

FELIZ ANO NOVO DE VERDADE

1997 termina com um elenco de acontecimentos importantes e marcantes para o mercado imobiliário e para nossa categoria profissional. Pela primeira vez, após décadas, a longa luta dos corretores de imóveis pelo financiamento ao comprador de imóveis prontos foi coroada de êxito, provando sua eficácia como instrumento de desenvolvimento do mercado.

O crédito direto passou a gerar um fluxo contínuo de negócios especialmente a partir de maio, quando a Carta de Crédito da Caixa Econômica Federal (CEF), aperfeiçoada e agilizada, passou a irrigar o mercado mais popular, ocasionando um efeito multiplicador. A par disso, passou a ser cada vez maior o número de bancos particulares que abriram suas carteiras de financiamento ao consumidor com grande sucesso e inadimplência zero, ou quase isso.

O mercado potencial limitado a apenas 0,2% da população (o número de pessoas que podiam comprar sem financiamento) cresceu para pelo menos 10%, com tendência a uma expansão bem maior. De qualquer forma, milhares de famílias chegaram finalmente à sua casa própria através do crédito ao consumidor.

Mesmo com altas taxas

de juros, desemprego, inadimplência geral no comércio, o mercado imobiliário funcionou bem, cresceu quase 20% até a crise nas Bolsas e o esgotamento das Cartas de Crédito da CEF, por volta de novembro, quando declinou.

Enfim, o sucesso dos corretores na longa luta pelo financiamento foi um fator primordial para a sustentação do mercado imobiliário em 1997.

Um ano marcado por acontecimentos bastante desfavoráveis, entre eles a quebra de uma grande construtora, com um grande impacto sobre a população.

Consideramos 1997 um ano de transição e ajuste de novos rumos, para um 1998 que se nos afigura extremamente promissor.

A consolidação do financiamento ao consumidor por meio da Carta de Crédito e dos bancos particulares deverá manter um fluxo de consumidores constante que dará segurança à indústria imobiliária. Simultaneamente, a poupança imobiliária (uma outra vitória dos compradores), o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), a flexibilização da concessão de créditos darão oportunidade a muitas famílias que não podiam comprar, mas podem pagar, de finalmente chegar à sua casa própria.

Esse fluxo contínuo e crescente de consumidores, se for mantido - e nada indica que as autoridades cometam o equívoco temerário de mudar o curso positivo de uma mudança de mercado fundamental -, propiciará um grande crescimento da indústria imobiliária. Ele se dará principalmente através de pequenos construtores, que produzirão com capital próprio preferencialmente imóveis populares e de porte médio, atentos a preço e qualidade, disputando o mercado dos compradores com financiamento na mão e direito de escolha.

Os imóveis usados terão maior liquidez, e essa facilidade de negociação ativa uma sequência de operações que terminam sempre no imóvel novo.

Assim, todos os segmentos de mercado têm ótimas perspectivas para 1998, desde que mantido e ampliado o crédito direto ao consumidor.

Os aluguéis, que geraram polêmica durante todo o ano, caminham afinal para a estabilização, com seus preços voltando rapidamente à realidade.

O aluguel popular, com um afluxo maior de cartas de crédito, deverá ter sua demanda reduzida e tem boas perspectivas de também chegar, ao menos, à estabilização.

Em 1998, o mercado

imobiliário dificilmente terá nas aplicações financeiras e nas Bolsas concorrentes que possam desviar consumidores. É visível a intenção das autoridades em rever taxas de juros, pois o nível de sacrifício da população já chega ao seu limite. As Bolsas, após a última crise, voltam a ser um mercado apenas para iniciados.

É bastante provável que os capitais ociosos, o dinheiro guardado, se desloque, como já ocorreu este ano, com mais velocidade para o mercado imobiliário. Os detentores de capital de giro, que há alguns anos não estão no mercado imobiliário, devem ainda continuar fora dele, pelo menos até que as taxas de juros voltem a níveis aceitáveis.

Esse cenário faz crer que 1998 marcará o início da volta aos velhos bons tempos para o mercado imobiliário, depois de muitos anos de incertezas e dificuldades. Se nossas autoridades mantiverem a postura atual, e derem continuidade a esta geração de consumidores com integral liberdade de escolha, teremos um mercado amplo, competitivo, transparente e crescente, gerando negócios e empregos. E, aí, poderemos transformar o protocolar desejo de feliz ano novo em uma afirmação.

CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 - TEL. (PABX) 884-6677 - TELEX (011) 37163 - CEP 01405-001 - SP
EDITADO: DESTAQUE DE COMUNICAÇÃO LTDA. - JORN. RESP.: RUMELY DE FRANCISCHI CAFARDO: Mib. 14.235

ANO XII

Nº 1

3/1/98