Coletiva de Imprensa

ABECIP

Balanço de 2015
Expectativas para 2016

Gilberto Duarte de Abreu Filho
Presidente

São Paulo
26 de Janeiro de 2016

Índice

1 Condições Macroeconômicas

2 Consumidor

3 Construção Civil

4 Crédito Imobiliário no Brasil

5 Expectativas 2016

6 Agenda ABECIP

Condições Macroeconômicas

Condições Macroeconômicas

Fonte: IBGE e Banco Central do Brasil. (*) Dados até Nov/15

Impactos econômicos

Queda do Investimento: Formação Bruta de Capital Fixo (FBKF) – Taxa trimestral (t/t-4)

Incerteza retrai Consumo das Famílias – Taxa trimestral (t/t-4)

Fonte: IBGE.

Impactos econômicos

(*) Estimativa Boletim Focus - Banco Central do Brasil.

Crédito do SFN: Estoque (R$ Bilhões) e variação 12 meses

Moderação no ritmo de concessões de crédito total por parte das instituições financeiras, em consonância com as condições atuais

Fonte: Banco Central do Brasil.

CRISE DE CONFIANÇA

Incertezas no ambiente econômico e político

Índices de Confiança

O nível de confiança mostrou retração em todos os segmentos da economia

Fonte: FGV.

CONSUMIDOR

Demanda por Imóveis

11,6 milhões
de domicílios são alugados
(18% do total)

5,8 milhões
de residências
(déficit habitacional)

341 mil
divórcios

1,1 milhão
de casamentos

Mercado Potencial para mais de 10 anos

Fonte: PNAD 2014 (IBGE) e Fundação João Pinheiro.

Bônus Demográfico: Crescimento da população adulta
Demanda potencial para o crédito imobiliário

Fonte: IBGE.

Endividamento das Famílias (%)

A partir de 2012, o endividamento total vem crescendo apenas em função do crédito imobiliário

Fonte: Banco Central do Brasil.

Confiança do Consumidor

Índice (set/2005 = 100)

Crédito imobiliário é uma decisão de longo prazo e confiança é fundamental

Fonte: FGV.

Construção Civil

Vendas (Unidades)

Condições econômicas adversas e queda na confiança do consumidor reduziram as vendas

Lançamentos (Unidades)

Vendas em queda e maior cautela das construtoras levam à redução de lançamentos

Fonte: Relatórios das Construtoras de capital aberto divulgados na imprensa.

Distratos (R$ milhões)

Cancelamento de vendas vem crescendo nos últimos anos

Boa notícia: as incorporadoras estão oferecendo alternativas aos mutuários em situação de distrato, revertendo parte dos cancelamentos de negócios

Fonte: Relatórios das Construtoras de capital aberto divulgados na imprensa.

PIB da Construção Civil

(%) Taxa acumulada no ano contra o mesmo período do ano anterior

Fonte: IBGE.

Visão das Incorporadoras para 2016

08/12/2015 às 13h47

Setor de construção encolhe 8% neste ano e prevê queda de 5% em 2016

Por **Chiara Quintão | Valor**

SÃO PAULO - O setor de construção civil encolheu 8% neste ano, conforme o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon-SP). A estimativa mais recente era que haveria retração de 7% em 2015. Para 2016, o Sinduscon-SP projeta redução de 5% no Produto Interno Bruto (PIB) do segmento.

09/12/2015 às 05h00

Sinduscon-SP prevê retomada do setor apenas em 2017

Por **Chiara Quintão | De São Paulo**

O Sindicato da Indústria da Construção do Estado de São Paulo (Sinduscon-SP) estima que a retomada do setor - incluindo mercado imobiliário e infraestrutura - ocorrerá em 2017. Isso depende, porém, que haja estabilidade política, ajuste fiscal "pelo menos, mínimo" e redução da taxa de juros, segundo o presidente do Sinduscon-SP, José Romeu Ferraz Neto.

Mercado terá de se reinventar em 2016

TAGS: Claudio Bernardes, Secovi, Habitação

Claudio Bernardes*

16 Dezembro 2015 | 07h 51

Nos últimos anos, o Secovi-SP, o Sindicato da Habitação, num ambiente de estabilidade macroeconômica, conseguiu traçar com certa precisão os cenários de comportamento futuro do mercado imobiliário na cidade de São Paulo. A previsibilidade permitia aquilatar a demanda, a capacidade de pagamento dos potenciais adquirentes e a disponibilidade de financiamentos para satisfazê-la. De dois anos para cá, porém, é praticamente impossível saber o que o futuro nos reserva.

Fonte: Notícias divulgadas na imprensa.

Crédito Imobiliário no Brasil

Contextualização

Crédito do SFN: Principais linhas para Pessoa Física – Estoque (R$ Bilhões)

Fonte: Banco Central do Brasil.

Crédito Imobiliário / PIB (%)

Fonte: Banco Central do Brasil, Hypostat, FELABAN e HFN.

Segurança do Mercado

Austeridade dos agentes financeiros nas concessões

Comprometimento de renda 30%

Fonte: Abecip.

Segurança: Concentração dos Ônus na Matrícula

Medida Provisória 656, de 7/10/2014, que se transformou na Lei Federal 13.097/2015

Antes da Lei

Pendências judiciais

Necessário consultas em diversos cartórios

Depois da Lei

Matrícula do Imóvel

Todas as ações judiciais estão centralizadas

Benefícios:

- Segurança para a instituição financeira devido à redução do volume exigido de documentações;
- Menor custo, risco jurídico e operacional para comprador e vendedor.

Registro Eletrônico

Redução do prazo para registro de compra e venda de imóveis

Benefícios:

- Mais agilidade no envio e na análise, e consequentemente, menor custo;
- Maior transparência (Condições Contratuais/Regulamentos disponíveis para consulta pública);
- Redução de risco de fraude.

Financiamento Imobiliário

Concessões

SBPE
Habitação de Mercado

Financiamento Imobiliário SBPE (R$ Bilhões)

Aquisição e Construção

Voltamos ao patamar de 2011

Fonte: Abecip e Banco Central do Brasil.

Financiamento Imobiliário SBPE (R$ Bilhões)

Aquisição

Imóveis Novos

Variação 2015/2014 (-10%)

- Boa parte foi adquirida na planta (decisão antiga)
- Mutuários estão recebendo as chaves e se financiando junto ao agente financeiro (repasse)

Imóveis Usados

Variação 2015/2014 (-50%)

- Maior seletividade do agente financeiro
- Menor LTV

Fonte: Abecip e Banco Central do Brasil.

Financiamento Imobiliário SBPE (R$ Bilhões)

Construção

- ✓ Condições econômicas adversas
- ✓ Queda nas vendas do incorporador
- ✓ Redução de lançamentos imobiliários
- ✓ Retração na demanda

Fonte: Abecip e Banco Central do Brasil.

FGTS
Habitação Popular

Financiamento Imobiliário FGTS (R$ Bilhões)

Os empréstimos com FGTS cresceram mais de 20% em 2015, inversamente às concessões com recursos da poupança SBPE

- O MCMV (com seus subsídios) continuou impulsionando os financiamentos com FGTS
- Readequação de parte da demanda SBPE para imóveis enquadráveis no FGTS

Fonte: FGTS.

COMPARATIVO

Imóveis financiados

SBPE X FGTS

Financiamento Imobiliário SBPE + FGTS (Mil Unidades)

A redução dos financiamentos do SBPE foi parcialmente compensada pela elevação das concessões com *Funding* FGTS

Fonte: Abecip, Banco Central do Brasil e FGTS.

Inadimplência

Inadimplência: Financiamento Imobiliário SBPE

Contratos com mais de 3 prestações em atraso (%)

Fonte: Abecip e Banco Central do Brasil.

Funding

Poupança SBPE - Captação Líquida (R$ bilhões)

Fonte: Abecip e Banco Central do Brasil.

Poupança SBPE - Captação Líquida em 2015 (R$ bilhões)

Apesar do resultado desfavorável entre janeiro e novembro de 2015, em dezembro a captação líquida voltou para o campo positivo

= -50,1 bilhões

Fonte: Abecip e Banco Central do Brasil.

Poupança SBPE - Saldo (R$ bilhões)

Selic em alta (14,25% a.a.) deixou o ambiente doméstico mais concorrido para a poupança

Fonte: Abecip e Banco Central do Brasil.

Crédito Imobiliário X Poupança SBPE

Participação

15% 15% 18% 21% 24% 32% 41% 45% 52% 59% 65%

Redução dos recursos da poupança limitou o *funding* para o crédito imobiliário SBPE

Fonte: Abecip e Banco Central do Brasil.

Medidas do BC:

Mais recursos para o crédito imobiliário

Alteração do compulsório da poupança para dar fôlego ao crédito imobiliário

Permissão de uso de 18% para o crédito imobiliário

Circular BC 3757 (Maio/2015)

Regra antiga

Poupança SBPE	100%
Financiamento Imobiliário	65%
Compulsório BC (1)	20%
Compulsório BC (2)	10%
Recursos Livres	5%

Regra nova

Poupança SBPE	100%
Financiamento Imobiliário	65%
Compulsório BC (1)	24,5%
Compulsório BC (2)	5,5%
Recursos Livres	5%

Incremento de R$ 22,5 bilhões

Agentes financeiros utilizaram R$ 15 bilhões em 2015

Fundings complementares (Saldo R$ Bilhões)

LCI

Letra de Crédito Imobiliário

CRI

Certificado de Recebíveis Imobiliários

Total

Mais de R$ 250 bilhões em *funding* complementar

Fonte: Cetip.

EXPECTATIVAS

EXPECTATIVAS

Espera-se medidas econômicas e políticas que possibilitem a recuperação da confiança e a retomada do crescimento

Descompasso entre necessidade e realidade

Crédito Imobiliário

Pré-requisitos para bom desempenho do mercado

Cenário econômico favorável	Demanda Potencial
Disponibilidade de *funding* a custo compatível	Expectativa positiva da construção civil (oferta)

X

Ambiente Doméstico

O cenário econômico atual tem mostrado grandes desafios

Economia: Recessão

- Deterioração dos indicadores
- Falta de previsibilidade
- Queda da confiança

Política: Incertezas

- Falta de consenso político
- Necessidade de reformas

Projeção Abecip

Crédito Imobiliário SBPE em 2016 (R$ Bilhões)

Fonte: Abecip e Banco Central do Brasil.

Enquanto
os ajustes
econômicos
não acontecem...
QUARTZ

...a ABECIP está trabalhando para tornar os processos de concessão mais rápidos e seguros

- Registro eletrônico (disseminação)
- Concentração dos ônus na matrícula (disseminação)
- Estudos para desburocratizar o uso do FGTS
- Propostas de melhorias para infraestrutura jurídica
- Incentivo para a utilização de fundings alternativos LCI
- Discussões para melhoria de processos (Repasse / Plano Empresário)
- LIG: Comitês de estudos propositivos visando a regulamentação
- Discussões com agentes financeiros para otimização de processos de concessões

Obrigado

Gilberto Duarte de Abreu Filho

Presidente

ABECIP