



I V V

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

NOVEMBRO/2010

Ano XI - Nº 131

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

COMENTÁRIOS

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

Área m2	Ofertas	Vendas	IVV
35 a 55	225	8	3,6
56 a 70	233	12	5,2
71 a 100	250	15	6,0
101 a140	206	7	3,4
Acima 140	99	-	-
Total	1013	42	4,1

O IVV de novembro resultou inferior ao de outubro em 1,2 pontos percentuais, decorrente da queda nas vendas de 23% em relação há esse mês.

Em termos de áreas (m²) as faixas mais demandadas continuam sendo aquelas que vão de 35m² a 100m², com 83,3% do total. Os imóveis com área superior a 100m² continuaram com o número de vendas bastante baixo em função dos estoques existentes, notadamente a faixa superior (acima de 140m²).

Os imóveis com três dormitórios mantêm-se no topo das ofertas e as vendas, com 60,1 e 64,3% dos respectivos totais.

Os bairros da orla marítima continuam liderando as preferências de construtores e compradores com oferta de 75% do total e vendas com 78,6% do total.

Novas fronteiras de construção surgem em Maceió como mercados promissores o litoral Norte e o bairro da Serraria, isso sem contar com o volume crescente de novos edifícios no bairro do Farol.

O mercado apresenta um volume substancial de imóveis na planta (41,5%) e nas etapas iniciais da obra, fundação e estrutura, esses somados representam 48,4 % das ofertas, as vendas têm correspondido a essas ofertas, concentrando-se principalmente nos estágios de estrutura, 43% e fundação 26%; os imóveis na planta apresentaram uma participação de 14% do total das vendas neste mês de novembro.

TABELA 1 - (IVV %)

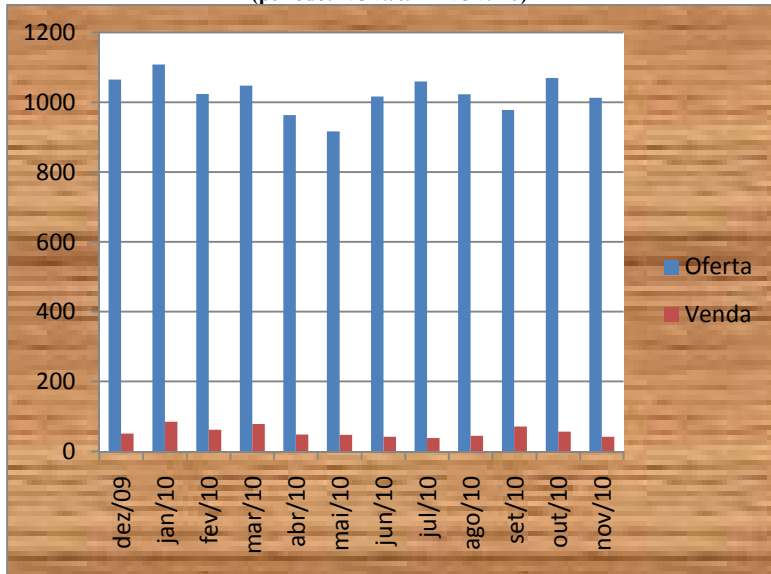
Mês	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Jan.	-	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3	4,6	7,7
Fev.	-	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2	3,5	6,1
Mar.	-	18,3	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3	2,8	7,5
Abr.	-	8,6	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8	2,5	5,1
Mai.	-	12,9	9,5	7,3	7,7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



Ofertas por Bairros

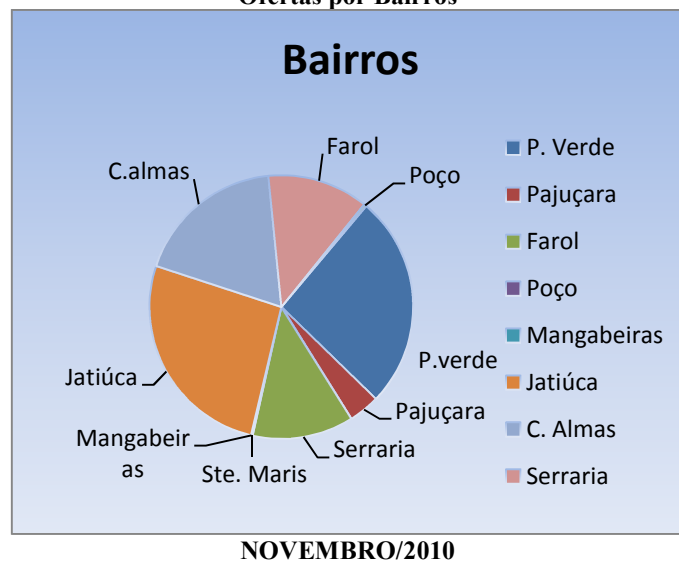


TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

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	978	19	60	64	18	56	64	44	39
Out.	410	809	744	506	823	902	1079	1070	24	88	54	19	66	55	55	57
Nov.	426	723	690	505	821	851	1050	1013	16	79	15	11	56	43	36	42
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.
Ponta Verde	266	26,3	8	38	174	46	21	50	00	05	16	00
Pajuçara	39	3,9	00	00	36	03	00	-	00	00	00	00
Farol	126	12,4	00	00	92	34	03	7,2	00	00	03	00
Mangabeiras	01	0,1	00	01	00	00	00	-	00	00	00	00
Jatiúca	268	26,5	00	05	221	42	02	4,8	00	01	01	00
Poço	01	0,1	00	00	01	00	00	-	00	00	00	00
Cruz das Almas	187	18,4	95	8	84	00	09	21,4	02	00	07	00
Serraria	122	12,0	00	122	00	00	06	14,3	00	06	00	00
Stella Maris	03	0,3	00	02	01	00	01	2,3	00	01	00	00
TOTAL	1013		103	176	609	125	42		2	13	27	00
%		100	10,2	17,4	60,1	12,3		100	4,8	30,1	64,3	00

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	247	24,4	11	26,2	4,5
Estrutura	244	24,0	18	42,9	7,3
Acabamento	89	8,8	05	11,9	5,6
Pronto	13	1,3	02	4,8	15,4
Planta	420	41,5	06	14,2	1,4
TOTAL....	1013	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	902	35	134	03	24	-	-	-	-	-	-	-	1060	38
ago	868	43	131	02	24	-	-	-	-	-	-	-	1023	45
set	825	33	129	06	24	-	-	-	-	-	-	-	978	39
out	878	51	168	06	24	-	-	-	-	-	-	-	1070	57
nov	827	35	162	07	24	-	-	-	-	-	-	-	1013	42
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	-	-	128	-	
Acumulado	48	-	105	-	-	251	347	-	-	475	-	

TABELA 8 - Lançamentos por Bairro – 2010

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Farol	48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48	11,30
Jatiúca	-	-	57	-	-	67	-	-	-	-	-	-	124	27,30
P.Verde	-	-	-	-	-	79	-	-	-	-	-	-	79	17,83
Ponta da Terra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mangabeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Serraria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128	-	-	128	22,15
Poço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tab. dos Martins	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cruz das Almas	-	-	-	-	-	-	96	-	-	-	-	-	96	21,42
TOTAL ...>													475	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	17,2
02	-	-	-	-	-	-	14	-	-	128	-	-	142	29,8
03	48	-	54	-	-	146	-	-	-	-	-	-	248	52,21
04 ou mais	-	-	03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	03	0,79
Soma	48	-	57	-	-	146	96	-	-	264	-	-	475	100

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT.	QUANT.
			OFERTAS	VENDAS
01 DORMITÓRIO	Cruz das Almas	35	22	02
	Cruz das Almas	50	00	00
	Cruz das Almas	45	73	00
	Ponta Verde	40	08	00
	Sub-total		103	2

02 DORMITÓRIOS	Ponta Verde	57	07	04
	Serraria	51	122	06
	Mangabeiras	57	01	00
	Cruz das Almas	60	08	00
	Jatiuca	62	04	01
	Ponta Verde	64	13	01
	Stella Maris	64	02	01
	Ponta Verde	65	17	00
	Jatiuca	85	01	00
	Ponta Verde	109,76	01	00
	Sub-total		176	13

03 DORMITÓRIOS	Cruz das Almas	60	47	00
	Ponta Verde	65	26	00
	Farol	66	33	03
	Ponta Verde	68	08	02
	Jatiúca	68	31	00
	Pajuçara	70	36	00
	Jatiuca	76	00	00
	Poço	77	01	00
	Ponta Verde	80	02	00
	Ponta Verde	81	34	01
	Cruz das Almas	83	37	07
	Jatiúca	83	29	00
	Jatiúca	84	05	00
	Stella Maris	87,5	01	00
	Jatiúca	90	13	01
	Farol	91	34	00
	Jatiúca	95	32	00
	Ponta Verde	96	10	00
	Ponta Verde	97	08	00
	Ponta Verde	99	42	06
	Ponta Verde	100	01	00
	Ponta Verde	101	03	01
	Jatiúca	102	16	00
	Jatiúca	104,52	08	00
Jatiúca	104,60	14	00	

	Ponta Verde	105	00	00
	Ponta Verde	107	15	03
	Ponta Verde	110	17	03
	Jatiúca	112	44	00
	Jatiúca	120	16	00
	Farol	120	24	00
	Jatiúca	125	11	00
	Ponta Verde	137	02	00
	Ponta Verde	146	03	00
	Ponta Verde	162	00	00
	Farol	179	01	00
	Ponta Verde	192	02	00
	Jatiúca	202,63	00	00
	Ponta Verde	223	01	00
	Jatiúca	208,77	02	00
	Sub-total		609	27

04 DORMITÓRIOS	Farol	135	34	00	
	Ponta Verde	140	01	00	
	Pajuçara	145	01	00	
	Ponta Verde	147	10	00	
	Jatiuca	150	31	00	
	Pajuçara	155	02	00	
	Ponta Verde	166	06	00	
	Jatiuca	189	02	00	
	Jatiuca	205	01	00	
	Ponta Verde	218	26	00	
	Ponta Verde	265	02	00	
	Jatiúca	275	06	00	
	Jatiúca	284	01	00	
	Jatiúca	359	01	00	
	Ponta Verde	367	01	00	
		Sub-total		125	00
		TOTAL GERAL ...>		1013	42

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