

Aluguel residencial em Porto Alegre tem aumento de 9,5% em um ano

Preço do aluguel residencial cresce

Alta de 9,5% em 12 meses até setembro é a maior nos últimos 10 anos para o período

ANDERSON AIRES
anderson.aires@zerohora.com.br

Quem busca imóvel para alugar em Porto Alegre percebe alta nos preços neste ano na comparação com o passado recente. O valor médio do aluguel residencial cresceu 9,5% no acumulado de 12 meses fechados em setembro na Capital. O salto é o maior nesse recorte de tempo nos últimos 10 anos. O dado considera propriedades que estão disponíveis para locação e não as já alugadas.

O levantamento é do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis (Secovi-RS). Readequação de preços após anos de defasagem, valor elevado de imóveis para compra e lei de oferta e demanda ajudam a explicar esse movimento, segundo especialistas.

Vice-presidente de Locações do Secovi-RS, Leandro de Moraes Hilbk afirma que a alta observada nos preços dos aluguéis no período é reflexo de oferta e demanda. Entre 2016 e o início da pandemia, o segmento sofreu com baixa procura diante de crises econômicas e mudanças de hábitos que diminuíram a busca por locação, segundo o dirigente. Com isso, os locadores não reajustaram os preços para evitar imóveis desocupados por mais tempo. Agora, o cenário inverte, permitindo recomposição de valores, segundo Hilbk.

– Agora, em princípio, a gente tem previsão de certo crescimento da economia neste ano, tem um desenvolvimento do país, uma linha de previsão para o futuro.

O pessoal está se sentindo com mais disposição para procurar imóvel. Com isso, vai aumentando a demanda e o preço sobe junto.

O professor Alberto Ajzenal, coordenador do curso de Negócios Imobiliários da Fundação Getúlio Vargas (FGV), também cita a defasagem nos preços do aluguel em anos anteriores diante da impossibilidade de acompanhar os índices de inflação. Isso abre espaço para locadores tentarem recuperação de retorno.

Juro

Mas, além disso, ele destaca o efeito da taxa de juro no mercado imobiliário. Com Selic alta, parte da população que pretendia comprar imóvel segue no aluguel ou busca essa opção de moradia. Isso também afeta a dinâmica de oferta e demanda.

– Quando você tem a aquisição do imóvel novo, a pessoa sai do alugado e vai para a moradia que comprou. Libera e cria mais oferta de locação. Se as pessoas do aluguel não estão saindo, não tem tantas residências para alugar. O país cresce, as famílias crescem e o preço do aluguel também fica mais caro por conta da oferta menor.

A alta do preço médio do aluguel ocorre acima do IPCA, inflação oficial do país, acumulado em 12 meses fechados em setembro (5,19%), mas as fontes reforçam que os valores para locação ficaram abaixo desse e de outros índices em anos anteriores, o que criou defasagem olhando no período mais alongado.

Bairros e tipos de imóveis

Segundo o levantamento do Secovi-RS, apartamentos de um e dois dormitórios são os tipos de imóveis com maior representatividade nos residenciais, ocupando pouco mais da metade da amostra total desse grupo na Capital.

A velocidade de locação nessa categoria não apresentou grande alteração apesar da alta de preços. O tempo médio para se alugar um apartamento de um ou dois dormitórios permanece em cerca de quatro meses, bem próximo da média observada no ano passado.

A pesquisa do Secovi-RS avalia o valor do metro quadrado para locação usando uma média que leva em conta tipos diferentes de

moradias residenciais em todas as áreas de Porto Alegre. No levantamento atual, houve informações de 61 bairros, com oferta suficiente para fins metodológicos.

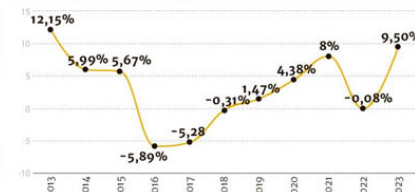
Três Figueiras, Bela Vista e Mont' Serrat estão no topo da lista dos cinco bairros com maiores valores por metro quadrado para aluguel olhando só o recorte dos preços observados em setembro de 2023 contra o igual mês de 2022 (veja no gráfico). O vice-presidente de Locações do Secovi-RS, Leandro de Moraes Hilbk, diz que a valorização maior nessas áreas ocorre diante de alguns pontos, como localização, oferta de infraestrutura e serviços.

O desempenho

Pesquisa avalia o valor do metro quadrado para locação usando uma média que leva em conta tipos diferentes de moradias residenciais em todos os bairros da Capital

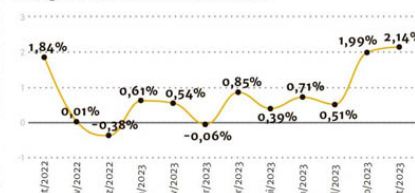
VARIACÃO ACUMULADA NO PERÍODO DE 12 MESES FECHADOS EM SETEMBRO DE CADA ANO

Alta observada em 2023 só perde para o pico de 2013 nesse recorte de tempo. Volta da demanda e tentativa de recomposição de preços explicam o movimento



VARIACÃO MÊS A MÊS (EM RELAÇÃO AO MÊS IMEDIATAMENTE ANTERIOR)

As variações mensais oscilaram entre positivo e negativo ao longo dos meses e com menos elasticidade



VARIACÃO MÊS A MÊS (EM RELAÇÃO AO MÊS IMEDIATAMENTE ANTERIOR)

As variações mensais oscilaram entre positivo e negativo ao longo dos meses e com menos elasticidade. Preço médio em reais do m²



Obs.: os gráficos não mantêm proporção entre si.

Fonte: Secovi-RS/Agademi



O pessoal está se sentindo com mais disposição para procurar o seu imóvel. Com isso, vai aumentando a demanda e o preço sobe junto.

LEANDRO R. DE MORAES HILBK
Vice-presidente de Locações do Secovi-RS



Quando você tem a aquisição do imóvel novo, a pessoa sai do alugado e vai para a moradia que comprou. Libera e cria mais oferta de locação. Se as pessoas do aluguel não estão saindo, não tem tantas residências para alugar. O país cresce, as famílias crescem e o preço do aluguel também fica mais caro por conta dessa oferta menor.

ALBERTO AJZENAL
Coordenador do curso de Negócios Imobiliários da FGV

Adinâmica

Fatores que ajudam a entender a alta de 9,5% no aluguel de Porto Alegre

- Desde 2016, início da crise econômica, até o começo da pandemia, os preços do aluguel não conseguiram acompanhar os principais indicadores da inflação.
- Os valores ficaram defasados, diminuindo a rentabilidade dos locadores. Diante da baixa demanda, os donos de imóveis decidiram não aumentar o valor do aluguel para evitar aumento no tempo que as unidades ficariam desocupadas.
- Desde 2022, o setor de locação tenta recuperar as perdas de anos anteriores, readequando os preços diante de economia mais dinâmica ante o período mais crítico da pandemia.
- Alto custo dos imóveis para compra, diante de juros altos e preços de construção elevados, e renda dissolvida mantêm eventuais compradores ainda no aluguel, sem a perspectiva de financiamento imobiliário em conta. Isso diminui o número de imóveis disponíveis, elevando o preço dos que estão aptos para locação.
- O custo elevado das residências à venda também pesa na decisão de quem quer morar sozinho. Esse público também sai em busca de local para alugar, pesando no efeito de oferta e demanda.

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal Zero Hora - Porto Alegre/RS

Página: 13