

IMPACTO DA PANDEMIA DA COVID-19 NO MERCADO FORMAL DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS DE ALUGUEL EM MARINGÁ-PR ENTRE OS ANOS DE 2020 A 2021

Lorena Ferreira de Oliveira (PIBIC-AF-IS), Prof. Dra. Beatriz Fleury e Silva
(Orientadora), e-mail: lorenaferreira268@gmail.com

Universidade Estadual de Maringá / Centro de Tecnologia/Maringá, PR.

Ciências Sociais Aplicadas / Arquitetura e Urbanismo

Palavras-chave: Mercado imobiliário, Covid-19, Maringá-PR.

Resumo:

A presente pesquisa teve como foco analisar o comportamento do mercado formal de imóveis residenciais de aluguel na cidade de Maringá-PR, perante a pandemia da Covid-19, contemplando o período de 2020 e 2021, buscando um comparativo com o cenário anterior, pré-pandemia. Desta forma, foi realizada inicialmente revisão bibliográfica, sobre o mercado imobiliário, seus agentes, articulações frente à produção do espaço urbano, e posteriormente coleta de dados primária e secundárias, onde analisou-se a situação do mercado imobiliário de Maringá, observando-se que mesmo com as consequências ocasionadas pela pandemia da Covid-19, vem se articulando para se recuperar, assim como saber se houve no período, notícias de despejo por falta de pagamento aluguel. Observou-se que o mercado formal de aluguel se manteve atuante acima do valor do IGP-M e com valores de mercado mais acentuado em áreas atrativas da cidade, como as que possuem proximidade com os polos de atração, principalmente do meio educacional e de serviços, em ambos os períodos de pré-pandemia e pós-pandemia.

Introdução

A produção imobiliária tem grande influência na estruturação do espaço urbano, uma vez que se apropria sobre o solo por meio de estratégias gerenciadas por diferentes agentes. De acordo com Mota e Mendes (2006), os promotores imobiliários possuem papel significativo na produção do espaço urbano, se articulado através da especulação do uso do solo, estruturando o espaço e gerando concentração de lucros no mercado imobiliário. Ainda, Carlos (2011), coloca que a sociedade produz o espaço partindo da condição de sua existência, de maneira a gerar conflitos a partir da contradição entre o processo de produção (socializado) e a apropriação do espaço (privado), gerando uma sociedade segregada e desigual. Além disso, a apropriação do solo urbano torna a cidade uma mercadoria comercializada no mercado, permitindo que os promotores imobiliários, junto do Estado, dominem a cidade.

Em Maringá, o plano urbanístico da cidade implantado em 1947, tinha como objetivo desenvolver a cidade como um centro regional, assim, Ferreira (2017) aponta que Maringá manteve seu desenvolvimento intensamente atrelado aos agentes públicos e privados desde seu processo inicial, se consolidando como um grande negócio imobiliário.

Mesmo com o cenário pandêmico (instalado após março de 2020), o mercado se manteve fortalecido, isso porque, como afirma Santos (2020), a política que deveria dar assistência para os cidadãos, manteve-se apoiando os interesses e as necessidades do mercado. Desta forma, observa-se que o vírus da Covid-19 atingiu mais intensamente, uma vez que a sociedade já possui violências cotidianas discriminatórias, aqueles que já se encontravam vulnerabilizados. De acordo com a Campanha Nacional Despejo Zero, entre março de 2020 e maio de 2022, mais de 125 mil pessoas foram despejadas de suas casas e mais de 500 mil foram ameaçadas de despejo. A partir disso, realizou-se mobilizações populares juntamente de entidades para reverter essa situação, resultando na suspensão de 120 casos de despejos, evitando que mais de 24 mil famílias perdessem sua moradia. Portanto, o estudo quanto ao mercado formal de imóveis residenciais para aluguel em Maringá durante o período de 2020 e 2021, permite compreender como esse setor tem se articulado para se manter ativo neste período atípico e se, consequentemente, foram executadas ordem de despejos devido ao aluguel.

Materiais e Métodos

Para o desenvolvimento da pesquisa, primeiramente, foi realizada a revisão bibliográfica, com a abordagem de temas que constituem o espaço urbano e seus agentes produtores, o mercado imobiliário e a propagação do vírus da Covid-19, com foco para o mercado formal de aluguéis, compreendendo como ambos têm instigado as transformações e o comportamento dos agentes no período analisado. Após, iniciou-se o levantamento de dados apoiando-se na coleta de dados secundários de imóveis residenciais disponíveis para aluguel em Maringá-PR a partir das plataformas SUB100 e ZAP Imóveis, contemplando o cenário praticado em janeiro de 2020 (pré-pandêmico) e em dezembro de 2021 a janeiro de 2022 (pós-pandêmico). Solicitou-se, também, dados da Vara sobre possíveis desejos por falta de pagamento de aluguel. Após, realizou-se a coleta de dados primários mediante uma entrevista. Devido a ausência de dados dos órgãos oficiais para este período, buscou-se novas fontes de coleta, entrevistando o proprietário da Imobiliária Silvio Iwata, empresa atuante no mercado imobiliário de Maringá. Com os dados organizados em tabelas, desenvolveu-se gráficos e mapas que sintetizam as informações levantadas e permitem a leitura da atuação recente do mercado imobiliário e a comparação com o período pré-pandemia, contudo não expostos aqui por reduzido espaço disponível.

Resultados e Discussão

Como resultados obtidos, verificou-se que de dezembro de 2021 a janeiro de 2022, as tipologias de apartamentos foi a mais disponibilizada para aluguel, especialmente

de 2 e 3 quartos, concentrando nas zonas 1 e 7, onde a zona 7 detém a maior quantidade de imóveis disponíveis nas duas tipologias e em ambas as plataformas de busca. Essa alta disponibilidade neste período, de acordo com a entrevista com o proprietário da Imobiliária Silvio Iwata (1 de agosto de 2022), justifica-se devido a evasão, principalmente de estudantes, durante a pandemia que acarretou a volta para suas cidades e para residências de familiares. Ainda, houve uma procura por casas térreas, pois as pessoas sentiram necessidade de utilizar espaços mais livres como quintais e jardins, o que em condomínios verticais não era possível, devido às regras de convivência e um novo estilo de vida imposta pela Covid-19.

O IGP-M, Índice Geral de Preços do Mercado, é um indicador que faz o acompanhamento e indica a variação dos preços que estão sendo praticados no mercado, sendo conhecido como “inflação do aluguel”, uma vez que o reajuste anual de contratos para aluguel de imóveis, em sua maioria, utiliza o IGP-M como base. Em janeiro de 2020 o valor do IGP-M era de 0,48%, enquanto no período de análise, em dezembro de 2021 era de 2,58%, tendo um aumento de 2,1%, e janeiro de 2022, 1,82%, voltando a reduzir para 0,28%. Isso significa que durante a pandemia os valores dos aluguéis passaram a sofrer alterações, ampliando o seu valor. Desta forma, percebe-se que quanto mais próximos de áreas de interesse, os valores de aluguel tendem a ser cada vez mais altos, isso porque muitas vezes a procura é mais intensa devido a presença de infraestrutura de qualidade. Tendo em vista essas informações, e mesmo com dados reduzidos para comparação com o período pré-pandemia (janeiro 2020), notou-se que a Zona 1 manteve-se o seu padrão de imóveis mais caros, com média de aluguel de R\$1.280,00 e R\$1.560,00, respectivamente, variando de R\$850,00 a R\$2.150,00 no período de pandemia. Enquanto isso, de acordo com o Silvio Iwata, aos bairros e zonas próximas aos centros universitários principais da cidade, passaram por um momento de “evasão” onde muitos estudantes deixaram seus apartamentos devido a pandemia, o que ocasionou a redução na demanda por aluguel, entretanto isso não afetou totalmente este mercado uma vez que ao analisar um mesmo imóvel nas áreas universitárias durante janeiro de 2020 e também dezembro de 2021 a janeiro de 2022, os imóveis tiveram aumento semelhante de aproximadamente 74% no valor dos seus aluguéis. Ou seja, mesmo com as implicações da Covid-19, o mercado formal de imóveis de aluguel em geral teve o seu valor acentuado. Além do cenário imobiliário de aluguel, buscou-se informações quanto às situações de despejos em Maringá junto à Vara da Fazenda Pública, sendo que não há registros de despejos durante o período da pesquisa.

Conclusões

A pesquisa realizada reitera a característica da cidade de Maringá ser uma cidade polo, devido a sua grande infraestrutura de equipamentos e serviços essenciais. Portanto, sabendo que desde sua gênese Maringá apresenta um desenvolvimento marcado pelo mercado imobiliário, o que ainda se observa é uma atuação significativa dos agentes imobiliários na (re)produção do espaço urbano, que mesmo durante a pandemia permaneceu ativo, atuando com aluguel acima do valor indicado

pelo IGP-M, destacando sempre as áreas atrativas da cidade. Ainda, não foi observado nenhum despejo formal na cidade.

Agradecimentos

Agradeço à Fundação Araucária pela oportunidade da bolsa e ao incentivo à pesquisa científica, a professora Beatriz Fleury e Silva, a Mariana Cabral e a Maria Cecília pela parceria e contribuição na construção do trabalho e aos meus familiares.

Referências

CARLOS, A. F. A. **Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico.** In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** São Paulo: Contexto, 2011. p.53- 73.

FERREIRA, J. C. V. **O processo de privatização do espaço no novo centro de Maringá-Paraná: agentes, imagens e discursos.** 2017. 261 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2017.

GOTTDIENER, M. **O setor imobiliário e o planejamento urbano: controle, gestão ou desregulação.** In: NERY JÚNIOR, J. M.; SOMECKH, N.; ROLNIK, R. (Org.) **Políticas públicas para o solo urbano: experiências e possibilidades.** São Paulo: Polis, 1996. p.17-26.

MOTA, A. A.; MENDES, C. M. **Considerações sobre as estratégias e ações dos promotores imobiliários na produção do espaço urbano.** Sociedade & Natureza, Minas Gerais, vol 18, núm.35, p. 123-130, 2006.

SANFELICI, D. **As escalas de acumulação na produção das cidades.** In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. **A cidade como negócio.** São Paulo: Contexto, 2015. p. 121- 140.

SANTOS, B. S. **A cruel pedagogia do vírus.** Coimbra: Almedina, 2020.

VOLOCHKO, D. **A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano.** In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. **A cidade como negócio.** São Paulo: Contexto, 2015. p. 97- 119.