



Comportamento do Licenciamento, aspectos do mercado imobiliário e indústria da construção civil e o desenvolvimento urbano da cidade do Rio de Janeiro
(parte I)

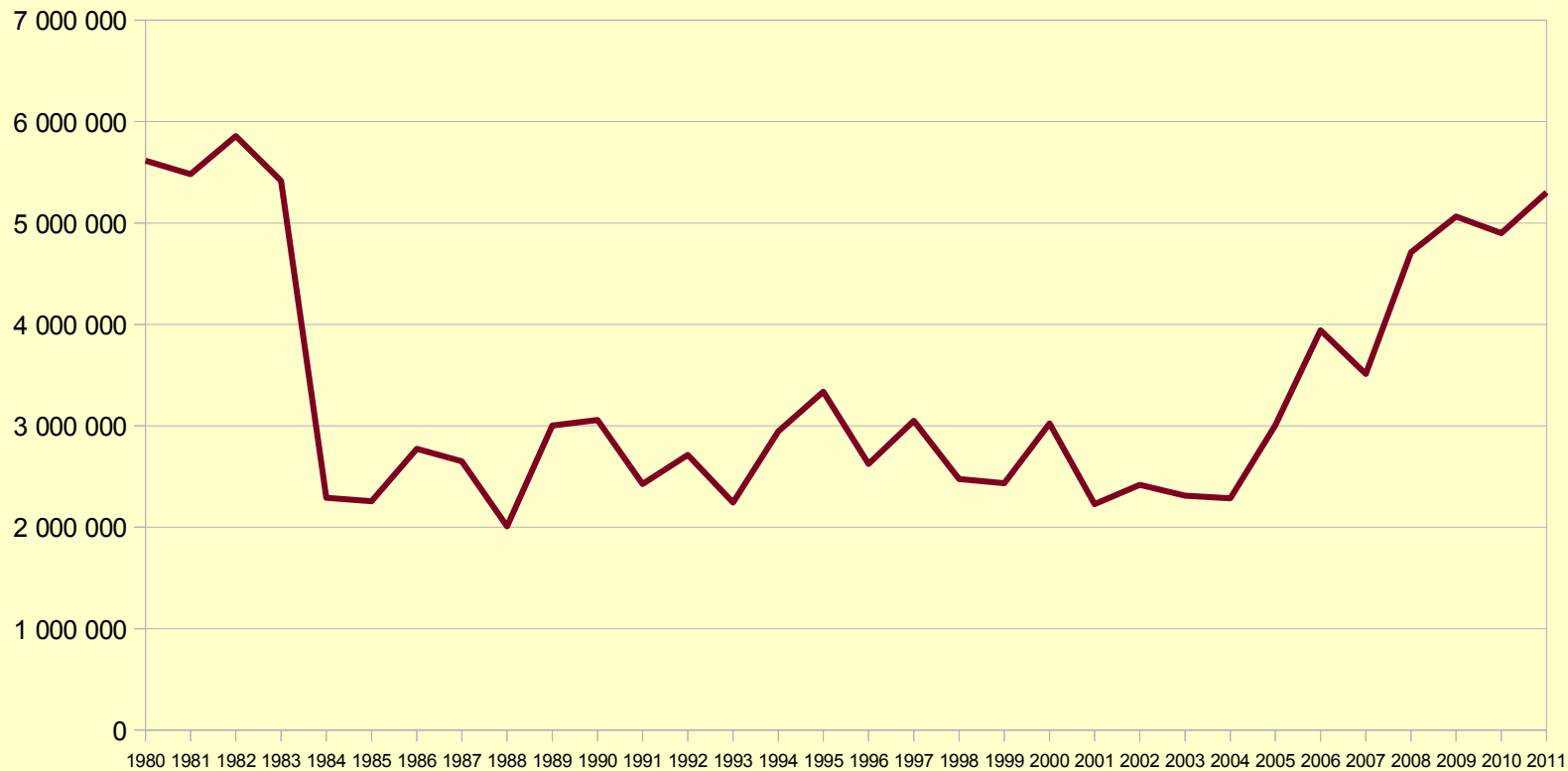
Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro
Secretaria Municipal de Urbanismo
Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano
Assessoria de Informações Urbanísticas

Março 2012

Breve retrospectiva

- O momento atual que se iniciou em 2005 é diferente do período anterior (um outro patamar) conforme gráfico;
- Chamado de “boom” imobiliário até pelo menos o 3º trimestre de 2008
- Em 2007 foi avaliada a importância da distinção entre momentos de “boom” no intuito de se trabalhar com uma hipótese de mais longo prazo para a produção imobiliária tanto residencial quanto não residencial;
- Essa possível busca por uma maior sustentabilidade no longo prazo foi interrompida com a crise financeira internacional a partir do final de 2008;
- O enfrentamento da crise de 2008 foi melhor do que se esperava;
- Programa Federal Minha Casa Minha Vida;
- Revitalização econômica do Rio, Megaeventos, Pré-Sal.

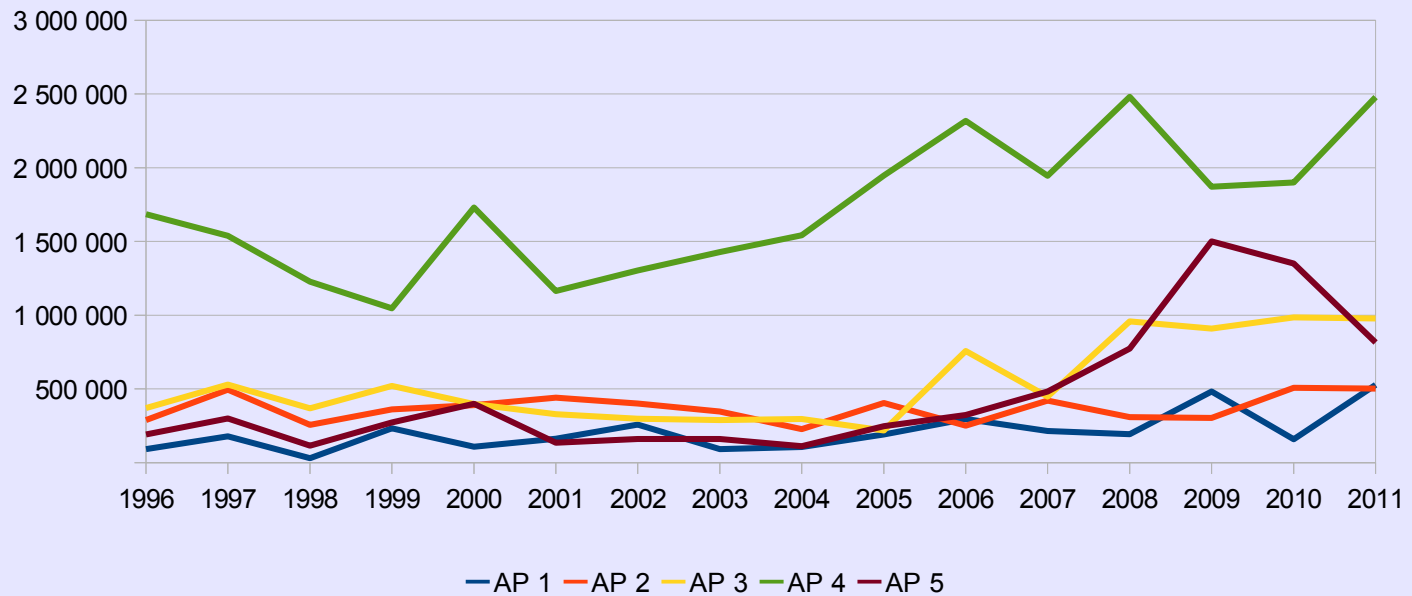
Evolução Mensal da Área Licenciada 1980 - 2011



Área Central e São Cristóvão



Evolução da Área Total Licenciada por Área de Planejamento - 1996 - 2011



Conjuntura e Contexto

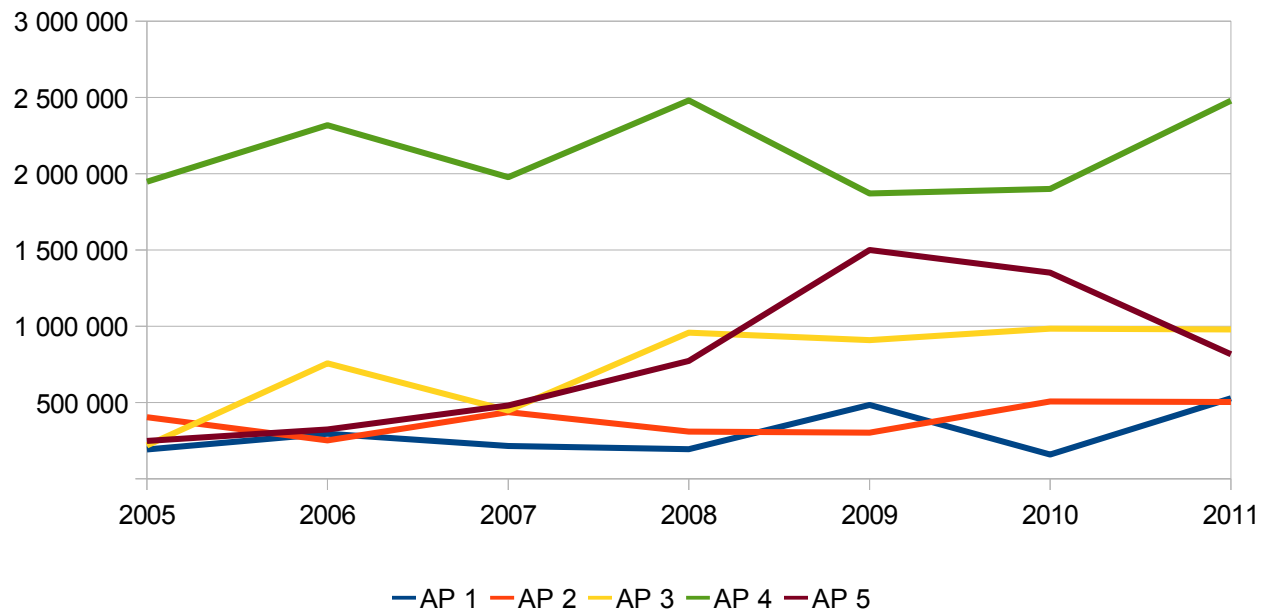
- O patamar do início de 1980 era bem superior (BNH) ao da retomada em 2005, mas a partir de 2009 vem se aproximando;
- A partir de 2005, com a mudança do quadro regulatório, houve aporte de dinheiro no mercado e ao mesmo tempo a aprovação dos PEUs São Cristóvão, Taquara, Campo Grande, bem como a AEIU do Engenhão fez com que novas terras fossem disponibilizadas para construção, respectivamente: terrenos de antigas fábricas em São Cristóvão, alteração no parcelamento da terra terrenos 5.000m² para 360m², áreas agrícolas, áreas em zonas industriais;
 - Lançamento Programa Habitacional governo federal MCMV 2009 -2010;
 - Aprovação Lei 97/09 pela Câmara de iniciativa do Executivo;
 - Megaeventos e revitalização econômica ligada á descoberta do Pré-sal e outros, também coincidem com a AEIU da Zona Portuária;
 - Imóveis comerciais: crescimento em 2011 e janeiro 2012;
 - O que pode significar na verdade dois momentos distintos.

Evolução da Área Total Licenciada – 2005 – 2011

Áreas de Planejamento	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
TOTAL	3 007 056	3 942 986	3 554 678	4 711 936	5 065 207	4 900 829	5 301 707
AP 1	191 579	295 186	214 574	193 376	482 856	158 221	527 880
AP 2	403 911	250 589	435 721	307 866	302 377	507 061	501 663
AP 3	217 109	756 282	446 921	956 930	909 057	984 276	978 705
AP 4	1 947 357	2 317 336	1 976 782	2 481 168	1 870 560	1 900 813	2 478 387
AP 5	247 099	323 593	480 679	772 596	1 500 357	1 350 309	815 071

Fonte: SMU

Evolução da Área Total Licenciada por Área de Planejamento - 2005 - 2011



Número de Unidades licenciadas, por Área de Planejamento – 2005 – 2011

Áreas de Planejamento	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
TOTAL	17 586	21 284	17 261	30 367	42 583	45 430	38 107
AP 1	836	1 585	236	955	1 698	470	1 997
AP 2	2 013	684	1 322	1 089	1 013	1 528	3 629
AP 3	1 407	3 186	2 135	7 669	7 709	9 001	7 286
AP 4	10 699	12 832	8 459	14 698	14 123	11 767	17 604
AP 5	2 631	2 997	5 112	5 956	18 040	22 664	7 628

Fonte: SMU

Evolução do Número de Unidades Licenciadas por Área de Planejamento - 2005 - 2011

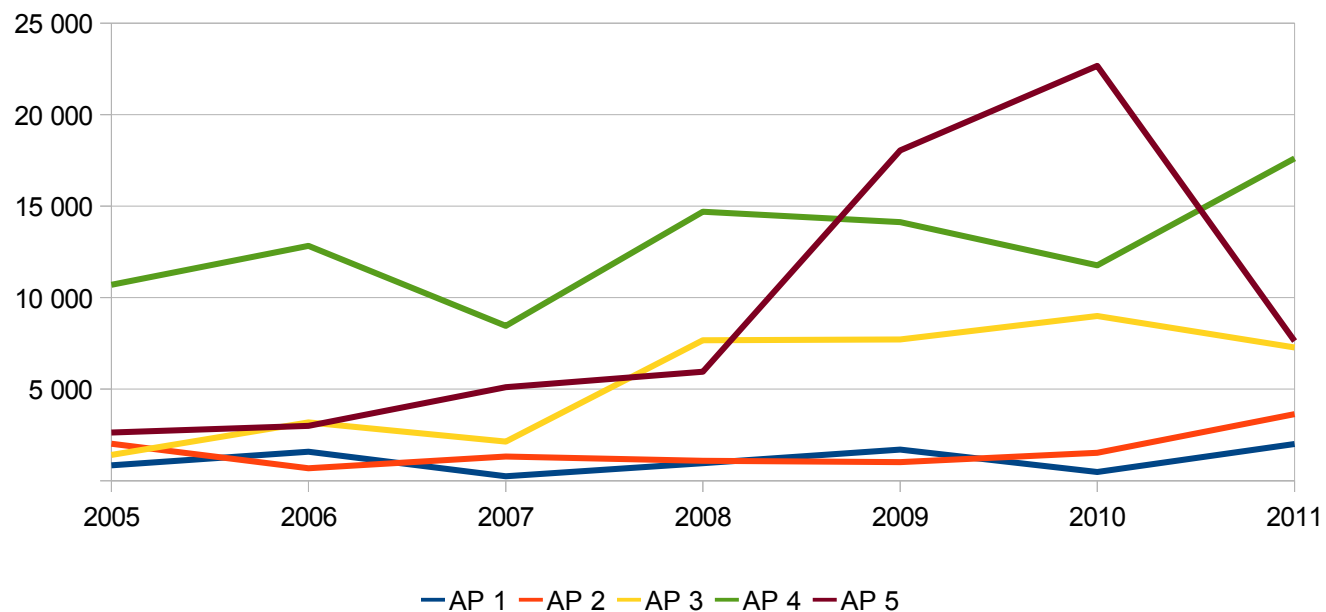


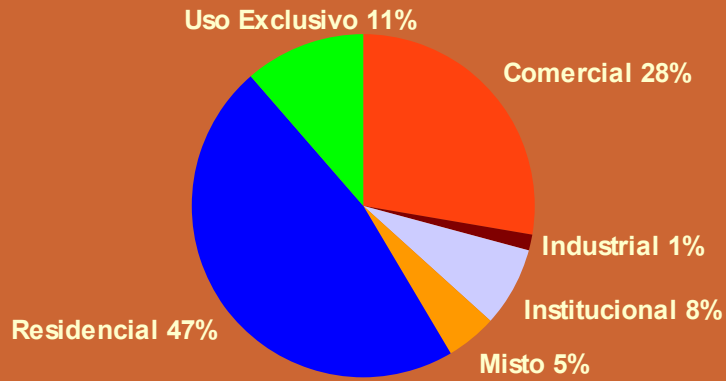
Tabela 1 – Área total, total de edificações, total de unidades e total de unidades por tipo, por Área de Planejamento – 2011

Áreas de Planejamento, Regiões Administrativas e Bairros	Área total (m²)	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

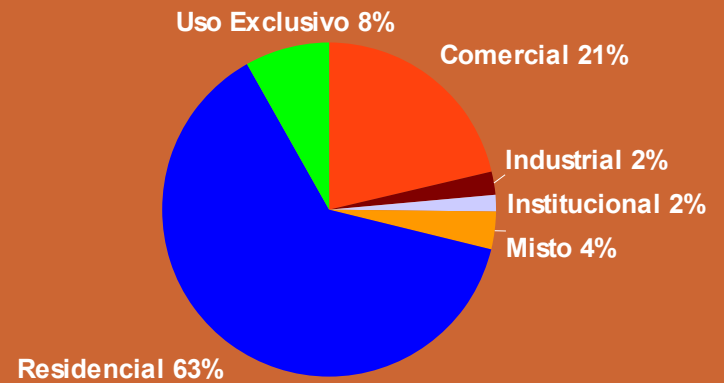
Fonte: SMU

Aspectos Licenciamiento 2011

Área Total Licenciada, Segundo Usos Seleccionados - 2011

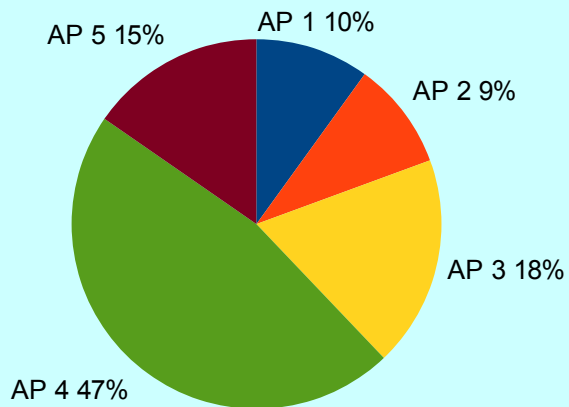


Área Total Licenciada, segundo os Usos Seleccionados - 2010

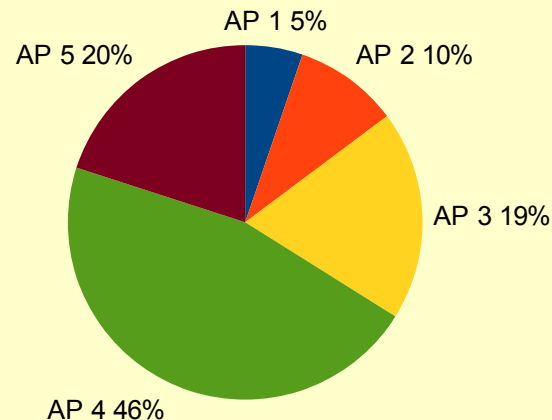


Distribuição da Área Total e número de unidades licenciadas por AP - 2011-2010

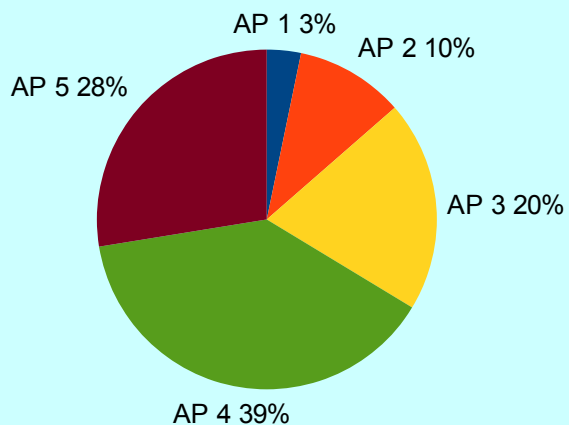
Distribuição Percentual da Área Total Licenciada por AP - 2011



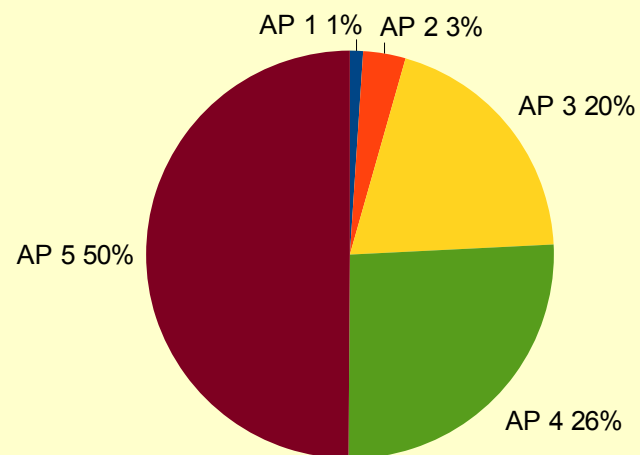
Distribuição Percentual Unidades Licenciadas por AP - 2011



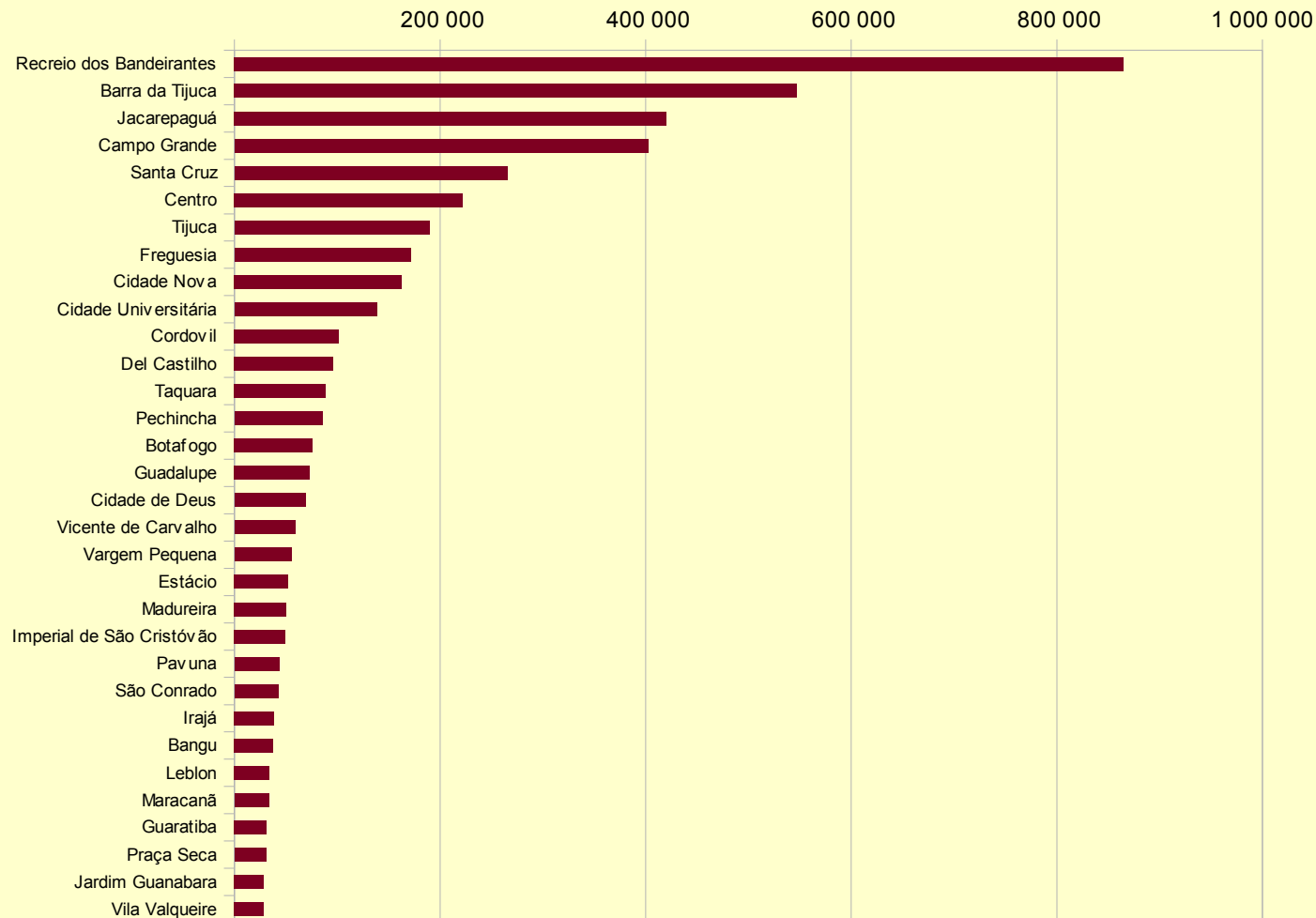
Distribuição Percentual da Área Total Licenciada por AP - 2010



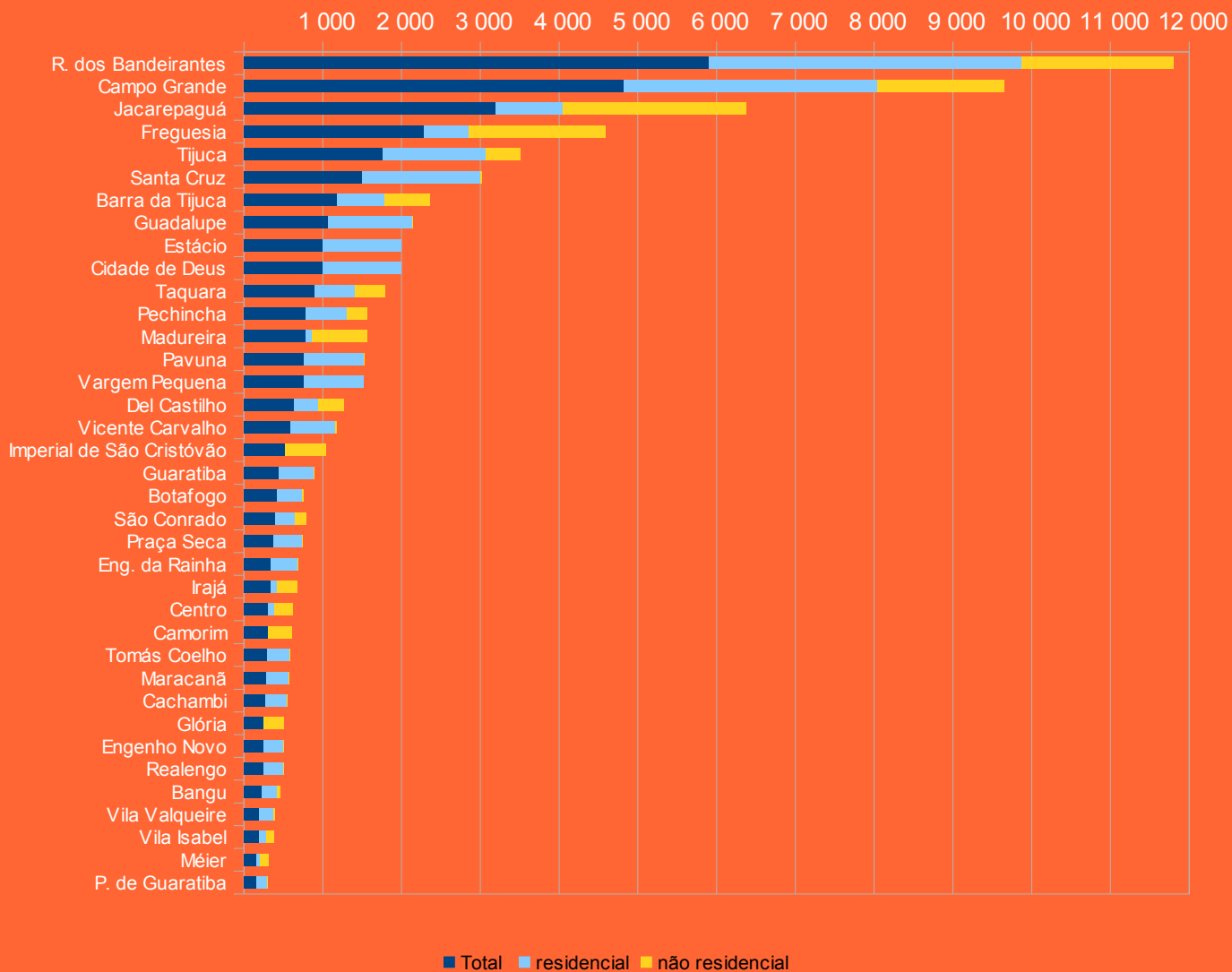
Distribuição Percentual do Total de Unidades Licenciadas - 2010



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



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





• Queimados

• Seropédica

• Nova Iguaçu

Av. Min. Fernando Costa

Estr. RJ-099

RJ-099

BR 465

BR 101

BR 116

BR 040

14.0 km

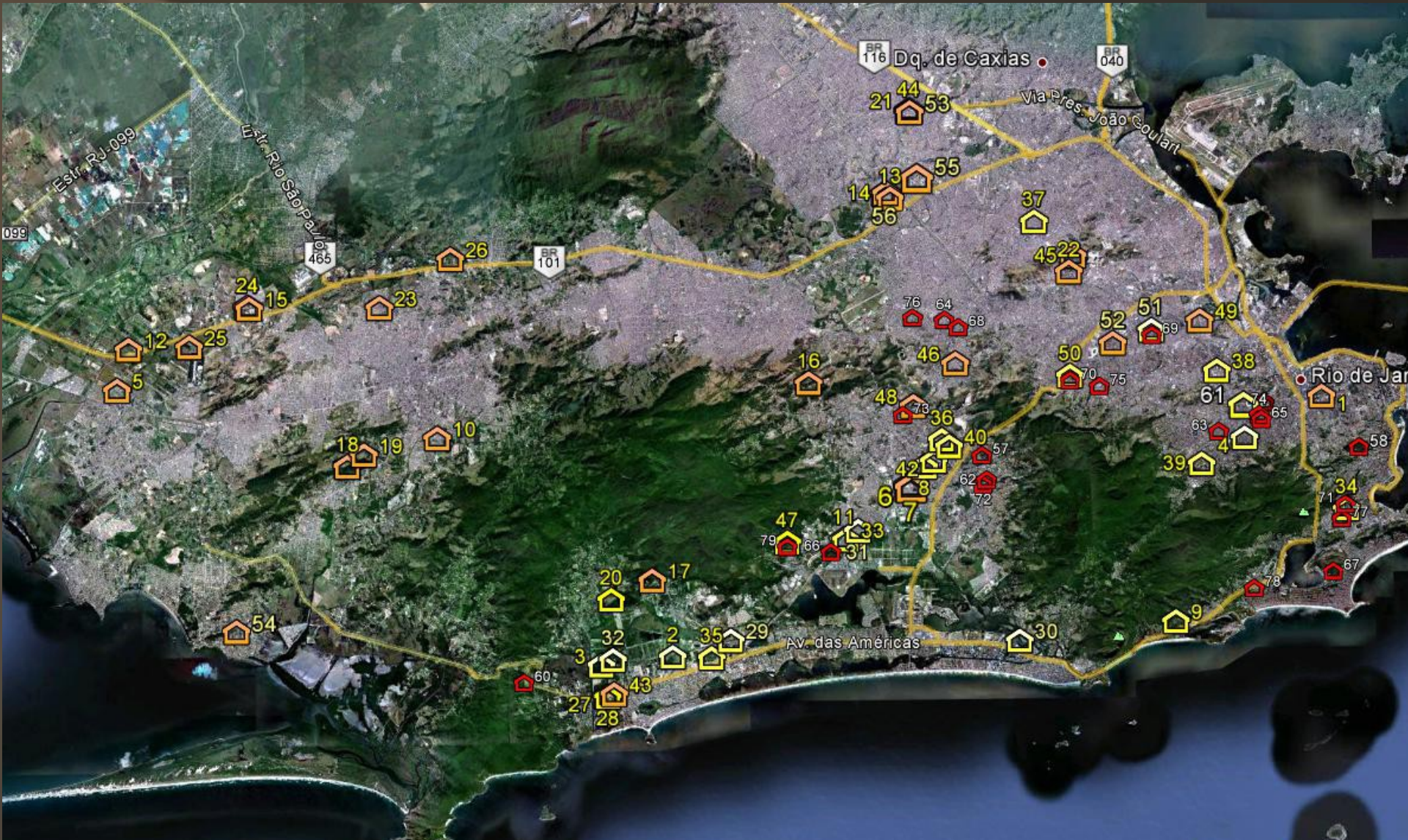
© 2012 MapLink/Tele Atlas
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
Image © 2012 DigitalGlobe

Google earth

Data das imagens: 7/15/2011

22°54'57.89"S 43°25'32.56"O elev 77 m

Altitude do ponto de visão 60.16 km



11.6 km

© 2012 MapLink/Tele Atlas
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
Image © 2012 DigitalGlobe

Google earth

Data das imagens: 1/7/2010

22°56'16.09"S 43°26'48.91"O elev 310 m

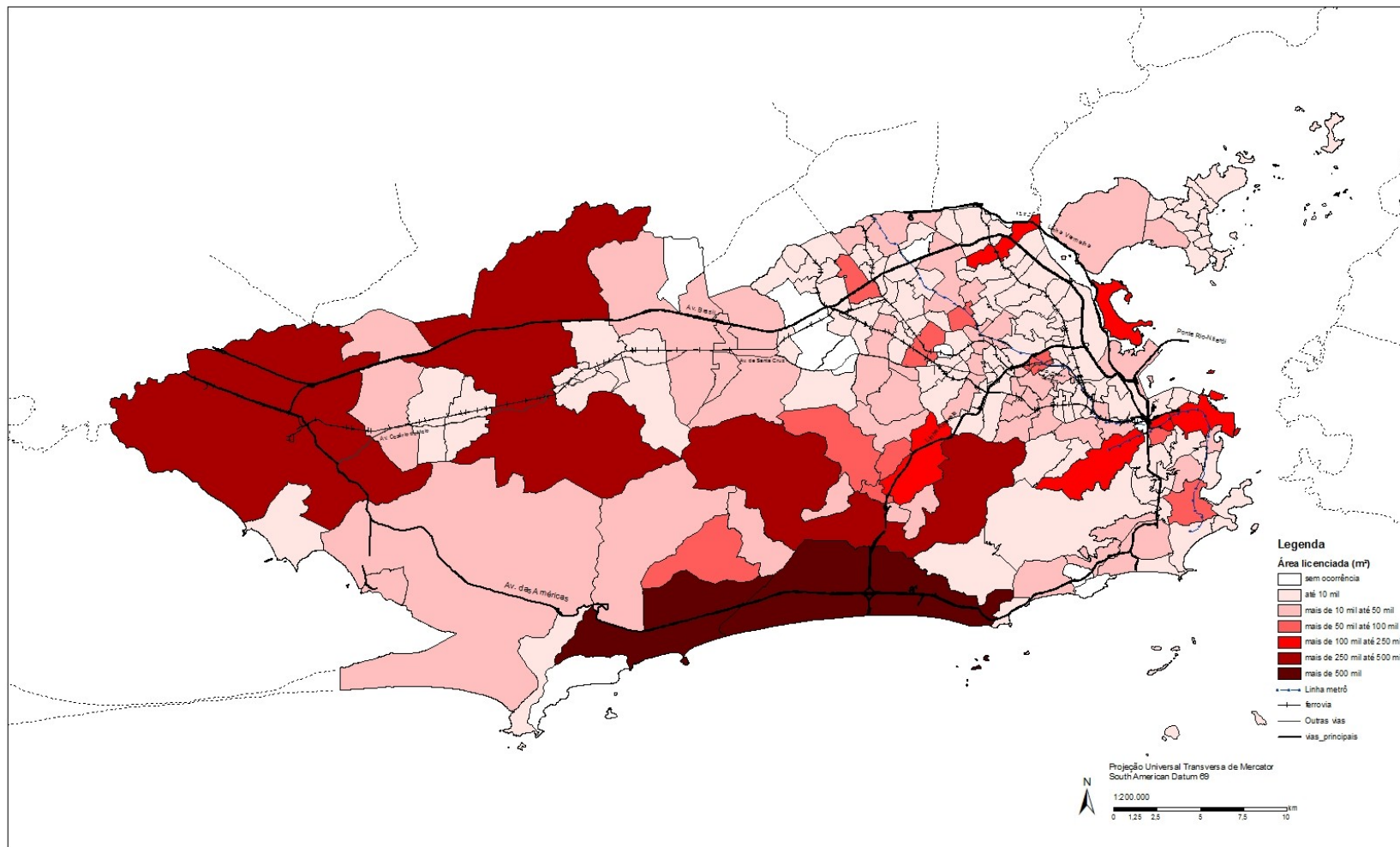
Altitude do ponto de visão 50.06 km



Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano –
CGPU

Assessoria de Informações Urbanísticas - AIU

Área Total Licenciada por Bairro e Principais Eixos Viários e de Transporte - 2011





Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano –
CGPU

Assessoria de Informações Urbanísticas - AIU

Total de Unidades Licenciadas por Bairro e Principais Eixos Viários e de Transporte - 2011

