

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE ABRIL DE 2006

I – INTRODUÇÃO

O objetivo deste relatório é analisar os resultados da Pesquisa ADEMI no mês de abril de 2006 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.

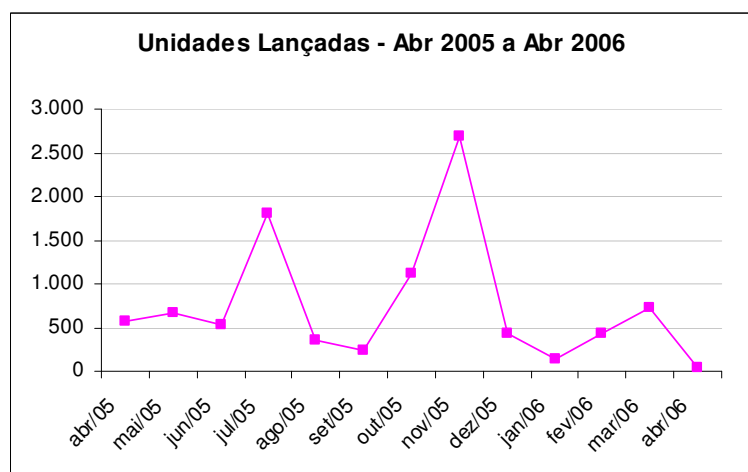
VSO – Vendas Sobre Oferta (antigo IVV – Índice de Velocidade de Vendas): é a relação entre as unidades escrituradas no mês e as unidades disponíveis no início do mesmo mês. Na totalização do período, o VSO médio é obtido através da média dos VSOs mensais.

III – LANÇAMENTOS

Em abril de 2006, foi lançado apenas 1 empreendimento residencial com 30 unidades no bairro da Freguesia em Jacarepaguá na cidade do Rio de Janeiro.¹

A tabela e o gráfico a seguir mostram o comportamento dos lançamentos imobiliários no Rio de Janeiro de abril de 2005 a abril de 2006.²

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
abr/05	6	578
mai/05	10	657
jun/05	7	527
jul/05	6	1.800
ago/05	7	357
set/05	3	232
out/05	8	1.119
nov/05	16	2.691
dez/05	4	424
jan/06	3	136
fev/06	2	432
mar/06	6	728
abr/06	1	30
Total	79	9.711



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.

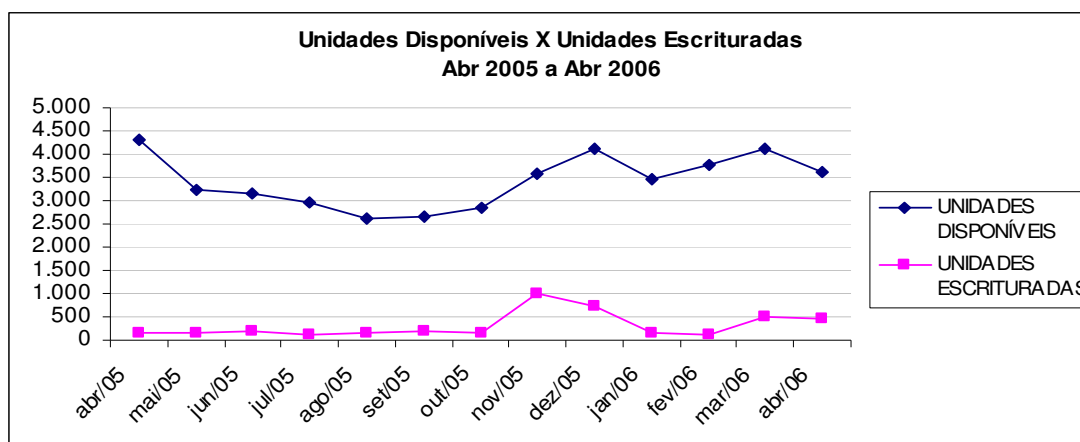
Comparando abril de 2005 com abril de 2006 observamos uma queda vertiginosa no número de unidades lançadas, porém, se compararmos o quadrimestre (janeiro a abril de 2005 com janeiro a abril de 2006) notamos um crescimento discreto, de 2,24%. Em 2006 o mês de março foi responsável por mais da metade das unidades lançadas no primeiro quadrimestre, já em 2005, foi o mês de abril que concentrou quase a metade do total lançado no período. De janeiro a abril de 2005 foram lançadas 1.297 unidades e, no mesmo período de 2006, 1.326.

O mês com mais lançamentos entre abril de 2005 e abril de 2006 foi novembro de 2005 com 2.691 novas unidades (mês em que foram lançados dois mega empreendimentos, com muitas unidades, um na Lapa e outro no Catete), seguido por julho de 2005 com 1.800 unidades (mês em que foi lançada a Vila Panamericana). Já o mês de abril de 2006 é, disparado, o mês com menos unidades lançadas no período.

IV – PERFORMANCE COMERCIAL - ANÁLISE TEMPORAL

A tabela e gráficos a seguir mostram os resultados da Pesquisa ADEMI de Performance Comercial³ no período de abril de 2005 a abril de 2006.

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.
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%
ago/05	2.633	151	147	4	5,7%	97,4%	2,6%
set/05	2.662	199	186	13	7,5%	93,5%	6,5%
out/05	2.835	153	136	17	5,4%	88,9%	11,1%
nov/05	3.592	981	932	49	27,3%	95,0%	5,0%
dez/05	4.106	735	727	8	17,9%	98,9%	1,1%
jan/06	3.471	136	129	7	3,9%	94,9%	5,1%
fev/06	3.762	130	92	38	3,5%	70,8%	29,2%
mar/06	4.123	482	478	4	11,7%	99,2%	0,8%
abr/06	3.623	450	433	17	12,4%	96,2%	3,8%
Total	-	4.057	3.849	208	-	-	-
Médias	3.420	-	-	-	8,8%	92,4%	7,6%



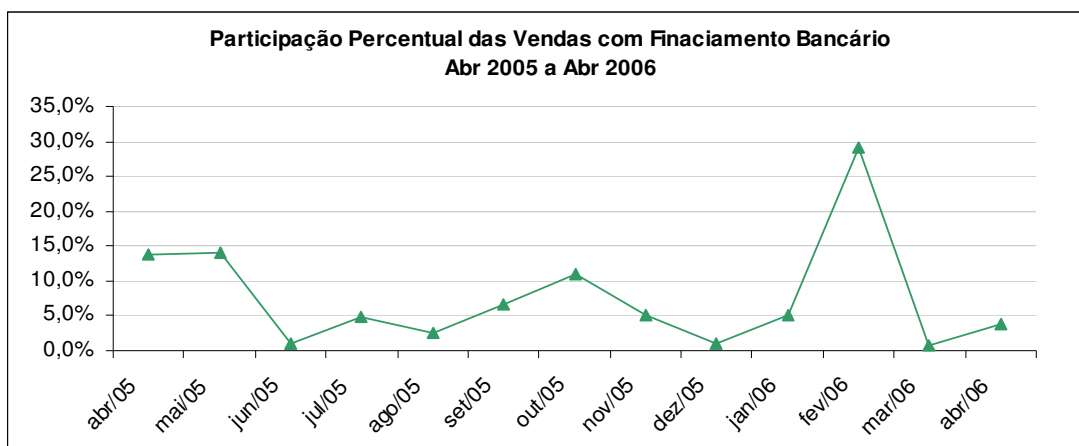
³ Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

No período de abril de 2005 a abril de 2006 houve uma queda de 15,72% no número de unidades disponíveis que passaram de 4.299 para 3.623. Já as vendas quase triplicaram nesse mesmo período, foram vendidas 168 unidades em abril de 2005 e 450 em abril de 2006.

As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador aumentaram de 145 em abril de 2005 para 433 unidades em abril de 2006. As unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) caíram 26%, passando de 23 unidades em abril de 2005 para 17 em abril de 2006.

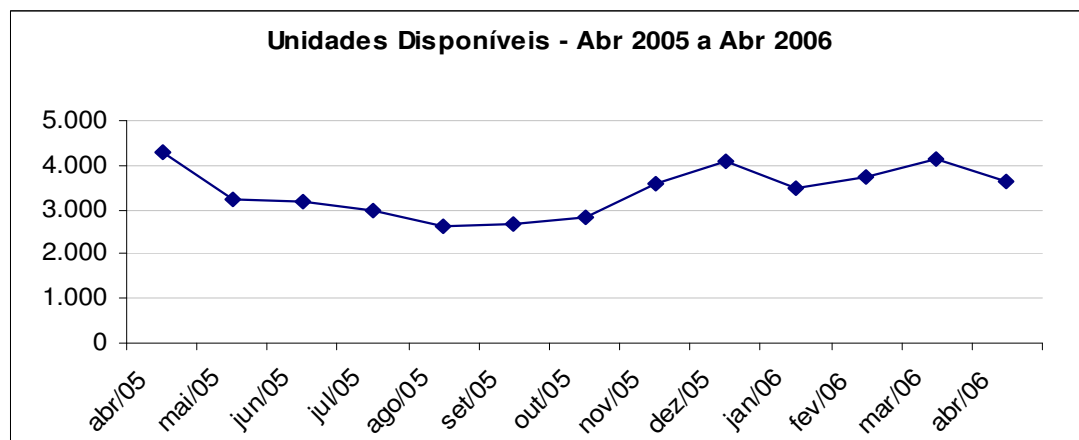
O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 86,3% em abril de 2005 e subiu para 96,2% em abril de 2006, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário caiu de 13,7% em abril de 2005 para 3,8% em abril de 2006.

O gráfico a seguir mostra a evolução do percentual escriturado com financiamento bancário no período de abril de 2005 a abril de 2006.



O VSO total do mês de abril de 2006 foi de 12,4%, enquanto que o de abril de 2005 foi de 3,9%, um aumento considerável de 8,5 pontos percentuais.⁴ O VSO médio do ano de 2005 foi de 8%, nos primeiros quatro meses de 2006, a média do VSO está em 7,9%.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de abril de 2005 a abril de 2006.



⁴ 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 abril de 2006, em um universo de 182 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 136 responderam à pesquisa, totalizando 15.271 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 3.623 unidades e foram escrituradas 450 (99,2% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 0,8% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **12,4%**.

Empreendimentos: **136**

Unidades: **15.271**

Unidades Disponíveis: **3.623**

VSO: **12,4%**

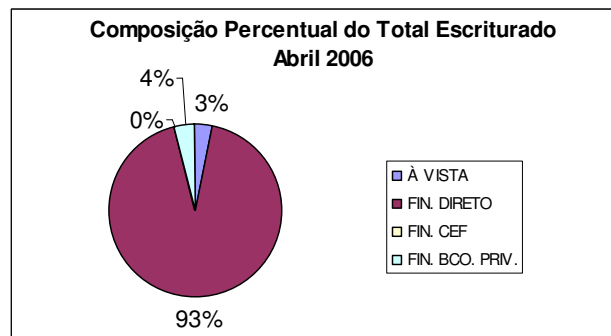
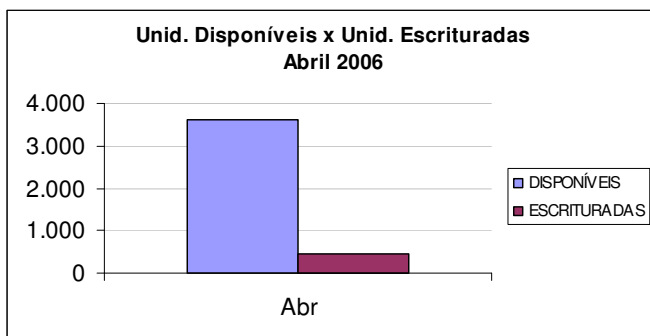
Unidades Escrituradas: **450**

À Vista: **15**

Financiamento Direto: **418**

Financiamento CEF: **0**

Financiamento Bancos: **17**



VI – ANÁLISE POR REGIÃO

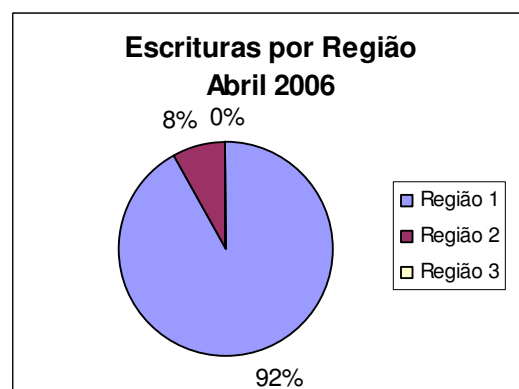
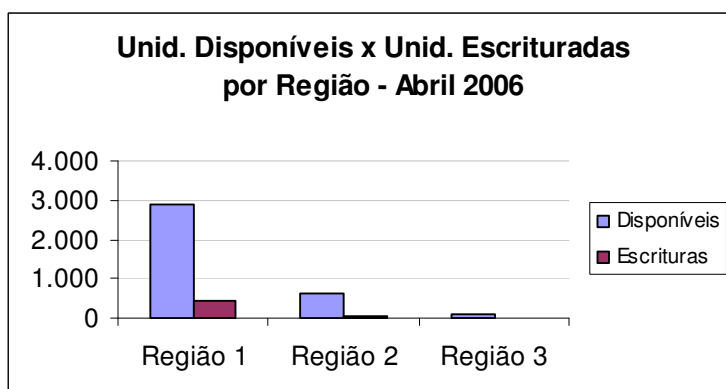
No mês de abril de 2006 as Regiões analisadas são compostas pelos seguintes bairros:

Região 1: Barra da Tijuca, Jacarepaguá e Recreio dos Bandeirantes

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

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

Região 1			Região 2			Região 3			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
2.896	414	14,3%	617	36	5,8%	110	0	0,0%	3.623	450	12,4%



Em abril de 2006, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades (2.896), correspondendo a 80% do total ofertado e teve o maior volume de vendas, 414 escrituras, o que correspondeu a 92% das vendas totais. A **Região 3** não registrou vendas. O maior VSO médio do mês, 14,3%, ficou com a **Região 1**.

O quadro a seguir mostra o desempenho dos bairros quanto às unidades escrituradas e às unidades disponibilizadas para venda no mês de abril de 2006.

RANKING DE BAIROS - Abril 2006			RANKING DE BAIROS - Abril 2006		
BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS	BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Recreio	1º	306	Barra da Tijuca	1º	1.851
Barra da Tijuca	2º	72	Recreio	2º	747
Jacarepaguá	3º	36	Jacarepaguá	3º	298
Catete	4º	25	Catete	4º	228
Botafogo	5º	6	Botafogo	5º	176
Lagoa	6º	3	Laranjeiras	6º	62
Copacabana	7º	1	Vila Isabel	7º	45
Humaitá	7º	1	Leblon	8º	42
Méier	8º	0	Méier	9º	33
São Conrado	8º	0	Jardim Botânico	10º	32
Vila da Penha	8º	0	Lagoa	11º	31
Ipanema	8º	0	Tijuca	12º	30
Laranjeiras	8º	0	São Conrado	13º	28
Urca	8º	0	Humaitá	14º	8
Leblon	8º	0	Copacabana	15º	5
Cachambi	8º	0	Gávea	16º	3
Gávea	8º	0	Vila da Penha	17º	2
Vila Isabel	8º	0	Ipanema	17º	2
Centro	8º	0	Urca	18º	0
Jardim Botânico	8º	0	Cachambi	18º	0
Água Santa	8º	0	Centro	18º	0
Campinho	8º	0	Água Santa	18º	0
Campo Grande	8º	0	Campinho	18º	0
Colégio	8º	0	Campo Grande	18º	0
Flamengo	8º	0	Colégio	18º	0
Jardim América	8º	0	Flamengo	18º	0
Tijuca	8º	0	Jardim América	18º	0
Vargem Grande	8º	0	Vargem Grande	18º	0
Vargem Pequena	8º	0	Vargem Pequena	18º	0
Total		450	Total		3.623

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 (1.851), seguido do Recreio dos Bandeirantes (747) e de Jacarepaguá (298).

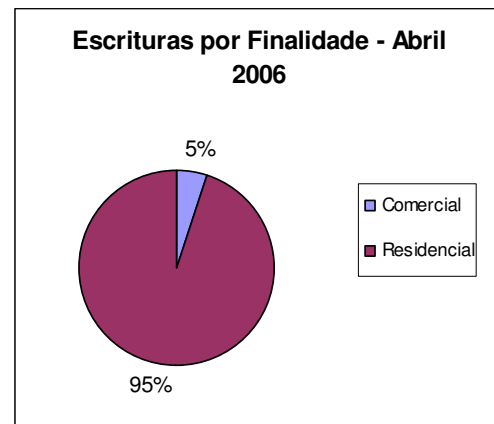
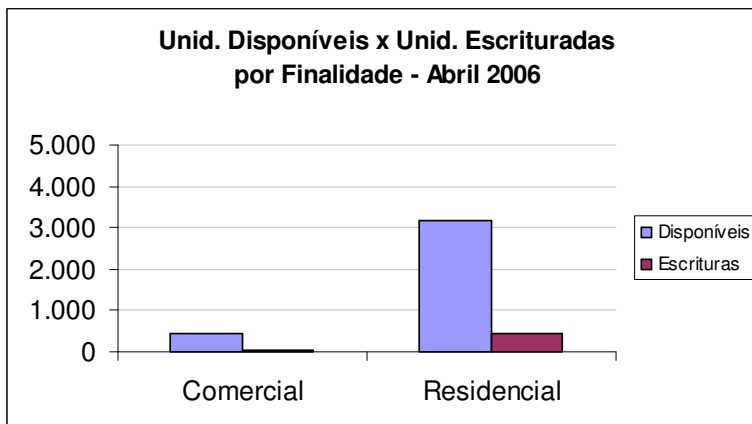
Em relação às vendas, o Recreio dos Bandeirantes aparece em primeiro lugar com 306 unidades vendidas no mês. O segundo lugar ficou com a Barra da Tijuca, 72 unidades escrituradas, e o terceiro com o Jacarepaguá, 36 unidades.

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.

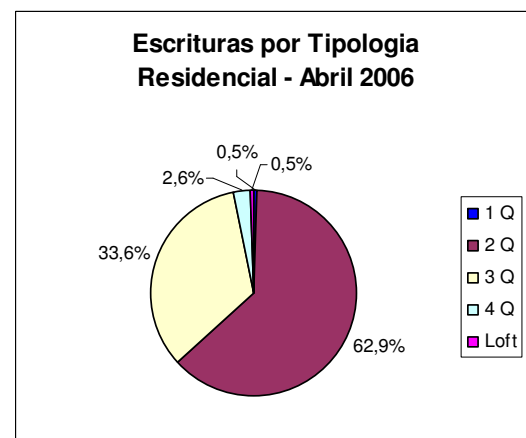
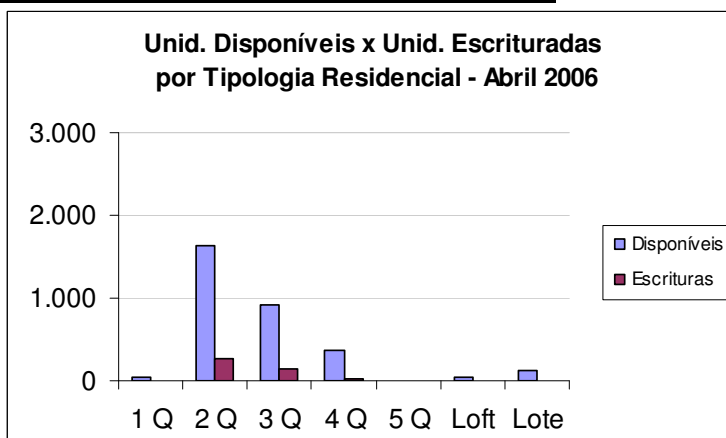
Do total pesquisado no mês de abril de 2006, 87% é composto de unidades residenciais e 13% de comerciais (no mês anterior a distribuição foi de 88% para unidades residenciais e 12% para comerciais). Quanto às unidades escrituradas, 95% foram residenciais e 5% comerciais.

Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
461	22	4,8%	3.162	428	13,5%	3.623	450	12,4%



i – RESIDENCIAL

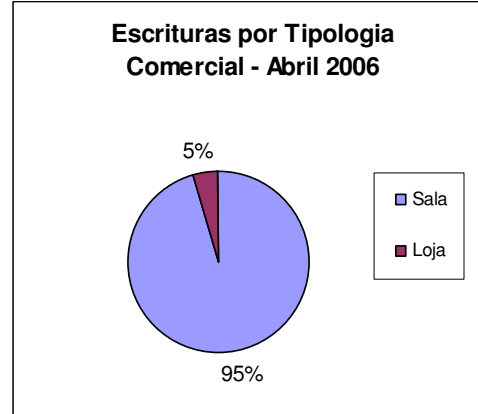
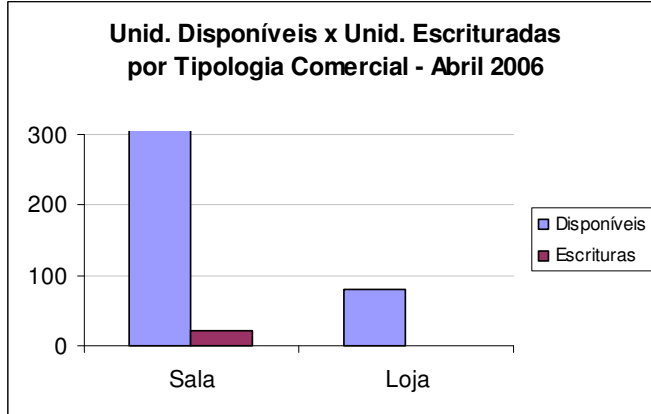
Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	50	2	4,0%
2 Q	1.626	269	16,5%
3 Q	924	144	15,6%
4 Q	373	11	2,9%
5 Q	10	0	0,0%
Loft	48	2	4,2%
Lote	131	0	0,0%
Total	3.162	428	13,5%



A tipologia "2 quartos" apresentou, no mês de abril, assim como nos meses anteriores, a maior oferta (1.626 unidades), a maior vendagem (269 unidades) e o maior VSO médio, 16,5%.

ii – COMERCIAL

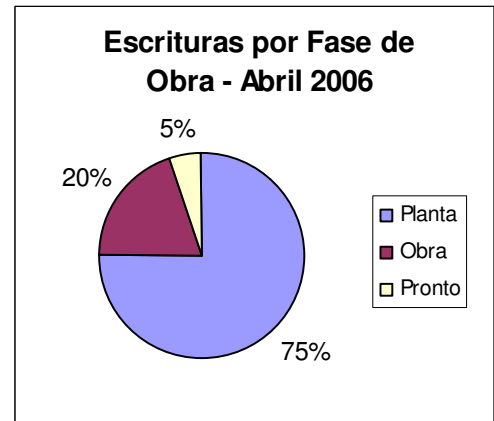
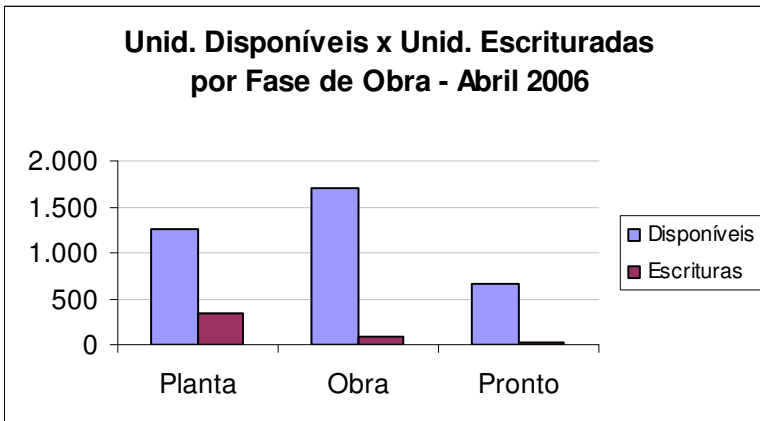
Tipo	Disp.	Es cr.	VSO
Sala	381	21	5,5%
Loja	80	1	1,3%
Total	461	22	4,8%



No mês de abril de 2006 foram vendidas 21 salas comerciais e uma loja (no mês anterior foram vendidas 17 salas e 3 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
1.262	337	26,7%	1.707	91	5,3%	654	22	3,4%	3.623	450	12,4%

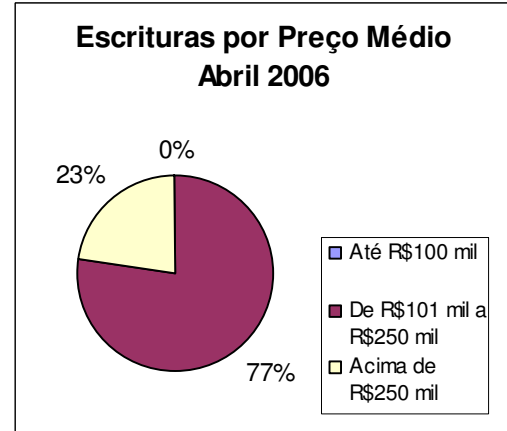
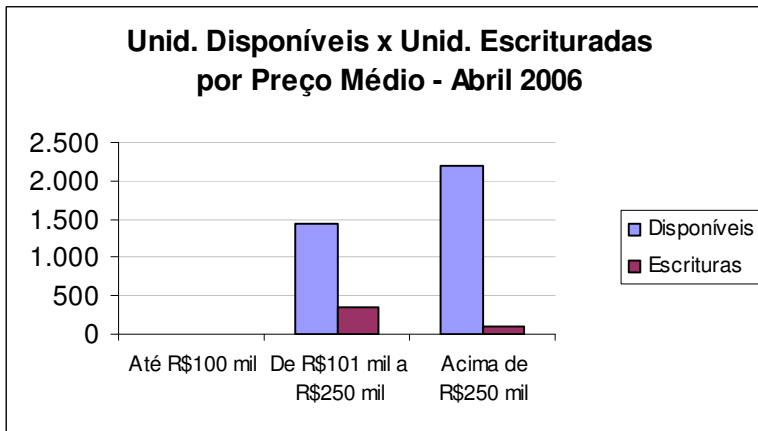


Em abril de 2006, assim como em fevereiro e março, os imóveis **"em obras"** apresentaram a maior disponibilidade, 1.707 unidades. O maior VSO médio, 26,7%, e o maior volume de vendas, 337 unidades, ficaram com os imóveis **"na planta"**, o que representou 75% do total escriturado.

Os imóveis em fase de construção (**"em obras"** ou **"na planta"**) representaram, no mês de abril, 82% do total ofertado e 95% do total vendido, logo, os imóveis prontos ficaram com 18% da oferta e 5% das vendas.

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.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO
2	0	0,0%	1.436	347	24,2%	2.185	103	4,7%	3.623	450	12,4%

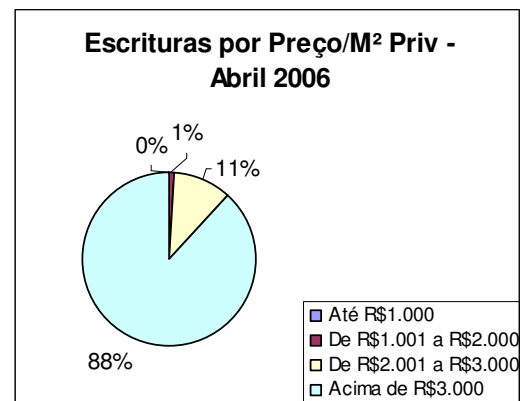
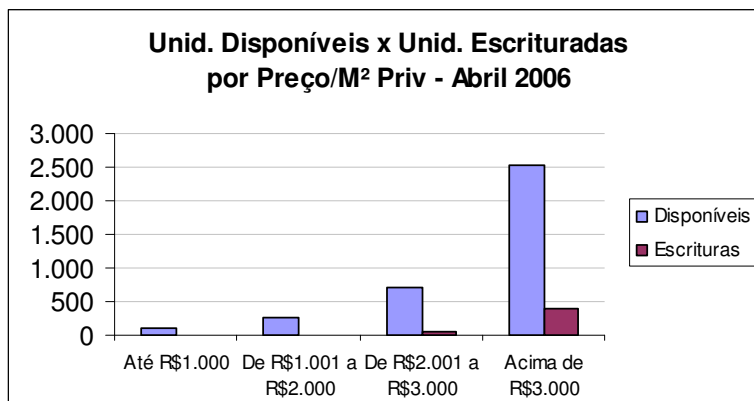


Segundo a tendência dos resultados dos meses anteriores, em abril de 2006 a faixa de preço com mais unidades disponíveis e mais escrituras foi a **"acima de R\$250mil"** (2.185 e 103 unidades respectivamente).

As unidades de **"de R\$101mil a R\$250mil"** representaram 39,6% do total ofertado e 23% das vendas em abril de 2006. Já as unidades com preço médio de venda **"acima de R\$250mil"** ficaram com 60,3% do total ofertado e 77% do total vendido.

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
117	0	0,0%	257	4	1,6%	723	50	6,9%	2.526	396	15,7%	3.623	450	12,4%



Em abril de 2006, a faixa de preço/m² **"acima de R\$3.000"** apresentou a maior disponibilidade (2.562 unidades) e o maior número de unidades escrituradas, 396 unidades, representando 88% do total vendido no mês.

A faixa de preço/m² **"até R\$1.000"** não registrou venda (em março foi vendida apenas uma unidade nessa faixa de preço/m² e, em fevereiro, não foi vendida nenhuma).