

Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados (IVG-R)



**Seminário de Metodologia
do IBGE
2018**

**Departamento de Monitoramento do Sistema Financeiro
Divisão de Monitoramento do Risco Sistemico**

Contextualização

Índice de Valor de Garantias Reais (IVG-R)

- Estudos sobre causas das crises: FMI – BIS – ECB
- *Early Warning Systems*
 - Levantamento de indicadores
 - Crise 2007/2008
 - EWI: Valor dos preços dos imóveis
- Políticas para mitigação de riscos à estabilidade financeira



Contextualização

Índice de Valor de Garantias Reais (IVG-R)

- Histórico
 - Mercado de crédito imobiliário com representatividade crescente (6,7% do PIB em janeiro/2013)
 - Implicações na estabilidade financeira (bolha especulativa)
 - Poucos indicadores divulgados para o Brasil
 - Séries atuais com histórico curto (Fipe Zap, dez/2010)
- Proposta: IVG-R
 - Índice de variação nos preços de imóveis residenciais com base nos dados de financiamentos imobiliários informados ao SCR
 - Lançamento em 2013, com Box no REF de março/2013
 - IVG-R calculado retroativamente desde março/2001

FONTE DOS DADOS

Sistema de Informações de Crédito do Banco Central SCR

- O Sistema de Informações de Crédito do Banco Central – SCR: registro e consulta de informações
 - operações de crédito
 - avais e fianças prestados
 - limites de crédito
- De instituições financeiras → pessoas físicas e jurídicas no país
- Total das operações dos clientes com responsabilidade total igual ou superior
- R\$ 50.000,00
 - → R\$ 20.000,00
 - → R\$ 5.000,00
 - → R\$ 1.000,00
 - → R\$ 200,00

FONTE DOS DADOS

Sistema de Informações de Crédito do Banco Central SCR

- SCR
 - instrumento de supervisão bancária
 - acompanhar as carteiras de crédito das instituições financeiras
 - objetivo
 - estabilidade do Sistema Financeiro Nacional
 - prevenção de crises
 - Coleta de informações iniciada em maio de 2002

- LOAN-TO-VALUE (LTV)
 - medida de risco de crédito
 - taxa de avaliação de risco de crédito
 - quociente do valor de um empréstimo sobre o valor de um ativo adquirido

Conceito

Índice de Valor de Garantias Reais (IVG-R)

O Índice de Valor de Garantias Reais (IVG-R)

- ▶ Tendência de preço de longo prazo dos valores de imóveis residenciais no Brasil
- ▶ Sistema de Informações de Crédito (SCR) do Banco Central do Brasil.
- ▶ valores de avaliação dos imóveis
 - garantia a financiamentos imobiliários residenciais
 - para pessoas físicas nas modalidades
 - alienação fiduciária
 - hipoteca residencial

Conceito

Índice de Valor de Garantias Reais (IVG-R)

O cálculo é realizado considerando as mesmas regiões metropolitanas usadas no cálculo do IPCA pelo IBGE

11 regiões - até dezembro de 2013:

- Belém
- Belo Horizonte
- Brasília
- Curitiba
- Fortaleza
- Goiânia
- Porto Alegre
- Recife
- Rio de Janeiro
- Salvador
- São Paulo

13 regiões - a partir de janeiro de 2014:

- Campo Grande
- Vitória

(conforme NT/IBGE 03/2013)

Conceito

Índice de Valor de Garantias Reais (IVG-R)

- Região metropolitana
 - subdividida em áreas geográficas compostas por municípios adjacentes
- Mediana dos valores de avaliação dos imóveis em uma janela móvel: 3 meses
 - para um dado mês do IVG-R
 - considerados financiamentos contratados
 - naquele mês e
 - nos dois anteriores
- Índice Nacional
 - Tendência de longo prazo das medianas de cada área
 - Filtro HP (Hodrick-Prescott) para as medianas de cada área
 - ponderação das variações mensais das tendências
 - → pelo número de domicílios: Censo IBGE de 2010

Conceito

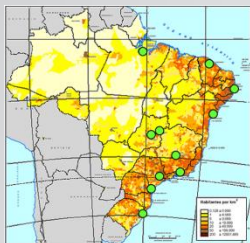
Índice de Valor de Garantias Reais (IVG-R)

- 2 séries distintas:
 - uma com 11 regiões metropolitanas, indo de 2001 a 2014,
 - outra com 13 regiões, indo de 2004 até hoje.
- O índice nacional é o encadeamento
 - primeira série até dezembro de 2013,
 - segunda a partir de janeiro de 2014 (considerando mar/2001 = 100)
- Obs:
 - há um filtro de dados
 - Financiamentos
 - valor contratado \geq 1 salário mínimo anual
 - 1 salário mínimo anual = 13,3 vezes o salário mínimo mensal vigente no ano

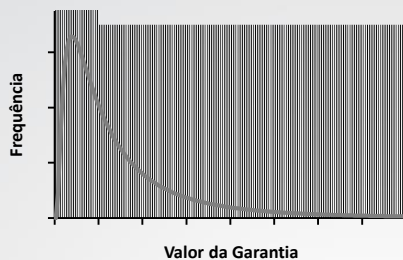
Índice de Valor de Garantias Reais (IVG-R)

Metodologia Atual

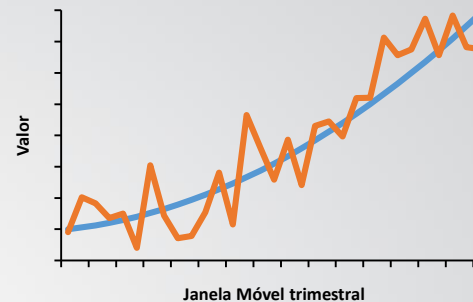
① As garantias de financiamentos imobiliários do SCR são separadas por conjuntos de municípios em 13 regiões metropolitanas distintas



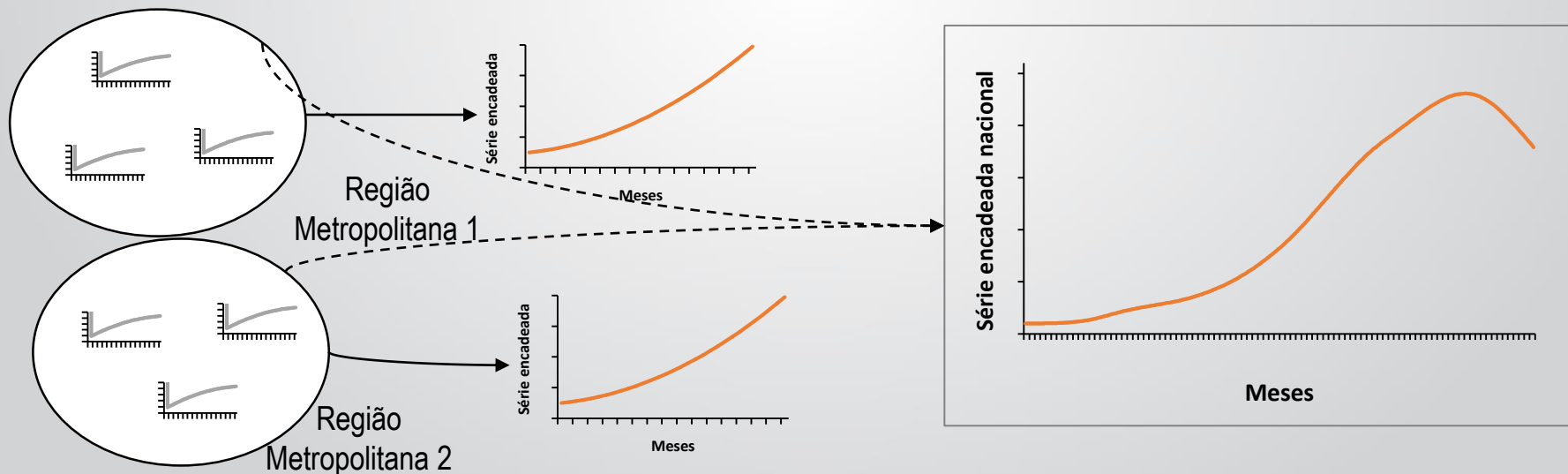
② Para cada janela móvel trimestral, tomam-se as medianas das garantias



③ A série das medianas mensais são suavizadas por um filtro HP e partir da série suavizada são calculadas variações mensais



④ As variações são ponderadas dentro de cada região metropolitana e em nível nacional e são encadeadas para se chegar a um número índice. Os pesos utilizados são a quantidade de domicílios do Censo IBGE de 2010

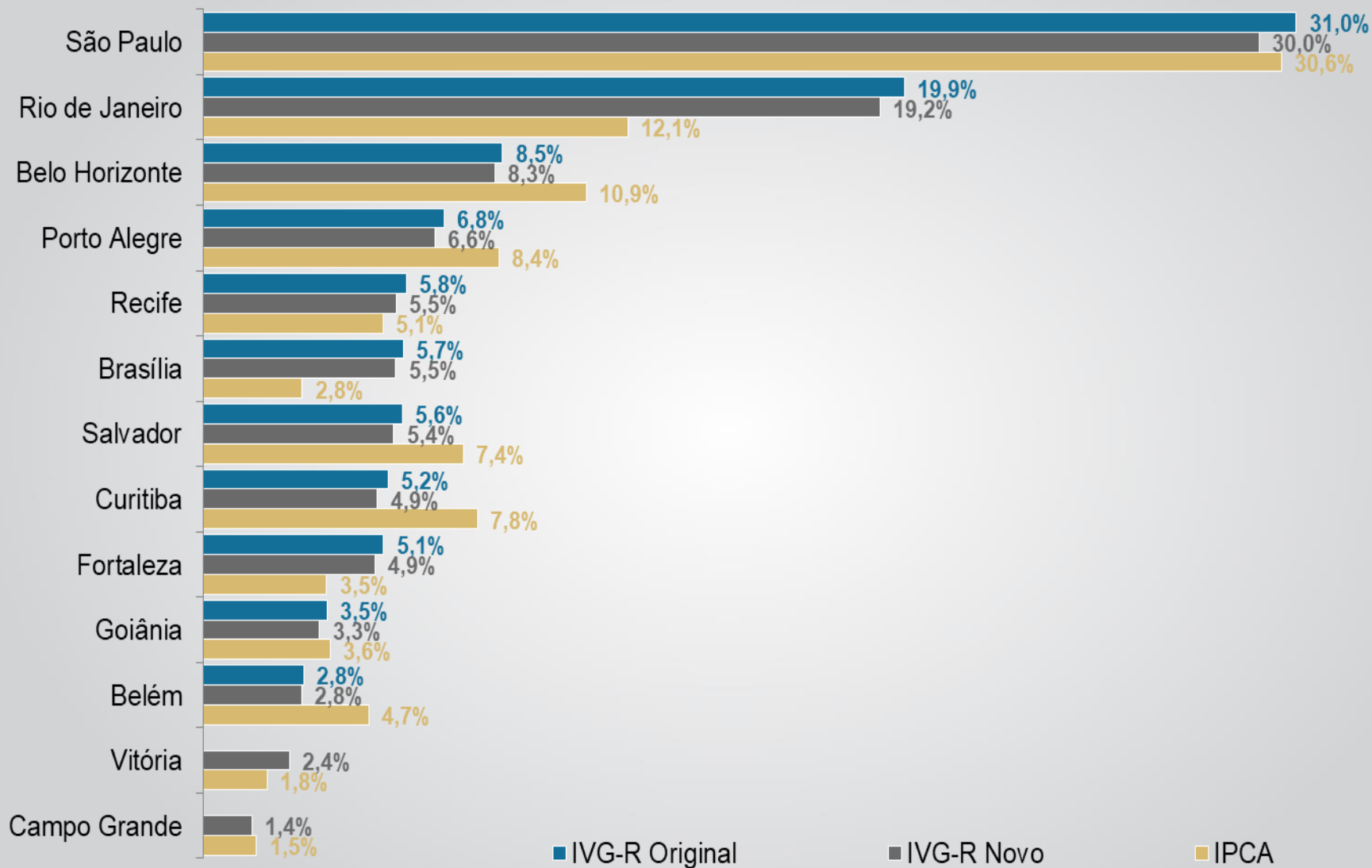


Convenções Contábeis, Período Base e Ajuste Sazonal

- Abarcadas as operações
 - reportadas pela 1ª vez ao SCR na carteira da instituição financeira
 - até 5 meses após o mês de contratação.
 - Exemplo:
 - uma operação contratada em janeiro pode ser liberada e formalizada apenas na contabilidade de junho da instituição financeira (5 meses após). Neste caso, consideramos a operação em janeiro.
- Período base = março de 2001
- Não são realizados ajustes sazonais

Índice de Valor de Garantias Reais (IVG-R)

Pesos das Regiões Metropolitanas

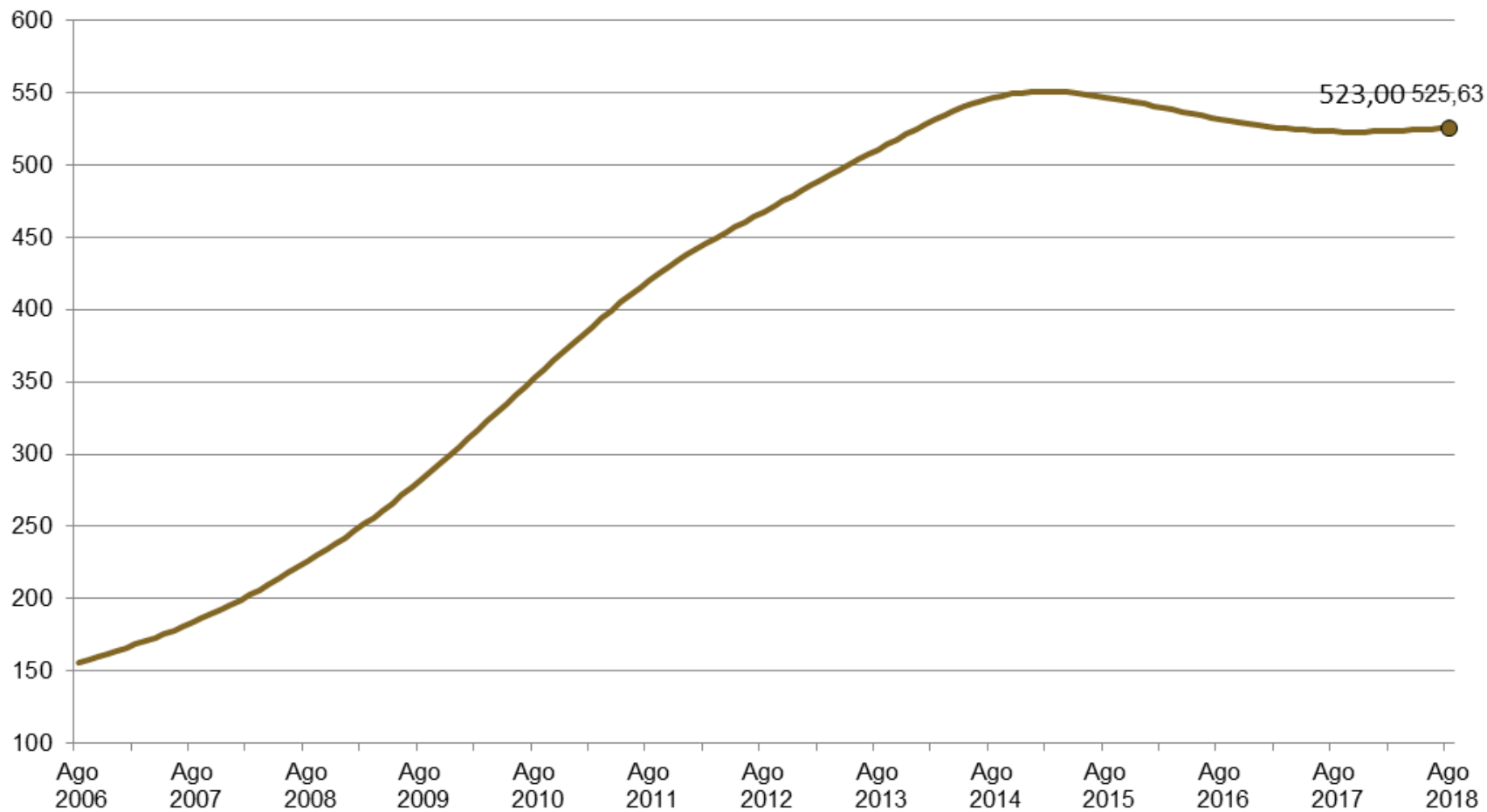


Mediana dos Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados (MVG-R) Conceitos

- A Mediana dos Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados (MVG-R) □ série temporal complementar ao IVG-R.
- Calculada a partir dos valores de avaliação dos imóveis dados em garantia
 - financiamentos imobiliários residenciais para pessoas físicas nas modalidades:
 - alienação fiduciária
 - hipoteca residencial
- Mesma base de dados para o cálculo do IVG-R □ a mediana dos valores de avaliação dos imóveis em uma janela móvel de três meses
- A abrangência nacional - valor é expresso em reais
- Considera como filtro de dados apenas financiamentos com valor contratado superior a um salário mínimo anual (13,3 x salário mínimo mensal vigente no ano)
- Tempestividade: 90 dias corridos após o término do mês de referência

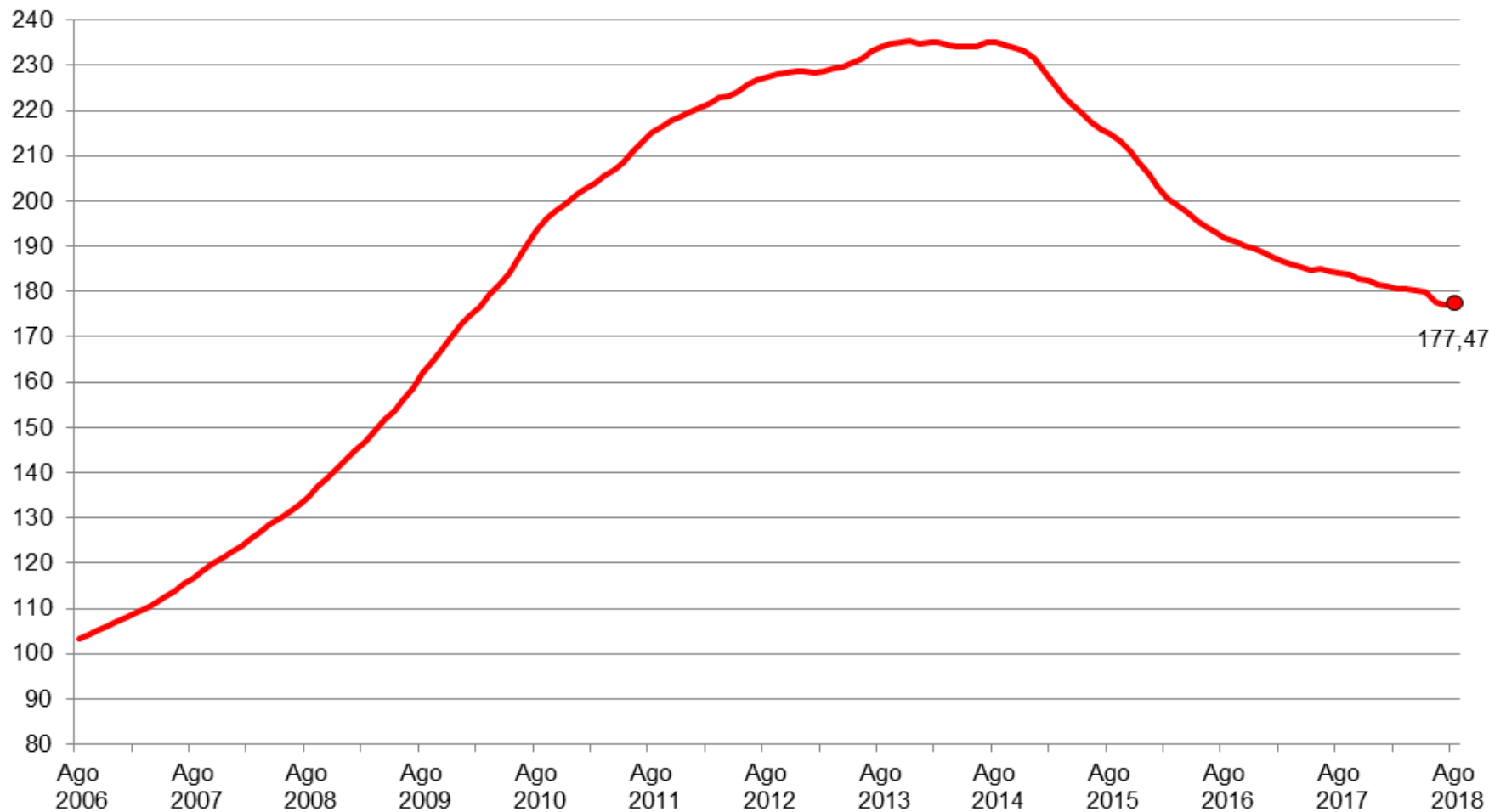
Índice de Valor de Garantias Reais (IVG-R) Nominal

IVG-R Nível Nominal (jan/2003 = 100)



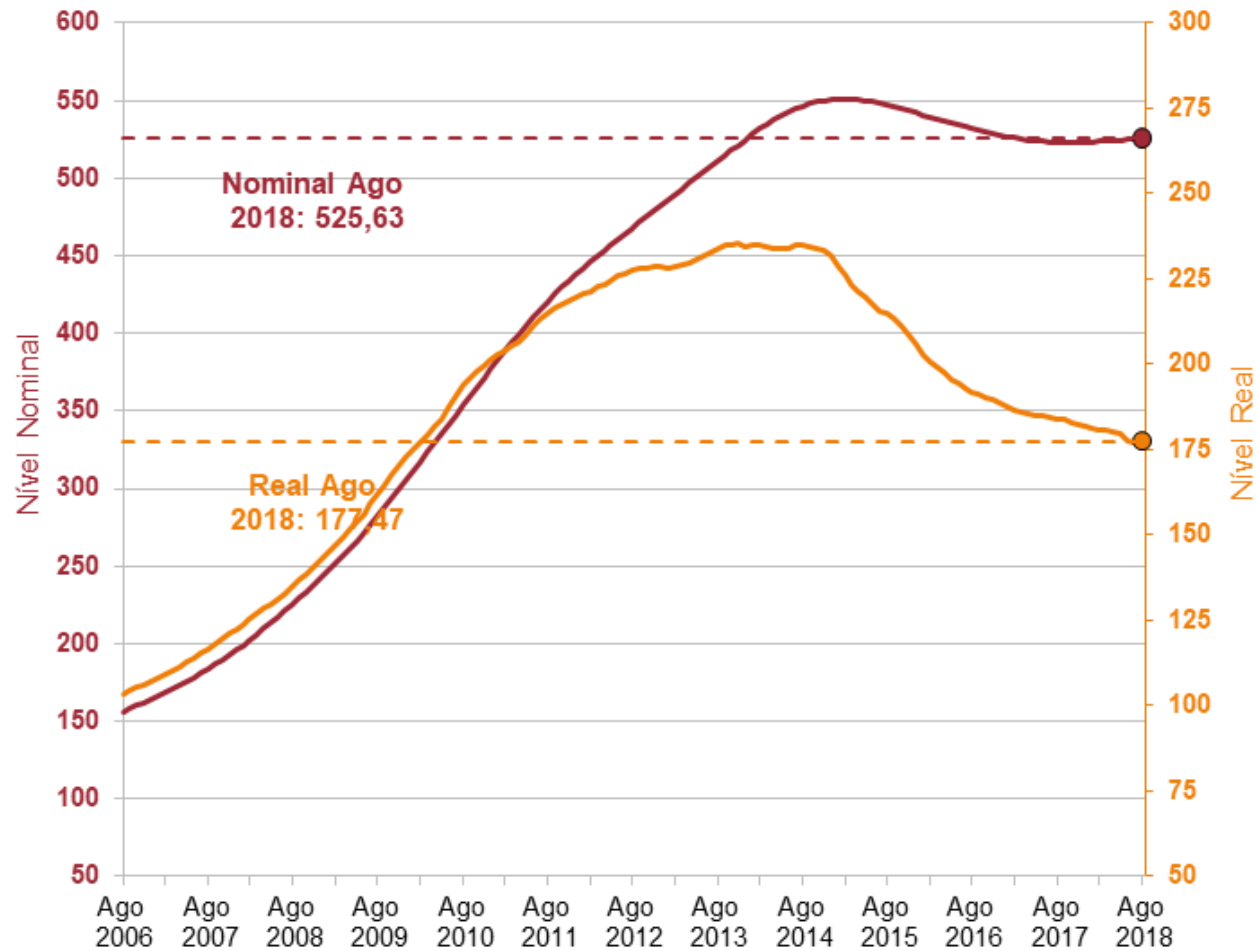
Índice de Valor de Garantias Reais (IVG-R) Real

IVG-R Nível Real (jan/2001 = 100)



Índice de Valor de Garantias Reais (IVG-R) Nominal x Real

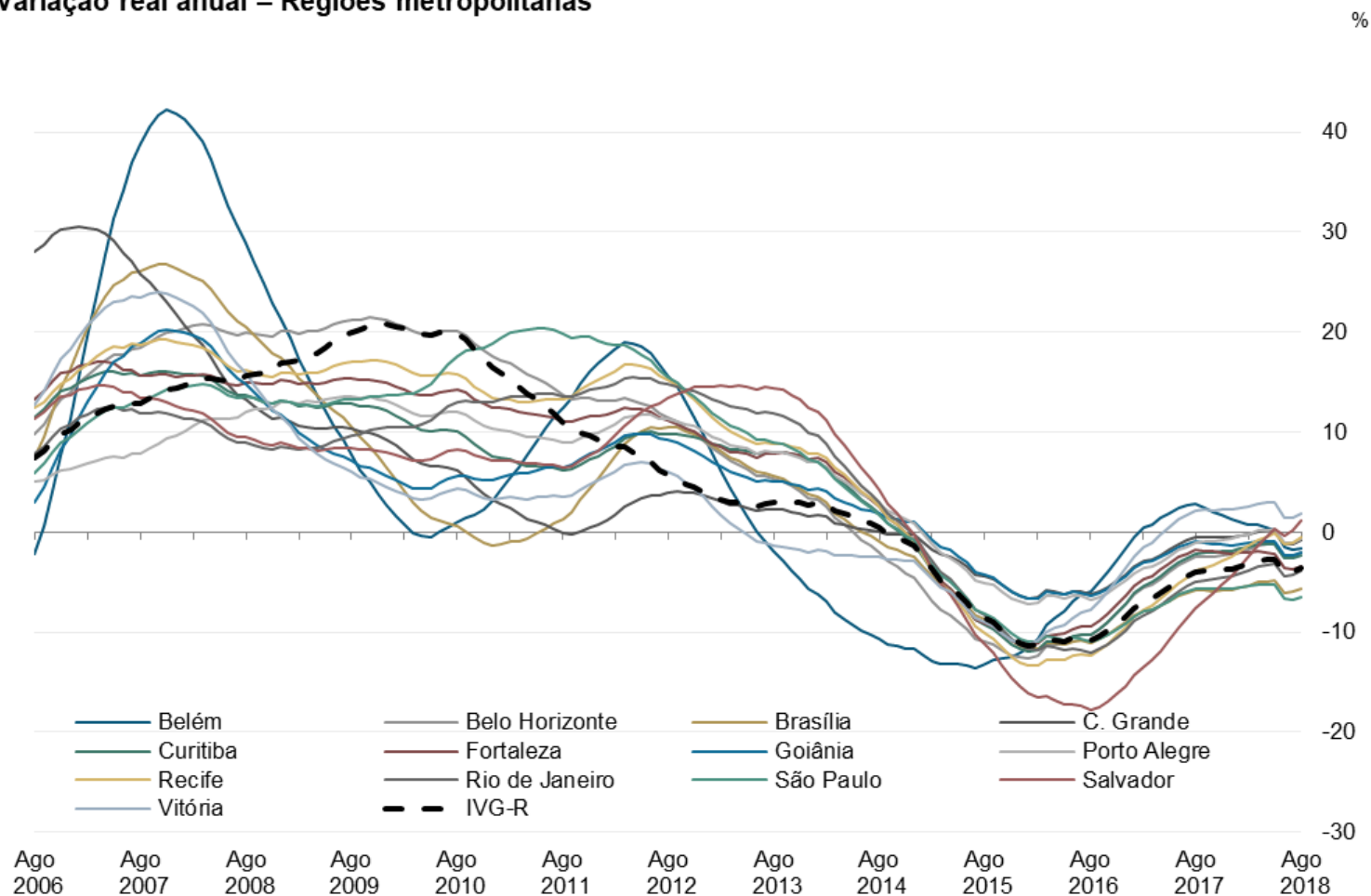
IVG-R em Nível (mar/2001 = 100)



Índice de Valor de Garantias Reais (IVG-R)

Variação real anual nas Regiões Metropolitanas

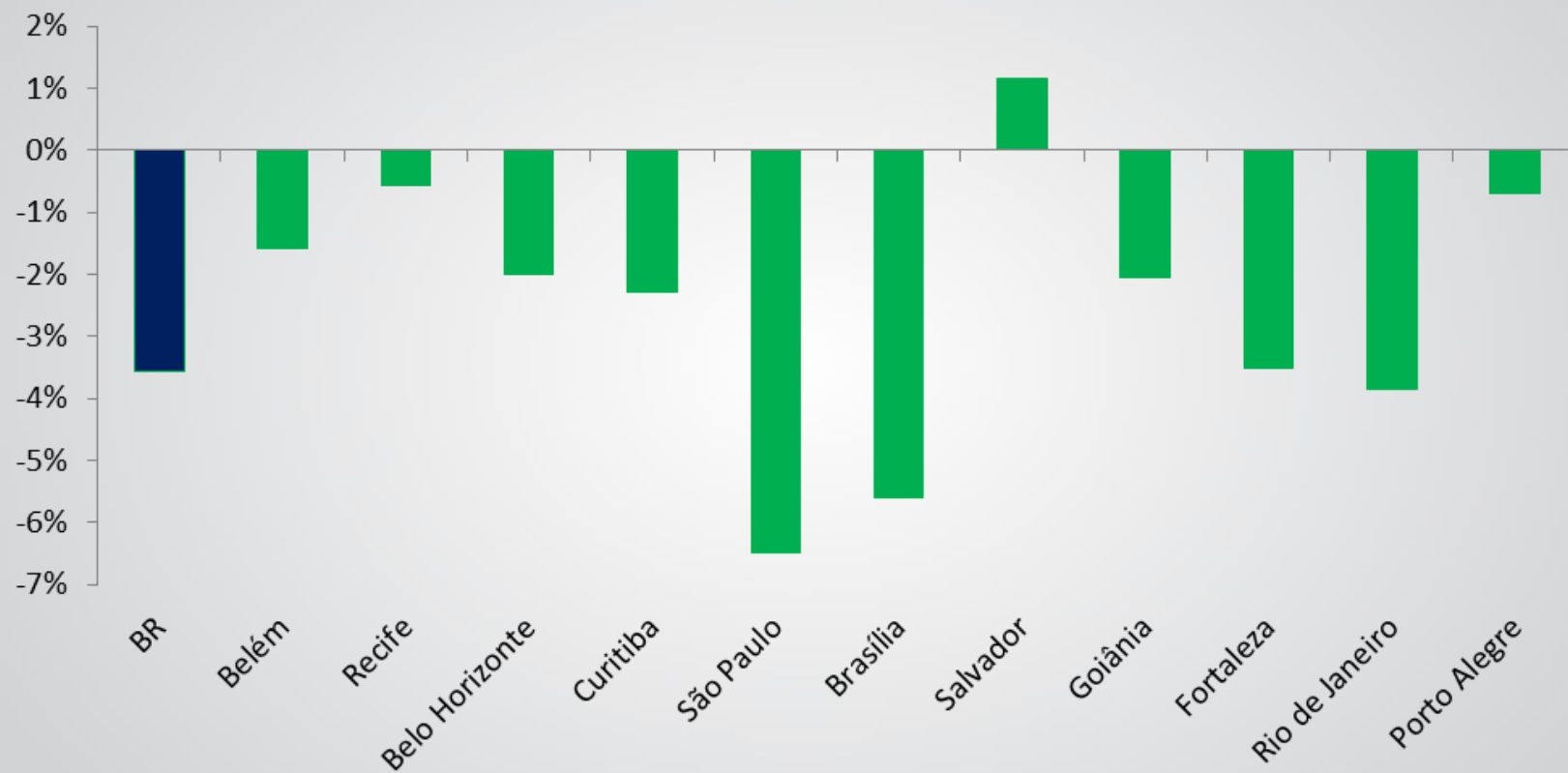
Variação real anual – Regiões metropolitanas



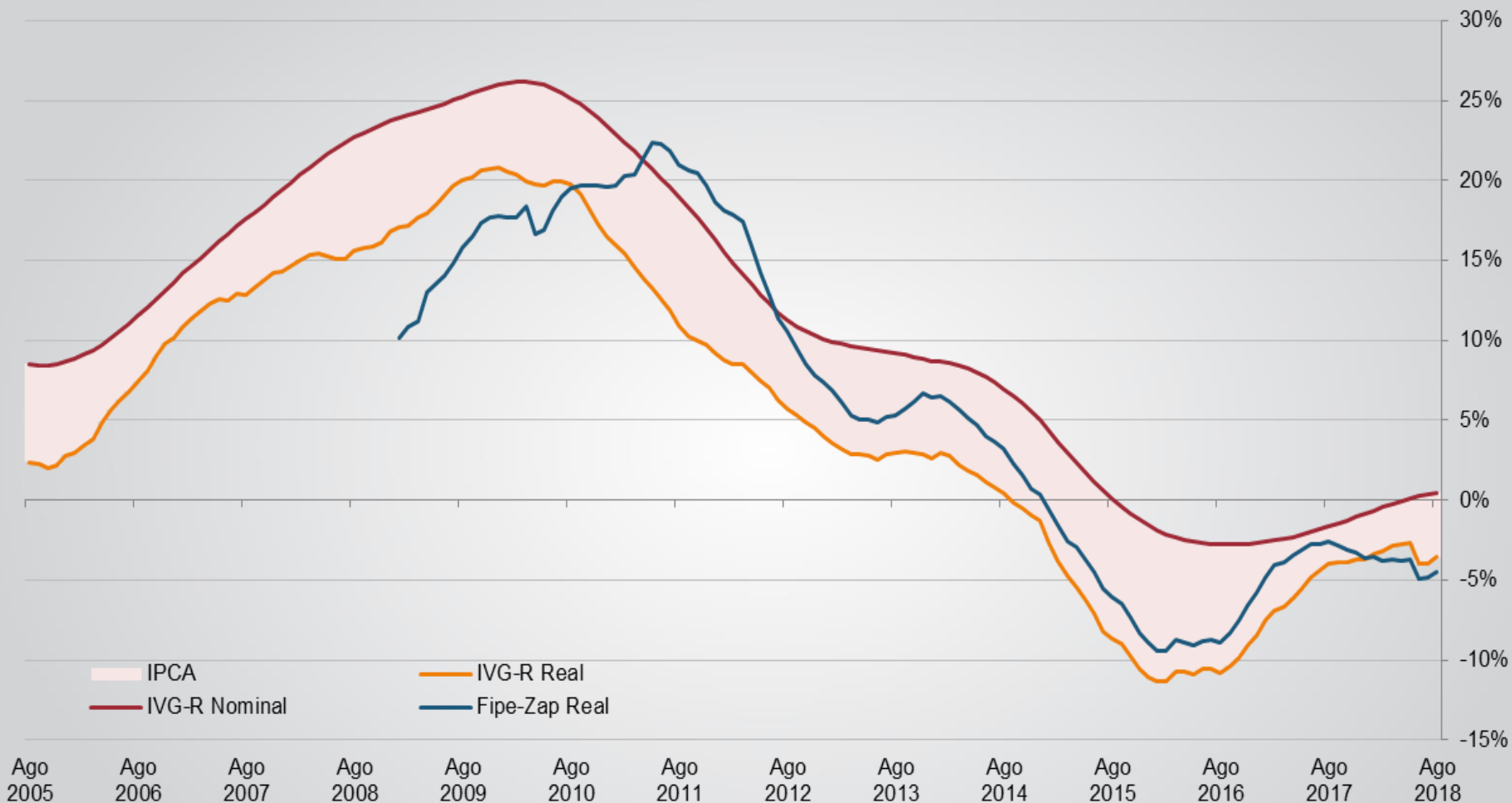
Índice de Valor de Garantias Reais (IVG-R)

Variação real anual

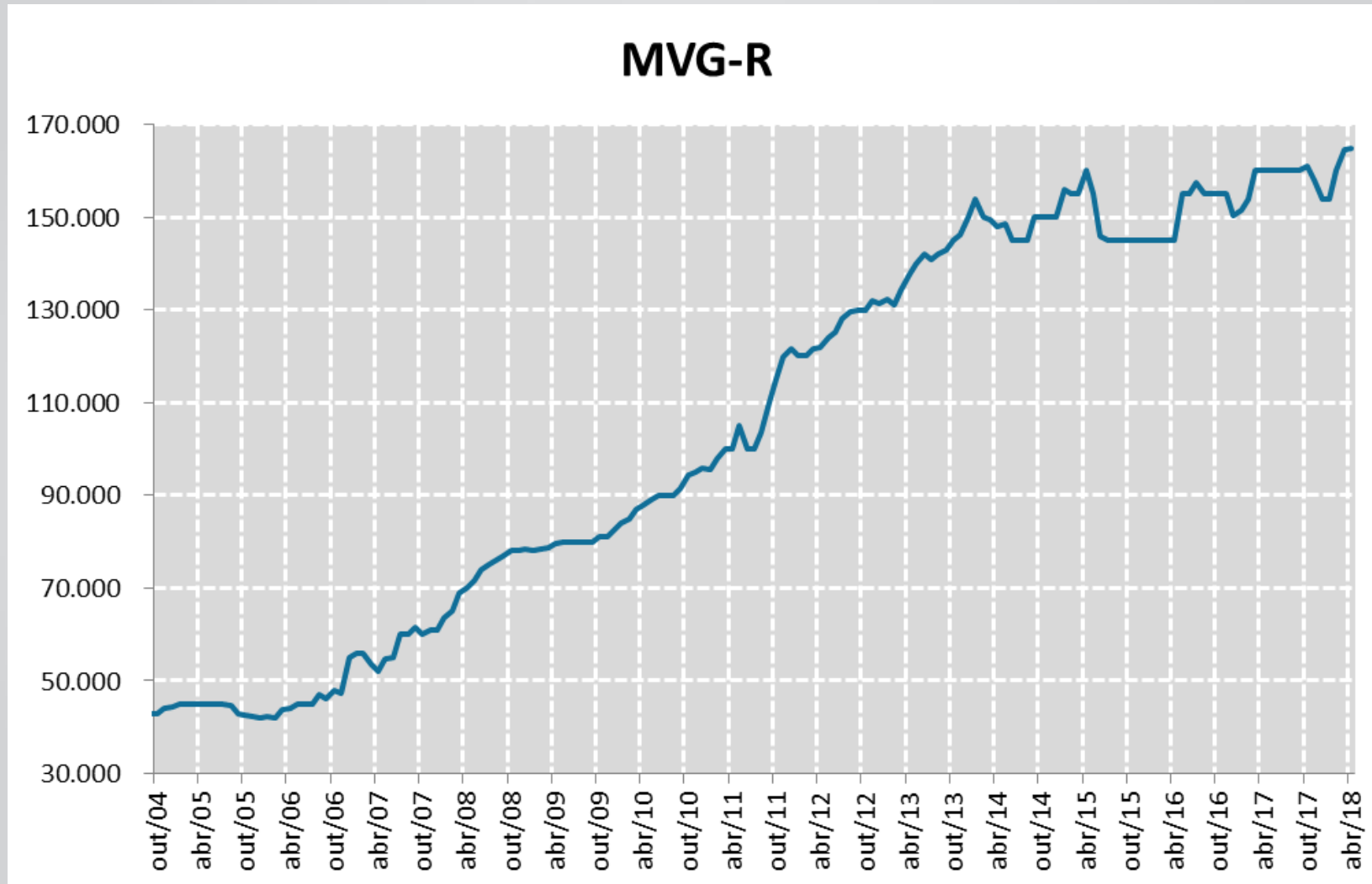
Variação real anual - ago/18



Preços de garantias de financiamentos habitacionais no Brasil - variação 12M

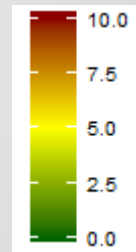
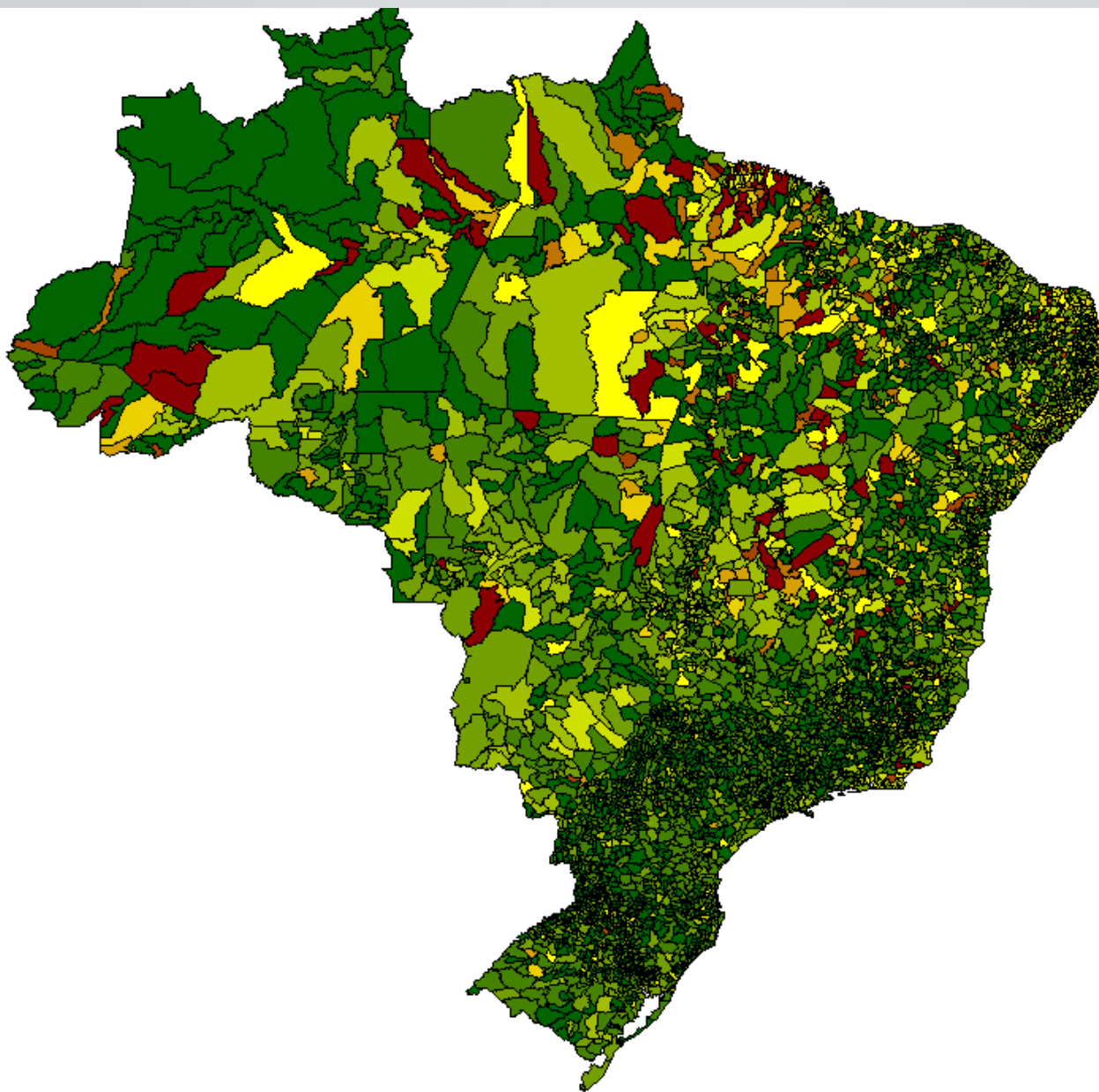


Mediana dos Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados (MVG-R)



Panorama Imobiliário

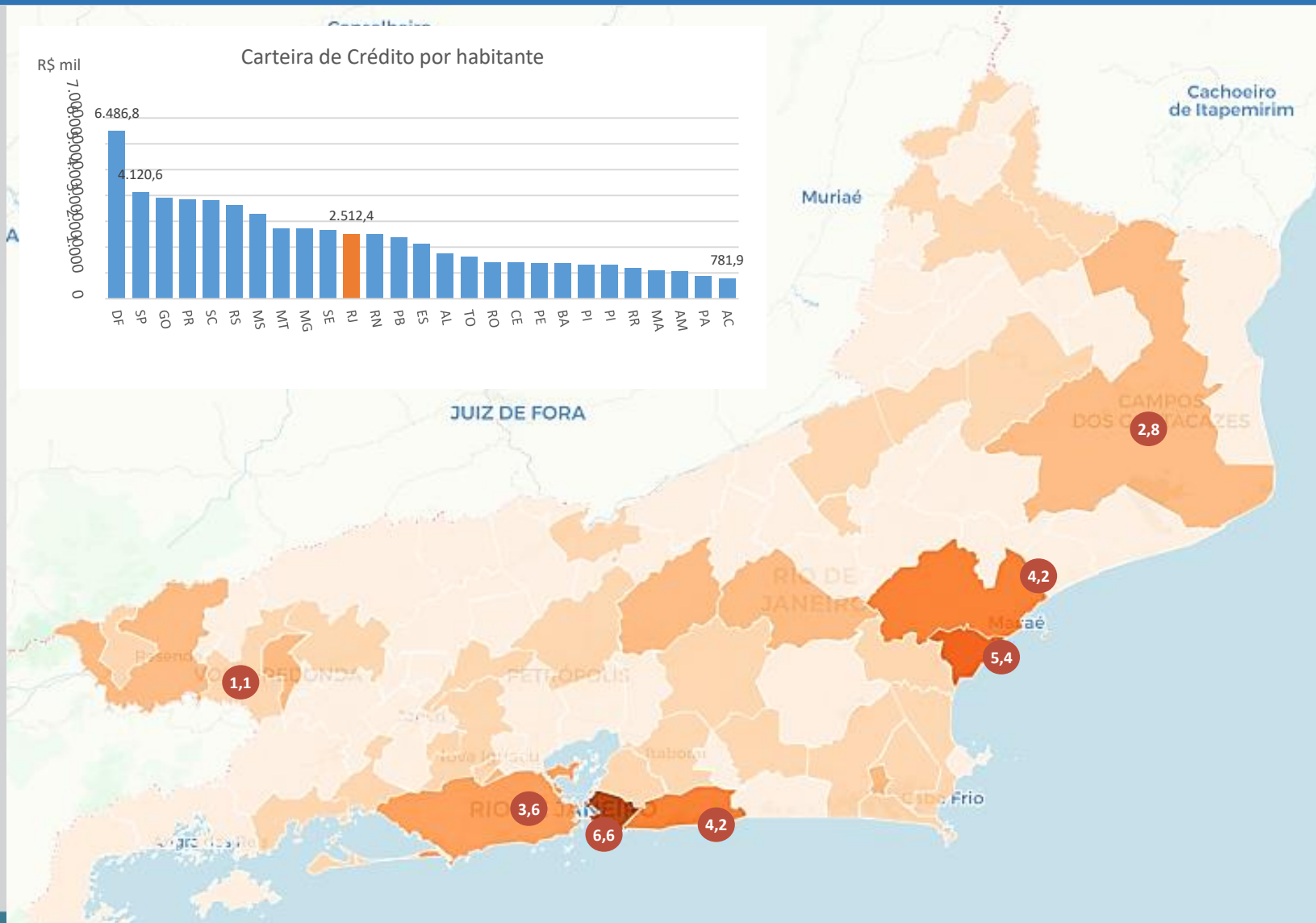
Ativos Problemáticos – Crédito Imobiliário – Março 2018



Ativos
problemáticos %

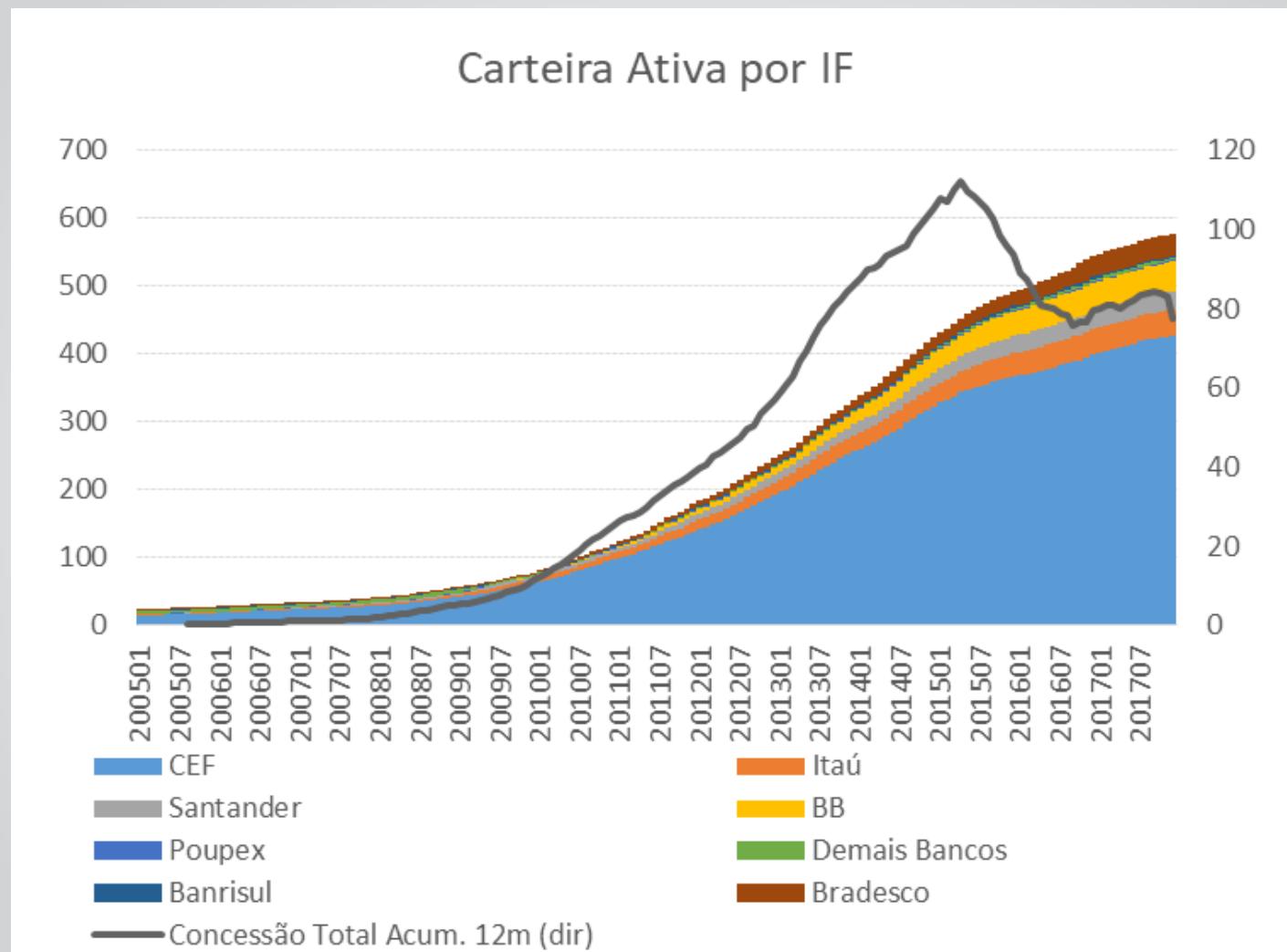
Panorama Imobiliário

Crédito imobiliário per capita (R\$ mil / hab.) – Rio de Janeiro

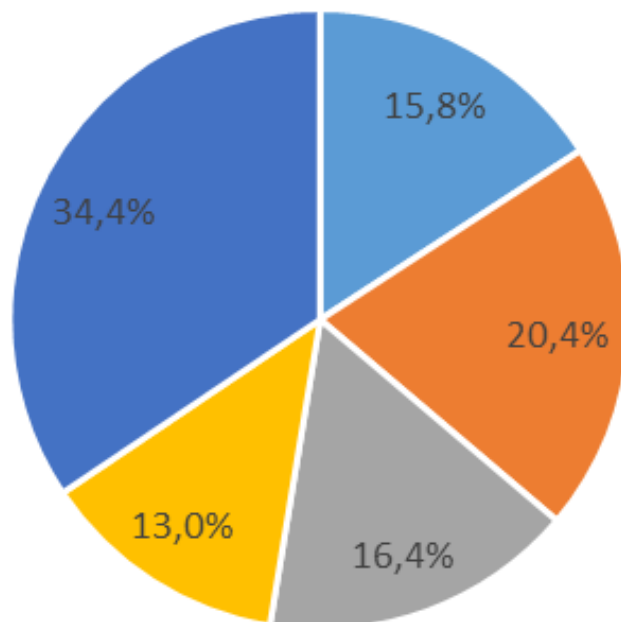


Panorama Imobiliário

Crédito imobiliário per capita (R\$ mil / hab.) – Rio de Janeiro



Estoque - por Faixa de Renda



■ 3 a 5 Sal. Min ■ 5 a 10 Sal. Min ■ 10 a 20 Sal. Min
■ Acima 20 Sal. Min. ■ até 3 Sal. Min.

• Propostas para melhorias

- Interferência no valor quando há predominância de produtos de crédito imobiliário de uma determinada faixa de valores
- Estratificação
- Ponderação pela carteira ativa por tipo de produto ou por faixa de valor

Sugestões ?

Obrigado!

jorge.frias@bcb.gov.br