

Queda no preço do aluguel está no fim

Análise é do empresário Roberto Capuano, que também prevê mesmo caminho para imóvel de luxo

RITA TAVARES

A queda no valor do aluguel dos imóveis chegou praticamente ao fim e quase todo o mercado já voltou ao patamar anterior à adoção do Real.

Apenas os imóveis de alto padrão ainda estão com preços altos, mas devem cair já que a oferta é maior do que a demanda. A avaliação é do presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano, que recentemente fez um balanço do setor imobiliário paulistano.

Segundo ele, o referencial para o valor do aluguel voltou a ser o utilizado antes do Real. Para imóveis de luxo, o aluguel ficaria entre 0,4% e 0,5% do valor do imóvel. No caso dos imóveis com três dormitórios, 0,6%. Para os de dois dormitórios, 0,8%. No caso dos imóveis com um dormitório ou quitinete, o referencial fica entre 1% e 1,2%.

A porcentagem é maior para os imóveis mais procurados.

Durante os primeiros anos do Real, o aluguel cobrado chegou a corresponder a 1% do valor do imóvel. A partir da crise financeira global e aumento do desemprego, os imóveis, com aluguel acima de R\$ 600, passaram a ser rejeitados pela classe média que passou a disputar os imóveis com valores abaixo dessa faixa. Isso forçou, de acordo com Roberto Capuano, a elevação do aluguel mais popular.

Uma evidência dessa oscilação no mercado imobiliário foi

o aumento drástico da inadimplência. Até o Plano Real, o índice oscilava entre 0,5% e 2%, segundo o Creci. No ano passado e neste, ficou entre 17% e 18%. A inadimplência é registrada a partir do primeiro mês de falta de pagamento.

Segundo Capuano, os proprietários não chegam a mover ações de despejo, porque os inquilinos simplesmente desistem do contrato e deixam o imóvel.

Carta de crédito – De acordo com Capuano, os preços de venda dos imóveis ficaram estáveis ao longo deste ano. "Houve recuperação dos preços que estavam aviltados", disse o presidente do Creci.

O primeiro segmento a ter os preços congelados foi o de residências populares, com valores até R\$ 40 mil. A explicação dada por Capuano foi o aumento de ofertas no mercado. A Caixa Econômica Federal emitiu 170 mil cartas de crédito entre o ano passado e este, sendo que mais da metade delas foram concedidas na cidade de São Paulo.

Além das cartas de crédito da CEF, os bancos privados também atuaram no mercado imobiliário, concedendo financiamentos. E, por fim, a CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano) construiu 120 mil casas populares, o que forçou os preços para baixo em várias regiões da capital. "Isso força a estabilização dos preços", diz Roberto Capuano, que antevê, entretanto, uma demanda alta pelos imóveis mais baratos. "Esse segmento é uma boa opção para os investidores", conta o presidente do Creci. (Agência Estado)

PREÇO
CHEGOU A 1%
DO VALOR DA
PROPRIEDADE