

Crédito Imobiliário

Propostas para torná-lo um efetivo instrumento promotor do desenvolvimento econômico e social do País

09 de Novembro de 2007

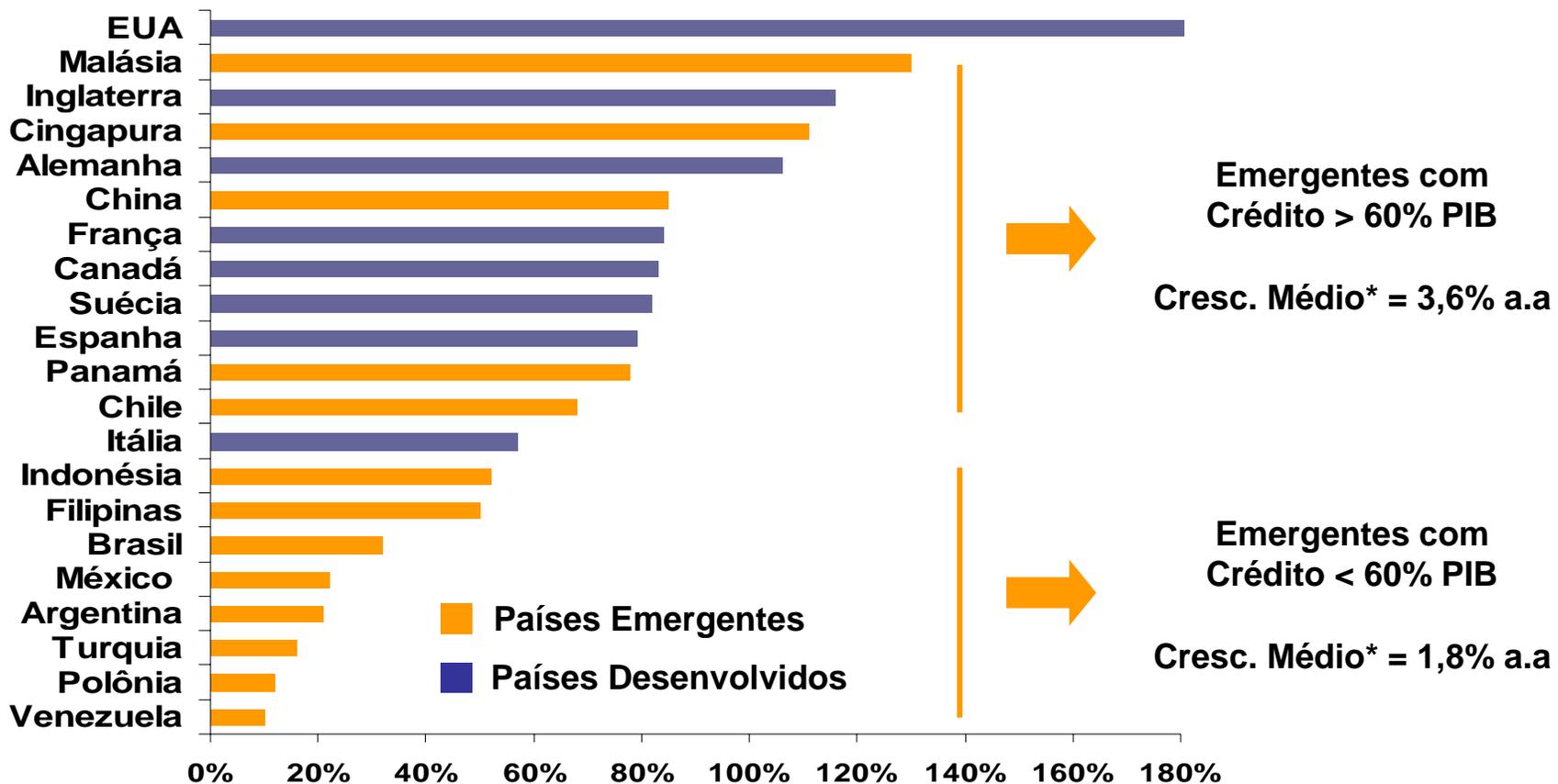
>
accenture

Resultado: alta performance.



Países que apresentam uma elevada relação Crédito Privado / PIB têm sustentado fortes taxas de crescimento econômico

% Crédito Privado / PIB
(1995 - 1999)



*Período = 1960 a 2000

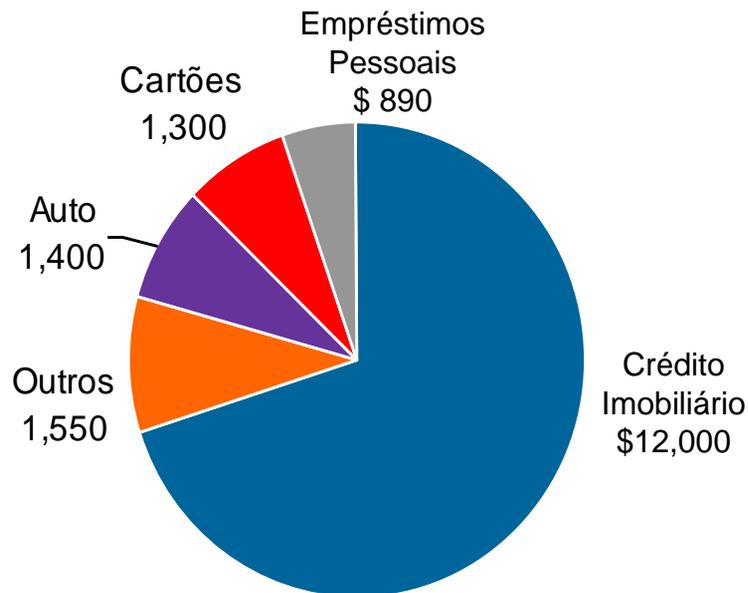
Fonte: Beck, Demirgüç-Kunt and Maksimovic (2004), Penn World Tables, The World Bank, (2001), "Finance for Growth", Análise Accenture

Crédito Imobiliário é a principal modalidade de crédito a Pessoa Física do mundo

Mercado de Crédito Pessoa Física (2005)

Total = US\$17,14 trilhões

Distribuição Modalidades de Crédito

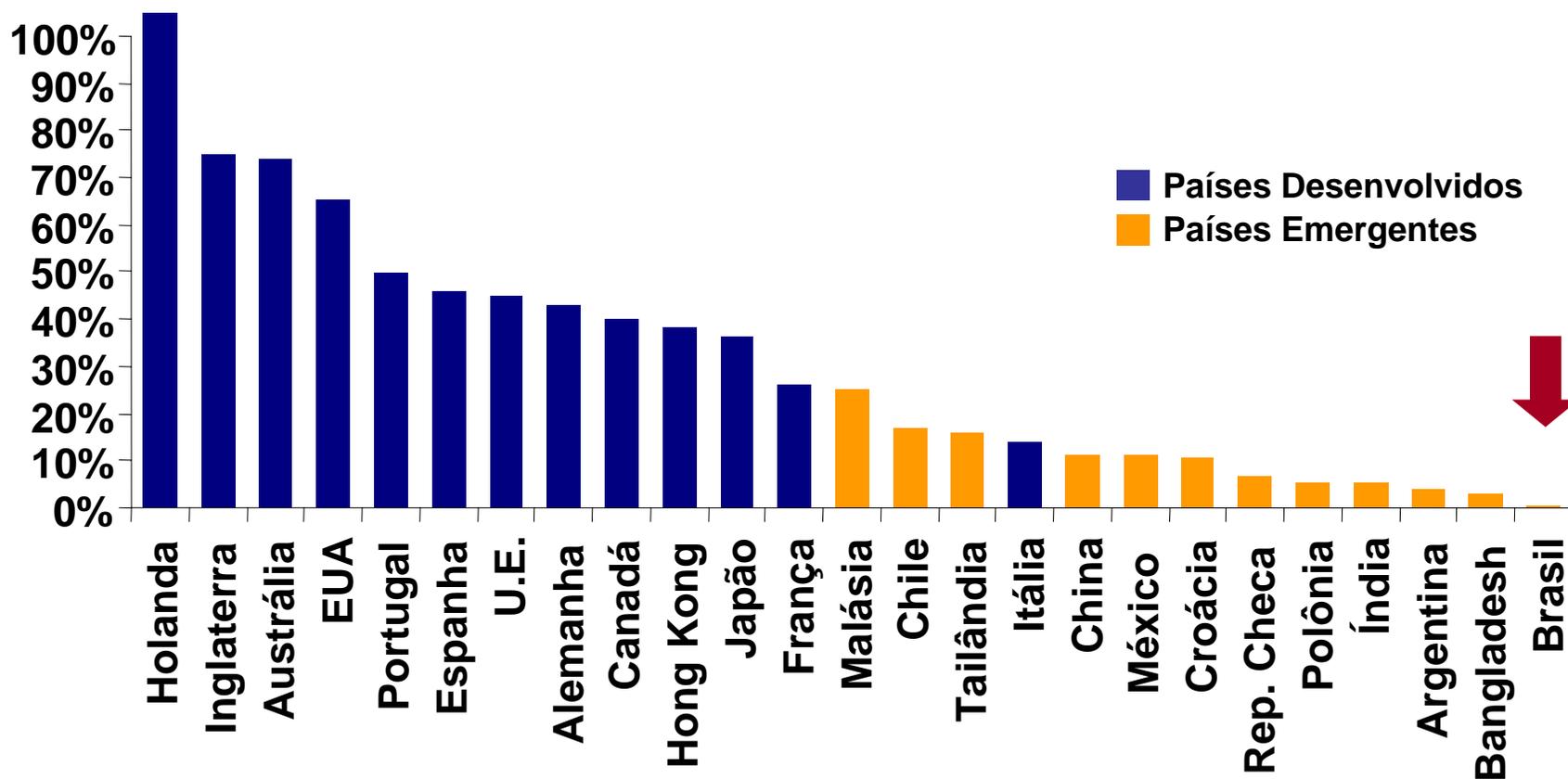


Fatos Importantes

- O volume de Crédito Imobiliário representa globalmente 70% do volume de crédito concedido a pessoa física
- Na Comunidade Européia (EU12) este volume cresceu 3x de €1,5tr em 1990 a €4,7tr em 2004, representando 45% do PIB da EU
- Espera-se que o volume de Crédito concedido na União Européia chegue a €6tr em 2010

Países desenvolvidos apresentam elevado volume de crédito imobiliário em relação ao total da economia

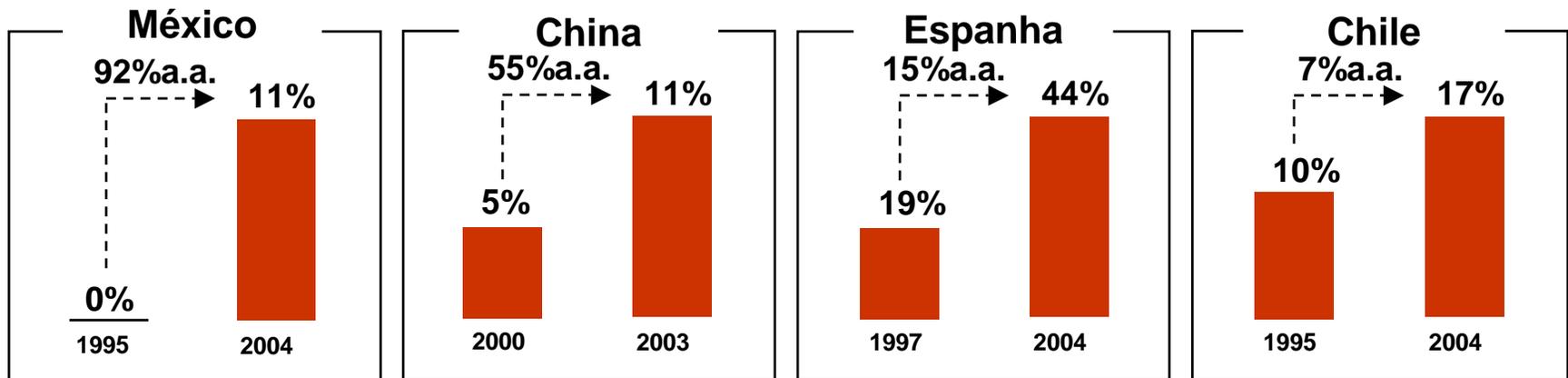
Crédito Imobiliário / PIB
(2004)



Fonte: Gwinner, B. (2006) e Finance for Growth, (2001) The World Bank.

Na última década uma série de países conseguiram desenvolver rapidamente o mercado de crédito imobiliário

Países que recentemente obtiveram aumento expressivo da Relação Crédito Imobiliário / PIB ...



... também apresentam elevadas taxas de crescimento

Taxa Média de Crescimento PIB (2000-2004)

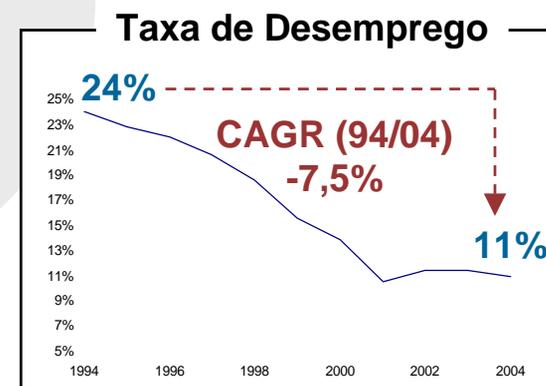
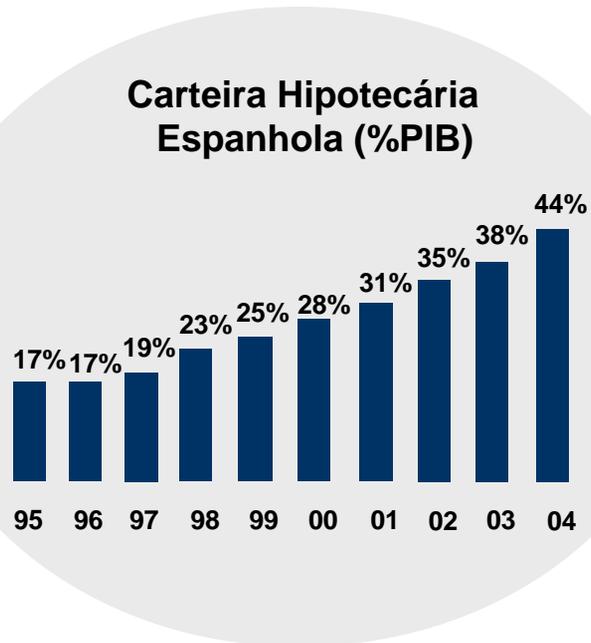
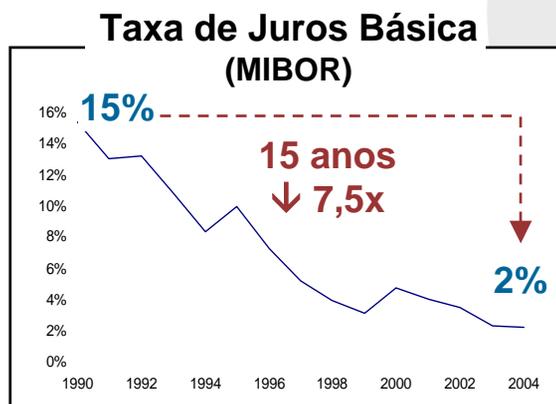
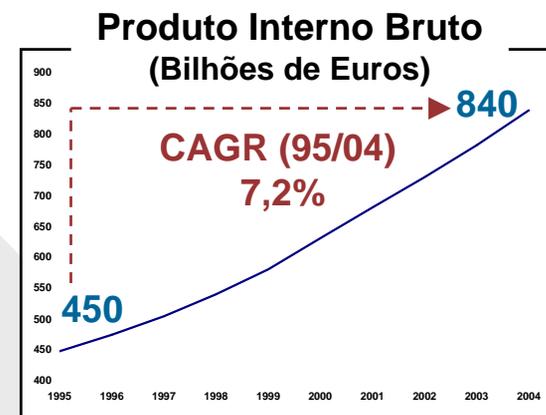
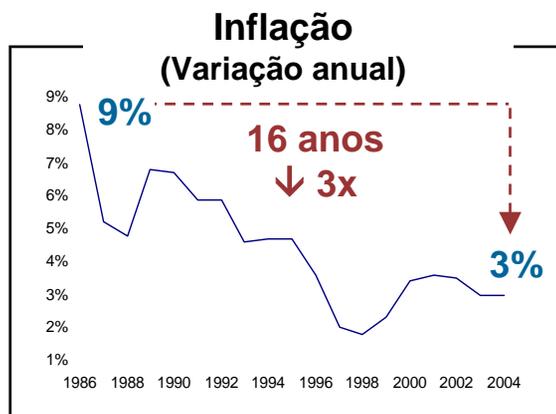
3,8%

11,8%

4,1%

4,8%

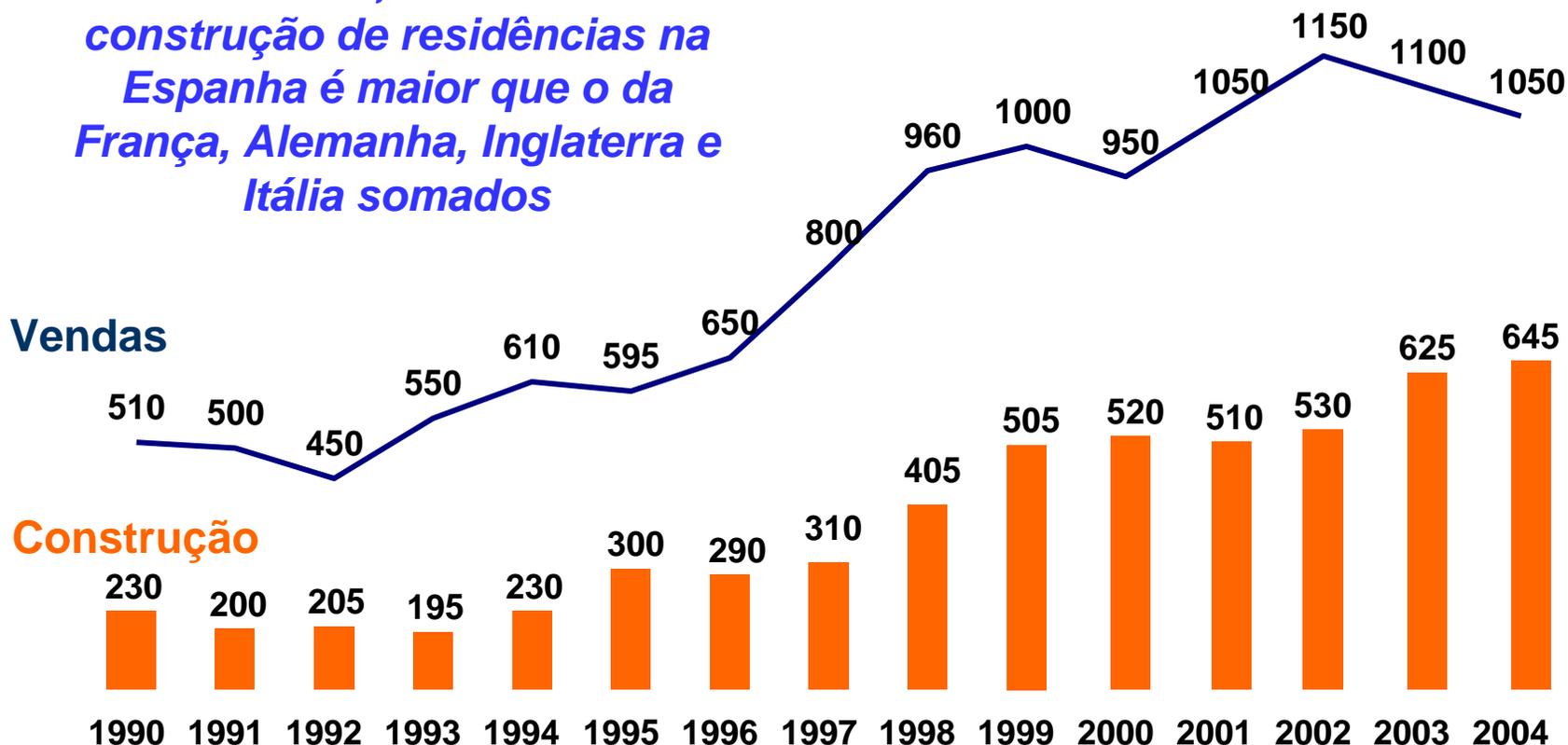
Na Espanha, observa-se a estreita relação entre as melhorias nos indicadores econômicos e o desenvolvimento do setor de crédito imobiliário



O desenvolvimento do mercado de crédito imobiliário aumentou a atividade dos setores de construção e venda de imóveis

Unidades Habitacionais Construídas / Vendidas (mil Unidades)

Atualmente, o volume da construção de residências na Espanha é maior que o da França, Alemanha, Inglaterra e Itália somados



A maior disponibilidade de crédito imobiliário permitiu maior acesso a moradia própria para todas as classes sócio-econômicas

Evolução Produto

	Taxa Juros	Prazo (anos)	Parcela ¹ (€)	Sal. Mínimo ²
1990	16,7	12	160,93	300,57
1995	11,0	17	108,60	376,83
2000	6,4	22	70,52	424,80
2004	3,3	25	48,76	460,50

5x

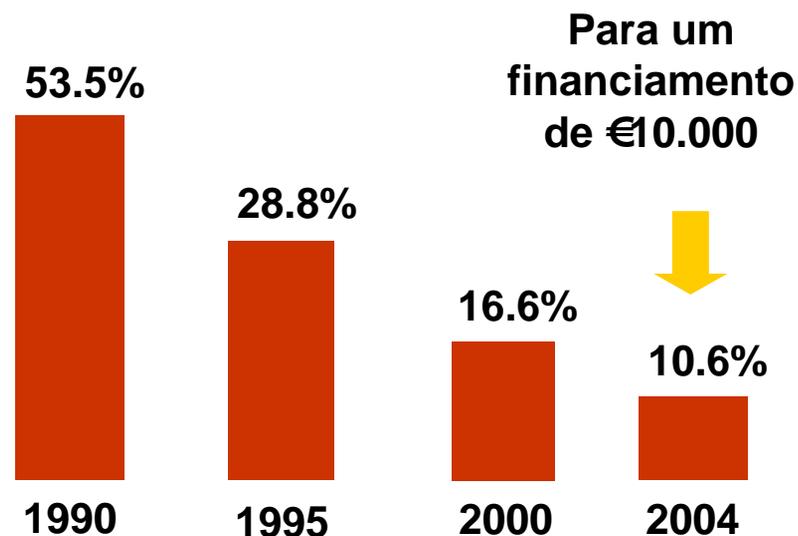
2x

¹ Para cada 10.000 euros

² Valor mensal em euros

Acesso ao Crédito Imobiliário

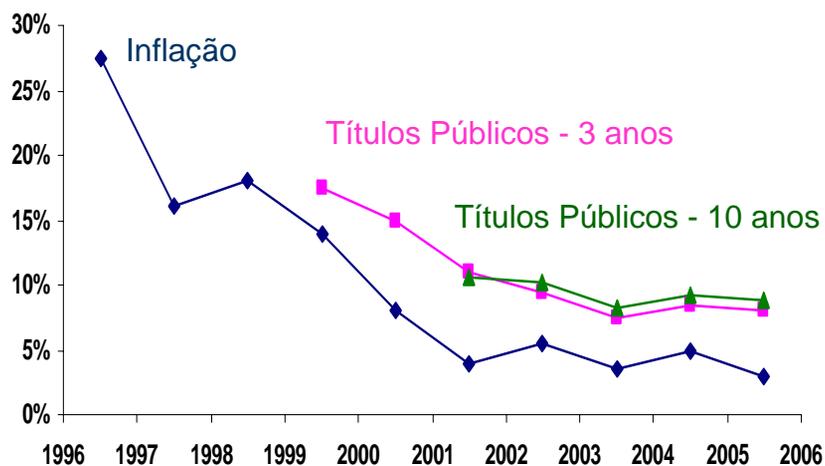
(Parcela / Sal. Mínimo)



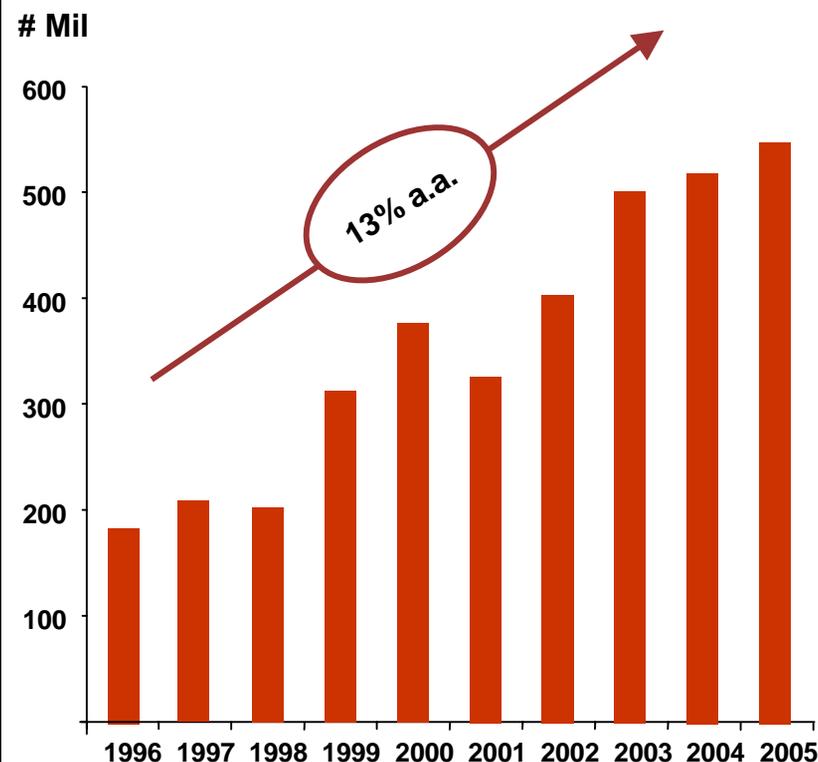
No México, o sistema de financiamento imobiliário se beneficiou com a estabilização do cenário macroeconômico

Estabilização Econômica

Inflação x Taxa de Juros



Financ. Concedidos por Ano



O mercado de crédito imobiliário mexicano já penetrou em camadas sócio-econômicas menos favorecidas

Caso – Hipotecária Su Casita



- Valor médio financiamento: US\$ 33.000
- Renda familiar média de US\$ 900,00
- Comprometimento médio da renda mensal: 18%
- Segmento informal responde por 30% da originação dos financiamentos
- Percentual alto dos mutuários considera Su Casita seu primeiro contato com o setor financeiro formal
- Programa de poupança para quem não consegue provar mais do que 50% da renda declarada
- Nível de inadimplência: 3,16% (média últimos 6 anos)
- Captação (entre 2003 e 2006): 4 emissões no valor de US\$ 300 MM

De forma geral, estes países conseguiram garantir estabilidade macroeconômica e realizaram uma série de ações de reforma do setor

Fatores Sócio-Econômicos

- Melhoria macroeconômicas:
 - Diminuição da taxa da inflação
 - Diminuição da taxa de juros básica
 - Crescimento econômico a taxas elevadas
 - Diminuição da taxa de desemprego
- Crescimento da classe média
- Aumento do investimento externo
- Capacidade de indústria de construção em garantir a oferta

Iniciativas para o Setor

- Melhorias no processo de Registro de Imóveis
- Padronização do processo de avaliação
- Evolução do marco regulatório
- Agilização na realização das garantias
- Ambiente de financiamento dinâmico e competitivo
- Fortalecimento do mercado secundário
- Incentivo fiscal e Subsídio governamental a imóveis para população de baixa renda

Nos últimos anos, o Brasil vem conseguindo superar vários dos desafios típicos ao desenvolvimento do mercado de crédito imobiliário

Fatores Sócio-Econômicos

• Melhoria macroeconômicas:

-  – Diminuição da taxa da inflação
-  – Diminuição da taxa de juros básica
-  – Crescimento econômico a taxas elevadas
-  – Diminuição da taxa de desemprego

 Crescimento da classe média

 Aumento do investimento externo

 Capacidade de indústria de construção em garantir a oferta

Iniciativas para o Setor

 Melhorias no processo de Registro de Imóveis

 Padronização do processo de avaliação

 Evolução do marco regulatório

 Agilização na realização das garantias

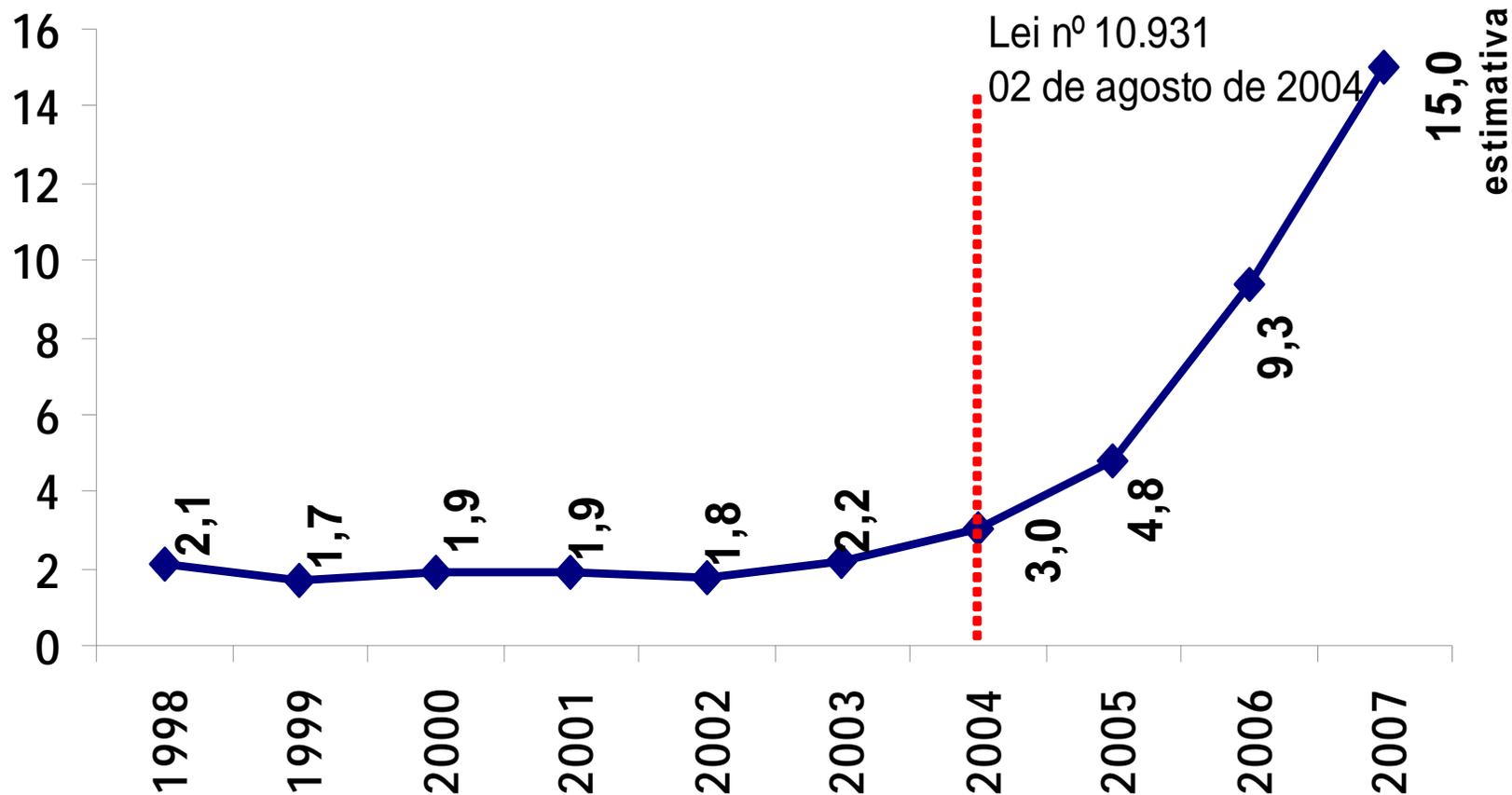
 Ambiente de financiamento dinâmico e competitivo

 Fortalecimento do mercado secundário

 Incentivo fiscal e Subsídio governamental a imóveis para população de baixa renda

A reforma do marco regulatório contribuiu para o aumento do volume de crédito imobiliário concedido

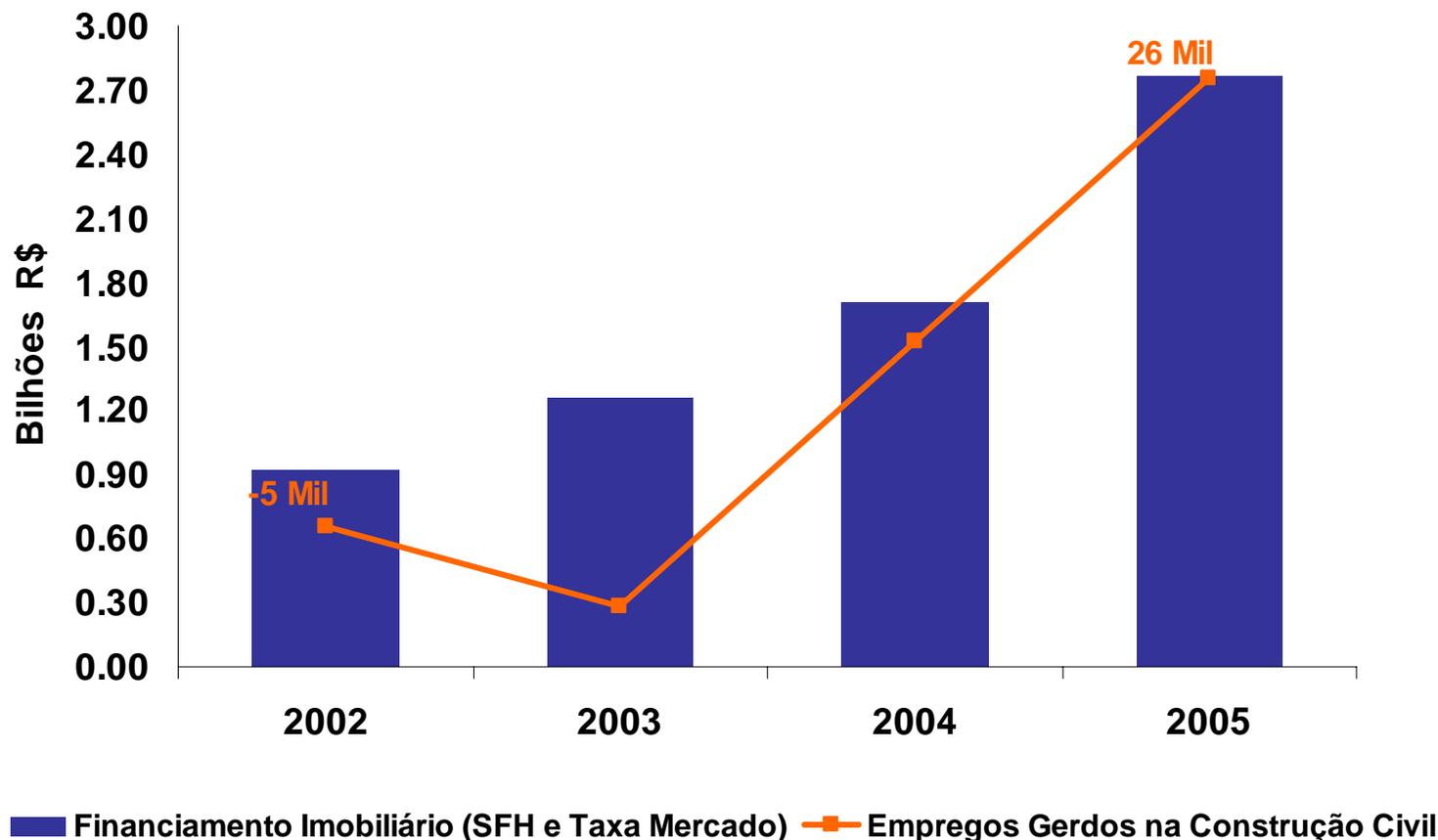
Financiamentos Imobiliários Concedidos pelo SBPE (valores em R\$ bilhões)



Fonte: BACEN, Estudo CBIC.

O recente aumento do volume de crédito imobiliário suportou a criação de novos empregos na construção civil

Financ. Imobiliários x Empregos na Construção Civil (São Paulo)



Fonte: MTE / CAGED, Estudo CBIC, CRECI, BACEN, Análise Accenture.

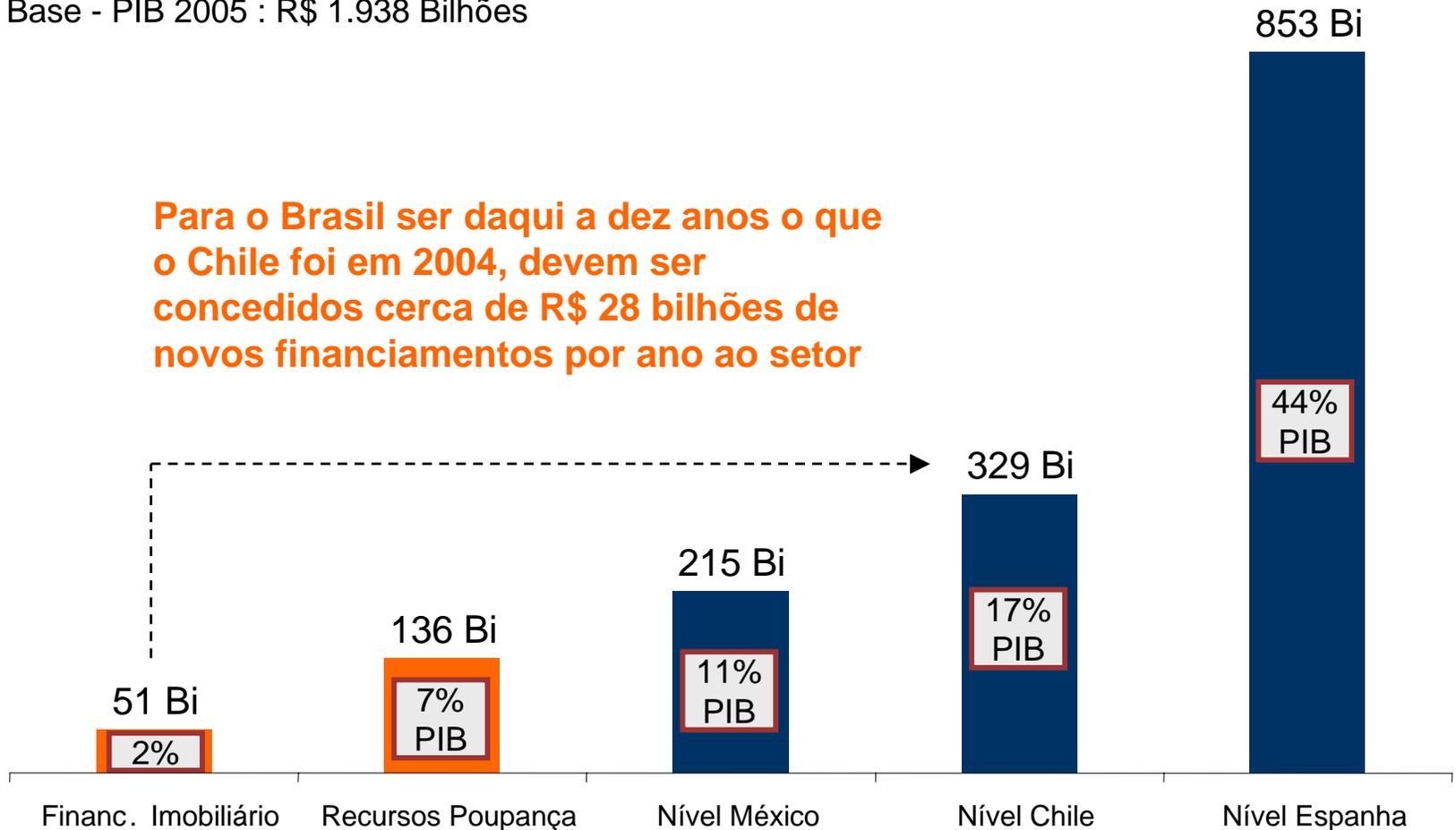
Apesar dos desafios que o Brasil já superou, ainda existe uma longa estrada pela frente

SITUAÇÃO ATUAL

ONDE QUEREMOS ESTAR DAQUI A 10 ANOS?

Base - PIB 2005 : R\$ 1.938 Bilhões

Para o Brasil ser daqui a dez anos o que o Chile foi em 2004, devem ser concedidos cerca de R\$ 28 bilhões de novos financiamentos por ano ao setor



Os recursos necessário para um desenvolvimento expressivo do setor tem que, obrigatoriamente, ter origem no mercado

Ano Base - 2005

Fonte	Valor (R\$ Bilhão)
Ativos Bancos	1.675
• Títulos Públicos / Privados	844
• Operações de Crédito	704
• Outros	127
Investidores Institucionais	360
• EFPP	297
• Seguradoras	45
• Empresas Capitalização	11
• Previdência Privada	7
Fundos de Investimento	596
• Patimônio Líquido	720
• (-) Carteira Invest. Instituc.	124

Fonte	Valor (R\$ Bilhão)
Bancos (Títulos)	844
Investidores Institucionais	360
Fundos de Investimento	596
Potencial de Investimento	1.800



O grande desafio do setor é conseguir capturar parte da capacidade de investimento do mercado

Um cenário factível considera que nos próximos 10 anos cerca de 11% do potencial de investimento seja capturado para o setor

Ano Base - 2005
Valores em R\$ Bilhão

Para alcançar daqui a 10 anos a participação do setor na economia comparável ao ...

... e considerando todos os recursos disponíveis no SBPE,

os seguintes investimentos deverão ser capturados no mercado:

México	215	=	Poupança	136	+	Dif. México	79	4%
Chile	329					Dif. Chile	193	11%
Espanha	853					Dif. Espanha	699	39%

Para que o Brasil desenvolva de forma relevante o setor uma série de condições tem que ser atendidas

Condições para o desenvolvimento do setor



Somente a população com renda acima de 3 salários mínimos pode gerar demanda para o mercado de crédito imobiliário

Estimativa da Demanda Potencial por Crédito Imobiliário

Renda (S.M.)	% Famílias Urbanas	Total Famílias Urbanas	Renda Média	Capacidade Pagamento	Pagamento Mensal	Prazo Financiamento	Taxa Final ao Tomador : Cenários			
							Valor Empréstimo (12% a.a.)	Mercado Potencial (12% a.a.)	Valor Empréstimo (8% aa)	Mercado Potencial (8% a.a.)
<=3	49%	21,996,520	R\$ 417.67	10%	R\$ 41.77	10	R\$ 2,832		R\$ 3,363	
3 to 5	21%	9,565,782	R\$ 1,015.00	20%	R\$ 203.00	20	R\$ 18,196	R\$ 174,054,804,989	R\$ 23,917	R\$ 228,784,875,863
5 to 10	18%	7,929,442	R\$ 1,831.00	20%	R\$ 366.20	20	R\$ 32,824	R\$ 260,273,808,250	R\$ 43,145	R\$ 342,114,720,215
10 to 20	8%	3,731,894	R\$ 3,608.00	25%	R\$ 902.00	20	R\$ 80,849	R\$ 301,720,860,050	R\$ 106,272	R\$ 396,594,449,180
> 20	4%	1,805,424	R\$ 9,063.00	30%	R\$ 2,718.90	20	R\$ 243,704	R\$ 439,989,128,567	R\$ 320,335	R\$ 578,340,012,886
Total	100%	45,029,062						R\$ 1,176,038,601,856		R\$ 1,545,834,058,144

- Mesmo considerando a grande parcela da população cuja necessidade de financiamento deve ser atendida basicamente por programas sociais, assim como as altas taxas que o mercado ainda pratica, a demanda em potencial é expressiva:

- Cenário

- Quantidade de famílias com financiamento imobiliário: 30%
- Taxa final ao tomador: 12%



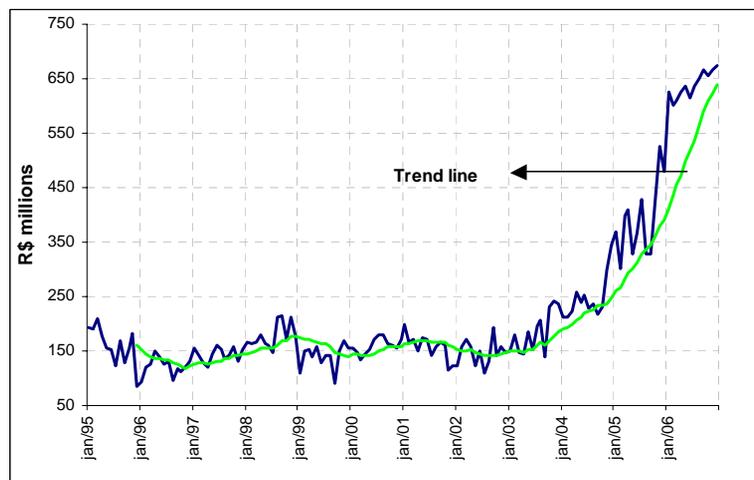
Demanda
R\$ 352 Bilhões

Fonte: IBGE / PNAD 2004, análise Accenture

O setor imobiliário cresceu nos dois últimos anos na mesma razão do aumento do volume de crédito concedido

A indústria de construção civil vem respondendo a demanda de mercado

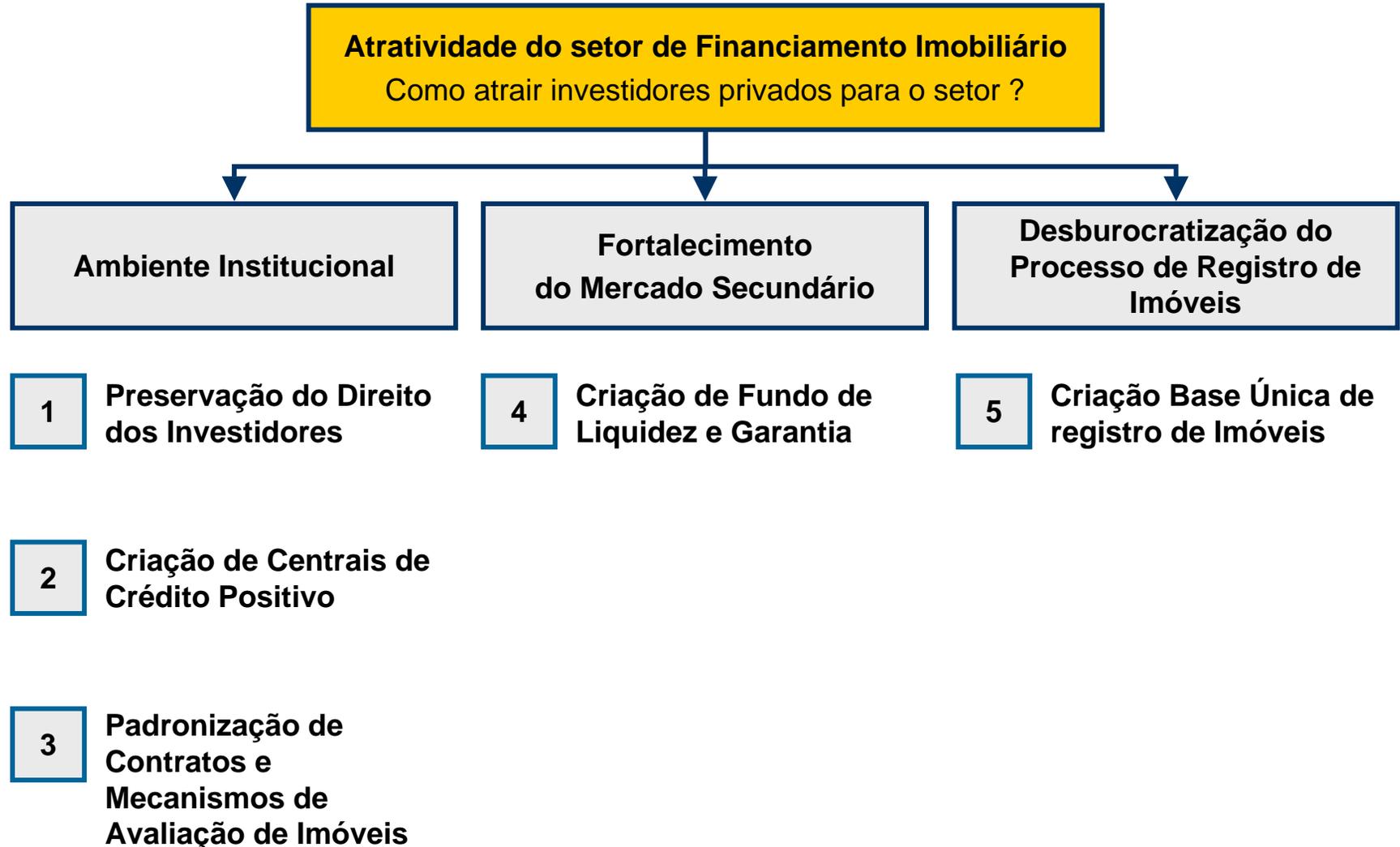
Vendas de Novas Residências e volume de novas construções iniciadas



Outros sinais de crescimento

- Abertura de capital de grandes construtoras brasileiras (em 2006 dos 26 IPOs, 8 foram de empresas do ramo imobiliário)
- Grande interesse de investidores internacionais no mercado imobiliário brasileiro
- Outros fatores que favorecem o crescimento sustentado do setor:
 - Maior transparência na divulgação de informações
 - Aprovação do patrimônio de afetação

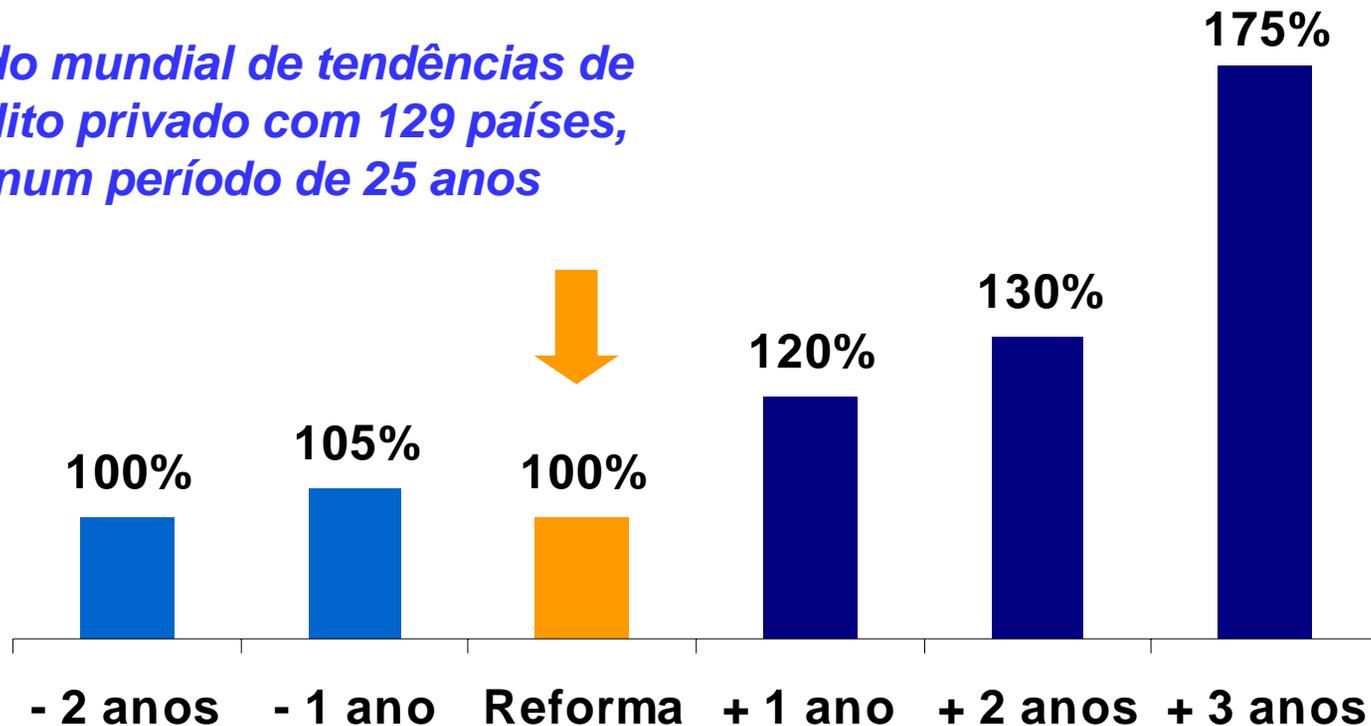
As recomendações propostas para o desenvolvimento do setor baseiam-se em medidas para atrair investimentos do setor privado



A preservação dos direitos dos investidores é um dos principais mecanismos de promoção do mercado de crédito

Preservação nos Direitos dos Investidores - Crédito Privado/ PIB

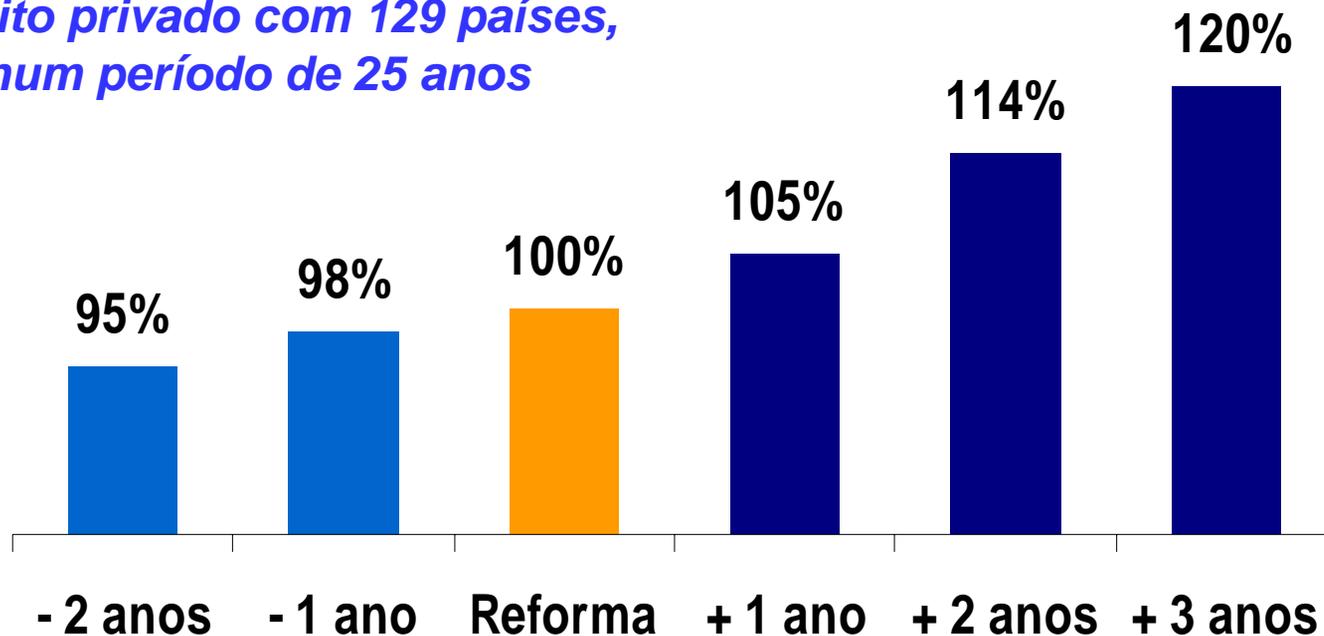
Estudo mundial de tendências de crédito privado com 129 países, num período de 25 anos



O acesso a informação de crédito acelera o crescimento do mercado de financiamentos em países emergentes

Crédito Privado/ PIB – Utilização de Informações de Crédito Positivo

Estudo mundial de tendências de crédito privado com 129 países, num período de 25 anos



Além da padronização dos contratos, o processo de avaliação deve garantir a qualidade do crédito

Recomendações de Melhoria no Processo de Avaliação de Imóveis

Experiência Espanhola

- Uma série de reformas foram realizadas no processo de avaliação de imóveis, de forma a garantir a qualidade do crédito:
 - Profissionalização do mercado : De 171 empresas em 1995 o mercado passou a trabalhar com 63 empresas após a reforma
 - Modelo inspirou os modelos adotados por outros países (ex. México)

Recomendações

- As empresas de avaliação de imóveis devem ser homologadas por uma agência que deve determinar uma série de condições mínimas para a operação das mesmas, como por exemplo:
 - Adequação mínima de capital
 - Seguro obrigatório de responsabilidade civil
 - Certificação profissional dos peritos
 - Percentual mínimo de concentração por entidade financeira

A criação de um fundo que promova a liquidez e garantia do mercado secundário será uma alavanca no desenvolvimento deste setor

Fundo de Liquidez e Garantia : Possíveis papéis

Armazenamento Temporário (Warehousing)

Promover liquidez ao mercado primário através da compra e armazenamento temporário de quantidades elevadas de financiamentos padronizados

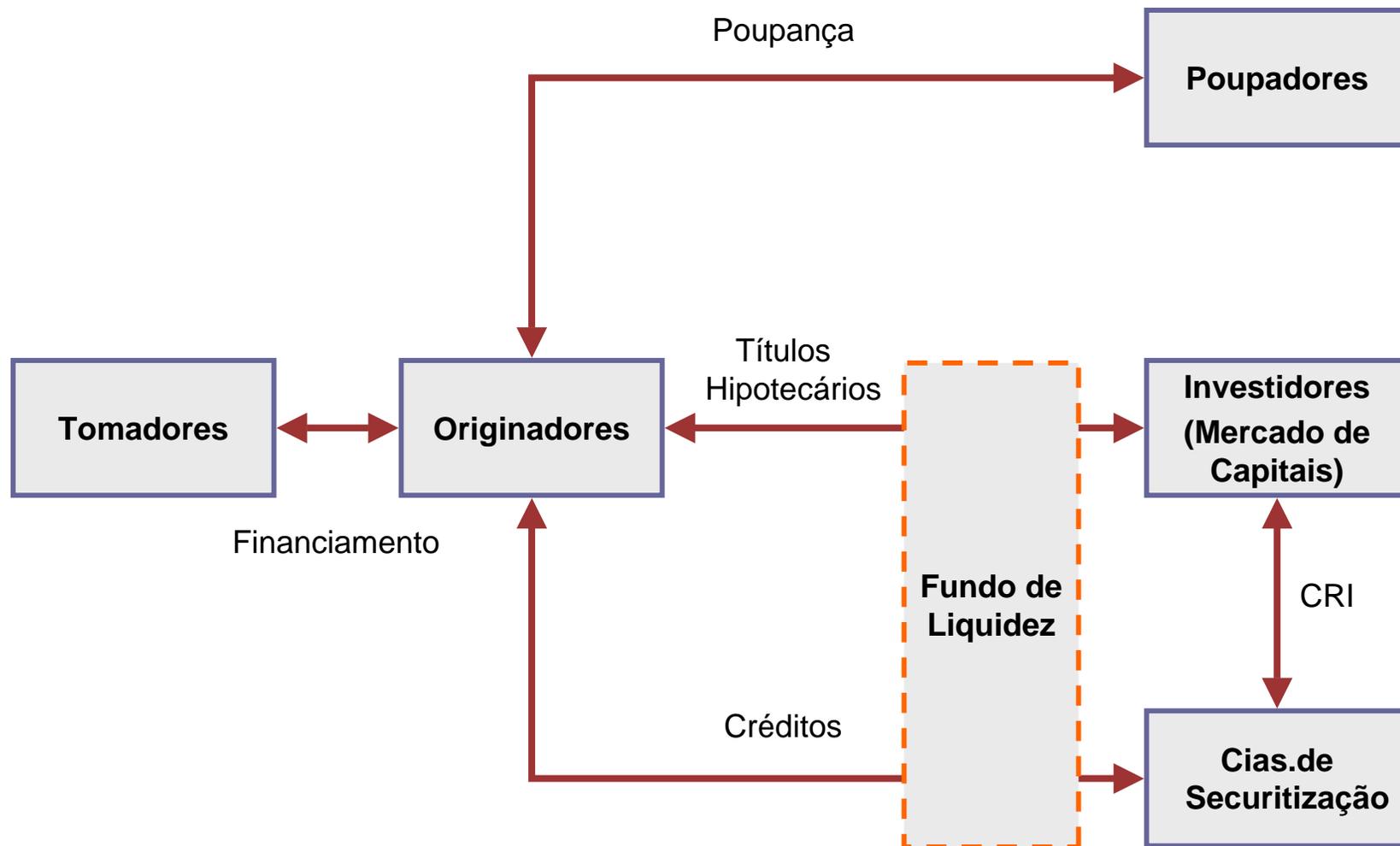
Cobertura por Contrato

Assegurar maior acesso a população de mais baixa renda

Cobertura por Carteira

Assegurar mecanismos de garantia dos títulos securitizados através da adoção de seguros de crédito, precificados a mercado

O fundo promove liquidez através da compra e armazenamento temporário de quantidades elevadas de financiamentos padronizados

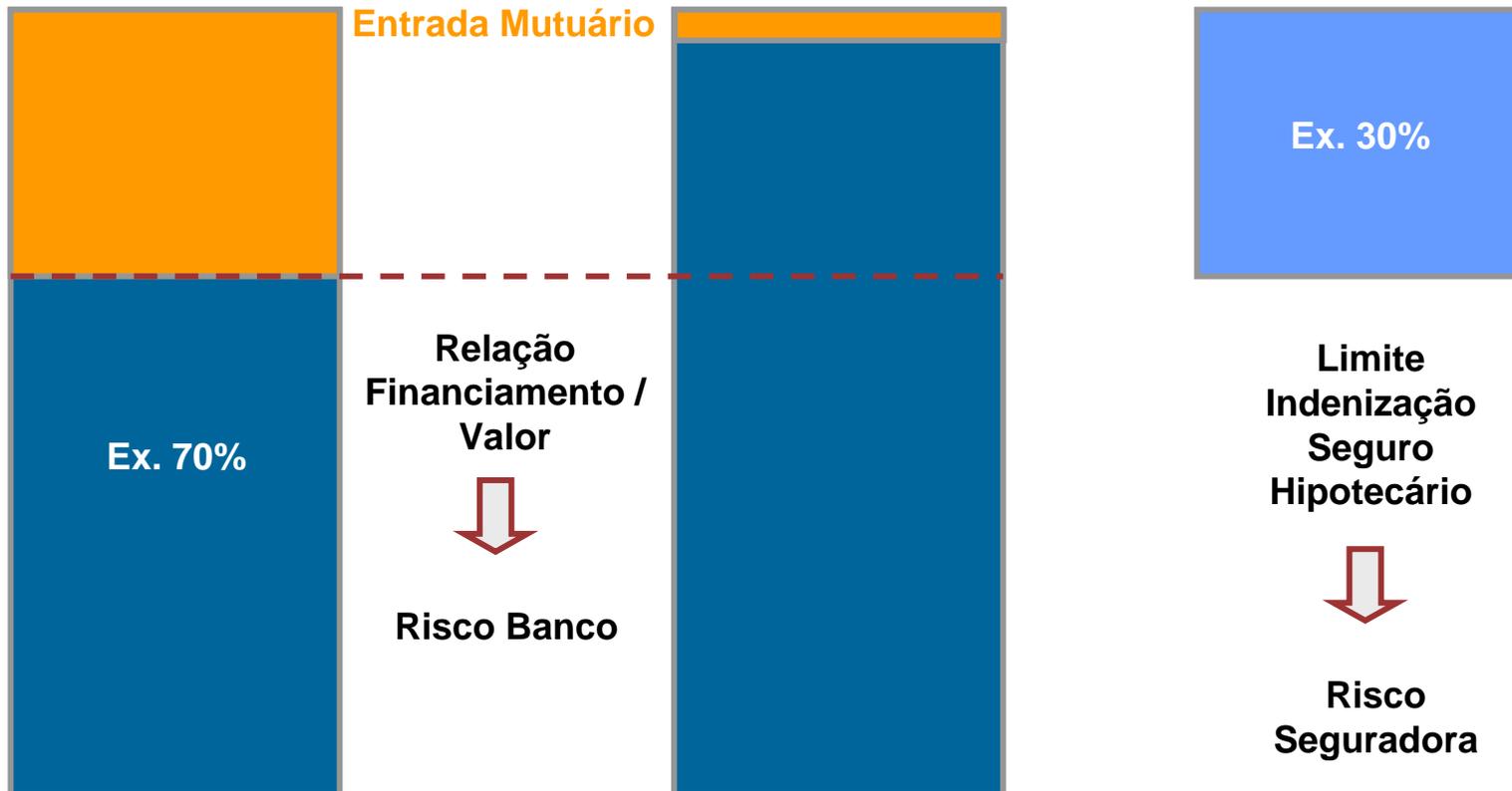


Seguro hipotecário é uma modalidade especializada de seguro de crédito que protege o credor de eventuais inadimplências, pode ser por contrato individual, ou ...

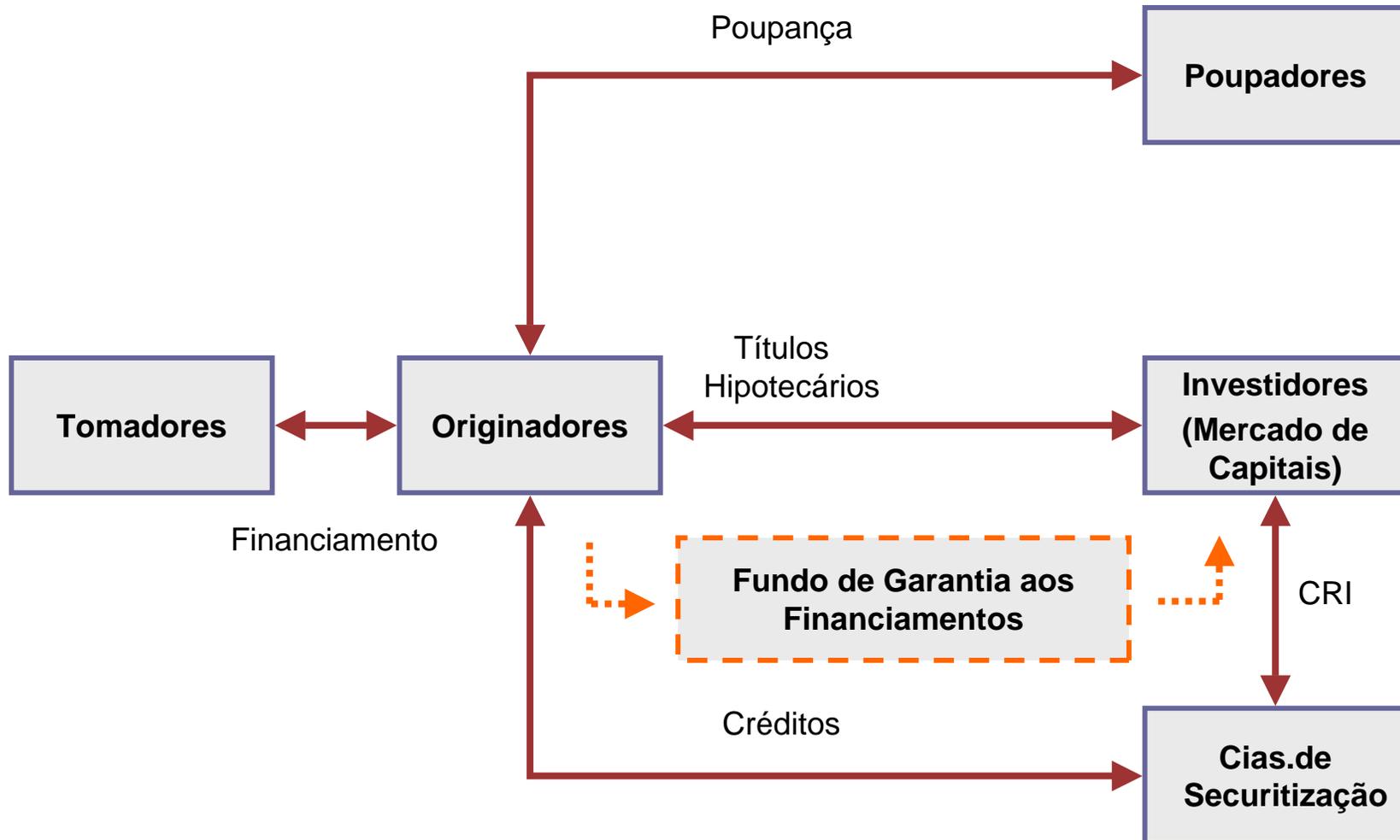
ILUSTRATIVO

Sem Seguro Hipotecário

Com Seguro Hipotecário



..., como garantidor de uma carteira de créditos que será transacionado no mercado secundário

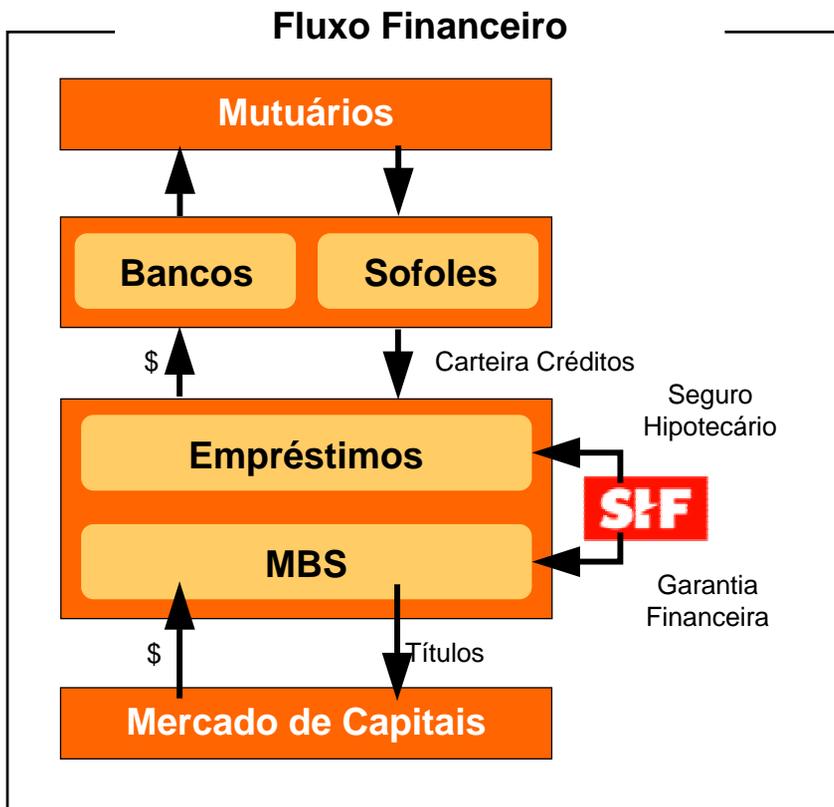


Vários países possuem mecanismos de seguro de crédito imobiliário sejam públicos ou privados

País	Agências Estatais	Empresas Privadas
Austrália		
Áustria		
Bélgica		
Canadá		
Rep. Checa		
Dinamarca		
Finlândia		
França		
Alemanha		
Grécia		
Hungria		
Islândia		
Lituânia		
Holanda		
Portugal		
Eslovênia		
Suécia		
Inglaterra		
EUA		
México		

No México, a SHF é uma entidade governamental que administra um fundo de liquidez praticando regras de mercado

Modelo Mexicano - Sociedade Hipotecária Federal



Responsabilidades SHF

- Criada com uma instituição financeira estatal, com a responsabilidade de promover o mercado primário e secundário de crédito imobiliário
- Possui garantia do governo federal até 2013, tem que se auto sustentar após este prazo
- Pratica preços de mercado, alcançando, em média, um retorno ao acionista de 10%
- Fornece recursos a longo prazo para bancos e Sofoles Não empresta diretamente ao público
- Oferece seguro hipotecário, garantia de fluxo de caixa para os títulos

Entidades que promovem a liquidez e garantia ao mercado secundário podem ser encontradas em vários países, desenvolvidos ou emergentes

País	Entidade	Modelo
EUA	Federal Home Loan System + Federal Home Administration	Estatal
França	Caisse de Refinancement Hypothecaire	Mercado : 5 Bancos
Suíça	Pfandbriefbank der Schweizerischen Hypothekarininstitute	Estatal
México	Sociedade Hipotecária Federal	Estatal (a ser privatizado em 2012)
Índia	National Housing Bank	Estatal
Malásia	CAGAMAS	Mercado : 17 Bancos
Coreia	KHFC	Estatal

O processo de registro de imóveis no Brasil apresenta um grande potencial de aumento de eficiência

País	Ranking	Número de Procedimentos	Tempo (Dias)	Custo (% do Valor do Imóvel)
Nova Zelândia	1	2	2	0,08%
EUA	10	4	12	0,46%
Média Top 20	NA	3,2	8,8	1,71%
Chile	34	46	31	1,30%
México	71	5	74	4,73%
Brasil	110	14	45	2,80%
Nigéria	175	14	82	22%

Um processo mais eficiente de registro de imóveis, diminui o custo de transação e aumenta a segurança dos contratos de financiamento imobiliário

Recomendações de Melhoria no Processo de Registro de Imóveis

Experiência Espanhola

- Reformas foram realizadas no processo de registro de imóveis, de forma a agilizar o processo e diminuir o custo envolvido:
 - O processo de registro do imóvel pode ser realizado em dois dias
 - As informações sobre o registro dos imóveis é disponibilizada na Internet

Recomendações

- Diminuição de custos economicamente injustificáveis no processo de registro de imóveis como taxas *ad valorem* (baseadas no valor do financiamento ou do imóvel)
- Diminuição do prazo de registro do imóvel permitindo aos originadores a liberação rápida do financiamento
- A criação de uma agência, pública ou privada, que centralize as informações sobre as hipotecas deve ser considerada
- Provisões e seguros devem ser estabelecidos de forma a assegurar aos compradores dos imóveis a indenização por erros no registro de imóveis

Em resumo ...

- Crédito ao setor privado é uma condição básica para o desenvolvimento econômico de uma nação
- Das modalidades de crédito privado, o crédito imobiliário se destaca como um dos principais mecanismos de fomento ao desenvolvimento econômico e social
- O Brasil possui um grande potencial de desenvolvimento deste setor, porém necessita atrair investimentos privados para este mercado
- A captura dos investimentos para o desenvolvimento deste setor depende da atratividade para o investidor em termos de liquidez e relação risco/retorno
- Países que obtiveram um crescimento expressivo no volume de crédito imobiliário adotaram um conjunto de medidas que asseguram o direitos dos investidores, aumentam a eficiência do sistema e incentivam o investimento privado.