

# PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

## RELATÓRIO DE JUNHO DE 2007

### I – INTRODUÇÃO

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

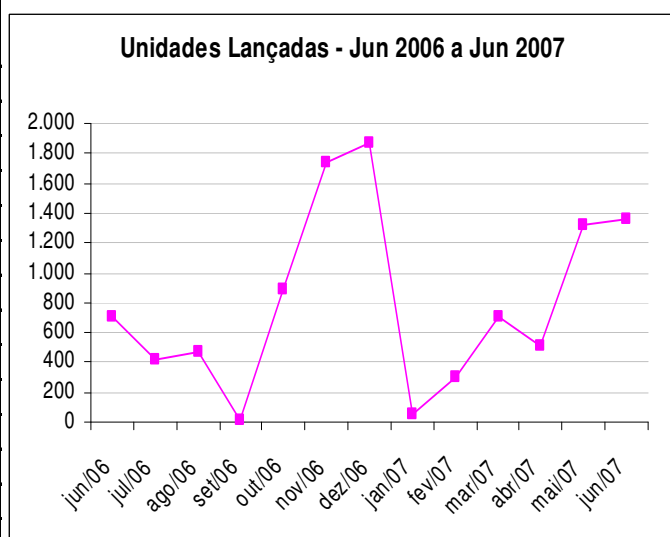
**Escrituras:** são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

**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 no período de junho de 2006 a junho de 2007.<sup>1</sup>

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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
jun/07	7	1.363
<b>Total</b>	<b>85</b>	<b>10.354</b>



Em junho de 2007 foram lançados 7 empreendimentos cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais, totalizando 1.363 novas unidades (294 no bairro da Freguesia, em Jacarepaguá; 7 no Leblon; 16 no Humaitá; 390 na Barra da Tijuca, 614 em Del Castilho e 42 no Recreio dos Bandeirantes).<sup>2</sup>

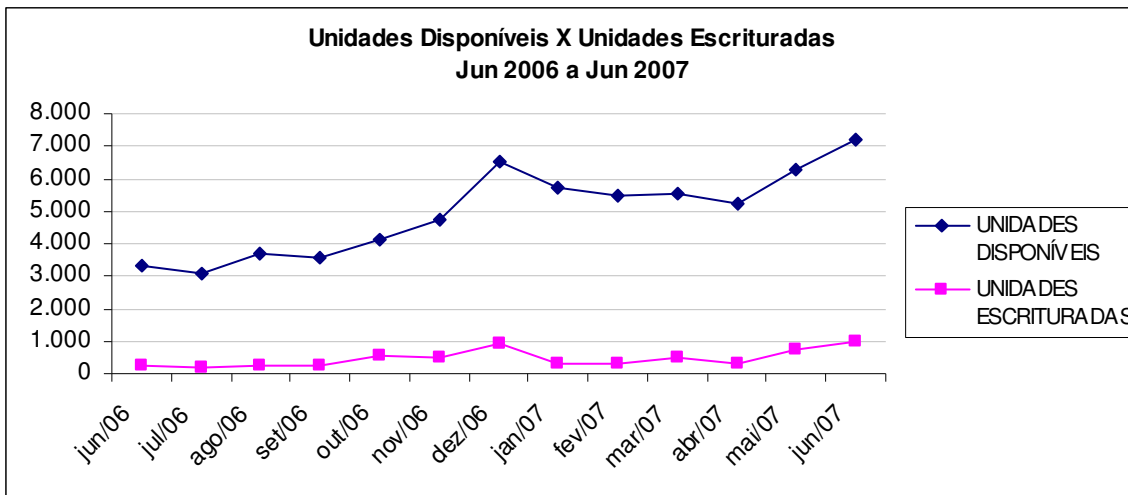
<sup>1</sup> Variações no total de empreendimentos e/ou unidades podem ocorrer devido à inclusão de empreendimentos no banco de dados da pesquisa e/ou alteração cadastral na data de lançamento do empreendimento informadas a posteriori.  
10/9/2007

Comparando junho deste ano com junho do ano passado, as unidades lançadas quase dobraram; em junho de 2006 foram lançadas 709 novas unidades e em junho de 2007, 1.363. O mês com mais lançamentos entre junho de 2006 e junho 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 junho de 2006 a junho 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.
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%
jun/07	7.202	968	180	788	13,4%	18,6%	81,4%
<b>Totais / Médias</b>	<b>4.960</b>	<b>6.042</b>	<b>3.060</b>	<b>2.982</b>	<b>9,0%</b>	<b>60,4%</b>	<b>39,6%</b>



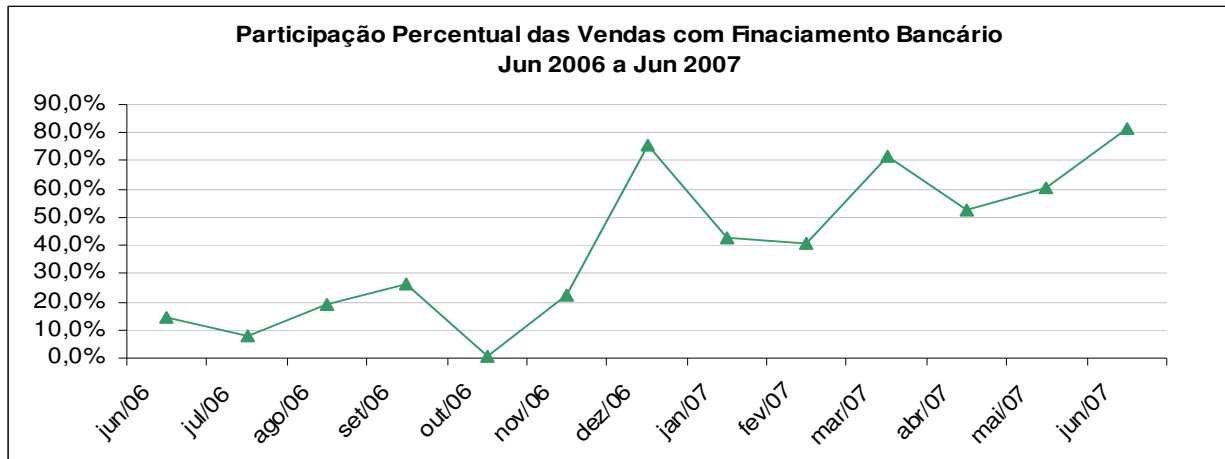
No período de junho de 2006 a junho de 2007 tanto a oferta quanto as vendas de novas unidades aumentaram; as unidades ofertadas mais que dobraram e as unidades vendidas, mais que quadruplicaram. As unidades disponíveis para venda subiram de 3.334 em junho de 2006 para 7.202 em 2007, já as unidades escrituradas passaram de 218 para 968 no mesmo período.

<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).

<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).

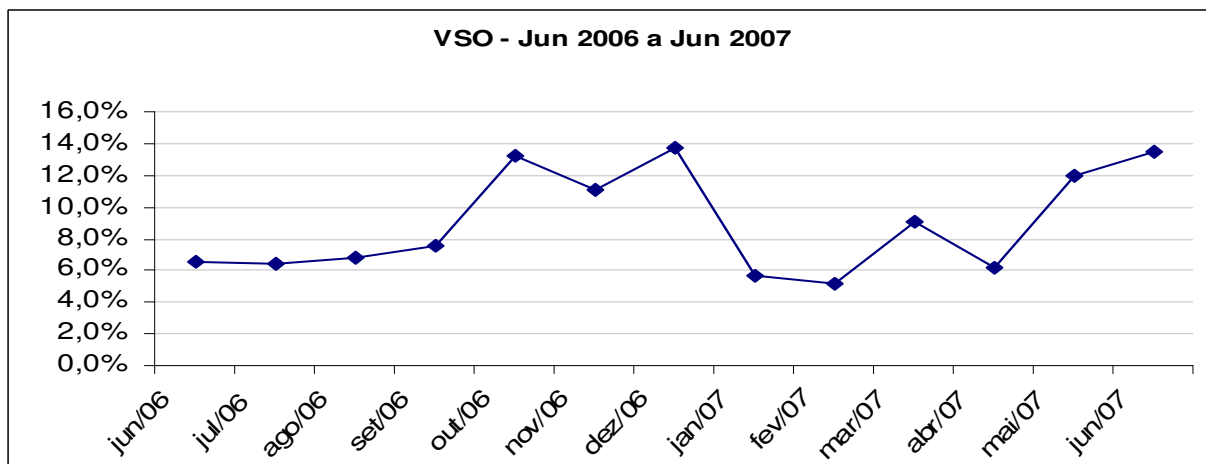
O número de unidades vendidas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador caiu pouquíssimo, passando de 187 em junho de 2006 para 180 em junho de 2007. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) subiram de 31 em junho de 2006 para 788 em junho de 2007. 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, maio e junho deste ano.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 85,8% em junho de 2006 e caiu para 18,6% em junho de 2007, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário subiu de 14,2% em junho de 2006 para 81,4% em junho 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. De março a junho de 2007, em função da queda nas taxas de financiamento e/ou aumento no prazo de pagamento dos mesmos, houve uma inversão a favor das vendas com financiamento bancário.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de junho de 2006 a junho de 2007. O VSO total do mês de junho de 2007 foi de 13,4%, enquanto que o de junho de 2006 foi de 6,5%.<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".  
10/9/2007

## V – ANÁLISE GERAL

No mês de junho de 2007, em um universo de 182 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 172 responderam à pesquisa, totalizando 21.650 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 7.202 unidades e foram escrituradas 968 (18,6% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 81,4% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **13,4%**.

Empreendimentos: **172**

Unidades: **21.650**

Unidades Disponíveis: **7.202**

VSO: **13,4%**

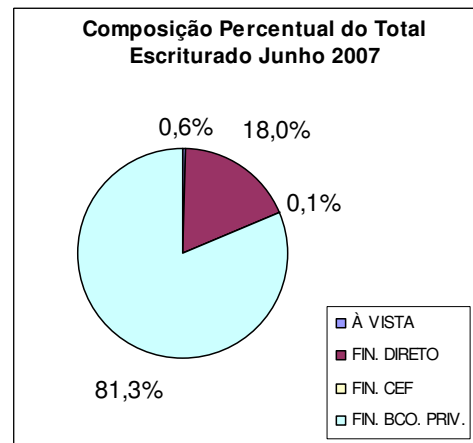
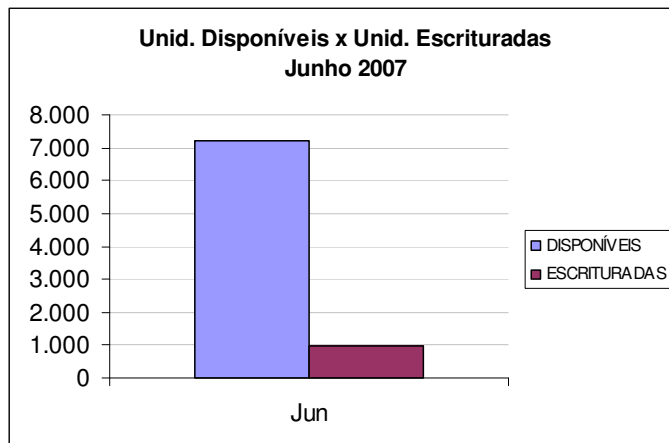
Unidades Escrituradas: **968**

À Vista: **6**

Financiamento Direto: **174**

Financiamento CEF: **1**

Financiamento Bancos: **787**



## VI – ANÁLISE POR REGIÃO

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

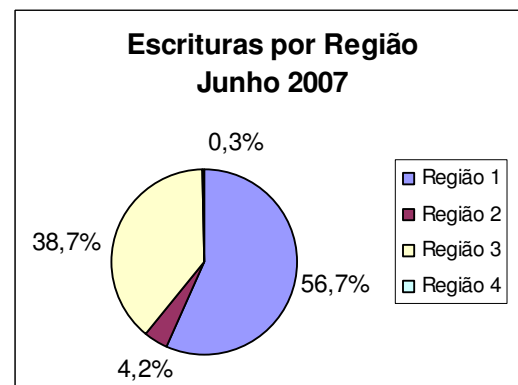
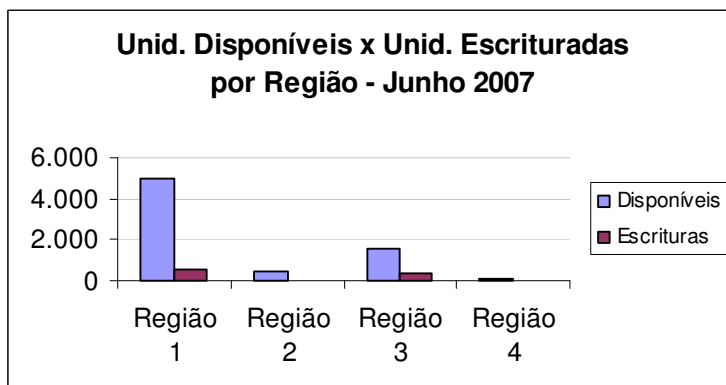
**Região 1:** Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes, Vargem Grande, Vargem Pequena e Vila Valqueire.

**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
5.027	549	10,9%	491	41	8,4%	1.601	375	23,4%	83	3	3,6%	7.202	968	13,4%



Em junho de 2007, assim como em maio, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades (5.027, correspondendo a 70% do total ofertado) e teve o maior volume de vendas (549 unidades, representando 56,7% das vendas totais). Já o maior VSO médio do mês, 23,4% ficou com a **Região 3**.

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

RANKING DE BAIROS - Junho 2007		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	2.509
Jacarepaguá	2º	1.767
Del Castilho	3º	967
Recreio	4º	727
Méier	5º	589
Botafogo	6º	140
Catete	7º	106
São Cristóvão	8º	83
Laranjeiras	9º	71
Humaitá	10º	50
Leblon	11º	45
Jardim Botânico	12º	30
São Conrado	13º	26
Tijuca	14º	23
Lagoa	15º	19
Vila Isabel	16º	17
Vargem Grande	17º	16
Vila Valqueire	18º	8
Lins de Vasconcelos	19º	5
Copacabana	20º	2
Ipanema	20º	2
<b>Total</b>		<b>7.202</b>

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Jacarepaguá	1º	363
Del Castilho	2º	347
Barra da Tijuca	3º	138
Recreio	4º	48
Méier	5º	28
Botafogo	6º	13
Humaitá	6º	13
Leblon	7º	7
Catete	8º	6
São Cristóvão	9º	3
Jardim Botânico	10º	1
Lagoa	10º	1
<b>Total</b>		<b>968</b>

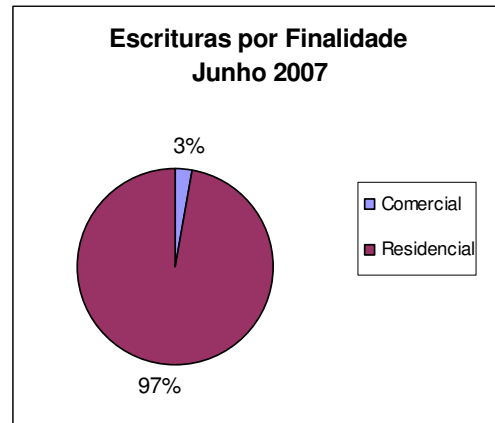
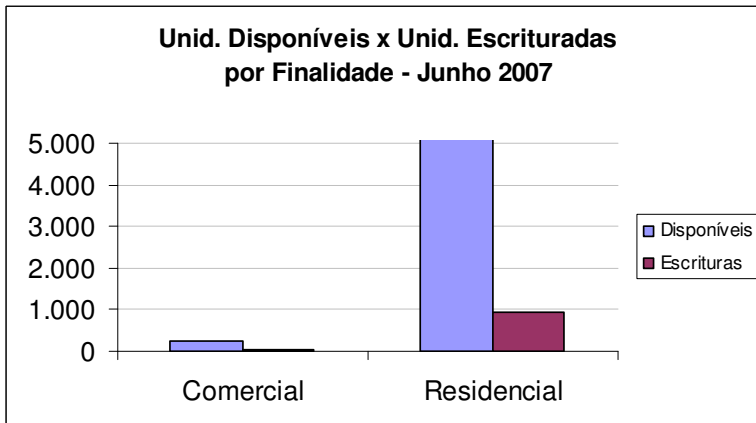
O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda em junho foi, respeitando a tendência estabelecida nos meses anteriores, a Barra da Tijuca (2.509), seguido de Jacarepaguá (1.767). Em terceiro lugar aparece Del Castilho, na Zona Norte da cidade, com 967 unidades ofertadas e o Recreio dos Bandeirantes, que costumava ocupar o terceiro lugar, caiu para quarto, com 727 novas unidades à venda.

Com relação às vendas, pelo terceiro mês consecutivo, Jacarepaguá passou a Barra da Tijuca e alcançou o primeiro lugar com 363 unidades vendidas no mês. O bairro de Del Castilho ficou em segundo com 347 unidades. Já a Barra, que caiu para terceiro, totalizou 138 unidades escrituradas. Em quarto lugar, aparece o Recreio dos Bandeirantes com 48 unidades vendidas em junho.

## 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.

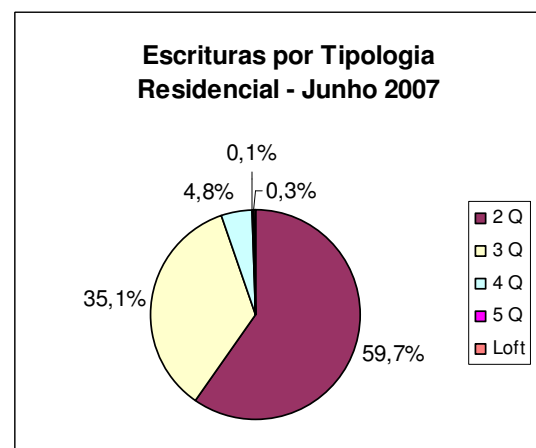
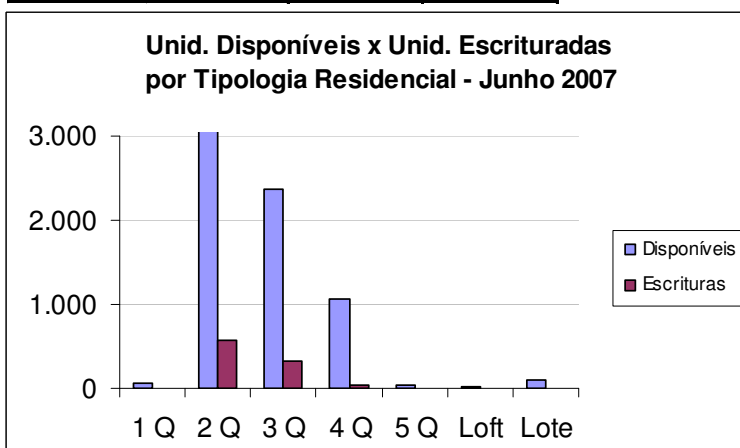
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
263	26	9,9%	6.939	942	13,6%	7.202	968	13,4%



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

**i – RESIDENCIAL**

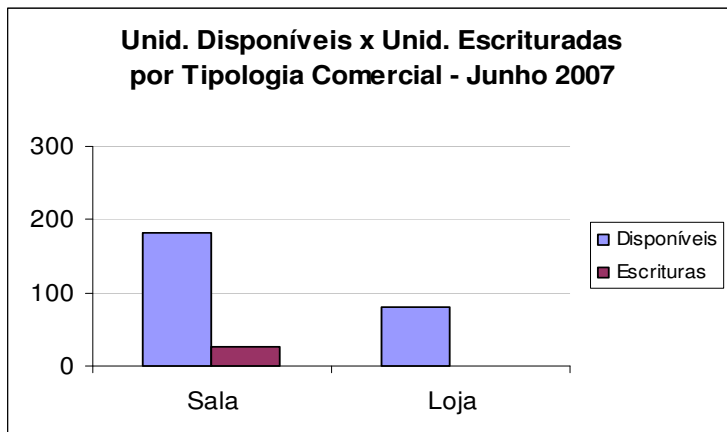
Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	53	0	0,0%
2 Q	3.276	562	17,2%
3 Q	2.373	331	13,9%
4 Q	1.065	45	4,2%
5 Q	48	1	2,1%
Loff	26	3	11,5%
Lote	98	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>6.939</b>	<b>942</b>	<b>13,6%</b>



As tipologias “**2 e 3 quartos**” apresentaram, no mês de junho, o maior volume de vendas (562 e 331 unidades respectivamente), correspondendo, juntas, a 94,8% das vendas totais do mês. A maior oferta também foi de imóveis com “**2 e 3 quartos**” (3.276 e 2.373 unidades respectivamente), representando 81,4% de tudo o que foi disponibilizado para a venda em junho (47,2% das unidades ofertadas foram imóveis com 2 quartos e 34,2% com 3 quartos). As unidades com “**2 quartos**” alcançaram o maior VSO médio, 17,2%.

**ii – COMERCIAL**

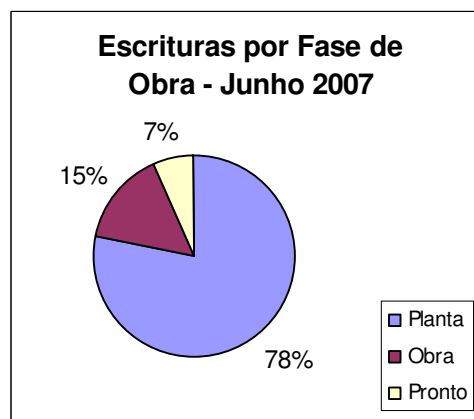
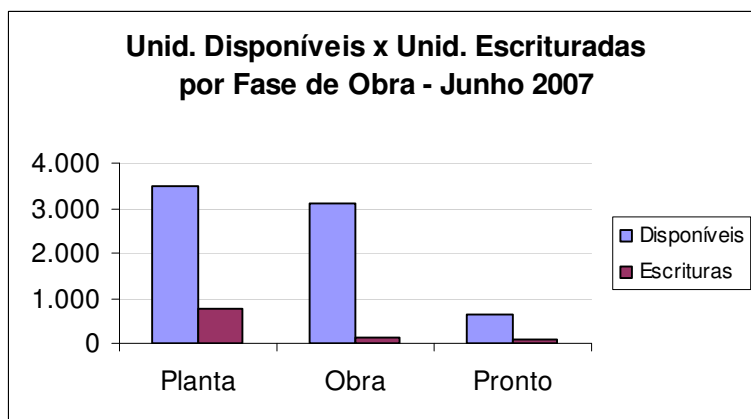
Tipo	Disp.	Escr.	VSO
Sala	182	26	14,3%
Loja	81	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>263</b>	<b>26</b>	<b>9,9%</b>



No mês de junho de 2007 foram vendidas 26 salas comerciais e nenhuma loja (no mês anterior foram vendidas 149 salas comerciais e duas lojas e, no mês de abril, foram vendidas 4 salas comerciais e nenhuma loja).

**VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA**

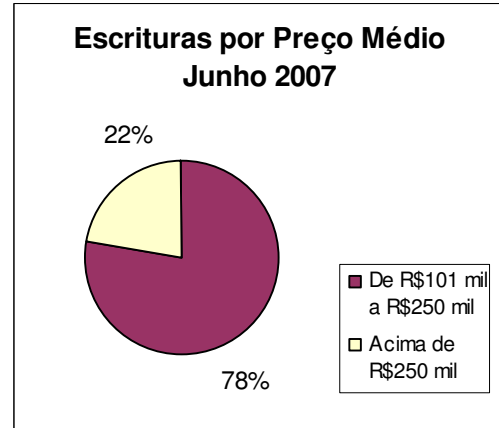
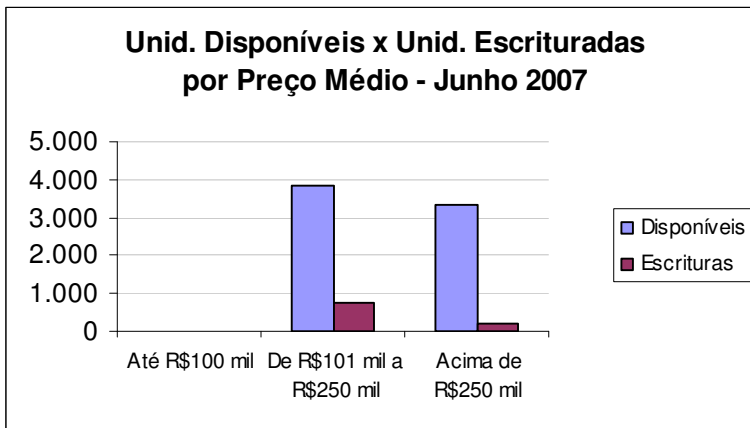
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
3.476	756	21,7%	3.091	148	4,8%	635	64	10,1%	7.202	968	13,4%



Em junho de 2007, os imóveis **“em obras”** e **“na planta”** apresentaram a maior disponibilidade (3.091 e 3.476 respectivamente, correspondendo, juntos, a 91% do total ofertado). O maior volume de vendas (756 unidades, representando 78% do total escriturado) e o maior VSO médio, 21,7%, couberam aos imóveis **“na planta”**.

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

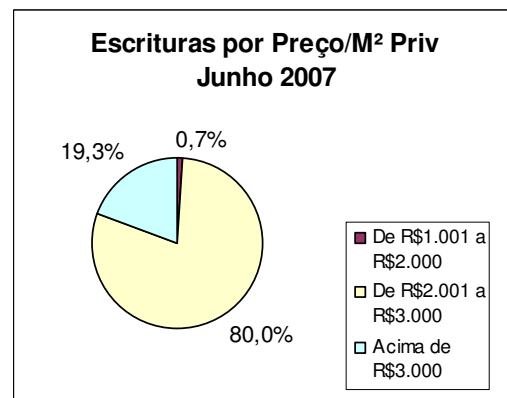
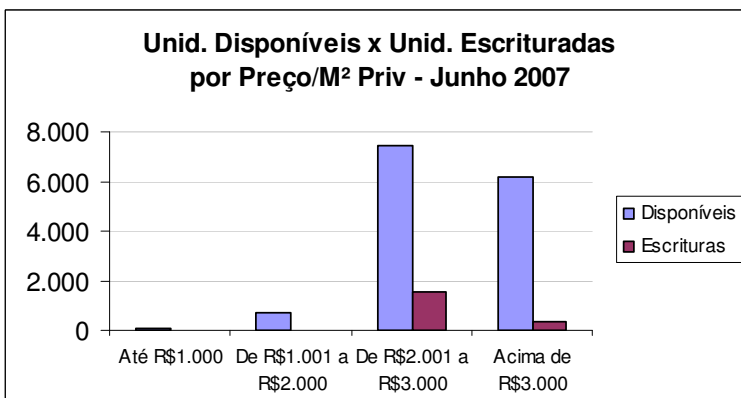
Até R\$100 mil			De R\$101 mil a R\$250 mil			Acima de R\$250 mil			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
8	0	0,0%	3.854	751	19,5%	3.340	217	6,5%	7.202	968	13,4%



No mês de junho de 2007, os imóveis com preços médios de venda **“de R\$101 mil a R\$250mil”** apresentaram a maior oferta (3.854 unidades, correspondendo a 53,5% do total disponibilizado para venda no mês), a maior vendagem (751 unidades, representando 78% do total escriturado em junho) e o maior VSO médio, 19,5%.

**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
50	0	0,0%	341	7	2,1%	3.735	774	20,7%	3.076	187	6,1%	7.202	968	13,4%



Em junho de 2007 a maioria das unidades ofertadas (3.735 unidades, correspondendo a 51,9% do total ofertado no mês), a maioria das unidades vendidas (774 unidades, representando 80% do total escriturado no mês) e o maior VSO médio do mês, 20,7%, ficaram com os imóveis com preço médio de venda por metro quadrado **“de R\$2.001 a R\$3.000”**.