

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE JULHO DE 2009

I – INTRODUÇÃO

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

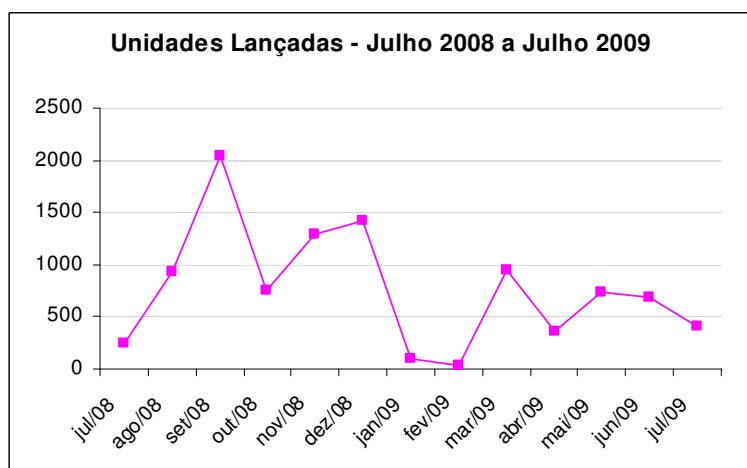
Escrituras: são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

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 julho de 2008 a julho de 2009.¹

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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
jun/09	6	692
jul/09	6	413
Total	65	9.953



Em julho de 2009 foram lançados 6 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, 4 residenciais e 2 comerciais, totalizando 413 novas unidades: 236 comerciais (na Barra da Tijuca) e 177 residenciais (15 em Botafogo, 56 na Gávea e 106 na Freguesia, 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).

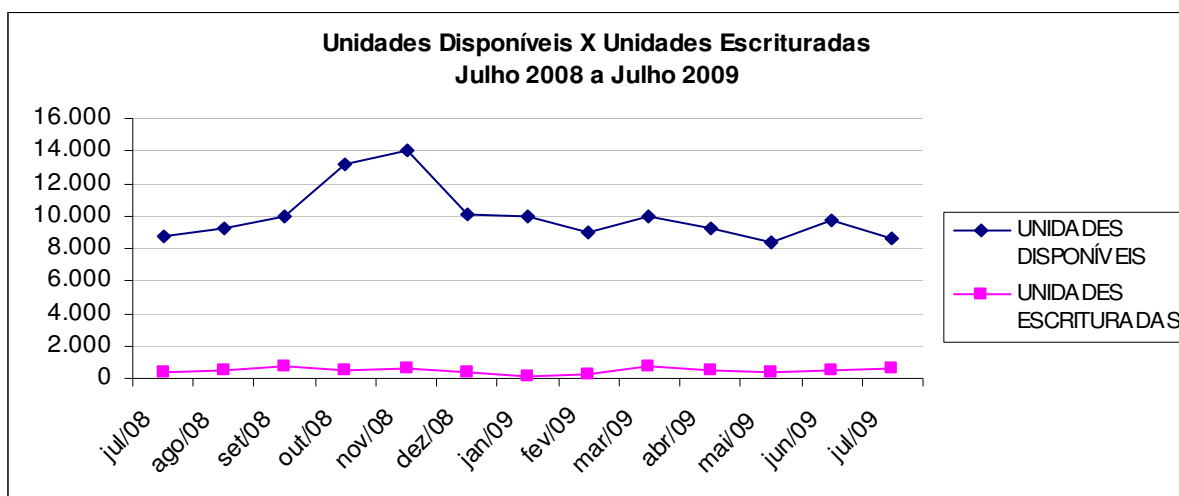
Em julho de 2008 foram lançadas 240 novas unidades e em julho de 2009, 413, um aumento de 72,1%. No acumulado do ano, registramos queda de 41,6%, de janeiro a julho de 2008 foram lançadas 5.604 unidades e no mesmo período de 2009, 3.273. O mercado imobiliário carioca, que no primeiro semestre de 2009 sentiu os efeitos da crise mundial iniciada em setembro de 2008, começa, em julho de 2009, a dar sinais de recuperação.

O mês com mais lançamentos entre julho de 2008 e julho 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 julho de 2008 a julho 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.
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%
jul/09	8.667	557	352	205	6,4%	63,2%	36,8%
Totais / Médias	9.996	6.033	3.338	2.695	4,7%	52,1%	47,9%

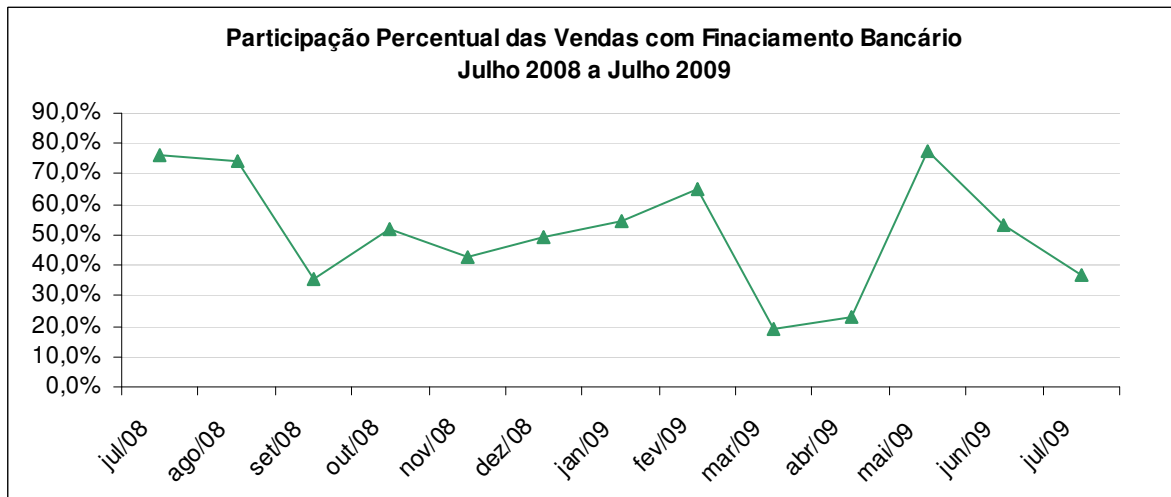


³ Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

No período de julho de 2008 a julho de 2009 houve uma pequena queda, de 0,24%, no número de unidades disponíveis, que passaram de 8.688 para 8.667. Já as vendas aumentaram 32,3%, subindo de 421 unidades em julho de 2008 para 557 em julho de 2009.

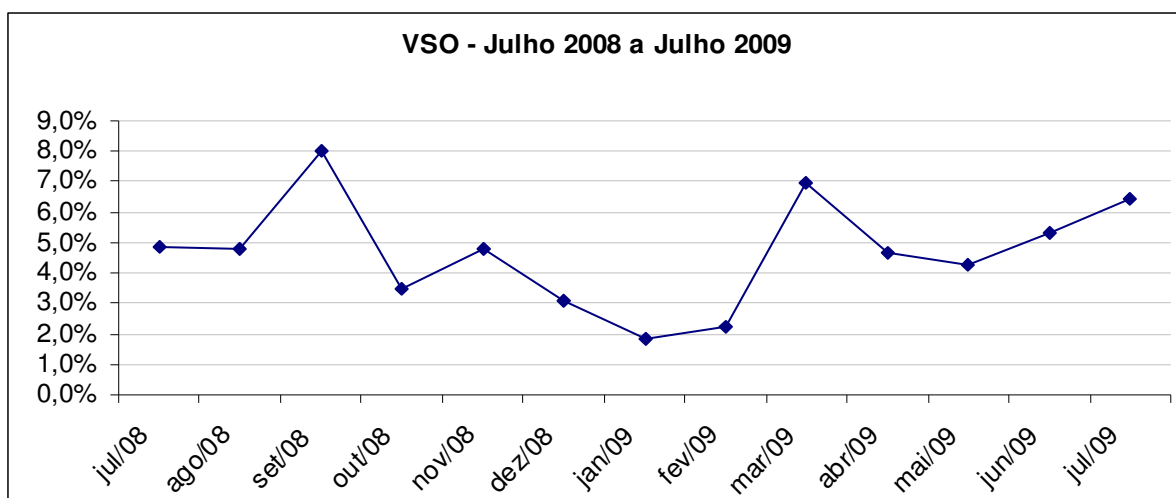
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador aumentaram de 100 em julho de 2008 para 352 em julho de 2009. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) caíram de 321 para 205 no mesmo período.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 23,8% em julho de 2008 e subiu para 63,2% em julho de 2009, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário caiu de 76,2% em julho de 2008 para 36,8% em julho de 2009.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de julho de 2008 a julho de 2009. O VSO total do mês de julho de 2009 foi 6,4%, enquanto que o de julho de 2008 foi 4,8%.⁴



⁴ 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 julho de 2009, em um universo de 199 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 181 responderam à pesquisa, totalizando 27.883 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 8.667 unidades e foram escrituradas 557 (63,2% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 36,8% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **6,4%**.

Empreendimentos: **181**

Unidades: **27.883**

Unidades Disponíveis: **8.667**

VSO: **6,4%**

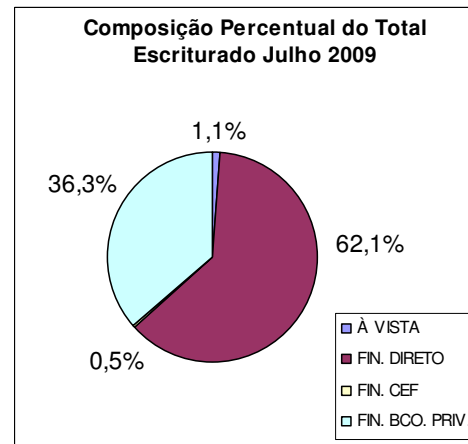
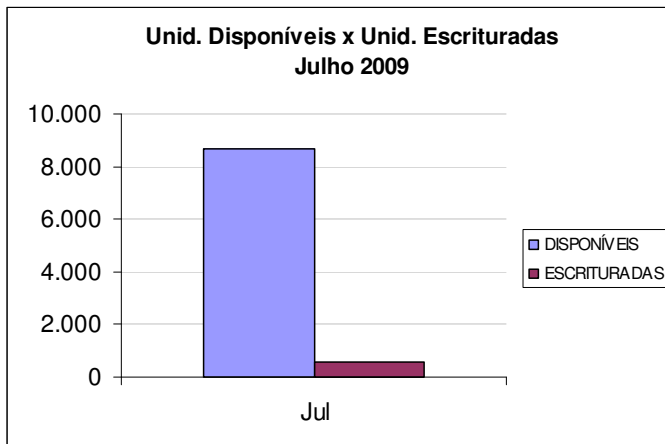
Unidades Escrituradas: **557**

À Vista: **6**

Financiamento Direto: **346**

Financiamento CEF: **3**

Financiamento Bancos: **202**



VI - ANÁLISE POR REGIÃO

No mês de julho 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.

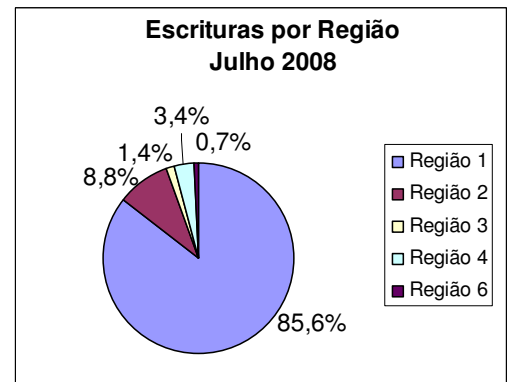
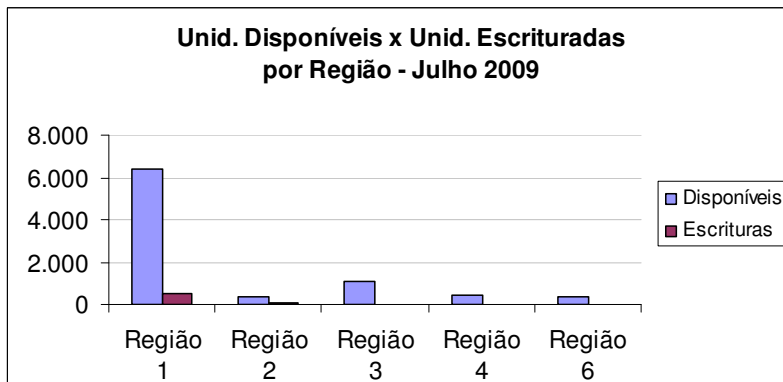
Região 2: Botafogo, Catete, Copacabana, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, São Conrado e Urca.

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
6.373	477	7,5%	382	49	12,8%	1.068	8	0,7%	464	19	4,1%	380	4	1,1%	8.667	557	6,4%



Em julho de 2009, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades para venda (6.373), correspondendo a 73,5% do total ofertado, e alcançou o maior volume de vendas (477 unidades, representando 85,6% das vendas totais). Já o maior VSO médio do mês, 12,8%, ficou, assim como no mês anterior, 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 julho de 2009.

RANKING DE BAIROS - Julho 2009		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	3.223
Jacarepaguá	2º	2.053
Recreio	3º	990
Campo Grande	4º	380
São Cristóvão	5º	274
Cachambi	6º	260
Pavuna	7º	244
Benfica	8º	190
Madureira	9º	160
Tijuca	10º	151
Laranjeiras	11º	148
Botafogo	12º	138
Méier	13º	132
Vila Valqueire	14º	107
Del Castilho	15º	68
São Conrado	16º	38
Grajau	17º	31
Catete	18º	25
Irajá	19º	16
Flamengo	20º	9
Humaitá	20º	9
Lagoa	21º	6
Copacabana	22º	5
Jardim Botânico	23º	3
Engenho de Dentro	24º	2
Vila da Penha	24º	2
Vila Isabel	24º	2
Leblon	24º	1
Total		8.667

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Barra da Tijuca	1º	270
Jacarepaguá	2º	161
Recreio	3º	44
Botafogo	4º	34
São Cristóvão	5º	16
Humaitá	6º	5
Campo Grande	7º	4
Flamengo	7º	4
Benfica	8º	3
Grajau	8º	3
Madureira	8º	3
Catete	9º	2
Vila Valqueire	9º	2
Cachambi	10º	1
Copacabana	10º	1
Lagoa	10º	1
Laranjeiras	10º	1
Méier	10º	1
São Conrado	10º	1
Total		557

Em julho de 2009, o bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda foi a Barra da Tijuca (3.223), seguido de Jacarepaguá (2.053) e do Recreio dos Bandeirantes (990). Campo Grande ocupou o quarto lugar, com 380 unidades e São Cristóvão o quinto com 274 unidades.

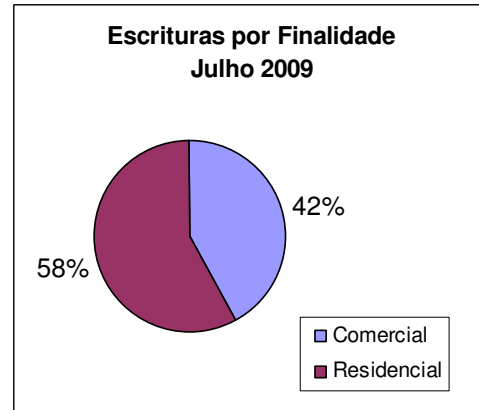
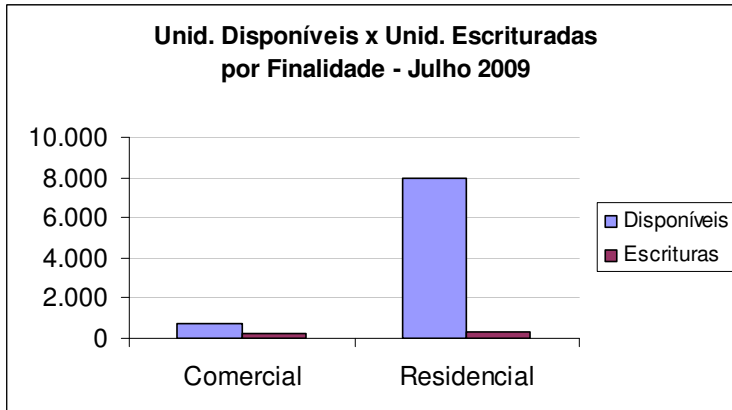
Com relação às vendas, a Barra da Tijuca volta ao primeiro lugar, com 270 unidades, depois de tê-lo perdido no mês passado para Jacarepaguá, que, aparece, neste mês em segundo lugar com 161 unidades vendidas no mês. O Recreio dos Bandeirantes ficou em terceiro lugar com 44 unidades e, em quarto, Botafogo com 34 unidades escrituradas. São Cristóvão, que vem se destacando na Zona Norte, ocupa a quinta posição com 16 unidades vendidas em julho.

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 bairros fora dessa região 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.

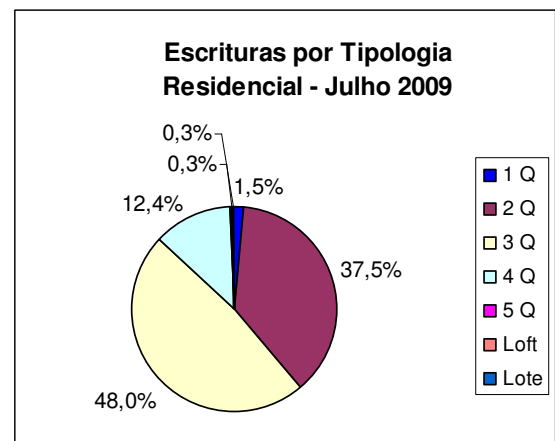
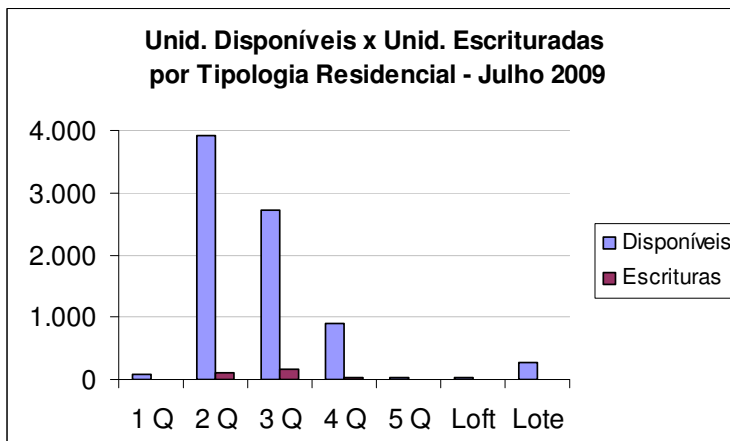
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO
739	234	31,7%	7.928	323	4,1%	8.667	557	6,4%



Do total pesquisado no mês de julho de 2009, 91% era composto de unidades residenciais e 9% de comerciais. Quanto às unidades escrituradas, 58% foram unidades residenciais e 42% comerciais.

i – RESIDENCIAL

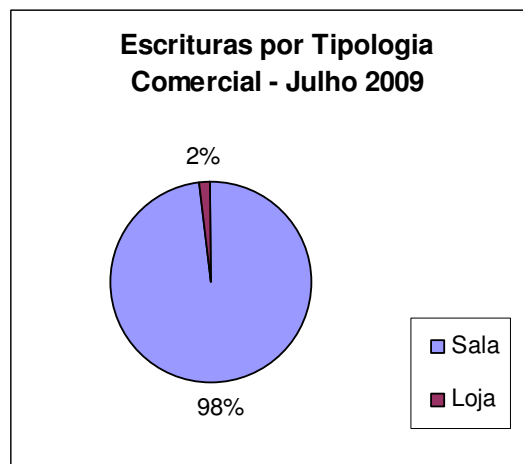
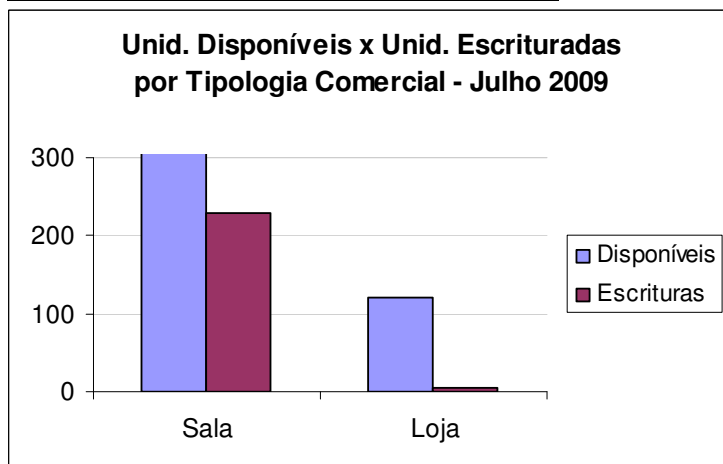
Quartos	Disp.	Es cr.	VSO
1 Q	78	5	6,4%
2 Q	3.911	121	3,1%
3 Q	2.713	155	5,7%
4 Q	892	40	4,5%
5 Q	30	1	3,3%
Loft	30	0	0,0%
Lote	274	1	0,4%
Total	7.928	323	4,1%



As tipologias “**2 e 3 quartos**” apresentaram, no mês de julho, a maior oferta e o maior volume de vendas. Foram ofertadas 3.911 unidades com “**2 quartos**” e 2.713 com “**3 quartos**”, as duas tipologias representam juntas 83,5% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (49,3% “**2 quartos**” e 34,2% “**3 quartos**”). Quanto às vendas, foram 121 unidades de “**2 quartos**” e 155 unidades de “**3 quartos**”, correspondendo, na soma, a 85,5% das vendas totais do mês.

ii – COMERCIAL

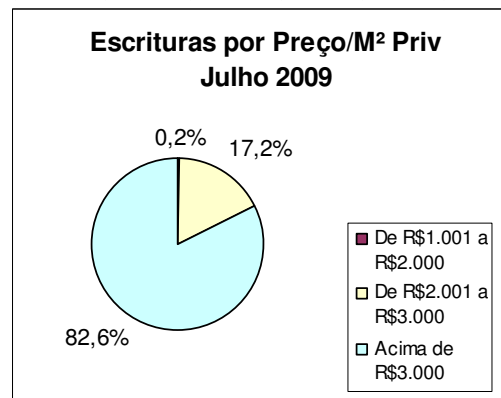
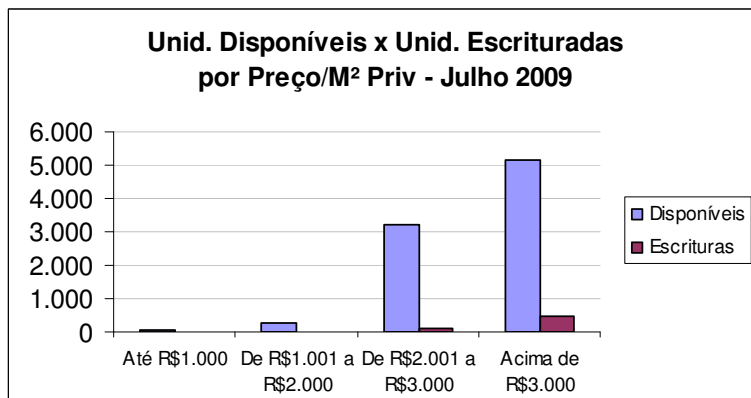
Tipo	Disp.	Eschr.	VSO
Sala	619	230	37,2%
Loja	120	4	3,3%
Total	739	234	31,7%



No mês de julho de 2009 foram vendidas 230 salas e 4 lojas. O VSO médio da tipologia comercial, 31,7%, ficou bem acima do VSO médio do mês que foi de 6,4%.

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%	238	1	0,4%	3.202	96	3,0%	5.164	460	8,9%	8.667	557	6,4%



Em julho 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 5.164 unidades de imóveis com preço médio por metro quadrado "acima de R\$3.000", representando 59,6% do total ofertado no mês de julho, e foram vendidas 460 unidades nessa faixa de preço/m², correspondendo a 82,6% das vendas no mês.