



**Mercado imobiliário: uma leitura da
dinâmica imobiliária, através dos
lançamentos imobiliários, licenças de
obras e pessoal ocupado na construção
civil na cidade do Rio de Janeiro**

**N° 20030103
Janeiro - 2003**

Adriano Alem - IPP/Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro



EXPEDIENTE

A **Coleção Estudos Cariocas** é uma publicação virtual de estudos e pesquisas sobre o Município do Rio de Janeiro, abrigada no portal de informações do Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos da Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Rio de Janeiro (IPP) : www.armazemdedados.rio.rj.gov.br.

Seu objetivo é divulgar a produção de técnicos da Prefeitura sobre temas relacionados à cidade do Rio de Janeiro e à sua população. Está também aberta a colaboradores externos, desde que seus textos sejam aprovados pelo Conselho Editorial.

Periodicidade:

A publicação não tem uma periodicidade determinada, pois depende da produção de textos por parte dos técnicos do IPP, de outros órgãos e de colaboradores.

Submissão dos artigos:

Os artigos são submetidos ao Conselho Editorial, formado por profissionais do Município do Rio de Janeiro, que analisará a pertinência de sua publicação.

Conselho Editorial:

Ana Paula Mendes de Miranda, Fabrício Leal de Oliveira, Fernando Cavallieri e Paula Serrano.

Coordenação Técnica:

Cristina Siqueira e Renato Fialho Jr.

Apoio:

Iamar Coutinho

CARIOCA – Da, ou pertencente ou relativo à cidade do Rio de Janeiro; do tupi, “casa do branco”. (Novo Dicionário Eletrônico Aurélio, versão 5.0)

MERCADO IMOBILIÁRIO: UMA LEITURA DA DINÂMICA IMOBILIÁRIA, ATRAVÉS DOS LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS, LICENÇAS DE OBRAS E PESSOAL OCUPADO NA CONSTRUÇÃO CIVIL NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

*Adriano Alem - IPP/Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro**

A dinâmica do Mercado Imobiliário e da Produção Imobiliária, será aqui apresentada respectivamente, sob a ótica do Mercado de Lançamentos, oriunda dos principais promotores imobiliários (ADEMI), e pela sinalização efetiva dada pelas Licenças de Construção para Prédios Novos e as Médias Anuais de Pessoal Ocupado na Construção Civil.

Nos parece oportuno salientar ainda, que outros agentes seriam de grande importância para complementar ou talvez explicar certos movimentos da dinâmica imobiliária, tais como os dados de ITBI e os de Financiamentos Imobiliários. Porém estes não se encontram atualizados ou disponíveis para tal fim.

O Movimento dos Lançamentos Imobiliários

Série Histórica

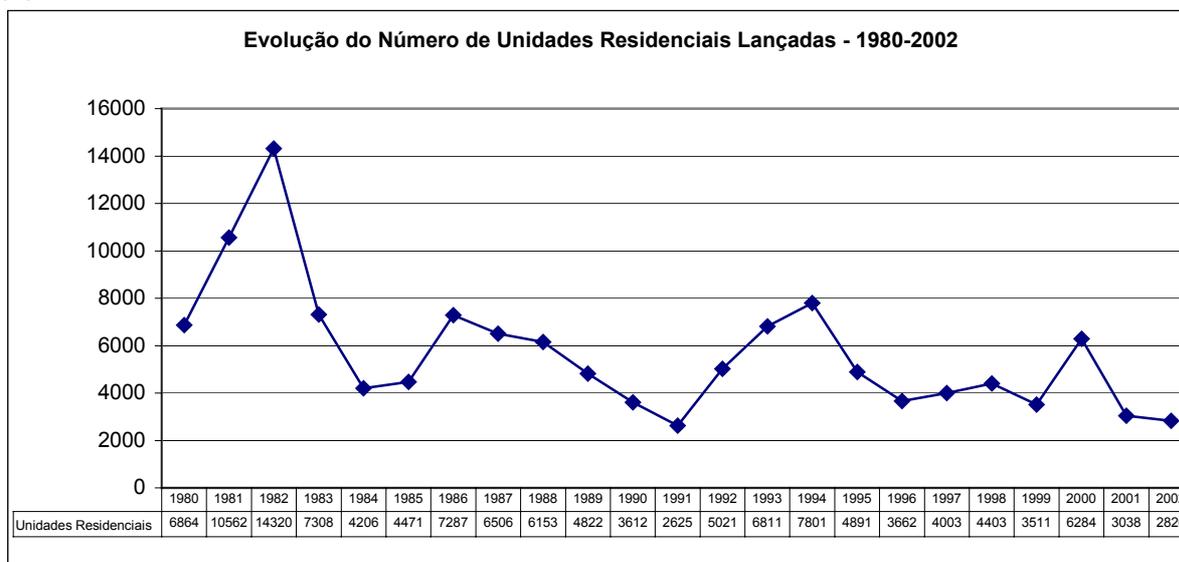
O Mercado Imobiliário na Cidade do Rio de Janeiro, vem alternando anos de elevado e baixo número de Lançamentos (ver Graf.1), atingindo seu ápice na década de 80, mais precisamente em 1982, com cerca de 14320 unidades lançadas, em 217 prédios. Porém este evento foi atípico, pois ao longo de três décadas, este número oscilou sempre entre 3000 e 7000.

Observamos ainda que a 1ª década de 2000, inicia-se com uma tendência de baixa, contrariando uma característica das décadas anteriores, que após o primeiro ano apresentava melhores resultados.

Nos últimos dois anos o movimento de Lançamentos sofre uma queda, comparada ao volume de 2000, porém em 2002, demonstra uma recuperação estando, até novembro de 2002, com 3264 unidades lançadas, o que já supera o ano de 2001, que teve 3038.

* Colaboraram: José Augusto dos Santos Porto e Paulo Bastos Cezar.

Gráfico 1 - Evolução do Número de Unidades Residenciais Lançadas - 1980-2002 (1)



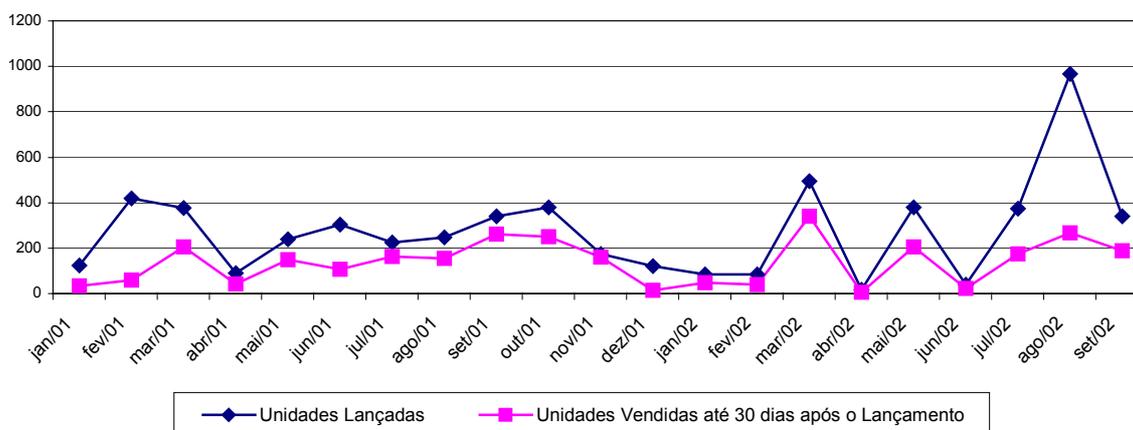
Fonte: Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário - ADEMI

(1) Dados de 2002 até Novembro.

Liquidez

Outra característica importante do mercado de lançamentos é a sua liquidez ⁽²⁾, que, com exceção dos meses de janeiro, fevereiro e dezembro de 2001 e agosto de 2002 se encontrou sempre acima de 30% (ver Graf 2 e 3), registrando em alguns meses índices superiores a 70%.

Gráfico 2 - Unidades Residenciais Lançadas e Unidades Vendidas Até Trinta Dias Após o Lançamento - jan 2001 - set -2002

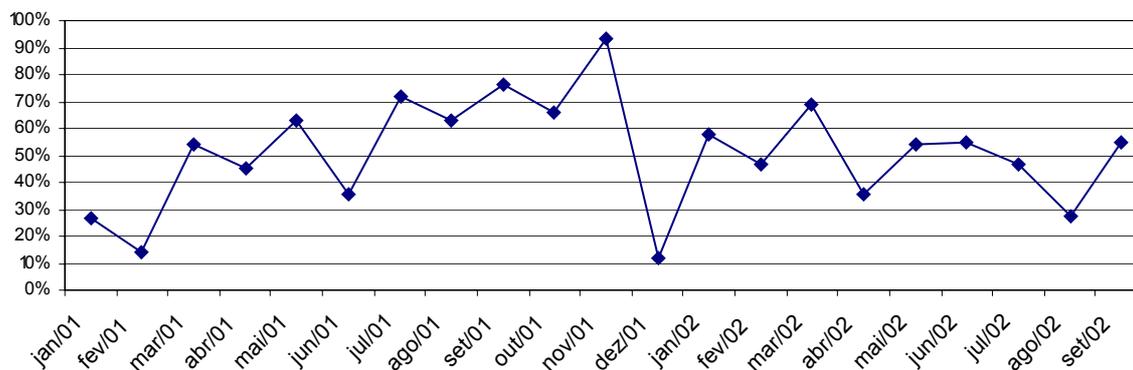


Fonte: Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário - ADEMI

(2) Número de Unidades Vendidas até 30 dias do Lançamento

Nota: Em breve dispostemos da série histórica completa de dados de Lançamento, inclusive quanto aos valores praticados na venda dos imóveis, e de suas área de construção e número de vagas de garagem. Teremos também a Localização dos Imóveis na Cidade.

Gráfico 3 - Relação entre as Unidades Residenciais Lançadas e as Unidades Vendidas Até Trinta Dias Após o Lançamento - jan 2001 - set – 2002

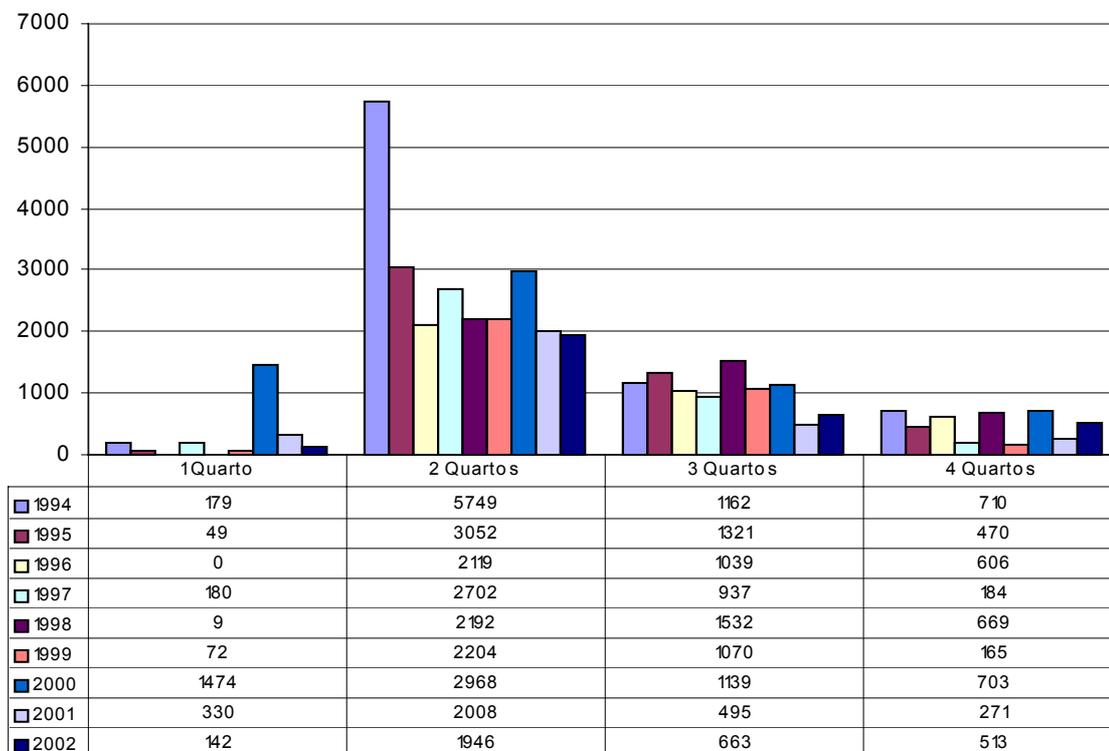


Fonte: Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário - ADEMI

Tipologia

Outra característica do Mercado de Lançamentos no Rio é de que a tipologia predominante das unidades é a de 2 quartos, sempre se mantendo como a mais elevada, embora também venha apresentando uma queda. Em seguida, temos a tipologia de 3 quartos, que vem se mantendo estável nos últimos anos. Há de se salientar ainda que a tipologia de 1 quarto teve uma expansão exagerada em 2000, face a revisões temporais da legislação que favoreceram a produção de unidades com serviços (Hotéis Residências, Flats etc.), o que ocasiona uma interferência no dado. (vide Gráfico 4)

Gráfico 4 – Distribuição do Número de Unidades Lançadas por Número de Quartos – 1994-2002⁽³⁾



Fonte: Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário - ADEMI
(3) Dados de 2002 até Novembro.

Produção segundo as licenças de obras

As licenças de obras emitidas pela Prefeitura são um bom indicador do nível de atividade tanto na construção civil, quanto no Mercado Imobiliário, a médio e curto prazo.

Um aspecto importante é de que, embora o nível de licenças para construção nova venha se mantendo ao longo de 2002 de maneira estável, o mesmo não ocorre com o total de área construída referente a estas licenças. Este aumenta substancialmente, indicando que estes empreendimentos são de maior porte, portanto possivelmente grandes contratadores de mão de obra e ativadores do mercado imobiliário, através de novos lançamentos.

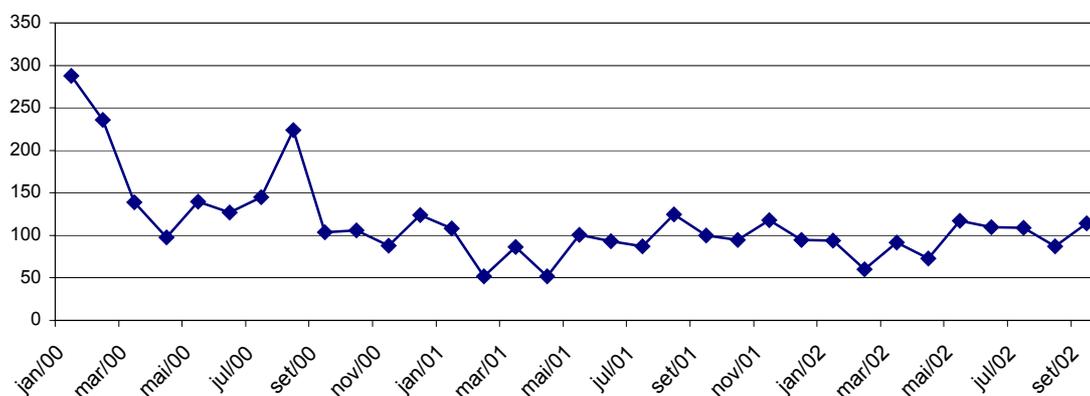
Isto nos leva a crer que efetivado o processo de construção, ocorra um aumento significativo no número de postos de trabalhos a curto prazo e a médio prazo assim como o lançamento de novas unidades no mercado.

Tabela 1 - Alvarás de Licença para Construção de Imóveis Novos - 1999/set- 2002

Anos	Nº de Alvarás	Área Licenciada
1999	1.222	2.438.412,98
2000	1.819	3.043.194,79
2001	1.112	2.240.339,82
2002	856	1.824.715,08

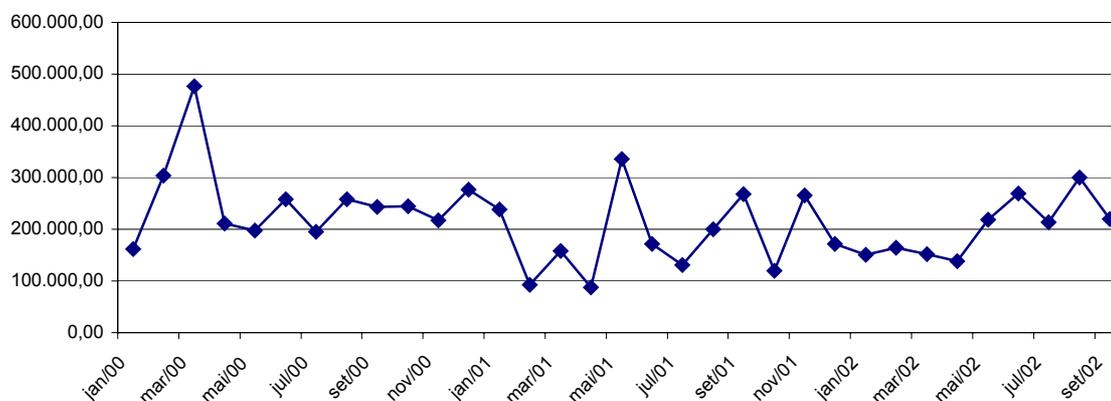
Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo

Gráfico 5 - Evolução Mensal do Número Total de Licenças para Construções Novas Concedidas na Cidade do Rio de Janeiro – 2000/set-2002



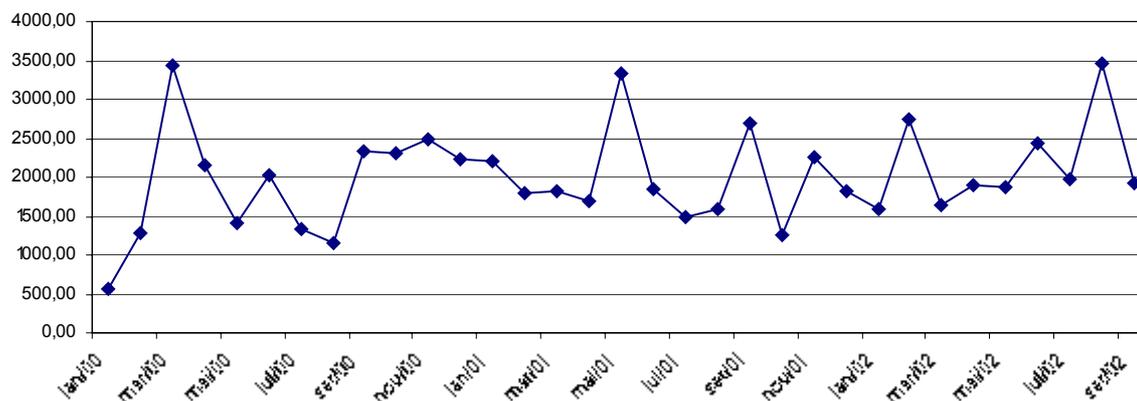
Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo

Gráfico 6 - Evolução Mensal da Área Construída Total Licenciada (m²) para Construções Novas Concedidas na Cidade do Rio de Janeiro – 2000/set-2002



Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo

Gráfico 7 - Evolução Mensal da Área Média Construída de Licenças (m²) para Construções Novas Concedidas na Cidade do Rio de Janeiro – 2000/set-2002



Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo

A se confirmar esta tendência de ampliação do número e também da área destas licenças concedidas, tendo diminuído o volume de emprego na construção civil, a hipótese a se testar é se hoje a cidade também vem diminuindo seu ritmo de crescimento pelo lado informal. Embora estes dados de licença, pelo lado formal, permitam uma boa expectativa para os próximos seis meses.

Vale lembrar que entre 1991 e 2000 foram edificados na cidade mais de 163 mil domicílios que sequer foram cadastrados junto à Prefeitura¹, depois de prontos, muito menos licenciados.

Produção segundo o movimento de pessoal ocupado na construção civil

Vendo o movimento imobiliário por outro ângulo, o de mão de obra ocupada na construção civil, verificamos que na Cidade do Rio de Janeiro, no início da década o pessoal ocupado girava em torno de 126 mil pessoas (6% do total de pessoal ocupado), chegando a 130 mil em 1993, o melhor ano da década. Desde então, se observa uma suave, mas constante tendência para baixa, com uma breve melhoria em 1996.

Já em 2001 segundo o IBGE, o setor da construção civil empregava diretamente 110 mil pessoas, ou 4,6% do total de pessoas ocupadas. Para 2002, a

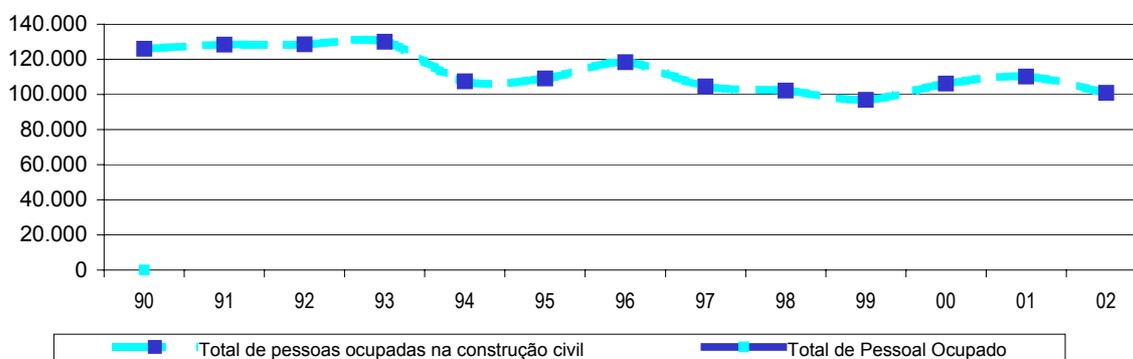
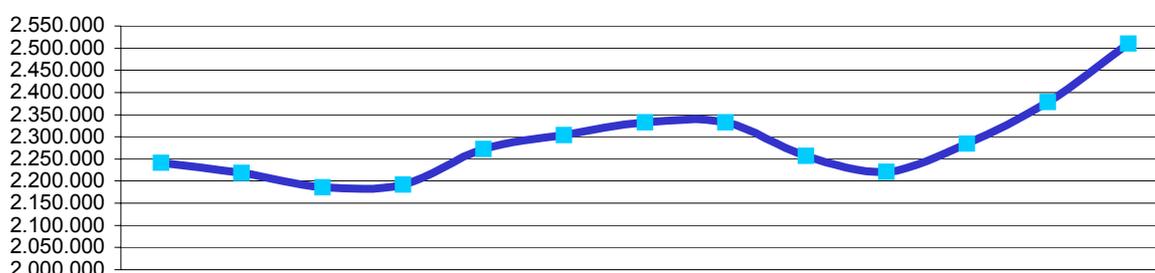
⁴ Ver “O Uso dos Cadastros Técnicos Municipais para Acompanhamento do Mercado Imobiliário”, in Cadernos de Urbanismo Nº 4/2001. Autores - Adriano Alem e André Luiz Fontoura Cretton.

média até setembro é de 100.850 o que demonstra uma queda acentuada na média anual em cerca de 10.000 postos, ou 4,2% do total de pessoal ocupado.

O ano de 2001 foi marcado por um ambiente retraído de negócios, com reflexos no mercado imobiliário. A Caixa Econômica Federal desativou linhas de crédito para a classe média, e a taxa básica de juros permaneceu elevada em todo o período, onerando os financiamentos privados.

Talvez por haver um “delay” entre os fatos geradores e suas conseqüências o ano de 2002, refletiu estes acontecimentos a partir de maio, acarretando uma reversão de um quadro estável, com uma perda significativa no número de postos de trabalho.

Gráfico 8 - Pessoal ocupado total e na Construção Civil na Cidade do Rio de Janeiro, médias anuais - 1990 a set 2002.



Fonte: IBGE - Pesquisa Mensal de Emprego

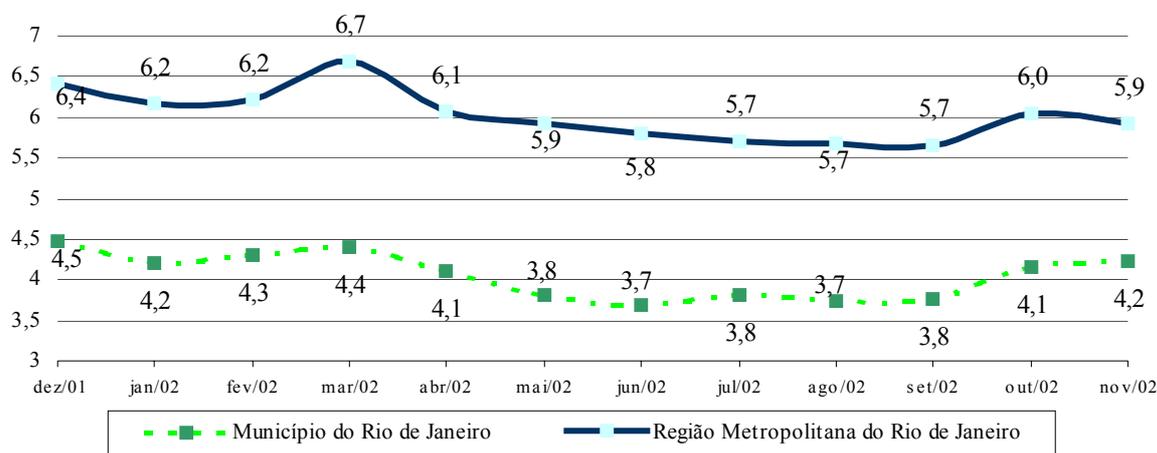
A tendência de retração também ocorre na Região Metropolitana

A construção civil oferece oportunidades de trabalho a um número cada vez menor não só aos cariocas, mas também aos moradores da Região Metropolitana. No horizonte decenal, o Rio perdeu uma quarta parte dos postos de trabalho que tinha nesse setor. Nos últimos doze meses, aparentemente, o quadro não foi distinto. Hoje, cerca de 4% da população ocupada no município da capital trabalha na construção civil (incluindo os trabalhadores por conta própria).



Os indicadores de nível de emprego e de remuneração refletem esse quadro, com fortes oscilações e uma tendência geral restritiva.

Gráfico 9 - Taxa de Ocupação no setor da Construção Civil no Município e Região Metropolitana do Rio de Janeiro – dez/2001- nov/2002 (5)



Fonte: PME/IBGE.

(5) Participação do setor no total do pessoal ocupado.

Conclusão

Comparando-se estas realidades apresentadas a partir destes três enfoques vislumbramos uma perspectiva de aquecimento do setor da Construção Civil e do Mercado Imobiliário, que é apontado pelo aumento do número de licenças e pelo aumento significativo das áreas para construção de imóveis novos, onde até setembro temos valores bem próximos dos totais registrados em 2001.

Podemos então supor que o mercado imobiliário terá um expressivo aumento do número de lançamentos e o setor da Construção Civil em suas taxas de pessoal ocupado, levando-se em conta é claro também a existência de um “delay” de curto prazo, face aos processos construtivos demandarem menor nível de mão de obra em seu início de produção.

Alguns outros elementos importantes, em especial os dados do movimento de vendas de imóveis, (incluindo-se os usados - dados de ITBI), assim como dos volumes de capital financeiro disponibilizados para o mercado da construção civil e para o financiamento de unidades residenciais, seriam importantes para incrementar esta perspectiva de análise do mercado imobiliário.