

# I V V

## Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

MAIO/2008

---

Ano IX - No. 101



***Índice de Velocidade de Vendas – IVV***  
***Mercado Imobiliário de Maceió***  
**MAIO/2008**

**COMENTÁRIOS**

As vendas no mês de Maio podem ser consideradas normais comparativamente ao mesmo mês do ano anterior, muito embora, no que se refere ao acumulado no ano (Janeiro-Maio), os registros apontem uma queda de 18% em relação a 2007. Vide tabela 2.

Não foram registrados novos lançamentos no presente mês. Esse fato de certa forma, ajuda a justificar a queda nas vendas acima apontada. Ocorre que em 2007, no mesmo período (Janeiro-Maio) nossa pesquisa aponta um volume de lançamentos de setecentos e cinquenta e três novas unidades, enquanto em 2008 esse volume foi de apenas duzentos e oito unidades, ou seja, 72% a menos. (Tabela 7)

O Bairro da Jatiúca assumiu a liderança do mercado imobiliário da capital com o representativo estoque de 33,5% do total ofertado e 59% das vendas no mês. A Ponta Verde que liderou os negócios por longo período de tempo, apresenta-se em segundo lugar com 31% dos estoques e 29% das vendas.

Ainda no que diz respeito ao ranking dos imóveis mais ofertados, os de três dormitórios ocupam a primeira posição com 42% do total. Quanto as vendas os imóveis de um dormitório o seu desempenho alcançou os 37%, seguido das unidades com três dormitórios com 35%. A tabela 3 apresenta um panorama completo da situação.

Para finalizar, a análise do Estágio da Obra, aponta que os estoques mais significativos encontram-se na Planta (35%) e Fundação (39%); as vendas aqui se apresentam com 13% (Planta) e 65% (Fundação). Se considerarmos essas etapas iniciais como de extrema sensibilidade de mercado, o fato das vendas aí se concentrarem (74% no conjunto), revela um elevado índice de confiança dos compradores nas empresas/construtoras participantes do mercado. Vide tabela 4.

**TABELA 1 - (IVV %)**

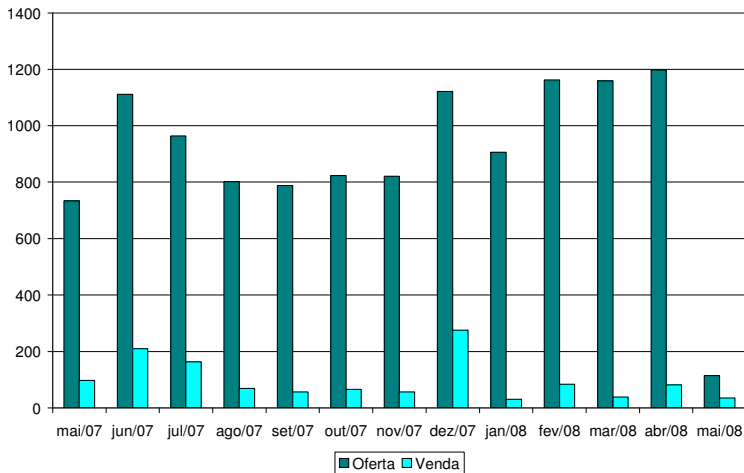
Mês	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Jan.	-	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3
Fev.	-	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2
Mar.	-	18,3	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3
Abr.	-	8,6	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8
Mai.	-	12,9	9,5	7,3	7,7	23,2	1,8	10,9	13,2	<b>8,5</b>
Jun.	-	7,3	6,0	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

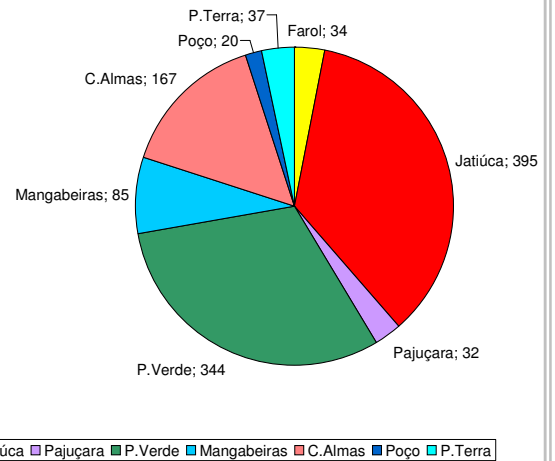
(\*) Realizado como laboratório da pesquisa.

### *Evolução de Ofertas e Vendas*

**Imóveis Residenciais**  
(período: MAI 07 A MAI 08)



**Ofertas por Bairros**  
MAIO/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
<b>Jan.</b>	448	656	330	507	736	716	533	907	40	43	19	65	77	43	70	30
<b>Fev.</b>	434	620	313	448	650	668	731	1162	22	34	27	55	81	23	20	84
<b>Mar.</b>	415	581	385	396	747	683	708	1159	17	31	31	22	53	47	111	38
<b>Abr.</b>	413	592	431	376	730	645	689	1198	18	44	53	22	51	30	84	82
<b>Mai.</b>	504	572	491	590	723	614	734	<b>1114</b>	48	42	38	137	13	67	97	<b>95</b>
<b>Jun.</b>	463	528	498	488	1005	583	1112		28	41	27	66	33	38	209	
<b>Jul.</b>	457	490	502	486	974	541	964		30	43	44	43	83	48	163	
<b>Ago.</b>	555	449	574	819	851	547	802		32	61	137	88	104	43	69	
<b>Set.</b>	617	433	435	780	747	502	788		37	53	19	60	64	18	56	
<b>Out.</b>	653	404	410	809	744	506	823		83	56	24	88	54	19	66	
<b>Nov.</b>	706	350	426	723	690	505	821		44	35	16	79	15	11	56	
<b>Dez.</b>	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.
<b>Cruz das Almas</b>	167	15,00	120	-	47	-	03	3,16	03	-	-	-
<b>Farol</b>	34	3,05	-	-	-	34	-	-	-	-	-	-
<b>Jatiúca</b>	395	35,45	96	117	136	46	56	58,95	31	10	10	05
<b>Mangabeiras</b>	85	7,63	-	01	84	-	02	2,10	-	-	02	-
<b>Pajuçara</b>	32	2,87	-	02	30	-	02	2,10	-	02	-	-
<b>Ponta Verde</b>	344	30,88	33	127	123	61	28	29,47	01	06	19	02
<b>Poço</b>	20	1,79	-	-	20	-	0	-	-	-	-	-
<b>Ponta Terra</b>	37	3,32	-	07	30	-	4	4,21	-	02	02	-
<b>TOTAL</b>	<b>1114</b>		<b>249</b>	<b>254</b>	<b>470</b>	<b>141</b>	<b>95</b>	-	<b>35</b>	<b>20</b>	<b>33</b>	<b>07</b>
<b>%</b>		100	<b>22,35</b>	<b>22,80</b>	<b>42,19</b>	<b>12,66</b>		100	<b>36,84</b>	<b>21,05</b>	<b>34,74</b>	<b>7,37</b>

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

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
<b>Fundação</b>	436	39,14	60	65,15	13,8
<b>Estrutura</b>	161	14,45	15	15,78	9,3
<b>Acabamento</b>	109	9,78	06	6,32	5,5
<b>Pronto</b>	18	1,61	02	2,10	11,1
<b>Planta</b>	390	35,00	12	12,63	3,1
<b>TOTAL</b>	<b>1114</b>	<b>100</b>	<b>95</b>	<b>100</b>	<b>8,5</b>

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	871	38	47	-	06	-	-	-	235	-	-	-	1159	38
abr	833	42	124	40	06	-	-	-	235	-	-	-	1198	82
mai	789	38	84	04	06	-	-	-	235	53	-	-	1114	95
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 %
<b>NÃO HOUE LANÇAMENTOS</b>					
<b>TOTAL</b>					

**TABELA 7 - Lançamentos no Ano - 2008**

Mês	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
<b>Quantidade</b>	58	36	38	77	-							
<b>Acumulado</b>	58	94	132	209	-							

**TABELA 8 - Lançamentos por Bairro - 2008**

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
<b>Pajuçara</b>	-	-	-	-	-								-	-
<b>Farol</b>	-	-	-	-	-								-	-
<b>Jatiúca</b>	-	-	-	-	-								-	-
<b>P.Verde</b>	58	-	38	-	-								96	45,94
<b>Ponta da Terra</b>	-	-	-	77	-								77	36,84
<b>Mangabeiras</b>	-	-	-	-	-								-	-
<b>Serraria</b>	-	-	-	-	-								-	-
<b>Poço</b>	-	-	-	-	-								-	-
<b>Cruz das Almas</b>	-	36	-	-	-								36	17,22
<b>TOTAL</b>													209	100

**TABELA 8a - Lançamentos por número de Dormitórios - 2008**

Nº dormitórios	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	total	%
<b>01</b>	-	36	-	-	-								36	17,22
<b>02</b>	58	-	-	33	-								91	43,54
<b>03</b>	-	-	-	44	-								44	21,05
<b>04 ou mais</b>	-	-	38	-	-								38	18,19
					-								-	-
<b>Soma</b>	58	36	38	77	-								209	100

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

Extrato	Bairro	Área m2	Quant.	Quant.	
			Ofertas	Vendas	
<b>01 DORM</b>	Cruz das Almas	35	98	02	
	Cruz das Almas	50	22	01	
	Jatiuca	40	05	01	
	Ponta Verde	40	01	-	
	Ponta Verde	45	27	-	
	Jatiuca	43	91	30	
	Ponta Verde	51	01	-	
	Ponta Verde	80	04	01	
	<b>Sub-total</b>			<b>249</b>	<b>35</b>
	Ponta Verde	45	08	-	
	Ponta Verde	50	25	01	
	Ponta da Terra	56	07	02	
	Ponta Verde	57	70	-	
	Mangabeiras	57	01	-	
<b>02 DORM.</b>	Pajuçara	59	02	02	
	Jatiuca	62	37	-	
	Jatiuca	63	03	-	
	Ponta Verde	66	24	05	
	Jatiuca	78	77	10	
	<b>Sub-total</b>			<b>254</b>	<b>20</b>
<b>03 DORM</b>	Cruz das Almas	60	47	-	
	Ponta Verde	65	17	07	
	Ponta da Terra	68	30	02	
	Pajuçara	70	30	-	
	Jatiuca	76	16	-	
	Ponta Verde	77	28	05	
	Poço	77	20	-	
	Ponta Verde	80	21	03	
	Mangabeiras	83	84	02	
	Jatiúca	83	23	-	
	Ponta Verde	85	03	-	
	Jatiúca	93	27	-	
	Ponta Verde	97	07	02	
	Jatiuca	100	70	10	
	Ponta Verde	100	34	02	
	Ponta Verde	105	09	-	
	Ponta Verde	143	04	-	
	<b>Sub-total</b>			<b>470</b>	<b>33</b>

<b>04 DORM ou (+)</b>	Jatiuca	113	06	03
	Ponta Verde	120	03	01
	Ponta Verde	132	12	-
	Farol	135	34	-
	Jatiúca	135	02	-
	Ponta Verde	137	05	-
	Ponta Verde	140	20	-
	Ponta Verde	147	32	01
	Ponta Verde	157	01	-
	Jatiuca	205	01	-
	Ponta Verde	239	06	-
	Jatiúca	252	04	02
	Jatiúca	284	06	-
	Jatiúca	300	01	-
	Jatiúca	308	01	-
	Jatiúca	359	01	-
	Ponta Verde	399	01	-
	Jatiúca	405	02	-
	P.Verde	476	01	-
	Jatiúca	505	01	-
	Jatiúca	609	01	--
	<b>Sub-total</b>	-	<b>141</b>	<b>07</b>
				-
	<b>TOTAL</b>		<b>1114</b>	<b>95</b>

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



