

# **PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

## **RELATÓRIO DE JUNHO DE 2008**

### **I – INTRODUÇÃO**

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

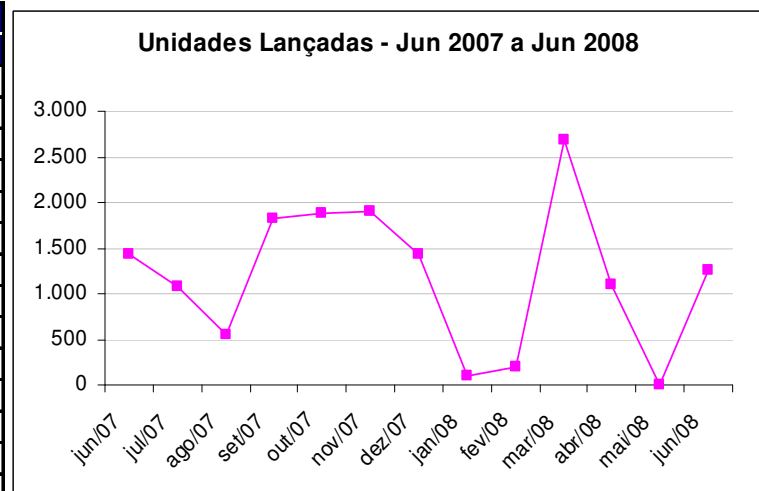
**Escrituras:** são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

**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 janeiro de 2007 a junho de 2008.<sup>1</sup>

| Mês          | Lançamentos     |               |
|--------------|-----------------|---------------|
|              | Empreendimentos | Unidades      |
| 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             |
| jun/08       | 7               | 1.262         |
| <b>Total</b> | <b>91</b>       | <b>15.463</b> |



Em junho de 2008 foram lançados 7 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais, totalizando 1.262 novas unidades (238 na Taquara e 332 na região do autódromo, em Jacarepaguá; 252 em Campo Grande; 100 no Recreio dos Bandeirantes e 340 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)).

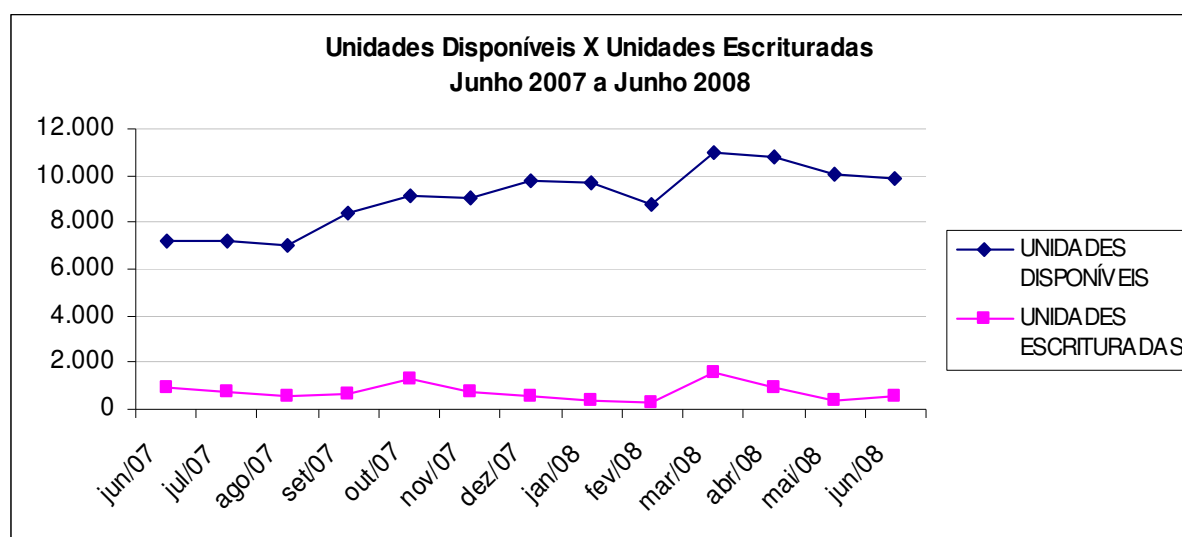
Comparando junho de 2007 com junho de 2008 observamos que o número de unidades lançadas no mês caiu aproximadamente 12%. Em junho de 2007 foram lançadas 1.435 novas unidades e em junho de 2008, 1.262. Entretanto, o número de empreendimentos lançados permaneceu o mesmo, 7.

O mês com mais lançamentos entre junho de 2007 e junho de 2008 foi março de 2008 com 2.696 novas unidades, já o mês de maio de 2008 é o mês com menos unidades lançadas no período, zero.

#### 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 2007 a junho 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. |
| 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%                  |
| jun/08                 | 9.869                | 519                   | 119                 | 400                    | 5,3%        | 22,9%                 | 77,1%                  |
| <b>Totais / Médias</b> | <b>9.071</b>         | <b>9.513</b>          | <b>3.722</b>        | <b>5.791</b>           | <b>8,1%</b> | <b>36,5%</b>          | <b>63,5%</b>           |

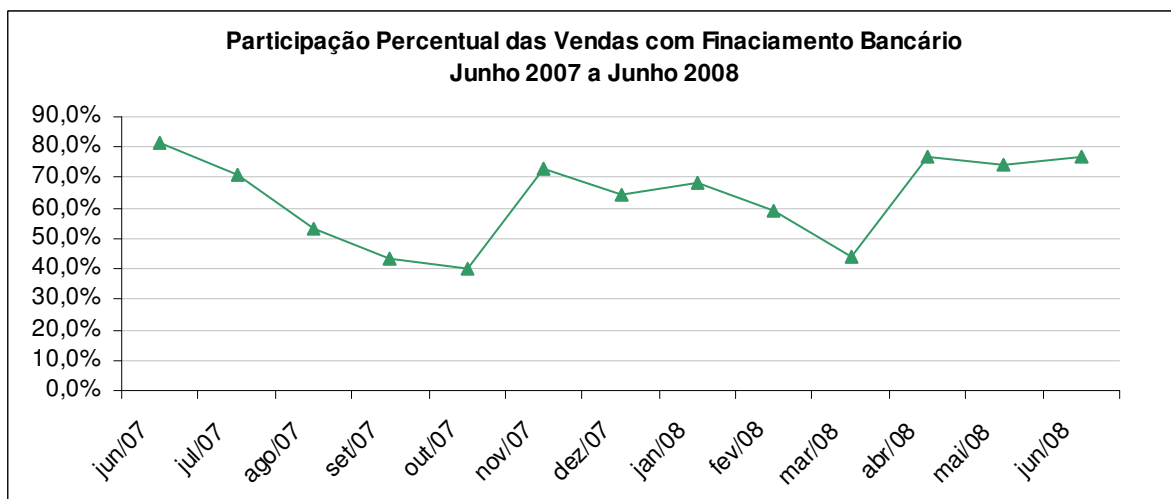


<sup>3</sup> Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

No período de junho de 2007 a junho de 2008 houve um aumento de aproximadamente 37% no número de unidades disponíveis, que subiram de 7.202 para 9.869. Já as vendas caíram 46,38%, passando de 968 unidades em junho de 2007 para 519 em junho de 2008.

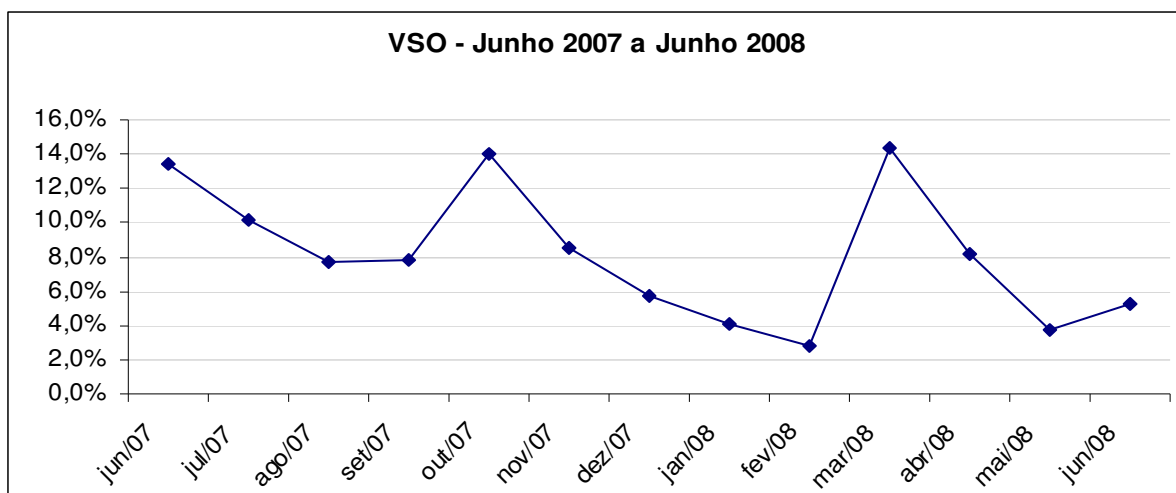
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador caíram de 180 em junho de 2007 para 119 em junho de 2008. As unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) também sofreram queda, de 788 unidades em junho de 2007 para 400 em junho de 2008.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 18,6% em junho de 2007 e subiu para 22,9% em junho de 2008, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário caiu de 81,4% em junho de 2007 para 77,1% em junho de 2008.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de junho de 2007 a junho de 2008. O VSO total do mês de junho de 2008 foi de 5,3%, enquanto que o de junho de 2007 foi de 13,4%.<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".  
10/2/2009

**V - ANÁLISE GERAL**

No mês de junho de 2008, em um universo de 220 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 206 responderam à pesquisa, totalizando 29.104 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 9.869 unidades e foram escrituradas 519 (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 **5,3%**.

Empreendimentos: **220**

Unidades: **29.104**

Unidades Disponíveis: **9.869**

VSO: **5,3%**

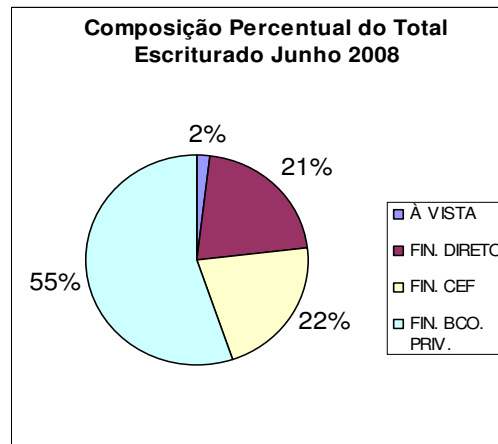
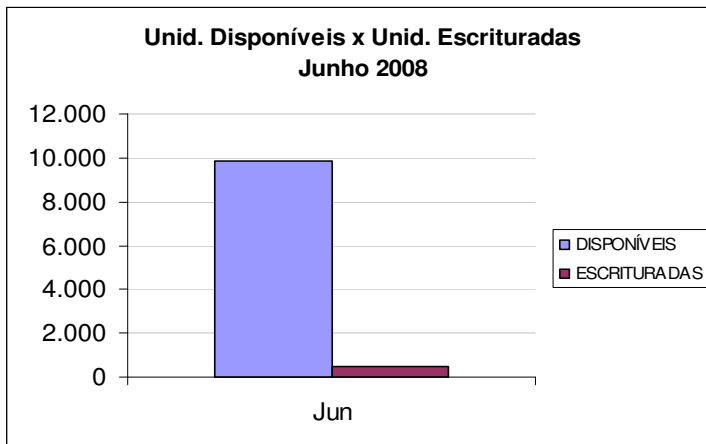
Unidades Escrituradas: **519**

À Vista: **10**

Financiamento Direto: **109**

Financiamento CEF: **113**

Financiamento Bancos: **287**



**VI – ANÁLISE POR REGIÃO**

No mês de junho 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.

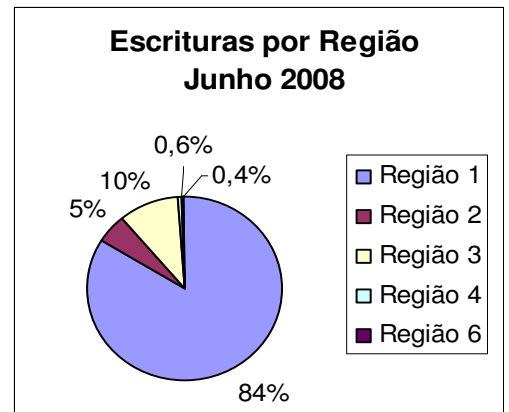
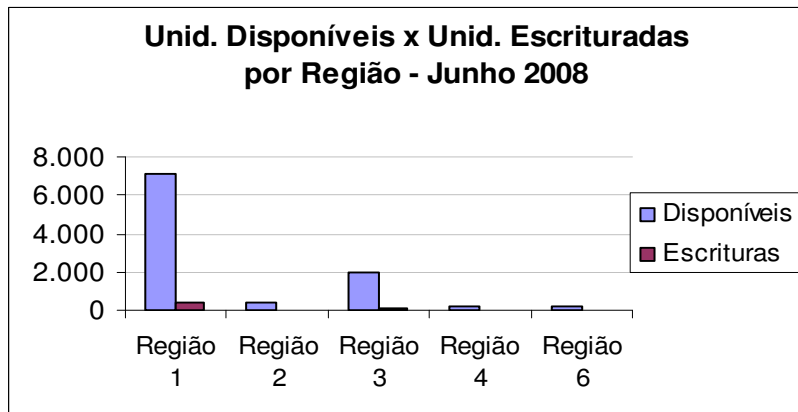
**Região 2:** Botafogo, Catete, Copacabana, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, São Conrado e Urca.

**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  |
| 7.139    | 436   | 6,1% | 356      | 26    | 7,3% | 2.021    | 52    | 2,6% | 170      | 3     | 1,8% | 183      | 2     | 1,1% | 9.869 | 519   | 5,3% |



Em junho de 2008, a **Região 1** disponibilizou, assim como nos meses anteriores, o maior número de unidades (7.139), correspondendo a 72,3% do total ofertado e teve o maior volume de vendas (436 unidades), representando 84% das vendas totais.

O maior VSO médio do mês ficou com a **Região 2**, 7,3%.

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

| RANKING DE BAIROS - Junho 2008 |         |                      |
|--------------------------------|---------|----------------------|
| BAIRRO                         | POSIÇÃO | UNIDADES DISPONÍVEIS |
| Barra da Tijuca                | 1º      | 3.530                |
| Jacarepaguá                    | 2º      | 2.687                |
| Recreio                        | 3º      | 865                  |
| Méier                          | 4º      | 534                  |
| Tijuca                         | 5º      | 440                  |
| Del Castilho                   | 6º      | 402                  |
| Abolição                       | 7º      | 293                  |
| Campo Grande                   | 8º      | 183                  |
| Irajá                          | 9º      | 182                  |
| Botafogo                       | 10º     | 177                  |
| São Cristóvão                  | 11º     | 170                  |
| Vila da Penha                  | 12º     | 142                  |
| Laranjeiras                    | 13º     | 108                  |
| Vila Valqueire                 | 14º     | 41                   |
| Leblon                         | 15º     | 21                   |
| Vila Isabel                    | 16º     | 18                   |
| Vargem Grande                  | 17º     | 16                   |
| São Conrado                    | 18º     | 15                   |
| Catete                         | 19º     | 13                   |
| Lagoa                          | 20º     | 10                   |
| Engenho de Dentro              | 21º     | 8                    |
| Humaitá                        | 22º     | 5                    |
| Jardim Botânico                | 23º     | 4                    |
| Lins de Vasconcelos            | 24º     | 2                    |
| Gávea                          | 24º     | 2                    |
| Ipanema                        | 25º     | 1                    |
| <b>Total</b>                   |         | <b>9.869</b>         |

| BAIRRO            | POSIÇÃO | VENDAS     |
|-------------------|---------|------------|
| Barra da Tijuca   | 1º      | 252        |
| Jacarepaguá       | 2º      | 132        |
| Recreio           | 3º      | 48         |
| Tijuca            | 4º      | 28         |
| Botafogo          | 5º      | 21         |
| Méier             | 6º      | 8          |
| Del Castilho      | 7º      | 7          |
| Vila Isabel       | 8º      | 4          |
| Vila Valqueire    | 8º      | 4          |
| Laranjeiras       | 8º      | 4          |
| São Cristóvão     | 9º      | 3          |
| Campo Grande      | 10º     | 2          |
| Vila da Penha     | 10º     | 2          |
| Engenho de Dentro | 10º     | 2          |
| Irajá             | 11º     | 1          |
| São Conrado       | 11º     | 1          |
| <b>Total</b>      |         | <b>519</b> |

Em junho de 2008, as quatro primeiras colocações, tanto do ranking de unidades disponíveis quanto do ranking de unidades vendidas, foram iguais as do mês de maio.

O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda foi a Barra da Tijuca (3.530), seguido de Jacarepaguá (2.687) e do Recreio dos Bandeirantes (865). O Méier ocupou o quarto lugar, com 534 unidades.

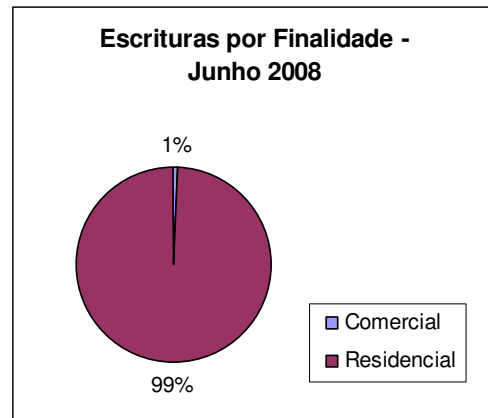
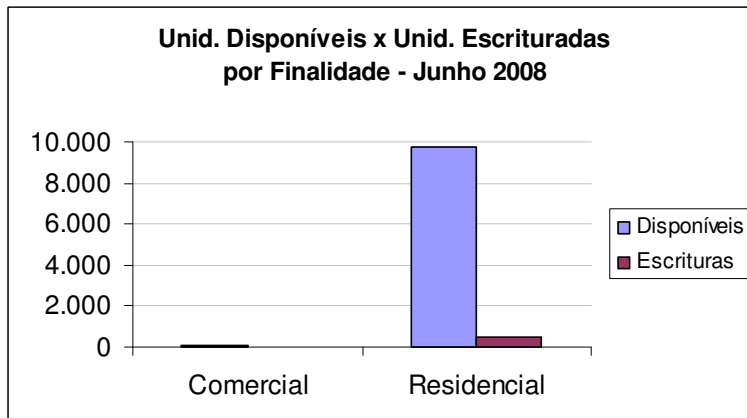
Com relação às vendas, também a Barra da Tijuca ficou em primeiro com 252 unidades vendidas no mês, Jacarepaguá em segundo com 132 unidades escrituradas, o Recreio dos Bandeirantes em terceiro com 48 unidades e a Tijuca em quarto lugar com 28 unidades.

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.

## 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.

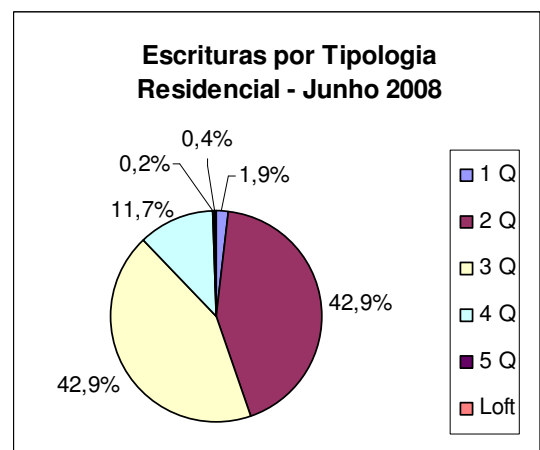
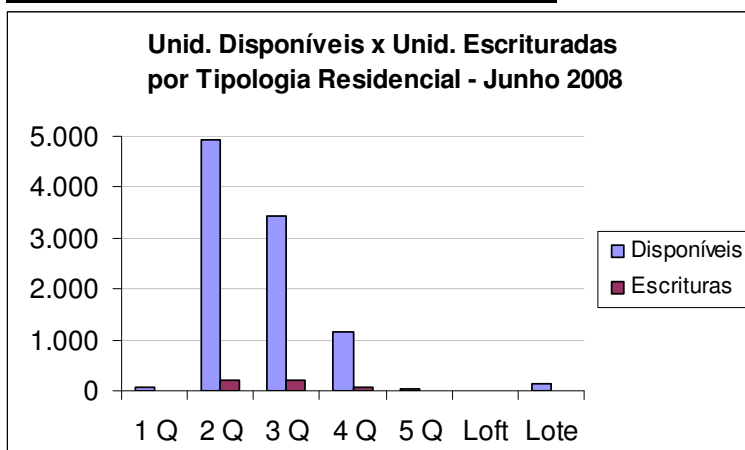
| Comercial |        |      | Residencial |        |      | Total |        |      |
|-----------|--------|------|-------------|--------|------|-------|--------|------|
| Disp.     | Eschr. | VSO  | Disp.       | Eschr. | VSO  | Disp. | Eschr. | VSO  |
| 110       | 4      | 3,6% | 9.759       | 515    | 5,3% | 9.869 | 519    | 5,3% |



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

### i – RESIDENCIAL

| Quartos      | Disp.        | Eschr.     | VSO         |
|--------------|--------------|------------|-------------|
| 1 Q          | 61           | 10         | 16,4%       |
| 2 Q          | 4.920        | 221        | 4,5%        |
| 3 Q          | 3.425        | 221        | 6,5%        |
| 4 Q          | 1.168        | 60         | 5,1%        |
| 5 Q          | 36           | 1          | 2,8%        |
| Loff         | 8            | 2          | 25,0%       |
| Lote         | 141          | 0          | 0,0%        |
| <b>Total</b> | <b>9.759</b> | <b>515</b> | <b>5,3%</b> |



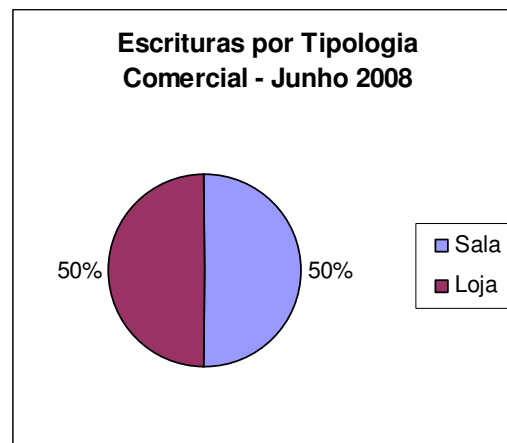
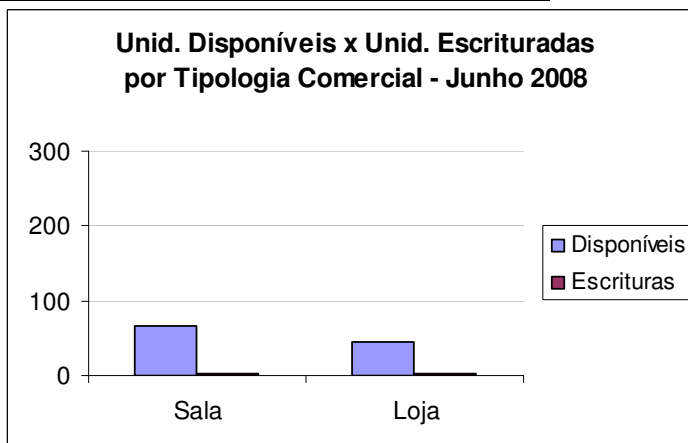
As tipologias "2 e 3 quartos" apresentaram, no mês de junho, o maior volume de vendas (221 unidades cada), correspondendo, juntas, a 85,8% das vendas totais do mês.

A maior oferta também foi de imóveis com “**2 e 3 quartos**” (4.920 e 3.425 unidades respectivamente), representando 85,5% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (50,4% 2 quartos e 35,1% 3 quartos).

As unidades do tipo “**loft**” alcançaram o maior VSO médio, 25%, porém, com números absolutos bem pequenos, 8 unidades disponíveis e 2 vendidas.

**ii – COMERCIAL**

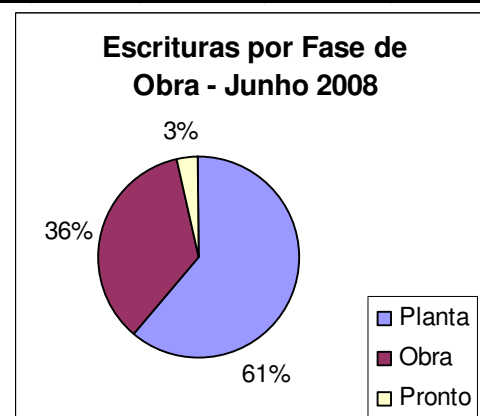
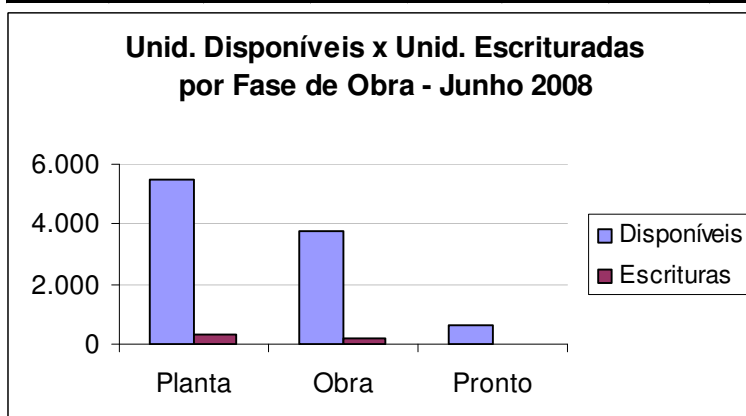
| Tipo         | Disp.      | Escr.    | VSO         |
|--------------|------------|----------|-------------|
| Sala         | 66         | 2        | 3,0%        |
| Loja         | 44         | 2        | 4,5%        |
| <b>Total</b> | <b>110</b> | <b>4</b> | <b>3,6%</b> |



No mês de junho de 2008 foram vendidas 2 salas e 2 lojas (no mês de maio foram vendidas 8 salas e 9 lojas e em abril foram escrituradas 195 salas comerciais e 8 lojas).

**VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA**

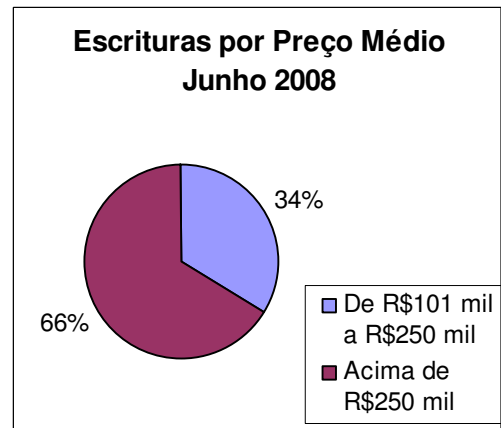
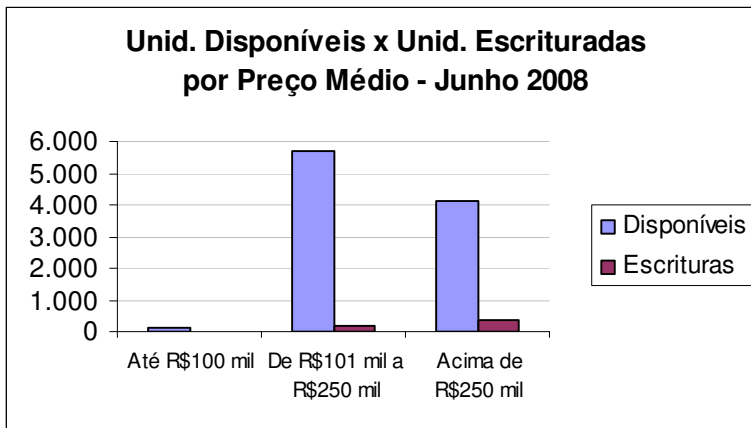
| Planta |       |      | Obra  |       |      | Pronto |       |      | Total |       |      |
|--------|-------|------|-------|-------|------|--------|-------|------|-------|-------|------|
| Disp.  | Escr. | VSO  | Disp. | Escr. | VSO  | Disp.  | Escr. | VSO  | Disp. | Escr. | VSO  |
| 5.462  | 316   | 5,8% | 3.775 | 185   | 4,9% | 632    | 18    | 2,8% | 9.869 | 519   | 5,3% |



Em junho de 2008, assim como nos meses anteriores, os imóveis “**na planta**” apresentaram a maior disponibilidade (5.462 unidades, correspondendo a 55% do total ofertado), o maior volume de vendas (316 unidades, representando 61% do total escriturado) e o maior VSO médio, 5,8%.

**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  |
| 97             | 0      | 0,0% | 5.671                      | 176    | 3,1% | 4.101               | 343    | 8,4% | 9.869 | 519    | 5,3% |

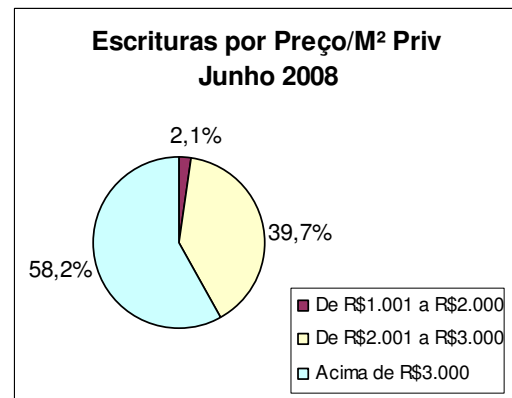
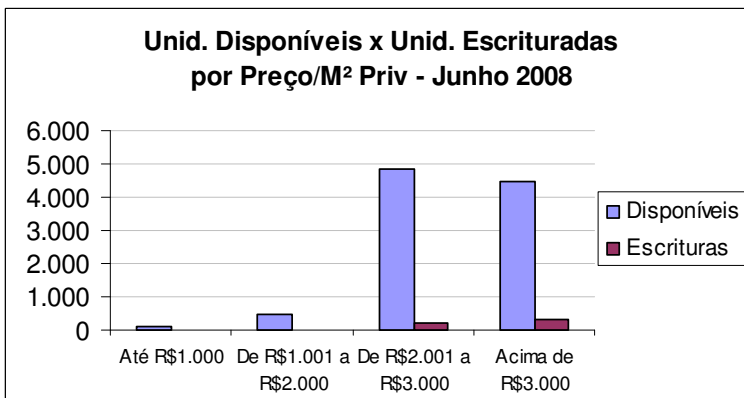


No mês de junho de 2008, assim como em maio, os imóveis com preços médios de venda "de **R\$101mil a R\$250mil**" apresentaram a maior oferta, 5.671 unidades, correspondendo a 57,5% do total disponibilizado para venda no mês.

Já a maior vendagem (343 unidades, representando 66% do total escriturado em junho) e o maior VSO médio, 8,4%, ficaram com os imóveis 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% | 476                    | 11     | 2,3% | 4.818                  | 206    | 4,3% | 4.458             | 302    | 6,8% | 9.869 | 519    | 5,3% |



Em junho 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 4.818 unidades disponíveis para venda de imóveis com preço médio por metro quadrado "**de R\$2.001 a R\$3.000**", correspondendo a 48,8% do total ofertado no mês de junho.

No que se refere às vendas, a faixa de preço/m² "**acima de R\$3.000**" registrou 302 unidades escrituradas (58,2% do total vendido em junho). Já em relação ao VSO, essa faixa de preço/m² apresentou o percentual médio de 6,8%, 1,5 pontos percentuais acima da média geral do mês que foi 5,3%.