

Seminário Internacional de Locação Social

Brasília, 08-11 dezembro 2008

Aluga-se uma casa: algumas evidências sobre o mercado de locação informal em favelas

Pedro Abramo
IPPUR/UFRJ



INFOsolo

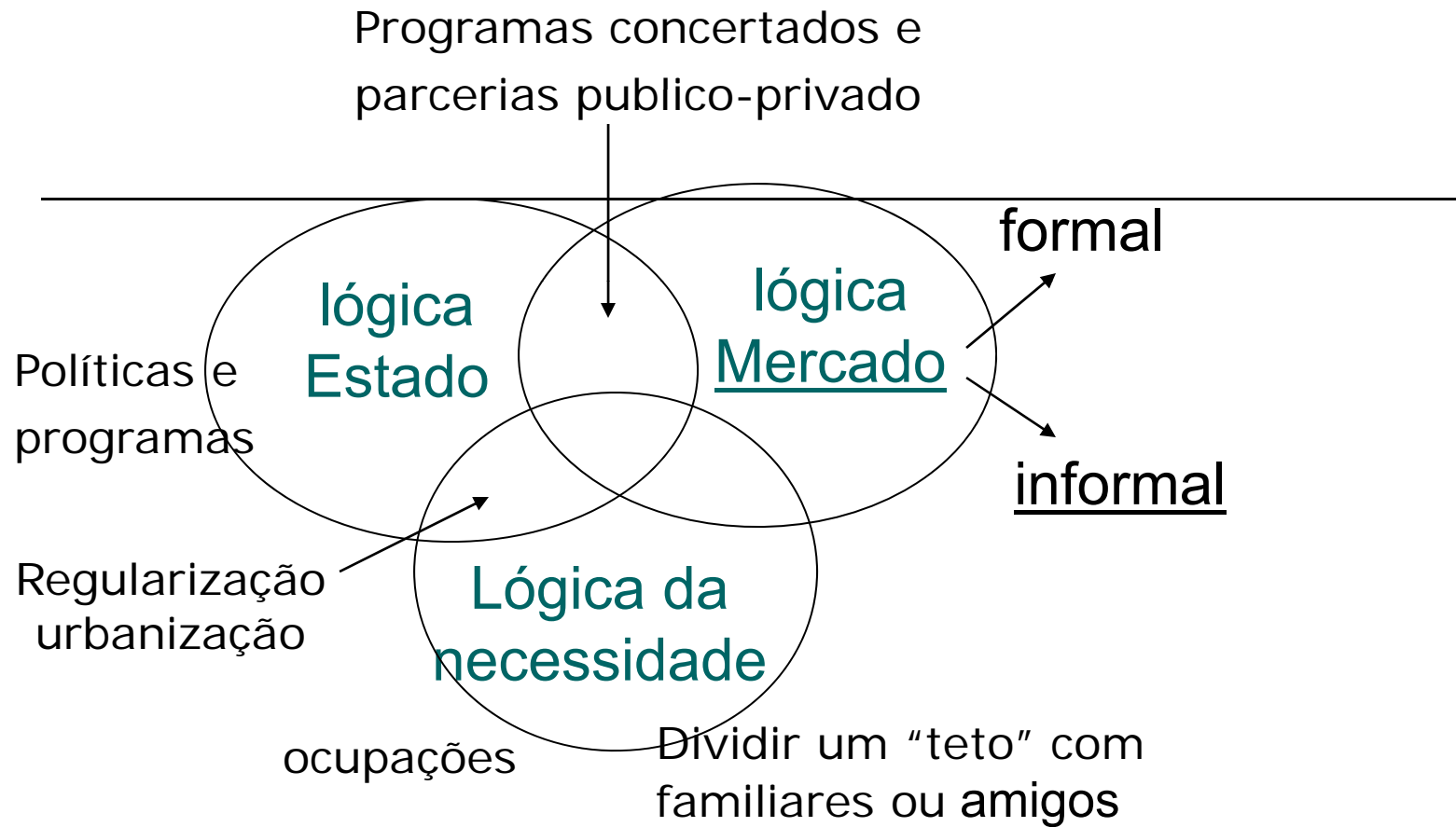
Rede INFOSOLO
Mercados Informais de Solo nas Cidades
brasileiras e acesso dos pobres ao solo urbano



INFOmercados

Mercados informais
de solo nas cidades
da América Latina

Lógicas de coordenação do acesso ao solo urbano





Tipologia do Sub-mercado fundiário-inmobiliário informal

1. Sub-mercado de loteamentos

(“urbanizaciones piratas”: clandestinas ou irregulares)

2. Sub-mercado nos assentamentos populares informais APIs (em)consolidados

2.1 Residencial {
comercialização
locação

2.2 Comercial {
comercialização
locação



Formação dos preços informais, uso do solo e
estrutura intra-urbana

Sub-mercado assentamentos consolidados
(comercialização e locação) - busca de
proximidade



Estrutura urbana
COMpacta

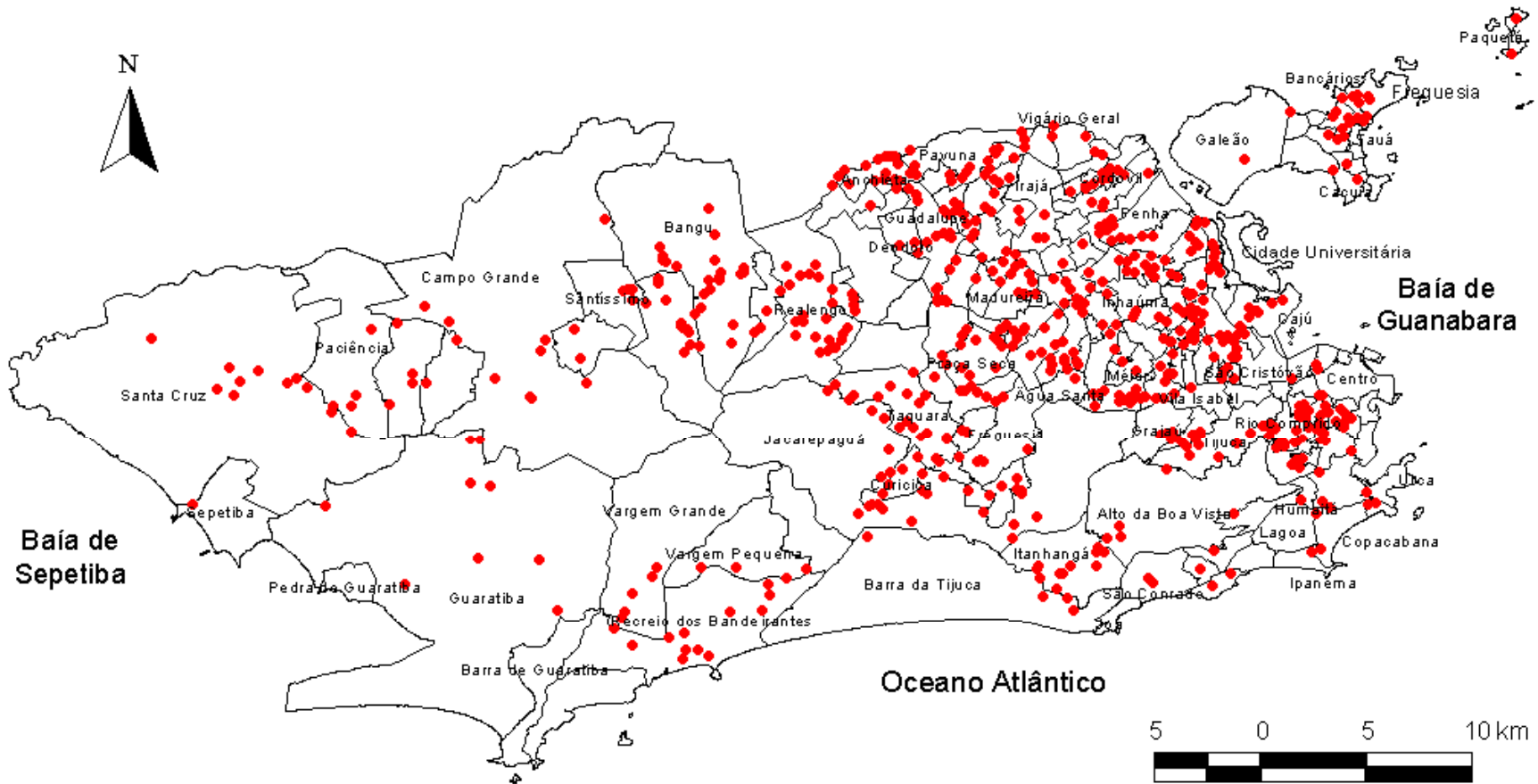
Sub-mercado de loteamentos - busca de novas
áreas de solo barato e sem infra-estrutura



Estrutura urbana
diFUSA

FAVELA

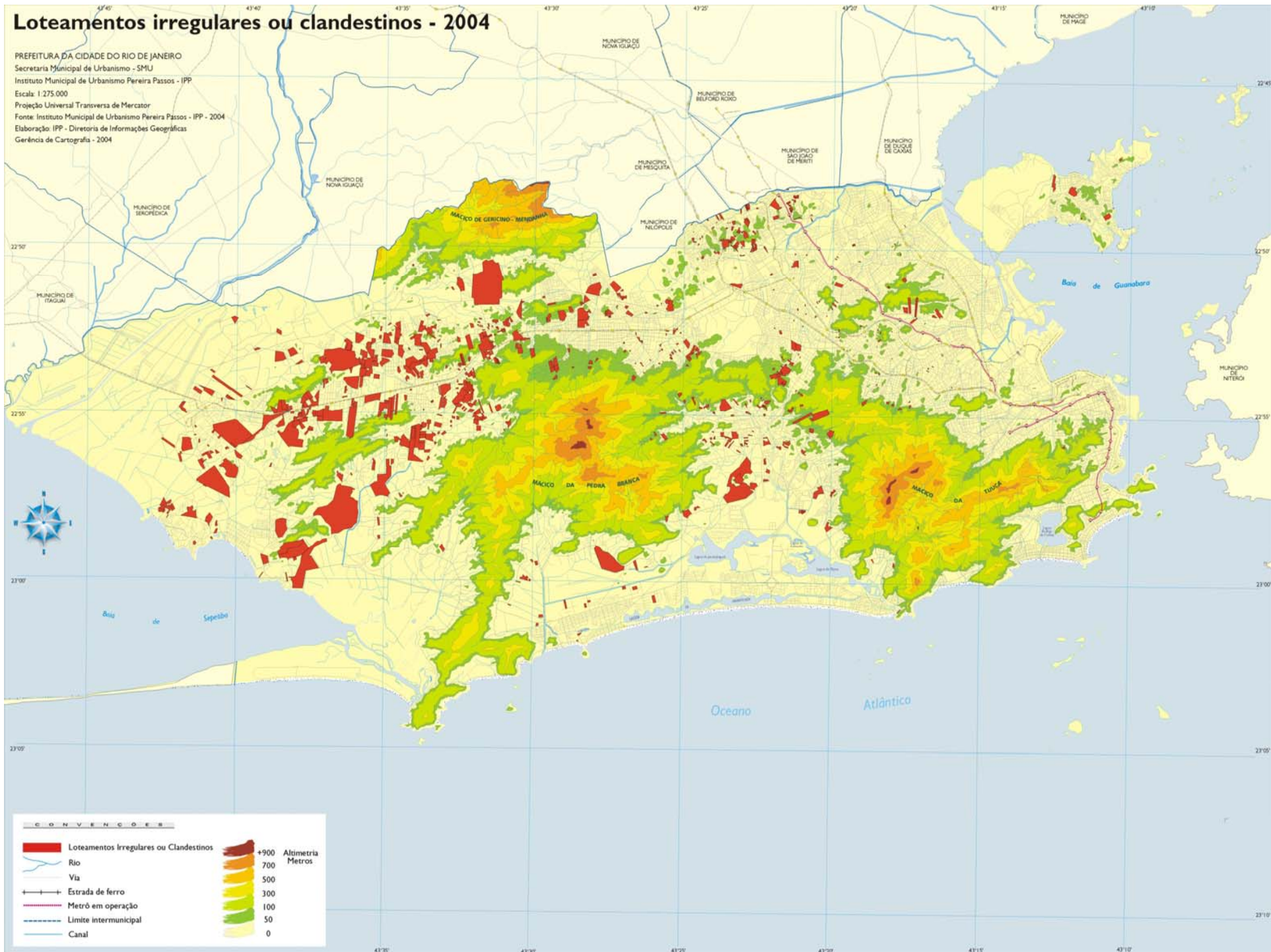
Localização das Favelas no Município do Rio de Janeiro



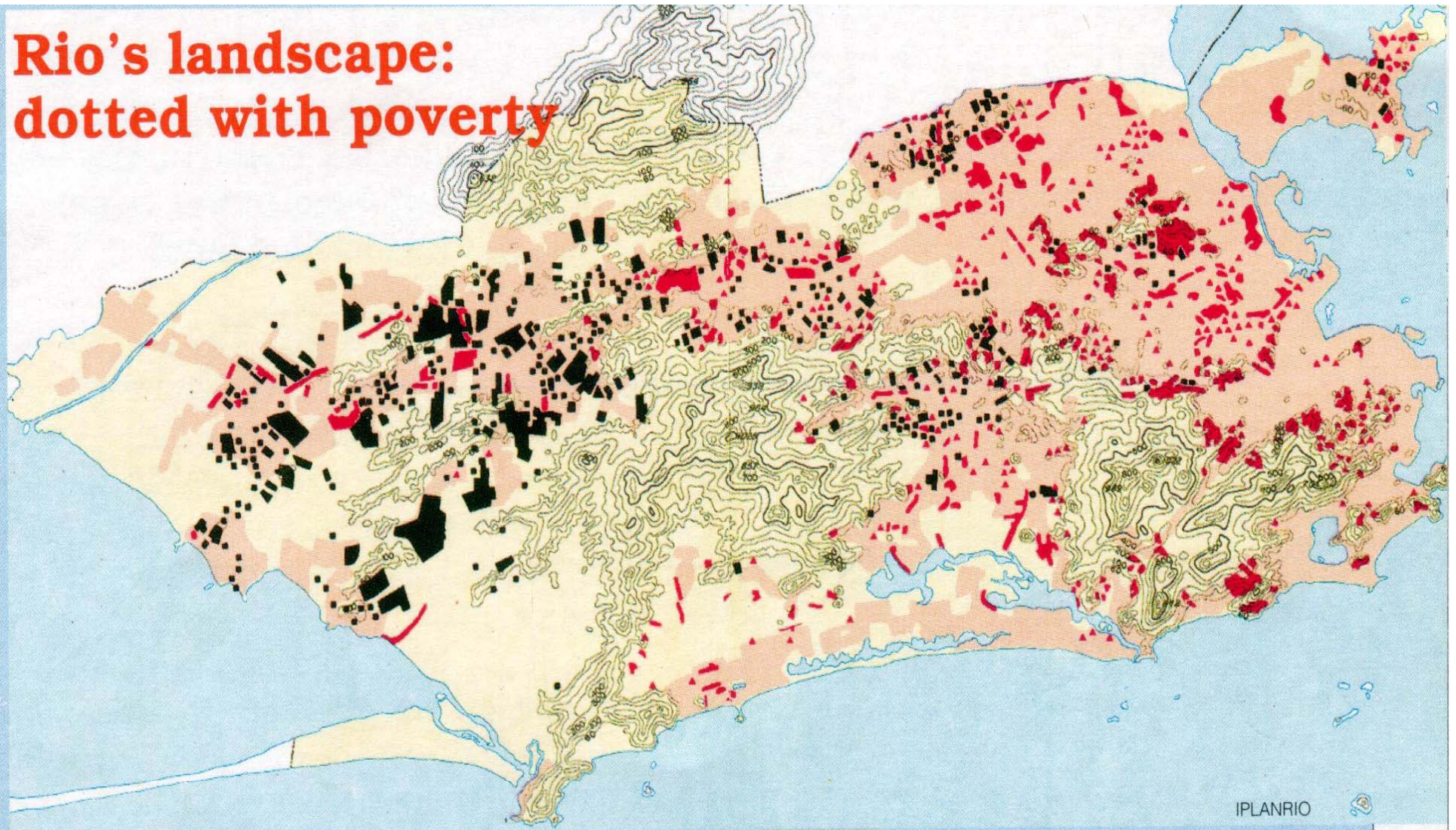
Fonte: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo - OIPSOLO - IPPUR/UFRJ

Loteamentos irregulares ou clandestinos - 2004

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos - IPP
Escala: 1:275.000
Projeção Universal Transversa de Mercator
Fonte: Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos - IPP - 2004
Elaboração: IPP - Diretoria de Informações Geográficas
Gerência de Cartografia - 2004



Rio's landscape: dotted with poverty



- Favelas
- "Irregular" subdivisions without services
- Urbanized areas
- Hills and mountains

super periferias
estrutura urbana diFUSA

Sub-mercado de loteamentos

Custos crescentes de
transporte

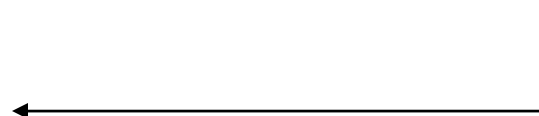
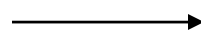
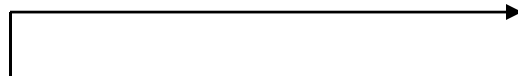
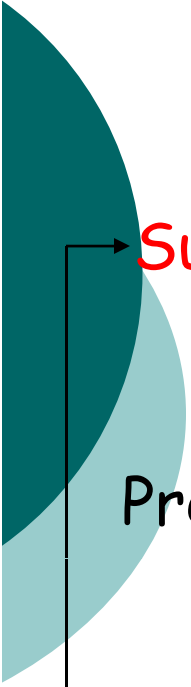
Precarização do mercado
de trabalho


* centralidade: territorialidade
de trabalhos eventuales

Retorno a
centralidade
estrutura urbana COMpacta
uso intensivo do solo

Elevação dos preços e
incitação a venda

Sub-mercados asentamientos
Consolidados



- 
1. O Funcionamento dos dois sub-mercados informais de solo produz uma estrutura urbana COM-FUSA da cidade informal
 2. O Mercado informal tende a se transformar na principal porta de entrada dos setores populares nos APIs consolidados
 3. O funcionamento dos dois sub-mercados informais produz um "circuito perverso" com efeitos retro-alimentadores onde um sub-mercado alimenta o outro

Para uma primeira aproximação (alguns resultados empíricos):

1. Composição do sub-mercado informal nas favelas
2. Importância crescente do mercado de locação informal nas favelas
3. Características da demanda e do produto da locação informal
4. Formas contratuais
5. Preferências locacionais dos inquilinos em favelas
6. Local de trabalho dos inquilinos (padrão da mobilidade pendular)
7. preços e rentabilidade do mercado de locação informal



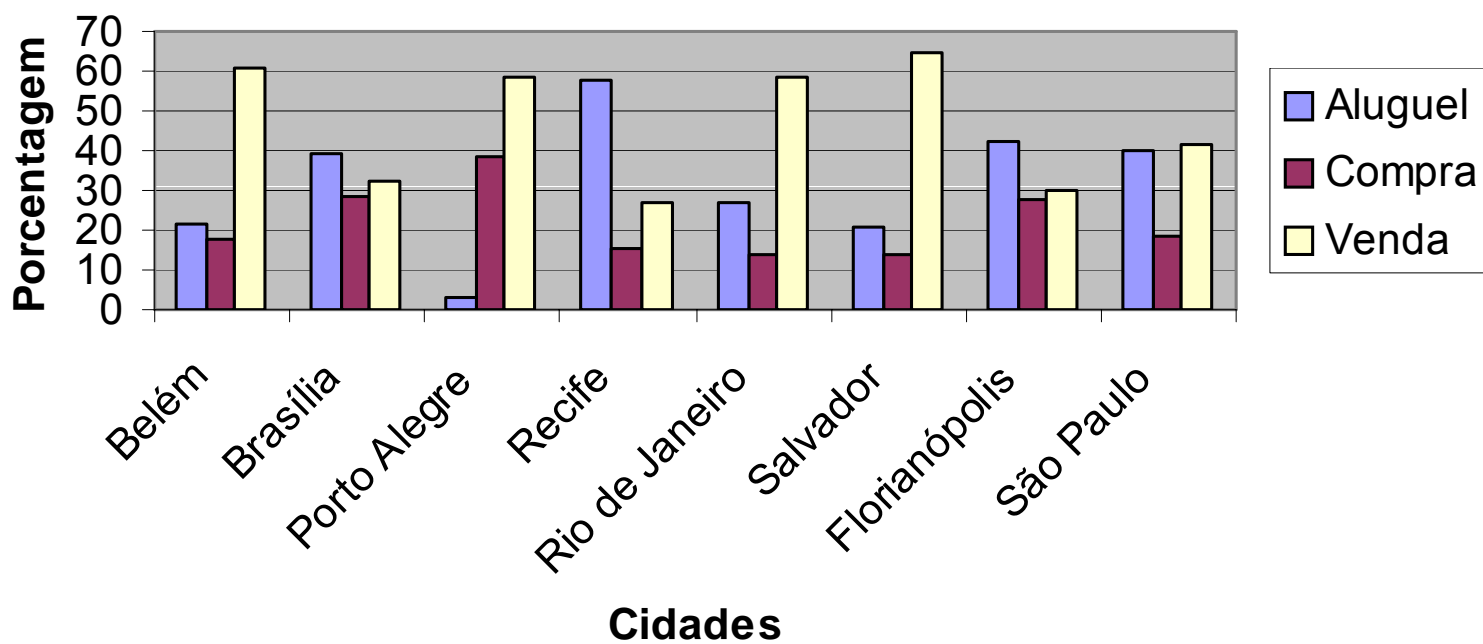
Rede INFOSOLO
Mercados Informais de
Solo nas Cidades
brasileiras e acesso dos
pobres ao solo urbano

Tipologia de Mercado:

Cidade	Aluguel	Compra	Venda	Total
Belém	21,26	17,87	60,87	100,00
Brasília	39,19	28,38	32,43	100,00
Porto Alegre	3,21	38,46	58,33	100,00
Recife	57,92	15,32	26,75	100,00
Rio de Janeiro	27,27	13,90	58,82	100,00
Salvador	21,14	14,21	64,64	100,00
Florianópolis	42,20	27,47	30,33	100,00
São Paulo	40,05	18,21	41,74	100,00

Fonte: Abramo/Infosolo, 2006.

Tipologia de Mercado




Fonte: Abramo/Infosolo, 2006.



Sub-mercado predominante nos Assentamentos Populares Informais :

Cidade	Sub-mercado
Belém	Comercialização
Brasília	Aluguel
Porto Alegre	Comercialização
Recife	Aluguel
Rio de Janeiro	Comercialização
Salvador	Comercialização
Santa Catarina	Aluguel
São Paulo	Comercialização

Fonte: Abramo/Infosolo, 2006.



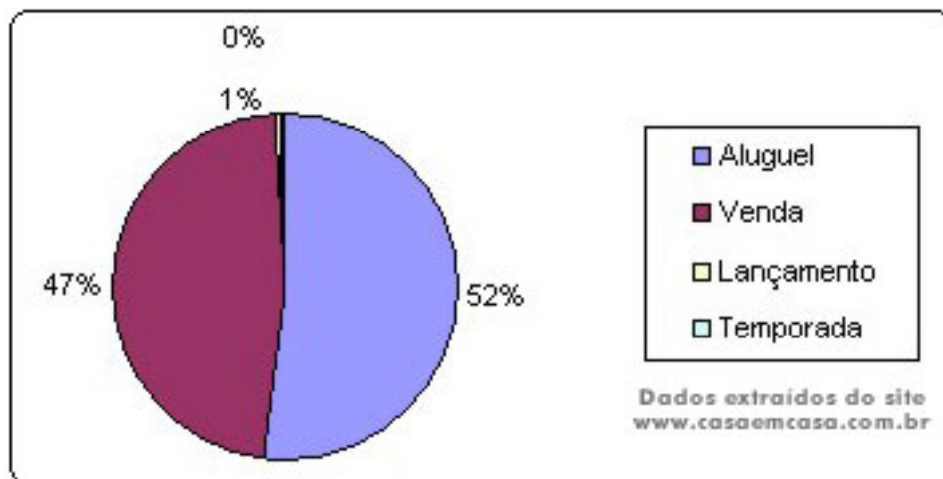
Mercado informal: transações efetivamente realizadas Brasil - 2006

Cidade	Aluguel	Compra	Total
Belém	54,32	45,68	100,00
Brasília	58,00	42,00	100,00
Porto Alegre	7,69	92,31	100,00
Recife	79,08	20,92	100,00
Rio de Janeiro	66,23	33,77	100,00
Salvador	59,80	40,20	100,00
Santa Catarina	60,57	39,43	100,00
São Paulo	68,74	31,26	100,00

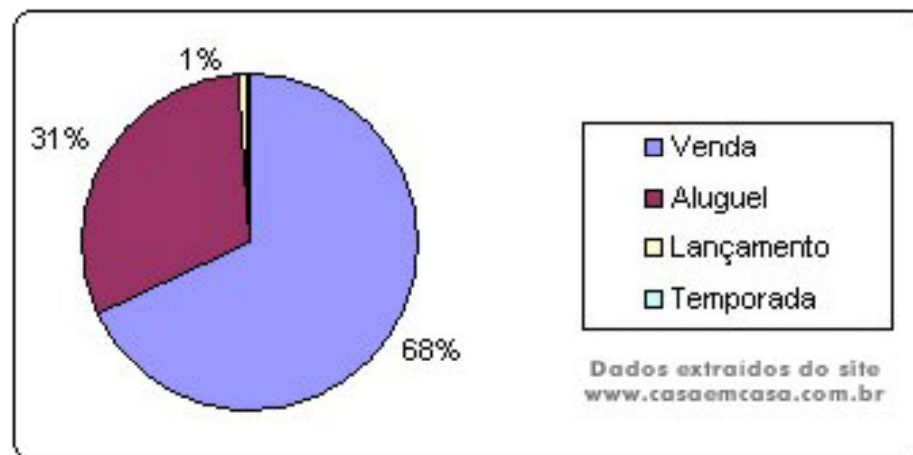
Fonte: Abramo/Infosolo, 2006.

Indicações da composição do mercado imobiliário: comercialização e locação no mercado formal do Rio de Janeiro

Outubro 2008



Setembro 2008



Fonte: www.casaemcasa.com.br

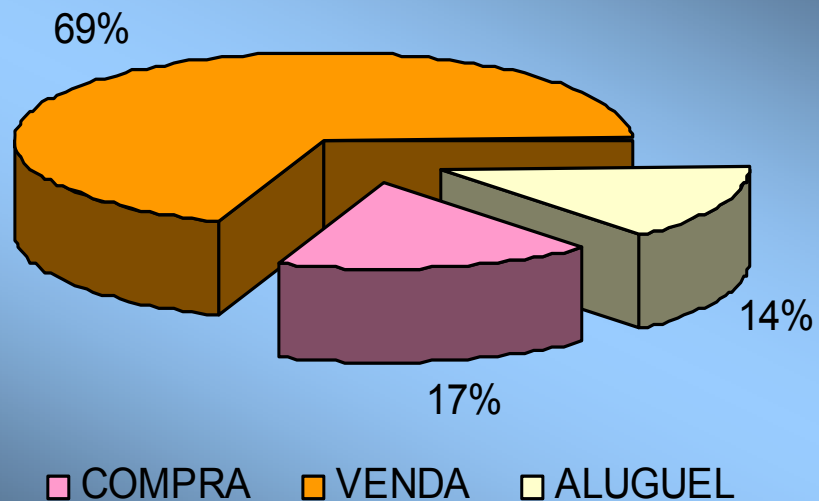
Composição dos sub-mercados nos APIs América Latina - 2006

Pa's	alquiler	compra	venta	total
Argentina	61,93	21,66	16,42	100,00
Colombia	80,24	11,65	8,11	100,00
México	27,72	68,73	3,55	100,00
Peru	44,08	39,91	16,01	100,00
Venezuela	67,61	13,60	18,79	100,00

Pa's	Sub-mercado
Argentina	Aluguel
Colombia	Aluguel
México	Comercializaçãõ
Peru	Aluguel/Comercializaçãõ
Venezuela	Aluguel
Brasil*	Comercializaçãõ

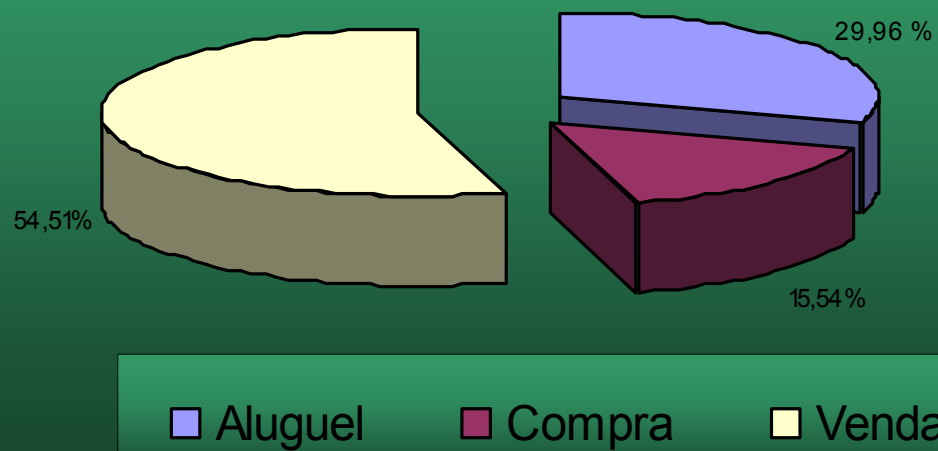
* Rio de Janeiro

QUESTIONÁRIOS APLICADOS 2002



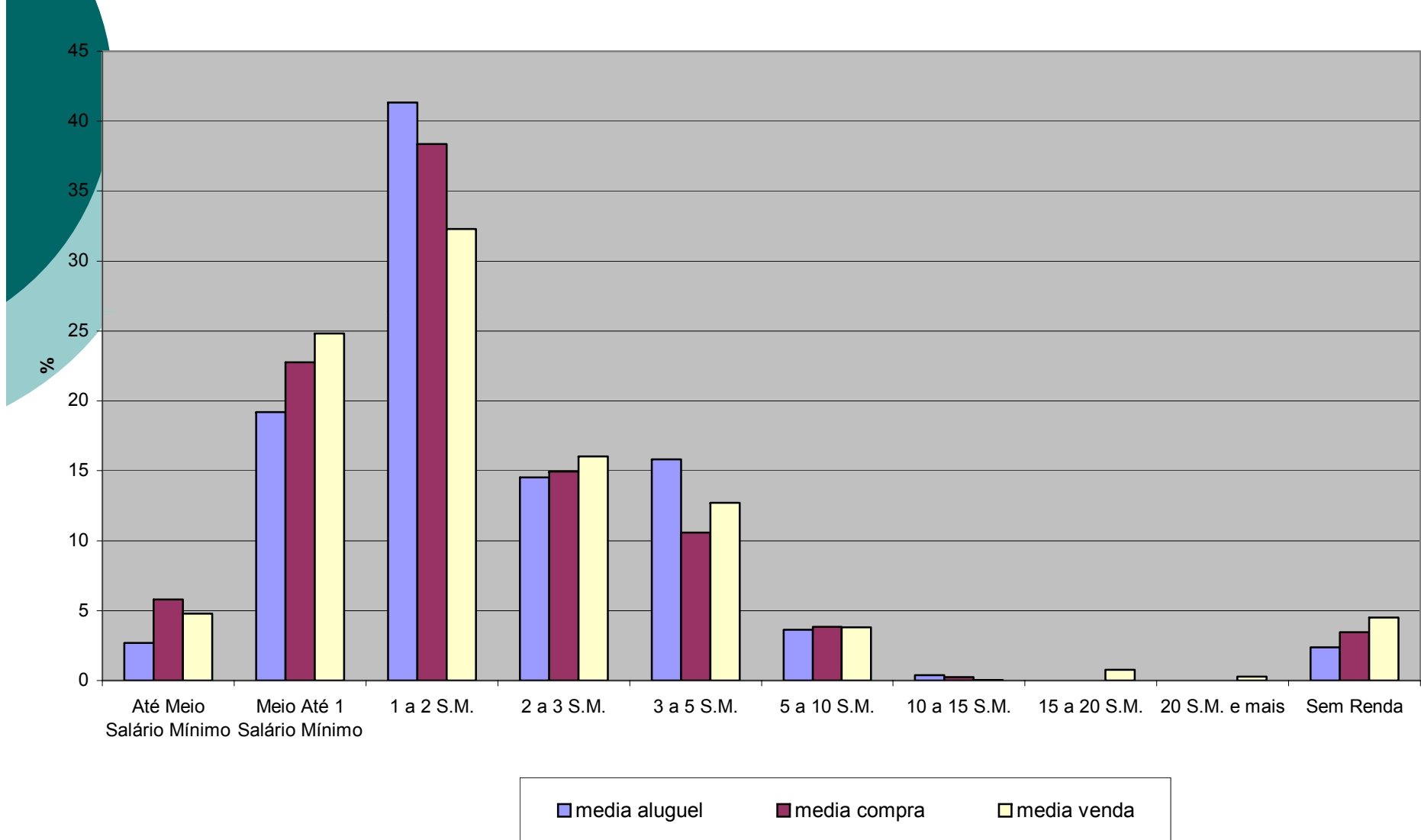
2002 - 14%

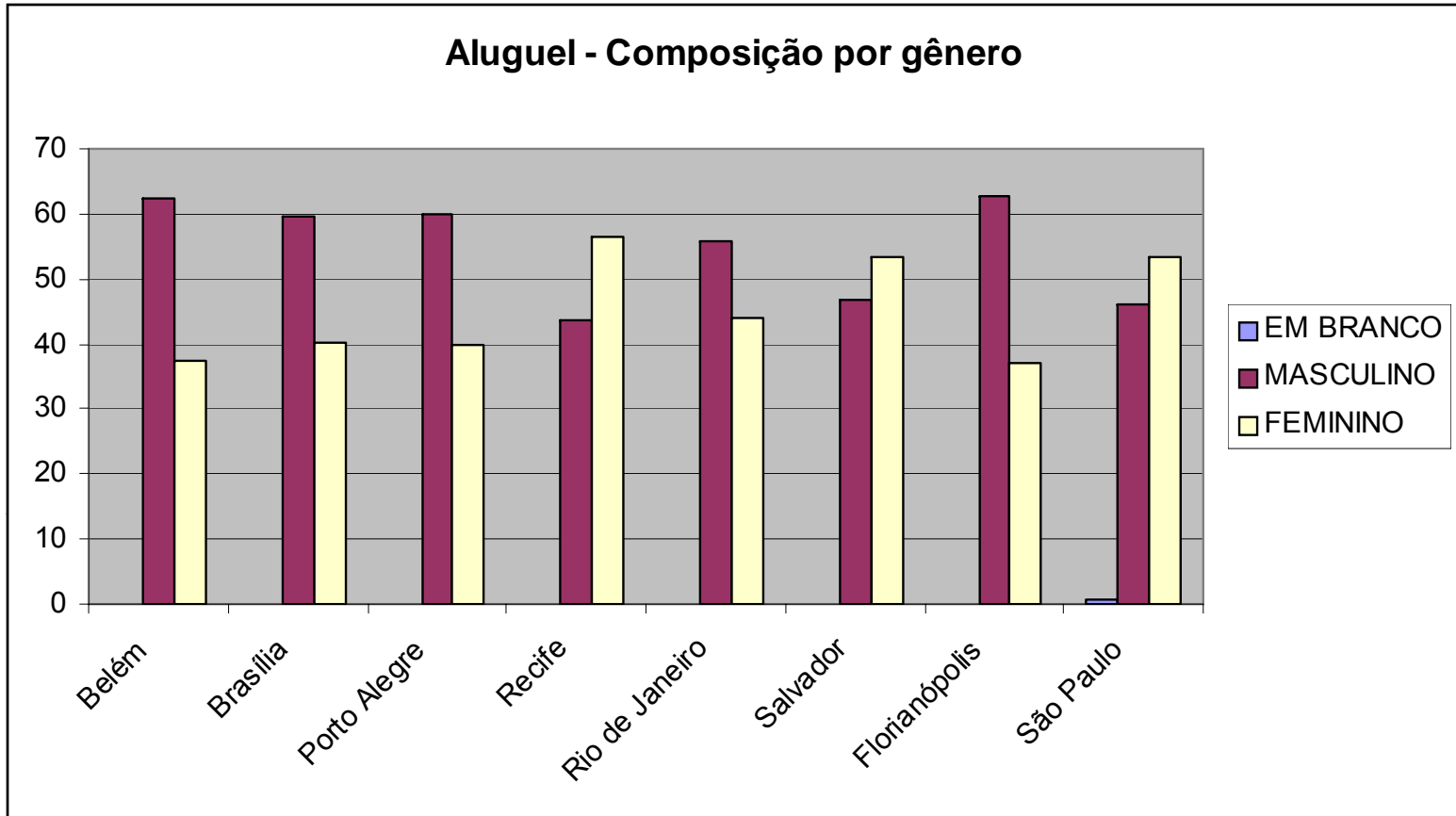
QUESTIONARIOS APLICADOS 2006



2006 - 29,96%

Media da Renda familiar dos compradores, vendedores e locatários

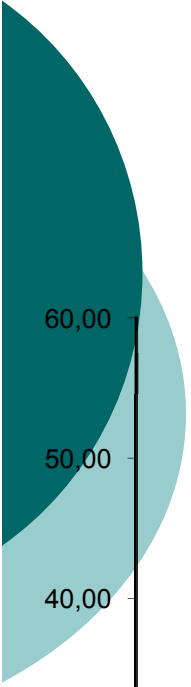




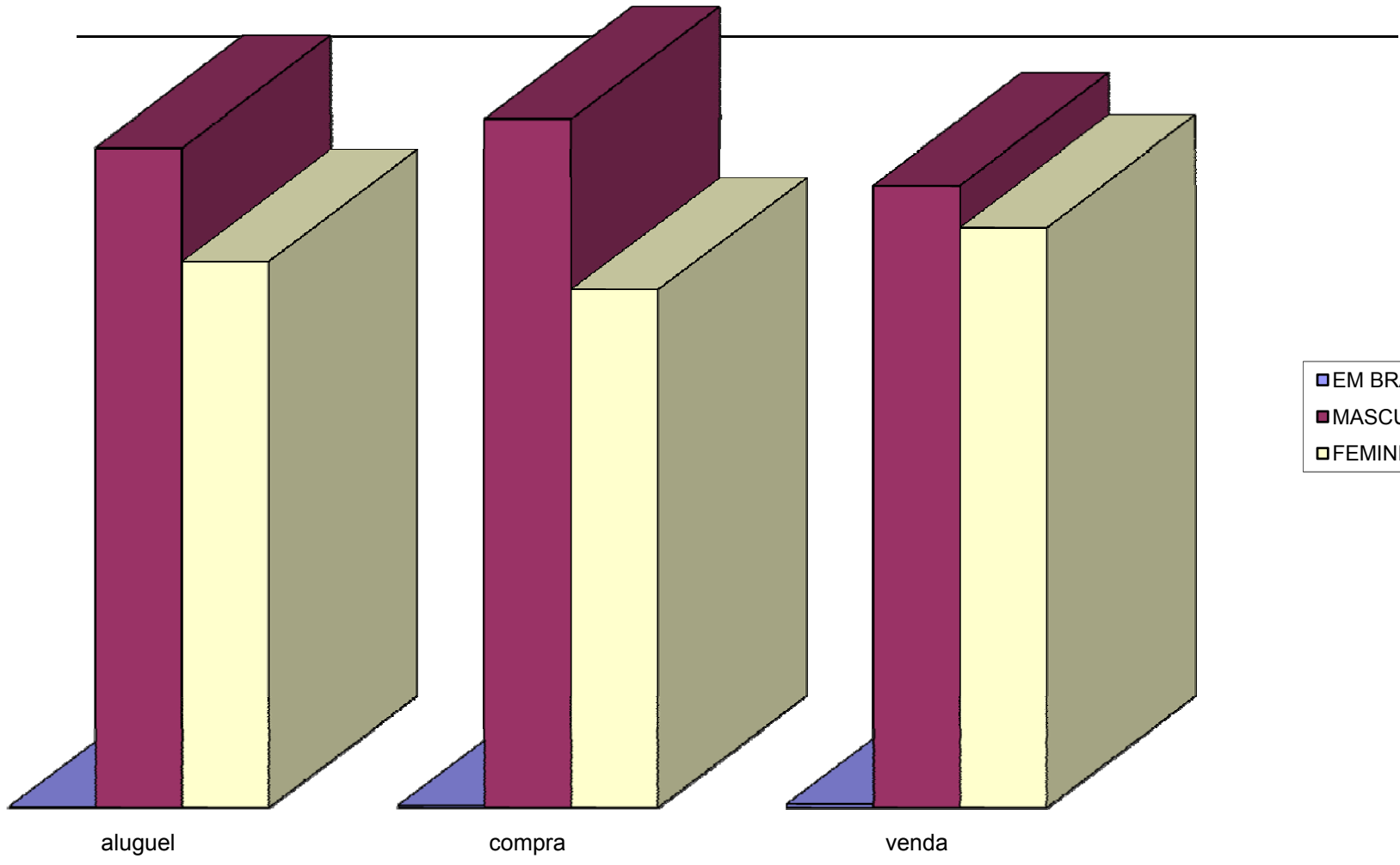
GENERO	ARGENTINA	COLOMBIA	PERU	VENEZUELA	BRASIL
EM BRANCO	4,10	1,10	1,05	0,86	0,00
MASCULINO	46,72	49,08	53,16	38,69	61,27
FEMENINO	49,18	49,82	45,79	60,45	38,73
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte de dados: Abramo/ OIPSOLO - 2006.

Media da composicao por genero



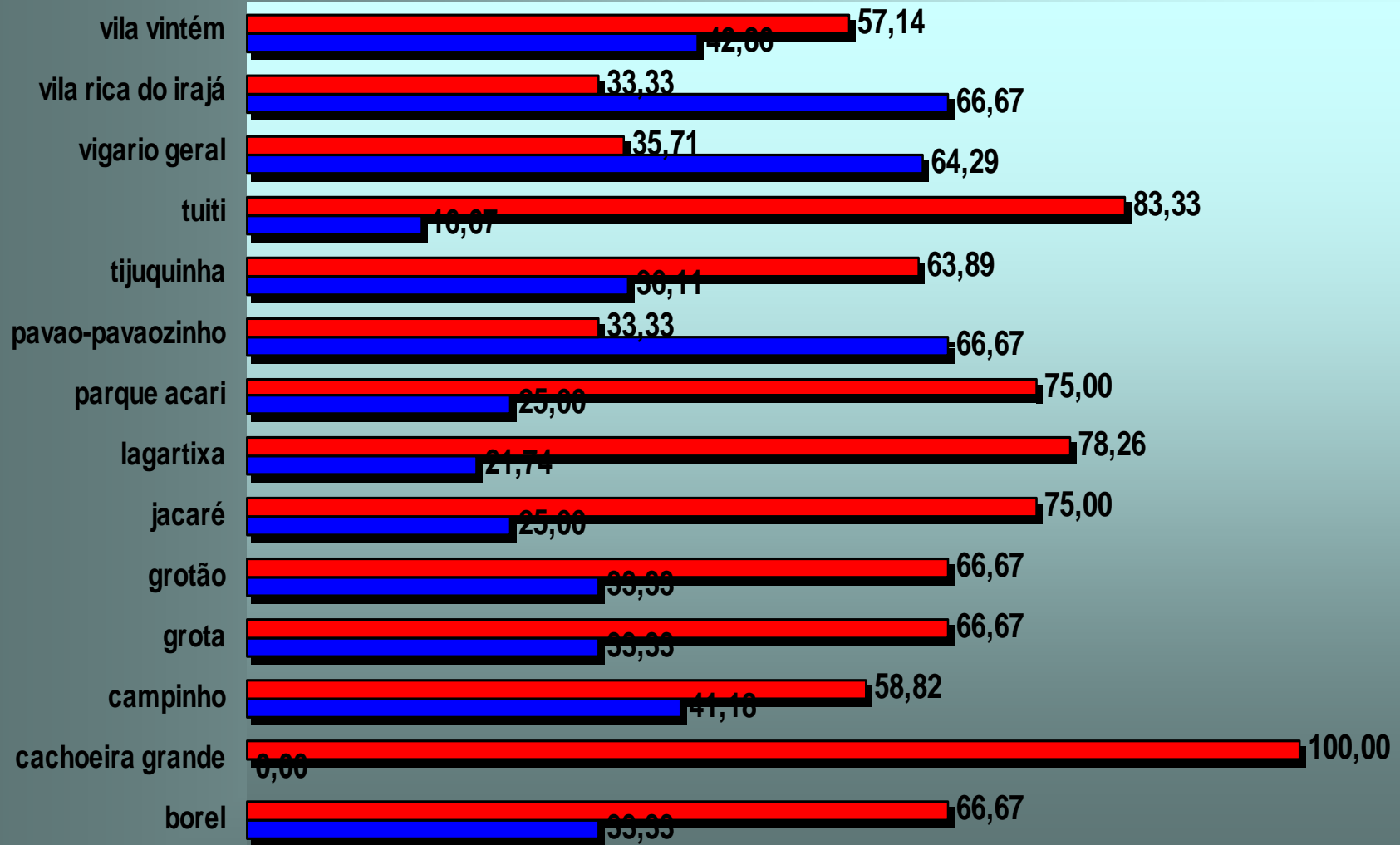
60,00
50,00
40,00
30,00
20,00
10,00
0,00



EM BRANCO
MASCULINO
FEMININO

2002

Composição por gênero 2002

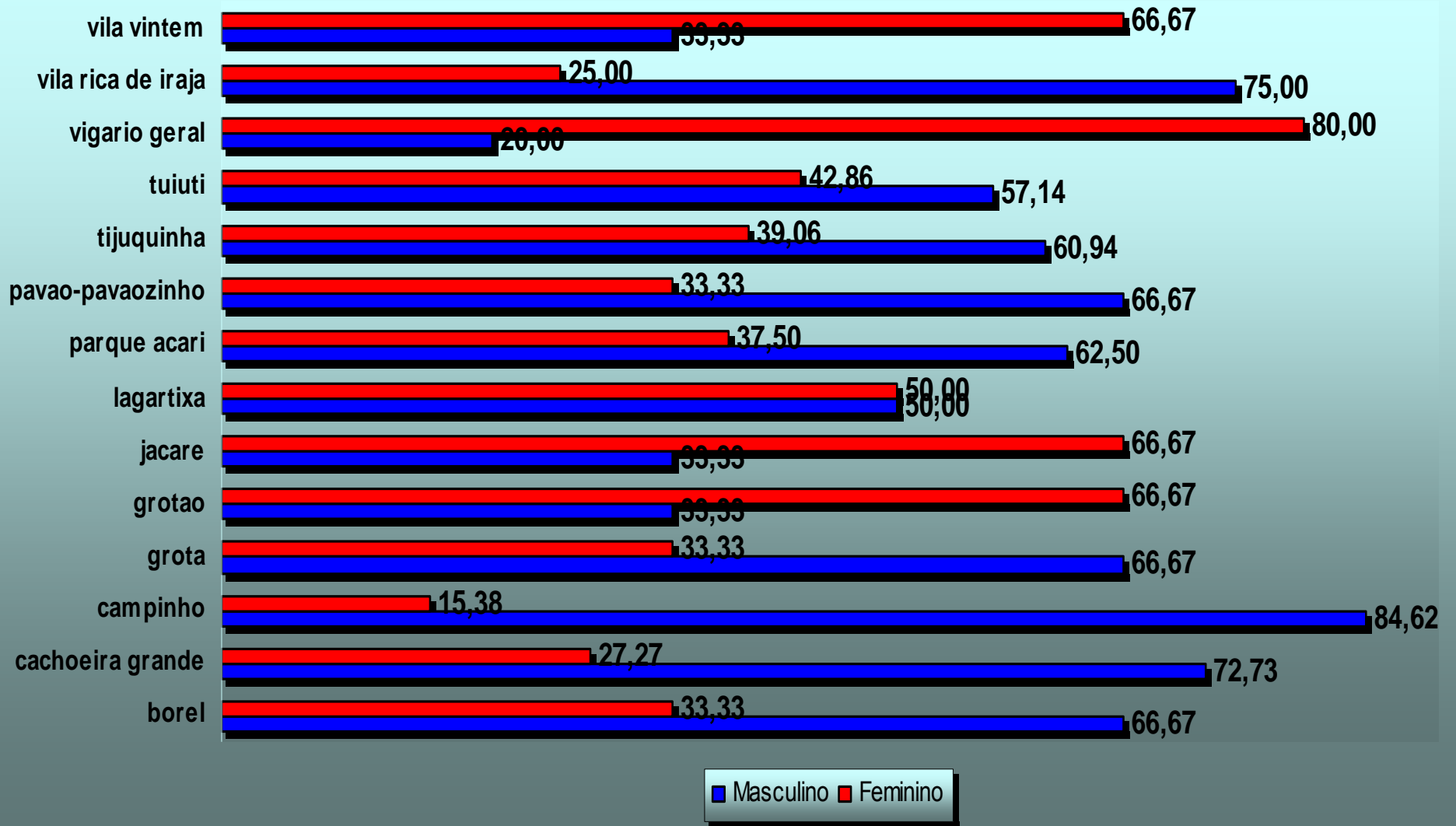


■ masculino

■ femenino

2006

Composição por gênero 2006





INFOmercados

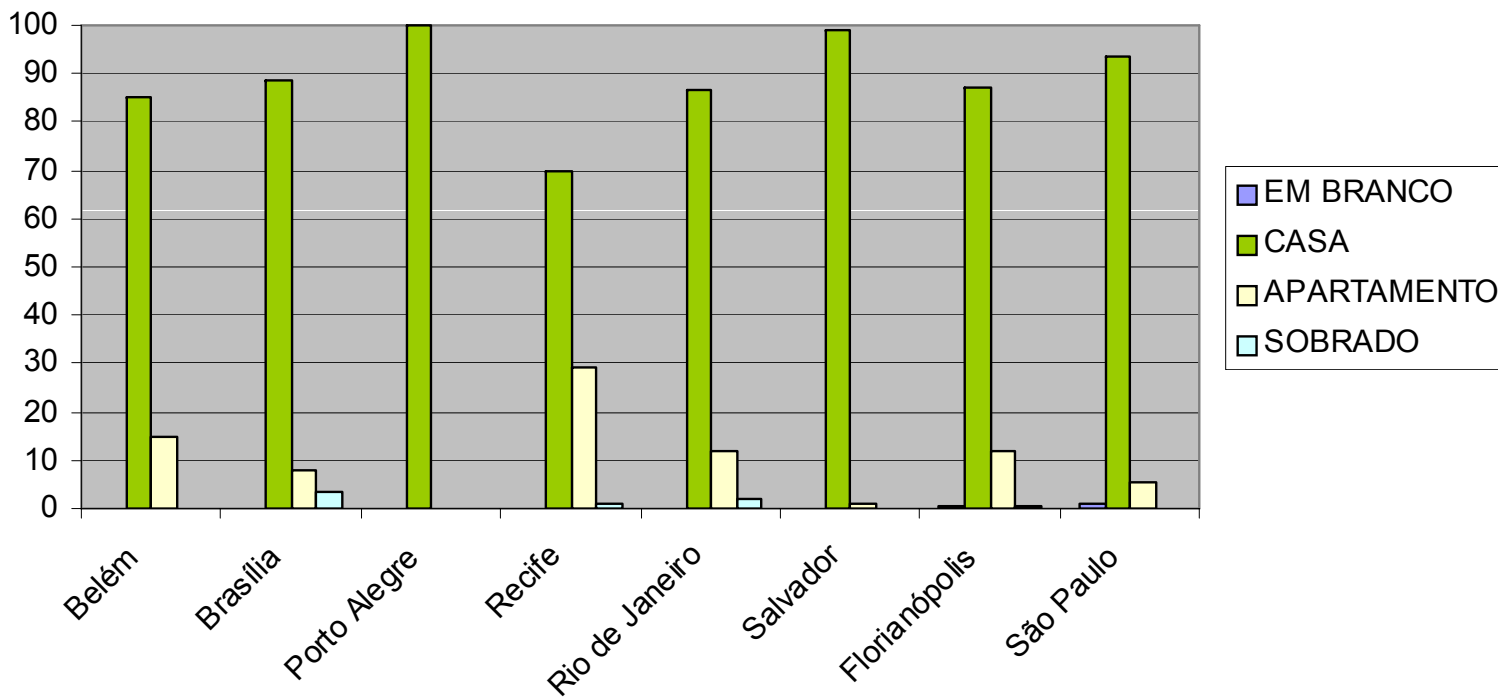
Mercados informais
de solo nas cidades
da América Latina

Faixa etária dos inquilinos em favelas América Latina - 2006

PAÍS	10 a 19 anos	20 a 29 anos	30 a 39 anos	40 a 49 anos	50 a 59 anos	60 a 69 anos	70 a 79 anos	80 anos e mais	em branco	Total
ARGENTINA	5,53	46,93	28,69	11,48	4,71	0,61	0,20	0,20	1,64	100,00
BRASIL	5,39	50,49	22,55	13,24	5,88	1,96	0,49	0,00	0,00	100,00
COLOMBIA	1,65	36,76	31,25	18,20	8,09	2,21	0,92	0,18	0,74	100,00
PERU	1,58	31,05	42,11	20,00	3,68	0,53	0,53	0,00	0,53	100,00
VENEZUELA	3,63	39,38	31,43	17,79	5,70	1,38	0,35	0,00	0,35	100,00
total	3,54	40,85	30,82	16,11	5,94	1,40	0,50	0,10	0,75	100,00

Fonte: Abramo/Infosolo, 2006.

Aluguel - Tipo de Domicílio



Fonte: Abramo/Infosolo, 2006.



Cidade	Produto dominante
Belém	1 quarto (77,27%)
Brasília	1 quarto (56,32%)
Porto Alegre	-
Recife	1 qto (42,6%)/ 2 qtos (46,64%)
Rio de Janeiro	1 quarto (70,1%)
Salvador	1 qto (44,26%)/ 2 qtos (47,54%)
Santa Catarina	1 quarto (45,83%)
São Paulo	1 quarto (80,23%)
Fonte: Abramo/Infosolo, 2006.	

<i>Pa's</i>	<i>Produto dominante</i>
Argentina	1 quarto (89,8%)
Brasil	1 quarto (79,4%)
Col TM mbia	2 quartos (42,7%)
M [˜] xico	2 quartos (42,2%)
Peru	1 quarto (56,2%)
Venezuela	1 qto (40,3%) / 2 qtos (38,4%)

Onde obteve a informação do imóvel alugado?


	Belém	Brasília	Florianóp	Porto Alegre	Recife	Rio de Janeiro	Salvador	São Paulo
EM BRANCO	0,00	0,00	0,52	0,00	0,00	3,05	3,28	4,24
MAIS DE UMA RESPOSTA	0,00	0,00	0,52	0,00	0,00	0,00	0,82	0,00
JORNAL	1,14	2,30	2,08	0,00	0,00	2,22	0,00	0,00
PORTA A PORTA	10,23	6,90	8,85	0,00	15,25	5,59	23,77	8,19
AMIGOS E PARENTES	69,32	70,11	70,83	60,00	62,78	70,79	63,93	60,45
ASSOCIAÇÃO DE MORADORES	0,00	1,15	0,52	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00
CORRETOR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,45	1,94	0,82	0,00
PLACA	19,32	19,54	13,02	40,00	21,52	9,34	7,38	26,55
ESTABELECIMENTO COMERCIAL	0,00	0,00	3,65	0,00	0,00	6,96	0,00	0,56
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: Abramo/Infosolo, 2006.

COMO OBTUVO LA INFORMACION DEL INMUEBLE ALQUILADO	ARGENTINA	COLÔMBIA	PERU	VENEZUELA	BRASIL
EM BRANCO	1,43	0,92	6,84	1,73	0,49
MÚLTIPLAS RESPOSTAS	0,82	2,39	2,11	0,17	0,00
NÃO SE APLICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ANUNCIO EN EL ESPACIO PUBLICO	4,51	25,55	14,21	3,63	11,76
ANUNCIO EN UN ESTABELECIMIENTO COMERCIAL DEL BARRIO	1,02	2,21	1,58	0,52	0,00
ASOCIACIÓN DE VECINOS	0,20	0,00	0,00	1,73	1,96
BOCA A BOCA	25,00	18,75	18,95	12,44	8,82
CORREDOR INMOBILIARIO	0,61	0,00	0,00	1,04	2,45
EN LA PRENSA	0,20	0,55	0,53	1,73	0,00
POR AMIGOS/PARENTES	66,19	49,63	55,79	77,03	74,51
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

SI USTED TUVIERA EL DOBLE DE SUS INGRESOS ACTUALES	ARGENTINA	COLÔMBIA	PERU	VENEZUELA	BRASIL
EM BRANCO	1,84	0,37	2,63	1,55	***
MÚLTIPLAS RESPOSTAS	0,41	0,18	0,00	0,00	***
NÃO SE APLICA	0,00	0,00	0,00	0,00	***
ALQUILARIA ESTA MISMA CASA E AHORAIA PARTE DE SUS INGRESOS PARA COMPRAR UNA CASA	76,43	70,59	81,58	70,12	***
ALQUILARIA UNA CASA MÁS GRANDE HACIA LA PERIFERIA	11,07	12,68	4,74	21,76	***
ALQUILARIA UNA CASA MÁS PEQUENA EN UN BARRIO FORMAL	10,25	16,18	11,05	6,56	***
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	***

*** NÃO HÁ ESTA OPÇÃO



Onde mora o locador ?

	Belem	Brasília	Floripa	Porto Alegre	Recife	Rio Janeiro	Salvador	São Paulo
NÃO SABE	29,55	26,44	34,90	25,00	23,32	19,90	35,83	23,30
EM OUTRO IMÓVEL NA COMUNIDADE	44,32	11,49	40,10	75,00	49,78	49,75	34,17	50,00
NO MESMO DOMICÍLIO	11,36	5,75	3,65	0,00	4,93	6,97	18,33	2,27
NO MESMO IMÓVEL	14,77	56,32	21,35	0,00	21,97	23,38	11,67	24,43

Alugou em imobiliária?

	<i>Belém</i>	<i>Brasília</i>	<i>Florianópolis</i>	<i>Porto Alegre</i>	<i>Recife</i>	<i>Rio de Janeiro</i>	<i>Salvador</i>	<i>São Paulo</i>
NÃO	98,86	98,85	97,92	100,00	96,86	95,10	98,36	96,05
SIM	1,14	1,15	2,08	0,00	3,14	4,90	1,64	3,95
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Contrato de locação

	<i>Belém</i>	<i>Brasília</i>	<i>Florianópolis</i>	<i>Porto Alegre</i>	<i>Recife</i>	<i>Rio de Janeiro</i>	<i>Salvador</i>	<i>São Paulo</i>
EM BRANCO	0,00	0,00	2,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1,41
ASSINOU CONTRATO	17,05	19,54	30,73	60,00	30,04	9,31	45,08	6,21
NÃO TEM CONTRATO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,46	0,00
VERBAL	82,95	80,46	67,19	40,00	69,96	90,69	52,46	92,37
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: Abramo/Infosolo, 2006.

Alugou em imobiliária?

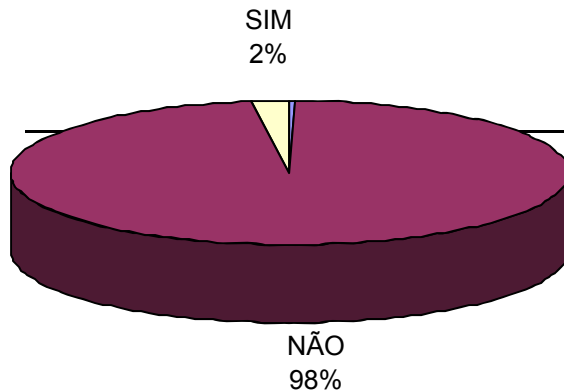
INMOBILIARIA	ARGENTINA	COLÔMBIA	PERU	VENEZUELA	BRASIL
EM BRANCO	1,64	2,57	0,53	1,21	1,47
NÃO SE APLICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NO	97,13	93,75	95,79	87,05	93,63
SI	1,23	3,68	3,68	11,74	4,90
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Contrato de locação

DIRECTO C/ EL PROPIETARIO	ARGENTINA	COLÔMBIA	PERU	VENEZUELA	BRASIL
EM BRANCO	1,43	1,29	0,00	5,87	0,00
NÃO SE APLICA	0,00	0,00	0,00	3,45	0,00
CONTRATO FIRMADO	5,53	31,25	35,79	40,76	9,31
CONTRATO VERBAL	93,03	67,46	64,21	49,91	90,69
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

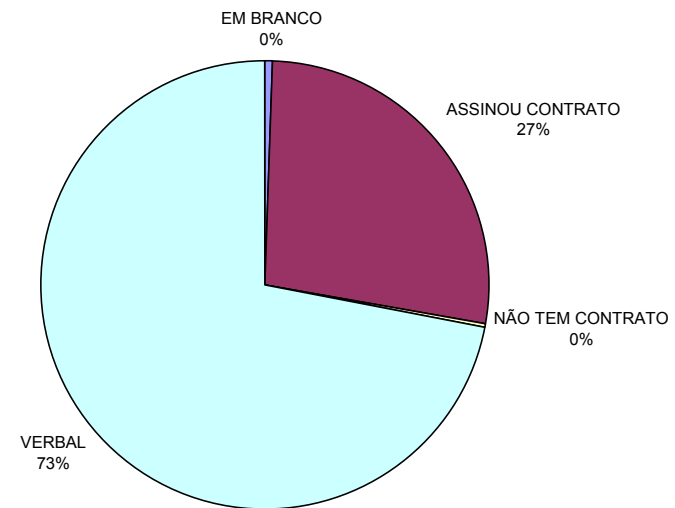
Mercado de locação informal Brasil - 2006

Alugou em imobiliária?



Relação contratual inter-pessoal
ou com a intermediação de
parentes/amigos

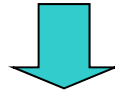
E com o proprietário?



75% contrato verbal
(contratos implícitos)

Relação de confiança/lealdade
que permite mudanças nas regras
"contratuais"

os contratos são estabelecidos a partir de uma relação de confiança interpessoal

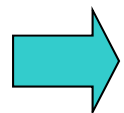


Contratos implícitos e incompletos

porém há conflitos e a sua solução impõe a intervenção de



“autoridades” locais nos assentamentos populares informais - APIs que cumprem o papel de mediadores nos conflitos e fazem respeitar as normas e regras implícitas (“contratos”) do mercado informal



construção social y histórica das “autoridades” locais

Preferências locacionais

Locação informal - Rio de Janeiro, 2002-2006

Rancking dos motivos de mudança para a comunidade - ALUGUEL - 2002

DISTRIBUIÇÃO RELATIVA POR FAVELA

Comunidade	proximidade trabalho	proximidade parentes	proximidade amigos	valorizaçãodo domicílio	reduçãogastos com taxas	melhor condiçãosocial	propriedade	favela-bairro	fugir violênciacriminal	jãmorou na comunidade	valor do domicílio	casamento	tamanho do domicílio	gosta do bairro
borel	1				2					3		3		
cachoeira grande		1						2						3
campinho		1	2		3									3
divinã	1	2												3
grotão	1									1				2
jacare	1				2						2		2	2
joaquim de queiroz	1	3							3	2				3
lagartixa		1	2							3				
parque acari	2	1			3									
pavão-pavãozinho	1										2			3
tijuquinha	1	2			3									
tuiuti	1	1									3	2		
vigário geral		1									2			
vila rica de irajá	3		2								1			
vila vintem	1	2	3		3									3

Fonte: OIPSOLO/ IPPUR/ UFRJ, 2002.

DISTRIBUIÇÃO RELATIVA TOTAL

Comunidade	proximidade trabalho	proximidade parentes	proximidade amigos	valorizaçãodo domicílio	reduçãogastos com taxas	melhor condiçãosocial	propriedade	favela-bairro	fugir violênciacriminal	jãmorou na comunidade	valor do domicílio	casamento	tamanho do domicílio	gosta do bairro
média	1	2	2		3						2			3

Rancking dos motivos de mudança para a comunidade - ALUGUEL - 2006

DISTRIBUIÇÃO RELATIVA POR FAVELA

Comunidade	proximidade trabalho	proximidade parentes	casamento	proximidade amigos	reduçãogastos com taxas	melhor condiçãosocial	propriedade	programas de urbanizaçãodo	programas de regularizaçãodo	fugir violênciacriminal	jãmorou na comunidade	facilidade de transporte	tamanho do domicílio	valor do domicílio	acesso à escola	acesso à hospital	valorizaçãodo domicílio	gosta do bairro
borel	2	1			3											3		3
cachoeira grande	1	2			2		2			3				1				
campinho		3	2								1			2				
grotão	2	1									2		2	2				
jacare	1	2												2	3			
lagartixa		1									2		3	3				
parque acari	1	2									1				2	2		3
parque royal	1	2		2										1				3
pavão-pavãozinho	1	2			3	3							3	3				3
tijuquinha	1								3									2
tuiuti	2	1									2		3	2				
vigário geral		1									2	2				3		
vila rica de irajá	1	3									2							
vila vintem	1											2						

Fonte: Abramo/Infosolo, 2006.

DISTRIBUIÇÃO RELATIVA TOTAL

Comunidade	proximidade trabalho	proximidade parentes	casamento	proximidade amigos	reduçãogastos com taxas	melhor condiçãosocial	propriedade	programas de urbanizaçãodo	programas de regularizaçãodo	fugir violênciacriminal	jãmorou na comunidade	facilidade de transporte	tamanho do domicílio	valor do domicílio	acesso à escola	acesso à hospital	valorizaçãodo domicílio	gosta do bairro
média	1	2									2							3

localização do trabalho dos inquilinos em favelas

Encontramos 3 modelos de deslocamento pendular e um padrão emergente:

1. Padrão clássico ou de proximidade geográfica:
bairro do entorno

2. Padrão de centralidade urbana:
centro urbano principal e/ou secundários

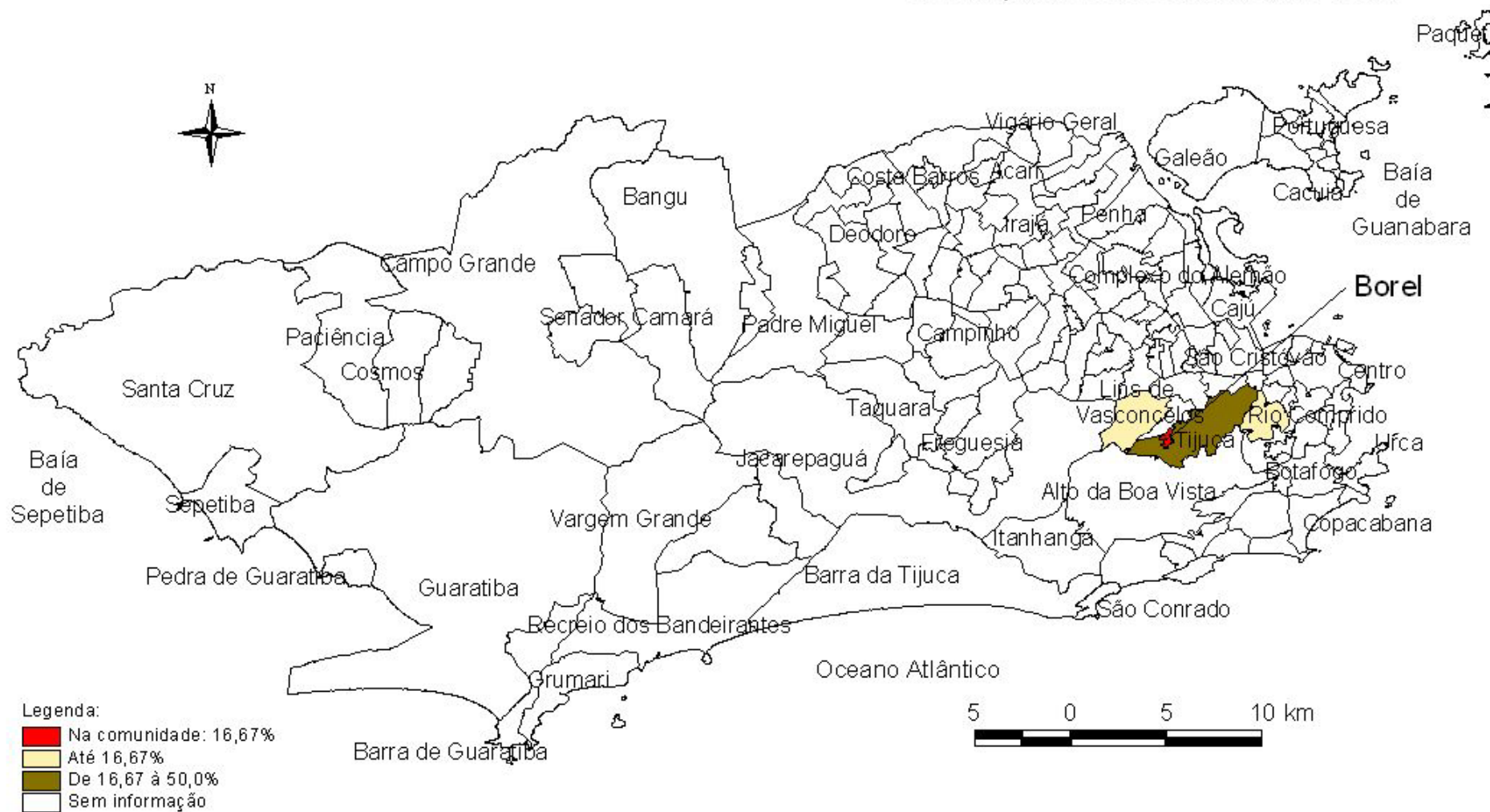
3. Padrão de pulverização:
dispersão espacial do local de trabalho

Padrão emergente: mercado de trabalho endógeno
(localização do trabalho dentro da favela)

Padrão clássico ou de proximidade geográfica



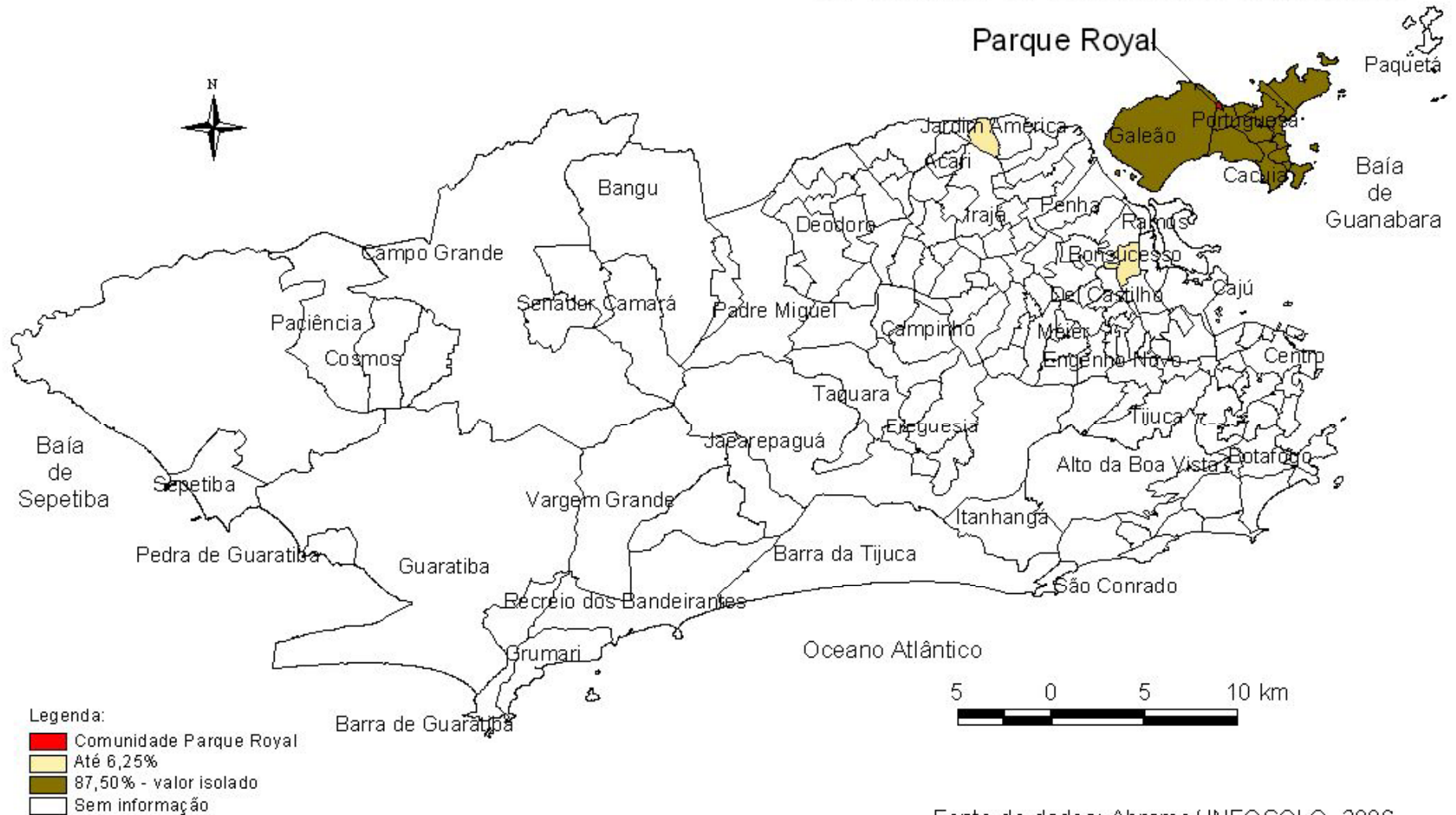
Mapa do Local de Trabalho dos Inquilinos da Comunidade Borel



Padrão clássico ou de proximidade geográfica



Mapa do Local de Trabalho dos Inquilinos da Comunidade Parque Royal

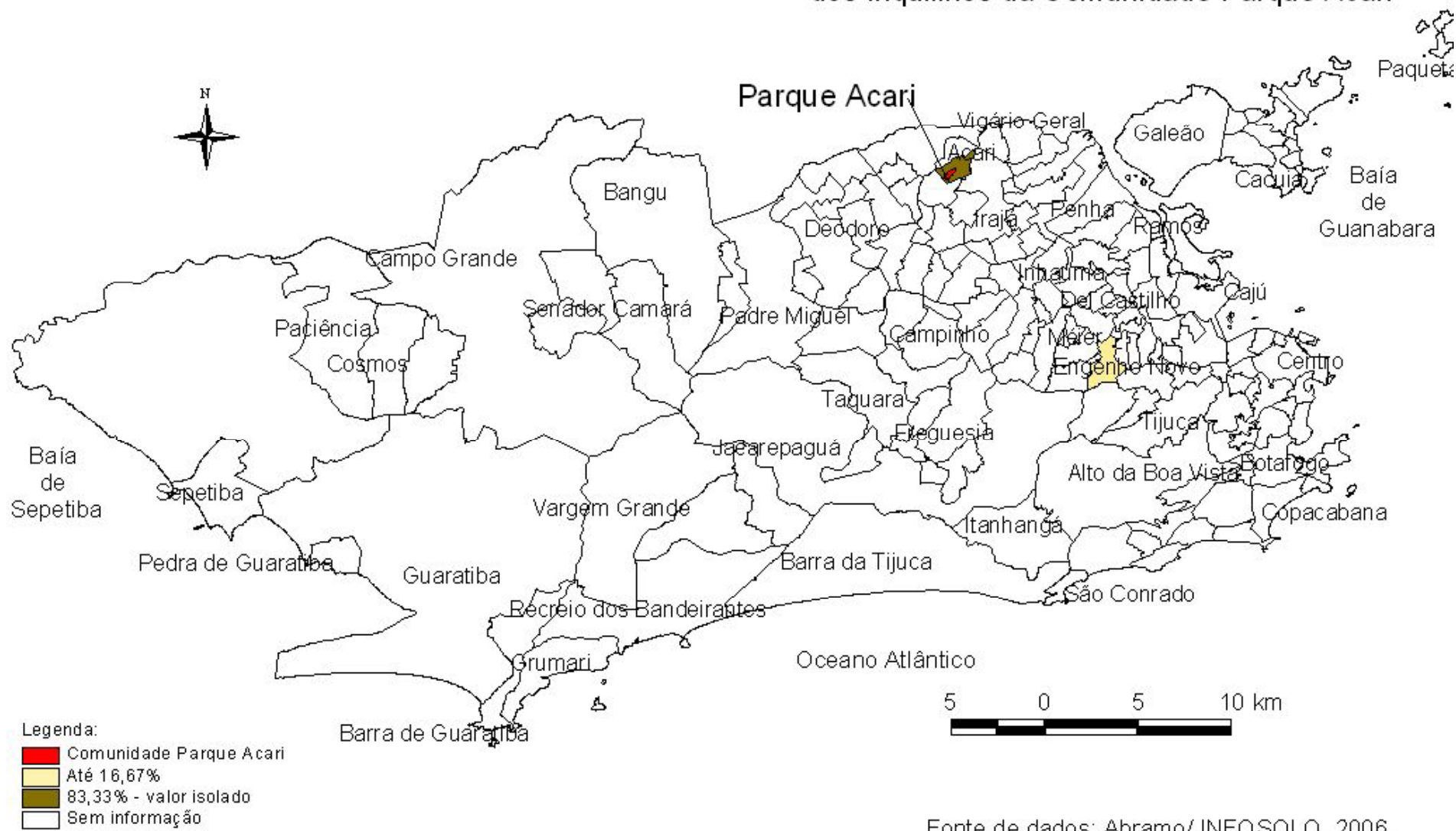


Fonte de dados: Abramo/ INFOSOLO, 2006.

Padrão clássico ou de proximidade geográfica



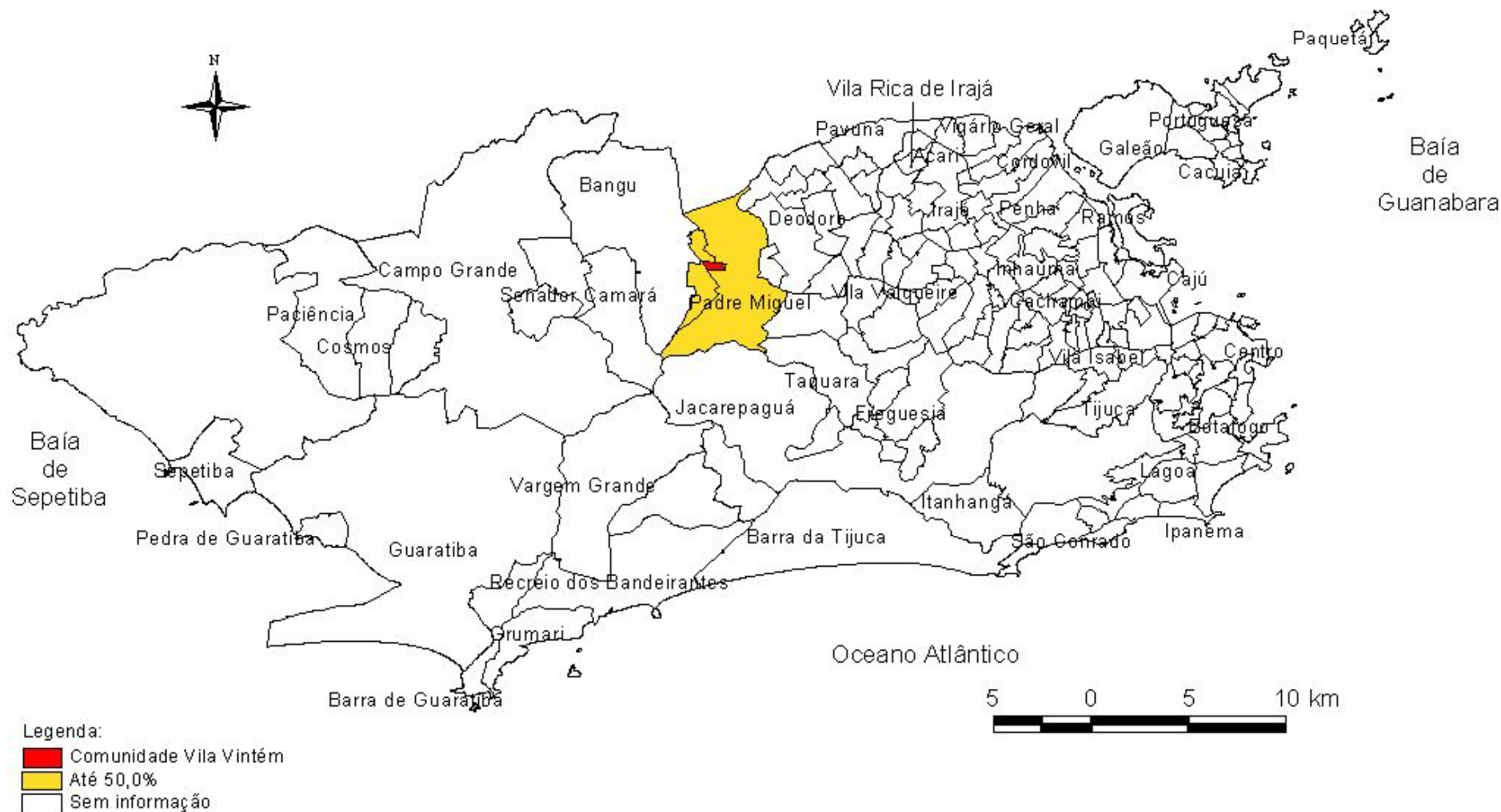
Mapa do Local de Trabalho dos Inquilinos da Comunidade Parque Acari



Padrão clássico ou de proximidade geográfica



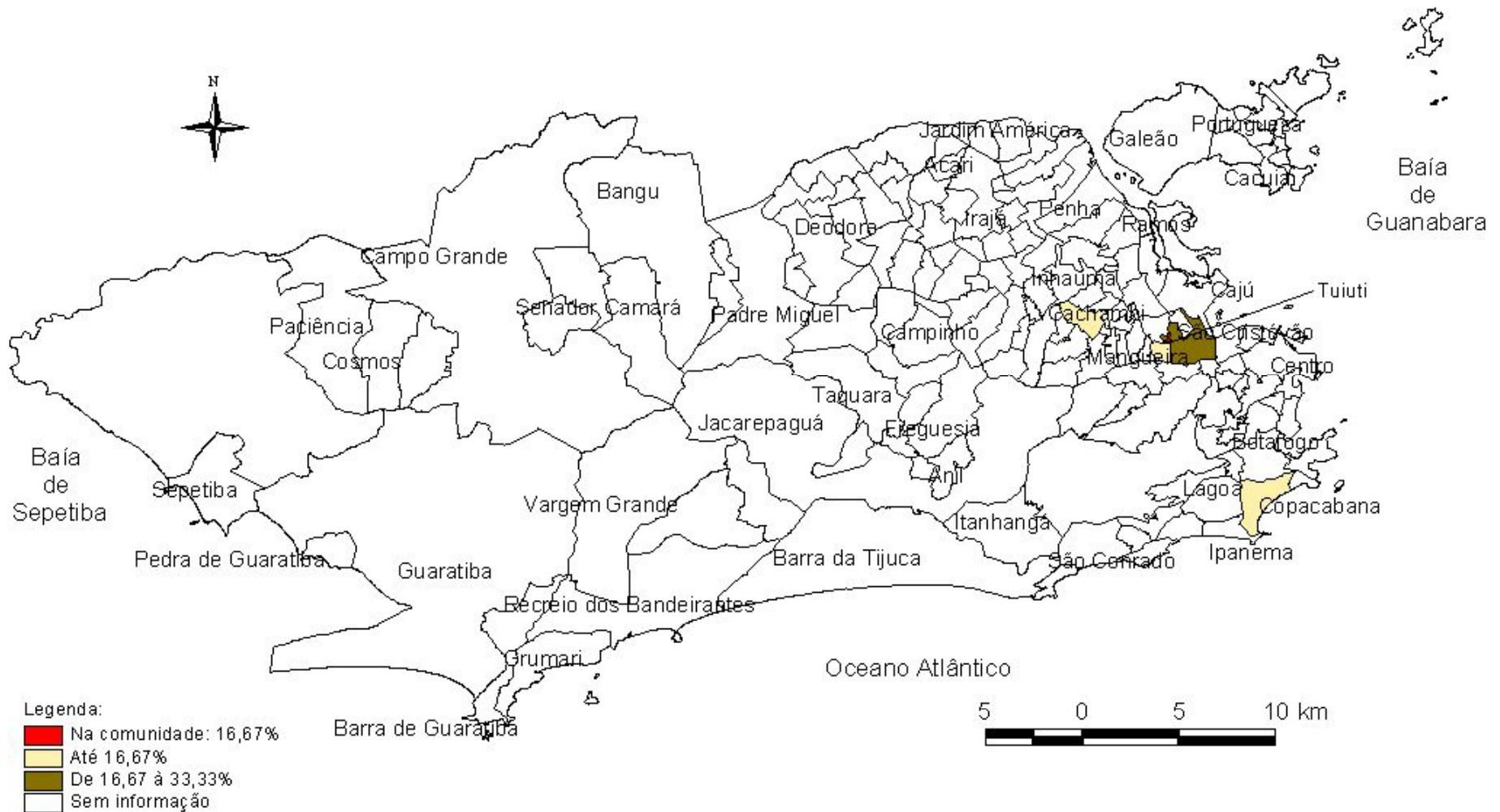
Mapa do Local de Trabalho dos Inquilinos da Comunidade Vila Vintém



Padrão clássico ou de proximidade geográfica



Mapa do Local de Trabalho dos Inquilinos da Comunidade Tuiuti



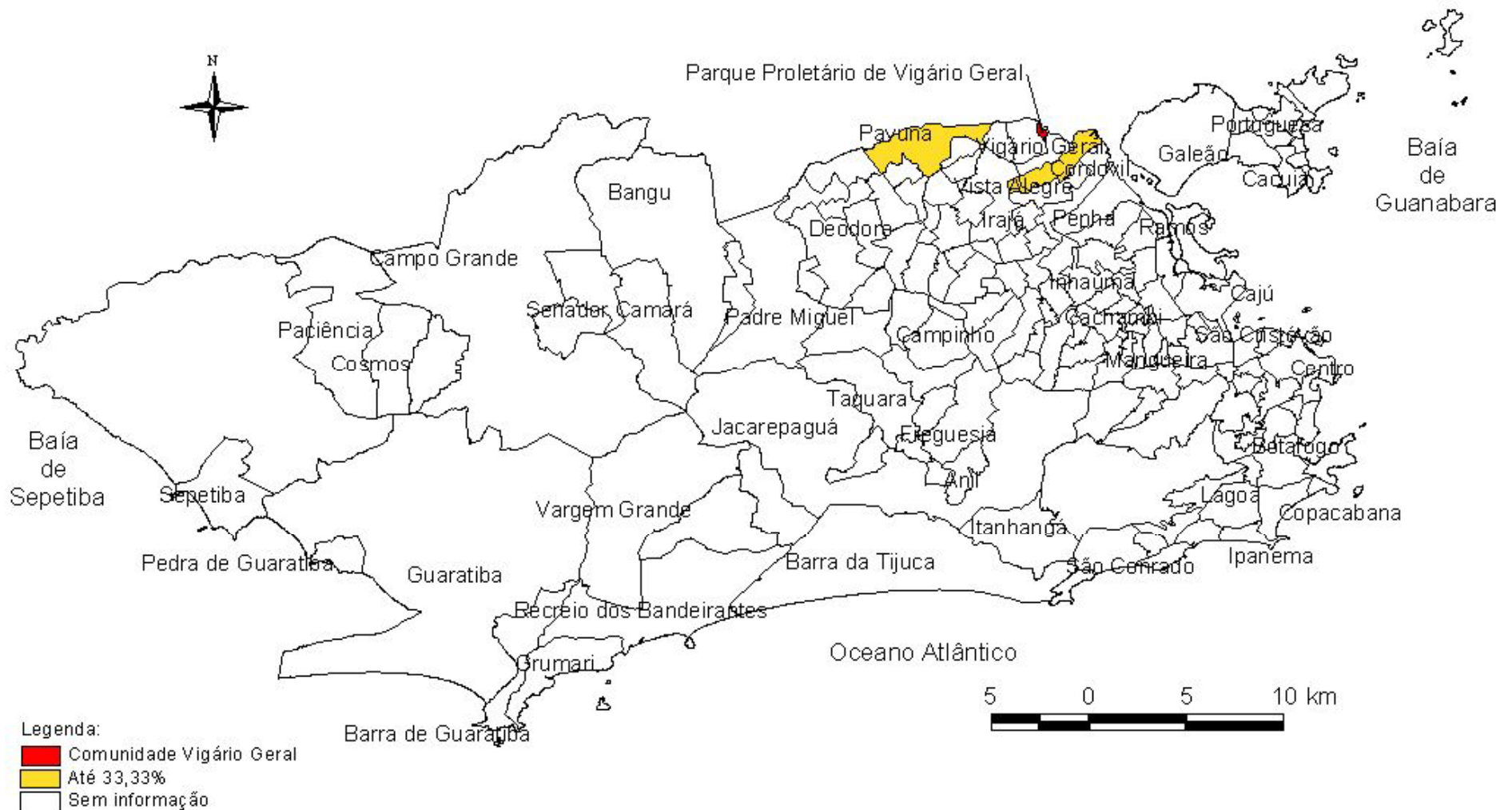
Fonte de dados: Abramo/ INFOSOLO, 2006.

Padrão clássico ou de proximidade geográfica



Mapa do Local de Trabalho

dos Inquilinos da Comunidade Vigário Geral

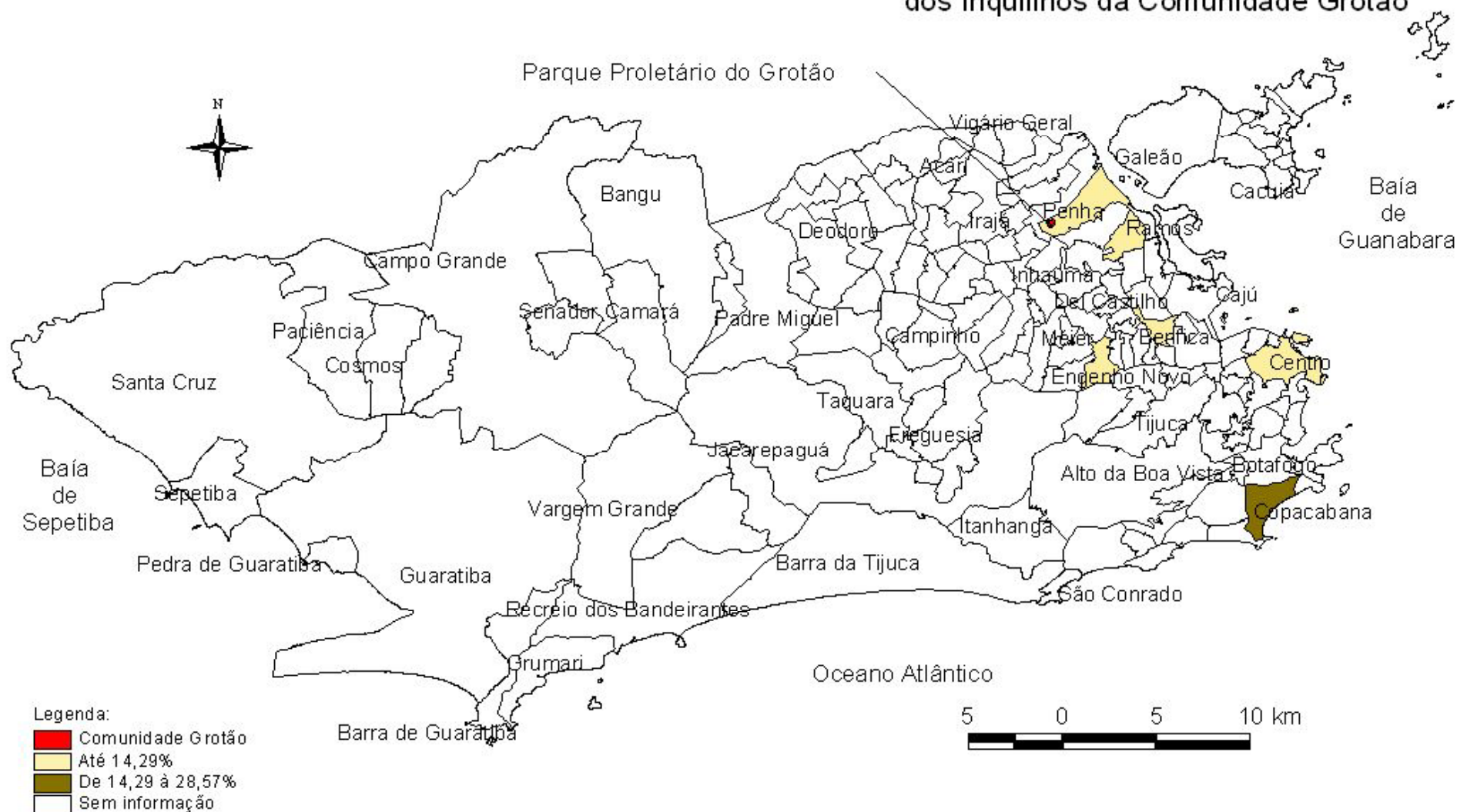


Fonte de dados: Abramo/ INFOSOLO, 2006.

Padrão de centralidade urbana



Mapa do Local de Trabalho dos Inquilinos da Comunidade Grotão



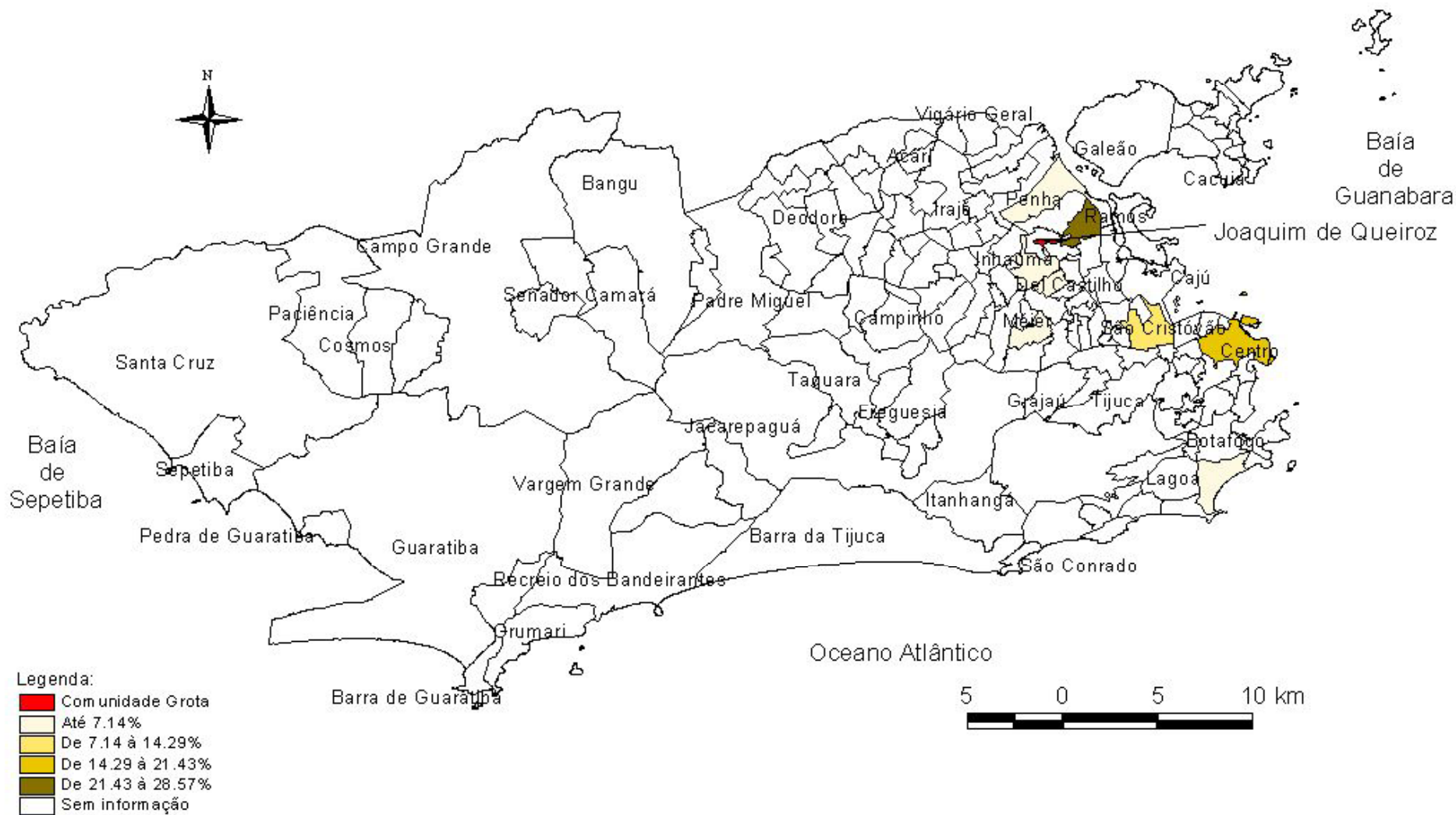
Fonte de dados: Abramo/ INFO SOLO, 2006.

Padrão de centralidade urbana



Mapa do Local de Trabalho

dos Inquilinos da Comunidade Grota (Joaquim de Queiroz)



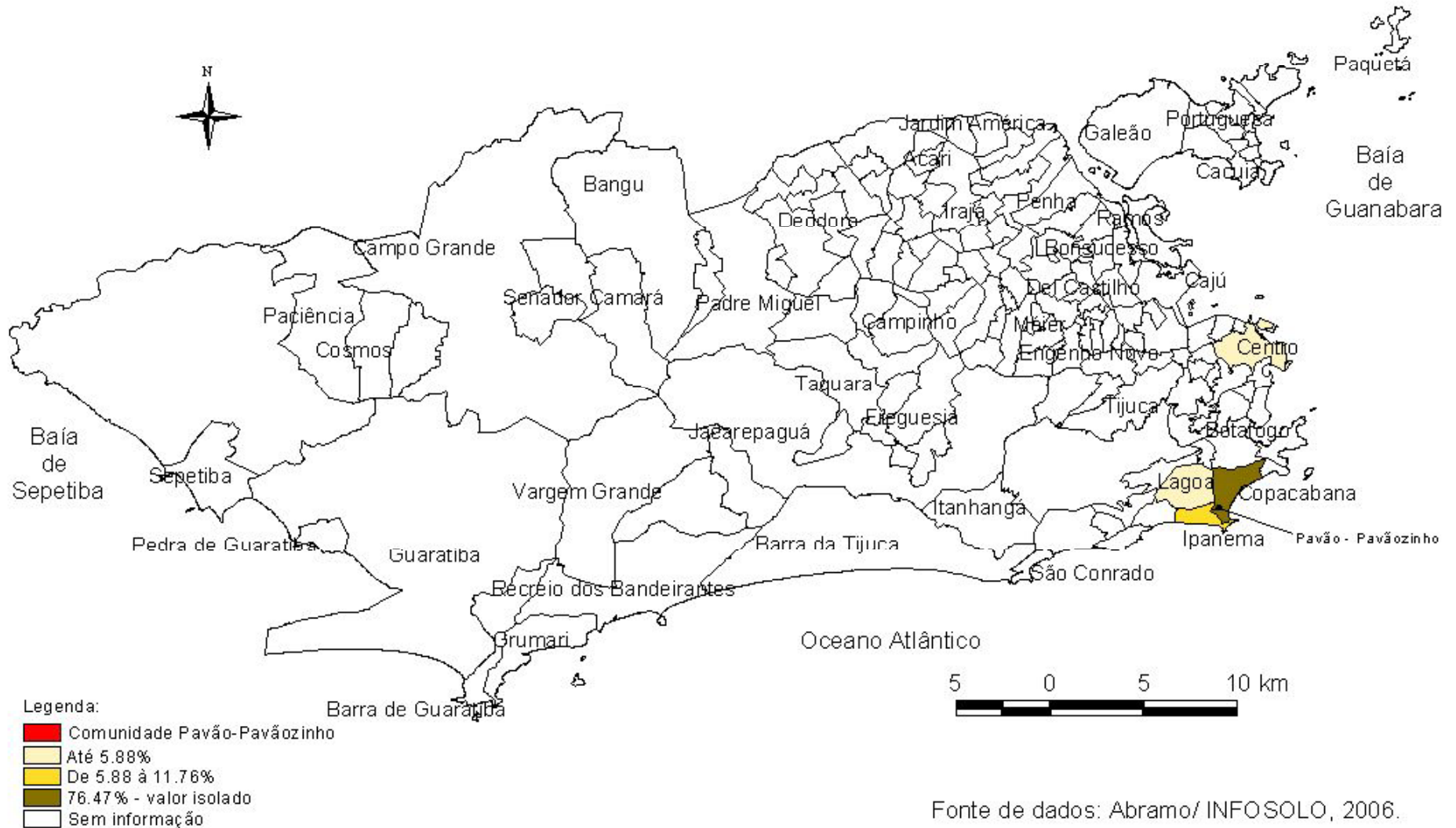
Fonte de dados: Abramo/ INFO SOLO, 2006.

Padrão de centralidade urbana



Mapa do Local de Trabalho

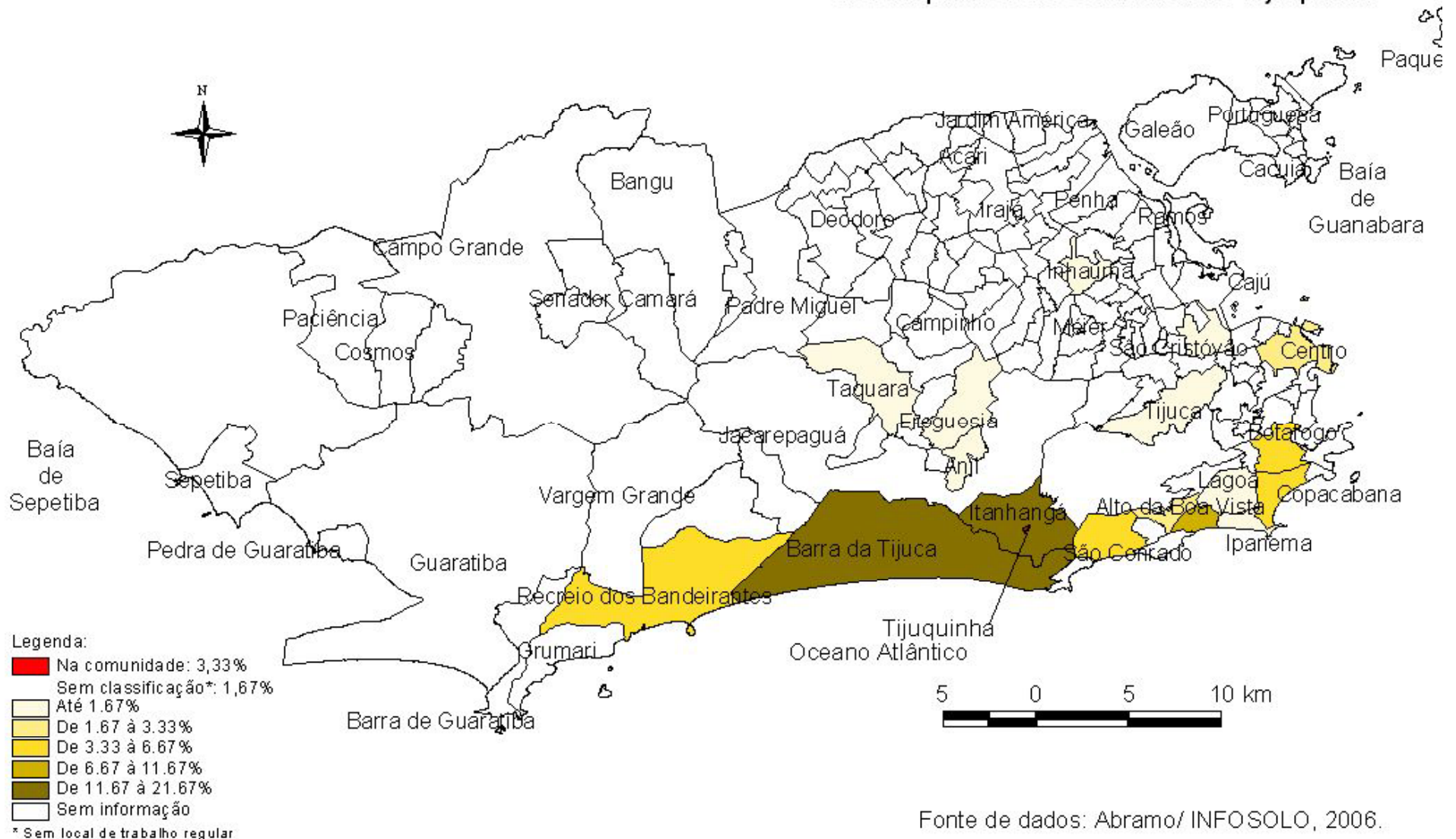
dos Inquilinos da Comunidade Pavão-Pavãozinho



Padrão de centralidade urbana



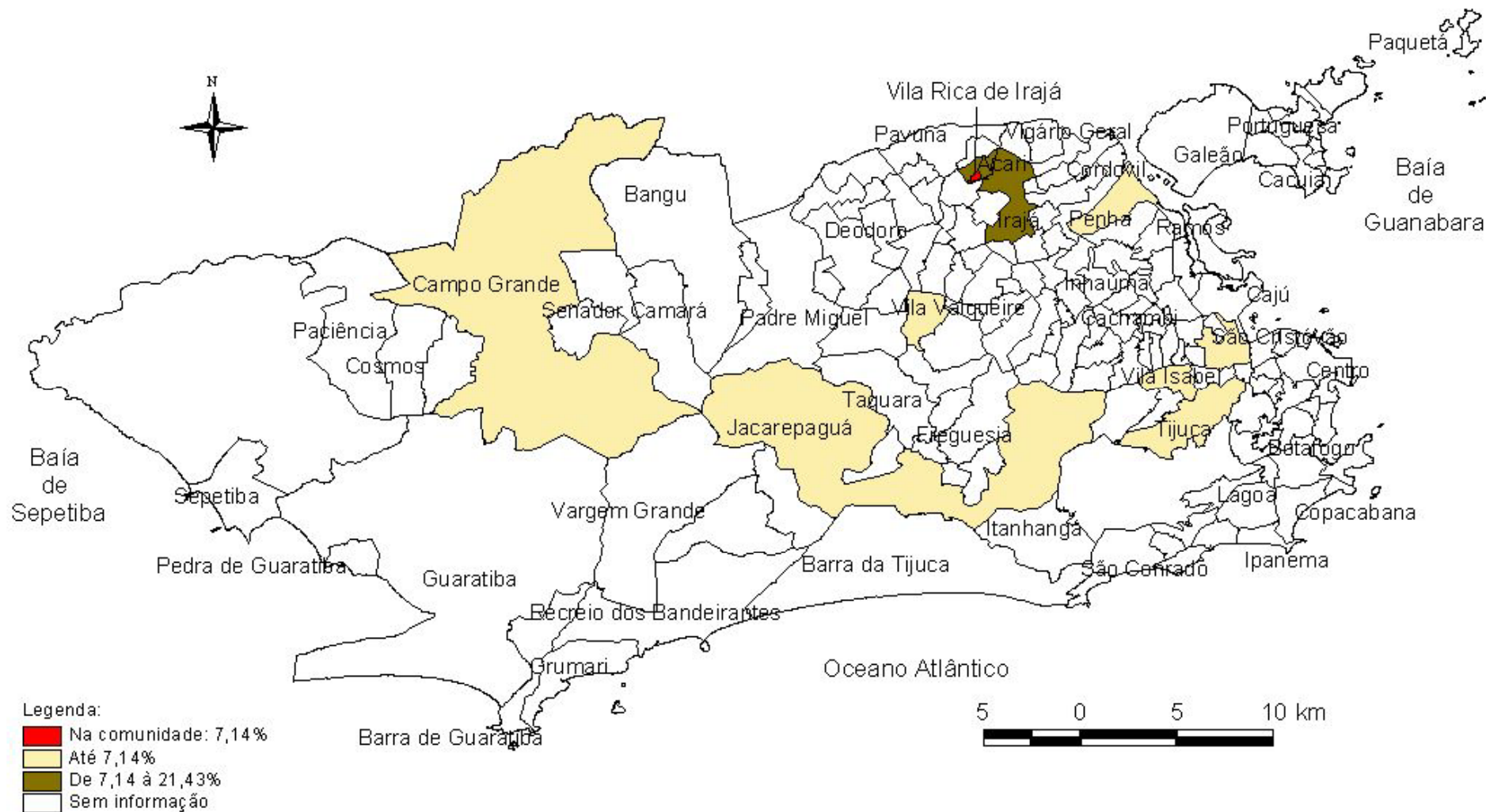
Mapa do Local de Trabalho dos Inquilinos da Comunidade Tijuquinha



Padrão de pulverização



Mapa do Local de Trabalho dos Inquilinos da Comunidade Vila Rica de Irajá



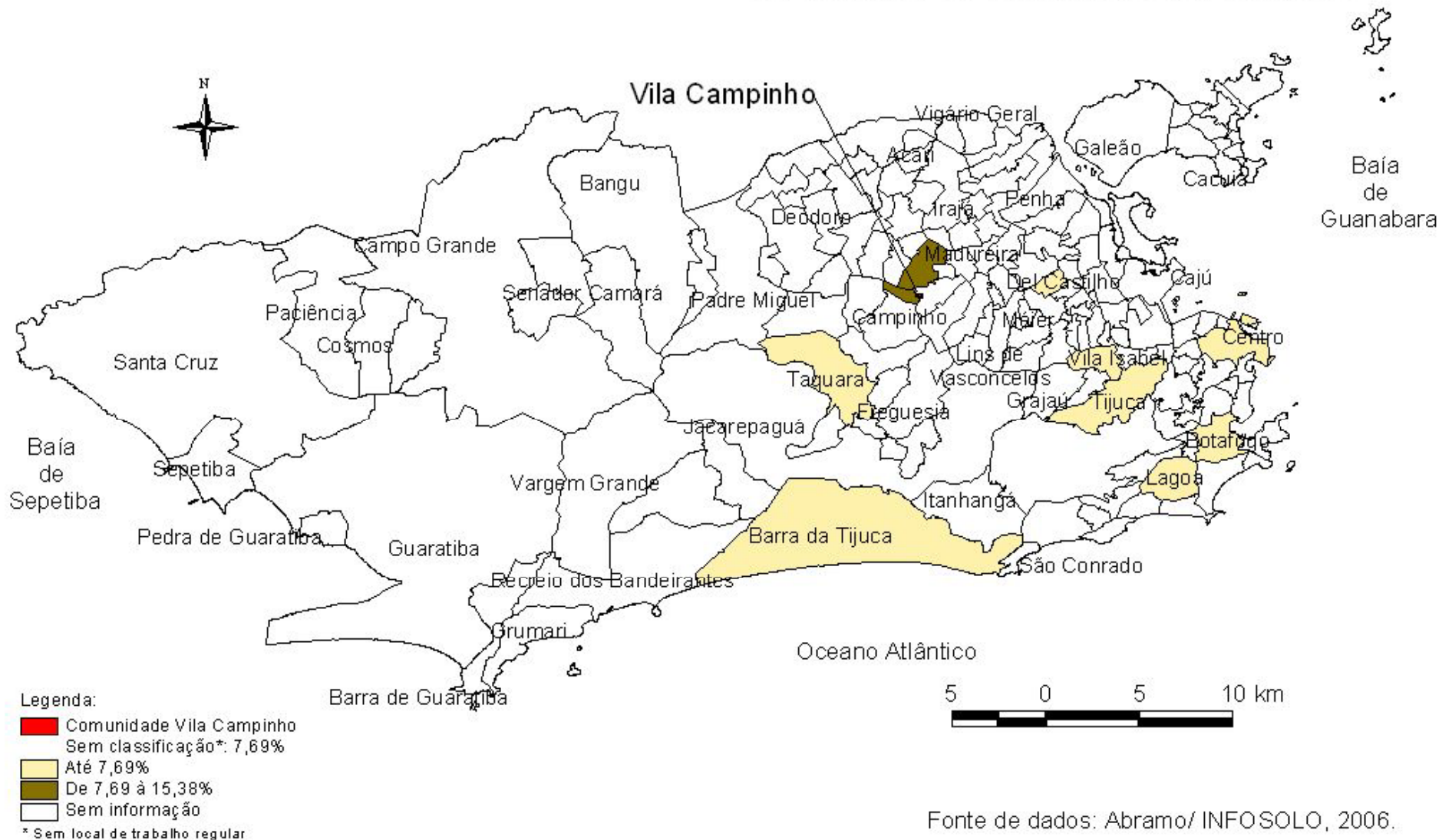
Fonte de dados: Abramo/ INFOSOLO, 2006.

Padrão de pulverização



Mapa do Local de Trabalho

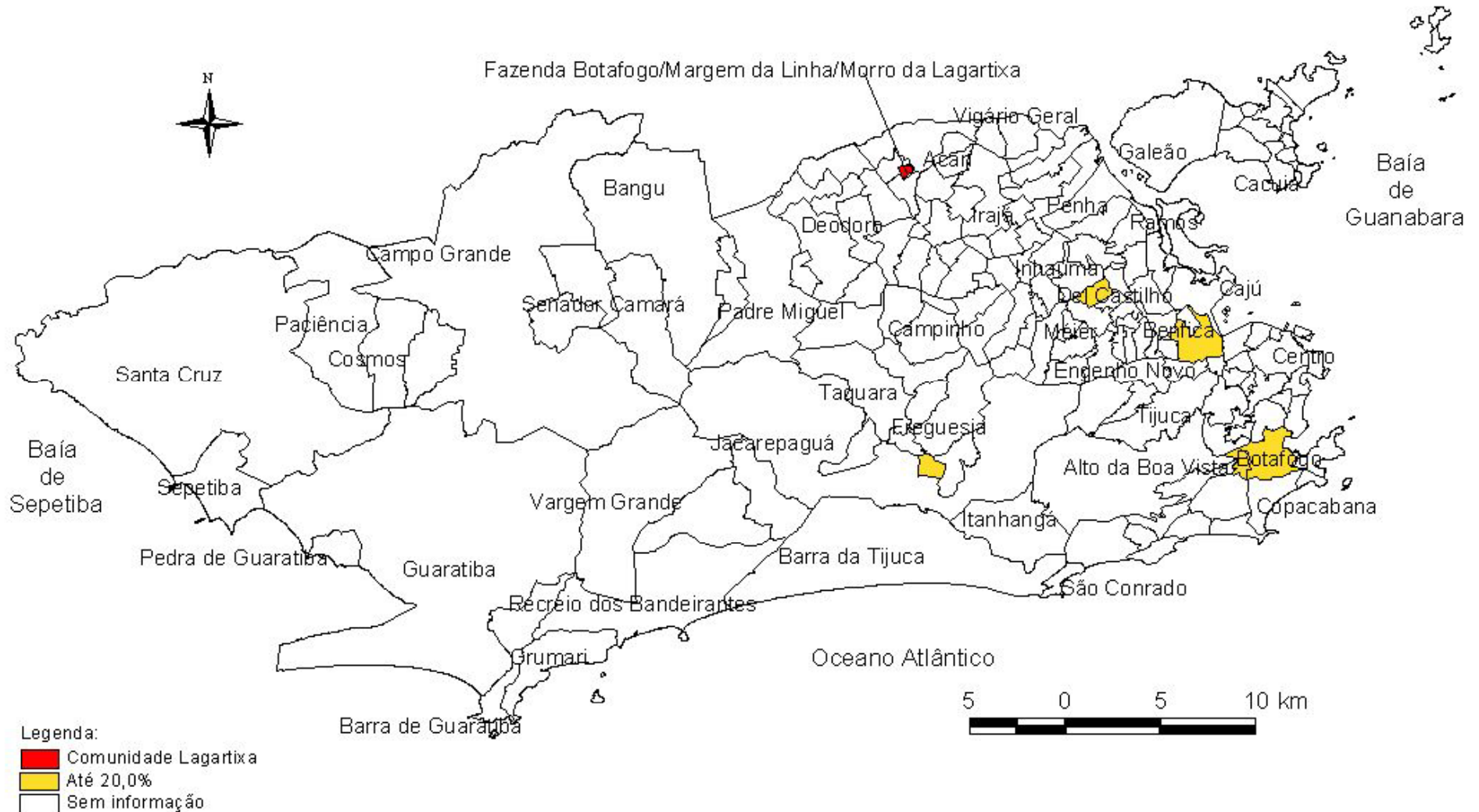
dos Inquilinos da Comunidade Vila Campinho



Padrão de pulverização



Mapa do Local de Trabalho dos Inquilinos da Comunidade Lagartixa

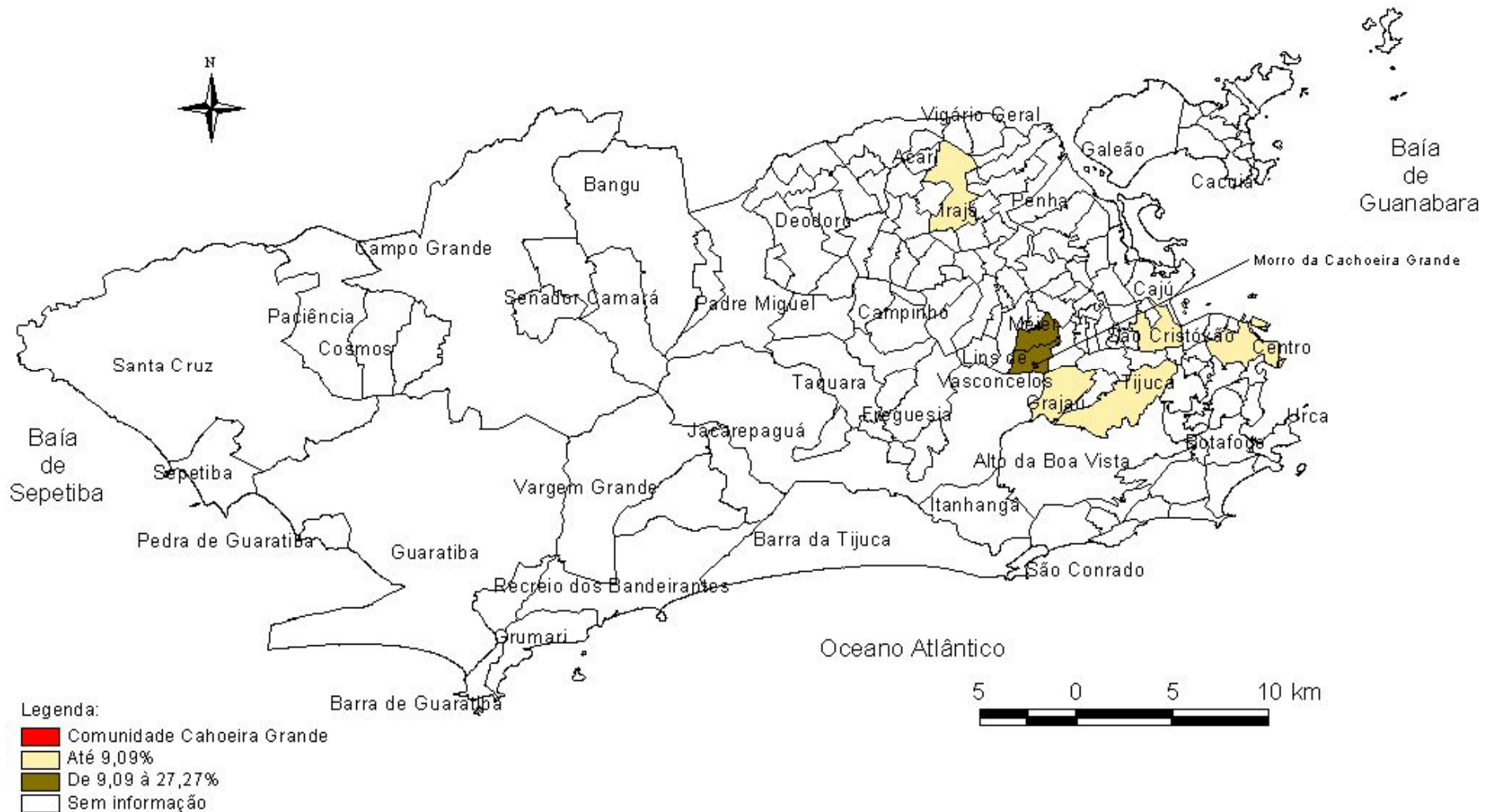


Fonte de dados: Abramo/ INFOSOLO, 2006.

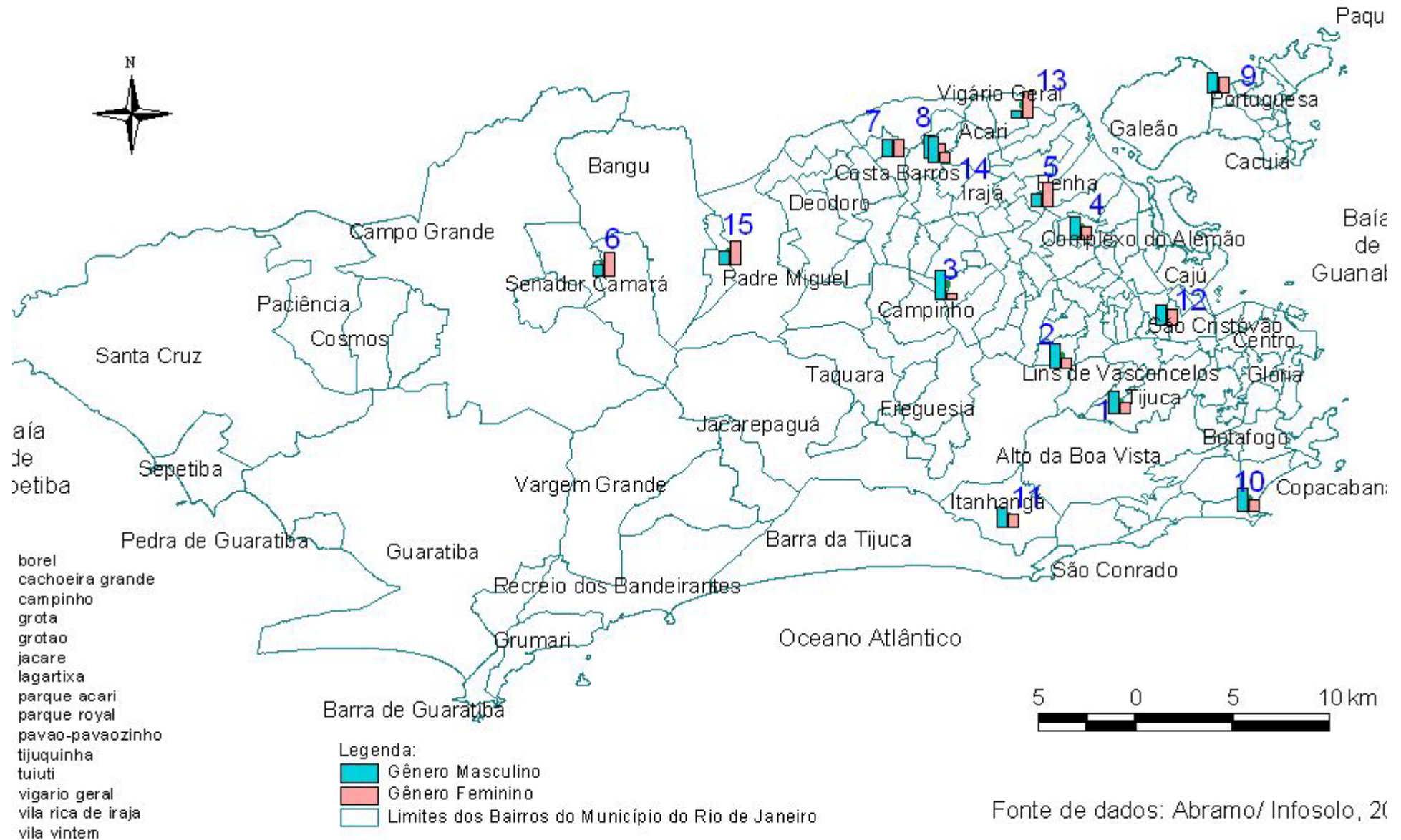
Padrão de pulverização



Mapa do Local de Trabalho dos Inquilinos da Comunidade Cachoeira Grande




Mapa de Transações Imobiliárias por gênero dos Inquilinos das Comunidades




- borel
- cachoeira grande
- campinho
- grotão
- grotão
- jacare
- lagartixa
- parque acari
- parque royal
- pavão-pavãozinho
- tijuquinha
- tuiuti
- vigário geral
- vila rica de irajá
- vila vintem

Fonte de dados: Abramo/ Infosolo, 2010



Preços e rentabilidade do mercado de locação informal



Preços Médios por Sub-Mercado Brasil em Reais de jan. 2006

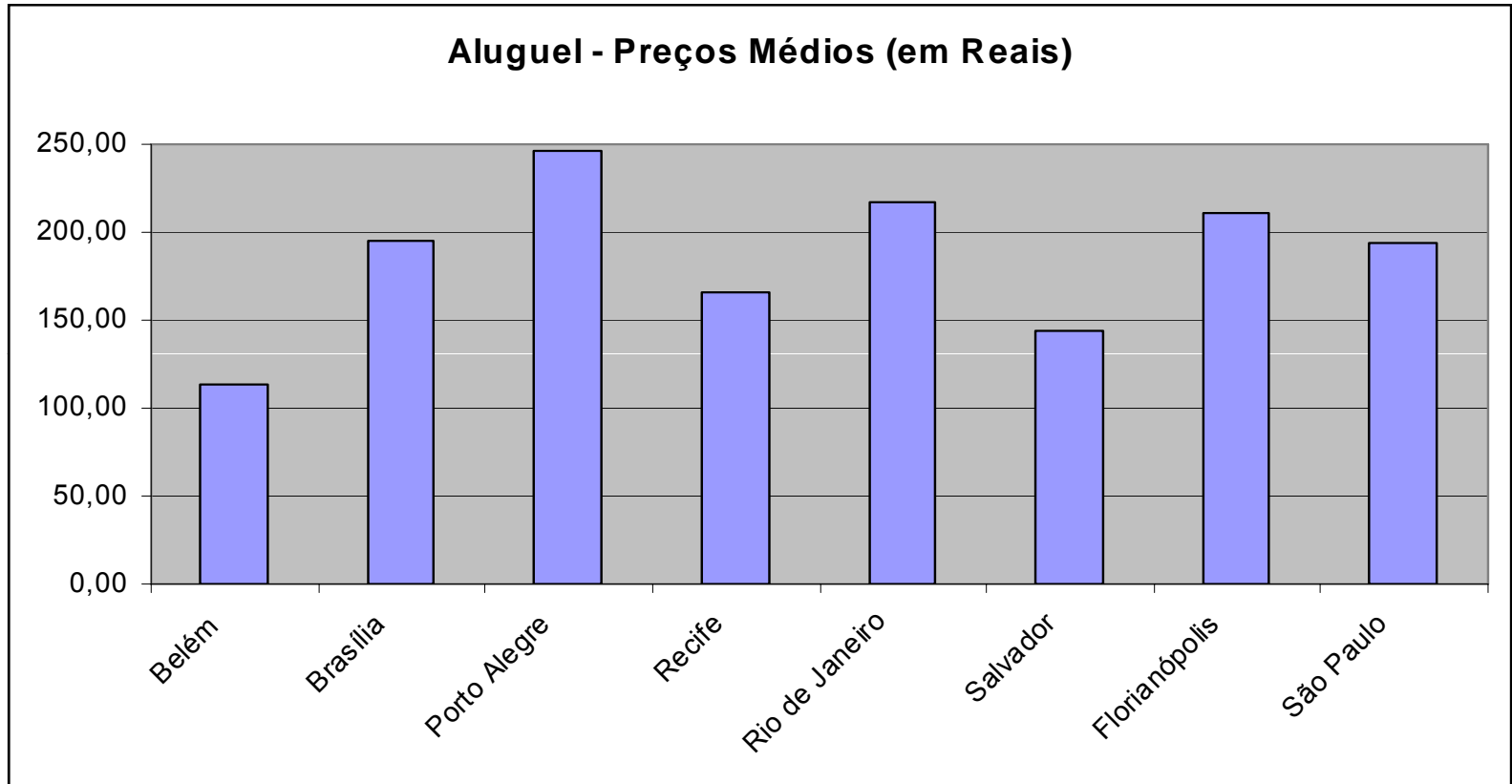
Cidade	Aluguel	Compra	Venda
Belém	R\$ 113,69	R\$ 4.961,14*	R\$ 2.099,20**
Brasília	R\$ 195,34	R\$ 11.681,45*	R\$ 24.854,17
Porto Alegre	R\$ 246,00	R\$ 5.011,86*	R\$ 9.134,44***
Recife	R\$ 165,64*	R\$ 11.155,00*	R\$ 24.378,43***
Rio de Janeiro	R\$ 216,78	R\$ 9.373,76**	R\$ 15.601,37**
Salvador	R\$ 143,77	R\$ 6.553,16*	R\$ 9447,84**
Santa Catarina	R\$ 210,95*	R\$ 12.582,98*	R\$ 28.216,81***
São Paulo	R\$ 194,05*	R\$ 5.849,04**	R\$ 13.007,36*

Fonte: Abramo/Infosolo, 2006.

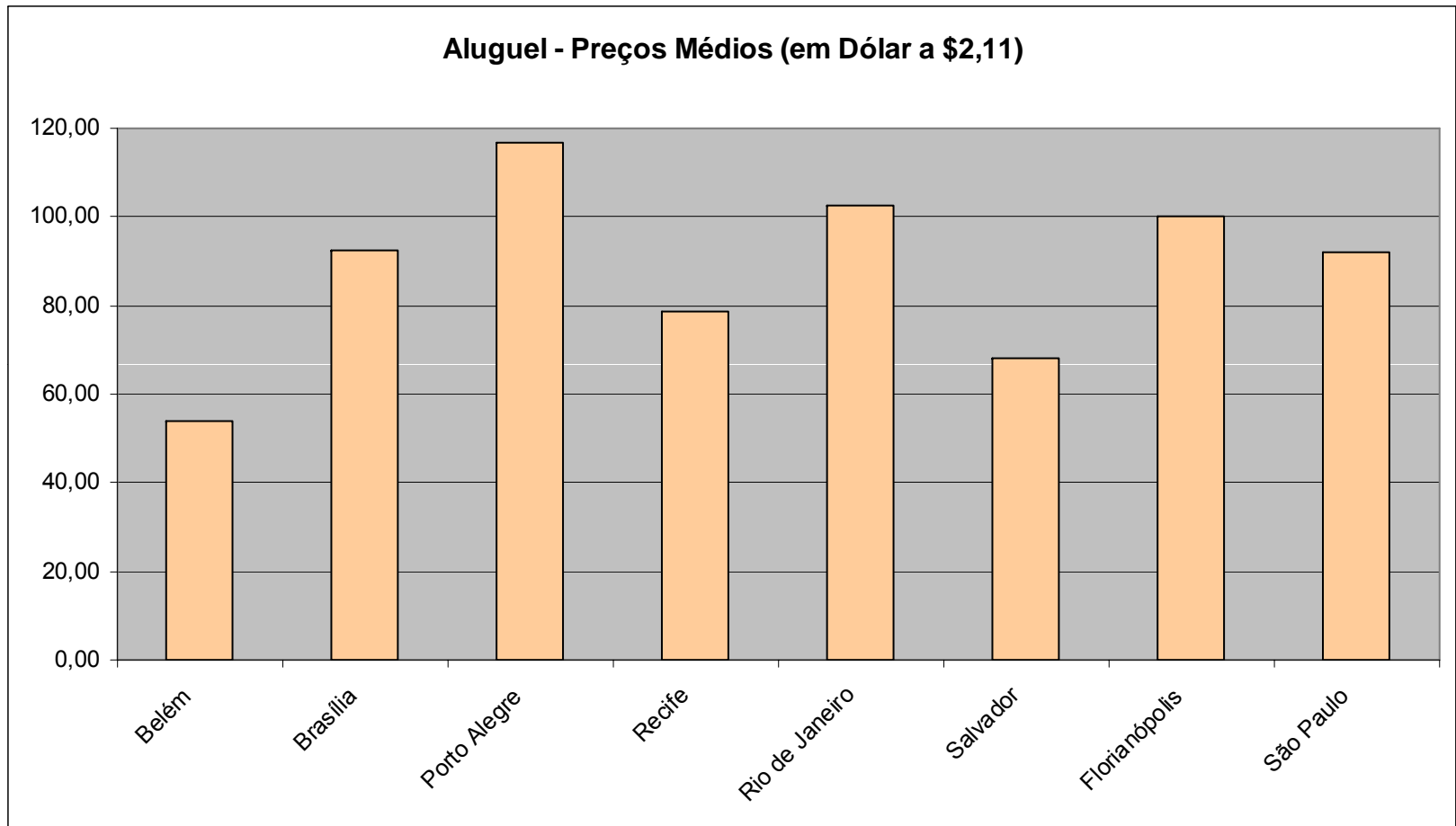
* Retirados os valores R\$ 0,00.

** Retirados os valores R\$ 0,00 e extremos

*** Retirados os valores extremos



Fonte: Abramo/Infosolo, 2006
Reais em jan. 2006



Fonte: Abramo/Infosolo, 2006
Reais em jan. 2006



Preços Médios em Salários Mínimos por Sub-Mercado:

Cidade	Aluguel	Compra	Venda
Belém	0,38	16,54	7,00
Brasília	0,65	38,94	82,85
Porto Alegre	0,82	16,71	30,45
Recife	0,55	37,18	81,26
Rio de Janeiro	0,72	31,25	52,00
Salvador	0,48	21,84	31,49
Santa Catarina	0,70	41,94	94,06
São Paulo	0,65	19,50	43,36

Fonte: Abramo/Infosolo, 2006.

Obs: Salário Mínimo = R\$ 300,00

Preços médios dos aluguéis em Salários Mínimos por país
2006

País	Alquiler
Brasil*	0,72
Argentina	0,24
México	0,55
Venezuela	0,45
Colômbia	0,68
Peru	0,08

Cidade	Aluguel
Belém	0,38
Brasília	0,65
Porto Alegre	0,82
Recife	0,55
Rio de Janeiro	0,72
Salvador	0,48
Santa Catarina	0,70
São Paulo	0,65

Fonte: Abramo/Infosolo, 2006

* Rio de Janeiro

Rentabilidade do mercado de locação informal

relação do preço médio de locação sobre o preço médio de comercialização
Brasil e Metrôpoles latino-americanas (%)
2006

Cidade	Aluguel / Compra
Belém	2,29
Brasília	1,67
Porto Alegre	4,91
Recife	1,48
Rio de Janeiro	2,31
Salvador	2,19
Santa Catarina	1,68
São Paulo	3,32

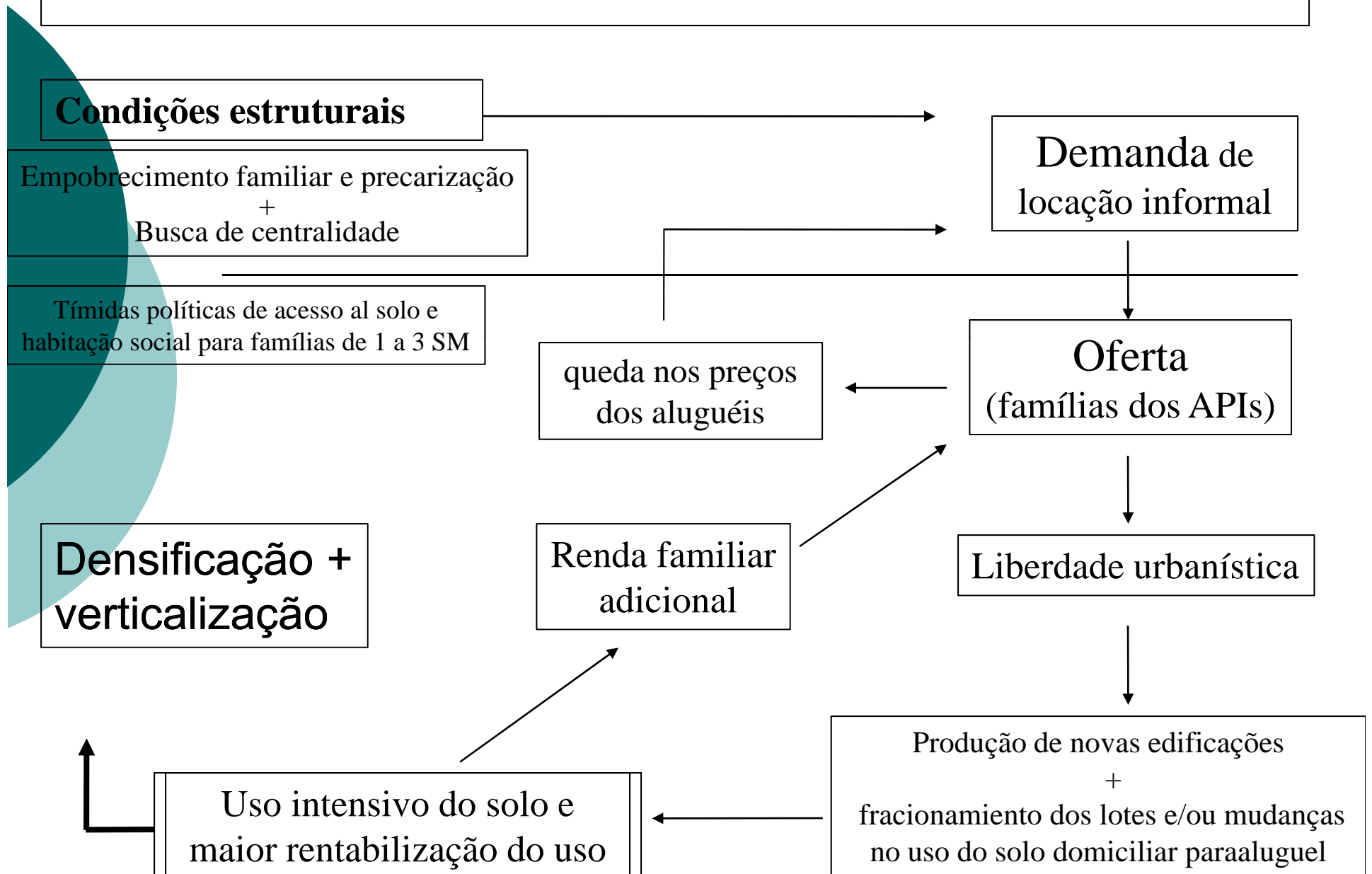
Fonte: Abramo/Infosolo, 2006.

País	Aluguel / Compra
Brasil*	2,31
Argentina	2,28
México	1,09
Venezuela	0,70
Colombia	3,20
Peru	1,51

Fonte: Abramo, 2006/Infomercado

* Rio de Janeiro

O "ciclo perverso" do mercado de locação informal nas favelas





Breve conclusão

1. Crescimento do mercado de locação informal nos APIs brasileiros e latino-americanos

2. Precarização das condições de habitabilidade nas moradias de locação informal (precarização do precário)
3. Vantagens comparativas do mercado de locação informal em relação a outras opções (concorrente de uma política de locação social)
4. Alta rentabilidade do mercado de locação informal vs o mercado formal
5. Risco de aceleração do processo de densificação e verticalização nos APIs