



# ConstruBusiness 2010

9º Congresso Brasileiro da Construção

Brasil 2022: planejar, construir, crescer.

**FIESP**





# Habitação e crescimento sustentado

Prof. Fernando Garcia

Fundação Getulio Vargas

## TEMAS

O Crescimento Brasileiro

Necessidades de Moradias

Desafios e propostas

# O crescimento brasileiro

## Destaques

O processo de **ascensão social** de parcela significativa da população de baixa renda confere um grande potencial ao mercado interno, o que possibilitará o País compensar uma demanda externa menos vigorosa.

A mobilidade é uma consequência da **universalização da educação**, das novas **oportunidades de emprego**, do aumento da produtividade da mão-de-obra e da maturação da estrutura etária e familiar.

## Crescimento 2009-2022, % ao ano

Economia	
Produto Interno Bruto (PIB)	5,0%
Mercado de trabalho	
População em idade ativa (PIA)*	1,1%
População economicamente ativa (PEA)**	1,8%
População ocupada	1,9%
Inflação e Juros	
IPC	4,3%
IGP	5,1%
TJLP	5,8%
Comércio exterior	
Exportações	4,3%
Importações	6,7%

(\*) Pessoas com idade entre 15 e 64 anos

(\*\*) Pessoas que buscam trabalho

(\*\*\*) Média no período

# O crescimento brasileiro

## Destaques

Os setores que apresentarão as maiores taxas de crescimento no período 2009-2022 são os produtos de minerais não metálicos (6,7% ao ano), construção civil (6,1% ao ano) e atividade extrativa (5,7%) – em que pesa o petróleo.

O comércio terá um crescimento relativamente modesto (3,5%) em comparação com os serviços (5,2%), que deverão se expandir em razão dos grandes eventos de turismo (atividade hoteleira, por exemplo).

## Crescimento 2009-2022, % ao ano

Setores	(%)
Agropecuária	4,1%
Extrativa	5,7%
Refino do petróleo	4,5%
Produtos de minerais não metálicos	6,7%
Siderurgia	4,1%
Metalurgia de não ferrosos	4,0%
Celulose e produtos de papel	5,1%
Demais indústrias de transformação	5,0%
Serviços industriais de utilidade pública	6,7%
<b>Construção civil</b>	<b>6,1%</b>
Comércio	3,5%
Serviços	5,2%
Total	5,0%

## A cadeia da construção – 2009 a 2022

- ✓ Crescimento de **6,1%** ao ano do PIB da construção
- ✓ A cadeia da construção saltará de uma participação no PIB nacional de **8,3%** em 2009 para **9,5%** em 2022
- ✓ A construção civil **deve** ter ganhos de produtividade da força de trabalho de 3% ao ano
- ✓ A ocupação na construção civil deve passar de 6,9 milhões de pessoas em 2009 para 10,2 milhões de pessoas em 2022, ou seja, abertura de **3,3** milhões de novos postos de trabalho

# Necessidades habitacionais

## Três tipos de necessidades

- Dinâmica demográfica
  - Formação de famílias
  - Movimentos populacionais
- Déficit habitacional
- Depreciação



# Pirâmide demográfica

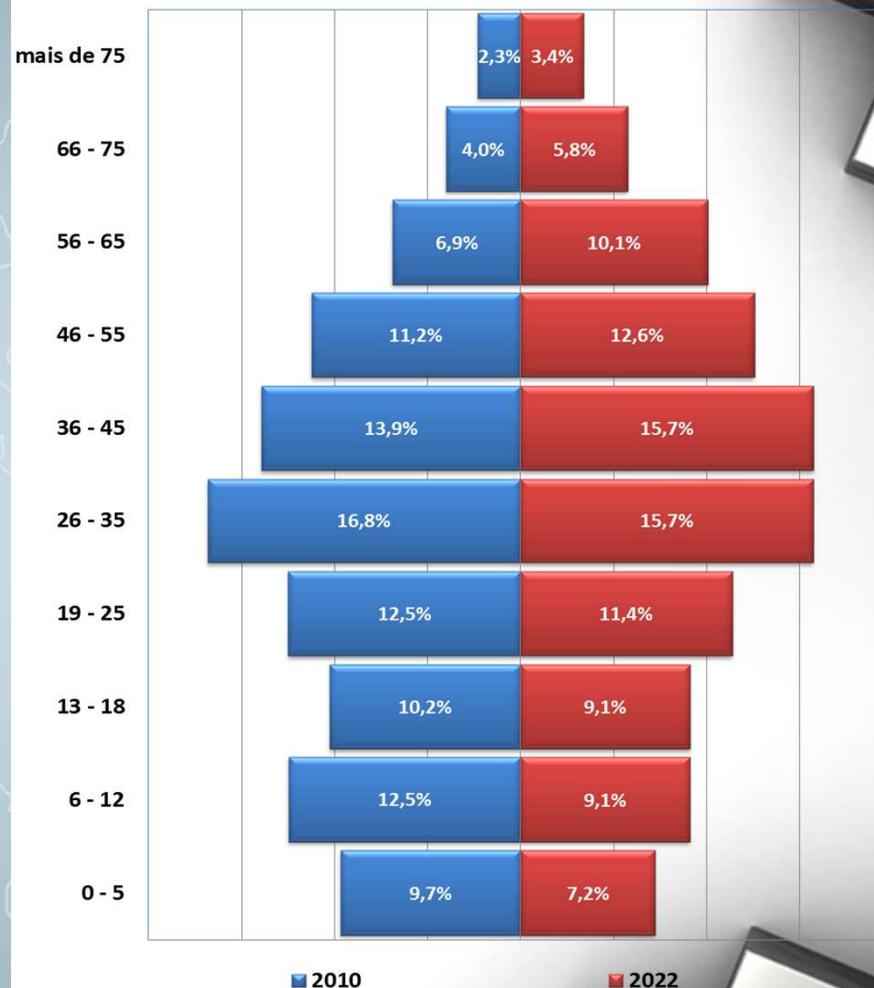
Aumento do número de pessoas em idade de constituir família

+

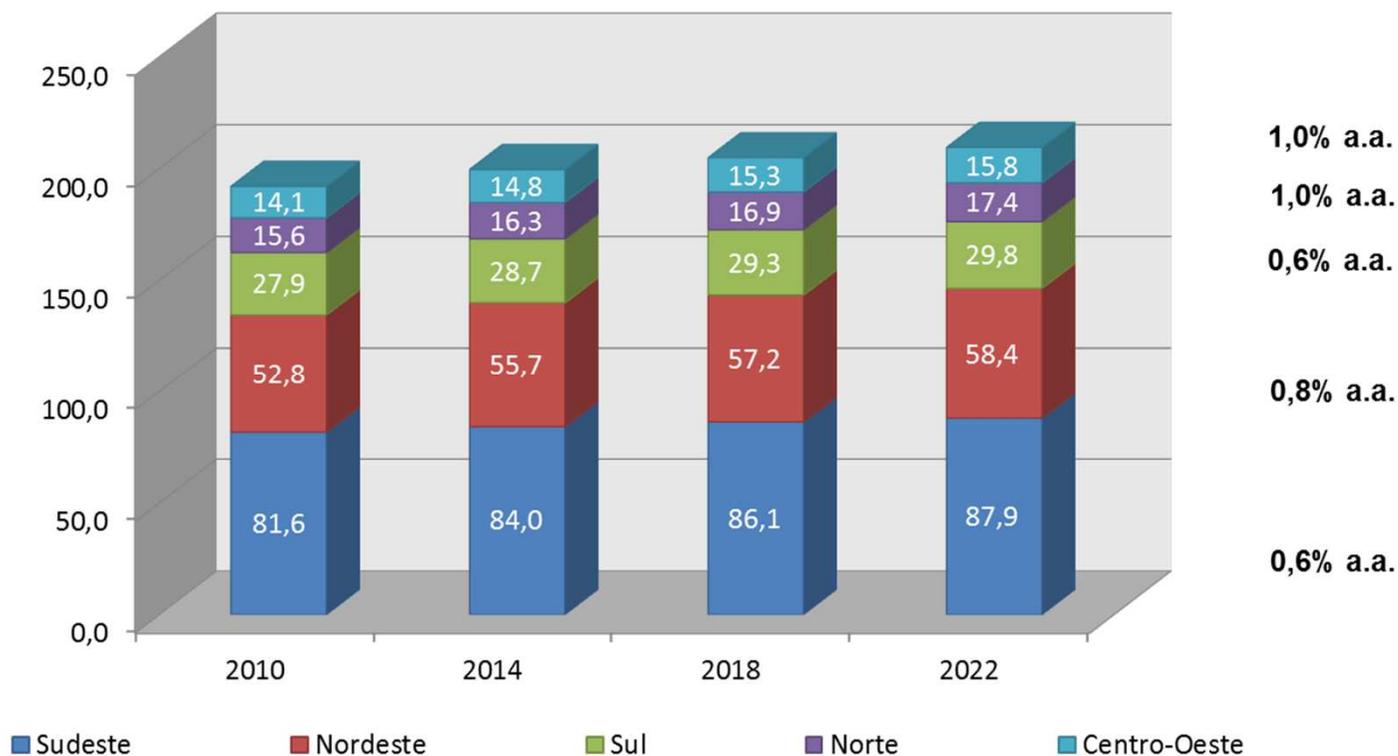
Crescimento econômico, elevação dos salários reais, aumento do crédito

**Resultam:** ritmo de formação de novas famílias ainda forte

# Pirâmide etária



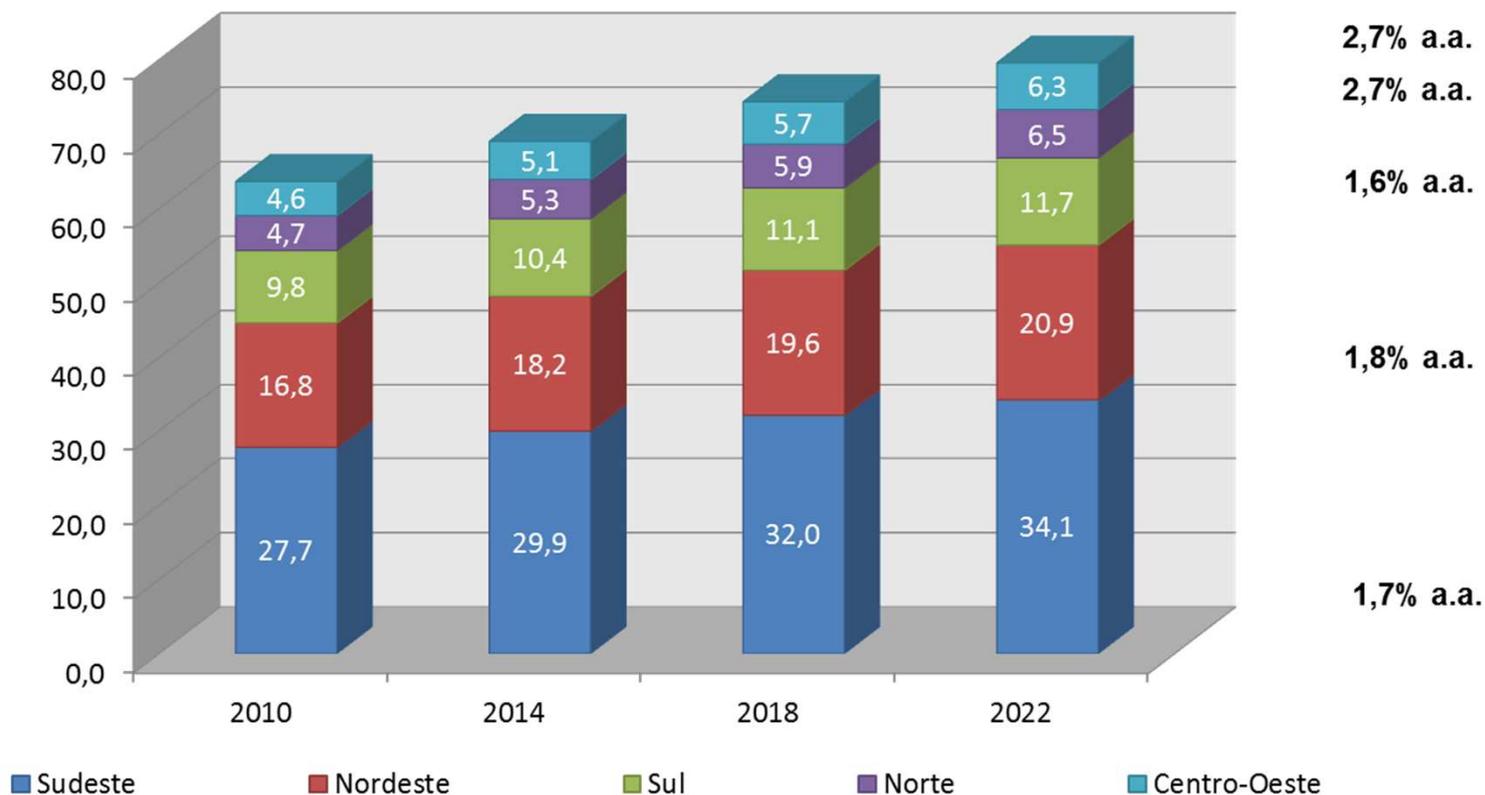
# Dinâmica demográfica – crescimento da população 2009-2022



**Expansão demográfica mais lenta.**  
Entre 2010 e 2022, a população brasileira crescerá em 17,5 milhões de pessoas.

**Regiões mantêm ritmo mais acentua .**  
As regiões Norte e Nordeste mantêm ritmo de crescimento demográfico mais acentuado.

## Dinâmica familiar – crescimento das famílias 2009-20022

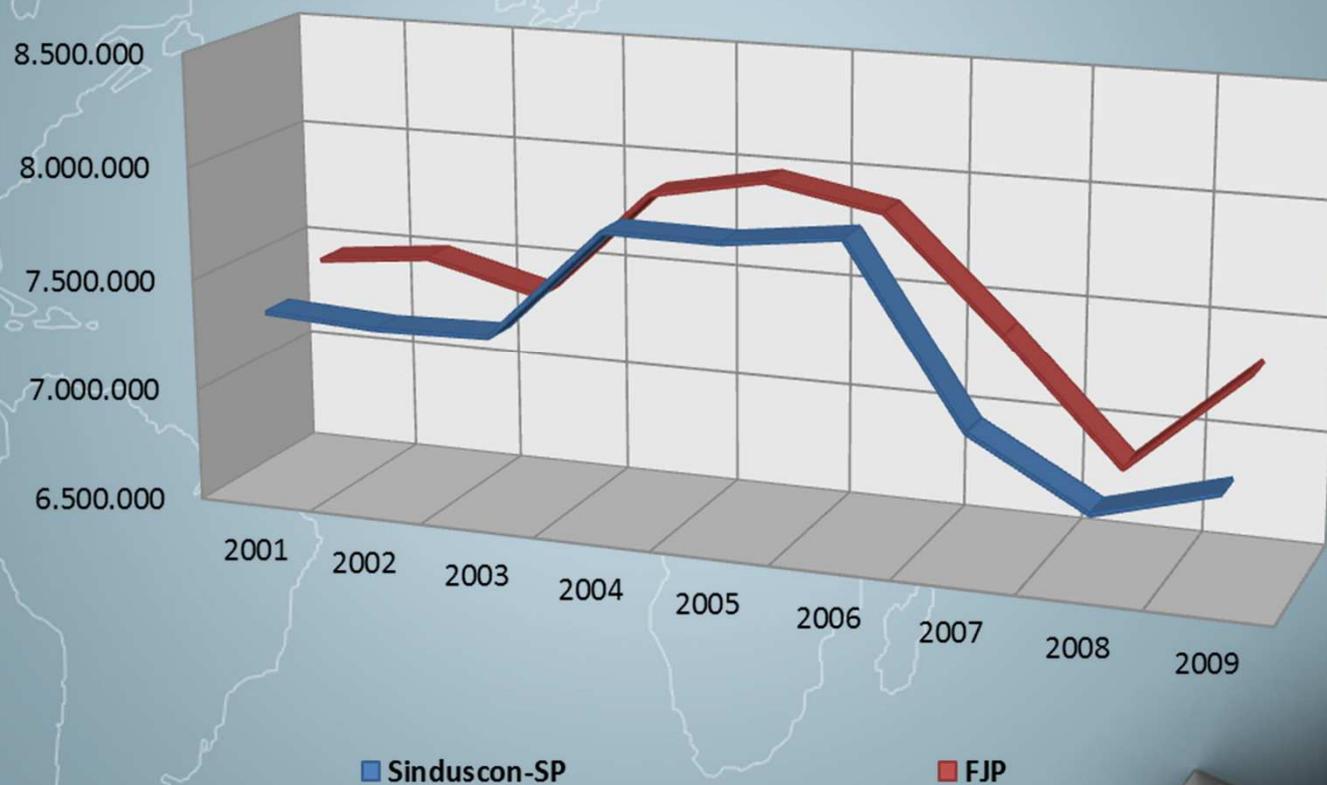


**Expansão forte do número de famílias.**  
Entre 2010 e 2022, o número de famílias crescerá em 15,9 milhões.

**Duas décadas de defasagem.**  
A expansão média anual de 1,9% reflete o crescimento da população de duas décadas atrás.

# Déficit Habitacional

Famílias no déficit habitacional - 2001 a 2009





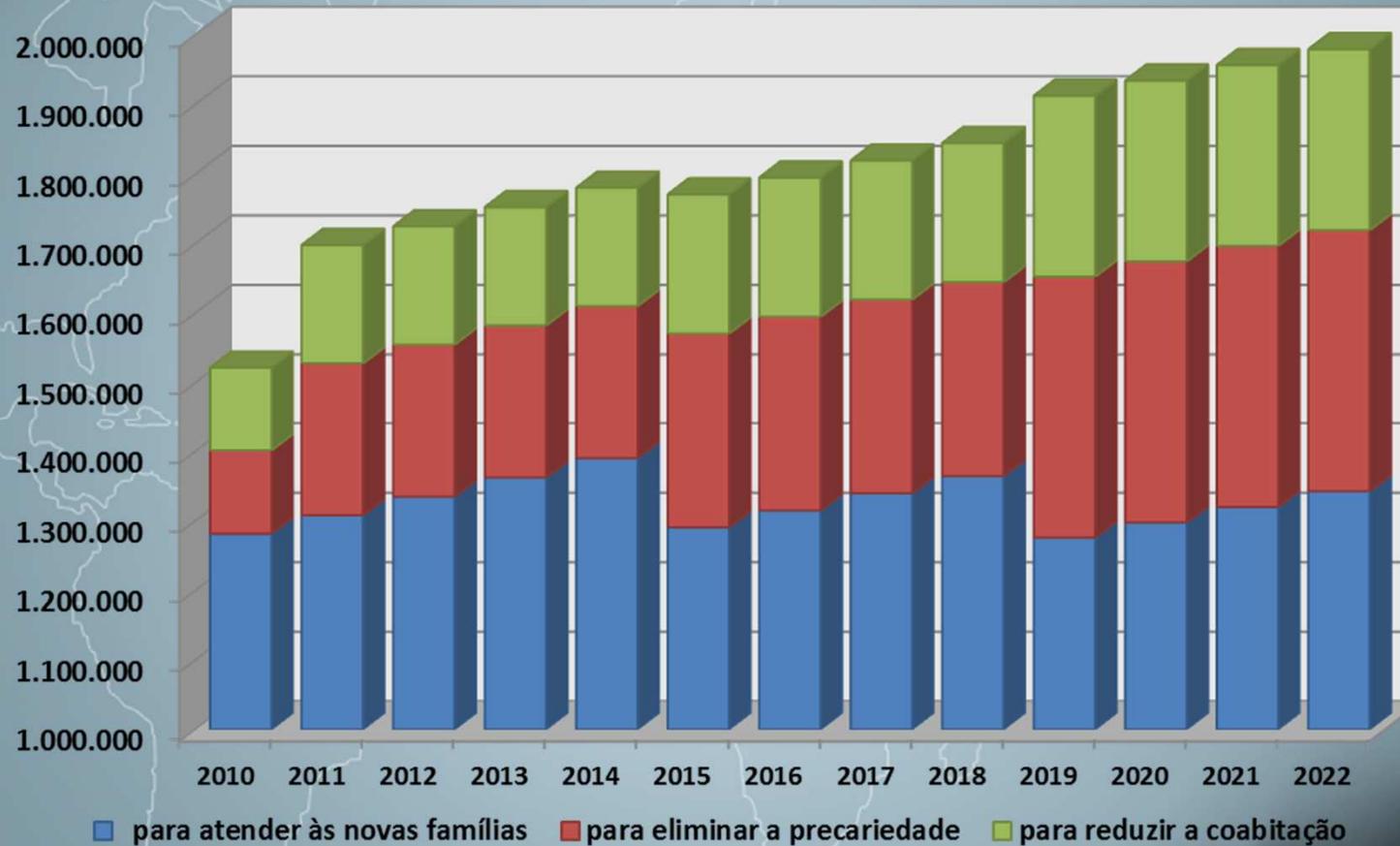
## Necessidades habitacionais

### Metas da política habitacional

- ✓ Atender a toda a demanda que surgirá nos próximos 12 anos;
- ✓ Diminuir a distância entre o número de famílias e o de moradias;
- ✓ Eliminar gradualmente a precariedade – em 2022, todas as moradias serão adequadas;
- ✓ Reduzir o déficit habitacional relativo para 1,5% das famílias brasileiras em 2022

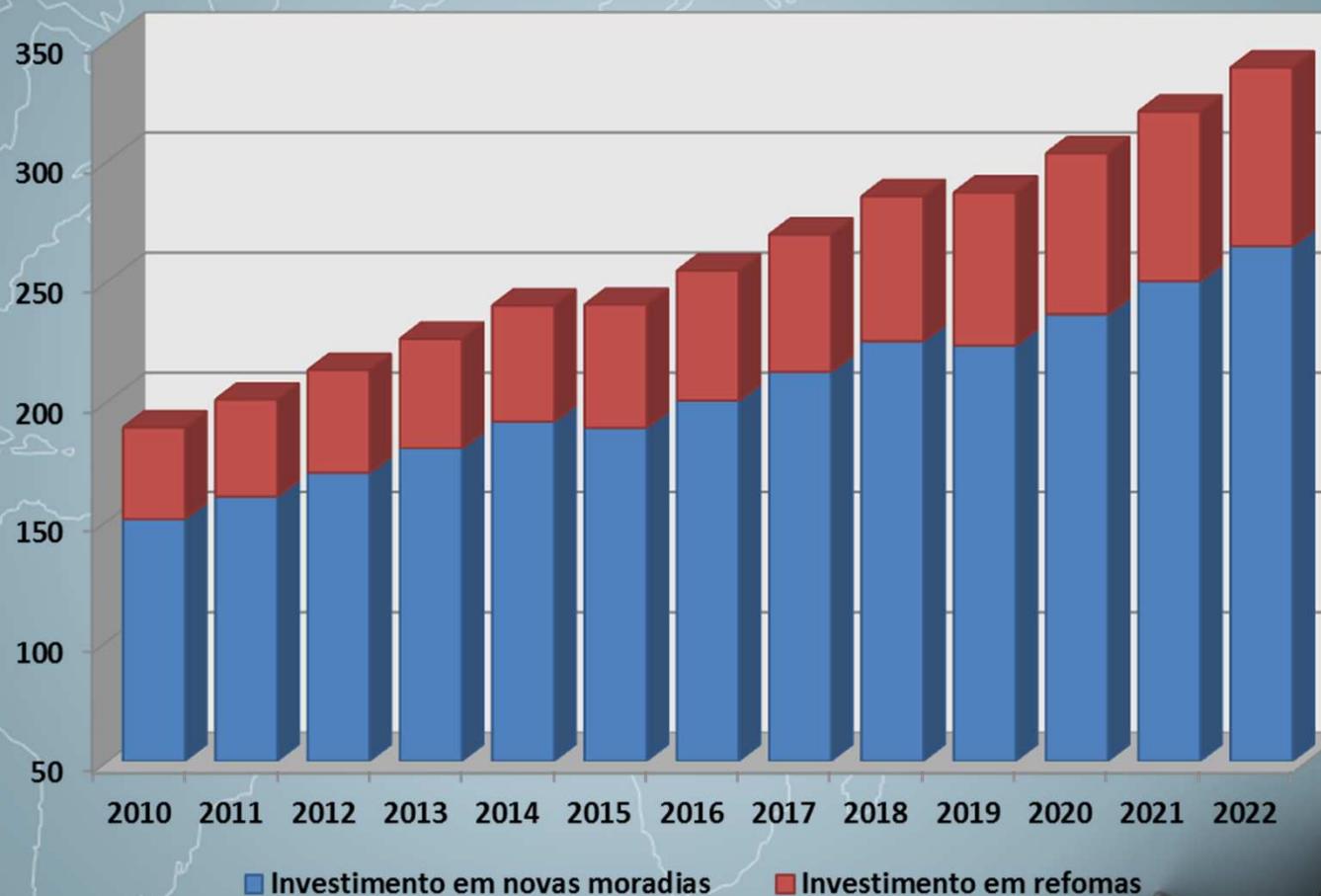
# Necessidades habitacionais

Número de novas moradias - 2010 a 2022



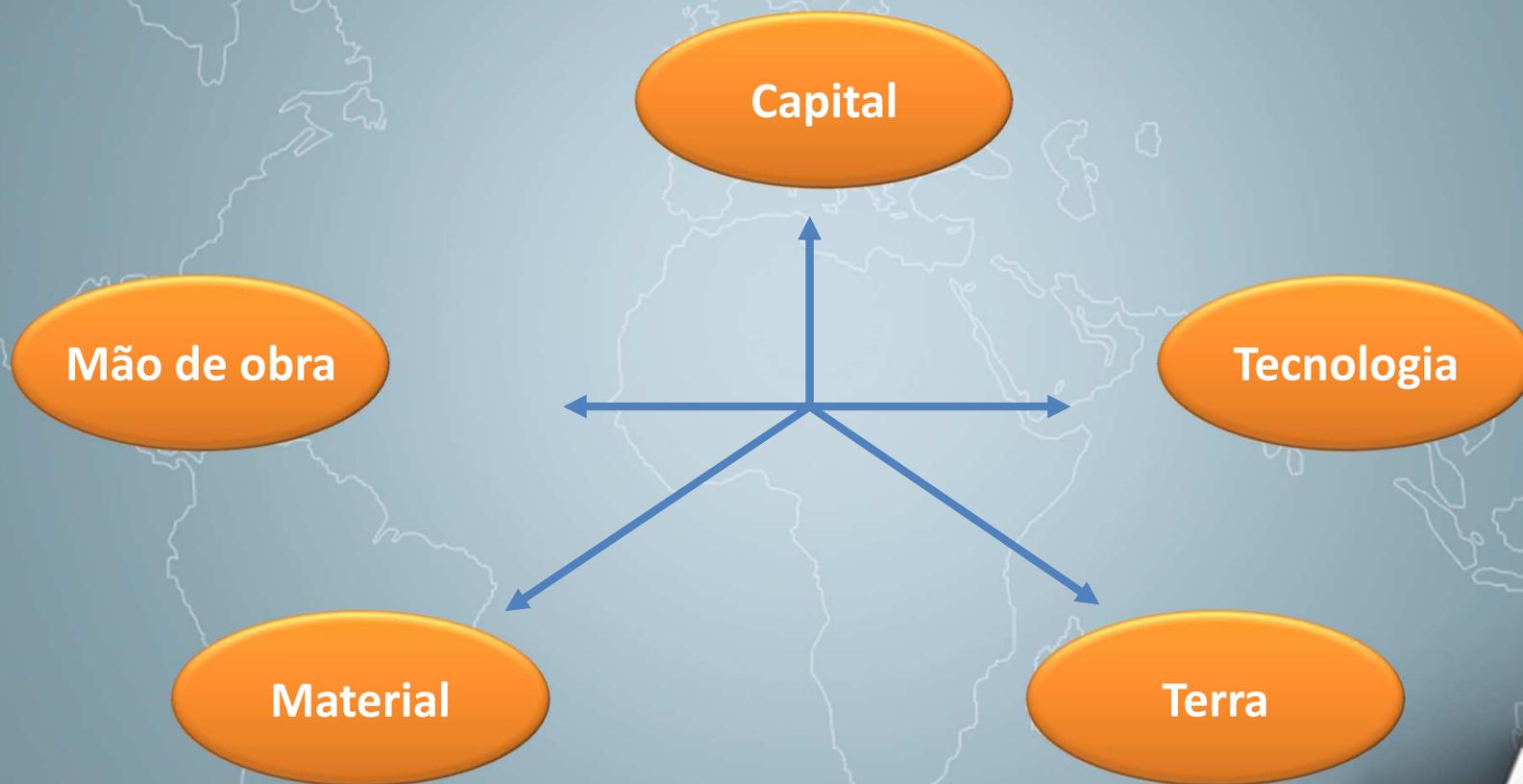
# Necessidades habitacionais

Investimento habitacional em R\$ bilhões - 2010 a 2022



# Desafios e propostas

Cinco dimensões dos desafios para atingir as metas de satisfação das necessidades habitacionais





**Mão de obra:** Atrair e qualificar os jovens constitui um desafio imenso, visto que o crescimento da população economicamente ativa projetado para o período será de apenas 1,8% ao ano e que durante esses anos haverá uma gradativa redução das taxas de desemprego.

**Produtividade:** o setor necessita de um aumento da produtividade da mão de obra de 3% ano. Esse aumento de produtividade do trabalho virá da qualificação da mão de obra, da formalização das atividades no setor, do aumento de escala dos projetos habitacionais e da adoção de novos métodos construtivos que permitam um maior grau de industrialização na cadeia.



**Capital:** A necessidade de crédito para o financiamento habitacional crescerá ao ritmo de 9,3% ao ano, passando de R\$ 70 bilhões em 2009 para R\$ 220 bilhões em 2022. As fontes tradicionais de financiamento do setor (FGTS e poupança), a despeito de terem uma trajetória promissora de crescimento, serão insuficientes para suprir o crédito requerido.

**Material de construção:** Dar competitividade para a indústria nacional será uma necessidade para evitar que o crescimento do setor redunde em déficits comerciais muito elevados e desindustrialização da cadeia.

**Oferta de terra:** As necessidades habitacionais do país implicam a ocupação de mais de 900 milhões de m<sup>2</sup> de área de terrenos. Atender às necessidades habitacionais requer avanços institucionais que evitem pressão excessiva sobre o custo da terra, o que poderia inibir os investimentos.

# Desafios e Propostas

## Produtividade

- ✓ Melhoria das **condições de financiamento** dos bens de capital
- ✓ Redução da **carga tributária** dos bens de capital
- ✓ Estímulo a adoção de **processos construtivos inovadores** nas edificações de moradias e o aumento de escala na produção para a baixa renda
- ✓ **industrialização** e padronização para projetos de baixa renda

## Competitividade da indústria

- ✓ A redução do **custo da energia** deve ser obtida por meio de desoneração fiscal; e
- ✓ o aumento de **escala de produção** industrial por meio da melhoria das **condições de investimento**

# Desafios e Propostas

## Novas fontes de financiamento

As necessidades habitacionais demandarão em média R\$ 170 bilhões a cada ano. No entanto, projeções realizadas pela FGV apontam que o FGTS e a poupança poderão garantir apenas cerca de 41% dessas necessidades

## Curto prazo

- ✓ redução do compulsório da poupança e aumento da exigibilidade para 70% dos depósitos de poupança
- ✓ Isenção fiscal para pessoa jurídica no investimento em CRIs

## Médio prazo

- ✓ Estímulo ao desenvolvimento de novos instrumentos de financiamento para as instituições financeiras (covered bonds, CDB, CRIs)

# Desafios e Propostas



## Política habitacional:

- ✓ Continuar com a implantação do PlanHab, aperfeiçoando-o com o aprendizado promovido pelo MCMV
- ✓ Assegurar os recursos para o subsídio: aprovação da PEC da Habitação
- ✓ Articulação com estados e Municípios

## Oferta de terrenos:

Para um horizonte temporal mais imediato, devem ser estabelecidas metas a serem atingidas nas regiões mais críticas, em que há grande incidência de déficit habitacional e a oferta de terrenos para a construção é escassa.

# Desafios e Propostas



## Oferta de terra:

- ✓ medidas de adequação do zoneamento
- ✓ de estímulo à verticalização e
- ✓ de ação do poder público no sentido de oferecer infraestrutura e recuperar áreas degradadas

## Sustentabilidade:

A política habitacional é peça fundamental para que as cidades possam crescer ordenadamente:  
cidades compactas

# Desafios e Propostas

## Morosidade burocrática:

- ✓ Racionalização da análise de processos em nível municipal, com aplicação intensiva da informatização, de forma a obter rapidez e transparência.
- ✓ Integração dos procedimentos burocráticos das três esferas de governo em um processo único, a ser consolidado no município, o que eliminaria duplicidades e facilitaria trâmites.
- ✓ Formação de comitês de avaliação dos procedimentos burocráticos, com membros do governo e da iniciativa privada.
- ✓ Criação da matrícula única do imóvel, o que reduziria o número de operações para obter as certidões.
- ✓ Aparelhamento adequado da fiscalização, de forma a possibilitar uma atuação rápida e transparente