

## PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

### RELATÓRIO DE JANEIRO DE 2004

#### I - INTRODUÇÃO

O objetivo deste relatório é analisar os resultados da Pesquisa ADEMI do mês de Janeiro de 2004 no que diz respeito ao IVV (Índice de Velocidade de Vendas), às unidades disponíveis para venda e às efetivamente escrituradas, segmentando-os por região, fase de obra, preço médio de venda e preço por metro quadrado privativo.

#### II - CONCEITOS UTILIZADOS NESTA ANÁLISE

**Unidades Disponíveis:** são todas as unidades disponíveis para venda, isto é, todas as unidades do empreendimento menos as permutadas, as vendidas e as fora de venda.

**Visitas:** são as visitas feitas por potenciais compradores aos stands de vendas dos empreendimentos.

**Reservas:** são as unidades reservadas nos stands.

**Escrituras:** são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas).

**IVV – Índice de Velocidade de Vendas:** é a relação entre as unidades escrituradas no mês e as unidades disponíveis no início do mesmo mês.

#### III – LANÇAMENTOS

Em Janeiro de 2004 foram lançados 4 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais, com um total de 197 unidades (20 no Catete, 116 no Méier, 10 em Botafogo e 51 em Jacarepaguá).<sup>1</sup>

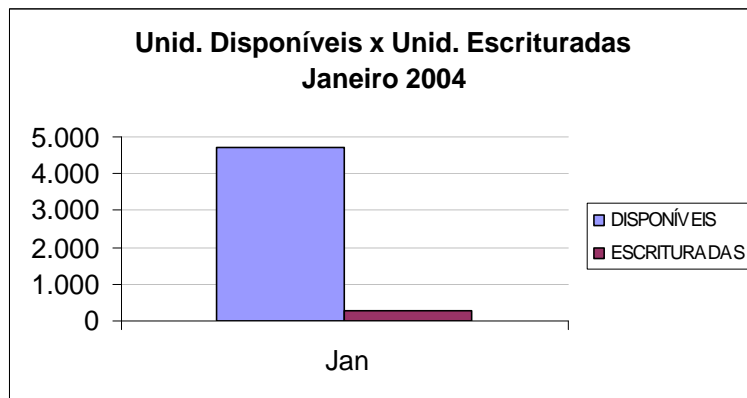
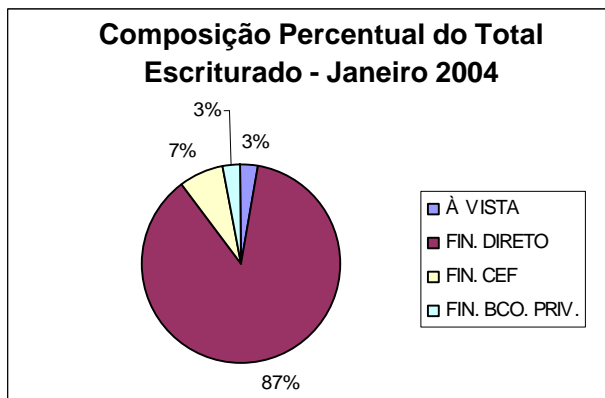
#### IV – ANÁLISE GERAL

Em Janeiro de 2004 participaram da Pesquisa ADEMI de Performance Comercial 155 empreendimentos, num total de 14.319 unidades. Estavam disponíveis para venda 4.714 unidades e foram escrituradas 290 (90% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 10% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O IVV do mês foi de 6,2%.

Empreendimentos: 155	Unidades: 14.319
Unidades Disponíveis: 4.714	Unidades Escrituradas: 290
	À Vista: 9
	Financiamento Direto: 251
	Financiamento CEF: 21
	Financiamento Bancos: 9

---

<sup>1</sup> Para informações mais detalhadas ver “consulta ao cadastro de empreendimentos” no site da ADEMI.



## V – ANÁLISE POR REGIÃO

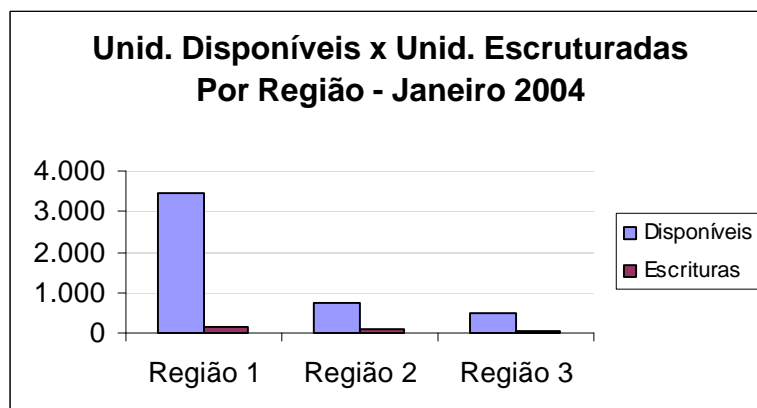
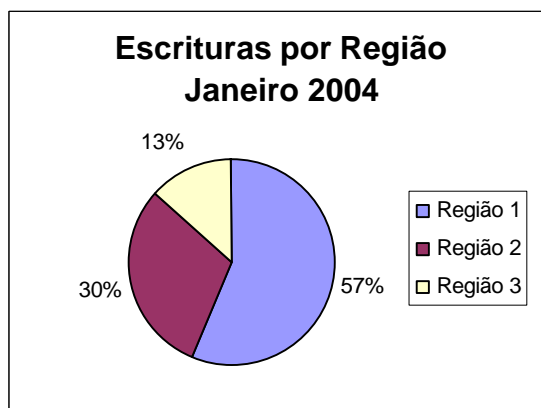
Para efeitos desta análise, os bairros foram agrupados nas seguintes regiões:

**Região 1:** Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes, Vargem Grande, Vargem Pequena e Campo Grande.

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

**Região 3:** Água Santa, Cachambi, Colégio, Jardim América, Méier, Tijuca e Vila da Penha.

Região 1			Região 2			Região 3			Total		
Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
3.465	163	4,7%	748	88	11,8%	501	39	7,8%	4.714	290	6,2%



A **Região 1** foi a que teve maior volume de vendas em janeiro, 163 unidades, correspondente a 57% das vendas totais. A **Região 2** apresentou o maior IVV médio no período, 11,8%.

O quadro a seguir mostra o desempenho dos bairros quanto às unidades escrituradas e às disponibilizadas para venda.

O bairro que disponibilizou o maior número de unidades para a venda foi a Barra da Tijuca (1.353) seguida pelo Recreio dos Bandeirantes (848) e depois por Jacarepaguá (825).

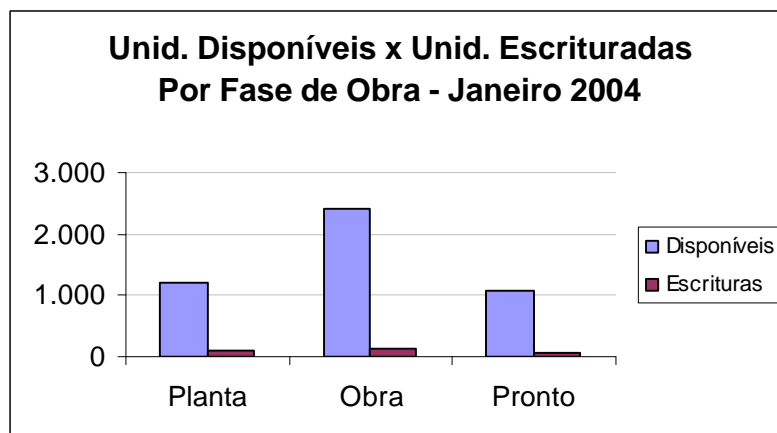
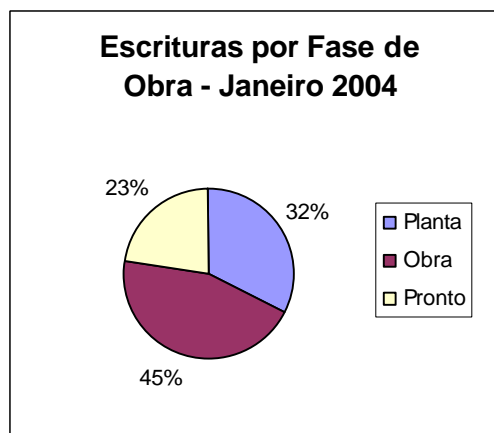
Em relação às vendas, o primeiro lugar ficou com Jacarepaguá, 63 unidades vendidas, Botafogo ficou em segundo com 57 e a Barra da Tijuca em terceiro com 55 unidades.

RANKING DE BAIROS - JANEIRO 2004		
BAIRRO	VENDAS	
Jacarepaguá	63	
Botafogo	57	
Barra da Tijuca	55	
Méier	33	
Recreio	32	
Catete	14	
Vargem Pequena	10	
Gávea	5	
Lagoa	5	
Flamengo	3	
Leblon	3	
Vargem Grande	3	
Água Santa	2	
Colégio	2	
Cachambi	1	
Copacabana	1	
Tijuca	1	
Campo Grande	0	
Humaitá	0	
Ipanema	0	
Jardim Botânico	0	
Laranjeiras	0	
São Conrado	0	
Vila da Penha	0	
<b>Total</b>	<b>290</b>	

BAIRRO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1.353
Recreio	848
Jacarepaguá	825
Botafogo	412
Vargem Pequena	296
Méier	177
Tijuca	159
Vila da Penha	113
Campo Grande	103
Jardim Botânico	64
Lagoa	48
Laranjeiras	48
Leblon	45
Vargem Grande	40
São Conrado	39
Colégio	31
Copacabana	27
Catete	25
Gávea	24
Água Santa	13
Flamengo	8
Cachambi	8
Ipanema	7
Humaitá	1
<b>Total</b>	<b>4.714</b>

#### VI - ANÁLISE POR FASE DE OBRA

Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
1.220	94	7,7%	2.413	130	5,4%	1.081	66	6,1%	4.714	290	6,2%

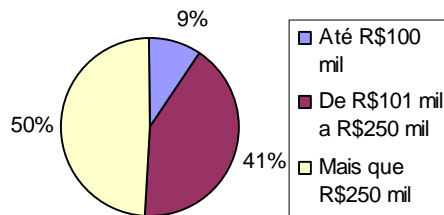


Os **imóveis em fase de obras** apresentaram a maior disponibilidade (2.413 unidades) e a maior vendagem (130 unidades) em janeiro e os **imóveis na planta** apresentaram o maior IVV (7,7%).

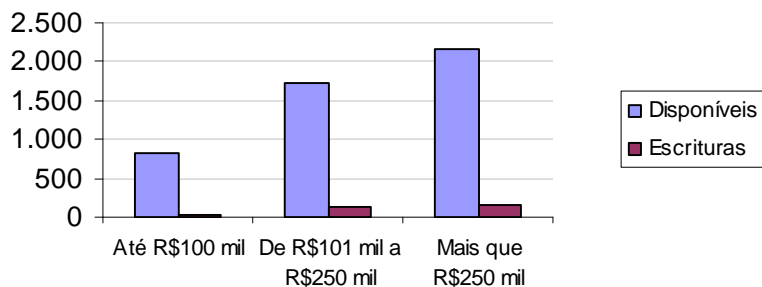
#### VII - ANÁLISE POR FAIXA PREÇO MÉDIO DE VENDA

Até R\$100 mil			De R\$101 mil a R\$250 mil			Mais que R\$250 mil			Total		
Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
831	27	3,2%	1.724	120	7,0%	2.159	143	6,6%	4.714	290	6,2%

### Escrituras por Preço Médio - Janeiro 2004



### Unid. Disponíveis x Unid. Escrituradas por Preço Médio - Janeiro 2004



O IVV de janeiro foi menor para os imóveis com preço médio de venda até R\$100 mil (3,2%) e maior para os imóveis com preço médio de venda entre R\$101mil e R\$ 250mil (7,0%).

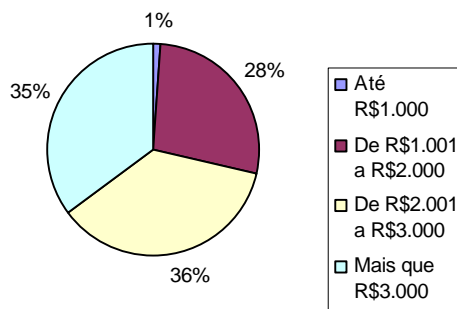
No que se refere à oferta, a faixa de preço com mais unidades disponíveis em janeiro foi "mais que R\$250mil" (2.159) e a com menos foi "até R\$100mil" (831).

Os imóveis com preço médio de venda maior que R\$250 mil representaram 50% das vendas do mês.

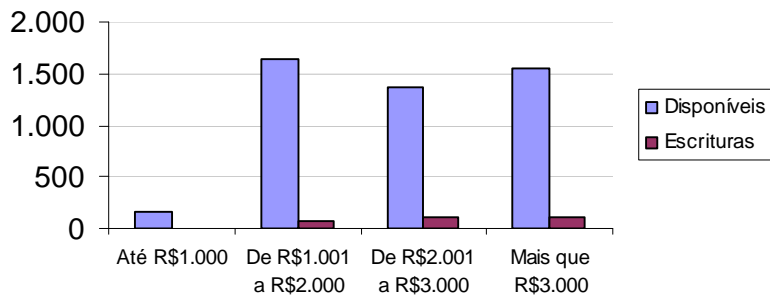
### VIII – ANÁLISE POR FAIXA DE PREÇO/M² PRIVATIVO

Até R\$1.000			De R\$1.001 a R\$2.000			De R\$2.001 a R\$3.000			Mais que R\$3.000			Total		
Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
160	3	1,9%	1.637	80	4,9%	1.366	105	7,7%	1.551	102	6,6%	4.714	290	6,2%

### Escrituras por Preço/M² Priv Janeiro 2004



### Unid. Disponíveis x Unid. Escrituradas por Preço/M² Priv - Janeiro 2004



Ao analisar o IVV segmentado por faixa de preço/m², nota-se que, em janeiro, os imóveis com preço/m² entre R\$2.001,00 e R\$ 3.000,00 apresentaram o maior índice (7,7%). Esta faixa de preço/m² foi também a que teve maior número de unidades vendidas no mês (105), o que representou 36% do total vendido.

A maior oferta foi de imóveis com preço/m² na faixa de R\$ 1.001,00 a R\$2.000,00 (1.637 unidades) e apenas 1% das unidades vendidas em janeiro foram de imóveis cujo preço/m² é inferior a R\$1.000,00.