

Pela primeira vez, dentro de pelo menos 6 anos, o volume de crédito liberado para a aquisição de propriedades usadas foi maior que para as novas; o total de concessões diminuiu 32,7% em 2015

Financiamento de imóveis usados cai pela metade e deve continuar escasso

CRÉDITO

Pedro Garcia
São Paulo
pedro.garcia@dcj.com.br

Os financiamentos de imóveis usados caíram pela metade em 2015, ficando abaixo do volume de crédito para imóveis novos pela primeira vez em, pelo menos, seis anos. Com a recessão econômica, os empréstimos devem continuar escassos em 2016.

Balanço da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), divulgado ontem, mostra que enquanto em 2014 os bancos liberaram R\$ 46,2 bilhões para aquisição de propriedades usadas, no ano passado foram concedidos R\$ 23,1 bilhões.

Os créditos gerados para compra de imóveis novos também apresentaram queda, mas em menor ritmo, de 10% no período, para R\$ 31,7 bilhões — primeira vez que as concessões para compras de habitações novas foram maiores do que para as usadas na série histórica disponibilizada ontem pela associação, que começa em 2010.

Como parte dos novos apartamentos de 2015 foram adquiridas na planta, em decisões de compra antigas, os mutuários estão recebendo as chaves e buscando financiamentos junto às instituições financeiras, atenuando, assim, a retração desse segmento, aponta a Abecip.

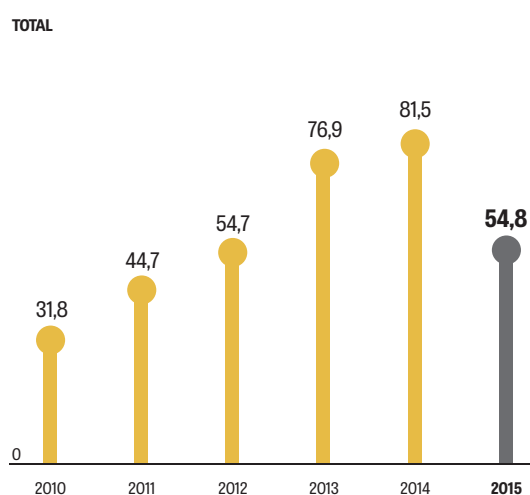
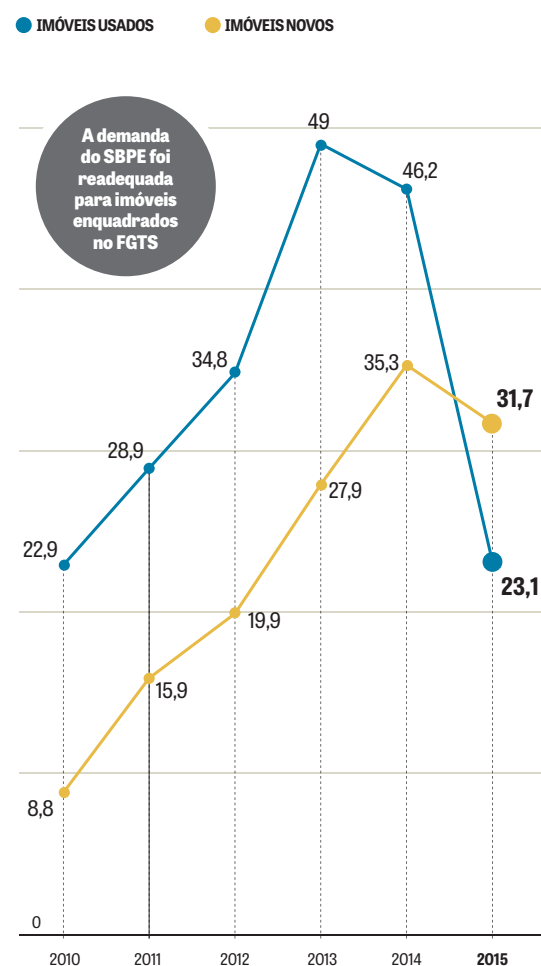
Segundo Luiz Antonio França, presidente da França Participações e ex-diretor de crédito imobiliário do Itaú, a oxigenação do mercado de imóveis usados, e consequentemente dos financiamentos para esse segmento, depende do lançamento de imóveis novos. “Quando o mercado está em uma dinâmica ascendente, cada imóvel novo gera um volume de imóveis usados”, observou.

Além disso, dois dos três pilares do crédito imobiliário

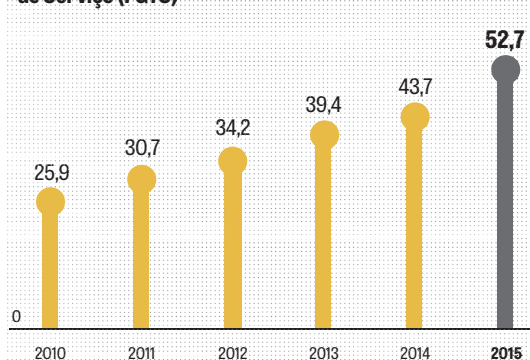
SEM DINHEIRO PARA ENTRADA

Evolução das concessões de financiamentos imobiliários ▶ Em bilhões de R\$

Créditos com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE)



Créditos com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)



FONTE: ABECIP

seus imóveis, na expectativa de que de valorização futura, acrescentou o especialista

Falta de recursos

Embora os créditos liberados para compra de imóveis dentro do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE), que usa os recursos da caderneta de poupança nos financiamentos, tenham diminuído, os empréstimos com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) cresceram 20,5%, para R\$ 52,7 bilhões em 2015.

Segundo a Abecip, parte da demanda do SBPE foi readequada para imóveis enquadrados no FGTS, usado para financiar propriedades de menor valor. “O Minha Casa, Minha Vida, com seus subsídios, [também] continuou impulsionando os financiamentos com FGTS”, acrescentou a associação, em apresentação.

Para França, que acredita que as cadernetas continuarão registrando saídas líquidas neste ano, diante do atual patamar da Selic, em 14,25%, e o custo de oportunidade do dinheiro, é preciso reduzir a dependência dessa fonte de recursos. No ano passado, a poupança registrou saque recorde de R\$ 53,6 bilhões.

As alternativas de *funding* à poupança são as LCIs, os CRIs e as recém-criadas LIGs.

Perspectivas

Na avaliação de Teodoro, da Ipog, diante da expectativa de queda do Produto Interno Bruto (PIB) para 2016 e de deterioração de outros fatores econômicos, além dos possíveis saques líquidos da poupança, os financiamentos para imóveis dentro do SBPE devem continuar em queda em 2016.

França apontou, ainda, que a redução da demanda por imóveis traz uma dinâmica negativa para o setor e toda a economia, na medida em que leva a um desaquecimento na construção civil, que possui uma extensa cadeia produtiva e emprega uma parcela considerável dos brasileiros.

— os juros abaixo de dois dígitos e o baixo nível de desemprego — não são atendidos na atual conjuntura econômica, continua o especialista. “O único pilar garantido é a regulamentação jurídica, que dá segurança aos concedentes”.

A taxa média dos financiamentos imobiliários, em novembro, foi de 10,5%, de acordo com o Banco Central.

A perda de renda e a queda da confiança, diante do aumento do desemprego e da inflação, levam o consumidor a

ficar receoso em assumir novas dívidas, avalia Marcus Antônio Teodoro, economista e coordenador do MBA de perícia e auditoria econômico-financeira do Instituto de Pós-Graduação e Graduação (Ipog).

A Abecip cita ainda a maior seletividade dos bancos e o menor valor financiado (LVT, do inglês *loan-to-value*) como fatores que levaram à queda do crédito para habitação.

“Os bancos precisam operar de forma sustentável, preservando a qualidade da carteira

e mantendo a inadimplência baixa. Essas decisões [maior seletividade e menor LVT] são responsáveis, e evitam que a inadimplência de alguns prejudique os clientes bons pagadores e levem a um aumento dos *spreads*”, apontou França.

Com a retração do preço médio de venda dos imóveis — segundo a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), houve uma contração real de 8,48% no valor médio em 2015 —, as pessoas também estão inseguras em negociar