

# PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

## RELATÓRIO DE SETEMBRO DE 2008

### I – INTRODUÇÃO

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

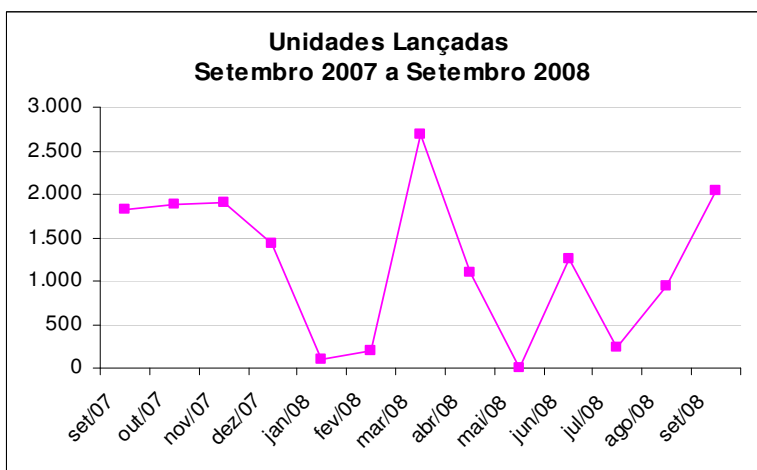
**Escrituras:** são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

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

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
set/07	11	1.833
out/07	11	1.876
nov/07	9	1.900
dez/07	10	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
jul/08	1	240
ago/08	5	937
set/08	8	2.044
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>15.633</b>



Em setembro de 2008 foram lançados 8 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, 2 comerciais e 6 residenciais, totalizando 2.044 novas unidades: 333 comerciais (8 na Barra da Tijuca e 325 no Tanque, em Jacarepaguá) e 1.711 residenciais (200 na Região do Autódromo, em Jacarepaguá; 1.244 na Barra da Tijuca; 152 em Laranjeiras e 115 no Recreio dos Bandeirantes).<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)).

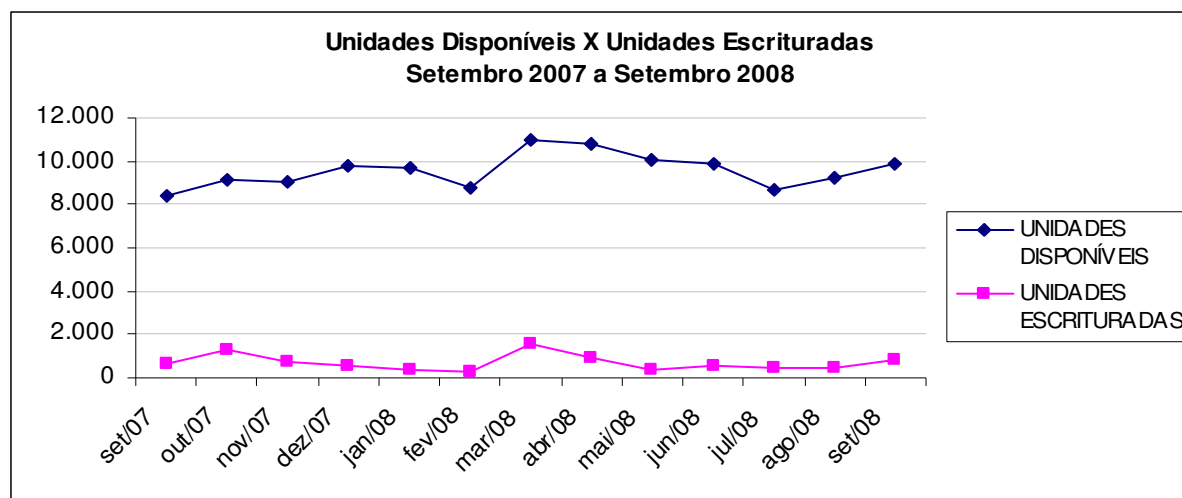
Comparando setembro de 2007 com setembro de 2008 observamos que o número de unidades lançadas no mês aumentou 11,51%. Em setembro de 2007 foram lançadas 1833 novas unidades e em setembro de 2008, 2.044. Entretanto, o número de empreendimentos lançados caiu de 11 para 8, o que indica os lançamentos de setembro de 2008 são maiores, em termos de número de unidades.

O mês com mais lançamentos entre setembro de 2007 e setembro 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 setembro de 2007 a setembro 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.
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%
set/08	9.915	792	512	280	8,0%	64,6%	35,4%
<b>Totais / Médias</b>	<b>9.565</b>	<b>8.930</b>	<b>3.801</b>	<b>5.129</b>	<b>7,1%</b>	<b>37,9%</b>	<b>62,1%</b>

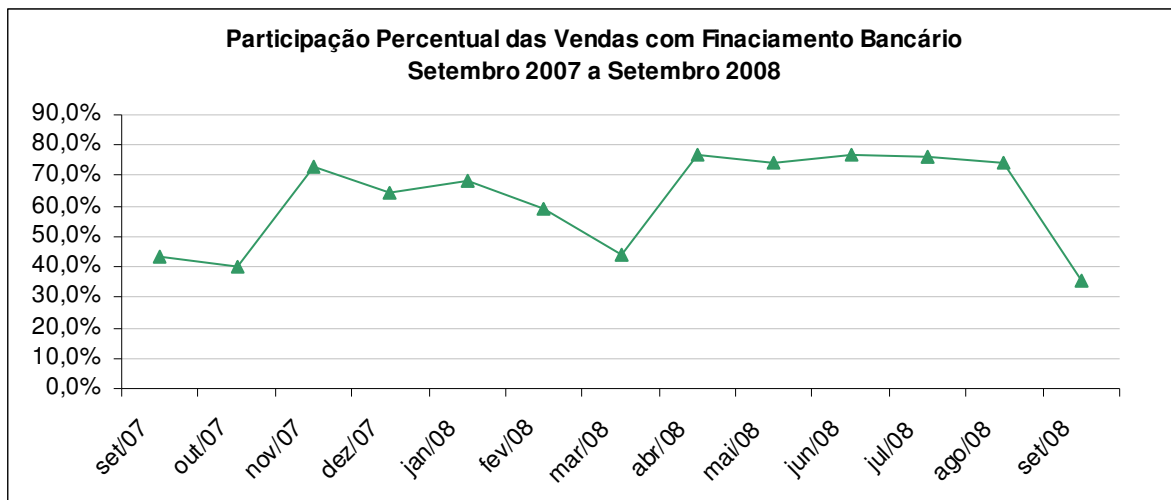


<sup>3</sup> Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI ([www.ademi.org.br](http://www.ademi.org.br)).

No período de setembro de 2007 a setembro de 2008 houve um aumento de 18,47% no número de unidades disponíveis, que subiram de 8.369 para 9.915. Já as vendas aumentaram 20,55%, passando de 657 unidades em setembro de 2007 para 792 em setembro de 2008.

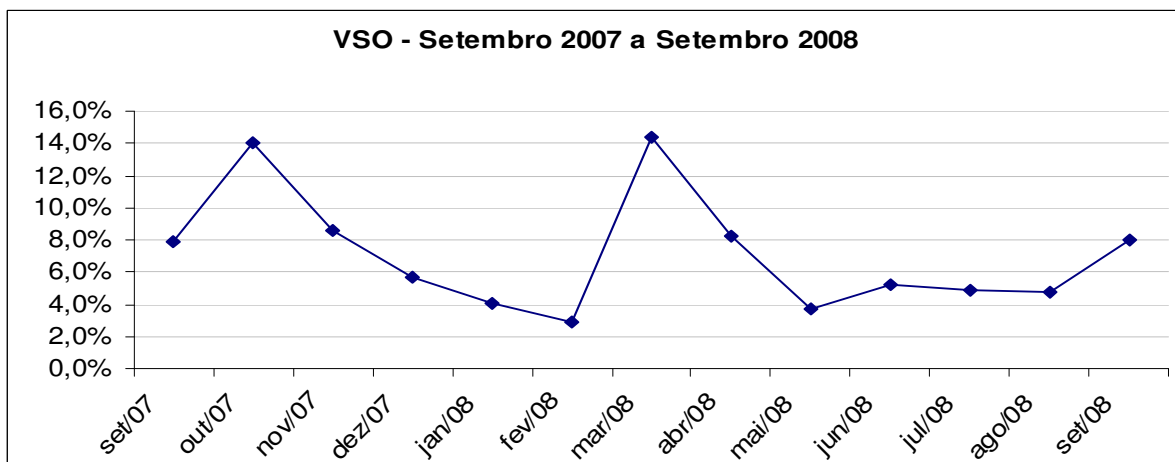
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador subiram de 371 em setembro de 2007 para 512 em setembro de 2008. Já as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) caíram de 286 unidades em setembro de 2007 para 280 em setembro de 2008.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 56,5% em setembro de 2007 e subiu para 64,6% em setembro de 2008, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário caiu de 43,5% em setembro de 2007 para 35,4% em setembro de 2008.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de setembro de 2007 a setembro de 2008. O VSO total do mês de setembro de 2008 foi 8%, enquanto que o de setembro de 2007 foi 7,9%.<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 setembro de 2008, em um universo de 217 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 206 responderam à pesquisa, totalizando 30.929 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 9.915 unidades e foram escrituradas 792 (64,6% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 35,4% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **8%**.

Empreendimentos: **206**

Unidades Escrituradas: **792**

Unidades: **30.929**

À Vista: **37**

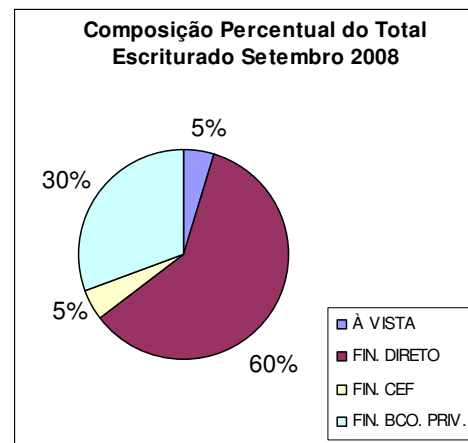
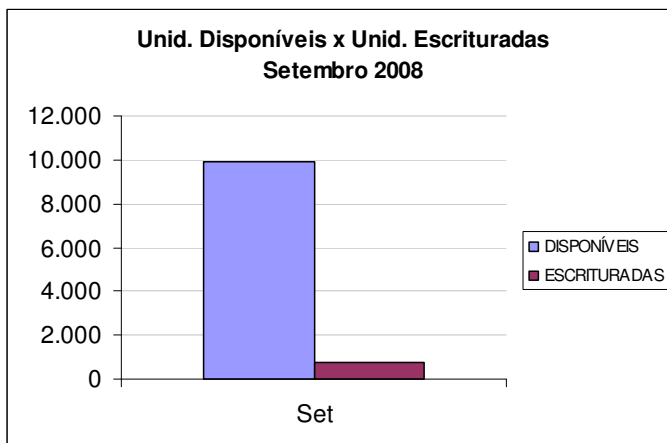
Unidades Disponíveis: **9.915**

Financiamento Direto: **475**

VSO: **8%**

Financiamento CEF: **39**

Financiamento Bancos: **241**



## VI – ANÁLISE POR REGIÃO

No mês de setembro 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.

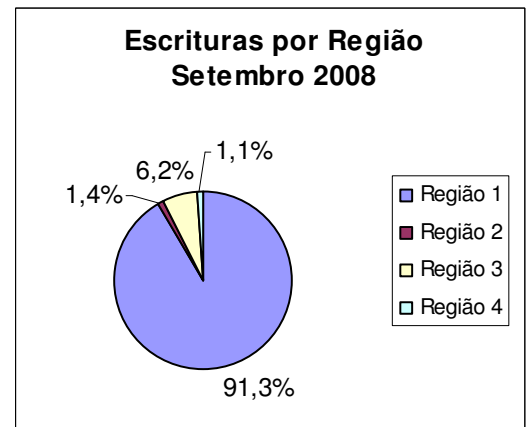
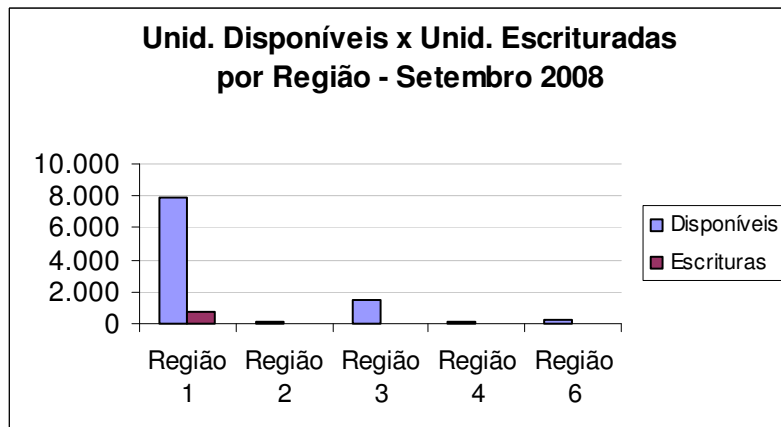
**Região 2:** Botafogo, Catete, Copacabana, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, São Conrado e Urca.

**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
7.942	723	9,1%	138	11	8,0%	1.469	49	3,3%	163	9	5,5%	203	0	0,0%	9.915	792	8,0%



Em setembro de 2008, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades (7.942), correspondendo a 80,1% do total ofertado, obteve o maior volume de vendas (723 unidades, representando 91,3% das vendas totais) e também o maior VSO médio no mês, 9,1%.

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

RANKING DE BAIRROS - Setembro 2008		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	4.197
Jacarepaguá	2º	2.702
Recreio	3º	983
Tijuca	4º	375
Cachambi	5º	288
Pavuna	6º	207
Campo Grande	7º	203
Irajá	8º	181
São Cristóvão	9º	163
Méier	10º	140
Vila da Penha	11º	139
Botafogo	12º	95
Abolição	13º	88
Vila Valqueire	14º	44
Del Castilho	15º	36
Vargem Grande	16º	16
Vila Isabel	17º	13
São Conrado	18º	12
Catete	18º	12
Lagoa	19º	9
Humaitá	20º	3
Laranjeiras	21º	2
Leblon	21º	2
Lins de Vasconcelos	21º	2
Gávea	21º	2
Ipanema	22º	1
<b>Total</b>		<b>9.915</b>

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Barra da Tijuca	1º	544
Jacarepaguá	2º	143
Recreio	3º	36
Cachambi	4º	32
São Cristóvão	5º	9
Botafogo	6º	5
Tijuca	6º	5
Abolição	6º	5
Pavuna	7º	4
São Conrado	8º	3
Méier	9º	1
Laranjeiras	9º	1
Lagoa	9º	1
Del Castilho	9º	1
Irajá	9º	1
Ipanema	9º	1
<b>Total</b>		<b>792</b>

Em setembro de 2008 o bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda foi a Barra da Tijuca (4.197), seguido de Jacarepaguá (2.702) e do Recreio dos Bandeirantes (983). A Tijuca ocupou o quarto lugar, com 375 unidades.

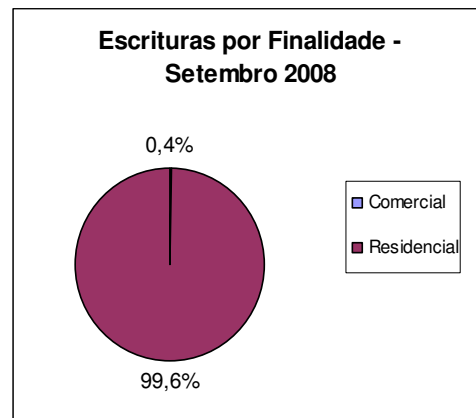
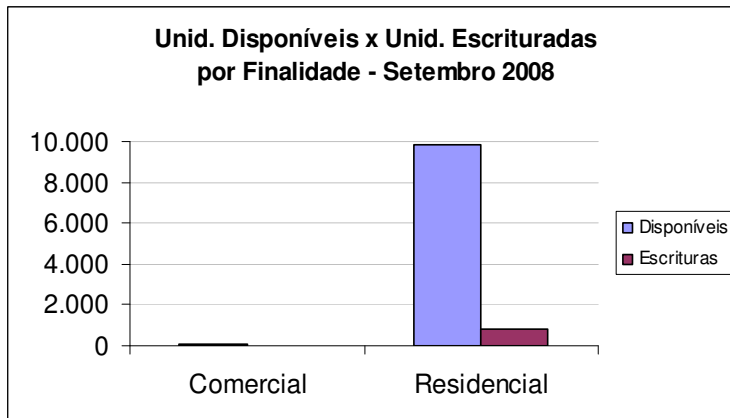
Com relação às vendas, a Barra da Tijuca voltou ao primeiro lugar com 544 unidades vendidas no mês. Em segundo aparece Jacarepaguá com 143 unidades escrituradas e em terceiro o Recreio dos Bandeirantes com 36 unidades. O Cachambi ocupa a quarta colocação com 32 unidades vendidas em setembro.

A disparidade de oferta de imóveis na Barra e em Jacarepaguá em relação aos outros bairros continua grande, mostrando que esta é a tendência natural de crescimento da cidade, pois, nesta região 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.

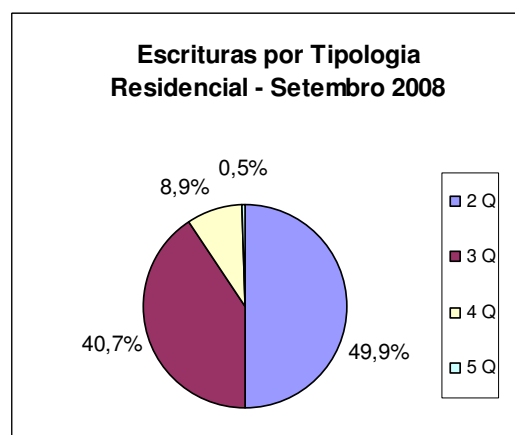
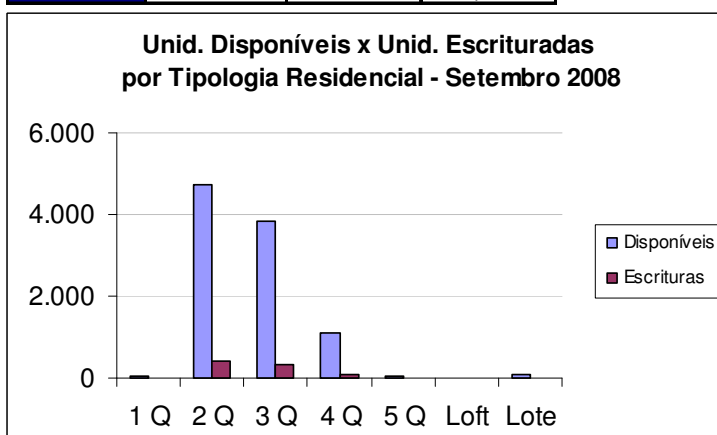
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO	Disp.	Es cr.	VSO
74	3	4,1%	9.841	789	8,0%	9.915	792	8,0%



Do total pesquisado no mês de setembro de 2008, 99% era composto de unidades residenciais e 1% de comerciais (em agosto e julho a distribuição também foi de 99% para unidades residenciais e 1% para comerciais). Quanto às unidades escrituradas, 99,6% foram unidades residenciais e 0,4% comerciais.

### i – RESIDENCIAL

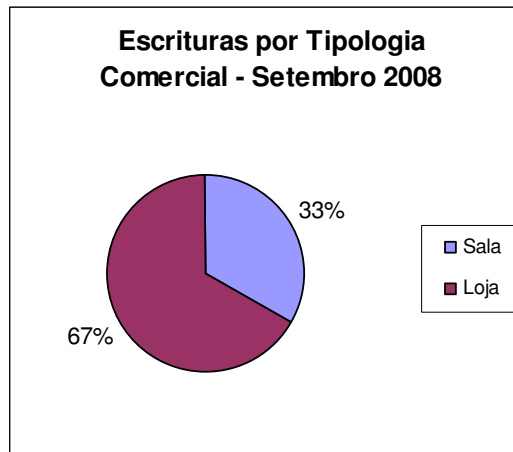
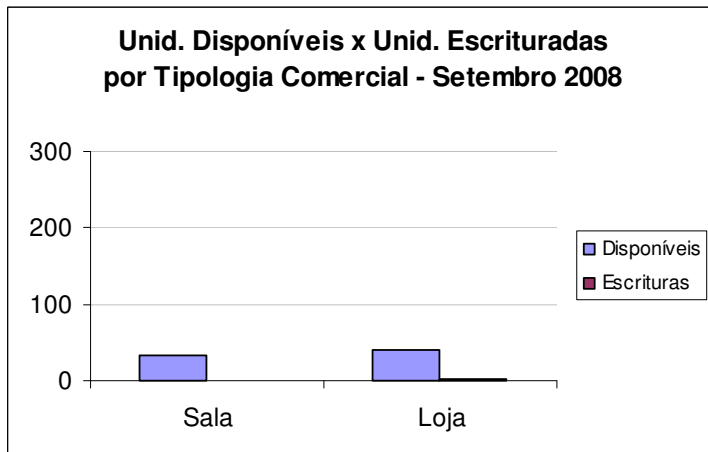
Quartos	Disp.	Es cr.	VSO
1 Q	48	0	0,0%
2 Q	4.717	394	8,4%
3 Q	3.829	321	8,4%
4 Q	1.102	70	6,4%
5 Q	49	4	8,2%
Loff	6	0	0,0%
Lote	90	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>9.841</b>	<b>789</b>	<b>8,0%</b>



As tipologias “2 e 3 quartos” apresentaram, no mês de setembro, a maior oferta e o maior volume de vendas. Foram ofertadas 4.717 unidades com “2 quartos” e 3.829 com “3 quartos”, as duas tipologias representam juntas 86,8% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (47,9% “2 quartos” e 38,9% “3 quartos”). Quanto às vendas, foram 394 unidades de “2 quartos” e 321 unidades de “3 quartos”, correspondendo, na soma, a 90,6% das vendas totais do mês.

**ii – COMERCIAL**

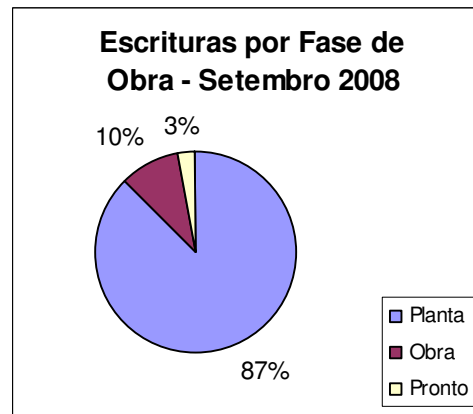
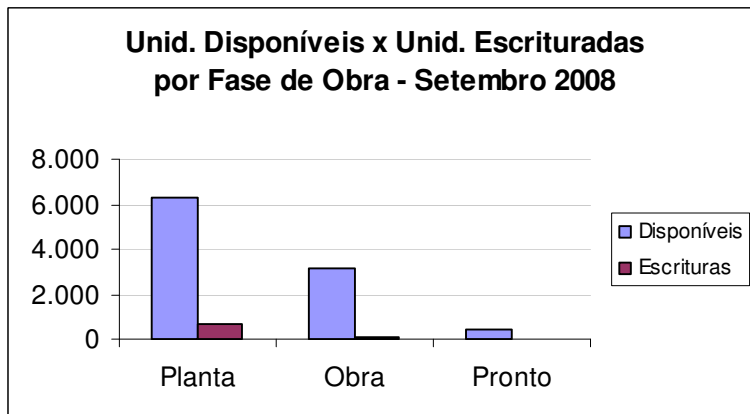
Tipo	Disp.	Eschr.	VSO
Sala	33	1	3,0%
Loja	41	2	4,9%
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>3</b>	<b>4,1%</b>



No mês de setembro de 2008 foram vendidas 1 sala e 2 lojas (no mês de agosto foram vendidas 2 salas e 2 lojas e em julho foram escrituradas 12 salas comerciais e 6 lojas).

**VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA**

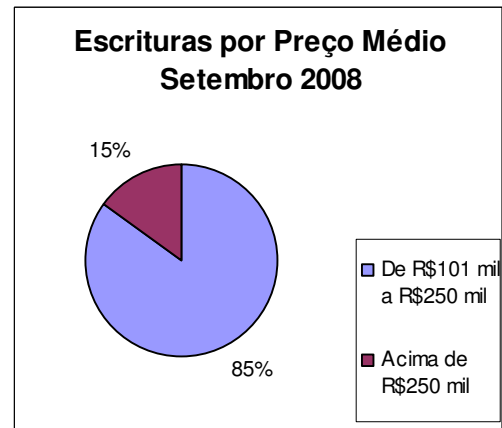
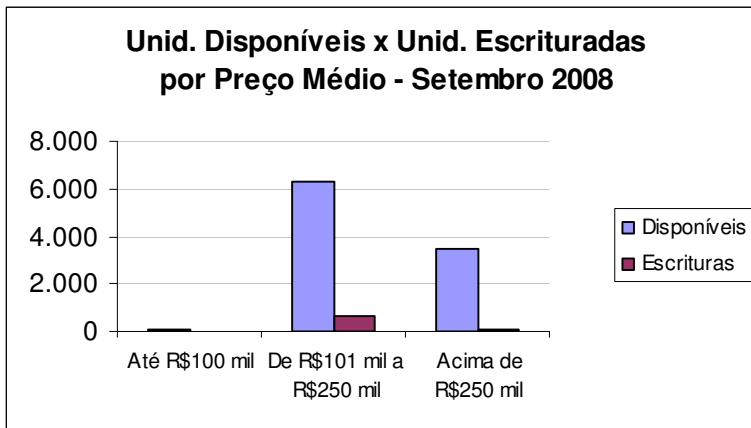
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO
6.336	692	10,9%	3.191	77	2,4%	388	23	5,9%	9.915	792	8,0%



Em setembro de 2008, assim como nos meses anteriores, os imóveis “na planta” apresentaram a maior disponibilidade (6.336 unidades, correspondendo a 64% do total ofertado), o maior volume de vendas (692 unidades, representando 87% do total escriturado) e o maior VSO médio, 10,9%.

**IX – ANÁLISE POR FAIXA PREÇO MÉDIO DE VENDA**

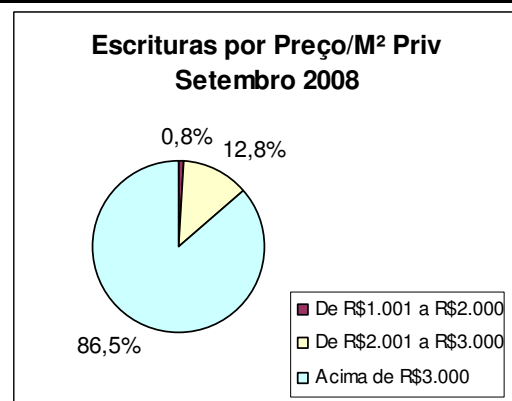
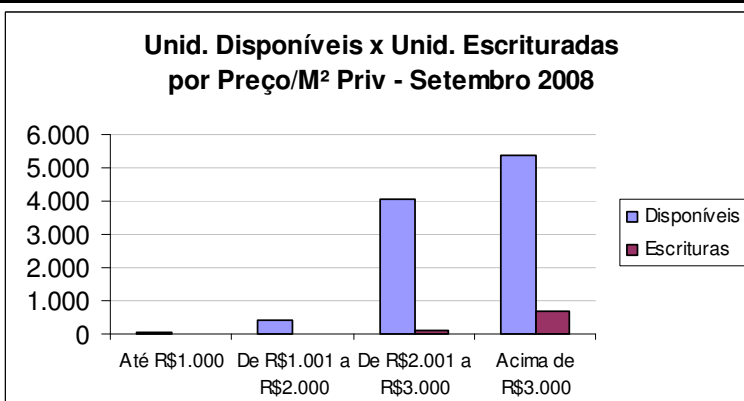
Até R\$100 mil			De R\$101 mil a R\$250 mil			Acima de R\$250 mil			Total		
Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO
96	0	0,0%	6.334	673	10,6%	3.485	119	3,4%	9.915	792	8,0%



No mês de setembro de 2008 os imóveis com preços médios de venda **“de R\$101mil a R\$250mil”** apresentaram a maior oferta (6.334 unidades, correspondendo a 63,9% do total disponibilizado para venda no mês), a maior vendagem (673 unidades, representando 85% do total escriturado em setembro) e o maior VSO médio, 10,6%.

**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
69	0	0,0%	445	6	1,3%	4.050	101	2,5%	5.351	685	12,8%	9.915	792	8,0%



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

Foram disponibilizadas para venda 5.351 unidades de imóveis com preço médio por metro quadrado **“acima de R\$3.000”**, representando 54% do total ofertado no mês de setembro, e foram vendidas 685 unidades nessa faixa de preço/m², correspondendo a 86,5% das vendas no mês.

O VSO médio dos imóveis com preço médio por metro quadrado **“acima de R\$3.000”** ficou em 12,8%, 4,8 pontos percentuais acima da média do mês que foi de 8%.