
HABITAÇÃO PARA BAIXA RENDA: OS EMPREENDIMENTOS FUNCIONAM?

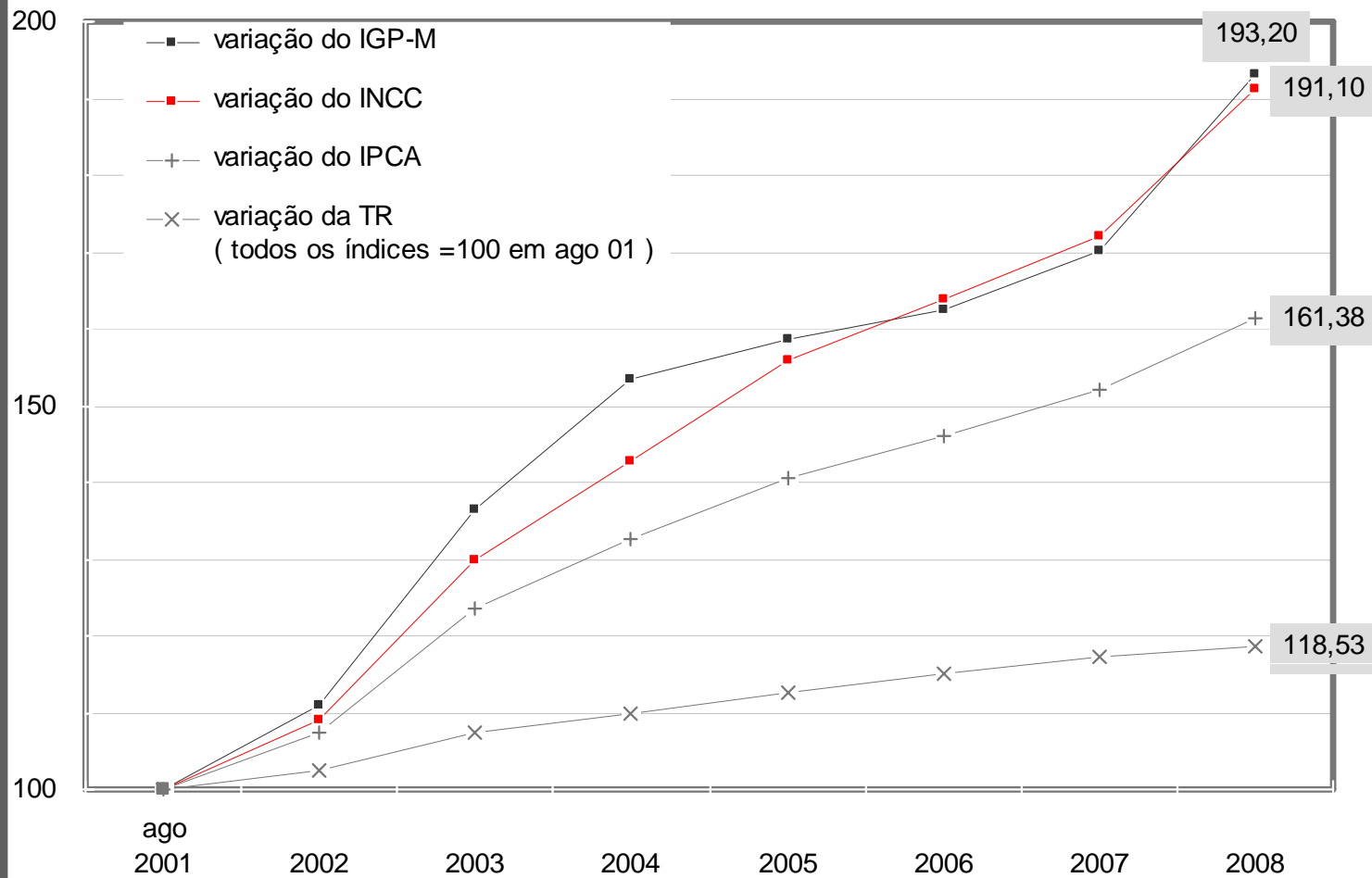
CARTA TRIMESTRAL DO NRE-POLI
disponível em www.realestate.br

Prof. Dr. João da Rocha Lima Jr.
Núcleo de Real Estate da
Escola Politécnica da USP
UNITAS Consultoria

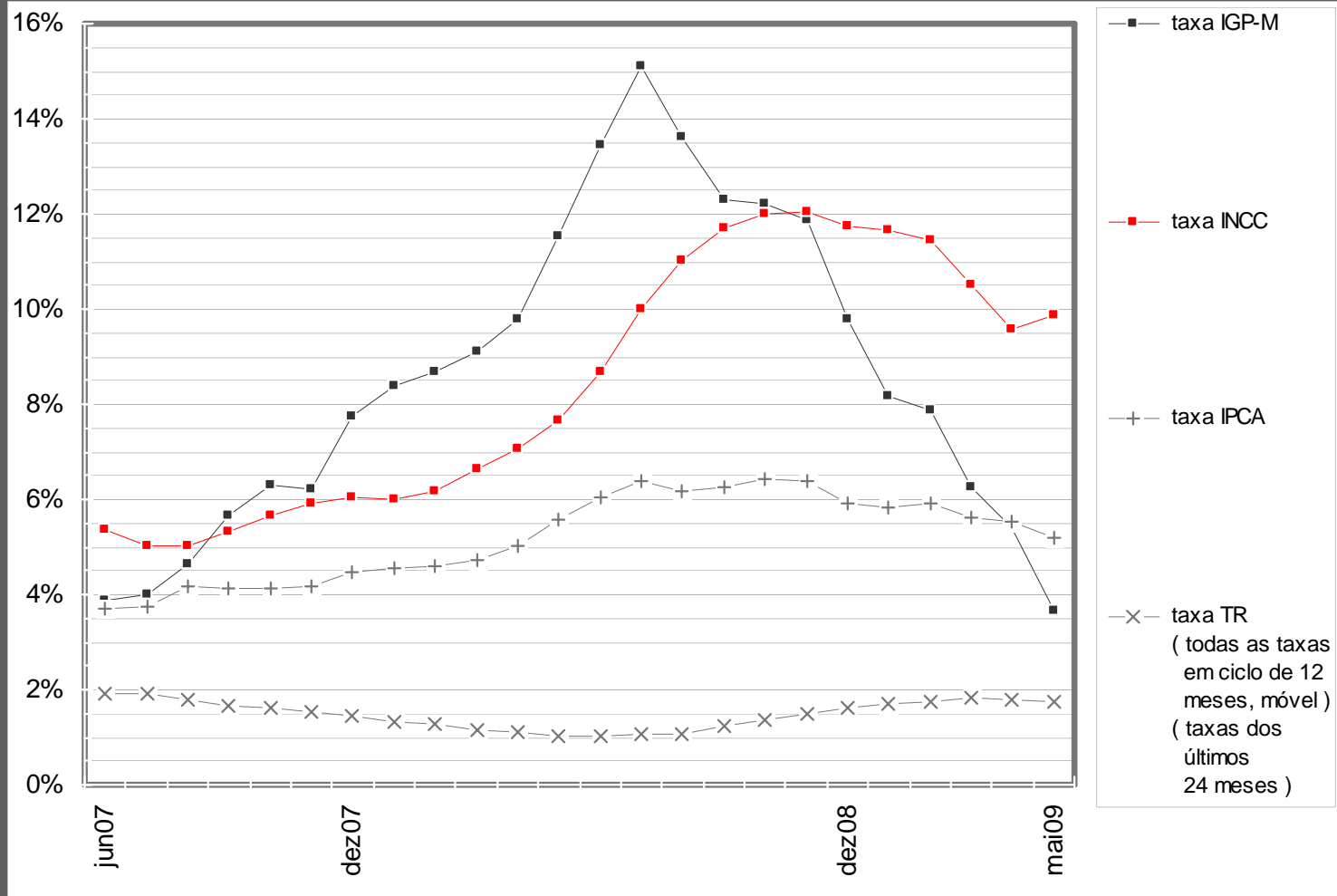
Setembro 2009

- Os Empreendedores sabem que habitação para baixa renda é uma questão que exige o comprometimento do Estado
 - Programas de subsidio respondem a essa exigência
 - Renúncia fiscal é uma forma
 - Insumos "mais baratos" é outra (juro é insumo)
 - Subsídio no preço de aquisição é a forma mais eficaz
-
- Lei 11.977/09 ENCARA O PROBLEMA SOB OS DIFERENTES ASPECTOS com ênfase no subsídio ao preço
 - A BAIXA RENDA NO MCMV - CEF Abriga a faixa de rendas [3 até 10 sm] de RFM
-
- Muitos Empreendedores já se manifestaram afirmando que até [3 sm] não cabe uma ação empreendedora, porque se constitui em oferecer à CEF construção pelo menor preço Ênfase na faixa [3 até 6 sm] de RFM
-
- No outro extremo, a faixa [6 até 10 sm] o mercado já opera e os incentivos do MCMV (poucos) contribuem para induzir a demanda
-
- **EMPREENDIMENTOS PARA RENDA DE [4 sm] FUNCIONAM?**

**A moeda do financiamento é TR,
a do Preço e dos Subsídios é Reais Nominais e
a dos Custos é INCC**



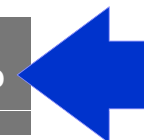
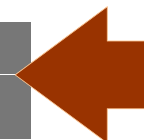
A moeda do financiamento é TR,
a do Preço e dos Subsídios é Reais Nominais e
a dos Custos é INCC



Preços e Custos validados em R\$ de julho de 2009 - valores em R\$ mil

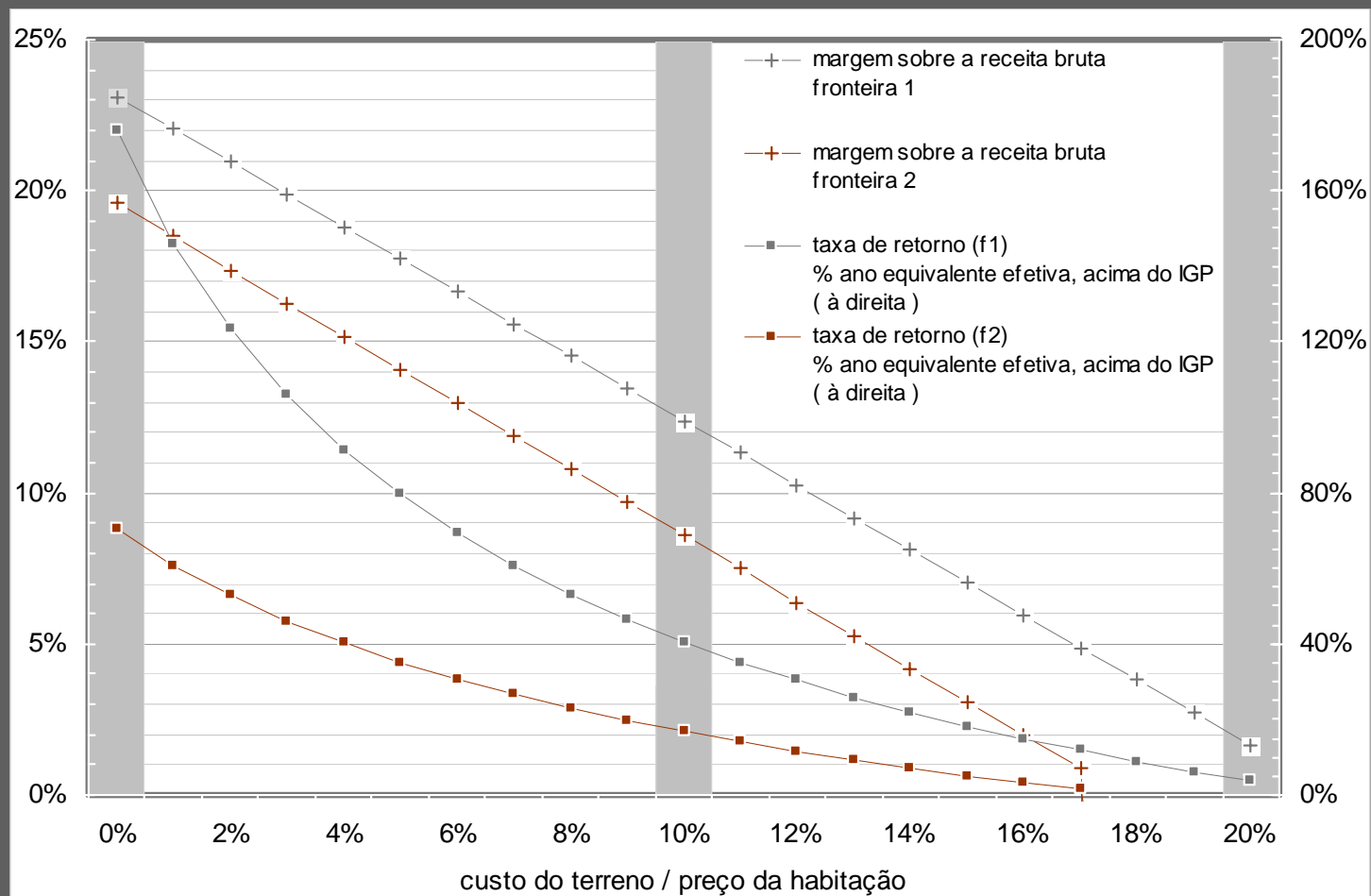
As duas fronteiras de comportamento (plano associativo CEF)

qualidade do investimento, no cenário referencial, sem stress			
comparação entre as duas fronteiras			
	II - valores na moeda da base		
	fronteira 1	fronteira 2	variação de 1 para 2
investimento / receita líquida	24,8%	25,4%	
investimento / total dos custos	28,5%	28,0%	
resultado / investimento	52,4%	35,4%	+48,0%
resultado / receita bruta = margem	12,4%	8,6%	+44,2%
taxa de retorno dos investimentos (TIR, equivalente, anual, efetiva)	40,5%	16,9%	+23,6 pp



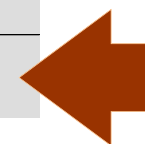
A questão mais relevante na validação dos empreendimentos é o preço da terra

Margem e Taxa de Retorno variando o impacto do preço do terreno no empreendimento



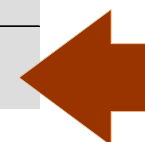
Custos de construção pressionados consomem resultado, sem mitigação nos preços

qualidade do investimento, usando cenários estressados no custo de construção			
comparação entre as duas fronteiras			
	II - valores na moeda da base		
	contas da construção perturbadas no intervalo [zero até + 10%]		
	fronteira 1	fronteira 2	
no cenário referencial			
margem	12,4%	8,6%	
TIR	40,5%	16,9%	
intervalo de flutuação usando cenários estressados			
margem	8,1%	9,6%	4,3% 5,7%
TIR	26,9%	31,7%	8,4% 11,2%
variação entre a média dos intervalos, nos cenários estressados, e a posição do cenário referencial			
perda de margem = perda de resultado	-28,6%	-42,1%	
perda de TIR em pontos	-11,2 pp	-7,1 pp	



Custos de construção pressionados consomem resultado, sem mitigação nos preços

qualidade do investimento, usando cenários estressados no custo de construção			
comparação entre as duas fronteiras			
	II - valores na moeda da base		
	contas da construção perturbadas no intervalo [zero até + 20%]		
	fronteira 1	fronteira 2	
no cenário referencial			
margem	12,4%	8,6%	
TIR	40,5%	16,9%	
intervalo de flutuação usando cenários estressados			
margem	3,6%	6,5%	0,1% 3,1%
TIR	12,4%	21,8%	0,2% 6,1%
variação entre a média dos intervalos, nos cenários estressados, e a posição do cenário referencial			
perda de margem = perda de resultado	-59,0%	-81,5%	
perda de TIR em pontos	-23,4 pp	-13,8 pp	



EMPREENDIMENTOS PARA
BAIXA RENDA FUNCIONAM dentro dos parâmetros do MCMV-CEF?

- **há como empreender em padrões atrativos, mesmo que a risco alto, de 4sm para cima**
- **efeito MCMV só existe no curto prazo**
- **no longo prazo, há necessidade de conceber um programa, porque um plano com meta de 1 milhão é pouco para atender ao problema de 6,4 milhões (2007), com demanda, por crescimento vegetativo, maior do que 600 mil/ano**
- **tecnologia para construir não é problema**
- **gestão de grandes canteiros pode ser problema**
- **planejamento de produto pode ser problema**
- **terra a preço e em condições de abrigar os empreendimentos é problema nos aglomerados metropolitanos, onde a falta de habitação adequada para a baixa renda é mais evidenciada**
- **o binômio risco x rentabilidade é agressivo**
- **velocidade de vendas alta e controle intensivo de custos são os mitigadores**

HABITAÇÃO PARA BAIXA RENDA: OS EMPREENDIMENTOS FUNCIONAM?

Prof. Dr. João da Rocha Lima Jr.

UNITAS Consultoria

jrochalima@unitas.com.br

+ 11. 5508.3500

Núcleo de Real Estate da
Escola Politécnica da USP

rocha.lima@poli.usp.br

www.realestate.br

Setembro 2009