

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE ABRIL DE 2009

I – INTRODUÇÃO

O objetivo deste relatório é analisar os resultados da Pesquisa ADEMI no mês de abril 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.

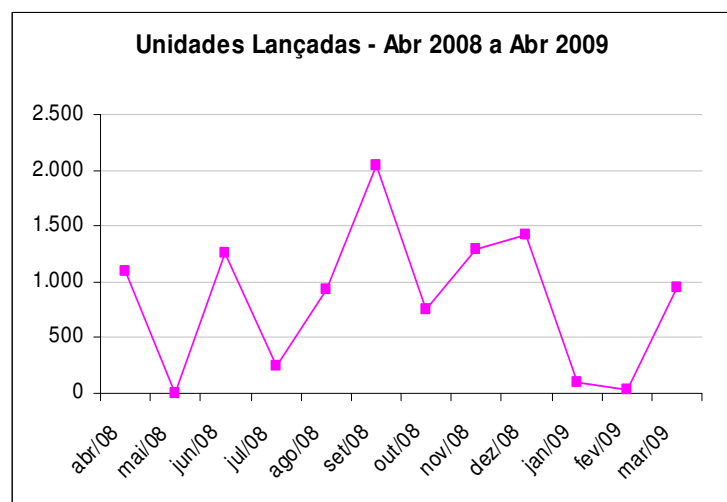
Escrituras: são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

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 abril de 2008 a abril de 2009.¹

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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
abr/09	4	361
Total	57	10.483



Em abril de 2009 foram lançados 4 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais, totalizando 361 novas unidades: 294 na Pechincha, em Jacarepaguá; 37 em Botafogo; 14 em Copacabana e 16 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).

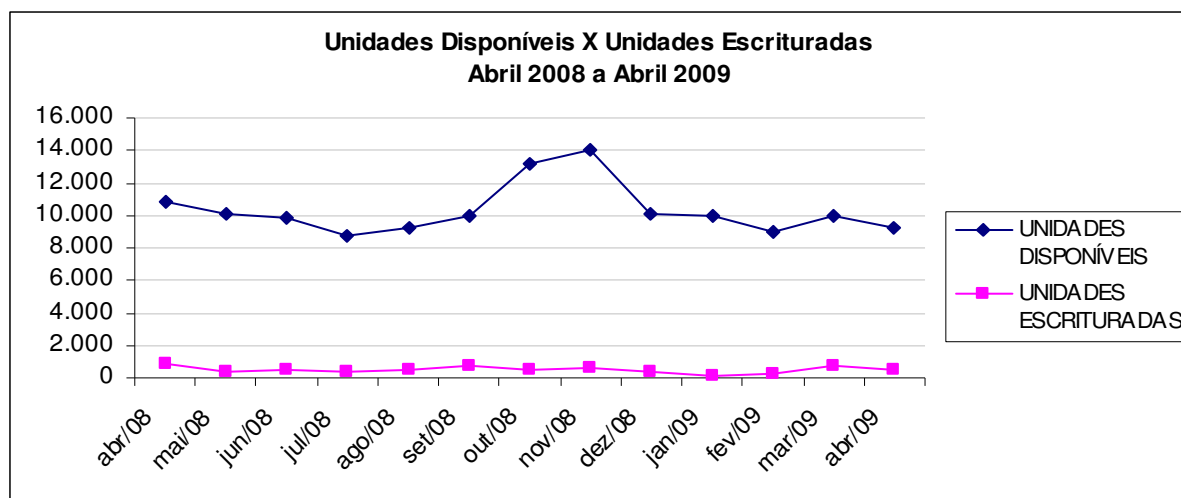
Comparando abril de 2008 com abril de 2009 observamos que o número de unidades lançadas no mês caiu 67,24%. Em abril de 2008 foram lançadas 1.102 novas unidades e em abril de 2009, 361. Esta queda em relação ao ano anterior ainda pode ser considerada reflexo da crise mundial, iniciada em setembro de 2008.

O mês com mais lançamentos entre abril de 2008 e abril de 2009 foi setembro de 2008 com 2.044 novas unidades, já o mês de maio de 2008 é o mês com menos unidades lançadas no período, zero. Em maio de 2008 as 537 novas unidades registradas na Pesquisa foram lançadas fora da cidade do Rio de Janeiro, em Duque de Caxias, Niterói e Nova Iguaçu.

IV – PERFORMANCE COMERCIAL - ANÁLISE TEMPORAL

A tabela e gráficos a seguir mostram os resultados da Pesquisa ADEMI de Performance Comercial³ no período de abril de 2008 a abril 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.
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%
abr/09	9.276	431	333	98	4,6%	77,3%	22,7%
Totais / Médias	10.304	6.379	2.954	3.425	4,8%	44,7%	55,3%

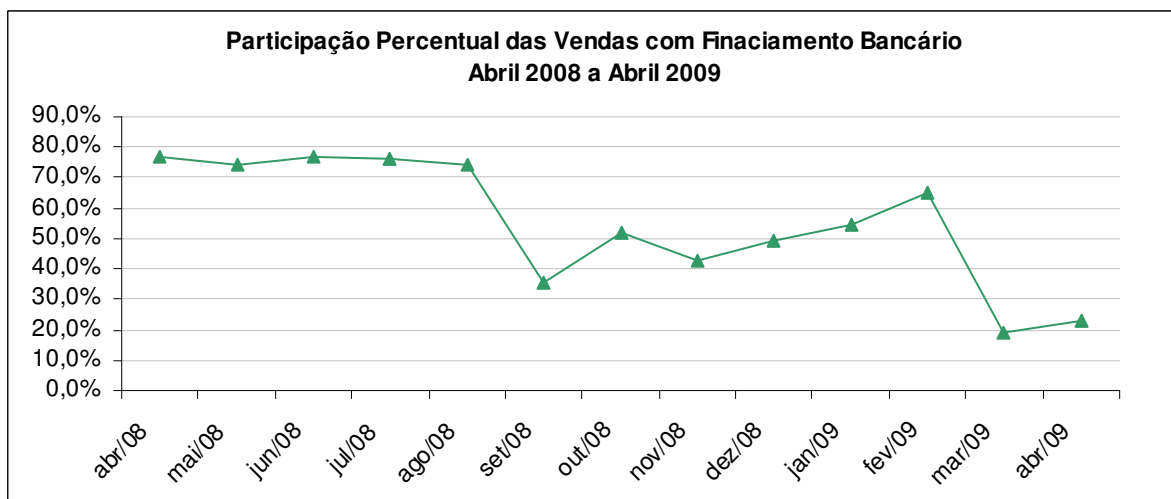


³ Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

No período de abril de 2008 a abril de 2009 houve uma queda de 14,1% no número de unidades disponíveis, que caíram de 10.798 para 9.276. Já as vendas caíram 51,35%, passando de 886 unidades em abril de 2008 para 431 em abril de 2009.

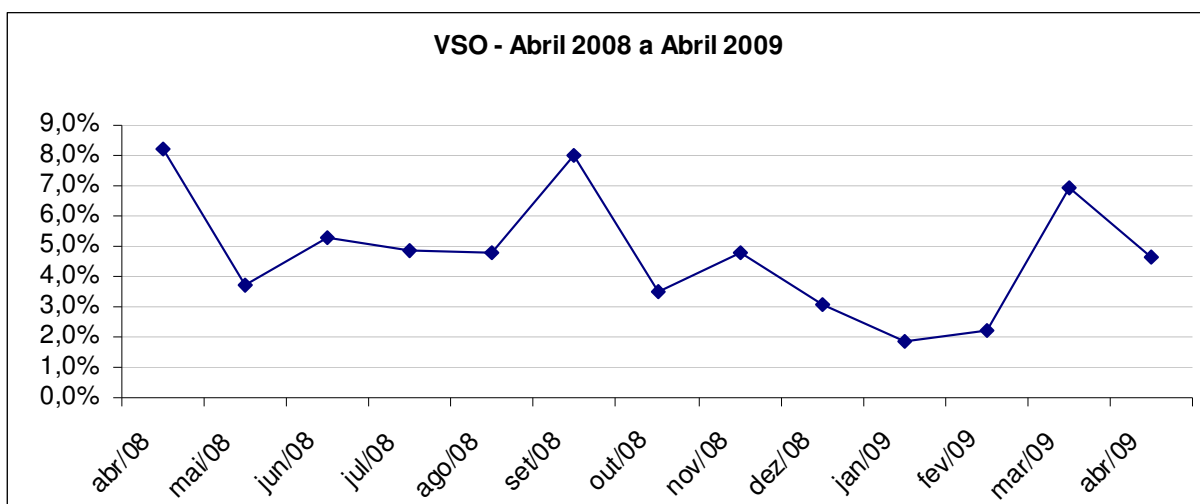
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador aumentaram de 203 em abril de 2008 para 333 em abril de 2009. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) caíram de 683 unidades para 98 no mesmo período.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 22,9% em abril de 2008 e aumentou para 77,3% em abril de 2009, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário caiu de 77,1% em abril de 2008 para 22,7% em abril de 2009.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de abril de 2008 a abril de 2009. O VSO total do mês de abril de 2009 foi 4,6%, enquanto que o de abril de 2008 foi 8,2%.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 abril de 2009, em um universo de 202 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 184 responderam à pesquisa, totalizando 29.641 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 9.276 unidades e foram escrituradas 431 (77,3% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 22,7% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **4,6%**.

Empreendimentos: **184**

Unidades: **29.641**

Unidades Disponíveis: **9.276**

VSO: **4,6%**

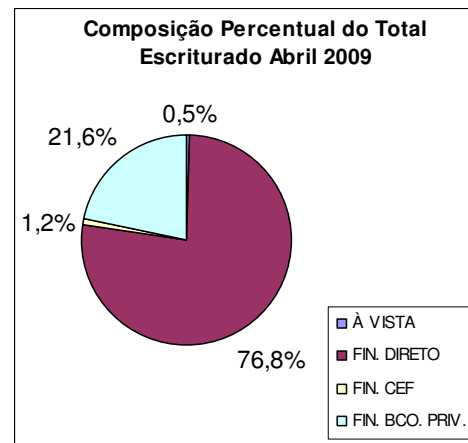
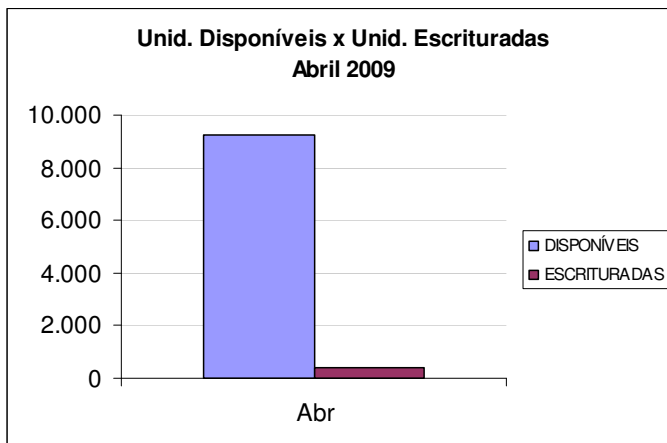
Unidades Escrituradas: **431**

À Vista: **2**

Financiamento Direto: **331**

Financiamento CEF: **5**

Financiamento Bancos: **93**



VI - ANÁLISE POR REGIÃO

No mês de abril 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.

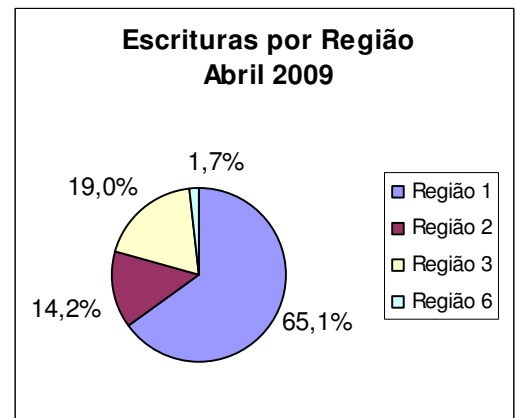
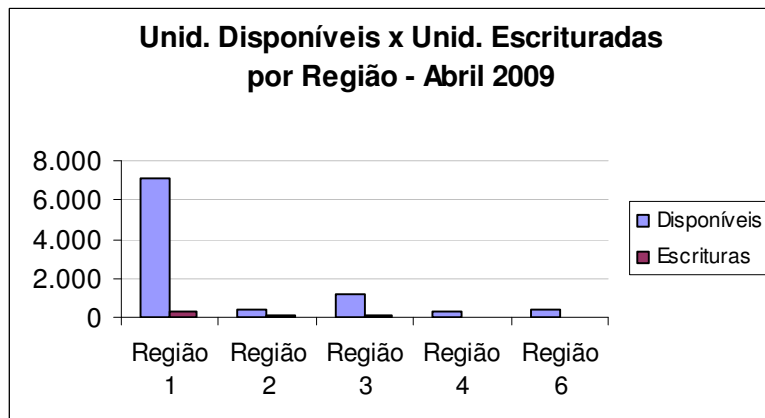
Região 2: Botafogo, Catete, Copacabana, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, São Conrado e Urca.

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
7.093	270	3,8%	384	59	15,4%	1.187	79	6,7%	258	16	6,2%	354	7	2,0%	9.276	431	4,6%



Em abril de 2009, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades para venda (7.093), correspondendo a 76,5% do total ofertado, e alcançou o maior volume de vendas (270 unidades, representando 65,1% das vendas totais). Já o maior VSO médio do mês, 15,4%, ficou com a **Região 2**.

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

RANKING DE BAIROS - Abril 2009		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	4.385
Jacarepaguá	2º	1.552
Recreio	3º	1.112
Méier	4º	402
Campo Grande	5º	354
Cachambi	6º	270
São Cristóvão	7º	258
Pavuna	8º	244
Madureira	9º	160
Laranjeiras	10º	150
Botafogo	11º	105
Tijuca	12º	50
Vila Valqueire	13º	44
São Conrado	14º	40
Del Castilho	15º	35
Catete	16º	32
Humaitá	17º	23
Irajá	18º	16
Copacabana	19º	12
Lagoa	19º	12
Jardim Botânico	20º	6
Engenho de Dentro	21º	4
Vila da Penha	21º	4
Gávea	22º	2
Vila Isabel	22º	2
Ipanema	23º	1
Leblon	23º	1
Total		9.276

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Barra da Tijuca	1º	152
Recreio	2º	70
Madureira	3º	64
Jacarepaguá	4º	47
Botafogo	5º	39
São Cristóvão	6º	16
Humaitá	7º	10
Campo Grande	8º	7
Copacabana	9º	6
Méier	9º	6
Cachambi	10º	4
Engenho de Dentro	11º	2
São Conrado	11º	2
Vila da Penha	11º	2
Catete	12º	1
Del Castilho	12º	1
Gávea	12º	1
Vila Valqueire	12º	1
Total		431

Em abril de 2009, o bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda foi a Barra da Tijuca (4.385), seguido de Jacarepaguá (1.552) e do Recreio dos Bandeirantes (1.112). O Méier ocupou o quarto lugar, com 402 unidades e Campo Grande o quinto com 354 unidades.

Com relação às vendas, a Barra da Tijuca alcançou o primeiro lugar com 152 unidades vendidas no mês, em segundo lugar aparece o Recreio dos Bandeirantes com 70 unidades e, em terceiro, Madureira com 64 unidades escrituradas. Jacarepaguá ocupa a quarta posição com 47 unidades vendidas em abril.

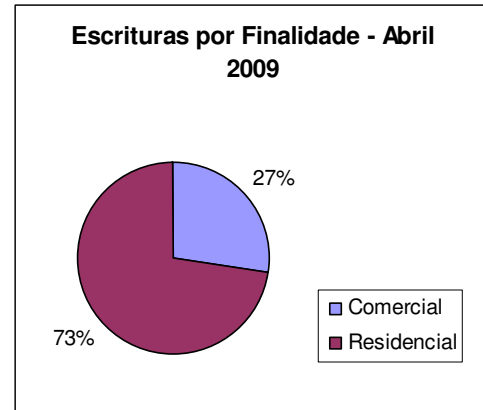
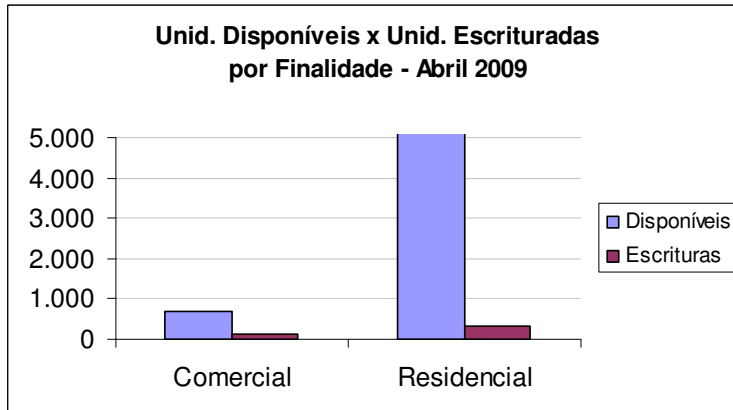
A disparidade de oferta de imóveis na Barra, em Jacarepaguá e no Recreio em relação aos outros bairros continua grande, mostrando que esta é a tendência natural de crescimento da cidade, pois, nesta região há uma maior disponibilidade de terrenos a menores custos e uma legislação que não impõe tantas 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, destaque para Méier, Cachambi 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.

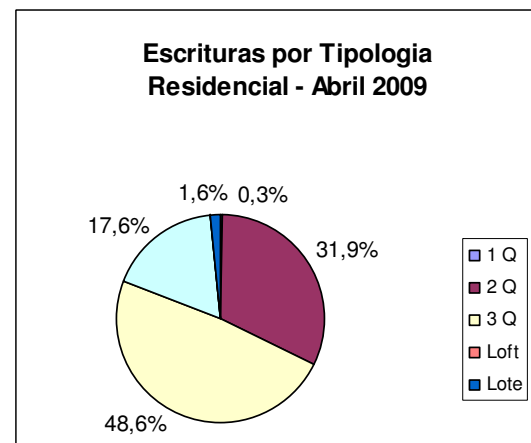
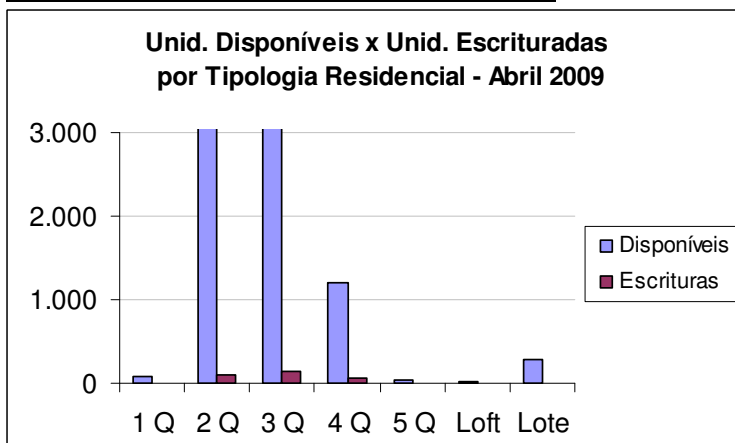
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
690	118	17,1%	8.586	313	3,6%	9.276	431	4,6%



Do total pesquisado no mês de abril de 2009, 93% era composto de unidades residenciais e 7% de comerciais. Quanto às unidades escrituradas, 73% foram unidades residenciais e 27% comerciais.

i – RESIDENCIAL

Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	83	1	1,2%
2 Q	3.469	100	2,9%
3 Q	3.503	152	4,3%
4 Q	1.198	55	4,6%
5 Q	31	0	0,0%
Loft	26	0	0,0%
Lote	276	5	1,8%
Total	8.586	313	3,6%

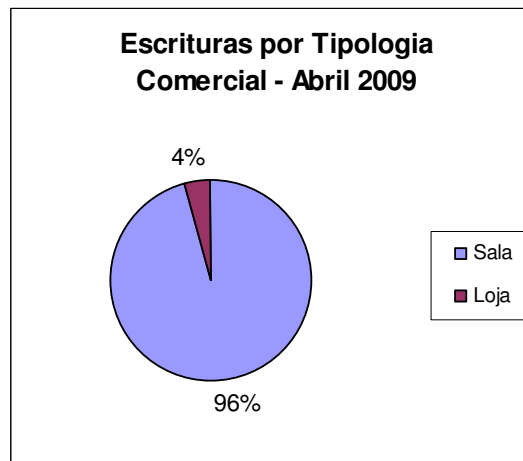
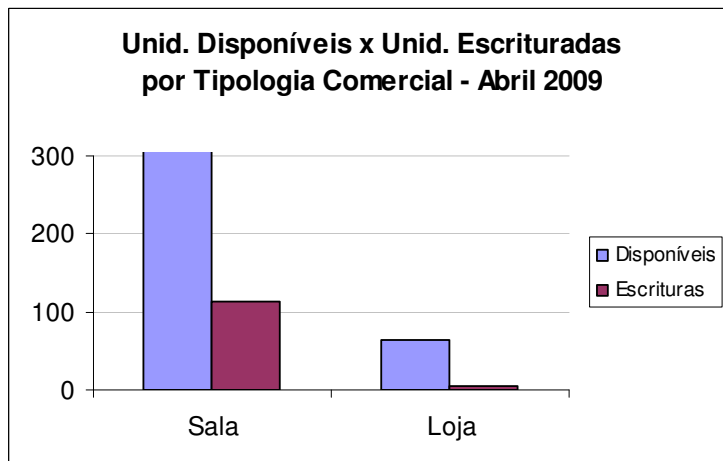


As tipologias “2 e 3 quartos” apresentaram, no mês de abril, a maior oferta e o maior volume de vendas. Foram ofertadas 3.469 unidades com “2 quartos” e 3.503 com “3 quartos”, as duas tipologias representam juntas 81,2% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (40,4%

“2 quartos” e 40,8% “3 quartos”). Quanto às vendas, foram 100 unidades de “2 quartos” e 152 unidades de “3 quartos”, correspondendo, na soma, a 80,5% das vendas totais do mês.

ii – COMERCIAL

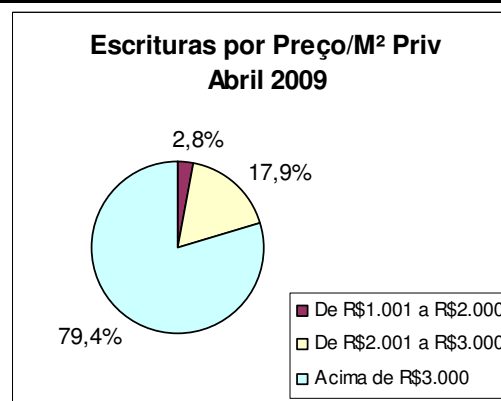
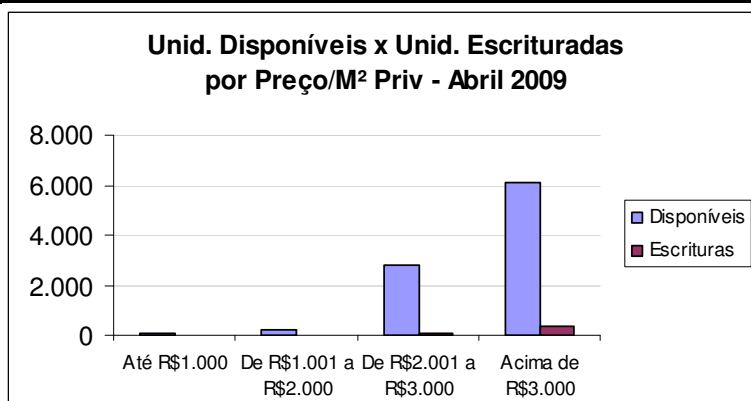
Tipo	Disp.	Es cr.	VSO
Sala	626	113	18,1%
Loja	64	5	7,8%
Total	690	118	17,1%



No mês de abril de 2009 foram vendidas 113 salas e 5 lojas. O VSO médio da tipologia comercial, 17,1%, ficou muito acima do VSO médio do mês que foi de 4,6%.

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%	242	12	5,0%	2.836	77	2,7%	6.135	342	5,6%	9.276	431	4,6%



Em abril 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 6.135 unidades de imóveis com preço médio por metro quadrado “**acima de R\$3.000**”, representando 66,1% do total ofertado no mês de abril, e foram vendidas 342 unidades nessa faixa de preço/m², correspondendo a 79,4% das vendas no mês.