



CRÉDITO

Consumidor está mais cauteloso

Diferente do cenário econômico de 2009 – ano em que foi lançado o Minha Casa Minha Vida (MCMV) –, a incerteza em relação ao futuro do País faz com que o trabalhador coloque o pé no freio na hora de assumir um financiamento imobiliário. O pesquisador em economia da Fundação de Economia e Estatística (FEE), Bruno Paim, diz que a recém-aprovada reforma Trabalhista também pode influenciar nesta tomada de decisão.

“Vivemos um cenário muito distante daquele boom do mercado imobiliário. Naquela época se tinha mais emprego e o salário real vinha crescendo. Agora, o desemprego pode até estar reduzindo, mas não se sabe a qualidade desse emprego para assumir uma dívida longa”, afirma.

O crédito imobiliário tem um custo mais baixo – em torno de 10% ao ano – se comparado com os outros, como o cartão de crédito que chega a 400%. Apesar de ocupar uma parcela pequena da renda mensal, porque os prazos são longos, aumenta bastante o endividamento das famílias.

Paim lembra que a redução dos gastos públicos e a restrição ao crédito afetaram o programa habitacional. Durante muito tempo a despesa com o MCMV foi o que manteve o investimento público crescendo. Segundo Paim, o programa teve uma redução de liberação de crédito de 55% no

primeiro semestre. “É difícil esperar uma melhora do setor sem a retomada dos gastos públicos. Estamos em uma espiral negativa. Neste momento se percebe a importância que os gastos sociais têm para a economia. Demanda existe porque Brasil tem um déficit habitacional enorme”, completa.

Gilberto Duarte de Abreu Filho, presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (AbeCip), acredita que a queda dos juros, da inflação e do desemprego – embora de uma maneira muito tímida – são indicadores positivos para o futuro do mercado imobiliário. Ele reconhece que o primeiro semestre do ano, assim como 2016, foi difícil. Queda no volume de produção, poucos lançamentos e empresas trabalhando para reduzir seus estoques foram as alternativas para sobreviver em meio à recessão. “Já começamos a ver alguns indicadores internos do mercado que sinalizam a retomada. Alguns analistas apontam que os juros podem ficar no patamar de 8% no fechamento do ano. Isso é uma variável importantíssima para o mercado imobiliário, que depende de juros baixos e de confiança”, diz o dirigente.

Abreu explica que os lançamentos de imóveis novos foram muito fracos nos últimos anos, mas que o financiamento para o mercado de usados já tem um



DENIS RIBEIRO ABECIP/DIVULGAÇÃO/JC

Abreu Filho estima que o mercado melhore em 2018

crescimento de 10% este ano. “Existe uma aposta que o segundo semestre seja mais acelerado e que 2018 seja melhor que 2017”, diz ele, salientando que o resultado das eleições pode atrasar ou acelerar a retomada do crescimento. “É muito difícil especular nesse cenário político”, completa.

A retração do mercado é confirmada pelos números de financiamentos concedidos, tanto para construção como aquisição de imóveis. Conforme dados da AbeCip, em 2014 foram financiados

em todo Brasil 538.347 unidades. Só no Rio Grande do Sul, no mesmo ano, foram 36.400 unidades. Em 2016, esses números caíram para 199.689 unidades (Brasil) e 17.089 unidades (Estado).

Segundo a Caixa Econômica Federal, no primeiro trimestre deste ano foram fechados 7.474 contratos imobiliários no Rio Grande do Sul, que resultaram em R\$ 928,17 milhões. Destes, 3.505 contratos são referentes ao Minha Casa Minha Vida e totalizaram R\$ 417,92 milhões.

Consórcio de imóveis em alta

O consórcio de imóveis registrou o segundo melhor volume em junho, segundo a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac). Os dados mostram que as vendas de novas cotas no consórcio de imóveis mantiveram o ritmo de alta, com 8,7% de aumento e avanço de 15,6% no tíquete médio. O crescimento foi de 27,6% nos créditos comercializados no primeiro semestre deste ano em relação a 2016. O destaque foi o volume de 20 mil adesões apontadas em junho, segundo maior do ano, atrás apenas das 24,3 mil novas cotas comercializadas em abril. Nos seis primeiros meses deste ano, quase 1,65 mil consorciados-trabalhadores participantes dos grupos de consórcios de imóveis utilizaram parcial ou totalmente seus saldos nas contas do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), ultrapassando R\$ 65,6 milhões.



Nova linha de crédito para lotes deve movimentar o mercado imobiliário

O anúncio do governo federal de uma nova linha de crédito para loteamentos urbanos, inédita no mercado brasileiro, deve dinamizar o setor, principalmente no interior do Estado. Pelo menos essa é a expectativa da Alphaplan Inteligência em Pesquisas.

A previsão é que a Caixa Econômica Federal libere R\$ 1,5 bilhão em recursos já neste ano para loteadoras e urbanizadoras com faturamento fiscal anual superior a R\$ 15 milhões. Por ser um recurso mais barato para as empresas, a previsão é que o preço final do imóvel também seja reduzido para quem for financiar.

Um estudo feito pela Alphaplan com 93 municípios gaúchos

mostra o tamanho e o poder do mercado de loteamentos. Segundo o instituto, somente no Rio Grande do Sul são mais de 400 mil famílias com perfil de interesse em lotes. Deste número, 50% estão em cidades do Interior. Outro dado que chama atenção no levantamento é que 94% dos entrevistados – residentes em cidades mais distantes dos grandes centros urbanos – preferem morar em casas. “Ao invés de comprar um apartamento, que tem um custo bem mais elevado, esse perfil de consumidor busca um terreno, que é a esperança de no futuro ter a sua casa própria”, explica Tiago Dias, economista e diretor da Alphaplan. Ele ressalta, ainda, que a aquisição de um terre-

no tem uma entrada menor e, consequentemente, parcelas também inferiores se comparadas ao financiamento de um imóvel pronto.

Segundo o economista, desde 2015 é possível perceber uma expansão do volume de lançamentos de loteamentos e condomínios fechados no Estado. A disposição do governo em liberar recursos para loteamentos urbanos também pode ser um bom negócio para investidores, que veem nos terrenos urbanizados uma opção de diversificação de risco, além de um retorno mais rápido do dinheiro empregado. “O anúncio dessa nova linha de crédito pode ativar áreas em regiões mais distantes de Porto Alegre”, completa.



BBC FOTOGRAFIAS/DIVULGAÇÃO/JC

Dias destaca oferta de loteamentos e condomínios fechados