

Habitação é na CAIXA

Crédito Imobiliário - IPCA

03/SET/19





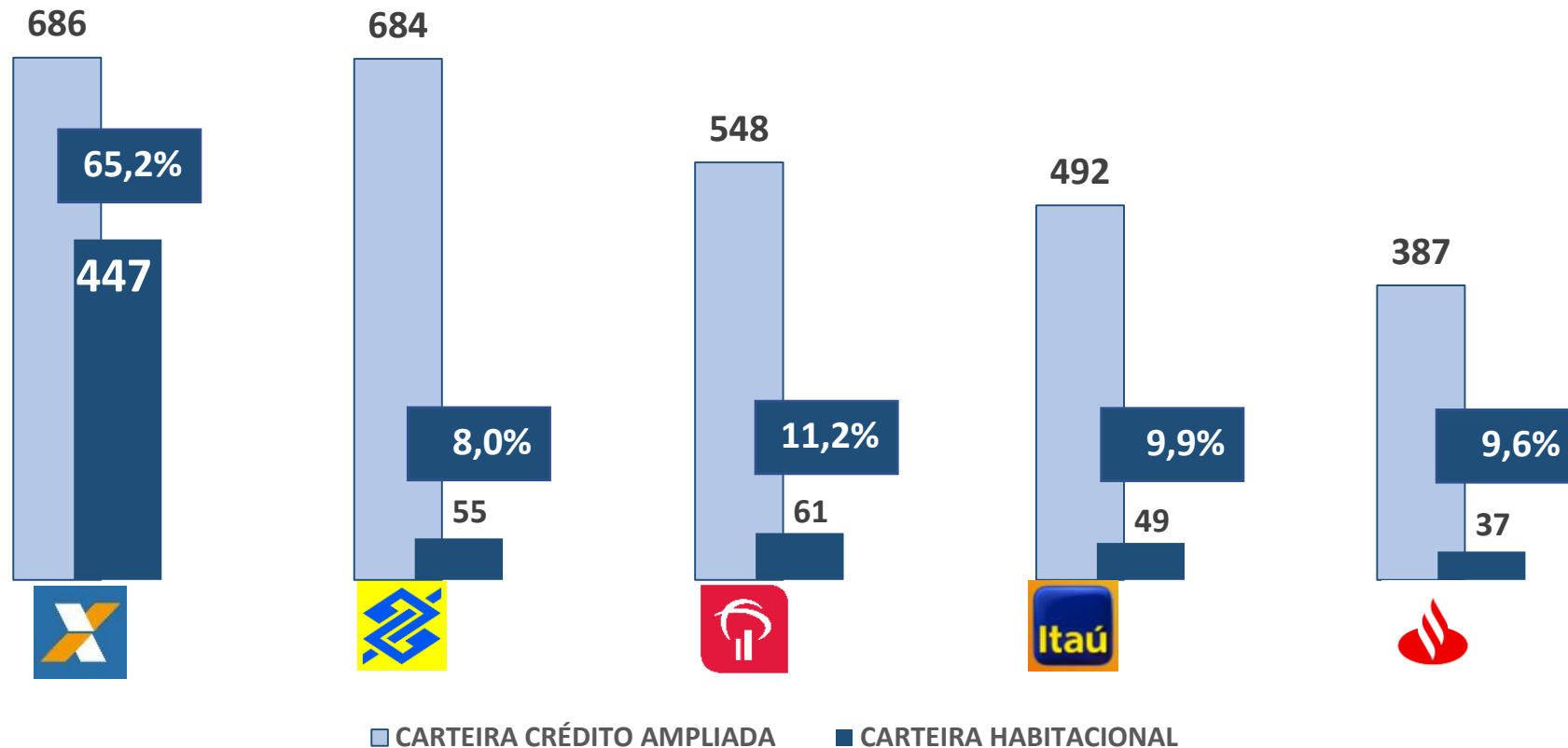
Cenário Econômico



Novo Produto: Crédito Imobiliário com IPCA

Penetração do Crédito Habitacional na Carteira de Crédito

R\$ bi

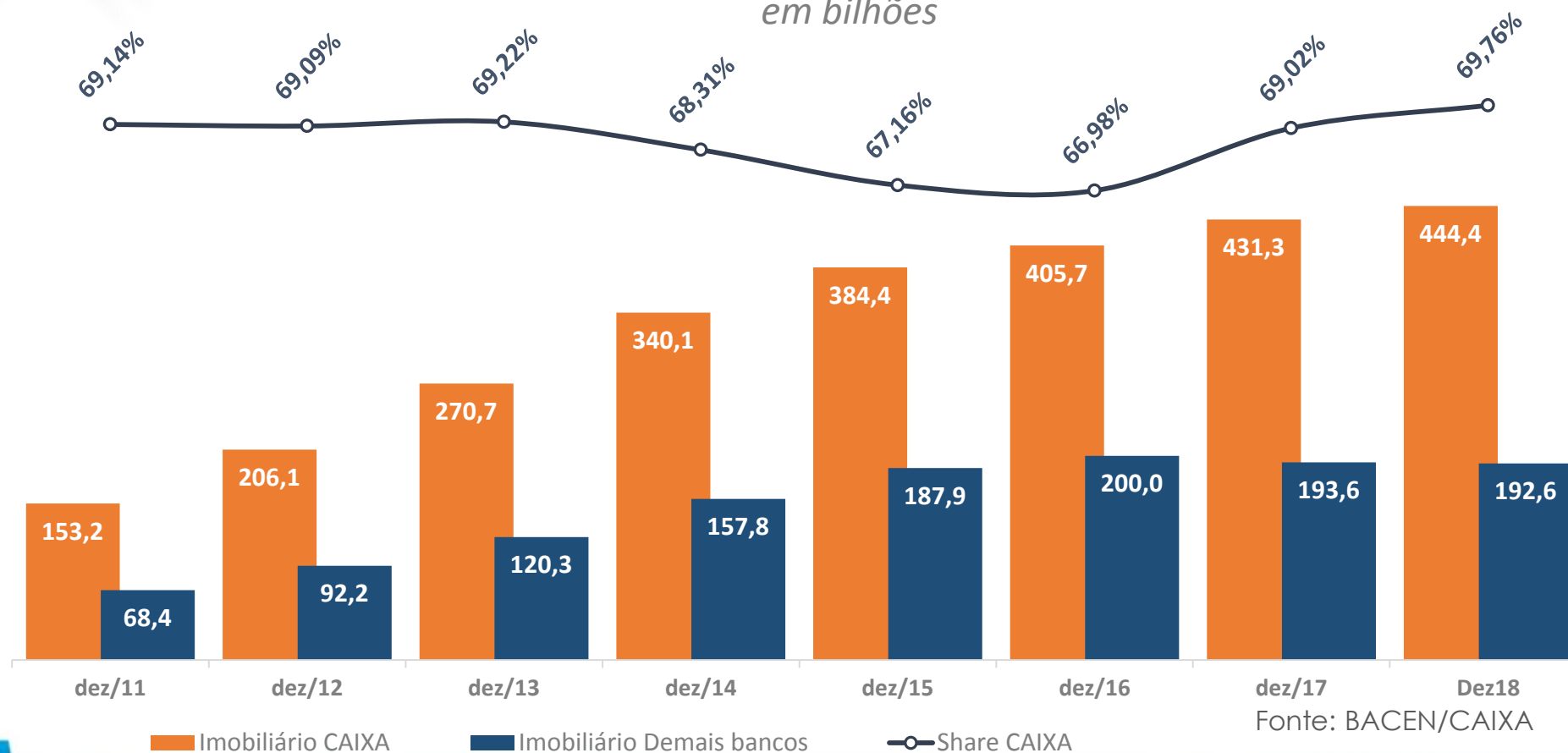


Fonte: Balanço das Instituições Financeiras – 1T19



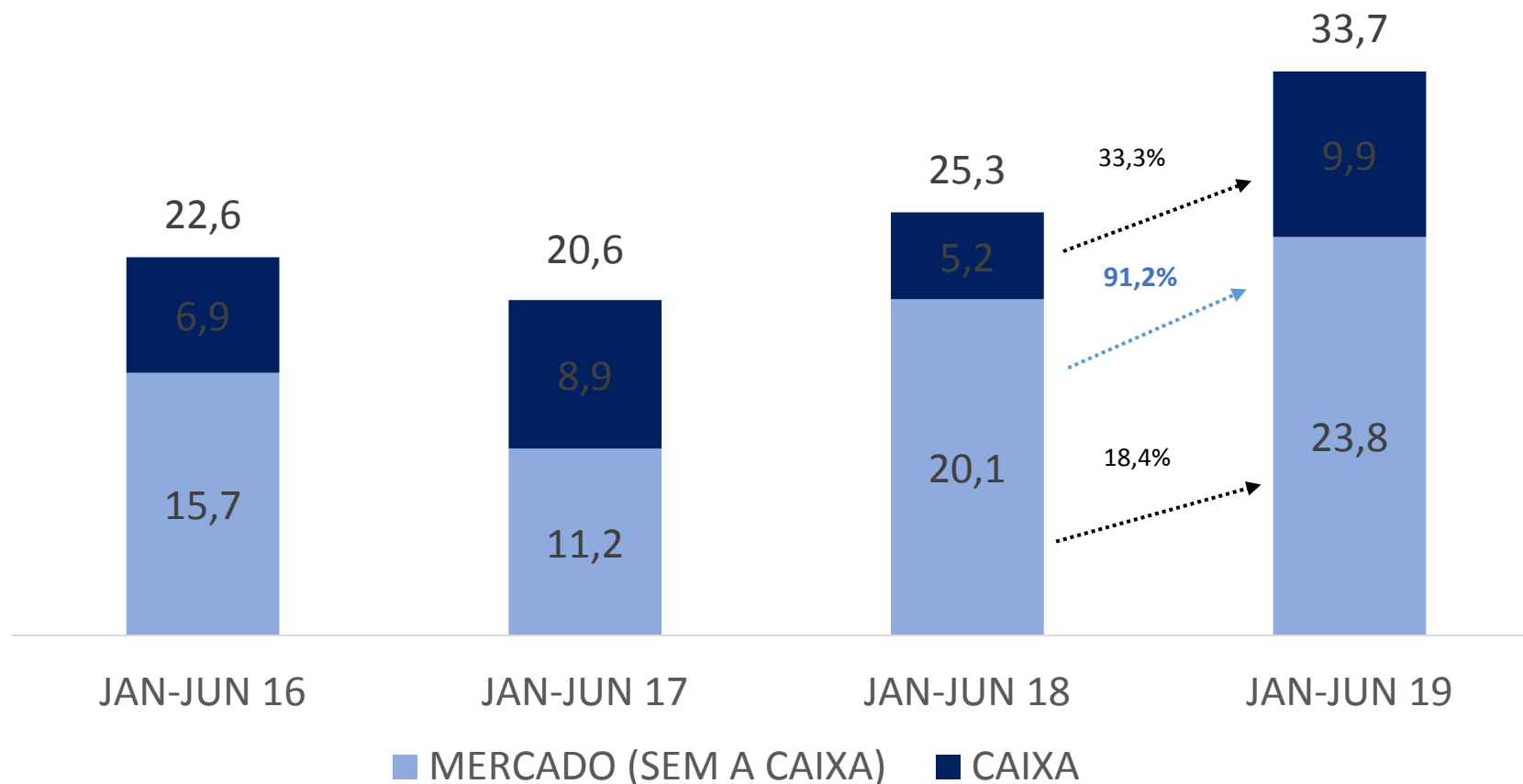
Evolução carteira CAIXA x Mercado

em bilhões



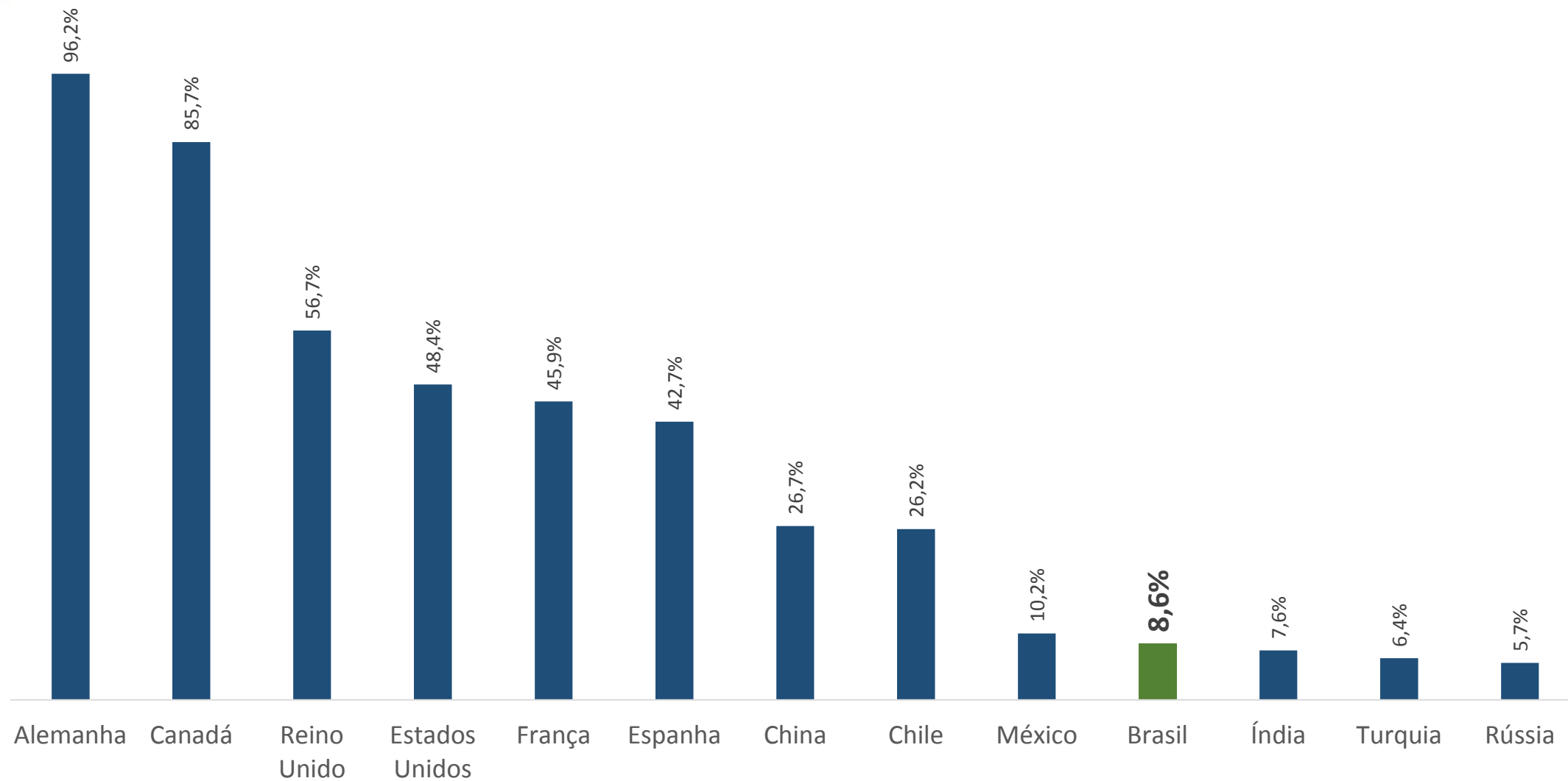
CONCESSÕES COM RECURSOS SBPE

A CAIXA aumentou o ritmo de contratação no SBPE em 91,2% no 1S19



Fonte: ABECIP, JUNHO DE 2019

Relação Crédito Imobiliário x PIB



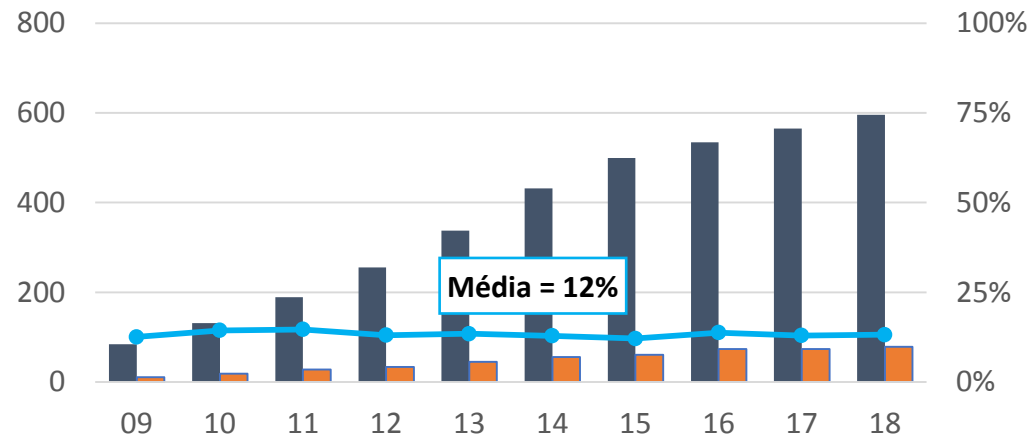
Fonte: Euromonitor International 2017

Securitização de Crédito Imobiliário tem Potencial de Crescimento

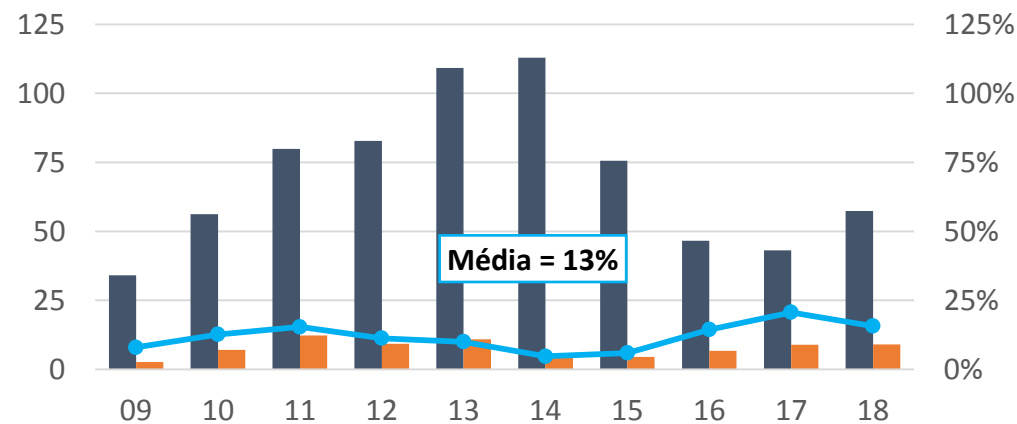
Brasil

(Em R\$ bi)

Estoque

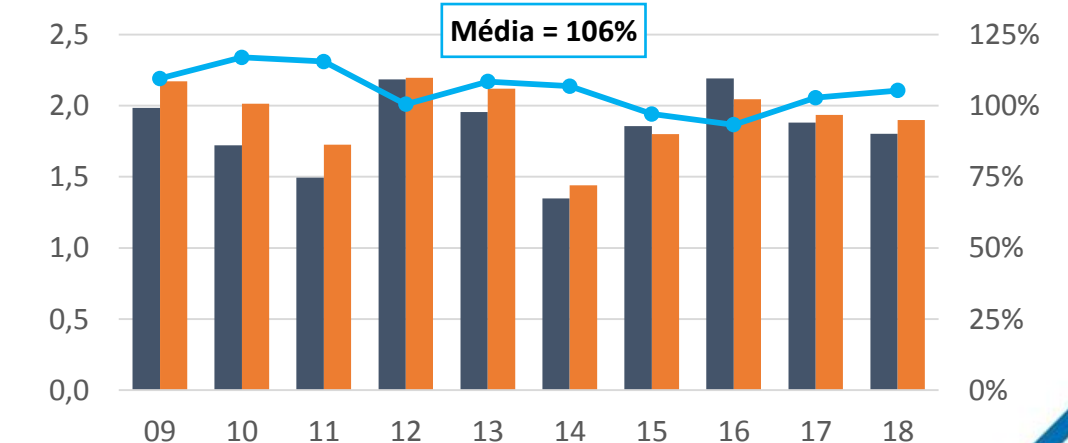
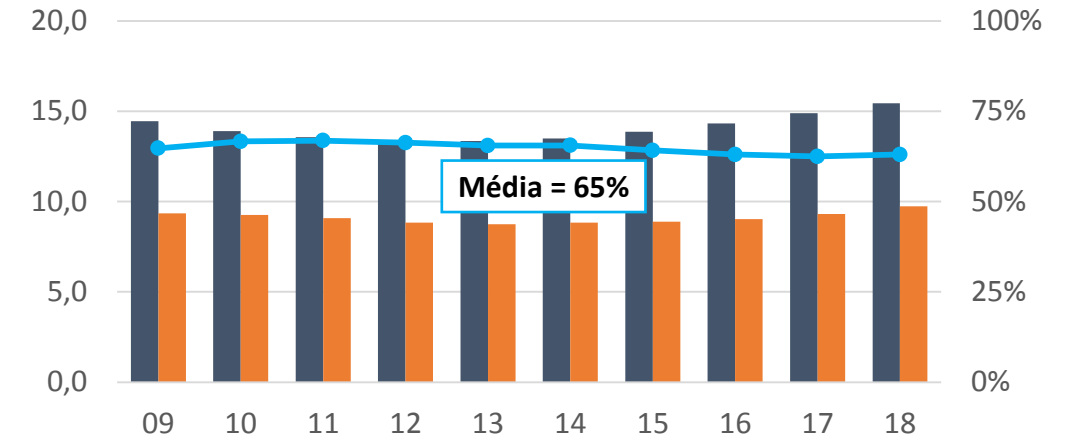


Novos



EUA

(Em US\$ tri)



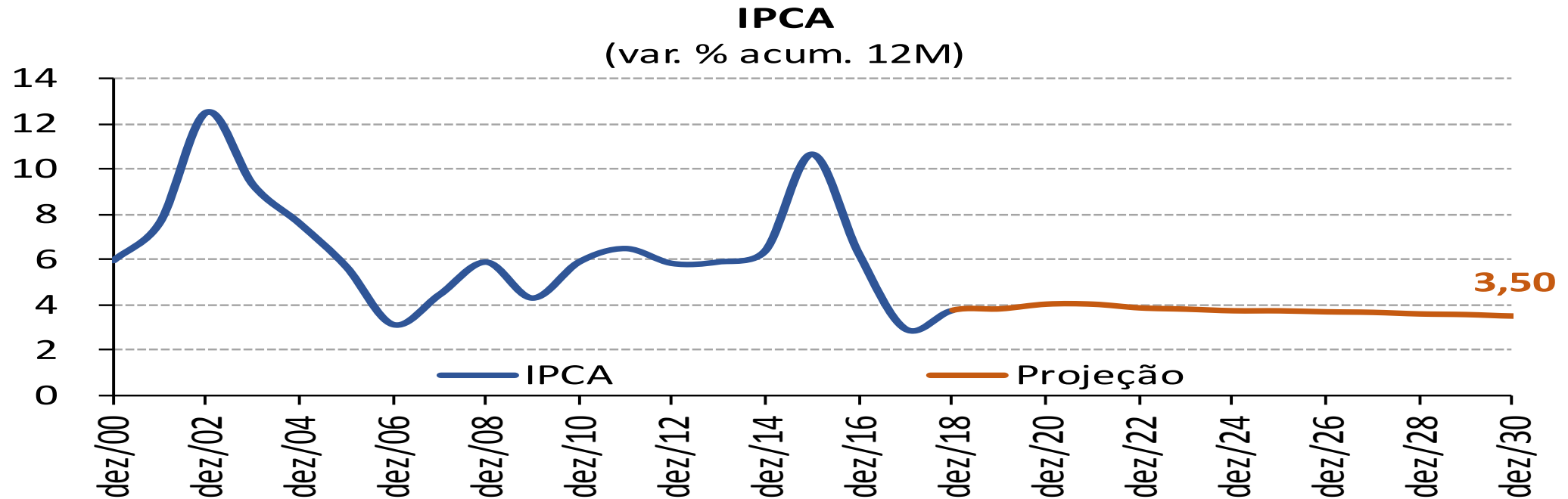
■ Crédito Imob. ■ CRI (BR) ou MBS (EUA) — CRI (BR) ou MBS (EUA) / Crédito Imob.

Comportamento do IPCA

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

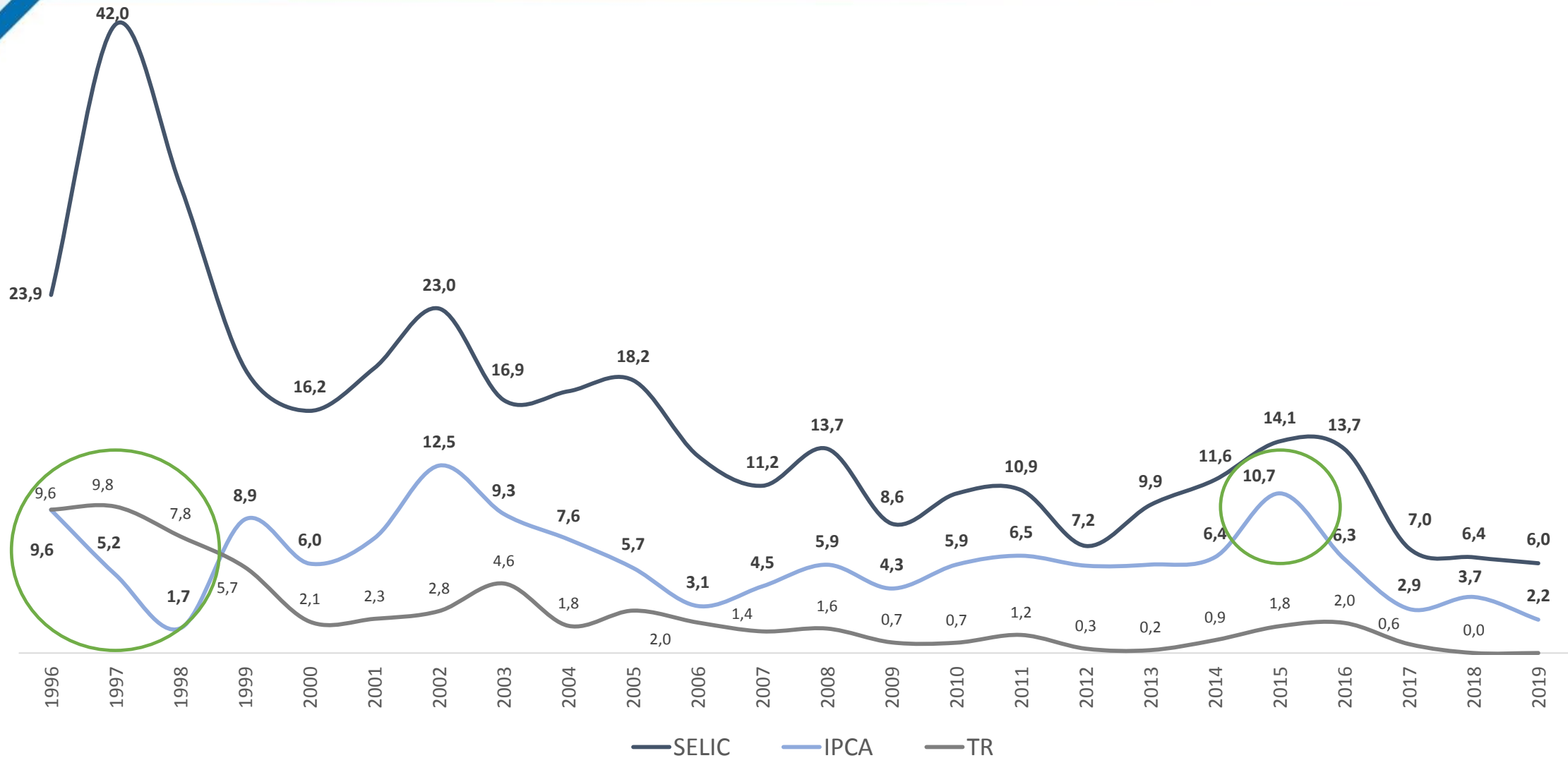
- Últimos 12 meses Jul/18 a Jun/19. **Projeção para 2019 – 3,82%**
- 'Fonte: relatório FOCUS BACEN

Cenário base: inflação de 3,50% a.a. nos próximos anos (Fonte: CAIXA/SUPLA – JUN/19)



- Mesmo em contextos de maior estabilidade, o IPCA está sujeito a choques impossíveis de serem antecipados e pode se desviar de sua tendência projetada.

Evolução histórica SELIC, IPCA e TR



Fonte: BACEN e IBGE



Cenário Econômico



Produto: Crédito Imobiliário com IPCA

Taxa de Crédito vs. Custo de *Funding*

	<u>MCMV</u>	<u>SBPE</u>
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

- Apesar de prazo e *duration* longos, *funding* de ambos tem **liquidez curta** (ex. poupança)
- Indexador TR não tem atratividade no mercado de **securitização**

*com SELIC < 8,5% *

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	

- **Modernização** da estrutura de financiamento
- Nova alternativa de ***funding***
- Alinhamento as práticas do **mercado de capitais**
- **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%

Quadro Resumo

PARÂMETRO	IPCA CC SBPE	
	SF H	SFI
Operação	• Residencial • Aquisição Imóvel Novo • Aquisição Imóvel Usado • Unidade concluída vinculada a empreendimento CAIXA • Imóvel Adjudicado/Arrematado CAIXA	
Modalidades		
Enquadramento	• Valor de Avaliação até R\$ 1.500.000,00	• Qualquer valor
Sistema de Amortização	• SAC • PRICE	
Comprometimento de Renda	• SAC: até 20% • PRICE: até 15%	
Cota	• SAC: até 80% • PRICE: até 70%	
Prazo de Amortização	Máximo • SAC: 360 meses • PRICE: 240 meses	
Reajuste da Prestação	• Mensal	

- **Rede de Agências CAIXA**
- **Correspondentes Caixa Aqui**
- **Agências Digitais**

E se a inflação aumentar?

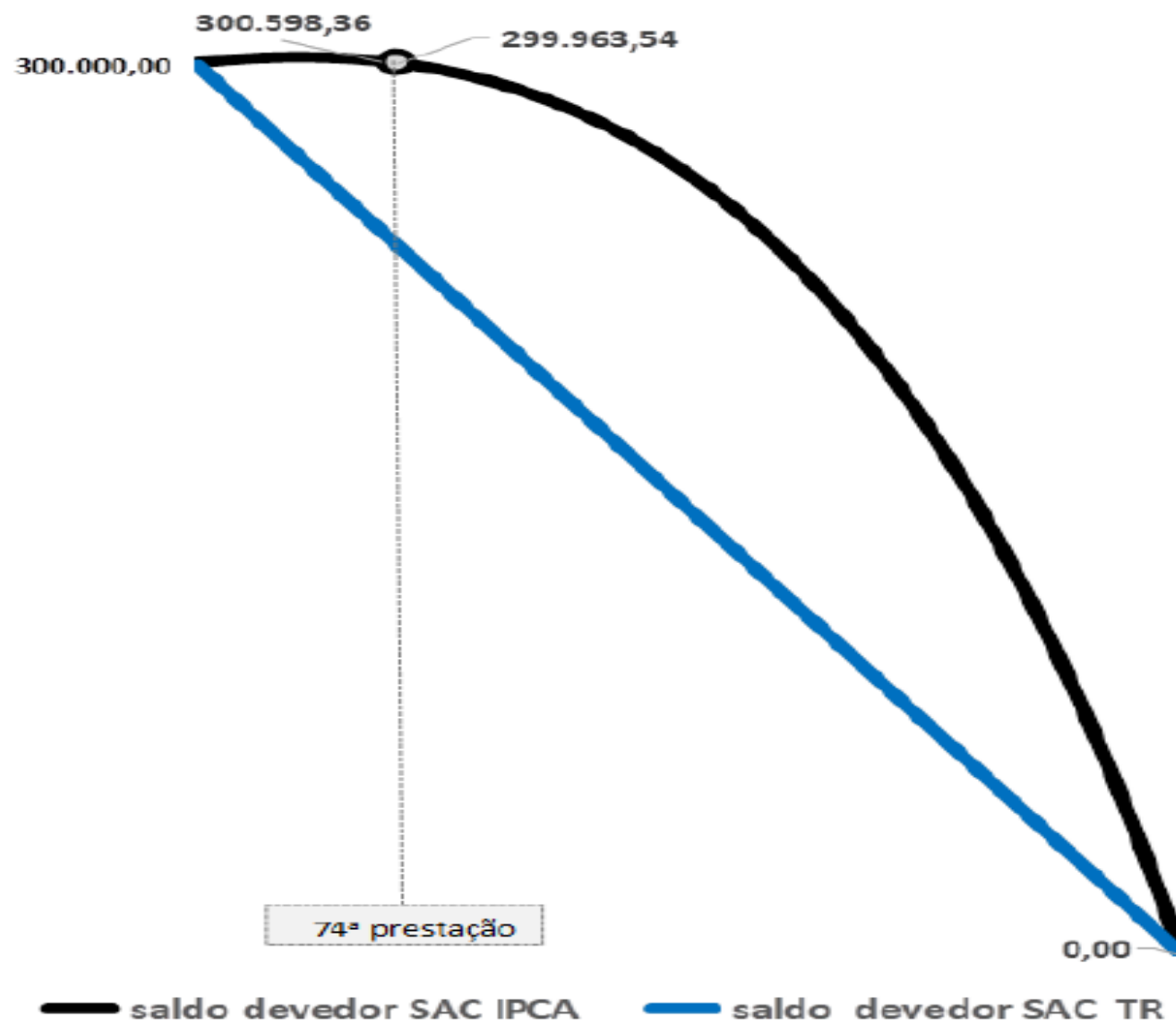
As oscilações do **indexador** atualizarão o **Saldo Devedor** do contrato **mensalmente**.

O risco é o aumento do valor da prestação. Esse risco deve ser esclarecido ao cliente, uma vez que a taxa de juros reduzida é possível se o cliente aceitar o risco da variação pela inflação.

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 43% de redução no valor da prestação inicial
	4,45%	1.930	20%	9.649	-39%	
	3,95%	1.809	20%	9.045	-43%	

Variação do Saldo Devedor TR x IPCA



Variáveis utilizadas na simulação hipotética

Valor do Financiamento: R\$ 300.000,00

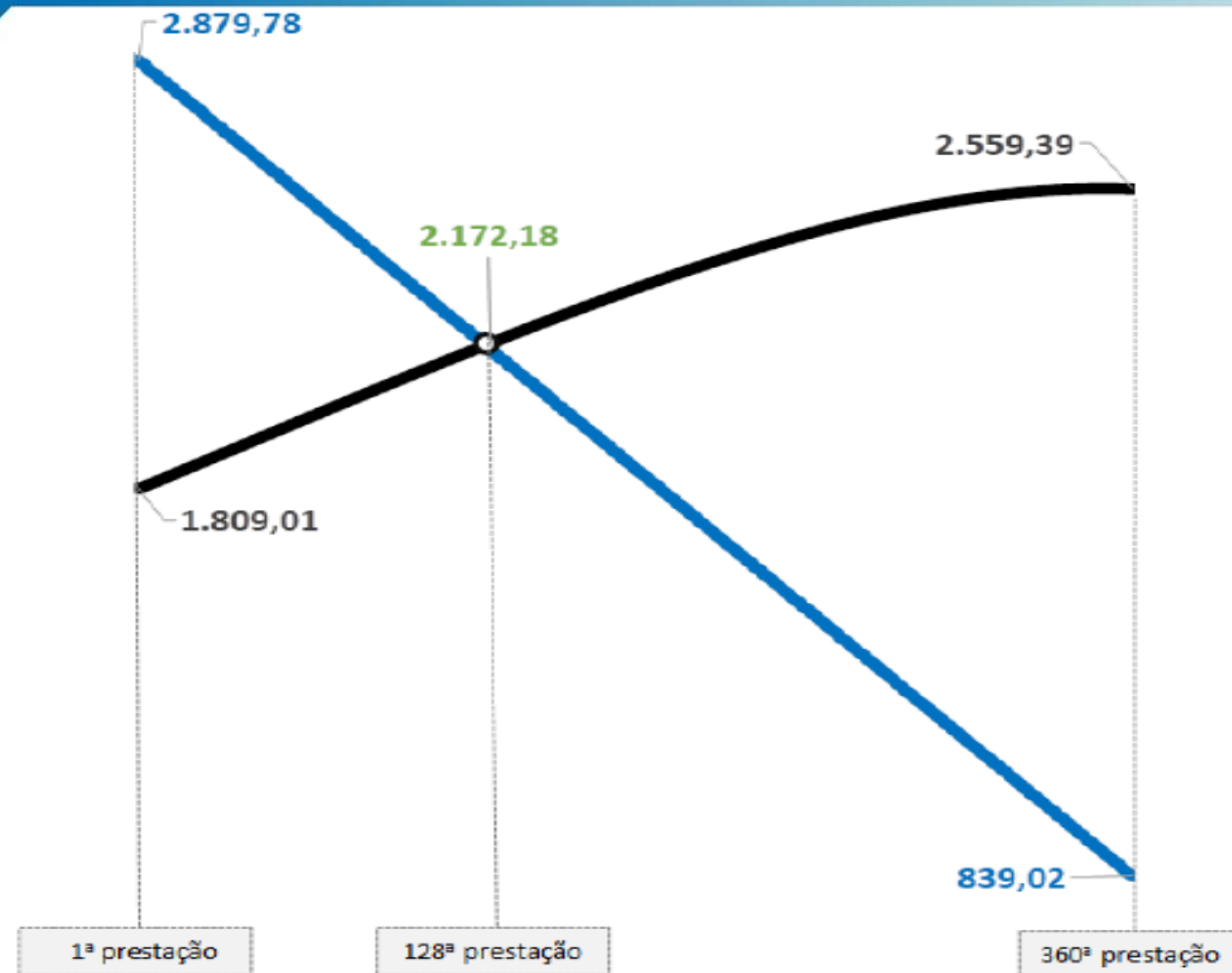
Prazo de amortização: 360 meses

Taxa de juros utilizada na simulação: 3,95% aa

IPCA hipotético utilizado: 3,80% ao ano

SAC = Sistema de Amortização Constante

Variação da Prestação TR x IPCA



Variáveis utilizadas na simulação hipotética

Valor do Financiamento: R\$ 300.000,00

Prazo de amortização: 360 meses

Taxa de juros utilizada na simulação: 3,95% aa

IPCA hipotético utilizado: 3,80% ao ano

Prestação = Amortização + Juros

SAC = Sistema de Amortização Constante

Ex: R\$ 300 mil, 360 meses, Juros 3,95% a.a., IPCA 4,00% a.a.

PARCELA	SD. DEVEDOR	IPCA	SD. DEV. ATUAL	AMORTIZAÇÃO	JUROS	PRESTAÇÃO
1	R\$ 300.000,00	R\$ 1.000,00	R\$ 301.000,00	R\$ 836,11	973,43	R\$ 1.809,55
2	R\$ 300.163,89	R\$ 1.000,55	R\$ 301.164,44	R\$ 838,90	973,97	R\$ 1.812,86
3	R\$ 300.325,54	R\$ 1.001,09	R\$ 301.326,62	R\$ 841,69	974,49	R\$ 1.816,18
4	R\$ 300.484,93	R\$ 1.001,62	R\$ 301.486,54	R\$ 844,50	975,01	R\$ 1.819,51
5	R\$ 300.642,04	R\$ 1.002,14	R\$ 301.644,18	R\$ 847,32	975,52	R\$ 1.822,83
6	R\$ 300.796,87	R\$ 1.002,66	R\$ 301.799,53	R\$ 850,14	976,02	R\$ 1.826,16
7	R\$ 300.949,39	R\$ 1.003,16	R\$ 301.952,55	R\$ 852,97	976,51	R\$ 1.829,49
8	R\$ 301.099,58	R\$ 1.003,67	R\$ 302.103,24	R\$ 855,82	977,00	R\$ 1.832,82
9	R\$ 301.247,43	R\$ 1.004,17	R\$ 302.251,67	R\$ 858,67	977,48	R\$ 1.836,15
10	R\$ 301.392,91	R\$ 1.004,67	R\$ 302.398,58	R\$ 861,51	977,96	R\$ 1.839,49
11	R\$ 301.536,03	R\$ 1.005,16	R\$ 302.543,64	R\$ 864,35	978,44	R\$ 1.842,82
12	R\$ 301.676,74	R\$ 1.005,65	R\$ 302.687,39	R\$ 867,18	978,92	R\$ 1.846,16

Observação: a prestação é composta por amortização, juros, seguro e tarifa. Para exemplificar a evolução do saldo devedor e das prestações, neste exemplo não foram incluídos o seguro e a tarifa.

Ex: R\$ 300 mil, 360 meses, Juros de 3,95% a.a., IPCA de 2015 (BackTest)

PARCELA	IPCA 2015 (10,19%)	SD DEVEDOR INICIAL (R\$)	IPCA (R\$)	SD. DEV. ATUAL. (R\$)	AMORT. (R\$)	JUROS (R\$)	PRESTAÇÃO (R\$)
1	1,24	300.000	3.720	303.720	844	1.000	1.843
2	1,22	302.876	3.695	306.571	854	1.009	1.863
3	1,32	305.717	4.035	309.753	865	1.020	1.885
4	0,71	308.888	2.193	311.081	871	1.024	1.895
5	0,74	310.209	2.296	312.505	878	1.029	1.906
6	0,79	311.627	2.462	314.089	885	1.034	1.919
7	0,62	313.204	1.942	315.146	890	1.037	1.928
8	0,22	314.356	604	314.947	893	1.037	1.929
9	0,54					1.039	1.936
10	0,82					1.045	1.949
11	1,01					1.052	1.966
12	0,96					1.060	1.982

Observação: a prestação é composta por amortização, juros, seguro e tarifa. Para exemplificar a evolução do saldo devedor e das prestações, neste exemplo não foram incluídos o seguro e a tarifa.

Ex: R\$ 300 mil, 360 meses, Juros de 3,95% a.a., IPCA de 2018 (BackTest)

PARCELA	IPCA 2018 (3,69%)	SD DEVEDOR INICIAL (R\$)	IPCA (R\$)	SD. DEV. ATUAL. (R\$)	AMORT. (R\$)	JUROS (R\$)	PRESTAÇÃO (R\$)
1	0,29	300.000	870	300.870	836	990	1.826
2	0,32	300.034	960	300.994	838	991	1.829
3	0,09	300.156	270	300.426	839	989	1.828
4	0,22	299.587	659	300.246	841	988	1.829
5	0,4	299.405	1.198	300.603	844	989	1.834
6	1,26	299.758	3.777	303.535	855	999	1.854
7	0,33	302.680	999	303.679	858	1.000	1.857
8	0					997	1.855
9	0,48					999	1.861
10	0,45					1.000	1.866
11	0					998	1.863
12	0,15					996	1.863

Observação: a prestação é composta por amortização, juros, seguro e tarifa. Para exemplificar a evolução do saldo devedor e das prestações, neste exemplo não foram incluídos o seguro e a tarifa.

- ✓ **Melhores Taxas (TR ou IPCA) + AGILIDADE**
- ✓ **Ampliar os Negócios PJ**
- ✓ **Parceria para venda dos imóveis em estoque**

CAIXA

