



COLETIVA DE IMPRENSA

Resultados do 1º Semestre
e Perspectivas para 2024

Sandro Gamba
Presidente Abecip

São Paulo, 24 de Julho de 2024

Agenda

1. Conjuntura Econômica
2. Mercado Imobiliário
3. Financiamento Imobiliário
4. Crédito com Garantia de Imóvel - CGI
5. Expectativas 2024
6. Estudo ABECIP / Oliver Wyman
7. Pauta ABECIP

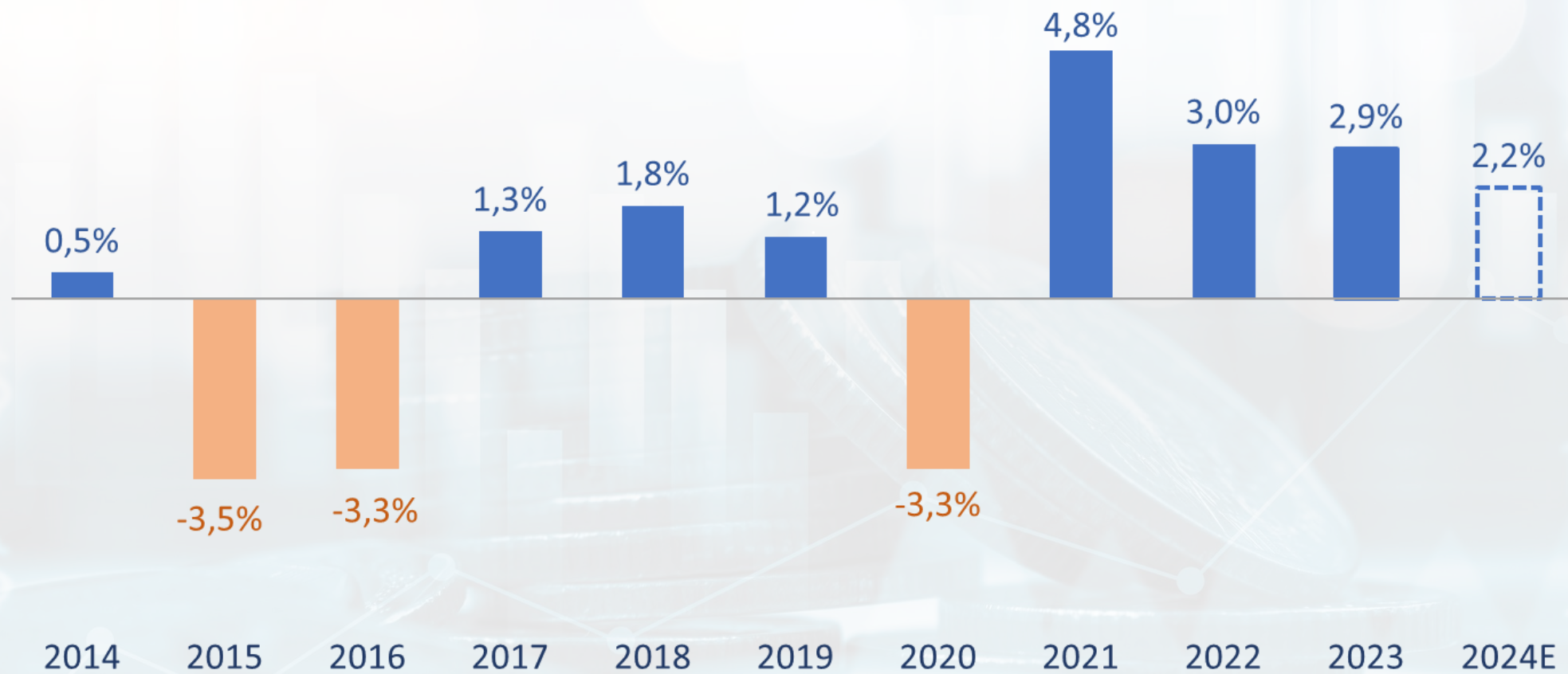


1

Conjuntura Econômica



PIB – Variação Anual (%)



SELIC E IPCA (%)



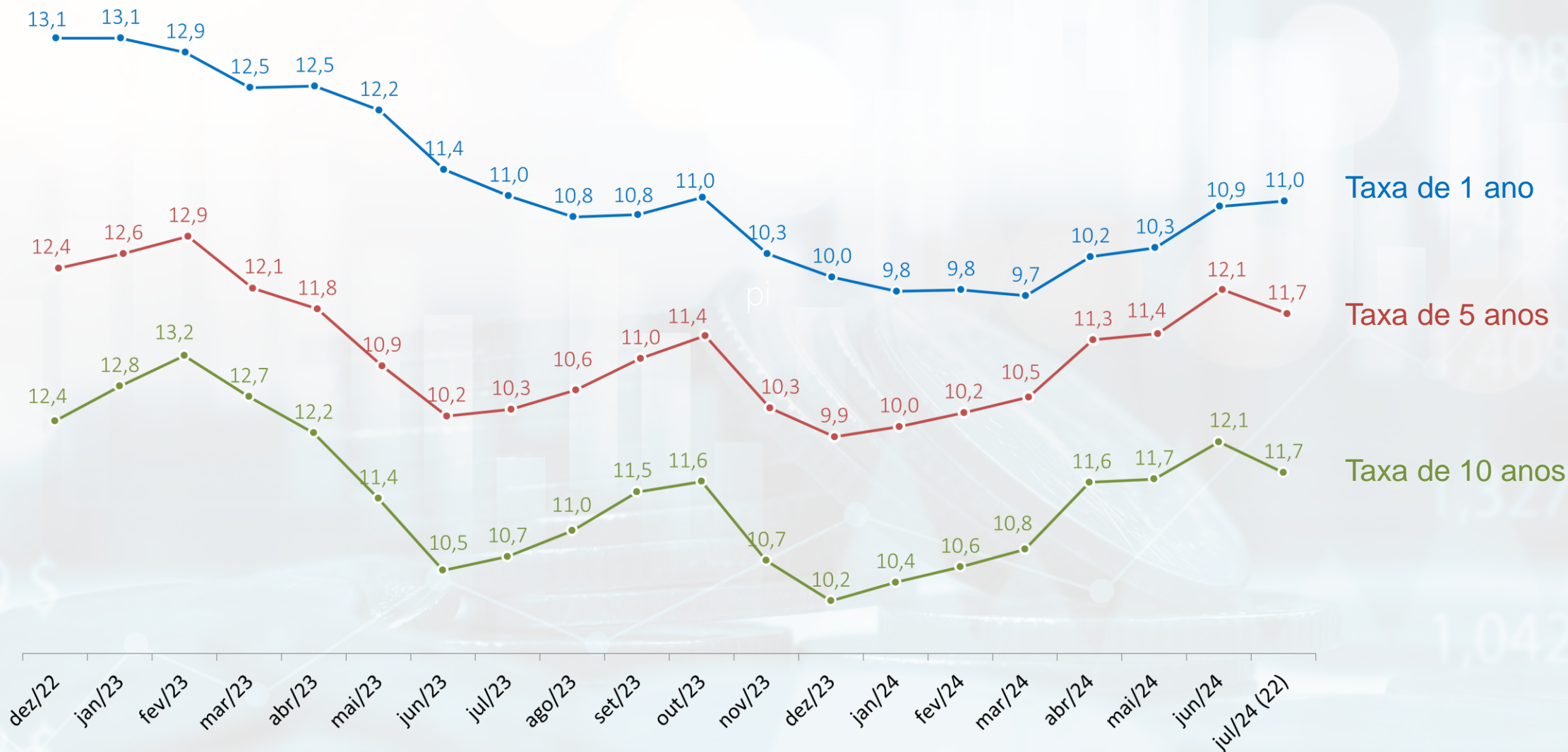
CONFIANÇA



1. Setores da indústria e construção mostram alguma melhora das expectativas no ano;
2. Serviços está estável;
3. Consumidor: embora com expectativas em queda sobre dezembro, mostra melhora no último mês.

CURVA DE JUROS: (%) AO ANO

Taxas Referenciais BM&FBOVESPA

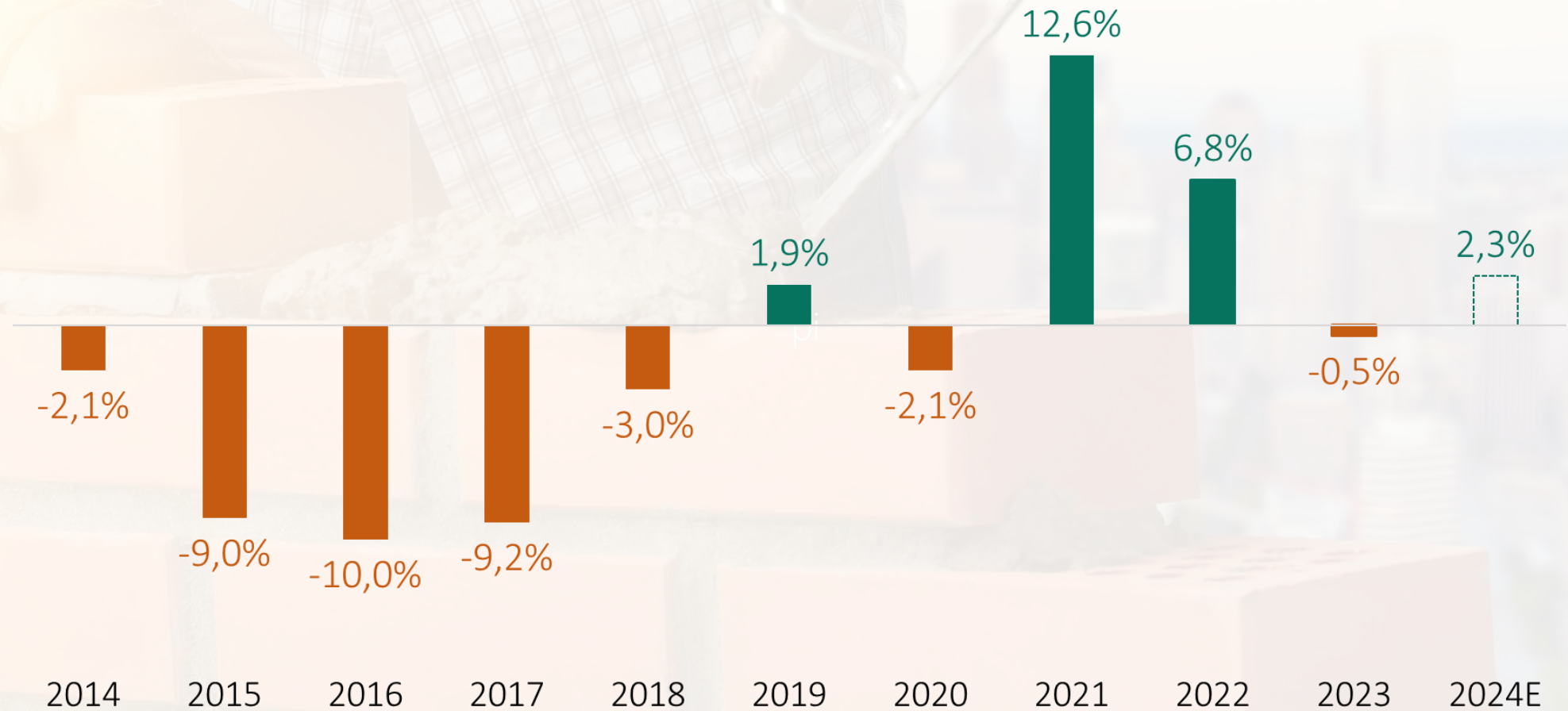


2

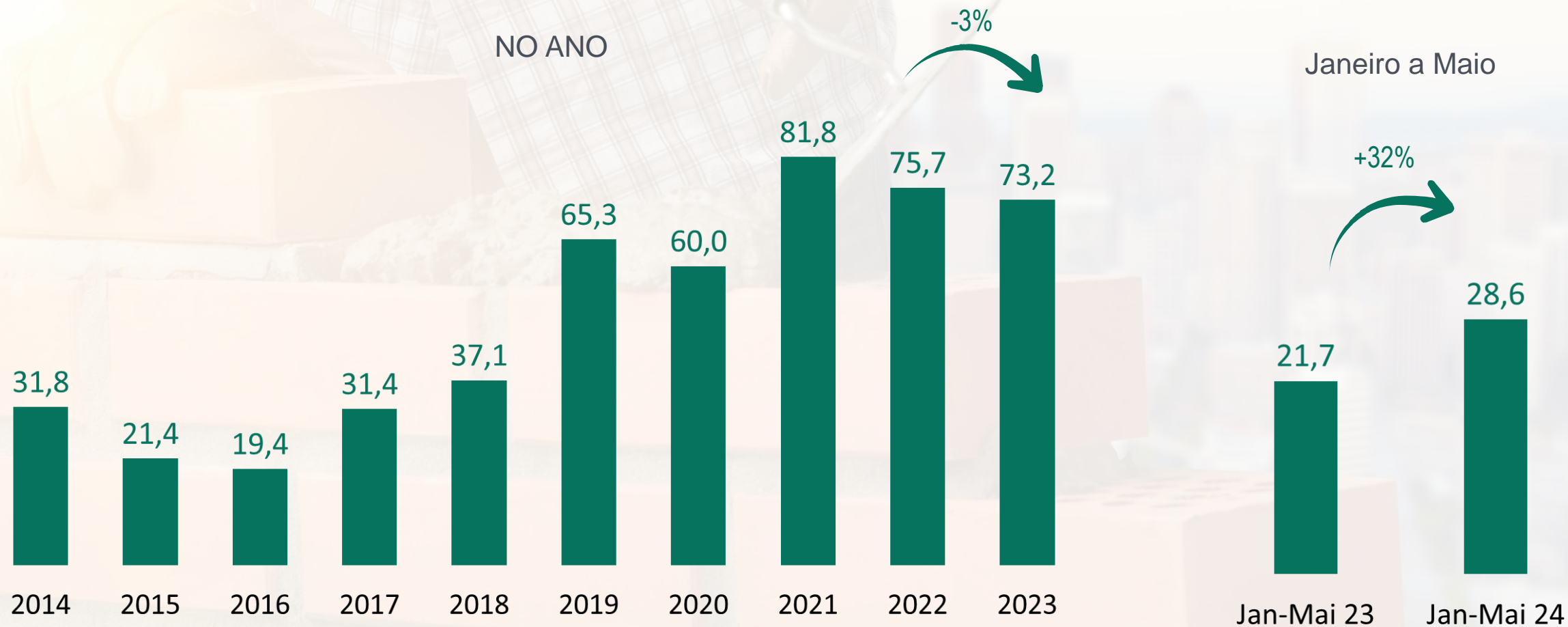
MERCADO IMOBILIÁRIO



PIB DA CONSTRUÇÃO – Variação Anual (%)

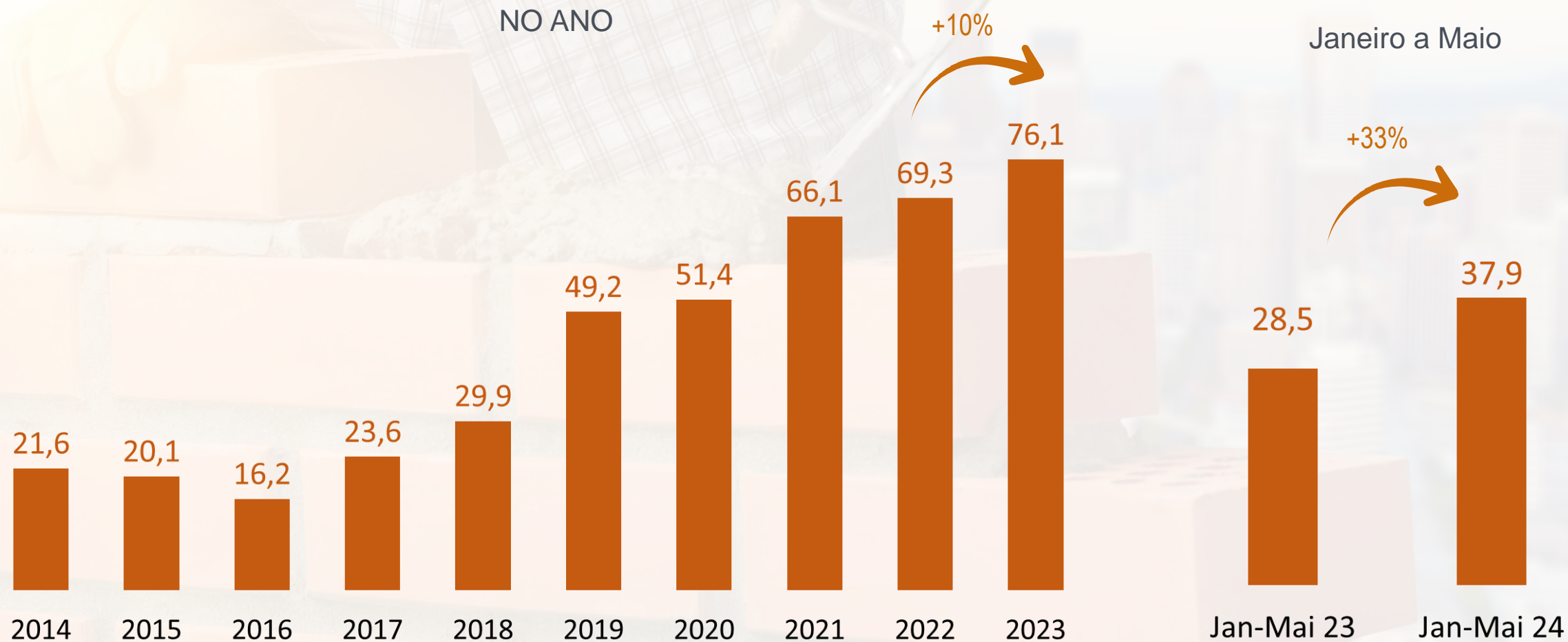


LANÇAMENTOS – CIDADE DE SÃO PAULO (EM MIL UNIDADES)



VENDAS – CIDADE DE SÃO PAULO (EM MIL UNIDADES)

NO ANO



3

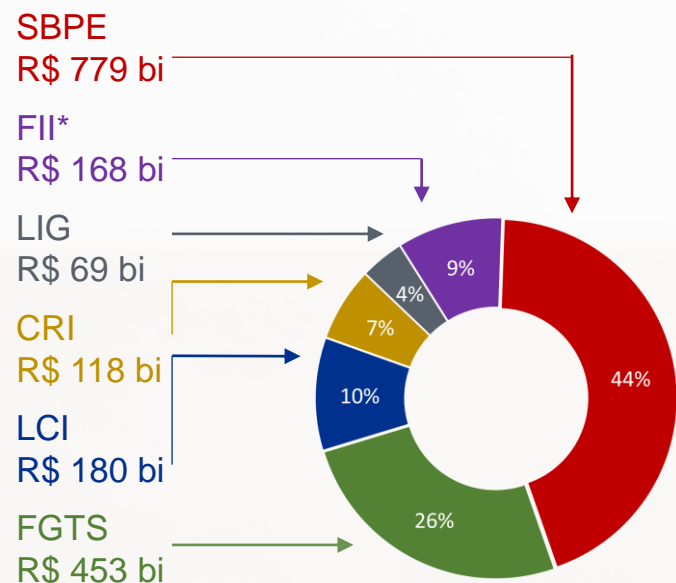
FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO



ESTRUTURA DE *FUNDING* – SALDO E PARTICIPAÇÃO %

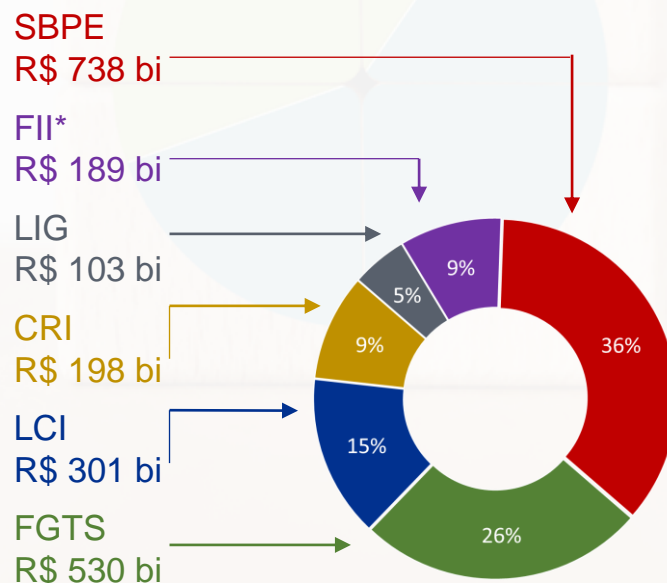
Jun/2022

Total: R\$ 1,77 trilhão



Jun/2023

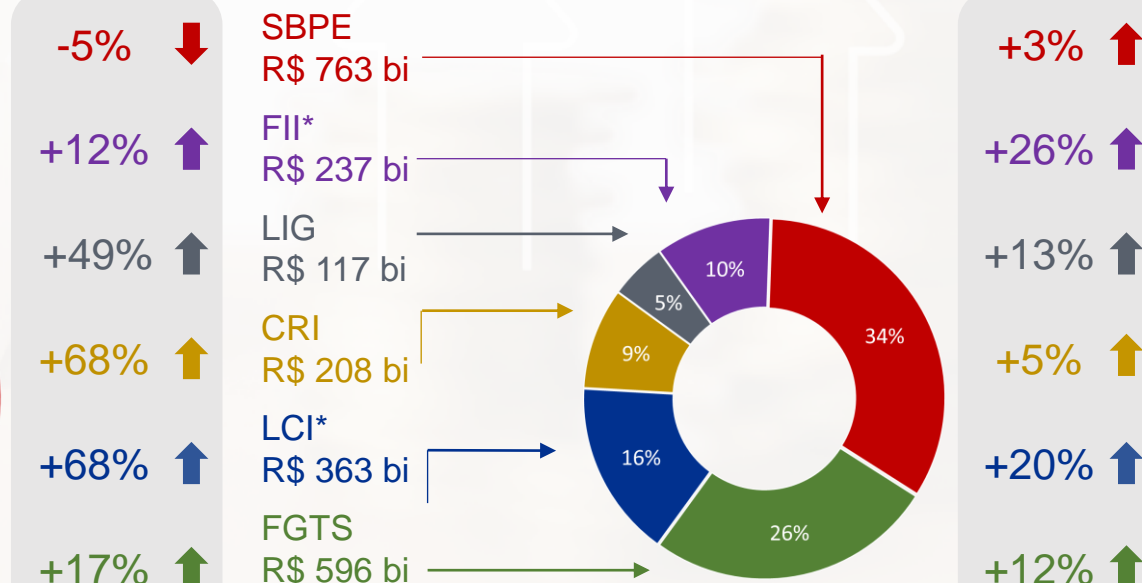
Total: R\$ 2,06 trilhões



+17% ↑

Jun/2024

Total: R\$ 2,28 trilhões



+11% ↑

-5% ↓

+12% ↑

+49% ↑

+68% ↑

+68% ↑

+17% ↑

+3% ↑

+26% ↑

+13% ↑

+5% ↑

+20% ↑

+12% ↑

(*) Obs: FII líquido de FII de TVM.

Fonte: Anbima, B3, BCB e Caixa.

* O crescimento da LCI até janeiro de 2024 foi de 50%,
caindo para 20% após a edição da Resolução 5.119/24.

POUPANÇA SBPE - SALDO E CAPTAÇÃO LÍQUIDA (R\$ Bilhões)



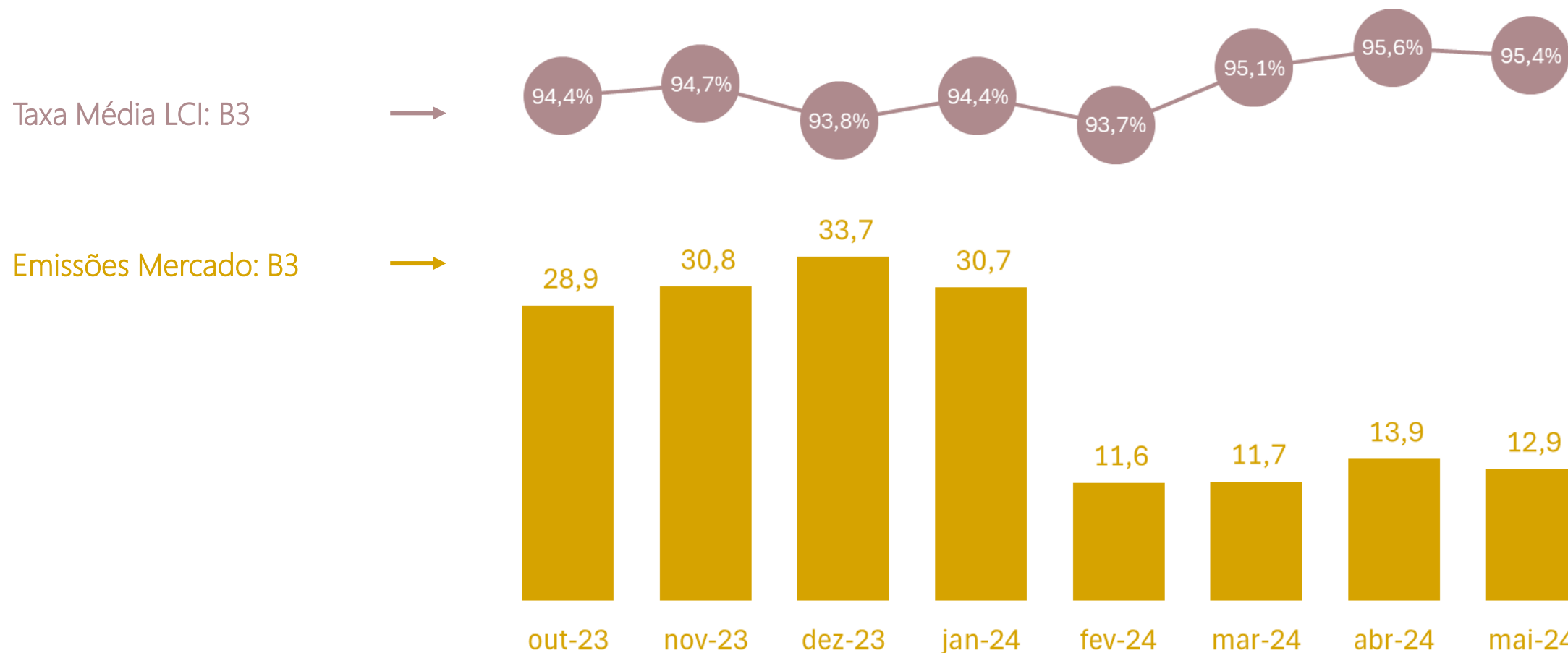
A captação líquida da poupança registrou perdas de R\$ 196 bilhões desde 2021, o equivalente ao volume financiado anualmente.

Maio e Junho foram favoráveis em termos de captação líquida, que finalizou o 2º trimestre em R\$ 11,2 bilhões.

LCI: MERCADO B3 - Emissões (R\$ bilhões) e Taxa Média

Impactos da Resolução 5.119 de fev-24

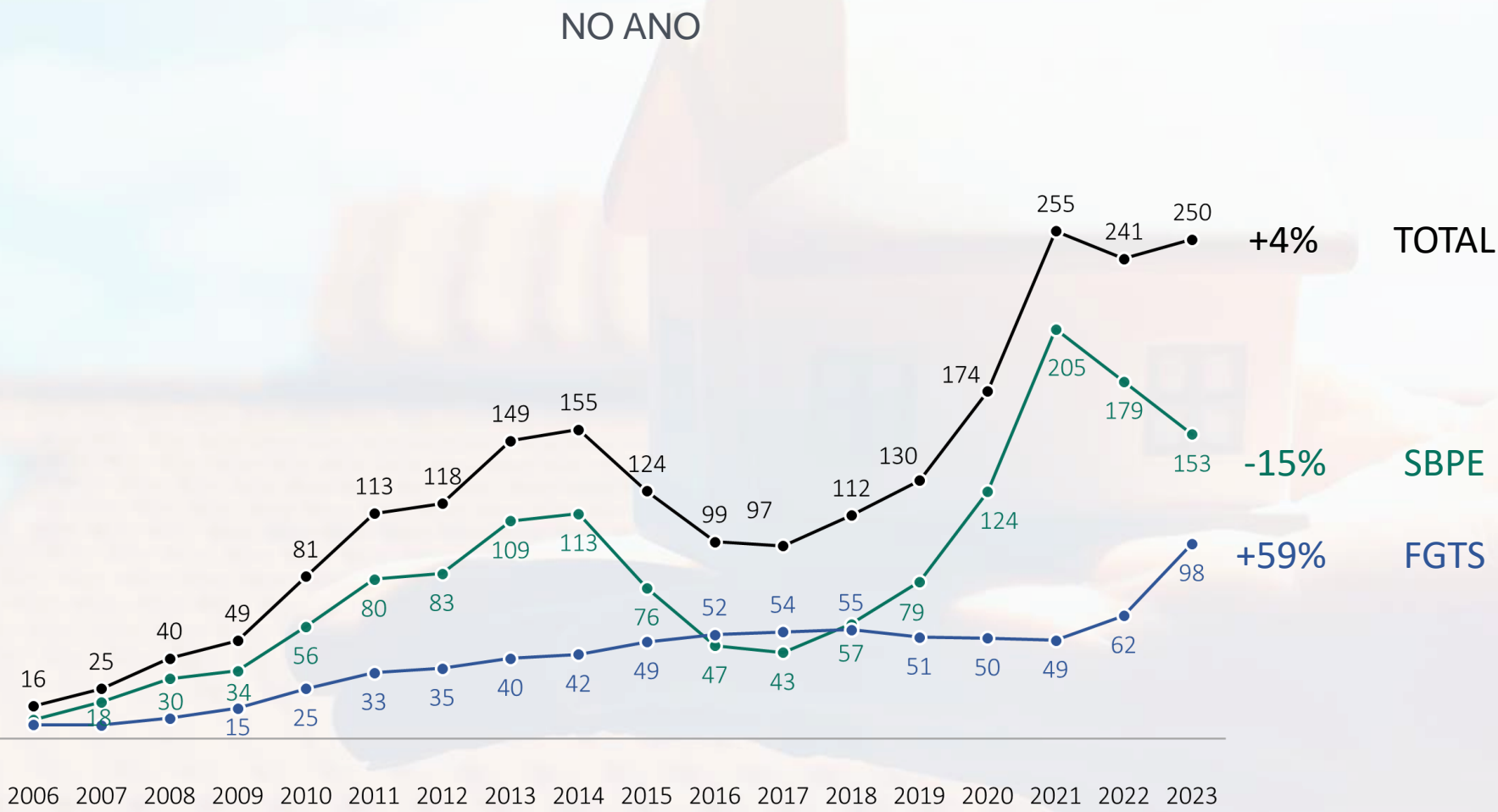
- Redução expressiva das emissões mensais a partir de fevereiro, segundo dados da B3 tem reduzido a capacidade de financiamento imobiliário por parte das instituições financeiras;



FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – SBPE e FGTS



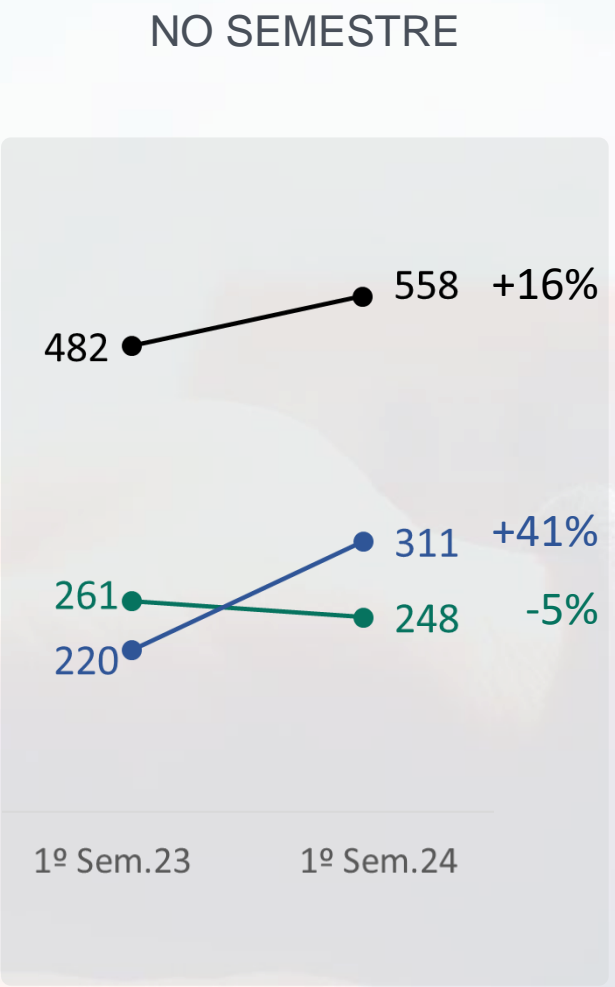
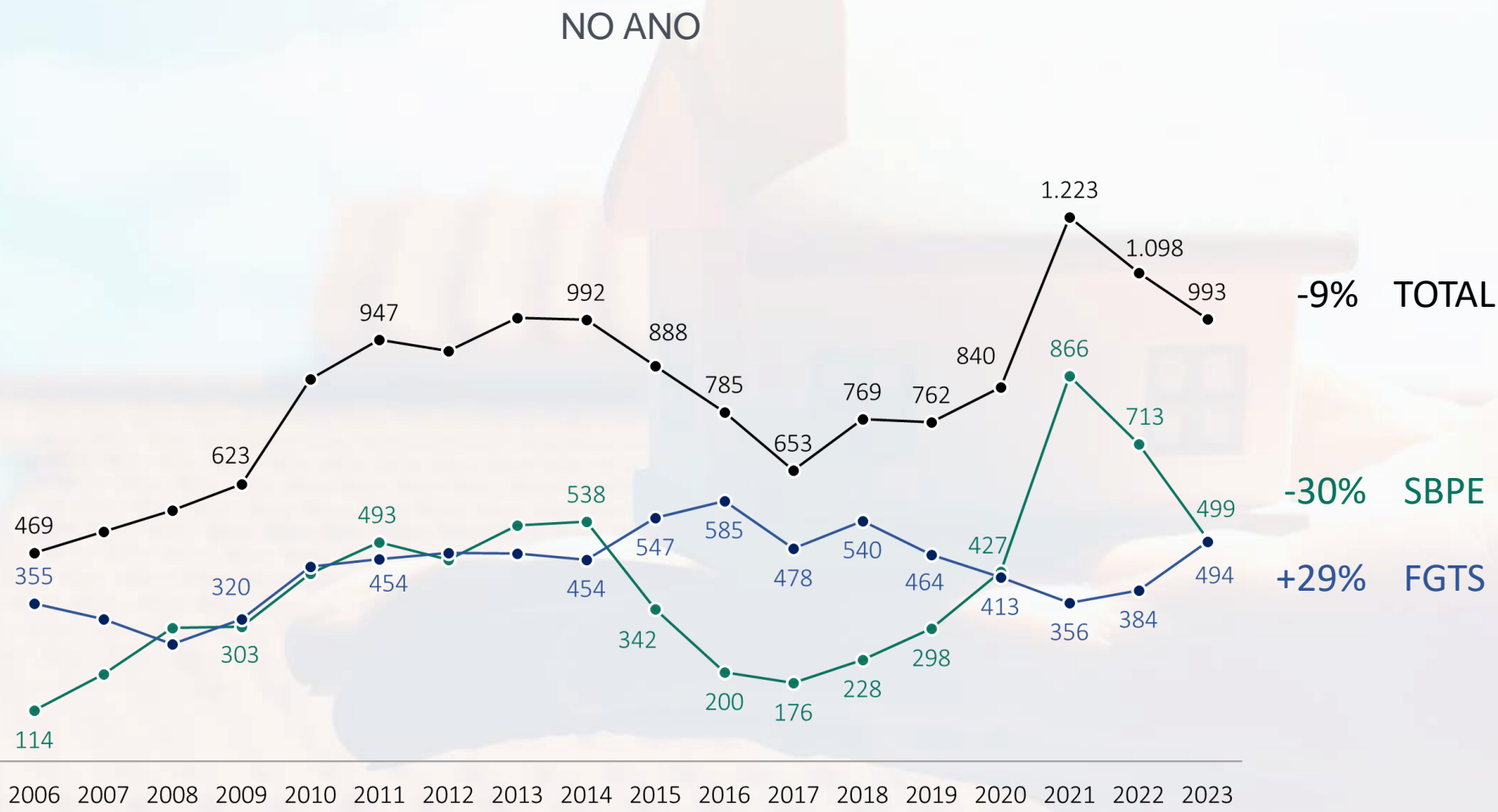
Concessões (R\$ Bilhões)



FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – SBPE e FGTS



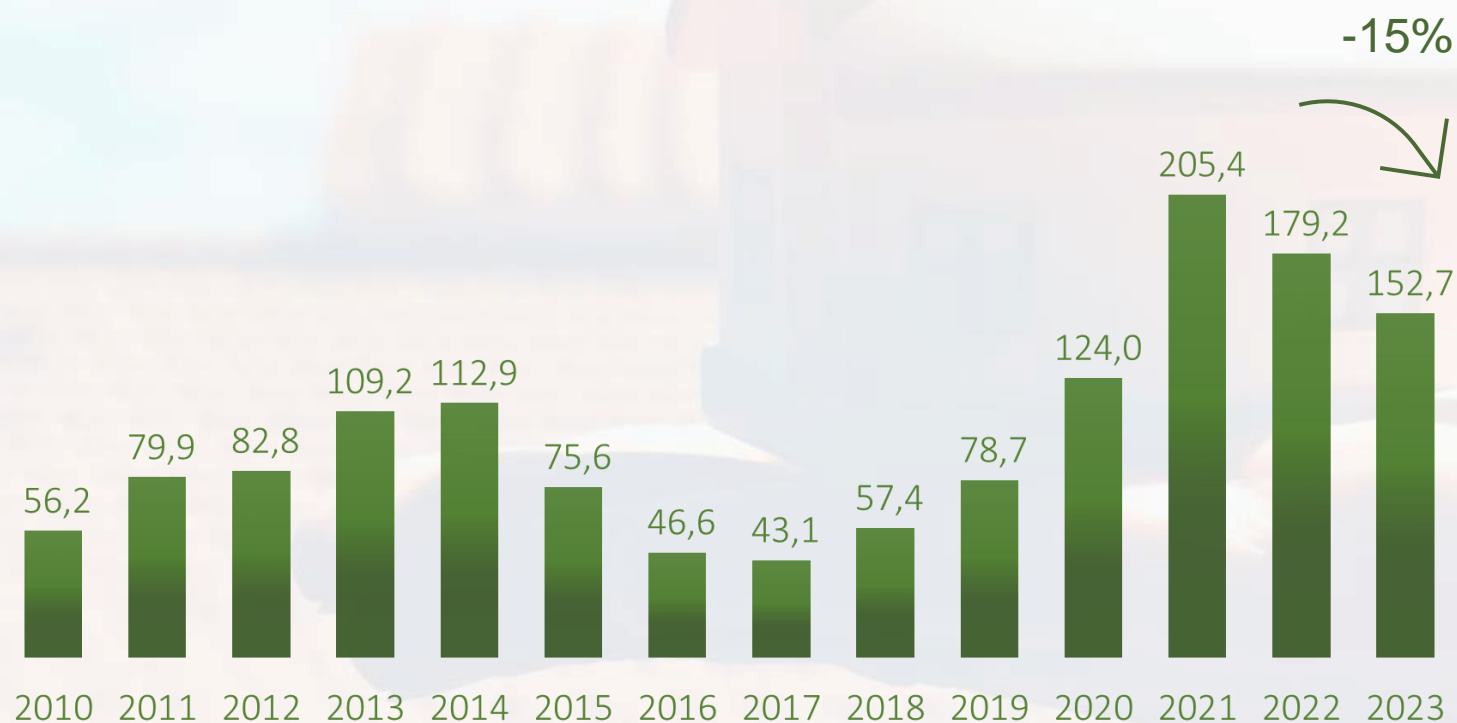
Concessões (Unidades Mil)



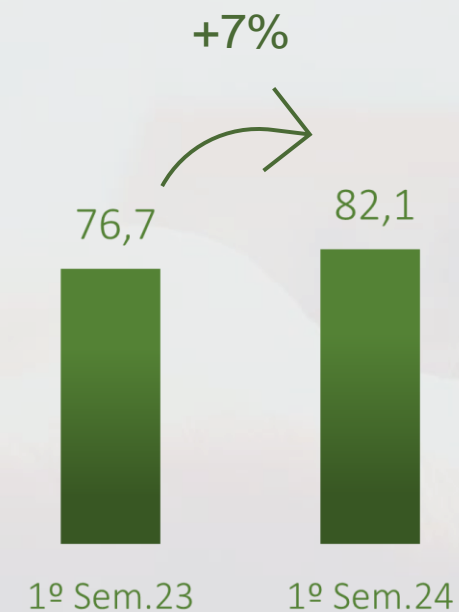
FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SBPE

AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO - Concessões (R\$ Bilhões)

NO ANO



NO SEMESTRE

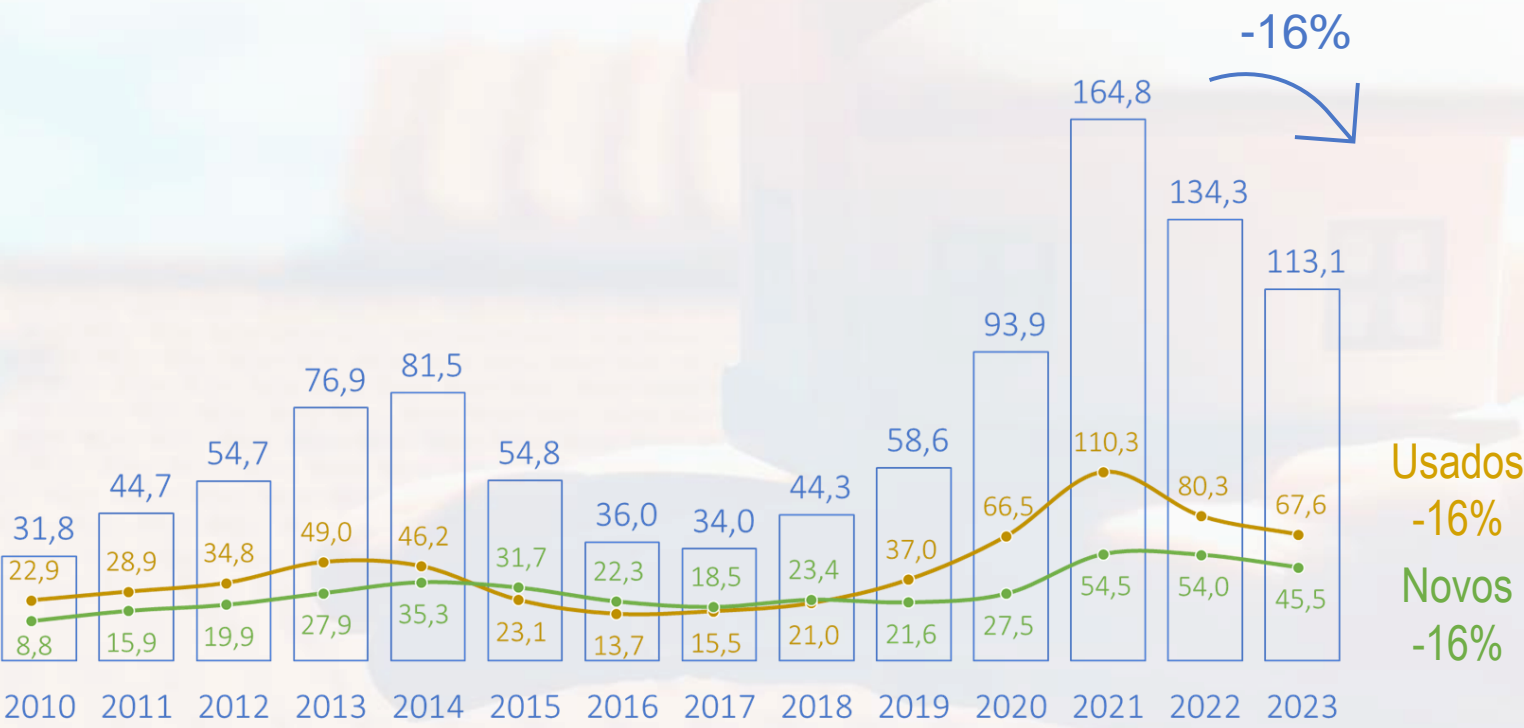


FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SBPE

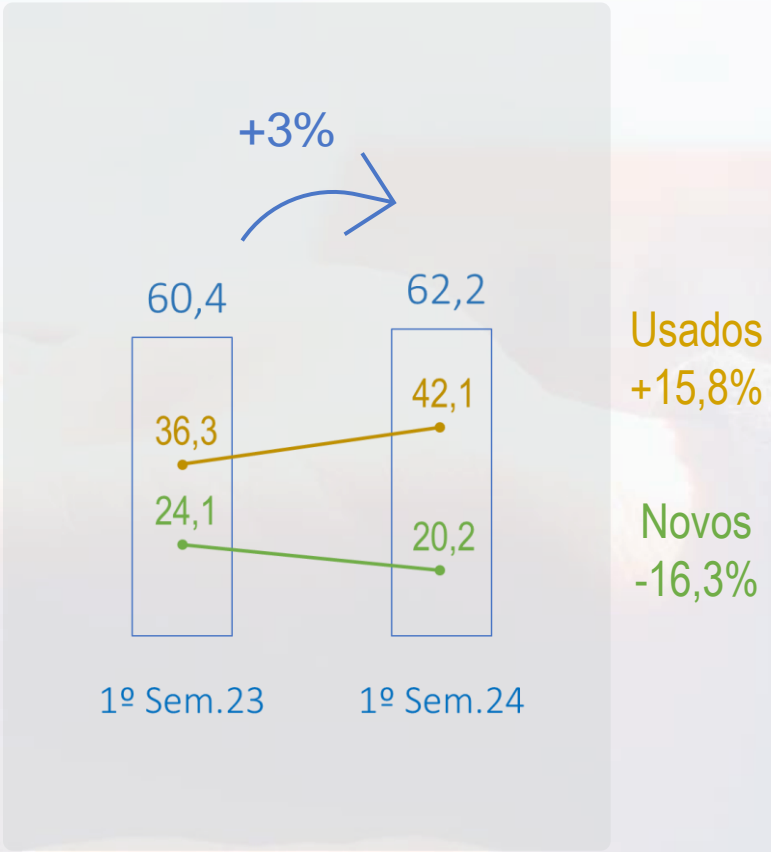
AQUISIÇÃO - Concessões (R\$ Bilhões)



NO ANO



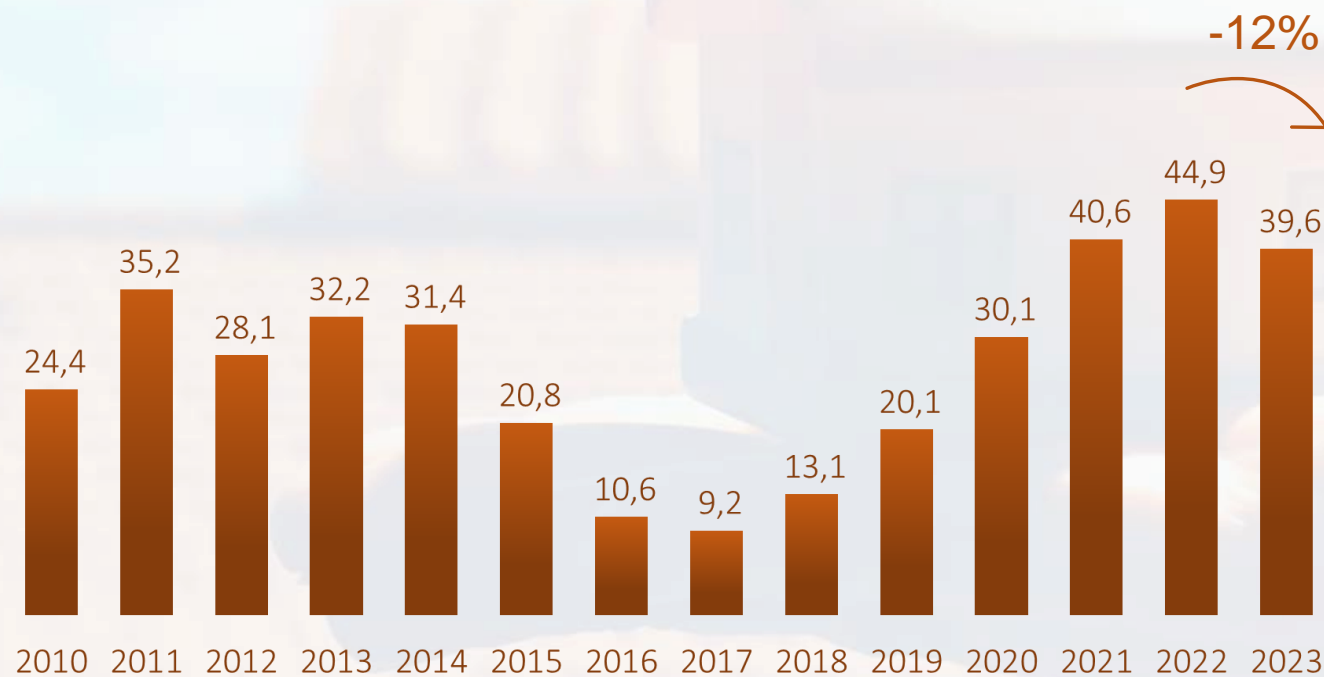
NO SEMESTRE



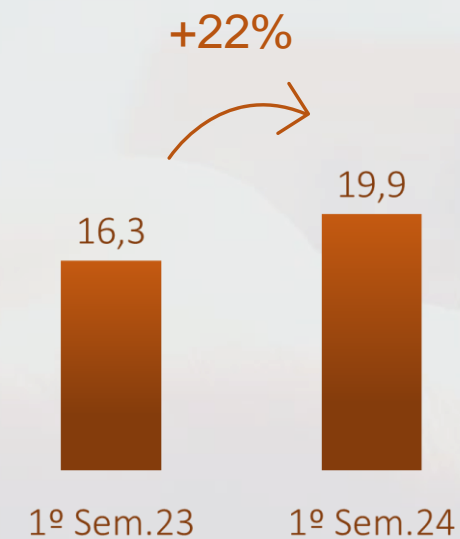
FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SBPE

CONSTRUÇÃO - Concessões (R\$ Bilhões)

NO ANO

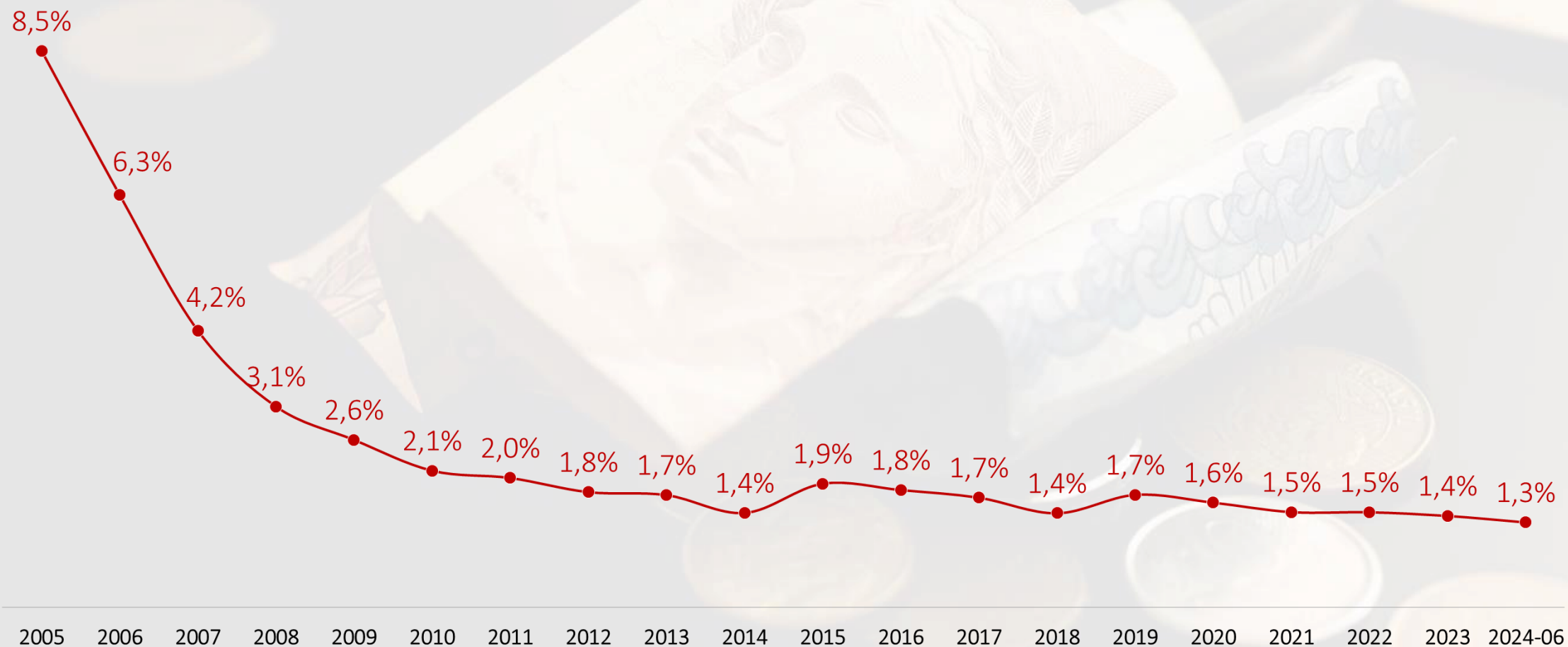


NO SEMESTRE



INADIMPLÊNCIA - SBPE

Contratos com mais de 3 prestações em atraso %



4

CGI

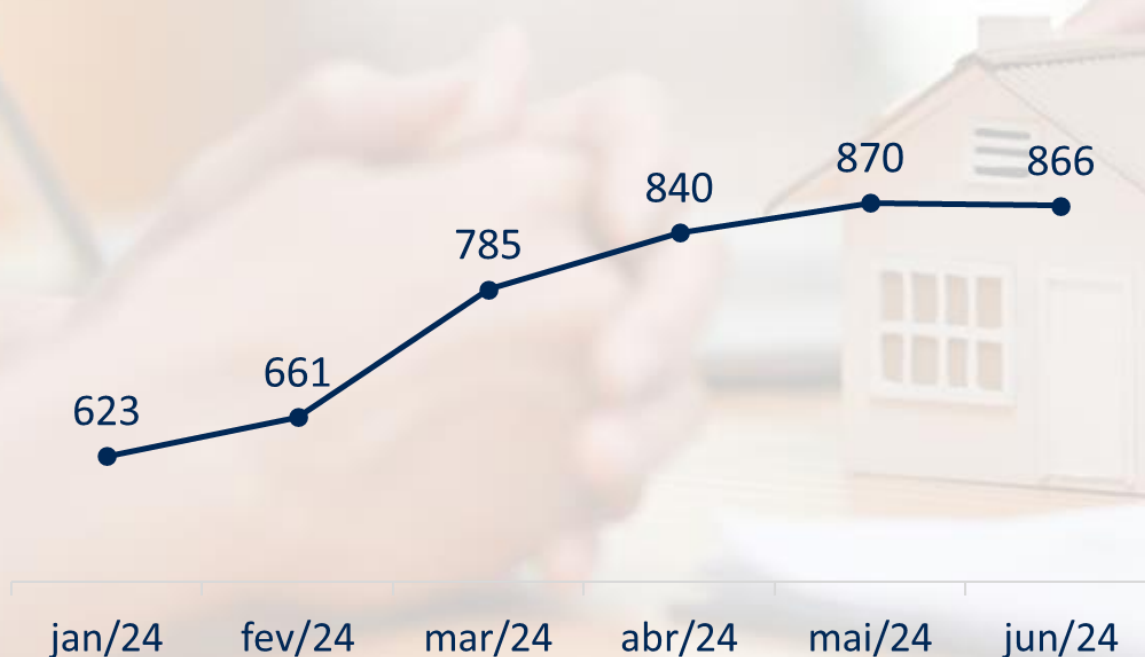
CRÉDITO COM GARANTIA DE IMÓVEL



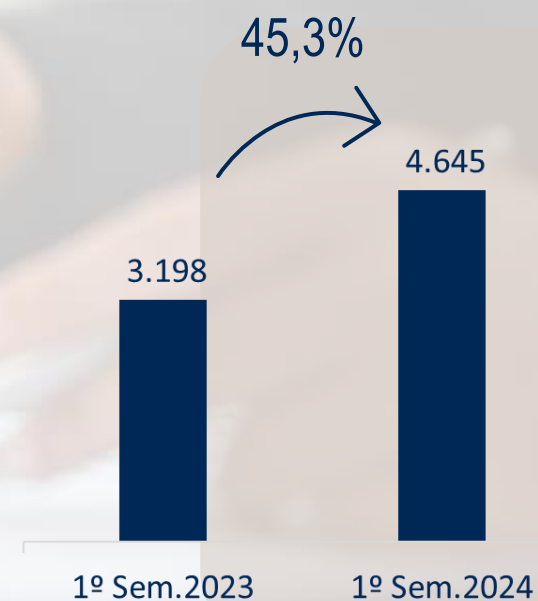
Concessões

R\$ Milhões

Mensal 2024



1º Semestre

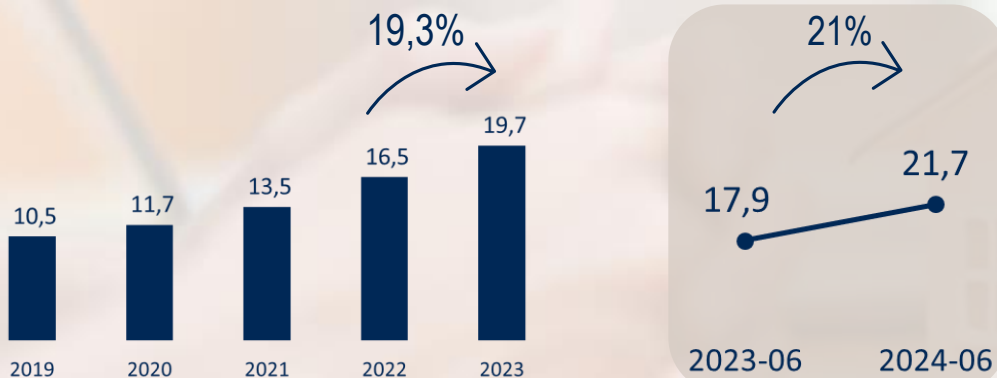


CGI – CRÉDITO COM GARANTIA DE IMÓVEL

Estoque

R\$ Bilhões

Evolução da Carteira



Garantia

99,7% das operações são realizadas com Alienação Fiduciária

- Os R\$ 21,7 bilhões em carteira de operações de CGI representam apenas 4% do total da carteira de crédito imobiliário com recursos da poupança (PF).
- Essa medida traz a dimensão do potencial de expansão do CGI no mercado brasileiro.

Marco legal das garantias - Lei 14.711/23

- Aperfeiçoa, diversifica e simplifica os procedimentos de constituição e execução das garantias imobiliárias, objetivando a expansão do crédito em geral.
- Trouxe dois mecanismos que permitem aproveitar melhor o potencial econômico de um mesmo imóvel por meio de novas operações de crédito.

Extensão da Alienação Fiduciária

- A propriedade fiduciária já constituída pode ser utilizada como garantia de operações de crédito novas e autônomas, desde que contratadas com o mesmo credor e respeitados os demais requisitos legais.

Alienação fiduciária da propriedade superveniente

- O mesmo imóvel será objeto de registro de mais de uma alienação fiduciária, com o mesmo credor ou diferentes credores, mas a eficácia dessas alienações supervenientes estará condicionada à extinção da propriedade fiduciária anterior.

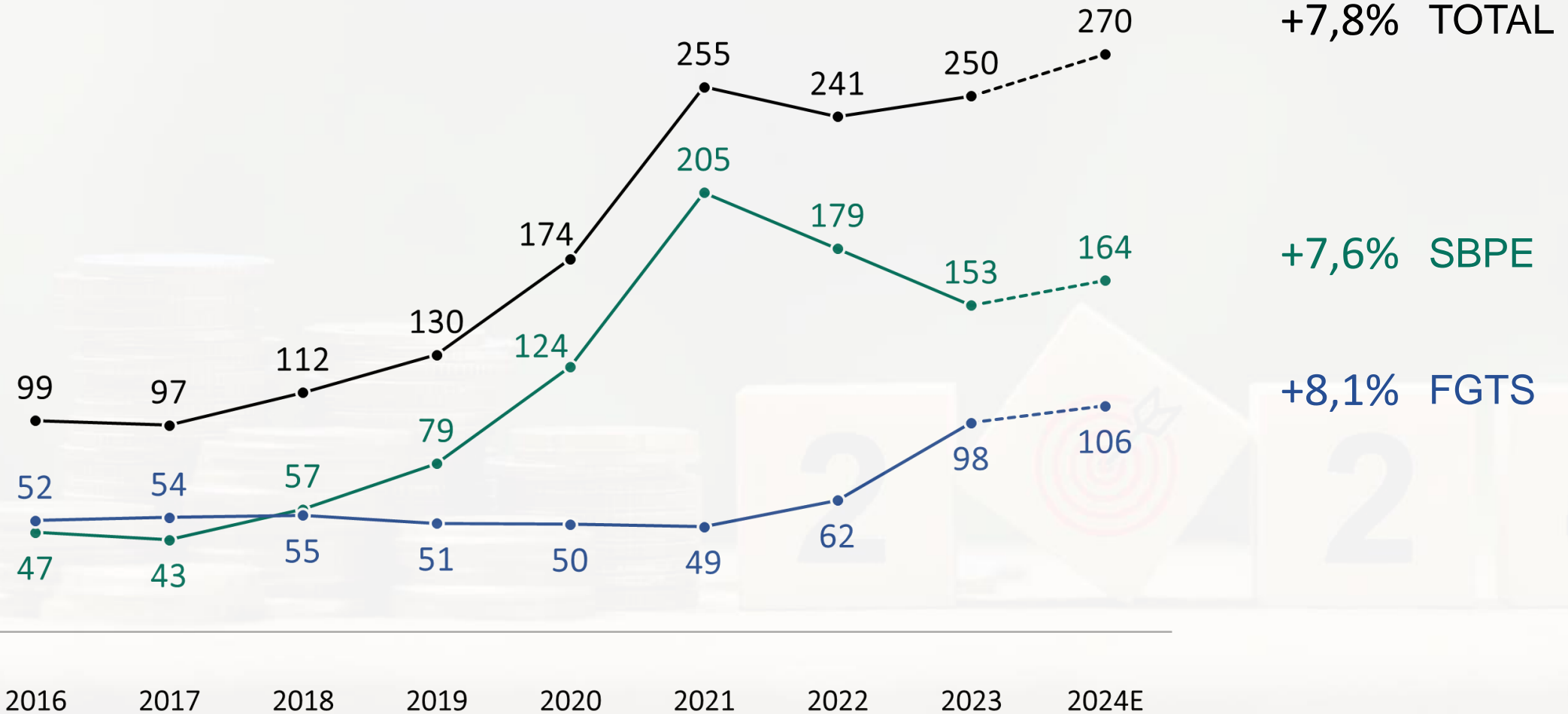
5

EXPECTATIVAS 2024



FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: Concessões (R\$ Bilhões)

Expectativas 2024



6

ESTUDO ABECIP/
OLIVER WYMAN

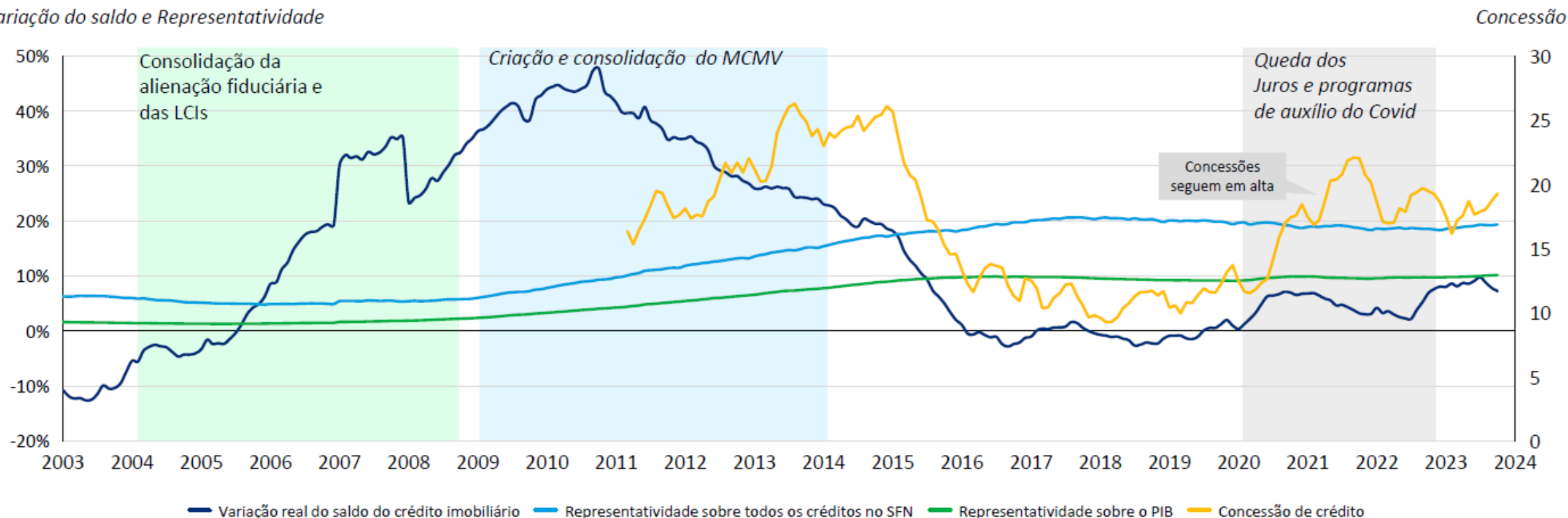


RECAP: NOS ÚLTIMOS 20 ANOS, O FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO CRESCEU IMPULSIONADO POR REFORMAS MICROECONÔMICAS RELEVANTES E TAXAS DE JUROS ATRATIVAS AO TOMADOR...

Evolução do saldo e concessão de crédito imobiliário, 2003 - 2023¹

R\$ bilhões, a valores constantes

Variação do saldo e Representatividade

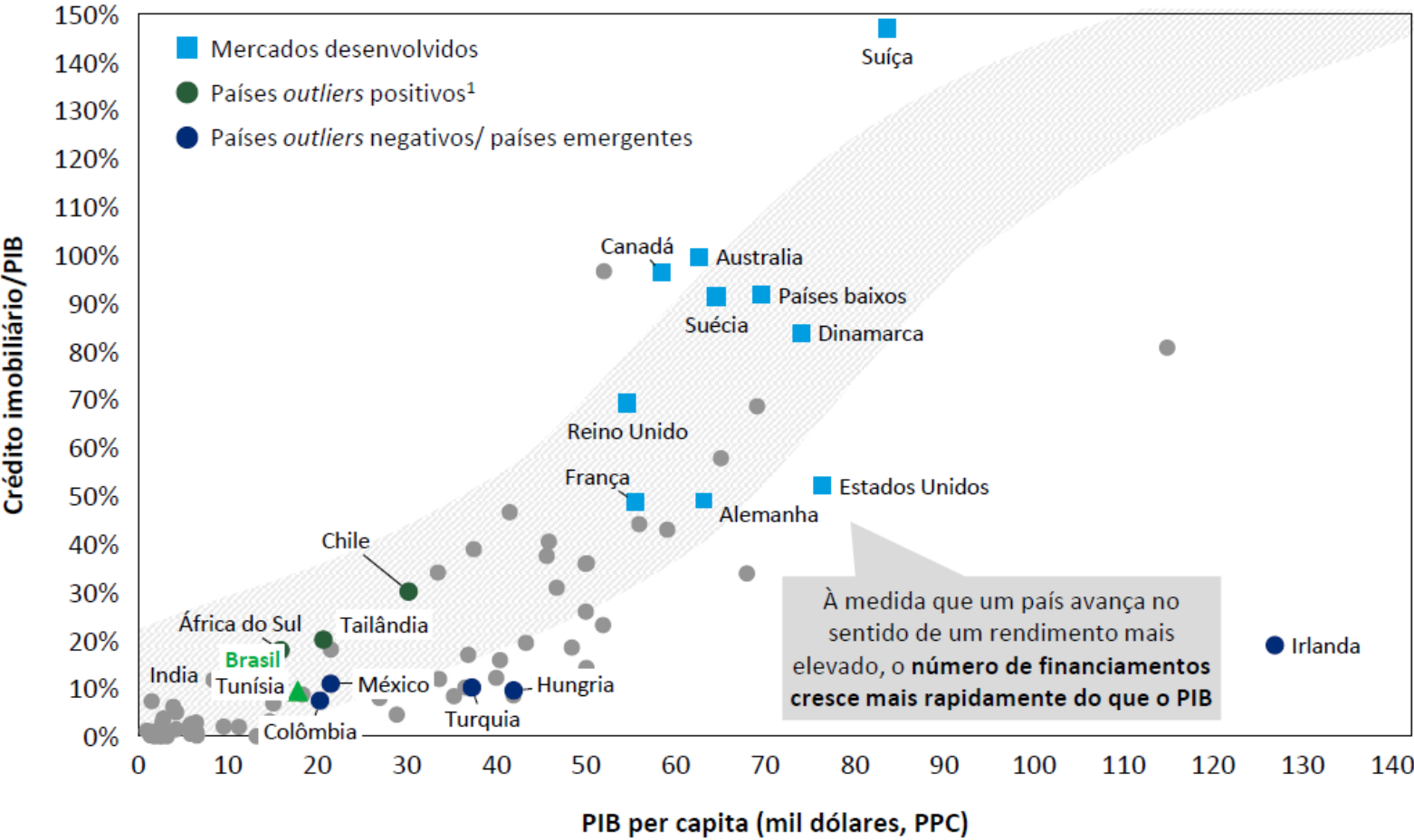


...seja através de *funding* subsidiado (compulsório via FGTS ou voluntário via poupança) e em um período curto, por taxas de mercado muito abaixo da média brasileira que impulsionaram tanto oferta quanto demanda desse setor

1. A partir de 2007 houve uma mudança na metodologia utilizada pelo Bacen para cálculo dos dados; 2. A Lei 9.514/1997 instituiu a alienação fiduciária, porém seu uso era restrito (a lei de 2004 consolidou a alienação fiduciária, aumentando sua popularidade entre os bancos); 3. Valores aproximados; 4. O histórico do saldo financiado pelo FGTS não está disponível nas séries históricas públicas. Fonte: Sistema Gerenciador de Séries Temporais, Banco Central do Brasil, Análises OW

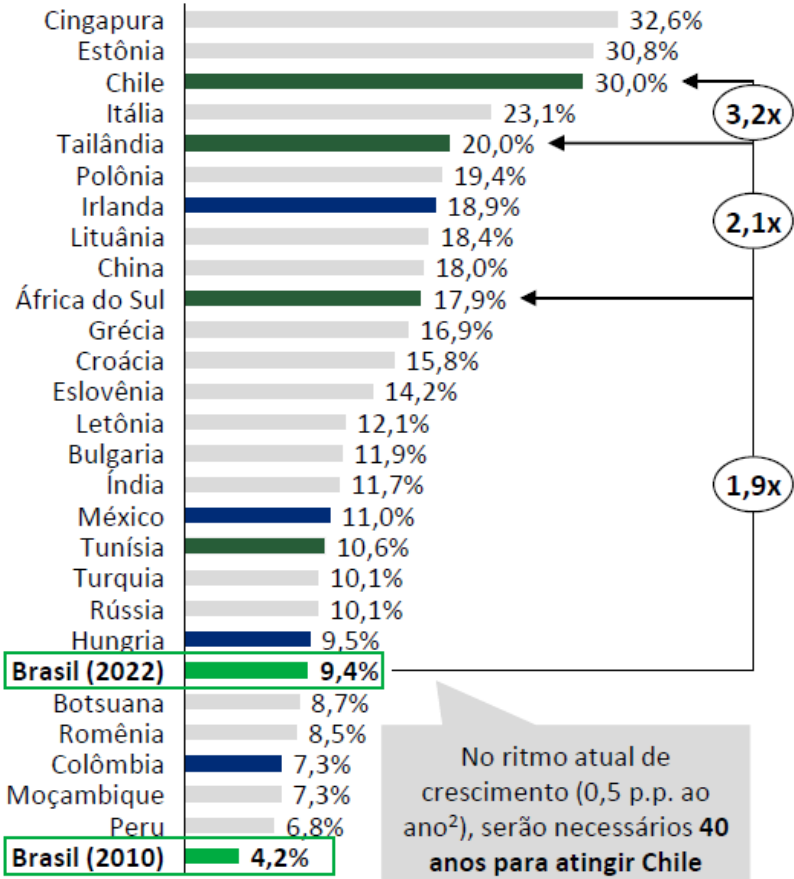
RECAP: APESAR DE IMPULSOS, O CREDITO IMOBILIÁRIO / PIB NO BRASIL AINDA POSSUI UM GAP QUANDO COMPARADO A PAÍSES COM RENDA SIMILAR

Crédito imobiliário/PIB e PIB per capita por país
Em % e US\$ milhares



Crédito imobiliário/PIB
Recorte da posição próxima ao Brasil

Não exaustivo

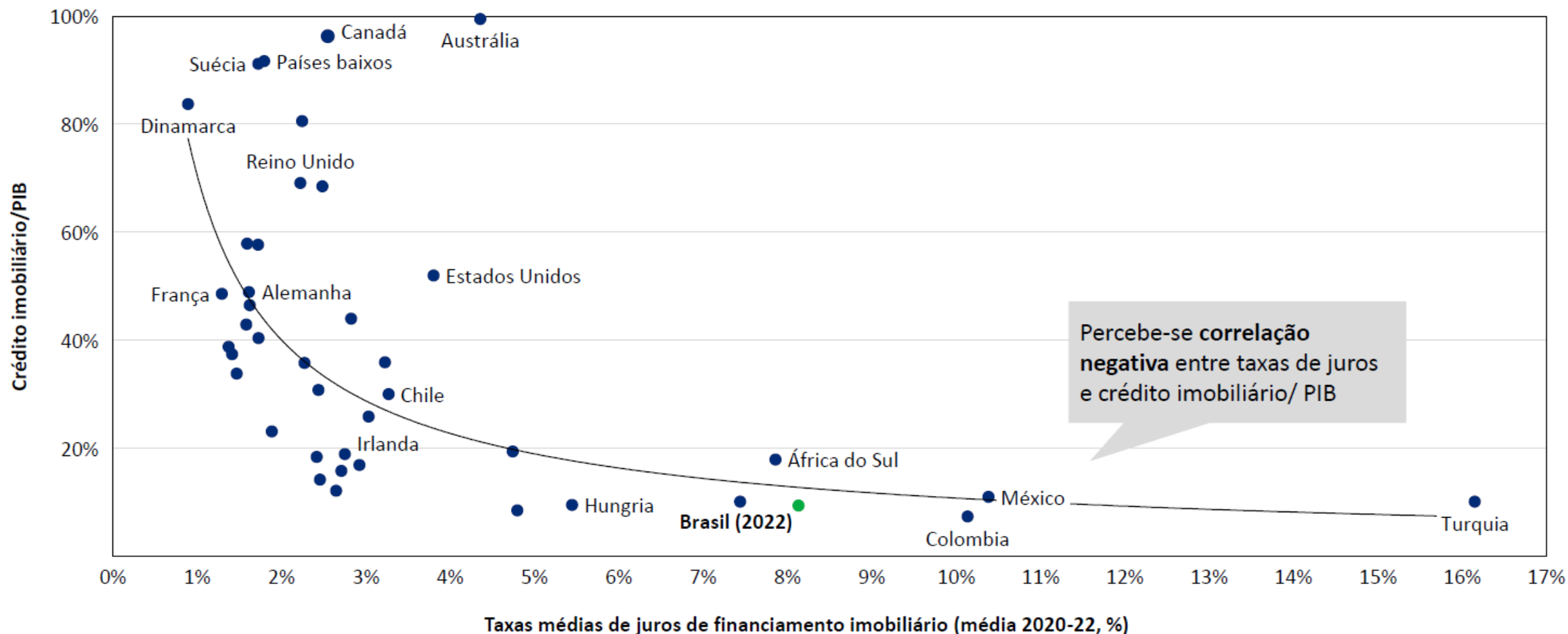


1. Países em desenvolvimento, porém com taxas de juros em níveis não necessariamente comparáveis ao Brasil; 2. Desde 2010. Fonte: CAHF, EMF, BC, Banco Mundial, outros Bancos Centrais

RECAP: OBSERVA-SE UMA CORRELAÇÃO MUITO GRANDE ENTRE BAIXAS TAXAS DE JUROS AO TOMADOR E DESENVOLVIMENTO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Crédito imobiliário/PIB e taxas médias de juros de financiamento imobiliário, 2022

Em %



Percebe-se correlação negativa entre taxas de juros e crédito imobiliário/ PIB

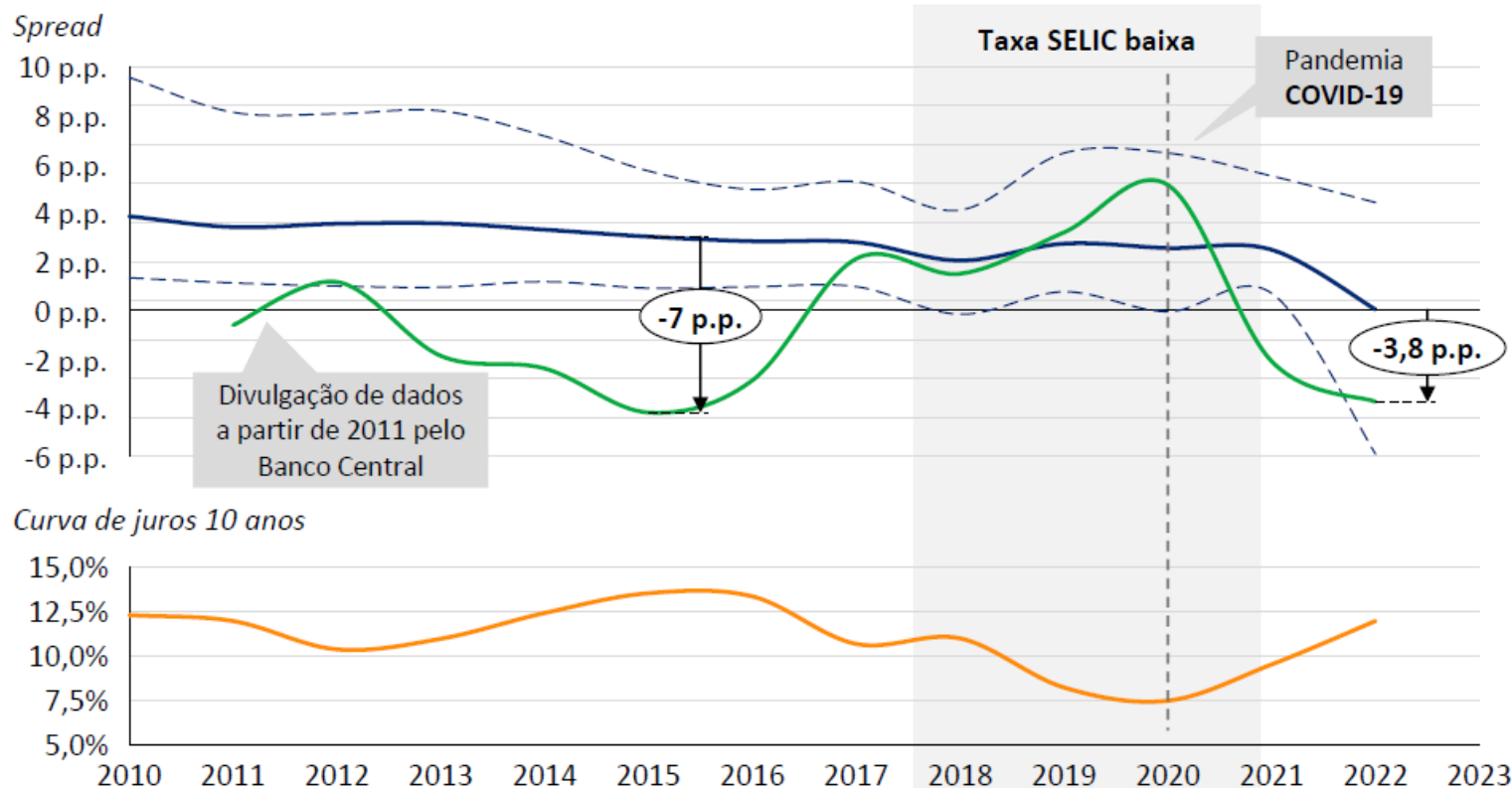
1

NO BRASIL, AS LINHAS DIRECIONADAS PERMITEM QUE A TAXA DE JUROS DO CRÉDITO ESTEJAM ABAIXO DA SELIC, EM OPOSIÇÃO AO OBSERVADO EM OUTRAS GEOGRAFIAS

Diferença média entre taxa do crédito imobiliário e taxa básica de juros¹

Países selecionados e Brasil

--- 90% Percentil — Média --- 10% Percentil — Brasil² — Curva de juros³



Comentários




















- Em uma amostra de países selecionado, observou-se que a prática comum são taxas de juros no crédito imobiliário acima das taxas de juros básicas
- Já no Brasil, o financiamento imobiliário opera com taxas abaixo da SELIC na maioria dos anos observados
- Somente no período de 2017 a 2020 o mercado brasileiro operou com taxas superiores a SELIC
 - Pela redução significativa da SELIC e o não acompanhamento no mesmo ritmo das taxas de juros do crédito imobiliário

No Brasil a diferença é, em média, 3,8 p.p. abaixo da verificada nos outros países, fomentando o crédito mas prejudicando a captação

1. Amostra: 18 países; 2. Considerando somente operações de crédito imobiliário com recursos direcionados PF; 3. Foram considerados os vértices no ponto de 10 anos da curva de juros DI para o período selecionado. Fonte: European Mortgage Federation, Bancos Centrais, FMI, Análises Oliver Wyman

FUNDING VIA DEPÓSITOS BANCÁRIOS É A FONTE MAIS UTILIZADA, ENQUANTO O FUNDING PRINCIPAL VIA MERCADO DE CAPITALIS ESTÁ RESTRITO A UMA AMOSTRA DE PAÍSES

Fontes de *funding* para o mercado de crédito imobiliário e principal instrumento utilizado por país

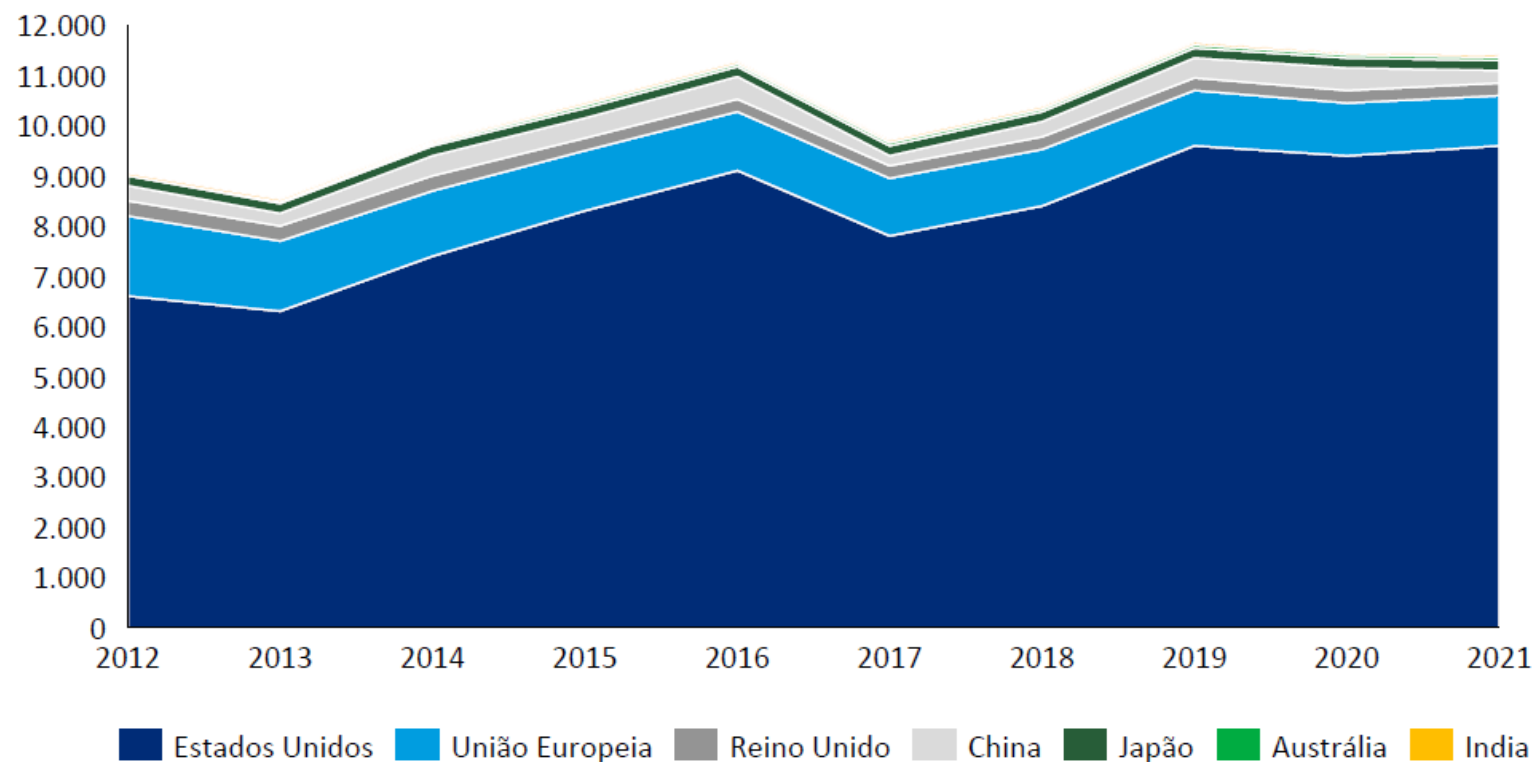
Fontes																			
Covered Bonds																			
Securitização Imobiliária																			
Depósitos Bancários /Poupança																			
Credito Imob/ PIB (%)	7,3	9,4	9,5	10,1	10,9	18,9	20,0	23,3	30,0	48,6	48,9	52,0	69,1	83,7	91,2	91,7	96,3	99,5	N/A
Spread médio (%) ¹	7,0	-1,5 ⁴	4,3	4,2	3,3 ²	3,0	2,5	3,5	0,3	2,0	1,9	3,2	2,1	1,1	1,8	2,7	2,2	2,5	2,0
Taxa básica de juros média (% a.a.) ³	5,1	10,9 ⁴	3,6	13,7	7,2	0,5	1,1	5,5	4,1	0,5	0,5	1,7	1,1	0,2	0,4	0,5	1,7	1,1	-0,3

Fonte principal Fonte secundária Fonte inexistente/baixa relevância Maiores spreads Menores spreads Spreads negativos

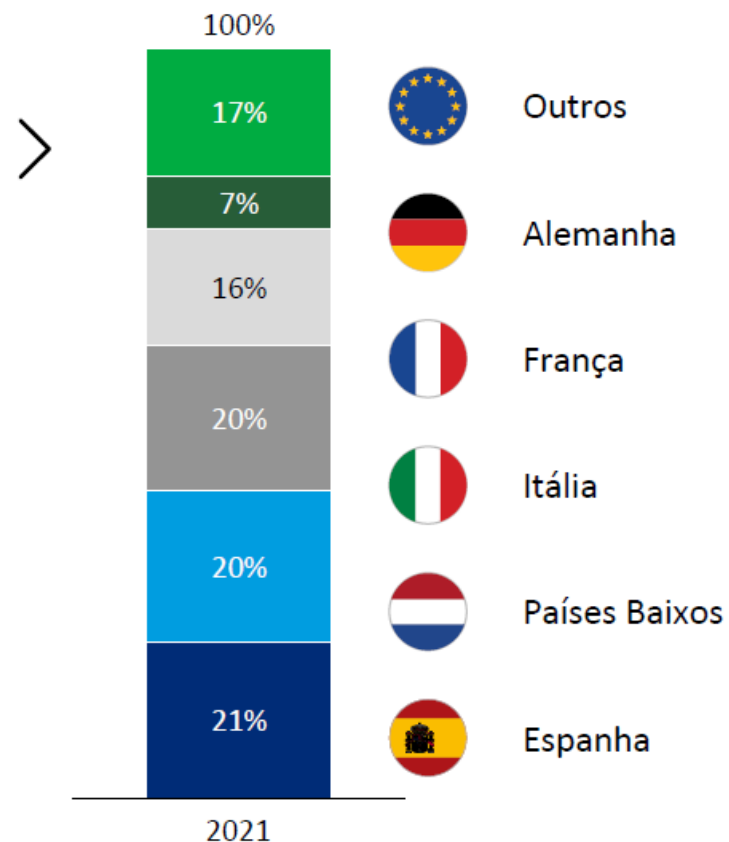
1. Diferença média entre taxa do crédito imobiliário e taxa básica de juros desde 2011, Brasil exclui os financiamentos fundeados pelo FGTS. Valor para a Tailândia refere-se a Abril de 2024; 2. Baseado nos últimos 5 anos em função de alta volatilidade nos últimos 10 anos; 3. Média simples últimos 10 anos; 4. Foram retirados anos outliers de 2018-2020 | Fonte: Housing Finance Information Network

G1 OS ESTADOS UNIDOS REPRESENTAM ~80% DO VOLUME DE SECURITIZAÇÕES NO MUNDO, ENQUANTO QUE NA EUROPA ELA É CONCENTRADA EM 5 PAÍSES

Evolução dos volumes de securitização imobiliária no mundo, 2012-2021
Em bilhões de euros



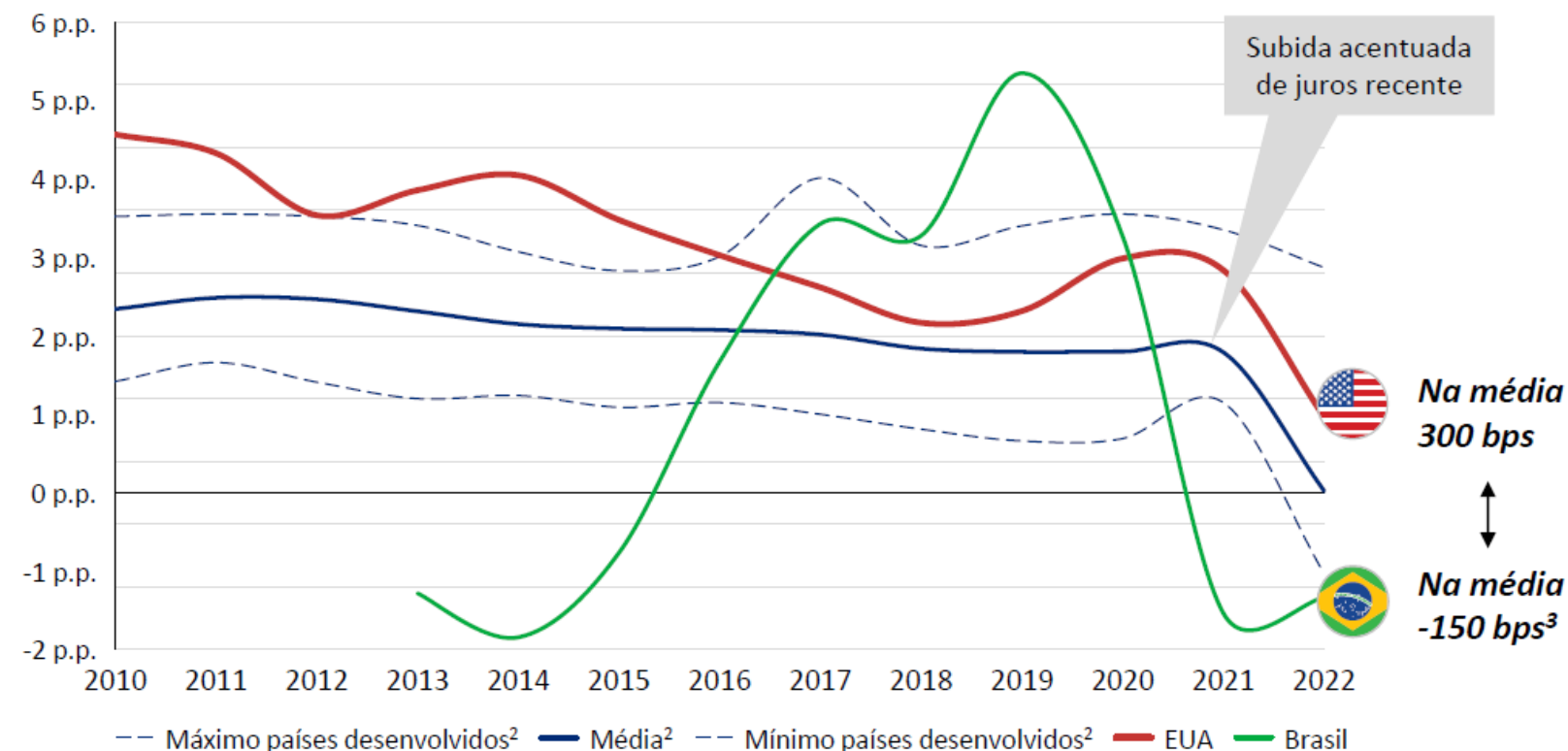
Participação de securitização imobiliária na Europa, 2012-2021, % sobre o volume total



G1 O MERCADO NORTE AMERICANO APRESENTA UM DOS MAIORES SPREADS FRENTE À TAXA BASE DE JUROS DENTRE AS ECONOMIAS DESENVOLVIDAS

Diferença média entre taxa do crédito imobiliário e taxa básica de juros do país

Países desenvolvidos selecionados¹ e EUA



Outros mercados que utilizaram-se da securitização: [Austrália](#) e [Coréia](#)

- O mercado imobiliário dos EUA opera com **spread frente à taxa base de juros superior a outros países desenvolvidos**
- O modelo de securitização **insere diversos intermediários no processo do crédito**, os quais são também remunerados pelo *spread*
- A diferença entre os spreads sobre a taxa básica de juros praticados nos EUA e no Brasil é de 450 bps
- Caso o Brasil migre para um esquema de similar, os investidores deverão cobrar uma remuneração maior que a Selic, pois:
 - Não há garantia contra perdas de crédito por instituições públicas
 - **Apetite do investidor brasileiro é voltado a títulos pós-fixados, diferentemente dos EUA**, demandando *swap*,
 - **Não há tarifas de pré-pagamento no Brasil**, prejudicando a rentabilidade dos títulos

Se o Brasil migrar para um sistema de securitização, é esperado que haja uma pressão para a elevação das taxas ao tomador

1. Alemanha, Austrália, Canadá, Dinamarca, França, Holanda, Reino Unido, Suécia, Suíça; 2. Desenvolvidos, não inclui os EUA; 3. Excluindo período positivos motivados por queda extraordinária da taxa de juros entre 2017 e 2021

Fonte: European Mortgage Federation, Bancos Centrais, FMI, Análises Oliver Wyman



PAUTA ABECIP



DESENVOLVIMENTO DO SETOR



FUNDING: ESTUDO SOBRE DIVERSIFICAÇÃO / PRIORIZAÇÃO DA LCI



DIGITALIZAÇÃO DOS PROCESSOS E REGISTRO ELETRÔNICO



ÍNDICE DE MONITORAMENTO DE PREÇOS DOS IMÓVEIS: IGMI-R ABECIP



CRÉDITO COM GARANTIA DE IMÓVEL: APERFEIÇOAMENTO DO MERCADO



QUALIFICAÇÃO DE PROFISSIONAIS: CERTIFICAÇÃO E EDUCAÇÃO

OBRIGADO

SANDRO GAMBA
Presidente Abecip

