

CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Selic elevada prejudica aquisição da casa própria

Altos custos afetam construções de menor valor

MICHELLE VALVERDE

A alta da taxa básica de juros da economia, a Selic, hoje em 12,75%, impacta o dinamismo da economia e, aliada à alta dos custos da construção, pode prejudicar a aquisição da casa própria, principalmente, na categoria de imóveis de menor valor. O aumento dos juros também traz insegurança em relação ao impacto econômico, pesando na decisão das

“Fica impossível construir com os custos elevados e manter os preços de venda dentro da faixa. Então tira o acesso à casa própria da faixa do déficit habitacional”

construtoras em lançar novos imóveis. Apesar do cenário, o momento ainda é considerado favorável para a compra de imóveis em estoque, já que os lançamentos tendem a vir muito mais caros.

De acordo com a assessora econômica do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG), Ieda Vasconcelos, de março de 2021 a março de 2022, a Selic passou de 2% para atuais 12,75% e este avanço

colocou o Brasil no primeiro lugar do ranking das maiores taxas de juros reais do mundo, com taxa de 6,69%. O segundo colocado, a Colômbia, tem taxa de juros real de 3,86%.

“A taxa de juros impacta a aquisição da casa própria mais pela perda do dinamismo da economia do que pela taxa de financiamento, a taxa do financiamento imobiliário é uma das menores do mercado. Hoje, a taxa de financiamento imobiliário, na média do Banco Central, está na casa de 9,5%, se olharmos outros tipos de crédito ela é baixa. Para aquisição de veículos, a taxa está na casa de 26,5%, crédito pessoal, 38%, cheque especial 130%. O crédito imobiliário, apesar de sofrer a influência do aumento da taxa Selic, não tem relação direta da mesma proporção. Em março do ano passado, a taxa era de 7% e subiu para 9,5%, um avanço muito menor”.

Ieda explica que o momento atual continua sendo excelente para quem vai comprar um imóvel, isso porque a taxa continua sendo uma das menores de crédito do mercado. Além disso, os próximos lançamentos tendem a vir muito mais caros, resultado de um custo de produção que vem crescendo nos últimos anos e não tem estimativa de estabilizar.

“Estamos com um estoque de unidades muito baixo, cerca de 2.300 unidades, e o custo não para



CHARLES SILVA DUARTE / ARQUIVO DC

Apesar do cenário, o momento ainda é considerado favorável para a compra de imóveis em estoque

de aumentar. Então, o custo dos empreendimentos em estoques e disponíveis para venda estão com preços anteriores às altas sistemáticas que continuamos a ter nos insumos”.

Baixa renda ameaçada - O aumento da Selic vai gerar a perda do dinamismo da economia, e, com os custos em alta, a tendência é que o segmento de imóveis de preços mais baixos seja o mais atingido. Além da perda do poder de compra da população, as empresas do setor da construção perdem a capacidade de construir imóveis voltados para a população de baixa renda.

“Os lançamentos de imóveis de menor valor tendem a ser prejudicados. O menor dinamismo e o aumento de insumos impactam mais esta categoria. Fica impossível construir com os custos elevados e manter os preços de venda dentro da faixa. Então tira o acesso à casa própria da faixa do déficit habitacional. Quem mais precisa comprar, que é a baixa renda, é o maior impactado”, afirma.

A professora de economia da Una, Vaníria Ferrari, explica que o que vem encarecendo com a alta da

Selic são as compras na planta, que acabam ficando mais caras. Segundo ela, para decidir se o momento é ideal para a compra da casa própria, é preciso avaliar as taxas praticadas no mercado.

“Para saber se é o momento de investir na casa própria, é importante avaliar as taxas de juros no mercado. Alguns bancos estão reduzindo as taxas de juros para financiamento imobiliário em função da alta demanda. Ou seja, as taxas estão em torno de 9,5% mais TR, o que fica inferior à Selic. Então é importante avaliar a forma de contratar o financiamento imobiliário. Se a pessoa for contratar um financiamento longo, que seja prefixada ou atrelada a um indexador que não tenha perspectiva de variação muito alta”.

Ainda segundo Vaníria, mesmo com o mercado aquecido e com bastante vendas, as construtoras estão tendo que se readaptar. “A readaptação é necessária porque os custos de captação estão altos, elevados pela Selic, e também pelo tipo de imóvel. As construtoras estão tendo que reavaliar o tipo de imóvel e existe um grande desafio para o lançamento de novos em-

preendimentos”, destaca.

O economista, analista de investimentos CNPI e CEO da Eume banco, Fabio Louzada, explica que o aumento da Selic impacta o setor da construção devido à alta relevante e pode adiar o sonho da casa própria.

“O aumento dos juros tem efeito muito grande para quem está precisando de crédito. O tomador vai buscar empréstimo e vai pagar mais caro e, no caso dos imóveis, que são financiamentos mais longos, quanto mais longo, mais a taxa de juros vai pesar. No Brasil se atua muito com juros compostos. A tendência é que o tomador adie um pouco o sonho da casa própria, espere os juros caírem, para tomar o financiamento”.

As construtoras também são prejudicadas. “As construtoras estão sofrendo com a inflação nos custos de construção, que tem afetado bastante. Além disso, as construtoras atuam alavancadas, elas pegam empréstimos para fazer a construção. No momento em que as taxas de juros estão altas, as empresas freiam os investimentos e diminuem a oferta de imóveis”, disse Louzada.



PAULO WHITAKER / REUTERS

Mudança em comando de ministério ocorre dias após a Petrobras anunciar um novo reajuste no preço do diesel

MINAS E ENERGIA

Troca de ministro é vista por caminhoneiros como meio de o governo ganhar tempo em ano eleitoral

São Paulo - A troca do ministro de Minas e Energia ontem foi vista por caminhoneiros como um gesto do governo Bolsonaro para encenar tentativa de mudança diante da crise dos preços dos combustíveis em ano eleitoral.

A mudança foi só para ganhar tempo, segundo a avaliação de Wallace Landim, o Chorão, presidente da Associação Brasileira dos Condutores de Veículos Automotores (Abrava) e um dos líderes da greve de 2018.

“Chegamos a uma opinião da maioria de que é só para

ganhar tempo”, afirma Chorão. Ele diz ver uma tendência entre os motoristas de desistir da atividade devido à pressão não só no preço do diesel, mas também da manutenção de pneus, óleo lubrificante e graxa.

Plínio Dias, presidente do Conselho Nacional do Transporte Rodoviário de Cargas (CNTRC), outra liderança da categoria, também não vislumbra a possibilidade de o governo conseguir conter a alta na bomba.

“Se tem um ministro que está lá e não pode resolver é porque não compete à pasta

dele. Por que o outro vai chegar e vai poder? Isso confunde a cabeça das pessoas. Apenas ganha tempo e empurra com a barriga”, afirma Dias. Segundo ele, motoristas de algumas regiões estão cogitando paralisar as atividades, como o Espírito Santo.

A troca de ministro ocorre dias após a Petrobras anunciar um novo reajuste no preço do diesel. Na última segunda-feira (9), a companhia informou que o preço médio do combustível teria uma alta de 8,87% nas refinarias. (Joana Cunha, por Folhapress)

LATAM PROJECTS HUB

BNDES lança plataforma para estimular investimentos na América Latina

Rio de Janeiro - O Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) lançou ontem, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), o Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.N.C., do México (Banobras) e a Alide, uma associação que reúne bancos de desenvolvimento da América Latina, a plataforma Latam Projects Hub.

Ela vai oferecer a investidores uma visão unificada de oportunidades de investimento em concessões, parcerias público-privadas e privatizações na região. Construída por iniciativa do BNDES, a nova plataforma incluirá informações estratégicas sobre os projetos.

Segundo a instituição, a intenção é aproveitar a carteira de projetos de infraestrutura e privatizações do banco, que, conforme ranking da consultoria Infralogic, atualmente é a maior do mundo, e, ainda, a carteira do México, patrocinada pelo Banobras. Esse será o ponto de partida do inédito portal regional, que deve ser expandido a outros países da região com o suporte do BID e da Alide. A associação atua como gestora do hub.

Para o presidente do BNDES, Gustavo Montezano, é estratégico ter os ativos brasileiros posicionados ao lado de outros da região. “Isso permite ao investidor enxergar sinergia em operações multinacionais. Estamos numa competição global em que informação e transparência são dois ativos essenciais na atração de capital”, disse.

Com as informações, os investidores terão maior visibilidade,

o que permitirá uma abordagem regional de portfólio e preparação em tempo para participar dos processos de licitação. “Igualmente, permitirá que instituições financeiras possam acompanhar o mercado de infraestrutura regional e buscar uma atuação multimercados”, informou o BNDES.

Sustentabilidade financeira - A nova plataforma contará, ainda, com informações sobre a sustentabilidade financeira, institucional, social, ambiental e climática dos projetos de infraestrutura, com apoio metodológico do BID.

Segundo o banco, há uma área na homepage do portal para filtrar projetos por país, setor, tipo de projeto e status. Quem clicar em um projeto de interesse terá também acesso a uma ficha com informações de destaque.

“Por meio das fichas de projeto, a plataforma está conectada com o hub de Projetos BNDES e com o hub mexicano patrocinado pelo Banobras. A mesma lógica se aplicará aos futuros participantes”, indicou a instituição.

Para o diretor de Concessões e Privatizações do BNDES, Fábio Abrahão, o portal é uma plataforma regional que permitirá a identificação de oportunidades de investimentos para fundos e operadores de infraestrutura em todo o mundo. “Isso é algo inédito e facilitará a atração de investidores para a região, acessando mercados que hoje não possuem conhecimento de essas oportunidades”, explicou. (ABR)