



# Brasil sustentável

Potencialidades do mercado habitacional

# Índice

<b>Apresentação</b>	<b>3</b>
<b>Moradias e sustentabilidade</b>	<b>4</b>
<b>Habitação no contexto mundial</b>	<b>6</b>
<b>Necessidades criam oportunidades</b>	<b>12</b>
<b>Mapa dos negócios habitacionais</b>	<b>18</b>



# Apresentação

Esta é a primeira de uma série de cinco\* publicações que analisam os horizontes da economia brasileira para as próximas duas décadas, com atenção especial para os seus setores mais estratégicos, assim considerados tanto pela sua importância na geração da renda nacional como pelas oportunidades de negócios que representam ao longo do tempo. Nesse contexto, a habitação, tema desta publicação, ocupa posto privilegiado, por seu papel na formação do investimento nacional, na promoção da qualidade de vida da população e, no atual momento da economia brasileira, pelo horizonte de oportunidades que oferece.

Os temas abordados na série Brasil Sustentável são os seguintes:

- **Potencialidades do mercado habitacional;**
- **Crescimento econômico e potencial de consumo;**
- **Desafios do mercado de energia;**
- **Perspectivas do Brasil na agroindústria;**
- **Horizontes da competitividade industrial.**

Esta abordagem inicial leva em conta as potencialidades do Brasil em sua interação com o mercado mundial, a fim de delinear cenários até o ano de 2030. Uma visão aprofundada do comportamento dos principais fatores

condicionantes do cenário global é requisito para projeções válidas do crescimento brasileiro. O instrumental abrange um universo de cem países, analisados não apenas em seu aspecto estritamente econômico, mas também em sua dinâmica demográfica, de qualidade de vida e de recursos humanos e naturais. Para esta publicação, foram considerados mais detidamente os indicadores habitacionais de 24 desses países.

Este trabalho, um esforço conjunto da Ernst & Young Terco e da Fundação Getúlio Vargas, procura também qualificar a concepção de desenvolvimento para o Brasil nas próximas décadas. Mais importante que questionar se o País crescerá muito ou pouco, é indagar se crescerá bem, ou seja, explorando ao máximo suas possibilidades, porém sem ultrapassar seus limites. A habitação, foco deste estudo, é um dos requisitos para crescer bem. Para acompanhar o desenvolvimento desejado em outras áreas, cumpre articular governo e esfera privada em uma ação conjunta, tendo em vista a dimensão de recursos e necessidades que abrange. Esta publicação traz elementos valiosos tanto para o debate da questão como para o planejamento das empresas.

\* Essa publicação foi produzida em 2008. Desde então, a série Brasil Sustentável conta com seis publicações. A última delas, intitulada Brasil Sustentável - Impactos Socioeconômicos da Copa do Mundo 2014, foi lançada em 2010.



# Moradias e sustentabilidade

## Desafios rumo a 2030

Nos últimos dois anos, o Brasil tem registrado aumentos consideráveis no número de financiamentos imobiliários, mas está longe de alcançar o volume verificado em 1980, no auge das operações do extinto Banco Nacional de Habitação (BNH). A metodologia de cenários aplicada para analisar as potencialidades do mercado habitacional brasileiro mostra que, para perseverar na trilha do desenvolvimento sustentado, as inversões na área habitacional são estratégicas, seja para manter um ritmo vigoroso de crescimento econômico, seja para atingir níveis mais altos de qualidade de vida da população.

O cenário de referência adotado neste estudo aponta para resultados significativos para a economia brasileira, independentemente de reformas estruturais que potencializem o seu crescimento. O aperfeiçoamento do sistema tributário e a reforma da previdência, por exemplo, ampliariam a capacidade de geração de renda, mas, mesmo sem esses fatores, o País tem um alto potencial de melhorar sua posição no contexto mundial.

Os bons resultados, em contrapartida, estão condicionados a uma interação harmônica de variáveis-chave da economia, devendo sustentar uma rota estável de crescimento até 2030. Assim, é necessário, por exemplo, que o mercado brasileiro seja capaz de

atender a sua demanda habitacional. Trata-se, na realidade, de um grande desafio, pois a taxa de crescimento das famílias brasileiras será de 2% ao ano nos próximos 23 anos.

A experiência mexicana mostra que é possível para um país em desenvolvimento, com características socioeconômicas semelhantes às do Brasil, conseguir um patamar mais alto de crédito imobiliário. As projeções mostram que 75% das necessidades habitacionais - o que envolve novas moradias e reformas - receberão crédito no México em 2008. No caso do Brasil, as necessidades habitacionais atuais somam 2,1 milhões de atendimentos, envolvendo construção, reforma, manutenção e reparo de moradias e aquisição de terrenos. Oferecer crédito na proporção verificada no México significa mais que triplicar o número de financiamentos concedidos em 2007, ou seja, chegar a 1,6 milhão de créditos anualmente.

A feliz constatação é que o País tem condições, sim, de atender à demanda por moradias e eliminar seu déficit habitacional no horizonte de tempo considerado, levando-se em conta os avanços econômicos e institucionais obtidos desde a década de 1990.

A indústria da construção encontra-se em ritmo crescente de atividades, e parte significativa dos aperfeiçoamentos demandados

pelos diversos segmentos da cadeia produtiva está em curso. O resultado, como pôde ser verificado nos últimos dois anos, é uma expansão expressiva do crédito habitacional e a participação maciça do investidor externo nas captações das construtoras brasileiras no mercado aberto.

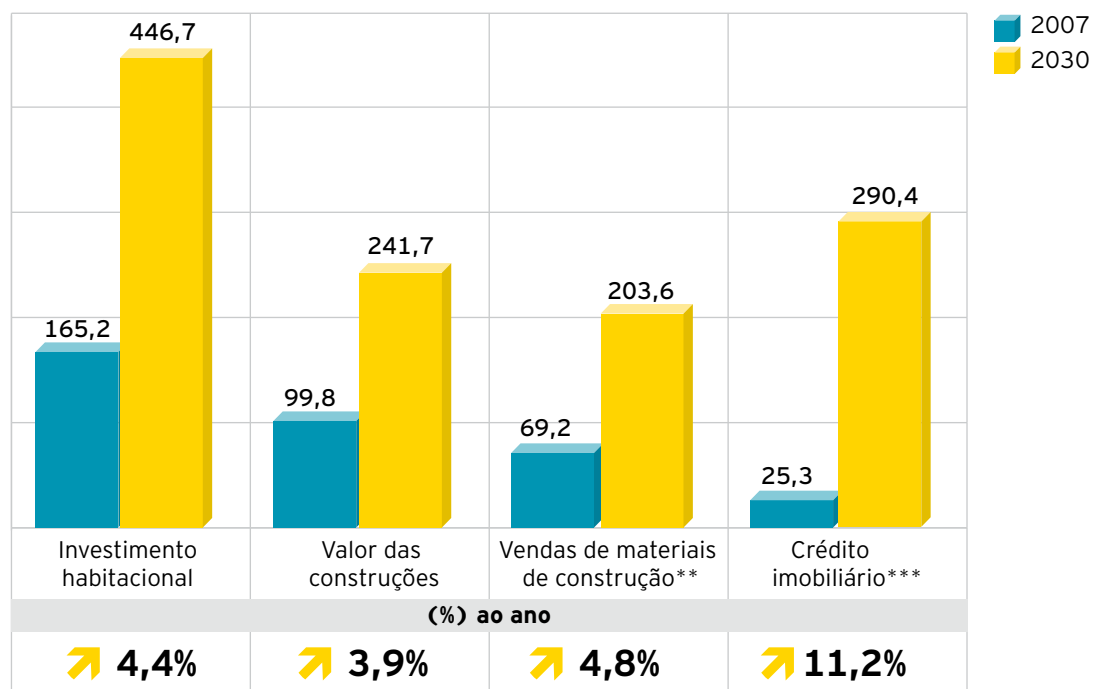
## Pressupostos para a lucratividade

Por sua pujança e suas potencialidades, o Brasil é avaliado internacionalmente como um grande mercado na área imobiliária, colocando-se na rota dos grandes investidores do setor. Nesse contexto, a crise externa desencadeada nos Estados Unidos pode até mesmo se tornar um fator positivo, pois no mercado brasileiro encontram-se grandes oportunidades em *real estate*.

O cenário de referência permite, por fim, estimar a dimensão desse mercado na rota rumo a 2030. O faturamento das construtoras, por exemplo, saltará de R\$ 53,5 bilhões, em 2007, para R\$ 129,6 bilhões, em 2030. Igualmente importante para o planejamento das empresas do setor é a projeção, baseada em premissas demográficas e socioeconômicas, das transformações pelas quais passará a demanda habitacional do País. Como será visto, o processo de qualificação do mercado consumidor brasileiro traz novas oportunidades. Conhecer-las em profundidade é condição para aproveitá-las.

O Brasil é avaliado internacionalmente como um grande mercado na área imobiliária, colocando-se na rota dos grandes investidores do setor.

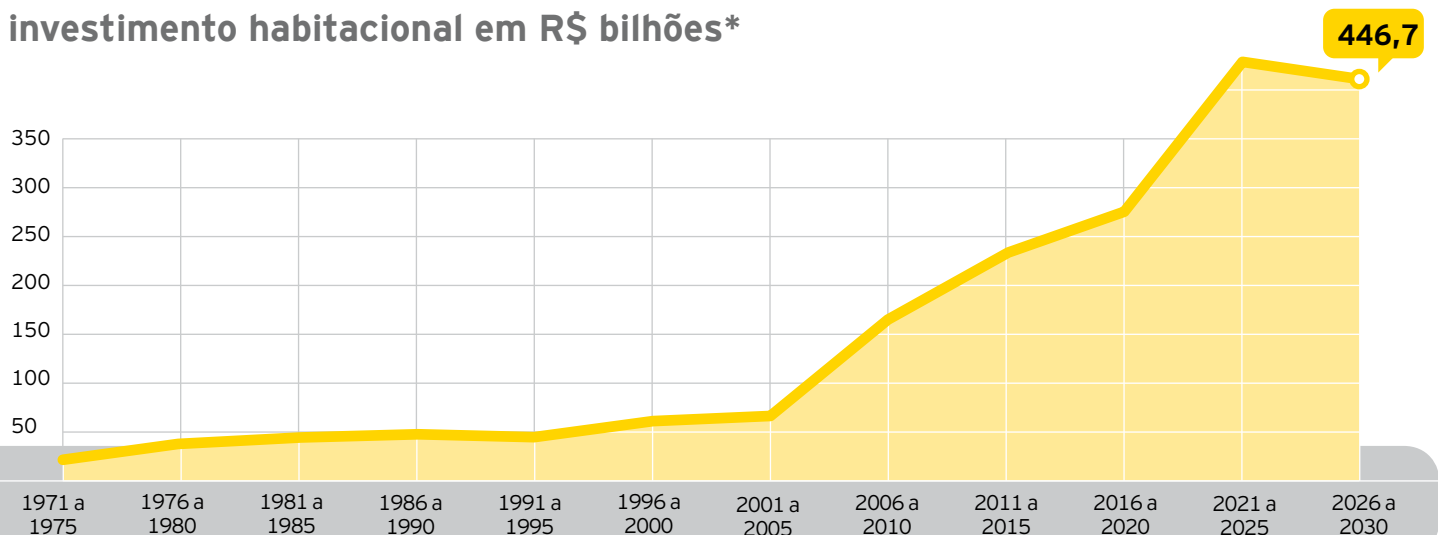
## O mercado em 2007 e em 2030, R\$ bilhões\*



Fonte: FGV

(\*) A preços de 2007. (\*\*) Para construção e reforma de moradias. (\*\*\*) Concedido no ano.

## O investimento habitacional em R\$ bilhões\*



Fonte: FGV

(\*) A preços de 2007.

# Habitação no contexto mundial

## Um diferencial para crescer

O estudo das experiências internacionais na área habitacional revela a importância de investimentos na construção de novas moradias e também em manutenção e reforma dos imóveis para o crescimento econômico e, mais ainda, para o desenvolvimento sustentado. Essa análise contribui para a elaboração de cenários para o mercado brasileiro, visto que tais experiências ilustram as relações econômicas que levaram alguns países a obter sucesso nessa área e indicam as possibilidades de crescimento no Brasil.

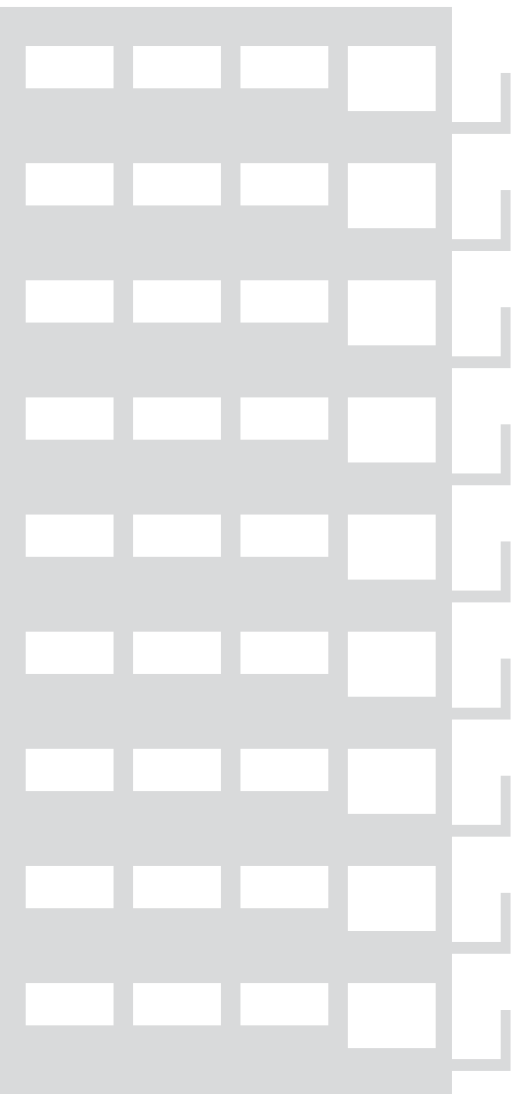
O caso da Coreia do Sul, nesse contexto, mostra como um país com carências habitacionais de grande magnitude pôde equacionar a questão em um espaço de tempo relativamente curto. A Coreia partiu, em 1985, de um patamar de investimento per capita em habitação de US\$ 308 e chegou a US\$ 1.320 em 2005. Nesse período, os investimentos habitacionais contribuíram com 0,64 ponto percentual do crescimento econômico de 6,6% ao ano - a maior taxa de expansão do PIB

entre as 24 economias analisadas mais detidamente por este trabalho. Entre os anos de 1985 e 1995, essa contribuição foi ainda maior, de 1,20 ponto percentual do crescimento econômico de 8,7% ao ano.

Na União Europeia, a Espanha é um caso emblemático. Entre 1985 e 2005, o investimento habitacional per capita elevou-se três vezes. Esse aumento foi acompanhado de um crescimento econômico robusto para o padrão europeu, da ordem de 3,3% ao ano. De 1995 a 2005, o PIB cresceu em média 3,63%, e o investimento residencial foi responsável por 0,53 ponto percentual do crescimento - ou por 14,5% do total.

A Irlanda, por sua vez, é um exemplo sem precedentes. O investimento per capita em habitação cresceu mais de oito vezes entre 1985 e 2005. O impacto desse aumento no PIB foi igualmente significativo. Entre 1995 e 2005, o crescimento econômico irlandês alcançou uma média de 7,48%, com uma contribuição de 1,21 ponto percentual da área habitacional, ou seja, de 16%.

Os investimentos em moradia nos Estados Unidos são um caso à parte



**Em todos os países com aumento dos investimentos habitacionais, houve previamente mudanças que possibilitaram a melhoria dos sistemas de financiamento.**

pela sua dimensão - representavam 6,2% de seu PIB em 2005 e, na prática, o mercado habitacional americano é superior ao conjunto de 15 países da União Europeia. O setor cresceu a uma taxa surpreendente no período 1985-2005, tendo sido responsável por uma parcela expressiva dos bons resultados da economia americana. O investimento habitacional per capita mais que dobrou e foi responsável por 0,49 ponto percentual, ou 16%, do crescimento de 3,1% do PIB. De 1995 a 2005, a contribuição do segmento *housing* foi ainda maior: de 0,60 ponto percentual, ou 18%, de uma evolução do PIB de 3,31% ao ano.

Uma referência particularmente importante para o contexto brasileiro é o México, país com o qual o Brasil guarda semelhanças socioeconômicas. Os investimentos habitacionais mexicanos ainda são baixos na comparação com as economias desenvolvidas, mas seu crescimento continuado a partir dos últimos anos da década de 1990 permitiu a obtenção de resultados expressivos. Os investimentos em habitação aumentaram 33% entre 1995 e 2005 e responderam por 0,50 ponto percentual da taxa de

crescimento econômico de 3,62%. A comparação com a economia brasileira é eloquente. A taxa média de crescimento do Brasil entre 1995 e 2005 foi de 2,38%, com uma contribuição de 0,27 ponto percentual dos investimentos em habitação. A análise mostra que a expansão do PIB mexicano foi superior à brasileira sobretudo pelo bom desempenho de seu mercado imobiliário.

A observação do conjunto de países permite uma generalização: economias com maior investimento habitacional sustentam taxas de crescimento mais elevadas.

## **A importância dos avanços institucionais**

Em todos os países em que houve aumento dos investimentos habitacionais, ocorreram previamente mudanças institucionais importantes que possibilitaram uma melhora no funcionamento dos sistemas de financiamento. Esses aperfeiçoamentos aconteceram de forma intensa nos últimos anos, em um contexto econômico mundial favorável que contribuiu para o aumento dos investimentos em

habitação. É importante notar que o crescimento da economia global foi alimentado em boa medida pela aplicação de recursos em moradia.

Na União Europeia, a unificação dos mercados de capitais teve contribuição decisiva, ao criar um ambiente de maior mobilidade de poupanças. Esse processo levou à criação de novos produtos e à redução das taxas de juros, o que favoreceu o mercado de crédito hipotecário. A partir de meados da década de 1980, no âmbito de cada país, foram postas em prática políticas que possibilitaram o bom desempenho do mercado imobiliário. Na Espanha, o governo privilegiou a desregulamentação do mercado hipotecário e a agilização do processo de registro dos imóveis. De maneira geral, os países da União Europeia eliminaram os controles sobre as taxas de juros.

Mesmo um mercado consolidado como o americano, cujo modelo de financiamento habitacional serve de referência para boa parte do mundo, implantou, nesse período, transformações em seu sistema de hipotecas securitizadas.

Inovações tecnológicas deram origem a ferramentas mais rápidas de aprovação do crédito que, em conjunto com a redução das taxas de juros, conseguiram popularizar sua utilização e favoreceram o *boom* verificado até 2005. Entre as lições que os países desenvolvidos oferecem está a importância da construção de um aparato regulatório confiável. Há questões de consenso e outras nem tanto. Um exemplo são as taxas de juros: em algumas nações essas alíquotas são flexíveis, em outras não se alteram ao longo do

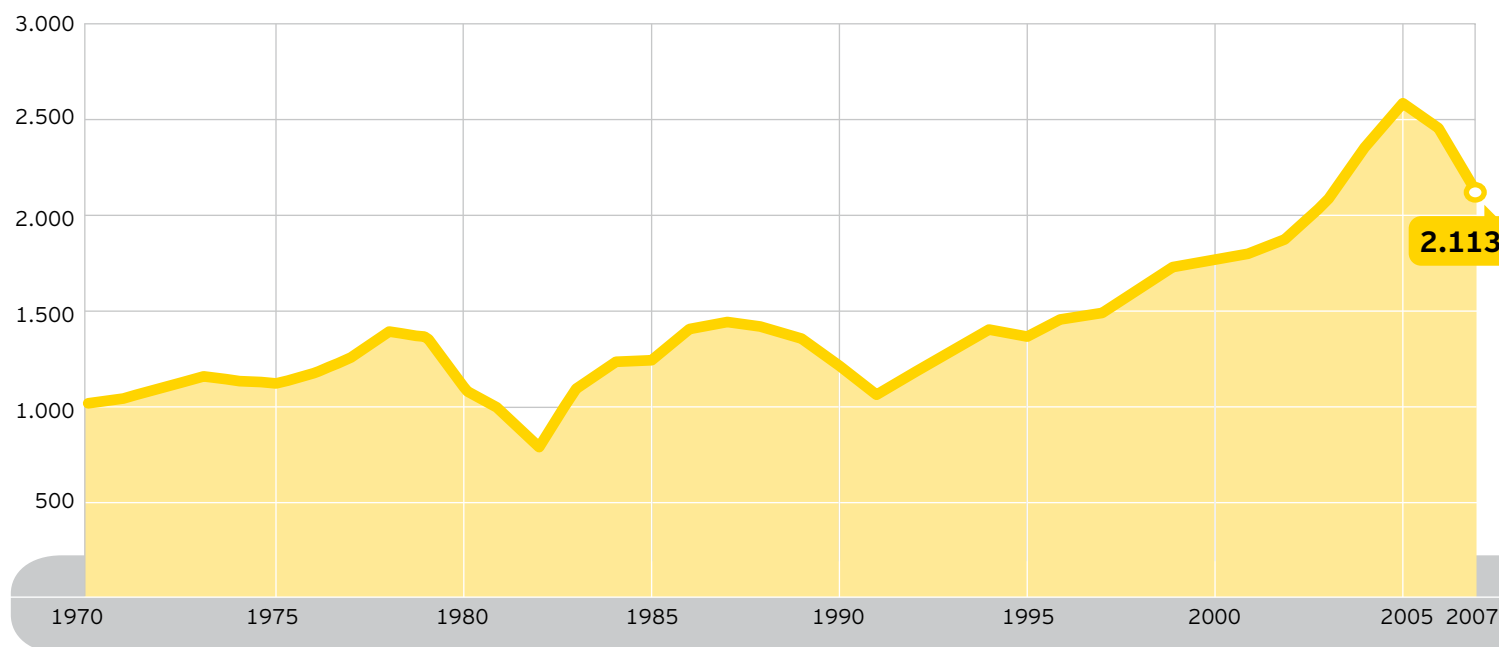
contrato - são rígidas, portanto. Em algumas economias, o Estado possui um papel mais forte como garantidor dos empréstimos, além de ser provedor de parte dos recursos destinados à moradia das famílias de baixa renda; em outras, sua atuação é bem mais discreta. Um aspecto que está presente em praticamente todas as boas soluções é a existência de um mercado secundário sólido de títulos, responsável por elevar os fundos do sistema. Outra característica comum é a existência de um conjunto de medidas que asseguram um

acesso rápido e desburocratizado ao crédito e, ao mesmo tempo, proporcionam garantias sólidas aos investidores. A presença do Estado depende muito da experiência histórica do país, mas, para atender as famílias de baixa renda, o mais usual é que sirva de provedor parcial dos recursos.

## Crises e a busca de novos mercados

O crescimento da demanda por imóveis verificado no

### Estados Unidos, investimento habitacional per capita em US\$\*



Fonte: FGV e OCDE

(\*) US\$ de 2005 ajustados à Paridade do Poder de Compra.



período 1985-2005 foi algo absolutamente inédito na história recente de boa parte das economias desenvolvidas. A rigidez inicial da oferta imobiliária favoreceu a elevação dos preços nesses países, embora em magnitudes distintas. Esse aumento estimulou a construção de novas moradias e a concessão de crédito, mas trata-se de uma rota por vezes pontuada por percalços.

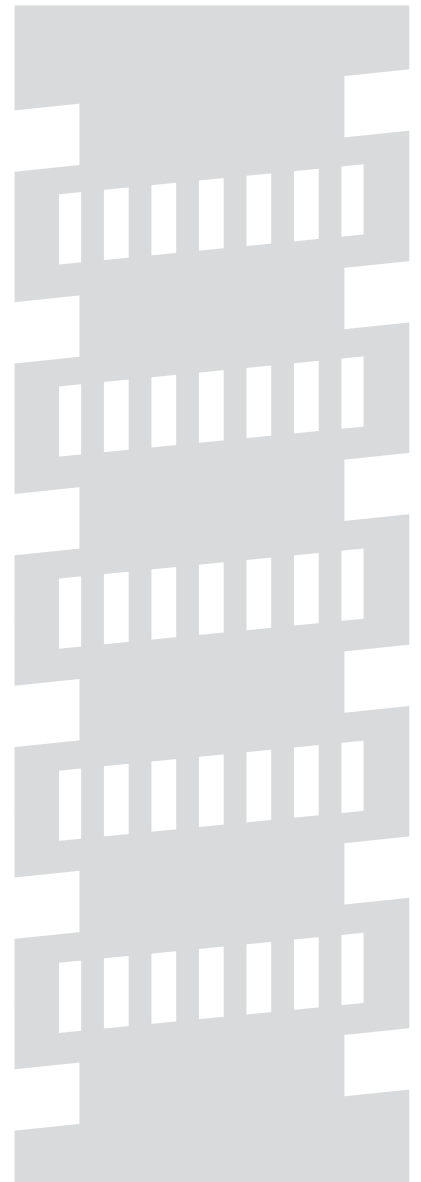
Em muitas nações, a elevação dos preços dos imóveis alcançou níveis insustentáveis. A partir de meados de 2006, o crescimento expressivo da oferta acabou por levar a uma queda de preços. A “bolha” começou a estourar a partir do maior mercado imobiliário, os Estados Unidos. A enorme facilidade na obtenção de crédito e o processo de valorização dos imóveis contribuíram para aumentar o risco do crédito hipotecário americano.

Na configuração da crise, pesou o fato de a valorização momentânea dos imóveis ter atribuído contabilmente um valor de garantia real das dívidas hipotecárias superior à importância que poderia ser obtido num futuro próximo. Ademais, a situação foi agravada porque a concessão de empréstimos se deu em detrimento da qualidade do crédito, o que fomentou a inadimplência e os problemas de liquidez dos bancos. Tal circunstância redundou na explosão do segmento do mercado de maior risco, o chamado *subprime*.

Mediante a análise da crise americana, fica evidente que seu mercado habitacional sofreu uma interrupção no processo de crescimento por problemas relacionados à forma de concessão dos créditos. Ou seja, é uma crise financeira que não está vinculada ao esgotamento do mercado habitacional em si, mas que determinou uma profunda redução dos investimentos residenciais. As boas perspectivas para a economia dos Estados Unidos no percurso até 2030 indicam uma retomada do investimento à medida que o ajuste dos valores de ativos seja absorvido pelo mercado.




Num contexto de globalização de capitais, a crise não ficou restrita às fronteiras americanas. Na União Europeia, em países como a Espanha e a Irlanda, os preços dos imóveis também começaram a declinar, ainda que não dramaticamente como ocorreu nos Estados Unidos. A maioria dos países europeus possui sistema fixo de taxa de juros, o que reduz o impacto de sua elevação nos contratos em andamento.

Além do aspecto estritamente financeiro, o declínio que se começa a observar na Europa está relacionado com o esgotamento da demanda. O crescimento populacional vem se estabilizando em diversos países - as projeções mostram a redução da população alemã, por exemplo. Nos principais mercados da União Europeia, o fim do *boom* era questão de tempo.






### Mapa da habitação

O investimento habitacional em países selecionados

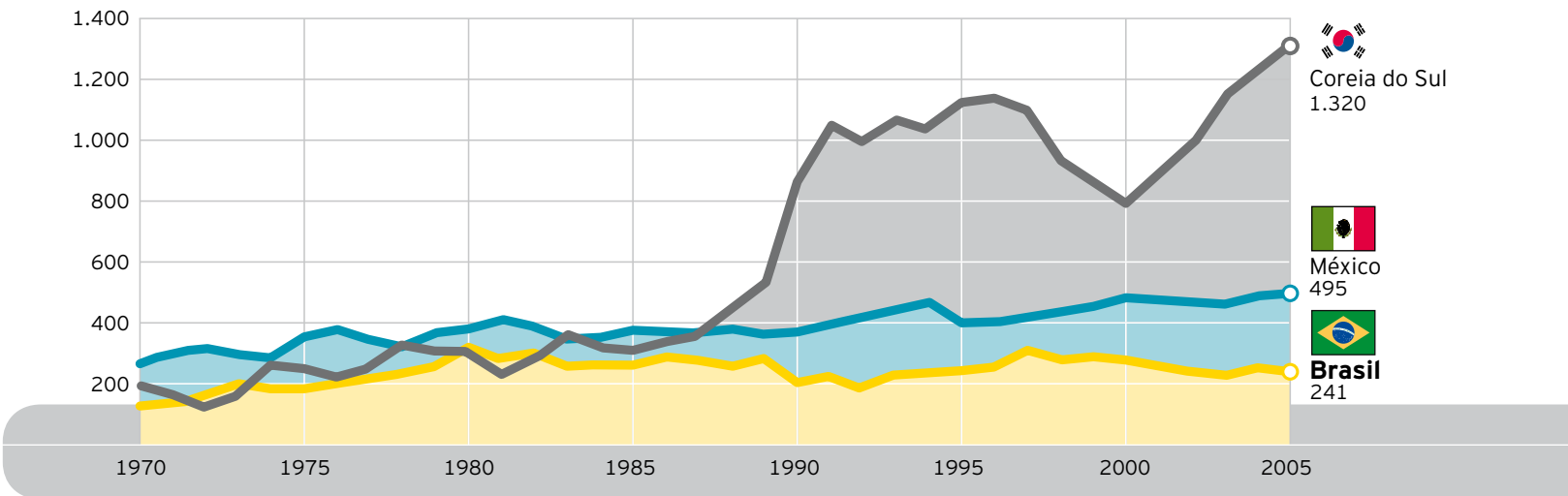
	 Investimento habitacional per capita em US\$*, 2005	 Crescimento econômico entre 1995 e 2005 (% ao ano)	 Contribuição para o crescimento (pontos percentuais)
União Europeia	1.672,75	2,24%	0,34
Turquia	405,09	4,13%	0,58
Canadá	2.178,24	3,34%	0,45
Japão	1.199,61	1,20%	0,19
Austrália	2.246,51	3,56%	0,57
Nova Zelândia	1.668,18	3,05%	0,45
Coreia do Sul	1.320,24	4,44%	0,64
México	495,24	3,62%	0,50
Estados Unidos	2.582,51	3,31%	0,60
<b>Brasil</b>	<b>241,67</b>	<b>2,38%</b>	<b>0,27</b>

#### União Europeia

País	 Investimento	 Crescimento	 Contribuição
Irlanda	5.388,14	7,48%	1,21
Portugal	2.283,61	2,35%	1,13
Grécia	2.133,78	3,92%	0,72
Noruega	5.390,72	2,83%	0,72
Islândia	3.608,19	4,31%	0,58
Espanha	2.406,00	3,63%	0,53
Holanda	2.072,00	2,28%	0,35
Áustria	1.443,51	2,21%	0,30
Alemanha	1.537,50	1,37%	0,30
Grã-Bretanha	1.315,60	2,79%	0,30
França	1.396,13	2,14%	0,28
Dinamarca	1.671,04	2,10%	0,28
Itália	1.236,88	1,27%	0,22
Finlândia	1.810,58	3,46%	0,16
Suécia	922,07	2,73%	0,10

Fonte: FGV e OCDE  
(\*) US\$ de 2005 ajustados à Paridade do Poder de Compra.

### Investimento habitacional per capita em US\$\*



Fonte: FGV e OCDE  
(\*) US\$ de 2005 ajustados à Paridade do Poder de Compra.

Pode-se afirmar que o grande ciclo de expansão dos investimentos habitacionais nos países desenvolvidos está chegando ao fim. Se nos Estados Unidos a crise é mais conjuntural, na Europa há aspectos estruturais que indicam algo mais duradouro. Isso explica por que os investidores procuram novos mercados em países como o México, o Brasil, a China e a Índia. Ao alocar seus capitais, eles levam em consideração a estabilidade econômica, o nível de renda, a expectativa de desenvolvimento econômico, as tendências de crescimento populacional, os sistemas de financiamento e os ambientes institucional e jurídico. O Brasil oferece boas condições em todos esses aspectos.

## Avanços do mercado brasileiro

O sistema de financiamento habitacional brasileiro tem verificado aprimoramentos que vão ao encontro de soluções consensualmente aceitas por seus agentes. Os aperfeiçoamentos promoveram uma desregulamentação importante e fortaleceram as garantias oferecidas para os investidores. Entre os avanços no plano legal, vale destacar:

- **Lei 9.514**, de 20 de novembro de 1997: com ela, foi instituído o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), foram criadas as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, estabelecidos os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e introduzida a alienação fiduciária de bens imóveis;

- **Lei 10.931**, de 2 de agosto de 2004: responsável pelo aprimoramento do Patrimônio de Afetação, cujo objetivo é proteger o adquirente de imóveis; a lei também estabeleceu para os casos de disputa judicial a continuidade de pagamento da parcela da prestação sob a qual não há discordância (o chamado valor incontroverso).

Essas mudanças, associadas a um ambiente macroeconômico favorável ao crescimento da renda e à queda dos juros, expandiram a oferta de crédito e atraíram o capital externo. Entre 2002 e 2007, o fluxo anual de crédito imobiliário passou de R\$ 4,8 bilhões para R\$ 25 bilhões. Essa prosperidade atrai o investidor estrangeiro, que identifica na captação primária (IPOs) de

construtoras e incorporadoras brasileiras uma excelente oportunidade de entrar no mercado. Em 2007, quando os Estados Unidos já se ressentiam dos *subprime*, o setor imobiliário brasileiro continuou recebendo recursos do exterior, num volume de R\$ 8,3 bilhões nos IPOs.

Para entender as motivações dessa entrada de dinheiro, deve-se levar em conta que os fatores de risco que desencadearam a crise imobiliária nos países desenvolvidos não estão presentes no Brasil, onde as condições de concessão de crédito habitacional são muito mais restritivas e há um grande horizonte de demanda. No rescaldo da crise nos mercados norte-americano e europeu, o Brasil poderá ter um papel de destaque, o que o credencia a um rápido crescimento.



# Necessidades criam oportunidades

No desenho do cenário de referência e na projeção do mercado imobiliário brasileiro, o passo mais importante é a análise simultânea dos fatores demográficos e da dinâmica socioeconômica que condicionam a formação de famílias e, por consequência, as necessidades de investimentos habitacionais para os próximos anos. Trata-se, em última instância, de integrar as projeções das necessidades habitacionais do País com o panorama traçado para a economia brasileira.

As necessidades habitacionais de um país são ditadas por três elementos principais:

- **dinâmica familiar:** processo de formação de novas famílias, que é influenciado pela evolução da renda e pelo crescimento populacional;
- **déficit habitacional:** passivo habitacional decorrente do não-atendimento das necessidades de moradia ao longo dos anos;
- **depreciação:** necessidade de reposição do estoque habitacional desgastado.

O ritmo de formação das famílias é o principal determinante das necessidades habitacionais de um país. Na elaboração das projeções

de crescimento do número de famílias, além do fator demográfico, é considerado também o crescimento da renda, por se tratar de um elemento que influencia diretamente as decisões sobre o momento de formação da família, o número de filhos e a necessidade de coabitação familiar.

A relação entre o aumento do número de habitantes e a necessidade de construção de novas moradias é direta. O crescimento populacional, por sua vez, é determinado pela fecundidade da população, por sua mortalidade e por movimentos migratórios. Mas há dois aspectos igualmente importantes na questão: o processo de urbanização e a evolução da estrutura etária.

A saída do campo para a cidade acarreta uma nova necessidade habitacional por si só, além de implicar novos condicionamentos culturais, como a decisão de ter um número menor de filhos. O amadurecimento da população, por sua vez, altera a configuração das necessidades habitacionais. Para entender esse aspecto, basta lembrar que, a partir de certa idade, os jovens formam suas famílias e desejam ter suas próprias moradias; que um casal na faixa dos 40 anos costuma buscar uma

nova residência, geralmente mais ampla; e que os idosos, por sua vez, demandam casas menores.

O número de famílias pode também ser maior ou menor em razão das condições econômicas. Existe certa proporcionalidade entre o número de adultos de determinada população e o de famílias constituídas, mas tal relação se altera quando a situação econômica favorece a formação precoce de famílias e a antecipação da decisão de ter filhos. Ilustram o tema os movimentos ocorridos no Chile, na década de 1990, e mais recentemente na Espanha e na Irlanda, países em que houve uma reversão momentânea na tendência de declínio no número de crianças, em virtude da formação precoce de famílias.

## O cenário demográfico

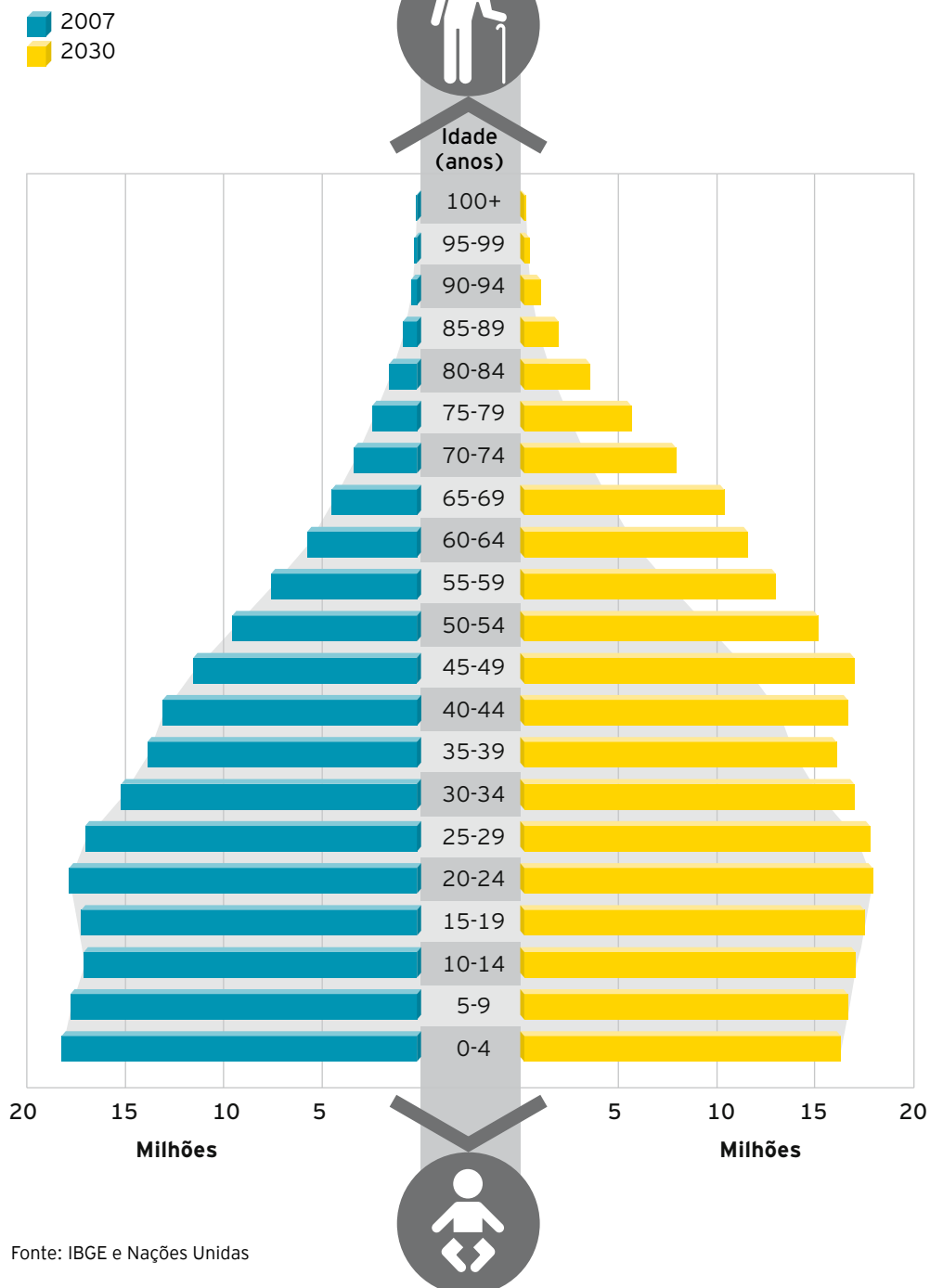
Nos últimos 17 anos, a população brasileira cresceu a uma taxa de 1,5% ao ano, superior à média mundial de 1,4%, passando de 146,6 milhões de habitantes, em 1990, para 189,1 milhões, em 2007. Em 1990, 74,8% dos brasileiros viviam nas áreas urbanas - o percentual subiu para 85,1% em 2007.

A participação cada vez maior da mulher brasileira no mercado de trabalho e o aumento do nível de escolaridade terão reflexos negativos no crescimento populacional.

Nos próximos nove anos, a combinação de renda em crescimento com fecundidade em queda irá contribuir para que a diminuição da taxa de crescimento habitacional se acentue ainda mais. Mesmo com a redução da mortalidade infantil, a participação cada vez maior da mulher brasileira no mercado de trabalho e o aumento generalizado do nível de escolaridade terão reflexos negativos no crescimento populacional, que cairá para 1,1%, número equivalente ao esperado para a média mundial. Para os 13 anos seguintes, de 2017 a 2030, a tendência histórica de queda se acentuará, e a taxa de crescimento populacional ficará abaixo de 1%.

Nos países desenvolvidos, a tendência de redução da taxa de crescimento populacional, associada ao aumento da expectativa de vida, vem determinando uma mudança bastante relevante no perfil da população. No Brasil, já é possível observar mudanças significativas na distribuição da pirâmide etária. Em 1990, a idade média do brasileiro era de 25,6 anos e sua expectativa de vida, de 66,3 anos - e apenas 36,4% da população tinha 30 anos ou mais. Em 2007, a idade média subiu para 29,8 anos e a expectativa de vida, para 72,4 anos - e 45,7% da população já estava com 30 anos ou mais.

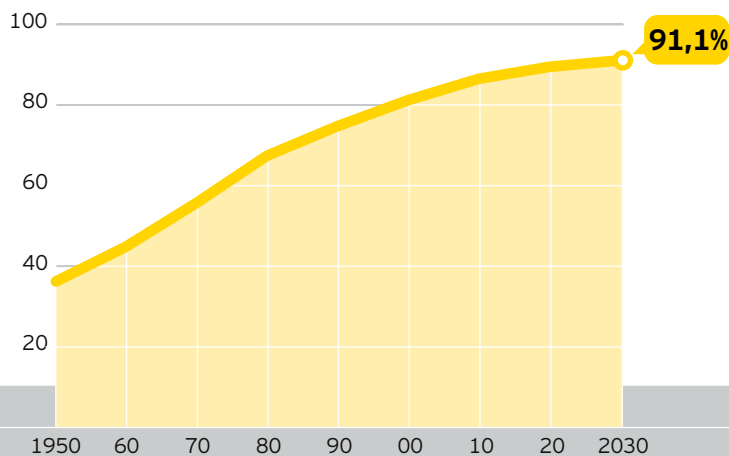
### Pirâmide etária





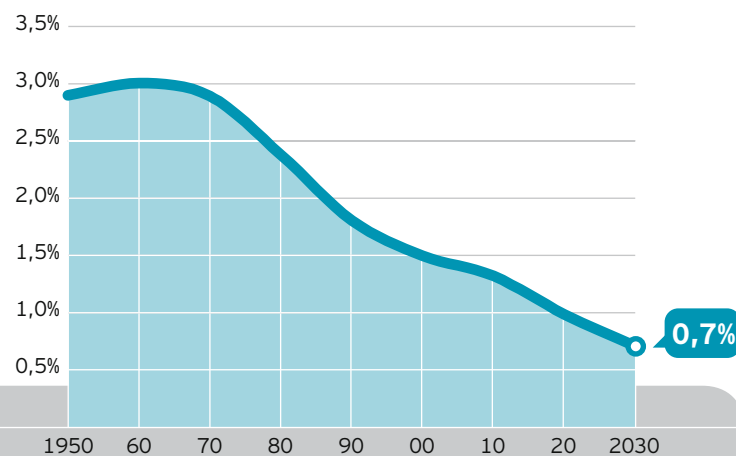
## População urbana

(%)



## Crescimento demográfico

(% ao ano)



Fonte: IBGE e Nações Unidas

Em 2017, a idade média do brasileiro será de 32,5 anos, sua expectativa de vida, de 74,7 anos e 51,5% da população terá 30 anos ou mais. No Brasil de 2030, que terá 91,1% da população nas cidades, a idade média será de 36 anos e quase 60% da população terá 30 anos ou mais. Portanto, haverá mais adultos aptos a formar família e a demandar moradia. Vale notar que, em 2007, alguns países que iniciaram esse amadurecimento mais cedo, como o Chile e a Coreia do Sul, já possuíam uma expectativa de vida superior à que os brasileiros terão em 2030: 78,6 anos.

## As novas famílias

Entre 2007 e 2030, o número de famílias no Brasil passará de 60,3 milhões para 95,5 milhões

- esse crescimento, de 58%, representa mais que o dobro do ritmo de aumento populacional mundial. A redução da taxa de natalidade também terá reflexos no tamanho das famílias, que passará de 3,1 pessoas, em 2007, para 2,4 em 2030. A distribuição por faixa de renda mostra que o crescimento das famílias será mais acentuado nas parcelas de maior poder aquisitivo. Entre 2007 e 2030, haverá um encolhimento do número de famílias com renda até R\$ 1 mil, e sua participação no total passará de 53% para 31%.

Ao longo desses 23 anos, podem-se antever dois períodos distintos. Dos 15,3 milhões de novas famílias que se formarão na próxima década, 57% estarão na base da pirâmide social, com renda familiar inferior a R\$ 2 mil. De 2017 em diante,

essa tendência muda, e 78% dos 19,9 milhões de novas famílias terão rendimentos entre R\$ 2 mil e R\$ 8 mil.

Esses dois ciclos, com dinâmicas distintas, têm implicações na forma de condução da política habitacional e nos negócios das empresas da construção. Na primeira fase, que vai até 2017, a política habitacional fundamentada em subsídios ganha mais relevância como mecanismo de complementação da renda das famílias mais pobres. Na segunda fase, em que as faixas de menor renda diminuem, os subsídios tornam-se menos importantes. Após 2017, os mecanismos de mercado e as condições do crédito passarão a ser ainda mais preponderantes no atendimento das necessidades habitacionais. Para as empresas, construtoras

## População e famílias

Anos	Em milhões		Pessoas por família
	Famílias	População	
2007	60,3	189,1	3,1
2017	75,6	211,2	2,8
2030	95,5	233,6	2,4

Fonte: IBGE e FGV

## Distribuição das famílias por classes de renda

Classes de renda	Em milhões		Taxa de crescimento (%) ao ano
	2007	2030	
até R\$ 1.000	31,7	29,1	-0,4%
de R\$ 1.000 a R\$ 2.000	15,5	27,6	2,5%
de R\$ 2.000 a R\$ 4.000	8,4	21,8	4,2%
de R\$ 4.000 a R\$ 8.000	3,3	11,0	5,4%
de R\$ 8.000 a R\$ 16.000	1,1	4,3	6,1%
de R\$ 16.000 a R\$ 32.000	0,3	1,3	7,4%
mais de R\$ 32.000	0,0	0,3	10,1%
<b>Total</b>	<b>60,3</b>	<b>95,4</b>	<b>2,0%</b>

Fonte: IBGE e FGV

ou indústrias, haverá alteração no perfil de seu público-alvo e, portanto, no leque de produtos a serem oferecidos.

## O passivo habitacional

Em boa parte dos países em desenvolvimento, as necessidades habitacionais correntes não são completamente satisfeitas. Assim, além do acréscimo de demanda ocasionada pela formação de novas famílias, devem ser consideradas

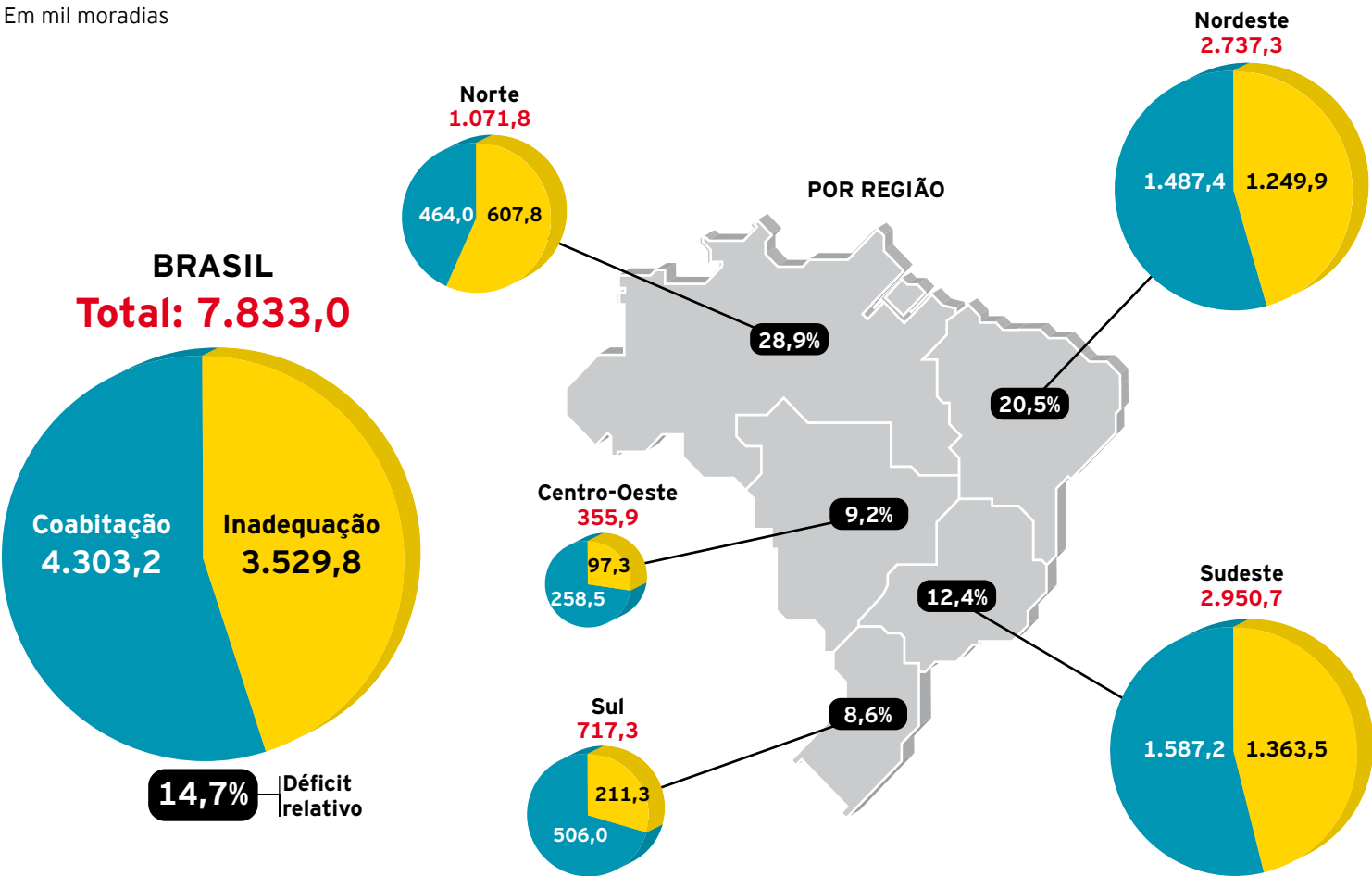
as famílias que vivem atualmente em moradias inadequadas ou coabitam com outras, por carência de renda. O déficit habitacional é a medida das carências de moradia e compreende duas dimensões:

- **inadequação:** composta pelos domicílios improvisados, pelas casas rústicas, pelas moradias em favelas e pelos cortiços;
- **coabitação:** corresponde ao número de casas em que há mais de uma família residente.

Em 2005, a carência brasileira de moradias atingiu 7,8 milhões de domicílios, o que equivale a 14,7% da demanda. O déficit por coabitação representou a maior parcela do problema: 4,3 milhões de domicílios. Em termos absolutos, o problema habitacional assume dimensão mais crítica nas regiões Sudeste e Nordeste, nessa ordem. Em termos relativos, ou seja, considerando a relação entre déficit e número de domicílios, constata-se que os piores resultados estão nas regiões Norte e Nordeste.

Déficit habitacional por região e componente, em 2005

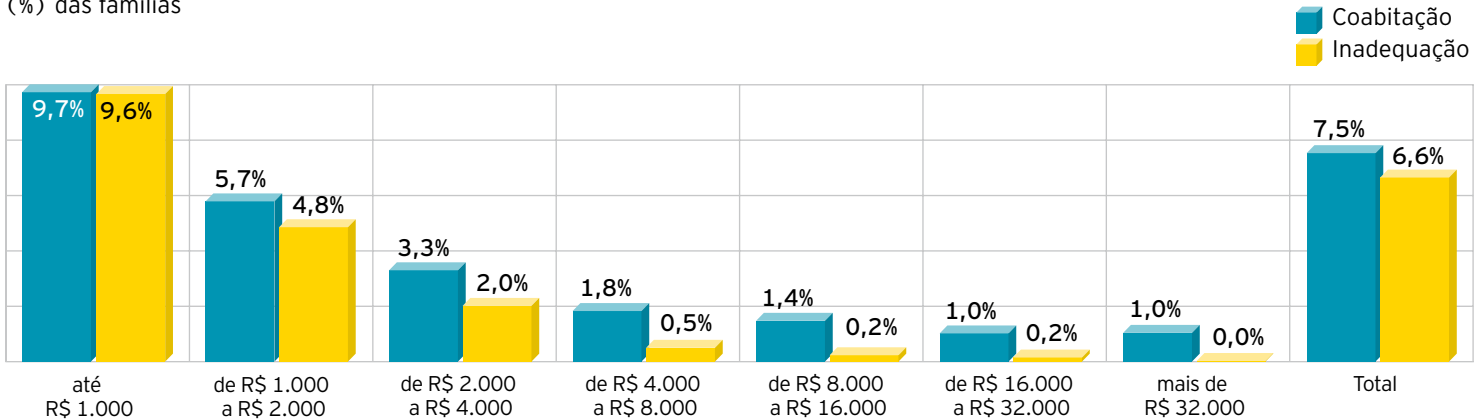
Em mil moradias



Fonte: IBGE e FGV

Déficit relativo por faixa de renda e componente, em 2005

(%) das famílias



Fonte: IBGE e FGV

Há uma concentração da carência habitacional nas faixas de menor renda familiar, o que vale tanto para o déficit por inadequação quanto por coabitação. Cerca de 10% das moradias das famílias com renda até R\$ 1 mil eram inadequadas e percentual similar apresentava coabitação. Somados os déficits por inadequação e por coabitação, chega-se a um total de quase 20% dos domicílios dessa classe de renda.

O passivo habitacional é uma questão particularmente grave nos países em desenvolvimento. Alguns, como o Chile e o México, têm sido mais bem-sucedidos nas políticas de redução do déficit de moradias. A política governamental

para o setor é, nesse sentido, um fator crítico que influencia os cenários possíveis para o mercado imobiliário brasileiro.

## A reposição de moradias

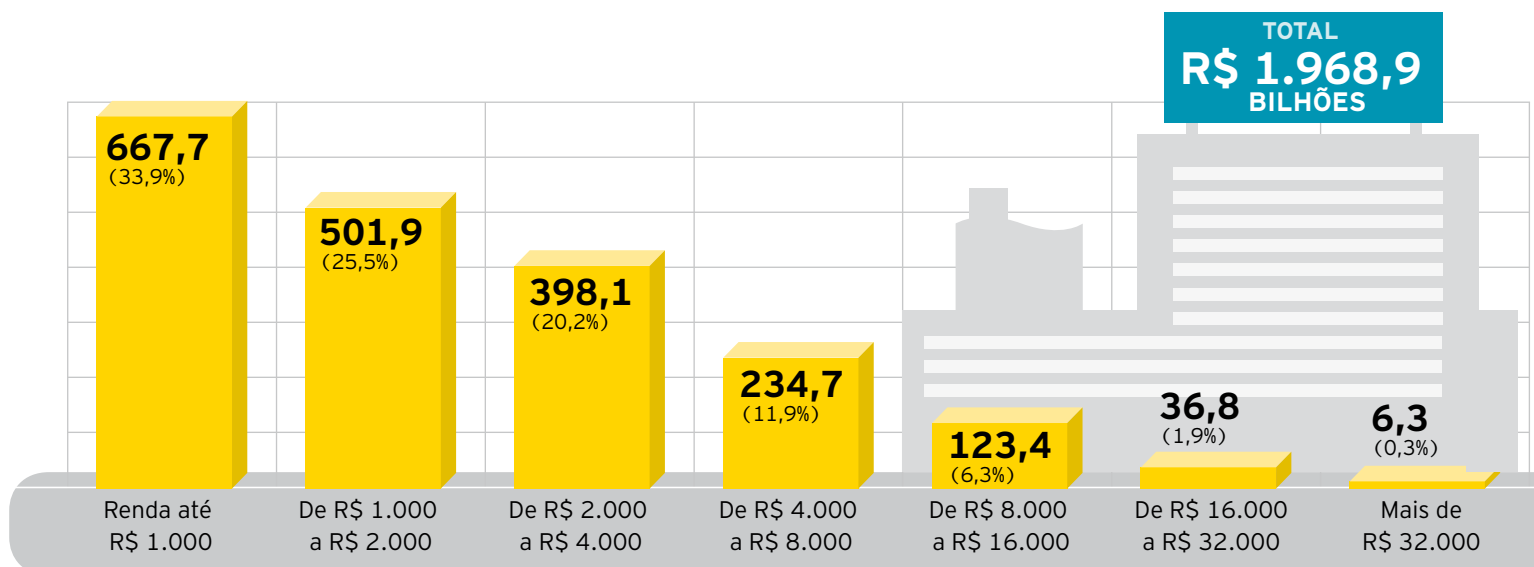
A conservação de moradias também gera necessidades diretamente relacionadas ao volume e à idade do estoque habitacional. A depreciação é definida usualmente como uma taxa que se aplica sobre o valor de um ativo. Tendo em vista a evolução das moradias no Brasil entre 1940 e 2005, estima-se uma idade média dos imóveis brasileiros de 35 anos e, considerando uma vida útil em

torno de 50 anos, chega-se a uma taxa de depreciação de 3% ao ano.

Para calcular o valor dos investimentos requeridos para repor a depreciação, é necessário ainda determinar o valor do estoque habitacional, estimado a partir do fluxo de investimentos em cerca de R\$ 2 trilhões em 2007. Para 2008, o valor do investimento necessário para repor a depreciação dos imóveis é de R\$ 59 bilhões. A necessidade de reposição varia de acordo com a faixa de renda - assim, cerca de 60% desse investimento deve ser destinado à recuperação dos imóveis das famílias com rendimento médio até R\$ 2 mil.

## Estoque de capital habitacional

Por faixa de renda, 2007\*



Fonte: FGV  
(\*) Em R\$ bilhões.

# Mapa dos negócios habitacionais

## Cenários positivos

Necessidade habitacional não é o mesmo que demanda por moradias. A necessidade é uma possibilidade de demanda, cuja efetivação irá depender das condições econômicas: a renda das famílias, a estrutura de financiamento e a eficácia da política habitacional. As famílias sempre encontram alguma forma de morar, mas se não for em um domicílio adequado elas engrossarão os números do déficit habitacional.

Na rota rumo a 2030, o País deve encontrar alternativas para equacionar o déficit habitacional e o surgimento de novas famílias. Na verdade, caberá à iniciativa privada suprir parte expressiva das necessidades geradas por esses novos núcleos familiares, de maneira que a política habitacional seja complementada por recursos necessários para a população de baixa renda.

O cenário de referência prevê um crescimento econômico médio de 4%, num contexto de alta mobilidade social.

Também está prevista a redução gradativa da taxa de juros dos

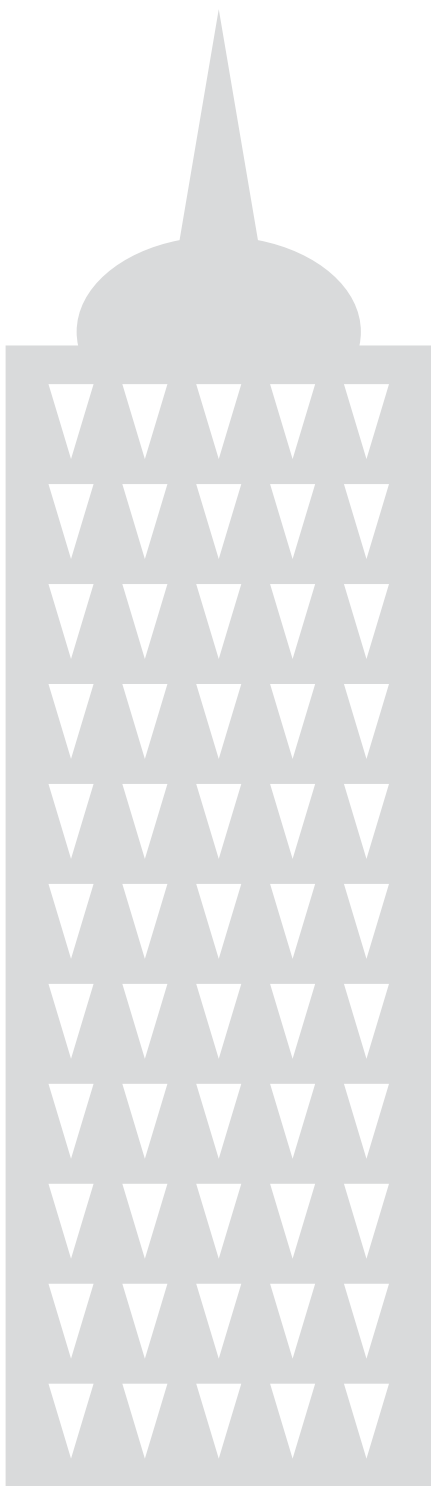
financiamentos habitacionais para o patamar de 7,5% ao ano em 2030. Com a combinação de queda dos juros e ampliação gradativa do volume de subsídios, é possível vislumbrar o investimento habitacional do País alcançando níveis bem superiores ao verificado nos últimos 17 anos.

Esse mesmo cenário pressupõe ainda a consolidação do mercado secundário de créditos e a maior agilidade na concessão dos financiamentos.

Daqui a 23 anos, o País terá um contingente de mais de 233 milhões de pessoas e cerca de 95,5 milhões de famílias. Nas condições estudadas, estima-se uma média de 2,5 pessoas por moradia, o que significará cerca de 93,1 milhões de domicílios - um crescimento de aproximadamente 66% em relação a 2007.

Nesse período, 37 milhões de moradias surgirão em todo o País, uma média de 1,6 milhão de novas residências por ano.

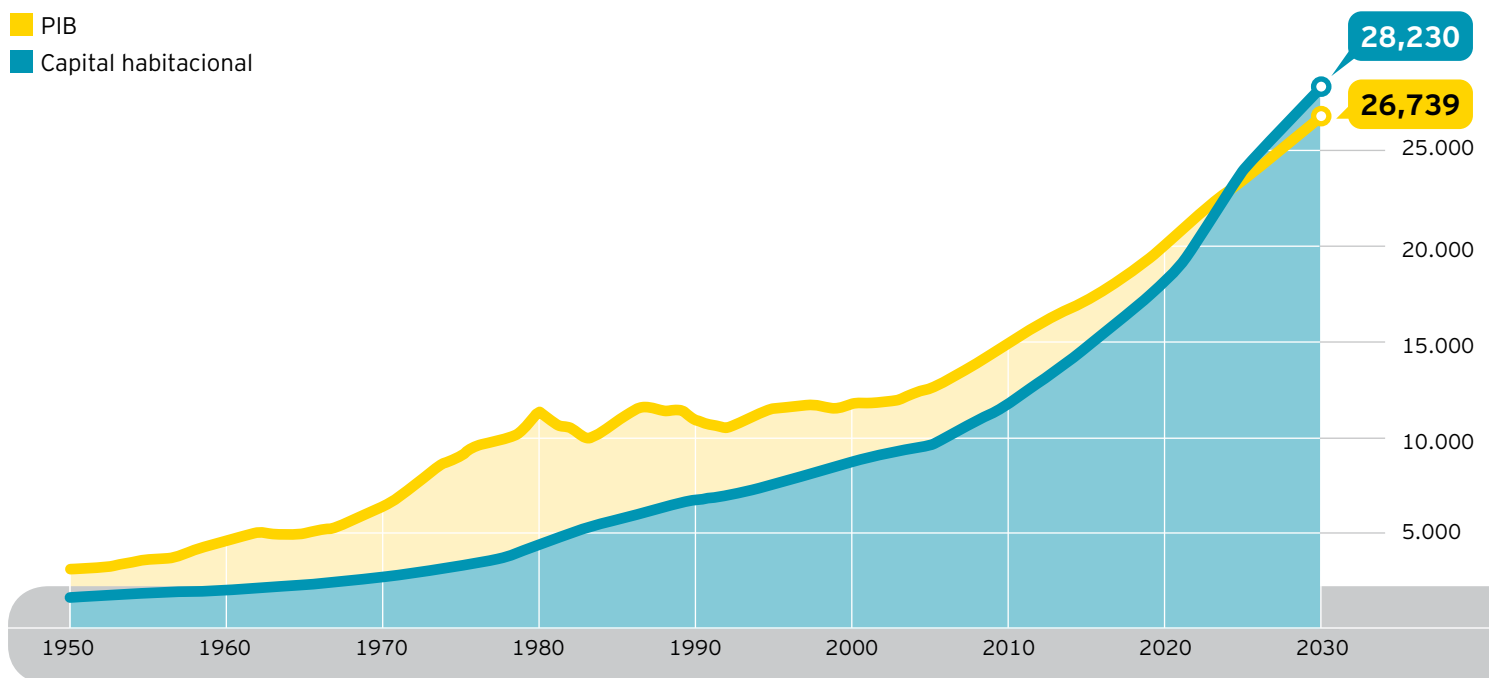
O investimento também irá reduzir o passivo habitacional. O déficit por inadequação deverá ser completamente eliminado até 2030. A coabitação será fortemente reduzida, passando a representar





Em 2030, o Brasil terá um contingente de mais de 230 milhões de pessoas e cerca de 95 milhões de famílias. A média será de 2,5 pessoas por moradia, o que significa 93,1 milhões de domicílios.

## Estoque de capital habitacional e PIB per capita em R\$ de 2007



Fonte: FGV

2,5% do total de domicílios - nesse contingente, estarão muitas famílias que coabitam por opção. Assim, considerando o atendimento da demanda por moradias e as construções e reformas para a erradicação progressiva do passivo habitacional, o cenário de referência indica que, a cada ano, haverá um acréscimo médio de 1,745 milhão de domicílios adequados (novas casas e

reformas) ao estoque habitacional do País.

O fluxo anual de investimentos habitacionais será de aproximados R\$ 316 bilhões, sendo R\$ 219 bilhões, entre 2008 e 2017, e R\$ 390 bilhões, no período 2018-2030. Esse montante de investimentos representará 7,3% do PIB, um crescimento de 4,3

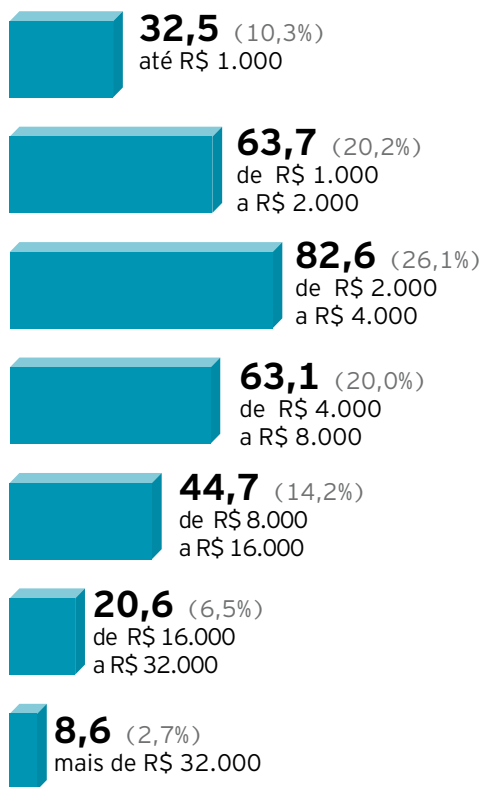
pontos percentuais em relação a 2005 - o que coloca o Brasil, 23 anos depois, em um patamar de esforço de formação de capital habitacional equivalente ao irlandês e espanhol de hoje. Com isso, o estoque habitacional per capita atingirá R\$ 28,2 mil, a preços de 2007, e será superior ao PIB per capita em 2030, de R\$ 26,7 mil.

# População e MORADIAS

O futuro do investimento habitacional no Brasil

## Investimento habitacional

Média anual em R\$ bilhões, por faixa de renda, de 2008 a 2030



Os números entre parênteses referem-se ao percentual de cada faixa.

## Pessoas por moradia



Anos

Moradias (milhões)

População (milhões)

3,4

2007

56,2

189,1

2,9

2017

72,4

211,2

2,5

2030

93,1

233,6

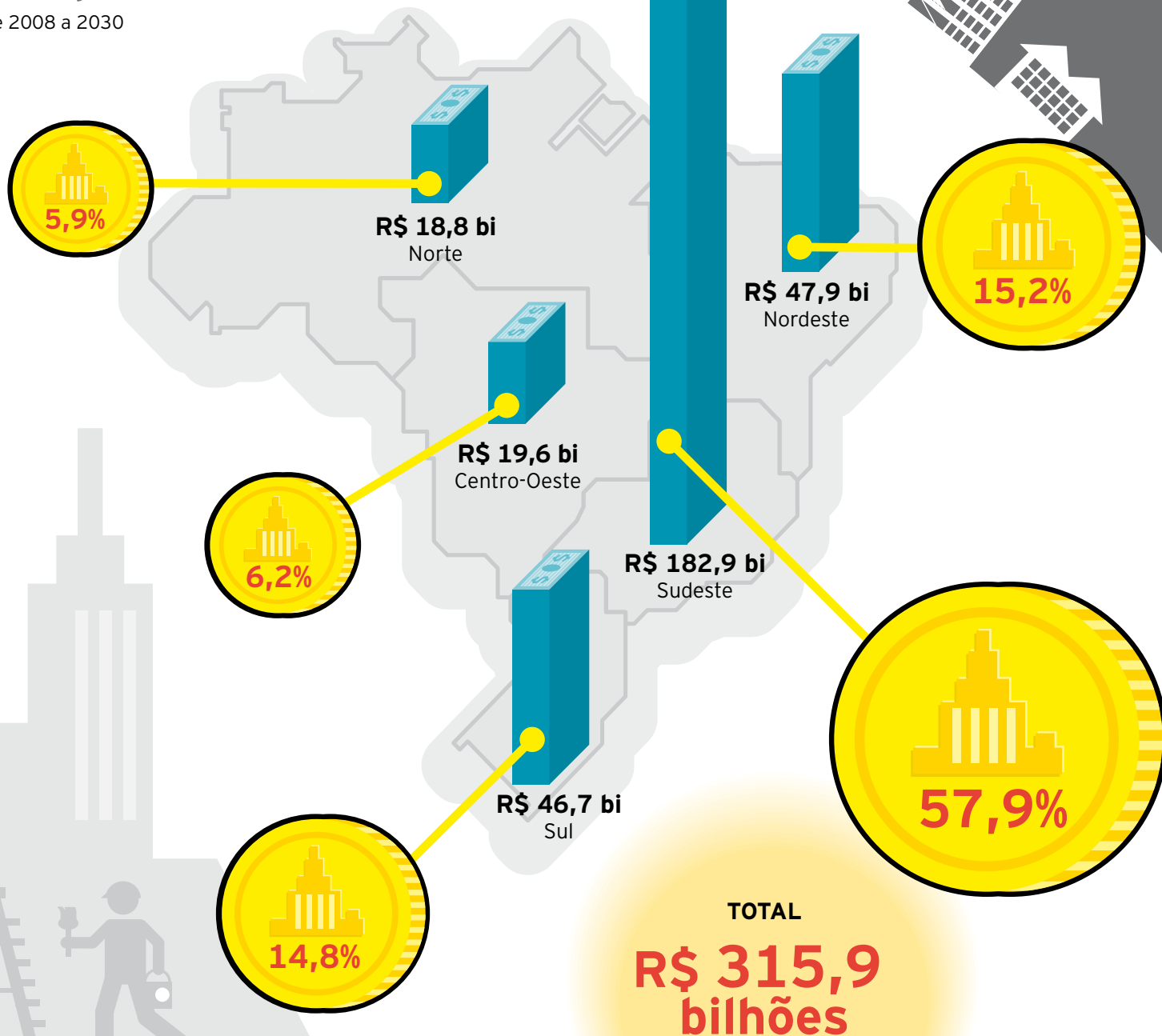
## Investimento habitacional por ano

Período	Novas moradias (milhões)	Investimento habitacional (R\$ bilhões)	Investimento habitacional (% do PIB)
2008-2017	1,613	219,4	6,8%
2018-2030	1,598	390,0	7,6%
2008-2030	1,604	315,9	7,3%

Fonte: FGV

## Distribuição dos investimentos por região (média anual)

De 2008 a 2030



A hipótese de mobilidade social, com crescimento sustentado da renda média e uma política habitacional eficaz, como pressupõe o cenário de referência, significa a diminuição do número de moradias na faixa de renda até R\$ 1 mil. Assim, o investimento médio habitacional será maior nas faixas de renda entre R\$ 2 mil e R\$ 4 mil, que representará 26,2% do total. Alternativamente, considera-se também um cenário que contempla avanços institucionais e um crescimento econômico mais vigoroso, de 4,6% ao ano. Haveria uma ampliação rápida tanto do volume de subsídios - com uma taxa de juros real para o financiamento habitacional abaixo de 7,5% ao

ano - quanto do atendimento das necessidades habitacionais, levando a uma redução mais rápida do déficit de moradias, no bojo de uma política habitacional mais efetiva. Nessas circunstâncias, os resultados seriam sensivelmente diferentes: o déficit habitacional por inadequação seria eliminado até 2017, restando apenas a parcela de coabitação por opção. O fluxo anual de investimentos habitacionais seria de R\$ 346,1 bilhões, valor 10% superior ao do cenário de referência.

Nos dois cenários projetados neste estudo, cresce substancialmente a proporção do investimento habitacional em relação ao PIB, a fim de atender às necessidades

que surgem no percurso até 2030. O crescimento do fluxo de investimento habitacional leva, indiscutivelmente, a uma melhora ampla do bem-estar das famílias. Mas, além disso, a elevação do investimento traz benefícios para a cadeia produtiva diretamente envolvida e para toda a sociedade, em virtude do aumento do emprego e da renda gerado pelas obras.

Assim, quando se observa o complexo processo de produção habitacional de uma perspectiva mais abrangente, considerando todos os elos envolvidos, nota-se que a atividade de construir ou reformar compreende um amplo conjunto de agentes e setores que se beneficiam desse círculo virtuoso.

## O mercado imobiliário em dois cenários

Indicadores	1990-2007	2007 a 2030	
		Cenário de referência	Cenário com avanços
<b>Investimento habitacional (%) PIB</b>	<b>3,4%</b>	<b>7,3%</b>	<b>8,0%</b>
Investimento habitacional R\$ bilhões*	68,1	315,9	346,1
Investimento habitacional per capita R\$*	408,6	1.479,3	1.592,8
Crescimento econômico ao ano	2,8%	4,0%	4,6%
Crescimento populacional ao ano	1,5%	0,9%	0,9%
Déficit habitacional relativo**	13,1%	7,0%	4,4%

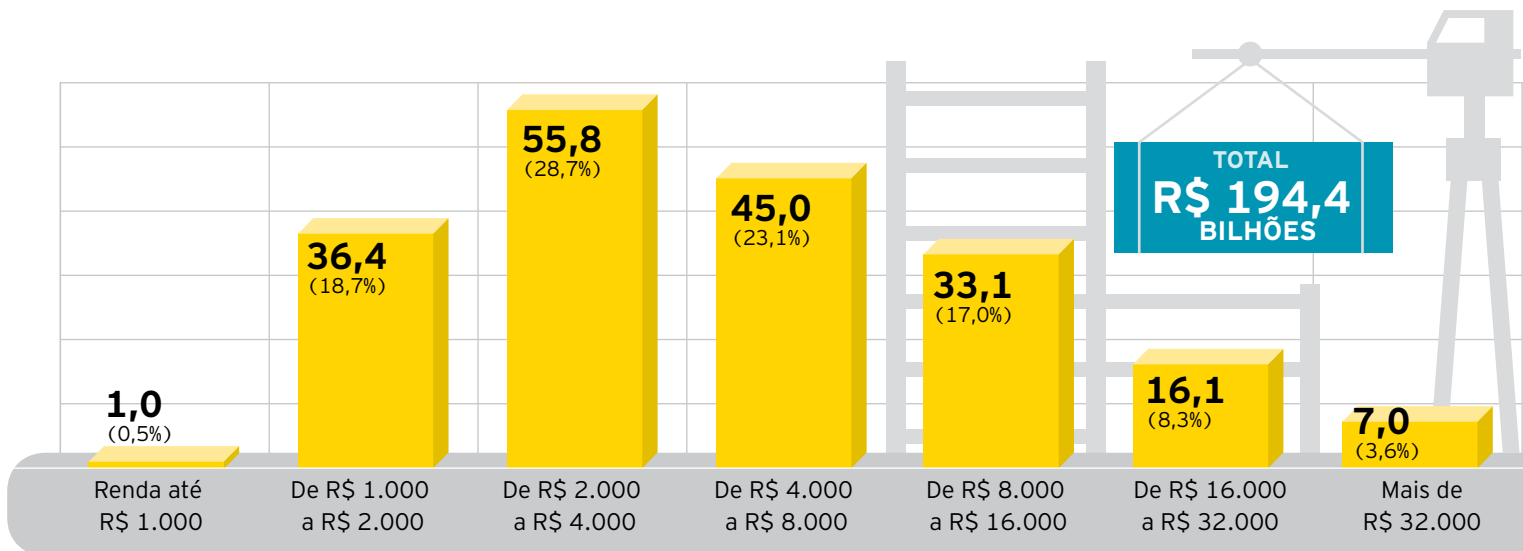
Fonte: FGV

(\*) Valor a preços de 2007.

(\*\*) Valores referentes ao ano de 2017.

## Investimento anual em novas moradias

Por faixa de renda. 2008 a 2030\*



Fonte: FGV

\* Em R\$ bilhões.

## Expansão movida a crédito

Para adquirir um imóvel, é necessário um montante significativo de poupança, nem sempre acessível para a maior parte das famílias. Portanto, seja qual for o cenário, o mercado de crédito é peça fundamental para o desenvolvimento da área habitacional. Para sua expansão, é imprescindível a elevação dos investimentos imobiliários.

Não se deve esperar que países com mercados financeiros pouco desenvolvidos sejam bem-sucedidos no atendimento das necessidades habitacionais. Essa é a constatação a que se chega ao analisar algumas

experiências recentes de expansão habitacional - como as do Chile, do México, da Espanha e da Irlanda -, em que as mudanças nos mercados financeiros antecederam a expansão do crédito.

O Brasil já efetuou importantes aprimoramentos no setor e avança em direção a um mercado financeiro mais sofisticado. Em 2007, entretanto, o volume de crédito ofertado ainda foi pequeno em face das necessidades habitacionais do País: apenas 1% do PIB.

A projeção de crescimento do mercado habitacional no cenário de referência prevê a redução gradativa da taxa de juros e dos custos de financiamento. Essa melhora de condições favorecerá uma forte

expansão do crédito habitacional, que em 2030 representará 4,7% do PIB, ou R\$ 290 bilhões concedidos no ano. Isso significa um crescimento anual significativo desse mercado, de 11,2% ao ano, superando em muito o crescimento econômico de 4,0%.

Considerando o perfil socioeconômico dos investimentos, a demanda por crédito estará concentrada (aproximadamente 46%) nas classes de renda média, entre R\$ 2 mil e R\$ 8 mil. Nesse sentido, o crédito deverá passar por transformações que o tornem um instrumento mais universal. As oportunidades de negócios serão condicionadas pela capacidade de diferenciação de produtos e, principalmente, pela agilidade da oferta.



## O mercado das construtoras

No cenário de referência, o estoque habitacional aumentará R\$ 4,6 trilhões, em decorrência da construção e de reformas de moradias até 2030. A construção anual de 1,745 milhão de novas residências, necessária para dar conta do crescimento do número de famílias e da redução do déficit habitacional, trará grandes oportunidades de negócios para construtoras e incorporadoras, com reflexos importantes no ritmo de desenvolvimento dessas empresas.

O efeito no ritmo e no volume de negócios pode ser diferenciado em dois períodos, em que o perfil socioeconômico do crescimento das famílias é distinto em cada uma dessas etapas, assim como a distribuição do investimento entre construção e reformas. De 2007 a 2017, o mercado de construção crescerá ao ritmo de 4,7% ao ano. Nesse período, o mercado de imóveis para famílias com menor poder aquisitivo, de até R\$ 2 mil, é o que crescerá mais em termos absolutos. Trata-se de um mercado que opera com valores entre R\$ 35 mil e R\$ 70 mil, a preços de 2007.

De 2017 em diante, aumentará muito a participação das classes de renda média no investimento habitacional, tornando-as a principal clientela em 2030. Para essa demanda, as incorporadoras e construtoras devem se planejar para oferecer imóveis entre R\$ 70 mil e R\$ 150 mil. Trata-se nitidamente de uma nova fase. A transformação determinará modificações dos produtos ofertados, que deverão se

sofisticar, e também das condições de acesso ao imóvel, pois, na medida em que se trata de um público de renda mais elevada, as necessidades de recursos subsidiados diminuem consideravelmente, ao passo que aumenta a demanda de crédito.

A melhora do ambiente para o setor habitacional levou muitas empresas a orientarem parte expressiva de seus negócios ao atendimento das famílias de média e baixa rendas. A expectativa do fim do déficit habitacional em 2030, contudo, poderá provocar a desvalorização dos imóveis de menor valor. O cenário mostra claramente que as boas oportunidades para as empresas que trabalham com a população de baixa renda prosseguirão de forma mais intensa até 2017 e serão reduzidas a partir daí. As mudanças de um período para outro ocorrerão de forma gradativa, permitindo às empresas um planejamento estratégico para adequação ao novo perfil.

De todo modo, a trajetória até 2030 é de expansão dos negócios e, portanto, de crescimento do faturamento. No cenário de referência, esse mercado irá crescer a uma taxa média de 3,9% ao ano, passando dos atuais R\$ 99,8 bilhões para R\$ 241,7 bilhões em 2030. O efeito disso será o crescimento expressivo das oportunidades de emprego nessa área, com uma expansão de 3,8% ao ano.

## Mais valor agregado nos materiais

Entre 2007 e 2030, as vendas das indústrias de materiais de construção crescerão

aproximadamente 4,8% ao ano no cenário analisado. Refletindo o ritmo das construtoras, as indústrias observarão um aumento mais expressivo de suas vendas no primeiro período, que vai até 2017. O crescimento de 5,3% representará um faturamento adicional de quase R\$ 95 bilhões, elevando as vendas de materiais para edificações de residências de R\$ 69,2 bilhões para R\$ 115,8 bilhões. A maior parte desse incremento da demanda virá do mercado de reformas, com R\$ 55 bilhões.

No período seguinte, a taxa de crescimento das vendas cairá para 4,4% ao ano, mas o faturamento adicional referente a essa fase será de R\$ 167,4 bilhões, dos quais R\$ 65,7 bilhões serão oriundos das atividades de construção e R\$ 101,7 bilhões, das atividades de reforma. Essa elevação do valor reflete a demanda de maior poder aquisitivo e, portanto, de produtos de maior valor agregado.

No Brasil, parte da demanda por materiais de construção é atendida diretamente pela própria indústria, mas a parcela mais significativa é comercializada por empresas atacadistas e varejistas. A rede atacadista atende especialmente à demanda das construtoras e a varejista supre o mercado de trabalhos de manutenção, de obras realizadas por pequenos empreiteiros ou pela autoconstrução. Espera-se para o futuro um aumento das vendas diretas e do comércio atacadista, o que significa dizer que o faturamento do comércio varejista terá uma elevação um pouco inferior à da indústria, mas igualmente significativa, de 4,2% ao ano.

## Ernst & Young Terco

Auditoria | Impostos | Transações Corporativas |  
Consultoria | Middle Market | Governo |  
Serviços Financeiros

**Sobre a Ernst & Young** ▶ A Ernst & Young é líder global em serviços de auditoria, impostos, transações corporativas e consultoria. Em todo o mundo, nossos 141 mil colaboradores estão unidos por valores pautados pela ética e pelo compromisso constante com a qualidade. Nosso diferencial consiste em ajudar nossos colaboradores, clientes e as comunidades com as quais interagimos a atingir todo o seu potencial.

No Brasil, a **Ernst & Young Terco** é a mais completa empresa de consultoria e auditoria, com 3.500 profissionais que dão suporte e atendimento a mais de 3.400 clientes de pequeno, médio e grande portes, sendo que 111\* são companhias listadas na CVM e fazem parte da carteira especial da equipe de auditoria.

[www.ey.com.br](http://www.ey.com.br)

© 2011 EYGM Limited. Todos os direitos reservados.

Esta é uma publicação do Departamento de Comunicação e Gestão da Marca. A reprodução deste conteúdo, na totalidade ou em parte, é permitida desde que citada a fonte.

\*Dado referente a junho/2010