

# PESQUISA ADEMI DO MERCADO IMOBILIÁRIO

## RELATÓRIO DE OUTUBRO DE 2008

### I – INTRODUÇÃO

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

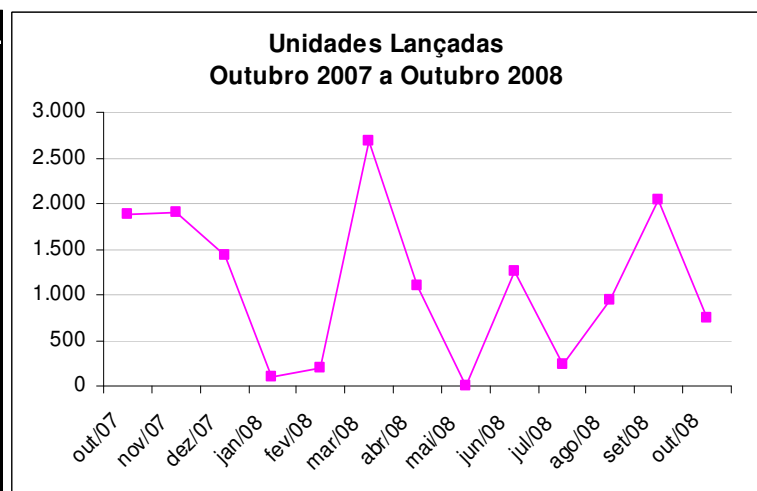
**Escrituras:** são as unidades efetivamente vendidas (escrituradas). Na análise temporal, o total escriturado no período é o somatório das escrituras nos meses.

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

Mês	Lançamentos	
	Empreendimentos	Unidades
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
out/08	6	739
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>14.539</b>



Em outubro de 2008 foram lançados 6 empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, todos residenciais, totalizando 739 novas unidades: 118 na Freguesia, em Jacarepaguá; 313 em Campo Grande; 35 em Botafogo; 33 em São Conrado e 240 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)).

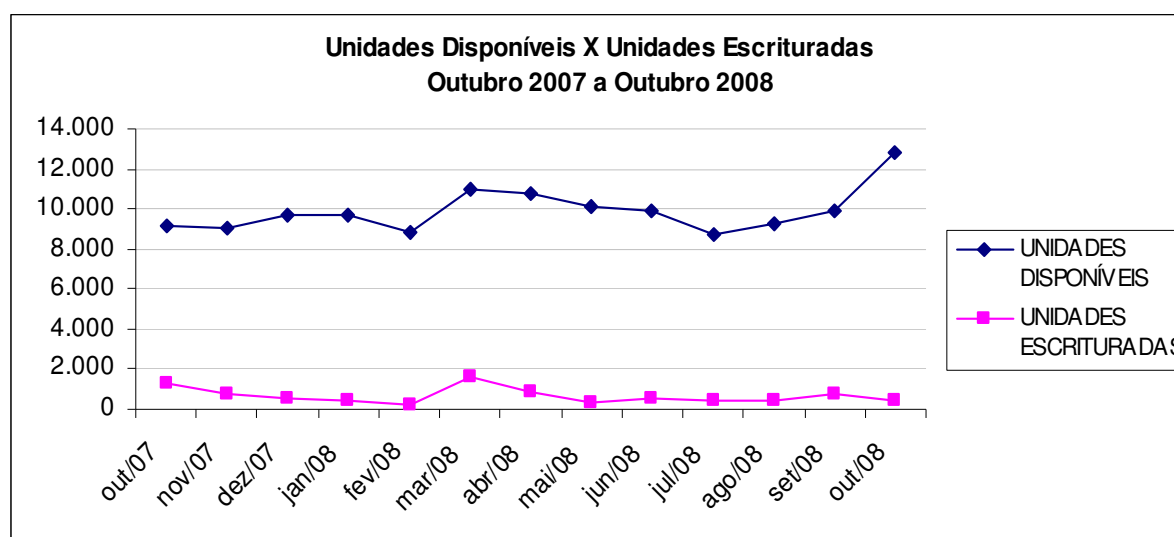
Comparando outubro de 2007 com outubro de 2008 observamos que o número de unidades lançadas no mês caiu 60,61%. Em outubro de 2007 foram lançadas 1.876 novas unidades e em outubro de 2008, 739.

O mês com mais lançamentos entre outubro de 2007 e outubro 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 outubro de 2007 a outubro 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.
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%
out/08	12.799	459	222	237	3,6%	48,4%	51,6%
<b>Totais / Médias</b>	<b>9.906</b>	<b>8.732</b>	<b>3.652</b>	<b>5.080</b>	<b>6,8%</b>	<b>37,3%</b>	<b>62,7%</b>

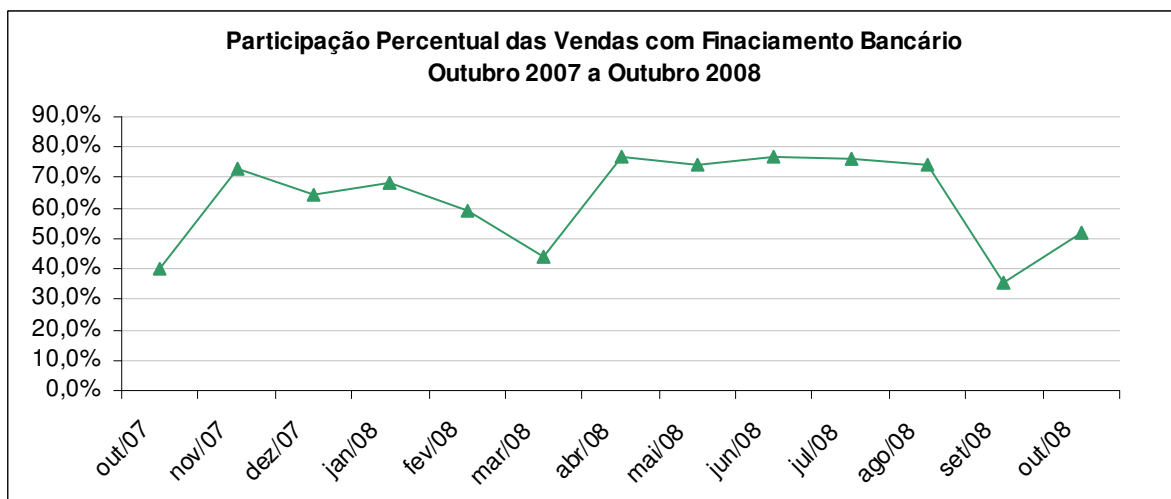


<sup>3</sup> Para informações completas acesse a "Performance Comercial" (semanal e mensal) dentro da seção "Pesquisa ADEMI do Mercado Imobiliário" no site da ADEMI ([www.ademi.org.br](http://www.ademi.org.br)).

No período de outubro de 2007 a outubro de 2008 houve um aumento de aproximadamente 40% no número de unidades disponíveis, que subiram de 9.137 para 12.799. Já as vendas caíram 64,14%, passando de 1.280 unidades em outubro de 2007 para 459 em outubro de 2008.

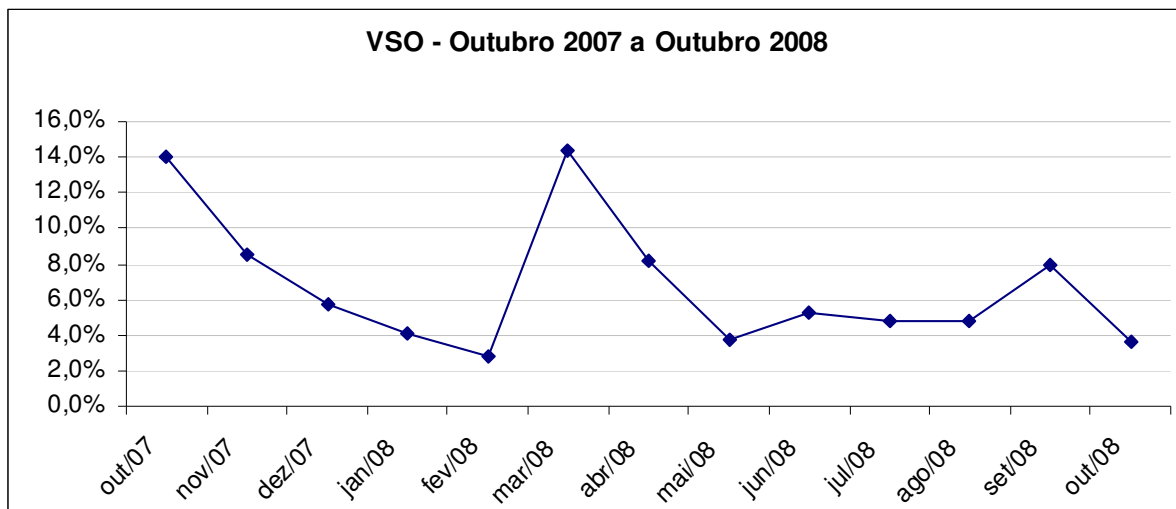
As unidades escrituradas com pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador caíram de 766 em outubro de 2007 para 222 em outubro de 2008 e as unidades vendidas com financiamento bancário (bancos privados e CEF) caíram de 514 unidades para 237 no mesmo período.

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



O percentual vendido com financiamento direto do incorporador ou à vista era de 59,8% em outubro de 2007 e caiu para 48,4% em outubro de 2008, e, portanto, o percentual de unidades vendidas com financiamento bancário subiu de 40,2% em outubro de 2007 para 51,6% em outubro de 2008.

O gráfico a seguir mostra o comportamento do índice de Vendas Sobre Oferta de outubro de 2007 a outubro de 2008. O VSO total do mês de outubro de 2008 foi 3,6%, enquanto que o de outubro de 2007 foi 14%.<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".  
18/2/2009

## V - ANÁLISE GERAL

No mês de outubro de 2008, em um universo de 222 empreendimentos acompanhados pela Pesquisa ADEMI de Performance Comercial, 214 responderam à pesquisa, totalizando 29.641 unidades. Encontravam-se disponíveis para venda 12.799 unidades e foram escrituradas 459 (48,4% através de pagamento à vista ou financiamento direto do incorporador e 51,6% através de financiamento da CEF e dos bancos privados). O **VSO** do mês foi de **3,6%**.

Empreendimentos: **214**

Unidades: **29.641**

Unidades Disponíveis: **12.799**

VSO: **3,6%**

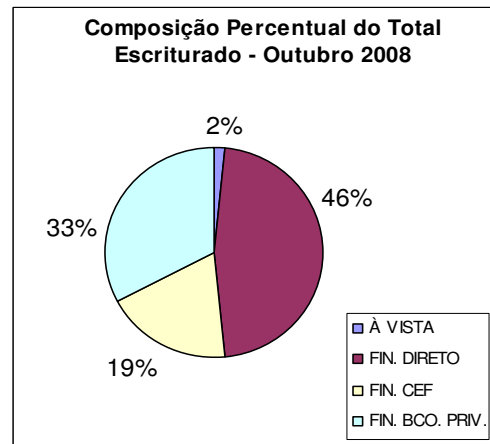
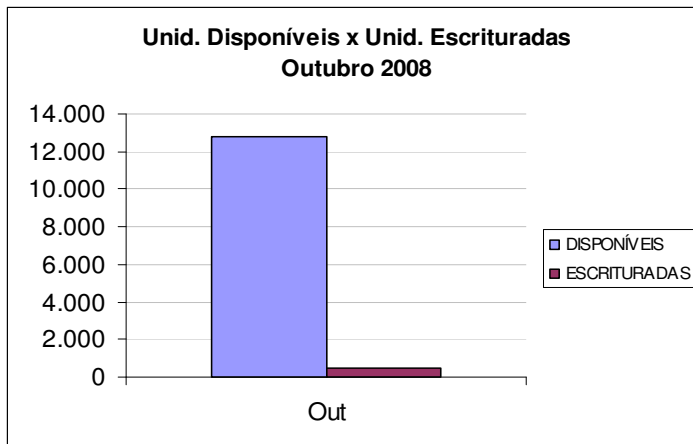
Unidades Escrituradas: **459**

À Vista: **8**

Financiamento Direto: **214**

Financiamento CEF: **86**

Financiamento Bancos: **151**



## VI - ANÁLISE POR REGIÃO

No mês de outubro 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.

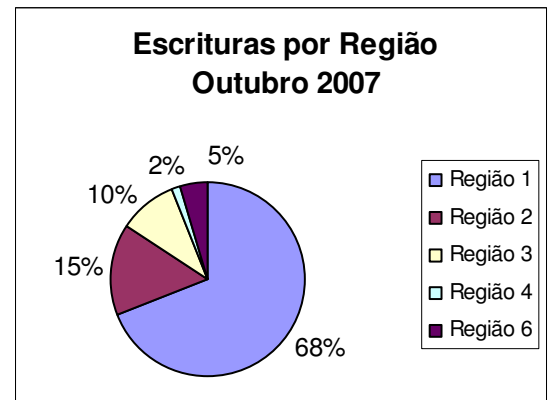
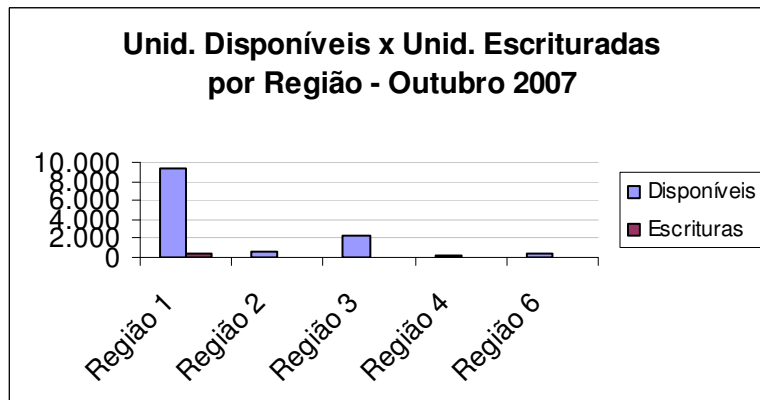
**Região 2:** Botafogo, Catete, Copacabana, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, São Conrado e Urca.

**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
9.324	317	3,4%	725	70	9,7%	2.263	44	1,9%	173	7	4,0%	314	21	6,7%	12.799	459	3,6%



Em outubro de 2008, a **Região 1** disponibilizou o maior número de unidades (9.324), correspondendo a 73% do total ofertado, obteve o maior volume de vendas (317 unidades, representando 68% das vendas totais).

O maior VSO médio no mês ficou com a **Região 2**, 9,7%.

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

RANKING DE BAIRROS - Outubro 2008		
BAIRRO	POSIÇÃO	UNIDADES DISPONÍVEIS
Barra da Tijuca	1º	5.343
Jacarepaguá	2º	2.472
Recreio	3º	1.311
Méier	4º	628
Tijuca	5º	571
Abolição	6º	340
Laranjeiras	7º	316
Campo Grande	8º	314
Botafogo	9º	276
Pavuna	10º	247
Irajá	11º	193
Vila Valqueire	12º	182
São Cristóvão	13º	173
Vila da Penha	14º	150
Engenho de Dentro	15º	56
São Conrado	16º	53
Catete	17º	46
Vila Isabel	18º	39
Del Castilho	19º	36
Vargem Grande	20º	16
Lagoa	21º	14
Leblon	22º	6
Humaitá	22º	6
Jardim Botânico	23º	5
Lins de Vasconcelos	24º	3
Gávea	25º	2
Ipanema	26º	1
<b>Total</b>		<b>12.799</b>

BAIRRO	POSIÇÃO	VENDAS
Barra da Tijuca	1º	153
Recreio	2º	111
Jacarepaguá	3º	53
Laranjeiras	4º	47
Engenho de Dentro	5º	25
Campo Grande	6º	21
Botafogo	7º	17
Méier	8º	8
São Cristóvão	9º	7
Catete	10º	3
Pavuna	10º	3
Vila da Penha	10º	3
Irajá	11º	2
São Conrado	11º	2
Tijuca	11º	2
Del Castilho	12º	1
Lagoa	12º	1
<b>Total</b>		<b>459</b>

Em outubro de 2008 o bairro com maior número de unidades disponíveis para a venda foi a Barra da Tijuca (5.343), seguido de Jacarepaguá (2.472) e do Recreio dos Bandeirantes (1.311). O Méier ocupou o quarto lugar, com 628 unidades.

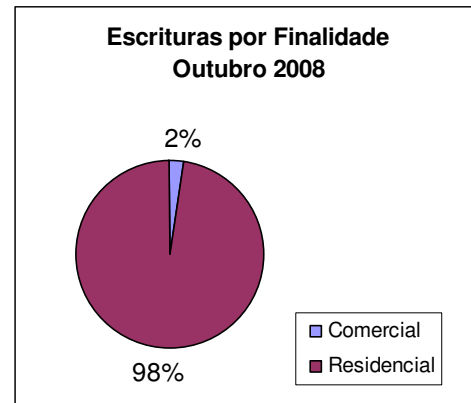
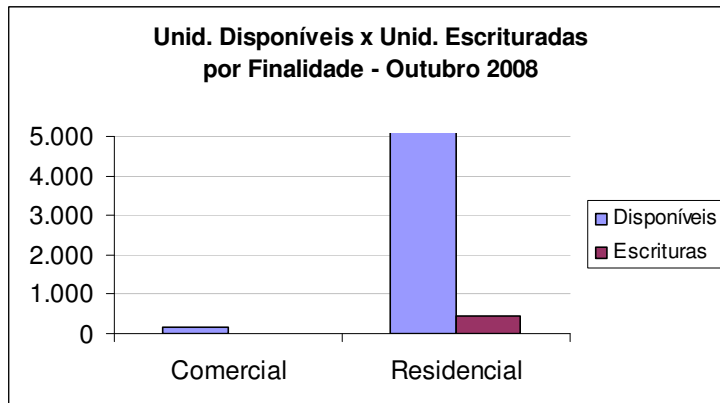
Com relação às vendas, a Barra da Tijuca voltou ao primeiro lugar com 153 unidades vendidas no mês. Em segundo aparece o Recreio dos Bandeirantes com 111 unidades escrituradas e em terceiro Jacarepaguá com 53 unidades. Laranjeiras, na Zona Sul, ocupa a quarta colocação com 47 unidades vendidas em outubro.

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.

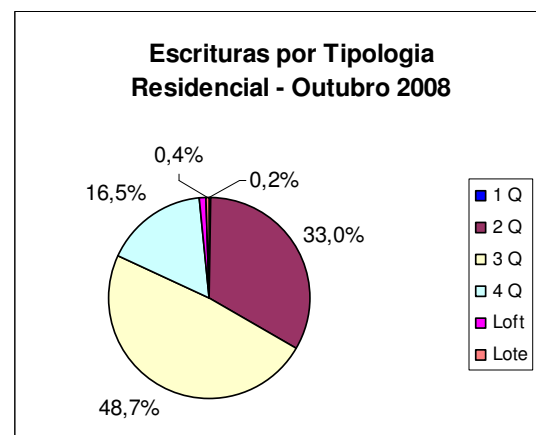
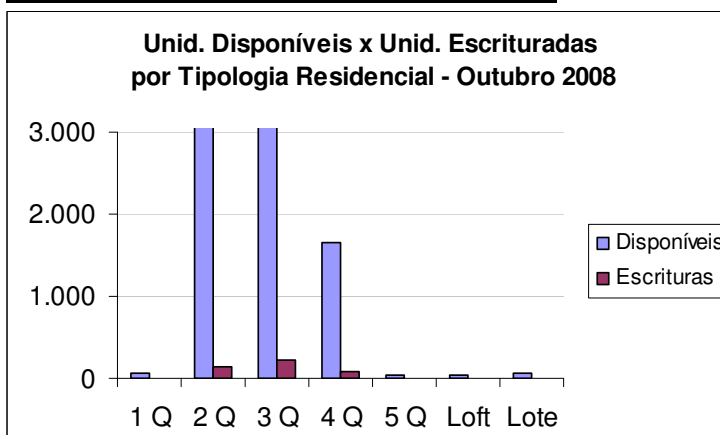
Comercial			Residencial			Total		
Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO	Disp.	Eschr.	VSO
178	11	6,2%	12.621	448	3,5%	12.799	459	3,6%



Do total pesquisado no mês de outubro de 2008, 99% era composto de unidades residenciais e 1% de comerciais (em setembro e agosto a distribuição também foi de 99% para unidades residenciais e 1% para comerciais). Quanto às unidades escrituradas, 98% foram unidades residenciais e 2% comerciais.

### i – RESIDENCIAL

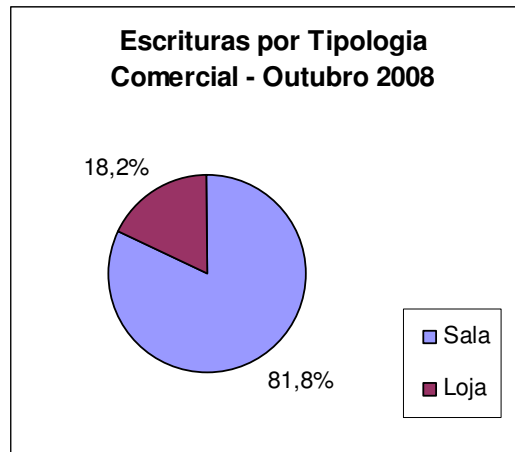
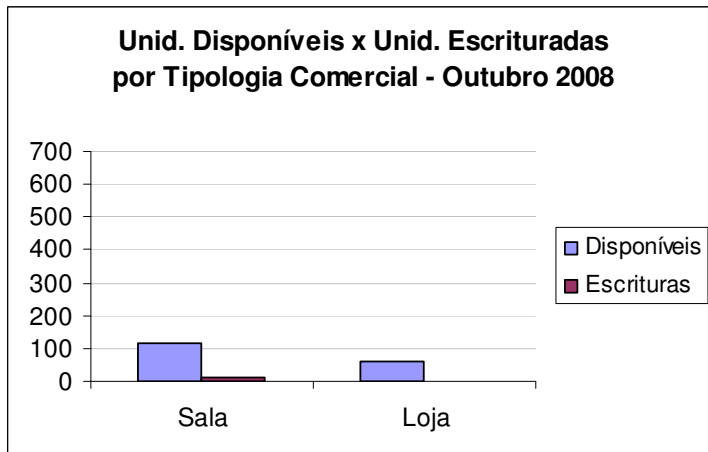
Quartos	Disp.	Eschr.	VSO
1 Q	70	1	1,4%
2 Q	5.952	148	2,5%
3 Q	4.802	218	4,5%
4 Q	1.649	74	4,5%
5 Q	44	0	0,0%
Loft	33	5	15,2%
Lote	71	2	2,8%
<b>Total</b>	<b>12.621</b>	<b>448</b>	<b>3,5%</b>



As tipologias “2 e 3 quartos” apresentaram, no mês de outubro, a maior oferta e o maior volume de vendas. Foram ofertadas 5.952 unidades com “2 quartos” e 4.802 com “3 quartos”, as duas tipologias representam juntas 85,2% de tudo o que foi disponibilizado para a venda no mês (47,2% “2 quartos” e 38% “3 quartos”). Quanto às vendas, foram 148 unidades de “2 quartos” e 218 unidades de “3 quartos”, correspondendo, na soma, a 81,7% das vendas totais do mês.

**ii – COMERCIAL**

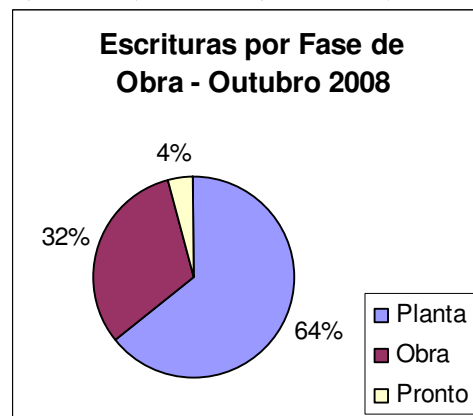
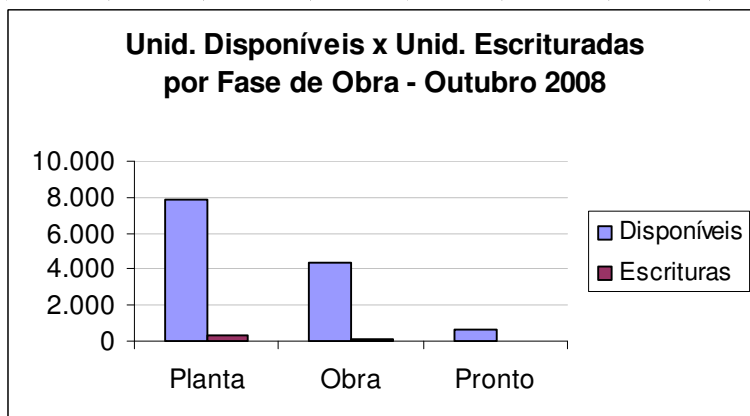
Tipo	Disp.	Escr.	VSO
Sala	118	9	7,6%
Loja	60	2	3,3%
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>11</b>	<b>6,2%</b>



No mês de outubro de 2008 foram vendidas 9 salas e 2 lojas (no mês de setembro foram vendidas 1 sala e 2 lojas e em agosto foram escrituradas 2 salas comerciais e 2 lojas).

**VIII – ANÁLISE POR FASE DE OBRA**

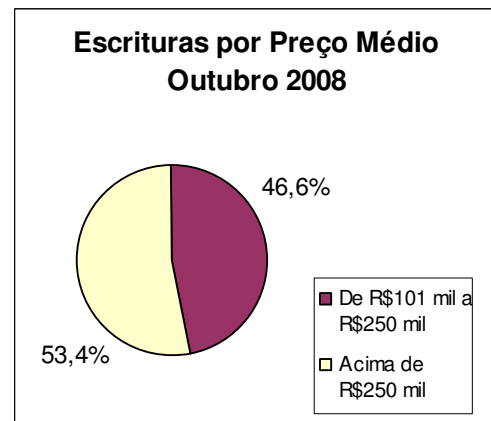
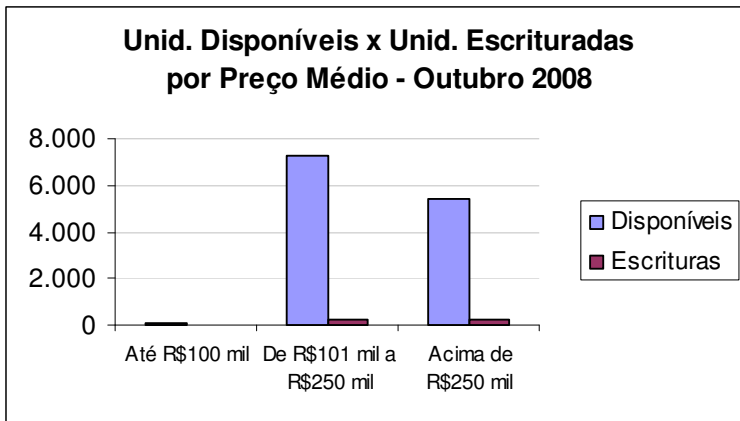
Planta			Obra			Pronto			Total		
Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
7.824	294	3,8%	4.368	146	3,3%	607	19	3,1%	12.799	459	3,6%



Em outubro de 2008, assim como nos meses anteriores, os imóveis “na planta” apresentaram a maior disponibilidade (7.824 unidades, correspondendo a 61% do total ofertado), o maior volume de vendas (294 unidades, representando 64% do total escriturado) e o maior VSO médio, 3,8%.

**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.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO	Disp.	Escr.	VSO
102	0	0,0%	7.278	214	2,9%	5.419	245	4,5%	12.799	459	3,6%

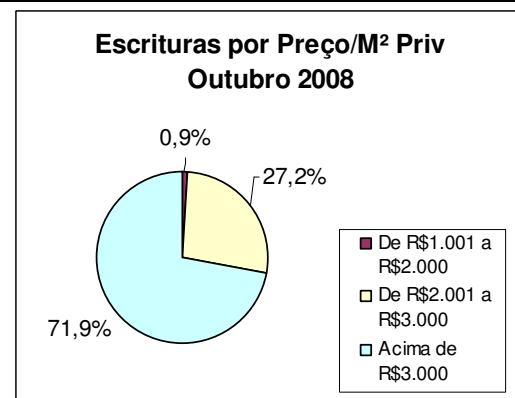
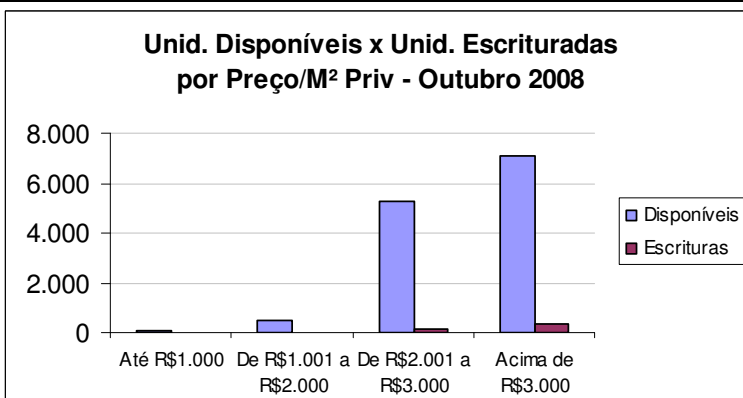


No mês de outubro de 2008 os imóveis com preços médios de venda **“de R\$101mil a R\$250mil”** apresentaram a maior oferta, 7.278 unidades, correspondendo a 56,9% do total disponibilizado para venda no mês.

Já a maior vendagem (245 unidades, representando 53,4% do total escriturado em outubro) e o maior VSO médio, 4,5%, ficaram com os imóveis com preços médios de venda **“acima de R\$250mil”**.

#### X – ANÁLISE POR FAIXA DE PREÇO/M<sup>2</sup> 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
48	0	0,0%	462	4	0,9%	5.236	125	2,4%	7.053	330	4,7%	12.799	459	3,6%



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

Foram disponibilizadas para venda 7.053 unidades de imóveis com preço médio por metro quadrado **“acima de R\$3.000”**, representando 55,1% do total ofertado no mês de outubro, e foram vendidas 330 unidades nessa faixa de preço/m<sup>2</sup>, correspondendo a 71,9% das vendas no mês.

O VSO médio dos imóveis com preço médio por metro quadrado **“acima de R\$3.000”** ficou em 4,7%, 1,1 pontos percentuais acima da média do mês que foi de 3,6%.