

Nota informativa



Consolidação Fiscal melhora condições para compra da casa própria

segunda-feira, 8 de março de 2021

RESUMO

- A consolidação fiscal tem ampliado o acesso à casa própria pelos brasileiros, ao contribuir com valores menores das parcelas. O menor custo mensal é fruto da queda consistente da taxa de juros, resultado de um ambiente favorável e maior confiança dos agentes econômicos.
- O processo de consolidação fiscal iniciada em 2016, com o teto de gastos públicos, fortalecido com a reforma da previdência e aprofundado com outras medidas estruturais em discussão no Congresso Nacional (marcos legais setoriais, Lei de Falências, administrativa, tributária etc.) têm permitido a redução e manutenção nos menores patamares dos juros futuros.
- Juros reais mais baixos têm gerado custo financeiro menor para famílias brasileiras, permitindo, além do acesso à casa própria com menor comprometimento da renda mensal, a presença de maior prazo médio dos financiamentos.
- Para o financiamento de uma residência de valor mediano, as condições atuais – menores juros e maior prazo – reduzem a prestação em 25% quando comparado com as condições presentes no final de 2015 (anterior a consolidação fiscal).
- Ou seja, a família brasileira que gasta 14,3 SMs por ano para pagar sua moradia, economizará quase R\$ 4 mil todo ano devido aos resultados positivos da consolidação fiscal.
- A continuidade do processo de consolidação fiscal é condição necessária para o crescimento sustentável da economia que permitirá a geração de mais empregos, renda e bem estar às famílias brasileiras.

1. Introdução

A consolidação fiscal, ao contribuir com a geração de um ambiente econômico adequado e maior confiança dos agentes econômicos, permite maior nível de acesso à casa própria por parte das famílias brasileiras. Essa constatação é corroborada pelo dinamismo com que o mercado imobiliário tem demonstrado nos últimos trimestres, que pode ser explicado em grande parte pelas melhores condições da economia brasileira proporcionadas pelo esforço de ajuste fiscal em curso.

Desde o arcabouço fiscal adotado em 2016, com o teto de gastos públicos, fortalecido pela reforma da previdência e agora reforçado com as reformas estruturais em curso (marcos legais de setores específicos, Lei de Falências, administrativa, tributária etc), percebe-se importante redução e manutenção de baixos níveis de juros na economia brasileira, fator primordial para proporcionar um ambiente econômico mais favorável, em especial ao setor imobiliário. A redução ocorre nas taxas futuras de juros e se desdobra, mesmo em magnitudes distintas, nas



demais taxas de empréstimos e financiamentos do sistema financeiro nacional; inclusive, naqueles destinados à aquisição da casa própria pelos brasileiros, seja com recursos livres ou recursos direcionados ao setor habitacional, como é o caso do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) e do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).

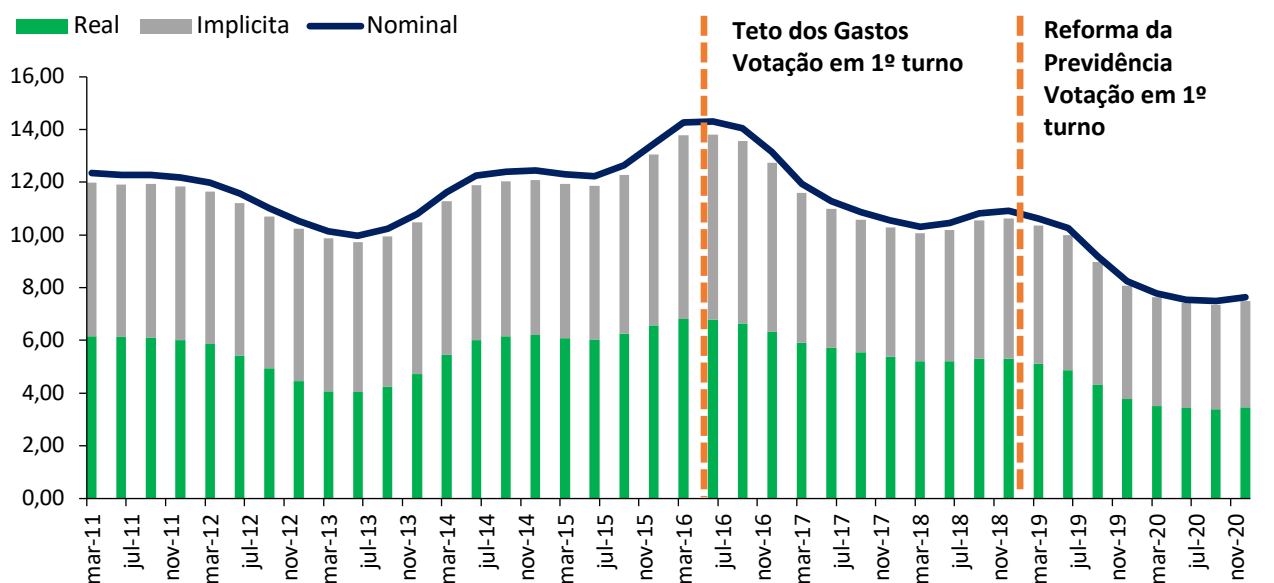
Mesmo com recente necessidade de gastos governamentais extraordinários para fazer frente às emergências na pandemia do coronavírus, os juros longos se mantiveram próximos aos menores patamares históricos devido à confiança dos agentes na consolidação fiscal em curso, em especial por meio do andamento das reformas já implementadas, assim como daquelas ainda em discussão e outras que ainda estão em elaboração, e que visam melhorar o ambiente de negócios no País e aumentar a produtividade da economia brasileira.

O ambiente econômico tem impactado de forma muito positiva a confiança de empresários e consumidores. Enquanto as famílias veem o sonho da casa própria mais próximo, devido às condições mais favoráveis, os empresários mais otimistas com seus negócios aumentam os investimentos, gerando mais empregos e renda.

2. Juros de curto e longo prazos baixos

A consolidação fiscal garante a estabilidade monetária, mantendo a inflação ancorada e próxima à meta. Dessa forma, diferentemente de períodos anteriores em que ocorreu a queda dos juros sem a redução da inflação implícita, desde 2016, observa-se a tendência de queda das taxas de juros longas com a diminuição da taxa de inflação esperada para os próximos 10 anos. A Figura 1 mostra que a taxa de juros de 10 anos alcançou o seu menor patamar histórico, graças a redução dos juros reais e da inflação esperada. Dessa forma, o processo de reequilíbrio fiscal iniciado em 2016 e intensificado com reformas estruturais desde 2019 tem proporcionado efeitos permanentes na estrutura a termo da taxa de juros.

Figura 1 – Taxa de juros de 10 anos (% acumulada em 12 meses)



Fonte: BCB

Ademais, ao proporcionar redução dessa taxa de juros de 10 anos, observa-se também a queda dos juros dos financiamentos imobiliários, dada a forte associação entre essas duas taxas.

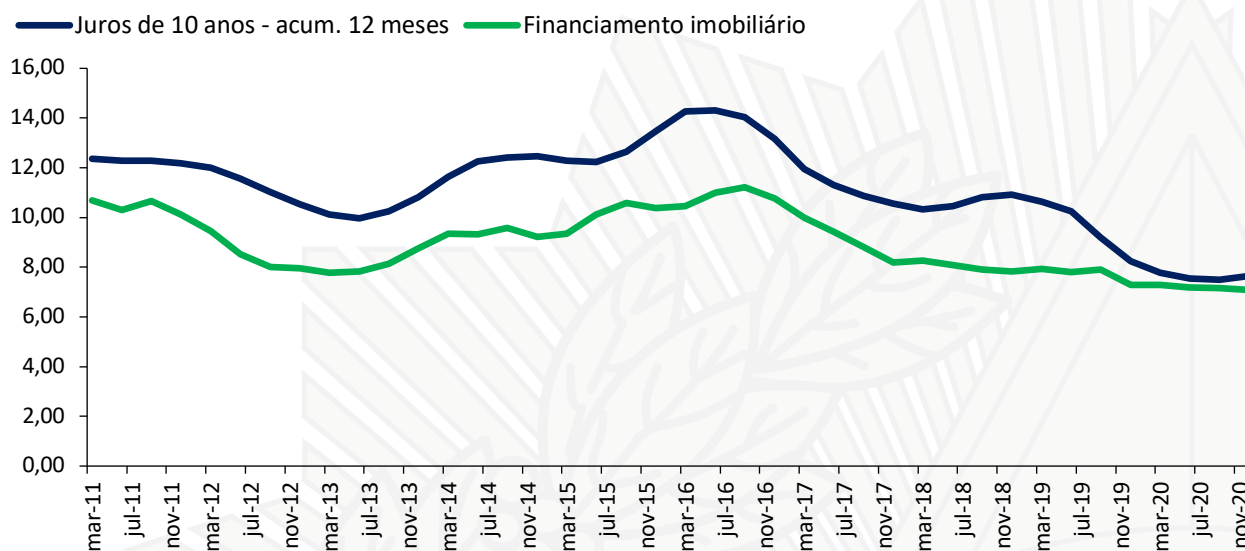


Portanto, nesse contexto de juros mais baixos, pode-se obter custo financeiro menor e condições de prazos melhores, facilitando, assim, o acesso de muitas famílias brasileiras à casa própria. Prestações com valores mais acessíveis beneficiam especialmente as famílias de mais baixa renda, antes com maior dificuldade de acesso a esse mercado ou mesmo de manter o compromisso assumido diante de maior comprometimento de sua renda.

3. Juros e créditos imobiliários

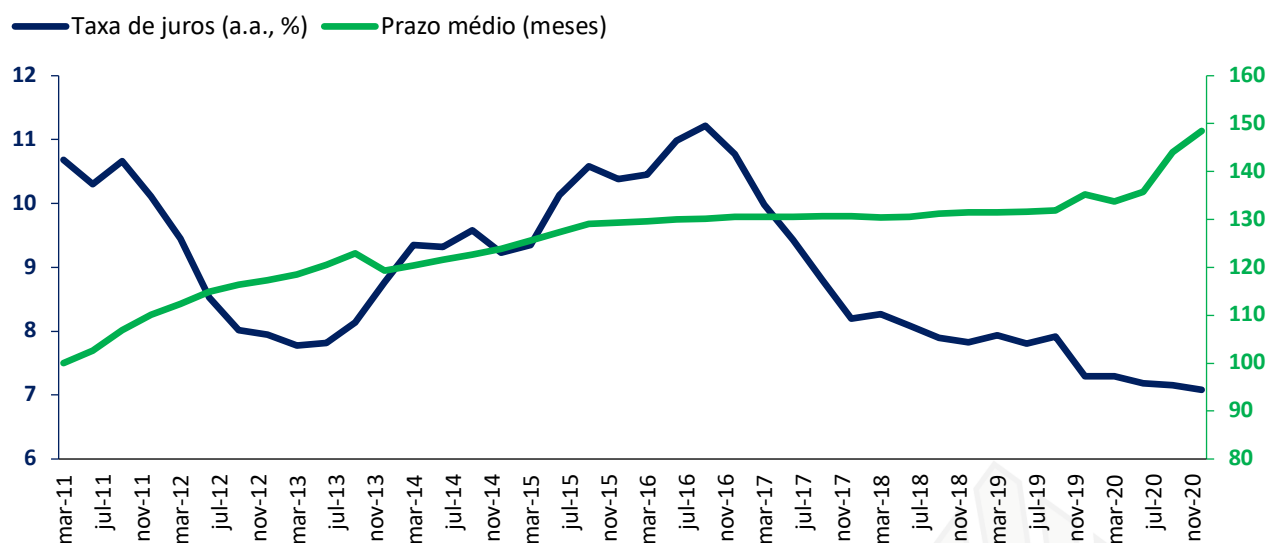
As taxas de financiamento imobiliário acompanharam a redução das taxas de juros futuros de 10 anos (Figura 2). Portanto, esse movimento segue a trajetória de redução geral dos juros na economia brasileira desde 2016, com certa intensificação a partir de 2019. Uma característica interessante é o fato dessa queda estender-se para as taxas de mais longo prazo, permitindo maior confiança e ambiente favorável para investimentos de longo prazo, como, por exemplo, a aquisição da casa própria.

Figura 2 – Comportamento das taxas de juros de 10 ano e de financiamento imobiliário (%)



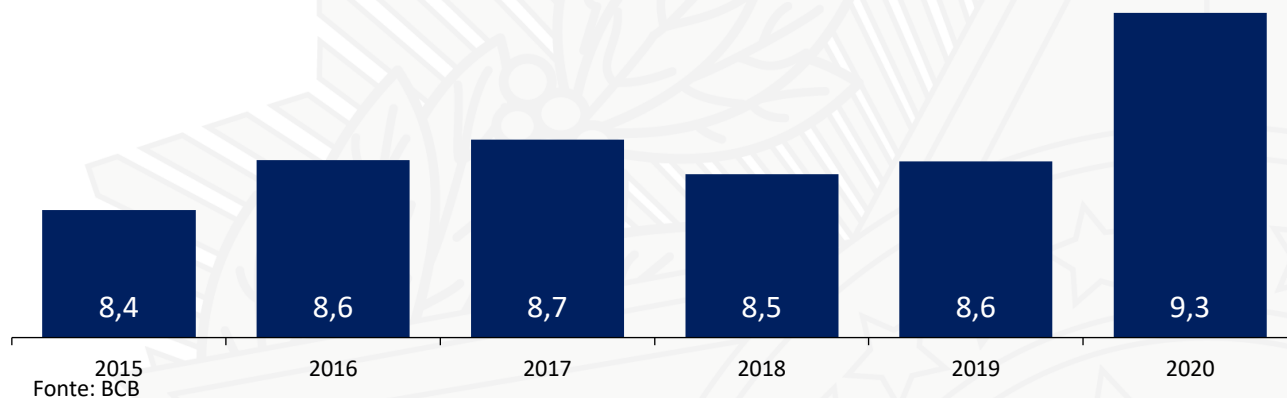
Fonte: BCB

A Figura 3 compara a série histórica do crédito imobiliário no Brasil e revela uma melhora, não apenas das condições em termos de taxas de juros mais baixas, mas também dos prazos mais alongados do saldo dessas operações. A título de exemplo, a taxa média de juros dos financiamentos era da ordem de 10,4% a.a., em meados de 2015, e passou para cerca de 7,1% a.a., em média, ao final de 2020. Já o prazo médio dos financiamentos do saldo que era próximo de 130 meses, em 2015, passou a quase 150 meses em 2020. Com isso, em média, as famílias brasileiras verificaram seu nível de endividamento com a aquisição da casa própria passar de 20,7%, em 2015, para 20,4%, em 2020. O comprometimento médio da renda das famílias com crédito habitacional ficou em torno de 2,7% em 2020.

**Figura 3 – Crédito imobiliário – prazos e juros**

Fonte: BCB

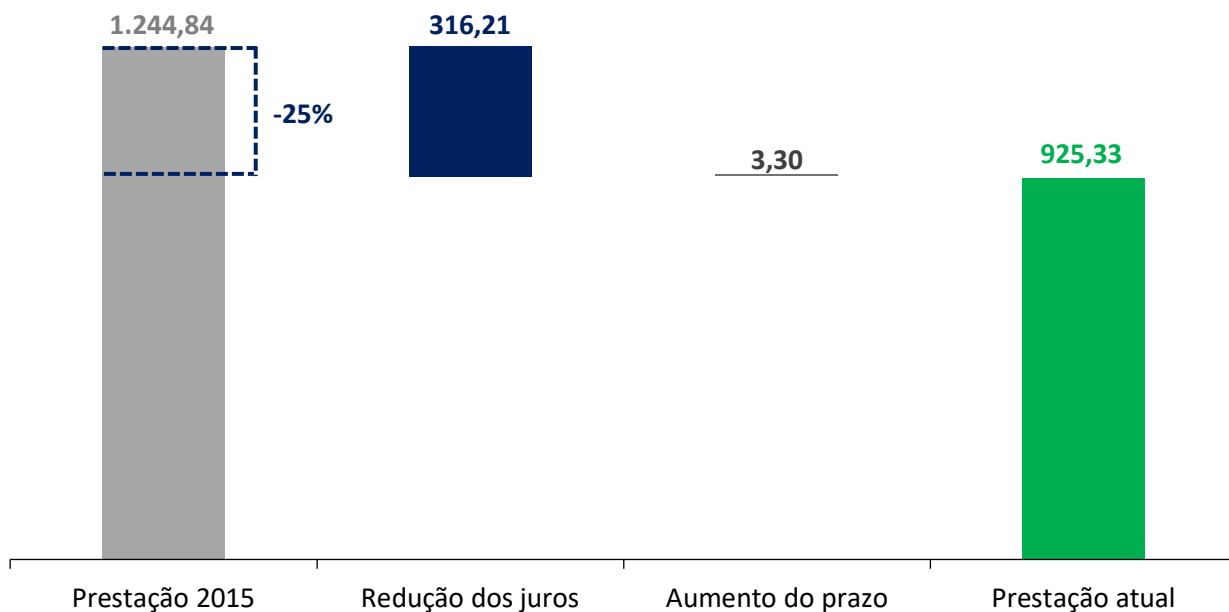
Além disso, as condições de taxas de juros e de prazos mais favoráveis também se refletiram na expansão da aquisição de imóveis pelas famílias brasileiras. Conforme observado na Figura 4, o volume de crédito para unidades habitacionais financiadas no Brasil passou de 8,4% do PIB, em 2015, para 9,3% do PIB, em 2020. A quantidade de imóveis financiados passou de 330 mil, em 2015, para quase 400 mil, em 2020, com recursos da Caderneta de Poupança - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE). Nos financiamentos do FGTS, as unidades mantiveram-se acima de 420 mil no período.

Figura 4 – Crédito imobiliário (em % do PIB)

Para ilustrar o ganho social do atual processo, segundo os dados do Banco Central do Brasil, considere o valor mediano de um financiamento imobiliário em outubro de 2020, da ordem de R\$ 169 mil. Com a taxa média vigente em 2015 e com o prazo médio disponível, o financiamento desse imóvel resultaria em prestação da ordem de R\$ 1.245. Se esse mesmo imóvel fosse financiado nas condições atuais, com juros mais baixos e prazos mais dilatados, o custo financeiro seria reduzido, resultando em prestação menor, estimada em R\$ 925, ou seja, uma redução de cerca de 25% ou de R\$ 319 no valor da prestação.

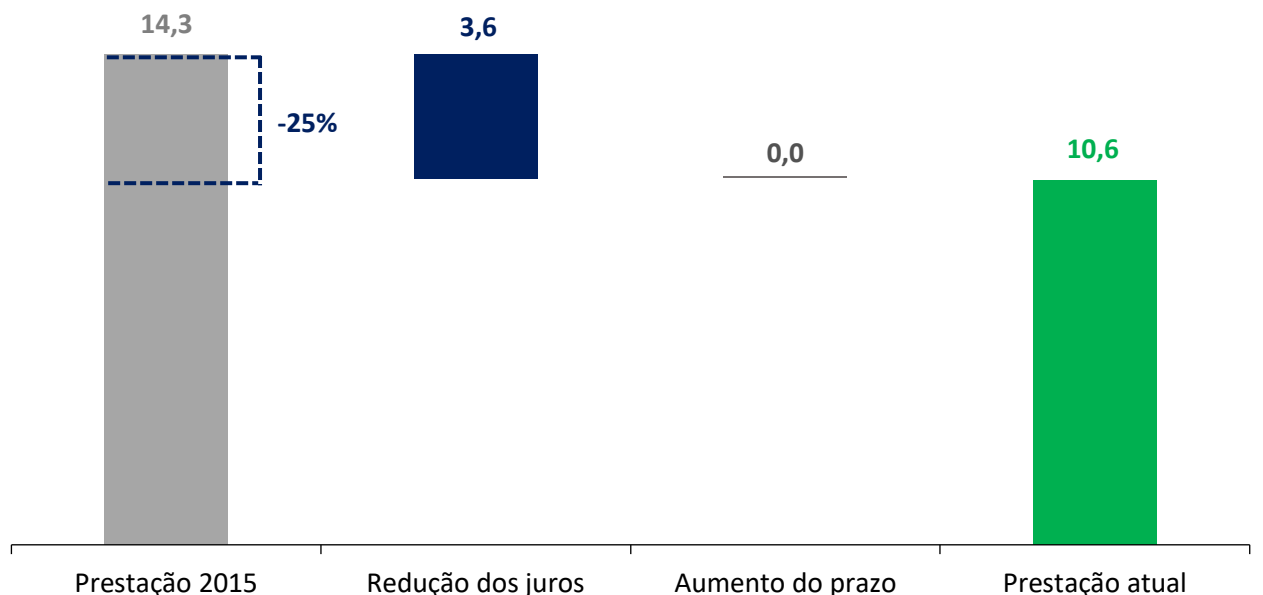


Figura 5 – Exemplo de custo mensal para aquisição de um imóvel – Custo mensal para aquisição de um imóvel de preço mediano (R\$ 169 mil)



Considerando-se um ano de pagamento desse financiamento, o custo da prestação, que seria equivalente a 14,3 salários mínimos, passaria a ser equivalente a 10,6 salários mínimos. Representando, assim, economia anual de 3,7 salários mínimos para cada família.

Figura 7 – Custo anual em salário mínimo – Custo anual em SMS para aquisição de imóvel (R\$ 169 mil)



Por fim, vale destacar que a expansão do crédito imobiliário nos últimos anos beneficia toda a sociedade, principalmente as famílias de mais baixa renda. A democratização do crédito imobiliário pode ser observada no forte crescimento dos financiamentos das casas com recursos do FGTS e em consórcios imobiliários. Os números comprovam: nos nove primeiros meses de 2020 (em comparação a igual período de 2019), as vendas de imóveis no Brasil subiram 8,4%,



aponta a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). Em 2020, o valor do saldo total de financiamento imobiliário alcançou o maior valor histórico que é de R\$ 700 bilhões, ou seja, quase 1 p.p. do PIB acima do percentual de 2015 (Figura 4), período anterior à consolidação fiscal.

4. Conclusão

A presente Nota Informativa discutiu a importância da consolidação fiscal ao contribuir para um melhor ambiente de negócios. Em especial, destacou-se a maior confiança dos agentes econômicos e o melhor ambiente para ampliação da oferta de imóveis e do acesso à casa própria. Bons frutos já decorrem do arcabouço fiscal adotado em 2016, com o teto de gastos públicos, que reforçado pelas reformas estruturais em curso (previdência, marcos legais de setores específicos, Lei de Falências, administrativa, tributária etc.) têm gerado importante redução juros na economia brasileira. Esses juros mais baixos, por sua vez, têm gerado custo financeiro menor para as famílias brasileiras, permitindo mais acesso a bens e serviços, e em especial, à casa própria. O ambiente de confiança tem aumentado o prazo médio dos financiamentos e reduzido o custo financeiro, permitindo menor comprometimento da renda mensal das famílias, o que favorece de forma mais significativa as famílias de menor renda.

Pode-se salientar, desta maneira, que a ausência da consolidação fiscal comprometeria os ganhos obtidos e reverteria a tendência de longo prazo de condução do país a uma trajetória de crescimento mais sustentável. Desta forma, torna-se imperiosa a necessidade de não se desviar do firme propósito de continuar a consolidação fiscal e as reformas econômicas estruturais, uma vez que tais ações têm se refletido na melhora do bem estar das famílias brasileiras, em especial no maior acesso à casa própria das famílias de menor renda.