

# PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

## RELATÓRIO DE SETEMBRO DE 2009

### I – INTRODUÇÃO

O objetivo deste relatório é analisar os resultados da Pesquisa ADEMI no mês de setembro 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/m<sup>2</sup> 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.

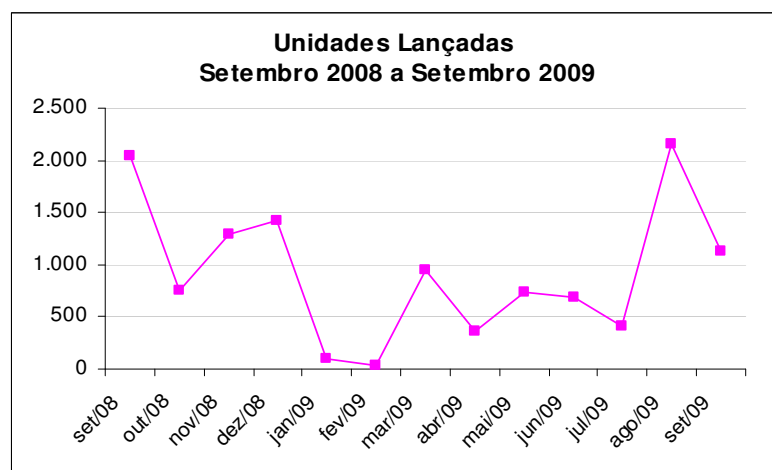
**Escrituras:** são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

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

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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
jul/09	6	413
ago/09	9	2.157
set/09	5	1.130
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>12.063</b>



Em setembro de 2009 foram lançados 5 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais, totalizando 1.130 novas unidades: 236 na Barra da Tijuca, 482 em Campo Grande, 368 no Recreio dos Bandeirantes, 39 na Lagoa e 5 em Ipanema.<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)).

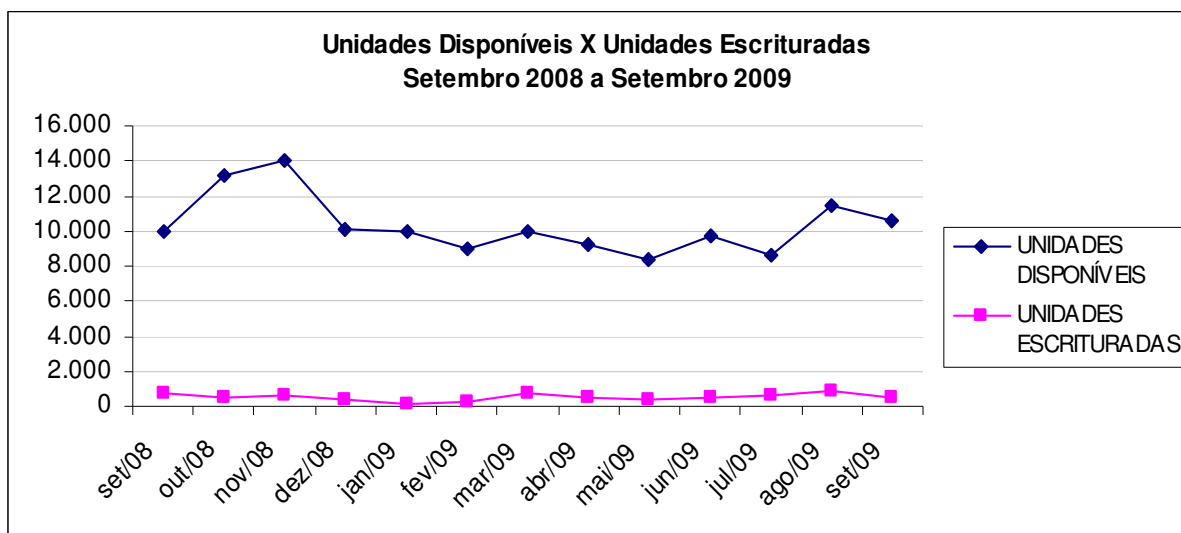
Em setembro de 2009 foram lançadas 1.130 novas unidades e em setembro de 2008, 2.044, uma queda de 44,72%. No acumulado do ano, a queda é menor, 23,59%, de janeiro a setembro de 2009 foram lançadas 6.560 unidades e no mesmo período de 2008, 8.585.

O mês com mais lançamentos entre setembro de 2008 e setembro de 2009 foi agosto de 2009 com 2.157 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 Comercial<sup>3</sup> no período de setembro de 2008 a setembro 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.
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%
ago/09	11.426	850	188	662	7,4%	22,1%	77,9%
set/09	10.559	529	293	236	5,0%	55,4%	44,6%
<b>Totais / Médias</b>	<b>10.309</b>	<b>6.550</b>	<b>3.606</b>	<b>2.944</b>	<b>4,9%</b>	<b>54,2%</b>	<b>45,8%</b>

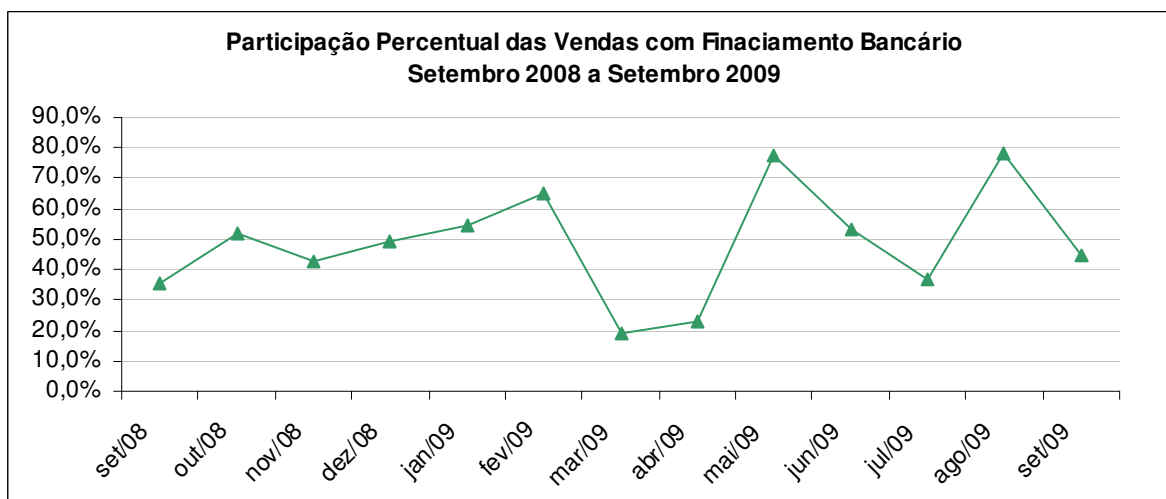


<sup>3</sup> Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI ([www.ademi.org.br](http://www.ademi.org.br)).

No período de setembro de 2008 a setembro de 2009 houve um aumento, de 6,5%, no número de unidades disponíveis, que passaram de 9.915 para 10.559. Já as vendas caíram 33,21%, passando de 792 unidades em setembro de 2008 para 529 em setembro de 2009.

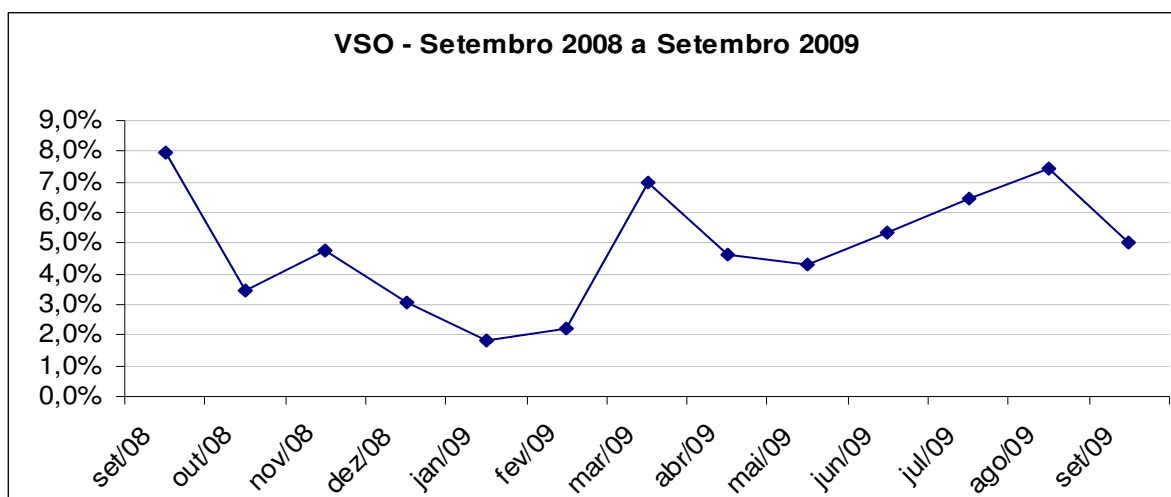
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador diminuíram de 512 em setembro de 2008 para 293 em setembro de 2009. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) caíram de 280 para 236, no mesmo período.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 64,6% em setembro de 2008 e caiu para 55,4% em setembro de 2009, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário subiu de 35,4% em setembro de 2008 para 44,6% em setembro de 2009.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de setembro de 2008 a setembro de 2009. O VSO total do mês de setembro de 2009 foi 5%, enquanto que o de setembro de 2008 foi 8%.<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 setembro de 2009, em um universo de 195 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 181 responderam à pesquisa, totalizando 30.172 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 10.559 unidades e foram escrituradas 529 (55,4% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 44,6% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **5%**.

Empreendimentos: **181**

Unidades Escrituradas: **529**

Unidades: **30.172**

À Vista: **3**

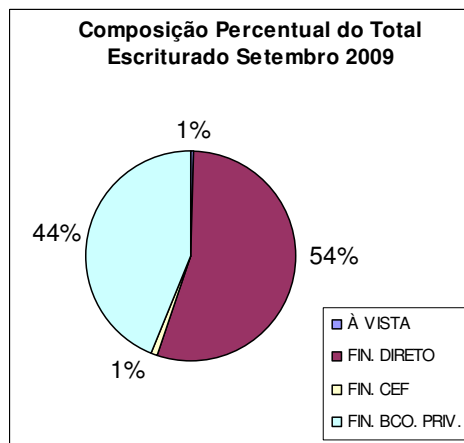
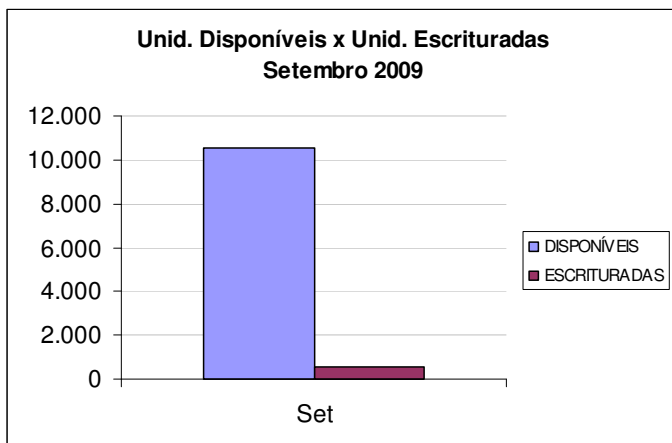
Unidades Disponíveis: **10.559**

Financiamento Direto: **290**

VSO: **5%**

Financiamento CEF: **4**

Financiamento Bancos: **232**



**VI - ANÁLISE POR REGIÃO**

No mês de setembro 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.

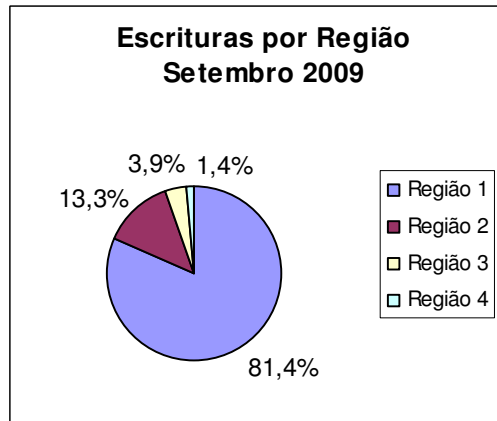
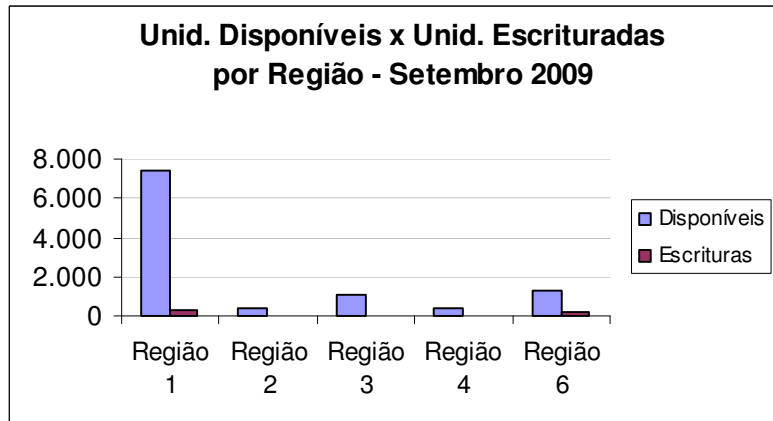
**Região 2:** Botafogo, Catete, Copacabana, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, São Conrado e Urca.

**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
7.389	293	4,0%	411	48	11,7%	1.079	14	1,3%	437	5	1,1%	1.243	169	13,6%	10.559	529	5,0%



Em setembro de 2009, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades para venda (7.389), correspondendo a 70% do total ofertado, e alcançou o maior volume de vendas (293 unidades, representando 81,4% das vendas totais). Já o maior VSO médio do mês, 13,6%, ficou com a **Região 6**.

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

RANKING DE BAIRROS - Setembro 2009		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	4.458
Jacarepaguá	2º	1.973
Campo Grande	3º	1.243
Recreio	4º	857
Cachambi	5º	261
São Cristóvão	6º	254
Pavuna	7º	244
Botafogo	8º	198
Benfica	9º	183
Tijuca	10º	161
Madureira	11º	156
Méier	12º	128
Vila Valqueire	13º	101
Laranjeiras	14º	94
Del Castilho	15º	81
Lagoa	16º	41
São Conrado	17º	35
Grajau	18º	28
Catete	19º	24
Irajá	20º	16
Humaitá	21º	8
Copacabana	22º	4
Jardim Botânico	23º	3
Engenho de Dentro	24º	2
Gávea	24º	2
Ipanema	25º	1
Leblon	25º	1
Vila da Penha	25º	1
Vila Isabel	25º	1
<b>Total</b>		<b>10.559</b>

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Barra da Tijuca	1º	204
Campo Grande	2º	169
Jacarepaguá	3º	47
Recreio	4º	39
Lagoa	5º	36
Cachambi	6º	7
Botafogo	7º	6
São Cristóvão	8º	5
Catete	9º	4
Madureira	9º	4
Del Castilho	10º	3
Vila Valqueire	10º	3
Gávea	11º	1
Ipanema	11º	1
<b>Total</b>		<b>529</b>

Em setembro de 2009, o bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda foi a Barra da Tijuca (4.458), seguido de Jacarepaguá (1.973) e de Campo Grande (1.243). O Recreio dos Bandeirantes ocupou o quarto lugar, com 857 unidades, e o Cachambi o quinto com 261 unidades.

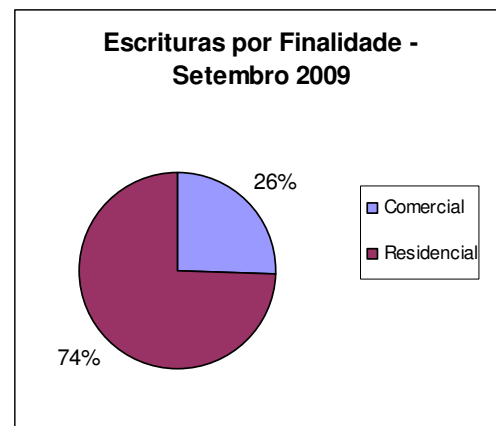
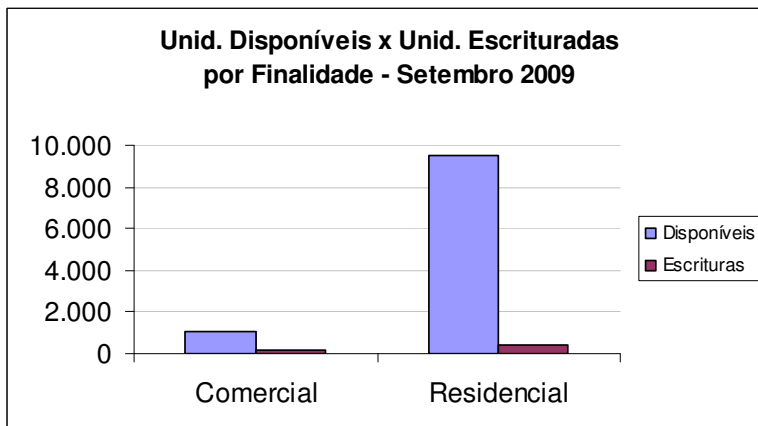
Com relação às vendas, a Barra da Tijuca alcançou o primeiro lugar com 204 unidades vendidas no mês, em segundo lugar aparece Campo Grande com 169 unidades e, em terceiro, Jacarepaguá com 47 unidades escrituradas. O Recreio dos Bandeirantes ocupa a quarta posição com 39 unidades e a Lagoa, pela primeira vez entre os cinco primeiros, ocupa a quinta posição com 36 unidades vendidas em setembro.

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.

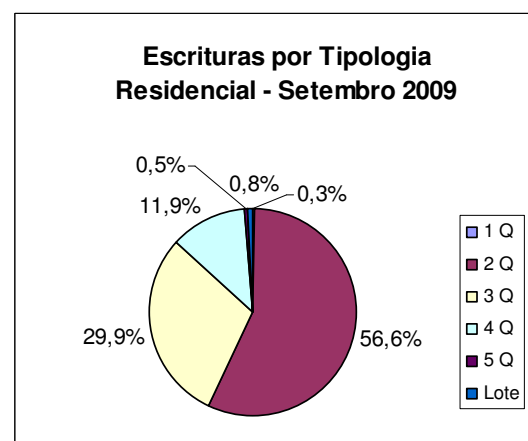
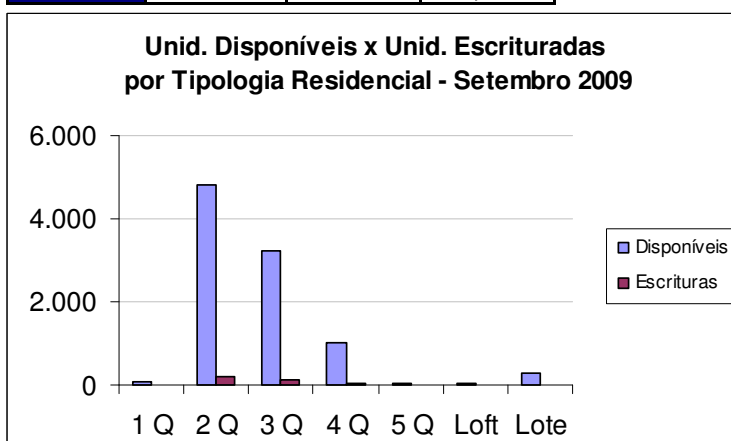
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO
1.075	135	12,6%	9.484	394	4,2%	10.559	529	5,0%



Do total pesquisado no mês de setembro de 2009, 90% era composto de unidades residenciais e 10% de comerciais. Quanto às unidades escrituradas, 74% foram unidades residenciais e 26% comerciais.

### i – RESIDENCIAL

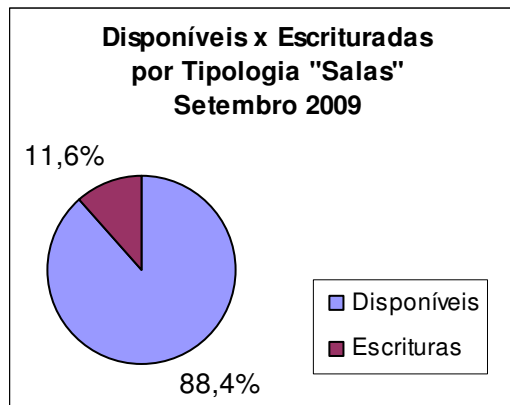
Quartos	Disp.	Es cr.	VSO
1 Q	77	1	1,3%
2 Q	4.808	223	4,6%
3 Q	3.241	118	3,6%
4 Q	1.032	47	4,6%
5 Q	29	2	6,9%
Loff	25	0	0,0%
Lote	272	3	1,1%
<b>Total</b>	<b>9.484</b>	<b>394</b>	<b>4,2%</b>



As tipologias “2 e 3 quartos” apresentaram, no mês de setembro, a maior oferta e o maior volume de vendas. Foram ofertadas 4.808 unidades com “2 quartos” e 3.241 com “3 quartos”, as duas tipologias representam juntas 84,9% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (50,7% “2 quartos” e 34,2% “3 quartos”). Quanto às vendas, foram 223 unidades de “2 quartos” e 118 unidades de “3 quartos”, correspondendo, na soma, a 86,5% das vendas totais do mês.

**ii – COMERCIAL**

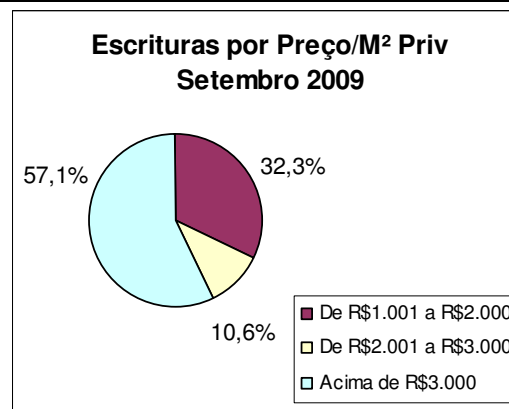
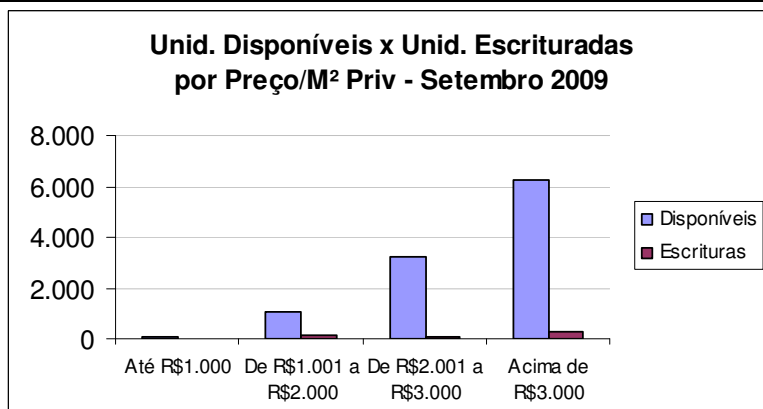
Tipo	Disp.	Eschr.	VSO
Sala	1.026	135	13,2%
Loja	49	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>1.075</b>	<b>135</b>	<b>12,6%</b>



No mês de setembro de 2009 foram vendidas 135 salas e nenhuma loja. O VSO médio da tipologia comercial, 12,6%, ficou bem acima do VSO médio do mês que foi de 5%.

**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%	1.020	171	16,8%	3.249	56	1,7%	6.227	302	4,8%	10.559	529	5,0%



Em setembro de 2009, a maior oferta e a maior vendagem foram de imóveis com preço médio de venda por metro quadrado "**acima de R\$3.000**". Foram disponibilizadas para venda 6.227 unidades de imóveis com preço médio por metro quadrado "**acima de R\$3.000**", representando 59% do total ofertado no mês de setembro, e foram vendidas 302 unidades nessa faixa de preço/m², correspondendo a 57,1% das vendas no mês.

Já o maior VSO médio do mês, 16,8%, ficou com imóveis com preço médio por metro quadrado "**de R\$1.001 a R\$2.000**", 11,8 pontos percentuais acima da média do mês que foi de 5%.