

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE AGOSTO DE 2009

I – INTRODUÇÃO

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

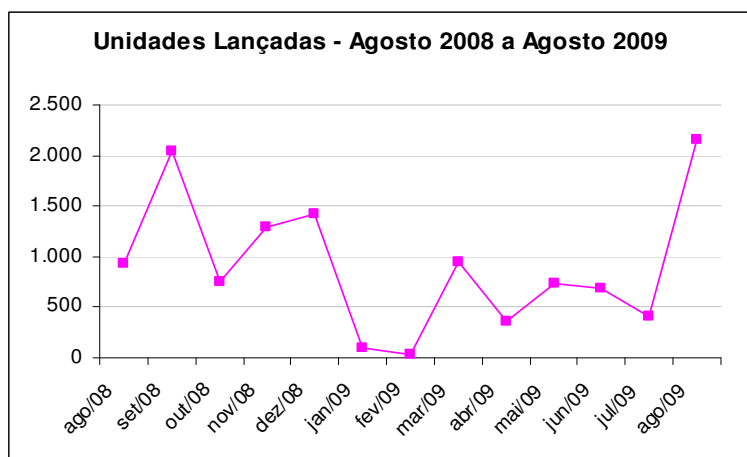
Escrituras: são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

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 agosto de 2008 a agosto de 2009.¹

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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
jul/09	6	413
ago/09	9	2.157
Total	73	11.870



Em agosto de 2009 foram lançados 9 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, 6 residenciais e 3 comerciais, totalizando 2.157 novas unidades: 1.086 comerciais (928 na Barra da Tijuca, 92 em Bangu e 66 na Tijuca) e 1.071 residenciais (402 em Campo Grande; 56 na Tijuca; 312 em Irajá; 120 na Pechincha, 125 na Taquara e 56 na Freguesia, todos 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).

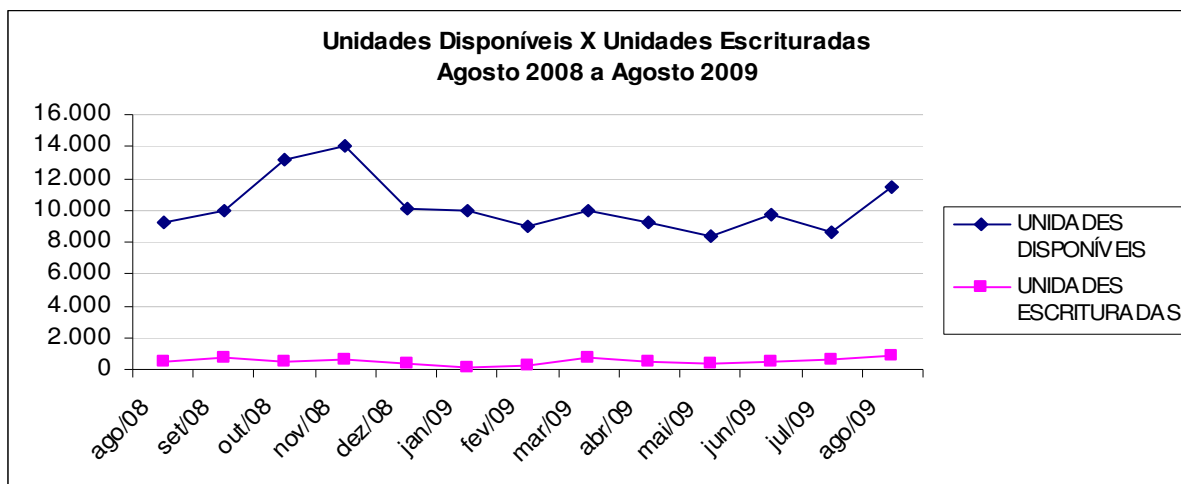
Em agosto de 2009 foram lançadas 2.157 novas unidades e em agosto de 2008, 937, um aumento de 130,2%. No acumulado do ano, registramos queda de 17%, de janeiro a agosto de 2009 foram lançadas 5.430 unidades e no mesmo período de 2008, 6.541. O mercado imobiliário carioca, que no primeiro semestre de 2009 sentiu os efeitos da crise mundial iniciada em setembro de 2008, começou, a partir de julho, a dar sinais de que, no segundo semestre de 2009, a crise será superada.

O mês com mais lançamentos entre agosto de 2008 e agosto 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 Comercial³ no período de agosto de 2008 a agosto 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.
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%
ago/09	11.426	850	188	662	7,4%	22,1%	77,9%
Totais / Médias	10.207	6.462	3.426	3.036	4,9%	52,0%	48,0%

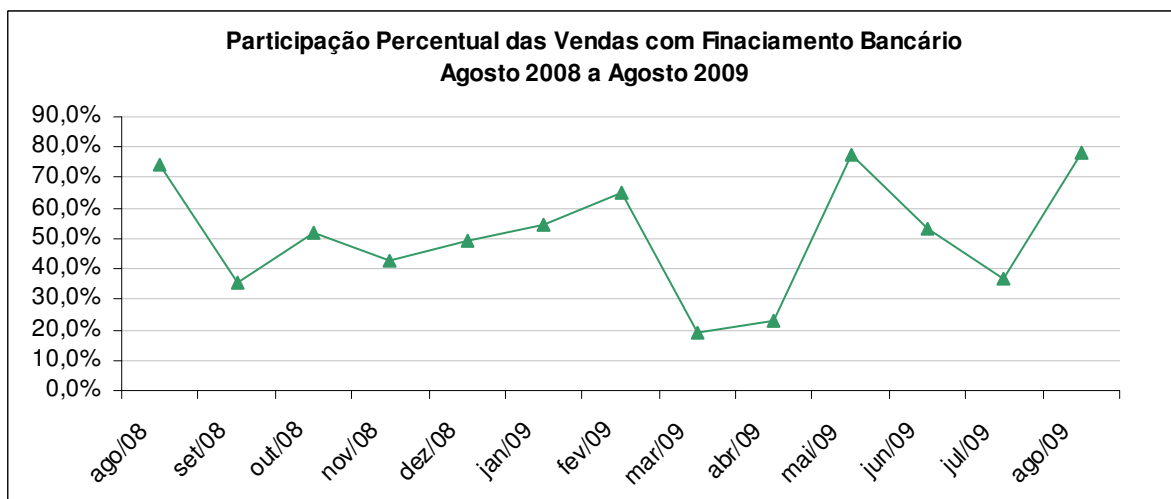


³ Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

No período de agosto de 2008 a agosto de 2009 houve um aumento, de 26,67%, no número de unidades disponíveis, que passaram de 9.239 para 11.426. Já as vendas aumentaram 92,74%, subindo de 441 unidades em agosto de 2008 para 850 em agosto de 2009.

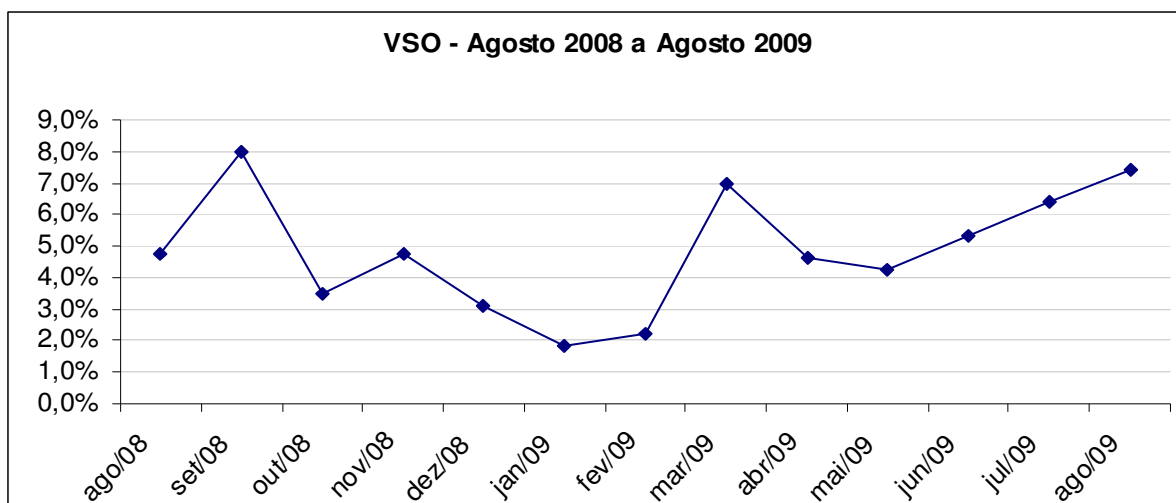
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador aumentaram de 113 em agosto de 2008 para 188 em agosto de 2009. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) tiveram um aumento ainda maior, de 328 para 662, no mesmo período.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 25,6% em agosto de 2008 e caiu para 22,1% em agosto de 2009, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário subiu de 74,4% em agosto de 2008 para 77,9% em agosto de 2009.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de agosto de 2008 a agosto de 2009. O VSO total do mês de agosto de 2009 foi 7,4%, enquanto que o de agosto 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".
27/7/2010

V - ANÁLISE GERAL

No mês de agosto de 2009, em um universo de 207 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 187 responderam à pesquisa, totalizando 32.229 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 11.426 unidades e foram escrituradas 850 (22,1% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 77,9% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **7,4%**.

Empreendimentos: **187**

Unidades: **32.229**

Unidades Disponíveis: **11.426**

VSO: **7,4%**

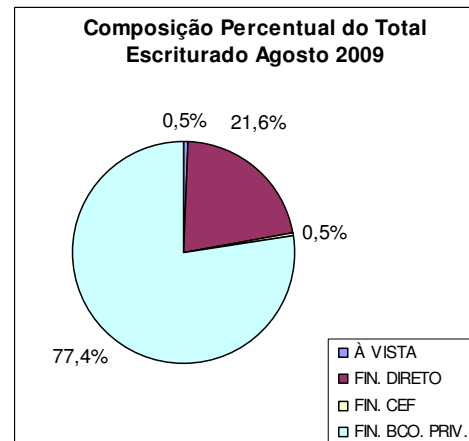
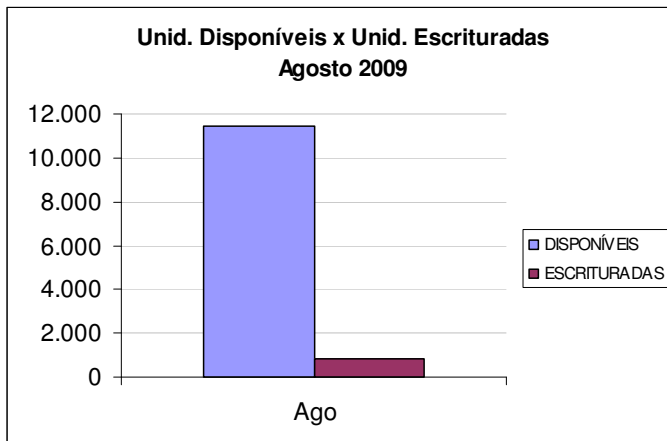
Unidades Escrituradas: **850**

À Vista: **4**

Financiamento Direto: **184**

Financiamento CEF: **4**

Financiamento Bancos: **658**



VI - ANÁLISE POR REGIÃO

No mês de agosto 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.

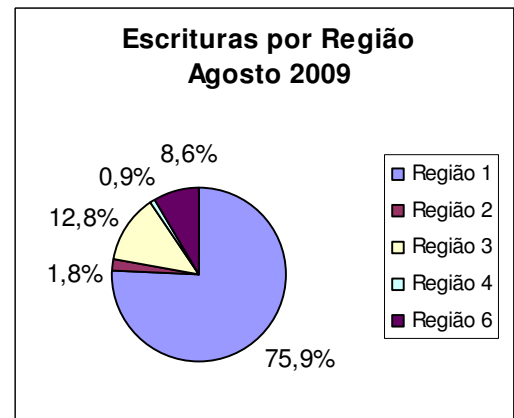
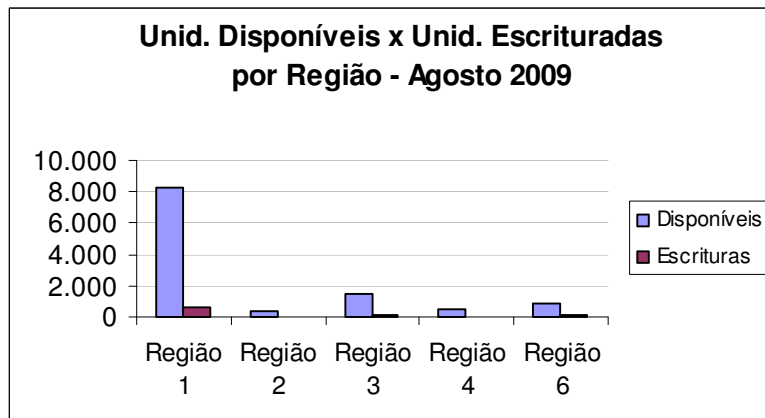
Região 2: Botafogo, Catete, Copacabana, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, São Conrado e Urca.

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
8.273	645	7,8%	390	15	3,8%	1.466	109	7,4%	445	8	1,8%	852	73	8,6%	11.426	850	7,4%



Em agosto de 2009, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades para venda (8.273), correspondendo a 72,4% do total ofertado, e alcançou o maior volume de vendas (645 unidades, representando 75,9% das vendas totais). Já o maior VSO médio do mês, 8,6%, 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 agosto de 2009.

RANKING DE BAIROS - Agosto 2009		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	5.096
Jacarepaguá	2º	2.092
Recreio	3º	978
Campo Grande	4º	852
Méier	5º	474
Cachambi	6º	259
São Cristóvão	7º	258
Pavuna	8º	244
Tijuca	9º	212
Botafogo	10º	207
Benfica	11º	187
Madureira	12º	158
Vila Valqueire	13º	107
Laranjeiras	14º	95
Del Castilho	15º	69
São Conrado	16º	37
Grajau	17º	29
Catete	18º	24
Irajá	19º	16
Humaitá	20º	8
Flamengo	21º	5
Copacabana	22º	4
Jardim Botânico	23º	3
Lagoa	23º	3
Engenho de Dentro	24º	2
Ipanema	24º	2
Vila da Penha	24º	2
Gávea	25º	1
Leblon	25º	1
Vila Isabel	25º	1
Total		11.426

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Barra da Tijuca	1º	396
Jacarepaguá	2º	153
Recreio	3º	90
Campo Grande	4º	73
Tijuca	5º	56
Méier	6º	46
Botafogo	7º	9
Vila Valqueire	8º	6
Benfica	9º	4
São Cristóvão	9º	4
Cachambi	10º	2
Humaitá	10º	2
Madureira	10º	2
Catete	11º	1
Del Castilho	11º	1
Gávea	11º	1
Grajau	11º	1
Laranjeiras	11º	1
São Conrado	11º	1
Vila da Penha	11º	1
Total		850

Em agosto de 2009, o bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda foi a Barra da Tijuca (5.096), seguido de Jacarepaguá (2.092) e do Recreio dos Bandeirantes (978). Campo Grande ocupou o quarto lugar, com 852 unidades, e o Méier o quinto com 474 unidades.

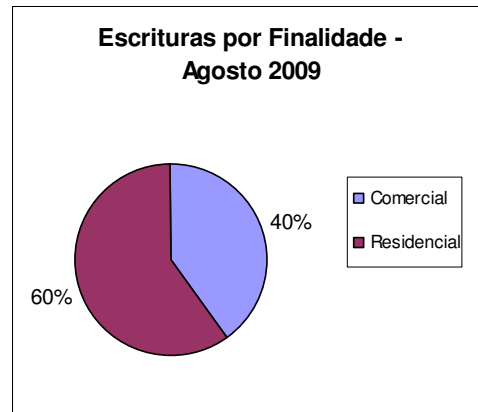
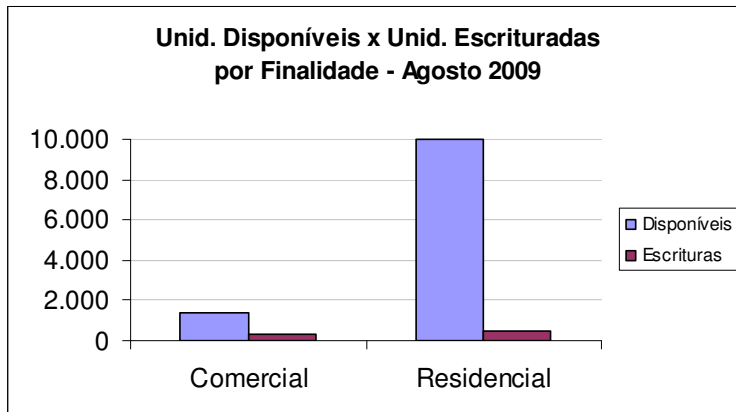
Com relação às vendas, a Barra da Tijuca alcançou o primeiro lugar com 396 unidades vendidas no mês, em segundo lugar aparece Jacarepaguá com 153 unidades e, em terceiro, o Recreio dos Bandeirantes com 90 unidades escrituradas. Campo Grande ocupa a quarta posição com 73 unidades e a Tijuca, único representante da Zona Norte entre os cinco primeiros, ocupa a quinta posição com 56 unidades vendidas em agosto.

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.

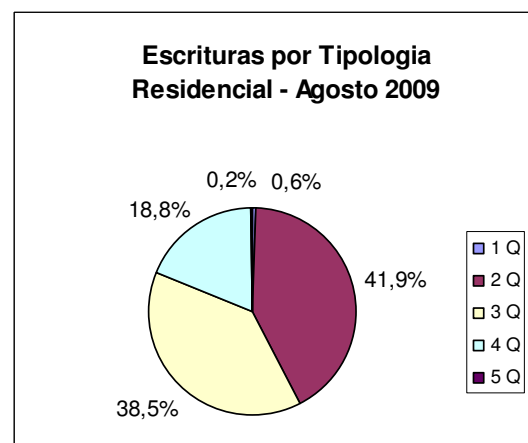
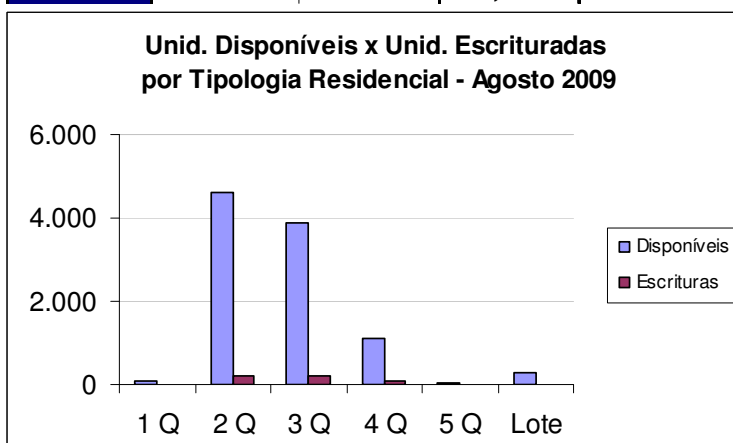
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
1.414	339	24,0%	10.012	511	5,1%	11.426	850	7,4%



Do total pesquisado no mês de agosto de 2009, 88% era composto de unidades residenciais e 12% de comerciais. Quanto às unidades escrituradas, 60% foram unidades residenciais e 40% comerciais.

i – RESIDENCIAL

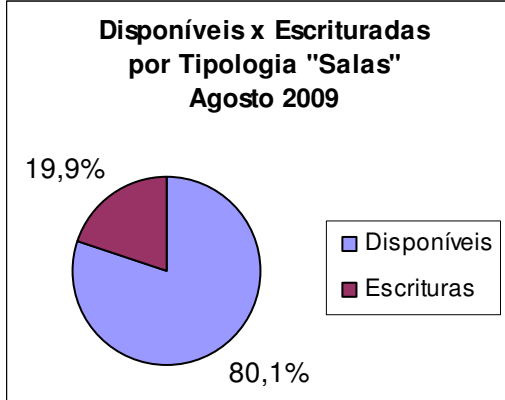
Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	80	3	3,8%
2 Q	4.628	212	4,6%
3 Q	3.861	195	5,1%
4 Q	1.108	95	8,6%
5 Q	30	1	3,3%
Loff	30	5	16,7%
Lote	275	0	0,0%
Total	10.012	511	5,1%



As tipologias “2 e 3 quartos” apresentaram, no mês de agosto, a maior oferta e o maior volume de vendas. Foram ofertadas 4.628 unidades com “2 quartos” e 3.861 com “3 quartos”, as duas tipologias representam juntas 85,1% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (46,4% “2 quartos” e 38,7% “3 quartos”). Quanto às vendas, foram 212 unidades de “2 quartos” e 195 unidades de “3 quartos”, correspondendo, na soma, a 80,4% das vendas totais do mês.

ii – COMERCIAL

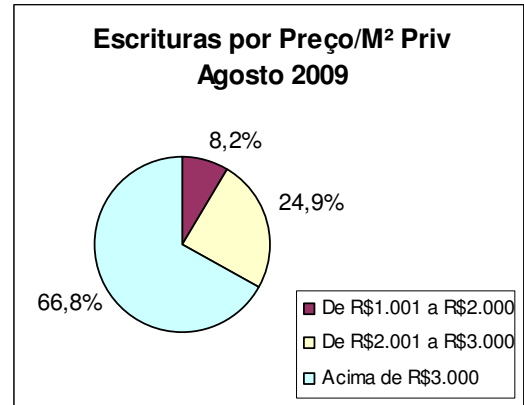
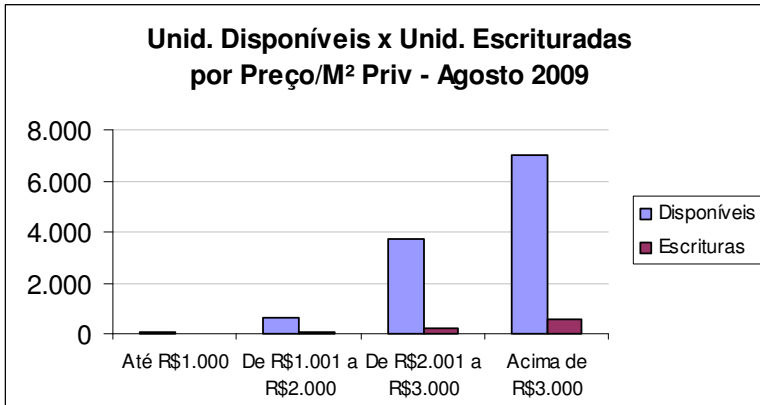
Tipo	Disp.	Escr.	VSO
Sala	1.365	339	24,8%
Loja	49	0	0,0%
Total	1.414	339	24,0%



No mês de agosto de 2009 foram vendidas 339 salas e nenhuma loja. O VSO médio da tipologia comercial, 24%, ficou bem acima do VSO médio do mês que foi de 7,4%.

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.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
63	0	0,0%	641	70	10,9%	3.720	212	5,7%	7.002	568	8,1%	11.426	850	7,4%



Em agosto 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 7.002 unidades de imóveis com preço médio por metro quadrado **"acima de R\$3.000"**, representando 61,3% do total ofertado no mês de agosto, e foram vendidas 568 unidades nessa faixa de preço/m², correspondendo a 66,8% das vendas no mês.

Já o maior VSO médio do mês, 10,9%, ficou com imóveis com preço médio por metro quadrado **"de R\$1.001 a R\$2.000"**, 3,5 pontos percentuais acima da média do mês que foi de 7,4%.