

# **PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

## **RELATÓRIO DE MAIO DE 2009**

### **I – INTRODUÇÃO**

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

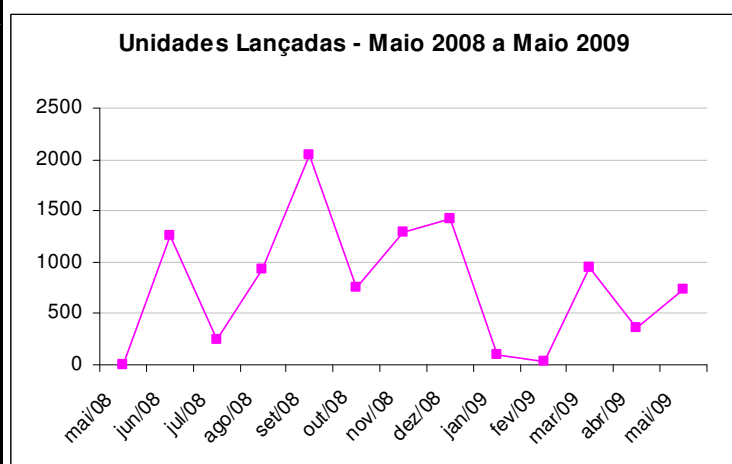
**Escrituras:** são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

**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 maio de 2008 a maio de 2009.<sup>1</sup>

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
mai/08	0	0
jun/08	7	1262
jul/08	1	240
ago/08	5	937
set/08	8	2044
out/08	6	744
nov/08	5	1296
dez/08	7	1419
jan/09	1	104
fev/09	1	32
mar/09	6	942
abr/09	4	361
mai/09	9	729
<b>Total</b>	<b>60</b>	<b>10.110</b>



Em maio de 2009 foram lançados 9 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais, totalizando 729 novas unidades: 90 na Taquara, em Jacarepaguá; 242 na Barra da Tijuca; 192 em Benfica; 80 no Grajaú; 5 em Ipanema; 96 em Campo Grande e 24 no bairro do Maracanã.<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.

<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](http://www.ademi.org.br)).

Em maio de 2009 foram lançadas 729 novas unidades e em maio de 2008, 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.

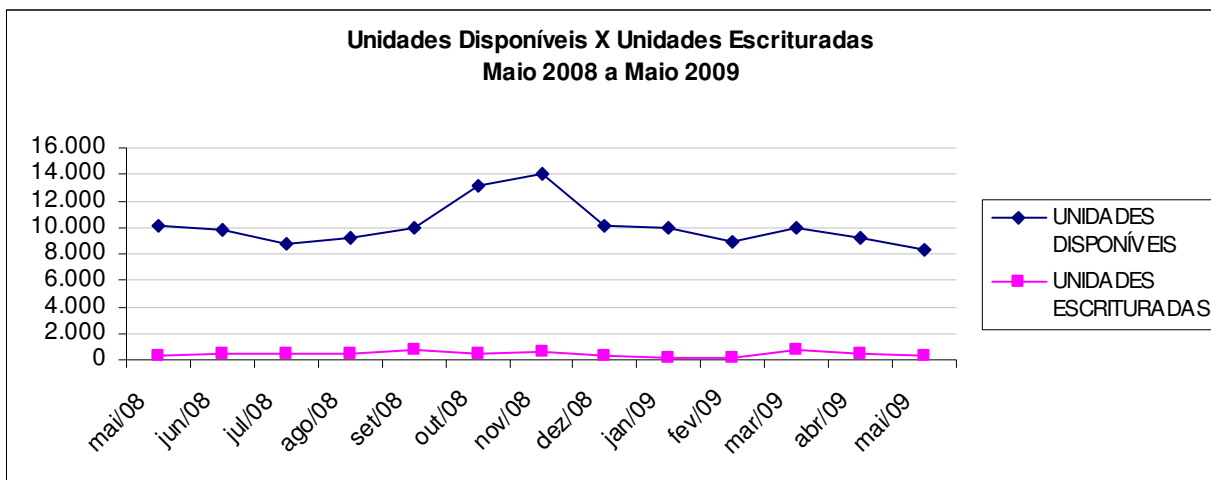
De janeiro a maio de 2009 foram lançadas 2.168 unidades, no mesmo período de 2008 registramos 4.102 novas unidades. A queda acumulada no período é de 47,25% e, certamente, ainda é reflexo da crise mundial, iniciada em setembro de 2008.

O mês com mais lançamentos entre maio de 2008 e maio de 2009 foi setembro de 2008 com 2.044 novas unidades, quando, apesar da deflagração da crise, ainda não era possível sentir seus efeitos no mercado imobiliário, que responde mais lentamente a mudanças bruscas na conjuntura econômica.

#### 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 maio de 2008 a maio 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.
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%
mai/09	8.375	358	210	148	4,3%	58,7%	41,3%
<b>Totais / Médias</b>	<b>10.117</b>	<b>5.851</b>	<b>2.961</b>	<b>2.890</b>	<b>4,5%</b>	<b>47,4%</b>	<b>52,6%</b>

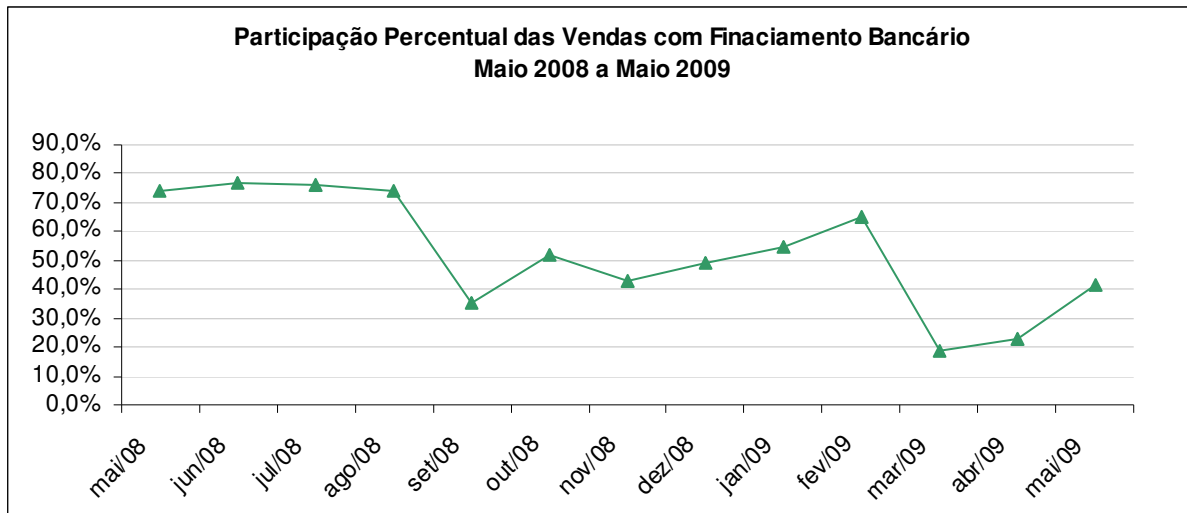


<sup>3</sup> Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI ([www.ademi.org.br](http://www.ademi.org.br)).

No período de maio de 2008 a maio de 2009 houve uma queda de 17% no número de unidades disponíveis, que caíram de 10.093 para 8.375. Já as vendas caíram 4,79%, passando de 376 unidades em maio de 2008 para 358 em maio de 2009.

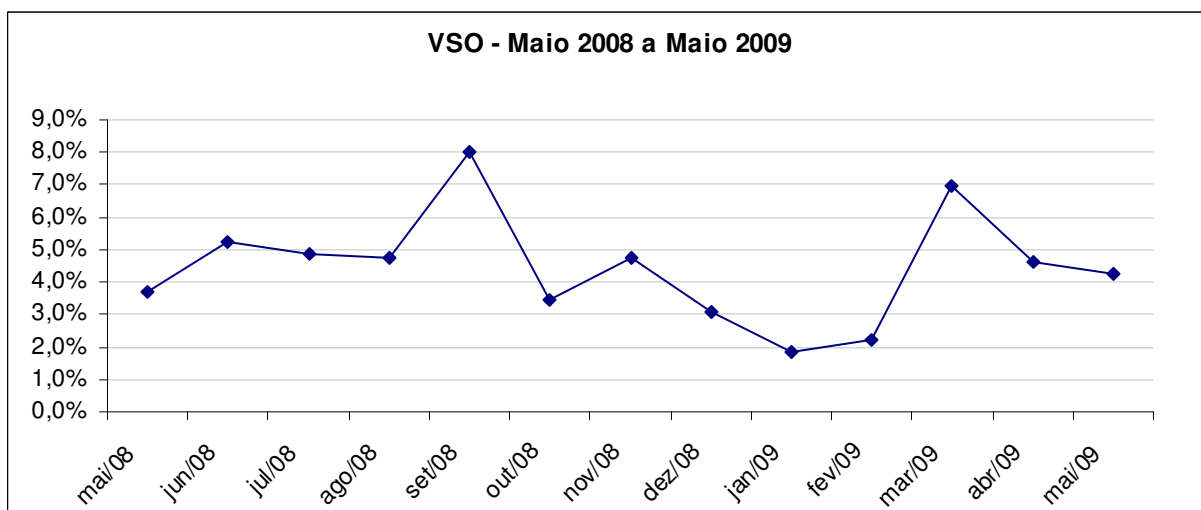
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador subiram de 98 em maio de 2008 para 210 em maio de 2009. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) caíram de 278 em maio de 2008 para 148 em maio de 2009.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 26,19% em maio de 2008 e subiu para 58,7% em maio de 2009, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário diminuiu de 73,9% em maio de 2008 para 41,3% em maio de 2009.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de maio de 2008 a maio de 2009. O VSO total do mês de maio de 2009 foi 4,3%, enquanto que o de maio de 2008 foi 3,7%.<sup>4</sup>



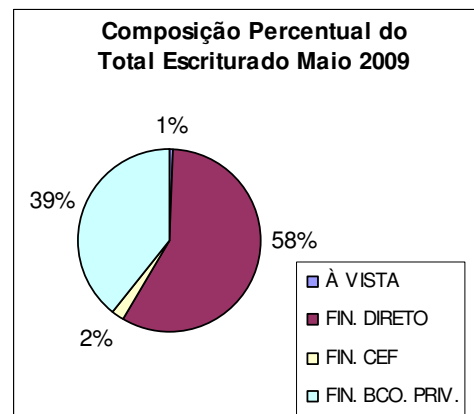
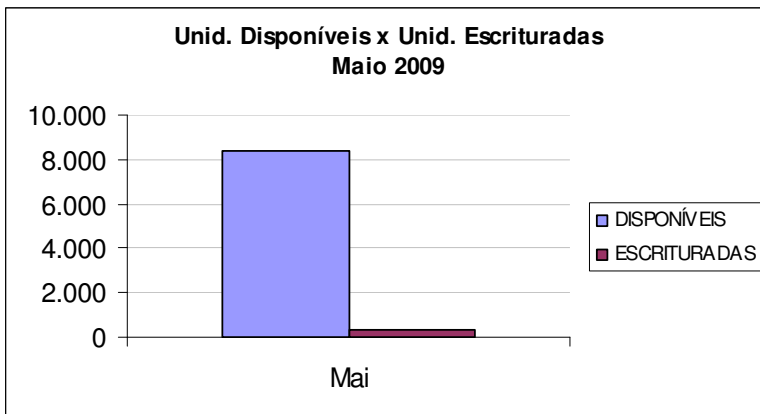
<sup>4</sup> Os dados completos de cada mês estão disponíveis nos relatórios correspondentes no site da ADEMI em "Pesquisa ADEMI / Relatórios".

**V - ANÁLISE GERAL**

No mês de maio de 2009, em um universo de 206 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 179 responderam à pesquisa, totalizando 28.259 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 8.375 unidades e foram escrituradas 358 (58,73% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 41,37% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **4,3%**.

Empreendimentos: **179**  
 Unidades: **28.259**  
 Unidades Disponíveis: **8.375**  
 VSO: **4,3%**

Unidades Escrituradas: **358**  
 À Vista: **2**  
 Financiamento Direto: **208**  
 Financiamento CEF: **8**  
 Financiamento Bancos: **140**



**VI - ANÁLISE POR REGIÃO**

No mês de maio 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.

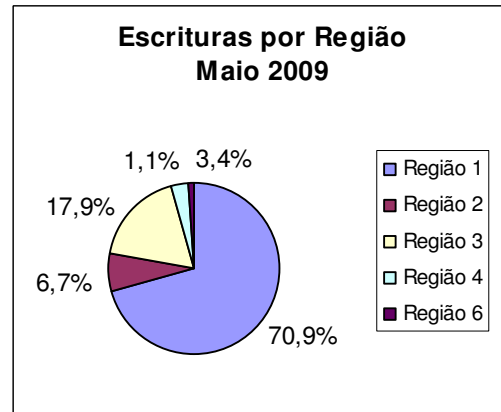
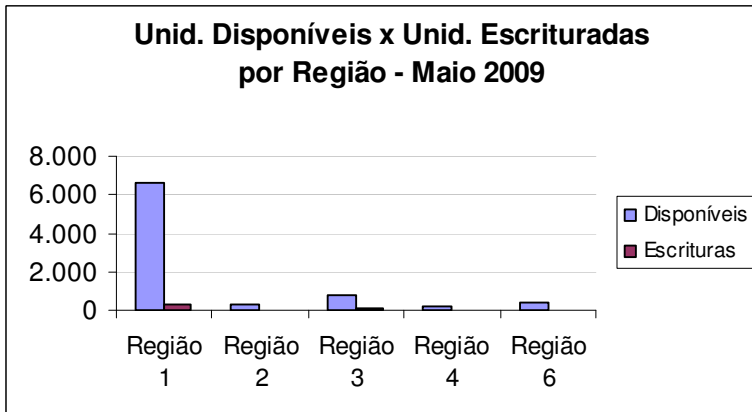
**Região 2:** Botafogo, Catete, Copacabana, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, São Conrado e Urca.

**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.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO
6.662	254	3,8%	325	24	7,4%	801	64	8,0%	240	12	5,0%	347	4	1,2%	8.375	358	4,3%



Em maio de 2009, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades para venda (6.662), correspondendo a 79,5% do total ofertado, e alcançou o maior volume de vendas (254 unidades, representando 70,9% das vendas totais). Já o maior VSO médio do mês, 8%, ficou com a **Região 3**.

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

RANKING DE BAIROS - Maio 2009		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	4.177
Jacarepaguá	2º	1.422
Recreio	3º	1.024
Campo Grande	4º	347
Cachambi	5º	266
Pavuna	6º	244
São Cristóvão	7º	240
Laranjeiras	8º	148
Madureira	9º	96
Grajau	10º	80
Botafogo	11º	71
Méier	12º	47
Vila Valqueire	13º	39
São Conrado	14º	38
Del Castilho	15º	35
Catete	16º	31
Tijuca	17º	23
Humaitá	18º	13
Lagoa	19º	8
Copacabana	20º	6
Jardim Botânico	20º	6
Vila Isabel	21º	5
Engenho de Dentro	22º	2
Ipanema	22º	2
Vila da Penha	22º	2
Gávea	23º	1
Irajá	23º	1
Leblon	23º	1
<b>Total</b>		<b>8.375</b>

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Barra da Tijuca	1º	136
Recreio	2º	63
Jacarepaguá	3º	50
Grajau	4º	37
Madureira	5º	22
São Cristóvão	6º	12
Botafogo	7º	9
Catete	8º	5
Vila Valqueire	8º	5
Campo Grande	9º	4
Humaitá	9º	4
Cachambi	10º	3
Lagoa	11º	2
Laranjeiras	11º	2
Copacabana	12º	1
Gávea	12º	1
Méier	12º	1
Tijuca	12º	1
<b>Total</b>		<b>358</b>

Em maio de 2009, o bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda foi a Barra da Tijuca (4.177), seguido de Jacarepaguá (1.422) e do Recreio dos Bandeirantes (1.024). Campo Grande ocupou o quarto lugar, com 347 unidades e Cachambi o quinto com 266 unidades.

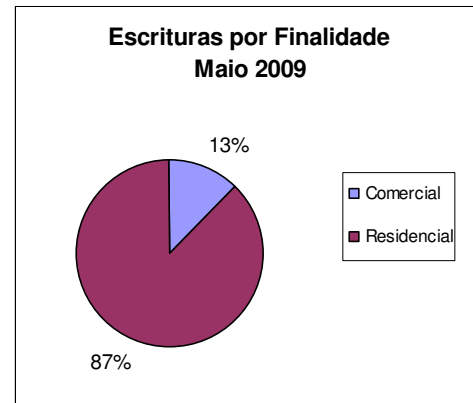
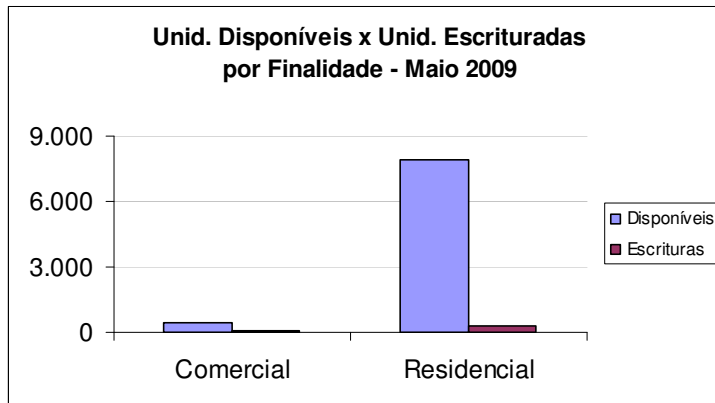
Com relação às vendas, a Barra da Tijuca alcançou o primeiro lugar com 136 unidades vendidas no mês, em segundo lugar aparece o Recreio dos Bandeirantes com 63 unidades e, em terceiro, Jacarepaguá com 50 unidades escrituradas. O Grajaú ocupa a quarta posição com 37 unidades vendidas em maio.

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 e São Cristóvão nos 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.

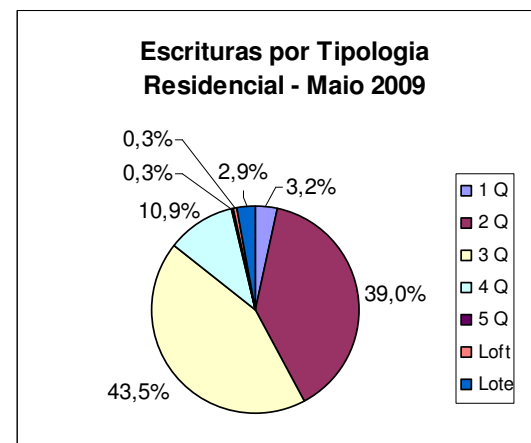
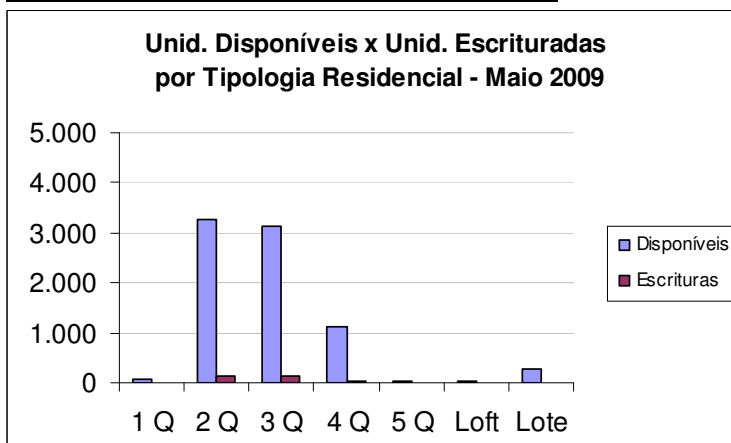
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
445	45	10,1%	7.930	313	3,9%	8.375	358	4,3%



Do total pesquisado no mês de maio de 2009, 95% era composto de unidades residenciais e 5% de comerciais. Quanto às unidades escrituradas, 87% foram unidades residenciais e 13% comerciais.

### i – RESIDENCIAL

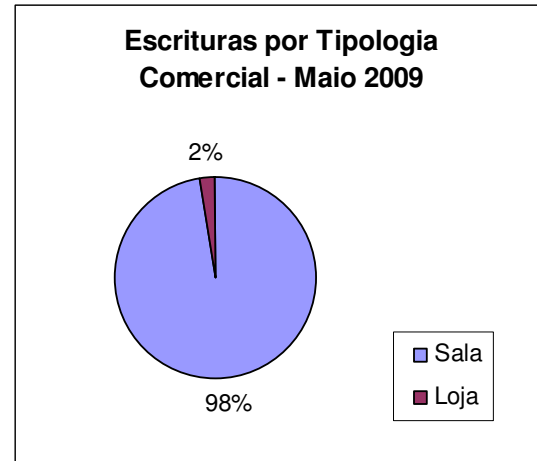
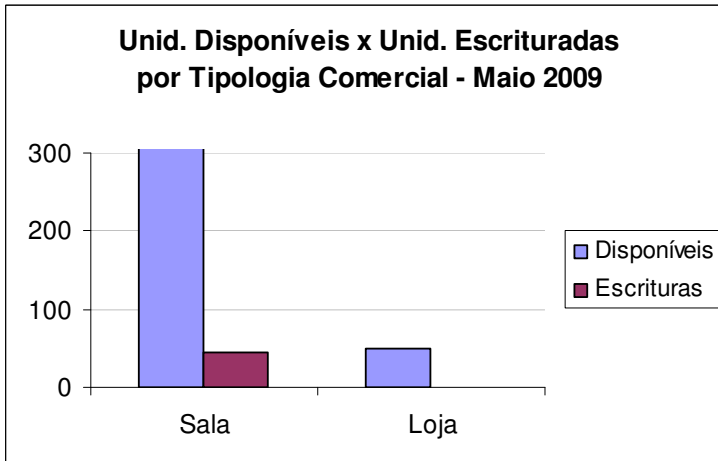
Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	83	10	12,0%
2 Q	3.274	122	3,7%
3 Q	3.126	136	4,4%
4 Q	1.112	34	3,1%
5 Q	31	1	3,2%
Loft	30	1	3,3%
Lote	274	9	3,3%
<b>Total</b>	<b>7.930</b>	<b>313</b>	<b>3,9%</b>



As tipologias “2 e 3 quartos” apresentaram, no mês de maio, a maior oferta e o maior volume de vendas. Foram ofertadas 3.274 unidades com “2 quartos” e 3.126 com “3 quartos”, as duas tipologias representam juntas 80,7% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (41,3% “2 quartos” e 39,4% “3 quartos”). Quanto às vendas, foram 122 unidades de “2 quartos” e 136 unidades de “3 quartos”, correspondendo, na soma, a 82,5% das vendas totais do mês.

**ii – COMERCIAL**

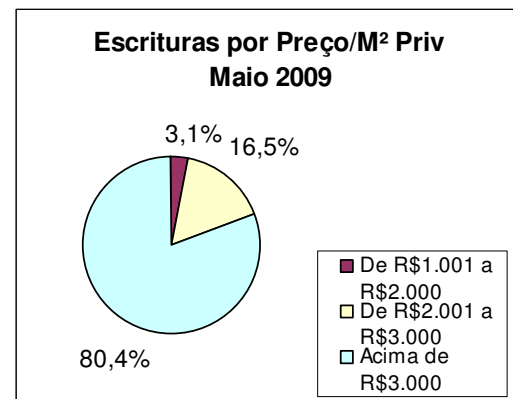
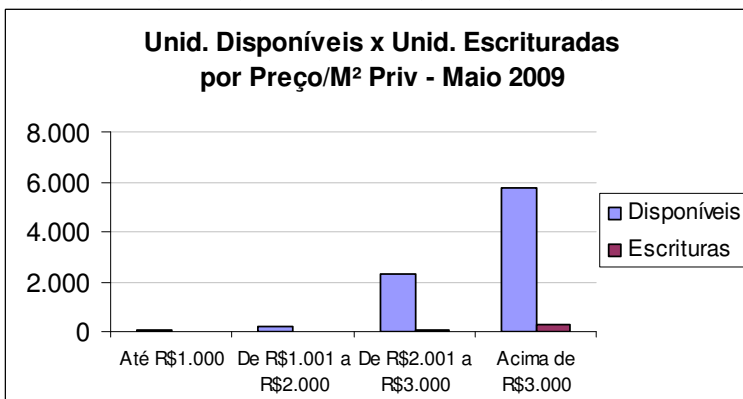
Tipo	Disp.	Eschr.	VSO
Sala	396	44	11,1%
Loja	49	1	2,0%
<b>Total</b>	<b>445</b>	<b>45</b>	<b>10,1%</b>



No mês de maio de 2009 foram vendidas 44 salas e 1 loja. O VSO médio da tipologia comercial, 10,1%, ficou bem acima do VSO médio do mês que foi de 4,3%.

**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.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO
63	0	0,0%	226	11	4,9%	2.340	59	2,5%	5.746	288	5,0%	8.375	358	4,3%



Em maio 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 5.746 unidades de imóveis com preço médio por metro quadrado **“acima de R\$3.000”**, representando 68,6% do total ofertado no mês de maio, e foram vendidas 288 unidades nessa faixa de preço/m², correspondendo a 80,4% das vendas no mês.