

# I V V

## Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

AGOSTO/2006

---

Ano VII - No. 80



***Índice de Velocidade de Vendas – IVV***  
***Mercado Imobiliário de Maceió***  
**AGOSTO/2006**

**COMENTÁRIOS**

As vendas registradas pela pesquisa no corrente mês mantêm-se numa média inferior a de 2005, o que poderia levar à conclusão de um certo desaquecimento do mercado.

Há de se considerar, no entanto, que a pesquisa IVV não conta com a participação de todas as construtoras operantes no mercado imobiliário de Maceió, o que pode eventualmente traduzir-se em alguma distorção nos resultados apurados. A pesquisa não conta com a participação de empresas que operam nos segmentos de renda mais baixa e que costumam operar em bairros fora da orla marítima. Pode-se afirmar que o IVV restringi-se aos imóveis direcionados às classes de renda mais elevadas (média e alta), circunscritos à orla da capital e alguns empreendimentos no bairro do Farol. Trata-se assim, de uma amostragem focada nos segmentos acima apresentados que abrange de 40% a 50% desse mercado, apesar de contar com a participação das maiores construtoras locais.

A diversificação e a expansão da pesquisa poderiam tornar os seus resultados mais fidedignos em relação ao universo investigado. Isso somente poderia ocorrer a partir de um esforço conjunto das entidades que promovem a pesquisa IVV: SINDUSCON-AL e a ADEMI.

Após sete anos de existência, chega o momento de expansão da pesquisa, inclusive para o setor de imóveis comerciais, jamais implantado.

Relativamente ao mês de agosto, além das vendas baixas, já comentado acima, registra-se o lançamento de mais 52 novas unidades no segmento de 3 dormitórios, todas nos bairros da orla marítima. O IVV dos lançamentos alcança a excepcional marca de 46,15%.

Concluindo, além da reforma e expansão do IVV-Maceió, chamamos atenção para o fato de que o mercado poderá crescer diante das novas regras do SFH, em que o crédito estará mais facilitado e a forma de amortização dos financiamentos tornarão mais atrativos a compra da “casa própria”.

**TABELA 1 - (IVV %)**

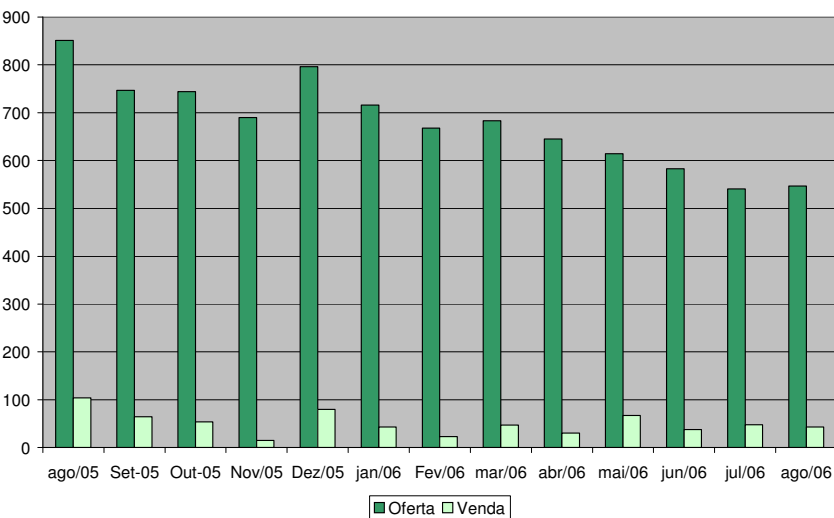
Mês	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Jan.	-	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0
Fev.	-	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4
Mar.	-	18,3	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9
Abr.	-	8,6	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7
Mai.	-	12,9	9,5	7,3	7,7	23,2	1,8	10,9
Jun.	-	7,3	6,0	7,8	5,4	13,5	3,3	6,5
Jul.	-	9,2	6,6	8,8	8,8	8,8	8,5	8,9
Ago.	-	11,3	5,8	13,6	23,9	10,7	12,2	7,9
Set.	-	9,9	6,0	12,2	4,4	7,7	8,6	
Out.	9,4*	9,5	12,7	13,9	5,9	10,9	7,3	
Nov.	11,8*	11,2	6,2	10,0	3,8	10,9	2,2	
Dez.	25,4*	7,4	6,8	8,1	7,2	3,9	10,1	

Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL

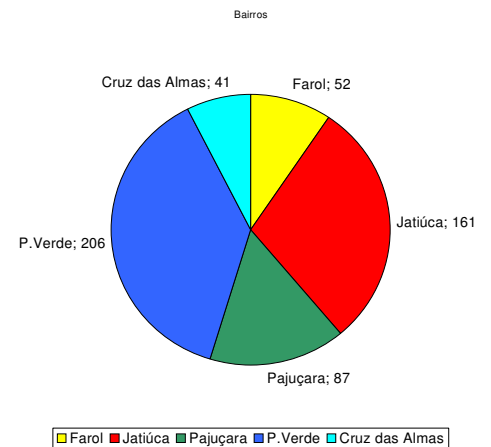
(\*) Realizado como laboratório da pesquisa.

**Evolução de Ofertas e Vendas**

**Imóveis Residenciais**  
(período: AGO/05 a AGO/06)



**Ofertas por Bairros**  
AGOSTO/2006



**TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais**

Mês	Ofertas-Total							Vendas-Total						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Jan.	236	448	656	330	507	736	716	18	40	43	19	65	77	43
Fev.	259	434	620	313	448	650	668	19	22	34	27	55	81	23
Mar.	289	415	581	385	396	747	683	53	17	31	31	22	53	47
Abr.	268	413	592	431	376	730	645	23	18	44	53	22	51	30
Mai.	271	504	572	491	590	723	614	35	48	42	38	137	13	67
Jun.	287	463	528	498	488	1005	583	21	28	41	27	66	33	38
Jul.	271	457	490	502	486	974	541	26	30	43	44	43	83	48
Ago.	284	555	449	574	819	851	<b>547</b>	32	32	61	137	88	104	<b>43</b>
Set.	383	617	433	435	780	747		38	37	53	19	60	64	
Out.	389	653	404	410	809	744		37	83	56	24	88	54	
Nov.	437	706	350	426	723	690		49	44	35	16	79	15	
Dez.	446	711	335	414	646	796		33	48	27	30	25	80	

**TABELA 3 - Ofertas e Vendas Totais por Bairro e por nº de Dormitórios**

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
<b>Cruz das Almas</b>	41	7,50	41				0	-	-	-	-	-
<b>Farol</b>	52	9,51			17	35	3	6,97	-	-	3	-
<b>Jatiúca</b>	161	29,43		47	55	59	15	34,88	-	-	13	2
<b>Pajuçara</b>	87	15,90		30	57		10	23,55	-	6	4	-
<b>Ponta Verde</b>	206	37,66		16	154	36	15	34,88	-	-	13	2
<b>TOTAL</b>	<b>547</b>	<b>100</b>	<b>41</b>	<b>93</b>	<b>283</b>	<b>130</b>	<b>43</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>33</b>	<b>4</b>
<b>%</b>	100	-	7,50	17,00	51,73	23,77	100	-	0	13,95	76,74	9,30

**TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra**

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
<b>Fundação</b>	224	40,95	11	25,58	4,9
<b>Estrutura</b>	98	17,91	6	13,95	6,1
<b>Acabamento</b>	33	6,03	2	4,65	6,1
<b>Pronto</b>	7	1,29	0	-	-
<b>Planta</b>	185	33,82	24	55,81	13,0
<b>TOTAL</b>	<b>547</b>		<b>43</b>	<b>100</b>	<b>7,9</b>

Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL.

**TABELA 5 - Ofertas e Vendas por Origem de Recursos**

Recursos	Ofertas		Vendas	
	Q.	%	Q.	%
<b>1) Próprio</b>	490	89,04	19	44,18
<b>2) SFH</b>	26	4,75	12	27,91
<b>3) Condomínio</b>	34	6,21	12	27,91
<b>4) Cooperativa</b>	-	-	-	-
<b>5) BCO.Priv.</b>	-	-	-	-
<b>6) Outro</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>547</b>	<b>100</b>	<b>43</b>	<b>100</b>

Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL.

**TABELA 6 - Lançamentos  
Imóveis Residenciais**

<b>Bairros</b>	<b>Área M2</b>	<b>No. Dormitórios</b>	<b>Total</b>	<b>Vendas</b>	<b>IVV %</b>
JATIUCA	120	3	2	2	100,00
JATIUCA	88	3	24	10	41,67
PONTA VERDE	118	3	16	9	56,25
PONTA VERDE	119	3	8	3	37,50
PONTA VERDE	157	3	1	-	
PONTA VERDE	192	3	1	-	
<b>TOTAL</b>			<b>52</b>	<b>24</b>	<b>46,15</b>

LNFonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL

**TABELA 7 - Lançamentos no Ano - 2006**

<b>Mês</b>	<b>Jan.</b>	<b>Fev.</b>	<b>Mar.</b>	<b>Abr.</b>	<b>Mai.</b>	<b>Jun.</b>	<b>Jul.</b>	<b>Ago.</b>	<b>Set.</b>	<b>Out.</b>	<b>Nov.</b>	<b>Dez.</b>
<b>Quantidade</b>	--	--	36	-	-	41	-	52				
<b>Acumulado</b>	--	--	36	-	-	77	-	129				

**TABELA 8 - Lançamentos por Bairro - 2006**

<b>Bairro</b>	<b>Jan.</b>	<b>Fev.</b>	<b>Mar.</b>	<b>Abr.</b>	<b>Mai.</b>	<b>Jun.</b>	<b>Jul.</b>	<b>Ago.</b>	<b>Set.</b>	<b>Out.</b>	<b>Nov.</b>	<b>Dez.</b>	<b>Acumulado</b>	<b>%</b>
<b>Pajuçara</b>	-	-	36	-	-		-	-					36	27,90
<b>Farol</b>	-	-	-	-	-	41	-	-					41	31,78
<b>Jatiúca</b>	-	-	-	-	-		-	26					26	20,16
<b>P.Verde</b>	-	-	-	-	-		-	26					26	20,16
<b>Mangabeiras</b>	-	-	-	-	-		-	-						
<b>Cruz das Almas</b>	-	-	-	-	-		-	-						
<b>TOTAL</b>													129	100

**TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Área e Bairro**

<b>Extrato</b>	<b>Bairro</b>	<b>Área m2</b>	<b>Quant. Ofertas</b>	<b>Quant. Vendas</b>
<b>01 DORM.</b>				
35[-----51m2				
	Cruz das Almas	42	41	-
	<b>Sub-total</b>	-	<b>41</b>	<b>-</b>
<b>02 DORM.</b>	Pajuçara	59	29	5
50[-----75m2	Ponta Verde	61	16	-
	Jatiúca	62	47	-
	Pajuçara	79	1	1
	<b>Sub-total</b>	-	<b>93</b>	<b>6</b>
<b>03 DORM</b>				
60[-----80m2				
	Farol	66	6	3
	Jatiuca	67	7	1
	Farol	68	3	
	Pajuçara	70	29	
80[-----110m2	Ponta Verde	80	30	
	Jatiúca	88	24	10
	Pajuçara	89	28	4
	Ponta Verde	90	5	
	Ponta Verde	91	20	
	Ponta Verde	100	14	
	Farol	107	8	
	Ponta Verde	108	11	
	Ponta Verde	118	16	9
110[-----138m2	Ponta Verde	119	13	3
	Jatiúca	120	24	2
	Ponta Verde	120 <sup>7</sup>	6	
	Ponta Verde	132	15	
	Ponta Verde	137	1	
	Ponta Verde	140	2	
138[-----190m2	Ponta Verde	145	6	1
	Ponta Verde	157	1	
	Ponta Verde	192	1	
	Ponta Verde	195	13	
	<b>Sub-total</b>		<b>283</b>	<b>33</b>
				-
<b>04 DORM ou (+)</b>				
90[-----110m2	Farol	98	1	-

110[-----180m2	Ponta Verde	130	3	1
	Farol	135	34	-
	Ponta Verde	135	4	-
	Jatiúca	135	4	-
	Ponta Verde	157	11	-
180[-----250m2	Jatiúca	180	9	-
	Ponta Verde	191	3	1
	Ponta Verde	198	1	1
	Jatiúca	203	2	-
	Ponta Verde	239	7	-
250[-----320m2	Jatiúca	252	16	-
	Jatiúca	284	11	-
	Jatiúca	300	1	-
	Jatiúca	308	1	-
	Jatiúca	311	1	1
	Jatiúca	319	1	-
320[-----400m2	Jatiúca	348	2	-
	Jatiúca	359	3	-
	Ponta Verde	379	2	-
	Ponta Verde	399	1	-
	Jatiúca	389	2	-
400m2 ou (+)	Jatiúca	405	2	-
	Ponta Verde	448	1	-
	Ponta Verde	456	2	-
	P. Verde	476	1	-
	Jatiúca	505	2	-
	Jatiúca	577	1	-
	Jatiúca	609	1	-
	<b>Sub-total</b>	<b>-</b>	<b>130</b>	<b>4</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>547</b>	<b>43</b>

Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL.