



I V V

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

OUTUBRO/2008

Ano IX - No. 106

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

COMENTÁRIOS

O mês de Outubro, em que pese a ocorrência de uma queda de vendas em relação a setembro, registrou o lançamento de cinquenta e sete novas unidades residenciais, todas no bairro da Jatiúca com áreas variáveis entre 84m² e 201m², de três e quatro dormitórios, respectivamente.

O segmento de três dormitórios vem se consagrando como o mais demandado do setor imobiliário, marcando presença neste mês com 56% do total das vendas.

O bairro da Jatiúca, por sua vez, registrou 71% das vendas, ficando a Ponta Verde em segundo lugar com 22% das vendas.

A posição dos estoques (ofertas), aponta o bairro da Jatiúca como o detentor de 35% do total, seguindo-se: Ponta Verde, 29%, Cruz das Almas, 23%, e outros bairros com os 12% restantes.

No que se refere ao “estágio da obra”, 42% dos estoques encontram-se na fase de FUNDAÇÃO, 28% na PLANTA, 25% na ESTRUTURA, e os demais estágios (ACABAMENTO E PRONTO), com 5%. As vendas no estágio ESTRUTURA representaram 60% do total. Em seguida aparecem: PLANTA, 22% e FUNDAÇÃO, 11%. As vendas de imóveis PRONTOS teve uma participação relativa de 5%, porém apresentou o melhor IVV dentre todos, 19%. O segundo melhor IVV foi o dos imóveis na ESTRUTURA com 14%.

Quanto à origem dos recursos de financiamento para imóveis novos, a pesquisa aponta uma redistribuição entre financiamentos próprios das construtoras (51%) e bancos privados (45%) – ambos relacionados com as vendas.

TABELA 1 - (IVV %)

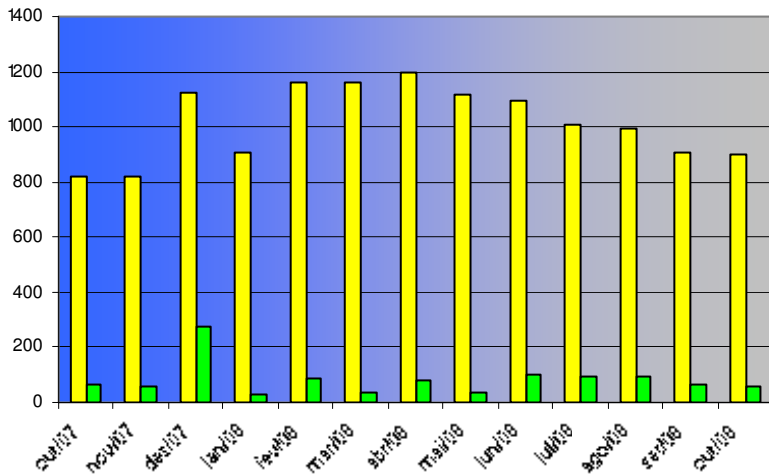
Mês	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Jan.	-	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3
Fev.	-	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2
Mar.	-	18,3	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3
Abr.	-	8,6	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8
Mai.	-	12,9	9,5	7,3	7,7	23,2	1,8	10,9	13,2	8,5
Jun.	-	7,3	6,0	7,8	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	7,1
Out.	9,4*	9,5	12,7	13,9	5,9	10,9	7,3	3,8	8,0	6,1
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: OUT/07 A OUT/08)



Ofertas por Bairros
OUTUBRO/2008

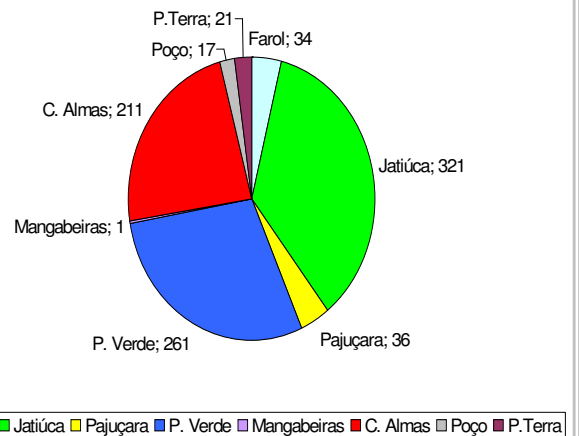


TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

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	905	37	53	19	60	64	18	56	64
Out.	653	404	410	809	744	506	823	902	83	56	24	88	54	19	66	55
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	211	23,39	85	-	126	-	02	3,64	01	-	01	-
Farol	34	3,77	-	-	-	34	0	-	-	-	-	-
Jatiúca	321	35,59	12	61	233	15	39	70,91	05	11	22	01
Mangabeiras	01	0,11	-	01	-	-	0	-	-	-	-	-
Pajuçara	36	3,99	-	-	36	-	0	-	-	-	-	-
Ponta Verde	261	28,94	27	126	53	55	12	21,81	02	02	06	02
Poço	17	1,88	-	-	17	-	0	-	-	-	-	-
Ponta Terra	21	2,33	-	-	21	-	02	3,64	-	-	02	-
TOTAL	902		124	188	486	104	55	-	08	13	31	03
%		100	13,75	20,84	53,88	11,53		100	14,54	23,64	56,36	5,46

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	378	41,91	06	10,91	1,6
Estrutura	229	25,39	33	60,0	14,4
Acabamento	29	3,21	01	1,82	3,4
Pronto	16	1,77	03	5,45	18,8
Planta	250	27,72	12	21,82	4,8
TOTAL....	902	100	55	100	6,1

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	760	35	71	03	04	-	-	-	70	26	-	-	905	64
out	786	28	68	02	04	-	-	-	44	25	-	-	902	55
nov														
dez														

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

TABELA 6 - Lançamentos Imóveis Residenciais

Bairros	Área M2	No. Dormitórios	Total	Vendas	IVV %
JATIÚCA	84	03	18	01	5,55
JATIÚCA	102	03	36	04	11,11
JATIÚCA	201	04	03	01	33,33
TOTAL			57	06	10.53

TABELA 7 - Lançamentos no Ano - 2008

Mês	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
Quantidade	58	-	38	77	-	89	-	-	-	57		
Acumulado	58	-	96	173	-	262	-	-	-	319		

TABELA 8 - Lançamentos por Bairro – 2008

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
Farol	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
Jatiúca	-	-	-	-	-	54	-	-	-	57			111	34,80
P.Verde	58	-	38	-	-	35	-	-	-	-			131	41,06
Ponta da Terra	-	-	-	77	-	-	-	-	-	-			77	24,14
Mangabeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
Serraria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
Poço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
Cruz das Almas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
TOTAL>													319	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	39,50
03	-	-	-	44	-	54	-	-	-	54			152	47,65
04 ou mais	-	-	38	-	-	-	-	-	-	03			41	12,85
													-	-
Soma	58	-	38	77	-	89	-	-	-	57			319	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	01
	Cruz das Almas	50	16	00
	Jatiuca	40	05	00
	Ponta Verde	40	24	02
	Jatiuca	43	07	05
	Ponta Verde	51	00	00
	Ponta Verde	80	03	00
	Sub-total			124

02 DORMITÓRIOS	Ponta Verde	50	20	00
	Ponta da Terra	56	00	00
	Ponta Verde	57	66	01
	Mangabeiras	57	01	00
	Ponta Verde	60	08	00
	Jatiuca	62	31	01
	Jatiuca	64	03	00
	Ponta Verde	64	24	00
	Ponta Verde	66	08	01
	Jatiuca	78	27	10
Sub-total			188	13

03 DORMITÓRIOS	Cruz das Almas	60	47	00
	Jatiúca	65	01	00
	Ponta da Terra	68	21	02
	Jatiúca	68	31	00
	Pajuçara	70	36	00
	Jatiuca	76	24	00
	Ponta Verde	78	03	03
	Poço	77	17	00
	Ponta Verde	80	16	00
	Cruz das Almas	83	79	01
	Jatiúca	83	09	00
	Jatiúca	84	18	01
	Ponta Verde	85	00	00
	Jatiúca	90	55	01
	Ponta Verde	91	00	00
	Ponta Verde	97	00	00
	Jatiuca	100	10	10
	Ponta Verde	100	09	01
	Ponta Verde	101	11	00
	Jatiúca	102	36	04
	Jatiúca	105	06	00
	Ponta Verde	105	09	01
	Jatiúca	119	02	01
Jatiúca	125	41	05	
Ponta Verde	134	03	01	

	Ponta Verde	143	02	00
	Sub-total		486	31

04 DORMITÓRIOS OU +	Jatiuca	113	00	00	
	Ponta Verde	132	10	00	
	Farol	135	34	00	
	Ponta Verde	140	16	00	
	Ponta Verde	147	26	01	
	Ponta Verde	157	02	00	
	Jatiuca	201	03	01	
	Jatiuca	205	01	00	
	Ponta Verde	239	01	01	
	Jatiúca	252	01	00	
	Jatiúca	284	05	00	
	Jatiúca	300	01	00	
	Jatiúca	308	01	00	
	Jatiúca	359	01	00	
	Ponta Verde	399	00	00	
	Jatiúca	405	02	00	
	P.Verde	476	00	00	
	Jatiúca	505	00	00	
	Jatiúca	609	00	00	
		Sub-total	-	104	03
		TOTAL GERAL ...>		902	55

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