

RELATÓRIO EXCLUSIVO

# Perspectivas do Mercado da Construção Civil para 2020

---

Micro e Pequenas  
*Construtoras e Incorporadoras*

# Perspectivas do Mercado da Construção Civil para 2020

Ao planejar uma viagem é usual pesquisar sobre o destino para saber quais são as atrações e planejar o roteiro, não é mesmo?

Então, por que não dar uma olhada sobre o que está previsto para acontecer na economia no próximo ano para planejar os rumos do negócio?

É claro que não é possível antever todos os acontecimentos, mas entender como os indicadores têm se comportado e quais próximos movimentos preveem os analistas é bastante útil. Afinal, é preciso que a empresa esteja preparada para aproveitar oportunidades que possam aparecer.

Pensando em te ajudar nisso, fizemos uma **análise dos principais indicadores** que medem a atividade da indústria brasileira em geral e da construção em específico. Procuramos decifrar para você as interpretações de analistas sobre o que esperar ao longo de 2020.

Assim, ao longo deste texto você vai encontrar **análises sobre a elevação da confiança** do empresariado da construção e as **expectativas de investimento**. Vamos falar também sobre como vai ficar o **nível de desemprego** e de **inflação** no País, além das influência da taxa básica de juros na atividade da construção.

Fizemos, ainda, uma análise sobre as **expectativas em torno do PIB nacional e o da construção**, além do que pode acontecer com o **Minha Casa Minha Vida**. Há comentários sobre o crescente volume de emissão de **Fundos Imobiliários** e **legislações em mudança** que podem impactar o mercado da construção.

Por fim, pontuamos algumas das **tendências em tecnologias** que o setor tem testemunhado.

Esperamos que o ano de 2020 seja muito produtivo para todo o setor da construção. E vamos fazer a nossa parte fornecendo conteúdos de altíssima qualidade para você e seu negócio!

*Boa leitura e bons negócios em 2020!*

**Bruno Loturco**

# Tendências tecnológicas e de gestão

A partir de janeiro de 2021 o [BIM será exigido para a elaboração de modelos arquitetônicos e de engenharia](#) nas disciplinas de estrutura, hidráulica, AVAC e elétrica, na detecção de interferências, na extração de quantitativos e na geração de documentação gráfica. Por isso, as empresas precisam [se adaptar à tecnologia BIM!](#)

Além do BIM, outras tendências que devem se consolidar em 2020 são a realidade virtual (RV) e a realidade aumentada (RA). O mercado da construção já tem se beneficiado delas tanto na fase de execução, para medição e treinamento, por exemplo, quanto para venda. Com o avanço da Tecnologia 5G fica cada vez mais viável investir em comunicação para o canteiro. Isso abre espaço para **plataformas de gestão e cloud computing**, por exemplo.

A disponibilidade de internet facilita a conexão dos dispositivos aos servidores, viabilizando outras tecnologias. Dentre elas, sistemas cognitivos, como o [Sienge Go!](#), que atua como um funcionário digital para micro e pequenas empresas.

Totalmente intuitivo, o Sienge Go! proporciona ganho de tempo e produtividade ao gestor de empresas de construção. O sistema entende as solicitações automaticamente e, em poucos segundos, fornece informações sobre finanças, orçamentos e prazos. Além disso, organiza em uma única tela todas as informações fundamentais para manter a obra em andamento.

Em paralelo ao crescimento da tecnologia no mercado da construção novas tendências de gestão serão observadas ao longo de 2020. Uma das possibilidades que merece destaque é a consultoria em gestão. A [consultoria em gestão](#) dá fôlego ao gestor. Ou seja, permite que este profissional extraia mais valor de sua operação com menos recursos.

O entendimento sobre a importância da consultoria em gestão permite às empresas dar atenção às suas atividades prioritárias. Por meio desse tipo de assistência as empresas têm mais assertividade para melhorar a produtividade, fortalecer o controle dos custos, otimizar indicadores de desempenho, melhorar a gestão de pessoas, dentre outras tarefas.

## Mudanças na legislação

Uma das mudanças de legislação esperadas para 2020 e que pode impactar o mercado da construção e imobiliário é a [reforma do pacto-federativo](#). O texto da [PEC nº 188/2019](#) propõe extinguir até 1.254 cidades. Com a PEC, municípios com população de até 5 mil habitantes e arrecadação própria inferior a 10% do total de gastos seriam incorporados a municípios vizinhos.

Tal medida impactaria o mercado da construção e imobiliário por trazer insegurança jurídica. Afinal, no caso de um município ser incorporado ao vizinho, qual legislação imobiliária prevalece? Até que a proposta avance, o risco é de congelamento de projetos e investimentos imobiliários nas regiões a serem afetadas. Atualmente, a proposta está em tramitação na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ) do Senado Federal.

Outro texto, este em tramitação na Câmara dos Deputados, propõe equiparar SPEs (sociedades de propósito específico), constituídas para lançar empreendimentos no [mercado imobiliário](#), a incorporadoras imobiliárias. Trata-se do [Projeto de Lei 5147/19](#), do deputado Carlos Bezerra (MDB-MT).

A proposta quer evitar que incorporadoras se constituam como SPEs para lançar produtos imobiliários e, assim, aproveitar maior flexibilidade para obter empréstimos bancários e realizar parcerias. O problema, de acordo com o autor do projeto, é que isso as desobriga de adotar o patrimônio de afetação, com risco aos compradores dos imóveis.

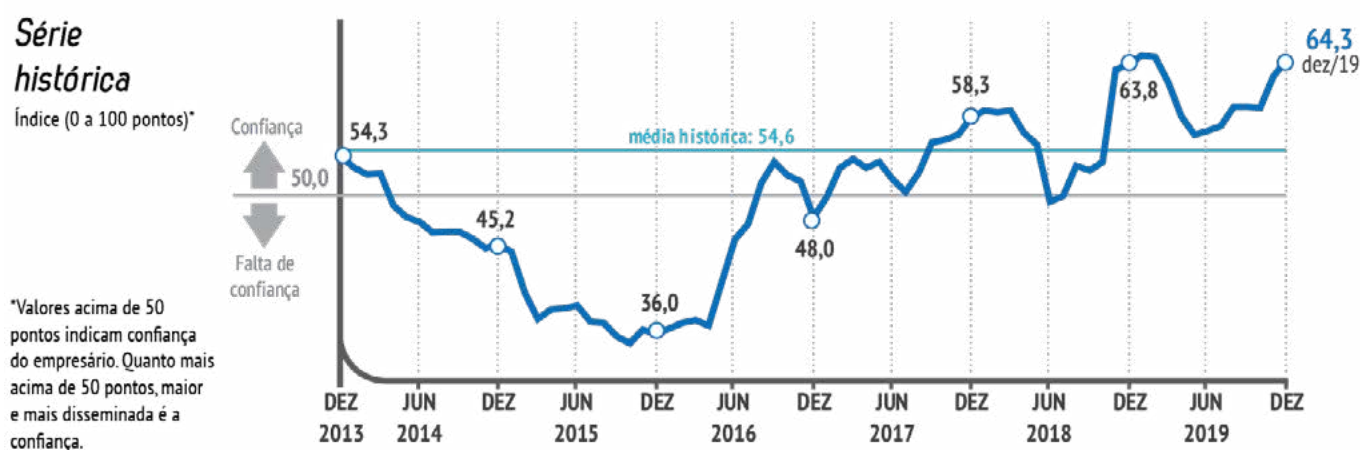
Atualmente, conforme regulamentação da [Lei 4.591/64](#), as incorporadoras imobiliárias precisam garantir que cada empreendimento lançado tenha contabilidade própria, com contas e patrimônio apartados da incorporadora.

É o chamado “patrimônio de afetação”, cuja finalidade é garantir que as prestações pagas pelos compradores dos imóveis não se misturem às finanças da empresa incorporadora. Assim, no caso de eventuais problemas financeiros enfrentados pela incorporadora, o andamento do projeto está assegurado.

# Retomada dos investimentos

Como a [volta dos investimentos exige confiança](#), há motivos para acreditar na melhora da economia e do mercado da construção em 2020. O [Icei \(Índice de Confiança do Empresário Industrial\)](#), da CNI (Confederação Nacional da Indústria) mostra que desde 2010 a confiança da indústria não se mostrava tão positiva.

Com aumento de 1,8 entre novembro e dezembro, o Icei chegou a 64,3 pontos, 9,6 pontos acima da média histórica.



Chama atenção do economista Marcelo Azevedo, da CNI, a alta simultânea nos índices de Condições Atuais e de Expectativas. Ou seja, confiança elevada tanto na situação corrente quanto nas expectativas para o semestre. “O posicionamento do índice de Condições Atuais acima da linha de 50 pontos reflete sentimento disseminado de melhora da situação econômica atual”, analisa Azevedo.



*O Icei registra o otimismo do empresário brasileiro em geral com relação à atividade econômica. Fonte: Icei*



# Causas e efeitos do crescimento da confiança

O Informe Conjuntural Economia Brasileira, da CNI [aposta em crescimento econômico de 2,5% em 2020](#). Para a entidade a expansão do PIB (Produto Interno Bruto) será puxada pela indústria, que deve crescer 2,8%.

Haverá também crescimento sólido devido à [aceleração na economia](#) no segundo semestre de 2019. O principal motivo seria o aumento no consumo decorrente da queda da Selic, liberação do FGTS e da gradual recuperação do emprego.

O Ipea (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada) acredita em aceleração do PIB em 2,1% em 2020. Além disso, o Ipea aposta num [ritmo acelerado de redução de taxa de juros](#). A entidade prevê taxa de juros real (descontada a inflação) estável em cerca de 1% ao ano para 2020.

Associadas a isso estão as reformas da Previdência e Tributária que, para a CNI, tornam o ambiente propício a investimentos, produção e consumo. O Banco Central, por exemplo, aposta em crescimento de 2,2% para o Brasil, com investimentos crescendo 4,1%. Para o diretor de Política Econômica do BC, Fabio Kanczuk, o carro chefe será o setor imobiliário.

Apesar da expectativa de melhora no ambiente industrial e de investimentos, a CNI não acredita em redução da dívida pública bruta. Para a Confederação, a dívida atingirá 78,2% do PIB, em 2019, e 79,3% do PIB, em 2020. A projeção é de que o déficit primário represente 0,9% do PIB, em 2019, e 1,3% do PIB, em 2020.

## Inflação e desemprego

Com a expectativa de manutenção da Selic em 4,5% ao longo de 2020, a CNI acredita que a inflação deve ficar em 3,70%. Ou seja, abaixo da meta pelo quarto ano seguido, já que em 2019 o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) fechou em 4,31%.

Com relação ao desemprego, a entidade aposta em redução para 11,9% ao fim de 2019 perante 12,3% de 2018. Para 2020, a expectativa é que o total de desempregados seja de 11,3%.

## Confiança da construção em ascensão

Em outubro de 2019 a [Sondagem da Indústria da Construção](#) elaborada pela CBIC e pela CNI indicava sinais de crescimento setorial. À época, o índice de atividade estava em 49,9 pontos, semelhante ao observado em fins de 2012, quando o mercado ainda estava aquecido.

Índice de Confiança do Empresário da Indústria da Construção e seus componentes

	ICEI - Construção <sup>6</sup>			Condições atuais <sup>7</sup>			Expectativas <sup>8</sup>		
	nov/18	out/19	nov/19	nov/18	out/19	nov/19	nov/18	out/19	nov/19
<b>CONSTRUÇÃO</b>	<b>60,7</b>	<b>58,8</b>	<b>62,0</b>	<b>49,2</b>	<b>50,7</b>	<b>54,4</b>	<b>66,5</b>	<b>62,8</b>	<b>65,8</b>
PEQUENA	60,2	56,2	61,7	48,1	48,9	54,6	66,6	59,8	65,3
MÉDIA	59,7	56,8	62,2	48,1	49,6	55,4	65,5	60,4	65,7
GRANDE	61,4	60,8	62,0	50,2	52,0	53,7	67,0	65,2	66,0

Fonte: Icei-Construção

Paralelamente, os [indicadores futuros](#) mostravam otimismo. O Icei-Construção, por exemplo, registrava 62 pontos, 3,2 pontos acima do registrado no mês anterior e 8,4 pontos além da média histórica.

### Série histórica

Índice de difusão (0 a 100 pontos)\*



\*Valores acima de 50 pontos indicam confiança do empresário. Quanto mais acima de 50 pontos, maior e mais disseminada é a confiança.

*O Icei-Construção registra especificamente o otimismo do empresário da construção com relação à atividade setorial. Fonte: Icei-Construção*

## Confiança na retomada do emprego

Da mesma forma, o índice de número de empregados chegava a 48,5 pontos, o maior valor desde outubro de 2012. É importante notar, no entanto, que o emprego ainda está em queda, mas em ritmo menor. Atualmente, há 2,3 milhões de [trabalhadores](#) empregados no mercado da construção.

O número, ainda distante dos 3,5 milhões de empregados formais em 2012, deve continuar subindo embora sem estimativas oficiais sobre quantas pessoas serão contratadas.

### Geração de empregos nos últimos 12 meses (em milhares de vagas)

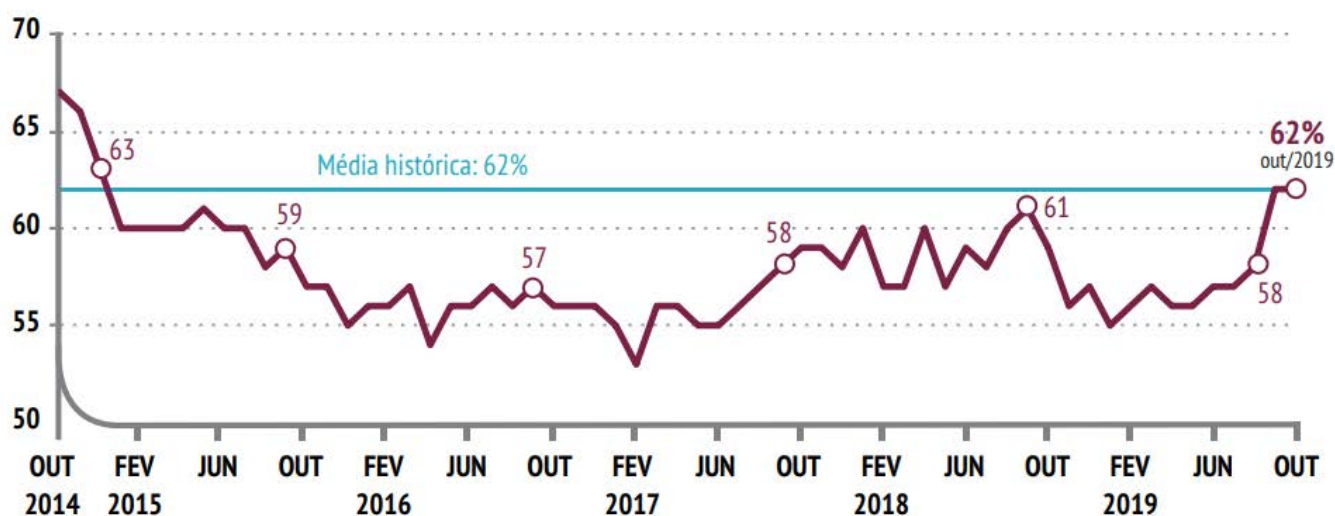


Fonte: Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança)

Tais número são coerentes com a Utilização da Capacidade Operacional (UCO) das empresas de construção. Em outubro, este índice registrava 62%, exatamente sua média histórica e três pontos percentuais acima do nível observado 12 meses antes.

### Utilização da Capacidade Operacional

(%)



Fonte: Icej

O mais interessante é notar, no entanto, que há um aumento no uso da capacidade operacional desde o mês de maio de 2019, reduzindo a ociosidade. Empresas de médio e grande porte registraram 61% e 64% de UCO, respectivamente, enquanto as pequenas apresentaram 58%.

# Expectativas para o mercado da construção em 2020

A sondagem da [indústria da construção](#) é igualmente animadora. De acordo com o estudo, a **expectativa de nível de atividade** subiu 0,7 ponto em relação ao mês anterior. Em novembro, este índice estava na casa de 54,9 pontos. O **indicador de novos empreendimentos e serviços** subiu 0,5 ponto no período, chegando a 53,9 pontos.

O mesmo foi observado no **indicador de expectativas quanto a compras de insumos e matérias-primas**, que subiu 1,2 ponto e atingiu 54,2 pontos. Quanto à expectativa sobre **geração de empregos**, houve aumento de 1 ponto, chegando a 53,9 pontos.

Com o reaquecimento, é esperada alguma dificuldade na contratação de mão de obra, especialmente a mais qualificada. De acordo com o SindusCon-SP, ao longo dos últimos cinco anos muitas empresas de equipamentos, serviços de projetos, mão de obra e instalação de sistemas prediais fecharam ou reduziram o quadro de funcionários.

Entretanto, o Sindicato não acredita que isso vá impactar o setor no próximo ano, apesar de serem esperados gargalos pontuais.

A Sondagem da CBIC mostra que as empresas de construção têm intenção de adquirir máquinas e equipamentos, investir em pesquisa e desenvolvimento ou na inovação de produto ou processo nos próximos meses.

Com média histórica de 33,8 pontos, este indicador estava, em novembro de 2019, em 37,9 pontos após ter subido 1,7 ponto em relação ao mês anterior. O número está, ainda, 5,4 pontos acima do registrado um ano antes.

#### Expectativas da indústria da construção

	Nível de Atividade <sup>4</sup>			Novos empreendimentos e serviços <sup>4</sup>			Compra de insumos e matérias primas <sup>4</sup>			Número de empregados <sup>4</sup>			Intenção de investimento <sup>5</sup>		
	nov/18	out/19	nov/19	nov/18	out/19	nov/19	nov/18	out/19	nov/19	nov/18	out/19	nov/19	nov/18	out/19	nov/19
<b>CONSTRUÇÃO</b>	<b>54,7</b>	<b>54,2</b>	<b>54,9</b>	<b>54,5</b>	<b>53,4</b>	<b>53,9</b>	<b>53,4</b>	<b>53,0</b>	<b>54,2</b>	<b>52,8</b>	<b>52,9</b>	<b>53,9</b>	<b>32,5</b>	<b>36,2</b>	<b>37,9</b>
PEQUENA	57,7	51,9	58,1	56,0	50,1	57,1	54,5	49,6	55,9	54,6	48,1	54,7	37,0	32,5	37,5
MÉDIA	54,4	52,1	53,5	52,6	50,1	52,1	53,2	49,9	53,1	50,8	49,0	52,3	32,6	34,3	37,3
GRANDE	53,7	56,3	54,6	55,0	56,5	53,7	53,1	56,1	54,2	53,3	56,8	54,6	30,8	38,7	38,4

Fonte: Iceli

# Sobre o Sienge

O Sienge é uma plataforma de gestão especializada na Indústria da Construção.

Com ele, você pode gerenciar e integrar todas as áreas de sua empresa. Mas não é só isso: o Sienge também é aberto a conexões com diferentes softwares e aplicativos.

Com o Sienge e sua equipe altamente capacitada, as soluções para as necessidades do setor estão a seu alcance!

Você pode encontrar outros materiais em nosso Blog, sempre com novidades interessantes e úteis.

**(48) 3027 8110**

[www.sienge.com.br/](http://www.sienge.com.br/)

***sienge***<sup>®</sup>  
CONTEÚDO



# Sobre o autor



## **Bruno Loturco**

Com a experiência de ter passado pelos principais veículos de comunicação do setor de construção e do mercado imobiliário, como PINI e SindusCon-SP, é responsável pelos eventos Construtalk e Construsummit e pelo conteúdo publicado no Buildin. Seu conhecimento técnico associado à capacidade analítica sobre o mercado levam à produção de materiais de alto valor para os empresários da construção.

Entre em contato!

[bruno.loturco@softplan.com.br](mailto:bruno.loturco@softplan.com.br)