

DF - Economia
Boletim de aluguel

MERCADO IMOBILIÁRIO / Devido ao aquecimento da demanda, os contratos prestes a vencer deverão ter reajustes superiores a 4,53%. O percentual refere-se à alta acumulada dos últimos 12 meses do índice utilizado para a correção dos valores

Aluguel deve subir acima do IGP-M

» DIEGO AMORIM

Quem mora de aluguel no Distrito Federal pode começar a preparar o bolso. A tendência é que em 2012 os valores aplicados pelos locatários tenham reajustes consideráveis, além do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), utilizado para a correção dos contratos, cuja alta acumulada nos últimos 12 meses foi de 4,53%. Como os preços de locação não acompanharam a forte valorização dos imóveis nos últimos anos, o mercado alega que as tabelas ficaram represadas e, agora, chegou a hora de cobrar a fatura dos inquilinos.

As imobiliárias registraram, em janeiro, um importante aumento na procura por aluguel, após um período em que as vendas de unidades novas se destacaram. A compra de imóveis

viveu um boom a partir de 2007 no país inteiro e, de maneira especial, na capital federal. O freio na oferta de crédito e uma menor facilidade nas condições de financiamento imobiliário, desde o ano passado, no entanto, fizeram muitos brasilienses adiar planos e optarem por morar mais tempo de aluguel.

O aquecimento do mercado deve provocar os reajustes, que, de imediato, serão sentidos somente por inquilinos cujos contratos estão prestes a vencer. Pela lei que rege as relações de locação, aumentos para ajustar os preços aos valores de mercado só podem ser aplicados ao fim dos contratos, ou seja, após três anos de vigência. Antes disso, devem seguir a atualização anual do IGP-M, medido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Em dezembro de 2010, de acordo com o último boletim do Sindicato da Habitação do

DF (Secovi-DF), o **índice de rentabilidade** em Águas Claras, no Guará e no Plano Piloto — regiões com expressivas amostras de locação — variou entre 0,28% e 0,47%. O presidente da entidade, Carlos Hiram, diz que, daqui para frente, o mercado vai buscar percentuais entre 0,5% e 0,8%. “Não será aumento, os preços apenas ficarão coerentes. Os valores cobrados hoje estão muito defasados”, argumenta.

Oferta

Para o vice-presidente do Secovi-DF, Ovídio Maia, o mercado de locação ainda engatinha. O crescimento, reforça ele, virá acompanhado do aumento da oferta de imóveis. Dezenas de prédios serão entregues este ano em Águas Claras, por exemplo, onde o aluguel é mais rentável. Os primeiros apartamentos

Gustavo Moreno/CB/D.A Press - 13/1/12



Águas Claras: com a entrega de novas unidades este ano, o bairro está entre os melhores mercados locais para a locação de imóveis

Cálculo

O índice de rentabilidade diz respeito à proporção do preço do aluguel em relação ao valor venal do imóvel. Por exemplo, se a residência custa R\$ 500 mil e o aluguel dela vale R\$ 2,5 mil, o índice de rentabilidade é de 0,5%.

do Noroeste também ganharão o mercado no segundo semestre de 2012. “Sem contar com os empreendimentos em cidades como Gama, Sobradinho e no Entorno”, completa.

Início de ano costuma ser uma boa temporada para locatários. Nesse período, os brasilienses têm mudado de endereço com mais frequência para morar mais perto do trabalho ou da escola dos filhos. “E nem todo mundo tem condição de manter um financiamento imobiliário até o fim”, pondera Hugo Coutinho, diretor comercial de uma imobiliária com forte atuação no Guará e em Águas Claras. Em janeiro, ele conseguiu inquilinos para unidades encalhadas há mais seis meses.

Os números referentes às transações no mês passado ainda não foram consolidados pelo Secovi-DF, mas representantes do mercado antecipam que o

resultado superou o do mesmo mês de 2010, sinalizando a tendência de aquecimento para os próximos meses. “Um mês ainda é pouco para analisar, mas o índice de locação está crescendo, junto com a oferta”, confirma Coutinho. As quitinetes se mantêm em alta, com participação de 21% no total de imóveis disponíveis.

Sócio de outra imobiliária do DF, o economista Gilvan João da Silva acrescenta que os maiores retornos são obtidos justamente com a locação de unidades pequenas. Ele também aposta em mercado pujante em 2012. “Com a economia brasileira crescendo, os índices de rentabilidade tendem a se aproximar cada vez mais dos observados em países desenvolvidos”, analisa Silva, ao destacar os percentuais anuais na casa de dois dígitos registrados em países da Europa e nos Estados Unidos.