

Retranca	Redator	Cliente	Lauda
Corpo	Tipo	Medida	

O ESTADO DE S. PAULO

"ECONOMIA & NEGÓCIOS"
SÃO PAULO - SP
09.02.97

01
02

Recorde de imóveis reduz valor do aluguel

Excesso de moradias permite reajustes menores que a inflação para a classe média

Está sobrando imóvel para a classe média. A oferta de casas e apartamentos para alugar, com preço acima de R\$ 600 por mês, é a maior em mais de 30 anos. Tantas ofertas derrubaram os preços, que registraram variação abaixo da inflação no ano passado, segundo avaliação do setor imobiliário. Em janeiro, os aluguéis subiram em média 1%, conforme o Índice Periódico do Valor Médio dos Aluguéis Residenciais (Ipevmar). A alta foi inferior à inflação de 1,77% medida pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), da Fundação Getúlio Vargas. As imobiliárias também estão registrando muita devolução de chaves, principalmente por causa do desemprego, da in-

adimplência e da menor correção salarial. "Chegamos a ter duas devoluções para uma locação nova", diz Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci). Para reduzir o peso do aluguel no orçamento doméstico, muitas famílias acabam mudando para imóveis menores e pessoas solteiras voltam a morar com parentes. "Várias imobiliárias estão com promoções para atrair inquilinos", diz Hubert Gebara, diretor da Hubert Imóveis e Administração. Entre as promoções encontradas, as imobiliárias chegam a isentar o inquilino do pagamento do primeiro aluguel. Nos aluguéis de valor abaixo de R\$ 600, a disputa é intensa entre as imobiliárias. Os preços subiram 25% acima da inflação no ano passado e esse custo pode continuar encarecendo a vida das famílias de menor poder aquisitivo ao longo deste ano. **Página B1**

Oferta de imóveis para alugar é recorde

Nos últimos 30 anos, nunca houve tantas casas e apartamentos em locação para a classe média

DENISE NEUMANN

Está sobrando imóvel para a classe média. A oferta de imóveis na faixa superior a R\$ 600 por mês é a maior em mais de 30 anos. Isso fez com que esse segmento do mercado registrasse variação de preço abaixo da inflação em 1996, situação que tende a se repetir em 1997, segundo avaliação de técnicos do setor imobiliário. Nos aluguéis de valor mais baixo, a disputa é intensa. Os preços subiram 25% acima da inflação em 96.

A oferta de imóveis para locação residencial em São Paulo é muita alta, de acordo com os empresários do setor. As imobiliárias nunca receberam tanta devolução de chaves. "Chegamos a ter duas devoluções para uma locação nova", diz Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci). Desemprego, inadimplência, menor reajuste salarial estão entre as causas das devoluções. Duas situações são mais comuns: famílias mudam para imóveis menores e solteiros voltam a morar com algum parente.

Em janeiro, os aluguéis subiram, em média, 1%, elevação detectada pelo Índice Periódico do Valor Médio dos Aluguéis Residenciais (Ipevmar). A alta foi inferior à inflação de

1,77% medida pelo IGPM, da Fundação Getúlio Vargas, segundo o presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo, José Roberto Graiche. Em 1996, a pesquisa indicou alta de 1,97% no valor dos aluguéis novos — o IGPM foi de 9,19%.

A oferta de imóveis disponíveis para locação continua muito alta e acima da procura. Por isso, "o preço do aluguel deve baixar mais um pouco até o final do ano", diz Manuel Figueiredo da Silva, sócio da Lello Locação de Imóveis. "Em 30 anos, nunca vi um estoque de imóveis tão elevado", afirma. Segundo ele, na sua empresa existem 900 imóveis disponíveis para locação. Pelos dados da AABIC, existiam 7.800 ofertas de imóveis para locação residencial em janeiro, número igual ao de dezembro.

"Muitas imobiliárias estão com promoções para atrair inquilinos", diz Hubert Gebara, diretor

da Hubert Imóveis e Administração. Segundo ele, as imobiliárias têm insistido com os proprietários que uma locação com preço entre 0,7% e 0,8% do valor do imóvel "é uma excelente aplicação". Com inflação alta, explica, o percentual era de 1,5% a 2,0%. "Mas era um negócio pior", avalia. Para Capuano, a tendência é de os aluguéis convergirem para os preços históricos — de 1% do valor de venda para imóveis de um dormitório até 0,4% para os de luxo. Os aluguéis de imóveis de um e dois dormitórios tendem a variar acima da inflação pela escassez de oferta, diz ele.

PREÇOS DEVEM RECUAR AINDA MAIS ESTE ANO



Imóveis para alugar: preços em baixa e maior oferta em 30 anos

Preço da locação comercial

Com base nos dados do ano passado, Hubert Gebara, da Hubert Imóveis, faz uma distinção entre o comportamento dos mercados residencial e comercial. Pelos seus dados, 1996 encerrou com queda de 4,95% no preço da locação residencial e alta de 9,09% na comercial. "A recuperação da atividade econômica provocou essa situação", explica.

Por um lado, o bom desempenho do comércio e de serviços aqueceu o mercado de locações de escritórios. Na outra ponta, o desemprego e a inadimplência forçaram a entrega de chaves e muitas pessoas deixaram seu apartamento para morar com parentes ou em um imóvel de menor valor. Planos mais baratos para compra da casa própria e cooperativas habitacionais localizadas em regiões menos centrais também permitiram a muitas famí-

lias sair do aluguel. A inadimplência dos 10% nas áreas de imóveis, diz Gebara, está perto dos 5%. As imobiliárias estão mais seletivas na seleção dos locatários.

A Lello começou o ano passado com uma política que garante o preço grátis para o inquilino. "Temos a locação em uma desta campanha", diz Manuel Figueiredo da Silva, sócio da Lello Locação de Imóveis. Além da queda dos preços ajudando a aumentar o número de locações, diz ele.

Contra uma média de 30 negócios por mês em 1996, encerrou com 60 em janeiro de 1997, com 40 no mês de fevereiro também. "Fevereiro também teve boa procura e provavelmente permitiram a muitas famílias", acrescenta.

ALUGUÉIS ABAIXO DA INFLAÇÃO

Reajuste das locações novas versus inflação pelo IGPM, em %

