O RECENTE CICLO DE RETRAÇÃO NO SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL

Análises das condições de produção e de acesso à moradia

Carolina M. Pozzi de Castro (UFABC e UFSCar)

Letícia Moreira Sígolo (USJT)

RESUMO GERAL

O tratamento da habitação como um ativo financeiro foi elemento central nas análises sobre a crise financeira global de 2008. Ainda que haja uma tendência geral dos produtos imobiliários se converterem em ativos financeiros, essa relação apresenta variações significativas como observado nas análises recentes elaboradas por AALBERS (2012), BALL (2016), HARVEY (2011), LAPAVITSAS (2009), ROLNIK (2015), entre outros. A profundidade desse movimento responde a diferentes padrões de desenvolvimento, arranjos institucionais, políticos, sociais, etc. Nesse aspecto, as transformações por que passaram os países latino-americanos a partir da ascensão do neoliberalismo nas duas últimas décadas do século XX, impactaram de maneira profunda a dinâmica produtiva nos espaços urbanos e do ambiente construído. Especialmente, a partir dos anos 1980, houve uma desarticulação dos sistemas econômicos nacionais (FURTADO, 1992) e, com o aprofundamento da transnacionalização dos capitais, ficou cada vez mais difícil manter e/ou reforçar a autonomia do Estado sobre as políticas econômicas e sociais. Em diversas proporções, esse movimento que inscreveu um padrão neoliberal de reprodução do capital e de atuação estatal sobre as esferas do planejamento foi identificado em toda a América Latina (CANO, 2016; KLINK e BARCELLOS, 2017; MIOTO, 2015).

Destarte, a economia nesse novo padrão de acumulação tem sido marcada pela dominância do capital financeiro em relação às demais frações de capital, tornando a velocidade de circulação e de valorização do capital muito maior, bem como conferindo um padrão de instabilidade sistêmica inédito. Nesse processo, o espaço urbano tornou-se lócus privilegiado da atuação capitalista, dado que os negócios imobiliários foram cada vez mais associados aos ganhos especulativos sobre a terra e aos grandes empreendimentos de infraestrutura e imobiliários, fontes relevantes de extração de valor. No caso dos países subdesenvolvidos, onde estruturas modernas e atrasadas se articulam de forma específica no processo de valorização, os capitais nacionais, tradicionalmente vinculados à construção civil, tiveram que se adaptar à nova lógica ainda mais predatória do ponto de vista social e

ISSN: 1984-8781 - Código verificador: kBa3g9JWWHWa

ambiental. Isso resultou em parcial internacionalização das empresas e na abertura de capitais de muitas delas, colocando a valorização de ativos como objetivo último.

No Brasil, nessa crescente imbricação do setor imobiliário com as finanças, a diversificação da forma de participação do capital financeiro evidenciou uma miríade de parcerias e arranjos segundo os portes e as estratégias de atuação das empresas (SHIMBO e CASTRO, 2010; SILVA et al, 2015). Além disso, com a abertura de capitais e a internacionalização do setor, novos agentes passaram atuar na dinâmica imobiliária como os gestores dos fundos e as corretoras de investimento, agregando novas estratégias de valorização financeiro-imobiliária, que se diferenciaram nos ciclos expansivo e de retração que atingiram este mercado (FIX, 2011; ROYER, 2017; RUFINO, 2012; SANFELICI, 2013; SÍGOLO, 2014; SHIMBO, 2010).

Em que pese as iniciativas que visavam alargar o processo de financeirização via internacionalização, o recente ciclo expansivo do setor contou com relevante participação do Estado e foi alavancado em grande medida pelos fundos públicos e/ou semi-públicos para produção e acesso via subsídios, incentivos fiscais e ampliação da oferta de crédito à produção e à demanda. Esse movimento também foi reforçado pelas tendências da economia real, com a melhora na estruturação do mercado de trabalho mediante a formalização e a recuperação do rendimento do trabalhador (MARICATO, 2011). Destaca-se ainda, em resposta à crise financeira global de 2008, a adoção de medidas fiscais e monetárias anticíclicas como o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (CARDOSO et al., 2017; FIX, 2011; MARQUES, 2016; MIOTO, 2015; SÍGOLO, 2014).

Todavia, no atual contexto de retração, as medidas utilizadas no ciclo anterior de estímulos econômicos, aumento do gasto social e do investimento estatal, desonerações e financiamento subsidiado mostraram-se incapazes de manter os níveis de crescimento do setor. A partir do agravamento deste quadro e com a deflagração da crise político-institucional no país, observam-se mudanças na dinâmica produtiva como o aumento da capacidade ociosa das empresas do setor, a devolução de imóveis (distratos), a queda dos estoques de longo prazo (terrenos), a concentração da produção nos mercados imobiliários consolidados e os saldos negativos de emprego na construção civil. Destaca-se ainda o aumento da fragilidade financeira das empresas, acompanhada pelo crescente endividamento e redução do nível de investimento (MIOTO e PENHA, 2018). Por sua vez, neste contexto de retração, incrementou-se a retomada de imóveis devido à inadimplência das famílias, visto que a expansão do crédito acarretara o aumento do endividamento decorrente do empréstimo para a compra de moradias acessíveis.

No caso brasileiro, identificam-se ainda diferenças regionais e territoriais, destacando-se a metrópole paulistana como centro de difusão de novas formas de imbricação entre o setor financeiro e o setor imobiliário residencial, bem como de novos arranjos empresariais decorrentes das reestruturações engendradas nos diferentes ciclos produtivos recentes. Assim, a produção habitacional pós-2008 no Brasil e na RMSP é aqui considerada como laboratório de investigação, sendo esta última objeto privilegiado para as análises propostas tanto pela extensão, variedade de perfis municipais e de empresas atuantes, quanto pelos arcabouços institucionais, de políticas urbanas e habitacionais (CASTRO, MIOTO e SÍGOLO, 2018; SILVA et al, 2015).

ISSN: 1984-8781 - Código verificador: kBa3g9JWWHWa

Dessa forma, a perspectiva proposta explora a relação entre o espaço urbano/ambiente construído e os ciclos econômicos e, portanto, o transcurso dos períodos de boom, desaceleração e retração do setor imobiliário residencial nos anos 2000. A análise da dinâmica do setor imobiliário residencial de forma cíclica, ou seja, em consonância com o movimento geral da economia, nos permite ampliar o entendimento das correlações entre os condicionantes macroeconômicos e a dinâmica do capital imobiliário mediadas pelas políticas urbanas e habitacionais e pelos arcabouços regulatórios, dada a relevante participação do Estado embasando essa dinâmica. Nesta perspectiva são problematizadas as transformações das estruturas produtivas e das relações de trabalho no setor da construção/edificações, bem como identificados os momentos de aprofundamento de sua imbricação com as finanças e com as instâncias decisórias sobre a destinação dos fundos públicos e semi-públicos, constituindo assim, chaves interpretativas do cenário atual de retração do setor por meio de múltiplas análises em suas diferentes escalas.

Assim, essa sessão propõe uma abordagem dos aspectos acima elencados do caso brasileiro, identificados ao longo dos anos 2000, buscando contribuir para o debate sobre as mudanças e as continuidades na estrutura de financiamento imobiliário residencial, a trajetória do setor imobiliário e suas correlações com as finanças, as estratégias e os arranjos empresariais e destas com o mercado de trabalho da construção/edificações. Além disso, apresenta como objeto de análise o mercado imobiliário residencial da Região Metropolitana de São Paulo no tocante às dinâmicas territoriais, bem como o comportamento e a caracterização da oferta para o período selecionado.

A ESTRUTURA DE PROVISÃO HABITACIONAL NA METRÓPOLE PAULISTANA NO ATUAL CICLO DE RETRAÇÃO

Carolina M. Pozzi de Castro (UFABC / UFSCar) e Letícia M. Sígolo (USJT)

Propõe-se apresentar uma análise sobre a dinâmica da produção habitacional na Região Metropolitana de São Paulo e nos diferentes municípios que a compõem, abrangendo o pós-2008, e especialmente, atenta-se às características diferenciadas da oferta e às estratégias das empresas – considerando se estas são de capital aberto/fechado, de atuação local/nacional. Pretende-se, desta forma, contribuir para o debate sobre as características da provisão habitacional na RMSP e sobre a diversidade de arranjos que permitem, em maior ou menor intensidade a participação direta das finanças na produção do ambiente construído, destacando-se a interferência de fatores territoriais, bem como das políticas urbanas. Ademais, identificar as mudanças e permanências nas estruturas de provisão habitacional a partir das trajetórias dos agentes ao longo dos ciclos de expansão, desaceleração e retração do setor. Para tanto, ao adotar uma periodização, lança-se mão de dados setoriais sobre a oferta de imóveis, comportamento das empresas, padrão geográfico da oferta, preço e tipologia dos produtos ofertados, entre outros. Observam-se, assim, mercados constituintes da metrópole paulistana de mais consolidados a mais frágeis e se verificam tendências gerais na região no atual ciclo de retração.

ISSN: 1984-8781 - Código verificador: kBa3g9JWWHWa

ASPECTOS MACROECONÔMICOS E O COMPORTAMENTO DAS EMPRESAS DO SETOR IMOBILIÁRIO NO ATUAL CICLO DE RETRAÇÃO NO BRASIL

Beatriz T. Mioto (UFABC) e Carlos Penha (Unicamp)

O processo de retração da economia brasileira a partir da segunda década dos anos 2000 apresenta diversas dimensões. Entre as mais notáveis, estão a dinâmica da economia real (da renda e do emprego) e o desempenho dos setores que tiveram participação relevante no bom desempenho econômico do país da década precedente. Diante dessas observações, esse componente da sessão livre tem o objetivo de avaliar os principais determinantes macroeconômicos da crise, com um olhar específico sobre o setor da construção civil/edificações atentando também para o comportamento de algumas das maiores empresas do ramo. Serão enfatizadas as tendências do valor adicionado, do investimento, da produção, do consumo e do crédito e, no caso do comportamento das empresas, será realizado um balanço das estratégias de produção, gestão de ativos, patrimônio e dívida. Com isso, pretende-se dar um panorama geral que embase a discussão dos demais eixos da sessão.

O MERCADO DE TRABALHO NO SETOR DA CONSTRUÇÃO NO ATUAL CICLO DE RETRAÇÃO NO BRASIL E NA RMSP

Juliana Bacelar de Araujo (UFRN)

Dentre as dimensões da crise econômica, uma das que apresentam maior impacto social é o emprego, o qual compromete também a renda e o consumo das famílias. Após uma tendência sistemática de redução nas taxas de desemprego, aumento real do salário mínimo, aumento da renda média e da formalização das relações de trabalho, o mercado de trabalho brasileiro apresenta, desde o final de 2014, deterioração dos seus indicadores, inclusive com aumento do trabalho por conta própria e sem proteção social e queda da renda do trabalho. Entre os setores mais afetados está a construção civil, que vinha de um período de expressiva expansão do emprego formal ligado a investimentos em infraestrutura econômica e social e ao mercado imobiliário, e que apresenta, historicamente, uma relação importante com o emprego urbano, principalmente nas metrópoles. Essa subseção tratará, por conseguinte, da dinâmica do mercado de trabalho na construção civil no Brasil e na Região Metropolitana de São Paulo pós-2012. Serão apresentados indicadores de ocupação e desocupação, posição na ocupação e rendimentos, de acordo com os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua do IBGE e da Relação Anual de Informações Sociais do Ministério do Trabalho.

ISSN: 1984-8781 - Código verificador: kBa3g9JWWHWa

A REESTRUTURAÇÃO DO FINANCIAMENTO NO ATUAL CICLO DE RETRAÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL

Raphael Brito Faustino (FAU USP) e Luciana O. Royer (FAU USP)

A partir das pesquisas em andamento no grupo de pesquisa CNPq "Produção do Espaço Urbano e Finanças Contemporâneas: o papel do fundo público" coordenado pela Profa. Dra. Luciana de Oliveira Royer na FAU-USP, propõe-se na apresentação discutir se houve reestruturação do financiamento no atual ciclo de retração do setor imobiliário. É sabido que a crise econômica que atinge o Brasil a partir de 2014 afeta significativamente os investimentos no setor imobiliário. Sob impacto das políticas de austeridade implantadas no país a partir de 2015, o financiamento do setor sofre expressiva retração, em especial, na parcela de recursos não onerosos do Orçamento Geral da União (OGU), enquanto o orçamento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) eleva-se de maneira expressiva no período 2014-2018. Contudo, os impactos da crise econômica no mercado de trabalho reduziram a arrecadação líquida do FGTS nos últimos anos, o que pode significar restrições para utilização desta fonte no futuro. Neste sentido, busca-se identificar as formas de financiamento do setor imobiliário no período recente, bem como apontar perspectivas futuras sobre novas possibilidades de financiamento a partir de novos instrumentos.

ISSN: 1984-8781 - Código verificador: **kBa3g9JWWHWa**