

# IMPACTOS DA CRISE FINANCEIRA INTERNACIONAL NO MERCADO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

**Unidade:** INSTITUTO DE ECONOMIA (IE) – UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS (UNICAMP)

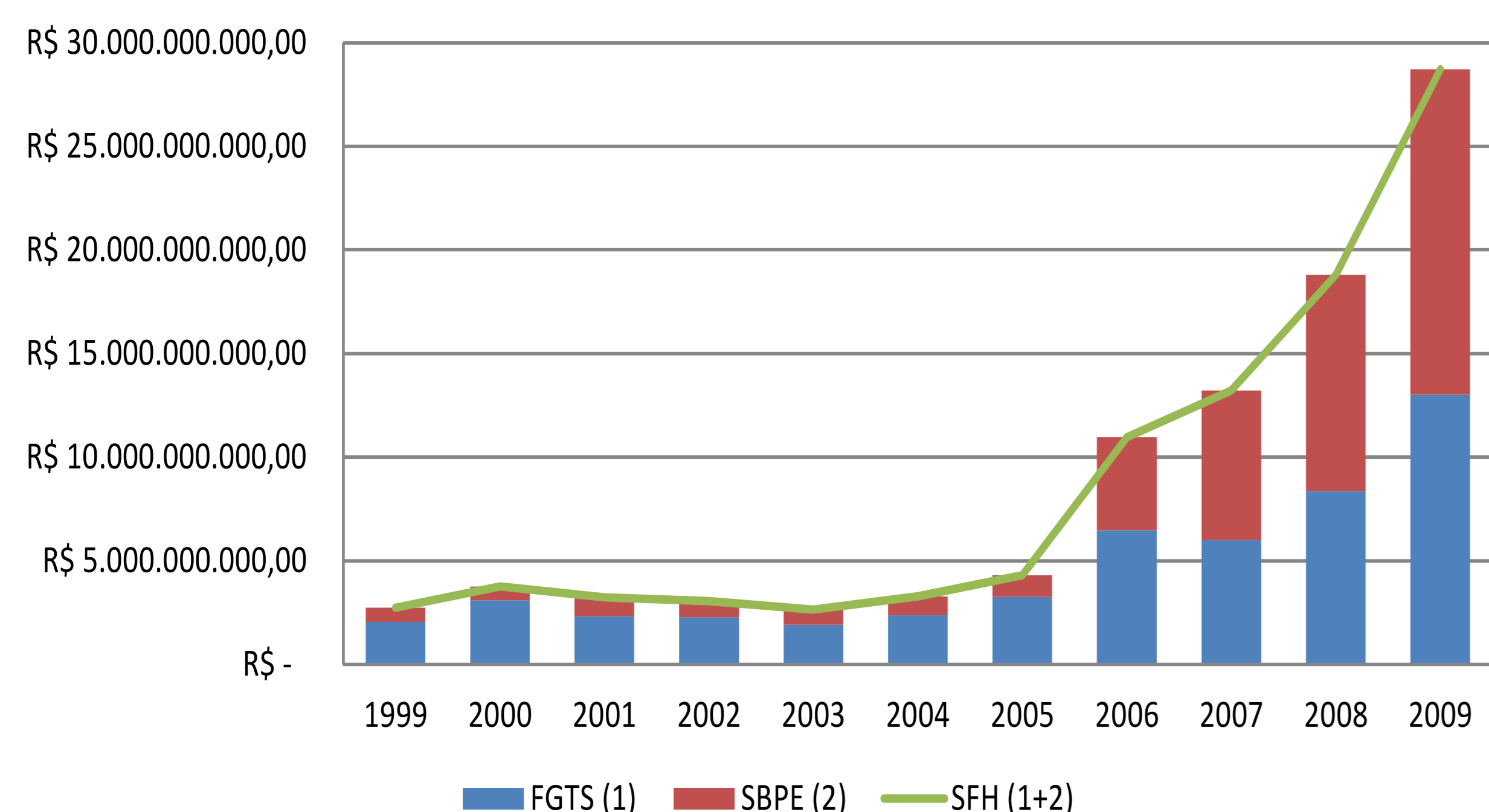
**Bolsista:** Caio César Hideki Yamate

**Professor Orientador:** Prof<sup>a</sup> Dra. Maria Alejandra Caporale Madi

**Agência Financiadora:** Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq)

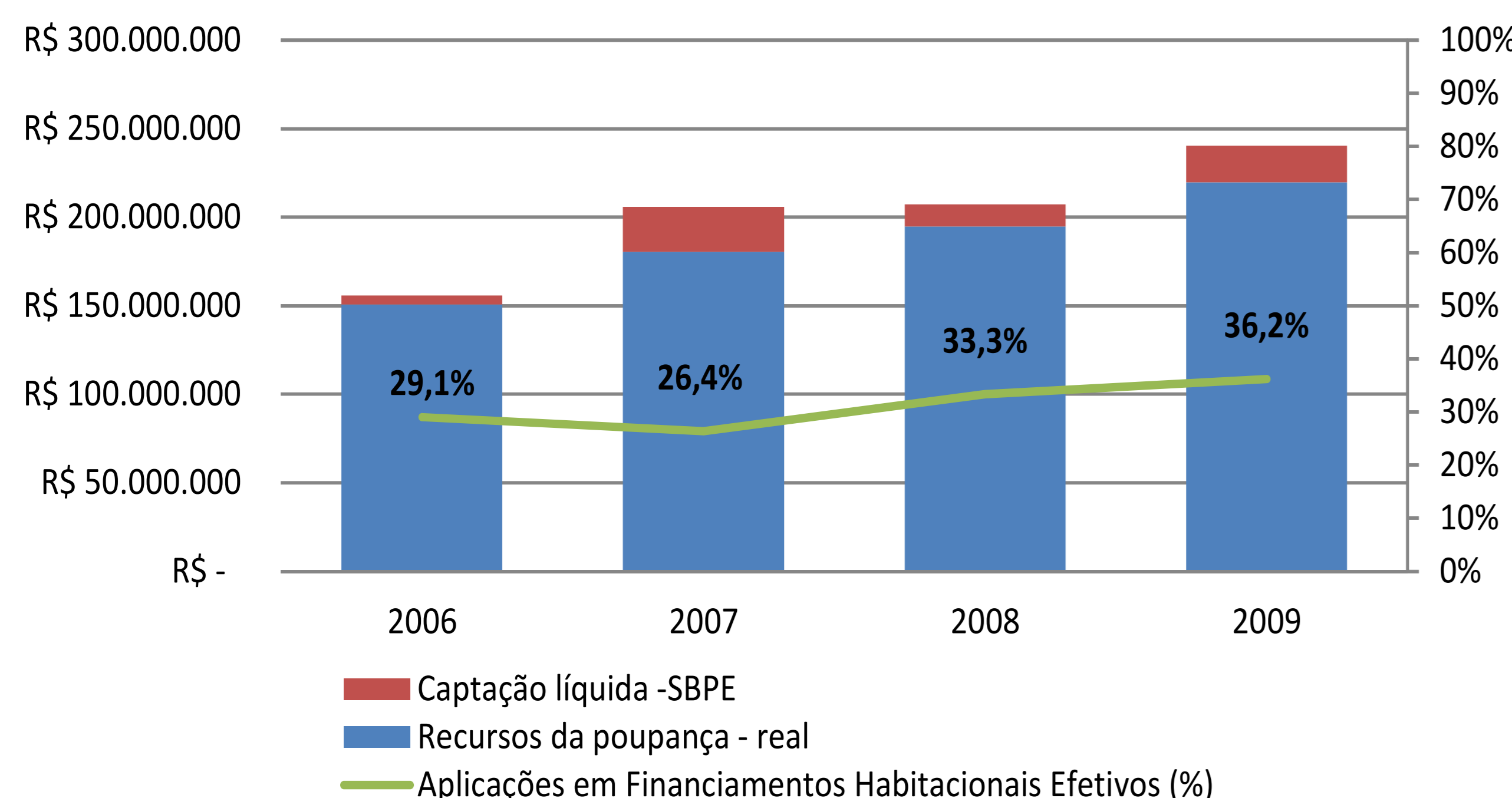
**Palavras-Chave:** Crise Financeira – Crédito Imobiliário – Habitação

## Volume de financiamentos realizados no SFH - valores reais (1999 = 100)



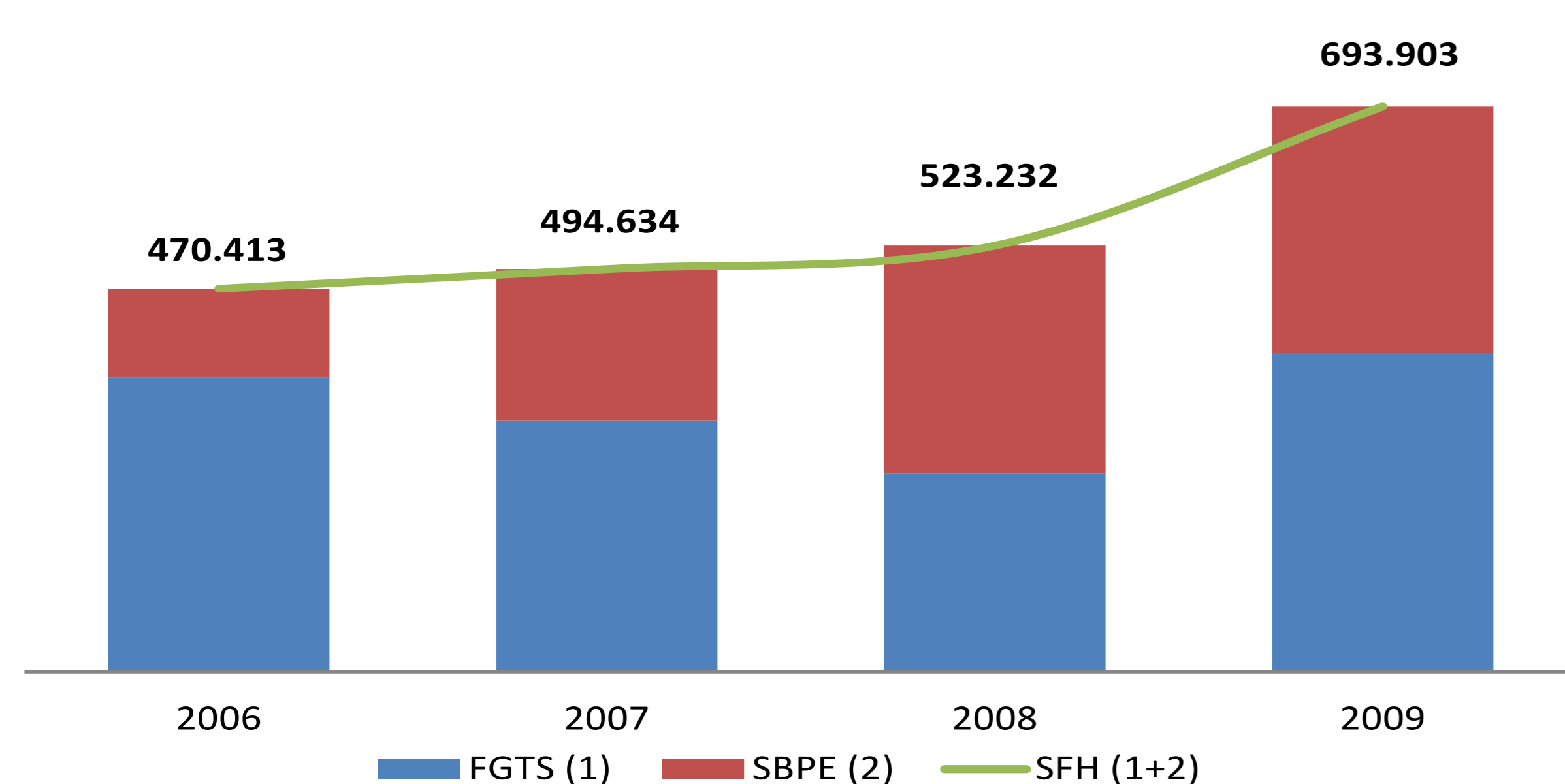
Fonte: Banco Central do Brasil, ABECIP e Caixa Econômica Federal. Elaboração própria

## Funding x Aplicações efetivas em financiamentos habitacionais (%) - Valores reais



Fonte: Banco Central do Brasil, ABECIP e Caixa Econômica Federal. Elaboração própria

## Número de unidades financiadas - SFH



Fonte: Banco Central do Brasil, ABECIP e Caixa Econômica Federal. Elaboração própria

O ano de 2008 marca o início da mais recente crise financeira de âmbito global ou “crise do subprime”, cuja origem remonta ao ano de 2006 com o estouro de uma bolha especulativa no mercado imobiliário americano. Seus efeitos na economia brasileira de acordo com o BC se iniciam em 2008, com a efetiva contaminação do mercado financeiro nacional e do mercado de câmbio via depreciação do real no fim de 2008. Nesta conjuntura, a ação dos bancos públicos foi fundamental para minimizar o efeito da crise sobre o mercado doméstico de crédito e manter a estabilidade da economia nacional frente a um cenário macroeconômico adverso.

Diante deste contexto buscamos verificar quais foram os impactos desta crise especificamente sobre o mercado de crédito imobiliário, que justifica seu estudo pelo grande déficit habitacional existente e o recente aquecimento do mercado imobiliário nacional no cenário pré-crise, gerando uma suposta tentativa de redução deste histórico déficit resultante das próprias especificidades do desenvolvimento urbano no país.

A partir disto, analisamos a estrutura pré e pós-crise do crédito imobiliário no Brasil por meio de suas principais instituições (SFH e SFI) e defendemos a tese de que o crédito imobiliário sofre impactos diferenciados tanto no volume financiado, quanto no perfil dos financiamentos e na captação dos recursos frente a um cenário de crise financeira.

### Metodologia

Trata-se de pesquisa aplicada, sendo que as principais fontes de dados para a análise proposta foram as estatísticas e informações publicadas por instituições públicas e privadas, mas principalmente pelo Banco Central do Brasil. Em particular foram consideradas as áreas que abrangem o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e os últimos Relatórios de Estabilidade Financeira (REF) publicados. Adicionalmente consideramos livros e teses relacionadas ao assunto, além de artigos publicados em periódicos.

### Resultados

Dividimos o nosso horizonte de análise em 2 períodos (1999-2005 e 2006-2009), a partir disto, podemos concluir que o conjunto de medidas por parte do governo, como a criação do Sistema e o Fundo Nacional de Interesse Social (SNHIS/FNHIS) e uma melhor gestão dos recursos e programas habitacionais, como o Pró-Moradia, Carta de Crédito individual, Carta de crédito associativo, Programa Crédito Solidário, Programa de Arrendamento Residencial (PAR), e Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH). Somados a uma melhor condição macroeconômica (menores taxas de juros e aumento da participação dos bancos), resultaram em crescimento do valor dos financiamentos habitacionais concedidos no período de 1999-2005 no âmbito do SFH e SFI. Já para o segundo período de 2006-2009 sob o contexto da crise financeira internacional, observa-se um claro movimento de crescimento no volume de financiamentos do SFH, resultado de um relativo aquecimento do mercado de imóveis de médio e alto valor agregado, somado ao aquecimento nos mercados de baixo valor agregado, dirigido as camadas com menor poder aquisitivo, que também tem seu mercado aquecido com o uso de programas governamentais como o Pró-Moradia, Carta de crédito associativo, Carta de crédito individual, Apoio à produção de habitações e mais recentemente o “Minha Casa, Minha Vida”. Além da fundamental atuação do governo brasileiro para estabilizar o sistema financeiro nacional, atuando, entre outras funções, como prestador e fornecedor de crédito.

### Conclusões

Em síntese, ao verificarmos os valores reais dos financiamentos habitacionais concedidos e sua porcentagem de crescimento, observa-se um tímido crescimento com oscilações em determinados períodos, não sustentando uma clara trajetória de ascensão no volume de financiamentos habitacionais em termos reais. A recente crise financeira não gera grande impacto sobre os financiamentos do SFH, o que ocorre são apenas leves desaquecimentos que por si só não conseguem comprometer o crescimento no número de financiamentos registrados no período, além de que é importante resaltar que esse tipo de operação é pouco representativo em relação ao montante das operações de crédito contratadas no âmbito do sistema financeiro e está entre as modalidades de crédito do SFN com o menor índice de inadimplência, logo, o tipo de empréstimo classificado como *subprime*, que gerou a crise em outros países, não encontrou ambiente que viabilizasse o seu crescimento no país.

Portanto, chega-se a conclusão de que apesar do que é amplamente divulgado pela mídia, ao olhar de uma modo mais crítico ao processo, nota-se que o tímido crescimento do volume de financiamentos habitacionais pouco contribuiu para a redução do grande déficit habitacional existente no país e ainda não consegue alcançar a grande parcela da população que necessita de subsídios governamentais para o acesso à casa própria.