

PERSPECTIVAS E CENÁRIO PARA O SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL

Recuperação do mercado com lançamentos de imóveis e vendas deve ser uma realidade em 2018

Luiz França *



O Brasil ruma, aos poucos, para a recuperação de um cenário econômico engessado há alguns anos. Para que um país em desenvolvimento e em constante mudança cresça, é necessário transpor os obstáculos e trabalhar para atingir as metas com determinação redobrada.

O início das mudanças se deu em meados da década passada, quando as grandes empresas e incorporações viveram uma enorme revolução. Muitas se tornaram companhias de capital aberto, investiram em tecnologia e inovação, ampliando seus estoques e ingressando em novos segmentos.

Em tempos de estabilização econômica, o conjunto de fatores foi propício para culminar no fortalecimento de todas as frentes do cenário nacional, com a inflação moderada e a oferta satisfatória de recursos, o que garantiu que todos os segmentos continuassem atuando para gerar os melhores resultados. Para fomentar esse crescimento, em 2004, por exemplo, houve dinheiro injetado em investimentos: da Poupança e do FGTS. O resultado foi um período de crescimento, com empresas atuando para que a qualidade de vida melhorasse cada vez mais.

Inflação reduzida, maior oferta de crédito e baixo desemprego induzem compra de imóveis

MCMV, respiro para o déficit habitacional

Mesmo com o aquecimento da economia em passado recente, o país continua repleto de residências desprovidas, até mesmo, de saneamento básico. Um verdadeiro contraponto às mudanças promovidas na última década. O grande déficit habitacional levou à criação do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Com ele, entre 2004 e 2014, o crédito imobiliário cresceu mais de 40 vezes. O número de moradias financiadas aumentou 10 vezes – foram quase 540 mil unidades ao ano. A atuação das empresas de construção civil cresceu, contribuindo para a redução do déficit habitacional no país.

Assim como qualquer outro programa, este também merece aperfeiçoamentos. Nos últimos anos, muitas

famílias de baixa renda conquistaram o sonho da casa própria, o que amenizou os problemas sociais. Ainda que o modelo necessite de melhorias, muitas pessoas têm um teto para dormir e acomodar suas famílias graças ao MCMV. Ter onde morar afeta diretamente a dignidade humana e o desenvolvimento pessoal, impactando na qualidade de vida dos habitantes.

Com o desenvolvimento urbano em alta, os limites de crédito e opções de financiamento precisaram acompanhar os objetivos de vida dos brasileiros. Dentro desse cenário, a utilização de instrumentos para a obtenção de recursos para o setor habitacional se ampliou e novos programas foram criados.

Com a chegada da crise econômica, em 2014, assim como outros segmentos, o setor imobiliário foi bastante impactado. Embora os programas sociais voltados à população não tenham sido afetados, a indústria da construção foi alvo das mais severas consequências, gerando influência direta e negativa em toda cadeia. Cresceu o desemprego, trazendo estagnação e interrupção no desenvolvimento socioeconômico.

Resultado do 2º trimestre de 2017 comparado ao mesmo período de 2016

Minha casa minha vida (MCMV)		Lançamentos	Vendas	Distratos/ Vendas	Oferta	Vendas sobre oferta (média do período)
Volume	Acumulado	26.364 unidades	30.887 unidades	19,0%	57.929 unidades	21,5% (14,0 meses)*
	Últimos 12 meses	54.891 unidades	60.341 unidades	21,6%	56.352 unidades	21,7% (13,9 meses)*
Variação	Acumulado 2017 x Acumulado 2016	+ 9,7% ↑	+ 26,5% ↑	- 5,8 p.p. ↓	+ 15,9 ↑	+ 0,9 p.p. ↑
	Últimos 12 meses	+ 8,5% ↑	+24,3 % ↑	- 8,5 p.p. ↓	+ 25,6% ↑	- 1,7 p.p. ↓

Fonte: ABRAINC-FIPE, com base em dados de 20 empresas associadas

Esse cenário acumulou gargalos em recursos básicos no país, bem como a necessidade de se criar uma administração competente para lidar com necessidades como infraestrutura, moradia e planejamento urbano. E, é claro, um debate constante por reformas em todos os setores.

Distratos: precisamos discutir esse problema

Um dos maiores riscos dentro do setor de construção, incorporação e mercado imobiliário no Brasil é o distrato. Desde 2011, a questão afeta não somente a produtividade, como também a sobrevivência do setor. A quebra de contratos impacta toda a cadeia da construção, profissionais diretos e indiretos, consumidores, setor financeiro e cria uma corrente de mal-estar econômico que toma proporções descomunais.

Afinal, qual o problema real que os distratos trazem para o país? O tema ocupa grande parte dos noticiários, mas ainda é pouco conhecido pela maioria das pessoas. A quebra de contratos prejudica a saúde financeira das empresas, atingindo o comprador e toda a cadeia envolvida no segmento da construção. As empresas pagam pelos acordos firmados e são obrigadas, muitas vezes, a interromper as obras por falta de recursos. Algumas delas entram em recuperação judicial, e o mais prejudicado no final das contas é o cliente, que pagou pelo empreendimento e corre o risco de não receber sua casa.

As vítimas dos distratos são muitas. É necessário considerar todas as quebras de contratos para conseguir gerenciar o negócio da melhor forma possível. O aumento do problema é, infelizmente, um reflexo do atual cenário brasileiro, que vive uma situação econômica influenciada pela crise e eventual desvalorização imobiliária. Por outro lado, por volta de 2004 quando houve a retomada da economia, o preço do imóvel se valo-

A LIG chega em um cenário otimista para impulsionar o crescimento do mercado imobiliário

rizou, o que foi um ganho para o proprietário e para a economia.

É necessário termos regras claras que garantam a segurança do negócio, para que rompimentos de contrato não afetem a integridade do empreendimento e lesem tanto as empresas quanto os adquirentes. Essa é a única forma de garantir que ninguém saia prejudicado: incorporadoras, construtoras, compradores, possíveis clientes, fornecedores e investidores.

LIG: nova estratégia para financiamento imobiliário

Com o objetivo de ser um novo e importante funding para o mercado imobiliário, chega a LIG – Letra Imobiliária Garantida –, com requisitos para se tornar um marco histórico desse segmento. Mas, afinal, quais as vantagens que diferem este instrumento de captação dos demais já existentes no mercado?

A LIG, que é emitida por um banco com lastro de garantias imobiliárias, possui as características do Covered Bond, e já é bastante usada pelo mercado internacional. O modelo de captação oferece mais segurança ao investidor, pois o papel da dívida é emitido diretamente pela instituição financeira e mantido no balanço. Em caso de insolvência bancária, a LIG, inclusive, está protegida.

Outras modalidades de financiamento têm suas qualidades, mas o cenário rumo para que o crescimento de linhas de crédito como o FGTS, a Poupança e a LCI sejam cada vez menores, não suportando a demanda atual. Hoje, a correlação do crédi-

to imobiliário sobre o PIB é de 9,8% e tem potencial para em médio e longo prazos alcançar 20%. Esses instrumentos já tiveram sua vez, desempenharam um papel importante no mercado e estiveram à frente como as principais linhas de financiamento disponíveis. O país enxerga a necessidade de um modelo que respeite a queda de juros que todos procuram, com capacidade de oferecer crédito por um preço cada vez mais acessível.

O próximo ano deve começar com a retomada do fôlego para o setor, devido à melhora do cenário político-econômico. A recuperação do mercado de construção civil, com lançamentos de imóveis e vendas dentro do mercado imobiliário deve ser uma realidade em 2018. Em 2016, tivemos o lançamento de 69.800 unidades de empreendimentos pelo país, um crescimento de 9% em relação ao ano anterior, em 2015.

A recuperação acontece aos poucos e está intimamente conectada a três fatores principais: redução de taxas de juros, baixo nível de desemprego e marcos regulatórios adequados. Isso influencia, também, a confiança do consumidor na hora de comprar.

A LIG chega dentro de um cenário otimista para impulsionar o crescimento do mercado imobiliário, ajudando a aumentar o volume de crédito disponível para que o setor continue em constante aprimoramento. A novidade é, sem dúvida, o futuro desse segmento. A modalidade oferece a garantia privilegiada com taxas atrativas e isenção tributária às pessoas físicas, ou seja, desenvolvimento constante, com facilidades na regulamentação e aumento do volume de crédito destinado à atividade imobiliária. O crescimento é palpável e será realidade no longo prazo dentro de um país onde é necessário ter respiro econômico para melhorar em todos os sentidos.

* Presidente da Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias)