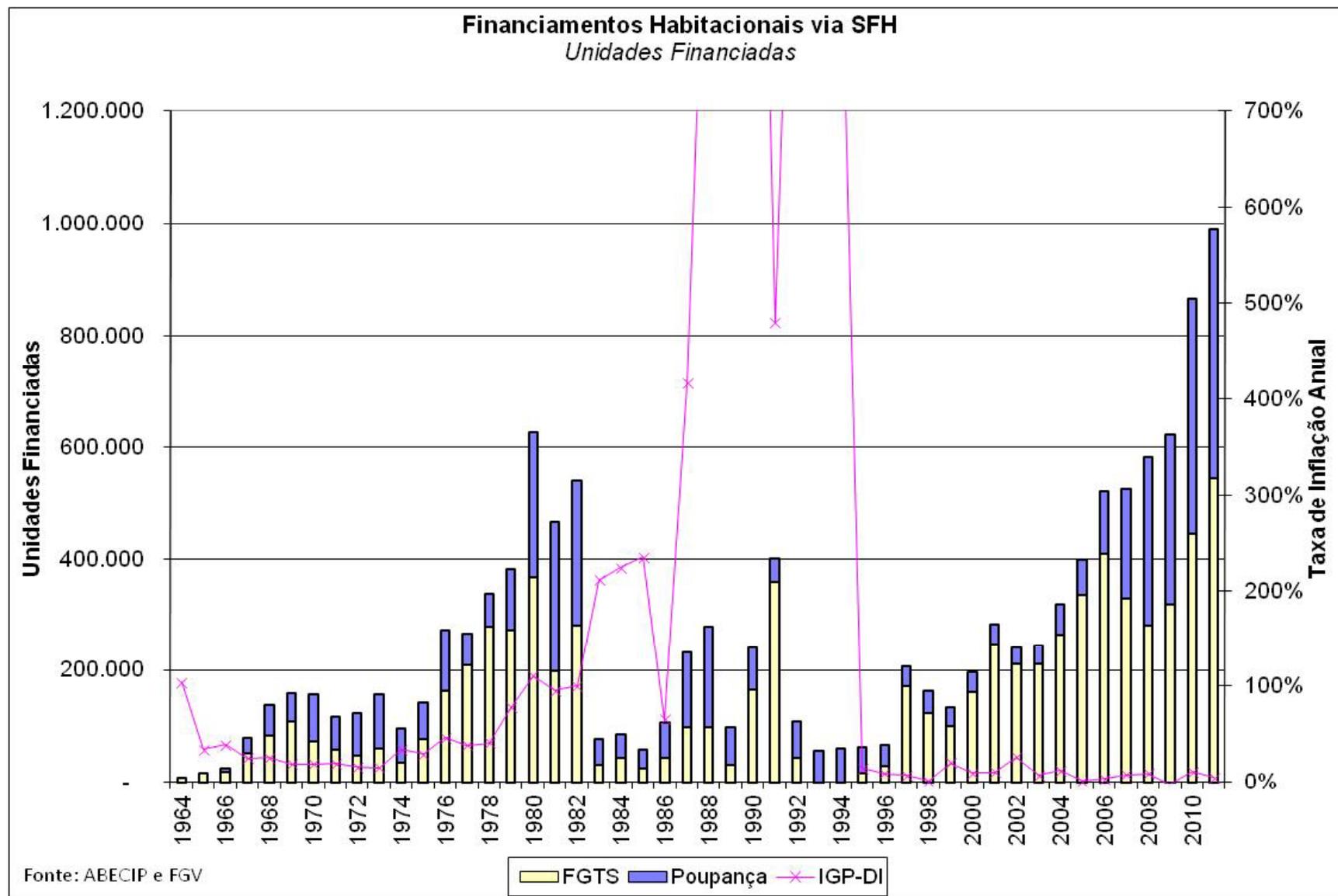


Crédito à Habitação no Brasil e nos EUA

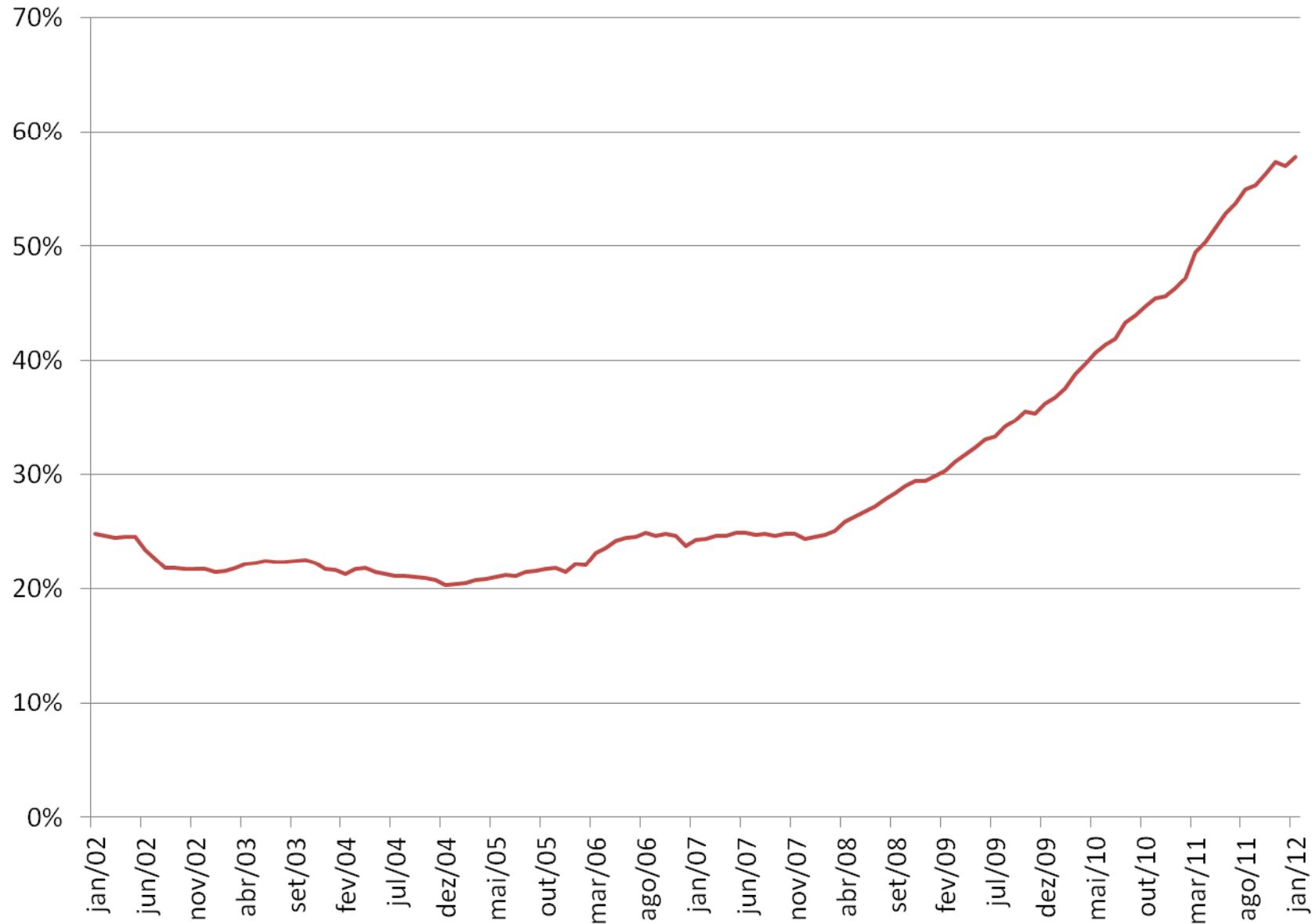
Crescimento e Lições

Financiamentos Habitacionais via SFH

Unidades Financiadas

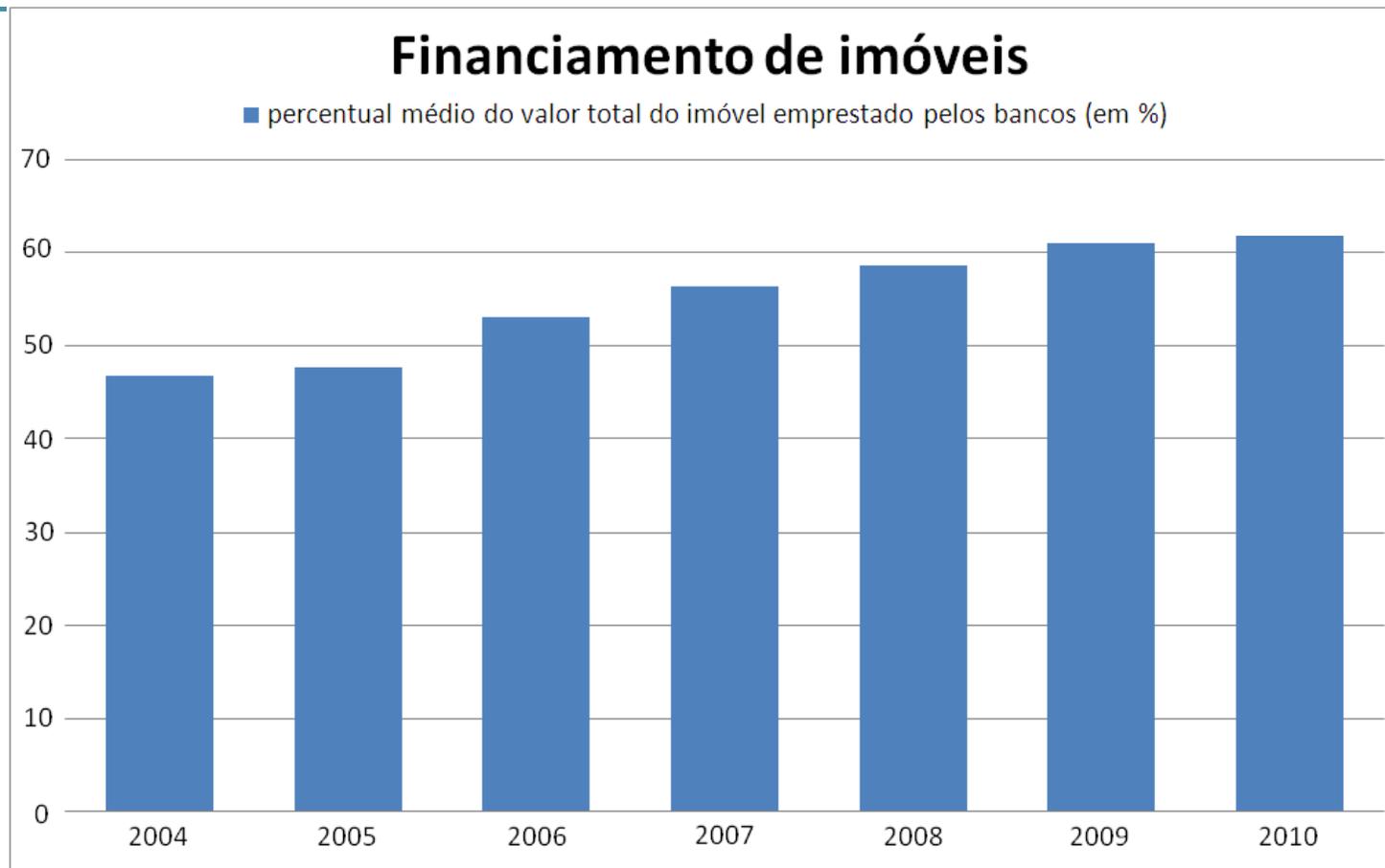


Crédito para Habitação sobre Saldo das Cadernetas de Poupança



Fonte: Banco Central do Brasil

Percentual Financiado pelos bancos

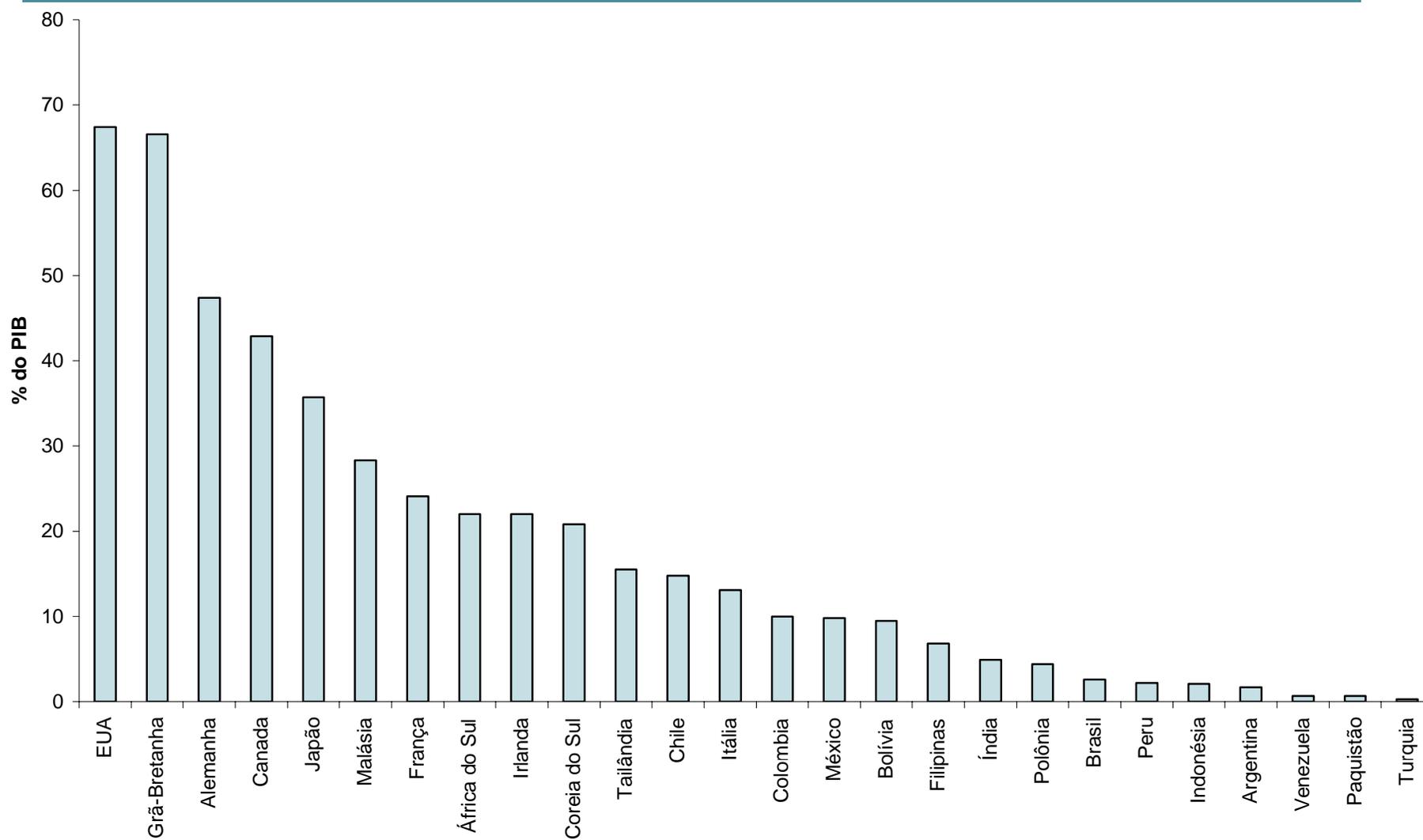


Taxa de inadimplência

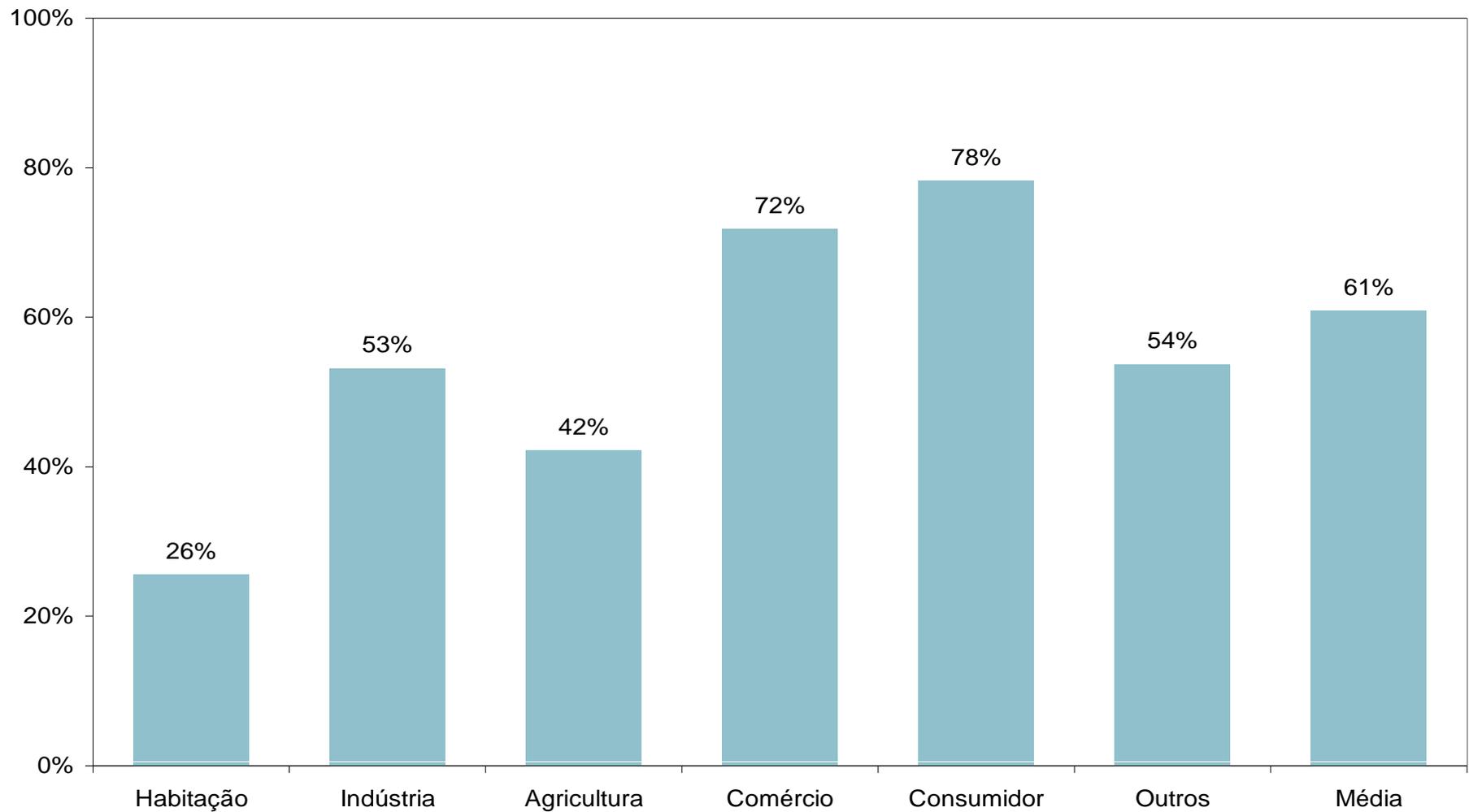


Fonte: Abecip

Mercado de Hipotecas no Mundo (% do PIB)



Crédito Privado do Setor Financeiro - como % do Total de Crédito do Setor



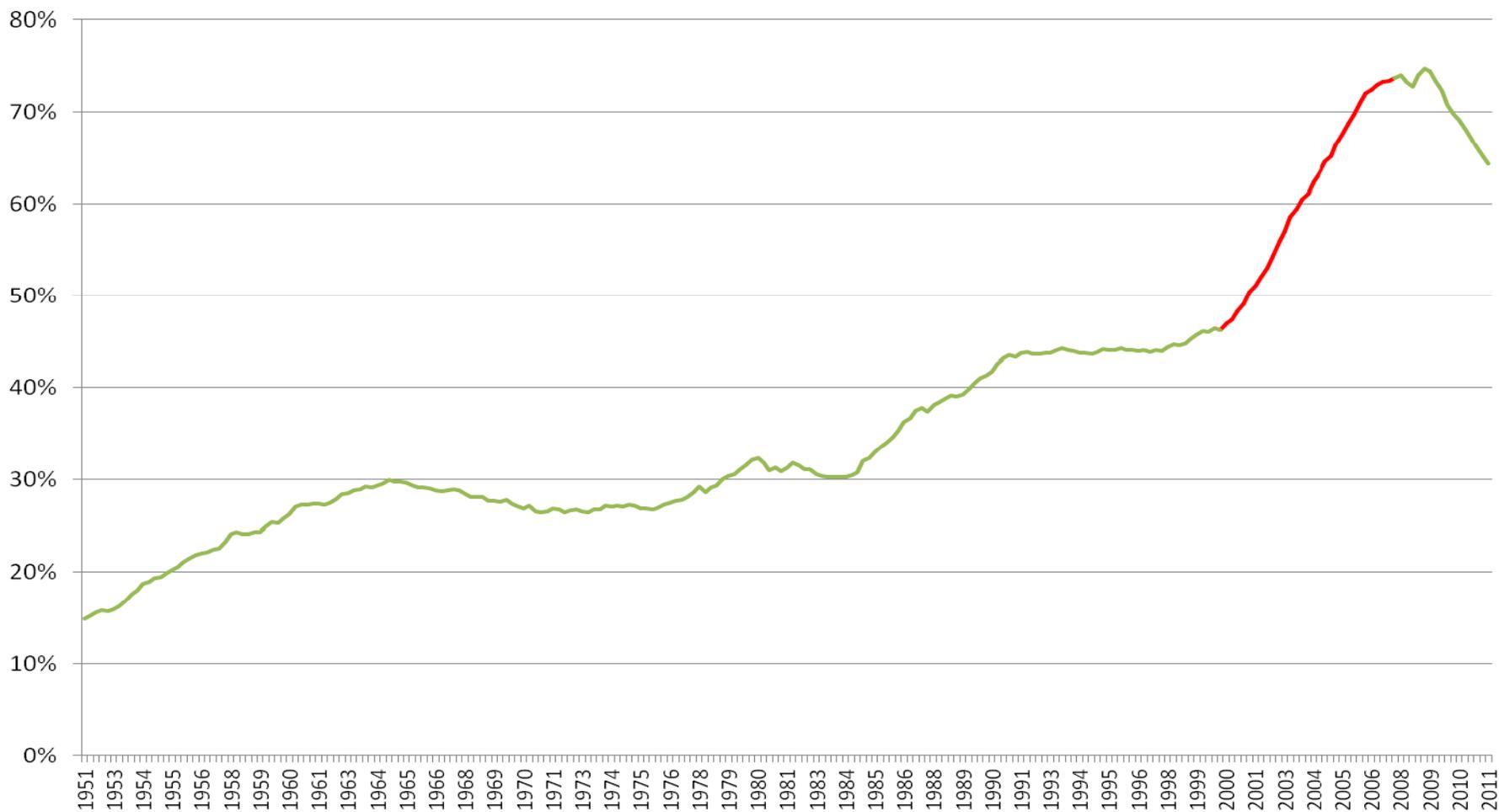
Source: Brazilian Central Bank

Poupança e Securitização

- ❑ Financiamento atual baseado quase que exclusivamente em recursos da poupança (e do FGTS para baixa renda).
- ❑ Incapacidade de fornecer recursos suficientes para elevar crédito habitacional (Total aplicado em poupança é apenas 8% do PIB)
- ❑ Dicotomia de Prazos
- ❑ Necessário casar usos e fontes de longo prazo.
- ❑ Securitização
- ❑ Lições americanas

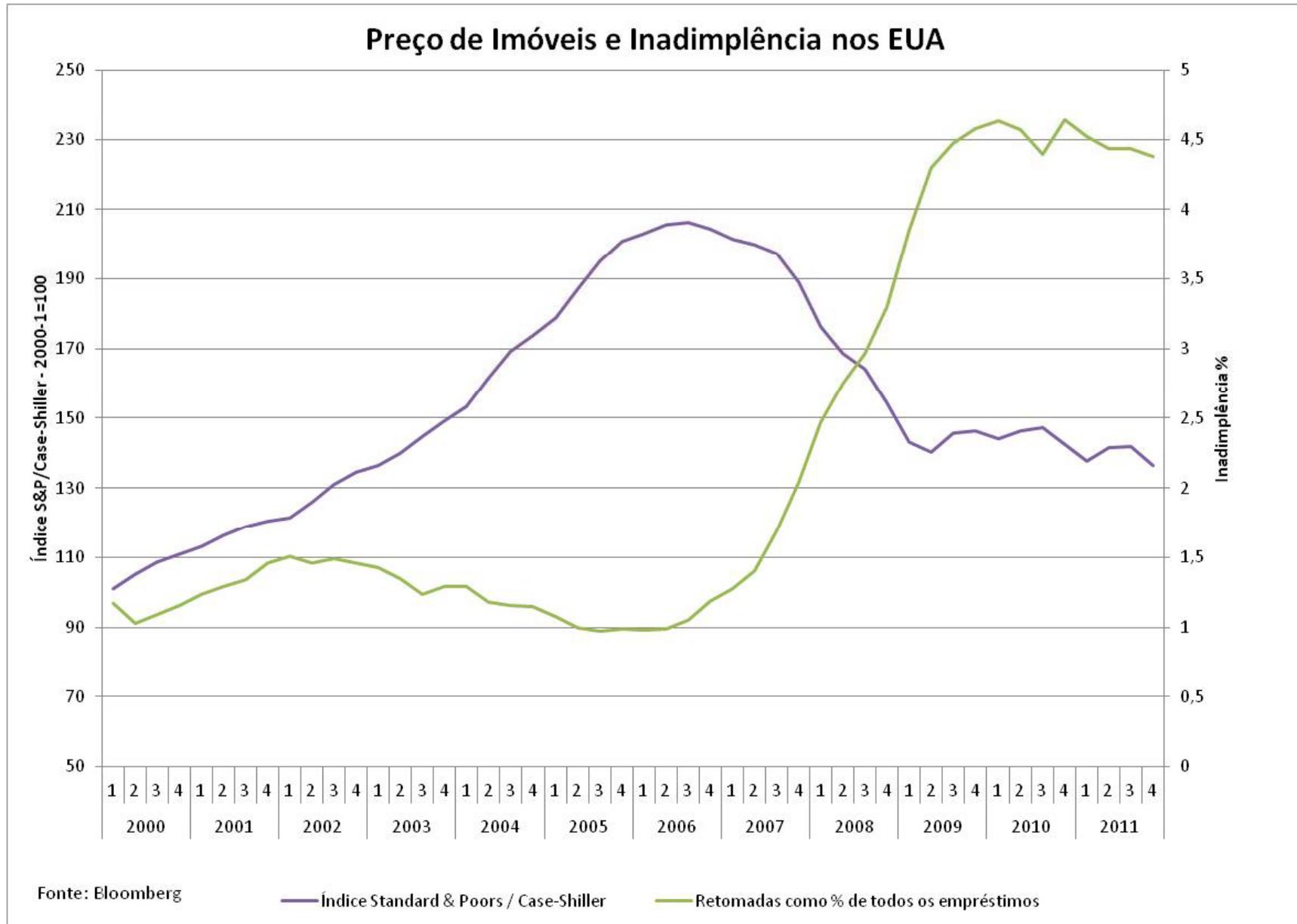
Dívida Hipotecária nos EUA – Setor Residencial % do PIB

Estoque de Dívida Hipotecária nos EUA - Empréstimos Residenciais % do PIB

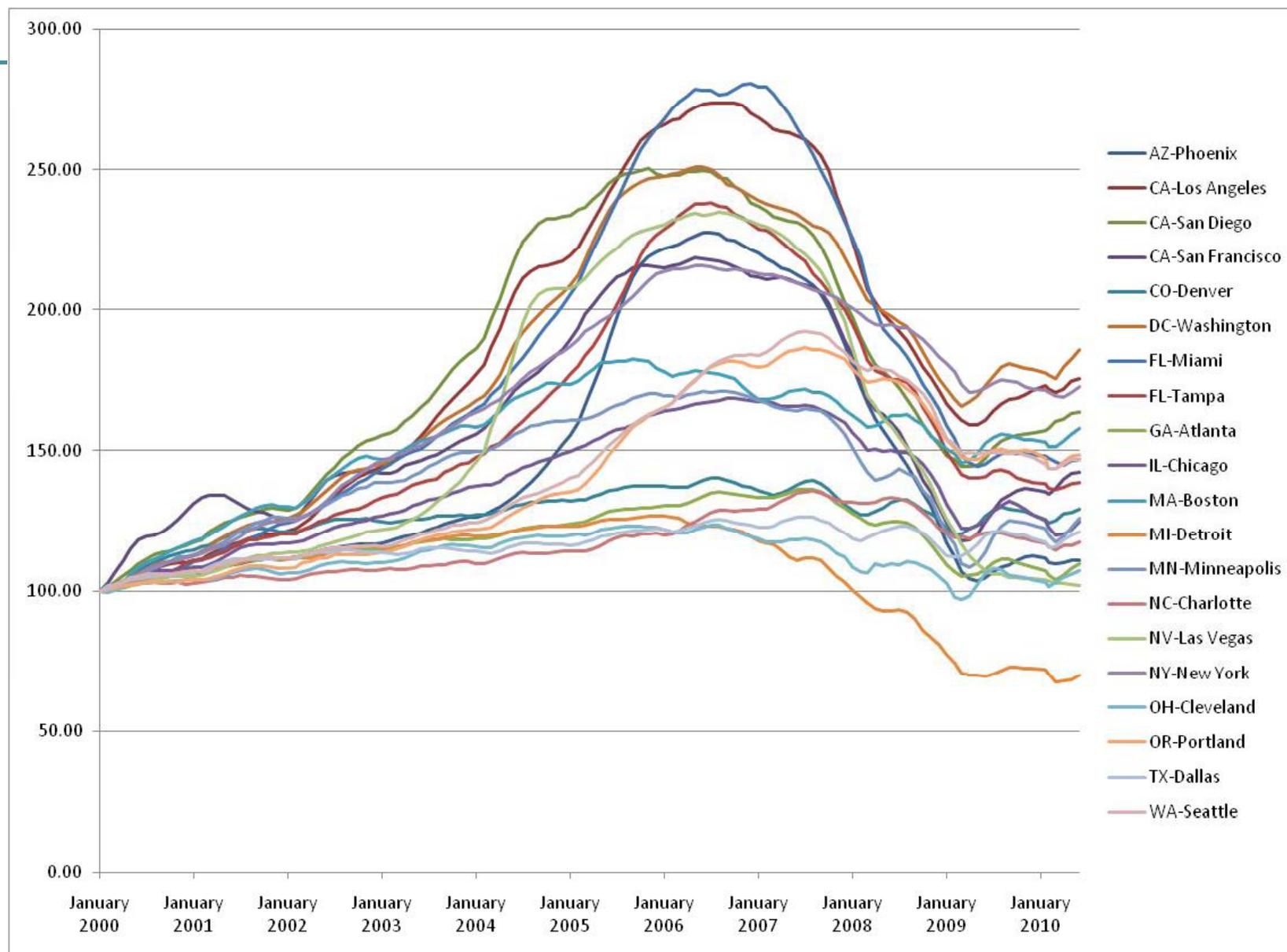


Fonte: Federal Reserve Bank of St Louis

Preço de Imóveis e Inadimplência - EUA



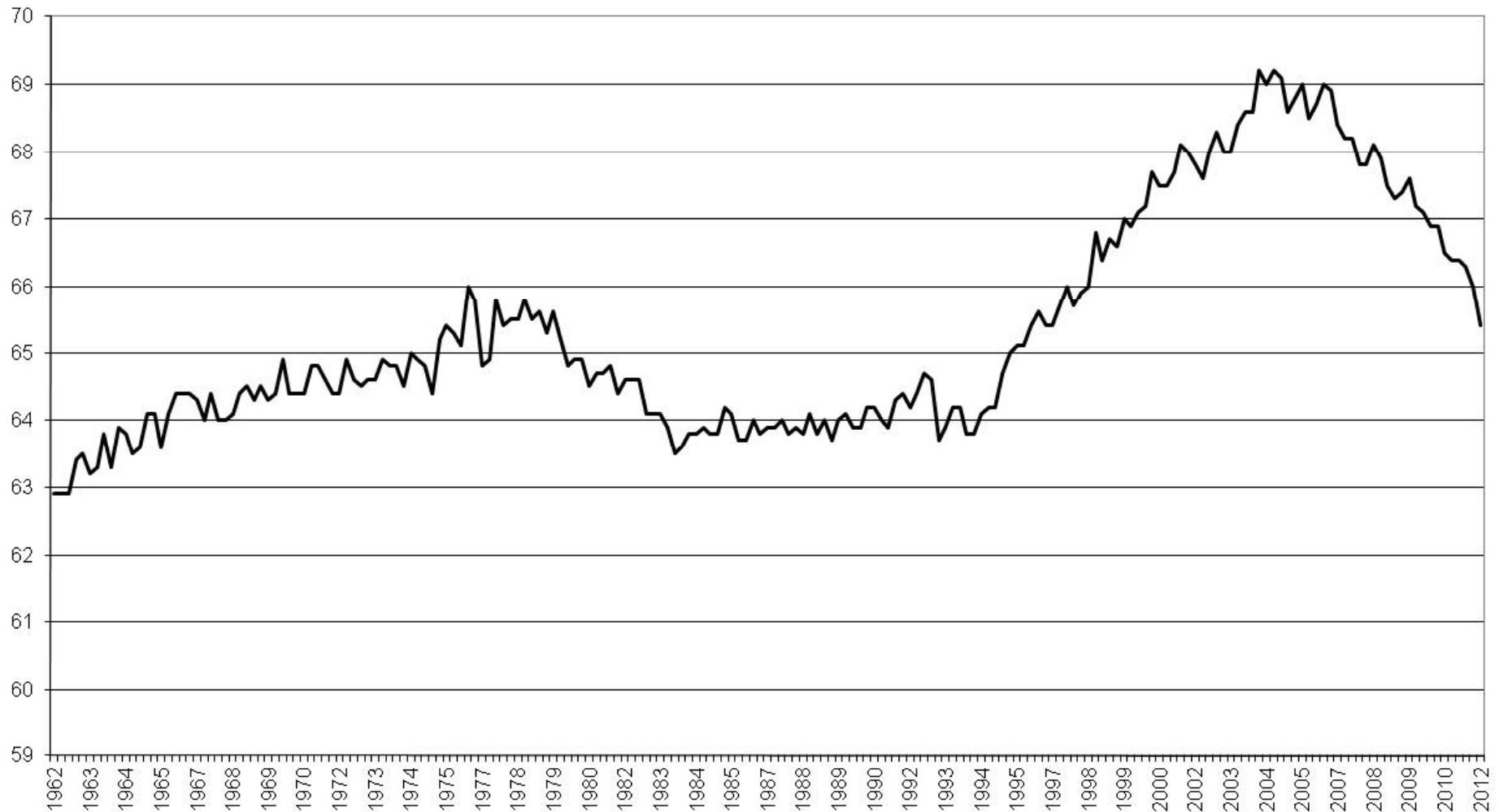
EUA - Preço de Imóveis Residenciais por Cidade



Homeownership Rate

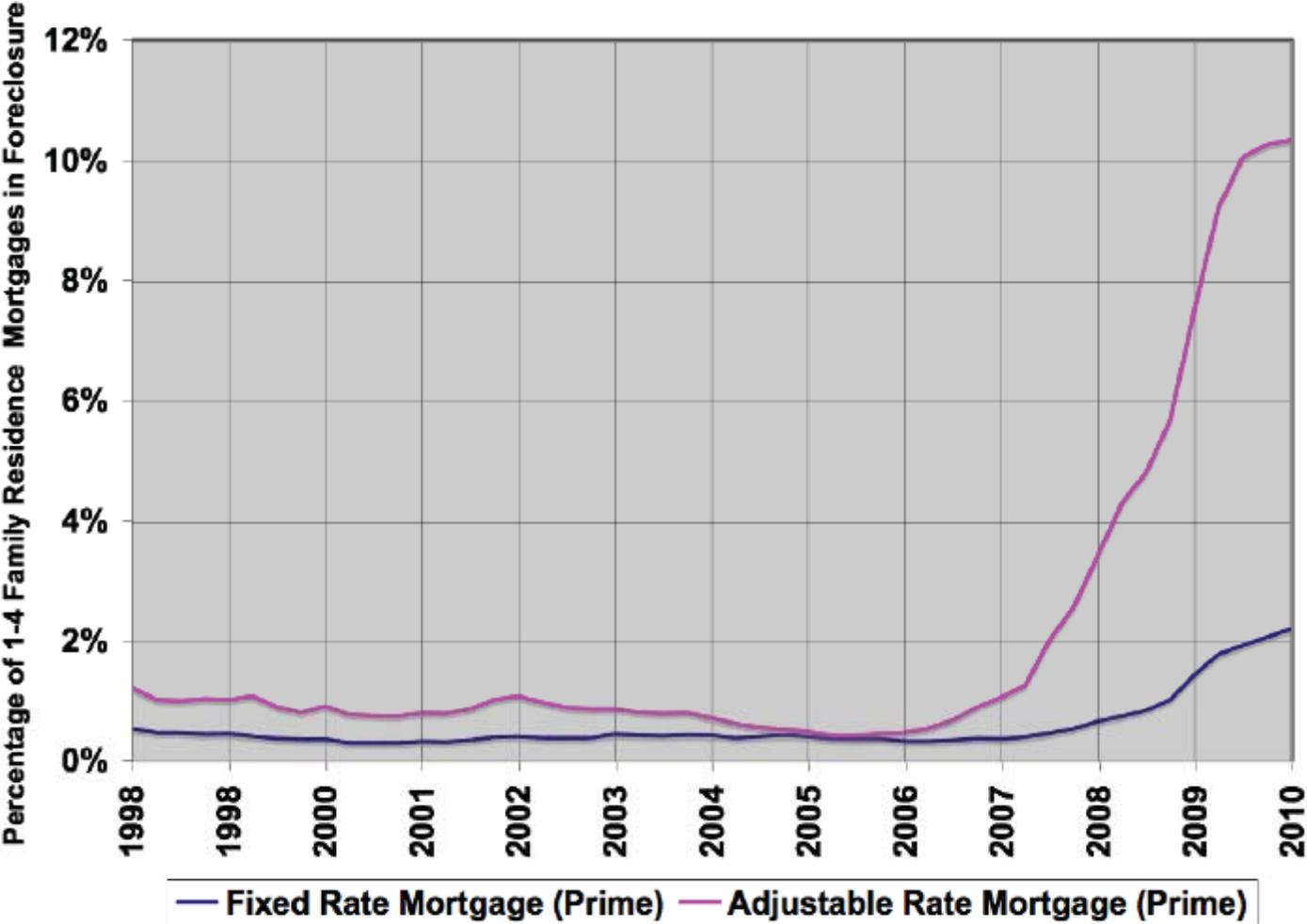
Percentual de Casas Ocupadas pelo Proprietário dentre o Total de Casas Ocupadas

Homeownership Rate
Percentual de Casas Ocupadas pelo Proprietário dentre o Total de Casas Ocupadas

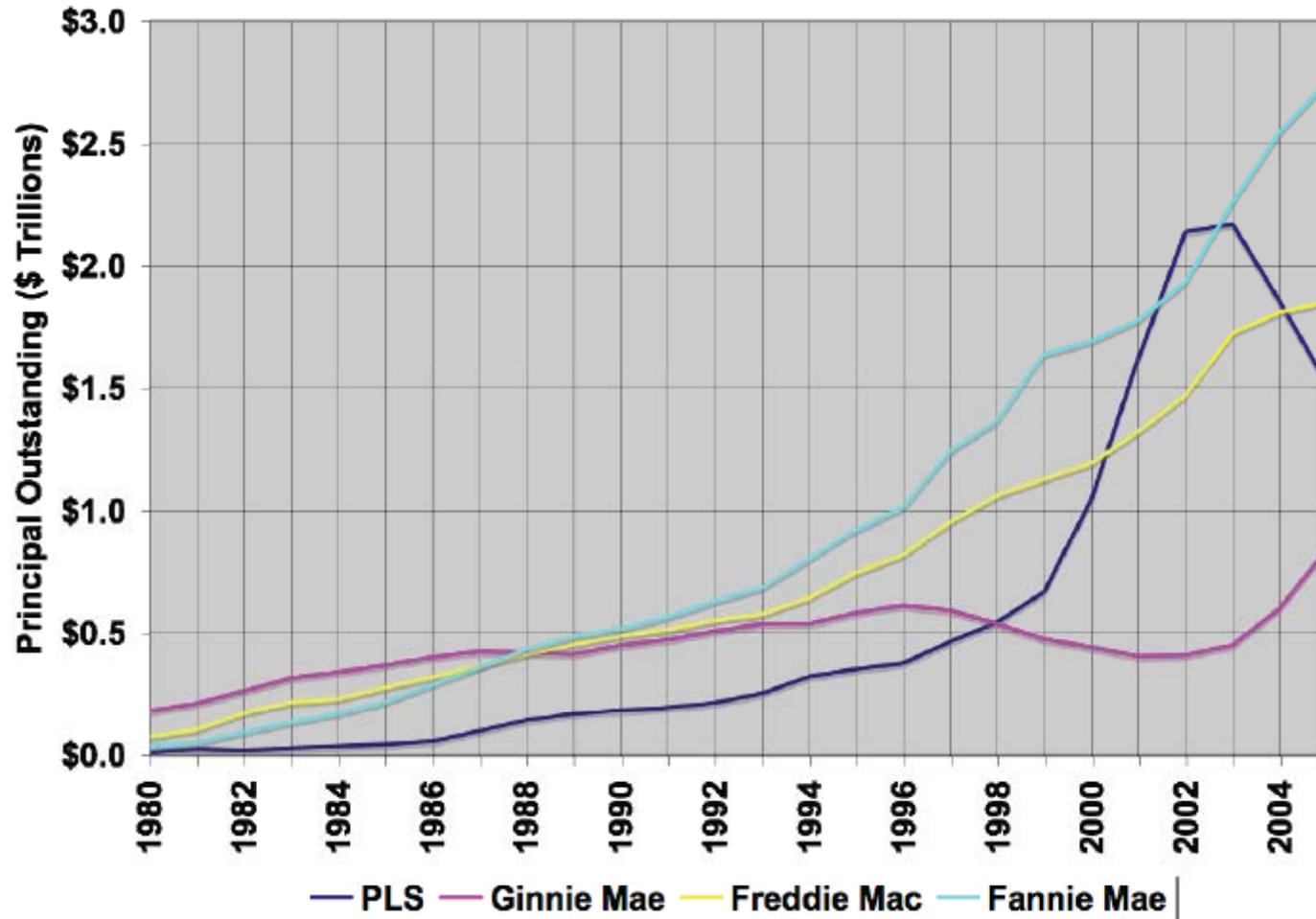


Fonte: U.S. Census Bureau

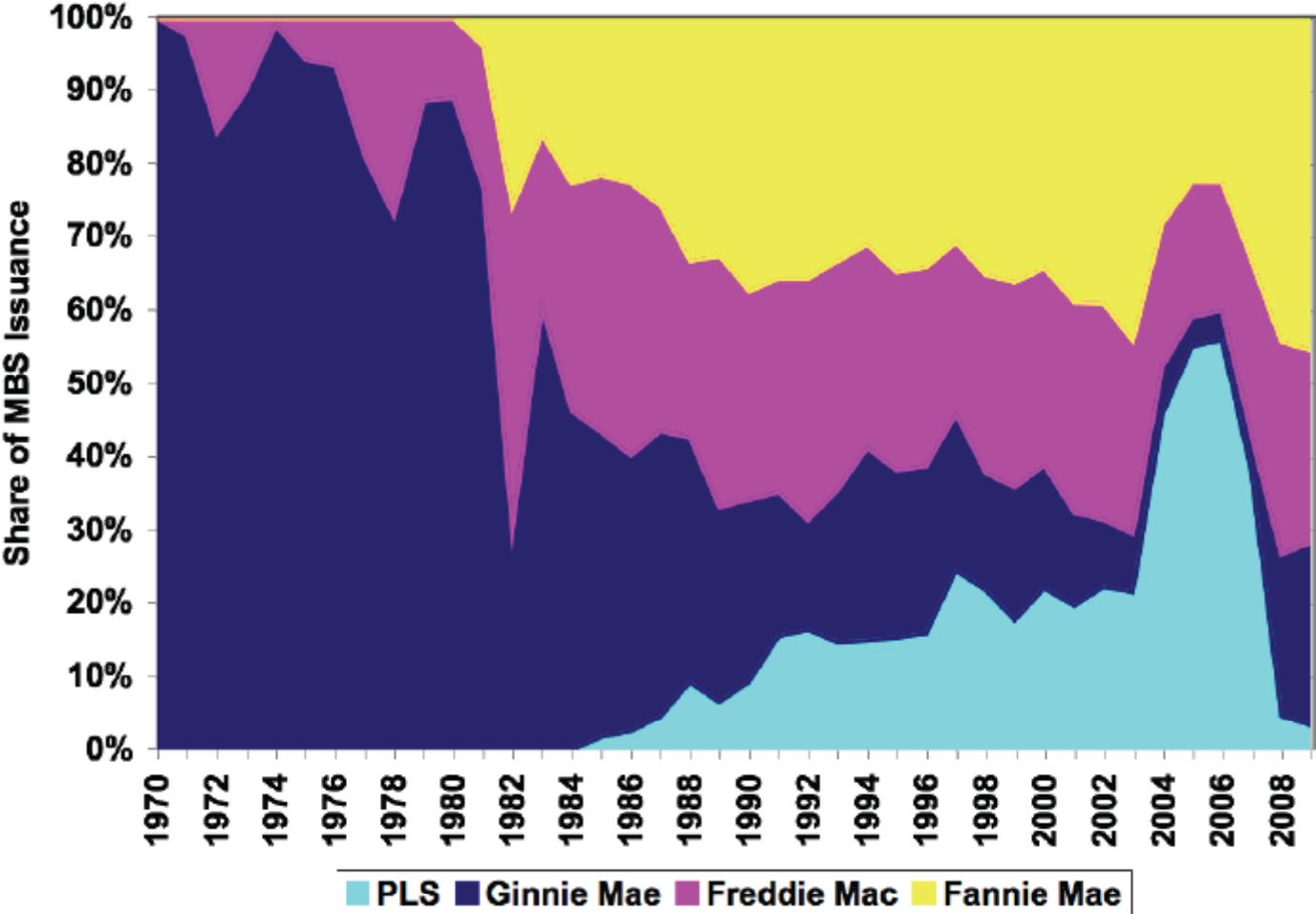
Home Mortgage Foreclosure Rate by Mortgage Type



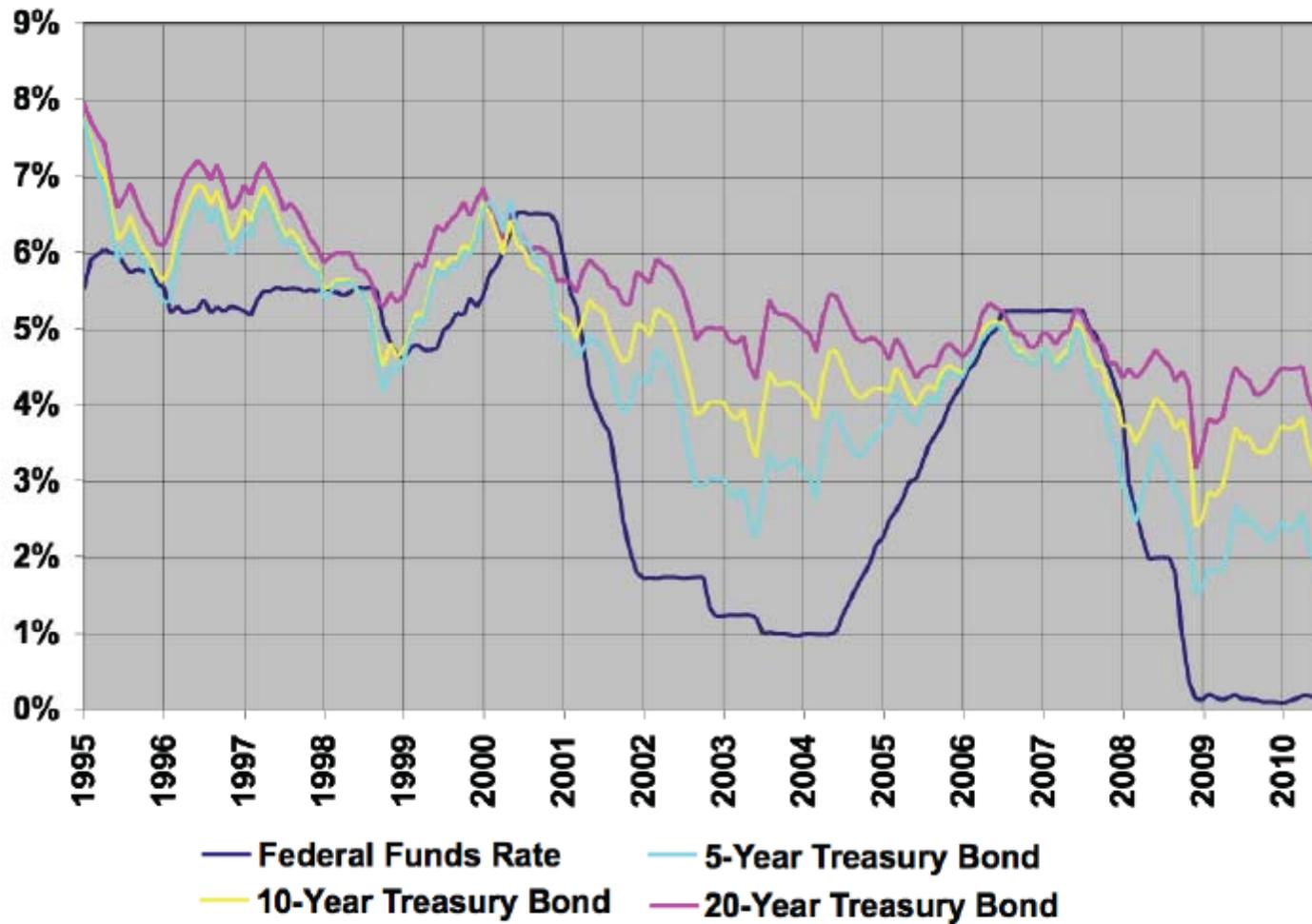
MBS Outstanding by Securitization Type



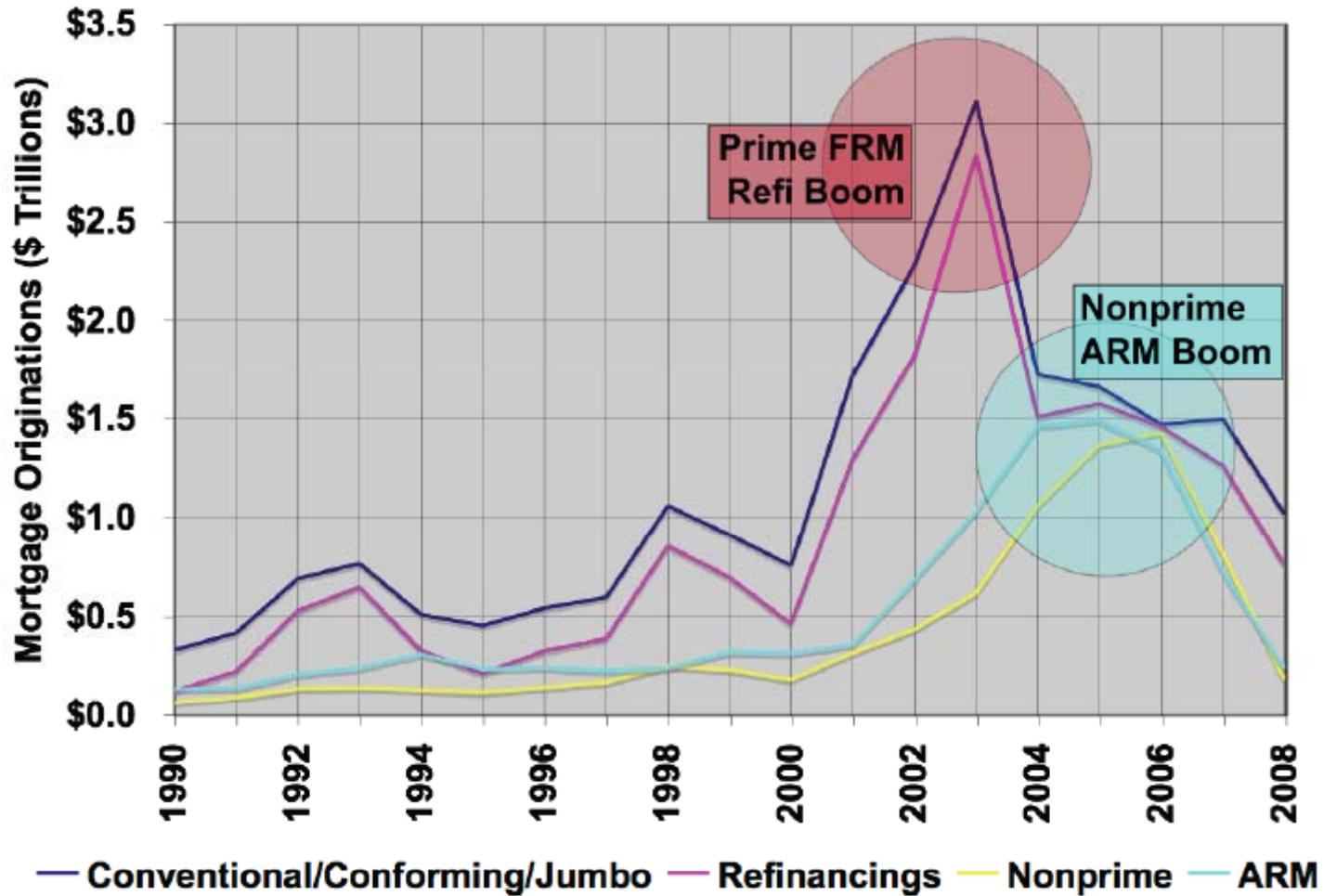
Share of MBS Issuance by Securitization Type



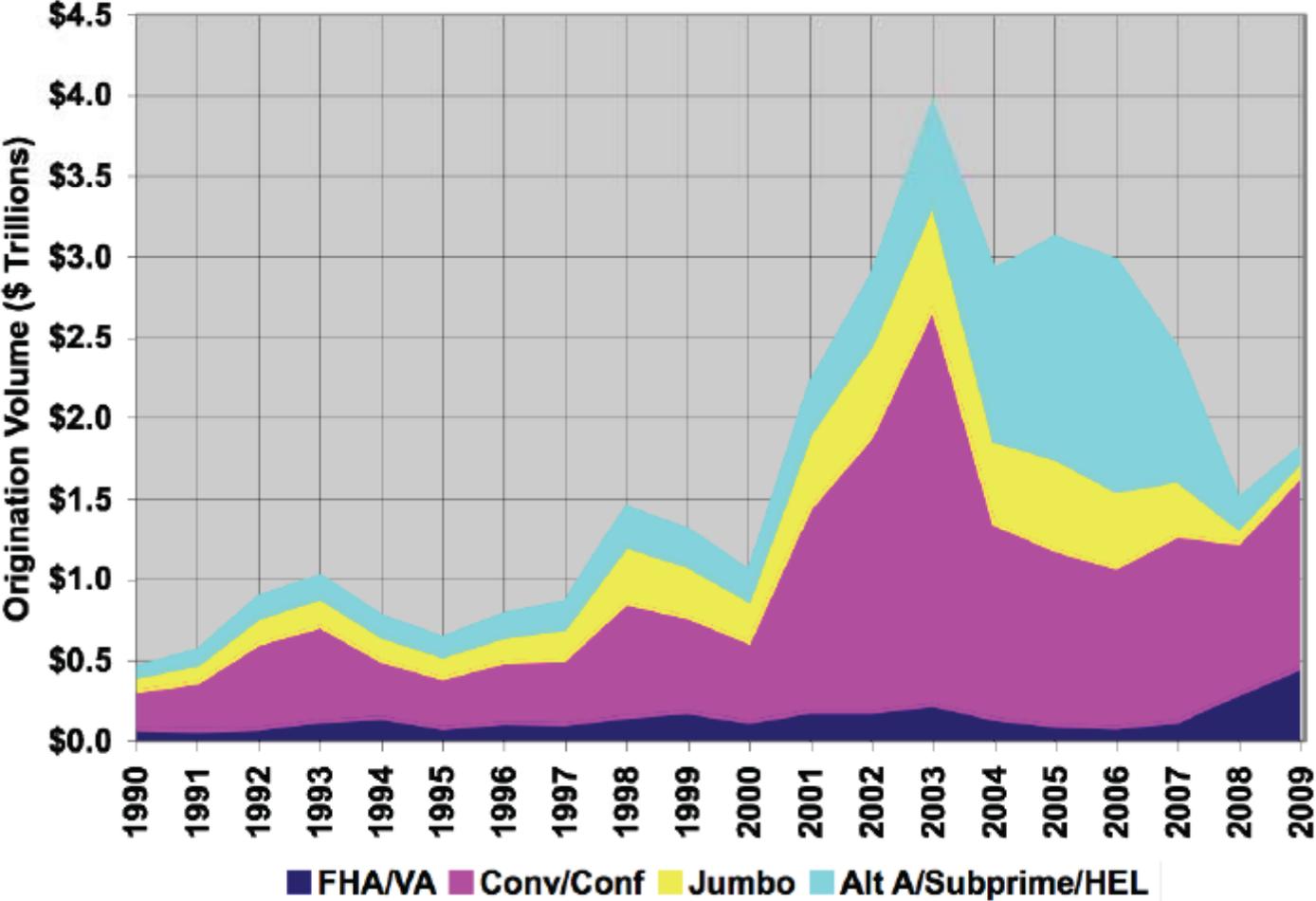
Selected Interest Rates, 2000-2008



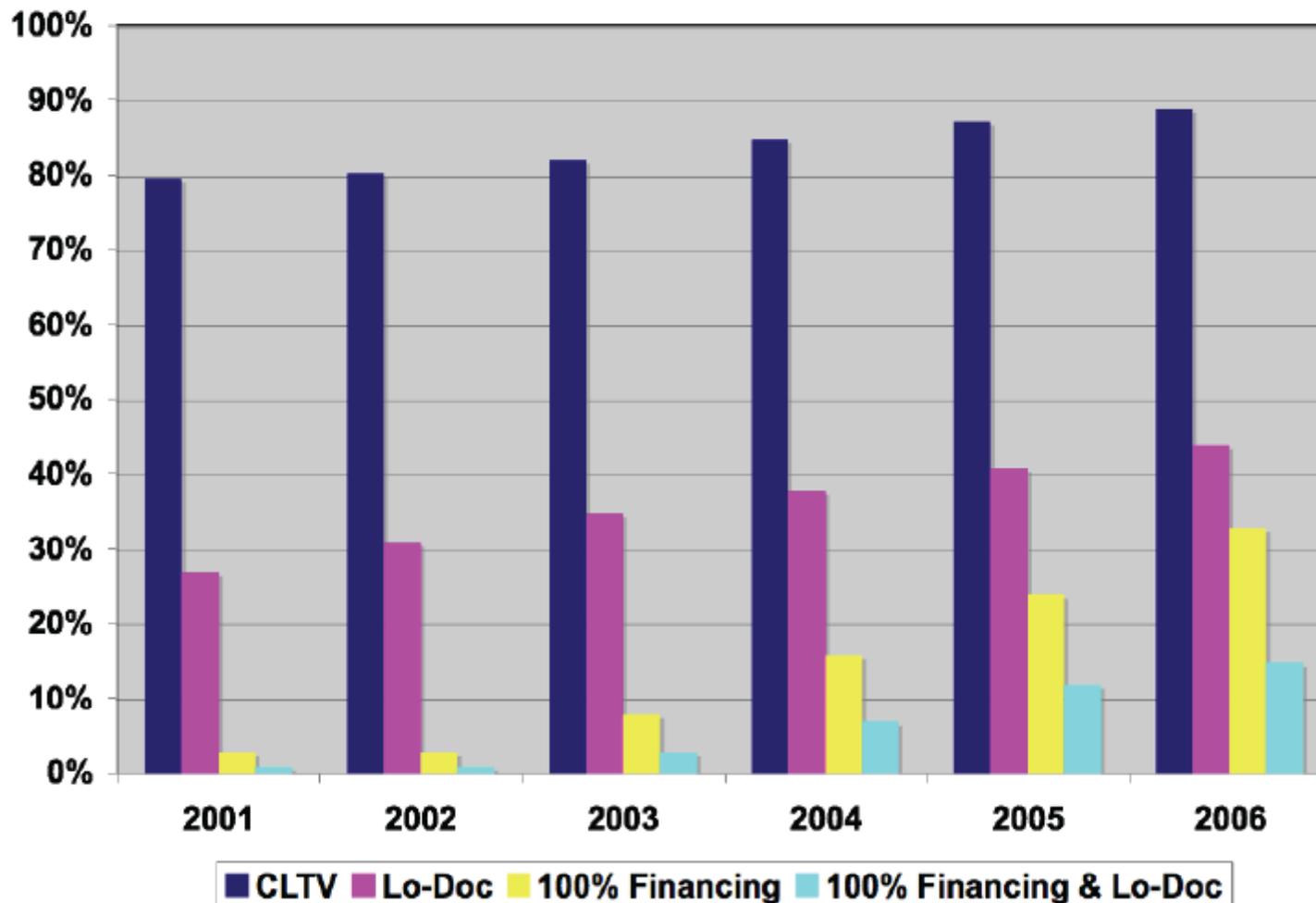
Refinancing and Purchase Money Originations



Origination Volume by Mortgage Type



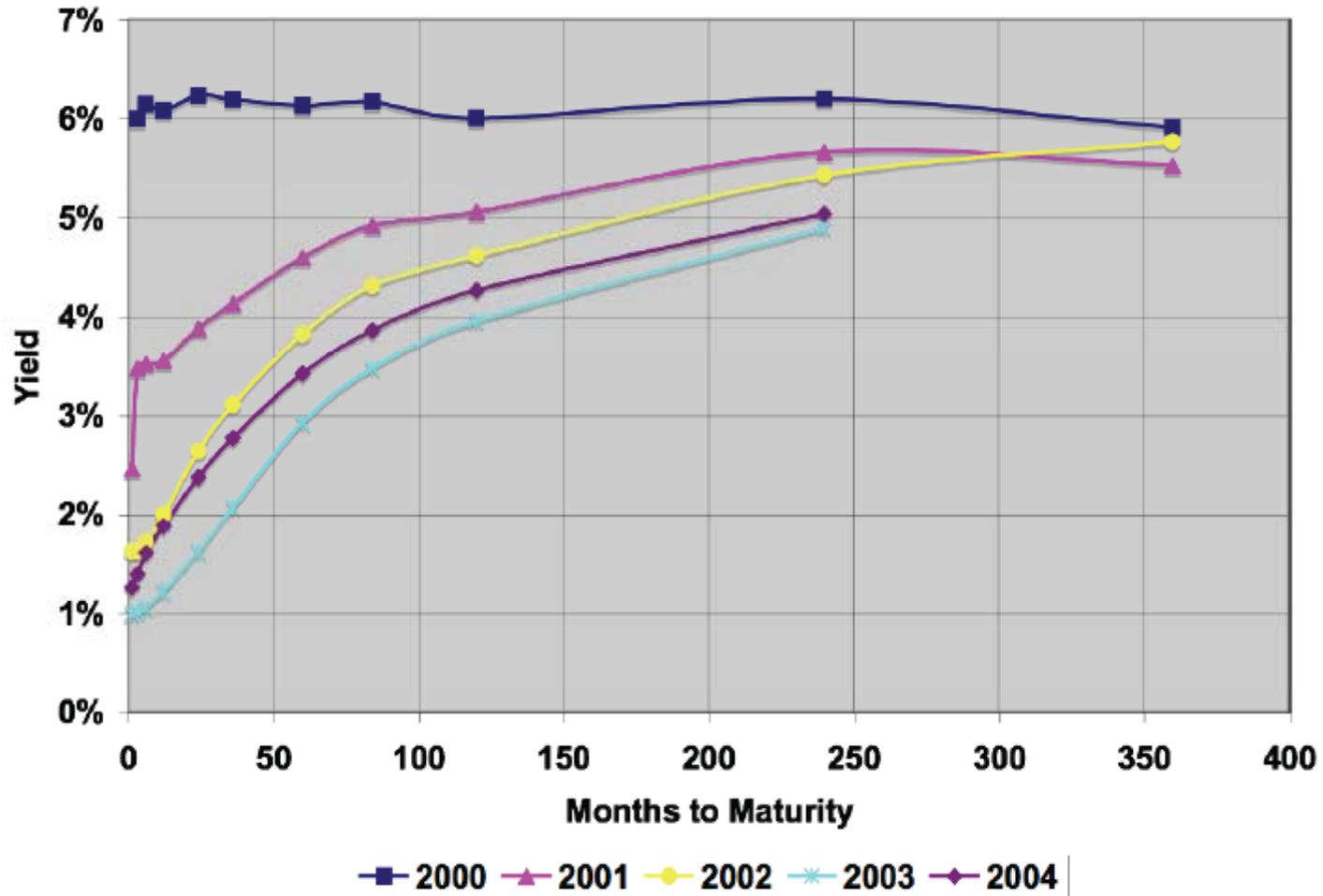
Erosion of Residential Mortgage Underwriting Standards



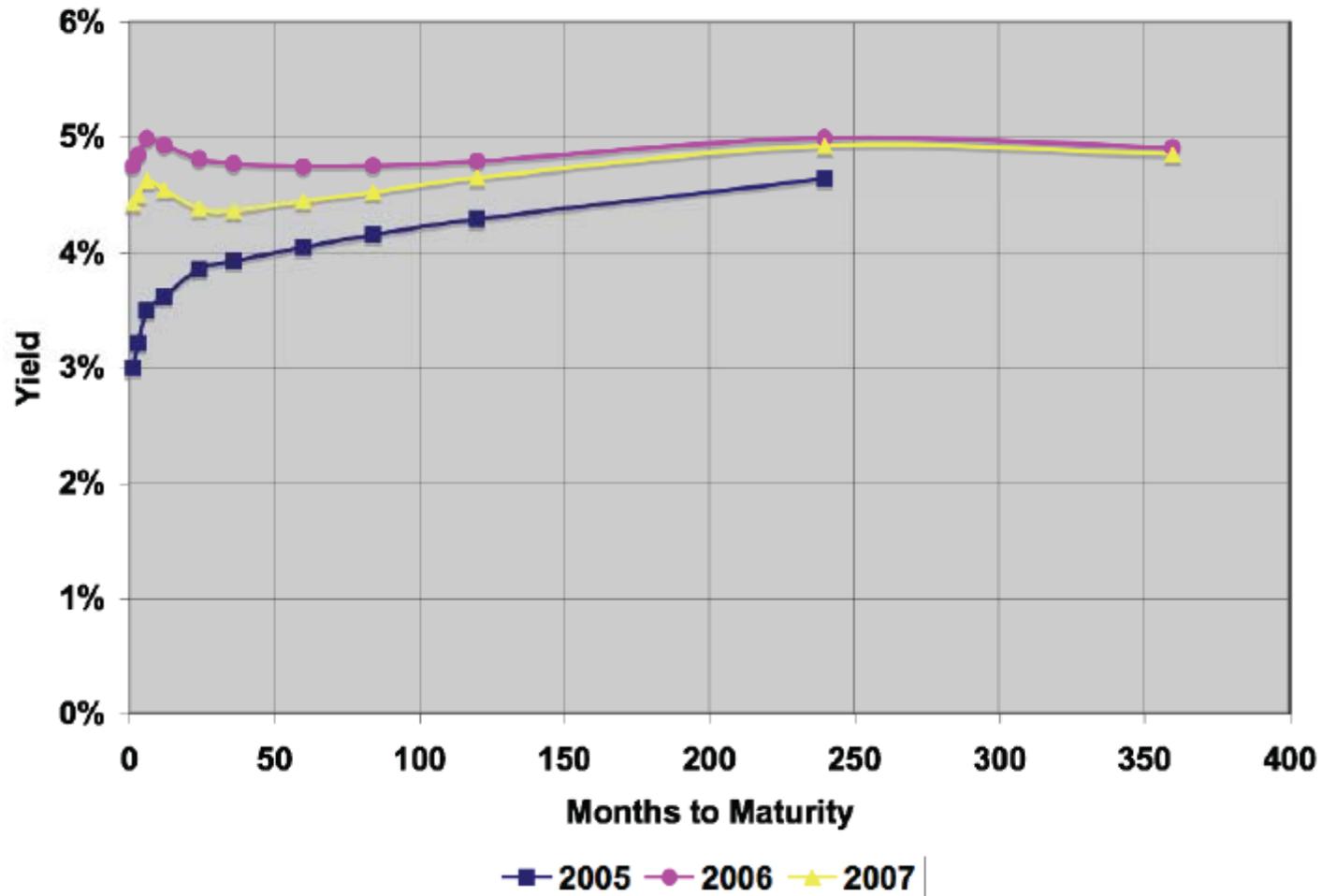
Relative Affordability of Mortgage Products

| Mortgage Product | Monthly Payment | Payment as Percentage of FRM Payment |
|----------------------------------|------------------------|---|
| FRM | \$1,079.19 | 100% |
| ARM | \$903.50 | 83.7% |
| Extended Amortization ARM | \$799.98 | 74.1% |
| Interest Only ARM | \$663.00 | 61.4% |
| Negative Amortization ARM | \$150.00 | 13.9% |
| Payment Option ARM | <\$150.00 | <13.9% |

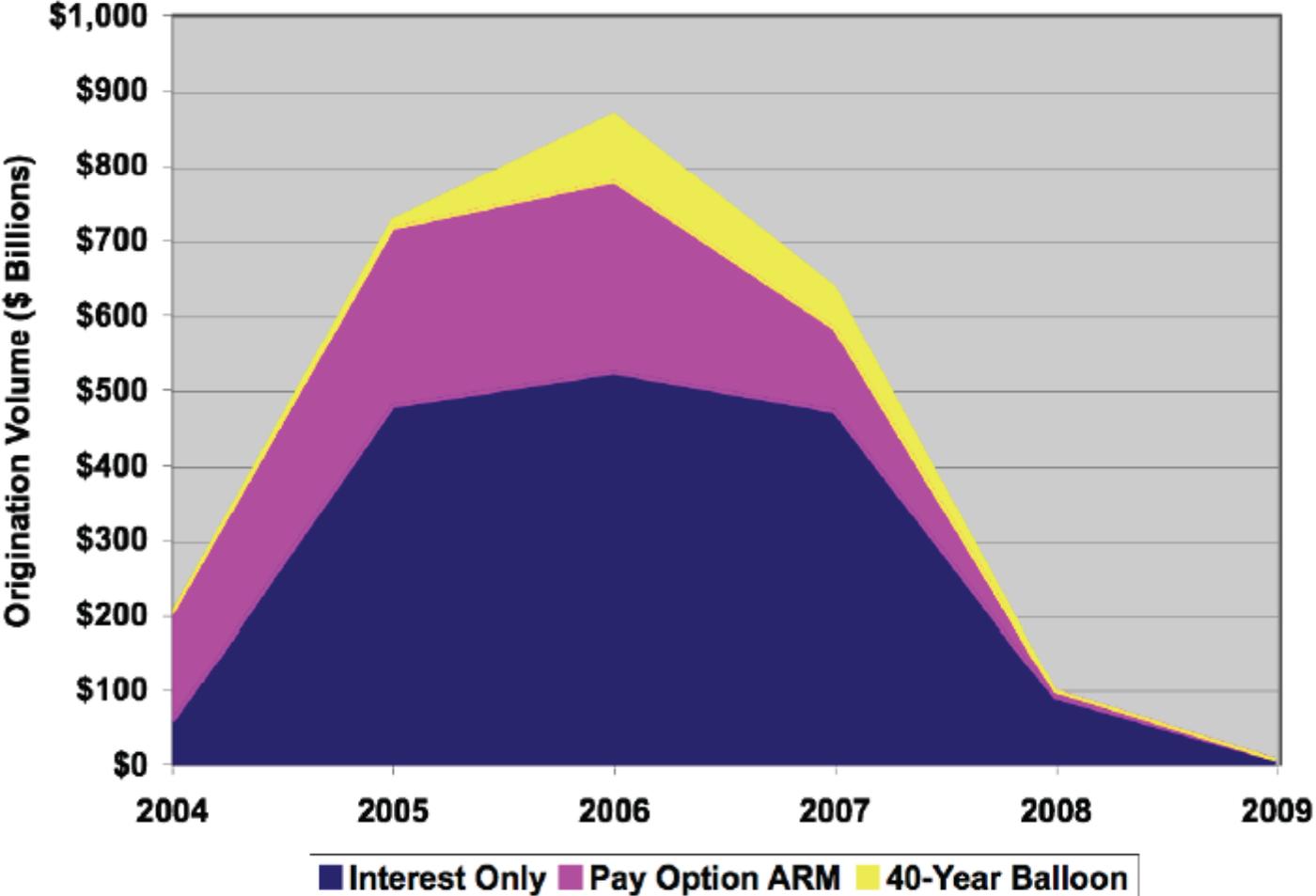
Annualized Treasury Yield Curves, 2000-2004



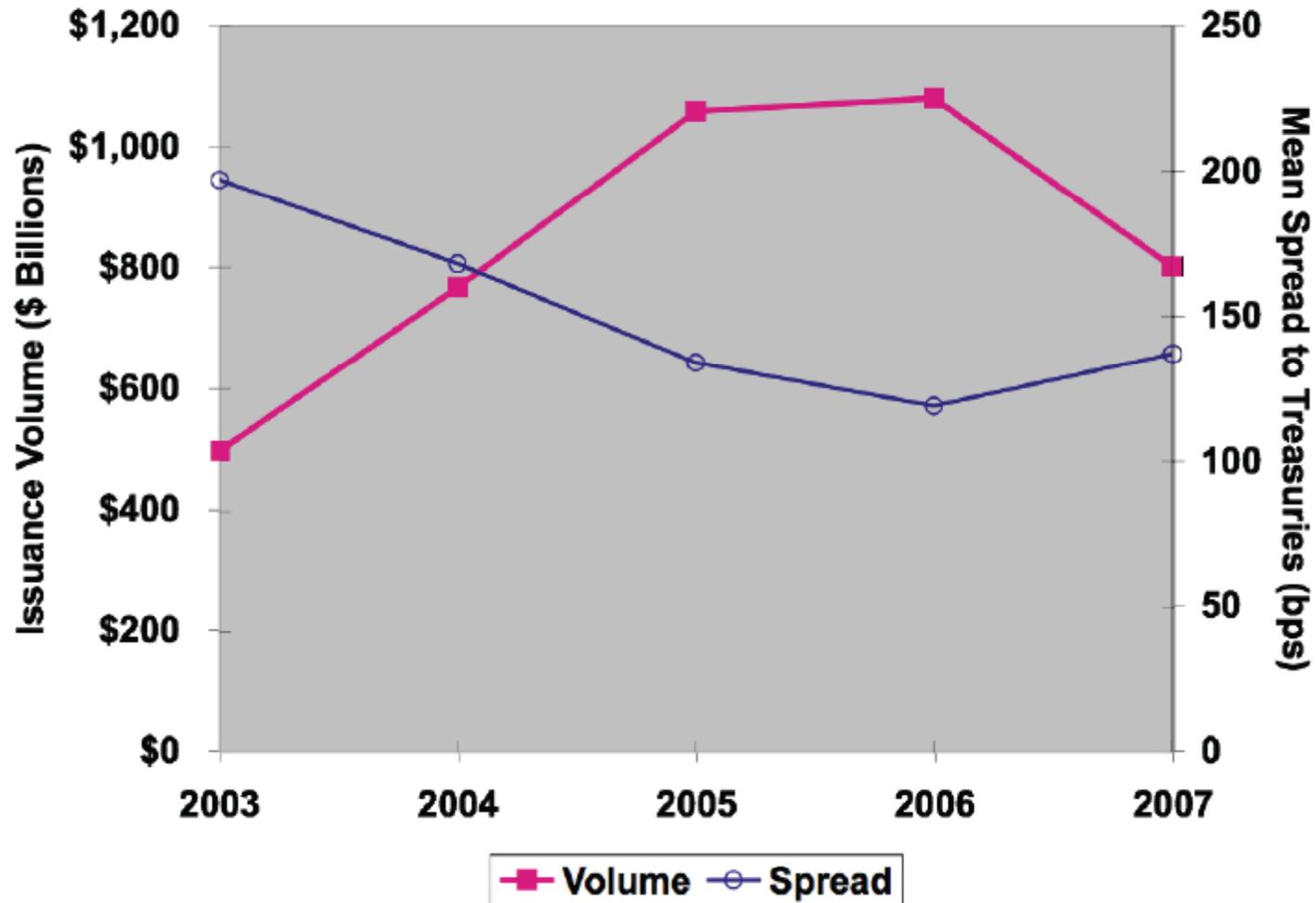
Annualized Treasury Yield Curves, 2005-2007



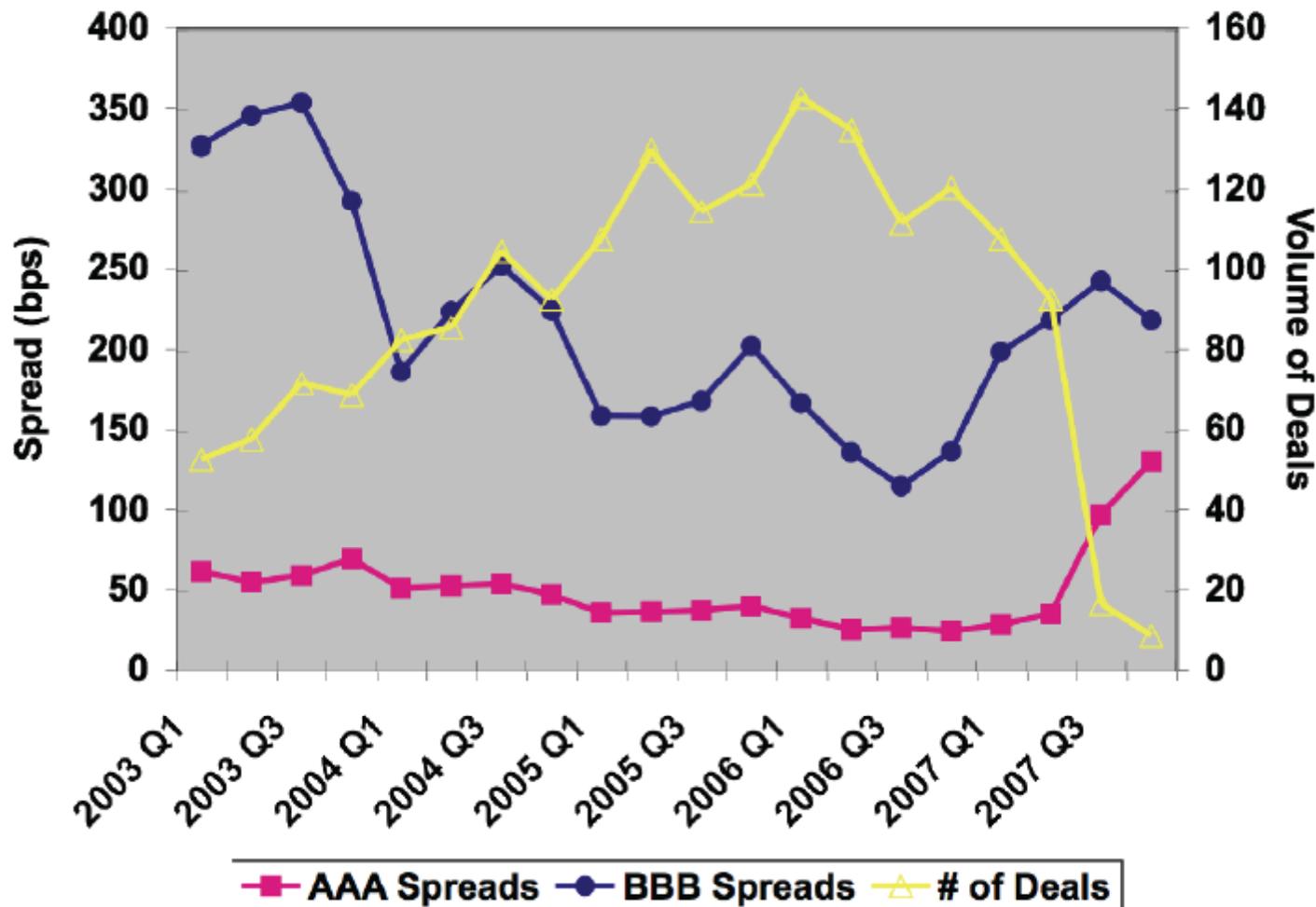
Growth of Nontraditional Mortgage Products



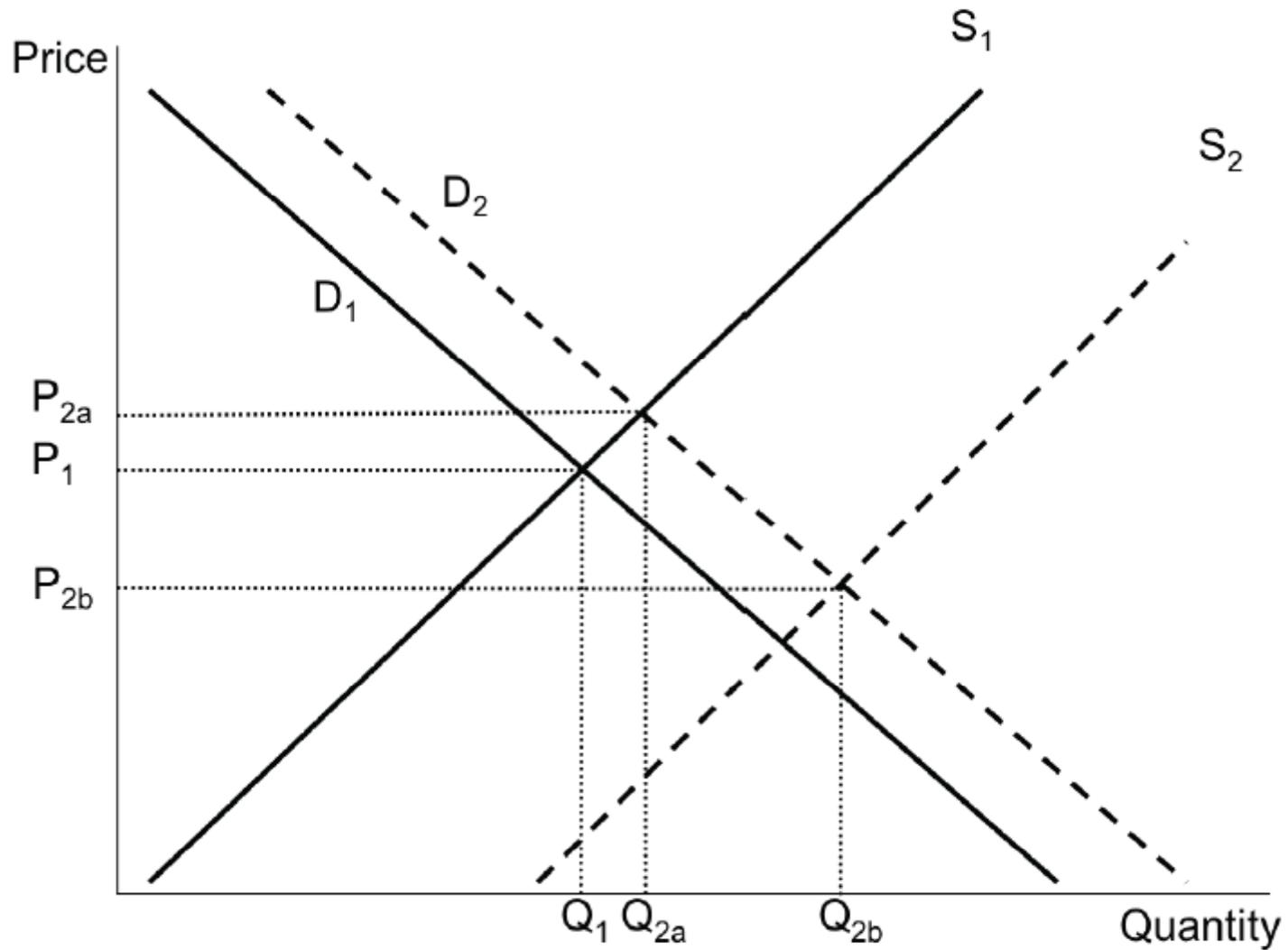
PLS Issuance and Weighted Average PLS Spreads, 2003-2007



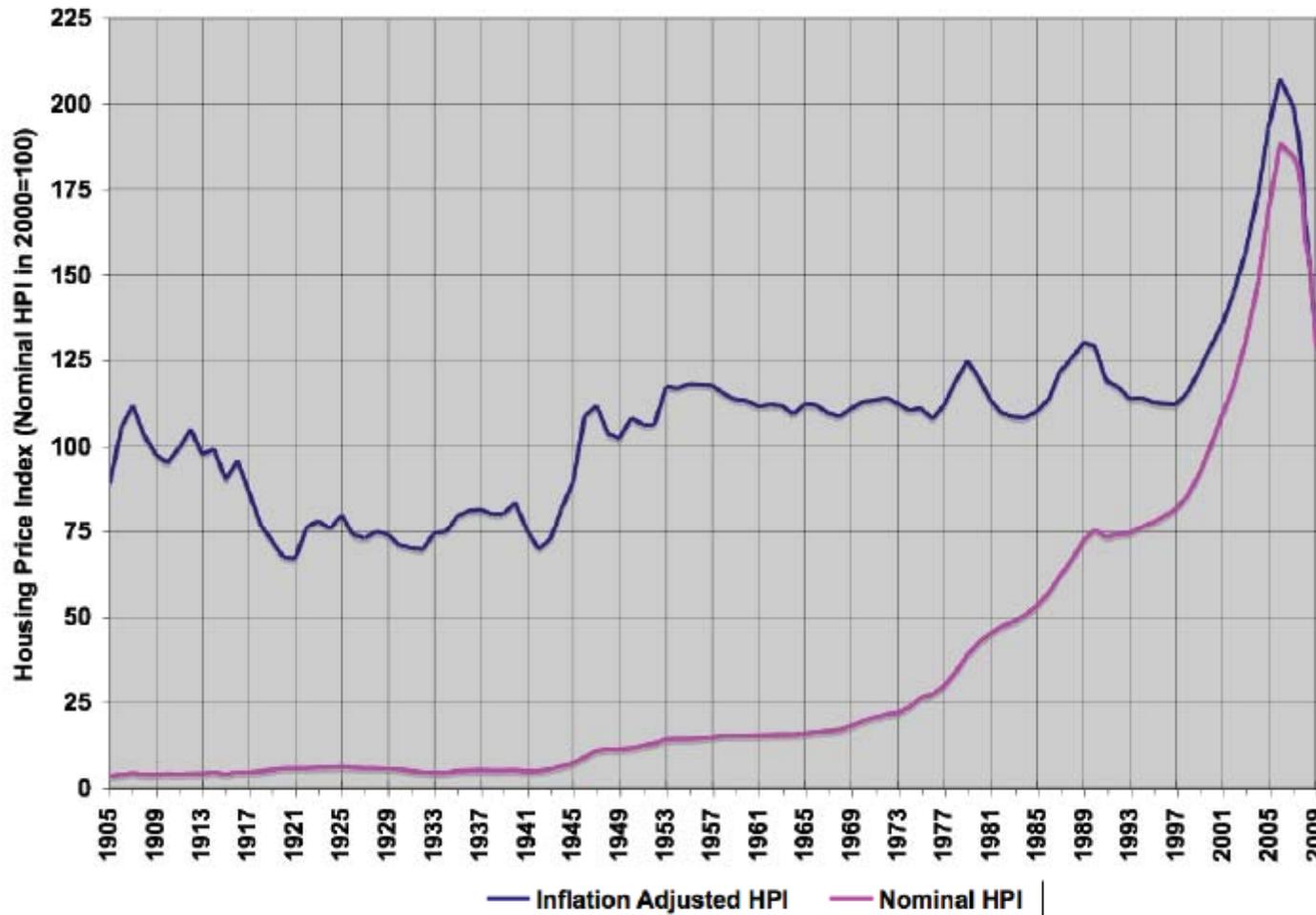
PLS Issuance and Spreads 2003-2007 for AAA and BBB Rated Tranches



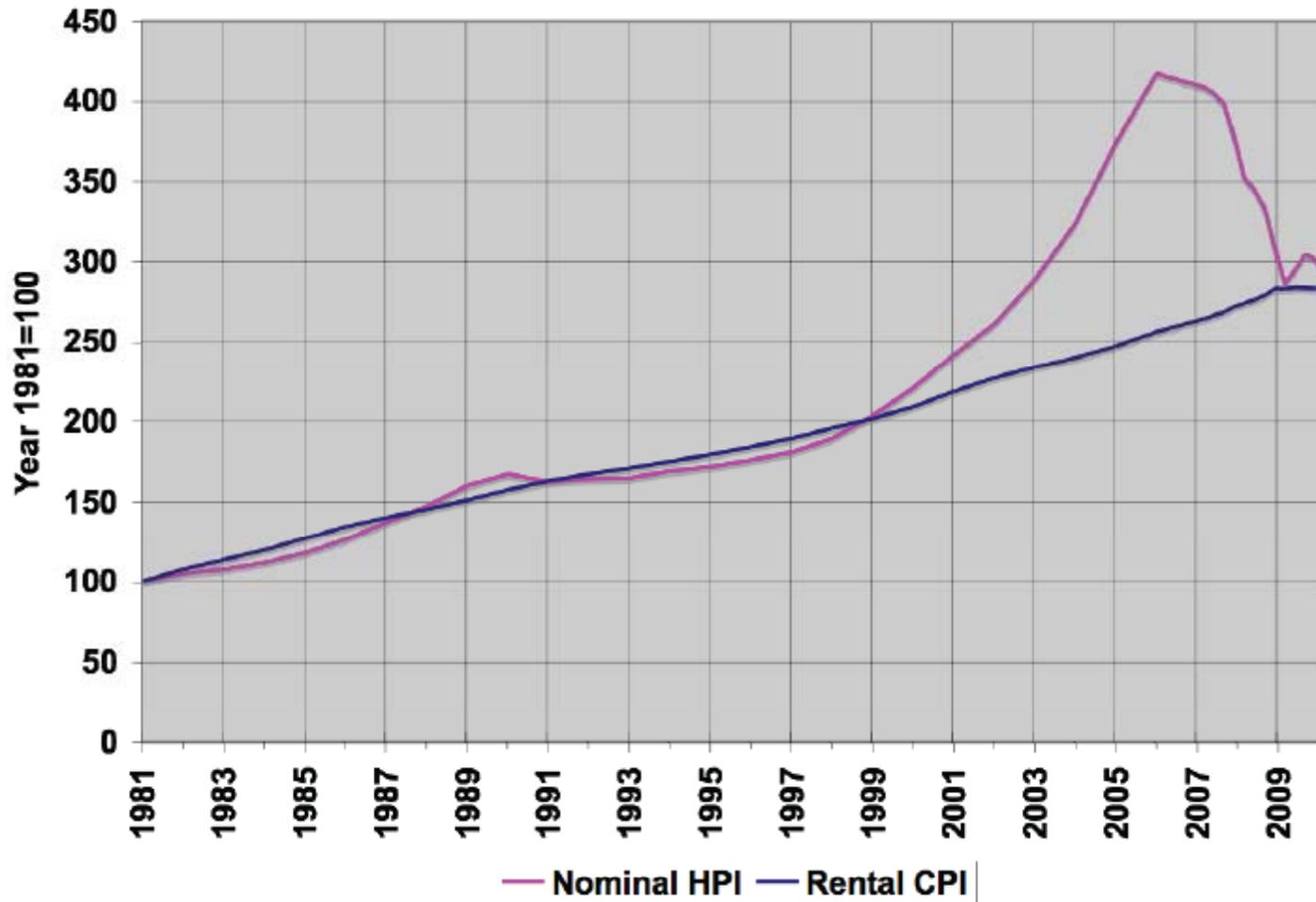
Shifts in Housing Finance Supply and Demand Curves



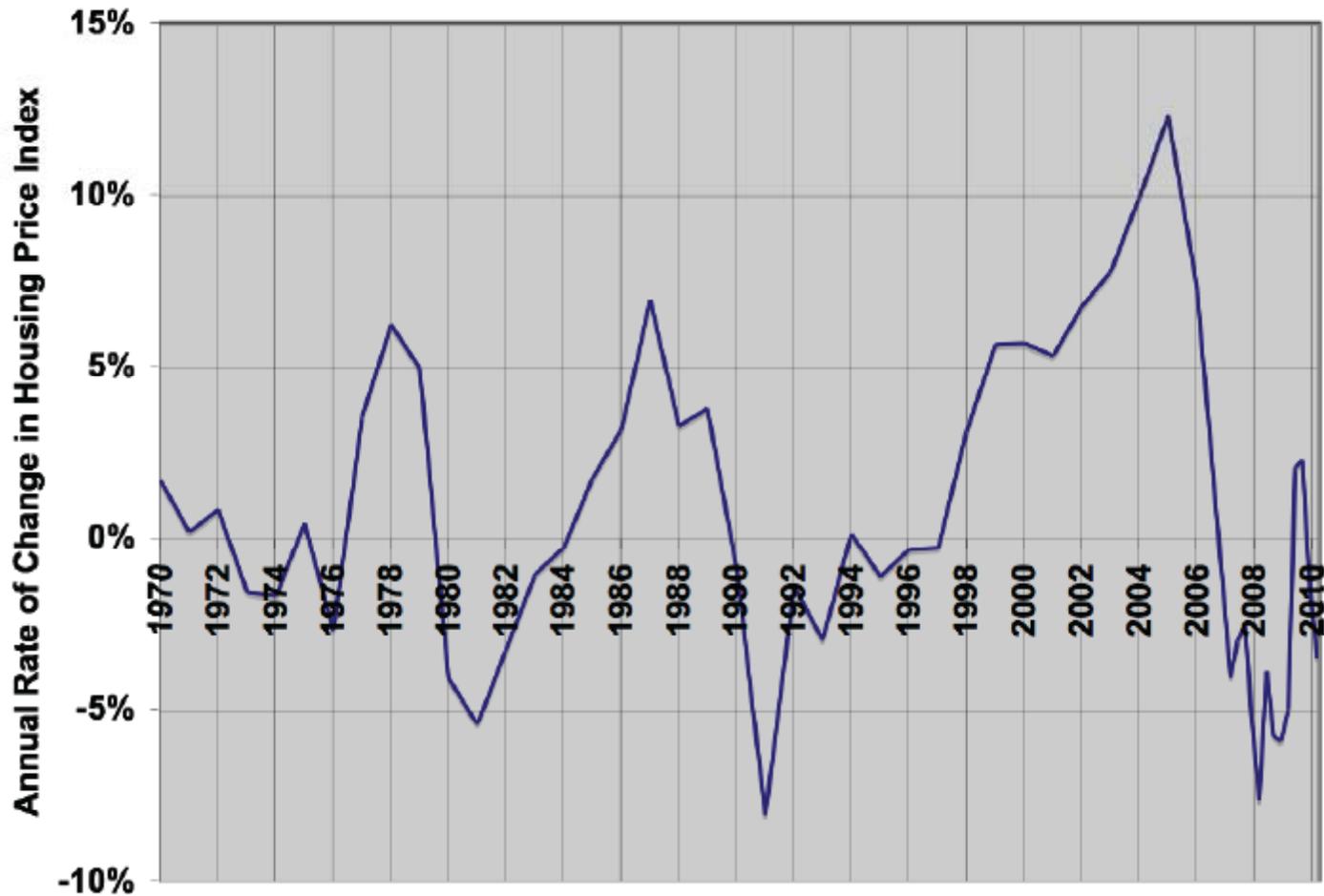
U.S. Nominal and Inflation-Adjusted Housing Price Indexes



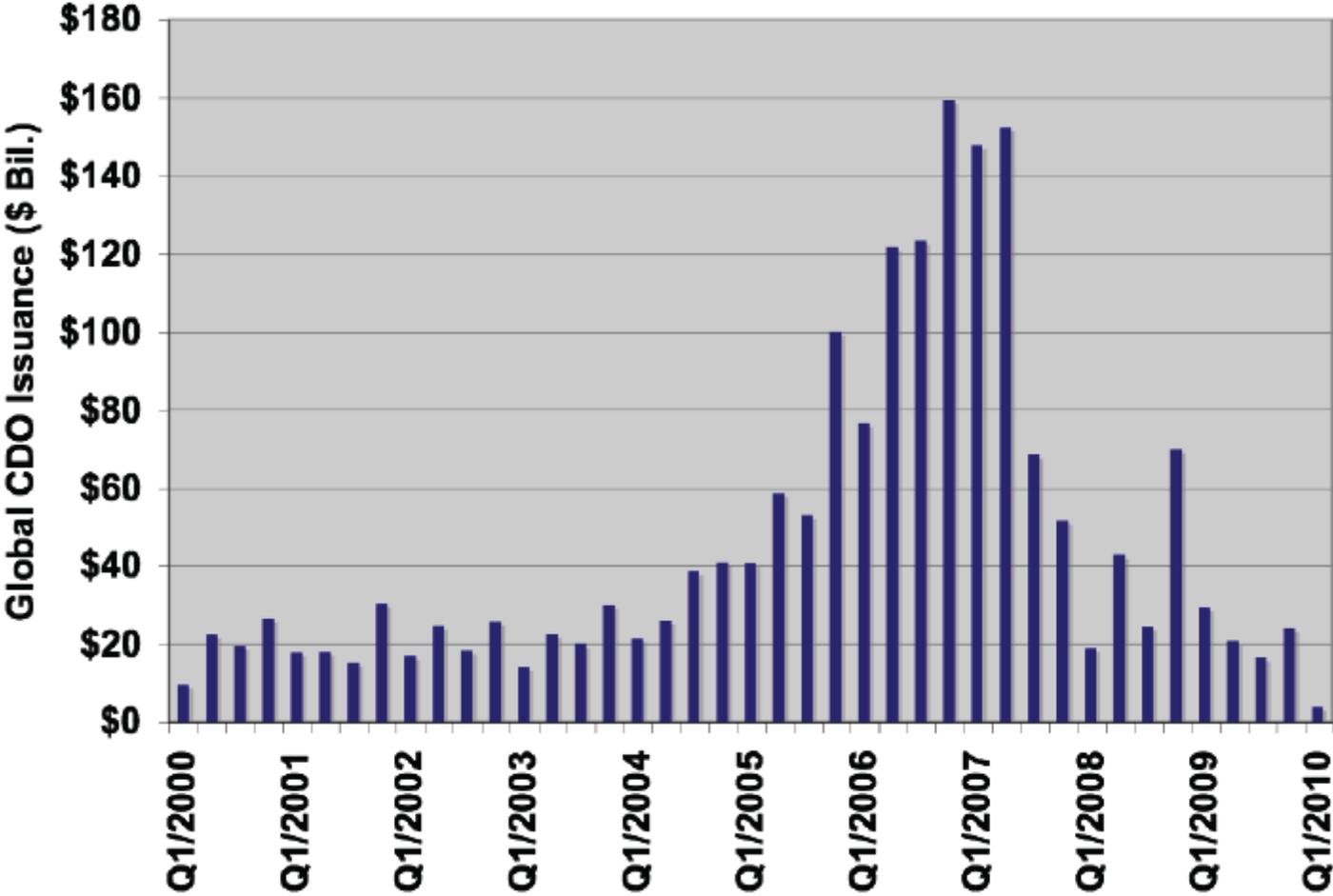
Nominal US Housing Price Index and Rental Consumer Price Index



Annual Rate of Change in U.S. Inflation-Adjusted Housing Price Index, 1970-2010



Growth of Collateralized Debt Obligations



Explicações para a Bolha no Preço das Residências nos EUA que antecederam a crise

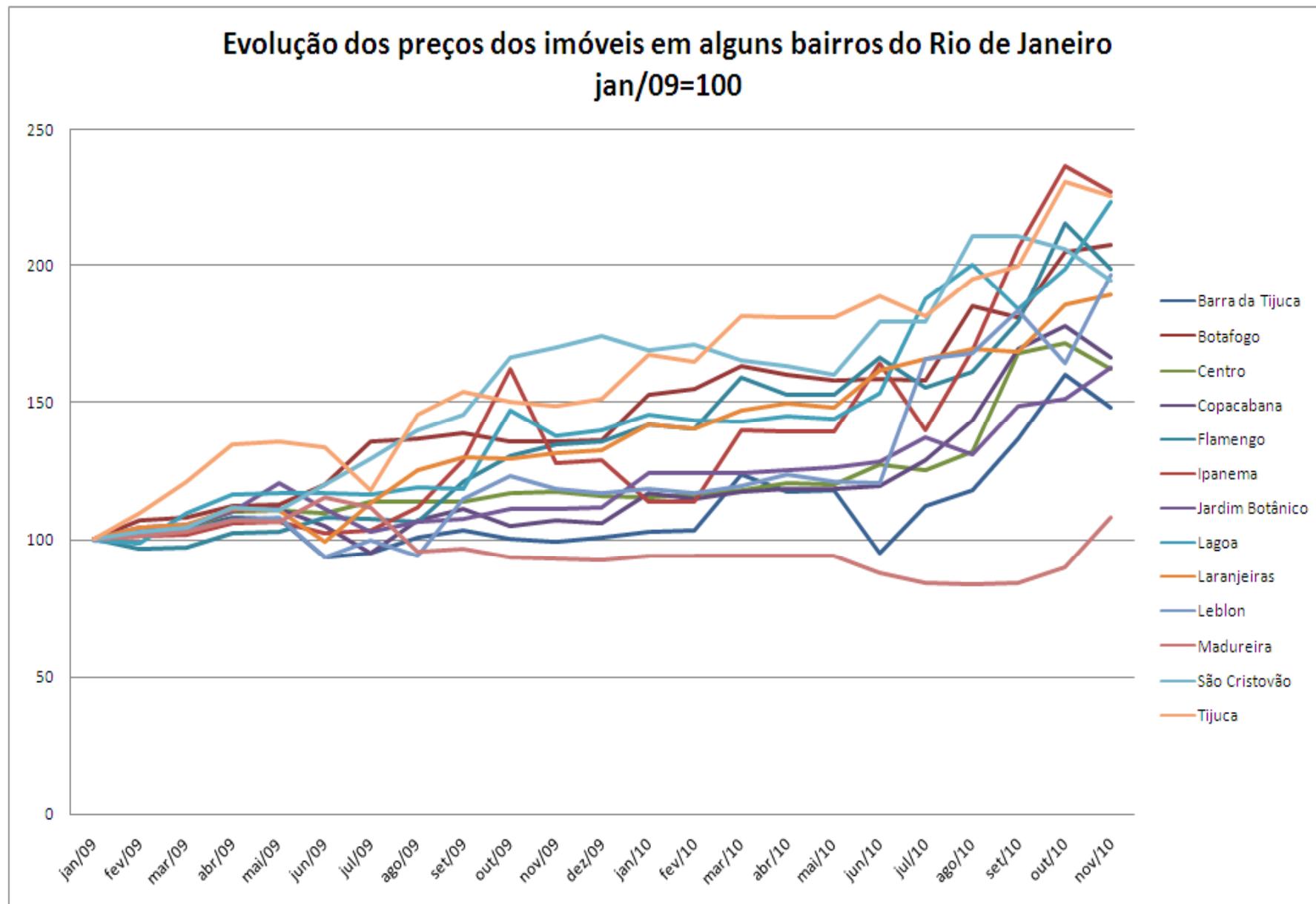
No lado da Demanda

- ❑ Exuberância Irracional;
- ❑ Oferta inelástica de imóveis residenciais.

No lado da Oferta

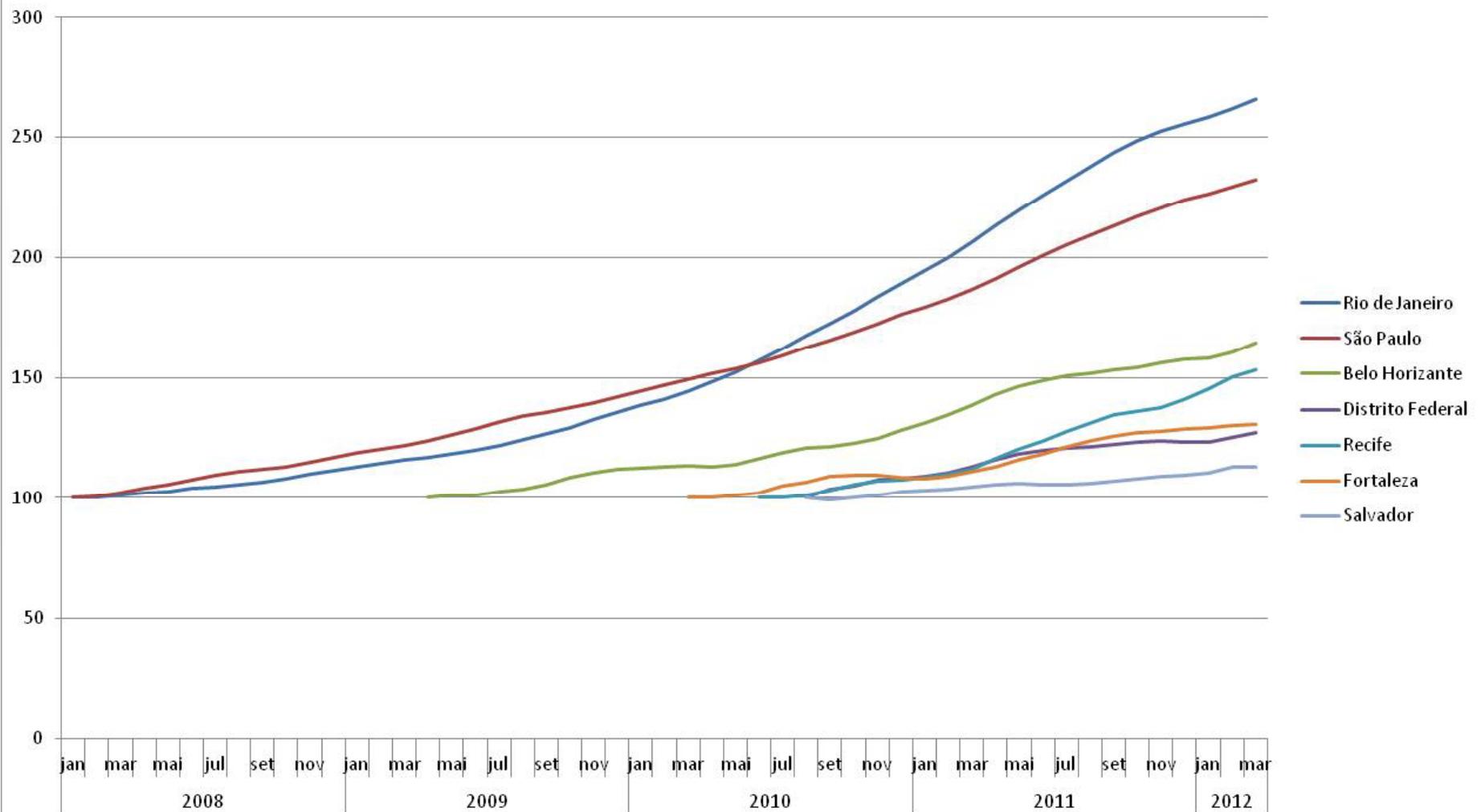
- ❑ Política Monetária Excessivamente Expansionista;
- ❑ Política governamental de incentivo à aquisição de casas populares;
- ❑ **Excesso de Oferta de Crédito Habitacional**: Redução de spreads e aumento de volume, mesmo com elevação do risco – Assimetria de informações – Estruturas complexas ajudaram a criar o problema.

De volta ao Brasil...

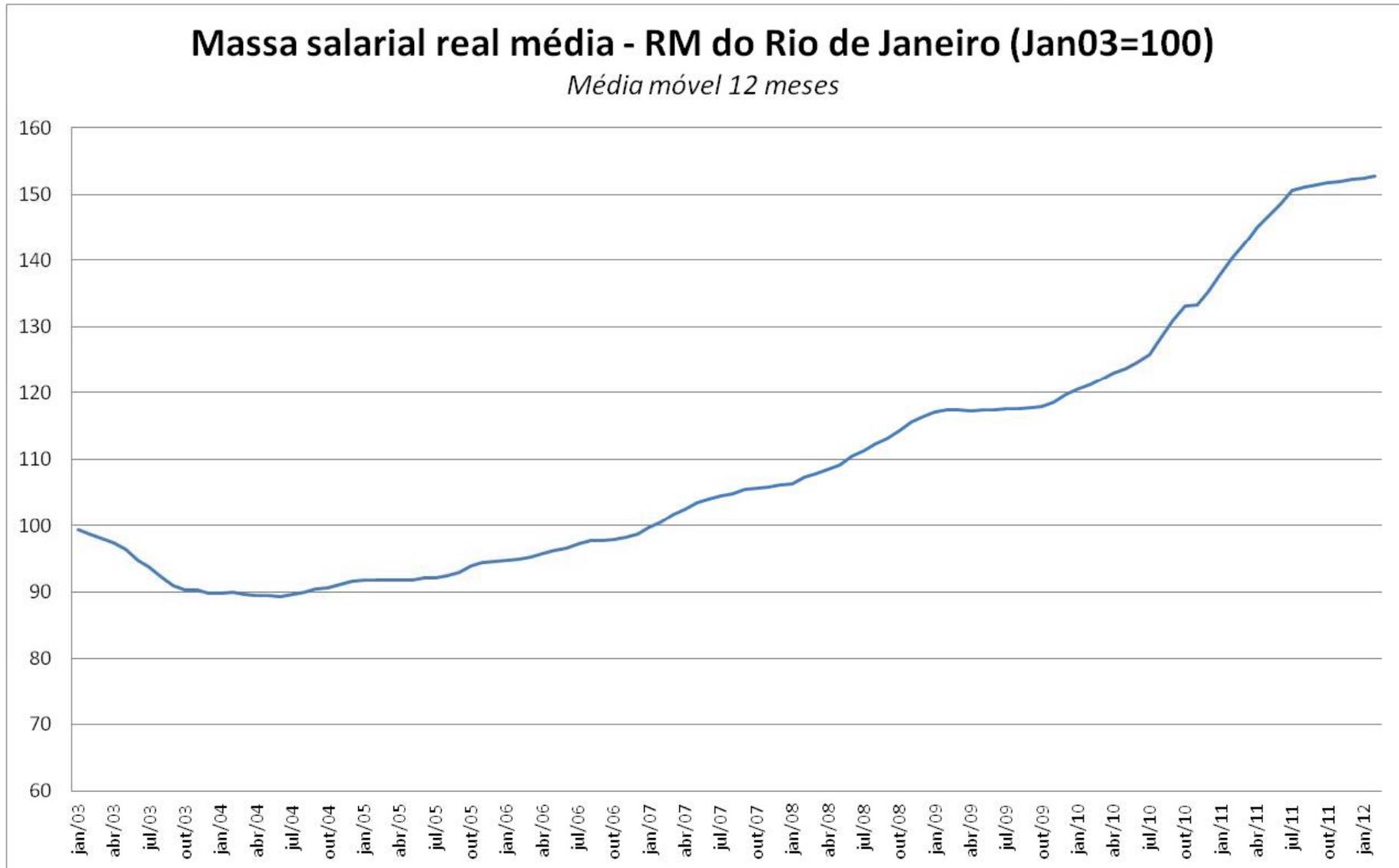


Fonte: Secovi RJ

Evolução do Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados



Renda não cresce na mesma proporção



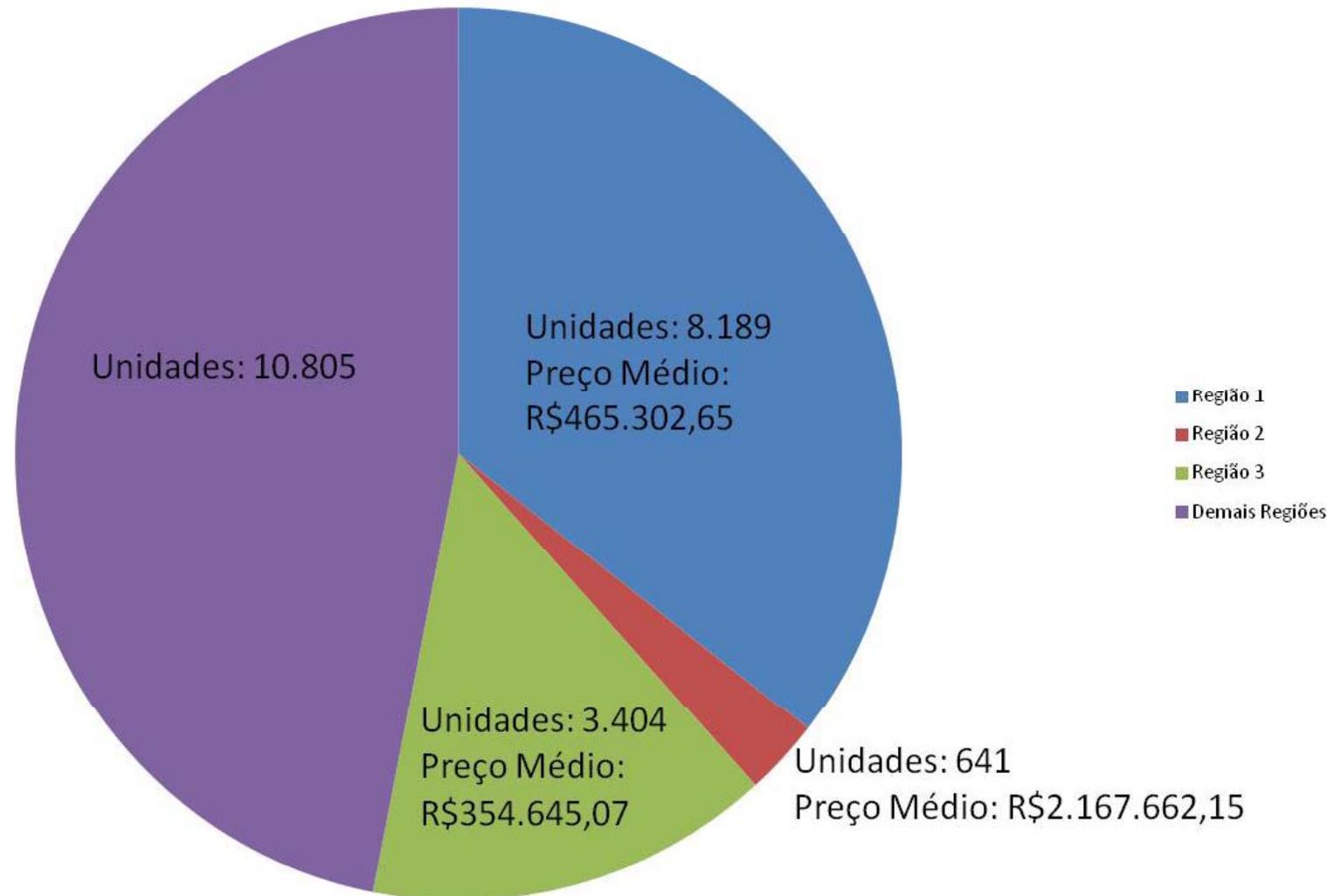
Fonte: IBGE

Unidades Lançadas no Rio de Janeiro *Total x Residencial*



Fonte: Ademi

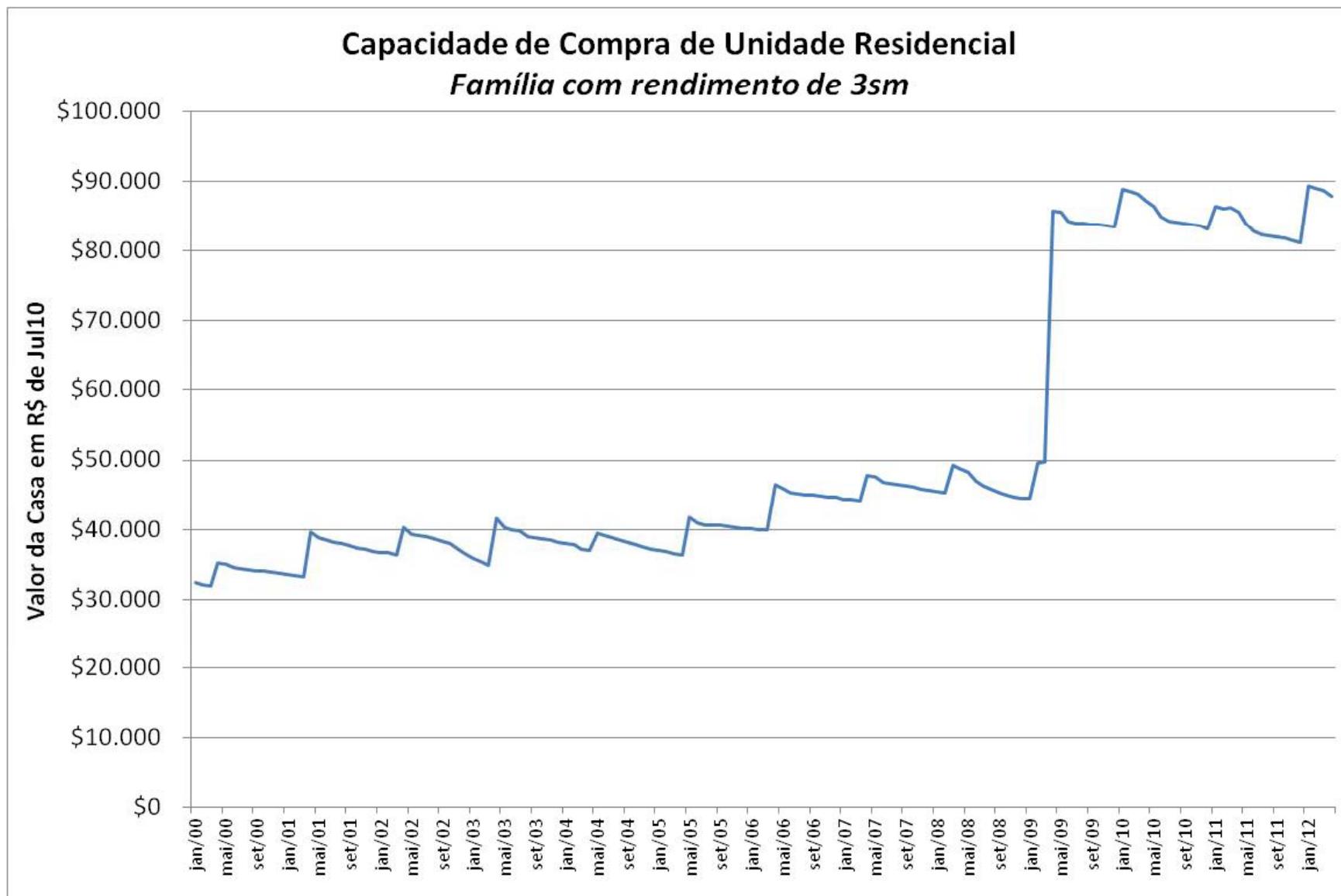
Unidades Lançadas no Rio de Janeiro nos Últimos 12 Meses



Fonte: Ademi

Programa MCMV: Capacidade de Compra de Unidade Residencial

Família com Rendimento de 3sm



Conclusões

- ❑ Observou-se no período recente expressiva elevação de crédito e renda no Brasil.
- ❑ Em alguns bairros, imóveis se valorizaram mais de 100% desde 2009.
- ❑ Porém, o nível de crédito ainda é muito baixo e com importantes desafios de crescimento num futuro próximo.
- ❑ Sem alavancagem é difícil justificar ajustes abruptos dos níveis de preços.
- ❑ Entretanto, aumento dos preços foi muito superior à elevação média de renda em diversas localidades.
- ❑ Restrição de oferta no curto prazo explica parte do movimento.
- ❑ No médio prazo, oferta em algumas localidades vai reagir.
- ❑ Acomodação de preços nestes locais pode gerar elevação de vendas nos locais onde a construção não é mais possível.
- ❑ Enquanto os imóveis estiverem em alta, não haverá pressão de venda. Dúvida quando ocorrer acomodação/queda nos preços.
- ❑ Famílias cujos patrimônios estiverem concentrados em um único ativo demasiadamente valorizado podem decidir vender seus imóveis.