

①

TOPICOS

- 1 - AGRADECER O CONVITE E A PRESENÇA
- 2 - COMO ERA, COMO É, COMO SERÁ
- 3 - TESTEMUNHA OCULAR DO MERCADO DESDE 1964 - COMISSÃO 3% - CRISE NA ÉPOCA -
- 4 - PERFIL DO CONSUMIDOR DA ÉPOCA, ASSALARIADOS
- 5 TRABALHO AOS DOMINGOS, FECHAMENTOS DE MADRUGADA, OS PEQUENOS CONSTRUTORES
- 6 - INEXISTÊNCIA DE VENDAS À VISTA. OS RAROS FINANCIAMENTOS, A TABELA PRICE
- 7 - IMPACTOS SOBRE O MERCADO A PARTIR DE 70
 - BOOM DA BOLSA
 - FINANCIAMENTOS SÓ P/PRODUÇÃO
 - INFLAÇÃO
 - PERDA DE PODER AQUISITIVO
 - MUDANÇA NA LEI DO INQUILINATO (TAXAS-FIM DA DENÚNCIA VAZIA)
 - CRISE DE 82 - BNH
- 8 - ELITIZAÇÃO PROGRESSIVA DO MERCADO, população aumenta, mercado diminui
- 9 - CRISE NA LOCAÇÃO - FLATS E CONJUNTOS COMERCIAIS
- 10- FIM DO PEQUENO CONSTRUTOR E DO FINANCIAMENTO AO COMPRADOR
- 11- CONSEQUÊNCIAS DA RESERVA DE MERCADO - 500% DE AUMENTO EM DÓLAR - PREÇO DE CUSTO, AUMENTO DOS MATERIAIS

2

O PLANO COLLOR - agravamento da situação - Os planos de auto construção -

A NOVA LEI DO INQUILINATO - fim da denúncia vazia, falta de investimentos pela desconfiança e do sistema de reajuste.

oOo

QUADRO ATUAL

DIVISÃO CLARA DE MERCADO USADOS E LANÇAMENTOS

RICO COMPRA USADO / POBRE COMPRA NOVO

STANDS CHEIOS, IMOBILIÁRIAS VAZIAS NOS FINS DE SEMANA, TÉCNICAS DE VENDA DIFERENTES.

LANÇAMENTO É SONHO, PRONTO É REALIDADE impossível vender o que não quer.

MERCADO DIVIDIDO ENTRE OS QUE TRABALHAM COM DINHEIRO E OS QUE APLICAM - barreira dos 300.000

MERCADO FRACO - BAIXO INVESTIMENTO EM PUBLICIDADE
A BAGUNÇA DAS PLACAS E DOS ANÚNCIOS REPETIDOS E SUAS CONSEQUÊNCIAS

oOo

O NOVO MERCADO IMOBILIÁRIO

PESQUISA CRECI LOCAÇÃO E VENDAS { 600,00
CASAS

TENDÊNCIA CLARA PARA IMÓVEIS POPULARES

POSIÇÃO DO GOVERNO QUANTO AO CRÉDITO INDIVIDUAL

OS FINANCIAMENTOS DA CAIXA ECONÔMICA E SEUS REFLEXOS

PRIORIDADE P/BAIXA RENDA

AUTO CONSTRUÇÃO

LOTES POPULARES

VOLTA DO COMANDO DO MERCADO AO COSUMIDOR

BASE DE MERCADO IRRIGADA, OPERAÇÕES SEQUENCIAIS

VOLTA DO PEQUENO CONSTRUTOR

VOLTA DOS INVESTIDORES - o equívoco dos flats e conjuntos comerciais -

VOLTA DOS IMÓVEIS DE LAZER - poupança fraca

VOLTA DA TABELA PRICE

FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE VERDADE

A CENTRAL DE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS E A EXCLUSIVIDADE DE VENDAS

REFLEXOS NA PUBLICIDADE

A COMPETITIVIDADE GERADA PELOS PEQUENOS CONSTRUTORES E A REDUÇÃO DE CUSTOS

TABELA PRICE

DIREITO DE ESCOLHA DO CONSUMIDOR

O DESINTERESSE PELO AUTO FINANCIAMENTOS

A DESBUROCRATIZAÇÃO DOS FINANCIAMENTOS

gera a redução do preço dos novos e não o aumento dos usados e prontos a tendência para baixa renda ACENTUA isso - 10% de diferença em uma prestação é muito dinheiro.

FIM DA MACRO PUBLICIDADE, comportamento e eminentemente paulista, por conta do consumidor.

VIDA CURTA PARA FLATS E CONJUNTOS COMERCIAIS - RENDA DO RESIDENCIAL É MAIOR PROBLEMAS SÃO MENORES

O AUMENTO DA MICRO PUBLICIDADE EM FUNÇÃO DA EXCLUSIVIDADE DE VENDAS (MOEDA DE TROCA)

A CENTRAL DE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS REFORÇANDO ISSO

A ENTRADA DA INFORMÁTICA ACELERANDO AS VENDAS

A POPULAÇÃO DA CENTRAL E SUA COMUNICAÇÃO DIRETA COM O CONSUMIDOR E O NÚMERO DE VENDEDORES

OS RECURSOS DA INFORMÁTICA - fotos, verticalização, contato visual, mudança de plantas, fachadas, cores.

REFLEXOS NA VELOCIDADE DE VENDAS E DEFINIÇÃO DE PRODUTO

através de banco de dados, preços justos, avaliação fácil

**MÍDIA MUNICIPAL/ESTADUAL/NACIONAL SENSÍVEL
AUMENTO**

permutas, diversidade de produtos, sítios, fazendas, litoral, comerciais e industriais, locação. A VOLTADAS CASAS.

**A CAMPANHA DA EXCLUSIVIDADE E SEUS REFLEXOS -
O FIM DO REINADO DAS PLACAS - o proprietário não vai se
satisfazer -**

A VALORIZAÇÃO DO TEXTO -

BAIRRO-DORMITÓRIOS-PREÇO-FACILIDADES-

**INDICATIVOS CLAROS DE CRESCIMENTO DO MERCADO
IMOBILIÁRIO**