

As recentes inflexões no setor imobiliário na continuidade da crise no Brasil

Interfaces entre determinantes macroeconômicos, mercado de trabalho, finanças, práticas empresariais e dinâmicas territoriais

RESUMO GERAL

Essa mesa pretende dar continuidade a uma reflexão fundamentada em diversas pesquisas sobre o tema *O Recente Ciclo de Retração no Setor Imobiliário no Brasil: Análises das condições de produção e de acesso à moradia*, desenvolvido em Sessão Livre no XVIII ENANPUR em 2019.

A partir de uma abordagem multiescalar e multidisciplinar e do desenvolvimento de uma periodização comum, foram constituídas chaves interpretativas do cenário de retração do setor imobiliário brasileiro e se buscou explorar:

- (i) a relação entre o espaço urbano/ambiente construído e os ciclos econômicos, no transcurso dos períodos de boom, desaceleração e retração do setor imobiliário residencial no Brasil nos anos 2000;
- (ii) as correlações entre os condicionantes macroeconômicos e a dinâmica do capital imobiliário mediada pela política habitacional e pelos arcabouços regulatórios relacionados ao financiamento e ao uso e ocupação do solo urbano, dada a decisiva participação do Estado;
- (iii) as dinâmicas da oferta imobiliária residencial na RMSP relacionadas ao padrão geográfico, preço e tipologia dos produtos e ao comportamento e perfil das empresas promotoras, associadas aos diferentes subtipos de mercado, desagregadas por unidades territoriais que permitem avaliar continuidades e rupturas nos diferentes ciclos;
- (iv) o comportamento das grandes empresas promotoras imobiliárias, analisado por meio de suas estratégias de produção, de gestão de ativos, do patrimônio e da dívida, a partir de dados econômicos e financeiros dessas empresas, bem como o seu entrelaçamento com as finanças via abertura de capital ou outros dispositivos da financeirização imobiliária à brasileira;
- (v) as transformações nas dinâmicas do mercado de trabalho na construção civil a partir de indicadores socioeconômicos e setoriais, com enfoque nas respectivas condições de inserção do trabalhador no setor em âmbito nacional, das grandes regiões e da RMSP;
- (vi) a trajetória das principais fontes de recursos financeiros do SFH (FGTS, FAR, SBPE e OGU) nos anos 2000, dada a sua centralidade nas condições de investimento do setor imobiliário e de acesso à moradia, em diálogo com a política habitacional e os marcos regulatórios correlatos, que possibilitaram a expansão e reestruturação do setor e o avanço da financeirização imobiliária.

Pretende-se nessa Sessão Livre aprofundar e atualizar as análises acima elencadas no contexto do acirramento da inflexão ultraliberal na política

macroeconômica nacional, após o impedimento da presidente Dilma Rousseff em 2016, com esvaziamento das políticas sociais, reformas trabalhistas, elevação da taxa de desemprego e da precarização no mundo do trabalho, além do agravamento da crise econômica acompanhado pela queda massiva do rendimento do trabalho em decorrência da pandemia da Covid-19. Destacam-se, nesse sentido, importantes rebatimentos nas políticas urbana e habitacional com a extinção de ministérios, destacadamente o Ministério das Cidades; a retirada de recursos não onerosos (OGU, FAT e FDS) do PMCMV com a interrupção do atendimento aos estratos de mais baixa renda, até a sua total extinção em 2021.

Algumas Constatações

A partir de 2019, verificam-se alterações no comportamento do setor imobiliário em âmbito nacional, quando se observa a retomada das suas atividades, que se mantiveram aquecidas durante os dois anos de pandemia. Todavia, esse movimento inicia-se na Capital paulista já em 2017, após um reposicionamento do setor que buscou contrarrestar a crise de 2015-2016, ao direcionar suas atividades aos mercados mais consolidados, apoiando-se com destaque em lançamentos do segmento econômico, ainda sob o efeito do PMCMV que logo foi extinto.

Com as mudanças na disponibilidade de recursos das principais fontes de financiamento com a recuperação no SBPE a partir de 2019 e sem a perspectiva de crescimento do FGTS (mediante o aumento da taxa de desemprego e da retirada dos benefícios), além das baixas taxas de juros praticadas no período, estabelecem-se novos reposicionamentos tanto na gestão das empresas promotoras que afetam a produção, as características e distribuição da oferta residencial no mercado brasileiro, quanto nas estratégias de captação de recursos. Assim, entre 2019 e 2020, foi observado um crescente movimento de novos IPOs por parte das empresas promotoras, interrompido em 2021. Essas novas aberturas trazem componentes diferenciados se comparados ao movimento de IPOs da segunda metade da primeira década dos anos 2000, imprimindo novas características a recente retomada da produção.

Estes reposicionamentos dialogam ainda com outras mudanças em âmbito nacional, principalmente com: o lançamento do Programa Casa Verde Amarela, sem previsão de recursos não onerosos provenientes do OGU e linhas de financiamento com adoção de juros variáveis e mais recentemente com a elevação dos índices inflacionários e dos custos da construção. Portanto, torna-se importante avançar na compreensão da relação entre os determinantes macroeconômicos e setoriais do recente aquecimento da produção habitacional, suas características e seus desdobramentos, considerando a curta duração dessas condições.

Em que pese a retomada recente da produção (*mini boom*), cabem questionamentos quanto ao desempenho do setor em termos regionais e suas repercussões no quadro de desigualdade social que se refletem na distribuição geográfica e segmentação da oferta e nas condições de acesso à moradia no país, bem como à forma de inserção do trabalhador no setor com o aumento da sua exploração, devido à crescente informalidade e precarização na produção.

Em 2021, com a deterioração das condições macroeconômicas favoráveis ao setor, destacadamente a retomada do crescimento das taxas de juros (Taxa Selic), o esgotamento do principal programa habitacional vigente até essa data,

as alterações nas disponibilidades dos fundos de financiamento imobiliário, e o agravamento da perda do poder aquisitivo das famílias, sobretudo pela redução da renda do trabalho intensificada pela pandemia, vislumbram-se novos movimentos do setor, que serão debatidos nessa Sessão Livre.

Assim, propõe-se uma abordagem integrada dos aspectos acima elencados, buscando elementos que permitam uma avaliação sobre o processo de produção imobiliária no Brasil. Pretende-se ainda contribuir para o debate sobre o papel do setor no contexto da continuidade da crise econômica e social e seu agravamento no país, atentando-se às interfaces entre os determinantes macroeconômicos, o mercado de trabalho e as finanças, bem como às suas principais estratégias e práticas.

MACRODETERMINANTES E O MERCADO DE TRABALHO NO SETOR DA CONSTRUÇÃO NO BRASIL

A partir da crise econômica de 2015-2016, observou-se uma forte retração do valor adicionado, dos investimentos e do financiamento da Construção Civil no Brasil. Em termos de mercado de trabalho, verificou-se uma queda no número de empregos formais na Construção de Edifícios, com aumento do peso da ocupação por conta própria, da informalidade e da participação dos trabalhadores com menor remuneração. A reforma trabalhista de 2017 e a lenta recuperação pós-2017, não reverte o cenário e os empregos gerados continuam a ser de baixa remuneração. Em 2019, o setor apresentou sinais de recuperação, mas é afetado novamente pela crise sanitária da Covid-19. Contudo, as crises de 2015-2016 e 2020-2021 tem naturezas distintas e efeitos regionais diferenciados. Diante dessas observações, pretende-se avaliar os principais determinantes macroeconômicos e a dinâmica do mercado de trabalho do período de 2015 a 2021, no Brasil, nas Grandes Regiões e na RMSP, com um olhar específico sobre o setor da construção civil/construção de edifícios. Serão enfatizadas as tendências do valor adicionado, do investimento, do financiamento, da taxa de juros, da ocupação e dos rendimentos, de acordo com os dados das Contas Regionais e PNADC do IBGE, do BACEN, da RAIS/CAGED do Ministério do Trabalho, entre outros.

FINANCIAMENTO HABITACIONAL NO BRASIL: MUDANÇAS E CONSOLIDAÇÕES NO PERÍODO 2014 E 2021

A partir das pesquisas em andamento no grupo de pesquisa CNPq “Produção do Espaço Urbano e Finanças Contemporâneas: o papel do fundo público” coordenado pela Profa. Dra. Luciana de Oliveira Royer na FAU-USP, propõe-se discutir a trajetória do financiamento imobiliário no Brasil, particularmente no período entre 2014 e 2021. Este período contempla importantes transformações na condução da política habitacional, com o esgotamento do principal programa desenvolvido nas últimas décadas (Programa Minha Casa, Minha Vida), bem como alterações na condução da política econômica, com reflexos na demanda por crédito imobiliário, com ambos apresentando impacto negativo sobre o financiamento e a produção imobiliária.

Em contrapartida, nos últimos dois anos (2020-2021), durante a pandemia da COVID-19, identifica-se considerável inflexão e retomada do financiamento habitacional, ainda que sem o protagonismo de um programa habitacional de vulto, em substituição ao PMCMV. Assim, a apresentação busca analisar o financiamento imobiliário habitacional a partir das fontes de recursos que organizam o Sistema Financeiro de Habitação (FAR, OGU, FGTS e SBPE), de forma a identificar suas modificações recentes, buscando apresentar estes indicadores articulados com outros elementos que permitam uma avaliação sobre o processo de produção imobiliária no Brasil.

DE VOLTA AO MERCADO DE CAPITAIS E O “MINI-BOOM” NA PANDEMIA: EXPLORAÇÃO SOBRE O MOVIMENTO RECENTE DAS INCORPORADORAS ABERTAS BRASILEIRAS.

Após um período de dez anos sem novas aberturas de capital (IPO) em 2019 sete empresas abriram capital com objetivo de alavancar sua produção, e uma dezena delas entrou na lista para novas aberturas. Aproveitando um momento de maior liquidez nos mercados de capitais e baixas taxas de juros no mercado doméstico, o setor de incorporação residencial viveu momentos de euforia no período mais crítico da histórica econômica recente. No entanto, essa aceleração dá indícios de estaque com a deterioração das condições macroeconômicas. Diante deste panorama, o objetivo deste componente da sessão livre é interpretar a nova rodada de aberturas de capital do setor imobiliário, apontando as diferenças com relação a esse movimento ocorrido na segunda metade da primeira década dos anos 2000 e os determinantes macroeconômicos do recente boom de produção. Pretende-se mostrar como uma conjunção de fatores micro e macroeconômicos no pré e durante pandemia alavancou o setor, proporcionando um mini-boom, que está sendo revertido pela deterioração das condições da economia brasileira. Essa exposição utilizará como método de pesquisa a interpretação de indicadores macroeconômicos, a leitura dos prospectos de abertura de capital, a composição acionária, bem como os principais dados econômicos e financeiros das empresas negociadas na B3.

AS INFLEXÕES DA OFERTA RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO NO CONTEXTO DE RETRAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA RMSP

Propõe-se analisar o comportamento da oferta residencial na retração do mercado imobiliário da Região Metropolitana de São Paulo na segunda década dos anos 2000 (base de dados Embraesp). Estrutura-se uma periodização, considerando movimentos macroeconômicos e seus impactos no setor imobiliário. Observam-se dinâmicas imobiliárias baseadas em subtipos de mercado e vetores de expansão, refletindo rugosidades no território metropolitano, além das características dos lançamentos e sua precificação balizada nos financiamentos disponíveis e estratégias dos incorporadores. Verifica-se um reposicionamento do setor em que o mercado da Capital assume centralidade ao contrarrestar a crise com incremento da oferta de produtos econômicos viabilizada pelo PMCMV. Esse movimento é evidenciado pelo

encolhimento dos vetores de expansão na região em direção à Capital e pela maior participação dos lançamentos nos subtipos de mercado consolidados e emergente, majoritariamente localizados no MSP. A tendência de homogeneização da oferta capitaneada pelo segmento econômico verificada no período de expansão (2007-2012), quando esteve majoritariamente nos outros municípios da RMSP, assume novas configurações, especialmente pela diversificação de produtos, engendrada por expectativas de ganhos futuros e alavancagem de valorização imobiliária, apoiando-se em oportunidades variadas com potencial de atração a investidores e grupos sociais menos suscetíveis à perda de rendimentos e solvabilizados pelo financiamento disponível.