



CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Dyogo Oliveira

08 de agosto de 2011



Financiamento Bancário

Saldo das Operações com Prazo Superior a 5 Anos

O SFN ainda não foi capaz de gerar um sistema autônomo de financiamento de longo prazo. A carteira de operações com prazo superior a 5 anos, está muito concentrada em instituições públicas, com ênfase nas federais (89%).

Instituição Financeira	Saldo da Carteira - R\$ mil	Participação no total - %	Participação acumulada - %
BNDES	168.741.329	56,94%	56,94%
CEF	45.484.002	15,35%	72,28%
BB	46.055.527	15,54%	87,82%
BRADESCO	11.213.072	3,78%	91,61%
SANTANDER	7.291.696	2,46%	94,07%
BNB	3.377.153	1,14%	95,21%
ITAU	4.718.402	1,59%	96,80%
BRDE	1.897.986	0,64%	97,44%
HSBC	1.519.636	0,51%	97,95%
VOTORANTIM	56.480	0,02%	97,97%
BDMG	322.266	0,11%	98,08%
Demais	5.687.596	1,92%	100,00%



Perfil das Letras Financeiras Emitidas

No entanto, algumas novidades apontam para um futuro mais promissor. As letras financeiras contam com quase R\$ 80 bilhões em emissões e o seu perfil tem melhorado, aumentando a participação de LF mais longas e desatreladas do DI.

Características do Volume de Letras Financeiras na Cetip¹

Período de coleta das emissões	abr/10 a maio/11	Em 2011
Volume na Cetip - R\$ bilhões	79,35	49,22
Volume com prazo de vencimento superior a 6 anos² - R\$ bilhões	19,58	14,64
<i>Participação das emissões com prazo de vencimento superior a 6 anos - %</i>	<i>24,7%</i>	<i>29,7%</i>
Emissões atreladas ao DI ou Selic - R\$ bilhões	71,44	42,24
<i>Participação das emissões atreladas ao DI - %</i>	<i>90,0%</i>	<i>85,8%</i>
Emissões com prazo de vencimento superior a 6 anos e não atreladas ao DI - R\$ bilhões	6,07	5,41
<i>Participação das emissões com prazo de vencimento superior a 6 anos e não atreladas ao DI - %</i>	<i>7,7%</i>	<i>11,0%</i>

Fonte: Cetip

Elaboração: MF/SPE

1. A amostra considerou as letras financeiras depositadas na Cetip, inclusive as subordinadas.

2. Com base 252 dias úteis



MERCADO DE CAPITAIS (Captações Primárias) X BNDES

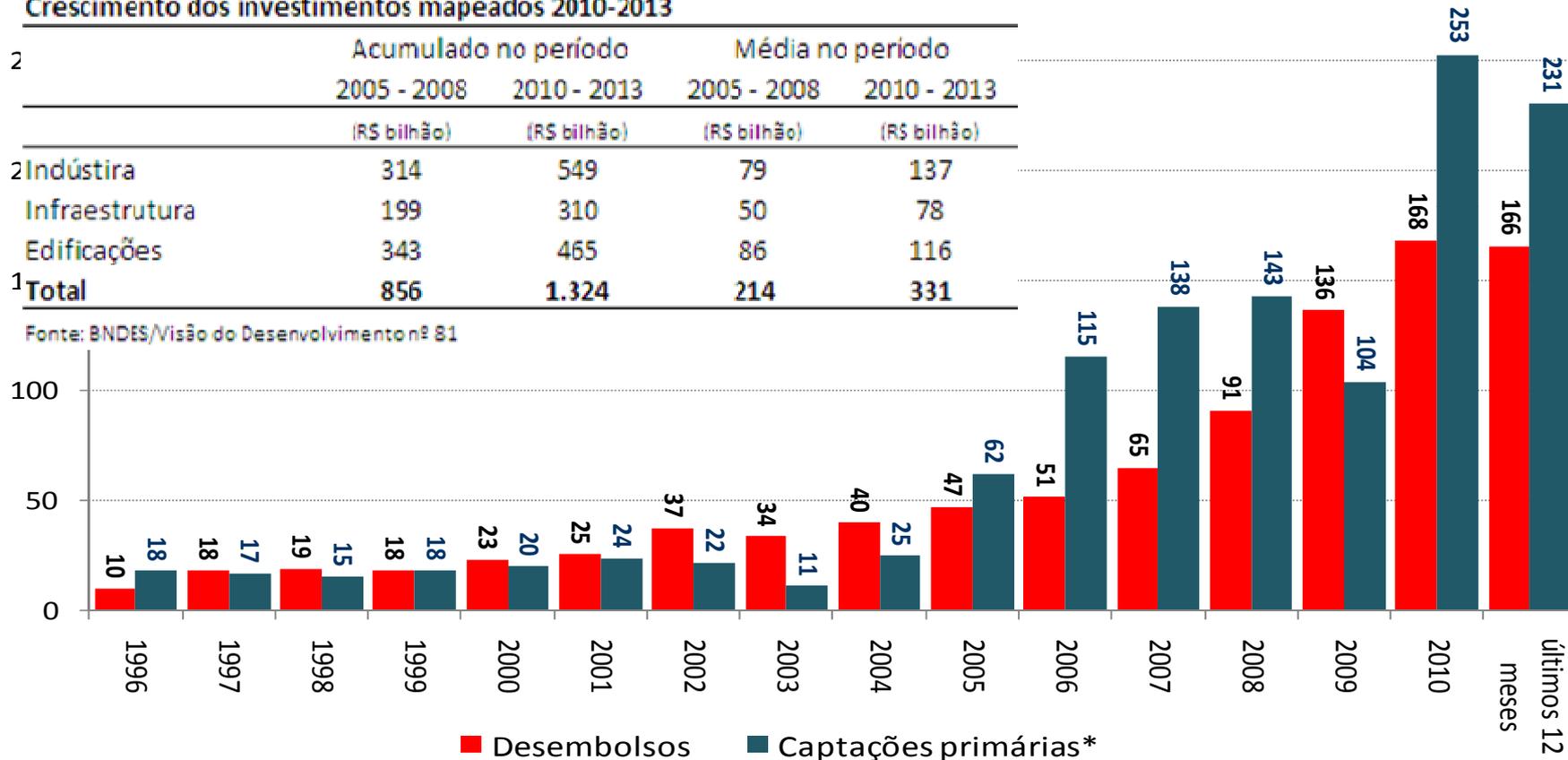
A participação do mercado de capitais no financiamento das empresas também tem aumentado.

Crescimento dos investimentos mapeados 2010-2013

	Acumulado no período		Média no período	
	2005 - 2008	2010 - 2013	2005 - 2008	2010 - 2013
	(R\$ bilhão)	(R\$ bilhão)	(R\$ bilhão)	(R\$ bilhão)
2 Indústria	314	549	79	137
Infraestrutura	199	310	50	78
Edificações	343	465	86	116
1 Total	856	1.324	214	331

Fonte: BNDES/Visão do Desenvolvimento nº 81

R\$ bilhões



* / Inclui: ações, debêntures, notas promissórias, CRIs, FIDCs, FIPs, dentre outros

Fonte: BCB/BNDES/CVM. Elaboração: MF/SPE

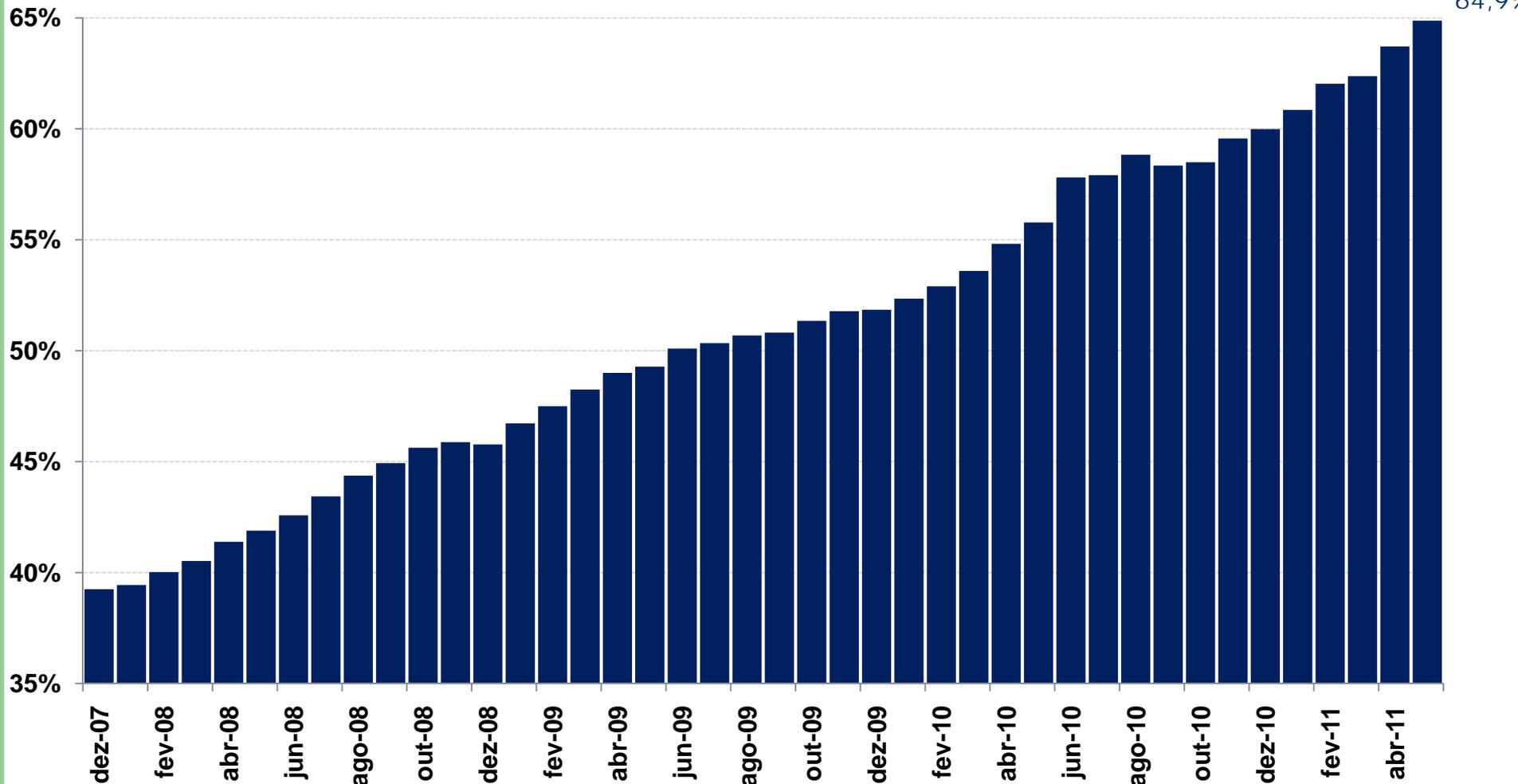


- ↖ A solução brasileira para essas dificuldades está baseada na poupança forçada (FAT e FGTS) e no direcionamento de crédito (BNDES, Crédito Rural, Pronaf, crédito imobiliário, saneamento, Microcrédito, etc)
- ↖ Mas este sistema apresenta claros sinais de estar próximo do limite.
 - ← Empréstimos do Tesouro para o BNDES
 - ← Direcionamento do crédito imobiliário
 - ← Microcrédito



Participação do Saldo dos Financiamentos Imobiliários no Saldo de Poupança

O crédito imobiliário estrito senso está próximo do limite do direcionamento.

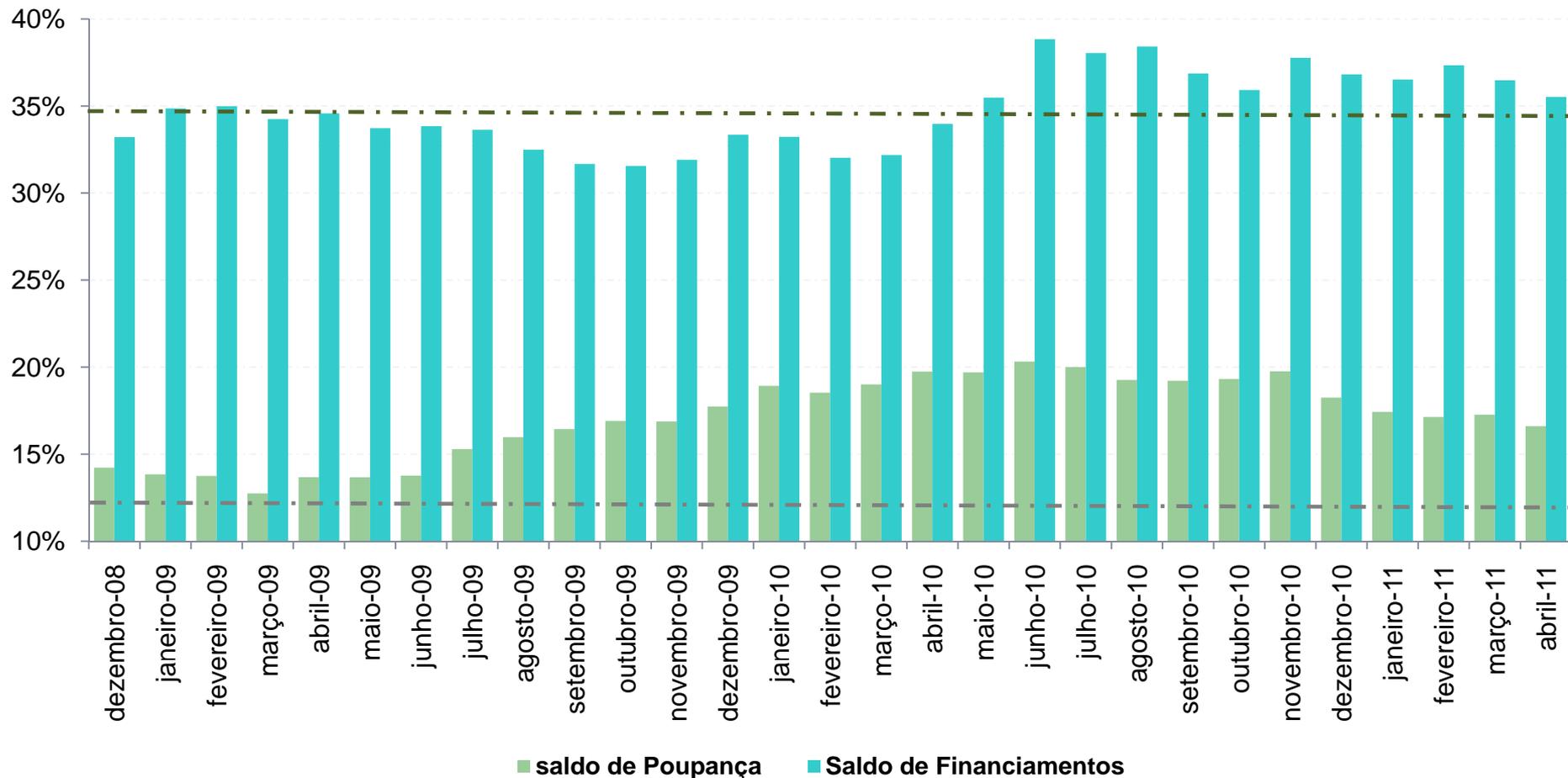




Saldo de Poupança e Financiamentos Imobiliários

Taxa de Crescimento em 12 Meses

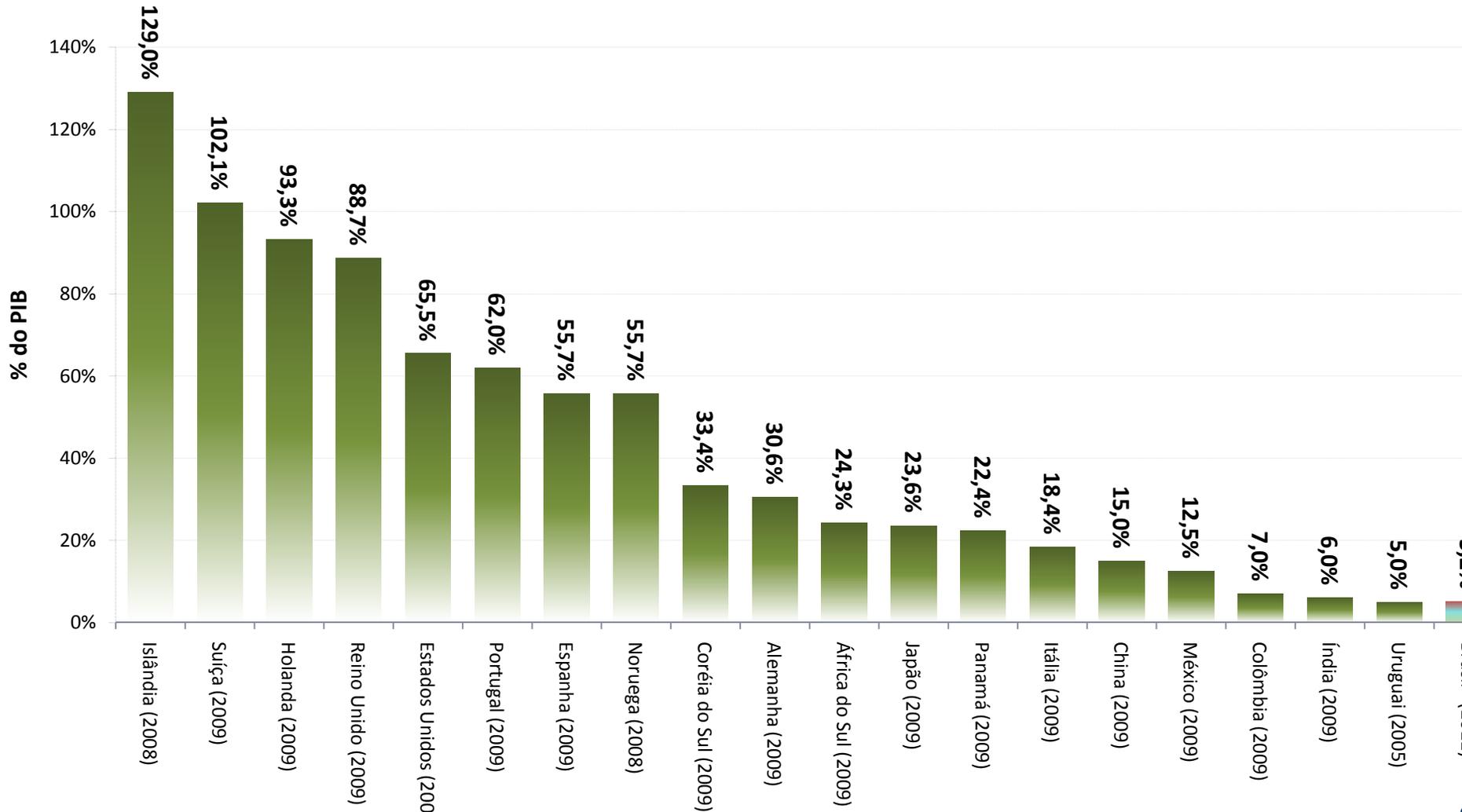
Isto é resultado da forte evolução nos financiamentos que têm crescido a taxas próximas de 35% passo que o saldos da poupança tem crescido a taxas mais próximas de 15%.





Comparação Internacional

Ainda assim, a participação do mercado de financiamento imobiliário no Brasil ainda está distante apresentada em outros países.

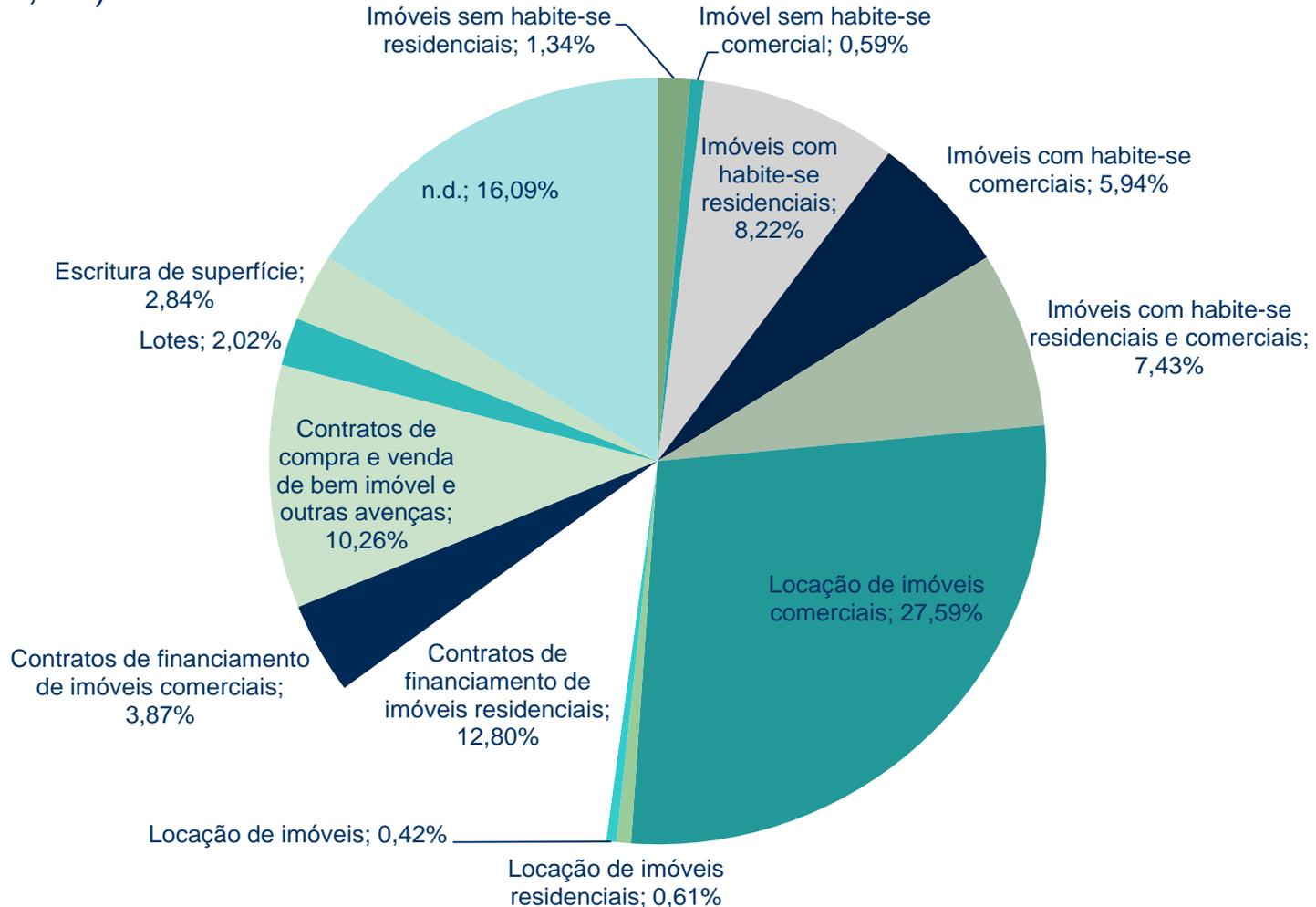


* Dados da publicação MAPA 4 do Banco Central do Brasil.



Distribuição dos CRI Emitidos

A principal alternativa existente hoje é o CRI. No entanto, além do volume de emissão ser pouco expressivo (R\$ 11 bi em 12 meses), um terço do lastro das emissões advém de contratos de alugueis (32,7%) e outros 20% têm como lastro imóveis comerciais.





Medidas Recentes

- Letra Financeira:

- Instituição da Letra Financeira (Lei nº 12.249, de 2010);
- Retirada da incidência de compulsório (Circular BCB nº 3.513, de 2010).

- Regras de Direcionamento dos Saldo de Poupança (Resolução CMN nº 3.933, de 2010):

- Permissão para a contabilização temporária e parcial das carteiras cedidas para securitização - decaimento de 1/36 do saldo das carteiras cedidas;
- Eliminação, a partir de março de 2010, da possibilidade de contabilização de CRIs não lastreados em contratos de financiamento imobiliário para fins de direcionamento.



Medidas Recentes

- Instituição do Cadastro Positivo (Lei nº 12.414, de 2011):
 - Permitirá a construção do histórico de crédito das pessoas físicas e jurídicas, reduzindo a assimetria de informações entre credores e devedores.
- IOF sobre negociações de títulos privados em periodicidade inferior a 30 dias:
 - Reduziu a zero a alíquota de IOF para negociações de títulos privados (Decreto nº 7.412, de 2010);
 - Restringiu a redução a zero da alíquota de IOF às negociações com debêntures , letras financeiras e CRIs (Decreto nº 7.487, de 2011).
- “Incentivo ao Financiamento de Longo Prazo” (Lei nº 12,431, de 2011)
 - Redução a zero do IR incidente sobre aplicações de não residentes em títulos privados de longo prazo.



Caminhos a Seguir

- Intensificar a agenda de desindexação da economia:
 - ❖ adotar medidas que enfraquecem a inércia inflacionária, principalmente, aquela prevista em contratos e em normas legais;
 - ❖ adotar medidas que estimulem a não recorrência a aplicações indexadas a taxa de juros de curtíssimo prazo, como o DI e a Selic.
- Estimular a padronização dos contratos de financiamento imobiliário e fortalecimento do mercado de emissão de CRI lastreado em financiamentos imobiliários;
- Auxiliar o mercado no desenvolvimento de mecanismos transparentes de negociação e de formação de preço;
- Apoiar o fortalecimento dos instrumentos existentes (LCI, CCI, LH, LF e CRF), bem como, caso se entenda necessário, a criação de novo título com características do “COVERED BOND”;
- Desenvolver, junto com órgãos de elevada *expertise*, como o IBGE e outras instituições financeiras, um índice de acompanhamento da valorização dos imóveis.



Muito obrigado

