

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE DEZEMBRO DE 2004

I – INTRODUÇÃO

O objetivo deste relatório é analisar os resultados da Pesquisa ADEMI no mês de dezembro 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.

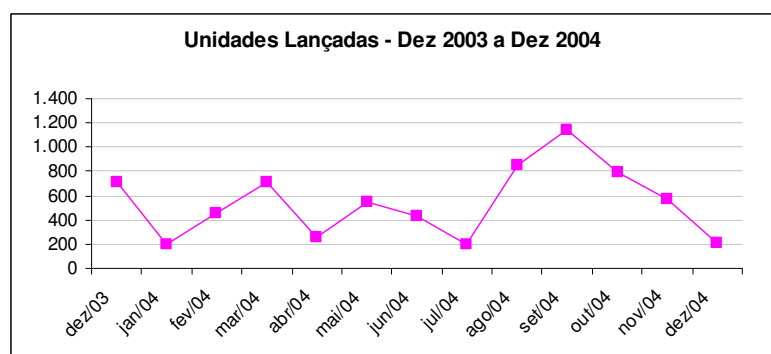
IVV – Índice de Velocidade de Vendas: é a relação entre as unidades escrituradas no mês e as unidades disponíveis no início do mesmo mês. Na totalização do período, o IVV médio é obtido através da média dos IVVs mensais.

III – LANÇAMENTOS

Em dezembro de 2004, foram lançados 6 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais totalizando 209 unidades (48 em Jacarepaguá, 20 no Cachambi, 72 em Botafogo, 39 no Leblon e 30 na Lagoa).¹

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

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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
dez/04	6	209
Total	95	7.078



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

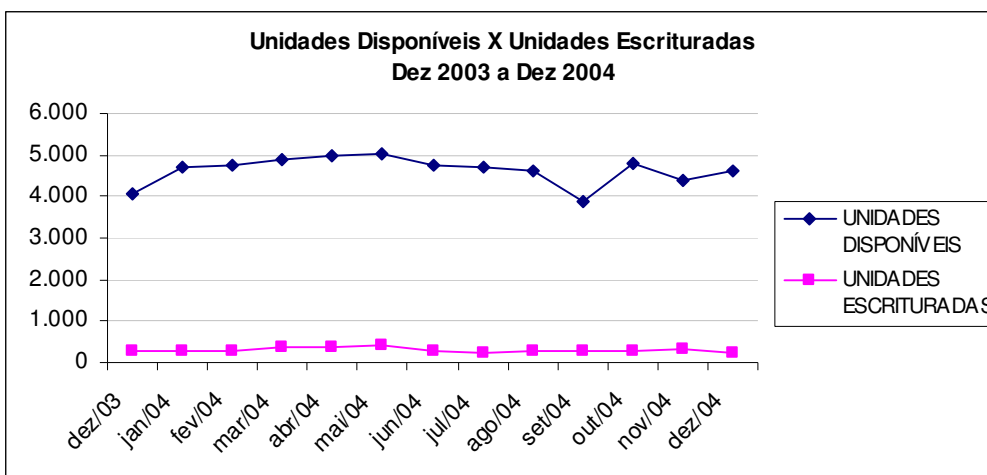
O número de unidades lançadas em dezembro de 2004 foi menor do que um terço do total lançado em dezembro de 2003. Em 2004, os incorporadores anteciparam os lançamentos distribuindo-os entre os meses de setembro, outubro e novembro.

O mês com maior número de unidades lançadas no período foi setembro de 2004 (1.143 unidades). Já os meses de janeiro, julho e dezembro 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 Comercial² no período de dezembro de 2003 a dezembro 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.
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%
dez/04	4.617	249	189	60	5,4%	75,9%	24,1%
Total	-	3.980	3.549	431	-	-	-
Médias	4.628	-	-	-	6,6%	89,0%	11,0%



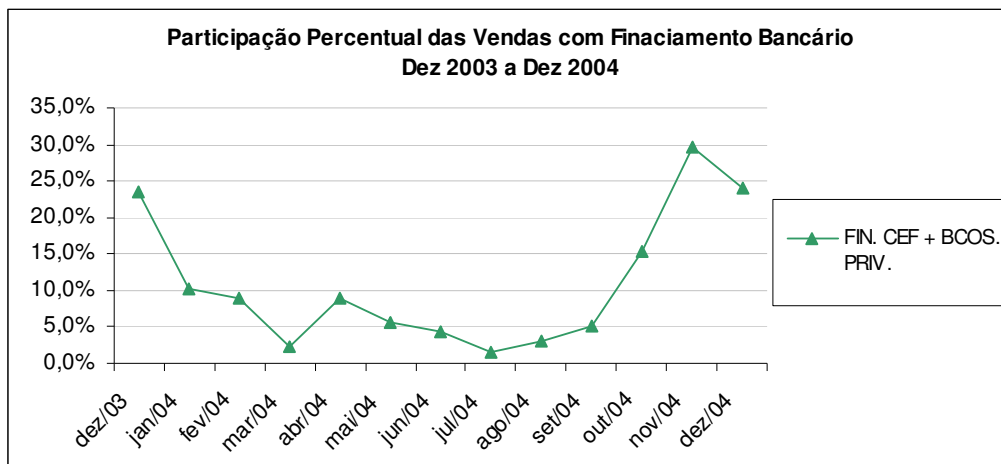
No período de dezembro de 2003 a dezembro de 2004 houve um aumento de 14% no número de unidades disponíveis que passaram de 4.039 para 4.617. Já as vendas apresentaram queda no período, em dezembro de 2003 foram escrituradas 289 unidades e em novembro de 2004, 249 unidades.

² Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

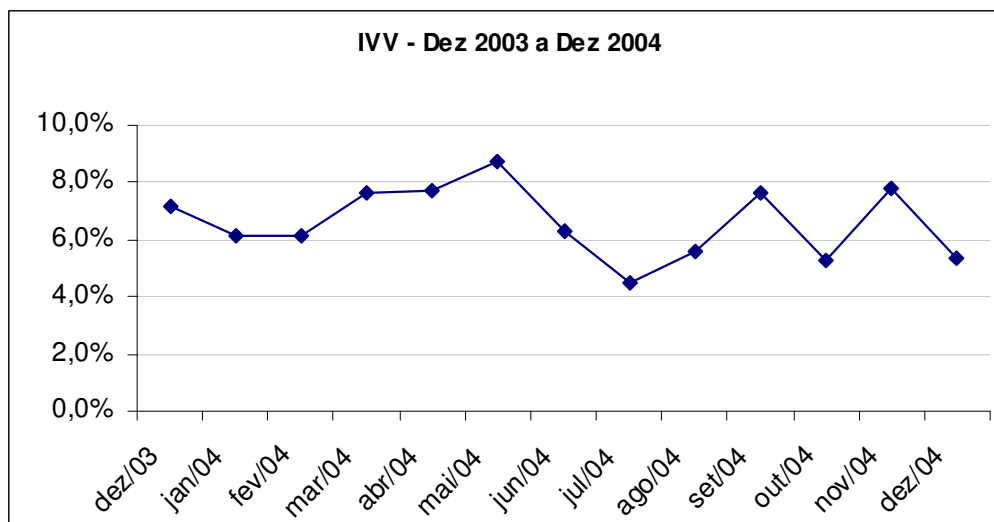
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador passaram de 221 em dezembro de 2003 para 189 unidades em dezembro de 2004, uma queda de 14%. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) tiveram uma queda menor, 12% aproximadamente, passando de 68 unidades em dezembro de 2003 para 60 unidades em dezembro de 2004.

O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista não sofreu grandes alterações de um ano para o outro, em dezembro de 2003 foi de 76,5% e caiu para 75,9% em dezembro de 2004. Também o percentual com financiamento bancário permaneceu sem grandes mudanças, foi de 23,5% em dezembro de 2003 para 24,1% em dezembro de 2004.

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



O IVV total do mês de dezembro de 2004 foi de 5,4% enquanto que o de dezembro de 2003 foi de 7,2%, queda de 1,8 pontos percentuais.³ O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Velocidade de Vendas de dezembro de 2003 a dezembro de 2004.



³ 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 dezembro de 2004, em um universo de 191 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 151 responderam à pesquisa, totalizando 14.971 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 4.617 unidades e foram escrituradas 249 (75,9% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 24,1% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **IVV** do mês foi de **5,4%**.

Empreendimentos: **151**

Unidades Escrituradas: **249**

Unidades: **14.971**

À Vista: **24**

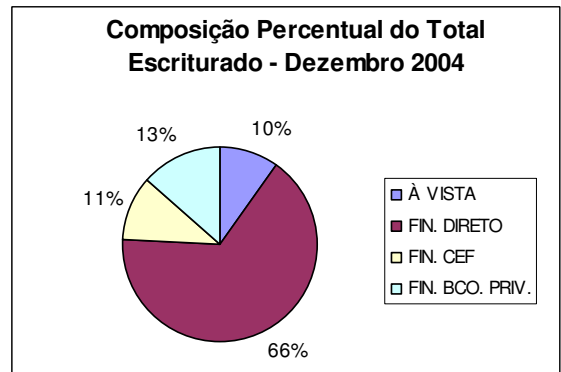
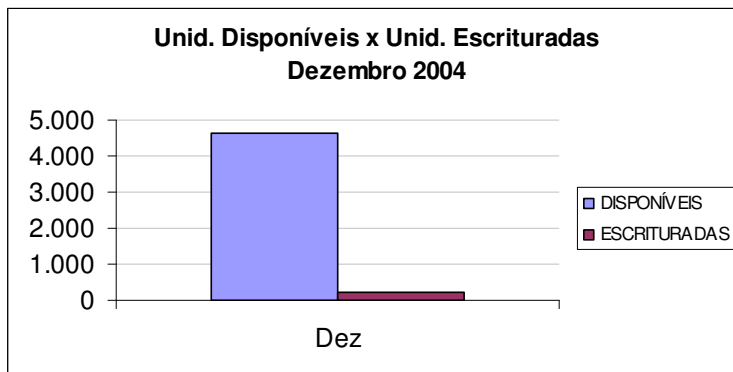
Unidades Disponíveis: **4.617**

Financiamento Direto: **165**

IVV: **5,4%**

Financiamento CEF: **27**

Financiamento Bancos: **33**



VI – ANÁLISE POR REGIÃO

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

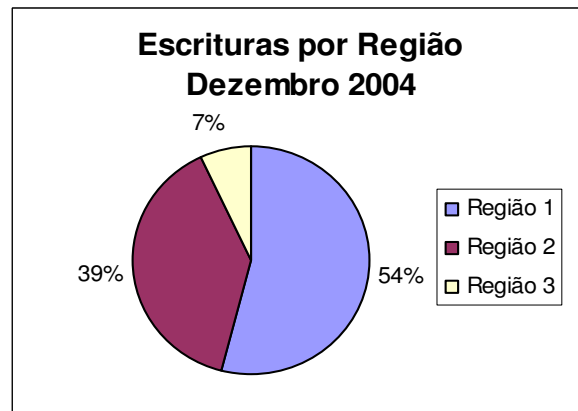
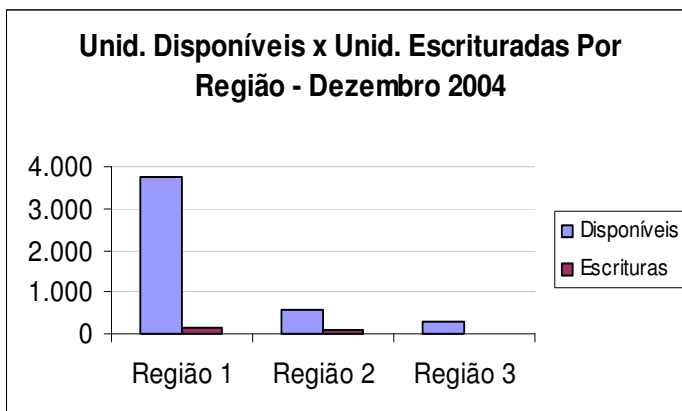
Região 1:

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.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
3.764	134	3,6%	584	98	16,8%	269	17	6,3%	4.617	249	5,4%



Em dezembro de 2004, assim como nos meses anteriores, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades, 81% do total ofertado, e teve o maior volume de vendas, 134 unidades, o que correspondeu a 54% das vendas totais.

O maior IVV médio, ficou com a **Região 2**, 16,8%, pois proporcionalmente o aumento nas unidades vendidas nessa região foi maior do que o aumento nas unidades ofertadas. Em novembro foram disponibilizadas para venda 506 unidades na **Região 2** e em dezembro 584. Já as escrituras saltaram de 48 unidades em novembro para 98 em dezembro. Em dezembro foram lançados três novos empreendimentos na **Região 2**, um em Botafogo, um no Leblon e um na Lagoa.

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

RANKING DE BAIRROS - Dezembro 2004			
BAIRRO	VENDAS	BAIRRO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Botafogo	87	Barra da Tijuca	2.121
Recreio	50	Jacarepaguá	823
Barra da Tijuca	34	Recreio	751
Jacarepaguá	31	Botafogo	324
Vargem Pequena	19	Vila da Penha	99
Vila da Penha	11	Vila Isabel	77
Lagoa	5	Vargem Pequena	69
Leblon	4	Tijuca	64
Méier	3	Laranjeiras	62
Tijuca	2	Leblon	62
Jardim Botânico	1	Jardim Botânico	48
Laranjeiras	1	Lagoa	44
Vila Isabel	1	Méier	26
Catete	0	Catete	22
Cachambi	0	São Conrado	11
Colégio	0	Gávea	5
Campo Grande	0	Colégio	3
Vargem Grande	0	Ipanema	3
Gávea	0	Flamengo	3
Flamengo	0	Cachambi	0
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	249	Total	4.617

O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda em dezembro foi, respeitando a tendência estabelecida nos meses anteriores, a Barra da Tijuca (2.121), seguido de Jacarepaguá (823) e do Recreio dos Bandeirantes (751).

Em relação às vendas, uma grande mudança, pela primeira vez a zona sul quebra a hegemonia da zona oeste e Botafogo fica com o primeiro lugar com 87 unidades vendidas. Em segundo lugar aparece o Recreio dos Bandeirantes com 50 unidades e, pela primeira vez em terceiro, a Barra da

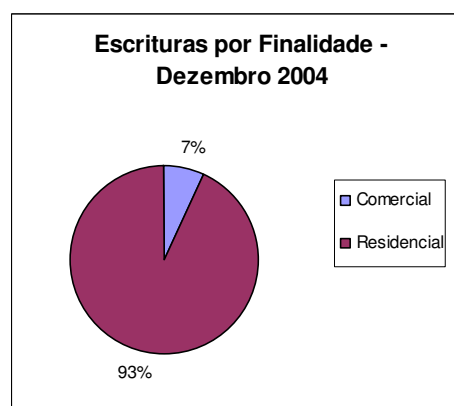
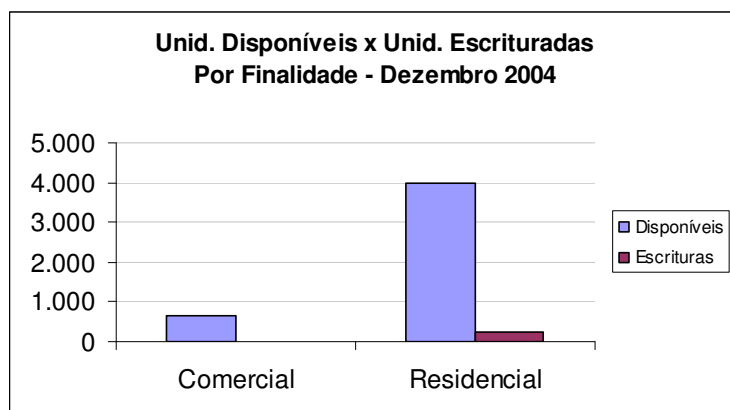
Tijuca, com 34 unidades vendidas. Jacarepaguá aparece em quarto com 31 unidades e Vargem Pequena em quinto com 19 unidades vendidas.

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.

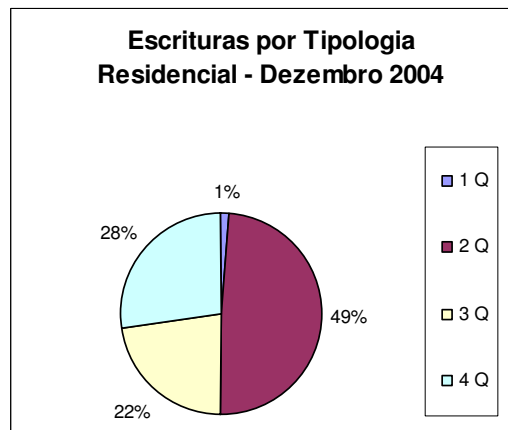
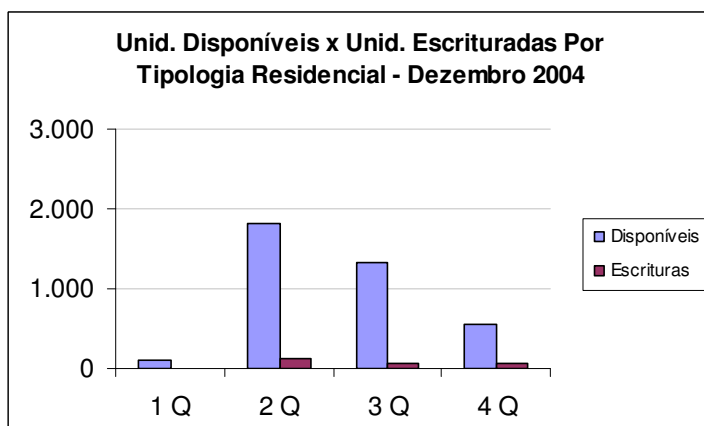
Do total pesquisado no mês de dezembro de 2004, 86% é composto de unidades residenciais e 14% de comerciais (no mês anterior a distribuição foi de 85% para unidades residenciais e de 15% para comerciais). Quanto às unidades escrituradas, 93% foram residenciais e 7% comerciais.

Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
641	17	2,7%	3.976	232	5,8%	4.617	249	5,4%



i – RESIDENCIAL

Quartos	Disp.	Escr.	IVV
1 Q	95	3	3,2%
2 Q	1.807	113	6,3%
3 Q	1.317	52	3,9%
4 Q	550	64	11,6%
Loft	69	0	0,0%
Lote	138	0	0,0%
Total	3.976	232	5,8%

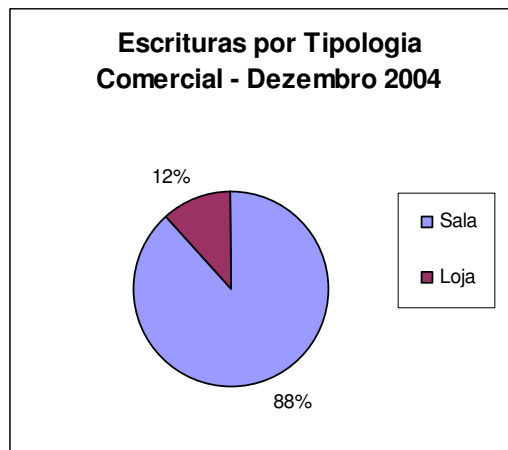
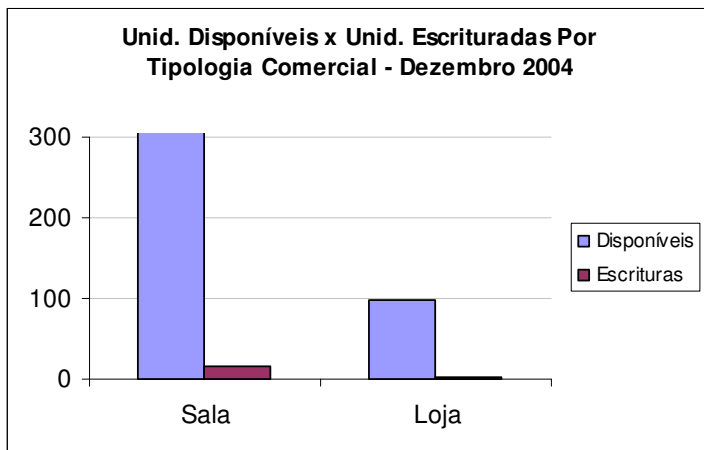


A maior oferta de unidades residenciais no mês de dezembro foi, assim como nos meses anteriores, de unidades com 2 quartos. Quanto às vendas, observamos que **"2 quartos"** foi também a tipologia que teve o maior volume de vendas, 113 unidades. Vale destacar o bom desempenho dos apartamentos com 4 quartos que, tendo menos da metade das unidades disponíveis dos imóveis com 3 quartos, alcançaram vendas superiores (64 unidades vendidas de 4 quartos e 52 de 3 quartos). Deste modo, o maior IVV ficou com as unidades de 4 quartos. 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.

ii - COMERCIAL

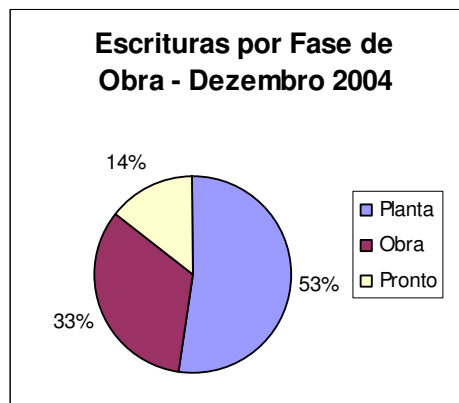
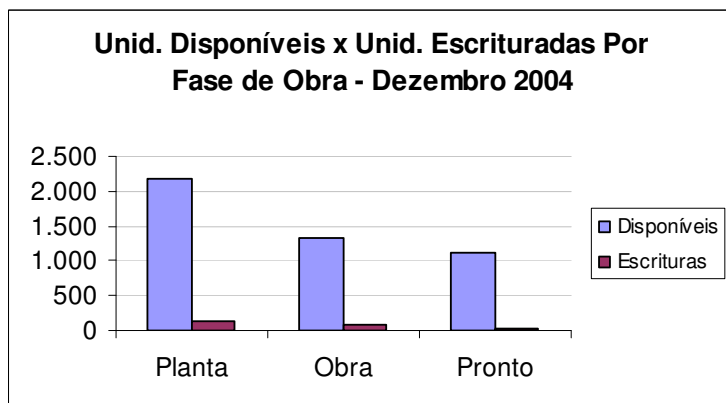
Tipo	Disp.	Escr.	IVV
Sala	544	15	2,8%
Loja	97	2	2,1%
Total	641	17	2,7%



No mês de dezembro de 2004 foram vendidas 15 salas comerciais e 2 lojas. Resultado semelhante ao mês de novembro e outubro sendo que neste último não houve venda de lojas.

VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA

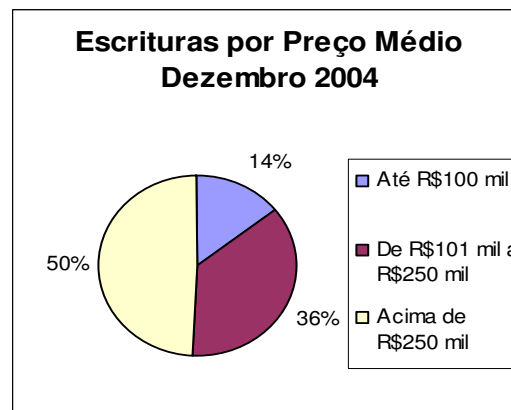
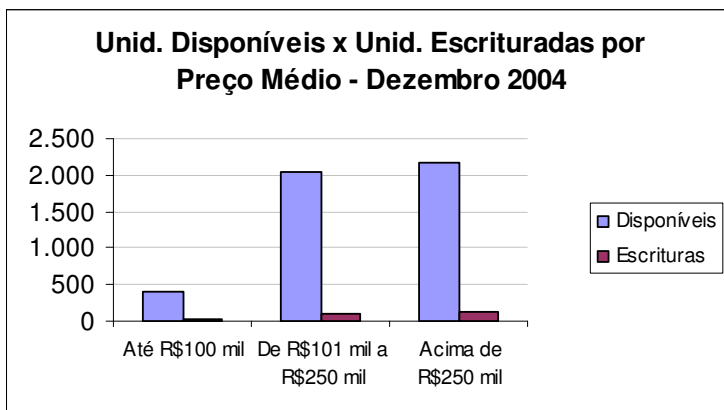
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV	Disp.	Escr.	IVV
2.169	130	6,0%	1.322	83	6,3%	1.126	36	3,2%	4.617	249	5,4%



Em dezembro de 2004, os imóveis **"na planta"** apresentaram a maior disponibilidade, 2.169 unidades e a maior vendagem, 130 unidades. O maior IVV, 6,3% foi para os imóveis em fase de obras.

IX – ANÁLISE POR FAIXA PREÇO MÉDIO DE VENDA

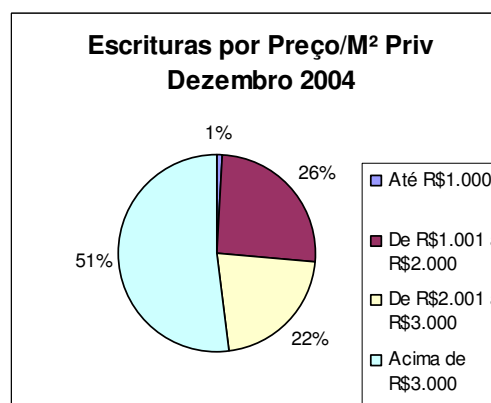
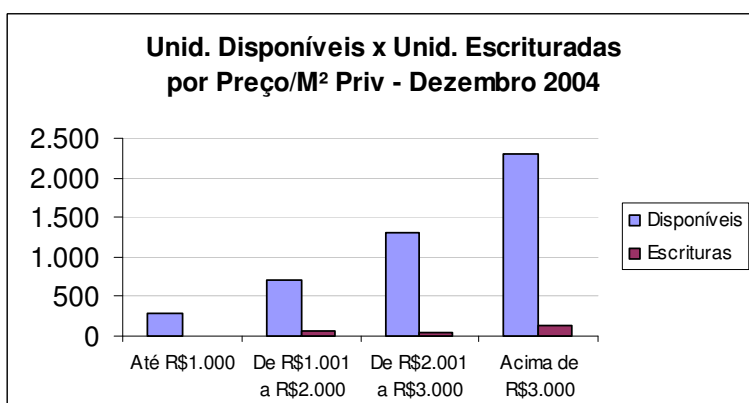
Até R\$100 mil			De R\$101 mil a R\$250 mil			Acima de R\$250 mil			Total		
Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV	Disp.	Eschr.	IVV
413	36	8,7%	2.039	90	4,4%	2.165	123	5,7%	4.617	249	5,4%



Em dezembro de 2004 a faixa de preço com mais unidades disponíveis foi a **"acima de R\$250mil"** (2.165 unidades) e a com menos foi a de **"até R\$100mil"** (413 unidades). As unidades de **"até R\$100 mil"** representaram 9% do total ofertado e 14% das vendas. Já as unidades com preço médio de venda **"de R\$101mil a R\$250mil"** ficaram com 44% do total ofertado em novembro e 36% do total vendido. As unidades com preço médio de venda **"acima de R\$250mil"** correspondem a 47% do total ofertado e ficaram com 50% das vendas.

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
290	2	0,7%	715	64	9,0%	1.310	54	4,1%	2.302	129	5,6%	4.617	249	5,4%



Em dezembro de 2004, a faixa de preço/m² **"de R\$1.001,00 a R\$2.000,00"** apresentou o maior IVV (9%). A faixa de **"até R\$1.000,00"** registrou a menor vendagem, 2 unidades (em novembro foram vendidos 4 imóveis nessa faixa de preço/m²). Já a faixa **"acima de R\$3.000,00"** apresentou a maior disponibilidade (2.302 unidades) e o maior número de unidades escrituradas, 129 unidades, representando 51% do total vendido.