

PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE JULHO DE 2008

I – INTRODUÇÃO

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

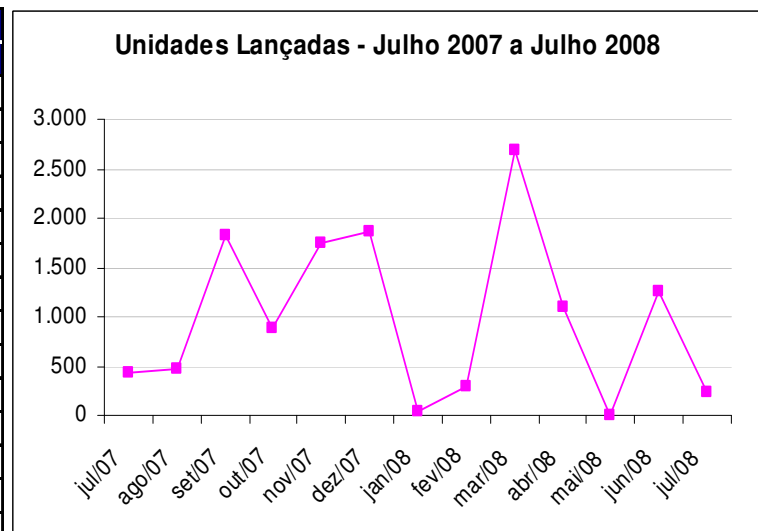
Escrituras: são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

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 julho de 2007 a julho de 2008.¹

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
jul/07	8	423
ago/07	7	476
set/07	11	1.833
out/07	11	886
nov/07	9	1.745
dez/07	9	1.863
jan/08	2	46
fev/08	1	295
mar/08	13	2.696
abr/08	6	1.102
mai/08	0	0
jun/08	7	1.262
jul/08	1	240
Total	85	12.867



Em julho de 2008 foi lançado apenas um empreendimento na cidade do Rio de Janeiro: um residencial em Vila Valqueire.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).

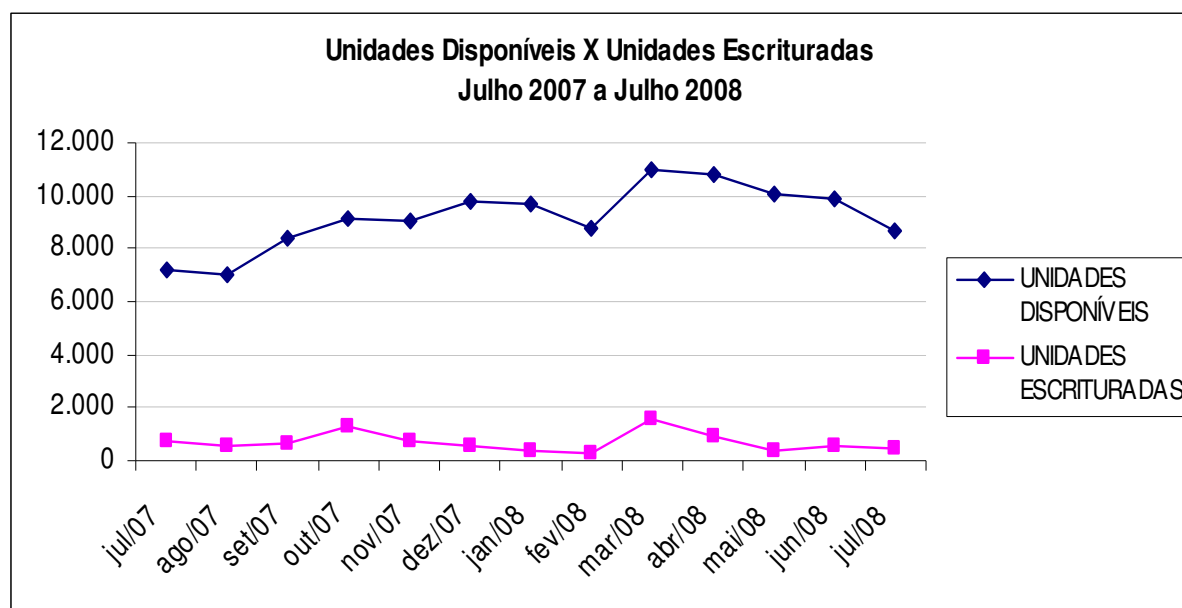
Comparando julho de 2007 com julho de 2008 observamos que o número de unidades lançadas no mês caiu 43,26%. Em julho de 2007 foram lançadas 423 novas unidades e em julho de 2008, 240.

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

IV – PERFORMANCE COMERCIAL - ANÁLISE TEMPORAL

A tabela e gráficos a seguir mostram os resultados da Pesquisa ADEMI de Performance Comercial³ no período de julho de 2007 a julho 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.
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%
jul/08	8.688	421	100	321	4,8%	23,8%	76,2%
Totais / Médias	9.185	8.966	3.642	5.324	7,5%	36,9%	63,1%

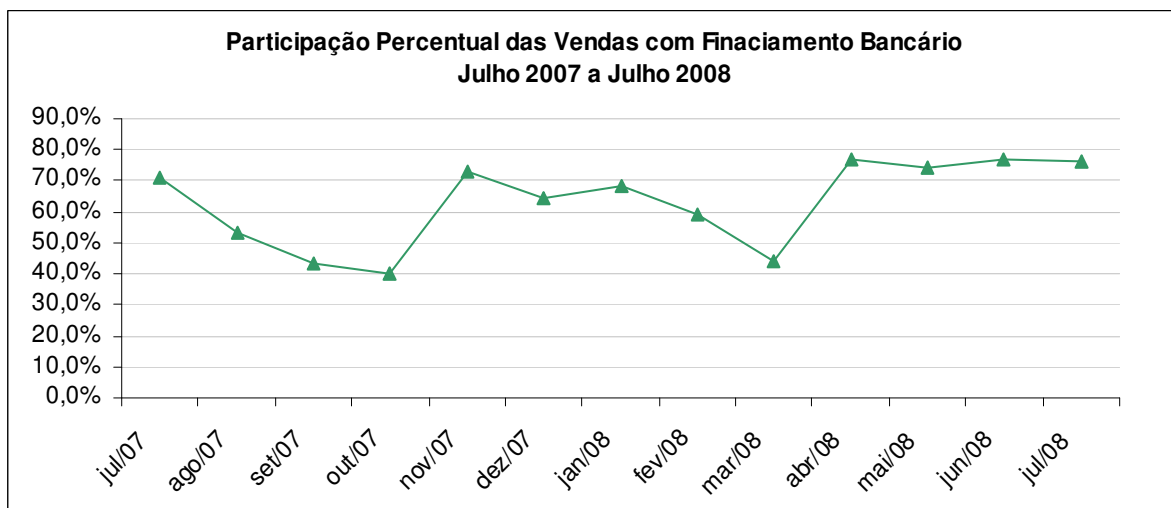


³ Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

No período de julho de 2007 a julho de 2008 houve um aumento de quase 20% no número de unidades disponíveis, que subiram de 7.244 para 8.688. Já as vendas caíram 42,64%, passando de 734 unidades em julho de 2007 para 421 em julho de 2008.

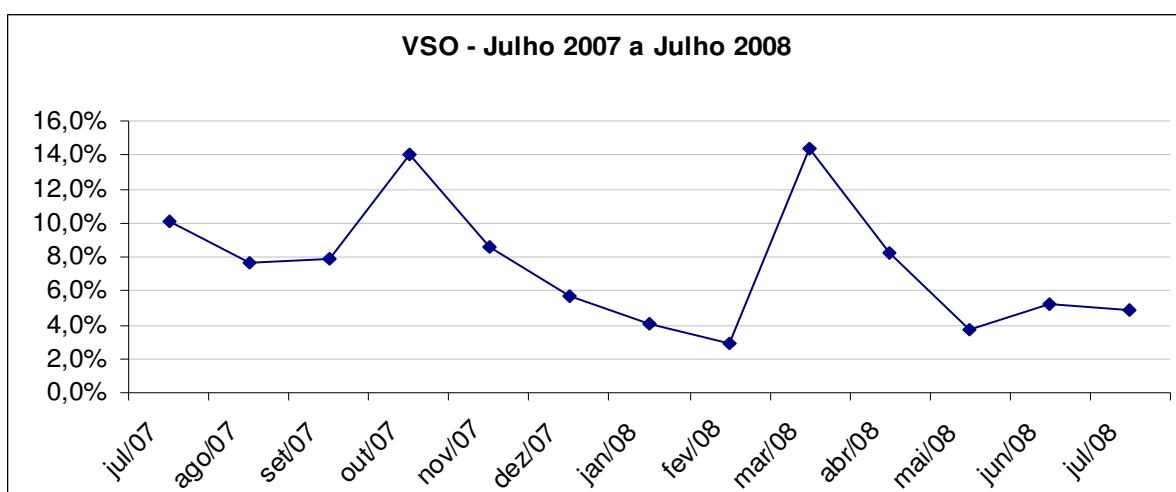
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador caíram de 214 em julho de 2007 para 100 em julho de 2008. As unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) também sofreram queda, de 520 unidades em julho de 2007 para 321 em julho de 2008.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 29,2% em julho de 2007 e caiu para 23,8% em julho de 2008, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário subiu de 70,8% em julho de 2005 para 76,2% em julho de 2008.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de julho de 2007 a julho de 2008. O VSO total do mês de julho de 2008 foi de 4,8%, enquanto que o de julho de 2007 foi de 10,1%.⁴



⁴ Os dados completos de cada mês estão disponíveis nos relatórios correspondentes no site da ADEMI em "Pesquisa ADEMI / Relatórios".
13/2/2009

V – ANÁLISE GERAL

No mês de julho de 2008, em um universo de 225 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 204 responderam à pesquisa, totalizando 28.659 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 8.688 unidades e foram escrituradas 421 (23,8% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 76,2% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **4,8%**.

Empreendimentos: **225**

Unidades: **28.659**

Unidades Disponíveis: **8.688**

VSO: **4,8%**

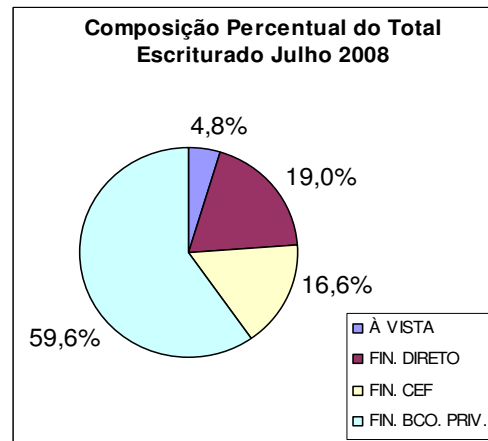
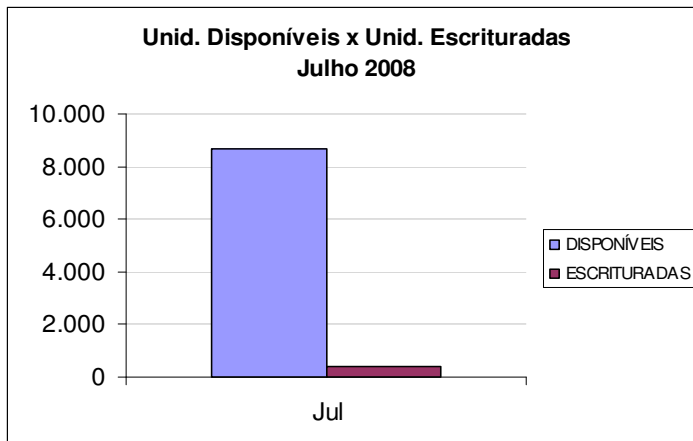
Unidades Escrituradas: **421**

À Vista: **20**

Financiamento Direto: **80**

Financiamento CEF: **70**

Financiamento Bancos: **251**



VI – ANÁLISE POR REGIÃO

No mês de julho 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.

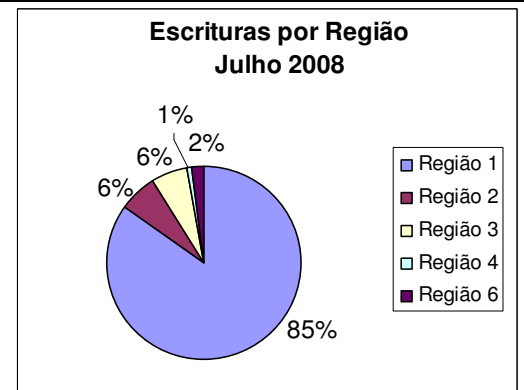
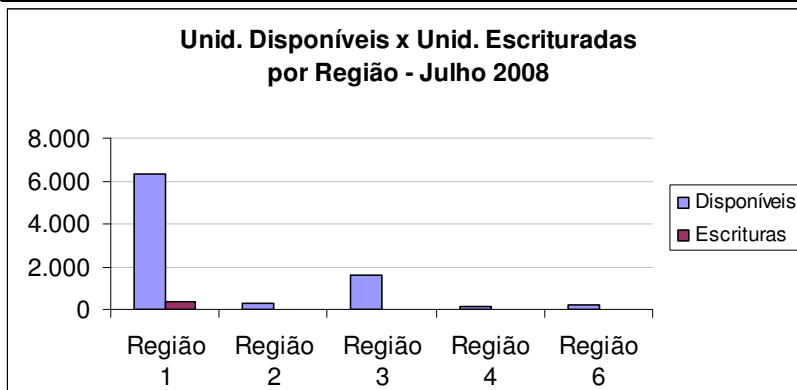
Região 2: Botafogo, Catete, Copacabana, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, São Conrado e Urca.

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
6.341	357	5,6%	327	27	8,3%	1.610	25	1,6%	173	4	2,3%	237	8	3,4%	8.688	421	4,8%



Em julho de 2008, a **Região 1** disponibilizou, assim como nos meses anteriores, o maior número de unidades (6.341), correspondendo a 73% do total ofertado e teve o maior volume de vendas (357 unidades), representando 85% das vendas totais.

O maior VSO médio do mês ficou com a **Região 2**, 8,3%.

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

RANKING DE BAIROS - Julho 2008		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	2.793
Jacarepaguá	2º	2.419
Recreio	3º	841
Méier	4º	526
Tijuca	5º	412
Abolição	6º	293
Vila Valqueire	7º	272
Campo Grande	8º	237
Irajá	9º	181
São Cristóvão	10º	173
Botafogo	11º	156
Vargem Pequena	12º	140
Laranjeiras	13º	112
Del Castilho	14º	42
Vargem Grande	15º	16
Vila Isabel	16º	14
Catete	17º	13
São Conrado	18º	12
Lagoa	19º	10
Jardim Botânico	20º	9
Leblon	21º	6
Humaitá	21º	6
Lins de Vasconcelos	22º	2
Gávea	22º	2
Ipanema	23º	1
Total		8.688

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Vila Valqueire	1º	141
Barra da Tijuca	2º	114
Jacarepaguá	3º	74
Recreio	4º	28
Botafogo	5º	26
Méier	6º	12
Tijuca	7º	9
Campo Grande	8º	8
São Cristóvão	9º	4
Del Castilho	10º	2
Humaitá	11º	1
Abolição	11º	1
Vila Isabel	11º	1
Total		421

Em julho de 2008 as quatro primeiras colocações do ranking de unidades disponíveis foram iguais as dos meses de maio e junho. O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda foi a Barra da Tijuca (2.793), seguido de Jacarepaguá (2.419) e do Recreio dos Bandeirantes (841). O Méier ocupou o quarto lugar, com 526 unidades.

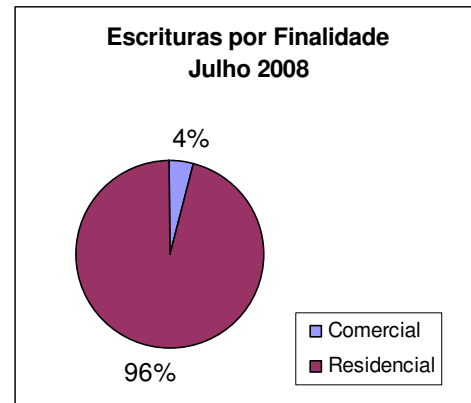
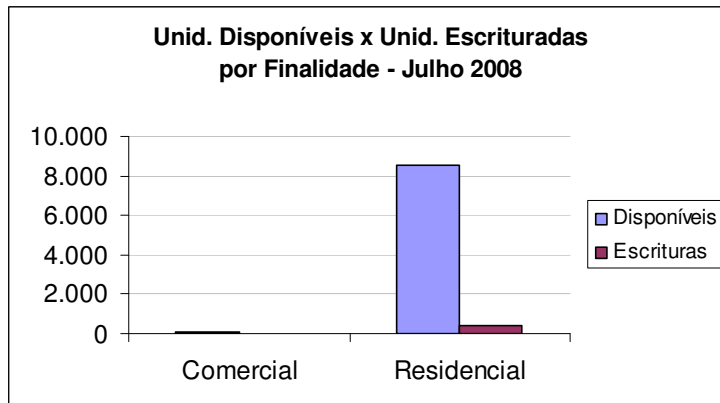
Com relação às vendas, Vila Valqueire, ultrapassando a Barra da Tijuca, alcançou o primeiro lugar com 141 unidades vendidas. A Barra da Tijuca ficou em segundo com 114 unidades vendidas no mês, Jacarepaguá em terceiro com 74 unidades escrituradas, o Recreio dos Bandeirantes em quarto com 28 unidades.

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. Entretanto, bons desempenhos como o de Vila Valqueire neste mês mostra que há demanda para o crescimento da cidade em outras direções.

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.

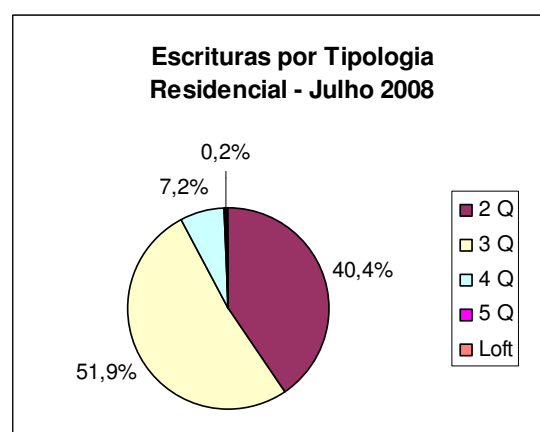
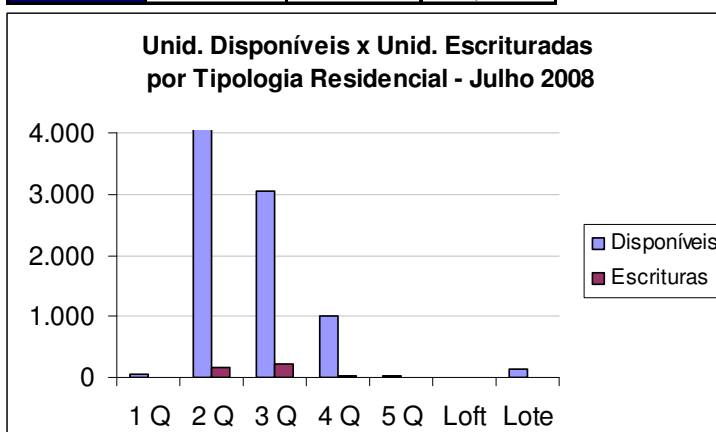
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO
116	18	15,5%	8.572	403	4,7%	8.688	421	4,8%



Do total pesquisado no mês de julho de 2008, 99% era composto de unidades residenciais e 1% de comerciais (em junho e maio a distribuição também foi de 99% para unidades residenciais e 1% para comerciais). Quanto às unidades escrituradas, 96% foram unidades residenciais e 4% comerciais.

i – RESIDENCIAL

Quartos	Disp.	Eschr.	VSO
1 Q	51	0	0,0%
2 Q	4.282	163	3,8%
3 Q	3.050	209	6,9%
4 Q	1.017	29	2,9%
5 Q	24	1	4,2%
Loft	7	1	14,3%
Lote	141	0	0,0%
Total	8.572	403	4,7%



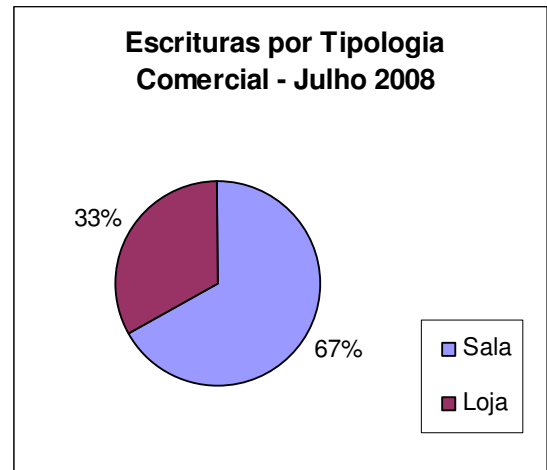
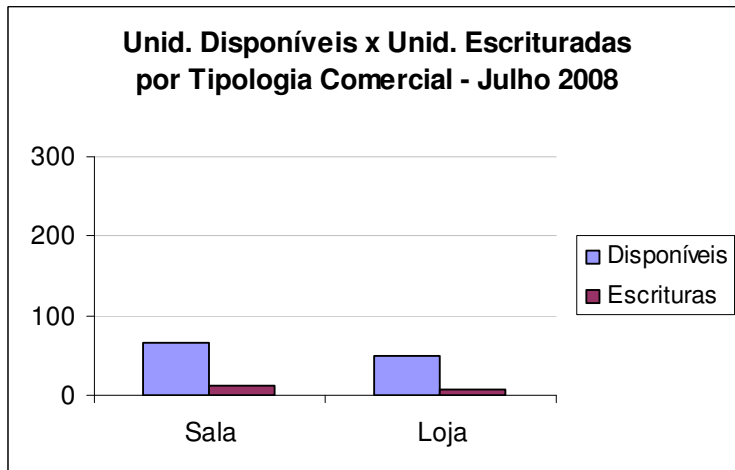
As tipologias "2 e 3 quartos" apresentaram, no mês de julho, a maior oferta (4.282 e 3.050 unidades respectivamente), representando 85,6% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (50% 2 quartos e 35,6% 3 quartos).

O maior volume de vendas (163 unidades de 2 quartos e 209 unidades de 3 quartos) também ficou com os de imóveis de "2 e 3 quartos", correspondendo, juntos, a 92,3% das vendas totais do mês.

As unidades do tipo "loft" alcançaram o maior VSO médio, 14,3%, porém, com números absolutos bem pequenos, 7 unidades disponíveis e 1 vendida.

ii – COMERCIAL

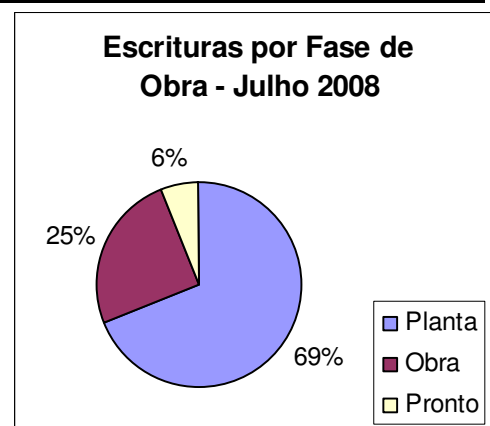
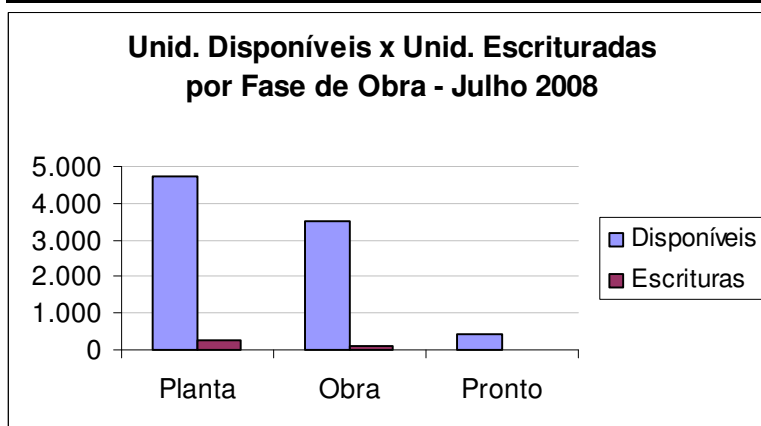
Tipo	Disp.	Escr.	VSO
Sala	66	12	18,2%
Loja	50	6	12,0%
Total	116	18	15,5%



No mês de julho de 2008 foram vendidas 12 salas e 6 lojas (no mês de junho foram vendidas 2 salas e 2 lojas e em maio foram escrituradas 8 salas comerciais e 9 lojas).

VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA

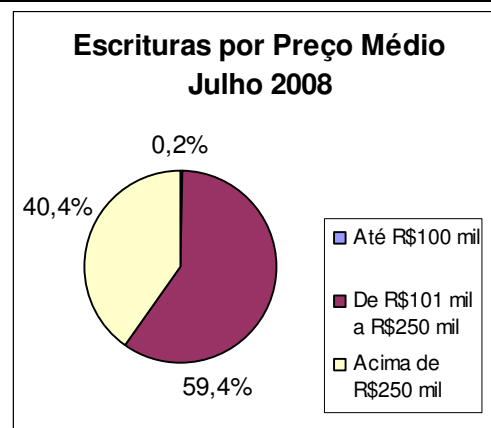
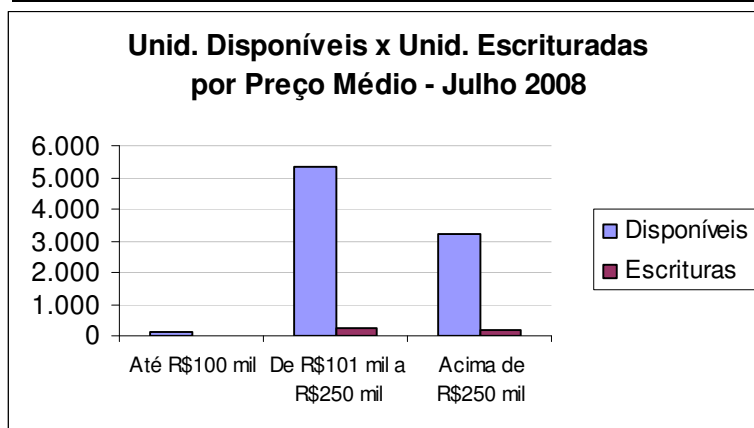
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
4.743	289	6,1%	3.502	106	3,0%	443	26	5,9%	8.688	421	4,8%



Em julho de 2008, assim como nos meses anteriores, os imóveis "na planta" apresentaram a maior disponibilidade (4.743 unidades, correspondendo a 55% do total ofertado), o maior volume de vendas (289 unidades, representando 69% do total escriturado) e o maior VSO médio, 6,1%.

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	1	1,0%	5.363	250	4,7%	3.228	170	5,3%	8.688	421	4,8%

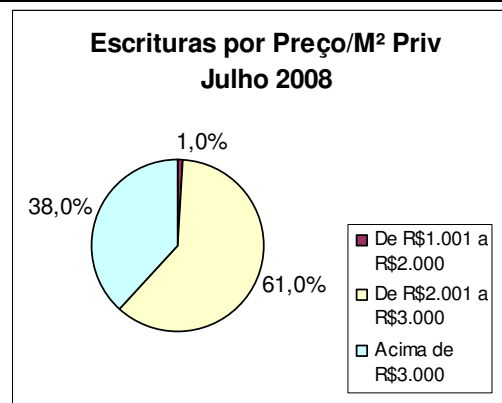
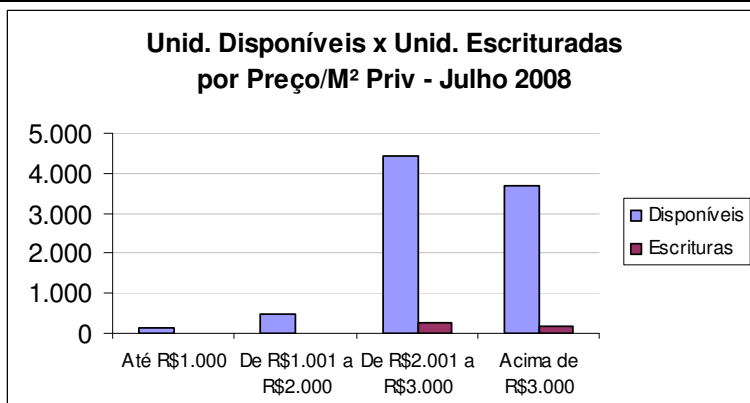


No mês de julho de 2008 os imóveis com preços médios de venda “**de R\$101mil a R\$250mil**” apresentaram a maior oferta (5.363 unidades, correspondendo a 61,7% do total disponibilizado para venda no mês) e a maior vendagem (250 unidades, representando 59,4% do total escriturado em julho).

Já o maior VSO médio, 5,3%, ficou 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%	461	4	0,9%	4.443	257	5,8%	3.667	160	4,4%	8.688	421	4,8%



Em julho de 2008, a maior oferta, a maior vendagem e o maior VSO médio foi de imóveis com preço médio de venda por metro quadrado “**de R\$2.001 a R\$3.000**”.

Foram disponibilizadas para venda 4.443 unidades de imóveis com preço médio por metro quadrado “**de R\$2.001 a R\$3.000**”, correspondendo a 51,1% do total ofertado no mês de julho, e foram vendidas 257 unidades nessa faixa de preço/m².

O VSO médio dos imóveis com preço médio por metro quadrado “**de R\$2.001 a R\$3.000**” ficou em 5,8%, um ponto percentual acima da média do mês que foi de 4,8%.