

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE AGOSTO DE 2006

I – INTRODUÇÃO

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

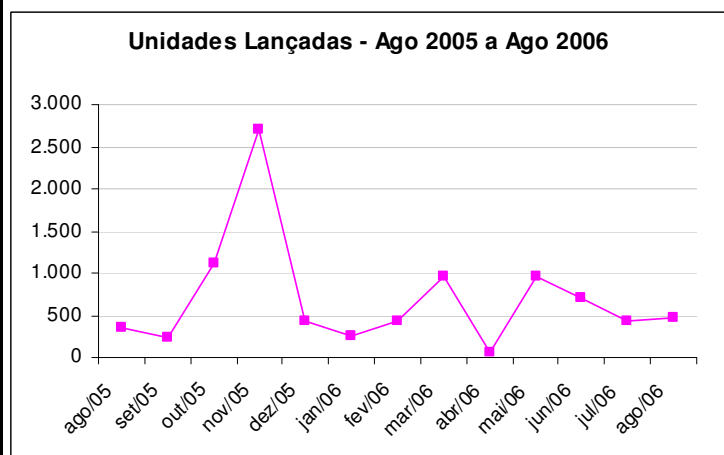
Escrituras: são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

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 agosto de 2005 a agosto de 2006.¹

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
ago/05	7	357
set/05	3	232
out/05	8	1.119
nov/05	17	2.697
dez/05	4	424
jan/06	5	259
fev/06	2	432
mar/06	7	954
abr/06	2	64
mai/06	8	952
jun/06	7	709
jul/06	7	423
ago/06	6	476
Total	83	9.098



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 agosto de 2006, foram lançados 6 empreendimentos cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais, totalizando 476 novas unidades (72 no bairro da Freguesia em Jacarepaguá, 27 na Lagoa, 5 no Leblon, 40 no Flamengo e 332 na Barra da Tijuca).²

Comparando agosto de 2005 com agosto de 2006 observamos um aumento de 33,33% no número de unidades lançadas, em agosto de 2005 foram lançadas 357 novas unidades e em agosto de 2006, 476.

Já comparando os primeiros oito meses do ano, notamos uma pequena queda, 7,96%. De janeiro a agosto de 2005 foram lançadas 4.638 unidades e, no mesmo período de 2006, 4.269. Porém estamos considerando nessa comparação a Vila Panamericana (empreendimento com 1.480 unidades lançado em julho do ano passado), se excluirmos a Vila da análise, verificamos um aumento de 35,18% no número de unidades lançadas (3.158 de janeiro a agosto de 2005 e 4.269 no mesmo período de 2006).

O mês com mais lançamentos entre agosto de 2005 e agosto de 2006 foi novembro de 2005 com 2.697 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, apenas 64.

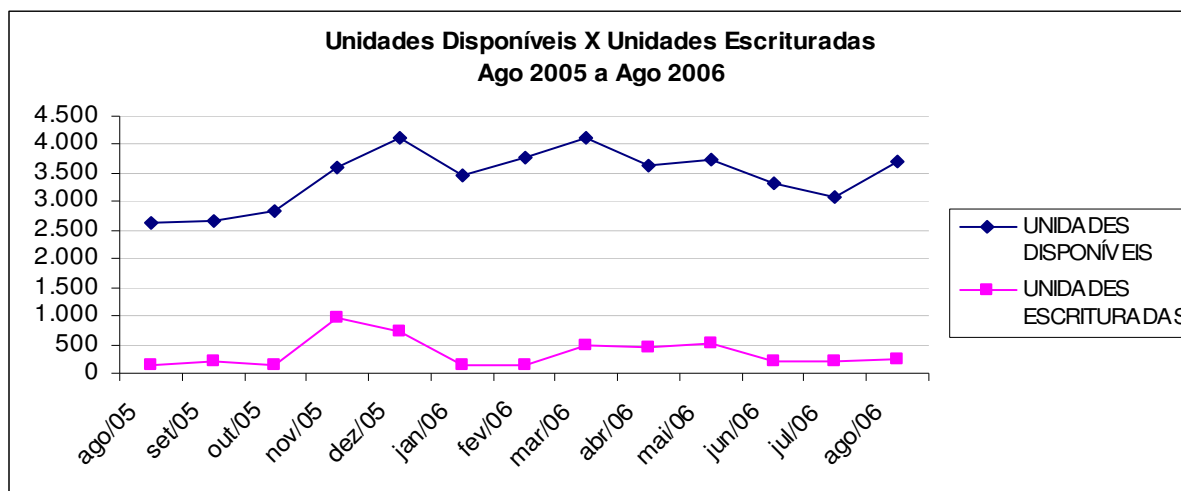
IV – PERFORMANCE COMERCIAL - ANÁLISE TEMPORAL

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

MÊS/ANO	UNIDADES DISPONÍVEIS	UNIDADES ESCRITURADAS			VSO	COMPOSIÇÃO PERCENTUAL	
		TOTAL	À VISTA + FIN. DIR.	FIN. CEF + BCOS. PRIV.		À VISTA + FIN. DIR.	FIN. CEF + BCOS. PRIV.
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%
ago/06	3.689	250	203	47	6,8%	81,2%	18,8%
Totais / Médias	3.434	4.610	4.230	380	9,9%	90,0%	10,0%

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).

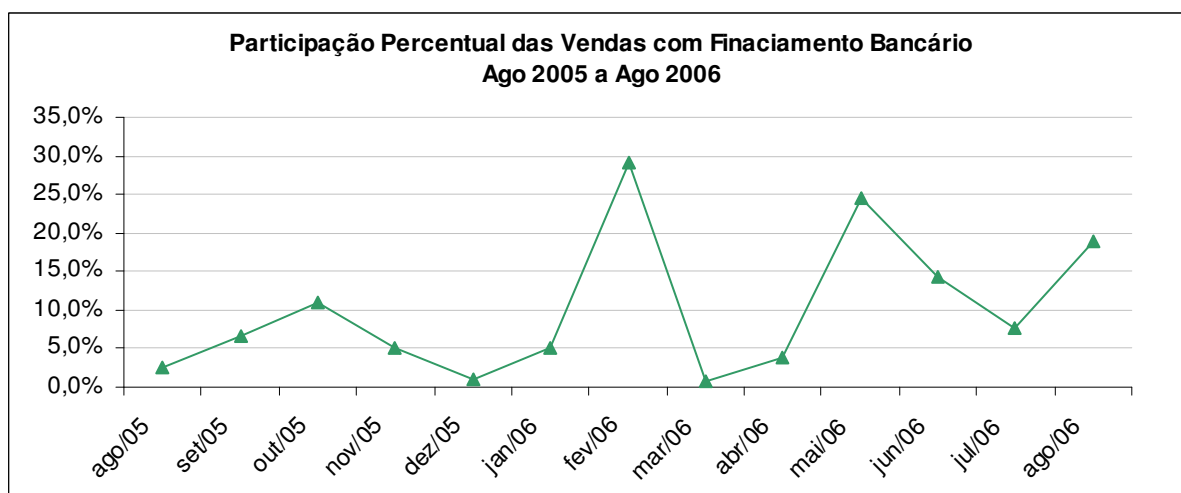


No período de agosto de 2005 a agosto de 2006 houve um aumento de aproximadamente 40% no número de unidades disponíveis que passaram de 2.633 para 3.689. Já as vendas aumentaram ainda mais (65,56%), subindo de 151 unidades em agosto de 2005 para 250 em agosto de 2006.

As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador aumentaram de 147 em agosto de 2005 para 203 em agosto de 2006. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) aumentaram de 4 unidades em agosto de 2005 para 47 em agosto de 2006.

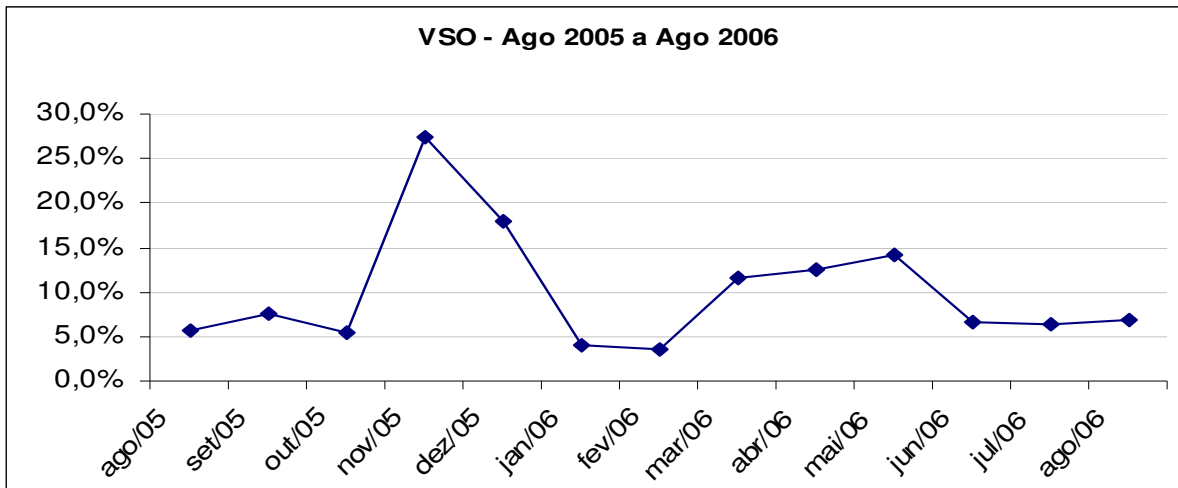
O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 97,4% em agosto de 2005 e caiu para 81,2% em agosto de 2006, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário subiu de 2,6% em agosto de 2005 para 18,8% em agosto de 2006.

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



O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de agosto de 2005 a agosto de 2006. O VSO total do mês de agosto de 2006 foi de 6,8%, enquanto que o de agosto de 2005 foi de 5,7%.⁴

⁴ Os dados completos de cada mês estão disponíveis nos relatórios correspondentes no site da ADEMI em "Pesquisa ADEMI / Relatórios".
24/10/2006



V – ANÁLISE GERAL

No mês de agosto de 2006, em um universo de 175 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 128 responderam à pesquisa, totalizando 14.653 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 3.689 unidades e foram escrituradas 250 (81,2% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 18,8% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **6,8%**.

Empreendimentos: **128**

Unidades: **14.653**

Unidades Disponíveis: **3.689**

VSO: **6,8%**

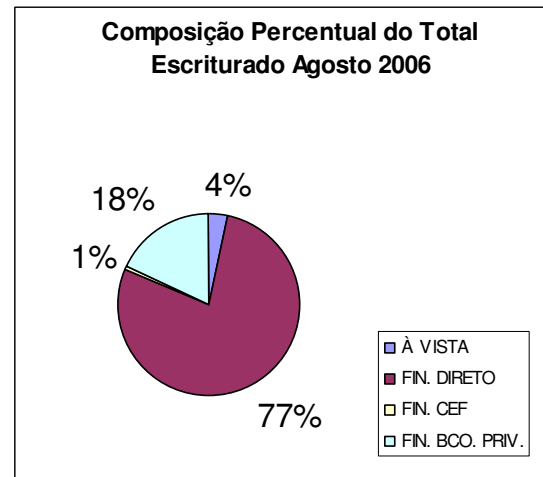
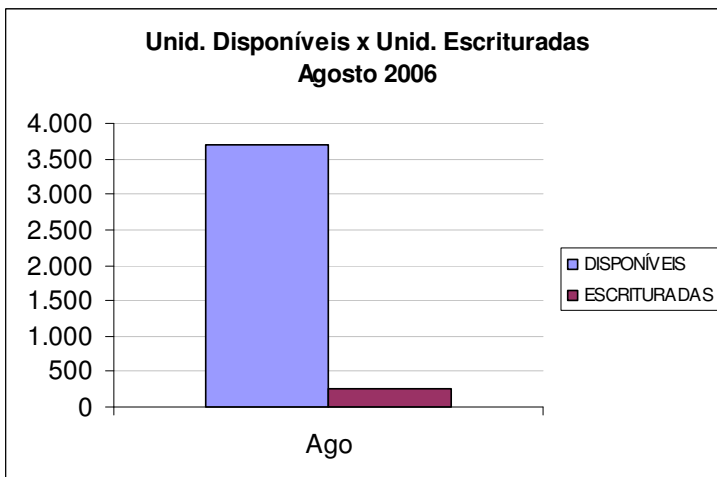
Unidades Escrituradas: **250**

À Vista: **9**

Financiamento Direto: **194**

Financiamento CEF: **2**

Financiamento Bancos: **45**



VI – ANÁLISE POR REGIÃO

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

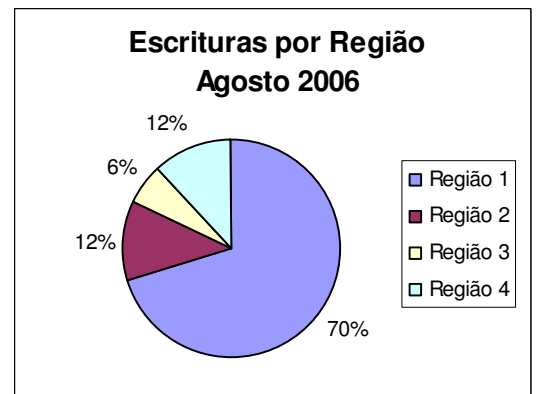
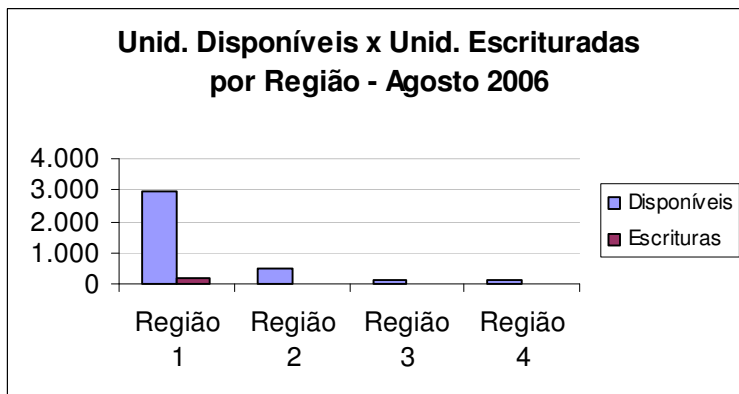
Região 1: Barra da Tijuca, Jacarepaguá e Recreio dos Bandeirantes.

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 4: Centro, Cidade Nova, Estácio, Rio Comprido, Santa Tereza e São Cristóvão.

Região 1			Região 2			Região 3			Região 4			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
2.939	175	6,0%	521	30	5,8%	109	15	13,8%	120	30	25,0%	3.689	250	6,8%



Em agosto de 2006, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades (2.939), correspondendo a 80% do total ofertado e teve o maior volume de vendas, 175 escrituras, o que correspondeu a 70% das vendas totais. O maior VSO médio do mês, 25%, ficou com a **Região 4**.

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

RANKING DE BAIRROS - Agosto 2006			RANKING DE BAIRROS - Agosto 2006		
BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS	BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	94	Barra da Tijuca	1º	2.002
Recreio	2º	42	Jacarepaguá	2º	510
Jacarepaguá	3º	39	Recreio	3º	427
São Cristóvão	4º	30	Catete	4º	166
Catete	5º	17	Botafogo	5º	147
Méier	6º	7	São Cristóvão	6º	120
Botafogo	7º	4	Laranjeiras	7º	55
Humaitá	7º	4	Lagoa	8º	49
Tijuca	8º	3	Vila Isabel	9º	39
Jardim Botânico	9º	2	Leblon	10º	38
Leblon	9º	2	Méier	11º	35
Vila da Penha	9º	2	Tijuca	12º	30
Vila Isabel	9º	2	Jardim Botânico	13º	22
Cachambi	10º	1	São Conrado	13º	22
Laranjeiras	10º	1	Humaitá	14º	16
Total		250	Copacabana	15º	4
			Vila da Penha	16º	3
			Cachambi	17º	2
			Ipanema	17º	2
			Total		3.689

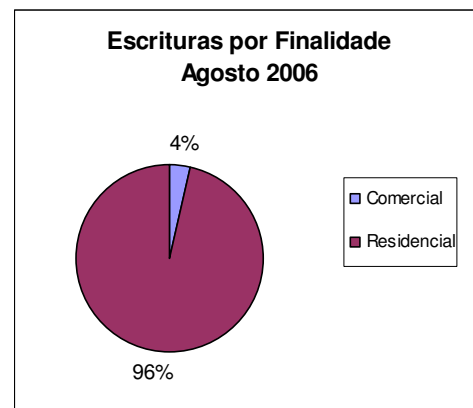
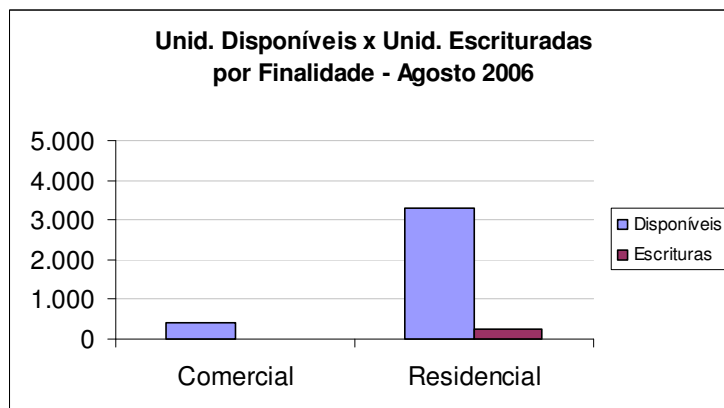
O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda em agosto foi, respeitando a tendência estabelecida nos meses anteriores, a Barra da Tijuca (2.002), seguido de Jacarepaguá (510) e do Recreio dos Bandeirantes (427).

Com relação às vendas, a Barra da Tijuca aparece também em primeiro lugar com 94 unidades vendidas no mês. O segundo lugar ficou com o Recreio dos Bandeirantes, 42 unidades escrituradas, e o terceiro com Jacarepaguá, 39 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
405	9	2,2%	3.284	241	7,3%	3.689	250	6,8%

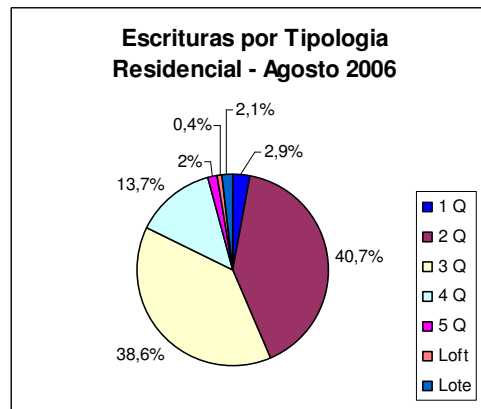
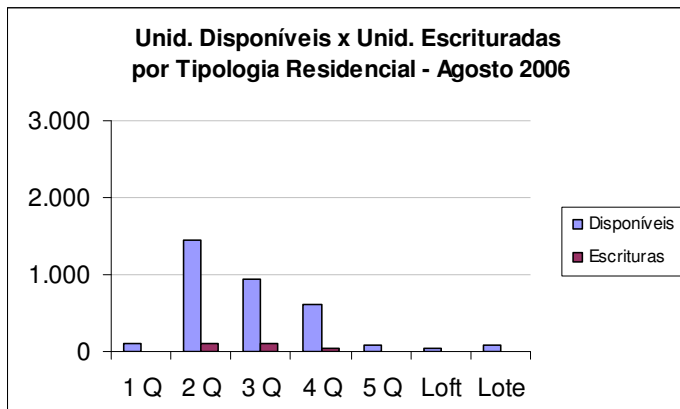


Do total pesquisado no mês de agosto de 2006, 89% é composto de unidades residenciais e 11% de comerciais (no mês anterior a distribuição foi de 86% para unidades residenciais e 14% para comerciais). Quanto às unidades escrituradas, 96% foram residenciais e 4% comerciais.

i – RESIDENCIAL

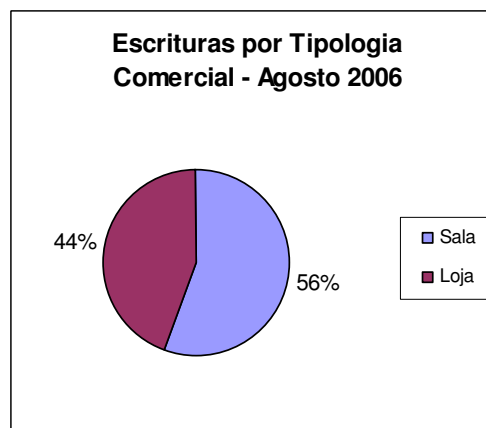
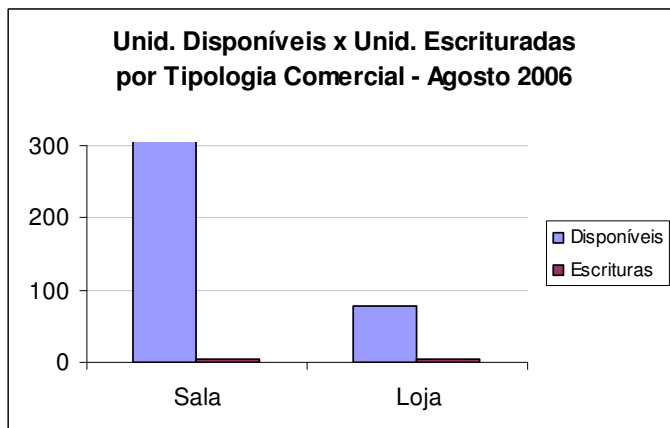
A tipologia “**2 quartos**” apresentou, no mês de agosto, a maior oferta (1.454 unidades) e a maior vendagem (98 unidades), seguida bem de perto pela tipologia “**3 quartos**” que registrou 93 vendas e o maior VSO médio, 9,9%.

Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	96	7	7,3%
2 Q	1.454	98	6,7%
3 Q	937	93	9,9%
4 Q	604	33	5,5%
5 Q	83	4	4,8%
Loff	35	1	2,9%
Lote	75	5	6,7%
Total	3.284	241	7,3%



ii - COMERCIAL

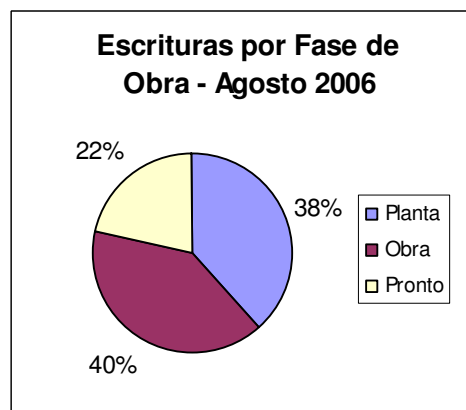
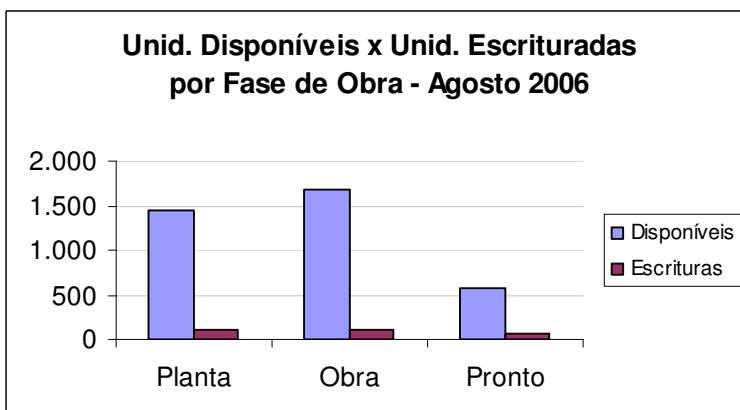
Tipo	Disp.	Es cr.	VSO
Sala	328	5	1,5%
Loja	77	4	5,2%
Total	405	9	2,2%



No mês de agosto de 2006 foram vendidas 5 salas comerciais e 4 lojas (no mês anterior foram vendidas 22 salas e nenhuma loja, em junho foram vendidas 4 salas e uma loja e em maio foram vendidas 73 salas e 51 lojas).

VIII - ANÁLISE POR FASE DE OBRA

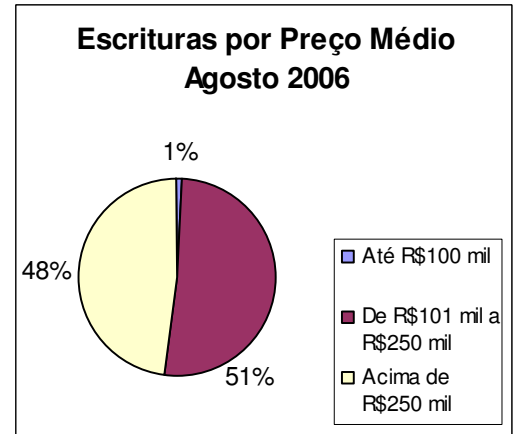
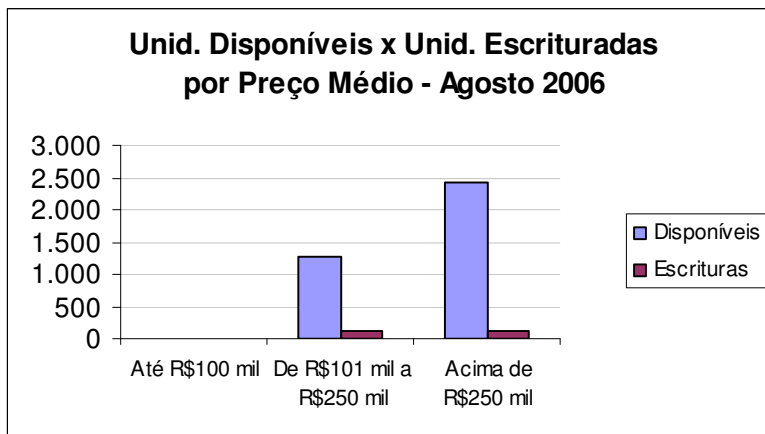
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO
1.442	96	6,7%	1.677	100	6,0%	570	54	9,5%	3.689	250	6,8%



Em agosto de 2006, os imóveis **“em obras”** apresentaram a maior disponibilidade (1.677 unidades) e o maior volume de vendas (100 unidades), o que representou 40% do total escriturado. O maior VSO médio, 9,5%, ficou com os imóveis **“prontos”**. Os imóveis em fase de construção (**“em obras”** ou **“na planta”**) representaram, no mês de agosto, 62% do total ofertado e 78% do total vendido, logo, os imóveis prontos ficaram com 38% da oferta e 22% das vendas.

IX – ANÁLISE POR FAIXA PREÇO MÉDIO DE VENDA

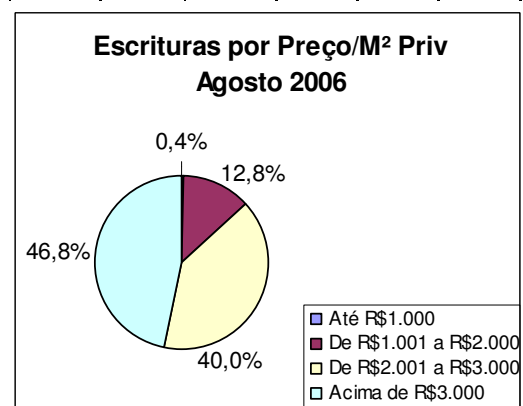
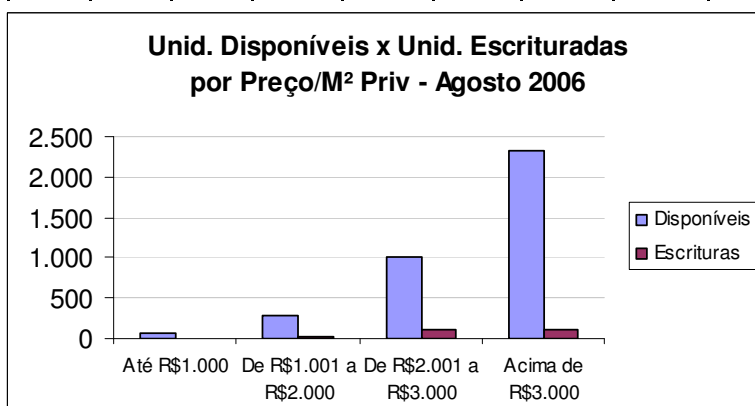
Até R\$100 mil			De R\$101 mil a R\$250 mil			Acima de R\$250 mil			Total		
Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO
3	2	66,7%	1.273	128	10,1%	2.413	120	5,0%	3.689	250	6,8%



No mês de agosto de 2006, a faixa de preço com mais unidades disponíveis foi a **“acima de R\$250mil”** (2.413). Já a faixa de preço com mais unidades escrituradas foi a **“de R\$101mil a R\$250mil”** (128). As unidades de **“de R\$101mil a R\$250mil”** representaram 34,5% do total ofertado e 51% das vendas em agosto de 2006. Já as unidades com preço médio de venda **“acima de R\$250mil”** ficaram com 65,4% do total ofertado e 48% 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
74	1	1,4%	280	32	11,4%	1.016	100	9,8%	2.319	117	5,0%	3.689	250	6,8%



Em agosto de 2006, assim como no mês anterior, a faixa de preço/m² **“acima de R\$3.000”** apresentou a maior disponibilidade (2.319 unidades) e o maior número de unidades escrituradas (117), representando 46,8% do total vendido no mês.