

O CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

O CRÉDITO EM OUTROS PAÍSES

PAÍS	TOTAL Crédito Privado / PIB	Crédito Imobiliário / PIB	Outros Créditos / PIB
EUA	160%	68%	92%
INGLATERRA	110%	75%	35%
ALEMANHA	105%	45%	60%
FRANÇA	87%	28%	59%
ESPANHA	80%	45%	35%
CHILE	70%	20%	50%
BRASIL	35%	2%	33%
A DEFASAGEM BRASILEIRA ESTÁ CONCENTRADA NO CRÉDITO IMOBILIÁRIO			

CARACTERÍSTICA ESSENCIAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

- Entre todos os mercados de crédito, o CRÉDITO IMOBILIÁRIO, pelo prazo longo é, destacadamente,

O MAIS SENSÍVEL À TAXA DE JUROS.

- As taxas de juros do crédito imobiliário privado são aproximadamente:

Na Europa - 3% ao ano;

Nos EUA – 5% ao ano

No Brasil – 12% ao ano;

FONTES DE RECURSOS NO BRASIL

- FGTS - R\$ 156 bilhões
 - POUPANÇA – R\$ 173 BILHÕES
 - CRI – R\$ 5 BILHÕES
- TOTAL – R\$ 328 BILHÕES
 - O TOTAL corresponde a 13% do PIB

FGTS

- Depósitos + Patrimônio Líquido = R\$ 156 bilhões
- Operações de Crédito – R\$ 77 Bilhões
- Títulos Públicos em Carteira – R\$ 64 Bilhões

(valores em dezembro de 2006)

POUPANÇA

- Saldo de Poupança – R\$ 173 bilhões
- Saldo Aplicado em Crédito Imobiliário – R\$ 50 bilhões
- Compulsório e outras destinações – R\$ 120 bilhões

1ª CONCLUSÃO

- Existem quase 180 bilhões do SFH aplicados em Títulos Públicos e em outras finalidades.
- É necessário aplicar parcelas maiores dos recursos do FGTS e da Poupança em Crédito Imobiliário.

A CONJUNTURA

- A SELIC declinou e está em 11,25% ao ano.
- O País está crescendo e a poupança está crescendo mais ainda (15% no ano até setembro).
- A Taxa de Juros do Crédito Imobiliário caiu de 12% ao ano para 10,4% ao ano. Essa Taxa mais a TR (1,5%) totaliza 11,9% ao ano.
- A SELIC pela primeira vez em muitos anos tornou-se inferior à taxa do Crédito Imobiliário Privado.
- Os prazos de amortização foram ampliados de 15 anos para 25 e 30 anos.

O Crédito Imobiliário no Brasil está crescendo como nunca.

Então está tudo bem?

Se o Banco Central prosseguir reduzindo a SELIC a taxa de juros do crédito imobiliário continuará a cair?

VIABILIDADE DE TAXAS DE JUROS PARA O AGENTE FINANCEIRO

A	Taxa de Juros do Financiamento (nominal aa)	12%	11%	10%	9%	8%	7%	6%
B	Custo Financeiro da Poupança	6%						
C	Custo Operacional	2%						
D	Margem Bruta = Base de Cálculo dos Impostos A – (B+C)	4%	3%	2%	1%	0%	-1%	-2%
E	Impostos (35% x D)	1,40%	1,05%	0,70%	0,35%	0,0%	-0,35%	-0,70%
F	Margem Líquida após Impostos (D – E)	2,60%	1,95%	1,30%	0,65%	0, 0%	-0,65%	-1,30%
G	VIABILIDADE	VIÁVEL			INVIÁVEL (*)			

2ª Conclusão

Nas condições atuais é impossível ao Agente Financeiro reduzir a taxa de juros do crédito imobiliário para menos de 10% ao ano, mesmo que a SELIC continue caindo.

E o Mercado Habitacional?

- Será possível atender às famílias com renda entre 5 e 10 salários mínimos com juros de 10% ao ano?
- O tamanho da demanda efetiva por habitações com juros de 10% ao ano permite a expansão do crédito imobiliário para 10% do PIB?
- O que faltará primeiro? Demanda ou Recursos?

O Comprador aceita comprar qualquer imóvel?

Taxa de Juros			10%
Financiamento			80% do Preço
Sistema de Amortização e Prazo de Amortização			SAC / 25 anos
Comprometimento de Renda			25%
Renda Familiar	PREÇO Máximo	PREÇO / M2 PRIVATIVO	ÁREA PRIVATIVA
2.000 (5 S.M.)	53.571	1.600	33
3.000	80.357	2.000	40
4.000 (10 S.M.)	107.143	2.200	49
5.000	133.929	2.400	56
6.000 (15 S.M.)	160.714	2.500	64
7.000	187.500	2.700	69
8.000	214.286	2.800	77
10.000	267.857	3.200	89

NÃO DESEJADA

ACEITÁVEL

VIÁVEL

3ª CONCLUSÃO

Juros anuais de 10% :

- a) praticamente impedem o atendimento às famílias com renda inferior a 10 salários mínimos**

- b) dificultam o atendimento das famílias com renda entre 10 e 15 salários mínimos.**

O Time não está ganhando

- Recursos Disponíveis abundantes.
- Crédito Imobiliário em % do PIB muito abaixo dos de outros países inclusive os em desenvolvimento.
- Deficit habitacional de grandes proporções.
- Taxas de Juros muito acima dos patamares internacionais.

permitem concluir

É necessário MUDAR

PROPOSTA DE MUDANÇA

MUDANÇA 1

CÁLCULO DA TR - Por Lei passa a equivaler à média móvel semestral do IPCA

Taxa de juros da poupança passa para 4% ao ano (nominal)

Taxa de juros do FGTS passa para 1% ao ano (nominal)

As mudanças propostas são politicamente viáveis?

	INDEXADOR		TAXA DE JUROS	RENDIMENTO TOTAL
Poupança Atual	TR	1,5%	6%	7,50%
Poupança Proposta	IPCA	4,0%	4%	8,00%
FGTS Atual	TR	1,5%	3%	4,5%
FGTS Proposto	IPCA	4,0%	1%	5,0%

Os benefícios da proposta

- **Garante Rendimento Real do FGTS e da Poupança para sempre.**
- **Aumenta o rendimento total atual da Poupança e do FGTS.**
- **Permite a criação do mercado secundário - Indexador converge para o IPCA que é o indexador atuarial dos Fundos de Previdência.**
- **Reduz os juros e permite a expansão da demanda e da oferta de habitações.**

VIABILIDADE PARA O COMPRADOR										
FINANCIAMENTO = 80% do PREÇO		Prazo 25 anos		Amortização - SAC			Comprometimento de Renda - 25%			
Preço / m ² privativo	Renda Familiar	ÁREA MÁXIMA DA UNIDADE (m ²)								
		TAXA DE JUROS							SM	
		12%	11%	10%	9%	8%	7%	6%	400	
1.600	2.000	29	31	33	36	39	43	47	5	
2.000	3.000	35	38	40	43	47	51	56	7,5	
2.200	4.000	43	45	49	52	57	62	68	10	
2.400	5.000	49	52	56	60	65	71	78	12,5	
2.500	6.000	56	60	64	69	75	82	90	15	
2.700	7.000	61	65	69	75	81	88	97	17,5	
2.800	8.000	67	71	77	82	89	97	107	20	
3.200	10.000	73	78	84	90	98	107	117	25	
		POUCO DEMANDADA			ACEITÁVEL			VIÁVEL		

Empresa busca Resultados

- Nas condições atuais maior “spread bruto” do Agente Financeiro conduz a maiores resultados.
- Reduzir os juros da captação não garante a redução dos juros na aplicação.

Como induzir os Agentes Financeiros do SBPE a financiar com juros menores e alcançar maiores mercados?

MUDANÇA 2

Introdução de Ajuste na Base de Cálculo do IR e CSLL

Objetivo: EQUALIZAR o spread líquido do Agente Financeiro após os Impostos.

O AJUSTE NA BASE DE CÁLCULO DOS IMPOSTOS

PERENTUAIS SOBRE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO APÓS MUDANÇAS								
A	Taxa de Juros	12,0%	11,0%	10,0%	9,0%	8,0%	7,0%	6,0%
B	Custo Financeiro da Poupança	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
C	Custo Operacional	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
D	Base de Cálculo dos Impostos = A - B - C	6%	5%	4%	3%	2%	1%	0%
E	Ajuste na Base de Cálculo (em % do Saldo)	7,43%	5,57%	3,71%	1,86%	0,00%	-1,86%	-3,71%
F	Base Ajustada = D + E	13,43%	10,57%	7,71%	4,86%	2,00%	-0,86%	-3,71%
G	Impostos = 35% x F	4,70%	3,70%	2,70%	1,70%	0,70%	-0,30%	-1,30%
H	Margem Líquida = D - G	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%

O Ponto de Vista do Fisco

ARRECAÇÃO DE IMPOSTOS - CRÉDITO HABITACIONAL COM FUNDING EM POUPANÇA										EM % do ATIVO
	Taxa de Juros	12%	11%	10%	9%	8%	7%	6%		
REGIME ATUAL										
A	Base de Cálculo	4%	3%	2%	1%	0%	-1%	-2%	TOTAL	
B	Impostos (35%)	1,40%	1,05%	0,70%	0,35%	0,00%	-0,35%	-0,70%		
C	Hipótese de Volume Aplicado	100	100	100	0	0	0	0		
D	Valores Devidos	1,40	1,05	0,70	0,00	0,00	0,00	0,00	3,15	1,05%
REGIME PROPOSTO										
E	Base de Cálculo Ajustada	7,43%	5,57%	3,71%	1,86%	0,00%	-1,86%	-3,71%	TOTAL	
F	Impostos (35%)	2,60%	1,95%	1,30%	0,65%	0,00%	-0,65%	-1,30%		
F	Hipótese de Volume Aplicado	100	100	100	100	100	100	100		
G	Valores Devidos	2,600	1,950	1,300	0,650	0,000	-0,650	-1,300	4,55	0,65%

MERCADO SECUNDÁRIO

VIABILIDADE DOS ORIGINADORES E SECURITIZADORAS								
A	Taxa de Juros do Financiamento	12%	11%	10%	9%	8%	7%	6%
B	Custo Operacional	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
C	Taxa de Juros da LCI / CRI	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
D	Margem Bruta = Base do Imposto	4,2%	3,2%	2,2%	1,2%	0,2%	-0,8%	-1,8%
E	Impostos (35%)	1,5%	1,1%	0,8%	0,4%	0,1%	-0,3%	-0,6%
F	Margem Líquida após Impostos	2,7%	2,1%	1,4%	0,8%	0,1%	-0,5%	-1,2%
G	VIABILIDADE ATUAL	VIÁVEL			INVIÁVEL			

Os Ajustes na base de Cálculo viabilizam o SFI para financiamentos com juros de 8% e 9%

	Taxa de Juros	12%	11%	10%	9%	8%	7%	6%
H	Ajuste na Base de Cálculo (em % do Saldo)	4,1%	2,2%	0,4%	-1,5%	-3,3%	-4,0%	-4,0%
I	Base Ajustada	8,3%	5,4%	2,6%	-0,3%	-3,1%	-4,8%	-5,8%
J	Impostos (35%)	2,9%	1,9%	0,9%	-0,1%	-1,1%	-1,7%	-2,0%
K	Margem Líquida	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	0,88%	0,23%

L	VIABILIDADE	VIÁVEL				INVIÁVEL		
---	-------------	--------	--	--	--	----------	--	--

O PONTO DE VISTA DO FISCO										IMPOSTO em % do Ativo
SITUAÇÃO ATUAL									TOTAL	
A	Volume de Créditos Lastreando LCI / CRI	10	10	10					30	
B	Valores Devidos ao IR	0,147	0,112	0,077	0	0	0	0	0,336	1,12%

SITUAÇÃO PROPOSTA									TOTAL	
C	Volume de Créditos Lastreando LCI / CRI	10	10	10	10	10			50	
D	Valores Devidos ao IR	0,29	0,19	0,09	-0,01	-0,11			0,45	0,90%

CONCLUSÃO

Para expandir o crédito imobiliário no País e alcançar os mercados a partir de 5 salários mínimos é indispensável:

- Fazer a TR convergir para o IPCA;
- Reduzir as Taxas de Juros da Poupança e do FGTS;
- Reduzir as Taxas de Juros dos Financiamentos;
- Efetuar ajustes na base de cálculo dos Impostos para equalizar os “spreads” líquidos.