

# Fontes de Recursos para o Financiamento Imobiliário

**Filipe F. Pontual**  
Diretor Executivo da ABECIP

**83º ENIC**  
São Paulo, 11 de Agosto de 2011

**ABECIP**

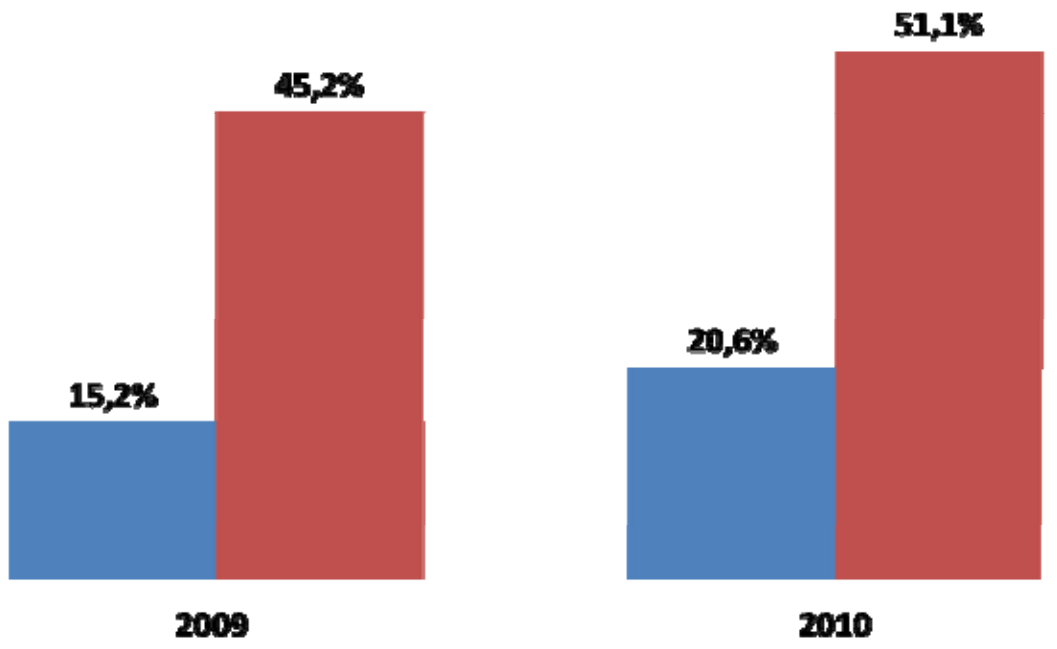
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES  
DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

# Financiamento Imobiliário

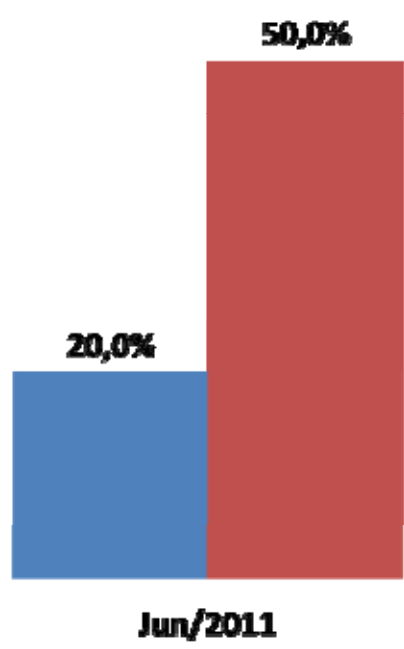


# Crédito Total x Crédito Habitacional

### Variação anual



### Variação 12 meses

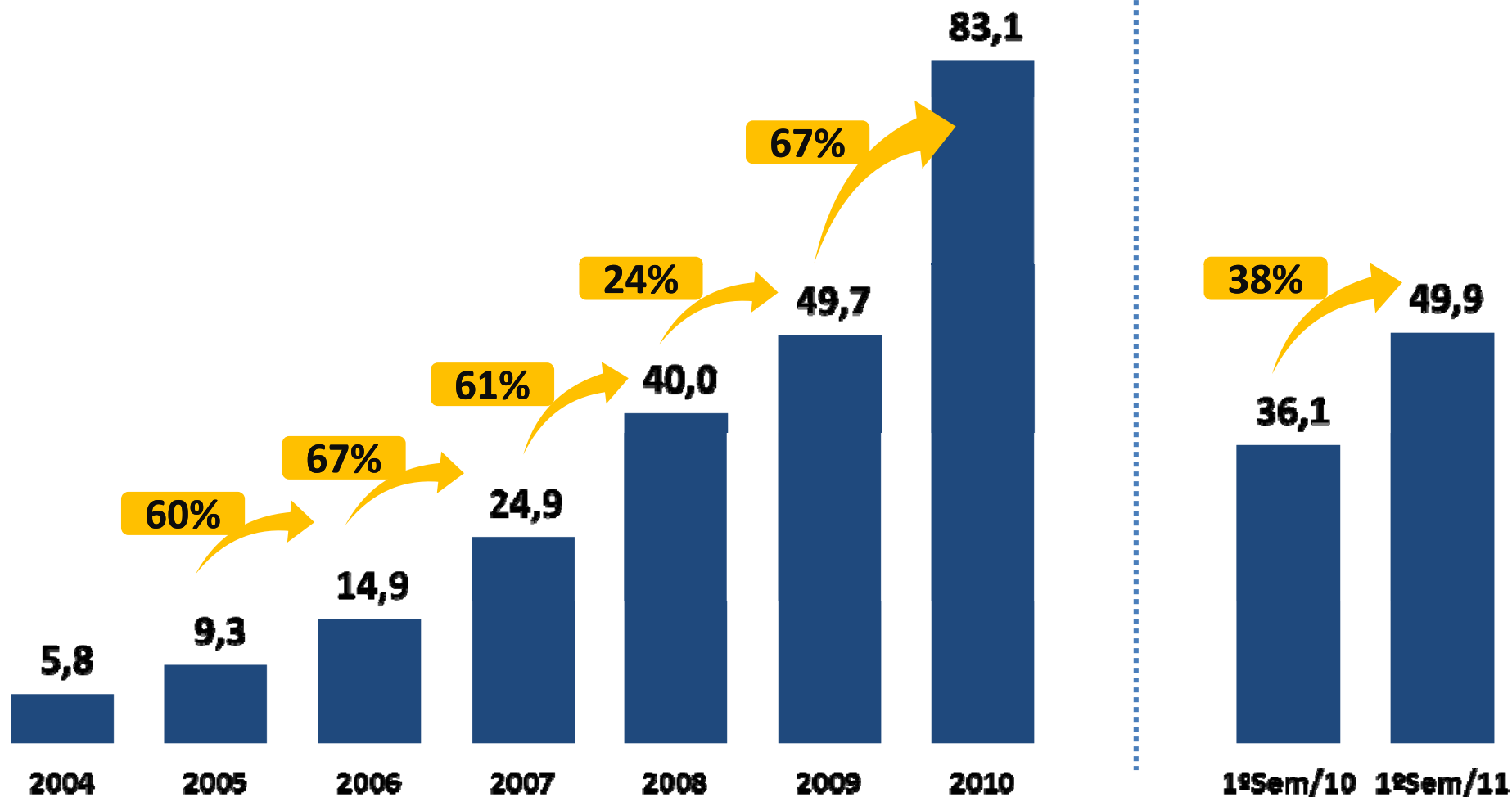


■ TOTAL ■ HABITAÇÃO



# Financiamentos - *Funding* Poupança e FGTS

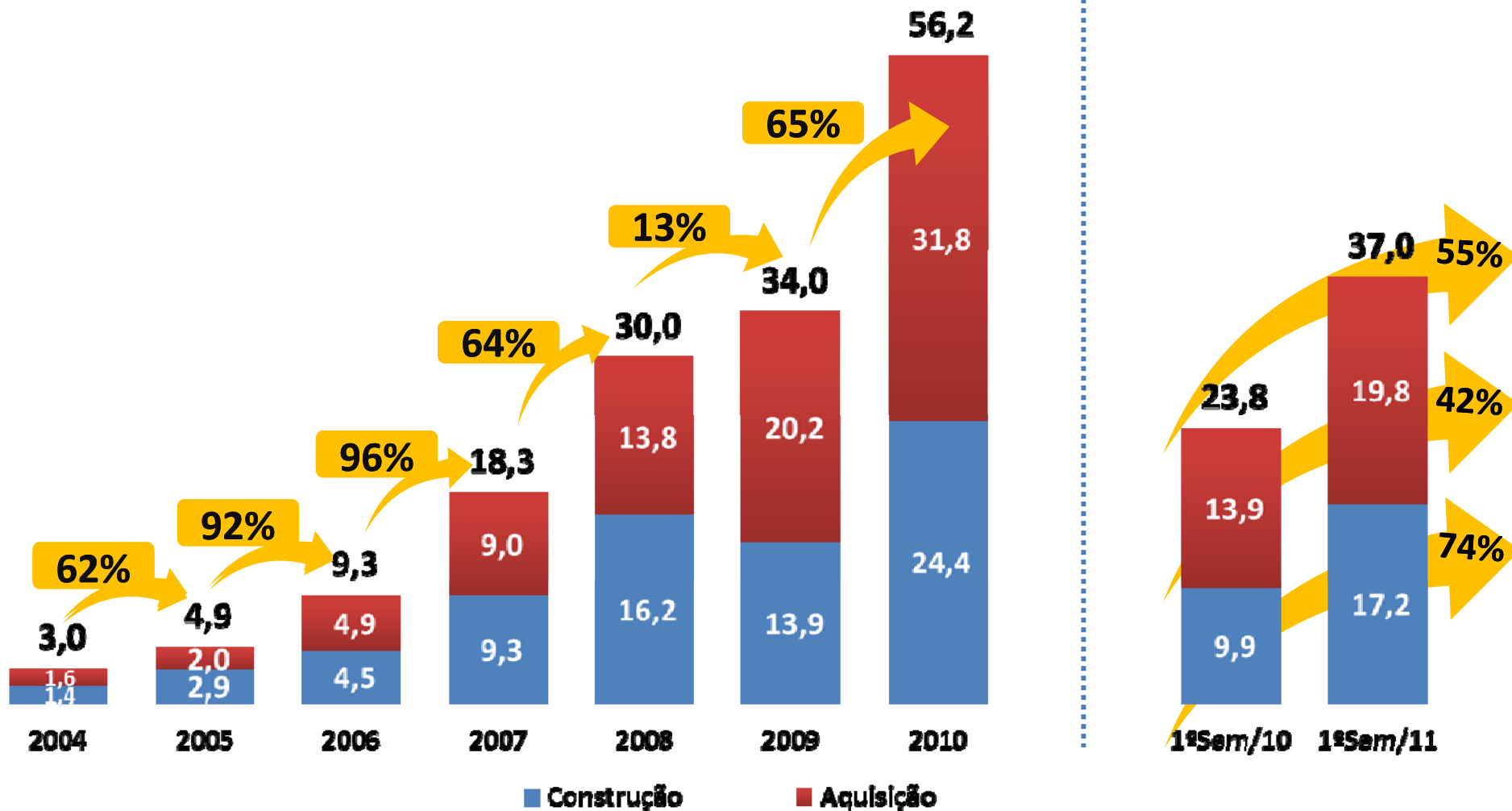
Valores (R\$ Bilhões)





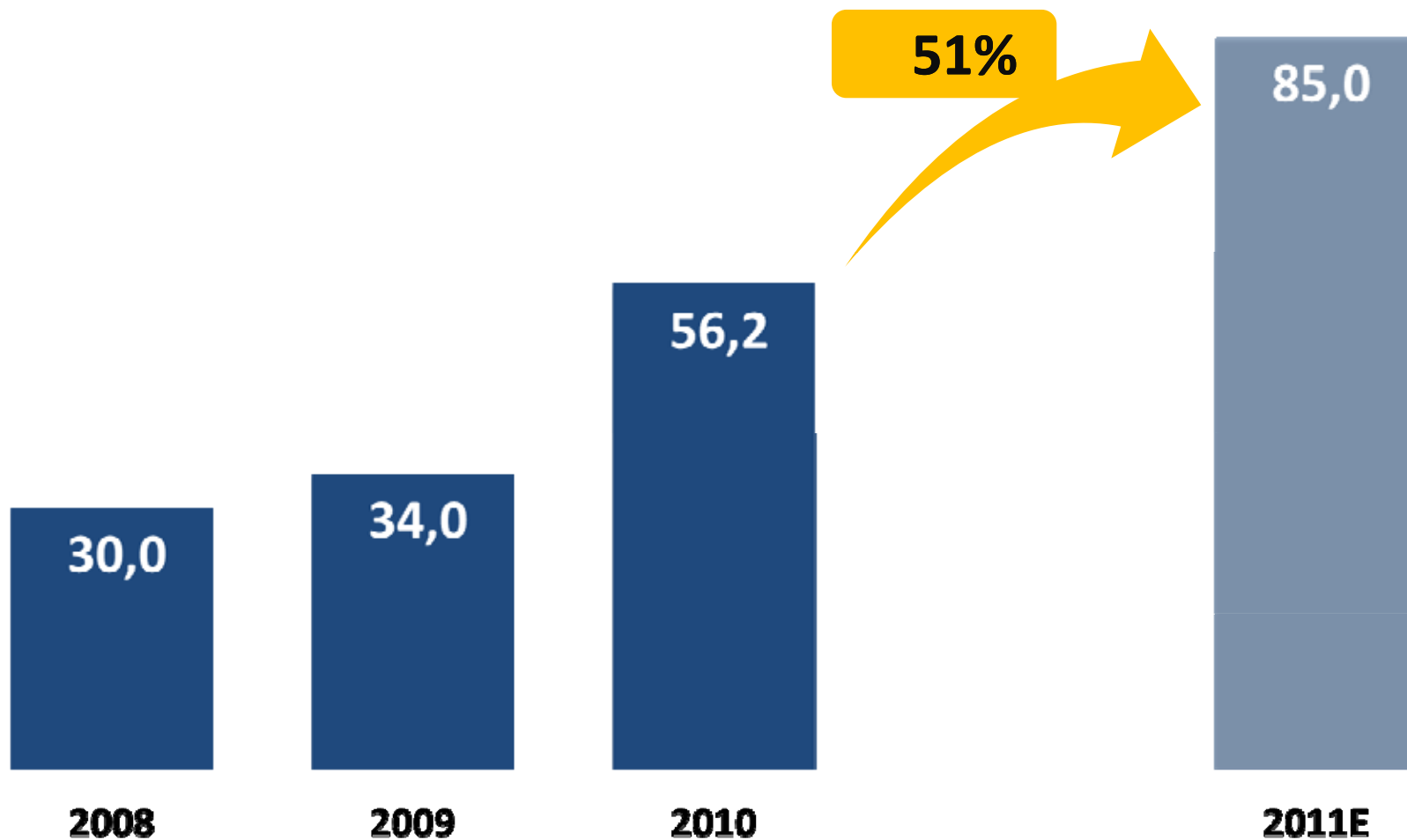
# Financiamentos - *Funding* Poupança

Valores (R\$ Bilhões)





# Financiamentos - *Funding* Poupança - Estimativa



**ABECIP**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES  
DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA



# Qualidade do Crédito



## Critérios Rigorosos de Aprovação do Crédito no SFH

- **Práticas de Mercado**
  - ✓ **Comprovação de renda formal;**
  - ✓ **Consulta às instituições de proteção ao crédito;**
  - ✓ **Exigência de desembolso inicial;**
  - ✓ **Comprometimento de renda de 30%.**





## Regulação Prudencial Brasileira

- **Índice de capital mínimo: Brasil 11% de APR (contra 8% Basileia)**
- **Ponderação de risco de crédito imobiliário residencial (função da relação entre empréstimo e valor do imóvel - *LTV*):**

LTV < 50%                      35% ponderação de risco

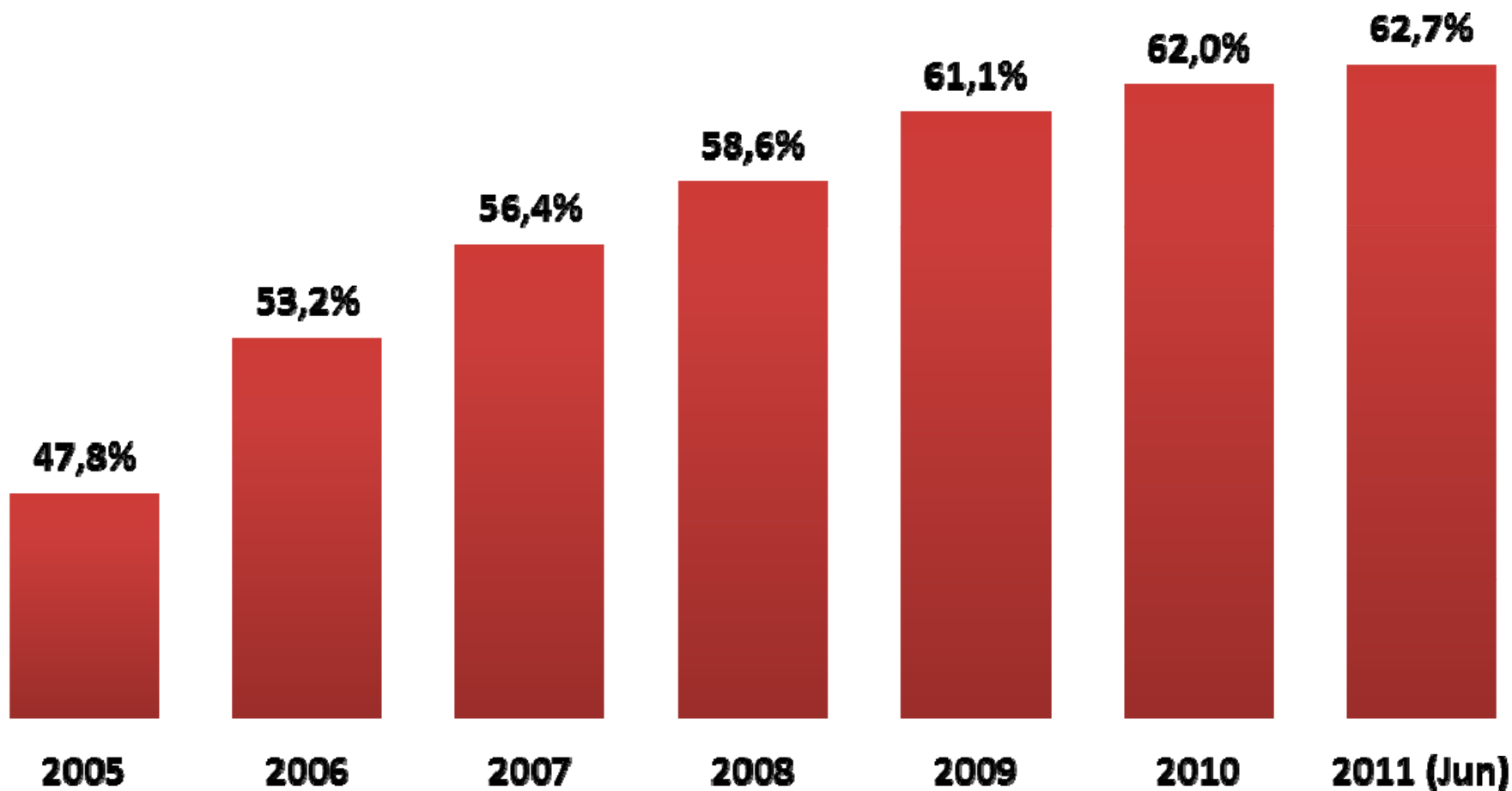
50% < LTV < 80%            50% ponderação de risco

80% < LTV < 100%        75% a 100%



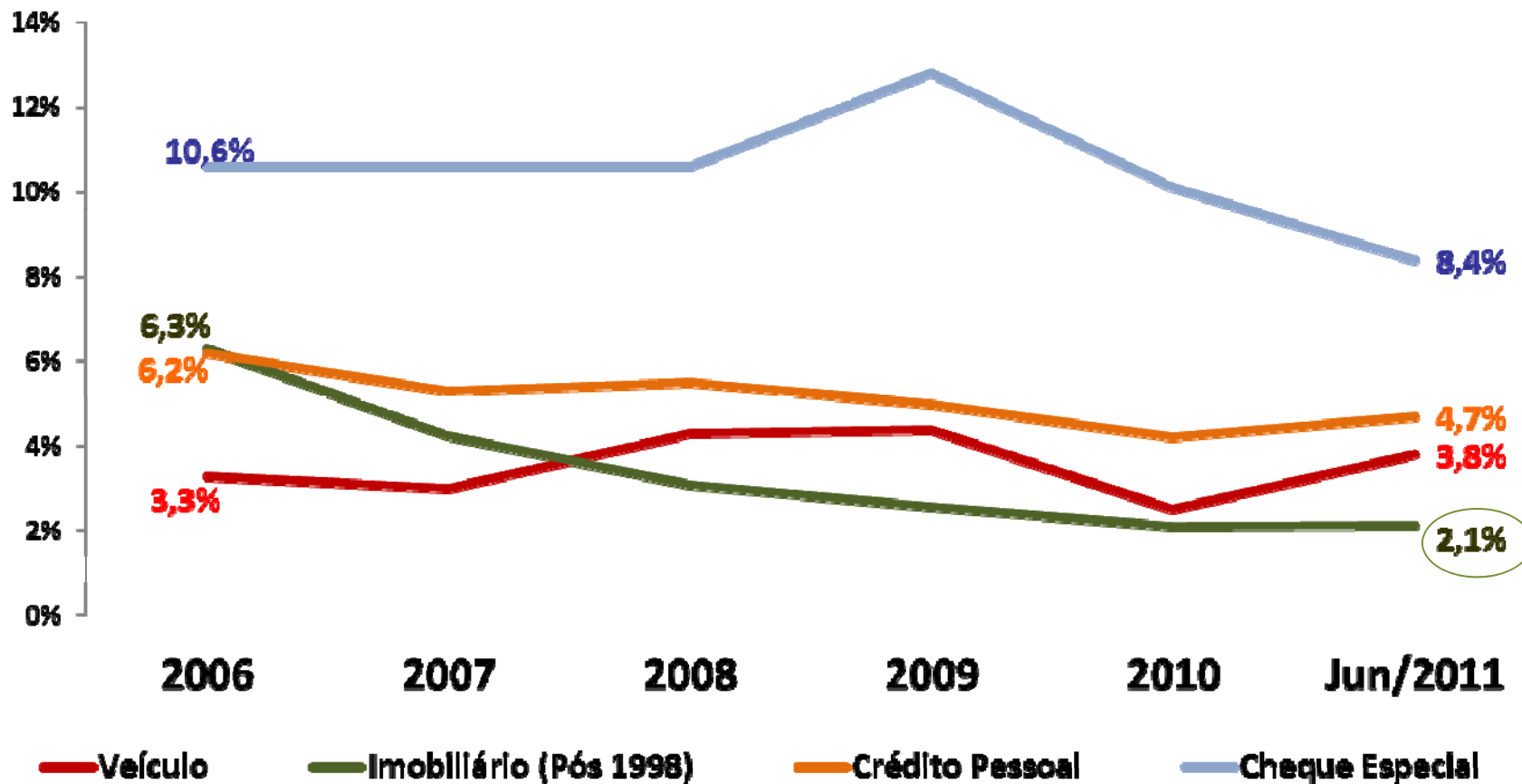
# Qualidade do Crédito

## LTV - Financiamentos SBPE *Funding* Poupança





## Inadimplência do Mercado por Produtos

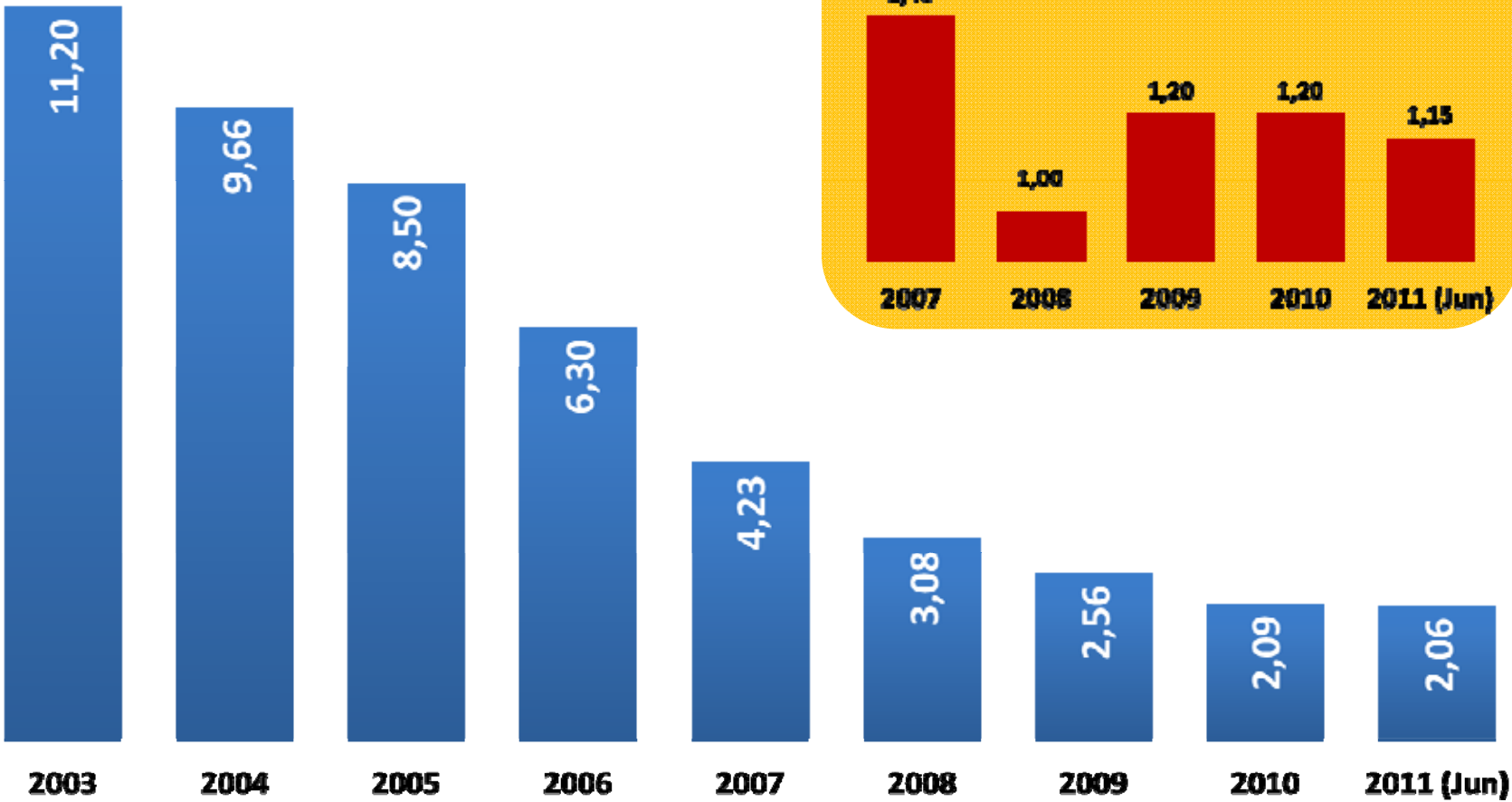




# Qualidade do Crédito

SBPE - Contratos com mais de 3 prestações em atraso assinados após 1998

## Garantia Hipotecária + Alienação



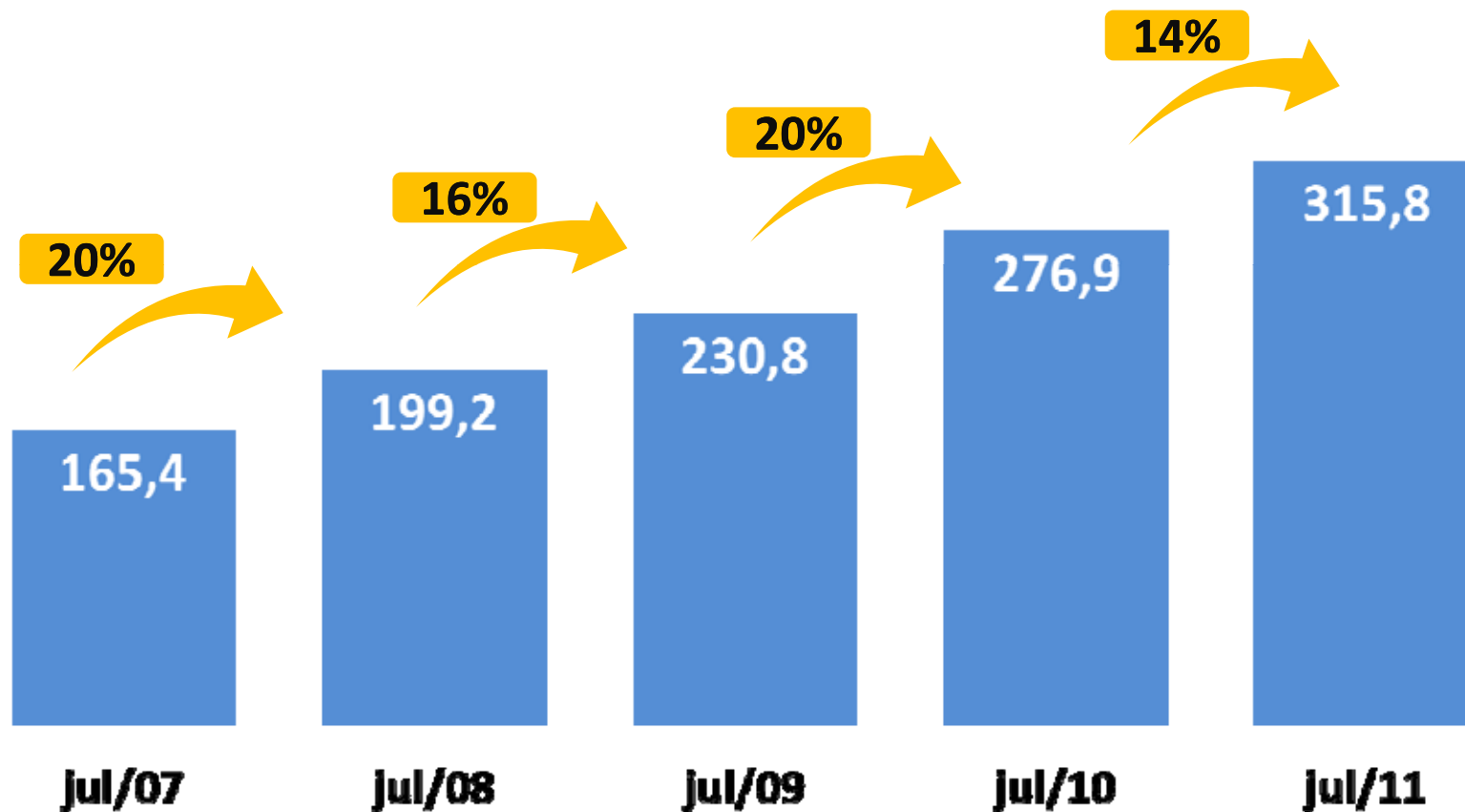
**ABECIP**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES  
DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

# Poupança



# Poupança SBPE - Saldo (R\$ Bilhões)



**ABECIP**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES  
DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

# **Financiamento Imobiliário vem crescendo mais que a Poupança**



# Crédito Imobiliário X Poupança

Mantidas as premissas de crescimento do crédito imobiliário acima da poupança, em 2013 serão necessários *fundings* complementares





**ABECIP**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES  
DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

# *Funding*



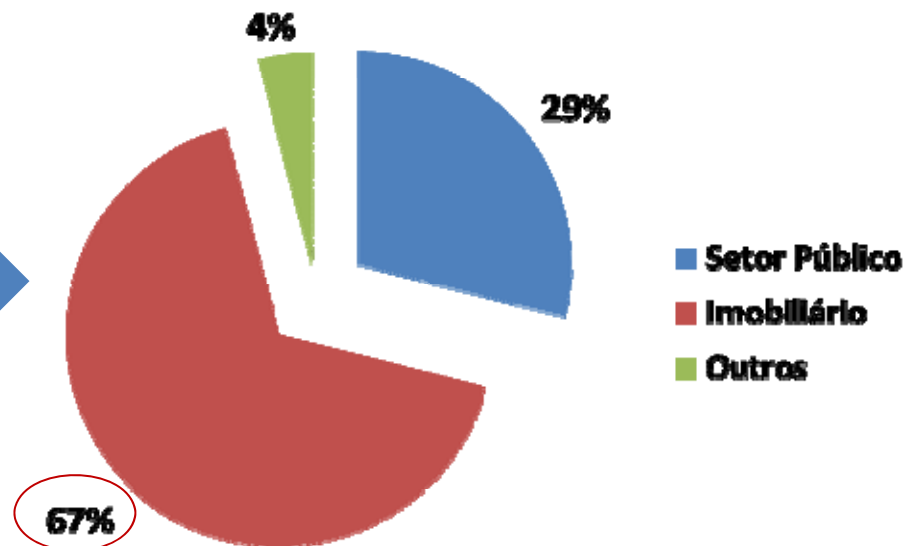
- **Instrumentos existentes**
  - ✓ **CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários**
  - ✓ **LCI - Letra de Crédito Imobiliário**
  - ✓ **FII - Fundo de Investimento Imobiliário**
- **Alternativa para Captação de Longo Prazo**
  - ✓ ***Covered Bond* (em estudo no Brasil)**



## Alternativa em Estudo: *Covered Bond* Europeu

- ✓ Título lastreado em créditos (Imobiliários, Setor Público, outros)
- ✓ Garantia (Emissor e Ativos)
- ✓ Patrimônio Separado

Estoque em 2009 = 2,4 trilhões de Euros





## Alternativa: LFI - Letra Financeira Imobiliária

- ✓ Criação de um Título similar ao *Covered Bond*
- ✓ Colateral: Apenas Créditos Imobiliários
- ✓ Aproveita o Arcabouço Legal da LF

**Desafio:**  
**Atrair o Investidor**  
**Institucional sem afastar o**  
**Mutuário**



# Desafio: Remuneração do Investidor x Custo Mutuário

1

Investidor Potencial



Investidor Institucional



Remuneração Atrativa  
Indexador  
Rating  
Mercado Secundário

2

Mutuário



Maiores Custos



## Simulação de Financiamento

Valor do Imóvel	R\$ 225.000,00
Valor de Financiamento	R\$ 180.000,00
LTV	80%
Comprometimento de Renda	30%
Prazo	30 anos
Sistema de Amortização	SAC





## Diagnóstico

A utilização de Juros LIVRES para o Financiamento Imobiliário elevaria o custo da prestação e renda necessária em 30%.



**INCOMPATÍVEL COM O FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**



Como trazer o CUSTO de um NOVO *funding* para o patamar praticado no SBPE







- Enquanto as condições de mercado não permitirem taxas finais próximas a um dígito, seria adequado um incentivo ao mutuário;
- A partir do momento que a política monetária for menos restritiva e a inflação voltar a meta, o incentivo se torna desnecessário.



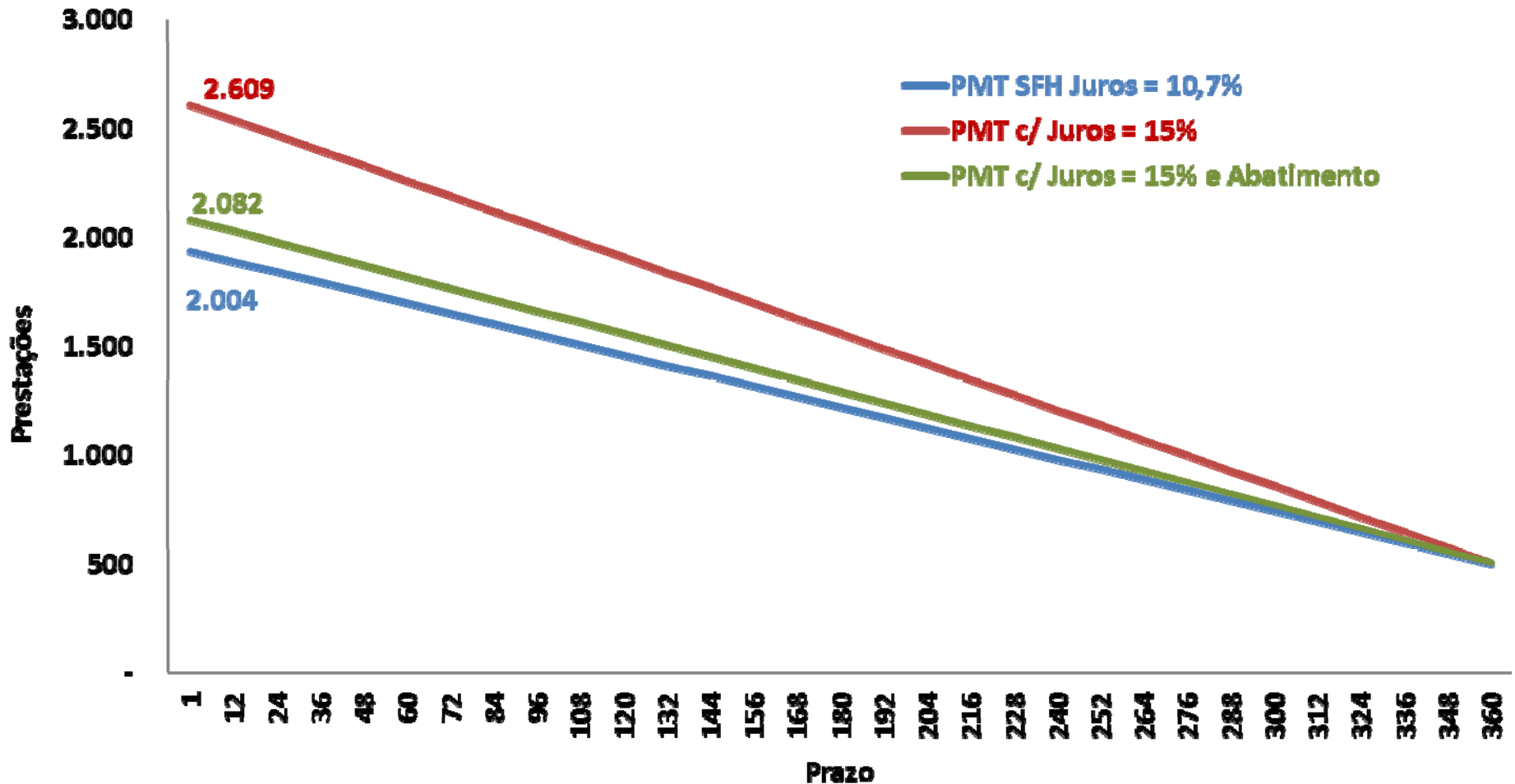
## **Uma alternativa: Abatimento dos Juros do Mutuário no IRPF**

- **Os juros seriam descontados da base de cálculo do IRPF;**
- **Benefício temporário;**
- **Mecanismo utilizado em outros países;**
- **Esteve em vigor no Brasil (meados década de 70 até 84).**



# Desafio: Remuneração do Investidor x Custo Mutuário

## Simulação PMT - SFH x LIVRE x Abatimento Juros IR





# Obrigado

**Filipe F. Pontual**

E-mail: [filipe.pontual@abecip.org.br](mailto:filipe.pontual@abecip.org.br)

**ABECIP**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 – 13º andar - Torre Norte  
Jd. Paulistano - São Paulo - SP