Análise

O potencial do mercado de locação residencial no Brasil

Otávio Ribeiro Damaso*
Secretário-adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda

O MERCADO imobiliário vem observando, nos últimos anos, um excepcional desenvolvimento em quase todos os seus segmentos. Esse cenário é conseqüência da consolidação da estabilidade econômica, das inúmeras reformas e medidas microeconômicas implementadas nos últimos anos, inclusive de cunho tributário, e também de importantes aperfeiçoamentos promovidos pelo próprio setor.

Várias empresas da construção civil modernizaram seus métodos de gestão e aderiram às boas práticas de governança corporativa e, com isso, passaram a acessar o mercado de capitais, obtendo *funding* adequado para ampliar seus negócios. Estima-se que, do total das ofertas primárias e secundárias realizadas no mercado acionário, cerca de 1/3 foi destinado a empresas do setor imobiliário.

As instituições financeiras, por sua vez, com base em um arcabouço jurídico mais seguro e vislumbrando um cenário macroeconômico estável de médio e longo prazos, redescobriram o crédito imobiliário como um produto não só rentável, mas também de fidelização de clientes. Com isso, a concessão de crédito imobiliário apenas com recursos da poupança, que na média de 2000 a 2004 foi de R$ 1,8 bilhões/ano, fechou 2007 no patamar de R$ 18,3 bilhões[1].

Não há dúvida de que, nesse contexto, onde há oferta de crédito imobiliário em condições sustentáveis, a idéia da casa própria passou a ser realidade para inúmeras famílias. Contudo, olhando por um prisma mais amplo, o financiamento é talvez o principal instrumento da política habitacional. Mas não é o único. Há também outras opções, dentre as quais a locação residencial que, na presença de um mercado desenvolvido e com regras equilibradas, encaixa-se perfeitamente nos objetivos de uma política habitacional, que é propiciar às famílias o acesso à moradia, e não necessariamente a aquisição da casa própria.

Naturalmente, os diversos instrumentos de uma política habitacional são complementares e, nesse sentido, a locação residencial, em um contexto em que esse mercado seja desenvolvido e equilibrado, guarda características que, dependendo das circunstâncias, pode ser uma opção melhor ou mais factível do que a aquisição do imóvel.

Em primeiro lugar, a obtenção de um financiamento imobiliário requer condições que nem sempre as famílias têm. A principal delas são os recursos próprios suficientes para o pagamento da "entrada", ou seja a parcela não financiada. Em termos gerais, as instituições financeiras financiam no máximo 70% do valor do imóvel e, na média, algo em torno de 50%. Contudo nem sempre as famílias detêm recursos suficientes para cobrir a parcela não-financiada. Nesses casos, a locação residencial torna-se a opção factível, mesmo que temporária, até a família conseguir formar a poupança requerida para ser elegível a um financiamento.

Uma situação derivada dessa ocorre quando a família detém poupança, mas ainda em montante aquém do necessário para acessar um financiamento que viabilize a aquisição da residência que ela idealiza. Também nessa situação, a locação do imóvel se mostra uma solução menos onerosa, tendo em vista que o processo de compra e venda embute um custo de transação relativamente elevado. Além disso, um processo de alienação de imóvel nem sempre é célere, podendo, inclusive, impor ao proprietário uma perda de capital, caso ele precise aliená-lo com urgência.

Há situações em que a melhor alocação da poupança da família não é necessariamente a aquisição de um imóvel próprio, no qual o recurso estará imobilizado. O melhor exemplo é a utilização dos recursos para a abertura de um negócio, suprindo-se a necessidade de moradia por meio da locação, em vez da aquisição do imóvel.

Para certos tipos de emprego, que exigem mudanças relativamente freqüentes de cidade, ou mesmo quando se vai morar em outra cidade por um período predeterminado, a locação pode ser mais vantajosa do que a aquisição do imóvel. Raciocínio semelhante aplica-se também para cidades de grande porte, como é o caso de São Paulo, onde o local de trabalho pode impor uma redução significativa da qualidade de vida, dado o tempo gasto no trânsito até a residência. Nesse sentido, não dar ao indivíduo uma alternativa de moradia que não seja a aquisição da casa própria reduz significativamente sua mobilidade e é ruim para o conjunto da economia, pois tende a promover uma alocação espacial ineficiente de mão-de-obra.

Enfim, esses são apenas alguns exemplos em que a locação residencial é uma alternativa que se sobrepõe à aquisição do imóvel. No entanto, para que se torne viável, é necessário que haja um mercado de locação desenvolvido e com a necessária segurança jurídica para os interessados.

É isso que se observa em diversos países. Um bom exemplo são os Estados Unidos,

que detêm um mercado de crédito imobiliário extremamente desenvolvido e que passou em período recente por uma ampla expansão, inclusive com flexibilidade na concessão de crédito, a taxas de juros historicamente baixas. Nesse país, a relação entre as unidades alugadas e o total de domicílios permanentes urbanos é de 32%[2], percentual muito próximo da média mundial, que é de 33%. Há países, como a Alemanha, em que, por fatores diversos, essa relação chega a 57%.

Esse cenário nos leva a avaliar o grau de desenvolvimento do mercado de locação residencial no Brasil. De acordo com dados do IBGE [3], existiam no Brasil no ano de 2005 algo em torno de 8,5 milhões de domicílios alugados, em um universo de 53 milhões de domicílios urbanos permanentes. Logo, a fração de unidades alugadas no total de domicílios no Brasil seria em torno 16%, um dos menores percentuais quando comparado a outros países estudados pela OCDE. De acordo com o trabalho "Déficit Habitacional no Brasil – 2005"[4], o total de domicílios vagos em condições de serem ocupados seria de 6 milhões, ou seja, 11% do total de domicílios permanentes, o que parece ser um percentual elevado, principalmente para um país que convive com um déficit habitacional de cerca de 8 milhões de moradias.

Em tese, observadas todas as ressalvas, poder-se-ia concluir que a opção da locação encontra barreiras inclusive por parte do locador, que muitas vezes prefere ficar com o imóvel vago, incorrendo em custos de IPTU, condomínio e manutenção, em vez de alugá-lo.

Outro fato que merece ser analisado diz respeito à quantidade de anúncios de venda de imóveis nos classificados de jornais, que costuma ser superior ao número de anúncios de imóveis para locação. Será que essa relação não deveria ser ao contrário, uma vez que a transação de compra e venda é muito mais complexa do que a de locação, em todos os seus aspectos? Será que esse fato tem alguma relação com o nível de desenvolvimento do mercado de locação residencial?

Por fim, diferentemente do que ocorre em outros países, praticamente não existe no Brasil empreendimentos destinados exclusivamente à locação residencial, os quais demandam volumosos recursos de investidores institucionais.

Tudo leva a crer, portanto, que o mercado de locação residencial brasileiro é pouco desenvolvido. Logo é preciso identificar as causas desse baixo desenvolvimento, sejam elas de cunho legal, regulatório ou mesmo cultural, e elaborar, se for o caso, uma agenda de trabalho para o seu aperfeiçoamento. Um mercado de locação residencial sedimentado em bases privadas pode ser um instrumento complementar da política habitacional brasileira.

Na média mundial, a relação entre as unidades alugadas e o total de domicílios é de 33%, no Brasil é de apenas 16%

Cabe lembrar ainda que 96,3% do déficit habitacional brasileiro (6,17 milhões de unidades) está situado em famílias com renda mensal igual ou inferior a 5 salários mínimos, cuja capacidade de formação de poupança é muito pequena. Tais famílias dificilmente conseguirão acessar por conta própria financiamentos em bases privadas, ficando dependentes de alguma ajuda pública. O governo, em todas as suas esferas, tem implementado políticas e ampliado o montante de recursos para habitação de interesse social. Porém há restrição fiscal e outros fatores estruturais que impedem uma atuação mais ampla, capaz de reduzir o déficit habitacional de forma consistente e acelerada.

O aperfeiçoamento do mercado de locação residencial pode incentivar o investimento privado, inclusive institucional, em empreendimentos destinados exclusivamente a essas classes. Há evidências de que o custo relativo do aluguel de unidades residenciais de famílias de menor renda, inclusive em favelas, onde a relação é quase sempre informal e precária, é relativamente alto, sendo esse um significativo atrativo para investimentos institucionais. Cabe aqui ressaltar que em hipótese alguma se imagina a locação residencial resolvendo definitivamente a questão do déficit habitacional. Mas, como frisado anteriormente, também nesse caso poderia atuar como um instrumento complementar.

Um engajamento maior de investidores institucionais no mercado de locação residencial, além dos efeitos macroeconômicos, poderia trazer benefícios para o desenvolvimento das cidades, que passariam a crescer de forma mais organizada, resultando melhores condições de vida para a população.

Em hipótese alguma se pretende defender o mercado de locação em detrimento da compra e venda de imóvel. Ao contrário, trata-se de mercados complementares, no qual o desenvolvimento de um acaba contribuindo para o desenvolvimento do outro. Um sistema imobiliário (entendido aqui como o conjunto de leis, instituições e políticas) que não oferece, de forma eficiente, ambas alternativas a seus participantes está incompleto.

---

* Este texto e as idéias nele contidas não representam a posição do Ministério da Fazenda.

1 Abecip – Indicadores de Crédito Imobiliário.

2 Segundo dados da OCDE – SNA database, da CNC/CCAI, Câmara de Comércio e Administração de Imóveis da Confederação Nacional do Comércio, e da IUT, International Union of Tenants, ONG. Esse dado refere-se a 2004 e, dado o boom do crédito imobiliário nos Estados Unidos nos últimos anos, a relação unidades alugadas/domicílios permanentes urbanos possivelmente foi alterada.

3 Pnad 2005.

4 Déficit Habitacional no Brasil 2005, Fundação João Pinheiro.