Aumento do aluguel supera inflação em Belo Horizonte

Valor da locação de imóveis residenciais sobe 7,60% e o dos comerciais 10,77%, contra alta de 5,74% no IPCA. Alta pesa para inquilinos, mas é estímulo para os investidores

Geórgea Choucair - Estado de Minas

Publicação: 23/01/2013 13:50



Valorização em 2012 supera o ganho das aplicações financeira se mostra bom momento para compra de apartamentos e salas na capital mineira

A rentabilidade do aluguel de imóveis residenciais e comerciais fechou o ano de 2012 acima da inflação em Belo Horizonte, segundo pesquisa feita pela Câmara do Mercado Imobiliário (CMI), Sindicato das Empresas do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI-MG) e Fundação Ipead/ UFMG. O preço do aluguel residencial teve aumento de 7,60%, enquanto a inflação na capital medida pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/Ipead) fechou o ano em 5,74%. Em relação à oferta de imóveis para locação, houve queda de 1,21% no ano passado em relação a 2011. No segmento comercial, os preços quase dobraram em relação à inflação: subiram 10,77%, enquanto a oferta foi apenas 1,72% maior, na comparação com 2011.

Os resultados da pesquisa reforçam momento favorável para investimento em imóvel e jogaram por água abaixo a expectativa de bolha imobiliária. "Se alguém está esperando o preço cair e adiou a compra, vai pagar mais caro depois. A pressão de demanda é grande", afirma Ariano Cavalcanti de Paula, conselheiro da CMI-MG. Na sua avaliação, não há fundamentos para queda de preço de imóveis. "Há pressão de custos de produção e de demanda", observa Ariano de Paula.

Em dezembro de 2012, quando a variação do IPCA/Ipead foi de 0,50% na capital mineira, o valor do aluguel residencial teve aumento de 0,80%. No mês, a variação geral residencial por tipos imobiliários foi a seguinte: apartamentos (0,73%), barracões (0,59%) e casas (1,33%). Segundo as classes de bairros, os aluguéis de apartamentos apresentaram as seguintes variações: 1,07% (popular), 0,89% (médio), 0,68% (alto) e 0,64% (luxo).

A oferta de imóvel residencial teve em dezembro a segunda maior queda do ano: - 6,64%. Só havia sido menor em janeiro de 2012, quando teve retração de 7,08%. "A queda na oferta de imóvel tem sustentado a alta do valor do aluguel", observa Ariano de Paula. O indicador de oferta por tipo de imóveis caiu para apartamentos (-11,24%) e barracões (-15,91%). Em relação a casas, a oferta teve alta expressiva: 34,65%.

O valor do aluguel comercial em dezembro teve alta de 1,08% e registrou aumento acumulado de 10,77% no ano. Segmentada por tipos imobiliários, a pesquisa mostra as seguintes variações nos preços médios: 1,10% (andares corridos); 1,11% (casas comerciais), 0,85% (galpões), 1,11% (lojas) e 1,08% (salas). No mês passado, a oferta de imóveis comerciais registrou queda de 0,91%. Ao desagregar a variação da oferta comercial por tipos, o levantamento aponta alta somente para salas (13,96%) e casas comerciais (0,53%). Os demais tipos imobiliários apresentaram quedas: andares corridos (-9,72%), galpões (-7,21%) e lojas (-3,99%). "A oferta de imóvel comercial só começa a ser corrigida no fim de 2012 e início de 2013", diz Ariano de Paula. Na sua avaliação, tanto o imóvel comercial como o residencial tendem a ficar próximos da inflação em 2013. "A oferta está subindo, assim como o índice de inflação", observa.

Novo ciclo

A construção civil brasileira se prepara para novo ciclo de crescimento, incentivada pela estabilidade macroeconômica, crescimento do emprego formal, aumento de renda da população, programa *Minha casa*, *minha vida* e ampliação dos financiamentos com juros mais baixos. "A construção mineira vem crescendo em função das obras do Mineirão, instalação de novos hotéis e duplicação de avenidas", afirma Daniel Furletti, economista e coordenador sindical do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Minas Gerais (Sinduscon-MG). Ele lembra que a construção civil é responsável por quase a metade dos investimentos da economia. "Os investimentos vão definir o ritmo de caminhada nos próximos anos. Há boas perspectivas de negócios com a Copa do Mundo e as Olimpíadas, que puxam por mais infraestrutura", observa Furletti.

Lucas Guerra Martins, diretor comercial da Patrimar, avalia que 2013 é o ano de retomada do setor da construção, em função da economia. "Em 2012 tivemos uma certa retração. Mas agora temos perspectiva de crescimento tanto na construção civil como na economia", diz. Em Belo Horizonte, o preço dos terrenos é a principal barreira para a expansão do mercado de imóveis residenciais, na avaliação de Jackson Câmara, diretor da construtora Agmar. "Os proprietários chegam a pedir preco de São Paulo, que é outra realidade. E os valores mais altos são dentro da área da Avenida do Contorno", observa Câmara.