



# I V V

## **Indicador de Velocidade de Vendas**

**Mercado Imobiliário**

**de Maceió**

**DEZEMBRO/2009**

---

**Ano X - Nº 120**

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

## COMENTÁRIOS

### **Oferta de novos imóveis**

O mês de Dezembro registrou um crescimento de 1,4% em relação ao Novembro/09 e 3,2% em comparação com Dezembro de 2008. Tal situação revela o nível de aquecimento do mercado observado desde setembro do ano em pauta. O maior volume de oferta encontra-se no segmento de três dormitórios, com 63% do total.

O bairro da Ponta Verde concentra a maioria das ofertas nos segmentos de dois dormitórios (84%) e quatro (ou mais) dormitórios (64%), detendo ainda 30% do segmento de três dormitórios. Este segmento aliás, encontra-se equitativamente distribuído, além da Ponta Verde, entre os bairros da Jatiúca, Cruz das Almas e Farol.

### **Vendas**

No mês em análise, observou-se um crescimento de 42% das vendas em relação ao Novembro.

O segmento que mais vendeu foi o de três dormitórios com 51% do total. Quanto a preferência dos compradores no que diz respeito a localização, a Ponta Verde obteve 50% das vendas do segmento.

### **Vendas e estágio da obra**

Observou-se que, em Dezembro, a demanda voltou a concentrar-se nos estágios da Planta (31%) e Fundação (43%), restabelecendo o índice de confiança nas contrutoras ofertantes no nível absoluto (mais de 2/3).

### **Lançamentos**

No mês de Dezembro/09, foram registrados os lançamentos de 38 novos imóveis, todos no segmento de quatro (ou mais) dormitórios, com áreas nas faixas de 200 a 450 m<sup>2</sup>, no bairro da Ponta Verde,

O IVV de lançamento apresentou uma média de 13,2%.

O total de lançamentos em 2009, superou o de 2008 em 74%.

**TABELA 1 - (IVV %)**

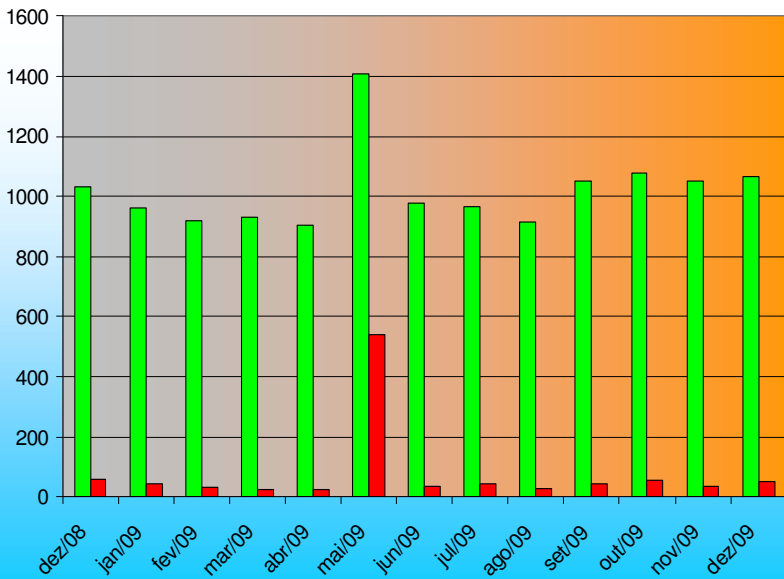
Mês	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Jan.	-	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3	4,6
Fev.	-	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2	3,5
Mar.	-	18,3	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3	2,8
Abr.	-	8,6	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8	2,5
Mai.	-	12,9	9,5	7,3	7,7	23,2	1,8	10,9	13,2	8,5	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	3,4
Dez.	25,4*	7,4	6,8	8,1	7,2	3,9	10,1	1,1	24,6	5,9	<b>4,8</b>

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

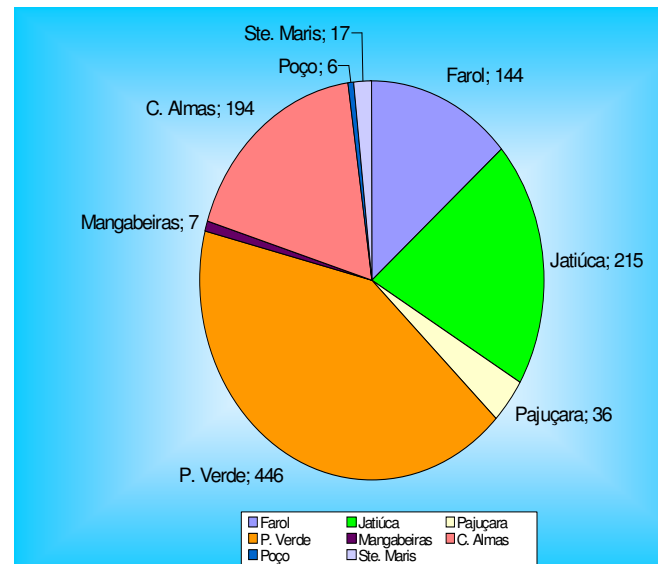
(\*) Realizado como laboratório da pesquisa.

### *Evolução de Ofertas e Vendas*

**Imóveis Residenciais**  
(período: DEZ//08 A NOV/09)



**Ofertas por Bairros**  
DEZEMBRO/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
<b>Jan.</b>	656	330	507	736	716	533	907	964	43	19	65	77	43	70	30	44
<b>Fev.</b>	620	313	448	650	668	731	1162	921	34	27	55	81	23	20	84	32
<b>Mar.</b>	581	385	396	747	683	708	1159	932	31	31	22	53	47	111	38	26
<b>Abr.</b>	592	431	376	730	645	689	1198	906	44	53	22	51	30	84	82	23
<b>Mai.</b>	572	491	590	723	614	734	1114	1407	42	38	137	13	67	97	95	540
<b>Jun.</b>	528	498	488	1005	583	1112	1095	977	41	27	66	33	38	209	102	38
<b>Jul.</b>	490	502	486	974	541	964	1011	965	43	44	43	83	48	163	91	44
<b>Ago.</b>	449	574	819	851	547	802	996	916	61	137	88	104	43	69	92	29
<b>Set.</b>	433	435	780	747	502	788	905	1051	53	19	60	64	18	56	64	44
<b>Out.</b>	404	410	809	744	506	823	902	1079	56	24	88	54	19	66	55	55
<b>Nov.</b>	350	426	723	690	505	821	851	1050	35	16	79	15	11	56	43	36
<b>Dez.</b>	335	414	646	796	375	1121	1032	<b>1065</b>	27	30	25	80	04	276	61	<b>51</b>

**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.
<b>Cruz das Almas</b>	<b>194</b>	18,22	64	-	130	-	<b>0</b>	-	-	-	-	-
<b>Farol</b>	<b>144</b>	13,52	-	-	108	36	<b>04</b>	7,84	-	-	04	-
<b>Jatiúca</b>	<b>215</b>	20,18	-	18	184	13	<b>13</b>	25,49	-	05	08	-
<b>Mangabeiras</b>	<b>07</b>	0,66	06	01	-	-	<b>03</b>	5,88	03	-	-	-
<b>Pajuçara</b>	<b>36</b>	3,38	-	-	36	-	<b>0</b>	-	-	-	-	-
<b>Ponta Verde</b>	<b>446</b>	41,88	11	144	202	89	<b>30</b>	58,83	-	09	13	08
<b>Poço</b>	<b>06</b>	0,56	-	-	06	-	<b>0</b>	-	-	-	-	-
<b>Stella Maris</b>	<b>17</b>	1,6	-	09	08	-	<b>01</b>	1,96	-	-	01	-
<b>TOTAL</b>	<b>1065</b>		<b>81</b>	<b>172</b>	<b>674</b>	<b>138</b>	<b>51</b>		<b>03</b>	<b>14</b>	<b>26</b>	<b>08</b>
<b>%</b>		100	<b>7,6</b>	<b>16,15</b>	<b>63,29</b>	<b>12,96</b>		100	<b>5,88</b>	<b>27,45</b>	<b>50,98</b>	<b>15,69</b>

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

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
<b>Fundação</b>	232	21,78	22	43,14	9,5
<b>Estrutura</b>	337	31,64	04	7,84	1,2
<b>Acabamento</b>	107	10,05	01	1,96	0,9
<b>Pronto</b>	75	7,04	08	15,69	10,7
<b>Planta</b>	314	29,49	16	31,37	5,1
<b>TOTAL....</b>	<b>1065</b>	<b>100</b>	<b>51</b>	<b>100</b>	<b>4,8</b>

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
<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	-	-	-	-	-	-	-	1051	44
<b>out</b>	930	54	145	01	04	-	-	-	-	-	-	-	1079	55
<b>nov</b>	872	32	144	04	34	-	-	-	-	-	-	-	1050	36
<b>dez</b>	893	47	140	03	32	01	-	-	-	-	-	-	<b>1065</b>	<b>51</b>

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

**TABELA 6 - Lançamentos Imóveis Residenciais**

Bairros	Área M2	No. Dormitórios	Total	Vendas	IVV %
<b>P. Verde</b>	<b>218</b>	<b>04</b>	<b>36</b>	<b>03</b>	<b>8,33</b>
<b>P. Verde</b>	<b>453</b>	<b>04</b>	<b>02</b>	<b>02</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL ....</b>			<b>38</b>	<b>05</b>	<b>13,16</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	70	30	38
Acumulado	-	-	40	-	544	631	-	-	791	861	891	929

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

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Farol	-	-	-	-	-	-	-	-	48	-	30	-	78	8,40
Jatiúca	-	-	40	-	-	53	-	-	-	-	-	-	93	10,01
P.Verde	-	-	-	-	-	34	-	-	112	70	-	38	254	27,34
Ponta da Terra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mangabeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Serraria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Poço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tab. dos Martins	-	-	-	-	504	-	-	-	-	-	-	-	504	54,25
Cruz das Almas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ....&gt;</b>													<b>929</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	34,23
03	-	-	40	-	252	36	-	-	128	43	30	-	529	56,94
04 ou mais	-	-	-	-	-	17	-	-	-	27	-	38	82	8,83
Soma	-	-	40	-	504	87	-	-	160	70	30	38	929	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
	Ponta Verde	40	11	00
	Mangabeiras	41	06	03
	<b>Sub-total .....</b>		<b>81</b>	<b>03</b>

<b>02 DORMITÓRIOS</b>	Ponta Verde	50	12	02
	Ponta Verde	57	57	02
	Mangabeiras	57	01	00
	Ponta Verde	60	03	00
	Ponta Verde	61	01	01
	Ponta Verde	61,51	10	00
	Jatiuca	62	18	05
	Ponta Verde	62,77	08	01
	Ponta Verde	64	20	01
	Stella Maris	64	09	00
	Ponta Verde	65	31	02
	Ponta Verde	108,50	01	00
	Ponta Verde	109,76	01	00
	<b>Sub-total .....</b>		<b>172</b>	<b>14</b>

<b>03 DORMITÓRIOS</b>	Cruz das Almas	60	47	00
	Ponta Verde	65	53	08
	Farol	66	30	03
	Ponta da Terra	68	13	00
	Jatiúca	68	31	00
	Pajuçara	70	36	00
	Jatiuca	76	05	00
	Stella Maris	76,1	02	00
	Stella Maris	77	01	00
	Poço	77	06	00
	Ponta Verde	80	10	00
	Ponta Verde	81	41	01
	Stella Maris	81,18	01	00
	Cruz das Almas	83	83	00
	Jatiúca	83	01	00
	Jatiúca	84	07	00
	Stella Maris	87,5	04	01
	Jatiúca	90	27	02
	Farol	91	48	00
	Ponta Verde	95,04	01	00
	Ponta Verde	97	02	00
Ponta Verde	100	02	00	
Ponta Verde	101	05	00	

	Jatiúca	102	20	01
	Jatiúca	104,52	12	00
	Jatiúca	104,60	16	00
	Jatiúca	105	03	01
	Ponta Verde	107	18	00
	Ponta Verde	110	46	03
	Jatiúca	120	33	00
	Farol	120	30	01
	Jatiúca	125	25	04
	Ponta Verde	133	02	00
	Ponta Verde	134	01	00
	Ponta Verde	146	06	01
	Jatiúca	202,63	02	00
	Ponta Verde	223	02	00
	Jatiúca	208,77	02	00
	<b>Sub-total .....</b>		<b>674</b>	<b>26</b>

<b>04 DORMITÓRIOS</b>	Ponta Verde	132	04	00
	Farol	135	34	00
	Ponta Verde	140	08	00
	Ponta Verde	147	21	00
	Ponta Verde	166	12	03
	Farol	179	02	00
	Jatiuca	205	01	00
	Ponta Verde	218	36	03
	Ponta Verde	265	03	00
	Jatiúca	275	06	00
	Jatiúca	284	04	00
	Jatiúca	340	01	00
	Jatiúca	359	01	00
	Ponta Verde	367	03	00
	Ponta Verde Jatiúca	453	02	02
	<b>Sub-total .....</b>		<b>138</b>	<b>08</b>
	<b>TOTAL GERAL ...&gt;</b>		<b>1065</b>	<b>51</b>

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