

# PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

## RELATÓRIO DE ABRIL DE 2005

### I – INTRODUÇÃO

O objetivo deste relatório é analisar os resultados da Pesquisa ADEMI no mês de abril de 2005 no que diz respeito ao **VSO** (Vendas Sobre Oferta, antigo IVV), 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.

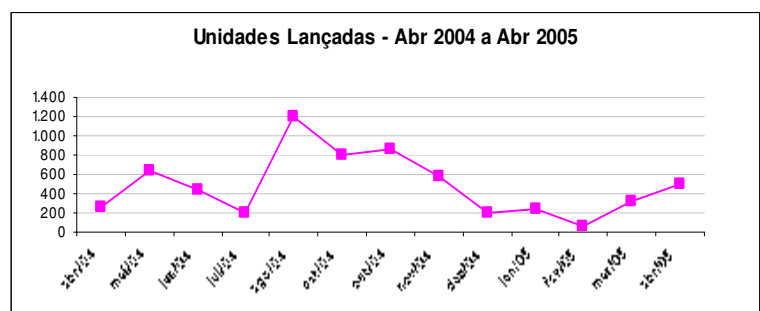
**VSO – Vendas Sobre Oferta (antigo IVV – Índice de Velocidade de Vendas):** é a relação entre as unidades escrituradas no mês e as unidades disponíveis no início do mesmo mês. Na totalização do período, o VSO médio é obtido através da média dos VSOs mensais.

### III – LANÇAMENTOS

Em abril de 2005, foram lançados 5 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, 4 residenciais (204 na Barra da Tijuca, 18 em Vargem Pequena e 80 no Leblon) e 1 comercial (190 no Recreio dos Bandeirantes), totalizando 502 unidades.<sup>1</sup>

A tabela e o gráfico a seguir mostram o comportamento dos lançamentos imobiliários no Rio de Janeiro de abril de 2004 a abril de 2005.

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
abr/04	5	253
mai/04	8	641
jun/04	7	444
jul/04	6	202
ago/04	9	1.193
set/04	8	799
out/04	8	870
nov/04	8	574
dez/04	6	209
jan/05	8	244
fev/05	1	66
mar/05	3	321
abr/05	5	502
<b>Total</b>	<b>82</b>	<b>6.318</b>



<sup>1</sup> Para informações mais detalhadas acesse a "Consulta Personalizada" na seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI ([www.ademi.org.br](http://www.ademi.org.br)).

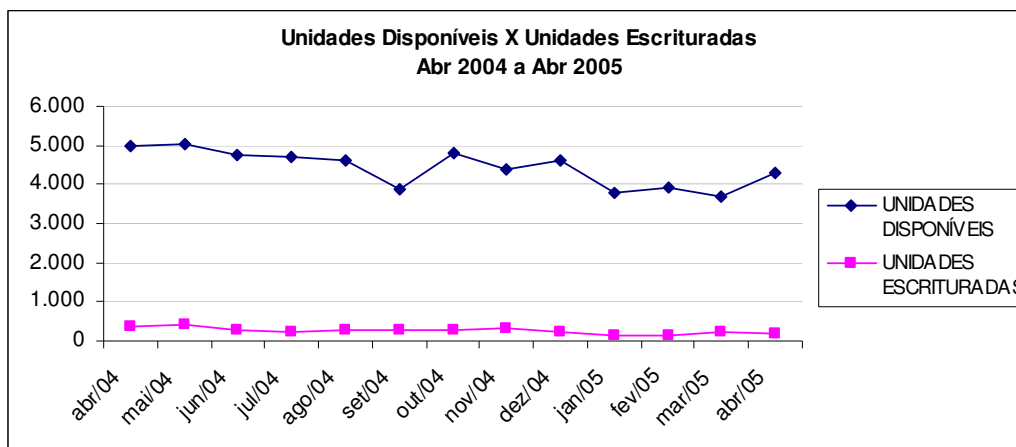
O número de unidades lançadas em abril de 2005 foi quase o dobro das unidades lançadas em abril de 2004, embora o número de empreendimentos tenha sido o mesmo (5), este ano os empreendimentos contaram com mais unidades.

Os meses que registraram os menores números de novas unidades foram fevereiro de 2005 e março de 2005.

#### IV – PERFORMANCE COMERCIAL - ANÁLISE TEMPORAL

A tabela e gráficos a seguir mostram os resultados da Pesquisa ADEMI de Performance Comercial<sup>2</sup> no período de abril de 2004 a abril de 2005.

Mês	UNIDADES DISPONÍVEIS	UNIDADES ESCRITURADAS			VSO	COMPOSIÇÃO PERCENTUAL	
		TOTAL	VISTA IN. DIR.	IN. CE BCOS. PRIV.		VISTA IN. DIR.	IN. CE BCOS. PRIV.
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%
jan/05	3.767	137	106	31	3,6%	77,4%	22,6%
fev/05	3.937	130	98	32	3,3%	75,4%	24,6%
mar/05	3.699	226	189	37	6,1%	83,6%	16,4%
abr/05	4.299	168	145	23	3,9%	86,3%	13,7%
<b>Total</b>	-	<b>3.300</b>	<b>2.003</b>	<b>121</b>	-	-	-
<b>Médias</b>	<b>4.222</b>	-	-	-	<b>5,8%</b>	<b>86,6%</b>	<b>13,4%</b>

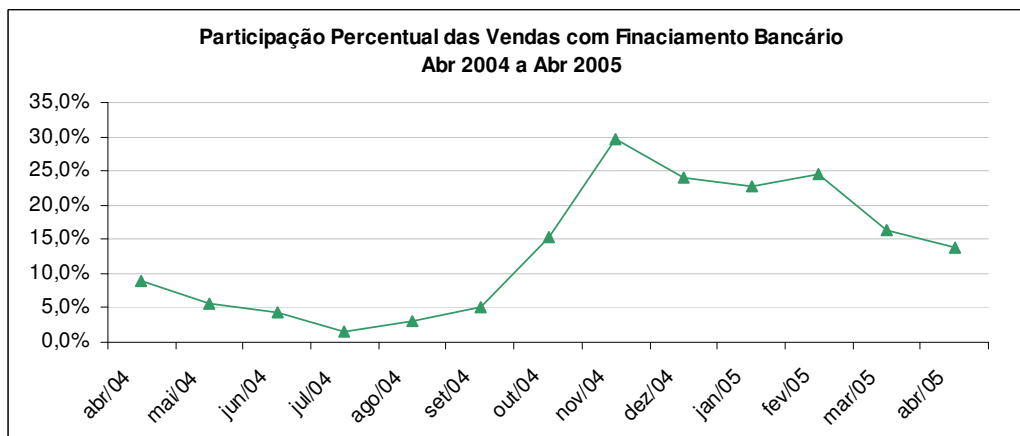


No período de abril de 2004 a abril de 2005 houve uma queda aproximadamente de 14% no número de unidades disponíveis que passaram de 4.995 para 4.299. As vendas apresentaram queda ainda maior, aproximadamente 56%, no período. Em abril de 2004 foram escrituradas 385 unidades e em abril de 2005, 168 unidades.

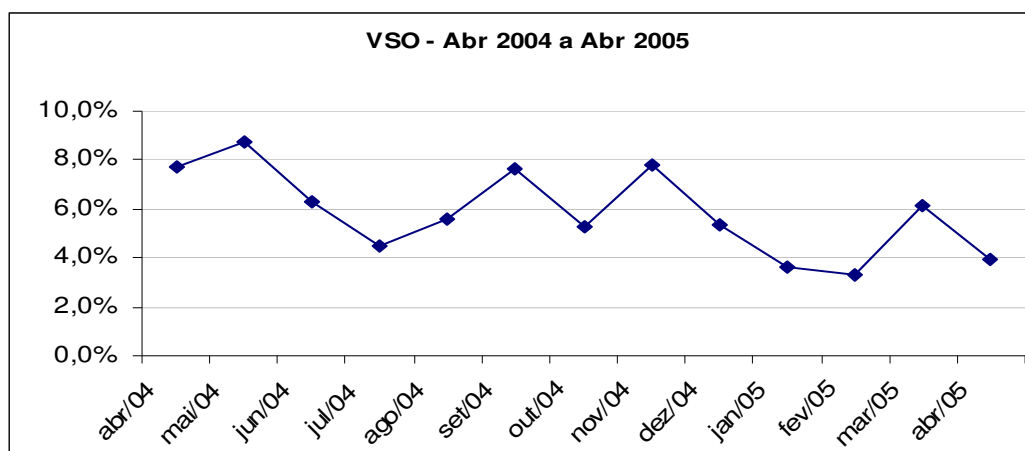
<sup>2</sup> Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador passaram de 351 em abril de 2004 para 145 unidades em abril de 2005, uma queda de 59%. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CE) tiveram uma queda menor (32%), passando de 34 unidades para 23 no mesmo período. Vale ressaltar que as 23 unidades vendidas através de financiamento bancário no mês de abril de 2005 foram com financiamentos de bancos privados, nenhuma unidade foi vendida com financiamento da CE.

O gráfico a seguir mostra a evolução do percentual escriturado com financiamento bancário no período de abril de 2004 a abril de 2005.



O VSO total do mês de abril de 2005 foi de 3,9% enquanto que o de abril de 2004 foi de 7,7%, queda de 3,8 pontos percentuais.<sup>3</sup> O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de "vendas sobre oferta" de abril de 2004 a abril de 2005.



## V – ANÁLISE GERAL

No mês de abril de 2005, em um universo de 163 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 146 responderam à pesquisa, totalizando 14.817 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 4.299 unidades e foram escrituradas 168 (86,3% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 13,7% através de financiamento da CE e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de 3,9%.

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



RANQUEAMENTO DE BAIROS - Abril 2005					
BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS	BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	79	Barra da Tijuca	1º	2.133
Jacarepaguá	2º	33	Jacarepaguá	2º	843
Recreio	3º	26	Recreio	3º	598
Botafogo	4º	16	Botafogo	4º	173
Vila da Penha	5º	7	Vargem Grande	5º	78
Tijuca	6º	3	Laranjeiras	6º	60
Jardim Botânico	7º	1	Tijuca	7º	59
Lagoa	7º	1	Jardim Botânico	8º	56
Cachambi	7º	1	Vila Isabel	9º	55
Méier	7º	1	Cachambi	10º	49
Vargem Pequena	8º	0	Vila da Penha	11º	47
Catete	8º	0	Leblon	12º	38
Vila Isabel	8º	0	Lagoa	13º	34
Água Santa	8º	0	Vargem Pequena	14º	33
Campo Grande	8º	0	Méier	15º	13
Colégio	8º	0	São Conrado	16º	11
Copacabana	8º	0	Catete	17º	9
Flamengo	8º	0	Colégio	18º	5
Gávea	8º	0	Ipanema	19º	3
Humaitá	8º	0	Flamengo	20º	2
Ipanema	8º	0	Gávea	21º	0
Jardim América	8º	0	Água Santa	21º	0
Laranjeiras	8º	0	Campo Grande	21º	0
Leblon	8º	0	Copacabana	21º	0
São Conrado	8º	0	Humaitá	21º	0
Vargem Grande	8º	0	Jardim América	21º	0
<b>Total</b>		<b>168</b>	<b>Total</b>		<b>2.200</b>

O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda em abril foi, respeitando a tendência estabelecida nos meses anteriores, a Barra da Tijuca (2.133), seguido de Jacarepaguá (843) e do Recreio dos Bandeirantes (598).

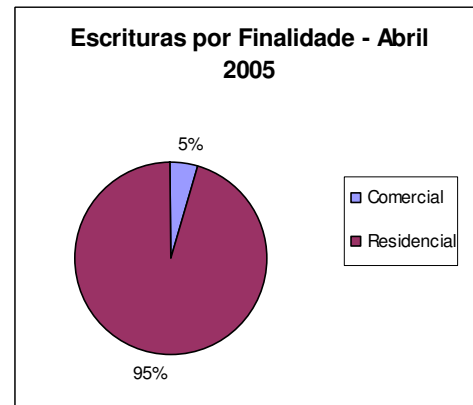
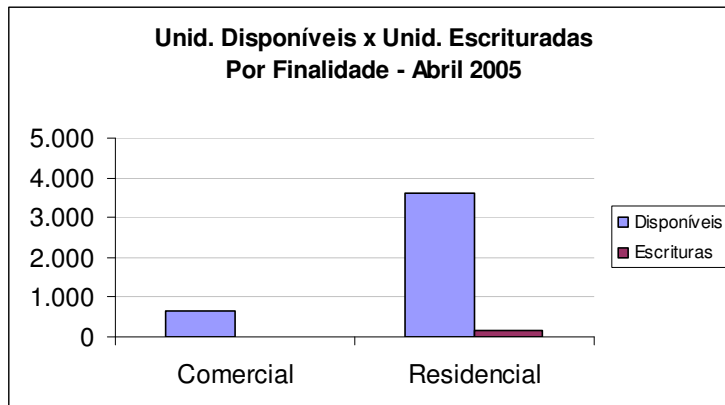
Em relação às vendas a Barra da Tijuca também ocupa o primeiro lugar com 79 unidades vendidas, Jacarepaguá em segundo lugar com 33 unidades, Recreio dos Bandeirantes aparece em terceiro lugar com 26 unidades e em quarto lugar o campeão da zona sul, Botafogo, com 16 unidades.

## VII – ANÁLISE POR TIPOLOGIA/QUALIDADE

O quadro e gráficos a seguir mostram como se distribuem as unidades residenciais e comerciais dentro do universo da Pesquisa ADEMI.

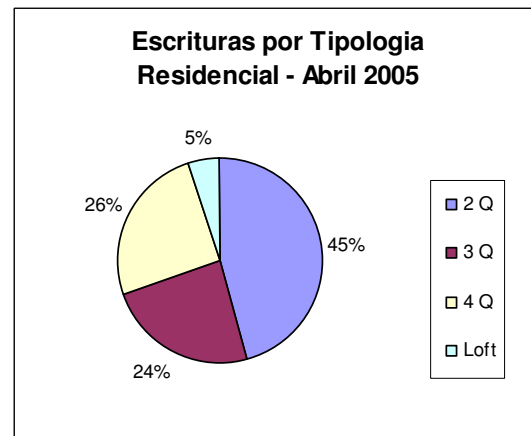
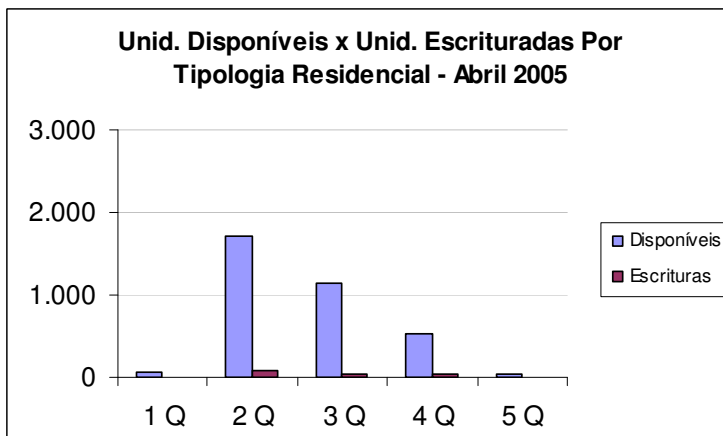
Do total pesquisado no mês de abril de 2005, 84% é composto de unidades residenciais e 16% de comerciais (no mês anterior a distribuição foi de 68% para unidades residenciais e de 32% para comerciais). Quanto às unidades escrituradas, 95% foram residenciais e 5% comerciais.

Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
668	8	1,2%	3.631	160	4,4%	4.299	168	3,9%



**i - RESIDENCIAL**

Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	54	0	0,0%
2 Q	1.722	73	4,2%
3 Q	1.145	38	3,3%
4 Q	526	41	7,8%
5 Q	42	0	0,0%
Loft	65	8	12,3%
Lote	77	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>3.631</b>	<b>160</b>	<b>4,4%</b>

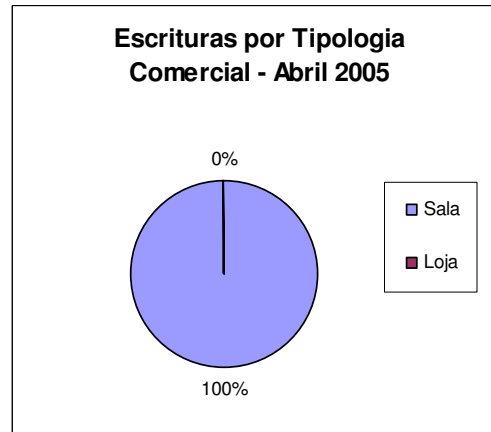
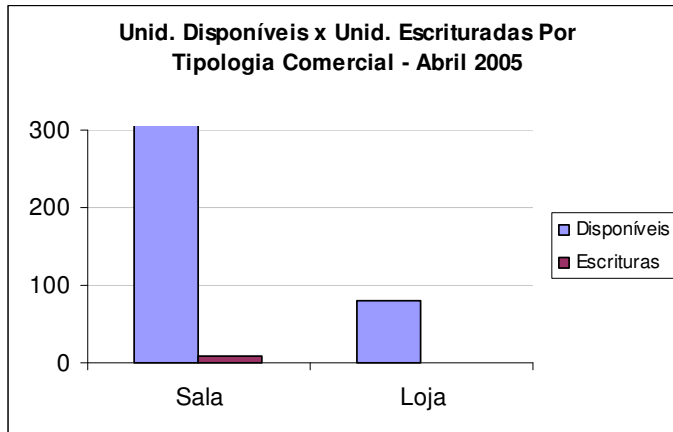


A oferta de unidades com 2 quartos representou no mês de abril quase 50% do total ofertado, das 1.722 unidades disponíveis para venda, 73 foram efetivamente escrituradas. As tipologias "1 quarto", "5 quartos" e "lote" não apresentaram venda, ficando portanto com VSO zero. A tipologia "loft" apresentou maior VSO médio do mês, 12,3%.

Analisando os relatórios dos meses anteriores podemos perceber que as unidades com 2 e 3 quartos apresentam as maiores disponibilidades (juntos representam 79% do total ofertado) e que "2 quartos" apresenta frequentemente maior VSO.

**ii - COMERCIAL**

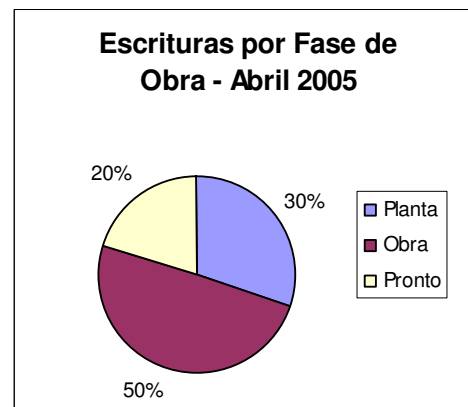
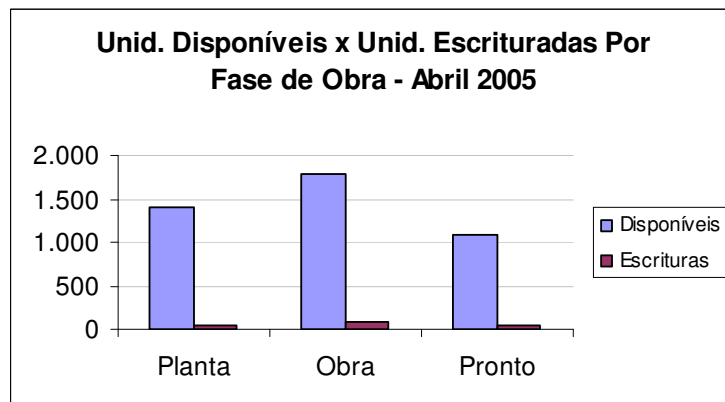
Tipo	Disp.	Es cr.	VSO
Sala	587	8	1,4%
Loja	81	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>668</b>	<b>8</b>	<b>1,2%</b>



No mês de abril de 2005 foram vendidas 8 salas comerciais e nenhuma loja, uma piora em relação ao mês anterior onde foram vendidas 15 sala e 2 lojas.

**VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA**

Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO
1.409	51	3,6%	1.797	83	4,6%	1.093	34	3,1%	4.299	168	3,9%



Em abril de 2005, assim como no mês anterior os imóveis **em obra** apresentaram a maior disponibilidade, 1.797 unidades, a maior vendagem, 83 unidades e o maior VSO médio 4,6%. Já os imóveis **prontos** apresentaram a menor disponibilidade, 1.093 unidades, a menor vendagem, 34 unidades e o menor VSO médio, 3,1%.

**I – ANÁLISE POR FAIXA DE PREÇO MÉDIO DE VENDA**

Até R\$100 mil			De R\$101 mil a R\$250 mil			Acima de R\$250 mil			Total		
Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO
277	12	4,3%	2.069	64	3,1%	1.953	92	4,7%	4.299	168	3,9%