



Texto para Coluna do NRE-POLI
na Revista Construção e Mercado – Pini – Outubro 2012

Impactos das reduções na taxa Selic no mercado de real estate residencial

Roberto Sampaio é engenheiro civil (Poli-USP) e mestre em habitação pelo IPT

O artigo deve explicar como o novo patamar de juros no Brasil, com taxas Selic de um dígito, influenciam no mercado de real estate residencial. O interessante é que o autor aborde o assunto do ponto de vista do empreendedor, ou seja, como a redução na taxa Selic - e nos juros em geral - influenciam os novos produtos de real estate residencial. O autor pode escolher os pontos que achar mais relevantes para abordagem.

O mercado imobiliário brasileiro nunca vivenciou um ambiente de taxa de juros tão reduzida como a atual. Sempre foi um paradoxo, tentar entender como uma indústria que performa a longo prazo podia existir com um cenário econômico onde os custos financeiros eram elevadíssimos e imprevisíveis. Isso sem falar nos patamares de inflação que de tão altos, as vezes chegavam a esconder a percepção de que os juros básicos da economia eram os mais elevados do mundo.

Chegava-se a conclusão de que os empreendedores imobiliários eram heróis e que muitas vezes tombavam para incompetentes quando seus empreendimentos se inviabilizavam. Nem uma coisa nem outra, os incorporadores viveram num mercado imobiliário que sobreviveu esses anos todos graças a um sistema financeiro que fugia a regra de mercado e dava condições mínimas de operacionalização. O Sistema



Financeiro da Habitação - SFH, amparado pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, foi esse guarda chuva: precário, limitado e sempre com ameaças de acabar.

Por mais incrível que possa parecer, ainda hoje, é nesse amparo que o mercado imobiliário vive. Todo o fantástico crescimento do crédito imobiliário nesses últimos anos foi feito utilizando recursos de poupança livre e recursos do Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço - FGTS. Fatores como crescimento da economia, incentivo ao setor de construção civil, política social do governo com ênfase a questão habitacional, aumento da exigibilidade da poupança com o fim da utilização dos créditos junto ao Fundo de Compensação de Variação Salarial - FCVS pelos bancos com carteira de poupança e um bem engendrado programa de financiamento a classe baixa e média, Minha Casa Minha Vida - MCMV, foram os causadores do aumento constante da produção imobiliária no Brasil.

Obviamente, com o desenvolvimento recente de novos instrumentos financeiros voltados ao mercado imobiliário, houve uma maior quantidade de opções de se obter recursos, tais como os FII - fundos de investimentos imobiliários, FIP - fundos de participações, FIDC - fundos de investimentos em direitos creditórios, operações de CRI - certificados de recebíveis imobiliários etc. A utilização desses instrumentos está crescendo bastante a cada ano, mas ainda em está em níveis bem abaixo dos praticados em outros países mais desenvolvidos. Seu uso também é mais restrito e a oportunidade de sua utilização aparece muitas vezes na ausência dos recursos do SBPE.

Dessa forma, percebe-se que a redução das taxas de juros da economia como tem



ocorrido recentemente contribui para o fortalecimento do mercado imobiliário residencial de duas forma, uma direta e outra indireta.

A forma direta, diz respeito a oferecer alternativas de funding com custo competitivo ao da poupança. Principalmente sob a ótica do desenvolvedor imobiliário, ou incorporador, que pode buscar alternativas de financiamento mais baratos para as suas obras, como obter recursos de investimento, aliviando a necessidade de caixa da sua empresa. Também a queda da taxa de juros da economia força que a aplicação dos recursos de poupança também se torne mais barata, tendo em vista a nova sistemática de remuneração dos recursos de poupança (a tradicional taxa de remuneração da poupança de 0,5% ao mês diminui, quando a taxa básica cai a partir de 8,5% ao ano).

Nessa situação a possibilidade abre para os compradores de unidades habitacionais que também usufruem da vantagem da baixa da taxa de juros, viabilizando projetos voltadas as classes sociais de baixa renda que estavam fora do mercado. Há porém uma certa "armadilha" quando os custos financeiros barateiam. Muitas vezes essa redução é transferida para o o preço da terra e abre espaço para aumentos do custo de construção, tanto quanto aos materiais quanto a seria possível obter mão de obra. Um exemplo disso é o programa MCMV para a classe se renda entre 3 e 6 salários mínimos. Considerando uma cidade como Piracicaba no interior de São Paulo, uma casa de pouco mais de 40 m², contendo sala, cozinha, banheiro e quarto, num terreno de 5 metros de frente por 30 metros de fundos, dificilmente tem um preço inferior a R\$ 130 mil, valor máximo para obter as vantagens de redução de taxa de juros para 4,5% ao ano e subsídio máximo de R\$ 17 mil. Nessa condições para quem tem renda de 4 salários mínimos, seria possível obter um finaciamento em torno de R\$ 80 mil, exigindo uma poupança próxima de R\$ 30 mil, incompatível com sua classe social. Há



pouco tempo atrás essa casa não custa mais que R\$ 80 mil. A oferta de financiamento a custo baixo, aumentou a demanda que inflacionou os preços.

Esse exemplo serve para mostrar que somente a redução de taxa de juros não é suficiente para aumentar a produção imobiliária. Isso vale para empreendimentos voltados para a classe média e média alta também. Os custos chegaram a patamares que se torna impossível se falar hoje em custo por metro quadrado de área útil de casas ou apartamentos inferiores a R\$ 3,5 mil em qualquer lugar, considerando que o custo de construção por área útil nunca é inferior a R\$ 2,5 mil. Lembro que há muito pouco tempo havia lançamentos em bairros bons da zona leste ou oeste da cidade de São Paulo por R\$ 2,0 mil por metro quadrado de área útil.

A forma indireta de contribuição da redução da taxa de juros para a produção imobiliária residencial está relacionado ao ambiente da economia. Por se tratar de operações de longo prazo, a percepção de taxa de juros baixas e consistente, ou seja, tendo a percepção de que a longo prazo, ela se manterá nesse patamar, os investimentos em projetos imobiliários se tornará cada vez mais atraente.

Lembremos que a casa própria é a realização de um sonho que só é possível quando além das possibilidades do adquirente, há também por parte dele confiança na boa perspectiva da economia propiciando estabilidade de emprego e renda.
