



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

SETEMBRO/2008

Ano IX - No. 105

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

COMENTÁRIOS

As vendas, no universo pesquisado, no mês de setembro apresentaram uma queda de 30% em relação ao mês anterior, o que parece justificar um comportamento histórico observado nos últimos seis anos, em que, nesse mês, as vendas são inferiores às de agosto.

Podemos afirmar que a queda nas vendas não foi consequência da crise financeira internacional, cujos efeitos no sistema financeiro brasileiro somente começaram a ser sentidos a partir de meados de outubro. É provável que o setor imobiliário possa ser afetado a partir do mês de novembro. Esse prognóstico considera o aspecto psicológico que induz o comportamento do consumidor a retrair-se nos investimentos em momentos críticos. No entanto, devido às intervenções governamentais no sentido de evitar que a crise avance no setor da construção civil – importante multiplicador de emprego e renda acredita que o comportamento arredo dos consumidores possa ser rapidamente eliminado, traduzindo-se em restauração da confiança, e que o mercado possa voltar à normalidade em curto espaço de tempo.

Outro fator a ser considerado e que diz respeito diretamente no contexto econômico alagoano é a queda nos preços internacionais do commodities, tanto no que se refere ao açúcar, como também de forma indireta, ao etanol cuja demanda poderá voltar a ser afetada negativamente pelos preços mais baixos dos derivados de petróleo.

As crises, de certa forma, propiciam aos agentes econômicos a busca de alternativas viáveis que os possibilitem vencê-las. O setor imobiliário da construção civil já demonstrou possuir capacidade técnica e mercadológica para vencer adversidades. Cabe, pois por mãos à obra, literalmente.

TABELA 1 - (IVV %)

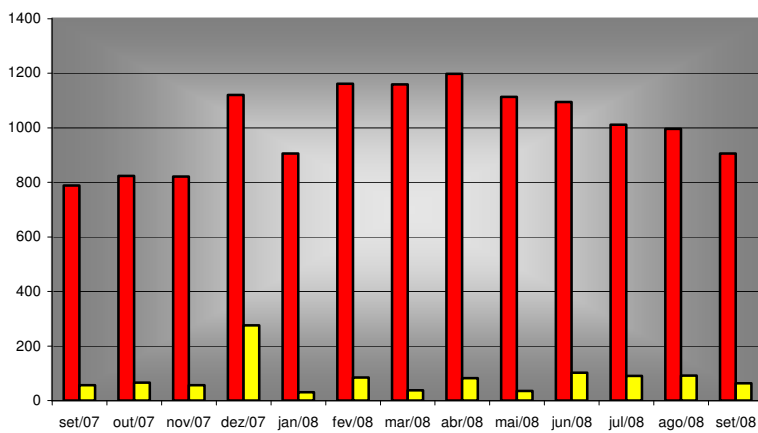
Mês	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Jan.	-	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3
Fev.	-	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2
Mar.	-	18,3	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3
Abr.	-	8,6	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8
Mai.	-	12,9	9,5	7,3	7,7	23,2	1,8	10,9	13,2	8,5
Jun.	-	7,3	6,0	7,8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



Ofertas por Bairros
SETEMBRO/2008

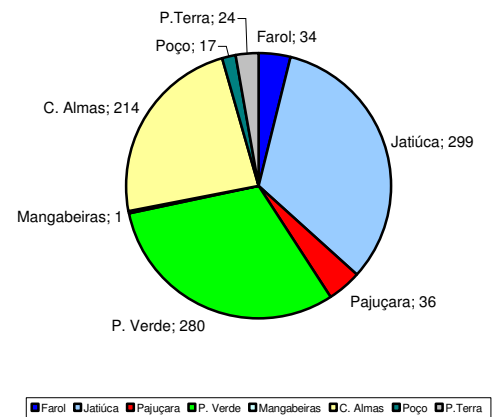


TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

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		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	23,64	86	-	128	-	03	4,69	01	-	02	-
Farol	34	3,76	-	-	-	34	0	-	-	-	-	-
Jatiúca	299	33,04	19	71	197	12	37	57,81	08	11	18	-
Mangabeiras	01	0,11	-	01	-	-	0	-	-	-	-	-
Pajuçara	36	3,98	-	-	36	-	0	-	-	-	-	-
Ponta Verde	280	30,94	29	132	60	59	21	32,81	02	08	07	04
Poço	17	1,88	-	-	17	-	0	-	-	-	-	-
Ponta Terra	24	2,65	-	02	22	-	03	4,69	-	02	01	-
TOTAL	905		134	206	460	105	64	-	11	21	28	04
%		100	14,81	22,76	50,83	11,60		100	17,19	32,81	43,75	6,25

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	308	34,03	12	18,75	3,9
Estrutura	354	39,12	42	65,63	11,9
Acabamento	29	3,20	00	-	0,0
Pronto	14	1,55	02	3,12	14,3
Planta	200	22,10	08	12,5	4,0
TOTAL....	905	100	64	100	7,1

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														
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	01
	Jatiuca	40	05	01
	Ponta Verde	40	25	01
	Jatiuca	43	14	07
	Ponta Verde	51	01	01
	Ponta Verde	80	03	00
	Sub-total			134

02 DORMITÓRIOS	Ponta Verde	50	20	01
	Ponta da Terra	56	02	02
	Ponta Verde	57	66	00
	Mangabeiras	57	01	00
	Ponta Verde	60	08	00
	Jatiuca	62	31	01
	Jatiuca	64	03	00
	Ponta Verde	64	24	01
	Ponta Verde	66	14	06
	Jatiuca	78	37	10
	Sub-total			206

03 DORMITÓRIOS	Cruz das Almas	60	47	00
	Jatiúca	65	02	01
	Ponta da Terra	68	22	01
	Jatiúca	68	31	00
	Pajuçara	70	36	00
	Jatiuca	76	24	00
	Ponta Verde	78	06	03
	Poço	77	17	00
	Ponta Verde	80	18	02
	Cruz das Almas	83	81	02
	Jatiúca	83	10	01
	Ponta Verde	85	01	01
	Jatiúca	90	56	01
	Ponta Verde	91	00	00
	Ponta Verde	97	00	00
	Jatiuca	100	19	09
	Ponta Verde	100	09	00
	Ponta Verde	101	12	01
	Jatiúca	105	07	01
	Ponta Verde	105	09	00
	Jatiúca	119	02	00
	Jatiúca	125	46	05

	Ponta Verde	134	03	00
	Ponta Verde	143	02	00
	Sub-total		460	28

04 DORMITÓRIOS OU +	Jatiuca	113	00	00	
	Ponta Verde	132	11	01	
	Farol	135	34	00	
	Ponta Verde	140	18	02	
	Ponta Verde	147	26	00	
	Ponta Verde	157	02	00	
	Jatiuca	205	01	00	
	Ponta Verde	239	02	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	-	105	04
		TOTAL GERAL ...>		905	64

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