



# I V V

## **Indicador de Velocidade de Vendas**

**Mercado Imobiliário**

**de Maceió**

**SETEMBRO/2009**

---

**Ano X - Nº 117**

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

## COMENTÁRIOS

O mês de Setembro apresentou sensível melhora do mercado, com um crescimento da oferta de imóveis de 15% em relação ao mês de Agosto, enquanto o volume de vendas cresceu 52% no mesmo intervalo. Esse crescimento decorreu do lançamento de 160 novas unidades residenciais, sendo 30% no bairro do Farol e 70% na Ponta Verde; desse total, 20% foram imóveis com dois dormitórios e 80% com três dormitórios. Registre-se ainda, que o lançamento no bairro do Farol (três dormitórios) atingiu o IVV de 37,5%.

O total acumulado de lançamentos em 2009, até o mês de Setembro, foi de 791 unidades, marcando um crescimento de 202% em relação a igual período do ano de 2008. As vendas acumuladas em 2009, comparativamente ao mesmo período de 2008, registraram um aumento de 21%.

O perfil dos lançamentos – acumulado até Setembro - quanto ao número de dormitórios, aponta para o seguinte quadro: 58% com três dormitórios, 40% com dois e 2% com quatro ou mais dormitórios. Por bairro, 64% dos imóveis foram lançados no Tab. do Martins, 18% na Ponta Verde, 12% na Jatiúca e 6% no Farol.

A oferta em Setembro apresenta o seguinte perfil por número de dormitórios: 65% das plantas possuem três dormitórios; 18% dois; 9%, quatro ou mais e 8% apenas um dormitório.

A Ponta Verde mantém o predomínio da oferta total com 37%, seguida da Jatiúca com 24%, Cruz das Almas 19% , Farol 13% e os demais bairros, 7%.

A maior concentração da oferta de imóveis com três dormitórios encontra-se na Jatiúca, 32%. Em sequência: Ponta Verde, 24%, Cruz das Almas, 19%, Farol, 14% e os demais bairros 11%.

As unidades com dois dormitórios acham-se, de forma predominante, na Ponta Verde com 90% do total. Já as unidades com um dormitório estão mais concentradas na Cruz das Almas, 78% e Ponta Verde, 15%. Quanto as residências com quatro ou mais dormitórios estão distribuídas na Ponta Verde, 43%, Farol, 39% e Jatiúca, 18%.

No que diz respeito as vendas de Setembro, estas ficaram mais concentradas nas unidades com três dormitórios, 86%, enquanto as com dois dormitórios registraram apenas 14% do total vendido. O bairro do Farol com 47% do total vendido apresentou o maior quantitativo de vendas do mês.

As vendas relacionadas ao estágio da obra, costumam ser vistas como um termômetro da confiança dos compradores com relação ao mercado, notadamente quando se concentram nos dois primeiros estágios, PLANTA e FUNDAÇÃO. No mês de Setembro a soma das vendas nesses estágios registrou uma participação de 61% do total vendido, ou seja, os compradores apresentam elevada confiança nos construtores do mercado imobiliário.

**TABELA 1 - (IVV %)**

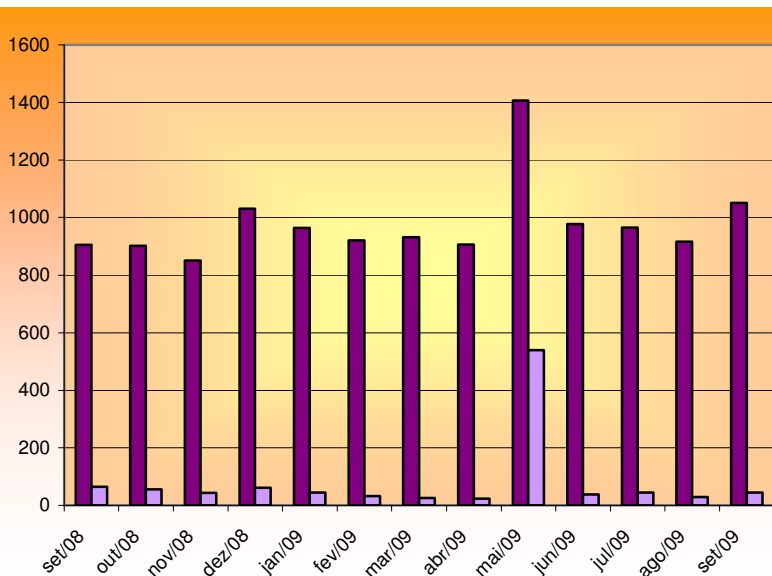
Mês	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Jan.	-	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3	4,6
Fev.	-	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2	3,5
Mar.	-	18,3	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3	2,8
Abr.	-	8,6	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8	2,5
Mai.	-	12,9	9,5	7,3	7,7	23,2	1,8	10,9	13,2	8,5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



**Ofertas por Bairros**  
SETEMBRO/2009

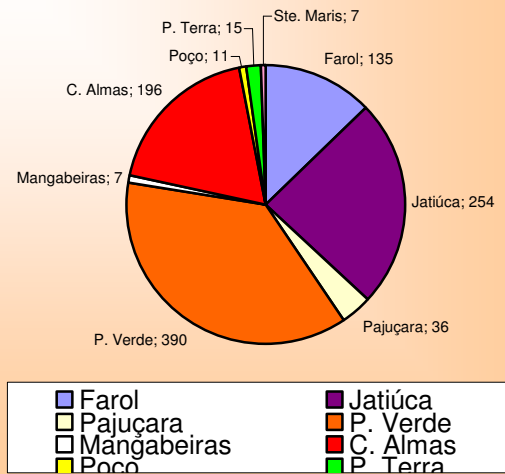


TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

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	1051	53	19	60	64	18	56	64	44
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	196	18,65	64	-	132	-	0	-	-	-	-	-
Farol	135	12,84	-	-	99	36	18	40,91	-	-	18	-
Jatiúca	254	24,17	-	19	218	17	11	25,0	-	04	07	-
Mangabeiras	07	0,67	06	01	-	-	0	-	-	-	-	-
Pajuçara	36	3,42	-	-	36	-	0	-	-	-	-	-
Ponta Verde	390	37,11	12	173	165	40	12	27,27	-	02	10	-
Poço	11	1,05	-	-	11	-	03	6,82	-	-	03	-
Ponta Terra	15	1,42	-	-	15	-	0	-	-	-	-	-
Stella Maris	07	0,67	-	-	07	-	0	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1051</b>		<b>82</b>	<b>193</b>	<b>683</b>	<b>93</b>	<b>44</b>		-	<b>06</b>	<b>38</b>	-
%		100	<b>7,80</b>	<b>18,36</b>	<b>65,0</b>	<b>8,84</b>		100	<b>0</b>	<b>13,64</b>	<b>86,36</b>	<b>0</b>

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

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
<b>Fundação</b>	290	27,59	20	45,45	6,9
<b>Estrutura</b>	297	28,26	06	13,64	2,0
<b>Acabamento</b>	139	13,23	08	18,18	5,8
<b>Pronto</b>	28	2,66	03	6,82	10,7
<b>Planta</b>	297	28,26	07	15,91	2,4
<b>TOTAL....</b>	<b>1051</b>	<b>100</b>	<b>44</b>	<b>100</b>	<b>4,2</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
<b>jan</b>	810	31	150	13	04	-	-	-	-	-	-	-	964	44
<b>fev</b>	779	20	138	12	04	-	-	-	-	-	-	-	921	32
<b>mar</b>	802	23	126	03	04	-	-	-	-	-	-	-	932	26
<b>abr</b>	779	22	123	01	04	-	-	-	-	-	-	-	906	23
<b>mai</b>	777	34	626	506	04	-	-	-	-	-	-	-	1407	540
<b>jun</b>	853	38	120	00	04	-	-	-	-	-	-	-	977	38
<b>jul</b>	841	44	120	00	04	-	-	-	-	-	-	-	965	44
<b>ago</b>	792	24	120	05	04	-	-	-	-	-	-	-	916	29
<b>set</b>	884	26	163	18	04	-	-	-	-	-	-	-	<b>1051</b>	<b>44</b>
<b>out</b>														
<b>nov</b>														
<b>dez</b>														

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

**TABELA 6 - Lançamentos Imóveis Residenciais**

Bairros	Área M2	No. Dormitórios	Total	Vendas	IVV %
<b>Farol</b>	<b>66</b>	<b>03</b>	<b>48</b>	<b>18</b>	<b>37,5</b>
<b>P.Verde</b>	<b>65</b>	<b>02</b>	<b>32</b>	<b>01</b>	<b>3,12</b>
<b>P.Verde</b>	<b>81</b>	<b>03</b>	<b>42</b>	<b>00</b>	<b>-</b>
<b>P.Verde</b>	<b>107</b>	<b>03</b>	<b>19</b>	<b>01</b>	<b>5,26</b>
<b>P.Verde</b>	<b>110</b>	<b>03</b>	<b>19</b>	<b>00</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ....</b>			<b>160</b>	<b>20</b>	<b>12,5</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	-	504	87	-	-	160			
Acumulado	-	-	40	-	544	631	-	-	791			

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

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-
Farol	-	-	-	-	-	-	-	-	48				48	6,07
Jatiúca	-	-	40	-	-	53	-	-	-				93	11,75
P.Verde	-	-	-	-	-	34	-	-	112				146	18,46
Ponta da Terra	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-
Mangabeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-
Serraria	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-
Poço	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-
Tab. dos Martins	-	-	-	-	504	-	-	-	-				504	63,72
Cruz das Almas	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-
<b>TOTAL ....&gt;</b>													<b>791</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	-	-	-	-	252	34	-	-	32				318	40,20
03	-	-	40	-	252	36	-	-	128				456	57,65
04 ou mais	-	-	-	-	-	17	-	-	-				17	2,15
Soma	-	-	40	-	504	87	-	-	160				791	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	41	00
	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
	<b>Sub-total .....</b>			<b>82</b>

<b>02 DORMITÓRIOS</b>	Tab. dos Martins	48	00	00
	Ponta Verde	50	15	00
	Ponta da Terra	56	00	00
	Ponta Verde	57	71	01
	Mangabeiras	57	01	00
	Ponta Verde	60	03	00
	Ponta Verde	61,51	16	00
	Jatiuca	62	19	04
	Ponta Verde	62,77	14	00
	Jatiuca	64	00	00
	Ponta Verde	64	20	00
	Ponta Verde	65	32	01
	Ponta Verde	66	00	00
	Jatiuca	78	00	00
	Ponta Verde	108,50	01	00
Ponta Verde	109,76	01	00	
<b>Sub-total .....</b>			<b>193</b>	<b>06</b>

<b>03 DORMITÓRIOS</b>	Cruz das Almas	60	47	00
	Ponta Verde	60	00	00
	Tab. dos Martins	62	00	00
	Jatiúca	65	00	00
	Ponta Verde	65	59	05
	Farol	66	48	18
	Ponta da Terra	68	15	00
	Jatiúca	68	31	00
	Pajuçara	70	36	00
	Jatiuca	76	07	01
	Stella Maris	76,1	02	00
	Ponta Verde	78	00	00
	Poço	77	11	03
	Ponta Verde	80	11	00
	Ponta Verde	81	42	00
Stella Maris	81,18	01	00	

	Cruz das Almas	83	85	00
	Jatiúca	83	02	00
	Jatiúca	84	09	00
	Ponta Verde	85	00	00
	Stella Maris	87,5	04	00
	Jatiúca	90	41	04
	Farol	91	51	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	08	03
	Jatiúca	102	23	01
	Jatiúca	104,52	15	00
	Jatiúca	104,60	16	00
	Jatiúca	105	04	00
	Ponta Verde	105	01	01
	Ponta Verde	107	19	01
	Ponta Verde	110	19	00
	Jatiúca	119	00	00
	Jatiúca	120	36	00
	Jatiúca	125	30	01
	Ponta Verde	134	01	00
	Ponta Verde	143	00	00
	Ponta Verde	164	00	00
	Jatiúca	202,63	02	00
	Jatiúca	208,77	02	00
	<b>Sub-total .....</b>		<b>683</b>	<b>38</b>

<b>04 DORMITÓRIOS OU +</b>	Jatiuca	113	00	00
	Ponta Verde	132	04	00
	Farol	135	34	00
	Ponta Verde	140	09	00
	Ponta Verde	147	21	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	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
	<b>Sub-total ....</b>		<b>93</b>	<b>00</b>
	<b>TOTAL GERAL ...&gt;</b>		<b>1051</b>	<b>44</b>

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