



### **Análise preliminar acerca das informações de Licenças e Habite-se em 2008.**

Em 2008, o total da área licenciada foi de 4 milhões e 700 mil m<sup>2</sup>, 34% a mais do que em 2007, em que foram licenciados pouco mais de 3 milhões e 500 mil m<sup>2</sup>. O número de unidades licenciadas também subiu, quase 29%, de 23.293 unidades em 2007, para 30.005 em 2008.

Os resultados de 2008 quanto à área licenciada, são os melhores dos últimos anos, começando em 2004. Em 2006 avaliamos que havia uma mudança de patamar na produção do mercado imobiliário, ao superar os 3 milhões de m<sup>2</sup> e chegando próximos a 4 milhões m<sup>2</sup>. Agora, aproximam-se dos números registrados no início da década de 80, em torno de 5 milhões m<sup>2</sup>, até então os melhores anos da produção imobiliária em termos de área e unidades, provavelmente refletindo a atividade do Banco Nacional de Habitação - BNH, extinto em 1986.

Os destaques em 2008 são as AP 3, e 5, que cresceram respectivamente, 113% e 60%, quanto à área licenciada. Quando se observa o número de unidades, a AP 3 cresceu 158% depois de registrar queda de 7% no período anterior (2007-2006). Já a AP 5 vem repetindo o bom resultado obtido em 2007, quase 6 mil unidades licenciadas. Outro destaque é a Área Central que cresceu 92% no número de unidades licenciadas no período 2008/2007.

Esses resultados conforme já comentado estão relacionados à produção voltada para os segmentos de renda média e baixa, apoiados em programas tipo PAR da Caixa Econômica e conforme dispositivos da legislação urbanística municipal, Lei 40/99 e Dec. 1.321/77, que possibilitam a construção de números elevados de unidades. Outro fator importante para esse resultado foi a produção de unidades não residenciais, em particular de comércio e serviços.

Em termos absolutos a AP 4 (Barra da Tijuca e Jacarepaguá) foi responsável por 53% da área total licenciada e 47% do total de unidades. É interessante observar que esses números tradicionalmente eram superiores a 60%, evidenciando a tendência à diversificação do mercado comentada no parágrafo anterior.



A tendência para 2009 ainda vai depender de fatores que serão observados no início de 2009. Porém, esses resultados podem não ser tão positivos, seja por conta da crise econômica mundial que reduziu os financiamentos, em particular às empresas, ou pela situação mesma das principais empresas do mercado que já vinham tendo problemas de gestão em 2007, conforme análises do setor. Se os recursos continuassem fartos, os problemas encontrariam solução imediata, caso contrário, poderá ser um bom momento para evolução e melhoria da gestão dessas empresas.

Contudo, iniciativas recentes do governo federal, mostram que os segmentos do mercado que vinham sendo atendidos por financiamentos em sua maior parte oriundos do próprio governo federal, tendem a continuar sendo atendidos. Aguarda-se para depois do carnaval novas iniciativas voltadas para a ampliação de financiamentos e construção de número significativo de moradias voltadas para os segmentos da população de renda média e baixa, o que irá beneficiar a atividade da construção civil no país, frente à crise econômica internacional, e contribuir para um melhor desenvolvimento urbano e social das cidades.



**Total da Área e Número de Unidades Licenciadas – 2008**

Áreas de Planejamento	Área total (m²)	Total de Edificações	Total unidades	Licenças
<b>Total 2008</b>	<b>4 711 936</b>	<b>3 867</b>	<b>30 005</b>	<b>3 850</b>
Área de Planejamento 1	193 376	48	950	128
Área de Planejamento 2	307 866	101	1 108	400
Área de Planejamento 3	956 930	896	7 683	1 384
Área de Planejamento 4	2 481 168	1 422	14 110	1 168
Área de Planejamento 5	772 596	1 400	6 154	770
<b>Total 2007</b>	<b>3 511 135</b>	<b>2 892</b>	<b>23 293</b>	<b>3 192</b>
Área de Planejamento 1	214 574	37	492	109
Área de Planejamento 2	419 726	117	1 999	438
Área de Planejamento 3	448 260	853	2 965	1 161
Área de Planejamento 4	1 946 085	779	11 940	792
Área de Planejamento 5	482 490	1 106	5 897	692
<b>2008/2007 (%)</b>	<b>34,20</b>	<b>33,71</b>	<b>28,82</b>	<b>20,61</b>
Área de Planejamento 1	-9,88	29,73	93,09	17,43
Área de Planejamento 2	-26,65	-13,68	-44,57	-8,68
Área de Planejamento 3	113,48	5,04	159,12	19,21
Área de Planejamento 4	27,50	82,54	18,17	47,47
Área de Planejamento 5	60,13	26,58	4,36	11,27

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo

#### 4º Trimestre de 2008

Os resultados do 4º trimestre de 2008, contribuíram de forma decisiva para a as expectativas de que 2008 ficasse acima dos resultados anterior. No comparativo com o mesmo período de 2007, houve um incremento de 41% na área total licenciada e 27% no total do número de unidades licenciadas, conforme tabela abaixo.

O destaque é o aumento bastante expressivo do número de unidades licenciadas nas APs 3, 1 e 5, respectivamente, 180%, 163% e 106%. O incremento da área total licenciada também foi alto nas AP 3 e 5, 205% e 194%, respectivamente.

Esses resultados correspondem em boa medida ao licenciamento de empreendimentos do tipo PAR/CEF - Caixa Econômica Federal e resultados das intervenções do PAC - Programa de



Aceleração do Crescimento na AP 3, e podem confirmar a expectativa de que os investimentos do governo federal poderão contribuir de forma significativa para a manutenção de bons resultados em 2009.

**Total da Área e Número de Unidades Licenciadas – 4º Trimestre 2008**

Áreas de Planejamento	Área total (m²)	Total de Edificações	Total unidades	Licenças
<b>Total 4º Trimestre 2008</b>	<b>1 319 895</b>	<b>827</b>	<b>7770</b>	<b>1 122</b>
Área de Planejamento 1	78 849	14	489	36
Área de Planejamento 2	103 058	33	310	145
Área de Planejamento 3	275 346	188	2305	380
Área de Planejamento 4	591 588	305	3107	311
Área de Planejamento 5	271 052	287	1559	250
<b>Total 4º Trimestre 2007</b>	<b>934 681</b>	<b>554</b>	<b>6126</b>	<b>697</b>
Área de Planejamento 1	87 546	9	186	32
Área de Planejamento 2	113 417	21	619	83
Área de Planejamento 3	90 242	193	822	276
Área de Planejamento 4	551 165	156	3743	153
Área de Planejamento 5	92 311	175	756	153
<b>2008/2007 (%)</b>	<b>41,21</b>	<b>49,28</b>	<b>26,84</b>	<b>60,98</b>
Área de Planejamento 1	-9,93	55,56	162,90	12,50
Área de Planejamento 2	-9,13	57,14	-49,92	74,70
Área de Planejamento 3	205,12	-2,59	180,41	37,68
Área de Planejamento 4	7,33	95,51	-16,99	103,27
Área de Planejamento 5	193,63	64,00	106,22	63,40

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo

**Quanto aos Habite-se:**

Em todos os resultados totais, o ano de 2008 apresentou crescimento em relação ao ano de 2007.

O aumento no número de unidades que receberam Habite-se foi o mais significativo, alcançando quase 50%, tendo a AP 2, desta vez, como responsável por esse desempenho, ficando com seus 104%, bem à frente da AP 4 e da AP 5.

Quanto às áreas com concessão de Habite-se, a AP 5 mostra crescimento bem próximo ao da AP 4, que sempre tem resultados melhores. A queda no número de edificações na AP 5, demonstra que seus resultados vêm de grandes empreendimentos, da mesma forma demonstrado na AP 2. A AP 3 manteve em 2008 desempenho praticamente igual ao de 2007. De resto, a AP 4 é a que obteve desempenho mais homogêneo em relação ao crescimento de áreas, edificações, unidades e certidões.



**Total da Área e Número de Unidades que receberam Habite-se - 2008**

Áreas de Planejamento	Área (m <sup>2</sup> )	Edificações	Unidades	Certidões
<b>Total 2008</b>	<b>2 347 320</b>	<b>2 198</b>	<b>16 625</b>	<b>1 577</b>
Área de Planejamento 1	87 848	12	61	12
Área de Planejamento 2	286 936	84	1 697	78
Área de Planejamento 3	248 697	627	1 819	584
Área de Planejamento 4	1 495 735	693	10 164	530
Área de Planejamento 5	228 104	782	2 884	373
<b>Total 2007</b>	<b>1 892 328</b>	<b>1 836</b>	<b>11 172</b>	<b>1 430</b>
Área de Planejamento 1	175 170	46	844	18
Área de Planejamento 2	255 995	60	829	82
Área de Planejamento 3	273 287	653	1 775	580
Área de Planejamento 4	1 018 020	515	5 902	405
Área de Planejamento 5	169 857	562	1 822	345
<b>2008 / 2007 (%)</b>	<b>24,04</b>	<b>19,71</b>	<b>48,81</b>	<b>10,27</b>
Área de Planejamento 1	-49,85	-73,91	-92,77	-33,33
Área de Planejamento 2	12,09	40	104,7	-4,87
Área de Planejamento 3	-9	-3,98	2,48	0,69
Área de Planejamento 4	46,93	34,56	72,21	30,86
Área de Planejamento 5	34,29	39,14	58,29	8,12

Fonte: SMU

No 4º trimestre de 2008, foi concedido Habite-se para uma área total de 777.086m<sup>2</sup>. Isto representa um aumento de mais de 58% em relação ao que foi concedido em 2007, no mesmo período. Dessa área total, 88, 92% referem-se ao uso residencial e 11,08% ao não residencial, ou seja, 690.971 m<sup>2</sup> e 86.115 m<sup>2</sup>, respectivamente. Comparando-se com o 4º trimestre de 2007, o uso residencial cresceu 111,71% e o não residencial apresentou queda, com resultado de -47,21% .

Quanto às unidades, 4.839 receberam Habite-se neste 4º trimestre. Significa um aumento de 87,9%, se comparado com o mesmo período do ano passado. Na mesma comparação, o resultado das unidades residenciais foi de 107,8% e o das unidades não residenciais de -24 %.

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.  
This page will not be added after purchasing Win2PDF.