

Aluguel de apartamentos em queda

Valor médio de locações caiu sobretudo para unidades de 3 e 4 quartos

Enquanto as vendas estão aumentando, o valor médio do aluguel de apartamentos teve redução generalizada entre janeiro e maio, assinala a mesma pesquisa do Creci. Segundo o órgão dos corretores, as 464 imobiliárias consultadas registraram também, no conjunto, queda no número de contratos de locação assinados no mês passado. Com base nas respostas daquelas empresas, o Creci projetou em 17.832 o número total de contratos de aluguel de apartamentos assinados na Capital em maio, o que significa uma queda de 2,29% em relação ao número de abril.

A pesquisa apontou, segundo comunicado e tabelas distribuídas pelo órgão, 11 ocorrências de redução do valor do aluguel, quatro de aumento e seis de estabilidade.

Comparando-se o valor do aluguel cobrado em janeiro para o fechado em maio, por exemplo, de apartamentos de quatro dormitórios na Zona A, que compreende bairros do padrão de Alto de Pinheiros, Jardim Anália Franco, Morro dos Ingleses, Morumbi e Vila Nova Conceição, verifica-se redução média de 6,7%. O valor caiu de R\$ 1.728,57 em janeiro para R\$ 1.623,68 em maio. As locações de unidades de três dormitórios nas mesmas regiões baixaram de R\$ 1.032,69 para R\$ 975 com perda de 5,58%.

A pesquisa do Creci, aliás, registra aumento do valor do aluguel de apartamentos daqueles bairros apenas para unidades de um dormitório. Em janeiro a média dos contratos assinados ficou em R\$ 490,28. Em maio subiu para R\$ 503,33, o que representa crescimento de 2,66%. Outras ocorrências de aumento foram registradas na Zona E, que inclui bairros como Cangaíba, Cidade Dutra, Lauzane Paulista, Parelheiros, São Mateus e São Miguel Paulista. O valor médio do aluguel de apartamento de um dormitório naqueles bairros subiu de R\$ 226,67 em janeiro para R\$ 242 em maio, ou seja, alta de 6,76%. Os de dois quartos passaram de R\$ 331,90 para R\$ 348, alta de 3,4%.

A pesquisa do Creci assinala que "o comportamento do mercado de casas foi completamente oposto ao de apartamentos. A maioria teve alta em maio comparada a abril. O levantamento registrou 16 ocorrências de alta, quatro de redução e três de estabilidade. Os aumentos varia-

COMPARATIVO MAIO X JANEIRO/2000

APARTAMENTOS

	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D	ZONA E
quarto/coz	Jan: 490,28 Mai: 503,33	Jan: 254,00 Mai: 235,00	Jan: 222,50 Mai: 235,00	Jan: 223,33 Mai: 235,00	Jan: 226,67 Mai: 242,00
1 dorm	Jan: 490,28 Mai: 503,33	Jan: 451,50 Mai: 442,19	Abr: 334,85 Mai: 357,20	Abr: 336,19 Mai: 298,94	Abr: 226,67 Mai: 242,00
2 dorm	Jan: 634,21 Mai: 628,13	Jan: 581,94 Mai: 523,75	Jan: 457,25 Mai: 456,73	Jan: 408,39 Mai: 421,69	Abr: 331,90 Mai: 348,00
3 dorm	Jan: 1.032,69 Mai: 975,00	Jan: 916,67 Mai: 901,03	Jan: 756,67 Mai: 731,25	Jan: 656,25 Mai: 675,00	Abr: 414,29 Mai: 466,67
4 dorm	Jan: 1.728,57 Mai: 1.623,68	Jan: 1.619,23 Mai: 1.558,33	Jan: 1.036,50 Mai: 1.300,00	Jan: 937,50 Mai: 975,00	Jan: 937,50 Mai: 975,00

CASAS

	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D	ZONA E
quarto/coz	Jan: 470,00 Mai: 503,33	Jan: 441,43 Mai: 434,00	Jan: 189,33 Mai: 189,17	Jan: 182,24 Mai: 184,07	Jan: 174,55 Mai: 176,03
1 dorm	Jan: 470,00 Mai: 503,33	Jan: 441,43 Mai: 434,00	Jan: 333,53 Mai: 307,17	Jan: 280,00 Mai: 291,17	Jan: 258,21 Mai: 265,85
2 dorm	Jan: 550,00 Mai: 583,33	Jan: 546,88 Mai: 571,43	Jan: 500,57 Mai: 459,56	Jan: 445,09 Mai: 444,22	Jan: 370,79 Mai: 384,73
3 dorm	Jan: 991,67 Mai: 1.058,33	Jan: 987,50 Mai: 918,18	Jan: 832,38 Mai: 767,78	Jan: 636,21 Mai: 706,10	Jan: 501,54 Mai: 559,75
4 dorm	Jan: 1.720,00 Mai: 1.714,29	Jan: 1.480,00 Mai: 1.635,00	Jan: 1.183,33 Mai: 1.250,00	Jan: 940,00 Mai: 968,75	Jan: 750,00 Mai: 833,33

VARIAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO (%) - (maio comprado a janeiro)

APARTAMENTOS

	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D	ZONA E
quarto/coz			-5,62	-1,99	
1 dorm	2,66	-2,06	6,67	11,08	6,76
2 dorm	-0,96	-10,00	-0,11	3,26	4,85
3 dorm	-5,59	-1,71	-3,36	2,86	12,64
4 dorm	-6,07	-3,76	25,30	4,00	

CASAS

	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D	ZONA E
quarto/coz			-0,08	1,00	0,85
1 dorm	7,09	-1,68	-7,90	3,99	2,96
2 dorm	6,06	4,49	-8,19	-0,20	3,76
3 dorm	6,72	-7,02	-7,76	10,99	11,61
4 dorm	-0,33	10,47	5,63	3,06	11,11

ram de 1% por unidade de um quarto na Zona E a 6,58% por um quarto-cozinha nas mesmas áreas.

"A procura por casas cresce porque as pessoas buscam menor custo fugindo das taxas de condomínio, considerado um fator importante em qualquer locação", analisa Roberto Capuano. Segundo ele, o fator segurança, antes valorizado nos apartamentos "hoje não tem tanta credibilidade".

O presidente do Creci atribui a queda no valor do aluguel dos apartamentos e os índices de aumento da locação de casas ao bom desempenho das vendas "outro indicativo de que as famí-

lias estão procurando empregar melhor o dinheiro do orçamento doméstico reservado à habitação".

A pesquisa do Creci registrou "significativa alta no número de devoluções de chaves de casas e apartamentos pelos inquilinos". O comunicado da entidade dos corretores de imóveis assinala que "as imobiliárias receberam chaves equivalentes a 56,8% do volume de locações no mês e 20,78% a mais que as devoluções ocorridas em abril. Motivos financeiros (51,04% continuam sendo os predominantes entre os apontados pelos inquilinos para devolver os imóveis", finaliza o comunicado do Creci.