



I V V

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

JUNHO/2010

Ano XI - Nº 126

Índice de Velocidade de Vendas – IVV
Mercado Imobiliário de Maceió
JUNHO/2010

COMENTÁRIOS

OFERTAS, VENDAS E IVV POR ÁREA ÚTIL
EM GERAL - JUNHO 2010

Área m2	Ofertas	Vendas	IVV
40 a 55	53	4	7,5
56 a 70	288	7	2,4
71 a 100	314	14	4,5
101 a140	243	14	5,8
Acima 140	119	3	2,5
Total	1017	42	4,1

O IVV de Junho/2010 foi o mais baixo do corrente ano, apresentando uma queda de 1,1 pontos percentuais em relação a Maio, porém com 0,2 pontos percentuais acima do verificado no mesmo mês de 2009.

LANÇAMENTOS – No presente mês foram lançados 146 novos imóveis, todos com três dormitórios, sendo 25% no bairro da Jatiúca e 75% na Ponta Verde. Nas faixas por m2 tivemos: 71 a 100 m2 = 96%; de 101 a 140 m2 = 1% e acima de 140 m2 = 3%.

VENDAS – Apresentaram uma queda de 12,5% em relação a Maio, o pior desempenho desde Novembro de 2009. No que diz respeito aos bairros tivemos: Ponta Verde = 48% do total; Jatiúca = 19%; Cruz das Almas = 17%, e os demais bairros, 16%. Por número de dormitórios o segmento de três alcançaram 64% do total, o com dois 17% e os demais, 19%.

ESTOQUES – O volume de estoques apresentou um aumento de 17% desde o dia 1o. de Junho. Por bairro os estoques apresentam o seguinte quadro: Ponta Verde, 37%; Jatiúca, 30%; Cruz das Almas, 15%; Farol, 13% e os demais bairros, 5%. A maioria dos imóveis com três dormitórios estão localizados na Jatiúca/Stela Maris com 34% do total e Ponta Verde, 31%, Farol, 14%, Cruz das Almas, 15% e os demais bairros, 6% do total.

ESTÁGIO DA OBRA – Vendas na planta, 33%, Estrutura 31%, Fundação, 19% e as demais fases com 17%, completam o quadro de desempenho por estágio. A melhor relação vendas/estoque do mês foi alcançada pelo estágio de imóveis PRONTOS com 10%. Tal situação deve-se ao baixo volume de estoques desse estágio.

Quanto as ofertas de imóveis, temos: 37% na Fundação, 27% na Planta e 24% na Estrutura. Os demais estágios registram 12% do total.

ORIGEM DOS RECURSOS – As construtoras ainda mantêm elevado nível de financiamento próprio com 84% do total dos estoques; o SFH com 13% e o Sistema de Condomínio com 3% completam o quadro.

TABELA 1 - (IVV %)

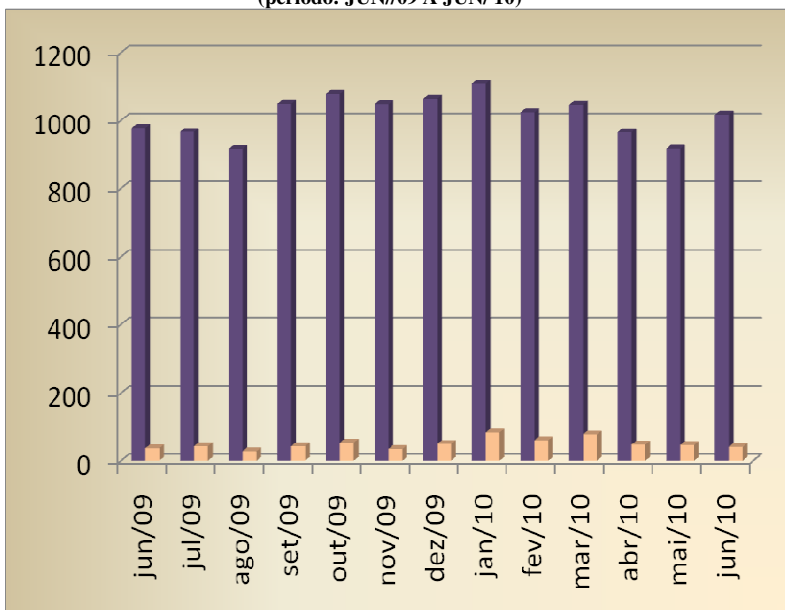
<i>Mês</i>	<i>1999</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>
Jan.	-	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3	4,6	7,7
Fev.	-	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2	3,5	6,1
Mar.	-	18,3	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3	2,8	7,5
Abr.	-	8,6	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8	2,5	5,1
Mai.	-	12,9	9,5	7,3	7,7	23,2	1,8	10,9	13,2	8,5	38,4	5,2
Jun.	-	7,3	6,0	7,8	5,4	13,5	3,3	6,5	18,8	9,3	3,9	4,1
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	4,8	

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

(*) Realizado como laboratório da pesquisa.

Evolução de Ofertas e Vendas

Imóveis Residenciais
(período: JUN/09 A JUN/10)



Ofertas por Bairros JUNHO/2010

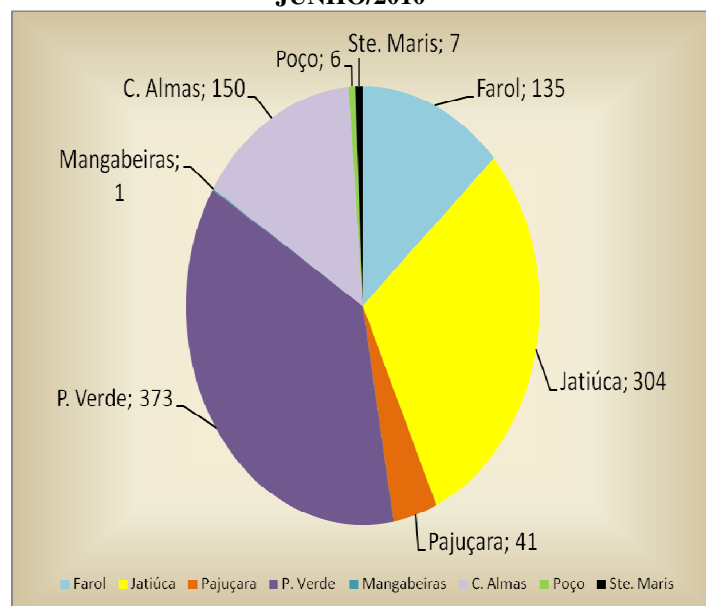


TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

Mês	OFERTAS - TOTAL								VENDAS - TOTAL							
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Jan.	330	507	736	716	533	907	964	1108	19	65	77	43	70	30	44	85
Fev.	313	448	650	668	731	1162	921	1024	27	55	81	23	20	84	32	62
Mar.	385	396	747	683	708	1159	932	1048	31	22	53	47	111	38	26	79
Abr.	431	376	730	645	689	1198	906	964	53	22	51	30	84	82	23	49
Mai.	491	590	723	614	734	1114	1407	917	38	137	13	67	97	95	540	48
Jun.	498	488	1005	583	1112	1095	977	1017	27	66	33	38	209	102	38	42
Jul.	502	486	974	541	964	1011	965		44	43	83	48	163	91	44	
Ago.	574	819	851	547	802	996	916		137	88	104	43	69	92	29	
Set.	435	780	747	502	788	905	1051		19	60	64	18	56	64	44	
Out.	410	809	744	506	823	902	1079		24	88	54	19	66	55	55	
Nov.	426	723	690	505	821	851	1050		16	79	15	11	56	43	36	
Dez.	414	646	796	375	1121	1032	1065		30	25	80	04	276	61	51	

TABELA 3 –Vendas por bairros – Imóveis Residenciais – Ano 2010

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Cruz das Almas	150	14,75	38	-	112	-	07	16,67	02	-	05	-
Farol	135	13,27	-	-	101	34	04	9,52	-	-	04	-
Jatiúca	304	29,89	-	07	250	47	08	19,05	-	-	07	01
Mangabeiras	01	0,10	-	01	-	-	00	-	-	-	-	-
Pajuçara	41	4,03	-	-	36	05	00	-	-	-	-	-
Ponta Verde	373	36,68	10	82	223	58	20	47,62	02	05	10	03
Poço	06	0,59	-	-	06	-	00	-	-	-	-	-
Stella Maris	07	0,69	-	04	03	-	03	7,14	-	02	01	-
TOTAL	1017		48	94	731	144	42		04	07	27	04
%		100	4,72	9,24	71,88	14,16		100	9,52	16,67	64,29	9,52

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	377	37,07	08	19,05	2,1
Estrutura	248	24,39	13	30,95	5,2
Acabamento	83	8,16	04	9,52	4,8
Pronto	30	2,95	03	7,14	10,0
Planta	279	27,43	14	33,34	5,0
TOTAL....	1017	100	42	100	4,1

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	892	63	185	21	31	01	-	-	-	-	-	-	1108	85
fev	830	31	164	31	30	-	-	-	-	-	-	-	1024	62
mar	860	63	158	12	30	02	-	-	-	-	-	-	1048	79
abr	790	40	146	09	28	-	-	-	-	-	-	-	964	49
mai	752	45	137	02	28	01	-	-	-	-	-	-	917	48
jun	855	38	135	01	27	03	-	-	-	-	-	-	1017	42
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 %
Jatiúca	83	03	32	-	-
Jatiúca	93	03	35	-	-
P. Verde	96	03	10	-	-
P. Verde	97	03	09	01	11,11
P. Verde	99	03	54	04	7,41
P. Verde	137	03	02	-	-
P. Verde	162	03	02	-	-
P. Verde	192	03	02	-	-
TOTAL			146	04	2,74

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

TABELA 7 - Lançamentos no Ano - 2010

Mês	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
Quantidade	48	-	57	-	-	146						
Acumulado	48	-	105	-	-	251						

TABELA 8 - Lançamentos por Bairro – 2010

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara	-	-	-	-	-	-							-	-
Farol	48	-	-	-	-	-							48	19,12
Jatiúca	-	-	57	-	-	67							124	49,40
P.Verde	-	-	-	-	-	79							79	31,48
Ponta da Terra	-	-	-	-	-	-								
Mangabeiras	-	-	-	-	-	-								
Serraria	-	-	-	-	-	-								
Poço	-	-	-	-	-	-								
Tab. dos Martins	-	-	-	-	-	-								
Cruz das Almas	-	-	-	-	-	-								
TOTAL>													251	100

TABELA 8a - Lançamentos por número de Dormitórios - 2010

Nº dormitórios	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Total	%
01	-	-	-	-	-	-							-	-
02	-	-	-	-	-	-							-	-
03	48	-	54	-	-	146							248	98,80
04 ou mais	-	-	03	-	-	-							03	1,20
Soma	48	-	57	-	-	146							251	100

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT.	QUANT.
			OFERTAS	VENDAS
01 DORMITÓRIO	Cruz das Almas	35	23	00
	Cruz das Almas	50	15	02
	Ponta Verde	40	10	02
	Sub-total		48	04

02 DORMITÓRIOS	Ponta Verde	50	05	00
	Ponta Verde	57	40	03
	Mangabeiras	57	01	00
	Ponta Verde	61,51	02	02
	Jatiuca	62	07	00
	Ponta Verde	64	14	00
	Stella Maris	64	04	02
	Ponta Verde	65	20	00
	Ponta Verde	109,76	01	00
	Sub-total		94	07

03 DORMITÓRIOS	Cruz das Almas	60	47	00
	Ponta Verde	65	34	00
	Farol	66	38	00
	Ponta Verde	68	14	00
	Jatiúca	68	31	00
	Pajuçara	70	36	00
	Jatiuca	76	01	01
	Poço	77	06	00
	Ponta Verde	80	01	00
	Ponta Verde	81	40	00
	Stella Maris	81,18	01	01
	Cruz das Almas	83	65	05
	Jatiúca	83	33	00
	Jatiúca	84	06	00
	Stella Maris	87,5	02	00
	Jatiúca	90	15	01
	Farol	91	35	01
	Jatiúca	91	35	00
	Ponta Verde	96	10	00
	Ponta Verde	97	09	01
	Ponta Verde	99	54	04
	Ponta Verde	100	01	00
	Ponta Verde	101	03	00
	Jatiúca	102	18	00
	Jatiúca	104,52	08	00
	Jatiúca	104,60	14	00
	Ponta Verde	105	02	00
	Ponta Verde	107	17	00

	Ponta Verde	110	27	05
	Jatiúca	112	44	00
	Jatiúca	120	24	01
	Farol	120	27	03
	Jatiúca	125	18	04
	Ponta Verde	137	02	00
	Ponta Verde	146	04	00
	Ponta Verde	162	02	00
	Farol	179	01	00
	Ponta Verde	192	02	00
	Jatiúca	202,63	01	00
	Ponta Verde	223	01	00
	Jatiúca	208,77	02	00
	Sub-total		731	27

04 DORMITÓRIOS	Ponta Verde	132	01	01	
	Farol	135	34	00	
	Ponta Verde	140	03	00	
	Pajuçara	145	01	00	
	Ponta Verde	147	13	00	
	Jatiuca	150	35	00	
	Pajuçara	155	04	00	
	Ponta Verde	166	08	01	
	Jatiuca	189	02	00	
	Jatiuca	205	01	00	
	Ponta Verde	218	29	01	
	Ponta Verde	265	03	00	
	Jatiúca	275	06	00	
	Jatiúca	284	01	00	
	Jatiúca	340	01	01	
	Jatiúca	359	01	00	
	Ponta Verde	367	01	00	
		Sub-total		144	04
		TOTAL GERAL ...>		1017	42

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