



Juarez Gustavo Soares

Empresário de setor imobiliário, membro do Conselho Superior de Ademi-ES, mestre em Ciências Econômicas (Finanças), professor convidado pela Fundação Dom Cabral e DAF Unisul e aluado a aluado e curso de Gestão.

Taxa de juros

O aumento da Selic e as implicações no mercado imobiliário

Um efeito colateral da medida é que, tornando o acesso ao crédito mais caro, há redução da atividade econômica em todos os setores.

Juarez Gustavo Soares

Coluna Imobiliária

Publicado em 09/02/2022 às 09:05



O preço que impacta a maioria dos brasileiros, seja para comprar ou alugar, é a taxa Selic. Ela é a taxa básica de juros, que define o custo do dinheiro no Brasil.

Na última quarta-feira, 2, o Comitê de Política Monetária (Copom) promoveu a oitava elevação consecutiva da taxa básica de juros, para 10,75%. É a primeira vez, desde julho de 2017, que a Selic retorna o patamar de dois dígitos.

A variação da Selic é o principal instrumento de política monetária do Banco Central. O aumento da taxa é utilizado principalmente em momentos quando é prioritário conter a pressão inflacionária. O efeito colateral, porém necessário, desta política é que, ao tornar o acesso ao crédito mais caro, há uma redução da atividade econômica em todos os setores indistintamente. É um remédio cuja dose não deve ser muito prolongada.

Com estes movimentos intensos da economia é natural que haja muitas dúvidas sobre como proceder diante destas incertezas. Procuramos trazer alguns reflexões sobre estas questões de maneira a ajudar na tomada de decisão daqueles indivíduos e famílias que estão pensando em comprar um imóvel.

COMO FICAM OS FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS COM O AUMENTO DA SELIC?

Para entender quais as implicações diretas do aumento da taxa Selic no mercado imobiliário, conversamos com Christiano de Souza Pereira, diretor da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-ES).

Pereira vê como "inevitável" que esta elevação leve a um aumento das taxas ofertadas pelos bancos para crédito imobiliário, e que este fato provoque uma desaquecimento no ritmo do financiamento imobiliário, pois o crédito mais caro ocasiona um aumento no valor da parcela e pressiona o comprometimento de renda, levando a redução da capacidade de financiamento das famílias e, naturalmente, a redução da concessão de crédito.

Para ilustrarmos, imaginemos a seguinte situação: em janeiro de 2021, quando a Selic atingiu seu menor patamar, 2% a.a., a taxa média dos contratos (FGTS / SPH / Livre) era de aproximadamente 7% a.a.

Isso significa que uma pessoa com idade de 40 anos que desejasse adquirir um imóvel de R\$500.000 daria um sinal de 20%, ou seja, R\$100.000 e precisaria de uma renda de R\$10.278,11 em média, para aprovar um crédito de R\$400.000 e sua primeira prestação seria de R\$3.563.

No quadro atual, ainda sem considerar o impacto da última elevação da Selic (10,75% a.a.), a taxa média dos bancos para o cliente final está em 9,9% a.a. ou seja, esta mesma pessoa, precisaria de uma renda de R\$12.511,20, ou 21,73% maior do que no cenário anterior e sua primeira prestação seria R\$4.364.

Em suma, o principal impacto do aumento da Selic nos novos contratos imobiliários será a elevação das taxas de juros oferecidas pelos bancos, provocando o aumento das parcelas e, consequentemente, o aumento na renda necessária para tomar este crédito.

E O IMPACTO NO PREÇO DOS IMÓVEIS?

Como o aumento das prestações e da renda exigida para se adquirir um financiamento, é natural pensarmos num impacto direto no preço dos imóveis. Entretanto, essa não é uma regra absoluta. Ainda que possa haver uma redução temporária na velocidade de venda dos imóveis, refletindo em uma menor liquidez do mercado no curto prazo, uma redução efetiva nos preços dos imóveis dependeria de uma deterioração maior e mais longa dos fundamentos econômicos.

E não parece ser esta a posição dos especialistas do setor. Mesmo acreditando em uma desaceleração dos volumes de concessão de crédito imobiliário, a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abceci) mantém uma posição otimista para 2022, estimando uma alta de 2% no volume de financiamentos, mesmo após o crescimento de 46% em 2021. A se confirmar esta projeção, ainda que modesta, 2022 terminaria com um volume de financiamento recorde na ordem de R\$260 bilhões.

Outro ponto a se considerar é que o custo de construção continua alto, pressionando os preços dos imóveis em lançamento para cima. Esse equilíbrio entre a pressão dos custos levando a um aumento nos preços e a diminuição da liquidez em função do aumento do custo dos financiamentos é que determinará o comportamento do preço dos imóveis.

Em preços consolidados, ou seja, aqueles com forte demanda, como os principais bairros da Grande Vitória, não convém apostar em uma redução no preço dos imóveis.

FINAL, É UM BOM MOMENTO PARA COMPRAR O MEU IMÓVEL?

Mais do que o preço, a compra de um imóvel é motivada, principalmente, pela solução de um problema que esta aquisição traz. Ou seja, algumas questões comportamentais ou emocionais, as vezes, o o usuário da solução desses dores, somente podem ser resolvidas pela própria pessoa.

Considerando, entretanto, apenas o aspecto financeiro, se os valores relacionados à prestação e renda ainda se mantiverem adequados e dentro do orçamento, não vejo razão para postergar a aquisição.

Há, ainda, outro fator importante a se considerar: Da mesma forma que a abrupta redução das taxas de juros, que em 2021, impulsionou os patamares anuais regulados de 2%, teve o objetivo emergencial de estimular a economia em um momento crítico da pandemia, este aumento rápido e expressivo das taxas neste momento também tem o objetivo emergencial de conter a inflação, ou seja, ainda que se projetem ligeiros aumentos no curto prazo, a tendência no médio prazo é de uma redução destas taxas para níveis mais equilibrados.

Quando isso ocorrer, o financiamento obtido hoje em patamares mais altos, poderá ser migrado para um novo financiamento que melhor retrate as condições do momento. A portabilidade permite que o cliente adquira um novo financiamento em condições mais confortáveis, se assim ele desejar. Essa é uma válvula de escape poderosa para ajustar os contratos de financiamentos anteriores, aliviando as prestações e o saldo devedor para patamares mais favoráveis.

Ótimo e encerrando semana a todos!