

O PREÇO DO DIREITO A MORADIA: Análise de valoração dos alugueis residenciais no mercado imobiliário macapaense

VIÉGAS, HARIFE

Universidade Federal do Amapá. Departamento de ciências exatas e tecnológicas. <http://www.unifap.br>

viegas.hari@hotmail.com

RESUMO

O estudo de valoração dos alugueis, permite uma visão holística para a problemática do déficit habitacional, pois a pressão do mercado imobiliário, através dos preços dos alugueis exerce papel significativo na expulsão de populações de menor poder aquisitivo para fora das áreas centrais da cidade ou mesmo para fora da cidade, dita, legal, isto é, no caso macapaense, para as áreas alagadas chamadas regionalmente de ressacas.

Palavras-chave: Moradia; Aluguel; Mercado imobiliário; Macapá.

INTRODUÇÃO

O aluguel de um imóvel pode ser a primeira opção de moradia para muitas famílias que se instalam em uma nova cidade ou estado, esta também é a primeira opção de muitas novas famílias, preferencialmente jovens que saem de seu núcleo familiar para formar um novo núcleo, e tem no aluguel de um imóvel uma opção de curto e médio prazo para acessar o direito a moradia.

Contudo, para algumas famílias, o aluguel torna-se uma solução de longo prazo ou definitiva, colocando esta família em uma situação de vulnerabilidade em relação ao mercado imobiliário local, o que impacta diretamente na qualidade de vida desta, pois em não raros casos, o aluguel consome uma significativa parcela da renda familiar.

Se aprofundar na questão do aluguel e dos preços praticados no mercado imobiliário macapaense, tanto formal como informal, torna-se de vital importância para compreender a complexidade do déficit habitacional na capital amapaense, onde o estudo, tanto por parte da academia, como do poder público, na maioria dos casos foca-se nas consequências, como a ocupação das áreas de ressacas, em detrimento da origem do problema, a ausência de políticas habitacionais eficazes.

METODOLOGIA

Optou-se pela adoção do método de análise de fontes relativas ao tema e análise da valoração dos aluguéis praticados atualmente no mercado imobiliário local. Quanto as pesquisas, optou-se pelo levantamento bibliográfico de trabalhos relativos ao tema, e pesquisas eletrônicas quantitativas, obtendo dados nos sites das maiores imobiliárias do estado, e de ofertas disponíveis nos principais sites de vendas online, pesquisando apenas imóveis de dois quartos e tirando uma média do preço do aluguel em cada bairro.

01. CAPITULO I

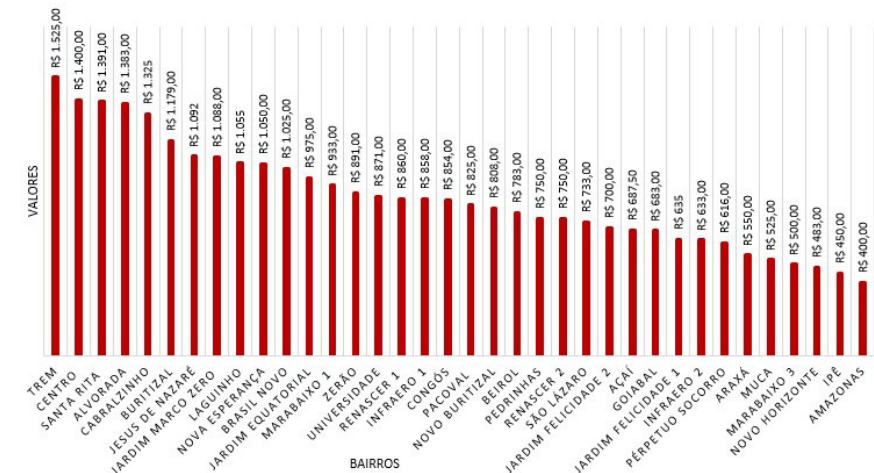
O direito a moradia é assegurado na constituição, e consta como um dos direitos sociais fundamentais no art. 6º da constituição federal de 1988, contudo este direito tem sido negado a milhões de brasileiros que ainda residem em moradias insalubres e ou em assentamentos precários, quanto as famílias onde a renda ainda permite, o direito a moradia tornou-se um produto, sujeito as flutuações de mercado. Para Samuelson (1954), existem dois grupos de indivíduos que buscam imóveis, os que necessitam de moradia para atender suas necessidades básicas, e aqueles que visam a acumulação de bens, tendo o imóvel como um investimento para fins de especulação. Segundo Rossen (1974), existem alguns fatores que influenciam no preço final do imóvel, tais como proximidade com serviços públicos, acesso a serviços comerciais, quantidade de quartos entre outros itens relacionados entre si.

De acordo com Samuelson (1954) existem os bens de consumo coletivo, tais como ar puro, cursos d'água, parques, locais turísticos ou históricos, e três vetores que ele classifica como primordiais; o atributo físico do bem, localização, vizinhança e características ambientais inerentes ao imóvel. Para Balarine (1997), as avaliações de imóveis são um conjunto de características extrínsecas e intrínsecas ao bem, sendo o maior determinante, as características físicas do imóvel em questão. Samuelson (1954) diz que, os bens privados por si só, podem ser avaliados com alto grau de exatidão, entretanto quando se incluem os bens de consumo coletivo, as valorações ficam sujeitas aos preços hedônicos, isto é, preços com alto grau de subjetividade e percepções de satisfação de cada indivíduo e seus respectivos interesses.

02. CAPITULO II

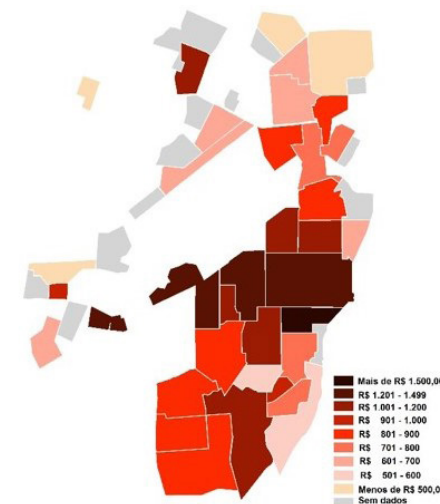
Através de pesquisas nos sites oficiais das duas maiores imobiliárias que atuam no mercado imobiliário macapaense, representando o mercado formal, e analisando anúncios nos dois maiores sites de ofertas espontâneas que representam o mercado informal, pôde-se chegar aos seguintes números:

Figura 1: Gráfico do preço médio dos aluguéis por bairro



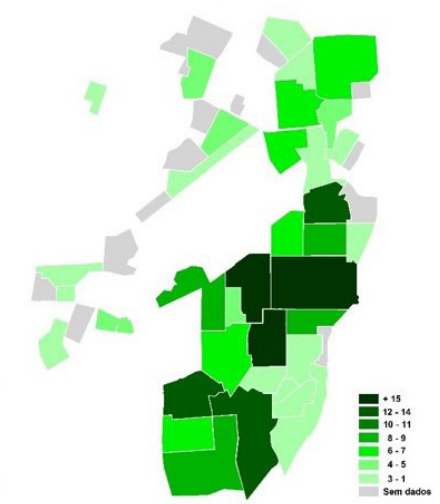
Fonte: Pesquisa realizada pelo autor

Figura 2: Média de preço do aluguel por bairro



Fonte: Mapa produzido pelo autor

Figura 3: Quantidade ofertas encontradas



CONCLUSÃO

O mercado imobiliário macapaense reproduz a mesma lógica excludente e desigual encontrada em outras capitais brasileiras, com altos preços médios de aluguéis nos bairros centrais com maior oferta de emprego e serviços públicos, e aluguéis mais baratos nos bairros mais afastados do centro. De um total de 748 anúncios analisados e 219 utilizados, o maior valor médio foi registrado no bairro do Trem (R\$ 1.525,00) e o menor no bairro mais afastado da cidade, o Amazonas (R\$ 400,00), ficando o valor médio geral do aluguel em Macapá em R\$ 886,78 correspondendo a 94,64% de um salário mínimo atual (R\$ 937,00).

REFERÊNCIAS

BALARINE, O. F. O. Determinação do impacto de fatores socioeconômicos na formação do estoque habitacional em Porto Alegre. Tese (Doutorado) – UFSC, Florianópolis, 1995. 125 p.

ROSEN, S. Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in perfect competition. *Journal of Political Economy*, 82(1):34-55, 1974.

SAMUELSON, P. A. The pure theory of public expenditure. *Review of Economic Statistics*, 36(4):387-9, 1954.

FONTES ELETRÔNICAS

ALTAIR PEREIRA. Macapá. Disponível em: <http://www.altairpereiraimoveis.com.br/> Acesso em: 12 Set. 2017.

CAPITAL IMÓVEIS. Macapá. Disponível em: <http://www.capitalimoveis-ap.com.br/> Acesso em: 10 Set. 2017.

OLX / Amapá / Imóveis para aluguel. Macapá. Disponível em: <http://ap.olx.com.br/imoveis> Acesso em: 5 Set. 2017.

ZAP / Amapá. Macapá. Disponível em: <https://www.zapimoveis.com.br/imoveis/ap+macapa/> Acesso em 8 Set. 2017