



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

OUTUBRO/2009

Ano X - Nº 118

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

COMENTÁRIOS

O mês de outubro apresentou um crescimento das vendas de 25% em relação a setembro. Retirando-se o lançamento atípico ocorrido em maio, em que 504 unidades foram totalmente vendidas em tempo record, as vendas em 2009, até o presente mês, estão 49% abaixo do ocorrido no mesmo período de 2008. Considerando o fator atípico, o crescimento foi de 25%.

No mês em referência foram lançados mais 70 novos imóveis, com o acumulado no ano alcançando cerca de 861 unidades, o que reforça a tendência de recuperação do mercado apontada na análise de setembro. Os lançamentos de outubro ocorreram exclusivamente no bairro da Ponta Verde cujo estoque de imóveis abrange 42% do total ofertado. Do total lançado, 61% referem-se a apartamentos com três dormitórios e 39% com quatro ou mais dormitórios, fazendo ressurgir um segmento que parecia estagnado e que representa apenas 5% do total de lançamentos no ano e 9% dos estoques em oferta.

O segmento de três dormitórios prevalece sobre toda a oferta com 61% do total dos estoques e 49% das vendas de outubro. As vendas de apartamentos com quatro ou mais dormitórios teve um bom desempenho em outubro com 28% do total das vendas.

A confiança do mercado nas construtoras permanece elevada, pois 53% das vendas foram realizadas nas fases Planta + Fundação.

TABELA 1 - (IVV %)

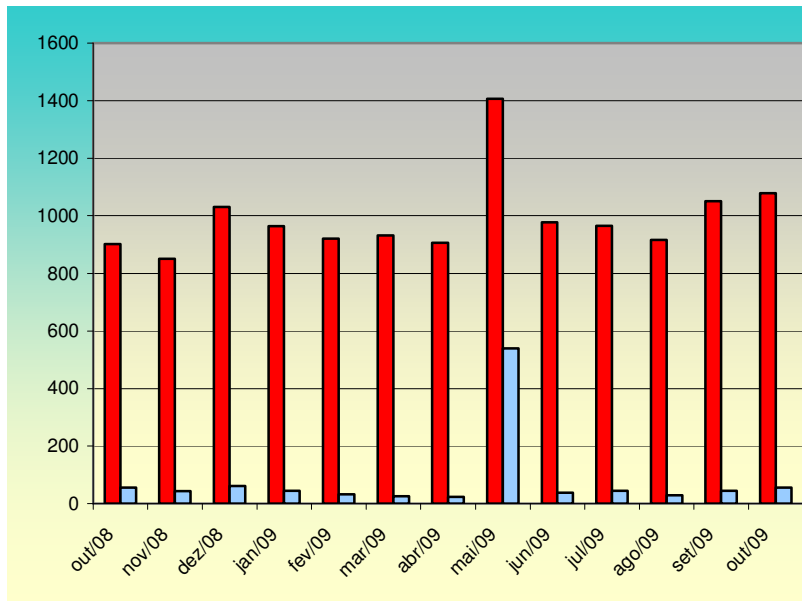
Mês	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Jan.	-	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3	4,6
Fev.	-	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2	3,5
Mar.	-	18,3	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3	2,8
Abr.	-	8,6	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8	2,5
Mai.	-	12,9	9,5	7,3	7,7	23,2	1,8	10,9	13,2	8,5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



Ofertas por Bairros
OUTUBRO/2009

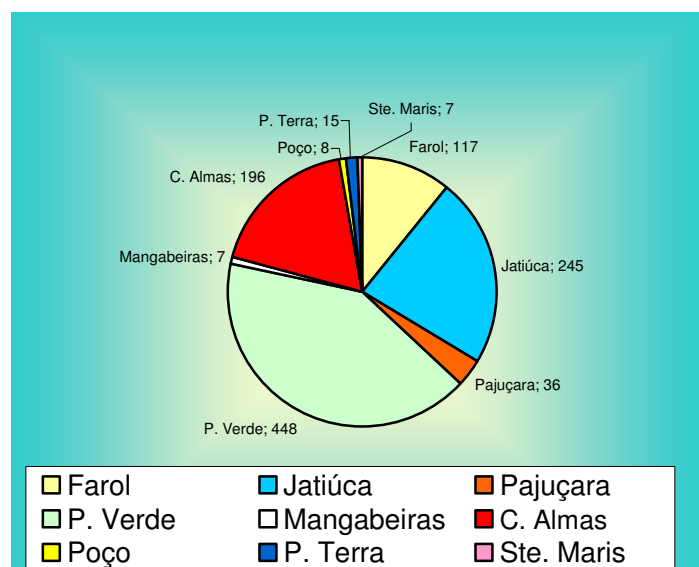


TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

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	1079	56	24	88	54	19	66	55	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	18,16	64	-	132	-	02	3,63	-	-	02	-
Farol	117	10,84	-	-	81	36	01	1,82	-	-	01	-
Jatiúca	245	22,71	-	17	211	17	16	29,1	-	-	16	-
Mangabeiras	07	0,65	06	01	-	-	0	-	-	-	-	-
Pajuçara	36	3,34	-	-	36	-	0	-	-	-	-	-
Ponta Verde	448	41,52	12	171	198	67	36	65,45	01	12	08	15
Poço	08	0,74	-	-	08	-	0	-	-	-	-	-
Ponta Terra	15	1,39	-	-	15	-	0	-	-	-	-	-
Stella Maris	07	0,65	-	-	07	-	0	-	-	-	-	-
TOTAL	1079		82	189	688	120	55		01	12	27	15
%		100	7,6	17,52	63,76	11,12		100	1,82	21,81	49,1	27,27

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	271	25,11	07	12,73	2,6
Estrutura	336	31,14	11	20,0	3,3
Acabamento	148	13,72	09	16,36	6,1
Pronto	25	2,32	06	10,91	24,0
Planta	299	27,71	22	40,0	7,4
TOTAL....	1079	100	55	100	5,1

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

TABELA 5 - Ofertas e Vendas por Origem de Recursos

Meses	Próprio		SFH		Condomínio		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	884	26	163	18	04	-	-	-	-	-	-	-	1051	44
out	930	54	145	01	04	-	-	-	-	-	-	-	1079	55
nov														
dez														

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

TABELA 6 - Lançamentos Imóveis Residenciais

Bairros	Área M2	No. Dormitórios	Total	Vendas	IVV %
P.Verde	110	03	32	03	9,37
P.Verde	146	03	09	03	33,33
P.Verde	166	04	27	14	51,85
P.Verde	223	03	02	00	-
TOTAL			70	20	28,6

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	70		
Acumulado	-	-	40	-	544	631	-	-	791	861		

TABELA 8 - Lançamentos por Bairro – 2009

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
Farol	-	-	-	-	-	-	-	-	48	-			48	5,57
Jatiúca	-	-	40	-	-	53	-	-	-	-			93	10,80
P.Verde	-	-	-	-	-	34	-	-	112	70			216	25,09
Ponta da Terra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
Mangabeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
Serraria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
Poço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
Tab. dos Martins	-	-	-	-	504	-	-	-	-	-			504	58,54
Cruz das Almas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
TOTAL>													861	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	-	-	32	-			318	36,93
03	-	-	40	-	252	36	-	-	128	43			499	57,96
04 ou mais	-	-	-	-	-	17	-	-	-	27			44	5,11
Soma	-	-	40	-	504	87	-	-	160	70			861	100

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT. OFERTAS	QUANT. VENDAS
01 DORMITÓRIO	Cruz das Almas	35	41	00
	Cruz das Almas	50	23	00
	Ponta Verde	40	12	01
	Mangabeiras	41	06	00
	Sub-total		82	01

02 DORMITÓRIOS	Ponta Verde	50	15	02
	Ponta Verde	57	70	04
	Mangabeiras	57	01	00
	Ponta Verde	60	03	00
	Ponta Verde	61,51	16	05
	Jatiuca	62	17	00
	Ponta Verde	62,77	14	01
	Ponta Verde	64	20	00
	Ponta Verde	65	31	00
	Ponta Verde	108,50	01	00
	Ponta Verde	109,76	01	00
	Sub-total		189	12

03 DORMITÓRIOS	Cruz das Almas	60	47	00
	Ponta Verde	65	54	00
	Farol	66	30	00
	Ponta da Terra	68	15	00
	Jatiúca	68	31	00
	Pajuçara	70	36	00
	Jatiuca	76	06	01
	Stella Maris	76,1	02	00
	Poço	77	08	00
	Ponta Verde	80	11	00
	Ponta Verde	81	42	01
	Stella Maris	81,18	01	00
	Cruz das Almas	83	85	02
	Jatiúca	83	02	01
	Jatiúca	84	09	00
	Stella Maris	87,5	04	00
	Jatiúca	90	37	05
	Farol	91	51	01
	Ponta Verde	95,04	01	00
	Ponta Verde	97	02	01
	Ponta Verde	100	02	00
Ponta Verde	101	05	00	
Jatiúca	102	22	00	

Jatiúca	104,52	15	01
Jatiúca	104,60	16	00
Jatiúca	105	04	01
Ponta Verde	107	18	00
Ponta Verde	110	51	03
Jatiúca	120	36	03
Jatiúca	125	29	04
Ponta Verde	134	01	00
Ponta Verde	146	09	03
Jatiúca	202,63	02	00
Ponta Verde	223	02	00
Jatiúca	208,77	02	00
Sub-total		688	27

Ponta Verde	132	04	00
Farol	135	34	00
Ponta Verde	140	09	01
Ponta Verde	147	21	00
Ponta Verde	166	27	14
Farol	179	02	00
Jatiuca	205	01	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
Jatiúca	405	02	00
Sub-total		120	15
TOTAL GERAL ...>		1079	55

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