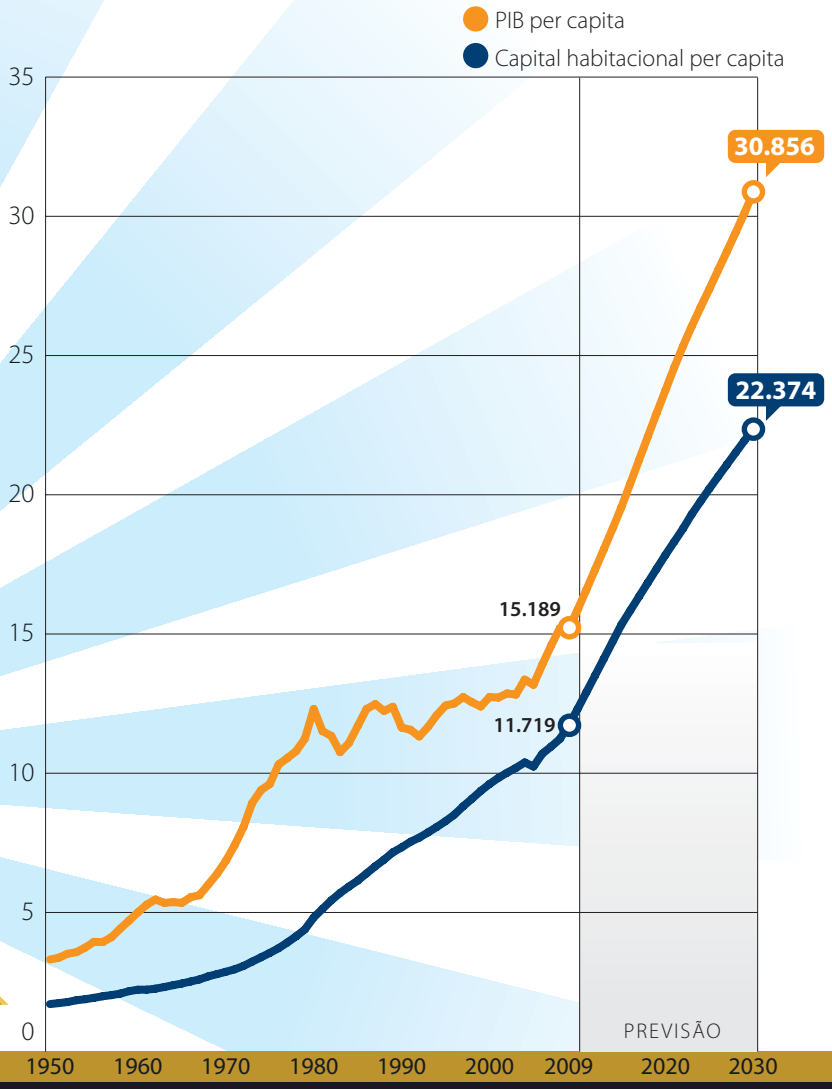
HORIZONTE DE 20 ANOS DO MERCADO HABITACIONAL BRASILEIRO

A evolução do PIB e do capital habitacional por habitante





CENÁRIOS

Indicadores	1990-2008	2009-2030	
		Cenário de referência	Cenário com avanços institucionais
Investimento habitacional (% PIB)	3,2%	5,2%	8,0%
Investimento habitacional (R$ bilhões)*	71,4	249,8	346,1
Investimento habitacional (R$ per capita)*	426,2	1.180	1.592
Crescimento econômico (% ao ano)	3,0%	4,2%	4,6%
Crescimento populacional (% ao ano)	1,4%	0,9%	0,9%
Déficit habitacional relativo**	12,5%	7,0%	5,0%

Fonte: FGV

* A preços de 2008. ** Valores referentes ao ano de 2030.

O cenário de negócios para as empresas da habitação

O PIB das construtoras e incorporadoras desse segmento duplicará na rota rumo a 2030

Edney Cielici Dias e Fernando Garcia

NO CAMPO das expectativas sobre a economia brasileira, o catastrofismo predominante até há pouco tempo parece ter dado lugar a um sentimento do tipo "ninguém segura este país". Como se sabe, o enredo de altos e baixos costuma ser útil apenas para alimentar o noticiário e o debate da agenda eleitoral, mas serve pouco para as análises de planejamento. Estas, como ensina o bom e velho espírito científico, devem ser empreendidas à medida do possível *sine ira et studio* (sem ódio e sem afeição). Dentro dessa perspectiva, cabe então tentar responder a questões úteis, de tal forma que se possa com boa margem de segurança apostar nelas. Por exemplo, superada a recente crise, qual é o horizonte de negócios para o setor de edificações residenciais nos próximos 20 anos?

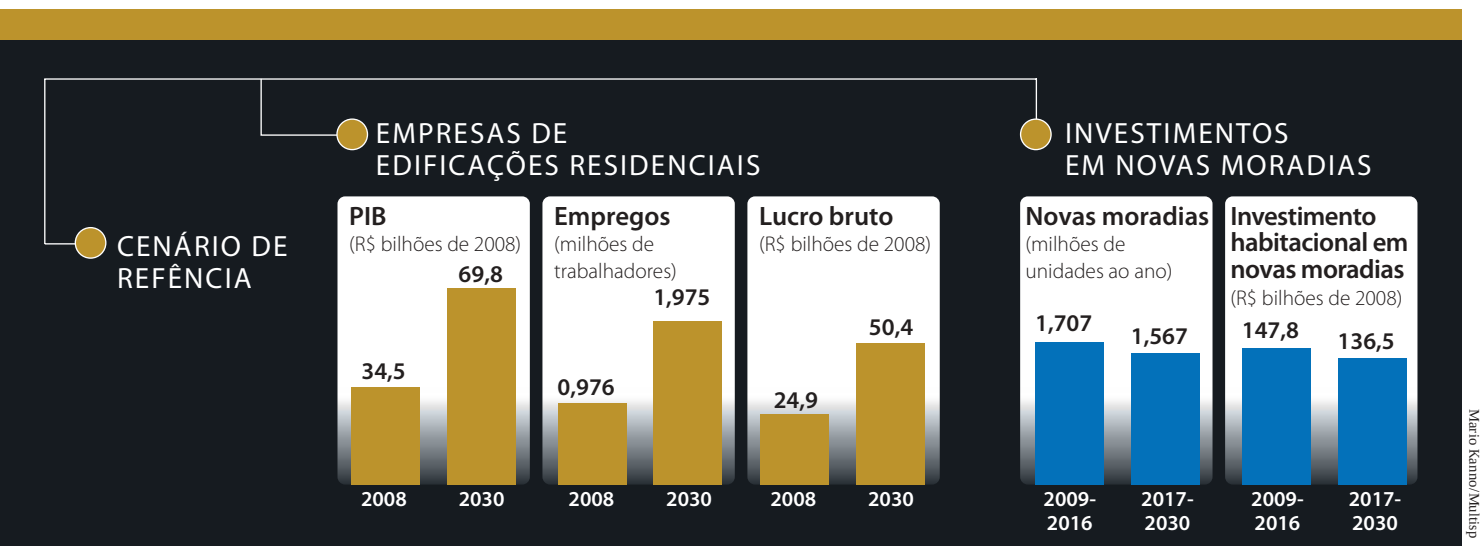
Para formular a resposta, este artigo se apóia em um modelo de cenários, desenvolvido pela **FGV**, capaz de analisar as potencialidades do Brasil levando-se em consideração o seu desempenho histórico e as tendências e oportunidades mais recentes. Esse instrumental analítico possibilita prever com boa acuidade o desempenho de setores da economia, na medida em que seja alimentado de informações específicas. As projeções obtidas para o setor de edificações residenciais, geradas a partir de premissas conservadoras, são bastante positivas e mostram que o PIB das construtoras e incorporadoras duplicará na rota rumo a 2030, o que implica um crescimento médio anual real de 3,3% ao ano, com uma expansão do volume de lucro na mesma proporção.

Como funciona

Para bem interpretar um modelo de cenários, é necessário conhecer seus pressupostos. As projeções aqui descritas têm como premissa básica que o Brasil aproveitará em boa medida as oportunidades de investimento que se descortinam para o futuro próximo. Essa assertiva se fundamenta no consenso sobre a importância da estabilidade econômica e na consolidação de avanços institucionais que colocam a economia brasileira em situação privilegiada no cenário mundial.

O padrão de desenvolvimento do país terá, no entanto, características distintas das verificadas no século passado. O crescimento que se desenha para as próximas décadas será menos irregular e implicará progressos substanciais no desenvolvimento humano e no equacionamento das questões energética e ambiental. A intensidade em que esses avanços se darão envolve uma ampla gama de determinantes e, por esse motivo, devem ser ponderados os fatores que podem favorecer ou retardar o processo. A metodologia considera dois cenários, a saber:

Cenário de referência: de natureza mais conservadora, não supõe avanços institucionais adicionais que potencializem as condições de desenvolvimento. Pressupõe um mundo em que haverá cada vez mais pressões por políticas sustentáveis. Para o Brasil, isso significa não adotar políticas que gerem um crescimento maior, mas que impliquem desequilíbrios. Assim, não é factível imaginar que o país volte a exibir números verificados na época



Mario Kanno/Multisp

do "milagre econômico", pois no fim dos anos 60 e início dos anos 70, os ganhos adicionais de produtividade eram significativamente maiores e, paralelamente, a indústria e a fronteira agrícola se expandiam sem restrição ambiental. A aceleração acima dos limites teria como resultado desarranjos que comprometeriam a sustentabilidade do crescimento do país e, no balanço final, haveria muito mais perdas do que ganhos.

Cenário com avanços: adota as condições gerais do cenário de referência, mas pressupõe avanços institucionais que potencializam o investimento, a produtividade e, conseqüentemente, o crescimento econômico. Em linhas gerais, os fatores que podem melhorar o desempenho brasileiro são:

- Trabalho e previdência: a desoneração da folha de pagamento das empresas, além de reduzir o custo trabalhista, teria impacto na redução da informalidade. O tratamento adequado das questões previdenciárias evitaria que o Brasil gastasse 13% do PIB em aposentadorias e pensões, possibilitando mais investimentos.
- Questão tributária: uma estrutura tributária menos onerosa e mais simplificada tornaria o ambiente mais propício para os negócios, o que é fator determinante para os investimentos.
- Infra-estrutura: a recuperação do investimento passa pelo avanço da regulação no setor, pela retomada das inversões públicas e avanços das concessões.
- Habitação: uma política habitacional de maior peso, sobretudo para a população de baixa renda, ampliaria o campo de oportunidades e investimento nesse setor.
- Justiça e desburocratização: uma Justiça mais ágil e a diminuição da malha burocrática nos três níveis de governo operariam, de forma geral, a favor do crescimento, ao estabelecer um contexto mais favorável e seguro para os negócios.
- Educação: o país tem condições de avançar de forma gradativa na busca de metas mais ousadas para o ensino, o que elevaria a eficiência da economia e ampliaria a mobilidade social.

Novas tecnologias modificarão padrões nos próximos anos

A construção civil brasileira passará necessariamente por grandes mudanças tecnológicas nos próximos anos, o que condicionará seu desempenho e sua forma de interação com o mercado consumidor. Trata-se de imperativos tanto da necessidade de produzir em maior escala quanto de adotar padrões ambientalmente corretos.

Como explica o professor Vanderley Moacyr John, da Escola Politécnica da USP, o atual cenário propicia uma maior industrialização do processo construtivo. A alvenaria, por exemplo, será substituída por componentes, como placas planas e paredes de concreto. "A industrialização tende a se acelerar em um contexto em que há demanda de produção em grande escala – como no caso do Programa Minha Casa, Minha Vida – e os custos com mão-de-obra são crescentes." Outro fator importante é a retomada dos investimentos em infra-estrutura, setor da construção civil brasileira que, segundo John, encontra-se mais atrasado em termos tecnológicos. O grande volume previsto de obras de infra-estrutura incentivará inovações.

Mas o elemento mais importante, de acordo com o professor, não é apenas baratear o processo. É necessário fazer frente às demandas de sustentabilidade ambiental, o que implicará mudanças profundas no que se refere à eficiência energética e à produção e uso racional de materiais de construção.

- Tecnologia: os gastos em pesquisa ainda são incipientes no Brasil. O aumento do orçamento público para pesquisa básica seria fundamental para aumentar a capacitação tecnológica e a produtividade.

Estima-se que um conjunto factível de avanços nessas frentes aumentaria consideravelmente o crédito e o investimento na economia. No cenário com avanços, a taxa média estimada de expansão do PIB entre 2009 e 2030 é de 4,6%, contra 4,2% do cenário de referência.

O negócio habitação

Nos próximos 20 anos, o Brasil encontrará soluções para reduzir o seu déficit habitacional e atender a demanda crescente por residência das novas famílias. Nos dois cenários projetados neste estudo, cresce substancialmente a proporção do investimento habitacional em relação ao PIB – de 3,2% no período 1990-2008 para 5,2% no cenário de referência. Caberá à iniciativa privada suprir parte expressiva das necessidades habitacionais.

O investimento habitacional terá obviamente reflexo direto na produção de moradias, conforme mostra o quadro da página anterior. No cenário de referência, haverá uma atividade mais intensa no período 2009-2016, com uma produção média de 1,7 milhão.

No restante do período, com grande parte da demanda atendida, a produção declinará para a média de 1,6 milhão. É importante notar que esses números não pressupõem uma política habitacional mais extensa do que a que está em curso. Com ações mais fortes do governo, a produção tenderá a ser maior, de forma a até mesmo eliminar o déficit habitacional.

O horizonte para as empresas de edificação residencial é bastante positivo mesmo no cenário de referência, o mais conservador. No período 2009-2030, o valor adicionado (PIB) dessas firmas dobrará. Nesse ritmo de atividade, o volume anual de lucro se expandirá na mesma proporção, ultrapassando os R$ 50 bilhões ao ano. O volume de empregos gerado por essas empresas saltará dos 976 mil verificados em 2008 para 1,6 milhão em 2030 – esse crescimento embute um incremento anual de produtividade de 0,84% ao ano por trabalhador.

Assim, pode-se concluir que, a partir de pressupostos conservadores, a rota de negócios para as empresas de edificação residencial está pavimentada para as próximas duas décadas. Para tornar esses números ainda mais expressivos, cabe às entidades da construção atuar junto aos governos de forma a aprimorar o quadro institucional e fortalecer a política de habitação.