

FINANCIAMENTO VERDE

CASO: Financiamento de Bônus "Mi Vivienda Verde" para Novos Projetos Imobiliários
PAÍS: Peru
CIDADE: Lima
POPULAÇÃO: 9.485.000 (2018)



FINANCIAMENTO VERDE

CONTEXTO

O fundo MIVIVIENDA é uma associação privada e pública criada com o objetivo de resolver o problema de habitação da população de renda média (os preços variam entre US \$ 8.000 e US \$ 31.500). Quando o fundo foi criado, o estado injetou 700 milhões de dólares do setor bancário. Foi criado em 1998, através da Lei nº 26912, tornando-se uma Sociedade Anônima (SA) em 1º de janeiro de 2006, nos termos da Lei de Conversão, Lei nº 28579, e conforme indicado no Decreto Supremo N° 024-2005-VIVIENDA (www.mivivienda.com.pe).

Após uma década da criação deste fundo, o aumento da oferta foi considerável. Enquanto em 1996 o estoque de habitações oferecidas era de 600.000 m², dez anos depois essa oferta chegou a assombrar 1.400.000 m² (Calderón, 2009). Ao mesmo tempo, o setor bancário de hipotecas aumentou de US\$ 1.150 milhões em 2002 para US\$ 3.438 milhões em 2008 (Interbank, 2008, citado em Calderón, 2009).

No caso de Lima, observamos uma dupla expansão: o repovoamento do capital tem aumentado, enquanto na periferia a população pobre permanece sem serviços.

A MIVIVIENDA representa uma política setorial com o objetivo claro de reativar o setor da construção como um bem econômico que impulsiona o mercado interno e seu efeito multiplicador, cobrindo o problema habitacional com maior efetividade.

O fundo MIVIVIENDA é uma associação privada e pública criada com o objetivo de resolver o problema da habitação na população de renda média (os preços variam entre US \$ 8.000 e US \$ 31.500). Quando o fundo foi criado (1997), o estado injetou 700 milhões de dólares do setor bancário. Após uma década da criação deste fundo, o aumento da oferta foi considerável. Enquanto em 1996 o estoque de habitações oferecidas era de 600.000 m², dez anos depois essa oferta veio a assombrar 1.400.000 m² (Calderón 2009). Ao mesmo tempo, o setor bancário hipotecário aumentou de US \$ 1.150 milhões em 2002 para US \$ 3.438 milhões em 2008 (Interbank, 2008 (citado em Calderon, 2009).

No caso de Lima, observamos uma dupla expansão: o repovoamento do capital tem aumentado, enquanto na periferia a população pobre sem serviços permanece. MIVIVIENDA representa uma política setorial com o objetivo claro de reativar o setor da construção como um bem econômico que impulsiona o mercado interno e seu efeito multiplicador, cobrindo o problema habitacional com maior efetividade. Para pessoas de baixa renda, foi criado o programa "Techo Propio", que está incluído no fundo MIVIVIENDA. O programa funcionou na forma de um subsídio habitacional (de um valor entre US \$ 4.000 e US \$ 8.000), cobrindo até 90% do valor da propriedade.

Em 2006, apenas 3.000 famílias foram beneficiadas, sendo a última tentativa de fornecer habitação (embora falhou) e resolver o problema de moradia para famílias de baixa renda. Por esta razão, o programa foi reduzido apenas para fornecer títulos de terra através da Comissão de Formalização da Propriedade Informal (COFOPRI), atualmente mais de 1,3 milhões de títulos de terra foram entregues.

Desde 2004, a cidade de Lima, a capital do Peru, experimentou um boom imobiliário, no entanto, isso vem desacelerando desde 2014, como resultado da recessão global. Para incentivar o crescimento



econômico do setor de construção, o governo peruano desenvolveu vários mecanismos de incentivo para melhorar o setor e o acesso à moradia. Um deles é o Bônus MiVivienda ou Bônus MiVivienda Sustentável (BMS), de acordo com o regulamento que leva o mesmo título, que foi lançado no início de 2018 e já está sendo usado por vários projetos imobiliários, bem como por solicitantes de empréstimo de uma casa.

DESCRIÇÃO

De acordo com o Regulamento do Bônus MiVivienda Sustentável (BMS), é um atributo dos empréstimos Mivivienda, que consiste na assistência financeira direta não reembolsável concedida às pessoas que acessam moradias sustentáveis com o crédito MIVIVIENDA através das IFIs. As IFIs são empresas do sistema financeiro que operam sob a supervisão da SBS, considerada elegível pelo FMV para a concessão de créditos da VIVIVIENDA. Consiste em um benefício para adquirir uma casa que incorpore critérios de sustentabilidade em seu desenho e construção, reduzindo assim o impacto no meio ambiente. Para isso, o projeto deve ser certificado como sustentável, através de uma série de requisitos que devem ser cumpridos.

Para acessar este voucher, os compradores de casas devem escolher o futuro lar em um projeto certificado. Então, o candidato deve ir a uma instituição financeira, consultar o novo crédito Mivivienda ou Programa Techo Propio, para a avaliação da capacidade de pagamento. Só então você será capaz de acessar os subsídios acima mencionados. Os benefícios seriam os seguintes:

- Uma taxa mensal reduzida, além do subsídio entre 2 e 3% que é descontado ao valor do financiamento, para que você possa acessar uma taxa de juros anual preferencial dos bancos de 6,99%, o que se traduz em uma redução de aproximadamente S/ 200,00 na taxa de pagamento mensal.
- Este subsídio é complementado pelo bônus Bom Pagador do Novo crédito Mivivienda existente, de modo que, na soma, o desconto recebido é maior.
- As economias durante o ciclo de vida do edifício podem ser de até 30% nas contas de serviços de água e eletricidade, graças ao fato de que os edifícios entregues teriam banhos de GLP, torneiras, chuveiros, vasos sanitários e sistemas de iluminação energeticamente eficientes.

Atualmente, no país existem 68 projetos imobiliários certificados com Mivivienda Verde, ou seja, mais de 22.400 departamentos. No entanto, esse número pode subir para 100 projetos antes do final do ano, estimou Hernando Carpio, gerente de projetos imobiliários e Fundo Social Mivivienda.

Por sua parte, Miguel Deustua, gerente da Grenadier Real Estate, empresa que acaba de iniciar a construção do primeiro projeto de habitação eco-sustentável no distrito de San Miguel, disse esperar que seus próximos trabalhos também possam ser certificados pela Mivivienda, já que isso incentiva o interesse do público em comprar um apartamento. Ele indicou que um reflexo disso é que 80% do projeto já mencionado já foi vendido, apesar do fato de que a entrega das casas está prevista para o final de 2019.

OBJETIVOS

- O objetivo principal tem sido estabelecer um mecanismo de financiamento que reative a construção, orientando-a para o desenvolvimento sustentável.
- Infiltrar na demanda a importância do ecológico nos custos de poupança no consumo.
- Promover a oferta imobiliária a realização de projetos ecológicos.

CUSTO/FINANCIAMIENTO

Atualmente, a Mivivienda financia propiedades avaliadas em S/ 53 mil até S/ 443 mil, que se qualificam para os benefícios do Fondo Mivivienda. A taxa preferencial pode ser financiada até S/. 369,540.

Assistência financeira direta não reembolsável, cujo valor flutua, em função do valor do financiamento e do grau BMS, nos seguintes intervalos:

Valor de financiamiento	Grado de sostenibilidad	
	Grado 1	Grado 2
Hasta S/ 140,000	4%	
Mayor a S/ 140,000 hasta S/ 369,540	3%	4%

Grado 1: Viviendas con tecnologías de bajo consumo de agua y energía, arquitectura bioclimática y manejo de residuos sólidos.

Grado 2: Viviendas de Grado 1 + tratamiento de aguas grises.

Extraído de: www.mivivienda.com.pe

O bônus é calculado descontando-se o valor da casa, a taxa inicial e o BBP correspondente, se aplicável. O valor a ser financiado é dividido entre 1,04 e/ou 1,03 e multiplicado por 0,04 e/ ou 0,03, dependendo do grau do vínculo, então o BMS é obtido.

Exemplo para calcular o BMS para uma casa com um valor maior que S/. 140.000 e com um bônus de grau 2:

Valor de la vivienda S/. 192,500		
Financiamiento S/. 154,000		20% aporte de las familias = S/. 38,500
Financiamiento descontado el BBP = S/. 141,500	BBP = S/. 12,500	
S/. 136,058	BMS = S/. 5,442*	

(*El BMS se calcula dividiendo el monto de financiamiento descontado el BBP por 1.04 para hallar el subtotal y luego se multiplica por 0.04

Extraído de: Reglamento Del Bono Mivivienda Sostenible



ESTRATEGIAS/RESULTADOS/IMPACTOS

Nos termos do artigo 5.º do Regulamento MVS, isto não se aplica necessariamente apenas por si, mas pode complementar outros auxílios ao sistema financeiro, como:

- Crédito de MICROSTRUÇÃO onde a quota mínima do produto é de 15% do valor da casa, composto pela contribuição do sub-controlador que deve ser de pelo menos 10% do valor da casa e do correspondente Bônus de Pagador (BBP), se for o caso, os montantes a que o BMS é adicionado de acordo com a faixa de financiamento.
- Crédito MICASA MAS, em que a cota mínima do produto é de 20% do valor da casa, composta pela contribuição do subcontratante que deve ser de no mínimo 10% do valor da casa e o correspondente Bônus do Bom Pagador (BBP) correspondente, se for caso.
- Telhado Próprio de Financiamento Complementar, ao qual o BMS é adicionado de acordo com a faixa de financiamento.

Este novo fundo verde é atraente para as famílias peruanas porque permite a redução de taxas, além do custo de financiamento de até S/ 300 por mês em taxas de moradia. Por exemplo, para uma casa avaliada em S/ 304 mil, a cliente pode acessar mais de 6 mil para o BBP (Bônus Bom Pagador) e adicional para S / 7 mil para o Bônus Verde (BV).

Ele começa a ter um efeito positivo sobre a oferta, uma vez que existem empresas imobiliárias que estão adotando essas tendências eco-sustentáveis, porque é uma nova maneira de atrair compradores, como jovens casais que estão mais bem informados sobre a necessidade ecológica. Promoções imobiliárias começam a refletir esse apelo.

Segundo o MIVIVIENDA, o número de créditos em geral no ano de 2018 cresceu 25% nos primeiros nove meses. Mais de 765 milhões foram desembolsados para a concessão de empréstimos Mivivienda nos primeiros nove meses do ano, o que representa um crescimento de 21,17%, 14,09% e 3,73% em relação ao mesmo período de 2017, 2016 e 2015, respectivamente, anunciou o Fundo MIVIVIENDA SA (FMV).

LIÇÕES APRENDIDAS/PONTOS DE DISCUSSÃO

O programa MVS é recente e se espera para o final de 2018 poder determinar seu grau de influência no mercado imobiliário. É provavelmente uma questão de tempo antes de se generalizar como uma opção, tanto nos compradores quanto na oferta imobiliária.

Um dos efeitos positivos é tornar visível o custo (muitas vezes não percebido) do ciclo de vida do edifício em termos de consumo de água e energia. Normalmente, os usuários e os solicitantes de empréstimos hipotecários não visualizam os custos operacionais de suas residências, que muitas vezes têm uma influência determinante nos orçamentos familiares.

É um mecanismo para incentivar a oferta e a demanda do mercado existente, adicionando tecnologias existentes. Resta determinar a educação do usuário e o uso adequado das instalações.

Ainda há critérios a serem levados em conta, como a aplicação de critérios de arquitetura bioclimática, pois, a partir desta primeira fase, esse item não está sendo solicitado para certificação, obrigando as equipes técnicas a desenvolver projetos que integrem acessórios de uso diário e declarando que, no futuro, farão um curso de treinamento em arquitetura bioclimática.

Um aspecto marcante para expandir a abordagem ecológica e promoção do uso de gás natural (energia fóssil) versus energia solar (energia térmica ou fotovoltaica), a energia renovável ainda é esquecida, embora exista uma indústria que pode ser favorecida.



Un programa de la Unión Europea



Algunos proyectos ecosostenibles en Lima

Nombre del proyecto y ubicación	Cantidad de viviendas totales	Cantidad de viviendas con bono	Precio de la vivienda
Conjunto residencial Kampu (Ate, Lima)	340	220	S/ 149.000
Buganvillas (Comas, Lima)	384	140	S/ 225.000
Edificio multifamiliar Arnaldo Marquez (Jesús María, Lima)	132	112	S/ 307.420
Edificio PRANA (Pueblo Libre, Lima)	79	73	S/ 345.675.00
Alto Benavides (Av. Colonial 1111 - Cercado de Lima)	623	405	S/ 270.000.00
Grand Central (Jr. Zorritos 475, Breña)	148	148	S/ 255.098
Condominio Paseo San Martín (San Martín de Porres, Lima)	456	116	S/ 220.606
Altus One (San Miguel, Lima)	112	112	S/ 362.202
Hara (La Victoria, Lima)	170	162	S/ 320.000
Ciudad Nueva 3 (Callao)	444	63	S/ 189.311
Ciudad Verde (Puente Piedra, Lima)	72	72	S/ 167.468
Residencial Nuevo Lurín (Lurín, Lima)	68	68	S/ 130.000

Simulador de cuotas para compra de una vivienda con el bono verde

Ejemplo

Descripción	Vivienda con BBP	Vivienda con BBP + Bono verde
Valor de la vivienda	S/ 150.000	S/ 150.000
Cuota inicial mínima (10%)	S/ -15.000	S/ -15.000
Saldo a financiar (SF)	S/ 135.000	S/ 135.000
Bono del Buen Pagador (BBP)	S/ -12.900	S/ -12.900
Bono verde	-	S/ -4.696
Financiamiento final	S/ 122.100	S/ 117.404
Cuota mensual	S/ 1.144	S/ 895

¿Cómo funciona?

Valor de vivienda	El bono verde sería	
	Grado 1	Grado 2
Hasta S/ 140.000	4%	
Mayor a S/ 140.000 hasta S/ 369.000	3%	4%

Grado 1: viviendas con tecnologías de bajo consumo de agua y energía, arquitectura bioclimática y manejo de residuos sólidos.

Grado 2: viviendas de Grado 1 + tratamiento de aguas grises.

Fuente: Fondo MiVivienda

LA REPÚBLICA

La República / Rocío Medina

Extraído de: <https://larepublica.pe/economia/1298421-construiran-100-proyectos-certificados-mivivienda-verde-infografia>

BIBLIOGRAFIA

Marco Legal. Disponible en: <https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/fondo-MIVIVIENDA/pagina.aspx?idpage=3>

REGLAMENTO DEL BONO MIVIVIENDA SOSTENIBLE. Disponible en: www.mivivienda.com.pe e <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALCMS/archivos/documentos/8586745834401871303.PDF>

Diario La República. Disponible en: <https://larepublica.pe/economia/1298420-construiran-100-proyectos-certificados-mivivienda-verde-programa-social-ministerio-vivienda-techo-propio>

Mivivienda: número de créditos creció 25% en primeros nueve meses de 2018. Disponible en: <https://andina.pe/agencia/noticia-mivivienda-numero-creditos-crecio-25-primeros-nueve-meses-2018-727267.aspx>

AUTOR

Foro Ciudades Para la Vida