



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

AGOSTO/2009

Ano X - Nº 115

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

COMENTÁRIOS

O IVV de Agosto apresentou-se mais baixo comparativamente aos últimos quatro meses. Tal comportamento deriva da queda das vendas da ordem de 34% em relação ao mês de Julho próximo passado. Se compararmos esse desempenho com igual mês de 2008, a queda foi ainda mais acentuada, 68%. A comparação das vendas acumuladas até o mês de Agosto, tirando-se a excepcionalidade ocorrida no mês de Maio, demonstra uma acentuada queda nas vendas relativamente ao mesmo período do ano de 2008. A provável explicação para esse fato pode ser a crise financeira que teve início no final de 2008 e trouxe sérias conseqüências para o crédito, a liquidez e o nível de emprego. Como os indicadores econômicos brasileiros apontam para o fim da crise, é possível que ocorra uma recuperação do mercado nos próximos meses.

A pesquisa registra que os bairros de Ponta Verde, Jatiúca e Cruz das Almas concentram 82% dos apartamentos ofertados em Maceió, número plenamente correspondido pelas vendas ocorridas no presente mês.

No que diz respeito ao número de dormitórios, o segmento de três quartos detém 62% do total da oferta, o mesmo ocorrendo com as vendas. Quanto a área útil dos imóveis de três quartos, o intervalo entre 60 m² e 100 m², registra uma oferta de 74% e vendas de 67% do total, enquanto as demais apresentam 26% e 33%, respectivamente.

Quanto à forma de financiamento, apurou-se que, mesmo diante do crescimento da participação do SFH, 83% das vendas ainda foram realizadas pelo sistema direto das construtoras, ficando os demais 17% divididos entre o SFH e Condomínio.

Os estágios em que pontificaram as vendas, foram, estrutura (28%) e fundação (24%). As vendas na planta atingiram os 21% do total.

TABELA 1 - (IVV %)

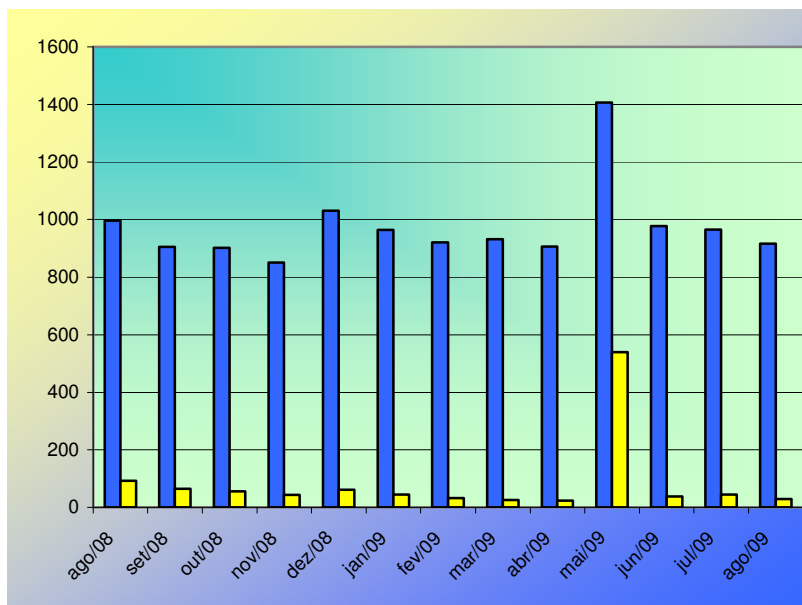
Mês	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Jan.	-	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3	4,6
Fev.	-	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2	3,5
Mar.	-	18,3	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3	2,8
Abr.	-	8,6	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8	2,5
Mai.	-	12,9	9,5	7,3	7,7	23,2	1,8	10,9	13,2	8,5	38,4
Jun.	-	7,3	6,0	7,8	5,4	13,5	3,3	6,5	18,8	9,3	3,9
Jul.	-	9,2	6,6	8,8	8,8	8,8	8,5	8,9	16,9	9,0	4,6
Ago.	-	11,3	5,8	13,6	23,9	10,7	12,2	7,9	8,6	9,2	3,2
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: AGO/08 A AGO/09)



Ofertas por Bairros
AGOSTO/2009

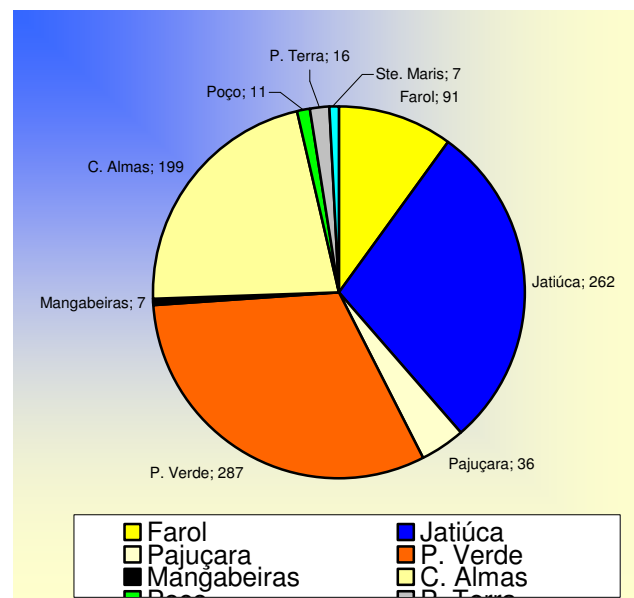


TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

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	965	43	44	43	83	48	163	91	44
Ago.	449	574	819	851	547	802	996	916	61	137	88	104	43	69	92	29
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	21,72	66	-	133	-	03	10,34	02	-	01	-
Farol	91	9,94	-	-	55	36	04	13,79	-	-	04	-
Jatiúca	262	28,6	-	22	223	17	13	44,83	-	03	10	-
Mangabeiras	07	0,76	06	01	-	-	0	-	-	-	-	-
Pajuçara	36	3,93	-	-	36	-	0	-	-	-	-	-
Ponta Verde	287	31,34	12	144	88	43	08	27,59	-	03	02	03
Poço	11	1,20	-	-	11	-	0	-	-	-	-	-
Ponta Terra	16	1,75	-	-	16	-	01	3,45	-	-	01	-
Stella Maris	07	0,76	-	-	07	-	0	-	-	-	-	-
TOTAL	916		84	167	569	96	29		02	06	18	03
%		100	9,17	18,23	62,12	10,48		100	6,90	20,69	62,07	10,34

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	357	38,97	07	24,14	2,0
Estrutura	165	18,01	08	27,59	4,8
Acabamento	143	15,61	04	13,79	2,8
Pronto	30	3,27	04	13,79	13,3
Planta	221	24,14	06	20,69	2,7
TOTAL....	916	100	29	100	3,2

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	841	44	120	00	04	-	-	-	-	-	-	-	965	44
ago	792	24	120	05	04	-	-	-	-	-	-	-	916	29
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	-	-	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	43	02
	Cruz das Almas	50	23	00
	Jatiuca	40	00	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			84

02 DORMITÓRIOS	Tab. dos Martins	48	00	00
	Ponta Verde	50	15	00
	Ponta da Terra	56	00	00
	Ponta Verde	57	73	02
	Mangabeiras	57	01	00
	Ponta Verde	60	03	00
	Ponta Verde	61,51	16	00
	Jatiuca	62	22	03
	Ponta Verde	62,77	14	00
	Jatiuca	64	00	00
	Ponta Verde	64	20	00
	Ponta Verde	65	00	00
	Ponta Verde	66	01	01
	Jatiuca	78	00	00
	Ponta Verde	108,50	01	00
	Ponta Verde	109,76	01	00
Sub-total			167	06

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	61	02
	Ponta da Terra	68	16	01
	Jatiúca	68	31	00
	Pajuçara	70	36	00
	Jatiuca	76	07	00
	Stella Maris	76,1	02	00
	Ponta Verde	78	00	00
	Poço	77	11	00
	Ponta Verde	80	11	00
	Stella Maris	81,18	01	00
	Cruz das Almas	83	86	01
	Jatiúca	83	02	01
	Jatiúca	84	09	00
	Ponta Verde	85	00	00
Stella Maris	87,5	04	00	

Jatiúca	90	42	03
Farol	91	55	04
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	08	00
Jatiúca	102	23	00
Jatiúca	104,52	15	00
Jatiúca	104,60	16	00
Jatiúca	105	04	02
Ponta Verde	105	01	00
Jatiúca	119	00	00
Jatiúca	120	36	00
Jatiúca	125	34	04
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		569	18

Jatiuca	113	00	00
Ponta Verde	132	05	01
Farol	135	34	00
Ponta Verde	140	10	01
Ponta Verde	147	22	01
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	03	00
Jatiúca	275	06	00
Jatiúca	284	04	00
Jatiúca	300	01	00
Jatiúca	308	01	00
Jatiúca	340	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
Jatiúca	620	00	00
Sub-total		96	03
TOTAL GERAL ...>		916	29

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