

Impacto dos Juros sobre Aluguéis, Mercado Imobiliário e Riqueza Imobiliária

Gian Santos

RA: 159723

Kenny Stefani

RA: 149266

Letícia Aburad

RA: 158119

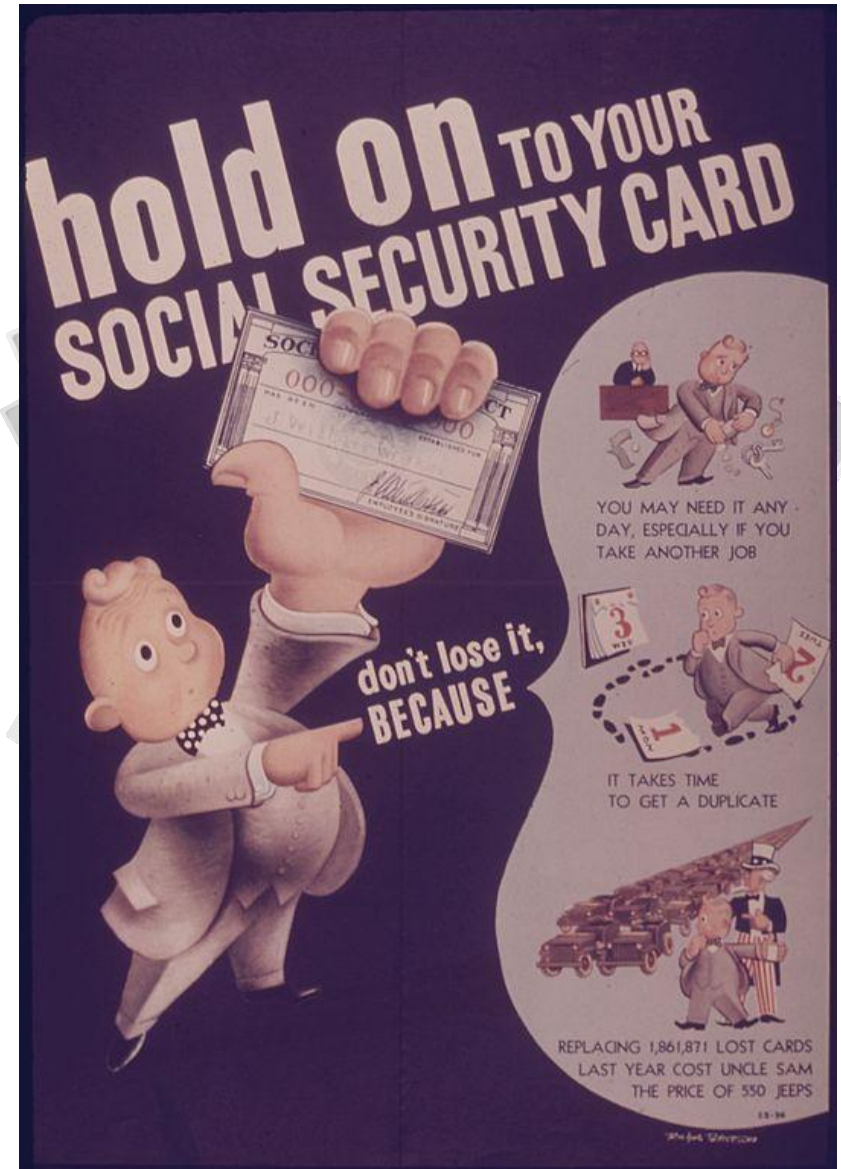
Resumo

Riqueza Imobiliária

Juros e Aluguéis

Orçamento Familiar

Déficit Habitacional



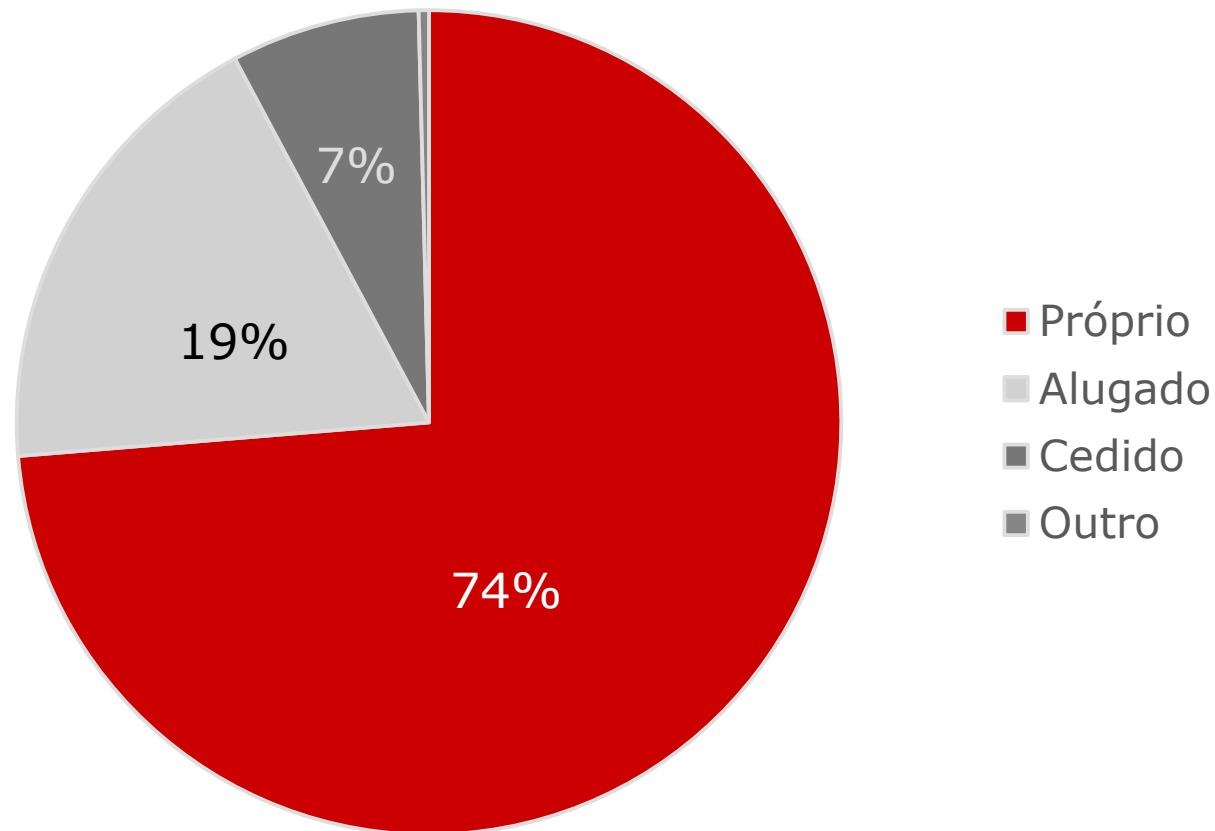
Riqueza Financeira

Efeito Riqueza



Riqueza Financeira

Distribuição dos domicílios particulares permanentes por condição de ocupação 2014



- 67 milhões de domicílios particulares

Riqueza Financeira

Instituições do Mercado Imobiliário

- 6% da população brasileira vive em *aglomerados subnormais* (favelas, palafitas, invasões, etc.)
- Burocracia muito custosa atrelada à compra e venda de um imóvel: impostos, taxas (certidões, escrituras e registro), além do próprio custo de financiamento.
- No Estado de SP, um imóvel no valor de R\$ 100 mil deverá pagar, somente de registro, o valor de R\$ 1.810,09



Riqueza Financeira

Rental Yield em queda nos últimos anos

Rental Yield	FipeZap	Locação	São Paulo	Rio de Janeiro
Dec-08	0.66%		0.73%	0.54%
Dec-09	0.59%		0.63%	0.52%
Dec-10	0.52%		0.58%	0.45%
Dec-11	0.47%		0.52%	0.40%
Dec-12	0.45%		0.49%	0.39%
Dec-13	0.42%		0.46%	0.37%
Dec-14	0.40%		0.43%	0.36%
Dec-15	0.38%		0.41%	0.34%
Jun-16	0.37%		0.40%	0.32%

Riqueza Financeira

Evolução do crédito imobiliário no Brasil

CAIXA **APROVE SEU CRÉDITO**
A CAIXA realiza análise de documentação e apresenta as condições para compra do imóvel

Até 360 MESES para pagar

POSSIBILIDADE de utilizar OFGTS

FUNDO GARANTIDOR de Habitação Popular

MENOR TAXA de juros

SUBSÍDIO de até R\$25mil

VOCÊ DE CASA NOVA!

www.minhacasaminhavidabrasil.com.br

The infographic features a central illustration of two hands shaking, symbolizing agreement or a deal. To the left, a hand holds a blue document, and to the right, a hand holds green banknotes. Below the handshake, a calendar icon is positioned next to the 'Até 360 MESES para pagar' text. At the bottom, a small house icon is shown on a green base.

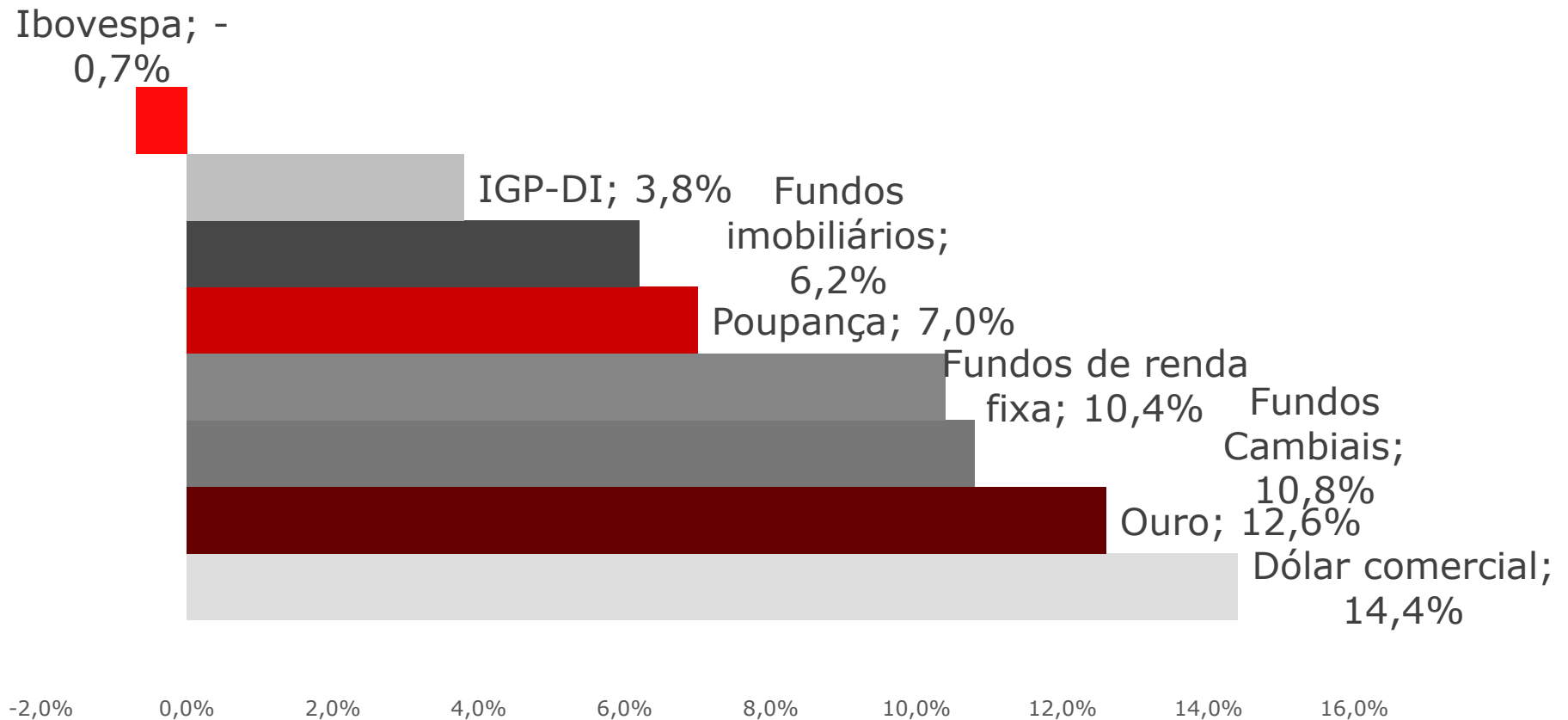
- Entre 1964 e 2016, foram financiadas 17 milhões de unidades habitacionais.
- Considerando um total de 67 milhões de imóveis próprios, isso representa ~ 25%.
- A partir de 2008, a desaceleração das concessões de crédito por parte dos bancos privados, levou a Caixa a direcionar os recursos com programas de inclusão social.
- Essa postura contribuiu para o crescimento e sustentação dos preços dos imóveis e demanda até 2014.

Evolução do crédito imobiliário no Brasil

- Principais fontes de financiamento imobiliário:
 - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE): caderneta de poupança (6,17% a.a.) + Taxa Referencial (TR)
 - Letras de Crédito Imobiliário (LCI).
- A baixa remuneração da poupança e a alta taxa de juro básica influenciou o número de volumes e depósitos, fazendo com que o financiamento do mercado imobiliário se reduzisse.
- Além disso, a inadimplência sobre os financiamentos tendem a aumentar quando pioram os índices de desemprego, juros ou inflação.

Riqueza Financeira

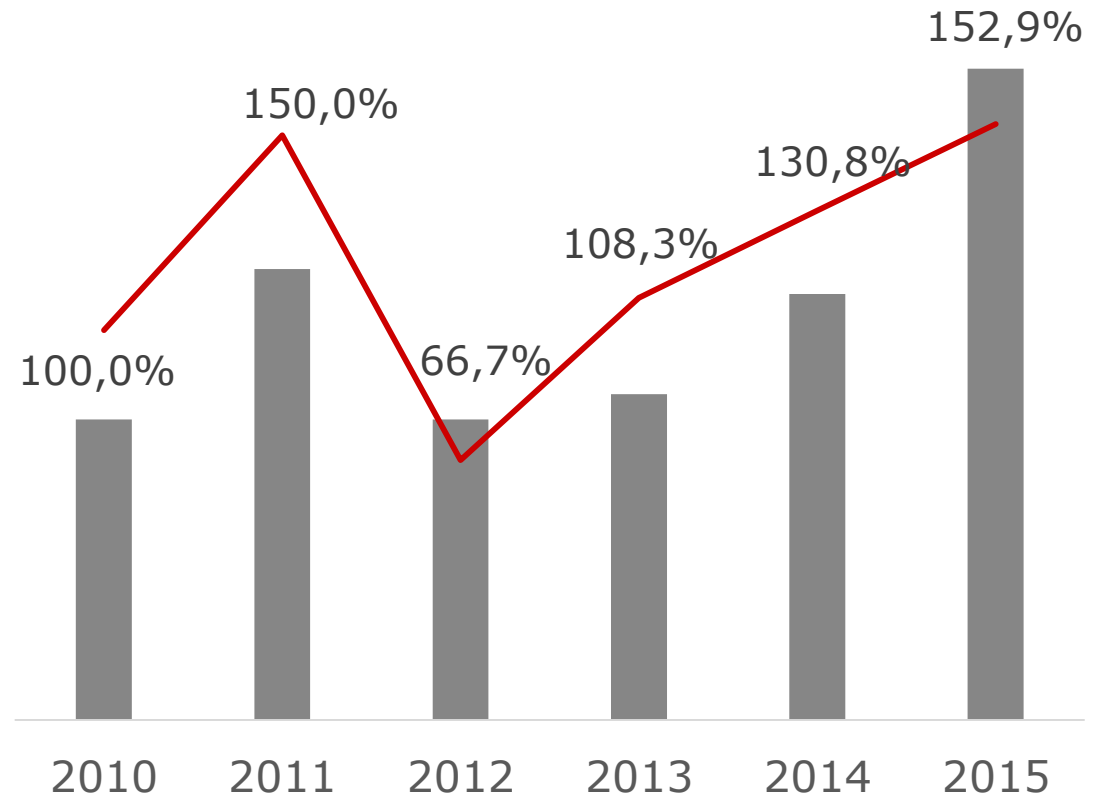
Comparação de rentabilidade



Riqueza Financeira

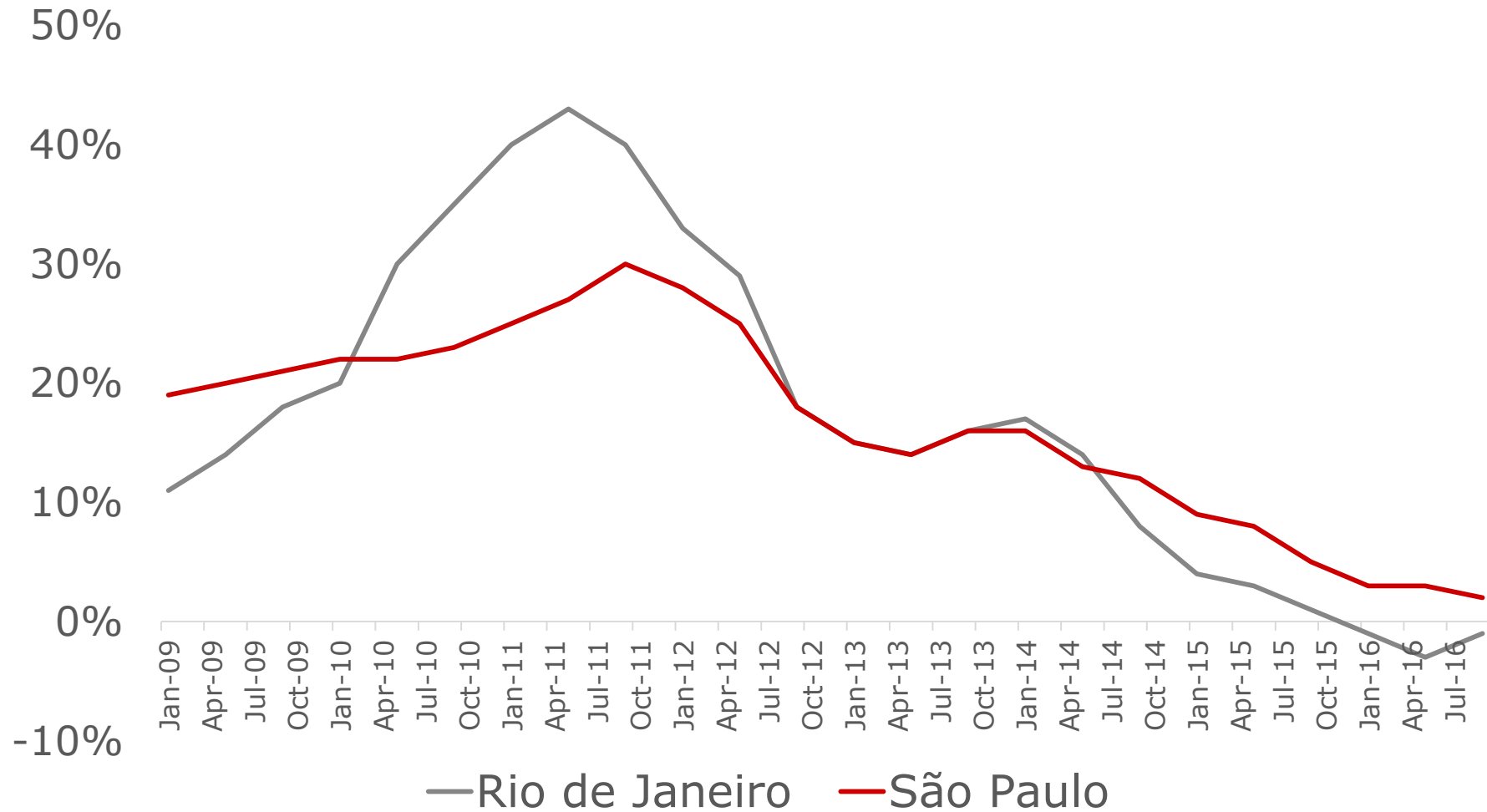
Imóveis levados à leilão

- O número de residências levadas à leilão aumentou em 52.9% durante 2015, quando comparado ao ano anterior.
- 5.6% dos devedores estavam com contratos de imóveis com parcelas atrasadas há mais de 30 dias no ano de 2015





Evolução dos preços de imóveis (acumulado 12 meses)



Impacto dos Juros sobre Aluguéis

- **Rentabilidade do aluguel [rental yield]:**
 - O que é?
 - Importância
 - Rentabilidade da locação X Juros reais
 - Preço de Venda x Preço do Aluguel

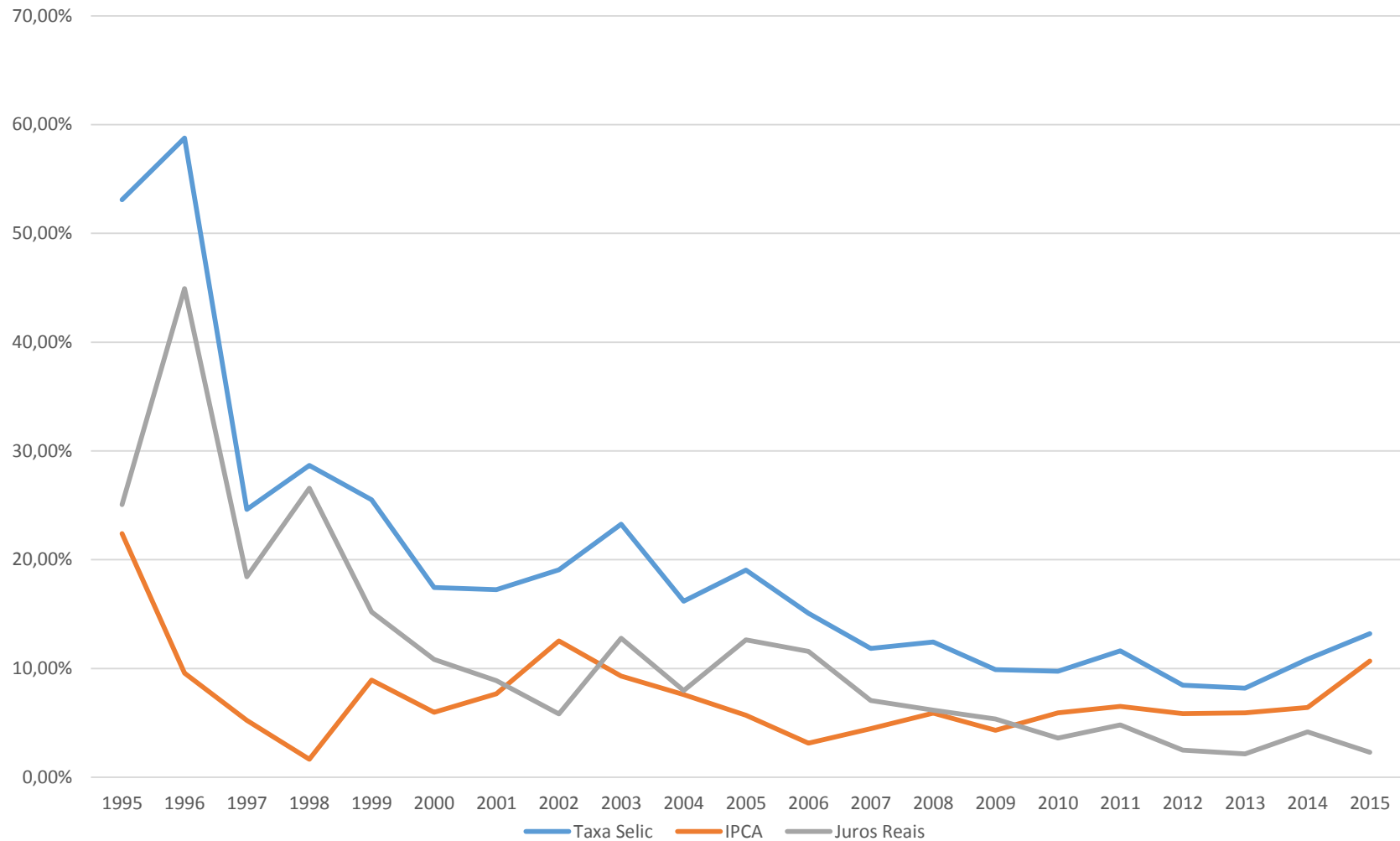
Impacto dos Juros sobre Aluguéis

IPCA, SELIC E JUROS REAIS

Ano	Taxa Selic	IPCA	Juros Reais
1995	53,09%	22,41%	25,06%
1996	58,78%	9,56%	44,92%
1997	24,62%	5,22%	18,44%
1998	28,66%	1,65%	26,57%
1999	25,50%	8,94%	15,20%
2000	17,43%	5,97%	10,82%
2001	17,24%	7,67%	8,88%
2002	19,07%	12,53%	5,81%
2003	23,27%	9,30%	12,78%
2004	16,17%	7,60%	7,97%
2005	19,05%	5,69%	12,64%
2006	15,08%	3,14%	11,57%
2007	11,83%	4,46%	7,05%
2008	12,42%	5,90%	6,16%
2009	9,89%	4,31%	5,35%
2010	9,73%	5,91%	3,61%
2011	11,62%	6,50%	4,81%
2012	8,46%	5,84%	2,48%
2013	8,18%	5,91%	2,14%
2014	10,86%	6,41%	4,18%
2015	13,21%	10,67%	2,29%

Impacto dos Juros sobre Aluguéis

IPCA, SELIC E JUROS REAIS



Fontes: BACEN, IBGE. Elaboração própria

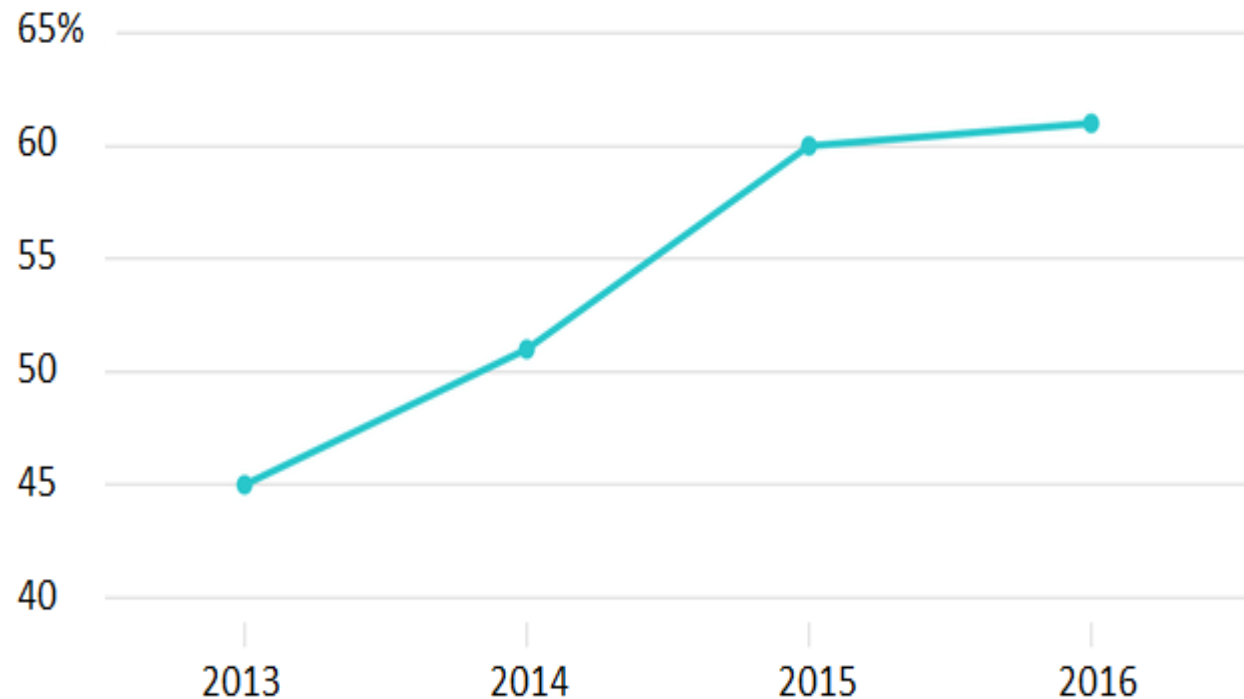
Impacto dos Juros sobre Aluguéis

Ranking Mundial de Juros Reais – Abr/16

1	Brasil	4,67%
2	Rússia	3,45%
3	Filipinas	2,87%
4	Polônia	2,42%
5	Indonésia	2,20%
6	China	2,00%
7	Tailândia	1,97%
8	Índia	1,59%
9	Grécia	1,52%
10	Hungria	1,25%
11	Cingapura	1,14%
12	México	1,12%
13	Espanha	0,81%
14	Israel	0,81%
15	África do Sul	0,66%

Impacto dos Juros sobre Aluguéis

Parcela que busca imóveis alugados



- Levantamento feito pelo portal especializado Zap Imóveis mostra que aumentaram significativamente as buscas por imóveis alugados. Recentemente, os que buscam aluguel já são 61% do total

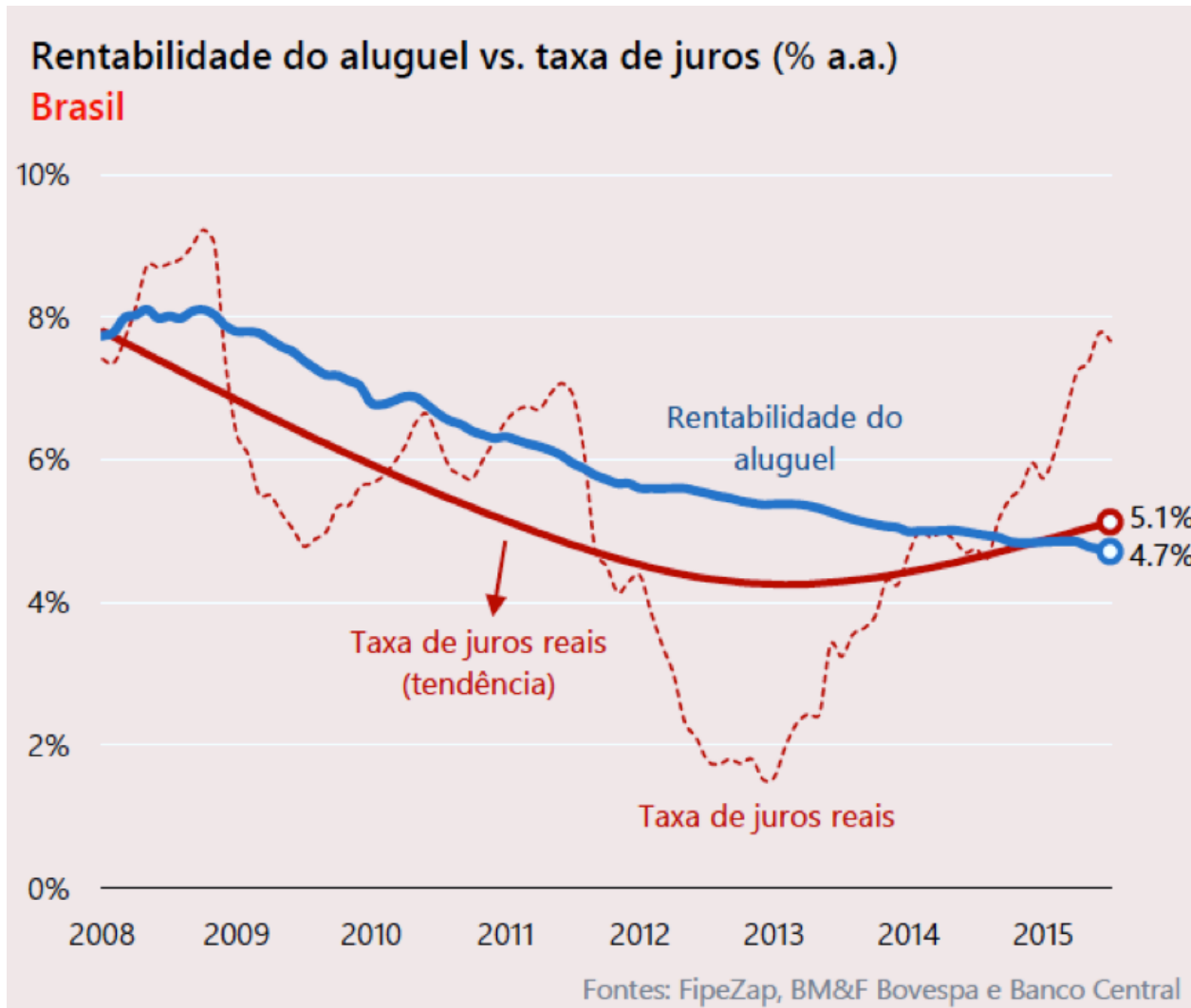
Fontes: FipeZAP. Elaboração Própria

Impacto dos Juros sobre Aluguéis



- O aumento do interesse pelo aluguel coincide justamente com o período de crise no Brasil.
- O cenário de dificuldade e de insegurança quanto ao futuro da economia atrapalha grandes negócios. E isso pode ter afetado diretamente a procura pela compra de imóveis.

Impacto dos Juros sobre Aluguéis



- Duas Curvas
- Juros Efetivo e Tendencial
- Queda na rentabilidade: 2008-2013

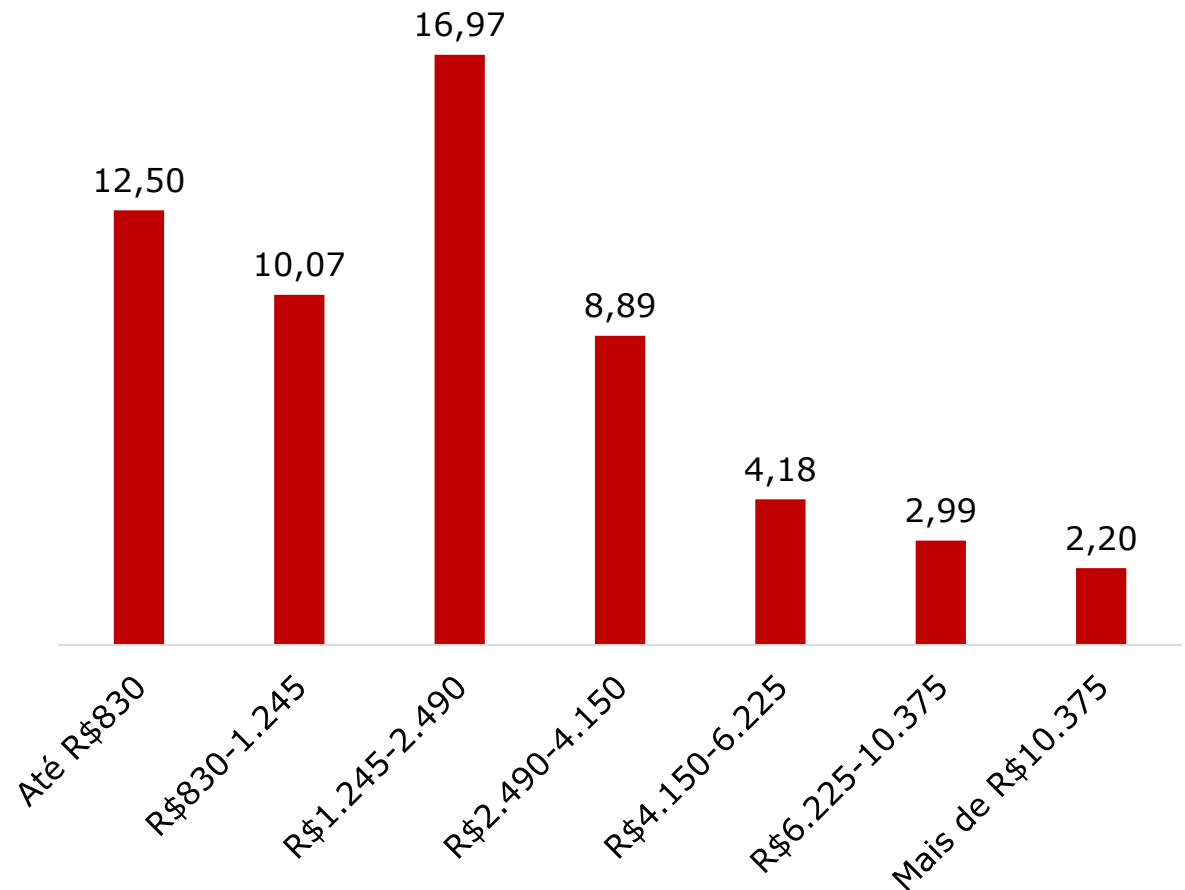
POF – Pesquisa de Orçamentos Familiares

- Pesquisa realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
- Feito pela última vez para o período de 2008-2009
- Questionário foi aplicado em 66 mil residências
- Única série que permite observar o consumo e o rendimento das famílias de maneira desagregada (por tipo de gasto, fonte de renda, escolaridade, etc)
- Encontra-se em andamento a POF 2017/2018, mas seus resultados só devem ir à público em 2019

Características da Família Brasileira em 2009

- Número de Famílias: **57,86** milhões
- Tamanho médio da família (pessoas): **3.30**
- **39%** vivendo com até **R\$1245,00** de renda mensal
- Apenas cerca de **4%** com renda superior à **R\$10.375,00**

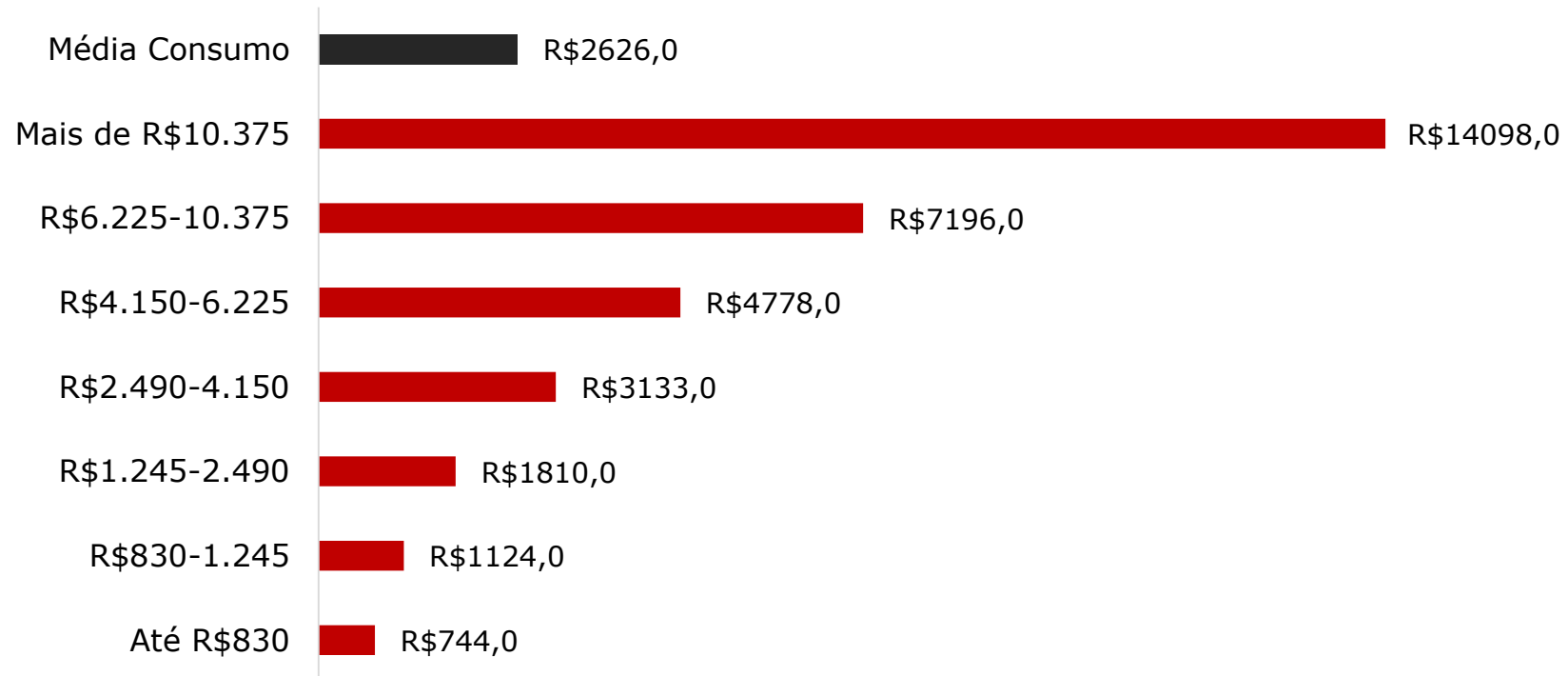
Número de famílias por faixa de renda domiciliar (Milhões)



Fontes: IBGE. Elaboração Própria

Características do Consumo da Família Brasileira

Despesas totais por faixa de renda domiciliar

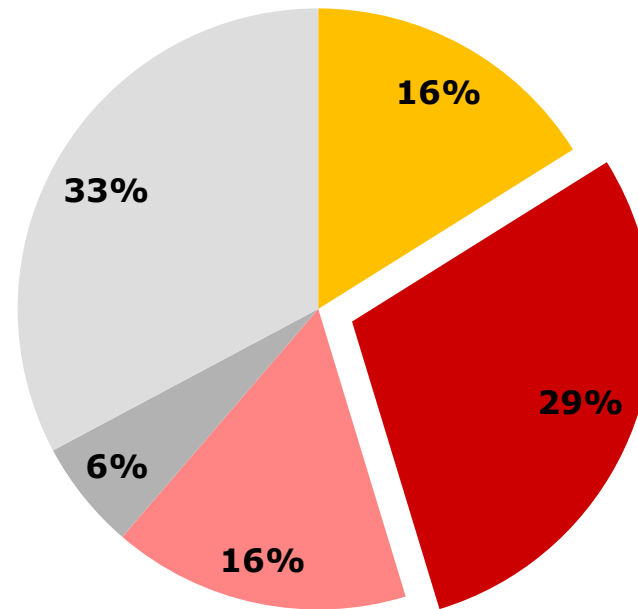


Fontes: IBGE. Elaboração Própria

- Família Brasileira gastava em média **R\$2626,00** o equivalente a **5,6** salários-mínimos da época

Desagregação do Consumo - Geral

Despesas por tipo (% do total de despesas)

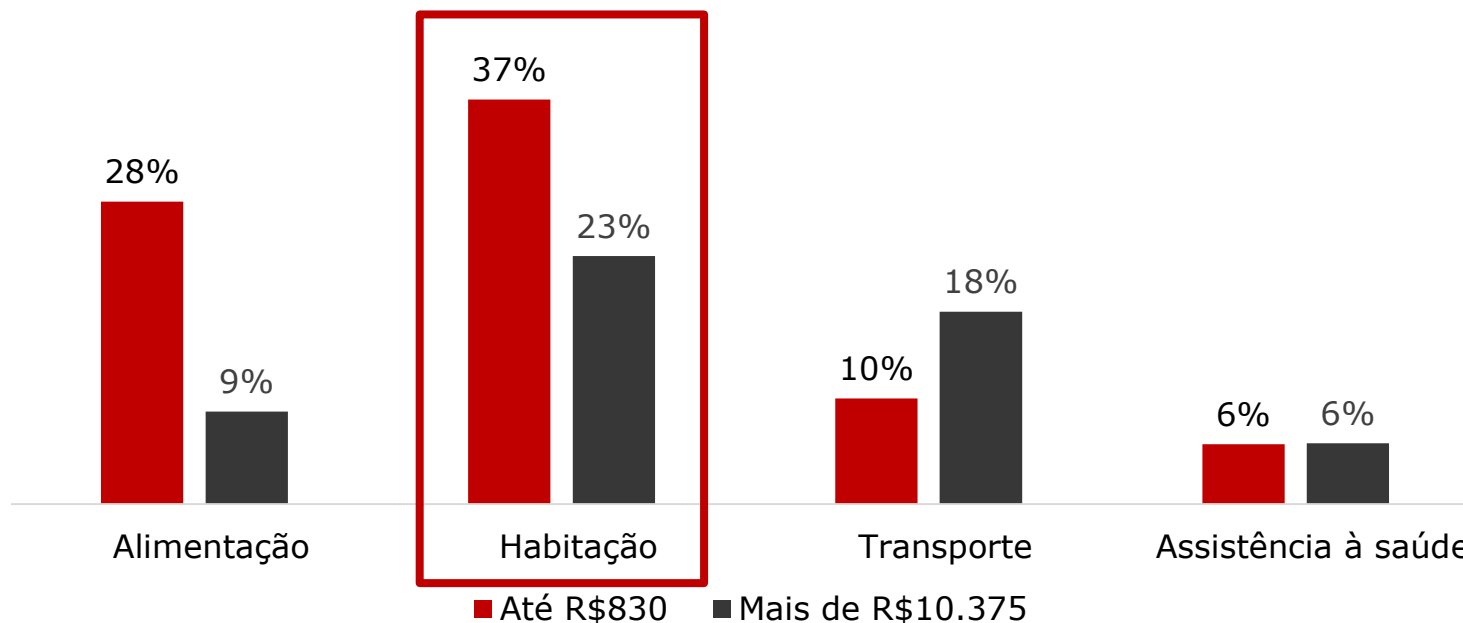


■ Alimentação ■ Habitação ■ Transporte ■ Assistência à saúde ■ Outros Fontes: IBGE. Elaboração Própria

- Das despesas totais, **92,1%** eram correntes, **5,8%** de aumento de ativo e **2,1%** de diminuição do passivo
- O grupo habitação na média responde a **1/3** dos gastos das famílias

Desagregação do Consumo – Por Renda

**Despesas por tipo para diferentes níveis de renda
(% do total de despesas)**

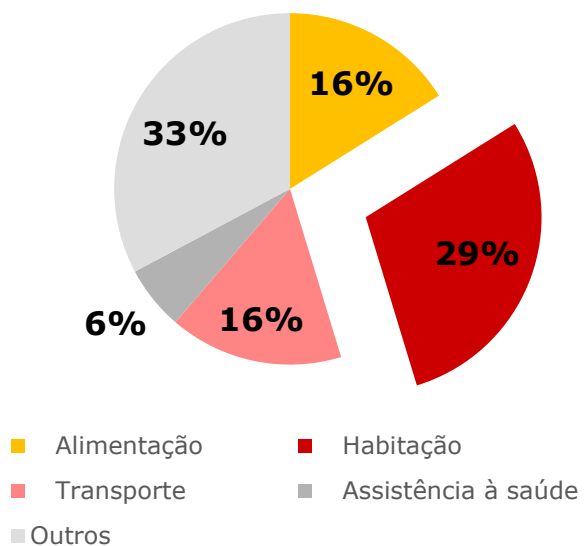


Fontes: IBGE. Elaboração Própria

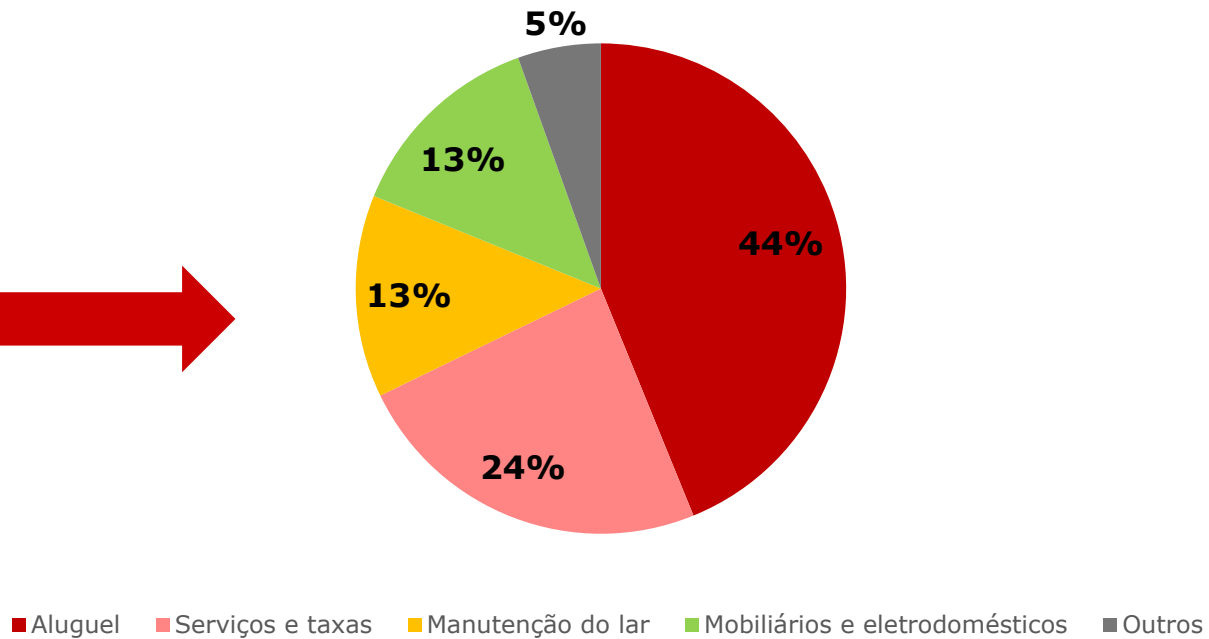
- Quanto maior a renda familiar, menor é o “peso” de itens básicos como moradia e alimentação
- Em outras palavras, esses gastos não crescem na mesma proporção que a renda

Desagregação do Consumo – Dissecando o grupo habitação

**Despesas por tipo
(% do total de despesas)**



**Gastos com Habitação
(Habitação=100%)**

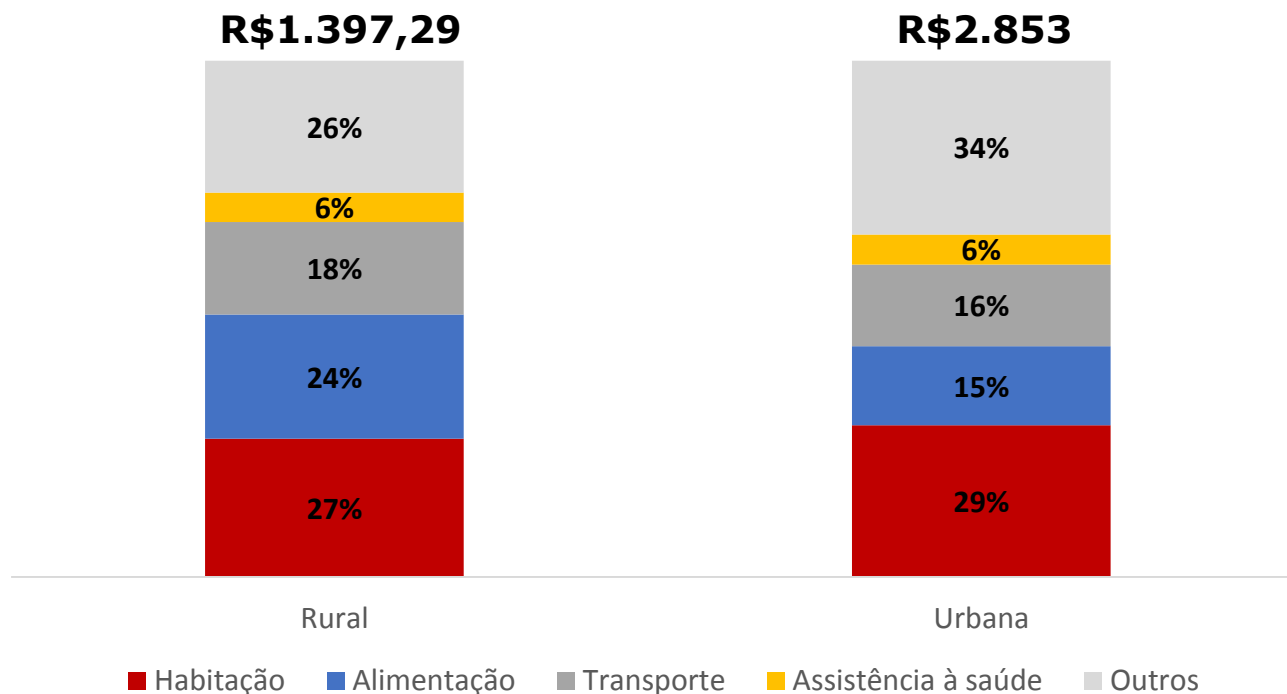


Fontes: IBGE. Elaboração Própria

- Os gastos com aluguel representam quase metade do dispêndio com habitação, **12,8%** de toda a despesa familiar



Despesas por tipo (% do total de despesas)



Fontes: IBGE. Elaboração Própria

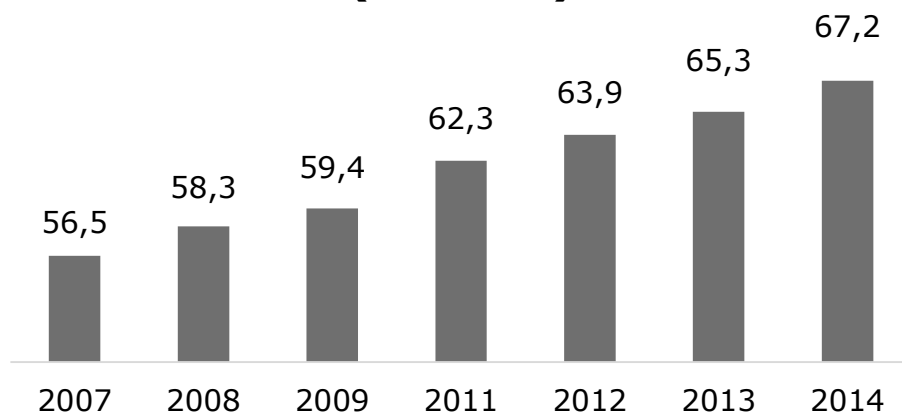
- Em média as despesas familiares nas regiões urbanas são quase o **dobro** do que na rural
- Os gastos com habitação tem maior “peso” nas regiões urbanas

Déficit Habitacional – O que é?

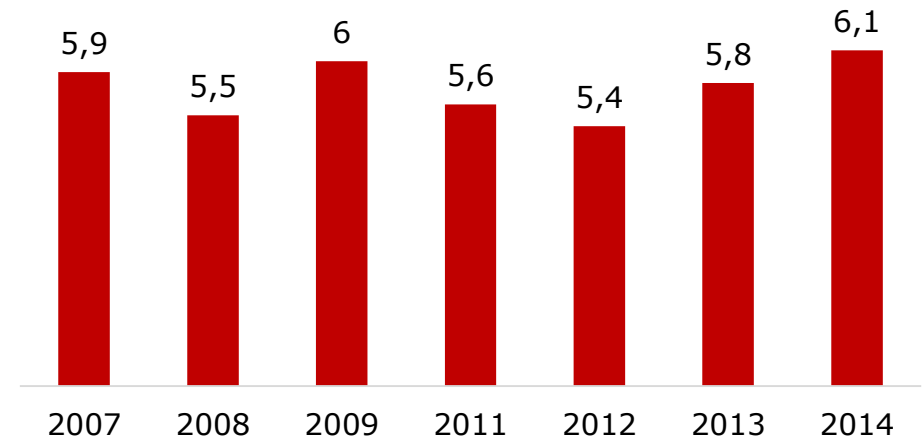
- O déficit habitacional é um número que leva em conta o total de famílias em condições de moradia inadequadas.
- O déficit habitacional pode ser quebrado em **4** componentes:
- **Habitação Precária:** Domicílios improvisados e rústicos
- **Coabitação Familiar:** famílias conviventes (aquelas que residem no mesmo domicílio com pelo menos outra família) com intenção declarada de se mudar
- **Ônus excessivo com aluguel:** peso do valor pago como prestação da locação(V0208) no orçamento domiciliar for superior ou igual a 30% da renda domiciliar
- **Adensamento Excessivo:** Mais de 3 habitantes por cômodo, que sirva, permanentemente, como dormitório

Déficit Habitacional – Caso Brasileiro

Número de Domicílios (Milhões)



Déficit Habitacional (Milhões)

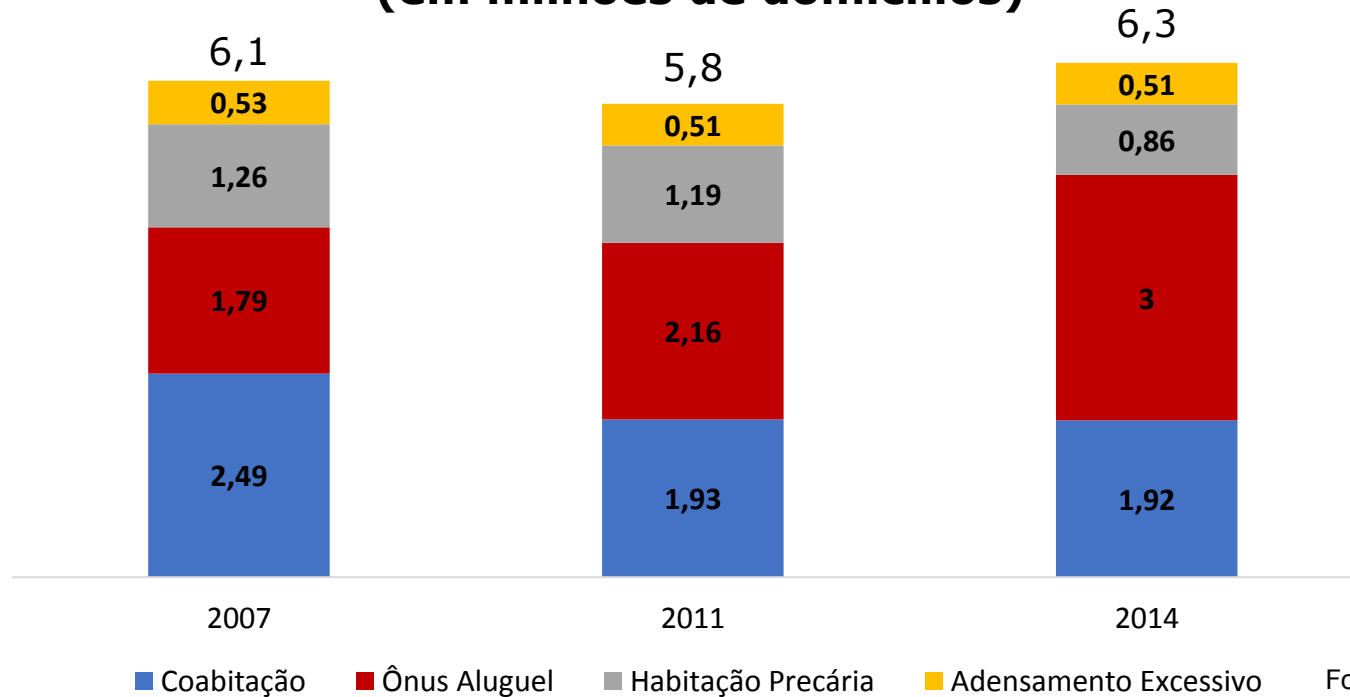


Fontes: IBGE. Elaboração Própria

- Quase **85%** das famílias que figuram no indicador ganham até três salários mínimos
- Em 2007 o déficit relativo era de **10,4%** passando para **9,1%** em 2014

Déficit Habitacional – Peso dos Componentes

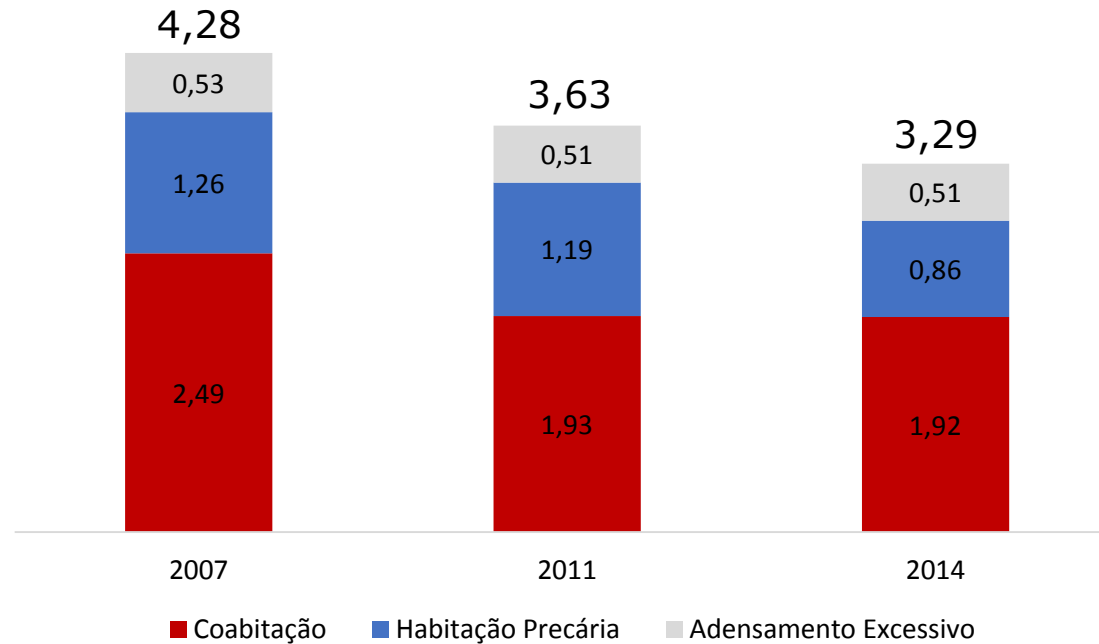
**Déficit habitacional por tipo
(em milhões de domicílios)**



- Quase 85% das famílias que figuram no indicador ganham até três salários mínimos
- Em 2007, o ônus excessivo com aluguel representava 32% do déficit habitacional do país. Em 2014 subiu para 48%

Déficit Habitacional – Peso dos Componentes sem Aluguel

**Déficit habitacional por tipo
(em milhões de domicílios)**



Fontes: IBGE. Elaboração Própria

- Caso desconsiderado o ônus excessivo do aluguel, observa-se uma melhora em todos os componentes do déficit habitacional
- Desde 2009, o programa Minha Casa Minha Vida entregou 17 casas por hora, mais de 4,2 milhões de casas contratadas

- O Déficit Habitacional total manteve-se relativamente estável no período analisado, girando em torno de 5,5 a 6 milhões de moradias
- O componente do Ônus excessivo do aluguel mostrou ser o mais preocupante, crescendo 67% enquanto os demais caíam e sem expectativa de melhoras
- É inegável o impacto positivo que o programa Minha Casa Minha Vida teve sobre o déficit habitacional, mas o mesmo começou a desacelerar já em 2015
- A redução de programas sociais combinados com a crise econômica trazem juntos a expectativa de piora da situação do Déficit Habitacional Brasileiro

