

2012年8月 ブラジル戸田建設 三上

建設不動産部会 三上です。

部会の発表は最後から2番目です。もう少しのご辛抱をお願いします。

- まず始めに、2012年上半期の回顧ですが、

建設分野では上半期は昨年同様日本企業や日系企業のブラジルへの進出が顕著で、工場建設を中心とし好調を維持しています。下半期も継続すると予測しています。

その中で、欧米系企業のブラジルへの建設投資については、明らかに昨年下半年から低調に推移しています。

不動産分野や住宅関連産業については、やや好調から横ばいという状況になりました。昨年下半年からのヨーロッパ、ユーロ圏の危機や集合住宅の着工件数に回復の兆しが見えていないことが影響しています。

常に大きな話題のワールドカップやオリンピック用のインフラ整備は、それほど建設不動産分野に大きな影響を感じるまでにいたっていません。インフラ整備はご存知のとおり、計画が実施に進んでいないのが実態です。しかしジウマ大統領が発表した8月の投資計画が、われわれにどのような影響があるのか注視していく必要があります。

建設業界においては皆様の建設投資に頼っております。皆様の上半期が低調との発表は、恐らく来年のわれわれの業績に大きな影響を及ぼすのではと思います。どうぞ建設投資をよろしくをお願いします。

- ここから建設不動産業界の動向と予測を数字で報告します。

①まず表1を御覧ください。ブラジル全国の住宅販売の2009年からの傾向です。実は、2010年をピークに昨年・今年と落ち着いた状態が継続しています。

先ほど同様に2010年を基準とすると、今年2012年は成約件数が62%に減り、新築完工が68%に減少し、売出件数が84%増ですから、完工が減りつつもなお売れ残っている件数が増加しているようです。全国的な傾向と合致していると思われます。

今年のRioの結果はまだ入手できていませんので断言はできませんが、2010年のアパートの販売契約数がどうやらピークで、2010年を基準にすると昨年から、現在まで2010年の75%前後で推移しています。

この数字は販売が成立、つまり契約した件数ですので、施工は時期がずれ、契約成立から遅れて進む施工だけを言いますと、2011年までは繁忙期で、その後はやや停滞した状態が継続してると思います。

次に表2を御覧ください。

今度はサンパウロ圏内に絞ってのアパートの売れ行き状況になります。

集合住宅の状況を報告しましたが今度は、②建設業全体の傾向です。

建設業界全体の活況度を示す、・セメント消費量と・建設労働者の増加率を見てみます。まずセメント消費量ですが、表 3-1 を見てみますと、ここ 2 年で 20%の消費量拡大ですから、建設規模は確実に拡大しています。

ご覧の通りで全国満遍なく堅調に伸びています。これにインフラ整備が加わるとものすごいことになると思われま

表 3-2 は建設労働者数増加を示しています。

建設労働者数の増加率は鈍化傾向になりつつあるのかもしれませんが。1 月から 4 月計で 2010 年は 166,112 人の増加、2011 年は 97,255 人の増加、今年 2012 年は 146,551 人の増加となっています。

日本で建設労働者数は 500 万人を切りました。ブラジルは公式に 300 万人を突破したところです。労働者数で市場で考えれば、日本と同等規模に近づいていると、考えてよさそうです。しかし、建設市場は確実に伸びているのに対し、これでも建設労働者数の伸びは追いついていないのです。

つまりは、省力化や工業化を大胆に進めていかななくてはならないということを示しています。毎回皆様にお願

③建設物価についての報告です。表 4,5 を御覧ください。

予めお断りしますが、表 4 は公式に発表されています。表 5 は戸田建設での独自データです

表の 4 は公共事業での建設物価の上昇を示しています。ここ 4 年で労務費が 40%UP、材料費は 11%、全体として 27%の上昇です。労務費が急騰し、材料費の上昇が低いことで、全体での建設物価は 4 年で 27%上昇で、年率にすると約 6%の上昇です。

表 5 は各種材料費の動向です。今年セメント、生コンクリートがやや値上がりしました。鉄筋棒や屋根・外壁鉄板類も強含みなのがお分かりになると思います。物価指数は最近年 5%前後で、建設物価は 6%の上昇とご理解ください。

先週 7 月の建設物価の速報が出ました。

技術者人件費が年率 7.68%、作業員人件費が年率 9.67%、資材が年率 2.66%

合計で年率 6.62%の上昇です。やや高めですが最近の傾向に入っていると考えています。

④ここで恒例のサンパウロの海外駐在員向けの個人オーナー物件についての報告をします。今回もスタートの森口社長にご協力いただきました。

円表示にしており、一見あまり上昇してないようですが、為替のレアル高の関係もあり、R\$では半年で約 10%上昇しています。加えて案件によりばらつきが非常に大きいことにご注意くださいとのことです。サンパウロでの家賃値上がり率は昨年 26%強でした。今年

土地の価格についてです。数字で出すのが非常に難しいのが、サンパウロ 100km 圏内では 3 年で 2 倍に跳ね上がっている所も多々あります。現在の状況で今後の予測は難しいのですが、工業用地については値上がりは継続すると思

加えてブラジルコストと揶揄もされる、物価の高さを要因とする進出計画の難しさがあります。日系企業の皆様には、余裕を持った進出計画と果敢な判断が肝要、と思います。

- 下期の展望ですが、

半年前のこのシンポジウムで、私は『現在、集合住宅で着工が減少傾向にあるとはいえ、反動が来る可能性が高いことや、日系を始めブラジルへの進出する企業が増加傾向であること、ブラジル国内でのワールドカップやオリンピックに向けたインフラ整備の遅れを取り戻す動きが予測され、上向きに進むものと思います。』と半年前にお話しました。

建設業界として欧州危機が尾を引き、これまで申し上げた通り、要注意＝黄色信号になりつつあるのかもしれない。

- これからの課題として

このような状況の中で、日系人の採用が次第に難しさを増しています。加えて離職率も高くなっています。どうしても高い給料で労働条件の良い方に流れるのは必然、と考えるしかありません。

日系企業は必要とする日系人の待遇面など見直しと、企業が自ら人材育成の工夫する必要性にあること、つまりわれわれ企業自らがコスト負担をし、教育の場を作り、加えて官庁へは日本・ブラジルの資格制度について、共通の資格が得られるような仕組みの検討が必要な時期に来たと思います。部会を通じて何ができるか検討を進める予定です。

また、手前味噌になりますが戸田建設は Rio+20 に参加しました。建設不動産部会においても、環境保全のため、できるところから率先して始めて行きたいと思っています。

ご清聴ありがとうございました。

Assim como no ano passado, o primeiro semestre de 2012 continuou com muitas empresas japonesas se estabelecendo no Brasil. O setor de construção esteve muito aquecido, e houve a construções de muitas fábricas novas.

Por outro lado, os investimentos em construção das empresas europeias e americanas estão diminuindo desde o segundo semestre do ano passado. Com relação ao setor imobiliário e construções residenciais estão mantendo-se estáveis ou estagnadas.

Uma explicação é o reflexo da crise europeia na economia do Brasil, que congelaram projetos de construção de fábricas a partir do segundo semestre do ano passado. A outra seria devido as incertezas quanto a recuperação no setor de construções residenciais.

As obras de infraestruturas para a Copa do Mundo e para as Olimpíadas não estão influenciando muito o setor.

Quanto ao desenvolvimento da infraestrutura para o porto e para a logística, estes estão também atrasados.

É preciso ficar atento em como isso poderá afetar o nosso setor. Como sempre, há uma falta de mão de obra especializada. A grande evasão de funcionários para um emprego que oferece melhores condições de salário tem se tornado um problema constante.

Observa-se este movimento também entre os funcionários de descendência japonesa. Creio que seja a mudança de gerações.

Relatarei a seguir sobre as tendências do setor de construção e imobiliárias.

Em primeiro lugar, gostaria de falar sobre o número de contratação e da construção de novos apartamentos.

Como mostra a tabela 1, os números de contratações e a construção de novos apartamentos, ao contrário do que fora previsto, estabilizaram-se, com o seu pico em 2010.

Os dados do Rio de Janeiro e de Belo Horizonte de 2012 ainda não tinham sido divulgados, mas podemos observar que o pico de vendas de apartamentos foi em 2010. Considerando o ano de 2010 como 100%, o número de venda atual está em 75% em comparação com esse ano.

Como estes números referem-se aos imóveis vendidos, podemos dizer que a época com maior atividade na construção foi até o primeiro semestre de 2011, e depois houve uma pequena estagnação.

A tabela 2 mostra a situação de vendas dos apartamentos em São Paulo e Grande São Paulo.

Considerando-se 2010 como pico, o número de contratação diminuiu em 62%, e em 68% para construções novas; e houve um aumento em 84% na oferta. Isso significa que o número de ofertas está aumentando mesmo com a diminuição do número de construções novas. Esta tendência é observada para todo o Brasil.

A seguir, será mencionado sobre a tendência geral do setor de construção.

A seguir, será relatado sobre o volume de consumo de cimento e o aumento do número dos trabalhadores, que indicam o grau de atividades do setor de construção.

O consumo de cimento aumentou em 20% em dois anos. Isto significa que a área total construída vem aumentando.

Como mostra a tabela 3-1, o consumo de cimento tem aumentando em todo o Brasil.

A tabela 3-2 mostra o aumento do número de trabalhadores. Comparando-se com o consumo de cimento, o aumento do número de trabalhadores é menor (lento).

O número de trabalhadores na construção civil no Japão está com menos de cinco milhões. No Brasil, oficialmente, ultrapassou três milhões.

Se for pensar no mercado setorial baseando-se no número de trabalhadores, podemos considerar que o Brasil está quase no mesmo patamar que o Japão. Se compararmos em porcentagens ou em números com outros setores, o aumento do número de trabalhadores do setor ou construções está em primeiro lugar.

Porém, o aumento do número de trabalhadores não é o suficiente para compensar o crescimento do setor de construção civil.

Ou seja, há a necessidade das empresas de construção civil reduzir a mão de obra e mecanização máxima o possível.

Assim, sempre tenho solicitado a todos o entendimento desta situação.

A seguir, irei relatar sobre a variação dos custos do material e da mão de obra na construção civil.

A tabela 4 são os dados oficiais, e a tabela 5 são os dados da TODA. A tabela 4 mostra o aumento dos custos na construção civil de obras públicas. Nos últimos quatro anos, o custo da mão de obra aumentou 40%.

Em comparação a 2008, o custo da mão de obra subiu 40%, resultando no aumento de 27% no custo total.

A tabela 5 mostra a variação do preço de cada material. Este ano houve um aumento no preço do cimento e do concreto usinado.

Os preços da barra de aço, telha metálica etc. estão com tendência de aumento.

Nas tabelas 4 e 5 observa-se que o aumento no custo da mão de obra fez com que o custo na construção civil aumentasse.

Considerar o índice dos preços dos últimos anos em aproximadamente 5% e um aumento de 6% nos preços da construção civil.

Os preços da construção civil do mês julho foram divulgados na semana passada. Segundo a notícia, o custo anual da mão de obra aumentou em 7,68%, o do técnico em 6,62%, dos materiais de 2,66%. Em média o aumento foi de 6,62%. Isso é um pouco alto, mas está dentro da tendência atual.

A seguir, irei relatar sobre os aluguéis dos imóveis em São Paulo dos expatriados japoneses.

Parece que não houve uma variação muito elevada, mas, incluindo a valorização do real, houve um aumento de 10% em reais. Levar em consideração nos preços o tipo, local do imóvel, ano de construção etc.

Estes dados foram obtidos com a colaboração do Presidente Moriguchi da Starts Brasil.

O aluguel em São Paulo subiu cerca de 26% no ano passado. Comparando com o ano passado, este ano parece estar mais estável.

Este ano o aumento pode ficar em cerca de 20%.

Quanto aos preços dos terrenos, estes são difíceis de mostrar em números. Existem lugares cujos preços dobraram nos últimos três anos (raio de 100 km de São Paulo).

É difícil de prever tendências futuras, mas com relação aos preços dos terrenos industriais, acredito que continuem a aumentar.

Além disso, existe uma dificuldade de planejar o estabelecimento de uma empresa por causa do alto custo brasileiro, a má fama.

Na minha opinião, as empresas japonesas devem investir em um bom planejamento e fazer decisões com determinação.

Dentro desta situação, a contratação de descendentes japoneses está cada vez mais difícil, e a taxa de pedido de demissão é elevada.

É inevitável que os funcionários prefiram empresas com melhores condições de trabalho.

Há a necessidades das empresas japonesas em melhorar as condições de trabalho para os seus funcionários e/ou fazer a capacitação da mão de obra de sua empresa.

As empresas japonesas precisam investir e criar oportunidades de treinamento profissional. Também, temos que tomar iniciativa e solicitar para que o governo japonês crie um sistema de qualificação compartilhada entre o Brasil e o Japão.

Estamos estudando o que é possível fazer pelo departamento de Construção e Imobiliárias

Gostaríamos de informá-los que a Construtora TODA teve a honra de participar no Rio + 20.

Acredito que é muito importante que o departamento de construção e imobiliárias tome iniciativa para fazer o que puderem em relação à proteção ambiental.