



# I V V

## **Indicador de Velocidade de Vendas**

**Mercado Imobiliário**

**de Maceió**

**ABRIL/2009**

---

**Ano X - Nº 112**

**Índice de Velocidade de Vendas – IVV**  
**Mercado Imobiliário de Maceió**  
**ABRIL/2009**

## COMENTÁRIOS

As vendas voltaram a se apresentar em queda, com 11,5% a menos em relação ao mês anterior (março) é -62,3% em relação a dezembro de 2008. Tal comportamento revela que a crise financeira internacional pode ter contribuído para o momento por que passa o setor imobiliário, refletido nos números apurados pela pesquisa. Situação semelhante foi registrado no ano de 2003 onde apurou-se uma forte recessão no mercado de imóveis com quedas nas vendas observadas mês a mês tendo a situação perdurado por todo aquele ano.

Outro aspecto a ser considerado na questão é o que diz respeito ao volume de lançamentos. Considerando os dois últimos anos, 2007 e 2008, a quantidade de lançamentos em 2009 ( até o mês de Abril), foi 93% inferior ao mesmo período de 2007, e -77% em relação a 2008.

A queda das vendas pode ser analisada por segmentos, como veremos a seguir, em comparação com o mesmo período de 2008:

Segmentos	VENDAS		Diferença Relativa
	Janeiro a Abril 2009	2008	
01 Dormitório	14	30	-53%
02 Dormitórios	13	79	-83%
03 Dormitórios	82	110	-25%
04 Dormitórios	19	15	+20%

(\*) período janeiro a abril.

Como se observa no quadro acima, o único segmento a apresentar crescimento nas vendas no período analisado, foi o de quatro dormitórios com um crescimento 20%; os demais segmentos registraram quedas acentuadas na comparação com os quatro primeiros meses de 2008.

A despeito do comportamento de queda, o segmento de três quartos mantém-se como o mais desmandado pelos compradores com 64% das vendas no período.

**TABELA 1 - (IVV %)**

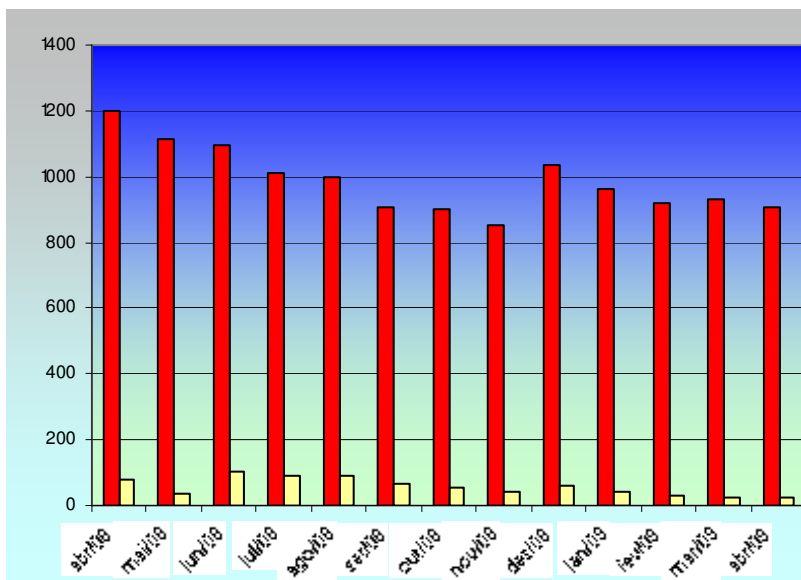
<i>Mês</i>	<i>1999</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>
<b>Jan.</b>	-	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3	4,6
<b>Fev.</b>	-	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2	3,5
<b>Mar.</b>	-	18,3	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	<b>6,9</b>	15,7	3,3	2,8
<b>Abr.</b>	-	8,6	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8	<b>2,5</b>
<b>Mai.</b>	-	12,9	9,5	7,3	7,7	23,2	1,8	10,9	13,2	8,5	
<b>Jun.</b>	-	7,3	6,0	7,8	5,4	13,5	3,3	6,5	18,8	9,3	
<b>Jul.</b>	-	9,2	6,6	8,8	8,8	8,8	8,5	8,9	16,9	9,0	
<b>Ago.</b>	-	11,3	5,8	13,6	23,9	10,7	12,2	7,9	8,6	9,2	
<b>Set.</b>	-	9,9	6,0	12,2	4,4	7,7	8,6	3,6	7,1	7,1	
<b>Out.</b>	9,4*	9,5	12,7	13,9	5,9	10,9	7,3	3,8	8,0	6,1	
<b>Nov.</b>	11,8*	11,2	6,2	10,0	3,8	10,9	2,2	2,2	6,8	5,1	
<b>Dez.</b>	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: ABR/08 A ABR/09)



**Ofertas por Bairros**  
**ABRIL/2009**

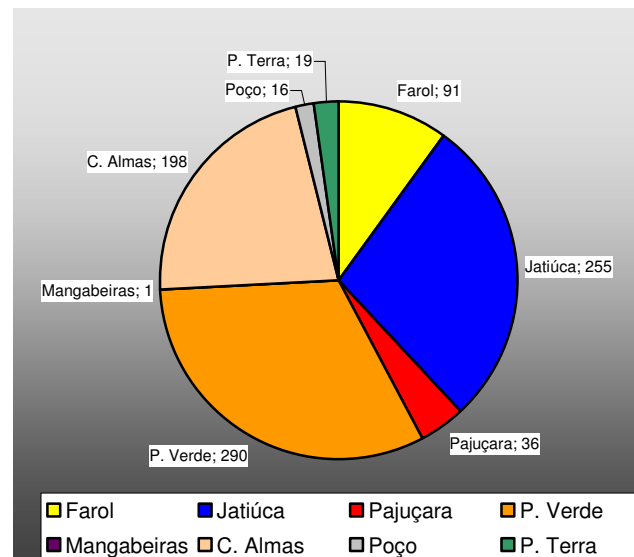


TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

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	932	31	31	22	53	47	111	38	26
Abr.	592	431	376	730	645	689	1198	<b>906</b>	44	53	22	51	30	84	82	<b>23</b>
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	<b>198</b>	21,86	73	-	125	-	<b>01</b>	4,35	01	-	-	-
Farol	<b>91</b>	10,04	-	-	55	36	<b>0</b>	-	-	-	-	-
Jatiúca	<b>255</b>	28,15	06	31	207	11	<b>04</b>	17,39	01	01	02	-
Mangabeiras	<b>01</b>	0,11	-	01	-	-	<b>0</b>	-	-	-	-	-
Pajuçara	<b>36</b>	3,97	-	-	36	-	<b>0</b>	-	-	-	-	-
Ponta Verde	<b>290</b>	32,00	16	110	112	52	<b>15</b>	65,21	03	03	07	02
Poço	<b>16</b>	1,77	-	-	16	-	<b>02</b>	8,70	-	-	02	-
Ponta Terra	<b>19</b>	2,10	-	-	19	-	<b>01</b>	4,35	-	01	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>906</b>		<b>95</b>	<b>142</b>	<b>570</b>	<b>99</b>	<b>23</b>	-	<b>05</b>	<b>05</b>	<b>11</b>	<b>02</b>
%		100	<b>10,49</b>	<b>15,67</b>	<b>62,91</b>	<b>10,93</b>		100	<b>21,74</b>	<b>21,74</b>	<b>47,82</b>	<b>8,70</b>

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

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
<b>Fundação</b>	305	33,66	02	8,70	0,7
<b>Estrutura</b>	184	20,31	06	26,09	3,3
<b>Acabamento</b>	103	11,37	05	21,74	4,9
<b>Pronto</b>	13	1,44	03	13,04	23,1
<b>Planta</b>	301	33,22	07	30,43	2,3
<b>TOTAL....</b>	<b>906</b>	<b>100</b>	<b>23</b>	<b>100</b>	<b>2,5</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	810	31	150	13	04	-	-	-	-	-	-	-	964	44
fev	779	20	138	12	04	-	-	-	-	-	-	-	921	32
mar	802	23	126	03	04	-	-	-	-	-	-	-	932	26
abr	779	22	123	01	04	-	-	-	-	-	-	-	<b>906</b>	<b>23</b>
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 %
<b>TOTAL ....</b>					

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	-	-	40	-								
Acumulado	-	-	40	-								

**TABELA 8 - Lançamentos por Bairro – 2009**

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara	-	-	-	-									-	-
Farol	-	-	-	-									-	-
Jatiúca	-	-	40	-									40	100
P.Verde	-	-	-	-									-	-
Ponta da Terra	-	-	-	-									-	-
Mangabeiras	-	-	-	-									-	-
Serraria	-	-	-	-									-	-
Poço	-	-	-	-									-	-
Cruz das Almas	-	-	-	-									-	-
<b>TOTAL ....&gt;</b>													<b>40</b>	<b>100</b>

**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	-	-	40	-									40	100
04 ou mais	-	-	-	-									-	-
Soma	-	-	40	-									40	100

**TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros**

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT. OFERTAS	QUANT. VENDAS
<b>01 DORMITÓRIO</b>	Cruz das Almas	35	58	01
	Cruz das Almas	50	15	00
	Jatiuca	40	06	01
	Ponta Verde	40	16	03
	Jatiuca	43	00	00
	Ponta Verde	51	00	00
	Ponta Verde	80	00	00
	<b>Sub-total .....</b>			<b>95</b>

<b>02 DORMITÓRIOS</b>	Ponta Verde	50	17	01	
	Ponta da Terra	56	00	00	
	Ponta Verde	57	63	00	
	Mangabeiras	57	01	00	
	Ponta Verde	60	03	00	
	Jatiuca	62	30	01	
	Jatiuca	64	01	00	
	Ponta Verde	64	21	01	
	Ponta Verde	65	00	00	
	Ponta Verde	66	06	01	
	Jatiuca	78	00	00	
	<b>Sub-total .....</b>			<b>142</b>	<b>04</b>

<b>03 DORMITÓRIOS</b>	Cruz das Almas	60	47	00
	Ponta Verde	60	01	01
	Jatiúca	65	00	00
	Ponta Verde	65	72	03
	Ponta da Terra	68	19	01
	Jatiúca	68	31	00
	Pajuçara	70	36	00
	Jatiuca	76	12	00
	Ponta Verde	78	00	00
	Poço	77	16	02
	Ponta Verde	80	15	00
	Cruz das Almas	83	78	00
	Jatiúca	83	04	01
	Jatiúca	84	12	01
	Ponta Verde	85	02	01
	Jatiúca	90	44	00
	Farol	91	55	00
	Ponta Verde	91	00	00
	Ponta Verde	97	00	00
	Jatiuca	100	00	00
	Ponta Verde	100	05	00
	Ponta Verde	101	10	00
Jatiúca	102	24	00	
Jatiúca	105	06	00	

	Ponta Verde	105	05	02
	Jatiúca	119	00	00
	Jatiúca	120	38	00
	Jatiúca	125	36	00
	Ponta Verde	134	02	00
	Ponta Verde	143	00	00
	Ponta Verde	164	00	00
	<b>Sub-total ....</b>		<b>570</b>	<b>12</b>

<b>04 DORMITÓRIOS OU +</b>	Jatiuca	113	00	00	
	Ponta Verde	132	05	00	
	Farol	135	34	00	
	Ponta Verde	140	15	01	
	Ponta Verde	147	24	01	
	Ponta Verde	157	01	00	
	Farol	179	02	00	
	Jatiuca	201	01	00	
	Jatiuca	205	01	00	
	Ponta Verde	239	00	00	
	Jatiúca	252	00	00	
	Ponta Verde	265	04	00	
	Jatiúca	284	04	00	
	Jatiúca	300	01	00	
	Jatiúca	308	01	00	
	Jatiúca	359	01	00	
	Ponta Verde	367	03	00	
	Ponta Verde	399	00	00	
	Jatiúca	405	02	00	
	P.Verde	476	00	00	
	Jatiúca	505	00	00	
	Jatiúca	609	00	00	
		<b>Sub-total ....</b>		<b>99</b>	<b>02</b>
		<b>TOTAL GERAL ...&gt;</b>		<b>906</b>	<b>23</b>

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