

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

I – INTRODUÇÃO

O objetivo deste relatório é analisar os resultados da Pesquisa ADEMI do mês de Abril 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 Abril de 2004, foram lançados 4 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais, com um total de 250 unidades (112 em Botafogo, 10 em Ipanema, 8 no Jardim Guanabara e 120 no Recreio dos Bandeirantes).¹

IV – ANÁLISE GERAL

Em Abril de 2004, num universo de 178 empreendimentos cadastrados, 162 participaram da Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, totalizando 14.915 unidades. Estavam disponíveis para venda 4.995 unidades e foram escrituradas 385 (91% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 9% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **IVV** do mês foi de **7,7%**.

Empreendimentos: **162**

Unidades Disponíveis: **4.995**

Unidades: **14.915**

Unidades Escrituradas: **385**

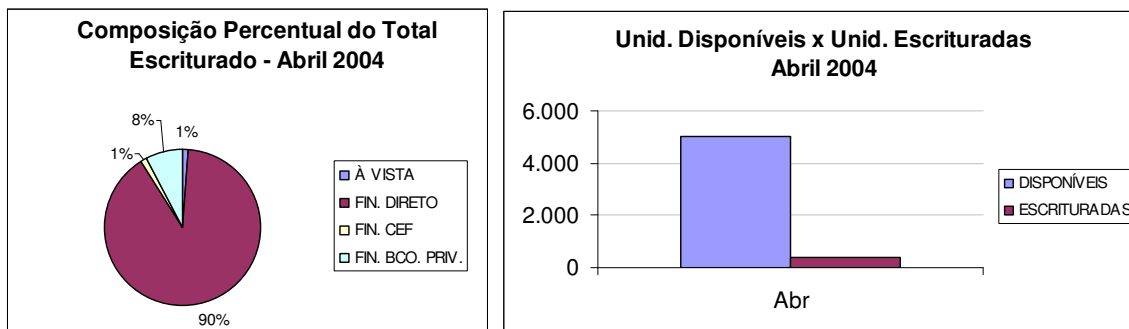
À Vista: **4**

Financiamento Direto: **347**

Financiamento CEF: **4**

Financiamento Bancos: **30**

¹ Para informações mais detalhadas ver "consulta ao cadastro de empreendimentos" no site da ADEMI.



Comparando com março de 2004, percebemos um aumento das vendas com financiamento bancário de 1% para 8%. Embora esse percentual ainda seja bem pequeno, se comparado aos 90% das vendas com financiamento direto, notamos uma pequena recuperação já que em fevereiro as vendas com financiamento bancário também representaram apenas 1% das vendas totais. As vendas com financiamento da CEF caíram de 2% para 1% e as vendas à vista permaneceram em 1%.

O IVV total do mês de abril permaneceu igual ao de março (7,7%). As unidades disponíveis e o total escriturado vêm aumentando mês a mês conforme mostra o quadro abaixo.²

Mês - 2004	Unidades Disponíveis	Unidades Escrituradas
Janeiro	4.714	290
Fevereiro	4.757	294
Março	4.880	374
Abril	4.995	385

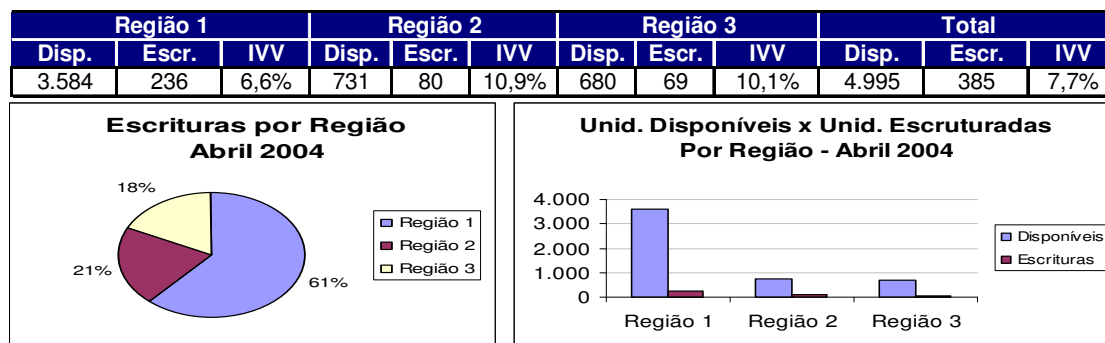
V – ANÁLISE POR REGIÃO

Para efeito 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.



² Os dados completos de cada mês estão analisados nos relatórios correspondentes no site da ADEMI em "Pesquisa ADEMI / Relatórios".

Seguindo a tendência apontada nos últimos três meses, em abril de 2004, a **Região 1** foi a que alcançou o maior volume de vendas, 236 unidades, correspondendo a 61% das vendas totais. Assim como em março, a **Região 2** foi a que apresentou o maior IVV médio em abril, 10,9%.

O quadro a seguir mostra o desempenho dos bairros quanto às unidades escrituradas e às disponibilizadas para venda no mês de abril.

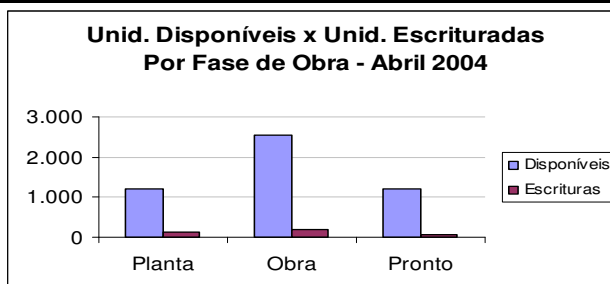
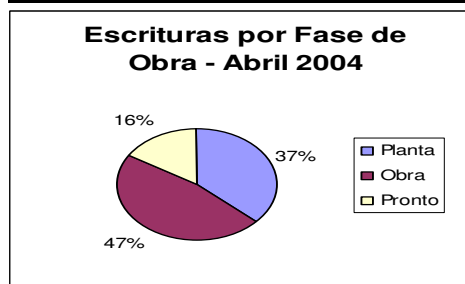
RANKING DE BAIRROS - ABRIL 2004					
BAIRRO		VENDAS	BAIRRO		UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca		114	Barra da Tijuca		1.571
Jacarepaguá		78	Jacarepaguá		954
Botafogo		60	Recreio		823
Recreio		38	Botafogo		417
Méier		37	Tijuca		242
Vila da Penha		19	Colégio		179
Tijuca		11	Vargem Grande		144
Vargem Grande		6	Méier		140
Leblon		5	Vila da Penha		109
Laranjeiras		4	Campo Grande		92
Lagoa		3	Laranjeiras		82
Flamengo		3	Jardim Botânico		65
Copacabana		3	Lagoa		45
Água Santa		2	Leblon		39
Jardim Botânico		1	Copacabana		22
Gávea		1	Gávea		19
Vargem Pequena		0	Catete		11
São Conrado		0	São Conrado		11
Ipanema		0	Flamengo		11
Humaitá		0	Ipanema		9
Colégio		0	Cachambi		6
Catete		0	Água Santa		4
Campo Grande		0	Vargem Pequena		0
Cachambi		0	Humaitá		0
Total		385	Total		4.995

O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda em abril foi, assim como nos últimos três meses, a Barra da Tijuca (1.571), seguida de Jacarepaguá (954) e Recreio dos Bandeirantes (823).

Em relação às vendas, o primeiro lugar ficou novamente com a Barra da Tijuca, 114 unidades vendidas, Jacarepaguá ficou em segundo com 78 e Botafogo, mais uma vez o campeão da Zona Sul, em terceiro com 60 unidades.

VI – ANÁLISE POR FASE DE OBRA

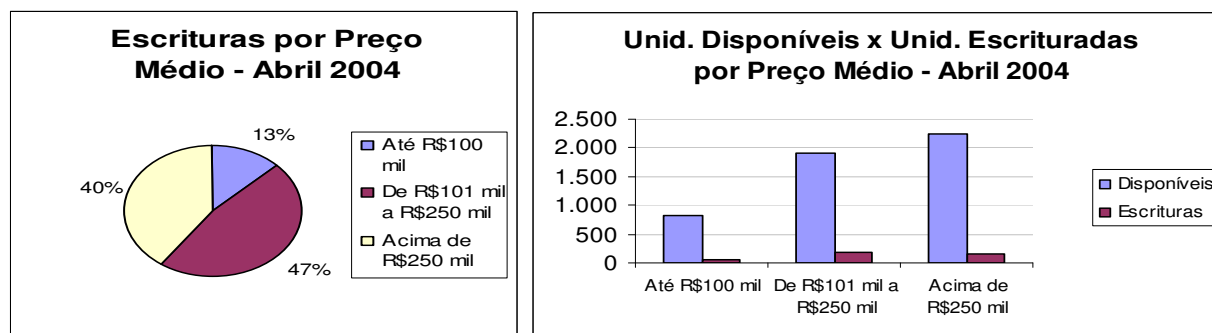
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV
1.219	141	11,6%	2.555	182	7,1%	1.221	62	5,1%	4.995	385	7,7%



Assim como em janeiro, fevereiro e março, os "imóveis em fase de obras" apresentaram a maior disponibilidade em abril, 2.555 unidades, e a maior vendagem, 182 unidades. Os "imóveis na planta" apresentaram, de novo, o maior IVV (11,6%).

VII – ANÁLISE POR FAIXA PREÇO MÉDIO DE VENDA

Até R\$100 mil			De R\$101 mil a R\$250 mil			Acima de R\$250 mil			Total		
Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV
832	50	6,0%	1.920	180	9,4%	2.243	155	6,9%	4.995	385	7,7%



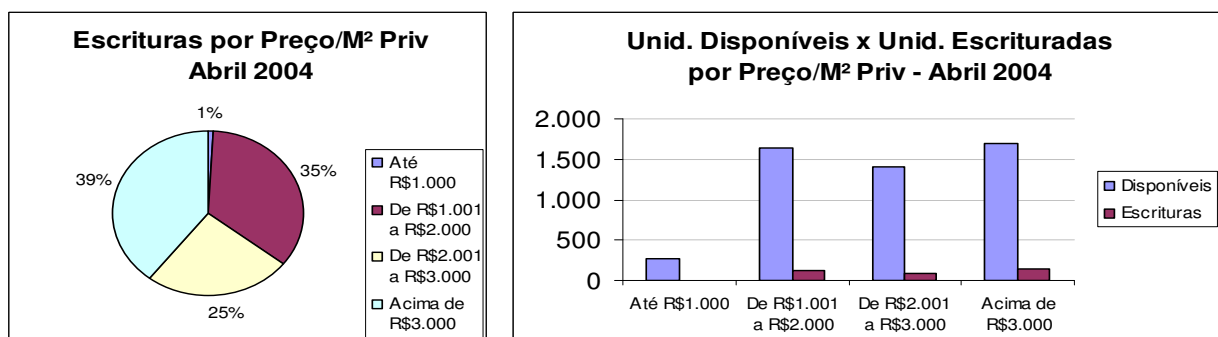
Em abril o IVV por faixa de preço médio de venda comportou-se de forma bastante semelhante ao de março. O menor IVV foi o de imóveis com preços médios até R\$100 mil (6,0%) e o maior foi o de imóveis com preço médio entre R\$101 mil e R\$250 mil (9,4%).

No que se refere à oferta, seguindo a tendência dos últimos três meses, a faixa de preço com mais unidades disponíveis foi "acima de R\$250mil" (2.243) e a com menos foi "até R\$100mil" (832).

Os imóveis com preços médios de venda até R\$100 mil representaram 13% 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			Acima de R\$3.000			Total		
Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV
262	3	1,1%	1.639	134	8,2%	1.409	96	6,8%	1.685	152	9,0%	4.995	385	7,7%



Ao analisar o IVV segmentado por faixa de preço/m² nota-se que, em abril, assim como em março, a faixa de preço/m² "até R\$1.000,00" apresentou o menor IVV (1,1%), a menor quantidade de unidades disponíveis para venda (262) e a menor vendagem, apenas 3 unidades (1% das vendas totais). Já a faixa "acima de R\$3.000,00" apresentou o maior IVV (9,0%), a maior quantidade de unidades disponíveis para venda (1.685) e o maior volume de vendas, 152 unidades, o que representou 39% do total vendido.