



## ANÁLISE DO ÍNDICE DE CONFIANÇA EMPRESARIAL



- E mais:
- O MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ E REGIÃO METROPOLITANA
  - O CRÉDITO E OS PEQUENOS NEGÓCIOS
  - CAGED – BALANÇO JANEIRO A JULHO DE 2021

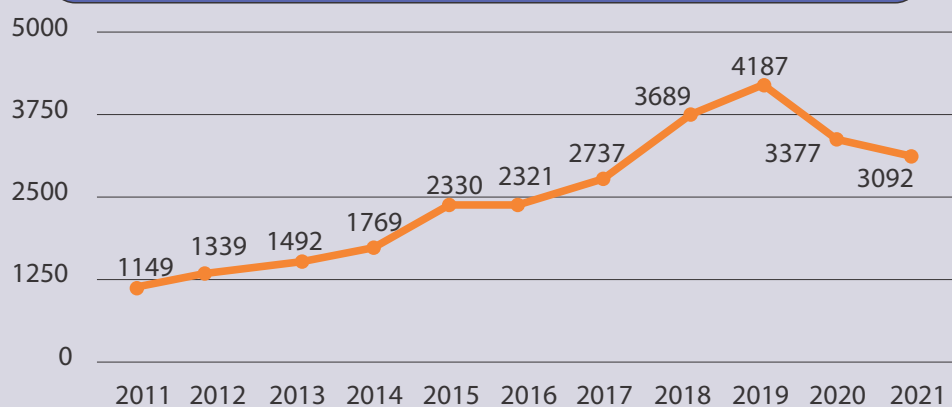
# O MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ E REGIÃO METROPOLITANA

O mercado imobiliário de Maceió e Região Metropolitana (RM) apresentou um expressivo crescimento nos últimos 10 anos. Ao observar a série histórica da oferta final de imóveis entre 2011 e 2021, verifica-se uma tendência de crescimento da média anual, com um pico no ano 2019, conforme Figura 1. Uma das evidências que contribuíram para esse aumento foi a valorização do entorno das vias de circulação inauguradas no período, como as avenidas Pierre Chalita, Ecovia Norte e a Josefa de Melo. A valorização das novas áreas, levou ao

aumento dos investimentos imobiliários e, consequentemente, a atração de empreendimentos comerciais, como shoppings, redes de supermercados, redes de ensino, centros comerciais e hospitalares.

Outro fator foi o aumento da procura por imóveis a partir de 2018, com a realocação das famílias dos bairros do Pinheiro, Bom Parto, Mutange e Bebedouro, após a identificação da instabilidade do solo provocada pela extração da sal-gema.

## Evolução da oferta final de imóveis (estoque) entre 2011 e 2021 (média anual)



Fonte: Elaborado pelo autor, com base em BRAIN (2021)

O ano de 2020 interrompeu a tendência de crescimento devido às incertezas provocadas pela pandemia da Covid-19. Os preços dos materiais de construção sofreram substanciais aumentos, impactando diretamente o setor da construção civil. Contudo, uma conjunção de fatores atenuou o impacto sobre o mercado imobiliário que vem exibindo uma certa estabilidade, apesar dos reflexos da pandemia.

De acordo com a pesquisa Brain (2021), o mercado imobiliário de Maceió e RM registrou, em março de 2021, um total de 169 empreendimentos e um estoque de 5.928 unidades em todo mercado, corresponde a uma disponibilidade de 20,7% unidades em comercialização. A maior parte concentrada em Maceió, com 3.457 unidades disponíveis. Destas, 81,72% são do mercado residencial vertical e 11,9% do mercado residencial horizontal. Em seguida, o município de Rio Largo, com 1.235 unidades, todas no mercado residencial hori-

zontal. Pilar foi o único município que não possuía estoque disponível no período.

O desempenho do mercado imobiliário acompanha o resultado observado no setor da construção civil. Ao analisar a evolução do emprego formal nesse setor no Brasil, constatou-se um saldo de 112.174 empregos no ano de 2020, com uma participação expressiva de 79% no saldo de emprego formal do país. Uma das prováveis explicações está o início da crise sanitária da Covid-19 que atingiu diretamente, e em maior medida, os setores do comércio e serviços, reduzindo a participação destes no resultado do país. Para Alagoas, em 2020 o saldo de emprego formal da construção civil foi de 2.411, correspondendo a 52% do saldo total de emprego formal desse estado. Os municípios de Maceió e RM também exibiram um saldo positivo no ano de 2020, com 1.066 empregos formais na construção civil, 73% do saldo total de empregos (1.456).

### Boletim Caminhos Estratégicos de Mercado – UGE

**Presidente do Conselho Deliberativo**  
José da Silva Nogueira Filho

**Diretor Superintendente**  
Marcos Antonio da Rocha Vieira

**Diretor Técnico**  
Vinícius Lages

**Diretor de Administração e Finanças**  
José Roberval Cabral

**Gerente da Unidade de Gestão Estratégica - UGE**  
Carlos Henrique Soares

### Equipe UGE

Fábio Leão (conteúdo)  
Isadora Barros  
Geanne Daniella  
Alessandra Leão  
Rita Medeiros  
Alycia Chaves  
Julio Enderes  
Joyce (estagiária)

### NICE (Núcleo de Inteligência Competitiva e Estratégias)

Fábio Leão  
Geanne Daniella  
Isadora Barros

### Colaboradores

Kellyane Anjos  
Gustavo Hector  
Adnael

### Parceria

Semente Consultoria e Conhecimento

# Índice de Confiança Empresarial

O índice de confiança empresarial (ICE) é um conjunto de dados da economia que tem por objetivo principal antecipar decisões de curto prazo em termos de investimentos, contratações e crédito, dentre outras decisões, por parte das empresas. O ICE é composto por uma cesta de outros índices, como o ISA (Índice da Situação Atual) e o IE (Índice de Expectativas) que, juntos, influenciam as decisões dos empresários em seus diversos segmentos econômicos.

Na sondagem mais recente (julho/2021), o boletim de sondagem econômica registrou um ótimo momento em seu histórico recente. O índice de confiança das MPEs alcançou 100,2 pontos (numa escala que vai até 200 pontos), representando o melhor patamar desde dezembro de 2013. O pior momento

recente foi alcançado em abril de 2020, quando o índice chegou a 52,2 pontos, em um dos piores momentos da pandemia no ano passado.

Os principais motivadores para este crescimento da confiança dos empresários de pequeno porte podem ser atribuídos ao avanço da vacinação em todo o país, na manutenção - mesmo que com certo atraso - das políticas públicas de manutenção dos empregos (MP 1.045, de 27/04/2021 - o Novo Programa de Manutenção do Emprego e da Renda) e do auxílio emergencial, dentre outras. Vale o registro que a demanda reprimida da economia, com o aumento do consumo no comércio e no serviço a partir da flexibilização e abertura econômica, também contribui com grande percentual neste aumento do índice de confiança.

## Segmentos Mais Confiantes

Os segmentos mais confiantes em termos de empregos futuros, medidos em julho, foram a indústria (com aumento de 19,9% na confiança do setor), o setor de serviços (com 17,3%, o maior índice desde 2013) e o setor de comércio, com um aumento de 10,6% na confiança de seus empresários para os próximos meses. Esses percentuais representam as possibilidades de chances de novas contratações setoriais para os próximos três meses. O percentual da indústria é um bom sinalizador, uma vez que este segmento tem o poder de puxar vários outros segmentos e diversos elos produtivos e fornecedores de insumos.

A grande expectativa do setor de serviços, por sua vez, guarda uma relação direta com as agendas de flexibilização da economia por parte dos governos estaduais. Os serviços são diretamente afetados pelo grau de vacinação em todo o país, uma vez que grande parte do seu faturamento somente é possível com a presença das pessoas em eventos, shows e viagens, apenas para citar alguns. Já o setor de comércio também apresenta uma boa expectativa de contratação e uma tendência de crescimento para as datas de final de ano, caso a situação de saúde do país continue melhorando.



### Acesso a Crédito

O acesso a crédito é um capítulo a parte no país, e não somente para os pequenos negócios. As notícias largamente divulgadas na imprensa apontam as elevadas dificuldades em termos de burocracia e demora no acesso ao crédito. Com um mercado ainda de pouca oferta, o crédito acaba se tornando caro e escasso.

Na presente sondagem, foi detectado que o grau de exigência no acesso a crédito na indústria ficou 34% mais elevado que a sondagem anterior; 54% moderado e apenas 12% mais baixo em termos de exigência para as empresas deste segmento.

Para as empresas de serviço, o grau de exigência ficou 22% mais alto e 16% mais fácil de acessar recursos na rede bancária. E para o setor de comércio, o grande dificuldade de acesso e exigência ficou mais alto em 11% e mais baixo em 19%. Os números apontam que é relativamente mais fácil acessar crédito pelo setor de comércio; uma das razões para isto pode ser o rápido fluxo de faturamento e renovação de crédito das empresas do setor, enquanto que as atividades dos demais setores demandam um tempo maior de retorno dos recursos contratados.

# O CRÉDITO E OS PEQUENOS NEGÓCIOS

No ano de 2019, o Sebrae e o Banco Central do Brasil (BCB) organizaram uma pesquisa para traçar o perfil do crédito no país, com destaque para o papel dos negócios de pequeno porte no montante de recursos destinado ao investimento produtivo pelas organizações do sistema nacional de fomento. O estudo é muito oportuno porque deságua nas atuais dificuldades enfrentadas pelas empresas de pequeno porte para acessar os recursos dos programas criados pelo governo federal no presente momento de crise do coronavírus.

Quanto à tipologia do crédito contratado no país, no período de seis anos do estudo, verificamos que há uma concentração do crédito em modalidades tipicamente financeiras e de consumo. Os motivos de contratação de crédito no país ligados ao setor produtivo estão listados apenas na 4ª (capital de giro com prazo maior que 365 dias), 6ª e 7ª posições (financiamento de projetos e crédito para investimento). As sete primeiras tipologias e a quantidade de operações, no Brasil e em Alagoas, estão listados na tabela a seguir.

## Tipologias de Crédito (nº operações), 2012 – 2018

Tipologias de Crédito	Brasil (nº operações)	Alagoas(nº operações)
Antecipação de fatura de cartão de crédito	266.534.696	2.958.028
Desconto de duplicatas	187.383.691	700.486
Desconto de cheques	122.655.765	544.230
Capital de giro com prazo maior que 365 dias	79.096.323	645.729
Cartão de crédito à vista	63.501.975	618.083
Financiamento de projetos	9.578.850	41.256
Investimento	4.211.070	24.617

Fonte: Elaboração do autor, a partir dos números do Sebrae e BCB

Essa questão da tipologia é muito importante para o estudo em questão, e caracteriza em grande medida o perfil do crédito captado para aplicação nas empresas. O crédito sob medida para as questões relativas a produção (em termos de prazo e preço do capital) aparece apenas com capital de giro na quarta posição; e os recursos destinados para o financiamento a projetos e

para investimentos aparecem somente nas últimas posições. Ou seja, além do pequeno volume de crédito captado no sistema financeiro nacional, as empresas, quando o fazem, procuram pelo tipo de crédito mais caro e com prazos mais curtos que os oferecidos nos canais oficiais. Essa distorção pode ser traduzida como menos projetos, menos inovação e menor produção industrial, por exemplo.

# CAGED – BALANÇO JANEIRO A JULHO DE 2021

## Brasil

O recorte do CAGED para a contribuição dos pequenos negócios no Brasil segue confirmando a importância deste grupo de empresas para a economia nacional. Especificamente para o mês de julho, as estatísticas apontam para um saldo de quase 230 mil admissões (229.368 contratados), com uma representatividade dos pequenos negócios em 70% do total de empregos gerados em todo o país. Já as médias e grandes empresas foram responsáveis por 73.694 novos empregos, ou 23,3% do total.

No balanço do ano de 2021 até o momento, o CAGED registrou a criação de mais de 1,8 milhões de novos empregos formais, onde as MPEs criaram 1,3 milhões (70% do total) e as MGEs foram responsáveis por aproximadamente 413 mil novos postos de trabalho, ou 22% do total.

### Setores

Pela primeira vez no ano, todos os setores, em todos os portes (MPE e MGE), apresentaram saldos de contratações positivos. Nos dois meses anteriores, o único extrato que estava apresentando saldo negativos foi a Construção, no lado das MGE. No acumulado no ano, o setor de Comércio das MGE continua com saldo negativo de -8.553 postos de trabalho.

No balanço dos setores, comércio e serviços continuam puxando os maiores volumes de contratação. Em julho, as MPEs de serviços criaram 94.169 novos e as do comércio criaram 65.799, enquanto as MGEs de serviço e comércio criaram, respectivamente, 34.069 e 6.094 empregos (tabela 1).

Para o acumulado do ano de 2021, as MPEs seguem na liderança isolada da geração de empregos formais, com o setor de serviços segurando a primeira posição com mais de

**Tabela 1 - Brasil - Empregos Gerados/ Julho 2021**

Setores	MPEs	MGEs
Agropecuária	4.000	10.124
Comércio	65.799	6.094
Construção	26.266	1.222
Extrativa Mineral	1.087	695
Indústria Transformação	36.545	21.145
Serviços	94.169	34.069
SIUP*	1.502	345

Fonte: Sebrae/Análise do CAGED, Julho 2021  
\* Serviços industriais de utilidade pública

**Tabela 2 - Brasil - Empregos Gerados - Jan/Jul2021**

Setores	MPEs	MGEs
Agropecuária	42.400	31.181
Comércio	292.960	-8.553
Construção	175.490	16.325
Extrativa Mineral	7.374	4.977
Indústria Transformação	247.520	140.708
Serviços	526.063	227.822
SIUP*	8.812	1.093

Fonte: Sebrae/Análise do CAGED, Julho 2021  
\* Serviços industriais de utilidade pública

526 mil novos empregos, contra aproximadamente 228 mil postos criados pelas MGEs. O setor de comércio vem em segundo lugar (quase 293 mil novos postos). Vale aqui o destaque para o setor de indústria de transformação, com a criação de 247.520 empregos no

setor de indústria de transformação. Isso é muito significativo pelo poder de multiplicação do setor para os diversos elos de sua extensa cadeia de valor. Apenas o setor de comércio das MGEs apresentou saldo negativo de mais de -8.500 postos de trabalho

Cont. ►



## Alagoas

No mês de julho, Alagoas apresentou um saldo de 4.062 novos postos de trabalho formal, com as MGEs na liderança das contratações com 2.360 e as MPEs com 1.686. No período de janeiro a julho, no entanto, as MPEs foram responsáveis pela criação de 13.597 empregos formais, enquanto as MGEs eliminaram -15.127 empregos. O saldo final para Alagoas ficou negativo em - 1.522 empregos formais. Esses números colocam Alagoas na 12ª posição do país na geração de emprego (e 21ª no mês de julho) e em 4º lugar na região Nordeste (ficando em 7º lugar, no mês de julho).

### Setores

Quanto aos setores, o mês de julho apresentou a agropecuária, a indústria de transformação e o setor de serviços das MGEs como os mais pujantes, com a geração de 520, 1.085 e 665 mil empregos, respectivamente (tabela 3).

As MPEs, por seu turno, seguem na liderança geral no balanço de janeiro a julho. Os principais destaques no acumulado do ano colocam as MPEs na liderança de todos os setores, com destaque para: serviços, com 5.007 novos empregos; comércio, com 3.227 e construção, com a criação de 2.684 novos empregos formais (tabela 4).

**Tabela 3 - Alagoas - Empregos Gerados - Julho 2021**

Setores	MPEs	MGEs
Agropecuária	28	520
Comércio	624	333
Construção	95	-336
Extrativa Mineral	2	-2
Indústria Transformação	316	1.085
Serviços	581	665
SIUP*	40	95

Fonte: Sebrae/Análise do CAGED, Julho 2021  
\* Serviços industriais de utilidade pública

**Tabela 4 - Alagoas - Empregos Gerados - Jan/Jul 2021**

Setores	MPEs	MGEs
Agropecuária	94	-108
Comércio	3227	42
Construção	2.684	-1697
Extrativa Mineral	21	-2
Indústria Transformação	1.998	-15.797
Serviços	5.007	2.435
SIUP*	566	0

Fonte: Sebrae/Análise do CAGED, Julho 2021  
\* Serviços industriais de utilidade pública