

# O aluguel baixou mesmo?

ROBERTO CAPUANO

Um caçador viu um pato e atirou. Errou por meio metro à esquerda. Atirou de novo e errou por meio metro à direita. Na média, matou o pato, que saiu voando.

O fato é parecido com a informação de que os aluguéis baixaram "em média". Informação equivocada, que induz nossas autoridades a acreditarem que as coisas nessa área estão indo bem.

Também é duvidoso afirmar que a oferta de locação cresceu.

A somatória dos despejos por falta de pagamento e da oferta existente pode ser interpretada — com óculos de lentes cor-de-rosa — como crescimento de oferta. Mas cresceu na mesma proporção que o número de despejados.

Seria mais correto anunciar que o aluguel parou de subir depois de 200% de alta após o Plano Real.

Como se sabe, antes até da invenção da moeda já existia uma lei que nem o pior tirano conseguiu revogar: a da oferta e da procura.

Os imóveis baratos são os mais procurados, por razões óbvias: baixo poder aquisitivo, um país com muitos jovens em começo de

vida e a indiferença das autoridades para com o problema habitacional das faixas de baixa renda.

E também uma cumplicidade entre agentes financeiros e construtores, que priorizam a produção de imóveis de "classe média", com preços a partir de R\$ 100 mil.

Assim, existe uma fantástica demanda para uma pequena oferta, que faz com que o aluguel de um imóvel popular atinja 1,7% de seu valor de venda. Nessa faixa, não existe crescimento de oferta, e nem "os aluguéis baixaram".

Quando existe alguma oferta, se deve ao alto preço que o proprietário pede para alugar o imóvel.

Os donos de imóveis mais luxuosos tiveram raciocínio aparentemente lógico. Se uma casinha na Vila Nhocunhé vale R\$ 300, meu apartamento nos Jardins de R\$ 300 mil vale R\$ 5.000 de aluguel.

Só que, nessa faixa, a demanda é mínima e a média histórica do aluguel não passa de 0,6% sobre o valor de venda, ou seja, R\$ 1.800.

Depois de alguns meses de tentativas, esse proprietário "baixa o preço" para R\$ 3.000. Uma redução de 40% que vai influir na média da "baixa" dos aluguéis.

Pouco importa que nas faixas populares o preço não tenha baixado. E menos ainda que o proprietário continue pedindo quase o dobro do que vale seu imóvel. O que vale é a estatística.

Bom senso não é privilégio de ninguém. Se não há crédito, se não há produto, se não há novas construções com fins locatícios, se ninguém está comprando para alugar, de onde surgiu magicamente o aumento de oferta de imóveis de locação? E por que os aluguéis populares baixariam de preço?

Pesquisa do Creci-SP feita junto a 350 imobiliárias registra, entre outras coisas, que imobiliárias de periferia já colocam guardas para vigiar imóveis vagos, que famílias se associam para alugar uma casa e que a classe média está desalojando o consumidor tradicional de imóveis populares, porque já não pode pagar valores maiores.

Se os aluguéis baixaram e a oferta aumentou, por que acontece isso? Porque há fartura de oferta, sim, em imóveis de luxo e aluguéis "baixos" também nessa faixa.

**Roberto Capuano**, 52, é presidente do Creci-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo).