Taxa Própria

Hipóteses:

- Dois Períodos: 0 e 1.

- Sistema de amortização americano (paga todo o juros no fim do contrato)

- Imóvel terá 100% do seu valor financiado.

- Taxa de juros: i

No período 0, uma pessoa pega um montante M_0 emprestado para comprar um imóvel. O preço que ele paga no imóvel é P_0, igual ao valor da sua dívida ($M_0 = P_0$).

No período 1, ele precisa pagar a sua dívida. O valor da dívida é M1. A taxa de juros (i) é igual a

$$1 + i = \frac{M_1}{M_0} = \frac{M_1}{P_0} =$$

$$i = \frac{M_1}{M_0} - 1$$

Essa é a taxa monetária de juros, do seu contrato de dívida

Não obstante, podemos considerar que essa pessoa vende o imóvel no período 1, pelo preço P_1.

Qual é a **taxa de juros** que essa pessoa **real**mente irá pagar (r)? É o quanto ela deve (M_1) em relação ao quanto ela dispõe para pagar (P_1).

$$1 + r = \frac{M_1}{P_1} = (1 + i)\frac{P_0}{P_1}$$

Essa equação acima é a definição do Sraffa de uma "*natural or commodity rate of interest*" (Sraffa, 1932: 49–50).

Rearrumando

$$1 + r = \frac{(1 + i)}{P_1/P_0}$$

$$1 + r = \frac{(1 + i)}{(1 + \pi)}$$

Onde π é a inflação dos imóveis.

Qualquer inflação estritamente positiva, deixa a taxa própria menor que a taxa monetária.

Esse resultado também mostra que a taxa monetária da hipoteca é relevante, pois a condição para a taxa própria ser negativa é: $\pi > i$.

Ou seja, quanto mais baixa a taxa de juros das hipotecas, menor a inflação necessária para provocar uma taxa própria negativa.