

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE ABRIL DE 2008

I – INTRODUÇÃO

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

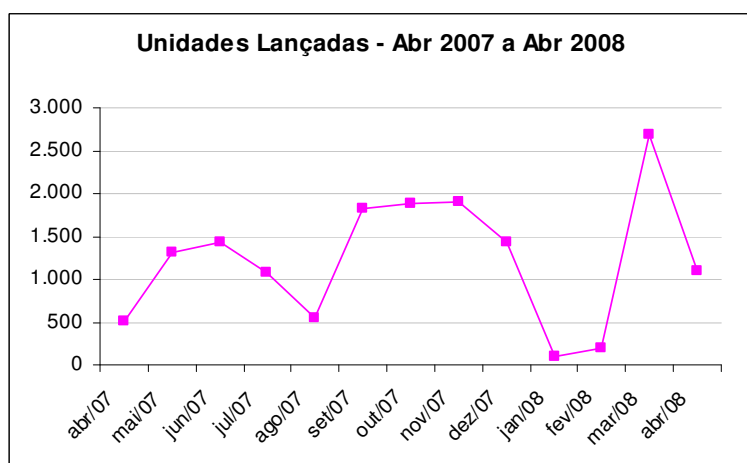
Escrituras: são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

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 2007 a abril de 2008.¹

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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
abr/08	6	1.102
Total	100	16.036



Em abril de 2008 foram lançados 6 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais, totalizando 1.102 novas unidades (240 na Taquara e 20 na Freguesia, ambos em Jacarepaguá; 360 na Tijuca; 104 em Laranjeiras; 340 na Barra da Tijuca e 38 em Botafogo).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).

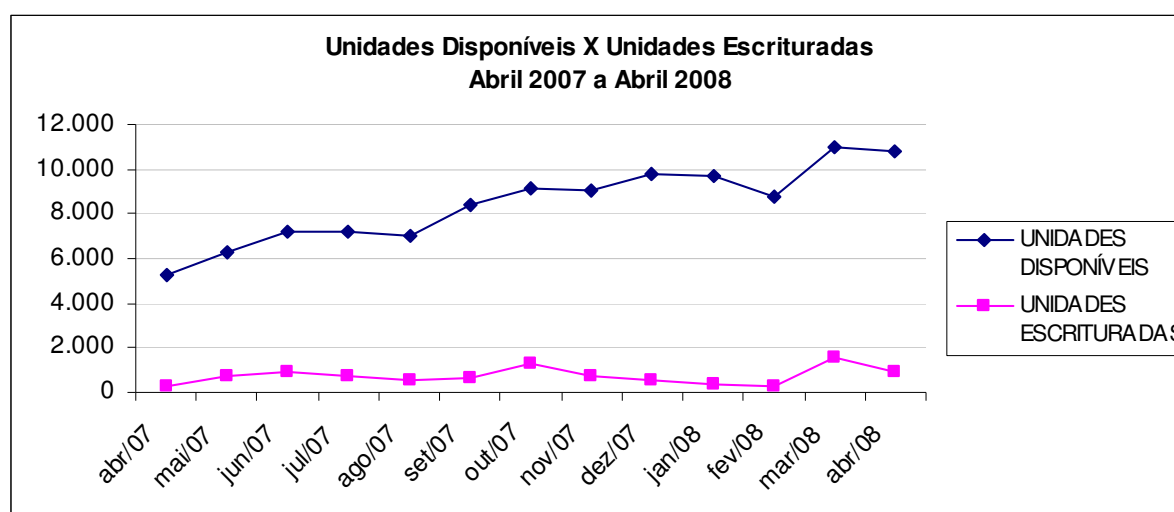
Comparando abril de 2007 com abril de 2008 observamos que o número de unidades lançadas no mês mais que dobrou, aumentando 115,23%. Em abril de 2007 foram lançadas 512 novas unidades e em abril de 2008, 1.102. Entretanto, o número de empreendimentos lançados caiu de 7 para 6, mostrando que os empreendimentos lançados em abril de 2008 têm em média o dobro de unidades dos lançados no mesmo mês do ano anterior.

O mês com mais lançamentos entre abril de 2007 e abril de 2008 foi março de 2008 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 Comercial³ no período de abril de 2007 a abril 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.
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%
abr/08	10.798	886	203	683	8,2%	22,9%	77,1%
Totais / Médias	8.419	9.687	3.954	5.733	8,8%	39,4%	60,6%

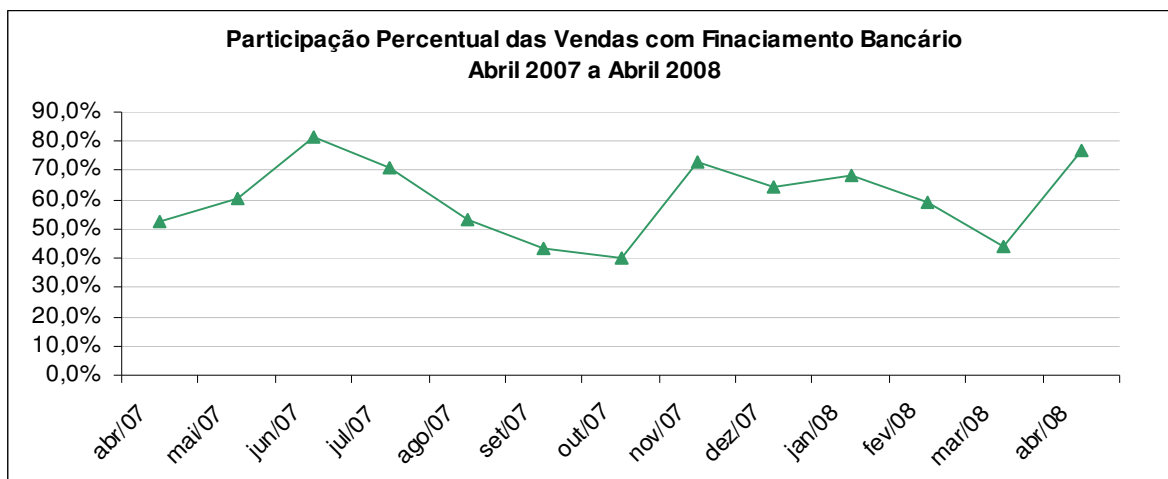


³ Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

No período de abril de 2007 a abril de 2008 houve um aumento de 106% no número de unidades disponíveis, que subiram de 5.242 para 10.798. Já as vendas aumentaram 175,2%, passando de 322 unidades em abril de 2007 para 886 em abril de 2008.

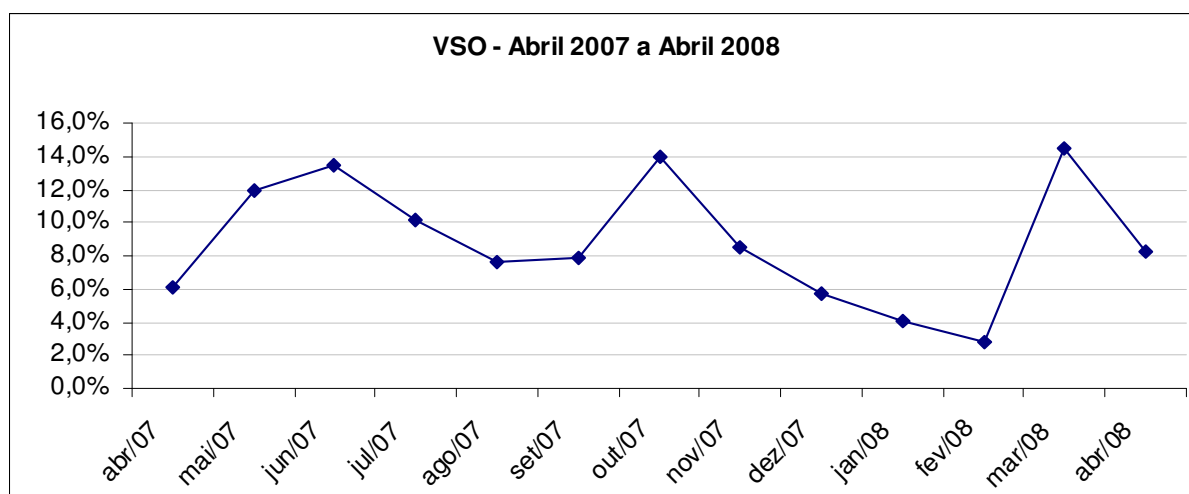
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador subiram de 153 em abril de 2007 para 203 em abril de 2008. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) aumentaram de 169 unidades em abril de 2007 para 683 em abril de 2008.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 47,5% em abril de 2007 e caiu para 22,9% em abril de 2008, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário subiu de 52,5% em abril de 2005 para 77,1% em abril de 2008.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de abril de 2007 a abril de 2008. O VSO total do mês de abril de 2008 foi de 8,2%, enquanto que o de abril de 2007 foi de 6,1%.⁴



⁴ 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 abril de 2008, em um universo de 222 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 210 responderam à pesquisa, totalizando 28.733 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 10.798 unidades e foram escrituradas 886 (22,9% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 77,1% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **8,2%**.

Empreendimentos: **222**

Unidades Escrituradas: **886**

Unidades: **28.733**

À Vista: **18**

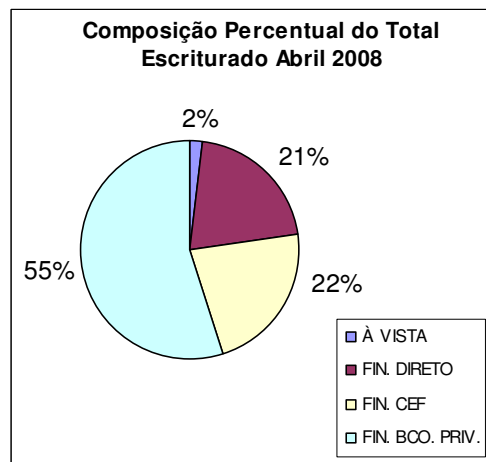
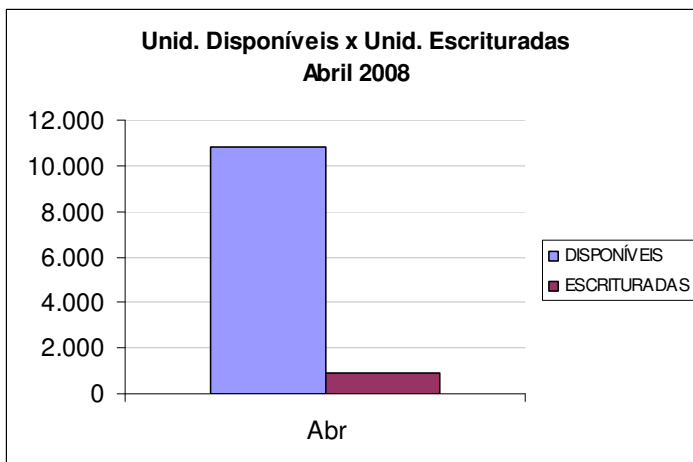
Unidades Disponíveis: **10.798**

Financiamento Direto: **185**

VSO: **8,2%**

Financiamento CEF: **196**

Financiamento Bancos: **487**



VI – ANÁLISE POR REGIÃO

No mês de abril 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.

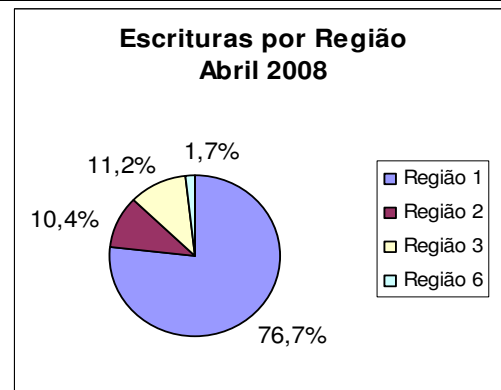
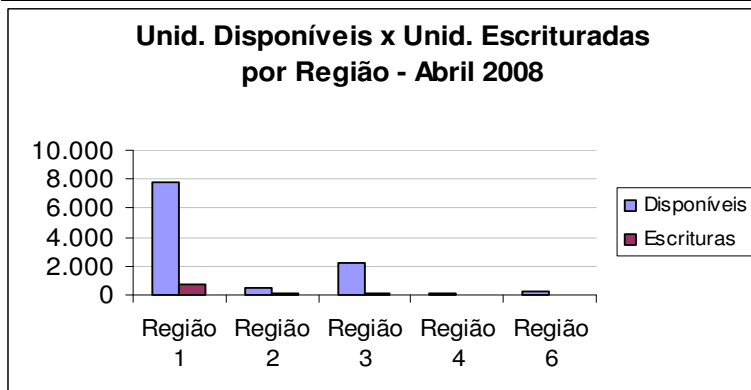
Região 2: Botafogo, Catete, Copacabana, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, São Conrado e Urca.

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
7.765	680	8,8%	487	92	18,9%	2.170	99	4,6%	180	0	0,0%	196	15	7,7%	10.798	886	8,2%



Em abril de 2008, a **Região 1** disponibilizou, assim como nos meses anteriores, o maior número de unidades (7.765), correspondendo a 71% do total ofertado e teve o maior volume de vendas (680 unidades), representando 76,7% das vendas totais. O maior VSO médio do mês, assim como nos meses anteriores, ficou com a **Região 2**, 18,9%.

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

RANKING DE BAIRROS - Abril 2008		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	3.862
Jacarepaguá	2º	2.786
Recreio	3º	1.056
Méier	4º	549
Tijuca	5º	524
Del Castilho	6º	406
Abolição	7º	309
Botafogo	8º	227
Campo Grande	9º	196
Irajá	10º	185
São Cristóvão	11º	180
Laranjeiras	12º	164
Vila da Penha	13º	146
Vila Valqueire	14º	45
Vila Isabel	15º	40
Catete	16º	22
Leblon	16º	22
São Conrado	17º	16
Vargem Grande	17º	16
Jardim Botânico	18º	12
Lagoa	19º	11
Humaitá	20º	10
Engenho de Dentro	21º	9
Lins de Vasconcelos	22º	2
Gávea	22º	2
Ipanema	23º	1
Total		10.798

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Barra da Tijuca	1º	487
Jacarepaguá	2º	117
Recreio	3º	74
Tijuca	4º	49
Laranjeiras	4º	49
Botafogo	5º	31
Vila Isabel	6º	16
Abolição	6º	16
Campo Grande	7º	15
Méier	8º	9
Catete	8º	9
Del Castilho	9º	4
Leblon	10º	2
Vila Valqueire	10º	2
Vila da Penha	10º	2
Irajá	10º	2
São Conrado	11º	1
Engenho de Dentro	11º	1
Total		886

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 (3.862), seguido de Jacarepaguá (2.786) e do Recreio dos Bandeirantes (1.056). O Méier ocupou o quarto lugar, com 549 unidades.

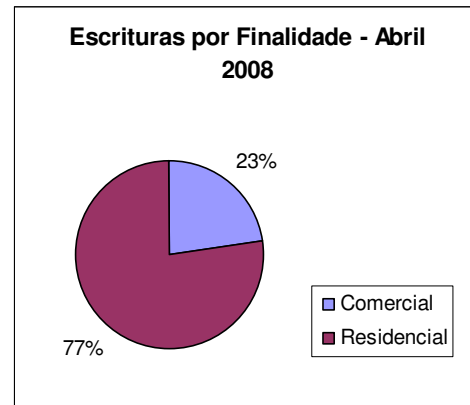
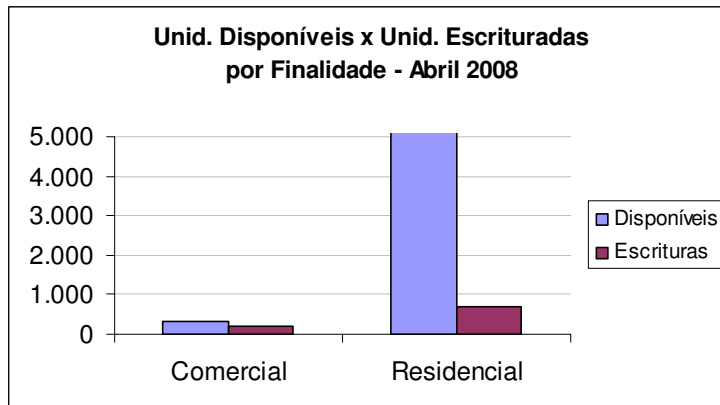
Com relação às vendas, as três primeiras colocações ficaram iguais as do ranking de oferta (disponíveis). A Barra da Tijuca em primeiro com 487 unidades vendidas no mês, Jacarepaguá em segundo com 117 unidades escrituradas e o Recreio dos Bandeirantes em terceiro com 74 unidades. Tijuca e Laranjeiras empatadas ocupam o quarto lugar em vendas, com 49 unidades cada.

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.

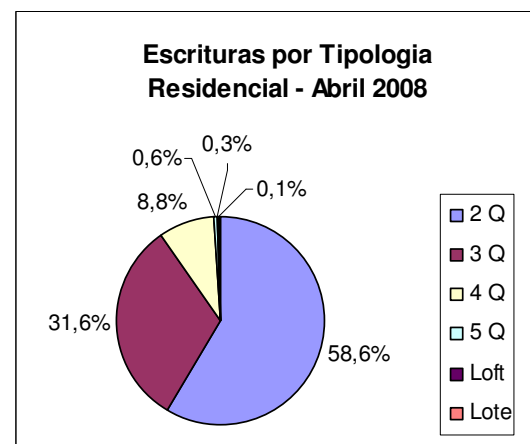
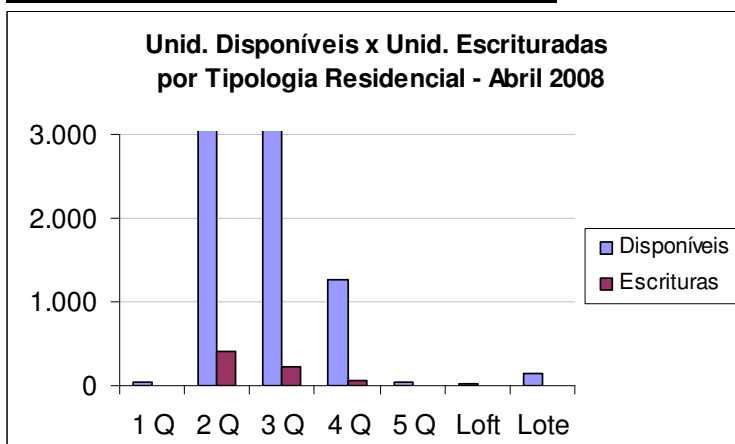
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
344	203	59,0%	10.454	683	6,5%	10.798	886	8,2%



Do total pesquisado no mês de abril de 2008, 97% era composto de unidades residenciais e 3% de comerciais (em março a distribuição foi de 91% para unidades residenciais e 9% para comerciais e em janeiro e fevereiro foi de 98% para unidades residenciais e 2% para comerciais). Quanto às unidades escrituradas, 77% foram unidades residenciais e 23% comerciais.

i – RESIDENCIAL

Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	46	0	0,0%
2 Q	5.468	400	7,3%
3 Q	3.473	216	6,2%
4 Q	1.267	60	4,7%
5 Q	43	4	9,3%
Loff	14	2	14,3%
Lote	143	1	0,7%
Total	10.454	683	6,5%



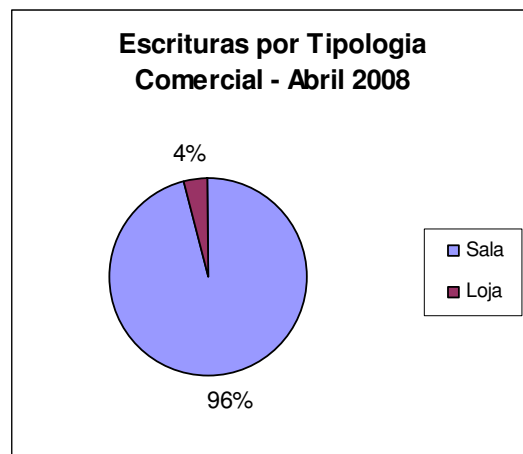
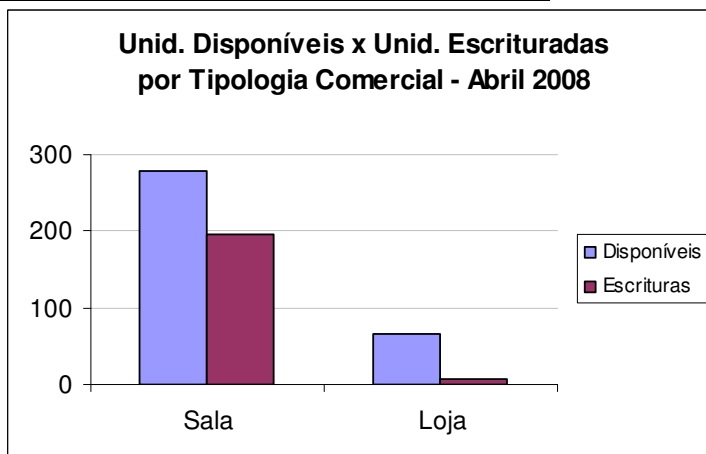
As tipologias "2 e 3 quartos" apresentaram, no mês de abril, o maior volume de vendas (400 e 216 unidades respectivamente), correspondendo, juntas, a 90,2% das vendas totais do mês.

A maior oferta também foi de imóveis com **"2 e 3 quartos"** (5.468 e 3.473 unidades respectivamente), representando 85,5% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (52,3% 2 quartos e 33,2% 3 quartos).

As unidades do tipo **"loft"** alcançaram o maior VSO médio, 14,3%, porém, com números absolutos bem pequenos, 14 unidades disponíveis e 2 vendidas.

ii – COMERCIAL

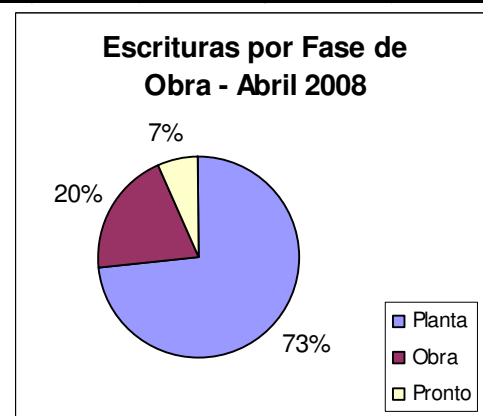
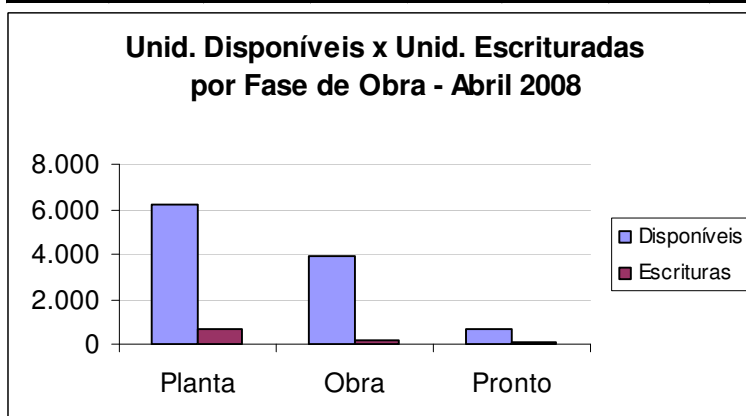
Tipo	Disp.	Escr.	VSO
Sala	279	195	69,9%
Loja	65	8	12,3%
Total	344	203	59,0%



No mês de abril de 2008 foram vendidas 195 salas e 8 lojas (no mês de março foram vendidas 756 salas e 28 lojas e em fevereiro foram escrituradas 2 salas comerciais e 2 lojas).

VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA

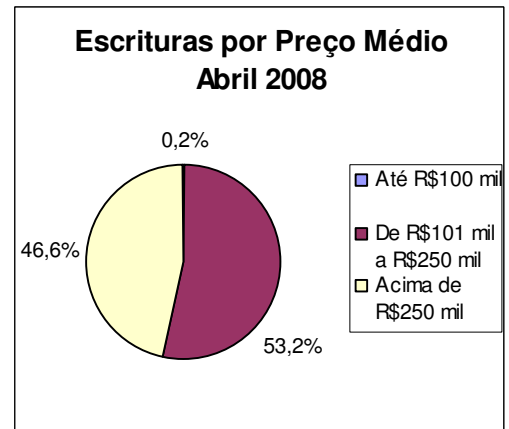
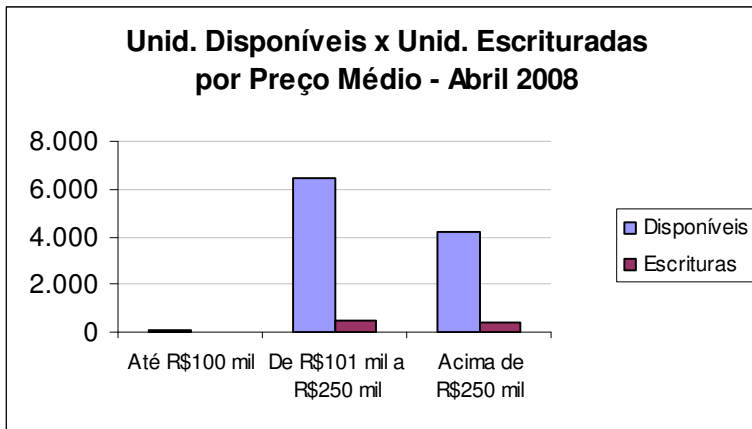
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
6.199	648	10,5%	3.930	179	4,6%	669	59	8,8%	10.798	886	8,2%



Em abril de 2008, os imóveis **"na planta"** apresentaram a maior disponibilidade (6.199 unidades, correspondendo a 57% do total ofertado) o maior volume de vendas (648 unidades, representando 73% do total escriturado) e o maior VSO médio, 10,5%.

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	2	2,0%	6.505	471	7,2%	4.191	413	9,9%	10.798	886	8,2%

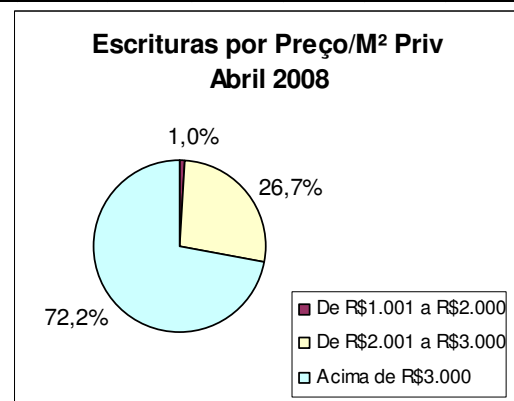
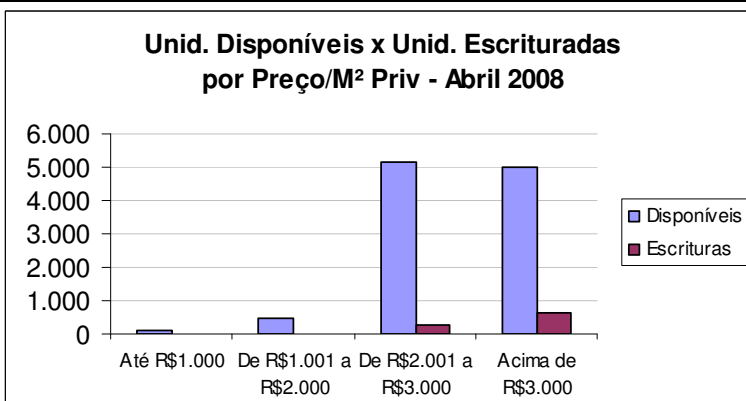


No mês de abril de 2008, os imóveis com preços médios de venda “**de R\$101mil a R\$250mil**” apresentaram a maior oferta (6.505 unidades, correspondendo a 60,2% do total disponibilizado para venda no mês) e a maior vendagem (471 unidades, representando 53,2% do total escriturado em Abril).

Já o maior VSO médio, 9,9%, ficou com as unidades com preços médios de venda “**acima de R\$250mil**” que, apesar da oferta menor do que a dos imóveis com preços médios de venda “**de R\$101mil a R\$250mil**”, alcançou uma vendagem também na casa das 400 unidades.

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%	493	9	1,8%	5.170	237	4,6%	5.018	640	12,8%	10.798	886	8,2%



Em abril 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**”.

Havia 5.170 unidades disponíveis para venda de imóveis com preço médio por metro quadrado “**de R\$2.001 a R\$3.000**”, correspondendo a 47,9% do total ofertado no mês de abril.

No que se refere às vendas, a faixa de preço/m² “**acima de R\$3.000**” registrou 640 unidades escrituradas (72,2% do total vendido em abril). Já em relação ao VSO, essa faixa de preço/m² apresentou o percentual médio de 12,8%, bem acima da média geral do mês que foi 8,2%.