



Licenciamento 2012

Com o fechamento dos resultados de dezembro, com pouco mais de 300 mil m² de área licenciada e 2 mil unidades no total, o ano de 2012 manteve resultado próximo ao observado em 2011. Uma queda de **-2%** no total da área licenciada entre 2011 e 2012, aponta para uma estabilidade. Foram licenciados em 2012, um total de quase 5,2 milhões de m² contra 5,3 milhões em 2011.

No caso do número de unidades, a queda foi mais acentuada, **-8%**. Em 2012 foram licenciadas 34.871 unidades contra 38.107 em 2011. Houve ainda de 2011 para 2012 uma queda de **-32%** no que tange ao licenciamento de unidades não residenciais. Em 2012 foram licenciadas 8.695, contra 12.708 em 2011.

A queda mais acentuada foi da tipologia loja com **-63%**, seguida pelas salas com **-27%**. As edificações de uso exclusivo e as industriais apresentaram alta, respectivamente, de 13% e 53%.

Áreas de Planejamento	Área total (m ²)	Total de edif.	Total unid.	residencial				não residencial				
				total	uni	bi	multi	total	salas	lojas	uso excl.	ind.
Total 2012	5 192 019	3 200	34 871	26 181	1 189	1 446	23 544	8 695	7 721	745	203	26
Área de Planejamento 1	453 914	80	1 603	627	5	15	607	976	851	98	27	0
Área de Planejamento 2	419 299	83	919	537	22	17	496	386	350	13	23	0
Área de Planejamento 3	807 633	661	7 433	4 833	303	301	4 229	2 599	2 454	80	62	3
Área de Planejamento 4	3 153 976	1 534	22 561	18 102	585	684	16 833	4 460	3 898	501	40	21
Área de Planejamento 5	373 844	842	2 355	2 082	274	429	1 379	274	168	53	51	2
Total 2011	5 301 707	3 068	38 107	25 399	1 136	1 263	23 000	12 708	10 506	2 005	180	17
Área de Planejamento 1	527 880	100	1 997	1 201	6	2	1 193	796	747	37	10	2
Área de Planejamento 2	501 663	137	3 629	2 591	28	11	2 552	1 038	987	32	19	0
Área de Planejamento 3	978 705	627	7 286	5 649	238	268	5 143	1 637	1 431	142	57	7
Área de Planejamento 4	2 478 387	1 344	17 604	10 050	555	602	8 893	7 557	6 095	1 406	52	4
Área de Planejamento 5	815 071	864	7 628	5 947	310	382	5 255	1 681	1 246	388	42	5
Total 2012 / Total 2011(%)	-2,07	4,30	-8,49	3,08	4,67	14,49	2,37	-31,58	-26,51	-62,84	12,78	52,94
Área de Planejamento 1	-14,01	-20,00	-19,73	-47,79	-16,67	650,00	-49,12	22,61	13,92	164,86	170,00	-100,00
Área de Planejamento 2	-16,42	-39,42	-74,68	-79,27	-21,43	54,55	-80,56	-62,81	-64,54	-59,38	21,05	-
Área de Planejamento 3	-17,48	5,42	2,02	-14,45	27,31	12,31	-17,77	58,77	71,49	-43,66	8,77	-57,14
Área de planejamento 4	27,26	14,14	28,16	80,12	5,41	13,62	89,28	-40,98	-36,05	-64,37	-23,08	425,00
Área de Planejamento 5	-54,13	-2,55	-69,13	-64,99	-11,61	12,30	-73,76	-83,70	-86,52	-86,34	21,43	-60,00

Fonte: SMU

No caso das unidades residenciais houve alta de 3% no total de unidades licenciadas, com destaque para residencial bifamiliar que cresceu 14%, em comparação com o uni, com 4,7% e o multi com 2,4%.

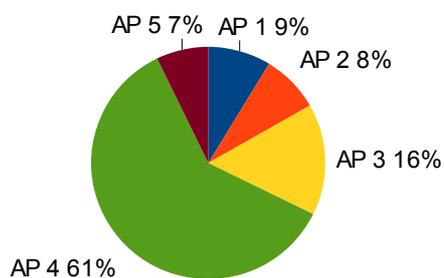
No total foram licenciadas 23.544 unidades residenciais multifamiliares, 1.446 bifamiliares e 1.189 unifamiliares.

Área total, total de edificações, total de unidades e total de unidades por tipo, por Área de Planejamento – Dezembro 2012 / Dezembro 2011												
Áreas de Planejamento	Área total (m²)	Total de edif.	Total unid.	Nº de unidades por tipo								
				residencial				não residencial				
				total	uni	bi	multi	total	salas	lojas	uso excl.	ind.
Total dezembro 2012	311 292	187	2 087	1 120	71	88	961	967	914	42	11	0
Área de Planejamento 1	43 151	4	348	281	0	0	281	67	64	2	1	0
Área de Planejamento 2	69 491	9	115	114	2	4	108	1	0	0	1	0
Área de Planejamento 3	35 273	31	756	31	17	14	0	725	720	0	5	0
Área de Planejamento 4	138 987	99	793	622	32	38	552	171	130	40	1	0
Área de Planejamento 5	24 389	44	75	72	20	32	20	3	0	0	3	0
Total Dezembro 2011	606 742	215	1336	910	85	124	701	426	84	330	11	1
Área de Planejamento 1	7 668	6	41	34	0	0	34	7	3	3	1	0
Área de Planejamento 2	58 396	9	93	93	1	0	92	0	0	0	0	0
Área de Planejamento 3	172 595	40	170	133	16	16	101	37	30	4	3	0
Área de Planejamento 4	343 448	112	768	388	44	84	260	380	51	323	6	0
Área de Planejamento 5	24 635	48	264	262	24	24	214	2	0	0	1	1
Dezembro 2012/2011 (%)	-48,69	-13,02	56,21	23,08	-16,47	-29,03	37,09	127,00	988,10	-87,27	0,00	-100,00
Área de Planejamento 1	462,77	-33,33	748,78	726,47	-	-	726,47	857,14	2.033,33	-33,33	0,00	-
Área de Planejamento 2	19,00	0,00	23,66	22,58	100,00	-	17,39	-	-	-	-	-
Área de Planejamento 3	-79,56	-22,50	344,71	-76,69	6,25	-12,50	-100,00	1.859,46	2.300,00	-100,00	66,67	-
Área de Planejamento 4	-59,53	-11,61	3,26	60,31	-27,27	-54,76	112,31	-55,00	154,90	-87,62	-83,33	-
Área de Planejamento 5	-1,00	-8,33	-71,59	-72,52	-16,67	33,33	-90,65	50,00	-	-	200,00	-100,00

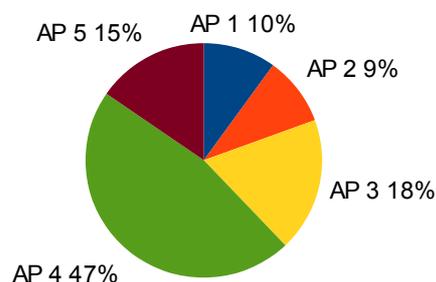
Fonte SMU

A Área de Planejamento 4 aumentou sua participação no total da área licenciada entre 2011 e 2012, de 47% para 61%. Contribuição importante nesse sentido foi o licenciamento da Vila Olímpica, e a retomada de empreendimentos residenciais na região.

Distribuição da Área Total Licenciada por AP - 2012

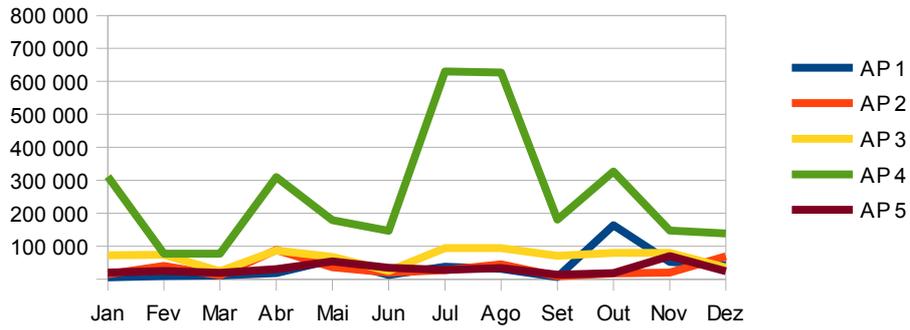


Distribuição da Área Total licenciada por AP - 2011

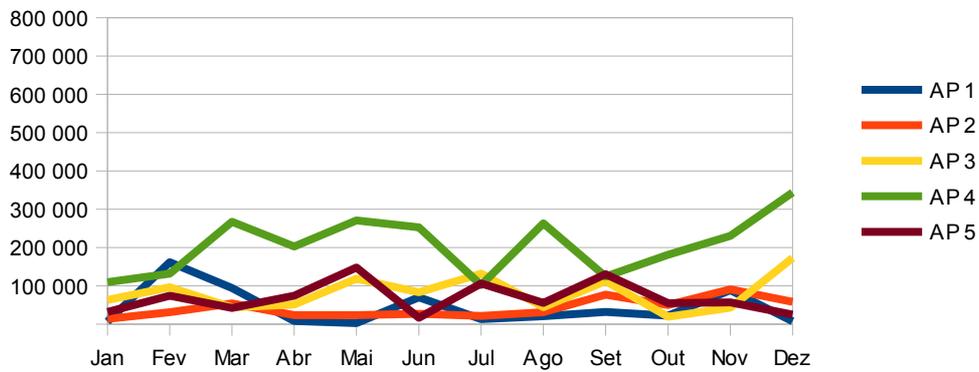


A ampliação da participação da AP 4 tem como consequência evidente a redução da participação das demais, em especial da AP 5 (Zona Oeste) que viu sua participação ser reduzida de 15% para 7%, devido principalmente à redução do licenciamento de moradias na Zona Oeste, beneficiadas pelo programa Minha Casa Minha Vida.

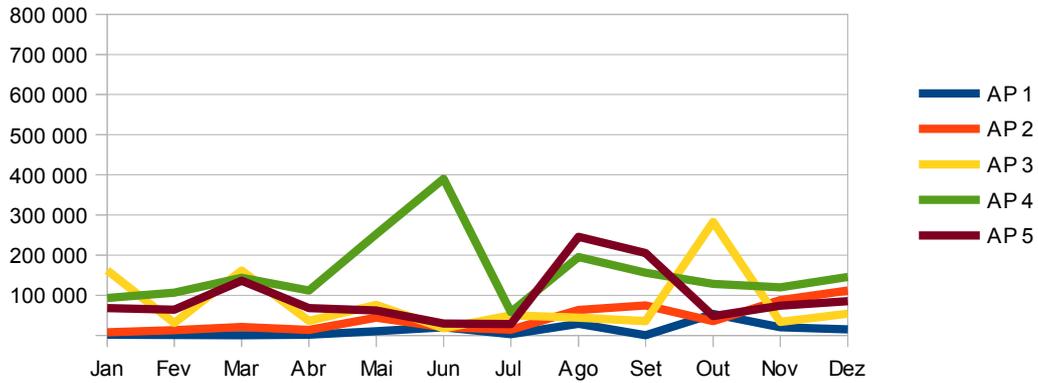
Evolução Mensal da Área Total Licenciada por Área de Planejamento - 2012



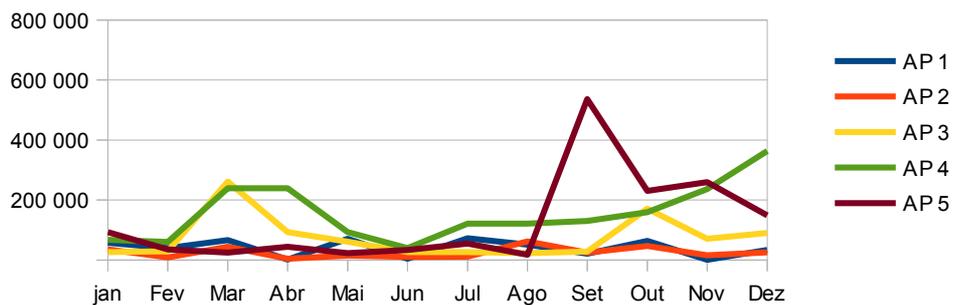
Evolução mensal da Área Total Licenciada por Área de Planejamento - 2011



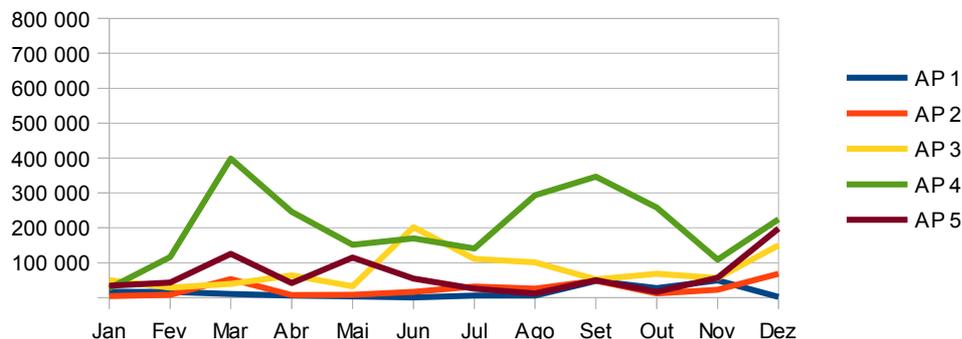
Evolução mensal da Área Total Licenciada por área de Planejamento - 2010



Evolução Mensal da àrea Total Licenciada por Área de Planejamento (AP) - 2009



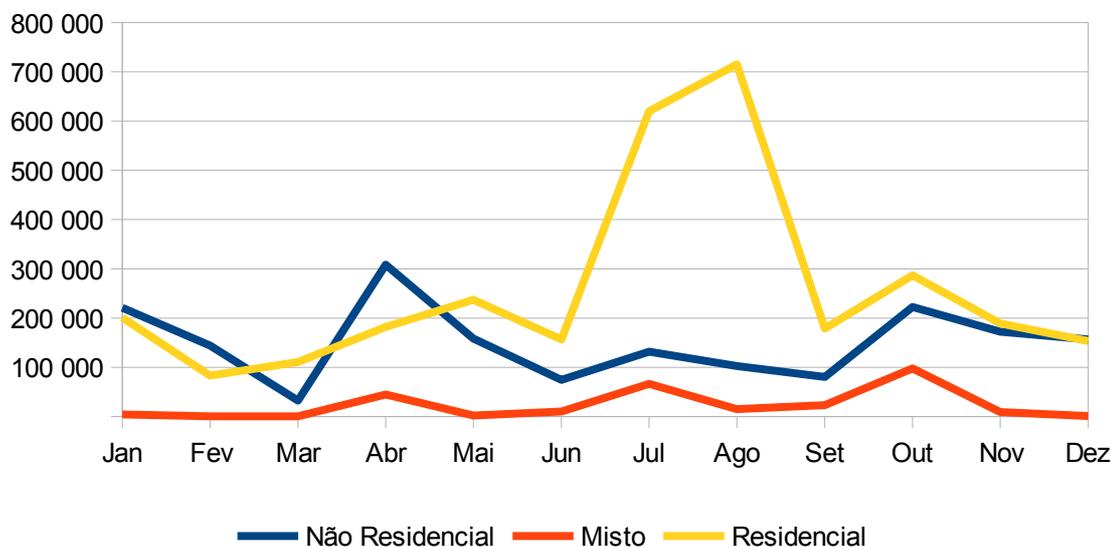
Evolução Mensal da Área total Licenciada por Área de Planejamento (AP) - 2008



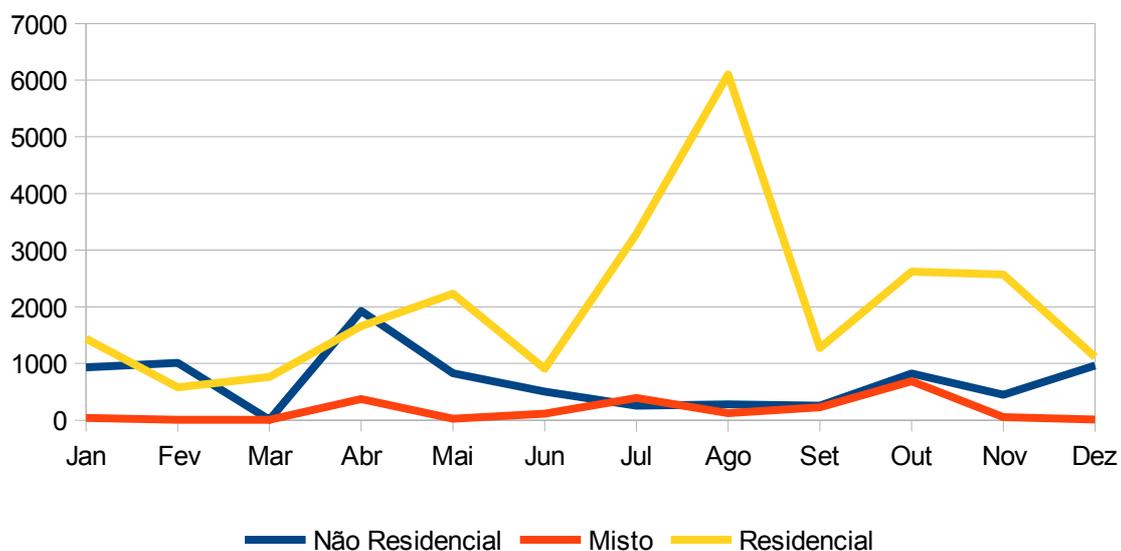
Os gráficos acima constituem uma série histórica 2008-2012 que mostra a evolução mensal e anual da área total licenciada por Área de Planejamento. Podemos observar por exemplo que em 2008, embora a AP 4 se destaque por ser área de expansão da cidade, as AP 3 e 5 despontam como alternativa, em especial nos meses de maio, junho e julho e a partir de novembro. Em 2009 essa tendência se mantém, e no final do ano o destaque é a AP 5 (Zona Oeste) com a implantação da Lei 97/2009 do programa Minha Casa Minha Vida. O mesmo veio acontecendo em 2010 e 2011,. Contudo a partir de 2011 a participação da AP 5 cai por conta da implantação de exigências urbanísticas para os novos empreendimentos do MCMV na região. Em 2012 a AP 4 volta a se destacar em especial nos meses de julho e agosto com o licenciamento da Vila Olímpica em Camorim. Em 2012 desponta ainda a AP 1 (Centro e Portuário) com os licenciamentos significativos na região do Porto Maravilha.

USOS

Evolução Mensal da Área Total Licenciada por uso - 2012

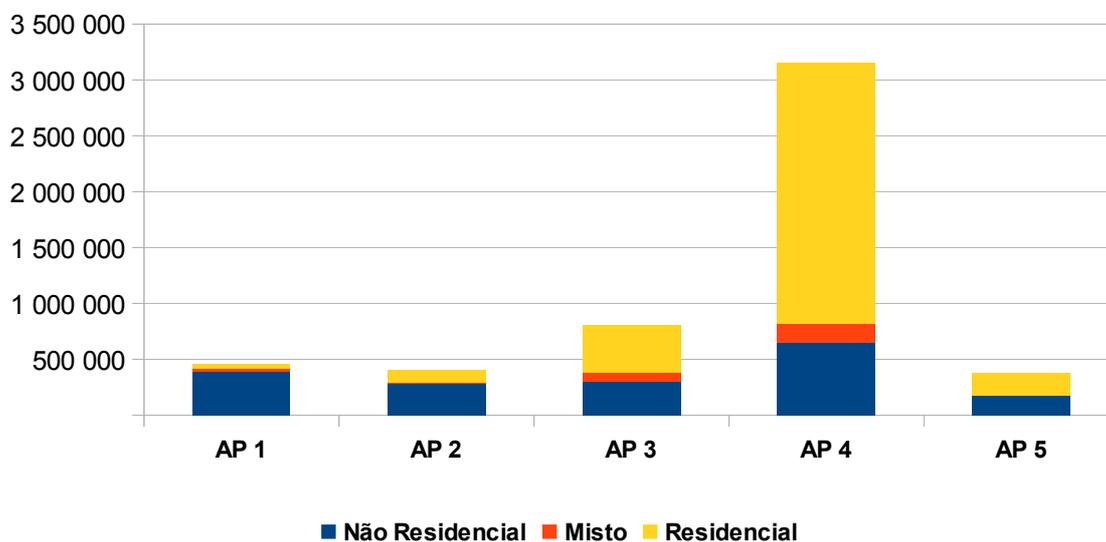


Evolução Mensal do Total de Unidades, por uso - 2012



O uso não residencial vem crescendo sua participação, como provável reflexo da retomada recente da atividade econômica na cidade. O total de metros quadrados residenciais se mostram bastante significativos nos meses de julho e agosto devido ao licenciamento já comentado da Vila Olímpica.

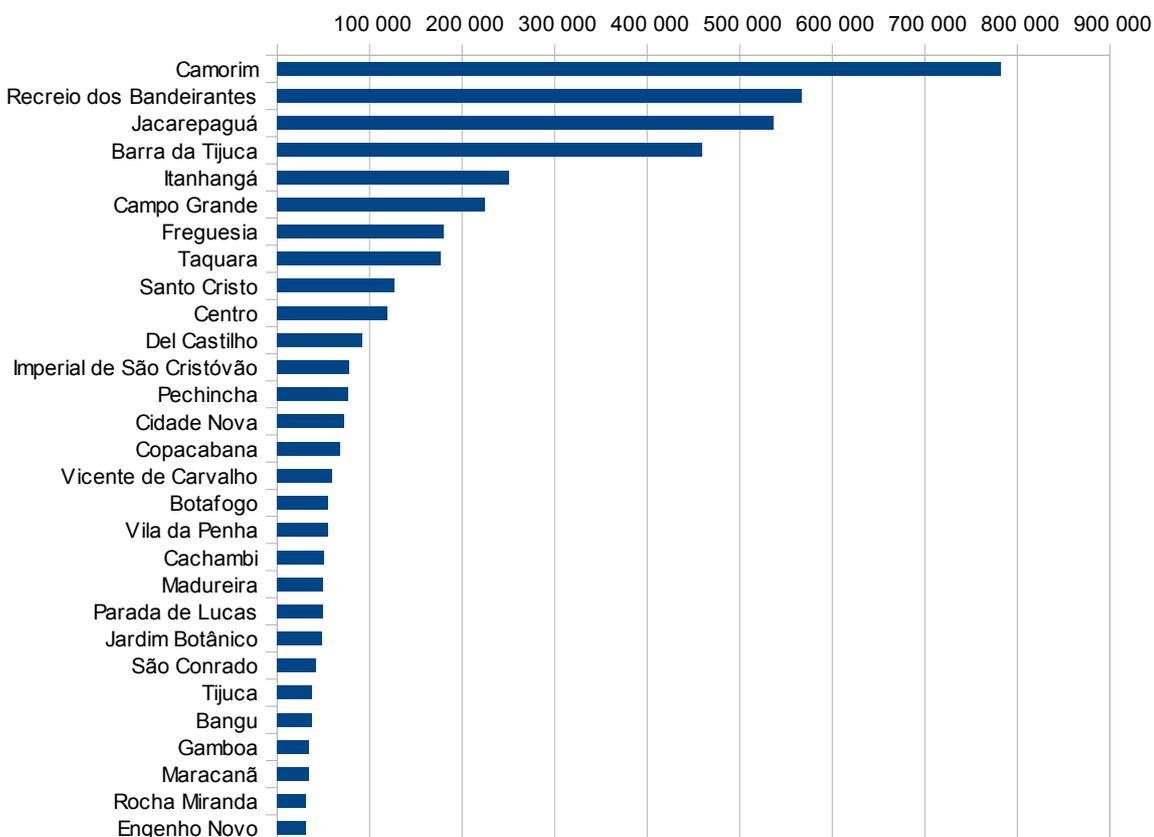
Área Total Licenciada, conforme o Uso, por Área de Planejamento - 2012



A predominância do licenciamento de m² não residenciais na AP 1, na medida em que a Área Central se constitui em forte atrator nesse sentido, não surpreende. Contudo, observa-se pelo gráfico acima que a AP 2 parece estar adquirindo o mesmo perfil, ao menos no que se refere a 2012. Na AP 5 verifica-se certa equivalência entre o uso residencial e não residencial. Para uma análise mais aprofundada, uma série histórica certamente se faz necessária. E será objeto de estudo específico.

Nos Bairros

Área Licenciada (m²) nos bairros que totalizaram 85% do total - 2012



Na observação desses 29 bairros, em um total de 159, que concentram 85% do total da área licenciada, é possível identificar características diferenciadas que determinam a participação na lista Sem prejuízo de uma análise a partir de uma necessária série histórica é possível adiantar algumas diferenças. Por exemplo: Recreio dos Bandeirantes apresentou ao longo de todo o ano de 2012 área licenciada mensal elevada, uma média mensal de 47 mil m². Isso o caracterizaria como um bairro de efetiva expansão urbana da cidade com áreas disponíveis para construção e um mercado imobiliário atuante. Já em Camorim os 765 mil m² licenciados nos meses de julho e agosto e se referem à Vila Olímpica, em uma situação mais conjuntural e específica. De fato, dos 29 bairros, 8 estão na AP 4 e representam sozinhos 60% (mais de 3 milhões m²) do total da área licenciada em 2012.

