O efeito do impeachment no mercado imobiliário

Análise do mercado imobiliário frente à situação política e econômica do Brasil; seus pontos positivos e negativos, com informações, dados, pesquisas e dicas.

16/08/2016 09:14:58

No meio de um surpreendente processo de impeachment, além da comoção nacional, que se divide entre os prós e os contras a retirada definitiva da Presidentente afastada Dilma Rousseff, há o medo e a insegurança, resultados de muitas dúvidas e incertezas.

Assim como em todos os setores e ramos do país, o mercado imobiliário têm sentido, fortemente, as ondulações deste momento histórico e tem apresentado importantes perspectivas para os próximos meses.

A mudança de governo, do PT de Dilma para o PMDB de Temer, foi uma das melhores coisas para o ramo de imóveis, o setor imobiliário foi um dos mais prejudicados pelas políticas econômicas equivocadas que foram aplicadas.

O desaceleramento e a queda real da venda de imóveis, demonstrável através de números, é o fundamento mais marcante sobre o positivismo lançado no mercado imobiliário em decorrência da troca de presidentes.

Na capital São Paulo, no ano de 2010, foram registradas mais de 65 mil vendas de imóveis sendo que, em 2015, sob o governo Dilma, foram feitas apenas 35 mil. Exatos 46% a menos de imóveis vendidos, um péssimo resultado.

O mercado imobiliário enfrentou a crise instaurada no Brasil seguindo apenas os valores de reajuste dados pela inflação, o que já foi sentido pelos investidores, principalmente.

Vale ressaltar que a corrosão dos preços, sofridos pela inflação, somam aproximadamente 15%, mas que agora, com as novas perspectivas acerca do cenário político econômico brasileiro, existem três catalisadores determinantes para o processo de mudança do mercado imobiliário.

Catalisadores do processo de mudança

1-Custo de financiamento

O custo de financiamento é o primeiro grande catalisador do processo de mudança do mercado

imobiliário, pois determina o tamanho da prestação do imóvel adquirido.

Nos últimos meses o consumidor perdeu mais de 26% do seu poder de compra e, para recuperar esta porcentagem, é necessário que o seu salário sofra correção pela inflação ao mesmo tempo em que os valores dos imóveis se mantenham estagnados.

A mudança no governo brasileiro criou uma nova expectativa a cerca dos juros. O Banco Central já divulgou, inclusive, que há a perspectiva de uma queda de 1,75 percentuais, ou seja, é previsto que 2017 terminemos com juros básicos de 12,5% ao invés de 14,25%.

Uma boa possibilidade, que resultaria na perceptível redução dos custos de financiamento, é a queda da taxa Selic, administrada pela Caixa Econômica Federal. Uma queda percentual de 1,75 nesta taxa chega a representar um recuo inicial de 1,31% ao ano. Vale citar que a queda anteriormente citada é tida como conservadora por especialistas da área.

2-Confiança do consumidor/investidor

O pessimismo que cerca os brasileiros é berrante e assustador. Os jornais televisivos transmitem, majoritariamente, notícias ruins e desanimadoras.

A Fundação Getúlio Vargas mediu o índice de confiança do consumidor e os resultados foram alarmantes, com os mais baixos níveis já registrados em toda a história desta pesquisa indicadora. O processo de impedimento da presidente, agora afastada, Dilma, mudou o perfil do cidadão brasileiro, já que foi a condição necessária para que o consumidor, que também é o investidor, voltasse a fazer planos para o médio, longo prazo e de valores mais altos, algo que não era feito há muito tempo.

A confiança reassumida pelo povo faz com que o mercado venda imóveis novamente, portanto o processo do impeachment gerou para o mercado imobiliário, um momento ideal para a volta dos investimentos.

3-Expectativa de preços

O cliente pode até ter a vontade de comprar e o dinheiro no bolso, porém, se estiver com a expectativa de queda nos valores, jamais comprará o imóvel, pois dará preferência a ficar esperando essa redução, mesmo que ela não aconteça.

Uma pesquisa realizada recentemente divulgou que quase 60% das pessoas que desejam adquirir um imóvel pelos próximos 3 meses esperam por um recuo de valores nos próximos 12.

Porém, com um mercado de lançamentos deprimido frente aos níveis baixos de vendas dos últimos meses, dificilmente os lotes que já estão disponíveis sofrerão reajuste de decréscimo, ou seja, algum tipo de queda no valor ou promoção com condições especiais. É tempo de recuperar as energias e partir para um momento de crescimento do setor!

Para quem está procurando esta queda de preços para finalizar a compra de um imóvel, a dica é não se prender a esta expectativa com poucas chances de ser concretizada e aproveitar da nova onda econômica para fechar o negócio.

As condições apresentadas nos três itens são suficientes para que o mercado imobiliário reaja positivamente, destravando, assim, este importante setor do país, responsável pela assinatura da

carteira de trabalho de milhares por todo o território nacional.

Cenário-base: Incorporação do impeachment

Após agregar os últimos acontecimentos políticos e, conseqüentemente, econômicos, ao cenário-base do mercado imobiliário encontramos algumas verdades a serem notadas nos próximos meses:

- Extinção dos descontos que estão sendo oferecidos pelas incorporadoras: devido à retomada do crescimento do ramo, é previsível que, as poucas incorporadoras que ainda mantêm práticas de descontos, descontinuem estas ofertas num prazo curtíssimo, aproveitando-se das novas condições e estratégias entregues pelo novo governo.

- Queda na taxa Selic: há dúvidas de que o gatilho da retomada do desenvolvimento do mercado imobiliário é a redução da taxa que sela este setor. Essa diminuição está prevista para este ano e ganha força, ainda, em 2017.

- Imóveis corrigidos pela inflação: tão logo o ritmo de vendas de imóveis entre no eixo da realidade desejada, é previsto que não sofram com aumentos de preço, apenas os corriqueiros reajustes pela inflação.

Momento para comprar imóveis

Você pensa em comprar um imóvel para uso próprio ou para investimento? Independente da opção escolhida, a resposta é uma só: O momento para comprar imóveis é agora.

E, sendo a melhor opção de investimento a longo prazo, já que é o único tipo em que é possível financiar e ainda ganhar reajustes de valor ao longo dos anos, adquirir um imóvel pode ser a saída para quem deseja um futuro melhor.

Opções não faltam! Porém, diferente do que se tem especulado, o mercado não está com alta de estoques, por isso, apresse-se! No portal Brasileiros Imóveis tem excelentes opções de imóveis que se encaixarão a sua necessidade. Aproveite para conhecer as ofertas agora mesmo!