

RELATÓRIO DE INTELIGÊNCIA

JANEIRO-FEVEREIRO/2018



CONSTRUÇÃO CIVIL

SEBRAE

SEBRAE
INTELIGÊNCIA
SETORIAL

CONSTRUÇÃO CIVIL

O mercado imobiliário para o segmento de baixa renda

O setor imobiliário, particularmente o destinado à população de baixa renda, é um mercado com potencial promissor. Segundo os últimos dados, divulgados em novembro de 2017 pela **Fundação João Pinheiro (FJP)**, o déficit habitacional no país chega a 6,1 milhões de domicílios.

O estudo anual é desenvolvido em parceria com o **Ministério das Cidades**, **Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)** e **Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD)**, por meio do **Programa Habitar/Brasil/BID**, e considera a falta ou inadequação de moradias urbanas.

Neste relatório de inteligência serão abordadas as perspectivas no setor imobiliário para o segmento de baixa renda e os fatores favoráveis desse mercado.



O déficit habitacional e as perspectivas no setor

- O déficit habitacional é calculado com base nos seguintes componentes:



DOMICÍLIOS
PRECÁRIOS



COABITAÇÃO
FAMILIAR



ADENSAMENTO
EXCESSIVO DE
DOMICÍLIOS ALUGADOS

- O Sudeste, com 2,4 milhões de unidades de déficit, e o Nordeste, com 1,9 milhões, lideram o ranking em termos absolutos. O Rio de Janeiro aparece em quarto lugar, com 468 mil unidades.



RIO DE JANEIRO

4º LUGAR

468 MIL
UNIDADES
DE DÉFICIT



- O período de crise no país, conforme o estudo *Déficit Habitacional no Brasil 2015 – Resultados Preliminares*, da FJP, indica o aumento do problema em relação aos dois anos anteriores (2013-2014), assim como o maior peso das despesas com aluguel no cômputo do déficit.
- A desaceleração da economia, o número elevado de desempregados, as altas nas taxas de juros e a restrição ao crédito são fatores que contribuem para a inibição na decisão de investir em imóveis por parte do consumidor.
- Diferentes entidades têm acenado para melhoria do cenário ainda a partir de 2017 e 2018, como reflexo da redução da inflação, queda dos juros básicos da Selic e elevação, ainda que reduzida, do PIB. Há estimativas de crescimento em até 10% no mercado imobiliário.
- A retomada da economia, que favorece na primeira etapa os setores de bens de consumo leves, seguida dos duráveis, precisa mostrar permanência, com estabilização do emprego, para chegar ao mercado imobiliário.
- A redução da taxa anual de juros básicos indica um aumento na atratividade das aplicações na caderneta de poupança, o que, por sua vez, amplia o acesso aos recursos de crédito imobiliário.





O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

O *Minha Casa Minha Vida* é hoje o principal programa de habitação popular do país e tem sido importante no equilíbrio do déficit habitacional, assim como para a manutenção em atividade do setor de construção imobiliária.

Recentemente o Governo Federal, por meio do Ministério das Cidades, autorizou a contratação de 54.089 unidades habitacionais do programa, que poderão ser adquiridas com recursos do *Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)*.

As construtoras que apresentaram propostas para a construção dessas unidades estão com seus processos em análise pelo ministério, para que iniciem as obras ainda em 2018.

O *Minha Casa Minha Vida* contempla, nesse pacote anunciado, que os beneficiados serão famílias da faixa 1, com renda mensal de até R\$1,8 mil.

Os juros nas operações ficam entre 5% e 9,16% ao ano.

Segundo o *Ministério das Cidades*, em todo o ano de 2017 foi autorizada a construção de aproximadamente cem mil unidades, com investimento de R\$ 6,31 bilhões do Tesouro e atendimento a 320 mil pessoas de 337 municípios brasileiros. Na faixa mais elevada, o limite da renda familiar chega aos R\$9 mil.

Requisitos gerais para as construtoras

Para ter seus serviços contratados no Minha Casa Minha Vida, as construtoras têm que obedecer a alguns requisitos além dos gerais. São eles:



Localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão, observado o respectivo Plano Diretor, quando existente.



Adequação ambiental do projeto.



Infraestrutura básica que permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica e que inclua vias de acesso, com solução de pavimentação definitiva, iluminação pública e soluções de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais.



Existência ou compromisso do poder público local de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços relacionados à educação, à saúde, ao lazer e ao transporte público.



Produção por pessoas jurídicas do ramo da construção civil.

Entende-se por pavimentação definitiva o tratamento permanente da superfície para regularização do piso e conservação da base, feito com concreto, paralelepípedo, peças intertravadas de concreto, asfalto ou outros elementos que configurem uma solução adequada para tráfego e sejam as práticas adotadas pelo município em suas vias públicas.

Devem ser assegurados, no âmbito do PMCMV, os seguintes requisitos e os demais previstos na *Circular CAIXA nº 681/2015*:



CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE A TODAS AS ÁREAS PÚBLICAS E DE USO COMUM



DISPONIBILIDADE DE UNIDADES ADAPTÁVEIS AO USO POR PESSOAS COM DEFICIÊNCIA, COM MOBILIDADE REDUZIDA E IDOSOS, DE ACORDO COM A DEMANDA



CONDIÇÕES DE SUSTENTABILIDADE DAS CONSTRUÇÕES



USO DE NOVAS TECNOLOGIAS CONSTRUTIVAS

Na ausência de legislação municipal ou estadual acerca de condições de acessibilidade que estabeleça regra específica, será assegurado que, do total de unidades habitacionais construídas no âmbito do PMCMV, em cada município, no mínimo 3% sejam adaptadas ao uso por pessoas com deficiência.

O atendimento ao cidadão idoso obedecerá ao disposto no art. 38 da Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, e sua respectiva regulamentação.

Para construções há especificações quanto aos materiais, qualificados ou certificados, que podem ser empregados e que podem ser verificados nos seguintes endereços eletrônicos: www.cidades.gov.br/pbqp-h e <http://www.inmetro.gov.br/>.

FLUXO OPERACIONAL COM DOAÇÃO DE TERRA PELO ESTADO/MUNICÍPIO

HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ 3 SALÁRIOS-MÍNIMOS



Fontes: Ministério das Cidades, Inmetro, Agência Brasil, Caixa, ClickHabitação (2017), Jornal Extra (2017).

FATORES FAVORÁVEIS AO MERCADO

Há uma previsão cristalizada entre os economistas e as entidades do segmento de que o ano de 2018 será mais positivo do que o anterior. A retomada do crescimento da economia é um dado positivo que reverterá o quadro observado em boa parte do ano passado.

Pedro de Seixas, pesquisador da Fundação Getúlio Vargas (FGV) e especialista em negócios imobiliários, diz que “O protagonismo da faixa popular na recuperação acontece sobretudo por causa do crédito.” Reflexo dessa evidência é que numa comparação entre onze empresas incorporadoras, Direcional, MRV e Tenda, todas focadas no mercado popular, juntas foram responsáveis por dois terços dos lançamentos e vendas do terceiro trimestre de 2017.

Mesmo as incertezas quanto à aprovação das reformas pelo Congresso, afirmam especialistas, podem não ter peso relevante, pois com a atual configuração política os mercados já teriam “pre-cificado” um possível insucesso. Dessa forma, a possibilidade de nada acontecer não provocaria abalos na economia capazes de reverter uma tendência positiva.

- Tendência de redução da inflação, de queda dos juros básicos da Selic e de elevação - ainda que reduzida - do PIB.

- Há estimativas de crescimento em até 10% no mercado imobiliário.

- Possibilidade de retomada de imóveis em função do não pagamento de prestações de financiamento. A Caixa, por exemplo, retomou mais de 26 mil casas em 2015 e 2016. Com a alienação fiduciária não é necessário aos bancos recorrerem à Justiça para retomada dos imóveis.

- Expansão do crédito nas faixas populares.

- O impacto da reforma trabalhista para o setor da construção pode possibilitar a formalização de novas regras com a alteração da relação entre os sindicatos dos trabalhadores e das empresas. Negociações sobre jornadas de trabalho e férias, por exemplo, devem ser diretamente impactadas.

- Demanda reprimida nas faixas do Minha Casa Minha Vida.

Fatores de risco

**OS PRINCIPAIS
ALERTAS DE RISCOS
INDICADOS SÃO
DE ORDEM POLÍTICA**

**TURBULÊNCIAS
NA ECONOMIA
PROVOCADAS PELAS
DISPUTAS NA
ELEIÇÕES GERAIS
DE OUTUBRO**

**INSTABILIDADE
E VOLATILIDADE
QUANTO ÀS
PROPOSTAS
ECONÔMICAS**

**INADIMPLÊNCIA
PROVOCADA PELA
CRISE ECONÔMICA**



O RIO DE JANEIRO E SEUS DIFERENCIAIS

O boom imobiliário do Rio de Janeiro proporcionado pela concentração dos grandes eventos (Copa do Mundo e Olimpíadas, principalmente) e a expansão do setor de petróleo & gás na década anterior possibilitou o incremento do mercado de construção de imóveis residenciais no Rio.

Especialistas creem que a retomada do setor deve ser postergada na capital. No primeiro semestre de 2017, ocorreram 31% menos lançamentos do que no mesmo período do ano anterior. Hoje há estoque de imóveis no Estado, com concentração na Cidade do Rio de Janeiro, especialmente em bairros como Recreio dos Bandeirantes, Barra da Tijuca e Jacarepaguá. A maior parte permanece vazia em virtude da crise econômica.



Fontes: [Construção Mercado-Pini](#) (2017), [Ademi-RJ](#) (2017), [Portal Met@lica](#) (2017).

AÇÕES RECOMENDADAS



Frente a este mercado que exige investimentos altos e com o retorno ainda incerto no momento, mais do que nunca é necessário planejar. Tenha sempre um projeto de construção que permita ter uma visão geral sobre o atual estágio e onde se chegará. Este material deve conter elementos como: localização do empreendimento, definição de parceiros, empregados e terceirizados, planos de divulgação do empreendimento, análises sobre impacto ambiental e no trânsito, definição dos materiais a serem empregados na construção e definição de diferenciais (como paisagismo e serviços oferecidos), sempre levando em consideração a localização do imóvel e a capacidade econômica do potencial cliente.



O mercado para baixa renda deve sofrer menos, dado que a prestação de financiamento ainda segue próxima do valor de aluguel e este segmento depende pouco de especuladores, já que os compradores de imóveis novos de baixa renda compram como primeira moradia própria e não para investimento. Se por um lado caem os lançamentos, por outro o lucro líquido das construtoras populares começa a reagir, principalmente entre aquelas com estratégias de interiorização dos empreendimentos.



O Sebrae/RJ disponibiliza treinamentos, consultorias, palestras, oficinas e soluções de inovação e tecnologia que atendem às necessidades específicas das empresas do setor, com os temas:

- Gestão da empresa;
- Qualidade;
- Inovação;
- Sustentabilidade;
- Acesso a mercado.
- Benefícios e diferenciais do Programa Construção Civil;
- Participação em projetos subsidiados;
- Soluções customizadas para os setores;
- Consultorias individuais;
- Especialização em soluções para Micro e Pequenas Empresas;
- Participação em feiras e eventos;
- Acesso a novos mercados;
- Equipe técnica com vasta experiência de atuação no setor;
- Comércio.

Para saber mais, ligue para 0800 570 0800 e agende atendimento na unidade mais próxima.



Acesse o Portal Sebrae Inteligência Setorial e fique por dentro das notícias sobre o setor de construção civil.



A cadeia produtiva do setor da construção no Brasil é composta por importantes elos: o da construção (edificações, obras e construções pesadas e complexas), os fornecedores de matérias-primas e equipamentos (indústria de materiais) e os setores de serviços e distribuição ligados à construção. Confira a agenda de eventos do Portal Sebrae Inteligência Setorial e saiba como participar de cursos, oficinas, sessão de negócios, seminários, entre outros.



CONSTRUÇÃO CIVIL
RELATÓRIO DE INTELIGÊNCIA
JANEIRO-FEVEREIRO/2018

Gerência de Conhecimento e Competitividade

Gerente: Cezar Kirszenblatt

Gestor do Programa Sebrae Inteligência Setorial: Marcelo Aguiar

Analista de Inteligência Setorial e Temática: Mara Godoy

Articulação e Disseminação Empresarial: Poliana Valente

Conteudista: Ivan Accioly

Entre em contato com o Sebrae: **0800 570 0800**

Todos os direitos reservados. A reprodução não autorizada desta publicação, no todo ou em parte, constitui violação dos direitos autorais (Lei nº 9.610). Fotos: Banco de imagens.