

REPORT
MARÇO, 2024

Minha Casa, Minha Vida

Qual o apetite e os desafios para
novos investimentos em 2024?



PANORAMA

Nos últimos 12 meses, o programa Minha Casa, Minha Vida voltou a operar com uma série de ajustes significativos de sua antiga versão que impactaram positivamente o mercado, atraindo o interesse das incorporadoras e resultando no aumento no número de unidades vendidas.

Com o horizonte voltado para 2024, o GRI Club reuniu líderes de empresas que atuam no segmento para traçar as expectativas e debater os atuais desafios do setor.

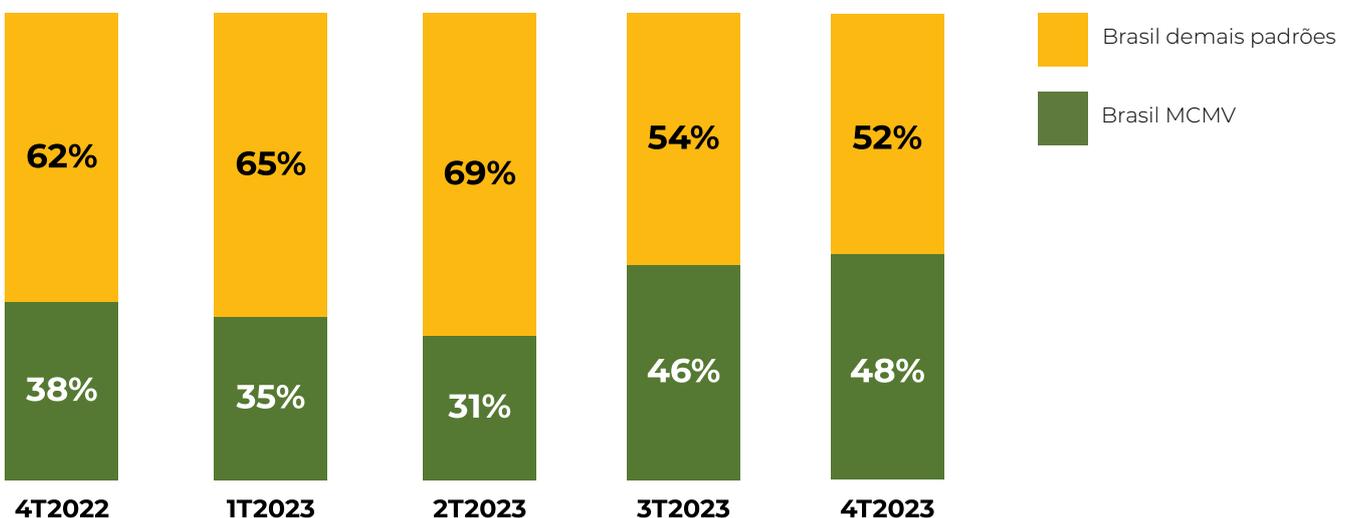
Considerando a demanda habitacional no Brasil e os esforços do governo em aumentar o valor teto dos imóveis e subsídios, ajustando continuamente o programa para mantê-lo atrativo, uma gestora de fundos ressalta a resiliência do Minha Casa, Minha Vida como uma tese de sucesso. “Parte do nosso portfólio vai sempre estar voltado para habitação de baixa renda”, declara.

Segundo dados da Brain Inteligência Estratégica e da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), as unidades do programa avançaram no cenário imobiliário nacional desde os ajustes. No último trimestre de 2023, elas representaram 48% das unidades lançadas (40.962) e 39% do total de vendas (31.881).

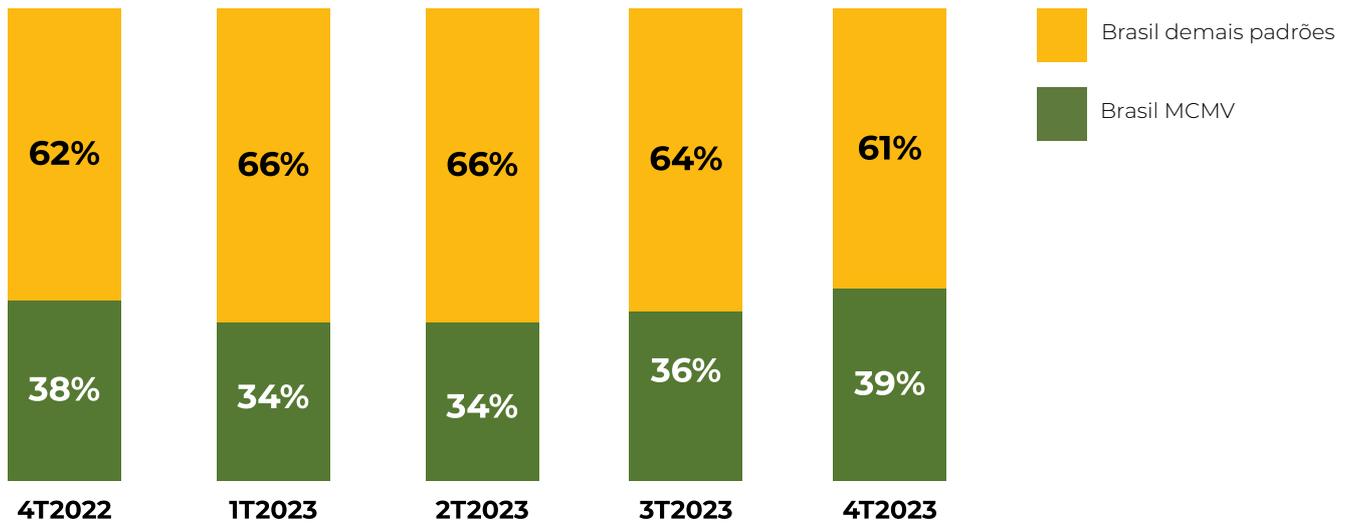
Houve também um aumento de 14,7% nos lançamentos em relação ao mesmo período de 2022 (35.718) e 4% nas vendas (30.655).

Com expectativa para a sequência dos cortes na taxa Selic, a pesquisa ainda aponta para um crescimento do segmento de 5% a 10% em 2024, enquanto o mercado imobiliário como um todo deve seguir estável ou aumentar em até 5%. “Esperamos um bom ano. A gente tem bastante coisa nessa faixa de segmento para ser lançada”, relata um desenvolvedor.

Unidades residenciais **lançadas** por padrão



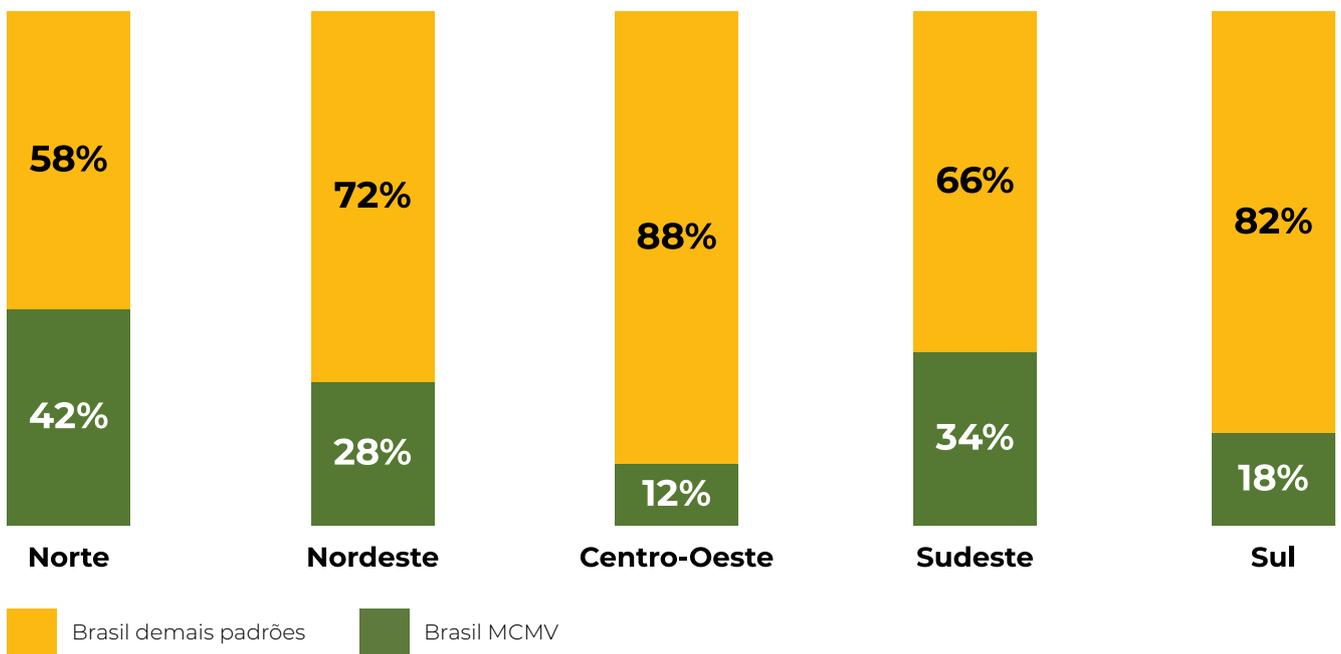
Unidades residenciais **vendidas** por padrão



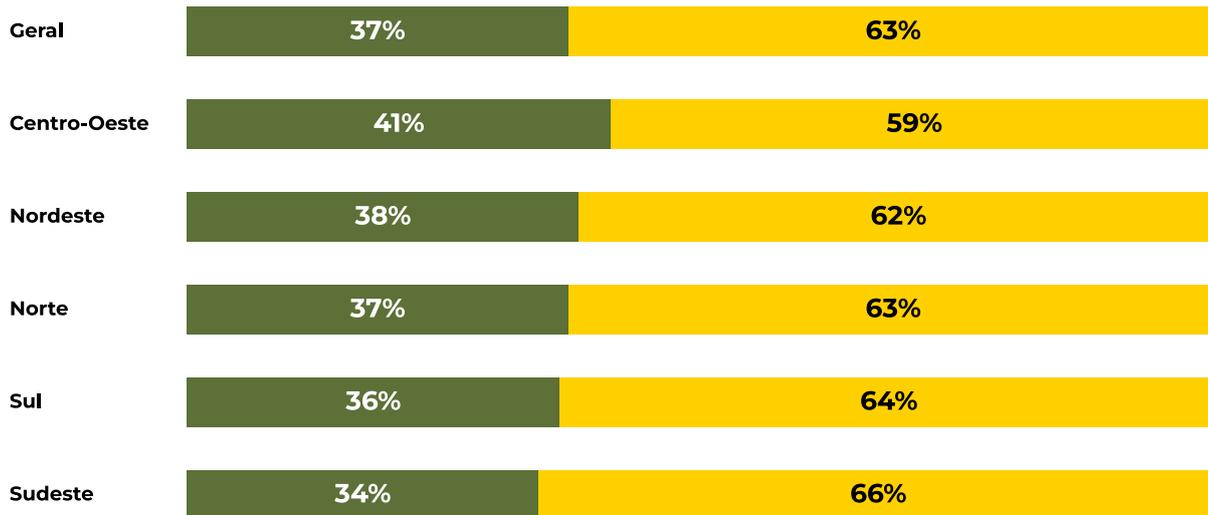
Quanto à oferta, o programa também chama a atenção pela sua velocidade de vendas. Do total disponível de outubro a dezembro, apenas 29% eram unidades do MCMV (83.653), enquanto 79% são de outros padrões (202.748). Se mais nada for lançado, os dados apontam para um esgotamento do estoque em 9 meses.

Quanto às regiões, o Sudeste apresentou o maior número de lançamentos no final do ano (24.610), seguido pelo Nordeste (7.949), Sul (4.752), Centro-Oeste (2.346) e Norte (1.305). A região também liderou as vendas (18.555) e tem a maior oferta (49.184), com uma intenção de compra de 34%.

Oferta Final



Intenção de compra



DESAFIOS ATUAIS

Aprovação

Apesar das oportunidades e dos esforços para impulsionar o programa, os participantes destacam desafios relacionados ao tempo e à complexidade das aprovações de grandes projetos, muitas vezes característicos do modelo, o que pode afastar o investimento, sobretudo estrangeiro.

“O nosso fundo tem cerca de dez anos para ser realizado, investir e sair, ou seja, devolver o capital remunerado para o investidor. Se você considera sete anos de aprovação, está inviabilizada a questão do capital estrangeiro no país em habitação de interesse social, ainda mais pela concorrência com outras classes de ativos”, afirma uma gestora.

O vice-presidente imobiliário de uma grande construtora revela que a empresa está evitando grandes projetos de loteamentos, caracterizados por aprovações complexas e de alto impacto urbanístico, referindo-se, inclusive, a uma experiência de aprovação que se estendeu por 12 anos.



“Temos mais de R\$1,5 bilhão em orçamentos e 450 obras de urbanização em andamento. Isso é cobrir um gap do Estado, do ponto de vista de viário, esgoto, água, iluminação etc. E nesse caso não tem subsídio, a gente tem que fazer isso com recurso próprio. Não é só o custo do terreno que é importante, existe um custo de urbanização”, declara.

Financiamento

A viabilidade do FGTS também é uma preocupação. O montante de empréstimos aumentou 56% de 2022 (R\$ 65,3 bi) para o terceiro trimestre de 2023 (R\$ 102 bi) - no mesmo período, o número de unidades financiadas subiu 29%, passando de 384,5 mil para 494,1 mil.

“No final do ano, tivemos dificuldades em contratar financiamento PJ por falta de funding em determinadas regiões, o que acabou afetando um pouco nossa capacidade de lançar projetos e repassar mais rápido”, afirma.

Existe uma preocupação de que os recursos destinados a novos imóveis estejam sendo direcionados para o financiamento de imóveis usados, uma característica do novo modelo do programa.

Embora contribua para a redução do déficit habitacional, um player afirma que essa realocação de recursos impacta toda a cadeia de construção, incorporação e vendas, com influência no emprego e na macroeconomia, impedindo a volta do recurso para o sistema.

A correção do saldo da linha pró-cotista, da Caixa Econômica Federal, também foi tema da discussão. Para os participantes, considerar o retorno de uma taxa maior (atualmente em 3%) do que a aplicada nos financiamentos habitacionais, principalmente para as faixas 1 e 2 (4% a 6%), é aplicar uma pressão adicional ao sistema de financiamento e comprometer o programa.

“Se considerarmos um cenário hipotético, passando de TR + 3% para TR + 6%, as prestações poderiam subir entre 30% a 35%. Isso comprometeria cerca de 70% das famílias atendidas pelo programa, já que uma renda de R\$ 2.000 precisaria ser de R\$ 4.200 para cobrir esses pagamentos. Compreendo a importância da remuneração do cotista, mas o FGTS é fundamental para viabilizar moradias populares e deve manter taxas de juros e prestações competitivas”, afirma a diretora de uma gestora.

Qual a solução?

Um executivo sugere a possibilidade de vincular o recurso do FGTS em investimentos externos sem a obrigação de retirá-lo do fundo, destacando a variedade de investimentos financeiros disponíveis no mercado, abrangendo diferentes tipos de papéis, mas cuja viabilidade depende das regras do mercado.

Outro player destaca que o longo prazo dos financiamentos do Minha Casa, Minha vida já permite uma acessibilidade maior para quem deseja comprar. “O sistema rapidamente se apropriou da chegada do 420, que é o parcelamento em 35 anos. No início a Caixa estava monitorando, mas agora já quase não se faz mais o 360. Existe um novo padrão”.



PRÓXIMOS CAPÍTULOS

Entre ajustes cruciais para o setor, tanto o RET de 1% quanto o FGTS Futuro são levantados como alavancas promissoras que, apesar de prometidas, ainda estão em discussão para implementação.

Um líder aponta que o RET de 1% deve oferecer um alívio para as incorporadoras, permitindo foco específico na faixa 1, enquanto o FGTS Futuro promete facilitar o financiamento na outra ponta. “É importante fazer movimentos de maneira sustentável, de modo que não quebre nenhuma das pontas”, afirma um player.

Além disso, um desenvolvedor aponta para os benefícios de se discutir a implementação de uma legislação supramunicipal capaz de simplificar os processos de aprovação no âmbito do Minha Casa, Minha Vida. “Nos mais de 20 municípios em que operamos no estado de São Paulo, há vários projetos que precisaram ter soluções diferentes por conta de legislações específicas, como é o caso de Jundiaí, Limeira e Taubaté”, destaca um executivo.

Vale ressaltar que novidades sobre o programa estão previstas para março, com a próxima reunião do conselho curador, onde serão discutidos o montante aprovado para habitação no orçamento do FGTS e a efetivação do FGTS Futuro.

Crédito: Reprodução/Freepik



JUNTE-SE AOS PRINCIPAIS TOMADORES DE DECISÃO EM
18 DE JUNHO, NO SÃO PAULO CORPORATE TOWERS



GRI RESIDENCIAL BRASIL 2024

Faça parte do
futuro do mercado
residencial no Brasil

[Acesse griclub.org](https://www.griclub.org)

O GRI Club

Fundado em 1998, em Londres, o GRI Club reúne atualmente mais de 15 mil executivos seniores espalhados em 100 países, com atuação nos mercados imobiliário e de infraestrutura.

O modelo inovador de discussões do GRI Club permite a livre participação de todos os executivos, fomentando a troca de experiências e conhecimento, o networking e a geração de negócios.

Membros do clube também têm à disposição uma plataforma exclusiva para ver mais informações sobre os executivos e as respectivas empresas, marcar reuniões e acessar de modo irrestrito todos os nossos conteúdos.

Saiba mais sobre o **GRI Club Brazil**



Robinson Silva

PARTNER, REAL ESTATE
robinson.silva@griclub.org