



O ESTADO DE S. PAULO

Imóveis

NICHO

O mercado universitário

Levantamento identifica valores,
tipo e tamanho das residências
disponíveis nas proximidades
de seis grandes universidades
da capital paulista

Pág. E3



Perto. A baiana Gislene Ramos veio fazer pós na USP e alugou imóvel no Butantã



Imóvel maior tem mais oferta em área universitária

Moradias voltadas para estudantes movimentam mercado imobiliário no entorno de faculdades

Luiz Fernando Teixeira
ESPECIAL PARA O ESTADO

Nas regiões próximas a seis grandes faculdades de São Paulo é maior a oferta de imóveis de três dormitórios, de acordo com estudo inédito feito pelo Grupo Zap Viva Real. No mercado, costuma-se relacionar imóveis menores ao público universitário. "A procura é muito grande. Normalmente, o estudante vem com colegas, um ou dois, atrás de algum com dois dormitórios", diz o corretor da Paulo Roberto Leardi, Rodolfo Moretti. Ele trabalha na Vila Clementino e Vila Mariana e se acostumou a atender quem estuda na Escola Superior de Propaganda e Marketing (ESPM) e na Escola Paulista de Medicina (EPM) da Universidade Federal de São Paulo (Unifesp). De acordo com ele, o pico de procura do mercado é no período entre fevereiro e março e depois em julho, época do início dos semestres letivos.

Moretti aponta que há também o aumento na procura por estúdios ou quitinetes e apartamentos de um dormitório. A estudante Gislene Ramos procurou um imóvel com essas características ao se mudar para São Paulo. Ela foi informada de que havia sido aprovada no curso de pós-graduação em Cultura, Educação e Relações Étnico-raciais no Centro de Estudos Latino-Americanos sobre Cultura e Comunicação (CELACC) da USP apenas um mês antes do início das aulas. "Foi uma corrida contra o tempo de muita busca na internet, desde grupos de moradia no Facebook a sites especializados", conta.

"Vinda de Salvador, ela não queria dividir casa ou apartamento com outras pessoas, afim de manter sua privacidade e a tranquilidade para estudar. Além disso, como as aulas são à noite e terminam às 23h, ela preferiu ficar por perto dos campi, conseguindo uma quitinete próxima à estação de metrô.

CONSOLAÇÃO LÍDERA

O levantamento do Grupo Zap Viva Real identificou 8.926 imóveis disponíveis nas regiões próximas de universidades de São Paulo. Desse total, 85% são apartamentos e 15% são casas. O lugar com maior oferta é o próximo à Mackenzie, na Consolação, com 2.928, seguido pela PUC, em Perdizes, com 2.283. Depois deles, a Faculdade de Direito da FGV, na Bela Vista, aparece em terceiro com 1.685 imóveis. A ESPM, na Vila Mariana, tem 996 unidades disponíveis, enquanto que a Escola de Medicina da Unifesp tem 520. O bairro com menos residências detectadas no estudo do Zap foi o Butantã, perto da USP, com 514 imóveis.

"Nunca tínhamos feito um estudo como esse. Identificamos as unidades em um raio de 1km dos campi para traçar o perfil dos bairros", disse a gerente de Inteligência de Mercado do Grupo Zap Viva Real, Cristiane Crisci.

"Depois de um ano aqui, estou amando morar no Butantã, não somente pela facilidade de deslocamento até a USP, mas também pela tranquilidade que o bairro tem."

Para a gerente de Inteligência de Mercado do Grupo Zap Viva Real, Cristiane Crisci, as regiões da USP e da ESPM, assim como as cercanias da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), em Perdizes, têm grandes chances de terem lançamentos futuros projetados para unidades individuais.

"Apenas 15% ou menos da oferta de apartamentos para locação possuem tal tipologia, que é muito aderente às necessidades de moradia de universitários", diz Cristiane. O estudo mostra que a Faculdade de Direito da Fundação Getúlio Vargas (FGV), na região da Bela Vista, e a Universidade Presbiteriana Mackenzie, na Consolação,



Aposta. O engenheiro Walner Espírito Santo comprou um segundo imóvel com a intenção de alugar para estudantes

já têm ofertas nessas condições. "Perto de lá já há diversos apartamentos prontos, mas nos demais, apesar de serem bairros nobres, pode haver sim esses lançamentos."

Investimento. O engenheiro Walner Espírito Santo resolveu investir em um estúdio nas proximidades do Mackenzie, justamente por conta do fluxo constante de estudantes procurando morar perto das faculdades. "Eu venho olhando esse tipo de investimento há cerca de um ano. Esse foi o segundo imóvel que eu olhei de verdade com essa intenção e já comprei porque me pareceu um bom investimento."

A aposta foi

Qualidade. A baiana Gislene aprova o Butantã



em um estúdio de 24 m² em um prédio que vai ser construído justamente para esse fim e deve estar concluído dentro de três anos. "O valor não está tão baixo quanto eu esperava, mas entendo que ainda vai valorizar um pouco mais. Acredito que a região será revitalizada, então quando ficar pronto o aluguel vai ser ainda maior", diz. De acordo com o estudo, o valor médio do aluguel de um apartamento na região é de R\$ 2,2 mil.

O diretor comercial da incorporadora You, Rodrigo Guedes, diz que ficou surpreso com a velocidade com que as unidades de empreendimentos que estão realizando na Rua Caio Prado, próxima ao Mackenzie, foram vendidas.

"Observamos realmente uma retomada nesse tipo de mercadoria, que é escassa. Tínhamos como público final, conceitualmente, os estudantes e os investidores com interesse em adquirir unidades para locação", afirma. As 387 unidades de estúdio que estavam disponíveis

COMERCADO NESSAS ÁREAS

● Preço médio do aluguel

CÂMPUS	1 dormitório	2 dormitórios	3 dormitórios
ESPM - Vila Mariana	R\$ 2.500	R\$ 3.300	R\$ 5.000
FGV - Bela Vista	R\$ 2.716	R\$ 2.900	R\$ 4.850
Mackenzie - Consolação	R\$ 2.200	R\$ 2.500	R\$ 4.000
PUC - Perdizes	R\$ 2.300	R\$ 2.500	R\$ 3.700
Unifesp - Vila Clementino	R\$ 1.848	R\$ 2.500	R\$ 3.200
USP - Butantã	R\$ 1.000	R\$ 1.600	R\$ 2.200

FONTE: GRUPO ZAP VIVA REAL

foram vendidas em 90 dias.

Guedes conta que a incorporadora agora planeja construir na Rua Barreira, nas proximidades da PUC, seguindo as mesmas características. "São imóveis bastante disputados, porque a demanda sobre esse tipo de mercadoria, com foco no estudante, tem aceitação muito boa no mercado", conta. Os bairros do centro também têm incentivos para a construção de empreendimentos mais altos, de acordo com Cristiane.

"Como o Plano Diretor incentiva essas construções, as incorporadoras estão aproveitando para construir em terrenos menores, sem muita área. Não há necessidade de uma grande área de lazer, ser um condomínio-club", diz Cristiane.

A falta de espaço nesses bairros para construções faz com que os proprietários de casastêm começado a se beneficiar da demanda e adaptado suítes

para alugar os quartos.

"Como eram as antigas pensões, só que hoje estão mais organizadas. Um quarto com banheiro que tem espaço de micro-ondas por exemplo, para quem é solteiro e já tem móveis, dentro de uma casa antiga", diz Moretti, mencionando particularmente a Vila Clementino. Dos campi analisados, o que mais tem casas no entorno é o da USP, no Butantã.

O Butantã é o bairro que tem a menor média de preço de aluguel analisado pelo Zap Viva Real. O estudo constatou que a região tem valores cerca de R\$ 1 mil menores do que a das demais áreas analisadas. Também é a que mais tem casas disponíveis, com cerca de 23% das ofertas registradas.

A falta de espaço nesses bairros para construções faz com que os proprietários de casastêm começado a se beneficiar da demanda e adaptado suítes



FOTO: EDUARDO LEITE/ODVILGAÇÃO

"Essas universidades são as que **mais atraem** pessoas de outras cidades"

Cristiane Crisci, gerente de Inteligência de Mercado do Grupo Zap Viva Real



Jovens dividem aluguel; empresário vê investimento de boa rentabilidade

Profissionais apontam indícios de que o mercado na capital paulista está se recuperando

A gerente de gerente de Inteligência de Mercado do Grupo ZAP Viva Real, Cristiane Crisci, aponta outro perfil de comprador específico de regiões próximas a faculdades: os professores que lecionam lá. “Quando há lançamentos, muitos professores de universidades compram como investimento. Uma, às vezes até duas unidades, justamente porque ajuda a compor a aposentadoria.”

Cristiane também ressalta como os estudantes se organizam para diminuir o valor do aluguel. “Como o contrato de locação pode sair no nome de várias pessoas, eles muitas vezes se es-

truturam em busca de um lugar maior.”

Por exemplo, o aluguel de um apartamento de 2 dormitórios próximo ao câmpus da Fundação Getúlio Vargas na Bela Vista custará em média R\$ 3.300 de aluguel ao universitário, ou R\$ 1.650 se for dividido em duas pessoas. Será um valor mais viável do que o de uma unidade individual na região: R\$ 2.276.

A estudante Gislene Ramos, que mora no Butantã para ficar próxima à Universidade de São Paulo (USP), aponta que o valor bruto do aluguel não deve ser o único fator levado em conta para demonstrar os gastos dos estudantes. O perfil do bairro também tem ser considerado.

“Além dos estudantes, há também famílias e pessoas idosas com poder aquisitivo maior. Então, o poder aquisitivo desses moradores fixos influencia, já que estudantes se mudam ao

final do curso”, afirma. De acordo com ela, isso faz com que o preço de alguns serviços na região sejam um pouco mais caros do que gostaria. “Todo estudante que se preze sabe economizar e buscar comprar nos lugares mais baratos sempre.”

Investidores. Rodrigo Guedes, diretor-comercial da incorporadora You, acredita que os investidores não pararam de apostar nos imóveis principalmente por eles serem uma fonte de renda garantida. “Por exemplo, um estúdio de 25 m² sendo vendido a R\$ 280 mil consegue ter uma rentabilidade muito grande, um valor de investimento que é economicamente viável para muitas pessoas.”

Além disso, Guedes argumenta que os estudantes são um público que sempre tem demanda por causa da rotatividade que acontece a cada novo semestre



Oportunidade. Área próxima ao Mackenzie é a que mais tem unidades disponíveis

letivo. “Principalmente no centro da cidade, pois o público jovem que circula, que gosta de coisas próximas, usa metrô e vive a cidade.”

Assim como o engenheiro Walner Espírito Santo, outras pessoas decidiram tentar apro-

veitar a recuperação da economia para investir em imóveis. Corretor da Paulo Roberto Leardi, Rodolfo Moretti descreve o momento como mais uma “onda”. “O mercado ainda está inseguro, mas está começando a retornar sim. Há

mais procura, mas sem uma constância. Está um pouco de vagar ainda”, afirma. De acordo com o corretor, o mercado esperava uma valorização em 2017, mas a economia acabou sofrendo interferência da instabilidade política no País.