



Curso de Especialização em
Engenharia Econômica

Boletim de Engenharia Econômica

Coordenador Geral do Projeto: Prof^o Dr^o Alexandre Silva de Oliveira

Diagramação: ACS Unipampa

Editoração: Adriana Ibarra Vieira, Alessandro Moura Costa, Alysson Pereira da Silva, Ione Silva Rospa, Paula Rodrigues e Rafael Vargas Fraga (Especializando em Engenharia Econômica/UNIPAMPA)

CONTEÚDO

Capa - Apresentação

Pag. 2 – Oferta de Aluguéis Residenciais em Alegrete

Pag. 3 e 4 – Variação no Preço de Oferta dos Aluguéis Residenciais em Alegrete

“É muito bom ter dinheiro para pagar o aluguel ou contas sem preocupação, e como o ditado diz, dinheiro não compra felicidade, mas compra a liberdade de viver a vida da maneira como você quer”. Keanu Reeves – Ator de Hollywood

APRESENTAÇÃO

A 4ª Edição do Boletim de Engenharia Econômica da Universidade Federal do Pampa, tem por objetivo geral analisar a oferta de aluguéis residenciais disponíveis nas imobiliárias de Alegrete e, especificamente, verificar a variação dos preços destes imóveis. Como método, replicou-se, no período de 20 de novembro a 04 de dezembro deste ano, a pesquisa realizada nos meses de maio e junho de 2015 que trata do custo dos aluguéis de Alegrete/RS, publicado na Edição 1 deste periódico. O resultado demonstra uma queda nos preços, hipoteticamente causada pelo aumento do número de imóveis ofertados; função do período de transferência de militares para outras cidades, emigração de estudantes que concluíram seus estudos e novos imóveis recentemente construídos.



Universidade Federal do Pampa

OFERTA DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS EM ALEGRETE

No comparativo com a pesquisa anterior (maio - junho/2015) o estudo evidenciou um aumento significativo de oferta de imóveis disponíveis para aluguéis passando de 42 para 196 imóveis, conforme o Gráfico 1:

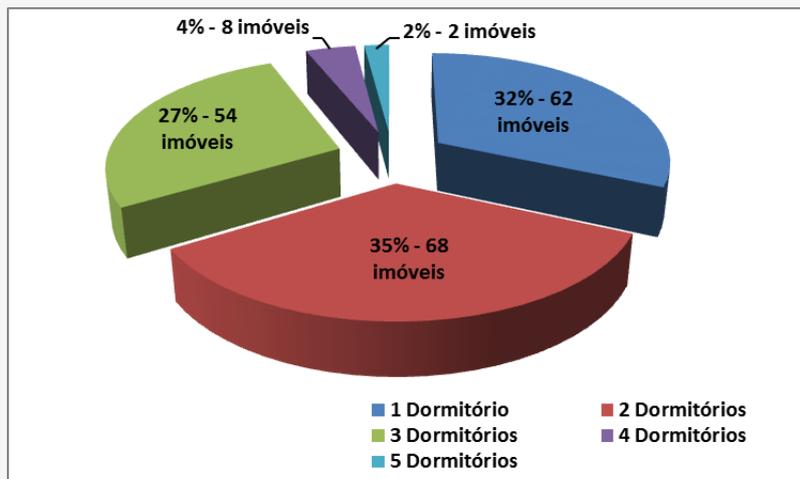


Gráfico 1 – Oferta de Aluguéis Residenciais em Alegrete/RS por Dormitório – Elaborado pelos Editores.

Segundo os profissionais do ramo imobiliário a hipótese mais aceita para este aumento do número de imóveis disponíveis para aluguéis, deve-se basicamente a duas variáveis específicas: 1ª) período, em que nestes meses (Nov-Dez) dois atores importantes que constituem o universo de inquilinos não estão presentes em alegrete (militares transferidos para outras cidades e os acadêmicos que concluíram seus cursos de graduação estão retornando para as suas cidades de origem) e 2ª) oferta de novos imóveis recentemente construídos devido a expansão da construção civil no município.

As opções de imóveis para alugar também se dispersaram no que se refere a localização. Na 1ª pesquisa (maio-junho) o mercado imobiliário dispunha de 42 opções dispostos em 7 bairros, já na 2ª pesquisa (novembro-dezembro) os 196 imóveis estão distribuídos em 28 bairros, conforme o Gráfico 2:

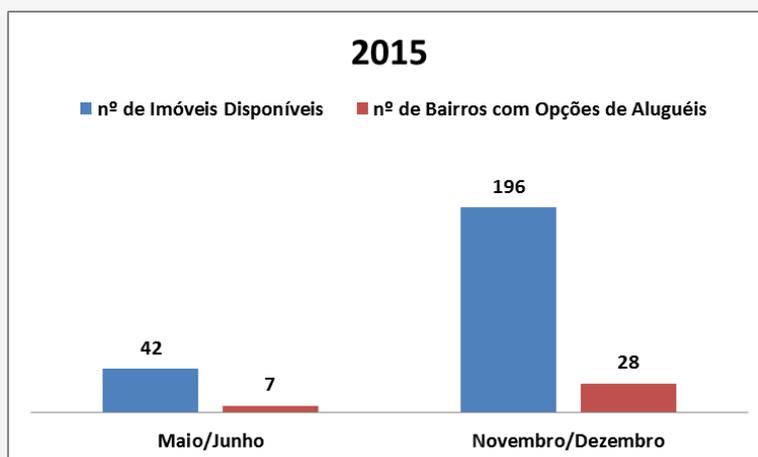


Gráfico 2 – Comparativo de Opções de Imóveis para Aluguel – Elaborado pelos Editores.

O bairro Centro, assim como na primeira pesquisa (maio-junho), continua com a grande maioria das opções para aluguéis, representando 57,67% do total de imóveis disponíveis no município (113 imóveis).

VARIAÇÃO NO PREÇO DE OFERTA DOS ALUGUÉIS RESIDENCIAIS EM ALEGRETE

Os Quadros 1 e 2 apresentam os parâmetros de análise da variação dos preços por dormitórios, no município, e os Quadros 3 e 4 os mesmos parâmetros para o bairro Centro do município. O coeficiente de variação (CV) demonstra uma heterogeneidade nos preços, indicando que não existe um padrão imobiliário e sim uma subjetividade em seus preços, podendo o coeficiente de variação ser interpretado da seguinte forma: $CV \leq 20\%$ a amostra é homogênea e $CV \geq 20\%$ a amostra é heterogênea.

Quanto maior o valor do coeficiente de variação, maior é a dispersão dos valores do conjunto e quanto menor o valor do coeficiente de variação, mais homogêneo é o conjunto.

Opções	1 Dormitório		2 Dormitórios		3 Dormitórios	
	Nov-Dez	Mai-Jun	Nov-Dez	Mai-Jun	Nov-Dez	Mai-Jun
Média	R\$ 791,21	R\$ 845,59	R\$ 925,00	R\$ 1.406,47	R\$ 1.187,69	R\$ 1.388,50
Mediana	R\$ 760,00	R\$ 770,00	R\$ 850,00	R\$ 1.000,00	R\$ 1.100,00	R\$ 1.325,00
Moda	R\$ 1.000,00	R\$ 1.100,00	R\$ 850,00	R\$ 500,00	R\$ 1.300,00	Não Possui
Variância	R\$ 50.710,40	R\$ 119.980,88	R\$ 271.267,16	R\$ 828.661,76	R\$ 375.970,48	R\$ 340.298,00
Desvio- Padrão	R\$ 225,19	R\$ 346,38	R\$ 520,83	R\$ 910,31	R\$ 613,16	R\$ 583,35
Coeficiente de Variação	28,46	40,96	56,31	64,72	51,63	42,01

Quadro 1 – Comparativo de parâmetros dos Imóveis para Alugar (1, 2, e 3 Dormitórios) em Alegrete – Elaborado pelos Editores.

Opções	4 Dormitórios		5 Dormitórios	
	Nov-Dez	Mai-Jun	Nov-Dez	Mai-Jun
Média	R\$ 1.094,00	Sem Oferta	R\$ 1.248,75	Sem Oferta
Mediana	R\$ 1.045,00	Sem Oferta	R\$ 1.327,50	Sem Oferta
Moda	R\$ 990,00	Sem Oferta	Não Possui	Sem Oferta
Variância	R\$ 75.865,14	Sem Oferta	R\$ 205.039,58	Sem Oferta
Desvio- Padrão	R\$ 275,44	Sem Oferta	R\$ 452,81	Sem Oferta
Coeficiente de Variação	25,18	Sem Oferta	36,26	Sem Oferta

Quadro 2 – Comparativo de parâmetros dos Imóveis para Alugar (4 e 5 Dormitórios) em Alegrete – Elaborado pelos Editores.

Opções por Dormitórios		1		2		3	
Bairro	Medidas	Nov-Dez	Mai-Jun	Nov-Dez	Mai-Jun	Nov-Dez	Mai-Jun
Centro	Desvio-Padrão	R\$ 223,67	R\$ 282,53	R\$ 595,49	R\$ 922,06	R\$ 753,72	R\$ 498,68
	Média	R\$ 793,59	R\$ 1.057,00	R\$ 1.125,14	R\$ 1.787,27	R\$ 1.487,20	R\$ 1.706,00
	Mediana	R\$ 770,00	R\$ 1.100,00	R\$ 900,00	R\$ 1.650,00	R\$ 1.330,00	R\$ 1.500,00

Quadro 3 – Comparativo de parâmetros dos Imóveis para Alugar (1, 2, e 3 Dormitórios) – Centro – Elaborado pelos Editores.

Opções por Dormitórios		4		5	
Bairro	Medidas	Nov-Dez	Mai-Jun	Nov-Dez	Mai-Jun
Centro	Desvio-Padrão	R\$ 282,22	Sem Oferta	R\$ 91,92	Sem Oferta
	Média	R\$ 1.190,00	Sem Oferta	R\$ 1.605,00	Sem Oferta
	Mediana	R\$ 1.100,00	Sem Oferta	R\$ 1.605,00	Sem Oferta

Quadro 4 – Comparativo de parâmetros dos Imóveis para Alugar (4 e 5 Dormitórios) – Centro – Elaborado pelos Editores

O Quadro 5 representa o comparativo dos demais bairros presentes na 1ª pesquisa (maio-junho) acrescido da variável outros (bairros com opções inexpressivas, menos de 2% dos imóveis):

Opções por Dormitórios		1		2		3	
Bairro	Medidas	Nov-Dez	Mai-Jun	Nov-Dez	Mai-Jun	Nov-Dez	Mai-Jun
Cidade Alta	Desvio-Padrão	R\$ 319,85	R\$ 86,22	R\$ 422,22	Não Possui	R\$ 201,79	Não Possui
	Média	R\$ 673,33	R\$ 676,67	R\$ 873,33	Não Possui	R\$ 1.050,00	R\$ 990,00
	Mediana	R\$ 550,00	R\$ 660,00	R\$ 775,00	Não Possui	R\$ 1.000,00	R\$ 990,00
Capão do Angico	Desvio-Padrão	R\$ 141,42	Não Possui	R\$ 104,08	R\$ 86,60	Não Possui	Não Possui
	Média	R\$ 1.100,00	Não Possui	R\$ 516,67	R\$ 900,00	Não Possui	Não Possui
	Mediana	R\$ 1.100,00	Não Possui	R\$ 550,00	R\$ 850,00	Não Possui	Não Possui
Favila	Desvio-Padrão	Não Possui	Não Possui	R\$ 0,00	R\$ 0,00	Não Possui	Não Possui
	Média	Não Possui	Não Possui	R\$ 500,00	R\$ 500,00	Não Possui	Não Possui
	Mediana	Não Possui	Não Possui	R\$ 500,00	R\$ 500,00	Não Possui	Não Possui
Ibirapuitã	Desvio-Padrão	Não Possui	Não Possui	Não Possui	Não Possui	R\$ 201,99	Não Possui
	Média	Não Possui	R\$ 500,00	Não Possui	R\$ 550,00	R\$ 1.040,00	R\$ 888,00
	Mediana	Não Possui	R\$ 500,00	Não Possui	R\$ 550,00	R\$ 990,00	R\$ 888,00
Vera Cruz	Desvio-Padrão	Não Possui	Não Possui	Não Possui	Não Possui	R\$ 342,44	Não Possui
	Média	Não Possui	R\$ 450,00	Não Possui	Não Possui	R\$ 874,29	R\$ 700,00
	Mediana	Não Possui	R\$ 450,00	Não Possui	Não Possui	R\$ 800,00	R\$ 700,00
Drº Romário	Desvio-Padrão	Não Possui	R\$ -	Não Possui	Não Possui	Não Possui	Não Possui
	Média	Não Possui	R\$ 450,00	Não Possui	Não Possui	Não Possui	Não Possui
	Mediana	Não Possui	R\$ 450,00	Não Possui	Não Possui	Não Possui	Não Possui
Outros	Desvio-Padrão	Não Possui	Não Possui	R\$ 235,85	Não Possui	R\$ 264,95	Não Possui
	Média	Não Possui	Não Possui	R\$ 636,32	Não Possui	R\$ 810,00	Não Possui
	Mediana	Não Possui	Não Possui	R\$ 660,00	Não Possui	R\$ 750,00	Não Possui

Quadro 5 – Comparativo de parâmetros dos Imóveis para Alugar (1, 2, e 3 Dormitórios)– Elaborado pelos Editores.

Conclui-se que, hipoteticamente, o mercado imobiliário alegretense sofre a ação de sazonalidade, nos meses de final de ano, motivada pela população flutuante (militares e acadêmicos) e pelo nº de ofertas de novos imóveis; empurrando, lentamente, os preços para baixo. E que, estes preços apresentam uma forte heterogeneidade, conforme evidencia o coeficiente de variação.

O mesmo estudo voltará a ser feito em junho/2016.

Contato



Universidade Federal do Pampa

Apoio:



PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA ECONÔMICA

E-mail: ppgecon@unipampa.edu.br

COORDENAÇÃO DO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA ECONÔMICA

Coordenação: Prof. Dr. Alexandre Silva de Oliveira

E-mail: alexandresilva@unipampa.edu.br

Esta edição encontra-se disponível para download no seguinte sítio eletrônico do Curso de Engenharia Econômica da UNIPAMPA:

<http://cursos.unipampa.edu.br/cursos/engenhariaeconomica/boletim-de-economia>