

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE MARÇO DE 2009

I – INTRODUÇÃO

O objetivo deste relatório é analisar os resultados da Pesquisa ADEMI no mês de março 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/m² 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.

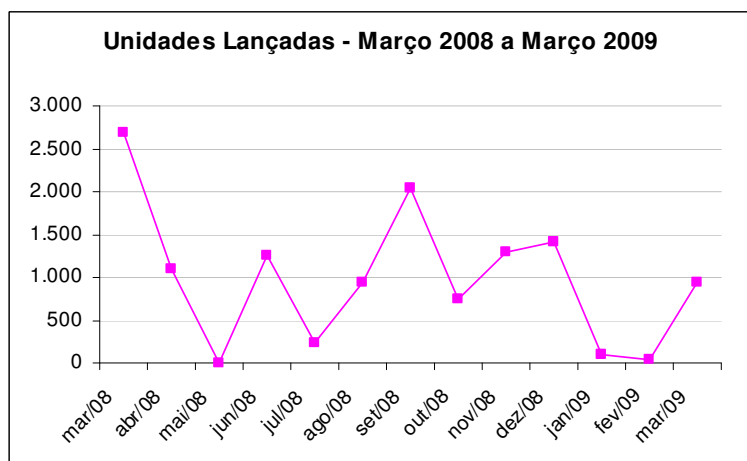
Escrituras: são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

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 no Rio de Janeiro de março de 2008 a março de 2009.¹

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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
fev/09	1	32
mar/09	6	942
Total	66	12.818



Em março de 2009 foram lançados 6 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, quatro residenciais e dois comerciais, totalizando 942 novas unidades: 580 comerciais (192 em Madureira e 388 na Barra da Tijuca) e 362 residenciais (34 em Botafogo, 256 no Recreio dos Bandeirantes, 48 no Méier e 24 no Humaitá).²

¹ 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.

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

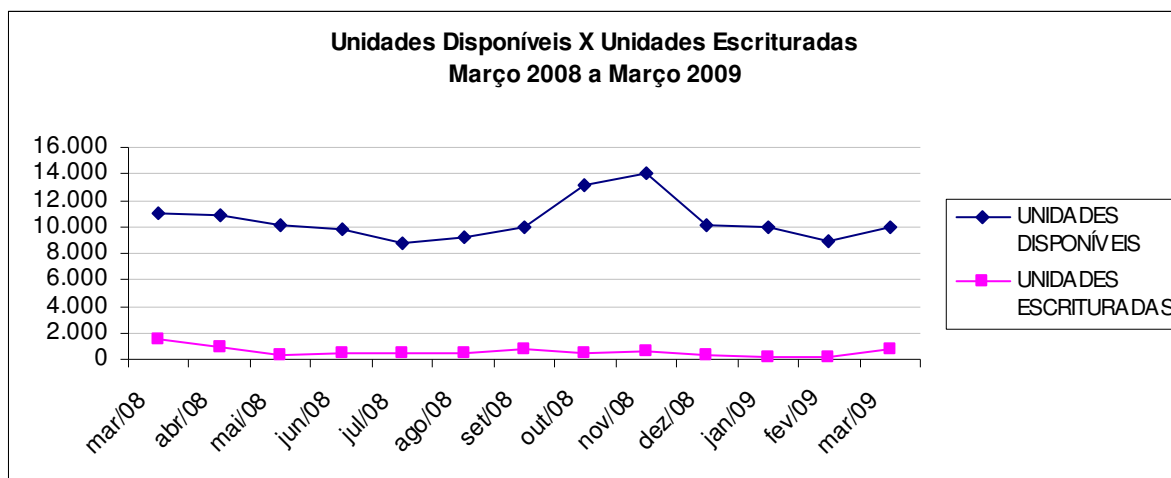
Comparando março de 2008 com março de 2009 observamos que o número de unidades lançadas no mês caiu 65%. Em março de 2008 foram lançadas 2.696 novas unidades e em março de 2009, 942. Tradicionalmente no mês de março o mercado começa a voltar ao ritmo normal de lançamentos, interrompido em janeiro e fevereiro que registram poucos lançamentos em função das férias escolares. Porém, neste março de 2009, além da sazonalidade do mercado, deve ser levado em consideração o efeito da crise mundial, deflagrada em setembro de 2008.

O mês com mais lançamentos entre março de 2008 e março 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 Comercial³ no período de março de 2008 a março 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.
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%
fev/09	8.967	199	69	130	2,2%	34,7%	65,3%
mar/09	10.007	696	564	132	7,0%	81,0%	19,0%
Totais / Médias	10.434	7.529	3.505	4.024	5,5%	43,0%	57,0%

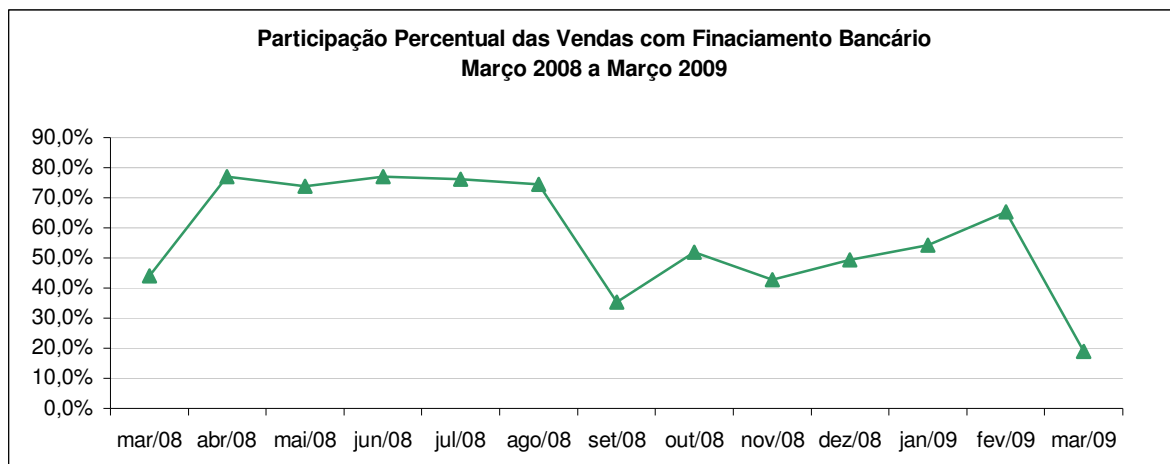


³ Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

No período de março de 2008 a março de 2009 houve uma queda de 8,71% no número de unidades disponíveis, que caíram de 10.962 para 10.007. Já as vendas caíram 55,98%, passando de 1.581 unidades em março de 2008 para 696 em março de 2009.

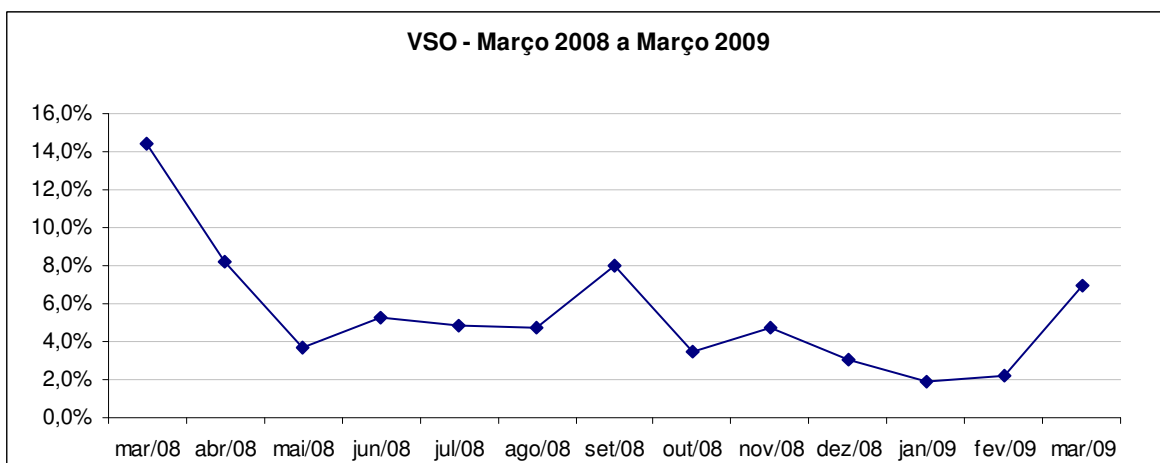
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador caíram de 884 em março de 2008 para 564 em março de 2009. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) tiveram uma queda maior, passando de 697 unidades para 132 no mesmo período.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 55,9% em março de 2008 e aumentou para 81% em março de 2009, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário caiu de 44,1% em março de 2008 para 19% em março de 2009.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de março de 2008 a março de 2009. O VSO total do mês de março de 2009 foi 7%, enquanto que o de março de 2008 foi 14,4%.⁴



⁴ Os dados completos de cada mês estão disponíveis nos relatórios correspondentes no site da ADEMI em "Pesquisa ADEMI / Relatórios".

V - ANÁLISE GERAL

No mês de março de 2009, em um universo de 202 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 188 responderam à pesquisa, totalizando 30.156 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 10.007 unidades e foram escrituradas 696 (81% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 19% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **7%**.

Empreendimentos: **188**

Unidades: **30.156**

Unidades Disponíveis: **10.007**

VSO: **7%**

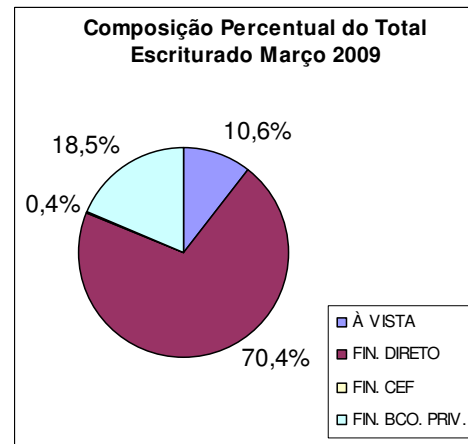
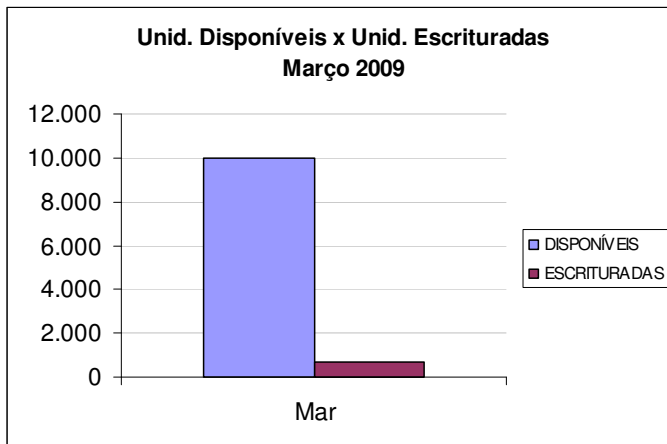
Unidades Escrituradas: **696**

À Vista: **74**

Financiamento Direto: **490**

Financiamento CEF: **3**

Financiamento Bancos: **129**



VI – ANÁLISE POR REGIÃO

No mês de março 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.

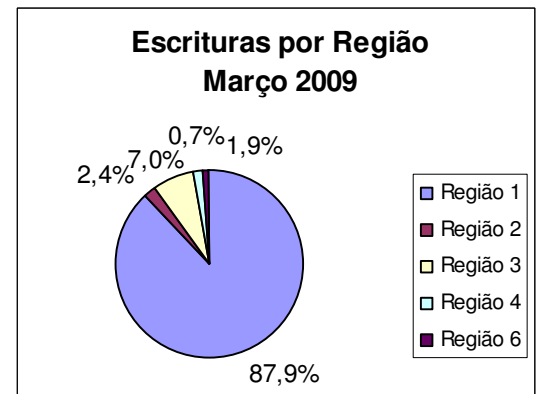
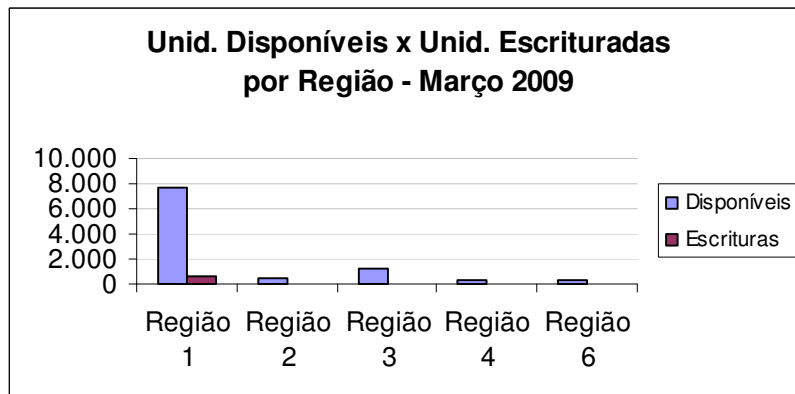
Região 2: Botafogo, Catete, Copacabana, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, São Conrado e Urca.

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
7.725	612	7,9%	411	17	4,1%	1.265	49	3,9%	304	13	4,3%	302	5	1,7%	10.007	696	7,0%



Em março de 2009, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades para venda (7.725), correspondendo a 77,2% do total ofertado, alcançou o maior volume de vendas (612 unidades, representando 87,9% das vendas totais) e atingiu o maior VSO médio do mês, 7,9%.

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

RANKING DE BAIROS - Março 2009		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	4.827
Jacarepaguá	2º	1.608
Recreio	3º	1.240
Méier	4º	432
São Cristóvão	5º	304
Campo Grande	6º	302
Cachambi	7º	275
Pavuna	8º	244
Madureira	9º	192
Botafogo	10º	153
Laranjeiras	11º	152
Tijuca	12º	60
Vila Valqueire	13º	50
São Conrado	14º	41
Catete	15º	36
Del Castilho	16º	35
Irajá	17º	16
Lagoa	18º	11
Humaitá	19º	7
Jardim Botânico	20º	6
Vila da Penha	21º	5
Engenho de Dentro	22º	4
Gávea	23º	2
Ipanema	23º	2
Vila Isabel	23º	2
Leblon	24º	1
Total		10.007

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Barra da Tijuca	1º	457
Recreio	2º	104
Jacarepaguá	3º	42
Madureira	4º	32
São Cristóvão	5º	13
Botafogo	6º	12
Vila Valqueire	7º	9
Méier	8º	8
Cachambi	9º	5
Campo Grande	9º	5
Catete	10º	4
Tijuca	11º	2
Del Castilho	12º	1
São Conrado	12º	1
Vila da Penha	12º	1
Total		696

Em março de 2009, o bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda foi a Barra da Tijuca (4.827), seguido de Jacarepaguá (1.608) e do Recreio dos Bandeirantes (1.240). O Méier ocupou o quarto lugar, com 432 unidades e São Cristóvão o quinto com 304 unidades.

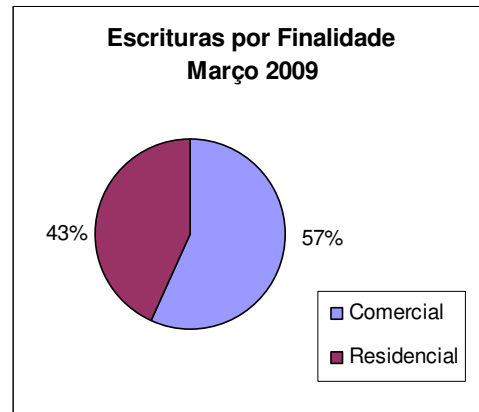
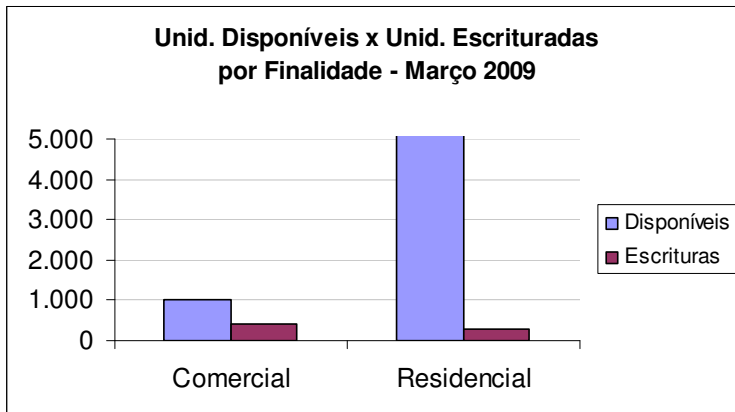
Com relação às vendas, a Barra da Tijuca alcançou o primeiro lugar com 457 unidades vendidas no mês, em segundo lugar aparece o Recreio dos Bandeirantes com 104 unidades e, em terceiro, Jacarepaguá com 42 unidades escrituradas. Madureira ocupa a quarta posição com 32 unidades vendidas em março.

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 a 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. Na Zona Norte, destaques para Méier e São Cristóvão.

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
1.014	394	38,9%	8.993	302	3,4%	10.007	696	7,0%

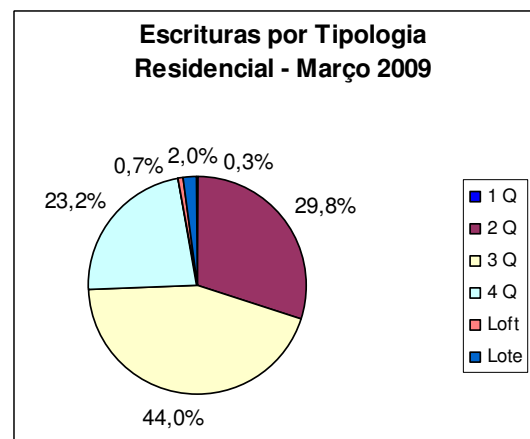
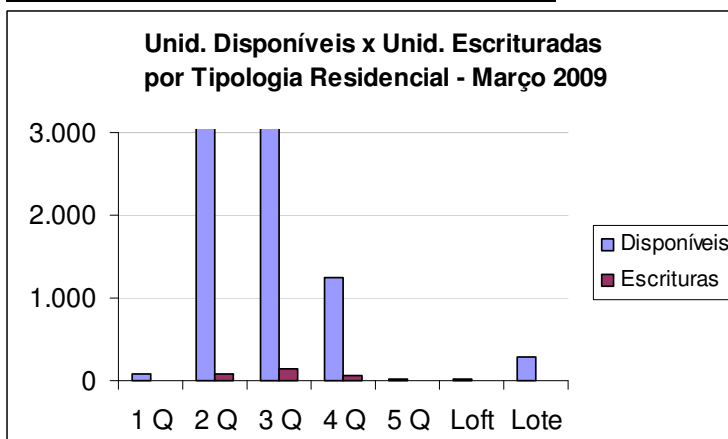


Do total pesquisado no mês de março de 2009, 90% era composto de unidades residenciais e 10% de comerciais.

Em março de 2009, o número de unidades comerciais lançadas e vendidas foi maior do que o de residenciais, o que não ocorre desde de setembro de 2004, sendo 43% do total escriturado no mês unidades residenciais e 57% comerciais. Isto é reflexo do sucesso de vendas de novos empreendimentos comerciais lançados na Barra e Madureira neste mês.

i – RESIDENCIAL

Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	83	1	1,2%
2 Q	3.712	90	2,4%
3 Q	3.609	133	3,7%
4 Q	1.252	70	5,6%
5 Q	29	0	0,0%
Loff	26	2	7,7%
Lote	282	6	2,1%
Total	8.993	302	3,4%

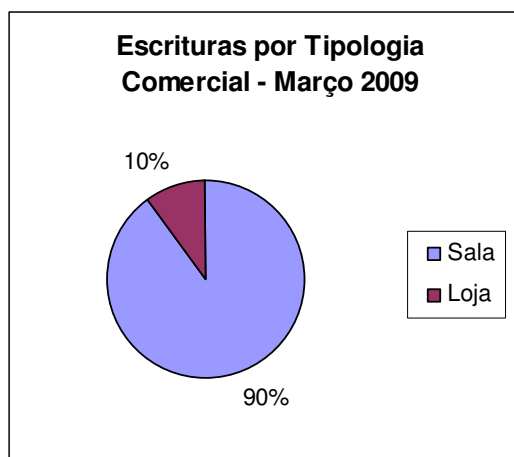
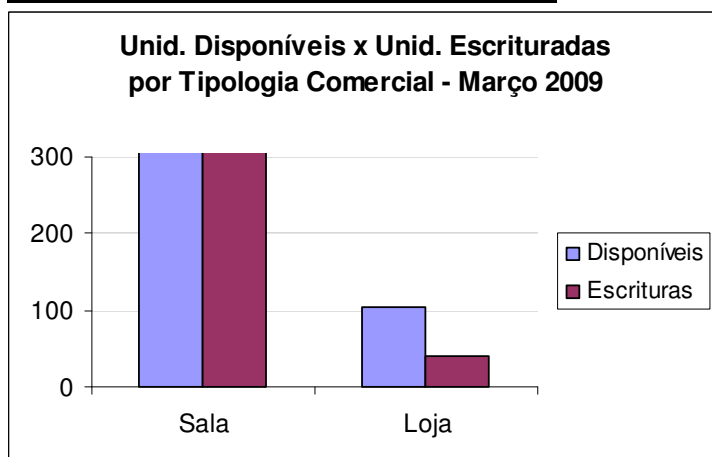


As tipologias “2 e 3 quartos” apresentaram, no mês de março, a maior oferta e o maior volume de vendas. Foram ofertadas 3.712 unidades com “2 quartos” e 3.609 com “3 quartos”, as duas

tipologias representam juntas 81,4% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (41,3% “2 quartos” e 40,1% “3 quartos”). Quanto às vendas, foram 90 unidades de “2 quartos” e 133 unidades de “3 quartos”, correspondendo, na soma, a 73,8% das vendas totais do mês.

ii – COMERCIAL

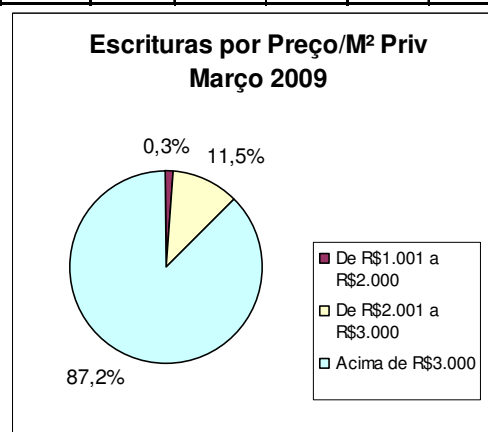
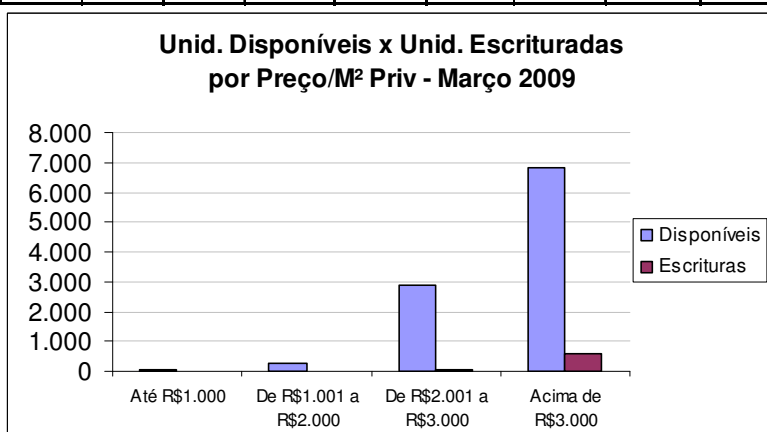
Tipo	Disp.	Es cr.	VSO
Sala	909	355	39,1%
Loja	105	39	37,1%
Total	1.014	394	38,9%



No mês de março de 2009 foram vendidas 355 salas e 39 lojas. O VSO médio da tipologia comercial, 38,9%, ficou muito acima do VSO médio do mês que foi de 7%.

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.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO
63	0	0,0%	251	9	3,6%	2.892	80	2,8%	6.801	607	8,9%	10.007	696	7,0%



Em março de 2009, a maior oferta, a maior vendagem e o maior VSO foram de imóveis com preço médio de venda por metro quadrado “**acima de R\$3.000**”. Foram disponibilizadas para venda 6.801 unidades de imóveis com preço médio por metro quadrado “**acima de R\$3.000**”, representando 68% do total ofertado no mês de março, e foram vendidas 607 unidades nessa faixa de preço/m², correspondendo a 87,2% das vendas no mês.