

# PERSPECTIVA DO MERCADO DE LOCAÇÃO E O MOMENTO ATUAL



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

**Mark Turnbull**  
Gerente Sênior de Novos Negócios da CBRE



# DEMANDA HABITACIONAL



# DEMANDA HABITACIONAL

## Hierarquia de necessidades – Pirâmide de Maslow



**Habitação/Moradia – Representa segurança, uma das principais necessidades para o ser humano**

# Quais são os fatores que influenciam o crescimento da demanda habitacional?

Distribuição etária da população



Formação de novos arranjos familiares

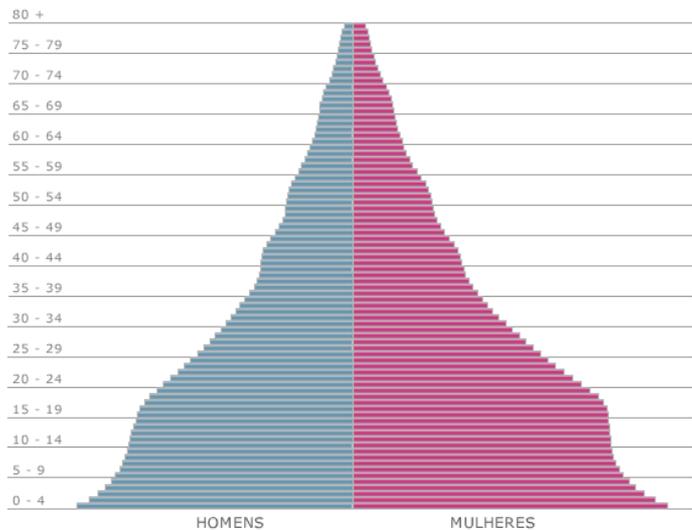


Níveis de renda e capacidade de pagamento.

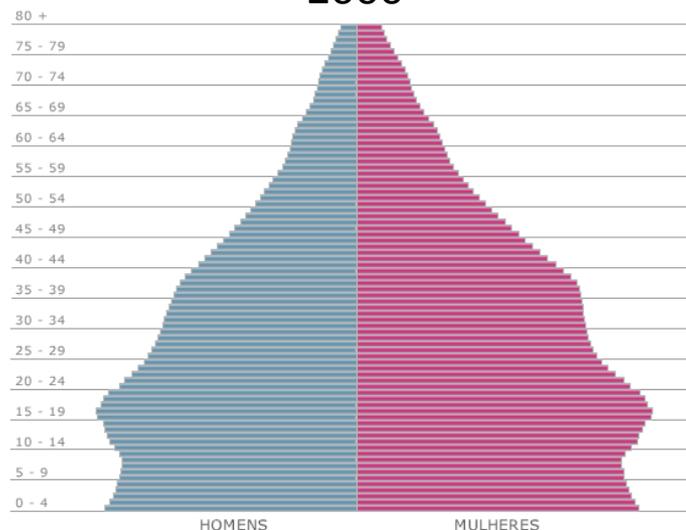
Padrões de conjugalidade e idade média ao casar;

# BÔNUS DEMOGRÁFICO - BRASIL

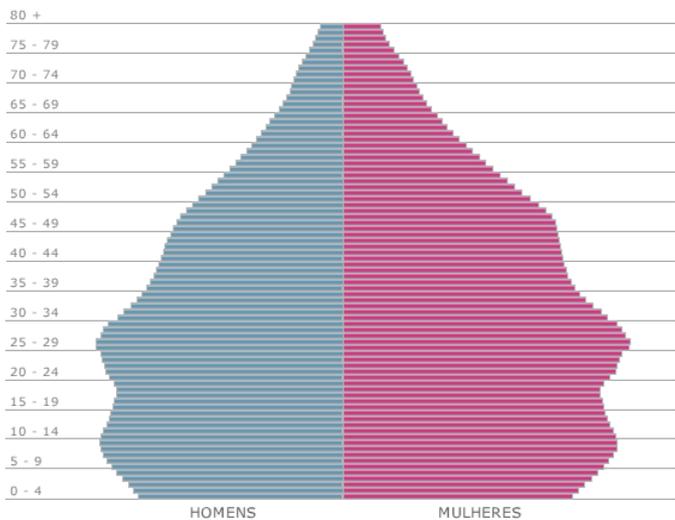
1980



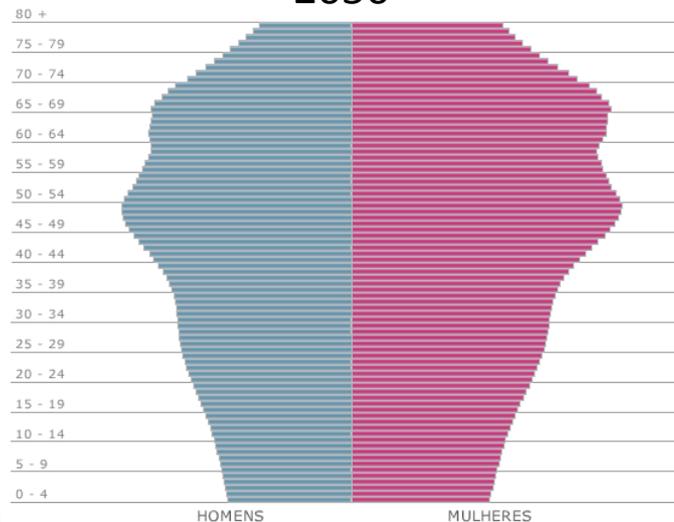
2000



2010



2050



Fonte: IBGE

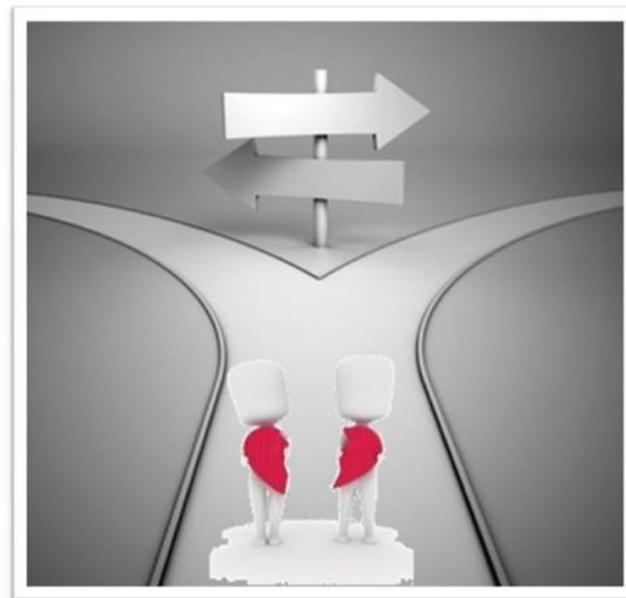
# AUMENTO DOS CASAMENTOS NO BRASIL

- Em 2010 foram registrados 977 mil casamentos
- Crescimento de 4,5% em relação a 2009



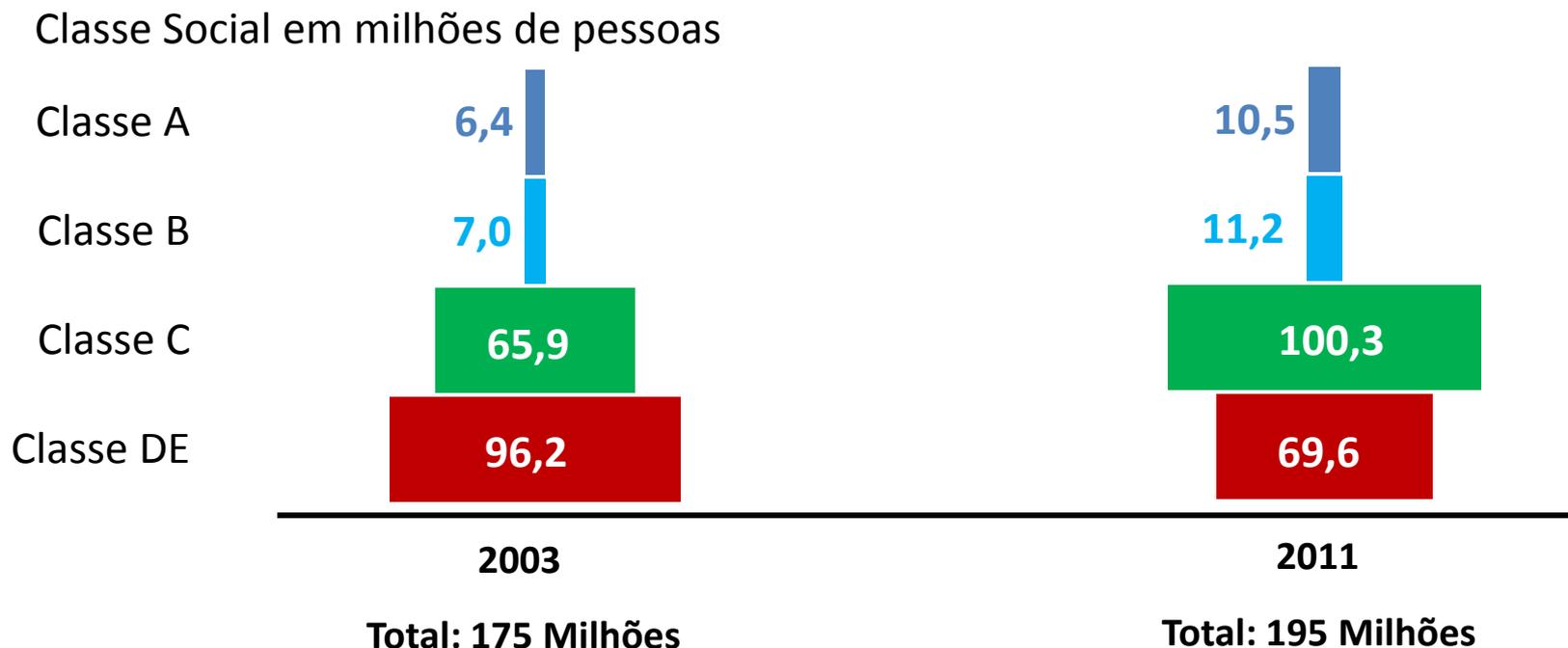
# DIVÓRCIOS CRESCEM 36,8% - RECORDE NO PAÍS

“Em 2010, foram registrados 243 mil divórcios, entre processos judiciais e escrituras públicas”



# CRESCIMENTO DA CLASSE MÉDIA - BRASIL

Recentemente o Brasil foi estabelecido como um país de classe média  
Mais de 50% da população pertence à classe média, com grande potencial de consumo



As classes mais ricas (A e B) também obtiveram um rápido crescimento

# MERCADO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL



O imóvel é uns dos bens mais **caros** que a família vai adquirir;



Devido ao grande valor do imóvel o **financiamento** é essencial para a aquisição do imóveis;



Mas o crédito imobiliário ainda é muito **restrito**, para financiar um imóvel, é preciso poupar aproximadamente de **30% a 40% do valor do imóvel**;

# MERCADO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL



A **demanda** é o desejo ou **necessidade** de algum bem ou serviço aliados à capacidade de pagamento;

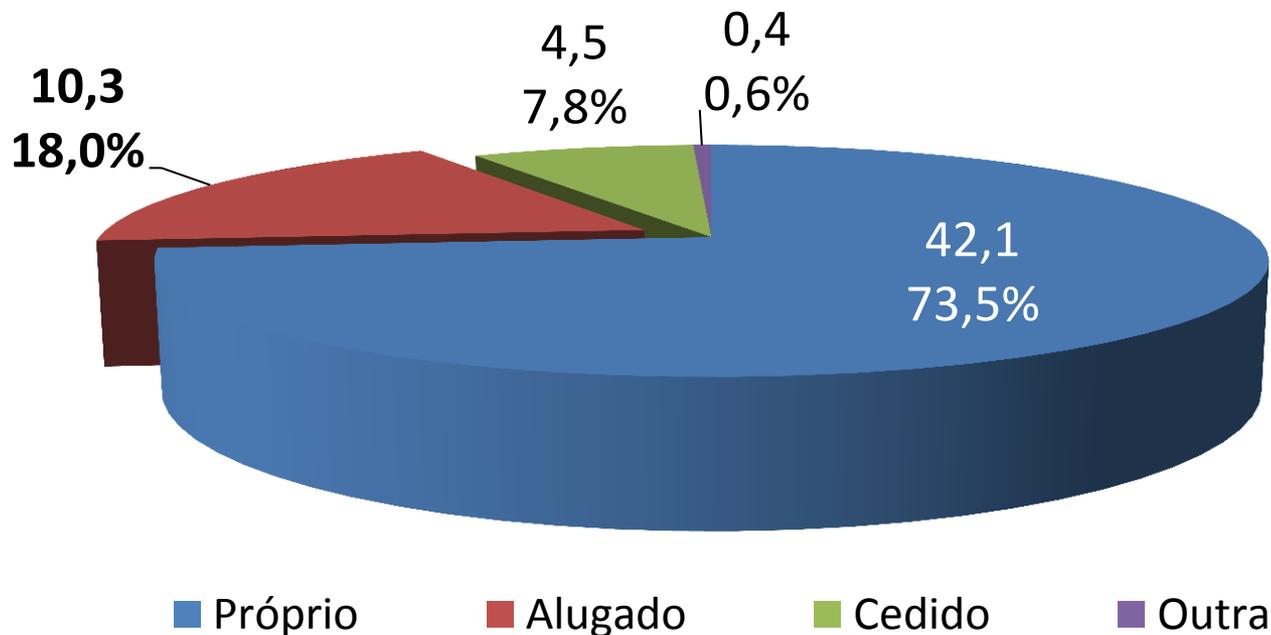


O caminho natural para as famílias que **ainda não tem condições de adquirir** um imóvel é **alugar**.

# DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES

Brasil – 2010

Em Milhões de Domicílios



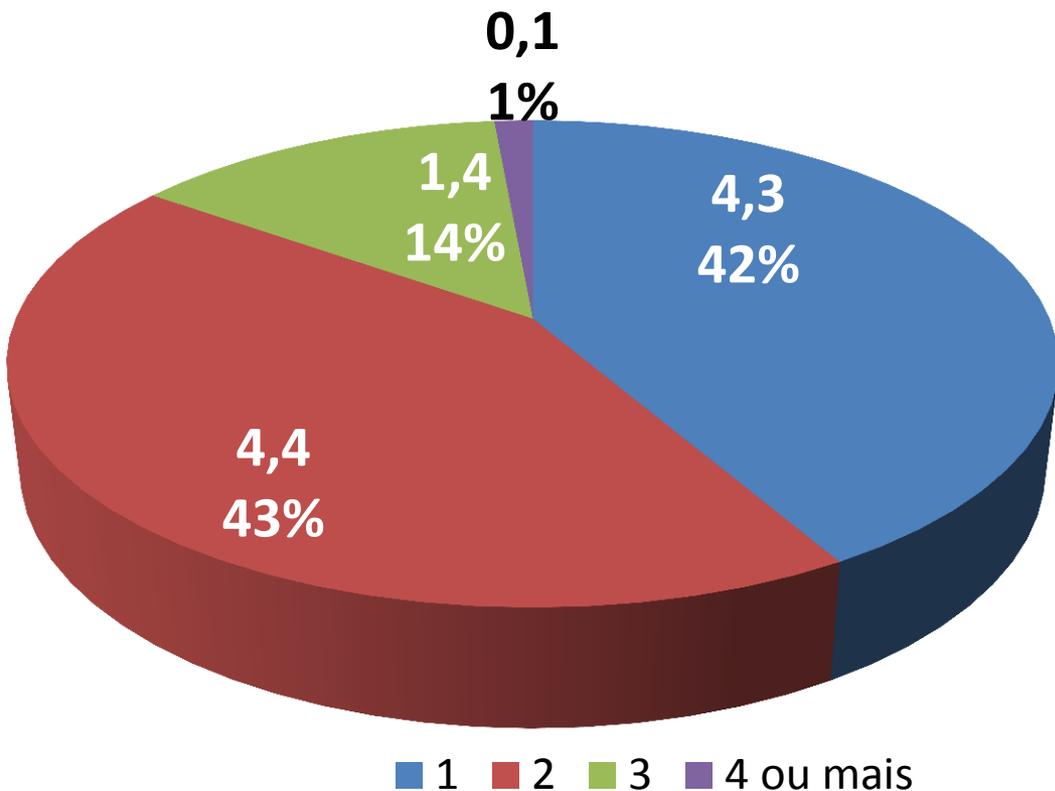
**Total** de 57,3 milhões domicílios permanentes no Brasil

**10 milhões de imóveis são alugados**

Imóveis **alugados** representam **18%** do total

# DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES ALUGADOS

Brasil – 2010



Imóveis de um e dois dormitórios correspondem a 85% do total de imóveis alugados

# PREVISÃO DE NECESSIDADE DE NOVAS MORADIAS PARA ALUGUEL

## Brasil - 2010

O Brasil vai necessitar de aproximadamente 1,2 milhão de novas moradias por ano para atender os novos casais e arranjos familiares

Milhões de domicílios

	Domicílios Permanentes	Part%
<b>Total</b>	<b>57,3</b>	<b>100%</b>
Próprio	42,1	73%
Alugado	10,3	18%
Cedido	4,5	8%
Outra	0,4	1%

	Casamentos	Divórcios	Total	Part%
	<b>0,977</b>	<b>0,243</b>	<b>1,220</b>	<b>100%</b>
	0,718	0,179	<b>0,897</b>	73%
	0,176	0,044	<b>0,220</b>	<b>18%</b>
	0,077	0,019	<b>0,096</b>	8%
	0,006	0,002	<b>0,008</b>	1%

Se a proporção de ocupação seguir a atual distribuição, seria necessário a criação de 220 mil domicílios por ano somente para atender a demanda por locação.



# MERCADO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

# MERCADO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Investimento de médio/longo prazo – O tempo médio do contrato de locação urbana residencial é de 30 meses;

Procurar profissional para análise e administração de contrato de locação;

Falta de incentivo para o investidor;

Rentabilidade média de 0,5% a.m.;

Reajuste do aluguel é anual, de acordo com índices de inflação;

O imóvel locado possui um papel social importante, pois atende famílias que buscam moradia, mas não tem condições de adquirir



## Dispõe sobre a locação de imóveis urbanos, residencial, não residencial e para temporada

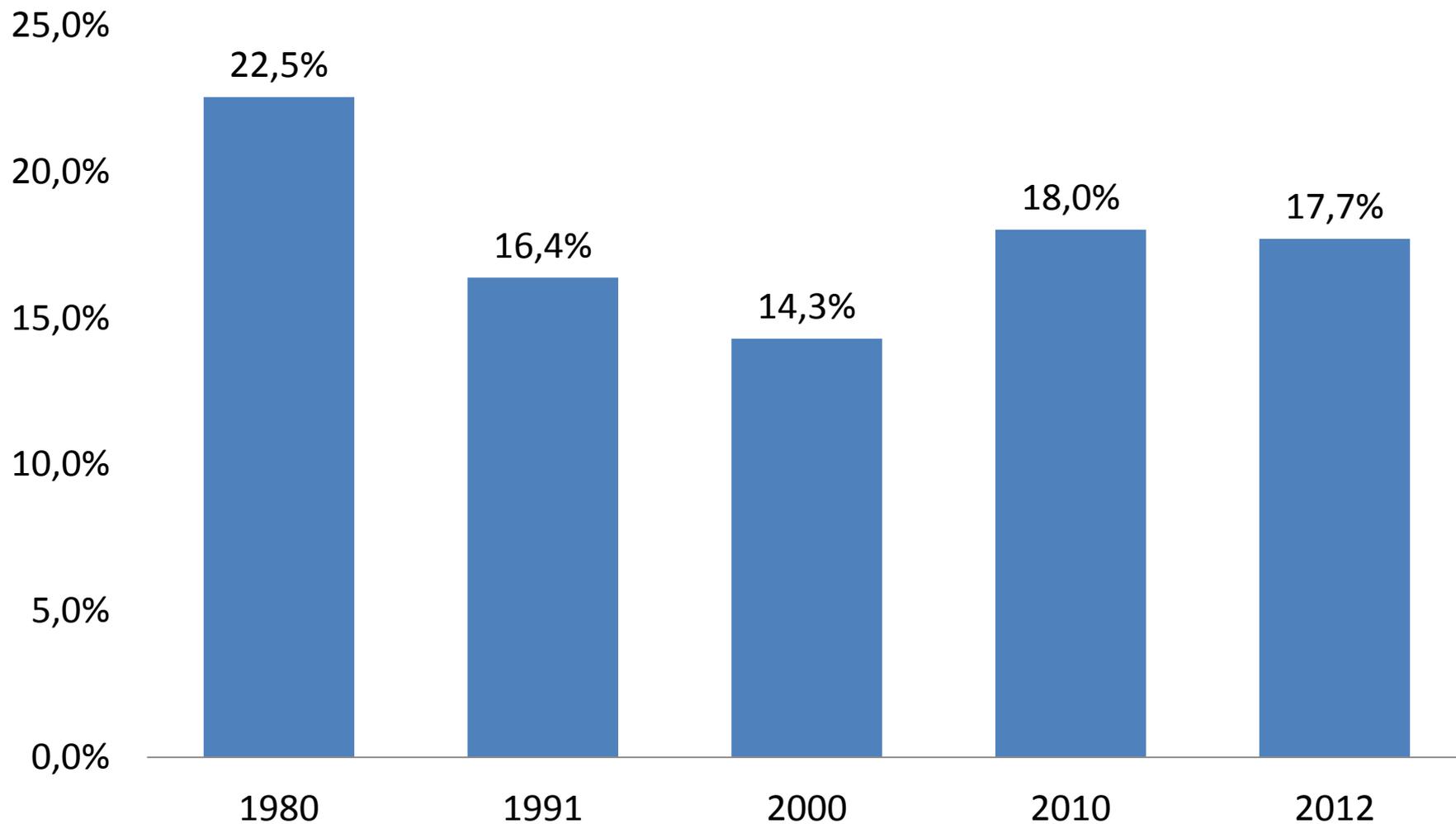
- Estabelece os **deveres** do locador e do locatário, a convenção do aluguel, a hipótese de **rescisão antecipada** do contrato por parte do **locatário**, com multa proporcional ao prazo faltante do contrato;
- Define **modalidades** de garantia, o direito de preferência do locatário, sublocações e tipos de benfeitorias;
- Estabelece os **procedimentos legais** para ações de despejo, de consignação em pagamento de aluguel e encargos da locação.



Atualmente os indicadores demonstram que existe um desequilíbrio entre a oferta e a demanda de imóveis para locação residencial

# CONDIÇÃO NA OCUPAÇÃO DOS DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES

## BRASIL - 2010



Fonte: IBGE



# MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



# Previsão de necessidade de novas moradias para aluguel

## São Paulo - 2010

São Paulo vai necessitar de 72 mil de novas moradias por ano para atender os novos casais e arranjos familiares

Milhares de domicílios

	<b>Domicílios Permanentes</b>	<b>Part%</b>
<b>Total</b>	<b>3.574</b>	<b>100%</b>
Próprio	2.509	70%
Alugado	841	24%
Cedido	179	5%
Outra	45	1%

	<b>Casamentos</b>	<b>Divórcios</b>	<b>Total</b>	<b>Part%</b>
	<b>63,0</b>	<b>8,9</b>	<b>71,9</b>	<b>100%</b>
	44,2	6,2	50,5	70%
	14,8	2,1	<b>16,9</b>	<b>24%</b>
	3,2	0,4	3,6	5%
	0,8	0,1	0,9	1%

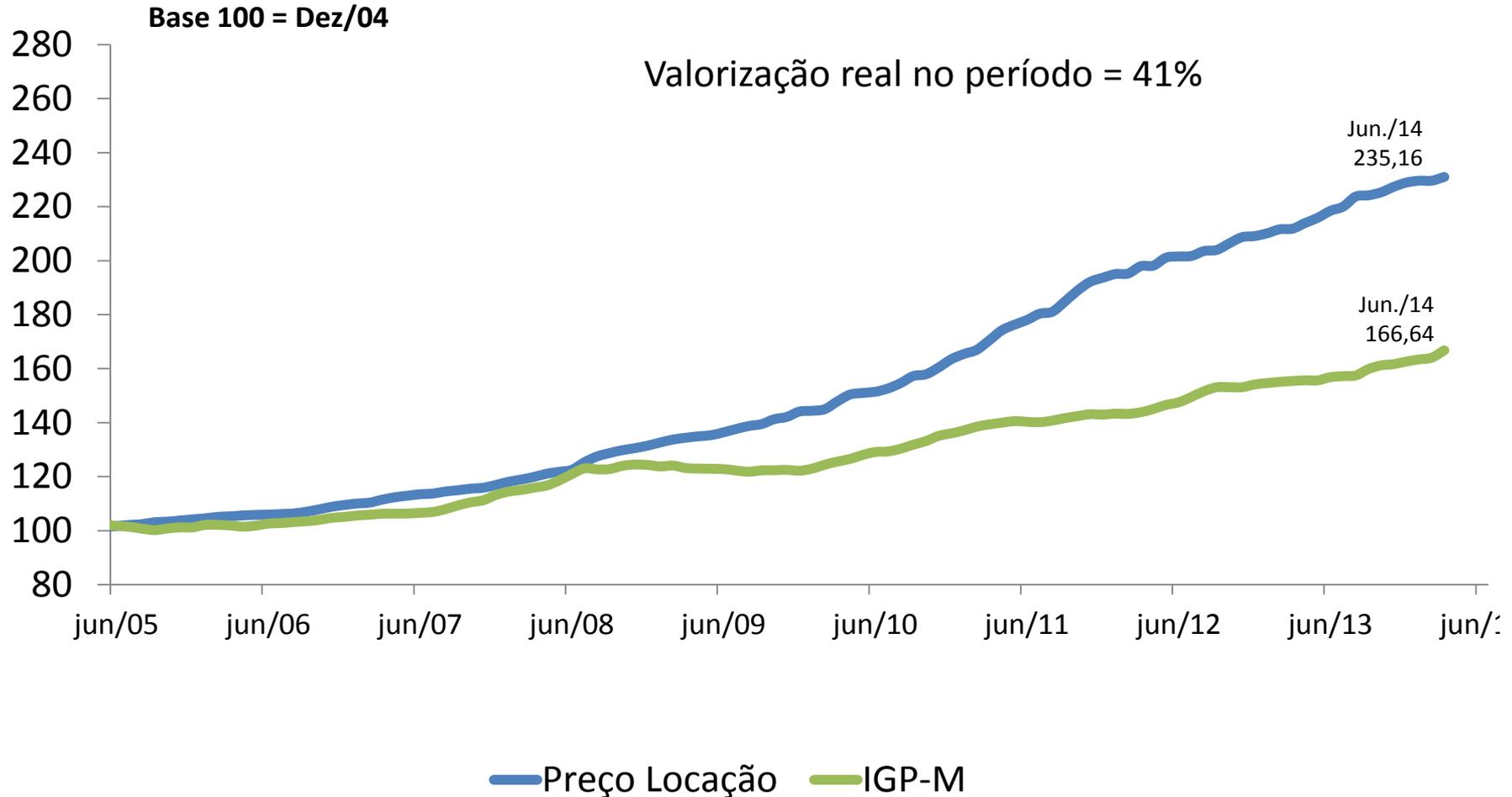
Se a proporção de ocupação seguir a atual distribuição, seria necessário a criação de aproximadamente 16,9 mil domicílios por ano somente para atender a demanda por locação.

Fonte: IBGE 2010



# COMPARATIVO DE PREÇO DE LOCAÇÃO E INFLAÇÃO

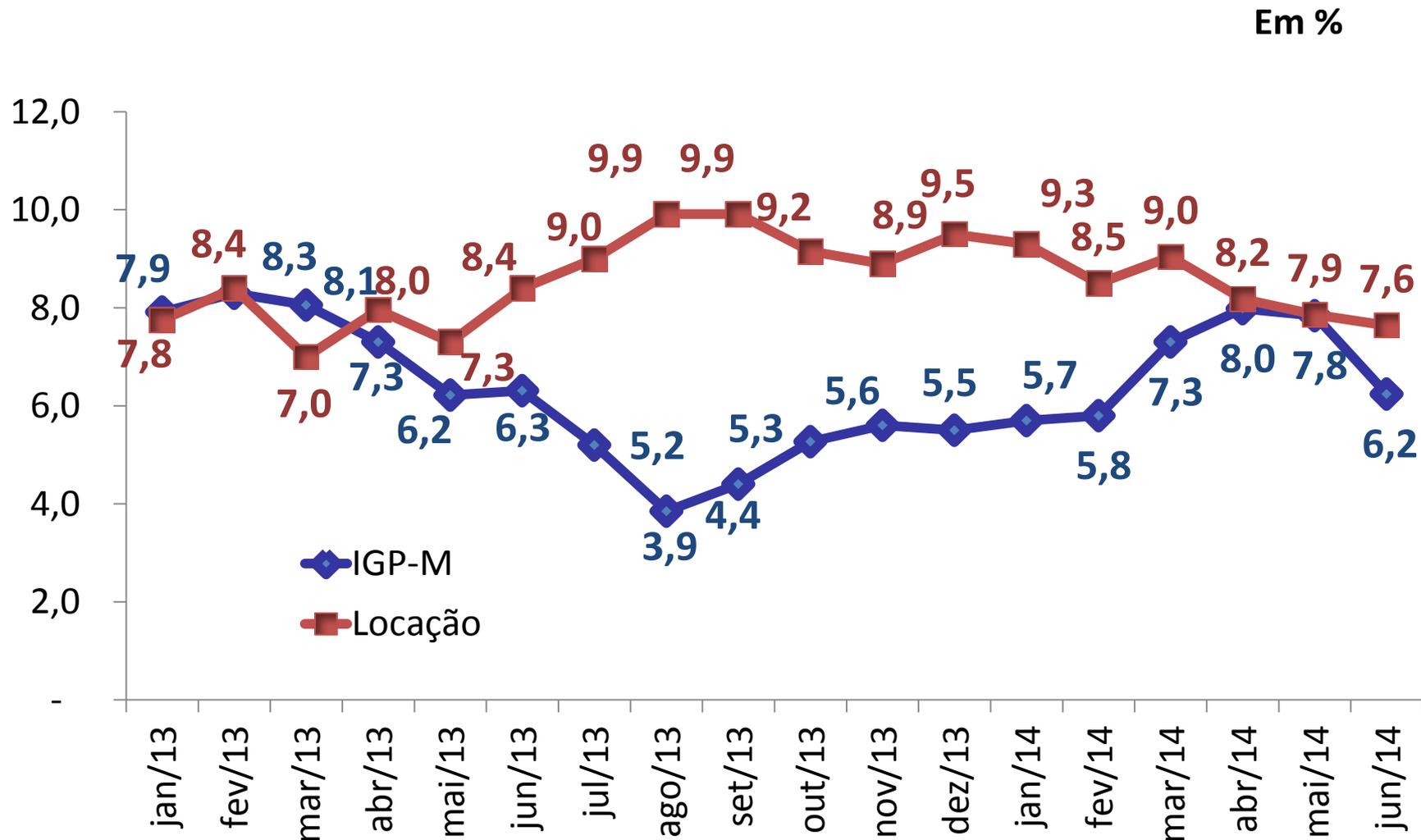
## VARIAÇÃO PERCENTUAL ACUMULADA DE LOCAÇÃO DO MUN. SÃO PAULO E IGP-M



Fonte: Secovi-SP / FGV-SP

# COMPARATIVO DE PREÇO DE LOCAÇÃO E INFLAÇÃO

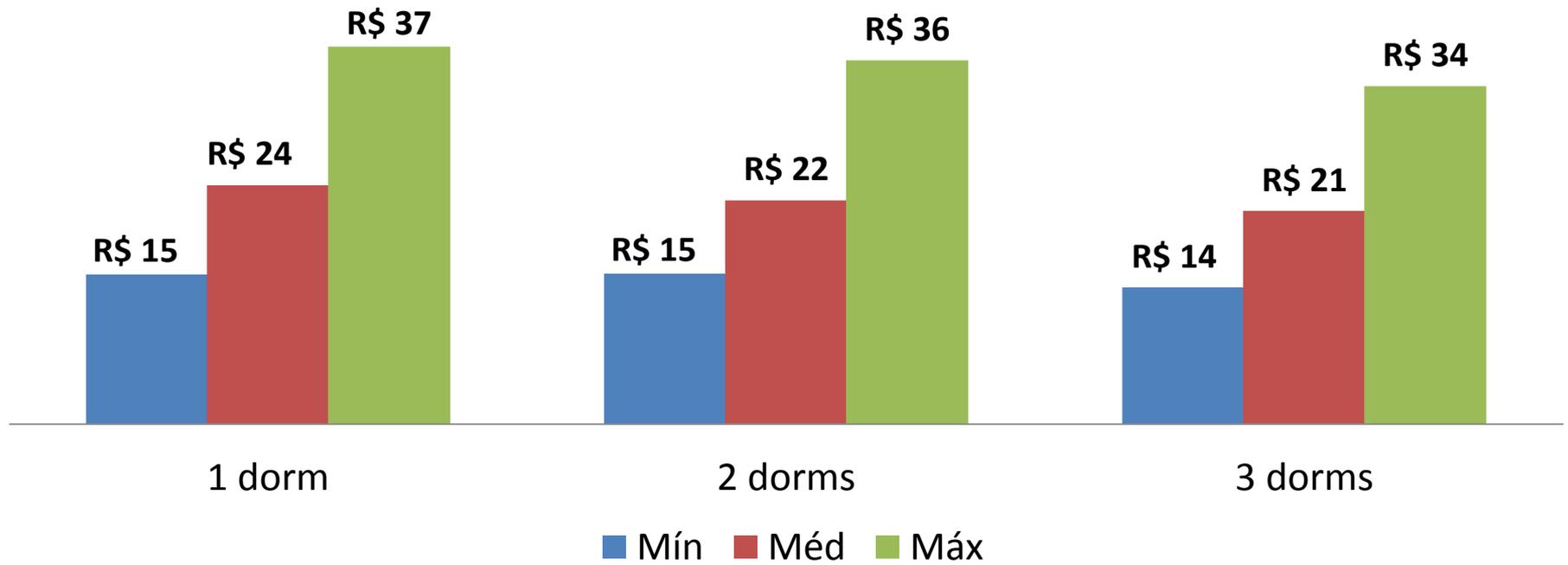
VARIAÇÃO PERCENTUAL DO VALOR MÉDIO NOS ÚLTIMOS 12 MESES – MUN. SÃO PAULO



Fonte: Secovi-SP

# PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO POR M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO / JUNHO DE 2014



Mínimo = Estado de conservação do imóvel é regular

Média = Considerando todos os valores das regiões do município

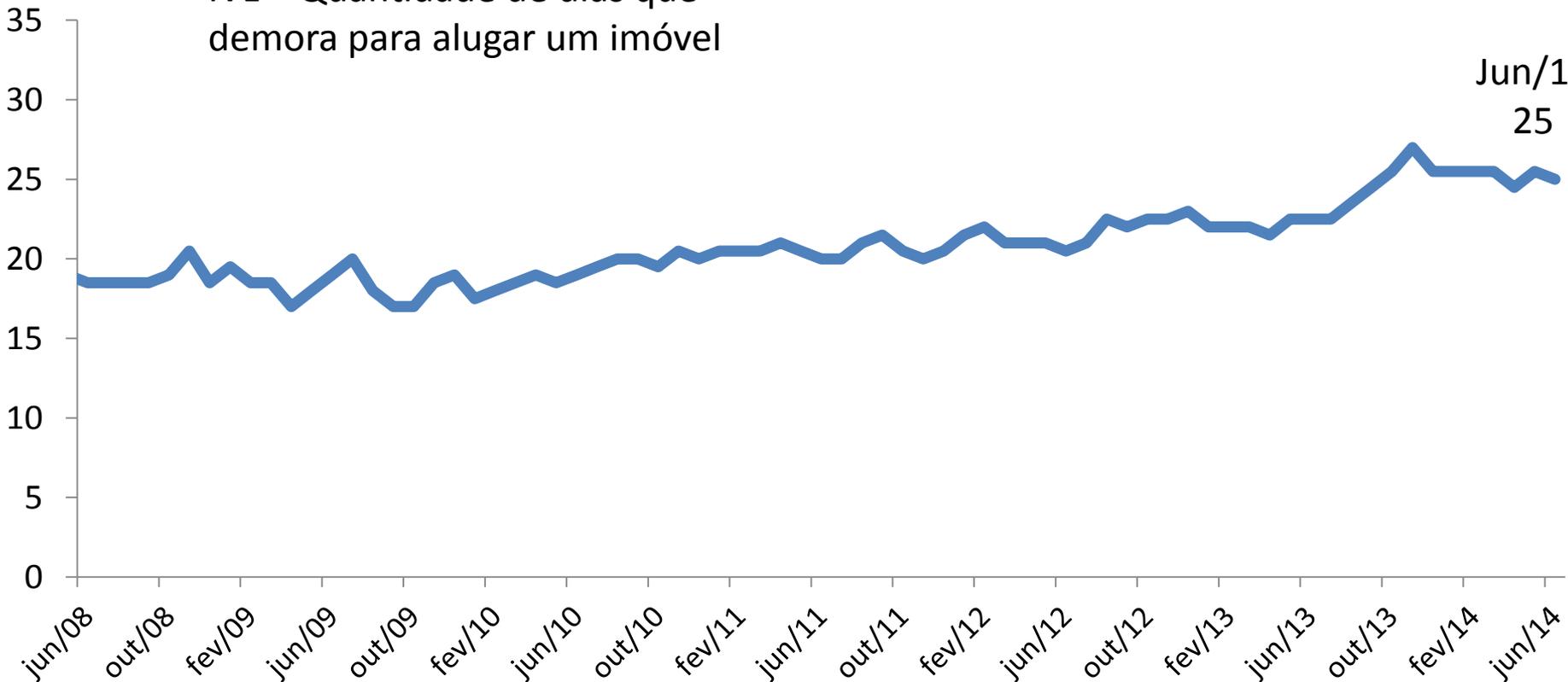
Máximo = Estado de conservação é bom

Fonte: Secovi-SP

# IVL – ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO / CASA

Município de São Paulo

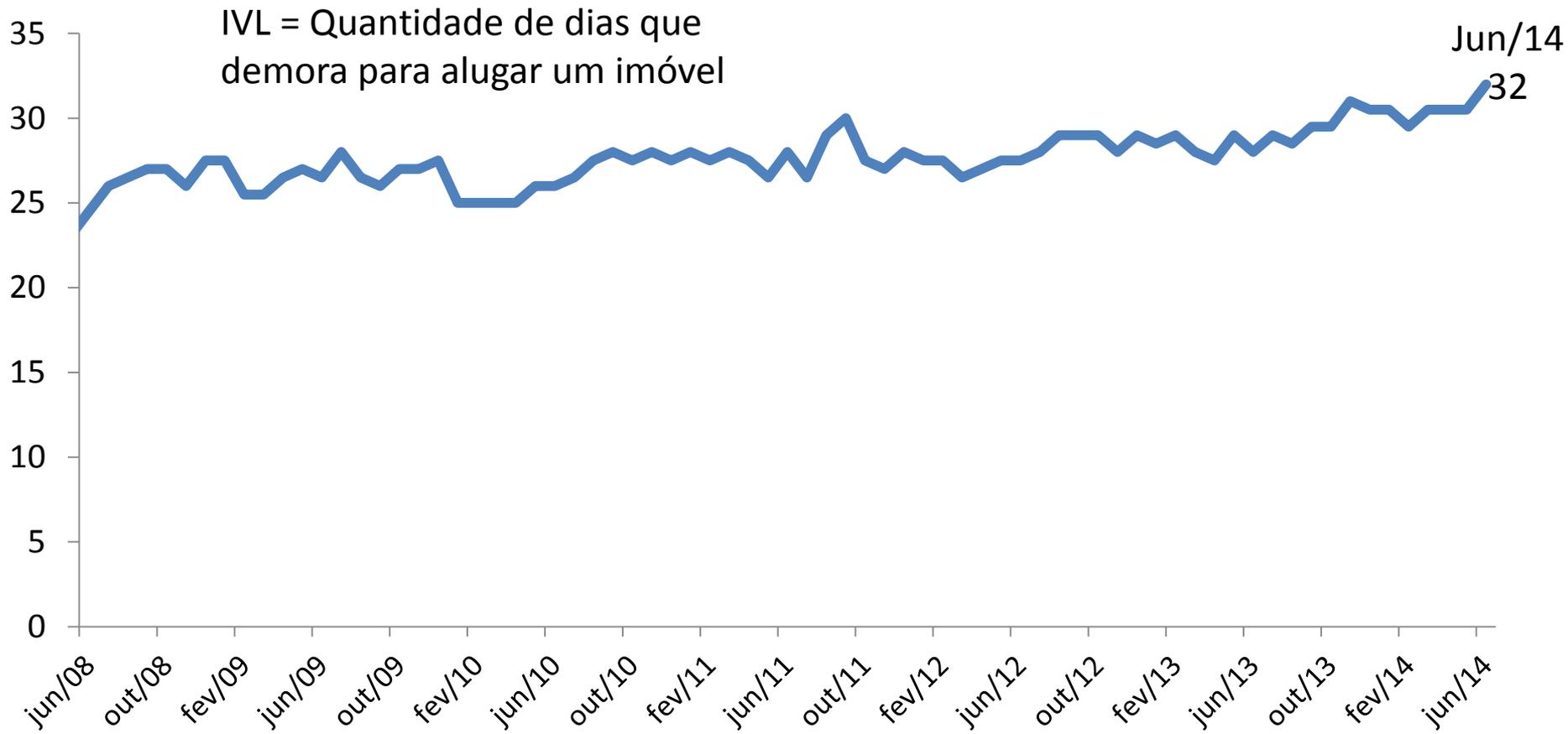
IVL = Quantidade de dias que demora para alugar um imóvel



Jun/14  
25

# IVL – ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO / APARTAMENTO

Município de São Paulo



# IVL – ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO / TOTAL

Município de São Paulo

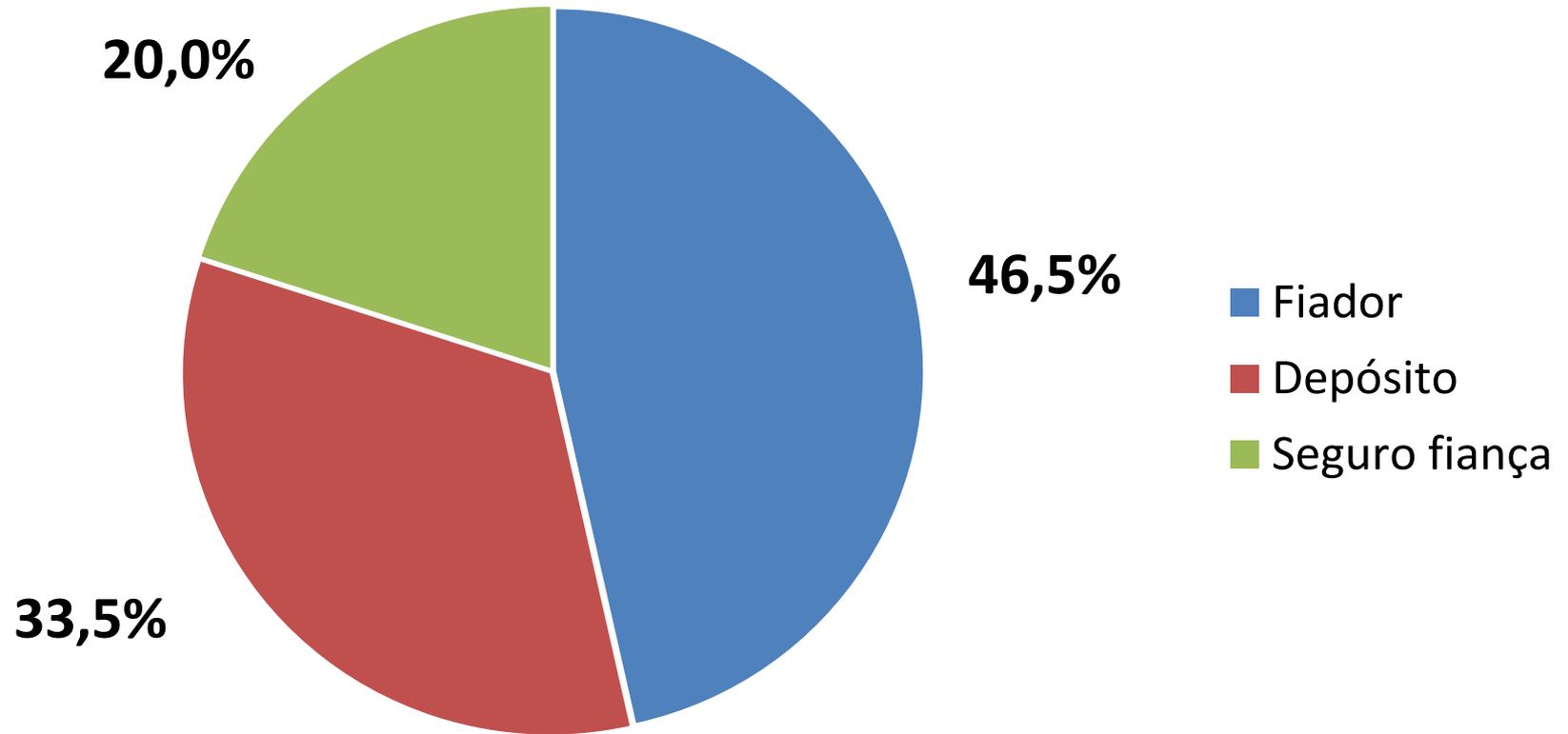


Fonte: Secovi-SP

# TIPOS DE GARANTIA

## CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL - JUNHO/14

Município de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

# São José dos Campos



# Características Demográficas – São José dos Campos 2010

Média Nacional 73,9 anos

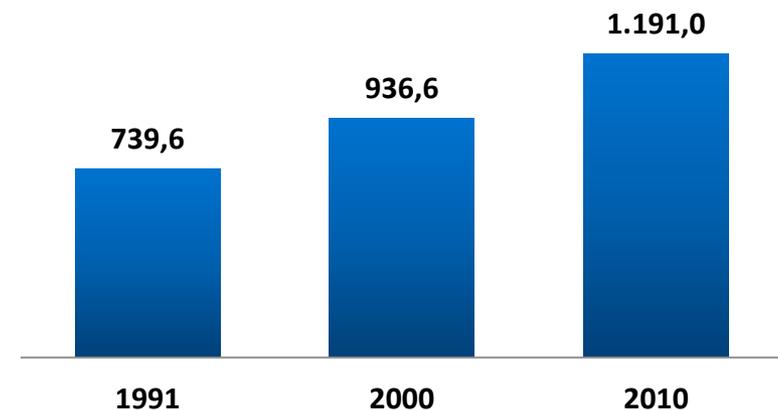
	1991	2000	2010	Var% (1991 a 2010)
População , em mil Hab.	442,4	539,3	630	42,4%
Esperança de vida ao nascer, em anos	70,2	73,4	76,3	8,7%

## IDHM

■ Renda   ■ Longevidade   ■ Educação



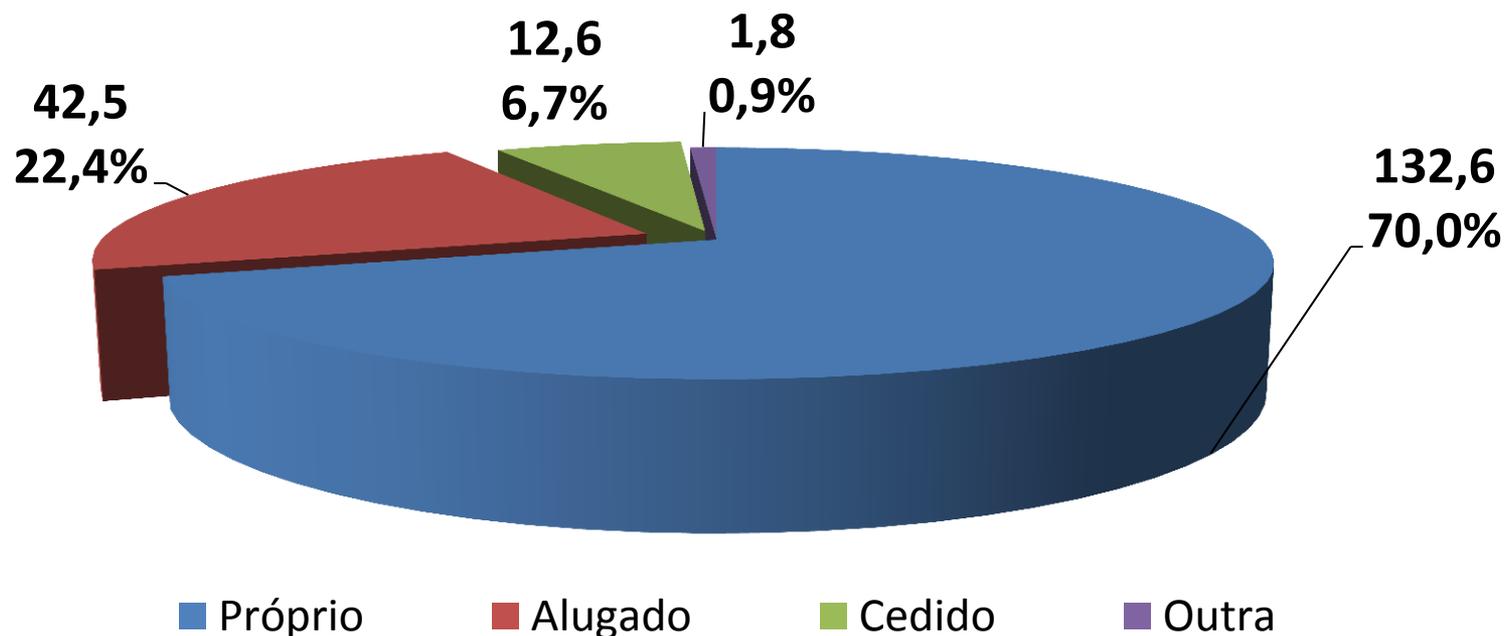
## Renda per capita, em R\$



# DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES

## SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Em Milhares de Domicílios

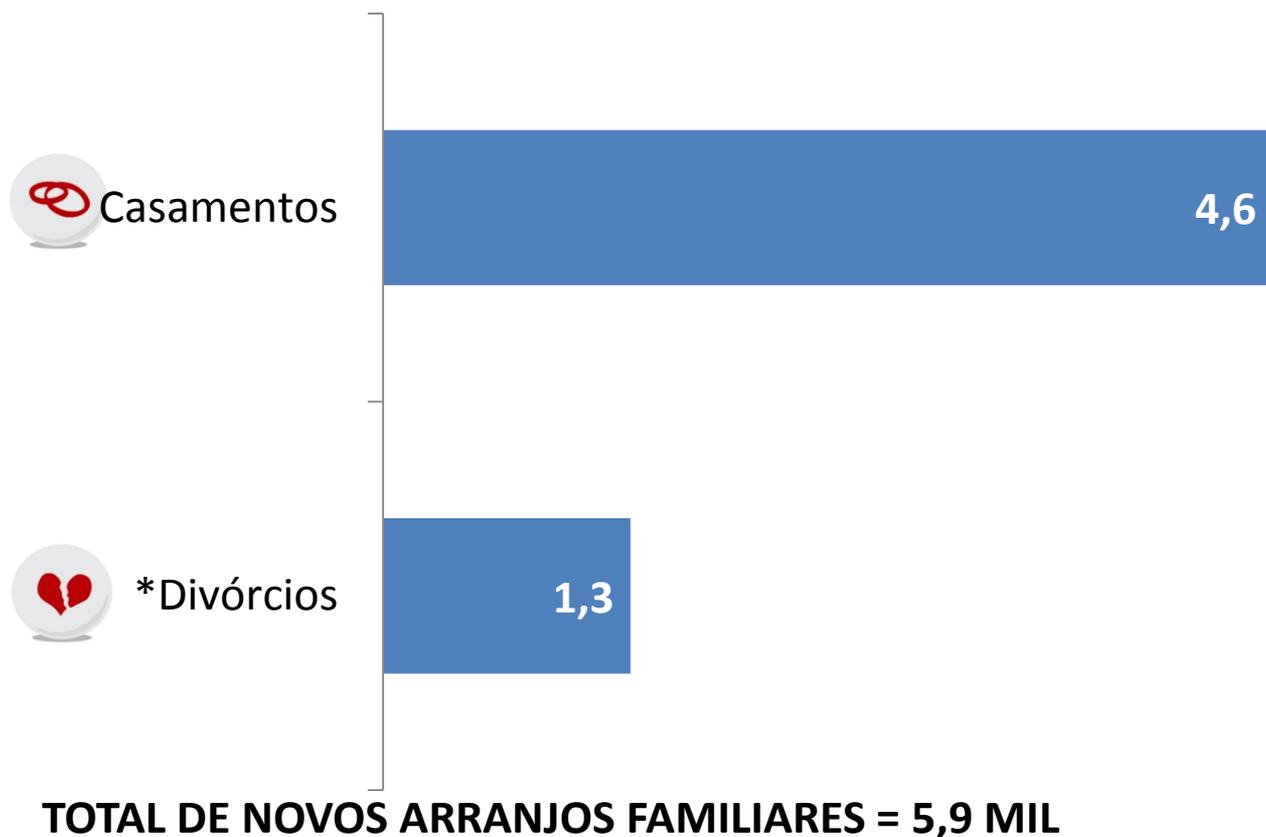


- **Total** de 190 mil domicílios permanentes
- **42,5 mil de imóveis são alugados**
- Imóveis **alugados** representam **22,4%** do total

Fonte: IBGE/Censo 2010

# CASAMENTOS E DIVÓRCIOS

## SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



\* Divórcios encerrados em 1ª instância

Fonte: IBGE

# Previsão de necessidade de novas moradias para aluguel

**São José dos Campos** vai necessitar de 5,9 mil de novas moradias por ano para atender os novos casais e arranjos familiares

Milhares de domicílios

	<b>Domicílios Permanentes</b>	<b>Part%</b>
<b>Total</b>	<b>190</b>	<b>100%</b>
Próprio	132,6	70%
Alugado	42,49	22%
Cedido	12,6	7%
Outra	1,8	1%

<b>Casamentos</b>	<b>Divórcios</b>	<b>Total</b>	<b>Part%</b>
<b>4,6</b>	<b>1,3</b>	<b>5,9</b>	<b>100%</b>
3,22	0,91	4,13	70%
1	0,28	<b>1,3</b>	<b>22%</b>
0,32	0,09	0,41	7%
0,04	0,01	0,06	1%

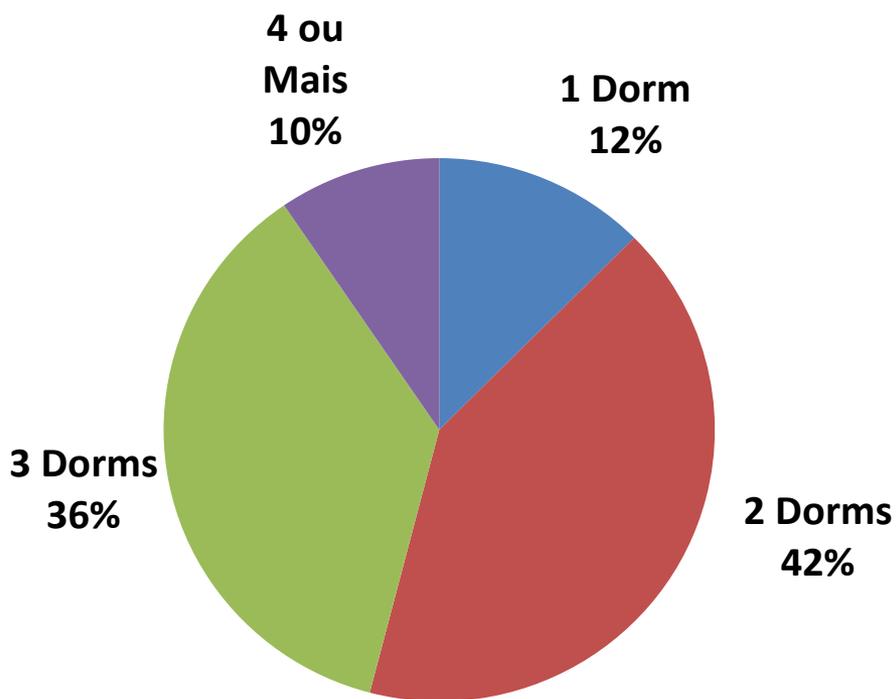
Se a proporção de ocupação seguir a atual distribuição, seria necessário a criação de aproximadamente 1,3 mil domicílios por ano somente para atender a demanda por locação.



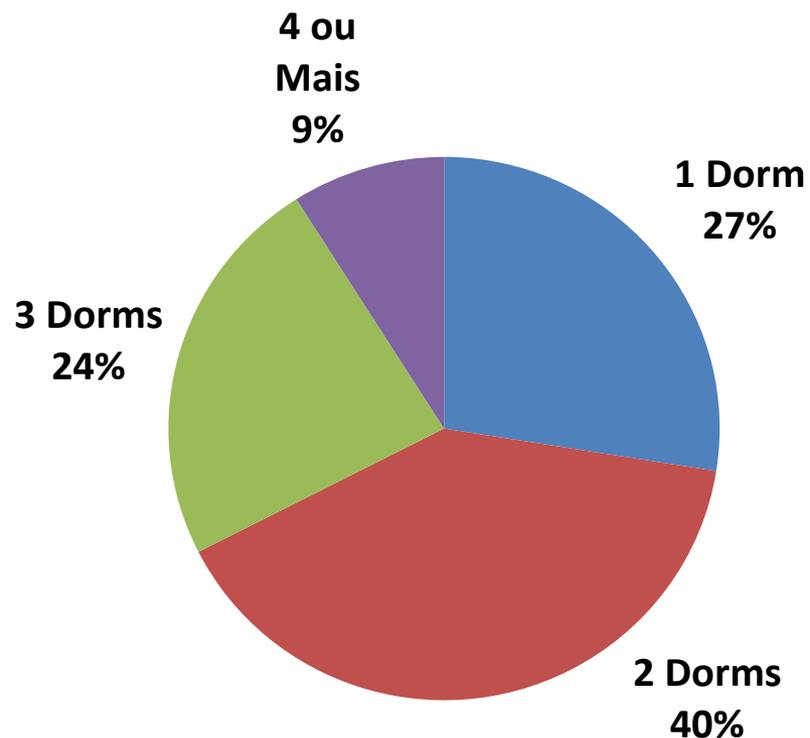
# APARTAMENTOS PARA ALUGAR

## SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

### OFERTADOS



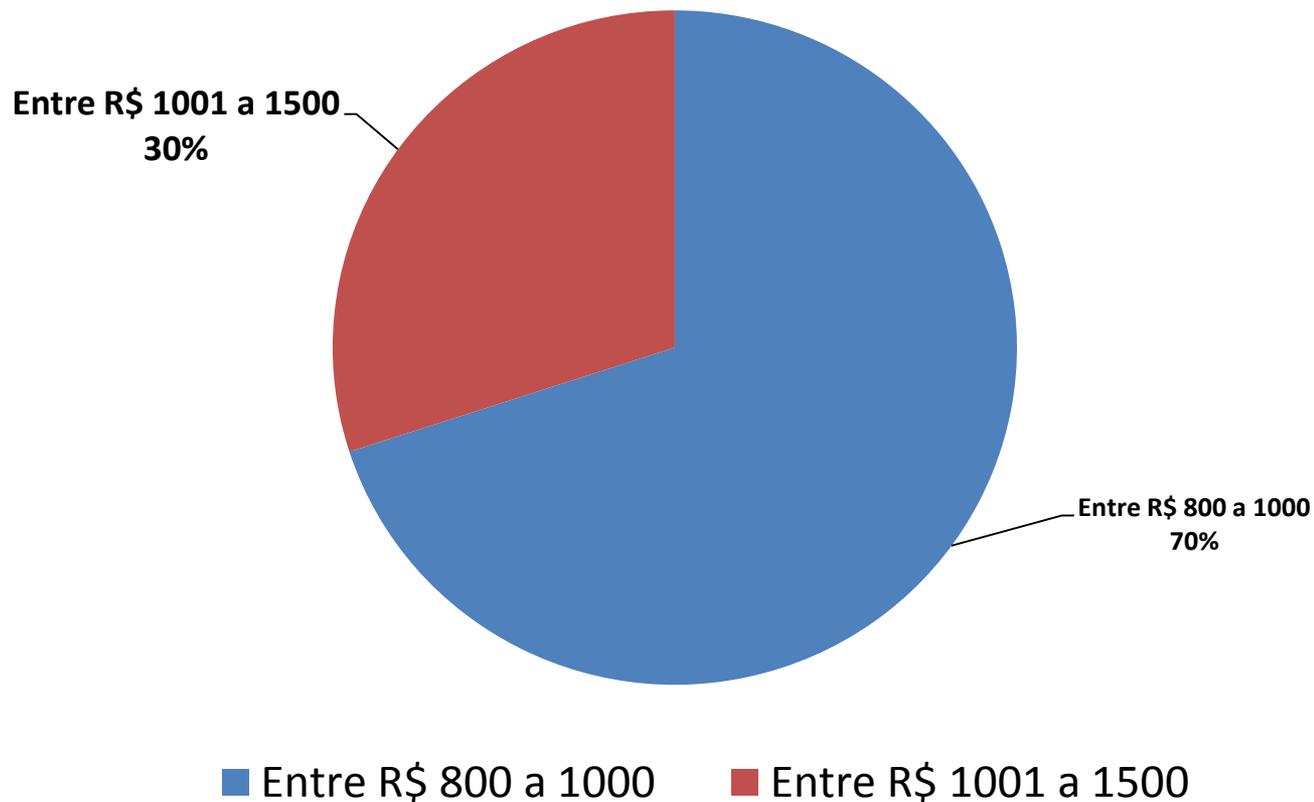
### MAIS PROCURADOS



Fonte: ASSEIVAP

# APARTAMENTOS PARA ALUGAR MAIS PROCURADOS POR VALORES

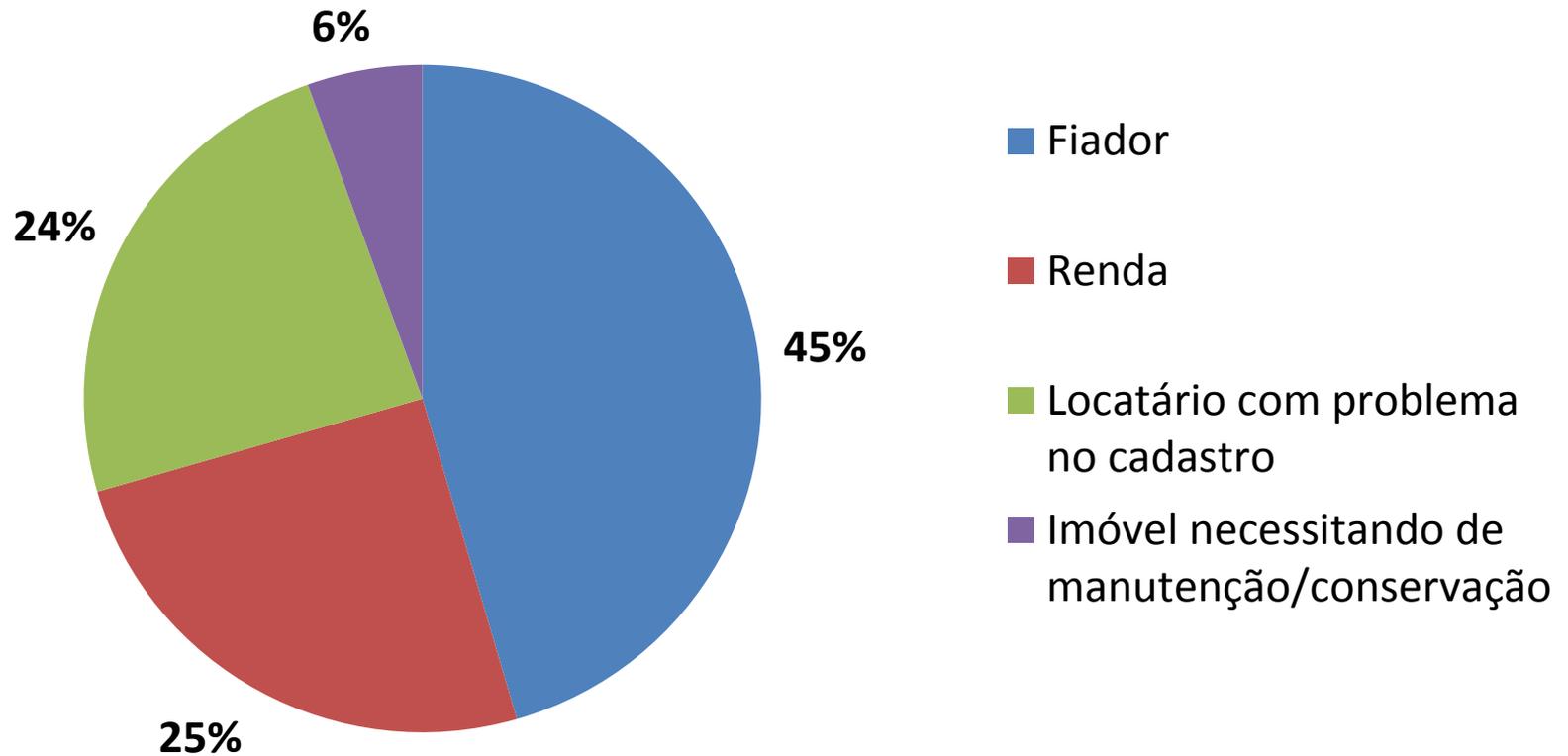
## SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



Fonte: ASSEIVAP

# DIFICULDADES PARA FECHAMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

## SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



Fonte: ASSEIVAP



# OUTROS INSTRUMENTOS



## BUILT TO SUIT

o built to suit é um contrato de locação no qual o locatário encomenda a construção ou a reforma de imóvel para atender às suas necessidades, sendo que cabe ao locador, por si ou por terceiros, construir ou promover a reforma no imóvel que será locado.

PRINCIPAL VANTAGEM PARA O LOCATÁRIO – Desmobilização do capital, podendo alocar esses recursos na produção e investimentos.

PRINCIPAL VANTAGEM PARA O LOCADOR – Retorno do capital investido mais o valor da locação, com contrato de longo prazo.

## **CONTRATO**

- Era contrato atípico;
- Tornou-se típico com a lei 12.744, que introduziu o art. 54-A na lei 8.245/91

## Art. 54-A

“ Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições e procedimentos previstas nesta lei.”

## **Art. 54-A - parágrafos**

“§1º Poderá ser convencionado a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores de aluguéis a receber até o término final da locação.”

# PERSPECTIVAS



## Adequação dos mercados à realidade macroeconômica atual/futura

### RESIDENCIAL:

Demanda latente ainda existente, mas atrelada a produção/entrega de novos empreendimentos para atender a demanda a curto/médio prazos.  
Preços em descendência suave.

### ESCRITÓRIOS CORPORATIVOS:

Oferta disponível (curto/médio prazos) ascendente.  
Absorção bruta contínua, mais com redução paulatina.  
Preços/condições contratuais favoráveis aos locatários.

### INDUSTRIAL/ LOGÍSTICA:

Oferta disponível ainda crescente em razão da falta de produtos de primeira qualidade.  
Absorção com menor ímpeto a curto/médio prazos, porém ainda bastante significativa.  
Preços estabilizados. Mas, aumentando a diferença de distancia entre as regiões (30/60/120km) São Paulo.

# MUITO OBRIGADO



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

Mark Turnbull  
[mark.turnbull@cbre.com.br](mailto:mark.turnbull@cbre.com.br)