

BOLETIM MENSAL DE ACOMPANHAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

SECOVI-SP | EDIÇÃO SETEMBRO DE 2023

EXCLUSIVO PARA ASSOCIADOS

Nesta edição do Boletim de Acompanhamento do Mercado Imobiliário SECOVI-SP a atenção já começa a se voltar para o possível comportamento da atividade econômica na virada do ano. Essa é a tônica da análise feita sobre os resultados do PIB brasileiro no segundo trimestre, recentemente divulgados pelo IBGE.

No recorte setorial, o destaque fica por conta do comparativo entre os resultados da atividade de construtoras e famílias.

As últimas sessões estão dedicadas ao tema sempre relevante da produtividade, tanto em sua relação com o programa habitacional quanto com a adoção de métodos construtivos industrializados.

ANÁLISE MACROECONÔMICA

O que os resultados do PIB do segundo semestre nos sugerem sobre 2024?

De certa forma, todo resultado relativo ao PIB é uma espécie de “olhar pelo retrovisor”. Nesse sentido, os dados divulgados pelo IBGE relativos ao segundo trimestre, apesar de favoráveis, precisam se interpretar em termos de seus impactos sobre as expectativas para os trimestres à frente e, em especial, para o início do próximo ano.

O ponto de partida para esse tipo de análise se refere à continuidade da expansão acima das projeções feitas na virada entre 2022 e 2023. Nesse sentido, os dados divulgados pelo IBGE mostram que, no segundo trimestre, a alta do PIB foi de 0,9% na comparação dessazonalizada com o trimestre anterior. Essa foi a oitava expansão seguida na série com ajuste sazonal.

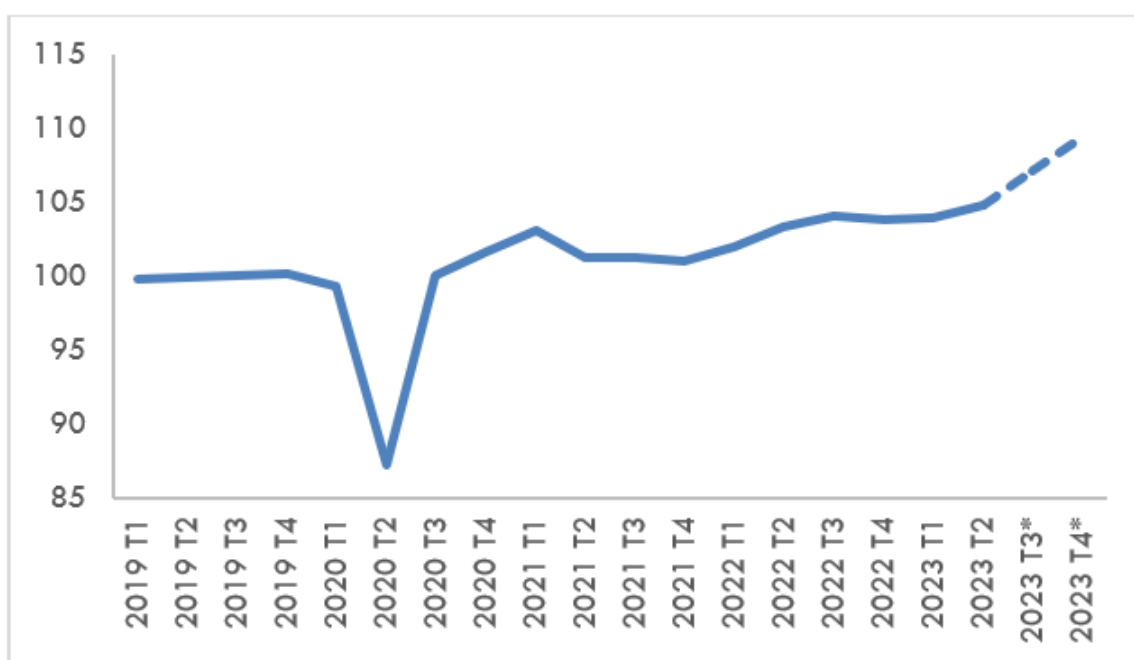
O resultado se situou no limite superior das projeções dos analistas, que estava em torno de 1% pouco antes da divulgação. Na comparação com o mesmo trimestre do ano passado, o PIB avançou 3,4%. Com isso, o crescimento acumulado no primeiro semestre chegou a 3,7%.

Um primeiro elemento de interesse para “jogar para frente” a tendências dos últimos trimestres se refere ao efeito carregamento. Como se sabe, sempre que o PIB encerra o último trimestre acima da média do próprio ano, ainda que permanecesse estável durante o ano seguinte, já

haveria um crescimento garantido, ainda que de caráter estatístico. E esse é o efeito carregamento.

Assim, ainda que o PIB desacelere no segundo semestre, passando a crescer apenas 0,4% por trimestre, o efeito carregamento que seria herdado pelo ano de 2024 seria da ordem de 0,72% (ver gráfico a seguir).

PIB Trimestral, série com ajuste sazonal
2019.T1 – 2023.T4
(Média 2019 = 100)



Fonte: IBGE.

* Projeções para 2023 T3 e T4.

Como esperado, essa dinâmica recente, acima das projeções feitas no início do ano, que apontavam para crescimento do PIB de apenas 0,78% em 2023 (Relatório Focus de 6 de janeiro), está alterando as expectativas. Para o ano em curso, o mesmo Relatório Focus projeta alta de 2,89%. Caso essa projeção se concretize, considerando os resultados já consolidados do primeiro semestre, o efeito carregamento seria da ordem de 2,9%.

Estranhamente, o mesmo Relatório Focus projeta para 2024 crescimento de apenas 1,5%. Para que ambas as projeções se concretizem – crescimento de 2,89% em 2023 e de apenas 1,5% em 2024 – seria necessário que a atividade econômica sofresse forte desaceleração ao longo do próximo ano, o que é incompatível com o atual ciclo de queda de juros – reforçado pela decisão unânime do COPOM em setembro de cortar a Selic em 0,5 ponto percentual.

A principal mensagem para os empresários do setor imobiliário é que as projeções de mercado ainda não se ajustaram e seguem pessimistas, apesar dos erros seguidos de projeção. Tudo indica que, assim como havia excesso de cautela no início de 2023, quando se projetava uma alta do PIB abaixo de 1%, as expectativas colhidas por pesquisas como o Focus estão igualmente viesadas para baixo.

A mesma percepção se dá quando se volta a atenção para as projeções de inflação. Segundo a edição mais recente do Focus, a projeção para o IPCA em 2024 é da ordem de 3,86%, patamar não apenas baixo como também dentro do intervalo de tolerância do regime de metas que, no próximo ano, terá como teto 4,5%.

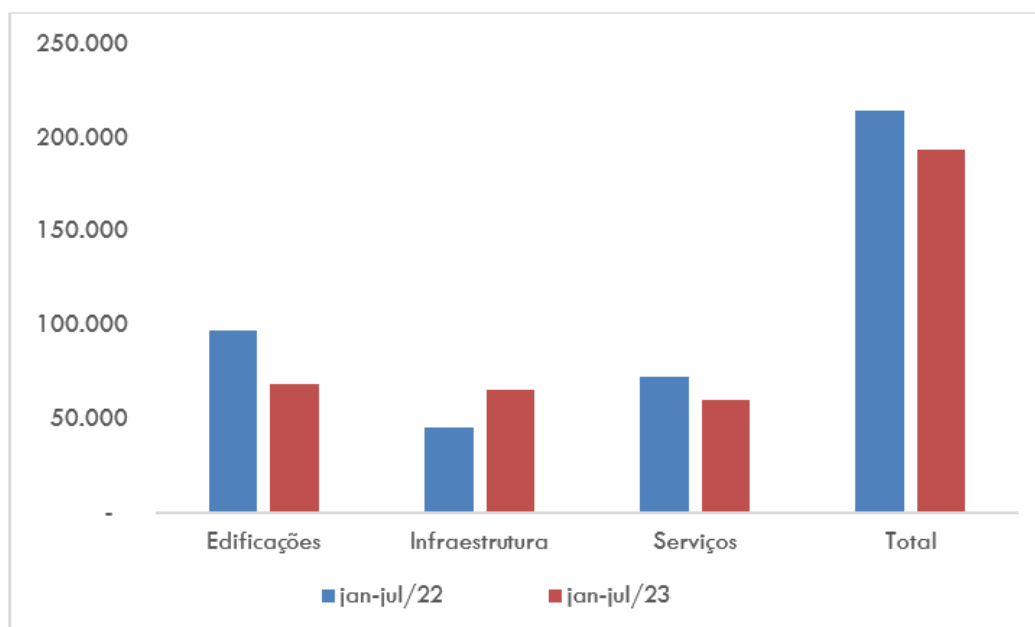
ANÁLISE SETORIAL

PIB setorial: empresas x famílias

Para a construção, o IBGE também mostra alta do PIB na comparação com o primeiro trimestre, resultado que vem depois de dois trimestres de retração. A taxa acumulada no ano registra elevação de apenas 0,9% na comparação com o mesmo período de 2022. Dessa forma, se as projeções para a economia tiveram uma melhora expressiva em relação ao que se previa no início do ano, para a construção o movimento está sendo o inverso - a previsão para o setor é de crescimento de 1,4%, abaixo, portanto, do previsto para a economia.

O desempenho medíocre da construção reflete diretamente o fim da onda de reformas ocorrida entre 2020 e 2021 e o efeito das altas taxas de juros sobre as famílias. Embora o IBGE, não discrimine o desempenho de acordo com a origem da demanda, outros indicadores sugerem o efeito da conjuntura mais adversa sobre as obras realizadas diretamente pelas famílias ou por pequenos empreiteiros contratados por elas. O comércio varejista de materiais de construção aponta queda de 3,6% do volume de vendas entre janeiro e junho em relação ao ano passado, que por sua vez, teve redução de 8,7% em 2022 em relação a 2021.

Vendas no primeiro semestre: 2014-23 Em unidades



Fonte: CAGED

A PNADC registrou diminuição de 2,8% no número de ocupados no setor no primeiro semestre, sendo que houve alta de 4,9% dos empregos com carteira e queda de 2,2% entre os trabalhadores sem carteira. O Caged também confirma a alta no mercado de trabalho formal nesse primeiro semestre. Ou seja, o crescimento setorial tem sido sustentado pela produção formal.

Isso não significa que as empresas também não estejam sentindo a conjuntura desfavorável. Mesmo o mercado paulistano, que tem se mostrado mais resiliente, tem acusado redução nas vendas nos três últimos meses até julho. No âmbito nacional, a pesquisa da CBIC apontou a retração a partir do segundo semestre do ano passado. De todo modo, o mercado de trabalho reflete as obras em andamento, resultado do ciclo forte que prevaleceu até o primeiro semestre de 2022.

Vale observar que a redução das vendas já se traduz em mudança no saldo líquido de empregos gerado pelas empresas de edificações. No entanto, enquanto o segmento de edificações registra redução em suas contratações (-30%), a infraestrutura tem acelerado (+44%), contribuindo para atenuar o impacto da queda nas obras residenciais.

O aumento dos lançamentos no padrão econômico, o que mais se retraiu nos últimos 12 meses, com a reedição do MCMV, pode gerar novo ciclo de negócios, fazendo com que a desaceleração do mercado de trabalho seja breve.

As perspectivas têm, de fato, se mostrado mais positivas com o início do ciclo de queda dos juros e com o MCMV. No entanto, há desafios importantes. Como ressaltado no boletim anterior, a queda na taxa de juros ainda vai demorar a ser percebida no MAP, como consequência do encolhimento da poupança e do funding mais caro.

No caso do MCMV, o grande desafio será melhorar a produtividade setorial, um requisito que, sem dúvida, será cada vez mais fundamental para assegurar a produção habitacional acessível com os escassos recursos disponíveis.

HABITAÇÃO SOCIAL

A importância da produtividade no novo MCMV

Ao longo do mês de setembro foi finalizada a entrega dos documentos que integram o processo orçamentário. Depois da PEC de Transição, que permitiu elevar despesas para cumprir promessas de campanha, a nova gestão apresenta seu projeto que começa a “rodar” a partir do segundo ano de governo.

O Plano Plurianual (PPA), que promove o planejamento de médio prazo (2024 a 2027), volta a ter participação social e traduz em programas, diretrizes e alocação de recursos nas políticas públicas, o perfil político, prioridades e estratégias do atual governo para atingir seus objetivos. Nesta edição, o PPA inova ao definir 69 indicadores e respectivas metas, seguindo modernas técnicas usadas em países da OCDE.

Entre os 88 Programas do PPA 2024-2027, encontra-se o “Moradia Digna (2220)” onde são alocados os recursos orçamentários do Programa Minha Casa Minha Vida.

Programação Orçamentária 2020 a 2024 – Moradia Digna
 (Valores em R\$1.000)

| Programa Moradia Digna | | | |
|-------------------------------|---|----------------------------|-------------------|
| Ano | Orçamentos Fiscal e da Seguridade Social | | |
| | Despesas Correntes | Despesas de Capital | Total |
| 2020 | 1.055.118 | 2.314.214 | 2.768.664 |
| 2021 | 468.320 | 1.412.612 | 1.635.100 |
| 2022 | 121.221 | 1.171.406 | 1.221.880 |
| 2023 | 1.905.258 | 8.485.573 | 10.493.883 |
| 2024 | 2.176.095 | 11.822.005 | 13.998.100 |
| 2025 | 0 | 14.648.015 | 14.648.015 |
| 2026 | 0 | 15.994.608 | 15.994.608 |
| 2027 | 0 | 16.683.516 | 16.683.516 |

Obs.: Os valores de 2020 a 2023 estão conforme dotação orçamentária final, sendo até 2022 corrigido pelo IPCA (dez/22).

Valores de 2024 a 2027 conforme PPA (PL nº 28/2023).

Fonte: Ministério do Planejamento, IBGE

Exceto em 2023, em função da alocação promovida pela PEC da Transição, chama atenção a elevação do volume de recursos programados no ciclo atual em relação ao anterior (2020-2023), mesmo corrigindo os valores pelo IPCA, o que confirma a importância do programa Moradia Digna (PMCMV) para o governo federal.

O Projeto de Lei Orçamentária (PLOA) 2024 registrou uma redução de R\$ 259 milhões em relação a previsão do PPA para o próximo ano, mas ainda assim, os recursos superam em mais de 30% àqueles alocados no orçamento deste ano.

Conforme a mensagem presidencial ao Congresso Nacional, os R\$ 13,7 bilhões previstos serão suficientes para continuidade das obras em andamento em 2023, além da contratação de 50.000 unidades habitacionais no exercício de 2024.

As contratações dos recursos estão em linha como o exercício fiscal (entre 75% e 80%), apesar de não terem sido encerradas as seleções deste ano, o que sugere resultar do esforço de retomar empreendimentos com obras paralisadas. Para 2023, o governo estima retomar 37,5 mil unidades habitacionais, sendo mais 32 mil nos anos seguintes. O efeito financeiro das novas contratações deverá ser refletido nos próximos exercícios fiscais.

Execução Orçamentária 2023 e PLOA 2024 – Moradia Digna

| Ação | 2023 | | | | 2024 |
|--|----------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| | Projeto de Lei | Dotação | Empenhado | Pago | Projeto de Lei |
| 00AF - Integralização de Cotas ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR | 34.185 | 7.774.703 | 7.537.903 | 4.362.709 | 10.842.000 |
| 00CW - Subvenção Econômica Destinada a Ampliação do Acesso ao Financiamento Habitacional | - | 126.296 | 126.296 | - | 5.000 |
| 00CX - Subvenção Econômica Destinada a Implementação de Projetos de Interesse Social em Áreas Rurais (Lei nº 14.118, de 2021) | 100 | 730.100 | - | - | 700.000 |
| 00CY - Transferências ao Fundo de Desenvolvimento Social – FDS (Lei nº 14.118, de 2021) | 38.448 | 1.036.251 | 515.000 | 515.000 | 1.469.204 |
| 0E64 - Subvenção Econômica Destinada à Habitação de Interesse Social em Cidades com menos de 50.000 Habitantes (Lei nº 14.118, de 2021) | 5.000 | 4.834 | - | - | - |
| 00SW - Apoio à Regularização Fundiária em Áreas Urbanas | 150 | 150 | - | - | - |
| 00T2 - Apoio à Urbanização de Assentamentos Precários | 3.500 | 502.150 | 130.000 | 2.857 | - |
| 00TH - Apoio à Urbanização de Assentamentos Precários por meio do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social | 250 | 1.435 | 250 | - | - |
| 00TI - Apoio à Produção Habitacional de Interesse Social | 15 | 204.240 | - | - | 700.005 |
| 00TJ - Apoio à Melhoria Habitacional | 5 | 5 | - | - | - |
| 00VM - Subvenção econômica destinada à habitação de interesse social em cidades com menos de 80.000 Habitantes – Oferta Pública (Lei nº 14.620, de 2023) | - | - | - | - | 1.000 |
| 2029 - Apoio à Competitividade e à Modernização da Construção Civil com Sustentabilidade Ambiental | 27 | 35 | - | - | 30 |
| 8873 - Apoio ao Fortalecimento Institucional dos Agentes Integrantes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS | 633 | 10.633 | 13 | 13 | 22.000 |
| TOTAIS | 82.312 | 10.390.831 | 8.309.462 | 4.880.580 | 13.739.239 |

Fonte: Painel OGU e PLOA 2024.

Entretanto, os documentos orçamentários, as metas anunciadas para o programa habitacional e os riscos fiscais oferecem informações importantes aos agentes econômicos.

Vale destacar que os orçamentos públicos operam com crédito, mas os pagamentos são efetivados com recursos financeiros que ainda não foram arrecadados, particularmente, no atual regime fiscal. Portanto, as receitas, que segundo vários analistas estão superestimadas ou

incertas, diante de medidas que ainda precisam ser aprovadas pelo Congresso Nacional, podem ser frustradas e promover contingenciamentos ao longo dos exercícios fiscais para atingir as metas definidas de resultado primário.

Ainda que, parte das unidades da Faixa 1 seja realizada com recursos do FGTS, será majoritariamente dos orçamentos públicos (federal com parcerias dos estados e municípios) que se viabilizará a contratação da meta de 1 milhão de moradias neste segmento de renda até 2026. Este desafio exigirá que os orçamentos sejam executados no próprio exercício fiscal (menor volume possível de “restos a pagar”) para que os recursos alocados no ano seguinte permitam novas contratações de maneira financeiramente sustentável. Dessa forma se evitará o efeito “bola de neve” que em um momento de restrição fiscal mais intensa pode paralisar os fluxos de pagamento e, conseqüentemente, fragilizar (ou inviabilizar) as construtoras responsáveis.

Considerando que os ciclos produtivos, em geral, giram em torno de 18 a 24 meses é razoável supor que devam ser priorizados projetos com utilizem processos construtivos mais eficientes e produtivos, ou seja, que permitam “produzir mais com menos e em menos tempo”, preferencialmente no mesmo ano da contratação (12 meses).

Estas suspeitas, resultantes de metas ousadas do programa habitacional e orçamentos fiscais com elevações modestas (próximos da média de inflação oficial projetada e dos custos associados), são também encontradas nos objetivos do Programa Moradia Digna, no PPA 2024-2027.

Consta no objetivo geral a “elevação dos padrões de habitabilidade” e nos objetivos específicos, a meta de “elevar os patamares da qualidade da construção civil, por meio da criação e implementação de mecanismos de modernização tecnológica e gerencial, incluindo conceitos e metas de sustentabilidade, visando ampliar o acesso à moradia digna para a população de menor renda” ao nível de 90%.

Somam-se ainda o alinhamento da política habitacional para o atingimento dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas, que no novo Programa de Aceleração de Crescimento (PAC) integra o ODS 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis).

Portanto, a produtividade, a conformidade de materiais e a sustentabilidade das habitações passam a integrar as prioridades do PMCMV, de maneira que, projetos alinhados com estes princípios tendem a obter melhores resultados nesta nova edição do programa habitacional.

Produtividade e industrialização na construção

É importante destacar que o aumento da produtividade já é uma preocupação relevante de algumas empresas da construção civil brasileira. A agenda mais ampla contempla modernização, industrialização e sustentabilidade.

Mas quão disseminada está essa agenda entre as empresas? É possível captar alguma mudança na produtividade setorial?

A Pesquisa Anual da Indústria da Construção traz boas e más notícias a esse respeito. A análise da evolução da produtividade das empresas de Edificações, medida por valor acionado por pessoal ocupado, para o período de 2007 a 2021 (último dado disponível), revela que para as empresas de Edificações houve aumento de 13,6%, percentual já corrigido pela inflação

(IPCA). A má notícia vem do segmento de Serviços Especializados, onde estão as empresas terceirizadas, contratadas pelo segmento de Edificações, que teve queda em sua produtividade de 15,8%, no mesmo período.

O que os números significam? Que a produtividade consolidada está pior. E é isso que importa, pois sem um trabalho conjunto com os prestadores de serviços, o ganho será perdido.

A literatura acadêmica aponta que os fatores embutidos no trabalhador explicam 50% da diferença de produtividade entre países e setores. O segmento de Serviços Especializados é o mais intensivo em mão de obra, portanto, seu desempenho está diretamente relacionado à qualificação de seus trabalhadores, reforçando a importância do treinamento.

Mas isso não é tudo. A outra metade é causada pelo entorno, ou seja, fatores como práticas de gestão das empresas também contam bastante. Vale destacar que a construção e o mercado imobiliário, em especial, padecem com outras dificuldades como o sistema de financiamento à aquisição de imóveis novos: as famílias financiam parte do imóvel com as incorporadoras antes da entrega das chaves, o que torna desvantajoso antecipar a conclusão da obra.

Por fim cabe ressaltar a importância dos processos construtivos, ou dos baixos níveis de utilização de processos industrializados. Sondagem realizada pelo FGV IBRE em abril de 2023 junto às empresas de construção do país trouxe um retrato bastante negativo a esse respeito: menos de 35% das empresas utilizam sistemas pré-fabricados em suas obras e entre aqueles que dizem usar sistemas pré-fabricados, a maioria, cerca de 60%, utiliza em no máximo 25% de suas obras.

CUSTOS

ICC -DI São Paulo se mantém abaixo da taxa nacional

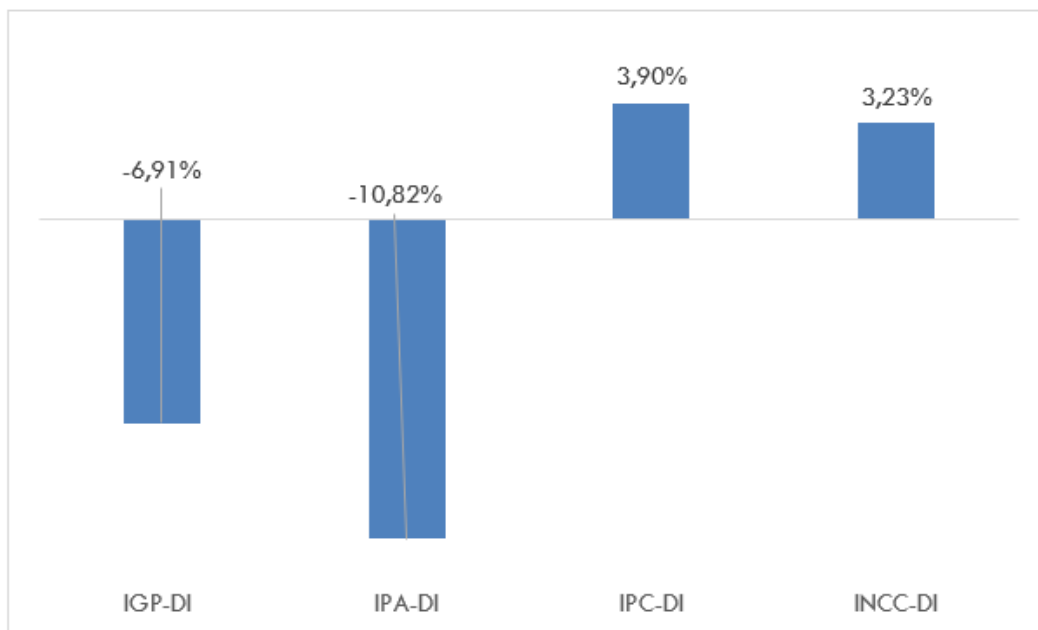
Em agosto, o INCC-DI teve pequena aceleração, passando de 0,10% para 0,17%. Pelo quarto mês consecutivo, o subgrupo materiais e equipamentos teve deflação (- 0,18%). Os vergalhões e o cimento foram os principais insumos a contribuir para o resultado negativo. O subgrupo da mão de obra voltou a acelerar com variação de 0,61% no mês.

Em 12 meses, o INCC-DI registra variação acumulada de 3,23%, abaixo da taxa do IPC para o mesmo período.

Em 12 meses, o INCC-DI registra taxa de 3,15%, resultado muito inferior ao do mesmo período de 2022, quando a taxa estava em 11,59%.

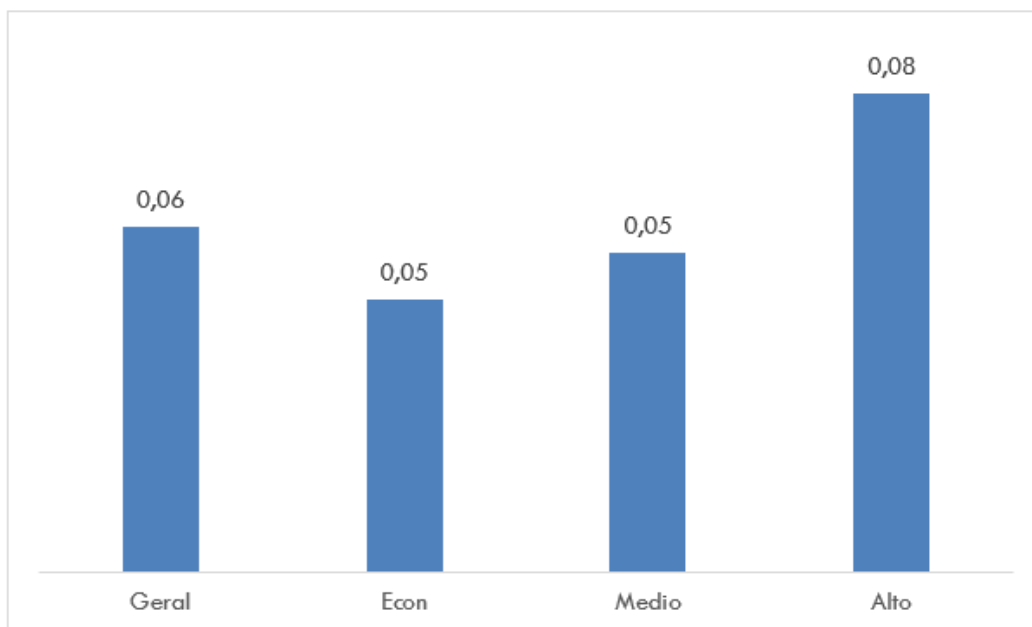
Por sua vez, em agosto, o ICC-SP São Paulo teve variação positiva no mês de 0,06%, resultado da queda de 0,27% do subgrupo Materiais e Equipamentos. Em 12 meses, o índice de São Paulo continua a sustentar variação inferior à média nacional, com taxa de 2,16%. O padrão alto teve a maior taxa mensal, com 0,08%.

IGP-DI e componentes: Ago.2023
Taxa acumulada em 12 meses



Fonte: FGV IBRE.

ICC-DI SP, por padrão: Ago.2023
Taxa mensal, em %



Fonte: FGV IBRE.

FICHA TÉCNICA

SECOVI - SP

Rodrigo Luna
Presidente

Ely Wertheim
Presidente Executivo/CEO

Celso Petrucci
Economista-chefe

Elaboração
Secovi-SP e Econit Ass. Econômica

O Boletim Mensal de Acompanhamento do Mercado Imobiliário é um informativo exclusivo para associados do Secovi-SP. Para uso interno. Proibida a reprodução.