

Housing Matters

Resumo do mercado
Região Ásia-Pacífico e Oriente Médio



O cenário atual

A economia global cresceu apenas 2,4% em 2019, a taxa mais baixa desde a crise econômica global há mais de uma década. O Banco Mundial espera uma modesta recuperação com uma previsão de crescimento global de 2,5% em 2020.

As duas maiores economias do mundo, os Estados Unidos e a China, ainda estão envoltos em uma guerra comercial, sem progresso significativo apesar de negociações contínuas. Os protestos civis prolongados afetaram profundamente a economia de Hong Kong, lançando a região em uma recessão. Além disso, a previsão é que o surto do coronavírus (COVID-19) também afete enormemente a China e a região em 2020. Vários governos asiáticos introduziram medidas importantes para controlar a doença e proteger suas economias.

De forma geral, os movimentos de expatriados no segundo semestre de 2019 seguiram as tendências históricas. Os preços de aluguéis de propriedades residenciais permaneceram em grande parte estáveis, com a exceção de reduções em Hong Kong e nos Emirados Árabes Unidos.

SUMÁRIO

ÁSIA		
	Pequim	01
	Xangai	04
	Hong Kong	07
	Índia	10
	Kuala Lumpur	16
	Singapura	19
	Tailândia	22
	Tóquio	26
AUSTRÁLIA		29
ORIENTE MÉDIO	Abu Dhabi	34
	Dubai	37
	Bahrein	40
	Riade	43



Pequim

Resumo do mercado

Aluguéis permanecem estáveis no segundo semestre

Pequim oferece uma ampla variedade de opções de hospedagem para expatriados, distribuídas em vastas categorias, como apartamentos mobiliados, apartamentos de luxo e casas. Como ocorre em muitas outras cidades importantes, os expatriados consideram localização, necessidades de estilo de vida e orçamento ao escolher suas acomodações.

Em geral, solteiros ou casais preferem morar em apartamentos próximos aos seus escritórios. Os casados com filhos preferem os subúrbios, que geralmente estão localizados próximos a escolas internacionais. Seja qual for o tamanho da família, muitos expatriados optam por viver em condomínios fechados. Além da melhor segurança, há mais pessoas na equipe de serviço que falam inglês nessas propriedades e instalações comuns disponíveis, como academias e piscinas.

Os expatriados preferem ficar no Distrito Comercial Central (CBD) em virtude da proximidade com os escritórios; no entanto, os aluguéis são altos, e as únicas opções viáveis são apartamentos mobiliados de luxo. Outros locais muito procurados fora do centro da cidade são Chaoyang Park District, Sanlitun e Shunyi.

Depois de um início lento do mercado de apartamentos mobiliados no segundo semestre de 2019, a Orientino Executive Apartments, no Distrito Comercial Central, adicionou, no quarto trimestre de 2019, 43 unidades ao suprimento total, como parte de seu lançamento em fases. Ela lançará o restante de suas 182 unidades no primeiro semestre de 2020 e chegará a um total de 327 unidades, de acordo com a Savills.¹

A China World Apartments concluiu seu projeto de reforma. A previsão é que adicione 407 unidades ao mercado no primeiro semestre de 2020. Ao final de 2019, o fornecimento total de apartamentos mobiliados contava com 8.420 unidades, com uma taxa de ocupação de 89,4%.

Pode-se observar que as empresas multinacionais transferem expatriados em mais atribuições de curto prazo do que de longo prazo. Muitas das novas chegadas tendem a ser solteiros ou casais sem filhos, em uma tentativa de reduzir custos. As multinacionais estão também optando por fornecer subsídios para moradia a seus funcionários expatriados para gerenciar suas necessidades de moradia em vez de assinar contratos de locação de moradias para eles.

Não há dúvida que o surto do coronavírus (COVID-2019) teve um impacto nos movimentos dos expatriados. Em geral, não houve êxodo em massa dos que estão atualmente estabelecidos em Pequim. No entanto, os expatriados que deixaram o país antes do feriado do Ano-Novo Chinês provavelmente atrasarão seu retorno. Aqueles que estavam programados para serem transferidos para Pequim provavelmente também atrasarão sua chegada, com base na avaliação da situação e na política da empresa.

O Fundo Monetário Internacional (FMI) reduziu drasticamente suas previsões de crescimento da China em 2020 para abaixo de 5,6 por cento em virtude dos impactos generalizados da epidemia do coronavírus globalmente.²

¹ Savills, Market in Minutes: Beijing Residential Leasing, 2020: <http://pdf.savills.asia/asia-pacific-research/china-research/beijing-research/beijing-residential/19q4-bj-resi-leasing-en.pdf>

² Zhou, Cissy. "Coronavirus: IMF again cuts 2020 China growth forecast as Covid-19 shakes the global economy," South China Morning Post. 5 de março de 2020. <https://www.scmp.com/news/china/money-wealth/article/3065082/coronavirus-imf-again-cuts-2020-china-growth-forecast-covid>

Pequim

Tabela do mercado

Pequim — RESUMO DOS PREÇOS DE CONSULTA TÍPICOS DOS ALUGUÉIS (APROXIM.)*

Padrão		Local Plus		Padrão		Premium		Luxo	
Locais		Shuang Jing, CBD, Sanlitun e Chaoyang Park são áreas residenciais muito procuradas pelos expatriados							
Descrição		Serviço justo de gestão patrimonial		Oferece um saguão, pode ter uma academia, tem 30% de expatriados e um bom serviço de gestão patrimonial		Oferece um saguão e uma recepcionista, pode ter uma academia, tem 50% de expatriados e um excelente serviço de gestão patrimonial		Oferece um saguão e uma recepcionista, pode ter uma academia, tem 60% de expatriados e um excelente serviço de gestão patrimonial	
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (RMB/mês)	Aluguel a partir de (RMB/mês)	Aluguel a partir de (RMB/mês)	Aluguel a partir de (RMB/mês)	Aluguel a partir de (RMB/mês)	Aluguel a partir de (RMB/mês)	Aluguel a partir de (RMB/mês)	Aluguel a partir de (RMB/mês)
Apto de 1 quarto	Tamanho típico	46,45 m ²	78,97 m ²	46,45 m ²	78,97 m ²	46,45 m ²	78,97 m ²	46,45 m ²	78,97 m ²
	2º SEM 2019	12.000	17.000	17.000	20.000	26.000	29.000	34.000	48.000
	Último sem	12.000	17.000	17.000	20.000	26.000	29.000	35.000	48.000
	Último ano	12.000	18.000	17.000	20.000	26.000	29.000	35.000	46.000
Apto de 2 quartos	Tamanho típico	78,97 m ²	111,48 m ²	78,97 m ²	111,48 m ²	78,97 m ²	148,64 m ²	78,97 m ²	111,48 m ²
	2º SEM 2019	18.000	21.000	25.000	30.000	29.000	41.000	45.000	60.000
	Último sem	18.000	21.000	25.000	30.000	29.000	41.000	45.000	60.000
	Último ano	18.000	21.000	25.000	30.000	29.000	41.000	45.000	60.000
Apto de 3 quartos	Tamanho típico	130,06 m ²	185,81 m ²	130,06 m ²	185,81 m ²	130,06 m ²	185,81 m ²	130,06 m ²	185,81 m ²
	2º SEM 2019	23.000	29.000	29.000	37.000	39.000	49.000	49.000	85.000
	Último sem	23.000	29.000	29.000	37.000	39.000	49.000	49.000	85.000
	Último ano	23.000	29.000	29.000	37.000	39.000	49.000	49.000	85.000
Apto de 4 quartos	Tamanho típico	185,81 m ²	278,71 m ²	185,81 m ²	278,71 m ²	185,81 m ²	278,71 m ²	185,81 m ²	278,71 m ²
	2º SEM 2019	28.000	37.000	36.000	41.000	47.000	60.000	65.000	90.000
	Último sem	28.000	37.000	36.000	41.000	47.000	60.000	65.000	90.000
	Último ano	28.000	37.000	36.000	41.000	47.000	60.000	65.000	90.000
Apto de 4/5 quartos	Tamanho típico	232,26 m ²	371,61 m ²	232,26 m ²	371,61 m ²	232,26 m ²	371,61 m ²	232,26 m ²	371,61 m ²
	2º SEM 2019	34.000	40.000	39.000	50.000	46.000	62.000	67.000	90.000
	Último sem	34.000	40.000	39.000	50.000	46.000	62.000	67.000	90.000
	Último ano	34.000	40.000	39.000	50.000	46.000	62.000	67.000	90.000

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DE PEQUIM

Duração típica da permanência	12 meses
Antecedência da notificação	2 meses
Depósito típico	2 meses



Xangai

Resumo do
mercado

Aluguéis continuam estáveis no segundo semestre

A moradia adequada para expatriados se enquadra em três principais categorias em Xangai, sendo apartamentos mobiliados a mais cara e luxuosa, seguida pelos apartamentos em condomínios edilícios e casas geminadas em bairros residenciais.

As áreas centrais Puxi e Pudong, com boas opções de transporte, são as mais requisitadas entre os expatriados e também as mais caras para se morar. Em Lujiazui, a principal área financeira e comercial de Xangai, há vários complexos de apartamentos residenciais bem gerenciados. Solteiros ou casais à procura de um lugar próximo a seus locais de trabalho no Distrito do Centro Comercial, principalmente os do setor de serviços financeiros, podem escolher morar nessas áreas.

Para famílias de expatriados com crianças em idade escolar, a proximidade das escolas internacionais é um grande atrativo, juntamente com outras conveniências adequadas para famílias, como parques e espaços recreativos. A área de Jinqiao é bem-planejada e oferece uma atmosfera suburbana moderna. Kangqiao é uma alternativa. Embora possa ser considerada mais rural e menos organizada quando comparada a Jinqiao, ela continua muito procurada pelas famílias de expatriados.

Os contratos de moradia padrão em Xangai têm duração de dois anos; no primeiro ano do contrato, o prazo é mantido rigidamente pelos senhorios. As multas pela rescisão antecipada durante o primeiro ano podem chegar a dois meses de aluguel. Geralmente, o segundo ano é mais flexível, embora uma notificação por escrito com dois meses de antecedência precise ser fornecida para rescisão. Contratos de menos de um ano são incomuns e geralmente geram aluguéis mais altos.

As empresas multinacionais ainda são conservadoras na transferências de expatriados para Xangai, bem como para o restante da China, preferindo que residentes com habilidades e experiência equivalentes preencham as vagas de emprego. No

entanto, vários setores se abriam para isso, incluindo o de serviços financeiros e o automotivo.

O custo permanece uma consideração importante para as multinacionais, por isso a maioria dos novos funcionários designados é formada de solteiros ou casais sem filhos. É possível observar também que os subsídios para moradia também foram reduzidos e muitos expatriados estão sendo trazidos em contratos de curto prazo.

Em geral, os aluguéis em Xangai para moradia de expatriados estiveram relativamente estáveis durante o segundo semestre de 2019. De acordo com a Savills, os aluguéis de apartamentos mobiliados caíram 0,7% em 2019, enquanto a taxa de vacância ficou em 17,3%.¹

Houve também vários lançamentos no segundo semestre de 2019, incluindo o L Apartment 46, em Qiantan, com 184 apartamentos em condomínios edilícios e Citadines Xujiahui, em Long Hua Xi Lu, com 152 apartamentos mobiliados.² Apartamentos mobiliados de preço mais baixo também foram lançados, entre eles o Le Ville Residence em Jing'an, que oferece 217 unidades que vão desde conjugados a apartamentos de dois quartos, com aluguéis a partir de cerca de RMB 13.000 mensais. Mais da metade das unidades foram negociadas em três meses.

O impacto do surto do coronavírus (COVID-2019) provavelmente se amenizará na primeira metade de 2020. Embora um êxodo em massa de expatriados não tenha ocorrido, as pessoas que saíram de férias antes do feriado do Ano-Novo Chinês postergaram seus retornos. A chegada de novos expatriados provavelmente também será postergada, em alinhamento com a política das empresas.

A perspectiva do mercado de propriedades residenciais permanece estável, e os aluguéis devem permanecer relativamente inalterados na primeira metade de 2020.

1 Savills, Reimagining Real Estate 2020, 2020: <https://pdf.savills.asia/selected-international-research/outlook-en-final.pdf>

2 Savills, Shanghai Residential Leasing, 2019: <http://pdf.savills.asia/asia-pacific-research/china-research/shanghai-research/shanghai-residential/19q3-sh-resi-l-en-final.pdf>

Xangai

Tabela do mercado

Xangai — RESUMO DOS PREÇOS DE CONSULTA TÍPICOS DOS ALUGUÉIS (APROXIM.)*

Padrão		Local Plus		Padrão		Premium		Luxo	
Locais		Jing'an, Lianyang, Xin Tiandi, Qingpu, Gubei		Lu Jiazui, Jing'an, Xujiahui, Hongqiao, Antiga Concessão Francesa, Qingpu, Parque do Povo		Jinqiao, Xin Tiandi, Antiga Concessão Francesa, Hongqiao, Parque do Povo, Jinqiao		Lu Jiazui, Jinqiao, Xin Tiandi, Antiga Concessão Francesa, Nanjin Rd West	
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (RMB/mês)	Aluguel a partir de (RMB/mês)	Aluguel a partir de (RMB/mês)	Aluguel a partir de (RMB/mês)	Aluguel a partir de (RMB/mês)	Aluguel a partir de (RMB/mês)	Aluguel a partir de (RMB/mês)	Aluguel a partir de (RMB/mês)
Apto de 1 quarto	Tamanho típico	65,03 m ²	78,97 m ²	65,03 m ²	78,97 m ²	65,03 m ²	78,97 m ²	65,03 m ²	78,97 m ²
	2º SEM 2019	12.000	15.000	16.000	20.000	23.000	28.000	31.000	37.000
	Último sem	12.000	15.000	16.000	19.500	23.000	28.000	31.000	37.000
	Último ano	12.000	15.000	15.500	19.000	24.000	28.000	31.000	37.000
Apto de 2 quartos	Tamanho típico	78,97 m ²	111,48 m ²	78,97 m ²	111,48 m ²	78,97 m ²	111,48 m ²	78,97 m ²	111,48 m ²
	2º SEM 2019	16.000	18.000	19.000	26.000	31.000	33.500	38.000	52.000
	Último sem	16.000	18.000	19.000	26.000	30.000	33.000	38.000	52.000
	Último ano	16.000	18.000	18.500	25.500	30.000	32.500	41.000	52.000
Apto de 3 quartos	Tamanho típico	120,77 m ²	167,22 m ²	120,77 m ²	167,22 m ²	120,77 m ²	167,22 m ²	120,77 m ²	167,22 m ²
	2º SEM 2019	22.000	25.000	26.000	34.000	38.000	43.000	47.000	70.000
	Último sem	21.000	25.000	26.000	34.000	36.000	42.000	47.000	70.000
	Último ano	21.000	25.000	26.000	33.500	36.000	41.500	47.000	70.000
Apto de 4 quartos	Tamanho típico	167,22 m ²	278,71 m ²	167,22 m ²	278,71 m ²	167,22 m ²	278,71 m ²	167,22 m ²	278,71 m ²
	2º SEM 2019	28.000	35.000	36.000	44.000	43.000	54.000	58.000	78.000
	Último sem	28.000	34.000	35.000	43.000	43.000	54.000	58.000	78.000
	Último ano	28.000	34.000	34.500	42.500	43.000	53.500	58.000	78.000
Apto de 4/5 quartos	Tamanho típico	278,71 m ²	464,52 m ²	278,71 m ²	464,52 m ²	278,71 m ²	464,52 m ²	278,71 m ²	464,52 m ²
	2º SEM 2019	37.000	45.000	44.000	55.000	65.000	72.000	72.000	90.000
	Último Sem	35.000	44.000	43.000	54.000	63.000	71.000	72.000	90.000
	Último ano	35.000	44.000	43.000	53.500	63.000	71.000	72.000	90.000

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DE XANGAI

Duração típica da permanência	12 meses
Antecedência da notificação	2 meses
Depósito típico	2 meses



Hong Kong

Resumo do mercado

Protestos civis prolongados cobram um alto preço do mercado de propriedades

O mercado de propriedades residenciais de Hong Kong, que estabeleceu recorde após recorde em anos recentes, está agora em declínio, em virtude de meses de protestos civis e o surto de coronavírus (COVID-2019) em andamento. No entanto, os preços e os aluguéis residenciais não são de forma alguma baratos em termos absolutos e ainda estão entre os mais altos do mundo.

As propriedades mais caras localizam-se na Ilha de Hong Kong, e residências em áreas como The Peak, Mid Levels e Southside lideram os preços. Do outro lado do porto, algumas partes de Kowloon e Tsim Sha Tsui também são conhecidas por serem dispendiosas. Em regiões mais distante desses distritos centrais, os aluguéis são mais acessíveis, como nos Novos Territórios e nas Ilhas Remotas. Kowloon Leste e suas áreas periféricas, como Tseung Kwan O e Kai Tak, estão se tornando áreas requisitadas entre os jovens e alguns escritórios estão se mudando para a região.

Os expatriados geralmente têm muitas opções de escolha, de acordo com seus orçamentos e flexibilidade geral. Os aluguéis variam significativamente com base em vários fatores, como local, tamanho e disponibilidade de conveniências. Antes de se comprometer com um contrato de locação, os expatriados devem conhecer seus direitos como locatários, incluindo taxas e serviços, contratos de serviços públicos e o aluguel médio de residências na área.

Os aluguéis em Hong Kong caíram de forma geral no segundo semestre de 2019, a cidade se tornou essencialmente um mercado favorável para os inquilinos com senhorios ansiosos para aceitar qualquer oferta razoável dos candidatos.¹

De acordo com o agente imobiliário Savills, os aluguéis de seus apartamentos de luxo chegaram a cair 6% em relação ao ano anterior. Os apartamentos mobiliados se saíram ainda pior, com quedas de mais de 12% em relação ao ano anterior.²

Os protestos pró-democracia, que começaram inicialmente como uma oposição ao tratado de extradição proposto com a China Continental aumentaram e se tornaram cada vez mais violentos, especialmente no final de 2019.³ No entanto, um êxodo em massa dos expatriados ainda não foi observado. É possível que a decisão de sair seja tomada, no primeiro semestre de 2020, no final do ano acadêmico.

A situação econômica é desoladora, com previsão do Fundo Monetário Internacional (FMI) de retração de 1,9% do produto interno bruto (PIB) em 2019, ainda pior que a previsão de queda anterior do governo de 1,3%.⁴ Os protestos civis, as tensões comerciais contínuas entre os Estados Unidos e a China, o consumo privado em declínio e as exportações fracas são todos fatores que levaram à recessão. No entanto, o FMI não espera que as coisas mudem em 2020, com uma previsão de crescimento do PBI de 0,2%.

No que se refere ao mercado de propriedades, a previsão é que seja fraco no primeiro semestre de 2020, e os aluguéis sofrerão danos se a situação doméstica e global não melhorar. De acordo com a Colliers, o valor dos aluguéis em Hong Kong poderá cair até 3% em 2020.⁵

1 Choi, Martin. "Hong Kong Becomes a Tenant's Market as Coronavirus Puts Home Rentals on Slippery Slope." South China Morning Post. 11 de fevereiro de 2020. <https://www.scmp.com/business/article/3049912/hong-kong-becomes-tenants-market-coronavirus-puts-home-rentals-slippery>

2 Savills, Hong Kong Residential Leasing, 2020: https://www.savills.com.hk/research_articles/120892/180467-0

3 "Biggest Hong Kong Protest in Months Signals More Unrest in 2020." The Straits Times. 9 de dezembro de 2020. <https://www.straitstimes.com/asia/east-asia/biggest-hong-kong-protest-in-months-signals-more-unrest-in-2020>

4 Siu, Phila. "Hong Kong Economy Contracted 1.9 Per Cent in 2019, IMF Forecasts, as Protests and Weak Global Growth Take Toll." South China Morning Post. 30 de dezembro de 2019. <https://www.scmp.com/news/hong-kong/hong-kong-economy/article/3043947/hong-kong-exports-drop-13th-straight-month>

5 Colliers, Hong Kong Market Outlook 2020, 2020: https://www.colliers.com/-/media/images/apac/hong%20kong/2020_images/radar_report/colliers-hongkong-market-outlook-2020-20200121.pdf?la=en-GB

Hong Kong

Tabela do mercado

HONG KONG — RESUMO DOS PREÇOS DE CONSULTA TÍPICOS DOS ALUGUÉIS (APROXIM.)*

Padrão		Local Plus		Padrão		Premium		Luxe	
Locais		Tung Chung, Tsing Yi, Hong Kong East		Western District, Kowloon West, Eastern District New Territories, Discovery Bay		Shouson Hill, Stanley, Chung Hom Kok, Tai Tam Mid-Levels West, Pokfulam, Happy Valley		The Peak, Repulse Bay, Deepwater Bay, Mid-Levels Central, Stubbs Road	
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (HKD/mês)	Aluguel até (HKD/mês)	Aluguel a partir de (HKD/mês)	Aluguel até (HKD/mês)	Aluguel a partir de (HKD/mês)	Aluguel até (HKD/mês)	Aluguel a partir de (HKD/mês)	Aluguel até (HKD/mês)
Apto de 1 quarto	Tamanho típico	37,16 m ²	46,45 m ²	37,16 m ²	46,45 m ²	37,16 m ²	46,45 m ²	37,16 m ²	46,45 m ²
	2º SEM 2019	18.000	23.000	21.500	27.600	23.500	33.000	31.000	40.500
	Último Sem	19.800	25.000	23.500	30.000	25.000	35.000	34.500	45.000
	Último ano	18.742	23.380	20.606	29.000	23.373	34.700	34.000	44.226
Apto de 2 quartos	Tamanho típico	51,10 m ²	65,03 m ²	51,10 m ²	65,03 m ²	51,10 m ²	65,03 m ²	51,10 m ²	65,03 m ²
	2º SEM 2019	23.500	28.000	29.000	45.000	36.000	50.500	44.000	52.800
	Último sem	25.000	33.000	31.000	50.000	40.000	56.000	50.000	60.000
	Último ano	21.580	31.800	30.888	48.150	38.610	55.643	47.000	59.000
Apto de 3 quartos	Tamanho típico	65,03 m ²	111,48 m ²	65,03 m ²	111,48 m ²	65,03 m ²	111,48 m ²	65,03 m ²	111,48 m ²
	2º SEM 2019	36.500	50.000	39.200	58.500	48.000	70.000	64.000	85.000
	Último sem	37.000	52.000	47.000	62.000	49.000	72.000	70.000	93.000
	Último ano	34.223	50.800	42.516	60.153	48.473	71.542	68.500	92.400
Apto de 4 quartos	Tamanho típico	111,48 m ²	185,81 m ²	111,48 m ²	185,81 m ²	111,48 m ²	185,81 m ²	111,48 m ²	185,81 m ²
	2º SEM 2019	53.000	68.000	55.000	128.000	84.000	148.000	95.000	134.500
	Último sem	55.000	70.000	56.000	135.000	90.000	170.000	115.000	168.000
	Último ano	54.808	68.337	53.890	134.152	88.861	167.400	111.000	165.000
Apto de 4/5 quartos	Tamanho típico	278,71 m ²	371,61 m ²	278,71 m ²	371,61 m ²	278,71 m ²	371,61 m ²	278,71 m ²	464,52 m ²
	2º SEM 2019	88.000	100.000	120.000	198.000	145.000	190	200.000	380.000
	Último sem	90.000	105.000	135.000	250.000	170.000	235.000	230.000	438.000
	Último ano	88.000	103.115	134.311	240.524	166.698	232.187	220.000	430.000

TENDÊNCIA DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DE HONG KONG

Duração típica da permanência	24 meses
Antecedência da notificação	2 meses
Depósito típico	2 meses

*O compromisso mínimo é uma opção de rescisão de 12+2 (14 meses), mas o prazo real do contrato de locação é 24 meses.



Índia

Resumo do mercado

Aluguéis permaneceram em grande medida estáveis no segundo semestre

Na Índia, os expatriados geralmente se congregam com outros expatriados para formar comunidades nas quais trabalham e moram. O percurso até o trabalho pode ser um desafio, e muitos preferem morar próximo ao local de trabalho e a escola dos filhos.

Embora os empregadores de muitos expatriados ofereçam todas as providências de moradia necessárias, muitos ainda são responsáveis por organizar suas próprias acomodações. Nesses casos, é extremamente importante realizar uma pesquisa adequada antes de assinar um contrato de locação, como dos tempos de percurso na ida e na volta do trabalho, a segurança no bairro, os níveis de ruído durante todo o dia, o fornecimento de energia e água, a mobília, os eletrodomésticos e outros fatores que seriam usuais no país de origem do expatriado. Também é altamente aconselhável contratar os serviços de um agente de propriedade licenciado.

De acordo com o agente imobiliário JLL, embora as vendas das propriedades residenciais nas sete principais cidades da Índia tenham crescido 6% em relação ao ano anterior em 2019, os novos lançamentos caíram 14%.¹ O segundo semestre de 2019 foi particularmente fraco, com demanda menor do consumidor em meio à retração do crescimento econômico.

Nas cidades de toda a Índia em que a maioria dos expatriados está localizada, os aluguéis permaneceram, em grande parte, estáveis no segundo semestre de 2019. A previsão é que permaneçam assim no primeiro semestre de 2020.

As empresas multinacionais continuam a fornecer pacotes de realocação razoáveis a seus funcionários expatriados que são transferidos para a Índia. A tendência de designações mais curtas continua, com mais permanências de curto do que de longo prazo.

O Fundo Monetário Internacional (FMI) reduziu drasticamente a previsão de crescimento econômico de 2019 da Índia de 6.1% para 4.8%, em virtude da fraca demanda doméstica e do desempenho menor que o esperado do setor financeiro não bancário. O FMI também reduziu para 5,9% a previsão de crescimento do produto interno bruto (PIB) de 2020 da Índia.² Apesar dessas revisões, a Índia poderá ser a economia de crescimento mais rápida do mundo, com um nível equivalente ao da China.³

Déli

Os aluguéis na capital indiana mantiveram a solidez no segundo semestre de 2019. Houve redução nos lançamentos de novas propriedades, pois as incorporadoras mudaram o foco para a liquidação do inventário existente. Entre os bairros procurados pelos expatriados em Déli estão Golf Links, Jor Bagh, Shanti Niketan, Chanakyapuri, e SouthEx.

Mumbai

Embora o mercado de aluguéis residenciais em Mumbai permaneça favorável para os senhorios, os aluguéis permaneceram estáveis durante o segundo semestre de 2019. Moradias adequadas e favoráveis para expatriados podem ser difíceis de encontrar em Mumbai, e a maioria dos expatriados aluga apartamentos com algumas instalações como academias e clubes. Com o congestionamento da cidade, a localização precisa ser uma consideração importante, incluindo a ida e a volta do trabalho, assim como a proximidade com as escolas internacionais.

Bangalore

Fora pequenas reduções nos aluguéis de propriedades menores e mais simples, o restante do mercado permaneceu estável durante o segundo semestre de 2019. A área do Norte de Bangalore experimenta um desenvolvimento rápido atualmente. Muitas novas casas geminadas e apartamentos estão com lançamento programado para do meio de 2020 até o final do mesmo ano. Localizados em condomínios fechados e muito próximos ao aeroporto internacional, a previsão é que sejam muito atrativos para os expatriados. Entre as áreas mais requisitadas no momento pela comunidade de expatriados estão Yellahanka, Hebbal, Rajankunte, Tanisandra, Judicial Layout, Jakkur e Devanahalli.

Pune

Os aluguéis em Pune ficaram estáveis no segundo semestre de 2019, à medida que a atividade econômica da cidade prospera, principalmente no leste da cidade, onde fica localizada a Zona Econômica Especial. Várias empresas de tecnologia internacionais estabeleceram seus escritórios em Pune, e as áreas residenciais localizadas próximas a esses centros de TI estão sendo cada vez mais procuradas pelos expatriados.

1 JLL, India Real Estate Market Update 2019, 2020: <https://www.jll.co.in/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/apac/india/jll-india-real-estate-market-2019-residential.pdf>

2 "IMF Cuts India's FY20 Growth Forecast to 4.8%." The Economic Times. 20 de janeiro de 2020. <https://economictimes.indiatimes.com/news/economy/indicators/imf-cuts-indias-fy20-gdp-growth-forecast-to-4-8/articleshow/73435183.cms>

3 Abbas, Waheed. "India Set to be World's Fastest Growing Economy." Khaleej Times. 12 de fevereiro de 2020. <https://www.khaleejtimes.com/business/economy/india-set-to-be-worlds-fastest-growing-economy->

Déli

Tabela do mercado

Déli — RESUMO DOS PREÇOS DE CONSULTA TÍPICOS DOS ALUGUÉIS (APROXIM.)*

Categoria		Padrão (baixo)		Premium (médio)		Luxo (alto)	
Locais		Green Park, Hauz Khas, SDA, Nizamuddin, Saket		Defence Colony, Hauz Khas, Safdurjung Enclave, Gulmohar Park, Panchsheel		Chanakyapuri, Vasant Vihar, Westend, Shanti Niketan, Anand Niketan.	
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (INR/mês)	Aluguel até (INR/mês)	Aluguel a partir de (INR/mês)	Aluguel até (INR/mês)	Aluguel a partir de (INR/mês)	Aluguel até (INR/mês)
1 Quarto	Tamanho típico	Não disponível					
	Último sem						
	Último ano						
2 Quartos	Tamanho típico	83,61 m ²	111,48 m ²	83,61 m ²	111,48 m ²	Não disponível	
	2º SEM 2019	60.000	90.000	80.000	150.000		
	Último sem	60.000	90.000	80.000	150.000		
	Último ano	60.000	90.000	85.000	180.000		
3 Quartos	Tamanho típico	139,35 m ²	185,81 m ²	185,81 m ²	325,16 m ²	325,16 m ²	371,61 m ²
	2º SEM 2019	90.000	180.000	150.000	300.000	250.000	450.000
	Último sem	90.000	180.000	150.000	350.000	250.000	450.000
	Último ano	90.000	200.000	200.000	350.000	350.000	450.000
4 Quartos	Tamanho típico	185,81 m ²	325,16 m ²	325,16 m ²	371,61 m ²	325,16 m ²	418,06 m ²
	2º SEM 2019	180.000	300.000	250.000	450.000	300.000	500.000
	Último sem	180.000	300.000	250.000	450.000	300.000	500.000
	Último ano	190.000	300.000	325.000	475.000	450.000 para cima	
5 Quartos	Tamanho típico	Não disponível		>325,16 m ²		>418,06 m ²	
	2º SEM 2019			450.000	600.000	450.000	800.000
	Último sem			450.000	600.000	450.000	
	Último ano			450.000	600.000	600.000 para cima	
Casa de 4/5 quartos	Tamanho típico	Não disponível		450.000		>510,97 m ²	
	2º SEM 2019			400.000 para cima		600.000 para cima	
	Último sem			400.000 para cima		700.000 para cima	
	Último ano			450.000 para cima		750.000 para cima	

Crédito: IOS Relocations

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DE DÉLI

Duração típica da permanência	11 meses
Antecedência da notificação	2 meses
Depósito típico	3 meses

* Não é obrigatório registrar o contrato de locação. No entanto, é obrigatório imprimir e assinar o contrato de locação em um papel selado com valor mínimo de INR 100.

Mumbai

Tabela do mercado

Mumbai — RESUMO DOS PREÇOS DE CONSULTA TÍPICOS DOS ALUGUÉIS (APROXIM.)*

Categoria		Padrão (baixo)		Premium (médio)		Luxo (alto)	
Locais		Goregaon, Jogeshwari, Andheri		Juhu, Bandra, Khar, Santacruz		Peddar Road, Altamount Road, Breach Candy, Nariman Point, Walkeshwar, Carmicheal Road, Malabar Hill, Neapeansea Road, Cumballa Hill, Worli	
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (INR/mês)	Aluguel até (INR/mês)	Aluguel a partir de (INR/mês)	Aluguel até (INR/mês)	Aluguel a partir de (INR/mês)	Aluguel até (INR/mês)
Apto de 1 quarto	Tamanho típico	46,45 m ²	65,03 m ²	46,45 m ²	65,03 m ²	Não disponível	
	2º SEM 2019	50.000	70.000	50.000	100.000		
	Último sem	50.000	80.000	50.000	100.000		
	Último ano	50.000	70.000	80.000	110.000		
Apto de 2 quartos	Tamanho típico	83,61 m ²	111,48 m ²	83,61 m ²	111,48 m ²	83,61 m ²	111,48 m ²
	2º SEM 2019	60.000	130.000	130.000	250.000	180.000	350.000
	Último sem	70.000	125.000	125.000	250.000	175.000	350.000
	Último ano	90.000	150.000	175.000	275.000	275.000	425.000
Apto de 3 quartos	Tamanho típico	111,48 m ²	278,71 m ²	111,48 m ²	278,71 m ²	111,48 m ²	278,71 m ²
	2º SEM 2019	100.000	200.000	160.000	500.000	300.000	600.000
	Último sem	100.000	200.000	150.000	500.000	300.000	600.000
	Último ano	175.000	325.000	300.000	550.000	550.000	650.000
Apto de 4 quartos	Tamanho típico	185,81 m ²	418,06 m ²	185,81 m ²	418,06 m ²	185,81 m ²	418,06 m ²
	2º SEM 2019	200.000	350.000	250.000	800.000	350.000	900.000
	Último sem	200.000	350.000	250.000	800.000	350.000	900.000
	Último ano	250.000	400.000	500.000	650.000	650.000	850.000
Apto de 5 quartos	Tamanho típico	Não disponível		>325,16 m ²		>325,16 m ²	
	2º SEM 2019			300.000	800.000	400.000	900.000
	Último sem			300.000	800.000	400.000	
	Último ano			600.000	850.000	850.000 para cima	

Crédito: IOS Relocations

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DE MUMBAI

Duração típica da permanência	12 meses
Antecedência da notificação	2 meses
Depósito típico	3-6 meses

Todos os contratos de locação precisam ser registrados. Os contratos de 12 meses iniciais exigem que o prazo seja irrevogável.

Bangalore

Tabela do mercado

Bangalore — RESUMO DOS PREÇOS DE CONSULTA TÍPICOS DOS ALUGUÉIS (APROXIM.)*

Categoria		Padrão (baixo)		Premium (médio)		Luxo (alto)	
Comunidades		Waterville, Water Woods, Paradise Nest, Skylark Greens, Prestige Silver Oaks, Adarsh Serenity, Bangalore Central, Apartamento de construtor/privado em (EBD/NBD/SBD)		Lake Vista, Pebble Bay (apartamentos) Chaithanya Armdale, Ferns Paradise , Brigade Caladium, Central Bengaluru, apartamento de construtor/privado em (EBD/NBD/SBD)		Epsilon, Windmills of Your Mind, Chaithanya Smaran, Palm Meadows, Prestige Golfshire, Embassy Boulavard, Central Bengaluru Apartamento de construtor/privado em (EBD/NBD/SBD)	
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (INR/mês)	Aluguel até (INR/mês)	Aluguel a partir de (INR/mês)	Aluguel até (INR/mês)	Aluguel a partir de (INR/mês)	Aluguel até (INR/mês)
1 Quarto	Tamanho típico	Não disponível					
	2º SEM 2019	Não disponível					
	Último sem	Não disponível					
	Último ano	Não disponível					
2 Quartos	Tamanho típico	111,48 m ²	139,35 m ²	139,35 m ²	157,94 m ²	Não disponível	
	2º SEM 2019	25.000	70.000	60.000	120.000	Muito limitado	
	Último sem	30.000	70.000	70.000	120.000	Muito limitado	
	Último ano	15.000-30.000	35.000 para cima	40.000 para cima	45.000 - 120.000	Muito limitado	
3 Quartos	Tamanho típico	148,64 m ²	185,81 m ²	232,26 m ²	325,16 m ²	278,71 m ²	445,93 m ²
	2º SEM 2019	70.000	120.000	90.000	180.000	160.000 para cima	
	Último sem	80.000	120.000	100.000	175.000	175.000 para cima	
	Último ano	35.000-50.000	35.000-50.000	60.000 para cima	70.000 para cima	250.000 para cima	250.000 para cima
4 Quartos	Tamanho típico	278,71 m ²	371,61 m ²	399,48 m ²	464,52 m ²	353,03 m ²	603,87 m ²
	2º SEM 2019	120.000	200.000	120.000	250.000	200.000 para cima	
	Último sem	130.000	200.000	125.000	225.000	225,00	500.000
	Último ano	50.000-150.000	50.000-150.000	160.000 para cima	160.000 para cima	300.000 para cima	300.000 para cima
5 Quartos	Tamanho típico	Não disponível		Não disponível		464,52 m ²	743,22 m ²
	2º SEM 2019	Não disponível		Não disponível		300.000 para cima	
	Último sem	Não disponível		Não disponível		300.000 para cima	
	Último ano	Não disponível		Não disponível		300.000 para cima	300.000 para cima
Casa de 4 quartos	Tamanho típico	353,03 m ²	418,06 m ²	418,06 m ²	464,52 m ²	464,52 m ²	743,22 m ²
	2º SEM 2019	90.000		200.000 para cima	230.000	450.000	
	Último sem	Não disponível		250.000	450.000	450.000 para cima	
	Último ano	85000 para cima	225.000 para cima	270.000 para cima	350.000 para cima	375.000 para cima	500.000 para cima

Crédito: IOS Relocations

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DE BANGALORE

Duração típica da permanência	11 meses
Antecedência da notificação	2 meses
Depósito típico	3 meses

*Todos os contratos de locação com permanência de mais de 11 meses precisam ser registrados.

Pune

Tabela do mercado

Pune — RESUMO DOS PREÇOS DE CONSULTA TÍPICOS DOS ALUGUÉIS (APROXIM.)*

Categoria		Padrão (baixo)		Premium (médio)		Luxo (alto)	
Locais		Vishrant Vadi, Tingre Nagar, Wagholi, Kharadi		Sopnan Baug, Magarpatta, Hadapsar, Bhavdhan, Wakad		Koregoan Park, Kalyani Nagar, Viman Nagar, Aundh, Baner, Boat Club Road	
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (INR/mês)	Aluguel até (INR/mês)	Aluguel a partir de (INR/mês)	Aluguel até (INR/mês)	Aluguel a partir de (INR/mês)	Aluguel até (INR/mês)
Apto de 1 quarto	Tamanho típico	46,45 m ²	74,32 m ²	Não disponível		Não disponível	
	2º SEM 2019	15.000	30.000				
	Último sem	15.000	20.000				
	Último ano	18.000	30.000				
Apto de 2 quartos	Tamanho típico	83,61 m ²	111,48 m ²	83,61 m ²	111,48 m ²	Não disponível	
	2º SEM 2019	25.000	50.000	50.000	100.000		
	Último sem	25.000	50.000	50.000	100.000		
	Último ano	30.000	60.000	60.000	100.000		
Apto de 3 quartos	Tamanho típico	130,06 m ²	222,97 m ²	130,06 m ²	222,97 m ²	222,97 m ²	260,13 m ²
	2º SEM 2019	35.000	100.000	60.000	150.000	130.000	200.000
	Último sem	40.000	120.000	60.000	150.000	130.000	180.000
	Último ano	80.000	150.000	150.000	200.000	250.000	250.000
Apto de 4 quartos	Tamanho típico	232,26 m ²	325,16 m ²	232,26 m ²	371,61 m ²	325,16 m ²	557,42 m ²
	2º SEM 2019	90.000		150.000	150.000	300.000	300.000
	Último sem	Não aplicável		180.000	300.000	300.000	500.000
	Último ano	100.000	150.000	180.000	250.000	250.000	500.000
Apto de 5 quartos	Tamanho típico	Não disponível		Não disponível		>418,06 m ²	
	2º SEM 2019					450.000 para cima	
	Último sem					450.000 para cima	
	Último ano					450.000	600.000

Crédito: IOS Relocations

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DE PUNE

Duração típica da permanência	12 meses
Antecedência da notificação	2 meses
Depósito típico	6-10 meses (negociáveis)

*É obrigatório registrar o Contrato de aluguel com selo de autoridade. O imposto de selo varia entre INR 10.000 a INR 50.000, dependendo da duração do Contrato de locação



Kuala Lumpur

Resumo do mercado

Aluguéis estáveis no segundo semestre de 2019 em meio à preocupações com o superabastecimento

Kuala Lumpur foi classificada como a segunda melhor cidade do mundo para realocação de expatriados em 2020, de acordo com o InterNations' Expat City Ranking 2019.¹ Os participantes da pesquisa de opinião disseram que a cidade é a mais fácil do mundo para se estabelecer e elogiaram a facilidade da comunicação diária em inglês, o baixo custo de vida local, as conexões para viagem e várias outras características favoráveis.

No que se refere a acomodações, os expatriados têm diversas opções de tipo de moradia e de áreas adequadas para uma variedade de orçamentos em que podem desejar morar. A segurança deve ser uma consideração importante, junto com a proximidade e a acessibilidade dos locais de trabalho e das escolas dos filhos. A disponibilidade de conveniências também figura como um fator importante ao escolher uma residência.

Os apartamentos mobiliados podem ser uma opção viável para expatriados recentemente realocados ou aqueles com orçamentos maiores. Para permanências mais longas, muitos optam por apartamentos ou condomínios mais próximos ao centro da cidade. Há também casas semigeminadas e geminadas, algumas das quais podem estar localizadas dentro de um condomínio fechado.

Muitos solteiros ou casais preferem viver próximos ao Kuala Lumpur City Center (KLCC) e ao subúrbio de Bangsar devido à proximidade com seus escritórios. Mont Kiara é uma área requisitada pelas famílias, com vários tipos de moradia disponíveis e escolas internacionais próximas, embora não haja uma estação de Transporte em Massa Rápido (MRT).

Para aqueles que buscam aluguéis mais baratos, áreas suburbanas como Kota Damansara e Cheras são opções viáveis com boa conexão com o MRT.

Os aluguéis permaneceram praticamente estáveis na capital da Malásia durante o ano, fora mudanças marginais no segundo semestre de 2019. Entretanto, um suprimento excedente de condomínios e

residências de alto custo poderá pressionar para baixo o valor dos aluguéis no futuro próximo.

De acordo com a Knight Frank Research, houve cinco lançamentos de propriedades como essas no segundo semestre de 2019: Tower 1 @ Star Residences, Aria KLCC, Stonor 3, Novum Bangsar e Sunway Mont Residence.² Coletivamente, elas adicionaram 2.572 unidades ao mercado, chegando a um suprimento cumulativo de 59.358 unidades no final de 2019. Está previsto o lançamento de mais 11 projetos no primeiro semestre de 2020.

Os subsídios para moradia dos expatriados continuam sendo modestos, com uma tendência crescente de transferências de curto prazo com subsídios limitados para moradia ou educação. Por isso, muitos precisarão procurar acomodações acessíveis. No entanto, isso pode mudar à medida que o governo considera só emitir vistos de emprego para estrangeiros em empregos qualificados que paguem RM 10.000 ou mais por mês.³

O ressurgimento do setor de petróleo e gás, bem como outros projetos de infraestrutura importantes, como o East Coast Rail Link e o projeto Bandar Malaysia,⁴ acarretaram novas chegadas de expatriados no segundo semestre de 2019.

A expectativa é que os aluguéis permaneçam estáveis no primeiro semestre de 2020, embora propriedades mais antigas e menos requisitadas possam sofrer uma queda de demanda em virtude do lançamento de muitas novas incorporações, principalmente no segmento mais caro.

Os analistas esperam uma retração econômica drástica nos primeiros seis meses causada pelo surto do coronavírus (COVID-19): a economia pode se recuperar no segundo semestre do ano com a introdução do Pacote de Estímulo Econômico da Malásia, que busca mitigar o impacto no setor de turismo, o qual foi gravemente afetado.⁵

1 InterNations, The Annual Expat City Ranking, 2019: <https://www.internations.org/press/press-release/the-best-and-worst-cities-in-the-world-to-live-and-work-abroad-in-2020-39934>

2 Knight Frank, Real Estate Highlights 2nd Half 2019, 2020: <https://content.knightfrank.com/research/179/documents/en/malaysia-real-estate-highlights-2h-2019-6889.pdf>

3 Aris, Nurul Azwa. "Govt Mulls Stopping Foreigners from Skilled Jobs Below RM10,000 Pay Grade." FMT News. 20 de fevereiro de 2019. <https://www.freemalaysiatoday.com/category/nation/2019/02/28/govt-mulls-stopping-foreigners-from-skilled-jobs-below-rm10000-salary/>

4 Chew, Rachel. "Nine Things About the Property Market in 2019." EdgeProp. 21 de dezembro de 2019. <https://www.edgeprop.my/content/1625428/9-things-about-property-market-2019>

5 Yusof, Ayisy. "Malaysia's 2020 economic growth to be a tale of two halves." New Straits Times. 2 de março de 2020. <https://www.nst.com.my/business/2020/03/570879/malaysias-2020-economic-growth-be-tale-two-halves-analysts>

Kuala Lumpur

Tabela do mercado

KUALA LUMPUR — RESUMO DOS PREÇOS DE CONSULTA TÍPICOS DOS ALUGUÉIS (APROXIM.)*

Padrão		Local Plus		Padrão		Premium		Luxo	
Locais		Damansara		Mont Kiara		Kenny Hills, Bangsar		Suria KLCC, Ampang District	
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (MYR/mês)	Aluguel até (MYR/mês)	Aluguel a partir de (MYR/mês)	Aluguel até (MYR/mês)	Aluguel a partir de (MYR/mês)	Aluguel até (MYR/mês)	Aluguel a partir de (MYR/mês)	Aluguel até (MYR/mês)
1 Quarto	Tamanho típico	46,45 m ²	78,97 m ²	46,45 m ²	78,97 m ²	46,45 m ²	78,97 m ²	46,45 m ²	78,97 m ²
	2º SEM 2019	1.500	2.200	2.800	3.500	3.000	4.500	3.000	5.000
	Último sem	1.200	2.000	2.800	3.500	3.500	4.500	3.000	4.500
	Último ano	1.200	2.000	2.800	3.500	3.500	4.500	3.000	4.500
2 Quartos	Tamanho típico	78,97 m ²	111,48 m ²	78,97 m ²	111,48 m ²	78,97 m ²	111,48 m ²	78,97 m ²	111,48 m ²
	2º SEM 2019	2.600	3.300	3.300	5.000	4.200	6.000	4.200	7.500
	Último sem	2.500	3.300	3.500	4.000	4.500	5.500	4.500	7.000
	Último ano	2.500	3.300	3.500	4.000	4.500	5.500	4.500	5.500
3 Quartos	Tamanho típico	111,48 m ²	213,68 m ²	111,48 m ²	213,68 m ²	111,48 m ²	213,68 m ²	111,48 m ²	213,68 m ²
	2º SEM 2019	3.500	5.000	4.200	9.000	5.000	8.500	5.000	9.000
	Último sem	3.500	4.500	4.500	6.000	5.000	6.000	5.000	9.000
	Último ano	3.500	4.500	4.500	6.000	5.000	6.000	5.000	7.000
4 Quartos	Tamanho típico	167,22 m ²	325,16 m ²	167,22 m ²	325,16 m ²	167,22 m ²	325,16 m ²	167,22 m ²	325,16 m ²
	2º SEM 2019	6.000	8.000	7.000	15.000	8.000	12.000	9.000	12.000
	Último sem	6.000	7.500	7.000	11.000	9.000	12.000	10.000	12.000
	Último ano	6.000	7.500	7.000	11.000	9.000	12.000	10.000	12.000
4/5 Quartos	Tamanho típico	278,71 m ²	557,42 m ²	278,71 m ²	557,42 m ²	278,71 m ²	557,42 m ²	278,71 m ²	557,42 m ²
	2º SEM 2019	8.000	10.000	10.000	18.000	9.000	20.000	10.000	20.000
	Último sem	8.500	10.000	12.000	18.000	10.000	17.000	12.000	18.000
	Último ano	8.500	10.000	12.000	18.000	10.000	17.000	12.000	15.000

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DE KUALA LUMPUR

Duração típica da permanência	24 meses
Antecedência da notificação	2 meses
Depósito típico	2,5 meses

*O prazo mínimo do contrato de locação é 24 meses, mas com opção de rescisão de 10+2 ou 12+2.



Singapura

Resumo do mercado

Aluguéis caem no segundo semestre após um primeiro semestre robusto

Singapura tem um dos maiores custos de vida do mundo, e os gastos com moradia contribuem com grande parte do total. No entanto, impostos sobre renda pessoal relativamente baixos e uma moeda forte e estável podem resultar em uma renda líquida maior do que no país natal de muitos expatriados.

Há várias opções de moradia disponíveis para expatriados, dependendo de seus orçamentos e requisitos de estilo de vida. Para quem tem orçamento menor, o aluguel um quarto de solteiro em um flat compartilhado ou um apartamento de um quarto podem ser opções viáveis. Casas (comumente chamadas localmente de “propriedades territoriais”) são uma opção para famílias com orçamentos altos ou com vários filhos.

A maioria dos expatriados permanecem em condomínios, que muitas vezes contam com piscinas, academias e quadras de tênis. Há condomínios em toda a ilha, mas os mais próximos do Distrito Comercial Central (CBD) são sem dúvida mais caros e menores que os dos subúrbios externos. Os flats privados são semelhantes, mas estão muitas vezes em edifícios mais antigos com menos instalações.

Uma boa rede de transporte e linhas cruzadas de Transporte em Massa Rápido (MRT) oferecem deslocamento fácil para qualquer parte da cidade, mas as opções de moradia que são próximas a estações de MRT têm aluguéis mais altos. A rede de MRT em expansão será impulsionada ainda mais por nove novas estações na seção Norte da Thomson-East Coast Line, com inauguração marcada para o final de 2020.¹

Os expatriados com filhos provavelmente levarão em consideração também a proximidade das escolas internacionais ao procurar suas residências ideais. Os contratos de locação em Singapura são assinados geralmente por dois anos e podem ser acompanhados de uma “cláusula diplomática” que permite que eles sejam rescindidos após um ano.

No segundo semestre do ano, as áreas mais procuradas pelos inquilinos estavam concentradas em localizações centrais como Orchard, River Valley, Tanglin, Holland, Novena, Newton, Marina Bay, e Keppel Bay

De acordo com a Autoridade de Desenvolvimento Urbano (URA), as taxas de vacância de propriedades residenciais privadas caíram durante o ano, com 5,5% de unidades vagas no final de 2019.² Os aluguéis de propriedades residenciais privadas subiram 0,1% no terceiro trimestre, mas caíram 1% no quarto trimestre. Após um primeiro semestre robusto, os aluguéis de propriedades sem terras aumentaram entre 1,4% e 2,7%, considerando-se o ano inteiro de 2019.

Os aluguéis de propriedades sem terras na Região Central diminuiu em 0,7% no terceiro trimestre, com uma queda adicional de 1% no quarto trimestre. No restante da Região Central, os aluguéis subiram 1,6% no terceiro trimestre, mas caíram 0,7% no quarto trimestre. Os aluguéis de propriedades fora da Região Central caíram 1% em comparação com um aumento de 0,8% no trimestre anterior.

As chegadas de expatriados em Singapura foram maiores em 2019 em comparação com 2018, mas eles geralmente enfrentaram subsídios e orçamento reduzidos. Alguns também são transferidos por projeto, com prazos de contrato de até 18 meses. Com esses fatores em mente, unidades menores e mais acessíveis podem ser preferíveis nessas novas chegadas.

As perspectivas econômicas de Singapura permanecem desoladoras, após um crescimento anual de apenas 0,7 em 2019, o mais baixo em uma década, de acordo com as estimativas prévias do Ministério da Indústria e Comércio.³ O governo definiu uma estimativa inicial do crescimento do produto interno bruto (PIB) em 2020 entre 0,5% e 2,5%, observando que o clima tenso internacional poderia afetar essas previsões.⁴

No primeiro semestre de 2020, a previsão é que o mercado de aluguéis de propriedades residenciais fique estável, com pouca variação de aumento ou queda. A previsão é que os efeitos do impacto do surto do coronavírus (COVID-19) em andamento sejam mitigados por ajustes de políticas governamentais, incluindo a isenção de impostos punitivos de algumas incorporadoras de propriedades tombadas.⁵ A previsão é que isso mantenha a estabilidade dos preços de propriedades mesmo que haja um agravamento das condições da economia.

1 Low, Zoey. “Six More Stations on Thomson-East Coast Line Opening This Year.” Channel News Asia. 17 de janeiro de 2020. <https://www.channelnewsasia.com/news/singapore/tel-thomson-east-coast-line-6-stations-2020-phase-2--12273378>

2 Urban Redevelopment Authority, 4th Quarter 2019 Real Estate Statistics, 2020: <https://www.ura.gov.sg/Corporate/Media-Room/Media-Releases/pr20-06>

3 See, Sharon. “Decade-low Growth in 2019 Clouds 2020 Forecasts for Singapore GDP.” The Business Times. 3 de janeiro de 2020. <https://www.businesstimes.com.sg/government-economy/decade-low-growth-in-2019-clouds-2020-forecasts-for-singapore-gdp>

4 “Singapore’s Economic Rebound Depends on Global Calm: PM Lee Hsien Loong.” The Straits Times. 24 de janeiro de 2020. <https://www.straitstimes.com/business/economy/singapore-economic-rebound-depends-on-global-calm-pm-lee>

5 Lim, Kevin. “Singapore Eases Property Rule Amid Fallout from Coronavirus.” NIKKEI Asian Review. 7 de fevereiro de 2020. <https://asia.nikkei.com/Business/Markets/Nikkei-Markets/Singapore-eases-property-rule-amid-fallout-from-coronavirus>

Singapura

Tabela do mercado

35.000

Padrão		Local Plus		Padrão		Premium		Luxo	
Locais		Katong, Marine Parade, Bedok, Changi		Toa Payoh, Ang Mo Kio, Bishan		Bukit Timah, Novena, Newton		Orchard, River Valley, Tanglin Road, Mount Faber, Sentosa Cove	
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (SGD PCM)	Aluguel até (SGD PCM)	Aluguel a partir de (SGD PCM)	Aluguel até (SGD PCM)	Aluguel a partir de (SGD PCM)	Aluguel até (SGD PCM)	Aluguel a partir de (SGD PCM)	Aluguel até (SGD PCM)
Apto de 1 quarto	Tamanho típico	46,45 m ²	60,39 m ²	46,45 m ²	60,39 m ²	46,45 m ²	60,39 m ²	46,45 m ²	60,39 m ²
	2º SEM 2019	2300	2900	2900	3200	2800	3500	3500	6100
	Último sem	2.155	2.880	2.880	3.195	2.740	3.360	3.360	6.050
	Último ano	2.120	2.825	2.825	3.125	2.680	3.285	3.285	5.915
Apto de 2 quartos	Tamanho típico	60,39 m ²	92,90 m ²	60,39 m ²	92,90 m ²	60,39 m ²	92,90 m ²	60,39 m ²	92,90 m ²
	2º SEM 2019	2900	4800	3600	4200	3700	7300	4700	8700
	Último sem	2.785	4.530	3.605	4.120	3.667	7.285	4.700	8.700
	Último ano	2.725	4.435	3.530	4.035	3.590	7.130	4.600	8.645
Apto de 3 quartos	Tamanho típico	92,90 m ²	139,35 m ²	92,90 m ²	139,35 m ²	92,90 m ²	139,35 m ²	92,90 m ²	139,35 m ²
	2º SEM 2019	3800	6200	4300	5500	5500	8200	7300	12000
	Último sem	3.700	4.900	4.330	5.460	5.500	7.600	7.280	9.300
	Último ano	2.618	4.790	4.238	5.345	5.400	7.432	7.130	9.100
Apto de 4 quartos	Tamanho típico	139,35 m ²	278,71 m ²	139,35 m ²	278,71 m ²	139,35 m ²	278,71 m ²	139,35 m ²	278,71 m ²
	2º SEM 2019	6000	9800	7000	9300	8900	12500	11500	24000
	Último sem	5.975	9.780	7.005	9.270	8.833	12.476	11.500	20.800
	Último ano	5.850	9.575	6.855	9.073	8.645	12.210	11.195	20.340
Apto de 4/5 quartos	Tamanho típico	278,71 m ²	464,52 m ²	278,71 m ²	464,52 m ²	278,71 m ²	464,52 m ²	278,71 m ²	464,52 m ²
	2º SEM 2019	9000	12300	8800	12800	11300	19200	16200	42000
	Último sem	8.815	12.300	8.815	12.300	11.275	19.200	16.175	37.295
	Último ano	8.945	12.465	8.945	12.465	11.450	19.095	15.780	36.385

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DE SINGAPURA

Duração típica da permanência	24 meses
Antecedência da notificação	2 meses
Depósito típico	2 meses



Tailândia

Resumo do
mercado

Aluguéis estáveis em toda a Tailândia no segundo semestre

A moradia favorável para expatriados está prontamente disponível na Tailândia e será adequada a uma variedade de orçamentos e preferências, sejam condomínios, apartamentos mobiliados próximos ao centro da cidade ou casas maiores em áreas suburbanas.

As leis de imigração, em particular a TM30, exigem que todos os senhorios registrem qualquer estrangeiro que more em suas propriedades privadas dentro de 24 horas da chegada ao escritório de imigração local.¹ Embora o senhorio seja responsável por essas formalidades, os inquilinos devem cumprir esses regulamentos para evitar complicações com as autoridades.

A tributação referente à moradia pode também ser particularmente complexa para expatriados recém-chegados, por isso é recomendável contratar os serviços de um agente imobiliário credenciado. Um IVA de 7% será cobrado sobre locações de móvel, contratos de serviço ou taxas de gerenciamento. Para contratos de locação assinados por uma entidade corporativa, um imposto de 5% precisa ser retido pelo senhorio. Os impostos e taxas domésticos para o uso de instalações de complexos devem ser arcados pelo senhorio, embora essas cobranças adicionais possam ser repassadas aos inquilinos.

Pelo lado positivo, a maioria dos contratos de aluguel contém uma cláusula favorável para os inquilinos que os protege de aumento nos preços de aluguéis durante as renovações do contrato de locação.

Apesar das diminuições no preço de consulta de alguns apartamentos premium de um a dois quartos no Distrito do Centro Comercial de Bangkok (CBD), os aluguéis na Tailândia permaneceram praticamente estáveis durante o segundo semestre de 2019.

De acordo com a Colliers, após um grande aumento em condomínios recém-lançados que chegaram ao mercado na segundo semestre de 2018, o suprimento

esteve consideravelmente baixo durante 2019.² As taxas de ocupação de apartamentos mobiliados permaneceu em 86% no final de 2019, e o suprimento está em ascensão contínua, com a entrada de grandes incorporadoras no mercado.³

Como o congestionamento do tráfego em Bangkok é um problema, muitas famílias de expatriados consideram com cuidado seus trajetos diários de ida e volta dos locais de trabalho e das escolas. Residências próximas às estações de Trânsito em Massa Rápido (MRT) e Sistema de Trânsito em Massa (BST) têm grande preferência.

Em Bangkok, Sukhumvit continua sendo a área mais procurada para o aluguel de residências por expatriados, junto com o Distrito do Centro Comercial, Lumpini e Sathorn. Entre as áreas mais requisitadas em Pattaya estão Pong Naklua, Pratumnak Hill e Jomtien

Foi observado um número maior de partidas de expatriados durante 2019, e novas chegadas tendem a ser de solteiros ou casais sem filhos. Os orçamentos de moradia têm sido geralmente modestos, mas contínuos. Com famílias menores e orçamentos limitados, os expatriados tendem a ser mais preocupados com o orçamento ao escolher suas moradias.

O governo tailandês reduziu sua previsão de crescimento do PIB em 2020 de 3,3% para 2,8%, atribuindo a queda a exportações mais fracas, atrasos no orçamento e o impacto do surto do coronavírus (COVID-19) em andamento.⁴

Quanto ao mercado de aluguéis de propriedades, a previsão é que permaneça estável no primeiro semestre de 2020.

1 "TM30 Explained. You Must Register Any Non-Thai National Living In Your Property." Perfect Homes. 2019. <https://perfecthomes.co.th/tm030-registration-thailand/>

2 Colliers, Bangkok Condominium Q4 2019, 2020: https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/research_quarterly-q4%202019-condominium-eng.pdf

3 Colliers, Bangkok Service Apartment Q4 2019, 2020: https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/research_quarterly-q4-2019-service%20apartment-eng.pdf

4 "Thailand Cuts 2020 Economic Growth Forecast Amid Wuhan Virus Spread." The Straits Times. 29 de janeiro de 2020. <https://www.straitstimes.com/business/economy/thailand-cuts-2020-economic-growth-forecast-amid-wuhan-virus-spread>

Bangkok

Tabela do mercado

Bangkok — RESUMO DOS PREÇOS DE CONSULTA TÍPICOS DOS ALUGUÉIS (APROXIM.)*

Padrão		Local Plus		Padrão		Premium		Luxo	
Locais		Sukhumvit/CBD							
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (THB/mês)	Aluguel até (THB/mês)	Aluguel a partir de (THB/mês)	Aluguel até (THB/mês)	Aluguel a partir de (THB/mês)	Aluguel até (THB/mês)	Aluguel até (THB/mês)	
Apto de 1 quarto	Tamanho típico	25-30 m ²		30-32 m ²		45-55 m ²		70-110 m ²	
	2º SEM 2019	12.000	14.000	20.000	25.000	55.000	70.000	60.000	80.000
	Último sem	12.000	14.000	20.000	25.000	65.000	80.000	100.000	120.000
	Último ano	12.000	14.000	20.000	22.000	70.000	80.000	100.000	110.000
Apto de 2 quartos	Tamanho típico	45-80 m ²		60-90 m ²		60-100 m ²		100-170 m ²	
	2º SEM 2019	30.000	40.000	65.000	75.000	95.000	110.000	150.000	180.000
	Último sem	30.000	40.000	75.000	85.000	100.000	120.000	170.000	180.000
	Último ano	30.000	40.000	70.000	75.000	100.000	110.000	170.000	180.000
Apto de 3 quartos	Tamanho típico	100-120 m ²		150-180 m ²		150-200 m ²		150-250 m ²	
	2º SEM 2019	50.000	60.000	90.000	100.000	120.000	190.000	200.000	300.000
	Último sem	40.000	50.000	100.000	110.000	150.000	180.000	200.000	250.000
	Último ano	40.000	50.000	80.000	90.000	150.000	170.000	180.000	200.000
Apto de 4 quartos	Tamanho típico	120-150 m ²		160-180 m ²		250-350 m ²		400-700 m ²	
	2º SEM 2019	Não disponível				200.000	300.000	300.000	450.000
	Último sem					160.000	180.000	250.000	430.000
	Último ano					180.000	200.000	250.000	450.000
Apto de 4/5 quartos	Tamanho típico	Não disponível				400-600 m ²		500-1.000 m ²	
	2º SEM 2019					230.000	250.000	Não aplicável	
	Último sem					200.000	240.000	260.000	350.000
	Último ano					220.000	240.000	270.000	360.000

Crédito: Pacific Orientation

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DE BANGKOK

Duração típica da permanência	12 meses
Antecedência da notificação	1-2 meses
Depósito típico	2 meses

*As cláusulas diplomáticas só são aceitas no segundo ano de permanência. Há situações muito raras em que um senhorio corporativo aceita a cláusula diplomática durante o primeiro ano, após a conclusão dos primeiros 6 ou 10 meses de permanência.

Em mais de 95% dos casos, o senhorio insiste que uma taxa de reserva ou depósito de retenção seja pago para reter a propriedade no nome do funcionário designado enquanto as negociações do contrato de locação ou o processamento do pagamento está em andamento. O valor é devolvido, quando o contrato de locação é assinado e o depósito de garantia e os aluguéis dos primeiros meses são pagos, ou é descontado do aluguel do primeiro mês.

Costa Leste da Tailândia

Tabela do mercado

Costa Leste da Tailândia — RESUMO DOS PREÇOS DE CONSULTA TÍPICOS DOS ALUGUÉIS (APROXIM.)*

Padrão		Local Plus		Padrão		Premium		Luxo	
Locais		Pattaya							
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (THB/mês)	Aluguel até (THB/mês)	Aluguel a partir de (THB/mês)	Aluguel até (THB/mês)	Aluguel a partir de (THB/mês)	Aluguel até (THB/mês)	Aluguel até (THB/mês)	
Apto de 1 quarto	Tamanho típico	25-30 m ²		30-32 m ²		50-55 m ²		50-55 m ²	
	2º SEM 2019	8.000	12.000	22.000	30.000	50.000	65.000	60.000	100.000
	Último sem	8000	10.000	22.000	25.000	60.000	75.000	80.000	90.000
	Último ano	8000	10.000	22.000	25.000	60.000	70.000	80.000	90.000
Apto de 2 quartos	Tamanho típico	45-80 m ²		60-90 m ²		70-100 m ²		70-120 m ²	
	2º SEM 2019	20.000	25.000	25.000	35.000	80.000	90.000	80.000	120.000
	Último sem	20.000	22.000	25.000	30.000	80.000	95.000	100.000	130.000
	Último ano	20.000	22.000	25.000	26.000	80.000	90.000	100.000	120.000
Apto de 3 quartos	Tamanho típico	90-120 m ²		140-180 m ²		140-200 m ²		160-250 m ²	
	2º SEM 2019	30.000	40.000	50.000	90.000	90.000	130.000	130.000	180.000
	Último sem	30.000	35.000	75.000	85.000	100.000	120.000	150.000	180.000
	Último ano	28.000	30.000	70.000	80.000	10.000	120.000	130.000	160.000
Apto de 4 quartos	Tamanho típico	120-150 m ²		150-200 m ²		160-220 m ²		170-240 m ²	
	2º SEM 2019	Não disponível				120.000	150.000	150.000	200.000
	Último sem					125.000	150.000	175.000	190.000
	Último ano					120.000	150.000	160.000	180.000
Apto de 4/5 quartos	Tamanho típico	Não disponível				300-400 m ²		400-600 m ²	
	2º SEM 2019					130.000	170.000	170.000	200.000
	Último sem					130.000	170.000	160.000	200.000
	Último ano	120.000	150.000	160.000	180.000				

Crédito: Pacific Orientation

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DA COSTA LESTE DA TAILÂNDIA

Duração típica da permanência	12 meses
Antecedência da notificação	1-2 meses
Depósito típico	2 meses

*As cláusulas diplomáticas só são aceita no segundo ano de permanência.



Tóquio

Resumo do mercado

Mercado de propriedades muito escasso com os aumentos de aluguéis no segundo semestre

Os expatriados podem considerar que alugar uma propriedade em Tóquio em comparação com outras partes da Ásia é um processo desafiador. Dependendo do tipo de contrato, há regulamentações mais rígidas para estrangeiros garantirem um contrato de locação, como a solicitação de uma empresa fiadora para aprovação no caso de contratos de locação pessoais.

O processo dos contratos de locação corporativos é geralmente muito simples, mas como muitas corporações optam por não oferecê-los, e com o aumento dos funcionários no local, os expatriados podem ter dificuldade para garantir uma propriedade de sua preferência em um contrato pessoal. A solicitação precisa ser primeiro aprovada por uma empresa fiadora. Depois de aceita a solicitação, essas empresas geralmente cobram 50% do valor mensal do aluguel como taxa, com taxas administrativas nominais adicionais a serem pagas a cada ano subsequente do contrato de locação.

No caso de contratos de locação pessoais, um funcionário designado também precisaria considerar os pagamentos antecipados que podem ser exorbitantes, chegando à metade do valor do aluguel anual. Geralmente, esses pagamentos incluem um pagamento adiantado de dois meses de aluguel, a taxa do agente de um mês de aluguel, uma taxa de "luvas" não reembolsável de um a dois meses de aluguel, prêmios de seguro de responsabilidade civil e um depósito de garantia.

O imposto sobre consumo aumentou em 1º de outubro de 2019 de 8% para 10%, o que não afetará aluguéis, mas afetará outras taxas e serviços.¹

As propriedades disponíveis para locação em Tóquio continuam em suprimento muito reduzido. De acordo com a Mori Hills REIT, as taxas de ocupação para suas propriedades residenciais durante o segundo semestre de 2019 eram de pelo 96%.² O suprimento de novos apartamentos para venda em 2019 foi de apenas 31.238, o nível mais baixo em 27 anos.³ Os aluguéis em toda a Grande Tóquio em 2019 subiram 4,5% desde 2018.⁴

A demanda por propriedades nos bairros de expatriados de Azabu e Hiroo permanece alta. Os bairros na área da Baía de Tóquio, como Kachidoki e Toyosu, continuam sendo opções muito procuradas por inquilinos estrangeiros em contratos locais. As escolas internacionais estão com matrículas quase completas em todas séries, deixando as famílias com poucas opções.

Com os Jogos Olímpicos e Paralímpicos, que ocorrerão do final de julho ao começo de setembro, as acomodações de curto prazo estão quase completamente reservadas durante esse período, incluindo hotéis e apartamentos mobiliados, criando problemas para empresas que enviam funcionários designados em períodos de seis ou doze meses. Dessa forma, algumas empresas podem até considerar alugar apartamentos normais com serviços públicos e mobília incluídos para enfrentar esses problemas de acomodação.

As tendências de mobilidade atuais indicam um número maior de novos funcionários designados em contratos locais com um subsídio global para realocação. As designações de expatriados de curto prazo também estão sendo convertidas em contratos locais de prazo mais longo.

Embora os orçamentos para elas em pacotes completos para expatriados já sejam generosos, a crise do mercado de propriedades atual pode levar a um aumento adicional de 10% a 15% em subsídios para indivíduos que preferem morar em bairros mais procurados pelos expatriados.

O surto de coronavírus (COVID-19) em andamento teve um efeito negativo nas perspectivas de negócios dos diretamente afetados, como o setor de turismo.⁵

No primeiro semestre de 2020, o mercado de aluguéis ainda é escasso, com demanda estável e suprimento extremamente baixo.

1 Kyodo. "Japan Household Spending Fell 4.1% in Warm December, Weighed Down by Tax Hike." Japan Times. 7 de fevereiro de 2020. <https://www.japantimes.co.jp/news/2020/02/07/business/economy-business/japan-household-spending-fell-december>

2 Mori Hills REIT, Trend in Occupancy Rates, 2020: https://mori-hills-reit.co.jp/en/portfolio/occupancy_rate/tabid/201/Default.aspx

3 The Real Estate Economic Institute, New Apartment Supply in 2019 Reaches Lowest Level in 27 Years, 2020: <https://japanpropertycentral.com/2020/01/new-apartment-supply-in-2019-reaches-lowest-level-in-27-years>

4 Japan Property Central, Apartment Rents in Greater Tokyo Climb 4.5% in 2019, 2020: <https://japanpropertycentral.com/2020/01/apartment-rents-in-greater-tokyo-climb-4-5-in-2019>

5 Kyodo. "Outlook in Japan Dimming Amid Coronavirus Outbreak: Economy Watchers Survey." Japan Times. 10 de fevereiro de 2020. <https://www.japantimes.co.jp/news/2020/02/10/business/economy-business/outlook-japan-dimming-amid-coronavirus-outbreak-economy-watchers-survey>

Tóquio

Tabela do mercado

TÓQUIO — RESUMO DOS PREÇOS DE CONSULTA TÍPICOS DOS ALUGUÉIS (APROXIM.)

Padrão		Local Plus		Padrão		Premium		Luxo	
Locais		Baía de Tóquio, Leste de Tóquio, Setagaya, Shinjuku, Meguro, Ota Wards		Azabu Juban, Ebisu, Roppongi, Akasaka, Daikanyama, Nakameguro, Shibuya, Shinjuku, Baía de Tóquio		Azabu, Daikanyama, Roppongi, Akasaka, Yoyogi Uehara, Hiroo, Omotesando, Shibuya		Azabu, Roppongi, Hiroo	
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (JPY/mês)	Aluguel até (JPY/mês)	Aluguel a partir de (JPY/mês)	Aluguel até (JPY/mês)	Aluguel a partir de (JPY/mês)	Aluguel até (JPY/mês)	Aluguel a partir de (JPY/mês)	Aluguel até (JPY/mês)
1 Quarto	Tamanho típico	30,66 m ²	45,99 m ²	40,88 m ²	71,54 m ²	49,24 m ²	81,75 m ²	Não aplicável	
	2º SEM 2019	145.500	234.000	250.000	425.000	460.000	726.000		
	Último trimestre	145.000	220.000	250.000	425.000	460.000	726.000		
	Último ano	145.000	220.000	250.000	425.000	460.000	726.000		
2 Quartos	Tamanho típico	40,88 m ²	61,32 m ²	51,10 m ²	81,75 m ²	81,75 m ²	132,85 m ²	102,19 m ²	143,07 m ²
	2º SEM 2019	195.000	290.000	335.000	550.000	730.000	1.260.000	968.000	1.355.000
	Último trimestre	195.000	290.000	305.000	485.000	730.000	1.180.000	968.000	1.355.000
	Último ano	195.000	290.000	305.000	485.000	730.000	1.180.000	968.000	1.355.000
3 Quartos	Tamanho típico	56,21 m ²	81,75 m ²	71,54 m ²	102,19 m ²	132,85 m ²	183,95 m ²	122,63 m ²	204,39 m ²
	2º SEM 2019	270.000	390.000	445.000	650.000	1.260.000	1.650.000	1.162.000	1.936.000
	Último trimestre	270.000	390.000	430.000	605.000	1.180.000	1.635.000	1.162.000	1.936.000
	Último ano	270.000	390.000	430.000	605.000	1.180.000	1.635.000	1.162.000	1.936.000
4 Quartos	Tamanho típico	Não aplicável				173,73 m ²	225,04 m ²	153,29 m ²	306,58 m ²
	2º SEM 2019	Não aplicável				1.625.000	2.090.000	1.452.000	2.904.000
	Último trimestre	Não aplicável				1.545.000	2.090.000	1.452.000	2.904.000
	Último ano	Não aplicável				1.545.000	2.090.000	1.452.000	2.904.000
5 Quartos	Tamanho típico	Não aplicável						183,95 m ²	357,67 m ²
	2º SEM 2019	Não aplicável						1.742.000	3.388.000
	Último trimestre	Não aplicável						1.742.000	3.388.000
	Último ano	Não aplicável						1.742.000	3.388.000

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DE TÓQUIO

Duração típica da permanência	24 meses
Antecedência da notificação	2 meses
Depósito típico	2-4 meses

* Pode ser necessário um pagamento não reembolsável conhecido como “luvas” de 1 a 2 meses de aluguel. Isso é mais comum nos tipos de acomodação Local Plus e Padrão.

* Se um contrato for violado no primeiro ano, o aluguel de um mês deverá ser pago como multa.

* Os inquilinos também precisam assumir uma apólice de seguro contra incêndio que pode custar entre 20.000 e 30.000 JPY por um contrato de dois anos.



Austrália

Resumo do mercado

Aluguéis estiveram mais estáveis em toda a Austrália no segundo semestre

O mercado de propriedades de aluguel na Austrália é dinâmico, então recomenda-se que os expatriados comecem sua pesquisa imediatamente ao chegar. Devem ser feitos preparativos antecipadamente para familiarização com as normas locais e os subúrbios preferidos.

As propriedades na Austrália são geralmente classificadas como casas independentes, unidades, casas geminadas ou apartamentos. Geralmente, as casas são maiores e contam com um espaço privado ao ar livre. As unidades são apartamentos maiores, muitas vezes com níveis divididos, conhecidos como casas geminadas, que são construídas em blocos.

A concorrência entre inquilinos potenciais que disputam o mesmo apartamento ou casa pode ser intensa, mas as leis impõem que os agentes imobiliários não podem favorecer uma inscrição elegível sobre outra, salvo com relação à ordem de envio ou ao valor de aluguel oferecido.

Portanto, é essencial enviar as inscrições completamente preenchidas assim que elas se abram. Os documentos necessários típicos incluem comprovante de identidade, renda ou extratos bancários recentes, contratos de locação anteriores e, de forma mais importante, referências. Uma referência pode ser fornecida na forma de um carta do empregador atual ou do senhorio anterior do inscrito.

Os aluguéis são cotados semanalmente e, em geral, são pagos adiantadamente. Além disso, um título ou um depósito de garantia no valor de um mês de aluguel é necessário, protegendo o proprietário contra qualquer dano à propriedade após a permanência. Por isso, aconselha-se que os inquilinos inspecionem a propriedade detalhadamente e relatem defeitos antes de assinar qualquer contrato.

Em Sydney, os aluguéis médios para apartamentos ao final de 2019 caíram 4% em comparação com junho de 2019, de acordo com o portal de propriedades, rent.com.au.¹ Apesar da redução, Sydney permanece a capital com aluguel mais caro da Austrália, com aluguéis semanais médios para apartamentos e casas de \$500 e \$595, respectivamente, no final de 2019. Em média, uma propriedade de Sydney no mercado de aluguéis é anunciada por um mês antes que um contrato de aluguel seja feito.

Em Melbourne, os aluguéis permaneceram estáveis durante o segundo semestre de 2019, de acordo com o The Domain Group, um importante provedor de soluções para propriedades.² No final de 2019, o aluguel médio semanal era \$420 para unidades e \$430 para casas. A taxa de vacância era de 1,8% no final do terceiro trimestre de 2019.

Em Perth, os aluguéis médios para unidades e casas permaneceram estáveis durante 2019, salvo um ligeiro aumento em aluguéis para casas no quarto trimestre de 2019 em comparação com o trimestre anterior, de acordo com o Real Estate Institute of Western Australia (REIWA).³ A taxa de vacância era 2,4% no final de 2019, uma boa melhora em relação à taxa de vacância de 2,9% em junho de 2019.

À medida que a natureza da mobilidade evolui, e as ofertas mudam, está se tornando incomum que expatriados que se mudam para a Austrália recebam subsídios para realocação integrais ou generosos, o que coloca a maioria deles em pé de igualdade com os habitantes locais.

Atualmente, não há muitas áreas/subúrbios que seriam classificados como tipicamente escolhidos por expatriados, o que significa que os expatriados competem nos mesmos mercados de aluguéis que os locais. Também é digno de nota que cerca de um quarto dos australianos moram em residências alugadas.⁴

Geralmente, o mercado de propriedades de aluguel não é afetado pela demanda de expatriados e essa situação permanece a mesma. De acordo com provedor de serviços imobiliários CBRE, a perspectiva do mercado de propriedades é positivo em 2020, com a volta do forte crescimento dos preços em Sydney e Melbourne. Também há a previsão de cortes adicionais da taxa de juros, facilitando que mais pessoas adquiram residências.⁵

Na primeira metade de 2020, os aluguéis em diferentes cidades devem continuar a seguir as atuais tendências de mercado locais.

A previsão é que o surto do coronavírus (COVID-19) afete alguns setores, como o de educação superior e turismo.

1 Rent, Rental Snapshot December 2019, 2019: <https://www.rent.com.au/blog/rental-snapshot-december-2019>

2 Domain, December 2019 Rent Report, 2019: <https://www.domain.com.au/research/rental-report/december-2019/>

3 Reiwa, Perth Market Snapshot, 2020: <https://reiwa.com.au/the-wa-market/perth-metro/>

4 Thompson, Geoff and McDonald, Alex. "Flat Wages and Soaring House Prices are Condemning Australians to a Lifetime of Renting." ABC. 11 de fevereiro de 2020. <https://www.abc.net.au/news/2020-02-11/flat-wages-soaring-house-prices-australians-lifetime-renting/11898122>

5 CBRE, Australia Residential Marketview Q4 2019, 2020: http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Australia_Residential_Marketview_Q4_2019.pdf?e=1581866775&h=6f5c6b27425fc10df2c33a347ab232e0

Melbourne

Tabela do mercado

MELBOURNE — RESUMO DOS PREÇOS DE CONSULTA TÍPICOS DOS ALUGUÉIS (APROXIM.)*

Locais		Região do Interior de Melbourne		Região Central de Melbourne		Região de Subúrbios de Melbourne	
		Subúrbios dentro de dez quilômetros do CBD		Subúrbios entre dez e vinte quilômetros do CBD		Subúrbios a mais de vinte quilômetros do CBD	
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (AUD/mês)	Aluguel até (AUD/mês)	Aluguel a partir de (AUD/mês)	Aluguel até (AUD/mês)	Aluguel a partir de (AUD/mês)	Aluguel até (AUD/mês)
1 Apto/casa geminada/ unidade	2º SEM 2019	1.776	1.993	1.430	1.646	1.213	1.382
	Último sem	1.733	1.993	1.365	1.646	1.170	1.386
	Último ano	1.733	1.950	1.386	1.473	1.170	1.386
2 Apto/casa geminada/ unidade	2º SEM 2019	2.383	2.730	1.841	2.080	1.516	1.668
	Último sem	2.426	2.773	1.863	2.123	1.516	1.646
	Último ano	2.383	2.686	1.820	2.058	1.473	1.646
Casa de 2 quartos	2º SEM 2019	2.578	2.946	1.950	2.275	1.516	1.646
	Último sem	2.600	2.946	1.950	2.296	1.516	1.646
	Último ano	2.556	2.816	1.950	2.253	1.516	1.646
Casa de 3 quartos	2º SEM 2019	3.267	3.900	2.166	2.600	1.646	1.776
	Último sem	3.445	4.073	2.166	2.643	1.646	1.776
	Último ano	3.250	3.900	2.166	2.643	1.646	1.776
Casa de 4 quartos	2º SEM 2019	4.160	4.983	2.816	3.683	1.820	1.993
	Último sem	4.333	5.416	2.925	3.683	1.820	2.036
	Último ano	4.225	5.200	2.816	3.553	1.820	2.036
Taxas de vacância	2º SEM 2019	2,2%					
	Último sem	2,1%					
	Último ano	2,0%					

Fonte dos dados: Real Estate Institute of Australia (REIA) Market Facts, July-September 2019 Quarter results, lançado em dezembro de 2019.

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DE MELBOURNE

Duração típica da permanência	12 meses (pode ser difícil encontrar contratos de locação com prazo mais curto; mais de 12 meses são preferidos).
Antecedência da notificação	2 meses
Depósito típico	1 mês (geralmente 1 mês de depósito pago como caução, e o aluguel pago mensalmente adiantado.)

Perth

Tabela do mercado

PERTH — RESUMO DOS PREÇOS DE CONSULTA TÍPICOS DOS ALUGUÉIS (APROXIM.)*

Locais		Região do Interior de Perth		Região Central de Perth		Região de Subúrbios de Perth	
		Cidades de Perth, Stirling (Sth. East), South Perth, Subiaco, Nedlands, Belmont; cidades de Cambridge, Vincent, Victoria Park, Claremont, Cottesloe e o Condado de Peppermint Grove		Cidades de Stirling (região central e costeira), Bayswater, Canning, McIlville, Fremantle (interior e restante), Cockburn, Gosnells, Wanneroo (Sth West e Sth East), somente na porção sul; cidades de Bassendean, East Fremantle e o Condado de Kalamunda		Cidades de Wanneroo (porção norte), Armadale, Rockingham; cidade de Kwinana; Condados de Swan, Mundaring and Serpentine-Jarradale	
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (AUD/mês)	Aluguel até (AUD/mês)	Aluguel a partir de (AUD/mês)	Aluguel até (AUD/mês)	Aluguel a partir de (AUD/mês)	Aluguel até (AUD/mês)
Apto/casa geminada/ unidade	2º SEM 2019	1.625	1.950	1.386	1.646	1.256	1.430
	Último sem	1.603	1.950	1.386	1.625	1.256	1.473
	Último ano	1.581	1.950	1.343	1.603	1.235	1.473
Casa	2º SEM 2019	2.145	2.946	1.646	2.036	1.516	1.733
	Último sem	2.166	2.990	1.625	1.950	1.516	1.733
	Último ano	2.123	2.903	1.603	1.950	1.516	1.733
Taxas de vacância	2º SEM 2019	2,5%					
	Último sem	2,4%					
	Último ano	3,9%					

Fonte dos dados: Real Estate Institute of Australia (REIA) Market Facts, July-September 2019 Quarter results, lançado em dezembro de 2019.

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DE SYDNEY

Duração típica da permanência	12 meses (pode ser difícil encontrar contratos de locação com prazo mais curto; mais de 12 meses são preferidos).
Antecedência da notificação	2 meses
Depósito típico	1 mês (geralmente 1 mês de depósito pago como caução, e o aluguel pago mensalmente adiantado.)

Sydney

Tabela do mercado

SYDNEY — RESUMO DOS PREÇOS DE CONSULTA TÍPICOS DOS ALUGUÉIS (APROXIM.)*

Locais		Região do Interior de Sydney		Região Central de Sydney		Região de Subúrbios de Sydney	
		Ashfield, Botany, Drummoyne, Lane Cove, Leichhardt, Marrickville, Mosman, North Sydney, Randwick, South Sydney, Sydney, Waverley, Willoughby e Wollahra		Auburn, Bankstown, Burwood, Canterbury, Concord, Hunters Hill, Hurstville, Kogarah, Ku-ring-gai, Manly, Parramatta, Rockdale, Ryde e Strathfield		Baulkham Hills, Blacktown, Blue Mountains, Camden, Campbelltown, Fairfield, Gosford, Hawkesbury, Holroyd, Hornsby, Liverpool, Penrith, Pittwater, Sutherland, Warringah, Wollondilly e Wyong	
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (AUD/mês)	Aluguel até (AUD/mês)	Aluguel a partir de (AUD/mês)	Aluguel até (AUD/mês)	Aluguel a partir de (AUD/mês)	Aluguel até (AUD/mês)
1 Apto/casa geminada/ unidade	2º SEM 2019	2.275	2.600	1.993	2.166	1.733	1.950
	Último sem	2.372	2.643	1.993	2.210	1.733	1.993
	Último ano	2.383	2.643	2.058	2.253	1.820	2.080
2 Apto/casa geminada/ unidade	2º SEM 2019	2.925	3.401	2.145	2.513	1.863	2.188
	Último sem	3.011	3.466	2.166	2.578	1.950	2.253
	Último ano	3.011	3.466	2.253	2.600	1.950	2.340
Casa de 2 quartos	2º SEM 2019	3.033	3.466	1.993	2.296	1.603	1.776
	Último sem	3.120	3.466	2.101	2.383	1.646	1.820
	Último ano	3.120	3.466	2.123	2.383	1.646	1.863
Casa de 3 quartos	2º SEM 2019	3.900	4.766	2.513	2.925	1.950	2.210
	Último sem	4.116	5.200	2.578	3.011	1.950	2.253
	Último ano	4.116	4.983	2.600	3.033	1.950	2.383
Taxas de vacância	2º SEM 2019	3,3%					
	Último sem	2,9%					
	Último ano	2,0%					

Fonte dos dados: Real Estate Institute of Australia (REIA) Market Facts, July-September 2019 Quarter results, lançado em dezembro de 2019.

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DE SYDNEY

Duração típica da permanência	12 meses (pode ser difícil encontrar contratos de locação com prazo mais curto; mais de 12 meses são preferidos).
Antecedência da notificação	2 meses
Depósito típico	1 mês (geralmente 1 mês de depósito pago como caução, e o aluguel pago mensalmente adiantado.)



Abu Dhabi

Resumo do
mercado

Aluguéis continuam a recuar no segundo semestre

Apesar de um mercado de propriedades fraco de forma prolongada e aluguéis em queda em Abu Dhabi, a capital dos Emirados Árabes Unidos ainda é consideravelmente cara em termos absolutos. Os expatriados têm opções abundantes de acomodação que se adequam a uma ampla gama de orçamentos e necessidades, em virtude do forte suprimento de propriedades residenciais.

Os apartamentos são o tipo mais comum de acomodação e geralmente são adequados para realocação de indivíduos ou casais. Funcionários casados, com filhos, ou com um orçamento de moradia mais alto podem optar por viver em uma casa geminada em um complexo residencial, que geralmente inclui instalações de academia, piscinas e outras conveniências adequadas para famílias. Tanto apartamentos quanto casas geminadas são alugadas como propriedades não mobiliadas.

Tradicionalmente, os aluguéis são pagos anualmente, mas os senhorios estão começando a ter flexibilidade na aceitação de vários cheques durante o ano. Alguns chegam a incluir outros incentivos, como o aluguel do primeiro mês, descontos adicionais e/ou transações sem comissão. Geralmente, os funcionários precisam assinar contratos de aluguel em seu próprio nome, embora alguns recebam de seus empregadores subsídios para moradia.

No quarto trimestre de 2019, os aluguéis de apartamentos e casas geminadas em bairros residenciais caíram em uma média de 12% desde o mesmo trimestre em 2018, de acordo com os consultores imobiliários Cavendish Maxwell.¹ Com a vantagem, alguns inquilinos mudaram para casas mais novas e mais acessíveis, principalmente na área de Al Raha Beach, bem como na Ilha de Saadiyat. Outros optaram por aumentar o tamanho ou elevar o nível de suas residências.

Mesmo com demanda leve, o suprimento continua forte, com cerca de 1.110 apartamentos e 350 casas geminadas concluídas no quarto trimestre de 2019, de acordo com a provedora de serviços imobiliários Asteco.² Em 2020, a previsão é que 8.700 apartamentos e 1.800 casas geminadas sejam concluídas embora os desenvolvedores possam atrasar esses lançamentos.

A Ilha Al Reem continua a ser a área mais procurada por inquilinos que alugam apartamentos de acordo com o portal de propriedades Bayut.com.³ Conveniências adequadas para famílias, atrações de lazer futuras e residências na orla foram citadas como os principais motivos por trás de sua popularidade. Outras áreas muito procuradas por aqueles que buscam apartamentos para alugar foram Al Khalidiyah, Khalifa City A, Airport Street, Al Muroor e Corniche Road.

Quanto às casas geminadas, Mohammed Bin Zayed City foi a principal escolha por suas opções de casas espaçosas de melhor custo e fácil conexão com o centro da cidade. Entre outras áreas notáveis de casas geminadas para aluguel estão Khalifa City A, Al Reef, Shakhbout City (Khalifa City B), Al Mushrif, Ilha de Yas e Ilha de Saadiyat.

De acordo com analistas, há um otimismo renovado no mercado imobiliário em 2020, após reformas recentes que permitem que os estrangeiros adquiram direito de propriedade sobre imóveis nas áreas designadas, bem como em virtude da futura Dubai Expo 2020.⁴

Apesar da perspectiva positiva, com o suprimento em ritmo mais rápido que a demanda, a previsão é que seja um mercado favorável aos inquilinos no primeiro semestre de 2020, com os aluguéis permanecendo inalterados, na melhor das hipóteses.

1 Cavendish Maxwell, UAE Property Market Report – A Year in Review, 2019: <https://cavendishmaxwell.com/insights/reports-and-whitepapers/2019-uae-market-report-a-year-in-review>

2 Asteco, Abu Dhabi Real Estate Report, 2019: https://www.asteco.com/application/files/7615/8020/7280/20200107_astrep886_2019q4_abu_dhabi_lowres.pdf

3 Bayut, Abu Dhabi End of Year Market Report 2019, 2019: <https://www.bayut.com/mybayut/bayut-market-report-property-prices-abu-dhabi-2019/>

4 Rahman, Fareed. "UAE Property Market to Pick up This Year on Government Reforms and Expo 2020." The National. 1º de janeiro de 2020. <https://www.thenational.ae/business/uae-property-market-to-pick-up-this-year-on-government-reforms-and-expo-2020-1.958523>

Abu Dhabi

Tabela do mercado

ABU DHABI — RESUMO DOS PREÇOS DE CONSULTA TÍPICOS DOS ALUGUÉIS (APROXIM.)

Padrão		Local Plus		Padrão		Premium		Luxo	
Locais		Old Corniche, Tourist Club, Muroor, Shams (Ilha Al Reem), Al Danat, Al Reef		Ilha Al Reem, Khalifa A, Marina Square (Ilha Al Reem), Umm al Nar, Mushrif,		New Corniche, Khalifa Park, Khalidiya, Raha Beach, Sun & Sky		Premium Corniche, Ilha de Saadiyat, Eastern Corniche, Officers Club, Royal Marina,	
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (AED/mês)	Aluguel até (AED/mês)	Aluguel a partir de (AED/mês)	Aluguel até (AED/mês)	Aluguel a partir de (AED/mês)	Aluguel até (AED/mês)	Aluguel a partir de (AED/mês)	Aluguel até (AED/mês)
1 Quarto	Tamanho típico	65,03 m ²	130,06 m ²	69,68 m ²	116,13 m ²	65,03 m ²	111,48 m ²	102,19 m ²	134,71 m ²
	2º SEM 2019	4.328	5.880	5.080	6.210	7.056	9.409	9.409	10.820
	Último sem	4.462	6.062	5.238	6.402	7.275	9.700	9.700	11.155
	Último ano	4.600	6.250	5.400	6.600	7.500	10.000	10.000	11.500
2 Quartos	Tamanho típico	111,48 m ²	157,94 m ²	111,48 m ²	167,22 m ²	120,77 m ²	167,22 m ²	120,77 m ²	195,10 m ²
	2º SEM 2019	6.210	8.938	7.809	10.584	10.162	11.761	12.514	1.841
	Último sem	6.402	9.215	8.051	10.912	10.476	12.125	12.901	19.012
	Último ano	6.600	9.500	8.300	11.250	10.800	12.500	13.300	19.600
3 Quartos	Tamanho típico	162,58 m ²	213,68 m ²	162,58 m ²	204,39 m ²	162,58 m ²	241,55 m ²	195,10 m ²	464,52 m ²
	2º SEM 2019	10.163	11.761	12.937	13.831	13.643	15.620	18.065	27.380
	Último sem	10.478	12.125	13.337	14.259	14.065	16.102	18.624	28.227
	Último ano	10.800	12.500	13.750	14.700	14.500	16.600	19.200	29.100
4 Quartos	Tamanho típico	195,10 m ²	306,58 m ²	232,26 m ²	353,03 m ²	278,71 m ²	390,19 m ²	371,61 m ²	882,58 m ²
	2º SEM 2019	12.514	14.489	13.360	18.441	14.866	21.170	27.380	28.227
	Último sem	12.901	14.938	13.774	19.012	15.326	21.825	28.227	29.100
	Último ano	13.300	15.400	14.200	19.600	15.800	22.500	29.100	30.000
4/5 Quartos	Tamanho típico	278,71 m ²	510,97 m ²	325,16 m ²	557,42 m ²	418,06 m ²	743,22 m ²	418,06 m ²	1300,64 m ²
	2º SEM 2019	14.113	17.218	15.995	20.323	20.323	28.227	20.597	54.854
	2º SEM 2019	14.550	17.751	16.490	20.952	20.952	29.100	21.234	56.551
	Último ano	15.000	18.300	17.000	21.600	21.600	30.000	32.200	58.300

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DE ABU DHABI

Duração típica da permanência	12 meses
Antecedência da notificação	3 meses
Depósito típico	O depósito típico é 5% do aluguel anual para propriedades não mobiliadas e 10% do aluguel anual para propriedades mobiliadas.



Dubai

Resumo do mercado

Mais um ano morno para o setor de propriedades

Os expatriados que estejam fazendo realocação em Dubai serão mimados com opções que incluem muitos apartamentos, casas com terraço e casas geminadas no vibrante emirado para atender a todas as necessidades.

A proximidade com locais de trabalho, escolas e conveniências tende a ser uma prioridade ao escolher residências para a maioria dos expatriados. Geralmente, eles optam por morar em complexos residenciais que oferecem instalações recreativas compartilhadas como piscinas, playgrounds, academias e parques. É importante observar que algumas instalações ainda estão sendo construídas em determinadas áreas; por isso, os aluguéis podem refletir esses déficits temporários.

Os inquilinos devem observar que somente agentes registrados na Agência Regulatória Imobiliária (RERA) devem ser contratados ao alugar uma residência. Geralmente, os contratos de locação são válidos por um ano, e pode ser necessário pagar o aluguel do ano inteiro antecipadamente, embora os senhorios cada vez mais estejam dispostos a aceitar 12 cheques para atrair inquilinos.

Um depósito de garantia equivalente a 5% do aluguel anual para residências não mobiliadas, ou 10% para residências mobiliadas, também precisa ser pago como caução do contrato de locação. O Departamento Territorial de Dubai também está considerando uma proposta de provisão de aluguel fixo, sem aumentos por três após a assinatura do contrato de locação, embora ela não tenha sido oficialmente implementada.

O mercado de propriedades em Dubai está em declínio há vários anos, e 2019 não foi uma exceção. Nos 12 meses anteriores ao quarto trimestre de 2019, os aluguéis de apartamentos caíram 13,4% em média, e os aluguéis de casas com terraço e casas geminadas caíram 9%, de acordo com os consultores de propriedades, Cavendish Maxwell.¹ Aproveitando a

vantagem dos aluguéis em queda, muitos inquilinos elevaram o nível de suas moradias, mudando para unidades maiores ou de apartamentos para casas geminadas.

Apesar da fraca demanda, a fonte de suprimento permanece forte, com cerca de 8.000 apartamentos e 2.700 casas geminadas concluídas no quarto trimestre de 2019, de acordo com a provedora de serviços imobiliários Asteco.² A previsão é que outros 39.000 apartamentos e 10.600 casas geminadas sejam concluídos em 2020, embora as incorporadores possam atrasar os lançamentos de acordo com as condições do mercado.

De acordo com o portal sobre propriedades Bayut.com, Al Nahda ainda é a área mais procurada de Dubai por inquilinos que buscam apartamentos para alugar, graças aos aluguéis acessíveis e as abundantes conveniências adequadas para famílias.³ Os aluguéis de vários tamanhos de apartamentos em Al Nahda caíram entre 13,3% e 16,7% durante o ano de 2019. Entre outras áreas populares estão Dubai Marina, Jumeirah Village Circle, Bur Dubai, Deira e International City.

Entre os que procuram casas geminadas para alugar, Mirdif era o destino preferencial. Os aluguéis de casas geminadas em Uptown Mirdif começam em AED 55.000 por ano; em Shoroq Mirdif, elas começam em AED 74.000 por ano.

Embora a Dubai Expo 2020 esteja se aproximando, o setor imobiliário não sofreu um impulso significativo de acordo com os especialistas do setor,⁴ embora outros permaneçam otimistas e tenham a expectativa de que o mercado se recupere em 2020.⁵

Apesar desse otimismo, com a abundância de propriedades em Dubai, a previsão é que seja um mercado favorável aos inquilinos no primeiro semestre de 2020, com uma queda moderada dos aluguéis.

1 Cavendish Maxwell, UAE Property Market Report – A Year in Review, 2019: <https://cavendishmaxwell.com/insights/reports-and-whitepapers/2019-uae-market-report-a-year-in-review>

2 Asteco, Dubai Real Estate Report, 2019: https://www.asteco.com/application/files/8015/8020/7331/20200107_astrep886_2019q4_dubai_lowres.pdf

3 Bayut, Dubai End of Year Market Report 2019, 2019: <https://www.bayut.com/mybayut/bayut-market-report-property-prices-dubai-2019/>

4 Gibbon, Gavin. "Dubai's Real Estate Market Yet to See Expo 2020 Boost." Arabian Business. 5 de novembro de 2019. <https://www.arabianbusiness.com/property/432414-dubais-real-estate-market-awaiting-possible-expo-2020-boost-say-experts>

5 Bridge, Sam. "Expo 2020 to Kickstart Dubai Property Market Recovery." Arabian Business. 21 de janeiro de 2020 <https://www.arabianbusiness.com/news/438251-expo-2020-to-kickstart-dubai-property-market-recovery-says-developer>

Dubai

Tabela do mercado

DUBAI — RESUMO DOS PREÇOS DE CONSULTA TÍPICOS DOS ALUGUÉIS (APROXIM.)

Padrão		Local Plus		Padrão		Premium		Luxo	
Locais		Discovery Gardens, TECOM, Al Barsha (aptos) Bur Dubai, Victory Heights, The Villa, Mirdif		Dubai Marina, The Greens, JBR, JLT, Business Bay, Sheikh Zayed Rd., DSO, The Springs, Jumeirah (unidades mais antigas), Al Barsha (complexo residencial)		Dubai Marina, Downtown, DIFC, Jumeirah/ Umm Suqeim, The Meadows, Jumeirah Islands, Arabian Ranches		Burj Khalifa, Palm Jumeirah, Emirates Hills, Al Barari	
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (AED/mês)	Aluguel até (AED/mês)	Aluguel a partir de (AED/mês)	Aluguel até (AED/mês)	Aluguel a partir de (AED/mês)	Aluguel até (AED/mês)	Aluguel a partir de (AED/mês)	Aluguel até (AED/mês)
1 Quarto	Tamanho típico	65,03 m ²	130,06 m ²	69,68 m ²	116,13 m ²	65,03 m ²	111,48 m ²	102,19 m ²	134,71 m ²
	2º SEM 2019	3.590	4.217	4.312	5.096	4.762	5.357	6.773	8.035
	Último sem	3.701	4.348	4.445	5.253	4.909	5.523	6.982	8.284
	Último ano	3.816	4.483	4.583	5.416	5.061	5.694	7.198	8.541
2 Quartos	Tamanho típico	111,48 m ²	157,94 m ²	111,48 m ²	167,22 m ²	120,77 m ²	167,22 m ²	120,77 m ²	195,10 m ²
	2º SEM 2019	5.064	5.504	5.375	5.812	6.375	6.868	10.310	12.034
	Último sem	5.221	5.674	5.542	5.992	6.573	7.081	10.629	12.407
	Último ano	5.383	5.850	5.714	6.178	6.777	7.300	10.958	12.791
3 Quartos	Tamanho típico	162,58 m ²	213,68 m ²	162,58 m ²	204,39 m ²	162,58 m ²	241,55 m ²	195,10 m ²	464,52 m ²
	2º SEM 2019	6.566	7.275	7.782	8.798	9.710	10.565	13.338	13.782
	Último sem	6.770	7.500	8.023	9.071	10.011	10.892	13.750	14.208
	Último ano	8.020	9.458	8.214	9.861	10.104	11.416	13.750	14.633
4 Quartos	Tamanho típico	195,10 m ²	306,58 m ²	232,26 m ²	353,03 m ²	278,71 m ²	390,19 m ²	371,61 m ²	882,58 m ²
	2º SEM 2019	8.820	7.605	9.604	11.368	12.434	13.987	26.256	29.050
	Último sem	9.093	9.901	9.901	11.720	12.819	14.420	27.068	29.948
	Último ano	9.375	10.208	10.208	12.083	13.216	14.866	27.906	30.875
4/5 Quartos	Tamanho típico	278,71 m ²	510,97 m ²	325,16 m ²	557,42 m ²	418,06 m ²	743,22 m ²	418,06 m ²	1300,64 m ²
	2º SEM 2019	10.062	11.394	9.409	12.349	12.482	14.113	23.522	43.124
	Último sem	10.373	11.747	9.700	12.731	12.868	14.550	24.250	44.458
	Último ano	10.694	12.083	10.000	13.125	13.266	15.000	25.000	45.833

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DE DUBAI

Duração típica da permanência	12 meses
Antecedência da notificação	3 meses
Depósito típico	O depósito típico é 5% do aluguel anual para propriedades não mobiliadas e 10% do aluguel anual para propriedades mobiliadas.



Bahrein

Resumo do mercado

Um mercado de propriedade fraco com crescimento potencial

Em Bahrein, os apartamentos são o tipo de moradia mais prontamente disponível e mais procurado por expatriados e residentes locais. Eles são oferecidos em uma variedade de tamanhos, desde conjugados, ideais para solteiros e casais sem filhos, a unidades de vários quartos. Entre as áreas em que apartamentos de aluguel são mais procurados estão Al Juffair, Amwaj Island, Seef, Reef Island e Manama.

Casas geminadas também são muito requisitadas por famílias de expatriados com filhos. Geralmente, elas estão localizadas em condomínios fechados e contam com conveniências compartilhadas como piscinas, playgrounds e outras instalações recreativas. Casas de centro de terreno também estão disponíveis e custam consideravelmente mais. Jasrah, Amwaj Island, Saar, Al Riffa e Janabiya são as áreas mais populares para aluguel de uma casa geminada em bairro residencial.

A Autoridade de Regulamentação Imobiliária (RERA) foi formada em 2017, principalmente para oferecer regulamentação eficaz e justa no mercado e também proteger os direitos das partes relevantes.¹ Em termos práticos, com acesso a uma lista publicada de profissionais imobiliários licenciados, os inquilinos podem contratar os serviços com maior segurança e confiança.

Alugar uma propriedade no Bahrein é geralmente um processo simples, e as inscrições são baseadas em um formulário de contrato de locação unificado. Os contratos de locação de moradia são geralmente assinados com pelo menos um ano de prazo renovável, e uma antecedência de notificação de um a dois anos é usual para inquilinos em seu segundo ano de permanência.

Uma taxa de agente de um mês de aluguel é comum, e alguns senhorios podem exigir um depósito de garantia de um mês de aluguel também. Os aluguéis são geralmente pagos trimestralmente de forma antecipada e, subsequentemente, de forma mensal ou trimestral, com base no contrato de locação.

As famílias de expatriados com crianças em idade escolar ficarão satisfeitas em encontrar várias escolas internacionais por todo o país, a maior parte delas baseada em grades curriculares britânicas ou americanas. Francês e árabe também são ensinados em algumas escolas internacionais.

O mercado de propriedades está fraco de forma geral com aluguéis e preços de compra em queda desde 2018. No entanto, com o compromisso do governo de diversificar de uma economia baseada em hidrocarbonetos e vários grandes projetos de infraestrutura em andamento, as perspectivas econômicas do país são positivas.²

O investimento estrangeiro está aumentando lentamente em tempos recentes, mas o lado positivo é que o Bahrein subiu consideravelmente no ranking do índice de facilidade para fazer negócios do Banco Mundial em 2019 e alcançou a 43ª posição globalmente, galgando 20 lugares desde 2018.³

Os expatriados estão chegando atualmente em um ritmo consideravelmente lento, com uma mistura satisfatória de empregos de curto e longo prazo. São fornecidos subsídios para realocação moderados para esses funcionários designados para ajudá-los com despesas de moradia e educacionais dos filhos.

A previsão é que os aluguéis de propriedades permaneçam relativamente estáveis no primeiro semestre de 2020.

1 Real Estate Regulatory Authority, RERA Story, 2020: <https://www.rera.gov.bh/en/category/rera-story>

2 Cavendish Maxwell, 2019 Bahrain Market Report and Review of 2018, 2019: <https://cavendishmaxwell.com/insights/reports-and-whitepapers/2019-bahrain-market-report-and-review-2018>

3 The World Bank, Ease of Doing Business Index, 2020: <https://data.worldbank.org/indicator/IC.BUS.EASE.XQ?contextual=aggregate&end=2019&locations=BH&start=2019&view=bar>

Bahrein

Tabela do mercado

BAHREIN — RESUMO DOS PREÇOS DE CONSULTA TÍPICOS DOS ALUGUÉIS (APROXIM.)*							
Categoria		Padrão (baixo)		Premium (médio)		Luxo (alto)	
Locais/zona		Seef Avenue, Juffair Avenue, Amwaj Avenue, Janabiyah Avenue, Hidd Avenue					
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (BHD/mês)	Aluguel até (BHD/mês)	Aluguel a partir de (BHD/mês)	Aluguel até (BHD/mês)	Aluguel a partir de (BHD/mês)	Aluguel até (BHD/mês)
Apto de 1 quarto	Tamanho típico	30 a 40 m ²		40 a 50 m ²		50 a 60 m ²	
	2º SEM 2019	330	370	400	450	550	650
	Último sem	350	370	400	450	550	650
	Último ano	300	350	370	390	470	550
Apto de 2 quartos	Tamanho típico	50 a 65 m ²		70 a 85 m ²		90 a 110 m ²	
	2º SEM 2019	450	500	550	600	650	750
	Último ano	450	500	550	600	650	750
	Último ano	400	450	500	550	600	650
Apto de 3 quartos	Tamanho típico	110 a 120 m ²		130 a 150 m ²		160 a 180 m ²	
	2º SEM 2019	600	650	650	750	950	1100
	1º SEM 2019	600	650	650	750	950	1100
	Último ano	550	600	600	700	850	900
Apto de 4 quartos	Tamanho típico	220 a 230 m ²		230 a 235 m ²		235 a 240 m ²	
	2º SEM 2019	1100	1200	1200	1400	1600	1800
	1º SEM 2019	1100	1200	1200	1400	1600	1800
	Último ano	1000	1100	1000	1100	1500	1700
Apto de 5 quartos	Tamanho típico	230 a 245 m ²		245 a 255 m ²		255 a 280 m ²	
	2º SEM 2019	1300	1400	1500	1700	1800	2500
	1º SEM 2019	1300	1400	1500	1700	1800	2500
	Último ano	1200	1300	1400	1500	1600	1700

Crédito: GRC - Global Relocation Consultants

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DE BAHREIN

Duração típica da permanência	1 ano
Antecedência da notificação	1-2 meses
Depósito típico	1 mês

*Um formulário de contrato de locação unificado a ser usado.



Riade

Resumo do mercado

Aluguéis estáveis de propriedades em complexos residenciais de expatriados

A maioria das residências favoráveis para expatriados em Riade ficam em condomínios fechados direcionados para expatriados. Esses bairros fechados autossuficientes oferecem aos expatriados uma transição mais suave para estabelecimento na cidade, especialmente se forem novos em Riade ou na Arábia Saudita.

Como as oportunidades para que expatriados socializem com a comunidade local são raras, esses condomínios fechados muitas vezes oferecem uma ótima forma de se misturar com outros expatriados. A disponibilidade de conveniências varia, mas esses complexos geralmente contam com instalações como playgrounds, pré-escolas, academias, piscinas, campos esportivos, supermercados e até shopping centers.

A Al Hamra Oasis Village é um dos muitos complexos que oferecem uma variedade de opções de moradia que vão desde apartamentos de um quarto a casas geminadas com cinco quartos. Arabian Homes é outro complexo residencial bem-estabelecido com abundantes instalações adequadas para famílias.

Esses complexos residenciais são relativamente bem-equipados e grandes. Eles estão localizados fora da Riade metropolitana, e o trajeto de ida e volta do trabalho pode ser difícil onde não existir um sistema de transporte público. De forma mais importante, os aluguéis nesses complexos são altos e, apesar do custo, muitas vezes há uma longa lista de espera de candidatos a inquilinos.

Alugar uma residência em Riade é simples, mas os contratos de locação incluem um período de contrato rígido mínimo de um ano, sem nenhuma “cláusula diplomática” que permita rescisão antecipada, e até

um ano de aluguel deve ser pago antecipadamente a cada ano. A rescisão após o período inicial de um ano exige notificação com 2 a 3 meses de antecedência. Além disso, o pagamento adiantado de um ano de aluguel geralmente não é reembolsável.

Os empregadores vêm considerando a redução dos subsídios para moradia para seus funcionários designados, mas, como residências caras em condomínios fechados ainda são a opção mais viável para a maioria da força de trabalho expatriada, essa mudança resultaria em insatisfação dos funcionários.

Com sua iniciativa Vision 2030 em mente,¹ a economia saudita está se abrindo gradualmente e buscando formas de diversificar sua dependência de hidrocarbonetos. As reformas econômicas e sociais mostraram resultados tangíveis, fazendo dela um destino comercial mais conveniente que antes.²

Com a expansão da infraestrutura, há um influxo notável de expatriados no setor de propriedades.³ Outros expatriados altamente qualificados também são provavelmente muitos procurados em outros setores. As condições favoráveis para estrangeiros como congelamento das taxas de expatriados e dependentes, bem como a abolição esperada do programa de patrocínio, provavelmente também ajudarão a atrair mais estrangeiros para a cidade.⁴

A previsão é que os aluguéis de casas em complexos residenciais de expatriados, permaneçam estáveis no primeiro semestre de 2020. No entanto, com um suprimento excedente de residências e altas taxas de vacância na cidade, os aluguéis em geral devem cair ligeiramente no futuro próximo.⁵

1 Saudi Vision 2030, Official Website, 2020: <https://vision2030.gov.sa/en>

2 Cavendish Maxwell, 2019 Saudi Arabia Property Market Report, 2019: <https://cavendishmaxwell.com/insights/reports-and-whitepapers/2019-saudi-arabia-property-market-report>

3 Nereim, Vivian. “Saudi Opens for Business to Rival Dubai as Regional Hub.” Bloomberg. 13 de fevereiro 2020. <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-02-13/saudi-arabia-vs-dubai-could-be-the-gulf-s-next-big-rivalry>

4 “Abolition of Sponsorship System is Imminent.” Saudi Gazette. 4 de fevereiro de 2020. <http://saudigazette.com.sa/article/588280-“No-Move-for-Changes-in-Expat-Fee-at-Present.”-Saudi-Gazette-28-de-janeiro-de-2020-http://saudigazette.com.sa/article/587822/SAUDI-ARABIA/No-move-for-changes-in-expat-fee-at-present-mdash-Al-Jadaan>

5 JILL, KSA Real Estate Market – A Year in Review 2019, 2020: <https://www.jill-mena.com/en/trends-and-insights/research/ksa-real-estate-market-a-year-in-review-2019>

Riade

Tabela do mercado

RIADE — RESUMO DOS PREÇOS DE CONSULTA TÍPICOS DOS ALUGUÉIS (APROXIM.)*

Categoria		A		B		C	
Locais/zona		Complexos residenciais de Arizona, AlBustan, AlNakhla, AlJadawel (Ishbilia) AlHamra e Cordoba		Complexos residenciais de Reem, AlWaha, Start, Sedar, Eid, The Village, Yamami		Complexos residenciais de Delta 1 & 2, Gernata, Rutanda, Ishbilia	
Perfil de propriedade		Aluguel a partir de (SAR/ano)	Aluguel até (SAR/ano)	Aluguel a partir de (SAR/ano)	Aluguel até (SAR/ano)	Aluguel a partir de (SAR/ano)	Aluguel até (SAR/ano)
Apto de 1 quarto	Tamanho típico	66 m ²		60 m ²		60 m ²	
	2º SEM 2019	175.000	195.000	110.000	140.000	50.000	90.000
	Último sem	175.000-	195.000	110.000-	140.000	50.000-	90.000
	Último ano	175.000	195.000	110.000	140.000	50.000	90.000
Apto de 2 quartos	Tamanho típico	111 m ²	170 m ²	100 m ²	150 m ²	100 m ²	120 m ²
	2º SEM 2019	215.000	275.000	115.000	125.000	75.000	90.000
	Último ano	215.000	275.000	115.000	125.000	75.000	90.000
	Último ano	215.000	275.000	125.000	140.000	75.000	90.000
Apto de 3 quartos	Tamanho típico	255 m ²	330 m ²	250 m ²	300 m ²	250 m ²	300 m ²
	2º SEM 2019	340.000	380.000	200.000	300.000	130.000	150.000
	1º SEM 2019	340.000	380.000	200.000	300.000	130.000	150.000
	Último ano	340.000	380.000	200.000	300.000	130.000	150.000

Crédito: GRC - Global Relocation Consultants

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS DE RIADE

Duração típica da permanência	1 ano
Antecedência da notificação	2 a 3 meses
Depósito típico	1 mês ou 5000 SAR

*O contrato de locação é irrevogável com o pagamento adiantado de um ano de aluguel. Não há devolução de aluguel mesmo seguindo a cláusula diplomática.



Sobre a SIRVA, Inc.

SIRVA Worldwide Relocation and Moving é uma líder global em serviços de mudança e realocação e oferece soluções de programas de mobilidade para empresas de todos os portes. Com 75 locais próprios e mais de 1.012 locais de agentes em 177 países, oferecemos uma amplitude global inigualável com suporte de atenção localizada e tecnologia inovadora que alcança o equilíbrio correto entre autoatendimento e apoio humano. De bens domésticos e de realocação a mudanças comerciais e armazenamento, nosso portfólio de marcas (SIRVA, Team Relocations, Allied, northAmerican, Allied Pickfords e SMARTBOX) oferece a única solução integrada de mudança/realocação no setor. Aproveitando nossa rede global, fornecemos uma experiência superior que somente uma solução completa pode oferecer.

concierge@sirva.com
www.sirva.com

© 2020 SIRVA, Inc.

SIRVA e o DESENHO DO LOGOTIPO DA SIRVA são marcas de serviço registradas de uma subsidiária de SIRVA Worldwide, Inc.

SIRVA[®] Worldwide
Relocation & Moving