

NOTÍCIAS ZECA DIRCEU

Financiamento de imóveis surpreende e cresce 48%

29/06/2011

Depois do recorde do ano passado, bancos e incorporadoras começaram 2011 com projeção de que o mercado imobiliário cresceria menos. Mas a forte procura está surpreendendo até mesmo as instituições financeiras. Em maio, o saldo das operações de crédito imobiliário atingiu R\$ 151,8 bilhões, 48% superior ao do mesmo período do ano passado, segundo dados divulgados pelo Banco Central. O crédito habitacional, mesmo com a desaceleração da economia, continua evoluindo num ritmo que é o dobro do registrado pelas demais modalidades de crédito, que avançaram, em média, 20% no acumulado de 12 meses.

O ritmo deste ano está, inclusive, muito próximo do ano passado, quando o saldo aumentou 50% na comparação com 2009, e fechou no recorde de R\$ 131,4 bilhões. Segundo estimativas de mercado, somente no Paraná pelo menos R\$ 8 bilhões em financiamentos devem ser liberados para a compra de imóveis em 2011 – a maior parte pela Caixa Econômica Federal, que prevê contratar até R\$ 5,6 bilhões no estado.

Maior fonte de recursos está secando

Embora aquecido, o crédito imobiliário pode ficar mais caro a partir de 2013, quando devem se esgotar os recursos da poupança para financiar o setor. Bancos e governo vêm discutindo que outras fontes de captação podem ser usadas, mas, por ora, ainda não há consenso. A poupança é hoje a principal fonte de recursos para habitação no país. Um dinheiro barato, mas cujos depósitos não vêm acompanhando a velocidade da demanda por financiamentos imobiliários, cujo montante praticamente dobra a cada dois anos no Brasil.

Atualmente 65% do saldo da poupança vai para a habitação. A Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) estima que a partir de 2013 o “déficit” de crédito da poupança para o mercado imobiliário pode superar R\$ 100 bilhões. Essa tendência já aparece nos números. Em abril de 2011, o volume financiado para aquisição de imóveis com recursos da caderneta somou R\$ 6,16 bilhões, 42% mais que no mesmo período do ano passado; a poupança, porém, registrou uma captação líquida negativa no mês, com retiradas superando

os depósitos em R\$ 612 milhões.

Basicamente duas alternativas de “funding” para o setor imobiliário vêm sendo discutidas. A primeira é a securitização, operação muito comum nos Estados Unidos, na qual as próprias carteiras imobiliárias são transformadas em títulos que serão vendidos no mercado como forma de refinanciamento para investidores. Nesse caso, as empresas securitizadoras “empacotam” as carteiras e as vendem no mercado. Por sinal, esse é o modelo que deu origem à bolha do crédito “subprime”.

A outra alternativa é a criação de “covered bonds”, títulos emitidos pelos próprios bancos, com garantia tanto do imóvel quanto da instituição. O modelo é comum na Europa. Mas, para ganhar escala, ambas as alternativas terão de se tornar atrativas para o investidor frente a outras opções – como títulos do governo federal, cuja maioria tem remuneração atrelada à Selic, hoje em 12,25% ao ano.

Ou seja, se mantido o atual cenário e esses títulos ligados ao mercado imobiliário tiverem de ser competitivos, eles provavelmente serão um dinheiro de captação mais cara, o que deve se refletir no crédito ao consumidor. “Cada vez esse ‘muro’ está ficando mais perto, e governo e bancos terão de achar uma solução. O recurso da poupança deve se esgotar dentro de 18 a 24 meses”, afirma José Roberto Machado Filho, diretor-executivo do Santander. (CR)

Dona de cerca de 70% do mercado, a Caixa financiou de janeiro a maio R\$ 1,99 bilhão em imóveis no Paraná, 25% a mais que no mesmo período do ano passado. Em Curitiba, o volume cresceu 18,4%, para R\$ 721 milhões, na mesma base de comparação. “No início do ano, nossa estimativa era a de repetir o volume do ano passado; imaginávamos que a demanda já estava próxima do limite. Mas o mercado continua muito aquecido. Devemos fechar o ano com aumento de 15% a 18%”, diz o superintendente da Caixa em Curitiba, Hermínio Basso.

Do total financiado, R\$ 1,12 bilhão foi para imóveis enquadrados no programa Minha Casa, Minha Vida, na faixa de renda de três a dez salários mínimos. O crescimento foi registrado mesmo com a suspensão, desde o início do ano, das contratações de imóveis para as famílias que ganham de zero a três salários, que, para serem retomadas, ainda dependem da regulamentação das regras da segunda fase do programa.

Mesmo com o crescimento menor da economia, a oferta de crédito pelos bancos continua forte e o emprego está em alta, o que mantém o consumidor estimulado a comprar a casa própria.

Apetite

Os bancos privados, que tradicionalmente eram pouco atuantes no crédito imobiliário no Brasil, descobriram nesse filão – que tem potencial de crescimento – a chance de fidelizar clientes. Hoje esse tipo de crédito representa 4,1% do Produto Interno Bruto (PIB) no país, contra 37,7% na Alemanha e 61,2% na Espanha.

O HSBC revisou de 50% para 80% sua previsão de crescimento dos negócios imobiliários em 2011. Os financiamentos devem chegar a R\$ 1,8 bilhão, segundo Jaime Chigamças, superintendente de crédito imobiliário do HSBC, que fechou uma parceria com a imobiliária Brasil Brokers nesse segmento. “A procura está muito forte. É preciso lembrar que o mercado ficou parado 10, 15 anos. Existe uma demanda tanto pelo primeiro imóvel quanto pela substituição do atual por um melhor”, acrescenta.

Classe alta

Segundo os bancos, além da população de baixa renda, que é beneficiada pelo Minha Casa, Minha Vida, a faixa de classe média e média-alta também está puxando a demanda por imóveis. Esse público é formado principalmente por quem está trocando o aluguel pela casa própria, por casais recém-casados ou separados e, em menor grau, por investidores, segundo Rodrigo Gordinho, diretor comercial da Credipronto!, joint venture criada em 2008 entre o Itaú e a imobiliária Lopes. A empresa prevê dobrar o volume de financiamentos imobiliários em 2011, para R\$ 1,2 bilhão. O ticket médio de financiamento desse público, segundo os bancos, varia de R\$ 150 mil a R\$ 250 mil e os prazos de financiamento, de 25 a 30 anos.

Também está crescendo o número de pessoas que vêm comprando mais de um imóvel, como o gerente de vendas Gilberto dos Santos, 42 anos, que começou a pagar, há três meses, o financiamento de um apartamento de R\$ 234 mil no bairro Rebouças para a ex-mulher e os filhos. Santos, que financiou o imóvel por 30 anos, também comprou um apartamento, no Boa Vista, de R\$ 200 mil, que poderá ser usado para investimento ou moradia quando ficar pronto, no ano que vem. “Preferi não quitar o apartamento no Rebouças e investir em outro imóvel”, diz.

Demanda consistente

Para José Roberto Machado Filho, diretor-executivo de negócios imobiliários do Santander, o crescimento dos financiamentos mostra que a demanda por imóveis é consistente. As originações para compra e construção do banco, de pessoas físicas e jurídicas, atingiram R\$ 2,3 bilhões no primeiro trimestre, 45% mais que no mesmo período de 2010.

“Mesmo assim, os financiamentos ainda representam um volume muito pequeno na carteira. No nosso caso, eles não alcançam mais de 8% do total de clientes. O que significa que temos um espaço para conquistar. Estamos vivendo um novo ciclo de crédito, agora de longo prazo”, afirma.