



I V V

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

JULHO/2010

Ano XI - Nº 127

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

COMENTÁRIOS

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

Área m2	Ofertas	Vendas	IVV
35 a 55	131	6	4,6
56 a 70	288	10	3,5
71 a 100	300	15	5,0
101 a 140	229	6	2,6
Acima 140	112	1	0,1
Total	1.060	38	3,6

O IVV do mercado imobiliário de Maceió no mês de Julho/2010 caiu 0,5 ponto percentual em relação a Junho. Foi o mais fraco desempenho desde o início da série no ano de 2000. Esse resultado deveu-se ao aumento do estoque conjugado com uma queda no volume de vendas da ordem de 9,5%, comparativamente ao mês anterior.

LANÇAMENTOS – A pesquisa registrou o lançamento de noventa e seis novas unidades residenciais (apartamentos) no mês de Julho, elevando o acumulado no ano ao patamar de 347 unidades. Os segmentos mais visados por esse lançamento foi o de dois dormitórios (faixa dos 60 m2) e o de um dormitório (faixa dos 45 m2), todos no bairro de Cruz das Almas. O melhor desempenho do IVV de lançamento foi dos imóveis com dois dormitórios com 14,3%.

VENDAS – Como citado anteriormente, o volume físico das vendas caiu 9,5% no mês em análise. Os bairros de Ponta Verde, com 39,5% e Cruz das Almas com 34,2%, lideraram as vendas do mês. Os apartamentos mais vendidos pertencem ao segmento de três dormitórios com 63,2% do total, seguido do dois dormitórios com 21%.

ESTOQUES – O volume físico dos estoques cresceu 8,7% desde o dia 1º de Julho, em face dos lançamentos ocorridos no mês. Os maiores estoques encontram-se no segmento de três dormitórios com 66,4% do total; por bairro a situação foi a seguinte: Ponta Verde com 32,4%, a Jatiúca, 27,7% e a Cruz das Almas com 22,6% do total em geral.

ESTÁGIO DA OBRA – Os estágios iniciais (Planta e Fundação), concentraram 67,3% do total dos imóveis em oferta (estoques), e 57,9% do total das vendas. O segundo estágio com mais estoques é o de Estrutura com 23,5% do total e vendas relativas de 31,6%. No entanto, o maior IVV obtido registrou-se do estágio Pronto, 6,9%.

ORIGEM DOS RECURSOS – A queda das vendas no mês parece ter afetado as vendas com financiamento próprio das construtoras que apontou uma queda de 15,6% em relação a Junho, o mesmo ocorrendo com o sistema de condomínio, sem registro de vendas no mês. Já o financiamento através do SFH/ CEF cresceu 300% em relação ao mês anterior.

TABELA 1 - (IVV %)

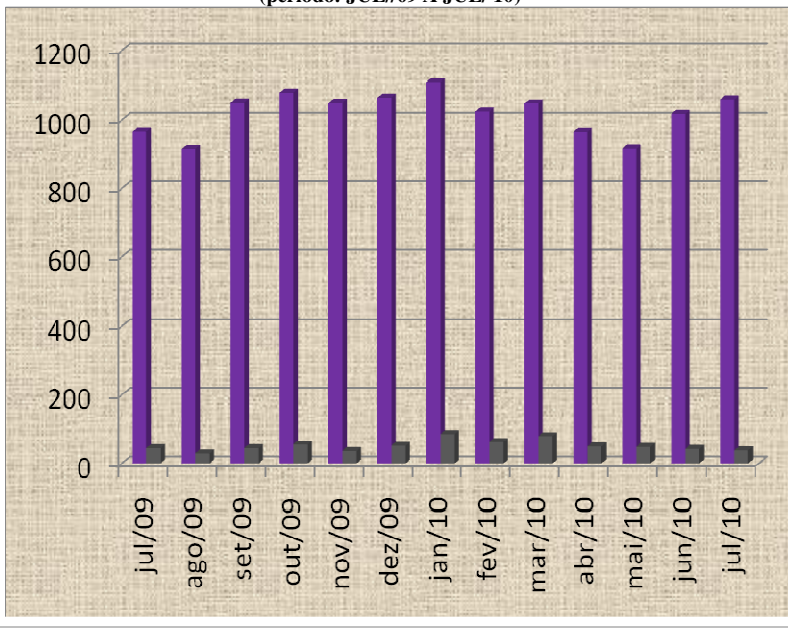
Mês	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Jan.	-	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3	4,6	7,7
Fev.	-	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2	3,5	6,1
Mar.	-	18,3	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3	2,8	7,5
Abr.	-	8,6	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8	2,5	5,1
Mai.	-	12,9	9,5	7,3	7,7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



Ofertas por Bairros
JULHO/2010

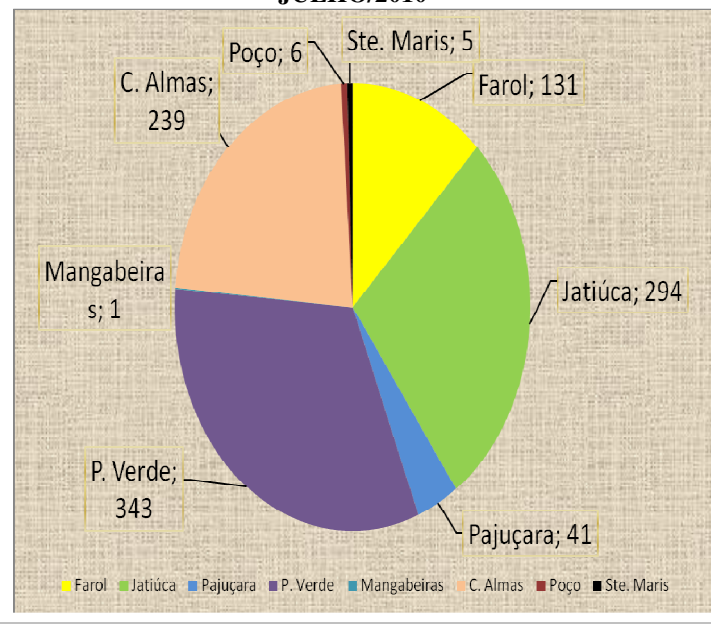


TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

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		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	239	22,55	118	14	107	-	13	34,21	05	02	06	-
Farol	131	12,36	-	-	97	34	03	7,90	-	-	03	-
Jatiúca	294	27,73	-	07	243	44	05	13,16	-	01	04	-
Mangabeiras	01	0,09	-	01	-	-	00	-	-	-	-	-
Pajuçara	41	3,87	-	-	36	05	00	-	-	-	-	-
Ponta Verde	343	32,36	08	69	213	53	15	39,47	-	05	09	01
Poço	06	0,57	-	-	06	-	02	5,26	-	-	02	-
Stella Maris	05	0,47	-	03	02	-	00	-	-	-	-	-
TOTAL	1060		126	94	704	136	38		05	08	24	01
%		100	11,89	8,87	66,41	12,83		100	13,16	21,05	63,16	2,63

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	352	33,21	06	15,79	1,7
Estrutura	249	23,49	12	31,58	4,8
Acabamento	69	6,51	02	5,26	2,9
Pronto	29	2,73	02	5,26	6,9
Planta	361	34,06	16	42,11	4,4
TOTAL....	1060	100	38	100	3,6

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														
set														
out														
nov														
dez														

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

TABELA 6 - Lançamentos Imóveis Residenciais

Bairros	Área M2	No. Dormitórios	Total	Vendas	IVV %
C. Almas	45	01	82	02	2,44
C. Almas	60	02	14	02	14,28
TOTAL			96	04	4,17

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	13	03
	Cruz das Almas	45	82	02
	Ponta Verde	40	08	00
	Sub-total		126	05

02 DORMITÓRIOS	Ponta Verde	50	05	01
	Ponta Verde	57	29	03
	Mangabeiras	57	01	00
	Cruz das Almas	60	14	02
	Jatiuca	62	07	01
	Ponta Verde	64	14	00
	Stella Maris	64	03	00
	Ponta Verde	65	20	01
	Ponta Verde	109,76	01	00
	Sub-total		94	08

03 DORMITÓRIOS	Cruz das Almas	60	47	00
	Ponta Verde	65	34	00
	Farol	66	38	03
	Ponta Verde	68	14	00
	Jatiúca	68	31	00
	Pajuçara	70	36	00
	Poço	77	06	02
	Ponta Verde	80	01	00
	Ponta Verde	81	40	04
	Cruz das Almas	83	60	06
	Jatiúca	83	32	01
	Jatiúca	84	06	00
	Stella Maris	87,5	02	00
	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	50	02
	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	22	03

Jatiúca	112	44	00
Jatiúca	120	23	02
Farol	120	24	00
Jatiúca	125	14	01
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		704	24

Farol	135	34	00
Ponta Verde	140	03	00
Pajuçara	145	01	00
Ponta Verde	147	11	00
Jatiuca	150	33	00
Pajuçara	155	04	00
Ponta Verde	166	07	00
Jatiuca	189	02	00
Jatiuca	205	01	00
Ponta Verde	218	28	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		136	01
TOTAL GERAL ...>		1060	38

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