

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE MAIO DE 2004

I – INTRODUÇÃO

O objetivo deste relatório é analisar os resultados da Pesquisa ADEMI do mês de Maio 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 Maio de 2004, foram lançados 5 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais, com um total de 457 unidades (36 em Botafogo, 72 no Méier, 64 na Tijuca, 248 na Barra da Tijuca e 37 em Jacarepaguá).¹

IV – ANÁLISE GERAL

Em Maio de 2004, num universo de 177 empreendimentos cadastrados, 163 participaram da Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, totalizando 16.331 unidades. Estavam disponíveis para venda 5.016 unidades e foram escrituradas 437 (94% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 6% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **IVV** do mês foi de **8,7%**.

Empreendimentos: **163**

Unidades Disponíveis: **5.016**

Unidades: **16.331**

Unidades Escrituradas: **437**

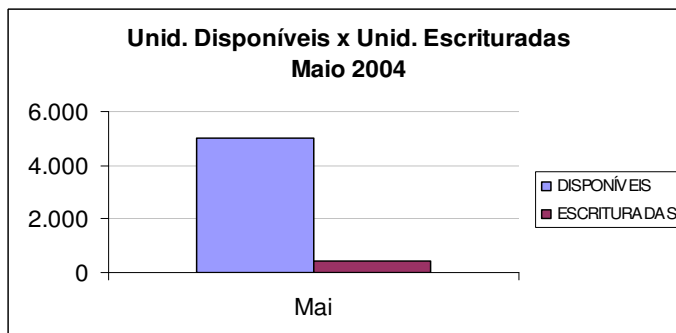
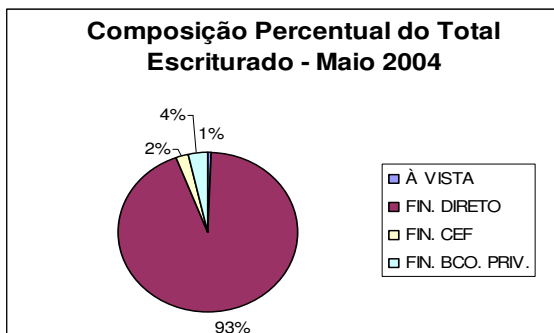
À Vista: **3**

Financiamento Direto: **409**

Financiamento CEF: **9**

Financiamento Bancos: **16**

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



A distribuição percentual do total escriturado em maio seguiu a tendência estabelecida nos meses anteriores. As vendas com financiamento direto do incorporador representaram a grande maioria do total escriturado, 93%, um aumento de 3% se comparado a abril de 2004. As vendas com financiamento bancário (CEF e bancos privados) caíram de 9% no mês passado para 6% em maio e as vendas à vista permaneceram em 1%.

O IVV total do mês de maio aumentou um ponto percentual em relação ao de abril, ficando em 8,7%. 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
Maio	5.016	437

V – ANÁLISE POR REGIÃO

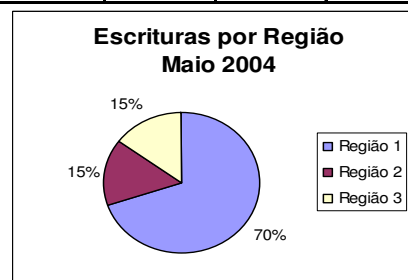
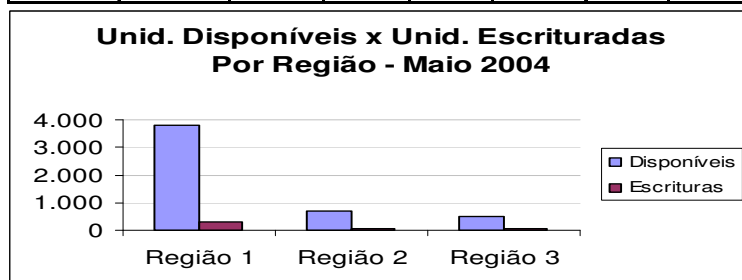
Para efeito desta análise, os bairros foram agrupados nas seguintes regiões:

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.

Região 1			Região 2			Região 3			Total		
Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
3.803	305	8,0%	704	67	9,5%	509	65	12,8%	5.016	437	8,7%



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

Em maio de 2004, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades, sendo também a que teve o maior volume de vendas, 305 unidades, correspondendo a 70% das vendas totais (em abril esse percentual foi 61%). Diferentemente de abril, a **Região 3**, puxada pelo bairro do Méier, foi a que apresentou o maior IVV médio em maio, 12,8%. Podemos observar que o total escriturado nas Regiões 2 e 3 foi semelhante, 67 e 65 unidades respectivamente, porém, a **Região 3** conta com menos unidades disponíveis, daí o maior IVV.

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

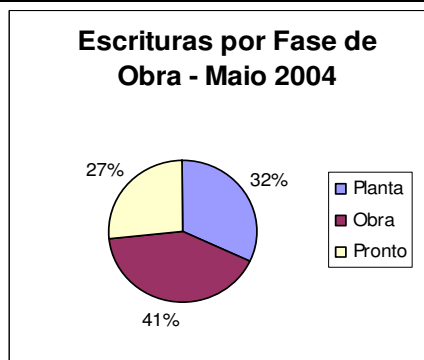
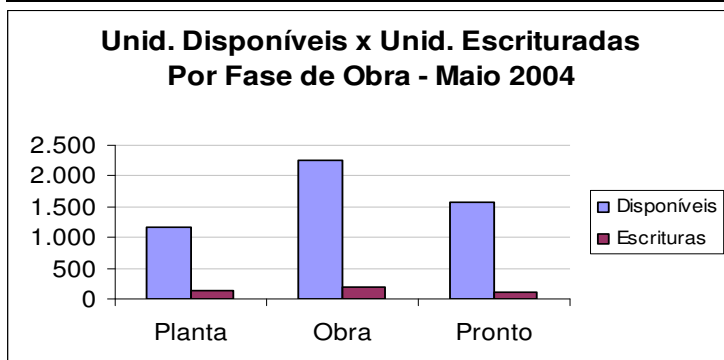
RANKING DE BAIROS - Maio 2004			
BAIRRO	VENDAS	BAIRRO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	143	Barra da Tijuca	1.725
Recreio	82	Jacarepaguá	994
Jacarepaguá	65	Recreio	804
Botafogo	52	Botafogo	430
Méier	35	Tijuca	205
Tijuca	16	Vargem Grande	188
Vargem Grande	12	Méier	151
Vila da Penha	9	Campo Grande	92
Cachambi	5	Vila da Penha	90
Laranjeiras	4	Jardim Botânico	68
Lagoa	4	Laranjeiras	60
Campo Grande	3	Cachambi	52
Jardim Botânico	2	Lagoa	40
Ipanema	2	Leblon	30
Leblon	1	Copacabana	19
Copacabana	1	Gávea	18
Catete	1	Colégio	11
Flamengo	0	Catete	11
Água Santa	0	São Conrado	11
Gávea	0	Ipanema	9
Vargem Pequena	0	Flamengo	8
São Conrado	0	Água Santa	0
Humaitá	0	Vargem Pequena	0
Colégio	0	Humaitá	0
Total	437	Total	5.016

O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda em maio foi, assim como nos últimos quatro meses, a Barra da Tijuca (1.725), seguida de Jacarepaguá (994) e Recreio dos Bandeirantes (804).

Em relação às vendas, o primeiro lugar ficou novamente com a Barra da Tijuca, 143 unidades vendidas, o Recreio dos Bandeirantes ficou em segundo com 82 e Jacarepaguá em terceiro com 65 unidades. Em quarto lugar aparece Botafogo, líder isolado da Zona Sul, com 52 unidades e em quinto o Méier, desde janeiro o campeão da Zona Norte, com 35 unidades vendidas.

VI – ANÁLISE POR FASE DE OBRA

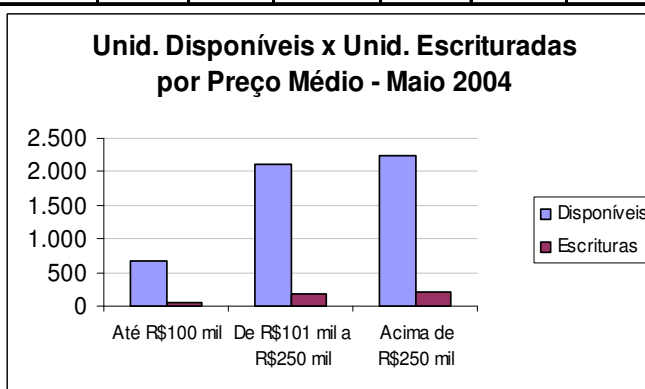
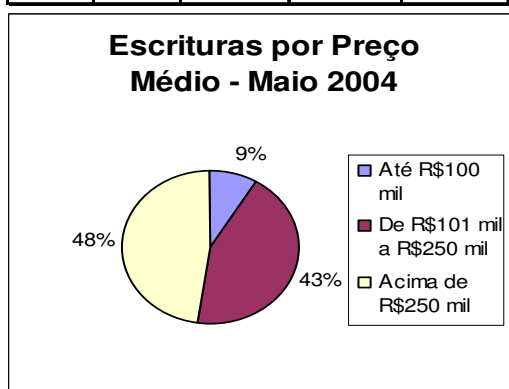
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
1.182	141	11,9%	2.246	178	7,9%	1.588	118	7,4%	5.016	437	8,7%



Assim como nos meses anteriores, os “imóveis em fase de obras” apresentaram a maior disponibilidade em maio, 2.246 unidades, e a maior vendagem, 178 unidades. Os “imóveis na planta” apresentaram novamente o maior IVV (11,9%).

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.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
661	39	5,9%	2.118	189	8,9%	2.237	209	9,3%	5.016	437	8,7%



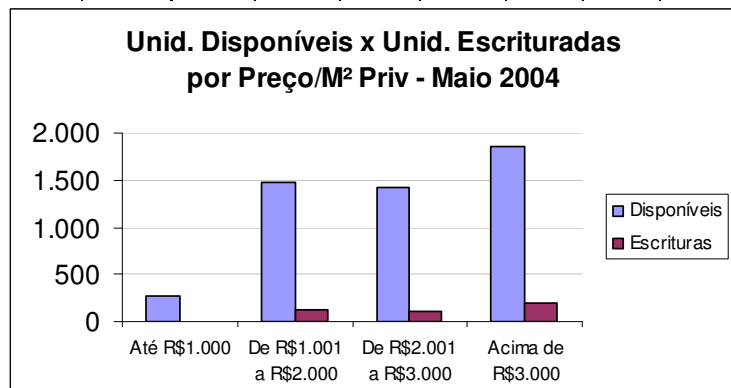
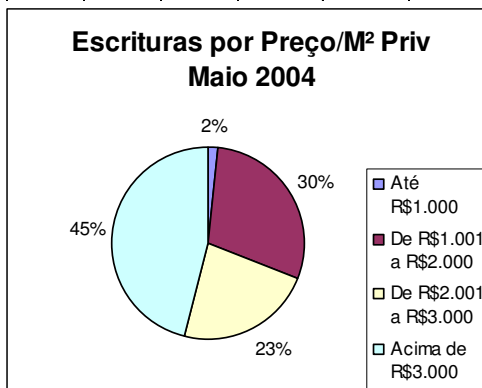
Em maio o menor IVV por faixa de preço médio de venda foi o de imóveis com preços médios até R\$100 mil (5,9%) e o maior foi o de imóveis com preço médio acima de R\$250 mil (9,3%).

No que se refere à oferta, seguindo a tendência dos últimos meses, a faixa de preço com mais unidades disponíveis foi “**acima de R\$250mil**” (2.237) e a com menos foi “**até R\$100mil**” (661).

Essa tendência desenhou-se desde o início da Pesquisa ADEMI em julho de 2003. Apesar da grande carência do mercado carioca de unidades com preço médio de venda até R\$100 mil, estas representaram apenas 13% do total ofertado e 9% das vendas do mês. Já as unidades com preço médio de venda acima de R\$250 mil ficaram com 45% do total ofertado em maio e 48% do total vendido.

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.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
262	7	2,7%	1.471	129	8,8%	1.419	100	7,0%	1.864	201	10,8%	5.016	437	8,7%



O mesmo raciocínio usado na análise do item anterior pode ser aplicado para os resultados segmentados por faixa de preço/m².

Em maio de 2004, assim como em abril e março, a faixa de preço/m² **“até R\$1.000,00”** apresentou o menor IVV (2,7%), a menor oferta (262) e a menor vendagem, apenas 7 unidades (2% das vendas totais). Já a faixa **“acima de R\$3.000,00”** apresentou o maior IVV (10,8%), a maior disponibilidade (1.864) e o maior número de unidades escrituradas, 201 unidades, o que representou 45% do total vendido.