

18 ATRIBUNA VITÓRIA, ES, QUINTA-FEIRA, 21 DE ABRIL DE 2022

Economia

Aluguéis têm o maior aumento em onze anos

Índice Fipezap aponta alta de 1,63% em todo o País, na média, em março, a maior desde 2011. Mesmo assim, falta imóvel disponível

Vinicius Guidoni

O preço médio dos aluguéis de imóveis no País subiu 1,63% em março, a maior variação desde junho de 2011, segundo o índice Fipezap. A variação ficou perto da inflação registrada no período pelo IPCA (1,62%), mas abaixo da alta registrada pelo IGP-M (1,74%).

No Estado, especialistas apontam que os imóveis não ficaram para trás e têm acompanhado o aumento, mesmo que alguns desses índices não levem em consideração o mercado imobiliário capixaba.

Vale lembrar ainda que este é o nono avanço consecutivo do índice e uma nova aceleração frente às variações apuradas em julho (0,13%), agosto (0,57%), setembro (0,52%), outubro (0,57%), novembro (0,66%) e dezembro (0,80%), além de janeiro (1,03%) e fevereiro (1,36%).

O advogado do ramo imobiliário Diovano Rosetti explica que o Estado acaba acompanhando as altas desses reajustes pois, mesmo que não seja incluído na formulação dos índices, os imóveis o seguem.

“O quadro do Espírito Santo, Grande Vitória, é um setor diferenciado das grandes capitais, pois tem uma concentração aqui dos imóveis, e a construção civil foi impactada pela covid”, destacou.

O advogado observou ainda que houve uma redução muito grande das construções, ficaram mais lentas, e as pessoas precisam de imóvel para morar. “Houve uma escassez de imóveis, com uma redução da oferta, o que aumentou o valor do aluguel”, comentou.

Somado a isso, Diovano também citou o problema da inflação que aumentou e o principal índice, o IGP-M, tem um componente que é o dólar, que ainda está caro.

Nos últimos 12 meses o índice teve alta de 7,59%. Comparativamente, a variação foi inferior à inflação registrada pelo IPCA/IBGE (11,30%) e pelo IGP-M/FGV (14,77%).

O presidente do Sindicato dos Corretores Imobiliários do Estado (Sindimóveis-ES), Erivelton Moreira, afirma, no entanto, que mesmo com os preços mais altos, falta imóvel para quem quer alugar.

“Apesar dos aumentos dos aluguéis, estamos com dificuldades de aluguel. Muita demanda e pouca oferta, está difícil arrumar lugar para alugar”, disse Erivelton.

Com a falta de opção no mercado, os aluguéis se mantêm mais caros, já que assim manda a lei da oferta e da procura, dificultando a queda nos preços. Entre os bairros mais valorizados, segundo Erivelton, está Jardim da Penha.



DIOVANO ROSETTI disse que a oferta de imóveis disponíveis para aluguel caiu, o que provocou aumentos maiores

ENTENDA

Índice da Fipe subiu 7,59% em 12 meses

Índices altos, aluguéis mais caros

> O PREÇO MÉDIO dos aluguéis de imóveis no País subiu 1,63% em março, a maior variação desde junho de 2011, segundo o índice Fipezap.

> A VARIACÃO ficou perto da inflação registrada no período pelo IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (1,62%), mas abaixo da alta registrada pelo IGP-M - Índice Geral de Preços - Mercado (1,74%).

> NO TERCEIRO mês do ano, todas as capitais monitoradas apresentaram elevação nos preços do aluguel, com destaque para Goiânia (4,93%), Fortaleza (3,19%), Florianópolis (3,05%), Salvador (2,91%) e Belo Horizonte (2,62%).

> NOS ÚLTIMOS 12 MESES o índice teve

alta de 7,59%. Comparativamente, a variação foi inferior à inflação registrada pelo IPCA/IBGE (11,30%) e pelo IGP-M/FGV (14,77%).

Estado acompanha índices

> MESMO NÃO participando do cálculo para os reajustes dos índices do mercado imobiliário, o Estado acompanha os indicadores nacionais, que por vezes levam em consideração outras capitais, que são maiores.

9º aumento seguido

> É O 9º avanço consecutivo do índice e uma nova aceleração frente às variações apuradas em julho (0,13%), agosto (0,37%), setembro (0,52%), outubro (0,57%), novembro (0,66%) e dezembro (0,80%), janeiro

(1,03%) e fevereiro (1,36%).

Índice Fipezap

> O LANÇAMENTO dos índices ocorreu em 2011, com dados de preços de vendas de imóveis residenciais de 7 cidades (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Distrito Federal, Salvador, Fortaleza e Recife) e de locação para São Paulo e Rio de Janeiro.

> DEPOIS foi ampliado o número de cidades acompanhadas (hoje são 25 municípios brasileiros).

> É FOI criado o Índice Fipezap de Preços de Imóveis Anunciados Comercial (com dados de venda e locação para quatro municípios).

Fontes: Fipezap, Diovano Rosetti, advogado do ramo imobiliário, e portal Exame.com

Índice alternativo ganha espaço nos contratos

Criado para tentar deixar os reajustes mais próximos da realidade do mercado imobiliário, já que no ano passado o principal índice, o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), teve uma alta acuminada, o Índice de Variação de Aluguéis Residenciais (Ivar) tem ganhado espaço nos novos contratos de aluguel no Estado.

O vice-presidente jurídico da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Gilmar Custódio, disse que o Ivar tem sido uma alternativa para que haja um acordo mais próximo das expectativas de quem aluga e quem coloca o imóvel para alugar.

O mercado imobiliário trabalha com o IGP-M há muitos anos e nunca foi um problema, pois sempre se manteve numa linha razoável. O que destourou agora foi a pandemia. Ela mudou o cenário do mundo todo. E, ao fazer isso, o



CUSTÓDIO disse que o Ivar permite acordo mais próximo das expectativas

IGP-M atingiu um patamar estratosférico. Ninguém imaginava um acumulado de mais de 30%.

Vale lembrar, porém, que o Ivar é válido somente para contratos de aluguéis de imóveis residenciais.

Além disso, o índice pode ser adotado no lugar do IGP-M, tradicional e mais utilizado índice no mercado imobiliário. Mas, para isso, inquilino e locador devem entrar em um acordo.