

I V V

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

FEVEREIRO/2008

Ano IX - No. 98



Índice de Velocidade de Vendas – IVV
Mercado Imobiliário de Maceió
FEVEREIRO/2008

COMENTÁRIOS

Inicialmente informamos que o aumento de estoques observados no presente mês, deve-se a entrada de uma nova construtora na pesquisa.

Diante deste fato, as apurações no mês ganharam um aspecto superlativo, de modo que as comparações com os meses anteriores não possuem validade estatística (mudança de base), mas apenas servem de registro para uso nos meses subsequentes.

Os fatos comentados se resumiriam à distribuição dos estoques por segmento e bairro, além do estágio da obra e meios de financiamento.

Estoques e vendas por bairros/segmentos (tabela 03)

Os bairros da Ponta Verde e Jatiúca ocupam a liderança e vice dos estoques, de imóveis com, respectivamente, 35% 34% do total ofertado.

Quanto às vendas, a Ponta Verde registrou 69% do total, seguida de Cruz das Almas com 21% e Jatiúca com 8%.

Estágio da Obra (tabela 04)

O estoque de imóveis na planta apresenta uma participação de 43% do total, que juntamente com o estágio de fundação (27%) representam cerca de 70% do estoque total. Tais montantes, ocorridos nos estágios iniciais de comercialização, demonstram o elevado grau de confiança que o mercado deposita nas construtoras atuantes em Maceió.

O registro das vendas confirma a afirmação acima, onde, nos mesmos estágios, este percentual chegou aos 75%.

Meios de financiamentos/origem dos recursos (tabela 05)

O financiamento direto das construtoras mantém-se como forma preponderante na aquisição de imóveis em Maceió com 75% de participação.

Os bancos privados contam com 20% de participação, o SFH/CEF com 4% e o Sistema de condomínios com 1%.

Este fato demonstra que os compradores de imóveis não se sentem atraídos pelos financiamentos habitacionais oferecidos, tanto pela CEF quanto pelos bancos privados.

TABELA 1 - (IVV %)

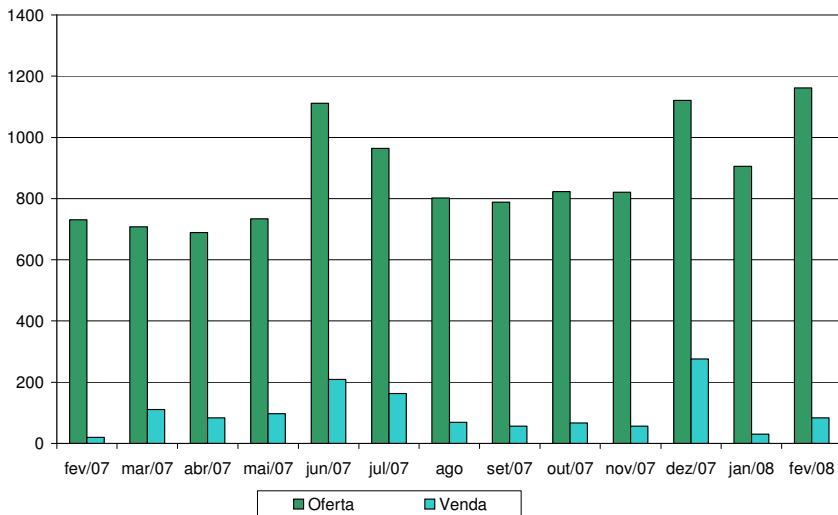
Mês	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Jan.	-	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3
Fev.	-	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2
Mar.	-	18,3	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	
Abr.	-	8,6	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	
Mai.	-	12,9	9,5	7,3	7,7	23,2	1,8	10,9	13,2	
Jun.	-	7,3	6,0	7,8	5,4	13,5	3,3	6,5	18,8	
Jul.	-	9,2	6,6	8,8	8,8	8,8	8,5	8,9	16,9	
Ago.	-	11,3	5,8	13,6	23,9	10,7	12,2	7,9	8,6	
Set.	-	9,9	6,0	12,2	4,4	7,7	8,6	3,6	7,1	
Out.	9,4*	9,5	12,7	13,9	5,9	10,9	7,3	3,8	8,0	
Nov.	11,8*	11,2	6,2	10,0	3,8	10,9	2,2	2,2	6,8	
Dez.	25,4*	7,4	6,8	8,1	7,2	3,9	10,1	1,1	24,6	

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

(*) Realizado como laboratório da pesquisa.

Evolução de Ofertas e Vendas

Imóveis Residenciais
(período: FEV 07 A FEV 08)



Ofertas por Bairros
FEVEREIRO/2008

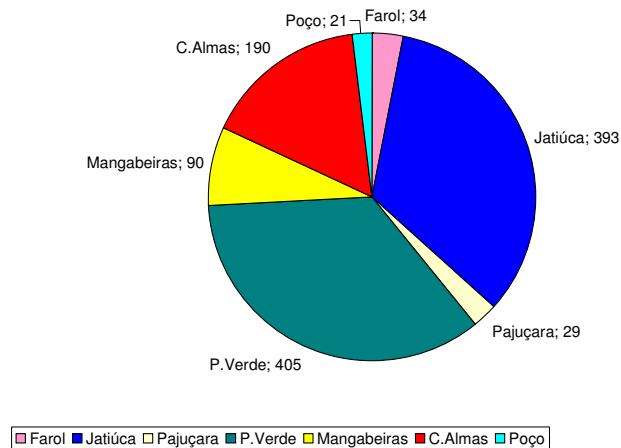


TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

Mês	Ofertas-Total															
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Jan.	448	656	330	507	736	716	533	907	40	43	19	65	77	43	70	30
Fev.	434	620	313	448	650	668	731	1162	22	34	27	55	81	23	20	84
Mar.	415	581	385	396	747	683	708		17	31	31	22	53	47	111	
Abr.	413	592	431	376	730	645	689		18	44	53	22	51	30	84	
Mai.	504	572	491	590	723	614	734		48	42	38	137	13	67	97	
Jun.	463	528	498	488	1005	583	1112		28	41	27	66	33	38	209	
Jul.	457	490	502	486	974	541	964		30	43	44	43	83	48	163	
Ago.	555	449	574	819	851	547	802		32	61	137	88	104	43	69	
Set.	617	433	435	780	747	502	788		37	53	19	60	64	18	56	
Out.	653	404	410	809	744	506	823		83	56	24	88	54	19	66	
Nov.	706	350	426	723	690	505	821		44	35	16	79	15	11	56	
Dez.	711	335	414	646	796	375	1121		48	27	30	25	80	04	276	

TABELA 3 – Venda por bairros – Imóveis Residenciais – ano 2008

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Cruz das Almas	190	16,35	143		47		18	21,42	18			
Farol	34	2,92				34	-					
Jatiúca	393	33,82	116	156	94	27	7	8,33		02	04	01
Mangabeiras	90	7,74		01	89		-					
Pajuçara	29	2,49		02	27							
Ponta Verde	405	34,85	08	186	166	45	58	69,04	01	32	24	01
TOTAL	1162		267	345	444	106	84		19	34	29	02
%		100	22,98	29,69	38,20	9,12		100	22,62	40,47	34,52	2,38

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	310	26,67	35	41,67	11,3
Estrutura	301	25,90	17	20,23	5,6
Acabamento	35	3,01	04	4,76	11,4
Pronto	21	1,80	0	0	0
Planta	495	42,59	28	33,34	5,7
TOTAL	1162	100	84	100	7,2

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

TABELA 5 - Ofertas e Vendas por Origem de Recursos

Meses	Próprio		SFH		Condominio		Cooperativa		Banco Privado		Outro		total	
	Oferta	venda	Oferta	venda	Oferta	venda	Oferta	venda	Oferta	venda	Oferta	venda	Oferta	venda
jan	618	30	48	-	06	-	-	-	235	-	-	-	906	30
fev	873	83	48	01	06	-	-	-	235	-	-	-	1162	84
mar														
abr														
mai														
jun														
jul														
ago														
set														
out														
nov														
dez														

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

TABELA 6 - Lançamentos Imóveis Residenciais

Bairros	Área M2	No. Dormitórios	Total	Vendas	IVV %
TOTAL					

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

TABELA 7 - Lançamentos no Ano - 2008

Mês	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
Quantidade	58	-										
Acumulado	58	-										

TABELA 8 - Lançamentos por Bairro - 2007

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara	-	-												
Farol	-	-												
Jatiúca	-	-												
P.Verde	58	-											58	100
Mangabeiras	-	-												
Serraria	-	-												
Poço	-	-												
Cruz das Almas	-	-												
TOTAL													58	100

TABELA 8a - Lançamentos por número de Dormitórios- 2007

Nº dormitórios	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	total	%
01	-	-											-	-
02	58	-											58	100
03	-	-											-	-
04 ou mais	-	-											-	-
Soma	58	-											58	100

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Área e Bairro

Extrato	Bairro	Área m2	Quant.	Quant.
			Ofertas	Vendas
01 DORM	Cruz das Almas	35	107	05
	Cruz das Almas	50	36	13
	Jatiuca	39	25	-
40[-----60m2	Ponta Verde	40	03	01
	Jatiuca	43	91	-
	Ponta Verde	51	01	-
	Ponta Verde	80	04	-
			267	19
	Sub-total			
	Ponta Verde	50	58	28
	Ponta Verde	57	72	01
	Mangabeiras	57	01	-
02 DORM.	Pajuçara	59	02	-
	Jatiuca	60	40	01
	Jatiuca	64	09	-
	Ponta Verde	66	28	02
	Jatiuca	70	17	-
	Jatiuca	78	77	-
	Jatiuca	100	13	01
	Ponta Verde	100	28	01
	Sub-total		345	34
03 DORM				
57[-----80m2	Cruz das Almas	60	47	-
	Ponta Verde	65	38	10
	Pajuçara	70	27	-
	Jatiuca	73	09	01
	Ponta Verde	77	28	-
	Poço	77	21	01
	Ponta Verde	80	29	01
	Mangabeiras	83	89	-
	Ponta Verde	85	05	01
	Jatiúca	86	09	
	Jatiúca	88	01	01
	Jatiúca	90	16	02
	Ponta Verde	97	13	-
	Jatiuca	100	59	-
	Ponta Verde	100	12	02
	Ponta Verde	105	12	01
	Ponta Verde	132	13	01
	Ponta Verde	143	15	07
	Ponta Verde	195	01	01
	Sub-total		444	29

