

2008年の建設業界は、全体としまして2007年に引き続き工事受注は好調でした。

主に自動車・オートバイ関連工場施設、病院、ショッピングセンター等、食品関連工場等の工事受注があった。

しかしながら、建設資材の値上がりが激しく作業員、資材の市場不足があり、工事完成には苦勞しました。

また、建設労働者の組合発表による給料調整は毎年5月に行われるが、例年以上の8.51%の給料上昇の発表がありました。

その上、建設業が好景気なため、作業員・技術者不足を招いて、新規の雇用をする場合に高い給料を要求されるなど人材確保に苦勞しました。

建設の労働者には、食事支給、交通費、宿泊費の負担、また、遠隔地の工事現場には法律で規定されて割り増し給料などコストを上昇させる要因が大きいといえる。

ブラジル建設コストはレアル高、建材価格高止り、賃金上昇、労働裁判費負担、等でコストが異常に高くなり建築主(お客様)の納得を頂くのに苦勞しました。

2,008年後半の世界的経済の危機で、計画又は設計を行っていたが「工場建設の見直し・延期」又は中止が発表され、建設業界では工場受注工事が少なくなった。

ここで2007年から2,008年にかけて、建設が増加したデータと見ますと、2007年に比べて建設労働者の人数が56%の増加となっており、急激に増加したことがわかります。

表1

ブラジルの建設労働者の登録数の増減(月別)

単位:人

	2007年	2008年
1月	11.708	38.643
2月	5.522	27.574
3月	17.253	33.437
4月	30.887	32.071
5月	13.732	28.670
6月	18.469	36.758
7月	18.896	35.078
8月	26.276	35.882
9月	30.397	32.769
10月	21.685	2.149
1-10月累計	194.825	303.031

56%の労働者増加

表2 建物の公示件数の統計

2007年(1-10月)	155.520件
2,008年(1-10月)	250.546件(61%の増加)

また主な建設資材の2,008年価格上昇を説明します。

表 3

主な建設資材の価格上昇率

	2,008年 1-10月
鉄筋	48,4%
レンガ	23,1%
セメント	21,3%
砂利	22,6%
配管材料	28,0%
廃棄物搬出	14,1%
材料と人件費	11,4%

2009年の展望としては、前半は引続き世界的な経済不況の影響を受けて建設業は停滞すると考える。受注工事のメインである生産工場の新築の計画又は増築の計画については、前半の動きが少なく、今年の5月或いは8月にならないと具体的な工事契約まで進まないと危惧している。生産工場の業種により、増築又は改築工事の発注が期待されるので取り組むよう考えている。商業ビル、店舗、学校、集会施設等では必要な建設は継続して行われるであろう。最近でも教会施設の屋根落下などの建物事故が起きているが、役所関係の許認可、建物規制、安全が一段と厳しく審査され、違法建築、無許可の建物に対する罰則が強化されると考える。

次にセメント及びサッシ関係の市場の動向を説明します。

2,008年のセメント生産量は5110万トンで、前年比14%増でした。

12月だけ見ても2007年同月比で11%増の390トンの出荷量を記録している。つまり世界不況が始まった昨年12月暮れとなっても建設はストップではなく継続されていることがわかる。

2008年セメントの出荷量の増加とブラジルの国内の地域別の使用量割合を説明する。

表 4 セメントの出荷量

2,008年全体	51.100.000 トン
2007年比較	14.3%の増加
2005年比較	36%の増加

表 5

地域別セメント使用量の割合
(出所:全国セメント工業組合)

2,008年(単位千ト)		
ブラジル全土	51.105	100%
南東部(サンパウロ、リオ、ミナス)	26.294	52%
東北部(バイア、他)	9.416	18%
南部(パラナ、SC、RS)	7.848	15%
中央西部(マツグロソ、他)	5.478	11%
北部(パラ、アマゾナス、他)	2.069	4%

サッシ業界は、特に住宅、高層アパート、商業ビルの建設の動向を知る上でわかり易い。2008年は堅調な受注であり、どのサッシ会社も忙しい1年であった。しかし10月頃より見積引き合いが少なくなってきたので心配を始めた。

2009年は昨年に受注した工事は継続しているので工事の中止は無い。しかしサッシ業界は建設会社より更に遅れて受注に影響が出てくるので2009年後半に厳しい局面を迎えると心配する。

事務所・ホテル等へ供給する家具業界は、2008年は新築、改修件数が多かったので家具の注文は多かった。IT関係対応のための新しい機能の事務家具、古い型から新しいデザインの家具への変換があった。2009年は不況の影響を年の後半に受けそうで予測できず心配している。

次に不動産、住宅建設の動向について説明します。

2,008年の不動産、特に土地価格では2007年から引続き需要が大きく上昇したまま高止まりの傾向であった。

住宅建設件数は、記録的に進展を見せた。特に郊外で比較的 land 価格の安い場所で、中クラスの購買層を狙った集合アパート群の建設が増加した、また環境の良い場所で戸建住宅のコンドミニアムが増加した。

しかし後半から金利上昇、貸付ローンの引締め、建設コスト上昇(販売価格上昇)等の影響を受けて住宅販売は徐々に落ち込みが現れてきた。

2,008年の各月別の住宅購入数を説明します。これは民間の住宅融資を受けた方の人数ですので、実際は融資受けない人を含めるともっと多いと考えます。

2007年と比較すると61%の増加です。

2009年の住宅販売状況は、新期のアパート建設開始は少なくなり、工事途中のアパートは完成を急ぎ販売に注力して『売り急ぐ』であろう。住宅開発不動産会社の大手は株安など経営が低下していき明るい見通しは少ない。

表 6

月別の金融機関の住宅融資による住宅購入者数

2,008年	融資額(100万 R\$)	住宅件数(戸)
1月	1.622	17.077
2月	1.957	18.891
3月	1.892	18.819
4月	2.024	19.105
5月	2.262	21.997
6月	3.192	32.544
7月	3.432	34.589
8月	3.481	34.749
9月	2.939	29.404
10月	2.400	23.371
1-10月累計	25.202	250.546

2007年 1-10月	14.042	155.520
-------------	--------	---------

`+79.5%	`+61,1%
---------	---------

建設不動産業界の全体として 2009 年の見通しと方針ですが、

1. しばらくの間の建設工事の減少に備えて無駄をなくし、節約に努め、技術などの蓄積を図る。
2. 業種により、新規投資や工場拡張もありうるので、重点的に技術サービスに努め、注力する。

予測としては、景気浮揚のための公共工事の増加、工場生産のインセンティブ等が政府主導で出るため、建設件数の極端な落込みは今年中は少ない。建設コスト及び不動産価格も高止まりのまま推移してゆきそうである。しかし、建設業は他産業の回復に対して 6 ヶ月ほどの遅れがあるので、2009 年半ばから 2010 年に悪影響がでてきて、建設不動産関係会社は苦境にたたされ、その回復に予断が許されない状況であると予測します。