

---

# 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<br><br>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

---



| <b>Produção imobiliária total em Curitiba – em m2</b> |                  |
|---|------------------|
| <b>Ano</b>  | <b>Produção</b>  |
| <b>1997</b>   | <b>1.178.856</b> |
| <b>1998</b>   | <b>1.607.398</b> |
| <b>1999</b>   | <b>1.503.108</b> |
| <b>2000</b>   | <b>1.638.692</b> |
| <b>2001</b>   | <b>1.254.761</b> |
| <b>2002</b>   | <b>1.034.309</b> |
| <b>2003</b>   | <b>620.980</b>   |
| <b>2004</b>   | <b>884.563</b>   |
| <b>2005</b>   | <b>901.771</b>   |

---

**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 |

---

## NÚMERO DE UNIDADES LANÇADAS EM EMPREENDIMENTOS VERTICAIS EM 2005, POR SETOR.

|                 | I          | II         | III        | IV         | V        | VI        | VII      | VIII     | IX       | X        | XI        | XII      | TOTAIS      |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------------|
| 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         |
| <b>TOTAL</b>    | <b>128</b> | <b>415</b> | <b>751</b> | <b>456</b> | <b>0</b> | <b>76</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>12</b> | <b>0</b> | <b>1838</b> |

---

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   | 1022  | 464   | 304  | 332   | 395  | 742   | 676   | 1366  | 6873   |

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             |





---

# 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          |
| Bigorriho             | 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          |
| <b>TOTAL OU MÉDIA</b> | <b>934.786</b>   | <b>4,3</b>        | <b>269.288</b> | <b>3,4</b>         | <b>8,5</b>          | <b>5,4</b>            | <b>11.872</b>            | <b>12.840</b> | <b>13.934</b> | <b>15.171</b> | <b>16.574</b> | <b>18.170</b> | <b>19.986</b> | <b>22.060</b> | <b>24.430</b> | <b>27.145</b> | <b>182.182</b> |
| <b>TOTAL OU MÉDIA</b> | <b>1.773.239</b> | <b>1,8</b>        | <b>533.731</b> | <b>3,3</b>         | <b>9,5</b>          | <b>4,6</b>            | <b>12.697</b>            | <b>13.711</b> | <b>14.852</b> | <b>16.137</b> | <b>17.589</b> | <b>19.234</b> | <b>21.102</b> | <b>23.228</b> | <b>25.652</b> | <b>28.423</b> | <b>192.624</b> |

---

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          |
| Bigorrião             | 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           | -17           | -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            |
| Tarumã                | 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           |
| <b>TOTAL OU MÉDIA</b> | <b>314.639</b>   | <b>0,63</b>       | <b>112.210</b> | <b>2,92</b>        | <b>19,3</b>         | <b>708</b>               | <b>773</b>    | <b>840</b>    | <b>910</b>    | <b>983</b>    | <b>1.060</b>  | <b>1.140</b>  | <b>1.223</b>  | <b>1.311</b>  | <b>1.403</b>  | <b>10.352</b>  |
| <b>TOTAL OU MÉDIA</b> | <b>1.587.315</b> | <b>1,82</b>       | <b>479.341</b> | <b>3,31</b>        | <b>9,5</b>          | <b>14.703</b>            | <b>15.718</b> | <b>16.860</b> | <b>18.146</b> | <b>19.599</b> | <b>21.245</b> | <b>23.114</b> | <b>25.241</b> | <b>27.666</b> | <b>30.438</b> | <b>212.729</b> |

---

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. Bigorriho, 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 Bigorriho. 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 NICHOS 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.
-