

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE MAIO DE 2007

I – INTRODUÇÃO

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

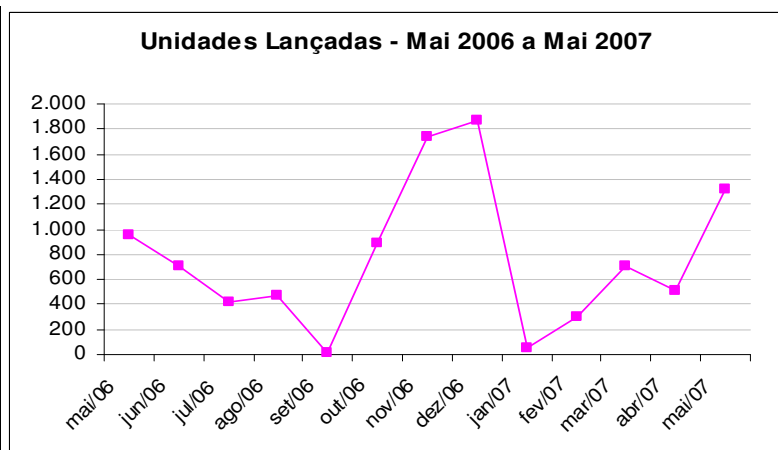
Escrituras: são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

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 maio de 2006 a maio de 2007.¹

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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
mai/07	9	1.323
Total	86	9.943



Em maio de 2007 foram lançados 9 empreendimentos cidade do Rio de Janeiro, 8 residenciais e um comercial, totalizando 1.323 novas unidades (25 no bairro da Freguesia, 216 no Autódromo e 532 na Taquara, gerando 773 novos imóveis em Jacarepaguá; 35 no Leblon; 54 em Botafogo; 233 na Barra da Tijuca (sendo 175 comerciais) e 228 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*.

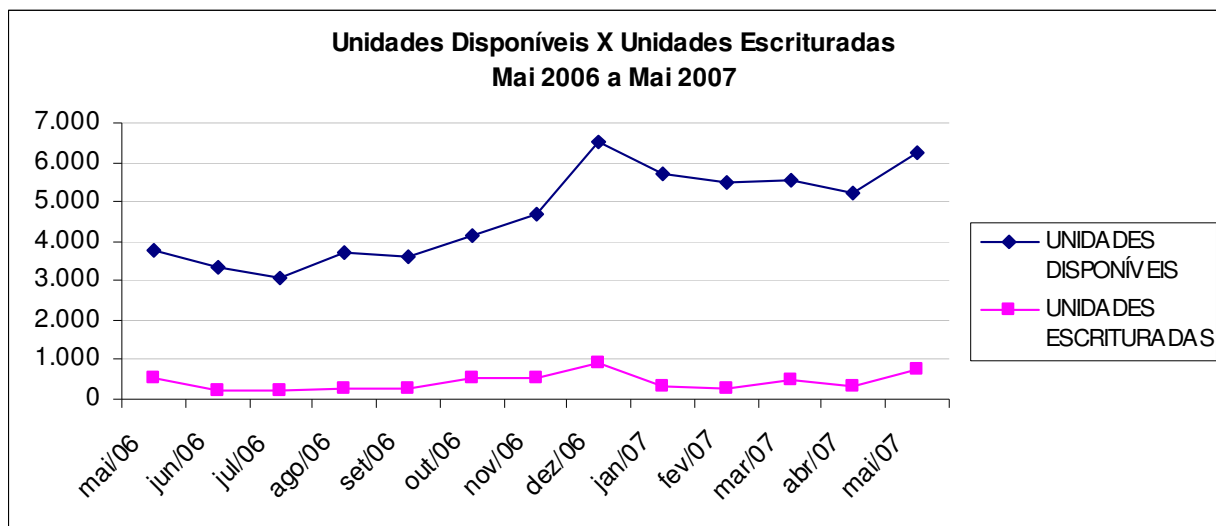
² Para informações mais detalhadas acesse a "Consulta Personalizada" na seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

Comparando maio deste ano com maio do ano passado, as unidades lançadas aumentaram em quase 39%; em maio de 2006 foram lançadas 952 novas unidades e em maio de 2007, 1.323. O mês com mais lançamentos entre maio de 2006 e maio 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 maio de 2006 a maio 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.
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%
mai/07	6.251	747	296	451	12,0%	39,6%	60,4%
Totais / Médias	4.694	5.602	3.278	2.324	9,0%	64,8%	35,2%

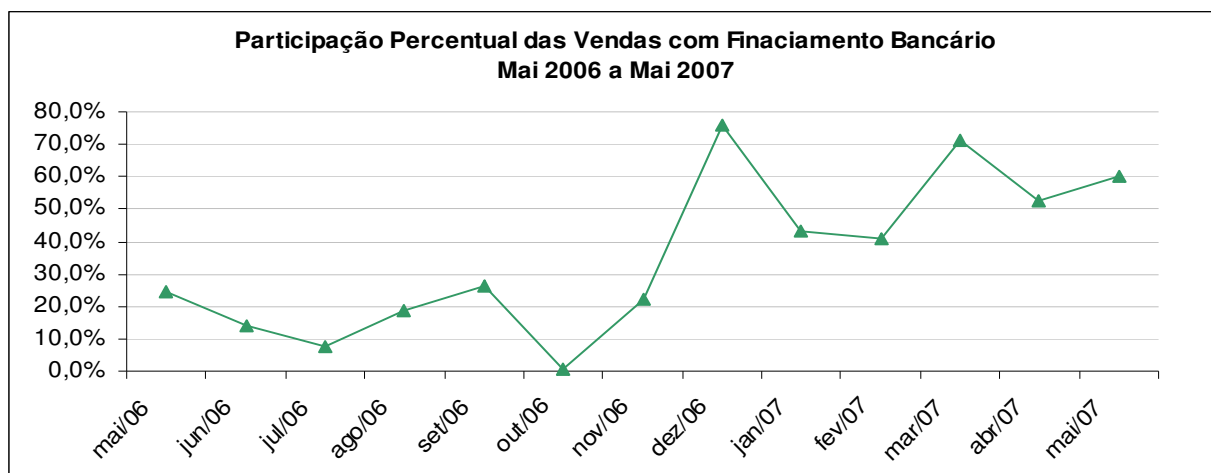


No período de maio de 2006 a maio de 2007 as unidades ofertadas aumentaram, aproximadamente, 67% e as unidades vendidas, cerca de 41%. As unidades disponíveis para venda subiram de 3.747 em maio de 2006 para 6.251 em 2007, já as unidades escrituradas passaram de 528 para 747 no mesmo período.

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).

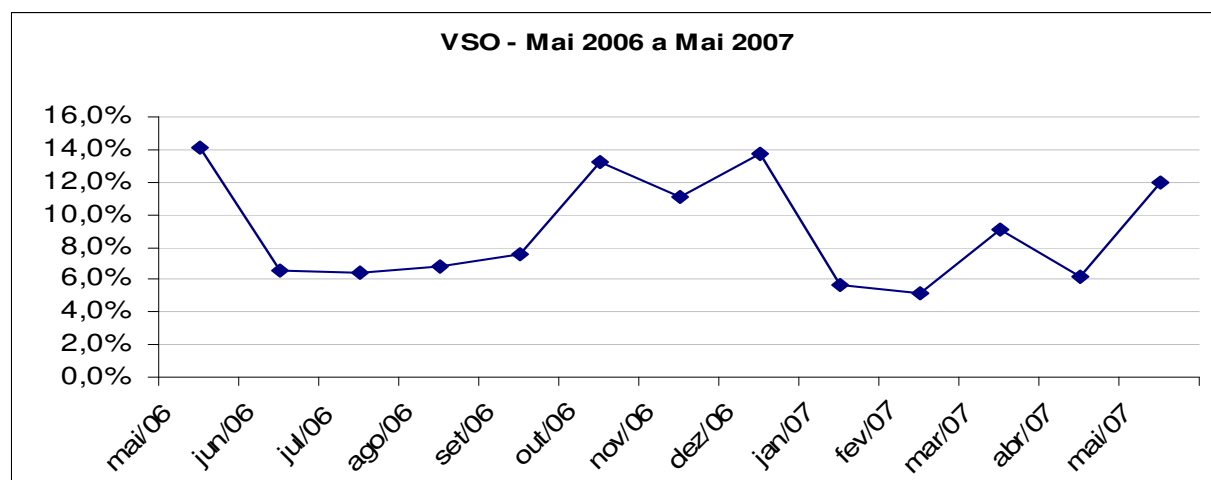
As unidades vendidas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador caíram de 398 em maio de 2006 para 296 em maio de 2007. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) subiram de 130 em maio de 2006 para 451 em maio de 2007. O número de unidades vendidas 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, abril e maio de 2007.

O gráfico a seguir mostra a evolução do percentual escriturado com financiamento bancário no período de maio de 2006 a maio de 2007.



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 75,4% em maio de 2006 e caiu para 39,6% em maio de 2007, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário subiu de 24,6% em maio de 2006 para 60,4% em maio de 2007. De 2003 a 2006, essa distribuição percentual era de, aproximadamente, 90% para vendas com financiamento direto do incorporador ou à vista e 10% para vendas com financiamento de bancos. Em 2007 está havendo uma equiparação maior entre as formas de pagamento e, nos três últimos 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 maio de 2006 a maio de 2007. O VSO total do mês de maio de 2007 foi de 12%, enquanto que o de maio de 2006 foi de 14,1%.⁴



⁴ Os dados completos de cada mês estão disponíveis nos relatórios correspondentes no site da ADEMI em "Pesquisa ADEMI / Relatórios".
10/9/2007

V – ANÁLISE GERAL

No mês de maio de 2007, em um universo de 179 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 169 responderam à pesquisa, totalizando 20.647 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 6.251 unidades e foram escrituradas 747 (39,6% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 60,4% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **12%**.

Empreendimentos: **169**

Unidades: **20.647**

Unidades Disponíveis: **6.251**

VSO: **12%**

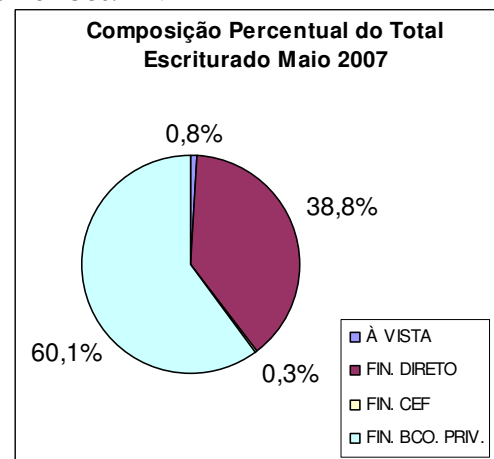
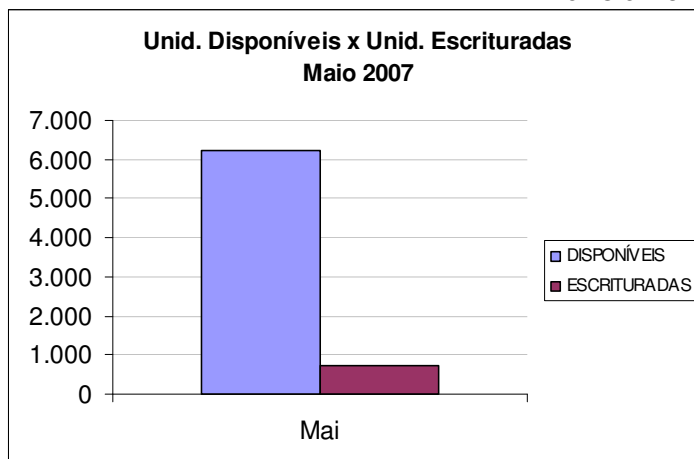
Unidades Escrituradas: **747**

À Vista: **6**

Financiamento Direto: **290**

Financiamento CEF: **2**

Financiamento Bancos: **449**



VI – ANÁLISE POR REGIÃO

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

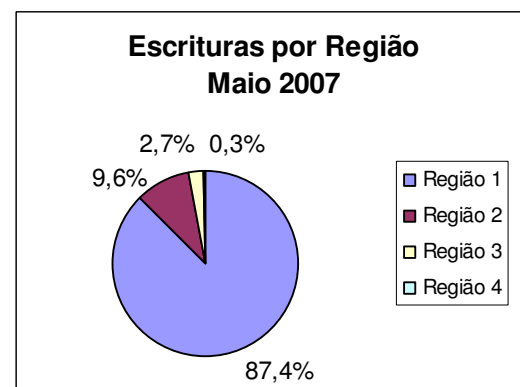
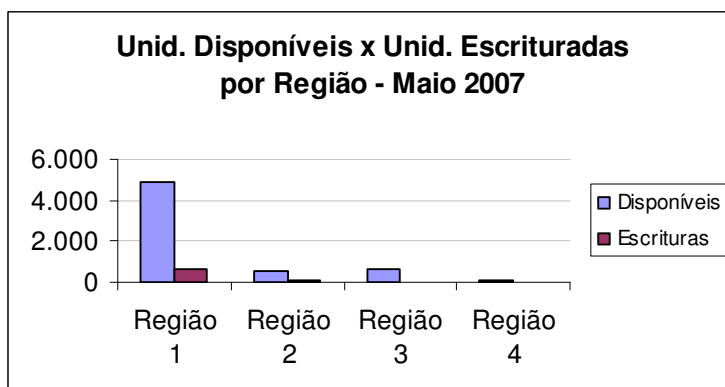
Região 1: Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes, Vargem Grande, Vargem Pequena e Vila Valqueire.

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
4.934	653	13,2%	548	72	13,1%	686	20	2,9%	83	2	2,4%	6.251	747	12,0%



Em maio de 2007, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades (4.934, correspondendo a 79% do total ofertado), teve o maior volume de vendas (653 unidades, representando 87,4% das vendas totais) e apresentou o maior VSO médio do mês, 13,2%.

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

RANKING DE BAIROS - Maio 2007		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	2.281
Jacarepaguá	2º	1.809
Recreio	3º	820
Méier	4º	633
Botafogo	5º	159
Catete	6º	108
São Cristóvão	7º	83
Laranjeiras	8º	72
Leblon	9º	71
Humaitá	10º	54
Lagoa	11º	44
São Conrado	12º	27
Tijuca	13º	26
Vila Isabel	14º	21
Vargem Grande	15º	16
Jardim Botânico	16º	9
Vila Valqueire	17º	8
Lins de Vasconcelos	18º	6
Ipanema	19º	3
Copacabana	20º	1
Total		6.251
BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Jacarepaguá	1º	333
Barra da Tijuca	2º	226
Recreio	3º	94
Leblon	4º	35
Méier	5º	19
Botafogo	6º	15
Lagoa	7º	14
Humaitá	8º	3
São Cristóvão	9º	2
Catete	9º	2
Jardim Botânico	10º	1
Ipanema	10º	1
São Conrado	10º	1
Lins de Vasconcelos	10º	1
Total		747

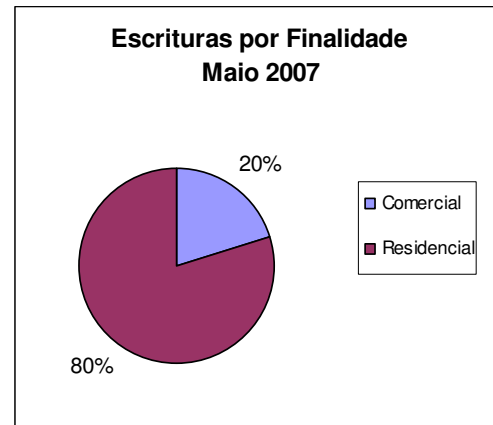
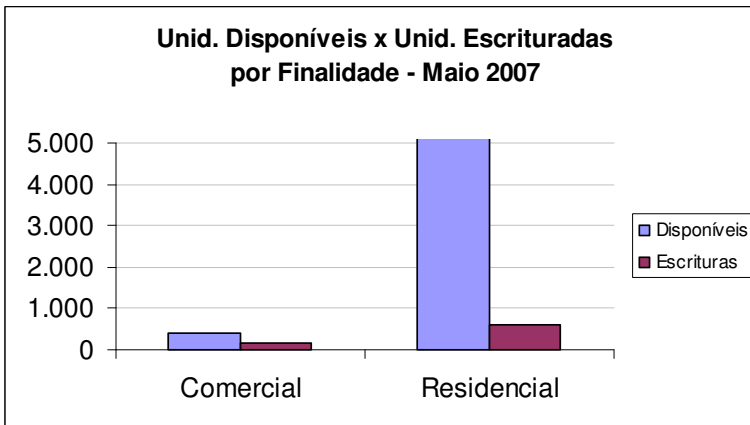
O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda em maio foi, respeitando a tendência estabelecida nos meses anteriores, a Barra da Tijuca (2.281), seguido de Jacarepaguá (1.809) e do Recreio dos Bandeirantes (820). O Méier aparece em quarto lugar, com 633 unidades ofertadas.

Com relação às vendas, pelo segundo mês consecutivo, Jacarepaguá passou a Barra da Tijuca e alcançou o primeiro lugar com 333 unidades vendidas no mês, já a Barra, que caiu para segundo, totalizou 226 unidades escrituradas. Em terceiro lugar, aparece o Recreio dos Bandeirantes com 94 unidades e o Leblon ocupa o quarto lugar, com 35 unidades vendidas em maio.

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.

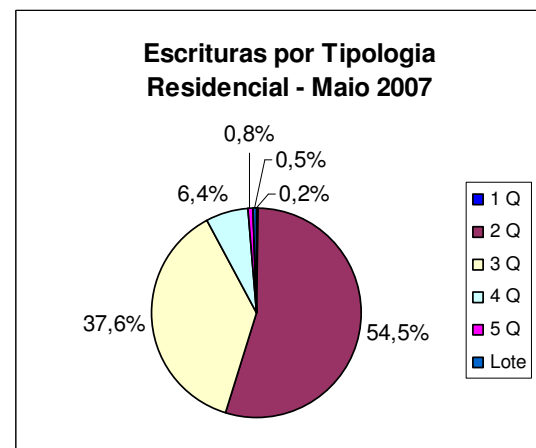
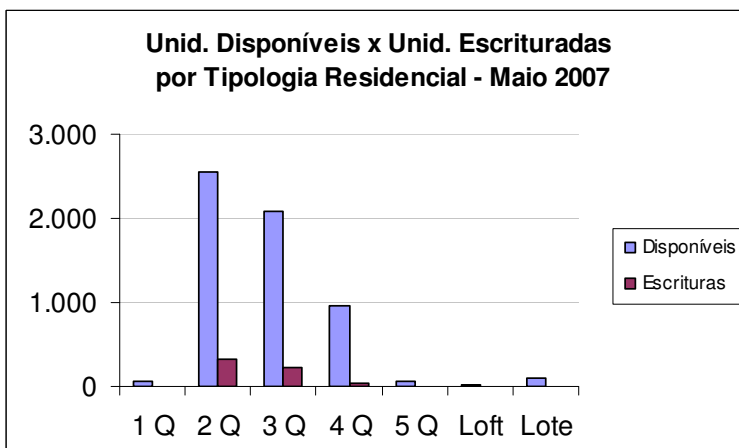
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
415	151	36,4%	5.836	596	10,2%	6.251	747	12,0%



Do total pesquisado no mês de maio de 2007, 93% era composto de unidades residenciais e 7% de comerciais (no mês anterior a distribuição foi de 97% para unidades residenciais e 3% para comerciais e, em março, foi de 96% para unidades residenciais e 4% para comerciais). Quanto às unidades escrituradas, 80% foram unidades residenciais e 20% comerciais.

i – RESIDENCIAL

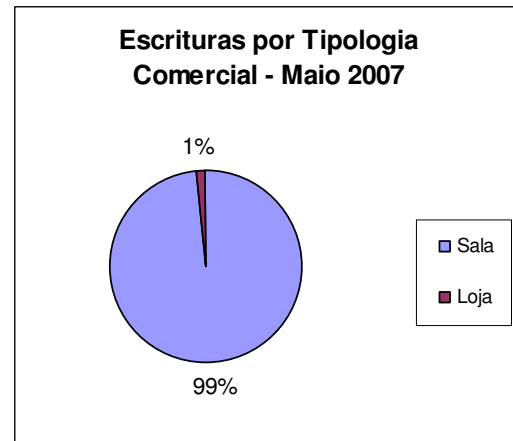
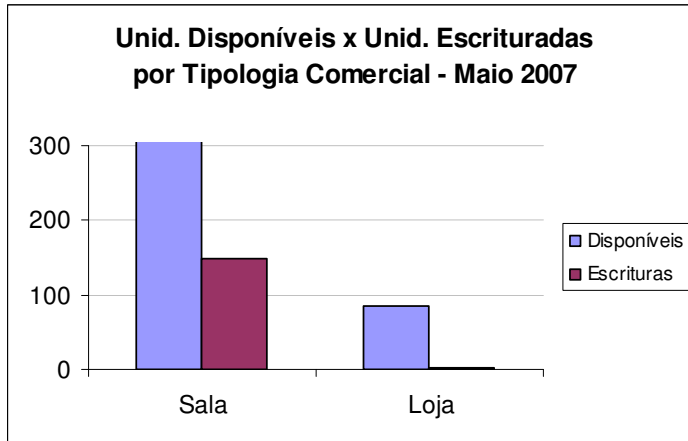
Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	52	1	1,9%
2 Q	2.561	325	12,7%
3 Q	2.091	224	10,7%
4 Q	953	38	4,0%
5 Q	53	5	9,4%
Loff	26	0	0,0%
Lote	100	3	3,0%
Total	5.836	596	10,2%



As tipologias **"2 e 3 quartos"** apresentaram, no mês de maio, o maior volume de vendas (325 e 224 unidades respectivamente), correspondendo, juntas, a 92,1% das vendas totais do mês. A maior oferta também foi de imóveis com **"2 e 3 quartos"** (2.561 e 2.091 unidades respectivamente), representando 79,7% de tudo o que foi disponibilizado para a venda em maio (43,9% das unidades ofertadas foram imóveis com 2 quartos e 35,8% com 3 quartos). As unidades com **"2 quartos"** alcançaram o maior VSO médio, 12,7%.

ii – COMERCIAL

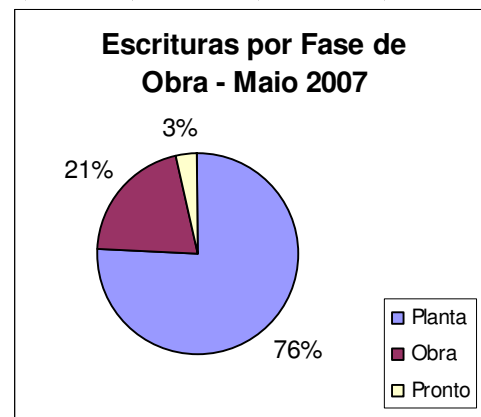
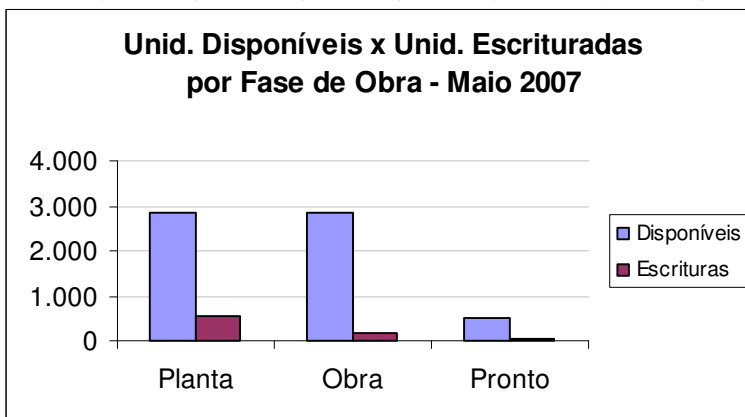
Tipo	Disp.	Eschr.	VSO
Sala	331	149	45,0%
Loja	84	2	2,4%
Total	415	151	36,4%



No mês de maio de 2007 foram vendidas 149 salas comerciais e duas lojas (no mês anterior foram vendidas 4 salas comerciais e nenhuma loja e, no mês de março, foram vendidas 14 salas comerciais e também nenhuma loja).

VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA

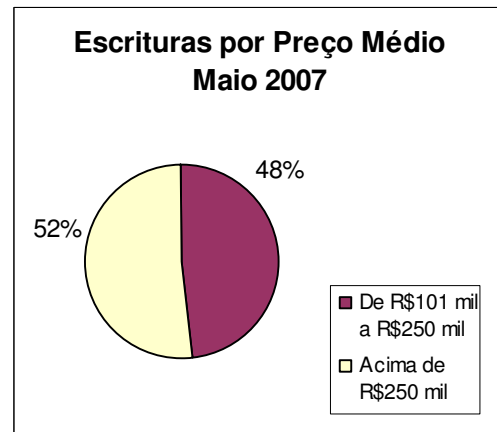
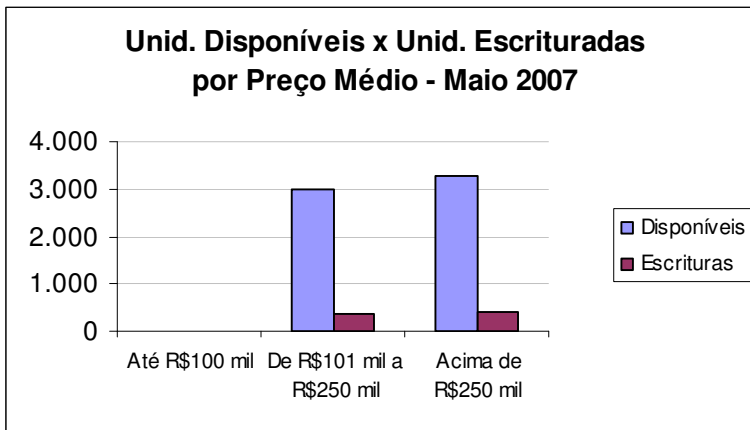
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO
2.871	565	19,7%	2.871	157	5,5%	509	25	4,9%	6.251	747	12,0%



Em maio de 2007, os imóveis “em obras” e “na planta” apresentaram a maior disponibilidade (2.871 cada, correspondendo, juntos, a 92% do total ofertado). O maior volume de vendas (565 unidades, representando 76% do total escriturado) e o maior VSO médio, 19,7%, couberam aos imóveis “na planta”.

IX – ANÁLISE POR FAIXA PREÇO MÉDIO DE VENDA

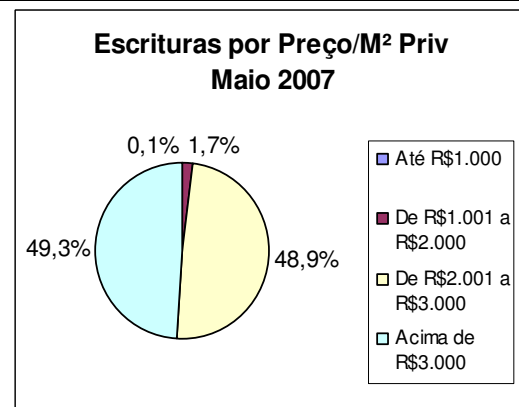
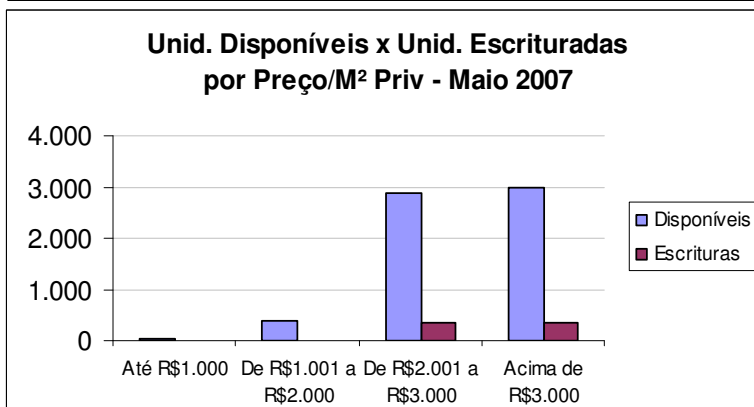
Até R\$100 mil			De R\$101 mil a R\$250 mil			Acima de R\$250 mil			Total		
Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO
8	0	0,0%	2.987	360	12,1%	3.256	387	11,9%	6.251	747	12,0%



No mês de maio de 2007, os imóveis com preços médios de venda "**acima de R\$250mil**" apresentaram a maior oferta (3.256 unidades, correspondendo a 52,1% do total disponibilizado para venda no mês) e a maior vendagem (387 unidades, representando 52% do total escriturado em maio). Já o maior VSO médio, 12,1%, ficou 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	1	2,0%	374	13	3,5%	2.861	365	12,8%	2.965	368	12,4%	6.251	747	12,0%



Em maio de 2007, assim como em abril e março, a maioria das unidades ofertadas foi de imóveis com preço médio de venda por metro quadrado "**acima de R\$3.000**" (2.965 unidades, correspondendo a 47,4% do total ofertado no mês). Mas, no que se refere às vendas, diferentemente dos meses anteriores, quando a faixa de preço/m² "**de R\$2.001 a R\$3.000**" teve melhor desempenho, os imóveis com preço médio de venda por metro quadrado "**acima de R\$3.000**" registraram o maior volume de vendas, 368 unidades escrituradas, ficando com 49,3% do total vendido no mês de maio. Os imóveis com preço médio de venda por metro quadrado "**de R\$2.001 a R\$3.000**" alcançaram o maior VSO médio do mês, 12,8%.

O desempenho dos imóveis com preço/m² de venda nas faixas "**de R\$2.001 a R\$3.000**" e "**acima de R\$3.000**" foi parecido em termos de oferta, vendagem e VSO, o que nos chama atenção para o fato de que os imóveis com preço médio de venda por metro quadrado até R\$2.000 representaram apenas 6,8% da oferta no mês de maio e 1,8% das vendas.