

OS LÍDERES FORMAM-SE AQUI!



FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

INFORMAÇÕES INICIAIS

- Eduardo G. Quiza

Skype: eduardoquiza

quiza@invespark.com.br

(41) 3250-8500

- Real Estate: Fundamentos para análise de Investimentos. Elsevier, 2010.

MBA EXECUTIVO EM REAL ESTATE

Gestão Eficaz dos Negócios Imobiliários

Financiamento Imobiliário

O financiamento imobiliário facilita a compra de um imóvel residencial ou comercial. Ele é a solução para quem quer ou necessita possuir um imóvel, mas não possui a quantia de dinheiro necessária para adquiri-lo. No mercado, existem diversas instituições financeiras que oferecem este tipo de financiamento, seja o imóvel novo, usado ou a ser construído.

MBA EXECUTIVO EM REAL ESTATE

Gestão Eficaz dos Negócios Imobiliários

O financiamento tanto pode ser com capital próprio, como de terceiros (via dívida). No primeiro caso, sabe-se que o objetivo do investimento imobiliário é ganhar um valor presente líquido positivo. O financiamento via dívida pode ser obtido no mercado hipotecário, em que a Caixa Econômica Federal tem sido um agente financeiro muito importante. O objetivo deste módulo é analisar as várias opções de financiamento imobiliário.

MBA EXECUTIVO EM REAL ESTATE

Gestão Eficaz dos Negócios Imobiliários

O setor imobiliário vem crescendo junto com o crédito disponível para os brasileiros. Tijolo por tijolo, parcela por parcela, os consumidores caminham juntos com as construtoras e já planejam e executam o projeto de aquisição do imóvel próprio com cada vez mais frequência. É verdade que o boom imobiliário que o país vive tem uma grande parcela de responsabilidade pelo aumento da demanda.

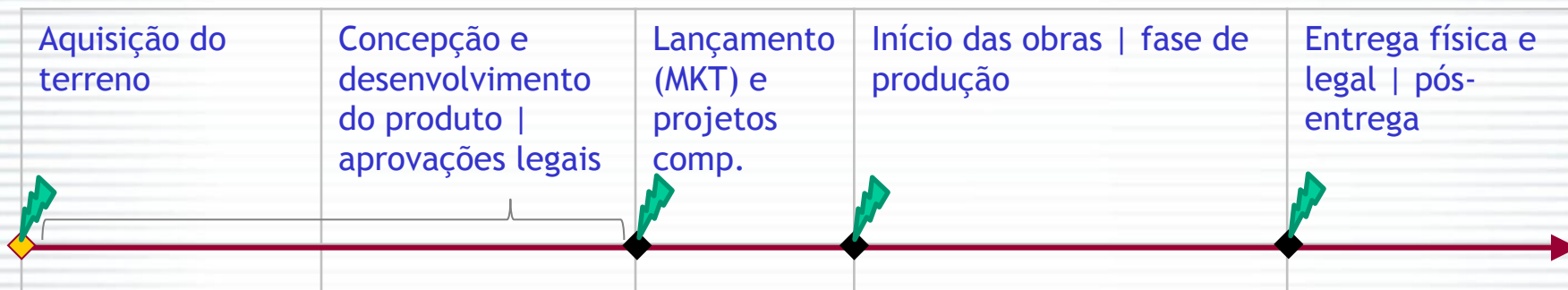
Introdução

Financiamento Imobiliário

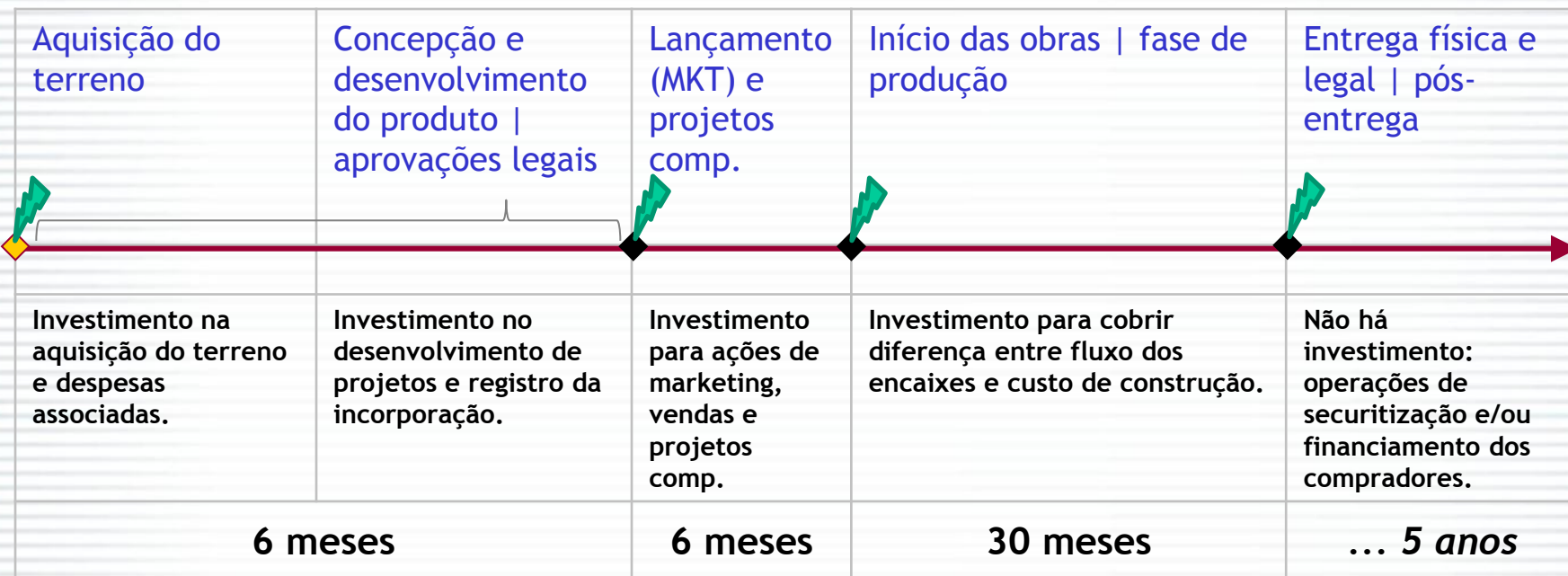
Financiamento e Real Estate sempre andaram juntos.

1. O Cliente precisa de financiamento (V | F)
2. As empresas precisam de financiamento (V | F)

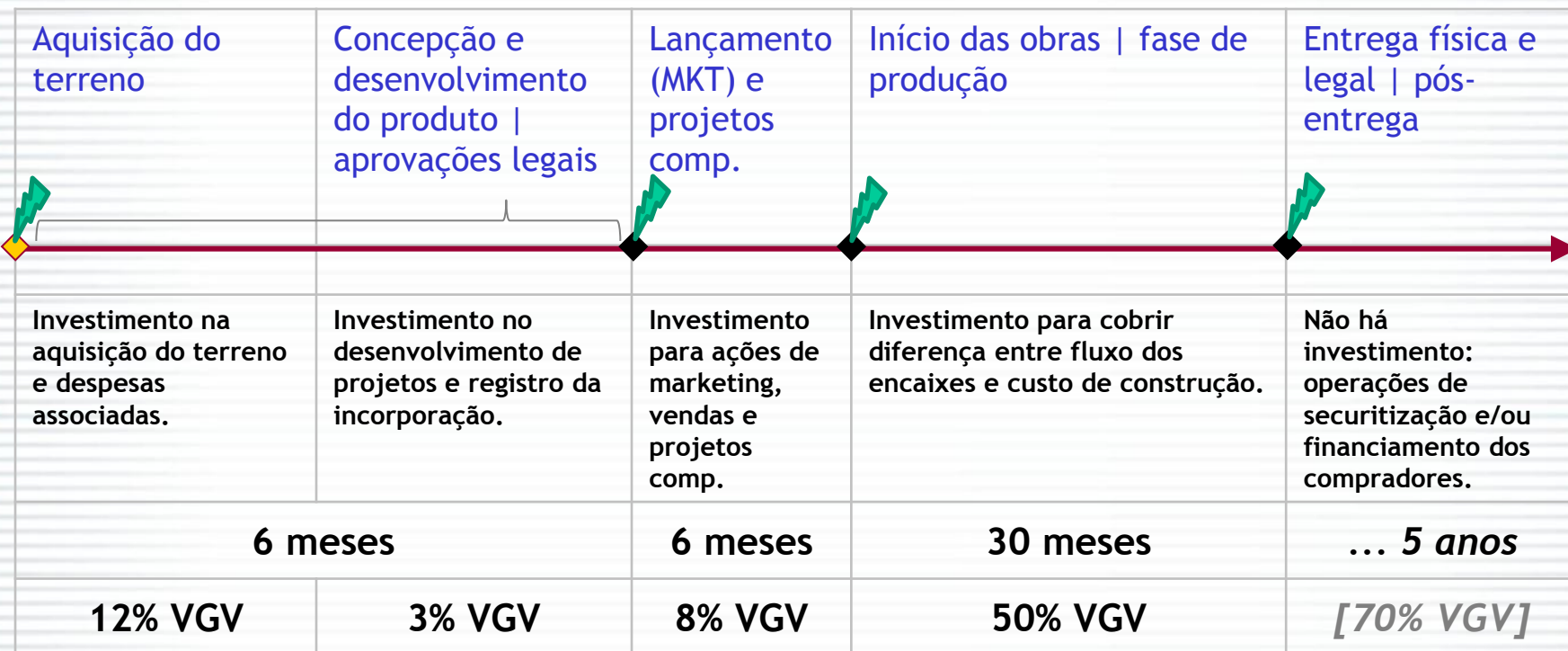
Ciclo típico de um empreendimento ¹/₅



Ciclo típico de um empreendimento ²/₅



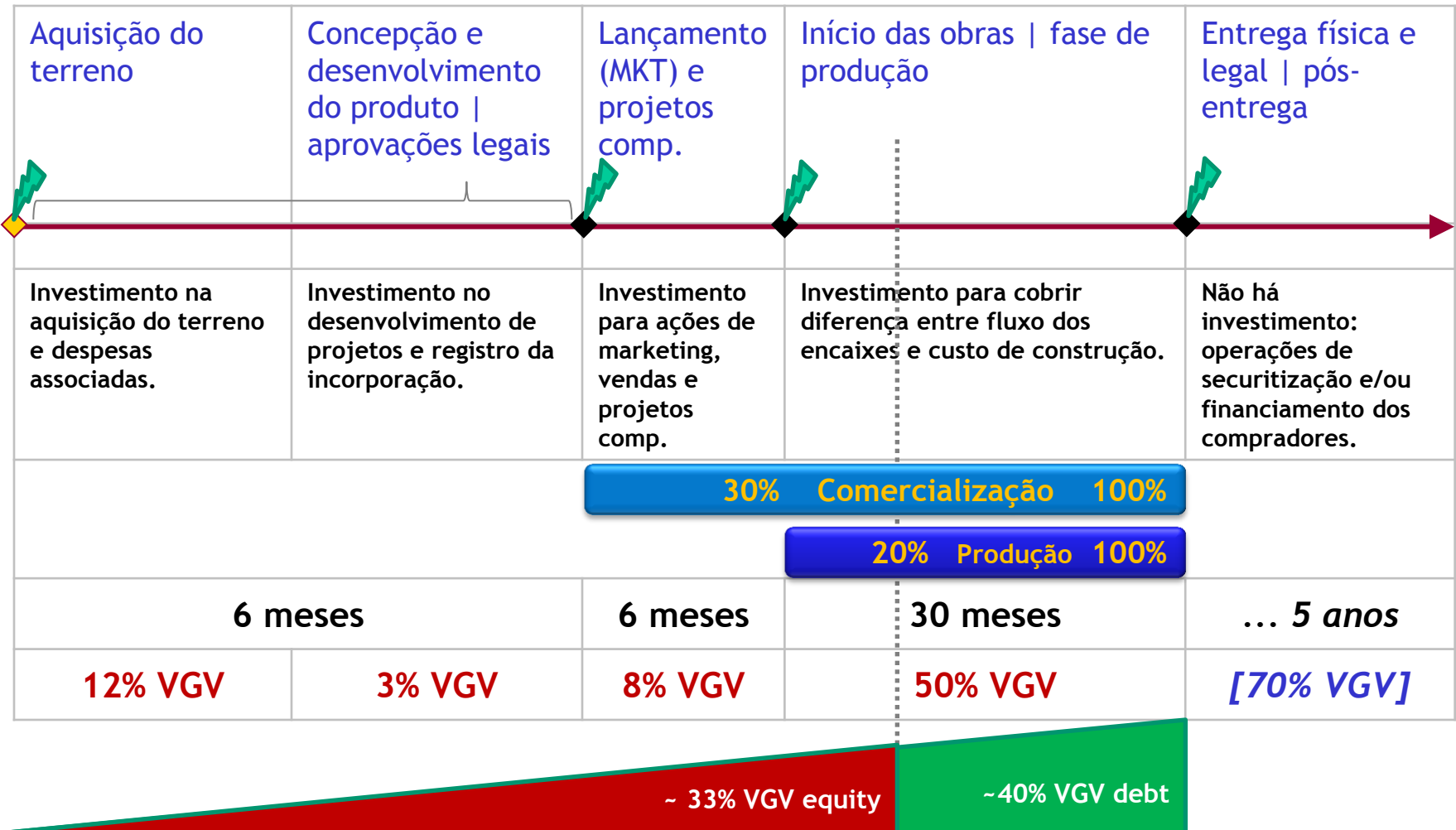
Ciclo típico de um empreendimento ³/₅



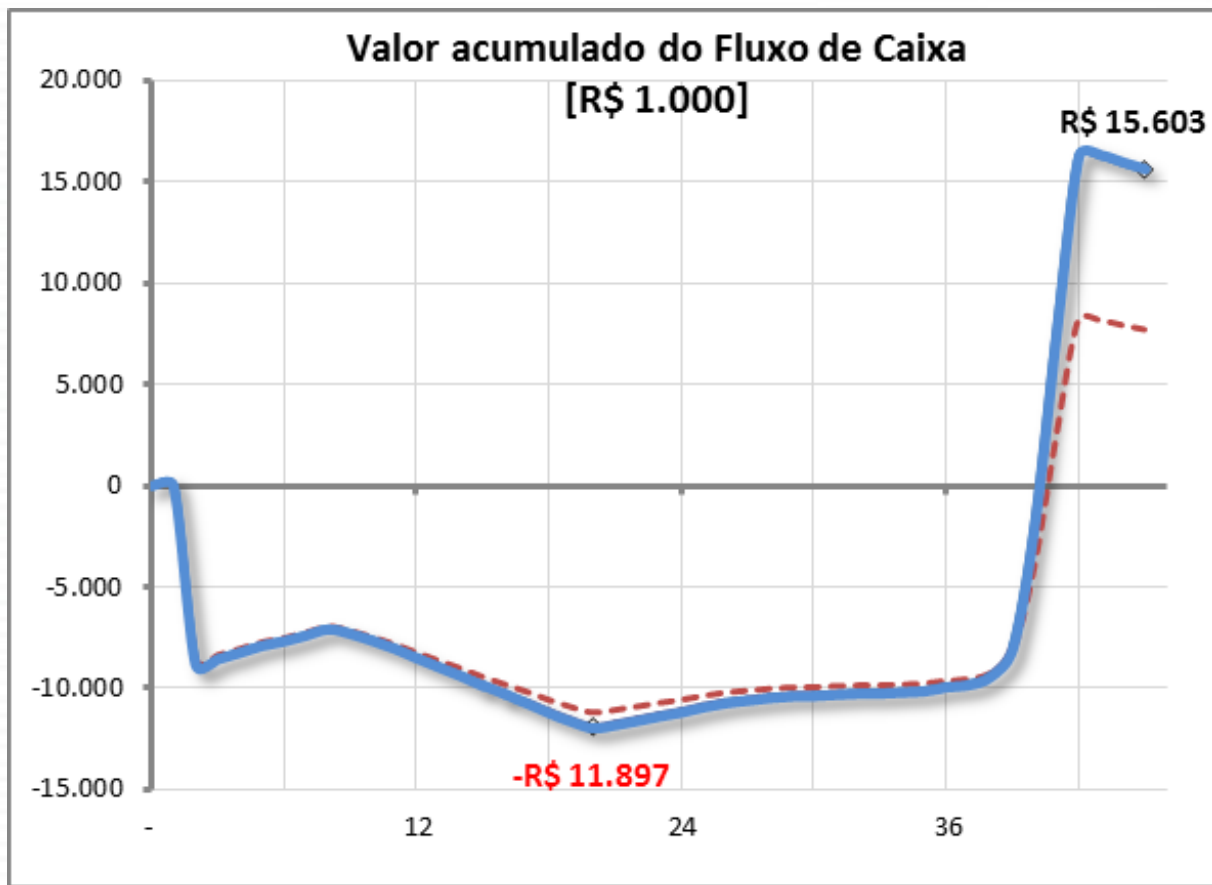
Ciclo típico de um empreendimento ⁴/₅



Ciclo típico de um empreendimento ⁵/₅



Fluxo de Caixa Acumulado Típico





O Financiamento é um Bom Negócio?

Financiamento Imobiliário

Financiamento e Real Estate sempre andaram juntos.

1. O Cliente precisa de financiamento ✓

- Não cabe às incorporadoras financiar o comprador em prazo que supere expressivamente o ciclo de produção.
- Cobrar o preço de venda durante a produção inviabiliza comercialmente a maior parte dos produtos.
- Calibrar a produção à capacidade de pagamento do cliente leva a produtos de custo elevado.

Financiamento Imobiliário

Financiamento e Real Estate sempre andaram juntos.

2. As empresas precisam de financiamento



- O financiamento da produção permite que as empresas mantenham um **portfólio eficiente de projetos**.

Empreendimento Genérico | Parâmetros

Área privativa ou construída [comercialização]	
Área total	5.000 m²
Permuta do terreno (0,0%)	0 m ²
Estoque lançado a mercado	5.000 m²
Estoque comercializado até mar-2011	0 m ²
Estoque disponível em abr-2011	5.000 m²

Custo de Construção ¹	
Custo unitário de construção	CUB 0,920/m²
<small>incluir (descontando a taxa): mobília de áreas comuns, projetos não orçados, etc.</small>	R\$ 1.113,04/m²
Custo total de construção (9.500,00 m ²)	R\$ 10.573.914
<i>Realizado</i>	-
<i>A realizar</i>	R\$ 10.573.914
Data de início das obras	jan-2012
Data de conclusão das obras	set-2013
Prazo de construção	21 meses

¹ Função da área construída.

Desencaixes adicionais ao custo de construção	
Comissão de vendas	4,00%
Despesas administrativas	3,00%
Taxa de administração da obra	10,00%
Despesas legais	0,00%
<i>Despesas relacionadas à inadimplência</i>	0,00%
<i>Despesas relacionadas com Seguro (não obrig.)</i>	0,25%
<i>IPTU unitário</i>	R\$ 4,00/m²
<i>Taxa de condomínio unitária</i>	R\$ 4,00/m²
Despesas com prop & public	3,50%
Terreno (dinheiro e permuta fora)	R\$ 2.934.200

Empreendimento Genérico | Parâmetros

Preço ² e velocidade de vendas	
Preço unitário de pré_venda (sem pré-venda)	CUB 3,720/m ² R\$ 4.500,00/m ²
Preço unitário de venda (5.000,00 m ²)	CUB 3,720/m ² R\$ 4.500,00/m ²
Valor global de vendas (VGV)	R\$ 22.500.000
<i>Realizado</i>	-
<i>A realizar</i>	R\$ 22.500.000
Data de lançamento	jun-2011
Data de entrega	set-2013
Velocidade de vendas média: 3,70%	185,19 m ² /mês

² Função da área privativa ou construída.

Condições de pagamento		
Condições de venda	Juros	[% do preço]
<i>sinai</i>		10,00%
<i>chaves</i>	0,00%a.m.	70,00%
<i>mensais (em abr-2011)</i>	0,00%a.m.	0,69%
IVVI	jun-2011	0,0%
	jul-2011	10,0%
	out-2011	6,0%
	fev-2012	2,5%

Antes de analisar o resultado...

Resultado Econômico x Resultado Contábil

	Resultado Contábil	Resultado Econômico
<p>Eng. Jorge decidiu construir 4 sobrados, que ao longo de 1 ano de trabalho consumiram R\$ 150 mil. Todos foram vendidos nesse período, apurando um valor total de R\$ 186 mil.</p> <p>Supondo que Jorge possuía nível salarial anual de de R\$ 36 mil ...</p>	Lucro de R\$ 36 mil	
<p>Um construtor investe seu capital na aquisição de terreno, incorpora um edifício residencial e apura resultado final de 15% sobre o valor investido. Se a taxa de remuneração do seu capital (restante) no banco foi de 17% no mesmo período ...</p>	Lucro de 15%	

Empreendimento Genérico | Resultado Econômico

Projeção estática do resultado	sem fcto.	com fcto.
Receita líquida	R\$ 21.678.750,00	R\$ 21.678.750,00
Receita bruta de vendas a realizar	R\$ 22.500.000,00	R\$ 22.500.000,00
<i>VGV (área total de vendas x PU venda)</i>	<i>R\$ 22.500.000,00</i>	<i>R\$ 22.500.000,00</i>
<i>Terreno - permuta no local (0,0% da área total construída)</i>	-	-
Receita Financeira	-	-
Tributos incidentes sobre a receita bruta	-R\$ 821.250,00	-R\$ 821.250,00
Total de Custos e Despesas Operacionais	R\$ 16.954.440,41	R\$ 17.402.110,83
Custo de construção	R\$ 10.573.914,20	R\$ 10.573.914,20
Custo do terreno - 13,0% VGV a realizar	R\$ 2.934.200,00	R\$ 2.934.200,00
<i>Terreno (dinheiro e permuta fora) - 13,0% VGV a realizar</i>	<i>R\$ 2.934.200,00</i>	<i>R\$ 2.934.200,00</i>
<i>Participação da terreneira no VGV (0,0%)</i>	-	-
<i>Terreno - permuta no local (0,0% da área total construída)</i>	-	-
Despesas com prop & public	R\$ 787.500,00	R\$ 787.500,00
Comissão de vendas	R\$ 900.000,00	R\$ 900.000,00
Despesas administrativas manutenção do estoque pronto	R\$ 675.000,00	R\$ 675.000,00
Taxa de administração da obra	R\$ 1.057.391,42	R\$ 1.057.391,42
Despesas legais e Despesas relacionadas à inadimplência	-	-
Despesas Financeiras com Financiamento	-	R\$ 412.570,43
Despesas com Seguro e Vistoria	R\$ 26.434,79	R\$ 61.534,79
Resultado Operacional:	R\$ 4.724.309,59	R\$ 4.276.639,17
IRPJ e CSSL	-R\$ 633.916,41	-R\$ 633.916,41
Resultado Líquido:	R\$ 4.090.393,18	R\$ 3.642.722,76
	18,9%	16,8%

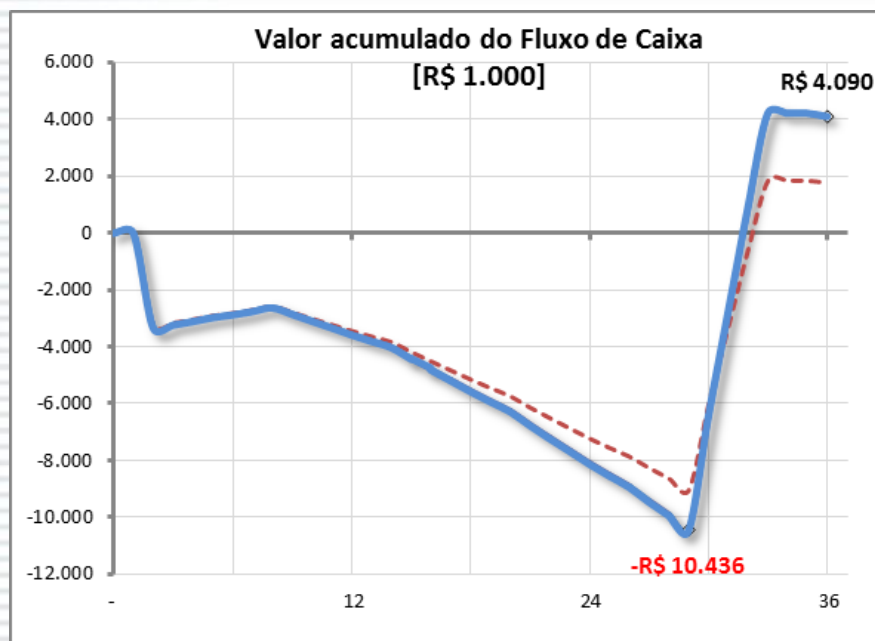
Despesas financeiras



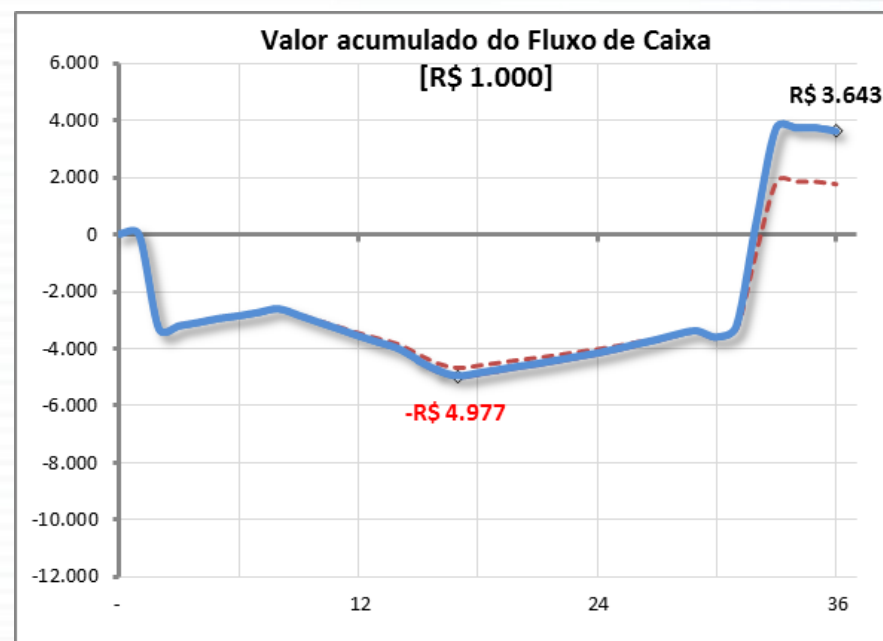
Empreendimento Genérico | Resultado Financeiro

Indicadores de Performance Financeira	sem fcto.	com fcto.
Taxa mínima atratividade - TMA	12,00% ao ano	12,00% ao ano
Data base do fluxo de caixa	abr-2011	abr-2011
Necessidade de caixa		
nominal (28º 16º período)	-R\$ 10.435.812	-R\$ 4.976.770
a preços de N=0 (28º 16º período)	-R\$ 10.435.812	-R\$ 4.976.770
Taxa Interna de Retorno - TIR	✓ 26,8% ao ano	✓ 31,2% ao ano
(observados os limites definidos)	2,00% ao mês	2,29% ao mês
Valor Presente Líquido - VPL	✓ R\$ 1.754.529	✓ R\$ 1.769.795
Taxa de Rentabilidade: VPL / VGVVP	● 10,08%	● 10,17%
VGV VP	R\$ 17.407.307	R\$ 17.407.307
Valor presente dos encaixes (receita bruta VP)	R\$ 17.407.307	R\$ 17.407.307

Empreendimento Genérico | Fluxo de caixa acumulado



Sem financiamento



Com financiamento

Efeito do Financiamento

Positivos

- Reduz necessidade de caixa (capital próprio).
- Apresenta indicadores de desempenho financeiro superiores.

Negativos

- Reduz resultado estático (contábil).
- Avaliação de risco da empresa (nível de endividamento).



Efeito do Financiamento sobre um Portfólio de Projetos

Efeito do Financiamento | Portfólio

- Qual o efeito do financiamento em um portfólio de projetos?
- Os fatores positivos e negativos de tomar financiamento permanecem os mesmos quando analisamos um portfólio de projetos?
- Estudo de caso: portfólio formado por 3 empreendimentos genéricos, lançados com intervalo de 4 meses entre si.

Efeito do Financiamento | Portfólio

Resultado econômico

Projeção estática do resultado	sem fcto.	com fcto.
Receita líquida	R\$ 65.036.250,00	R\$ 65.036.250,00
Receita bruta de vendas	R\$ 67.500.000,00	R\$ 67.500.000,00
Receita Financeira	-	-
Tributos incidentes sobre a receita bruta (v + f)	-R\$ 2.463.750,00	-R\$ 2.463.750,00
Total de Custos e Despesas Operacionais	R\$ 50.863.321,22	R\$ 52.206.332,50
Custo de Construção a realizar	R\$ 31.721.742,60	R\$ 31.721.742,60
Terreno (dinheiro e permuta fora) - 13,0% VGV a realizar	R\$ 8.802.600,00	R\$ 8.802.600,00
Despesas com prop & public	R\$ 2.362.500,00	R\$ 2.362.500,00
Comissão de vendas	R\$ 2.700.000,00	R\$ 2.700.000,00
Despesas administrativas e com carregamento do estoque	R\$ 2.025.000,00	R\$ 2.025.000,00
Taxa de administração da obra	R\$ 3.172.174,26	R\$ 3.172.174,26
Despesas legais e Despesas relacionadas à inadimplência	-	-
Despesas Financeiras com Financiamento	-	R\$ 1.237.711,28
Despesas com Seguro e Vistoria	R\$ 79.304,36	R\$ 184.604,36
Participação do terreno no VGV (0,0%)	-	-
Resultado Operacional:	R\$ 14.172.928,78	R\$ 12.829.917,50
IRPJ e CSSL	-R\$ 2.001.194,87	-R\$ 2.001.194,87
Resultado Líquido:	R\$ 12.171.733,91	R\$ 10.828.722,63
	18,7%	16,7%

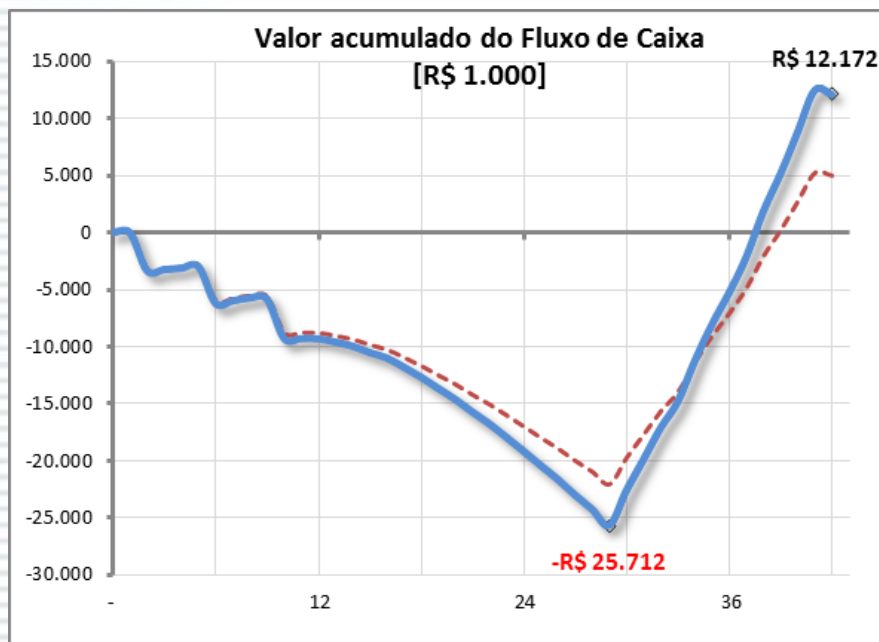
Efeito do Financiamento | Portfólio

Resultado financeiro

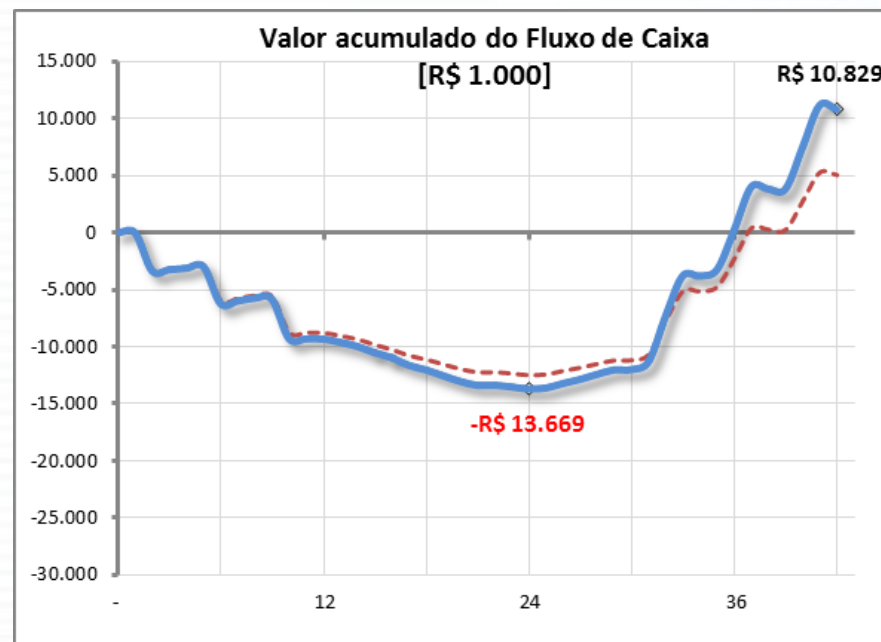
Indicadores de Performance Financeira	sem fcto.	com fcto.
Taxa mínima atratividade - TMA	12,00% ao ano	12,00% ao ano
Necessidade de caixa		
nominal (29º 24º período)	-R\$ 25.712.309	-R\$ 13.669.093
a preços de N=0 (29º 24º período)	-R\$ 25.712.309	-R\$ 13.669.093
Taxa Interna de Retorno - TIR	✓ 26,7% ao ano 1,99% ao mês	✓ 31,1% ao ano 2,28% ao mês
Valor Presente Líquido - VPL	✓ R\$ 4.991.136	✓ R\$ 5.035.256
Payback (mês de ocorrência)	39 º período	37 º período
Taxa de Rentabilidade: VPL / VGVVP	● 9,92%	● 10,01%
GVV VP	R\$ 50.309.893	R\$ 50.309.893

Efeito do Financiamento | Portfólio

Fluxo de caixa acumulado



Sem financiamento



Com financiamento

Efeito do Financiamento | Portfólio

Positivos

- Reduz necessidade de caixa (capital próprio).
- Apresenta indicadores de desempenho financeiro superiores.
- **Mais projetos simultâneos para um mesmo montante de recursos próprios:**
 - otimização da estrutura administrativa
 - economia de escala (custo).

“portfólio eficiente de projetos”

Negativos

- Reduz resultado estático (contábil).
- Avaliação de risco da empresa (nível de endividamento).



“Tipos” de Financiamento

Financiamento Imobiliário | Conceito

Usos:

- Custo de construção
- Custo do terreno
- Despesas administrativas
- Despesas com venda
- Despesas com MKT
- Tributos

Fontes:

- Capital próprio
- Capital de terceiros
- Receita com vendas

Financiamento Imobiliário | Tertúlia

1. A aquisição de terrenos utilizando a modalidade “permuta por área construída” é financiamento?
2. Venda antecipada de área a ser construída (preço abaixo do mercado) para investidores é financiamento?

Próximo encontro: comparativo de rentabilidade entre aquisição em \$ x permuta.



Operações Típicas de Crédito Imobiliário (Produção e Comercialização)

Operações típicas para financiamento da produção

<p>65% do total de depósitos em caderneta de poupança.</p> <p>O que não for investido deve ser recolhido ao BC remunerado a 80% da TR</p>	<p>Sistema Financeiro da Habitação - SFH (52%)</p>	<p>Residencial</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Avaliação ou venda maior R\$ 500 mil • Financiamento máximo de R\$ 245 mil • Custo efetivo total limitado a 12% a.a. • Uso do FGTS
	<p>Carteira Hipotecária – CH</p>	<p>Residencial (não enquadrado no SFH)</p>	
	<p>Faixa Livre ou Taxa de Mercado</p>	<p>Comercial</p>	

Estatística | Saldos da Caderneta de Poupança

- Dados atualizados pela ABECIP
- Planilha com dados históricos

Estatística | Crédito Imobiliário (SFH)

- Dados atualizados pela ABECIP
- Planilha com dados históricos

Financiamento para comercialização

- Oferecido pelos bancos que possuem carteira de caderneta de poupança.
- Condições típicas:
 - Valor do imóvel: [R\$ 225.000]
 - Valor do financiamento: [máximo possível]
 - Taxa de juros:
 - Prazo: [máximo ofertado e 50% do máximo]
 - Renda:
 - Formação da renda: maioria dos agentes financeiros 2 CPFs
 - Detalhar condições propostas pelo banco (SAC/PRICE, seguros, ...)
- Próximo encontro: preencher com condições de 1 agente financeiro para financiamento de 1 und no empreendimento genérico (para você)

Homework

- Cotação de contratação de crédito imobiliário em agente financeiro.
- Meditar sobre o impacto no resultado do projeto de: a) aquisição do terreno através de permuta por área a ser construída; b) venda (com desconto) de área a ser construída para investidores.
- Leitura dos seguintes artigos (www.incorporacaoimobiliaria.com):
 - <http://incorporacaoimobiliaria.com/2010/12/17/habitacao-ganha-impulso-com-pacote-de-estimulo-a-financiamento-de-longo-prazo/>
 - <http://incorporacaoimobiliaria.com/2011/01/21/especialistas-debatem-expectativas-para-o-segmento-de-real-estate-em-2011/>
 - <http://incorporacaoimobiliaria.com/2011/02/10/o-guia-essencial-dos-imoveis/>