

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE NOVEMBRO DE 2004

I – INTRODUÇÃO

O objetivo deste relatório é analisar os resultados da Pesquisa ADEMI no mês de novembro de 2004 no que diz respeito ao **IVV** (Índice de Velocidade de Vendas), às **unidades disponíveis** para venda e às efetivamente **escrituradas**. Os números foram estudados de forma geral e segmentada por **região, finalidade, tipologia, fase de obra, preço médio de venda 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.

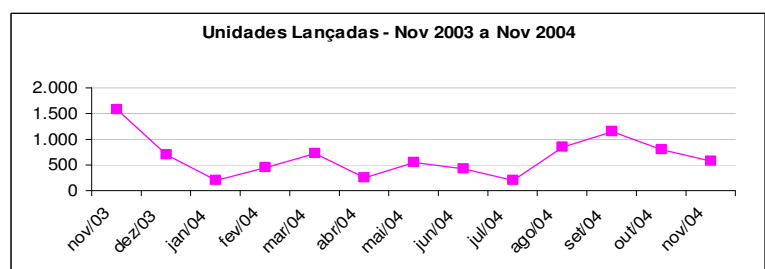
IVV – Índice de Velocidade de Vendas: é a relação entre as unidades escrituradas no mês e as unidades disponíveis no início do mesmo mês. Na totalização do período, o IVV médio é obtido através da média dos IVVs mensais.

III – LANÇAMENTOS

Em novembro de 2004, foram lançados 8 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais totalizando 574 unidades (123 na Barra da Tijuca, 88 no Cachambi, 28 na Tijuca, 12 no Rocha, 108 Méier e 215 no Recreio dos Bandeirantes).¹

A tabela e o gráfico a seguir mostram o comportamento dos lançamentos imobiliários no Rio de Janeiro, no período de novembro de 2003 a novembro de 2004.

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
nov/03	18	1.583
dez/03	12	707
jan/04	4	197
fev/04	6	452
mar/04	13	713
abr/04	5	253
mai/04	7	545
jun/04	6	432
jul/04	6	202
ago/04	8	854
set/04	8	1.143
out/04	6	797
nov/04	8	574
Total	107	8.452



¹ Para informações mais detalhadas ver "Consulta Personalizada", na seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

A análise do período que compreende os meses de novembro de 2003 até novembro de 2004 confirma a previsão do relatório do mês passado de que o total lançado em novembro de 2004 seria inferior ao total de unidades lançado em novembro de 2003.

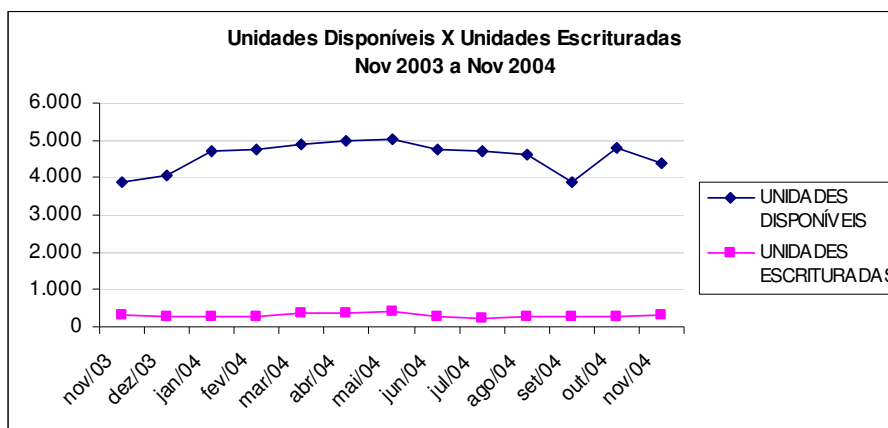
Na verdade, o número de unidades lançadas em novembro de 2004 foi quase um terço do total lançado em novembro de 2003. Isto porque, em 2003 houve uma grande concentração de lançamentos no mês de novembro em detrimento dos meses anteriores. Já em 2004, os incorporadores anteciparam os lançamentos distribuindo-os entre os meses de setembro, outubro e novembro. Em setembro, outubro e novembro de 2003 foi lançado um total de 2.508 unidades. No mesmo período de 2004, o total foi de 2.514 unidades, praticamente não houve crescimento de um ano para outro.

Observamos picos de lançamentos em novembro de 2003 (1.583 unidades) e em setembro de 2004 (1.143 unidades lançadas). Já os meses de janeiro, abril e julho de 2004 registraram os menores números de novas unidades.

IV – PERFORMANCE COMERCIAL - ANÁLISE TEMPORAL

A tabela e gráficos a seguir mostram os resultados da Pesquisa ADEMI de Performance Comercial no período de novembro de 2003 a novembro de 2004.

MÊS	UNIDADES DISPONÍVEIS	UNIDADES ESCRITURADAS			IVV	COMPOSIÇÃO PERCENTUAL	
		TOTAL	À VISTA + FIN. DIR.	FIN. CEF + BCOS. PRIV.		À VISTA + FIN. DIR.	FIN. CEF + BCOS. PRIV.
nov/03	3.871	305	289	16	7,9%	94,8%	5,2%
dez/03	4.039	289	221	68	7,2%	76,5%	23,5%
jan/04	4.714	290	260	30	6,2%	89,7%	10,3%
fev/04	4.757	294	268	26	6,2%	91,2%	8,8%
mar/04	4.880	374	365	9	7,7%	97,6%	2,4%
abr/04	4.995	385	351	34	7,7%	91,2%	8,8%
mai/04	5.016	437	412	25	8,7%	94,3%	5,7%
jun/04	4.776	299	286	13	6,3%	95,7%	4,3%
jul/04	4.709	212	209	3	4,5%	98,6%	1,4%
ago/04	4.607	259	251	8	5,6%	96,9%	3,1%
set/04	3.873	295	280	15	7,6%	94,9%	5,1%
out/04	4.812	255	216	39	5,3%	84,7%	15,3%
nov/04	4.374	342	241	101	7,8%	70,5%	29,5%
Total	-	4.036	3.649	387	-	-	-
Médias	4.571	-	-	-	6,8%	90,5%	9,5%

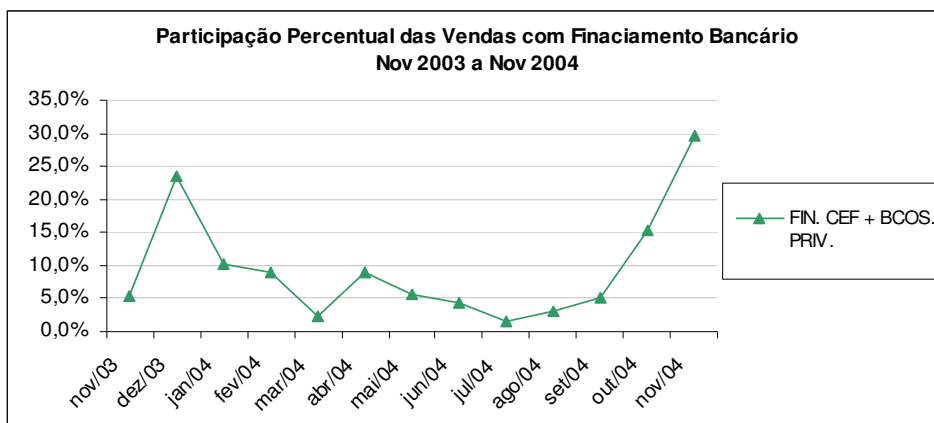


No período de novembro de 2003 a novembro de 2004 as unidades disponíveis passaram de 3.871 para 4.374, um aumento de 13% no estoque de novas unidades. As vendas também cresceram no período, em novembro de 2003 foram escrituradas 305 unidades e em novembro de 2004, 342 unidades. O crescimento de 12% foi proporcional ao aumento do estoque de unidades disponíveis.

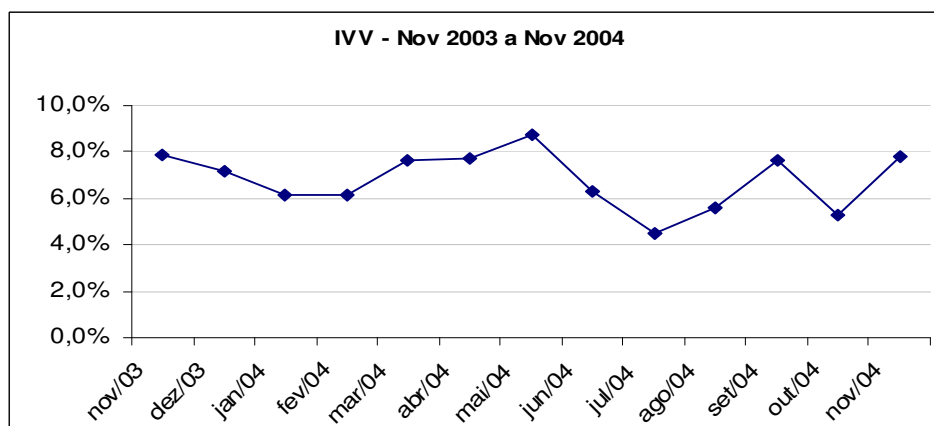
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador passaram de 289 em novembro de 2003 para 241 unidades em novembro de 2004, uma queda de 17%. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF), que já vinham subindo em outubro de 2004 (39 unidades), atingiram, em novembro de 2004, seu maior patamar desde o início da pesquisa ADEMI, 101 unidades. É um aumento de 531% se comparado com novembro de 2003.

O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista que, em novembro de 2003, foi de 94,8% caiu para 70,5% em novembro de 2004. Já o percentual com financiamento bancário que foi de 5,2%, passou para 29,5%.

O gráfico a seguir mostra a evolução do percentual escriturado com financiamento bancário no período de novembro de 2003 a novembro de 2004.



O IVV total do mês de novembro de 2004 foi de 7,8% enquanto que o de novembro de 2003 foi de 7,9%, queda de apenas 0,1 ponto percentual.² O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Velocidade de Vendas de novembro de 2003 a novembro de 2004.



² 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 novembro de 2004, em um universo de 188 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 147 responderam à pesquisa, totalizando 15.058 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 4.374 unidades e foram escrituradas 342 (70,5% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 29,5% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **IVV** do mês foi de **7,8%**.

Empreendimentos: **147**

Unidades Escrituradas: **342**

Unidades: **15.058**

À Vista: **30**

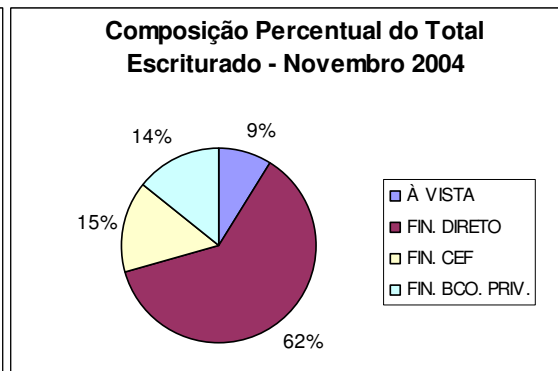
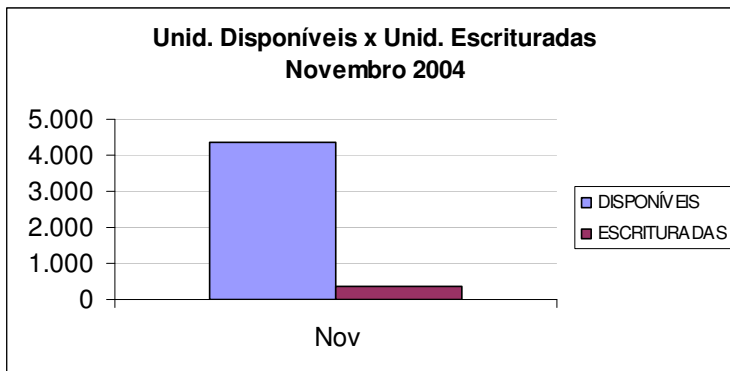
Unidades Disponíveis: **4.374**

Financiamento Direto: **211**

IVV: **7,8%**

Financiamento CEF: **53**

Financiamento Bancos: **48**



VI – ANÁLISE POR REGIÃO

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

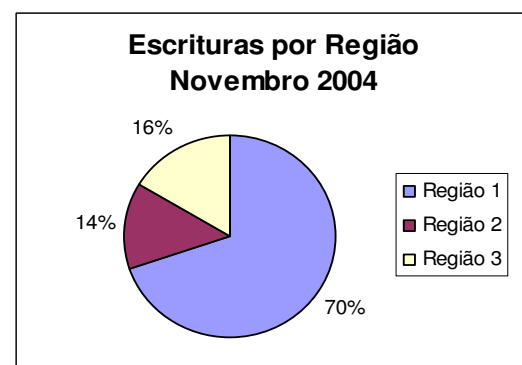
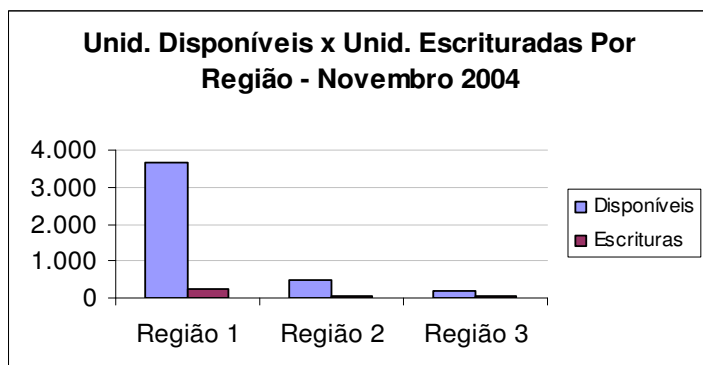
Região 1:

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.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV
3.658	238	6,5%	506	48	9,5%	210	56	26,7%	4.374	342	7,8%



Em novembro de 2004, assim como nos meses anteriores, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades, 83% do total ofertado, e teve o maior volume de vendas, 238 unidades, o que correspondeu a 70% das vendas totais.

O maior IVV médio, ficou novamente com a **Região 3** que, com menos da metade das unidades disponíveis da **Região 2**, vendeu mais unidades. Em novembro foram lançados dois novos empreendimentos na **Região 3**, nos bairros do Cachambi e Méier com 88 e 108 unidades respectivamente.

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

RANKING DE BAIROS - Novembro 2004			
BAIRRO	VENDAS	BAIRRO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	92	Barra da Tijuca	2.036
Jacarepaguá	78	Jacarepaguá	829
Vila da Penha	44	Recreio	742
Vargem Pequena	41	Botafogo	264
Botafogo	32	Tijuca	74
Recreio	27	Laranjeiras	62
Lagoa	10	Vila da Penha	60
Méier	6	Lagoa	55
Catete	3	Vargem Pequena	51
Tijuca	2	Jardim Botânico	50
Jardim Botânico	2	Cachambi	40
Cachambi	2	Leblon	29
Colégio	2	Méier	28
Leblon	1	Catete	24
Campo Grande	0	São Conrado	11
Vargem Grande	0	Colégio	8
Laranjeiras	0	Gávea	5
Gávea	0	Ipanema	3
Flamengo	0	Flamengo	3
Copacabana	0	Campo Grande	0
Ipanema	0	Vargem Grande	0
Água Santa	0	Copacabana	0
São Conrado	0	Água Santa	0
Humaitá	0	Humaitá	0
Total	342	Total	4.374

O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda em novembro foi, respeitando a tendência estabelecida nos meses anteriores, a Barra da Tijuca (2.036), seguido de Jacarepaguá (829) e do Recreio dos Bandeirantes (742).

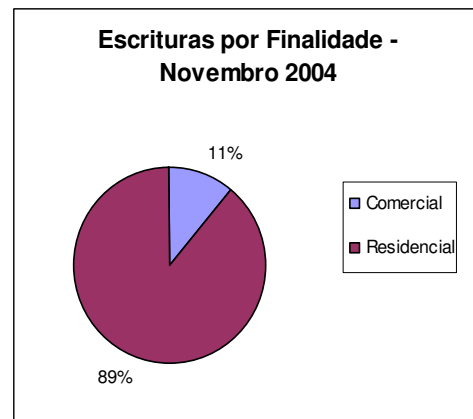
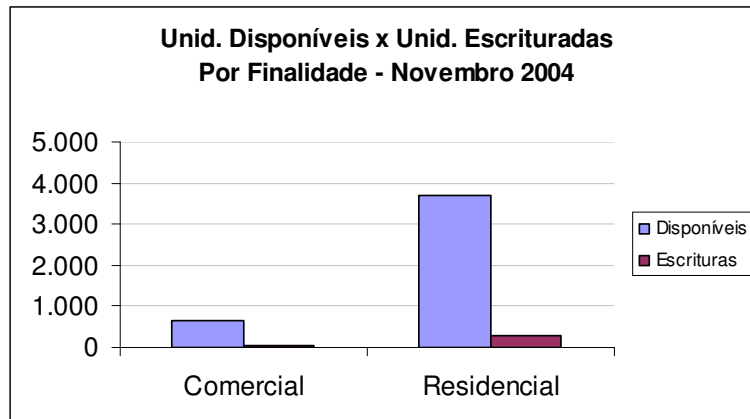
Em relação às vendas, o primeiro lugar ficou também com a Barra da Tijuca, 92 unidades vendidas. Em segundo lugar aparece Jacarepaguá, 78 unidades e, pela primeira vez em terceiro, Vila da Penha, com 44 unidades vendidas. Vale destacar também o bom desempenho de Vargem Pequena que, com 41 unidades vendidas, obteve um inédito quarto lugar.

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.

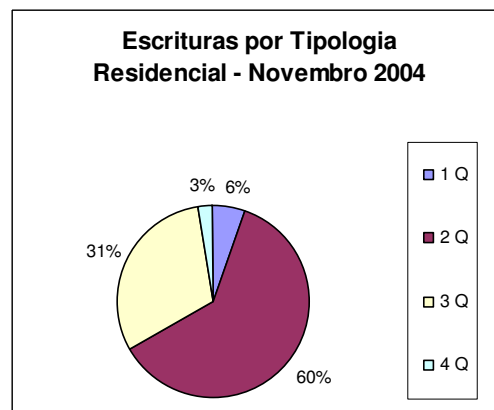
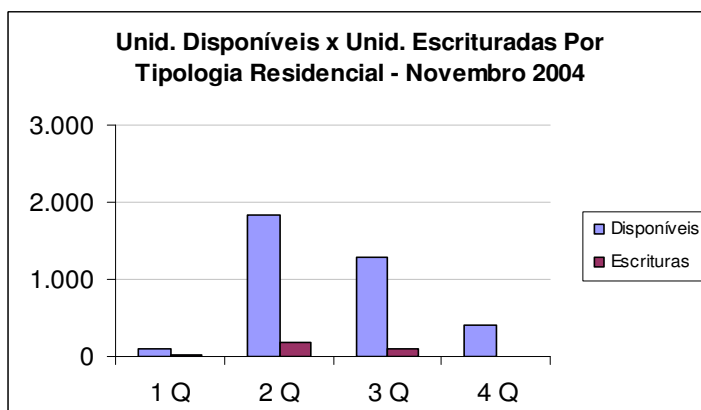
Do total pesquisado no mês de novembro de 2004, 85% é composto de unidades residenciais e 15% de comerciais (no mês anterior a distribuição foi de 84% para unidades residenciais e de 16% para comerciais). Quanto às unidades escrituradas, 89% foram residenciais e 11% comerciais.

Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
663	38	5,7%	3.711	304	8,2%	4.374	342	7,8%



i – RESIDENCIAL

Quartos	Disp.	Escr.	IVV
1 Q	98	17	17,3%
2 Q	1.836	185	10,1%
3 Q	1.294	94	7,3%
4 Q	414	8	1,9%
Loff	69	0	0,0%
Lote	0	0	0,0%
Total	3.711	304	8,2%



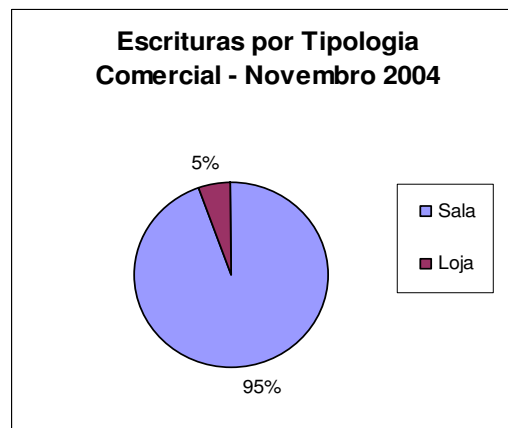
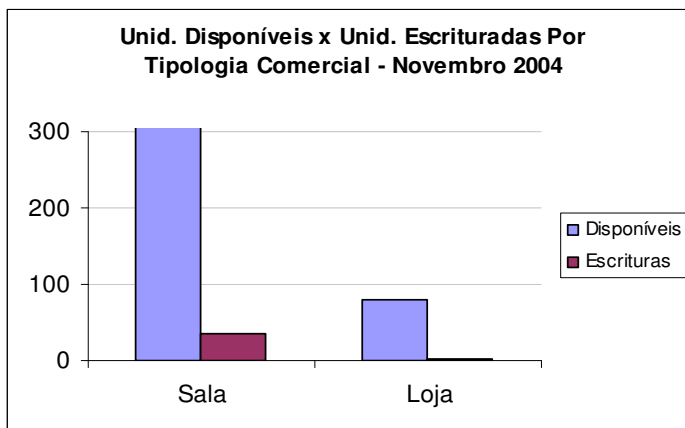
A maior oferta de unidades residenciais no mês de novembro foi, assim como nos meses anteriores, de unidades com 2 quartos. Quanto às vendas, observamos que **"2 quartos"** foi também a tipologia que teve o maior volume de vendas, 185 unidades.

No que se refere à velocidade das vendas, o maior IVV foi para unidades com 1 quarto. A baixa disponibilidade das unidades de 1 quarto em relação às de 2 e 3 quartos contribui para a elevação do IVV nesta tipologia. As unidades do tipo "loft" e os lotes não registraram vendas ficando portanto com IVV zero.

Analisando os relatórios dos meses anteriores podemos perceber que as unidades com 2 e 3 quartos apresentam as maiores disponibilidades e que 2 quartos vende relativamente mais rápido provavelmente devido ao preço inferior e à pouca oferta de unidades de 1 quarto.

ii - COMERCIAL

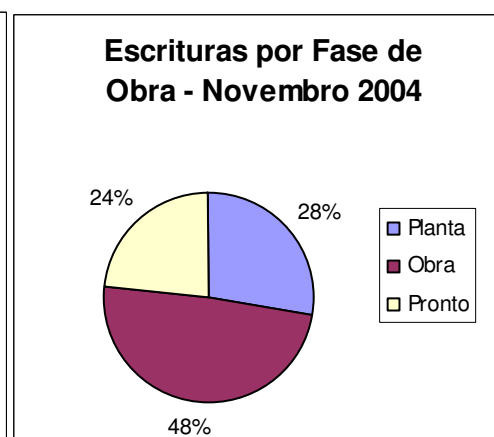
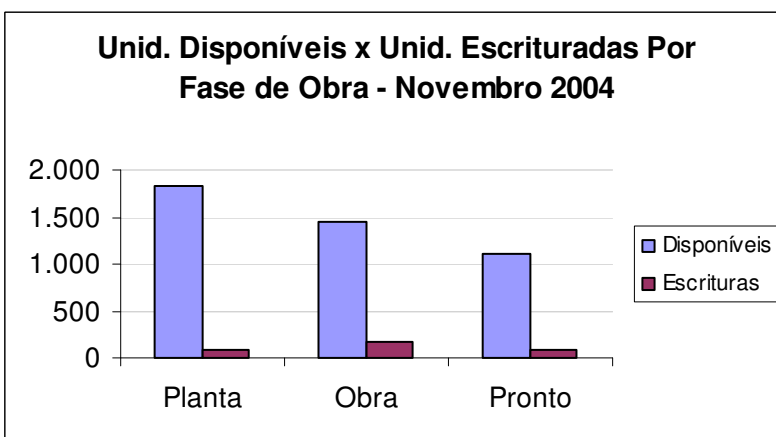
Tipo	Disp.	Escr.	IVV
Sala	583	36	6,2%
Loja	80	2	2,5%
Total	663	38	5,7%



No mês de novembro de 2004 foram vendidas 36 salas comerciais e 2 lojas. Resultado semelhante ao mês de outubro sendo que neste não houve venda de lojas.

VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA

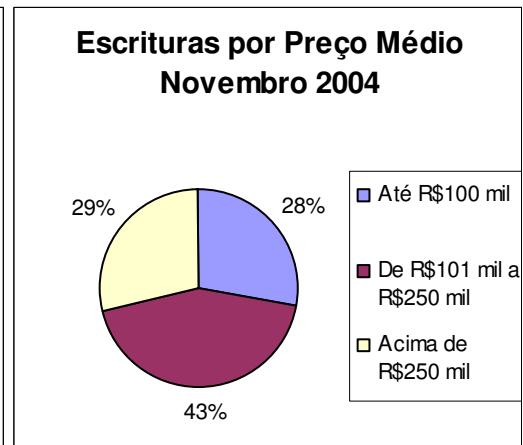
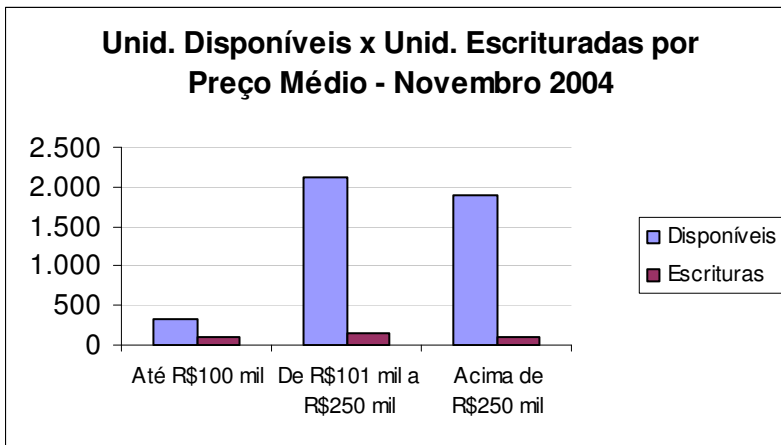
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
1.821	95	5,2%	1.446	166	11,5%	1.107	81	7,3%	4.374	342	7,8%



Em novembro de 2004, os imóveis "na planta" apresentaram a maior disponibilidade, 1.821 unidades. A maior vendagem, 166 unidades e o maior IVV, 11,5% foram para os imóveis em fase de obras.

IX – ANÁLISE POR FAIXA PREÇO MÉDIO DE VENDA

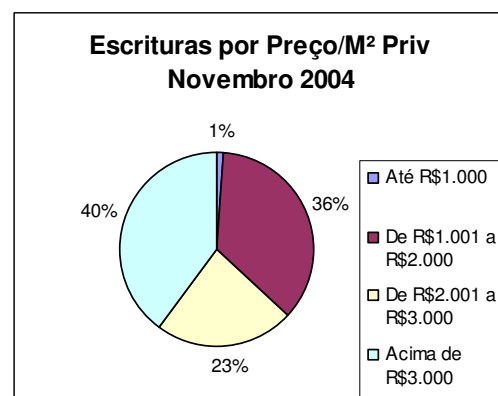
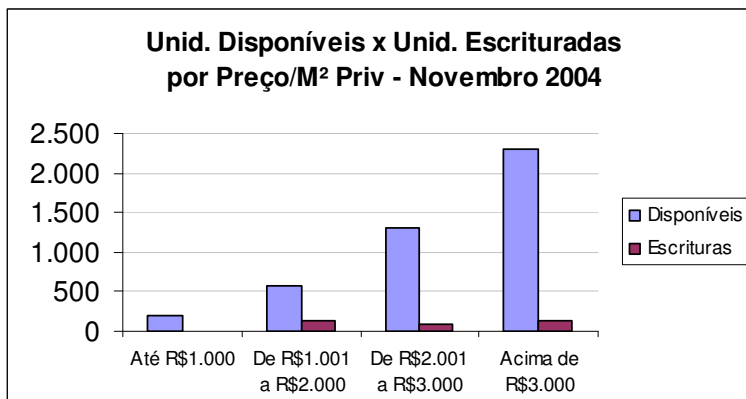
Até R\$100 mil			De R\$101 mil a R\$250 mil			Acima de R\$250 mil			Total		
Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV
342	96	28,1%	2.126	148	7,0%	1.906	98	5,1%	4.374	342	7,8%



Em novembro de 2004, assim como em setembro e outubro, a faixa de preço com mais unidades disponíveis foi a **“de R\$101mil a R\$250mil”** (2.126 unidades) e a com menos foi a de **“até R\$100mil”** (342 unidades). As unidades de **“até R\$100 mil”** representaram 8% do total ofertado e 28% das vendas. Já as unidades com preço médio de venda **“de R\$101mil a R\$250mil”** ficaram com 49% do total ofertado em novembro e 43% do total vendido.

X – 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
194	4	2,1%	573	122	21,3%	1.315	80	6,1%	2.292	136	5,9%	4.374	342	7,8%



Em novembro de 2004, a faixa de preço/m² **“de R\$1.001,00 a R\$2.000,00”** apresentou o maior IVV (21,3%). A faixa de **“até R\$1.000,00”** registrou a menor vendagem, 4 unidades (em outubro foram vendas 10 e em setembro foram vendidos apenas 2 imóveis nessa faixa de preço/m²). Já a faixa **“acima de R\$3.000,00”** apresentou a maior disponibilidade (2.292 unidades) e o maior número de unidades escrituradas, 136 unidades, representando 40% do total vendido.