

建設不動産部会「業種別部会長シンポジューム」原稿

2010年1月、鈴木ワグネル、ホス建設社長

2009年の日系建設業界は、前半は2008年の世界的不況の影響がそのまま継続され工場建設などが減少して不調であった。後半は日本企業の工場建設、非日系の顧客、宗教施設、学校、商業施設などの受注が増加した。

2009年のブラジル全体の建設回顧について。

ブラジル政府は2010年の大統領選挙を目指して「私の家、私の暮らし(minha casa minha vida)」のスローガンで低所得層向けの住宅供給政策、道路、学校、公共工事を増やした。民間でも不動産物件の取引が活発化し、海外ファンドによる不動産投資やアパート開発が進み建設景気を上昇させた。

建設労働者の増減数は表1で示すように2009年前半は毎月2万人以下であり少なかったが、後半から3万人台に増加して増加率が高まっており、2009年は2008年の年間雇用者数を上回ると推定されている。

表1-2009年1-11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 | 年間雇用累計 |
|----------|---------|---------|---------|---------|
| 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 | 11.324 |
| 2月 | 138.627 | 135.785 | 2.842 | 14.166 |
| 3月 | 168.517 | 152.394 | 16.123 | 30.289 |
| 4月 | 152.788 | 139.400 | 13.388 | 43.677 |
| 5月 | 162.176 | 144.769 | 17.407 | 61.084 |
| 6月 | 166.244 | 147.923 | 18.321 | 79.405 |
| 7月 | 180.477 | 148.302 | 32.175 | 111.580 |
| 8月 | 184.570 | 144.613 | 39.957 | 151.537 |
| 9月 | 182.719 | 150.052 | 32.667 | 184.204 |
| 10月 | 178.624 | 152.468 | 26.156 | 210.360 |
| 11月 | 171.342 | 153.551 | 17.791 | 228.151 |

昨年12月にブラジルの2010年の最低給料が510レアルと発表された。インフレ指数を上回る9.7%の増加であり、今年の建設業界の労使交渉は厳しいものになることが予想されている。具体的には今年5月の建設労働者組合との給与改定交渉には昨年実績の6.74%を上回る要望が出されることが予想され、今年の工事価格を上昇させる大きな要因として懸念している。

建設資材価格については、表2で示すように高止まりのものが多く、5-10%の上昇であった。

また今後は建設工事の増大が予想されており、エンジニアや作業員の不足と人件費の上昇、建築資材の品不足や価格上昇が懸念されている。

この点については政府主導による安い輸入材の導入や税金の軽減、給料を含めた労働者規制の緩和が求められている。

表2 - 2009年1-9月の主な建設資材の価格推移(CBIC作成)

| 項目 | 1-9月上昇率 | 過去12ヶ月上昇 |
|--------|---------|----------|
| 生コン | 1,58% | 5,07% |
| セメント | -5,72% | -2,90% |
| 砂 | 4,09% | 10,33% |
| 砂利 | -0,11% | 7,95% |
| ブロック | 2,46% | 9,30% |
| サッシ | 5,80% | 6,25% |
| 扉金具類 | 5,21% | 5,65% |
| 塗料類 | 1,16% | 1,00% |
| 左官工の給料 | 8,56% | 9,10% |

表3は建設工事量の動向を示すセメントの販売量の動向である。2009年は昨年とほぼ同量であり大きな落込みは無かった。東北部ではバイア州と中西部ではマットグロッソ州の工事量が増加した。

東北部と中西部は2008年に引き続き増加している。全国合計でも2008年が2007年比で14%の増加しており販売量は年間5000万トンのレベルを維持している。

表3 - 2009年1-12月のセメント販売量(SNIC作成)

| 地域 | 2009年1-12月(トン) | 2008年1-12月(トン) | 増加率 |
|------|----------------|----------------|-------|
| 北部 | 2.069.000 | 2.089.000 | -1,0% |
| 東北部 | 9.871.000 | 9.479.000 | 4,1% |
| 中西部 | 5.643.000 | 5.444.000 | 3,6% |
| 南東部 | 25.831.000 | 26.349.000 | -2,0% |
| 南部 | 7.845.000 | 7.849.000 | 0,0% |
| 国内合計 | 51.259.000 | 51.210.000 | 0,1% |

サッシ業界では、

アパート建設が増加しているので順調である。ただし2010年は昨年の好調の反動で低調になることを懸念している。政府の進める大衆住宅に対しては価格や品質面で日本企業は取組みは難しい状況である。

事務用家具業界では、

昨年は事務所の新設は少なく家具の受注は冷え込んだ。全般的に家具メーカーは生産を控えて納期が遅れる状況である。

不動産、住宅建設の動向は表 4 で示すように 2009 年 1-8 月は低調だった。

大衆住宅の発売は引き続き堅調に推移したが、中高級の物件は 2008 年終盤から 2009 年始めにかけて発売された物件が低調で新規の供給が抑えられ発売総数が減少した。

2008 年比で減少しなかったのはミナス州のベロオリゾンジ市とアラゴアス州のマセイオ市の 2 都市であった。

表 4 - 2009/2008 年 1-8 月の主要都市の住宅発売件数(CBIC 作成)

| 都市名 | 2009 年 1-8 月 | 2008 年 1-8 月 | 前年比 |
|-----------|--------------|--------------|--------|
| ベロオリゾンテ | 3.878 | 2.565 | 51,2% |
| クリチーバ | 2.925 | 4.592 | -36,3% |
| フォルタレーザ* | 1.055 | 1.983 | -46,8% |
| ゴイアニア | 5.334 | 5.680 | -6,1% |
| マセイオ* | 631 | 262 | 140,8% |
| ポルトアレグレ | 2.013 | 4.212 | -52,2% |
| レシーフェ | 3.177 | 5.139 | -38,2% |
| リオデジャネイロ* | 2.220 | 5.364 | -58,6% |
| サンパウロ | 13.183 | 23.385 | -43,6% |
| 合計 | 34.416 | 53.182 | -35,3% |

※ フォルタレーザ(1-7 月)、マセイオ(1-6 月)、リオ(1-6 月)の数値

表 5 は住宅融資を利用した住宅購入件数の推移である。前年同期比(11 月)で 1.8 倍の増加しており、今後もこの傾向は続くと予想している。

表 5 - 2009 年 1-11 月の住宅融資件数(CBIC 作成)

| 月 | 2009 年(件) | 2008 年(件) | 増加率 |
|------|-----------|-----------|--------|
| 1 月 | 28.237 | 13.485 | 209,4% |
| 2 月 | 26.933 | 21.559 | 124,9% |
| 3 月 | 24.684 | 18.869 | 130,8% |
| 4 月 | 39.904 | 21.480 | 185,8% |
| 5 月 | 33.559 | 22.084 | 152,0% |
| 6 月 | 39.475 | 32.227 | 122,5% |
| 7 月 | 41.262 | 25.749 | 160,2% |
| 8 月 | 44.197 | 26.500 | 166,8% |
| 9 月 | 37.939 | 21.917 | 173,1% |
| 10 月 | 46.644 | 16.573 | 281,4% |
| 11 月 | 65.318 | 20.514 | 318,4% |
| 12 月 | | 41.640 | |
| 合計 | 428.152 | 282.597 | 177,7% |

不動産・土地の価格が再び上昇している。表6は弊社の独自調査によるサンパウロ市内及び近郊の不動産価格の推移である。(状況、条件によりバラつきはある)
土地の選定から売買契約までは、土地の素性調査、役所との条件交渉、所有者の調査など通常の場合で6ヶ月程度の時間がかかっている。

**表6 - 場所別土地価格の推移(HOSS 社内資料)
(2006年から2009年の価格上昇率)**

| 場所・地域 | 上昇率 |
|---------------------|------------|
| サンパウロ市内(ビジネス街) | 160 - 200% |
| サンパウロ市内(住宅街) | 150% |
| サンパウロ市から50km圏内工業用地 | 200% |
| カンピーナス市から50km圏内工業用地 | 220% |
| ソロカバ市から50km圏内工業用地 | 270% |

2010年の建設業界及び大統領選挙の影響予測について。

- (1) 2014年のサッカーワールドカップ、2016年のリオ夏季オリンピックの開催準備によりブラジル大手ゼネコンは好況となる。一般には具体的な設計図は見えていないが、インフラ設備(道路、通信、宿泊)の整備工事が増加してゆく。
- (2) 公共工事が増加するため、建設コストは上昇する。中でも洪水対策(予防)工事は緊急になる。
- (3) ブラジルへの直接投資(工場建設、生産投資)は緩やかに進む。日系の建設関係の会社は環境関連の規制強化など建設条件の一段の強化に対応して、競争力の強化に努める。