

Análise do Licenciamento 2011

Divulgação dos resultados definitivos apurados para o licenciamento em 2011.

Em 2011 a área total licenciada cresceu 8,2% em relação a 2010. Foram licenciados mais de 5,3 milhões de m² em 2011, contra 4,9 milhões de m² em 2010. Foi o melhor resultado dos últimos anos. De fato desde o início da década de 1980 não se alcança um patamar de área licenciada acima de 5,1 milhões de m².

Os destaques por Área de Planejamento (AP) são: a AP 1 que cresceu 234% e a AP 4 com 30%. Os demais resultados por AP foram negativos. Em números absolutos, a AP 4 apresentou o melhor resultado com cerca de 2,5 milhões de m² licenciados, seguida pela AP 3 com quase 1 milhão e a AP5 com cerca de 800 mil m².

Áreas de Planejamento, Regiões Administrativas e Bairros	Área total (m ²)	Total de edificações	Total unidades	Nº de Unidades por tipo								
				Residencial				Não Residencial				
				total	uni	bi	multi	total	salas	lojas	exclusi	ind.
Total	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	
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 2010	4 900 829	3 326	45 430	40 683	1 006	1 068	38 609	4 749	3 275	1 312	154	9
Área de Planejamento 1	158 221	32	470	111	2	1	108	360	210	137	13	0
Área de Planejamento 2	507 061	108	1 528	1 347	23	14	1 310	181	117	45	19	0
Área de Planejamento 3	984 276	705	9 001	8 820	218	233	8 369	181	63	61	54	3
Área de Planejamento 4	1 900 813	923	11 767	8 738	398	471	7 869	3 029	2 459	534	34	2
Área de Planejamento 5	1 350 309	1 557	22 664	21 665	363	349	20 953	999	426	535	34	4
2011/2010 (%)	8,18	-7,76	-16,12	-37,57	12,92	18,26	-40,43	167,59	220,79	52,82	16,88	88,89
Área de Planejamento 1	233,63	212,50	324,89	981,98	200,00	100,00	1.004,63	121,11	255,71	-72,99	-23,08	0,00
Área de Planejamento 2	-1,06	26,85	137,50	92,35	21,74	-21,43	94,81	473,48	743,59	-28,89	0,00	0,00
Área de Planejamento 3	-0,57	-11,06	-19,05	-35,95	9,17	15,02	-38,55	804,42	2.171,43	132,79	5,56	133,33
Área de Planejamento 4	30,39	45,61	49,60	15,01	39,45	27,81	13,01	149,49	147,86	163,30	52,94	100,00
Área de Planejamento 5	-39,64	-44,51	-66,34	-72,55	-14,60	9,46	-74,92	68,27	192,49	-27,48	23,53	25,00

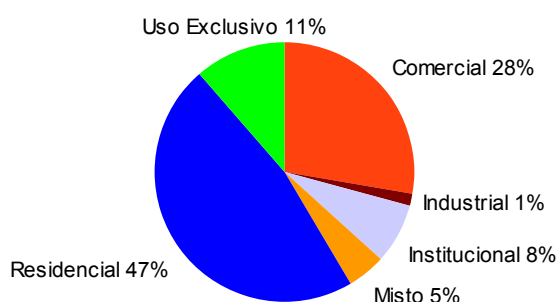
Fonte: SMU

Em virtude da demanda aquecida por imóveis comerciais na cidade (recuperação econômica do Rio, realização dos megaeventos), o investimento em imóveis não residenciais pode ter atraído certa preferência do mercado imobiliário, em especial na Barra da Tijuca, que concentrou 60% das novas unidades licenciadas, ou 7.557 unidades, conforme o quadro acima. No total, as unidades não residenciais licenciadas passaram de 4.749 em 2010 para 12.707 unidades em 2011, um crescimento de 168%.

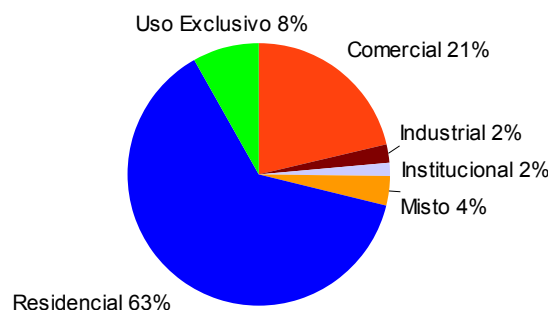
Contudo, em termos relativos, o maior crescimento no número de unidades não residenciais licenciadas foi na AP 3, 804%, passando de 181 em 2010 para 1.637 unidades não residenciais licenciadas em 2011. Outro crescimento significativo foi na AP 2, 473%, também de 181 unidades para 1.038.

Some-se a isso também o crescimento da área licenciada não residencial, conforme demonstrada pelos gráficos e o quadro abaixo. Em 2010, a participação do uso residencial na área total licenciada foi de 63%, em 2005 tinha sido de 65% e em 2011 representou 47%. Na comparação entre 2011 e 2010, a queda na participação do uso residencial no total da área licenciada foi de **-19%** ou 596 mil m². Da mesma forma, a área total não residencial cresceu 55%.

Distribuição da Área Total Licenciada, Segundo Usos Selecionados - 2011



Distribuição da Área Total Licenciada, segundo os Usos Selecionados - 2010



Varição da Área Total Licenciada por Uso – 2011/2010

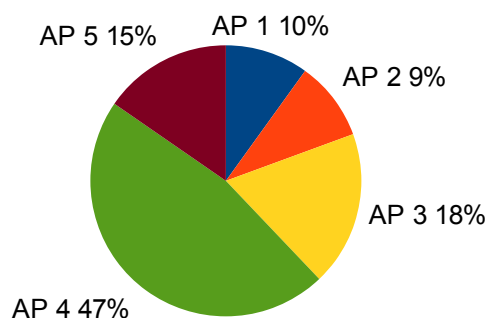
Uso	2011	2 010	Varição (%)
Total	5 301 707	4 900 829	8,18
Residencial	2 491 802	3 087 522	-19,29
Não Residencial	2 809 905	1 813 307	54,96
Uso Exclusivo	583 188	392 066	48,75
Comercial	1 484 478	1 029 174	44,24
Industrial	53 017	98 017	-45,91
Institucional	424 137	98 017	332,72
Misto	265 085	196 033	35,22

Fonte: SMU

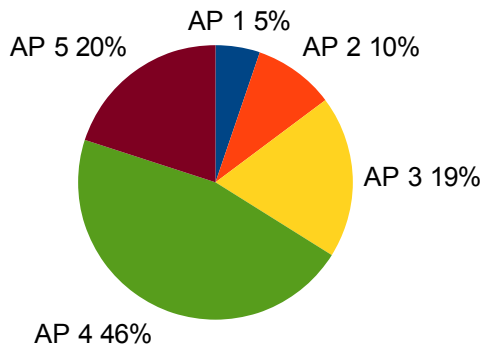
Com esse resultado, ampliou-se a participação da AP 4 no total da área licenciada, atingindo 47% agora em 2011, contra 39% em 2010. Da mesma forma houve queda da participação da AP 5, de 28% em 2010 para 15% em 2011. A AP 3 manteve sua participação estável entre 20% (2010) e 18% em (2011).

O aumento da fatia dos investimentos em imóveis comerciais, pode estar associada à redução do número de empreendimentos licenciados de acordo com o Programa Minha Casa Minha Vida, Lei Municipal 97/09, hipótese para a queda verificada na área total licenciada da AP 5.

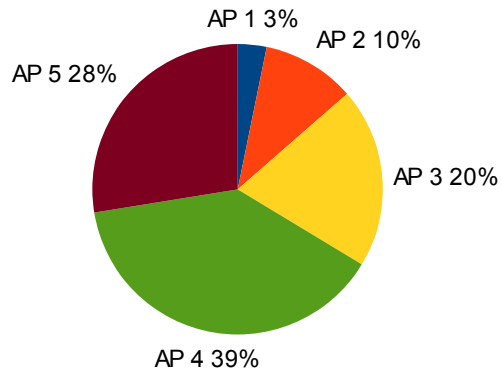
Área Total Licenciada por AP - 2011



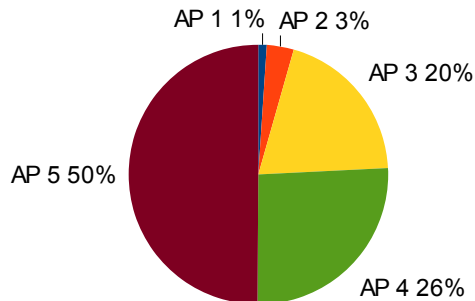
Total de Unidades Licenciadas por AP - 2011



Área Total Licenciada por AP - 2010



Unidades Licenciadas por AP - 2010



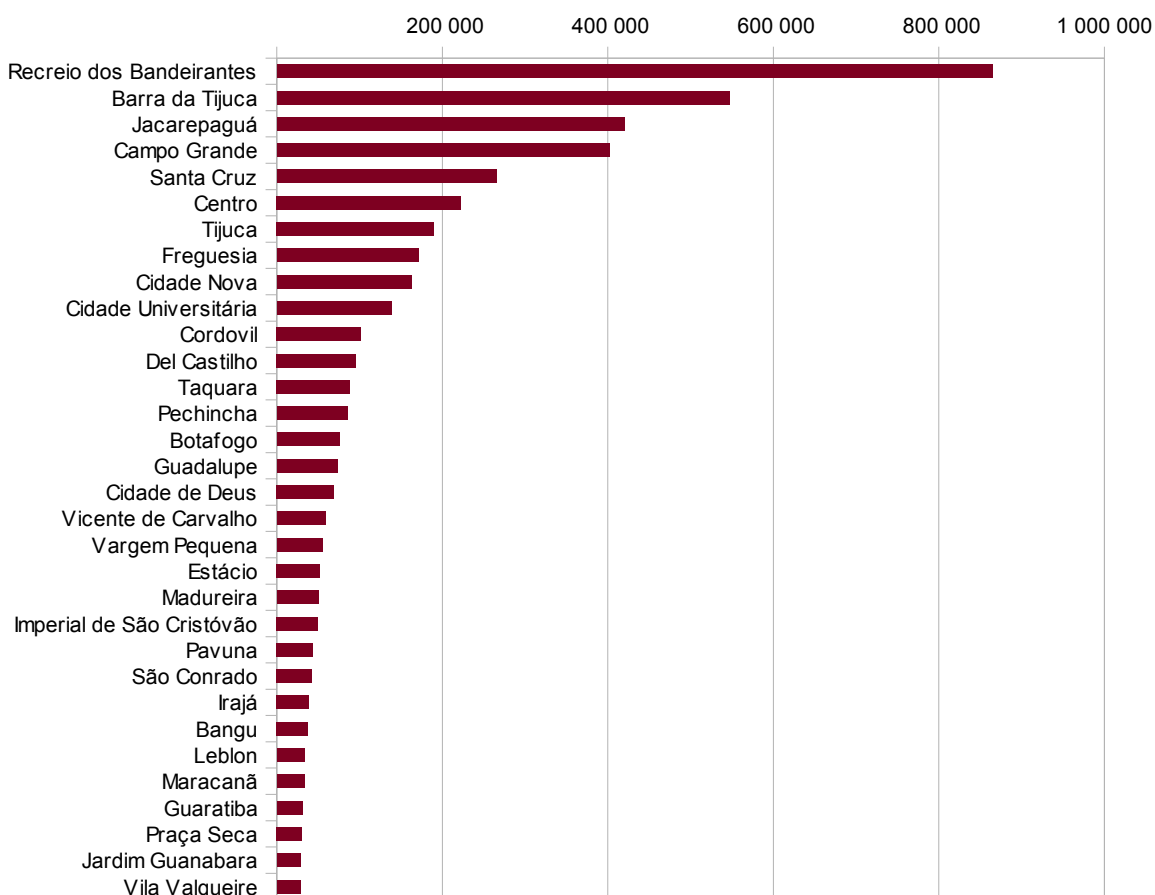
Quanto às unidades residenciais houve uma queda de 37% no total e de 40% na tipologia residencial multifamiliar. A maior queda no licenciamento de unidades residenciais se deu na AP 5, 75%, o que reforça o aspecto da redução do número de licenças para empreendimentos do MCMV. Outro fator que deve ser considerado é uma possível subida no valor dos terrenos, acompanhando os indicadores para outros tipos de imóveis.

O maior crescimento no número de unidades residenciais licenciadas foi na AP 1, mais de 1.000%, influenciada pelo empreendimento do MCMV no terreno da antiga Penitenciária Frei Caneca, no Estácio.

No total, o número de unidades licenciadas caiu 16%, de 45.430 unidades licenciadas em 2010, para 38.091 em 2011.

Situação nos Bairros

Área Licenciada nos bairros que apresentaram participação igual ou superior a 1% na Área Total Licenciada - 2011



Dos 180 bairros existentes na cidade, cerca de 1/6 ou 32 bairros foram responsáveis por 86% do total da área licenciada. Destes, apenas 10 foram responsáveis por 65% do total, permitindo identificar alguma tendência do mercado imobiliário.

O Recreio dos Bandeirantes se apresenta como liderança isolada concentrando 16% da área total licenciada, seguido por Jacarepaguá e Barra da Tijuca, voltados para a classe média alta e empreendimentos comerciais, bem como hotéis, da mesma forma que a maior parte da construção da infraestrutura dos megaeventos.

O Programa Minha Casa Minha Vida voltado para moradias populares colocou em cena a Zona Oeste, daí a presença de Campo Grande e Santa Cruz, onde em tese ainda é possível encontrar grandes terrenos baratos, mais adequados à população de média e baixa renda, e à construção de número grande de unidades, embora o atendimento via infraestrutura, seja uma questão.

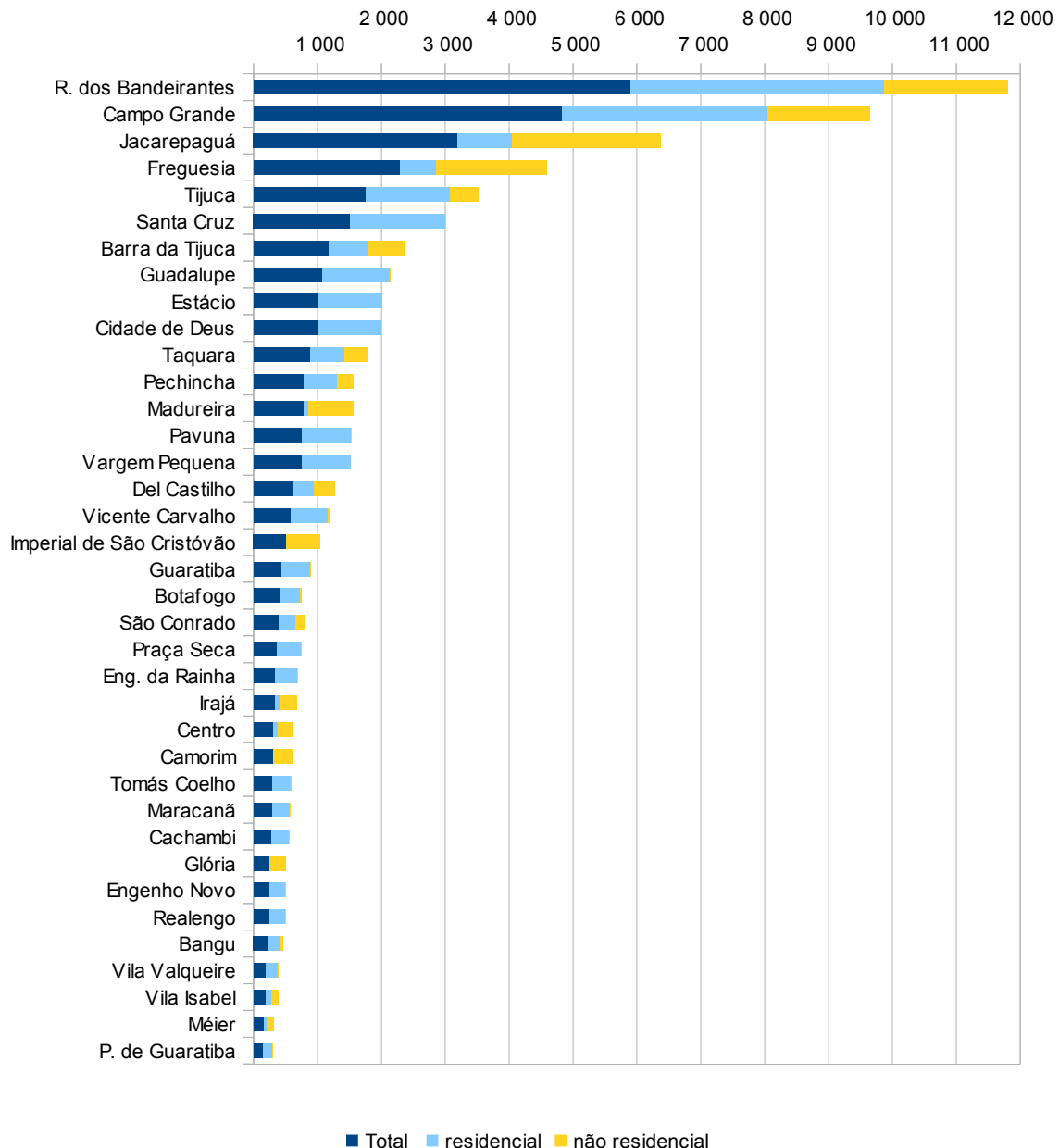
Tijuca e Freguesia representam o mercado de classe média média para alta, onde ainda é possível encontrar terrenos. Em especial, na Tijuca oriundos ou desmembrados de usos mais antigos como colégios e conventos. A instalação da UPP na Tijuca recolocou a região no mercado imobiliário.

Centro e Cidade Nova também representam a corrida em busca de imóveis comerciais, em especial escritórios, em áreas infraestruturadas e de fácil acesso, próximas ao aeroporto, por exemplo.

Por fim a Cidade Universitária na região da Ilha do Governador vem se firmando como pólo institucional público e privado de centros de instalações voltadas para pesquisa, a partir do Centro de Pesquisas da Petrobrás – CEMPES, e sua ampliação, a partir de 2008. Espera-se para um futuro bem próximo a instalação do centro de pesquisas da General Electric, entre outros.

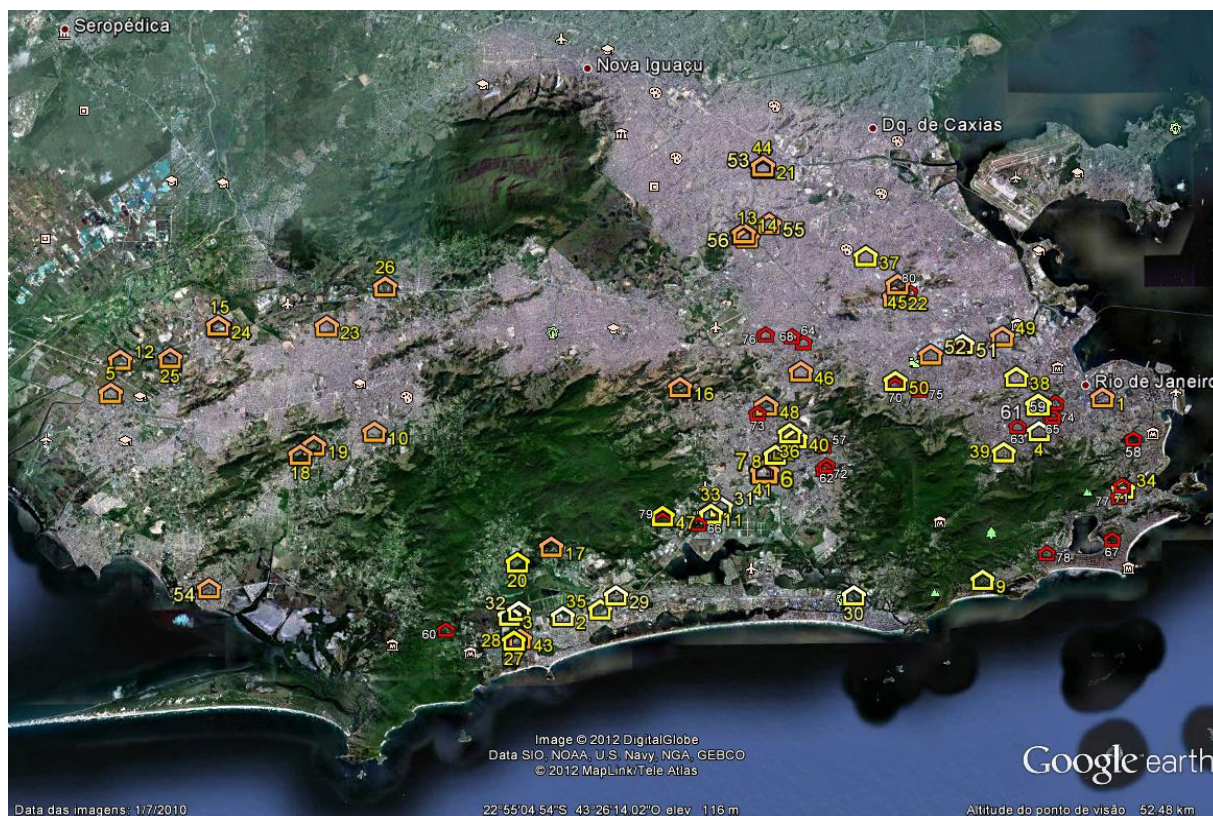
Observa-se a partir do gráfico abaixo os bairros onde se destacou o licenciamento de unidades não residenciais: Jacarepaguá, Freguesia, Barra da Tijuca, Madureira, Imperial de São Cristóvão, Irajá, Centro.

Número de Unidades Licenciadas Total, Residencial e Não Residencial, por Bairro, com número de unidades licenciadas igual ou maior que 150 - 2011



A imagem do Google Earth abaixo mostra a distribuição espacial dos empreendimentos residenciais com mais de 100 unidades representados pelos ícones de cores amarela e laranja e com menos de 100 pelos ícones vermelhos. Os ícones de cor laranja são aqueles licenciados a partir da Lei 97/09 – Programa Minha Casa Minha Vida. Nota-se que sua localização se dá bem afastada do Centro, predominando na Zona Oeste e em bairros mais afastados, próximos da divisa do Município. Exceção é o ícone de número 1 que representa o empreendimento localizado no Estácio, no terreno da antiga Penitenciária e alguns outros localizados em Jacarepaguá, e na direção de Todos os Santos e Inhaúma.

Observa-se uma concentração de empreendimentos residenciais localizados no Recreio dos Bandeirantes na direção para Jacarepaguá. A região da Tijuca também apresenta certa concentração de empreendimentos tanto com mais de 100 quanto com menos de 100 unidades. Na Zona Sul são poucos os empreendimentos e se caracterizam por possuírem bem menos de 100 unidades.



A imagem do Google Earth mostra a distribuição dos empreendimentos não residenciais. Os pinos amarelos representam grandes empreendimentos comerciais concentrados no eixo Barra da Tijuca, Jacarepaguá ,em direção a AP 3, refletindo a construção e futura implantação do corredor da Transolímpica. Os caminhões azuis

