ALTERNATIVAS PARA CRESCER

A fonte de recursos para financiamento imobiliário dá sinais de esgotamento. É preço que se paga pelo sucesso

Edney Cielici Dias e Ana Maria Castelo

UMA CRÍTICA recorrente ao sistema brasileiro de financiamento imobiliário é que as suas fontes recursos, o FGTS (moradia social) e a poupança (moradia de classe média), possuem um caráter pró-cíclico, ou seja, vão bem quando a economia vai bem e vão mal quando a atividade está capenga. Os números de renda e emprego estão ótimos, o FGTS tem crescido e a habitação para as famílias de baixa renda conta com o reforço de subsídios governamentais. Os depósitos em poupança também estão em situação favorável, mas tendem a não acompanhar o atual ritmo de produção imobiliária.

Na realidade, trata-se de duas boas notícias. O *funding social* está reforçado e *funding privado* em breve tende a não dar mais conta das necessidades. Esse último aspecto remete a outra crítica histórica ao sistema: a falta de canais alternativos de captação, dadas as condições de remuneração e limitações institucionais. Um dia, a poupança haverá de ser insuficiente mesmo com um alto volume de depósitos. O futuro está logo aí e novos caminhos estão sendo pavimentados. Esta edição traz uma série de textos que tratam do tema, mas, antes de seguir em frente, vale analisar a questão em sua perspectiva histórica.

Percalços e avanços

Em 1993, o Sistema Financeiro da Habitação, considerando suas duas fontes, foi responsável pela contratação de 58 mil financiamentos habitacionais em todo país. Um número muito distante das quase 630 mil unidades financiadas em 1980. Foi, sem dúvida, o fundo do poço do sistema criado 30 anos antes para facilitar às famílias o acesso à casa própria, dado o baixo nível de atividade econômica e a instabilidade de preços. O mercado habitacional se mantinha por conta das construções realizadas com recursos próprios das famílias e das empresas. Foram anos em que, para sobreviver, as incorporadoras tiveram que assumir o papel dos bancos e financiar a compra da casa própria.

Um dia, a poupança haverá de ser insuficiente mesmo com um alto volume de depósitos. O futuro está logo aí e novos caminhos estão sendo pavimentados

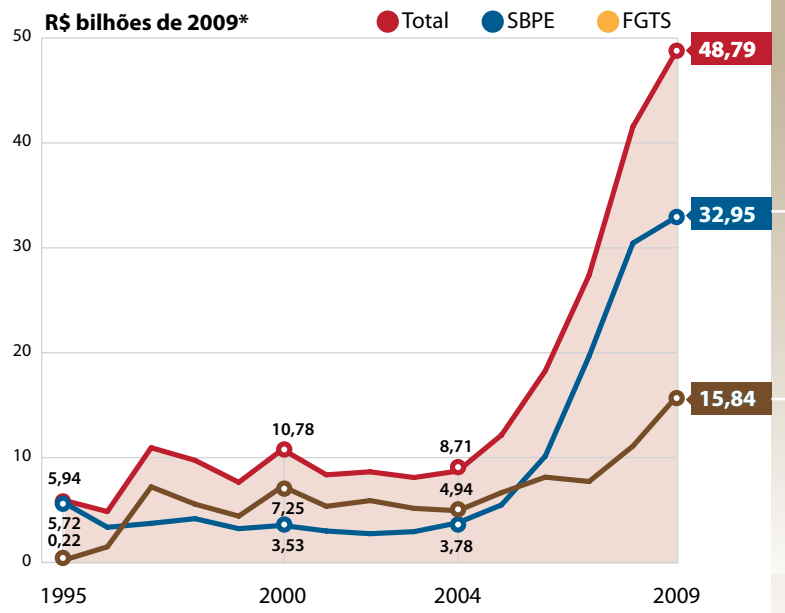
O Plano Real não conseguiu por si só mudar esse cenário. A despeito da redução expressiva da inflação, as taxas de juros permaneceram elevadas e as incorporadoras ainda continuaram a atuar como bancos. O primeiro salto do sistema vai ocorrer em 1997 com a recuperação da capacidade de financiamento do FGTS. Naquele ano foram contratados 187,9 mil financiamentos, o que representou um crescimento de 75% na comparação com o ano anterior.

Os anos seguintes serão marcados pela consolidação da estabilização. O mercado habitacional avança lentamente, registrando anos melhores e outros muito ruins. Entre 1995 e 2003, o volume de crédito cresceu cerca de 4% ao ano em termos reais, graças ao FGTS. Nesse período, o volume contratado pelo SBPE permaneceu praticamente o mesmo em termos nominais, o que representou uma queda real de quase 50%.

Apenas em 2006, reflexo do marco regulatório do mercado imobiliário, o volume de crédito atinge um patamar mais elevado: R$ 18,3 bilhões a preços de 2009, um aumento real de 50% sobre o ano anterior, e que representou o financiamento de 521,8 mil unidades. Dessa vez houve uma expansão das duas fontes, mas o SBPE registrou um crescimento muito mais significativo. Na comparação com 2005, o número de unidades financiadas aumenta 87% e o volume de recursos, 85% em termos reais.

Desde então, os recursos do SFH seguiram um ritmo forte de crescimento. Em 2009, vinte e nove anos depois, o sistema finalmente superou o recorde – que parecia inatingível - de unidades contratadas em 1980: foram 700 mil financiamentos ou R$ 48,8 bilhões. É importante frisar que houve mudanças importantes na forma do crédito concedido ao longo desse período: as taxas de juros caíram significativamente e os prazos foram alongados. Essas mudanças determinaram uma nova dinâmica para o mercado na medida em que mais famílias passaram a ter acesso ao crédito. Em 2010, o desempenho observado até julho indica que novo recorde será alcançado, seja de unidades ou no volume de crédito que deverá ficar próximo a R$ 80 bilhões.

As principais fontes de financiamento da habitação

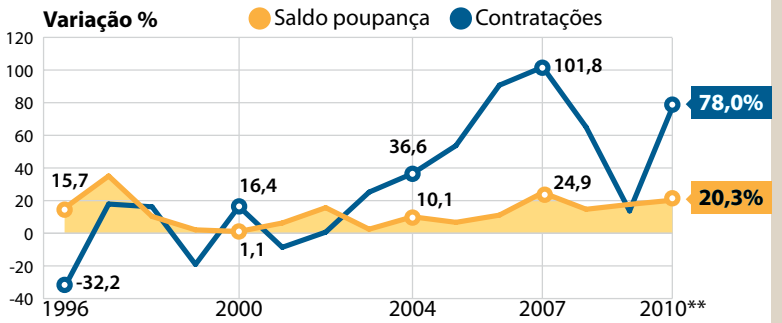


ENTRE 2004 E 2009...

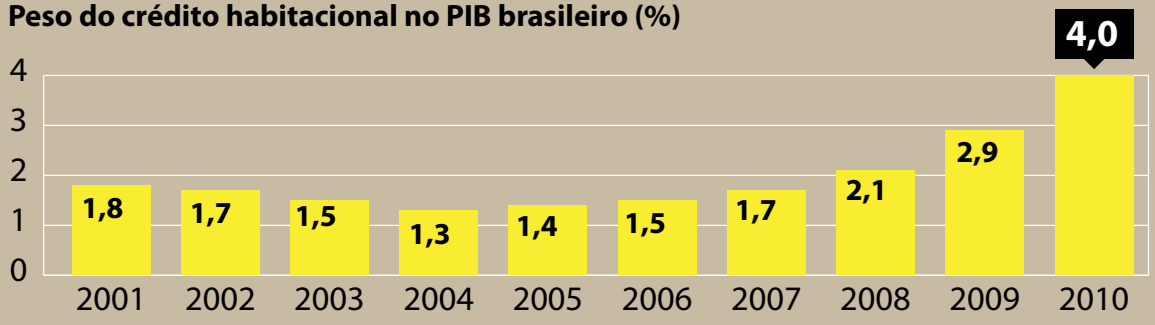
O volume da **poupança** voltado ao crédito imobiliário foi **multiplicado por nove**

O volume de recursos do **FGTS** voltado à habitação **triplicou**

Crescimento do saldo da poupança e das contratações de empréstimos do SBPE



Peso do crédito habitacional no PIB brasileiro (%)



Fonte: Banco Central, Caixa Econômica Federal e Abecip. *Atualizado pelo INPC. **Crescimento acumulado em 12 meses até junho