

# PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

## RELATÓRIO DE AGOSTO DE 2004

### I – INTRODUÇÃO

O objetivo deste relatório é analisar os resultados da Pesquisa ADEMI do mês de agosto 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. Nas totalizações (análise no tempo) 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.

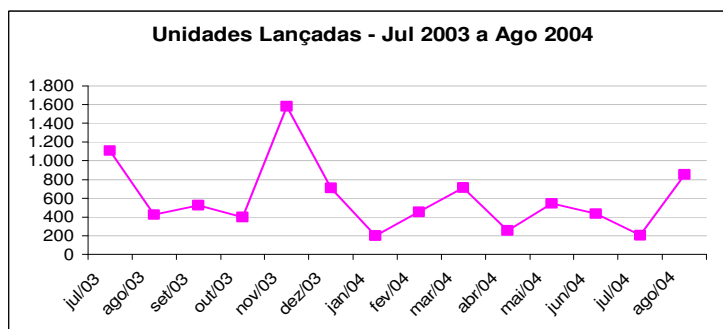
**IVV – Índice de Velocidade de Vendas:** é a relação entre as unidades escrituradas no mês e as unidades disponíveis no início do mesmo mês. Na totalização do período, o IVV médio é obtido através da média dos IVVs mensais.

### III – LANÇAMENTOS

Em agosto de 2004, foram lançados 8 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro: 2 comerciais somando 595 unidades (574 na Barra da Tijuca e 21 no Recreio dos Bandeirantes) e 6 residenciais contabilizando 259 unidades (144 na Barra da Tijuca, 20 em Jacarepaguá, 58 no Catete, 6 no Leblon e 31 em Botafogo). No total são 854 novas unidades no município do Rio de Janeiro.<sup>1</sup>

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

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
jul/03	7	1.105
ago/03	9	423
set/03	6	526
out/03	7	399
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
<b>Total</b>	<b>114</b>	<b>8.391</b>



<sup>1</sup> Para informações mais detalhadas ver "Consulta Personalizada", no site da ADEMI.

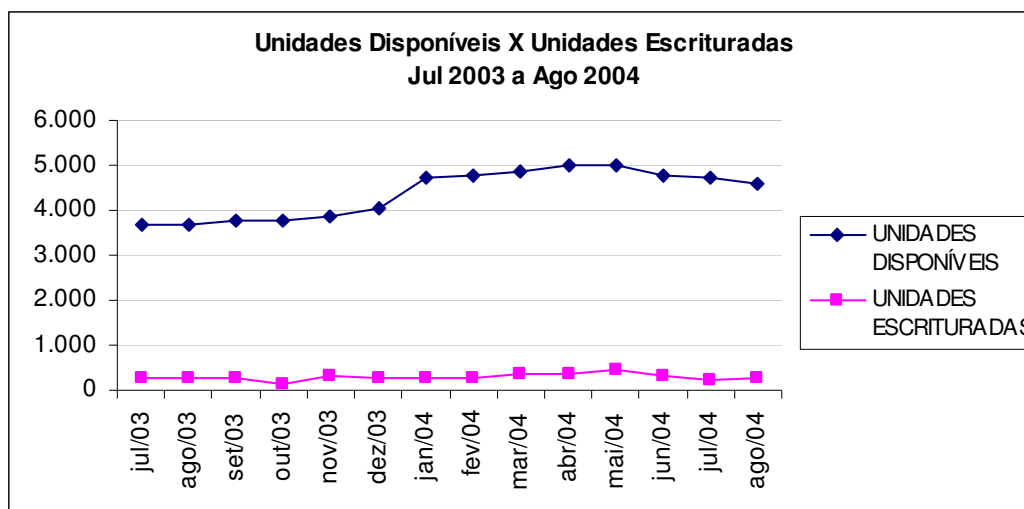
O mês com maior número de unidades lançadas foi novembro de 2003, 1.583 unidades, a maioria na Barra da Tijuca (6 empreendimentos com um total de 746 unidades). Janeiro de 2004 foi o mês com menor número de lançamentos, somente 197 novas unidades. Comparando agosto de 2003 com agosto de 2004 verificamos um aumento de 101,89% no número de unidades lançadas. Isto ocorreu devido ao grande número de unidades comerciais lançadas na Barra da Tijuca<sup>2</sup>, uma situação não muito comum nos meses anteriores. Se desconsiderarmos as unidades comerciais, neste mês houve uma queda de 38,77% nas unidades lançadas em relação a agosto do ano anterior.

#### IV – PERFORMANCE COMERCIAL - ANÁLISE TEMPORAL

A tabela e gráficos a seguir mostram os resultados da Pesquisa ADEMI de Performance Comercial de julho de 2003 a agosto de 2004.

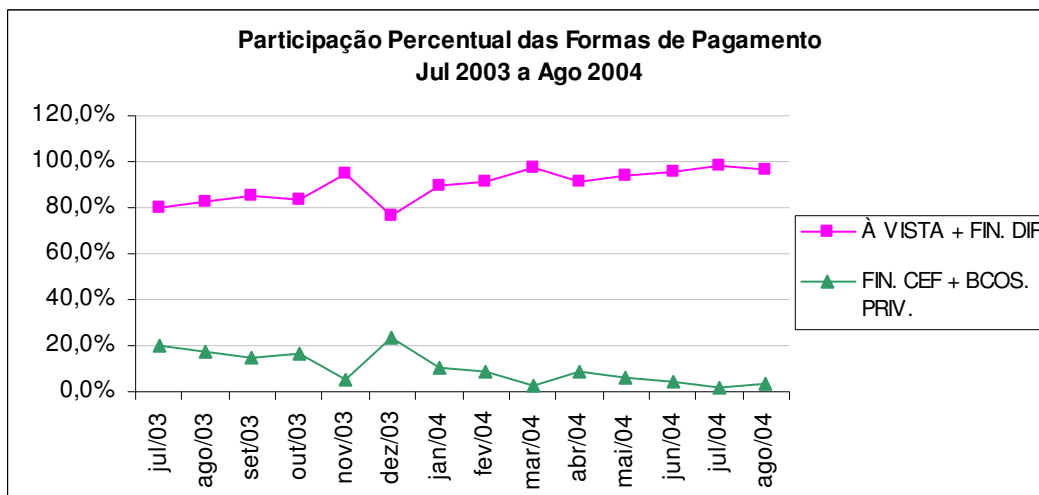
MÊS	UNIDADES DISPONÍVEIS	UNIDADES ESCRITURADAS			IVV	COMPOSIÇÃO PERCENTUAL DAS UNID. ESCRITURADAS	
		TOTAL	À VISTA + FIN. DIR.	FIN. CEF + BCOS. PRIV.		À VISTA + FIN. DIR.	FIN. CEF + BCOS. PRIV.
jul/03	3.696	281	225	56	7,6%	80,1%	19,9%
ago/03	3.702	276	229	47	7,5%	83,0%	17,0%
set/03	3.759	294	250	44	7,8%	85,0%	15,0%
out/03	3.772	155	129	26	4,1%	83,2%	16,8%
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%
<b>Total</b>	-	<b>4.150</b>	<b>3.745</b>	<b>405</b>	-	-	-
<b>Médias</b>	<b>4.378</b>	-	-	-	<b>6,8%</b>	<b>89,8%</b>	<b>10,2%</b>

No período de agosto de 2003 a agosto de 2004 as unidades disponíveis cresceram 24,45% e as escrituradas caíram de 276 para 259 (9,38%). As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador passaram de 229 para 251, um aumento de 9,61%. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) caíram de 47 para 8.

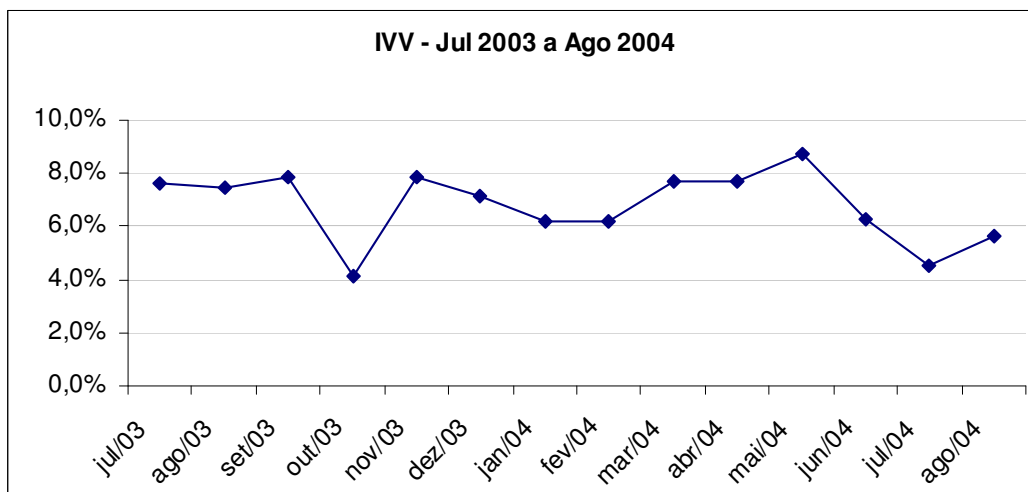


<sup>2</sup> Vide item III – Lançamentos 15/4/2005

O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista que era de 83% em agosto de 2003 passou para 96,9% em agosto de 2004, mostrando que a disparidade entre essas formas de pagamento e o financiamento bancário aumentou no período. Apesar de o parcelamento bancário ser em geral mais longo que o direto do incorporador, eles financiam apenas uma parte do crédito. Além disso, os bancos são extremamente seletivos na aprovação do mutuário e estes preferem negociar com o incorporador/construtor que são considerados mais flexíveis.



O IVV total do mês de agosto de 2004 foi de 5,6% enquanto o de agosto de 2003 foi de 7,5%. As unidades escrituradas tiveram queda de 9,38% e as unidades disponíveis aumentaram 24,45% o que resultou num IVV menor.<sup>3</sup>



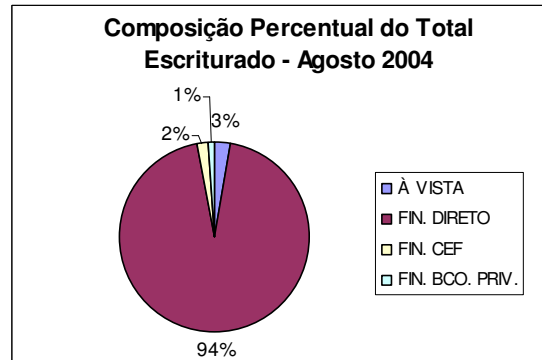
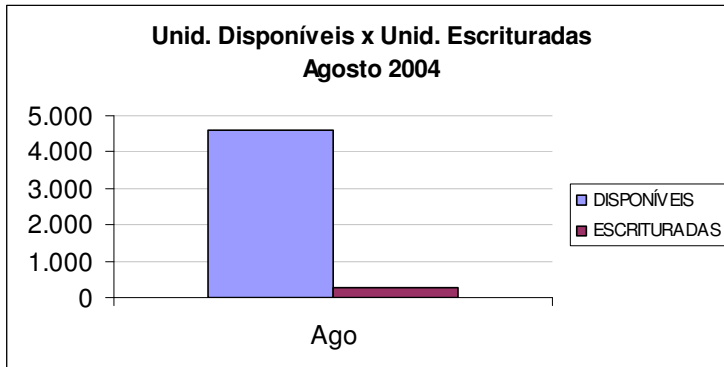
## V – ANÁLISE GERAL

Em agosto de 2004, num universo de 176 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 175 responderam a pesquisa, totalizando 15.548 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 4.607 unidades e foram escrituradas 259 (96,9% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 3,1% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **IVV** do mês foi de **5,6%**.

<sup>3</sup> Os dados completos de cada mês estão disponíveis nos relatórios correspondentes no site da ADEMI em "Pesquisa ADEMI / Relatórios".

Empreendimentos: **175**  
 Unidades: **15.548**  
 Unidades Disponíveis: **4.607**  
 IVV: **5,6%**

Unidades Escrituradas: **259**  
 À Vista: **7**  
 Financiamento Direto: **244**  
 Financiamento CEF: **5**  
 Financiamento Bancos: **3**



## VI – ANÁLISE POR REGIÃO

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

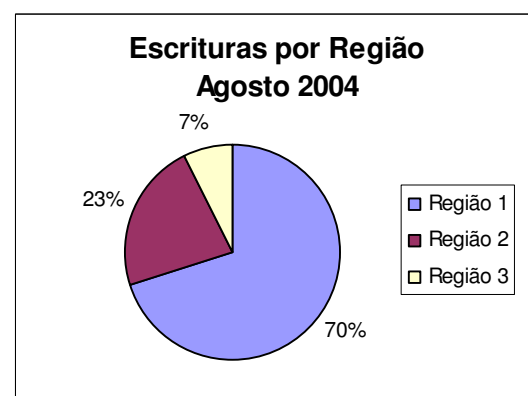
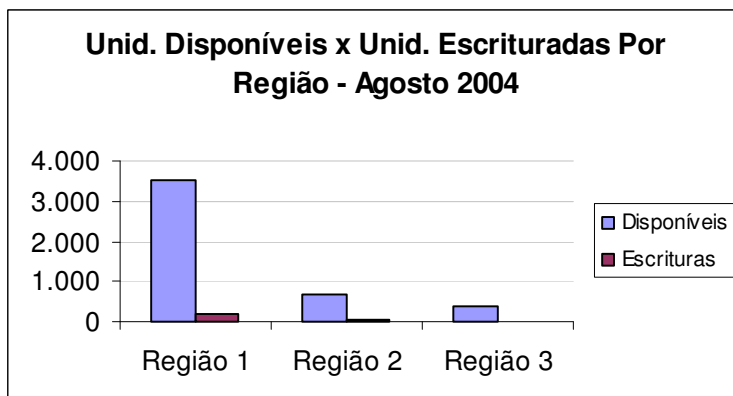
### Região 1:

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
3.538	181	5,1%	693	59	8,5%	376	19	5,1%	4.607	259	5,6%



Em agosto de 2004, assim como em julho, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades, 76,82% do total ofertado, e teve o maior volume de vendas, 181 unidades, o que corresponde a 70% das vendas totais. Mantendo o resultado do mês anterior, a **Região 2** apresentou o maior IVV médio, 8,5%.

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

RANKING DE BAIROS - Agosto 2004		RANKING DE BAIROS - Agosto 2004	
BAIRRO	VENDAS	BAIRRO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	95	Barra da Tijuca	1.592
Jacarepaguá	46	Jacarepaguá	861
Catete	32	Recreio	643
Botafogo	21	Botafogo	367
Recreio	21	Vargem Pequena	182
Vargem Pequena	10	Vargem Grande	175
Vila da Penha	9	Tijuca	153
Méier	5	Méier	97
Vargem Grande	5	Campo Grande	85
Tijuca	4	Laranjeiras	77
Campo Grande	4	Vila da Penha	72
Lagoa	3	Catete	70
Jardim Botânico	1	Jardim Botânico	61
Leblon	1	Cachambi	47
Laranjeiras	1	Lagoa	39
Cachambi	1	Leblon	37
Gávea	0	Copacabana	13
Flamengo	0	Gávea	11
Copacabana	0	São Conrado	11
Colégio	0	Colégio	7
Ipanema	0	Ipanema	4
Água Santa	0	Flamengo	3
São Conrado	0	Água Santa	0
Humaitá	0	Humaitá	0
<b>Total</b>	<b>259</b>	<b>Total</b>	<b>4.607</b>

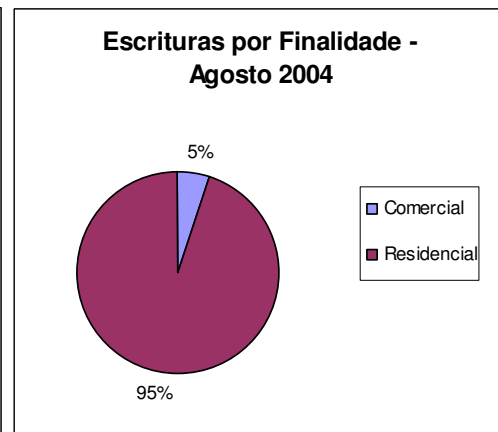
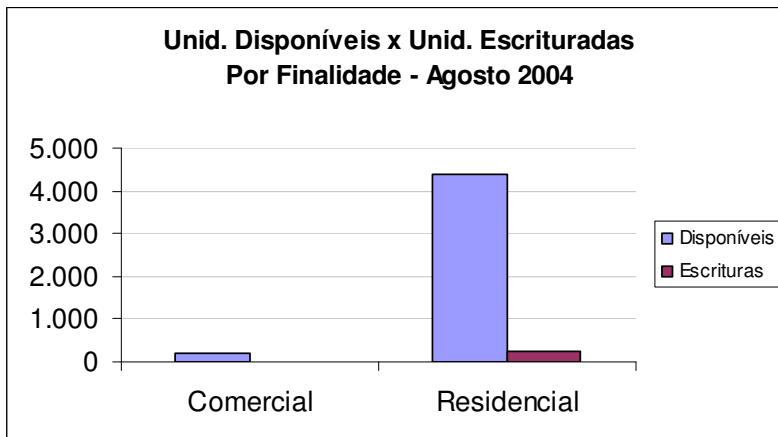
O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda em agosto foi, respeitando a tendência estabelecida nos meses anteriores, a Barra da Tijuca (1.592), seguida de Jacarepaguá (861) e Recreio dos Bandeirantes (643).

Em relação às vendas, o primeiro lugar ficou novamente com a Barra da Tijuca, 95 unidades vendidas e o segundo com Jacarepaguá, 46. O bairro do Catete aparece em terceiro, com 32 unidades vendidas, na frente de Botafogo, 21, que ficou em quarto lugar. Pela primeira vez, desde o início da Pesquisa, o Catete é o líder da Zona Sul em vendas.

### VII – ANÁLISE POR TIPOLOGIA/FINALIDADE

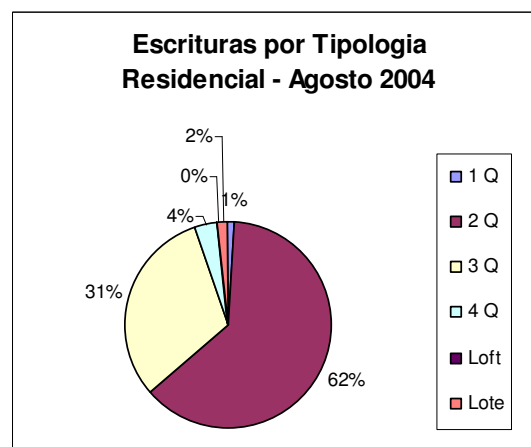
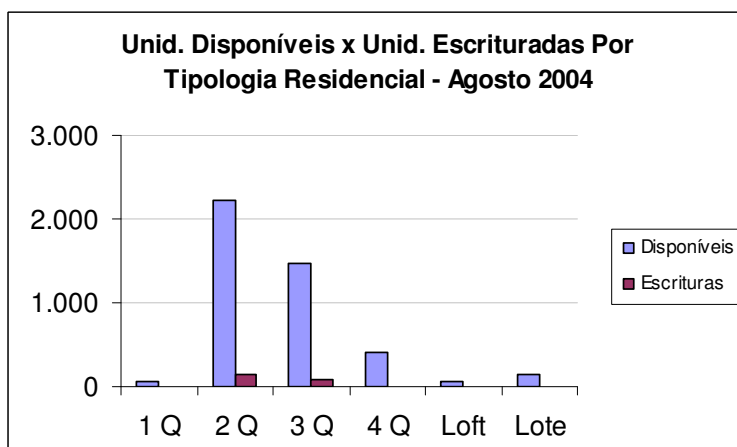
O quadro e gráficos abaixo mostram como se distribuem as unidades residenciais e comerciais dentro do universo da Pesquisa ADEMI. Observamos que a grande maioria do total pesquisado este mês, assim como no mês passado, é de unidades residenciais (95%).

Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
220	14	6,4%	4.387	245	5,6%	4.607	259	5,6%



**i - RESIDENCIAL**

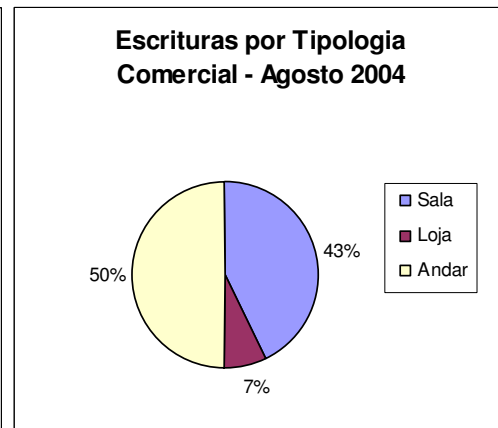
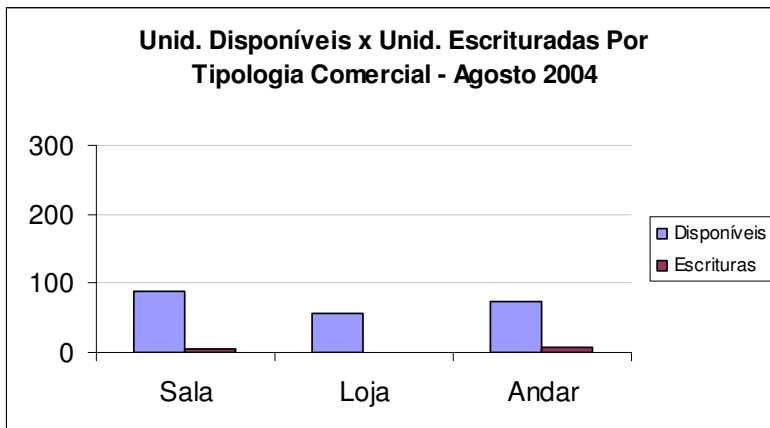
Quartos	Disp.	Escr.	IVV
1 Q	62	3	4,8%
2 Q	2.227	152	6,8%
3 Q	1.470	77	5,2%
4 Q	417	9	2,2%
Loft	69	0	0,0%
Lote	142	4	2,8%
<b>Total</b>	<b>4.387</b>	<b>245</b>	<b>5,6%</b>



A análise dos resultados por tipologia residencial revela que a maior oferta no mês de agosto foi, assim como em junho e julho, de unidades de 2 quartos e a menor de 1 quarto. Quanto às vendas, observamos que “**2 quartos**” foi também a tipologia que teve o maior volume de vendas. Das 152 unidades de “**2 quartos**” vendidas em agosto, 66,45% localizam-se na **Região 1** (Barra 28,29%, Jacarepaguá 18,42%, Recreio 12,51%, Vargem Grande e Pequena 7,23%). Quanto ao IVV, o maior foi para unidades de “**2 quartos**” e o menor para unidades tipo “**lote**”.

**ii - COMERCIAL**

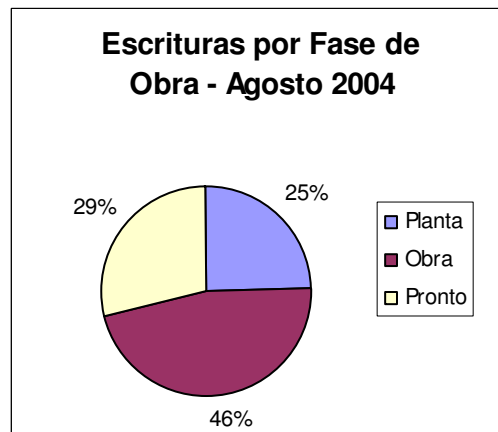
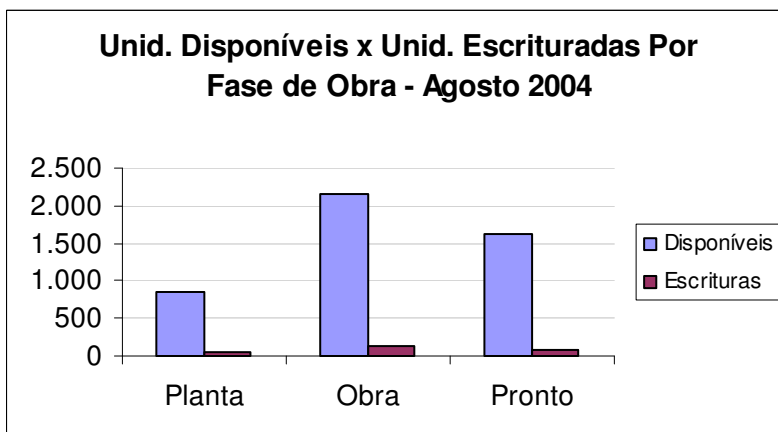
Tipo	Disp.	Escr.	IVV
Sala	89	6	6,7%
Loja	57	1	1,8%
Andar	74	7	9,5%
<b>Total</b>	<b>220</b>	<b>14</b>	<b>6,4%</b>



As vendas de unidades comerciais no mês de agosto de 2004, embora maiores que as de julho, ainda estão num patamar muito baixo, 14 unidades, todas localizadas na **Região 1**. Assim como no mês anterior, a tipologia "**andar**", embora não tendo a maior quantidade de unidades disponíveis, apresentou o maior volume de vendas ficando, portanto, com o maior IVV (9,5%).

### VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA

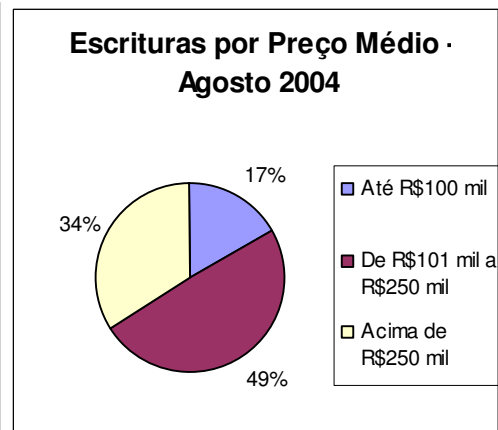
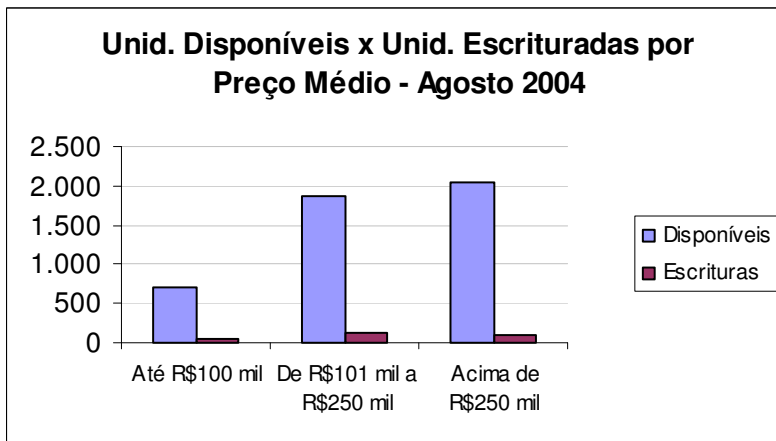
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
849	64	7,5%	2.141	120	5,6%	1.617	75	4,6%	4.607	259	5,6%



Em agosto, os "**imóveis em obras**" apresentaram a maior disponibilidade, 2.141 unidades, e a maior vendagem, 120 unidades, 79,17% delas localizadas na **Região 1** (só a Barra da Tijuca concentra 40% das vendas de unidades "**em obras**"). Em relação às escrituras de imóveis "**na planta**", 50% pertencem ao bairro do Catete, já as de imóveis "**prontos**" 57,33% localizam-se na Barra da Tijuca.

### 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.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
698	44	6,3%	1.872	126	6,7%	2.037	89	4,4%	4.607	259	5,6%

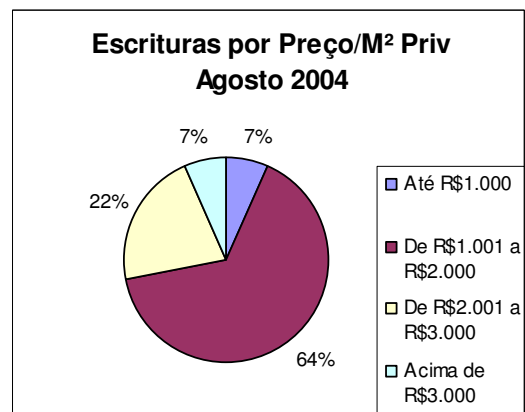
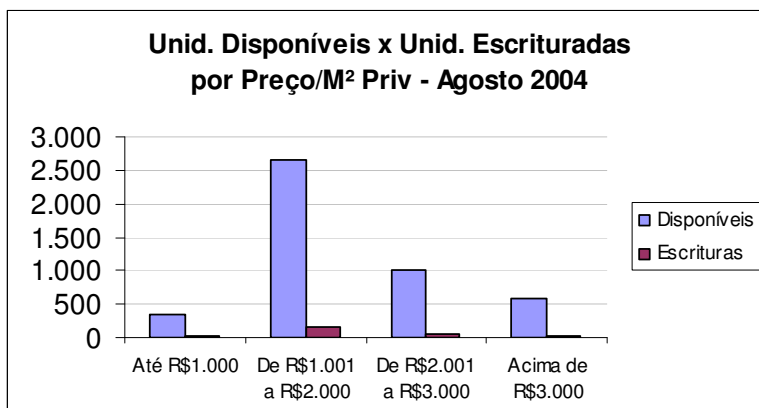


Em agosto de 2004, no que se refere à oferta, seguindo a tendência dos últimos meses, a faixa de preço com mais unidades disponíveis foi “**acima de R\$250mil**” (2.037 unidades) e a com menos foi “**até R\$100mil**” (44 unidades). As unidades “**até R\$100 mil**” representaram 15% do total ofertado e 17% das vendas. Já as unidades com preço médio de venda “**acima de R\$250 mil**” ficaram com 44% do total ofertado em agosto e 34% do total vendido.

A faixa “**de R\$101 mil a R\$250 mil**” apresentou o maior volume de vendas, 126 unidades, a grande maioria de 2 e 3 quartos (2 quartos 97 e 3 quartos 25). Quanto à localização, das 126 unidades escrituradas nessa faixa de preço, 25,4% estão localizadas no bairro do Catete, 20,6% na Barra da Tijuca e 23% em Jacarepaguá.

**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.	Esctr.	IVV	Disp.	Esctr.	IVV	Disp.	Esctr.	IVV	Disp.	Esctr.	IVV	Disp.	Esctr.	IVV
347	17	4,9%	2.664	169	6,3%	1.011	56	5,5%	585	17	2,9%	4.607	259	5,6%



Em agosto de 2004, diferentemente dos meses anteriores, a faixa de preço/m² “**acima de R\$3.000,00**” apresentou o menor IVV (2,9%) e, empatado com a faixa “**até R\$1.000,00**”, a menor vendagem (17 unidades). As vendas das unidades na faixa “**até R\$1.000,00**” passaram de apenas 2 unidades (1% das vendas totais) no mês passado para 17 em agosto (7% do total). A faixa “**de R\$1.001,00 a R\$2.000,00**” apresentou o maior IVV (6,3%), a maior disponibilidade (2.664 unidades) e o maior número de unidades escrituradas, 169 unidades, o que representou 64% do total vendido.