

# PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

## RELATÓRIO DE JANEIRO DE 2009

### I – INTRODUÇÃO

O objetivo deste relatório é analisar os resultados da Pesquisa ADEMI no mês de janeiro de 2009 no que diz respeito ao **VSO** (Vendas Sobre Oferta, antigo IVV), às **unidades disponíveis** para venda e às efetivamente **escrituradas**. Os números foram estudados de forma geral e segmentada por região, finalidade, tipologia, e preço/m<sup>2</sup> privativo.

### II - CONCEITOS UTILIZADOS

**Unidades Disponíveis:** são todas as unidades colocadas a venda, isto é, todas as unidades do empreendimento menos as permutadas, as vendidas e as fora de venda. Na análise no tempo (item IV) considera-se como unidades disponíveis no período a média aritmética das unidades disponíveis nos meses.

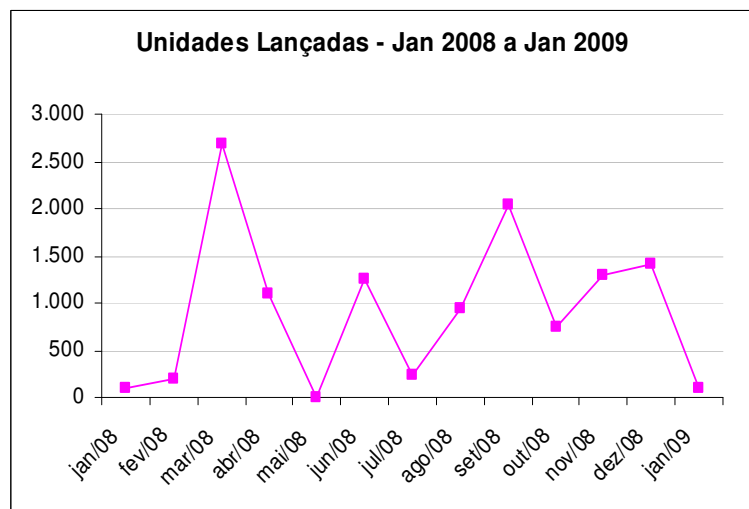
**Escrituras:** são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

**VSO – Vendas Sobre Oferta (antigo IVV – Índice de Velocidade de Vendas):** é a relação entre as unidades escrituradas no mês e as unidades disponíveis no início do mesmo mês. Na totalização do período, o VSO médio é obtido através da média dos VSOs mensais.

### III – LANÇAMENTOS

A tabela e o gráfico a seguir mostram o comportamento dos lançamentos imobiliários na cidade do Rio de Janeiro, no período de janeiro de 2008 a janeiro de 2009.<sup>1</sup>

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
jan/08	2	100
fev/08	1	204
mar/08	13	2.696
abr/08	6	1.102
mai/08	0	0
jun/08	7	1.262
jul/08	1	240
ago/08	5	937
set/08	8	2.044
out/08	6	744
nov/08	5	1.296
dez/08	7	1.419
jan/09	1	104
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>12.148</b>



Em janeiro de 2009 foi lançado somente 1 empreendimento na cidade do Rio de Janeiro, um residencial com 104 unidades em Jacarepaguá.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Variações no total de empreendimentos e/ou unidades podem ocorrer devido à inclusão de empreendimentos no banco de dados da pesquisa e/ou alteração cadastral na data de lançamento do empreendimento informadas a posteriori.

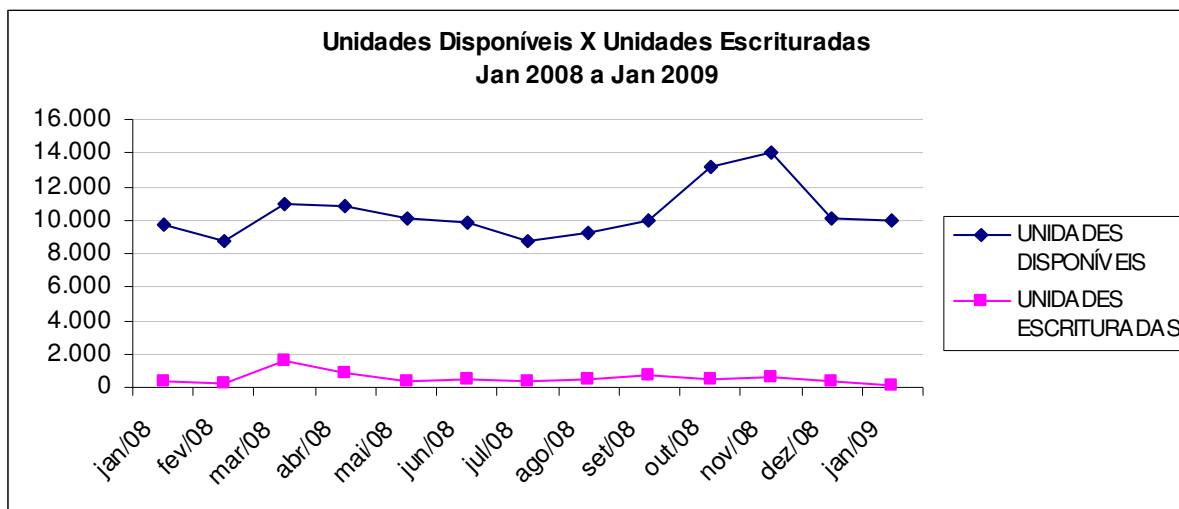
Comparando janeiro de 2008 com janeiro de 2009 observamos que o número de unidades lançadas no mês aumentou 4%. Em janeiro de 2008 foram lançadas 100 novas unidades e em janeiro de 2009, 104.

O mês com mais lançamentos entre janeiro de 2008 e janeiro de 2009 foi março de 2008 com 2.696 novas unidades, já o mês de maio de 2008 é o mês com menos unidades lançadas no período, zero.

#### IV – PERFORMANCE COMERCIAL - ANÁLISE TEMPORAL

A tabela e gráficos a seguir mostram os resultados da Pesquisa ADEMI de Performance Comercial<sup>3</sup> no período de janeiro de 2008 a janeiro de 2009.

MÊS/ANO	UNIDADES DISPONÍVEIS	UNIDADES ESCRITURADAS			VSO	COMPOSIÇÃO PERCENTUAL	
		TOTAL	À VISTA + FIN. DIR.	FIN. CEF + BCOS. PRIV.		À VISTA + FIN. DIR.	FIN. CEF + BCOS. PRIV.
jan/08	9.712	396	126	270	4,1%	31,8%	68,2%
fev/08	8.792	250	102	148	2,8%	40,8%	59,2%
mar/08	10.962	1.581	884	697	14,4%	55,9%	44,1%
abr/08	10.798	886	203	683	8,2%	22,9%	77,1%
mai/08	10.093	376	98	278	3,7%	26,1%	73,9%
jun/08	9.869	519	119	400	5,3%	22,9%	77,1%
jul/08	8.688	421	100	321	4,8%	23,8%	76,2%
ago/08	9.239	441	113	328	4,8%	25,6%	74,4%
set/08	9.915	792	512	280	8,0%	64,6%	35,4%
out/08	13.113	455	219	236	3,5%	48,1%	51,9%
nov/08	13.984	667	382	285	4,8%	57,3%	42,7%
dez/08	10.088	312	158	154	3,1%	50,6%	49,4%
jan/09	9.913	184	84	100	1,9%	45,7%	54,3%
<b>Totais / Médias</b>	<b>10.397</b>	<b>7.280</b>	<b>3.100</b>	<b>4.180</b>	<b>5,3%</b>	<b>39,7%</b>	<b>60,3%</b>



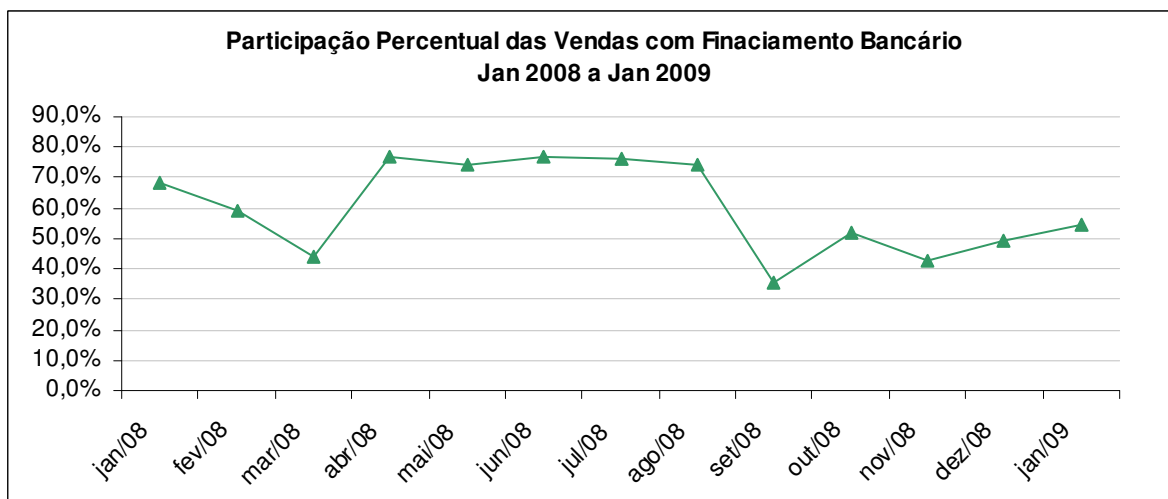
<sup>2</sup> Para informações mais detalhadas acesse a "Consulta Personalizada" na seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

<sup>3</sup> Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

No período de janeiro de 2008 a janeiro de 2009 houve um aumento de 2,07% no número de unidades disponíveis, que subiram de 9.712 para 9.913. Já as vendas caíram 53,54%, passando de 396 unidades em janeiro de 2008 para 184 em janeiro de 2009.

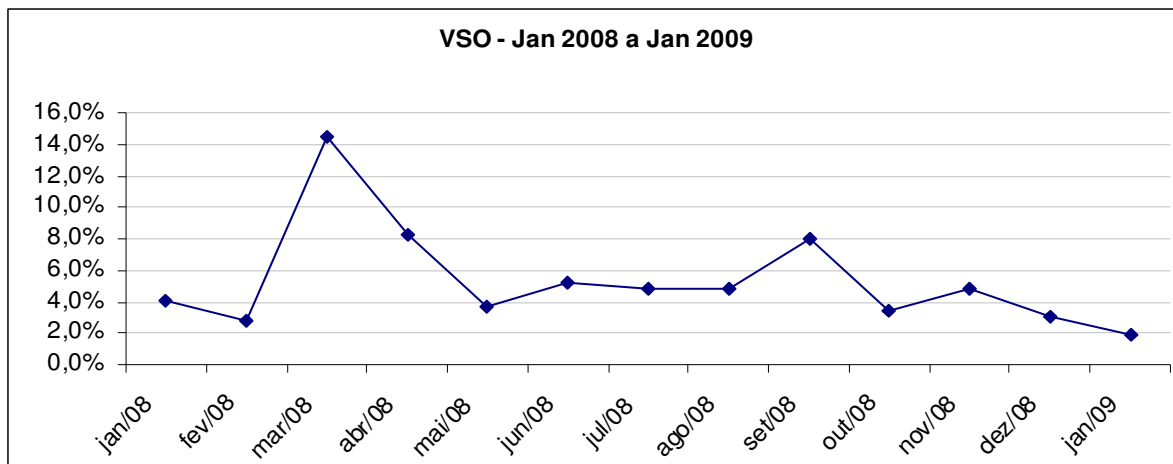
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador caíram de 126 em janeiro de 2008 para 84 em janeiro de 2009. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) tiveram uma queda maior, passando de 270 unidades para 100 no mesmo período.

O gráfico a seguir mostra a evolução do percentual escriturado com financiamento bancário no período de janeiro de 2008 a janeiro de 2009.



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 31,8% em janeiro de 2008 e subiu para 45,7% em janeiro de 2009, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário caiu de 68,2% em janeiro de 2008 para 54,3% em janeiro de 2009.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de janeiro de 2008 a janeiro de 2009. O VSO total do mês de janeiro de 2009 foi 1,9%, enquanto que o de janeiro de 2008 foi 4,1%.<sup>4</sup>



<sup>4</sup> Os dados completos de cada mês estão disponíveis nos relatórios correspondentes no site da ADEMI em "Pesquisa ADEMI / Relatórios".  
14/7/2010

## V - ANÁLISE GERAL

No mês de janeiro de 2009, em um universo de 198 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 186 responderam à pesquisa, totalizando 29.449 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 9.913 unidades e foram escrituradas 184 (45,7% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 54,3% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **1,9%**.

Empreendimentos: **186**

Unidades: **29.449**

Unidades Disponíveis: **9.913**

VSO: **1,9%**

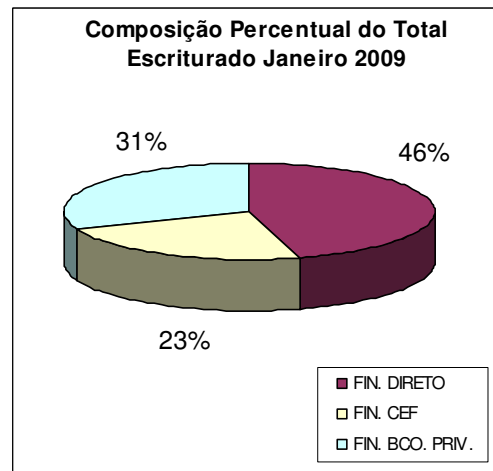
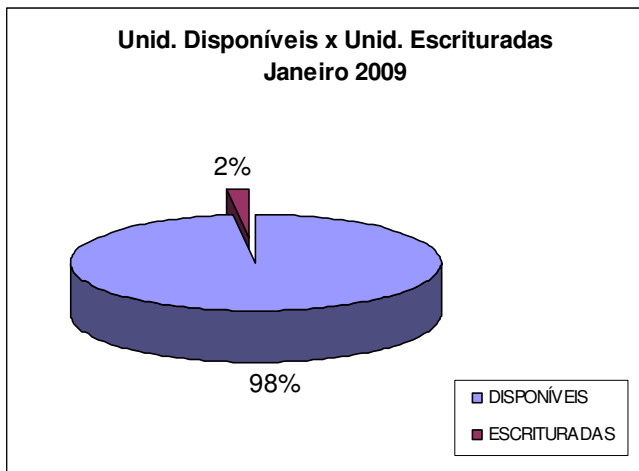
Unidades Escrituradas: **184**

À Vista: **0**

Financiamento Direto: **84**

Financiamento CEF: **43**

Financiamento Bancos: **57**



## VI – ANÁLISE POR REGIÃO

No mês de janeiro de 2009 as Regiões analisadas são compostas pelos seguintes bairros:

**Região 1:** Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes, Vargem Grande, Vargem Pequena e Vila Valqueire.

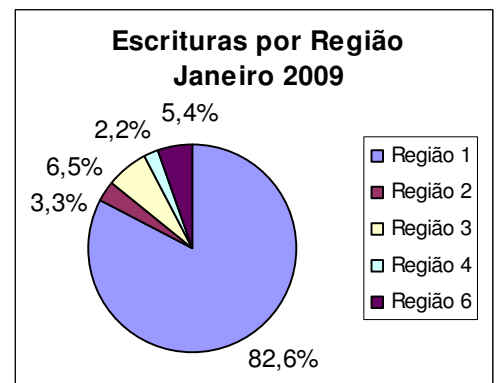
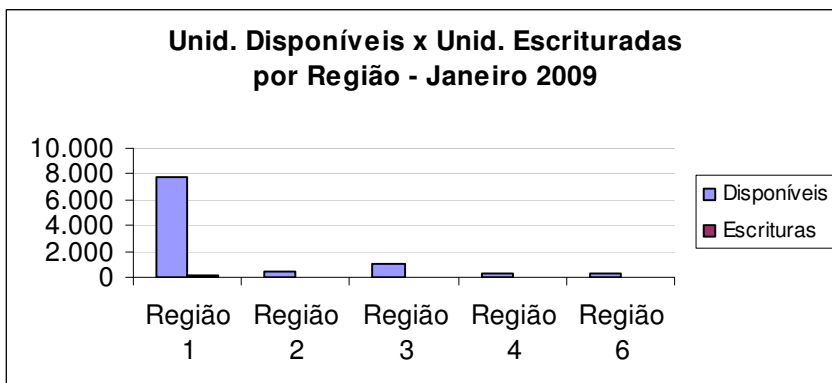
**Região 2:** Botafogo, Catete, Copacabana, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, São Conrado e Urca.

**Região 3:** Cachambi, Campinho, Lins de Vasconcelos, Méier, Tijuca, Vila da Penha e Vila Isabel.

**Região 4:** Centro, Cidade Nova, Estácio, Rio Comprido, Santa Tereza e São Cristóvão.

**Região 6:** Bangu, Campo Grande, Guaratiba, Realengo, Santa Cruz e Sepetiba.

Região 1			Região 2			Região 3			Região 4			Região 6			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
7.705	152	2,0%	477	6	1,3%	1.080	12	1,1%	307	4	1,3%	344	10	2,9%	9.913	184	1,9%



Em janeiro de 2009, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades para venda (7.705), correspondendo a 77,7% do total ofertado, e alcançou o maior volume de vendas (152 unidades, representando 82,6% das vendas totais). Já o maior VSO médio do mês, 2,9%, ficou com a **Região 6**.

O quadro a seguir mostra o desempenho dos bairros quanto às unidades disponibilizadas para venda e às efetivamente vendidas no mês de janeiro de 2009.

RANKING DE BAIROS - Janeiro 2009		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	4.972
Jacarepaguá	2º	1.615
Recreio	3º	1.067
Méier	4º	409
Campo Grande	5º	344
São Cristóvão	6º	307
Cachambi	7º	280
Laranjeiras	8º	250
Pavuna	9º	244
Botafogo	10º	112
Tijuca	11º	54
Vila Valqueire	12º	51
Catete	13º	44
São Conrado	14º	43
Del Castilho	15º	35
Vila da Penha	16º	26
Irajá	17º	20
Lagoa	18º	11
Vila Isabel	19º	8
Jardim Botânico	20º	7
Leblon	21º	6
Engenho de Dentro	22º	4
Gávea	23º	2
Humaitá	24º	1
Ipanema	24º	1
<b>Total</b>		<b>9.913</b>

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Barra da Tijuca	1º	87
Jacarepaguá	2º	34
Recreio	3º	30
Campo Grande	4º	10
Cachambi	5º	5
São Cristóvão	6º	4
São Conrado	7º	3
Irajá	8º	2
Laranjeiras	8º	2
Méier	8º	2
Tijuca	8º	2
Catete	9º	1
Vila Isabel	9º	1
Vila Valqueire	9º	1
<b>Total</b>		<b>184</b>

Em janeiro de 2009, o bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda foi a Barra da Tijuca (4.972), seguido de Jacarepaguá (1.615) e do Recreio dos Bandeirantes (1.067). O Méier ocupou o quarto lugar, com 409 unidades e Campo Grande o quinto com 307 unidades.

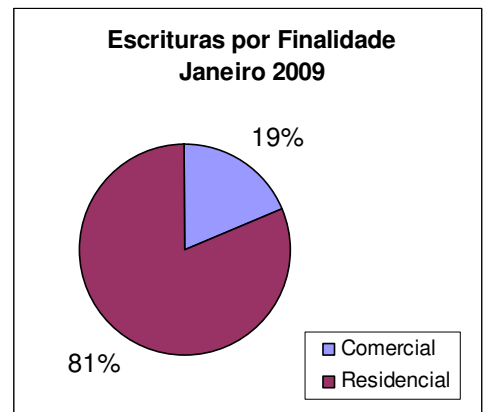
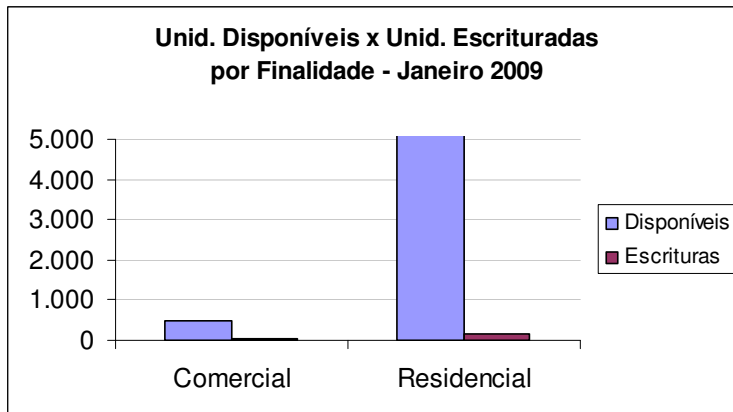
Com relação às vendas, a Barra da Tijuca alcançou o primeiro lugar com 87 unidades vendidas no mês, em segundo lugar aparece Jacarepaguá com 34 unidades e, em terceiro, o Recreio dos Bandeirantes com 30 unidades escrituradas. Campo Grande ocupa a quarta posição com 10 unidades vendidas em janeiro.

A disparidade de oferta de imóveis na Barra, em Jacarepaguá e no Recreio em relação aos outros bairros continua grande, mostrando que esta é a tendência natural de crescimento da cidade, pois, nesta região há uma maior disponibilidade de terrenos a menores custos e uma legislação que não impõe tantas limitações quanto as de outras áreas como a Zona Sul. Entretanto, o bom desempenho de Campo Grande nos dois últimos meses mostra que há demanda para o crescimento da cidade em outras direções.

**VII – ANÁLISE POR TIPOLOGIA/FINALIDADE**

O quadro e gráficos a seguir mostram como se distribuem as unidades residenciais e comerciais dentro do universo da Pesquisa ADEMI.

Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
470	35	7,4%	9.443	149	1,6%	9.913	184	1,9%

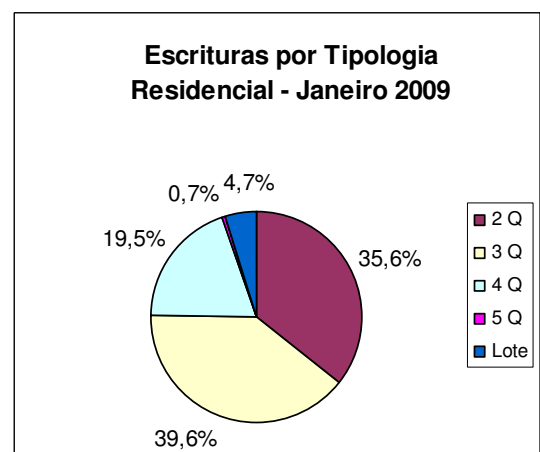
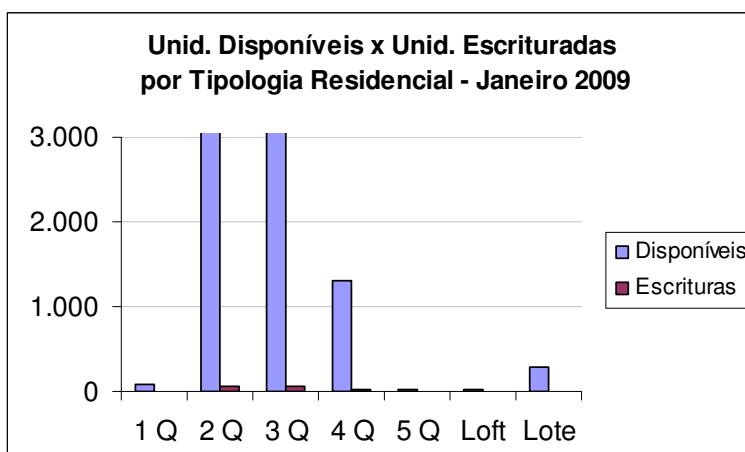


Do total pesquisado no mês de janeiro de 2009, 95% era composto de unidades residenciais e 5% de comerciais. Quanto às unidades escrituradas, 81% foram unidades residenciais e 19% comerciais.

Nos últimos anos, o segmento residencial representou mais de 90% do total de lançamentos. Entretanto, em 2008 tivemos um aumento no número de unidades comerciais lançadas em função de novos empreendimentos na Barra e em Campo Grande, o que tirou as unidades residenciais da casa dos 90%. Do total de empreendimentos lançados em 2008, 84% eram residenciais e 16% comerciais.

**i – RESIDENCIAL**

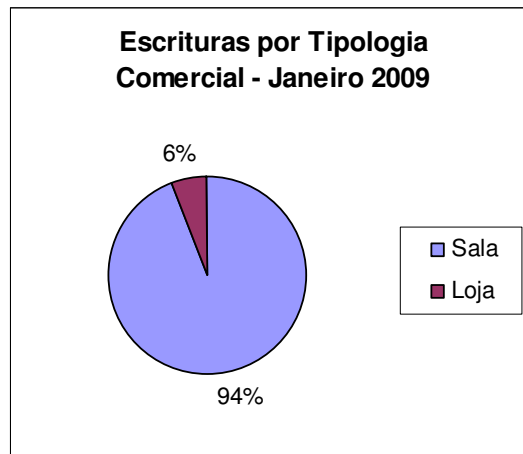
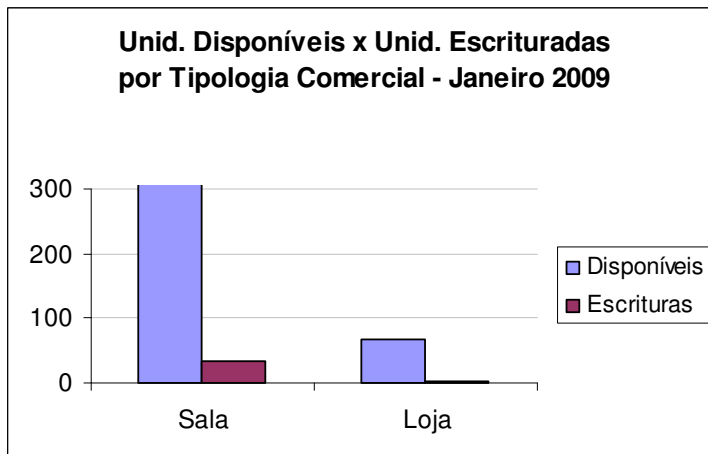
Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	83	0	0,0%
2 Q	4.100	53	1,3%
3 Q	3.615	59	1,6%
4 Q	1.297	29	2,2%
5 Q	30	1	3,3%
Loft	28	0	0,0%
Lote	290	7	2,4%
<b>Total</b>	<b>9.443</b>	<b>149</b>	<b>1,6%</b>



As tipologias “**2 e 3 quartos**” apresentaram, no mês de janeiro, a maior oferta e o maior volume de vendas. Foram ofertadas 4.100 unidades com “**2 quartos**” e 3.615 com “**3 quartos**”, as duas tipologias representam juntas 81,7% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (43,4% “**2 quartos**” e 38,3% “**3 quartos**”). Quanto às vendas, foram 53 unidades de “**2 quartos**” e 59 unidades de “**3 quartos**”, correspondendo, na soma, a 75,2% das vendas totais do mês.

**ii – COMERCIAL**

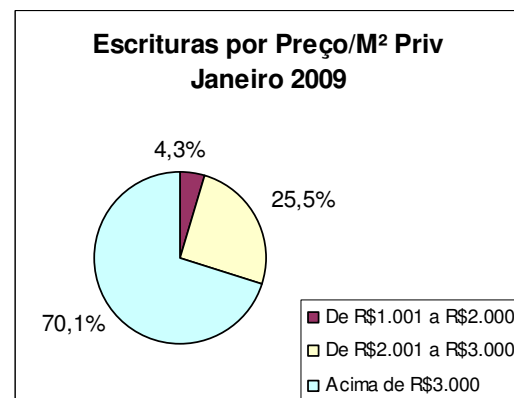
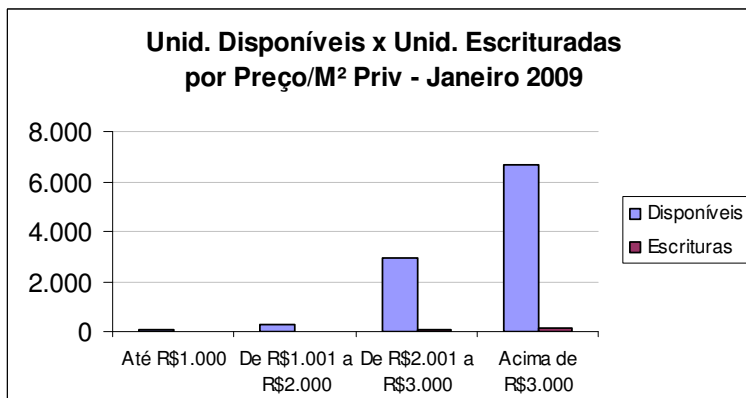
Tipo	Disp.	Escr.	VSO
Sala	404	33	8,2%
Loja	66	2	3,0%
<b>Total</b>	<b>470</b>	<b>35</b>	<b>7,4%</b>



No mês de janeiro de 2009 foram vendidas 33 salas e 2 lojas. O VSO médio da tipologia comercial, 7,4%, ficou bem acima do VSO médio do mês que foi de 1,9%.

**VIII – ANÁLISE POR FAIXA DE PREÇO/M² PRIVATIVO**

Até R\$1.000			De R\$1.001 a R\$2.000			De R\$2.001 a R\$3.000			Acima de R\$3.000			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
63	0	0,0%	259	8	3,1%	2.958	47	1,6%	6.633	129	1,9%	9.913	184	1,9%



Em janeiro de 2009, a maior oferta e a maior vendagem foram de imóveis com preço médio de venda por metro quadrado “**acima de R\$3.000**”. Foram disponibilizadas para venda 6.633 unidades de imóveis com preço médio por metro quadrado “**acima de R\$3.000**”, representando 66,9% do total ofertado no mês de janeiro, e foram vendidas 129 unidades nessa faixa de preço/m², correspondendo a 70,1% das vendas no mês.

Já o maior VSO médio do mês, 3,1%, ficou com imóveis com preço médio por metro quadrado “**de R\$1.001 a R\$2.000**”, 1,2 pontos percentuais acima da média do mês que foi de 1,9%.