

**2011**



*Marché locatif résidentiel*



*Marché locatif  
résidentiel*

09/05/2011

### *Marché locatif résidentiel*

---

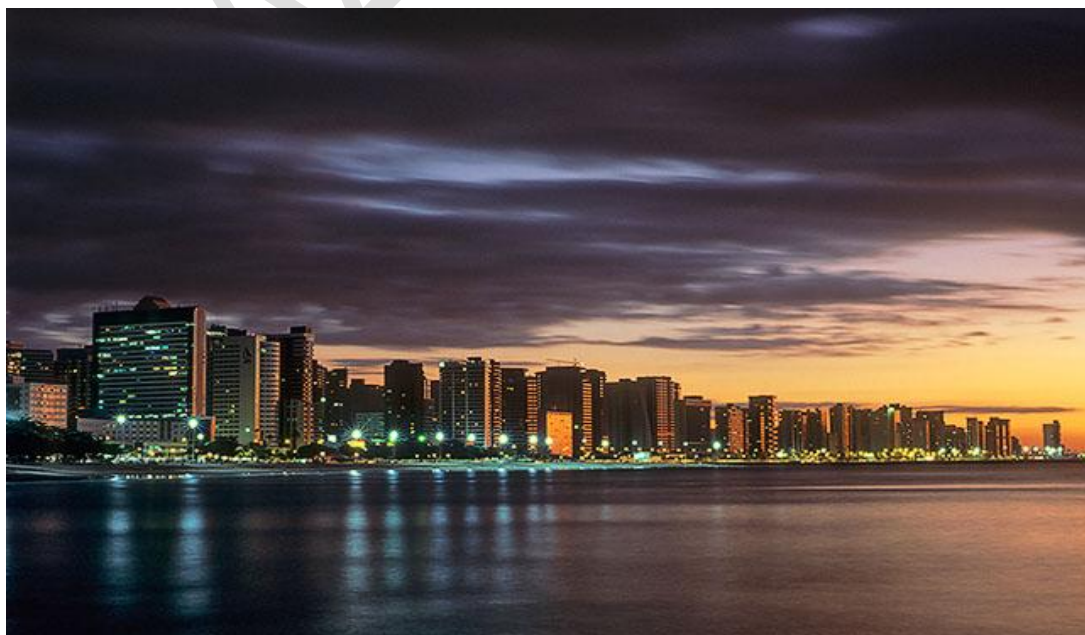
*Au Brésil la rentabilité locative résidentiel est généralement très faible, la moyenne est d'environ de 5% à 7% de la valeur du bien /An.*

*Pour les Brésiliens cela rend donc ce type d'application sans intérêt par rapport à d'autres , comme les fond de placement garantis ( type CDB Certificat de dépôt bancaire ou Poupança ) qui offrent les mêmes perspectives de rentabilité sans aucune complication de gestion .*

*Pourtant il est fondamental de comprendre que le marché brésilien du logement est en phase de constitution, il est donc opportun de penser à long terme .*

*En effet la valeur des actifs comme la rentabilité locative sont basse en raison de l'espace de croissance encore disponible.*

*Nous sommes donc dans une phase de constitution patrimoniale, au fil du temps la diminution de l'espace de construction entrainera une augmentation de la valeur des actifs immobiliers qui sera proportionnel à la croissance du rendement locatif.*



*Segmentation des investissements locatifs résidentiels.*

*Location résidentiel temporaire à vocation touristique*

*Niveau de rentabilité : Très variable de 4 à 12 % selon la loi de l'offre et la demande, en général à ce niveau-là et quand il s'agit de louer à des touristes possédant plus ou moins une notion de l'économie local, le marché est très irrégulier, un même type d'appartement peut être loué à la même époque à différentes personnes, à un prix complètement différent.*

*VF (valorisation foncière) : Faible en raison du prix élevé d'acquisition, qui résulte la plupart du temps, d'une localisation privilégié en infrastructures mais qui ne dispose plus d'espace de croissance.*

*Location résidentiel destiné à la classe A - B (haute, moyenne-haute)*

*Niveau de rentabilité : Basse en raison de la faible demande résultant du haut pouvoir acquisitif de ces personnes, préférant acheter. 5 à 7 % / An.*

*VF : Très bonne en raison de la croissance et de la réduction de l'espace de construction*

*Location résidentiel destiné à la classe C - D (moyenne-basse, basse)*

*Niveau de rentabilité : Très variable*

*L'énorme déficit habitational de ces classes social, l'augmentation de leurs pouvoir d'achat qui est le résultat des nouvelles mesure présent par le gouvernement ainsi que le faible coût de construction de ce type d'habitation peut donner à ce secteur la première place en termes de rentabilité locative : de 7 à 17 % /An. Dans ce cas, le bon équilibre résidera dans la position de l'investisseur par rapport à la chaîne de production. Plus il se positionne en amont, plus son rendement sera meilleur. Autrement dit et spécifiquement pour ce type de public, il est préférable d'acheter des lots résidentiel prêt à construire, bâtir et ensuite louer, que plutôt d'acheter la propriété déjà toute faite.*

*VF : Très bonne en raison de la croissance et de la réduction de l'espace de construction*

