



1º FÓRUM
de **MORADIA**
para a
Longevidade



MORADIAS PARA SENIORS NO BRASIL

Caio Calfat

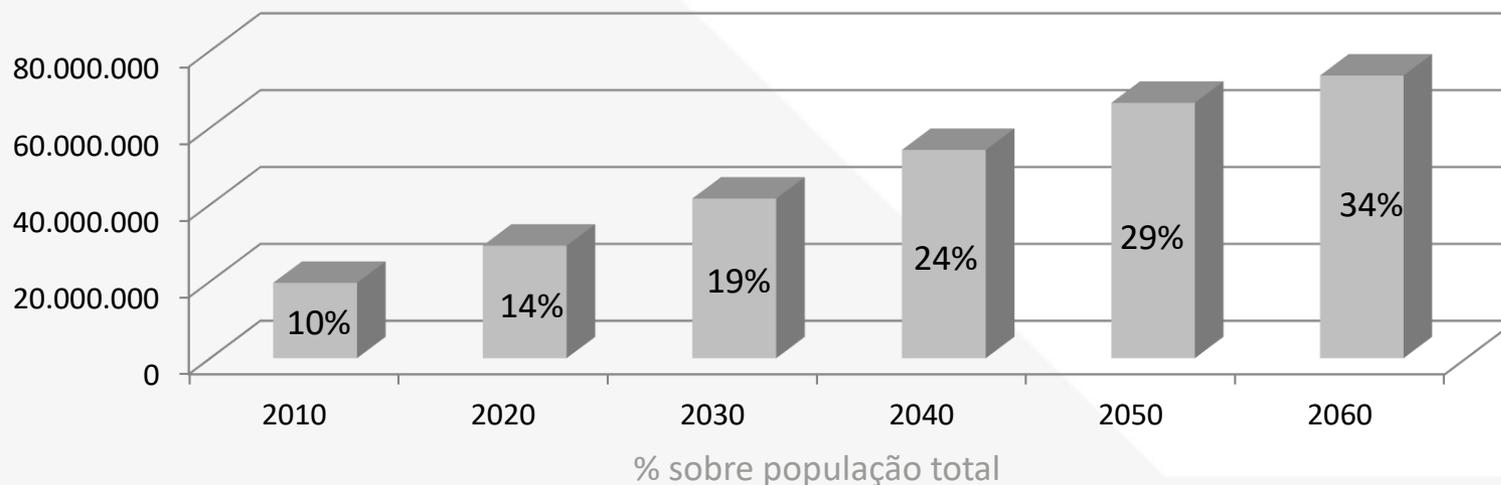
Vice-presidente de Assuntos Turísticos
e Imobiliários do Secovi-SP

09/11/2017



Cenário Brasil

Projeção IBGE – população acima de 60 anos



Crescimento populacional por faixa etária (% sobre população total)

	60-69	70-79	80-89	90+
2010	5,6%	3,0%	1,2%	0,2%
2020	7,8%	4,1%	1,6%	0,4%
2040	12,2%	8,4%	4,0%	1,0%
2060	13,5%	11,5%	6,5%	2,3%

IBGE

Cenário Cidade de São Paulo

Projeção SEADE/ IBGE:

- Em 2010: 6 idosos/ 10 jovens;
- Em 2030: 12 idosos/ 10 jovens;
- Em 2050: 21 idosos/ 10 jovens.

Em 2030, a região central, Pinheiros, Bela Vista e Jardins abrigarão a maior concentração de moradores acima de 60 anos na cidade: 40 idosos/ 10 jovens.

Participação sobre população total

	até 15 anos	60 anos +
2020	18,99%	15,61%
2030	17,18%	20,06%
2040	15,19%	24,97%
2050	14,52%	29,77%

Produtos Existentes - Cidade de São Paulo

Principais características dos projetos existentes* (ILPI – Instituições de Longa Permanência para Idosos)

Produtos & Serviços	de R\$ 3 mil a R\$ 5 mil/ mês	de R\$ 5 mil a R\$ 7 mil/ mês	de R\$ 7 mil a R\$ 15 mil/ mês
Quarto/ ocupação	Coletivo ou individual	Individual, duplo ou triplo	Individual com opção de antessala
Mobiliário	Sem padrão	Padronizado	Com possibilidade de personalização
Atividades de entretenimento	Poucas opções de atividades	Atividades variadas	Atividades + aulas
Serviços médicos	Médico Enfermeiro Fisioterapeuta Nutricionista	Médico Enfermeiro Fisioterapeuta Nutricionista Outras opções de médicos	Médico Enfermeiro Fisioterapeuta Nutricionista Outras opções de médicos
Estrutura médica	Sala de fisioterapia Enfermagem Terapia ocupacional	Sala de fisioterapia Enfermagem Terapia ocupacional Outras opções de serviços	Sala de fisioterapia Enfermagem Terapia ocupacional Outras opções de serviços Transporte e remoção

* Apenas referência

Produtos Existentes - Cidade de São Paulo

Principais características (ILPI – Instituições de Longa Permanência para Idosos)

de R\$ 3 mil a R\$ 5 mil



de R\$ 5 mil a R\$ 7 mil



de R\$ 7 mil a R\$ 15 mil



Produtos Existentes

Tipos:

	Idosos Dependentes	Idosos Independentes
Asilo	✓	✓
Casa de repouso	✓	✓
Condomínios ou Vilas	✗	✓
Clínica geriátrica	✓	✗
República	✗	✓

Podem haver variações das configurações apresentadas

Infraestrutura:

- ✓ Biblioteca ou sala de leitura;
- ✓ Capela ou sala ecumênica;
- ✓ Consultório dentário;
- ✓ Consultório médico;
- ✓ Enfermaria;
- ✓ Horta/pomar;
- ✓ Jardim/pátio/quintal;

- ✓ Lavanderia;
- ✓ Piscina;
- ✓ Posto de Enfermagem;
- ✓ Refeitório;
- ✓ Sala de fisioterapia/ginástica;
- ✓ Sala de informática;
- ✓ Sala de jogos;
- ✓ Sala de TV/Vídeo.

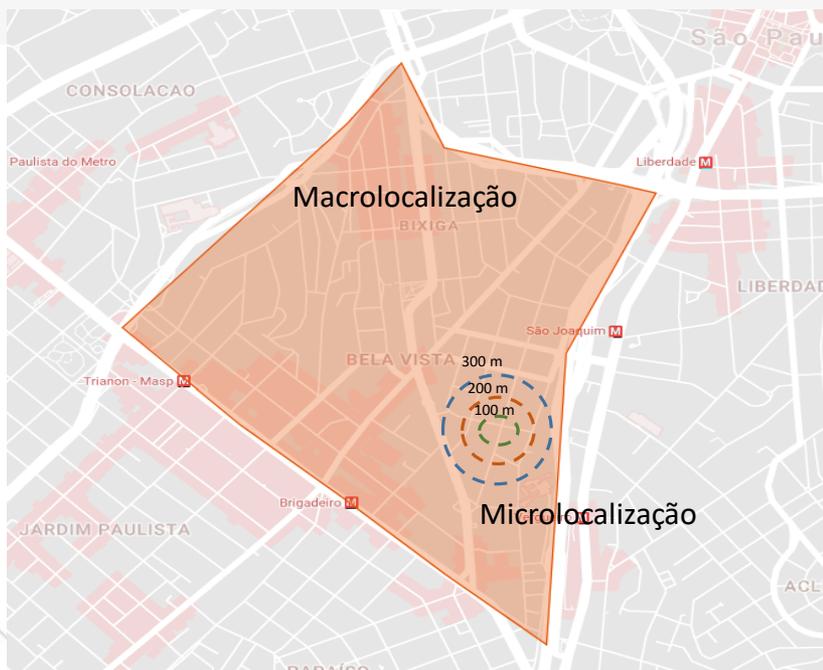
Novos empreendimentos

Macrolocalização:

- ✓ Bolsões de renda;
- ✓ Localização e acessos;
- ✓ Vizinhança, entorno e características locais;
- ✓ Indicadores de crescimento em relação aos vetores de crescimento urbano.

Microlocalização:

- ✓ Segurança;
- ✓ Comércio;
- ✓ Acessos;
- ✓ Serviços;
- ✓ Pontos de apoio;
- ✓ Hospitais/ laboratórios;
- ✓ Qualidade de equipamentos urbanos (iluminação, calçamento, espaços ajardinados, etc.);
- ✓ Meios de transporte;
- ✓ Fluxo de automóveis.



Novos empreendimentos

Oferta Existente:

- ✓ Empreendimentos concorrentes;
- ✓ Dimensionamento;
- ✓ Tipologias dos apartamentos;
- ✓ Características de produtos;
- ✓ Qualidade e conservação das instalações;
- ✓ Oferta de serviços;
- ✓ Atividades oferecidas;
- ✓ Alimentos & Bebidas;
- ✓ Grau de satisfação de moradores e parentes;
- ✓ Tempo de operação;
- ✓ Sazonalidade;
- ✓ Valores cobrados (aluguel mensal, serviços incluídos e extras, taxa de condomínio);
- ✓ Taxa de vacância (histórico);
- ✓ Frequência de rotatividade.

Oferta Futura:

- ✓ Empreendimentos concorrentes;
- ✓ Dimensionamento;
- ✓ Tipologias de apartamentos;
- ✓ Características de produtos;
- ✓ Oferta de serviços;
- ✓ Previsão de início de operação;
- ✓ Valores de venda (nos casos de Incorporação Imobiliária de condomínios-hotéis);
- ✓ Previsão de valores cobrados (aluguel mensal, serviços incluídos e extras, taxa de condomínio).

Novos empreendimentos

Demanda:

- ✓ Demanda existente (atendida e potencial);
- ✓ Projeção de evolução da demanda;
- ✓ Características da população (faixa etária, sexo, estado civil, profissão);
- ✓ Grau de dependência e evolução x faixa etária;
- ✓ Projeção de envelhecimento populacional;
- ✓ Renda.



OBRIGADO



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Caio Sergio Calfat Jacob

Vice-Presidente

+55 11 5591-1170

mariana.vieira@secovi.com.br

Rua Dr. Bacelar, 1.043
São Paulo - SP - 04026-002



CAIOCALFAT
REAL ESTATE CONSULTING

www.caioalfat.com

Caio Sergio Calfat Jacob, MRICS
caio@caioalfat.com

Av. Angélica, 2.100 Conjs 51 e 52
Higienópolis
01228-200/ São Paulo - SP - Brasil
Tel. Fax: (55.11) 3034.2824
Tel. Celular: (55.11) 98105.8200



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946