

TIPO

RESUMO EXPANDIDO

ÁREA TEMÁTICA

ECONOMIA

TÍTULO

ANÁLISE CONJUNTURAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

Otacílio Moreira de Carvalho Costa (otaciliomc@unir.br)

Universidade Federal de Rondônia - UNIR

Charles Parceles Alencar Cáseres (charlescassres@gmail.com)

Universidade Federal de Rondônia - UNIR

Warlen Pereira Barbosa (warlen.barboza2016@gmail.com)

Universidade Federal de Rondônia - UNIR

Jonas Cardoso (professor.cardoso@unir.br)

Universidade Federal de Rondônia - UNIR

Jonas Cardoso (professor.cardoso@unir.br)

Universidade Federal de Rondônia - UNIR

RESUMO

Esta pesquisa objetivou realizar uma análise dos preços no mercado imobiliário de Porto Velho, a partir da comparação de preços entre imóveis residenciais e comerciais para venda e locação, em diversos bairros da área urbana do município. A construção de duas usinas hidrelétricas no município de Porto Velho, a partir do ano de 2008, com pico até o ano de 2013, movimentou de forma significativa o mercado imobiliário da capital de Rondônia, incentivando a construção de imóveis residenciais para venda e para locação. O volume de negociação nesse mercado durante o período de obras das usinas, somado às especulações que é normal no mercado de imóveis, fez com que os preços dos imóveis se alterassem de forma significativa, com fortes tendências de alta nos preços, em diversas áreas do município. Passado o pico das obras das usinas, os preços dos imóveis em Porto Velho tendem à reduzir e retornar aos níveis do período pré usinas do Madeira.

Palavras-chave: Mercado Imobiliário. Aquisição de Imóveis. Locação de Imóveis.

1 INTRODUÇÃO

A construção das usinas hidrelétricas do Rio Madeira, no município de Porto Velho, a partir de 2008, movimentou de forma significativa o mercado imobiliário da capital de Rondônia, incentivando a construção de imóveis residenciais e comerciais. O volume de negociação nesse mercado no período das obras das usinas, somado à especulação comum para o mercado de imóveis, fez com que os preços dos imóveis se alterassem de forma significativa, com fortes tendências de alta nos preços, em diversas áreas do município até o período de pico das obras, que ocorreu em 2013.

Passado o pico das obras das usinas, os preços dos imóveis em Porto Velho tendem à reduzir e retornar aos níveis do período pré usinas do Madeira. Frente a isso, esta pesquisa teve como objetivo realizar uma análise conjuntural dos preços no mercado imobiliário de Porto Velho, por meio de comparações de preços entre imóveis residenciais e comerciais, tanto para venda como para locação, em diversos bairros da área urbana do município.

A pesquisa se apoiou em levantamentos realizados pelo Programa de Ensino Tutorial de Economia – PET/Economia da Universidade Federal de Rondônia relativo aos preços no mercado imobiliário de Porto Velho entre os meses de abril e maio de 2016.

O mercado imobiliário possui especificidades que o distingue de outros mercados. Por ser um setor cíclico ao ambiente macroeconômico: quanto maior o crescimento da economia, maior a renda das famílias, menor o desemprego, menor a taxa de juros, maior o volume de crédito imobiliário disponível, resultando a ampliação do mercado imobiliário (SAVASSA, 2014). Um imóvel possui particularidades em relação a outros bens: localização, terreno, espaço físico, vizinhança, segurança, e outros fatores (TURINO, 2012). Os manuais de economia destacam o bem imóvel como um bem diferenciado, destacando como principal fator o impacto do preço do imóvel no orçamento do consumidor (VASCONCELLOS, 2011).

Mendonça e Sachsida (2014) afirmam que o mercado imobiliário brasileiro expandiu de forma significativa nos últimos anos, apontando como principais fatores motivadores dessa expansão: estabilidade de preços, queda na taxa de juros, expansão do crédito direcionado e os programas governamentais para o setor habitacional, como o “Programa Minha Casa Minha Vida”. Também destacam a situação econômica favorável do país na época e a melhoria na qualidade de vida no Brasil nas últimas duas décadas.

2 METODOLOGIA

A pesquisa se utiliza de dados coletados pelo Grupo PET/Economia da UNIR de preços levantados no mercado de imóveis residenciais e comerciais, para venda e locação em Porto Velho, por meio dos sítios eletrônicos mantidos por imobiliárias e sites especializados, sendo que mensalmente o Grupo PET publica releases das pesquisas realizadas e mantém um banco de dados acerca dos preços coletados.

Dado o objetivo das pesquisas do PET, é possível caracterizar a presente pesquisa como aplicada quanto a sua natureza e exploratória quanto aos objetivos, uma vez que a partir dos resultados desta pesquisa será possível levantar um conjunto de hipóteses sobre o mercado imobiliário de Porto Velho (SIENA, 2011). A partir dos dados coletados pelo PET de Economia, foi realizada uma análise comparativa dos preços entre imóveis residenciais e comerciais, para venda e locação, bem como comparações de variações de preços entre os meses coletados, abril e maio de 2016.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Para o mês de maio de 2016, o preço médio do imóvel residencial novo para aquisição, conforme pesquisa, foi de R\$ 3.066,73 o metro quadrado (m²), representando uma queda de preço aproximada de 1,92% em relação a abril, que teve preço médio cotado em R\$ 3.126,83 o m². Por sua vez, o preço médio do imóvel residencial usado para aquisição para o mesmo mês foi de R\$ 1.757,58 o m², representando um aumento aproximado de 9,5% em relação ao mês de abril, que teve preço médio cotado em R\$ 1.604,08 o m².

Tabela 1: Pesquisa de Preços Imóvel Residencial para Venda no Mercado de Porto Velho – maio/2016

Preço Médio (m ²) Imóvel Residencial para Venda		Imóvel Cotado com Preço Mais Elevado (m ²)	Imóvel Cotado com Preço Mais Baixo (m ²)
Imóvel Novo	R\$ 3.066,73	R\$ 7.517,38	R\$ 291,67
		Bairro Nova Porto Velho	Bairro Cascalheira
Imóvel Usado	R\$ 1.757,58	R\$ 6.221,67	R\$ 208,33
		Bairro Panair	Bairro Três Marias
Diferença	74,48%	20,83%	40,00%

Fonte: Consulta aos sítios eletrônicos das imobiliárias e sítios especializados em Porto Velho

A Tabela 1 apresenta os preços médios, os imóveis cotados com preços mais elevados e mais baratos e suas respectivas localizações, para imóveis residenciais novos e usados para fins de venda.

O preço médio do imóvel residencial novo para locação foi de R\$ 17,55 o m², representando um aumento aproximado de 9,68% em relação ao mês de abril, que teve preço médio cotado em R\$ 16,80 o m². Por sua vez, o preço médio do imóvel residencial usado para

locação para o mesmo mês foi de R\$ 15,48 o m², com aumento aproximado de 32,10% em relação ao mês de abril, que teve preço médio de R\$ 11,72 o m².

A Tabela 2 apresenta os preços médios, os imóveis cotados com preços mais elevados e mais baratos e suas respectivas localizações, referentes a imóveis novos e usados para fins de locação.

Tabela 2: Pesquisa de Preços Imóvel Residencial para Locação no Mercado de Porto Velho – maio/2016

Preço Médio (m ²) Imóvel Residencial para Locação		Imóvel Cotado com Preço Mais Elevado (m ²)	Imóvel Cotado com Preço Mais Baixo (m ²)
Imóvel Novo	R\$ 17,55	R\$ 26,00	R\$ 9,00
		Bairro Pedrinhas	Bairro Nova Porto Velho
Imóvel Usado	R\$ 15,48	R\$ 85,81	R\$ 4,44
		Bairro Caiari	Bairro Conceição
Diferença	13,37%	-69,70%	102,70%

Fonte: Consulta aos sites eletrônicos das imobiliárias e sites especializados em Porto Velho

O preço médio do imóvel comercial usado para venda, observado na pesquisa no mês de maio, foi de R\$ 1.503,73 o m², aumento aproximado de 35,55% em relação ao mês de maio, no qual o imóvel comercial usado para venda teve preço médio de R\$ 1.109,30 o m². Destaca-se que para esta pesquisa, não foi possível localizar imóvel comercial novo para venda, impossibilitando comparação entre os preços dos imóveis comerciais novos e usados. A Tabela 3 apresenta os preços médios, os imóveis cotados com preços mais elevados e mais baratos e suas respectivas localizações, referentes a imóveis comerciais usados para venda.

Tabela 3: Pesquisa de Preços Imóvel Comercial para Venda no Mercado de Porto Velho – maio/2016

Preço Médio (m ²) Imóvel Comercial para Venda		Imóvel Cotado com Preço Mais Elevado (m ²)	Imóvel Cotado com Preço Mais Baixo (m ²)
Imóvel Usado	R\$ 1.503,73	R\$ 7.224,96	R\$ 257,58
		Bairro São João Bosco	Bairro Mariana

Fonte: Consulta aos sites eletrônicos das imobiliárias e sites especializados em Porto Velho

O preço médio do imóvel comercial usado para locação para o mês de maio, foi de R\$ 12,04 o m², apresentando uma queda no preço médio de, aproximadamente, 26,63% em relação a abril de 2016, no qual o imóvel comercial para locação teve preço médio cotado em R\$ 16,41 o m². Para o mês de maio não foi possível localizar imóvel comercial novo para locação, impossibilitando comparação entre os preços de novos e usados.

A pesquisa demonstrou que o retorno de locação de imóvel usado ficou em 0,88%. Enquanto que o retorno de locação para imóvel novo ficou em, aproximadamente, 0,57%. A situação se repete em relação ao mês de abril, que teve números aproximados. O valor é calculado por meio da comparação entre o preço médio do metro quadrado do imóvel para venda e o preço médio do metro quadrado do imóvel para locação. Essa comparação também

mostra ser desvantajoso financiar um imóvel e alocá-lo para fins de pagamento das parcelas do financiamento, por não trazer o retorno mínimo esperado.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Enquanto o preço médio do imóvel novo sofreu queda de preço em maio, em relação à abril de 2016, o mesmo não se verificou aos imóveis usados, que obteve aumento significativo nos preços. Os dados levantados não significam que esteja, de fato, ocorrendo aumento ou queda no preço dos imóveis em Porto Velho, mas que negociações estão ocorrendo, resultando em mudanças no portfólio de imóveis pesquisados pelo PET/Economia. Dois dados chamam bastante atenção na pesquisa: a diferença entre o preço do imóvel novo e usado para venda, que ultrapassa 70% de diferença, e a diferença de preços entre o imóvel para venda e locação, mostrando ser inviável a locação de imóvel no mercado de Porto Velho.

REFERÊNCIAS

MENDONÇA, Mário Jorge; SACHSIDA, Adolfo. Existe bolha no mercado imobiliário brasileiro? **Revista Interdisciplinar de Filosofia, Direito e Economia**, v. 2, p. 220-255, 2014.

SAVASSA, Lucas Vinicius. **Análise dos determinantes da estrutura de capital de projetos imobiliários**. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Economia e Finanças da Escola de Economia de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas. São Paulo: FGV, 2014.

SIENA, Osmar. **Metodologia da pesquisa científica**: elementos para elaboração e apresentação de trabalhos acadêmicos. 2. ed – Porto Velho: s.n., 2011.

TURINO, Fernando de Carvalho. **Mercado imobiliário e políticas de segurança, um estudo de caso**: entorno da favela Santa Marta e implantação da UPP. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana. Escola Politécnica da Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: UFRJ, 2012.

VASCONCELLOS, Marco Antônio Sandoval de. **Economia**: micro e macro. 5. ed. – São Paulo: Atlas, 2011.