

ANA MARIA CASTELO

ana.castelo@fgv.br



Grandes desafios à vista

Em 2010, o PIB da construção deve crescer cerca de 10%. Um resultado extraordinário que promete ser o auge de um período iniciado em 2005. Mesmo em 2009, ano da crise econômica, quando o Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro ficou estável, o PIB do setor registrou crescimento de 7,2%, o que representou 3,8% acima da variação de preços da construção medidos pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC). Considerando o período de 2005 a 2009, o PIB da construção cresceu 18% acima do INCC.

Os números traduzem o crescimento bastante expressivo do setor responsável por cerca de 45% de todo o investimento realizado no País. E são resultado de uma conjunção mu-

lta favorável de aumento da renda, aperfeiçoamentos nos marcos regulatórios do setor e política pública.

O mercado habitacional foi um dos maiores beneficiários desses avanços. E os números falam por si: em 2010, cerca de R\$ 80 bilhões deverão ser direcionados para o financiamento de imóveis em todo o Brasil. Um montante que virá da poupança, do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e de outros fundos que garantem recursos para o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Esses recursos deverão ser responsáveis pela contratação de aproximadamente um milhão de financiamentos habitacionais.

Vale lembrar que, em 2005, essas mesmas fontes de recursos direcionarão R\$ 10 bilhões para o mercado habitacional,

o que representou o financiamento de 400 mil unidades em todo País.

Além do crédito mais farto, houve melhora efetiva nas condições dos financiamentos. A mudança do quadro regulatório promovida nesse período trouxe mais garantias para o investidor e para quem compra, permitindo redução das taxas de juros e o aumento dos prazos de financiamento. O resultado foi que a obtenção de crédito se tornou mais fácil para um número maior de famílias.

No entanto, mesmo com todo esse crescimento, o crédito habitacional vai chegar em 2010 a atingir apenas 4% do PIB brasileiro. No México, que em 2005 contratou 768 mil financiamentos habitacionais, essa participação vai a 12,5% do PIB. E o país possui popula-

ção de cerca de 100 milhões de habitantes, ou seja, pouco mais da metade da população brasileira.

Vale lembrar, ainda, que a cada ano surgem no Brasil cerca de 1,7 milhão de novos domicílios. Considerando que apenas uma parcela dos que são financiados é de imóveis novos, vê-se que ainda há parte significativa das famílias que não recorre ao mercado financeiro para construir sua moradia. Isso mostra que há espaço para continuar crescendo. Mas dá ao setor alguns grandes desafios para os próximos anos.

Baixa renda. O primeiro é o de garantir recursos às famílias de menor renda. Segundo cálculos da Fundação Getúlio Vargas (FGV), em 2008 o déficit habitacional estava em 5,6 milhões de moradias, sendo 80% dele formado por famílias com renda de até 3 salários mínimos. Dar conta desse passivo requer necessariamente o direcionamento de recursos subsidiados para as famílias de menor renda. Recursos que devem vir no bojo de uma política habitacional perene e não de um único programa habitacional.

O segundo diz respeito aos recursos não subsidiados, que hoje vêm da poupança para o financiamento habitacional. Ou seja, apenas os recursos da poupança não serão capazes de sustentar esse ritmo de crescimento do crédito.

Significa que novas fontes de recursos, novos investidores terão que ser trazidos ao mercado.

Há, ainda, muitos outros desafios relacionados ao próprio crescimento extraordinário do mercado, como o encarecimento dos terrenos nas regiões metropolitanas e a falta de mão de obra para a construção. Entre 2005 e 2009, o total de empregados com carteira na construção cresceu 44%, refletindo não apenas o maior dinamismo do setor, mas também a grande formalização promovida no período. Para dar conta do crescimento será necessário também ampliar a difusão dos conceitos e práticas relacionadas à sustentabilidade e à inovação tecnológica.

São desafios que surgem do crescimento, mas o mercado habitacional não será capaz de sustentar os avanços dos últimos anos, se não der conta deles. O setor se tornou peça fundamental no crescimento sustentado do Brasil e, para seguir adiante, precisa estar na agenda dos próximos governantes.

* ECONOMISTA COM MESTRADO NA USP, ESPECIALISTA EM CONSTRUÇÕES E COORDENADORA DE PROJETOS DA FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS (FGV) PROJETOS

De olhos voltados para o interior

Grandes construtoras paulistas abrem filiais no oeste de SP e no Vale do Paraíba

Lilian Primi

O crescimento no interior de São Paulo está atraindo as grandes construtoras brasileiras, que se animam diante dos bons indicadores e, também, aceitam convite de operadores locais. Os representantes de todas as regiões do Estado que participaram da convenção do Sindicato da Habitação (Secovi), no mês passado, se esforçaram por mostrar a pujança econômica de suas localidades e ressaltar suas características mais atraentes.

A única exceção foi o ABC paulista, que vive um crescimento imobiliário quase tão grande quanto o da capital. "Embora o aproveitamento dos terrenos aqui seja melhor, áreas livres são cada vez mais raras, situação que se agrava com a forte concorrência das grandes construtoras", afirmou o presidente da Associação dos Construtores, Imobiliárias e Administradoras do Grande ABC, Milton Bigucci.

O relato mais impressionante veio da diretora regional do Secovi de Campinas, Kelma Camargo, que apresentou um levantamento das prefeituras da região metropolitana que aponta a existência de um potencial construtivo de 73,5 milhões de metros quadrados - 24 milhões para empreendimentos residenciais.

"Embora o mercado habitacional seja grande, está disperso. O

mais atraente do ponto de vista do investidor é o de logística: 21,9 milhões de metros quadrados de potencial construtivo concentrados no entorno do aeroporto de Viracopos, e do Ciatec (Companhia de Desenvolvimento do Polo de Alta Tecnologia de Campinas, na saída para Jaguariã) e o de serviços, por conta da rede hoteleira", diz.

Segundo Kelma, todas as grandes construtoras já atuam na região, que agora começa a receber investimentos de empresas internacionais. "Elas vêm por meio da rede hoteleira, que sempre são ligadas a multinacionais. Novamente a região de atração é a de Viracopos", diz.

Vale. A segunda área mais atraente é a de São José dos Campos, no Vale do Paraíba. "Essa região ficou ilhada por conta da precariedade do acesso, pela Rodovia Presidente Dutra. Com a melhora das condições de tráfego, a passou a atrair indústrias e, consequentemente, moradores", comenta a diretora de Serviços Corporativos da Herzog, Simone Santos.

A empresa fez um estudo a respeito do potencial construtivo de condomínios industriais e aponta a região como uma das mais promissoras (veja texto ao lado). "Um bom indicativo é a construção da montadora chinesa Cherry, em Jacaré, que vai ter



Diferente. Sem casas todas iguais, condomínio econômico da Rossi oferece ruas arborizadas, piscina e quadra poliesportiva.

reflexos no mercado imobiliário industrial e residencial."

O oeste paulista também é uma área de grande interesse das construtoras. A Rossi, por exemplo, que pretende ampliar a sua atuação para 90 cidades até o final de 2011, abriu a sua regional oeste, que atua na região de Bauri, São José do Rio Preto, Marília, Presidente Prudente e também no norte do Paraná, em 2007, e hoje tem dez empreendimentos na sua carteira - lançados ou em andamento.

"O nosso diferencial aqui são os condomínios econômicos, que oferecem um ambiente de grande qualidade. As casas não são todas iguais, as ruas são arborizadas e a área de lazer tem piscina, quadra poliesportiva e um salão coberto", conta o diretor da regional, Mauro Lima. Um modelo possível em regiões de terrenos fartos e baratos.

A Rossi também está em Campinas, há 17 anos. "Foi a primeira cidade que investimos quando

decidimos expandir nossas operações. No início, isso foi feito por meio de parceria com construtoras locais. Hoje, com a consolidação do negócio, temos uma regional", conta o diretor local da Rossi em Campinas, Marcelo Araújo. A parceria com locais, mesmo no caso da abertura

Migração favorece construções industriais

● A migração de empresas para o interior do Estado de São Paulo aquece o mercado de construções industriais. Estudo realizado pela Herzog Imóveis Industriais e Comerciais prevê a construção de 489 mil novos empreendimentos em um raio de até 100 quilômetros da capital. As novas construções representarão um

de regionais, permanece. "Nós oferecemos tecnologia de ponta e as nossas parceiras nos ajudam com informações da cultura e do mercado locais", explica Lima, da regional oeste.

A Cyrela, maior construtora do Brasil, segundo a consultoria Crowe Horwath RCS, investe em

aumento de 24,3% do estoque de condomínios industriais, que hoje é de 2,027 milhões de metros quadrados, segundo a diretora de Serviço Corporativos da Herzog, Simone Santos.

Segundo Simone, os condomínios industriais são o grande filão do setor. "São caracterizados por ter a portaria compartilhada e uma subdivisão em módulos de mil metros quadrados, que podem ser ocupados por inquilinos diferentes", explica. Com grande concentração na direção oeste, especialmente na região de Cam-



Filão. Mais empreendimentos

pinas, esses empreendimentos tendem a se dirigir para o Vale do Paraíba, ao longo da Rodovia Régis Bittencourt, e para Mauá, em função do Rodoanel, L.P.