

## Aluguel residencial em Porto Alegre registra maior elevação em 10 anos

# Aluguel residencial avança 11,72%

Maior alta em 10 anos em Porto Alegre envolve crédito mais caro, aumento de demanda e recomposição de preços

ANDERSON AIRES  
anderson.aires@zerohora.com.br

Moradores que buscaram imóvel para locação em Porto Alegre no ano passado depararam com preços mais elevados. O valor médio do aluguel residencial subiu 11,72% em 2023 na Capital. Essa é a maior alta nos últimos 10 anos. O dado é do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis (Secovi-RS).

A pesquisa considera apenas residenciais que estão disponíveis para locação e não os já alugados. Crédito mais caro, que afasta pessoas da casa própria, aumento de demanda e recomposição de preços após a pandemia ajudam a explicar esse salto, segundo especialistas e integrantes do setor.

A variação do preço do aluguel residencial na Capital descola dos principais índices de inflação apurados no país. Por exemplo, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), do IBGE, fechou 2023 em 4,62%. Já o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), da FGV, apresentou queda de 3,18%.

### Fatores

A economista-chefe do Secovi-RS, Lucineli Martins, afirma que o maior nível de emprego da população, inflação controlada, diminuição de oferta de imóveis residenciais para locação e taxa Selic em patamar elevado são alguns dos fatores que ajudam a explicar o movimento de alta. E 2023 contou com condições para recomposição de preços após dificuldade de reajustes durante o período de pandemia, acrescenta: – Além disso, ainda houve uma adequação dos aluguéis a preços de mercado, já que os valores haviam ficado estagnados boa parte dos últimos anos.

O professor Alberto Ajzental, coordenador do curso de Negó-

cios Imobiliários da FGV, afirma que o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) e a taxa de juro no país apresentaram alta nos últimos anos, respingando nos preços dos imóveis. Com residências para compra mais caras e poder aquisitivo em queda, pressionado por inflação e endividamento, existe um movimento maior por busca de aluguel, segundo o especialista:

– As pessoas querem sair de um imóvel locado para a compra. Se você tem uma pressão inflacionária por aluguel, então, provavelmente, as pessoas não estão conseguindo exercer a compra.

Ou seja, ao manter eventuais compradores ainda no aluguel, sem a perspectiva de financiamento imobiliário, o número de imóveis disponíveis em determinados locais diminui, elevando o preço dos que estão aptos para locação.

### Procura

Dados recentes da Síntese dos Indicadores Sociais, divulgada em dezembro pelo IBGE, mostram que o número de pessoas pagando aluguel para morar em Porto Alegre ficou em 286 mil em 2022, ano mais recente com informações na pesquisa. Esse montante representa alta de 28,5% ante 2019.

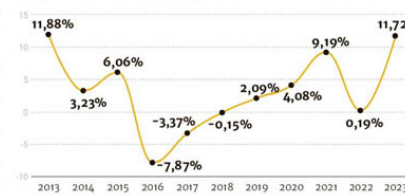
O levantamento do Secovi mostra que o tempo para alugar um imóvel na Capital não teve movimento abrupto no último ano. A velocidade de locação dos imóveis de um e dois dormitórios, grupo com maior representatividade na pesquisa, apresentou alta em 2023. O tempo médio para se alugar um apartamento de um ou dois dormitórios ficou em 4,45 meses – abaixo dos 5,20 meses observados em 2022. Ou seja, nesses dois tipos, o tempo médio para locar um imóvel diminuiu. A entidade afirma que esse cenário pode estar ligado à diminuição do estoque de residenciais.

### Os resultados

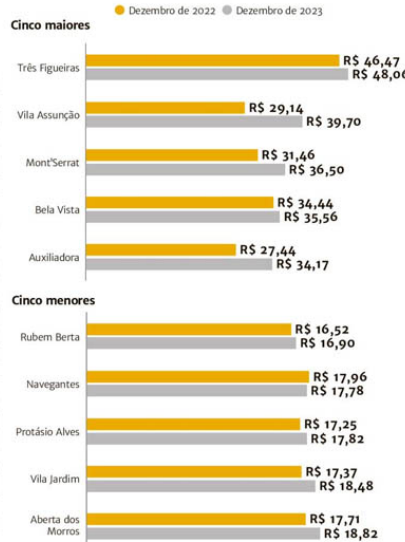
Pesquisa avalia o valor do metro quadrado para locação usando uma média que leva em conta tipos diferentes de moradias residenciais em todos os bairros da Capital

#### VARIACÃO ACUMULADA NO PERÍODO DE 12 MESES FECHADOS EM DEZEMBRO DE CADA ANO

Avanço de 2023 só perde para 2013



#### PRINCIPAIS BAIRROS COM MAIORES E MENORES PREÇOS (R\$/METRO QUADRADO) – MÊS CONTRA MESMO MÊS DO ANO ANTERIOR



Obs.: os gráficos não mantêm proporção entre si. Fonte: Secovi-RS/Agademi

## Próximos meses

O professor Alberto Ajzental, da FGV, afirma que a tendência de continuidade de corte na taxa Selic e controle da inflação criam ambiente melhor para o setor imobiliário em 2024. No entanto, o impacto na locação deve ocorrer apenas em 2025 e 2026 com ocupação maior em imóveis próprios.

A economista-chefe da Secovi-RS, Lucineli Martins, também projeta acomodação nos valores de aluguel neste ano. Juro mais baixo recoloca mais pessoas no grupo com condições de adquirir imóvel. Com isso, diminui o número de pessoas em busca de locação, garantindo mais oferta nesse mercado, segundo a economista:

– A tendência para 2024 é de estabilidade nos preços para locação. Temos uma expectativa de redução nas taxas de juros e isso tende a facilitar a compra do imóvel, acarretando para a locação uma demanda menor.

## Movimentos distintos

A pesquisa do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis (Secovi-RS) sobre o mercado de locação de Porto Alegre mostra movimentos distintos no recorte por regiões. No geral, o preço médio do aluguel na Capital ficou em 11,72% em 2023.

Já olhando apenas o valor do metro quadrado, Três Figueiras, Vila Assunção e Mont' Serrat ocupam o topo da lista de 61 bairros analisados. Em seguida, aparecem Bela Vista e Auxiliadora. O sindicato afirma que as características dessas regiões são alguns dos fatores que explicam o valor mais elevado:

– São bairros bem valorizados, com imóveis com preço mais alto. Houve também a inserção na amostra de casas com preços diferenciados e apartamentos de padrão mais elevado – afirma Lucineli Martins, economista-chefe do Secovi-RS.

Olhando pelo lado da variação entre dezembro de 2022 e dezembro de 2023, Vila Assunção, Teresópolis e Praia de Belas destacam entre os bairros.



### Apesquisa

- Estudo do Secovi-RS avalia o valor do metro quadrado para locação usando média que pega tipos diferentes de moradias residenciais em todas as áreas da Capital.
- No levantamento atual, houve informações de 61 bairros na cidade, com oferta suficiente para fins metodológicos.

- A entidade informa que apartamentos de um e dois dormitórios representam a maior parcela dentro do grupo de residenciais.
- Esses tipos de moradias ocupam pouco mais da metade da amostra total em Porto Alegre.

“ (...) Houve uma adequação dos aluguéis (...), já que os valores haviam ficado estagnados boa parte dos últimos anos.

LUCINELI MARTINS  
Economista-chefe do Secovi-RS

“ Provavelmente, as pessoas não estão conseguindo exercer a compra (de imóveis).

ALBERTO AJZENTAL  
Professor e coordenador do curso de Negócios Imobiliários da FGV

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

Pagina: 11