

Apesar de Selic em alta, incorporadoras veem bom momento para crédito

De acordo com Abrainc, taxas abaixo de dois dígitos e ajuste na linha de crédito da poupança feita pela Caixa são positivas para o setor

27 de setembro de 2021

Na última semana, o Banco Central elevou a taxa básica de juros, a Selic, em um ponto percentual, chegando a 6,25% ao ano. A taxa básica de juros serve como guia para outras taxas, assim, quanto mais alta, mais caros tendem a ficar os empréstimos. Apesar da alta nos juros, esse ainda é um bom momento para o crédito imobiliário, avalia a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc).

Segundo a entidade representante do setor, os juros ainda estão abaixo do histórico do país, que é acima de dois dígitos. Além disso, a Caixa Econômica Federal, líder do mercado imobiliário, baixou uma das linhas de crédito, com os juros vinculados à poupança, em 0,4 ponto percentual, o que pode atrair mais famílias.

Em 2021, a Selic passou de 2% ao ano para os atuais 6,25%. No mês de agosto, enquanto a taxa básica de juros estava em 5,25%, os financiamentos imobiliários com recursos das cadernetas do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) atingiram 21,01 bilhões de reais, montante 11,8% maior que o registrado em julho. Na comparação com agosto do ano passado, cresceu 79,2%, segundo dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip).

“As condições para aquisição da casa própria permanecem atraentes, a contratação de crédito imobiliário continua crescendo e a elevação da Selic não vai inviabilizar os planos de quem está em busca de um imóvel”, afirma Luiz França, presidente da Abrainc.

Linha poupança

A linha Poupança +, que a Caixa baixou os juros, representa atualmente 17% dos contratos de financiamento, afirma a Abrainc. Nos cálculos da associação, a redução anunciada na taxa de financiamento representa um aumento de 6% no poder de compra de um imóvel e pode incluir 927 mil famílias elegíveis para financiamento pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.

As novas condições da linha, que estarão disponíveis a partir de outubro, são uma taxa de juros de 2,95% mais a remuneração da poupança. A redução foi feita nessa taxa pré-fixada. De acordo com o Banco, o movimento foi possível porque se mexeu no spread bancário. Spread é a diferença entre os juros pagos pelos bancos ao captar dinheiro no mercado e a taxa efetivamente cobrada quando esse dinheiro é emprestado aos clientes. “Fizemos esse movimento exatamente porque o nosso spread bancário aumentou. Quanto maior a taxa de juros Selic, sem mexer nada no resto, maior é o ganho de todo o banco, em especial o que tem captação barata”, explicou Pedro Guimarães, presidente do banco, em ocasião do anúncio da redução.

Apesar da redução da taxa, é preciso que o cliente faça as contas antes de contratar o crédito imobiliário pela nova linha porque, com o movimento contínuo de alta da Selic, a remuneração da poupança pode ter efeitos e, com isso, afetar as parcelas do financiamento. Isso porque o rendimento da poupança equivale a 70% da Selic mais a TR (taxa referencial, atualmente zerada), sempre que a taxa básica de juros estiver em até 8,5% ao ano. Hoje, com a Selic a 6,25% ao ano, a poupança rende 4,28%. Caso a Selic passe de 8,5% ao ano, a poupança passa a render 6,17% ao ano. De acordo com as previsões do mercado financeiro, a taxa de juros deve encerrar este ano em 8,25% e o próximo ano em 8,5%.

Vale lembrar que, o movimento de alta da Selic está relacionado a aceleração da inflação, que alcançou 9,68% em agosto. França, da Abrainc, acredita que a inflação tende a se normalizar em 2022, e assim, a alta dos juros pode ser interrompida. “Não vejo a Selic acima de dois dígitos. Neste momento não acredito que vá superar. Por isso, o cenário é visto como positivo pelo mercado imobiliário”.

A linha poupança é um produto novo, que começou a ser oferecido em 2020 por Itaú e Bradesco. O produto foi lançado pela Caixa em março deste ano e tem como benefício uma exigência menor de renda das famílias para a concessão do crédito. A taxa é variável, então, conforme o aumento da poupança, há efeitos no contrato. No caso da Caixa, há uma taxa limite de 10,16% nessa taxa variável.

A linha que concentra mais contratos do SBPE, chamada de tradicional ou juros + TR, é mais previsível, e por isso, representa mais de 80% dos contratos. Com a elevação da taxa básica, porém, os bancos puxam a taxa para cima. Na Caixa, a taxa está a partir de 7,3%, a depender do relacionamento do cliente com o banco. No começo de setembro, antes desse último aumento da Selic, os bancos privados reajustaram as taxas. O Santander subiu o juro do crédito imobiliário de 7,99% ao ano, mais variação da Taxa Referencial, para 8,99%, segundo a instituição. As taxas do Bradesco variam entre 8,50% e 8,90% ao ano mais TR, dependendo do perfil do cliente. E no Itaú a taxa parte de 8,30% ao ano mais variação da TR.