



I V V

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

AGOSTO/2010

Ano XI - N° 128

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

COMENTÁRIOS

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

Área m2	Ofertas	Vendas	IVV
35 a 55	125	10	8,0
56 a 70	277	12	4,3
71 a 100	287	13	4,5
101 a 140	223	5	2,2
Acima 140	111	5	4,5
Total	1.023	45	4,4

O IVV do mercado imobiliário de Maceió no mês de Agosto, cresceu 0,8 pontos percentuais em relação a Julho, mas ainda mantêm-se muito abaixo dos índices alcançados entre Janeiro e Maio do corrente ano. As vendas na faixa dos 101 m2 a 140 m2, muito baixas em relação aos estoques influenciaram decisivamente o IVV do mês, devido ao peso que o segmento possui no montante dos estoques.

VENDAS – Registraram um crescimento de 18% em relação a Julho. Por m2 de área útil, os apartamentos mais demandados foram os situados na faixa dos 71 a 100 m2 com 29% do total vendido. Esses imóveis pertencem ao segmento de três dormitórios e cerca de 87% encontram-se localizados na orla marítima da capital alagoana. No que se refere as vendas totais, independentemente da metragem quadrada da área útil, os bairros de Ponta Verde e Cruz das Almas, apresentaram o melhor desempenho do mês com 44% e 33% do total do mês.

ESTOQUES – Devido a inexistência de lançamentos no mês, os estoques registraram apenas a movimentação ocorrida no mês anterior menos as vendas do presente mês, além das devoluções ocorridas no período.

ESTÁGIO DA OBRA – O mercado continua comercializando bem os imóveis situados nos dois primeiros estágios da pesquisa – Planta e Fundação, com registro de 33% do total negociado. A pesquisa comprovou ainda, que houve um certo equilíbrio nas vendas, pois os demais estágios registraram 29% do total, para Estrutura, 24% para imóveis Prontos e 13% de imóveis na fase de Acabamento. A fase de Pronto apresentou a melhor relação vendas/estoques (IVV) com 38%.

ORIGEM DOS RECURSOS – As vendas com recursos próprios das construtoras mantêm-se relativamente estáveis, enquanto os financiamentos através do SFH despencaram desde o início de 2010, conforme pode ser observado na tabela 5 deste relatório.

TABELA 1 - (IVV %)

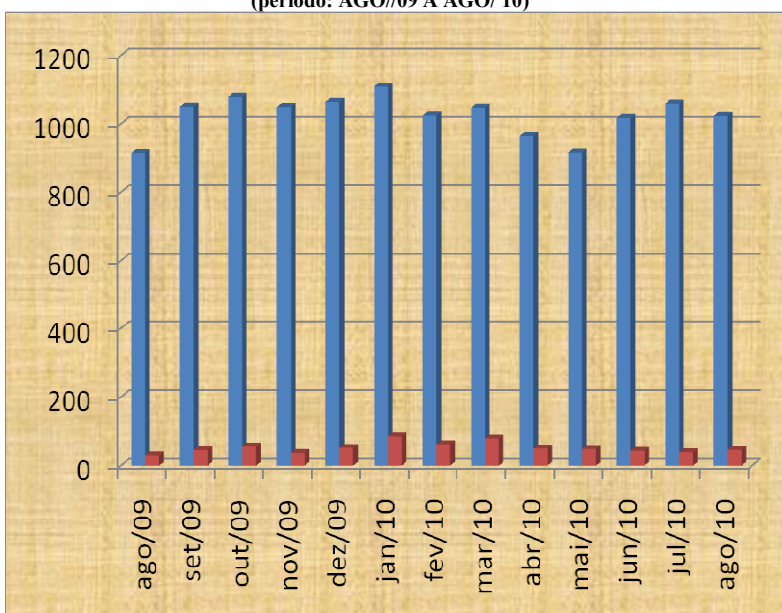
Mês	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Jan.	-	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3	4,6	7,7
Fev.	-	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2	3,5	6,1
Mar.	-	18,3	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3	2,8	7,5
Abr.	-	8,6	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8	2,5	5,1
Mai.	-	12,9	9,5	7,3	7,7	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	3,6
Ago.	-	11,3	5,8	13,6	23,9	10,7	12,2	7,9	8,6	9,2	3,2	4,4
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: AGO/09 A AGO/10)



Ofertas por Bairros
AGOSTO/2010

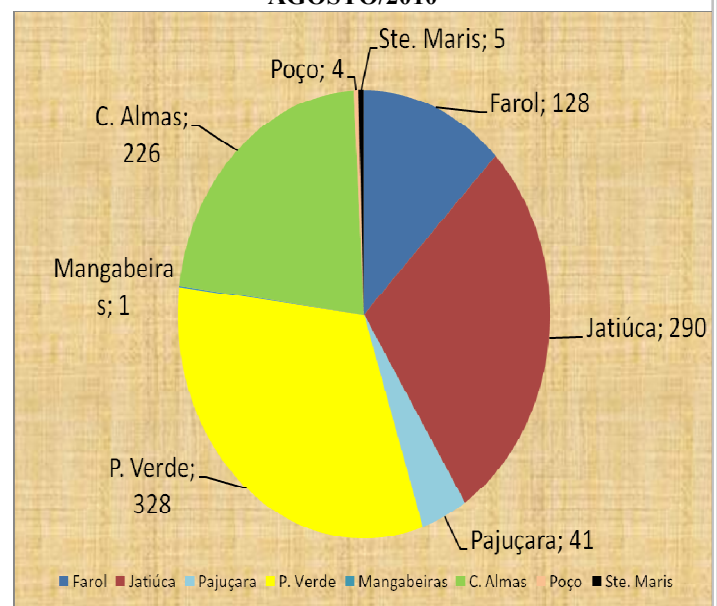


TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

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	1060	44	43	83	48	163	91	44	38
Ago.	574	819	851	547	802	996	916	1023	137	88	104	43	69	92	29	45
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	226	22,09	113	12	101	-	15	33,33	08	-	07	-
Farol	128	12,51	-	-	94	34	00	-	-	-	-	-
Jatiúca	290	28,35	-	06	240	44	06	13,33	-	02	04	-
Mangabeiras	01	0,10	-	01	-	-	00	-	-	-	-	-
Pajuçara	41	4,00	-	-	36	05	01	2,22	-	-	-	01
Ponta Verde	328	32,07	08	63	205	52	20	44,45	-	07	09	04
Poço	04	0,39	-	-	04	-	01	2,22	-	-	01	-
Stella Maris	05	0,49	-	03	02	-	02	4,45	-	01	01	-
TOTAL	1023		121	85	682	135	45		08	10	22	05
%		100	11,83	8,30	66,67	13,20		100	17,78	22,21	48,90	11,11

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	346	33,82	04	8,89	1,2
Estrutura	241	23,56	13	28,89	5,4
Acabamento	70	6,84	06	13,34	8,6
Pronto	29	2,84	11	24,44	37,9
Planta	337	32,94	11	24,44	3,3
TOTAL....	1023	100	45	100	4,4

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	902	35	134	03	24	-	-	-	-	-	-	-	1060	38
ago	868	43	131	02	24	-	-	-	-	-	-	-	1023	45
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 - 2010

Mês	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
Quantidade	48	-	57	-	-	146	96	-				
Acumulado	48	-	105	-	-	251	347	-				

TABELA 8 - Lançamentos por Bairro - 2010

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara	-	-	-	-	-	-	-	-					-	-
Farol	48	-	-	-	-	-	-	-					48	13,83
Jatiúca	-	-	57	-	-	67	-	-					124	35,73
P.Verde	-	-	-	-	-	79	-	-					79	22,77
Ponta da Terra	-	-	-	-	-	-	-	-					-	-
Mangabeiras	-	-	-	-	-	-	-	-					-	-
Serraria	-	-	-	-	-	-	-	-					-	-
Poço	-	-	-	-	-	-	-	-					-	-
Tab. dos Martins	-	-	-	-	-	-	-	-					-	-
Cruz das Almas	-	-	-	-	-	-	96	-					96	27,67
TOTAL ...>													347	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	-	-	-	-	-	-	82	-					82	23,63
02	-	-	-	-	-	-	14	-					14	4,04
03	48	-	54	-	-	146	-	-					248	71,47
04 ou mais	-	-	03	-	-	-	-	-					03	0,86
Soma	48	-	57	-	-	146	96	-					347	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	10	04
	Cruz das Almas	45	80	04
	Ponta Verde	40	08	00
	Sub-total			121

02 DORMITÓRIOS	Ponta Verde	50	04	02
	Ponta Verde	57	25	04
	Mangabeiras	57	01	00
	Cruz das Almas	60	12	00
	Jatiuca	62	06	02
	Ponta Verde	64	14	01
	Stella Maris	64	03	01
	Ponta Verde	65	19	00
	Ponta Verde	109,76	01	00
	Sub-total			85

03 DORMITÓRIOS	Cruz das Almas	60	47	00
	Ponta Verde	65	34	02
	Farol	66	35	00
	Ponta Verde	68	14	02
	Jatiúca	68	31	00
	Pajuçara	70	36	00
	Jatiuca	76	1	00
	Poço	77	04	01
	Ponta Verde	80	02	00
	Ponta Verde	81	36	01
	Cruz das Almas	83	54	07
	Jatiúca	83	31	02
	Jatiúca	84	06	00
	Stella Maris	87,5	02	01
	Jatiúca	90	14	00
	Farol	91	34	00
	Jatiúca	93	36	00
	Ponta Verde	96	10	00
	Ponta Verde	97	08	00
	Ponta Verde	99	48	01
	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	02
	Ponta Verde	107	17	00

	Ponta Verde	110	19	00
	Jatiúca	112	44	00
	Jatiúca	120	21	01
	Farol	120	24	00
	Jatiúca	125	13	00
	Ponta Verde	137	02	00
	Ponta Verde	146	04	01
	Ponta Verde	162	02	00
	Farol	179	01	00
	Ponta Verde	192	02	00
	Jatiúca	202,63	01	01
	Ponta Verde	223	01	00
	Jatiúca	208,77	02	00
	Sub-total		682	22

	Farol	135	34	00
	Ponta Verde	140	03	02
	Pajuçara	145	01	00
	Ponta Verde	147	11	01
	Jatiuca	150	33	00
	Pajuçara	155	04	01
	Ponta Verde	166	07	00
	Jatiuca	189	02	00
	Jatiuca	205	01	00
	Ponta Verde	218	27	01
	Ponta Verde	265	03	00
	Jatiúca	275	06	00
	Jatiúca	284	01	00
	Jatiúca	359	01	00
	Ponta Verde	367	01	00
	Sub-total		135	05
	TOTAL GERAL ...>		1023	45

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