

# MERCADO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL



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

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

- ✓ **Demanda Habitacional**
- ✓ **Características Do Mercado**
- ✓ **Região De Bauru**
- ✓ **Outros Instrumentos**



# DEMANDA HABITACIONAL



**SECOSI**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO

Desde 1946

## Hierarquia de necessidades – Pirâmide de Maslow

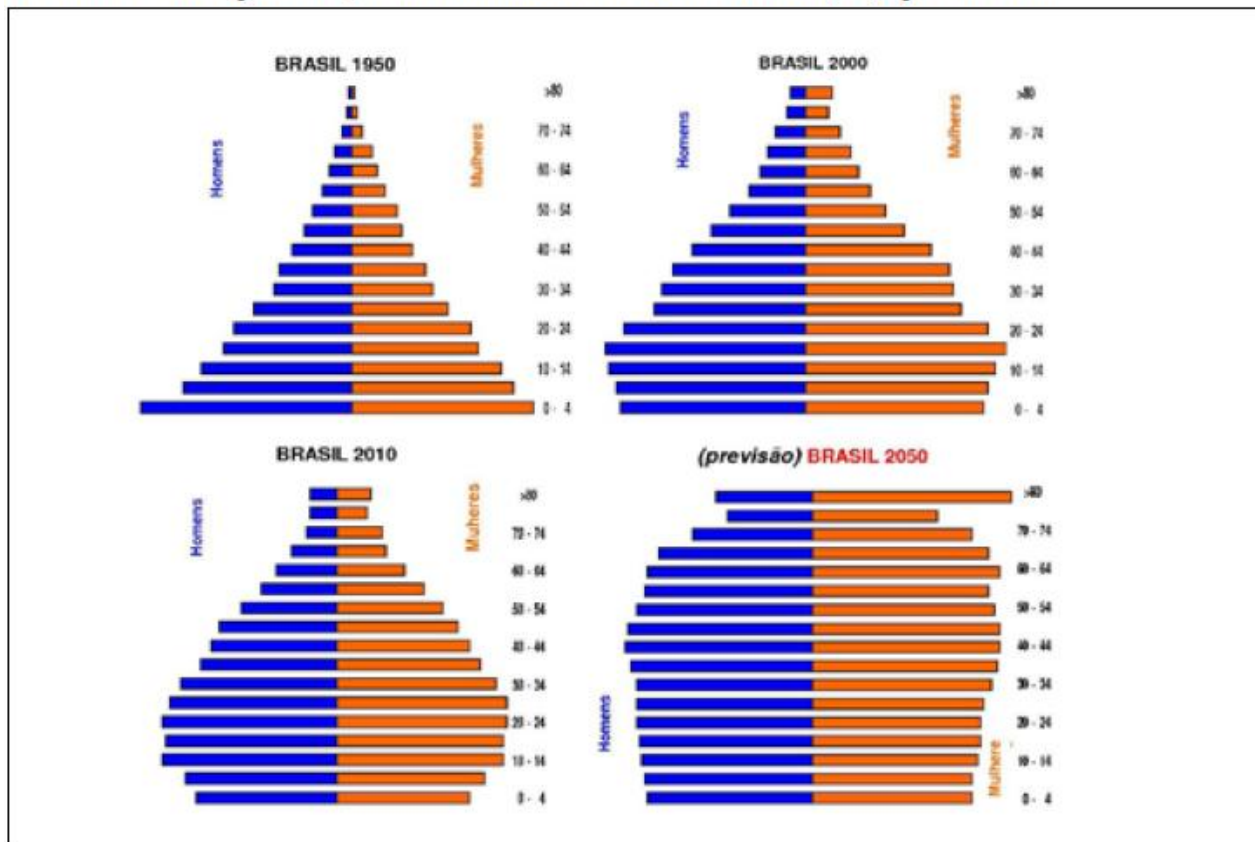


**O crescimento da demanda habitacional é influenciado, principalmente, por fatores como:**

- Distribuição etária da população;
- Padrões de conjugalidade e idade média ao casar;
- Formação de novos arranjos familiares;
- Níveis de renda e capacidade de pagamento.

# BÔNUS DEMOGRÁFICO - BRASIL

Gráfico 8 – Variação das pirâmides etárias de 1950 a 2000 e projeção de 2050



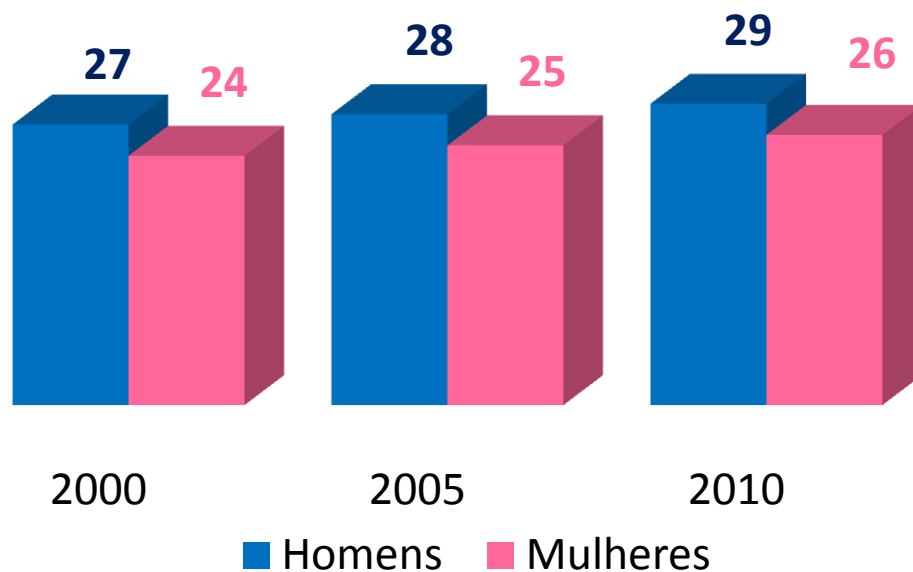
Fonte: ONU (dados da revisão 2006 - visitado em 8/06/2007)

Fonte: Demanda Habitacional no Brasil – CEF 2011

# AUMENTO DOS CASAMENTOS NO BRASIL

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

## Idade média no primeiro casamento - Brasil



# DIVÓRCIOS CRECEM 36,8% - RECORDE NO PAÍS

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

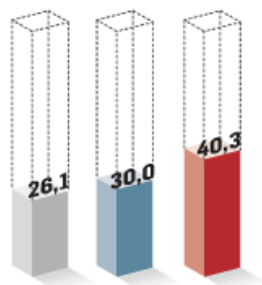
## FAMÍLIAS SEPARADAS

### Proporção de divórcios, segundo o tipo de família

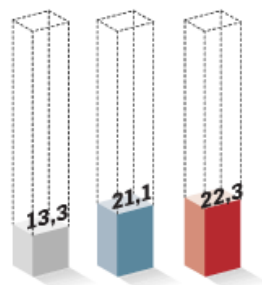
EM PORCENTAGEM

2000 2005 2010

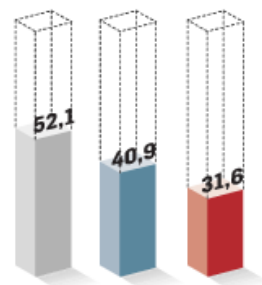
#### Sem filhos



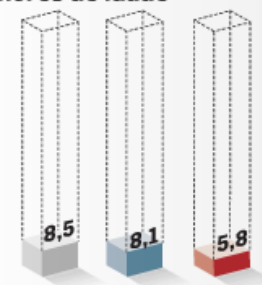
#### Com filhos maiores de idade



#### Com filhos menores de idade



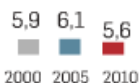
#### Com filhos maiores e menores de idade



### Proporção de divórcios segundo responsáveis pela guarda dos filhos

EM PORCENTAGEM

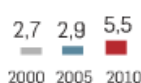
MARIDO



MULHER



COMPARTILHADA

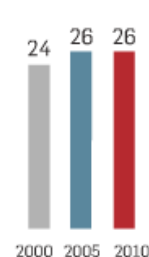


### Idade média do primeiro casamento

HOMEM



MULHER



### Idade média para se divorciar

HOMEM



MULHER



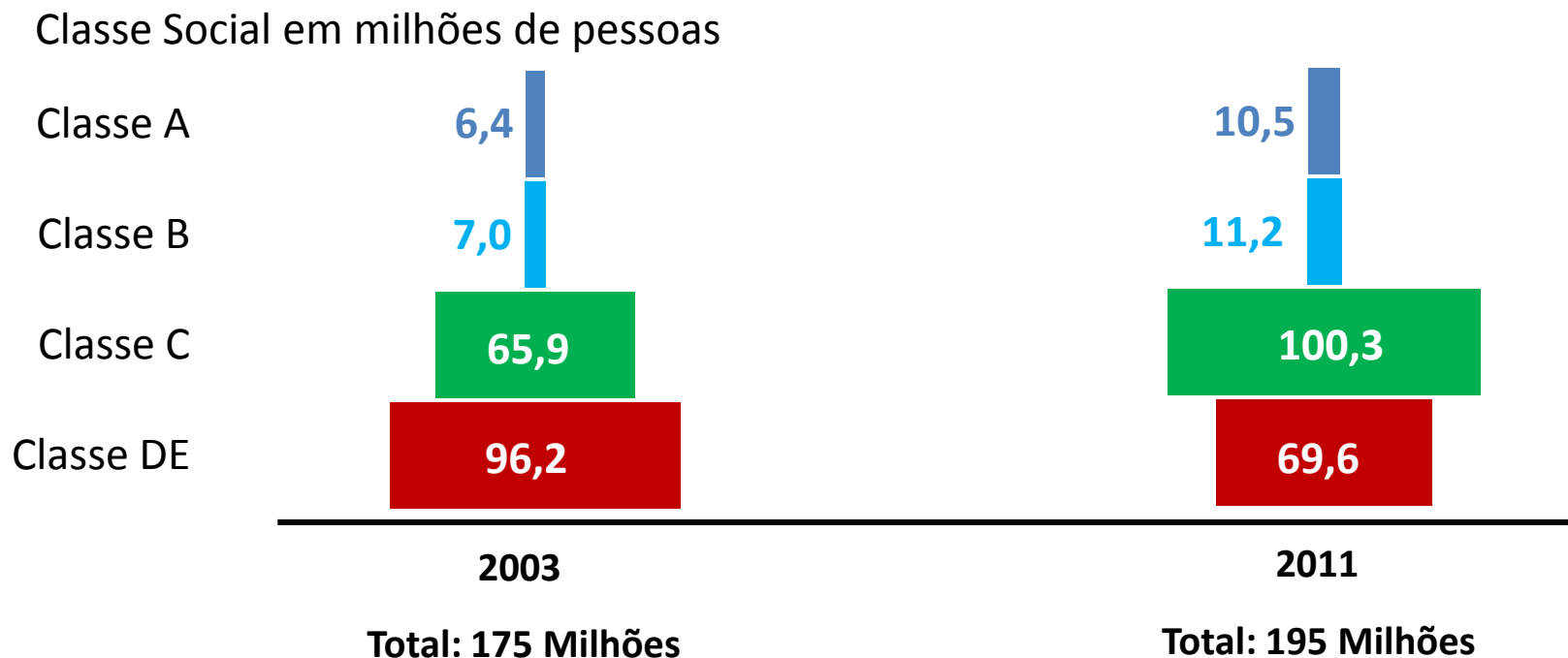
FONTE: IBGE

INFOGRÁFICO/AE



# 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

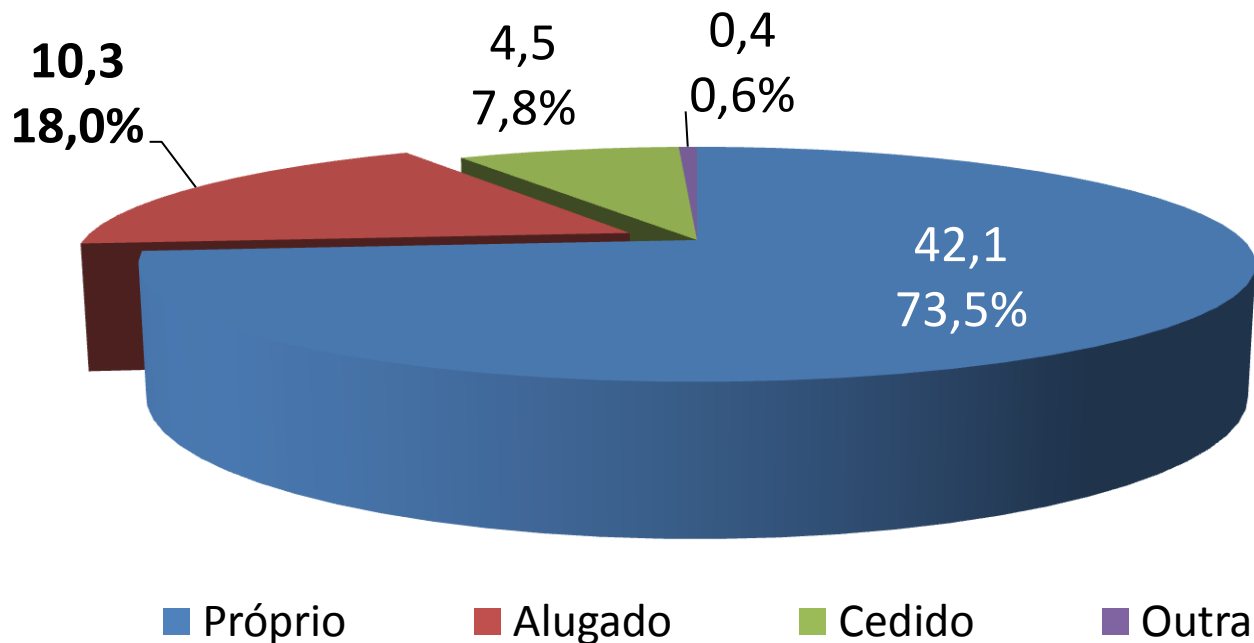
- O imóvel é uns dos bens mais **caros** que a família vai adquirir;
- Devido ao grande valor do imóvel o **financiamento** é essencial para a aquisição do imóveis;
- Mas o crédito imobiliário ainda é muito **restrito**, para financiar um imóvel, é preciso poupar aproximadamente de **30% a 40% do valor do imóvel**;
- 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

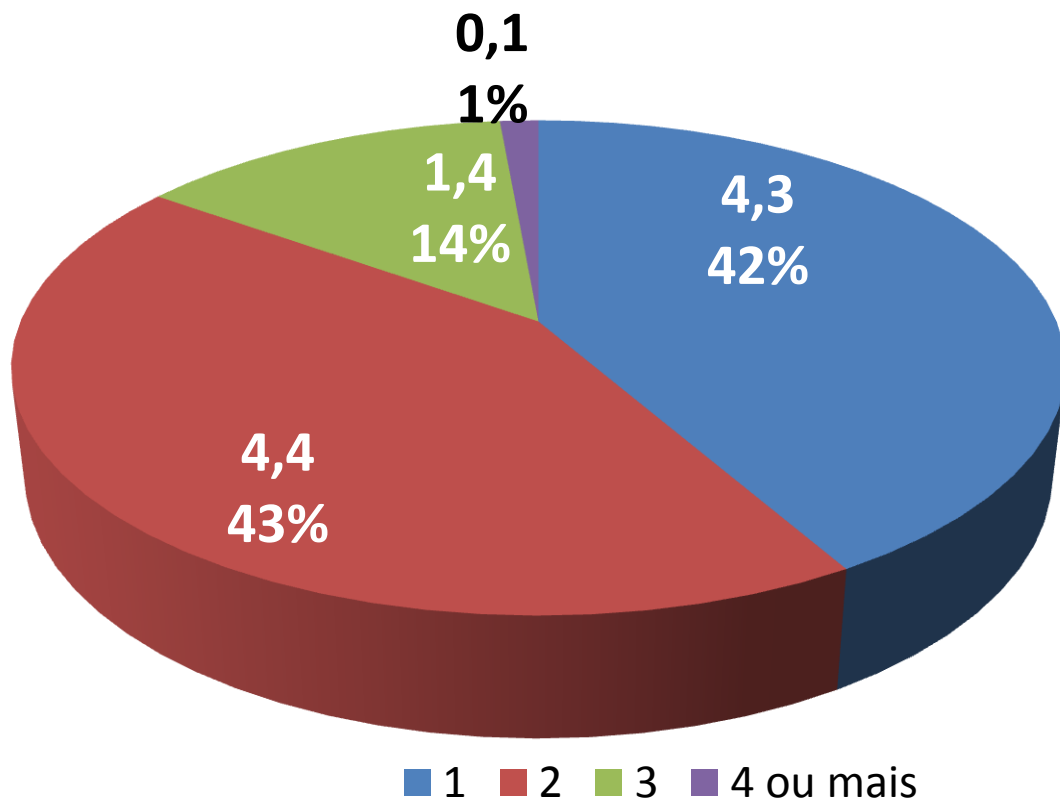
Em Milhões de Domicílios



- **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

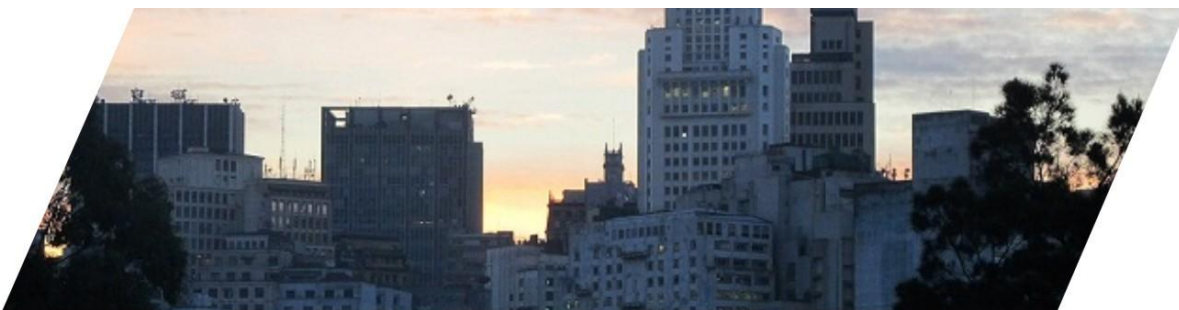
O Brasil vai necessitar de aproximadamente 1,2 milhão de novas moradias por ano para atender os novos casais e arranjos familiares

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.



# CARACTERÍSTICAS



# 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 0,55% 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.

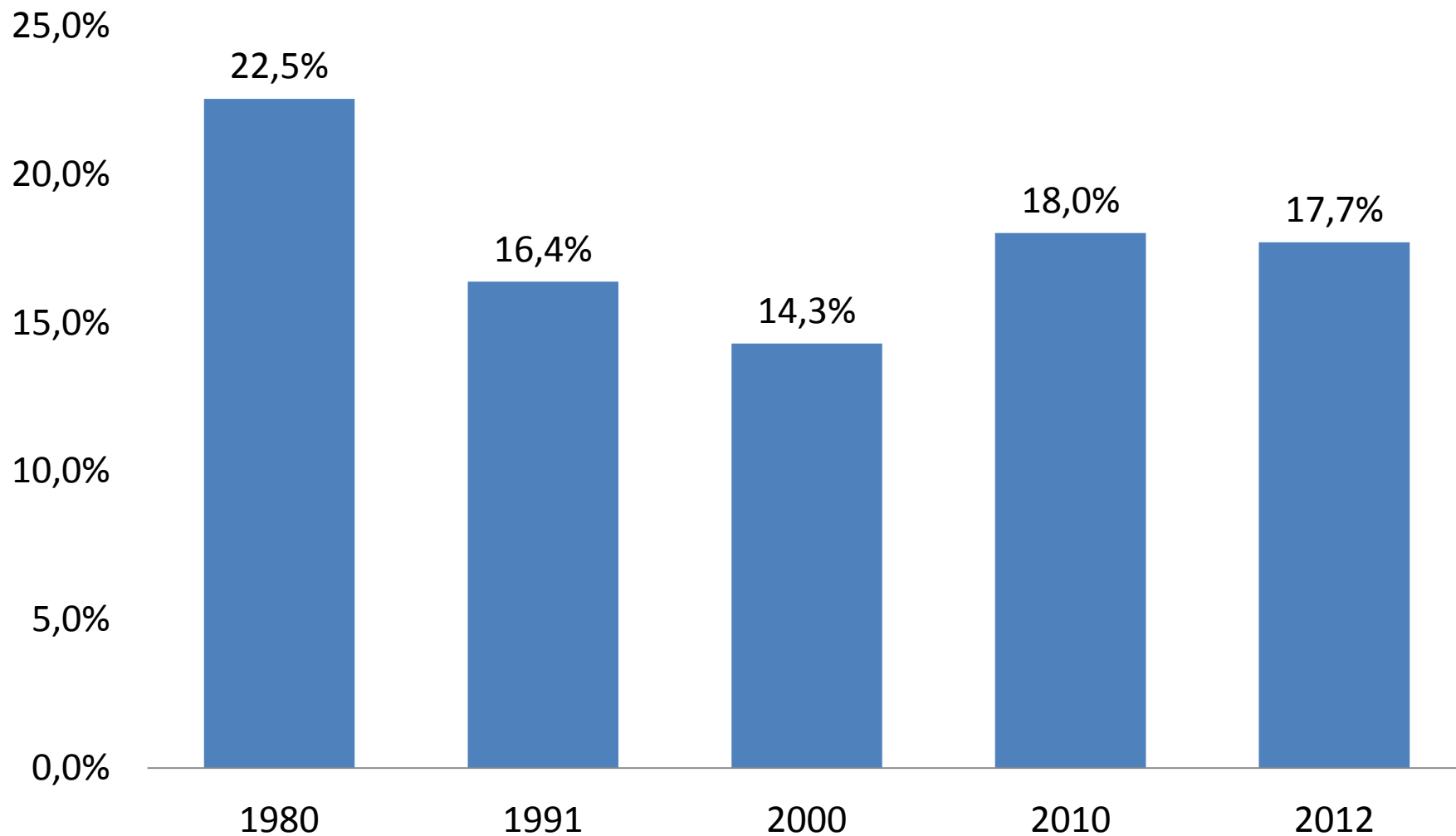




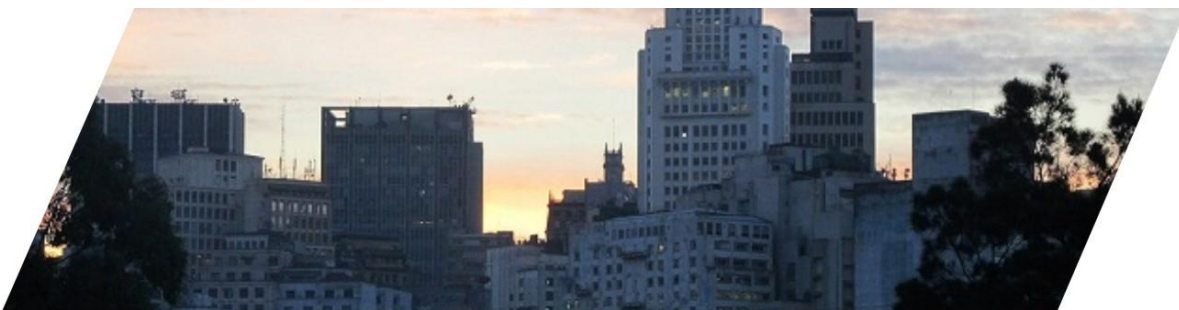
Atualmente os indicadores demonstram que existe um desequilíbrio entre a oferta e a demanda de imóveis para locação residencial

# 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>3.573</b>	<b>100%</b>
Próprio	2.573	72%
Alugado	822	23%
Cedido	179	5%
Outra	14	0,4%

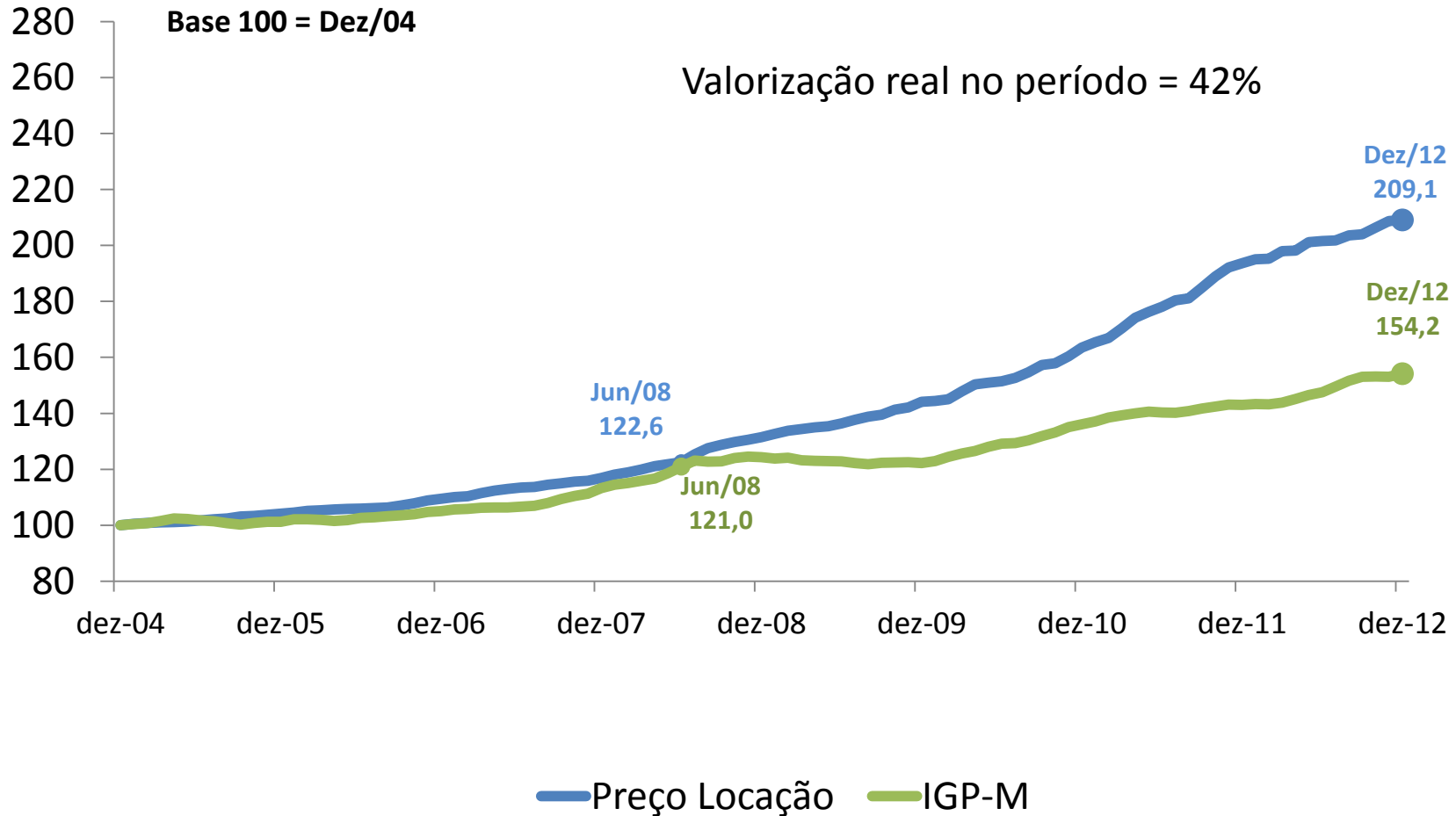
	<b>Casamentos</b>	<b>Divórcios</b>	<b>Total</b>	<b>Part%</b>
	<b>63,0</b>	<b>8,9</b>	<b>71,9</b>	<b>100%</b>
	45,4	6,4	<b>51,8</b>	72%
	14,5	2,0	<b>16,5</b>	<b>23%</b>
	3,2	0,45	<b>3,6</b>	5%
	0,25	0,036	<b>0,29</b>	0,4%

Se a proporção de ocupação seguir a atual distribuição, seria necessário a criação de aproximadamente 16.536 domicílios por ano somente para atender a demanda por locação.

Fonte: IBGE 2010

# COMPARATIVO DE PREÇO DE LOCAÇÃO E INFLAÇÃO

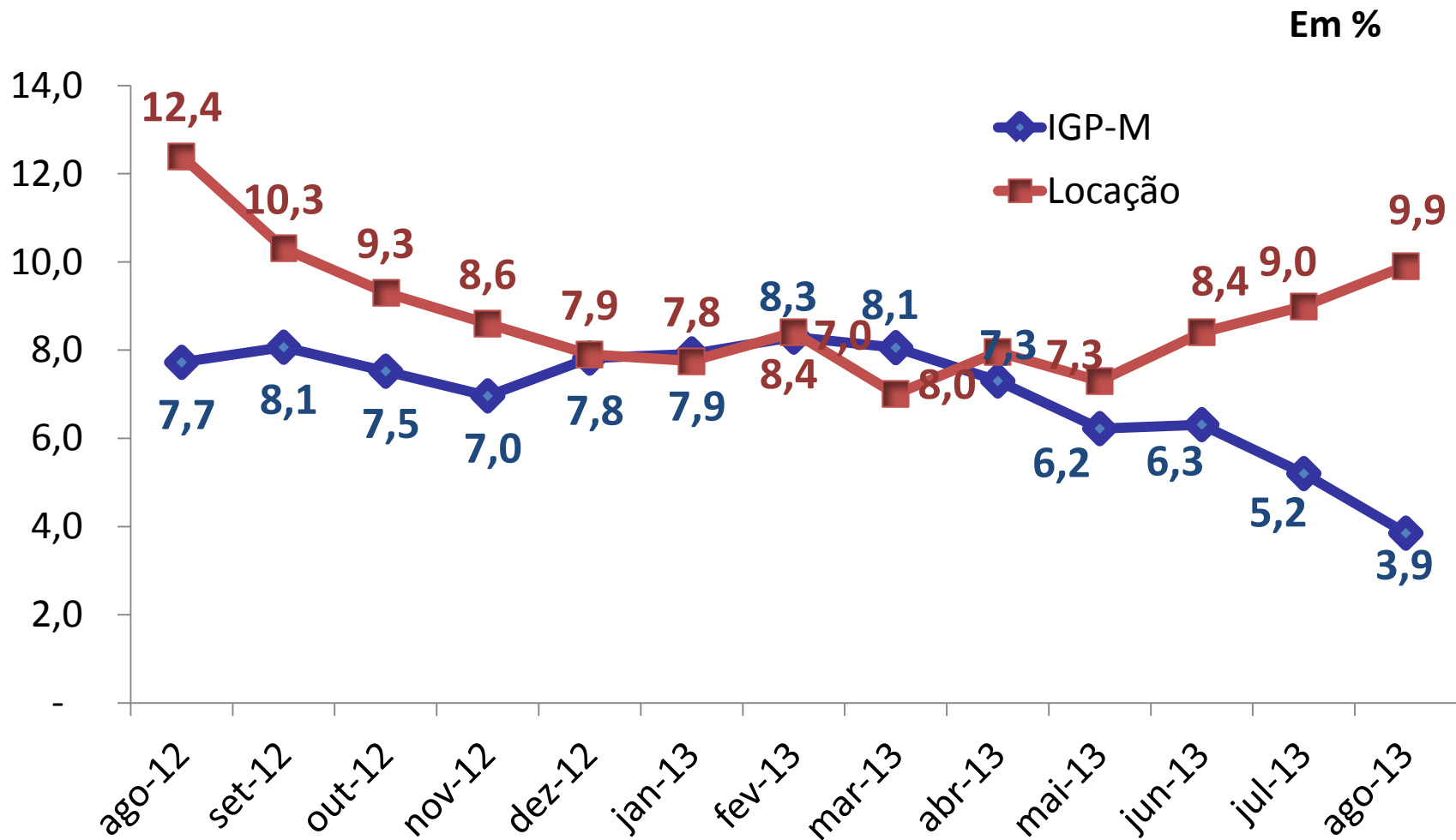
## VARIAÇÃO PERCENTUAL ACUMULADA DE LOCAÇÃO DO MUN. SÃO PAULO E IGP-M



Fonte: Secovi-SP / FGV-SP

# COMPARATIVO DE PREÇO DE LOCAÇÃO E INFLAÇÃO

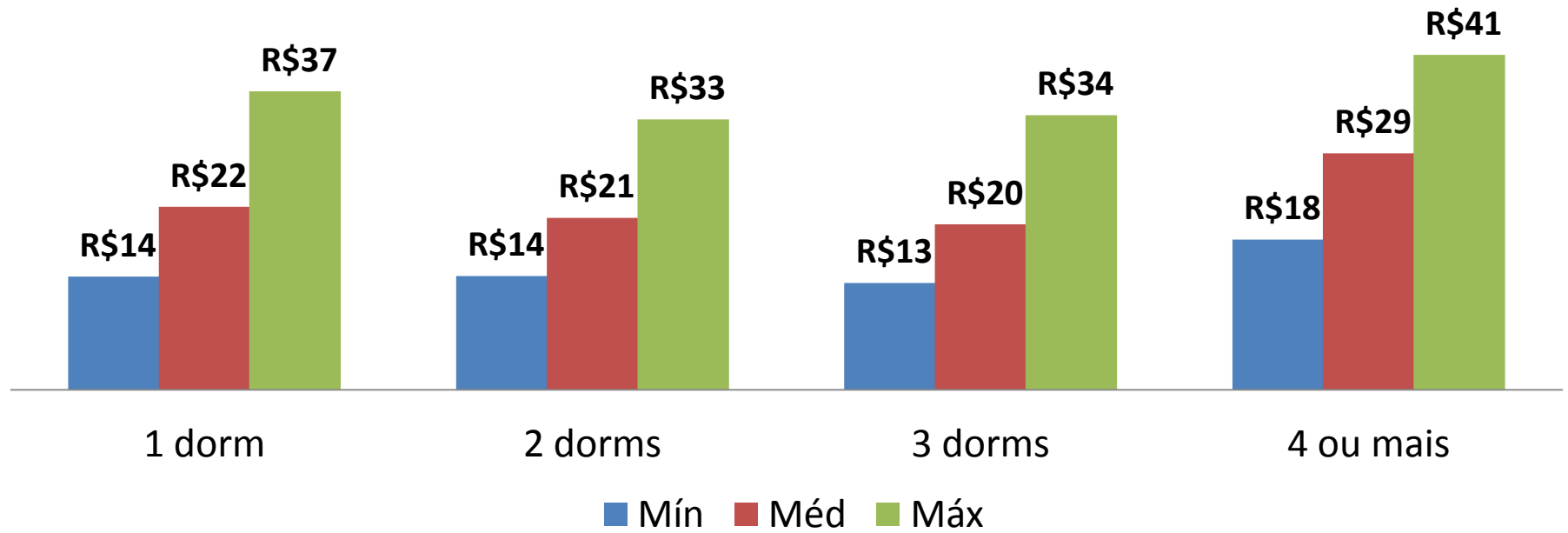
VARIAÇÃO PERCENTUAL DO VALOR MÉDIO NOS ÚLTIMOS 12 MESES – MUN. SÃO PAULO



Fonte: Secovi-SP

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

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO / AGOSTO DE 2013



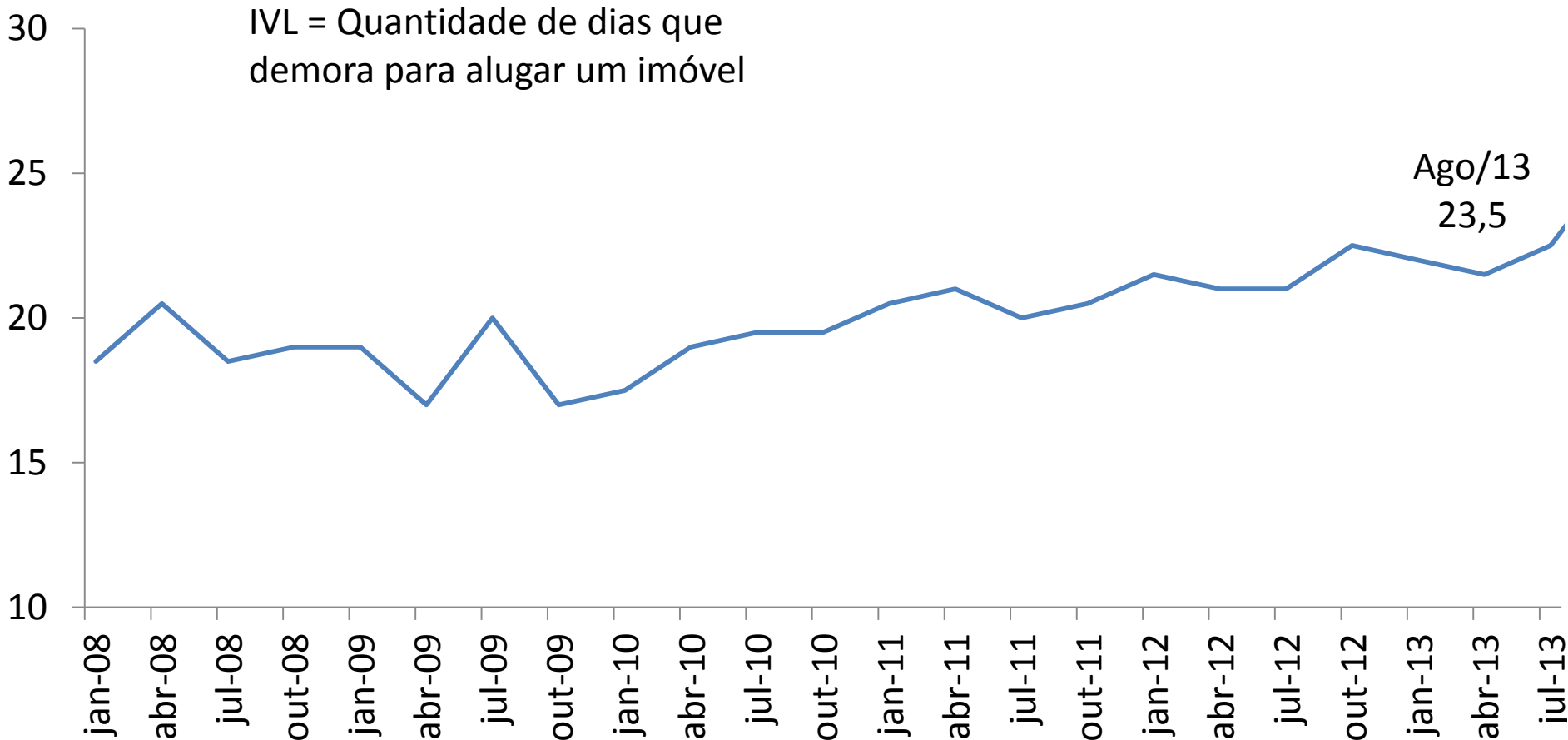
Mínimo = Estado de conservação do imóvel é regular

Média = Considerando todos os valores das regiões do município

Máximo = Estado de conservação é bom

# IVL – ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO / CASA

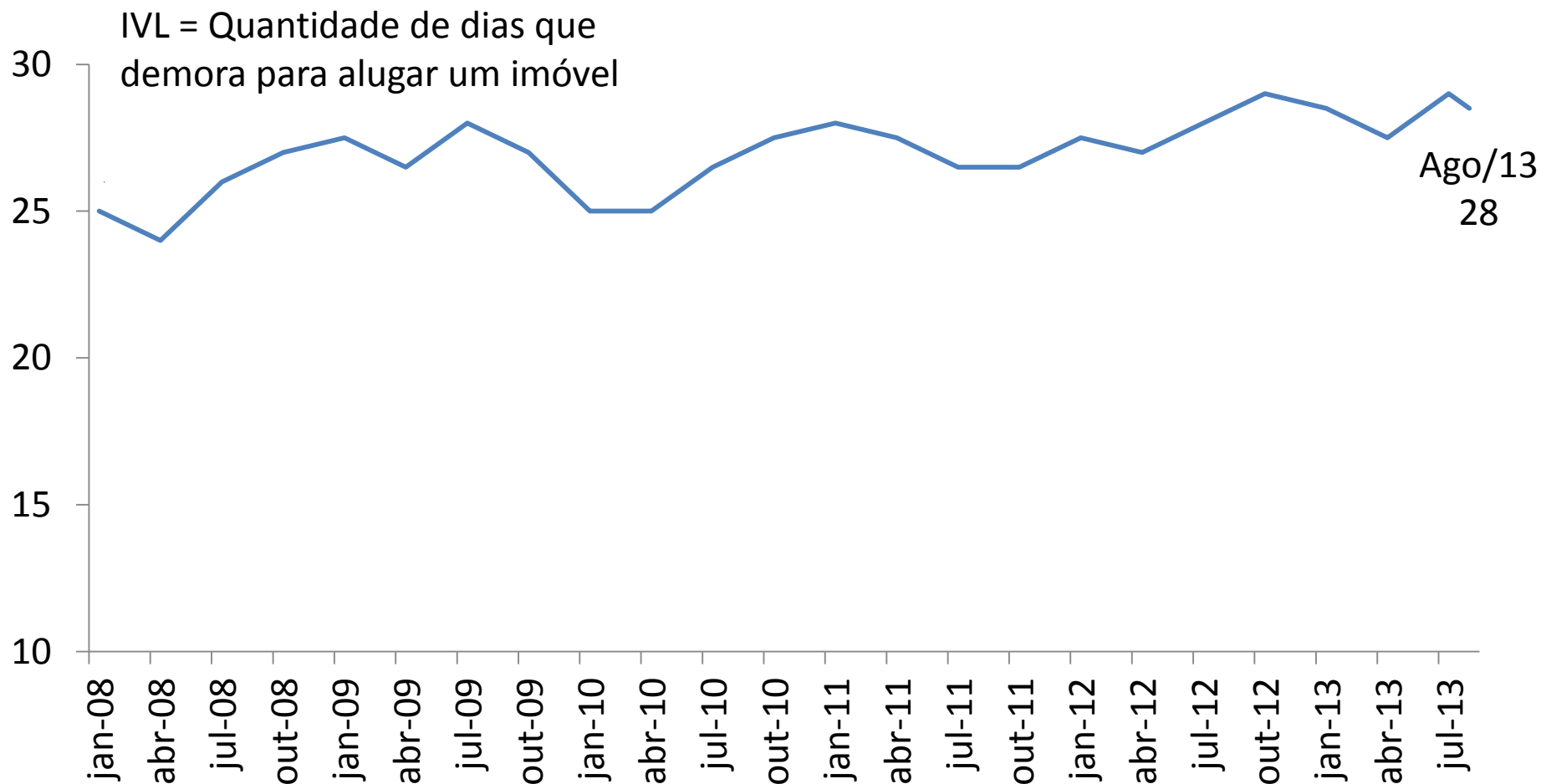
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO





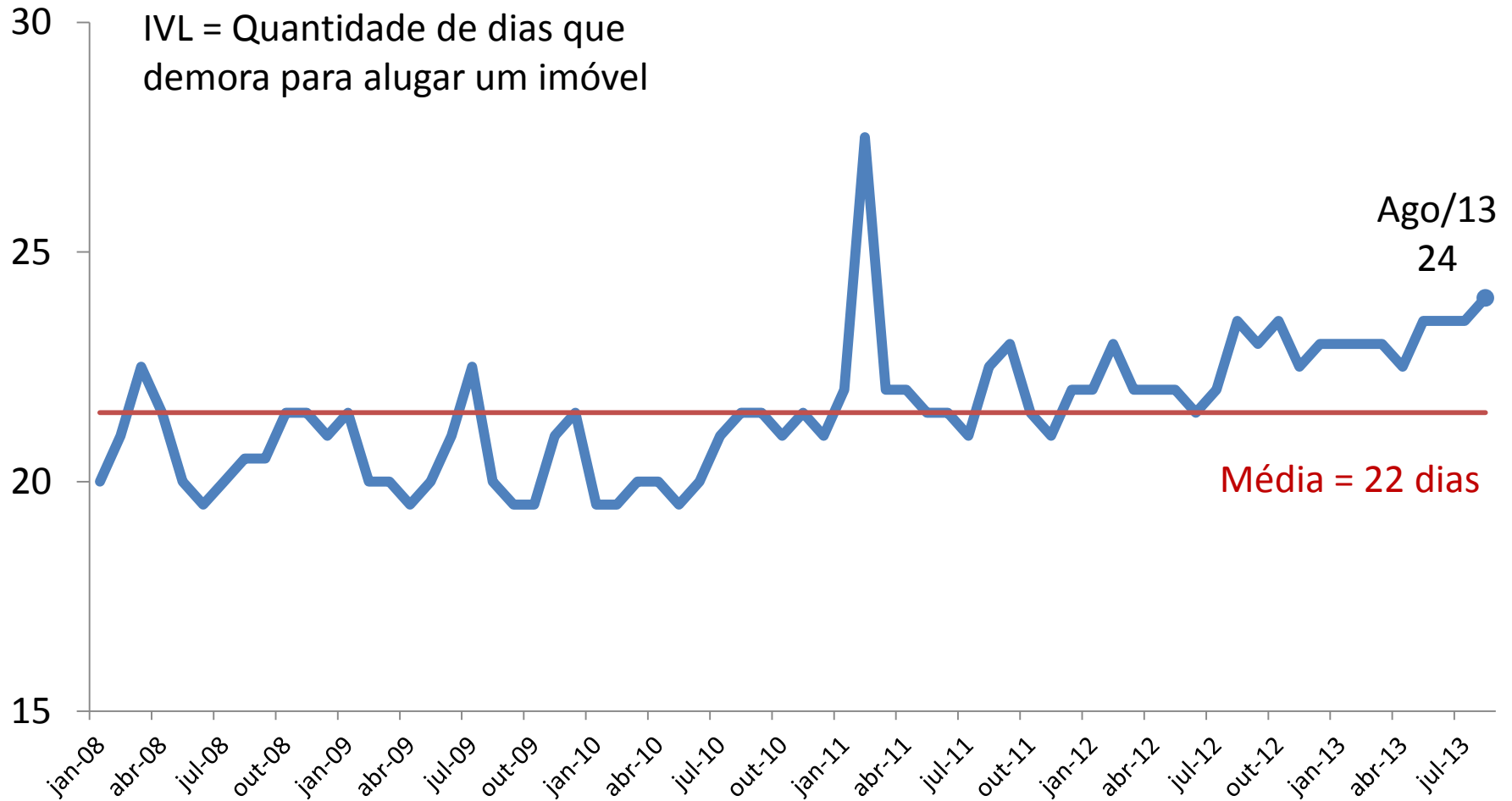
# IVL – ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO / APARTAMENTO

Município de São Paulo



# IVL – ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO / TOTAL

## Município de São Paulo

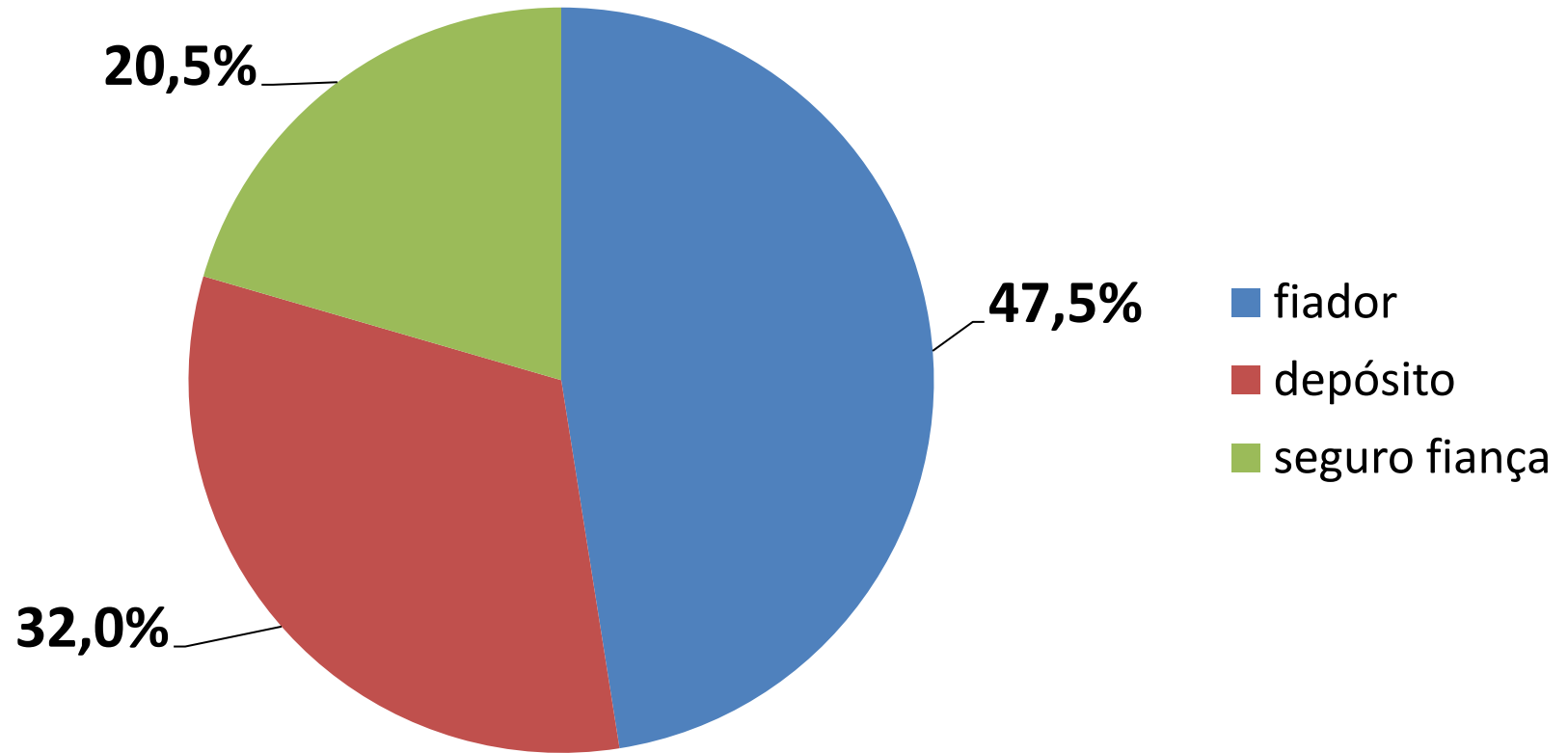


Fonte: Secovi-SP

# TIPOS DE GARANTIA

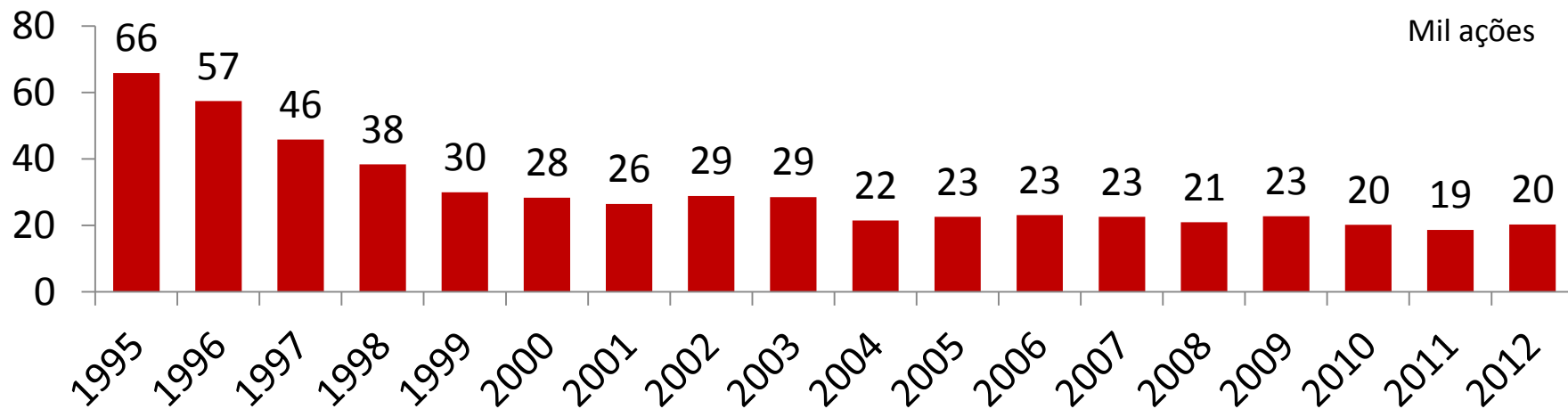
## CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL - AGOSTO/13

Município de São Paulo

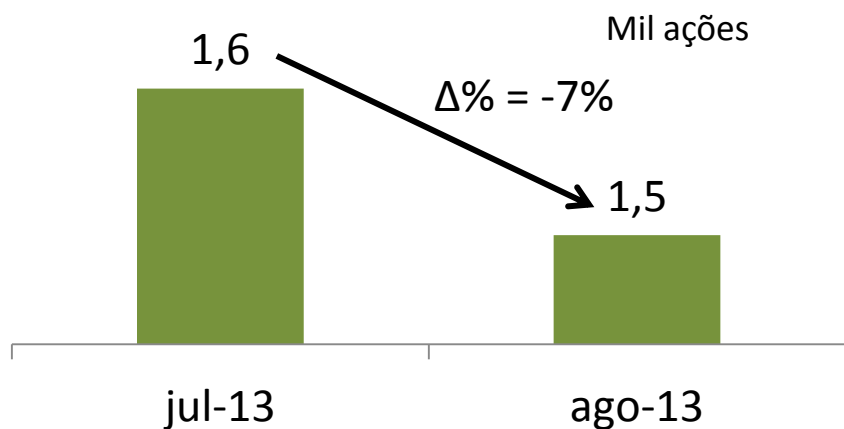


Fonte: Secovi-SP

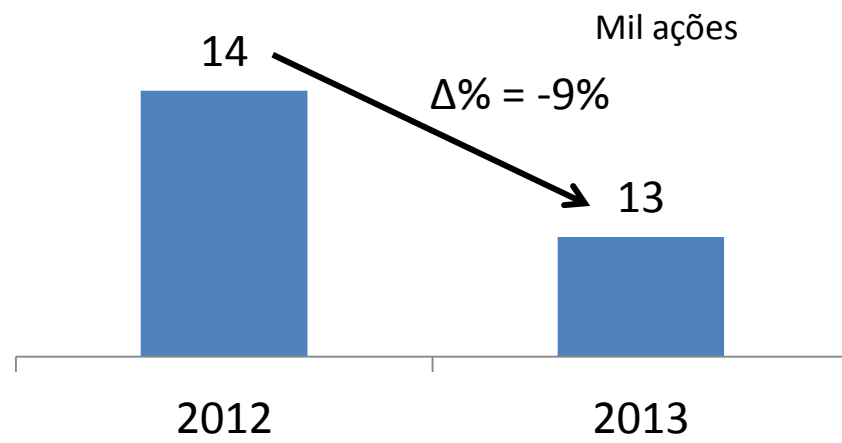
# AÇÕES LOCATÍCIAS – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



## Variação Mensal



## Acumulado do Ano\*



\* Janeiro a Agosto

Fonte: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Elaboração: Secovi



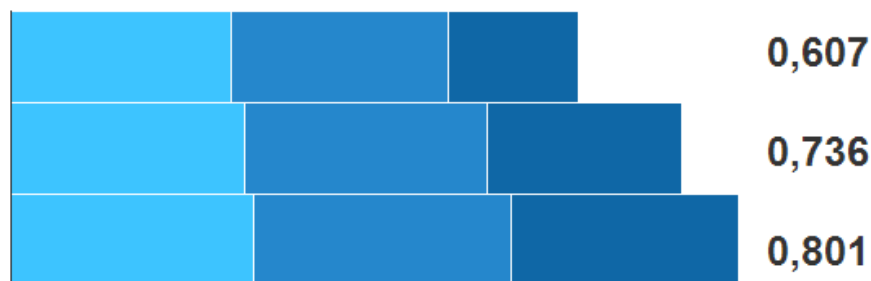
# BAURU

	1991	2000	2010	Var% (1991-2010)
População (mil habitantes)	261,1	316,1	343,9	32%
Habitação (mil domicílios)	68,0	90,6	109,9	62%
Esperança de vida ao nascer (anos)	68,0	72,9	76,3	12%

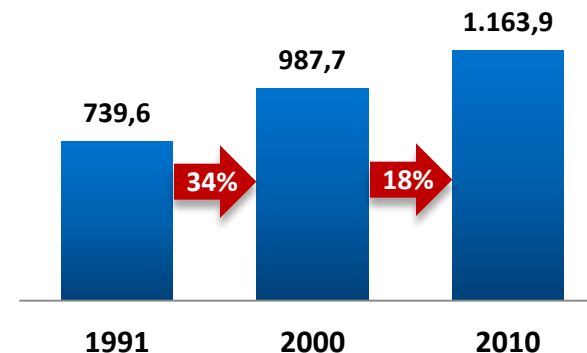
## IDHM

20º melhor IDHM, entre os 645 municípios de São Paulo

Renda Longevidade Educação



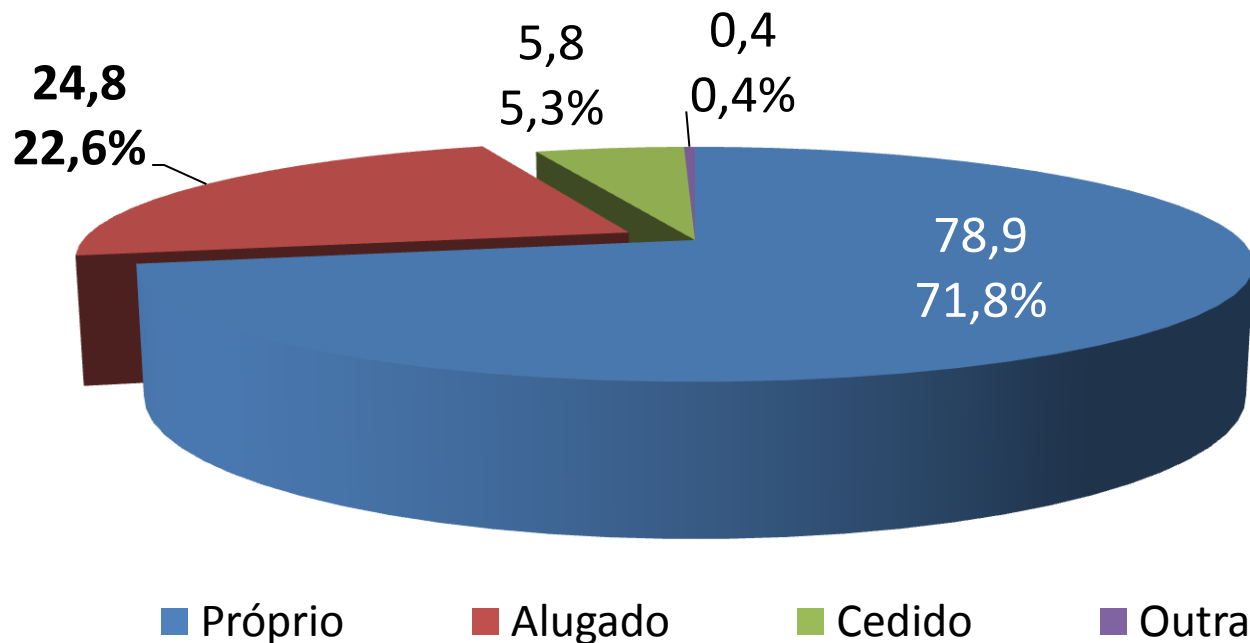
## Renda per capita, em R\$



# DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES - BAURU

## Bauru – 2010

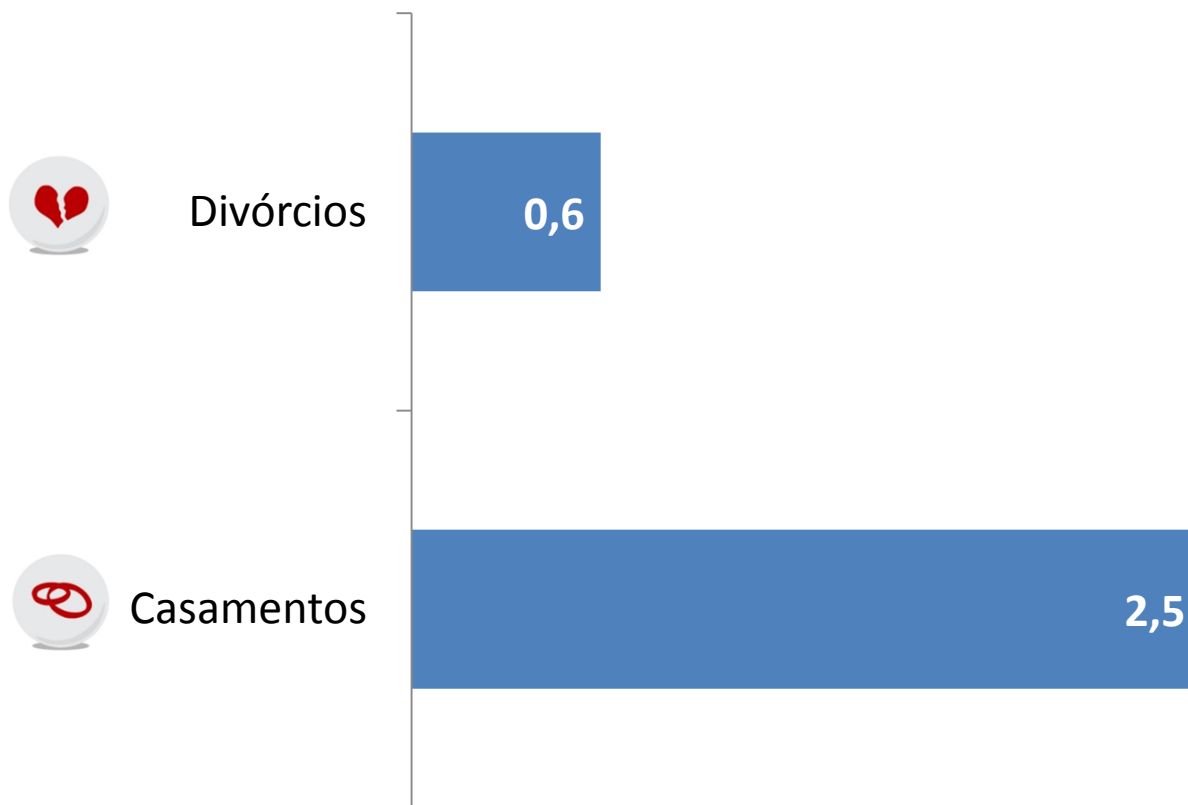
Em Milhares de Domicílios



- **Total** de 109,9 mil domicílios permanentes em Bauru
- **24,8 mil de imóveis são alugados**
- Imóveis **alugados** representam **22,6%** do total

# CASAMENTOS E DIVÓRCIOS - BAURU

Bauru – 2010



**TOTAL DE NOVOS ARRANJOS FAMILIARES = 3,1 MIL**



# Previsão de necessidade de novas moradias para aluguel

## Bauru - 2010

Bauru vai necessitar de 3 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>109,9</b>	<b>100%</b>
Próprio	78,9	72%
Alugado	24,8	23%
Cedido	5,8	5%
Outra	0,4	0,4%

	<b>Casamentos</b>	<b>Divórcios</b>	<b>Total</b>	<b>Part%</b>
	<b>2,489</b>	<b>0,596</b>	<b>3,085</b>	<b>100%</b>
	1,787	0,428	<b>2,215</b>	72%
	0,562	0,134	<b>0,696</b>	<b>23%</b>
	0,131	0,031	<b>0,163</b>	5%
	0,009	0,002	<b>0,011</b>	0,4%

Se a proporção de ocupação seguir a atual distribuição, seria necessário a criação de aproximadamente 700 domicílios por ano somente para atender a demanda por locação.

# Dados do Mercado de Locação de Bauru

## Valores de locação de Apartamentos

Dormitórios	Mínimo	Máxima
Kitnet	R\$ 400,00	R\$ 550,00
1 Dorm.	R\$ 550,00	R\$ 750,00
2 Dorms.	R\$ 750,00	R\$ 1.050,00
2 Dorms. c/Suíte	R\$ 1.000,00	R\$ 1.200,00
3 Dorms. e 3 Dorms. c/suíte	R\$ 950,00	R\$ 1.800,00
4 Dorms.	R\$ 2.500,00	R\$ 4.000,00

- ✓ Apartamentos de 2 dormitórios com suíte apresentaram melhores condições de conservação, elevando o valor mínimo do aluguel.
- ✓ Apartamentos de 3 dormitórios possuem uma maior variedade de unidades, idades e localização e por isso uma maior amplitude de valores.

Fonte: Portão Consultoria de Imóveis

# Dados do Mercado de Locação de Bauru

## Valores de locação de Casas Residenciais

Dormitórios	Mínimo	Máxima
2 Dorms.	R\$ 750,00	R\$ 900,00
3 Dorms.	R\$ 1.000,00	R\$ 1.800,00
Em condomínios 3 dorms. / 4 sts	R\$ 2.500,00	R\$ 6.500,00

Fonte: Portão Consultoria de Imóveis

# Dados do Mercado de Locação de Bauru

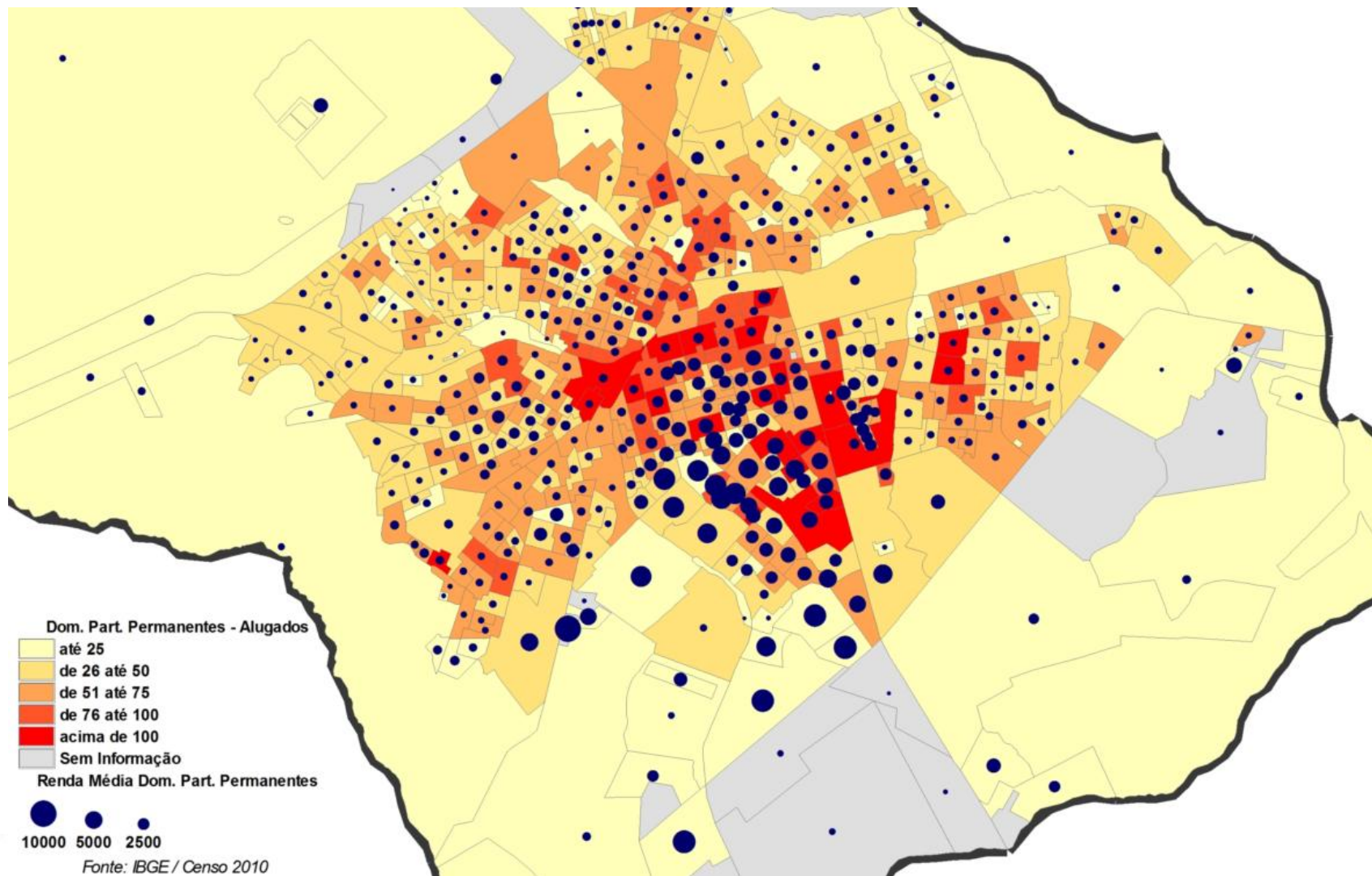
## Valores de locação de imóveis Não Residencial

Tipo	M <sup>2</sup>
Salas comerciais	R\$ 15 a R\$ 25 / m <sup>2</sup>
Lojas	R\$ 25 a R\$ 35 / m <sup>2</sup>
Galpões	R\$ 9 a R\$ 18 / m <sup>2</sup>

Fonte: Portão Consultoria de Imóveis

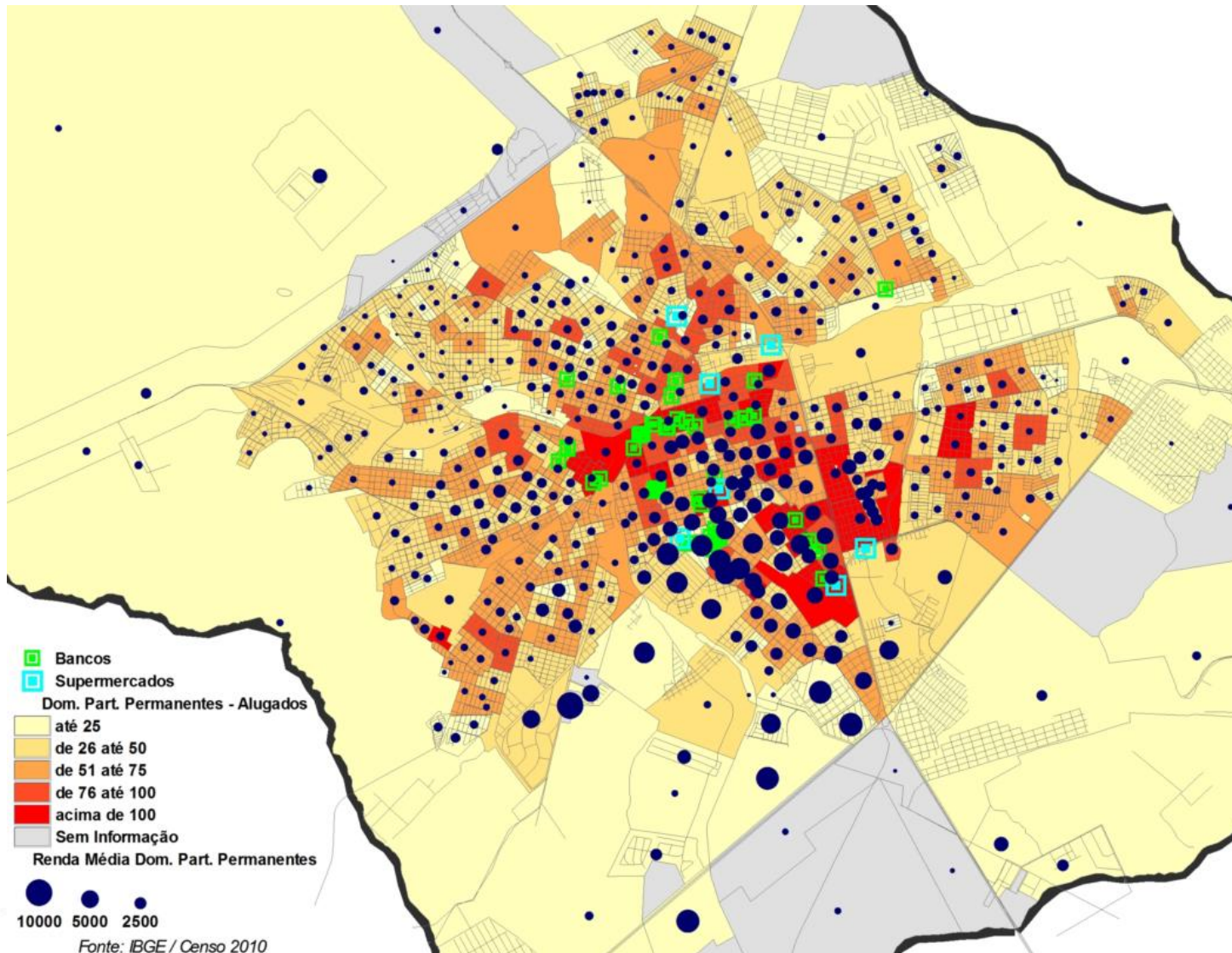
# MAPA DE BAURU – CENSO 2010

Indicam que os setores que possuem mais imóveis alugados, estão próximos de setores onde a renda é maior e com mais infraestrutura



# MAPA DE BAURU – CENSO 2010

Indicam que os setores que possuem mais imóveis alugados, estão próximos de setores onde a renda é maior e com mais infraestrutura





# 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.”

# MUITO OBRIGADO



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

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