

OUT OF THE BOX

Real Estate & Finance

Research Paper n^o1/2011

O impacto do crédito e das taxas de juro no valor das habitações em Portugal – uma análise ao período de 1998 a 2010

07 de Fevereiro de 2011

Por Gonçalo Nascimento Rodrigues

Este documento apresenta as principais conclusões do research efectuado acerca do impacto do crédito e das taxas de juro no valor das habitações em Portugal.

Caso pretenda obter o estudo completo, contacte Out of the Box pelo e-mail think@outofthebox.com.pt

Agradecimentos: *Caro Dr., obrigado pela ajuda, pelos conselhos mas sobretudo, pela confiança.*

1 SUMÁRIO EXECUTIVO

Muito se tem falado em Portugal, em particular nos últimos 3 a 4 anos, desde que eclodiu a crise do subprime, do impacto que o crescimento desmesurado na contracção de crédito habitação pelos particulares teve no mercado habitacional. Adicionalmente, muitas vezes se relaciona o aumento do crédito habitação contraído com um nível baixo de taxas de juro.

Mas será mesmo assim? Qual o efeito que a “facilidade” na contratação de crédito habitação teve na valorização do mercado de habitação nacional? Qual a relação histórica entre o nível de taxas de juro, o volume em dívida de crédito habitação e o valor das habitações em Portugal? E como se relacionam estas variáveis com a evolução da riqueza – leia-se PIB (Produto Interno Bruto) – em Portugal?

O presente *paper* procura analisar, de forma sucinta, a evolução durante finais do séc. XX e o princípio do séc. XXI, do PIB, do crédito à habitação concedido a particulares, das taxas de juro implícitas no crédito à habitação e do valor médio de avaliação bancária, em Portugal. Este *paper* procurará explorar as seguintes questões:

- Pôde a dívida contribuir para o aumento do valor dos imóveis residenciais?
- Terá a baixa de taxas de juro contribuído para o aumento da contracção do crédito?
- E que efeito terá tido na valorização das habitações?
- E qual a relação entre o crédito e a riqueza produzida em Portugal?

Procurar-se-á explicar a relação (se é que existe) entre dívida, riqueza, custo de financiamento e valor das habitações em Portugal.

2 CONCLUSÕES

A análise dos dados expostos neste documento permitem-nos retirar as seguintes e principais conclusões:

- Entre 1997 e 2009, a contracção de crédito habitação cresceu tanto mais quanto maior foi o crescimento da riqueza (PIB) em Portugal;
- Nos períodos de maior crescimento económico (1998 a 2001), o PIB teve um efeito multiplicador no crédito habitação de 3 a 4 vezes;
- Em média, entre 1997 e 2010, cada ponto de aumento do PIB provocou um aumento de 83% no crédito habitação concedido;
- Em épocas de recessão económica (2003, 2008, 2009), com contracção do PIB ou crescimento quase nulo, o aumento da concessão de crédito habitação foi bastante inferior quando comparado com outros anos;
- Durante o período de 2001 a 2005 foi evidente a correlação entre as taxas de juro e o crédito habitação: enquanto as primeiras baixaram, o segundo aumentou;
- A tendência de redução de crédito habitação, bem como o significativo aumento do seu custo, tem-se feito sentir em Portugal desde Junho de 2009;
- O spread médio dos novos contratos de crédito habitação face à euribor a 3 meses atinge já quase 2 pontos percentuais;
- Actualmente, o crédito habitação em Portugal representa 67,1% do PIB;
- A variação das taxas de juro não aparenta ter qualquer efeito no valor das habitações.

3 REFERÊNCIAS

Glaeser, Edward, Gottlieb, Joshua, Gyourko, Joseph – “Can interest rates explain the US housing boom and bust?”, Vox

Cottam, Taylor – “Correlation of Mortgage Rates With Real Housing Price”, Seeking Alpha (<http://seekingalpha.com/article/227115-correlation-of-mortgage-rates-with-real-housing-price?source=email>)

Cottam, Taylor – “How Increasing Inflation Could Affect Housing Prices - Correlating Mortgage Rates And Housing Prices”, Economy Politics (<http://www.economypolitics.com/2010/07/correlation-of-mortgage-rates-with-real.html>)

Minsky, Hyman P., 1992 – “The Financial Instability Hypothesis”, Working Paper nº 74

Reinhart, Carmen M., Rogoff, Kenneth S. – “Growth in a Time of Debt”, Harvard University

4 SOBRE O AUTOR



Gonçalo Nascimento Rodrigues é consultor em Finanças Imobiliárias desde 1998. Trabalhou em empresas como a Ernst & Young, Colliers International e RDPE (actual Essentia), tendo participado em diversos trabalhos de montagem de operações financeiras sobre activos imobiliários, estudos de mercado e viabilidade, avaliações, estudos estratégicos, trabalhos de procurement e aconselhamento imobiliário a corporates.

É licenciado em Gestão de Empresas na Universidade Católica, tendo terminado a licenciatura em 1998. Detém ainda um master em Gestão e Finanças Imobiliárias e um mestrado em Finanças, ambos no ISCTE Business School, concluídos em 2008 e 2009, respectivamente.

Desde 2007 trabalha como consultor de Fundos de Investimento, Promotores, Construtores e Investidores.

Desde início de 2009 que desenvolve o blog de Finanças Imobiliárias, **Out of the Box**, sendo o dono da marca. É igualmente autor da Real Estate & Finance Newsletter que conta já com nove edições, tendo ainda escrito já diversos artigos de opinião na Revista Imobiliária, no Jornal Oje e no blog Imobiliário em Portugal.

Contactos

E-mail: think@outofthebox.com.pt

Tlm: 91 278 50 95