

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE MAIO DE 2005

I – INTRODUÇÃO

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

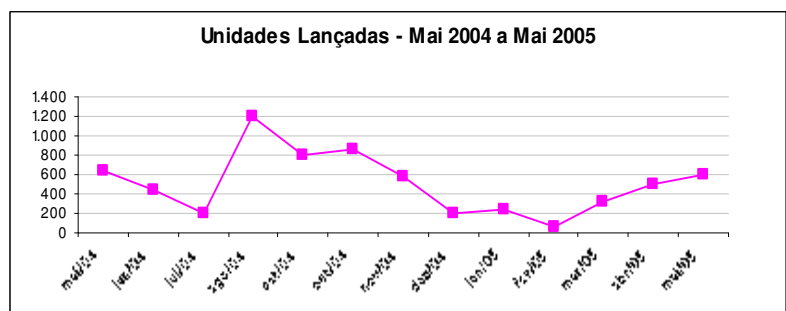
VSO – Vendas Sobre Oferta (antigo IVV – Índice de Velocidade de Vendas): é a relação entre as unidades escrituradas no mês e as unidades disponíveis no início do mesmo mês. Na totalização do período, o VSO médio é obtido através da média dos VSOs mensais.

III – LANÇAMENTOS

Em maio de 2005, foram lançados 10 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais totalizando 608 unidades (430 em Jacarepaguá, 39 na Barra da Tijuca, 57 em São Conrado e 82 no Méier).¹

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

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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
mai/05	10	608
Total	87	6.673



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

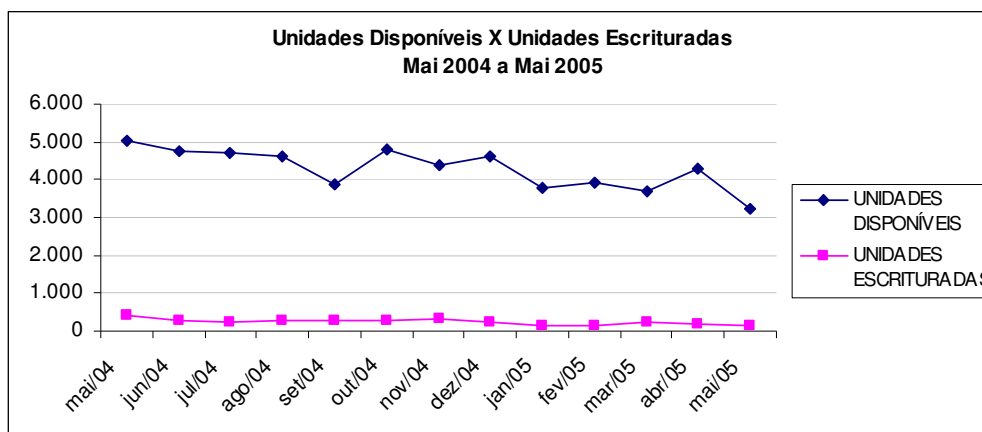
O número de unidades lançadas em maio de 2005 permaneceu estável em relação ao total lançado em maio de 2004, apenas 33 unidades a menos. Vale destacar o lançamento em São Conrado que é um bairro não apresentava lançamentos desde de novembro de 2002.

O mês com maior número de unidades lançadas no período foi setembro de 2004 (1.193 unidades). Já os meses de julho e dezembro de 2004 e janeiro e fevereiro de 2005 registraram os menores números de novas unidades. Note-se que estes meses coincidem com as férias escolares porém, o ano de 2005 registra até maio 25% menos unidades lançadas do que o mesmo período de 2004.

IV – PERFORMANCE COMERCIAL - ANÁLISE TEMPORAL

A tabela e gráficos a seguir mostram os resultados da Pesquisa ADEMI de Performance Comercial² no período de maio de 2004 a maio de 2005.

MÊS	UNIDADES DISPONÍVEIS	UNIDADES ESCRITURADAS			VSO	COMPOSIÇÃO PERCENTUAL	
		TOTAL	À VISTA + FIN. DIR.	FIN. CEF + BCOS. PRIV.		À VISTA + FIN. DIR.	FIN. CEF + BCOS. PRIV.
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%
mai/05	3.229	143	123	20	4,4%	86,0%	14,0%
Total	-	3.152	2.745	407	-	-	-
Médias	4.286	-	-	-	5,6%	86,2%	13,8%



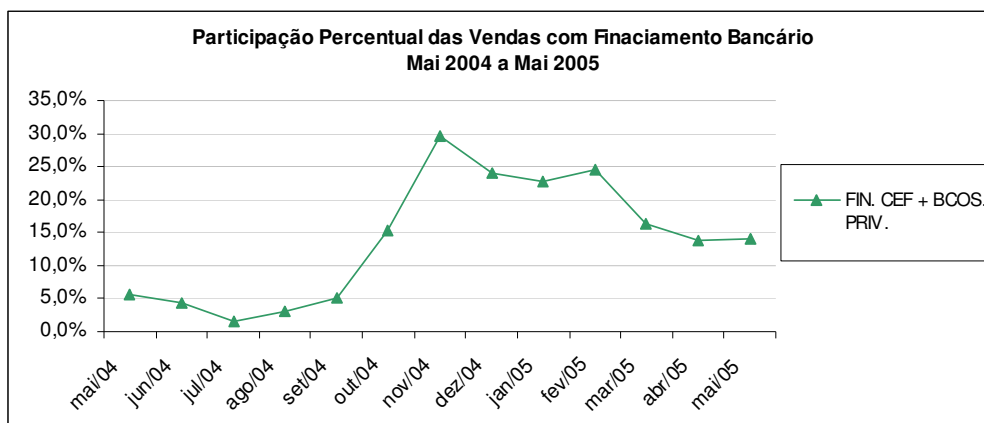
² Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

No período de maio de 2004 a maio de 2005 houve uma queda de 35,63% no número de unidades disponíveis que passaram de 5.016 para 3.229. As vendas apresentaram queda ainda maior, 67,28%, passando de 437 unidades para 143.

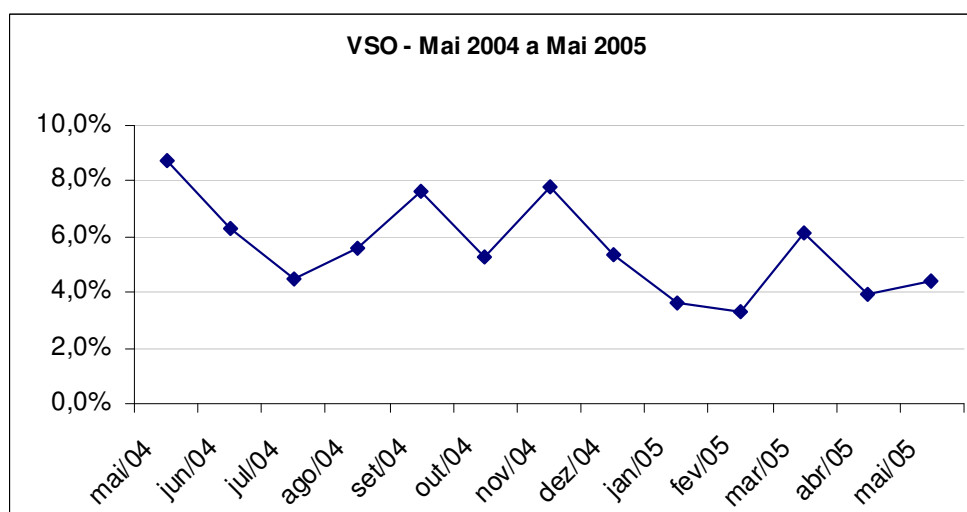
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador caíram de 412 em maio de 2004 para 123 unidades em maio de 2005, uma queda de 70,15%. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) tiveram uma queda menor, 20%, passando de 25 unidades em maio de 2004 para 20 unidades em maio de 2005.

O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 94,3% em maio de 2004 e caiu para 86% em maio de 2005, já o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário foi de 5,7% em maio de 2004 para 14% em maio de 2005. Embora a distância entre esses dois percentuais tenha diminuído, O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista continua alto em relação ao percentual de unidades vendidas com financiamento bancário.

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



O VSO total do mês de maio de 2004 foi de 8,7% enquanto que o de maio de 2005 foi de 4,4%, queda de 4,3 pontos percentuais, quase a metade do índice do anos passado.³ O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de maio de 2004 a maio de 2005.



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 maio de 2005, em um universo de 166 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 129 responderam à pesquisa, totalizando 13.148 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 3.229 unidades e foram escrituradas 143 (86% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 14% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **4,4%**.

Empreendimentos: **129**

Unidades: **13.148**

Unidades Disponíveis: **3.229**

VSO: **4,4%**

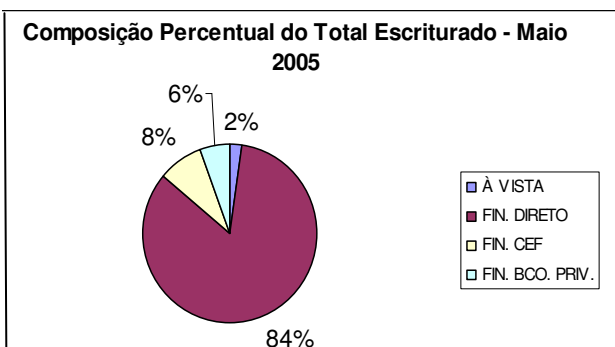
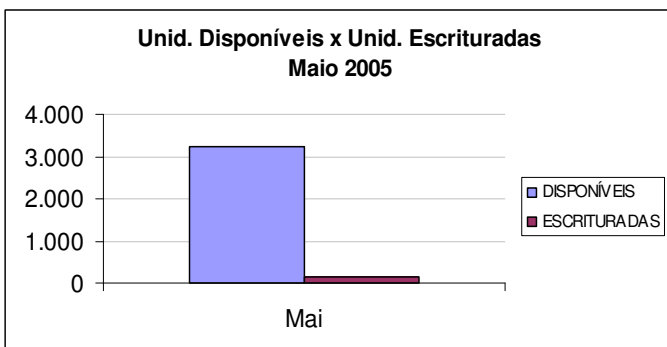
Unidades Escrituradas: **143**

À Vista: **3**

Financiamento Direto: **120**

Financiamento CEF: **12**

Financiamento Bancos: **8**



VI – ANÁLISE POR REGIÃO

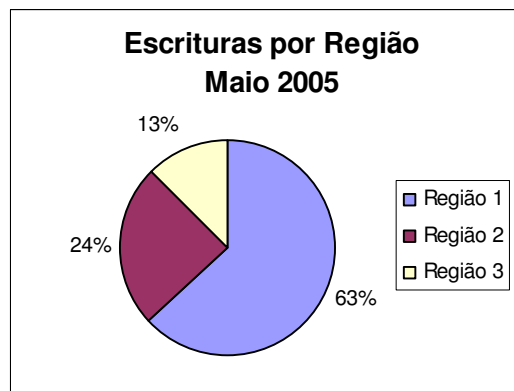
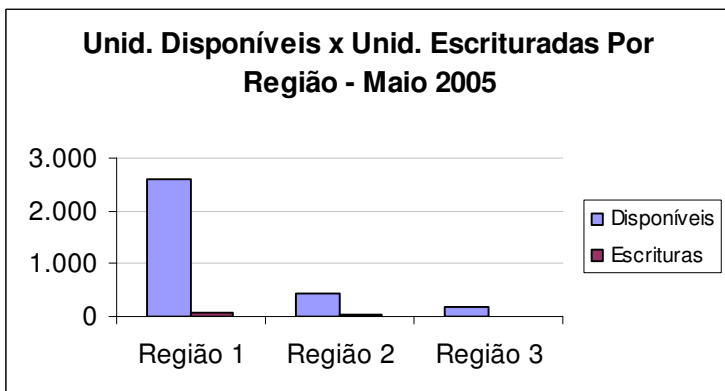
Para efeito desta análise, os bairros foram agrupados nas seguintes regiões:

Região 1: Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes, Vargem Grande e Vargem Pequena.

Região 2: Botafogo, Catete, Flamengo, Gávea, Ipanema, Leblon, São Conrado e Urca.

Região 3: Cachambi, Colégio, Méier, Tijuca, Vila da Penha e Vila Isabel.

Região 1			Região 2			Região 3			Total		
Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO
2.604	90	3,5%	433	35	8,1%	192	18	9,4%	3.229	143	4,4%



Em maio de 2005, 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, 90 escrituras, o que correspondeu a 63% das vendas totais. Porém, o VSO da Região (3,5%) está 0,9 pontos percentuais abaixo do índice geral que é de 4,4%.

O maior VSO médio, 9,4%, ficou com a **Região 3**, que apesar de ter registrado o menor número de vendas, 18 unidades, tem também pouca oferta (192 unidades), o que justifica o alto VSO.

O quadro a seguir mostra o desempenho dos bairros quanto às unidades escrituradas e às unidades disponibilizadas para venda no mês de maio de 2005.

RANKING DE BAIROS - Maio 2005					
BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS	BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	42	Barra da Tijuca	1º	2.120
Jacarepaguá	2º	24	Jacarepaguá	2º	241
São Conrado	3º	18	Recreio	3º	210
Botafogo	4º	14	Botafogo	4º	159
Recreio	4º	14	Méier	5º	75
Méier	5º	13	Laranjeiras	6º	60
Vargem Pequena	6º	10	São Conrado	7º	56
Vila da Penha	7º	3	Vila Isabel	8º	55
Colégio	8º	2	Jardim Botânico	9º	51
Jardim Botânico	9º	1	Tijuca	10º	41
Leblon	9º	1	Leblon	11º	38
Urca	9º	1	Lagoa	12º	33
Água Santa	10º	0	Vargem Pequena	12º	33
Cachambi	10º	0	Catete	13º	22
Campo Grande	10º	0	Vila da Penha	14º	16
Catete	10º	0	Urca	15º	6
Copacabana	10º	0	Colégio	16º	5
Flamengo	10º	0	Gávea	17º	3
Gávea	10º	0	Ipanema	17º	3
Humaitá	10º	0	Flamengo	18º	2
Ipanema	10º	0	Água Santa	19º	0
Jardim América	10º	0	Cachambi	19º	0
Lagoa	10º	0	Campo Grande	19º	0
Laranjeiras	10º	0	Copacabana	19º	0
Tijuca	10º	0	Humaitá	19º	0
Vargem Grande	10º	0	Jardim América	19º	0
Vila Isabel	10º	0	Vargem Grande	19º	0
Total		143	Total		3.229

O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda em maio foi, respeitando a tendência estabelecida nos meses anteriores, a Barra da Tijuca (2.120), seguido de Jacarepaguá (241) e do Recreio dos Bandeirantes (210).

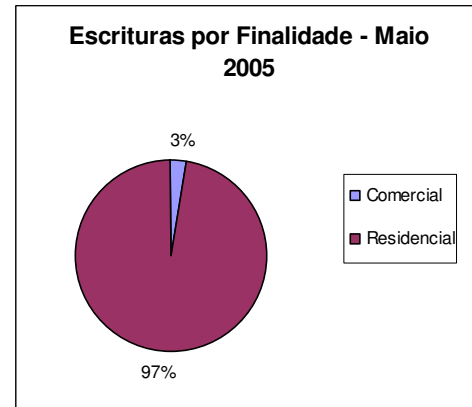
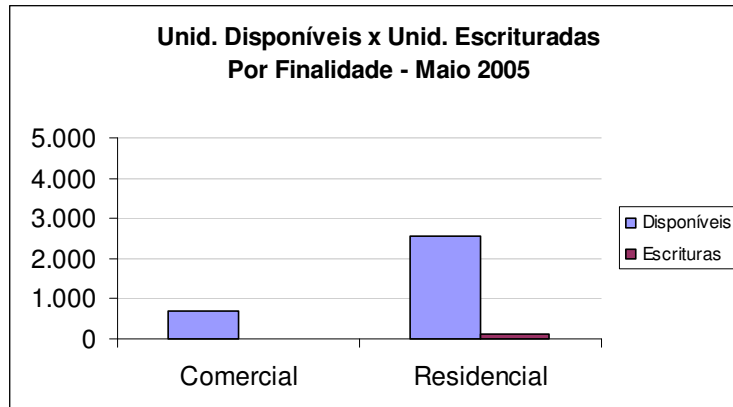
Em relação às vendas, a Barra da Tijuca continua no primeiro lugar com 42 unidades vendidas. No segundo lugar aparece Jacarepaguá com 24 unidades e, pela primeira vez em terceiro, São Conrado, com 18 unidades vendidas. Botafogo e Recreio dos Bandeirantes aparecem empatados em quarto com 14 unidades cada.

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.

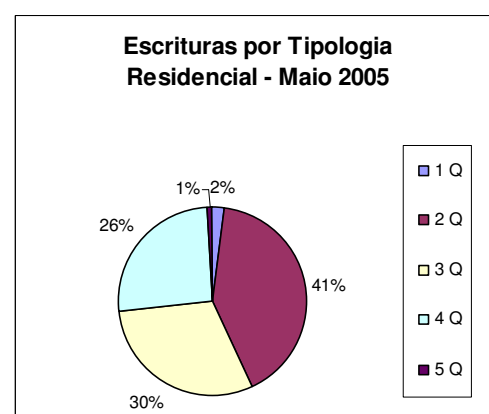
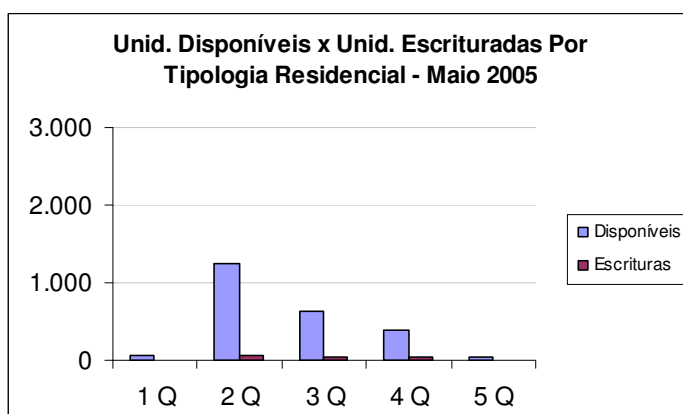
Do total pesquisado no mês de maio de 2005, 79% é composto de unidades residenciais e 21% de comerciais (no mês anterior a distribuição foi de 84% para unidades residenciais e de 16% para comerciais). Quanto às unidades escrituradas, 97% foram residenciais e 3% comerciais.

Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
683	4	0,6%	2.546	139	5,5%	3.229	143	4,4%



i – RESIDENCIAL

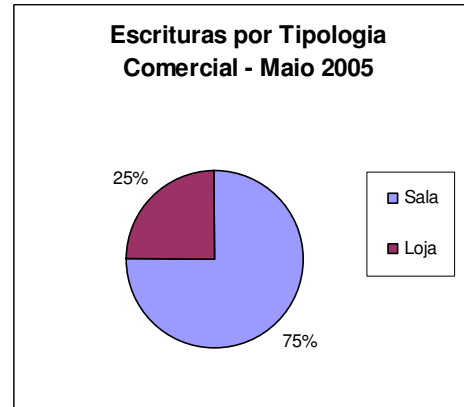
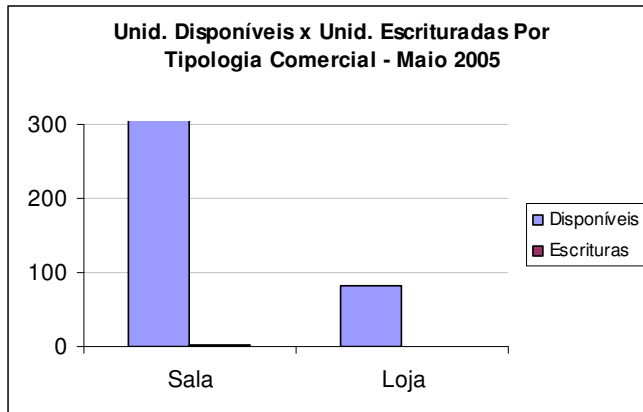
Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	53	3	5,7%
2 Q	1.237	56	4,5%
3 Q	637	41	6,4%
4 Q	389	36	9,3%
5 Q	42	1	2,4%
Loft	57	0	0,0%
Lote	131	2	0,0%
Total	2.546	139	5,5%



A maior oferta de unidades residenciais no mês de maio 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, 56 unidades. O maior VSO médio, 9,3%, ficou com a tipologia "4 quartos" cuja oferta reduzida aliada à uma boa vendagem contribui para um maior VSO em relação à média geral. As unidades do tipo "loft" não registraram vendas ficando, portanto, com VSO zero.

ii - COMERCIAL

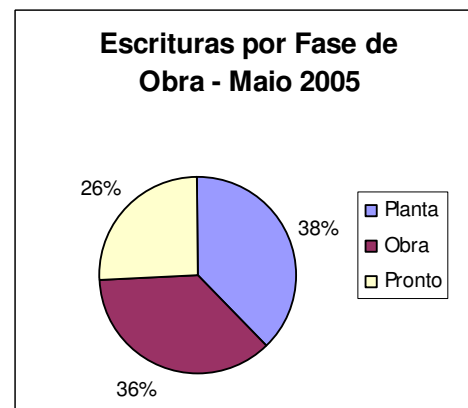
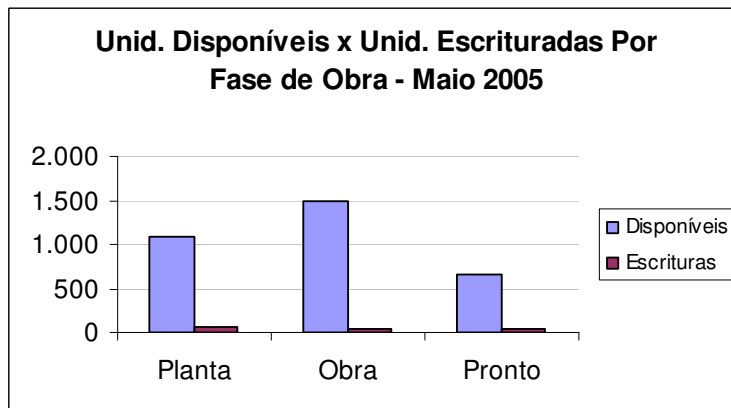
Tipo	Disp.	Es cr.	VSO
Sala	601	3	0,5%
Loja	82	1	1,2%
Total	683	4	0,6%



No mês de maio de 2005 foram vendidas 3 salas comerciais e 1 lojas, um resultado ainda pior se comparado aos meses de abril (8 salas e nenhuma loja) e março (15 salas e 2 lojas) deste mesmo ano.

VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA

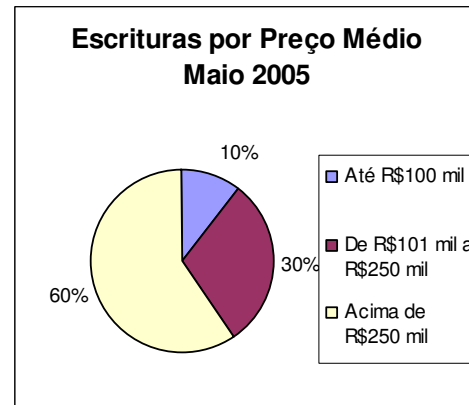
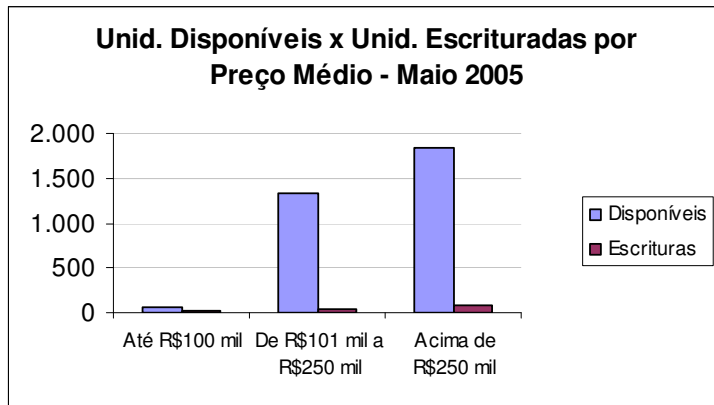
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO
1.080	54	5,0%	1.481	52	3,5%	668	37	5,5%	3.229	143	4,4%



Em maio de 2005, os imóveis “**em obras**” apresentaram a maior disponibilidade, 1.481 unidades. A maior vendagem, 54 unidades, ficou para os imóveis “**na planta**”, ainda que seguidos de perto pelos imóveis “**em obras**” que geraram 52 escrituras. Contudo, o maior VSO, 5,5%, ficou com os imóveis “**prontos**”, cuja oferta é bem menor em relação aos imóveis “**na planta**” ou “**em obras**”.

IX – ANÁLISE POR FAIXA PREÇO MÉDIO DE VENDA

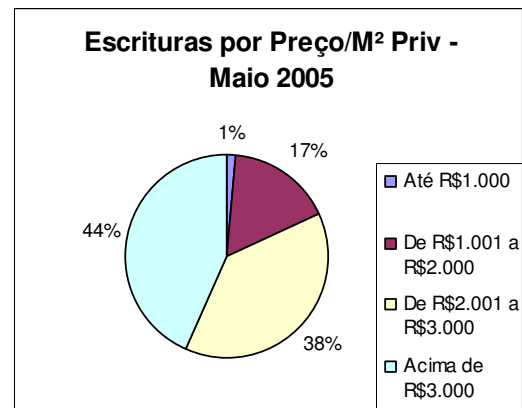
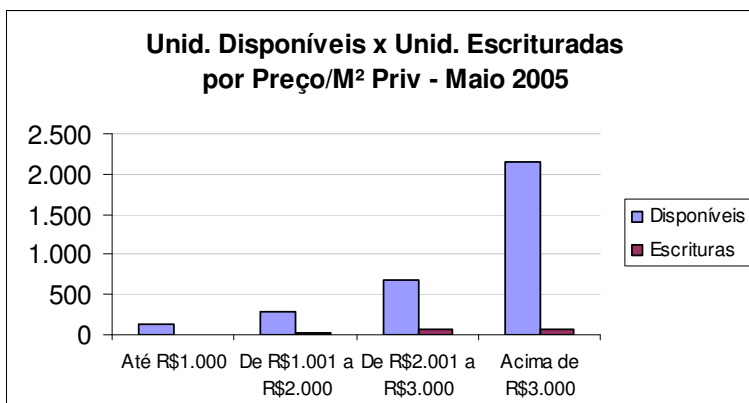
Até R\$100 mil			De R\$101 mil a R\$250 mil			Acima de R\$250 mil			Total		
Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO
56	15	26,8%	1.328	43	3,2%	1.845	85	4,6%	3.229	143	4,4%



Em maio de 2005 a faixa de preço com mais unidades disponíveis foi a **“acima de R\$250mil”** (1.845 unidades) e a com menos foi a de **“até R\$100mil”** (56 unidades). As unidades de **“até R\$100 mil”** representaram 2% do total ofertado e 10% das vendas. Já as unidades com preço médio de venda **“de R\$101mil a R\$250mil”** ficaram com 41% do total ofertado em novembro e 30% do total vendido. As unidades com preço médio de venda **“acima de R\$250mil”** correspondem a 57% do total ofertado e ficaram com 60% 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.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO
131	2	1,5%	289	24	8,3%	670	55	8,2%	2.139	62	2,9%	3.229	143	4,4%



Em maio de 2005, as faixa de preço/m² **“de R\$1.001,00 a R\$2.000,00”** e **“de R\$2.001,00 a R\$3.000,00”** apresentaram os maiores VSOs (8,3% e 8,2% respectivamente). A faixa de **“até R\$1.000,00”** registrou a menor vendagem, 2 unidades (em abril foram vendidos 5 imóveis nessa faixa de preço/m²). Já a faixa **“acima de R\$3.000,00”** apresentou a maior disponibilidade (2.139 unidades) e o maior número de unidades escrituradas, 62 unidades, representando 44% do total vendido.