

*Seminário:
Modelos de Financiamento de Operações Urbanísticas: desafios e oportunidades*

“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”

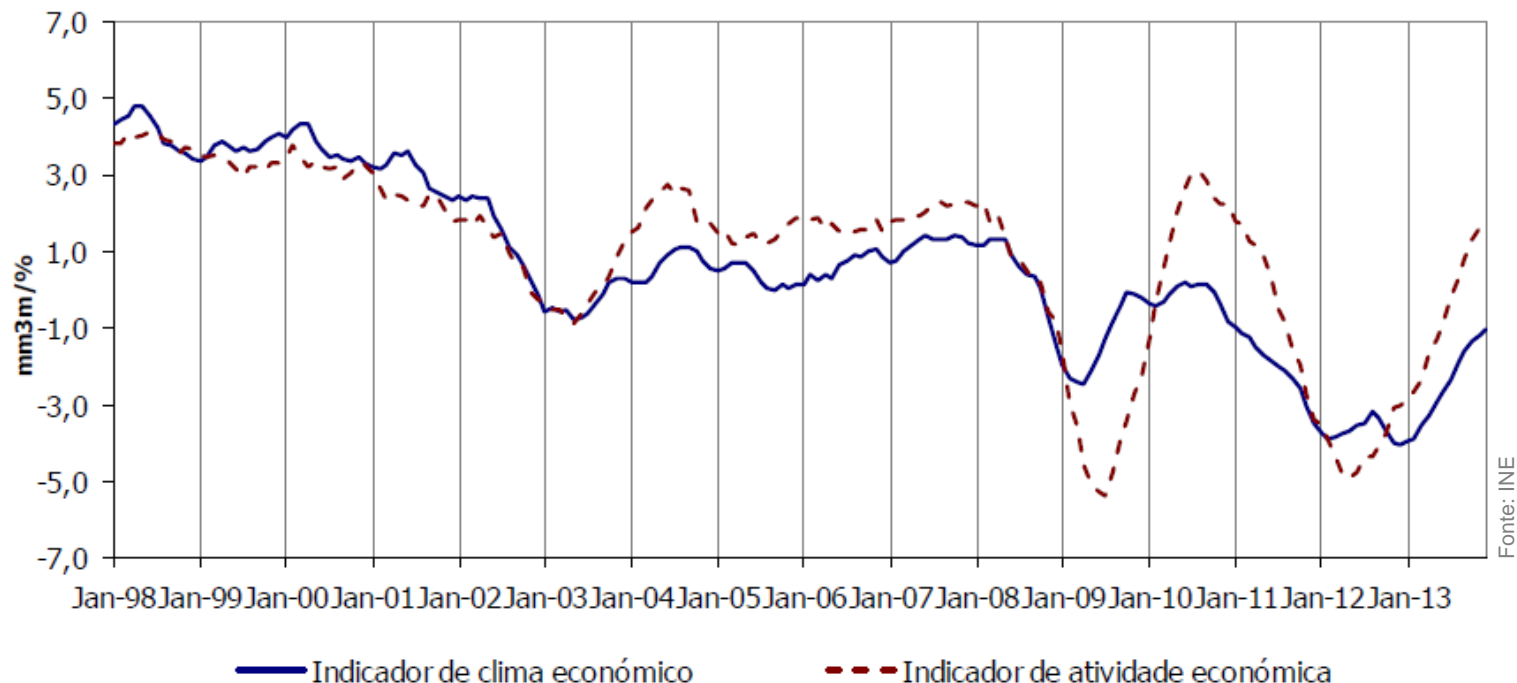


**Caixa Geral
de Depósitos**

José Herculano Gonçalves

IST | Lisboa, 28 Janeiro 2014

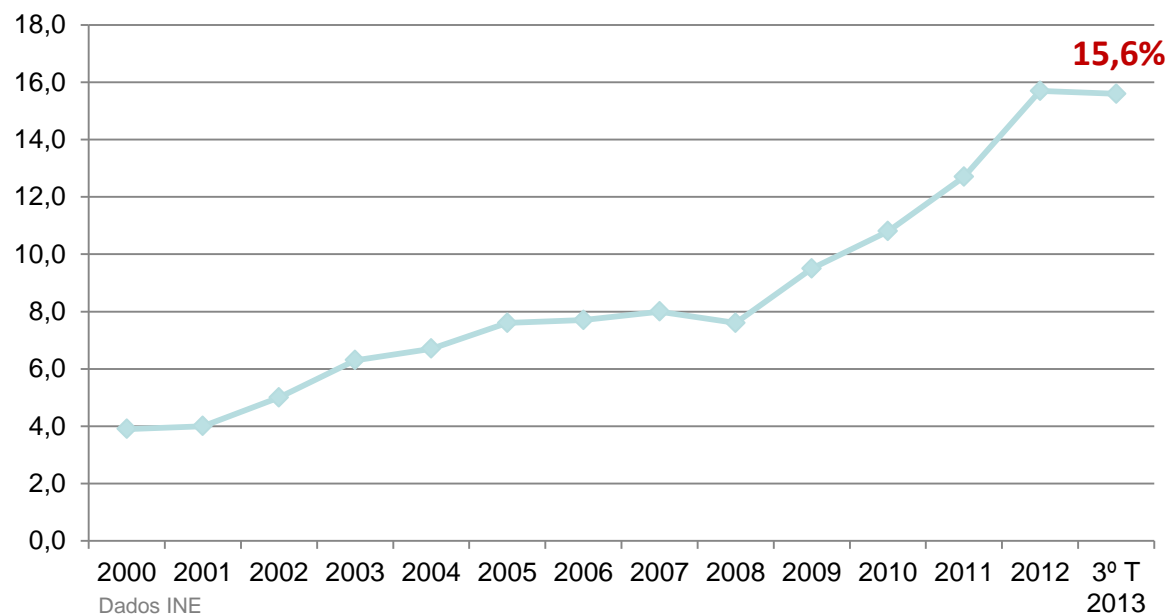
Clima Económico vs Actividade Económica



O indicador de clima económico prolongou, em Dezembro, o perfil ascendente observável desde Janeiro de 2013, atingindo o valor mais elevado desde Janeiro de 2011.

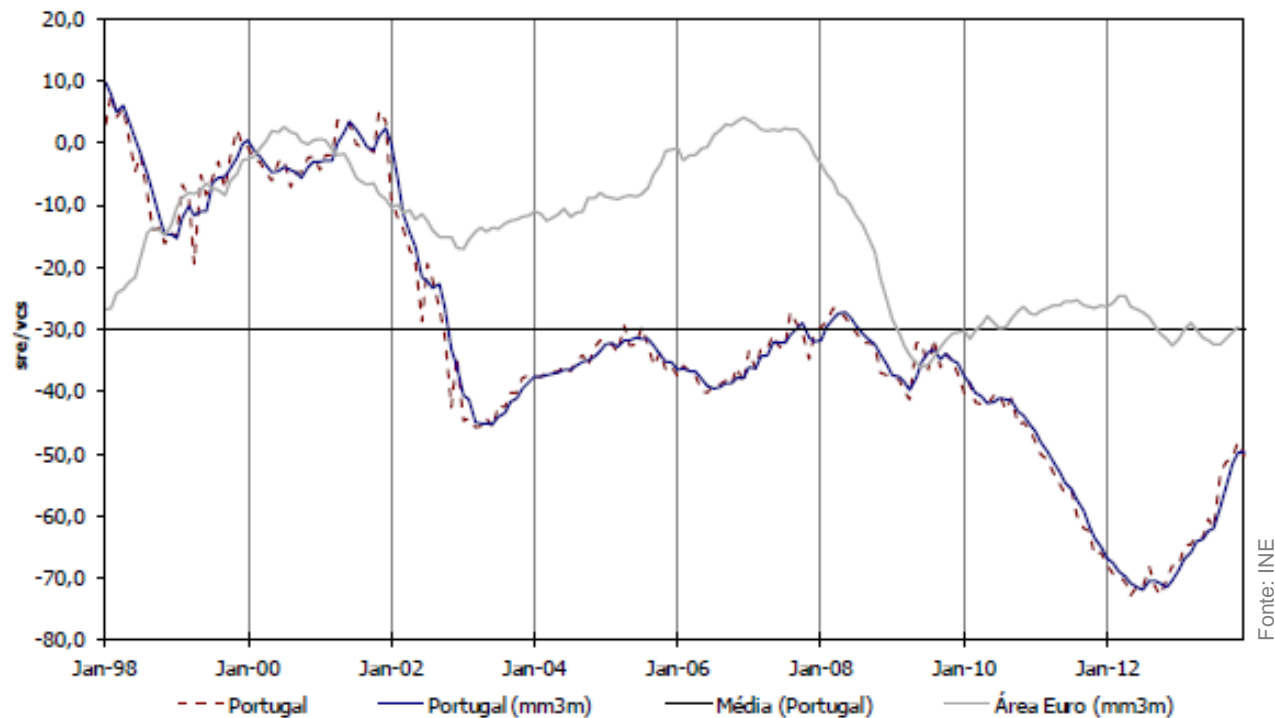
O indicador de atividade económica acelerou em Novembro, fixando o valor máximo desde Fevereiro de 2011.

Evolução da Taxa de Desemprego (2000/3º T 2013)



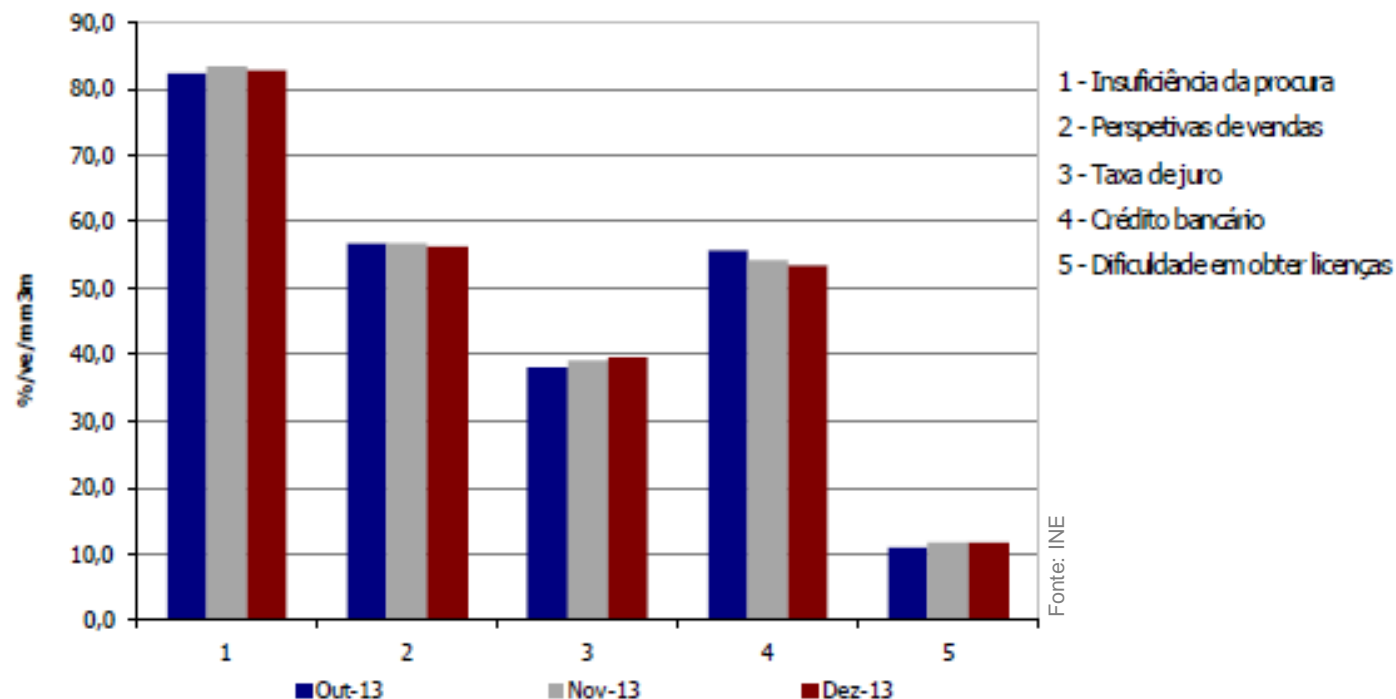
A diminuição da taxa de desemprego e a emergência de sinais de recuperação económica são fatores que influenciam positivamente o clima económico.

Indicador de Confiança da Construção e Obras Públicas



A tendência decrescente que indicador vinha registando desde 2008 parece querer alterar-se, de forma sustentada, desde Agosto de 2012.

Construção e Obras Públicas Obstáculos à Actividade



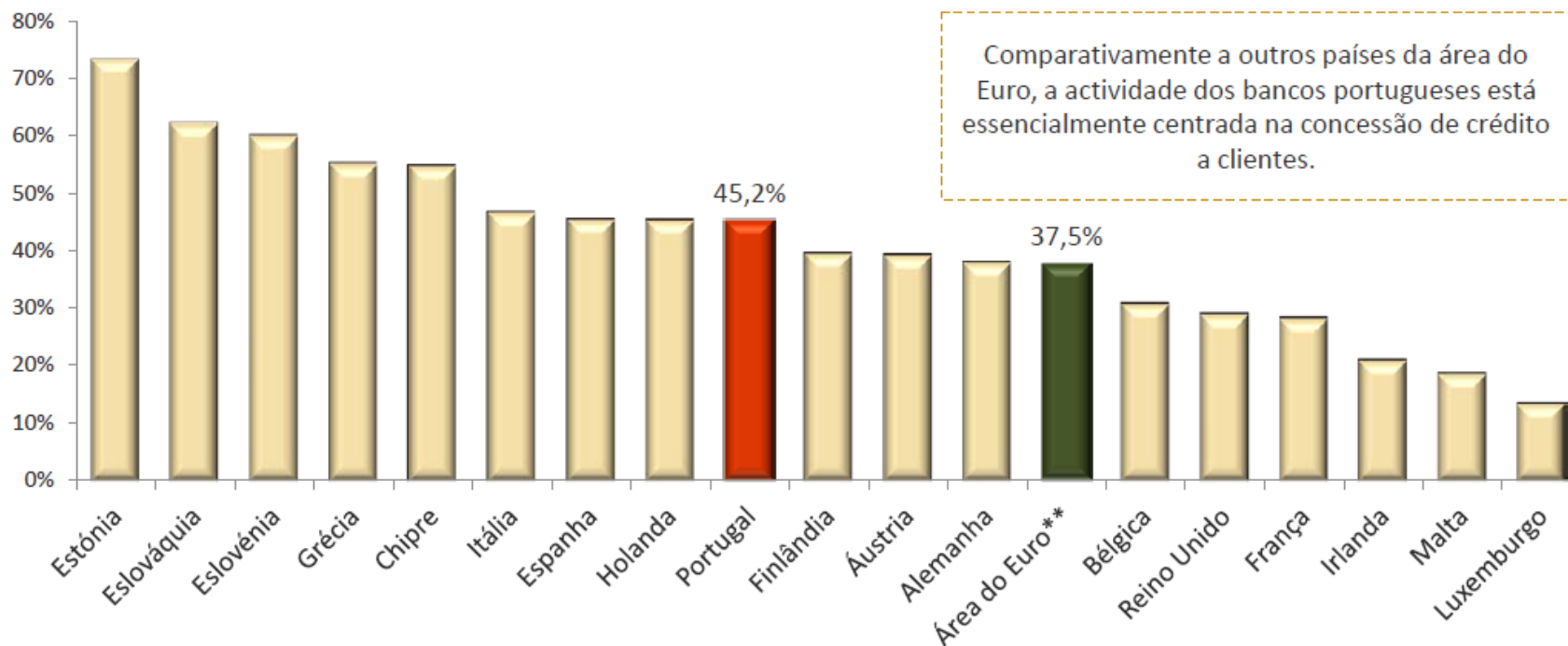
Ainda que a dificuldade de obtenção de financiamento bancário se venha afirmando como uma forte condicionante ao normal funcionamento do mercado, a ausência de procura assume especial e preponderante importância nesta análise.

“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”

Contexto atual

Na Banca nacional, o crédito a clientes absorve quase 50% dos ativos totais

Crédito a clientes* em proporção dos activos totais (Junho 2013)



* Empréstimos ao sector não monetário (saldos brutos em fim de mês).

** Valores agregados.

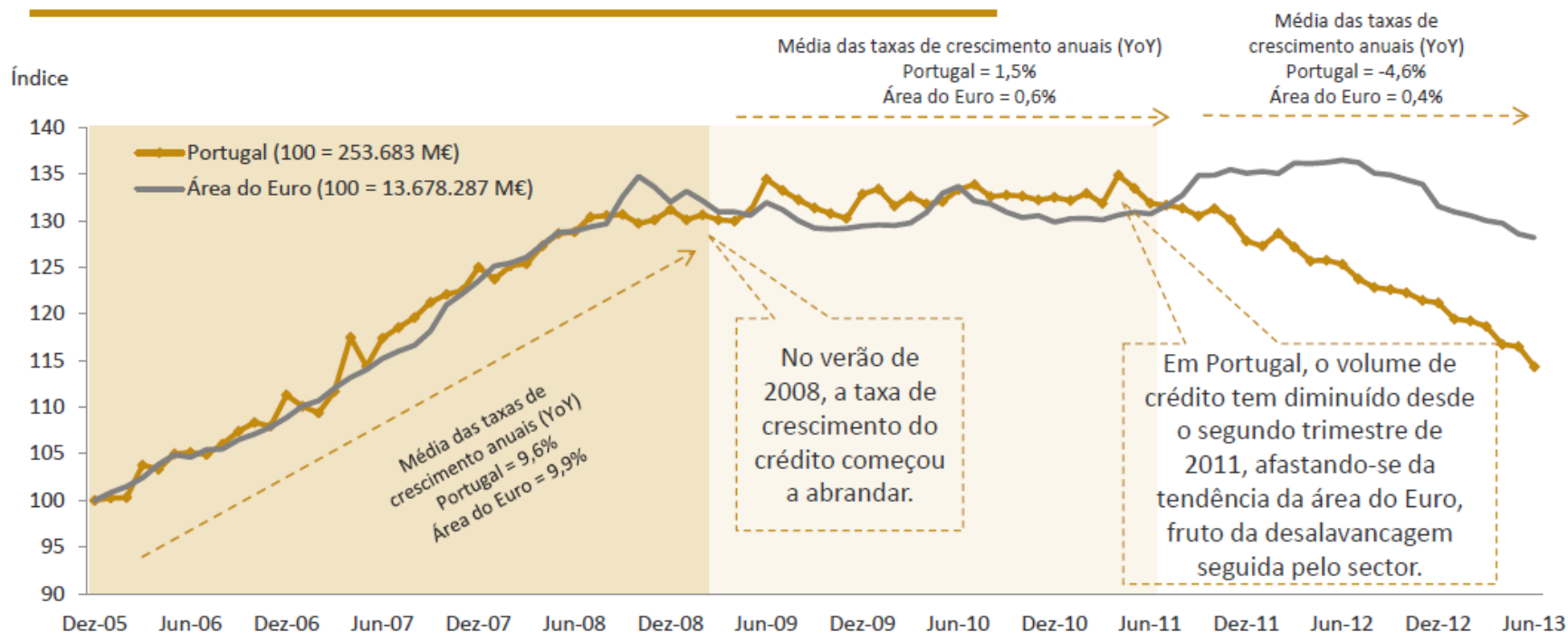
Fonte: BdP, dados BCE

“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”

Contexto atual

No período que antecedeu a crise financeira, o volume de crédito revelou uma forte tendência crescente, tanto em Portugal como na área do Euro.

Evolução do crédito* em Portugal e na área do Euro (Dez. 2005=100)



* Empréstimos aos sectores monetário e não monetário (saldo bruto em fim de mês).

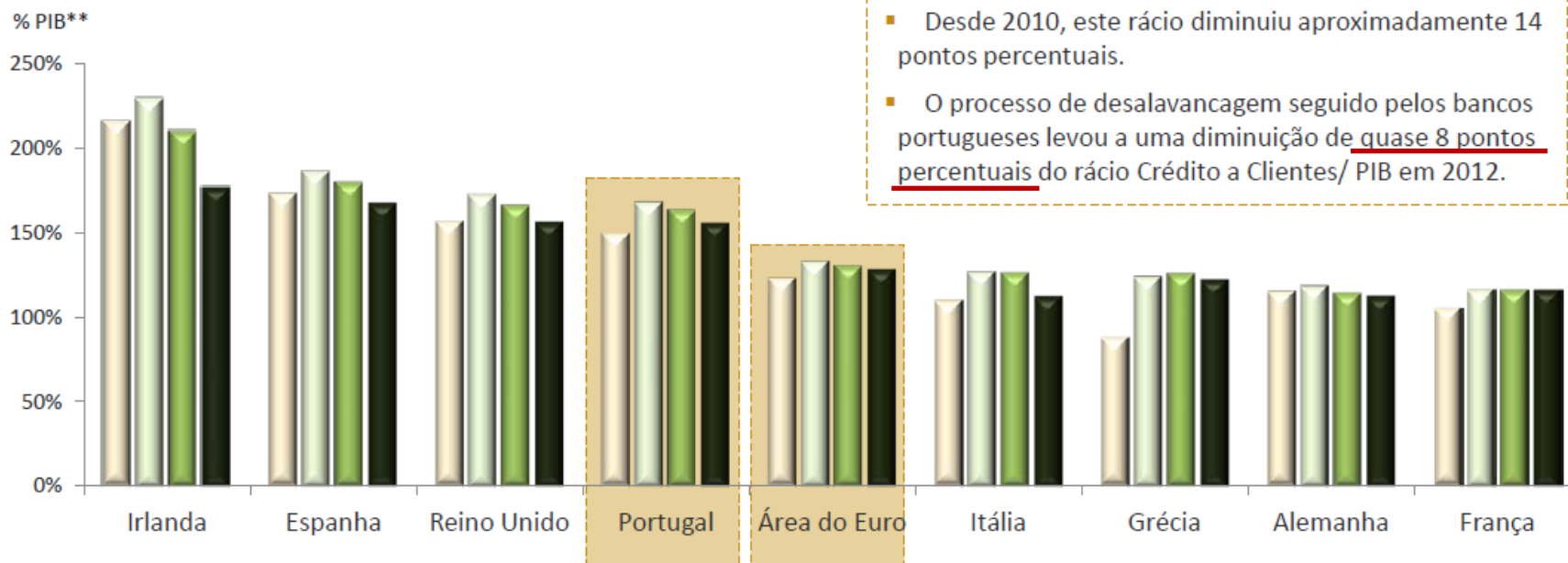
Fonte: BdP, dados BCE

“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”

Contexto atual

Apesar da redução do Rácio Crédito / PIB em 2012, o nível de endividamento bancário da economia portuguesa ainda é elevado, face ao contexto europeu.

Rácio Crédito a Clientes* / PIB**



- No final de 2012, o crédito a clientes em Portugal representava cerca de 156% do PIB nominal.
- Desde 2010, este rácio diminuiu aproximadamente 14 pontos percentuais.
- O processo de desalavancagem seguido pelos bancos portugueses levou a uma diminuição de quase 8 pontos percentuais do rácio Crédito a Clientes/ PIB em 2012.

* Empréstimos à totalidade do sector não monetário (saldo bruto em fim de mês).

** Produto Interno Bruto (nominal).

Fonte: BdP, dados BCE e EUROSTAT

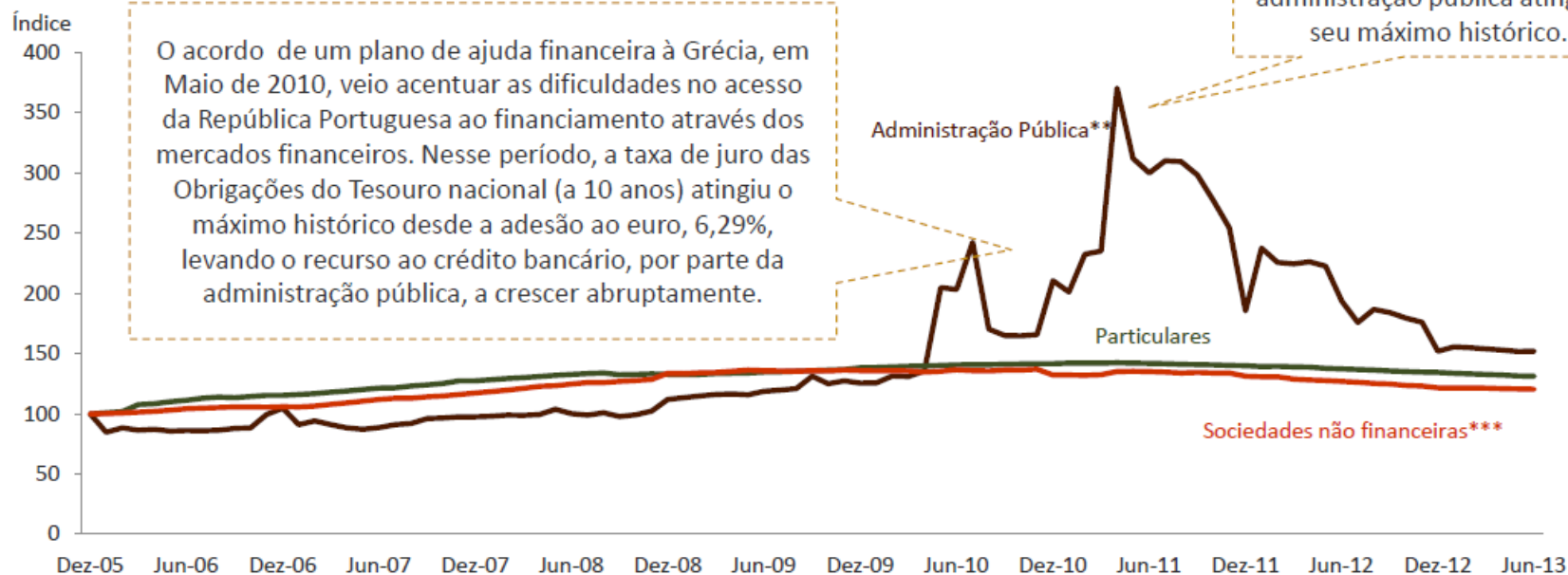
■ 2007 ■ 2010 ■ 2011 ■ 2012

“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”

Contexto atual

Os *stocks* de crédito a particulares e sociedades não financeiras demonstram evoluções divergentes face ao stock de crédito à administração pública.

Evolução do volume de crédito* por sector institucional (Dez. 2005=100)



* Saldos brutos em fim de mês.

** Inclui apenas empréstimos (não inclui títulos de dívida pública).

*** Inclui empresas públicas.

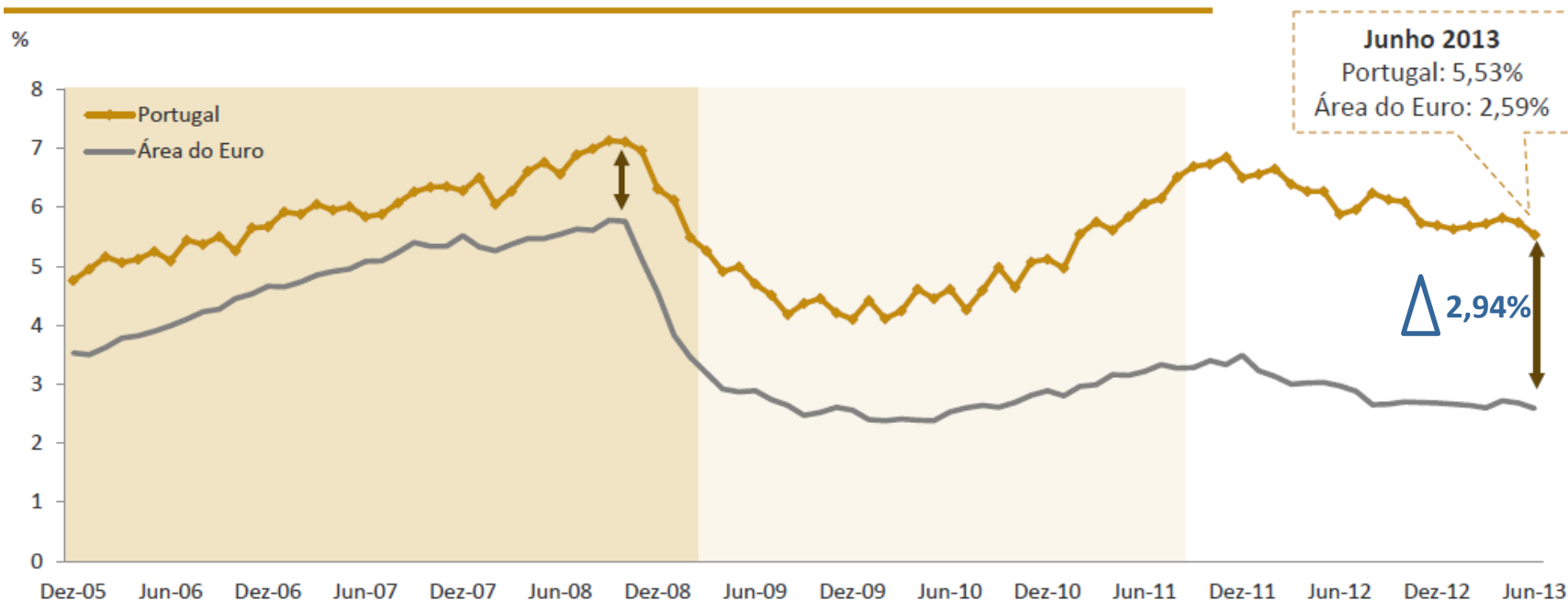
Fonte: BdP

“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”

Contexto atual

O diferencial entre as taxas de juro de novos empréstimos a sociedades não financeiras em Portugal e na área do Euro aumentou depois do início da crise da dívida soberana.

Evolução das taxas de juro dos empréstimos de instituições financeiras monetárias a sociedades não financeiras (apenas novas operações) em Portugal e na área do Euro



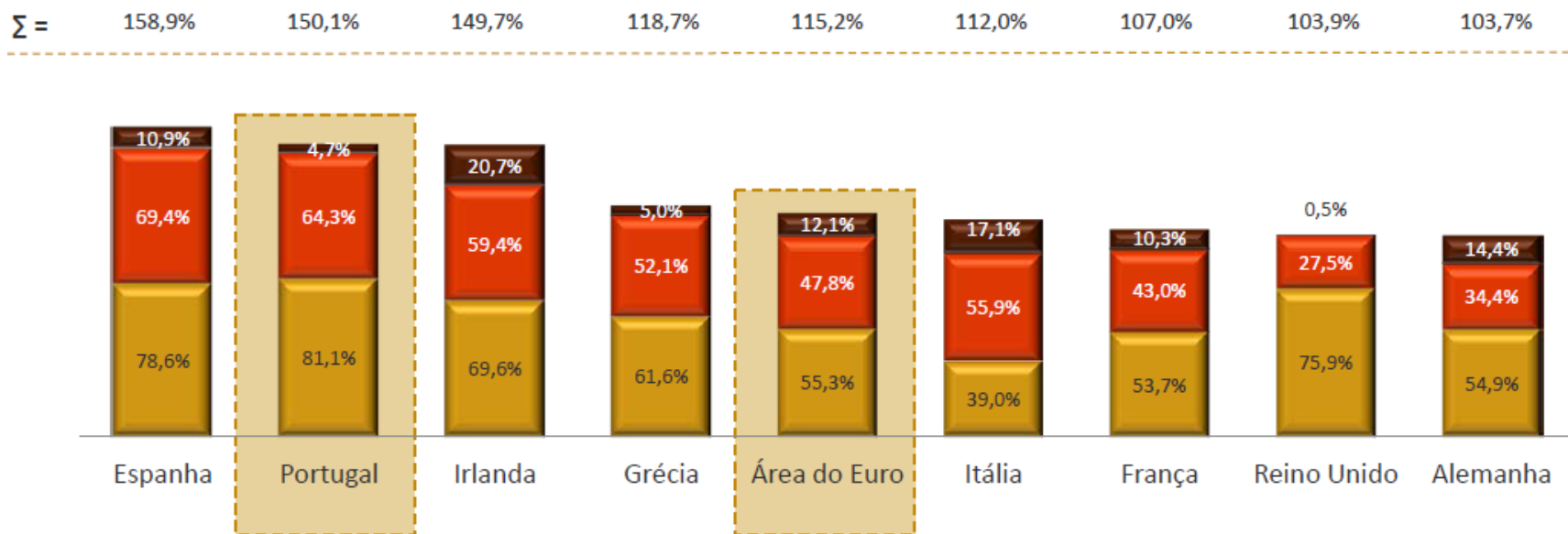
Fonte: BdP, dados BCE

“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”

Contexto atual

Em Portugal, os particulares e as sociedades não financeiras revelam uma maior dependência do crédito bancário do que na área do Euro.

Peso do crédito a particulares, sociedades não financeiras e administração pública no PIB*, em Portugal e noutros países da União Europeia (Dezembro 2012)



* Produto Interno Bruto (nominal).

** Inclui apenas empréstimos (não inclui títulos de dívida pública).

*** Inclui empresas públicas.

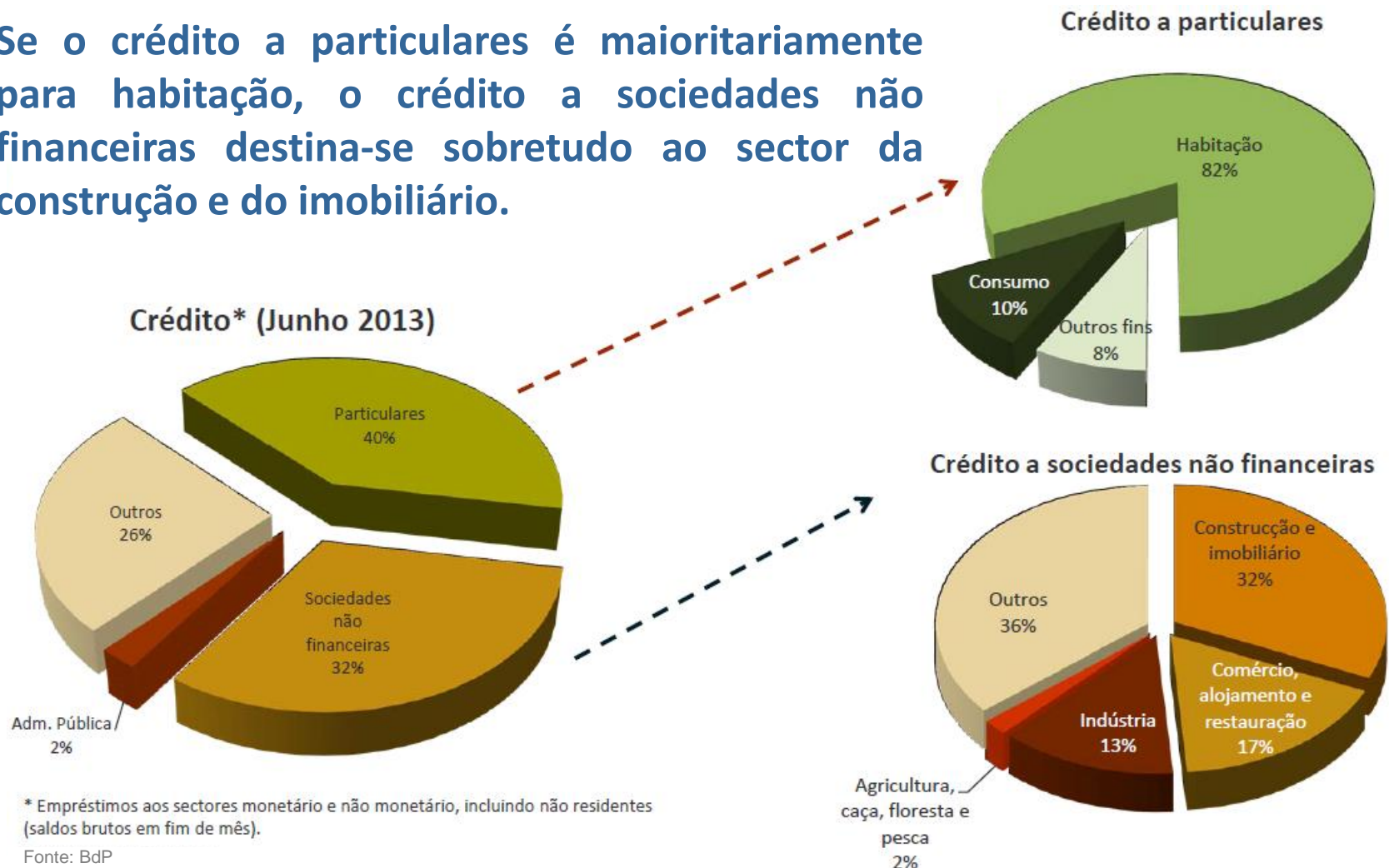
Fonte: BdP, dados Ameco e BCE

■ Administração Pública** ■ Sociedades não financeiras*** ■ Particulares

“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”

Contexto atual

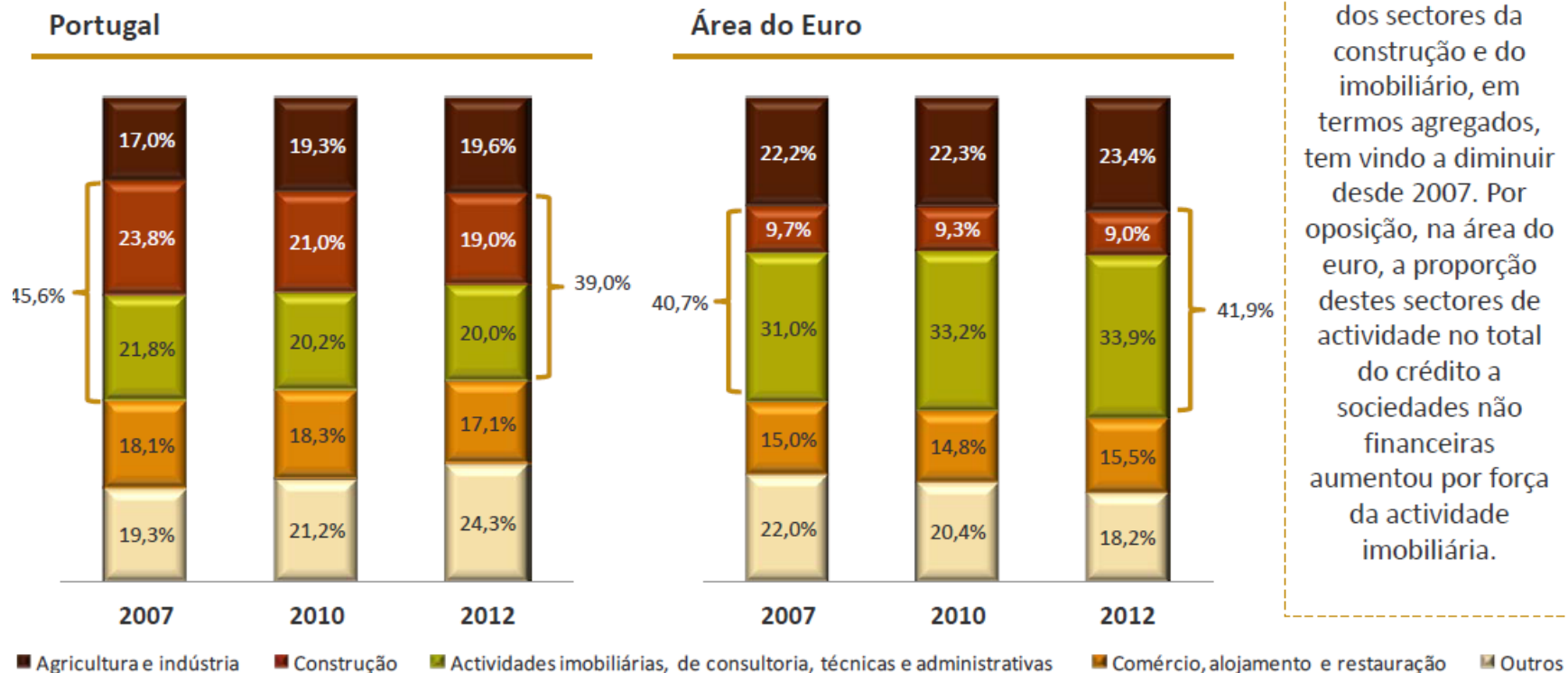
Se o crédito a particulares é maioritariamente para habitação, o crédito a sociedades não financeiras destina-se sobretudo ao sector da construção e do imobiliário.



“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”

Contexto atual

Portugal compara bem com a média apurada na Área do Euro em termos de financiamento aos sectores da construção e do imobiliário



Fonte: BdP, dados BdP e BCE

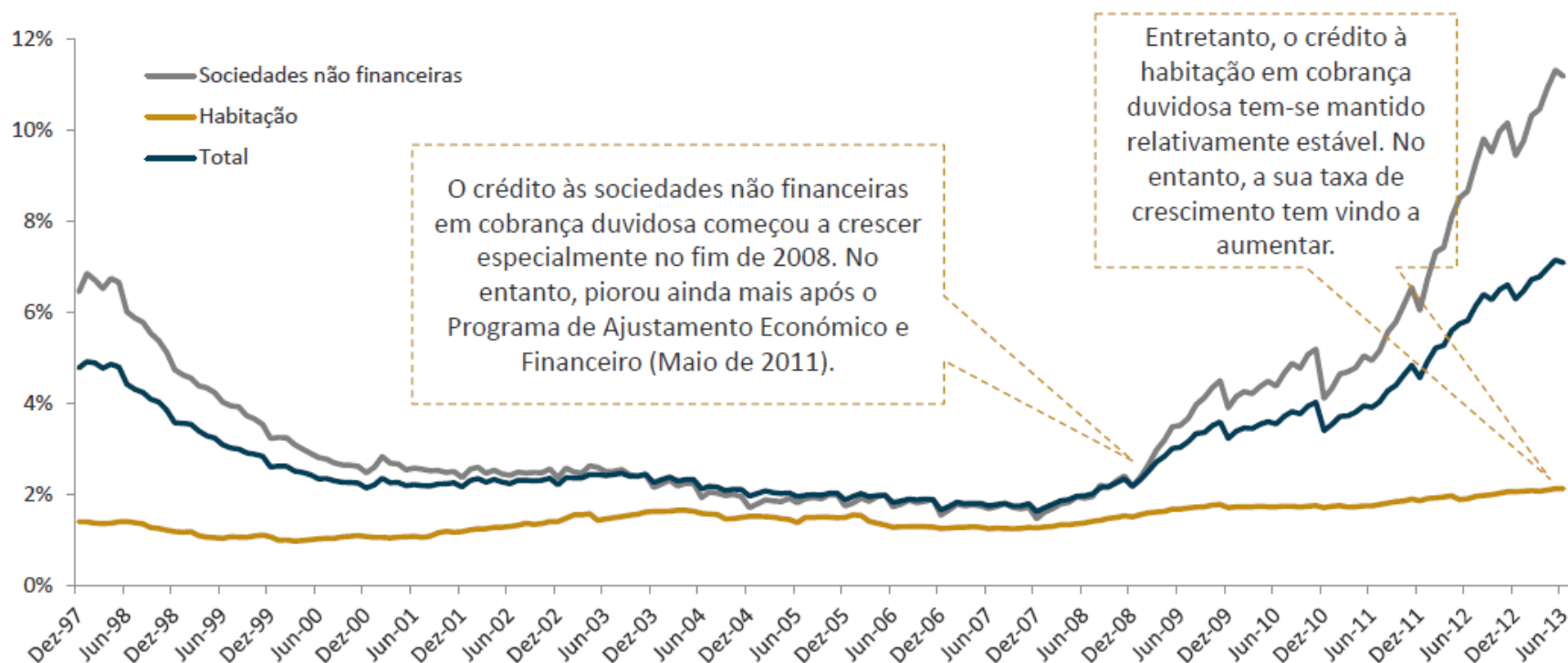
Em Portugal, o peso dos sectores da construção e do imobiliário, em termos agregados, tem vindo a diminuir desde 2007. Por oposição, na área do euro, a proporção destes sectores de actividade no total do crédito a sociedades não financeiras aumentou por força da actividade imobiliária.

“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”

Contexto atual

O crédito em cobrança duvidosa aumentou desde 2008, especialmente no segmento empresarial.

Crédito em cobrança duvidosa* em percentagem do crédito total correspondente

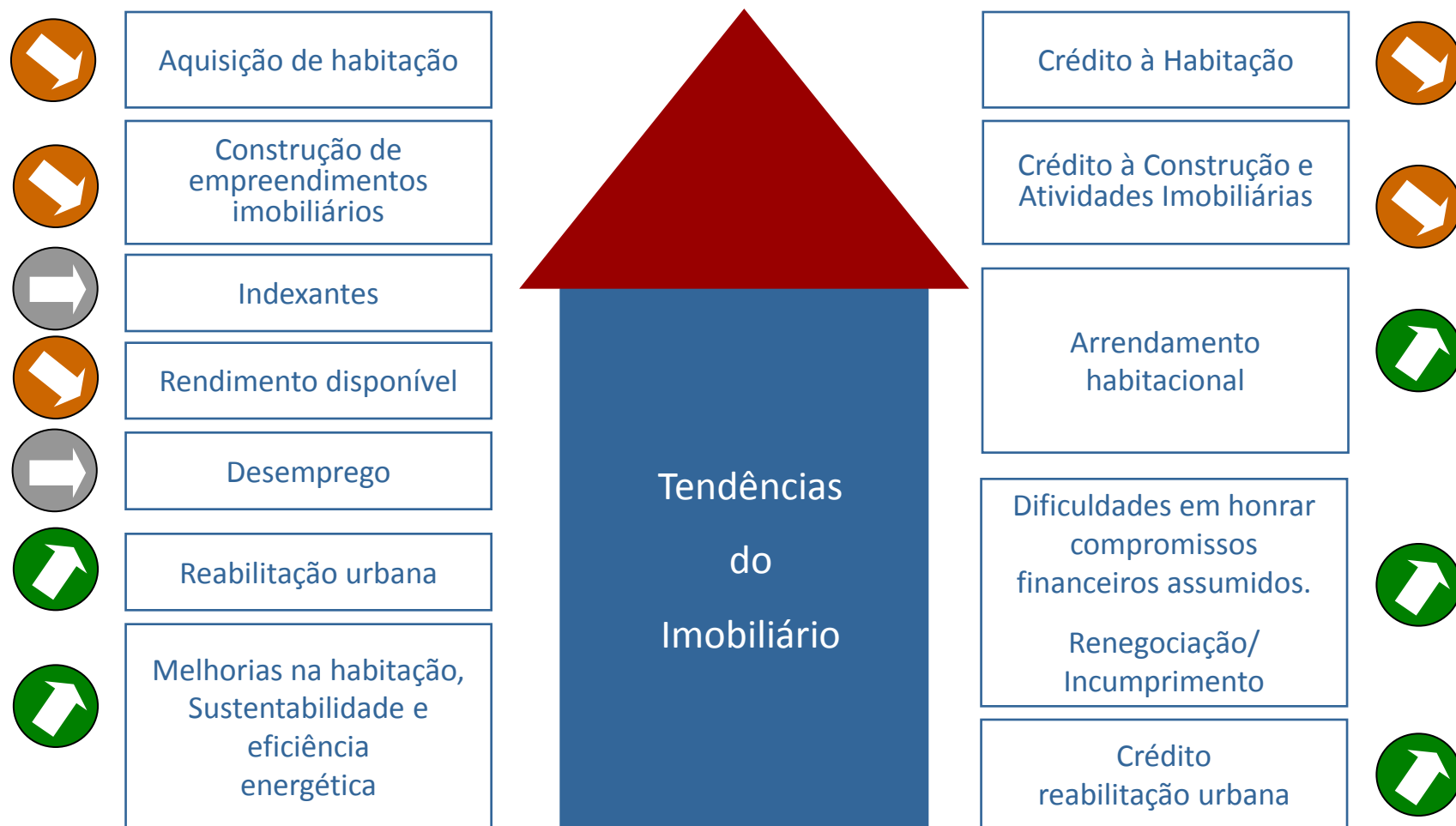


* Prestações vencidas e prestações futuras de cobrança duvidosa.

Fonte: BdP

“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”

Tendências do Mercado Imobiliário



“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”

Tendências do Mercado Imobiliário

“Estas alterações [conjunturais] confirmam a necessidade de se encontrar um novo paradigma para o mercado imobiliário residencial, em resposta ao sobreendividamento das famílias, à quebra de actividade da fileira da construção e do imobiliário, e à subida do incumprimento, que substitua o modelo de crescimento aquisição/construção baseado no endividamento, pela aposta no modelo arrendamento/reabilitação baseado na poupança e na optimização da carteira de activos imobiliários da banca.”

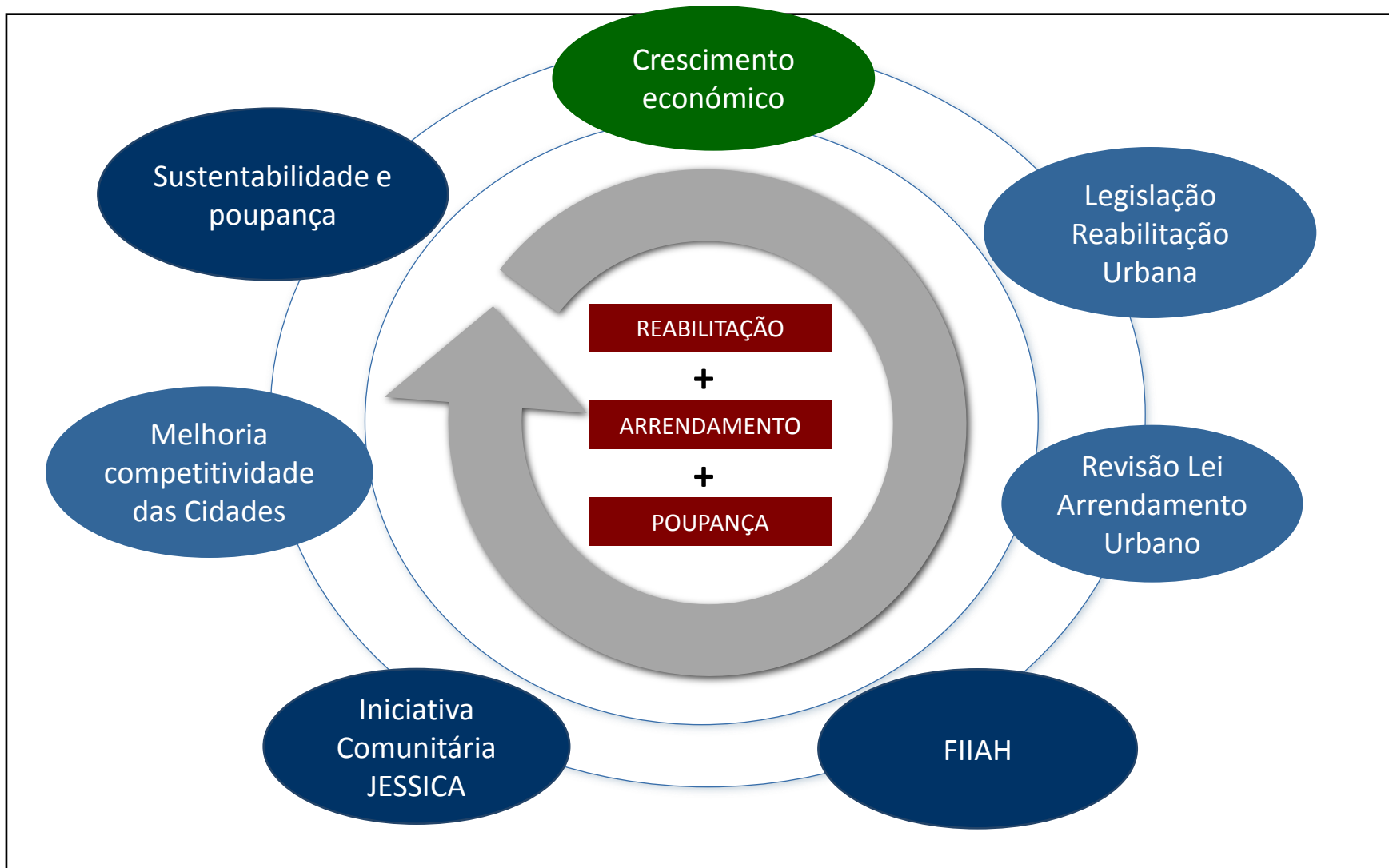
Fonte:

“A actualidade do sector imobiliário residencial – Ajustamentos e desafios” [Nota Temática CGD n.º 2, elaborada por Augusto Mateus Consultores]

Os indicadores anteriormente enunciados, e estudos elaborados por diversos organismos, entre os quais os citados, fundamentam a necessidade de se estabelecer um novo paradigma que norteie a intervenção de todos os actores do mercado imobiliário para a melhoria da qualidade de vida das pessoas, através da criação de emprego em centros urbanos e fixação de residentes, com impacto directo na dinamização, e competitividade das cidades, que sirvam, também, de alavanca para o desenvolvimento económico do país.

“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”

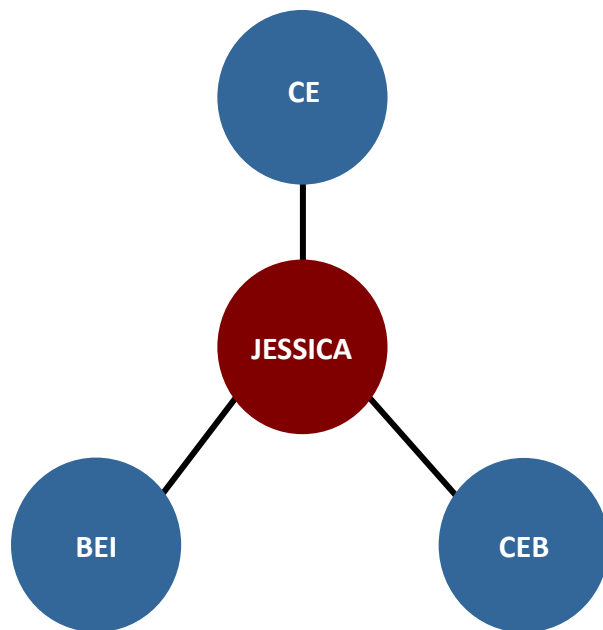
Novo Paradigma



“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”

Iniciativa JESSICA – O novo modelo de atuação no negócio imobiliário

JESSICA (*Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*) é um instrumento financeiro promovido pela Comissão Europeia e desenvolvido pelo Banco Europeu de Investimento com o apoio do Banco Europeu para o Desenvolvimento



A tradicional forma de apoio a projetos isolados, com recurso a participações a fundo perdido, dá lugar à mobilização de fundos estruturais numa ótica de financiamento reembolsável, recorrendo a um novo mecanismo de engenharia financeira denominado por FUNDOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO (FDU's)

É, também, mais uma forma de afirmar o comprometimento da CGD com a Reabilitação e Regeneração Urbanas.

“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”

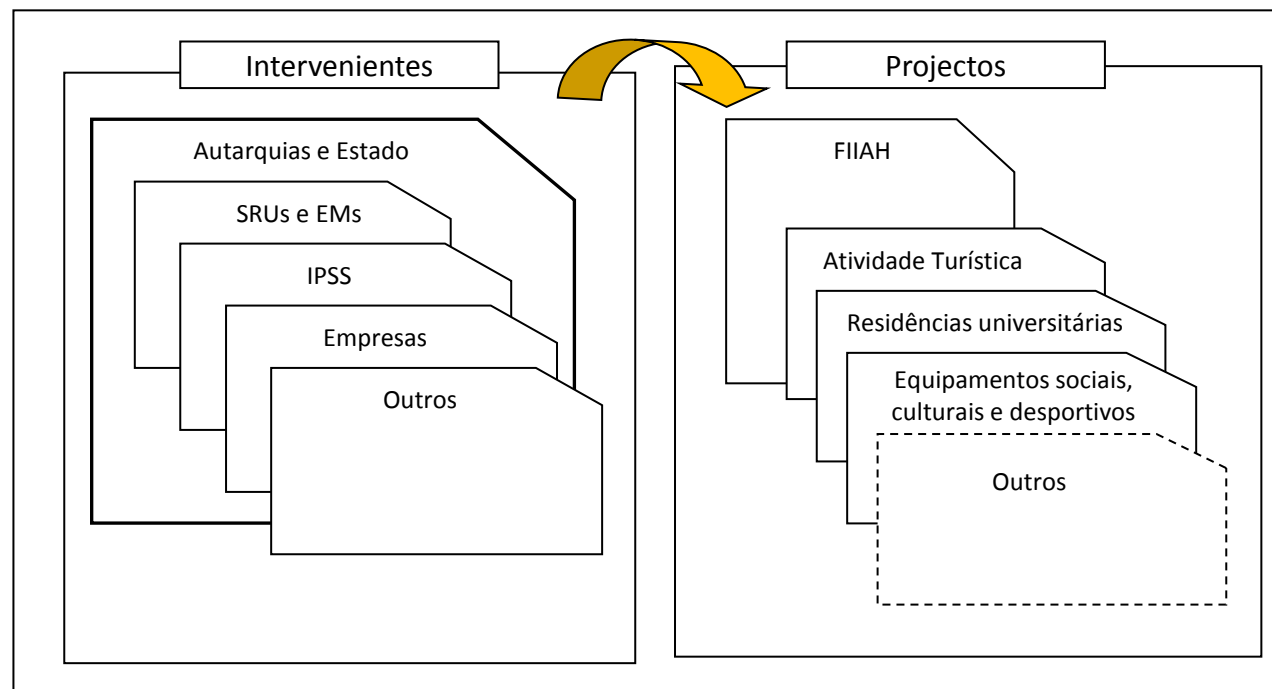
Iniciativa JESSICA – O novo modelo de atuação no negócio imobiliário

Gestor de instrumentos de engenharia financeira para catalisar a regeneração urbana em Portugal

FDU JESSICA
Caixa Geral de Depósitos

€€€

Os projetos terão que se afirmar como projetos urbanos no âmbito de “planos integrados de desenvolvimento urbano sustentável”, para dinamização da atividade económica ao nível local.



(1) Art.º 7º do Regulamento (CE) n.º 1080/2006.

“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”

Iniciativa JESSICA – O novo modelo de atuação no negócio imobiliário

O CIDADES DE PORTUGAL FIAH foi constituído com verbas QREN e complementado com capitais da CGD.

| REGIÕES | CIDADES DE PORTUGAL | |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| | CAPITAIS FDU (QREN+CGD) | CAPITAIS ADICIONAIS CGD |
| NORTE | 2.650.000,00 € | 21.000.000,00 € |
| CENTRO | 5.253.000,00 € | |
| ALENTEJO | 1.097.000,00 € | |
| Sub-total | 9.000.000,00 € | 21.000.000,00 € |
| TOTAL | 30.000.000,00 € | |

Este Fundo apoiará uma Rede Nacional de Apoio ao Empreendedorismo e potenciará a oferta de arrendamento habitacional em cidades mais periféricas.

“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”

Planos de Pormenor – Análise prospetiva

Tipos de projetos de urbanização ou planos de pormenor tradicionalmente apoiados pela banca:

Apoio a projetos de expansão urbana



Apoio a áreas de desenvolvimento turístico (Tróia e outros resorts)



Apoio a planos de pormenor simplificados para regeneração urbana



Apoio à regeneração de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI's)



Apoio a Fundos de Investimento Imobiliário para desenvolvimento de urbanizações / planos de pormenor



Todos estes projetos (e outros) terão de ser alvo de uma cuidada análise casuística, uma vez que os longos prazos associados aos mesmos tendem a reduzir a rentabilidade através dos respetivos encargos financeiros.

“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”

Planos de Pormenor – Análise prospetiva

Assim, que Planos de Pormenor financiar?

Apoio preferencial a Planos de Pormenor Simplificados para regeneração de cidades/núcleos urbanos, dotando-os de equipamentos e valências que os tornem viáveis e competitivos

Apoio a projetos de reconversão que fomentem núcleos empresariais existentes, preferencialmente exportadores

Apoio a projetos que tornem as cidades mais competitivas, até ao nível internacional, sobretudo nas áreas turísticas e industriais

Contribuir para tornar o País mais competitivo

*Seminário:
Modelos de Financiamento de Operações Urbanísticas: desafios e oportunidades*

“O Financiamento Bancário no Contexto Atual”



**Caixa Geral
de Depósitos**

José Herculano Gonçalves

IST | Lisboa, 28 Janeiro 2014