

Empresário comenta sobre perspectivas para o mercado imobiliário brasileiro

Especialistas acreditam que os primeiros sinais para que o mercado imobiliário apresente melhora são a queda de inflação e a queda dos juros

22/09/2016 17:40:31

O mercado imobiliário é um dos preferidos pelos brasileiros para investimentos. Nos últimos anos, este setor apresentou queda na rentabilidade, principalmente nas grandes capitais do Brasil, como São Paulo e Rio de Janeiro. Mas, de acordo com Tarik Faraj, proprietário da TRK Imóveis, imobiliária de Brasília especializada em imóveis de luxo, o cenário que vem por aí é de otimismo.

Segundo Tarik, especialistas acreditam que os primeiros sinais para que o mercado imobiliário apresente melhora são a queda de inflação e a queda dos juros - que incentivam o consumo de imóveis. Afinal, com isso, as condições para financiamento ficam mais atrativas, aquecendo o mercado brasileiro como um todo. A projeção do especialista é que o ano de 2016 termine com uma taxa básica de juros de 13% ao ano. Atualmente, os juros são de 14,25% ao ano.

Para 2017, a expectativa é a de que a taxa continue a cair e encerre o ano em 11,25% ao ano. Essa tendência de recuo prossegue até 2018, o último ano da atual gestão, quando os juros podem cair para 10,5%.

“Por isso, estamos otimistas, pois com a queda do juros e os preços dos imóveis estabilizados, cria-se um cenário positivo para a aquisição de imóveis, interferindo diretamente também no mercado de imóveis de luxo”, explica Tarik.

Entenda o ciclo de recuperação do mercado imobiliário

Segundo especialistas, toda crise econômica acarreta em um ciclo para o mercado imobiliário, composto pelas seguintes etapas: recuperação, expansão, excesso de oferta e recessão, etapa em que o Brasil se encontra atualmente. Entenda cada um desses ciclos:

A recuperação é o início de uma nova alta. É quando a atividade econômica recupera seu fôlego, impulsionando o setor de construção civil e diminuição na taxa de vacância.

A expansão é quando a recuperação se consolida – acabam as desconfianças geradas pelo ciclo de baixas. Há aumento na renda do trabalhador, incentivo para crédito (com a baixa do juros) e aumento no preço dos imóveis.

Excesso de oferta acontece após a fase de expansão. É quando os preços dos imóveis se estabilizam. A taxa de vacância tende a aumentar enquanto o setor de construção desacelera. Porém, ainda é uma fase de otimismo em que ocorre bastante compra de imóveis.

A fase seguinte é a recessão: quando a oferta de imóveis é maior do que a demanda por motivos variados, como a alta taxa de juros, queda na renda e no emprego. Essa fase gera um pessimismo com o setor.

As principais recessões no Brasil ocorreram de 1986 a 1990 (queda de 80%); e de 2000 a 2004 (queda de 32%), segundo projeções da Fipe.

E ainda não há motivos para preocupação. De 2014 a março de 2016, a queda real foi cerca de 9%. E já no fim de 2017, o ciclo de recessão completará 8 semestres, ou seja, tempo médio de um ciclo de baixo, indicando nova alta para o setor, com incentivos que já começam a acontecer, como o aumento no limite do financiamento da Caixa Econômica Federal.

Mercado de Luxo ganha incentivo da Caixa Econômica Federal

O valor máximo para financiamento de imóveis pela Caixa Econômica Federal subiu de R\$ 1,5 milhão para R\$ 3 milhões. “Certamente, isso acaba beneficiando o mercado de luxo e serve como um indicativo positivo para a melhora do mercado”, diz Tarik.

Essas mudanças influenciam nas operações de crédito do Sistema Financeiro Imobiliário, que financia imóveis de luxo sem usar o dinheiro do FGTS.

O aumento do teto do financiamento subiu de 70% para 80% do imóvel. Para uma construção de R\$ 2 milhões, por exemplo, antes o cliente deveria dar uma entrada de R\$ 600 mil. Agora, o valor de sinal pode ficar em R\$ 400 mil. Dessa forma, acaba sobrando dinheiro para que o consumidor invista em outros setores da economia.

Conheça o mercado de imóveis de luxo

A TRK Imóveis é uma imobiliária localizada em Brasília que trabalha com o setor de imóveis de luxo e alto padrão, imóveis novos, usados e na planta. Acesse o site oficial da TRK www.trkimoveis.com.br para saber mais.