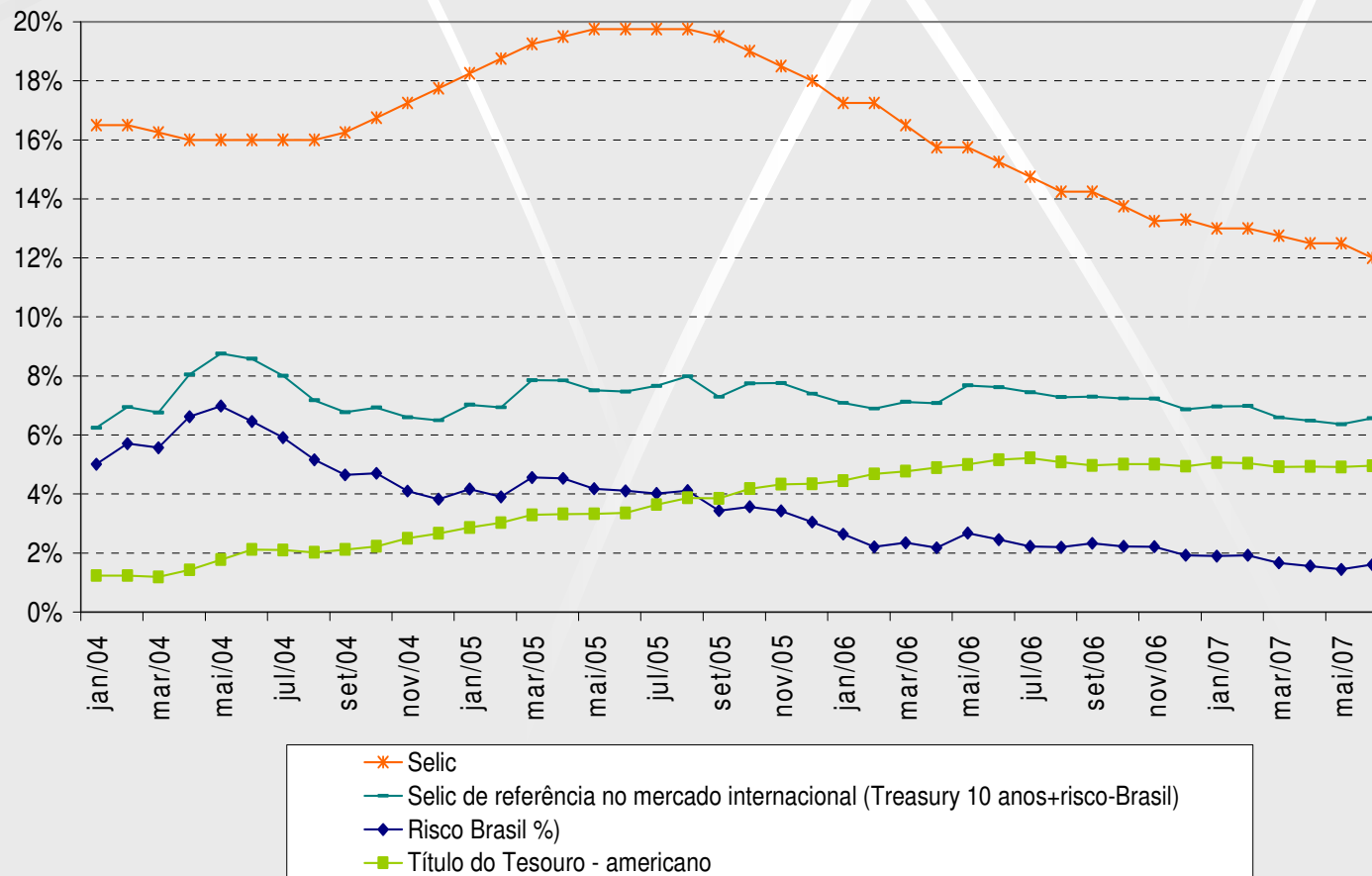
Fonte: BC

**Martin Paul Schwark**  
Concrete Show - São Paulo - 2008

# PANORAMA / PERSPECTIVAS

## Macroeconomia brasileira: o outro lado da moeda

Dosagem exagerada da taxa de juros



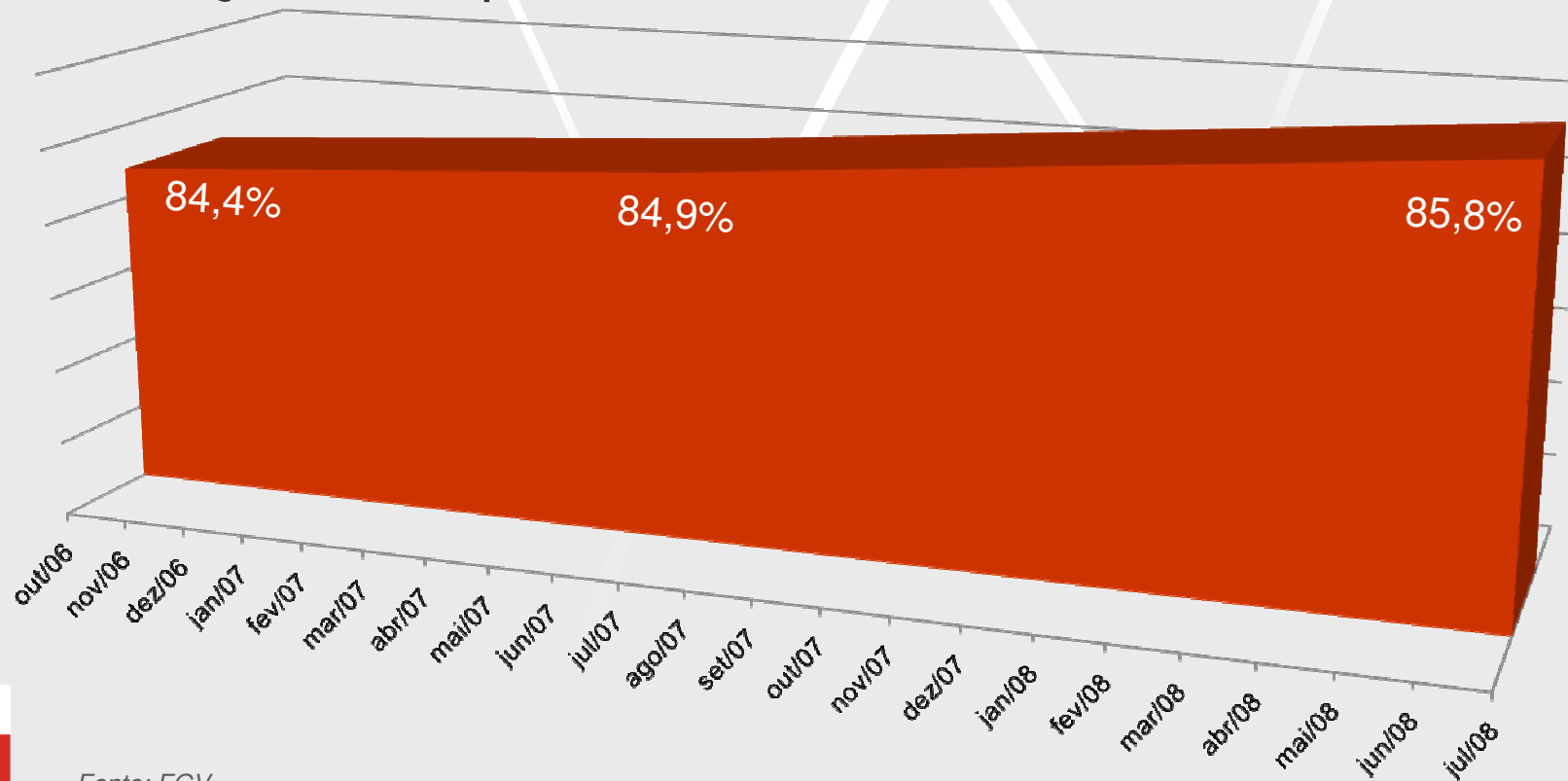
Fonte: Banco Central e Fed.

**Martin Paul Schwark**  
Concrete Show - São Paulo - 2008

## PANORAMA / PERSPECTIVAS

# Macroeconomia brasileira: o outro lado da moeda

Utilização da capacidade instalada da indústria



Fonte: FGV

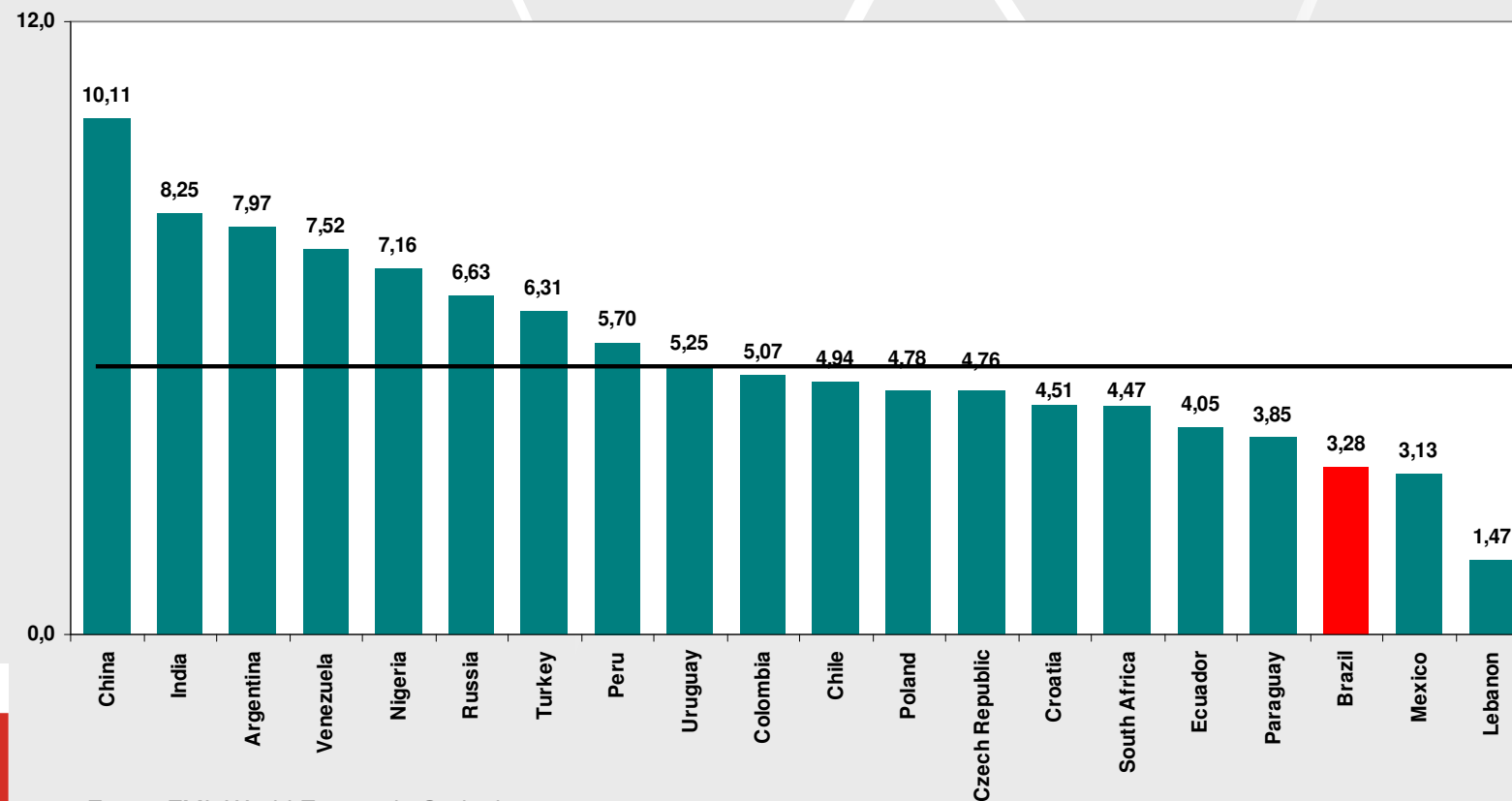


**Martin Paul Schwark**  
Concrete Show - São Paulo - 2008

# PANORAMA / PERSPECTIVAS

## Macroeconomia brasileira: o outro lado da moeda

Taxa média de crescimento de países em desenvolvimento 2003-08



Fonte: FMI: World Economic Outlook 2007

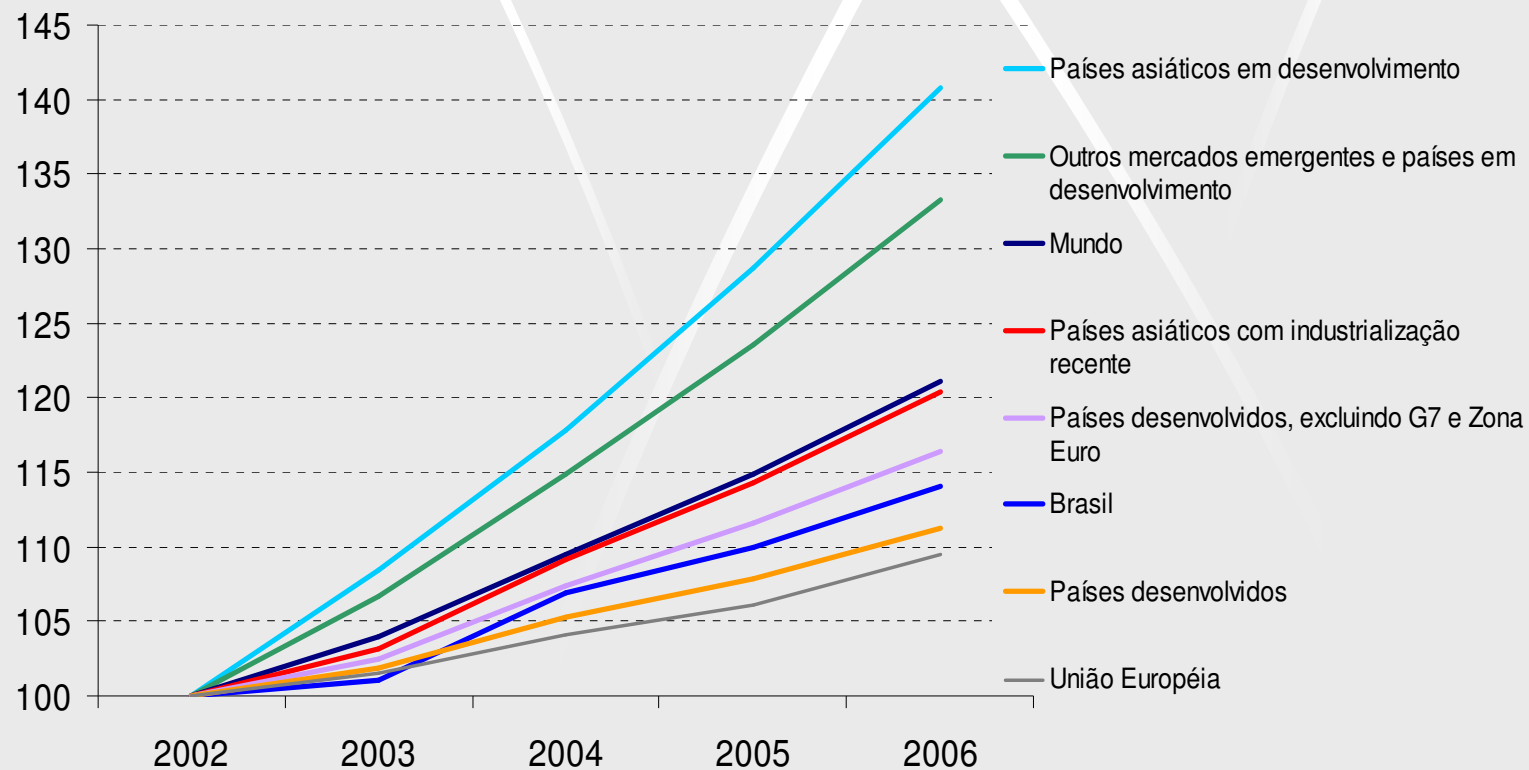


**Martin Paul Schwark**  
Concrete Show - São Paulo - 2008

## PANORAMA / PERSPECTIVAS

# Macroeconomia brasileira: o outro lado da moeda

Brasil não tem mantido o ritmo de expansão externa



Fonte: FMI: World Economic Outlook 2007



## PANORAMA / PERSPECTIVAS

### Macroeconomia brasileira: o outro lado da moeda

- Uma das menores taxas de investimento público
  - Brasil: 1,9% PIB
  - Média das economias emergentes: 3,7% PIB

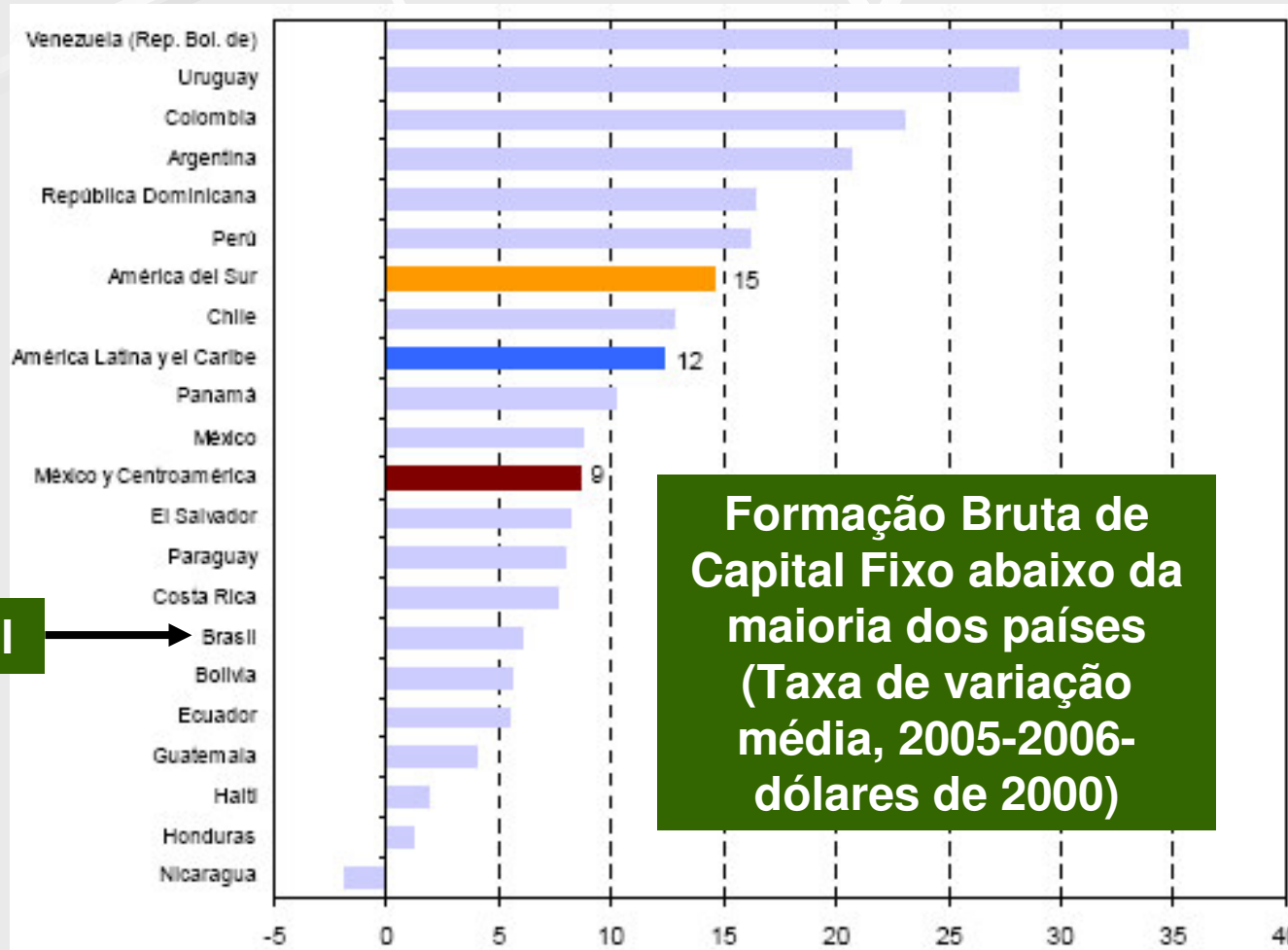
*Fonte: Afonso, Schuknecht e Tanzi*
- Brasil tem o segundo maior gasto com juros entre países emergentes: 8,2% PIB

*Fonte: Afonso, Schuknecht e Tanzi*
- Incapacidade do governo de reduzir gastos
  - Brasil consome, no custeio do setor público, 19,5% do PIB e transfere mais 17,1% do PIB a título de subsídios e programas previdenciários e assistenciais. *Fonte: Geraldo Biasoto e José Roberto Afonso, FSP 06/01/2007*



# PANORAMA / PERSPECTIVAS

## Macroeconomia brasileira: o outro lado da moeda



**Brasil**

**Formação Bruta de  
Capital Fixo abaixo da  
maioria dos países  
(Taxa de variação  
média, 2005-2006-  
dólares de 2000)**



Fonte: Estudio económico de América Latina y el Caribe,  
Documento Informativo, CEPAL, 2007

**Martin Paul Schwark**  
Concrete Show - São Paulo - 2008

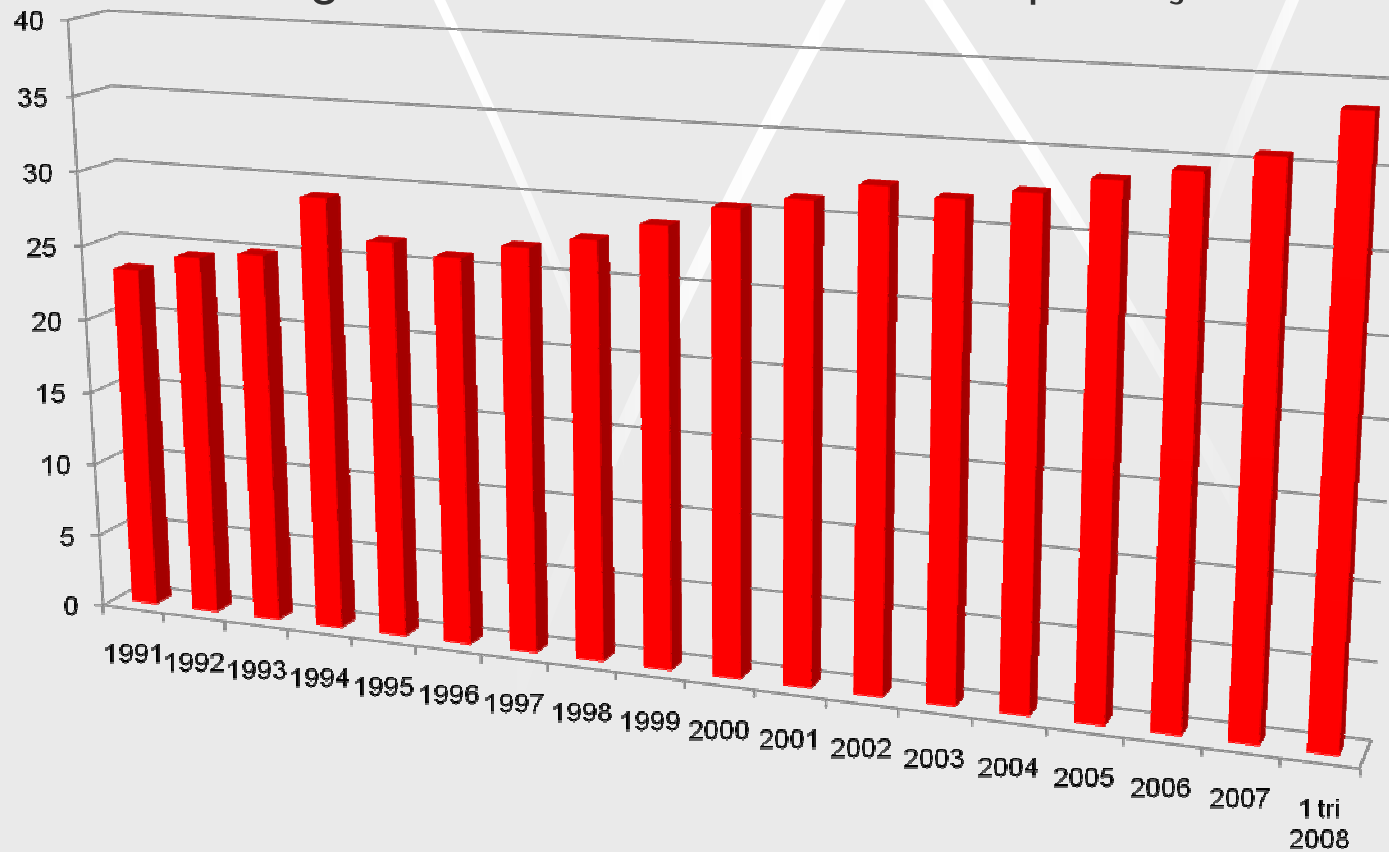


# PANORAMA / PERSPECTIVAS

## Macroeconomia brasileira: o outro lado da moeda

% do PIB

Carga tributária excessiva inibe a produção



Fonte: Receita Federal

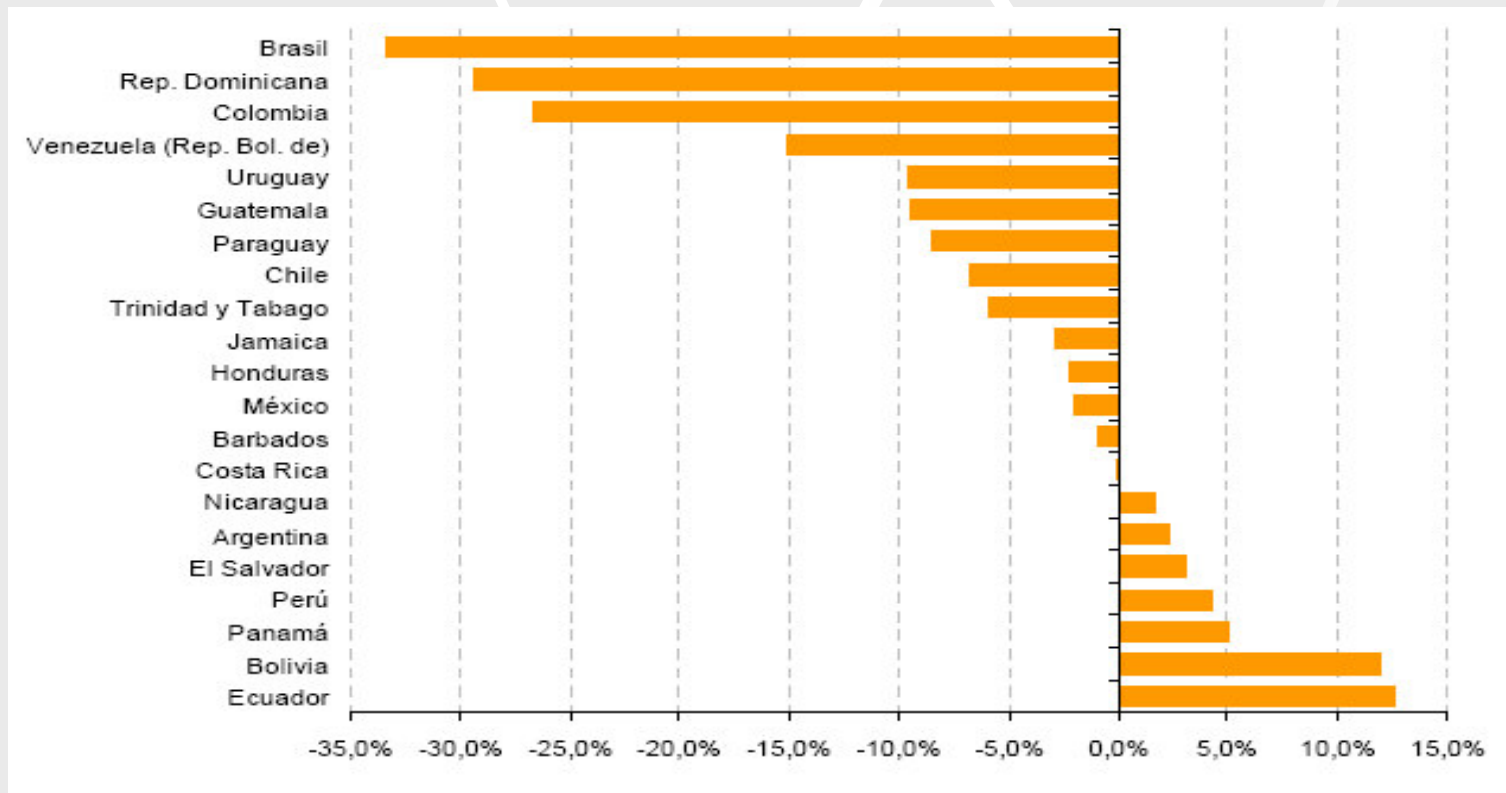


**Martin Paul Schwark**  
Concrete Show - São Paulo - 2008

## PANORAMA / PERSPECTIVAS

# Macroeconomia brasileira: o outro lado da moeda

América Latina e Caribe: câmbio real efetivo  
(Variação entre média de 2004 e junho de 2007)



Fonte: Estudo econômico de América Latina y el Caribe, Documento Informativo, CEPAL, 2007

**Martin Paul Schwark**  
Concrete Show - São Paulo - 2008

### **Macroeconomia brasileira: o outro lado da moeda**

- Carência de infra-estrutura
  - Colapso do sistema aeroviário
  - Sistema portuário ineficiente
  - Malha rodoviária deteriorada
  - Trânsito caótico
  - Dependência de chuvas para oferta de energia
- Materiais de construção inflacionados
- Falta de mão de obra qualificada
- Restrição no fornecimento de gás

### Mercado de construção civil no Brasil

- Setor da construção civil *Fonte: CBIC*
  - 5,4% do PIB ou R\$ 108,7 bi
  - 100 mil empresas
  - 5,6 milhões de empregos
  - Crescimento de 7% em 2007
- Setor da construção civil foi o que mais atraiu investimentos nos últimos 3,5 anos por meio de IPO's: R\$ 11 bi *Fonte: FGV*

## PANORAMA

### Mercado de construção civil no Brasil

- Aumento de emprego da indústria da construção civil em 2007 *Fonte: Sinduscon/FGV*
  - 13,3% no Brasil
  - 18,2% no Estado de São Paulo
  - 23,0% na Cidade de São Paulo
- Ganho de credibilidade, com melhoria do ambiente jurídico e aprovação da lei pelo Congresso Nacional de “*patrimônio de afetação*” *Fonte: Sinduscon*
- Déficit habitacional atual: 8 milhões de moradias *Fonte: CBIC*



### Crescimento sustentável do mercado de construção civil

- O Brasil vai precisar de 27,7 milhões de novas moradias até 2020 para dar conta de atender o crescimento das famílias, zerar o atual déficit habitacional e acabar com cortiços e favelas. Fonte: FGV
- 70% a 75% dessas moradias têm de atender as famílias com renda familiar de até dez salários mínimos Fonte: FGV



## PANORAMA / PERSPECTIVAS

# Crescimento sustentável do mercado de construção civil

### Uma conta de padeiro:

27,7 milhões de moradias

VGV médio = R\$ 60mil/habitação

Construção = 60% = R\$ 36mil/habitação

Total construção = R\$ 1 trilhão

Por ano em média = R\$ 80 bilhões

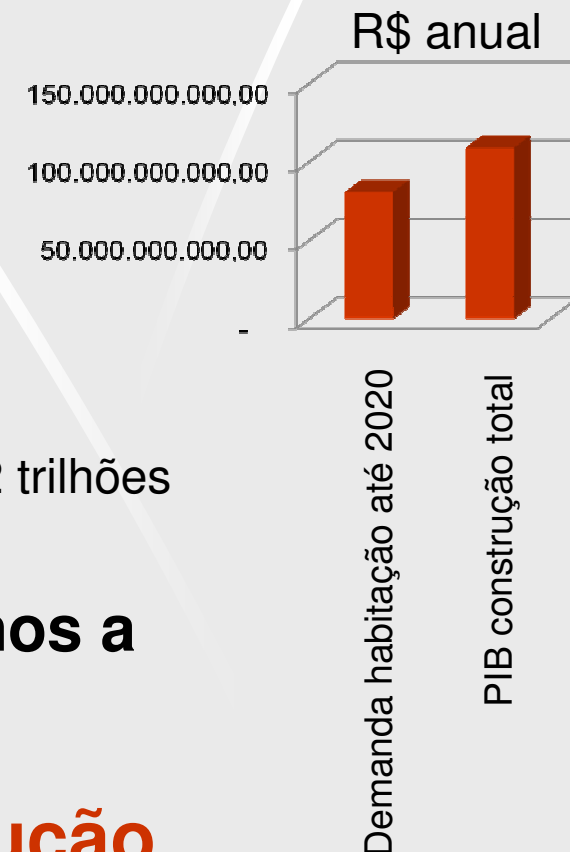
PIB brasileiro 2007 = US\$ 1,3 trilhão = R\$ 2,2 trilhões

PIB construção 2007 = R\$ 109 bilhões

**Demanda equivaleria durante 12 anos a**

**3,8% do PIB brasileiro**

**Mais 75% no PIB da construção**



## PANORAMA / PERSPECTIVAS

### Crescimento sustentável do mercado de construção civil

- O PIB da indústria da construção civil deve crescer 10% em 2008 Fonte: Sinduscon  
frente a 4,8% do PIB nacional Fonte: BC
- Previsões para o crédito imobiliário no Brasil (% PIB)
  - 1,7% em 2007
  - 2,3% em 2008
  - 3,6% em 2009
  - >10% até 2015 Fonte: BC





## PANORAMA / PERSPECTIVAS

### Mercado de construção civil no Brasil

- Crédito imobiliário em % PIB em 2007 Fonte: BC
  - Brasil: 1,7%
  - Bangladesh: 4%
  - Índia: 6%
  - Chile: 17%
  - Espanha: 44%
  - EUA: 65%
  - Holanda: 105%
- Modalidade de crédito imobiliário em % do crédito a pessoas físicas em 2007 Fonte: Citibank
  - Brasil: 20%
  - Mundo: 70%



### Segmentos aquecidos

- **Setor imobiliário:** atração de capital externo, IPO's, aumento de crédito, redução de juros, expansão geográfica, melhorias na legislação
- **Construção pesada e infra-estrutura:**
  - crescimento de 30% em 2007 *Fonte: DCI*
  - foco dos financiamentos BNDES, em especial energia e logística *Fonte: BNDES*
    - 2008 R\$20bi
    - 2009 R\$25bi
- **Habitação popular:** crescimento populacional, coabitação e inadequação das moradias atuais
- **Setor industrial:** necessidade de ampliação da capacidade produtiva
- **Edificações de logística e varejo:** grandes investimentos com capital externo

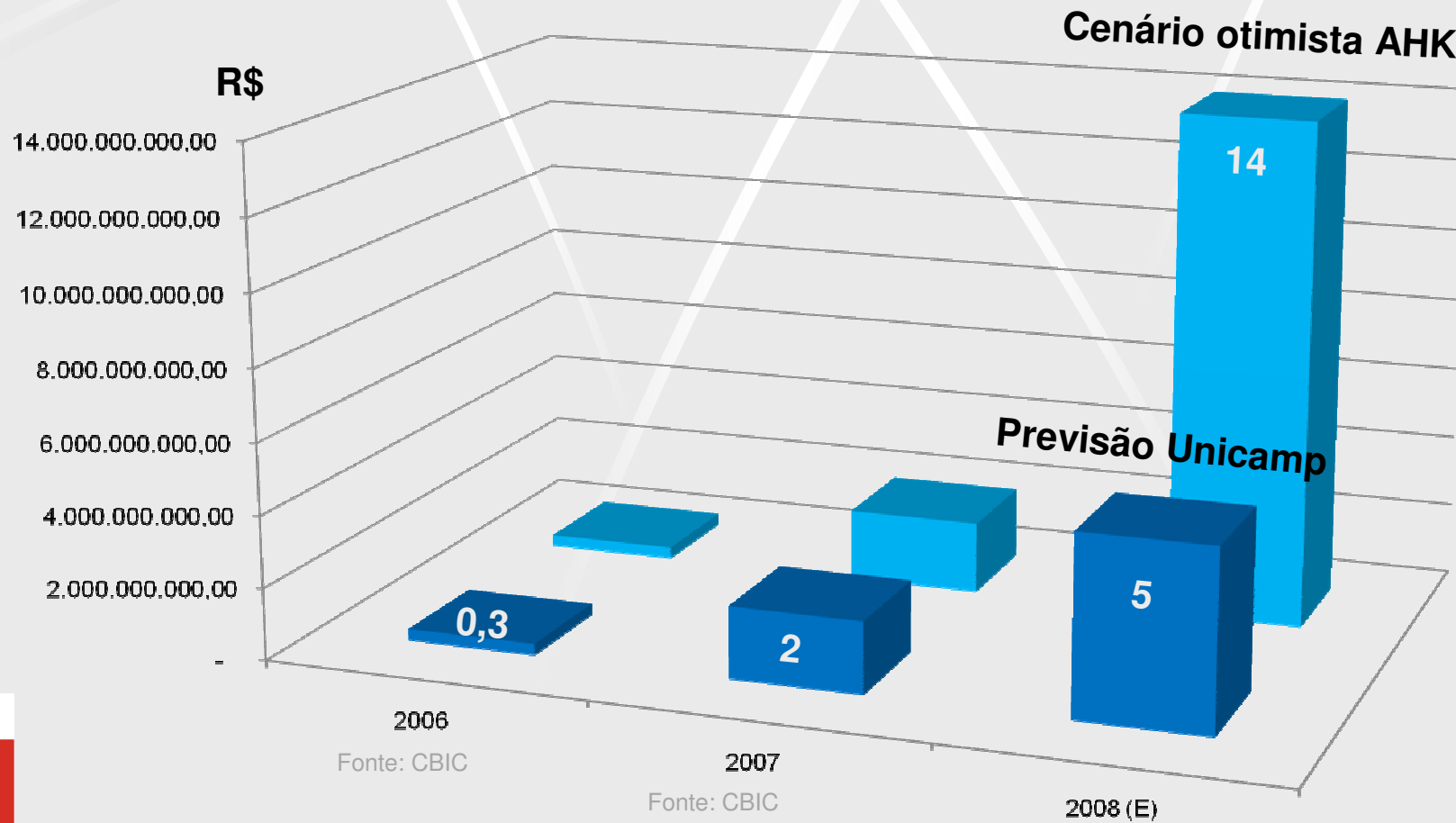


### Crescimento sustentável do mercado de construção civil

- A copa do mundo de 2014 pode provocar uma onda duradoura de investimentos na construção.
- Atração crescente de capital estrangeiro para o setor da construção
  - 2006 – US\$ 321 mi *Fonte: CBIC*
  - 2007 – US\$ 2 bi (estimativa) *Fonte: CBIC*
  - 2008 em diante US\$ 5 bi / ano (expectativa Unicamp)
  - 2008 em diante até US\$ 14 bi / ano (panorama otimista em discussões da AHK)

# PANORAMA / PERSPECTIVAS

Atração crescente de capital estrangeiro para o setor da construção



# MERCADO DA CONSTRUÇÃO CIVIL

PANORAMA / PERSPECTIVAS

**TENDÊNCIAS**



*28 de agosto de 2008*

**Martin Paul Schwark**  
*Concrete Show - São Paulo - 2008*

# TENDÊNCIAS

## Alerta no ramo imobiliário

- ❑ IPO's no ramo geraram uma “febre” de investimentos, com promessas de alta rentabilidade
- ❑ Terrenos sofreram supervalorização
- ❑ Efeitos de mercado aquecido estão afetando a capacidade de performance das empresas
- ❑ Dificuldade de cumprir os fluxos de caixa projetados para efeito de IPO
- ❑ Desconfiança e insegurança devido ao efeito do Subprime americano
- ❑ Diversas ações lançadas em 2006 e 2007 estão se desvalorizando fortemente



# TENDÊNCIAS

## Efeitos do mercado aquecido

- Em função da alta ocupação da capacidade produtiva, o mercado passou de “**comprador**” a “**vendedor**”
- Inflação no preço de insumos básicos e equipamentos. Exemplos:
  - Locação guindaste 30t **53%** (mai a jun/08)
  - Cordoalha **51%** (abr a set/08)
  - Aço **47%** (mai a ago/08)
  - Cimento **45%** (nov/07 a out/08)
  - Areia **25%** (jun a ago/08)
  - Brita **15%** (fev a mai/08)



# TENDÊNCIAS

## Efeitos do mercado aquecido

- Novas oportunidades se consolidam:
  - IPO's (mercado agora “com um pé atrás”)
  - Parcerias com investidores
  - Parcerias com entrantes estrangeiros
  - Parcerias com fornecedores estratégicos
  - Alianças estratégicas, fusões e aquisições
    - Entre empresas com missões similares: ampliação de capacidade produtiva e poder de barganha, expansão geográfica, sinergia comercial, administrativa e tecnológica
    - Entre empresas com missões complementares: ampliação do leque de serviços e produtos





# TENDÊNCIAS

## Efeitos do mercado aquecido

- Exigências e responsabilidades se ampliam (“liability”):
  - Contratos mais rígidos
  - Garantias financeiras, seguros e multas
  - Qualidade e garantias técnicas
  - Segurança e medicina do trabalho
  - Direitos do consumidor
  - Ética e transparência
  - Sustentabilidade ambiental e social
  - Desempenho e ergonomia
  - Riscos
  - Durabilidade e custo operacional



# TENDÊNCIAS

## Efeitos do mercado aquecido

- Novos desafios:
  - Foco na realização competente e viável dos serviços vendidos, dificultada pela falta de recursos
  - Preocupação com captação de novos negócios passa do nível operacional (“caça de oportunidades”) ao plano estratégico (seletividade, parcerias, avaliação de riscos)
  - Suprimento estratégico: parcerias com fornecedores e contratações antecipadas se tornam necessárias
  - Preços e riscos maiores, a montante e a juzante
  - Atração e retenção de profissionais competentes é dificultada



# TENDÊNCIAS

## Preocupação com sustentabilidade

- Conceito de ciclo de vida
- Redução nos impactos sócio-ambientais
- Ampliação do número de projetos com certificação “*Green Building*”
- Priorização da eficiência no uso de energia elétrica, consumo de água potável e geração de esgoto
- Aumento das áreas verdes
- Soluções construtivas inovadoras e eficientes
- Segurança na arquitetura e construção
- Comunicação com partes interessadas



## RESUMO

- Conjuntura mundial arrefeceu e apresenta inseguranças, mas ainda segue positiva.
- Macroeconomia brasileira é positiva, mas tem muitos “poréns”.
- Mercado da construção civil ainda está “bombando” e deve seguir aquecido por vários anos.
- Mercado mudou de comprador para vendedor, gerando novos desafios.



## RESUMO

*Por 30 anos, o mercado da construção  
foi formado por empresas  
sobreviventes...*

*Hoje, grandes oportunidades e grandes  
riscos se configuraram para as  
empresas de construção.*

*Este cenário único exige muita  
sabedoria!*



# Muito obrigado!

[martin@munte.com.br](mailto:martin@munte.com.br)



**Martin Paul Schwark**  
Concrete Show - São Paulo - 2008

# Pendências

- Rever slide mestre com logos

