

Alta demanda x novos negócios

Aluguel residencial tem alta, mas comercial registra desaceleração

Para especialistas, as causas vêm desde o reajuste de preços congelados por conta da pandemia a novas formas de negócios por meio de empresas virtuais



Demanda maior por imóveis residenciais tem sido um dos fatores da alta nos preços. (Shutterstock)

Karine Nobre
knobre@redgazeta.com.br

Publicado em 7 de março de 2023 às 11:10. Atualizado há 21 horas

3 min de leitura

O levantamento mais recente de aluguel residencial informado pelo FipeZap mostrou alta de 1,21% em janeiro nos aluguéis residenciais. No acumulado de 12 meses, esse aumento chega a 16,76%.

Inclusive, o Índice de Variação de Aluguéis Residenciais (Ivar) verificado pela FVG também registrou uma alta de 4,20% em janeiro deste ano. O que representa uma aceleração em relação à taxa mensal de -1,19% registrada no mês anterior. Com o resultado, a taxa acumulada em 12 meses passou de 8,25% em dezembro de 2022 para 10,74% em janeiro de 2023.



No mesmo passo, os aluguéis comerciais registraram uma alta, segundo o FipeZap, mas com um índice bem menor, de 0,19% no mesmo período e, no acumulado de 12 meses, estabilização de 5,57%, mostrando tendência de desaceleração.

"O mercado de locação residencial continua na tendência de recuperação em relação à valorização dos imóveis que se defasou ao longo do tempo. Além dos reajustes, deverão ser aplicadas as revisões. Da mesma forma, no mercado de imóveis comerciais há a combinação entre o reajuste e as revisões para o valor de mercado", avalia o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 13ª Região (Creci-ES), Aurélio Capua Dallapicula.

Para ele, no caso dos comerciais, mesmo com essa desaceleração, a tendência ainda é de alta "porque a economia tende ao aquecimento". E, com isso, é esperada a evolução dos negócios de forma orgânica e natural, contribuindo para uma procura maior por imóveis comerciais.

Novos formatos de negócios

Já o vice-presidente Jurídico da [Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo \(Ademi-ES\)](#), Gilmar Pereira Custódio, avalia que parte da desaceleração do valor do aluguel comercial, em parte, se deve aos novos formatos de negócios que surgiram após o período de isolamento social.

"O aluguel comercial é retrospecto do que aconteceu lá atrás, durante a pandemia. Houve uma alteração significativa do modelo comercial. As atividades que eram exercidas presencialmente, hoje não necessitam das pessoas estarem no local. Muitos negócios passaram a ter o trabalho remoto como via alternativa e que acabou se transformando na principal, no caso do e-commerce", explica.

Com isso, ele afirma, que há maior vacância, ou seja, uma oferta maior de imóveis, o que pode causar uma desaceleração nos valores, já que muitos proprietários vão preferir alugar com valores menores ou manter o preço do que deixar o imóvel fechado.

Outro fator apontado por ele foi o fechamento de muitas pequenas e micro empresas, que sofreram mais o impacto da economia. E a tendência é que primeiro viabilizem o negócio de forma remota, para somente quando expandirem, pensarem em um funcionamento físico.

Reajuste de preços

Com relação ao residencial, Custódio concorda com o que diz o presidente do Creci: os preços do aluguel mantidos baixos ou sem reajuste durante o período de isolamento social começaram a acompanhar a valorização imobiliária dos últimos dois anos, após a reabertura com o arrefecimento da pandemia do novo coronavírus. E há também a questão da demanda, que é muito maior do que a oferta de imóveis residenciais.

"O aluguel residencial foi quase o contrário do comercial. Há uma demanda mais alta, que é natural, de ocupação de espaço para moradia, seja para estudos, seja para a família que está aumentando ou até diminuindo. E com isso, a demanda sempre será maior do que a procura", finaliza.