



Produto 13

Consolidação de Cenários com Soluções para a RM da Grande Florianópolis

Apêndice I: Dimensionamento da demanda imobiliária para o crescimento projetado na Grande Florianópolis

Florianópolis

Fevereiro/2015



CONSORCIO



strategy&

MACHADO MEYER
MACHADO MEYER SENDACZ OPICE ADVOGADOS

SUMÁRIO

Apêndice I: Dimensionamento da demanda imobiliária para o crescimento projetado na Grande Florianópolis	3
1 Dimensionamento de Demanda Residencial.....	3
2 Dimensionamento de Demanda para Área Comercial.....	14
3 Dimensionamento de Demanda para Área Empresarial	21
3.1 Dimensionamento de Demanda para Área de Serviços.....	21
3.2 Dimensionamento de Demanda para Área Industrial e Logística	26
4 Tendências de Desenvolvimento e Novas Centralidades.....	31

APÊNDICE I: DIMENSIONAMENTO DA DEMANDA IMOBILIÁRIA PARA O CRESCIMENTO PROJETADO NA GRANDE FLORIANÓPOLIS

1 DIMENSIONAMENTO DE DEMANDA RESIDENCIAL

O dimensionamento da demanda residencial da Região Metropolitana de Florianópolis para os próximos 27 anos (horizonte 2041) foi realizado tendo como premissa inicial a projeção domiciliar apresentada pelo PLAMUS no Produto 10.

Tabela 1-1: Projeção de Domicílios Criados ao Ano

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitópolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	Grande Florianópolis
2014-2015	29	22	18	38	359	3.624	74	1.203	18	131	10	1.742	16	7.284
2015-2016	28	21	19	37	459	3.633	74	1.209	17	132	10	1.748	15	7.402
2016-2017	28	21	18	37	467	3.615	74	1.208	17	130	10	1.740	15	7.380
2017-2018	28	21	17	36	469	3.593	72	1.204	17	129	9	1.731	14	7.340
2018-2019	27	20	18	36	434	3.567	72	1.198	17	128	9	1.720	15	7.261
2019-2020	27	19	17	35	431	3.539	71	1.193	16	127	9	1.708	14	7.206
2020-2021	27	19	17	35	428	3.506	70	1.185	16	126	9	1.694	13	7.145
2021-2022	26	18	16	34	423	3.470	69	1.177	16	123	8	1.678	13	7.071
2022-2023	26	18	17	33	420	3.430	68	1.167	15	123	8	1.660	13	6.998
2023-2024	25	17	15	33	415	3.388	67	1.155	16	120	7	1.641	12	6.911
2024-2025	26	17	16	32	410	3.340	65	1.143	14	119	8	1.619	12	6.821
2025-2026	24	16	15	31	404	3.285	65	1.127	14	116	7	1.593	11	6.708
2026-2027	24	15	15	30	398	3.225	63	1.111	14	114	6	1.567	11	6.593
2027-2028	23	15	15	29	390	3.158	62	1.090	13	112	6	1.536	10	6.459
2028-2029	23	13	14	29	382	3.088	60	1.070	13	109	6	1.502	10	6.319
2029-2030	22	14	13	28	374	3.011	58	1.046	12	106	5	1.467	9	6.165
2030-2031	21	12	13	26	365	2.928	57	1.020	12	103	6	1.429	9	6.001
2031-2032	21	12	13	26	354	2.841	56	994	11	99	4	1.387	8	5.826
2032-2033	19	11	12	24	345	2.750	53	964	11	97	4	1.344	8	5.642
2033-2034	19	10	11	23	333	2.652	51	934	10	93	4	1.298	7	5.445
2034-2035	19	9	11	23	323	2.552	50	900	9	90	4	1.251	6	5.247
2035-2036	17	9	10	21	310	2.446	47	867	9	85	3	1.201	6	5.031
2036-2037	17	7	10	20	297	2.338	46	832	8	82	3	1.149	6	4.815
2037-2038	16	7	9	19	285	2.224	43	794	8	78	2	1.096	4	4.585
2038-2039	14	6	8	17	272	2.109	41	756	7	74	2	1.040	5	4.351
2039-2040	14	5	8	17	258	1.991	39	717	6	69	1	984	3	4.112
2040-2041	13	4	7	15	244	1.868	36	677	5	66	1	926	3	3.865
TOTAL	603	378	372	764	10.049	81.171	1.603	27.941	341	2.881	161	39.451	268	165.983

Fonte: Plamus, Elaboração Urban Systems, 2014

A projeção de demanda por áreas residenciais leva em conta o perfil de distribuição de renda familiar existente na Grande Florianópolis, que serve para estabelecer padrões (área útil) dos domicílios projetados.

Tabela 1-2: Distribuição dos Domicílios por Faixa de Renda (IBGE 2010)

Municípios	Faixa de Renda Familiar						Total
	até R\$ 3.000	de R\$ 3.000 a R\$ 5.000	de R\$ 5.000 a R\$ 7.000	de R\$ 7.000 a R\$ 10.000	de R\$ 10.000 a R\$ 15.000	mais de R\$ 15.000	
Águas Mornas	73%	19%	6%	1%	0%	0%	100%
Angelina	87%	7%	2%	1%	2%	1%	100%
Anitápolis	89%	6%	2%	1%	0%	1%	100%
Antônio Carlos	74%	15%	5%	3%	1%	2%	100%
Biguaçu	78%	14%	4%	2%	1%	0%	100%
Florianópolis	52%	19%	9%	8%	6%	6%	100%
Governador Celso Ramos	78%	15%	4%	1%	1%	1%	100%
Palhoça	71%	20%	6%	2%	1%	1%	100%
Rancho Queimado	78%	15%	3%	1%	2%	1%	100%
Santo Amaro da Imperatriz	72%	18%	5%	3%	1%	1%	100%
São Bonifácio	82%	12%	2%	2%	1%	1%	100%
São José	62%	21%	9%	5%	3%	1%	100%
São Pedro de Alcântara	75%	16%	6%	2%	1%	0%	100%

Fonte: Microdados da Amostra do CENSO, 2010. Elaboração Urban Systems, 2014

Assim é possível estabelecer uma estimativa de novos domicílios criados ao ano por faixa de renda familiar.

Tabela 1-3: Domicílios Criados ao Ano com Renda de Até R\$ 3.000

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	Grande Florianópolis
2014-2015	21	19	16	28	281	1.888	58	849	14	94	8	1.076	12	4.363
2015-2016	21	18	17	27	359	1.892	58	853	13	95	8	1.079	11	4.452
2016-2017	21	18	16	27	366	1.883	58	852	13	93	8	1.074	11	4.441
2017-2018	21	18	15	26	367	1.871	56	849	13	93	7	1.069	11	4.417
2018-2019	20	17	16	26	340	1.858	56	845	13	92	7	1.062	11	4.364
2019-2020	20	17	15	26	337	1.843	55	842	13	91	7	1.055	11	4.331
2020-2021	20	17	15	26	335	1.826	55	836	13	90	7	1.046	10	4.295
2021-2022	19	16	14	25	331	1.807	54	830	13	88	7	1.036	10	4.250
2022-2023	19	16	15	24	329	1.787	53	823	12	88	7	1.025	10	4.207
2023-2024	18	15	13	24	325	1.765	52	815	13	86	6	1.013	9	4.154
2024-2025	19	15	14	24	321	1.740	51	806	11	85	7	1.000	9	4.101
2025-2026	18	14	13	23	316	1.711	51	795	11	83	6	984	8	4.032
2026-2027	18	13	13	22	312	1.680	49	784	11	82	5	968	8	3.964
2027-2028	17	13	13	21	305	1.645	48	769	10	80	5	948	8	3.883
2028-2029	17	11	13	21	299	1.608	47	755	10	78	5	927	8	3.799
2029-2030	16	12	12	21	293	1.568	45	738	9	76	4	906	7	3.707
2030-2031	15	10	12	19	286	1.525	44	720	9	74	5	882	7	3.609
2031-2032	15	10	12	19	277	1.480	44	701	9	71	3	856	6	3.504
2032-2033	14	10	11	18	270	1.432	41	680	9	70	3	830	6	3.393
2033-2034	14	9	10	17	261	1.381	40	659	8	67	3	801	5	3.275
2034-2035	14	8	10	17	253	1.329	39	635	7	65	3	772	5	3.156
2035-2036	12	8	9	15	243	1.274	37	612	7	61	2	742	5	3.026
2036-2037	12	6	9	15	232	1.218	36	587	6	59	2	709	5	2.897
2037-2038	12	6	8	14	223	1.158	34	560	6	56	2	677	3	2.759
2038-2039	10	5	7	12	213	1.098	32	533	5	53	2	642	4	2.618
2039-2040	10	4	7	12	202	1.037	30	506	5	49	1	608	2	2.474
2040-2041	10	3	6	11	191	973	28	478	4	47	1	572	2	2.326
TOTAL	443	331	333	562	7.866	42.278	1.249	19.709	267	2.066	132	24.358	202	99.797

Fonte: Plamus, Elaboração Urban Systems, 2014

Tabela 1-4: Domicílios Criados ao Ano com Renda de R\$ 3.000 a R\$ 5.000

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitópolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	Grande Florianópolis
2014-2015	6	2	1	6	50	684	11	239	3	24	1	367	3	1.396
2015-2016	5	2	1	6	64	686	11	240	2	24	1	369	2	1.413
2016-2017	5	2	1	6	65	682	11	240	2	24	1	367	2	1.409
2017-2018	5	2	1	6	65	678	11	239	2	24	1	365	2	1.401
2018-2019	5	1	1	6	60	673	11	238	2	23	1	363	2	1.388
2019-2020	5	1	1	5	60	668	11	237	2	23	1	360	2	1.377
2020-2021	5	1	1	5	59	662	11	235	2	23	1	357	2	1.366
2021-2022	5	1	1	5	59	655	10	234	2	22	1	354	2	1.352
2022-2023	5	1	1	5	58	647	10	232	2	22	1	350	2	1.338
2023-2024	5	1	1	5	57	640	10	229	2	22	1	346	2	1.322
2024-2025	5	1	1	5	57	630	10	227	2	22	1	341	2	1.304
2025-2026	5	1	1	5	56	620	10	224	2	21	1	336	2	1.283
2026-2027	5	1	1	5	55	609	10	221	2	21	1	330	2	1.261
2027-2028	4	1	1	4	54	596	9	216	2	20	1	324	2	1.235
2028-2029	4	1	1	4	53	583	9	213	2	20	1	317	2	1.209
2029-2030	4	1	1	4	52	568	9	208	2	19	1	309	1	1.179
2030-2031	4	1	1	4	51	553	9	203	2	19	1	301	1	1.148
2031-2032	4	1	1	4	49	536	8	197	2	18	0	292	1	1.115
2032-2033	4	1	1	4	48	519	8	191	2	18	0	283	1	1.080
2033-2034	4	1	1	4	46	501	8	186	1	17	0	274	1	1.042
2034-2035	4	1	1	4	45	482	8	179	1	16	0	264	1	1.004
2035-2036	3	1	1	3	43	462	7	172	1	16	0	253	1	963
2036-2037	3	1	1	3	41	441	7	165	1	15	0	242	1	922
2037-2038	3	1	1	3	39	420	6	158	1	14	0	231	1	878
2038-2039	3	0	1	3	38	398	6	150	1	13	0	219	1	833
2039-2040	3	0	1	3	36	376	6	142	1	13	0	207	0	788
2040-2041	2	0	0	2	34	353	5	134	1	12	0	195	0	740
TOTAL	115	28	24	118	1.391	15.321	242	5.549	49	526	20	8.317	44	31.745

Fonte: Plamus, Elaboração Urban Systems, 2014

Tabela 1-5: Domicílios Criados ao Ano com Renda de R\$ 5.000 a R\$ 7.000

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	Grande Florianópolis
2014-2015	2	0	0	2	15	342	3	70	1	7	0	151	1	594
2015-2016	2	0	0	2	20	343	3	70	1	7	0	152	1	600
2016-2017	2	0	0	2	20	341	3	70	1	7	0	151	1	598
2017-2018	2	0	0	2	20	339	3	70	1	7	0	150	1	595
2018-2019	2	0	0	2	19	337	3	69	1	7	0	149	1	589
2019-2020	2	0	0	2	18	334	3	69	1	7	0	148	1	585
2020-2021	2	0	0	2	18	331	3	69	1	7	0	147	1	580
2021-2022	2	0	0	2	18	328	3	68	1	6	0	146	1	574
2022-2023	2	0	0	2	18	324	3	67	0	6	0	144	1	568
2023-2024	1	0	0	2	18	320	3	67	1	6	0	143	1	561
2024-2025	2	0	0	2	18	315	3	66	0	6	0	141	1	554
2025-2026	1	0	0	2	17	310	3	65	0	6	0	138	1	545
2026-2027	1	0	0	2	17	304	3	64	0	6	0	136	1	535
2027-2028	1	0	0	2	17	298	3	63	0	6	0	133	1	524
2028-2029	1	0	0	2	16	292	2	62	0	6	0	130	1	513
2029-2030	1	0	0	1	16	284	2	60	0	6	0	127	1	500
2030-2031	1	0	0	1	16	276	2	59	0	5	0	124	1	487
2031-2032	1	0	0	1	15	268	2	57	0	5	0	120	0	473
2032-2033	1	0	0	1	15	260	2	56	0	5	0	117	0	458
2033-2034	1	0	0	1	14	250	2	54	0	5	0	113	0	442
2034-2035	1	0	0	1	14	241	2	52	0	5	0	109	0	426
2035-2036	1	0	0	1	13	231	2	50	0	4	0	104	0	408
2036-2037	1	0	0	1	13	221	2	48	0	4	0	100	0	391
2037-2038	1	0	0	1	12	210	2	46	0	4	0	95	0	372
2038-2039	1	0	0	1	12	199	2	44	0	4	0	90	0	353
2039-2040	1	0	0	1	11	188	2	41	0	4	0	85	0	334
2040-2041	1	0	0	1	10	176	1	39	0	3	0	80	0	313
TOTAL	35	7	6	41	430	7.663	67	1.616	11	150	4	3.427	16	13.473

Fonte: Plamus, Elaboração Urban Systems, 2014

Tabela 1-6: Domicílios Criados ao Ano com Renda de R\$ 7.000 a R\$ 10.000

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	Grande Florianópolis
2014-2015	0	0	0	1	9	285	1	27	0	4	0	79	0	407
2015-2016	0	0	0	1	11	286	1	27	0	4	0	80	0	411
2016-2017	0	0	0	1	11	284	1	27	0	4	0	79	0	409
2017-2018	0	0	0	1	11	282	1	27	0	4	0	79	0	407
2018-2019	0	0	0	1	11	280	1	27	0	4	0	78	0	403
2019-2020	0	0	0	1	11	278	1	26	0	4	0	78	0	400
2020-2021	0	0	0	1	10	276	1	26	0	4	0	77	0	397
2021-2022	0	0	0	1	10	273	1	26	0	4	0	76	0	393
2022-2023	0	0	0	1	10	270	1	26	0	4	0	76	0	388
2023-2024	0	0	0	1	10	266	1	26	0	4	0	75	0	384
2024-2025	0	0	0	1	10	262	1	25	0	4	0	74	0	378
2025-2026	0	0	0	1	10	258	1	25	0	4	0	73	0	372
2026-2027	0	0	0	1	10	253	1	25	0	4	0	71	0	366
2027-2028	0	0	0	1	10	248	1	24	0	4	0	70	0	358
2028-2029	0	0	0	1	9	243	1	24	0	4	0	68	0	350
2029-2030	0	0	0	1	9	237	1	23	0	3	0	67	0	342
2030-2031	0	0	0	1	9	230	1	23	0	3	0	65	0	333
2031-2032	0	0	0	1	9	223	1	22	0	3	0	63	0	323
2032-2033	0	0	0	1	8	216	1	21	0	3	0	61	0	313
2033-2034	0	0	0	1	8	208	1	21	0	3	0	59	0	302
2034-2035	0	0	0	1	8	201	1	20	0	3	0	57	0	290
2035-2036	0	0	0	1	8	192	1	19	0	3	0	55	0	278
2036-2037	0	0	0	1	7	184	1	18	0	3	0	52	0	266
2037-2038	0	0	0	0	7	175	1	18	0	3	0	50	0	253
2038-2039	0	0	0	0	7	166	1	17	0	2	0	47	0	240
2039-2040	0	0	0	0	6	156	1	16	0	2	0	45	0	227
2040-2041	0	0	0	0	6	147	1	15	0	2	0	42	0	213
TOTAL	6	4	4	20	245	6.379	24	620	5	95	3	1.796	5	9.205

Fonte: Plamus, Elaboração Urban Systems, 2014

Tabela 1-7: Domicílios Criados ao Ano com Renda de R\$ 10.000 a R\$ 15.000

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	Grande Florianópolis
2014-2015	0	0	0	1	3	222	1	13	0	1	0	46	0	288
2015-2016	0	0	0	1	4	223	1	13	0	1	0	46	0	289
2016-2017	0	0	0	1	4	222	1	13	0	1	0	46	0	288
2017-2018	0	0	0	1	4	221	1	13	0	1	0	45	0	286
2018-2019	0	0	0	1	3	219	1	13	0	1	0	45	0	284
2019-2020	0	0	0	1	3	217	1	13	0	1	0	45	0	282
2020-2021	0	0	0	1	3	215	1	13	0	1	0	44	0	279
2021-2022	0	0	0	1	3	213	1	13	0	1	0	44	0	276
2022-2023	0	0	0	0	3	211	0	13	0	1	0	44	0	273
2023-2024	0	0	0	0	3	208	0	13	0	1	0	43	0	270
2024-2025	0	0	0	0	3	205	0	13	0	1	0	43	0	266
2025-2026	0	0	0	0	3	202	0	12	0	1	0	42	0	262
2026-2027	0	0	0	0	3	198	0	12	0	1	0	41	0	257
2027-2028	0	0	0	0	3	194	0	12	0	1	0	40	0	252
2028-2029	0	0	0	0	3	190	0	12	0	1	0	39	0	246
2029-2030	0	0	0	0	3	185	0	11	0	1	0	39	0	240
2030-2031	0	0	0	0	3	180	0	11	0	1	0	38	0	234
2031-2032	0	0	0	0	3	174	0	11	0	1	0	36	0	227
2032-2033	0	0	0	0	3	169	0	11	0	1	0	35	0	220
2033-2034	0	0	0	0	3	163	0	10	0	1	0	34	0	212
2034-2035	0	0	0	0	3	157	0	10	0	1	0	33	0	204
2035-2036	0	0	0	0	2	150	0	9	0	1	0	32	0	196
2036-2037	0	0	0	0	2	144	0	9	0	1	0	30	0	187
2037-2038	0	0	0	0	2	137	0	9	0	1	0	29	0	178
2038-2039	0	0	0	0	2	129	0	8	0	1	0	27	0	169
2039-2040	0	0	0	0	2	122	0	8	0	1	0	26	0	159
2040-2041	0	0	0	0	2	115	0	7	0	1	0	24	0	150
TOTAL	1	6	1	11	81	4.983	12	306	5	29	1	1.036	1	6.473

Fonte: Plamus, Elaboração Urban Systems, 2014

Tabela 1-8: Domicílios Criados ao Ano com Renda superior a R\$ 15.000

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	Grande Florianópolis
2014-2015	0	0	0	1	1	203	0	6	0	1	0	23	0	236
2015-2016	0	0	0	1	2	203	0	6	0	1	0	23	0	237
2016-2017	0	0	0	1	2	202	0	6	0	1	0	23	0	235
2017-2018	0	0	0	1	2	201	0	6	0	1	0	23	0	234
2018-2019	0	0	0	1	2	200	0	6	0	1	0	22	0	232
2019-2020	0	0	0	1	2	198	0	6	0	1	0	22	0	230
2020-2021	0	0	0	1	2	196	0	6	0	1	0	22	0	228
2021-2022	0	0	0	1	2	194	0	6	0	1	0	22	0	226
2022-2023	0	0	0	1	2	192	0	6	0	1	0	22	0	223
2023-2024	0	0	0	1	1	190	0	6	0	1	0	21	0	221
2024-2025	0	0	0	1	1	187	0	6	0	1	0	21	0	218
2025-2026	0	0	0	1	1	184	0	6	0	1	0	21	0	214
2026-2027	0	0	0	1	1	181	0	6	0	1	0	20	0	210
2027-2028	0	0	0	0	1	177	0	5	0	1	0	20	0	206
2028-2029	0	0	0	0	1	173	0	5	0	1	0	20	0	201
2029-2030	0	0	0	0	1	169	0	5	0	1	0	19	0	196
2030-2031	0	0	0	0	1	164	0	5	0	1	0	19	0	191
2031-2032	0	0	0	0	1	159	0	5	0	1	0	18	0	185
2032-2033	0	0	0	0	1	154	0	5	0	1	0	18	0	179
2033-2034	0	0	0	0	1	149	0	5	0	0	0	17	0	173
2034-2035	0	0	0	0	1	143	0	5	0	0	0	16	0	167
2035-2036	0	0	0	0	1	137	0	4	0	0	0	16	0	160
2036-2037	0	0	0	0	1	131	0	4	0	0	0	15	0	153
2037-2038	0	0	0	0	1	125	0	4	0	0	0	14	0	145
2038-2039	0	0	0	0	1	118	0	4	0	0	0	14	0	138
2039-2040	0	0	0	0	1	112	0	4	0	0	0	13	0	130
2040-2041	0	0	0	0	1	105	0	3	0	0	0	12	0	122
TOTAL	2	2	4	13	36	4.547	10	140	3	15	1	516	0	5.290

Fonte: Plamus, Elaboração Urban Systems, 2014

Para cada faixa de renda familiar, é estimada uma área útil média dos domicílios.

Tabela 1-9: Área Útil Média Estimada por Faixa de Renda (m²)

Faixa de Renda Familiar	Área Útil Média (m²)
Até R\$ 3.000	50
De R\$ 3.000 a R\$ 5.000	60
De R\$ 5.000 a R\$ 7.000	70
De R\$ 7.000 a R\$ 10.000	90
De R\$ 10.000 a R\$ 15.000	120
Mais de R\$ 15.000	150

Fonte: Urban Systems, 2014

A estimativa da área útil demandada ao ano na Região Metropolitana de Florianópolis é realizada considerando que os novos domicílios de cada faixa de renda familiar possuirão a área útil média estimada (Tabela 1-10). A partir da área útil residencial demandada ao ano é possível estabelecer a área construída residencial demandada ao ano, utilizando uma média de 1,5 m² de área construída para cada 1 m² de área útil (Tabela 1-11). Já a área de terreno pode ser estimada através da estimativa de 1 m² de terreno para

cada 1 m² de área construída, considerando que os domicílios projetados distribuir-se-ão em domicílios horizontais (que em média demandam mais terreno do que área construída) e verticais (que utilizam menos área de terreno do que área construída), conforme Tabela 1-12.

Tabela 1-10: Área Útil Residencial Demandada ao Ano (m²)

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
2014-2015	1.567	1.171	948	2.141	19.435	242.147	4.000	66.525	983	7.260	537	102.452	863	450.029
2015-2016	1.513	1.118	1.001	2.084	24.849	242.748	4.000	66.857	929	7.316	537	102.805	809	456.565
2016-2017	1.513	1.118	948	2.084	25.282	241.546	4.000	66.802	929	7.205	537	102.334	809	455.106
2017-2018	1.513	1.118	895	2.028	25.390	240.076	3.892	66.580	929	7.149	483	101.805	755	452.613
2018-2019	1.459	1.065	948	2.028	23.495	238.338	3.892	66.249	929	7.094	483	101.158	809	447.947
2019-2020	1.459	1.012	895	1.972	23.333	236.467	3.838	65.972	874	7.038	483	100.452	755	444.551
2020-2021	1.459	1.012	895	1.972	23.171	234.263	3.784	65.530	874	6.983	483	99.629	702	440.754
2021-2022	1.405	958	843	1.915	22.900	231.857	3.730	65.087	874	6.817	429	98.688	702	436.204
2022-2023	1.405	958	895	1.859	22.738	229.184	3.675	64.534	819	6.817	429	97.629	702	431.645
2023-2024	1.350	905	790	1.859	22.467	226.378	3.621	63.871	874	6.650	376	96.512	648	426.301
2024-2025	1.405	905	843	1.803	22.196	223.171	3.513	63.207	765	6.595	429	95.218	648	420.697
2025-2026	1.296	852	790	1.746	21.871	219.496	3.513	62.322	765	6.429	376	93.689	594	413.739
2026-2027	1.296	799	790	1.690	21.547	215.487	3.405	61.438	765	6.318	322	92.160	594	406.609
2027-2028	1.242	799	790	1.634	21.113	211.010	3.351	60.276	710	6.207	322	90.336	540	398.331
2028-2029	1.242	692	737	1.634	20.680	206.333	3.243	59.170	710	6.041	322	88.337	540	389.682
2029-2030	1.188	745	685	1.577	20.247	201.188	3.135	57.843	655	5.875	268	86.278	486	380.171
2030-2031	1.134	639	685	1.465	19.760	195.642	3.081	56.405	655	5.708	322	84.043	486	370.026
2031-2032	1.134	639	685	1.465	19.165	189.829	3.027	54.968	601	5.487	215	81.573	432	359.218
2032-2033	1.026	586	632	1.352	18.677	183.748	2.865	53.309	601	5.376	215	79.044	432	347.863
2033-2034	1.026	532	579	1.296	18.028	177.200	2.757	51.650	546	5.154	215	76.339	378	335.700
2034-2035	1.026	479	579	1.296	17.486	170.519	2.703	49.769	492	4.988	215	73.575	324	323.450
2035-2036	918	479	527	1.183	16.782	163.436	2.540	47.945	492	4.711	161	70.634	324	310.132
2036-2037	918	373	527	1.127	16.079	156.220	2.486	46.009	437	4.544	161	67.576	324	296.780
2037-2038	864	373	474	1.070	15.429	148.602	2.324	43.908	437	4.323	107	64.459	216	282.586
2038-2039	756	319	421	958	14.725	140.918	2.216	41.806	382	4.101	107	61.165	270	268.147
2039-2040	756	266	421	958	13.967	133.034	2.108	39.650	328	3.824	54	57.872	162	253.399
2040-2041	702	213	369	845	13.209	124.815	1.946	37.438	273	3.658	54	54.461	162	238.144
TOTAL	32.574	20.126	19.595	43.041	544.023	5.423.652	86.644	1.545.120	18.626	159.667	8.639	2.320.221	14.462	10.236.389

Fonte: Urban Systems, 2014

Tabela 1-11: Área Construída Residencial Demandada ao Ano (m²)

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
2014-2015	2.350	1.757	1.422	3.211	29.153	363.220	6.000	99.788	1.475	10.890	805	153.678	1.295	675.044
2015-2016	2.269	1.677	1.501	3.127	37.273	364.123	6.000	100.285	1.393	10.973	805	154.207	1.214	684.847
2016-2017	2.269	1.677	1.422	3.127	37.923	362.318	6.000	100.202	1.393	10.807	805	153.501	1.214	682.659
2017-2018	2.269	1.677	1.343	3.042	38.085	360.113	5.838	99.871	1.393	10.724	724	152.707	1.133	678.920
2018-2019	2.188	1.597	1.422	3.042	35.243	357.508	5.838	99.373	1.393	10.641	724	151.737	1.214	671.920
2019-2020	2.188	1.517	1.343	2.958	35.000	354.701	5.756	98.958	1.311	10.558	724	150.678	1.133	666.826
2020-2021	2.188	1.517	1.343	2.958	34.756	351.394	5.675	98.295	1.311	10.475	724	149.443	1.052	661.131
2021-2022	2.107	1.438	1.264	2.873	34.350	347.786	5.594	97.631	1.311	10.225	644	148.032	1.052	654.306
2022-2023	2.107	1.438	1.343	2.789	34.106	343.777	5.513	96.802	1.229	10.225	644	146.444	1.052	647.468
2023-2024	2.026	1.358	1.185	2.789	33.700	339.567	5.432	95.806	1.311	9.976	563	144.768	971	639.452
2024-2025	2.107	1.358	1.264	2.704	33.294	334.756	5.270	94.811	1.147	9.893	644	142.827	971	631.046
2025-2026	1.945	1.278	1.185	2.620	32.807	329.244	5.270	93.484	1.147	9.643	563	140.533	890	620.609
2026-2027	1.945	1.198	1.185	2.535	32.320	323.230	5.108	92.156	1.147	9.477	483	138.239	890	609.914
2027-2028	1.864	1.198	1.185	2.451	31.670	316.515	5.027	90.414	1.065	9.311	483	135.505	809	597.497
2028-2029	1.864	1.038	1.106	2.451	31.021	309.499	4.865	88.755	1.065	9.061	483	132.505	809	584.522
2029-2030	1.783	1.118	1.027	2.366	30.371	301.782	4.702	86.765	983	8.812	402	129.417	729	570.257
2030-2031	1.702	958	1.027	2.197	29.640	293.463	4.621	84.608	983	8.562	483	126.065	729	555.039
2031-2032	1.702	958	1.027	2.197	28.747	284.743	4.540	82.451	901	8.230	322	122.360	648	538.827
2032-2033	1.540	879	948	2.028	28.016	275.623	4.297	79.963	901	8.064	322	118.566	648	521.794
2033-2034	1.540	799	869	1.944	27.041	265.800	4.135	77.474	819	7.731	322	114.508	567	503.550
2034-2035	1.540	719	869	1.944	26.229	255.778	4.054	74.654	737	7.482	322	110.362	486	485.175
2035-2036	1.377	719	790	1.775	25.174	245.154	3.811	71.917	737	7.066	241	105.951	486	465.198
2036-2037	1.377	559	790	1.690	24.118	234.329	3.730	69.014	655	6.817	241	101.364	486	445.170
2037-2038	1.296	559	711	1.606	23.144	222.904	3.486	65.862	655	6.484	161	96.688	324	423.880
2038-2039	1.134	479	632	1.437	22.088	211.377	3.324	62.709	574	6.152	161	91.748	405	402.220
2039-2040	1.134	399	632	1.437	20.951	199.551	3.162	59.474	492	5.736	80	86.808	243	380.099
2040-2041	1.053	319	553	1.268	19.814	187.223	2.919	56.157	410	5.487	80	81.691	243	357.216
TOTAL	48.861	30.188	29.392	64.561	816.035	8.135.477	129.966	2.317.680	27.938	239.501	12.959	3.480.332	21.693	15.354.584

Fonte: Urban Systems, 2014

Tabela 1-12: Área de Terreno Residencial Demandada ao Ano (m²)

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
2014-2015	2.350	1.757	1.422	3.211	29.153	363.220	6.000	99.788	1.475	10.890	805	153.678	1.295	675.044
2015-2016	2.269	1.677	1.501	3.127	37.273	364.123	6.000	100.285	1.393	10.973	805	154.207	1.214	684.847
2016-2017	2.269	1.677	1.422	3.127	37.923	362.318	6.000	100.202	1.393	10.807	805	153.501	1.214	682.659
2017-2018	2.269	1.677	1.343	3.042	38.085	360.113	5.838	99.871	1.393	10.724	724	152.707	1.133	678.920
2018-2019	2.188	1.597	1.422	3.042	35.243	357.508	5.838	99.373	1.393	10.641	724	151.737	1.214	671.920
2019-2020	2.188	1.517	1.343	2.958	35.000	354.701	5.756	98.958	1.311	10.558	724	150.678	1.133	666.826
2020-2021	2.188	1.517	1.343	2.958	34.756	351.394	5.675	98.295	1.311	10.475	724	149.443	1.052	661.131
2021-2022	2.107	1.438	1.264	2.873	34.350	347.786	5.594	97.631	1.311	10.225	644	148.032	1.052	654.306
2022-2023	2.107	1.438	1.343	2.789	34.106	343.777	5.513	96.802	1.229	10.225	644	146.444	1.052	647.468
2023-2024	2.026	1.358	1.185	2.789	33.700	339.567	5.432	95.806	1.311	9.976	563	144.768	971	639.452
2024-2025	2.107	1.358	1.264	2.704	33.294	334.756	5.270	94.811	1.147	9.893	644	142.827	971	631.046
2025-2026	1.945	1.278	1.185	2.620	32.807	329.244	5.270	93.484	1.147	9.643	563	140.533	890	620.609
2026-2027	1.945	1.198	1.185	2.535	32.320	323.230	5.108	92.156	1.147	9.477	483	138.239	890	609.914
2027-2028	1.864	1.198	1.185	2.451	31.670	316.515	5.027	90.414	1.065	9.311	483	135.505	809	597.497
2028-2029	1.864	1.038	1.106	2.451	31.021	309.499	4.865	88.755	1.065	9.061	483	132.505	809	584.522
2029-2030	1.783	1.118	1.027	2.366	30.371	301.782	4.702	86.765	983	8.812	402	129.417	729	570.257
2030-2031	1.702	958	1.027	2.197	29.640	293.463	4.621	84.608	983	8.562	483	126.065	729	555.039
2031-2032	1.702	958	1.027	2.197	28.747	284.743	4.540	82.451	901	8.230	322	122.360	648	538.827
2032-2033	1.540	879	948	2.028	28.016	275.623	4.297	79.963	901	8.064	322	118.566	648	521.794
2033-2034	1.540	799	869	1.944	27.041	265.800	4.135	77.474	819	7.731	322	114.508	567	503.550
2034-2035	1.540	719	869	1.944	26.229	255.778	4.054	74.654	737	7.482	322	110.362	486	485.175
2035-2036	1.377	719	790	1.775	25.174	245.154	3.811	71.917	737	7.066	241	105.951	486	465.198
2036-2037	1.377	559	790	1.690	24.118	234.329	3.730	69.014	655	6.817	241	101.364	486	445.170
2037-2038	1.296	559	711	1.606	23.144	222.904	3.486	65.862	655	6.484	161	96.688	324	423.880
2038-2039	1.134	479	632	1.437	22.088	211.377	3.324	62.709	574	6.152	161	91.748	405	402.220
2039-2040	1.134	399	632	1.437	20.951	199.551	3.162	59.474	492	5.736	80	86.808	243	380.099
2040-2041	1.053	319	553	1.268	19.814	187.223	2.919	56.157	410	5.487	80	81.691	243	357.216
TOTAL	48.861	30.188	29.392	64.561	816.035	8.135.477	129.966	2.317.680	27.938	239.501	12.959	3.480.332	21.693	15.354.584

Fonte: Urban Systems, 2014

2 DIMENSIONAMENTO DE DEMANDA PARA ÁREA COMERCIAL

As projeções de demanda para área comercial foram realizadas tendo como premissa inicial o incremento de renda total, obtido a partir das projeções domiciliar e de renda apresentadas no Produto 10 (Tabela 2-2).

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo-15 (IPCA-15) é divulgado pelo IBGE a partir da Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF) e demonstra o perfil de consumo das famílias brasileiras nas principais Regiões Metropolitanas para uma cesta de bens e serviços. Assim, foi utilizado o IPCA médio dos meses de julho, agosto e setembro de 2014 (os mais recentes no momento da elaboração da projeção) da Região Metropolitana de Curitiba, uma vez que a pesquisa não é realizada na Região Metropolitana de Florianópolis (Tabela 2-1).

Tabela 2-1: IPCA - Região Metropolitana de Curitiba

IPCA	RMC
Gêneros Alimentícios	15,35%
Conveniência	5,00%
Vestuário	7,26%
Artigos do Lar	5,36%
Artigos Diversos	5,54%
Construção	3,33%
Alimentação	8,36%
Total	50,21%

Fonte: IBGE, 2014, Elaboração Urban Systems, 2014

A partir do IPCA é possível estabelecer o percentual da renda total incrementada ao ano (Tabela 2-2) que poderá ser capturado pelo varejo (áreas comerciais), entendido como potencial de consumo no varejo, conforme Tabela 2-3.

Outra premissa utilizada a seguir é o faturamento médio do lojista por m² (Tabela 2-4), que permite, a partir do faturamento potencial do varejo, estabelecer a ABL (área bruta locável) potencial desta área comercial. Esta métrica é retirada de pesquisa mensal realizada pela ABRASCE (Associação Brasileira de Shoppings Centers) junto a lojistas de todo o país. Este faturamento é então ponderado pelo poder de compra dos consumidores de cada município (balizado pela renda média familiar municipal) e projetado pelo crescimento dessa renda.

Assim, através da comparação do potencial de consumo no varejo incrementado ao ano e da estimativa de faturamento por área de varejo (R\$ vendidos/m² de ABL) é possível estimar a área comercial demandada na Região Metropolitana de Florianópolis (Tabela 2-5).

A partir da ABL comercial demandada ao ano é possível estabelecer a área construída comercial demandada ao ano, utilizando uma média de 2,0 m² de área construída para cada 1 m² de ABL, conforme Tabela 2-6. Já a área de terreno pode ser definida através da estimativa de 1 m² de terreno para cada 1 m² de área construída (Tabela 2-7).

Tabela 2-2: Renda Total Incrementada ao Ano (x R\$ 1.000)

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
2014-2015	103	75	50	202	936	19.452	283	5.209	85	525	55	8.394	58	35.428
2015-2016	131	95	63	256	1.270	25.474	360	6.028	99	655	70	10.179	82	44.761
2016-2017	142	100	68	273	1.378	27.425	385	6.299	105	697	76	10.763	90	47.801
2017-2018	153	107	74	292	1.495	29.570	413	6.603	111	744	82	11.411	98	51.154
2018-2019	158	109	76	299	1.535	30.297	422	6.711	114	760	85	11.637	101	52.304
2019-2020	164	113	79	308	1.589	31.310	435	6.862	118	782	88	11.950	105	53.904
2020-2021	173	118	84	321	1.668	32.751	454	7.075	123	814	93	12.394	111	56.176
2021-2022	177	122	86	329	1.717	33.681	465	7.218	126	834	96	12.686	114	57.650
2022-2023	178	121	86	329	1.715	33.651	465	7.223	127	834	96	12.686	114	57.624
2023-2024	183	124	88	335	1.752	34.348	474	7.332	129	850	99	12.907	116	58.737
2024-2025	188	127	91	342	1.795	35.157	485	7.458	132	868	101	13.162	119	60.025
2025-2026	197	134	95	356	1.879	36.724	505	7.695	137	902	106	13.650	125	62.505
2026-2027	201	136	97	361	1.905	37.224	511	7.778	139	914	108	13.813	127	63.313
2027-2028	203	138	98	364	1.923	37.583	516	7.840	141	922	110	13.932	128	63.899
2028-2029	206	140	99	366	1.934	37.816	519	7.883	143	927	111	14.013	129	64.287
2029-2030	238	163	115	414	2.222	43.164	587	8.675	159	1.045	128	15.660	150	72.720
2030-2031	134	150	65	353	1.849	36.283	499	7.677	106	894	72	13.560	123	61.766
2031-2032	208	152	101	388	2.064	40.272	550	8.270	145	982	112	14.792	138	68.174
2032-2033	211	154	102	393	2.091	40.807	557	8.358	146	994	114	14.965	140	69.032
2033-2034	213	156	103	397	2.118	41.322	564	8.442	148	1.006	115	15.131	142	69.858
2034-2035	216	158	105	402	2.144	41.820	570	8.524	150	1.017	117	15.292	144	70.657
2035-2036	219	160	106	406	2.169	42.301	576	8.603	151	1.028	118	15.448	146	71.430
2036-2037	212	170	102	419	2.247	43.780	595	8.829	148	1.061	115	15.910	151	73.738
2037-2038	224	170	108	425	2.280	44.408	603	8.929	154	1.075	121	16.111	154	74.762
2038-2039	230	174	111	433	2.330	45.361	615	9.077	157	1.096	124	16.411	157	76.276
2039-2040	235	178	114	442	2.381	46.336	628	9.229	160	1.118	127	16.718	161	77.826
2040-2041	240	181	116	450	2.427	47.214	639	9.366	163	1.137	130	16.995	164	79.220
TOTAL	5.134	3.727	2.479	9.652	50.810	995.529	13.674	209.193	3.615	24.478	2.772	370.572	3.388	1.695.023

Fonte: Plamus e Logit, Elaboração Urban Systems, 2014

Tabela 2-3: Potencial de Consumo no Varejo Incrementado ao Ano (x R\$ 1.000)

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
2014-2015	52	38	25	102	470	9.767	142	2.615	43	263	28	4.214	29	17.788
2015-2016	66	48	32	128	638	12.790	181	3.027	50	329	35	5.111	41	22.474
2016-2017	71	50	34	137	692	13.770	193	3.163	53	350	38	5.404	45	24.000
2017-2018	77	54	37	147	751	14.847	207	3.315	56	373	41	5.729	49	25.683
2018-2019	79	55	38	150	771	15.212	212	3.370	57	381	43	5.843	51	26.261
2019-2020	82	57	40	154	798	15.720	218	3.445	59	393	44	6.000	53	27.064
2020-2021	87	59	42	161	837	16.444	228	3.552	62	409	47	6.223	55	28.205
2021-2022	89	61	43	165	862	16.911	234	3.624	63	419	48	6.369	57	28.945
2022-2023	90	61	43	165	861	16.895	234	3.626	64	419	48	6.369	57	28.932
2023-2024	92	62	44	168	879	17.246	238	3.681	65	427	50	6.480	58	29.491
2024-2025	94	64	46	172	901	17.652	243	3.745	66	436	51	6.609	60	30.138
2025-2026	99	67	48	179	943	18.438	253	3.864	69	453	53	6.854	63	31.383
2026-2027	101	68	49	181	956	18.690	257	3.905	70	459	54	6.935	64	31.788
2027-2028	102	69	49	183	965	18.870	259	3.936	71	463	55	6.995	64	32.082
2028-2029	103	70	50	184	971	18.987	260	3.958	72	466	56	7.035	65	32.277
2029-2030	119	82	58	208	1.116	21.672	295	4.356	80	525	64	7.863	75	36.511
2030-2031	67	76	32	177	929	18.217	251	3.855	53	449	36	6.808	62	31.011
2031-2032	104	76	50	195	1.036	20.220	276	4.152	73	493	56	7.427	69	34.229
2032-2033	106	77	51	197	1.050	20.489	280	4.196	73	499	57	7.514	70	34.660
2033-2034	107	78	52	200	1.063	20.747	283	4.239	74	505	58	7.597	71	35.075
2034-2035	109	79	52	202	1.076	20.997	286	4.280	75	511	59	7.678	72	35.476
2035-2036	110	80	53	204	1.089	21.239	289	4.319	76	516	59	7.756	73	35.864
2036-2037	106	86	51	211	1.128	21.981	299	4.433	74	533	57	7.988	76	37.023
2037-2038	113	85	54	213	1.145	22.296	303	4.483	78	540	61	8.089	77	37.537
2038-2039	115	87	56	218	1.170	22.775	309	4.558	79	550	62	8.240	79	38.297
2039-2040	118	89	57	222	1.195	23.265	315	4.634	80	561	64	8.394	81	39.075
2040-2041	120	91	58	226	1.218	23.705	321	4.702	82	571	65	8.533	82	39.775
TOTAL	2.578	1.871	1.245	4.846	25.511	499.840	6.865	105.033	1.815	12.290	1.392	186.058	1.701	851.045

Fonte: Elaboração Urban Systems, 2014

Tabela 2-4: Faturamento Médio do Lojista Estimado ao Ano (R\$)

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
2014	680	557	545	868	658	1.388	693	729	691	759	676	945	679	1.100
2015	684	562	547	876	659	1.388	698	739	701	764	684	952	682	1.064
2016	692	569	553	890	660	1.397	707	752	715	774	695	964	690	1.086
2017	701	578	559	904	662	1.409	718	766	730	785	708	978	700	1.102
2018	711	587	568	921	666	1.424	729	781	745	798	723	993	711	1.119
2019	722	596	576	938	671	1.439	741	796	762	811	738	1.009	722	1.135
2020	734	607	585	955	677	1.456	754	811	779	824	754	1.024	734	1.152
2021	746	617	594	974	683	1.474	767	827	797	838	770	1.041	747	1.170
2022	759	629	605	993	690	1.493	781	842	815	853	788	1.058	761	1.189
2023	772	640	614	1.011	696	1.512	794	857	833	867	806	1.075	774	1.206
2024	785	652	625	1.031	703	1.531	808	873	851	882	824	1.092	789	1.223
2025	798	664	636	1.050	710	1.551	822	888	870	896	843	1.110	803	1.242
2026	813	677	647	1.071	718	1.573	837	904	891	912	863	1.128	819	1.262
2027	828	690	659	1.092	727	1.595	852	920	911	928	884	1.147	835	1.282
2028	843	704	671	1.114	735	1.617	867	936	931	944	905	1.165	851	1.302
2029	858	718	683	1.135	744	1.640	882	952	952	960	926	1.184	868	1.321
2030	877	735	698	1.160	755	1.669	901	971	977	980	952	1.207	888	1.349
2031	884	750	704	1.180	763	1.689	915	986	990	995	964	1.224	904	1.364
2032	900	766	716	1.203	772	1.715	931	1.003	1.011	1.012	987	1.244	922	1.387
2033	916	782	729	1.227	782	1.741	948	1.020	1.033	1.030	1.010	1.265	941	1.409
2034	932	799	742	1.251	793	1.768	965	1.037	1.055	1.049	1.033	1.286	960	1.432
2035	949	816	756	1.276	804	1.795	982	1.055	1.078	1.067	1.056	1.308	980	1.456
2036	966	834	770	1.301	815	1.823	1.000	1.074	1.101	1.086	1.081	1.330	1.000	1.480
2037	982	853	783	1.327	826	1.854	1.019	1.093	1.124	1.106	1.104	1.353	1.021	1.506
2038	1.000	872	797	1.354	839	1.885	1.038	1.112	1.149	1.127	1.130	1.377	1.044	1.532
2039	1.018	892	813	1.382	852	1.917	1.058	1.133	1.174	1.148	1.156	1.402	1.066	1.560
2040	1.038	913	829	1.410	865	1.951	1.078	1.154	1.200	1.170	1.184	1.428	1.090	1.588

Fonte: Elaboração Urban Systems, 2014

Tabela 2-5: ABL Comercial Demandada Incrementada ao Ano (m²)

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
2014-2015	75	67	45	116	714	7.038	204	3.540	61	345	41	4.428	43	16.716
2015-2016	95	84	57	144	966	9.155	256	4.024	70	425	51	5.301	60	20.686
2016-2017	102	86	61	152	1.044	9.773	270	4.128	72	446	54	5.527	65	21.778
2017-2018	108	92	65	159	1.127	10.427	284	4.244	75	468	57	5.770	69	22.946
2018-2019	110	92	67	160	1.148	10.569	286	4.233	75	470	58	5.793	70	23.131
2019-2020	112	94	68	162	1.180	10.799	290	4.248	76	476	59	5.856	72	23.491
2020-2021	116	96	71	165	1.226	11.156	297	4.298	77	487	61	5.976	74	24.101
2021-2022	117	97	71	166	1.250	11.327	299	4.303	77	491	61	6.017	75	24.354
2022-2023	116	95	70	163	1.237	11.177	294	4.230	76	483	60	5.923	74	23.999
2023-2024	117	95	71	163	1.251	11.266	295	4.219	76	484	60	5.933	74	24.104
2024-2025	118	96	72	164	1.268	11.383	296	4.218	76	486	60	5.955	75	24.267
2025-2026	122	99	74	167	1.313	11.725	303	4.274	77	497	62	6.075	77	24.865
2026-2027	122	99	74	166	1.316	11.720	301	4.245	77	494	61	6.048	76	24.800
2027-2028	121	99	74	164	1.313	11.669	299	4.206	76	490	61	6.003	76	24.650
2028-2029	120	98	73	162	1.306	11.580	295	4.158	75	485	60	5.942	75	24.430
2029-2030	136	111	82	179	1.478	12.988	327	4.487	82	535	68	6.516	85	27.075
2030-2031	76	101	46	150	1.218	10.784	274	3.911	54	451	38	5.562	68	22.733
2031-2032	116	100	70	162	1.341	11.792	297	4.142	72	487	57	5.968	75	24.680
2032-2033	116	99	70	161	1.342	11.770	295	4.115	71	484	57	5.939	75	24.593
2033-2034	115	98	70	159	1.341	11.737	293	4.086	70	482	56	5.906	74	24.488
2034-2035	114	97	69	158	1.340	11.697	291	4.055	70	479	56	5.870	74	24.370
2035-2036	114	96	69	157	1.337	11.648	289	4.023	69	475	55	5.832	73	24.236
2036-2037	108	100	66	159	1.365	11.858	293	4.057	66	481	52	5.902	74	24.582
2037-2038	113	98	68	158	1.365	11.829	292	4.031	67	479	54	5.873	74	24.500
2038-2039	113	98	69	157	1.373	11.878	292	4.024	67	479	54	5.876	74	24.555
2039-2040	114	98	69	157	1.382	11.922	292	4.017	67	480	54	5.878	74	24.603
2040-2041	114	98	69	157	1.386	11.931	292	4.001	67	479	54	5.865	74	24.585
TOTAL	3.019	2.583	1.829	4.287	33.926	302.599	7.795	111.515	1.939	12.818	1.519	157.537	1.949	643.315

Fonte: Elaboração Urban Systems, 2014

Tabela 2-6: Área Construída Comercial Demandada Incrementada ao Ano (m²)

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
2014-2015	151	134	91	232	1.427	14.075	408	7.079	121	689	81	8.856	86	33.431
2015-2016	190	167	114	289	1.932	18.310	512	8.048	139	849	102	10.603	120	41.373
2016-2017	203	173	123	303	2.088	19.545	539	8.255	145	891	108	11.054	129	43.556
2017-2018	216	184	130	319	2.254	20.855	568	8.488	150	936	114	11.539	139	45.891
2018-2019	220	183	133	320	2.296	21.138	572	8.466	151	941	116	11.586	141	46.262
2019-2020	224	187	136	323	2.359	21.597	580	8.496	152	953	118	11.713	144	46.981
2020-2021	233	192	141	331	2.452	22.313	594	8.595	155	975	122	11.952	148	48.202
2021-2022	235	194	142	333	2.501	22.654	599	8.606	155	982	122	12.035	150	48.707
2022-2023	232	190	141	326	2.473	22.355	588	8.460	152	966	120	11.847	148	47.998
2023-2024	234	191	142	326	2.502	22.532	589	8.439	152	968	120	11.866	148	48.208
2024-2025	236	192	143	327	2.537	22.765	592	8.435	152	972	121	11.911	149	48.533
2025-2026	243	199	147	334	2.626	23.451	606	8.549	154	993	124	12.150	154	49.730
2026-2027	243	198	148	332	2.632	23.440	602	8.490	154	988	123	12.096	153	49.599
2027-2028	242	198	147	328	2.627	23.338	597	8.412	152	980	122	12.005	151	49.300
2028-2029	241	196	146	324	2.612	23.160	590	8.317	150	970	121	11.884	149	48.860
2029-2030	272	223	165	358	2.956	25.976	655	8.974	164	1.071	135	13.032	169	54.149
2030-2031	152	201	92	300	2.435	21.568	548	7.822	108	903	75	11.125	137	45.466
2031-2032	232	199	141	324	2.683	23.585	593	8.284	143	974	114	11.937	151	49.360
2032-2033	231	198	140	321	2.684	23.540	590	8.229	142	969	113	11.878	150	49.186
2033-2034	230	196	139	319	2.682	23.475	586	8.171	141	963	112	11.812	149	48.977
2034-2035	229	194	139	316	2.679	23.393	583	8.110	139	957	111	11.741	148	48.739
2035-2036	227	193	138	314	2.673	23.295	578	8.047	138	950	110	11.663	146	48.472
2036-2037	217	201	131	317	2.730	23.717	586	8.114	132	963	104	11.805	149	49.165
2037-2038	225	196	137	315	2.729	23.659	583	8.061	135	958	108	11.746	148	49.000
2038-2039	226	196	137	315	2.747	23.756	584	8.048	135	959	108	11.752	148	49.110
2039-2040	227	196	138	315	2.764	23.844	585	8.033	134	959	108	11.756	148	49.205
2040-2041	227	195	138	314	2.772	23.863	583	8.002	133	957	107	11.731	148	49.170
TOTAL	6.039	5.166	3.659	8.573	67.852	605.197	15.591	223.030	3.879	25.636	3.038	315.073	3.898	1.286.630

Fonte: Elaboração Urban Systems, 2014

Tabela 2-7: Área de Terreno Comercial Demandada Incrementada ao Ano (m²)

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
2014-2015	151	134	91	232	1.427	14.075	408	7.079	121	689	81	8.856	86	33.431
2015-2016	190	167	114	289	1.932	18.310	512	8.048	139	849	102	10.603	120	41.373
2016-2017	203	173	123	303	2.088	19.545	539	8.255	145	891	108	11.054	129	43.556
2017-2018	216	184	130	319	2.254	20.855	568	8.488	150	936	114	11.539	139	45.891
2018-2019	220	183	133	320	2.296	21.138	572	8.466	151	941	116	11.586	141	46.262
2019-2020	224	187	136	323	2.359	21.597	580	8.496	152	953	118	11.713	144	46.981
2020-2021	233	192	141	331	2.452	22.313	594	8.595	155	975	122	11.952	148	48.202
2021-2022	235	194	142	333	2.501	22.654	599	8.606	155	982	122	12.035	150	48.707
2022-2023	232	190	141	326	2.473	22.355	588	8.460	152	966	120	11.847	148	47.998
2023-2024	234	191	142	326	2.502	22.532	589	8.439	152	968	120	11.866	148	48.208
2024-2025	236	192	143	327	2.537	22.765	592	8.435	152	972	121	11.911	149	48.533
2025-2026	243	199	147	334	2.626	23.451	606	8.549	154	993	124	12.150	154	49.730
2026-2027	243	198	148	332	2.632	23.440	602	8.490	154	988	123	12.096	153	49.599
2027-2028	242	198	147	328	2.627	23.338	597	8.412	152	980	122	12.005	151	49.300
2028-2029	241	196	146	324	2.612	23.160	590	8.317	150	970	121	11.884	149	48.860
2029-2030	272	223	165	358	2.956	25.976	655	8.974	164	1.071	135	13.032	169	54.149
2030-2031	152	201	92	300	2.435	21.568	548	7.822	108	903	75	11.125	137	45.466
2031-2032	232	199	141	324	2.683	23.585	593	8.284	143	974	114	11.937	151	49.360
2032-2033	231	198	140	321	2.684	23.540	590	8.229	142	969	113	11.878	150	49.186
2033-2034	230	196	139	319	2.682	23.475	586	8.171	141	963	112	11.812	149	48.977
2034-2035	229	194	139	316	2.679	23.393	583	8.110	139	957	111	11.741	148	48.739
2035-2036	227	193	138	314	2.673	23.295	578	8.047	138	950	110	11.663	146	48.472
2036-2037	217	201	131	317	2.730	23.717	586	8.114	132	963	104	11.805	149	49.165
2037-2038	225	196	137	315	2.729	23.659	583	8.061	135	958	108	11.746	148	49.000
2038-2039	226	196	137	315	2.747	23.756	584	8.048	135	959	108	11.752	148	49.110
2039-2040	227	196	138	315	2.764	23.844	585	8.033	134	959	108	11.756	148	49.205
2040-2041	227	195	138	314	2.772	23.863	583	8.002	133	957	107	11.731	148	49.170
TOTAL	6.039	5.166	3.659	8.573	67.852	605.197	15.591	223.030	3.879	25.636	3.038	315.073	3.898	1.286.630

Fonte: Elaboração Urban Systems, 2014

3 DIMENSIONAMENTO DE DEMANDA PARA ÁREA EMPRESARIAL

A projeção do crescimento do número de empregos apresentada pelo PLAMUS no Produto 10 é a premissa básica para projeção de demanda para área empresarial. Este crescimento será segmentado a partir da distribuição atual dos empregos pelos diferentes segmentos da economia na Região Metropolitana de Florianópolis.

Tabela 3-1: Distribuição dos Empregos por Segmento (2013)

Municípios	Segmento Econômico					Total
	Indústria	Construção Civil	Comércio	Serviços	Agropecuária	
Águas Mornas	21%	18%	20%	40%	1%	100%
Angelina	13%	11%	18%	57%	1%	100%
Anitápolis	12%	2%	19%	64%	3%	100%
Antônio Carlos	65%	1%	13%	20%	2%	100%
Biguaçu	26%	21%	25%	26%	2%	100%
Florianópolis	4%	3%	14%	79%	0%	100%
Governador Celso Ramos	28%	1%	23%	47%	1%	100%
Palhoça	17%	15%	28%	40%	0%	100%
Rancho Queimado	25%	1%	12%	55%	6%	100%
Santo Amaro da Imperatriz	18%	16%	28%	38%	0%	100%
São Bonifácio	32%	1%	14%	50%	3%	100%
São José	10%	8%	24%	56%	1%	100%
São Pedro de Alcântara	14%	5%	30%	48%	2%	100%

Fonte: Ministério do Trabalho, RAIS, 2014

Dimensionamento de Demanda para Área de Serviços

A concentração dos empregos no setor de serviços na Região Metropolitana de Florianópolis em 2013 é o que baliza o incremento de empregos no setor ao ano (Tabela 3-2). Adotando a premissa de que cada novo funcionário do setor de serviços demandará 10 m² de área privativa de escritórios, projetamos a área privativa demandada ao ano (Tabela 3-3). A partir da área privativa demandada ao ano pelo setor de serviços é possível estabelecer a área construída demandada ao ano pelo setor, utilizando uma média de 2,0 m² de área construída para cada 1 m² de área privativa, conforme Tabela 3-4. Já a área de terreno pode ser definida através da estimativa de 1 m² de terreno para cada 1 m² de área construída (Tabela 3-5).

Tabela 3-2: Novos Empregos Criados ao Ano no Setor de Serviços

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
2014-2015	18	20	17	13	117	4.633	40	571	19	67	10	1.812	8	7.345
2015-2016	21	23	20	15	141	5.248	45	607	21	75	12	2.010	10	8.248
2016-2017	22	24	21	16	149	5.392	47	618	21	77	13	2.069	11	8.481
2017-2018	23	26	22	16	158	5.548	48	630	22	80	13	2.134	11	8.731
2018-2019	24	26	22	16	161	5.554	49	633	22	81	14	2.153	12	8.768
2019-2020	24	26	22	16	165	5.585	49	639	23	82	14	2.184	12	8.842
2020-2021	24	27	24	17	171	5.658	51	645	23	84	14	2.224	12	8.973
2021-2022	25	27	24	17	175	5.673	51	650	23	85	15	2.248	13	9.024
2022-2023	25	27	24	17	174	5.595	51	649	23	85	15	2.244	12	8.941
2023-2024	26	27	24	17	177	5.587	51	651	23	85	15	2.261	13	8.957
2024-2025	26	27	25	17	180	5.585	52	654	23	86	15	2.279	12	8.983
2025-2026	27	28	25	18	186	5.646	53	661	23	88	16	2.317	13	9.100
2026-2027	27	28	26	17	188	5.606	53	661	23	88	15	2.325	13	9.070
2027-2028	27	28	26	18	189	5.546	53	660	24	88	15	2.327	13	9.013
2028-2029	27	28	26	18	189	5.475	53	658	23	88	15	2.322	13	8.935
2029-2030	29	31	28	18	208	5.842	57	680	26	93	17	2.460	14	9.502
2030-2031	22	30	21	17	183	5.133	51	645	20	85	11	2.263	13	8.492
2031-2032	27	29	26	18	197	5.384	54	658	23	88	15	2.355	13	8.887
2032-2033	27	29	26	18	198	5.321	54	656	23	89	15	2.355	13	8.824
2033-2034	27	30	25	18	200	5.256	54	652	23	89	15	2.355	13	8.756
2034-2035	27	29	26	18	201	5.186	53	650	23	88	15	2.350	13	8.679
2035-2036	27	29	26	18	202	5.112	54	645	23	89	16	2.345	13	8.598
2036-2037	27	31	26	18	206	5.112	54	646	22	90	15	2.366	13	8.626
2037-2038	27	30	26	18	208	5.043	54	641	23	89	15	2.362	14	8.548
2038-2039	28	30	26	18	210	4.997	54	638	23	90	15	2.365	14	8.507
2039-2040	27	31	26	18	212	4.947	55	635	23	90	15	2.368	14	8.461
2040-2041	28	30	26	18	214	4.889	54	631	23	90	15	2.367	14	8.399
TOTAL	685	750	655	459	4.958	144.553	1.392	17.363	615	2.307	396	61.221	336	235.690

Fonte: Elaboração Urban Systems, 2014

Tabela 3-3: Área Privativa Demandada ao Ano pelos Novos Empregos do Setor de Serviços

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
2014-2015	180	199	173	130	1.167	46.329	396	5.710	191	669	105	18.122	82	73.452
2015-2016	208	233	199	150	1.411	52.480	452	6.074	208	748	119	20.097	101	82.481
2016-2017	224	239	212	155	1.488	53.925	466	6.184	213	775	134	20.687	106	84.808
2017-2018	228	256	218	161	1.580	55.481	481	6.299	219	801	134	21.343	111	87.312
2018-2019	236	256	225	161	1.606	55.544	490	6.331	224	812	144	21.534	121	87.684
2019-2020	240	256	225	163	1.648	55.852	495	6.386	229	820	144	21.843	116	88.417
2020-2021	244	267	238	169	1.706	56.578	509	6.450	229	839	144	22.236	121	89.729
2021-2022	252	273	238	169	1.745	56.728	509	6.497	229	850	149	22.477	126	90.242
2022-2023	248	267	238	167	1.740	55.954	514	6.489	235	846	149	22.438	121	89.406
2023-2024	256	267	244	169	1.771	55.867	514	6.513	229	850	149	22.612	126	89.568
2024-2025	260	273	251	173	1.800	55.852	518	6.544	235	858	149	22.791	121	89.825
2025-2026	268	279	251	175	1.858	56.460	528	6.608	235	877	159	23.173	130	90.999
2026-2027	268	284	257	173	1.877	56.057	532	6.608	235	877	154	23.246	130	90.698
2027-2028	268	284	257	175	1.887	55.465	528	6.596	240	877	154	23.268	130	90.130
2028-2029	271	284	257	175	1.892	54.746	532	6.580	235	877	154	23.224	126	89.354
2029-2030	287	313	276	185	2.084	58.418	565	6.798	257	933	169	24.599	140	95.025
2030-2031	216	296	206	169	1.835	51.327	509	6.446	197	850	114	22.634	126	84.923
2031-2032	268	290	257	177	1.969	53.838	537	6.580	235	884	154	23.555	130	88.874
2032-2033	268	290	257	175	1.984	53.214	537	6.556	235	888	154	23.555	130	88.244
2033-2034	268	296	251	177	1.997	52.559	537	6.525	229	888	149	23.549	130	87.555
2034-2035	271	290	257	175	2.011	51.856	532	6.497	229	884	154	23.504	130	86.792
2035-2036	271	290	257	175	2.016	51.122	537	6.453	235	888	159	23.448	130	85.982
2036-2037	268	307	257	179	2.063	51.122	542	6.457	224	895	149	23.661	130	86.255
2037-2038	268	296	257	177	2.076	50.427	537	6.414	235	892	149	23.616	135	85.479
2038-2039	275	302	263	179	2.097	49.969	537	6.382	229	895	154	23.650	135	85.069
2039-2040	271	307	263	177	2.124	49.471	547	6.351	229	895	154	23.684	135	84.609
2040-2041	275	302	263	179	2.145	48.887	542	6.307	229	899	154	23.667	140	83.990
TOTAL	6.851	7.498	6.547	4.592	49.577	1.445.526	13.923	173.634	6.152	23.065	3.962	612.213	3.362	2.356.902

Fonte: Elaboração Urban Systems, 2014

Tabela 3-4: Área Construída Demandada ao Ano pelos Novos Empregos do Setor de Serviços

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
2014-2015	359	398	347	260	2.334	92.657	792	11.419	382	1.337	209	36.244	164	146.903
2015-2016	415	467	398	299	2.823	104.960	905	12.147	415	1.496	239	40.195	203	164.962
2016-2017	447	478	424	311	2.975	107.850	933	12.369	426	1.549	269	41.374	213	169.617
2017-2018	455	512	437	323	3.159	110.961	961	12.598	437	1.602	269	42.687	222	174.623
2018-2019	471	512	450	323	3.212	111.087	980	12.662	448	1.625	289	43.068	242	175.368
2019-2020	479	512	450	327	3.296	111.703	989	12.772	459	1.640	289	43.686	232	176.833
2020-2021	487	535	475	338	3.412	113.156	1.018	12.899	459	1.677	289	44.472	242	179.458
2021-2022	503	546	475	338	3.490	113.456	1.018	12.994	459	1.700	299	44.954	251	180.484
2022-2023	495	535	475	334	3.480	111.909	1.027	12.978	470	1.693	299	44.876	242	178.812
2023-2024	511	535	488	338	3.543	111.735	1.027	13.026	459	1.700	299	45.224	251	179.136
2024-2025	519	546	501	346	3.601	111.703	1.037	13.089	470	1.715	299	45.583	242	179.650
2025-2026	535	558	501	350	3.716	112.919	1.055	13.216	470	1.753	319	46.346	261	181.999
2026-2027	535	569	514	346	3.753	112.114	1.065	13.216	470	1.753	309	46.492	261	181.396
2027-2028	535	569	514	350	3.774	110.929	1.055	13.192	481	1.753	309	46.537	261	180.259
2028-2029	543	569	514	350	3.785	109.492	1.065	13.160	470	1.753	309	46.447	251	178.708
2029-2030	575	626	553	370	4.168	116.836	1.131	13.595	514	1.866	338	49.197	280	190.049
2030-2031	431	592	411	338	3.669	102.654	1.018	12.891	393	1.700	229	45.268	251	169.846
2031-2032	535	580	514	354	3.937	107.676	1.074	13.160	470	1.768	309	47.109	261	177.748
2032-2033	535	580	514	350	3.969	106.428	1.074	13.113	470	1.776	309	47.109	261	176.488
2033-2034	535	592	501	354	3.995	105.118	1.074	13.049	459	1.776	299	47.098	261	175.110
2034-2035	543	580	514	350	4.021	103.712	1.065	12.994	459	1.768	309	47.008	261	173.584
2035-2036	543	580	514	350	4.032	102.243	1.074	12.907	470	1.776	319	46.896	261	171.965
2036-2037	535	614	514	358	4.126	102.243	1.084	12.915	448	1.791	299	47.323	261	172.511
2037-2038	535	592	514	354	4.153	100.854	1.074	12.828	470	1.783	299	47.233	270	170.958
2038-2039	551	603	527	358	4.195	99.938	1.074	12.765	459	1.791	309	47.300	270	170.139
2039-2040	543	614	527	354	4.247	98.943	1.093	12.701	459	1.791	309	47.367	270	169.219
2040-2041	551	603	527	358	4.289	97.774	1.084	12.614	459	1.798	309	47.334	280	167.980
TOTAL	13.703	14.997	13.094	9.183	99.155	2.891.051	27.846	347.269	12.303	46.130	7.925	1.224.426	6.723	4.713.804

Fonte: Elaboração Urban Systems, 2014

Tabela 3-5: Área de Terreno Demandada ao Ano pelos Novos Empregos do Setor de Serviços

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
2014-2015	359	398	347	260	2.334	92.657	792	11.419	382	1.337	209	36.244	164	146.903
2015-2016	415	467	398	299	2.823	104.960	905	12.147	415	1.496	239	40.195	203	164.962
2016-2017	447	478	424	311	2.975	107.850	933	12.369	426	1.549	269	41.374	213	169.617
2017-2018	455	512	437	323	3.159	110.961	961	12.598	437	1.602	269	42.687	222	174.623
2018-2019	471	512	450	323	3.212	111.087	980	12.662	448	1.625	289	43.068	242	175.368
2019-2020	479	512	450	327	3.296	111.703	989	12.772	459	1.640	289	43.686	232	176.833
2020-2021	487	535	475	338	3.412	113.156	1.018	12.899	459	1.677	289	44.472	242	179.458
2021-2022	503	546	475	338	3.490	113.456	1.018	12.994	459	1.700	299	44.954	251	180.484
2022-2023	495	535	475	334	3.480	111.909	1.027	12.978	470	1.693	299	44.876	242	178.812
2023-2024	511	535	488	338	3.543	111.735	1.027	13.026	459	1.700	299	45.224	251	179.136
2024-2025	519	546	501	346	3.601	111.703	1.037	13.089	470	1.715	299	45.583	242	179.650
2025-2026	535	558	501	350	3.716	112.919	1.055	13.216	470	1.753	319	46.346	261	181.999
2026-2027	535	569	514	346	3.753	112.114	1.065	13.216	470	1.753	309	46.492	261	181.396
2027-2028	535	569	514	350	3.774	110.929	1.055	13.192	481	1.753	309	46.537	261	180.259
2028-2029	543	569	514	350	3.785	109.492	1.065	13.160	470	1.753	309	46.447	251	178.708
2029-2030	575	626	553	370	4.168	116.836	1.131	13.595	514	1.866	338	49.197	280	190.049
2030-2031	431	592	411	338	3.669	102.654	1.018	12.891	393	1.700	229	45.268	251	169.846
2031-2032	535	580	514	354	3.937	107.676	1.074	13.160	470	1.768	309	47.109	261	177.748
2032-2033	535	580	514	350	3.969	106.428	1.074	13.113	470	1.776	309	47.109	261	176.488
2033-2034	535	592	501	354	3.995	105.118	1.074	13.049	459	1.776	299	47.098	261	175.110
2034-2035	543	580	514	350	4.021	103.712	1.065	12.994	459	1.768	309	47.008	261	173.584
2035-2036	543	580	514	350	4.032	102.243	1.074	12.907	470	1.776	319	46.896	261	171.965
2036-2037	535	614	514	358	4.126	102.243	1.084	12.915	448	1.791	299	47.323	261	172.511
2037-2038	535	592	514	354	4.153	100.854	1.074	12.828	470	1.783	299	47.233	270	170.958
2038-2039	551	603	527	358	4.195	99.938	1.074	12.765	459	1.791	309	47.300	270	170.139
2039-2040	543	614	527	354	4.247	98.943	1.093	12.701	459	1.791	309	47.367	270	169.219
2040-2041	551	603	527	358	4.289	97.774	1.084	12.614	459	1.798	309	47.334	280	167.980
TOTAL	13.703	14.997	13.094	9.183	99.155	2.891.051	27.846	347.269	12.303	46.130	7.925	1.224.426	6.723	4.713.804

Fonte: Elaboração Urban Systems, 2014

Dimensionamento de Demanda para Área Industrial e Logística

A concentração dos empregos no setor industrial e logístico na Região Metropolitana de Florianópolis em 2013 é o que baliza o incremento de empregos no setor ao ano (Tabela 3-6). Adotando a premissa de que cada novo funcionário do setor industrial e logístico demandará 30 m² de área privativa, projetamos a área privativa demandada ao ano, conforme Tabela 3-7. A partir da área privativa demandada ao ano pelo setor industrial e logístico é possível estabelecer a área construída demandada ao ano pelo setor, utilizando uma média de 1,5 m² de área construída para cada 1 m² de área privativa (Tabela 3-8). Já a área de terreno pode ser definida através da estimativa de 1 m² de terreno para cada 0,5 m² de área construída, conforme Tabela 3-9.

Tabela 3-6: Novos Empregos Criados ao Ano no Setor Industrial e Logístico

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
2014-2015	9	5	3	43	116	245	23	245	9	32	7	334	2	1.073
2015-2016	11	5	4	49	140	278	27	261	10	35	8	370	3	1.200
2016-2017	12	6	4	51	148	285	27	265	10	37	9	381	3	1.238
2017-2018	12	6	4	53	157	294	28	270	10	38	9	393	3	1.277
2018-2019	12	6	4	53	159	294	29	272	10	38	9	397	4	1.288
2019-2020	12	6	4	54	163	296	29	274	11	39	9	403	3	1.303
2020-2021	13	6	4	56	169	299	30	277	11	40	9	410	4	1.327
2021-2022	13	6	4	56	173	300	30	279	11	40	10	414	4	1.340
2022-2023	13	6	4	55	173	296	30	278	11	40	10	414	4	1.333
2023-2024	13	6	4	56	176	296	30	279	11	40	10	417	4	1.342
2024-2025	14	6	5	57	179	296	30	281	11	41	10	420	4	1.352
2025-2026	14	7	5	58	184	299	31	284	11	41	10	427	4	1.374
2026-2027	14	7	5	57	186	297	31	284	11	41	10	428	4	1.374
2027-2028	14	7	5	58	187	294	31	283	11	41	10	429	4	1.373
2028-2029	14	7	5	58	188	290	31	282	11	41	10	428	4	1.368
2029-2030	15	7	5	61	207	309	33	292	12	44	11	453	4	1.453
2030-2031	11	7	4	56	182	272	30	277	9	40	7	417	4	1.315
2031-2032	14	7	5	58	195	285	31	282	11	42	10	434	4	1.378
2032-2033	14	7	5	58	197	282	31	281	11	42	10	434	4	1.375
2033-2034	14	7	5	58	198	278	31	280	11	42	10	434	4	1.372
2034-2035	14	7	5	58	199	274	31	279	11	42	10	433	4	1.367
2035-2036	14	7	5	58	200	271	31	277	11	42	10	432	4	1.361
2036-2037	14	7	5	59	205	271	32	277	10	42	10	436	4	1.371
2037-2038	14	7	5	58	206	267	31	275	11	42	10	435	4	1.365
2038-2039	14	7	5	59	208	264	31	274	11	42	10	436	4	1.366
2039-2040	14	7	5	58	211	262	32	273	11	42	10	437	4	1.365
2040-2041	14	7	5	59	213	259	32	271	11	42	10	436	4	1.362
TOTAL	357	177	119	1.513	4.916	7.650	816	7.451	285	1.090	256	11.284	100	36.013

Fonte: Elaboração Urban Systems, 2014

Tabela 3-7: Área Privativa Demandada ao Ano pelos Novos Empregos do Setor Industrial e Logístico

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
2014-2015	281	141	94	1.284	3.471	7.355	696	7.351	266	948	203	10.021	73	32.182
2015-2016	324	165	108	1.478	4.199	8.332	795	7.819	288	1.060	232	11.113	90	36.004
2016-2017	349	169	115	1.536	4.425	8.561	820	7.962	296	1.098	261	11.439	95	37.126
2017-2018	356	181	119	1.595	4.699	8.808	845	8.110	303	1.135	261	11.802	99	38.312
2018-2019	368	181	122	1.595	4.777	8.818	862	8.150	311	1.151	280	11.907	107	38.631
2019-2020	374	181	122	1.614	4.902	8.867	870	8.222	319	1.162	280	12.078	103	39.095
2020-2021	380	189	129	1.673	5.074	8.982	895	8.303	319	1.189	280	12.295	107	39.816
2021-2022	393	193	129	1.673	5.191	9.006	895	8.364	319	1.205	290	12.429	112	40.198
2022-2023	387	189	129	1.653	5.176	8.883	903	8.354	326	1.200	290	12.407	107	40.004
2023-2024	399	189	133	1.673	5.270	8.869	903	8.385	319	1.205	290	12.503	112	40.249
2024-2025	405	193	136	1.712	5.356	8.867	911	8.425	326	1.216	290	12.603	107	40.547
2025-2026	418	197	136	1.731	5.528	8.963	928	8.507	326	1.242	309	12.814	116	41.216
2026-2027	418	201	140	1.712	5.582	8.899	936	8.507	326	1.242	300	12.854	116	41.233
2027-2028	418	201	140	1.731	5.614	8.805	928	8.492	334	1.242	300	12.866	116	41.187
2028-2029	424	201	140	1.731	5.629	8.691	936	8.471	326	1.242	300	12.841	112	41.046
2029-2030	449	221	150	1.828	6.200	9.274	994	8.751	357	1.323	329	13.602	125	43.603
2030-2031	337	209	112	1.673	5.457	8.148	895	8.298	273	1.205	222	12.516	112	39.457
2031-2032	418	205	140	1.750	5.856	8.547	944	8.471	326	1.253	300	13.025	116	41.352
2032-2033	418	205	140	1.731	5.903	8.448	944	8.441	326	1.258	300	13.025	116	41.255
2033-2034	418	209	136	1.750	5.942	8.344	944	8.400	319	1.258	290	13.021	116	41.149
2034-2035	424	205	140	1.731	5.981	8.232	936	8.364	319	1.253	300	12.997	116	40.998
2035-2036	424	205	140	1.731	5.997	8.116	944	8.308	326	1.258	309	12.966	116	40.841
2036-2037	418	217	140	1.770	6.138	8.116	953	8.313	311	1.269	290	13.084	116	41.134
2037-2038	418	209	140	1.750	6.177	8.006	944	8.257	326	1.264	290	13.059	120	40.960
2038-2039	430	213	143	1.770	6.239	7.933	944	8.216	319	1.269	300	13.077	120	40.975
2039-2040	424	217	143	1.750	6.317	7.854	961	8.176	319	1.269	300	13.096	120	40.947
2040-2041	430	213	143	1.770	6.380	7.761	953	8.120	319	1.274	300	13.087	125	40.874
TOTAL	10.703	5.302	3.564	45.394	147.480	229.487	24.481	223.537	8.543	32.692	7.695	338.524	2.990	1.080.390

Fonte: Elaboração Urban Systems, 2014

Tabela 3-8: Área Construída Demandada ao Ano pelos Novos Empregos do Setor Industrial e Logístico

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
2014-2015	421	211	142	1.925	5.207	11.032	1.044	11.026	398	1.422	304	15.031	110	48.273
2015-2016	487	247	163	2.217	6.298	12.497	1.193	11.729	432	1.590	348	16.669	135	54.006
2016-2017	524	253	173	2.305	6.638	12.841	1.230	11.943	444	1.647	392	17.158	142	55.689
2017-2018	533	272	178	2.392	7.048	13.212	1.268	12.164	455	1.703	391	17.703	148	57.468
2018-2019	552	272	184	2.392	7.166	13.227	1.292	12.225	467	1.727	421	17.861	161	57.946
2019-2020	561	272	184	2.421	7.353	13.300	1.305	12.332	478	1.743	421	18.117	155	58.642
2020-2021	571	284	194	2.509	7.611	13.473	1.342	12.455	478	1.783	421	18.443	161	59.724
2021-2022	589	290	194	2.509	7.787	13.509	1.342	12.546	478	1.807	435	18.643	168	60.298
2022-2023	580	284	194	2.480	7.764	13.325	1.355	12.531	489	1.799	435	18.611	161	60.007
2023-2024	599	284	199	2.509	7.904	13.304	1.355	12.577	478	1.807	435	18.755	168	60.373
2024-2025	608	290	205	2.567	8.033	13.300	1.367	12.638	489	1.823	435	18.904	161	60.821
2025-2026	627	296	205	2.596	8.292	13.445	1.392	12.760	489	1.864	464	19.220	174	61.823
2026-2027	627	302	210	2.567	8.374	13.349	1.404	12.760	489	1.864	449	19.281	174	61.850
2027-2028	627	302	210	2.596	8.421	13.208	1.392	12.737	501	1.864	450	19.299	174	61.780
2028-2029	636	302	210	2.596	8.444	13.037	1.404	12.707	489	1.864	449	19.262	168	61.568
2029-2030	674	332	226	2.742	9.300	13.911	1.491	13.127	535	1.984	493	20.403	187	65.405
2030-2031	505	314	168	2.509	8.186	12.223	1.342	12.447	410	1.807	333	18.773	168	59.185
2031-2032	627	308	210	2.626	8.784	12.821	1.417	12.707	489	1.880	450	19.537	174	62.028
2032-2033	627	308	210	2.596	8.854	12.672	1.417	12.661	489	1.888	450	19.537	174	61.882
2033-2034	627	314	205	2.626	8.913	12.516	1.417	12.600	478	1.888	435	19.532	174	61.723
2034-2035	636	308	210	2.596	8.972	12.349	1.404	12.546	478	1.880	450	19.495	174	61.497
2035-2036	636	308	210	2.596	8.995	12.174	1.417	12.462	489	1.888	464	19.448	174	61.262
2036-2037	627	326	210	2.655	9.206	12.174	1.429	12.470	467	1.904	435	19.625	174	61.701
2037-2038	627	314	210	2.626	9.265	12.008	1.417	12.386	489	1.896	435	19.588	180	61.440
2038-2039	646	320	215	2.655	9.359	11.899	1.417	12.325	478	1.904	450	19.616	180	61.462
2039-2040	636	326	215	2.626	9.476	11.781	1.441	12.264	478	1.904	449	19.644	180	61.420
2040-2041	646	320	215	2.655	9.570	11.642	1.429	12.180	478	1.912	450	19.630	187	61.311
TOTAL	16.055	7.953	5.346	68.091	221.220	344.230	36.721	335.305	12.814	49.039	11.542	507.786	4.485	1.620.585

Fonte: Elaboração Urban Systems, 2014

Tabela 3-9: Área de Terreno Demandada ao Ano pelos Novos Empregos do Setor Industrial e Logístico

Período	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
2014-2015	842	422	283	3.851	10.414	22.065	2.088	22.052	797	2.844	609	30.062	219	96.547
2015-2016	973	495	325	4.434	12.596	24.995	2.386	23.458	865	3.181	696	33.339	271	108.012
2016-2017	1.048	507	346	4.609	13.276	25.683	2.460	23.885	888	3.293	783	34.316	284	111.379
2017-2018	1.067	543	357	4.784	14.097	26.424	2.535	24.329	910	3.406	783	35.406	296	114.936
2018-2019	1.104	543	367	4.784	14.331	26.454	2.585	24.451	933	3.454	841	35.722	322	115.892
2019-2020	1.123	543	367	4.843	14.707	26.600	2.610	24.665	956	3.486	841	36.234	309	117.284
2020-2021	1.141	567	388	5.018	15.223	26.946	2.684	24.909	956	3.566	841	36.886	322	119.449
2021-2022	1.179	579	388	5.018	15.574	27.018	2.684	25.093	956	3.615	870	37.286	335	120.595
2022-2023	1.160	567	388	4.959	15.528	26.649	2.709	25.062	979	3.599	870	37.221	322	120.013
2023-2024	1.198	567	399	5.018	15.809	26.608	2.709	25.154	956	3.615	870	37.510	335	120.746
2024-2025	1.216	579	409	5.135	16.067	26.600	2.734	25.276	979	3.647	870	37.808	322	121.642
2025-2026	1.254	591	409	5.193	16.583	26.890	2.784	25.521	979	3.727	928	38.441	348	123.647
2026-2027	1.254	603	420	5.135	16.747	26.698	2.808	25.521	979	3.727	899	38.562	348	123.700
2027-2028	1.254	603	420	5.193	16.841	26.416	2.784	25.475	1.001	3.727	899	38.599	348	123.560
2028-2029	1.272	603	420	5.193	16.888	26.074	2.808	25.414	979	3.727	899	38.524	335	123.137
2029-2030	1.347	664	451	5.485	18.600	27.823	2.982	26.254	1.070	3.968	986	40.805	374	130.809
2030-2031	1.010	628	336	5.018	16.372	24.445	2.684	24.894	819	3.615	667	37.547	335	118.370
2031-2032	1.254	615	420	5.251	17.568	25.641	2.833	25.414	979	3.759	899	39.074	348	124.055
2032-2033	1.254	615	420	5.193	17.709	25.344	2.833	25.322	979	3.775	899	39.074	348	123.765
2033-2034	1.254	628	409	5.251	17.826	25.032	2.833	25.200	956	3.775	870	39.064	348	123.446
2034-2035	1.272	615	420	5.193	17.943	24.697	2.808	25.093	956	3.759	899	38.990	348	122.994
2035-2036	1.272	615	420	5.193	17.990	24.348	2.833	24.925	979	3.775	928	38.897	348	122.523
2036-2037	1.254	652	420	5.310	18.413	24.348	2.858	24.940	933	3.807	870	39.251	348	123.402
2037-2038	1.254	628	420	5.251	18.530	24.017	2.833	24.772	979	3.791	870	39.176	361	122.881
2038-2039	1.291	640	430	5.310	18.717	23.799	2.833	24.649	956	3.807	899	39.232	361	122.924
2039-2040	1.272	652	430	5.251	18.952	23.562	2.883	24.527	956	3.807	899	39.288	361	122.840
2040-2041	1.291	640	430	5.310	19.140	23.283	2.858	24.359	956	3.823	899	39.260	374	122.623
TOTAL	32.110	15.905	10.692	136.181	442.441	688.460	73.442	670.610	25.628	98.077	23.084	1.014.571	8.970	3.241.171

Fonte: Elaboração Urban Systems, 2014

4 TENDÊNCIAS DE DESENVOLVIMENTO E NOVAS CENTRALIDADES

O dimensionamento de demanda das diferentes tipologias imobiliárias indica crescimento da Região Metropolitana de Florianópolis que poderá ser capitaneado por novas centralidades a serem desenvolvidas.

Tabela 4-1:Resumo dos Domicílios Criados até 2041 na Região Metropolitana de Florianópolis

Faixa de Renda	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
Até R\$ 3.000	443	331	333	562	7.866	42.278	1.249	19.709	267	2.066	132	24.358	202	99.797
De R\$ 3.000 a R\$ 5.000	115	28	24	118	1.391	15.321	242	5.549	49	526	20	8.317	44	31.745
De R\$ 5.000 a R\$ 7.000	35	7	6	41	430	7.663	67	1.616	11	150	4	3.427	16	13.473
De R\$ 7.000 a R\$ 10.000	6	4	4	20	245	6.379	24	620	5	95	3	1.796	5	9.205
De R\$ 10.000 a R\$ 15.000	1	6	1	11	81	4.983	12	306	5	29	1	1.036	1	6.473
Mais de R\$ 15.000	2	2	4	13	36	4.547	10	140	3	15	1	516	-	5.290
TOTAL	603	378	372	764	10.049	81.171	1.603	27.941	341	2.881	161	39.451	268	165.983

Fonte: Elaboração Urban Systems, 2014

Tabela 4-2: Resumo dos Domicílios Criados até 2041 na Região Metropolitana de Florianópolis (parte 1)

Tipologia	Águas Mornas	Angelina	Anitápolis	Antônio Carlos	Biguaçu	Florianópolis	Governador Celso Ramos	Palhoça	Rancho Queimado	Santo Amaro da Imperatriz	São Bonifácio	São José	São Pedro de Alcântara	RM Florianópolis
Área Privativa Residencial	32.574	20.126	19.595	43.041	544.023	5.423.652	86.644	1.545.120	18.626	159.667	8.639	2.320.221	14.462	10.236.389
Área Construída Residencial	48.861	30.188	29.392	64.561	816.035	8.135.477	129.966	2.317.680	27.938	239.501	12.959	3.480.332	21.693	15.354.584
Área de Terreno Residencial	48.861	30.188	29.392	64.561	816.035	8.135.477	129.966	2.317.680	27.938	239.501	12.959	3.480.332	21.693	15.354.584
ABL Comercial	3.019	2.583	1.829	4.287	33.926	302.599	7.795	111.515	1.939	12.818	1.519	157.537	1.949	643.315
Área Construída Comercial	6.039	5.166	3.659	8.573	67.852	605.197	15.591	223.030	3.879	25.636	3.038	315.073	3.898	1.286.630
Área de Terreno Comercial	6.039	5.166	3.659	8.573	67.852	605.197	15.591	223.030	3.879	25.636	3.038	315.073	3.898	1.286.630
Área Privativa de Serviços	6.851	7.498	6.547	4.592	49.577	1.445.526	13.923	173.634	6.152	23.065	3.962	612.213	3.362	2.356.902
Área Construída de Serviços	13.703	14.997	13.094	9.183	99.155	2.891.051	27.846	347.269	12.303	46.130	7.925	1.224.426	6.723	4.713.804
Área de Terreno de Serviços	13.703	14.997	13.094	9.183	99.155	2.891.051	27.846	347.269	12.303	46.130	7.925	1.224.426	6.723	4.713.804
Área Privativa Industrial/Logística	10.703	5.302	3.564	45.394	147.480	229.487	24.481	223.537	8.543	32.692	7.695	338.524	2.990	1.080.390
Área Construída Industrial/Logística	16.055	7.953	5.346	68.091	221.220	344.230	36.721	335.305	12.814	49.038	11.542	507.786	4.485	1.620.585
Área de Terreno Industrial/Logística	32.110	15.905	10.692	136.181	442.441	688.460	73.442	670.610	25.628	98.077	23.084	1.015.571	8.970	3.241.171

Fonte: Elaboração Urban Systems, 2014