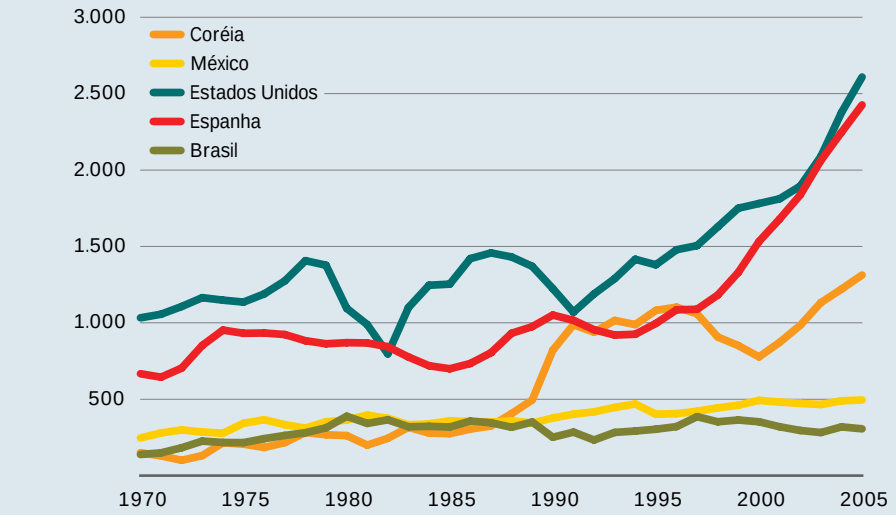
O que falta para o crescimento sustentável da habitação?

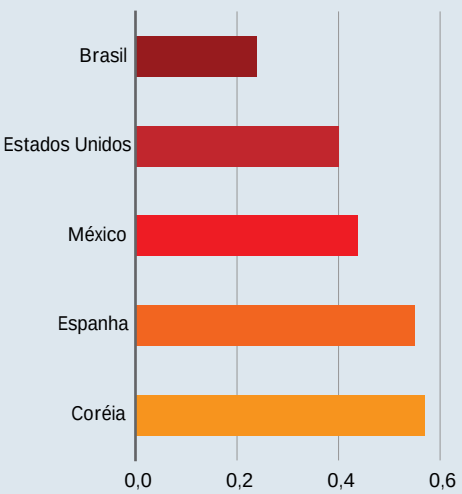
Edney Cielici Dias, Fernando Garcia e Ana Maria Castelo

OS VENTOS não poderiam ser melhores e prova disso é que não falta dinheiro. Em 12 meses, o volume de crédito habitacional superou os R$ 12 bilhões, e as unidades financiadas chegaram a mais de 140 mil, o maior número desde 1988. Há mesmo uma sucessão de boas notícias: 22 construtoras já abriram capital na Bolsa, os cotistas do FGTS terão juros mais baixos nos seus financiamentos e a Caixa Econômica Federal anuncia empréstimos com prazo de 30 anos. São avanços significativos para um setor que amargou taxas de crescimento medíocres por mais de duas décadas. Mas, justamente neste período de euforia, cabem algumas ponderações que transcendem um cenário econômico que, apesar das incertezas recentemente sinalizadas pela economia americana, é caracterizado até o momento pela abundância de liquidez.

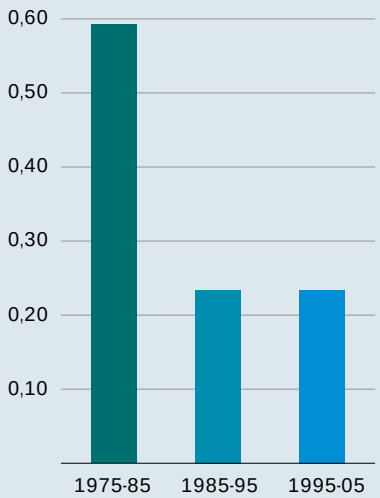
Para fazermos uma avaliação do boom habitacional ora em curso, é necessário considerá-lo numa perspectiva mais ampla. Os avanços verificados nos últimos meses são tímidos quando se considera o histórico da contribuição dos investimentos em habitação para o crescimento da economia brasileira. Análise elaborada pela **FGV Projetos** mostra que o investimento per capita em habitação não se alterou significativamente ao longo dos anos, ficando por volta de US$ 300 desde 1975, como mostra o gráfico nesta página. Em período mais recente, de 1995-2005, os números brasileiros estão muito aquém dos verificados em países em que houve progressos relevantes na área habitacional. Os US$ 327 verificados no Brasil são irrisórios em comparação aos US$ 1.846 dos Estados Unidos, os

Evolução dos investimentos habitacionais per capita, US$ de 2005, ajustados à paridade do poder de compra





Contribuição dos investimentos em habitação para o crescimento do PIB 1995-2005 (em ponto percentual)



Brasil – Contribuição dos investimentos em habitação para o crescimento do PIB (em ponto percentual)

US$ 1.588 da Espanha, os US$ 1.027 da Coréia e mesmo os US$ 457 do México. A comparação com os Estados Unidos e a Espanha pode parecer covardia, por se tratar de economias do Primeiro Mundo, mas a Coréia e o México são países que estabeleceram uma rota de crescimento habitacional a partir de patamares baixos de investimento e que podem servir de modelo para o Brasil.

Como se sabe, as baixas inversões em habitação têm como contrapartida um déficit habitacional crescente e se refletem em baixa contribuição para o crescimento da economia. No período 1995-2005, os investimentos em habitação na Coréia representaram 0,57 ponto percentual do crescimento econômico de 4,85% ao ano – e 18% dos investimentos coreanos se deram em construção e reforma de moradias. O Brasil teve no período considerado um crescimento econômico de apenas 2,38% ao ano, e a contribuição da habitação foi de 0,24 ponto percentual, sendo o setor responsável por 17,6% do total de inversões na economia do país.

O exemplo mexicano, pela proximidade com as condições da economia brasileira, é particularmente ilustrativo. Além de permitir uma cobertura crescente das necessidades de moradia, a política habitacional contribui para a expansão do investimento agregado mexicano e, por conseqüência, para o crescimento econômico. Entre 1996 e 2006, a expansão do crédito imobiliário foi responsável por 46,3% do crescimento da formação bruta de capital fixo. Pode-se atribuir a esse desempenho 11,8% do crescimento econômico mexicano observado no período, ou seja, 0,4 ponto percentual de uma taxa média anual de 3,48% ao ano. No mesmo período, a expansão do crédito imobiliário no Brasil representou apenas 8,2% do crescimento da formação bruta de capital fixo, tendo contribuído com apenas 4,4% do crescimento brasileiro, ou ainda, 0,1 ponto percentual do PIB anual, que foi de 2,53% no período. Em termos comparativos, o crescimento econômico mexicano foi superior ao brasileiro nesses dez anos em larga medida pelo bom desempenho de seu mercado imobiliário.



Lu Santos

Paisagem urbana da zona sul de São Paulo
Analistas avaliam que o mercado brasileiro deve crescer em todos os segmentos de renda

A comparação Brasil-México mostra o quanto a indústria da construção pode incrementar o PIB brasileiro nos próximos anos se, nos planos institucional e financeiro, forem aprofundadas as condições de seu desenvolvimento, atendendo parcela significativa da população de baixa renda.

Sustentação

O anseio de representantes da cadeia produtiva da construção é que os bons resultados se sustentem ao longo do tempo, a exemplo do que ocorreu na Coréia, no Chile e, mais recentemente, no México. O fator *sine qua non* para isso é a permanência do quadro de estabilidade econômica, acompanhado de queda da taxa de juros e do fortalecimento do poder de compra das famílias. Partindo desse pressuposto de bonança econômica, há uma série de pontos que devem ser aprimorados.

O presidente do Sinduscon-SP, João Claudio Robusti, avalia ser fundamental o governo definir uma política que privilegie o combate do déficit habitacional, de forma a dar aos brasileiros moradia digna, com benefícios à renda e ao emprego no país, bem como à qualidade de vida da população atendida. Para Robusti, não é um ou outro fator isoladamente que dará as bases para o desenvolvimento sustentado da habitação, mas sim um elenco de medidas, boa parte delas defendidas por entidades representativas da construção há algum tempo.

"Gostaria, por exemplo, de ver no Brasil uma situação parecida com a que ocorre no México, em que um trabalhador de baixa renda tem hoje a possibilidade de escolher onde irá morar sem burocracia. Basta ir ao plantão de vendas de uma construtora que ele terá acesso, dependendo de seu histórico de contribuição ao fundo habitacional, a um financiamento pré-aprovado e também ao subsídio." Robusti ressalta o processo de modernização ocorrido no Infonavit – o FGTS mexicano – e a consolidação do mercado secundário de hipotecas, que dá sustentabilidade ao sistema. Com relação a esse aspecto, o segmento financeiro da cadeia produtiva da construção aponta o mercado secundário de títulos como elemento vital para o financiamento do sistema no longo prazo [*como mostra reportagem na pág. 9*].

Robusti frisa também a necessidade de uma política mais eficiente de subsídios, que leve em consideração a capacidade de pagamento das famílias. "O ideal é atrelar parte desses subsídios ao financiamento habitacional, como ocorre há tempos no Chile e, agora, no México. Dessa maneira, um maior número de famílias poderia ser atendido." Uma política mais racional de subsídios é tida como meta do Ministério das Cidades, a ser contemplada no novo Plano Nacional de Habitação [*ver entrevista com a secretária nacional Inês Magalhães, na pág. 11*].

> "O carro da habitação está nos trilhos, mas precisamos agora aumentar sua velocidade"
>
> **Carlos Eduardo Fleury**, superintendente-geral da Abecip

Carga mais leve

Entidades importantes da cadeia produtiva, entre elas a Abramat (Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção), e diversas construtoras reafirmam a necessidade de redução da carga tributária incidente no setor. Desde 2006, houve avanços importantes nesse front, com a redução do IPI sobre 41 itens da cesta de materiais e isenção do PIS e da Cofins para novos investimentos de infraestrutura, no âmbito de implementação do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Essas medidas, no entanto, podem e devem ser aprofundadas.

Estudo da **FGV Projetos**, realizado em agosto para a Abramat, mostrou que a desoneração do IPI tem efeitos expansionistas sobre todos os setores da economia, em particular sobre as atividades da cadeia da construção. O efeito dessa redução sobre o PIB da construção civil formal deve atingir um acumulado de 1,04 ponto percentual de fevereiro de 2006 ao final de 2007, enquanto a construção informal (incluídas as obras de autogestão) deve ser beneficiada com aumento de atividades de 0,95 ponto percentual no mesmo período. O faturamento real da indústria de materiais de construção acumulou um crescimento de 7,1% no primeiro semestre deste ano em relação ao ano passado. Parte considerável desse aumento (14,7%) deve-se à desoneração tributária, como indica o estudo. As projeções mostram que, apenas em decorrência dessa desoneração do IPI, 122,6 mil famílias sairão do déficit habitacional até o fim deste ano.

Os dados acima são mais um exemplo dos benefícios implícitos da redução tributária sobre a cadeia da construção. A ampliação da política de desoneração – e isso parece ser um consenso no setor – é um elemento fundamental para fortalecer a habitação no país.

Avanços no crédito

Carlos Eduardo Fleury, superintendente-geral da Associação Brasileira das Entidades de Poupança e Crédito (Abecip), enfatiza que o mercado de crédito vem apresentando um crescimento extraordinário. "O crédito é farto, as condições de segurança jurídica são favoráveis, a demanda e a oferta de imóveis estão crescendo. O carro está nos trilhos, mas precisamos agora aumentar sua velocidade."

Entre os fatores que estimulariam o ritmo dos negócios, estão, por exemplo, o cadastro de bons devedores, o cadastro positivo. Trata-se de uma medida que potencializa os empréstimos, criando a possibilidade de prêmios, como juros mais

Infografe

10 SUGESTÕES PARA INCREMENTAR A HABITAÇÃO

O pressuposto fundamental para o crescimento do mercado imobiliário do país, com a redução do déficit habitacional, é um cenário de crescimento econômico, estabilidade de preços e aumento do poder de compra das famílias. Paralelamente a isso, poderia ser colocado em prática um elenco de medidas sugeridas por agentes da cadeia produtiva da construção e do sistema financeiro, listadas abaixo



Moradia digna

Política de combate ao déficit habitacional que privilegie, preferencialmente, a expansão da oferta de novas moradias para as classes de menor poder aquisitivo. Trata-se de uma fórmula que enfatiza o papel da formação de capital em construção, com efeitos positivos sobre a renda e o emprego do país e a qualidade de vida da população favorecida



Mercado de hipotecas

O mercado secundário de títulos é fundamental para dar liquidez ao sistema e atrair recursos que se somariam às atuais fontes de fundo (FGTS e poupança). Países da União Européia adotaram soluções em que a ação direta do governo como garantidor da liquidez não foi necessária – o que parece ser o caminho a ser trilhado no Brasil



Subsídio racional

Uso mais eficaz do subsídio, atrelando-o também a financiamentos, de forma a valorizar a capacidade pagamento dos beneficiados. A critica que se faz hoje é que o subsídio é concedido por faixa de renda, mas sem mensurar a capacidade de pagamentos das famílias. É necessário, entre outros fatores, considerar o número de filhos e o nível de preços da região de residência



Menos tributos

Estudos já demonstraram que reduções na carga tributária da indústria de materiais de construção (IPI e ICMS) têm efeitos positivos sobre o nível de atividade da cadeia produtiva que compensam a renúncia fiscal do governo. Da mesma forma, reduções de outros impostos incidentes sobre obras (PIS e Cofins, por exemplo) atuariam no sentido de aumentar os investimentos no país



Regularização fundiária

Por histórica falta de controle do poder público, há um grande número de imóveis em situação irregular no país. O patrimônio constituído por esses imóveis está fora do mercado formal, portanto não pode constituir garantia para acesso ao crédito. A regularização significaria a entrada de um grande volume de imóveis no mercado, além de ser importante para projetos de interesse social



Modernização da Caixa

Diversos agentes apontam a necessidade de conferir mais racionalidade às operações habitacionais da Caixa Econômica Federal. Trata-se de um processo que beneficiaria tanto os tomadores de empréstimo como as empresas e instituições parceiras credenciadas junto à Caixa. A desburocratização daria dinamismo e agilidade ao mercado, evitando custos e desgastes desnecessários



FGTS repaginado

Modernizar a operação do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), com novas modalidades de financiamento para a baixa renda e facilidades para os cotistas do fundo (acesso mais rápido ao crédito, juros mais baixos etc.). Medidas nesse sentido têm sido adotadas, mas haveria muito ainda a avançar, de forma a oferecer melhores opções e vantagens aos cotistas do fundo



Garantias

Aperfeiçoamento dos mecanismos de garantia dos empréstimos imobiliarios no país, com a padronização de procedimentos em nível nacional e a redução do tempo médio de execução de hipotecas.Trata-se de uma questão complexa, que está relacionada a mudanças na legislação e também a um funcionamento mais eficiente do sistema Judiciário brasileiro como um todo



Registro inteligente

A modernização do sistema de registro e controle dos imóveis envolve a centralização das informações fiscais, de propriedade e dívidas num sistema atrelado à matrícula do imóvel. Essas informações poderiam ser disponibilizadas para todas as partes interessadas em um sistema de abrangência nacional, de consulta on-line. O registro tornaria as operações mais rápidas, seguras e menos custosas



Cadastro positivo

A criação de um cadastro de bons devedores facilitaria a concessão de crédito e de benefícios, como taxas de juros mais baixas e melhores condições na tomada de empréstimos. O chamado cadastro positivo consistiria em um banco de dados a ser compartilhado por agentes do sistema financeiro. Nele, os clientes teriam uma pontuação elaborada a partir de seu histórico de pagamentos.



Lu Santos

Sucessão de boas notícias. Além do boom de crédito, a Caixa anuncia financiamentos com 30 anos de prazo e o FGTS oferece juros mais baixos a cotistas

baixos e melhores condições para quem não tem histórico de atrasos. Poderia ser acrescentada ao receituário de aperfeiçoamentos a desburocratização das operações de compra e venda, com a simplificação de procedimentos e a criação de um cadastro nacional de imóveis.

De qualquer forma, o crescimento do crédito verificado nos últimos meses, na avaliação de diversos agentes, mostra que o setor tem agora as condições de conseguir um desempenho sustentado. Para Odair Garcia Senra, diretor de Incorporação da Gafisa, continuidade é uma palavra-chave. "O financiamento apropriado (volume, prazo, valor da prestação) ao consumidor final é a ferramenta principal para o desenvolvimento do setor. A continuidade do que vem ocorrendo com o crédito imobiliário, com competição de taxas e estruturas novas de financiamento ao comprador final, garantirão o crescimento contínuo."

Segundo Luiz Rogélio Rodrigues Tolosa, diretor financeiro da Company, os elementos fundamentais estão dados. "A redução dos juros, os prazos maiores, a menor exigência de renda estão aí. Uma estimativa do Itaú mostra que, em 2004, uma família com 14 salários mínimos de renda conseguiria comprar um imóvel de R$ 80 mil. Neste ano, a exigência caiu para 6 salários mínimos." Segundo Tolosa, o cenário para os próximos anos é extremamente positivo, tendo em vista a composição da pirâmide etária do país. "Estamos apenas no começo do crescimento do mercado."

Base da pirâmide

Os bons ventos do mercado imobiliário trazem um novo horizonte de negócios, que não era visto como viável em passado recente. Grandes construtoras têm criado subsidiárias para atender faixas de renda mais baixas, o que se tornou possível com o cenário de queda das taxas de juros e alongamento do prazo dos empréstimos.

Na avaliação de Orlando Viscardi, diretor de Relações com Investidores da Rodobens Negócios Imobiliários, trata-se de um mercado amplo. "Tanto o segmento de baixa renda, onde se concentra a maior parte do déficit habitacional, como os segmentos de classe média-média e média-baixa, ainda são em grande parte desatendidos por soluções de moradias de maior qualidade, com infra-estrutura de segurança e de lazer."

Senra, da Gafisa, concorda. "Sem dúvida o segmento de baixa renda é o de maior demanda a ser atendida. Pensando em baixa renda sem subsídio do governo, diria que compreende o público comprador de imóveis na faixa de R$ 50 mil à R$ 130 mil reais."

O diagnóstico geral é que se trata de uma grande oportunidade. "A população com renda até três salários mínimos depende de subsídios governamentais para ser atendida. Já os que possuem renda de três a 12 salários mínimos são o público-alvo dos empreendimentos Living, marca criada pela Cyrela para os empreendimentos lançados com preços que variam de R$ 55 mil a R$ 150 mil reais", informa Antonio Guedes, diretor de Novos Negócios da Cyrela.

Guedes faz uma ressalva que sintetiza o pensamento de várias empresas interessadas nesse mercado. "Não podemos, no entanto, colocar o segmento de baixa renda como o grande campo de oportunidades. A faixa de médio e alto padrão está indo muito bem, e o Brasil tem mercado para todos os segmentos."

Que os bons ventos embalem então o crescimento de todas as faixas do mercado brasileiro.