

O QUE PLANEJAM OS PRINCIPAIS PLAYERS
DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Crédito Imobiliário: juros baixos, mais negócios?

Heverton Peixoto

Apoio:



Correalização:



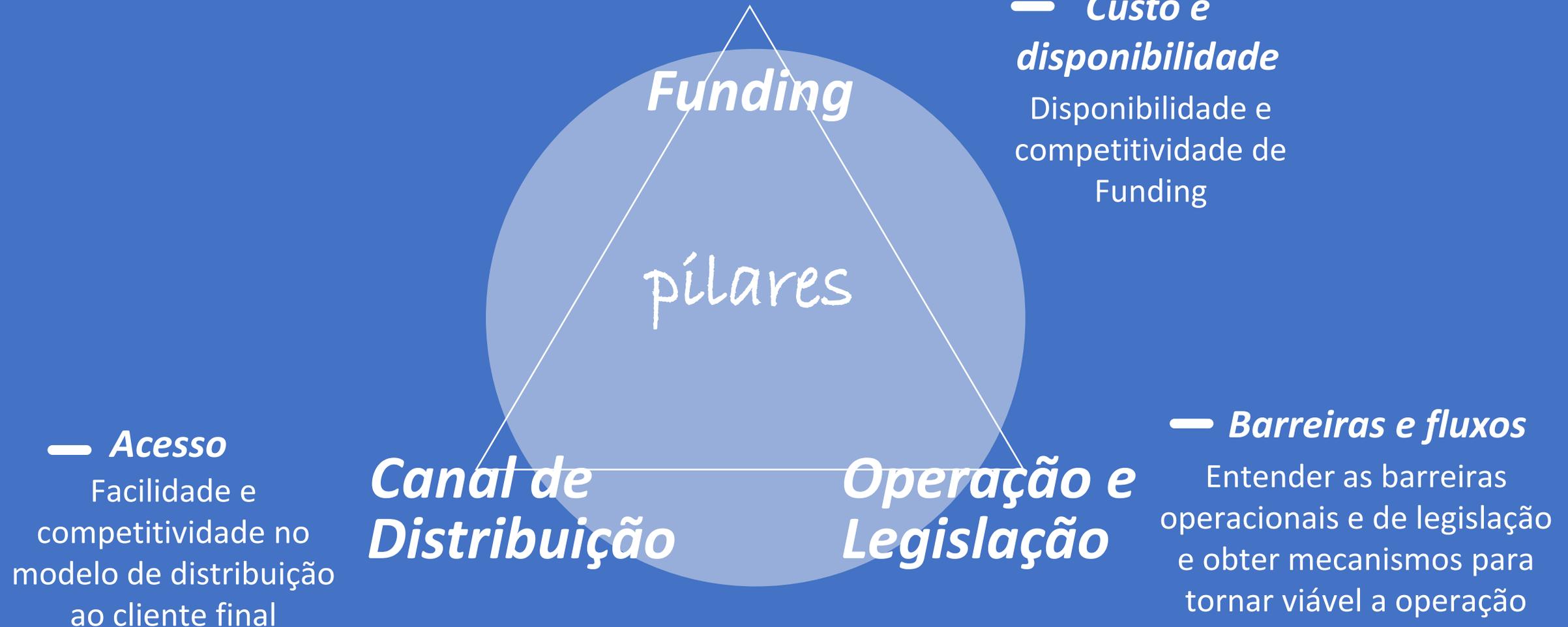
Realização:



Pilares do Financiamento Habitacional



Três pilares são fundamentais para viabilizar - ou inviabilizar, qualquer modelo de financiamento habitacional Brasileiro



Os tipos de Funding



FGTS

SBPE

Todos os demais

- *Principal funding do MCMV*
- *Funding de baixo custo*
- *Direcionado e altamente controlado*
- *Taxas reguladas*
- *Limitado a instituições financeiras com acesso a FGTS*
- *Destinado a imóvel residencial*

- *Direcionamento altamente regulado pelo BACEN*
- *Taxas reguladas*
- *Liquidez do principal funding é imediata enquanto período do financiamento imobiliário é de longo prazo*
- *Limitado a instituições financeiras com recursos da Poupança*
- *Destinado a imóvel residencial*

- *Taxa de juros não regulada*
- *Não tem restrições legais ou critérios de exigibilidade*
- *Recurso provém da securitização de créditos por meio de títulos imobiliários (LCI, CRI e LIG)*
- *Destinado a imóvel residencial e comercial*

FGTS 33,3%

SBPE 48,7%

LCI 11,8% CRI 5,6% LIG 0,6%

SFH

SFI

*Fonte: Abecip Jul/19

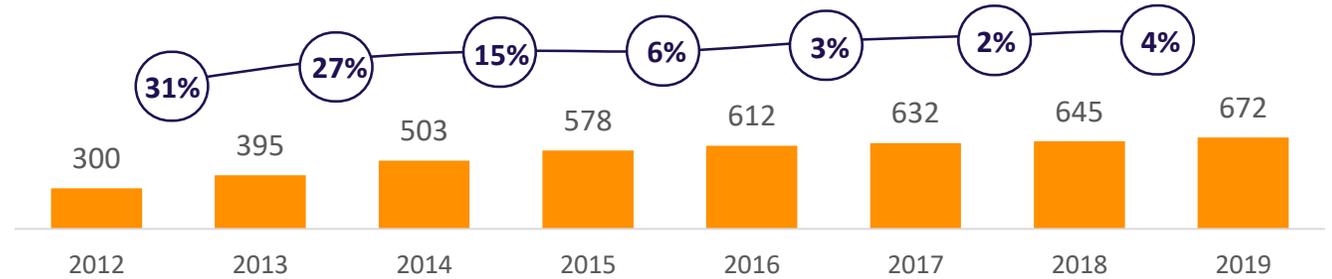
FGTS e SBPE são atraentes, porém existem limitantes



- A Carteira de Crédito Imobiliário em 2012 era de R\$300bi e atingiu R\$612bi em 2016
- *Funding* da Poupança em 2012 era de R\$389bi e atingiu R\$516bi em 2016, R\$658bi em 2019.
- Ativo do FGTS em 2012 era de R\$326bi e atingiu R\$505bi em 2016, R\$500bi hoje
- No ciclo anterior o *Funding* regulado (Poupança e FGTS) acompanhou o crescimento do Crédito Imobiliário, porém, **nesse novo ciclo os Fundings irão acompanhar?**

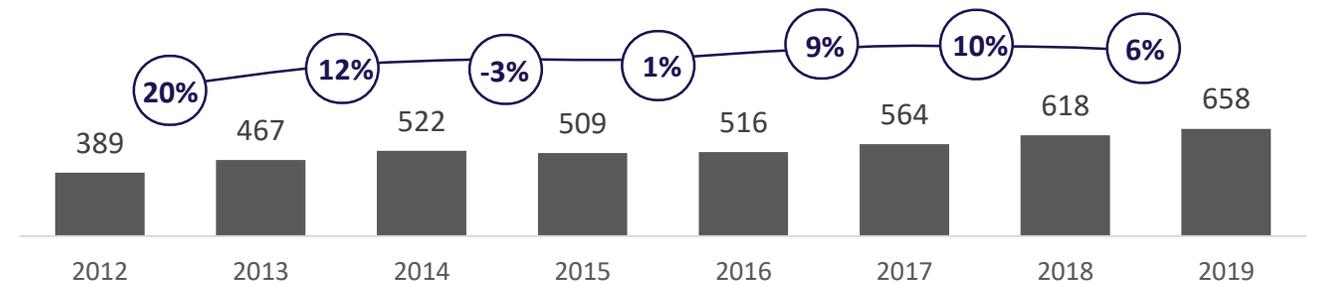
Saldo Crédito Imobiliário (R\$ Bi)

Fonte: ABECIP



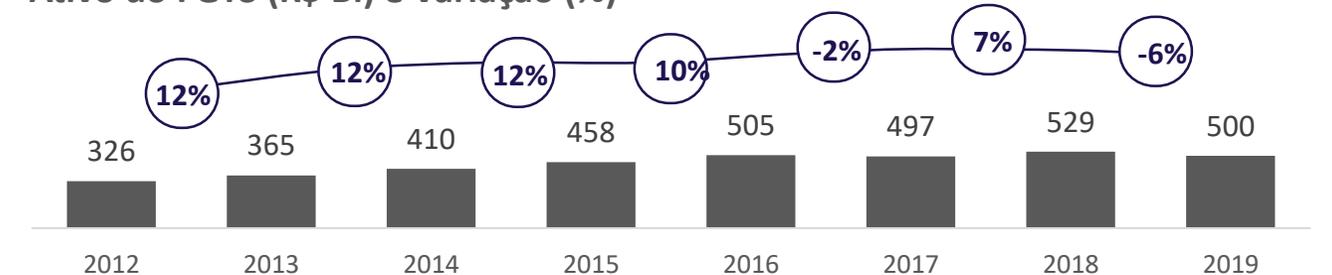
Saldo Depósitos de Poupança SBPE (R\$ Bi) e Variação (%)

Fonte: BCB



Ativo do FGTS (R\$ Bi) e Variação (%)

Fonte: FGTS



Mercado imobiliário retoma crescimento



"O aquecimento está ligado à expectativa de mercado, principalmente com a baixa de juros e o cenário econômico mais favorável." Renato Trindade, gerente executivo da Divisão de Operações de Propriedade e Construção da Michael Page.

<https://www.correiobraziliense.com.br/>

"Setor da construção vai acelerar o ritmo em 2020, depois de sair da crise em 2019. As vendas fechadas este ano reduziram os estoques de imóveis à venda e abriram espaço para novas obras no ano que vem."

<https://economia.uol.com.br/noticias/>

"A queda de juros tem sido fundamental para a recuperação, diz a Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), que calculou: cada ponto percentual a menos na taxa pode atrair dois milhões de famílias para o financiamento imobiliário."

<https://www.abecip.org.br/impressa/noticias>

FGTS e SBPE: os *fundings* vão acompanhar?

A expansão do mercado imobiliário nos próximos anos está condicionado à capacidade do setor de atrair recursos

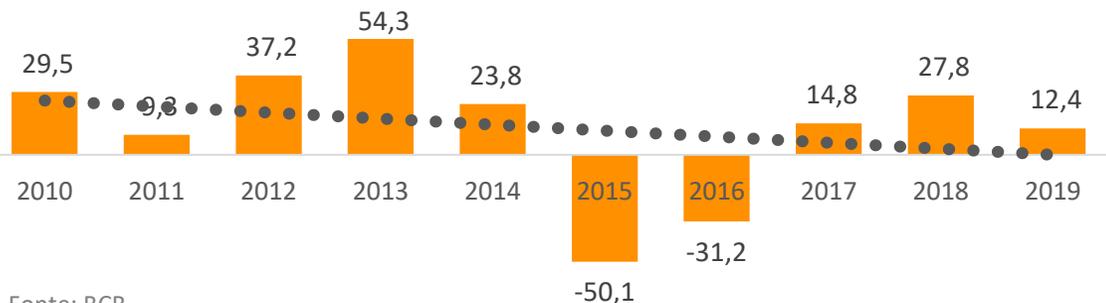
"As fontes que bancaram os projetos até aqui – poupança e FGTS – não vão se esgotar tão cedo, mas serão insuficientes para atender a demanda." (Fonte: Valor Econômico)

A captação líquida da poupança e arrecadação do FGTS refletem a **possibilidade de escassez de funding**

Limitantes dos Financiamentos Imobiliários SFH:

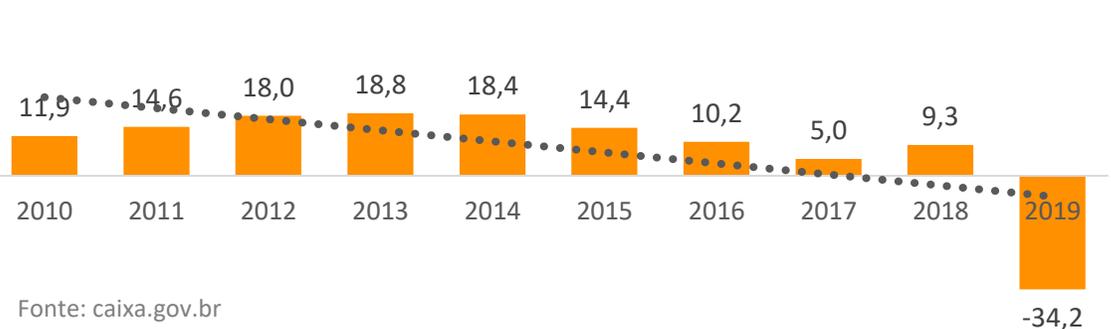
- Poucas Instituições Financeiras possuem acesso aos *fundings*
- Poucos players concedendo o crédito não geram competição acelerada
- Queda da Selic ameaça o rendimento da poupança
- Acesso facilitado a investimentos mais rentáveis para recursos livres vs SFI

Captação Líquida da Poupança SBPE (R\$ Bi)



Fonte: BCB

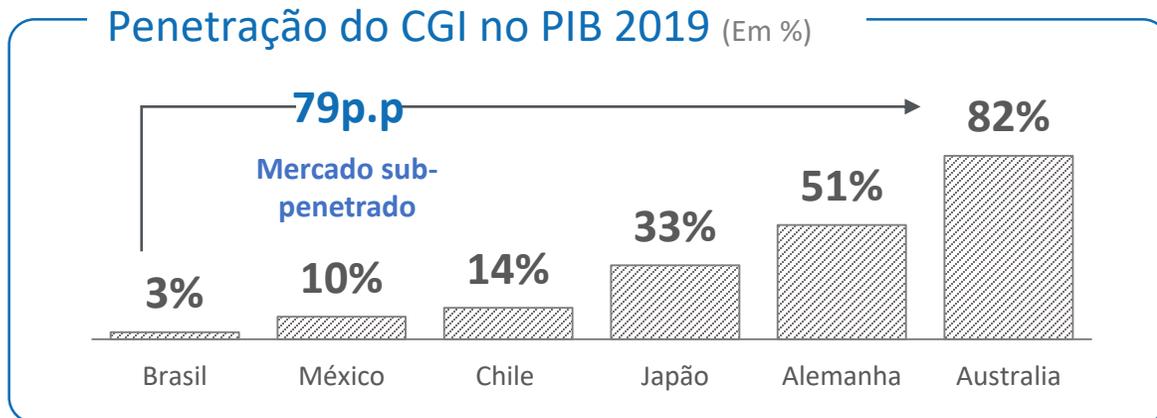
Arrecadação Líquida FGTS (R\$ Bi)



Fonte: caixa.gov.br

SFI: sonho ou possível realidade?

Com juros em queda, destravamento e simplificação do processo de registro de cartório e os incentivos adequados, o volume de home equity pode chegar a 10% (do PIB) em 8 a 10 anos e até 20% em 20 anos



- Estoque Home Equity 2019 fechou em R\$13 bilhões, com avanço esperado, chegará próximo ao estoque de financiamentos tradicionais

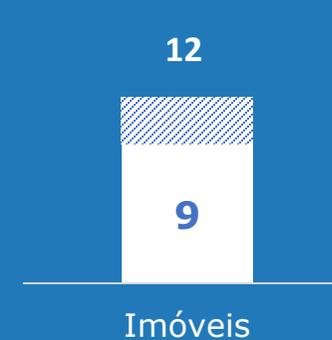
Estoque Home Equity (R\$bi)



Mercado de Home Equity tem potencial de injetar R\$500 bi na economia



Total em Imóveis Brasil (Em R\$ Trilhão)



Do total de R\$12 trilhões em imóveis, cerca de R\$ 9 trilhões poderiam ser utilizados como colateral, o que significaria um **potencial de R\$ 500 bilhões de crédito** garantido por imóveis

O Banco Central vem trabalhando no mapeamento e correção de entraves ao crédito garantido por imóveis

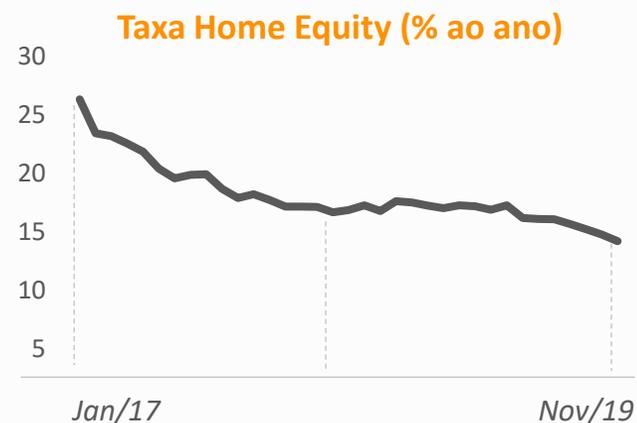
- A **Resolução nº 4.754** reduziu o custo de avaliação dos imóveis dados em garantia ao admitir o uso de modelos de precificação, tanto próprios quanto ofertados por terceiros

Finalmente há espaço para competitividade...



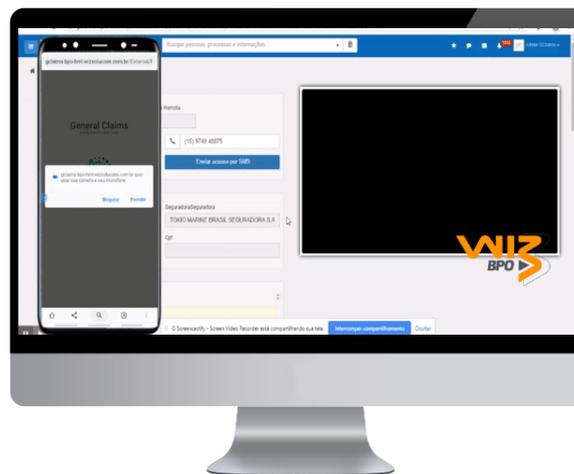
Os Bancos tradicionais reagem!

Com uma combinação de taxas de juros em queda, incentivos do BC e lições deixadas pela crise econômica, o "home equity", entrou no radar dos bancos, com reforço de ofertas e redução de taxas



Fonte: BACEN

Empresas aceleram tecnologia para esteira do HE



Vistoria remota do imóvel em garantia permite agilidade no processo e satisfação do cliente. 35% mais barato, 50% mais rápido!

Outros players entram no mercado de igual para igual

cashme

creditas

bcredi

wimo

O crescimento das "fintechs" de crédito tem levado as companhias a buscarem o mercado de capitais para financiar a expansão de suas carteiras

Porém, existem barreiras

Apesar de estar previsto em lei desde 1997, o SFI ainda não deslançou no Brasil, alguns fatores são:

FUNDING

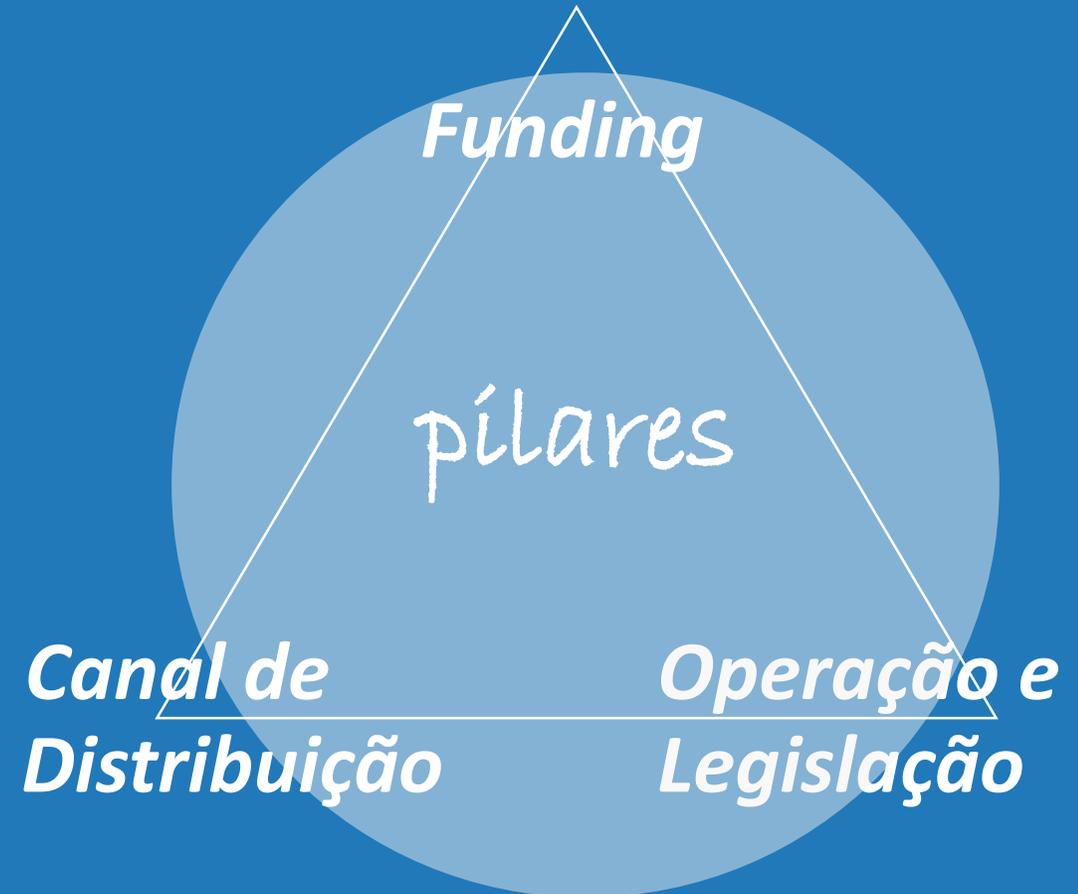
- Histórico de taxas de juros elevadas com redução ainda muito recente
- *Funding* com custo mais elevado

CANAL

- Ainda há baixa oferta dessa linha de financiamento
- O custo elevado de *Funding* gera taxa de juros maiores e, portanto, maior dificuldade de viabilizar projetos

OPERAÇÃO

- Securitização no mercado Brasileiro é incipiente
- O registro de imóveis e trâmite cartorial é lento e extremamente oneroso para o tomador



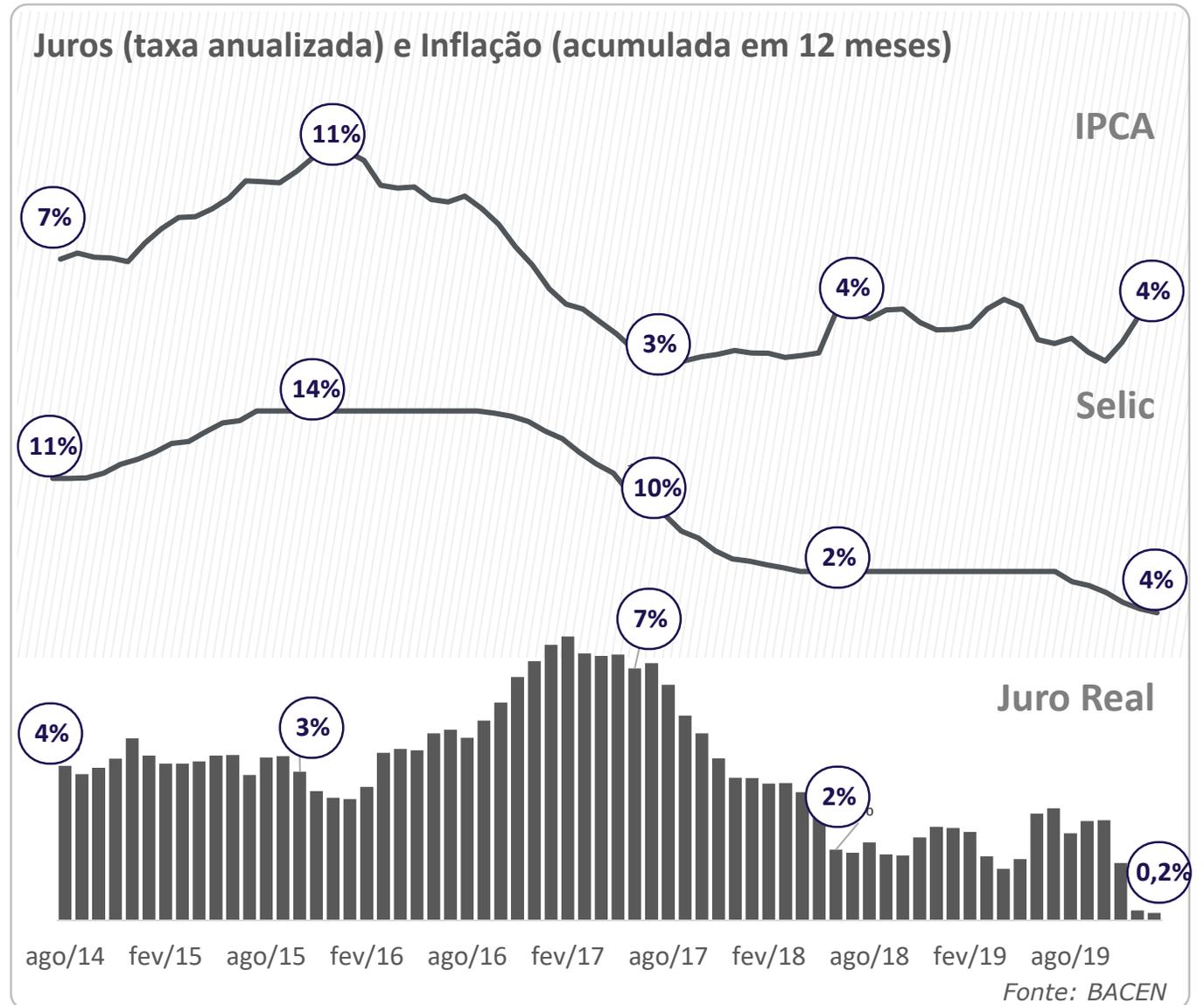
Como o mercado livre pode entrar de forma competitiva no Financiamento de Imóveis novos?



O **principal gargalo do SFI é o custo de Funding historicamente elevado**, mas dentro das novas perspectivas econômicas, quais as expectativas?

– *Investidor qualificado deseja ganhar Juro real*

Em cenário que o *Funding* regulado não irá acompanhar o crescimento do crédito imobiliário e com visão de juros baixos recente, **existe alto potencial de alavancar o SFI!**



Crowdfunding imobiliário: uma alternativa viável?

Regulamentado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), novo tipo de investimento em imóveis tem se popularizado no Brasil por meio de *fintechs*. Porém, quais são os entraves do *Crowdfunding* imobiliário?

Crowdfundings



URBE.ME

bloxs



O Caso do Empreendimento Imobiliário

Brasil de Fato
UMA VISÃO POPULAR DO BRASIL E DO MUNDO

ENGLISH ESPAÑOL

Início Opinião Política Direitos Humanos Cultura Geral Saúde Internacional Especiais Rádio

INÍCIO > DIREITOS HUMANOS
SÃO PAULO

Empreendimento imobiliário ao lado de aldeia Guarani está na mira da Justiça Federal

Empresa pretende construir condomínio de cinco prédios no Pico do Jaraguá e está impedida de seguir cortando árvores

Nara Lacerda
Brasil de Fato | São Paulo (SP) | 12 de Fevereiro de 2020 às 22:14

SFI: como tornar possível na planta? Como criar SFI para PF com imóvel na planta?



Como podemos ser competitivos nos três pilares do SFI na planta? Quais são as problemáticas enfrentadas (Funding, Canal, Operação)?

Problemáticas

- Insegurança do término obra
- Garantia da qualidade da obra
- Análise da viabilidade do projeto, recursos
- Garantir que medição e desembolsos avancem conforme evolução da obra
- Segurança jurídica nos projetos

**Resolução de problemáticas
= OBRA QUALIFICADA**

Resolvendo essa problemática automaticamente
atrai-se os recursos livres no mercado de
construção civil de forma viável e segura,
diferente de projetos que tiveram problemas por
falta de estruturação, fomentando e fortalecendo
o mercado como um todo

SFI na planta: como operacionalizar?

Com a garantia do término da obra através de seguro, com um elemento neutro, associativo para medir e acompanhar o avanço das obras, sem interferência das construtoras, garantindo a viabilidade e a qualidade dos projetos, há **OBRA QUALIFICADA** para atrair recursos livres do mercado

ELEMENTOS VIABILIZADORES

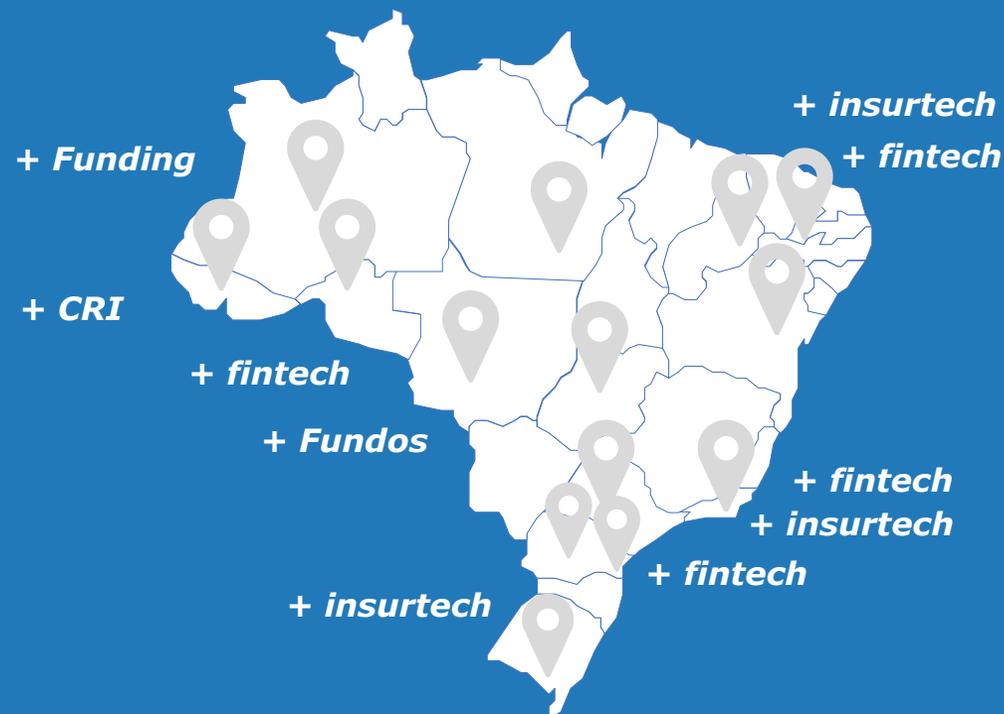
1 GARANTIA TÉRMINO DA OBRA
(Ex. Completion bond – Step in)

2 TORRE DE ACOMPANHAMENTO
E MEDIÇÃO DA OBRA

3 GARANTIA DE QUALIDADE DA
OBRA (Risco imagem)

**OBRA
QUALIFICADA =
recursos
acessíveis**

Mercado fomentado atrairá *Fintechs e Insurtechs*



Mercado será altamente pulverizado, com *Fundos estrangeiros*, recursos livres do mercado e que estão hoje disponíveis para serem investidos e serão destravados

Obrigado!

- *Heverton Peixoto*
- *hevertonpeixoto@wizsolucoes.com.br*

Apoio:



Correalização:



Realização:

