

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE JULHO DE 2005

I – INTRODUÇÃO

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

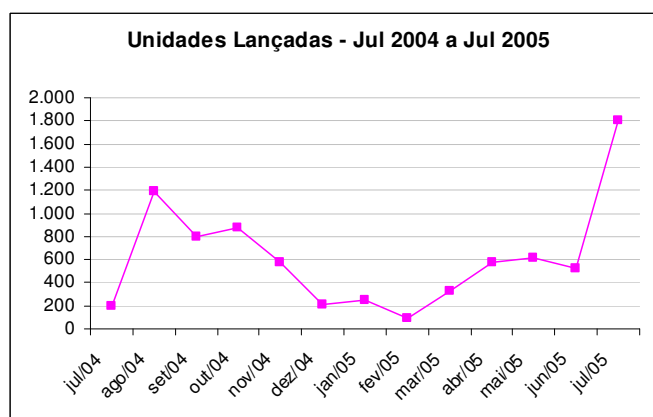
VSO – Vendas Sobre Oferta (antigo IVV – Índice de Velocidade de Vendas): é a relação entre as unidades escrituradas no mês e as unidades disponíveis no início do mesmo mês. Na totalização do período, o VSO médio é obtido através da média dos VSOs mensais.

III – LANÇAMENTOS

Em julho de 2005, foram lançados 6 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais, totalizando 1.800 unidades (1.696 na Barra da Tijuca, 56 em Jacarepaguá, 32 no Flamengo, 10 em Ipanema e 6 no Leblon).¹

A tabela e o gráfico a seguir mostram o comportamento dos lançamentos imobiliários no Rio de Janeiro de julho de 2004 a julho de 2005.²

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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	2	86
mar/05	3	321
abr/05	6	578
mai/05	10	608
jun/05	7	527
jul/05	6	1.800
Total	87	8.011



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

² Variações no total de empreendimentos e/ou unidades podem ocorrer devido à inclusão de empreendimentos no banco de dados da pesquisa e/ou alteração cadastral na data de lançamento do empreendimento informadas a posteriori.

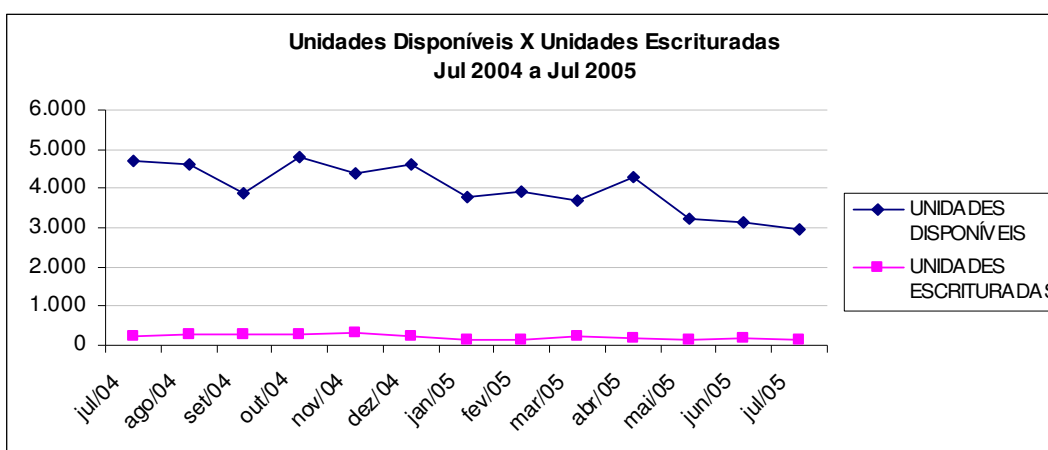
O número de unidades lançadas em julho de 2005 foi aproximadamente nove vezes maior que o número de unidades lançadas em julho do ano passado. Dentre os lançamentos do mês, vale destacar as 1.480 novas unidades da Vila Pan Americana lançadas na Barra da Tijuca.

O mês de julho de 2005 ultrapassou o mês de agosto de 2004 tornando-se o mês com maior número de unidades lançadas no período (1.800 unidades). Já os meses de julho e dezembro de 2004 e janeiro e fevereiro de 2005 (meses que coincidem com as férias escolares) 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 Comercial³ no período de julho de 2004 a julho 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.
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%
jun/05	3.161	203	201	2	6,4%	99,0%	1,0%
jul/05	2.964	126	120	6	4,3%	95,2%	4,8%
Total	-	2.745	2.368	377	-	-	-
Médias	4.004	-	-	-	5,3%	86,5%	13,5%



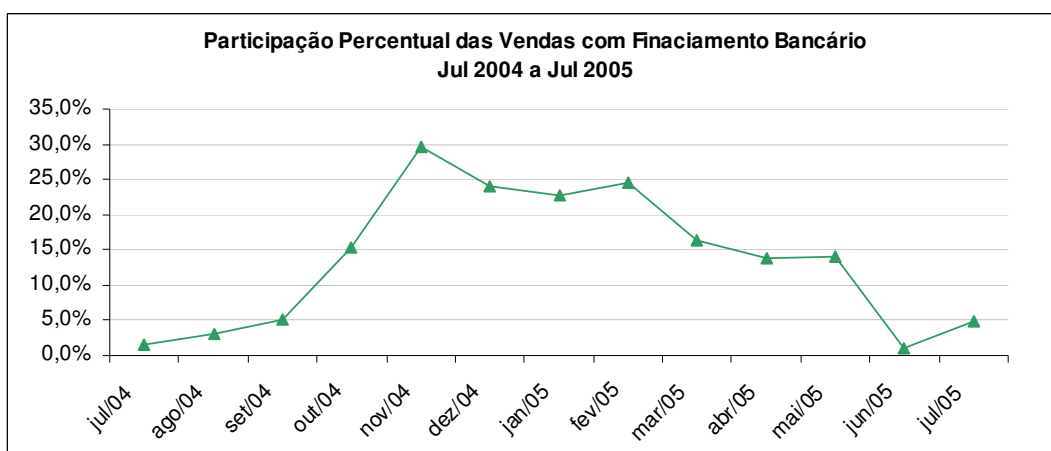
³ Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

No período de julho de 2004 a julho de 2005 houve uma queda de 37,06% no número de unidades disponíveis que passaram de 4.709 para 2.964.⁴ As vendas apresentaram queda um pouco maior, 40,57%, passando de 212 unidades para 126.

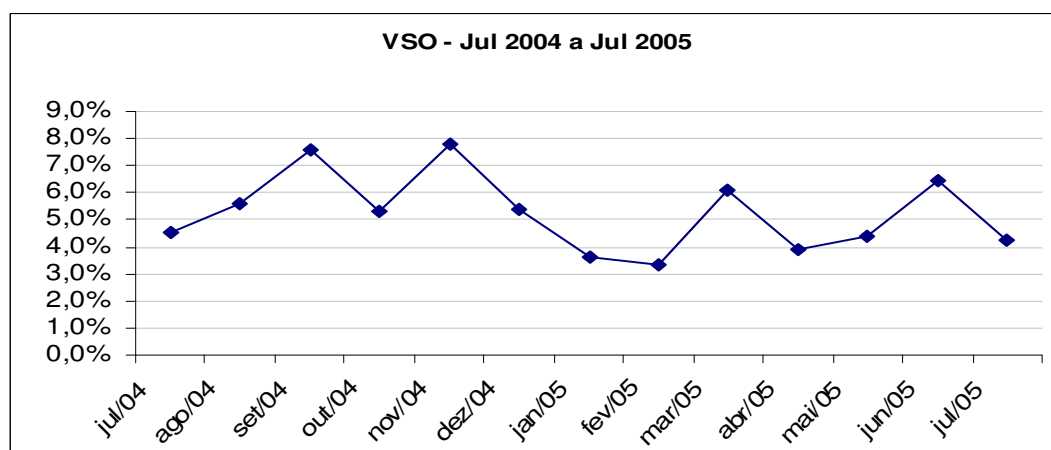
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador diminuíram de 209 em julho de 2004 para 120 unidades em julho de 2005, uma queda de 42,58%. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) subiram de 3 unidades em julho de 2004 para 6 em julho de 2005.

O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 98,6% em julho de 2004 e caiu para 95,2% em julho de 2005, já o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário subiu de 1,4% em julho de 2004 para 4,8% em julho de 2005.

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



O VSO total do mês de julho de 2005 foi de 4,3% enquanto que o de julho de 2004 foi de 4,5%, queda de 0,2 pontos percentuais.⁵ O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de julho de 2004 a julho de 2005.



⁴ Apesar do lançamento de 1.800 unidades no mês de julho de 2005, essas unidades não entraram para a Pesquisa de Performance Comercial em julho, somente para a pesquisa de lançamentos (Características dos Empreendimentos – Consulta Personalizada).

⁵ Os dados completos de cada mês estão disponíveis nos relatórios correspondentes no site da ADEMI em "Pesquisa ADEMI / Relatórios".
9/12/2005

V – ANÁLISE GERAL

No mês de julho de 2005, em um universo de 166 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 137 responderam à pesquisa, totalizando 13.673 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 2.964 unidades e foram escrituradas 126 (95,2% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 4,8% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **4,3%**.

Empreendimentos: **137**

Unidades: **13.673**

Unidades Disponíveis: **2.964**

VSO: **4,3%**

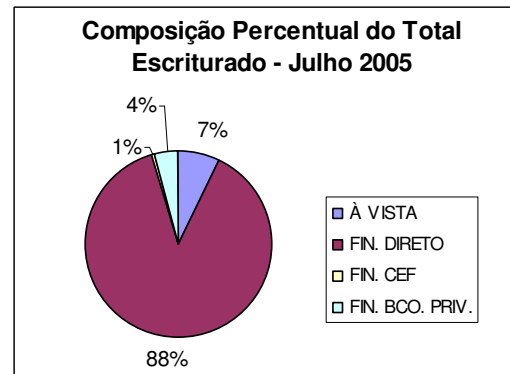
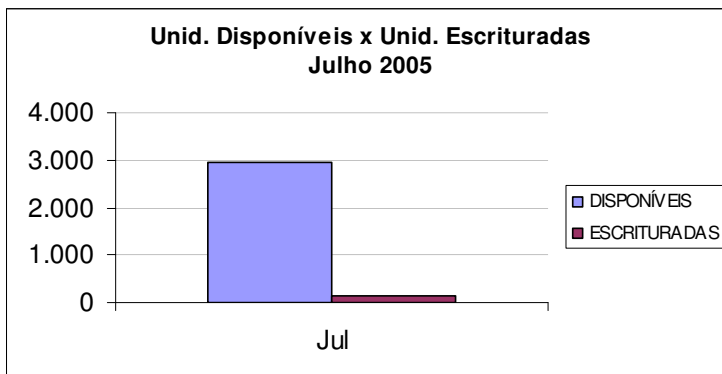
Unidades Escrituradas: **126**

À Vista: **9**

Financiamento Direto: **111**

Financiamento CEF: **1**

Financiamento Bancos: **5**



VI – ANÁLISE POR REGIÃO

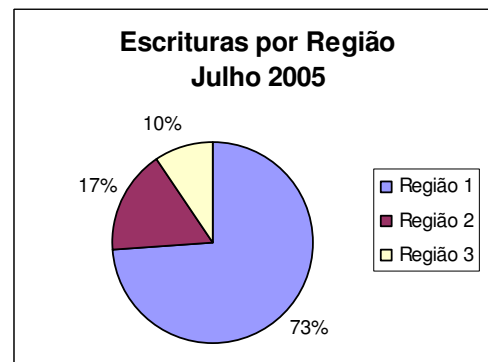
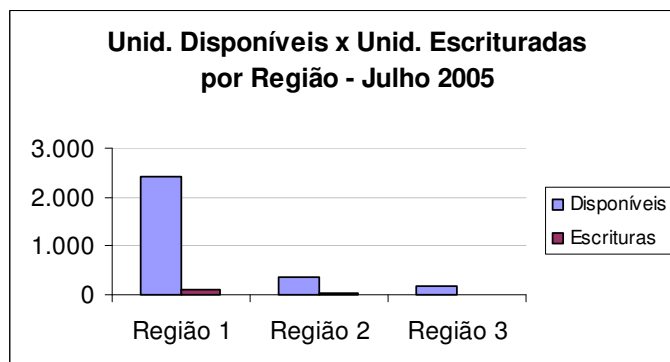
Para efeito desta análise, os bairros foram agrupados nas seguintes regiões:

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

Região 2: Botafogo, Catete, Flamengo, Gávea, Ipanema, Leblon, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, São Conrado e Urca.

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

Região 1			Região 2			Região 3			Total		
Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO
2.412	93	3,9%	378	21	5,6%	174	12	6,9%	2.964	126	4,3%



Em julho 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, 93 escrituras, o que correspondeu a 73% das vendas totais. O maior VSO médio ficou com a **Região 3**, 6,9%.

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

RANKING DE BAIRROS - Julho 2005		
BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Barra da Tijuca	1º	66
Botafogo	2º	16
Recreio	2º	16
Jacarepaguá	3º	11
Vila da Penha	4º	6
Méier	5º	5
Laranjeiras	6º	3
Jardim Botânico	7º	1
São Conrado	7º	1
Campinho	7º	1
Leblon	8º	0
Água Santa	8º	0
Cachambi	8º	0
Campo Grande	8º	0
Catete	8º	0
Colégio	8º	0
Copacabana	8º	0
Flamengo	8º	0
Gávea	8º	0
Humaitá	8º	0
Ipanema	8º	0
Jardim América	8º	0
Lagoa	8º	0
Tijuca	8º	0
Urca	8º	0
Vargem Grande	8º	0
Vargem Pequena	8º	0
Vila Isabel	8º	0
Total		126

BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	1.912
Recreio	2º	280
Jacarepaguá	3º	220
Botafogo	4º	113
Laranjeiras	5º	66
Méier	6º	64
Vila Isabel	7º	57
Jardim Botânico	8º	49
Leblon	9º	44
São Conrado	10º	37
Lagoa	11º	35
Tijuca	12º	32
Catete	13º	21
Vila da Penha	14º	19
Urca	15º	5
Gávea	16º	3
Ipanema	16º	3
Campinho	17º	2
Flamengo	17º	2
Água Santa	18º	0
Cachambi	18º	0
Campo Grande	18º	0
Colégio	18º	0
Copacabana	18º	0
Humaitá	18º	0
Jardim América	18º	0
Vargem Grande	18º	0
Vargem Pequena	18º	0
Total		2.964

O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda em julho foi, respeitando a tendência estabelecida nos meses anteriores, a Barra da Tijuca (1.912), seguido do Recreio dos Bandeirantes (280) e de Jacarepaguá (220).

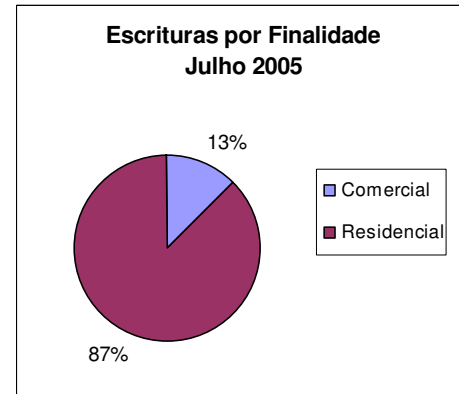
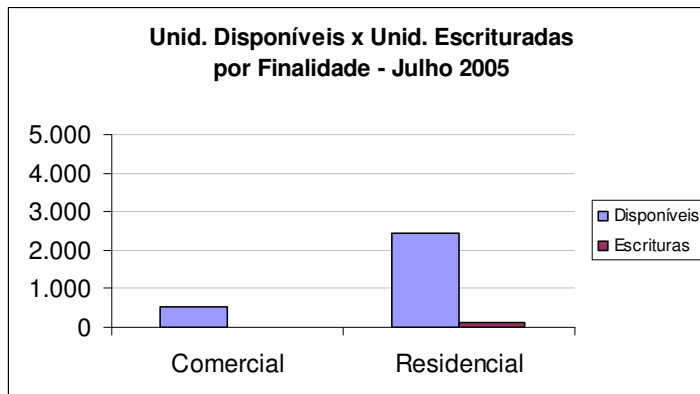
Em relação às vendas, a Barra da Tijuca continua em primeiro lugar com 66 unidades vendidas, em segundo lugar aparece Botafogo empatado com o Recreio dos Bandeirantes, ambos com 16 unidades e, em terceiro, Jacarepaguá com 11 unidades vendidas.

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.

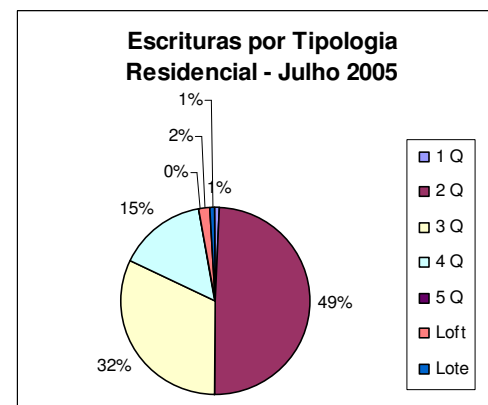
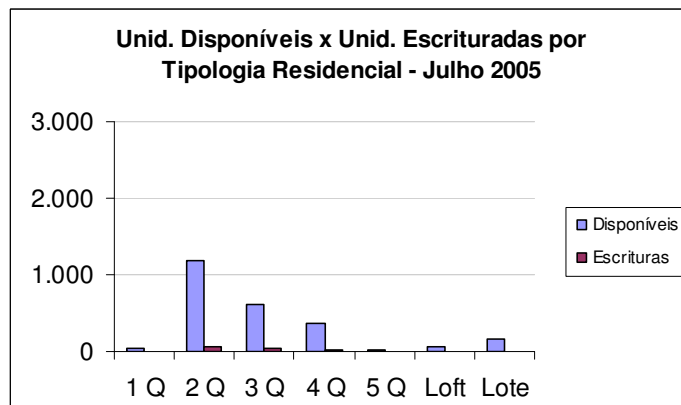
Do total pesquisado no mês de julho de 2005, 83% é composto de unidades residenciais e 17% de comerciais (no mês anterior a distribuição foi 82% para unidades residenciais e 16% para comerciais). Quanto às unidades escrituradas, 87% foram residenciais e 13% comerciais.

Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
514	16	3,1%	2.450	110	4,5%	2.964	126	4,3%



i – RESIDENCIAL

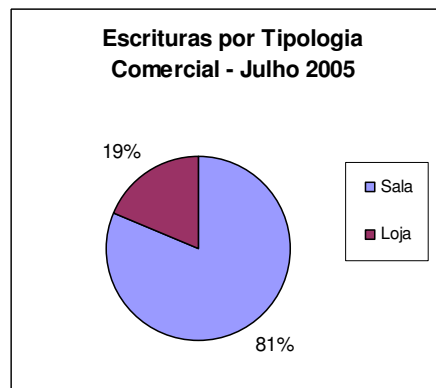
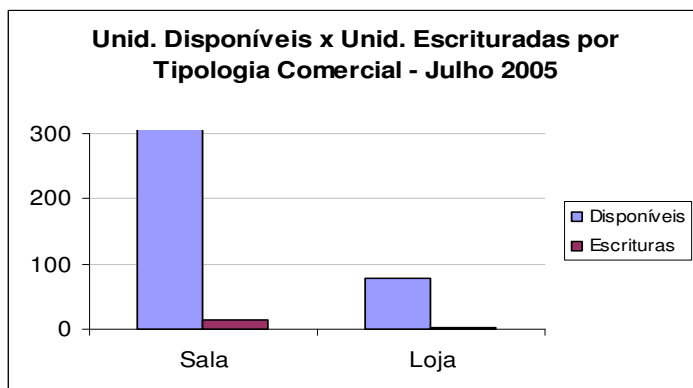
Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	49	1	2,0%
2 Q	1.189	54	4,5%
3 Q	614	35	5,7%
4 Q	367	17	4,6%
5 Q	20	0	0,0%
Loft	56	2	3,6%
Lote	155	1	0,0%
Total	2.450	110	4,5%



A tipologia “**2 quartos**” apresentou, no mês de julho, assim como nos meses anteriores, a maior oferta, 1.189 unidades e a maior vendagem, 54. O maior VSO médio ficou com as unidades de “**3 quartos**”. As unidades com “**5 quartos**” não registraram vendas ficando, portanto, com VSO zero.

ii - COMERCIAL

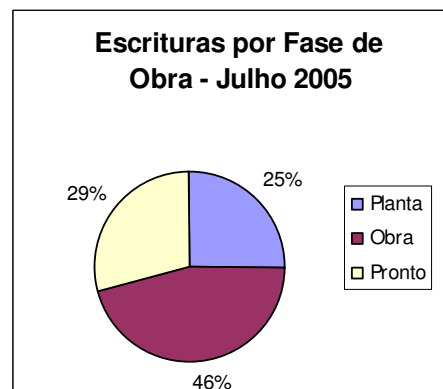
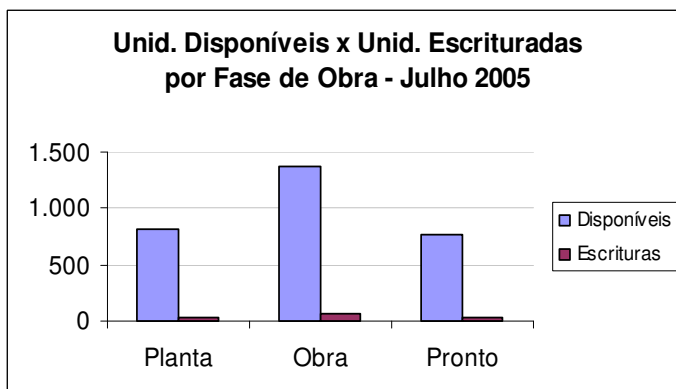
Tipo	Disp.	Escr.	VSO
Sala	435	13	3,0%
Loja	79	3	3,8%
Total	514	16	3,1%



No mês de julho de 2005 foram vendidas 13 salas comerciais e 3 lojas. Os VSOs médios das duas tipologias comerciais ficaram na casa dos 3 pontos percentuais, abaixo do VSO médio geral do mês (4,3%).

VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA

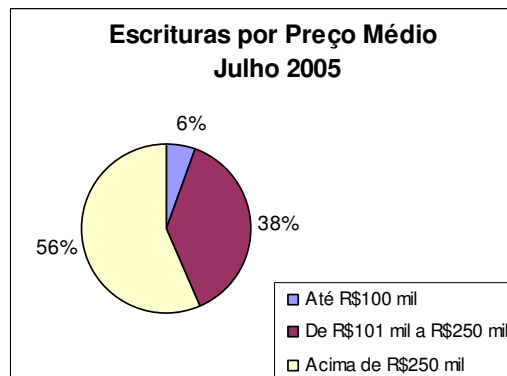
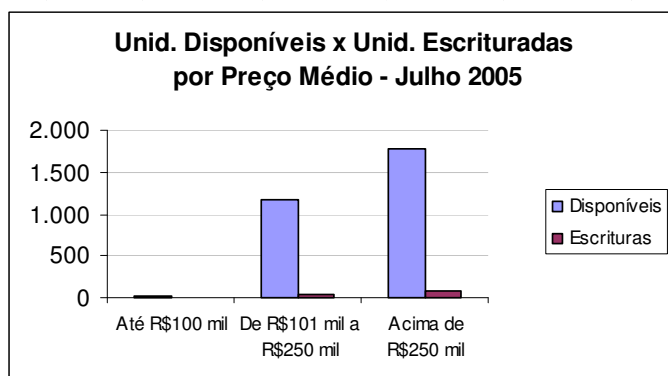
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
818	32	3,9%	1.377	57	4,1%	769	37	4,8%	2.964	126	4,3%



Em julho de 2005, assim como em maio e junho, os imóveis “**em obras**” apresentaram a maior disponibilidade, 1.377 unidades e a maior vendagem (57 unidades). O maior VSO médio (4,8%) foi registrado para os imóveis “**prontos**”.

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.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
21	7	33,3%	1.166	48	4,1%	1.777	71	4,0%	2.964	126	4,3%

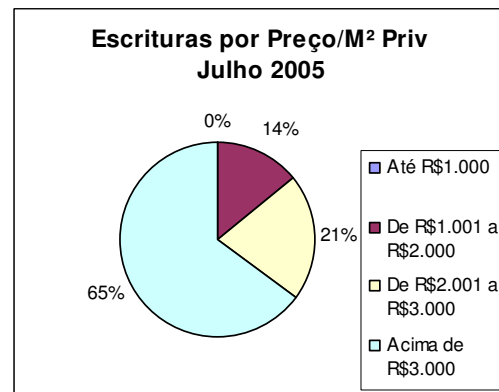
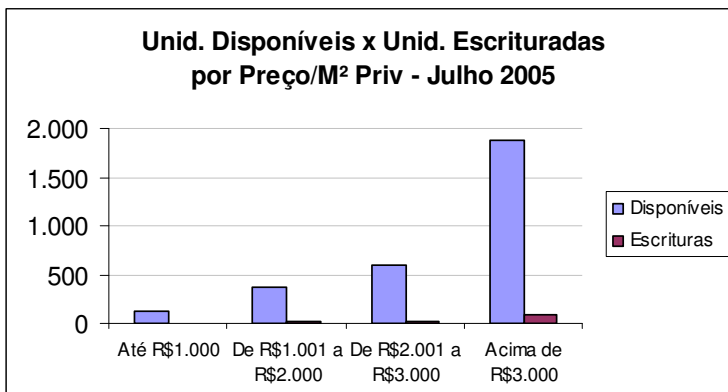


Seguindo a tendência dos resultados de maio e junho de 2005, em julho a faixa de preço com mais unidades disponíveis foi a **"acima de R\$250mil"** (1.777 unidades) e a com menos foi a **"até R\$100mil"** (21 unidades).

As unidades de **"até R\$100 mil"** representaram 1% do total ofertado e 6% das vendas em julho de 2005. Já as unidades com preço médio de venda **"de R\$101mil a R\$250mil"** ficaram com 39% do total ofertado e 38% do total vendido. As unidades com preço médio de venda **"acima de R\$250mil"** correspondem a 60% do total ofertado e ficaram com 56% 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
127	0	0,0%	365	18	4,9%	591	26	4,4%	1.881	82	4,4%	2.964	126	4,3%



Em julho de 2005, a faixa de preço/m² **"acima de R\$3.000"** apresentou a maior disponibilidade (1.881 unidades) e o maior número de unidades escrituradas, 82 unidades, representando 65% do total vendido. O maior VSO médio ficou com os imóveis na faixa de preço/m² **"de R\$1.001 a R\$2.000"**, 4,9%. As faixas **"de R\$1.001 a R\$2.000"** e **"acima de R\$3.000"** empataram com VSOs de 4,4%, bem próximos à média geral do mês que foi de 4,3%.

A faixa de **"até R\$1.000"** não registrou venda em julho de 2005 (em junho foram vendidas somente duas unidades, em maio idem e em abril foram vendidos 5 imóveis nessa faixa de preço/m²).