

Com a estabilidade, os bancos redescobrem o crédito imobiliário

Fernando Travaglini
De São Paulo

“Toda segunda-feira disparam os acessos ao nosso site de pessoas em busca de informações sobre crédito imobiliário. No fim de semana elas procuram o imóvel e na segunda, o empréstimo”, diz Ana Isabel Pérez, vice-presidente do Santander. Essa nova dinâmica do mercado representa uma importante mudança no comportamento do consumidor. Durante anos, quem financiou o cliente foi a própria construtora. O público nem pensava em procurar os bancos, que diminuíram fortemente a oferta do produto financiamento à habitação.

O processo inflacionário das décadas de 1980 e 1990 praticamente inviabilizou a manutenção de carteiras de crédito com prazos muito longos. Além disso, houve nesse período um descasamento entre a renda da população e valor da dívida hipotecária que fez a inadimplência explodir para níveis superiores a 40%. Apenas a Caixa Econômica Federal manteve a operação, restrita a imóveis novos. Com a estabilidade econômica, que trouxe de volta a previsibilidade, aliada a uma série de avanços legais e à redução da Selic, os bancos voltaram a investir no segmento, afirma Norberto Barbedo, vice-presidente do Bradesco.

O novo cenário permitiu que Valquiria do Carmo Corrêa, fizesse, aos 53 anos, seu primeiro financiamento. Ela, que nunca havia sequer parcelado a compra de um automóvel, adquiriu um apartamento de três dormitórios na Zona Norte de São Paulo, da construtora Goldfarb, com empréstimo da Caixa por 20 anos. “Sempre comprei tudo à vista. A primeira loucura foi agora”, brinca.

Além do apartamento da Valquiria, as instituições financiaram em 2007 outras 526 mil unidades, o dobro de 2003, ano em que foram retomadas as operações dos grandes bancos. O volume total de empréstimos para mutuários e construtoras chegou a R\$ 25 bilhões, crescimento de 400% no período. Para este ano, alguns agentes estimam crescimento mais modesto, de 30%. Outros, como Luis Veloso, diretor do Unibanco, esperam avanços de até 70% dos empréstimos com recursos da poupança. “Este é um produto que entrou de maneira definitiva na pauta do Unibanco. Entendemos que o desenvolvimento do país passa pelo mercado imobiliário e o crédito é uma ferramenta necessária.”

Três grandes mudanças permitiram esse novo quadro. A mais importante foi a alienação fiduciária, que reduziu o tempo de retomada do imóvel em caso de inadimplência de sete anos para menos de 12

meses. O patrimônio de afetação, que separa juridicamente cada empreendimento da própria construtora, e a lei do incontroverso, que garante o pagamento do principal da dívida nos casos de contestação judicial dos empréstimos, foram outras melhorias. Novos ajustes legais, como a concentração da matrícula do imóvel para elevar a segurança jurídica, podem sair ainda este ano, segundo José Pereira Gonçalves, superintendente geral da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip).

Apesar do forte crescimento, o Brasil continua na lanterna entre os países em desenvolvimento em termos de relação crédito imobiliário versus Produto Interno Bruto (PIB). Enquanto Chile ostenta 17% e o México está na casa dos 11%, a relação brasileira não supera os 3%. A expectativa dos agentes é que se atinja o patamar mexicano por volta de 2015. A concessão do grau de investimento ao Brasil, porém, poderá acelerar o processo, a partir da perspectiva de maior oferta de crédito tanto na ponta do financiamento às empresas quanto no crédito ao consumidor.

Para reduzir essa diferença, o maior potencial está no público de mais baixa renda. “Existe um grande e importante mercado neste segmento, com demanda que precisa ser atendida. É onde se dará o

Tijolo por tijolo

Indicadores do setor da construção apontam retomada do crescimento

Contratações no mercado imobiliário

Com recursos do FGTS e da poupança (SBPE)

	Recursos, em R\$ bilhões	Unidades, em mil
2001	4,525	280,1
2002	4,777	252,5
2003	5,000	242,3
2004	6,856	322,8
2005	10,349	391,0
2006	16,300	522,4
2007	25,202	526,0
2008*	7,165	102,5
2008**	33,000	650,0

Mercado potencial

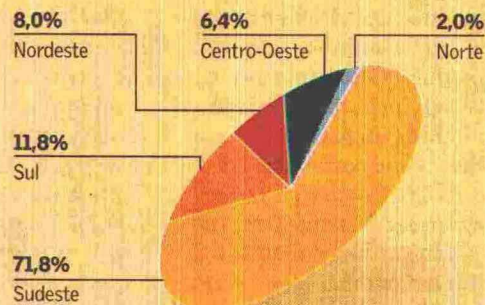
Habitações em 2005, em mil domicílios



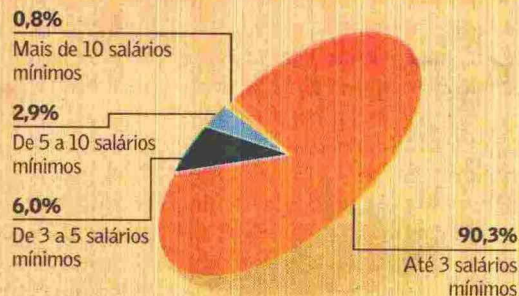
Fonte: Abecip, Banco Central, Caixa Econômica Federal, Cbic, FGV, Fundação João Pinheiro, IBGE - PNAD. * Até março. ** Previsão

Distribuição das aplicações

Créditos com recursos da poupança, por região em 2007



Déficit habitacional por faixa de renda, em 2005



maior salto de crescimento do crédito imobiliário, pois aí está o grosso do déficit habitacional”, afirma Fábio Barbosa, presidente do Banco Real e da Federação Brasileira de Bancos (Febraban).

O déficit hoje é de 8 milhões de moradias, com maior concentração na faixa de até três salários mínimos, segundo estimativa da Fundação Getúlio Vargas. De acordo com Teotônio Costa Resende, assessor da vice-presidência da Caixa, essa parcela é composta por famílias com capacidade parcial

ou sem capacidade de pagamento e que somente terão acesso a um imóvel se receberem subsídios governamentais. Já a faixa de três a dez salários está no radar dos grandes bancos. O motivo são os prazos mais longos, de até 30 anos, e o aumento da renda.

O casal Lilian de Oliveira e Marco Botelho é um bom exemplo. Antes de casar, Marco comprou um apartamento de R\$ 53 mil no bairro de Campo Limpo, Zona Sul da cidade de São Paulo, com renda inferior a R\$ 1,5 mil. Hoje, dois

anos depois, a renda familiar dobrou e os dois pensam em trocar o imóvel por um maior.

Com a consolidação do mercado, surgem novos desafios para as instituições, que buscam melhoria dos processos de aprovação e liberação de recursos e redução da burocracia. Diferentes produtos também despontam, como a parcela fixa ou o crédito pessoal com alienação do imóvel. A concorrência também irá se acirrar com a entrada dos bancos médios e de novos agentes, que chegam com apetite.