

Mercado Imobiliário

Assim como o setor de imóveis com reportagens da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-ES), Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-ES) e Sindicato Nacional de Corretores de Imóveis.

Expansão

Crédito, o "motor" do mercado imobiliário

Para amenizar o déficit habitacional no país, é necessário que a indústria da construção civil tenha capacidade de expansão em número de unidades construídas e que as pessoas consigam encontrar condições de mercado favoráveis para a aquisição de imóveis.

Mercado Imobiliário

Publicado em 06/03/2023 às 09:09



No Brasil em 2022 houve um total de R\$ 221 bilhões de crédito imobiliário, quando se compara com o mesmo período do ano anterior, quando foram financiados 111 mil unidades residenciais, entre construções, aquisições e reformas. Crédito: Sincroniza

Christiano de Souza Pereira*

Atualmente, o Brasil possui um déficit habitacional de aproximadamente 6 milhões de moradas. Essa realidade salta aos nossos olhos quando transitamos nas grandes cidades e vemos uma significativa quantidade de pessoas vivendo nas ruas, ou em condições precárias. Para amenizar este importante problema social, é necessário que a indústria da construção civil tenha capacidade de expandir o número de unidades construídas e que as pessoas consigam encontrar condições de mercado favoráveis para a aquisição de imóveis.

Diversos fatores econômicos influenciam na expansão ou retração da quantidade de unidades construídas e comercializadas, mas nenhum deles é mais importante do que a disponibilidade de concessão de crédito imobiliário para construção, aquisição ou reforma. Segundo relatório divulgado pelo Banco Central, em novembro de 2022 (último dado disponível), o crédito imobiliário representava 9,17% do PIB nos Estados Unidos, numa relação que supera os 60%, em países da "Zona do Euro" gira em torno de 60% e até mesmo no Chile temos o indicador próximo de 18%, praticamente o dobro do cenário que temos aqui. Isso demonstra uma clara capacidade de expansão, que está atrelada à necessidade do mercado.

Nos últimos três anos, o mercado de crédito imobiliário apresentou seus melhores indicadores históricos. Segundo relatório divulgado pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), em 2020, primeiro ano da pandemia, foram concedidos R\$ 174 bilhões em crédito imobiliário; em 2021 este número saltou para R\$ 241 bilhões. Historicamente, melhor resultado de captação e em 2022, R\$ 221 bilhões, segundo melhor ano da série histórica, quando foram financiadas 115 mil unidades residenciais, entre construções, aquisições e reformas.

Quando olhamos apenas os indicadores de "financiamento de produção" com recursos da Caderneta de Poupança (CPRE), também temos, nos três últimos anos, recordes históricos em quantidades de unidades residenciais produzidas com recursos de financiamento. No ano de 2020 foram 72.257 unidades. Em 2021, foram 288.046 mil unidades, superando significativamente o ano anterior e apresentando melhor resultado histórico. Em 2022, foi financiada a construção de 289.665 unidades. Quando fazemos a concessão de unidades financiadas para valores financiados, temos uma série de expansão que apresenta o quinto ano consecutivo de crescimento.

Grande parte da origem destes recursos é a Caderneta de Poupança que, apesar de apresentar resultado negativo na sua captação líquida nos últimos dois anos, em 2022 fechou com saldo superior a R\$ 763 bilhões, aproximadamente 16% a mais que o saldo de 2021, ano que antecedeu à pandemia, quando o número apresentado foi R\$ 657 bilhões.

Outra importante origem de recursos é o FGTS, que apresentou resultado positivo na captação líquida nos últimos dois anos. Somado, ele representa R\$ 47,3 bilhões de captação líquida.

A inadimplência é outro fator considerado pelas instituições financeiras quando traçam as estatísticas de oferta de crédito; e quando falamos de crédito imobiliário, também temos um bom indicador positivo. Na carteira SBPE, o índice over 90, que indica os contratos com mais de três prestações em atraso é inferior a 2% da carteira desde o ano de 2022 e atualmente está em 1,5% da carteira.

O resultado da captação do FGTS, o saldo da poupança e o controle nos índices de inadimplência trazem boas perspectivas para o mercado de crédito imobiliário no ano de 2023. A Abecip estima que serão gerados R\$ 22 bilhões em financiamento imobiliário, positivamente o 3º melhor ano da história, isso significa mais moradas construídas, adquiridas ou reformadas.

Ainda temos um longo caminho pela frente, mas o mercado de crédito imobiliário permanece resiliente, dando forças ao setor da construção civil e contribuindo para a redução do déficit habitacional e para a melhoria da qualidade de vida das pessoas.

Fontes de Dados: Abecip e Eacon

*Christiano de Souza Pereira é diretor da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-ES)



Christiano de Souza Pereira - Diretor da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-ES). Foto: Sincroniza