

## Estudo da Ernst & Young e FGV aponta crescimento recorde do mercado imobiliário brasileiro até 2030

17 de junho de 2008

O investimento no setor habitacional brasileiro passará, até 2030, dos atuais R\$ 165,2 bilhões para R\$ 446,7 bilhões. Essa é uma das conclusões do estudo *¿Potencialidades do Mercado Habitacional¿*, produção conjunta da Ernst & Young Brasil e da Fundação Getúlio Vargas (FGV) sobre as perspectivas para o segmento de habitação.

Primeiro de uma série de cinco relatórios com projeções exclusivas sobre o comportamento nas próximas duas décadas de cinco setores estratégicos da economia (além de mercado imobiliário, a série prevê análises sobre as áreas de varejo, energia, agroindústria e competitividade industrial), o relatório revela ainda que o crédito imobiliário saltará de R\$ 25,3 bilhões para R\$ 290,4 bilhões no mesmo período. Outro dado inédito revela que o crescimento da demanda por moradias no País, as tendências demográficas e o crescimento da renda até 2030 resultarão na formação de cerca de 2,5 milhões de famílias por ano, número superior ao verificado nas últimas décadas.

*¿O investimento habitacional elevado contribui de forma significativa para a sustentação do crescimento econômico. A habitação possui um papel importante na formação do investimento nacional, na promoção da qualidade de vida da população e, no atual momento da economia brasileira, oferece um horizonte de oportunidades¿*, afirma Carlos Miranda, sócio da Ernst & Young,. *¿As projeções e cenários apontados no estudo são importantes para o planejamento das empresas e para entender as transformações pelas quais passará a demanda habitacional do País¿*, destaca o executivo.

O coordenador de projetos da Fundação Getúlio Vargas, Fernando Garcia, explica que foi analisado um universo de cem países, não apenas em seu aspecto estritamente econômico, mas também em sua dinâmica demográfica, de qualidade de vida e de recursos humanos e naturais. *¿Mais importante que questionar se o País crescerá muito ou pouco, é indagar se crescerá bem, explorando ao máximo suas possibilidades. A habitação é um dos requisitos para crescer bem¿*, destaca.

Redução do déficit habitacional - O estudo mostra também que, na rota rumo a 2030, o País deve encontrar alternativas para equacionar o déficit habitacional, que atualmente é de 2,1 milhões de atendimentos, e o surgimento de novas famílias. 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.

Em duas décadas, o País terá um contingente de mais de 233 milhões de pessoas e cerca de 95,5 milhões de famílias. Estima-se uma média de 2,5 pessoas por moradia, o que significará cerca de 93,1 milhões de domicílios e um crescimento de 66% em relação a 2007. Nesse período, 37 milhões de moradias surgirão, uma média de 1,6 milhões de novas residências por ano.

O investimento alto também irá reduzir o passivo habitacional. O déficit por inadequação deverá ser completamente eliminado até 2030. A coabitação será fortemente reduzida, passando a representar 2,5 % do total de domicílios. O cenário de referência indica que, a cada ano, haverá um acréscimo de 1,745 milhão de domicílios adequados ao estoque habitacional do País.

Investimentos habitacionais em expansão - De acordo com as conclusões do estudo e Potencialidades do Mercado Habitacional, o fluxo anual de investimentos habitacionais previstos entre 2007 e 2030 será de R\$ 316 bilhões, sendo R\$ 219 bilhões entre 2008 e 2017, e R\$ 390 bilhões, no período de 2018 a 2030. Esse montante de investimentos representará 7,3% do PIB, um crescimento de 4,3 pontos percentuais em relação a 2005 e 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 e será superior ao PIB per capita em 2030, de R\$ 26,7 mil.

No Brasil de 2030, que terá 91,1% das populações nas cidades, a idade média será de 36 anos e quase 60% da população terá 30 anos ou mais. A distribuição por faixa etária mostra que o crescimento das famílias será mais acentuado nas parcelas de maior poder aquisitivo. Entre 2007 e 2030, haverá um encolhimento do número das famílias com renda até R\$ 1 mil e sua participação no total passará de 53% para 31%.

De acordo com o estudo, ao longo desses 22 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 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.

O mercado das construtoras - Entre 2002 e 2007, o fluxo anual de crédito imobiliário passou de R\$ 4,8 bilhões para R\$ 25 bilhões. Essa prosperidade atraiu o investidor estrangeiro, que identificou 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 e subprime, o setor imobiliário brasileiro continuou recebendo recursos do exterior, num volume de R\$ 8,3 bilhões nos IPOs.

O estudo aponta que o estoque habitacional aumentará R\$ 4,6 trilhões, em decorrência da construção e das reformas de moradia 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 de déficit habitacional, trará grandes oportunidades de negócios para construtoras e incorporadoras.

De 2007 a 2017, o mercado de construção crescerá a um 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.

De 2017 em diante, aumentará 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.

A trajetória até 2030 é de expansão dos negócios e, portanto, de crescimento do faturamento. Esse mercado deverá 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 faturamento das construtoras saltará de R\$ 53,5 bilhões, em 2007, para R\$ 129,6 bilhões, em 2030.

Reformas, grande potencial - As projeções realizadas pela Ernst & Young e a Fundação Getúlio Vargas mostram ainda que, entre 2007 e 2030, as vendas das indústrias de materiais de construção crescerão cerca de 4,8% ao ano. O aumento será mais expressivo nas vendas no 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 do incremento virá do mercado de reformas, com R\$ 55 bilhões.

No segundo período, entre 2017 e 2030, a taxa de crescimento das vendas cairá para 4,4% ano, mas o faturamento adicional referente a essa fase será de 167,4 bilhões, dos quais R\$ 65,7 bilhões serão oriundos das atividades de construção e R\$ 101,7 bilhões das atividades de reforma.

Fonte: Portal Brasil - RJ</P