

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE MAIO DE 2008

I – INTRODUÇÃO

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

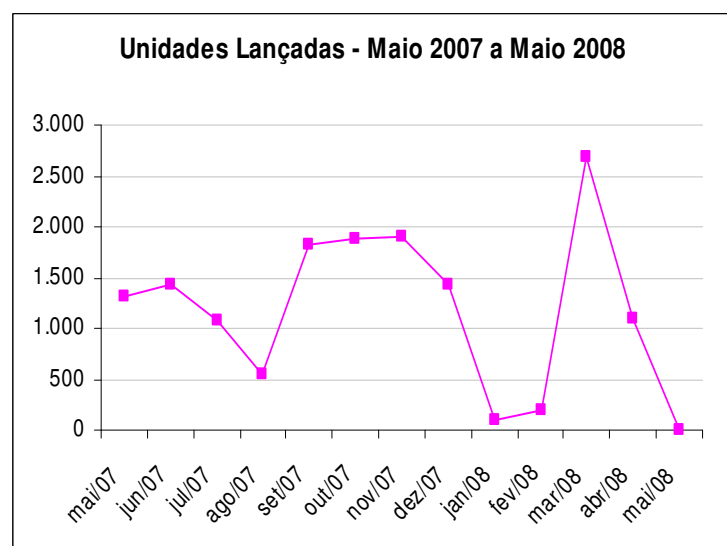
Escrituras: são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

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 maio de 2007 a maio de 2008.¹

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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
mai/08	0	0
Total	93	15.524



Em maio não houve lançamentos na cidade do Rio de Janeiro mas, em Caxias, Niterói e Nova Iguaçu foram lançadas 537 unidades.²

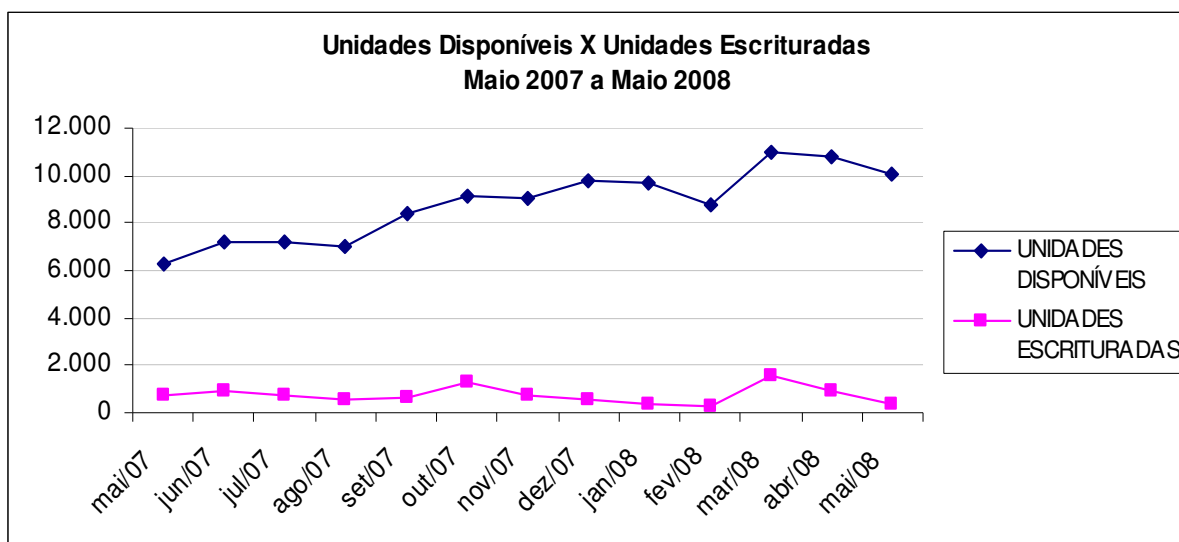
¹ Variações no total de empreendimentos e/ou unidades podem ocorrer devido à inclusão de empreendimentos no banco de dados da pesquisa e/ou alteração cadastral na data de lançamento do empreendimento informadas a posteriori.

Em maio de 2007 foram lançadas 1.323 novas unidades e em março e abril do mesmo ano foram lançadas 791 e 512 unidades respectivamente. Já em 2008, nos meses de março e abril foram lançadas 2.696 e 1.102 unidades. A antecipação do período mais aquecido do ano deveu-se às condições favoráveis de pagamento e à injeção de recursos no setor. Março de 2008 é o mês com mais unidades lançadas no período.

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 2007 a maio 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.
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%
mai/08	10.093	376	98	278	3,7%	26,1%	73,9%
Totais / Médias	8.792	9.741	3.899	5.842	8,7%	37,8%	62,2%



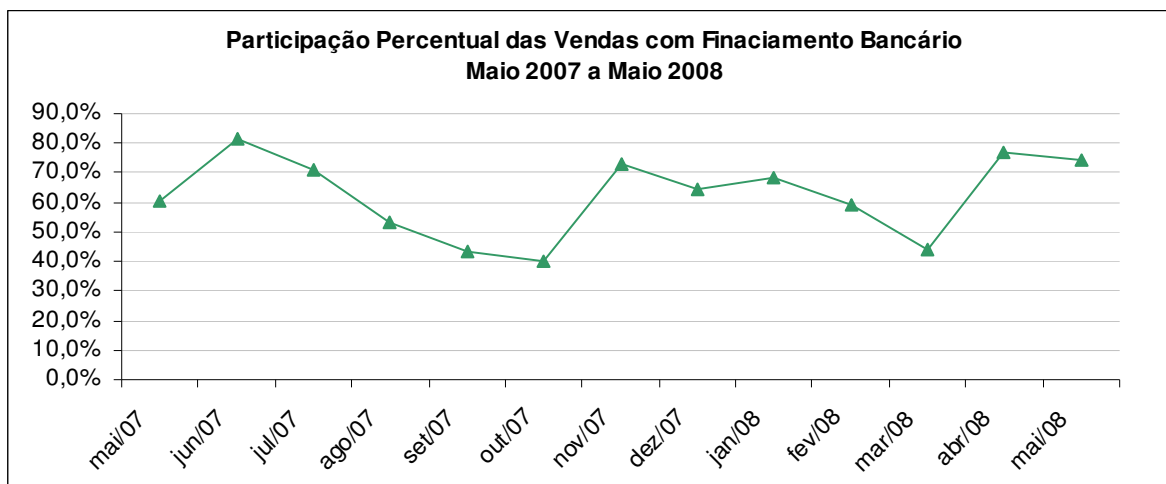
² Para informações mais detalhadas acesse a "Consulta Personalizada" na seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

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 maio de 2007 a maio de 2008 houve um aumento de 61,46% no número de unidades disponíveis, que subiram de 6.251 para 10.093. Já as vendas caíram 49,67%, passando de 747 unidades em maio de 2007 para 376 em maio de 2008.

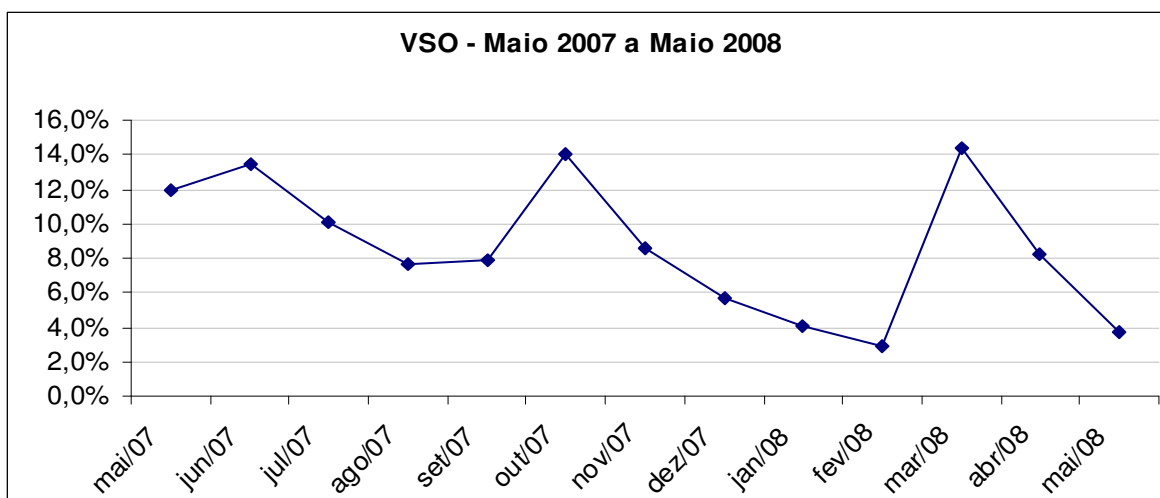
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador caíram de 296 em maio de 2007 para 98 em maio de 2008. As unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) também sofreram queda, de 451 unidades em maio de 2007 para 278 em maio de 2008.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 39,6% em maio de 2007 e caiu para 26,1% em maio de 2008, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário subiu de 60,4% em maio de 2005 para 73,9% em maio de 2008.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de maio de 2007 a maio de 2008. O VSO total do mês de maio de 2008 foi de 3,7%, enquanto que o de maio de 2007 foi de 12%.⁴



⁴ Os dados completos de cada mês estão disponíveis nos relatórios correspondentes no site da ADEMI em "Pesquisa ADEMI / Relatórios".
9/2/2009

V – ANÁLISE GERAL

No mês de maio de 2008, em um universo de 222 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 209 responderam à pesquisa, totalizando 28.929 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 10.093 unidades e foram escrituradas 376 (26,1% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 73,9% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **3,7%**.

Empreendimentos: **222**

Unidades Escrituradas: **376**

Unidades: **28.929**

À Vista: **10**

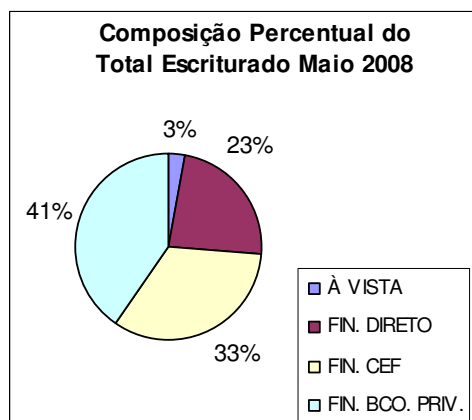
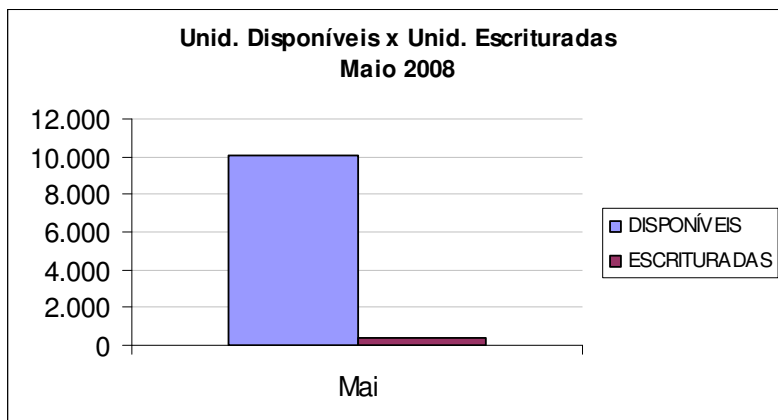
Unidades Disponíveis: **10.093**

Financiamento Direto: **88**

VSO: **3,7%**

Financiamento CEF: **125**

Financiamento Bancos: **153**



VI – ANÁLISE POR REGIÃO

No mês de maio 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.

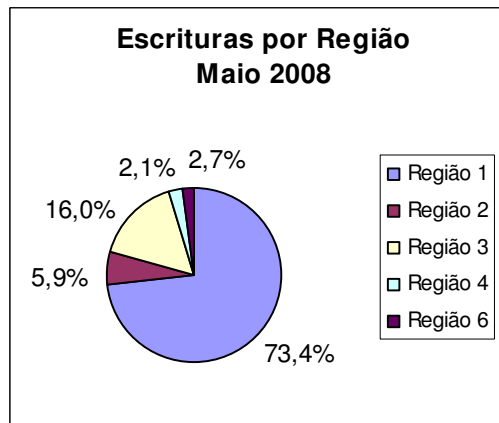
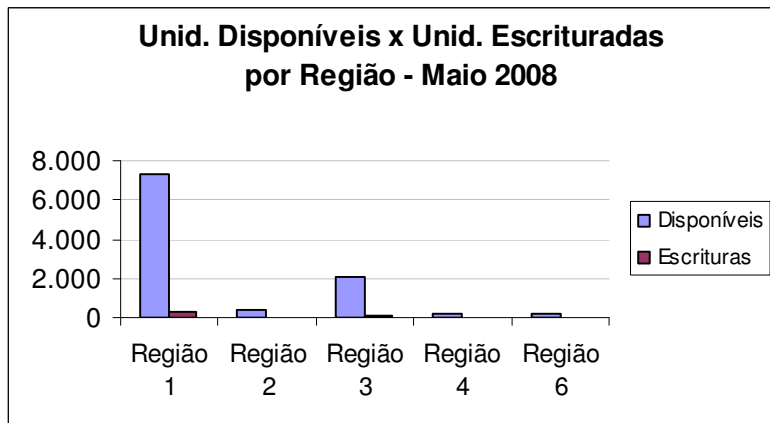
Região 2: Botafogo, Catete, Copacabana, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, São Conrado e Urca.

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.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO
7.273	276	3,8%	397	22	5,5%	2.062	60	2,9%	180	10	5,6%	181	8	4,4%	10.093	376	3,7%



Em maio de 2008, a **Região 1** disponibilizou, assim como nos meses anteriores, o maior número de unidades (7.273), correspondendo a 72,1% do total ofertado e teve o maior volume de vendas (276 unidades), representando 73,4% das vendas totais.

O maior VSO médio do mês ficou com a **Região 4**, 5,6%.

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

RANKING DE BAIROS - Maio 2008		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	3.687
Jacarepaguá	2º	2.602
Recreio	3º	925
Méier	4º	540
Tijuca	5º	475
Del Castilho	6º	402
Abolição	7º	293
Botafogo	8º	196
Irajá	9º	183
Campo Grande	10º	181
São Cristóvão	11º	180
Vila da Penha	12º	144
Laranjeiras	13º	116
Vila Valqueire	14º	43
Vila Isabel	15º	23
Leblon	15º	23
Vargem Grande	16º	16
São Conrado	17º	15
Lagoa	18º	14
Catete	19º	13
Humaitá	20º	10
Jardim Botânico	21º	7
Lins de Vasconcelos	22º	2
Gávea	22º	2
Ipanema	23º	1
Total		10.093

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Barra da Tijuca	1º	142
Jacarepaguá	2º	93
Recreio	3º	39
Tijuca	4º	35
Botafogo	5º	19
São Cristóvão	6º	10
Abolição	7º	8
Campo Grande	7º	8
Méier	8º	6
Vila Isabel	9º	5
Del Castilho	10º	3
Leblon	11º	2
Vila Valqueire	11º	2
Vila da Penha	11º	2
Irajá	12º	1
Humaitá	12º	1
Total		376

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 (3.687), seguido de Jacarepaguá (2.602) e do Recreio dos Bandeirantes (925). O Méier ocupou o quarto lugar, com 540 unidades.

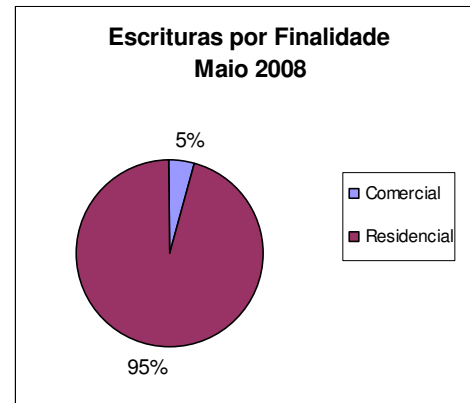
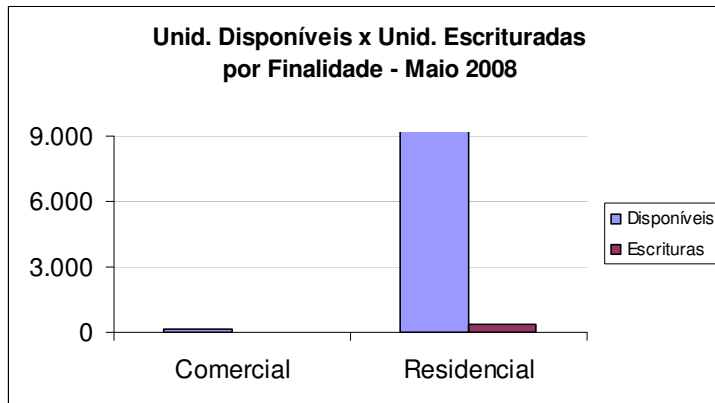
Com relação às vendas, as três primeiras colocações ficaram iguais as do ranking de oferta (disponíveis). A Barra da Tijuca em primeiro com 142 unidades vendidas no mês, Jacarepaguá em segundo com 93 unidades escrituradas e o Recreio dos Bandeirantes em terceiro com 39 unidades. Já o quarto lugar em vendas é ocupado pela Tijuca com 35 unidades.

A disparidade da Barra e de Jacarepaguá em relação aos outros bairros continua grande, mostrando que esta é a 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.

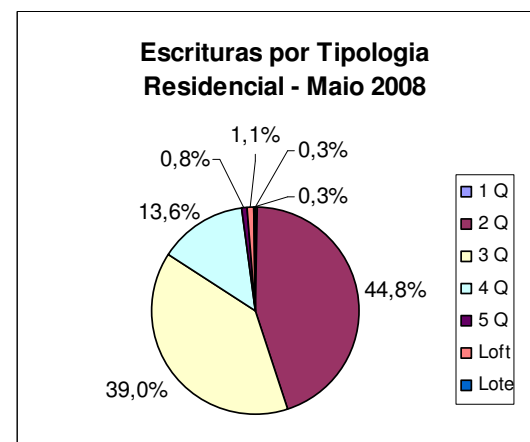
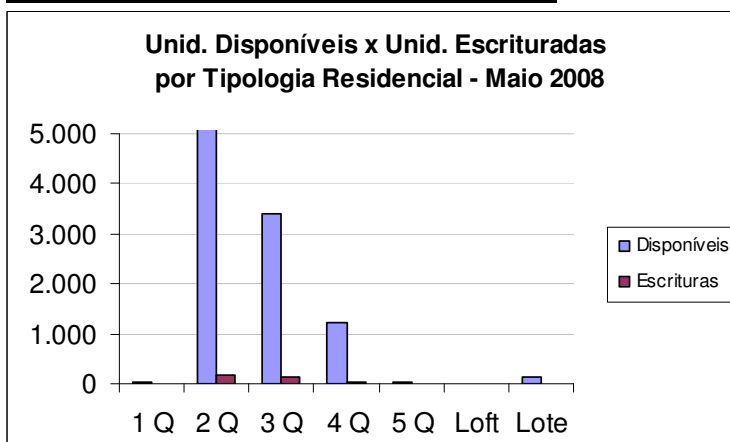
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO
135	17	12,6%	9.958	359	3,6%	10.093	376	3,7%



Do total pesquisado no mês de maio de 2008, 99% era composto de unidades residenciais e 1% de comerciais (em abril a distribuição foi de 97% para unidades residenciais e 3% para comerciais e em março foi de 91% para unidades residenciais e 9% para comerciais). Quanto às unidades escrituradas, 95% foram unidades residenciais e 5% comerciais.

i – RESIDENCIAL

Quartos	Disp.	Eschr.	VSO
1 Q	46	1	2,2%
2 Q	5.093	161	3,2%
3 Q	3.413	140	4,1%
4 Q	1.213	49	4,0%
5 Q	39	3	7,7%
Loft	12	4	33,3%
Lote	142	1	0,7%
Total	9.958	359	3,6%



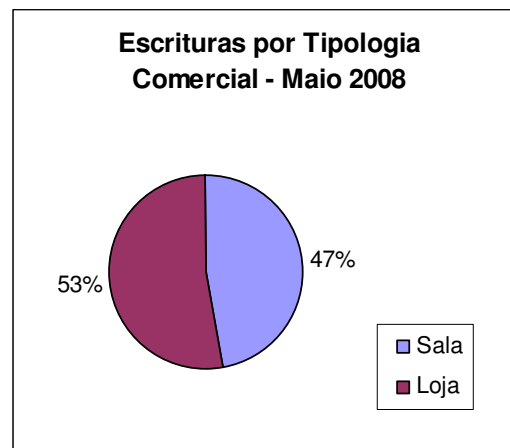
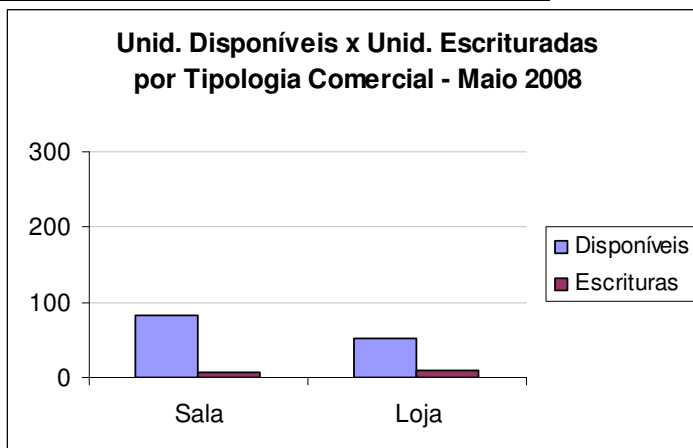
As tipologias “**2 e 3 quartos**” apresentaram, no mês de maio, o maior volume de vendas (161 e 140 unidades respectivamente), correspondendo, juntas, a 83,8% das vendas totais do mês.

A maior oferta também foi de imóveis com “**2 e 3 quartos**” (5.093 e 3.413 unidades respectivamente), representando 85,4% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (51,1% 2 quartos e 34,3% 3 quartos).

As unidades do tipo “**loft**” alcançaram o maior VSO médio, 33,3%, porém, com números absolutos bem pequenos, 12 unidades disponíveis e 4 vendidas.

ii – COMERCIAL

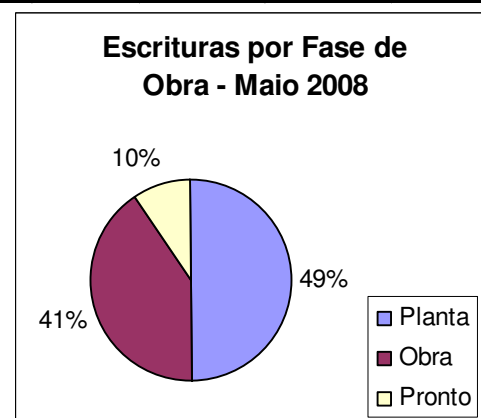
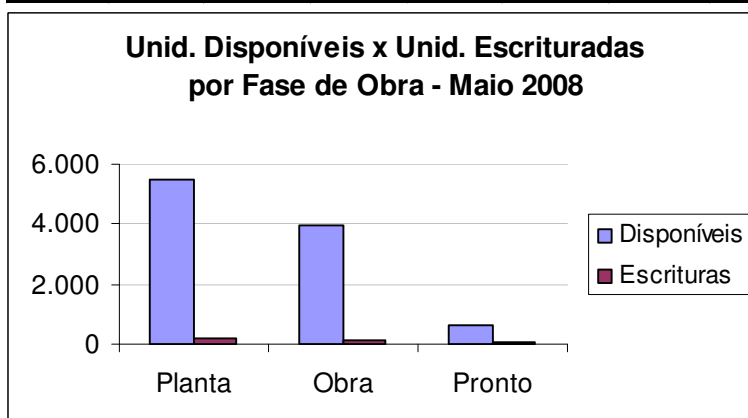
Tipo	Disp.	Eschr.	VSO
Sala	82	8	9,8%
Loja	53	9	17,0%
Total	135	17	12,6%



No mês de maio de 2008 foram vendidas 8 salas e 9 lojas (no mês de abril foram vendidas 195 salas e 8 lojas e em março foram escrituradas 756 salas comerciais e 28 lojas).

VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA

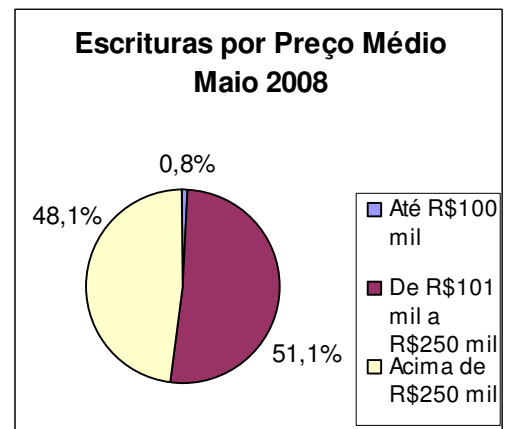
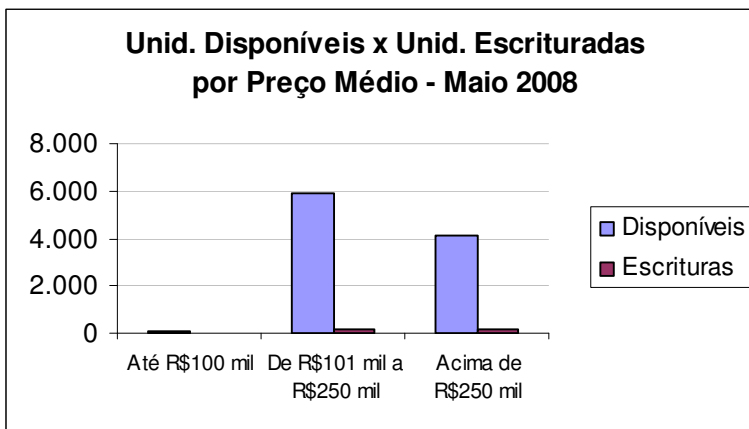
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO
5.508	187	3,4%	3.970	153	3,9%	615	36	5,9%	10.093	376	3,7%



Em maio de 2008, assim como nos meses anteriores, os imóveis “**na planta**” apresentaram a maior disponibilidade (5.508 unidades, correspondendo a 55% do total ofertado) e o maior volume de vendas (187 unidades, representando 49% do total escriturado). Já o maior VSO médio, 5,9% ficou com os imóveis “**prontos**”.

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
100	3	3,0%	5.867	192	3,3%	4.126	181	4,4%	10.093	376	3,7%

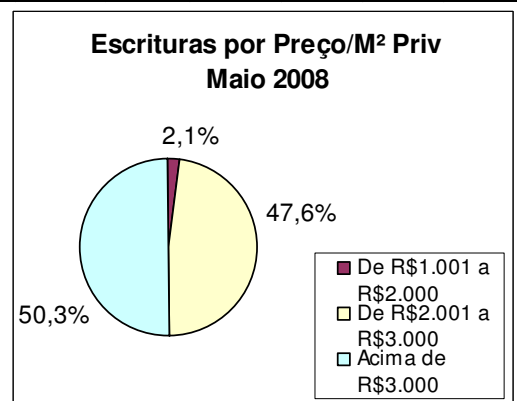
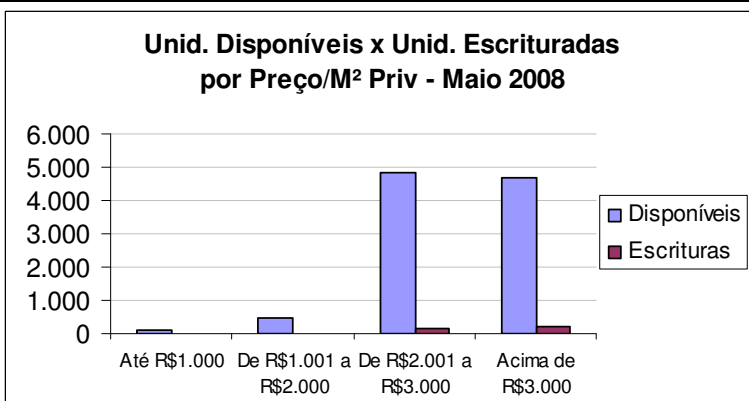


No mês de maio de 2008, os imóveis com preços médios de venda “**de R\$101mil a R\$250mil**” apresentaram a maior oferta (5.867 unidades, correspondendo a 58,1% do total disponibilizado para venda no mês) e a maior vendagem (192 unidades, representando 51,1% do total escriturado em maio).

Já o maior VSO médio, 4,4%, 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 bem semelhante.

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
117	0	0,0%	481	8	1,7%	4.822	179	3,7%	4.673	189	4,0%	10.093	376	3,7%



Em maio 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 4.822 unidades disponíveis para venda de imóveis com preço médio por metro quadrado “**de R\$2.001 a R\$3.000**”, correspondendo a 47,8% do total ofertado no mês de maio.

No que se refere às vendas, a faixa de preço/m² “**acima de R\$3.000**” registrou 189 unidades escrituradas (50,3% do total vendido em maio). Já em relação ao VSO, essa faixa de preço/m² apresentou o percentual médio de 4%, acima da média geral do mês que foi 3,7%.