

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE JULHO DE 2006

I – INTRODUÇÃO

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

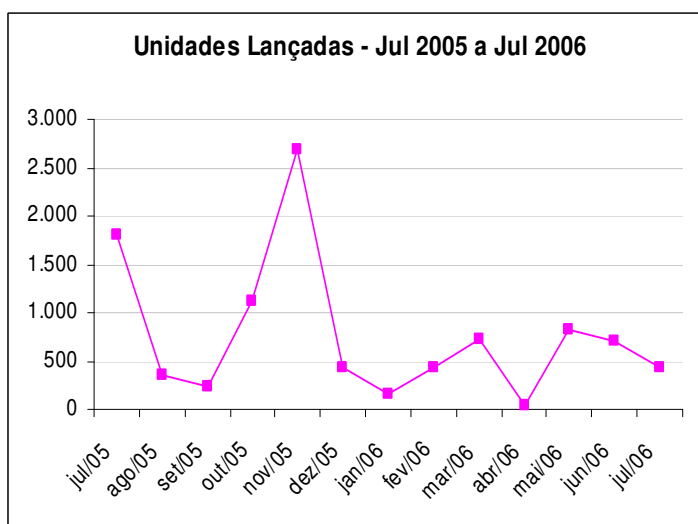
Escrituras: são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

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

A tabela e o gráfico a seguir mostram o comportamento dos lançamentos imobiliários no Rio de Janeiro de julho de 2005 a julho de 2006.¹

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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
jul/06	7	423
Total	78	9.929



¹ 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.

Em julho de 2006, foram lançados 7 empreendimentos cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais, totalizando 423 novas unidades (204 em Jacarepaguá (sendo 48 na Freguesia e 156 próximo ao autódromo), 11 na Lagoa, 10 em Botafogo, 48 no Recreio dos Bandeirantes e 150 em São Cristóvão).²

Comparando julho de 2005 com julho de 2006 observamos uma queda de 76,5% no número de unidades lançadas, em julho de 2005 foram lançadas 1.800 novas unidades e em julho de 2006, 423. Porém estamos considerando nessa comparação a Vila Panamericana (empreendimento com 1.480 unidades lançado em julho do ano passado), se desconsiderarmos a Vila, verificamos um aumento de 32,19% no número de unidades lançadas (320 em julho de 2005 e 423 em julho de 2006).

Já comparando os primeiros setes meses do ano, notamos uma queda um pouco menor, 22,78%. De janeiro a julho de 2005 foram lançadas 4.281 unidades e, no mesmo período de 2006, 3.306. Do mesmo modo, se excluirmos a Vila Panamericana da análise, verificamos um aumento de 18% no número de unidades lançadas (2.801 de janeiro a julho de 2005 e 3.306 no mesmo período de 2006).

O mês com mais lançamentos entre julho de 2005 e julho 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). Já o mês de abril de 2006 é, disparado, o mês com menos unidades lançadas no período, somente 30.

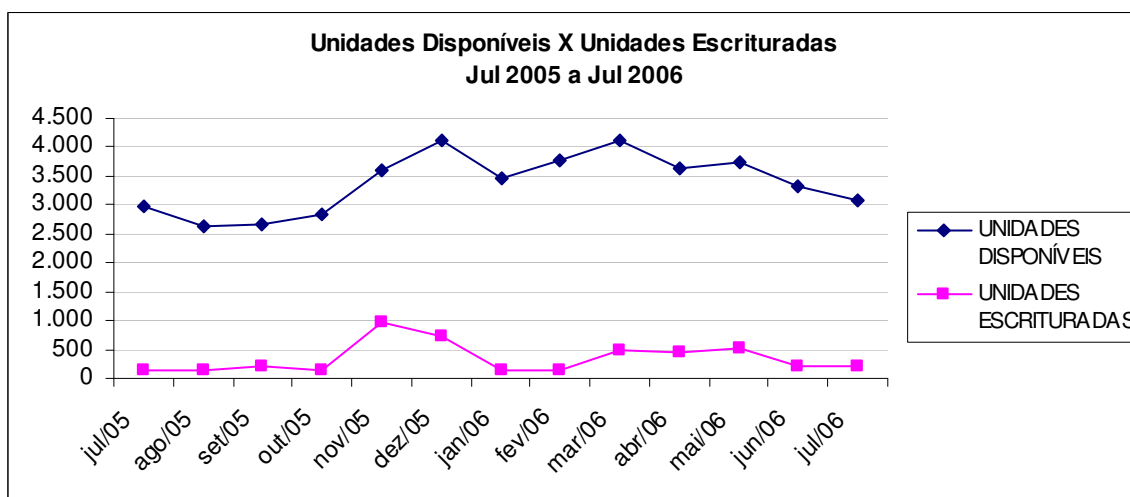
IV – PERFORMANCE COMERCIAL - ANÁLISE TEMPORAL

A tabela e gráficos a seguir mostram os resultados da Pesquisa ADEMI de Performance Comercial³ no período de julho de 2005 a julho 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.
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%
jul/06	3.066	197	182	15	6,4%	92,4%	7,6%
Total	-	4.486	4.147	339	-	-	-
Médias	3.378	-	-	-	9,7%	91,0%	9,0%

² Para informações mais detalhadas acesse a "Consulta Personalizada" na seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

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).

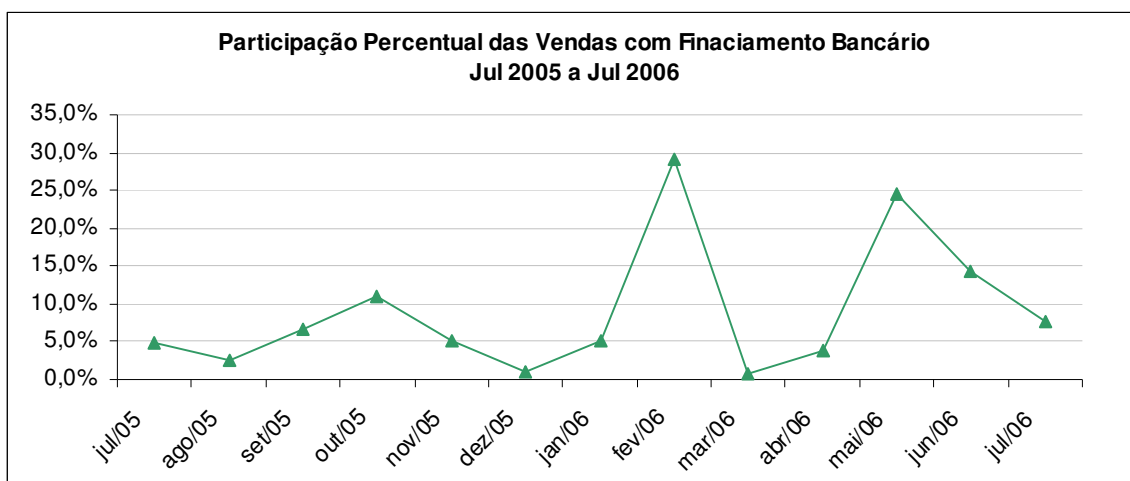


No período de julho de 2005 a julho de 2006 houve um pequeno aumento (de 3,44%) no número de unidades disponíveis que passaram de 2.964 para 3.066. Já as vendas aumentaram bem mais (56,35%), subiram de 126 unidades em julho de 2005 para 197 em julho de 2006.

As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador aumentaram de 120 em julho de 2005 para 182 em julho de 2006. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) aumentaram de 6 unidades em julho de 2005 para 15 em julho de 2006.

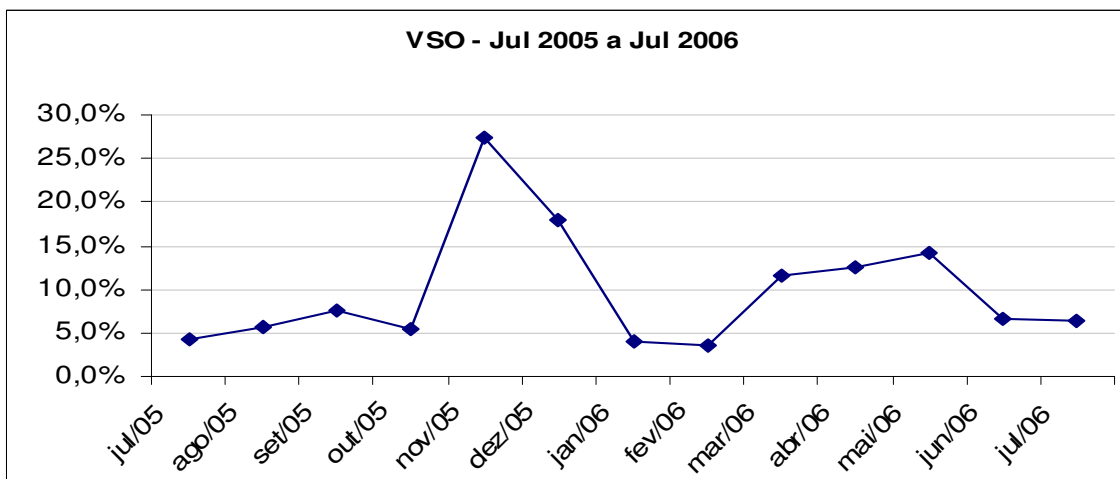
O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 95,2% em julho de 2005 e caiu para 92,4% em julho de 2006, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário subiu de 4,8% em julho de 2005 para 7,6% em julho de 2006.

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



O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de julho de 2005 a julho de 2006. O VSO total do mês de julho de 2006 foi de 6,4%, enquanto que o de julho de 2005 foi de 4,3%.⁴

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 julho de 2006, em um universo de 173 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 124 responderam à pesquisa, totalizando 14.619 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 3.066 unidades e foram escrituradas 197 (92,4% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 7,6% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **6,4%**.

Empreendimentos: **124**

Unidades: **14.619**

Unidades Disponíveis: **3.066**

VSO: **6,4%**

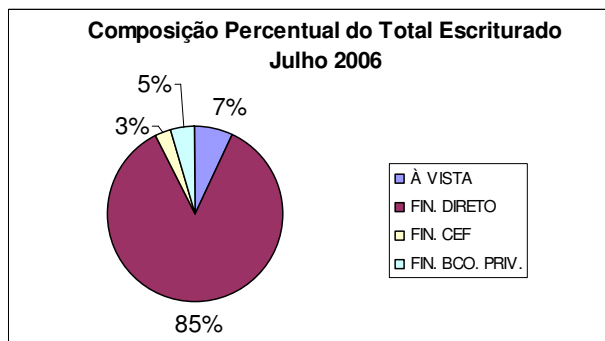
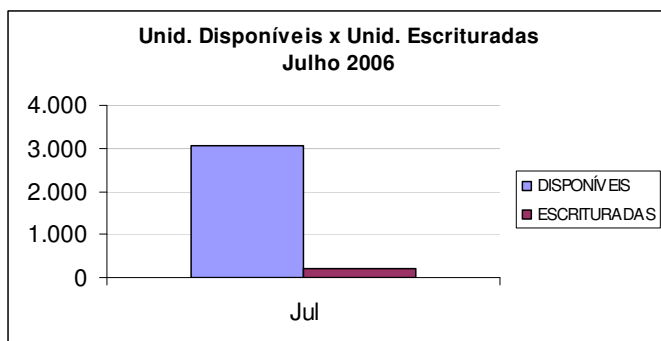
Unidades Escrituradas: **197**

À Vista: **14**

Financiamento Direto: **168**

Financiamento CEF: **6**

Financiamento Bancos: **9**



VI – ANÁLISE POR REGIÃO

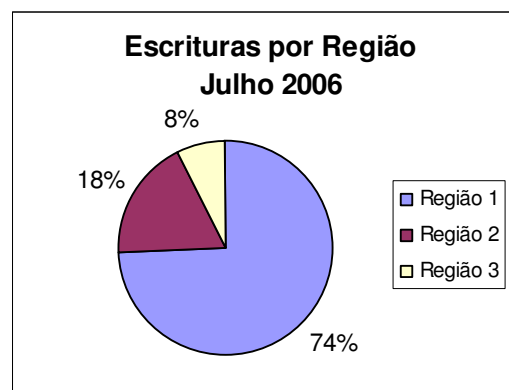
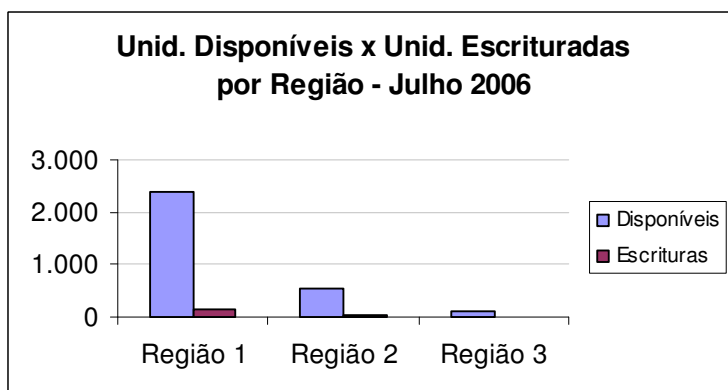
No mês de julho de 2006 as Regiões analisadas são compostas pelos seguintes bairros:

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
2.401	146	6,1%	542	36	6,6%	123	15	12,2%	3.066	197	6,4%



Em julho de 2006, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades (2.401), correspondendo a 78% do total ofertado e teve o maior volume de vendas, 146 escrituras, o que correspondeu a 74% das vendas totais. O maior VSO médio do mês, 12,2%, ficou com a **Região 3**.

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

RANKING DE BAIRROS - Julho 2006					
BAIRRO	POSIÇÃO	VENIDAS	BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	77	Barra da Tijuca	1º	1.487
Jacarepaguá	2º	50	Recreio	2º	458
Recreio	3º	19	Jacarepaguá	3º	456
Catete	4º	13	Catete	4º	179
Méier	4º	13	Botafogo	5º	154
Botafogo	5º	7	Laranjeiras	6º	57
Lagoa	6º	6	Méier	7º	48
São Conrado	7º	3	Vila Isabel	8º	42
Laranjeiras	7º	3	Leblon	9º	40
Jardim Botânico	8º	2	Lagoa	10º	38
Vila Isabel	8º	2	Tijuca	11º	30
Gávea	9º	1	Jardim Botânico	12º	25
Leblon	9º	1	São Conrado	12º	25
Humaitá	10º	0	Humaitá	13º	17
Copacabana	10º	0	Copacabana	14º	4
Vila da Penha	10º	0	Vila da Penha	15º	3
Ipanema	10º	0	Ipanema	16º	2
Urca	10º	0	Gávea	17º	1
Cachambi	10º	0	Urca	18º	0
Centro	10º	0	Cachambi	18º	0
Água Santa	10º	0	Centro	18º	0
Campinho	10º	0	Água Santa	18º	0
Campo Grande	10º	0	Campinho	18º	0
Colégio	10º	0	Campo Grande	18º	0
Flamengo	10º	0	Colégio	18º	0
Jardim América	10º	0	Flamengo	18º	0
Tijuca	10º	0	Jardim América	18º	0
Vargem Grande	10º	0	Vargem Grande	18º	0
Vargem Pequena	10º	0	Vargem Pequena	18º	0
Total		197	Total		3.066

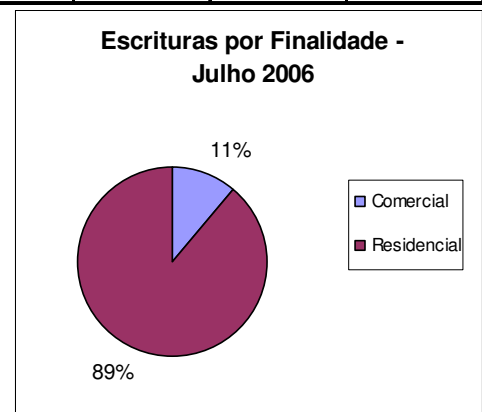
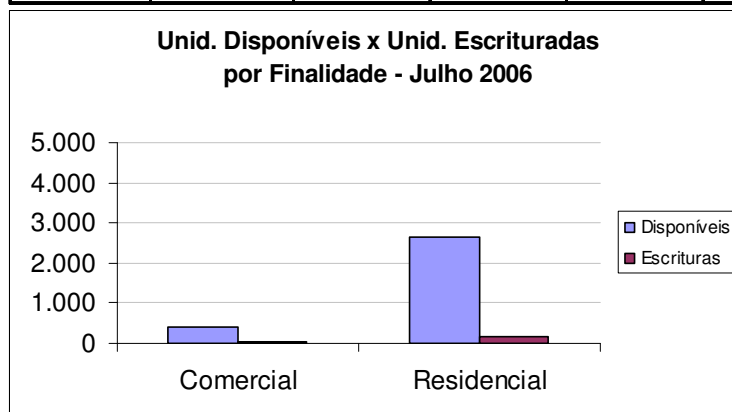
O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda em julho foi, respeitando a tendência estabelecida nos meses anteriores, a Barra da Tijuca (1.487), seguida do Recreio dos Bandeirantes (458) e de Jacarepaguá (456).

Com relação às vendas, a Barra da Tijuca aparece também em primeiro lugar com 77 unidades vendidas no mês. O segundo lugar ficou com Jacarepaguá, 50 unidades escrituradas, e o terceiro com o Recreio dos Bandeirantes, 19 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.

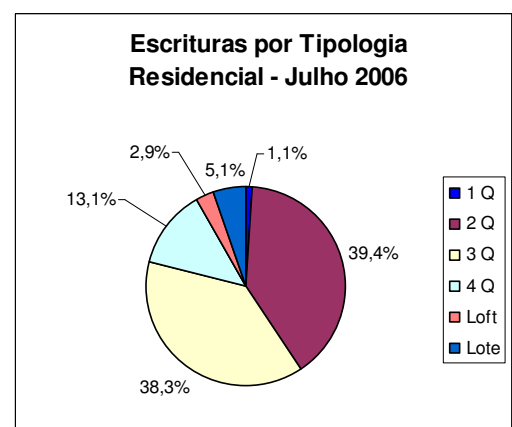
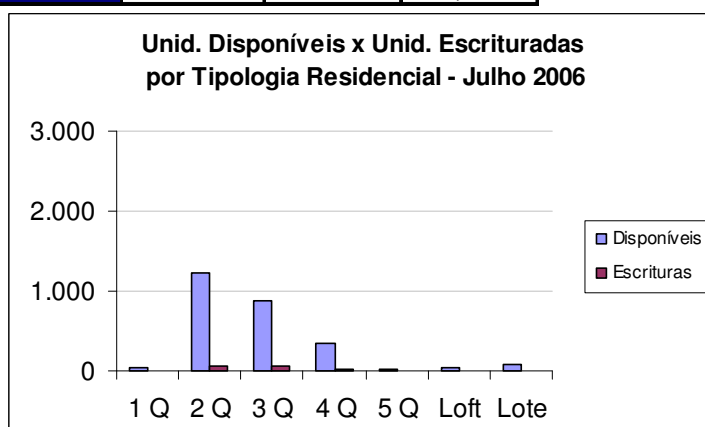
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
424	22	5,2%	2.642	175	6,6%	3.066	197	6,4%



Do total pesquisado no mês de julho de 2006, 86% é composto de unidades residenciais e 14% de comerciais (no mês anterior a distribuição foi de 87% para unidades residenciais e 13% para comerciais). Quanto às unidades escrituradas, 89% foram residenciais e 11% comerciais.

i – RESIDENCIAL

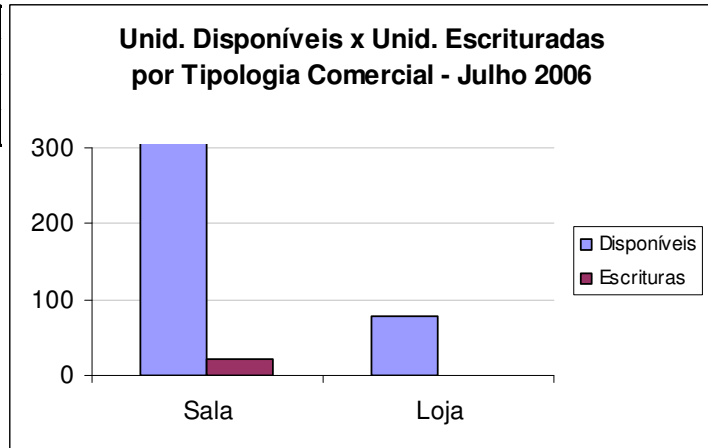
Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	48	2	4,2%
2 Q	1.230	69	5,6%
3 Q	883	67	7,6%
4 Q	344	23	6,7%
5 Q	13	0	0,0%
Loff	40	5	12,5%
Lote	84	9	10,7%
Total	2.642	175	6,6%



A tipologia “**2 quartos**” apresentou, no mês de julho, a maior oferta (1.230 unidades) e a maior vendagem (69 unidades), seguida bem de perto pela tipologia “**3 quartos**” que registrou 67 vendas. O maior VSO médio, 12,5%, com a tipologia “**loft**”.

ii – COMERCIAL

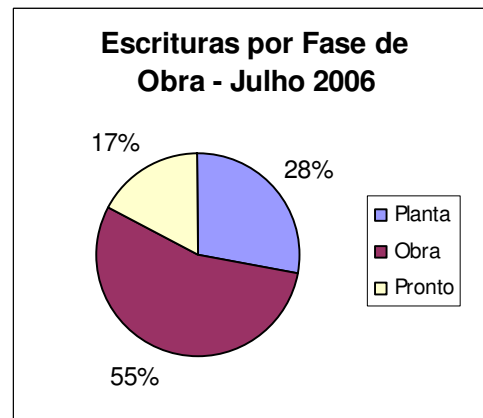
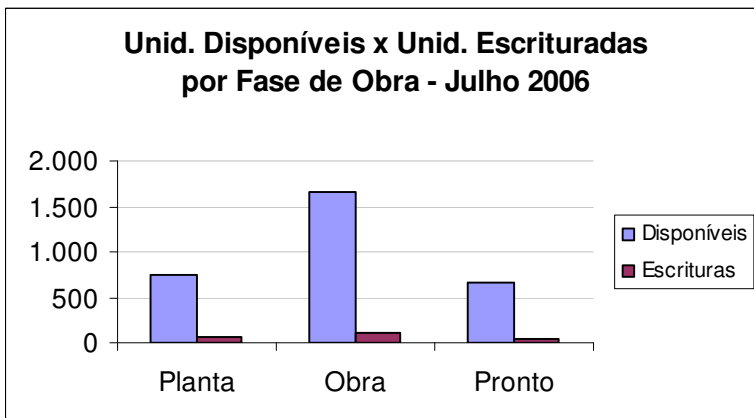
Tipo	Disp.	Es cr.	VSO
Sala	347	22	6,3%
Loja	77	0	0,0%
Total	424	22	5,2%



No mês de julho de 2006 foram vendidas 22 salas comerciais e nenhuma loja (no mês anterior foram vendidas 4 salas e uma loja, em maio foram vendidas 73 salas e 51 lojas e em abril 21 salas e uma loja).

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
737	55	7,5%	1.665	108	6,5%	664	34	5,1%	3.066	197	6,4%

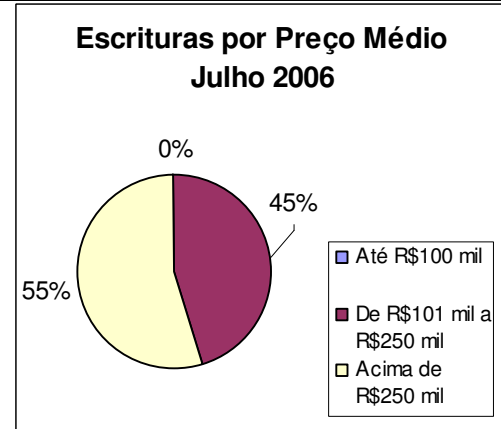
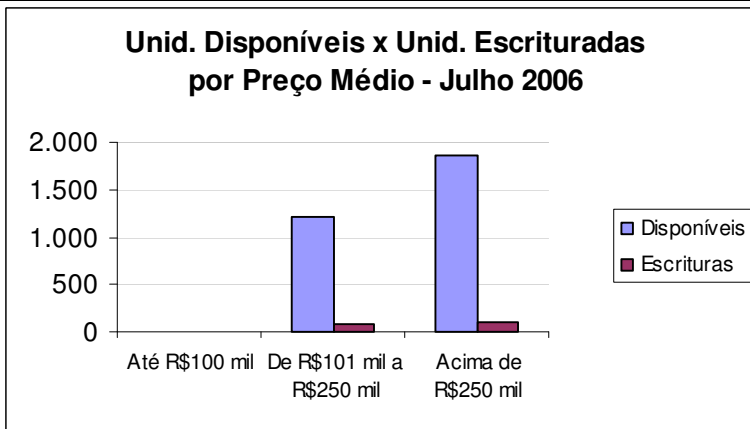


Em julho de 2006, os imóveis “**em obras**” apresentaram a maior disponibilidade (1.665 unidades) e o maior volume de vendas (108 unidades), o que representou 55% do total escriturado. O maior VSO médio, 7,5%, ficou com os imóveis “**na planta**”.

Os imóveis em fase de construção (“**em obras**” ou “**na planta**”) representaram, no mês de julho, 72% do total ofertado e 83% do total vendido, logo, os imóveis prontos ficaram com 28% da oferta e 17% 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
3	0	0,0%	1.213	89	7,3%	1.850	108	5,8%	3.066	197	6,4%

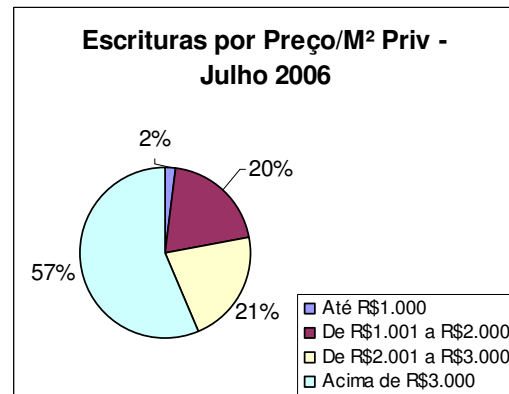
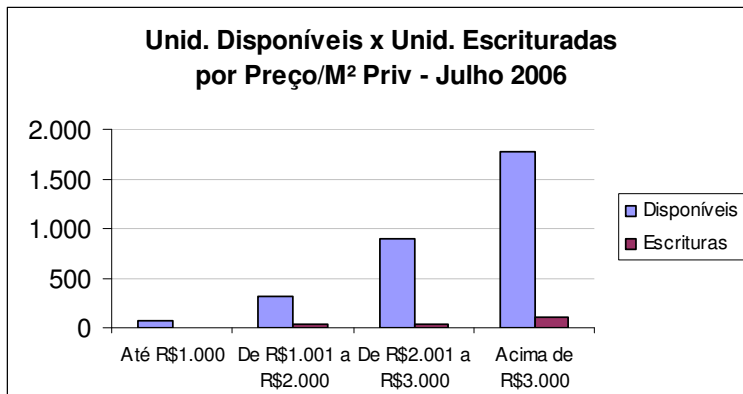


Seguindo a tendência dos resultados dos meses anteriores, em julho de 2006, a faixa de preço com mais unidades disponíveis e mais escrituras foi a "acima de R\$250mil" (1.850 e 108 respectivamente). O maior VSO médio ficou com a faixa "de R\$101mil a R\$250mil", 7,3%.

As unidades de "de R\$101mil a R\$250mil" representaram 40% do total ofertado e 45% das vendas em julho de 2006. Já as unidades com preço médio de venda "acima de R\$250mil" ficaram com 60% do total ofertado e 55% 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
78	4	5,1%	321	40	12,5%	896	42	4,7%	1.771	111	6,3%	3.066	197	6,4%



Em julho de 2006, assim como no mês anterior, a faixa de preço/m² "acima de R\$3.000" apresentou a maior disponibilidade (1.771 unidades) e o maior número de unidades escrituradas (111), representando 57% do total vendido no mês.

Foram vendidas 4 unidades na faixa de preço/m² "até R\$1.000" (em junho foi vendida apenas uma e em maio foram vendidas 5 unidades nessa faixa de preço/m²).