

# PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

## RELATÓRIO DE OUTUBRO DE 2009

### I – INTRODUÇÃO

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

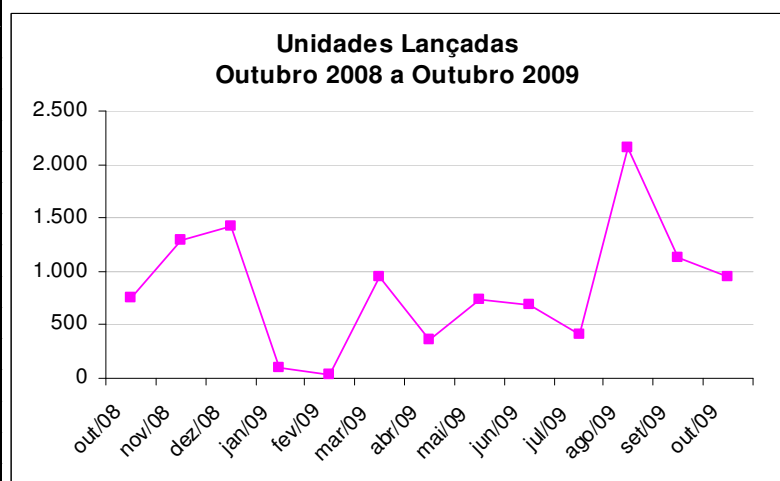
**Escrituras:** são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

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

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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
out/09	5	944
<b>Total</b>	<b>70</b>	<b>10.963</b>



Em outubro de 2009 foram lançados 5 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais, totalizando 944 novas unidades: 836 em Campo Grande; 36 em Botafogo e 72 na Freguesia, em Jacarepaguá.<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)).

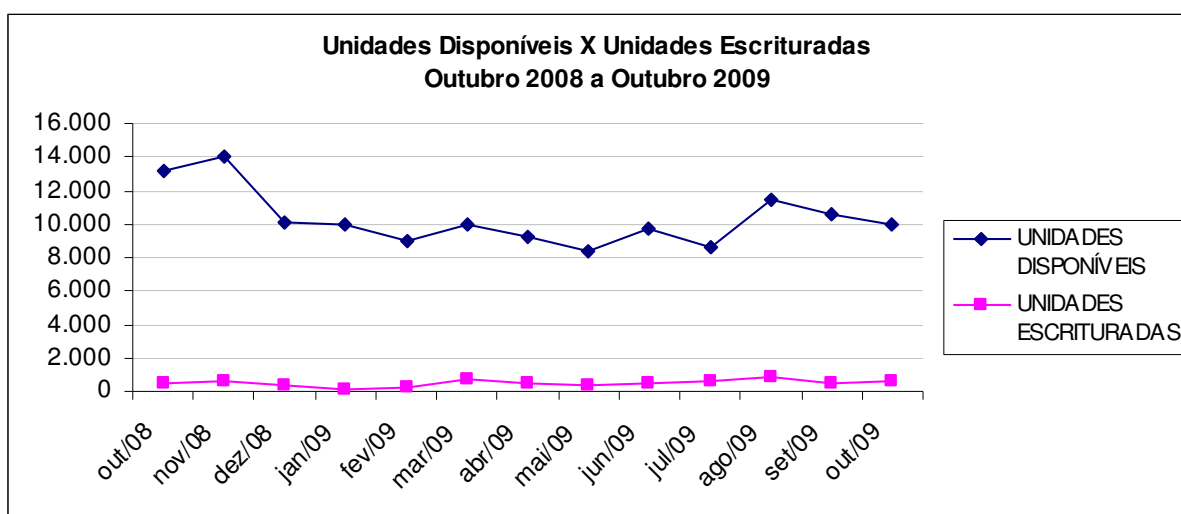
Em outubro de 2009 foram lançadas 944 novas unidades e em outubro de 2008, 744, um aumento de 26,88%. No acumulado do ano, registramos uma queda de 19,56%, de janeiro a outubro de 2009 foram lançadas 7.504 unidades e no mesmo período de 2008, 9.329.

O mês com mais lançamentos entre outubro de 2008 e outubro 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 outubro de 2008 a outubro 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.
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%
out/09	10.020	628	383	245	6,3%	61,0%	39,0%
<b>Totais / Médias</b>	<b>10.317</b>	<b>6.386</b>	<b>3.477</b>	<b>2.909</b>	<b>4,8%</b>	<b>54,0%</b>	<b>46,0%</b>

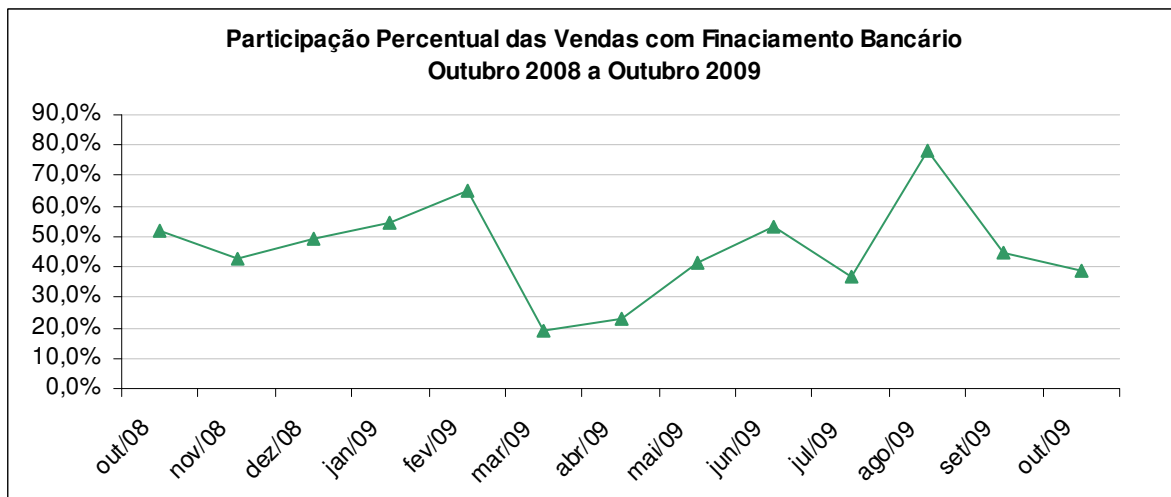


<sup>3</sup> Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI ([www.ademi.org.br](http://www.ademi.org.br)).

No período de outubro de 2008 a outubro de 2009 houve uma queda de 23,59% no número de unidades disponíveis, que passaram de 13.113 para 10.020. Já as vendas aumentaram 38%, passando de 455 unidades em outubro de 2008 para 628 em outubro de 2009.

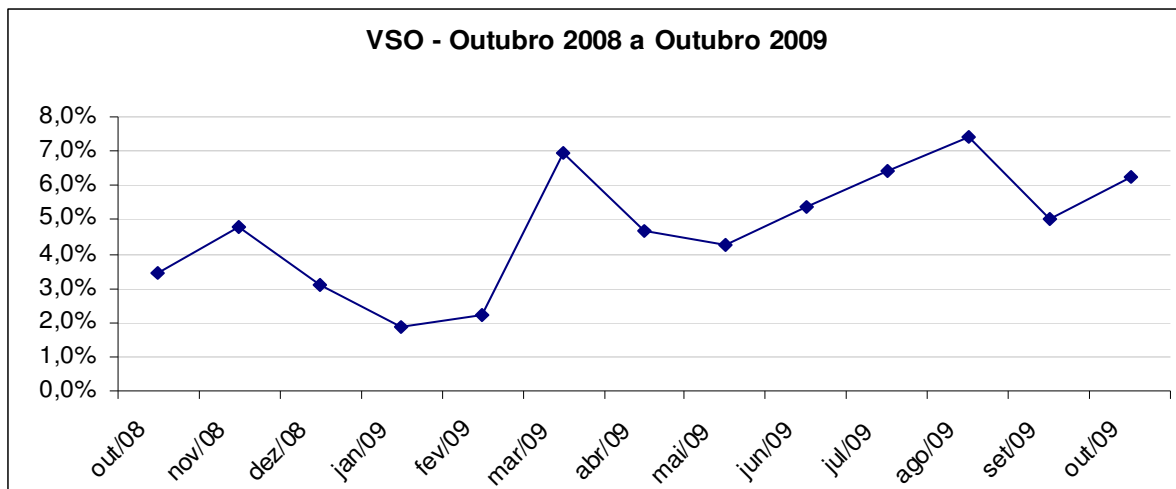
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador aumentaram de 219 em outubro de 2008 para 383 em outubro de 2009. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) aumentaram proporcionalmente menos, de 236 para 245, no mesmo período.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 48,1% em outubro de 2008 e subiu para 61% em outubro de 2009, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário caiu de 51,9% em outubro de 2008 para 39% em outubro de 2009.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de outubro de 2008 a outubro de 2009. O VSO total do mês de outubro de 2009 foi 6,3%, enquanto que o de outubro de 2008 foi 3,5%.<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".  
14/7/2010

## V - ANÁLISE GERAL

No mês de outubro de 2009, em um universo de 196 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 179 responderam à pesquisa, totalizando 29.623 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 10.020 unidades e foram escrituradas 628 (61% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 39% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **6,3%**.

Empreendimentos: **179**

Unidades: **29.623**

Unidades Disponíveis: **10.020**

VSO: **6,3%**

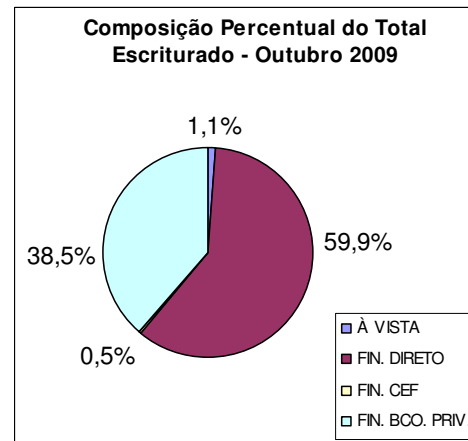
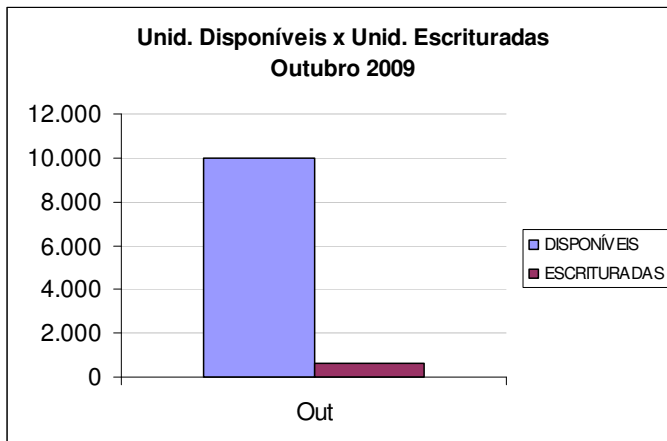
Unidades Escrituradas: **628**

À Vista: **7**

Financiamento Direto: **376**

Financiamento CEF: **3**

Financiamento Bancos: **242**



## VI - ANÁLISE POR REGIÃO

No mês de outubro 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.

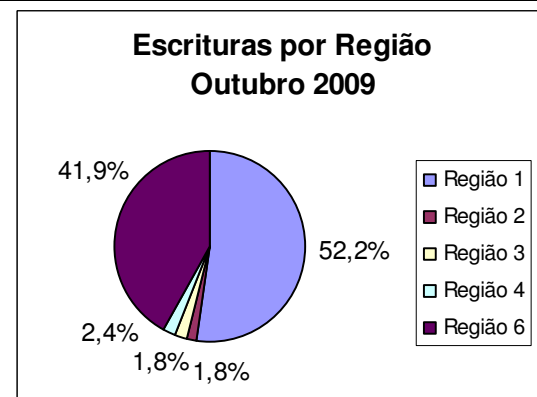
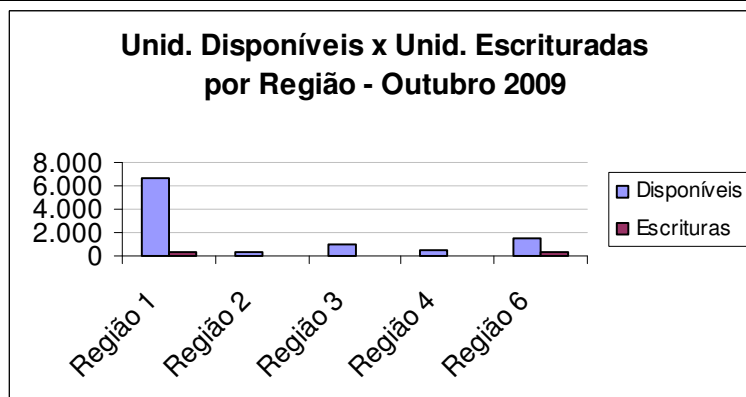
**Região 2:** Botafogo, Catete, Copacabana, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, São Conrado e Urca.

**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:** Bangue, 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
6.661	328	4,9%	353	11	3,1%	1.076	11	1,0%	446	15	3,4%	1.484	263	17,7%	10.020	628	6,3%



Em outubro de 2009, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades para venda (6.661), correspondendo a 66,5% do total ofertado, e alcançou o maior volume de vendas (328 unidades, representando 52,2% das vendas totais). Já o maior VSO médio do mês, 17,7%, 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 outubro de 2009.

RANKING DE BAIRROS - Outubro 2009		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	3.844
Jacarepaguá	2º	1.897
Campo Grande	3º	1.484
Recreio	4º	818
Cachambi	5º	263
São Cristóvão	6º	263
Pavuna	7º	244
Benfica	8º	183
Botafogo	9º	180
Tijuca	10º	161
Madureira	11º	152
Méier	12º	128
Vila Valqueire	13º	102
Laranjeiras	14º	94
Del Castilho	15º	78
São Conrado	16º	35
Grajau	17º	28
Catete	18º	20
Irajá	19º	16
Humaitá	20º	6
Flamengo	21º	5
Copacabana	22º	4
Jardim Botânico	22º	4
Lagoa	23º	3
Vila da Penha	23º	3
Engenho de Dentro	24º	2
Gávea	25º	1
Leblon	25º	1
Vila Isabel	25º	1
<b>Total</b>		<b>10.020</b>

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Campo Grande	1º	263
Barra da Tijuca	2º	173
Jacarepaguá	3º	118
Recreio	4º	35
São Cristóvão	5º	12
Madureira	6º	5
Botafogo	7º	4
Benfica	8º	3
Cachambi	8º	3
Flamengo	9º	2
São Conrado	9º	2
Vila Valqueire	9º	2
Catete	10º	1
Del Castilho	10º	1
Grajau	10º	1
Jardim Botânico	10º	1
Lagoa	10º	1
Méier	10º	1
<b>Total</b>		<b>628</b>

Em outubro de 2009, o bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda foi a Barra da Tijuca (3.844), seguido de Jacarepaguá (1.897) e de Campo Grande (1.484). O Recreio dos Bandeirantes ocupou o quarto lugar, com 818 unidades, e o Cachambi o quinto com 263 unidades.

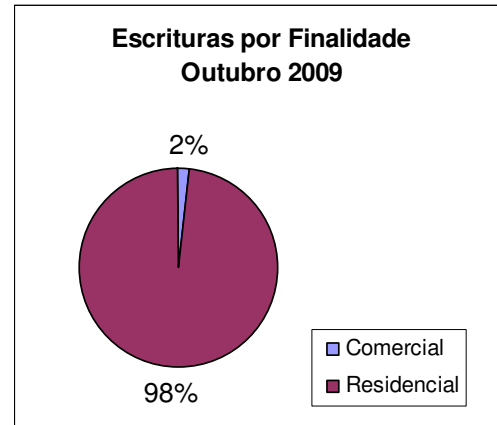
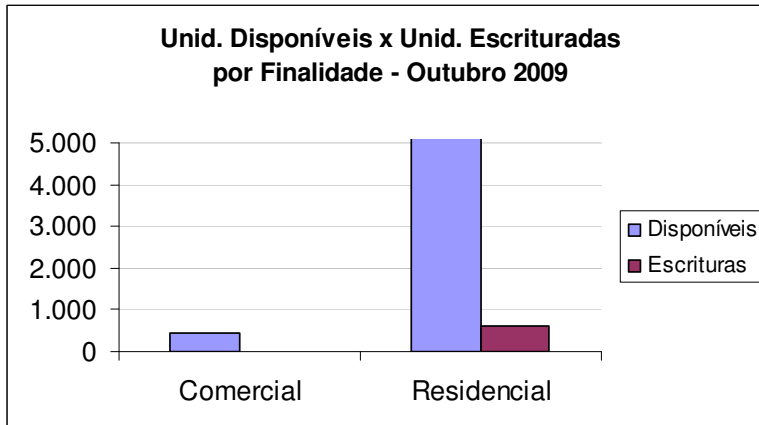
Com relação às vendas, Campo Grande passou a Barra da Tijuca e, pela primeira vez desde dezembro de 2008, alcançou o primeiro lugar com 263 unidades vendidas no mês. A Barra da Tijuca ficou em segundo lugar com 173 unidades e, em terceiro, Jacarepaguá com 118 unidades escrituradas. O Recreio dos Bandeirantes ocupa a quarta posição com 35 unidades e São Cristóvão ocupa a quinta posição com 12 unidades vendidas em outubro.

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, como Campo Grande, 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.

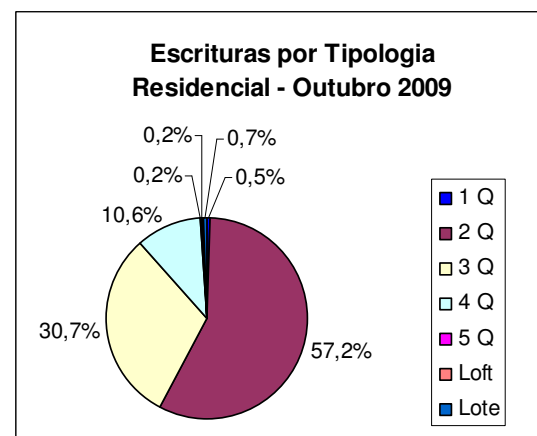
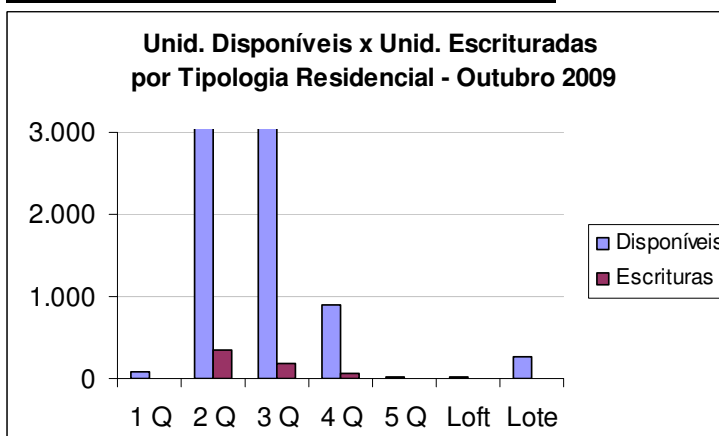
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
455	13	2,9%	9.565	615	6,4%	10.020	628	6,3%



Do total pesquisado no mês de outubro de 2009, 95% era composto de unidades residenciais e 5% de comerciais. Quanto às unidades escrituradas, 98% foram unidades residenciais e 2% comerciais.

### i – RESIDENCIAL

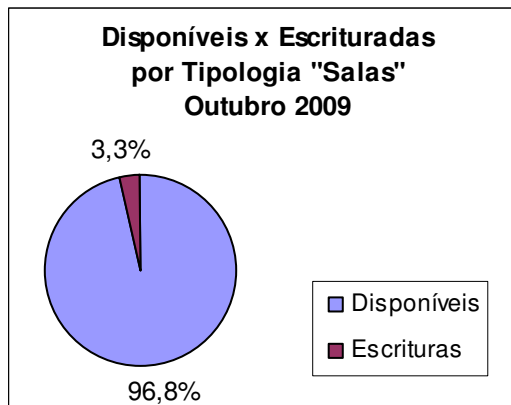
Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	79	3	3,8%
2 Q	4.894	352	7,2%
3 Q	3.365	189	5,6%
4 Q	903	65	7,2%
5 Q	29	1	3,4%
Loff	25	1	4,0%
Lote	270	4	1,5%
<b>Total</b>	<b>9.565</b>	<b>615</b>	<b>6,4%</b>



As tipologias “**2 e 3 quartos**” apresentaram, no mês de outubro, a maior oferta e o maior volume de vendas. Foram ofertadas 4.894 unidades com “**2 quartos**” e 3.365 com “**3 quartos**”, as duas tipologias representam juntas 86,4% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (51,2% “**2 quartos**” e 35,2% “**3 quartos**”). Quanto às vendas, foram 352 unidades de “**2 quartos**” e 189 unidades de “**3 quartos**”, correspondendo, na soma, a 87,9% das vendas totais do mês.

**ii – COMERCIAL**

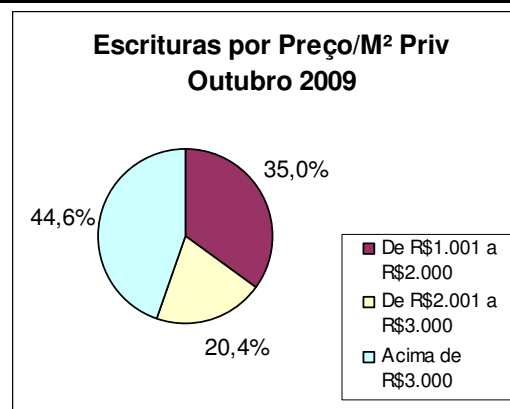
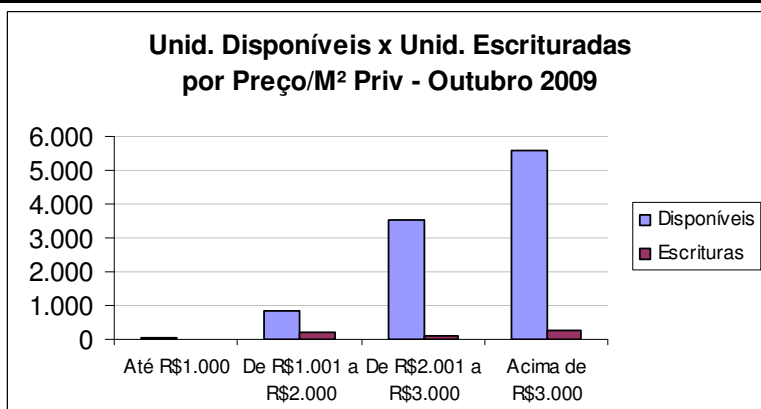
Tipo	Disp.	Eschr.	VSO
Sala	387	13	3,4%
Loja	68	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>455</b>	<b>13</b>	<b>2,9%</b>



No mês de outubro de 2009 foram vendidas 13 salas e nenhuma loja. O VSO médio da tipologia comercial, 2,9%, ficou abaixo do VSO médio do mês que foi de 6,3%.

**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%	850	220	25,9%	3.525	128	3,6%	5.582	280	5,0%	10.020	628	6,3%



Em outubro 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 5.582 unidades de imóveis com preço médio por metro quadrado **"acima de R\$3.000"**, representando 55,7% do total ofertado no mês de outubro, e foram vendidas 280 unidades nessa faixa de preço/m², correspondendo a 44,6% das vendas no mês.

Já o maior VSO médio do mês, 25,9%, ficou com imóveis com preço médio por metro quadrado **"de R\$1.001 a R\$2.000"**, muito acima da média do mês que foi de 6,3%.