



Texto para Coluna do NRE-POLI
na Revista Construção e Mercado – Pini

**Evolução e Perspectivas do Crédito Imobiliário:
Os Fatores que o Impulsionaram e
Perspectivas para os Próximos Anos**
Economista José Pereira Gonçalves

O mercado imobiliário brasileiro está passando por um dos melhores momentos de sua história, em grande parte devido à retomada do crédito pelos agentes que integram o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, cujo principal instrumento de captação de recursos são as contas de poupança.

O número de unidades financiadas nos doze meses terminados em maio de 2007 superou 227,6 mil, permitindo antever que em 2008 poderão ser superados os recordes históricos observados no início dos anos 80: 1980 = 260,5 mil; 1981 = 266,8 mil e 1982 = 258,7 mil unidades financiadas.

Destaca-se, porém, que a população brasileira em 1980 girava em torno de 120 milhões de pessoas e agora já supera os 180 milhões. Portanto, admitindo que a constituição de novas famílias tivesse o mesmo ritmo de crescimento da população, para retomar os níveis do início dos anos 80, o número de unidades financiadas deveria atingir em torno de 400 mil unidades. Assim, é esse o número a ser perseguido pelos agentes que atuam no SBPE.

A confiança na superação do número de unidade financiadas no início dos anos 80 decorre da observação sobre o comportamento do crescimento das novas



contratações cujos volumes vêm sendo bastante significativas, saindo de R\$ 1 bilhão 768 milhões em 2002 para R\$ 18 bilhões 282 milhões em 2007, com crescimento médio anual de 60%, sendo que em 2006 o crescimento foi de 92,6% e em 2007 foi de 95,7%.

Portanto, num prazo de apenas 5 anos, o volume de recursos alocados ao mercado foi multiplicado por dez, o que demonstra o esforço que os agentes do SBPE estão fazendo para atender a demanda por crédito, tendo em vista o reduzido tempo que tiveram para readaptar suas estruturas internas necessárias à avaliação das operações, para que os riscos assumidos fiquem dentro de níveis aceitáveis e não venham a comprometer a continuidade do crescimento.

Mas quais fatores permitiram que o mercado e crédito imobiliário entrassem numa fase tão positiva? São vários, mas como principais podem ser apontados: a) a estabilidade econômica; b) a recuperação da renda real e c) o novo marco regulatório. Esses três fatores deram confiança aos agentes financeiros, adquirentes e aos incorporadores e construtores.

Como mais segurança, os agentes financeiros passaram a oferecer melhores condições de prazo, juros e valor financiado em relação ao imóvel, que aumentaram de forma significativa o potencial de tomadores de créditos. Com isso, além das famílias não necessitarem dispor de níveis elevados de poupança, na medida em que os agentes financeiros passaram a oferecer crédito correspondente a cerca de 80% do valor do imóvel, também houve flexibilização dos prazos maiores e taxas de juros, colocando a prestação no “bolso” de um número mais expressivo de famílias, habilitando-as a tomar crédito.

Além da disponibilização de crédito às famílias que vinham sendo alijadas do mercado, a retomada das operações também possibilitou que o crédito chegasse aos



quatro cantos do país, em contraposição à centralização nos principais cidades quando o crédito era escasso. Ou seja: o crédito foi democratizado.

Essa nova fase do mercado imobiliário não foi percebida apenas pelos agentes financeiros que fornecem o crédito. Os investidores institucionais, tanto nacionais como estrangeiros, também identificaram o novo ciclo de crescimento, conforme pode ser justificado pelo sucesso que cerca de duas dezenas de incorporadoras e construtoras tiveram na abertura de seus capitais na bolsa de valores, obtendo elevados volumes de recursos no lançamento de ações.

O sucesso obtido com a entrada no mercado de capitais, além dos recursos que carrou para o segmento, também aumentou no nível transparência e profissionalismo das empresas de construção o que deu uma nova dinâmica ao setor e aumentou a confiabilidade tanto dos fornecedores de crédito como dos clientes finais – os compradores das unidades produzidas.

A nova fase do mercado imobiliário aumentou a confiança dos agentes do SBPE, que pode ser medida pela ampliação do volume de recursos destinados à produção. Em 2002, apenas 33,6% dos recursos alocados pelos agentes financeiros se destinaram para a construção de novas unidades. Em 2007 esse percentual chegou a 50,7% do total de recursos, indicando que o setor da construção recebeu mais de R\$ 9,2 bilhões em apenas um ano, mais do que o valor total registrado nos quatro anos anteriores.

Destaca-se, no entanto, que apesar dos elevados volumes que vem sendo contratados, considerando o saldo das operações feitas com recursos captados em contas de poupança e do FGTS, o total de crédito imobiliário em relação ao PIB situa-se em torno de 5%, muito abaixo de países em estágio econômico semelhante ao do Brasil. Só para citar alguns exemplos: no Chile essa relação supera 15% e no



México supera 13%.

O crescimento que vem sendo observado no mercado imobiliário habitacional tem suscitado alguns questionamentos sobre o potencial de crescimento para os próximos anos. Neste sentido, merecem ser comentados alguns números sobre o déficit habitacional existente e a necessidade de novas habitações.

Estudo elaborado pela Fundação João Pinheiro indica que o déficit habitacional situa-se em torno de 8 milhões de moradia. Por sua vez, de acordo com trabalho desenvolvido para o Ministério das Cidades pelo Cedeplar - Centro de Planejamento e Desenvolvimento Regional da Universidade Federal de Minas Gerais, nos próximos quinze anos haverá necessidade de construir cerca de 22 milhões de novas moradias.

Assim, admitindo que nos próximos 15 anos se equacione o problema da moradia no Brasil terão de ser construídas cerca de 30 milhões de novas unidades habitacionais. Como o IBGE indica que em 2006 existiam aproximadamente 55 milhões de domicílios, isso representará ampliar o número de domicílios em mais de 50% no prazo de apenas uma década e meia.

Identificadas as necessidades habitacionais, a questão que se coloca é saber qual é o nível de demanda existente: ou seja, as pessoas que não dispõem de moradias têm recursos e capacidade de tomar financiamentos para adquiri-las? Essa é uma resposta difícil de ser respondida, não só em decorrência do baixo nível de renda da população, apesar da recuperação que vem sendo observada nos últimos anos, mas também das dificuldades de se prever como se comportará a renda nos próximos anos.

Em relação ao déficit, de acordo com a Fundação João Pinheiro, cerca de 90% se concentram em famílias com renda de até 3 salários mínimos, cuja capacidade para tomar crédito, mesmo com a elevação de prazos e redução de juros, é praticamente nula. Em relação às moradias necessárias para fazer frente ao crescimento de novas



famílias, a situação não é muito diferente. De acordo com o Cedeplar, nos próximos 15 anos deverá ocorrer mudança substancial na distribuição das famílias por classe de renda, mas a camada da população com renda de até 3 salários mínimos ainda será predominante.

Pelo que vem ocorrendo nos últimos anos, pode-se afirmar que as famílias com renda acima de 5 salários mínimos – com potencial de se endividar – continuarão a ter crédito bastante abundante para adquirir sua moradia, seja com financiamentos baseados em recursos captados em contas de poupança seja recursos oriundos do FGTS.

Para esse segmento da população ainda existe a alternativa do mercado secundário criado pela Lei nº 9.514/97, caso a demanda por recursos não seja compatível com a captação feita pelos agentes financeiros por intermédio das contas de poupança.

Para as famílias com renda inferior a 5 salários mínimos e mais especificamente inferior a 3 salários mínimos, o acesso à moradia dependerá da atuação do poder público no fornecimento de recursos a fundo perdido. Para isso será necessário implementar políticas coordenadas entre União, Estados e Municípios para centralizar esforços e recursos. É isso o que pretendo a Lei nº 11.124, de 2005, ao criar o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, mas os resultados obtidos até o momento não são muito animadores.

A manutenção do desempenho do mercado imobiliário e a continuidade do crédito imobiliário, mesmo com alguns soluços na economia mundial, indicam que o ciclo de crescimento ainda continuará pelos próximos anos.
