

Mercado Imobiliário

Análise semanal do setor de imóveis com especialidade da Associação das Entidades do Mercado Imobiliário Ademi-ES, Conselho Nacional de Carreiras de Imóveis (CNCI) e Sindicato Profissional de Corretores (SIPRO).

Financiamento Imobiliário

Selic em queda e oportunidades no mercado imobiliário em alta

No início de 2024, impulsionado pela sequência de quedas da Selic, temos a sinalização de que o cenário positivo deve ser mantido.

Mercado Imobiliário

Subsidiado em 02/02/2024

Visão
Publicado em 06/02/2024 às 14:03



Quanto mais o mercado melhorar, mais a indústria de crédito imobiliário, comprometida com 4% nos contratos financeiros. Crédito: Shutterstock

*Christiano de Souza Pereira

Na última reunião do Comitê de Política Monetária (Copom), ocorrida em 31 de janeiro, o comitê decidiu reduzir em 0,5 ponto percentual a taxa Selic (taxa básica de juros da economia), mantendo o ritmo de redução adotado nas últimas reuniões e trazendo a atual taxa básica de juros para 11,25% ao ano.

Essa notícia é extremamente importante para confirmar a boa expectativa do mercado imobiliário para 2024, pois a taxa básica de juros impacta diretamente nas condições comerciais praticadas pelos bancos nos financiamentos imobiliários, bem como nas formas de captação e distribuição de recursos para financiamento de imóveis.

É não são apenas esses indicadores que favorecem a expectativa de um ano positivo para o mercado imobiliário em 2024. Seguindo o desempenho do final de 2023, quando, segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abceci), tivemos o segundo melhor ano da história do crédito imobiliário no Brasil, com crescimento de 4% nas unidades financiadas em comparação ao ano anterior, e o melhor ano para financiamentos com recursos do FGTS, onde foi alcançada uma elevação de 55% em relação ao ano anterior. No início de 2024, impulsionado pela sequência de quedas da Selic, temos a sinalização de que o cenário positivo deve ser mantido.

Segundo a FGV, o índice de confiança da construção civil fechou dezembro de 2023 em 96 pontos, uma pontuação acima dos índices de confiança da indústria, de comércio e de serviços. Ademais, a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) informa que em 2024 o PIB da construção teve uma variação positiva de 3,3% em relação a 2023, quando encerrou com uma variação negativa de 0,5%.

Quando consideramos a captação e distribuição de recursos, observamos realizações positivas muito importantes. Um exemplo é a captação da poupança, que, após cinco meses fechando no negativo, registrou em dezembro de 2023 um saldo positivo de 10,5 bilhões, quase o dobro da captação do mesmo período do ano anterior.

Os impactos da queda da Selic não se limitam a isso. Uma Selic mais baixa tende a impactar diretamente outras linhas de captação de recursos para financiamento imobiliário, como Letra Imobiliária Garantida (LIG), Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII), que juntos já respondem por 40% dos financiamentos para o mercado imobiliário, tanto para produção quanto para o varejo, tornando esses investimentos mais atrativos.

Outro indicador em expansão são os financiamentos com recursos do FGTS, que em 2023 totalizaram R\$ 569 bilhões, representando um aumento de 33% em relação ao ano anterior e ocupando 26% da totalidade dos financiamentos realizados no mercado. Quando se trata do FGTS, há indícios de que essa tendência positiva continuará, especialmente para expandir programas como o Minha Casa Minha Vida, que agora amplia imóveis de até R\$ 350 mil.

Todo esse cenário positivo se fortalece ainda mais ao analisarmos o índice de inadimplência da carteira de crédito imobiliário dos bancos, que em 2023 encerra com 1,4% em atraso por mais de 90 dias, a menor marca histórica deste indicador. Devido a esses e outros indicadores importantes, já observamos sinais de flexibilização na política de aprovação de crédito para os clientes, criando um momento favorável para aproveitar boas oportunidades de negócios.

*Christiano de Souza Pereira é diretor da Ademi-ES e superintendente Comercial da CreditPromo



Christiano de Souza Pereira, diretor de Inadimplência da carteira de crédito imobiliário dos bancos encerra 2023 com a menor marca histórica. Crédito: Ademi-ES/Ondação