

I V V

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

AGOSTO/2008

Ano IX - No. 104



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

COMENTÁRIOS

As vendas do mês de agosto mantiveram-se estabilizadas o mesmo ocorrendo com o IVV. Os maiores volumes de vendas ocorreram nos bairros da Jatiúca (72%) e Ponta Verde (22%). As unidades residenciais (aptos) mais vendidos foram os de três dormitórios (58%), seguidos das unidades com dois dormitórios (16%) e de um dormitório (14%).

Os estoques sofreram uma redução de 1% em relação ao mês de julho, não se registrando novos lançamentos no período em análise.

As maiores concentrações de estoques (ofertas), encontram-se nos bairros da Jatiúca (37%), Ponta Verde (30%) e Cruz das Almas (21%).

Os estoques de apartamentos com três dormitórios prevalecem sobre os demais segmentos com 52 % do total de unidades ofertadas. Os apartamentos com dois dormitórios os seguem com 22%.

Com relação à área útil, os imóveis com um quarto até 40m² representam 10% do total ofertado; as unidades com dois quartos entre 50m² e 60m², participam com 9% do total; já os apartamentos de três quartos têm no segmento que vai de 60m² a 80m² de área útil a sua maior representatividade com 22% do total ofertado; com relação aos imóveis com quatro ou mais dormitórios, o segmento que mais apresenta oferta é o que vai de 130m² a 160m² de área útil, com 9% das ofertas.

Quanto ao estágio da obra, observa-se que a preferência do mercado foi de adquirir imóveis na fase da fundação. (49% das vendas). Talvez pelo fato de não terem sido registrados novos lançamentos em agosto, as vendas “na planta” apresentaram uma participação de apenas 7% nesse mês.

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	8,5
Jun.	-	7,3	6,0	7,8	5,4	13,5	3,3	6,5	18,8	9,3
Jul.	-	9,2	6,6	8,8	8,8	8,8	8,5	8,9	16,9	9,0
Ago.	-	11,3	5,8	13,6	23,9	10,7	12,2	7,9	8,6	9,2
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

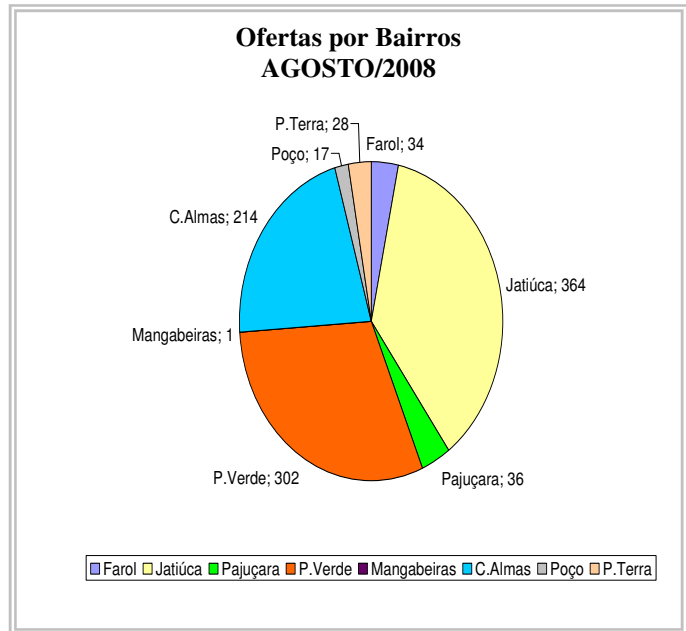
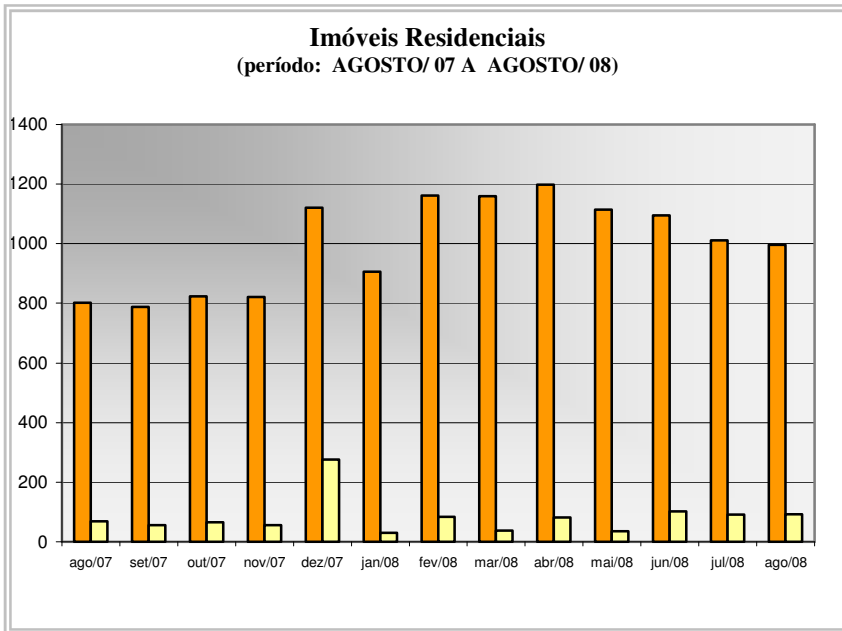


TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

Mês	Ofertas -Total								Vendas - 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	1159	17	31	31	22	53	47	111	38
Abr.	413	592	431	376	730	645	689	1198	18	44	53	22	51	30	84	82
Mai.	504	572	491	590	723	614	734	1114	48	42	38	137	13	67	97	95
Jun.	463	528	498	488	1005	583	1112	1095	28	41	27	66	33	38	209	102
Jul.	457	490	502	486	974	541	964	1011	30	43	44	43	83	48	163	91
Ago.	555	449	574	819	851	547	802	996	32	61	137	88	104	43	69	92
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	214	21,49	86	-	128	-	0	-	-	-	-	-
Farol	34	3,41	-	-	-	34	0	-	-	-	-	-
Jatiúca	364	36,55	33	82	234	15	66	71,74	12	13	38	03
Mangabeiras	01	0,10	-	01	-	-	0	-	-	-	-	-
Pajuçara	36	3,61	-	00	36	-	0	-	-	-	-	-
Ponta Verde	302	30,32	29	134	74	65	20	21,74	02	02	10	06
Poço	17	1,71	-	-	17	-	01	1,09	-	-	01	-
Ponta Terra	28	2,81	-	02	26	-	05	5,43	-	01	04	-
TOTAL	996		148	219	515	114	92	-	14	16	53	09
%		100	14,86	21,99	51,71	11,44		100	15,22	17,39	57,61	9,78

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	504	50,60	45	48,91	8,9
Estrutura	246	24,70	34	36,96	13,8
Acabamento	20	2,00	02	2,17	10,0
Pronto	17	1,71	05	5,44	29,4
Planta	209	20,99	06	6,52	2,9
TOTAL....	996	100	92	100	9,2

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	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	829	56	80	04	06	-	-	-	180	42	-	-	1095	102
jul	791	54	76	01	06	-	-	-	138	36	-	-	1011	91
ago	815	55	75	05	04	-	-	-	102	32	-	-	996	92
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	-	38	77	-	89	-	-				
Acumulado	58	-	96	173	-	262	-	-				

TABELA 8 - Lançamentos por Bairro - 2008

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara	-	-	-	-	-		-	-					-	-
Farol	-	-	-	-	-		-	-					-	-
Jatiúca	-	-	-	-	-	54	-	-					54	20,61
P.Verde	58	-	38	-	-	35	-	-					131	50,00
Ponta da Terra	-	-	-	77	-		-	-					77	29,39
Mangabeiras	-	-	-	-	-		-	-					-	-
Serraria	-	-	-	-	-		-	-					-	-
Poço	-	-	-	-	-		-	-					-	-
Cruz das Almas	-	-	-	-	-		-	-					-	-
TOTAL>													262	100

TABELA 8a - Lançamentos por número de Dormitórios - 2008

Nº dormitórios	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Total	%
01	-	-	-	-	-	-	-	-					-	-
02	58	-	-	33	-	35	-	-					126	48,09
03	-	-	-	44	-	54	-	-					98	37,41
04 ou mais	-	-	38	-	-	-	-	-					38	14,50
													-	-
Soma	58	-	38	77	-	89	-	-					262	100

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT. OFERTAS	QUANT. VENDAS
01 DORMITÓRIO	Cruz das Almas	35	69	00
	Cruz das Almas	50	17	00
	Jatiuca	40	07	00
	Ponta Verde	40	25	02
	Jatiuca	43	26	12
	Ponta Verde	51	01	00
	Ponta Verde	80	03	00
	Sub-total			148

02 DORMITÓRIOS	Ponta Verde	50	21	02
	Ponta da Terra	56	02	01
	Ponta Verde	57	66	00
	Mangabeiras	57	01	00
	Ponta Verde	60	08	00
	Jatiuca	62	32	03
	Jatiuca	64	03	00
	Ponta Verde	64	25	00
	Ponta Verde	66	14	00
	Jatiuca	78	47	10
	Sub-total			219

03 DORMITÓRIOS	Cruz das Almas	60	47	00
	Jatiúca	65	03	01
	Ponta da Terra	68	26	04
	Jatiuca	68	40	09
	Pajuçara	70	36	00
	Jatiuca	76	23	00
	Ponta Verde	77	12	06
	Poço	77	17	01
	Ponta Verde	80	18	00
	C. das Almas	83	81	00
	Jatiúca	83	11	01
	Ponta Verde	85	02	01
	Jatiúca	90	69	13
	Ponta Verde	91	00	00
	Ponta Verde	97	05	00
	Jatiuca	100	29	10
	Ponta Verde	100	11	02
	Ponta Verde	101	12	00
	Jatiúca	105	07	00
	Ponta Verde	105	09	01
Jatiúca	119	02	00	
Jatiúca	125	50	04	

	onta Verde	134	03	00
	Ponta Verde	143	02	00
	Sub-total		515	53

04 DORMITÓRIOS OU +	Jatiuca	113	00	00	
	Ponta Verde	132	12	01	
	Farol	135	34	00	
	Jatiúca	140	19	01	
	Ponta Verde	147	27	01	
	Ponta Verde	157	02	00	
	Jatiuca	205	01	00	
	Ponta Verde	239	03	01	
	Jatiúca	252	02	01	
	Jatiúca	284	06	01	
	Jatiúca	300	01	00	
	Jatiúca	308	01	00	
	Jatiúca	359	01	00	
	Ponta Verde	399	01	01	
	Jatiúca	405	02	00	
	P.Verde	476	01	01	
	Jatiúca	505	01	01	
	Jatiúca	609	00	00	
		Sub-total	-	114	09
		TOTAL GERAL ...>		996	92

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