

O rombo nos financiamentos de moradias

As unidades caem de 540 mil para 79 mil ao ano

Tatiana Petit

A queda da captação de recursos por parte da caderneta de poupança influenciou decisivamente na redução do número de unidades habitacionais construídas através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), cujo principal instrumento de ação é o Banco Nacional de Habitação (BNH). A média de 540 mil unidades produzidas nos anos de 1980, 1981 e 1982 caiu para 79 mil unidades nos três anos seguintes, segundo levantamento da Associação das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança (Acresp) - veja tabela. E, a considerar a produção realizada até o mês de abril deste ano, de 4.024 unidades, os números finais de 1986 podem ser ainda inferiores aos registrados ano passado (63.772).

Segundo o diretor-presidente da Itaú S.A. Crédito Imobiliário, José Marcos Konder Comparato, a redução do número de unidades construídas com recursos do SFH é decorrente da falta de recursos suficientes, consequência da queda dos depósitos em caderneta de poupança. Comparato lembra que as cadernetas enfrentaram dois períodos de sensíveis saques - em mea-

dos do ano passado, quando foram alteradas as regras para o cálculo de seus rendimentos, e imediatamente após a edição do Plano Cruzado, ocasião em que, segundo o diretor-presidente da Itaú S.A. Crédito Imobiliário, o sistema teve uma perda de captação da ordem de 24%.

Com isso, o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) - um dos braços do SFH - foi fortemente desfalcado em seus recursos. Além disso, ao longo de 1988 a recessão da economia provocou um sem-número de demissões e os consequentes saques no Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) - outro poderoso tentáculo do Sistema Financeiro de Habitação. Ao longo desse período, outros fatos concorreram para que o SFH perdesse sua agilidade e trouxeram consequências para o mercado imobiliário, como a alta dos aluguéis, a explosão dos lançamentos a preço de custo e a supervalorização dos terrenos.

Naquele ano, as prestações devidas ao BNH foram reajustadas em índices que acompanharam a inflação. Mas o mesmo não aconteceu com os salários, que foram comprimidos. O resultado foi a inadimplência e o deslocamento de muitos mutuários para o mercado de locação. Ao mesmo tempo, a prioridade dada ao financiamento de novas unidades acabou por desvalorizar as usadas - que só podiam ser comercializadas a vista ou a curto prazo, lembra o presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano.



João Primo Carloni

Comparato: é o refluxo das cadernetas

E a soma desses fatos desaguou no aumento dos estoques de unidades novas.

Diante da forte demanda e da reduzida oferta, os preços dos aluguéis dispararam. Só em 1985, eles tiveram, em média, um acréscimo de 526,63% contra uma inflação de 227,63% no mesmo período. Por essa razão, a compra de imóveis tornou-se novamente vantajosa o suficiente para esgotar o estoque acumulado em anos anteriores.

Diante da falta de financiamentos, uma vez mais, os empresários do ramo imobiliário encontraram alternativa para prosseguir com sua produção fazendo lançamentos a preço de custo, modalidade em que o financiador é o próprio consumidor ou investidor. Tanto que, de janeiro a maio deste ano, segundo a Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp), dos 181 lançamentos feitos, 107 foram a preço de custo.

Na esteira da disputa entre incorporadoras por terrenos, o preço da matéria-prima também estourou, especialmente em regiões consideradas nobres, como a dos Jardins, em São Paulo, onde o preço do metro quadrado quintuplicou do início do ano até agora, quando já se cobra por ele mais de Cz\$ 80 mil.

Os financiamentos despencam

Período	Número de unidades financiadas pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo		Número de unidades financiadas pelo BNH, Cohabs, Inocoops etc		Total de unidades financiadas pelo SFH	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
Até 1975	-	511 118	-	690 886	-	1 202 004
1976	109 410	620 528	164 353	855 239	273 763	1 475 767
1977	58 004	678 532	209 709	1 064 958	267 713	1 743 480
1978	58 129	736 661	255 606	1 320 554	313 735	2 057 215
1979	109 774	846 435	273 090	1 593 644	382 864	2 440 079
1980	260 759	1 107 194	367 159	1 960 803	627 918	3 067 997
1981	267 853	1 375 047	194 071	2 154 874	461 924	3 529 921
1982	258 745	1 633 792	282 384	2 437 258	541 129	4 071 050
1983	35 407	1 669 199	41 840	2 479 098	77 247	4 148 297
1984	43 099	1 712 298	52 017	2 531 115	95 116	4 243 413
1985	36 560	1 748 858	27 212	2 558 327	63 772	4 307 185
1986	2 028	1 750 886	1 996	2 560 323	4 024	4 311 209