



# Oportunidades Imobiliárias no AU Jundiaí - Déficit Habitacional e Outros Influenciadores



**Conheça o Conceito de Déficit Habitacional  
e o Cenário Brasil;**

**Descubra o Ranking do Déficit Habitacional  
e sua Utilidade;**

**Avalie o Déficit Habitacional e seu  
Ranking por Faixas de Renda em várias regiões;**

**Quais são os outros formadores de Demanda  
Imobiliária;**

**O que Avaliar antes de Empreender.**





# Conceito Déficit Habitacional e Cenário Brasil

# O que é Déficit Habitacional?

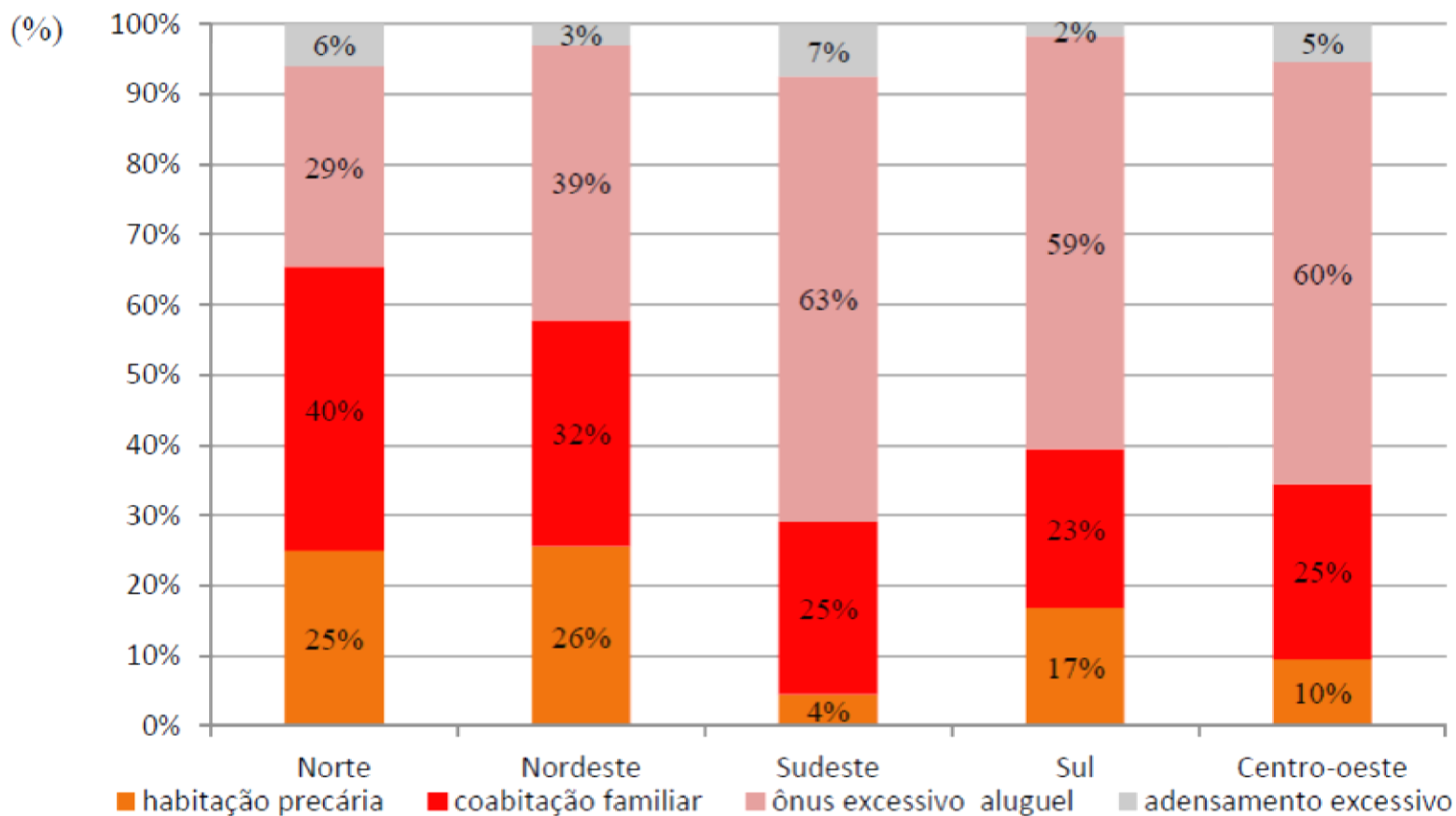
ESPECIFICAÇÃO	COMPONENTES
Déficit habitacional	<ul style="list-style-type: none"><li>(1) Habitações precárias<ul style="list-style-type: none"><li>(1.1) Domicílios rústicos</li><li>(1.2) Domicílios improvisados</li></ul></li><li>(2) Coabitação familiar<ul style="list-style-type: none"><li>(2.1) Cômodos alugados, cedidos e próprios</li><li>(2.2) Famílias conviventes secundárias com intenção de constituir domicílio exclusivo</li></ul></li><li>(3) Ônus excessivo com aluguel urbano</li><li>(4) Adensamento excessivo de moradores em domicílios alugados</li></ul>

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de Estatística e Informações (DIREI).



# Déficit Habitacional no Brasil

Gráfico 1: Composição do déficit habitacional, segundo regiões geográficas – Brasil – 2015

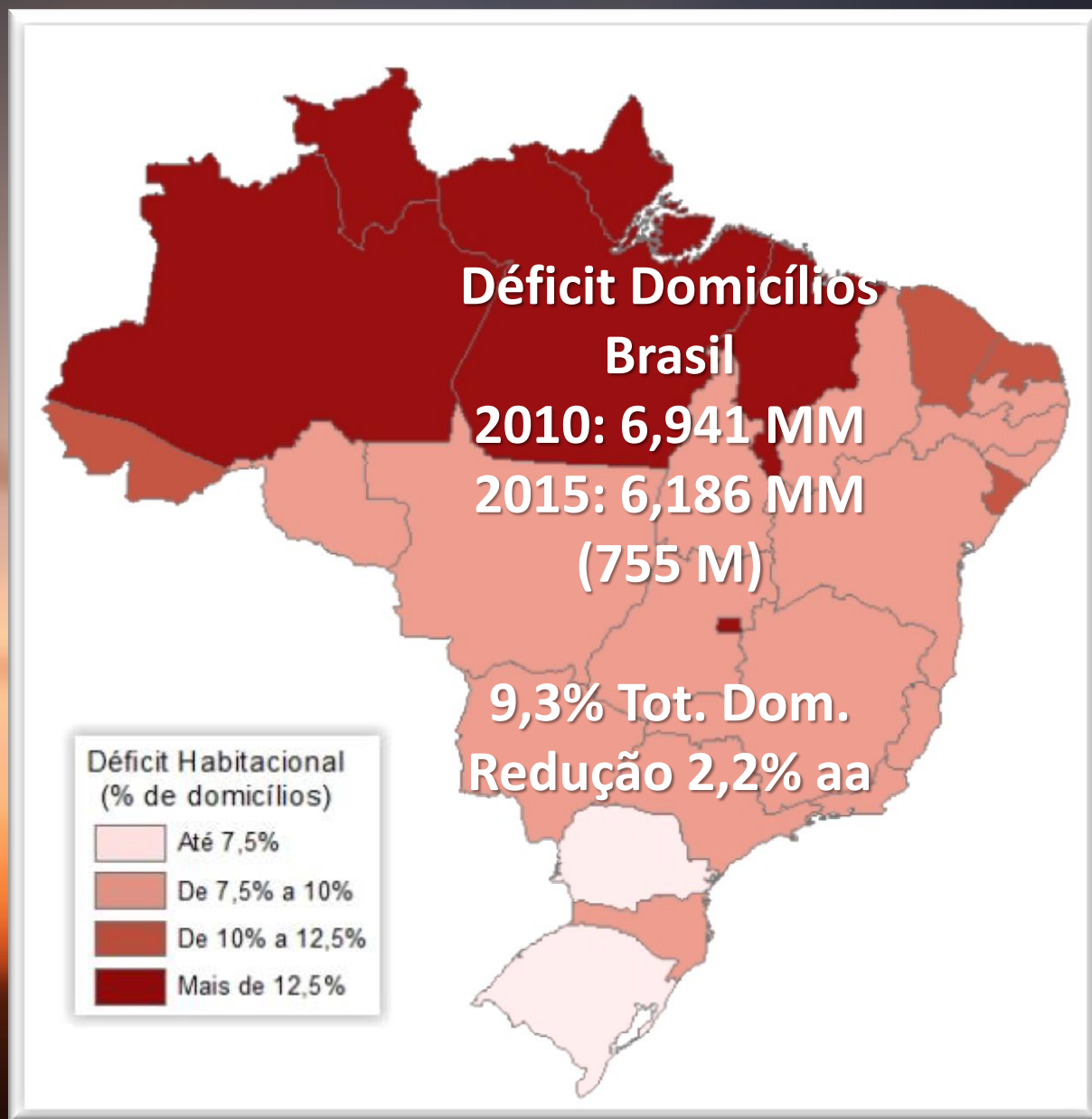


Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD)

# Déficit Habitacional no Brasil

MCMV + MAP  
2010-2015 est.  
4,2 milhões unid.

Para cada 5,5 unid.  
produzidas,  
reduzimos 1 unid.  
em déficit





Conceito Ranking  
Déficit Habitacional  
e  
Cenário SP, AUJ e  
Bairros de Jundiaí



# O que é Ranking do Déficit Habitacional?

É a Posição de uma Cidade dentre todas as existentes no estudo, ordenada pelo Percentual de Déficit Habitacional, Total ou por Faixa de Renda.

Cada cidade recebe um ícone conforme sua posição no ranking total e de cada faixa de renda: Top 10% para os primeiros 10% com maior déficit habitacional, seguido dos 25%, 50%, 75% e, por fim, 100%.



Top 10% Renda Total



Top 10% Renda 0-3 SM



Top 10% Renda 3-5 SM



Top 10% Renda 5-10 SM



Top 10% Renda + 10 SM



Top 25% Renda Total



Top 25% Renda 0-3 SM



Top 25% Renda 3-5 SM



Top 25% Renda 5-10 SM



Top 25% Renda + 10 SM



Top 50% Renda Total



Top 50% Renda 0-3 SM



Top 50% Renda 3-5 SM



Top 50% Renda 5-10 SM



Top 50% Renda + 10 SM



Top 75% Renda Total



Top 75% Renda 0-3 SM



Top 75% Renda 3-5 SM



Top 75% Renda 5-10 SM



Top 75% Renda + 10 SM



Top 100% Renda Total



Top 100% Renda 0-3 SM



Top 100% Renda 3-5 SM



Top 100% Renda 5-10 SM



Top 100% Renda + 10 SM

# Para que serve o Ranking do Déficit Habitacional?

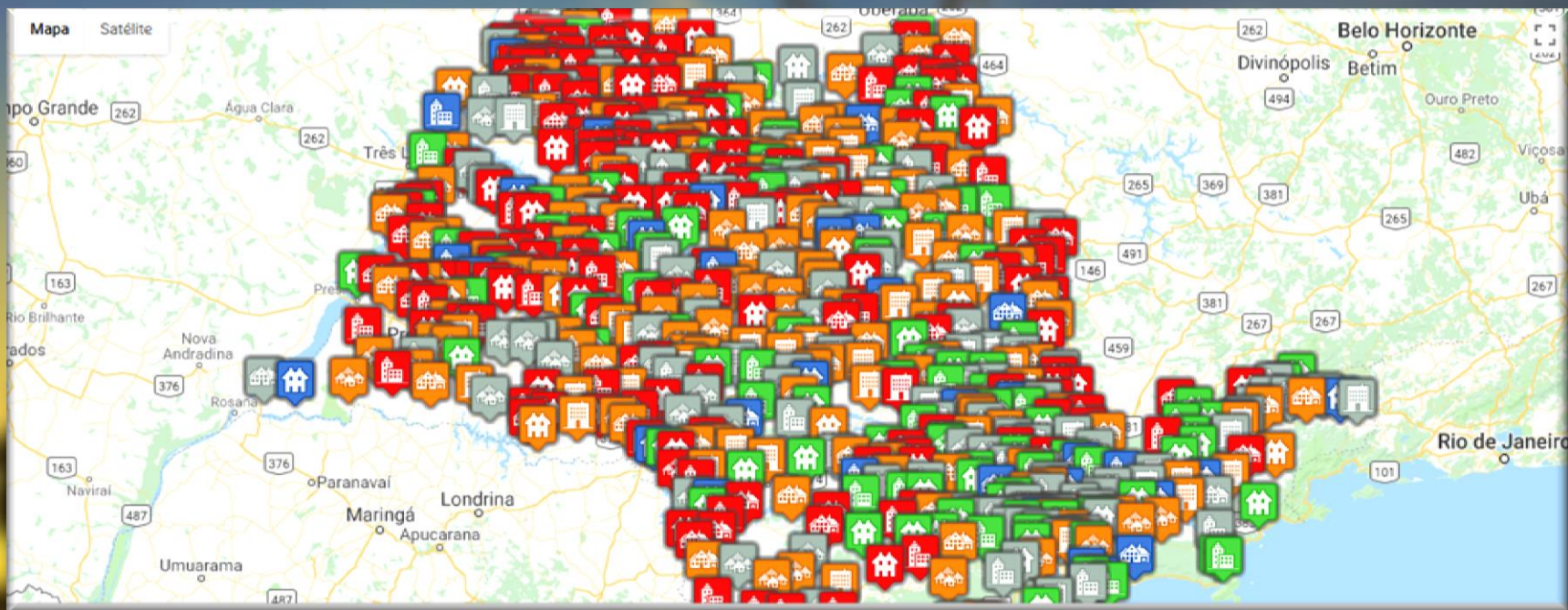
Auxilia na análise preliminar das cidades mais atraentes para empreender por faixa de renda, independentemente do tamanho delas.

Auxilia a administração pública no planejamento habitacional e de leis de zoneamento.













# Ranking Déficit Habitacional do Estado SP

645 cidades ordenadas por % de Déficit Habitacional Total e por Faixa de Renda.















## Ranking Déficit Habitacional do Estado SP











Ranking Déficit Habit Total* 2015	Posição Ranking	% Déficit Habitacional	Qtde de Domicílios em Déficit
 Iaras	1º	18,8%	324
 Iporanga	2º	13,7%	171
 Itapirapuã Paulista	3º	13,6%	168
 Guarujá	4º	13,4%	12.203
 São Vicente	5º	13,3%	14.460
 Cubatão	6º	13,2%	5.154
 Pontal	7º	12,8%	1.713
 Ilhabela	8º	12,4%	1.273
 Louveira	9º	12,3%	1.604
 Potim	10º	12,2%	654

\* Inclui domicílios com pessoas na classificação “Sem Rendimentos”

## Ranking Déficit Habitacional do Estado SP











Ranking Déficit Habit 0-3 SMs 2015	Posição Ranking	% Déficit Habitacional	Qtde de Domicílios em Déficit
 Santos	1º	27,5%	2.394
 São Caetano	2º	25,4%	791
 Iaras	3º	22,5%	33
 Jaguariúna	4º	22,0%	240
 Louveira	5º	21,7%	266
 São Vicente	6º	18,7%	2.363
 Paulínia	7º	18,6%	334
 Indaiatuba	8º	18,5%	1.190
 Ilhabela	9º	18,4%	157
 Cubatão	10º	17,9%	767

## Ranking Déficit Habitacional do Estado SP











Ranking Déficit Habit 3-5 SMs 2015	Posição Ranking	% Déficit Habitacional	Qtde de Domicílios em Déficit
 Iporanga	1º	16,7%	34
 Itaóca	2º	14,0%	17
 Guapiara	3º	13,4%	101
 Gastão Vidigal	4º	12,3%	38
 Nova Campina	5º	12,1%	29
 Estiva Gerbi	6º	11,1%	109
 Itapura	7º	10,9%	29
 Areias	8º	10,4%	19
 Santa Branca	9º	10,3%	96
 Paulicéia	10º	10,2%	60



# Ranking Déficit Habitacional do Estado SP

Ranking Déficit Habit 5-10 SMs 2015	Posição Ranking	% Déficit Habitacional	Qtde de Domicílios em Déficit
 Potim	1º	18,5%	136
 Tejuπά	2º	16,0%	23
 Marinópolis	3º	15,0%	9
 Elisiário	4º	14,8%	34
 Piacatu	5º	13,8%	27
 Motuca	6º	13,6%	30
 Dobrada	7º	13,2%	47
 Taguaí	8º	12,9%	73
 Guarujá	9º	12,6%	2.348
 Castilho	10º	12,4%	107

## Ranking Déficit Habitacional do Estado SP

Ranking Déficit Habit +10 SMs 2015	Posição Ranking	% Déficit Habitacional	Qtde de Domicílios em Déficit
 Nova Canaã Paulista	1º	38,7%	1
 Guapiara	2º	27,2%	37
 Nova Castilho	3º	25,0%	4
 Palmares Paulista	4º	23,8%	48
 Uru	5º	23,5%	1
 Flora Rica	6º	23,5%	3
 Sabino	7º	23,3%	14
 Brejo Alegre	8º	21,7%	5
 Irapuã	9º	21,1%	16
 São José do Barreiro	10º	20,0%	7

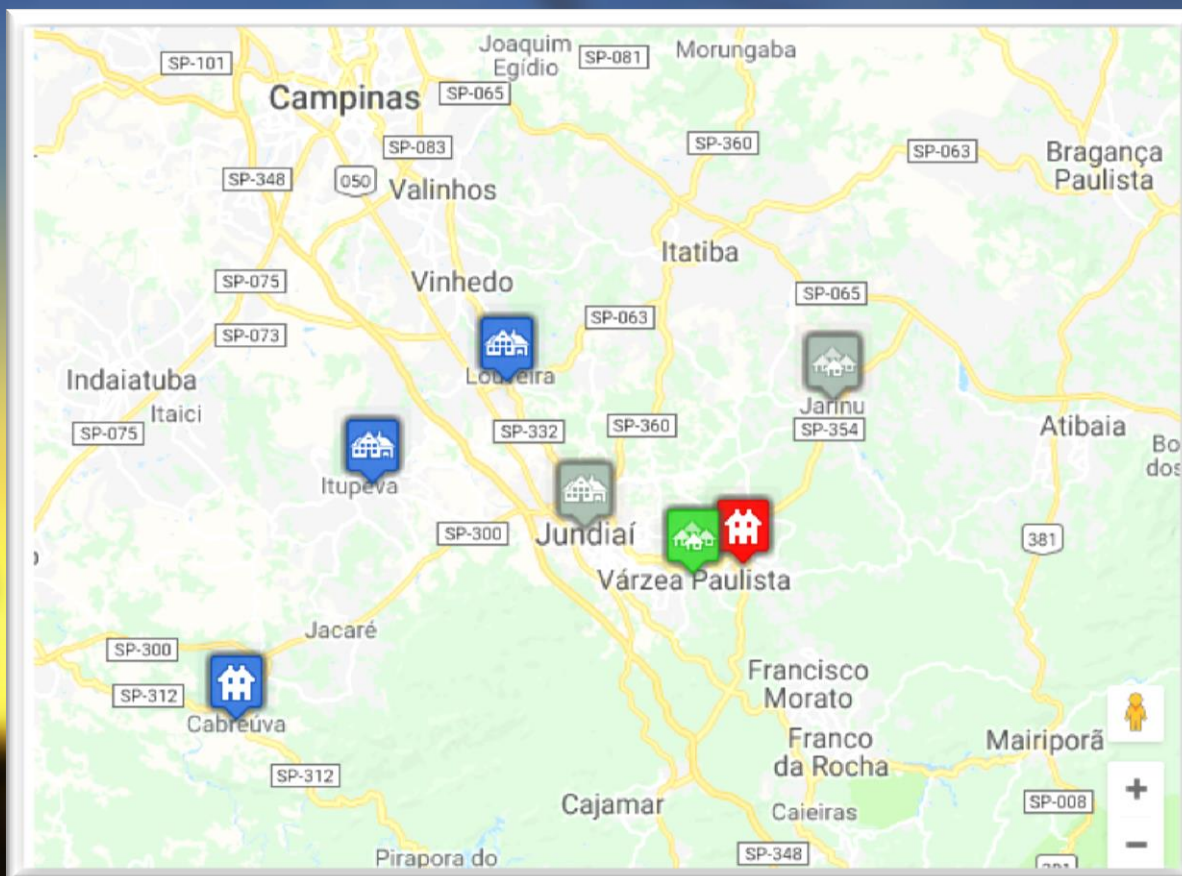
## Quantas cidades concentram 80% do Déficit Habitacional no Estado de SP?

Faixas de Renda	Qtde de Cidades SP
Total	13%
0-3 SMs	14%
3-5 SMs	14%
5-10 SMs	13%
+ 10 SMs	8%









# Ranking Déficit Habitacional do AU Jundiaí

7 cidades ordenadas por % de Déficit Habitacional Total e por Faixa de Renda.










# Ranking Déficit Habitacional do AU Jundiaí

Ranking Déficit Habit Total* 2015	Posição Ranking	% Déficit Habitacional	Qtde de Domicílios em Déficit
 Louveira	9º	12,3%	1.604
 Cabreúva	22º	11,2%	1.485
 Itupeva	56º	9,8%	1.571
 Várzea Paulista	145º	8,7%	2.998
 Campo Limpo Pta	195º	8,3%	1.992
 Jarinu	268º	7,8%	635
 Jundiaí	299º	7,6%	9.746








\* Inclui domicílios com pessoas na classificação “Sem Rendimentos”

# Ranking Déficit Habitacional do AU Jundiaí






	Ranking Déficit Habit 0-3 SMs 2015	Posição Ranking	% Déficit Habitacional	Qtde de Domicílios em Déficit
	Louveira	5º	21,7%	845
	Itupeva	26º	16,2%	863
	Cabreúva	69º	13,7%	746
	Jundiaí	78º	13,3%	4.439
	Campo Limpo Pta	128º	11,9%	1.117
	Várzea Paulista	147º	11,5%	1.533
	Jarinu	252º	9,6%	366










# Ranking Déficit Habitacional do AU Jundiaí

	Ranking Déficit Habit 3-5 SMs 2015	Posição Ranking	% Déficit Habitacional	Qtde de Domicílios em Déficit
	Cabreúva	14º	9,4%	377
	Louveira	122º	6,8%	266
	Várzea Paulista	293º	5,5%	559
	Itupeva	317º	5,3%	239
	Jundiaí	384º	4,9%	1.420
	Jarinu	500º	4,0%	72
	Campo Limpo Pta	511º	3,9%	232

# Ranking Déficit Habitacional do AU Jundiaí

Ranking Déficit Habit 5-10 SMs 2015	Posição Ranking	% Déficit Habitacional	Qtde de Domicílios em Déficit
 Louveira	61º	10,3%	337
 Cabreúva	143º	8,7%	233
 Jarinu	169º	8,4%	136
 Várzea Paulista	206º	7,8%	644
 Campo Limpo Pta	245º	7,5%	469
 Itupeva	322º	6,8%	285
 Jundiaí	394º	6,3%	2.282

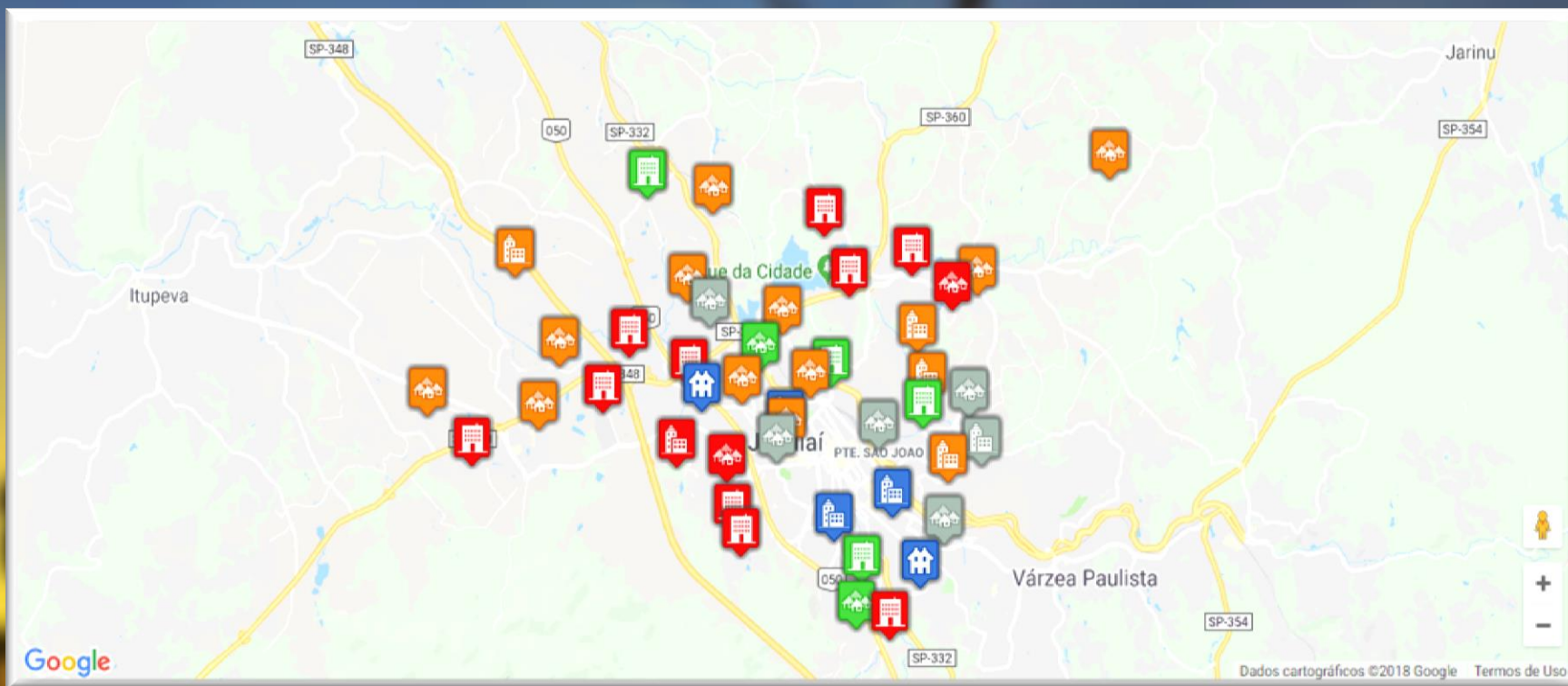
# Ranking Déficit Habitacional do AU Jundiaí

Ranking Déficit Habit +10 SMs 2015	Posição Ranking	% Déficit Habitacional	Qtde de Domicílios em Déficit
 Cabreúva	45º	8,7%	124
 Várzea Paulista	71º	7,8%	174
 Itupeva	173º	6,8%	139
 Campo Limpo Pta	195º	7,5%	151
 Jarinu	261º	8,4%	42
 Louveira	281º	10,3%	100
 Jundiaí	319º	6,3%	1.523













# Ranking Déficit Habitacional dos Bairros de Jundiaí

45 bairros ordenados por % de Déficit Habitacional Total e por Faixa de Renda.













# Ranking Déficit Habitacional Bairros de Jundiaí

	Ranking Déficit Habit Total* 2015	Posição Ranking	% Part. Déficit Cidade	Qtde de Domicílios em Déficit
	Vila Alvorada	1º	6,0%	580
	Jardim do Lago	2º	5,9%	574
	Vila Maringá	3º	5,0%	488
	Cecap	4º	4,9%	477
	Vila Arens/Progresso	5º	4,8%	469
	Vianelo/Bonfiglioli	6º	4,3%	423
	Centro	7º	4,2%	408
	Jundiaí Mirim	8º	4,1%	398
	Parque Eloy Chaves	9º	4,1%	398
	Jardim Tamoio	10º	3,8%	374











\* Inclui domicílios com pessoas na classificação “Sem Rendimentos”

# Ranking Déficit Habitacional Bairros de Jundiaí











	Ranking Déficit Habit 0-3 SMs 2015	Posição Ranking	% Part. Déficit Cidade	Qtde de Domicílios em Déficit
	Jardim São Camilo	1º	7,2%	322
	Jundiaí Mirim	2º	6,2%	275
	Jardim do Lago	3º	6,0%	268
	Cecap	4º	5,8%	257
	Jardim Tamoio	5º	5,5%	245
	Vila Alvorada	6º	5,4%	242
	Vila Maringá	7º	5,3%	234
	Gramadão	8º	4,9%	218
	Vila Arens/Progresso	9º	4,0%	179
	Hortolândia	10º	3,9%	176













# Ranking Déficit Habitacional Bairros de Jundiaí

	Ranking Déficit Habit 3-5 SMs 2015	Posição Ranking	% Part. Déficit Cidade	Qtde de Domicílios em Déficit
	Vila Alvorada	1º	6,4%	92
	Jardim do Lago	2º	6,3%	90
	Cecap	3º	6,0%	86
	Jundiaí Mirim	4º	5,3%	76
	Vila Maringá	5º	5,3%	76
	Jardim São Camilo	6º	4,7%	68
	Vila Arens/Progresso	7º	4,4%	63
	Jardim Tamoio	8º	4,3%	61
	Hortolândia	9º	4,0%	57
	Vianelo/Bonfiglioli	10º	3,8%	55

# Ranking Déficit Habitacional Bairros de Jundiaí

	Ranking Déficit Habit 5-10 SMs 2015	Posição Ranking	% Part. Déficit Cidade	Qtde de Domicílios em Déficit
	Jardim do Lago	1º	6,5%	149
	Vila Alvorada	2º	6,5%	149
	Eloy Chaves	3º	5,8%	133
	Vila Maringá	4º	5,3%	122
	Vila Arens/Progresso	5º	5,1%	117
	Vianelo/Bonfiglioli	6º	4,6%	105
	Cecap	7º	2,4%	102
	Centro	8º	4,4%	101
	Vila Rami	9º	4,1%	95
	Jardim Pacaembu	10º	3,7%	85

# Ranking Déficit Habitacional Bairros de Jundiaí

	Ranking Déficit Habit +10 SMs 2015	Posição Ranking	% Part. Déficit Cidade	Qtde de Domicílios em Déficit
	Centro	1º	7,3%	111
	Eloy Chaves	2º	6,6%	101
	Vila Arens/Progresso	3º	5,8%	89
	Vianelo/Bofiglioli	4º	5,7%	88
	Retiro	5º	5,0%	77
	Vila Alvorada	6º	4,8%	73
	Anhangabaú	7º	4,8%	73
	Parque do Colégio	8º	4,6%	71
	Vila Rami	9º	4,4%	67
	Jardim Samambaia	10º	4,2%	64





# Reflexões

# Mas a Demanda do Mercado Imobiliário é formada apenas pelo Déficit Habitacional?

Não...



“Preciso Vender Antes”



39% 2016



1,1 MM 2016  
-4% 2016-15



350 M 2016  
+5% 2016-15



52,2 MM cães  
22,1 MM gatos



17% População  
21% Massa \$



Plano Diretor



Econ/Fin/Social  
Etc





Mudança Plano Diretor Jundiaí-SP	Plano Diretor Anterior ZR1 + CC1	Plano Diretor Atual Periurbano 1	Plano Diretor Atual – Corredores Urbanos
Aproveitamento	1,2 a 2,0 (ponderada)	1,0	1,0 a 3,5 (com outorga)
Ocupação	60 a 70% (ponderada)	40%	65%
Gabarito	31,5 m	10,5 m	35 m
Dens. Líq	480 a 720 (ponderada)	$UH_{m\acute{a}x} = At/QT_{min}$ , sendo: $UH_{m\acute{a}x}$ = número máximo de unidades habitacionais; At = área total do terreno; $QT_{min}$ = quota de terreno = 1.000 (horiz) - (vert)	$UH_{m\acute{a}x} = At/QT_{min}$ , sendo: $UH_{m\acute{a}x}$ = número máximo de unidades habitacionais; At = área total do terreno; $QT_{min}$ = quota de terreno = 300 (horiz) 20 (vert)
Doações	5% (institucional) 10% (área livre uso público)	5% (institucional) 30% (área livre uso público)	5% (institucional) 25% (área livre uso público)



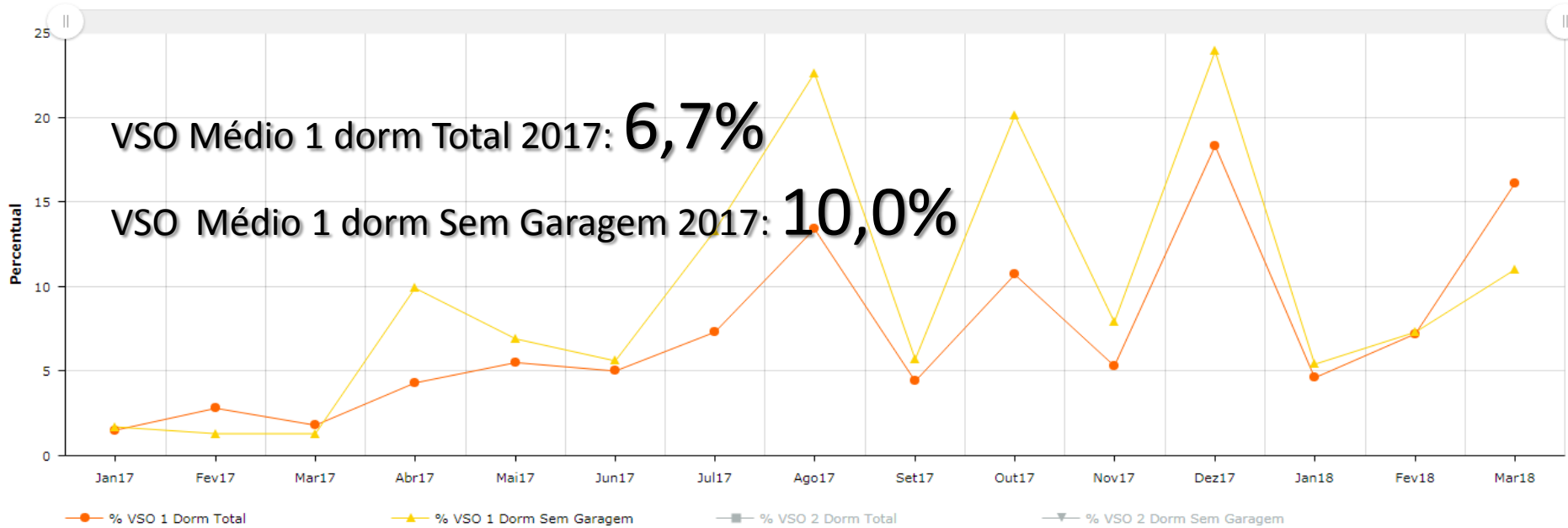


## Novo Plano Diretor São Paulo-SP

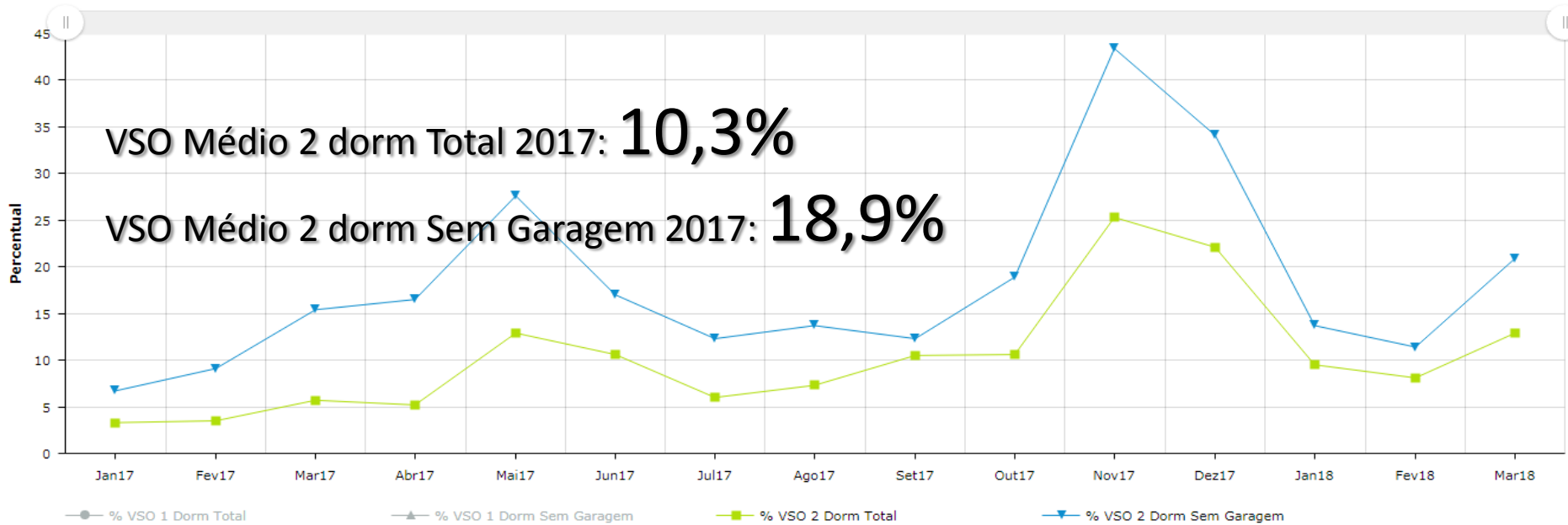
### Projetos sem vaga garagem

Tipo Ano	Item	Total Unidades	Sem Vaga Garagem
1 Dorm 2017	Lançamentos	5.808	3.771 (65%)
	Vendido	82%	81%
	Preço Médio	R\$ 310 mil	R\$ 246 mil
	Área Útil Média	29,42 m2	25,95 m2
2 Dorm 2017	Lançamentos	20.732	7.921 (38%)
	Vendido	70%	63%
	Preço Médio	R\$ 318 mil	R\$ 192 mil
	Área Útil Média	47,75 m2	40,45 m2

VSO São Paulo-SP - Total e Sem Garagem - Fonte: Secovi-SP



VSO São Paulo-SP - Total e Sem Garagem - Fonte: Secovi-SP





## RESUMO 2017 x 2016



	Indicador	Nota		Varição*
		dezembro/2016	dezembro/2017	(em pontos)
★	<b>Nota Média Geral</b>	2,7	4,4	+1,7▲
dimensões	Ambiente Macro	2,7	6,8	+4,1▲
	Crédito Imobiliário	2,7	4,4	+1,8▲
	Demanda	2,2	2,7	+0,6▲
	Ambiente do Setor	3,4	3,8	+0,4▲
indicadores	Condições de financiamento (crédito)	1,5	8,4	+6,9▲
	Juros (ambiente macro)	3,1	8,6	+5,5▲
	Lançamentos (ambiente do setor)	2,9	7,5	+4,6▲
	Atividade (ambiente macro)	2,2	6,5	+4,3▲
	Atratividade do Investimento Imobiliário (demanda)	3,6	7,6	+4,0▲
	Confiança (ambiente macro)	2,8	5,2	+2,4▲
	Concessões reais (crédito)	3,1	4,9	+1,8▲
	Emprego (demanda)	0,4	0,7	+0,3▲
	Preço dos imóveis (ambiente do setor)	0,7	0,0	-0,7▼
	Massa salarial (demanda)	2,5	0,0	-2,5▼
	Insumos (ambiente do setor)	6,6	3,9	-2,8▼
	Atratividade do Financiamento Imobiliário (crédito)	3,4	0,0	-3,4▼

Fonte: Fipe. A escala de pontuação dos indicadores varia entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

\* As notas e variações exibidas foram aproximadas para a primeira casa decimal.





**Mudanças  
Culturais**

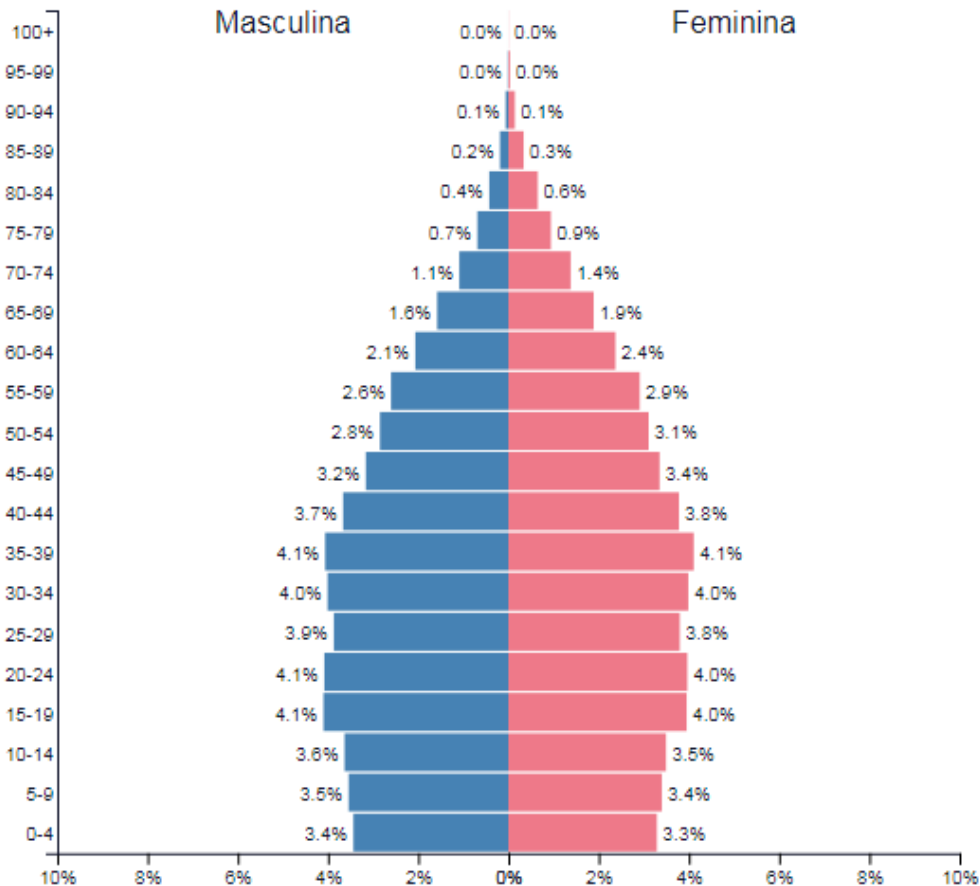


**Mudanças  
Demográficas**

2020

População: 215,997,014

Masculina Feminina



**Geração Y  
2020**

**Brasil:**

**34 MM Pessoas**

**25-34 anos**

**Usabilidade vs  
Propriedade**



**HUMOR na Estratégia de  
Comunicação Imobiliária**



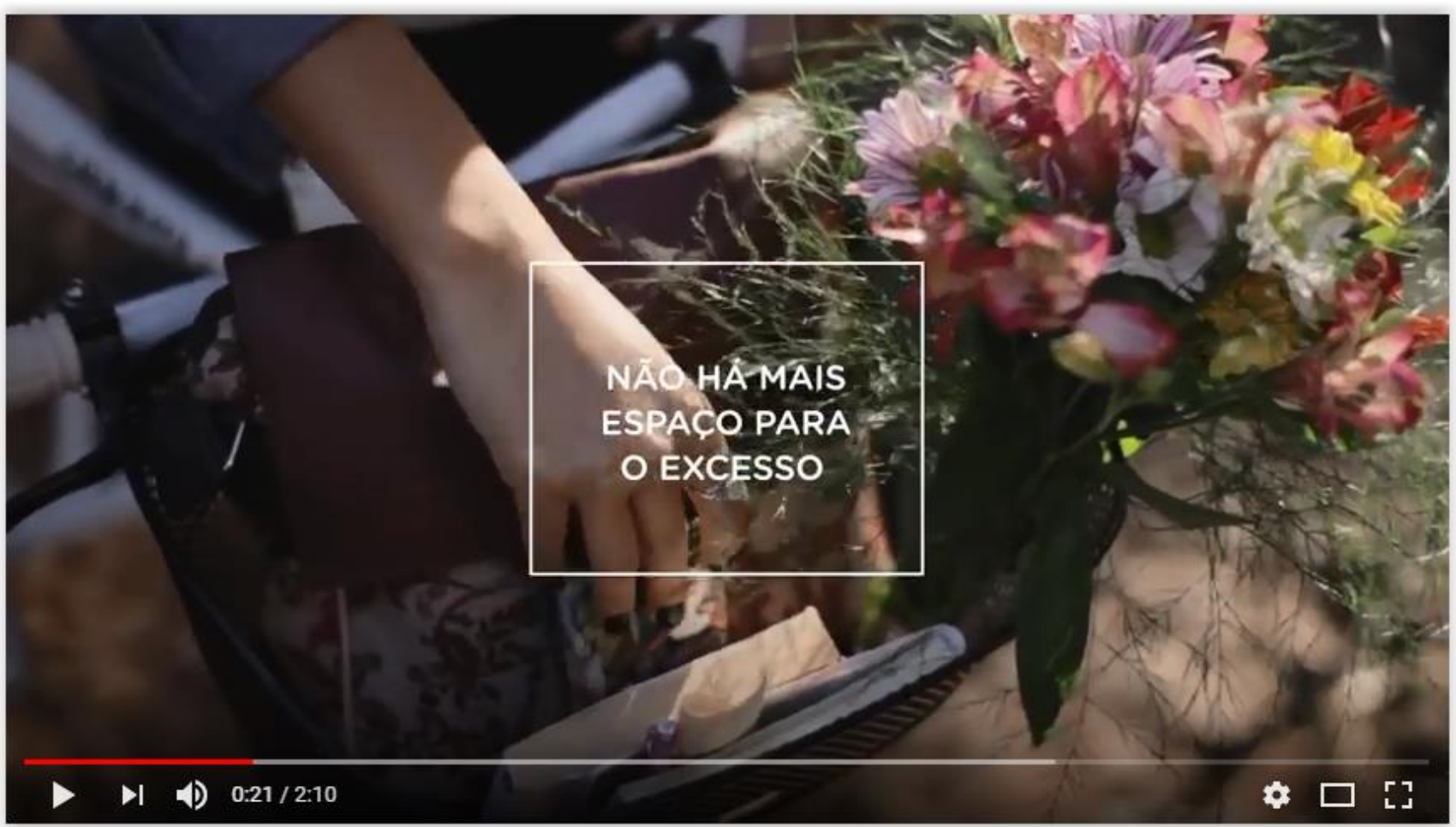
Mudanças  
Culturais



Mudanças  
Demográficas





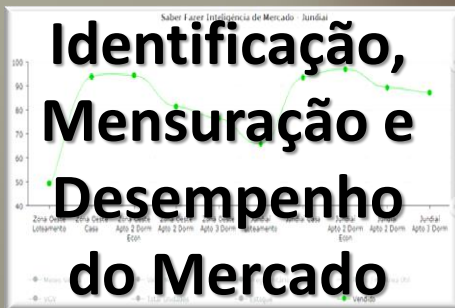


NÃO HÁ MAIS  
ESPAÇO PARA  
O EXCESSO

▶ ⏩ 🔊 0:21 / 2:10 ⚙️ 📺 🗉



## O que considerar também antes de empreender?





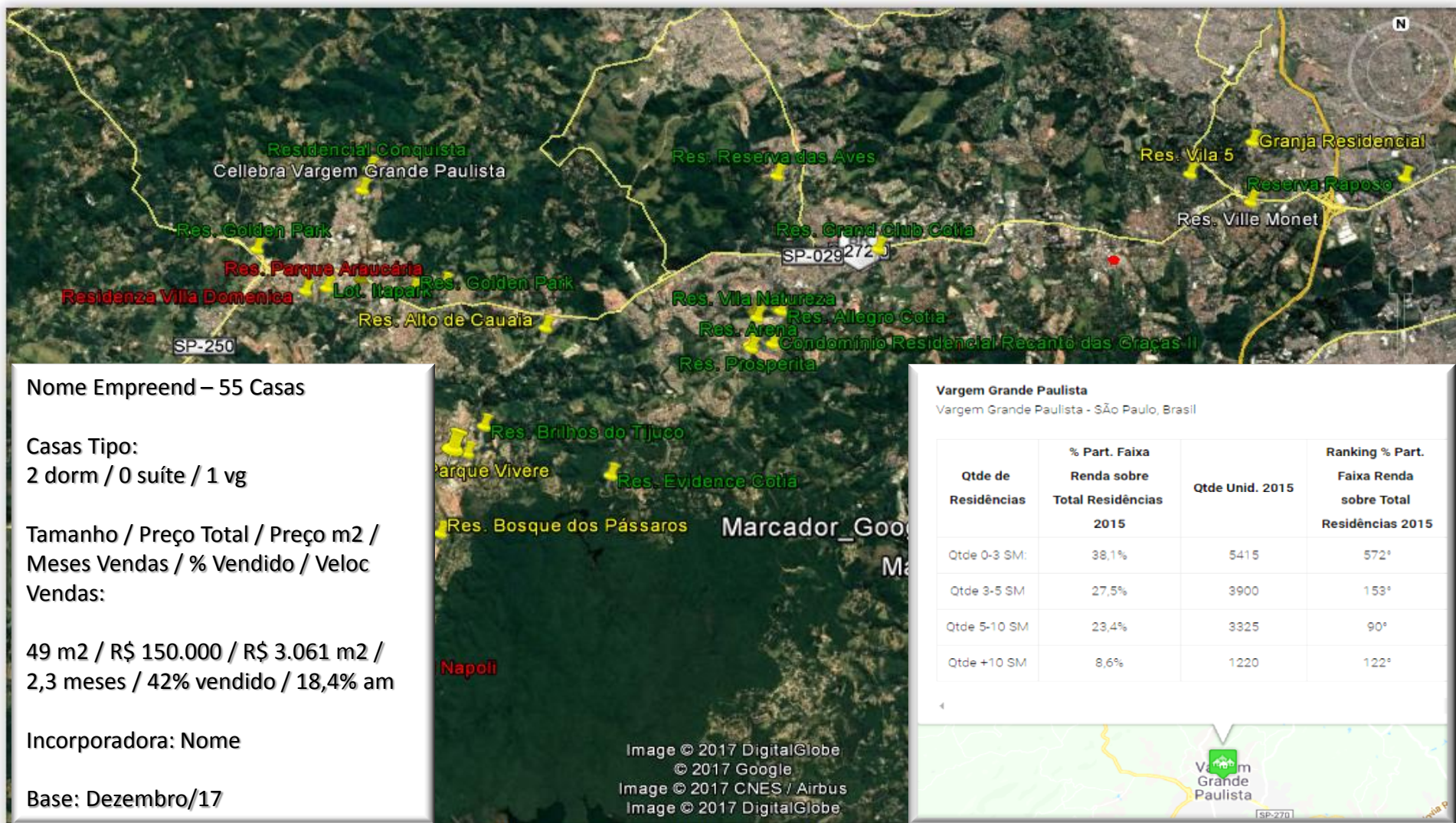
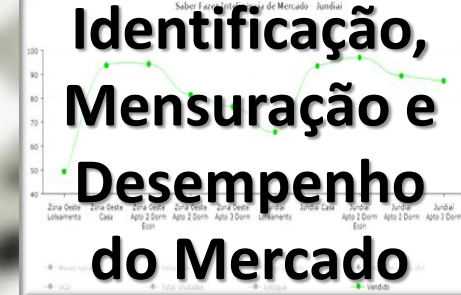


**2 empreendimentos de  
sucesso continuariam bem...**

**... sucedidos invertendo-se  
as incorporadoras?**







**Nome Empreend – 55 Casas**

**Casas Tipo:**  
2 dorm / 0 suíte / 1 vg

**Tamanho / Preço Total / Preço m2 / Meses Vendas / % Vendido / Veloc Vendas:**

49 m2 / R\$ 150.000 / R\$ 3.061 m2 / 2,3 meses / 42% vendido / 18,4% am

**Incorporadora: Nome**

**Base: Dezembro/17**

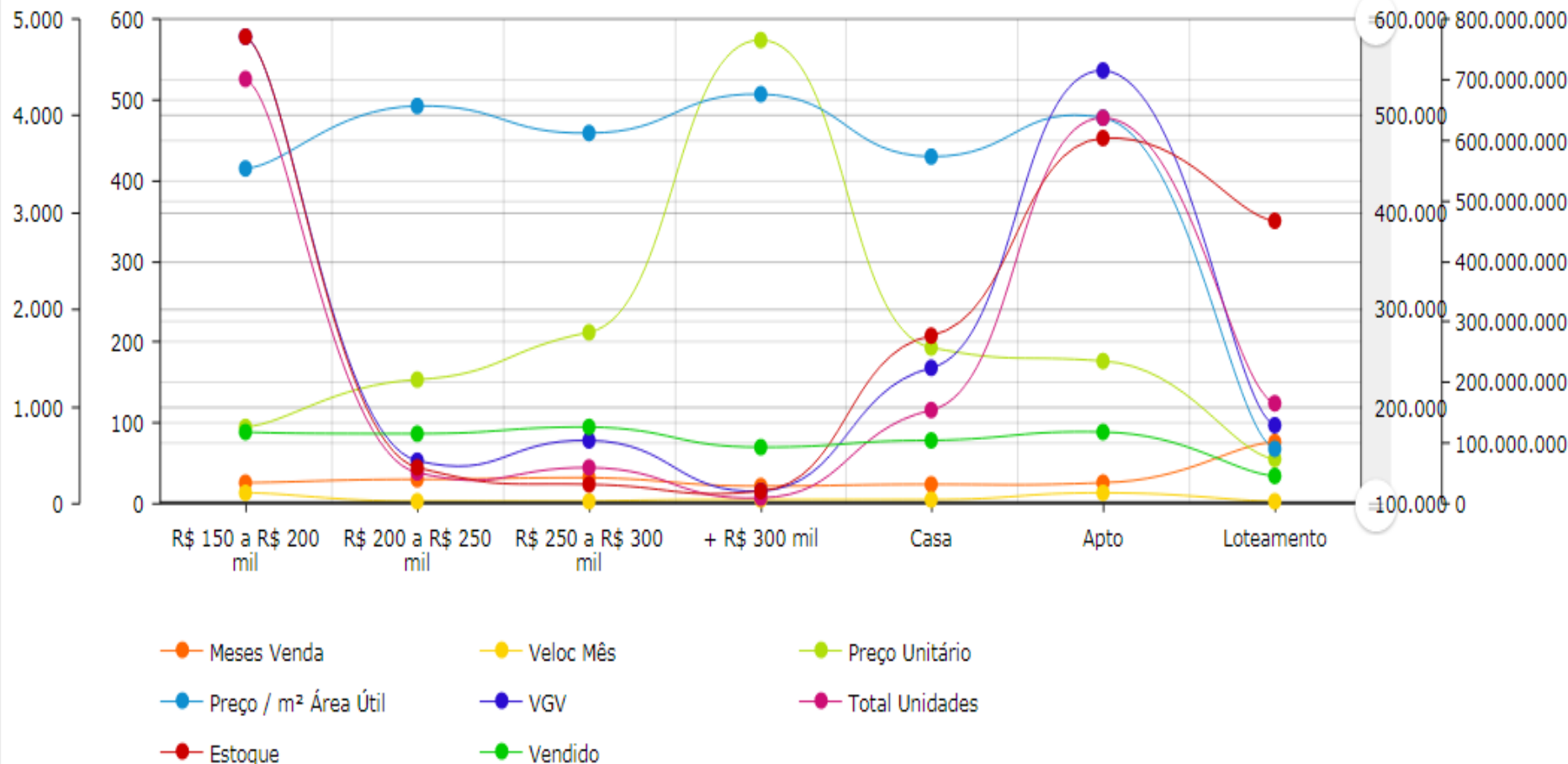
**Vargem Grande Paulista**  
Vargem Grande Paulista - São Paulo, Brasil

Qtde de Residências	% Part. Faixa Renda sobre Total Residências 2015	Qtde Unid. 2015	Ranking % Part. Faixa Renda sobre Total Residências 2015
Qtde 0-3 SM:	38,1%	5415	572°
Qtde 3-5 SM	27,5%	3900	153°
Qtde 5-10 SM	23,4%	3325	90°
Qtde +10 SM	8,6%	1220	122°

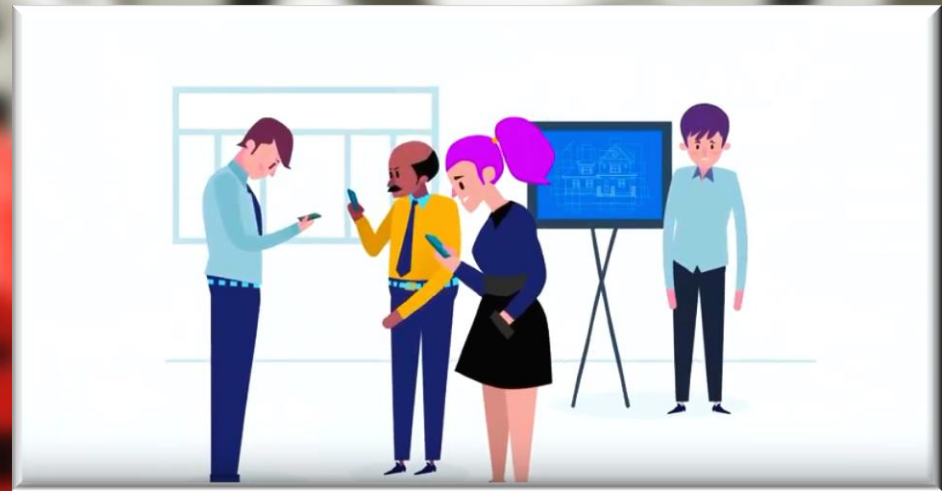
4

Image © 2017 DigitalGlobe  
© 2017 Google  
Image © 2017 CNES / Airbus  
Image © 2017 DigitalGlobe

## Saber Fazer Inteligência de Mercado - Eixo Raposo Tavares







**DESENVOLVER E GERENCIAR**

PROJETOS IMOBILIÁRIOS

**SÃO UM PROBLEMA**

PARA VOCÊ?





Intuição

"Tenha coragem de seguir o que seu coração e sua intuição dizem. Eles já sabem o que você realmente deseja. Todo resto é secundário."

STEVE JOBS

Compartilhe  
sua  
experiência!



## Why Every CEO Should Surf

Vídeo



# Muito obrigado! Eli Gonçalves

[www.saberfazer.net](http://www.saberfazer.net)    [eli@saberfazer.net](mailto:eli@saberfazer.net)  
(11) 2427-0668 / 99215-0239

