

建設不動産部会

2013年上期の回顧と2013年下期の展望 ～どうなるブラジル経済 – 持続的成長に向けて～

1. 部会内での現状認識と取り巻く環境
2. 建設業界の現状と展望
3. 住宅市場の現状と展望
4. 都市・インフラ分野での展望とまとめ

1. 部会内での現状認識と取り巻く環境

1-1) アンケート結果の分析

- 上期受注結果： 昨年に比較し、ばらつきはあるものの横ばい
- 下期受注予測： 上期同様ばらつきはあるもののやや下向きを予測
特殊技術会社は絶好調維持
- 特記事項： 資機材はインフレに向かう可能性（ゼネコン）
設備投資は下降傾向（ゼネコン）
新築マンション案件は減少傾向（建具）
不動産（サンパウロ建物）の上昇は一服感（不動産）

⇒ これからの資料にて分析

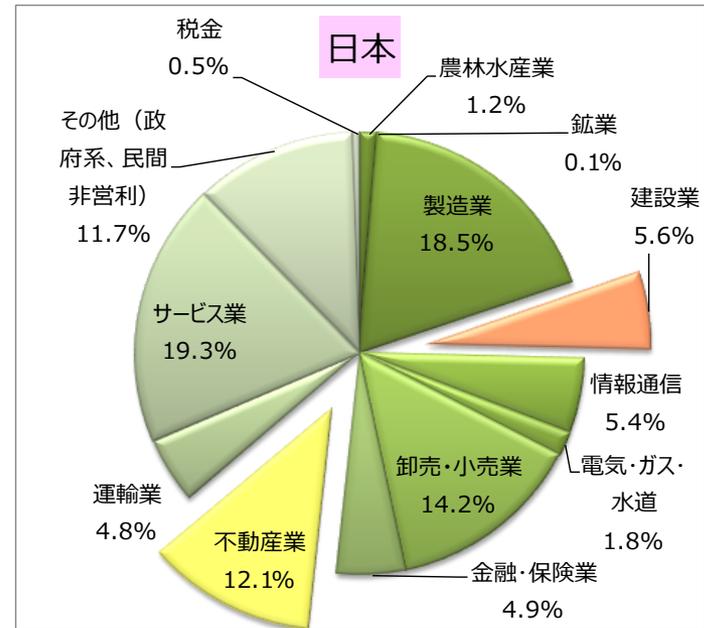
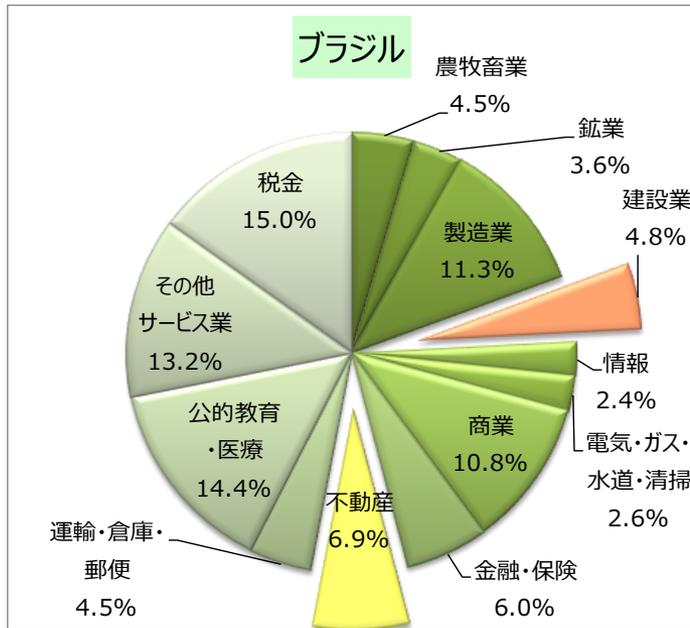
1. 部会内での現状認識と取り巻く環境

1-2) 建設業日伯比較

		ブラジル	日本
2012年度GDP	(億ドル)	24,767	58,672
GDP比建設投資		5.7%	9.5%
就業者数	(万人)	3,955	6,340
建設業就業者数	(万人)	311	503
建設就業者数/就業者数		7.9%	7.9%

1-3) 経済活動別GDP (名目) 構成比*

*ブラジル2012年、日本2011年



2. 建設業界の現状と展望

2-1) 建設投資

	ブラジル				日本 (参考)
	名目投資額 (百万リアル)	実質 伸び率	対 GDP比	名目投資額 (億円)	名目投資額 (億円)
2003	68,935	-3.3%	4.7%	25,505	568,401
2004	84,868	6.6%	5.1%	31,401	536,880
2005	90,228	1.8%	4.9%	40,602	528,246
2006	96,287	4.7%	4.7%	51,032	515,676
2007	111,201	4.9%	4.9%	66,720	513,281
2008	126,551	7.9%	4.9%	72,134	476,961
2009	146,783	-0.7%	5.3%	68,988	481,517
2010	182,477	11.6%	5.7%	89,413	424,000
2011	204,067	3.6%	5.8%	95,911	411,300
2012	213,416	1.4%	5.7%	89,634	432,200



2. 建設業界の現状と展望

2-2) 主要業種別対内直接投資

(単位：百万ドル)

	2010年	2011年	対2010年比	2012年	対2010年比	対2011年比	2013年上半期
農業/畜産/鉱業	16,261	10,297	-36.7%	6,532	-59.8%	-36.6%	
石油・天然ガス採掘	9,905	5,976	-39.7%	3,679	-62.9%	-38.4%	
金属鉱物採掘業	4,804	2,389	-50.3%	1,652	-65.6%	-30.8%	
工業	21,273	26,837	26.2%	22,243	4.6%	-17.1%	2013年の特徴： 工業分野において、 上半期だけで \$109億→\$58億 へ 47%減少
基礎冶金業	5,549	7,215	30.0%	5,311	-4.3%	-26.4%	
食料品	2,082	3,064	47.2%	5,094	144.7%	66.3%	
化学製品	7,181	2,226	-69.0%	1,871	-73.9%	-15.9%	
コークス・石油派生品・バイオ燃料	1,681	1,801	7.1%				
医薬化学・医薬品		303		1,575		419.8%	
自動車・トレーラー・車体	533	1,395	161.7%	1,256	135.6%	-10.0%	
非鉄金属製品	1,197	1,551	29.6%				
機械・装置		616		959		55.7%	
機械・電気機器		607		781		28.7%	
サービス業	14,702	31,987	117.6%	31,403	113.6%	-1.8%	投資先がサービス・ 不動産に向かっ ている傾向
通信	659	6,670	912.1%				
商業(自動車除く)	2,619	5,701	117.7%	5,701	117.7%	0.0%	
電気・ガス・その他	1,165	3,341	186.8%				
金融サービス・同補助	1,852	3,184	71.9%	4,832	160.9%	51.8%	
保険・再保険・年金・健康保険	229	2,403	949.3%	4,659	1934.5%	93.9%	
不動産業	1,590	2,195	38.1%	3,684	131.7%	67.8%	
事務・企業向けサービス		3,341		2,061		-38.3%	
交通		377		1,229		226.0%	
建設	664	1,164	75.3%	1,088	63.9%	-6.5%	
金融サービス・非金融ホールディングス	857	851	-0.7%	959	11.9%	12.7%	
インフラ関連工事	209	785	275.6%				
不動産売買	347	409	17.9%	364	4.9%	-11.0%	
合 計	52,583	69,530	32.2%	60,543	15.1%	-12.9%	

2. 建設業界の現状と展望

2-3) 建設部門活況度

セメント使用量推移 / CONSUMO ANUAL DE CIMENTO - BRASIL E GRANDES REGIÕES

	2009		2010		2011		2012	
	Toneladas	Variação anual (%)						
中西部 CENTRO-OESTE	5,016,988	-0.26	5,737,620	14.36	6,306,919	9.92	6,776,147	7.44
北東部 NORDESTE	10,058,984	7.15	12,316,969	22.45	13,160,370	6.85	14,537,241	10.46
北部 NORTE	3,316,177	-4.32	4,258,086	28.40	4,727,389	11.02	5,020,495	6.20
南東部 SUDESTE	24,560,878	-1.96	27,782,786	13.12	29,875,146	7.53	31,460,910	5.31
南部 SUL	8,716,823	1.91	9,912,519	13.72	10,901,929	9.98	11,532,964	5.79
全国計 TOTAL BR	51,669,850	0.35	60,007,980	16.14	64,971,753	8.27	69,327,757	6.70

北東部が
堅調な伸び

中西部 Centro-Oeste マット・グロソ州、マト・グロソ州・スール州、ゴイアス州、連邦区

北東部 Nordeste マランニオン州、ピアウイー州、バイーバ州、ペルナンブコ州、バイーア州、アラゴアス州、セルジッペ州、リオ・グランデ・ド・ノルテ州、セアラ州

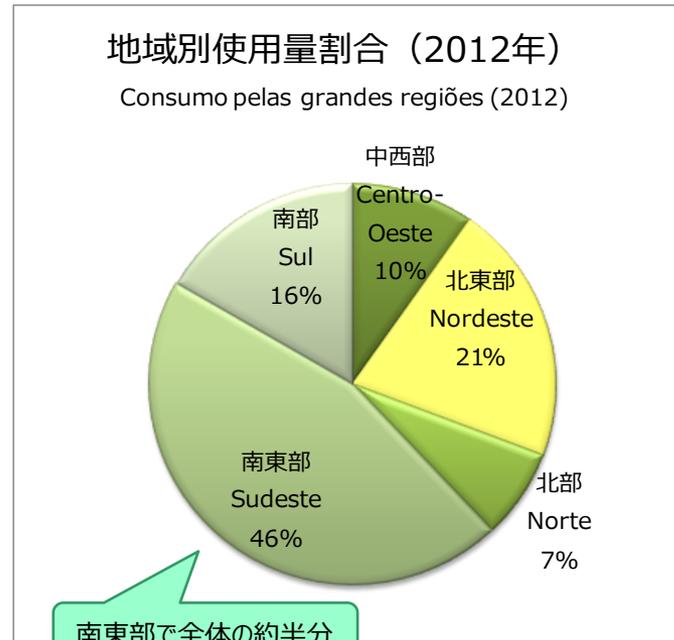
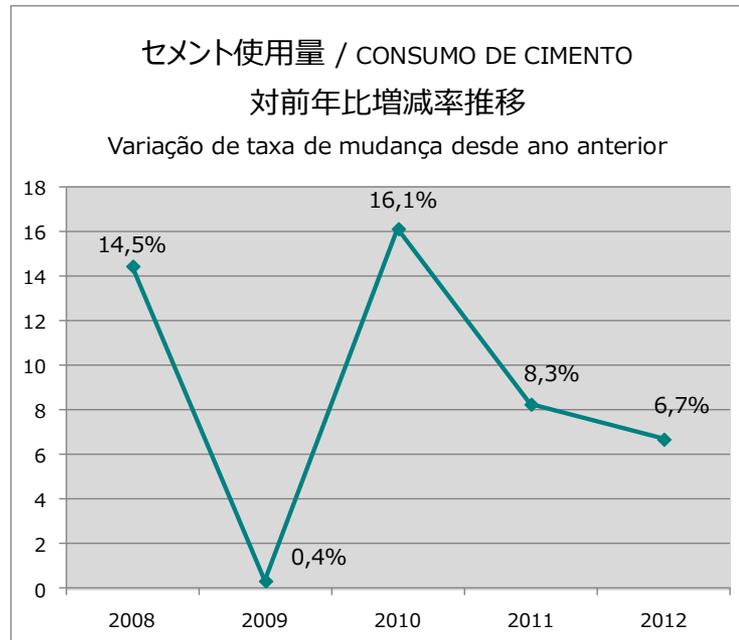
北部 Norte アマソナス州、パラ州、アクレ州、ロンドーニア州、ロライマ州、アマパ州、トカンチンス州

南東部 Sudeste リオ・デ・ジャネイロ州、サン・パウロ州、ミナス・ジェライス州、エスピリト・サント州

南部 Sul パラナ州、サンタ・カタリーナ州、リオ・グランデ・ド・スール州

: Sindicato Nacional da Indústria do Cimento-SNIC.

Elaboração: Banco de Dados-CBIC



南東部で全体の約半分

2. 建設業界の現状と展望

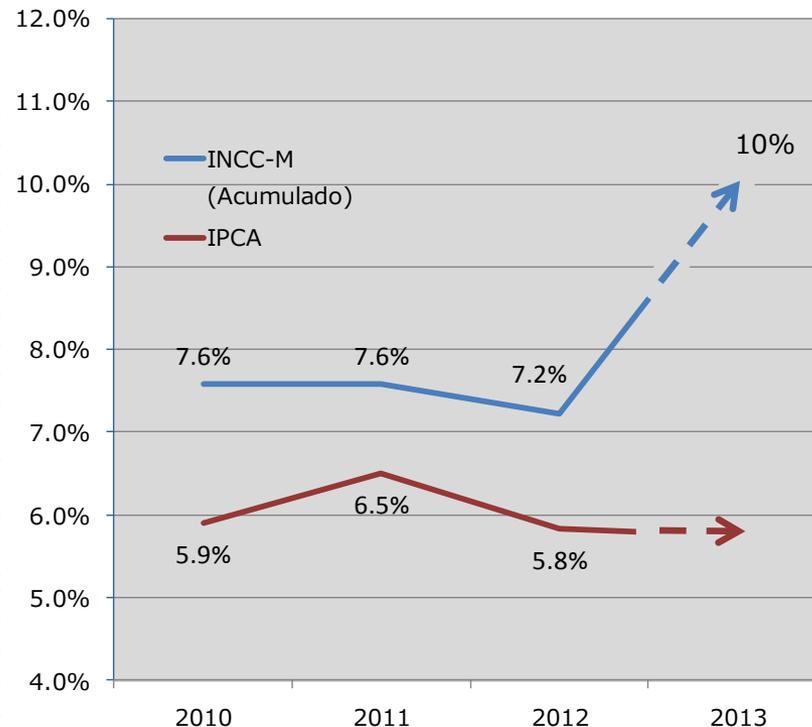
2-4) 建設物価

建設物価指数 (INCC-M FGV財団)		前月比					
	2000 ~2004	2005 ~2009	2010	2011	2012	2013	
1 Janeiro	通貨危機後の5年間	2008年 リーマン ・ショック	0.52%	0.37%	0.67%	0.39%	
2 Fevereiro			0.35%	0.39%	0.42%	0.80%	
3 Março			0.45%	0.44%	0.37%	0.28%	
4 Abril			1.17%	0.75%	0.83%	0.84%	
5 Maio			0.93%	2.03%	1.30%	1.24%	
6 Junho			1.77%	1.43%	1.31%	1.96%	
7 Julho			0.62%	0.59%	0.85%		
8 Agosto			2008年のみ 12.00%	0.22%	0.16%	0.32%	
9 Setembro				0.20%	0.14%	0.21%	
10 Outubro				0.15%	0.20%	0.24%	
11 Novembro				0.36%	0.50%	0.23%	
12 Dezembro				0.59%	0.35%	0.29%	
累積 INCC-M (Acumulado)	11.03%	6.62%	7.58%	7.58%	7.23%	5.61%	
参考 IPCA	13.34%	2.97%	5.90%	6.50%	5.83%	3.14%	

※ 1 2010~2012年は伸び率7.23~7.58%だったが、**2013年は10%をうかがう傾向。**

※ 2 人件費その他の上昇は4月から7月が顕著、5月の労働者賃金上昇は特に大きな割合を占める。

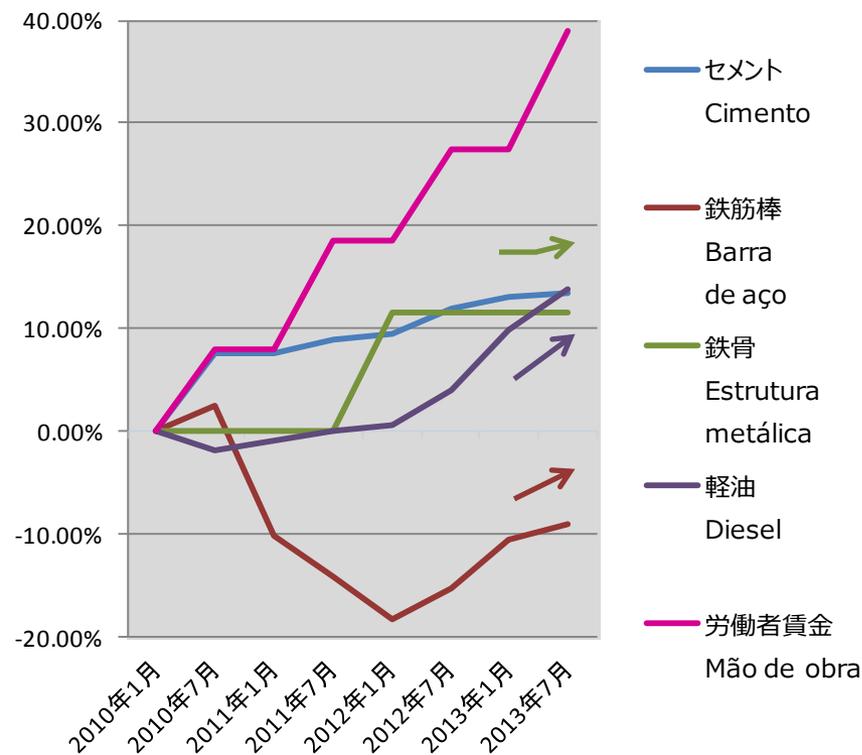
※ 3 2013年の累積は6月まで



2. 建設業界の現状と展望

2-5) 建設資材

2010年 1月基準 base: 01/2010	セメント Cimento	鉄筋棒 Barra de aço	鉄骨 Estrutura metálica	軽油 Diesel	労働者賃 金 Mão de obra	物価指数 Índice dos preços
2010年1月	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	106.52
2010年7月	7.66%	2.53%	0.00%	-1.88%	8.02%	109.00
2011年1月	7.56%	-10.13%	0.00%	-0.88%	8.02%	112.90
2011年7月	8.87%	-14.18%	0.00%	0.08%	18.62%	116.49
2012年1月	9.59%	-18.23%	11.55%	0.57%	18.62%	119.92
2012年7月	11.94%	-15.18%	11.55%	4.00%	27.51%	122.55
2013年1月	13.13%	-10.62%	11.55%	9.89%	27.51%	124.71
2013年7月	13.50%	-9.11%	11.55%	13.82%	38.96%	126.46



鉄骨：8月15日、5～6.5%値上げ。また、9月から8%値上げのアナウンスあり。
鉄筋：9月から10%値上げのアナウンスあり。

2. 建設業界の現状と展望

2-6) 人件費

建設労働者最低賃金			前年比 上昇率	2010年基準	労働者 平均賃金	2010年基準	消費者物価 上昇率 (参考)	2010年基準
2008年	R\$	730.22	8.50%	86.74	1,599.30	93.96	5.90%	90.53
2009年	R\$	779.44	6.74%	92.58	1,646.77	96.75	4.31%	94.43
2010年	R\$	841.88	8.01%	100.00	1,702.05	100.00	5.90%	100.00
2011年	R\$	910.80	8.19%	108.19	1,770.14	104.00	6.50%	105.90
2012年	R\$	979.00	7.49%	116.29	1,854.13	108.94	5.83%	112.78
2013年	R\$	1,067.00	8.99%	126.74	1,869.20	109.82	*5.75%	119.36

*中銀予測 (7月末)

建設労働者最低賃金

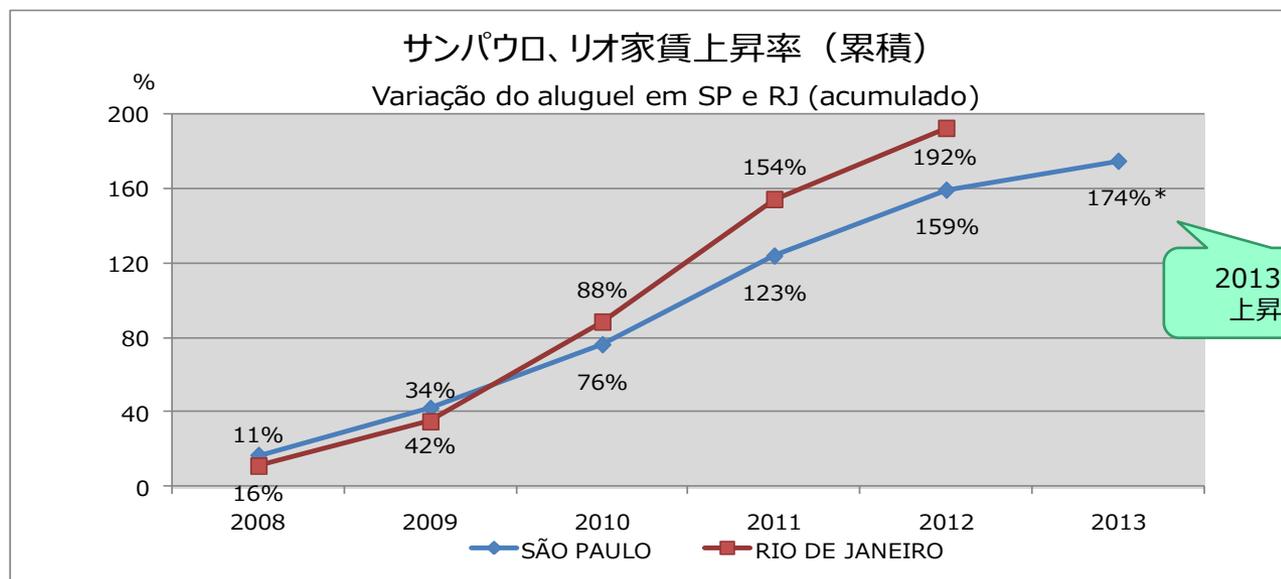


3. 住宅市場の現状と展望

3-1) 賃貸マンション家賃

主要都市、賃貸マンション家賃上昇率（前年比） Variação do aluguel dos apartamentos (em comparação ao ano passado)							
Ano	São Paulo	Rio de Janeiro	Belo Horizonte	Distrito Federal	Recife	Fortaleza	Salvador
2008	16.9%	11.2%					
2009	21.6%	21.4%	12.1%				
2010	24.0%	39.6%	14.4%	8.1%	7.5%	8.5%	2.6%
2011	27.0%	34.9%	22.7%	14.0%	30.7%	18.4%	6.8%
2012	15.8%	15.0%	10.3%	4.0%	17.8%	11.1%	11.0%
2013	6.0%*	*6月までの数値					

Fonte: <http://fipe.org.br/web/index.asp>

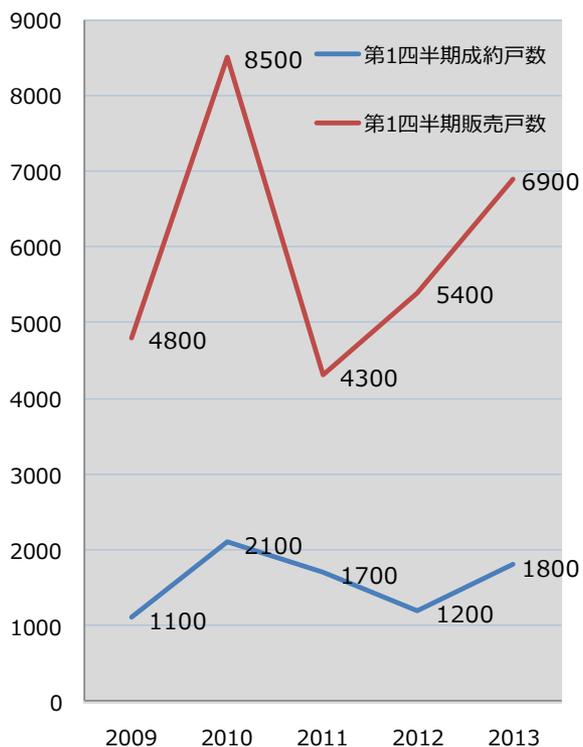


*2013年の数値は6月までの数値をもとにした予測値

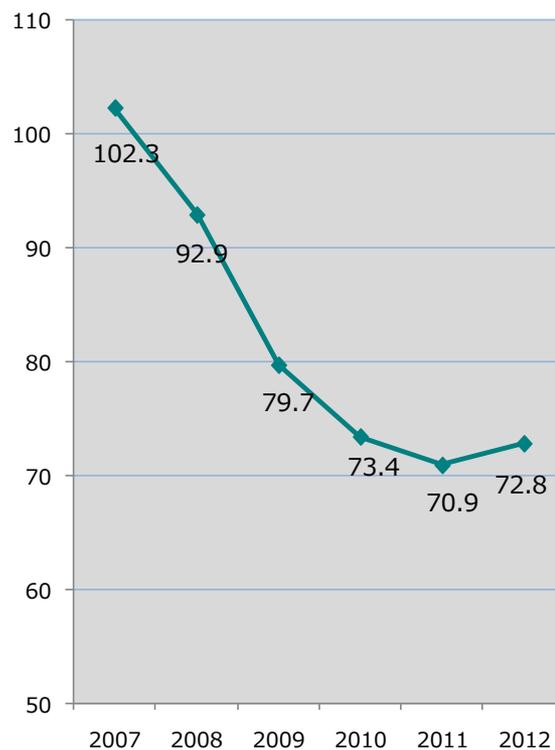
3. 住宅市場の現状と展望

3-2) 販売マンション実態 (サンパウロ)

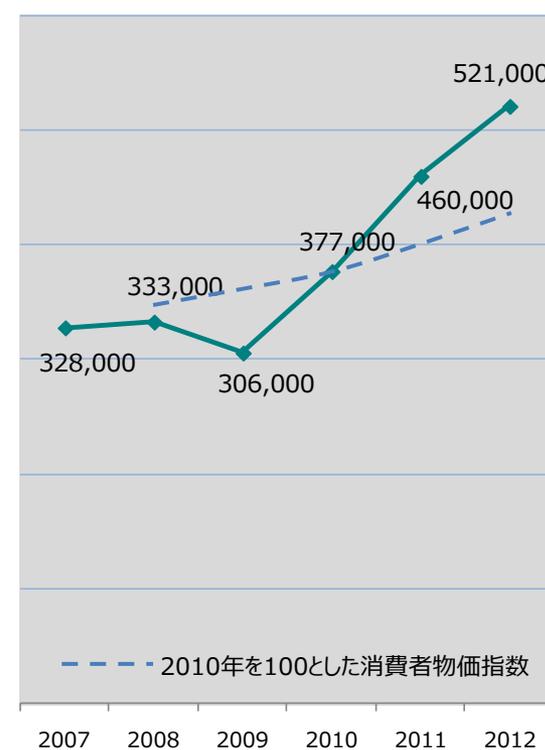
成約・販売戸数



平均サイズ (m²)



平均価格 (R\$)



→過去5年間でサイズは約2/3に縮小するも価格は1.5倍に

3. 住宅市場の現状と展望

3-3) マンション家賃各国比較

世界主要都市家賃

Preço do aluguel residencial em grandes cidades do mundo

	1BR / 1 quarto			3BRs / 3 quartos *2BRs / 2 quartos		
	2011	2012	2013/06/01	2011年	2012年	2013/06/01
サンパウロ São Paulo	(50 m ²)			(130 m ²)		
	R\$1=¥42	R\$1=¥47	R\$1=¥42	R\$1=¥42	R\$1=¥47	R\$1=¥42
パラíso, ジャルジンプウリスタ Paraíso; Jardim Paulista (築10年 Imóvel de 10 anos)	¥ 147,000~210,000 R\$3,500~5,000	¥ 211,800~302,700 R\$4,506~6,440	¥ 189,000~273,000 R\$4,500~6,500	¥ 336,000~504,000 R\$8,000~12,000	¥ 484,200~760,000 R\$10,302~16,170	¥462,000~714,000 R\$11,000~17,000
ベラヴィスタ Bela Vista (築10年 Imóvel de 10 anos)	¥ 126,000~168,000 R\$3,000~4,000	¥ 183,300~243,900 R\$3,900~5,189	¥168,000~252,000 R\$4,000~6,000	¥ 294,000~378,000 R\$7,000~9,000	¥ 479,200~730,400 R\$10,195~15,540	¥630,000~672,000 R\$15,000~16,000
ヴィアマリアーナ Villa Mariana (築30年 Imóvel de 30 anos)	¥ 85,000 R\$2,023	¥ 121,000 R\$2,574	¥126,000 R\$3,000	¥ 168,000 R\$4,000	¥ 239,800 R\$5,102	¥231,000 R\$5,500
バンコク Bangkok	(60 m ²)			(200 m ²)		
	THB1=¥2.5	THB1=¥3.1	**THB1=¥3.3	THB1=¥2.5	THB1=¥3.1	**THB1=¥3.3
ランズワン/ルンピニ (住宅街) Langsuan; Lumbini (Área residencial)	¥ 125,000~150,000 R\$2,678~3,571	¥ 155,000~186,000 R\$3,297~3,957	¥160,000~195,000 R\$3,809~4,642	¥ 175,000~225,000 R\$4,166~5,357	¥ 217,000~279,000 R\$4,617~5,936	¥225,000~290,000 R\$5,357~6,904
デュッセルドルフ Düsseldorf	(50 m ²)			(100 m ²)		
	€1=¥102	€1=¥126	**€1=¥131	€1=¥102	€1=¥126	**€1=¥131
メアブッシュ (隣町) Meerbusch (cidade próxima)	¥ 81,600~112,200 R\$1,942~2,671	¥ 100,800~138,600 R\$2,144~2,948	¥103,000~155,000 R\$2,452~3,690	¥ 1120~224,400 R\$2,666~5,342	¥ 138,600~277,200 R\$2,948~5,897	¥142,000~330,000 R\$3,380~7,857
ニューヨーク Nova Iorque	(50 m ²)			(*90 m ²)		
	\$1=¥80	\$1=¥93	**\$1=¥100	\$1=¥80	\$1=¥93	**\$1=¥100
ミッドタウン/マンハッタン (繁華街) Midtown-Manhattan(Centro)	¥ 264,000~320,000 R\$6,285~7,619	¥ 305,470~372,000 R\$6,499~7,914	¥310,000~370,000 R\$7,380~8,809	¥ 400,000~544,000 R\$9,523~12,952	¥ 492,400~632,400 R\$10,476~13,455	¥485,000~630,000 R\$11,547~15,000
アッパー (高級住宅街) Uppertown (Área residencial de classe alta)	¥ 232,000~304,000 R\$5,523~7,238	¥ 306,900~353,400 R\$6,529~7,519	¥305,000~350,000 R\$7,261~8,333	¥ 400,000~544,000 R\$9,523~12,952	¥ 483,600~632,400 R\$10,289~13,455	¥475,000~620,000 R\$11,309~14,761

**為替レート: 2013年6月1日

**Cotação de câmbio: 01/06/2013

監修 スターツブラジル 森口

Revisado por: Moriguchi (Starts Brasil)

4. 都市・インフラ分野での展望とまとめ

