



I V V

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

FEVEREIRO/2009

Ano X - Nº 110

Índice de Velocidade de Vendas – IVV
Mercado Imobiliário de Maceió
FEVEREIRO/2009

COMENTÁRIOS

O mês de fevereiro registrou o pior desempenho de vendas do setor imobiliário, segundo a amostra IVV/Sinduscon-AL, nos últimos doze meses. Desde o final do ano passado a pesquisa registrava uma tendência de queda, rompida apenas em Dezembro, mas que voltou a acentuar-se nos dois primeiros meses de 2009. É prematuro afirmar-se que tal tendência pode manter-se nos próximos meses e que seja causado pela crise financeira internacional. Esse pode ser apenas um efeito temporal comum em economias cuja atividade principal é cíclica, no nosso caso a agro-indústria da cana de açúcar.

No que diz respeito a preferências por bairros, observa-se que no mês em análise, o Farol, mesmo sem contar com um grande volume de estoques – pela primeira vez – liderou as vendas com 38% do total, seguido da Ponta Verde e Jatiúca, ambos com 28% do total. O ritmo de construções existente no Farol salta a olhos vistos o que torna justificável o resultado da pesquisa.

As unidades residenciais mais demandadas continuam sendo a com três dormitórios que em fevereiro participou com cerca de 75% do total vendido. Essa preferência é observada em todos os bairros pesquisados.

O mercado continua apontando os estágios iniciais de imóveis como os mais demandados, sendo 44% do total de unidades vendidas na PLANTA e 31% na ESTRUTURA; aqueles nos estágios da FUNDAÇÃO (9%) e PRONTO (3%), ficaram em segundo plano. Uma justificativa pela preferência de imóveis na planta é que essa demanda costuma ter um forte componente de investidores institucionais.

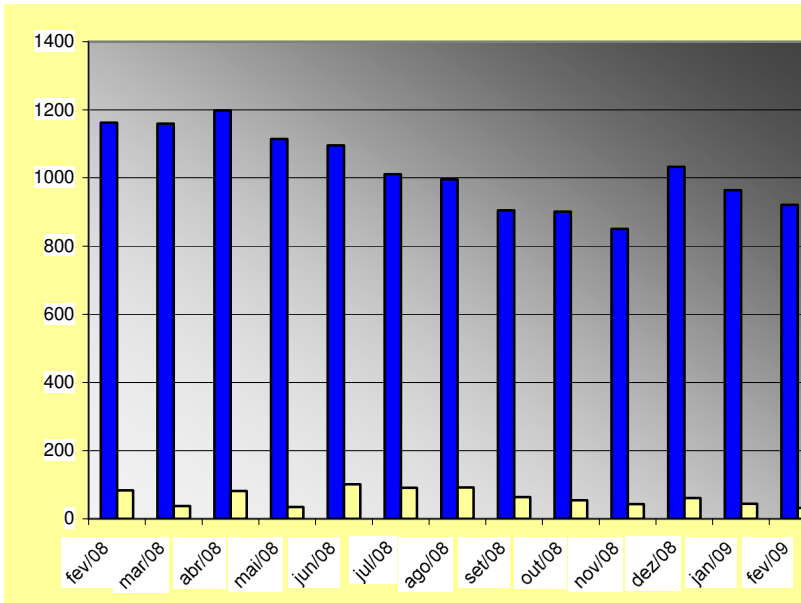
TABELA 1 - (IVV %)

Mês	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Jan.	-	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3	4,6
Fev.	-	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2	3,5
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	5,1	
Dez.	25,4*	7,4	6,8	8,1	7,2	3,9	10,1	1,1	24,6	5,9	

Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL
 (*) Realizado como laboratório da pesquisa.

Evolução de Ofertas e Vendas

Imóveis Residenciais
 (período: FEV//08 A FEV//09)



Ofertas por Bairros
 FEVEREIRO/2009

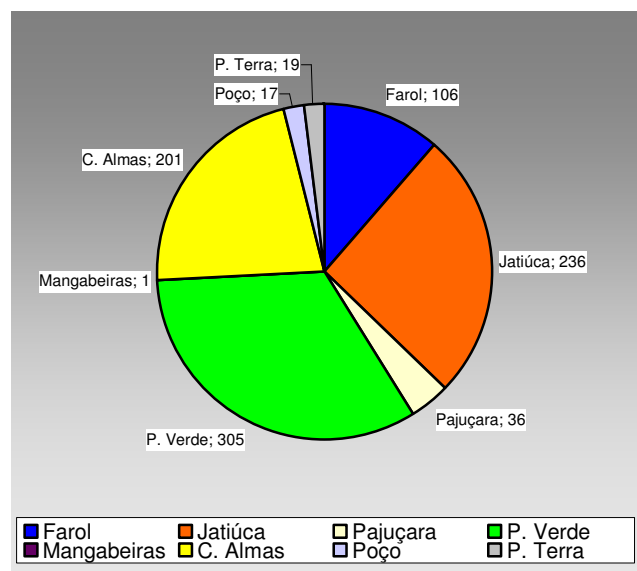


TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

Mês	OFERTAS - TOTAL								VENDAS - TOTAL							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Jan.	656	330	507	736	716	533	907	964	43	19	65	77	43	70	30	44
Fev.	620	313	448	650	668	731	1162	921	34	27	55	81	23	20	84	32
Mar.	581	385	396	747	683	708	1159		31	31	22	53	47	111	38	
Abr.	592	431	376	730	645	689	1198		44	53	22	51	30	84	82	
Mai.	572	491	590	723	614	734	1114		42	38	137	13	67	97	95	
Jun.	528	498	488	1005	583	1112	1095		41	27	66	33	38	209	102	
Jul.	490	502	486	974	541	964	1011		43	44	43	83	48	163	91	
Ago.	449	574	819	851	547	802	996		61	137	88	104	43	69	92	
Set.	433	435	780	747	502	788	905		53	19	60	64	18	56	64	
Out.	404	410	809	744	506	823	902		56	24	88	54	19	66	55	
Nov.	350	426	723	690	505	821	851		35	16	79	15	11	56	43	
Dez.	335	414	646	796	375	1121	1032		27	30	25	80	04	276	61	

TABELA 3 – Vendas por bairros – Imóveis Residenciais – Ano 2009

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Cruz das Almas	201	21,82	76	-	125	-	02	6,25	02	-	-	-
Farol	106	11,51	-	-	70	36	12	37,51	-	-	12	-
Jatiúca	236	25,62	07	31	186	12	09	28,12	-	-	08	01
Mangabeiras	01	0,11	-	01	-	-	0	-	-	-	-	-
Pajuçara	36	3,91	-	-	36	-	0	-	-	-	-	-
Ponta Verde	305	33,12	16	114	115	60	09	28,12	-	03	04	02
Poço	17	1,85	-	-	17	-	0	-	-	-	-	-
Ponta Terra	19	2,06	-	-	19	-	0	-	-	-	-	-
TOTAL	921		99	146	568	108	32	-	02	03	24	03
%		100	10,75	15,85	61,67	11,73		100	6,25	9,37	75,01	9,37

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	321	34,85	03	9,38	0,9
Estrutura	213	23,13	10	31,25	4,7
Acabamento	46	4,99	04	12,50	8,7
Pronto	15	1,63	01	3,12	6,7
Planta	326	35,40	14	43,75	4,3
TOTAL....	921	100	32	100	3,5

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	810	31	150	13	04	-	-	-	-	-	-	-	964	44
fev	779	20	138	12	04	-	-	-	-	-	-	-	921	32
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 - 2009

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

TABELA 8 - Lançamentos por Bairro – 2009

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

TABELA 8a - Lançamentos por número de Dormitórios - 2009

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

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT. OFERTAS	QUANT. VENDAS
01 DORMITÓRIO	Cruz das Almas	35	60	02
	Cruz das Almas	50	16	00
	Jatiuca	40	07	00
	Ponta Verde	40	16	00
	Jatiuca	43	00	00
	Ponta Verde	51	00	00
	Ponta Verde	80	00	00
	Sub-total			99

02 DORMITÓRIOS	Ponta Verde	50	19	01
	Ponta da Terra	56	00	00
	Ponta Verde	57	63	00
	Mangabeiras	57	01	00
	Ponta Verde	60	05	02
	Jatiuca	62	30	00
	Jatiuca	64	01	00
	Ponta Verde	64	21	00
	Ponta Verde	65	00	00
	Ponta Verde	66	06	00
	Jatiuca	78	00	00
	Sub-total			146

03 DORMITÓRIOS	Cruz das Almas	60	47	00
	Ponta Verde	60	01	00
	Jatiúca	65	00	00
	Ponta Verde	65	70	00
	Ponta da Terra	68	19	00
	Jatiúca	68	31	00
	Pajuçara	70	36	00
	Jatiuca	76	18	03
	Ponta Verde	78	00	00
	Poço	77	17	00
	Ponta Verde	80	15	00
	Cruz das Almas	83	78	00
	Jatiúca	83	07	00
	Jatiúca	84	12	00
	Ponta Verde	85	03	01
	Jatiúca	90	52	05
	Farol	91	70	12
	Ponta Verde	91	00	00
	Ponta Verde	97	00	00
	Jatiuca	100	00	00
	Ponta Verde	100	07	01
	Ponta Verde	101	11	01
	Jatiúca	102	24	00
Jatiúca	105	06	00	

	Ponta Verde	105	06	01
	Jatiúca	119	00	00
	Jatiúca	125	36	00
	Ponta Verde	134	02	00
	Ponta Verde	143	00	00
	Ponta Verde	164	00	00
	Sub-total		568	24

04 DORMITÓRIOS OU +	Jatiuca	113	00	00	
	Ponta Verde	132	09	01	
	Farol	135	34	00	
	Ponta Verde	140	17	01	
	Ponta Verde	147	24	00	
	Ponta Verde	157	01	00	
	Farol	179	02	00	
	Jatiuca	201	00	00	
	Jatiuca	205	01	00	
	Ponta Verde	239	00	00	
	Jatiúca	252	01	00	
	Ponta Verde	265	05	00	
	Jatiúca	284	05	01	
	Jatiúca	300	01	00	
	Jatiúca	308	01	00	
	Jatiúca	359	01	00	
	Ponta Verde	367	04	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	-	108	03
		TOTAL GERAL ...>		921	32

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