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.hr

Moradores que buscaram imóvel para locação em Porto Alegro 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 re-

A pesquisa considera apenas residenciais que están 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 indices 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 empre-

go 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 al-

para recomposição de preços após dificuldade de reajustes durante o período de pandemia, acrescenta:

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

dos últimos anos. O professor Alberto Ajzental, coordenador do curso de Negócios 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:

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 edezembro 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

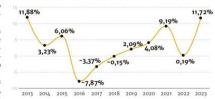
maior representatividade na pesquisa, apresentou alta em 2023. O tempo médio para se alugar um apartamento de um ou dois dormitórios ficou em 4,45 meses – abaixo dos 5,20 meses observados em 2022. Ou seja, nesses dois tipos, o tempo médio para locar um imóvel diminuiu. A entidade afirma que esse cenário pode estar ligado à diminuição do estoque de residenciais.

Os resultados

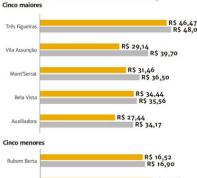
Pesquisa avalia o valor do metro quadrado para locação usando uma média que leva em conta tipos diferentes de moradias residenciais em todos os bairros da Capital

VARIAÇÃO 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 Fonte: Secovi-RS/Agademi

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

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

ALBERTO AJZENTAL Professor e coordenador do curso

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:

cado, 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,

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 Seroxi, PS

cineli 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 despontam entre os bairros.

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

Pagina: 11