Texto para Discussão

2620

Brasília, Dezembro de 2020

ipea
SUMÁRIO EXECUTIVO

DIMENSIONANDO O MERCADO PARA HIPOTECA REVERSA NO BRASIL

Igor Ferreira
Assistente de pesquisa na Diretoria de Estudos e Políticas Regionais, Urbanas e Ambientais (Dirur) do Ipea e professor do Instituto Federal do Piauí. *E-mail*: <igor.ferreira.n@gmail.com>.

Rodrigo Pereira
Técnico de planejamento e pesquisa na Diretoria de Estudos Macroeconômicos (Dimac) do Ipea. Atualmente cedido ao Ministério da Economia (ME) como assessor especial da Secretaria de Política Econômica (SPE). *E-mail*: <rodrigo.pereira@ipea.gov.br>.

Mario Jorge Mendonça
Técnico de planejamento e pesquisa na Dirur/Ipea. Atualmente coordenador na Coordenação de Apoio e Articulação com o Poder Público (Coapp) da Dirur. *E-mail*: <mario.mendonca@ipea.gov.br>.

Beatriz Pinna
Assistente de pesquisa na Dirur/Ipea. *E-mail*: <pinnarbeatriz@gmail.com>.

DOI: http://dx.doi.org/10.38116/td2620

A hipoteca reversa é um mecanismo que permite que proprietários de imóveis recebam um empréstimo tendo como contrapartida sua propriedade imobiliária. Seu mercado potencial consiste em pessoas idosas que não têm desejo de deixar herança, gostariam de permanecer em suas residências até o fim da vida, e, ao mesmo tempo, necessitam complementar a renda para sustentar um determinado padrão de consumo, muitas vezes, acrescido de grandes e inesperadas despesas médicas. À medida que o indivíduo envelhece, ele tem maiores restrições ao crédito, o que muitas vezes o faz vender sua residência quando se depara com gastos inesperados.

A hipoteca reversa é um tema particularmente importante para o Brasil por pelo menos três motivos. Primeiro, o crédito privado é ainda baixo no Brasil. Mais crédito disponível na economia afeta positivamente as perspectivas de crescimento econômico do país. Segundo, o envelhecimento da população tende a ser potencialmente favorável à geração de um mercado para a hipoteca reversa, que deve se expandir ao longo do tempo. Terceiro, o sistema previdenciário público brasileiro está sujeito às limitações orçamentárias e à pressão de gerar condições mínimas de subsistência a um segmento da população. A provisão de uma renda adicional via hipoteca reversa tende a aliviar essa pressão.

O Brasil não conta ainda com um sistema de hipoteca reversa. O tema é pouco discutido, sendo que as referências na literatura econômica ainda são relativamente escassas. Este estudo tem como objetivo dimensionar o mercado de hipoteca reversa no Brasil com base na estimativa do volume potencial de crédito gerado. Pode-se pensar que o volume gerado de crédito seria dado pelo valor de mercado dos imóveis da população elegível para hipoteca reversa, descontados certos custos de transação. No entanto, bem mais interessante é conhecer o volume de crédito gerado pelo valor da anuidade média compatível para cada família elegível e capaz de manter o equilíbrio financeiro e atuarial do sistema. Este artigo estima esse valor a partir da metodologia descrita a seguir.

Com base nos dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) Contínua Anual de 2019 sobre habitação, é possível estimar, por meio de um modelo econométrico, uma equação que relaciona o preço do aluguel com as características do imóvel. Tendo estimado o modelo, projetamos qual seria o preço do aluguel para todos os imóveis cuja população é elegível para a hipoteca reversa. A partir do valor estimado do aluguel, podemos obter por diferentes maneiras o valor do imóvel de cada família elegível, muito embora cada uma delas admita certo grau de arbitrariedade. A anuidade recebida por aquele que detém a hipoteca reversa é determinada pelo valor do imóvel, descontado os custos de transação, e pela expectativa de vida do participante na data do contrato.

Os resultados mostram que o benefício médio da hipoteca reversa é de R$ 1,1 mil, enquanto o volume mensal de crédito passível de ser gerado é próximo a R$ 9 bilhões. Analisamos ainda como a hipoteca reversa pode ser usada para aliviar o gasto previdenciário. Mais especificamente, examinamos o caso do programa de Benefício de Prestação Continuada (BPC) inserido no nosso sistema de previdência propondo mecanismos para que beneficiário do BPC tenha incentivo a migrar para a hipoteca reversa. Verificamos que o volume de crédito estimado decorrente de uma mudança daqueles que recebem BPC, mas que em média ganhariam R$ 1,4 mil caso optasse pela hipoteca, seria de R$ 122 milhões.

SUMÁRIO EXECUTIVO