

# PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

## RELATÓRIO DE AGOSTO DE 2008

### I – INTRODUÇÃO

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

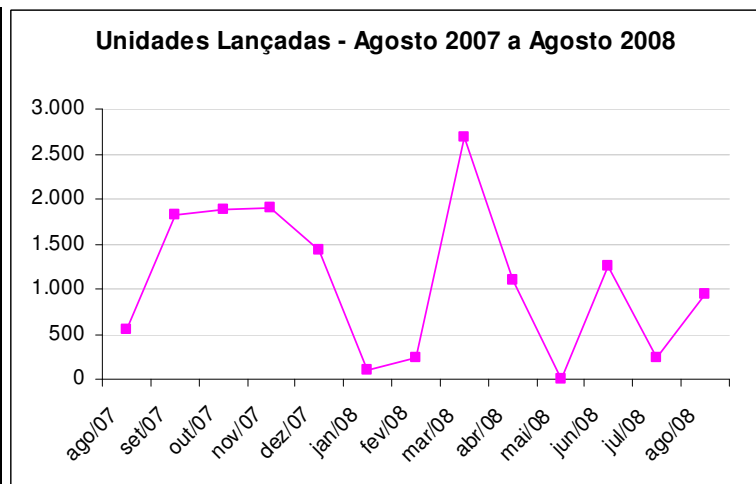
**Escrituras:** são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

**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 agosto de 2007 a agosto de 2008.<sup>1</sup>

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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	240
mar/08	13	2.696
abr/08	6	1.102
mai/08	0	0
jun/08	7	1.262
jul/08	1	240
ago/08	5	937
<b>Total</b>	<b>82</b>	<b>14.171</b>



Em agosto de 2008 foram lançados 5 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais, totalizando 937 novas unidades (215 na Freguesia, em Jacarepaguá; 288 no Cachambi; 192 no Recreio dos Bandeirantes e 242 na Pavuna).<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)).

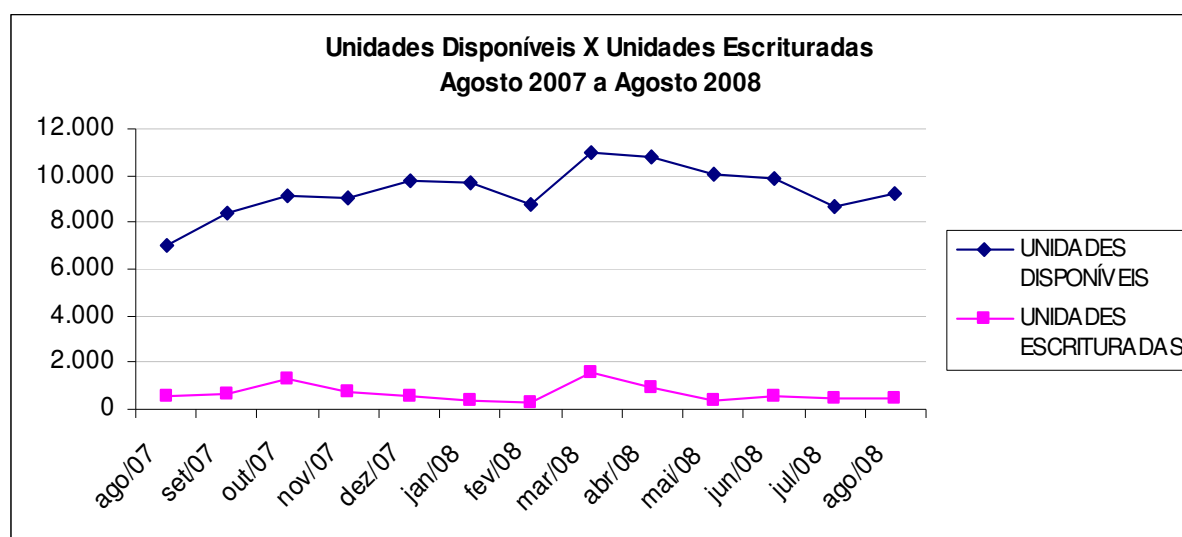
Comparando agosto de 2007 com agosto de 2008 observamos que o número de unidades lançadas no mês aumentou 71,61%. Em agosto de 2007 foram lançadas 546 novas unidades e em agosto de 2008, 937. Entretanto, o número de empreendimentos lançados caiu de 7 para 5, o que indica que os lançamentos de agosto de 2008 são maiores, em termos de número de unidades.

O mês com mais lançamentos entre agosto de 2007 e agosto 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 agosto de 2007 a agosto 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.
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%
ago/08	9.239	441	113	328	4,8%	25,6%	74,4%
<b>Totais / Médias</b>	<b>9.339</b>	<b>8.673</b>	<b>3.541</b>	<b>5.132</b>	<b>7,1%</b>	<b>36,6%</b>	<b>63,4%</b>

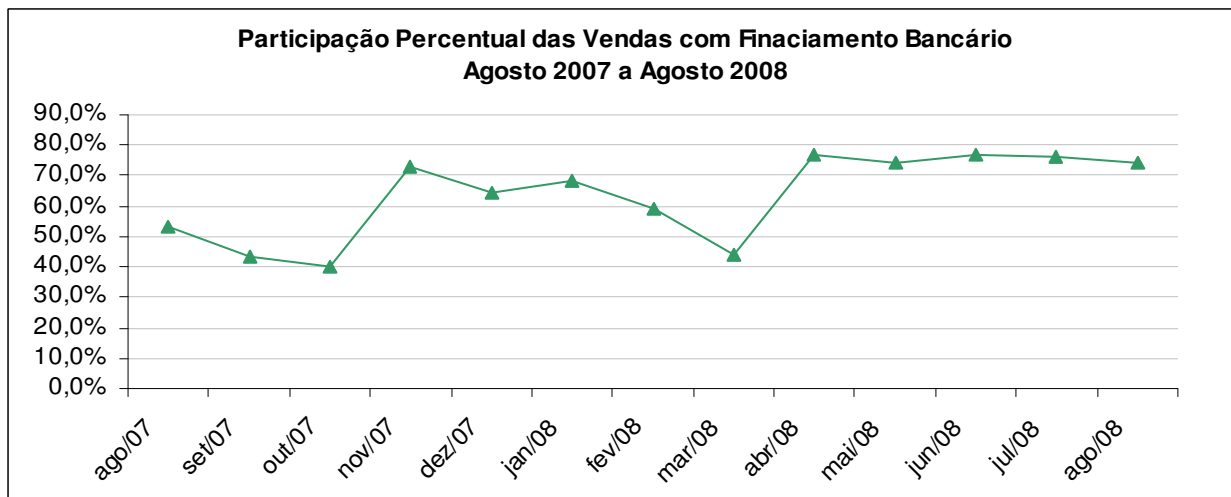


<sup>3</sup> Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI (www.ademi.org.br).

No período de agosto de 2007 a agosto de 2008 houve um aumento de 32,53% no número de unidades disponíveis, que subiram de 6.971 para 9.239. Já as vendas caíram 17,57%, passando de 535 unidades em agosto de 2007 para 441 em agosto de 2008.

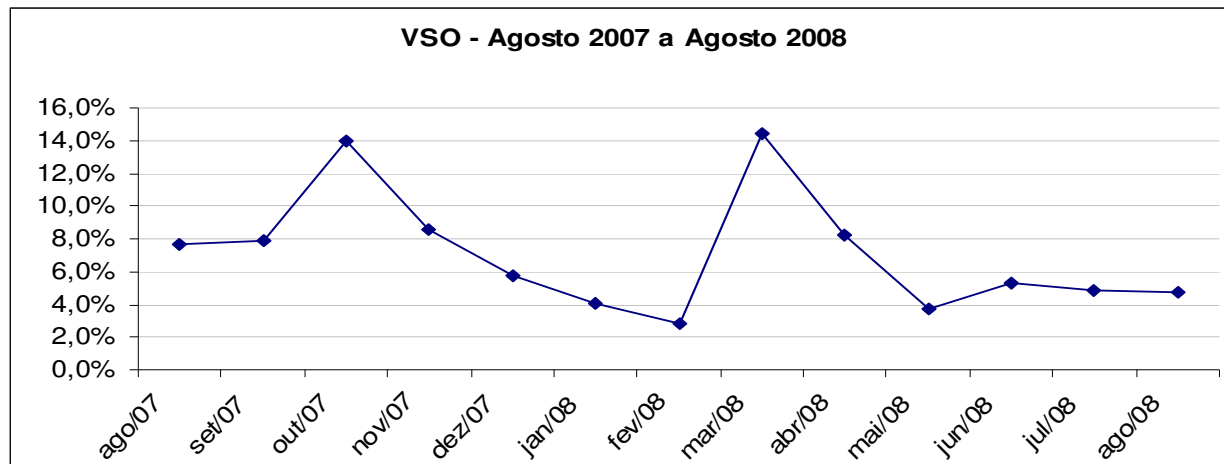
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador caíram de 252 em agosto de 2007 para 113 em agosto de 2008. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) aumentaram de 283 unidades em agosto de 2007 para 328 em agosto de 2008.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 47,1% em agosto de 2007 e caiu para 25,6% em agosto de 2008, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário subiu de 52,9% em agosto de 2007 para 74,4% em agosto de 2008.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de agosto de 2007 a agosto de 2008. O VSO total do mês de agosto de 2008 foi igual ao de julho, 4,8%, enquanto que o de agosto de 2007 foi 7,7%.<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".  
16/2/2009

**V – ANÁLISE GERAL**

No mês de agosto de 2008, em um universo de 215 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 201 responderam à pesquisa, totalizando 29.060 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 9.239 unidades e foram escrituradas 441 (25,6% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 74,4% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **4,8%**.

Empreendimentos: **201**

Unidades Escrituradas: **441**

Unidades: **29.060**

À Vista: **10**

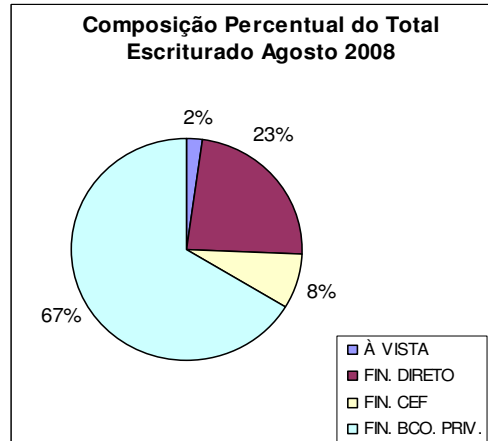
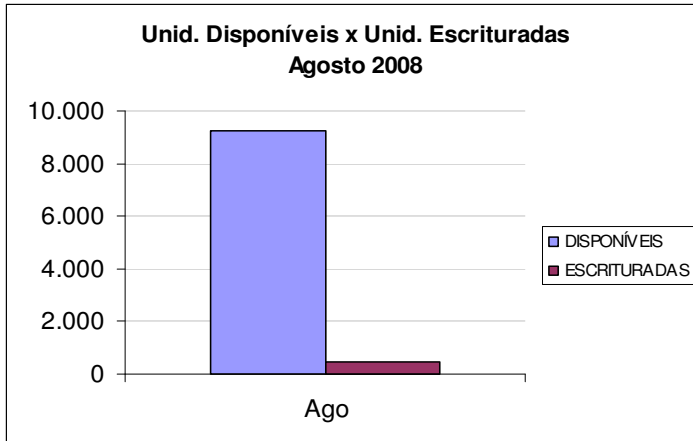
Unidades Disponíveis: **9.239**

Financiamento Direto: **103**

VSO: **4,8%**

Financiamento CEF: **35**

Financiamento Bancos: **293**



**VI – ANÁLISE POR REGIÃO**

No mês de agosto 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.

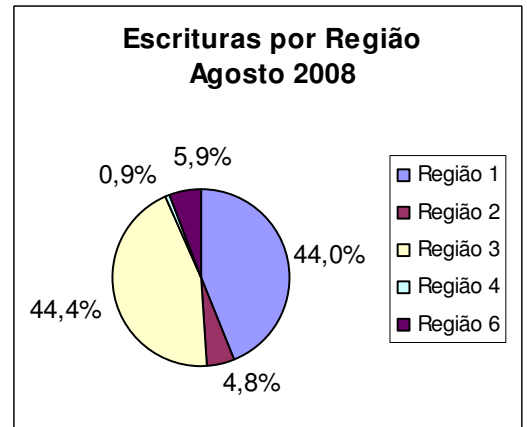
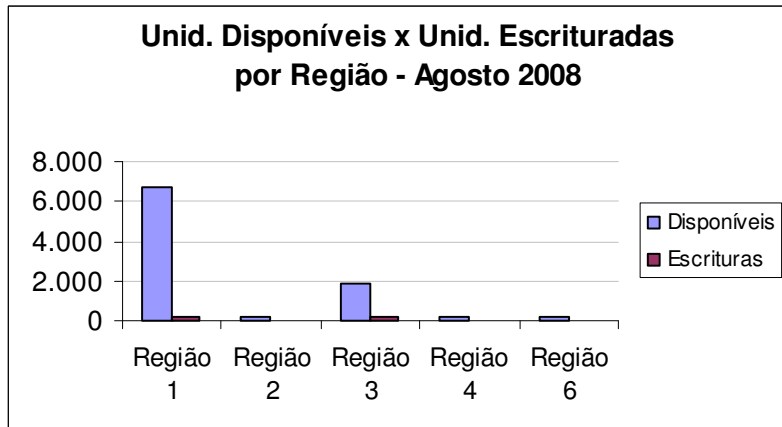
**Região 2:** Botafogo, Catete, Copacabana, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, São Conrado e Urca.

**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
6.687	194	2,9%	235	21	8,9%	1.922	196	10,2%	166	4	2,4%	229	26	11,4%	9.239	441	4,8%



Em agosto de 2008, a **Região 1** disponibilizou, assim como nos meses anteriores, o maior número de unidades (6.687), correspondendo a 72,4% do total ofertado, porém, o maior volume de vendas (196 unidades, representando 44,4% das vendas totais) ficou com a **Região 3**, ainda que a **Região 1** tenha ficado bem próxima com 194 unidades vendidas (44% do total).

O maior VSO médio do mês ficou com a **Região 6**, 11,4%.

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

RANKING DE BAIROS - Agosto 2008		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	3.228
Jacarepaguá	2º	2.424
Recreio	3º	819
Méier	4º	514
Tijuca	5º	403
Cachambi	6º	288
Pavuna	7º	242
Campo Grande	8º	229
Vila Valqueire	9º	200
Irajá	10º	181
São Cristóvão	11º	166
Vila da Penha	12º	140
Botafogo	13º	131
Abolição	14º	93
Laranjeiras	15º	54
Del Castilho	16º	40
Vargem Grande	17º	16
São Conrado	18º	14
Vila Isabel	19º	13
Catete	19º	13
Lagoa	20º	10
Engenho de Dentro	21º	6
Humaitá	22º	4
Jardim Botânico	22º	4
Leblon	23º	2
Lins de Vasconcelos	23º	2
Gávea	23º	2
Ipanema	24º	1
<b>Total</b>		<b>9.239</b>

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Cachambi	1º	132
Barra da Tijuca	2º	99
Jacarepaguá	3º	47
Recreio	4º	45
Pavuna	5º	35
Campo Grande	6º	26
Botafogo	7º	15
Méier	7º	15
Tijuca	8º	7
Abolição	9º	6
São Cristóvão	10º	4
Vila Valqueire	11º	3
São Conrado	12º	2
Laranjeiras	13º	1
Vila da Penha	13º	1
Humaitá	13º	1
Catete	13º	1
Lagoa	13º	1
<b>Total</b>		<b>441</b>

Em agosto de 2008 as quatro primeiras colocações do ranking de unidades disponíveis foram iguais as dos meses de maio, junho e julho. O bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda foi a Barra da Tijuca (3.228), seguido de Jacarepaguá (2.424) e do Recreio dos Bandeirantes (819). O Méier ocupou o quarto lugar, com 514 unidades.

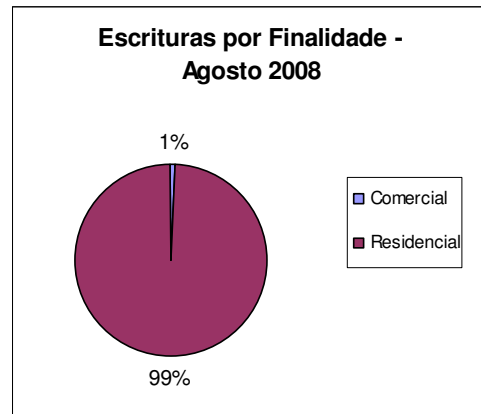
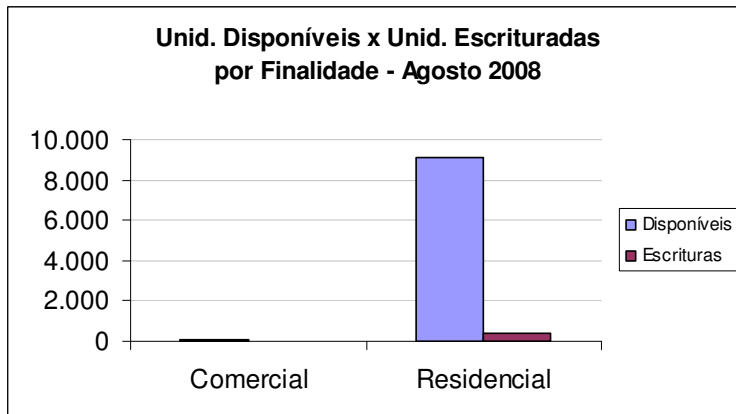
Com relação às vendas, o Cachambi, alcançou o primeiro lugar com 132 unidades vendidas, ultrapassando a Barra da Tijuca que ficou em segundo com 99 unidades vendidas no mês. Jacarepaguá aparece em terceiro com 47 unidades escrituradas e o Recreio dos Bandeirantes em quarto com 45 unidades.

A disparidade de oferta de imóveis na Barra e em 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. Entretanto, o bom desempenho do bairro do Cachambi 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.

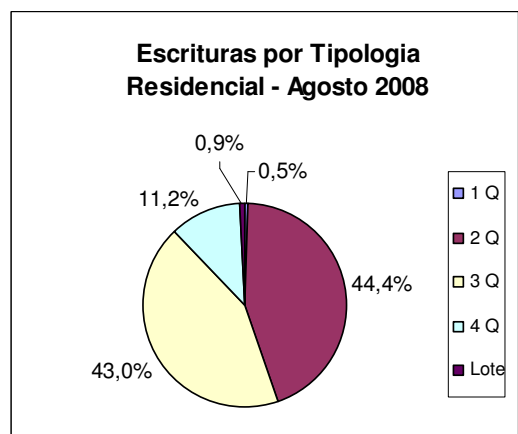
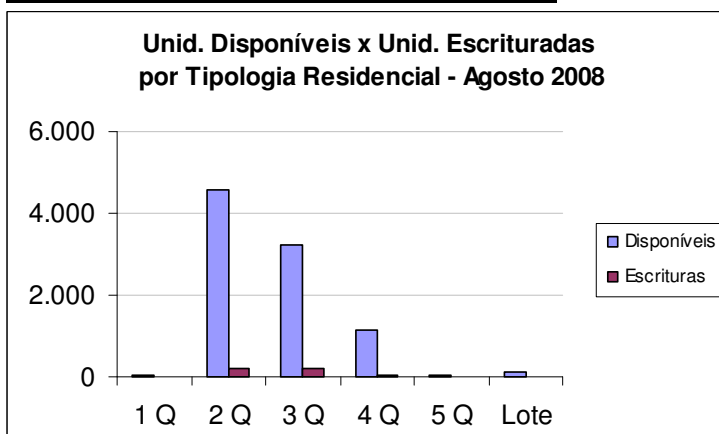
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
98	4	4,1%	9.141	437	4,8%	9.239	441	4,8%



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

**i – RESIDENCIAL**

Quartos	Disp.	Escr.	VSO
1 Q	51	2	3,9%
2 Q	4.567	194	4,2%
3 Q	3.215	188	5,8%
4 Q	1.128	49	4,3%
5 Q	40	0	0,0%
Lote	140	4	2,9%
<b>Total</b>	<b>9.141</b>	<b>437</b>	<b>4,8%</b>

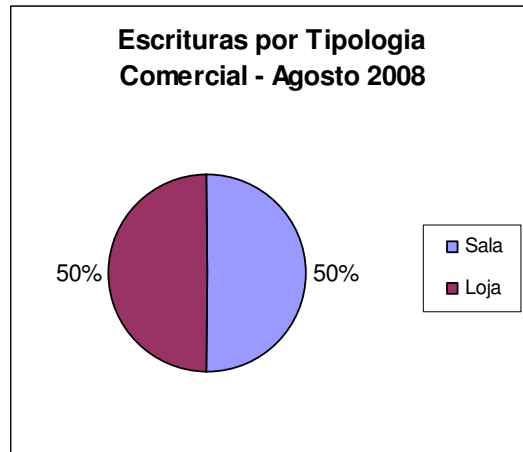
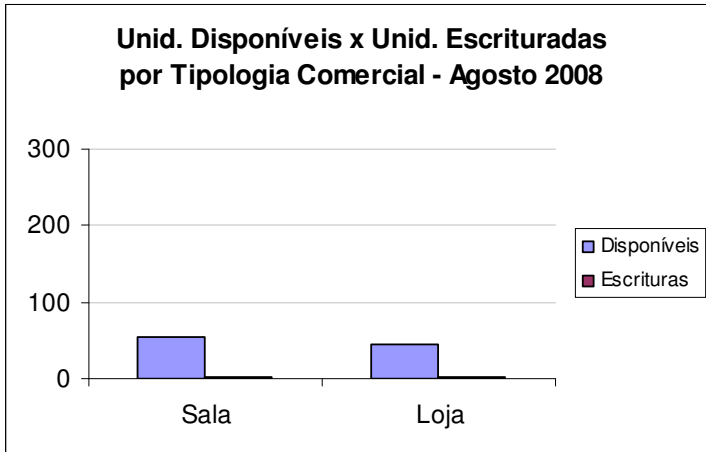


As tipologias "2 e 3 quartos" apresentaram, no mês de agosto, a maior oferta (4.567 e 3.215 unidades respectivamente), representando 85,2% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (50% 2 quartos e 35,2% 3 quartos).

O maior volume de vendas (194 unidades de 2 quartos e 188 unidades de 3 quartos) também ficou com os de imóveis de "2 e 3 quartos", correspondendo, juntos, a 87,4% das vendas totais do mês.

**ii – COMERCIAL**

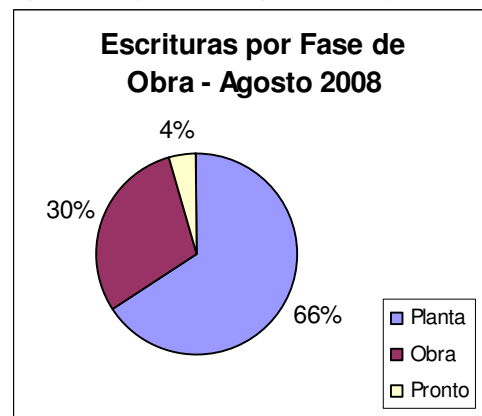
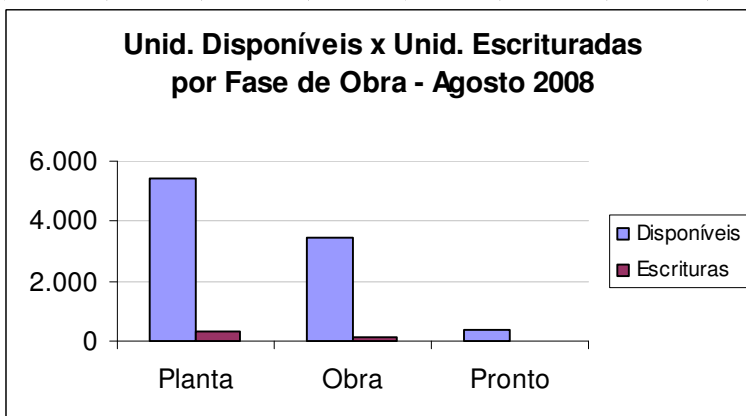
Tipo	Disp.	Escr.	VSO
Sala	54	2	3,7%
Loja	44	2	4,5%
<b>Total</b>	<b>98</b>	<b>4</b>	<b>4,1%</b>



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

**VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA**

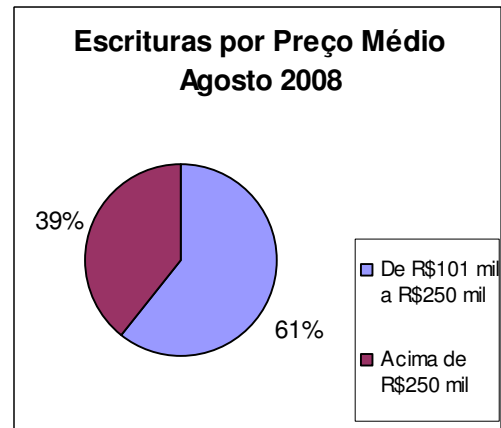
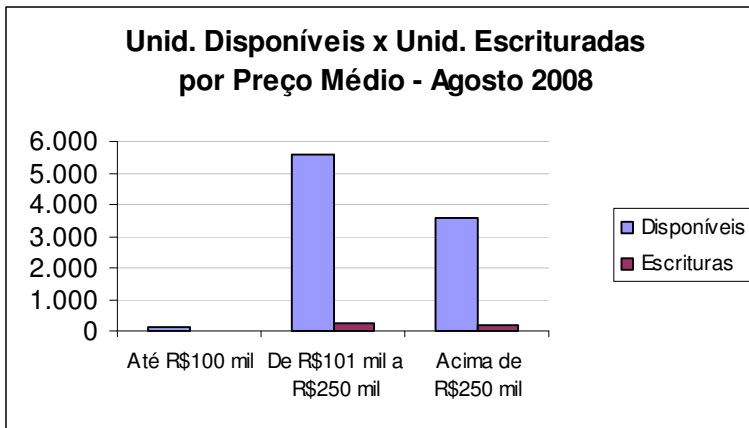
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
5.442	289	5,3%	3.420	133	3,9%	377	19	5,0%	9.239	441	4,8%



Em agosto de 2008, assim como nos meses anteriores, os imóveis “na planta” apresentaram a maior disponibilidade (5.442 unidades, correspondendo a 59% do total ofertado), o maior volume de vendas (289 unidades, representando 66% do total escriturado) e o maior VSO médio, 5,3%.

**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
96	0	0,0%	5.592	267	4,8%	3.551	174	4,9%	9.239	441	4,8%

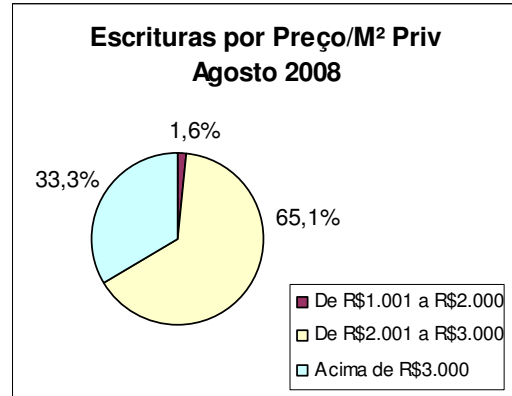
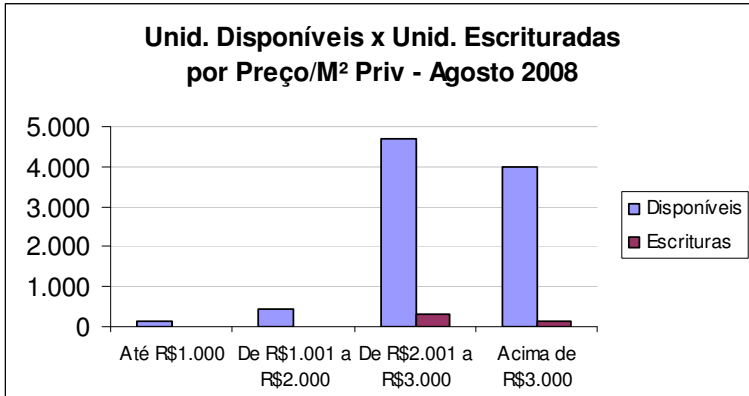


No mês de agosto de 2008 os imóveis com preços médios de venda **“de R\$101mil a R\$250mil”** apresentaram a maior oferta (5.592 unidades, correspondendo a 60,5% do total disponibilizado para venda no mês) e a maior vendagem (267 unidades, representando 61% do total escriturado em agosto).

Já o maior VSO médio, 4,9%, 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%	460	7	1,5%	4.672	287	6,1%	3.990	147	3,7%	9.239	441	4,8%



Em agosto de 2008, assim como em julho, 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 4.672 unidades de imóveis com preço médio por metro quadrado **“de R\$2.001 a R\$3.000”**, correspondendo a 50,6% do total ofertado no mês de agosto, e foram vendidas 287 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 6,1%, 1,3 pontos percentuais acima da média do mês que foi de 4,8%.