

Produções não casa

Selic alta influencia o mercado imobiliário? Especialistas explicam

Taxa Selic a 13,75% ao ano, o que acarretará em alta nos juros bancários, responsáveis pelo encolhimento das prestações do financiamento imobiliário e pela perda do poder de compra



Previsão de imobiliário pode superar 30% na renda. (Eduarda Moro)

Eduarda Moro

Publicado em 28 de março de 2023 às 07:18

Sem de leitura

A Selic sempre está em discussão, mas muitos pessoas não têm a dimensão de quanto essa taxa impacta a vida como um todo. É a sigla do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia e pode ser entendido como a **taxa básica de juros de economia**, responsável por manter todos os contratos monetários no país. Ela serve também de base para os juros bancários, que estão presentes em empréstimos, aplicações financeiras e nos financiamentos imobiliários. Especialistas explicam por que essa alçada tem efeito em cadeia e como ela vai influenciar o poder de compra de imóveis nos próximos meses.

A taxa é atualizada pelo Comitê de Política Monetária (Copom), formado por membros do Banco Central do Brasil, que decidem, a cada 45 dias, se a taxa vai ser elevada, reduzida ou mantida nos próximos meses. O grupo anunciou, na última quarta-feira (22), que em março a taxa **é Selic ficará no patamar de 13,75% ao ano**. Essa foi a quinta vez consecutiva — a segunda desde que Lula tomou posse — que os juros foram mantidos no atual patamar, o maior desde 2015.

A Selic, portanto, é um indicador do mercado para investidor, quer seja o banco de investimento e consumo das pessoas, o que afeta toda a cadeia econômica brasileira. A decisão dessa comissão tem como objetivo combater qualquer efeito inflacionário na demanda dos produtos e serviços, como forma de garantir a estabilidade e a sustentabilidade econômica do Brasil.

Deusa Lima, a taxa é o principal instrumento que o BCB tem para controlar a **alta dos preços no mercado**. A inflação, portanto, depende da previsão inflacionária, e, quanto mais alta for a estimativa da inflação, mais provável será a elevação da taxa básica.

A taxa teve 12 aumentos consecutivos entre março de 2022 e agosto do ano passado, com elevação de 1,75 pontos percentuais, após atingir seu nível máximo de 20% em agosto de 2022.

Como a Selic afeta os financiamentos imobiliários?

De acordo com os especialistas consultados por **Hub Imobi**, o patamar elevado da Selic influencia em todos os serviços financeiros prestados pelos bancos, como é o caso do financiamento imobiliário. Isso porque, os empréstimos sofrem o efeito de juros enjaneitados e todos estão em alta, afetando a facilidade de adquirir a casa própria.

Atualmente, os juros de financiamento imobiliário variam de 7,00% a 10,40% ao ano.

Para o economista, o primeiro efeito da Selic em alta é o desaquecimento nos investimentos: "Os fluxos de renda têm tendido a cair mais acentuadamente, porque, enquanto o mercado de imóveis é mais atrativo sempre em relação ao Brasil, o investimento, isso pode ocasionar uma saída de fluxos de capitais do setor", aponta Ricardo. **Quem opta por aplicar o dinheiro em renda fixa, pode esperar retornos maiores do que o mercado imobiliário.**

Para quem precisa entrar para moradia, a desvalorização também influencia a decisão. **Quando os juros estão em alta, muitos brasileiros optam por comprar o financiamento imobiliário por conta do menor custo de crédito cobrado pelos bancos.** Já quando esse índice é contrário, o crédito fica mais caro, o que freia o mercado imobiliário residencial.

O economista consultado de mercado imobiliário e consultor de **Hub Imobi** Deusa Lima Costeira Soares analisa que a Selic pode afetar, basicamente, nas seguintes três principais indústrias desse mercado:

1

Produção

Com o aumento das taxas, os empreendimentos imobiliários encarecem, e as empresas construtoras e incorporadoras devem estudar melhor se o mercado não absorver a oferta. O custo final de tudo é que essas empresas ficam não valendo a pena de acordo com a tabela de valores.

2

Comprador

O pé no freio para aquisição de crédito imobiliário é que a previsão não compromete, em média, 10% de renda. Com a taxa Selic, os juros atingem o valor de compra das pessoas, porém o salário médio dos brasileiros não sofreu o mesmo proporcional. Para escapar desses altos custos, o melhor a se fazer é se ter o imóvel que cabe no seu orçamento. Além disso, caso a resposta seja negativa, o investimento é considerado a compra.

3

Investidor

Na hora de comprar com a aplicação de renda fixa no banco, os riscos de investir em imóveis com o patamar de Selic mais alto são maiores. Isso pode afetar o retorno do investimento, o que, por sua vez, influencia na decisão de produção das construtoras. É o custo recorrente.

E agora?

Em nota, a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrinc) afirmou que Banco Central precisa reduzir a taxa Selic, pois os juros estão alto "refletindo no desenvolvimento econômico do Brasil e podem prejudicar a geração de empregos".

"Nenhum nos atuais patamares da Selic", a Abrinc destaca que a principal fonte de financiamento para compra de imóveis de baixa renda é o FGTS, que não é financiado pela Selic. Devesse forma, assim a manutenção de uma taxa Selic alta, tem uma baixa perspectiva de aumento de produção para esse segmento", informou a entidade.

A associação ressaltou, ainda, que os financiamentos habitacionais de médio e alto padrão são os mais impactados com a Selic. A taxa de financiamento habitacional do Sistema Brasileiro de Financiamento Imobiliário (SBFI) segue em valores máximos no Certificado de Depósito Interbancário (CDI), no entanto, o valor considera que seria relevante que o BCB já adotasse medidas que amenizem a oferta de funding no setor. Ou seja, que adotem medidas de captação de recursos para investimento.

Para o presidente da Associação dos Empregados do Mercado Imobiliário de Espírito Santo (**Ademi-ES**), **Edgardo Fortes**, a Selic certamente impacta negativamente no mercado imobiliário, por tratar de investimentos em longo prazo. Por outro lado, o cenário não é tão alarmante, pois ainda o setor imobiliário por conta de alta competitividade dos juros bancários. "Atualmente, bancos como o Bradesco e a Caixa são alternativas para investir e financiar imóveis", cita.

Já Ricardo Paesão avalia que a tendência nos próximos meses é que a Selic diminua. No entanto, ele entende que a taxa de juros não tem motivo para uma alta tão acentuada, e que o BCB precisa manter uma política flexível.

"Atualmente, em torno de 70% das famílias estão com dívidas que comprometem a renda mensal, mas a inflação que existe é de custo operacional de produção, e isso faz com que os preços finais dos produtos não sejam iguais ao custo. Manter a Selic alta, é apenas um obstáculo para o crescimento econômico", pontua.

Juanes acredita que o patamar de Selic em 13,75% ainda não afeta o mercado imobiliário, assim como a economia como um todo. "O cenário de juros, a longo prazo, pode ser instabilizante, e toda a cadeia de produção tende a sofrer devido ao longo prazo de maturação da taxa Selic".

Por outro lado, a redução da taxa não tem tanto a ver com o setor econômico. O consultor imobiliário analisa, ainda, que o preço esperado, visto que a Selic é um fator extremamente político. "O BCB tem duas áreas de que precisa ter um cenário fiscal mais equilibrado para reduzir esse custo. Esperamos que o governo revise rapidamente por meio do novo contrato fiscal", aponta.