



I V V

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

MAIO/2009

Ano X - Nº 113

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

COMENTÁRIOS

O relatório do IVV de maio apresenta uma disparidade em relação aos meses anteriormente apurados, devido ao lançamento e vendas simultâneas de quinhentos e quatro novas unidades no bairro do Tab. dos Martins.

Esse evento elevou o IVV para 38,4%, um recorde jamais experimentado pela pesquisa nos últimos dez anos. O que seria o IVV “normal” do mês aponta para um estoque de 903 unidades com venda de 36 unidades e IVV de 4%. Esse resultado pode significar uma reviravolta no mercado que apresentou um período onde as vendas vinham despencando mês a mês.

O mês de maio registra o lançamento de 504 novas unidades. Do total dos lançamentos, 50% foram de apartamentos com dois dormitórios e 50% de apartamentos com três dormitórios.

O Estoque de imóveis em oferta no mês registra que 58% das unidades são de categorias de três dormitórios, 27% de dois dormitórios e os demais somam 15% do total.

As vendas no mês acompanham, de certa forma, o nível dos estoques, sendo 51% de apartamentos com três dormitórios e 47% com dois dormitórios.

A tabela 3 demonstra a preferência da demanda pelos imóveis ofertados nos diversos bairros da capital. O bairro da Ponta Verde manteve a maioria das ofertas e das vendas no mês (exceto o lançamento do Tab. dos Martins). Com 30% e 53% respectivamente.

As vendas na planta registraram 94% do total com IVV de 68%.

O lançamento dos imóveis no bairro do Tab. dos Martins financiados pela SFH/CEF elevou a participação desse tipo financiamento, no mês para 44%. As vendas realizadas através do SFH atingiram 94% do total.

TABELA 1 - (IVV %)

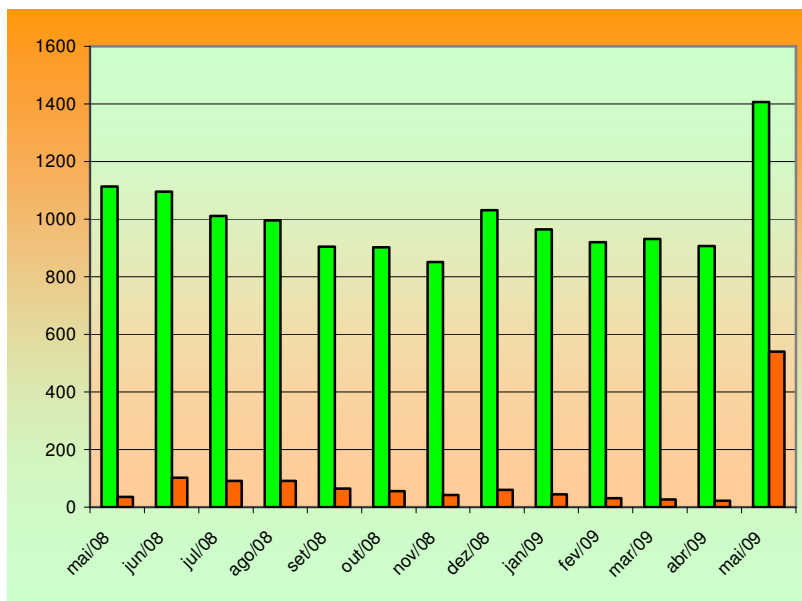
Mês	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Jan.	-	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3	4,6
Fev.	-	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2	3,5
Mar.	-	18,3	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3	2,8
Abr.	-	8,6	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8	2,5
Mai.	-	12,9	9,5	7,3	7,7	23,2	1,8	10,9	13,2	8,5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



Ofertas por Bairros
MAIO/2009

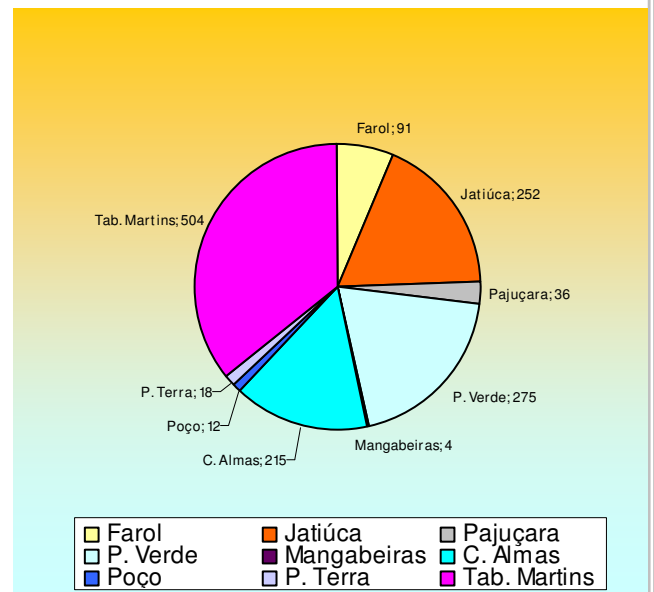


TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

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		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	215	15,28	82	-	133	-	02	0,37	02	-	-	-
Farol	91	6,47	-	-	55	36	0	-	-	-	-	-
Jatiúca	252	17,91	05	30	206	11	09	1,67	03	-	05	01
Mangabeiras	04	0,28	03	01	-	-	0	-	-	-	-	-
Pajuçara	36	2,56	-	-	36	-	0	-	-	-	-	-
Ponta Verde	275	19,55	14	103	108	50	19	3,52	02	03	10	04
Poço	12	0,85	-	-	12	-	04	0,74	-	-	04	-
Ponta Terra	18	1,28	-	-	18	-	02	0,37	-	-	02	-
Tab. Martins	504	35,82	-	252	252	-	504	93,33	-	252	252	-
TOTAL	1407		104	386	820	97	540	-	07	255	273	05
%		100	7,39	27,44	58,28	6,89		100	1,30	47,22	50,56	0,92

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	364	25,87	05	0,93	1,4
Estrutura	184	13,08	13	2,41	7,1
Acabamento	90	6,39	10	1,85	11,1
Pronto	17	1,21	04	0,74	23,5
Planta	752	53,45	508	94,07	67,6
TOTAL....	1407	100	540	100	38,4

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														
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 %
TAB. DOS MARTINS	48	02	252	252	100
TAB. DOS MARTINS	62	03	252	252	100
TOTAL			504	504	100

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							
Acumulado	-	-	40	-	544							

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	7,35
P.Verde	-	-	-	-	-								-	-
Ponta da Terra	-	-	-	-	-								-	-
Mangabeiras	-	-	-	-	-								-	-
Serraria	-	-	-	-	-								-	-
Poço	-	-	-	-	-								-	-
Tab. dos Martins	-	-	-	-	504								504	92,65
Cruz das Almas	-	-	-	-	-								-	-
TOTAL>													544	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								252	46,32
03	-	-	40	-	252								292	53,68
04 ou mais	-	-	-	-	-								-	-
Soma	-	-	40	-	504								544	100

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT. OFERTAS	QUANT. VENDAS
01 DORMITÓRIO	Cruz das Almas	35	57	02
	Cruz das Almas	50	25	00
	Jatiuca	40	05	03
	Ponta Verde	40	14	02
	Mangabeiras	41	03	00
	Jatiuca	43	00	00
	Ponta Verde	51	00	00
	Ponta Verde	80	00	00
	Sub-total			104

02 DORMITÓRIOS	Tab. dos Martins	48	252	252
	Ponta Verde	50	17	02
	Ponta da Terra	56	00	00
	Ponta Verde	57	58	00
	Mangabeiras	57	01	00
	Ponta Verde	60	03	00
	Jatiuca	62	29	00
	Jatiuca	64	01	00
	Ponta Verde	64	20	00
	Ponta Verde	65	00	00
	Ponta Verde	66	05	01
	Jatiuca	78	00	00
	Sub-total			386

03 DORMITÓRIOS	Cruz das Almas	60	47	00
	Ponta Verde	60	00	00
	Tab. dos Martins	62	252	252
	Jatiúca	65	00	00
	Ponta Verde	65	69	00
	Ponta da Terra	68	18	02
	Jatiúca	68	31	00
	Pajuçara	70	36	00
	Jatiuca	76	12	01
	Ponta Verde	78	00	00
	Poço	77	12	04
	Ponta Verde	80	15	02
	Cruz das Almas	83	86	00
	Jatiúca	83	03	00
	Jatiúca	84	11	00
	Ponta Verde	85	01	01
	Jatiúca	90	45	01

	Farol	91	55	00
	Ponta Verde	91	00	00
	Ponta Verde	97	02	00
	Jatiuca	100	00	00
	Ponta Verde	100	05	03
	Ponta Verde	101	10	01
	Jatiúca	102	24	00
	Jatiúca	105	06	00
	Ponta Verde	105	04	02
	Jatiúca	119	00	00
	Jatiúca	120	38	01
	Jatiúca	125	36	02
	Ponta Verde	134	02	01
	Ponta Verde	143	00	00
	Ponta Verde	164	00	00
	Sub-total		820	273

04 DORMITÓRIOS OU +	Jatiuca	113	00	00	
	Ponta Verde	132	05	00	
	Farol	135	34	00	
	Ponta Verde	140	14	03	
	Ponta Verde	147	23	00	
	Ponta Verde	157	01	01	
	Farol	179	02	00	
	Jatiuca	201	01	01	
	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	
		Sub-total		97	05
		TOTAL GERAL ...>		1407	540

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