

A photograph of a city skyline at sunset, with the sun low on the horizon and its reflection on the water. The sky is a vibrant orange and red, and the city lights are visible in the buildings.

A Habitação no Brasil

Romeu Chap Chap

Presidente do Conselho Consultivo do Secovi-SP

Encontro Internacional ABMACO

Associação Brasileira de Materiais Compósitos

São Paulo, 10 de novembro de 2008

O mercado imobiliário brasileiro está em franca retomada

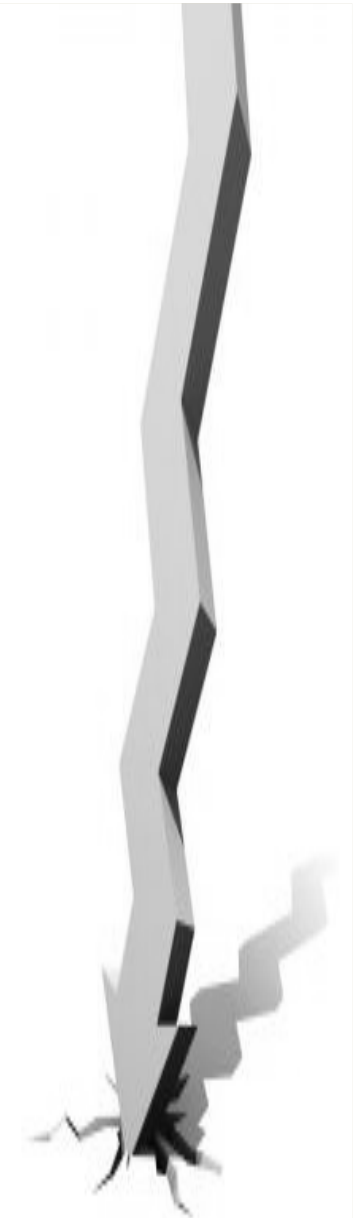


Como era antes

- **1964** – criação, BNH, SFH e SBPE – sistematização do financiamento à produção e aquisição de habitações
- **1964** – Lei 4.591 – Lei das Incorporações - regulamentação dos condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias
- Arcabouço funcionou bem – em **20 anos, 4 milhões de moradias** financiadas
- Governo **Figueiredo** – **500 mil unidades** financiadas/ano FGTS + SBPE (1981 a 1983)

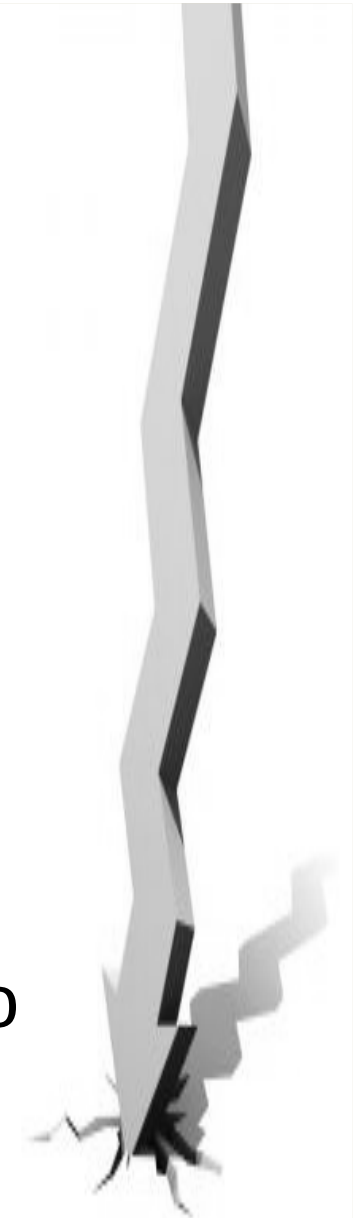
Como ficou depois

- Descontrole da **inflação**
- **Pacotes** econômicos para enfrentar o problema (desvalorização da moeda, elevação dos juros)
- Governo **Sarney** – extinção do BNH



Como ficou depois

- Governos **Collor** – ações pontuais (descontinuidade – confisco e “fim da inflação” que não ocorreu)
- Governo **Itamar** – início do Plano Real
- Governo **FHC** – foco no controle da inflação (construção dinamizaria consumo via geração empregos). FMI dificulta financiamentos por meio do FGTS



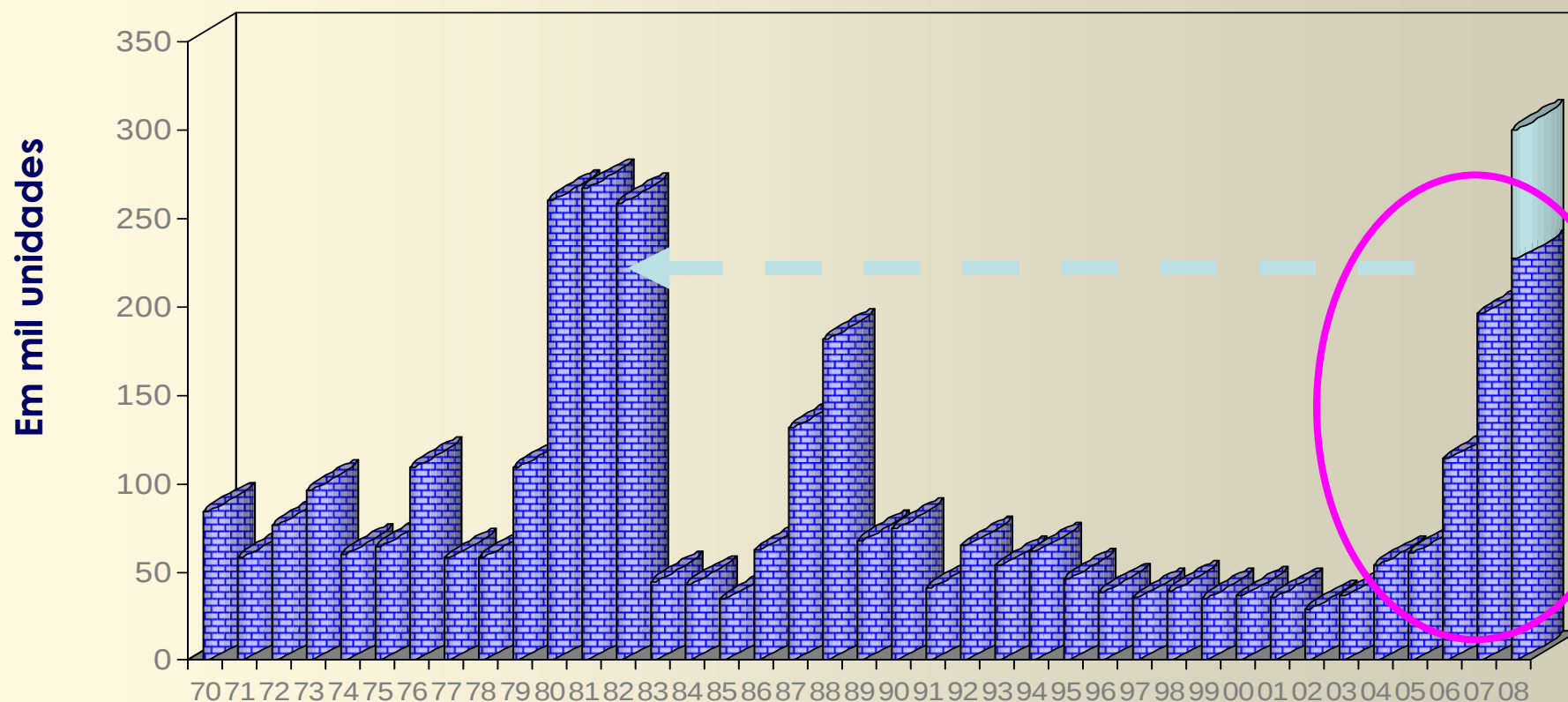
Governo Lula

- Melhoria condições macroeconômicas
- Inflação reduzida, juros em queda
- Vontade política do governo de priorizar a construção imobiliária e a geração de empregos
- Novo Marco Regulatório – volta do crédito imobiliário / mais famílias em condições de adquirir a moradia
- Mercado imobiliário retoma fôlego



Financiamentos habitacionais - SBPE

Volume de Unidades Anuais - Brasil



Obs: 2008: realizado jan a set

Fonte: BACEN

Volume de financiamento representa soma dos destinados
à CONSTRUÇÃO e AQUISIÇÃO

Efeitos práticos do novo arcabouço institucional



Financiamento de unidades SBPE/Brasil em crescimento:

- **1980 a 1982** = 280 mil unidades/ano
- **1985** = 35 mil
- **Década de 90 e início da atual** = 50 mil unidades/ano
- **2006** = 114 mil unidades
- **2007** = 196 mil unidades (+ 72% sobre ano anterior)

Efeitos práticos do novo arcabouço institucional



Financiamento de unidades SBPE/Brasil em 2008:

- Previsão de **280 mil a 300 mil unidades** financiadas
- Incremento de **43% a 53%** sobre 2007

Incremento total de 1.400% de 2003 para 2008 (R\$ 28 bi a R\$ 30 bi previstos para este ano)

Cidade de São Paulo



- Lançamentos residenciais na cidade de S.Paulo cresceram cerca de 190% (de 13,6 mil unidades em 2003 para 39 mil em 2007)
- Segmento de imóveis econômicos (foco na classe média) se destaca

Caminhos da retomada

Brasil fez a **lição de casa** para a **retomada do crédito imobiliário**, e, com isso, garantir produção e aquisição de imóveis com **consistência e continuidade**.

Por esta razão, temos **condições de resistir à atual crise mundial**





A crise e a habitação

- Imóvel é patrimônio real – investimento em bem real, sem volatilidade
- Crédito imobiliário no Brasil é diferente dos EUA (sem risco de subprime). Bancos não emprestam sem garantias
- Brasil – situação privilegiada, com volume superior a US\$ 200 bilhões de reservas internacionais como lastro do sistema financeiro
- Compulsórios do Banco Central
– mais de R\$ 240 bilhões em caixa



Demanda por Habitação

- Déficit habitacional a ser eliminado é de 8 milhões de moradias
- Taxa de urbanização crescente – cada vez mais pessoas vivendo em cidades
- Estudo da Ernst & Young: nação vai precisar produzir 37 milhões de moradias até 2030
- Número de famílias com renda de até R\$ 1 mil vai diminuir; cresce a nova classe média (renda de R\$ 2 mil a R\$ 8 mil)



Muito a construir

- Anos 80 - população brasileira não chegava a 100 milhões de habitantes
- Hoje = população 190 milhões

Necessidades:

- ► Eliminar o déficit de 8 milhões de moradias
- ► Produzir 1,4 milhão novas unidades/ano – atender crescimento demográfico

Em resumo

- Há demanda crescente para as próximas décadas e com renda para aquisição de moradias
- Temos de continuar a trabalhar. Não é hora de puxar o freio do crescimento
- Governo, com serenidade, deve fazer os ajustes necessários para enfrentar a atual turbulência, mas sem prejuízo do saudável ciclo do desenvolvimento
- Isso significa investimento e geração de emprego e renda



O que nos cabe

Produzir imóveis com excelência cada vez maior para ofertar moradias populares (onde está a maior porcentagem do déficit habitacional)

- ▶ Eliminar desperdícios materiais e humanos
- ▶ Planejar rigorosamente
- ▶ Inovar e adotar novos sistemas construtivos (exemplo: casa prática)
- ▶ Projetos com espaços otimizados (mais por menos)

Obrigado!

