O CRÉDITO IMOBILIÁRIO DARÁ SUPORTE À RETOMADA

Se o PIB crescer entre 3% e 3,5%, o ciclo favorável é muito provável

Octavio de Lazari Jr.*

Em meados de fevereiro, o diretor de uma das maiores construtoras do país observou que os preços dos terrenos edificáveis haviam subido muito e que o mais recomendável seria aguardar um recuo dos valores solicitados, até que as áreas voltem a despertar o interesse do mercado. A observação traduziu a conjuntura imobiliária: há demanda, mas o momento é de privilegiar as políticas de longo prazo. O segmento de imóveis é caracterizado pelo elevado valor das transações – seja para os incorporadores que realizam lançamentos, seja para a maioria das famílias que, ao adquirir a casa própria, faz a maior operação de suas vidas. Nos dois casos, devem prevalecer decisões sensatas, bem pensadas, tal seu impacto para o futuro das empresas e dos indivíduos.

No mercado imobiliário paulistano, o ciclo de estabilização cede lugar à retomada. Enquanto algumas empresas concluem um ciclo de vigorosa expansão, arrumando a casa e se preparando para novos empreendimentos, outras já estão pondo na rua seus projetos, dos mais diversos portes, desenvolvidos nos últimos anos e de fato lançados entre o quarto trimestre de 2012 e o primeiro bimestre de 2013. É uma fase de testes muito positiva, pois confirma o alto grau de interesse dos compradores finais pela moradia.

Mas o mercado imobiliário não pode dar de ombros para o comportamento da economia. O ritmo dos investimentos depende do ritmo da retomada ¬– e se o PIB crescer entre 3% e 3,5%, como se espera, o ciclo favorável é muito provável.

O que está claro é que as atividades da construção civil, do crédito imobiliário e da corretagem de imóveis já vinham exibindo sinais positivos nos últimos meses de 2012, e estes continuaram em 2013.

O balanço anual do Secovi com os dados pertinentes à capital, divulgado em fevereiro, deu conta de que as vendas foram de quase 27 mil unidades, em 2012, queda de 4,8% em relação a 2011. Mas, ao contrário do que possa parecer, está avançado o período de consolidação, pois os dados relativos a determinados meses já se mostraram bastante positivos, como ocorreu em novembro. Um crescimento da ordem de 5% é previsto pelos construtores, neste ano. A Sondagem da Construção da CNI, de dezembro, mostrou otimismo com as atividades neste semestre. Já a Sondagem mais recente, de janeiro, embora menos favorável, mostra que as expectativas para os próximos meses continuam sendo positivas. Os empreendedores estão observando de perto o comportamento dos custos, da evolução dos índices de inflação e, sobretudo, dos preços de imóveis.

A tendência é de crescimento mais rápido do crédito imobiliário em 2013, projetado entre 15% e 20% pelos técnicos da Abecip

O crédito imobiliário é um elemento decisivo para viabilizar o fortalecimento do mercado. Os resultados de 2012 indicaram um comportamento saudável e a tendência é de crescimento mais rápido, em 2013, projetado entre 15% e 20% pelos técnicos da Abecip. O volume de empréstimos imobiliários evoluiu 3,6%, em 2012, em relação a 2011, passando de R$ 79,9 bilhões para R$ 82,8 bilhões. No segmento de pessoas físicas, o crescimento foi muito maior (22%), em contraste com a demanda das pessoas jurídicas. Os primeiros números deste ano, relativos a janeiro, indicam uma expansão do montante financiado da ordem de 17,5%, comparativamente a janeiro de 2012, com predominância dos mutuários finais.

O grau de confiança das pessoas físicas no crédito imobiliário é, de fato, elevado. Este é um aspecto decisivo para os participantes do mercado ¬– incorporadores, construtores, produtores e comercializadores de materiais de construção, corretores, prestadores de serviços imobiliários ou investidores em aplicações com lastro em imóveis –, pois as operações imobiliárias são muito dependentes de financiamento.

O crédito imobiliário ganha importância nas carteiras das instituições financeiras. A proporção entre o crédito habitacional e o PIB foi estimada pelo BC em 6,3% e só tende a crescer. Já neste ano, os financiamentos à habitação deverão ocupar o principal lugar entre as operações de crédito com as pessoas físicas. E num horizonte de cinco anos, o peso do crédito imobiliário em relação ao PIB deverá alcançar 11%, chegando a 15%, em dez anos. E estas projeções poderão se revelar até modestas, levando-se em conta o grau de interesse das famílias pela aquisição do imóvel próprio. Pesquisa do Instituto Data Popular, divulgada pelo jornal *O Estado de S.Paulo* de 19 de fevereiro, mostrou que quase 8 milhões de famílias de classe média pretendem adquirir a casa própria nos próximos

dois anos. O levantamento dá uma ideia da demanda potencial. A classe média é um segmento de especialização do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), que opera com recursos das cadernetas de poupança.

As cadernetas, por sua vez, têm exibido sua capacidade de atrair recursos, com resultados positivos inclusive no início do ano, quando, sazonalmente, são maiores as necessidades de recursos para atender às despesas com educação escolar e quitação de tributos sobre a propriedade de imóveis e veículos. A captação líquida de janeiro atingiu R$ 2,3 bilhões, dos quais cerca de R$ 1 bilhão relativo ao SBPE, depois dos R$ 37,3 bilhões aportados em 2012 e continuou forte, em fevereiro. Os saldos das cadernetas destinados exclusivamente às aplicações imobiliárias aproximam-se dos R$ 400 bilhões, mostrando que a alteração das regras, para os depósitos feitos a partir de 4 de maio de 2012, foi assimilada pelos depositantes. Ao mesmo tempo, persiste a captação favorável por intermédio dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), LCIs e fundos imobiliários.

Mas, para além dos números gerais, consolidam-se outras tendências muito positivas no financiamento à casa própria. A inadimplência superior a três meses nos contratos com alienação fiduciária limita-se a 1,3% – baixíssima em relação a quaisquer modalidades de crédito. A relação entre o montante financiado e o valor dos imóveis (LTV, ou loan-to-value) ainda é de apenas 63,8%, com evolução modesta de 2,7 pontos porcentuais nos últimos quatro anos, evidenciando o grau de segurança do SBPE. E o aumento do endividamento das famílias registrado nos últimos anos deveu-se em muito à troca do aluguel (que não é considerado dívida) pelo financiamento imobiliário, o que afasta maiores apreensões com o volume de dívidas dos consumidores.

Para assegurar não apenas o pleno atendimento da demanda de crédito imobiliário no curto e no médio prazos, mas o atendimento de toda a demanda futura, inúmeras iniciativas estão em curso. A Abecip propõe a criação de um novo título bancário para permitir a rápida mobilização de recursos para o setor: trata-se dos



covered bonds, testados e aprovados em mercados desenvolvidos.

Para ampliar o atendimento da demanda nas grandes metrópoles, está em pauta a proposta de elevar o teto de financiamento pelo SFH de R$ 500 mil para R$ 750 mil, em avaliação pelas autoridades. Assim será possível melhor adequar a oferta e a demanda de imóveis.

O cenário para 2013 é positivo para o crédito e, portanto, para todo o mercado imobiliário. Os bancos têm interesse em continuar elevando a oferta de crédito imobiliário, pois as carteiras habitacionais estão associadas à presença de bons clientes.

As condições favoráveis à retomada do setor imobiliário também se devem à queda das taxas de juros, que asseguram a redução de custos num setor que exige a mobilização de grandes capitais.

Inúmeras medidas, a rigor, já foram adotadas pelos últimos governos para estimular a atividade imobiliária. As regras relativas ao lucro imobiliário revigoraram o mercado, ao permitirem que o produto da venda de imóvel possa ser utilizado na aquisição de outro, a cada período de cinco anos – em determinados casos, sem Imposto de Renda. Mais recentemente, a tributação sobre as incorporações foi reduzida, no âmbito do Regime Especial de Tributação (RET).

Novos passos, no entanto, precisarão ser dados, de maneira a elevar a produtividade e a competitividade do setor da construção civil, beneficiando o mais rapidamente possível os mutuários finais.

O setor imobiliário é um dos grandes contribuintes da Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), ou seja, da taxa de investimento cujo crescimento foi definido entre as prioridades do país. Tudo aponta, portanto, para um ritmo elevado de atividades do setor, com o pleno apoio dos governos federal, estaduais e municipais.

Espera-se a manutenção do quadro de pleno emprego. A demanda de mão de obra favorece a preservação da renda dos trabalhadores. No âmbito dos poderes municipais, a expectativa é de "destravamento" das autorizações de construção, conforme a promessa das autoridades recém-empossadas. Num ano em que a recuperação da economia é prevista pela maioria absoluta dos analistas, o ramo imobiliário tem condições de oferecer uma expressiva contribuição, em termos de investimentos, oferta de emprego, demanda de insumos nacionais, recolhimento de tributos e aumento da renda, de prosperidade enfim.

---

*Presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip).