

Crédito Imobiliário - IPCA

Agosto/2019





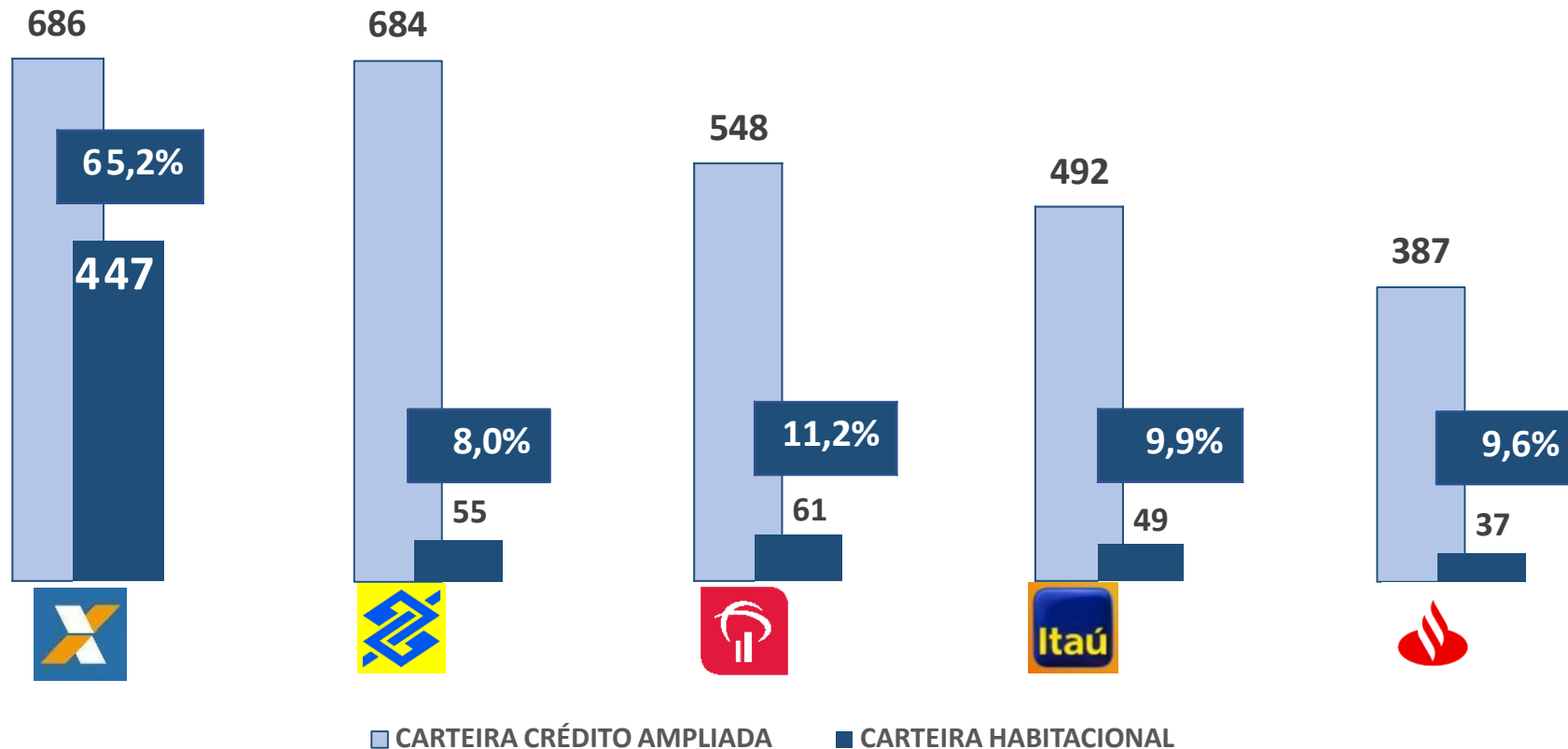
Impacto Habitacional



Novo Produto: Crédito Imobiliário com IPCA

Penetração do Crédito Habitacional na Carteira de Crédito

R\$ bi

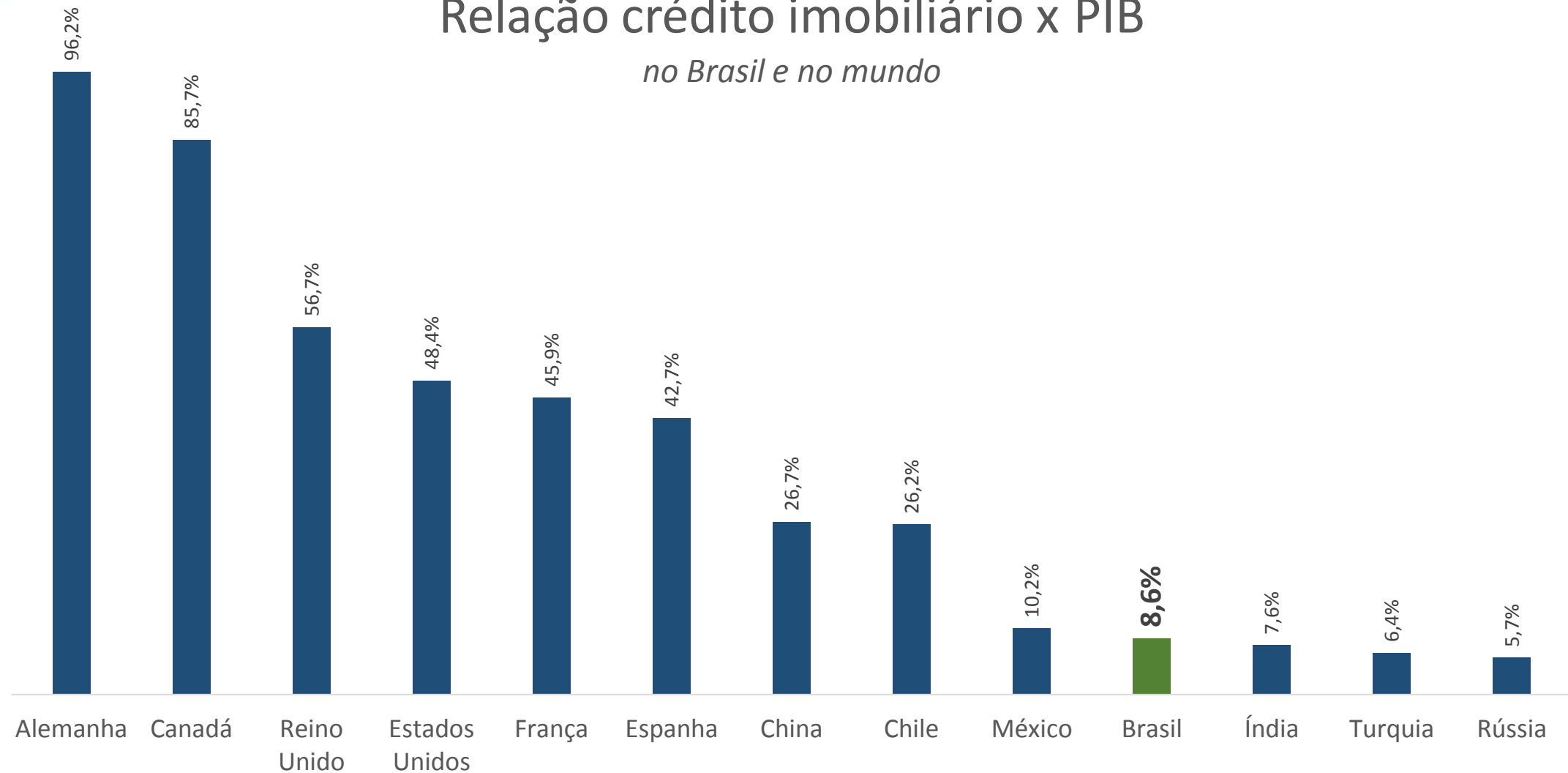


Fonte: Balanço das Instituições Financeiras – 1T19

Alto Potencial de Crescimento do Crédito no Brasil

Relação crédito imobiliário x PIB

no Brasil e no mundo

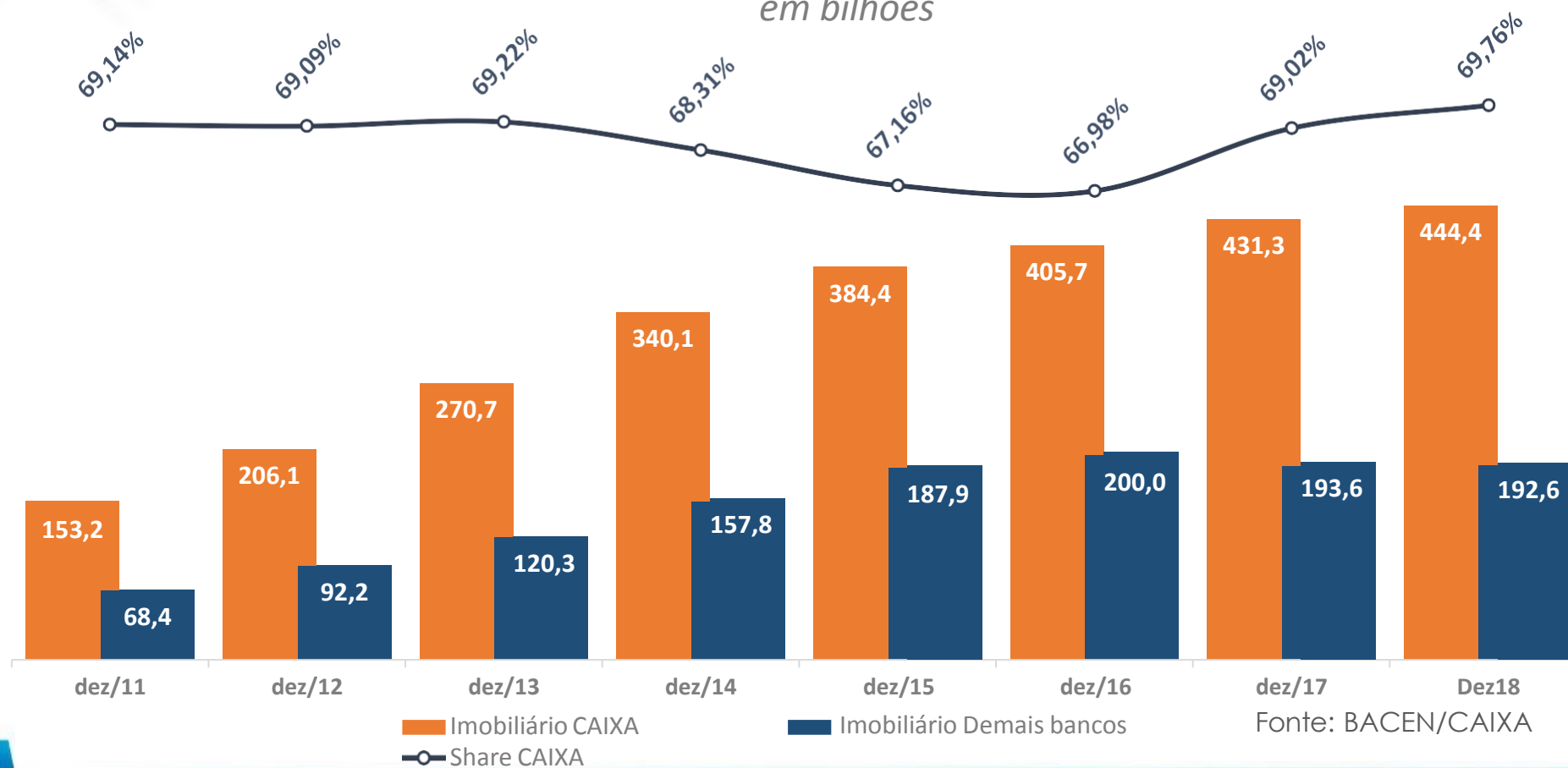


Fonte: Euromonitor International 2017



Evolução carteira CAIXA x Mercado

em bilhões



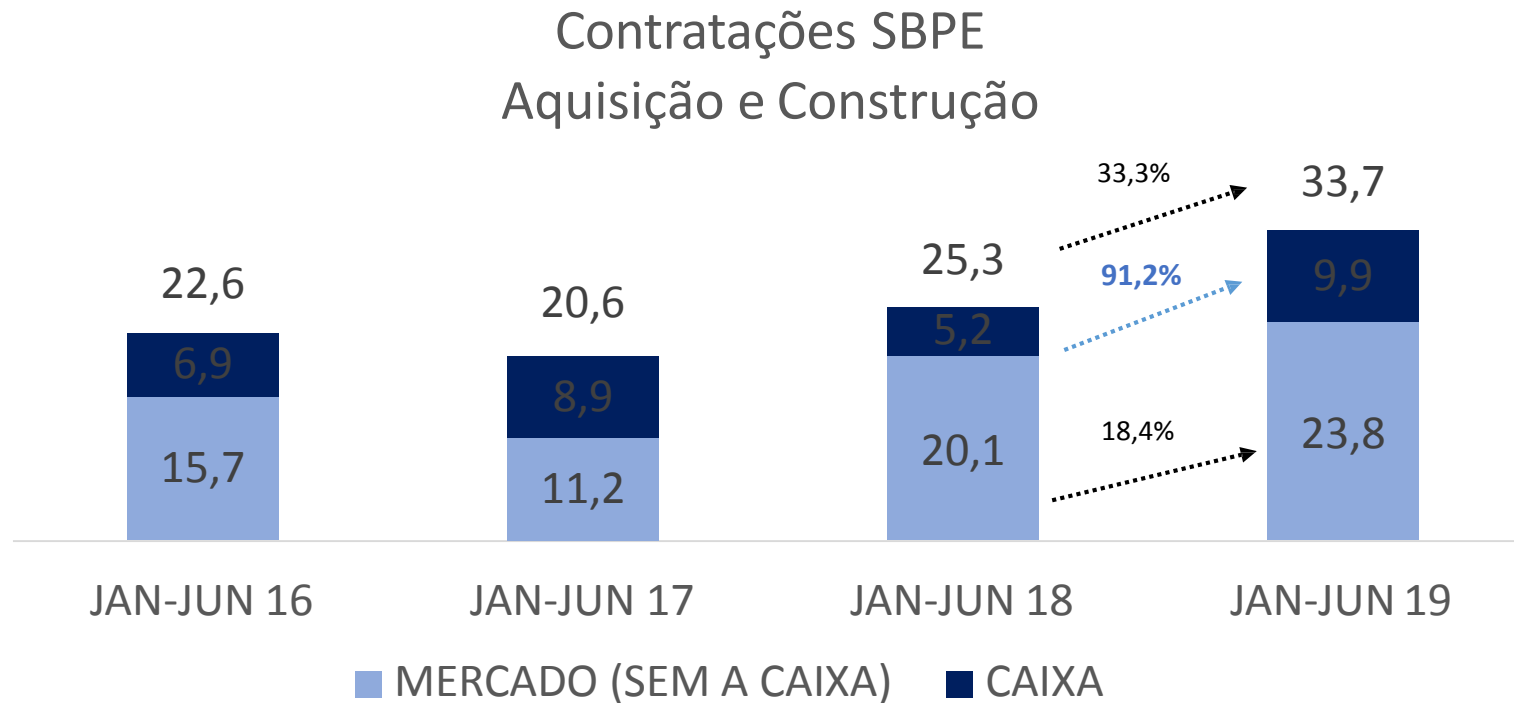
Fonte: BACEN/CAIXA

CONCESSÕES COM RECURSOS SBPE

SBPE: CONTRATAÇÃO PF E PJ AUMENTA 33,3% NO 1S19

Dados da ABECIP confirmam que a CAIXA aumentou o ritmo de contratação no SBPE em 91,2% no 1S19 comparado com o 1S18

Em junho de 2019 a contratação da CAIXA foi de R\$ 2,0 BI



Fonte: ABECIP, JUNHO DE 2019



Impacto Habitacional



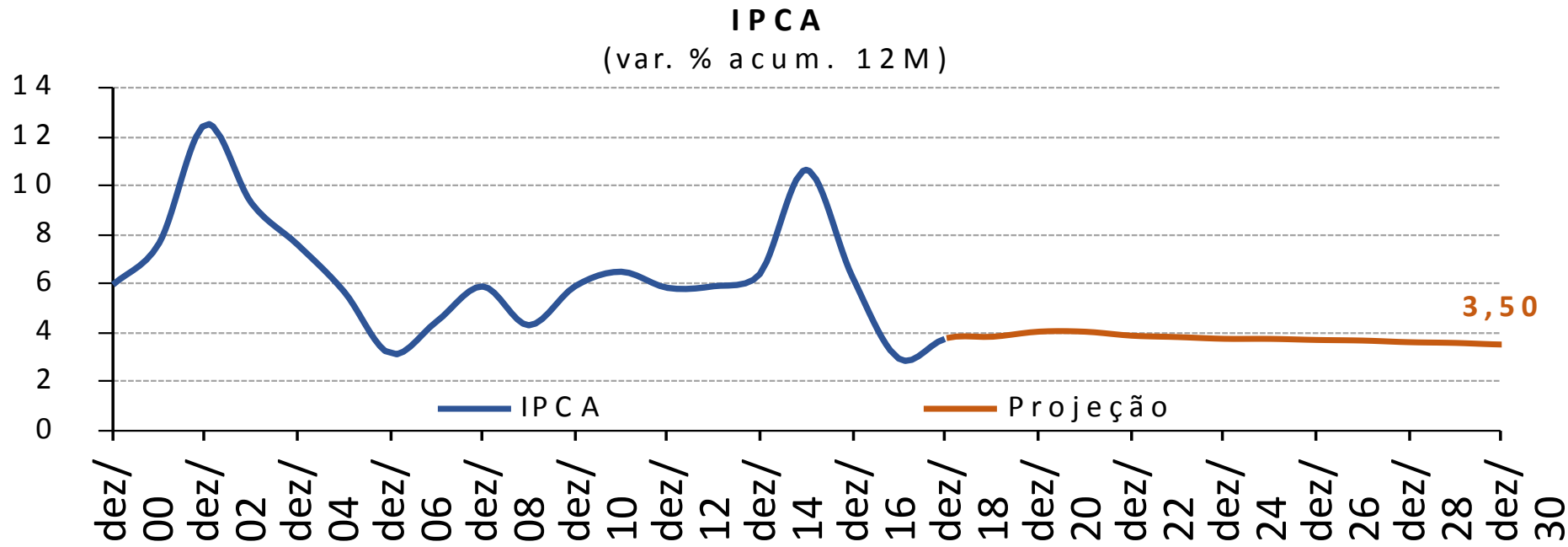
Produto: Crédito Imobiliário com IPCA

IPCA - comportamento

IPCA			
Ano	Taxa %	Ano	Taxa %
2019*	3,32	2011	6,50
2018	3,75	2010	5,91
2017	2,95	2009	4,31
2016	6,29	2008	5,90
2015	10,67	2007	4,46
2014	6,41	2006	3,14
2013	5,91	2005	5,69
2012	5,84	2004	7,60

- Últimos 12 meses Jul/18 a Jun/19. **Projeção para 2019 – 3,82%**
- 'Fonte: relatório FOCUS BACEN

Cenário base contempla convergência da inflação acumulada em 12 meses para 3,50% nos próximos anos



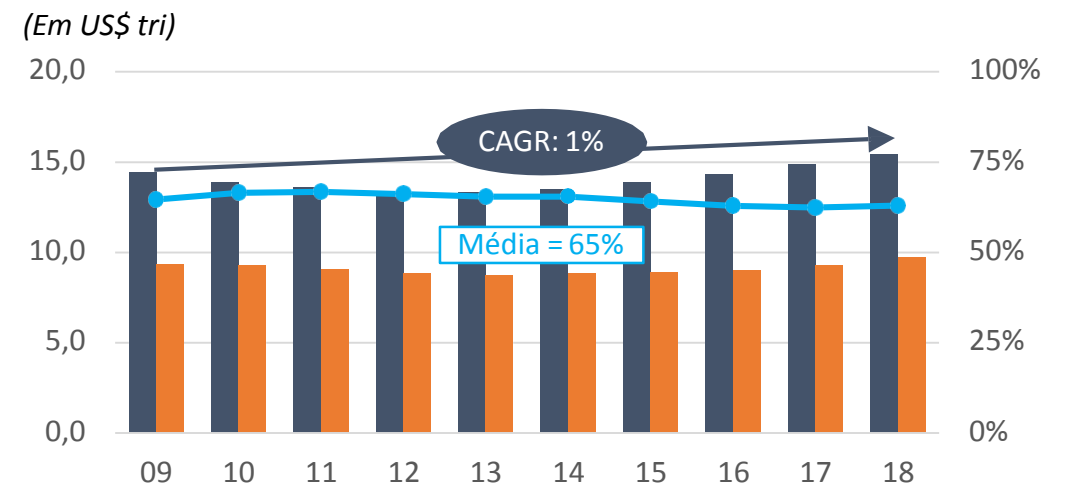
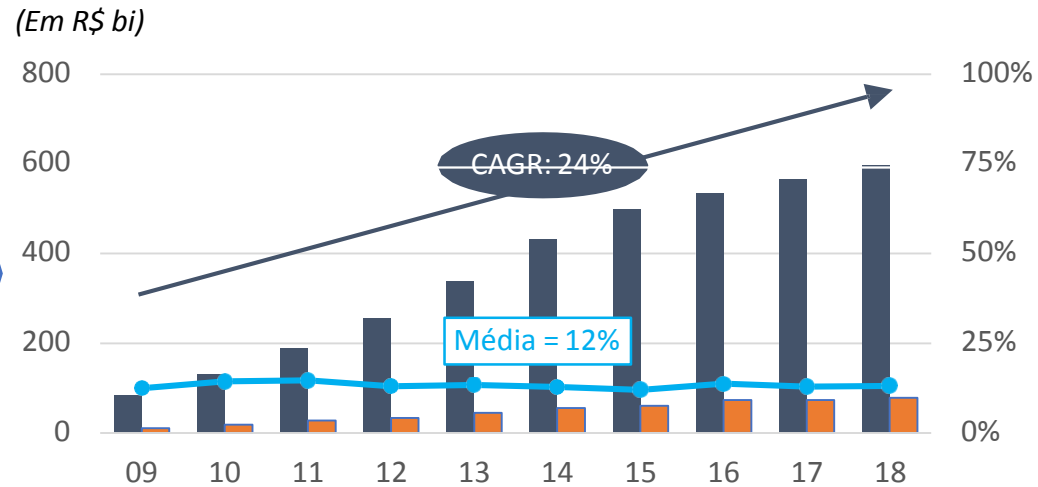
- No caso de manutenção das premissas aqui apresentadas, avaliamos que o cenário mais provável é o de convergência da inflação acumulada em 12 meses para 3,50% ao longo dos próximos anos.
- Entretanto, vale ressaltar que, mesmo em contextos de maior estabilidade, o IPCA, por estar sujeito a choques impossíveis de serem antecipados, pode se desviar, ao longo do tempo, de sua tendência projetada.
- Fonte: CAIXA/SUPLA – JUN/19

Securitização de Crédito Imobiliário tem Potencial de Crescimento

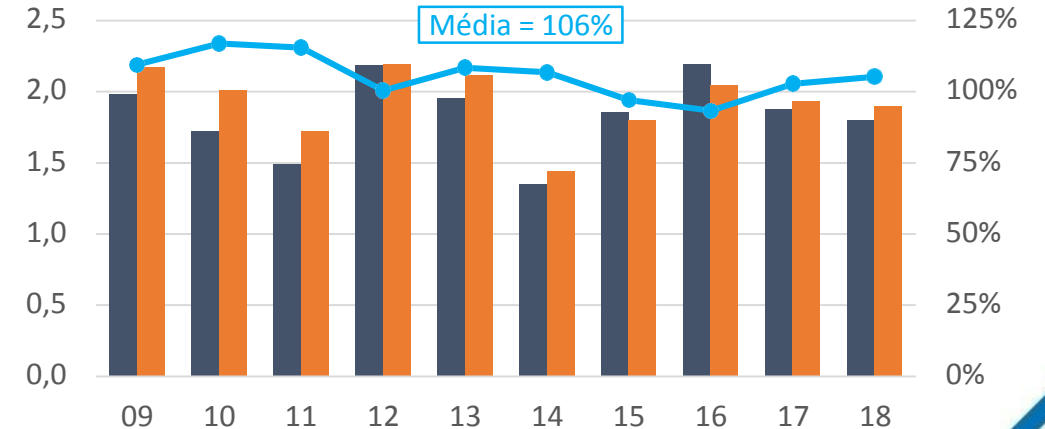
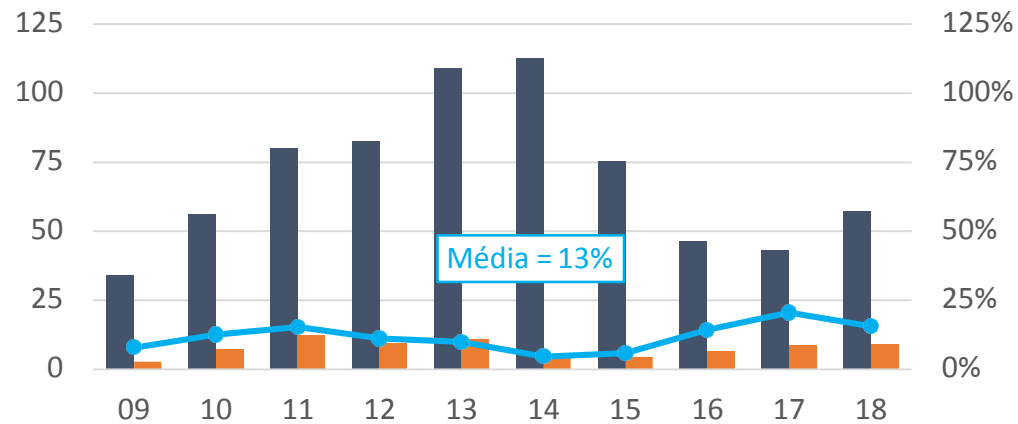
Brasil

EUA

Estoque



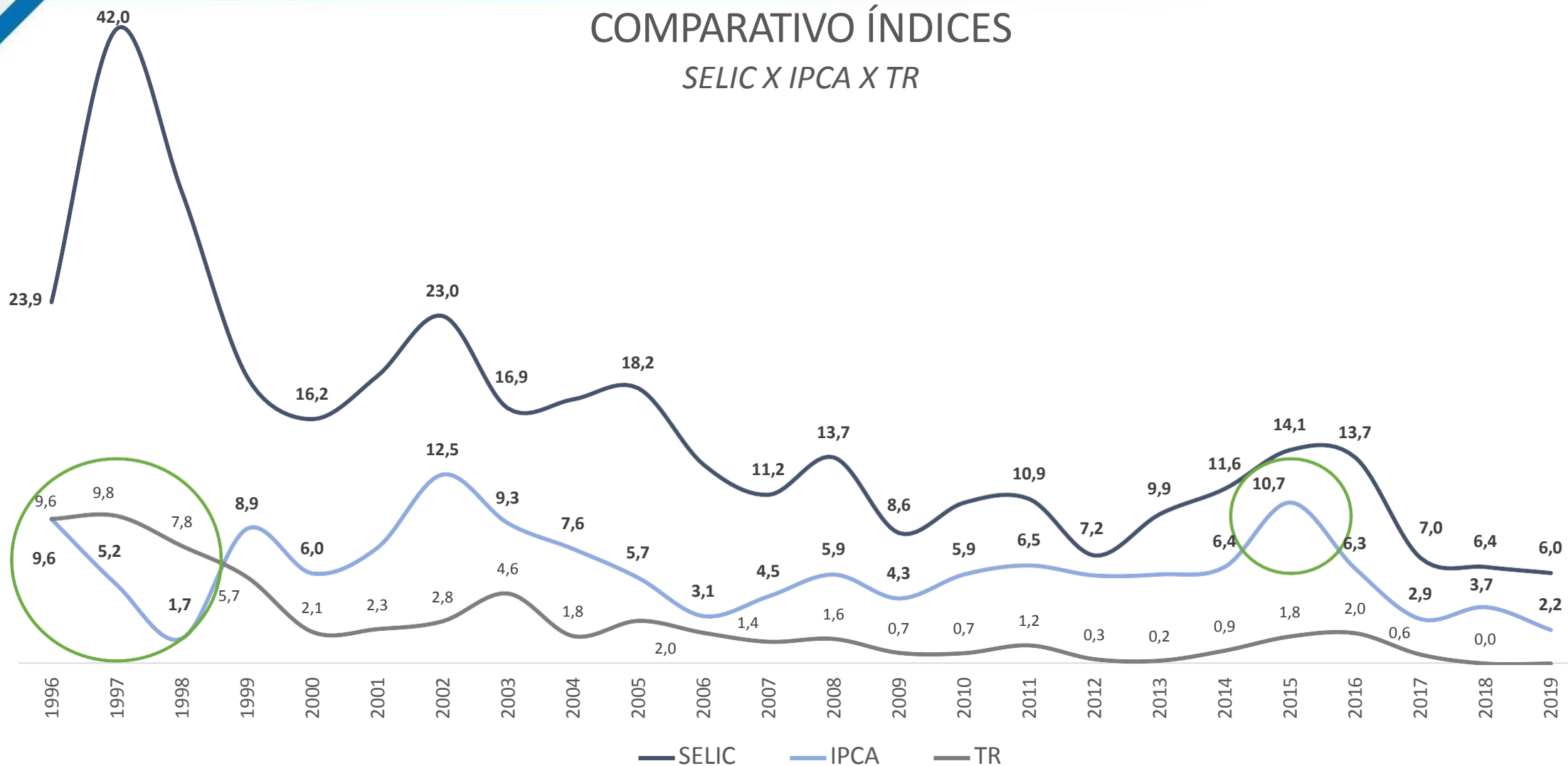
Originação



■ Crédito Imob. ■ CRI (BR) ou MBS (EUA) — CRI (BR) ou MBS (EUA) / Crédito Imob.

Evolução histórica SELIC, IPCA e TR

COMPARATIVO ÍNDICES SELIC X IPCA X TR



Fonte: BACEN e IBGE

Taxa de Crédito vs. Custo de *Funding*

	MCMV	SBPE
Taxa de Crédito	TR + Spread	TR + Spread
Custo de <i>Funding</i>	TR + ~4,6%*	TR + ~6% ou TR + 70% SELIC*
Fonte de <i>Funding</i>	FGTS	Poupança
Prazo	Até 35 anos	Até 35 anos
<i>Duration</i>	~12 anos	~12 anos

*com SELIC < 8,5% *

- A Taxa Referencial ("TR") indexa **MCMV e SBPE**
- Apesar de prazo e *duration* longos, *funding* de ambos tem **liquidez curta** (ex. poupança)
- Indexador **TR não tem atratividade** no mercado de securitização

Novo indexador para o Crédito Imobiliário: IPCA

NOVO INDEXADOR

Taxa de
Crédito

IPCA + Spread

Taxa de
Funding

IPCA + Cupom

Fonte de
Funding

LIG, CRI e LCI

Prazo

Até 30 anos

Duration

~12 anos

- **Crédito:** Securitização
- **Funding:** Redução de risco
- **Mercado:** Referência de título NTN-B com o mesmo indexador

Comparação entre TR x IPCA

	TR	IPCA
Taxa de Crédito	TR + 9,75% a 8,50%	IPCA + 4,95% a 2,95%
Prazo	SAC: 420 M PRICE: 360 M	SAC: 360 M PRICE: 240 M
Quota	Máxima: 80%	
Público Alvo	Todos segmentos	

- Maior **acesso à moradia**
- **Modernização** da estrutura de financiamento
- Nova alternativa de **funding**
- Alinhamento as práticas do **mercado de capitais**
- **Futuro** mercado do crédito imobiliário
- Estimulará a atenção de **investidores**
- **Correlação** com variáveis macroeconômicas

Taxas para Crédito Imobiliário com IPCA

	<u>Setor Público</u>	<u>Setor Privado</u>
Sem Relacionamento	4,95%	
Com Relacionamento	4,45%	4,75%
Com Relacionamento + Conta Salário	3,95%	4,25%
Condições Especiais	2,95%	3,25%

**A partir de
26 de agosto
de 2019**

Simulação IPCA vs. TR para FINANCIAMENTO de R\$300 mil

360 meses		Prestação Inicial	% Renda	Renda Inicial	Diferença na Prestação	Sistema de Amortização Constante (SAC)
TR +	9,75%	3.168	30%	10.561	%	
I P C A +	4,95%	2.050	20%	10.250	-35%	Até 51% de redução no valor da prestação inicial
	4,45%	1.930	20%	9.649	-39%	
	3,95%	1.809	20%	9.045	-43%	
	2,95%	1.566	20%	7.830	-51%	

Simulação IPCA vs. TR para FINANCIAMENTO de R\$250 mil

360 meses		Prestação Inicial	% Renda	Renda Inicial	Diferença na Prestação	Sistema de Amortização Constante (SAC)
TR +	9,75%	2.640	30%	8.801	%	
I P C A +	4,95%	1.708	20%	8.540	-35%	Até 51% de redução no valor da prestação inicial
	4,45%	1.608	20%	8.039	-39%	
	3,95%	1.508	20%	7.536	-43%	
	2,95%	1.305	20%	6.523	-51%	

Simulação IPCA vs. TR para FINANCIAMENTO de R\$1 milhão

360 meses		Prestação Inicial	% Renda	Renda Inicial	Diferença na Prestação	Sistema de Amortização Constante (SAC)
TR +	9,75%	10.561	30%	35.203	%	
I P C A +	4,95%	6.832	20%	34.158	-35%	Até 51% de redução no valor da prestação inicial
	4,45%	6.431	20%	32.155	-39%	
	3,95%	6.030	20%	30.142	-43%	
	2,95%	5.218	20%	26.092	-51%	

Impacto do IPCA como Indexador



FINANCIAMENTOS

50 mil novos



PESSOAS

192 mil pessoas com acesso a moradia



EMPREGOS

231 mil novos postos



FUNDING

Amplia a oferta



MERCADO DE CAPITAIS

Ativos mais aderentes
a **securitização de
créditos**



PRODUTO INTERNO BRUTO

Fator **multiplicador**

CAIXA

