

Mercado Imobiliário de Curitiba e Região

Desafios e Oportunidades

Prof. Marcos Kahtalian
Unifae

O enigma curitibano:

Por que o Mercado de Curitiba é uma
eterna promessa?

Queixas das Empresas

- 1) Baixa Velocidade de Vendas;
- 2) Preços Baixos;
- 3) Percepção de Valor Pequena: cliente muito exigente;
- 4) Oferta Alta – Muita concorrência;
- 5) Problemas Conjunturais Nacionais e Locais. (Cadeia produtiva, Tributos, Legislação etc)

Queixas dos Clientes

Fonte: Pesquisas SEBRAE

- 1) Construtoras sem posicionamento de mercado claro;
- 2) Percepção de “Careiras” e “Caixa Preta”
- 3) Atendimento ao Cliente e preocupação com o cliente pouco desenvolvida.
- 4) Produtos sem diferenciação – Produtos sempre iguais.

Por outro lado, o mercado...

- 1) Desaparecimento, frequentemente traumático, de empresas líderes do setor.
- 2) Entrada fácil de Novos “players” de mercado – Tecnologia dominada e Terreno acessível.
- 3) População de alta renda já com imóvel próprio e dificuldades de remuneração na baixa renda.

Curitiba possui 42,2% de sua população com renda média superior a 10 salários mínimos, ou seja, residindo em domicílios das classes A e B, que foram responsáveis por 75% de todo o consumo da cidade em 2005.

Classes	A1 + A2	B1 + B2	C	D	E
	Acima de 26 sm	Entre 11 e 25 sm	De 5 a 10 sm	De 2 a 4 sm	Abaixo de 2 sm
Domicílios em % do total 471.163 (dom)	12,0	30,2	34,8	17,2	5,7
Consumo em % do total	34,6	39,6	19,9	5,1	0,9

O potencial de consumo em 2005, foi de R\$ 19 bilhões, 1,78% do total do país (5º lugar no ranking nacional).

Para onde vai o Mercado? Quais são os desafios – E as oportunidades associadas?

Um Olhar sobre a Produção Imobiliária

Produção imobiliária total em Curitiba – em m²

Ano	Produção
1997	1.178.856
1998	1.607.398
1999	1.503.108
2000	1.638.692
2001	1.254.761
2002	1.034.309
2003	620.980
2004	884.563
2005	901.771

A Construção Civil apresentou queda de 27% no total de empregos no período (2000/2004), passando de 24 mil para 17,7 mil empregados, um fechamento de 6.398 vagas

Contudo, embora o volume construído esteja em queda, aumentou, proporcionalmente, o número de unidades habitacionais.

Lançamentos Imobiliários Verticais em Curitiba

Ano	Unidades Residenciais	Unidades Comerciais	Total
2000	991	842	1.833
2001	1.711	590	2.301
2002	1.650	338	1.988
2003	1.860	633	2.493
2004	1.006	190	1.196
2005	1.708	130	1.838

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	TOTAS
Apartamento 1	56	51	80	68									255
Apartamento 2		67	62	36							12		177
Apartamento 3	64	192	531	137		76							1000
Apartamento 4	8	105	78	85									276
Sala Comerciais				130									130
TOTAL	128	415	751	456	0	76	0	0	0	0	12	0	1838

Dos novos lançamentos, 59% das unidades residenciais são de imóveis com três dormitórios (1.000). São 25 empreendimentos e estão localizados principalmente nos bairros do Ahú, Cabral, Água Verde, Mossunguê (Ecoville) e Batel. Com áreas entre 100 até 288 metros quadrados.

Cerca de 19% das unidades residenciais são imóveis com quatro dormitórios. Há 16 empreendimentos e foram lançados principalmente no Batel, Juvevê e Cabral, tendo entre 260 até 670 metros quadrados de área total.

3.437 ou 50% têm até 3 pavimentos. Outras 2.955 unidades (43%) foram construídas em prédios entre 4 e 8 andares. Com mais de 8 pavimentos foram concluídas outras 467 unidades ou 6,8% do total.

NÚMERO DE UNIDADES RESIDENCIAIS E COMERCIAIS LIBERADAS PARA CONSTRUÇÃO E CONCLUÍDAS EM 2005, POR SETOR														
SETORES		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	TOTAIS
Liberadas	Residenciais	521	418	626	1.269	1.403	263	770	1.062	796	1.200	2.759	297	11.384
	Em % do total	4,58	3,67	5,50	11,15	12,32	2,31	6,76	9,33	6,99	10,54	24,24	2,61	100
	Comerciais	231	168	55	121	103	218	147	65	110	212	115	140	1.685
	Em % do total	13,71	9,97	3,26	7,18	6,11	12,94	8,72	3,86	6,53	12,58	6,82	8,31	100
	TOTAL	757	590	686	1.401	1.518	483	924	1.136	913	1.423	2.898	440	13.169
Concluídas	Residenciais	115	344	473	640	1.022	464	304	332	395	742	676	1.366	6.873
	Comerciais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	TOTAL	115	344	473	640	1.022	464	304	332	395	742	676	1.366	6.873

Principais bairros em liberações para construção residenciais em Curitiba, 2005

Bairro	Unidades	Em % do setor	Em % de Curitiba
Setor XI	2.759	-	11.384
Sítio Cercado	1.821	66,0	16,0
Campo de Santana	472	17,1	04,2
Setor V	1.403	-	-
Campo Comprido	438	31,2	03,9
Santa Felicidade	347	24,7	03,1
Jardim das Américas	130	09,3	01,1
Setor IV	1.269	-	-
Rebouças	515	40,6	04,5
Mossunguê	273	21,5	02,4
Mercês	199	15,7	01,8
Setor X	1.200	-	-
Uberaba	525	43,8	04,6
Boqueirão	262	21,8	02,3
Xaxim	231	19,3	02,0

PREÇO MÉDIO (R\$/área total construída) DOS IMÓVEIS NOVOS OFERTADOS PARA VENDA EM 2005, POR SETOR

PROJEÇÕES DE CRESCIMENTO

- Projetamos a cidade, bairro a bairro, a partir do crescimento demográfico, das taxas de crescimento e das outras variáveis de renda e domicílio.

PROJEÇÃO DE NOVOS DOMICÍLIOS NOS 25 BAIRROS DE MAIOR CRESCIMENTO - 2005 a 2015

Bairro	Popul.	Crescim. Populac.	Domicílio	Hab. por Domicílio	Renda Média (em sm)	Renda Mediana (em sm)	NOVOS DOMICÍLIOS POR ANO										TOTAL
							2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Tatuquara	36.339	16,9	9.646	3,8	3,1	2,5	3.549	4.148	4.848	5.667	6.623	7.741	9.048	10.575	12.360	14.447	79.006
Uberaba	60.338	7,2	17.155	3,5	6,3	3,4	1.750	1.877	2.012	2.157	2.313	2.479	2.658	2.850	3.055	3.276	24.427
Sítio Cercado	102.410	3,6	28.029	3,7	4,0	3,1	1.190	1.232	1.276	1.321	1.368	1.417	1.468	1.520	1.574	1.630	13.996
São Miguel	4.911	14,1	1.248	3,9	2,7	2,2	341	389	444	506	578	659	752	859	980	1.118	6.626
Cabral	11.720	6,9	4.164	2,5	25,9	19,9	446	477	510	545	582	622	665	710	759	811	6.126
Cidade Industrial	157.461	1,1	43.890	3,6	4,2	3,3	490	495	501	506	511	517	522	528	533	539	5.141
Cajuru	89.794	1,6	24.902	3,6	5,3	3,3	428	435	442	449	456	463	470	478	486	493	4.599
Santa Cândida	27.870	3,8	8.041	3,5	6,0	4,0	368	382	396	411	427	443	460	477	496	514	4.375
Xaxim	54.691	2,2	15.628	3,5	6,2	4,0	374	382	390	398	407	416	425	434	443	453	4.120
Bairro Alto	42.033	2,5	12.126	3,5	6,7	4,0	347	356	365	374	384	393	403	414	424	435	3.896
Umbará	14.595	5,0	3.920	3,7	4,6	3,0	251	264	277	291	305	320	337	353	371	390	3.158
Alto Boqueirão	51.155	1,8	14.439	3,5	5,1	3,6	286	291	297	302	307	313	319	324	330	336	3.106
Butiatuvinha	10.759	4,6	3.100	3,1	7,5	3,6	198	207	217	227	237	248	259	271	284	297	2.445
Pilarzinho	27.907	2,3	7.970	3,5	7,4	4,0	203	208	213	218	223	228	233	238	244	249	2.257
Bigorrilho	27.127	1,7	9.996	2,7	25,1	17,2	189	192	195	199	202	206	209	213	216	220	2.041
Novo Mundo	42.999	1,3	13.018	3,3	6,9	4,3	187	189	192	194	197	199	202	205	208	210	1.983
Abranches	11.165	4,1	3.196	3,5	6,2	3,3	162	169	176	183	191	199	207	215	224	234	1.960
Ganchinho	7.325	5,8	1.929	3,8	3,6	2,5	148	157	166	176	186	196	208	220	233	246	1.935
Santa Felicidade	25.209	2,2	7.328	3,4	8,7	4,6	175	179	183	187	191	195	199	203	208	212	1.932
Mossunguê	5.628	6,1	1.652	3,4	19,6	7,4	136	145	153	163	173	183	195	207	219	233	1.807
Boqueirão	68.495	0,8	20.105	3,4	7,1	4,6	159	160	161	162	163	165	166	167	168	170	1.641
Campo Comprido	21.638	1,8	6.848	3,2	8,1	4,6	136	139	141	144	147	149	152	155	158	160	1.481
Atuba	12.632	3,0	3.643	3,5	6,5	4,0	126	129	133	137	141	146	150	154	159	164	1.439
Orleans	7.260	4,3	2.084	3,5	8,5	4,6	112	117	122	127	133	138	144	151	157	164	1.366
Cristo Rei	13.325	2,0	5.231	2,5	17,2	13,3	120	123	125	128	130	133	136	139	141	144	1.319
TOTAL OU MÉDIA	934.786	4,3	269.288	3,4	8,5	5,4	11.872	12.840	13.934	15.171	16.574	18.170	19.986	22.060	24.430	27.145	182.182
TOTAL OU MÉDIA	1.773.239	1,8	533.731	3,3	9,5	4,6	12.697	13.711	14.852	16.137	17.589	19.234	21.102	23.228	25.652	28.423	192.624

Tatuquara, Uberaba e Sítio Cercado. Em conjunto, esses três bairros deverão ser responsáveis por 67% de todos os novos domicílios na cidade. O Tatuquara e o Sítio Cercado encontram-se no Setor XI da cidade onde se destacam a construção de apartamentos de 2 dormitórios, casas de 2 dormitórios e sobrados. No Tatuquara deverão surgir 79 mil novos dormitórios, quintuplicando os domicílios da região. Já no Sítio Cercado, serão 14 mil novos domicílios, elevando o total do bairro de 33 mil para 47 mil.

PROJEÇÃO DE NOVOS DOMICÍLIOS NOS 25 BAIRROS DE MAIOR CRESCIMENTO - 2005 a 2015

Bairro	Popul.	Crescim. Populac.	Domicílio	Hab. por Domicílio	Renda Média (em sm)	NOVOS DOMICÍLIOS POR ANO										TOTAL
						2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Batel	11.778	0,24	4.171	2,82	33,9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	103
Jardim Social	6.085	0,12	1.706	3,57	30,5	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	21
Cabral	11.720	6,86	4.164	2,51	25,9	446	477	510	545	582	622	665	710	759	811	6.126
Bigorrilho	27.127	1,73	9.996	2,71	25,1	189	192	195	199	202	206	209	213	216	220	2.041
Juvevê	11.281	0,13	4.179	2,70	22,8	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	55
Água Verde	49.866	0,00	17.180	2,90	22,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alto da Glória	5.588	-0,88	2.136	2,62	21,6	-18	-18	-18	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-173
Seminário	7.395	-0,84	2.332	3,17	21,3	-19	-19	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-181
Hugo Lange	3.167	-1,80	1.024	3,09	20,7	-17	-17	-16	-16	-16	-15	-15	-15	-15	-14	-155
Mossunguê	5.628	6,13	1.652	3,41	19,6	136	145	153	163	173	183	195	207	219	233	1.807
Centro Cívico	4.767	-1,99	1.960	2,43	19,1	-35	-35	-34	-33	-33	-32	-31	-31	-30	-29	-323
Ahú	11.148	2,26	3.687	2,67	18,7	106	108	110	113	115	118	121	123	126	129	1.169
Alto da Rua XV	8.683	0,00	3.130	2,77	17,3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cristo Rei	13.325	2,04	5.231	2,50	17,2	120	123	125	128	130	133	136	139	141	144	1.319
São Lourenço	5.556	-0,75	1.617	3,44	16,7	-12	-12	-11	-11	-11	-11	-11	-11	-11	-11	-113
Mercês	14.089	-0,91	4.841	2,91	16,4	-42	-42	-41	-41	-41	-40	-40	-39	-39	-39	-404
Vila Izabel	10.949	1,27	3.791	2,89	16,2	51	52	53	53	54	55	55	56	57	57	543
Tarumá	7.045	0,75	2.147	3,28	15,3	17	17	17	17	17	17	17	18	18	18	173
São Francisco	6.435	-3,66	2.533	2,54	15,3	-77	-74	-71	-69	-66	-64	-62	-59	-57	-55	-654
Jardim das Américas	13.966	1,99	3.960	3,53	15,3	87	89	90	92	94	96	98	100	102	104	951
Centro	32.623	-2,33	15.205	2,15	14,7	-314	-307	-300	-293	-286	-279	-273	-266	-260	-254	-2.832
Cascatinha	2.061	5,70	586	3,52	14,6	44	47	49	52	55	58	61	65	69	73	572
Rebouças	15.618	0,74	5.923	2,64	14,4	45	46	46	46	47	47	47	48	48	49	470
Bacacheri	23.106	0,03	7.231	3,20	14,3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	22
Bom Retiro	5.633	-1,11	1.828	3,08	14,1	-19	-19	-19	-19	-18	-18	-18	-18	-18	-17	-183
TOTAL OU MÉDIA	314.639	0,63	112.210	2,92	19,3	708	773	840	910	983	1.060	1.140	1.223	1.311	1.403	10.352
TOTAL OU MÉDIA	1.587.315	1,82	479.341	3,31	9,5	14.703	15.718	16.860	18.146	19.599	21.245	23.114	25.241	27.666	30.438	212.729

1.Cabral, que possui renda média de 25,9 sm e verificará um crescimento 6,1 mil novos domicílios no bairro, dobrando em relação ao número de 2005. No Cabral, como comentado anteriormente, destacam-se a procura por apartamentos de 3 quartos, seguidos por residência de 3 quartos e apartamentos de 2 quartos. A renda média do Cabral é 172% superior à da cidade. Cerca de 1.050 dos novos domicílios devem ser comprados por famílias com renda superior a 17,7 salários mínimos, que é a renda mediana do bairro.

2. Bigorrilho, com renda média de 25,1 sm, onde deverão ser construídos 2.041 novos domicílios. Os destaques quase absolutos de construção nesse bairro são apartamentos de 3 e 2 quartos. Ao menos 3.050 desses novos domicílios devem ser comprados por famílias com renda superior a 19,9 salários mínimos, que é a renda mediana do bairro.

3. Mossunguê, região conhecida como Ecoville, com renda média de 19,6 sm. Nessa região deverão ser construídos 1.807 novos domicílios no período, com possibilidade desse número ser muito maior devido ao novo perfil que tem se desenvolvido no bairro e a ainda grande quantidade de espaço físico livre para construção. A procura de imóveis nessa região segue o padrão da verificada no Bigorrilho. No Mossunguê, a renda mediana é muito inferior à média, o que leva a crer que há grande disparidade de renda na região, devendo metade delas ser direcionada a camada com renda inferior a 7,2 salários mínimos.

4.Cristo Rei, com renda média de 17,2 sm e onde o incremento de novos domicílios deverá ser algo ao redor de 1.300, com destaque para os apartamentos de 3 quartos.

5.Já em Santa Felicidade, deverão ser 1,9 mil novos domicílios, altamente concentrados em residências com 3 quartos, sobrados e residências com 4 quartos.

Olhando o IPC (índice de Potencial de Consumo) de 2000 a 2004, confirma-se a percepção sobre o mercado curitibano.

Relação entre o IPC total de Curitiba e o IPC por grupos de gastos - 2000 e 2004

Variáveis de Consumo	2000			2004			Variação no gasto 2004/2000	Variação no IPC 2004/2000
	IPC	Gasto em R\$ mil	Proporção no IPC Total	IPC	Gasto em R\$ mil	Proporção no IPC Total		
IPC Total	2,419	17.884.260	-	1,934	18.765.480	-	4,9	-20,0
Alimentos	-	-	-	-	-	-	-	-
Refeições fora de casa	1,268	405.328	-47,6	1,889	905.962	-2,3	124	49,0
Carne bovina	2,097	279.937	-13,3	1,704	201.870	-11,9	-28	-18,7
Carne de frango	1,770	106.143	-26,8	1,200	91.239	-38,0	-14	-32,2
Frutas	1,706	110.128	-29,5	1,499	90.326	-22,5	-18	-12,1
Legumes	1,638	60.729	-32,3	1,373	56.773	-29,0	-7	-16,2
Iogurtes	2,349	2.701	-2,9	1,777	19.227	-8,1	612	-24,3
Panificados	1,863	257.152	-23,0	1,348	208.841	-30,3	-19	-27,6
Macarrão	2,796	38.338	15,6	1,635	38.905	-15,5	1	-41,5
Enlatados	3,011	31.156	24,5	2,097	24.815	8,4	-20	-30,4
Bebidas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cerveja	1,942	84.926	-19,7	1,624	122.183	-16,0	44	-16,4
Refrigerantes	1,981	184.221	-18,1	2,137	195.771	10,5	6	7,9
Sucos	2,438	110.754	0,8	3,092	184.487	59,9	67	26,8
Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição	2,048	279.948	-15,3	2,526	811.125	30,6	190	23,3
Reforma	3,276	1.176.800	35,4	2,261	417.856	16,9	-64	-31,0
Aluguel	1,219	417.378	-49,6	1,077	613.348	-44,3	47	-11,7
Móveis	3,241	475.712	34,0	2,115	372.697	9,4	-22	-34,7
Acessórios p/ Banheiro	1,514	4.239	-37,4	1,420	14.907	-26,6	252	-6,2
Veículos	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição	3,389	1.750.673	40,1	2,761	1.745.992	42,8	0	-18,5
Manutenção	2,868	348.819	18,6	2,252	306.178	16,4	-12	-21,5
Vestuário	-	-	-	-	-	-	-	-
Roupas Masc.	2,979	247.214	23,2	1,867	207.809	-3,5	-16	-37,3
Roupas Fem.	2,654	274.136	9,7	1,774	219.171	-8,3	-20	-33,2
Roupas Infantis	2,777	153.930	14,8	1,640	103.860	-15,2	-33	-40,9
Calçados	2,532	275.885	4,7	1,752	192.019	-9,4	-30	-30,8
Saúde	-	-	-	-	-	-	-	-
Médicos	2,526	37.381	4,4	1,748	45.910	-9,6	23	-30,8
Dentista	2,417	141.620	-0,1	1,397	72.555	-27,8	-49	-42,2
Planos de saúde	1,968	230.923	-18,6	1,862	279.490	-3,7	21	-5,4
Remédios	2,446	421.076	1,1	1,563	317.015	-19,2	-25	-36,1
Óculos	3,373	38.154	39,4	2,893	44.955	49,6	18	-14,2
Cultura e lazer	-	-	-	-	-	-	-	-
Aparelho de som	2,817	24.251	16,5	1,352	38.575	-30,1	59	-52,0
Brinquedos e jogos	2,866	85.966	18,5	2,011	49.888	4,0	-42	-29,8
Livros e revistas	1,964	5.526	-18,8	1,742	53.987	-9,9	877	-11,3
Viagens	2,416	188.452	-0,1	2,402	308.883	24,2	64	-0,6
Educação	2,707	582.674	11,9	2,024	682.697	4,7	17	-25,2

No grupo Imóveis, percebe-se uma outra mudança. **Enquanto em 2000 o IPC na aquisição de imóveis era 15% menor (2,048 contra 2,419 do total) que o total ele passou a ser 30,6% maior (2,526 contra 1,934 do total) em 2004. Os gastos em valores aumentaram 190% no período.**

Em compensação, o IPC com reforma caiu 31% no período, com queda nos gastos absolutos também. Uma outra característica interessante é que o curitibano gasta muito pouco, do total dos gastos no país, com Aluguel. Foram 49% menores em 2000 e 44% em 2004.

Em sentido oposto, está a grande proporção que o curitibano efetua dos gastos nacionais com aquisição de veículos. Em 2000, o IPC na aquisição de veículos da cidade foi 40,1% superior (3,389 contra 2,419 do total) ao seu IPC total e em 2004 foram 42,8% superior (2,761 contra 1,934 do total). No entanto, é importante destacar que o IPC relativo caiu 18% no período (em termos absolutos a variação nos gastos foi nula), evidenciando a estagnação da renda da cidade no período.

Conclusões Para Desenvolvimento do Mercado Imobiliário

Conclusões

- 1) Demanda de Classes Médias e Alta apenas como Up-Grade e Renovação do Ciclo Familiar – Salvo as áreas já mencionadas;
- 2) Tendência para Imóveis Menores;
- 3) A grande oportunidade é trabalhar o NICHO de MERCADO, em demandas “reprimidas”.
- 4) A Revenda do Bem Imóvel será o fator decisivo de poupança imobiliária;
- 5) A valorização dos ativos, a partir da escassez dos terrenos permitirá, no médio prazo, a revitalização do mercado.
- 6) E, crescerá apenas no longo prazo a demanda por reforma e conservação imobiliária.

Cont

- 7) Para a baixa renda, o mercado é claro; O desafio é a produção com custo acessível em todas as partes da cadeia;
- 8) O combate à informalidade e o encarecimento do terreno reduzirão o espaço para novos entrantes;
- 9) Clientes de Alta e Média Renda necessitam de posicionamento e proposta de valor.
- 10) Há carência de marcas – E isso é uma oportunidade.