ABECIP
DESDE 1967

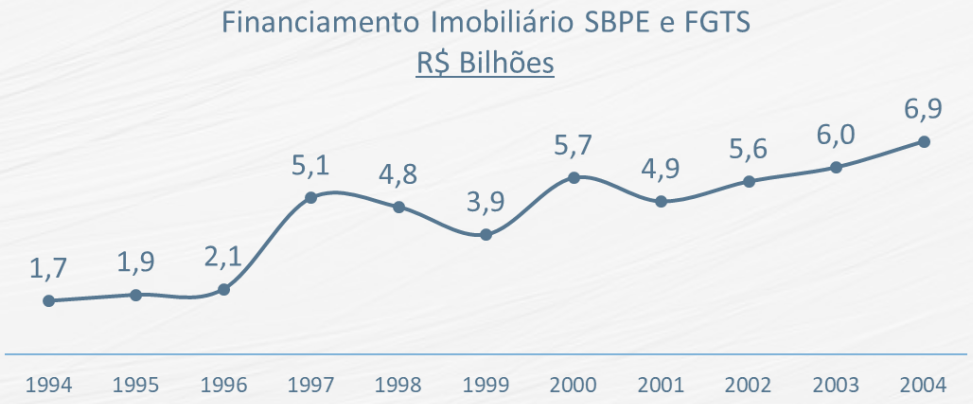
Perspectiva do crédito para o mercado imobiliário

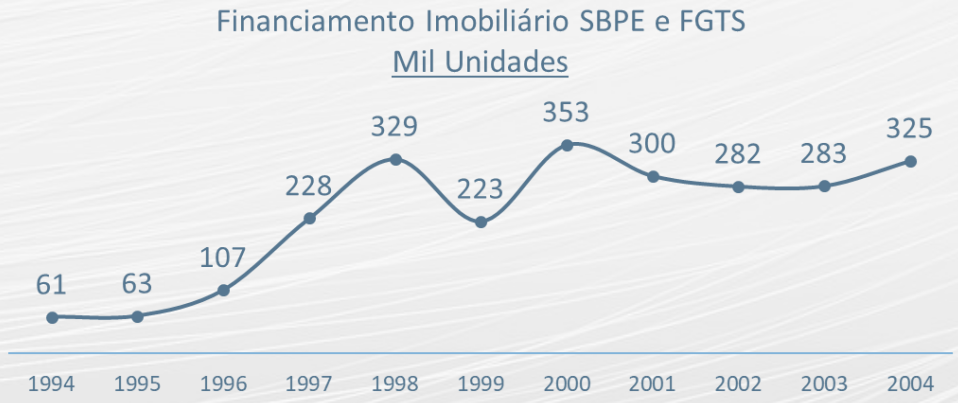
Gilberto Duarte de Abreu Filho
Presidente

Rio de Janeiro
17 de maio de 2019

Contexto – Financiamento Imobiliário brasileiro

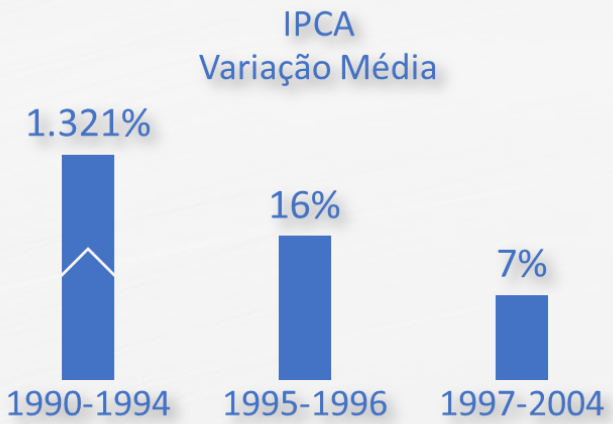
Até cerca de 2004, o mercado de crédito imobiliário era pouco expressivo no Brasil





Os fatores que impediam o crescimento do mercado eram:

Instabilidade Monetária



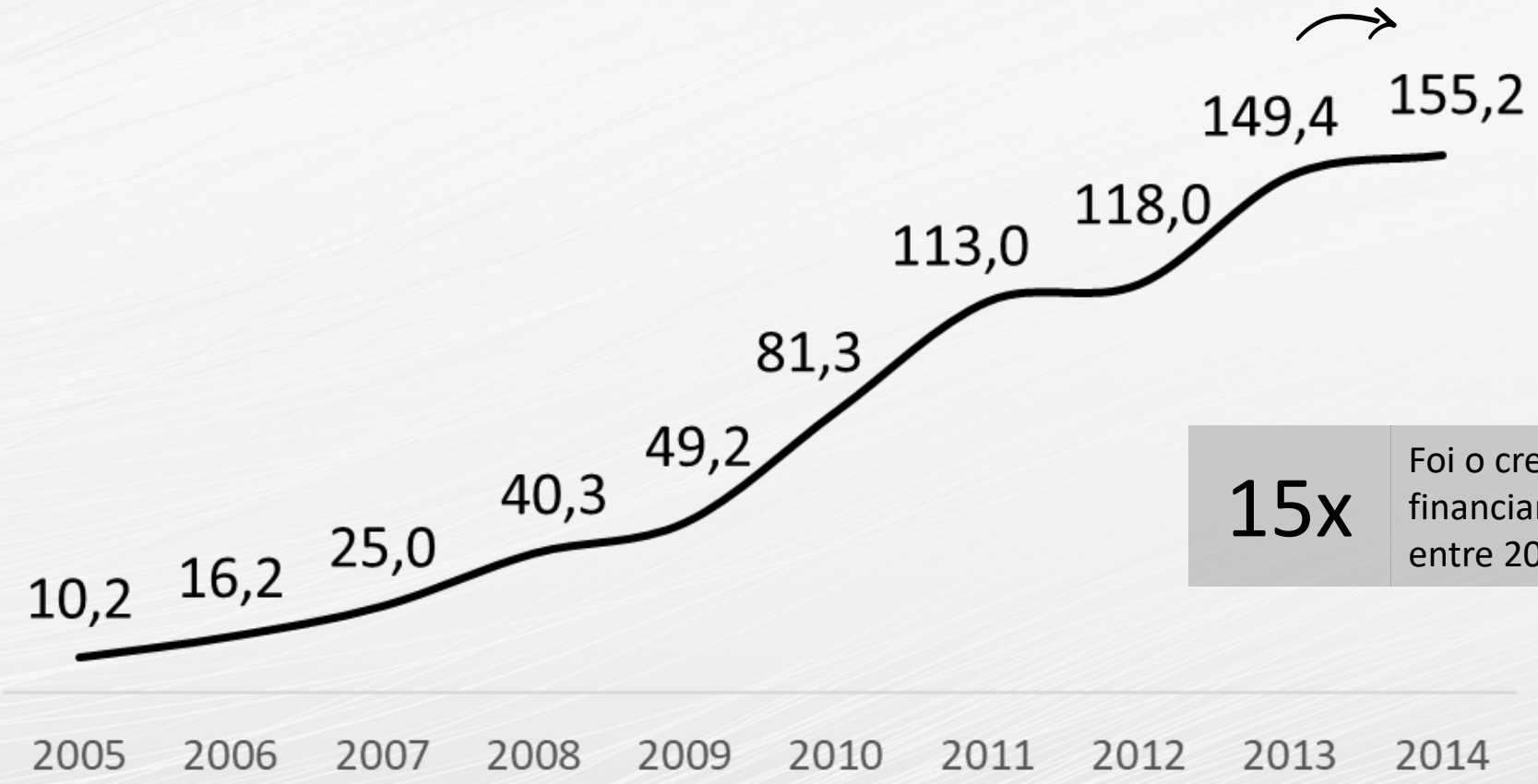
Insegurança Jurídica

- Crise das hipotecas
- Falta de marco regulatório

Fonte: Abecip, BCB, Caixa e IBGE.

A partir de 2005, o mercado começou a decolar

FINANCIAMENTO SBPE e FGTS - R$ bilhões

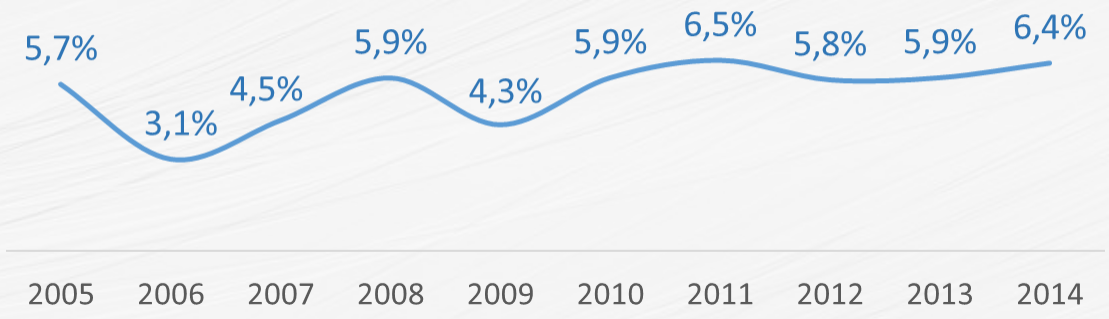


15x	Foi o crescimento dos financiamentos imobiliários entre 2005-2014

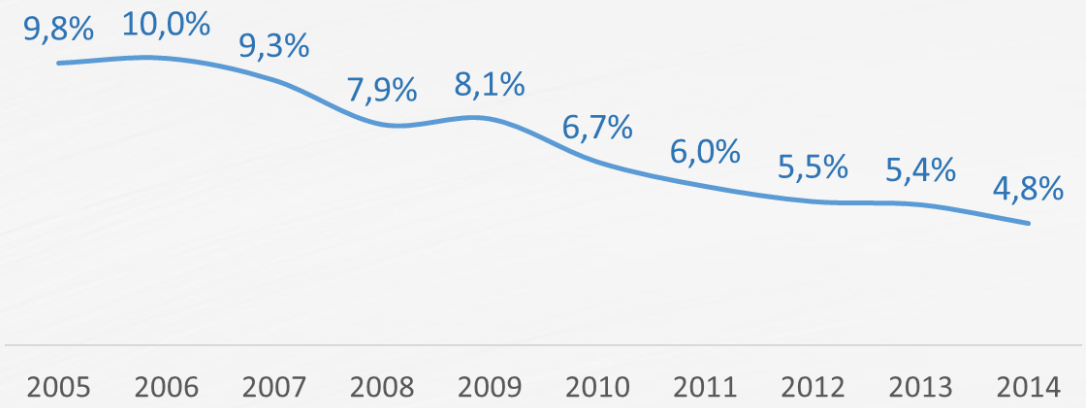
Fonte: Abecip, BCB e Caixa.

Conjunção de fatores para o crescimento

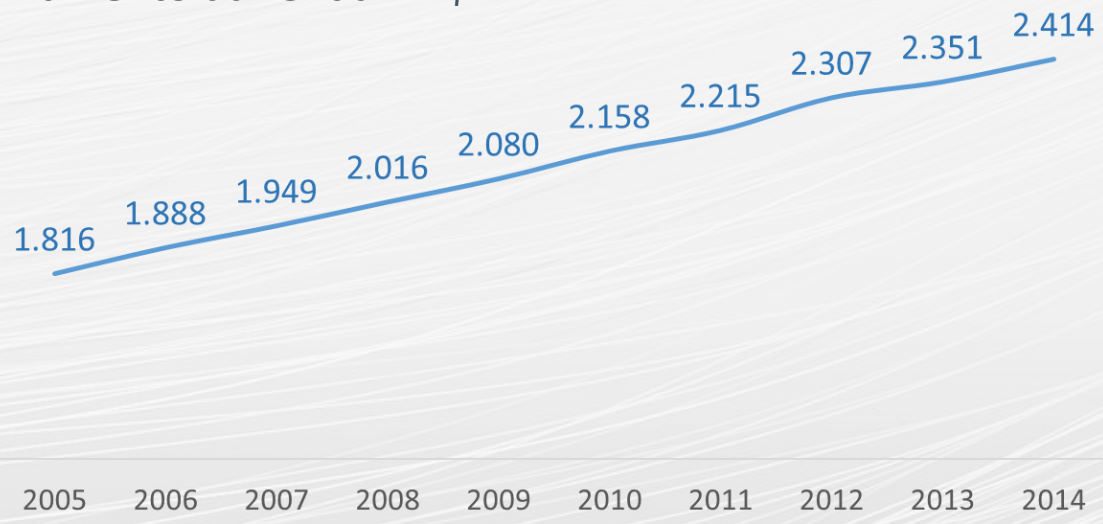
Controle da inflação – IPCA (%)



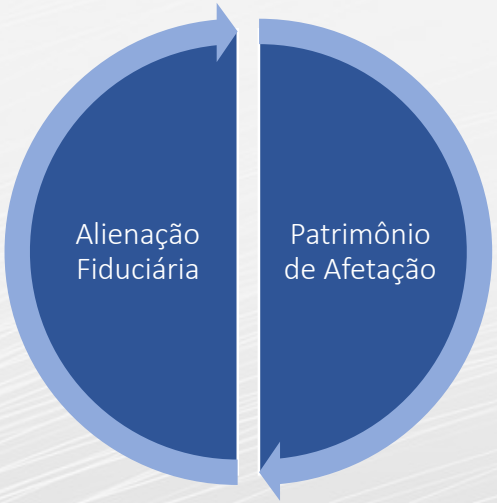
Queda do desemprego – Taxa (%) a.a.



Aumento da renda – R$



Marco regulatório



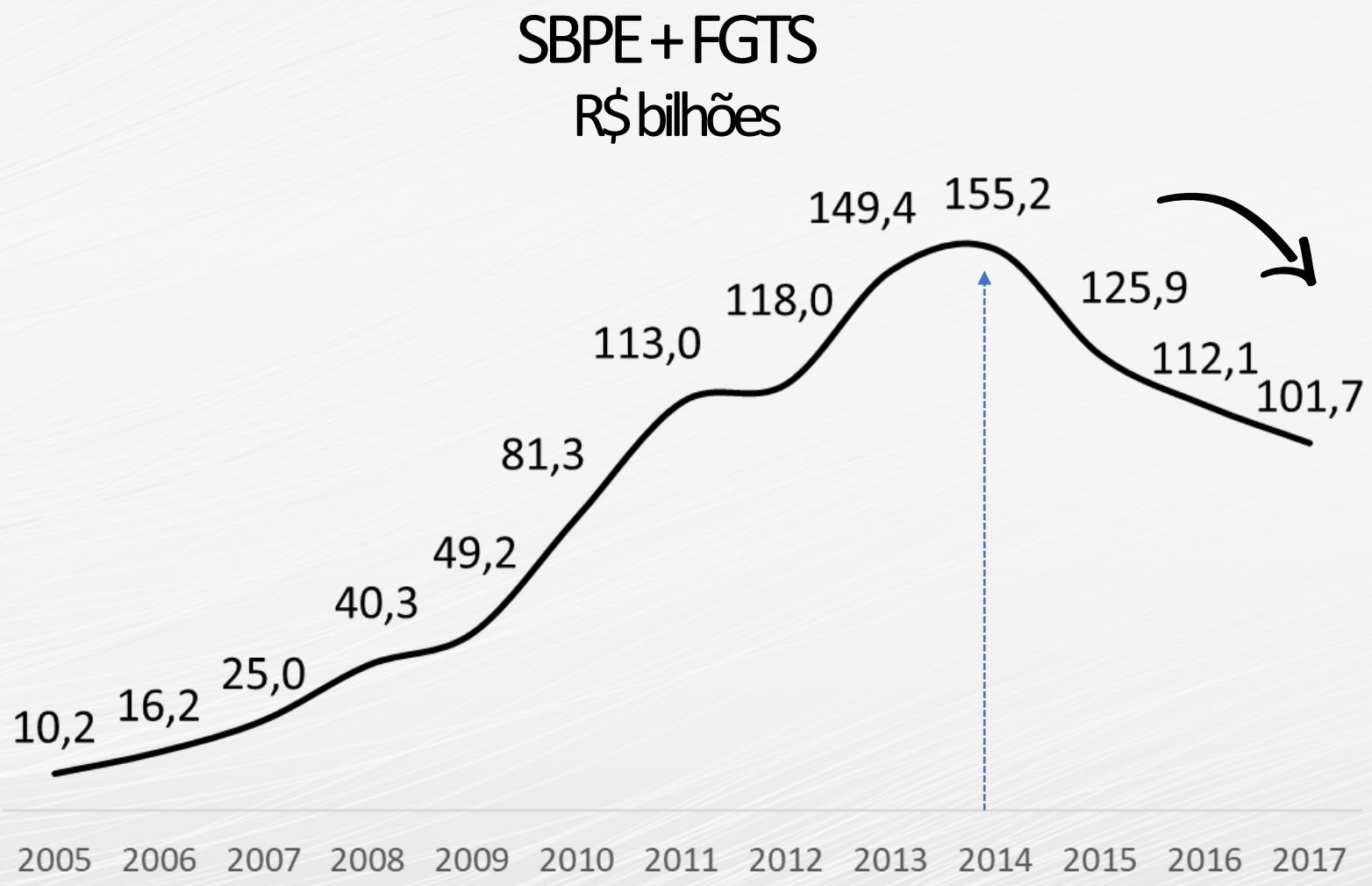
Fonte: Abecip e IBGE.

A partir de

2014

Crise política e econômica impacta fortemente o mercado

Financiamento imobiliário cai por 3 anos consecutivos



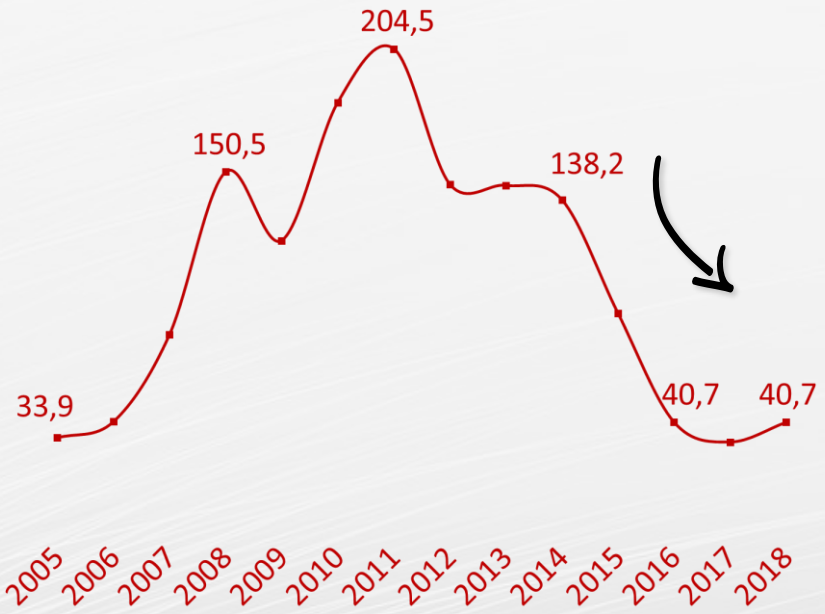
Fonte: Abecip, BCB e Caixa.

Financiamentos à produção diminuem (*funding* SBPE)

Quantidade de Empreendimentos Financiados

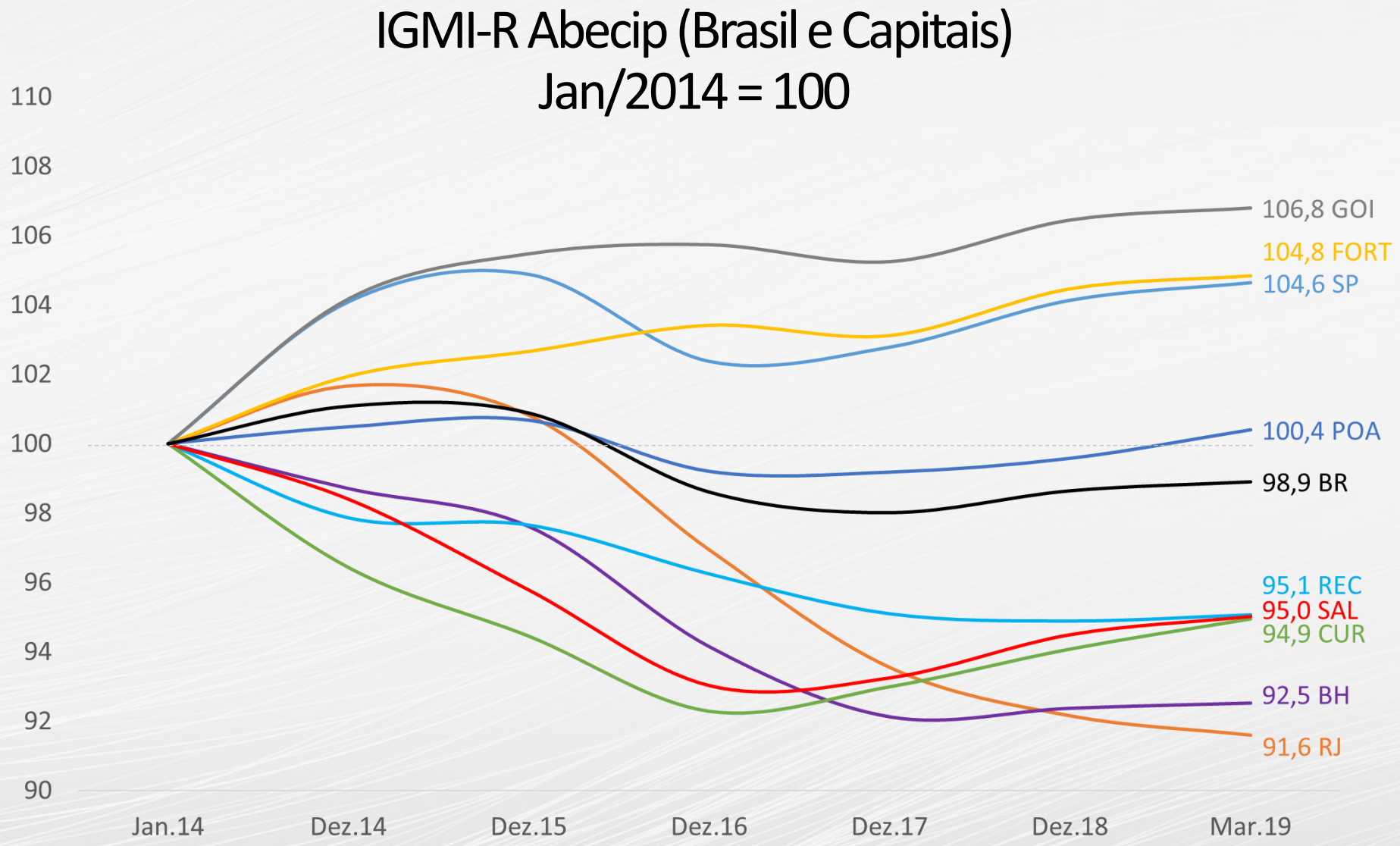
Empreendimentos
Valor Financiado R$ Bilhões

Quantidade de Unidades (Mil)



Fonte: Abecip.

5 capitais têm queda nos preços



Fonte: Abecip e FGV/IBRE.

O que aprendemos com a crise?

Novas fragilidades se evidenciaram:

Patrimônio de Afetação

Distratos

Recebíveis dados em garantia do Plano Empresário

Perspectivas

Ampliação do crédito à construção para pequenas e médias incorporadoras

Para facilitar o financiamento à produção

- **Fundamento jurídico**

Lei n° 12.810 e Resolução 4.593 do CMN

- **Funcionamento**
  - A central tem como mecanismo essencial uma “clearing” de ativos regulada pelo Banco Central
  - Oferece maior segurança aos recebíveis, permitindo o pleno cumprimento dos contratos entre bancos e incorporadoras de qualquer porte
  - Oferece transparência e acessibilidade às incorporadoras, aos adquirentes e demais players do mercado

Segmentos que já adotaram sistemas de registro de recebíveis

CARTÕES

DUPLICATAS

Benefícios

- ✓ Melhora do controle e qualidade de suas garantias
- ✓ Acesso a crédito mais barato dos participantes, alavancando mais suas operações

Novo ambiente para negociação de recebíveis

Melhorias para todos os agentes no mercado

Incorporadoras, Grandes, Médias e Pequenas

- Ampliação e fortalecimento de suas garantias disponíveis
- Maior competição na oferta de crédito
- Flexibilidade na utilização de seus recebíveis
- Redução do spread bancário

Instituições Financiadoras

- Mais segurança legal e operacional para as garantias recebidas
- Novas opções de estruturação de operações

Clientes das incorporadoras

Acesso às informações de sua dívida

Fonte: Abecip e BCB.

91º ENIC
Centenário Sinduscon-Rio
Encontro Nacional da Indústria da Construção
Rio de Janeiro, de 15 a 17 de maio de 2019

Obrigado

ABECIP
DESDE 1967

Gilberto Duarte de Abreu Filho
Presidente