



# I V V

## **Indicador de Velocidade de Vendas**

**Mercado Imobiliário**

**de Maceió**

**MARÇO/2009**

---

**Ano X - Nº 111**

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

## COMENTÁRIOS

As vendas observadas em março mantiveram-se na tendência de queda apresentada nos meses de janeiro e fevereiro. Se tomarmos como base o mês de dezembro/08, verificamos que em janeiro ocorreu um decréscimo de 28% nas vendas; em fevereiro a situação agravou-se e a queda registrada foi de 48%; em março o decréscimo atingiu os 57% (em relação a dezembro). O único segmento que manteve-se estável foi de um dormitório, enquanto os demais ( dois, três ou mais dormitórios ), registraram quedas acentuadas nas vendas.

Salienta-se que, apesar da queda nas vendas, o segmento de três dormitórios apresenta-se como o mais demandado, representando 62% do total vendido.

A destacar, em meio ao decréscimo das vendas que a maior relação vendas/estoque registrada no mês foi a dos imóveis na fase de ACABAMENTO, com o IVV de 14,3%; o lançamento de um empreendimento com três dormitórios (na planta), também alcançou um IVV de 5%, superou à média geral ocorrida no mês.

Os imóveis nos estágios iniciais estabelecidos na pesquisa (planta – fundação – estrutura ) representam cerca de 94% do total ofertado (estoque).

Os bairros mais demandados continuam sendo a Jatiúca e Ponta Verde, com 50% e 31% respectivamente, do total de vendas; o bairro do Farol vem aumentando gradativamente a sua participação na pesquisa ( em março, 12% das vendas ). Observa-se que esse bairro vem concentrando novos investimentos do setor imobiliário com o conseqüente aumento de oferta.

**TABELA 1 - (IVV %)**

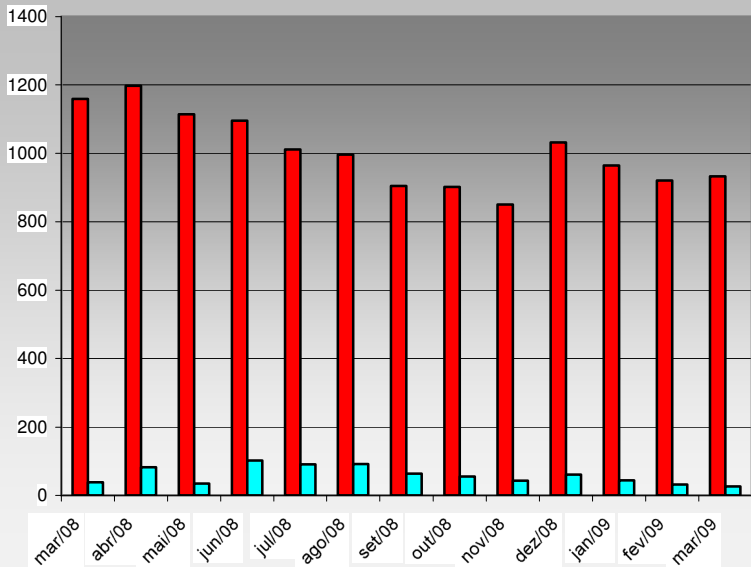
Mês	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Jan.	-	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3	4,6
Fev.	-	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2	3,5
Mar.	-	18,3	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3	<b>2,8</b>
Abr.	-	8,6	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8	
Mai.	-	12,9	9,5	7,3	7,7	23,2	1,8	10,9	13,2	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: MAR/08 A MAR/09)



**Ofertas por Bairros**  
**MARÇO/2009**

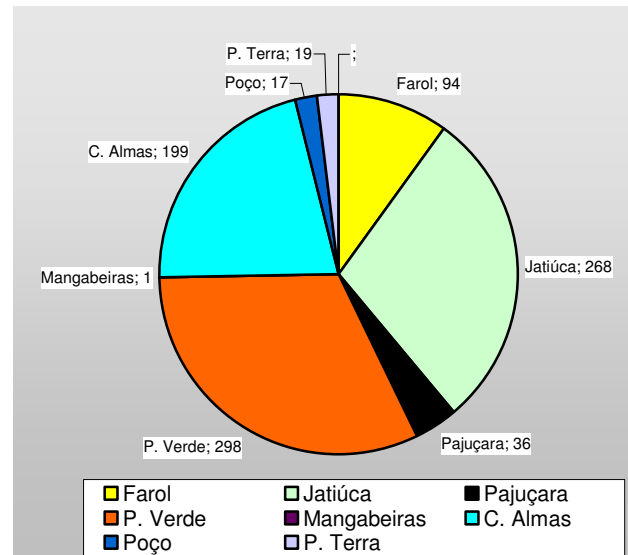


TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

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	<b>932</b>	31	31	22	53	47	111	38	<b>26</b>
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	199	21,35	74	-	125	-	01	3,85	01	-	-	-
Farol	94	10,08	-	-	58	36	03	11,54	-	-	03	-
Jatiúca	268	28,76	07	31	218	12	13	50,0	01	-	11	01
Mangabeiras	01	0,11	-	01	-	-	0	-	-	-	-	-
Pajuçara	36	3,86	-	-	36	-	0	-	-	-	-	-
Ponta Verde	298	31,98	16	111	113	58	08	30,76	-	01	01	06
Poço	17	1,82	-	-	17	-	01	3,75	-	-	01	-
Ponta Terra	19	2,04	-	-	19	-	0	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>932</b>		<b>97</b>	<b>143</b>	<b>586</b>	<b>106</b>	<b>26</b>	-	<b>02</b>	<b>01</b>	<b>16</b>	<b>07</b>
%		100	<b>10,41</b>	<b>15,34</b>	<b>62,88</b>	<b>11,37</b>		100	<b>7,69</b>	<b>3,85</b>	<b>61,54</b>	<b>26,92</b>

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

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
<b>Fundação</b>	368	39,49	05	19,23	1,4
<b>Estrutura</b>	203	21,78	10	38,46	4,9
<b>Acabamento</b>	42	4,51	06	23,08	14,3
<b>Pronto</b>	14	1,50	01	3,85	7,1
<b>Planta</b>	305	32,72	04	15,38	1,3
<b>TOTAL....</b>	<b>932</b>	<b>100</b>	<b>26</b>	<b>100</b>	<b>2,8</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	-	-	-	-	-	-	-	<b>932</b>	<b>26</b>
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 %
JATIÚCA	120	03	40	02	5,0
<b>TOTAL ....</b>			<b>40</b>	<b>02</b>	<b>5,0</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	00
	Cruz das Almas	50	16	00
	Jatiuca	40	07	01
	Ponta Verde	40	16	01
	Jatiuca	43	00	00
	Ponta Verde	51	00	00
	Ponta Verde	80	00	00
	<b>Sub-total .....</b>			<b>97</b>

<b>02 DORMITÓRIOS</b>	Ponta Verde	50	18	01	
	Ponta da Terra	56	00	00	
	Ponta Verde	57	63	00	
	Mangabeiras	57	01	00	
	Ponta Verde	60	03	00	
	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	
	<b>Sub-total .....</b>			<b>143</b>	<b>01</b>

<b>03 DORMITÓRIOS</b>	Cruz das Almas	60	47	00
	Ponta Verde	60	01	00
	Jatiúca	65	00	00
	Ponta Verde	65	72	00
	Ponta da Terra	68	19	00
	Jatiúca	68	31	00
	Pajuçara	70	36	00
	Jatiuca	76	15	03
	Ponta Verde	78	00	00
	Poço	77	17	01
	Ponta Verde	80	15	00
	Cruz das Almas	83	78	00
	Jatiúca	83	07	03
	Jatiúca	84	12	00
	Ponta Verde	85	02	00
	Jatiúca	90	47	03
	Farol	91	58	03
	Ponta Verde	91	00	00
	Ponta Verde	97	00	00
	Jatiuca	100	00	00
	Ponta Verde	100	06	01
	Ponta Verde	101	10	00
	Jatiúca	102	24	00
	Jatiúca	105	06	00
Ponta Verde	105	05	00	

	Jatiúca	119	00	00
	Jatiúca	120	40	02
	Jatiúca	125	36	00
	Ponta Verde	134	02	00
	Ponta Verde	143	00	00
	Ponta Verde	164	00	00
	<b>Sub-total ....</b>		<b>586</b>	<b>16</b>

<b>04 DORMITÓRIOS OU +</b>	Jatiuca	113	00	00	
	Ponta Verde	132	08	03	
	Farol	135	34	00	
	Ponta Verde	140	16	01	
	Ponta Verde	147	24	00	
	Ponta Verde	157	01	00	
	Farol	179	02	00	
	Jatiuca	201	01	00	
	Jatiuca	205	01	00	
	Ponta Verde	239	00	00	
	Jatiúca	252	01	01	
	Ponta Verde	265	05	01	
	Jatiúca	284	04	00	
	Jatiúca	300	01	00	
	Jatiúca	308	01	00	
	Jatiúca	359	01	00	
	Ponta Verde	367	04	01	
	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>-</b>	<b>106</b>	<b>07</b>
		<b>TOTAL GERAL ...&gt;</b>		<b>932</b>	<b>26</b>

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