

# **PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

## **RELATÓRIO DE MARÇO DE 2008**

### **I – INTRODUÇÃO**

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

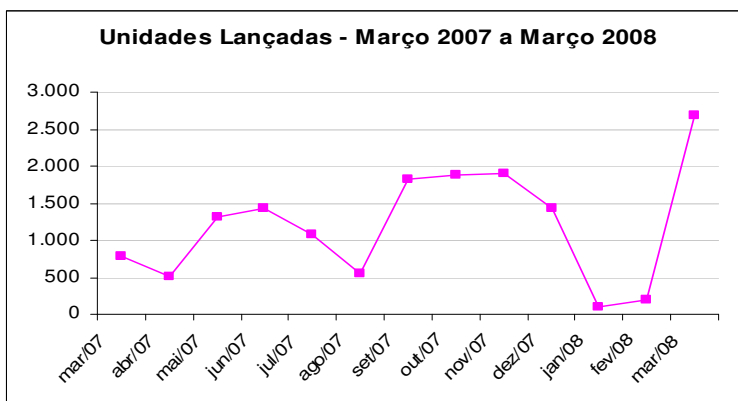
**Escrituras:** são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

**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 2007 a março de 2008.<sup>1</sup>

| Mês          | Lançamentos     |               |
|--------------|-----------------|---------------|
|              | Empreendimentos | Unidades      |
| 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           |
| mar/08       | 13              | 2.696         |
| <b>Total</b> | <b>103</b>      | <b>15.725</b> |



Em março de 2008 foram lançados 13 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, 11 residenciais e 2 comerciais, totalizando 2.696 novas unidades: 1.886 residenciais (336 em Curicica, 84 no Tanque e 230 no Pechincha, todos em Jacarepaguá; 128 na Tijuca; 340 na Abolição; 314 na Barra da Tijuca; 96 em Botafogo e 358 no Recreio dos Bandeirantes) e 810 comerciais (todas 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](http://www.ademi.org.br)).

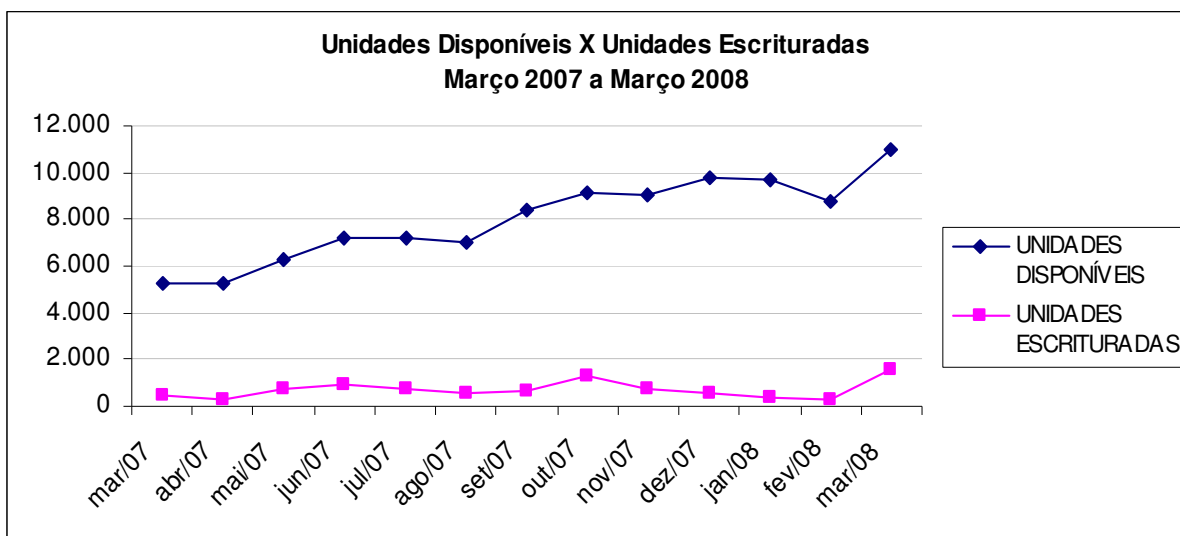
Comparando março de 2007 com março de 2008 observamos que o número de unidades lançadas no mês mais que triplicou, aumentando 240,83%. Em março de 2007 foram lançadas 791 novas unidades e em março de 2008, 2.696.

O mês com mais lançamentos entre março de 2007 e março de 2008 foi este último com 2.696 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 março de 2007 a março 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. |
| mar/07                 | 5.306                | 436                   | 136                 | 300                    | 8,2%        | 31,2%                 | 68,8%                  |
| 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%                  |
| mar/08                 | 10.962               | 1.581                 | 884                 | 697                    | 14,4%       | 55,9%                 | 44,1%                  |
| <b>Totais / Médias</b> | <b>7.997</b>         | <b>9.237</b>          | <b>3.887</b>        | <b>5.350</b>           | <b>8,8%</b> | <b>40,0%</b>          | <b>60,0%</b>           |

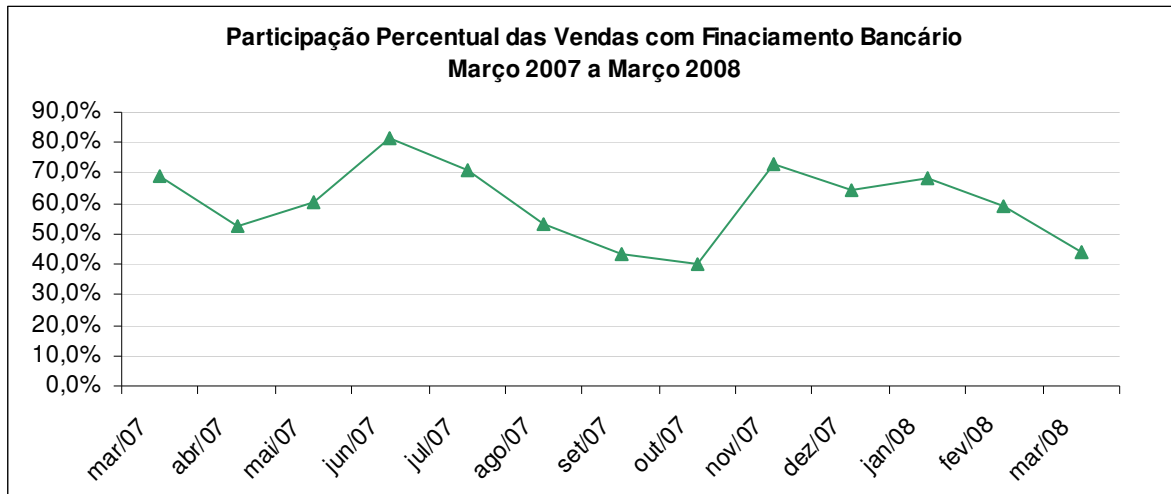


<sup>3</sup> Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

No período de março de 2007 a março de 2008 houve um aumento de 106,6% no número de unidades disponíveis, que subiram de 5.306 para 10.962. Já as vendas aumentaram 262,6%, passando de 436 unidades em março de 2007 para 1.581 em março de 2008.

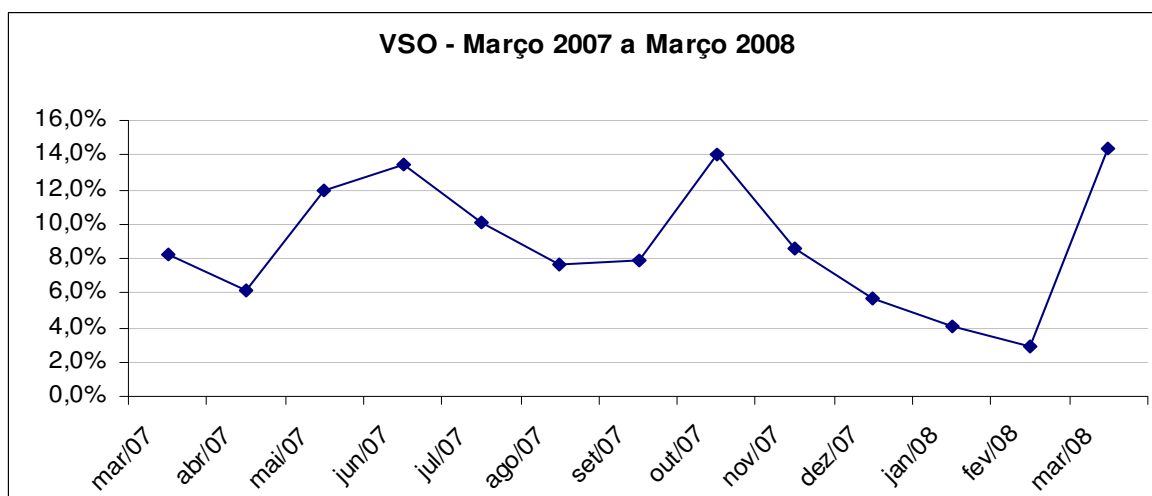
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador subiram de 136 em março de 2007 para 884 em março de 2008. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) aumentaram de 300 unidades em março de 2007 para 697 em março de 2008.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 31,2% em março de 2007 e subiu para 55,9% em março de 2008, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário caiu de 68,8% em março de 2007 para 44,1% em março de 2008.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de março de 2007 a março de 2008. O VSO total do mês de março de 2008 foi de 14,4%, enquanto que o de março de 2007 foi de 8,2%.<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".

## V – ANÁLISE GERAL

No mês de março de 2008, em um universo de 220 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 208 responderam à pesquisa, totalizando 28.192 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 10.962 unidades e foram escrituradas 1.581 (55,9% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 44,1% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **14,4%**.

Empreendimentos: **208**

Unidades: **28.192**

Unidades Disponíveis: **10.962**

VSO: **14,4%**

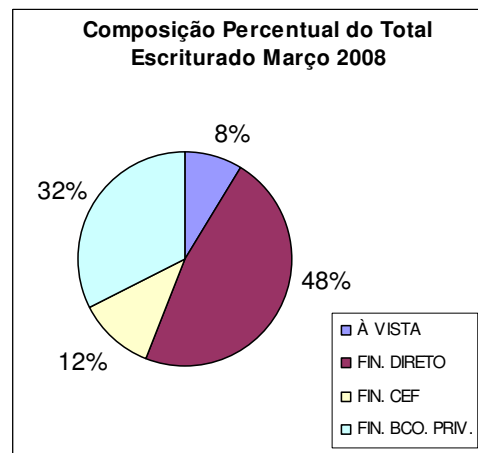
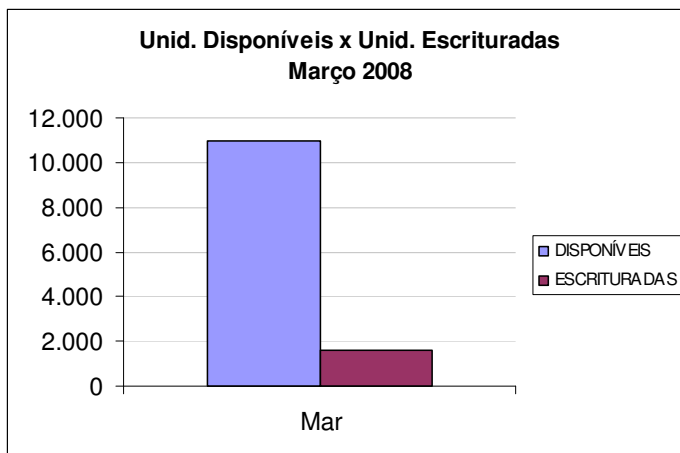
Unidades Escrituradas: **1.581**

À Vista: **134**

Financiamento Direto: **750**

Financiamento CEF: **185**

Financiamento Bancos: **512**



## VI – ANÁLISE POR REGIÃO

No mês de março 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.

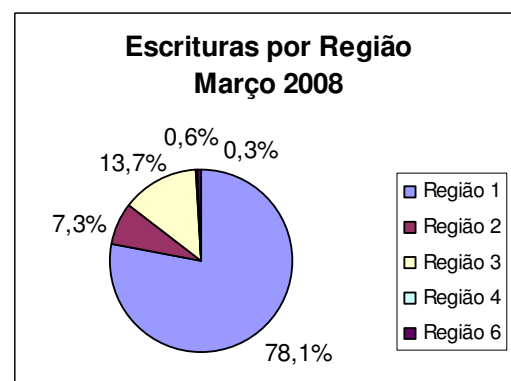
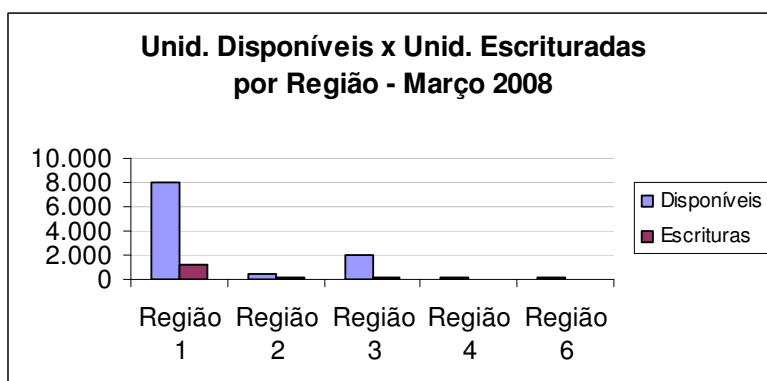
**Região 2:** Botafogo, Catete, Copacabana, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, São Conrado e Urca.

**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   |
| 8.056    | 1.235 | 15,3% | 488      | 116   | 23,8% | 2.028    | 216   | 10,7% | 184      | 4     | 2,2% | 206      | 10    | 4,9% | 10.962 | 1.581 | 14,4% |



Em março de 2008, a **Região 1** disponibilizou, assim como nos meses anteriores, o maior número de unidades (8.056), correspondendo a 73% do total ofertado e teve o maior volume de vendas (1.235 unidades), representando 78% das vendas totais. O maior VSO médio do mês, assim como em janeiro e fevereiro, ficou com a **Região 2**, 23,8%.

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

| RANKING DE BAIROS - Março 2008 |         |                      |
|--------------------------------|---------|----------------------|
| BAIRRO                         | POSIÇÃO | UNIDADES DISPONÍVEIS |
| Barra da Tijuca                | 1º      | 4.129                |
| Jacarepaguá                    | 2º      | 2.696                |
| Recreio                        | 3º      | 1.170                |
| Méier                          | 4º      | 557                  |
| Del Castilho                   | 5º      | 541                  |
| Abolição                       | 6º      | 330                  |
| Botafogo                       | 7º      | 317                  |
| Campo Grande                   | 8º      | 206                  |
| Tijuca                         | 8º      | 206                  |
| Irajá                          | 9º      | 191                  |
| São Cristóvão                  | 10º     | 184                  |
| Vila da Penha                  | 11º     | 149                  |
| Laranjeiras                    | 12º     | 62                   |
| Vila Valqueire                 | 13º     | 45                   |
| Vila Isabel                    | 14º     | 43                   |
| Catete                         | 15º     | 27                   |
| Leblon                         | 15º     | 27                   |
| São Conrado                    | 16º     | 18                   |
| Lagoa                          | 17º     | 16                   |
| Vargem Grande                  | 17º     | 16                   |
| Jardim Botânico                | 18º     | 12                   |
| Engenho de Dentro              | 19º     | 9                    |
| Humaitá                        | 20º     | 6                    |
| Gávea                          | 21º     | 2                    |
| Lins de Vasconcelos            | 21º     | 2                    |
| Ipanema                        | 22º     | 1                    |
| <b>Total</b>                   |         | <b>10.962</b>        |

| BAIRRO          | POSIÇÃO | VENDAS       |
|-----------------|---------|--------------|
| Barra da Tijuca | 1º      | 968          |
| Jacarepaguá     | 2º      | 151          |
| Del Castilho    | 3º      | 135          |
| Recreio         | 4º      | 116          |
| Botafogo        | 5º      | 104          |
| Tijuca          | 6º      | 42           |
| Abolição        | 7º      | 21           |
| Campo Grande    | 8º      | 10           |
| Méier           | 9º      | 8            |
| Irajá           | 10º     | 6            |
| Catete          | 11º     | 5            |
| Leblon          | 12º     | 4            |
| São Cristóvão   | 12º     | 4            |
| Vila da Penha   | 13º     | 3            |
| São Conrado     | 14º     | 2            |
| Lagoa           | 15º     | 1            |
| Vila Isabel     | 15º     | 1            |
| <b>Total</b>    |         | <b>1.581</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 (4.129), seguido de Jacarepaguá (2.696) e do Recreio dos Bandeirantes (1.170). O Méier ocupou o quarto lugar, com 557 unidades.

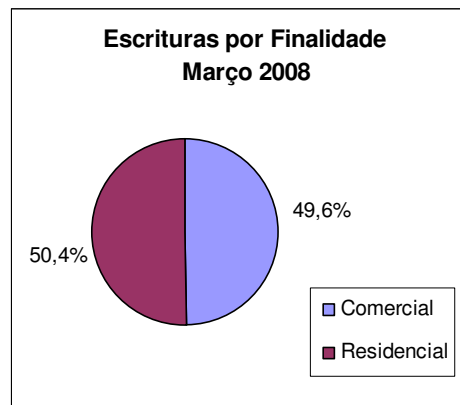
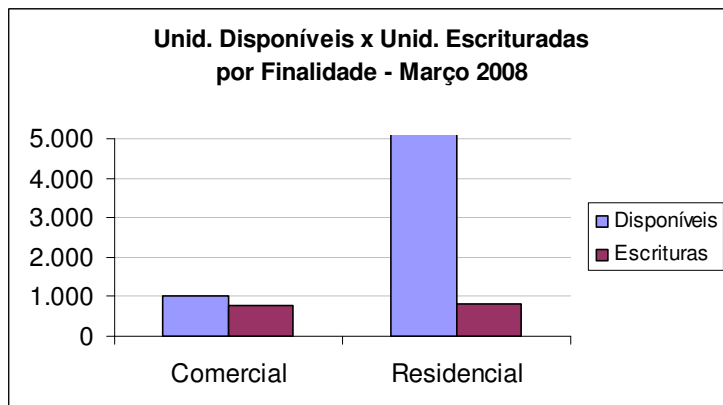
Com relação às vendas, Barra da Tijuca e Jacarepaguá também ocuparam as duas primeiras colocações, a Barra em primeiro com 968 unidades vendidas no mês e Jacarepaguá em segundo com 151 unidades escrituradas. Em terceiro lugar aparece Del Castilho com 135 unidades. O Recreio dos Bandeirantes ocupa o quarto lugar em vendas, com 116 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.

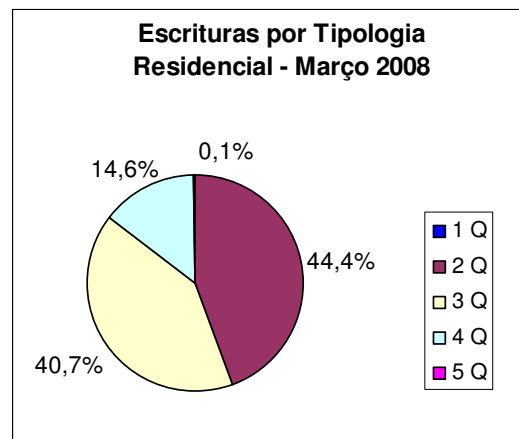
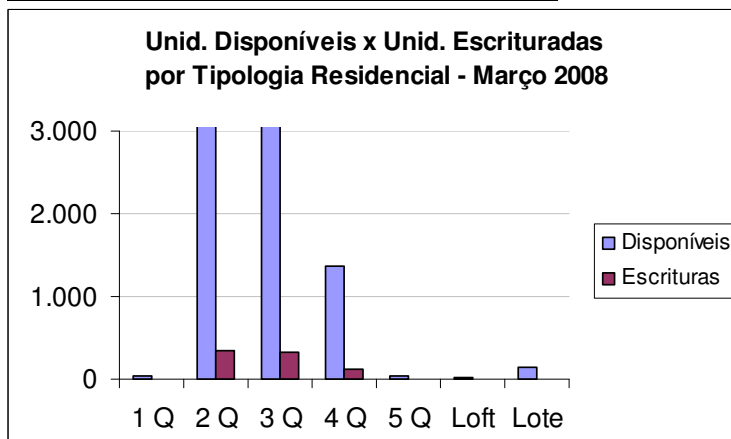
| Comercial |       |       | Residencial |       |      | Total  |       |       |
|-----------|-------|-------|-------------|-------|------|--------|-------|-------|
| Disp.     | Escr. | VSO   | Disp.       | Escr. | VSO  | Disp.  | Escr. | VSO   |
| 999       | 784   | 78,5% | 9.963       | 797   | 8,0% | 10.962 | 1.581 | 14,4% |



Do total pesquisado no mês de março de 2008, 91% era composto de unidades residenciais e 9% de comerciais (em janeiro e fevereiro a distribuição foi de 98% para unidades residenciais e 2% para comerciais). Quanto às unidades escrituradas, 50,4% foram unidades residenciais e 49,6% comerciais. Nos últimos anos, o segmento residencial representou mais de 90% do total vendido. Em março de 2008 o desempenho acima da média no segmento comercial se deveu ao sucesso de empreendimentos lançados na Barra com um grande número de unidades.

### i – RESIDENCIAL

| Quartos      | Disp.        | Escr.      | VSO         |
|--------------|--------------|------------|-------------|
| 1 Q          | 47           | 1          | 2,1%        |
| 2 Q          | 5.018        | 354        | 7,1%        |
| 3 Q          | 3.329        | 324        | 9,7%        |
| 4 Q          | 1.367        | 116        | 8,5%        |
| 5 Q          | 45           | 2          | 4,4%        |
| Loff         | 14           | 0          | 0,0%        |
| Lote         | 143          | 0          | 0,0%        |
| <b>Total</b> | <b>9.963</b> | <b>797</b> | <b>8,0%</b> |



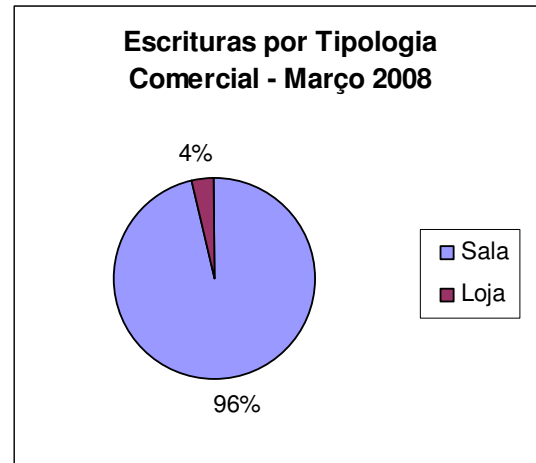
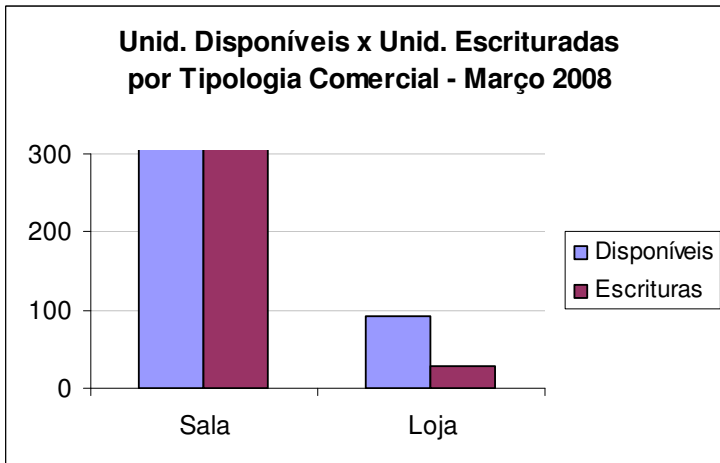
As tipologias "2 e 3 quartos" apresentaram, no mês de março, o maior volume de vendas (354 e 324 unidades respectivamente), correspondendo, juntas, a 85,1% das vendas totais do mês.

A maior oferta também foi de imóveis com “**2 e 3 quartos**” (5.018 e 3.329 unidades respectivamente), representando 83,8% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (50,4% 2 quartos e 33,4% 3 quartos).

As unidades com “**3 quartos**” alcançaram o maior VSO médio, 9,7%.

**ii – COMERCIAL**

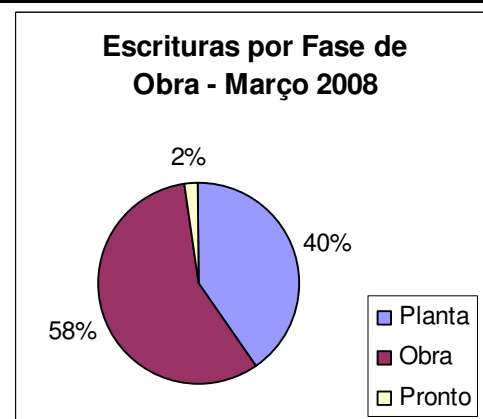
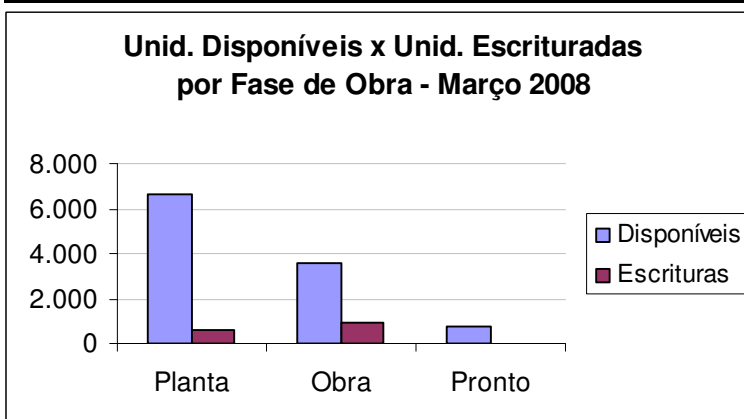
| Tipo         | Disp.      | Escr.      | VSO          |
|--------------|------------|------------|--------------|
| Sala         | 906        | 756        | 83,4%        |
| Loja         | 93         | 28         | 30,1%        |
| <b>Total</b> | <b>999</b> | <b>784</b> | <b>78,5%</b> |



No mês de março de 2008 foram vendidas 756 salas e 28 lojas (no mês de janeiro foram vendidas 2 salas comerciais e 2 lojas e, em janeiro foram escrituradas 5 salas comerciais e 2 lojas).

**VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA**

| Planta |       |      | Obra  |       |       | Pronto |       |      | Total  |       |       |
|--------|-------|------|-------|-------|-------|--------|-------|------|--------|-------|-------|
| Disp.  | Escr. | VSO  | Disp. | Escr. | VSO   | Disp.  | Escr. | VSO  | Disp.  | Escr. | VSO   |
| 6.648  | 638   | 9,6% | 3.589 | 910   | 25,4% | 725    | 33    | 4,6% | 10.962 | 1.581 | 14,4% |

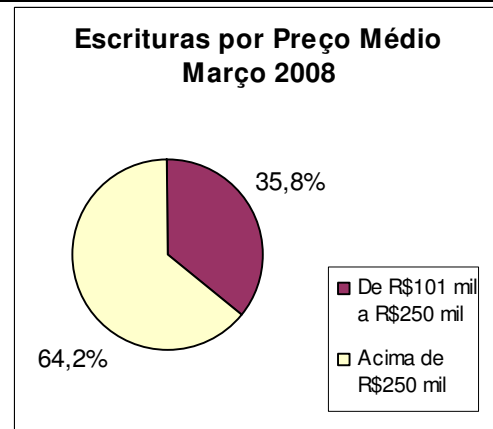
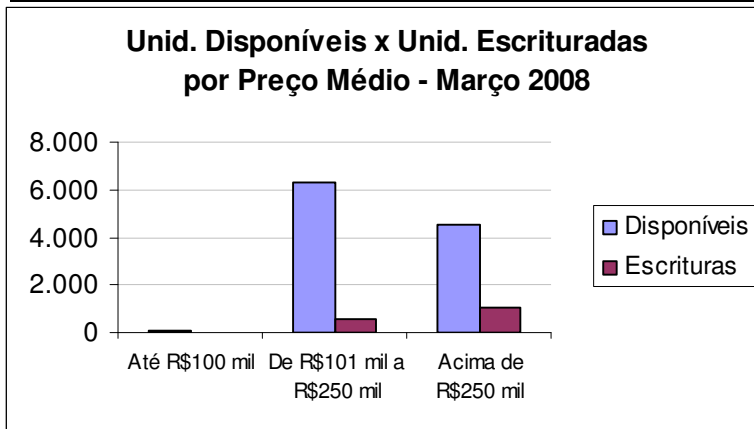


Em março de 2008, assim como em janeiro e fevereiro, os imóveis “**na planta**” apresentaram a maior disponibilidade (6.648 unidades, correspondendo a 61% do total ofertado).

Já o maior volume de vendas (910 unidades, representando 58% do total escriturado) e o maior VSO médio, 25,4%, ficaram 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% | 6.341                      | 566    | 8,9% | 4.519               | 1.015  | 22,5% | 10.962 | 1.581  | 14,4% |

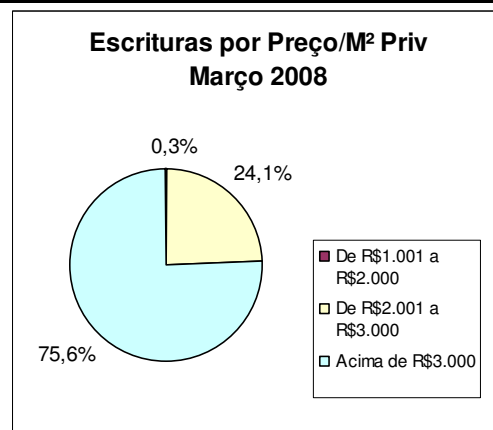
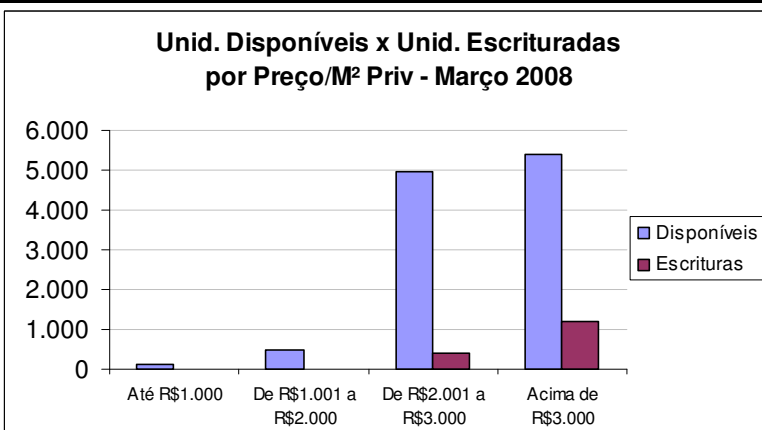


No mês de março de 2008, os imóveis com preços médios de venda “**de R\$101mil a R\$250mil**” apresentaram a maior oferta (6.341 unidades, correspondendo a 57,8% do total disponibilizado para venda no mês).

Já a maior vendagem (1.015 unidades, representando 64,2% do total escriturado em Março) e o maior VSO médio, 22,5%, 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% | 498                    | 5      | 1,0% | 4.951                  | 381    | 7,7% | 5.396             | 1.195  | 22,1% | 10.962 | 1.581  | 14,4% |



Em março de 2008, a maior oferta, a maior vendagem e o maior VSO médio foi de imóveis com preço médio de venda por metro quadrado “**acima de R\$3.000**”. No mês de março, nessa faixa de preço/m², havia 5.396 unidades disponíveis para venda, correspondendo a 49,2% do total ofertado no mês, e foram escrituradas 1.195 unidades (75,6% do total vendido em março). O VSO médio ficou em 22,1%.