建設不動産部会『業種別部会長シンポジューム』原稿

2009 年 8 月鈴木ワグネル・ホス建設社長

2009 年上期の日系建設業界は、全体としまして、工場設備投資中止・延期の影響を受けて不調でした。

一方、政府が力を入れている『私の家、私の暮らし』プロジェクト、低所得者向けの住宅供給政策が効を奏し、住宅関係業界は回復し、これが建設景気を上昇させています。

建設労働者数は表 1 で示すように、2008 年末には離職者が増加したのですが、現状は建設業に房ってきて、全体として増えました。

表 1　　2009 年 1-5 月の労働者数の推移(CBIC 作成)

月	月間雇用数	月間離職数	月間増減	雇用累積数
2008 年 11 月	142.747	165.478	-22.731	280.300
2008 年 12 月	81.156	163.588	-82.432	197.868
2009 年 1 月	151.465	140.141	11.324	209.192
2 月	138.627	135.785	2.842	212.034
3 月	168.517	152.394	16.123	228.157
4 月	152.788	139.400	13.388	241.545
5 月	162.176	144.769	17.407	258.952
6 月	-	-	20.372	279.324

建設労働者組合の本年 5 月の給料調整発表は、給料が 6.74%上昇でした。昨年同月の 8.51%に比べ、落ちていますが、不況感とは関係なく上昇して建設物価をおし上げています。

建設資材は、表 2 で示すよう 2008 年の価格上昇後高止りのままでしたが、工業製品税 IPI の減税があって少々値下りした資材がありました。

表 2　　2009 年 1-5 月の主な建設資材の価格推移(CBIC 作成)

項目	1-5 月上昇率	過去 1 年上昇
鉄筋	-6,75%	24,60%
生コン	0,44%	12,67%
セメント	-6,18%	9,14%
砂	4,69%	19,79%
砂利	3,12%	19,17%
ブロック	-0,12%	19,57%
防水材	4,83%	9,45%
鉄管	4,33%	18,22%

この減税は、大衆向け建設材料販売店には良かったのですがゼネコンが取引きする資材メーカー、下請業者は強気で高価格を保持しています。

建設物件数の上昇を示すセメント量の販売量 2009 年 1・6 月実績ですが表 3 で示します。

表 3　　2009 年 1-6 月のセメント販売量(SNIC 作成)

地域	2009 年 1-6 月(㌧)	2008 年 1-6 月(㌧)	増加率
北部	808.000	939.000	-13,9%
東北部	4.508.000	4.322.000	4,3%
中西部	2.566.000	2.526.000	1,6%
南東部	12.278.000	12.432.000	-1,2%
南部	3.787.000	3.775.000	0,3%
国内合計	23.947.000	23.994.000	-0,2%

ブラジル北部、南東部 2008 年に比べ減量しているところがありますが、ほぼ増量しています。建設物件数は不況の今年でも 2008 年と同様件数を保持していることがわかります。

2009 年上期は、本部会に所属している各建設会社は目標値に対し 20～30%の達成率で落ちこみましたが 2009 年下期の展望としては、2008 年中に計画していた工場建設・技資も戻りつつありますので、序々に工事受注が増加していくと考える。受注率でいえば今年の目標の 80%達成率に届くよう期待しています。

サッシ業界では、2008 年受注した工事物件が相当数有り 2009 年上期は完工高としては好調でした。

低所得者向け、中級クラスのアパートのサッシ工事引合いは多くあるが、価格競争、資材の値上げで対応は厳しいようです。

またサッシに対する品質要求が高まり、YKK サッシとしては競争力の有る営業を展開する抱負です。

事務用家具業界では 2009 年は 3 月から急に受注が落ちこみ本年は各事務所のリニューアールを控えているため期待はできない。パーテーションなどの新商品を開発して販売強化を行う：

次に不動産、住宅建設の動向ですが、2008 年末からサンパウロ市の新期マンション建設は落ちこみ、中、高級クラスの販売も低下してきた。大手のマンション・住宅開発・販売の有名会社の株価も一時大きく下降しました。

しかしながら政府の政策において低金利、ローンの緩和で再び住宅購入の動きが房り、投資及び購買が進んできました。住宅建設・販売の建設会社の株価は回復し大幅に伸びました。

表 4 は 2008 年第 1 四半期と、2009 年の主要都市の住宅発売件数の比較ですがサンパウロ市等落ちこみはあるが他の都市では上昇しています。

表 4　　2009/2008 年第 1 四半期の主要都市の住宅発売件数(CBIC 作成)

都市名	2009 年第 1 四半期	2008 年第 1 四半期	増加率
ベロオリゾンテ	1.176	830	141,7%
クリチーバ	840	760	110,5%
フォルタレーザ	194	720	26,9%
ゴイアニア	982	1.211	81,1%
マセイオ	40	96	41,7%
ポルトアレグレ	681	1.235	55,1%
レシーフェ	2.078	1.017	204,3%
リオデジャネイロ	974	3.000	32,5%
サンパウロ	3.154	6.752	46,7%
合計	10.119	15.621	64,8%

表 5 は大衆住宅の建設件数の 2008 年と 2009 年の比較ですが、各月とも大きく増加しています。

表 5　　2009 年 1-5 月の大衆住宅建設件数(CBIC 作成)

月	2009 年(戸)	2008 年(戸)	増加率
1 月	27.649	13.641	202,7%
2 月	23.678	21.423	110,5%
3 月	22.527	18.733	120,3%
4 月	31.771	21.041	151,0%
5 月	29.276	21.936	133,5%
合計	134.901	96.774	139,4%

<u>不動産・土地の価格</u>ですが、不況と言いながらも、高止りのままです。

住宅地域は地下鉄沿線が伸びているので離れた場所でも土地価格の上昇はおきている。

工場用地としてはサンパウロからカンピナスにかけまして、土地の値上りがあり、今後も上昇はとまらないと考えます。

事務所の空室率は低く、家賃も高止りのままです。

マンションの家賃は新築で高級クラスは相当高く、中古マンションや中クラス以下は場所にも依るが安くなっている。

建設不動産業界のトピックとしては：

- 海外のファンドがブラジルの不動産投資に戻ってきている。大型の職住一体型の開発が進んでいる。
- 本年 3 月 CGC 社という日本の土木会社で特殊地下構造､地盤改良の専門会社が進出された。
- サンパウロ州の消防法の規制が厳しくなっており、避難口の確保、火災の時の排煙対策、消火設備に対応が求められる。
- 建設中の建物の倒壊や違反建築が多く各役所が取締りを強化している。とくに環境規制が厳しくなり、建設計画にいろいろな制限がでている。
- 省エネやエコに配慮した建設計画が求められており、ブラジルもその技術が少しずつ進んできている。
- 対騒音、禁煙等社会的な悪影響に対して建築的技術対応が求められている。

2009 年下期から 2010 年に対しての建設業界の取組みは：

(1)　自動車業界等の工場投資の実現や景気の回復を期待して現在まで停滞した建設計画に対応する。

(2)　日系以外の国内の優良企業及び集会・宗教施設、学校、病院等の受注を増加させる。

(3)　現在日系建設業は不況の底に有り、すぐには脱しない。他産業の回復に対して 6 ヶ月遅れるので、不況は長引くため会社内の体質強化に努める。

以上