

# **PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

## **RELATÓRIO DE MARÇO DE 2007**

### **I – INTRODUÇÃO**

O objetivo deste relatório é analisar os resultados da Pesquisa ADEMI no mês de março de 2007 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/m<sup>2</sup> 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.

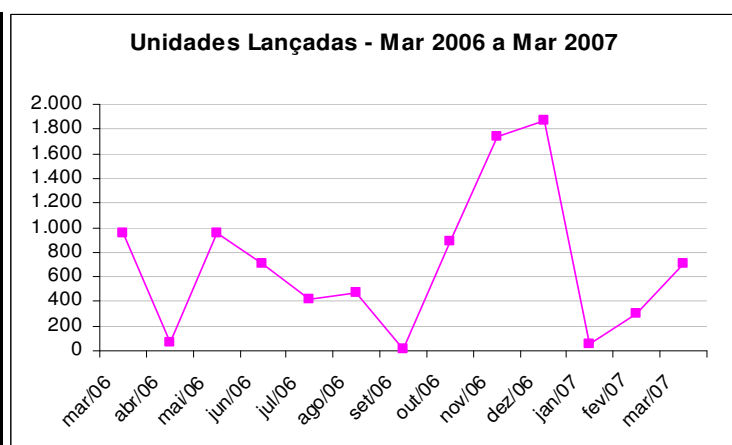
**Escrituras:** são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

**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 março de 2006 a março de 2007.<sup>1</sup>

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
mar/06	7	954
abr/06	2	64
mai/06	8	952
jun/06	7	709
jul/06	7	423
ago/06	6	476
set/06	1	10
out/06	8	886
nov/06	10	1.745
dez/06	7	1.863
jan/07	2	46
fev/07	5	295
mar/07	9	703
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>9.126</b>



Em março de 2007 foram lançados 9 empreendimentos cidade do Rio de Janeiro, 8 residenciais e um comercial, totalizando 703 novas unidades (31 em Botafogo (17 comerciais e 14 residenciais), 6 no Leblon, 35 na Lagoa, 9 no Humaitá, 290 no bairro da Freguesia em Jacarepaguá, 62 no Recreio dos Bandeirantes e 270 na Barra da Tijuca).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 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.

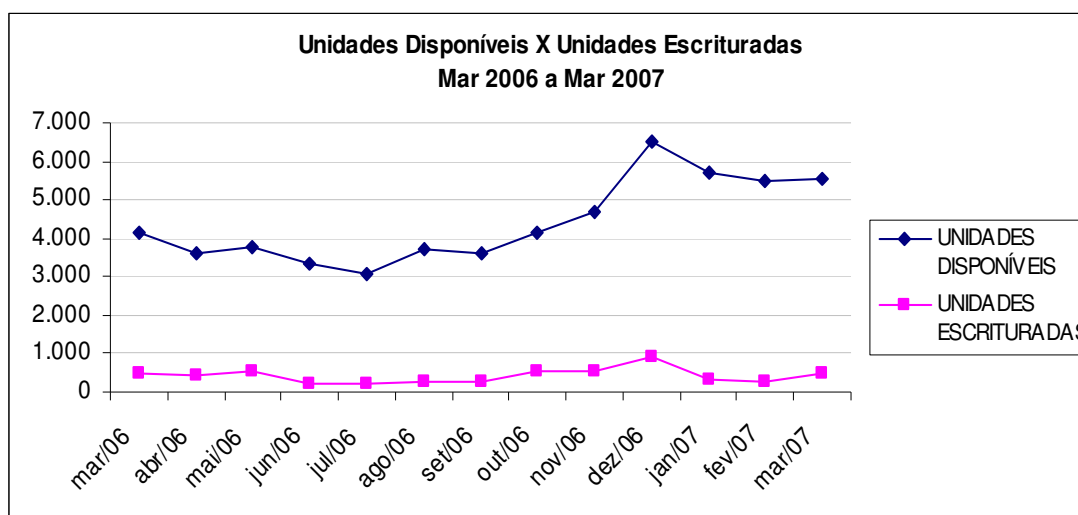
<sup>2</sup> Para informações mais detalhadas acesse a "Consulta Personalizada" na seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

Comparando março de 2006 com março de 2007 observamos que o número de unidades lançadas no mês teve uma queda de aproximadamente 26%; em março de 2006 foram lançadas 954 novas unidades e em março de 2007, 703. O mês com mais lançamentos entre março de 2006 e março de 2007 foi dezembro de 2006 com 1.863 novas unidades, já o mês de setembro de 2006 é o mês com menos unidades lançadas no período, apenas 10.

#### IV – PERFORMANCE COMERCIAL - ANÁLISE TEMPORAL

A tabela e gráficos a seguir mostram os resultados da Pesquisa ADEMI de Performance Comercial<sup>3</sup> no período de março de 2006 a março de 2007.

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.
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%
set/06	3.597	272	200	72	7,6%	73,5%	26,5%
out/06	4.128	546	544	2	13,2%	99,6%	0,4%
nov/06	4.708	521	405	116	11,1%	77,7%	22,3%
dez/06	6.531	895	216	679	13,7%	24,1%	75,9%
jan/07	5.706	321	183	138	5,6%	57,0%	43,0%
fev/07	5.476	280	166	114	5,1%	59,3%	40,7%
mar/07	5.546	505	145	360	9,1%	28,7%	71,3%
<b>Totais / Médias</b>	<b>4.406</b>	<b>5.465</b>	<b>3.740</b>	<b>1.725</b>	<b>9,5%</b>	<b>73,1%</b>	<b>26,9%</b>

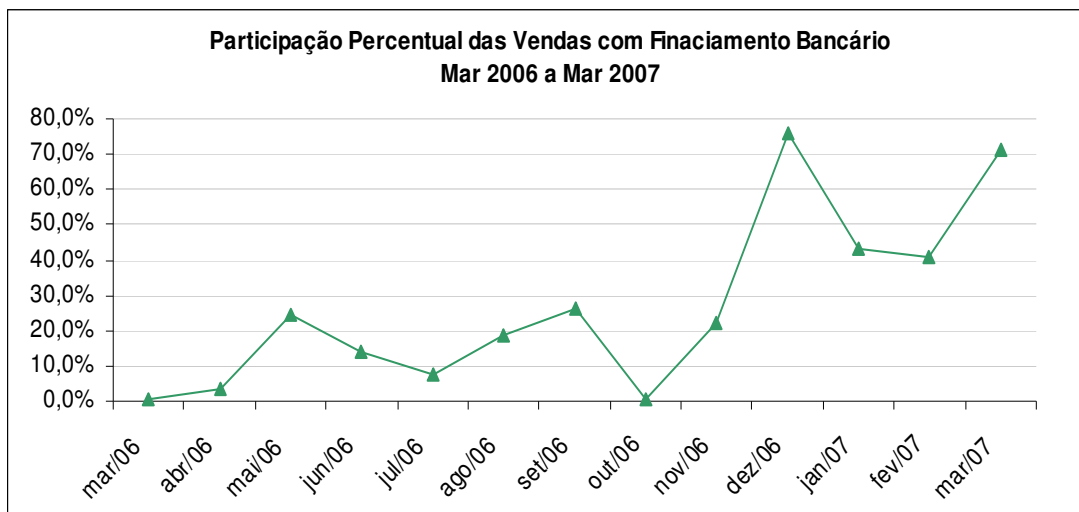


No período de março de 2006 a março de 2007 houve um aumento de aproximadamente 35% no número de unidades disponíveis que subiram de 4.123 para 5.546. Já as vendas subiram bem menos, 5% aproximadamente, passando de 482 unidades em março de 2006 para 505 em março de 2007.

<sup>3</sup> 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](http://www.ademi.org.br)).

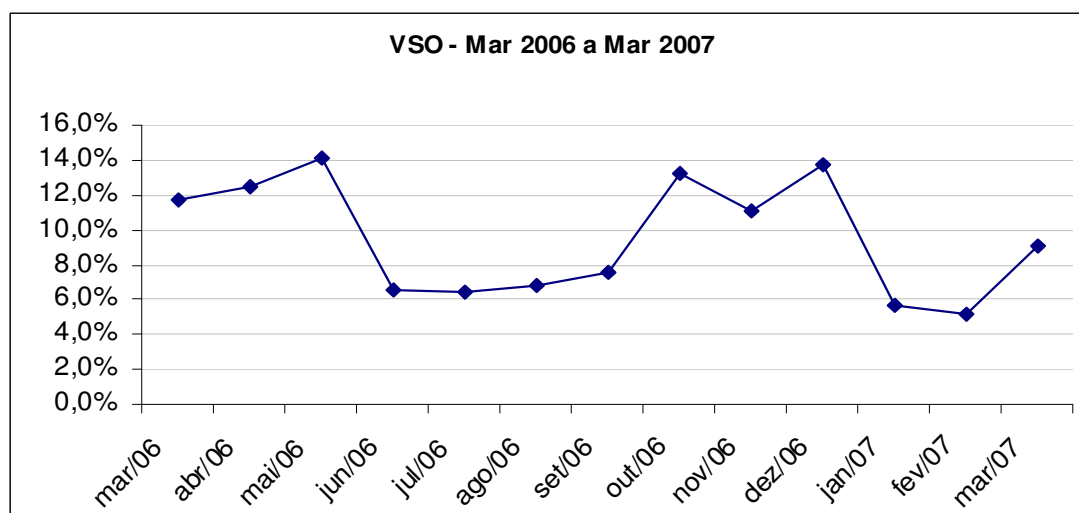
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador caíram de 478 em março de 2006 para 145 em março de 2007. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) subiram de 4 unidades em março de 2006 para 360 em março de 2007.

O gráfico a seguir mostra a evolução do percentual escriturado com financiamento bancário no período de março de 2005 a março de 2007.



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 99,2% em março de 2006 e caiu para 28,7% em março de 2007, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário subiu de 0,8% em março de 2005 para 71,3% em março de 2007.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de março de 2006 a março de 2007. O VSO total do mês de março de 2007 foi de 9,1%, enquanto que o de março de 2006 foi de 11,7%.<sup>4</sup>



<sup>4</sup> Os dados completos de cada mês estão disponíveis nos relatórios correspondentes no site da ADEMI em "Pesquisa ADEMI / Relatórios".  
22/6/2007

## V – ANÁLISE GERAL

No mês de março de 2007, em um universo de 176 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 167 responderam à pesquisa, totalizando 21.067 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 5.546 unidades e foram escrituradas 505 (28,7% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 71,3% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **9,1%**.

Empreendimentos: **176**

Unidades: **21.067**

Unidades Disponíveis: **5.546**

VSO: **9,1%**

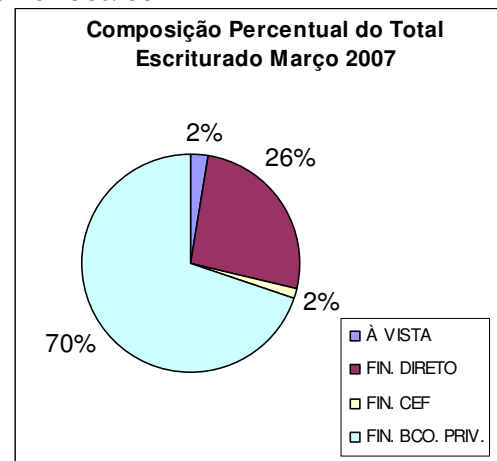
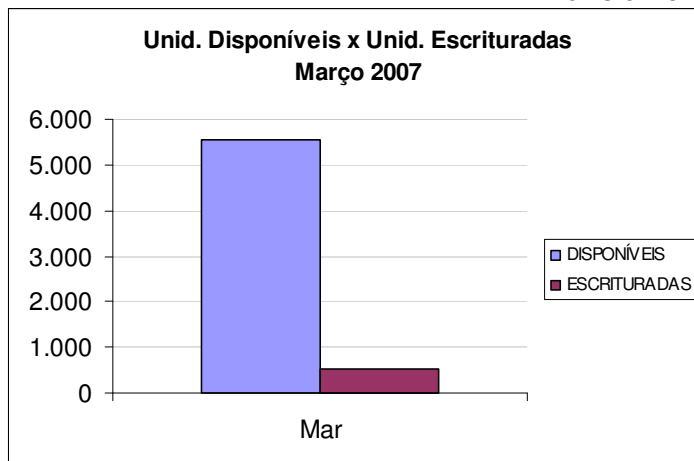
Unidades Escrituradas: **505**

À Vista: **12**

Financiamento Direto: **133**

Financiamento CEF: **8**

Financiamento Bancos: **352**



## VI – ANÁLISE POR REGIÃO

No mês de março de 2007 as Regiões analisadas são compostas pelos seguintes bairros:

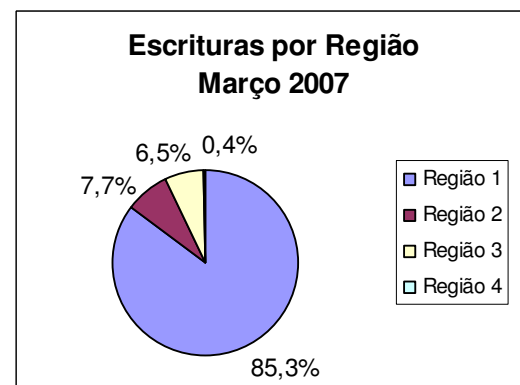
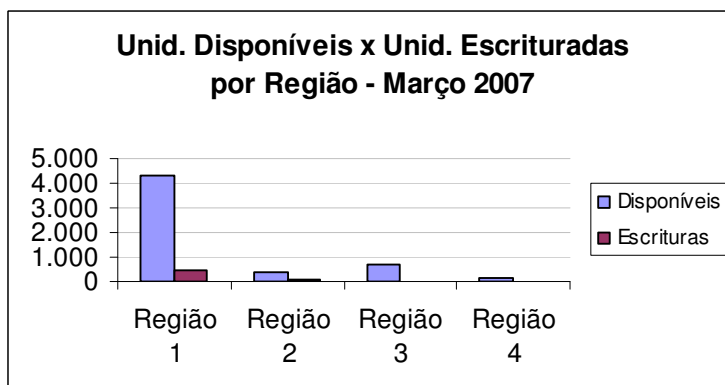
**Região 1:** Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes, Vargem Grande, Vargem Pequena e Vila Valqueire.

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

**Região 3:** Cachambi, Campinho, Colégio, Lins de Vasconcelos, 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
4.306	431	10,0%	419	39	9,3%	696	33	4,7%	125	2	1,6%	5.546	505	9,1%



Em março de 2007, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades (4.306, correspondendo a 77% do total ofertado), teve o maior volume de vendas (431 unidades, representando 85,3% das vendas totais) e alcançou o maior VSO médio do mês (10%).

O quadro a seguir mostra o desempenho dos bairros quanto às unidades disponibilizadas para venda e às efetivamente vendidas no mês de março de 2007.

RANKING DE BAIROS - Março 2007		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	2.407
Jacarepaguá	2º	1.161
Recreio	3º	658
Méier	4º	640
São Cristóvão	5º	125
Botafogo	6º	114
Catete	7º	89
Lagoa	8º	59
Laranjeiras	9º	52
Vargem Pequena	9º	52
Leblon	10º	44
São Conrado	11º	27
Tijuca	11º	27
Vila Isabel	12º	23
Humaitá	13º	18
Vargem Grande	14º	16
Vila Valqueire	15º	12
Jardim Botânico	16º	11
Lins de Vasconcelos	17º	6
Ipanema	18º	4
Copacabana	19º	1
<b>Total</b>		<b>5.546</b>

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Barra da Tijuca	1º	240
Jacarepaguá	2º	145
Recreio	3º	42
Méier	4º	30
Lagoa	5º	15
Catete	6º	11
Leblon	7º	6
Botafogo	8º	5
Vila Valqueire	9º	4
São Cristóvão	10º	2
Vila Isabel	10º	2
Jardim Botânico	11º	1
Humaitá	11º	1
Tijuca	11º	1
<b>Total</b>		<b>505</b>

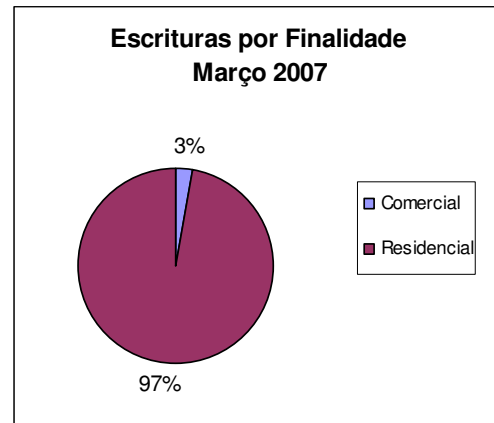
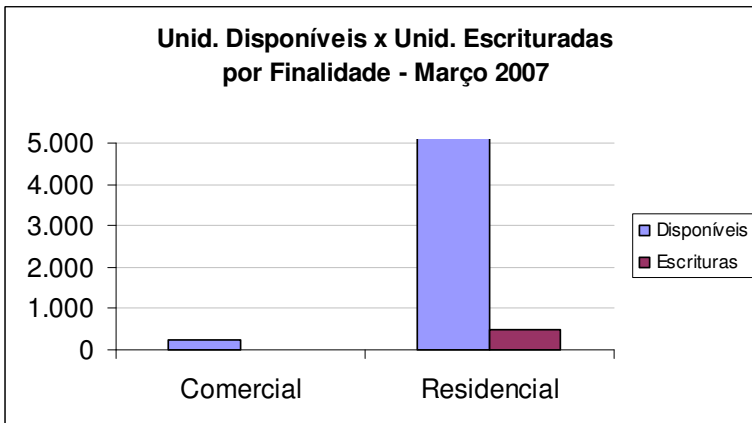
O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda em março foi, respeitando a tendência estabelecida nos meses anteriores, a Barra da Tijuca (2.407), seguido de Jacarepaguá (1.161) e do Recreio dos Bandeirantes (658). O Méier aparece em quarto lugar, com 640 unidades ofertadas.

Com relação às vendas, o primeiro lugar ficou também com o a Barra da Tijuca, 240 unidades vendidas no mês. Em segundo lugar temos Jacarepaguá com 145 unidades escrituradas e, em terceiro, o Recreio dos Bandeirantes com 42 unidades. O Méier ocupa o quarto lugar, com 30 unidades vendidas em março.

## 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.

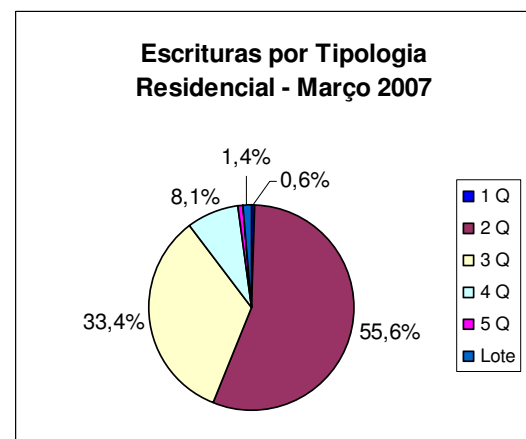
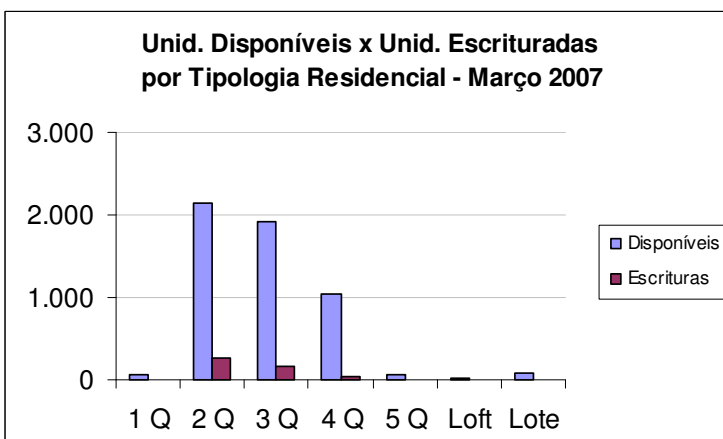
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
226	14	6,2%	5.320	491	9,2%	5.546	505	9,1%



Do total pesquisado no mês de março de 2007, 96% era composto de unidades residenciais e 4% de comerciais (no mês anterior a distribuição foi de 95% para unidades residenciais e 5% para comerciais e, em de janeiro, foi de 94% para unidades residenciais e 6% para comerciais). Quanto às unidades escrituradas, 97% foram unidades residenciais e 3% comerciais.

**i – RESIDENCIAL**

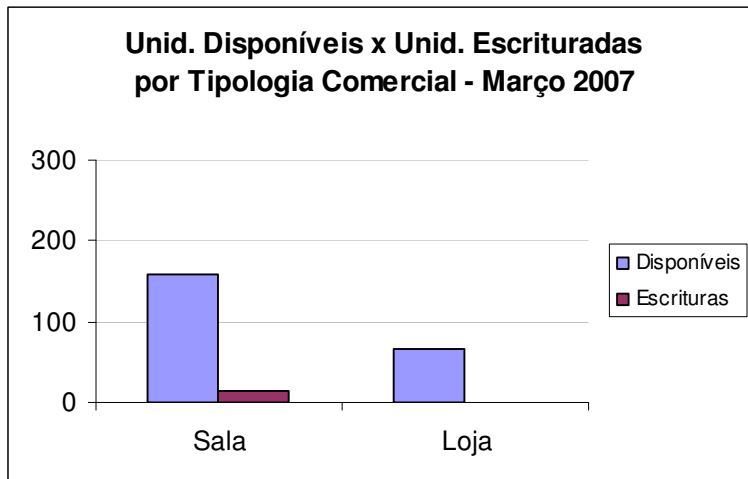
Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	58	3	5,2%
2 Q	2.141	273	12,8%
3 Q	1.912	164	8,6%
4 Q	1.035	40	3,9%
5 Q	60	4	6,7%
Loff	26	0	0,0%
Lote	88	7	8,0%
<b>Total</b>	<b>5.320</b>	<b>491</b>	<b>9,2%</b>



As tipologias “**2 e 3 quartos**” apresentaram, no mês de março, o maior volume de vendas (273 e 164 unidades respectivamente), correspondendo, juntas, a 89% das vendas totais do mês. A maior oferta também foi de imóveis com “**2 e 3 quartos**” (2.141 e 1.912 unidades respectivamente), representando 76,1% de tudo o que foi disponibilizado para a venda em março (40,2% das unidades ofertadas foram imóveis com 2 quartos e 35,9% com 3 quartos). As unidades com “**2 quartos**” alcançaram o maior VSO médio, 12,8%.

**ii – COMERCIAL**

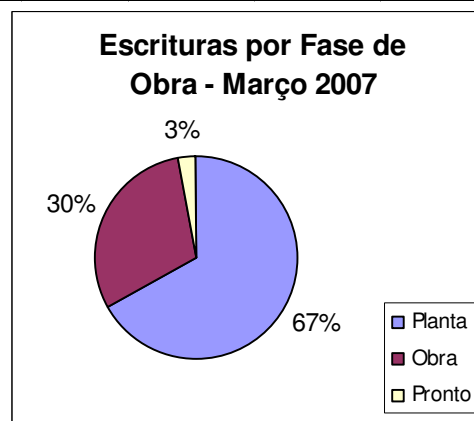
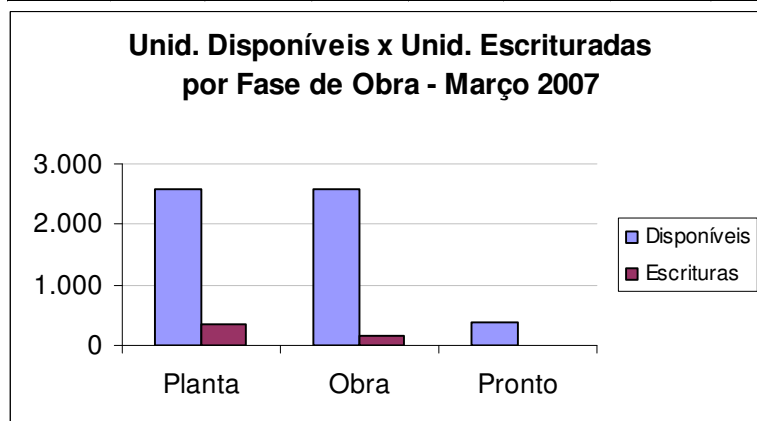
Tipo	Disp.	Escr.	VSO
Sala	159	14	8,8%
Loja	67	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>226</b>	<b>14</b>	<b>6,2%</b>



No mês de março de 2007 foram vendidas 14 salas comerciais e nenhuma loja (no mês anterior foram vendidas 21 salas comerciais e nenhuma loja e, no mês de janeiro, foram vendidas 8 salas comerciais e também nenhuma loja).

**VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA**

Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
2.586	337	13,0%	2.589	154	5,9%	371	14	3,8%	5.546	505	9,1%

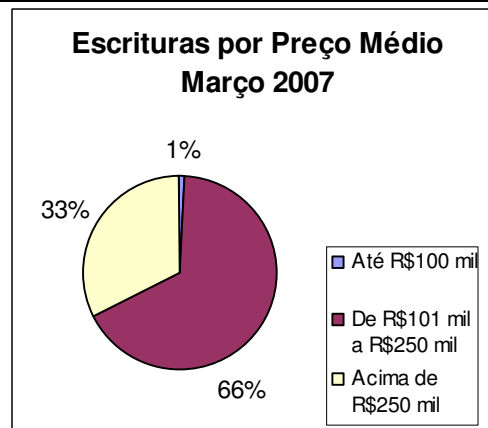
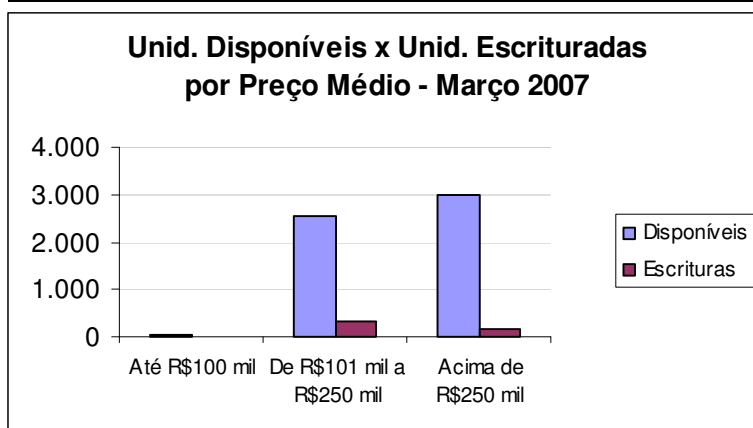


Em março de 2007, os imóveis **“em obras”** e **“na planta”** apresentaram a maior disponibilidade (2.589 e 2.586 unidades respectivamente, correspondendo a 47% do total ofertado cada). O maior volume de vendas (337 unidades, representando 67% do total escriturado) e o maior VSO médio, 13% couberam aos imóveis **“na planta”**.

Os imóveis em fase de construção (**“em obras”** ou **“na planta”**) corresponderam, no mês de março, a 94% do total ofertado e a 97% do total vendido, logo, os imóveis prontos ficaram com 6% da oferta e 3% das vendas.

**IX – ANÁLISE POR FAIXA PREÇO MÉDIO DE VENDA**

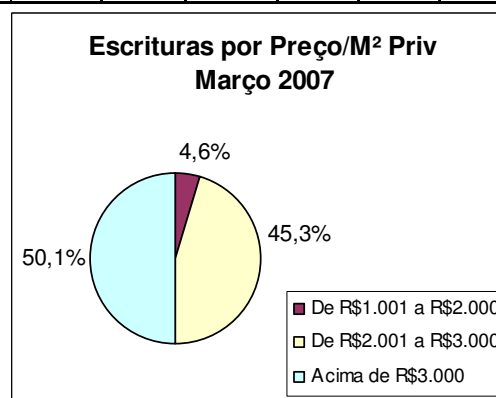
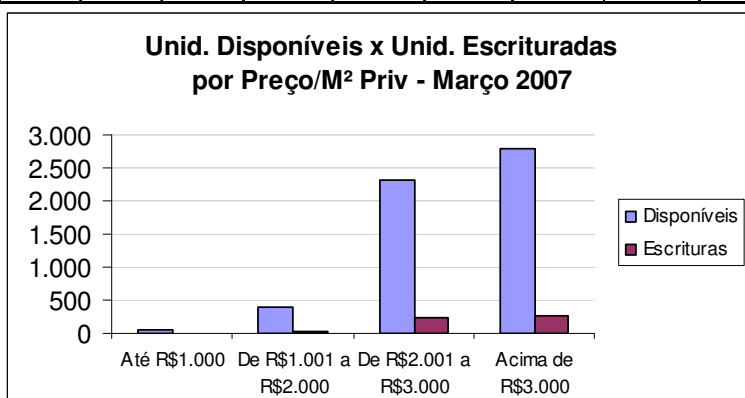
Até R\$100 mil			De R\$101 mil a R\$250 mil			Acima de R\$250 mil			Total		
Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO
25	4	16,0%	2.529	335	13,2%	2.992	166	5,5%	5.546	505	9,1%



No mês de março de 2007, os imóveis com preços médios de venda "**acima de R\$250mil**" apresentaram a maior oferta (2.992 unidades, correspondendo a 53,9% do total disponibilizado para venda no mês). Já a maior vendagem (335 unidades, representando 66% do total escriturado em março) ficou com os imóveis com preços médios de venda "**de R\$101 mil a R\$250mil**". O maior VSO médio, 16%, foi alcançado pelas unidades com preços médios de venda "**até R\$100mil**".

**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.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO
51	0	0,0%	387	23	5,9%	2.322	229	9,9%	2.786	253	9,1%	5.546	505	9,1%



Em março de 2007, os imóveis com preço médio de venda por metro quadrado "**acima de R\$3.000**" registraram a maior oferta e a maior vendagem. Nessa faixa de preço/m², foram disponibilizadas para venda 2.786 unidades (correspondendo a 50,2% do total ofertado no mês) e foram escrituradas 253 unidades (50,1% do total vendido em março). O maior VSO médio, 9,9%, foi obtido pelos imóveis com preço médio de venda por metro quadrado "**de R\$2.001 a R\$3.000**".