

Perspectivas para o Crédito Imobiliário e o Cenário Econômico de Sergipe

Henrique Marra de Souza

Superintendente Nacional do Programa Minha Casa Minha Vida

16 de Outubro de 2017

caixa.gov.br

Liderança

1º

BANCO EM
habitação

1º

BANCO EM
poupança

1ª

MAIOR CARTEIRA EM
crédito

CAIXA

O MAIOR BANCO PÚBLICO
da **América Latina**

2ª

MAIOR CARTEIRA EM
infraestrutura

3º

MAIOR BANCO EM
ativos

1º

BANCO EM
depósitos

156 ANOS
DE HISTÓRIA E
RELACIONAMENTO
**com o povo
brasileiro**

A **CAIXA** tem a missão de atuar na **promoção da cidadania** e no **desenvolvimento sustentável** do País, como instituição financeira, agente de **políticas públicas** e **parceira estratégica** do Estado brasileiro.



Exerce ainda um papel fundamental no **desenvolvimento urbano** e **da justiça social**, vez que prioriza setores como **habitação**, saneamento básico, infraestrutura e prestação de serviços, contribuindo significativamente para **melhorar a vida das pessoas**, principalmente as de baixa renda.

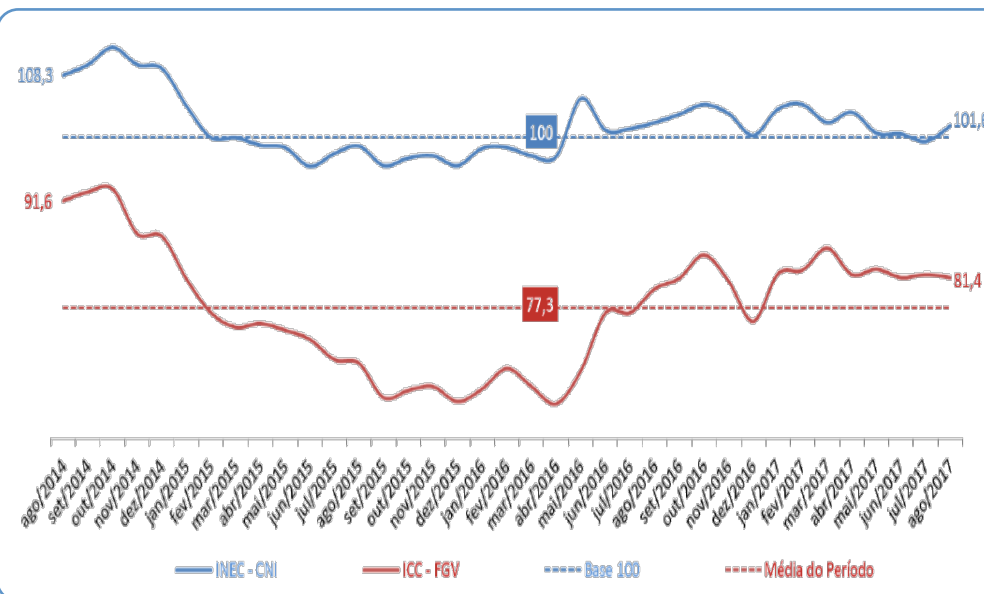
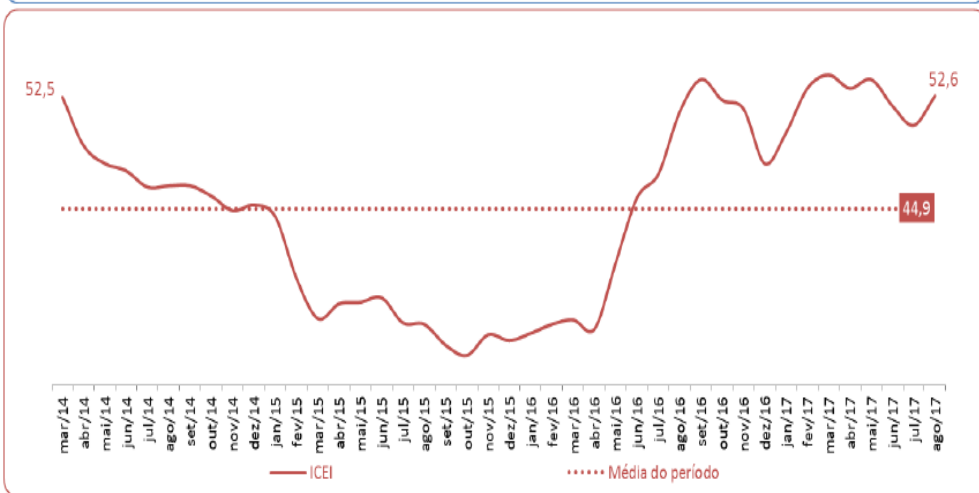
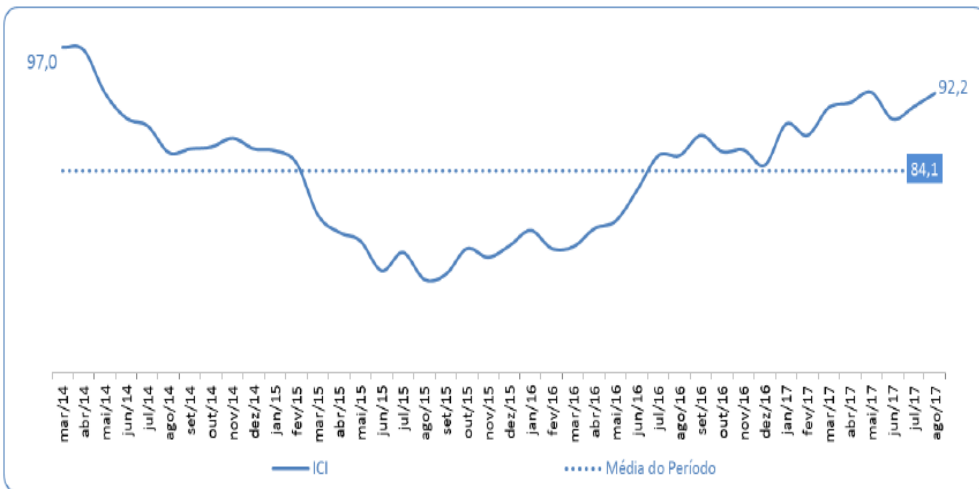
CONTEXTO MACROECONÔMICO

Confiança da Indústria

Confiança Consumidor

Confiança do Setor da Construção

F
G
V



O nível de confiança em 2017 já é similar à confiança no início de 2014, em momento anterior à crise

Evolução sobre o mês anterior
(diferença em pontos)

Agosto

Setembro



Evolução sobre o mesmo mês do ano anterior
(dados originais, diferença em pontos)

Agosto

Setembro



C
N
I

CENÁRIO MACROECONÔMICO

PIB

2014 → 0,1%
2015 → -3,8%
2016 → -3,6%
2017* → 0,6%
2018* → 2,2%

SELIC

2014 → 11,75%
2015 → 14,25%
2016 → 13,75%
2017* → 7,00%
2018* → 7,00%

IPCA

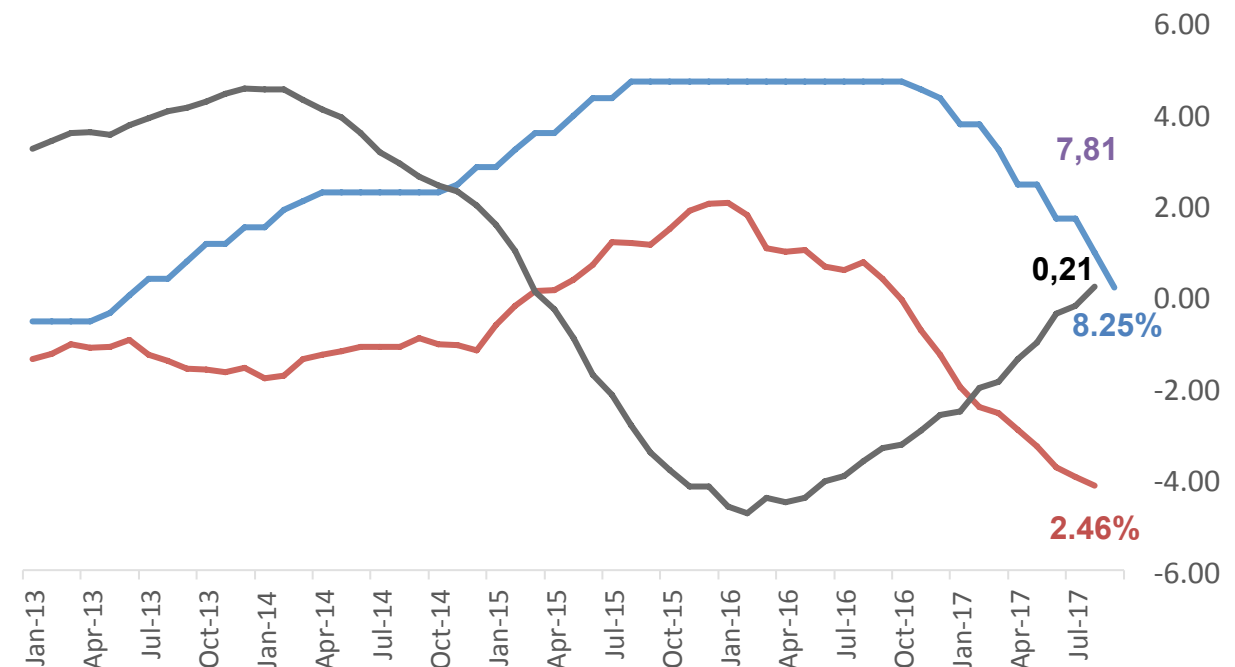
2014 → 6,41%
2015 → 10,67%
2016 → 6,26%
2017* → 3,14%
2018* → 4,15%

SELIC e IPCA TAXA %

16.00%
14.00%
12.00%
10.00%
8.00%
6.00%
4.00%
2.00%
0.00%

CAPTAÇÃO e CONTRATAÇÃO R\$BI

6.00
4.00
2.00
0.00
-2.00
-4.00
-6.00

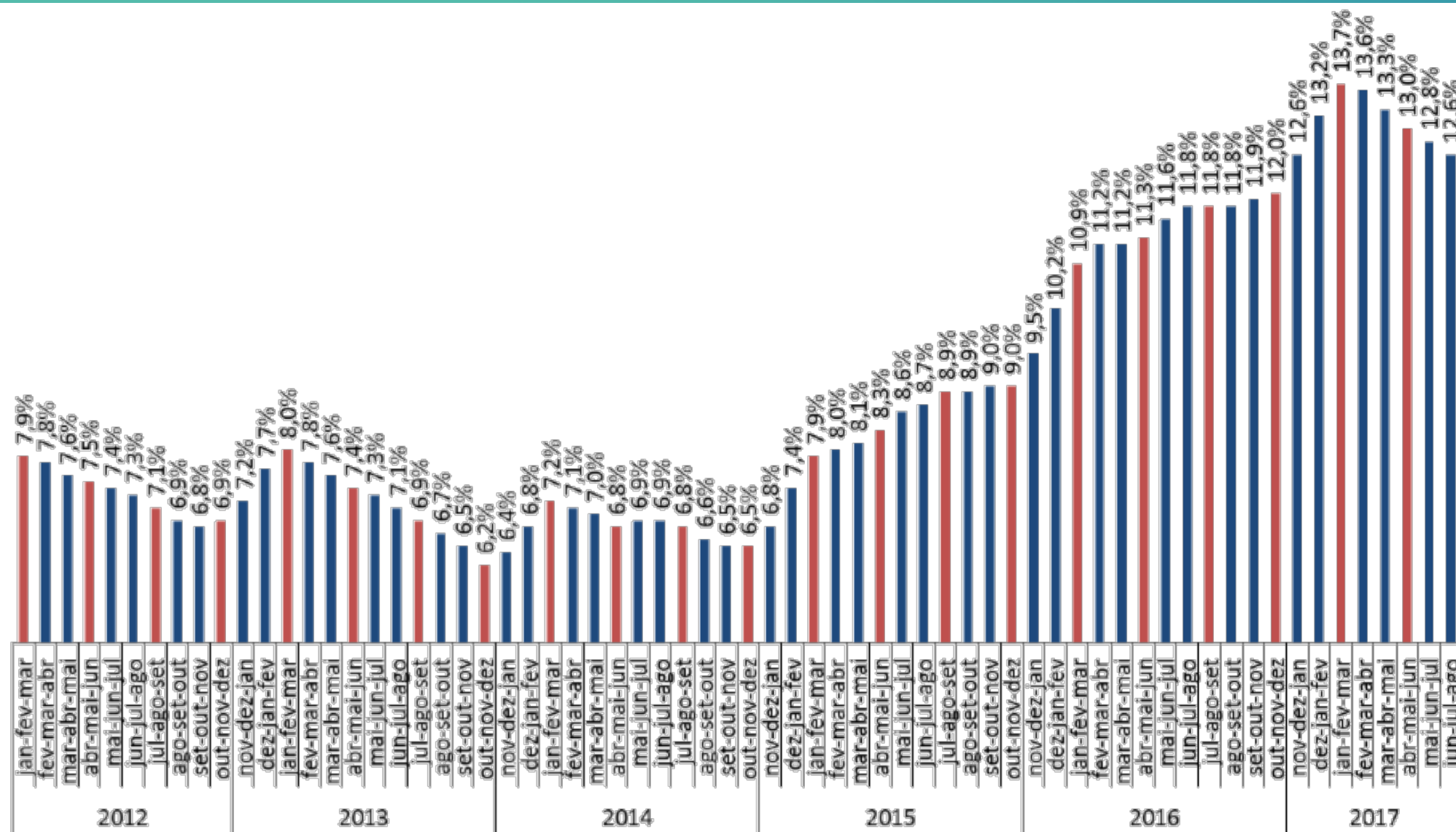


SELIC

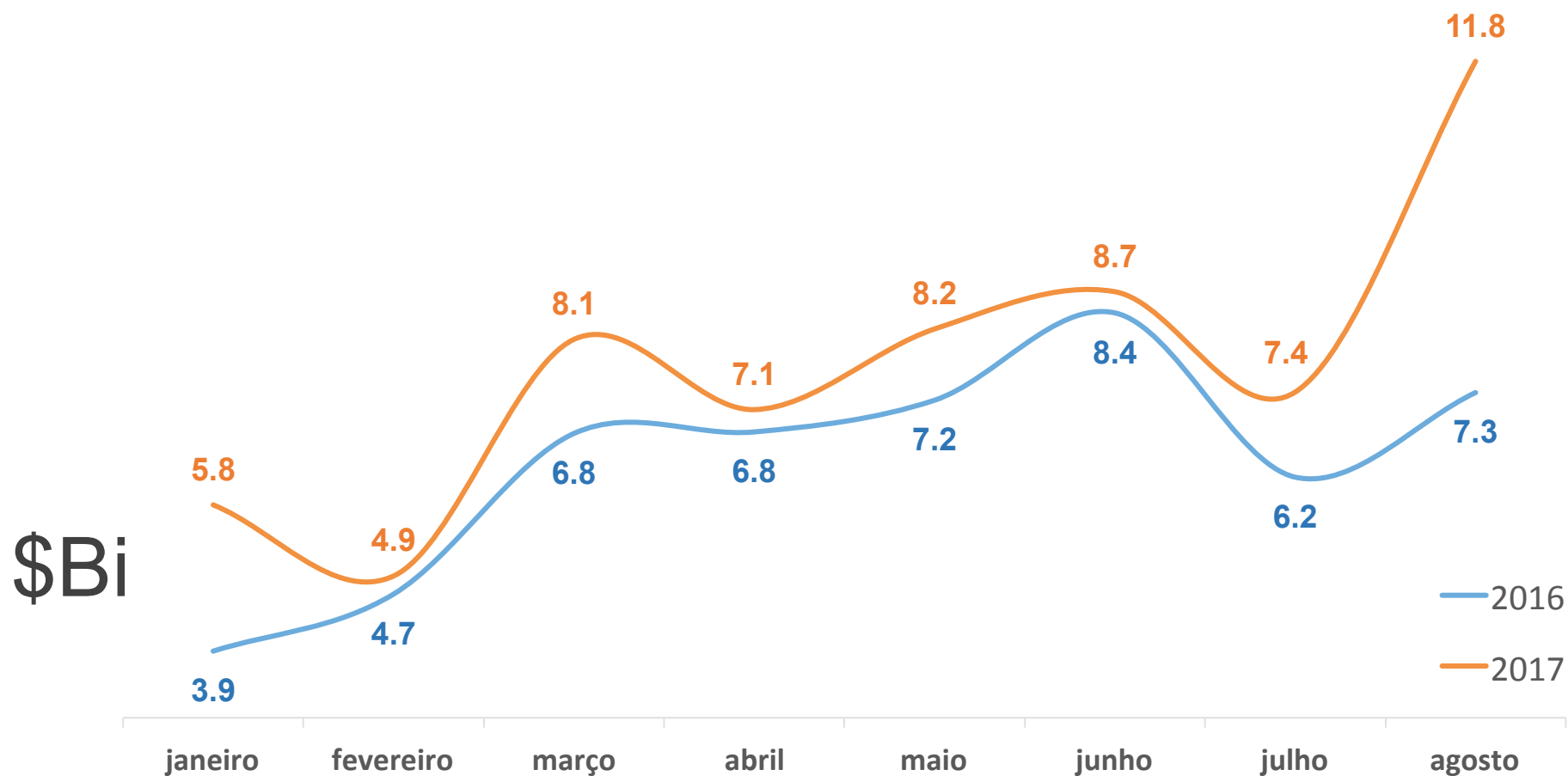
IPCA

Captação SBPE (média móvel 12 meses - todos os agentes)

* Projeções do Boletim Focus para o fim do período



O nível de emprego apresenta melhora consistente no ano de 2017



O Crédito em 2017 superou 2016 em TODOS os meses

CRÉDITO IMOBILIÁRIO

BALANÇO DO PROGRAMA MCMV

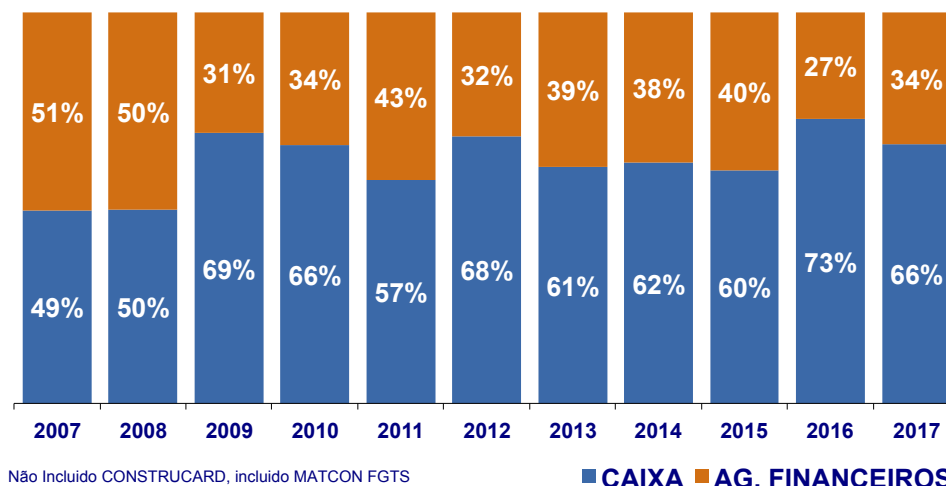


AGENTE	FAIXA	CONTRATADAS	VALOR	UH CONCLUÍDAS	UH ENTREGUES
CAIXA	Faixa 1	1.406.089	R\$ 69.291.987.046	1.201.947	1.073.696
	Faixa 2	2.235.357	R\$ 212.928.719.521	2.031.790	1.927.972
	Faixa 3	489.340	R\$ 45.676.673.572	431.544	336.341
TOTAL CAIXA		4.130.786 (85,8%)	R\$ 327.897.380.139(88,5%)	3.665.281 (92,3%)	3.338.009 (94,2%)
BB	Faixa 1	192.549	R\$ 10.672.008.789	67.507	35.708
	Faixa 2	212.950	R\$ 18.746.263.556	120.022	70.344
	Faixa 3	112.267	R\$ 9.668.033.770	9.461	3.400
TOTAL BB		517.766	R\$ 39.086.306.114	196.990	109.452
MCIDADES	Faixa 1	166.865	R\$ 3.373.557.000	106.873	96.409
	Faixa 2	0	R\$ 0	0	0
	Faixa 3	0	R\$ 0	0	0
TOTAL MCIDADES		166.865	R\$ 3.373.557.000	106.873	96.409
BRASIL	Faixa 1	1.765.503	R\$ 83.337.552.835	1.376.327	1.205.813
	Faixa 2	2.448.307	R\$ 231.674.983.077	2.151.812	1.998.316
	Faixa 3	601.607	R\$ 55.344.707.342	441.005	339.741
TOTAL BRASIL		4.815.417	R\$ 370.357.243.254	3.969.144	3.543.870

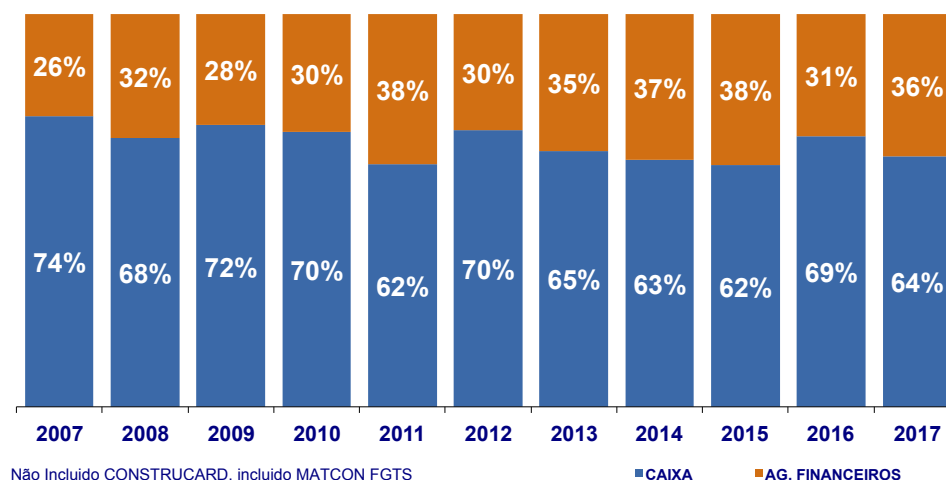
A CAIXA é a
**principal
parceira**
da Indústria da
Construção Civil e
toda sua cadeia
produtiva



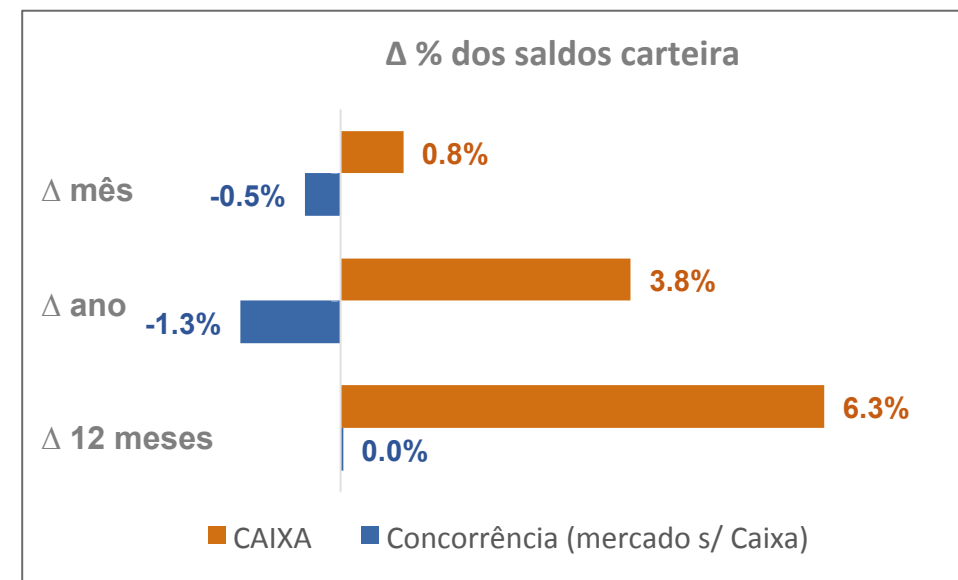
SBPE e FGTS - CAIXA X MERCADO
Valor Aplicado



SBPE e FGTS - CAIXA X MERCADO
Unidades Habitacionais

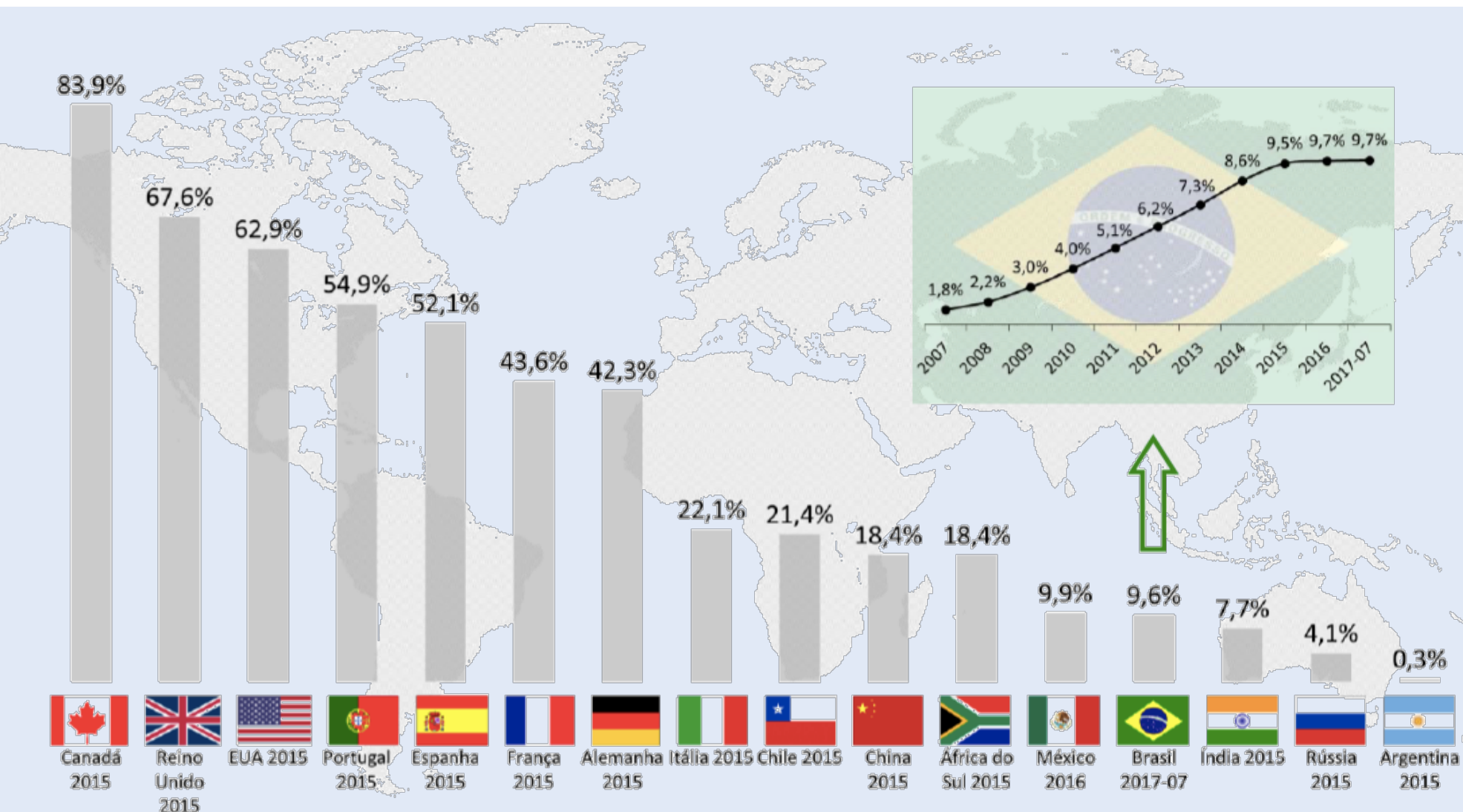


Variação do saldo da carteira



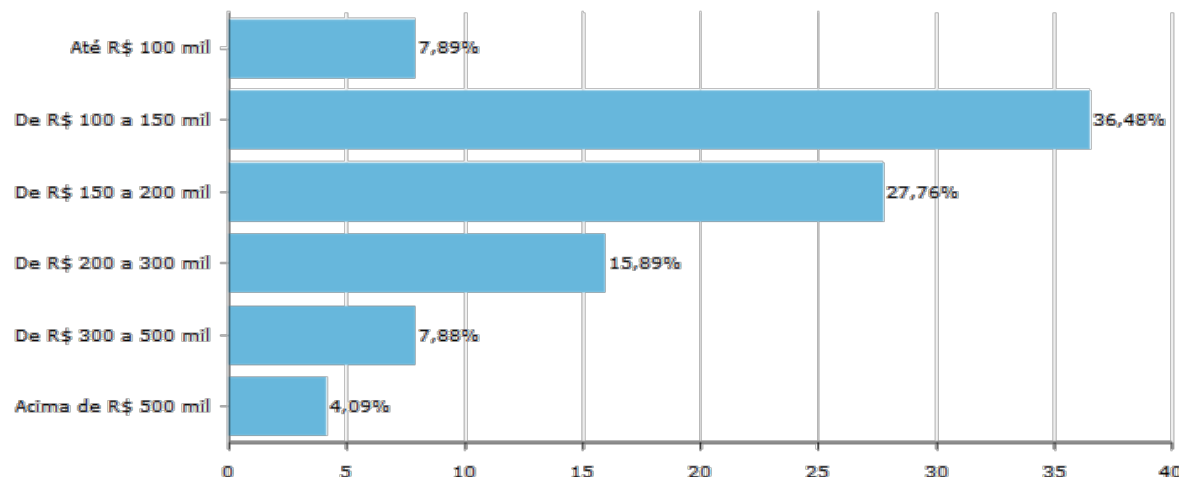
A participação da Caixa no crédito imobiliário se acentuou no momento de crise, ajudando o setor

RELAÇÃO CRÉDITO IMOBILIÁRIO x PIB

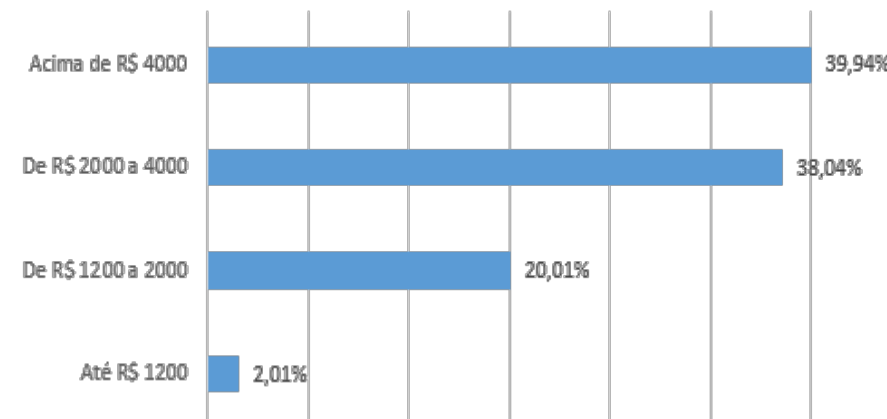


Ainda há muito espaço para crescimento de todo o mercado imobiliário brasileiro

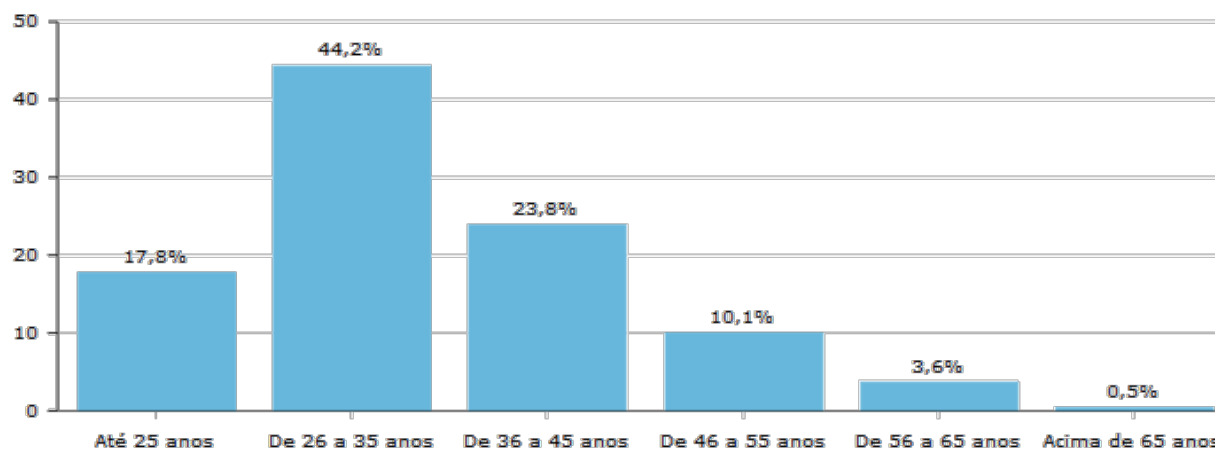
Valor do Imóvel



Faixas de Renda

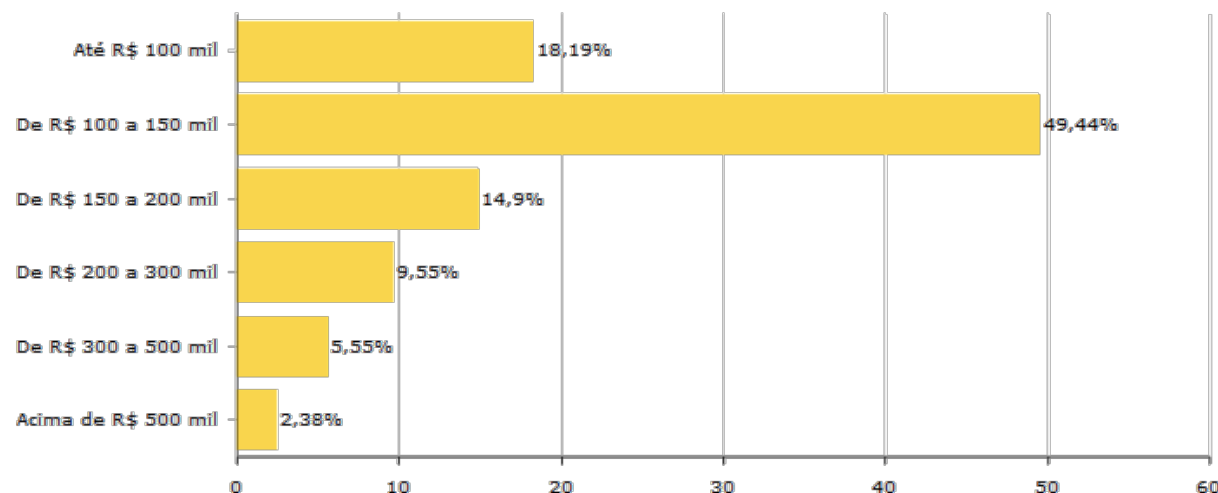


Faixas de Idade

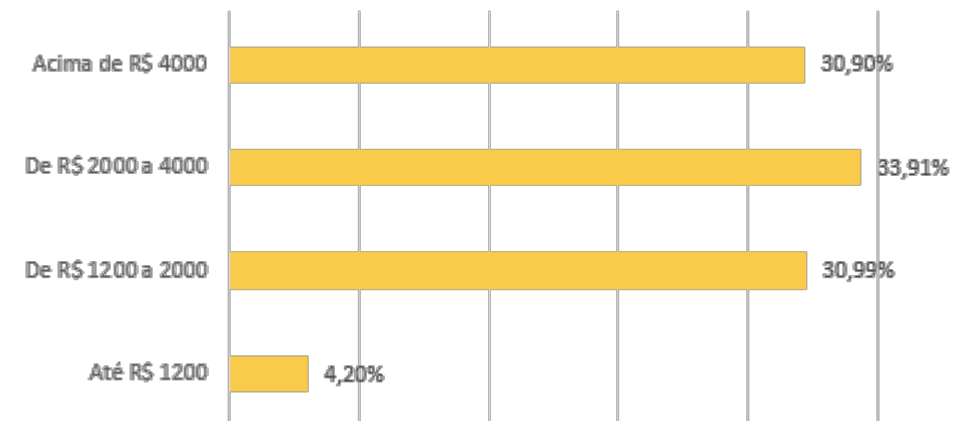


No Brasil, foram realizadas 75 milhões de simulações em 2017

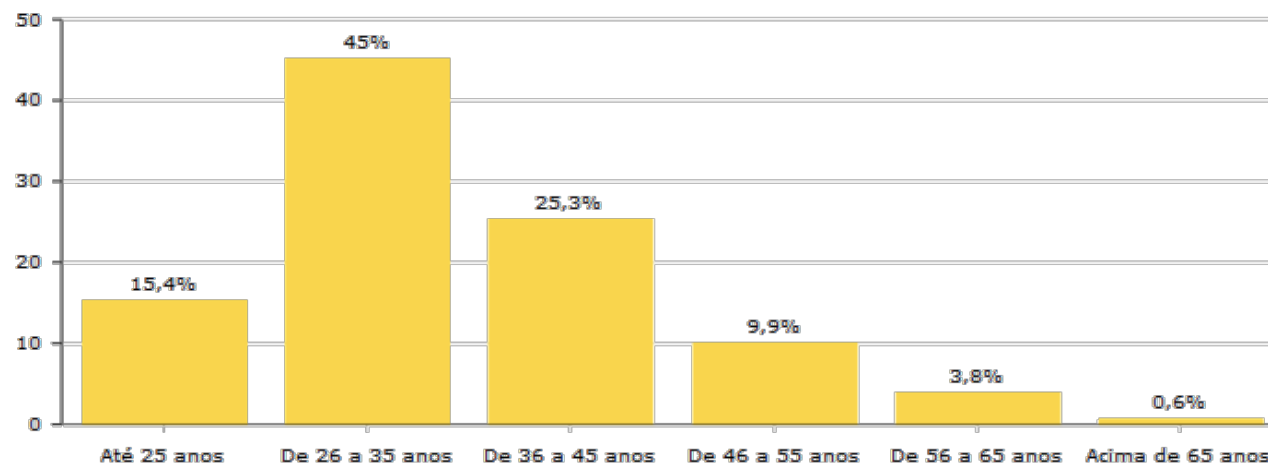
Valor do Imóvel



Faixas de Renda

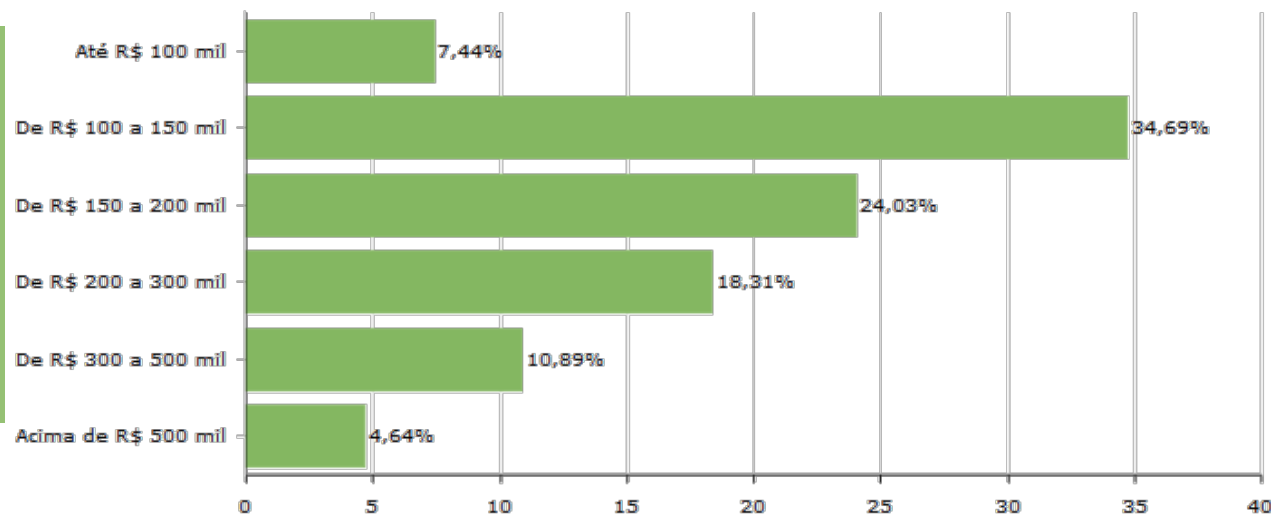


Faixas de Idade

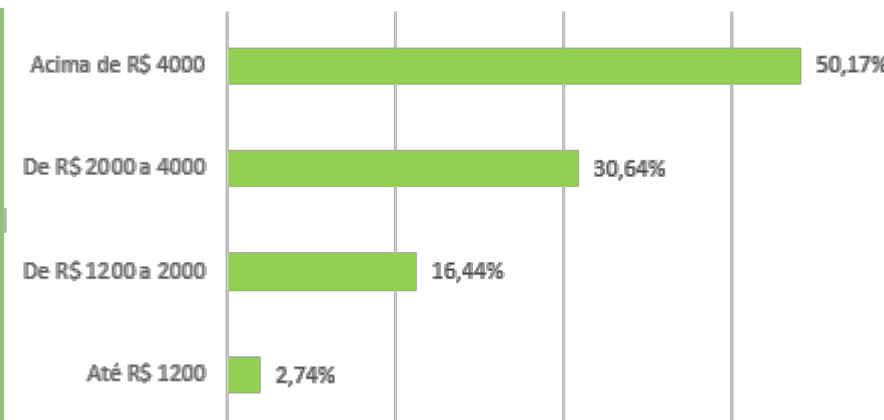


Em Sergipe, foram realizadas 718 mil simulações em 2017

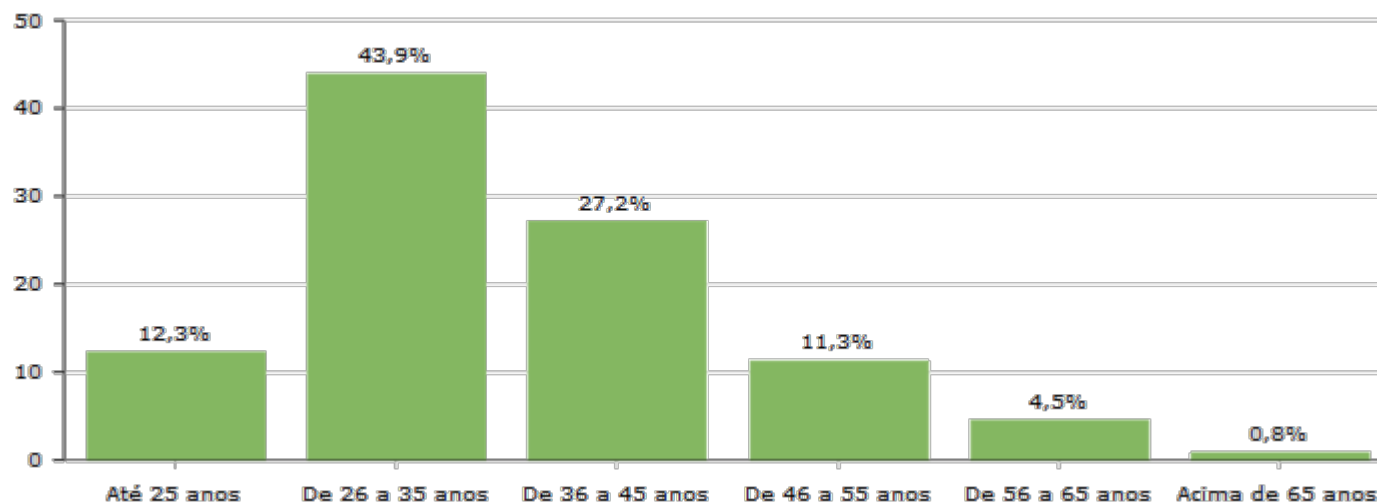
Valor do Imóvel



Faixas de Renda



Faixas de Idade



Em Aracaju, foram realizadas 339 mil simulações em 2017

Oportunidades



ORÇAMENTO DO PROGRAMA GARANTIDO ATÉ 2020

Discriminação	Valores para Contratação			
	2017	2018	2019	2020
1 HABITAÇÃO	71.700.000	63.500.000	63.500.000	63.500.000
1.1 HABITAÇÃO POPULAR	61.700.000	58.500.000	58.500.000	58.500.000
1.1.1 Pessoas Físicas/Jurídicas	50.500.000	48.500.000	48.500.000	48.500.000
1.1.2 Pró-Moradia	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
1.1.3 Operações Habitacionais	-	-	-	-
1.1.4 Descontos Concedidos	10.200.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000
1.2 PRÓ-COTISTA	7.540.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
1.3 OPERAÇÕES ESPECIAIS	2.460.000	-	-	-

- Aumento no subsídio complemento para aquisição da casa própria:

FAIXA DE RENDA	VALORES VIGENTES	VALORES APROVADOS
1,5	Até R\$ 45 mil	Até R\$ 47,5 mil
2	Até R\$ 27,5 mil	Até R\$ 29 mil

A revisão dos limites de aplicação do FGTS ampliou o mercado consumidor para toda a cadeia produtiva da construção civil

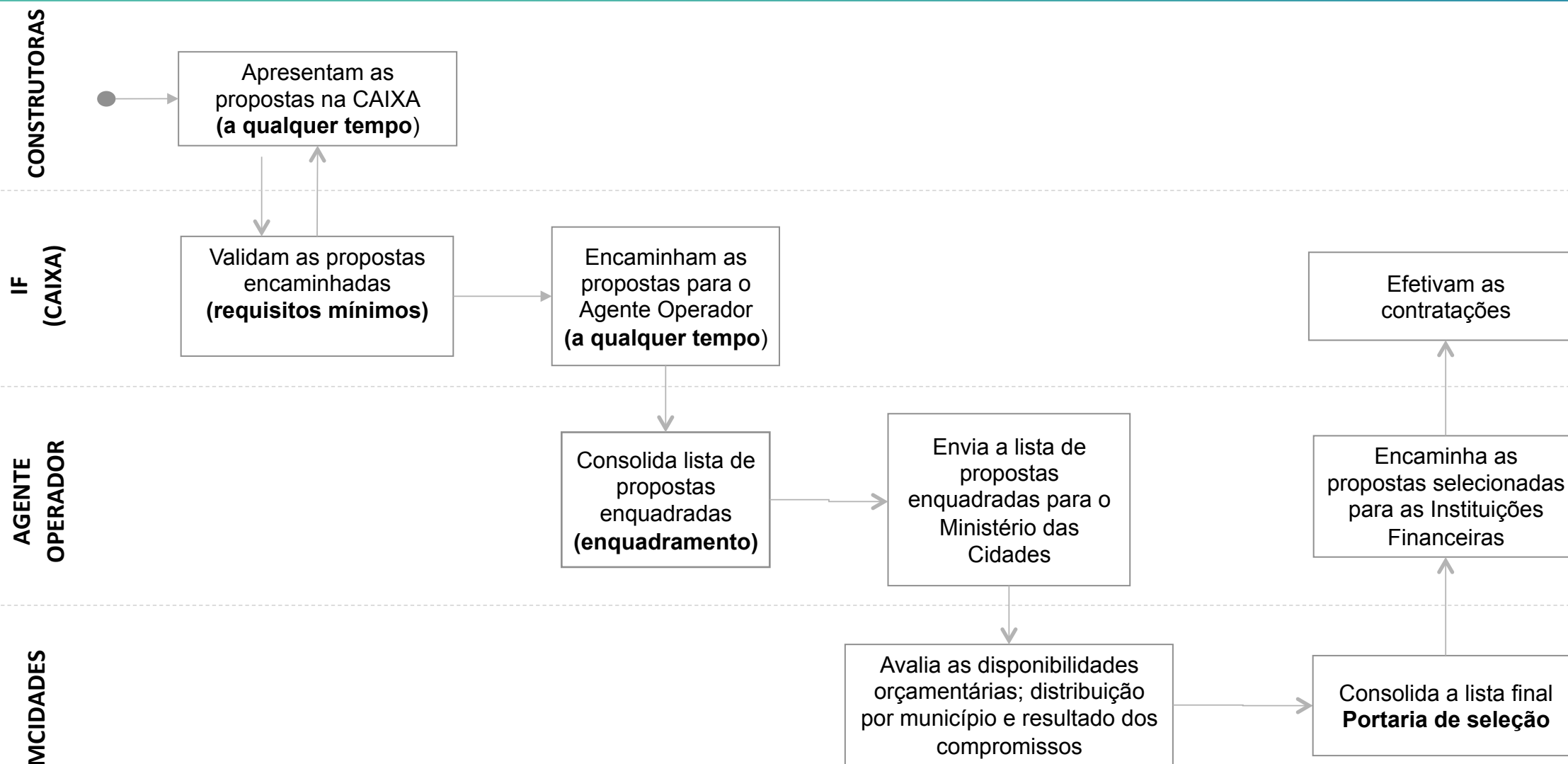
- Ampliação das faixas de renda, com as seguintes taxas de juros:

FAIXA DE RENDA	VALORES DE RENDA ANTERIOR (R\$)	TAXA DE JUROS (%a.a.)
1,5	até 2.350,00	5,00%
2	até 2.350,00	5,50%
	2.350,01 a 2.700,00	6,00%
	2.700,01 a 3.600,00	7,00%
3	3.600,01 a 6.500,00	8,16%



FAIXA DE RENDA	VALORES DE RENDA VIGENTES (R\$)	TAXA DE JUROS (%a.a.)
1,5	Até 2.600,00	5,00%
2	Até 2.600,00	5,50%
	2.600,01 a 3.000,00	6,00%
	3.000,01 a 4.000,00	7,00%
3	4.000,01 a 7.000,00	8,16%
CONDIÇÃO ESPECIAL	7.000,01 a 9.000,00	9,16%

FAR Empresas: Fluxo Contratação



FAR EMPRESAS

	EMPREENDIMENTOS	UNIDADES
TOTAL	2.511	425.008
ENQUADRADAS	1.665	256.807
DESENQUADRADA	724	142.537
SELECIONADA	122	25.664



Em Sergipe foram selecionados **03 projetos**, totalizando **831 UH**

FDS

	EMPREENDIMENTOS	UNIDADES
TOTAL	1.397	198.082
ENQUADRADAS	458	52.873
DESENQUADRADA	939	145.209

Projetos ainda não selecionados

PNHR

	EMPREENDIMENTOS	UNIDADES
TOTAL	4.360	155.399
ENQUADRADAS	2.845	96.291
DESENQUADRADA	1.515	59.108

Projetos ainda não selecionados



CONTRATAÇÕES – Faixa 1,5



UF	ESTADO/MUNICÍPIO	COMPROMISSADAS 2017 (UH)	EMPREENHIMENTOS 2017 (UH)	CONTRATADA 2017 (UH)	FINANCIAMENTO CONTRATADO 2017 (R\$)	SUBSIDIO CONTRATADO 2017 (R\$)	DISPONÍVEL A COMPROMISSAR (UH)	SALDO COMPROMISSADAS 2016/2017 (UH)	SUBSIDIO NECESSÁRIO (R\$)
NULL	NULL	39.723	396	20.268	1.715.173.602	879.058.691	-	27.293	1.451.679.722
AL	Alagoas	538	2	487				436	
BA	Bahia	2.992	35	1.081				2.496	
ES	Espírito Santo	83	2	201				46	
GO	Goiás	2.101	37	1.203				1.484	
MA	Maranhão	1.864	10	696				1.412	
MG	Minas Gerais	3.719	51	2.885				1.928	
MS	Mato Grosso do Sul	770	8	379				845	
MT	Mato Grosso	933	9	845				489	
PA	Pará	443	5	39				394	
PB	Paraíba	304	4	229				459	
PE	Pernambuco	1.961	16	1.233				1.424	
PI	Piauí	906	6	409				449	
PR	Paraná	2.038	24	903				1.161	
RJ	RIO DE JANEIRO	5.497	56	2.258				3.885	
RN	Rio Grande do Norte	258	4	12				221	
RR	Roraima	87	3	19				67	
RS	Rondônia	3.638	35	2.258				2.196	
SC	Santa Catarina	817	9	345				419	
SE	Sergipe	464	2	191				273	
SP	São Paulo	10.196	75	4.486				7.206	
TO	Tocantins	124	3	109				3	

A Faixa 1,5, lançada em 2016, já conta com **20 mil UH contratadas** e mais de **39 mil UH compromissadas**



LOTEADORA



- Financiamento da Infraestrutura de loteamento em área urbana
- Tx. Juros 15% a 18% aa
- Quota 70%
- Sistema SAC
- Prazo: 78 meses (24 obras, 6 carência, 48 amortização)

MUTUÁRIOS



- Financiamento do terreno e da construção

VANTAGENS

- Redução do custo financeiro
- Melhores condições de pagamento
- Financiamento do terreno ao mutuário



- **200 empresas** associadas à ADIT, AELO, SINDUSCON, SECOVI e CBIC (faturamento superior a R\$ 15 milhões, com experiência em loteamento);
- **215.000 lotes/ano** (SP = 35% desse mercado);
- **R\$ 7,384 bilhões** nos próximos 2 anos;
- **R\$ 1 bilhão/ano** → Orçamento da CAIXA em 2017 e 2018
- **R\$ 75 mil** → Valor médio dos lotes (de R\$ 50 mil a R\$ 1 milhão)



MODELO DE PARCERIA CAIXA x MUNICÍPIOS



Prefeitura

- Doa terreno



Secretaria de Habitação

- Verifica regularidade terrenos
- Executa projetos e apresenta material técnico
 - Cadastra Famílias
 - Credencia Construtoras
- Direciona construtora à Caixa
 - Correspondente negocial, direcionando mutuários à CAIXA

CAIXA

- Vistoria prévia dos terrenos
- Avaliação de risco das construtoras e famílias
- Contrata empreendimento na modalidade (Parceria - Imóvel na Planta Crédito associativo (Sem PJ) Recursos FGTS – FAIXA 1,5 - MCMV
- Vistoria a fase de obras para liberação de recursos
- Realiza entrega aos beneficiários



Construtora

- Selecionada em processo de chamamento público
- Apresenta proposta de execução
- Executa e legaliza as obras

Beneficiários

- Indicados após cadastramento pela Secretaria de Habitação
- Recebem a doação do terreno
 - Recebem subsídio FGTS
- Aporte de recursos Governo Local
- Tomadores de financiamento CAIXA



Tendências importantes serão direcionadoras da inovação na CAIXA em Habitação

	O que é?	Como poderá impactar o mercado de Habitação?
 Digitalização	• Transformação da experiência do cliente de crédito imobiliário de ponta a ponta	• Digitalização e desburocratização do processo de concessão de crédito imobiliário
 Economia Compartilhada	• Busca por alternativas de compartilhamento através de plataformas online para consumir de forma mais consciente e barata	• Menor interesse pela compra de imóveis e muito mais por aluguel • Possível inflação nos aluguéis • Complementação de renda para viabilizar pagamento de financiamento
 Crescente preocupação com meio ambiente	• Intensificação da procura por eficiência e sustentabilidade	• Exigências regulatórias por construções mais eficientes • Procura por reformas e adaptações de moradias / empreendimentos • Aumento do mercado de <i>retrofit</i>
 Urbanização	• Urbanização se intensificou nos últimos anos e deve continuar nos próximos anos	• Tendência a moradias urbanas menores, individuais e mais "inteligentes"

Preocupação crescente com o meio ambiente pode induzir mudanças importantes nas moradias

Descrição

- Procura cada vez mais frequente por soluções de eficiência e com foco em sustentabilidade
- Legislação deve se tornar cada vez mais rígida em relação a esses pontos

Grau de impacto no mercado de Habitação

- ☐ Alto impacto na dinâmica do mercado
- ☐ Impacto em um nicho específico do mercado
- ☒ Irá provocar possíveis ajustes no mercado

Algumas consequências / considerações para a forma da CAIXA atuar

Como a CAIXA poderia atuar?

Potenciais benefícios

Complexidade de execução

Foco em empreendimentos / projetos eficientes

Financiamento de adaptações nas moradias em busca de mais sustentabilidade

- Possibilidade de novas concessões de crédito
- Posicionamento da marca

- Pequenos ajustes no modelo
 - Inteligência de mercado para se tornar um indutor deste tema

● Alto ○ Baixo

Há mercado imobiliário sustentável em crescimento no Brasil apesar da crise econômica

Brasil é um dos maiores mercados de casas sustentáveis

Fatos chave

- De acordo com o Conselho de Construção Verde dos Estados Unidos, o Brasil ocupa o 4o lugar do mundo no ranking de prédios sustentáveis, atrás somente dos Estados Unidos, China e Emirados Árabes respectivamente
- Há mais de 1000 projetos registrados no LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)
- Há algumas cidades no Brasil com taxas de desconto em impostos para casas sustentáveis
- De acordo com a GBC Brasil, um projeto sustentável médio poderia reduzir em 40% o uso de água, 35% em CO2 e 65% em desperdício





Obrigado!

Henrique Marra de Souza
SN Minha Casa Minha Vida