

Caro cliente da Foster,

Gostaríamos de dividir com você nossas percepções do evento anual *Summit* Imobiliário 2020, realizado ontem pelo Grupo Estado de SP. A Foster teve a oportunidade de assistir diversas palestras de *players* estratégicos do setor imobiliário brasileiro (incorporadoras, bancos privados e públicos, gestores de fundos imobiliários, arquitetos e associações do setor) e também de ouvir sobre o panorama político diretamente do governador de São Paulo, João Dória, e do cientista político Christopher Garman da consultoria Eurasia Group.

O mercado imobiliário residencial no Brasil passa por uma janela de oportunidade ímpar para o seu crescimento. As taxas de juros dos financiamentos imobiliários nunca foram tão baixas e a demanda reprimida por um imóvel é altíssima entre os brasileiros. O Brasil possui um déficit habitacional superior a 7 milhões de moradias e anualmente mais de 1,2 milhões de novas famílias são formadas em todo país.

O estoque de crédito imobiliário no Brasil hoje equivale a 10% do PIB. Nos países que possuem um histórico de baixas taxas de juros, esse patamar é bem superior, sendo de 20% no Chile e acima de 60% nos Estados Unidos e na Inglaterra. Em maio deste ano foram concedidos R\$ 7 bilhões de crédito imobiliário enquanto em agosto o total de recursos liberados pelos principais bancos do país superou o patamar de R\$ 11 bilhões, uma expansão relevante em poucos meses .

Recentemente os bancos passaram a oferecer financiamentos com taxas de juros inferiores a 5,5% a.a. nas modalidades pós fixadas, nas quais o custo do financiamento depende da taxa de remuneração da poupança ou do índice de inflação (IPCA) ao longo da vigência do empréstimo. Em perspectiva, a taxa de juros média praticada em 2016 era de 11% a.a. Como regra de bolso, para cada 1% de redução na taxa do financiamento imobiliário padrão (prazo de 30 anos e 80% do valor do imóvel financiado), uma família consegue, com a mesma renda comprovada, comprar um imóvel de preço 10% superior em função da redução das prestações e do menor comprometimento da renda.

Os participantes do evento não veem preocupação com as duas fontes tradicionais de financiamento imobiliário, o FGTS e os recursos da poupança. Essa última teve uma captação de R\$ 95 bilhões entre janeiro e agosto de 2020, montante muito acima da média histórica para o mesmo período. Além destas tradicionais fontes de *funding*, o Mercado de Capitais mostra o seu vigor com o número recorde de incorporadoras listando suas ações na bolsa e a expansão dos volumes captados através de fundos imobiliários e de certificados de crédito imobiliário – CRIs, instrumento de renda fixa.

Vale ressaltar que um grande desafio levantado por alguns dos especialistas do setor foi o desenvolvimento de produtos financeiros que possibilitem aos investidores o financiamento de unidades residenciais na planta. Atualmente os bancos evitam esse tipo de financiamento, pois não querem correr o risco da construção. Segundo os palestrantes, o Mercado de Capitais pode e deve desenvolver uma solução copiando ferramentas que já existem nos países desenvolvidos, como o seguro performance que garante o término da obra em caso de algum problema físico-financeiro do empreendimento.

Sabemos que um setor com um ciclo de negócios de longa duração como o setor imobiliário precisa de estabilidade política. Nesse sentido achamos muito positivas as mensagens passadas pelo governador do Estado de São Paulo, João Dória, e pelo cientista político Christopher Garman da Eurasia Group.

O governador João Dória deu detalhes sobre o cronograma para a entrega das 60 milhões de doses da vacina que está sendo desenvolvida pelo grupo chinês Coronavac e pelo Instituto Butantã. Espera-se que até fevereiro de 2021 o governo paulistano tenha distribuído as 60 milhões de doses e que até agosto do mesmo ano ele seja capaz de produzir a vacina localmente para o uso em campanhas anuais de vacinação. Confirmando-se esse cenário, teremos um grande catalizador que permitirá a retomada econômica e a melhora na confiança do emprego, variável chave para o setor imobiliário.

Já a Eurasia Group atribui apenas 10% de chance de vivenciarmos um populismo econômico no governo Bolsonaro. Para a consultoria política, os senadores e deputados federais lembram muito bem o risco de se abandonar a âncora fiscal com o equilíbrio das contas públicas e como isso foi a principal razão para a grande recessão do Brasil em 2015 e 2016.

Para Christopher Garman, o cenário mais provável é de algum acordo político entre Executivo e Congresso que permita ao governo Bolsonaro a manutenção da expansão do gasto social em 2021, porém com um reforço no compromisso de manter as contas públicas nos trilhos nos anos seguintes. Uma espécie de adaptação do Teto dos Gastos, mas com novas medidas mais duras nos próximos anos de modo que o resultado desse cheque público seja mais do que compensado ao longo dos anos seguintes.

Para terminar, Christopher acredita que o ano de 2021 será muito desafiador para todos nós. Ele vê a popularidade do presidente Jair Bolsonaro caindo lentamente ao longo de todo o próximo ano e isso deverá proporcionar uma disputa pela eleição Presidencial em 2022 muito mais aberta do que seria antes da pandemia.

Um grande abraço,

Equipe Foster