

# **PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

## **RELATÓRIO DE FEVEREIRO DE 2008**

### **I – INTRODUÇÃO**

O objetivo deste relatório é analisar os resultados da Pesquisa ADEMI no mês de fevereiro de 2008 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 segmentados 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.

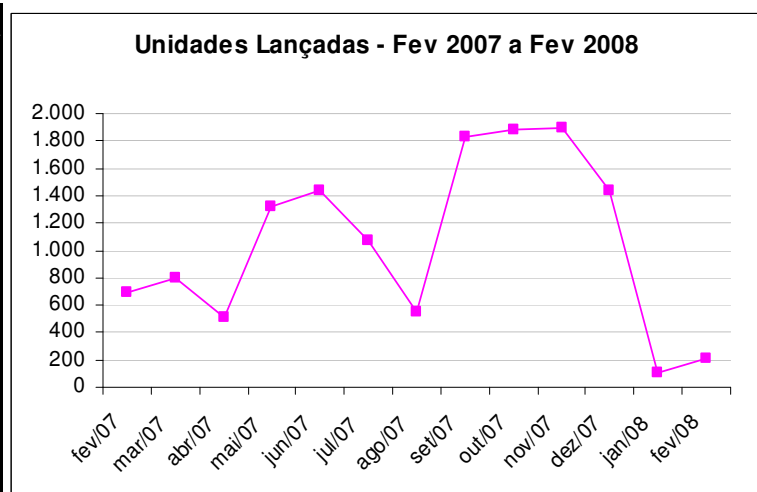
**Escrituras:** são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

**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 VSO's mensais.

### **III – LANÇAMENTOS**

A tabela e o gráfico a seguir mostram o comportamento dos lançamentos imobiliários no Rio de Janeiro de fevereiro de 2007 a fevereiro de 2008.<sup>1</sup>

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
fev/07	5	690
mar/07	9	791
abr/07	7	512
mai/07	9	1.323
jun/07	7	1.435
jul/07	8	1.070
ago/07	7	546
set/07	11	1.833
out/07	11	1.876
nov/07	9	1.900
dez/07	9	1.439
jan/08	2	100
fev/08	1	204
<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>13.719</b>



Em fevereiro de 2008 foi lançado apenas um empreendimento na cidade do Rio de Janeiro, um residencial, na Barra da Tijuca, com 204 unidades.<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](http://www.ademi.org.br)).

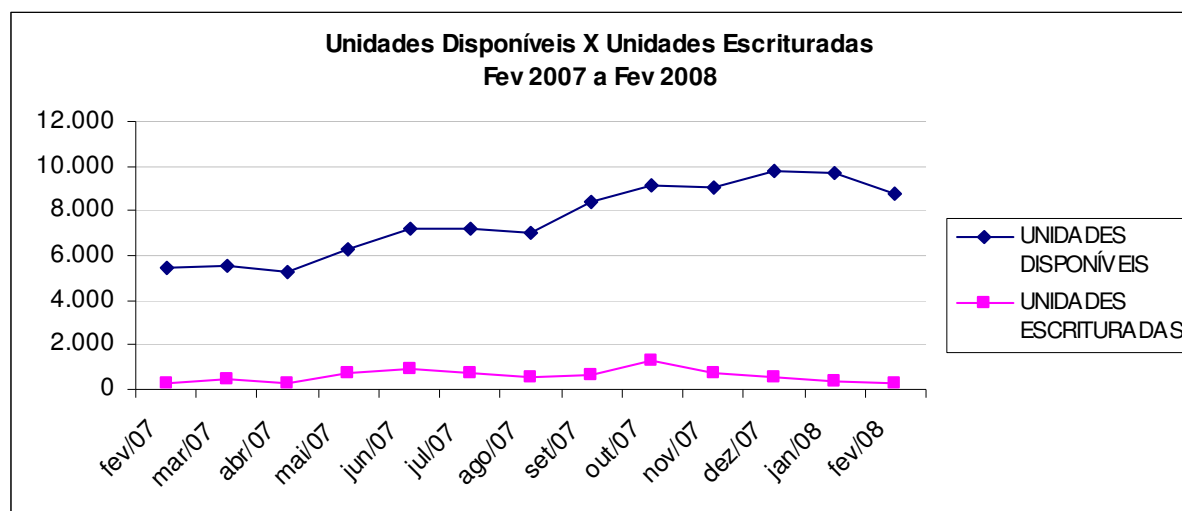
Comparando fevereiro de 2007 com fevereiro de 2008 observamos que o número de unidades lançadas no mês caiu aproximadamente 70%, em fevereiro de 2007 foram lançadas 690 novas unidades e em fevereiro de 2008, 204. Nos últimos seis anos, no mês de fevereiro, foram lançadas, em média, 426 unidades. Devido à própria sazonalidade do mercado, meses de férias, como é o caso do mês de fevereiro, apresentam menos lançamentos.

O mês com mais lançamentos entre fevereiro de 2007 e fevereiro de 2008 foi novembro de 2007 com 1.900 novas unidades, já o mês de janeiro de 2008 é o mês com menos unidades lançadas no período, apenas 100.

#### 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 fevereiro de 2007 a fevereiro de 2008.

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.
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%
jul/07	7.244	734	214	520	10,1%	29,2%	70,8%
ago/07	6.971	535	252	283	7,7%	47,1%	52,9%
set/07	8.369	657	371	286	7,9%	56,5%	43,5%
out/07	9.137	1.280	766	514	14,0%	59,8%	40,2%
nov/07	9.029	772	209	563	8,6%	27,1%	72,9%
dez/07	9.742	559	198	361	5,7%	35,4%	64,6%
jan/08	9.712	396	126	270	4,1%	31,8%	68,2%
fev/08	8.792	250	102	148	2,8%	40,8%	59,2%
<b>Totais / Médias</b>	<b>7.593</b>	<b>8.005</b>	<b>3.178</b>	<b>4.827</b>	<b>8,2%</b>	<b>40,1%</b>	<b>59,9%</b>

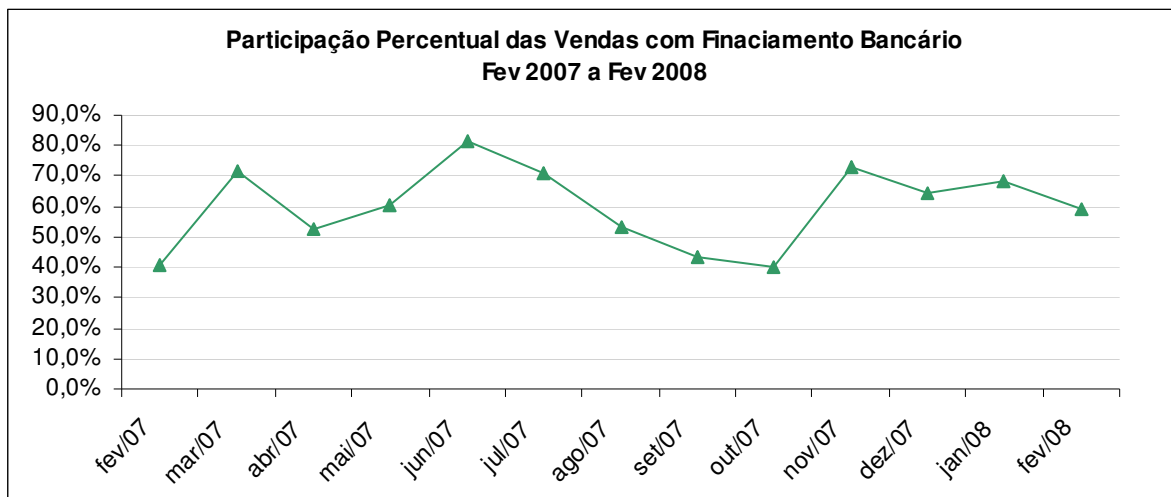


<sup>3</sup> Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI ([www.ademi.org.br](http://www.ademi.org.br)).

No período de fevereiro de 2007 a fevereiro de 2008 houve um aumento de aproximadamente 61% no número de unidades disponíveis, que subiram de 5.476 para 8.792. Já as vendas caíram em torno de 11%, passando de 280 unidades em fevereiro de 2007 para 250 em fevereiro de 2008.

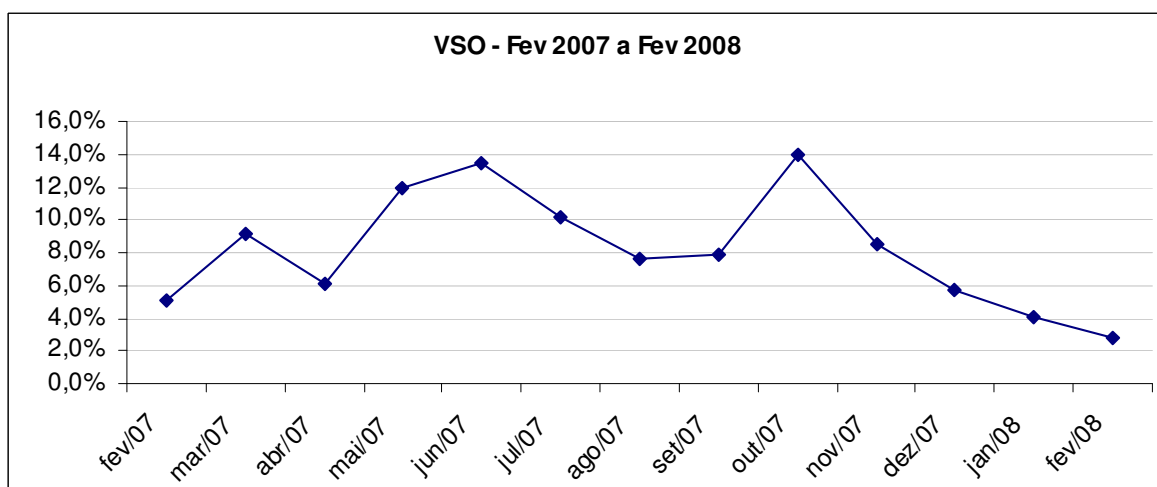
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador caíram de 166 em fevereiro de 2007 para 102 em fevereiro de 2008. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) subiram de 114 unidades em fevereiro de 2007 para 148 em fevereiro de 2008.

O gráfico a seguir mostra a evolução do percentual escriturado com financiamento bancário no período de fevereiro de 2007 a fevereiro de 2008.



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 59,3% em fevereiro de 2007 e caiu para 40,8% em fevereiro de 2008, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário subiu de 40,7% em fevereiro de 2005 para 59,2% em fevereiro de 2008.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de fevereiro de 2007 a fevereiro de 2008. O VSO total do mês de fevereiro de 2008 foi de 2,8%, enquanto que o de fevereiro de 2007 foi de 5,1%.<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".  
29/1/2009

## V – ANÁLISE GERAL

No mês de fevereiro de 2008, em um universo de 214 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 194 responderam à pesquisa, totalizando 26.582 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 8.792 unidades e foram escrituradas 250 (40,8% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 59,2% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **2,8%**.

Empreendimentos: **194**

Unidades: **26.582**

Unidades Disponíveis: **8.792**

VSO: **2,8%**

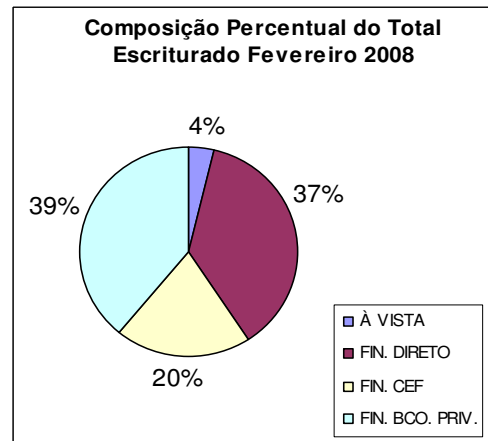
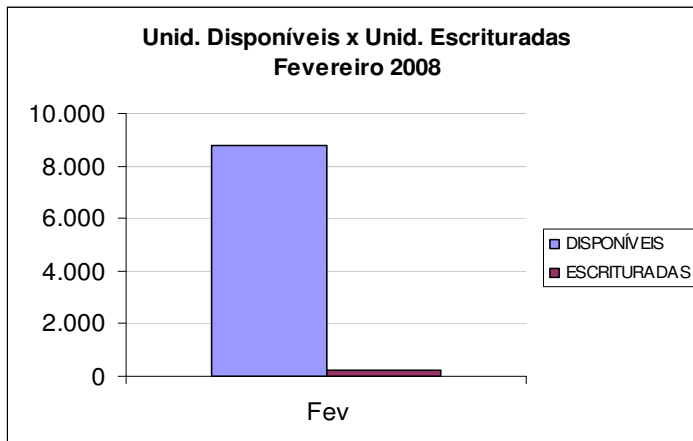
Unidades Escrituradas: **250**

À Vista: **9**

Financiamento Direto: **93**

Financiamento CEF: **51**

Financiamento Bancos: **97**



## VI – ANÁLISE POR REGIÃO

No mês de fevereiro de 2008 as Regiões analisadas são compostas pelos seguintes bairros:

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

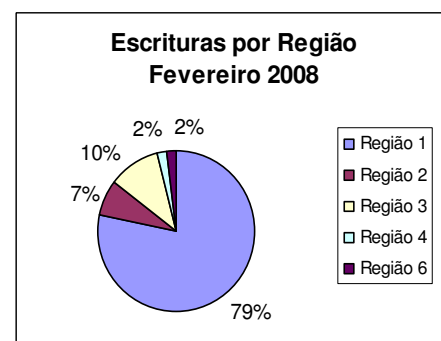
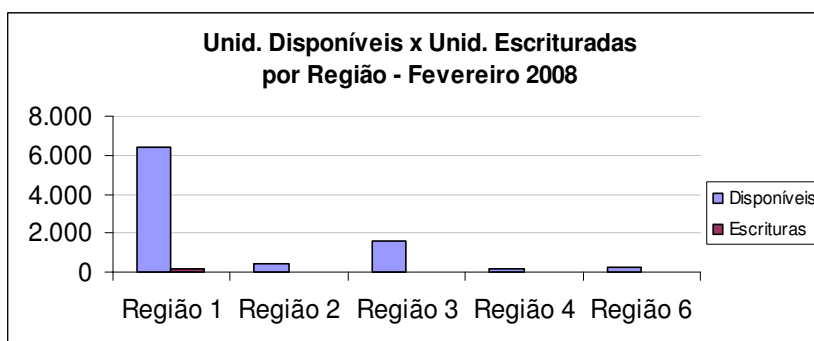
**Região 2:** Botafogo, Catete, Copacabana, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, São Conrado e Urca.

**Região 3:** Cachambi, Campinho, 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 6:** Bangu, Campo Grande, Guaratiba, Realengo, Santa Cruz e Sepetiba.

Região 1			Região 2			Região 3			Região 4			Região 6			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
6.403	196	3,1%	393	18	4,6%	1.596	26	1,6%	189	5	2,6%	211	5	2,4%	8.792	250	2,8%



Em fevereiro de 2008, a **Região 1** disponibilizou, assim como nos meses anteriores, o maior número de unidades (6.403), correspondendo a 73% do total ofertado e teve o maior volume de vendas (196 unidades), representando 78% das vendas totais. O maior VSO médio do mês, assim como em janeiro, ficou com a **Região 2**, 4,6%.

O quadro a seguir mostra o desempenho dos bairros quanto às unidades disponibilizadas para venda e às efetivamente vendidas no mês de fevereiro de 2008.

RANKING DE BAIROS - Fevereiro 2008		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	3.072
Jacarepaguá	2º	2.448
Recreio	3º	821
Méier	4º	566
Del Castilho	5º	552
Botafogo	6º	240
Campo Grande	7º	211
Irajá	8º	193
São Cristóvão	9º	189
Vila da Penha	10º	150
Tijuca	11º	79
Laranjeiras	12º	52
Vila Valqueire	13º	46
Vila Isabel	14º	44
Catete	15º	32
Leblon	16º	24
São Conrado	17º	18
Lagoa	18º	17
Vargem Grande	19º	16
Engenho Dentro	20º	9
Humaitá	21º	6
Lins de Vasconcelos	22º	3
Gávea	23º	2
Jardim Botânico	24º	1
Ipanema	24º	1
<b>Total</b>		<b>8.792</b>

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Barra da Tijuca	1º	136
Jacarepaguá	2º	53
Del Castilho	3º	11
Botafogo	4º	10
Méier	5º	9
Recreio	6º	6
Catete	7º	5
São Cristóvão	7º	5
Campo Grande	7º	5
Irajá	8º	2
Leblon	9º	1
Lagoa	9º	1
Vila Valqueire	9º	1
Vila Isabel	9º	1
São Conrado	9º	1
Lins de Vasconcelos	9º	1
Tijuca	9º	1
Vila da Penha	9º	1
<b>Total</b>		<b>250</b>

O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda em fevereiro foi, respeitando a tendência estabelecida nos meses anteriores, a Barra da Tijuca (3.072), seguido de Jacarepaguá (2.448) e do Recreio dos Bandeirantes (821). O Méier ocupou o quarto lugar, com 566 unidades.

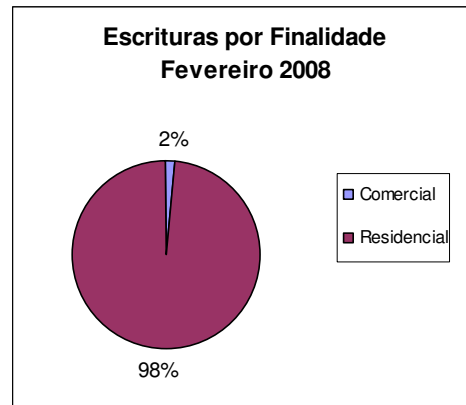
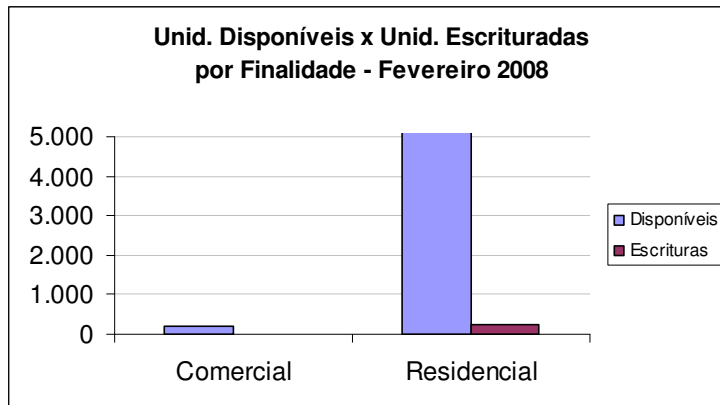
Com relação às vendas, Barra da Tijuca e Jacarepaguá também ocuparam as duas primeiras colocações, a Barra em primeiro com 136 unidades vendidas no mês e Jacarepaguá em segundo com 53 unidades escrituradas. Em terceiro lugar aparece Del Castilho com 11 unidades. Botafogo ocupa o quarto lugar em vendas, com 10 unidades.

A disparidade da Barra e de Jacarepaguá em relação aos outros bairros continua grande, mostrando que esta é tendência natural de crescimento da cidade, onde há uma maior disponibilidade de terrenos a menores custos e uma legislação que não impõe tantas limitações quanto as de outras áreas como a Zona Sul. Hoje, a região da Barra da Tijuca e Jacarepaguá conta com hospitais, clínicas, shoppings, cinemas, teatros, etc, toda uma infra-estrutura capaz de torná-la atrativa a novos investimentos e, o que é muito importante, tem espaço para crescer.

## 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.

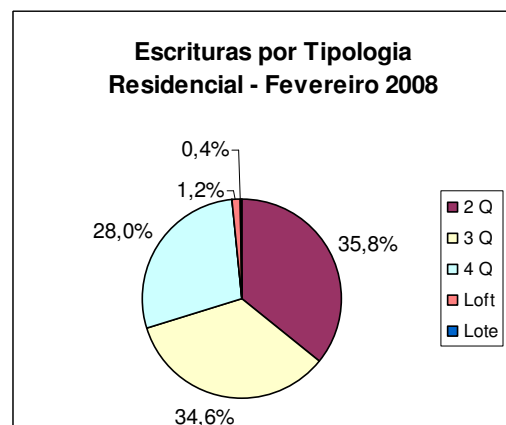
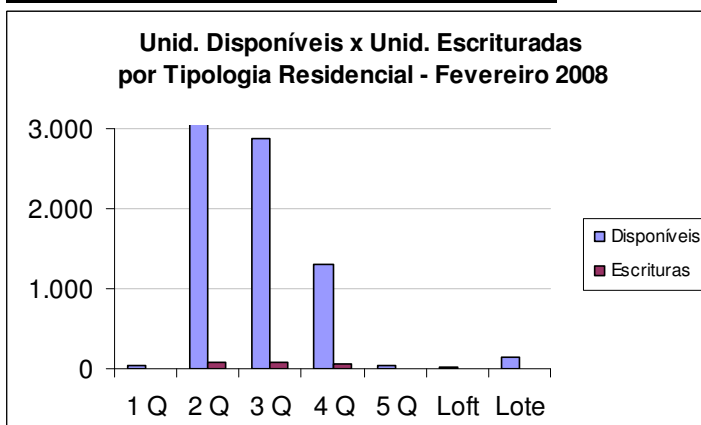
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO
193	4	2,1%	8.599	246	2,9%	8.792	250	2,8%



Do total pesquisado no mês de fevereiro de 2008, 98% era composto de unidades residenciais e 2% de comerciais, a mesma distribuição dos meses de janeiro de 2008 e dezembro de 2007. Quanto às unidades escrituradas, também 98% foram unidades residenciais e 2% comerciais.

### i – RESIDENCIAL

Quartos	Disp.	Eschr.	VSO
1 Q	47	0	0,0%
2 Q	4.178	88	2,1%
3 Q	2.871	85	3,0%
4 Q	1.303	69	5,3%
5 Q	39	0	0,0%
Loft	17	3	17,6%
Lote	144	1	0,7%
<b>Total</b>	<b>8.599</b>	<b>246</b>	<b>2,9%</b>



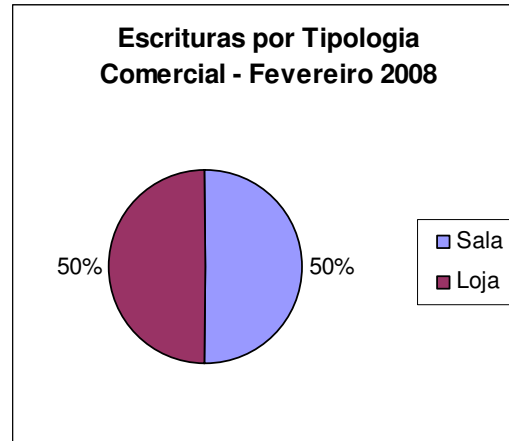
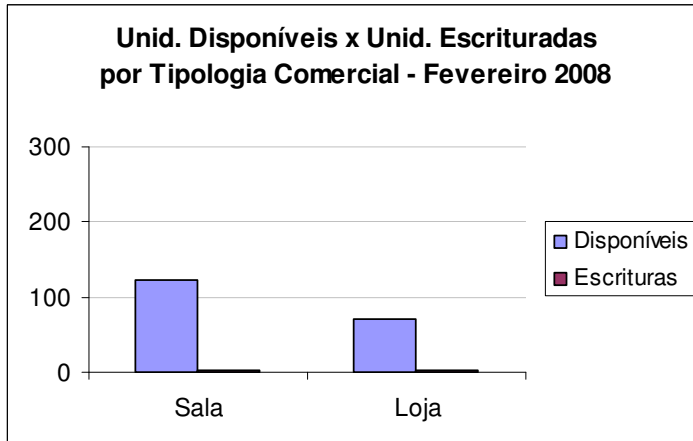
As tipologias “**2 e 3 quartos**” apresentaram, no mês de fevereiro, o maior volume de vendas (88 e 85 unidades respectivamente), correspondendo, juntas, a 70,4% das vendas totais do mês.

A maior oferta também foi de imóveis com “**2 e 3 quartos**” (4.178 e 2.871 unidades respectivamente), representando 82% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (48,6% 2 quartos e 33,4% 3 quartos).

As unidades do tipo "loft" alcançaram o maior VSO médio, 17,6%, porém, com números absolutos bem pequenos, 17 unidades disponíveis e 3 vendidas.

**ii – COMERCIAL**

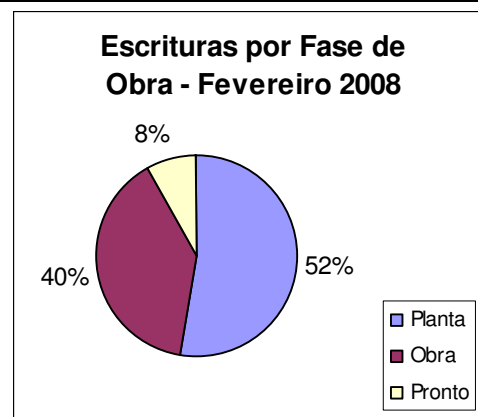
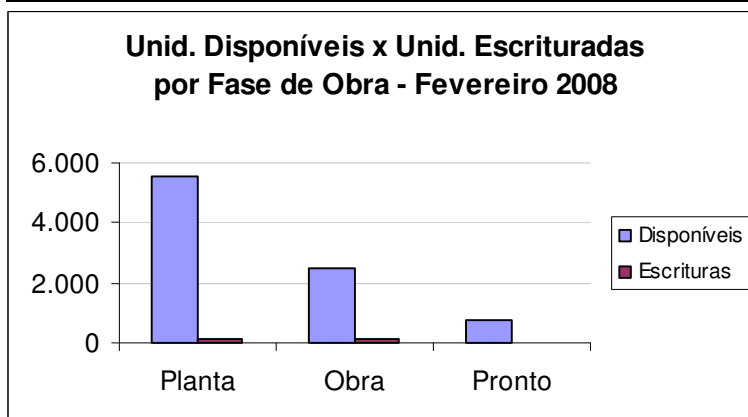
Tipo	Disp.	Eschr.	VSO
Sala	123	2	1,6%
Loja	70	2	2,9%
<b>Total</b>	<b>193</b>	<b>4</b>	<b>2,1%</b>



No mês de fevereiro de 2008 foram vendidas 2 salas e 2 lojas (no mês de janeiro foram vendidas 5 salas comerciais e 2 lojas e, em dezembro de 2007 foram escrituradas 4 salas comerciais e nenhuma loja).

**VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA**

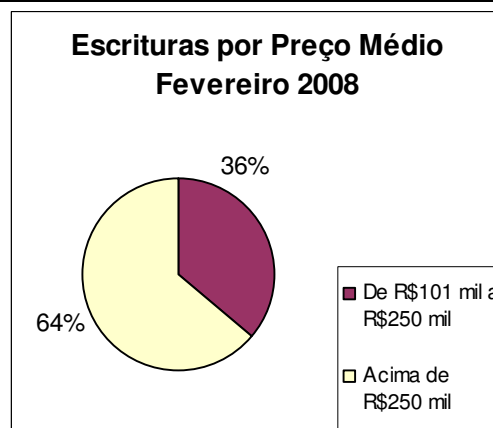
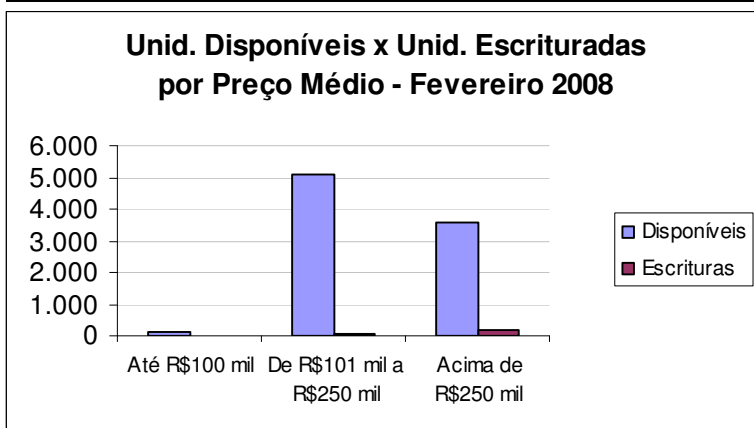
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO
5.539	131	2,4%	2.475	99	4,0%	778	20	2,6%	8.792	250	2,8%



Em fevereiro de 2008, assim como em janeiro de 2008 e dezembro de 2007, os imóveis "na planta" apresentaram a maior disponibilidade (5.539 unidades, correspondendo a 63% do total ofertado) e o maior volume de vendas (131 unidades, representando 52% do total escriturado). Já o maior VSO médio, 4%, ficou com os imóveis "em obras".

**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
102	0	0,0%	5.107	90	1,8%	3.583	160	4,5%	8.792	250	2,8%

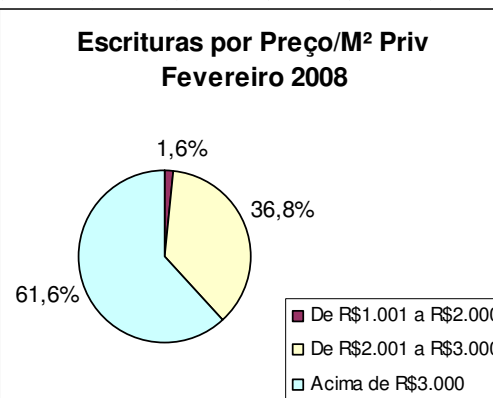
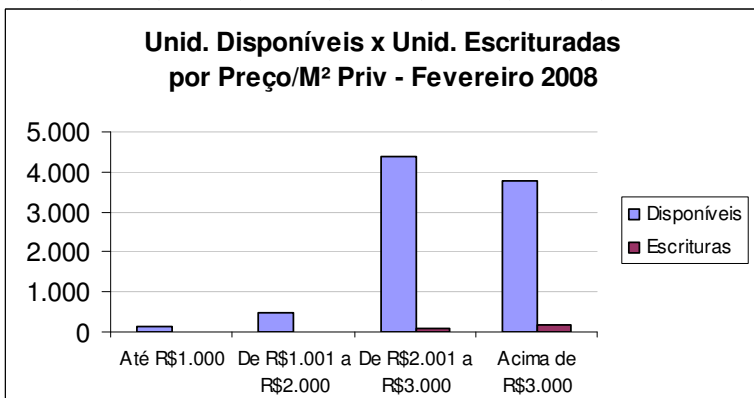


No mês de fevereiro de 2008, os imóveis com preços médios de venda “**de R\$101mil a R\$250mil**” apresentaram a maior oferta (5.107 unidades, correspondendo a 58,1% do total disponibilizado para venda no mês).

Já a maior vendagem (160 unidades, representando 64% do total escriturado em fevereiro) e o maior VSO médio, 4,5%, ficaram com as unidades com preços médios de venda “**acima de R\$250mil**”.

**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
117	0	0,0%	502	4	0,8%	4.382	92	2,1%	3.791	154	4,1%	8.792	250	2,8%



Em fevereiro de 2008, a maior oferta foi de imóveis com preço médio de venda por metro quadrado “**de R\$2.001 a R\$3.000**”. Já a maior vendagem e o maior VSO foi de imóveis na faixa de preço/m² “**acima de R\$3.000**”.

No mês de fevereiro havia 4.382 unidades disponíveis para venda de imóveis com preço médio por metro quadrado “**de R\$2.001 a R\$3.000**”, correspondendo a 49,8% do total ofertado no mês.

No que se refere às vendas, a faixa de preço/m² “**acima de R\$3.000**” registrou 154 unidades escrituradas (61,6% do total vendido em fevereiro). Já em relação ao VSO, essa faixa de preço/m² apresentou o percentual médio de 4,1%, bem acima da média geral do mês que foi 2,8%.