



I V V

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

JUNHO/2009

Ano X - Nº 114

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

COMENTÁRIOS

O Índice de Velocidade de Vendas de Junho/09 retornou aos níveis observados até o mês de Abril do corrente ano, porém com 1,4 pontos percentuais acima. Como o mês de Maio apresentou-se atípico, não é possível comparar os resultados atuais com esse mês. Assim, observa-se um comportamento normal das vendas com um crescimento acentuado em relação aos meses anteriores (exceto janeiro e maio). Os estoques mantêm-se dentro do intervalo histórico do que se poderia chamar de normalidade – entre 800 e 1.200 imóveis.

O mês de junho acusou novos lançamentos – oitenta e sete, ao todo, elevando para seiscentos e trinta e um novos imóveis lançados nos seis primeiros meses de 2009. Número bastante expressivo. Os bairros que mais receberam lançamentos no semestre, segundo a pesquisa constatou, foram o Tabuleiro dos Martins, talvez uma nova fronteira que se vislumbra no contexto urbano de Maceió, e a Jatiúca.

No que diz respeito as vendas (tabela 3), o bairro da Jatiúca registrou 61% do total, seguido da Ponta Verde com 34% e Cruz das Almas, 5%. Esses registros tem relação estreita como o número de imóveis em oferta nos respectivos bairros, ou seja 30% na Jatiúca, 30% na Ponta Verde e 22% na Cruz das Almas, sendo que os demais bairros possuem os demais 18% da oferta. A preferência dos compradores dividiu-se quase que por igual nos imóveis de dois dormitórios (34%), três dormitórios (34%) e quatro ou mais dormitórios (26%), enquanto a categoria de um dormitório apresentou-se com 5% do total vendido. A maior quantidade de vendas concentrou-se no estágio da Estrutura (40% do total), seguido pelas vendas “na planta” com 34% do total. Os imóveis prontos também tiveram acentuado crescimento na participação das vendas, com 11% do total (Tabela 4). Todas as vendas efetuadas no mês foram realizadas através de financiamento direto das construtoras.

Quanto a Oferta por número de dormitórios, a Jatiúca detêm 40% do número de apartamentos de três dormitórios, seguido da Cruz das Almas e Ponta Verde com 22% e 17% respectivamente. Os imóveis com dois dormitórios tem a oferta distribuída pelos bairros da Ponta Verde (81%) e Jatiúca (18%). Os apartamentos com quatro ou mais dormitórios distribuem-se pelos bairros Ponta Verde (43%), Farol (33%) e Jatiúca (24%). Com relação aos imóveis com um dormitório, observa-se que essa categoria está mais concentrada no bairro de Cruz das Almas (80%) e Ponta Verde com 12%. Os demais bairros pesquisados (Mangabeiras e Jatiúca), somam os 8% restantes.

TABELA 1 - (IVV %)

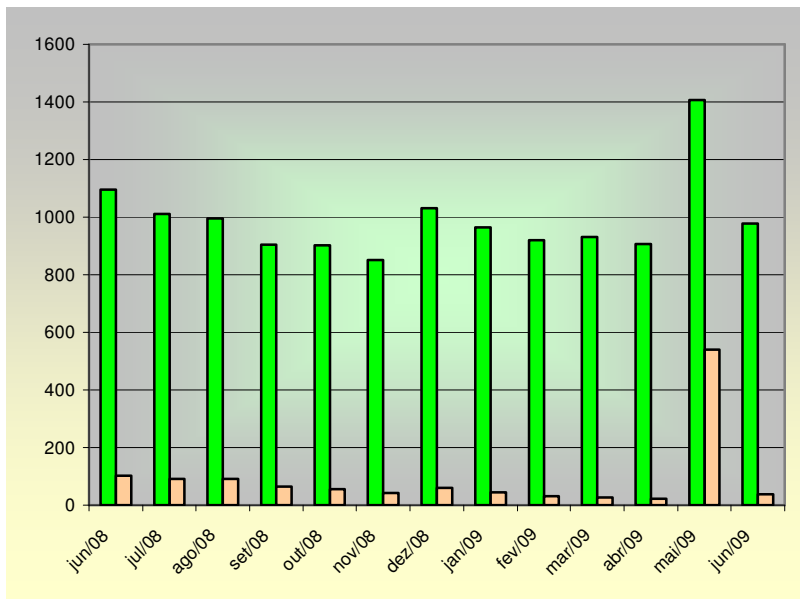
Mês	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Jan.	-	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3	4,6
Fev.	-	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2	3,5
Mar.	-	18,3	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3	2,8
Abr.	-	8,6	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8	2,5
Mai.	-	12,9	9,5	7,3	7,7	23,2	1,8	10,9	13,2	8,5	38,4
Jun.	-	7,3	6,0	7,8	5,4	13,5	3,3	6,5	18,8	9,3	3,9
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: JUN/08 A JUN/09)



Ofertas por Bairros
JUNHO/2009

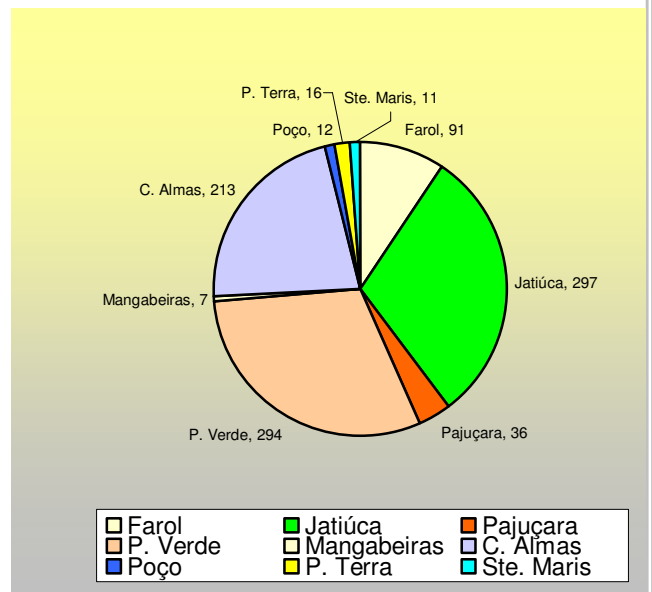


TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

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	906	44	53	22	51	30	84	82	23
Mai.	572	491	590	723	614	734	1114	1407	42	38	137	13	67	97	95	540
Jun.	528	498	488	1005	583	1112	1095	977	41	27	66	33	38	209	102	38
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	213	21,80	80	-	133	-	02	5,26	02	-	-	-
Farol	91	9,31	-	-	55	36	0	-	-	-	-	-
Jatiúca	297	30,4	02	30	238	27	23	60,53	-	06	07	10
Mangabeiras	07	0,72	06	01	-	-	0	-	-	-	-	-
Pajuçara	36	3,69	-	-	36	-	0	-	-	-	-	-
Ponta Verde	294	30,09	12	134	101	47	13	34,21	-	07	06	-
Poço	12	1,23	-	-	12	-	0	-	-	-	-	-
Ponta Terra	16	1,64	-	-	16	-	0	-	-	-	-	-
Stella Maris	11	1,12	-	-	11	-	0	-	-	-	-	-
TOTAL	977		100	165	602	110	38		02	13	13	10
%		100	10,23	16,89	61,62	11,26		100	5,26	34,21	34,21	26,32

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	371	37,97	03	7,90	0,8
Estrutura	187	19,14	15	39,47	8,0
Acabamento	148	15,15	03	7,89	2,0
Pronto	30	3,07	04	10,53	13,3
Planta	241	24,67	13	34,21	5,4
TOTAL....	977	100	38	100	3,9

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	-	-	-	-	-	-	-	906	23
mai	777	34	626	506	04	-	-	-	-	-	-	-	1407	540
jun	853	38	120	00	04	-	-	-	-	-	-	-	977	38
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	275	04	08	02	25,0
JATIÚCA	340	04	08	07	87,5
JATIÚCA	620	04	01	01	100
P. VERDE	61,51	02	16	02	12,5
P.VERDE	62,77	02	16	00	-
JATIÚCA	104,52	03	16	00	-
JATIÚCA	104,60	03	16	01	6,25
P.VERDE	108,50	02	01	00	-
P.VERDE	109,76	02	01	00	-
JATIÚCA	202,63	03	02	00	-
JATIÚCA	208,77	03	02	00	-
TOTAL			87	13	14,94

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	-	504	87						
Acumulado	-	-	40	-	544	631						

TABELA 8 - Lançamentos por Bairro – 2009

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara	-	-	-	-	-	-							-	-
Farol	-	-	-	-	-	-							-	-
Jatiúca	-	-	40	-	-	53							93	14,74
P.Verde	-	-	-	-	-	34							34	5,39
Ponta da Terra	-	-	-	-	-	-							-	-
Mangabeiras	-	-	-	-	-	-							-	-
Serraria	-	-	-	-	-	-							-	-
Poço	-	-	-	-	-	-							-	-
Tab. dos Martins	-	-	-	-	504	-							504	79,87
Cruz das Almas	-	-	-	-	-	-							-	-
TOTAL>													631	100

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	-	-	-	-	252	34							286	45,32
03	-	-	40	-	252	36							328	51,98
04 ou mais	-	-	-	-	-	17							17	2,70
Soma	-	-	40	-	504	87							631	100

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT. OFERTAS	QUANT. VENDAS
01 DORMITÓRIO	Cruz das Almas	35	55	02
	Cruz das Almas	50	25	00
	Jatiuca	40	02	00
	Ponta Verde	40	12	00
	Mangabeiras	41	06	00
	Jatiuca	43	00	00
	Ponta Verde	51	00	00
	Ponta Verde	80	00	00
	Sub-total			100

02 DORMITÓRIOS	Tab. dos Martins	48	00	00
	Ponta Verde	50	15	01
	Ponta da Terra	56	00	00
	Ponta Verde	57	58	02
	Mangabeiras	57	01	00
	Ponta Verde	60	03	00
	Ponta Verde	61,51	16	02
	Jatiuca	62	29	05
	Ponta Verde	62,77	16	00
	Jatiuca	64	01	01
	Ponta Verde	64	20	00
	Ponta Verde	65	00	00
	Ponta Verde	66	04	02
	Jatiuca	78	00	00
	Ponta Verde	108,50	01	00
	Ponta Verde	109,76	01	00
	Sub-total			165

03 DORMITÓRIOS	Cruz das Almas	60	47	00
	Ponta Verde	60	00	00
	Tab. dos Martins	62	00	00
	Jatiúca	65	00	00
	Ponta Verde	65	69	03
	Ponta da Terra	68	16	00
	Jatiúca	68	31	00
	Pajuçara	70	36	00
	Jatiuca	76	11	05
	Stella Maris	76,1	06	00
	Ponta Verde	78	00	00
	Poço	77	12	00
	Ponta Verde	80	14	01
	Stella Maris	81,18	01	00
	Cruz das Almas	83	86	00
	Jatiúca	83	03	00
	Jatiúca	84	11	01
	Ponta Verde	85	00	00
	Stella Maris	87,5	04	00

Jatiúca	90	45	00
Farol	91	55	00
Ponta Verde	91	00	00
Ponta Verde	95,04	01	00
Ponta Verde	97	02	00
Jatiuca	100	00	00
Ponta Verde	100	02	00
Ponta Verde	101	09	02
Jatiúca	102	24	00
Jatiúca	104,52	16	00
Jatiúca	104,60	16	01
Jatiúca	105	06	00
Ponta Verde	105	02	00
Jatiúca	119	00	00
Jatiúca	120	37	00
Jatiúca	125	34	00
Ponta Verde	134	02	00
Ponta Verde	143	00	00
Ponta Verde	164	00	00
Jatiúca	202,63	02	00
Jatiúca	208,77	02	00
Sub-total		602	13

Jatiuca	113	00	00
Ponta Verde	132	05	00
Farol	135	34	00
Ponta Verde	140	12	00
Ponta Verde	147	23	00
Ponta Verde	157	00	00
Farol	179	02	00
Jatiuca	201	00	00
Jatiuca	205	01	00
Ponta Verde	239	00	00
Jatiúca	252	00	00
Ponta Verde	265	04	00
Jatiúca	275	08	02
Jatiúca	284	04	00
Jatiúca	300	01	00
Jatiúca	308	01	00
Jatiúca	340	08	07
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
Jatiúca	620	01	01
Sub-total		110	10
TOTAL GERAL ...>		977	38

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