

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE JUNHO DE 2009

I – INTRODUÇÃO

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

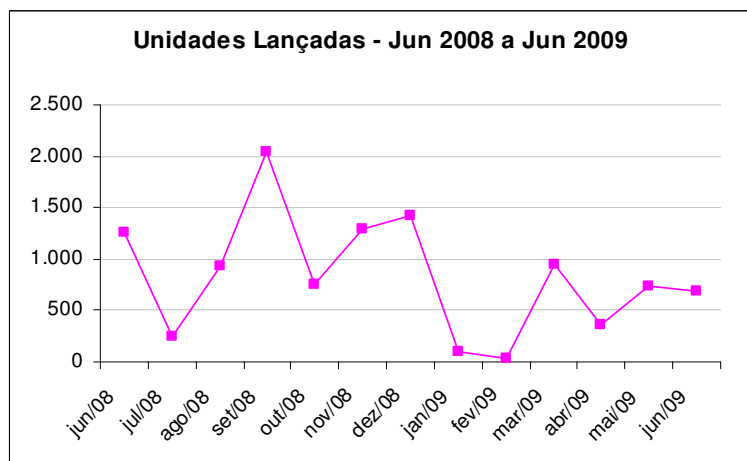
Escrituras: são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

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 junho de 2008 a junho de 2009.¹

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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
mai/09	9	729
jun/09	6	692
Total	66	10.802



Em junho de 2009 foram lançados 6 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, cinco residenciais e um comercial, totalizando 692 novas unidades: 160 comerciais (na Taquara, em Jacarepaguá) e 532 residenciais (86 em Botafogo; 18 no Flamengo; 84 em Vila Valqueire; 288 na Praça Seca e 56 na Freguesia, ambos em Jacarepaguá).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).

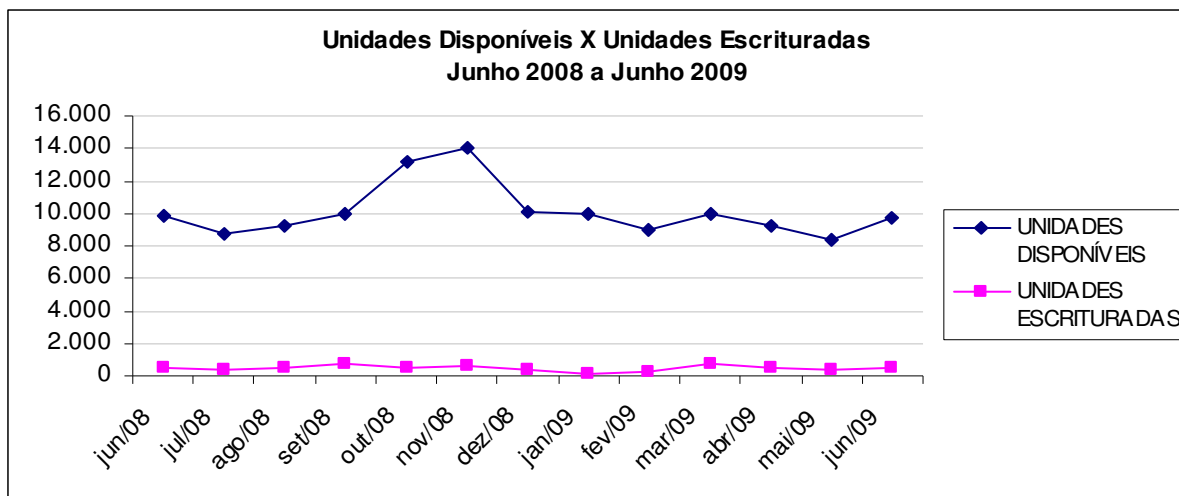
Em junho de 2008 foram lançadas 1.262 novas unidades e em junho de 2009, 692, uma queda de 45,14%. No acumulado do ano, a queda foi um pouquinho maior, 46,68%, de janeiro a junho de 2008 foram lançadas 5.364 unidades e no primeiro semestre de 2009, 2.860. Os efeitos da crise mundial iniciada em setembro de 2008 apareceram com mais clareza para o mercado imobiliário carioca no primeiro semestre de 2009.

O mês com mais lançamentos entre junho de 2008 e junho de 2009 foi setembro de 2008 com 2.044 novas unidades, já o mês de fevereiro de 2009 é o mês com menos unidades lançadas no período, 32.

IV – PERFORMANCE COMERCIAL - ANÁLISE TEMPORAL

A tabela e gráficos a seguir mostram os resultados da Pesquisa ADEMI de Performance Comercial³ no período de junho de 2008 a junho 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.
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%
jun/09	9.722	520	242	278	5,3%	46,5%	53,5%
Totais / Médias	10.089	5.995	3.105	2.890	4,6%	49,0%	51,0%

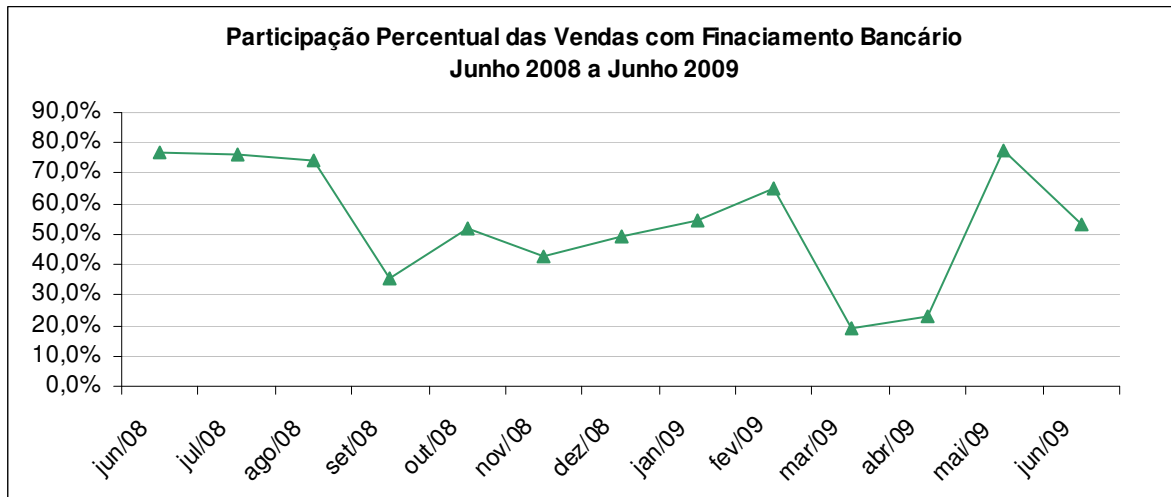


³ Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

No período de junho de 2008 a junho de 2009 houve uma pequena queda, de 1,49%, no número de unidades disponíveis, que passaram de 9.869 para 9.722. Já as vendas aumentaram 0,19%, subindo uma unidade, de 519 unidades em junho de 2008 para 520 em junho de 2009.

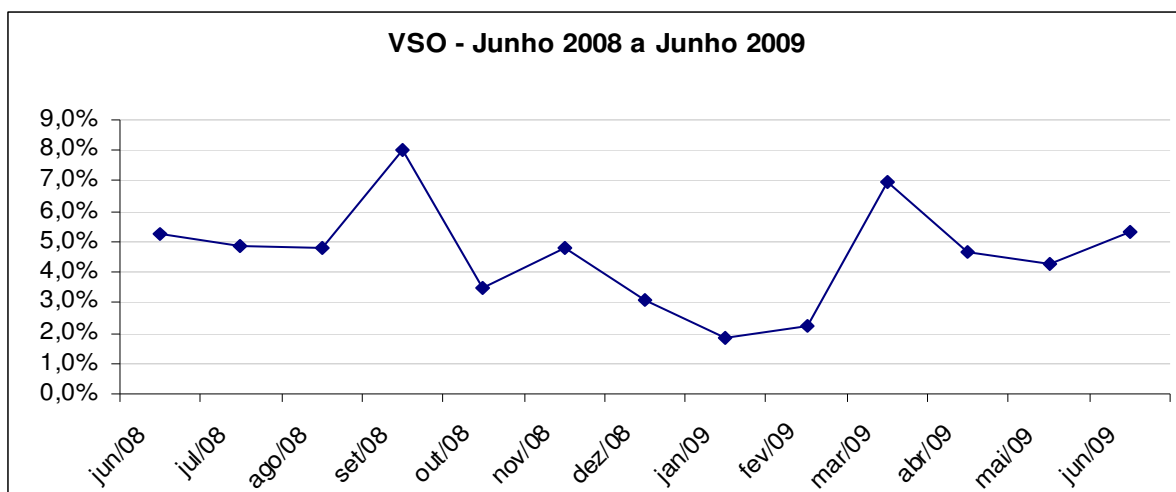
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador aumentaram de 119 em junho de 2008 para 242 em junho de 2009. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) caíram de 400 para 278 no mesmo período.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 22,9% em junho de 2008 e subiu para 46,5% em junho de 2009, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário caiu de 77,1% em junho de 2008 para 53,5% em junho de 2009.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de junho de 2008 a junho de 2009. O VSO total do mês de junho de 2009 permaneceu constante em relação ao de junho de 2008, 5,3%.⁴



V - ANÁLISE GERAL

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

No mês de junho de 2009, em um universo de 207 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 187 responderam à pesquisa, totalizando 29.210 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 9.722 unidades e foram escrituradas 520 (46,5% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 53,5% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **5,3%**.

Empreendimentos: **187**

Unidades: **29.210**

Unidades Disponíveis: **9.722**

VSO: **5,3%**

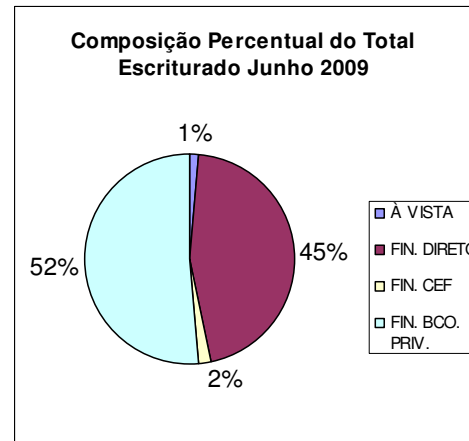
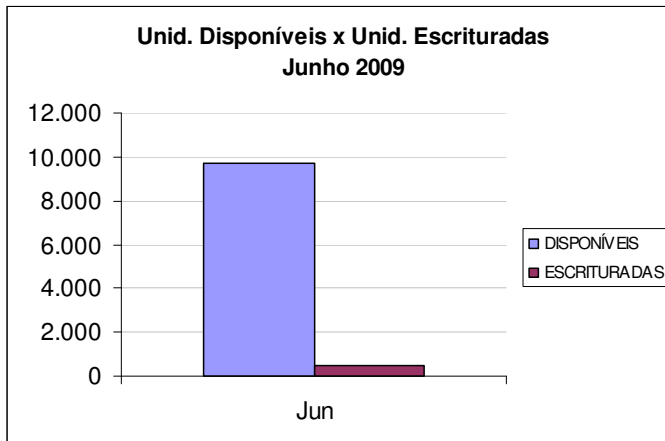
Unidades Escrituradas: **520**

À Vista: **7**

Financiamento Direto: **235**

Financiamento CEF: **11**

Financiamento Bancos: **267**



VI – ANÁLISE POR REGIÃO

No mês de junho 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.

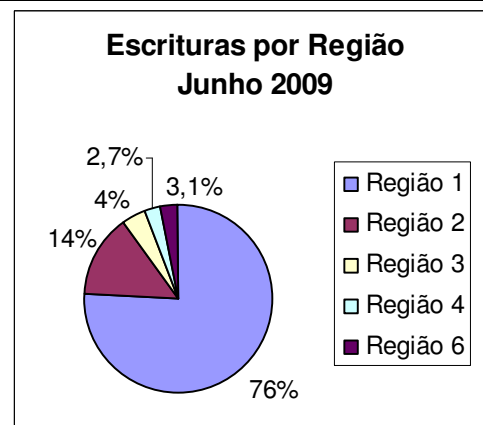
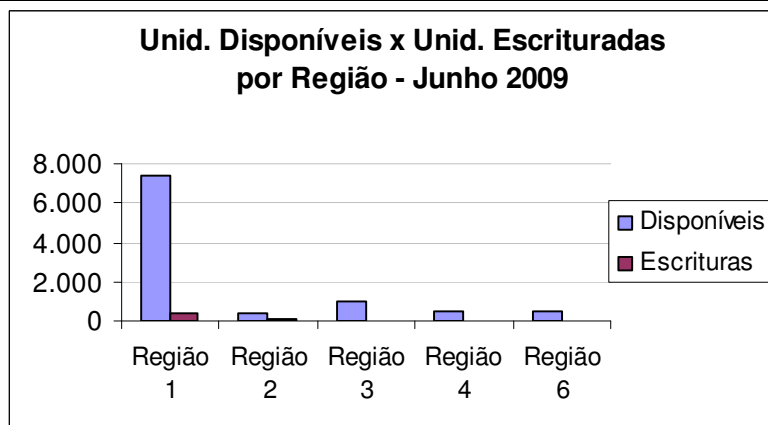
Região 2: Botafogo, Catete, Copacabana, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, São Conrado e Urca.

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
7.418	393	5,3%	403	75	18,6%	963	22	2,3%	474	14	3,0%	464	16	3,4%	9.722	520	5,3%



Em junho de 2009, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades para venda (7.418), correspondendo a 76,3% do total ofertado, e alcançou o maior volume de vendas (393 unidades, representando 76% das vendas totais). Já o maior VSO médio do mês, 18,6%, 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 junho de 2009.

RANKING DE BAIROS - Junho 2009		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	4.205
Jacarepaguá	2º	2.064
Recreio	3º	1.026
Campo Grande	4º	464
São Cristóvão	5º	282
Cachambi	6º	263
Pavuna	7º	244
Benfica	8º	192
Tijuca	9º	152
Laranjeiras	10º	148
Botafogo	11º	143
Méier	12º	132
Vila Valqueire	13º	123
Madureira	14º	74
Grajau	15º	43
São Conrado	16º	38
Del Castilho	17º	33
Catete	18º	26
Flamengo	19º	18
Irajá	20º	16
Humaitá	21º	11
Lagoa	22º	8
Copacabana	23º	6
Jardim Botânico	24º	3
Engenho de Dentro	25º	2
Vila da Penha	25º	2
Vila Isabel	25º	2
Gávea	26º	1
Leblon	26º	1
Total		9.722

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Jacarepaguá	1º	180
Barra da Tijuca	2º	103
Recreio	3º	94
Botafogo	4º	59
Campo Grande	5º	16
Vila Valqueire	5º	16
Grajau	6º	12
São Cristóvão	6º	12
Flamengo	7º	9
Madureira	8º	5
Cachambi	9º	3
Humaitá	9º	3
Benfica	10º	2
Catete	10º	2
Copacabana	11º	1
Del Castilho	11º	1
Gávea	11º	1
Tijuca	11º	1
Total		520

Em junho de 2009, o bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda foi a Barra da Tijuca (4.205), seguido de Jacarepaguá (2.064) e do Recreio dos Bandeirantes (1.026). Campo Grande ocupou o quarto lugar, com 464 unidades e São Cristóvão o quinto com 282 unidades.

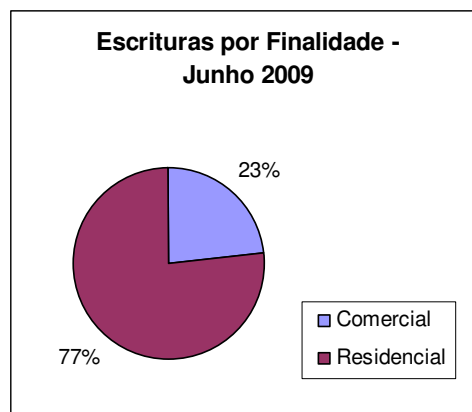
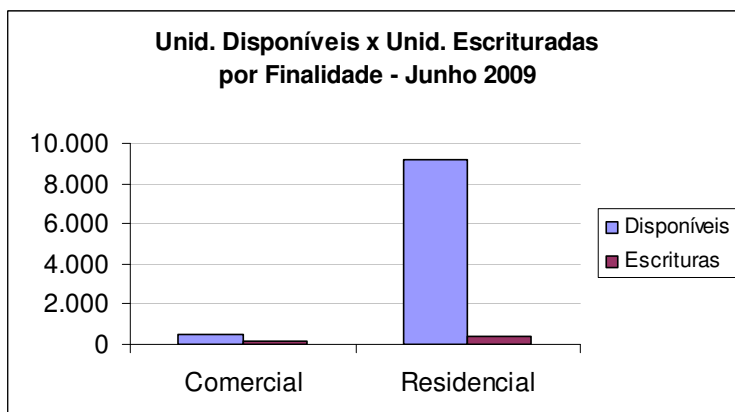
Com relação às vendas, Jacarepaguá passou a Barra da Tijuca e alcançou o primeiro lugar com 180 unidades vendidas no mês. A Barra da Tijuca ficou em segundo lugar com 103 unidades e, em terceiro, o Recreio dos Bandeirantes com 94 unidades escrituradas. Botafogo, o campeão da Zona Sul, ocupa a quarta posição com 59 unidades vendidas em junho.

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.

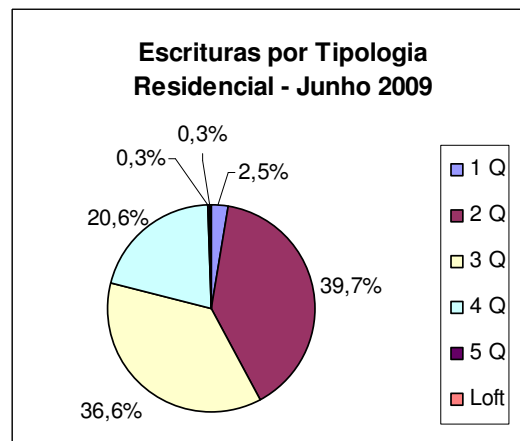
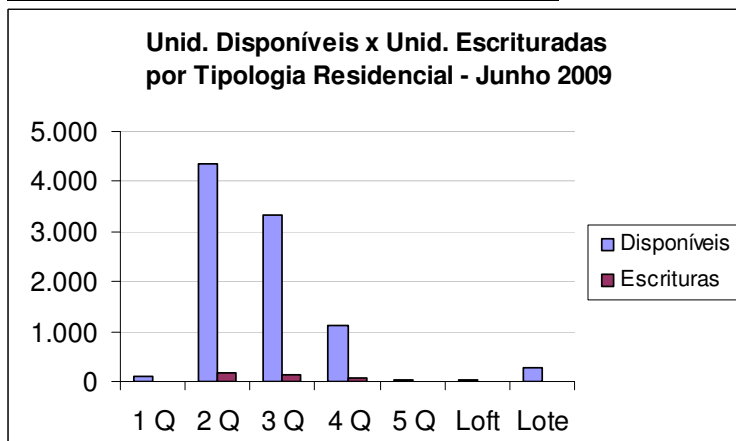
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
512	122	23,8%	9.210	398	4,3%	9.722	520	5,3%



Do total pesquisado no mês de junho de 2009, 95% era composto de unidades residenciais e 5% de comerciais. Quanto às unidades escrituradas, 77% foram unidades residenciais e 23% comerciais.

i – RESIDENCIAL

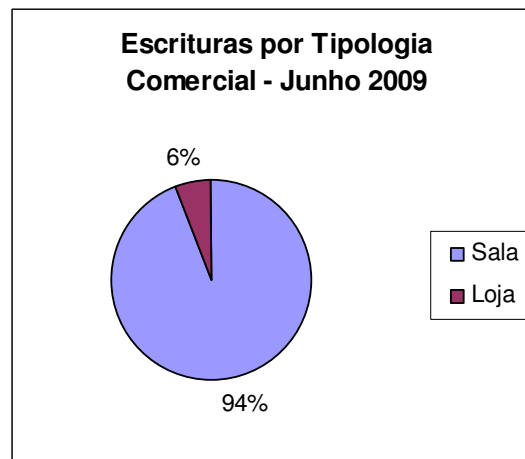
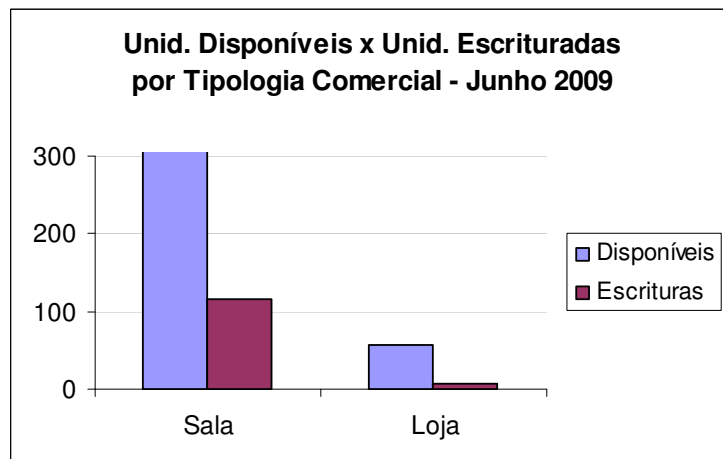
Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	87	10	11,5%
2 Q	4.349	156	3,6%
3 Q	3.345	144	4,3%
4 Q	1.106	81	7,3%
5 Q	30	1	3,3%
Loft	22	1	4,5%
Lote	271	5	1,8%
Total	9.210	398	4,3%



As tipologias “**2 e 3 quartos**” apresentaram, no mês de junho, a maior oferta e o maior volume de vendas. Foram ofertadas 4.349 unidades com “**2 quartos**” e 3.345 com “**3 quartos**”, as duas tipologias representam juntas 83,5% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (47,2% “**2 quartos**” e 36,3% “**3 quartos**”). Quanto às vendas, foram 156 unidades de “**2 quartos**” e 144 unidades de “**3 quartos**”, correspondendo, na soma, a 76,3% das vendas totais do mês.

ii – COMERCIAL

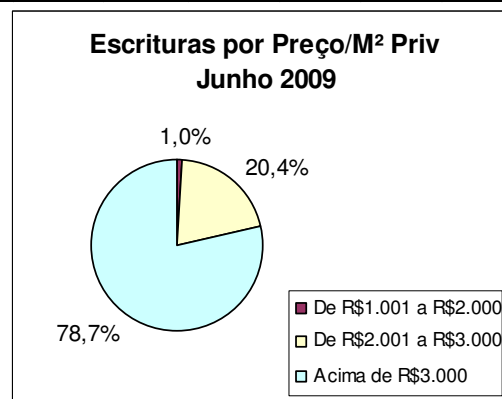
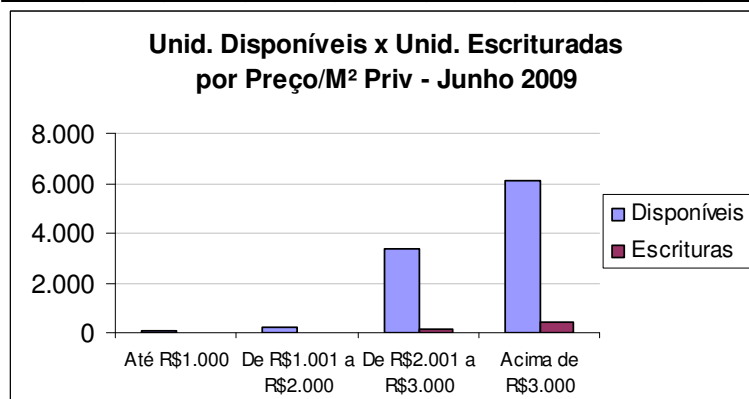
Tipo	Disp.	Eschr.	VSO
Sala	455	115	25,3%
Loja	57	7	12,3%
Total	512	122	23,8%



No mês de junho de 2009 foram vendidas 115 salas e 7 lojas. O VSO médio da tipologia comercial, 23,8%, ficou bem acima do VSO médio do mês que foi de 5,3%.

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%	235	5	2,1%	3.345	106	3,2%	6.079	409	6,7%	9.722	520	5,3%



Em junho de 2009, a maior oferta, a maior vendagem e o maior VSO médio foram de imóveis com preço médio de venda por metro quadrado "**acima de R\$3.000**". Foram disponibilizadas para venda 6.079 unidades de imóveis com preço médio por metro quadrado "**acima de R\$3.000**", representando 62,5% do total ofertado no mês de junho, e foram vendidas 409 unidades nessa faixa de preço/m², correspondendo a 78,7% das vendas no mês.