

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

EDISON FERREIRA BRUM

ANÁLISE DE MERCADO IMOBILIÁRIO DE CURITIBA NO PERÍODO TRANSCORRIDO
ENTRE 2005 E 2012

CURITIBA

2012

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

EDISON FERREIRA BRUM

ANÁLISE DE MERCADO IMOBILIÁRIO DE CURITIBA NO PERÍODO TRANSCORRIDO
ENTRE 2005 E 2012

Análise de caso apresentado à disciplina de
Trabalho de Conclusão de Curso do curso de
Tecnologia em Negócios Imobiliários do Setor de
Educação Profissional e Tecnológica da
Universidade Federal do Paraná.

Orientador: Professor José Elmar Feger

CURITIBA

2012

ANÁLISE DE MERCADO IMOBILIÁRIO DE CURITIBA NO PERÍODO TRANSCORRIDO ENTRE 2005 E 2012

Edison Ferreira Brum¹
José Elmar Feger (Orientador)²

RESUMO

O presente artigo tem como objetivo analisar o mercado imobiliário na cidade de Curitiba – PR. Tem como proposta compreender as demandas de imóveis tanto para locação como para aquisição no período de 2005 a 2012. Quanto ao trabalho elaborado, tem o cunho de investigação caracterizando como estudo de caso, cujo procedimento de coleta e análise de dados é quantitativo. Tomaram-se como fonte dos dados pesquisas de demandas e ofertas elaboradas pelo INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial. Verificou-se que nos anos analisados os apartamentos de 2 dormitórios foram os mais requisitados, para locação, entretanto, observou-se que em relação a venda, os mais procurados foram os sobrados seguidos de apartamentos de 2 dormitórios.

Palavras – chave: mercado imobiliário de Curitiba. Demandam de imóveis. Locação de imóveis. Venda de imóveis.

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo teve como tema a demanda para locação e venda de imóveis na cidade de Curitiba – PR. Teve como objetivo geral compreender o comportamento da demanda de imóveis tanto para locação como para aquisição, no período ocorrido entre os anos de 2005 e 2012. Desdobrando-se este objetivo em específicos têm-se: Verificar as variações dos volumes demandados para compra e locação nos anos de 2005 a 2012 visando identificar em que momentos houve maior oscilação. Identificar qual o tipo de imóvel que teve maior procura no período analisado se apartamento, sobrado ou casas.

A estrutura do artigo contempla as seguintes seções, além da presente introdução que tratou dos seus objetivos. Uma segunda seção trata do referencial teórico, uma terceira apresenta os dados e finalmente uma quarta contempla as considerações finais.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

A presente seção abordou as definições relacionadas ao mercado imobiliário de forma ampla, bem como, uma discussão sobre a atual dimensão que o setor assume perante a sociedade brasileira.

O mercado imobiliário teve um crescimento num período recente, especialmente de imóveis de menor valor por facilidades de financiamento. Lançado pela presidente Dilma Roussef como forma de acelerar o crescimento do país e resolver parte dos gargalos de infraestrutura brasileiros, a segunda parte do Programa de

¹Aluno do Curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários oferecido pelo Setor de Educação Profissional e Tecnológica – SEPT da Universidade do Paraná – UFPR - Curitiba – PR

² Administrador, doutor em Desenvolvimento Regional e Professor e pesquisador no Setor de Educação Profissional e Tecnológica – SEPT da Universidade Federal do Paraná – UFPR, Curitiba-PR.

Aceleração do Crescimento o (PAC 2) conta com obras grandiosas. A existência de pavimentação, transporte, abastecimento de água, saneamento básico e energia elétrica consiste em condição fundamental para qualquer empreendimento imobiliário (SETOR IMOBILIÁRIO, 2012). Com as condições de infraestrutura proporcionadas pelo PAC facilita a existência de infraestrutura urbana para a construção de imóveis. Além disso, com o interesse em diminuir o déficit habitacional, foi instituído um programa para proporcionar maiores facilidades de crédito (Minha Casa Minha Vida em 2005), que combinadas com a infraestrutura potencializam o setor. Com isso, muitas pessoas passaram a poder comprar imóveis. Os resultados disso podem ser observados com a diminuição do déficit imobiliário para a região metropolitana de Curitiba que caiu de 83.959 unidades em 2007 para 64.635 unidades no ano de 2008, representando 30% em relação ao ano anterior (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008).

Outro fator que aquece o mercado imobiliário e contribui para a sua valorização são as demandas relacionadas com as obras da Copa do Mundo de 2014. As arenas como são chamados os novos e modernos estádios, demandam diversas melhorias nas áreas circundantes, atendimentos aos turistas (nacionais e estrangeiros) que visitarão as 12 cidades-sedes provocando uma valorização decorrente da requalificação dessas regiões (SETOR IMOBILIÁRIO, 2012).

Partindo do princípio que para atender as expectativas de seus clientes é necessário que as organizações busquem conhecer as suas verdadeiras necessidades e desejos (KOTLER, 1998). Assim é importante conhecer o comportamento dos clientes do mercado imobiliário. Os apartamentos são os mais procurados no universo de uma demanda heterogênea e exigente, sendo que a segurança vem em primeiro lugar e o preço em seguida, dentre os fatores considerados mais relevantes para a escolha de um imóvel. A localização está interligada a estes dois itens conforme a ADEMI/PR (2011). Os melhores bairros são considerados, segundo a mesma fonte, os mais seguros, com apartamentos de padrão mais elevado e, conseqüentemente, com um preço maior.

Outra característica do mercado imobiliário é que muitas vezes existe imóveis vago o que no mercado imobiliário corresponde à taxa de vacância e indicam a dinâmica do setor. Trata-se da proporção de domicílios vagos com relação ao total de domicílios de um determinado estoque. Além de indicar como funcionam os mecanismos de ajustes entre demanda e oferta, essa taxa também indica a existência de falha de mercado. Em muitos casos os imóveis são subutilizados o que é desconhecido visto que muitos imóveis podem estar sendo alugados, ou utilizados para outros fins. Segundo dados do IPEA correspondentes ao ano 2000 citados pela Fundação João Pinheiro, naquele ano havia 6.029.756 domicílios vagos, enquanto o déficit habitacional foi estimado em 5.890.139 unidades (FUNDAÇÃO JOÃO PINEIRO, 2005).

Com relação a concentração urbana são analisados o índice de verticalização que é uma variável bastante importante. Segundo estudo realizado pela Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário, o índice de verticalização de Curitiba cresceu 2%. Gustavo Selic explica que o principal motivo para o crescimento da verticalização em Curitiba se da pelo fato que não existem estoque de terrenos disponíveis, especialmente em regiões próximas ao centro da cidade. Por essa razão ele defende uma mudança na lei do zoneamento urgente, sendo que a última se deu no ano de 2000 (ADEMI-PR, 2011) Argumenta ainda que a verticalização aquece muito a economia de um bairro, pois facilita a questão do deslocamento para acesso a comércio e serviços, mas também depende de uma boa infraestrutura urbana, com equipamentos públicos adequados e facilidade de acesso ao transporte coletivo (ADEMI-PR, 2011).

O setor imobiliário apresentou um forte crescimento na última década, porém esse crescimento vem se retraindo ao longo dos últimos dois anos. É um setor que se caracteriza por sua dinâmica e complexidade, no qual fatores como a renda, tendências econômicas, competição e consciência ecológica influenciam seus diversos campos. Embora exista uma série de indicadores que mensurem o comportamento da economia, o mercado imobiliário não dispõe de instrumentos diretos de avaliação. É um mercado ainda carente de informações e estudos analíticos, possivelmente devido ao fato de ser formado em grande parte por empresas familiares. Em entrevista dada à EXAME em outubro de 2012, o economista coordenador do Índice Fipezap, Eduardo Zylberstajn afirmou que o Brasil tem carência de estatísticas de longo prazo referentes ao mercado imobiliário, e ponderou que a perspectiva para o preço dos imóveis no longo prazo não é de valorização constante, pois os preços tendem a se acomodar em algum momento (EXAME, 2012).

3. METODOLOGIA

Os dados colhidos para esta pesquisa são originários do INPESPAR – Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial, que baseia seus estudos em dados do sitio da internet Alô Negócios, Gazeta do Povo e demais meios escritos de divulgação sobre o mercado imobiliário. Esses dados são utilizados para produzir uma publicação mensal que trata do mercado imobiliário de Curitiba. Os dados foram consolidados para esta pesquisa por ano a fim de produzir os dados necessários para atender aos seus objetivos. Esta investigação se caracteriza como um estudo descritivo, visto que a sua intenção é descrever o fenômeno, no caso, a demanda por imóveis em Curitiba. Além disso, pode ainda ser considerado de carácter exploratório visto que pretende auxiliar o pesquisador a compreender melhor o objeto de estudo. Para facilitar a interpretação dos dados eles foram organizados em tabelas e gráficos, os quais são analisados na próxima seção.

4. ANÁLISE DOS DADOS

4.1 Análises da demanda para locação

Na Tabela 1 constam os dados relacionados com a locação de imóveis. Para os propósitos desta investigação foram indicados dados correspondentes à procura de imóveis para locação desde Quitinetes até sobrados.

Tabela 1 – Análise do Mercado de Locação 2005-2012

LOCAÇÃO	KITINETE	FLAT	LOFT	AP 1	AP 2	AP 3	AP 4	RA 1	RA 2	RA 3	RA 4	SOBRADO
Ano 2005	21456			112263	20680	14780	27006	26325	71178	84261	31121	4576
Ano2006	57415			291911	513237	375752	84109	79471	202863	221635	104929	133165
Ano 2007	95299	23890	11849	461879	798843	583202	153902	149675	368351	369515	175848	237209
Ano2008	118479	33626	14938	542780	921433	664604	179274	198138	468499	457143	216734	273745
Ano 2009	123587	31901	15788	546626	95558	684914	187888	221933	539286	12330	244627	298345
Ano2010	125909	30161	16214	641507	1066617	851261	488785	318430	627081	613092	488612	660168
Ano2011	113264	25979	14659	697004	1015491	859606	891073	404440	579878	568178	734253	844129
Ano2012	87983	18188	10331	530352	763730	663369	709699	313721	440919	439490	616400	702902

Com base nesta tabela foi elaborada a Figura 1, onde constam em forma de gráfico os referidos dados.

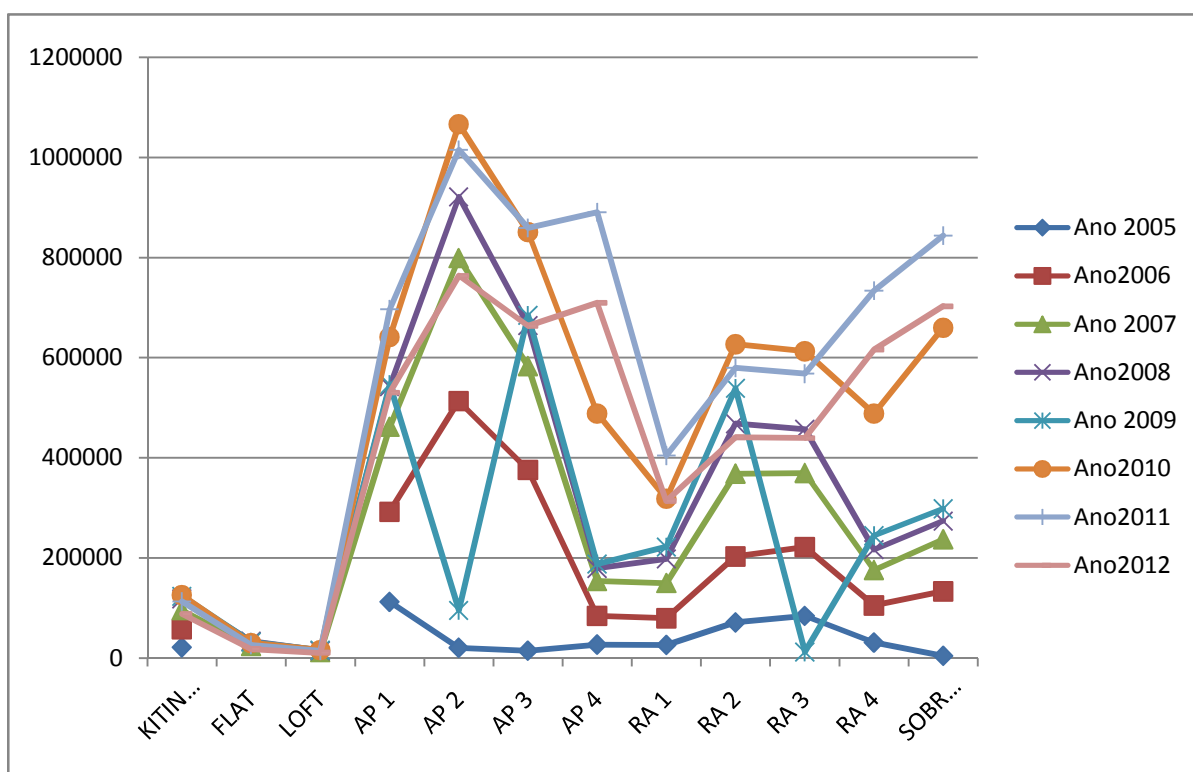


Figura 1 – Evolução da demanda para locação de imóveis em Curitiba 2005/2012
 Fonte: Elaborada pelo autor com base em dados do INPESPAR.

Observando-se os dados da figura 1 verifica-se que a procura por quitinetes, flat e loft são as menos representativas em termos de procura para locação. No ano de 2005 a demanda de imóveis para locação era mais homogêneo em termos de tipo de imóveis. Nota-se que a partir de 2006 inicia uma tendência à procura para locação de apartamentos com dois quartos chegando ao pico em 2010. Após esse ano, nos períodos de 2011 e 2012 há uma tendência de queda na procura para locação deste tipo de imóvel. Nota-se que neste mesmo período inicia-se um aumento da procura por imóveis de maior tamanho, destacando-se os de quatro quartos. Nota-se também que em 2009 ocorreu uma variação significativa nas demandas para locação, não seguindo o mesmo padrão observado nos demais anos. Houve uma diminuição de procura por apartamentos de dois quartos em relação aos demais anos. Vale destacar ainda que a partir dos anos de 2010 até 2012 inicia uma tendência pela procura por sobrados.

4.2 Análises do Mercado de Vendas

Para compreender a demanda para vendas de imóveis em Curitiba, elaborou-se a Tabela 2 onde constam os dados anuais correspondentes ao período de 2005.

Tabela 2 – Análise do Mercado de Vendas 2005 - 2012

VENDA	KITINETE	FLAT	LOFT	AP 1	AP 2	AP 3	AP 4	RA 1	RA 2	RA 3	RA 4	SOBRADO
Ano 2005	2538			41818	148863	200593	43696	16542	51320	108774	56655	103424
Ano 2006	8672			149632	491001	688257	208712	61183	186318	376314	283788	368804
Ano 2007	14514	5811	7932	261518	846891	1146950	393166	118745	342293	651592	499770	625864
Ano 2008	19896	8164	10255	352121	1071917	1371415	473841	168804	479063	850129	651521	824058
Ano 2009	20620	8049	10374	401402	1202074	1526527	544227	215857	610468	1033434	801657	965147
Ano 2010	28751	11408	11127	486671	1197244	1524167	812657	339236	658536	1018031	1005649	1522428
Ano 2011	16872	7094	8795	599575	1043838	1312737	1193188	503171	626513	806820	1196069	2314027
Ano 2012	17321	4730	6422	591681	1076983	1237092	1199545	502344	597302	750351	1169001	2220552

Na Figura 2 verifica-se que para aquisição no ano de 2005 o mercado apresenta a mesma homogeneidade que para a locação. A partir de 2006 o gráfico mostra a tendência de aumentar a procura por imóveis de três quartos. Este padrão é observado até o ano de 2010 quando inicia uma tendência para a procura por apartamentos de quatro quartos, fato que se intensifica em 2011 e 2012. Nota-se também que em 2010 inicia uma intensificação pela procura de sobrados, sendo que neste ano a procura por este tipo de imóvel ficou no mesmo patamar de apartamentos de três quartos. Nos anos 2011 e 2012 aumenta imensamente a procura por sobrados para aquisição, superando largamente a demanda por apartamentos de três quartos.

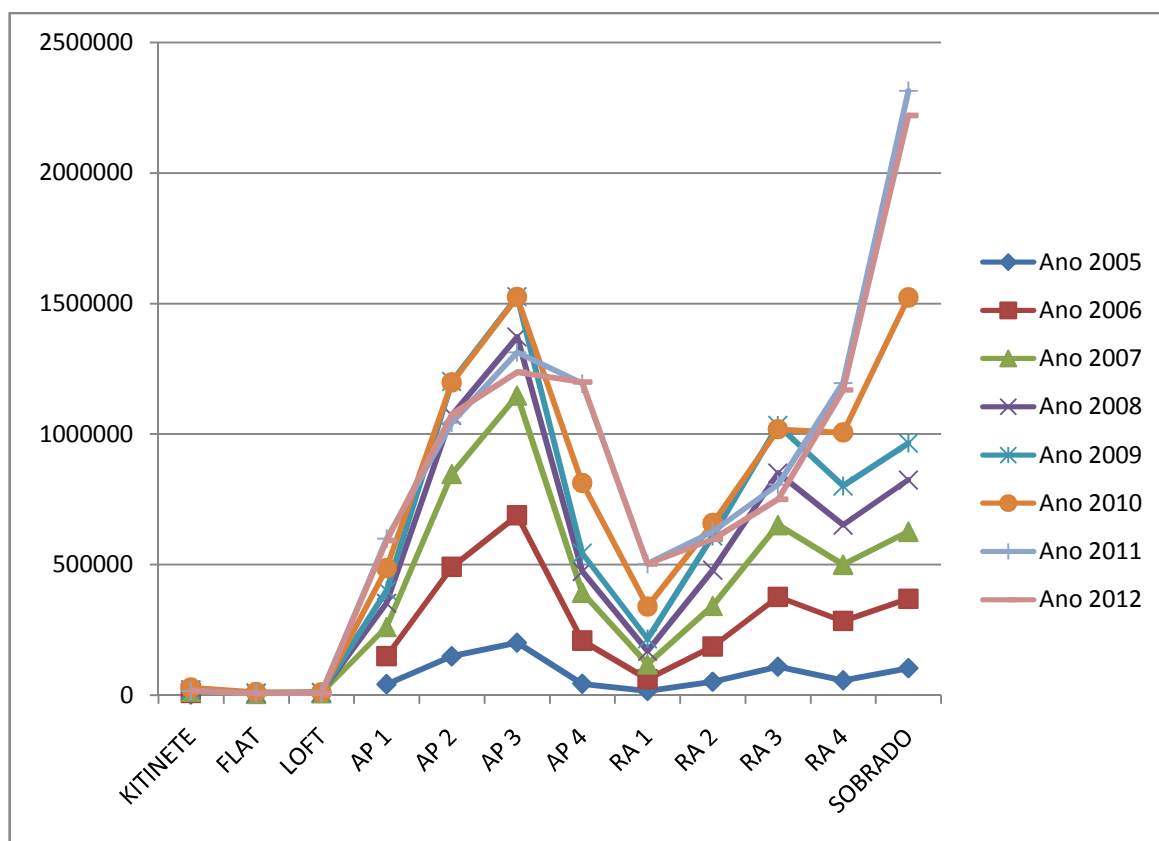


Figura – Demanda para aquisição de imóveis em Curitiba 2005/2012
Elaborada pelo autor com base em dados do INPESPAR

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo visou compreender a evolução do mercado imobiliário, tanto quanto a procura como a oferta, focando nas preferências dos consumidores. Os dados foram organizados em tabelas e gráficos que apresentam as oscilações dos anos relacionados com essa pesquisa foram os anos de 2005 até 2012.

Verificando as variações dos volumes demandados para locação nos anos de 2005 a 2012, as unidades, que prevaleceram foram os apartamentos de 2 quartos sendo seguidos por de 3 dormitórios e residências por último sobrados considerando-se todo o período analisado. Todavia, observando-se os dados infere-se que há uma tendência para o aumento da demanda por sobrados para locação diante a inflexão ocorrida a partir de 2010. No quesito vendas identificamos a maior demanda para as unidades de 3 dormitório seguido por apartamentos de 2 dormitórios e residências. Nesse quesito também chama atenção a tendência de aumento da demanda por sobrados, superando em muito a demanda por apartamentos.

Com isso conclui-se o presente estudo, que se caracterizou como exploratório e descritivo. Com base nos dados pode-se considerar que os objetivos propostos alcançados, entretanto, surgem algumas questões que instigam a novas investigações. Não foi foco desta pesquisa, mas as razões por haver oscilações significativas no mercado no ano de 2009 seriam interessantes, uma vez que nos outros anos ocorrem aumentos constantes na demanda, porém seguem um padrão homogêneo em termos de comportamento da curva. Também é importante adensar pesquisa no sentido de confirmar a tendência por procura de sobrados. Estudos acadêmicos relacionados com o mercado imobiliário de Curitiba ainda são incipientes razões pela qual há ainda necessidade de aprofundar conhecimentos nesta área.

REFERÊNCIAS

ADEMI/PR.2011. Disponível em: [www.ademipr.com.br/news, det.php?cod=737](http://www.ademipr.com.br/news_det.php?cod=737). Acesso em jul/2013.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit Habitacional no Brasil – municípios selecionados e microrregiões geográficas. 2ed. Belo Horizonte. 2005.

SETOR IMOBILIÁRIO. Edição Nov 2012. Número 3 ano I.

MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008.

EXAME. 2012. Disponível em: <http://exame.abril.com.br/marketing/noticias/faltam-estudos-para-diagnosticar-bolha-imobiliaria>. Acesso em: jul/2013.

KOTLER, P. Administração de marketing: análise, planejamento, implementação e controle. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1998