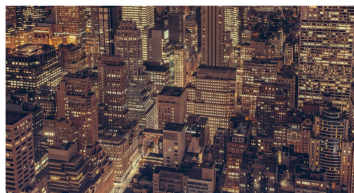


Mercado

Especialistas afirmam que mercado imobiliário não será afetado por alta da Taxa Selic neste momento

Por Guilherme Canedo

Atualizado em 27/02/2021 12:00



► Abcep informa que financiamento imobiliário cresceu 38% em 2020

► Desabastecimento e alta nos preços de insumos fazem lançamentos de imóveis caírem 17,8% em 2020

Enquanto diversos segmentos da economia ainda agonizam por causa das novas variantes da Covid-19, o mercado imobiliário segue aquecido, mas cauteloso. As dificuldades enfrentadas pela área não são poucas e a alta nos preços dos materiais de construção e a falta de insumos colocam incertezas em relação ao futuro. Apesar disso, a Câmara Brasileira da Indústria da Construção Civil (CBIC) projeta um crescimento entre 5% e 10% do setor em 2021. Já em 2020, a estimativa considera um crescimento em torno de 3,5% para o Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro neste ano, avanço de reformas como a administrativa e a tributária e a manutenção das taxas de juros do financiamento imobiliário em patamares baixos.

Em janeiro, o Comitê de Política Monetária (Copom), do Banco Central, decidiu manter pela terceira vez consecutiva a taxa básica de juros em 2%, ao ano, a mínima histórica, o que já era aguardado pelo mercado. Apesar da manutenção do percentual, o comitê mostrou preocupação com as perspectivas para inflação do país. Nesta terça-feira (23), a Fundação Getúlio Vargas (FGV) revisou a projeção de inflação para 5,3% ao ano, enquanto o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) estimou 3,7%, antes sinalizava 3,5%. Com isso, alguns agentes acreditam que o movimento de política monetária pode acontecer já no próximo encontro, em março, ao mesmo tempo que outros esperam a alteração para junho. Mesmo com o impasse, o certo é que a normalização está próxima.

Durvaldo na última segunda-feira (22), o Boletim Focus mostrou que os especialistas acreditam que a Selic chegará a 4% ao final de 2021, ante 3,75% na semana anterior. Para 2022, mantiveram a expectativa de juros a 5,0%. Mais pessimista com o avanço da atividade, o Santander espera 3,5% para a Selic no fim deste ano e 4,5% para o próximo, enquanto o Bradesco, mais otimista com o crescimento, projeta 4% e 5,25%, respectivamente, para o juro básico, independentemente do patamar esperado, a alta não será tão intensa a ponto de colocar o Brasil de volta ao elevado patamar histórico.

"Vale lembrar que, no Relatório Trimestral de Inflação de dezembro, foi explicitado que o juro real neutro com o qual o Banco Central trabalhará é 2,0%. A isso se o início do ciclo de aperto monetário ocorrer após dissipada parte das incertezas relacionadas aos impactos da pandemia sobre a atividade econômica, que estão presentes ao longo de todo o primeiro trimestre", diz Fernando Honorato Barbosa, diretor de pesquisa e estudos econômicos do Bradesco.

O presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-ES), Sandro Carlesso, realma que a possível elevação da Taxa Selic tem relação direta com as medidas para conter a alta inflacionária do Brasil, que tanto preocupa o governo, além do mercado produtivo e consumidor. Se adotada, no entanto, o impacto dessa alta tende a ser menor do que a previsto especulativa do mercado, já que a taxa básica de juros deverá retornar ao seu patamar de equilíbrio.

"Ainda temos um ambiente de oportunidades para a compra da casa própria, com juros atrativos para o consumidor. A falta de insumos e o elevado preço dos materiais de construção exercem uma influência negativa no mercado imobiliário, mas devemos considerar que na outra ponta existe uma demanda crescente por imóveis e uma oferta em franca liquidação, ou seja, pouco estoque para venda. Apesar de todo este cenário conturbado, há uma previsão de crescimento da atividade em torno de 10% em 2021", destaca.

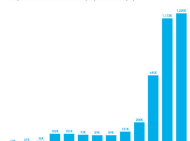
Carlesso acrescenta ainda que o setor precisa desenvolver expertise que garantam a sustentabilidade do mercado e criem oportunidades para os consumidores e rentabilidade para os investidores.

"É preciso trabalhar para que os entraves impostos pela grave crise sanitária tenham um impacto reduzido na atividade do setor. Mesmo em um cenário adverso, com pandemia, alta do desemprego, alta de insumos de obra e elevação dos preços dos materiais de construção, houve um crescimento de 9,8% das vendas em 2020, se comparado a 2019", explica.

Investimentos

No lado dos investidores, as condições também vão permanecer atrativas. Para 2021 e 2022, mesmo com a pequena alta dos juros, as perspectivas são muito positivas. O IPI, índice de fundos imobiliários da B3, está próximo dos patamares pré-pandemia, tem espaço para valorização e o apetre por risco permanece, uma vez que o volume de investidores dessa categoria dobrou, saindo de 645 ml em dezembro de 2019 para mais de 1,2 milhão em janeiro de 2021.

Produto de Negócios de Investimentos com projeção em unidades (ml)



Fonte: B3

O Sócio e Economista da Y&C Investimentos, Leonardo Milane, acredita que, com um aumento baixo da Selic, não haverá fuga de capital para as alternativas mais tradicionais de investimento, como poupança, Certificado de Depósito Bancário (CDB), Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e Letra de Crédito do Agronegócio (LCA), visto que a rentabilidade deste tipo de aplicação ainda será muito baixa. Portanto, instrumentos como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Fundos Imobiliários (FIIs) devem continuar por muito tempo a ser boas opções para rentabilizar o capital. O único complicador, afirma, são os riscos fiscais e políticos, como os vistos nos últimos dias.

"Os CRIs preferidos não mudará. Se os prazos forem longos e eles estiverem preferidos entre 7% e 8% e a Selic não a 4%, por exemplo, o percentual a ser pago será o mesmo. O CRI que é IPCA + juros, não mudará muita coisa. Ele mudará se a inflação disparar, o que não é o caso com a Selic não de 2% para 4%. Já os CRIs de fluxo renderão mais se a Selic subir esses 2% previstos", destaca.

Na avaliação do economista da Y&C Investimentos, a expectativa em relação ao mercado imobiliário ainda é boa para este ano. Para ele, os juros do crédito imobiliário não acompanharão o comportamento da Selic porque o que move o custo do crédito é a taxa de juros condizente ao mesmo prazo. Ou seja, a curva de juros longa faz o crédito imobiliário ficar mais caro ou mais barato.

"Os investimentos em fundos de ações logísticos estão em um excelente momento. Talvez não dê para falar o mesmo em relação aos fundos imobiliários dos shoppings, que estão no extremo oposto. Esse fundo só normalizar se quando a crise sanitária provocada pelo novo coronavírus for resolvida, com a população vacinada. Os fundos imobiliários de CRI devem continuar muito bem, assim como os fundos de ações, mas isso depende de cada caso e região", finaliza Milane.