

DIEESE – Subseção APCEF/SP

Informe semanal – nº 229 – 22 de agosto de 2019

Financiamento habitacional e IPCA

A Caixa anunciou linha de financiamento habitacional indexada ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), a inflação oficial. O release distribuído pelo banco destaca a nova linha como meio para a redução do custo do financiamento. Não será assim, necessariamente. Por óbvio, maior ou menor custo do financiamento dependerá da variação inflacionária conjugada à taxa contratada, mínima de 2,95% à máxima de 4,95%.

A nova fórmula será interessante para o credor, que irá dispor de ganho acima da inflação. E, ao que se anuncia, será utilizada pela Caixa para operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários, uma forma de transferir o saldo e eventual risco. A ver o que acontece.

Tabela 1 – hipótese de taxa anual segundo a nova linha de financiamento habitacional em comparação às taxas praticadas no ano indicado

ano	a <i>taxa anual de mercado</i>	b IPCA acumulado no ano	c menor taxa proposta na nova linha	d <i>total nova linha (d=bx c)</i>	e maior taxa proposta na nova linha	f <i>total nova linha (f=bx e)</i>
2015	10,00%	10,67%	2,95%	13,93%	4,95%	16,15%
2016	11,00%	6,29%		9,43%		11,55%
2017	8,10%	2,95%		5,99%		8,05%
2018	7,80%	3,75%		6,81%		8,89%

Fonte: Para IPCA, IBGE; Para taxa anual de mercado, Banco Central do Brasil.

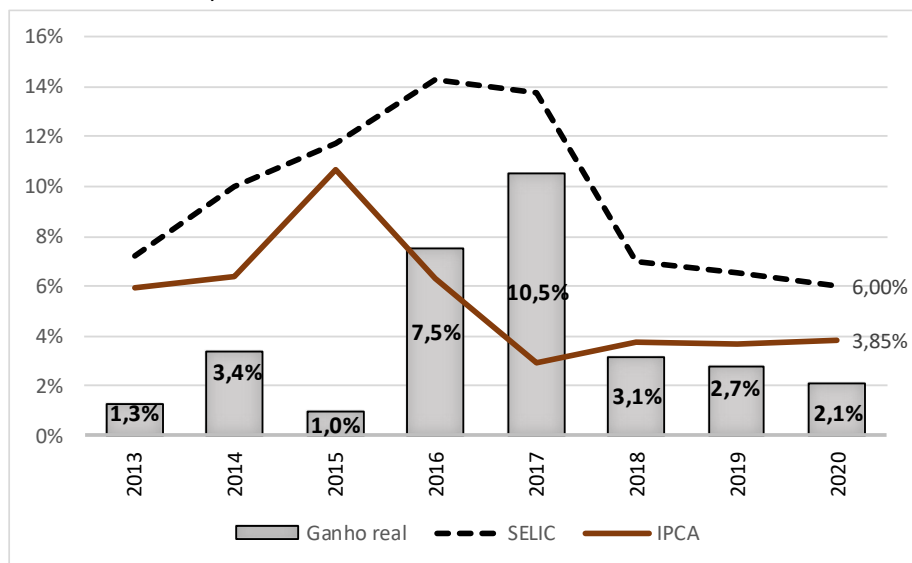
Elaboração: Dieese Subseção Apcef São Paulo

Selic

E por falar em taxa, a básica de juros (SELIC) vai se reduzindo por conta do inexistente crescimento e, ainda, da também inexistente expectativa quanto ao crescimento da economia do país. Desde julho, a SELIC está projetada a 6% ao ano. Há quem diga que é a menor taxa de juros desde a implantação do sistema de metas de inflação, em 1999. É, de fato, a menor taxa nominal, mas ainda não é a menor taxa real, representada pela SELIC em um ano e a inflação acumulada em doze meses seguintes, convencionando-se títulos para variação a cada doze meses.

A menor taxa real, desde 1999, foi registrada em 2015, 1% em um ano, produto do IPCA de 10,67% para Selic, de dezembro de 2014, em 11%. Antes dela, 1,3% em 2013.

Gráfico 1 - Taxa SELIC no ano indicado, IPCA nos doze meses seguintes e ganho real (SELIC descontado IPCA)



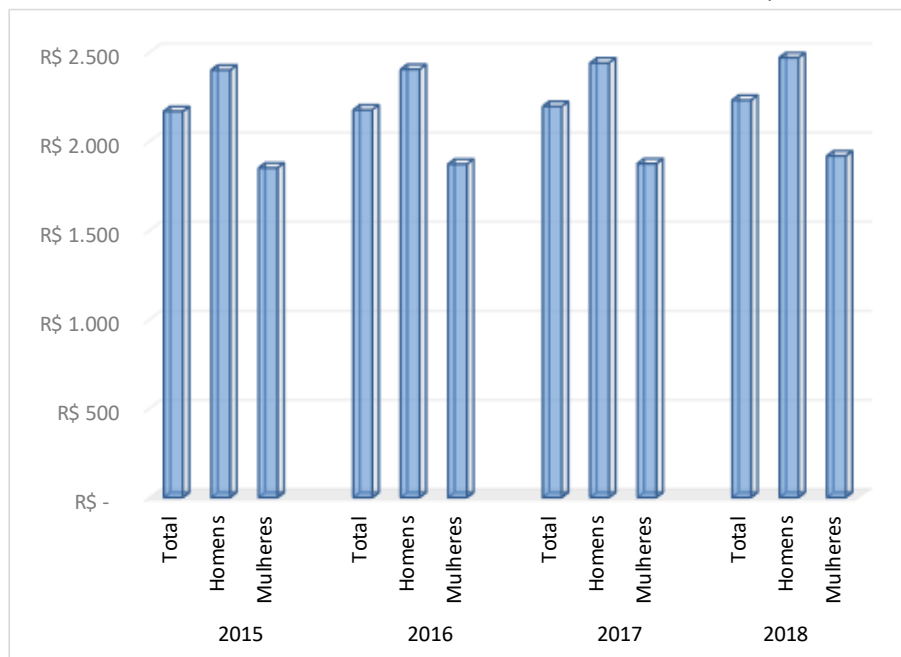
Fonte: Banco Central para SELIC e projeção IPCA 2019 e 2020; IBGE para IPCA de 2013 a 2018

Elaboração: Dieese Subseção Apcef São Paulo

Salário médio

O que definitivamente não muda é a média do rendimento real, considerados todos os trabalhos, praticada no país. Segundo dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios, no quarto trimestre de cada ano indicado tal rendimento variou de R\$ 2.168 em 2015 a R\$ 2.231 em 2018, crescimento de 2,90% em quatro anos. O rendimento médio de homens, em 2018, é de R\$ 2.470 e de mulheres, R\$ 1.918. A distorção entre ganho médio de homens e mulheres é histórica.

Gráfico 2 – rendimento médio habitual, todos os trabalhos, no quarto trimestre do ano indicado.



Fonte: IBGE – PNAD Contínua

Elaboração: Dieese Subseção Apcef São Paulo