

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE ABRIL DE 2007

I – INTRODUÇÃO

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

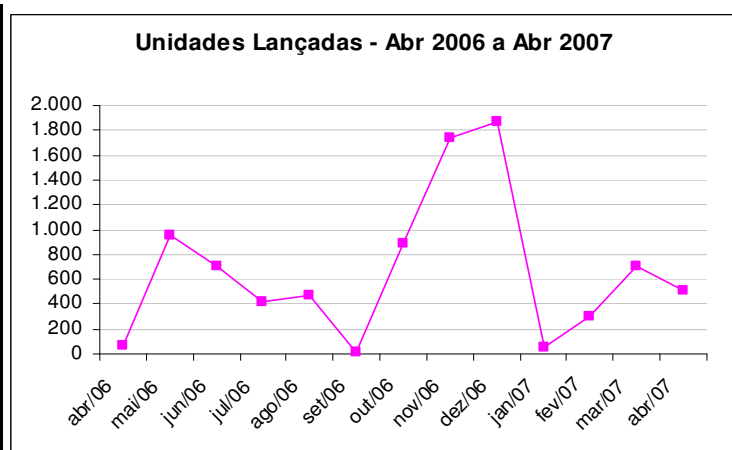
Escrituras: são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

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 abril de 2006 a abril de 2007.¹

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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
abr/07	7	512
Total	79	8.684



Em abril de 2007 foram lançados 7 empreendimentos cidade do Rio de Janeiro, 6 residenciais e um comercial, totalizando 512 novas unidades (74 no bairro da Freguesia e 142 no Autódromo (comerciais), ambos em Jacarepaguá; 32 no Méier; 20 em Laranjeiras; 40 no Jardim Botânico; 48 no Humaitá e 156 no Recreio dos Bandeirantes.²

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*.

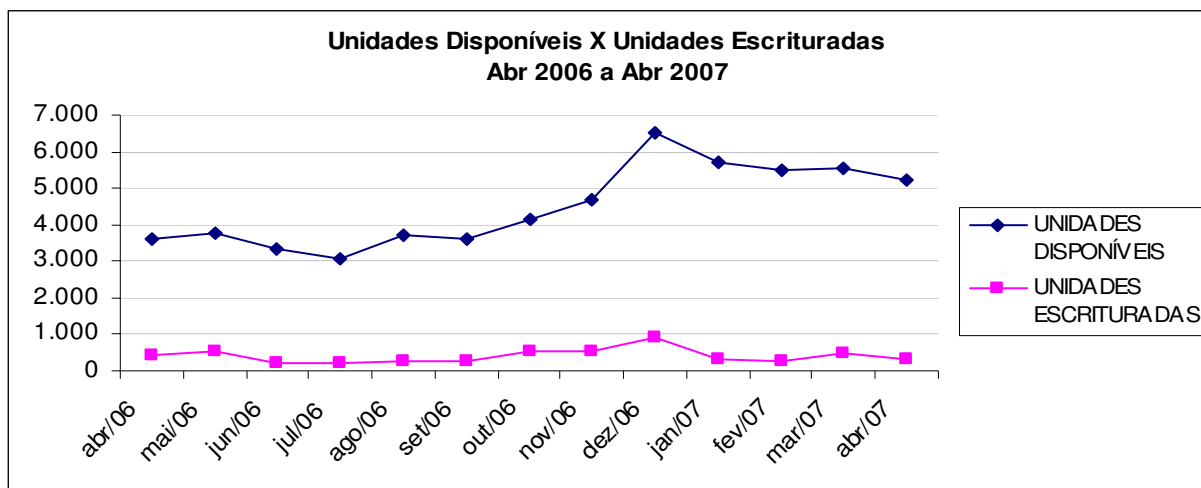
² Para informações mais detalhadas acesse a "Consulta Personalizada" na seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

O número de unidades lançadas em abril deste ano foi 8 vezes maior que o número de unidades lançadas em abril do ano passado; em abril de 2006 foram lançadas 64 novas unidades e em abril de 2007, 512. O mês com mais lançamentos entre abril de 2006 e abril 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 Comercial³ no período de abril de 2006 a abril 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.
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%
abr/07	5.242	322	153	169	6,1%	47,5%	52,5%
Totais / Médias	4.492	5.305	3.415	1.890	9,1%	69,1%	30,9%

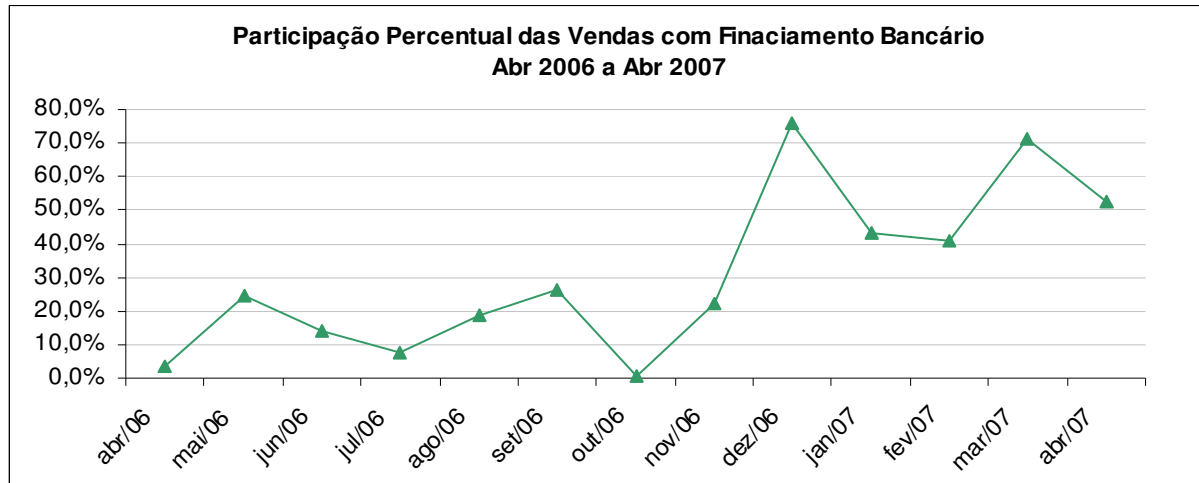


No período de abril de 2006 a abril de 2007 houve um aumento no número de unidades ofertadas (aproximadamente 45%) e uma queda no número de unidades vendidas (de 29%, aproximadamente). As unidades disponíveis para venda subiram de 3.623 em abril de 2006 para 5.242 em 2007, já as unidades escrituradas caíram de 450 para 322 no mesmo período.

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).

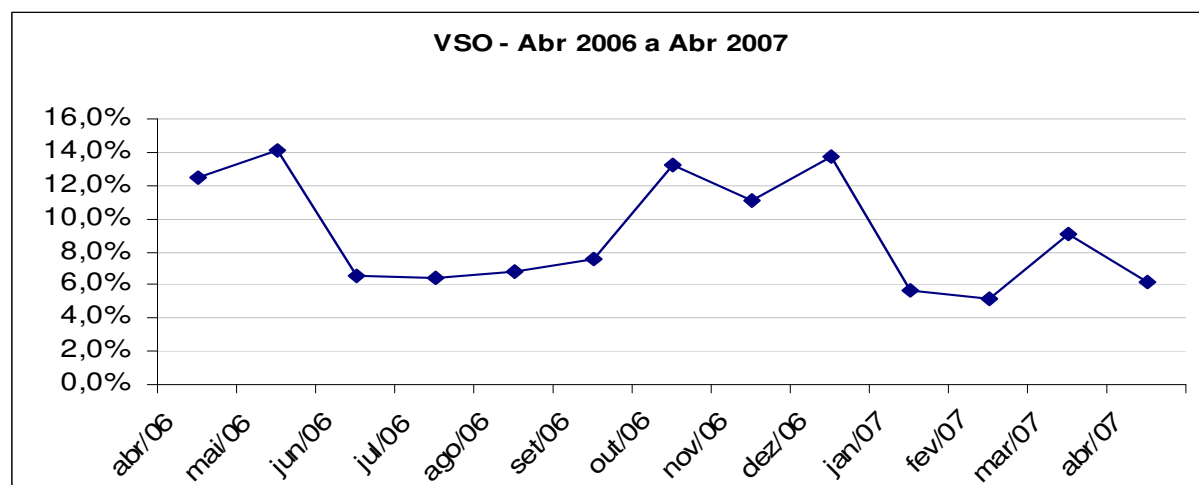
As unidades vendidas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador caíram de 433 em abril de 2006 para 153 em abril de 2007. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) subiram de 17 em abril de 2006 para 169 em abril de 2007. O número de unidades vendidas com financiamento bancário tem aumentado no último ano; em dezembro de 2006 foram vendidas mais unidades com financiamento bancário do que à vista ou com financiamento direto do incorporador, o mesmo aconteceu em março e abril de 2007.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 96,2% em abril de 2006 e caiu para 47,5% em abril de 2007, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário subiu de 3,8% em abril de 2005 para 52,5% em abril de 2007. Essa distribuição percentual tem mudado em 2007. Nos anos anteriores a distribuição era de, aproximadamente, 90% para vendas com financiamento direto do incorporador ou à vista e 10% para vendas com financiamento de bancos. Já neste ano está havendo uma equiparação maior entre as formas de pagamento e, em alguns meses, até uma inversão a favor das vendas com financiamento bancário.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de abril de 2006 a abril de 2007. O VSO total do mês de abril de 2007 foi de 6,1%, enquanto que o de abril de 2006 foi de 12,4%.⁴



⁴ Os dados completos de cada mês estão disponíveis nos relatórios correspondentes no site da ADEMI em "Pesquisa ADEMI / Relatórios".
27/6/2007

V – ANÁLISE GERAL

No mês de abril de 2007, em um universo de 174 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 160 responderam à pesquisa, totalizando 18.821 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 5.242 unidades e foram escrituradas 322 (47,5% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 52,5% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **6,1%**.

Empreendimentos: **174**

Unidades Escrituradas: **322**

Unidades: **18.821**

À Vista: **5**

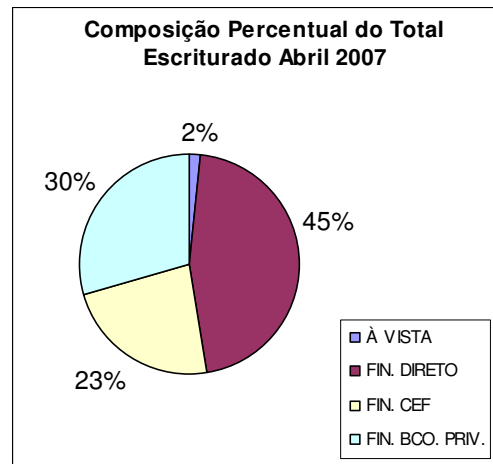
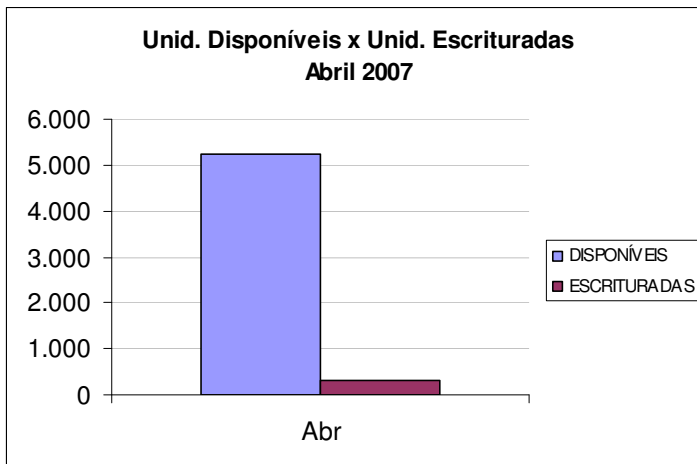
Unidades Disponíveis: **5.242**

Financiamento Direto: **148**

VSO: **6,1%**

Financiamento CEF: **74**

Financiamento Bancos: **95**



VI – ANÁLISE POR REGIÃO

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

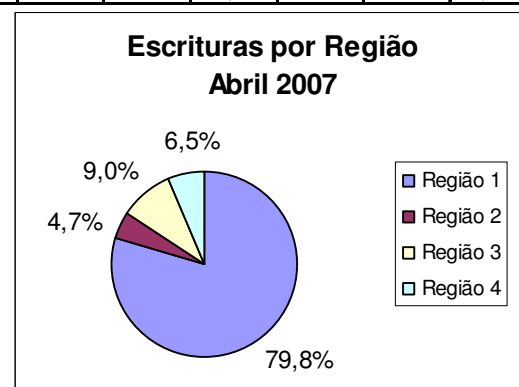
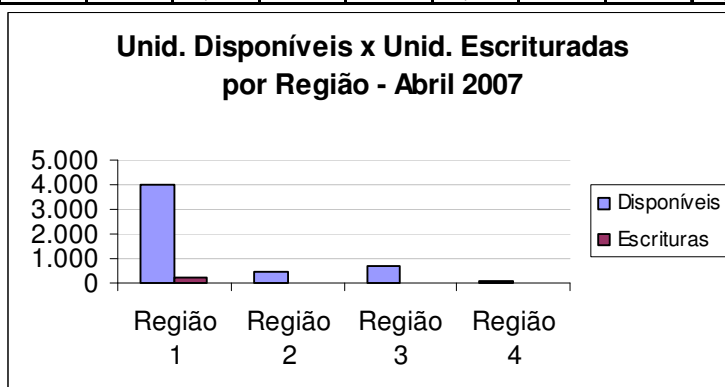
Região 1: Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes, Vargem Grande, Vargem Pequena e Vila Valqueire.

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
4.016	257	6,4%	435	15	3,4%	687	29	4,2%	104	21	20,2%	5.242	322	6,1%



Em abril de 2007, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades (4.016, correspondendo a 77% do total ofertado) e teve o maior volume de vendas (257 unidades, representando 79,8% das vendas totais). O maior VSO médio do mês, 20,2%, ficou com a **Região 4**.

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

RANKING DE BAIROS - Abril 2007		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	2.160
Jacarepaguá	2º	1.120
Recreio	3º	660
Méier	4º	637
Catete	5º	114
Botafogo	6º	109
São Cristóvão	7º	104
Laranjeiras	8º	72
Vargem Pequena	9º	52
Lagoa	10º	44
Leblon	11º	38
São Conrado	12º	27
Tijuca	13º	23
Vila Isabel	14º	21
Humaitá	15º	17
Vargem Grande	16º	16
Jardim Botânico	17º	9
Vila Valqueire	18º	8
Lins de Vasconcelos	19º	6
Ipanema	20º	4
Copacabana	21º	1
Total		5.242

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Jacarepaguá	1º	100
Barra da Tijuca	2º	85
Recreio	3º	72
Méier	4º	29
São Cristóvão	5º	21
Catete	6º	6
Botafogo	7º	4
Leblon	8º	2
Jardim Botânico	9º	1
Humaitá	9º	1
Ipanema	9º	1
Total		322

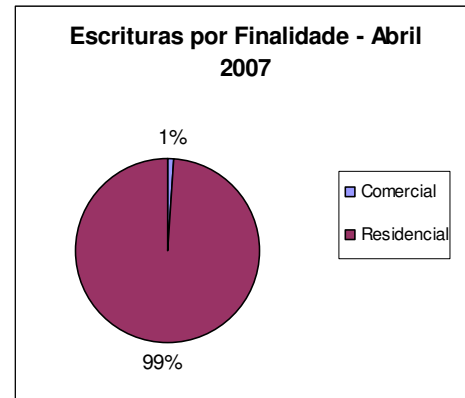
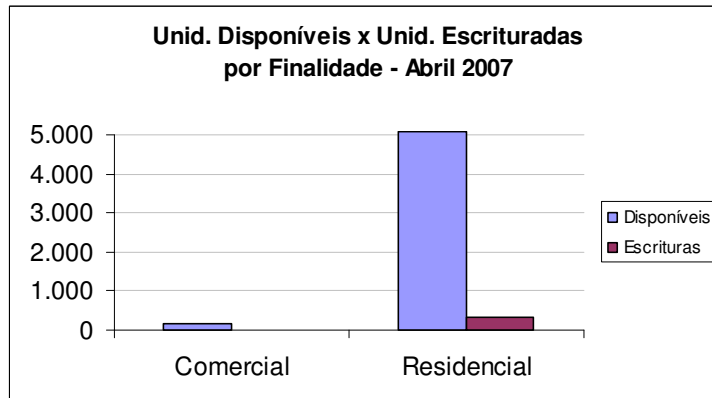
O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda em abril foi, respeitando a tendência estabelecida nos meses anteriores, a Barra da Tijuca (2.160), seguido de Jacarepaguá (1.120) e do Recreio dos Bandeirantes (660). O Méier aparece em quarto lugar, com 637 unidades ofertadas.

Com relação às vendas, Jacarepaguá passou a Barra da Tijuca e alcançou o primeiro lugar com 100 unidades vendidas no mês, já a Barra, que caiu para segundo, totalizou 85 unidades escrituradas. Em terceiro lugar, aparece o Recreio dos Bandeirantes com 72 unidades e o Méier ocupa o quarto lugar, com 29 unidades vendidas em abril.

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.

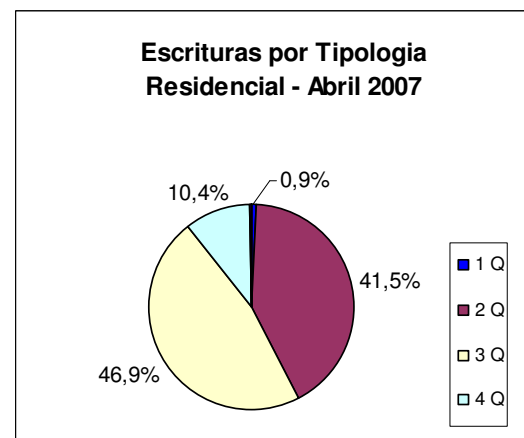
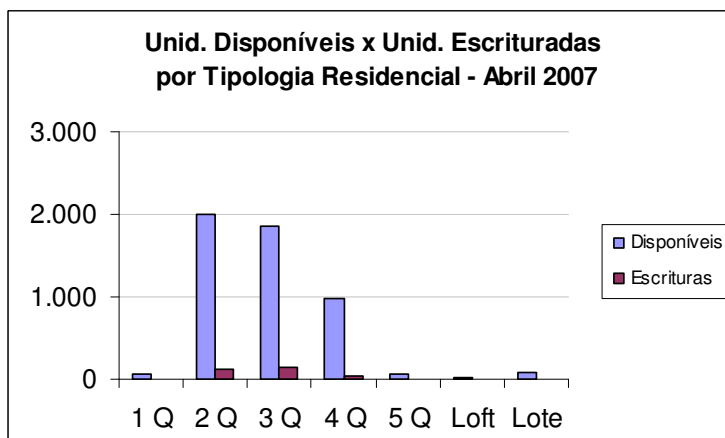
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO
180	4	2,2%	5.062	318	6,3%	5.242	322	6,1%



Do total pesquisado no mês de abril de 2007, 97% era composto de unidades residenciais e 3% de comerciais (no mês anterior a distribuição foi de 96% para unidades residenciais e 4% para comerciais e, em de fevereiro, foi de 95% para unidades residenciais e 5% para comerciais). Quanto às unidades escrituradas, 99% foram unidades residenciais e 1% comerciais.

i – RESIDENCIAL

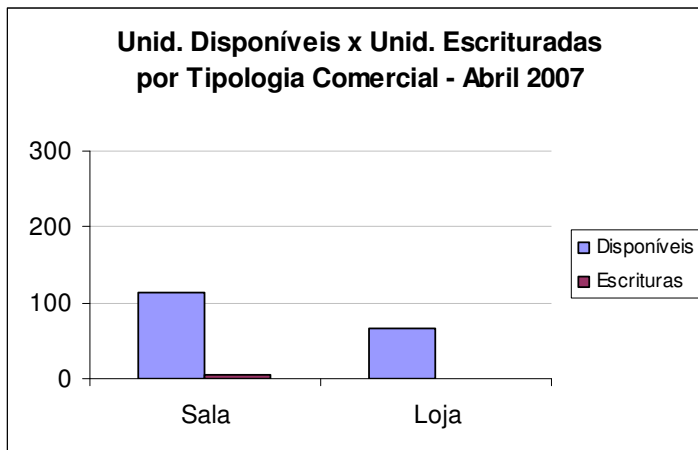
Quartos	Disp.	Es cr.	VSO
1 Q	55	3	5,5%
2 Q	2.009	132	6,6%
3 Q	1.858	149	8,0%
4 Q	980	33	3,4%
5 Q	55	1	1,8%
Loff	26	0	0,0%
Lote	79	0	0,0%
Total	5.062	318	6,3%



As tipologias “**2 e 3 quartos**” apresentaram, no mês de abril, o maior volume de vendas (132 e 149 unidades respectivamente), correspondendo, juntas, a 88,4% das vendas totais do mês. A maior oferta também foi de imóveis com “**2 e 3 quartos**” (2.009 e 1.858 unidades respectivamente), representando 76,4% de tudo o que foi disponibilizado para a venda em abril (39,7% das unidades ofertadas foram imóveis com 2 quartos e 36,7% com 3 quartos). As unidades com “**3 quartos**” alcançaram o maior VSO médio, 8%.

ii – COMERCIAL

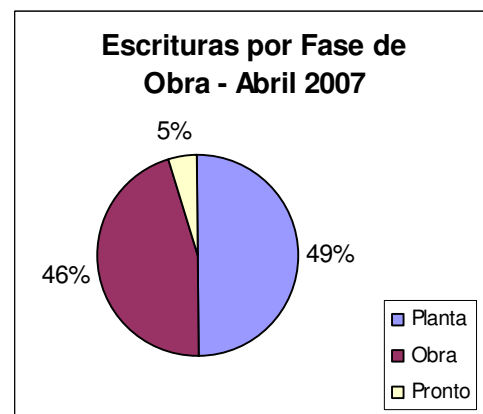
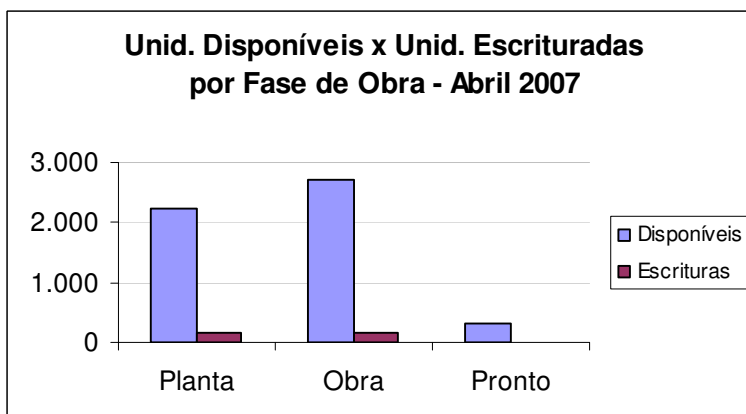
Tipo	Disp.	Escr.	VSO
Sala	113	4	3,5%
Loja	67	0	0,0%
Total	180	4	2,2%



No mês de abril de 2007 foram vendidas 4 salas comerciais e nenhuma loja (no mês anterior foram vendidas 14 salas comerciais e nenhuma loja e, no mês de fevereiro, foram vendidas 21 salas comerciais e também nenhuma loja). As unidades comerciais apresentaram VSO bem abaixo do geral do mês que foi de 6,1%.

VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA

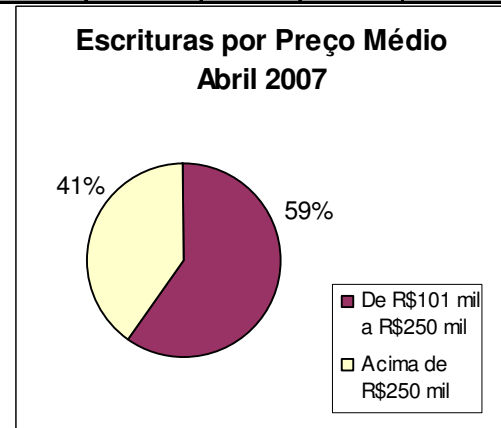
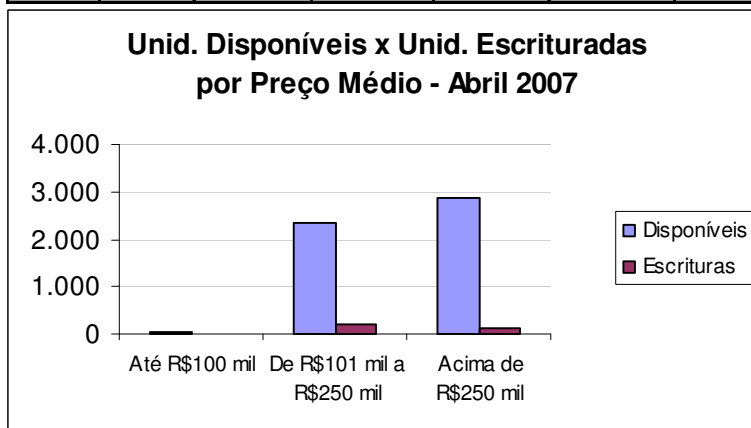
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
2.220	160	7,2%	2.702	147	5,4%	320	15	4,7%	5.242	322	6,1%



Em abril de 2007, os imóveis “**em obras**” e “**na planta**” apresentaram a maior disponibilidade (2.702 e 2.220 unidades respectivamente, correspondendo, juntos, a 94% do total ofertado). O maior volume de vendas (160 unidades, representando 49% do total escriturado) e o maior VSO médio, 7,2%, couberam aos imóveis “**na planta**”.

IX – ANÁLISE POR FAIXA PREÇO MÉDIO DE VENDA

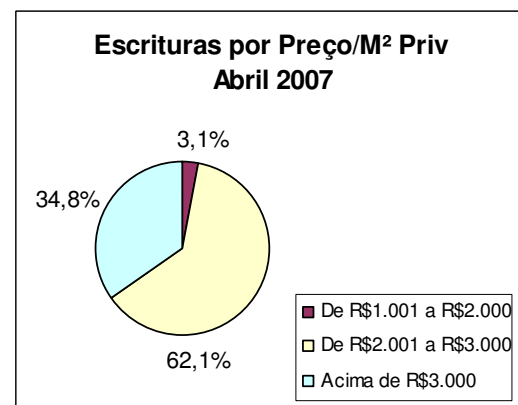
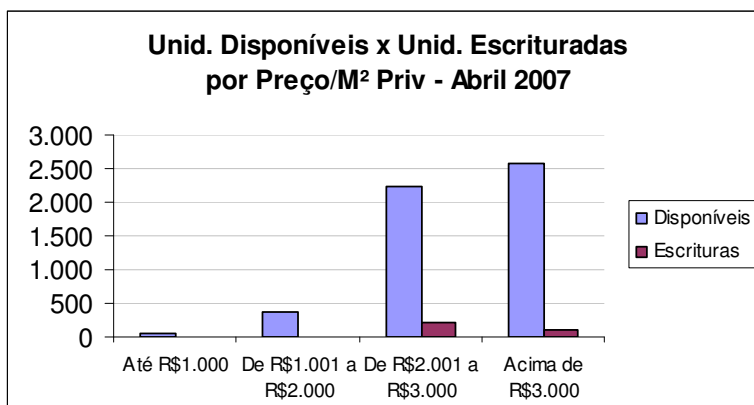
Até R\$100 mil			De R\$101 mil a R\$250 mil			Acima de R\$250 mil			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
21	0	0,0%	2.353	191	8,1%	2.868	131	4,6%	5.242	322	6,1%



No mês de abril de 2007, os imóveis com preços médios de venda "**acima de R\$250mil**" apresentaram a maior oferta (2.868 unidades, correspondendo a 54,7% do total disponibilizado para venda no mês). Já a maior vendagem (191 unidades, representando 59% do total escriturado em abril) e o maior VSO médio, 8,1%, ficaram com os imóveis com preços médios de venda "**de R\$101 mil a R\$250mil**". As unidades com preços médios de venda "**até R\$100mil**" não registraram vendas.

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.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
51	0	0,0%	375	10	2,7%	2.234	200	9,0%	2.582	112	4,3%	5.242	322	6,1%



Em abril de 2007, assim como em março, a maioria das unidades ofertadas foi de imóveis com preço médio de venda por metro quadrado "**acima de R\$3.000**" (2.582 unidades, correspondendo a 49,3% do total ofertado no mês). Mas, no que se refere às vendas, a faixa de preço/m² "**de R\$2.001 a R\$3.000**" teve melhor desempenho, registrando 200 unidades escrituradas (62,1% do total vendido em abril) e alcançando o maior VSO médio do mês, 9%.