

Aluguel residencial registra alta de 19% em 12 meses em Porto Alegre

Levantamento do Secovi-RS constata elevação de preços no acumulado de 12 meses fechados em outubro. Essa é maior alta em 11 anos no período. Especialistas apontam, entre os motivos para o aumento, entrada de imóvel novo para locação e juro elevado ao mesmo tempo que a oferta geral recua

Aluguel residencial sobe 19,07% em um ano na Capital

Anderson Aires

anderson.aires@zerohora.com.br

O preço do aluguel residencial apresenta alta expressiva neste ano em Porto Alegre. O valor médio para locar esse tipo de imóvel cresceu 19,07% na Capital no acumulado de 12 meses fechados em outubro – maior variação observada nesse recorte de tempo em 11 anos.

O dado está presente em pesquisa do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis (Secovi-RS). O levantamento considera apenas residenciais que estão disponíveis para locação e não os já alugados. Entrada de imóveis novos em algumas regiões da cidade, menor oferta geral de residências e juro elevado são alguns dos fatores que ajudam a explicar esse movimento, segundo especialistas.

O presidente do Secovi-RS, Moacyr Schukster, afirma que o setor tem verificado um acréscimo de unidades novas no rol de imóveis disponíveis para locação em algumas áreas da cidade. Esse é um dos fatores que ajudam a explicar o salto no preço do aluguel na Capital, segundo o dirigente: – Tem entrado bastante imó-

vel novo para locação, que tem um preço maior. Isso é uma coisa que a gente tem observado e é importante nesse movimento. Além disso, os imóveis de boa qualidade têm tido uma reputação melhor. Então, no que concerne ao imóvel residencial, essas coisas são relevantes.

O economista e professor da Universidade Feevale José Antônio Ribeiro de Moura, afirma que a alta nos valores para locação ocorre diante de uma série de fatores econômicos e estruturais. Efeito da inundação no número de imóveis para alugar e Selic passando por nova sequência de altas entram nessa combinação, segundo o docente:

– A Selic subindo torna o financiamento mais caro. Então, de certa forma, fica uma certa dúvida, uma insegurança de as famílias entrarem em um financiamento. Elas preferem aguardar um momento mais propício e acabam alugando imóveis. Isso é uma realidade, tem sido uma constante em relação a essa curva de alta da Selic.

Menos unidades

O levantamento do Secovi aponta diminuição na oferta de unidades. Porto Alegre tinha em média 3.868 imóveis disponíveis para locação no acumulado de 12 meses fechados em outubro de 2024. Esse montante é

26,42% menor do que o total observado no mesmo período do ano passado (5.257).

Marco Aurélio Stumpf Gonzalez, professor dos cursos de Engenharia Civil e Arquitetura e Urbanismo na Unisinos, pesquisador e especialista em mercado imobiliário, também afirma que uma série de fatores, como inflação e juro alto, podem ajudar a explicar em parte essa alta de 19,07%. No caso do juro, alguns investidores do setor financeiro enxergam no mercado imobiliário um retorno mais vantajoso. A união desse grupo com os consumidores que não conseguem adquirir a casa própria pode afetar o setor de locação, segundo o especialista:

– Um pedaço do mercado de compra e venda vai para a locação. Esse é o inquilino. Do outro lado, tem o proprietário que saiu do mercado financeiro para buscar uma remuneração maior. Então, tu tem duas figuras aí vindo para o mercado de aluguel.

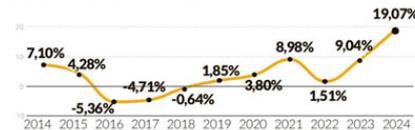
Olhando a variação mês a mês, a pesquisa do Secovi-RS aponta que os preços do aluguel residencial praticamente ficaram estáveis durante a enchente, em maio e junho. Em julho e agosto, na retomada pós-crise, apresentaram alta na casa dos 3%. E voltaram a se acomodar na margem em setembro e outubro. —

A situação

Preço médio do aluguel residencial segue em alta na Capital

VALOR DO METRO QUADRADO NO ACUMULADO DE 12 MESES FECHADOS EM OUTUBRO

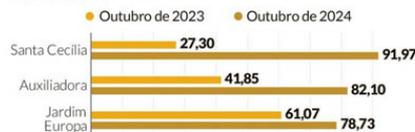
Alta ocorre diante de ingresso de imóveis novos em algumas áreas, diminuição na oferta e juro alto



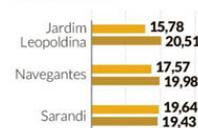
SANTA CECÍLIA CHEGOU AO TOPO DA LISTA DOS BAIRROS COM MAIOR PREÇO DO METRO QUADRADO

Localização e oferta de novos imóveis em cada região explicam o ranking, segundo o Secovi-RS (valores em R\$)

Os três maiores



Os três menores



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



CONEXÃO DIGITAL



Confira os preços médios de quase 60 bairros da Capital

Bairros com movimentos distintos

Olhando apenas o preço médio do metro quadrado, os bairros Santa Cecília, Auxiliadora e Jardim Europa apresentam os maiores valores em outubro deste ano. Já Sarandi, Navegantes e Jardim Leopoldina tiveram os preços mais baixos dentro da pesquisa. O presidente do Secovi-RS, Moacyr Schukster, afirma que fatores como localização e quantidade de residenciais disponíveis para aluguel são os principais pontos que explicam a diferença de valor.

O recorte por variação de preços entre outubro de 2023 e outubro deste ano também aponta o bairro Santa Cecília no topo da lista – passou de

R\$ 27,30 para R\$ 91,97 o metro quadrado em um ano. Schukster avalia que esse aumento expressivo e que chama atenção pode estar ligado ao ingresso de imóveis novos e com valor de locação mais alto, inflando a média de preços.

No caso dos bairros Santa Cecília e Auxiliadora (R\$ 82,10 o m²), a pesquisa do Secovi-RS verificou que houve maior disponibilização do tipo loft/studio em construções novas, unidades que têm preços mais elevados. Na outra ponta, Sarandi – um dos bairros mais afetados pela inundação na Capital – apresentou desvalorização de um ano para o outro, de R\$ 19,64 o m² para R\$ 19,43. —

Na hora de renegociar

O professor José Antônio Ribeiro de Moura, da Feevale, afirma que o diálogo é a melhor solução. Locador e locatário precisam apresentar com clareza suas propostas e encontrar um índice que converse com a realidade de ambos.

- No caso do locador, é importante avaliar se vale trocar de inquilino olhando apenas eventual ganho na margem. Em alguns casos, continuar com um locatário com histórico de bom pagador é mais seguro, segundo o professor.

- No caso do inquilino, é importante deixar claro as condições de pagamento atuais e como conseguir absorver novos reajustes regulares. Isso ajuda no planejamento, segundo Moura.

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

Seção: Em Foco Pagina: 4