

Crédito imobiliário perde ímpeto, mas mercado descarta nova crise

Juros sobem, mas preços em alta e ofertas de bancos ajudam a segurar demanda

24 de novembro de 2021

Luiz França, presidente da Abrainc, enxerga possibilidade de o mercado imobiliário surpreender no próximo ano — Foto: Claudio Belli/Valor

A aceleração no ritmo de alta da Selic parece levar o crédito imobiliário a uma rota de colisão contra um “iceberg” de juros de dois dígitos, como ocorreu em crises passadas. Mas, desta vez, a história pode ser diferente. A alta das taxas é inevitável e já está em curso. Porém, o mercado tende a sentir um impacto mais diluído desse choque, de acordo com especialistas ouvidos pelo Valor.

Por enquanto, o roteiro segue o rumo tradicional visto em períodos anteriores de aperto monetário realizado pelo Banco Central (BC): os bancos têm aumentado as taxas dos financiamentos imobiliários à medida que a Selic sobe. Segundo levantamento da plataforma MelhorTaxa, os juros médios de empréstimos para compra de casa própria com recursos da poupança alcançaram, em novembro, 8,35% ao ano.

Ao contrário de cinco anos atrás, agora os valores de casas e apartamentos exibem tendência de alta.

Estão bem acima dos 6,96% ao ano, em média, vistos de janeiro a junho de 2021, quando a Selic oscilou de 2% para 4,25%. A partir de julho, as taxas passaram a ser ajustadas com maior velocidade pelas instituições financeiras diante do aperto mais forte dos juros pelo BC. A média passou para 7,43% no início do segundo semestre. Em setembro, voltou a subir, dessa vez, para 8,15%. No mês seguinte, alcançou 8,22%. A taxa básica está, atualmente, em 7,75% ao ano, mas o BC sinalizou mais uma elevação de 1,5 ponto percentual para dezembro, o que levaria os juros para 9,25%.

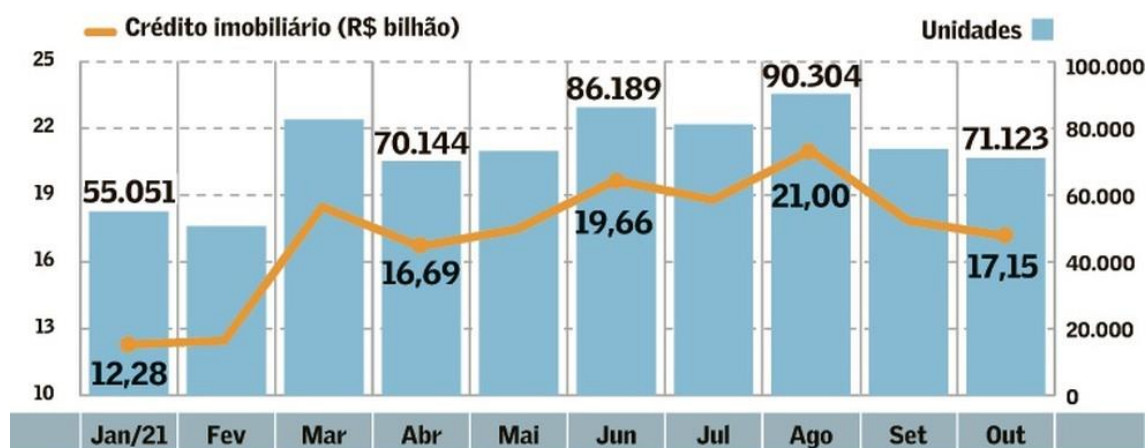
Crédito imobiliário fica mais caro

Bancos sobem taxas do financiamento habitacional



Mas bate recorde em 2021

Financiamentos imobiliários atingem R\$ 171 bilhões em 10 meses



Fontes: MelhorTaxa; Abecip.

Na pesquisa Focus, de expectativas dos agentes de mercado feita pelo Banco Central, a mediana para a Selic no fim do atual ciclo de alta, estimado para ocorrer no fim do primeiro trimestre de 2022, está em 11,25%. Na última vez em que os juros de curto prazo estiveram nesse patamar, em abril de 2017, a taxa média do crédito imobiliário alcançava 10,63%, segundo o MelhorTaxa.

“Houve um movimento rápido dos bancos de subir os juros e não deixar abrir o spread entre a taxa do imobiliário e a Selic”, diz o CEO do MelhorTaxa, Paulo Chebat. “Desde setembro, temos percebido uma restrição maior no crédito habitacional, com as pessoas não conseguindo obter o que gostariam para financiar o imóvel desejado”, acrescenta.

Conforme o executivo, no terceiro trimestre já ocorre um leve queda em termos de volume de negociação para compra e venda de propriedades. “Ainda não é algo tão relevante, mas a curva começa a mudar de inclinação”, diz Chebat. A taxa média tende a terminar 2021 mais próxima de 9%, segundo ele. “Há bancos já sinalizando uma nova subida de juros ainda neste ano.”

Apesar da perspectiva de elevação, as taxas continuam, por enquanto, em patamar historicamente baixo. O crédito imobiliário ainda está no rumo para superar os R\$ 200 bilhões neste ano, segundo números da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip). Até outubro, as instituições financeiras já concederam mais de R\$ 171 bilhões em empréstimos do gênero, conforme os dados da entidade.

No mês passado, as estatísticas da Abecip mostram leve recuo no volume de concessões em relação a setembro. Outubro registrou montante de R\$ 17,156 bilhões na produção de crédito imobiliário, com queda de 3,9% na comparação com o período imediatamente anterior. As novas concessões ainda ficaram 23,74% acima do volume realizado em outubro de 2020.

Especialistas e executivos de bancos, porém, veem motivos para acreditar em uma reviravolta no roteiro de crise contratada para o próximo ano, mesmo diante de subida dos juros, da inflação alta e das incertezas políticas e fiscais. Para entidades da área, o setor imobiliário se tornou mais resiliente em comparação com o período de contração visto entre 2015 e 2017.

O financiamento habitacional pode até vivenciar, ao longo de 2022, um período de estabilidade mesmo frente à expansão recorde experimentada nos últimos dois anos – em vez de uma retração, como se poderia supor. Se a expectativa do mercado se mostrar correta e o BC voltar a cortar os juros para um dígito entre meados do próximo ano e início de 2023, a pausa seria encerrada e o mercado poderia voltar a crescer. “Há um volume tão ofertado [de crédito] que, talvez, possa não ser tão afetado pela alta de taxas”, avalia o professor de Finanças do Insper, Ricardo Rocha.

Conforme o pesquisador, há um déficit habitacional crescente e essa demanda é “exponencial”. Embora não haja aumento de renda e de confiança do comprador, Rocha lembra que o crédito imobiliário bateu recordes seguidos de concessão mesmo em um ambiente de desemprego elevado entre 2020 e 2021. “Talvez, qualquer melhora no mercado de trabalho possa ajudar a manter o fluxo.”

O presidente da Associação Brasileira das Incorporadoras (Abrainc), Luiz Antonio França, afirmou, em evento promovido pela Abecip, que o próximo ano pode até trazer surpresas positivas. “Já cheguei a ver em anos eleitorais corrida para ativos reais, como imóveis comerciais, residências e até fazendas, então, no ano que vem, tem ainda uma interrogação muito grande”, disse.

Outro fator importante é que ao contrário de cinco anos atrás, quando o preço médio dos imóveis amargava quedas seguidas, agora os valores de casas e apartamentos exibem tendência de alta. No auge da crise econômica entre 2015 e 2017, proprietários com necessidade de liquidez chegaram a oferecer descontos de até 30% para conseguir vender.

Em períodos de queda de preços o mercado costuma ficar paralisado. Isso porque quem pode esperar desiste de vender e quem quer comprar fica com medo de perder dinheiro, além de ocorrer uma maior restrição ao crédito.

No momento atual, a inflação da construção civil continua elevada, na casa dos dois dígitos. O Índice Nacional de Preços da Construção Civil (INCC) acumula alta de 14,93% em 12 meses até outubro. Segundo o vice-presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (Cbic), Celso Petrucci, “não tem como não repassar o aumento dos custos de insumo”. Para o dirigente, “o setor vai ter de aumentar os preços porque o INCC neste ano vai para mais de 11% ou 12%”.

O cenário de alta de preços de imóveis ajuda a manter o interesse de investidores. Também impulsiona um efeito de antecipação entre potenciais compradores. Isso porque quem pretende adquirir uma propriedade prefere fazê-lo antes de os preços subirem ou o crédito ficar mais caro.

“Na plataforma, temos recordes de acesso quando tem movimentos para cima ou para baixo [das taxas], porque as pessoas começam a comparar mais para ver se conseguem uma taxa mais interessante”, diz Chebat, do MelhorTaxa. Nesses casos, a orientação que a plataforma costuma dar aos clientes é que obtenham a carta de crédito, que tem validade de cerca de três meses, e assegurem taxa melhor do que teriam mais para a frente.

Além disso, pondera o CEO da ferramenta de comparação de crédito imobiliário, “a inflação do INCC está agressiva e talvez não compense esperar até a Selic, eventualmente, começar a baixar, porque o risco é de a alta de preços impedir também a pessoa de comprar um imóvel nos mesmos padrões que desejava”.

Um ponto-chave para a manutenção do fluxo de concessões de crédito imobiliário é o interesse das instituições financeiras. Essa variável também, aparentemente, ensaia um comportamento diferente do que se viu na última crise.

No evento da Abecip, o diretor de negócios imobiliários e consórcio do Itaú Unibanco, Thales Silva, afirmou acreditar que os bancos continuarão com grande apetite no segmento porque a carteira imobiliária “demonstra resiliência histórica” e perdas baixas. “a gente concorda com os medos, mas, no médio e longo prazos, os pilares do setor são muito fortes”, disse.

Conforme o diretor de produtos imobiliários da B3, Marcos Caielli, o principal desafio do setor em 2022 será a taxa de juros. “Mas quando a gente fala de crédito imobiliário não se olha no curto prazo”, afirmou.

O presidente da Caixa, Pedro Guimarães, disse, na divulgação dos resultados do banco no terceiro trimestre, não esperar desaceleração do crédito imobiliário com a alta de juros. “Estamos vendo manutenção da demanda [nas linhas com recursos da poupança]”, observou.

O diretor de negócios imobiliários do Santander, Sandro Rogério da Silva Gamba, reconheceu que 2022 não deve repetir o mesmo volume de financiamento habitacional deste ano. “[Mas] temos um volume muito grande de lançamentos e também de venda do mercado primário [de imóveis novos]. Isso vai se reverter em mais crédito imobiliário e compensar, em parte, um menor movimento nos usados”, ponderou.

Um aspecto que ajudou a ampliar a crise imobiliária no período de recessão entre 2015 e 2017 – os contínuos saques na caderneta de poupança – também se nota agora, mas terá um atenuante a partir do fim deste ano. Na crise passada, o setor sofreu com falta de entradas líquidas na caderneta, principal fonte de recursos para operações de crédito imobiliário dentro do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

O problema ocorreu porque muitas pessoas tinham de tirar dinheiro da poupança para pagar contas, com os orçamentos prejudicados pela inflação elevada e desemprego. Esse cenário afetou a concessão de crédito imobiliário porque houve falta de “funding”, ou seja, de captação financeira para bancar os novos contratos de financiamento. Há seis anos, boa parte dos bancos, além da alta de taxas, subiu a exigência de entrada mínima para 50% do valor do imóvel, como forma de adequar a demanda à escassez desses recursos.

Agora, o cenário de saques na poupança se repete. A caderneta tem exibido saídas líquidas nos últimos meses. No acumulado do ano até outubro, os resgates líquidos acumulados somam R\$ 30 bilhões. A situação, porém, pode ser atenuada e até revertida com a subida da Selic. Isso porque o tradicional produto de investimento voltará para a regra de rentabilidade que se aplica quando a taxa básica ultrapassa 8,5% ao ano, o que, nas estimativas do mercado, tende a ocorrer na próxima reunião do Comitê de Política Monetária (Copom) em dezembro.

Com isso, a caderneta passará a render 0,5% ao mês mais a variação da taxa referencial de juros, a TR, que está zerada. “Essa correção leva o ganho da poupança para 6,17% ao ano mais a TR, que também deve deixar de ser zero”, explica Rocha, do Insper. “A TR reflete uma média dos rendimentos das Letras do tesouro Nacional [LTN, com taxas prefixadas] dividido por um fator definido pelo BC. Então a tendência é de a TR subir.”

Segundo o professor do Insper, com o rendimento da poupança maior, existe a possibilidade de os saques líquidos diminuïrem ou até mesmo de o produto voltar a mostrar captação líquida. Nesse patamar de rendimentos, se a inflação medida pelo IPCA se comportar como espera o mercado, segundo conforme o Focus, o retorno da caderneta voltaria a superar a inflação em 2022, com ganho real de 1,21 ponto percentual, sem considerar a eventual variação da TR.

Matéria publicada no Valor Econômico