



BANCO CENTRAL DO BRASIL

Brasília, 08 de Agosto de 2011.

Discurso do Diretor Luiz Pereira no Seminário sobre Crédito Imobiliário promovido pela CETIP na Caixa Econômica Federal em Brasília.

Boa tarde a todos,

Inicialmente, gostaria de agradecer o convite da Cetip e dizer que me sinto honrado em participar deste importante seminário, onde trataremos de um dos temas mais relevantes para o desenvolvimento econômico e social do País, o mercado de crédito imobiliário.

Antes, porém, gostaria de fazer algumas considerações acerca da importância do crédito para a atividade econômica em geral, e a respeito do ambiente necessário para o seu pleno desenvolvimento.

O caráter fundamental do crédito como elemento dinamizador do crescimento é amplamente destacado na literatura econômica. O crédito viabiliza a canalização de recursos para o investimento produtivo e para o fomento de inovações, criando poder de compra para as famílias e produzindo um ciclo virtuoso de novas oportunidades para todos os agentes econômicos.

Sendo o crédito uma transação que se fundamenta na confiança, resta claro que um ambiente de estabilidade institucional e econômica é condição indispensável para o desenvolvimento do mercado de crédito.

Especificamente no setor imobiliário, em face dos montantes envolvidos e dos prazos das operações, tal necessidade se torna ainda mais evidente.



BANCO CENTRAL DO BRASIL

Do ponto de vista do mutuário, parcela significativa de sua renda estará comprometida por um longo período de tempo. Torna-se assim imprescindível que haja uma avaliação criteriosa de sua capacidade de pagamento no longo-prazo. Cabe ainda uma atenção especial à evolução dos custos a que estará sujeito, tanto em termos de taxas de juros, quanto de índices de atualização aplicáveis ao financiamento.

Para as instituições financeiras, também é essencial algum grau de previsibilidade em relação às variáveis econômicas que afetam o retorno do investimento imobiliário durante o período de contrato. Também fundamental é o fator “confiança” nos elementos jurídicos que garantem celeridade na execução das garantias em caso de inadimplência.

Crescimento do crédito em geral e imobiliário em particular no Brasil.

Nos últimos anos, com a consolidação do cenário de estabilidade econômica, conjugada aos diversos aprimoramentos em nosso arcabouço legal e regulamentar, restabeleceram-se os elementos necessários para a retomada do crédito em geral, e do crédito imobiliário em particular.

Entre janeiro de 2005 e maio último, as operações de crédito do Sistema Financeiro Nacional cresceram mais de 300%. No mesmo período, as operações de crédito habitacional expandiram-se cerca de 620%.

A mudança de patamar do mercado de crédito imobiliário fica ainda mais evidente em números absolutos. Em todo o ano de 2006, foram concedidos cerca de R\$9 bilhões de financiamentos imobiliários pelas instituições que integram o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), ou seja, que captam depósitos de poupança. Em 2011, apenas no último mês de junho, os financiamentos concedidos por essas instituições alcançaram o montante de R\$8 bilhões, aproximadamente.

Comparação Internacional



BANCO CENTRAL DO BRASIL

Não obstante o rápido crescimento, tanto o crédito em geral, quanto o crédito imobiliário em particular ainda representam percentual do PIB bastante inferior ao das principais economias.

No crédito imobiliário, especificamente, ainda temos um longo caminho a percorrer, haja vista que a representatividade de tal segmento em relação ao produto não chega à metade das participações relativas verificadas em alguns países em desenvolvimento, tais como o Chile e o México.

Valorização imobiliária: peculiaridades do mercado brasileiro

Ainda que o mercado de crédito imobiliário brasileiro possa ser considerado pequeno no contexto internacional, a velocidade de seu crescimento começa a impactar os custos de construção e o preço dos imóveis.

Tal movimento de valorização imobiliária e de rápida expansão do crédito traz questionamentos quanto à presença de componente especulativo no mercado brasileiro. Estaríamos trilhando o mesmo caminho que levou os países desenvolvidos à recente crise financeira?

A esse respeito, gostaria de destacar alguns aspectos peculiares do mercado imobiliário brasileiro, e de nossa regulação financeira, vis-a-vis características de economias nas quais os efeitos da crise se mostraram muito contundentes.

O primeiro aspecto diz respeito às taxas de crescimento, que, apesar de expressivas, podem ser imputadas, sobretudo, à pequena base do crédito. Com respeito à participação do segmento imobiliário como proporção do crédito total, essa se encontra em torno de 10%,



BANCO CENTRAL DO BRASIL

diferindo significativamente do verificado em países que passaram por episódios recentes de crise no setor.

Um segundo aspecto importante é que as nossas instituições financeiras estão sujeitas a uma robusta estrutura de regulação e fiscalização, não se observando, no Brasil, baixos padrões de qualidade na concessão do crédito. No exterior, padrões mais baixos de concessão de crédito foram estimulados pela ausência de retenção de risco pelo originador em países onde era mais presente o sistema de “originar para vender”.

Por fim, como terceiro aspecto, a própria dimensão relativa do nosso mercado de securitização e de derivativos de crédito desaconselha qualquer comparação entre o movimento de preços e crédito aqui verificado e o contexto na qual se propagou a recente crise internacional.

Necessidade de Monitoramento e Educação Financeira

O Banco Central vê o comportamento recente do mercado imobiliário como solidamente apoiado em fundamentos macroeconômicos.

Não obstante, o Banco Central, no âmbito da sua missão de assegurar a solidez e o regular funcionamento do sistema financeiro, mantém esse segmento em constante monitoramento, assim como os demais setores da economia, para que a retomada do crédito se verifique em bases sustentáveis.

Por sustentabilidade, entenda-se não somente o crescimento da concessão de crédito em velocidade que não imponha desequilíbrios entre oferta e demanda, mas também a qualidade na concessão do crédito.



BANCO CENTRAL DO BRASIL

Nesse sentido, os instrumentos de regulação prudencial e de fiscalização são constantemente aprimorados para que a concessão de financiamento ocorra segundo padrões mínimos de garantia, notadamente quanto à relação entre o valor do financiamento e o valor do imóvel financiado - relação essa que, no mercado nacional, é chamada de cota de financiamento e, internacionalmente, de Loan-to-Value Ratio (LTV).

Tal ação proativa busca evitar que o aumento de competição no setor tenha impactos negativos sobre a qualidade creditícia, e, conseqüentemente, evitar a deterioração dos níveis de inadimplência bem como seus efeitos danosos sobre o sistema financeiro e sobre a economia como um todo.

Importa destacar que a preocupação com a qualidade do crédito não se limita ao lado da oferta ou das instituições originadoras. Outro componente essencial é a capacidade dos adquirentes em distinguir entre diferentes alternativas de produtos financeiros, optando por aquele que melhor se adapte às suas necessidades e capacidade de pagamento.

Nesse aspecto, destacam-se projetos em desenvolvimento no governo na área da inclusão financeira, a qual tem no Banco Central o seu agente coordenador. Tais projetos estão alinhados aos Princípios para Inclusão Financeira Inovadora do G-20, tendo como um de seus pilares a promoção da educação financeira e a proteção ao consumidor, garantindo a sustentabilidade também no lado da demanda.

No campo do acompanhamento do mercado, o Banco Central, ao tempo em que desenvolve seus próprios indicadores para efeito de política monetária e macroprudencial, apoia todas as iniciativas que visem à criação de índices de valorização do mercado imobiliário.



BANCO CENTRAL DO BRASIL

A melhora das estatísticas do setor imobiliário traz benefícios não só para os órgãos reguladores, mas para todos os agentes do mercado, os quais, dispendo de informações mais completas, aumentarão a eficiência na alocação de recursos, contribuindo para a melhora do bem-estar econômico.

Securitização e fontes alternativas de funding

Com vistas à manutenção do equilíbrio entre a demanda e a oferta de financiamentos imobiliários, o Banco Central entende a importância da busca de alternativas aos depósitos de poupança e ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) como fontes de recursos para o setor.

É evidente que, se almejamos atingir os percentuais de crédito imobiliário como proporção do PIB verificados nas principais economias, precisamos migrar para um modelo mais equilibrado, no qual o mercado de capitais – com seus instrumentos de securitização de recebíveis imobiliários -- tenha papel fundamental.

Nesse sentido, o Banco Central e os demais órgãos reguladores trabalham para estabelecer um correto alinhamento de incentivos, assegurando que a securitização seja um elemento dinamizador do mercado imobiliário, e não um mecanismo de disseminação de riscos e dos desequilíbrios verificados em outros países ao curso da crise financeira internacional.

Objetivo é crescimento do mercado com segurança e diminuindo déficit habitacional

Nosso objetivo, portanto, é garantir a manutenção do elemento mais fundamental para o desenvolvimento do crédito: a confiança. Confiança, seja no poder de compra da moeda,



BANCO CENTRAL DO BRASIL

seja na solidez do sistema financeiro, ambos pilares da própria estabilidade econômica. Dessa forma acreditamos alcançar a esperada redução do déficit habitacional, e a realização de uma das mais legítimas aspirações da sociedade: a conquista da casa própria.

Estamos certos que ao cumprir a sua missão institucional, o Banco Central do Brasil tem papel importante no crescimento do mercado imobiliário e, por consequência, da construção civil, dessa forma contribuindo para o desenvolvimento econômico e para a redução das desigualdades.