



O contexto econômico do Brasil, o qual recentemente experimentou juntamente com o restante do mundo a instalação de um quadro extremamente turbulento, devido a questões como a pandemia do COVID-19 e posteriormente fatores geopolíticos internacionais, passa a exibir, mediante assertivo e habilidoso esforço da eficiente equipe econômica de nosso país, ainda tímida, mas importantes taxas de crescimento, na contra mão dos demais países os quais vivenciam a retração de suas economias. Contudo tais fatores da geopolítica internacional ainda impactam de forma negativa todo o cenário mundial culminando por exemplo com a elevação da taxa de inflação inclusive no Brasil, forçando assim novo aperto na política fiscal nacional gerando nova mas controlada elevação de juros, posicionando, portanto momentaneamente, a taxa básica de juros (SELIC) na casa de 12,75% ao ano. Mas o que realmente isso impacta no mercado imobiliário?

Tenhamos calma, o mercado imobiliário é extremamente robusto, responsável por empregar mais de 10% da força de trabalho do país, respondendo por mais de 9% da arrecadação tributária nacional e contemplando dezenas de atividades econômicas em sua cadeia, possuindo assim a enorme capacidade de responder aos seus operadores e à sociedade de maneira responsável, segura e sempre atrativa para a realização de negócios.

O atual cenário continua apresentando o crédito imobiliário como inquestionavelmente o mais barato dos créditos disponíveis à sociedade. Mesmo com a SELIC na casa dos 12,5% o impacto no mercado imobiliário não

é tão forte assim, pois este aumento acaba não interferindo diretamente na aquisição de um imóvel, por exemplo, mas tão somente na velocidade das negociações, ou seja, as vendas e transações continuam ocorrendo, porém em uma velocidade um pouco menor do que em um cenário de extremo aquecimento. Conforme dados do Banco Central, enquanto o crédito imobiliário orbita na casa dos 9%, o crédito para aquisição de veículos, crédito pessoal e cheque especial apresentam taxas de 26%, 38% e 130% respectivamente. Mesmo a taxa do crédito imobiliário sofrendo alguma influência da taxa SELIC, seu aumento não é diretamente proporcional, continuando como uma das mais atrativas, denotando assim que atua como fator determinante para o setor a lei da oferta e demanda, tendo em vista a histórica e contumaz demanda experimentada pelo segmento.

Vale o destaque para a relevante atuação da principal instituição financeira fomentadora do mercado imobiliário brasileiro, a Caixa Econômica Federal, responsável hoje pela entrega de cerca de 70% do crédito do mercado imobiliário nacional, a qual já afirmou que o mercado imobiliário deve continuar puxando pra cima a economia brasileira no ano de 2022, assim como em 2021, e para isso a Caixa prevê um crescimento de 20% a 25% de seu funding do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), o qual será utilizado para a concessão de crédito imobiliário. O banco ainda aumentará a disponibilização de microcrédito, oferecendo opções mais atrativas para cerca de 40 milhões de pessoas que antes pagavam juros na

casa de 15% a 20% ao mês, possibilitando agora o acesso a estes créditos por cerca de 3% ao mês apenas.

O Distrito Federal representa o sétimo maior PIB do Brasil, onde então neste último trimestre foi constatado que o VGV (Volume Geral de Vendas), segundo dados publicados pelo SECOVI-DF, referente ao primeiro trimestre de 2022 atingiu a marca dos 8 bilhões de reais, superando o acumulado do mesmo período de 2021 em mais de 3,8 bilhões. Ou seja, mesmo em um cenário onde se apresenta uma elevação da taxa básica de juros e um indesejado aumento da inflação, o mercado imobiliário de Brasília responde de forma vigorosa. Cabe destacar, é verdade, que este expressivo aumento do VGV acumulado sofreu influência da política de redução temporária do ITBI, demonstrando que diversas possibilidades de ações para ajustes podem ser adotadas em resposta a algum cenário mais turbulento, resultando sempre na reposta rápida do setor para a manutenção do desenvolvimento econômico.

Uma coisa é certa, este é um setor onde não importa o tamanho do desafio, conjuntura política ou momento econômico enfrentado pela região ou país, o mercado imobiliário sempre demonstrará sua resiliência, força e alta capacidade de alavancagem e projeção para todos aqueles que estão atentos e sempre capacitados a extrair dele as melhores soluções de desenvolvimento e prosperidade, as quais ele sempre terá a oferecer a todos.

Tiago Goes Damasceno
Superintendente do
CRECI 8ª Região-DF