

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE DEZEMBRO DE 2009

I – INTRODUÇÃO

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

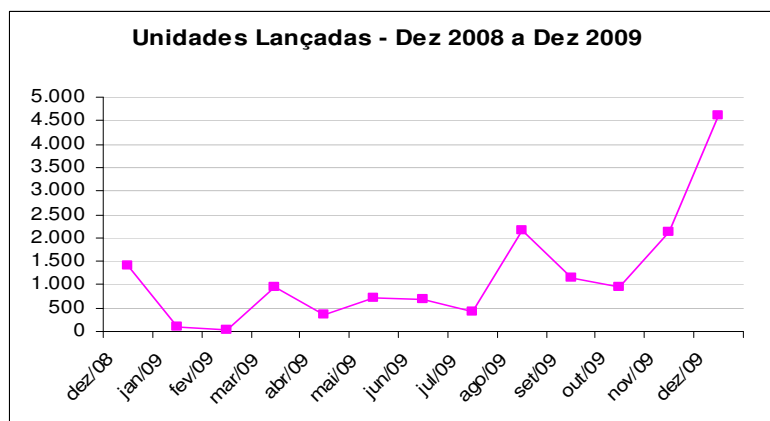
Escrituras: são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

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 dezembro de 2008 a dezembro de 2009.¹

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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
nov/09	10	2.118
dez/09	13	4.621
Total	82	15.662



Em dezembro de 2009 foram lançados 13 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, 10 residenciais e 3 comerciais, totalizando 4.621 novas unidades: 1.316 comerciais (156 na Freguesia, em Jacarepaguá e 1.160 na Barra da Tijuca) e 3.305 residenciais (1.056 em Campo Grande, 572 em São Cristóvão, 232 na Barra da Tijuca, 160 no Recreio dos Bandeirantes, 497 no Méier, 440 em Parada de Lucas, 120 em Pedra de Guaratiba e 228 em Irajá).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).

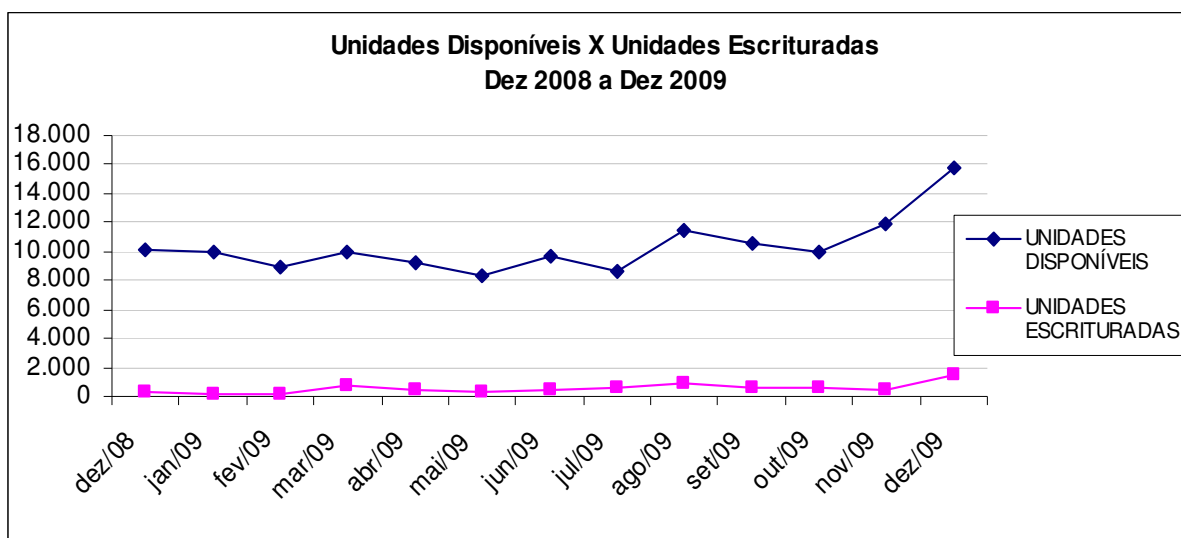
Em dezembro de 2009 foram lançadas 4.621 novas unidades e em dezembro de 2008, 1.419, um salto de 225,65%. No total do ano, registramos um aumento de 18,26%, de janeiro a dezembro de 2009 foram lançadas 14.243 unidades e em 2008, 12.044.

O mês com mais lançamentos entre dezembro de 2008 e dezembro de 2009 foi este último com 4.621 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 dezembro de 2008 a dezembro 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.
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%
nov/09	11.975	452	231	221	3,8%	51,1%	48,9%
dez/09	15.828	1.452	432	1.020	9,2%	29,8%	70,2%
Totais / Médias	10.371	7.168	3.539	3.629	5,1%	52,1%	47,9%

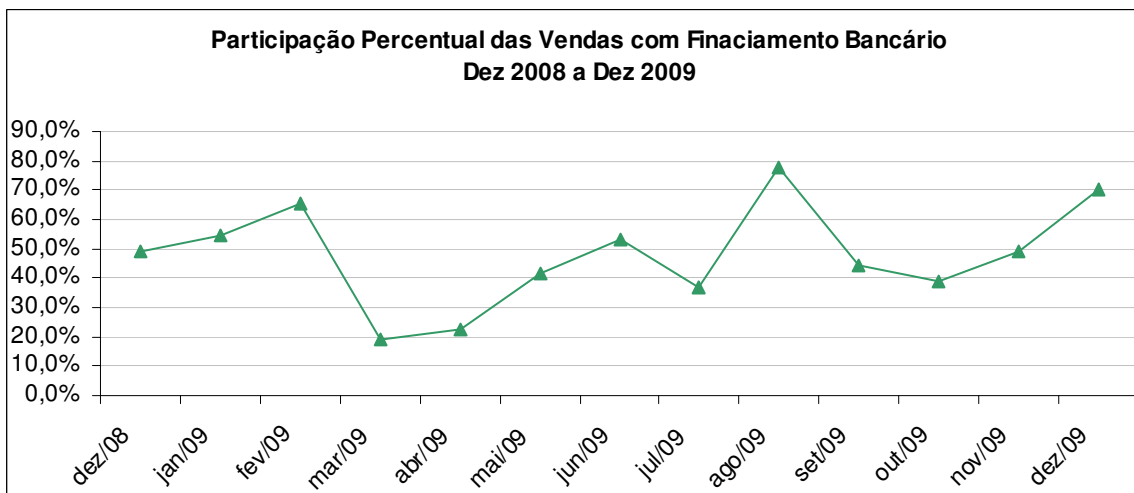


³ Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

No período de dezembro de 2008 a dezembro de 2009 houve um aumento, de 56,9%, no número de unidades disponíveis, que passaram de 10.088 para 15.828. Já as vendas mais que quadruplicaram, passando de 312 unidades em dezembro de 2008 para 1.452 em dezembro de 2009.

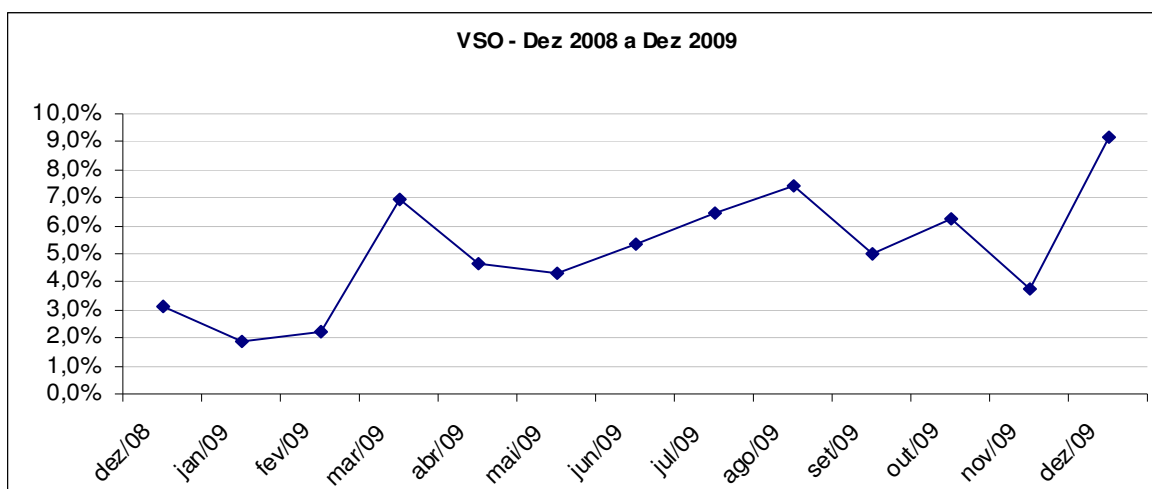
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador subiram de 158 em dezembro de 2008 para 432 em dezembro de 2009. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) aumentaram de 154 para 1.020, no mesmo período.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 50,6% em dezembro de 2008 e caiu para 29,8% em dezembro de 2009, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário subiu de 49,4% em dezembro de 2008 para 70,2% em dezembro de 2009.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de dezembro de 2008 a dezembro de 2009. O VSO total do mês de dezembro de 2009 foi 9,2%, enquanto que o de dezembro de 2008 foi 3,1%.⁴



⁴ 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 dezembro de 2009, em um universo de 207 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 204 responderam à pesquisa, totalizando 37.466 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 15.828 unidades e foram escrituradas 1.452 (29,8% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 70,2% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **9,2%**.

Empreendimentos: **204**

Unidades: **37.466**

Unidades Disponíveis: **15.828**

VSO: **9,2%**

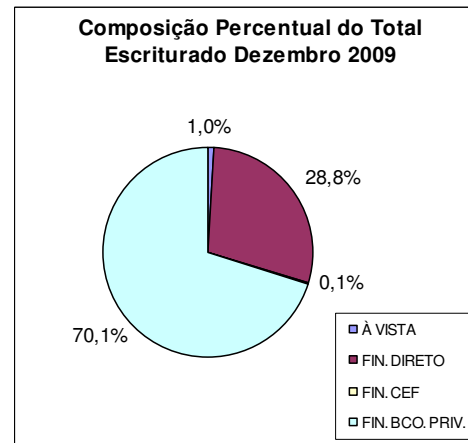
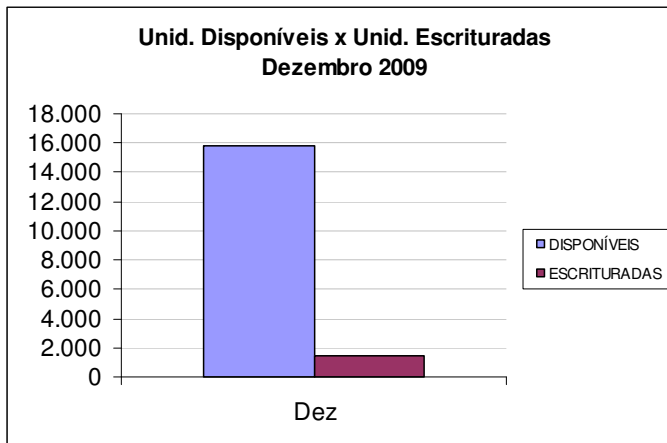
Unidades Escrituradas: **1.452**

À Vista: **14**

Financiamento Direto: **418**

Financiamento CEF: **2**

Financiamento Bancos: **1.018**



VI – ANÁLISE POR REGIÃO

No mês de dezembro 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.

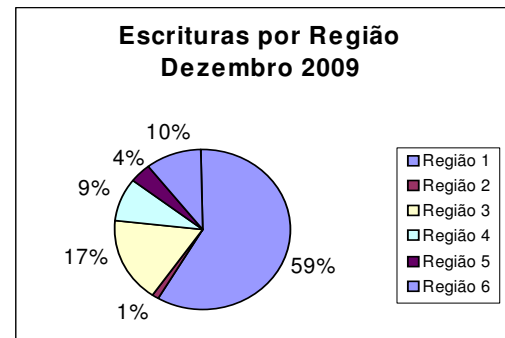
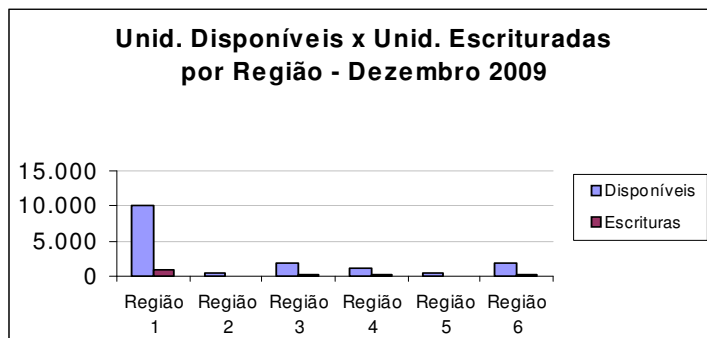
Região 3: Cachambi, Campinho, Lins de Vasconcelos, Méier, Tijuca, Vila da Penha e Vila Isabel.

Região 4: Centro, Cidade Nova, Estácio, Rio Comprido, Santa Tereza e São Cristóvão.

Região 5: Manguinhos, Ilha do Governador, Jardim América, Maré, Cidade Universitária, Bonsucesso, Ramos, Olaria, Penha, Penha Circular, Brás de Pina, Cordovil, Parada de Lucas, Vigário Geral.

Região 6: Bangu, Campo Grande, Guaratiba, Realengo, Santa Cruz e Sepetiba.

Região 1			Região 2			Região 3			Região 4			Região 5			Região 6			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
10.046	843	8,4%	354	17	4,8%	1.887	254	13,5%	1.263	130	10,3%	440	57	13,0%	1.838	151	8,2%	15.388	1.395	9,1%



Em dezembro de 2009, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades para venda (10.046), correspondendo a 65,3% do total ofertado, e alcançou o maior volume de vendas (843 unidades), representando 60,4% das vendas totais). Já o maior VSO médio do mês, 13,5%, 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 dezembro de 2009.

RANKING DE BAIRROS - Dezembro 2009		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	6.082
Jacarepaguá	2º	2.954
Campo Grande	3º	1.718
São Cristóvão	4º	1.084
Recreio	5º	911
Méier	6º	748
Parada de Lucas	7º	440
Irajá	8º	252
Cachambi	9º	250
Pavuna	10º	244
Botafogo	11º	185
Benfica	12º	179
Madureira	13º	146
Tijuca	14º	139
Pedra de Guaratiba	15º	120
Vila Valqueire	16º	99
Laranjeiras	17º	94
Del Castilho	18º	77
São Conrado	19º	33
Grajau	20º	27
Catete	21º	20
Humaitá	22º	6
Lagoa	22º	6
Copacabana	23º	3
Jardim Botânico	23º	3
Engenho de Dentro	24º	2
Flamengo	24º	2
Gávea	25º	1
Leblon	25º	1
Vila da Penha	25º	1
Vila Isabel	25º	1
Total		15.828

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Barra da Tijuca	1º	475
Jacarepaguá	2º	246
Méier	3º	212
Campo Grande	4º	145
São Cristóvão	5º	130
Recreio	6º	118
Parada de Lucas	7º	57
Irajá	8º	34
Botafogo	9º	6
Pedra de Guaratiba	9º	6
Humaitá	10º	4
Vila Valqueire	10º	4
Cachambi	11º	3
Flamengo	11º	3
Madureira	11º	3
Copacabana	12º	2
São Conrado	12º	2
Del Castilho	13º	1
Engenho de Dentro	13º	1
Total		1.452

Em dezembro de 2009, o bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda foi a Barra da Tijuca (6.082), seguido de Jacarepaguá (2.954) e de Campo Grande (1.718). São Cristóvão ocupou o quarto lugar, com 1.084 unidades, e o Recreio dos Bandeirantes o quinto com 911 unidades.

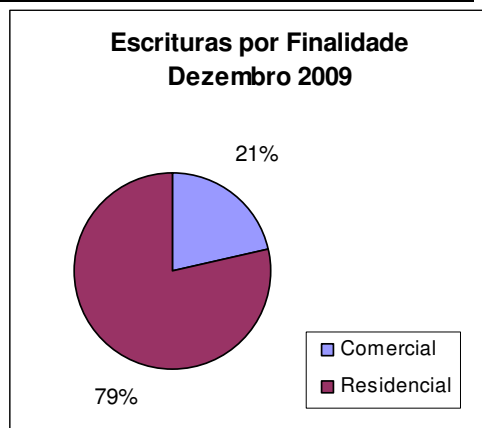
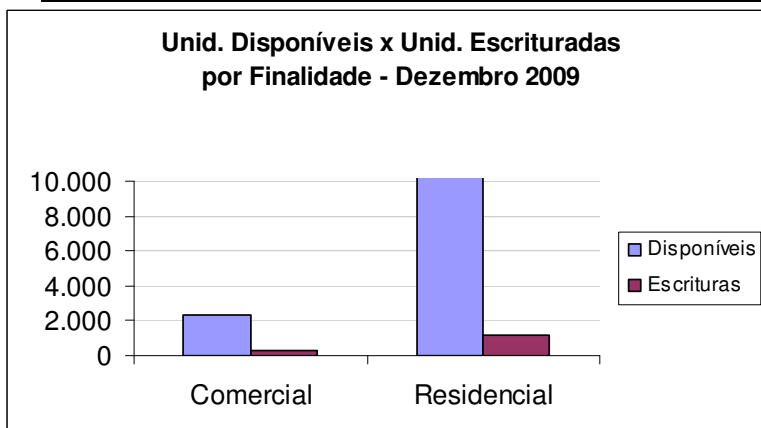
Com relação às vendas, a Barra da Tijuca voltou ao primeiro lugar com 475 unidades vendidas no mês, em segundo lugar aparece Jacarepaguá com 246 unidades e, em terceiro, o Méier com 212 unidades escrituradas. Campo Grande ocupa a quarta posição com 145 unidades e São Cristóvão ocupa a quinta posição com 130 unidades vendidas em dezembro.

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.

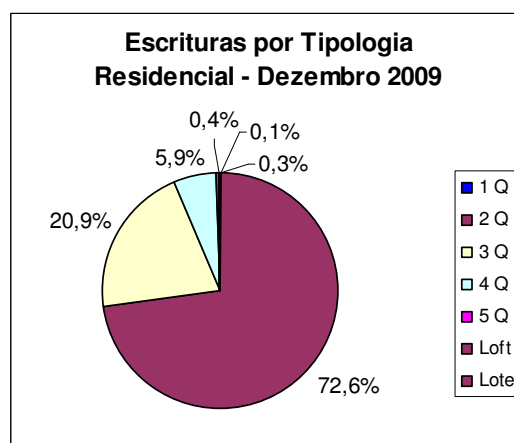
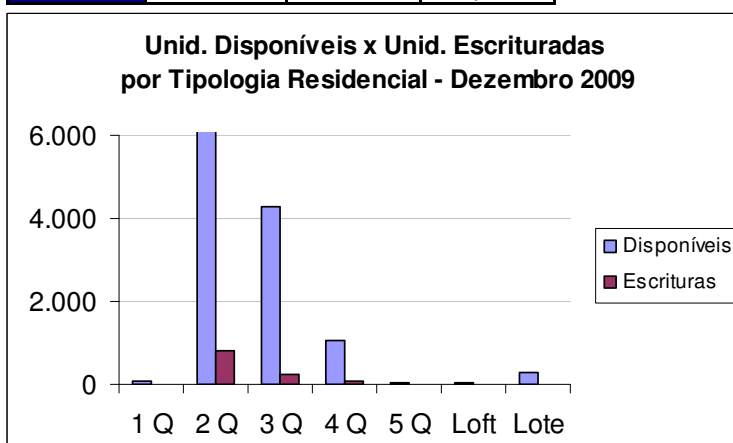
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO
2.374	311	13,1%	13.454	1.141	8,5%	15.828	1.452	9,2%



Do total pesquisado no mês de dezembro de 2009, 85% era composto de unidades residenciais e 15% de comerciais. Quanto às unidades escrituradas, 79% foram unidades residenciais e 21% comerciais.

i – RESIDENCIAL

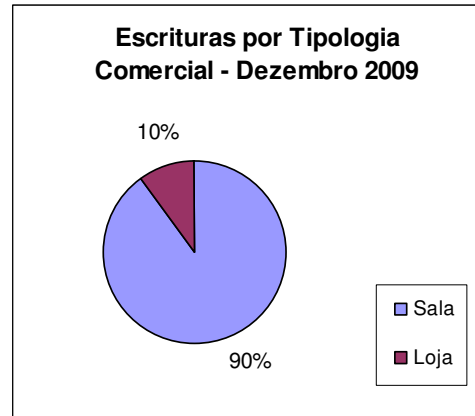
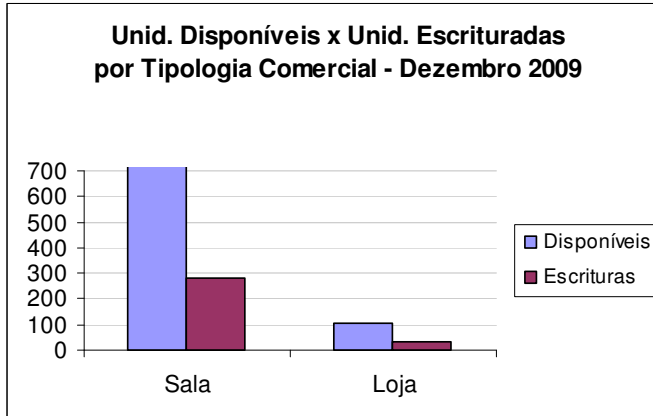
Quartos	Disp.	Eschr.	VSO
1 Q	85	3	3,5%
2 Q	7.705	828	10,7%
3 Q	4.269	238	5,6%
4 Q	1.076	67	6,2%
5 Q	26	4	15,4%
Loft	24	0	0,0%
Lote	269	1	0,4%
Total	13.454	1.141	8,5%



As tipologias “**2 e 3 quartos**” apresentaram, no mês de dezembro, a maior oferta e o maior volume de vendas. Foram ofertadas 7.705 unidades com “**2 quartos**” e 4.269 com “**3 quartos**”, as duas tipologias representam juntas 89% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (57,3% “**2 quartos**” e 31,7% “**3 quartos**”). Quanto às vendas, foram 828 unidades de “**2 quartos**” e 238 unidades de “**3 quartos**”, correspondendo, na soma, a 93,5% das vendas totais do mês.

ii – COMERCIAL

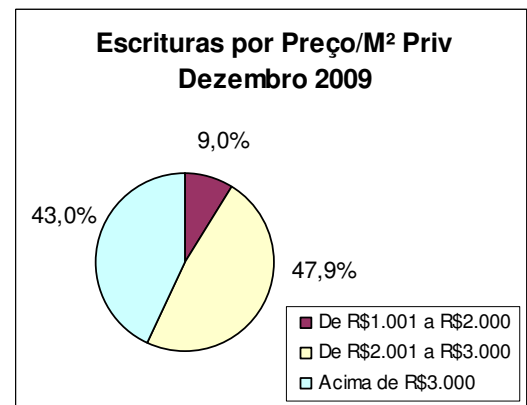
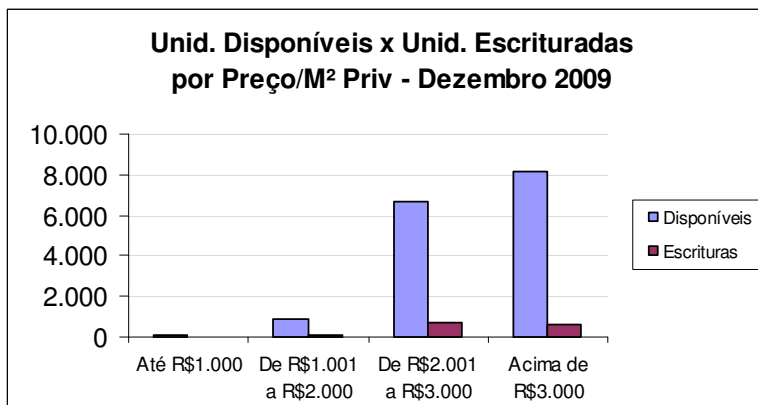
Tipo	Disp.	Escr.	VSO
Sala	2.267	280	12,4%
Loja	107	31	29,0%
Total	2.374	311	13,1%



No mês de dezembro de 2009 foram vendidas 280 salas e 31 lojas. O VSO médio da tipologia comercial, 13,1%, ficou acima do VSO médio do mês que foi de 9,2%.

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.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
63	0	0,0%	902	131	14,5%	6.697	696	10,4%	8.166	625	7,7%	15.828	1.452	9,2%



Em dezembro de 2009, a maior oferta foi de imóveis com preço médio de venda por metro quadrado **“acima de R\$3.000”**. Foram disponibilizadas para venda 8.166 unidades de imóveis com preço médio por metro quadrado **“acima de R\$3.000”**, representando 51,6% do total ofertado no mês de dezembro.

Já a maior vendagem ficou com os imóveis com preço médio por metro quadrado **“de R\$2.001 a R\$3.000”**. Foram vendidas 696 unidades nessa faixa de preço/m², correspondendo a 47,9% das vendas no mês.

O maior VSO médio do mês, 14,5%, ficou com imóveis com preço médio por metro quadrado **“de R\$1.001 a R\$2.000”**, 5,3 pontos percentuais acima da média do mês que foi de 9,2%.