O TEMPO

Kênio de Souza Pereira

Valor do aluguel não aceita especulação

PUBLICADO EM 08/08/13 - 16h57
Kênio de Souza Pereira

O mercado imobiliário é cíclico, pois há períodos em que o aluguel ou preço de venda disparam e, passados alguns anos, esses valores se acomodam, podendo haver redução em alguns casos, diante do aumento da oferta e por questões macroeconômicas.

Há outros fatores que afetam o preço, tais como a queima da "gordura" de determinados imóveis ou a retração de determinado tipo de serviço ou negócio, o que inviabiliza que o inquilino ou o comprador pague o valor que estava disposto a assumir no período de aquecimento econômico.

ALUGUEL DE ALTO VALOR

Diante do cenário marcado por manifestações populares que protestaram contra a incompetência dos gestores públicos, que só pensam em cobrar mais impostos, em multar e desestimular quem produz, notamos que o mercado vive um período de recuo, de falta de investimentos diante das incertezas. Assim, percebemos o aumento de imóveis de grande porte vazios, pois muitas empresas não estão conseguindo arcar com tantos ônus. Um aluguel acima de R$ 15.000 passou a pesar mais, a ponto de alguns mudarem para imóveis de menor porte.

É importante para o locador compreender que o aluguel é apenas mais uma das várias despesas que o inquilino tem que arcar, pois é acrescido do IPTU, água, energia elétrica (expressiva se tem ar e refrigeração), salários, encargos sociais, impostos, custos operacionais etc, que fazem o lucro final, às vezes, desaparecer.

LEI DA OFERTA E PROCURA

Apesar desse cenário, alguns locadores continuam exigindo preços fora da lógica, fato esse facilmente comprovado com lojas e prédios comerciais vazios há mais de três anos. Há locadores que se acham donos da verdade, pois fazem transações de forma intuitiva, sem técnica. Insistem em não ouvir a opinião dos diretores e avaliadores das administradoras de imóveis, pois acham que "sabem de tudo", pensam que a alta dos preços iniciada em 2006 não tem fim, que inquilino não sabe fazer conta e que dinheiro cai do céu.

Quem não perceber que as coisas mudaram, aumentará seu prejuízo a cada ano, ao não receber nada de aluguel, além de arcar com condomínio, IPTU e a manutenção do imóvel.

BH E A NOITE VAZIA

A noite de BH piorou por causa Lei Seca. A falta de proporcionalidade em punir uma pessoa é uma estupidez. Todos concordam ser correto punir quem dirige alcoolizado, sem responsabilidade. Mas, com limite quase zero, quem toma uma taça de vinho passou a ser tratado como um alcoólatra. Resultado: estamos vendo muitos restaurantes, bares e boates fechando e o desemprego aumentando.

As pessoas estão ficando em casa, diante do despreparo de algumas autoridades que entendem que o mal da segurança pública é o motorista. Com visão míope, não enxergam os ladrões e os flanelinhas que extorquem, pois estes não dão rendimentos com multas. O foco é o lucro (sem risco), tanto é que a Guarda Municipal multiplicou o efetivo enquanto a BHTrans quase desapareceu, já que esta não atua mais com a função de faturar.

Além disso, as pessoas estão gastando menos, pois a noite em BH é cara, se equipara à de Paris e Londres. Resultado: mais imóveis sendo disponibilizados para locação, além dos novos que foram entregues pelas construtoras. Especular nesse cenário não se mostra uma atitude inteligente.