

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE JUNHO DE 2006

I – INTRODUÇÃO

O objetivo deste relatório é analisar os resultados da Pesquisa ADEMI no mês de junho 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 junho de 2006, foram lançados 7 empreendimentos cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais, totalizando 709 novas unidades (140 no bairro da Freguesia em Jacarepaguá, 29 no Humaitá, 298 na Barra da Tijuca e 242 no Recreio dos Bandeirantes).¹

Comparando junho de 2005 com junho de 2006 observamos um aumento de 35% no número de unidades lançadas, em junho de 2005 foram lançadas 527 novas unidades e em junho de 2006, 709. Já comparando os primeiros semestres, notamos um aumento um pouco menor, 16,2%. De janeiro a junho de 2005 foram lançadas 2.481 unidades e, no mesmo período de 2006, 2.883.

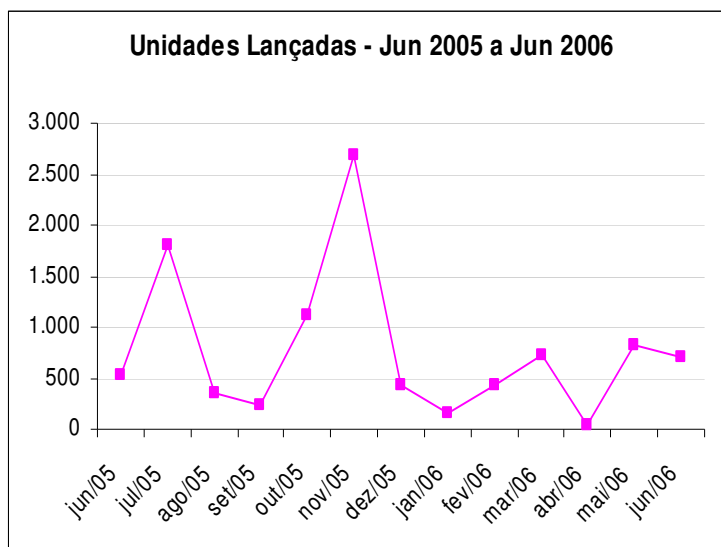
O mês com mais lançamentos entre junho de 2005 e junho de 2006 foi novembro de 2005 com 2.691 novas unidades (mês em que foram lançados dois mega empreendimentos, com muitas unidades, um na Lapa e outro no Catete), seguido por julho de 2005 com 1.800 unidades (mês em que foi lançada a Vila Panamericana).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

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

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.

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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	4	164
fev/06	2	432
mar/06	6	728
abr/06	1	30
mai/06	7	820
jun/06	7	709
Total	78	10.033



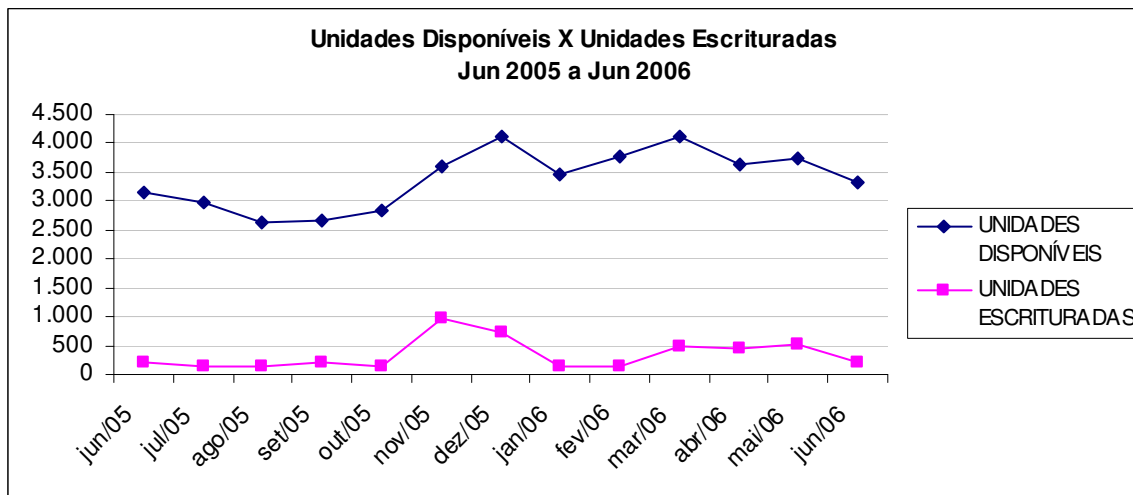
IV – PERFORMANCE COMERCIAL - ANÁLISE TEMPORAL

A tabela e gráficos a seguir mostram os resultados da Pesquisa ADEMI de Performance Comercial³ no período de junho de 2005 a junho 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.
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%
mai/06	3.747	528	398	130	14,1%	75,4%	24,6%
jun/06	3.334	218	187	31	6,5%	85,8%	14,2%
Total	-	4.492	4.166	326	-	-	-
Médias	3.386	-	-	-	9,7%	91,5%	8,5%

No período de junho de 2005 a junho de 2006 houve um pequeno aumento (de 5,47%) no número de unidades disponíveis que passaram de 3.161 para 3.334. Já as vendas aumentaram um pouquinho mais (7,39%), subiram de 203 unidades vendidas em junho de 2005 para 218 em junho de 2006.

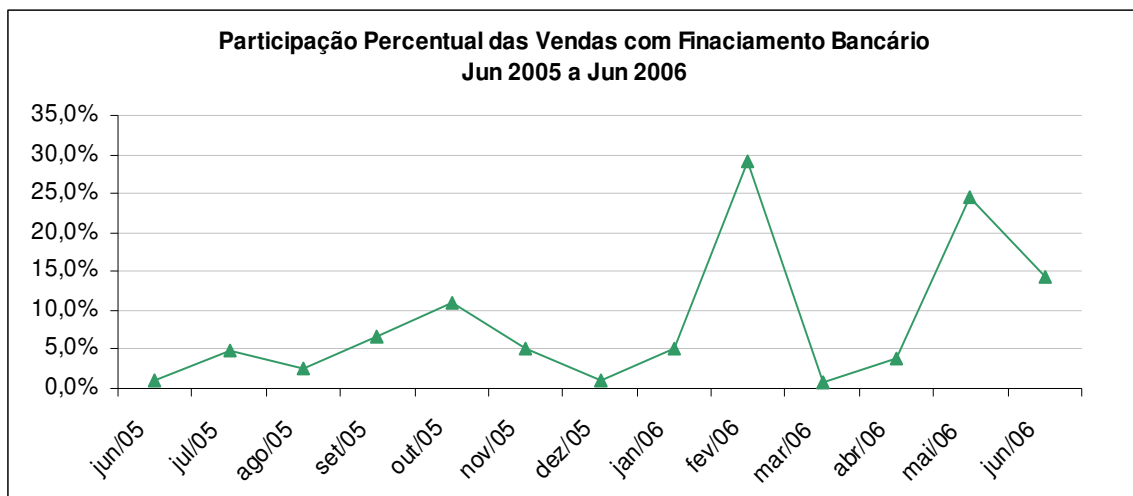
³ Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).



As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador caíram de 201 em junho de 2005 para 187 em junho de 2006. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) aumentaram de 2 unidades em junho de 2005 para 31 em junho de 2006.

O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 99% em junho de 2005 e caiu para 85,8% em junho de 2006, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário subiu de 1% em junho de 2005 para 14,2% em junho de 2006.

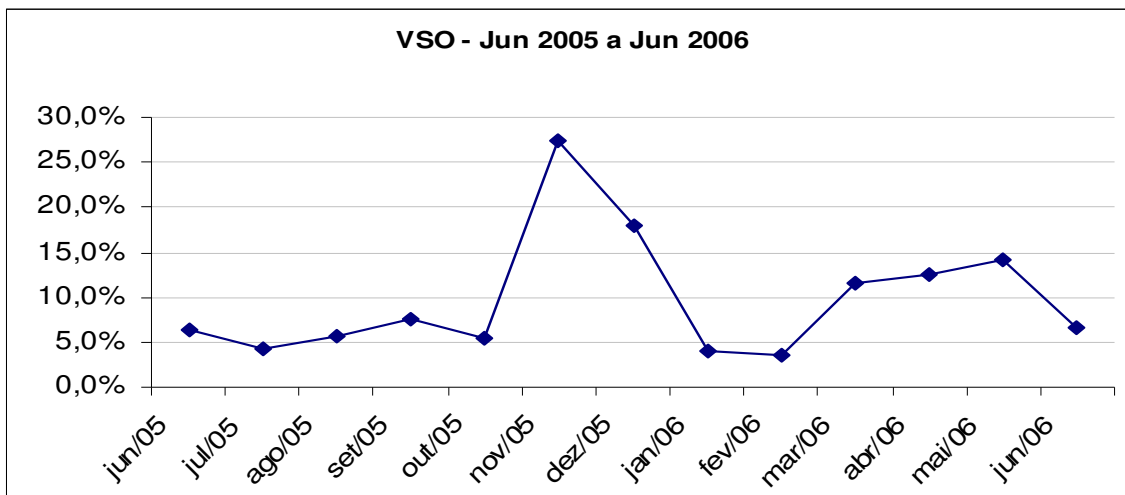
O gráfico a seguir mostra a evolução do percentual escriturado com financiamento bancário no período de junho de 2005 a junho de 2006.



O VSO total do mês de junho de 2006 foi de 6,5%, enquanto que o de junho de 2005 foi de 6,4%, queda de 0,1 ponto percentual.⁴

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de junho de 2005 a junho 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 junho de 2006, em um universo de 176 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 131 responderam à pesquisa, totalizando 15.205 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 3.334 unidades e foram escrituradas 218 (85,8% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 14,2% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **6,5%**.

Empreendimentos: **131**

Unidades: **15.205**

Unidades Disponíveis: **3.334**

VSO: **6,5%**

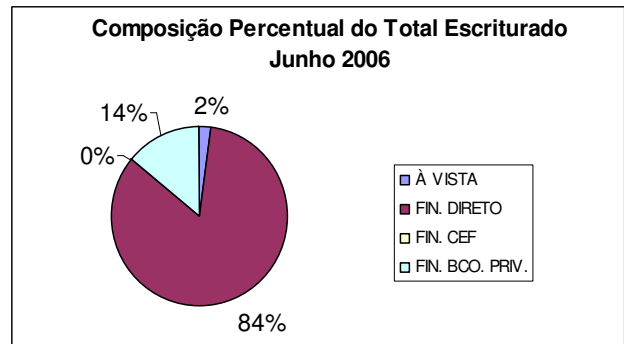
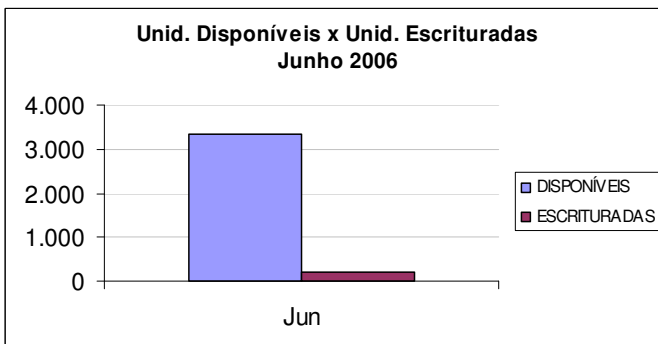
Unidades Escrituradas: **218**

À Vista: **5**

Financiamento Direto: **182**

Financiamento CEF: **0**

Financiamento Bancos: **31**



VI – ANÁLISE POR REGIÃO

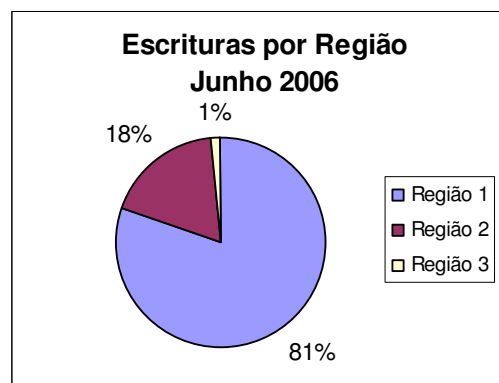
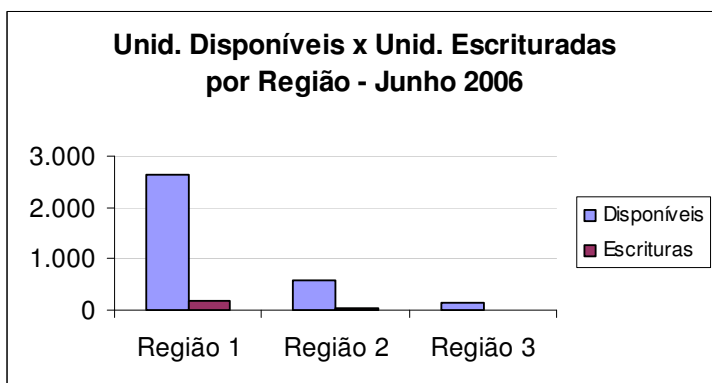
No mês de junho de 2006 as Regiões analisadas são compostas pelos seguintes bairros:

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
2.634	175	6,6%	573	40	7,0%	127	3	2,4%	3.334	218	6,5%



Em junho de 2006, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades (2.634), correspondendo a 79% do total ofertado e teve o maior volume de vendas, 175 escrituras, o que correspondeu a 81% das vendas totais. O maior VSO médio do mês, 7%, ficou com a **Região 2**.

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

RANKING DE BAIROS - Junho 2006		
BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Jacarepaguá	1º	75
Barra da Tijuca	2º	70
Recreio	3º	30
Humaitá	4º	14
Catete	5º	10
Jardim Botânico	6º	6
Botafogo	7º	5
Méier	8º	2
São Conrado	8º	2
Laranjeiras	9º	1
Gávea	9º	1
Leblon	9º	1
Vila Isabel	9º	1
Lagoa	10º	0
Copacabana	10º	0
Vila da Penha	10º	0
Ipanema	10º	0
Urca	10º	0
Cachambi	10º	0
Centro	10º	0
Água Santa	10º	0
Campinho	10º	0
Campo Grande	10º	0
Colégio	10º	0
Flamengo	10º	0
Jardim América	10º	0
Tijuca	10º	0
Vargem Grande	10º	0
Vargem Pequena	10º	0
Total		218

BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	1.554
Jacarepaguá	2º	571
Recreio	3º	509
Catete	4º	188
Botafogo	5º	159
Laranjeiras	6º	61
Méier	7º	50
Vila Isabel	8º	45
Leblon	9º	41
Humaitá	10º	31
Jardim Botânico	10º	31
Tijuca	11º	30
Lagoa	12º	27
São Conrado	12º	27
Copacabana	13º	4
Gávea	14º	2
Vila da Penha	14º	2
Ipanema	14º	2
Urca	15º	0
Cachambi	15º	0
Centro	15º	0
Água Santa	15º	0
Campinho	15º	0
Campo Grande	15º	0
Colégio	15º	0
Flamengo	15º	0
Jardim América	15º	0
Vargem Grande	15º	0
Vargem Pequena	15º	0
Total		3.334

O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda em junho foi, respeitando a tendência estabelecida nos meses anteriores, a Barra da Tijuca (1.554), seguido de Jacarepaguá (571) e do Recreio dos Bandeirantes (509).

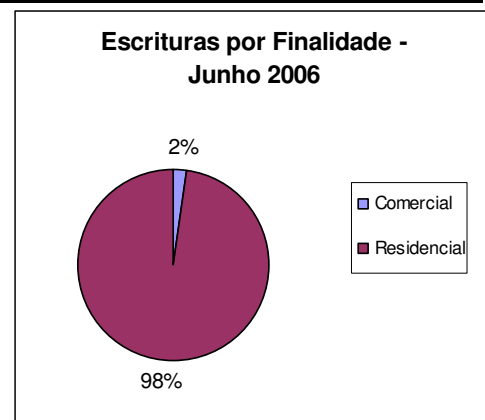
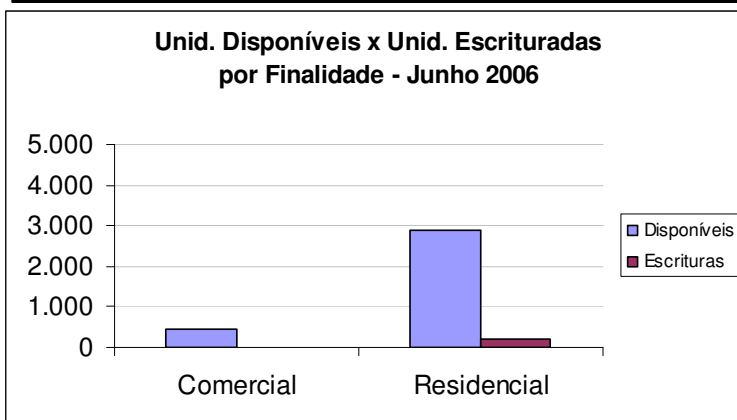
Em relação às vendas, Jacarepaguá aparece em primeiro lugar com 75 unidades vendidas no mês. O segundo lugar ficou com a Barra da Tijuca, 70 unidades escrituradas, e o terceiro com o Recreio dos Bandeirantes, 30 unidades.

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.

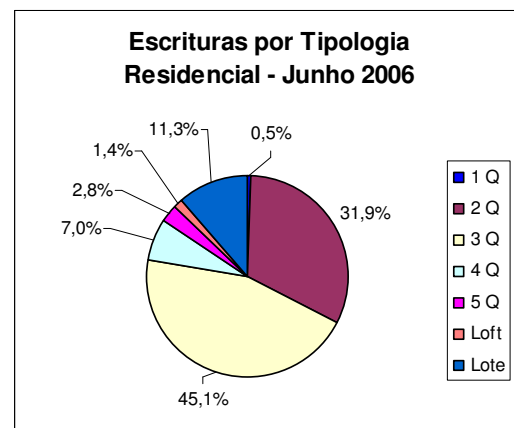
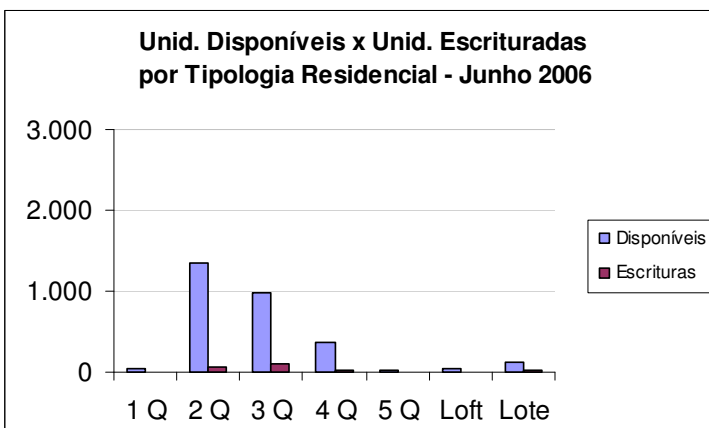
Do total pesquisado no mês de junho de 2006, 87% é composto de unidades residenciais e 13% de comerciais (no mês anterior a distribuição foi de 85% para unidades residenciais e 15% para comerciais). Quanto às unidades escrituradas, 98% foram residenciais e 2% comerciais.

Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
429	5	1,2%	2.905	213	7,3%	3.334	218	6,5%



i – RESIDENCIAL

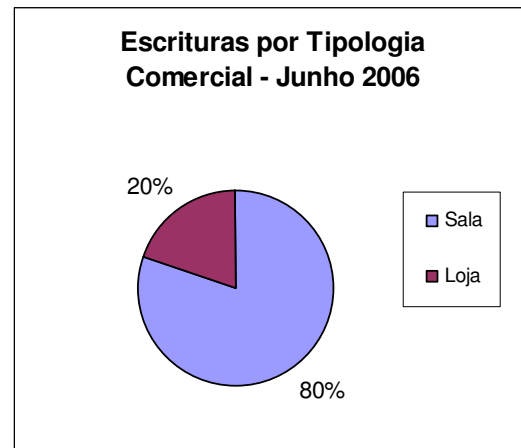
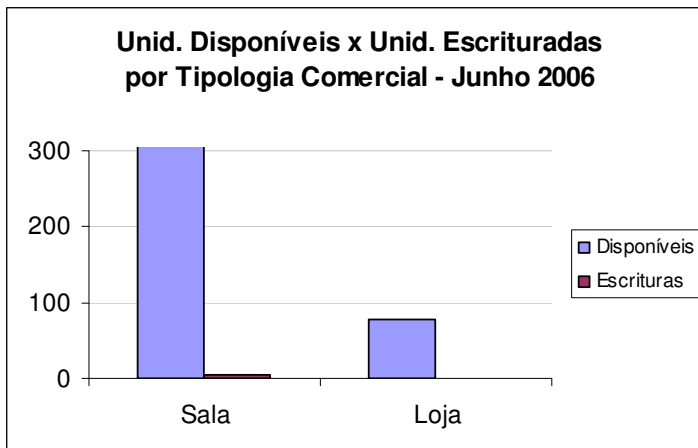
Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	49	1	2,0%
2 Q	1.341	68	5,1%
3 Q	975	96	9,8%
4 Q	360	15	4,2%
5 Q	19	6	31,6%
Loff	43	3	7,0%
Lote	118	24	20,3%
Total	2.905	213	7,3%



A tipologia “**2 quartos**” apresentou, no mês de junho, assim como nos meses anteriores, a maior oferta (1.341 unidades). A maior vendagem (96 unidades) ficou com a tipologia “**3 quartos**” e o maior VSO médio, 31,6%, com a tipologia “**5 quartos**”.

ii – COMERCIAL

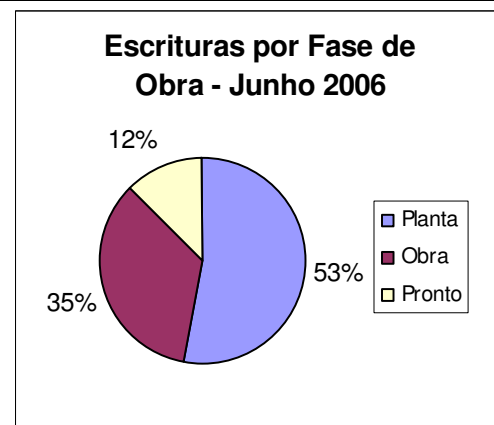
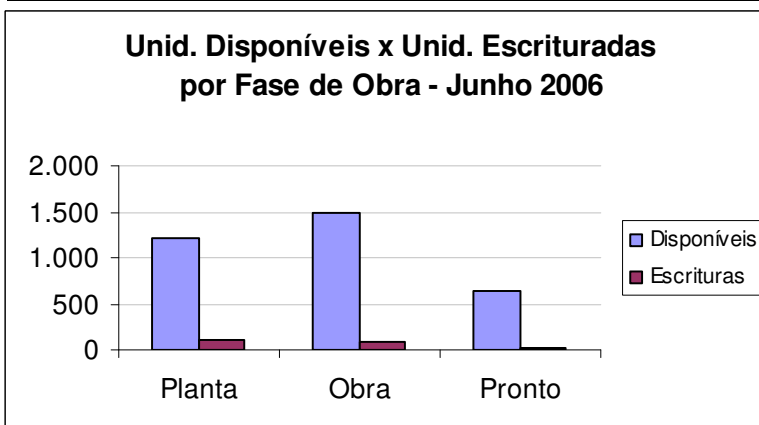
Tipo	Disp.	Escr.	VSO
Sala	351	4	1,1%
Loja	78	1	1,3%
Total	429	5	1,2%



No mês de junho de 2006 foram vendidas 4 salas comerciais e 1 loja. Os VSOs das tipologias “**sala**” e “**loja**” (1,1% e 1,3% respectivamente) ficaram bem abaixo do VSO geral médio do mês que foi de 6,5%.

VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA

Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
1.217	115	9,4%	1.485	76	5,1%	632	27	4,3%	3.334	218	6,5%

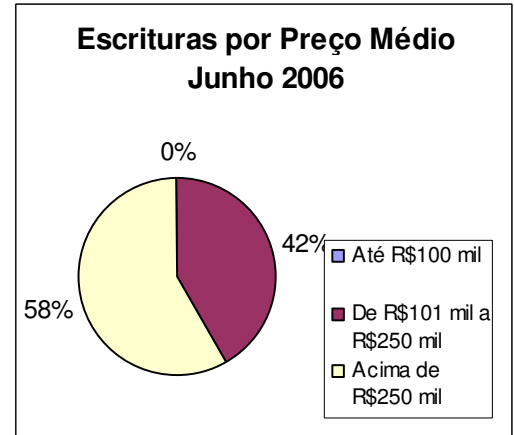
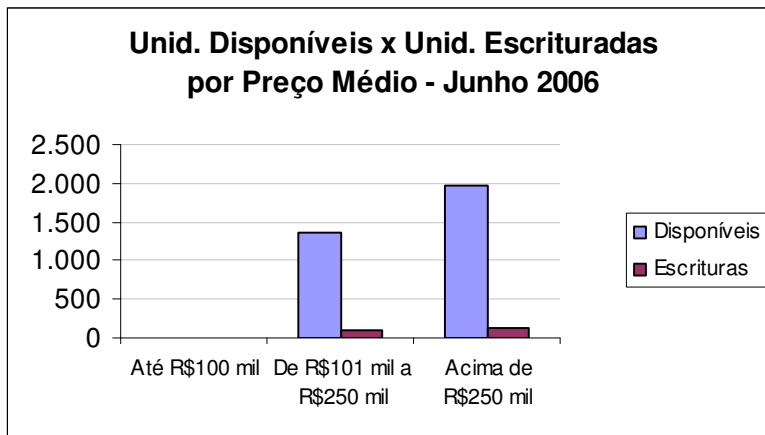


Em junho de 2006, assim como em abril e maio, os imóveis “**em obras**” apresentaram a maior disponibilidade, 1.485 unidades, seguidos de perto pelos imóveis “**na planta**”, 1.217. O maior VSO médio, 9,4%, e o maior volume de vendas, 115 unidades, ficaram com os imóveis “**na planta**”, o que representou 53% do total escriturado.

Os imóveis em fase de construção (“**em obras**” ou “**na planta**”) representaram, no mês de junho, 81% do total ofertado e 88% do total vendido, logo, os imóveis prontos ficaram com 19% da oferta e 12% 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%	1.362	91	6,7%	1.970	127	6,4%	3.334	218	6,5%

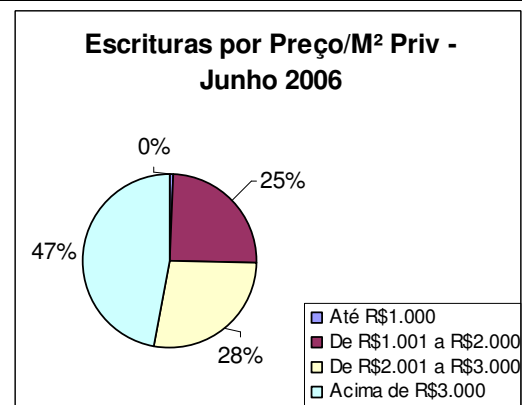
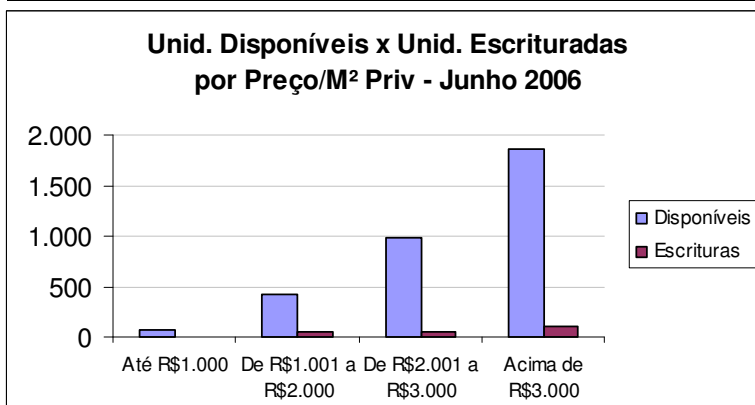


Seguindo a tendência dos resultados dos meses anteriores, em junho de 2006 a faixa de preço com mais unidades disponíveis e mais escrituras foi a **“acima de R\$250mil”** (1.970 e 127 respectivamente). O maior VSO médio ficou com a faixa **“de R\$101mil a R\$250mil”**, 6,7%.

As unidades de **“de R\$101mil a R\$250mil”** representaram 41% do total ofertado e 42% das vendas em junho de 2006. Já as unidades com preço médio de venda **“acima de R\$250mil”** ficaram com 59% do total ofertado e 58% 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
63	1	1,6%	428	54	12,6%	981	60	6,1%	1.862	103	5,5%	3.334	218	6,5%



Em junho de 2006, a faixa de preço/m² **“acima de R\$3.000”** apresentou a maior disponibilidade (1.862 unidades) e o maior número de unidades escrituradas (103), representando 47% do total vendido no mês.

Foi vendida apenas uma unidade na faixa de preço/m² **“até R\$1.000”** (em maio foram vendidas 5 e em abril não foi vendida nenhuma unidade nessa faixa de preço/m²).