

Ademi/ES: Queda na inflação do aluguel reflete controle do mercado

8 de junho de 2022

COMPARTILHE



O mercado imobiliário no Espírito Santo está se comportando bem, segundo informações da Ademi-ES. Foto: Divulgação/PMVV

O IGP-M teve queda em maio de 0,52% e vice-presidente da Ademi-ES, Gilmar Custódio, faz uma avaliação do mercado capixaba

Por Amanda Amaral

O Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), indicador utilizado para o reajuste nos preços dos contratos de aluguel, registrou queda em maio (0,52%) perante a abril (1,41%) deste ano. Para Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), o resultado indica controle do mercado.

O indicador foi divulgado na última semana pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Em maio de 2021, o índice acumulava alta de 37,04% em 12 meses. Já em 2022, o acumulado em 12 meses do mesmo período de análise, registrou 10,22%. No acumulado até o momento no ano, a taxa é de 7,54%.

- Espírito Santo vai ganhar seu primeiro condomínio leiteiro
- Acesse nossas redes sociais: [Instagram](#) e [Twitter](#)

Para o vice-presidente da Ademi-ES, Gilmar Custódio, a queda nas taxas do IGP-M mostra maturidade e controle do mercado imobiliário. “O mercado está adaptado, nós entendemos que o maior problema já passou, que foi o período de pandemia, hoje o mercado se comporta bem, está controlado. A própria variação do índice indica isso, mostra o controle do mercado”, explicou.

IGP-M na pandemia

Apesar de ser uma prática antiga, Custódio ressalta que, durante a pandemia, em 2020 e 2021, a indexação dos contratos de aluguel ao IGP-M, que não é um índice elaborado especificamente para o setor imobiliário, causou impactos ao setor.

“Houve um cenário bem ruim na pandemia. Em 2021, o IGP-M alcançou patamares altos. O setor tentou se equilibrar, negociando, porque havia o problema de receita, da inadimplência e do comércio fechado, um cenário de caos. Mas com o avanço no controle da pandemia, ao final de 2021, o mercado já se comportou melhor”, comentou.

Novo indicador econômico

Neste período, a Ademi-ES aguardava por demandas jurídicas relacionadas à índices de correção e contratos de locação. “Isso até aconteceu, mas em menor escala do que imaginávamos. Isso nos mostrou a maturidade dos proprietários e dos inquilinos nos negócios”, disse.

Já em janeiro de 2022, a FGV divulgou os primeiros dados do Índice de Variação de Aluguéis Residenciais (IVAR), indicador com foco no aluguel residencial, com pesquisa sobre contratos de locação em quatro capitais do Brasil (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Porto Alegre).

Transição do mercado

O IVAR registrou 0,59% em maio de 2022, segundo a FGV, o que representa uma desaceleração em relação à taxa mensal de 0,82% registrada no mês anterior. Com o resultado, o índice passa a acumular variação de 8,83% em 12 meses, a maior nesta base de comparação desde o início da série, que começou em janeiro de 2019.



Gilmar Custódio, vice-presidente da Ademi-ES, ressalta a importância do IVAR. Foto: Divulgação/Ademi-ES

O novo indicador é considerado um divisor de águas para o setor imobiliário, segundo Gilmar Custódio, e o mercado capixaba passa por um momento de transição.

“Os contratos vigentes ainda utilizam o IGP-M, mas há proprietários solicitando que na renovação se faça a troca e o contrato passe a ser indexado ao IVAR, os novos já são atrelados ao novo índice. Isso demonstra que o mercado de imóveis residenciais está adotando o indicador, que é específico para ele”, ressalta.

Com relação aos imóveis comerciais, segundo o vice-presidente da Ademi-ES, a transição é mais lenta, tendo em vista que o IVAR é específico para contratos de locação residencial. “Deveriam ter criado um “IVAC”, mas acredito que isso vai mudar em futuro próximo. Outra questão é que, neste caso, a pesquisa deveria abarcar mais capitais brasileiras, e trazer mais informações dos mercados das regiões sudeste e nordeste também”, avaliou.