

MERCADO DE LOCAÇÃO



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Mark Turnbull
Diretor da VGPL do Secovi-SP



DEMANDA HABITACIONAL



SECOSI
O SINDICATO DA HABITAÇÃO

Desde 1946

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



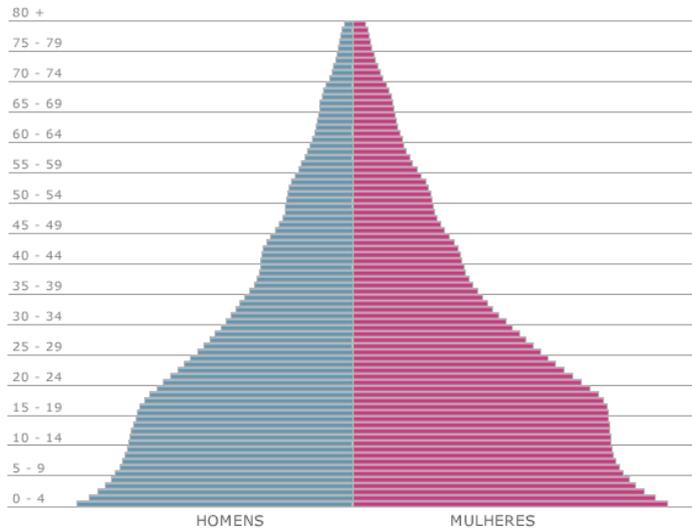
Níveis de renda e capacidade de pagamento

Padrões de conjugalidade e idade média ao casar

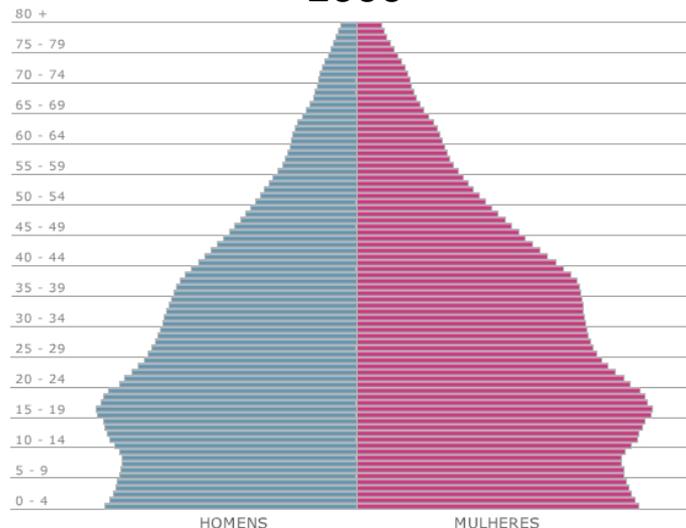
Fonte: Demanda Habitacional no Brasil – Caixa 2011

BÔNUS DEMOGRÁFICO - BRASIL

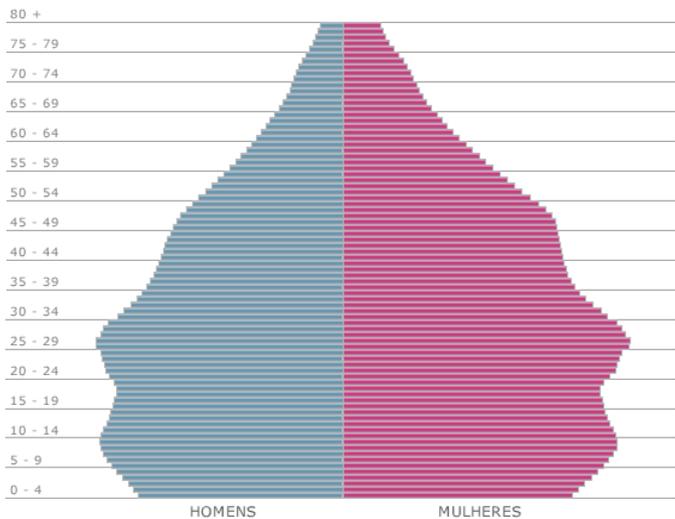
1980



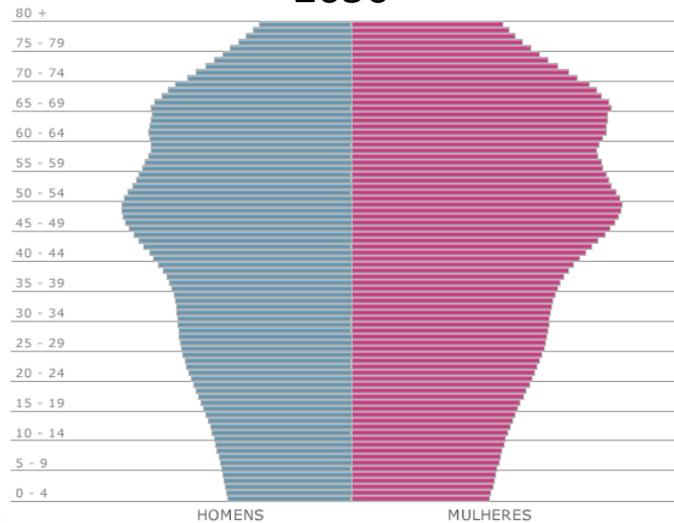
2000



2010



2050



Fonte: IBGE

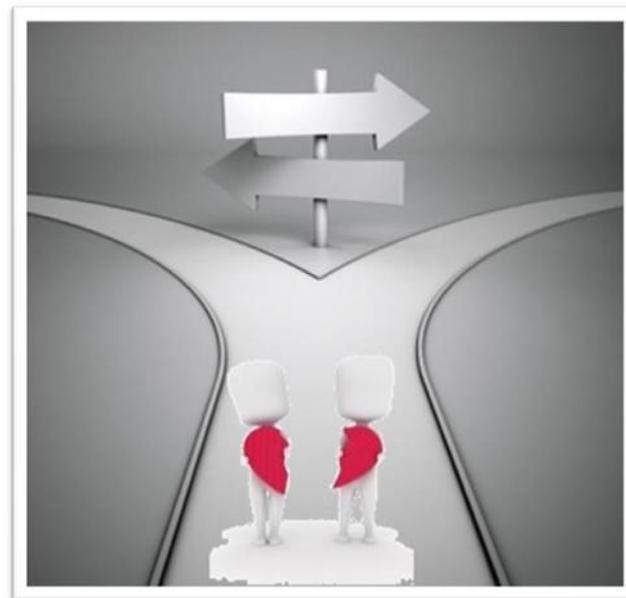
AUMENTO DOS CASAMENTOS NO BRASIL

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



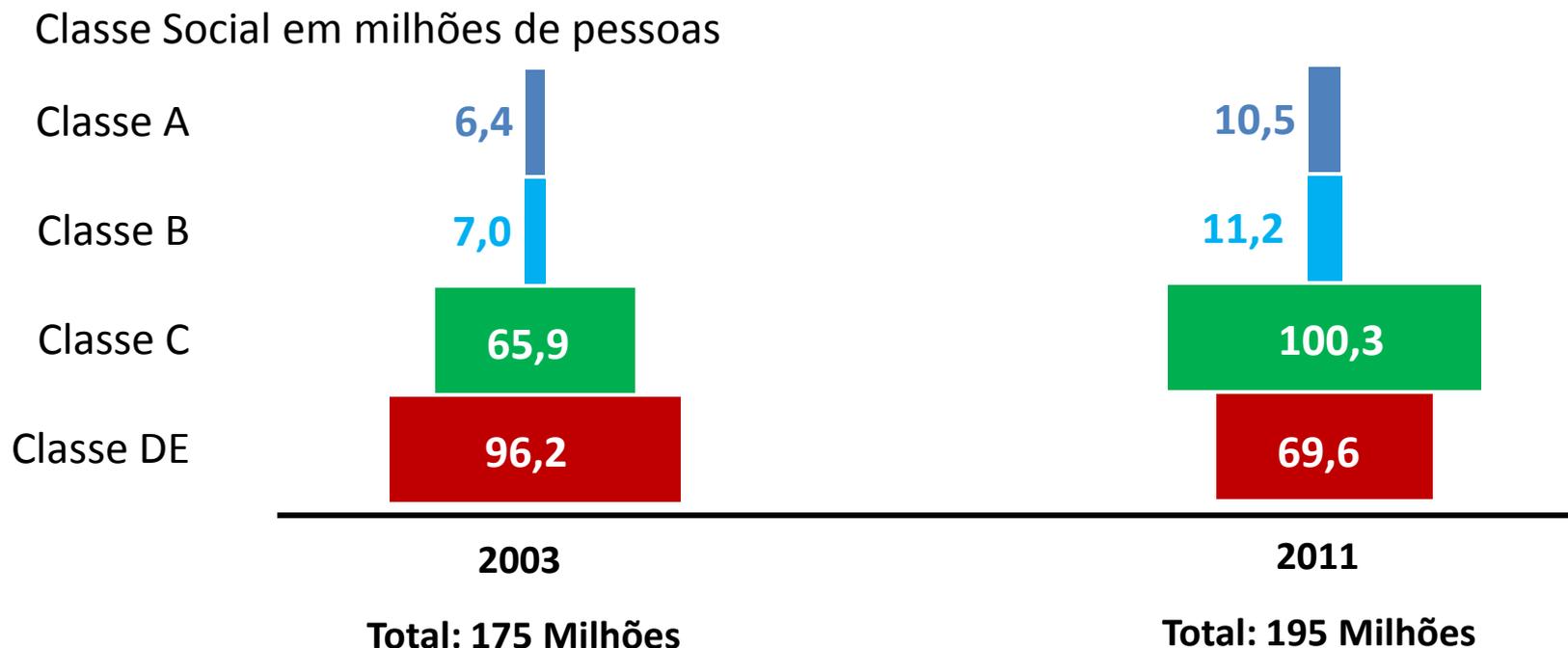
DIVÓRCIOS CRESCEM 36,8% - RECORDE NO PAÍS

“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

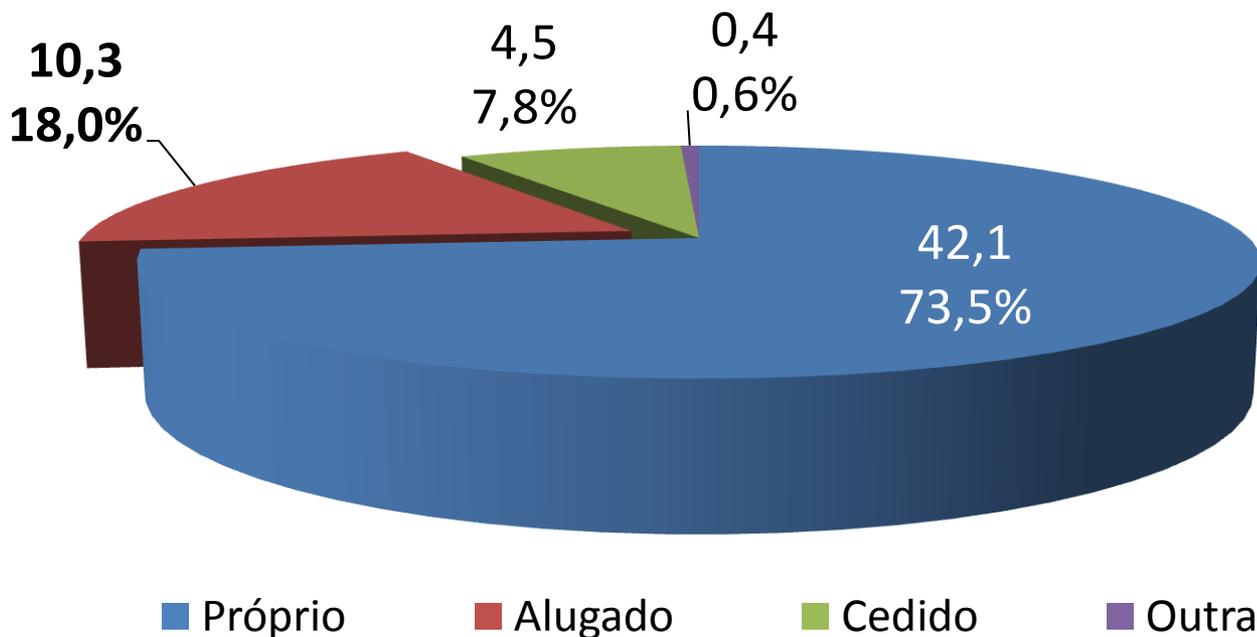


O caminho natural para as famílias que **ainda não tem condições de adquirir** um imóvel é **alugar**

DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES

Brasil – 2010

Em Milhões de Domicílios



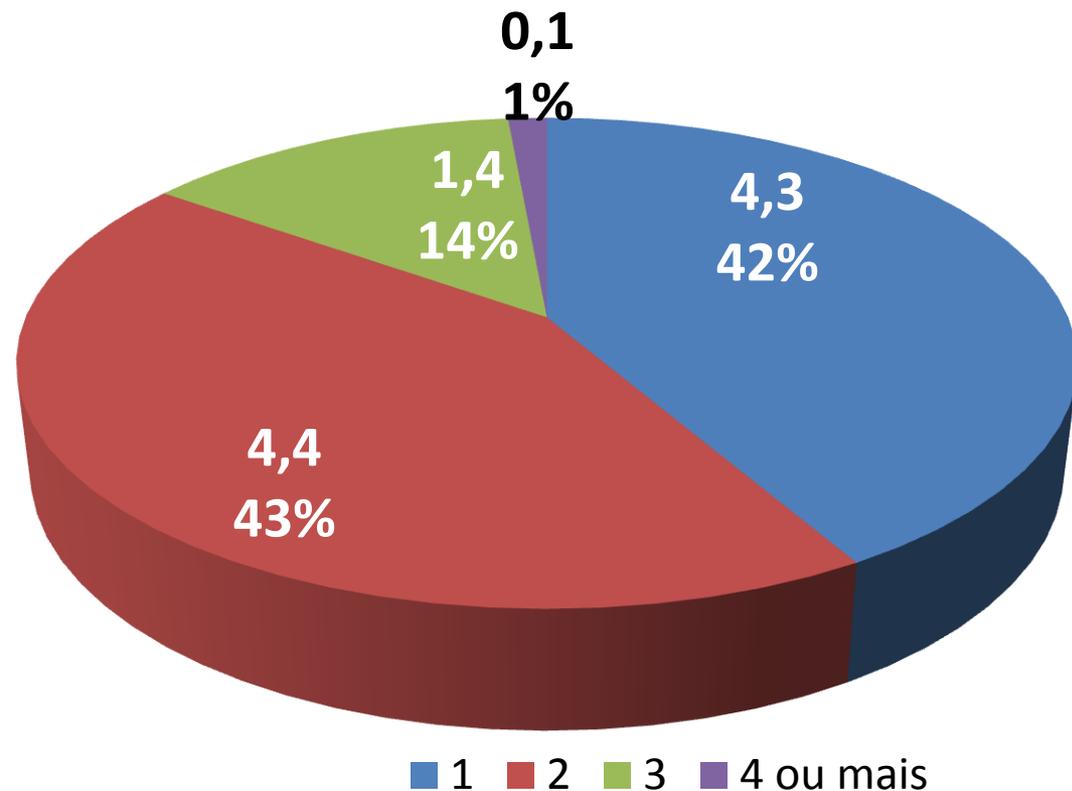
Total de 57,3 milhões domicílios permanentes no Brasil

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%
Total	57,3	100%
Próprio	42,1	73%
Alugado	10,3	18%
Cedido	4,5	8%
Outra	0,4	1%

	Casamentos	Divórcios	Total	Part%
	0,977	0,243	1,220	100%
	0,718	0,179	0,897	73%
	0,176	0,044	0,220	18%
	0,077	0,019	0,096	8%
	0,006	0,002	0,008	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 0,5% 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

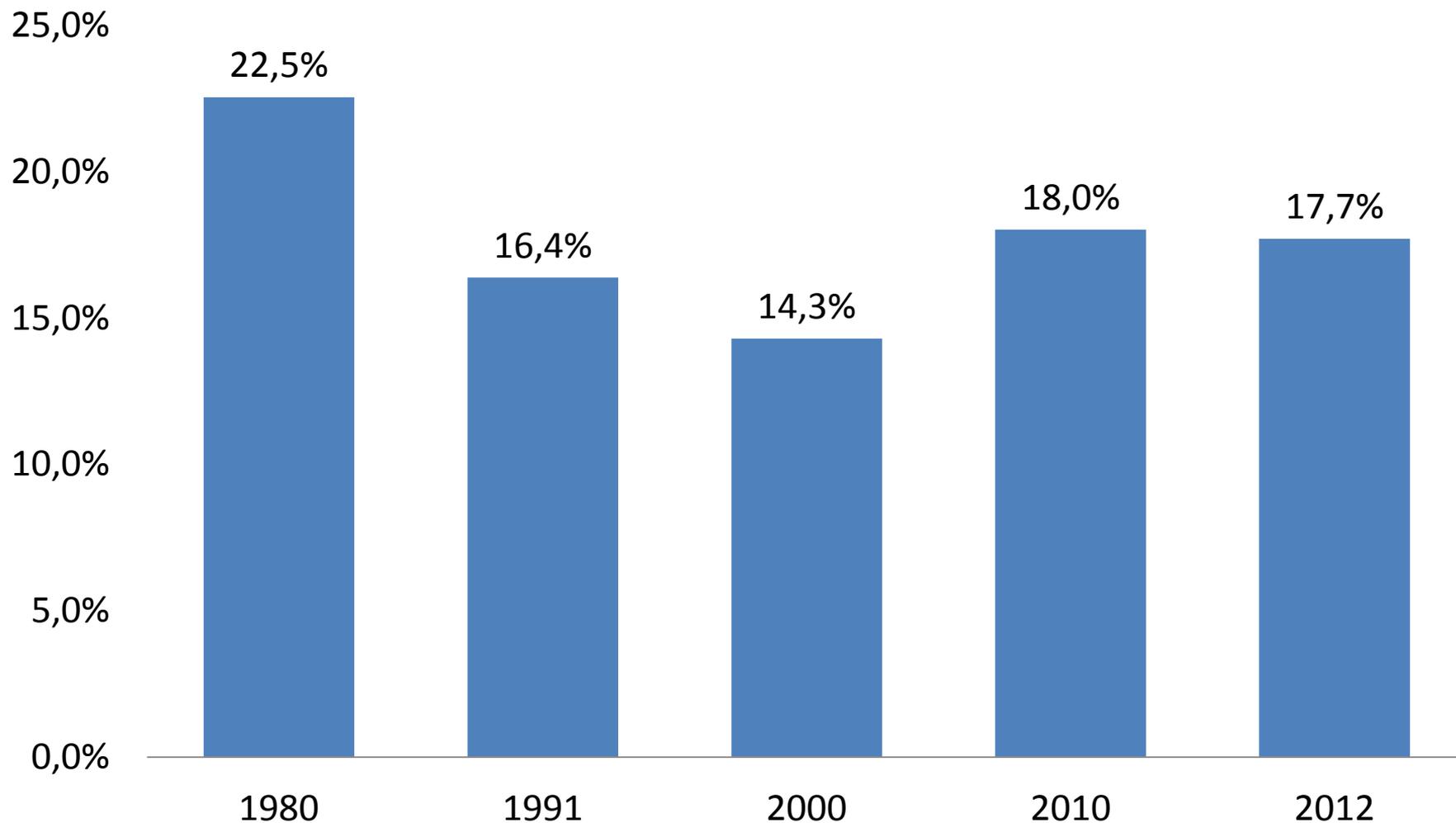
- Estabelece os **deveres** do locador e do locatário, a convenção do aluguel, a hipótese de **rescisão antecipada** do contrato por parte do **locatário**, com multa proporcional ao prazo faltante do contrato;
- Define **modalidades** de garantia, o direito de preferência do locatário, sublocações e 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

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

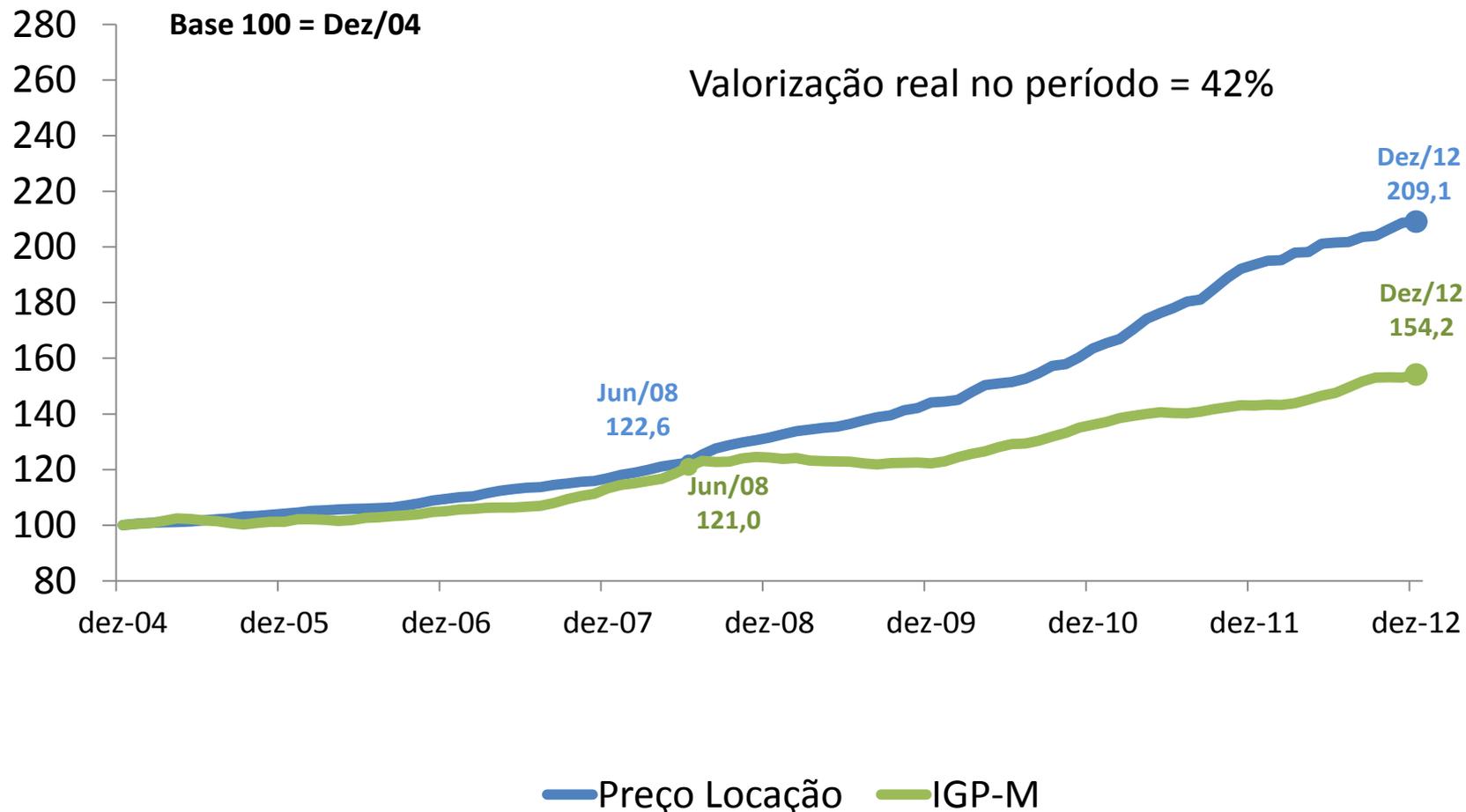
	Casamentos	Divórcios	Total	Part%
	63,0	8,9	71,9	100%
	44,2	6,2	50,5	70%
	14,8	2,1	16,9	24%
	3,2	0,4	3,6	5%
	0,8	0,1	0,9	1%

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

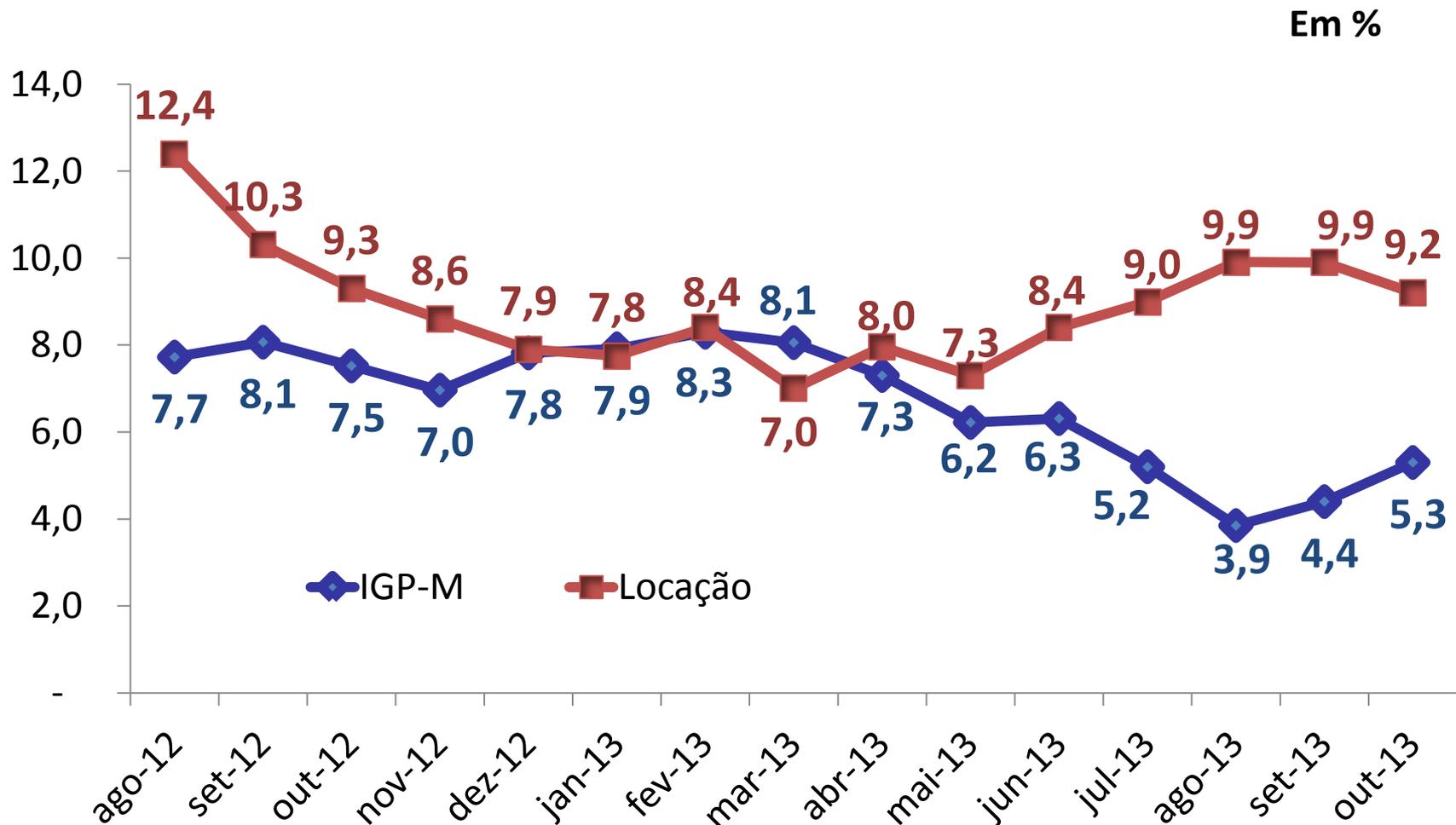
VARIAÇÃO PERCENTUAL ACUMULADA DE LOCAÇÃO DO MUN. SÃO PAULO E IGP-M



Fonte: Secovi-SP / FGV-SP

COMPARATIVO DE PREÇO DE LOCAÇÃO E INFLAÇÃO

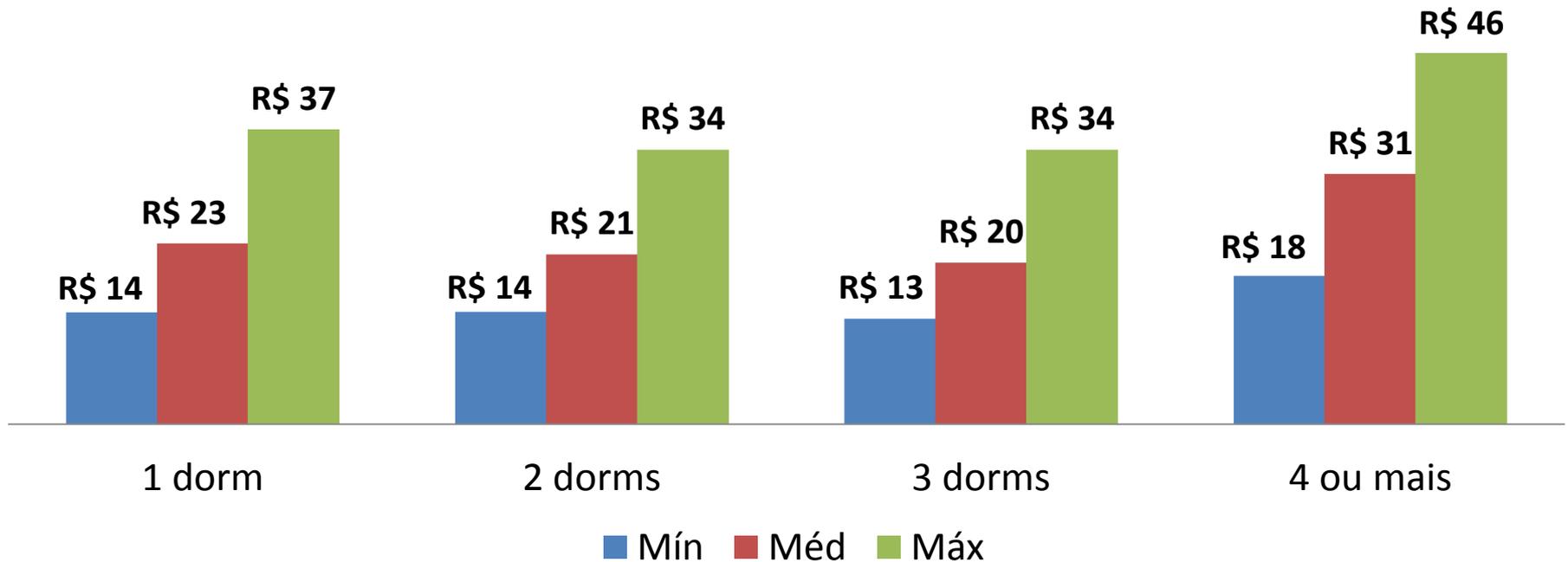
VARIAÇÃO PERCENTUAL DO VALOR MÉDIO NOS ÚLTIMOS 12 MESES – MUN. SÃO PAULO



Fonte: Secovi-SP

PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO POR M² DE ÁREA PRIVATIVA

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO / OUTUBRO DE 2013



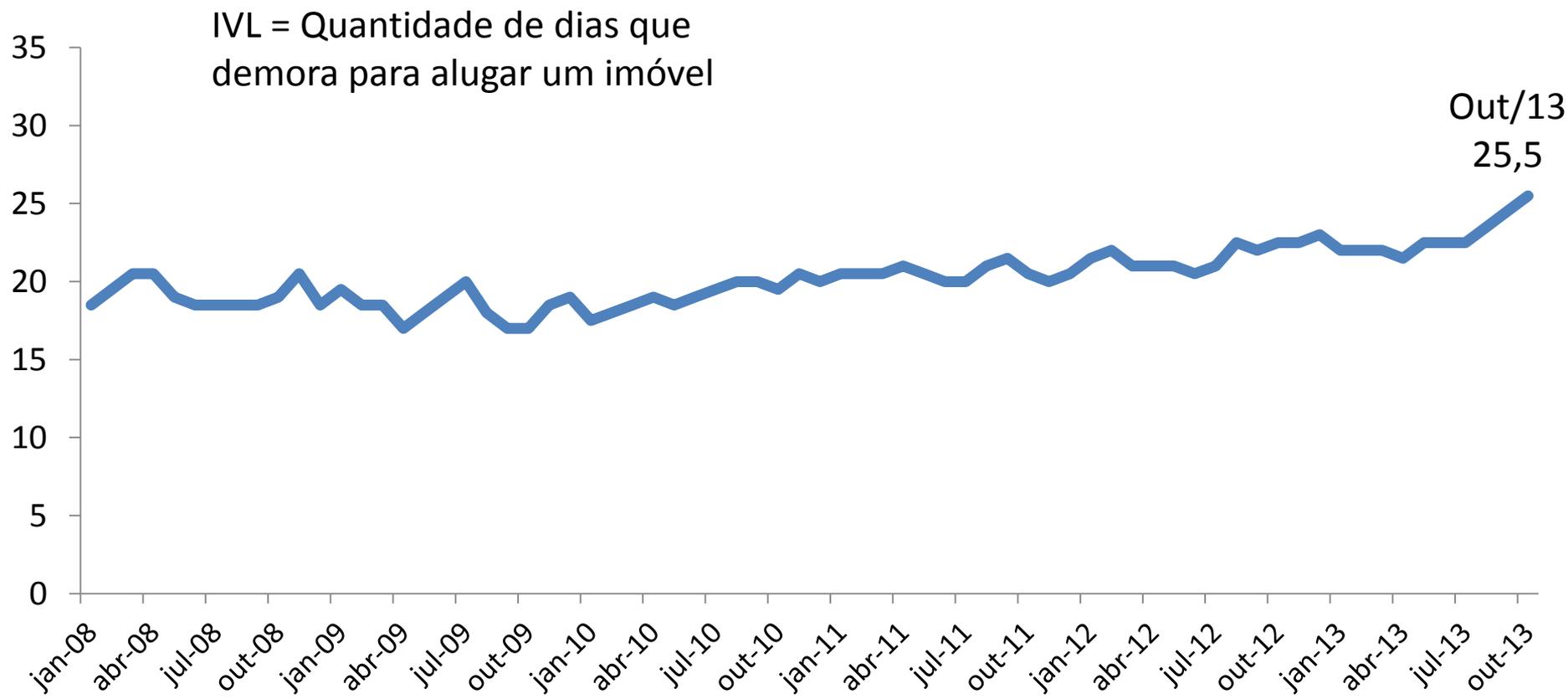
Mínimo = Estado de conservação do imóvel é regular

Média = Considerando todos os valores das regiões do município

Máximo = Estado de conservação é bom

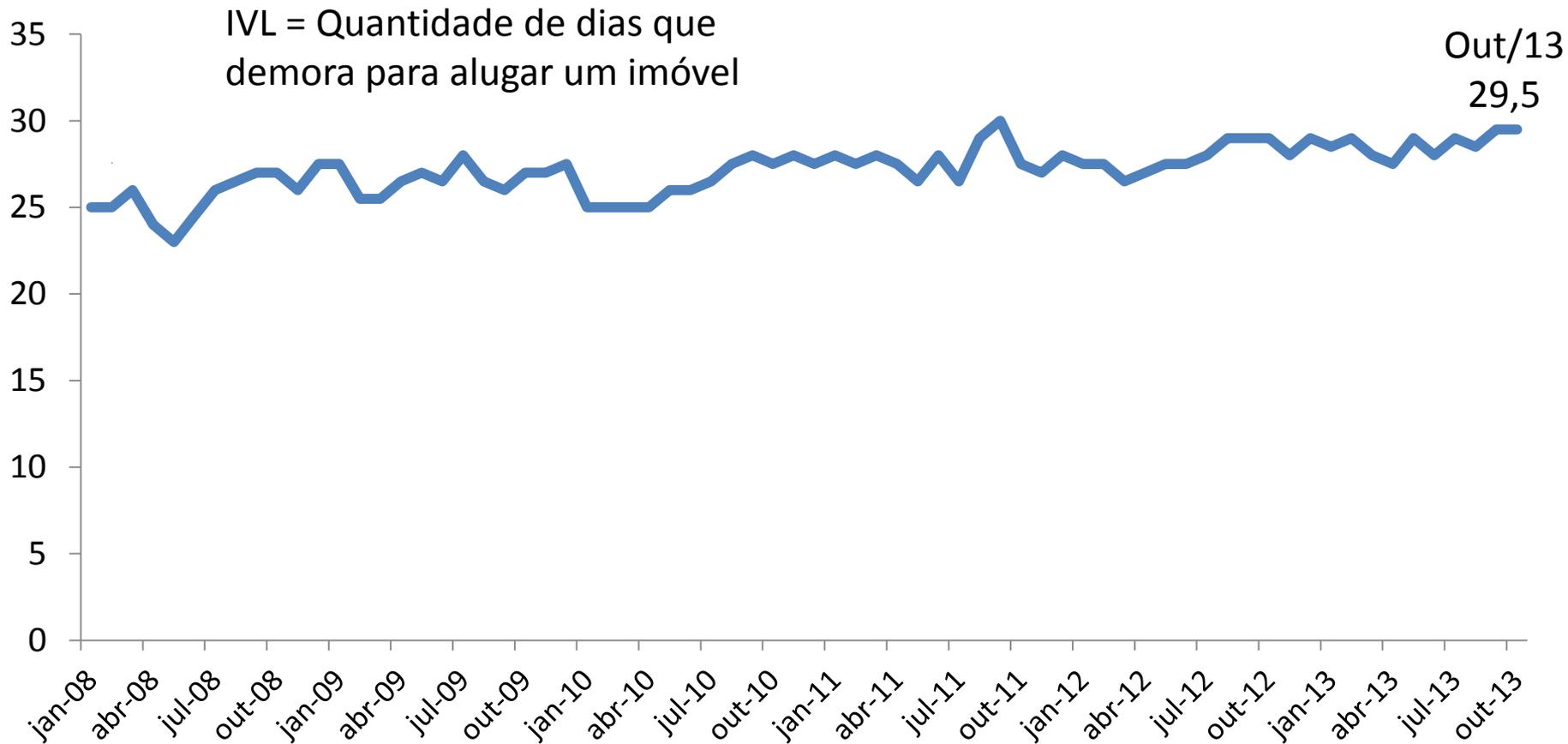
IVL – ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO / CASA

Município de São Paulo



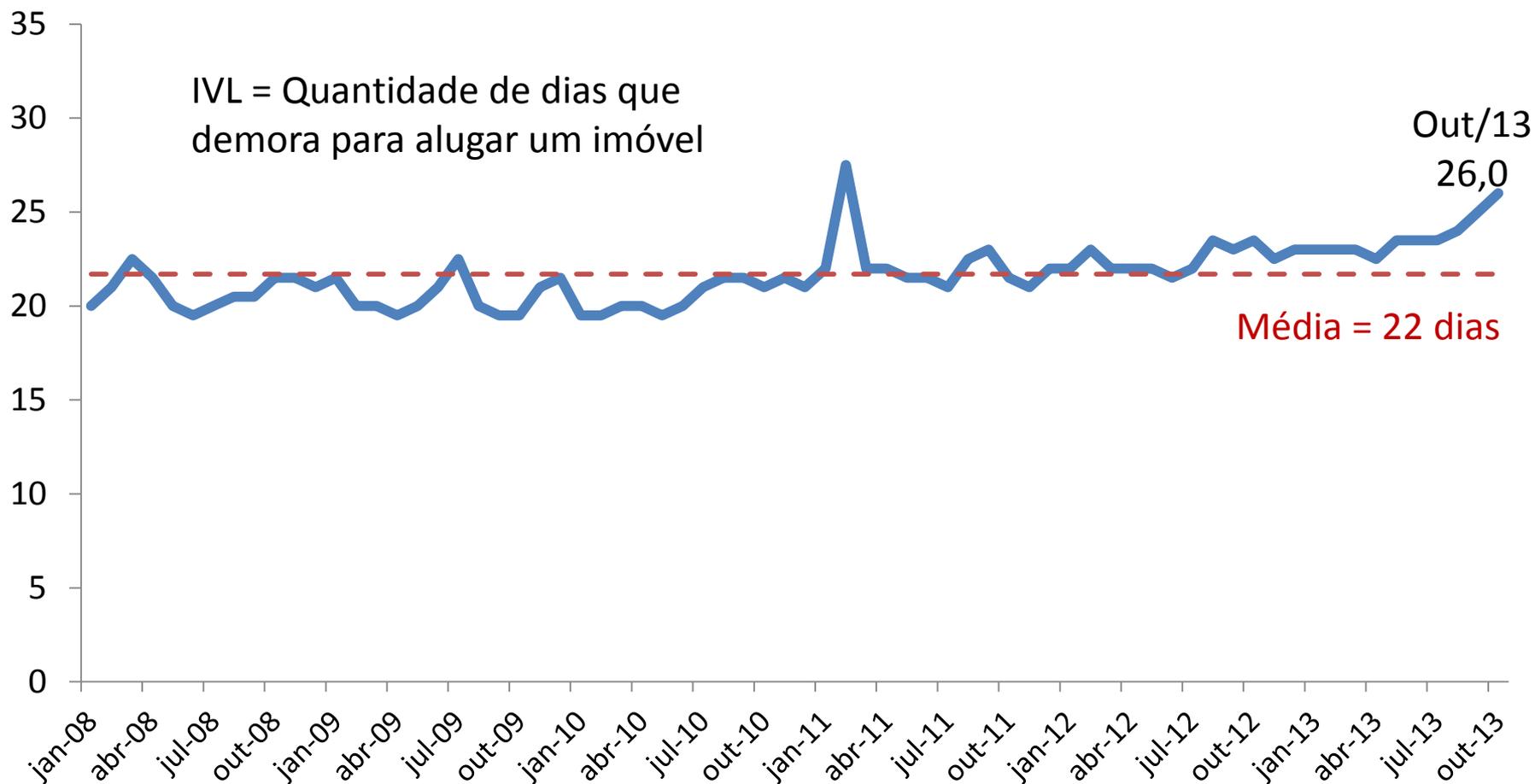
IVL – ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO / APARTAMENTO

Município de São Paulo



IVL – ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO / TOTAL

Município de São Paulo

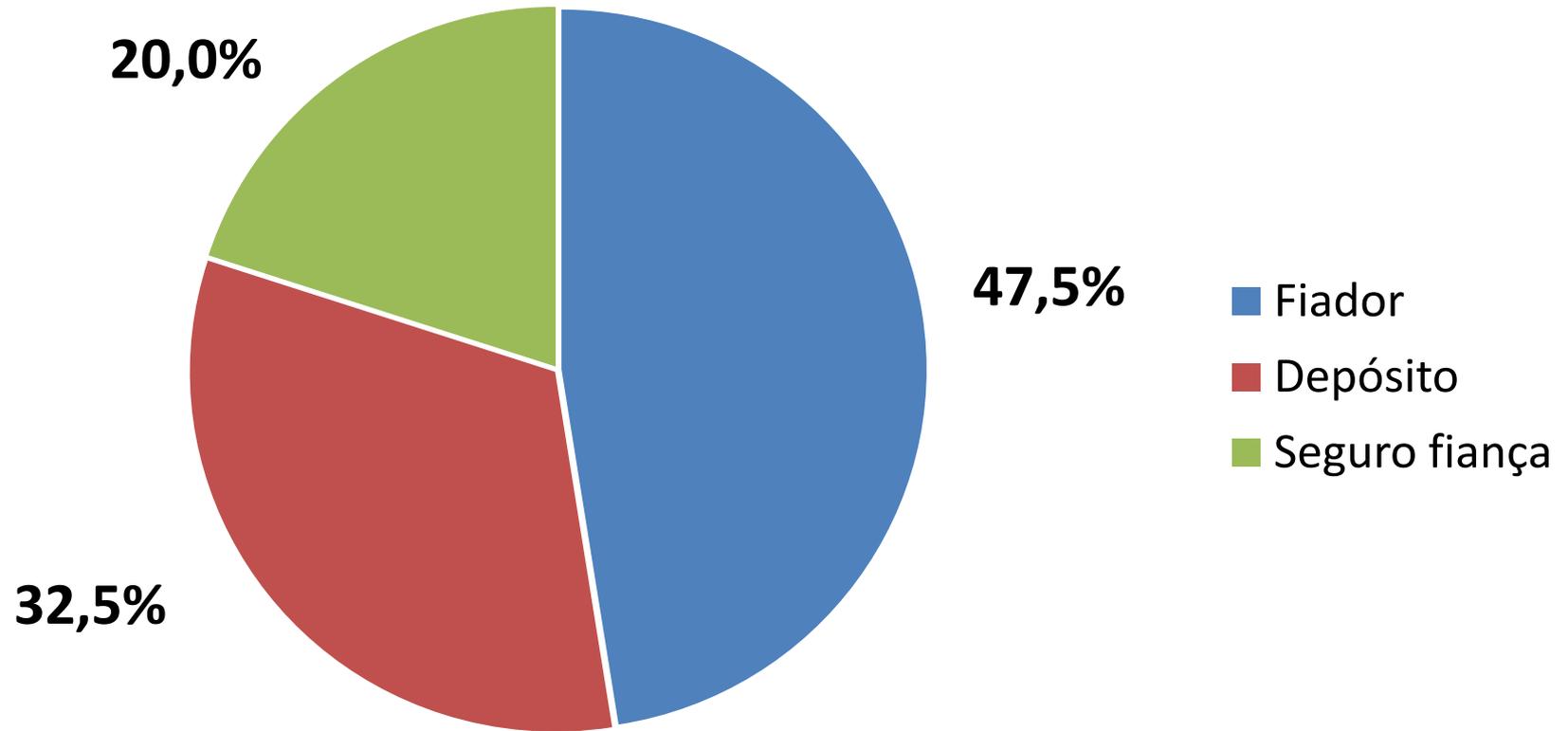


Fonte: Secovi-SP

TIPOS DE GARANTIA

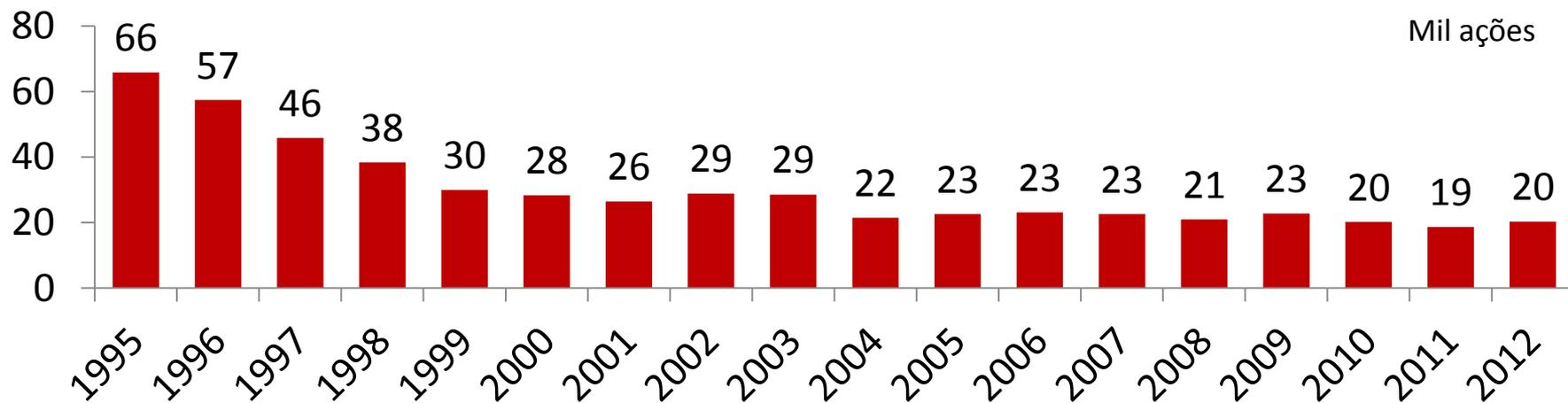
CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL - OUTUBRO/13

Município de São Paulo

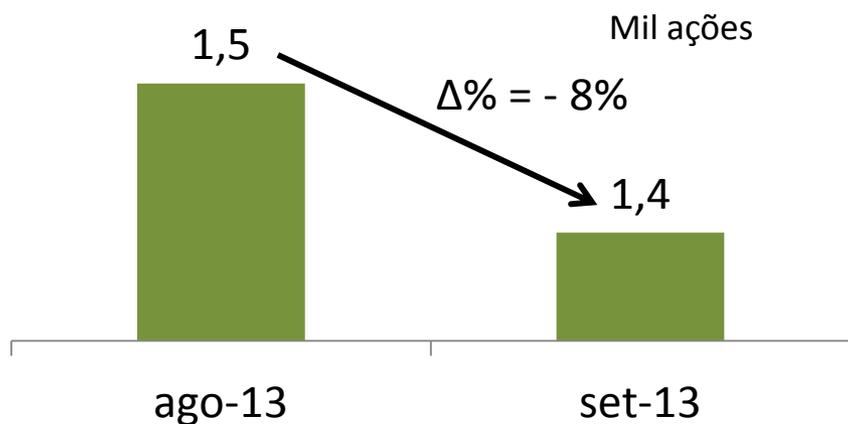


Fonte: Secovi-SP

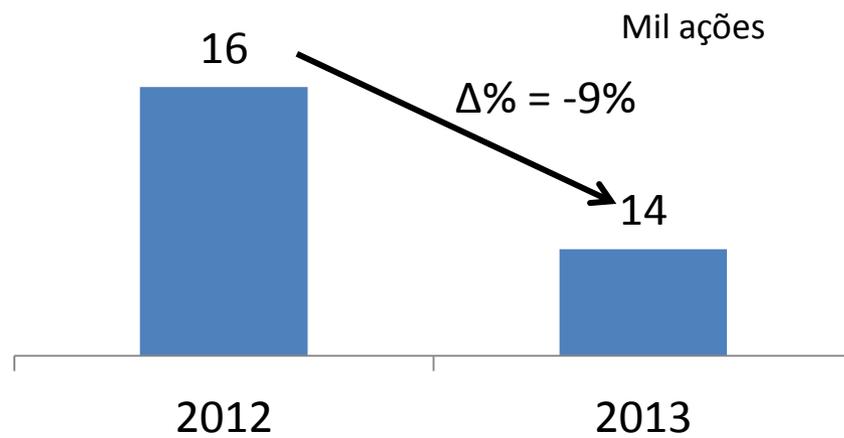
AÇÕES LOCATÍCIAS – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



Variação Mensal



Acumulado do Ano*

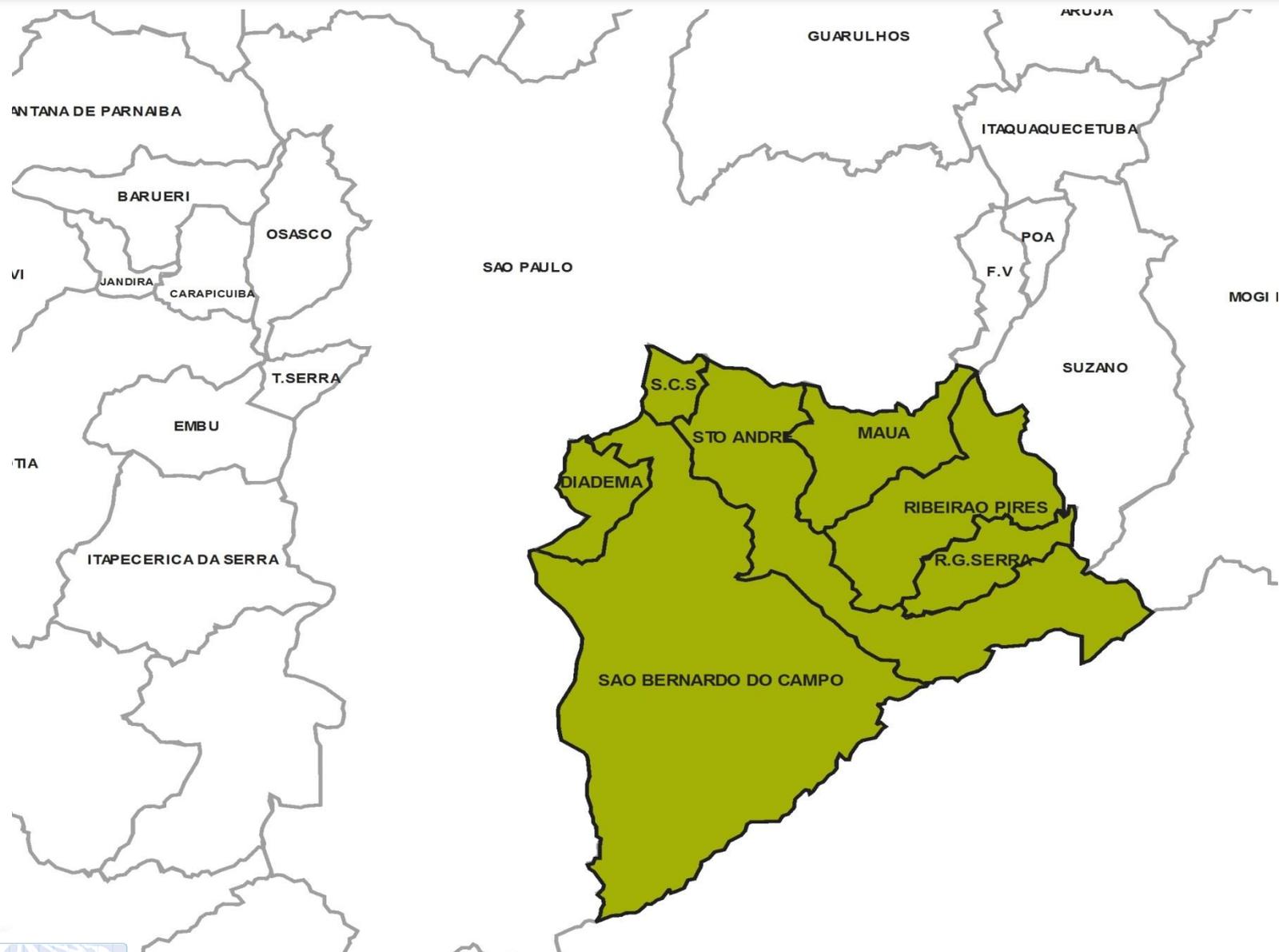


* Janeiro a Setembro

Fonte: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Elaboração: Secovi

Grande ABC



Características Demográficas e territoriais – Grande ABC 2010

Cidades	População	Área Km ²	Renda Per Capita
Diadema	385.838	30,80	564,99
Mauá	416.585	61,87	583,61
Ribeirão Pires	112.994	99,12	726,35
Rio Grande da Serra	43.912	36,34	487,07
Santo André	676.177	175,78	1.021,51
São Bernardo do Campo	764.922	409,48	944,67
São Caetano do Sul	149.185	15,33	1.578,74
Total	2.549.613	828,72	948,09*

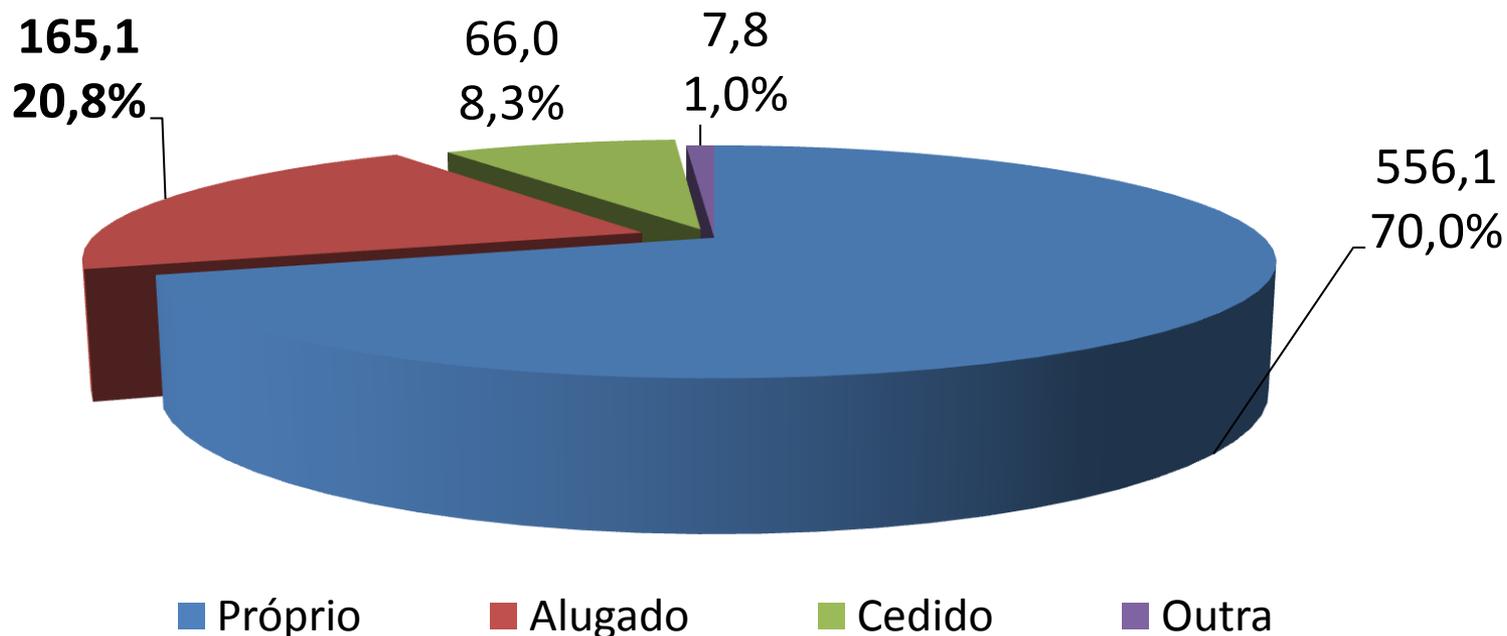
*Média da RMSP

Fonte: IBGE

DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES

Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul- 2010

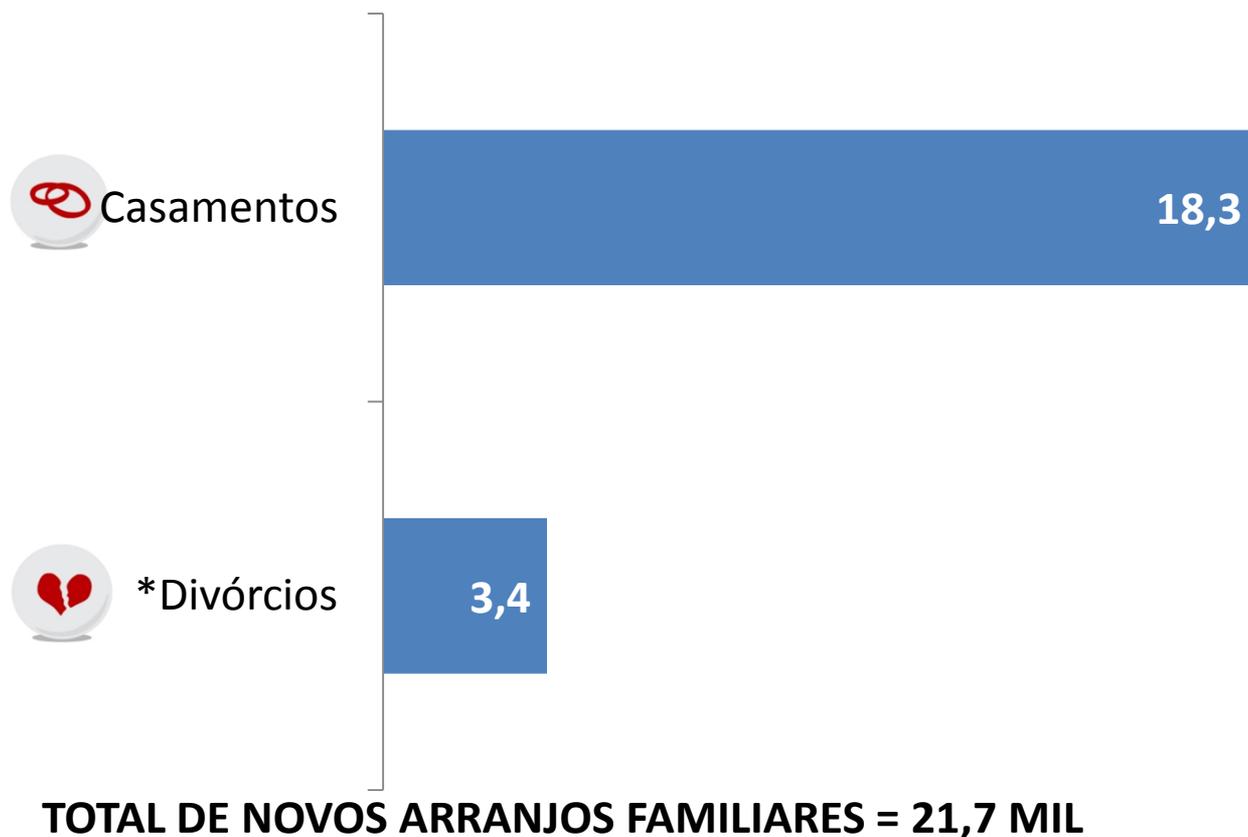
Em Milhares de Domicílios



- **Total** de 795 mil domicílios permanentes
- **165,1 mil de imóveis são alugados**
- Imóveis **alugados** representam **20,8%** do total

CASAMENTOS E DIVÓRCIOS

Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André,
São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul- 2010



* Divórcios encerrados em 1ª instância

Fonte: IBGE

Previsão de necessidade de novas moradias para aluguel

A região do Grande ABC vai necessitar de 22 mil de novas moradias por ano para atender os novos casais e arranjos familiares

Milhares de domicílios

	Domicílios Permanentes	Part%
Total	795,0	100%
Próprio	556,1	70%
Alugado	165,1	21%
Cedido	66,0	8%
Outra	7,8	1%

Casamentos	Divórcios	Total	Part%
18,3	3,44	21,7	100%
12,80	2,41	15,18	70%
3,80	0,71	4,51	21%
1,52	0,29	1,80	8%
0,18	0,03	0,21	1%

Se a proporção de ocupação seguir a atual distribuição, seria necessário a criação de aproximadamente 4,5 mil domicílios por ano somente para atender a demanda por locação.

Dados do Mercado de Locação / Nov-2013

Valores Médios para locação de Apartamentos por M²

Cidades	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm
São Bernardo do Campo	R\$ 19,49	R\$ 22,37	R\$ 17,52	R\$ 14,01
Santo André	R\$ 28,78	R\$ 19,01	R\$ 17,48	R\$ 15,69
São Caetano	-	R\$ 21,40	R\$ 19,34	R\$ 14,76

Fonte: Zap Imóveis

Dados do Mercado de Locação- Nov /2013

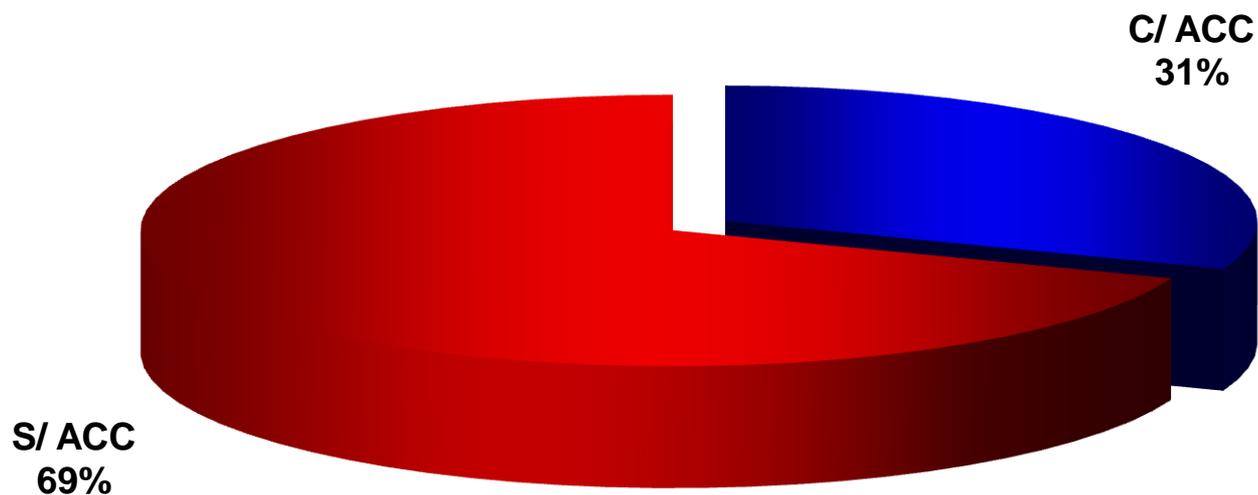
Média de valores de locação de Casas Residenciais por M²

Cidades	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm
São Bernardo do Campo	R\$ 15,44	R\$ 12,41	R\$ 13,61	R\$ 15,07
Santo André	R\$ 16,39	R\$ 14,50	R\$ 15,41	R\$ 16,40
São Caetano do Sul	R\$ 14,10	R\$ 16,52	R\$ 15,68	R\$ 16,10

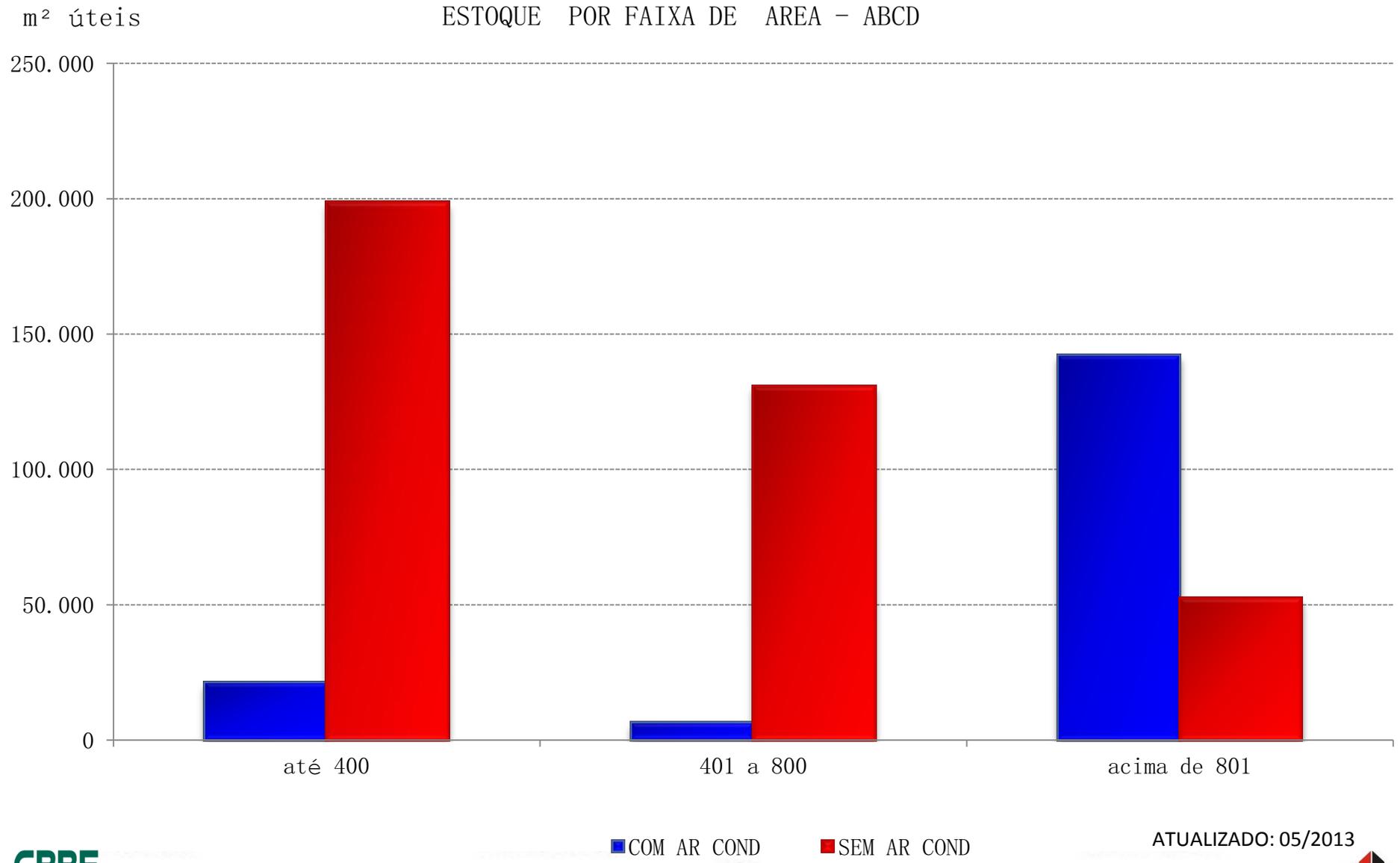
Fonte: Zap Imóveis

LOCAÇÃO COMERCIAL (ESCRITÓRIOS) ABCD.

ESTOQUE TOTAL - ABCD
VOLUME 550.600 M² UTEIS 180 edifícios

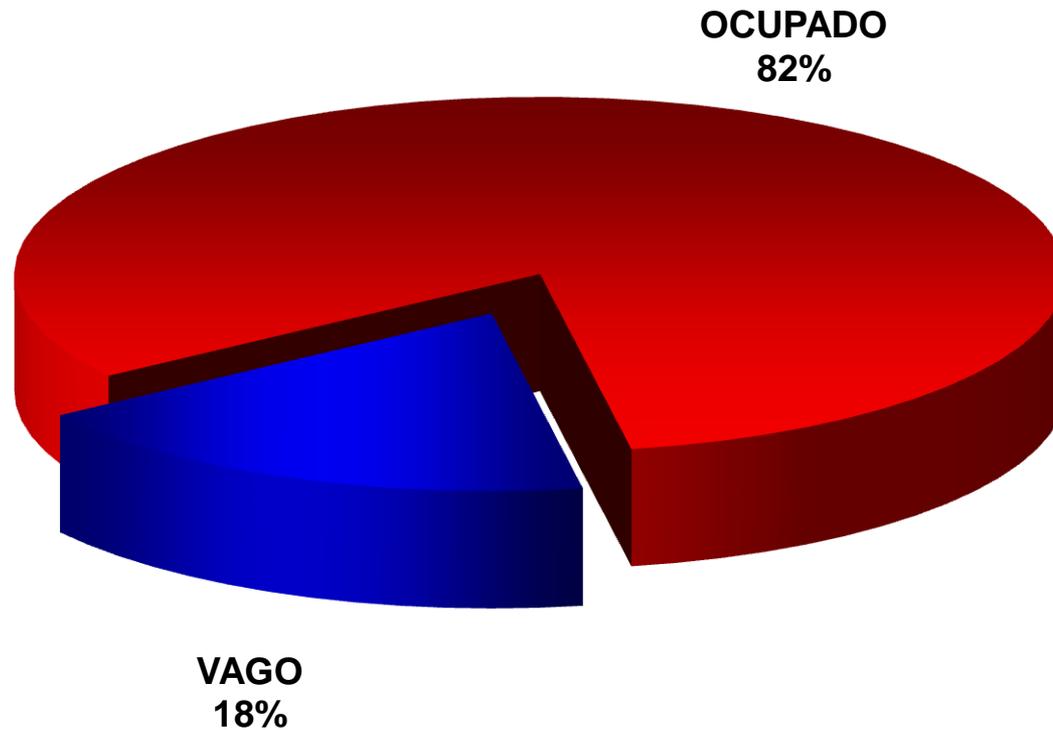


LOCAÇÃO COMERCIAL (ESCRITÓRIOS) ABCD



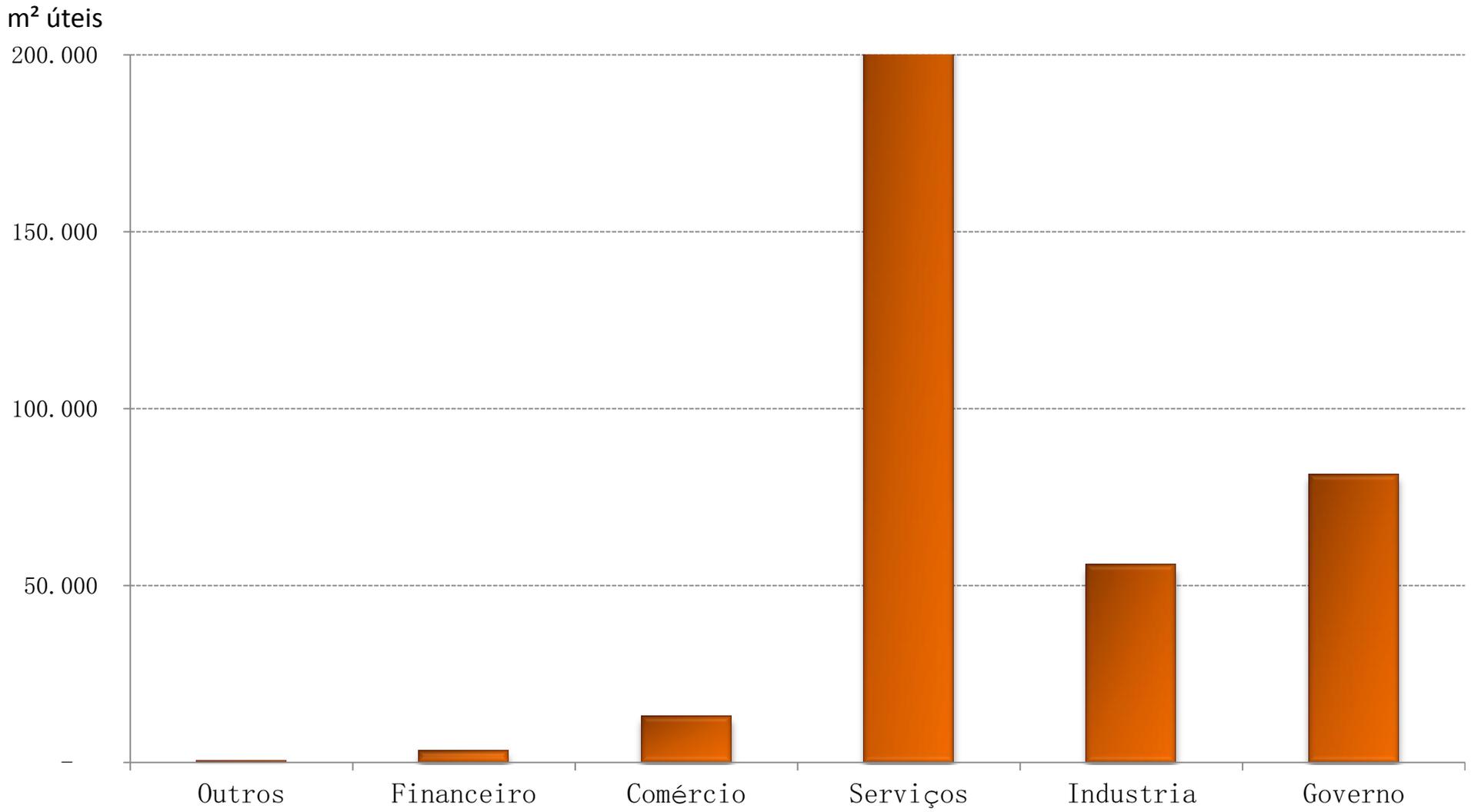
LOCAÇÃO COMERCIAL (ESCRITÓRIOS) ABCD

OCUPADO X VAGO - ABCD



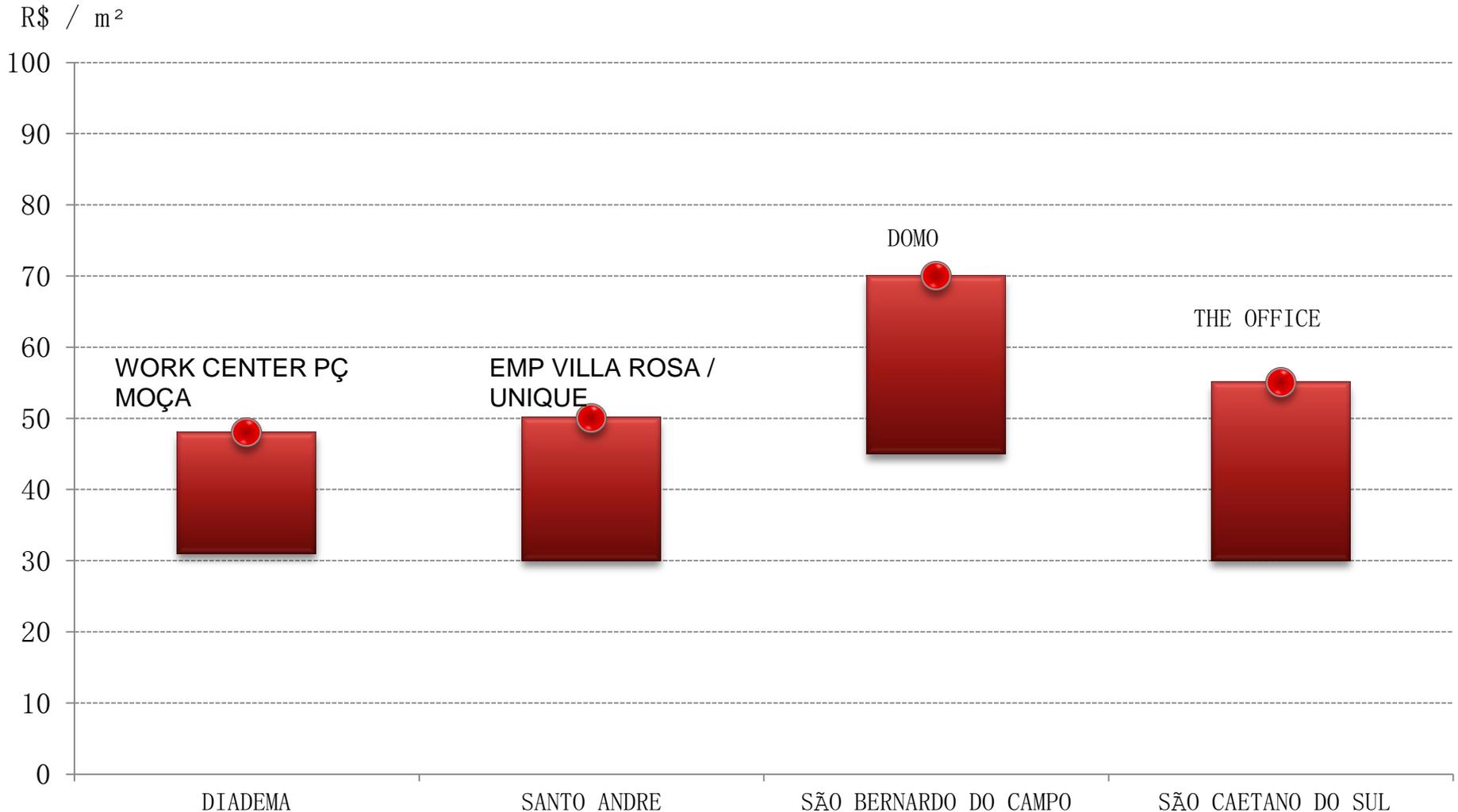
LOCAÇÃO COMERCIAL (ESCRITÓRIOS) ABCD

OCUPAÇÃO POR RAMO DE ATIVIDADE – ABCD



LOCAÇÃO COMERCIAL (ESCRITÓRIOS) ABCD

VALOR PEDIDO DE LOCAÇÃO /M² - ABCD



MUITO OBRIGADO



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Mark Turnbull
mark.turnbull@cbre.com.br