



7 • Correio Braziliense — Brasília, segunda-feira, 30 de outubro de 2023

Bolsas Na sexta-feira	Pontuação B3 Ibovespa nos últimos dias	Dólar Na sexta-feira	Salário mínimo R\$ 1.320	Euro Comercial, venda na sexta-feira	CDI Ao ano	CDB Prefixado 30 dias (ao ano)	Inflação IPCA do IBGE (em %)
1,29% São Paulo	113.762 113.301	R\$ 5,013 (+ 0,46%)		R\$ 5,298	12,65%	12,26%	Maio/2023 0,23 Junho/2023 -0,8 Julho/2023 0,12 Agosto/2023 0,23 Setembro/2023 0,26
	24/10 25/10 26/10 27/10	Últimos					
		23/outubro 5,017 24/outubro 4,994 25/outubro 5,002 26/outubro 4,990					

SETOR IMOBILIÁRIO

Fundos e títulos de imóveis registraram alta nos últimos cinco anos, chegando a 38% do total da participação nos financiamentos

Novas alternativas de financiamento

» RAFAELA GONÇALVES

Diante da queda de recursos da poupança, com as retiradas superando os depósitos, o mercado imobiliário tem apostado em outras fontes para atrair mutuários e fechar negócios. O mercado de capitais tem se destacado com um aumento expressivo da participação entre as modalidades de funding (financiamento) para o setor.

O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), que sempre liderou a participação entre as fontes de recursos, passou de 40% em 2022 para 36% em agosto deste ano. Enquanto isso, os fundos e títulos imobiliários vêm registrando alta exponencial nos últimos cinco anos e passaram de 34% no ano passado para 38% em 2023. Por sua vez, os financiamentos, via Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) se mantiveram estáveis, representando 26% do total.

Na esteira da participação, os recursos das Letras Imobiliárias Garantidas (LIGs), por exemplo, dispararam 87% em apenas um ano, passando de R\$ 48 bilhões para R\$ 90 bilhões, fazendo a participação dessa modalidade de financiamento crescer de 3% para 5% do total em apenas um ano.

Já as Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) cresceram 70%, de R\$ 141 bilhões para R\$ 239 bilhões, com a participação subindo de 8% para 12%, enquanto os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) aumentaram 39%, de R\$ 106 bilhões para R\$ 148 bilhões, o que fez a fatia aumentar de 6% para 8%.

O presidente do Banco Central (BC), Roberto Campos Neto, afirmou que a perda de recursos da poupança tem preocupado as entidades, por ser a principal forma de financiamento imobiliário. Ele destacou que é necessário encontrar uma forma de impulsionar o financiamento livre do crédito imobiliário, citando instrumentos de captação privada, como CRIs e LCIs, que segundo ele têm se comportado "relativamente bem".

"No Brasil a gente tem sistema de crédito imobiliário com direcionamento bastante grande. A poupança tem perdido recursos e é uma das fontes de financiamento", disse, em evento com investidores.

Investimento

Segundo o diretor executivo da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), Felipe Pontual, essas modalidades têm como objetivo atrair um outro tipo de investidor. "A poupança tem pouco poder de atrair mais clientes, obviamente ainda é muito usada, mas qualquer um no Brasil que tenha a capacidade de poupar um pouco busca por outros instrumentos. A maioria deles são investimentos de longo prazo, o que é uma boa aplicação para financiamento de imóveis", destacou.

Pontual afirma que os meios de financiamento regionais devem seguir resilientes, mas a diversidade de participação de instrumentos de captação privada pode acelerar a participação do crédito imobiliário no Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro.

"Temos quase dois anos seguidos de depósitos líquidos negativos, mas como tem o crédito de juros, o

Funding

Com a queda da participação da poupança, mercado de capitais ganha espaço no financiamento imobiliário

Captação líquida da poupança

Em bilhões



Participação

Evolução das fonte de recursos para o crédito imobiliário nos últimos 5 anos

	2019*	2020*	2021*	2022*	2023**
Poupança	47%	51%	46%	40%	36%
FGTS	29%	27%	27%	26%	26%
Mercado de capitais	24%	22%	27%	34%	38%

*Dezembro de cada ano

** Agosto deste ano

Principais alternativas de funding imobiliário, que tem alterado a estrutura de participação no mercado:

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

Fundos Imobiliários são um tipo de fundo de investimento em que se aplica em empreendimentos imobiliários, como shoppings, hospitais e prédios comerciais ou ativos relacionados, como CRIs. Ao adquirir cotas de FIIs, você se torna um dos "donos" desse imóvel, recebendo rendimentos dos aluguéis.

Letra Imobiliária Garantida (LIG)

Título de renda fixa emitido por instituições financeiras, inspirado nos chamados *covered bonds*, que são papéis com cobertura garantida muito comuns em países europeus, por exemplo. Essa cobertura é semelhante à do Fundo Garantidor de Crédito (FGC), com a diferença que não tem limite.

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Título de crédito emitido diretamente pelas empresas do mercado imobiliário, que representa direitos creditórios originados a partir de transações imobiliárias, como aluguéis, vendas, financiamentos e empréstimos garantidos por imóveis.

Letra de Crédito Imobiliário (LCI)

Título de crédito emitido por instituições financeiras, com o objetivo de captar recursos para financiar o setor imobiliário. Diferentemente do CRI, a LCI é lastreada em créditos imobiliários, o que significa que o dinheiro captado por meio desse título é destinado a empréstimos para compra, construção ou reforma de imóveis.

Evolução dos juros médios para o financiamento de imóveis para pessoas físicas

Em % ao ano



Fontes: Abecip e BCB.

Até o momento

saldo final da poupança cai bem devagarzinho. Ela ainda é fundamental para o crédito imobiliário e continuará sendo por muito tempo, assim como o FGTS", diz.

"Não podemos mais ter um sistema de financiamento que seja dependente da caderneta de poupança, visto que o saldo aplicado nessa modalidade vem caindo consideravelmente nos últimos anos", defendeu o presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), Luiz França, durante 6ª edição do Fórum Incorpora.

Para o executivo, o segmento ainda encontra uma série de desafios, apesar das boas perspectivas, como os juros ainda em patamares altos e a dificuldade da população em conseguir crédito.

"Precisamos realmente que as autoridades monetárias ajam para acelerar a redução da taxa selic, isso é fundamental, e criem

mecanismos para ampliar as fontes de recursos para os compradores de imóveis da classe média, fazendo com que esse público recupere as condições de adquirir sua moradia pagando prestações lógicas", disse.

França mencionou um estudo realizado a pedido da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo (Fiesp), que apontou que entre 2023 e 2025 a burocracia da construção custará ao Brasil "a bagatela" de R\$ 35 bilhões. "E quem paga a conta é o comprador do imóvel, isso quer dizer que, na média, 9,7% do preço do imóvel é composto por excesso de burocracia", afirmou.

Histórico de queda

O saldo da aplicação na caderneta de poupança voltou a cair pelo terceiro mês seguido, com os saques superando os depósitos no mês passado Em

setembro, as saídas superaram as entradas em R\$ 5,83 bilhões, de acordo com relatório do BC.

Atualmente, a poupança é remunerada pela taxa referencial (TR), hoje em 0,1397% ao mês (1,69% ao ano), mais uma taxa fixa de 0,5% ao mês (6,17% ao ano). Quando a Selic está abaixo de 8,5%, a atualização é feita pela TR mais 70% da taxa básica de juros.

Juros altos geram reflexos nas taxas cobradas pelos bancos, que ainda estão em patamares historicamente elevados. De acordo com o economista Otto Nogami, professor do Insper, a Selic representa o custo de captação dos bancos, mas não é o elemento mais importante.

"Existem outros fatores como o custo administrativo, o risco comercial e o lucro que a instituição deseja obter na operação, sem falar do maior sócio do banco na operação de crédito que é o governo, impostos que incidem

sobre o spread bancário", disse.

"A redução da taxa básica de juros reduz o custo de captação, mas não podemos esquecer que existem outros elementos na composição das taxas bancárias. Por exemplo, mesmo que a taxa Selic caia ainda mais, se o risco comercial, ou seja, a inadimplência aumentar, uma coisa vai compensar a outra", acrescentou Nogami.

Aplicação vem perdendo recursos em série desde 2021, afetada pela inflação elevada, o endividamento das famílias e os juros altos. No ano passado, o saldo foi negativo em R\$ 103,2 bilhões, o pior número na história da poupança, cuja série foi iniciada em 1995.

Custo do crédito

A coordenadora de projetos de construção do Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV-Ibre),

Ana Maria Castelo, alertou que apesar das apostas do mercado para o impulsionamento das novas modalidades de funding, essa composição pode acabar encarecendo o crédito imobiliário.

"De fato, quando olhamos a comparação de 2021 com 2022 vemos que a poupança perdeu espaço no ano passado, em proporção ao funding total, para outras ferramentas que buscam no mercado recursos para financiar", destacou.

Castelo ponderou que os fundos de investimento imobiliário se destacaram com o avanço da taxa básica de juros, que atingiu o piso de 13,75% ao ano em 2022.

"Por mais que as recentes quedas de juros ainda não tenham refletido nos valores do financiamento imobiliário, esse não é o nosso normal. Nós temos hoje essa realidade em que captar no mercado significa encarecer o crédito habitacional", disse.

Alternativas para atrair

A Caixa Econômica Federal vem trabalhando em proposta para desburocratizar o acesso a financiamentos para combater o déficit habitacional. Recentemente, antes de sair do cargo, a ex-presidente da instituição Maria Rita Serrano enfatizou a importância do FGTS e a necessidade de repensar a poupança para que o produto volte a ser atrativo.

Serrano mencionou como alternativa a liberação do compulsório vinculado ao financiamento habitacional. A então chefe do banco informou já ter encaminhado uma proposta para o Ministério da Fazenda e ao Banco Central. "Nós entendemos que, já que o mercado vem perdendo muitos recursos em poupança, é necessário também repensar o compulsório", destacou.

"Entregamos uma proposta com essa possibilidade para que sejam discutidos com o Banco Central novas regras de compulsório. Estamos propondo que seja liberado o compulsório vinculado ao financiamento habitacional, para que ele seja diminuído com foco em investimento em habitação", comentou, durante o Fórum Incorpora.

Ela enfatizou ainda que a desburocratização reduzirá custos e atenderá às necessidades urgentes da população, agilizando os financiamentos imobiliários: "Não há dúvida que todos nós perdemos com isso. Você tem um custo maior e o banco perde também em produtividade".

O banco público bateu recorde na concessão de crédito imobiliário no terceiro trimestre deste ano. Ao todo, de julho a setembro de 2023, foram liberados R\$ 51,3 bilhões em financiamentos para aquisição da casa própria, o melhor trimestre da série histórica.

A Caixa atribuiu a melhora às recentes mudanças no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, que aumentou o valor do imóvel, além da ampliação do valor da renda familiar da Faixa 1 e a redução da taxa de juros.

A instituição mantém a liderança na concessão de financiamentos habitacionais, com 68,27% de participação no mercado imobiliário. Apenas em setembro foi registrada a marca de R\$ 700 bilhões em carteira ativa de crédito imobiliário, com 6,6 milhões de contratos.