SINDUSCON
SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO DO ESTADO DE ALAGOAS

FIEA SESI SENAI IEL

FIEA

ADEMI-AL

IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

MARÇO/2011

Ano XII - Nº 135

Índice de Velocidade de Vendas – IVV

Mercado Imobiliário de Maceió

MARÇO/2011

COMENTÁRIOS

OFERTAS, VENDAS E IVV POR ÁREA ÚTIL
EM GERAL – MARÇO 2011

Área m2	Ofertas	Vendas	IVV
35 a 55	**188**	**53**	**28**
56 a 70	**205**	**05**	**2**
71 a 100	**254**	**33**	**11**
101 a140	**187**	**04**	**2**
Acima 140	**94**	**-**	**-**
Total	**928**	**95**	**10,2**

VENDAS – Observou-se um crescimento de 70% nas vendas de Março em relação a Fevereiro, e 20% se comparadas ao mesmo período de 2010. No entanto, a comparação com o primeiro trimestre de 2010 é desfavorável ao trimestre atual cujas vendas foram menores em 24% . Ao analisarmos a evolução das vendas desde Janeiro do corrente ano, verifica-se uma tendência de crescimento, o que leva a pressupor um aquecimento do mercado imobiliário de Maceió.

ANÁLISE SETORIAL (m2) – O segmento de imóveis com até 55 m2 continua comandando o *ranking* das vendas, sendo que neste mês, atingiu os 56% de todas as unidades vendidas, seguido pelo segmento de 71 m2 a 100 m2 que registrou 29% do total. Esse segmento (de até 55 m2) é composto por 54% de apartamentos com dois dormitórios e 46% por imóveis com quarto e sala. A maior oferta do segmento ocorre no bairro da Serraria, seguida por Cruz das Almas.

O segmento de 56 m2 a 70 m2, que possui a segunda maior oferta de mercado, compõe-se basicamente de apartamentos com 3 dormitórios (82%) e dois dormitórios (18%). A maior concentração de imóveis com dois dormitórios, dentro desse segmento, encontra-se no bairro da Ponta Verde (67% do total).

O terceiro segmento (71 m2 a 100 m2) engloba, na sua maioria, apartamentos com três dormitórios e constitui-se na maior oferta de mercado com 27% do total. Os bairros da Ponta Verde e da Jatiúca representam, respectivamente, 35% e 36% do total ofertado.

O segmento com intervalo de 101 m2 a 140 m2, também abrange apartamentos com três dormitórios (81'%), e alguns com quatro dormitórios (19%). As maiores ofertas desses imóveis ocorrem nos bairros da Jatiúca (54%), Farol (28%) e Ponta Verde (18%).

O último segmento analisado é o de imóveis acima de 140 m2 que representa apenas 10% do total ofertado no mês. Aqui prevalecem os imóveis com quatro ou mais dormitórios e uns poucos com três dormitórios (10%). A maior parte dessa oferta encontra-se nos bairros da orla de Maceió, Ponta Verde e Jatiúca, especificamente.

LANÇAMENTOS – O mês de Março registrou o lançamento de mais cinquenta e dois apartamentos com três dormitórios na Ponta Verde com metragem variando de 85 a 130 m2.

ESTÁGIO DA OBRA – A pesquisa aponta que 47% dos imóveis ofertados no mês encontravam-se na Planta e outros 44% na Fundação e Estrutura, ,ou seja, 91% da ofertas nos três primeiros estágios e apenas 9% nas fases finais. As vendas na Planta atingiram 81% do total no mês com IVV de 17,6%, o que denota um elevado índice de confiança dos compradores no mercado imobiliário de Maceió.

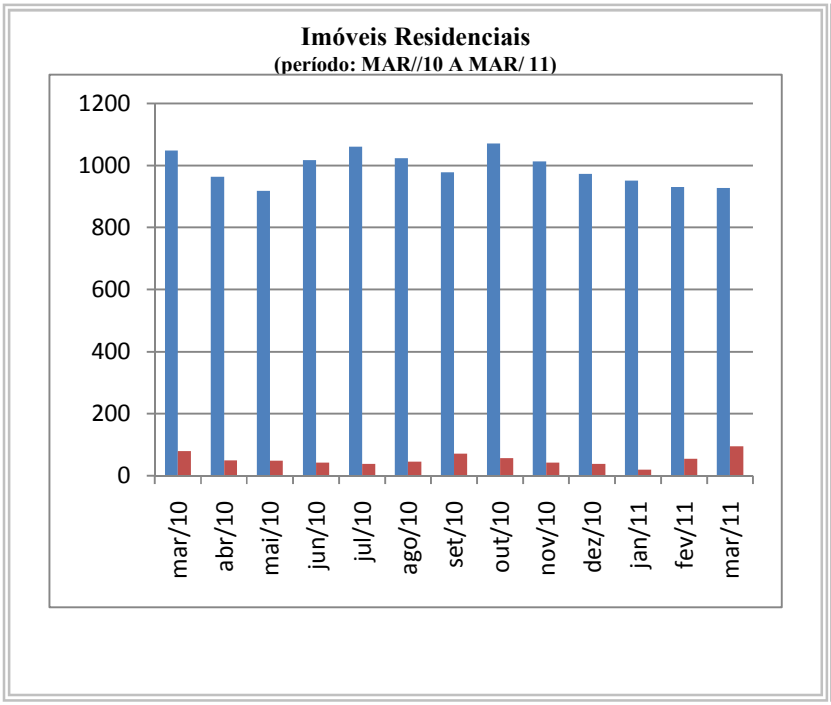
FONTES DE FINANCIAMENTO – O financiamento direto das construtoras prevalece com 91% das vendas ocorridas no mês, e os financiamentos através do SFH ficaram com apenas 9% do total vendido.

TABELA 1 - (IVV %)

Mês	*2000*	*2001*	*2002*	*2003*	*2004*	*2005*	*2006*	*2007*	*2008*	*2009*	*2010*	*2011*
Jan.	7,6	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3	4,6	7,7	2,1
Fev.	7,3	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2	3,5	6,1	6,0
Mar.	18,3	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3	2,8	7,5	**10,2**
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.	9,5	12,7	13,9	5,9	10,9	7,3	3,8	8,0	6,1	5,1	5,3	
Nov.	11,2	6,2	10,0	3,8	10,9	2,2	2,2	6,8	5,1	3,4	4,1	
Dez.	7,4	6,8	8,1	7,2	3,9	10,1	1,1	24,6	5,9	4,8	3,9	

Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL
(*) Realizado como laboratório da pesquisa.

Evolução de Ofertas e Vendas



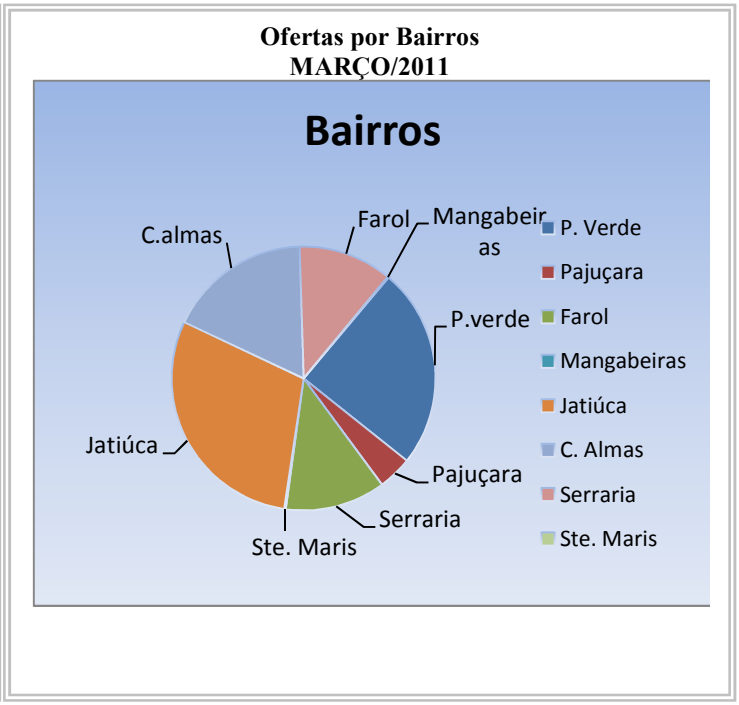


TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

Mês	OFERTAS - TOTAL								VENDAS - TOTAIS							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Jan.	507	736	716	533	907	964	1108	951	65	77	43	70	30	44	85	20
Fev.	448	650	668	731	1162	921	1024	931	55	81	23	20	84	32	62	56
Mar.	396	747	683	708	1159	932	1048	928	22	53	47	111	38	26	79	95
Abr.	376	730	645	689	1198	906	964		22	51	30	84	82	23	49	
Mai.	590	723	614	734	1114	1407	917		137	13	67	97	95	540	48	
Jun.	488	1005	583	1112	1095	977	1017		66	33	38	209	102	38	42	
Jul.	486	974	541	964	1011	965	1060		43	83	48	163	91	44	38	
Ago.	819	851	547	802	996	916	1023		88	104	43	69	92	29	45	
Set.	780	747	502	788	905	1051	978		60	64	18	56	64	44	39	
Out.	809	744	506	823	902	1079	1070		88	54	19	66	55	55	57	
Nov.	723	690	505	821	851	1050	1013		79	15	11	56	43	36	42	
Dez.	646	796	375	1121	1032	1065	973		25	80	04	276	61	51	38	

TABELA 3 –Vendas por bairros – Imóveis Residenciais – Ano 2011

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm	Absoluto	%	1 dorm	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Ponta Verde	**276**	30,0	5	25	203	43	**32**	34,0	02	05	25	00
Pajuçara	**39**	4,0	00	00	36	03	**00**	-	00	00	00	00
Farol	**109**	12,0	00	00	75	34	**02**	2,0	00	00	02	00
Mangabeiras	**01**	0,1	00	01	00	00	**00**	-	-	00	00	00
Jatiúca	**254**	27,0	02	05	207	40	**09**	9,0	01	02	06	00
Cruz das Almas	**147**	15,8	80	8	59	00	**02**	2,0	11	00	05	00
Serraria	**101**	11,0	00	101	00	**00**	**50**	53,0	00	50	00	**00**
Stella Maris	**01**	0,1	00	00	01	00	**00**	-	00	00	00	**00**
TOTAL	**928**		**87**	**141**	**580**	**120**	**95**		**03**	**57**	**35**	**00**
%		100	**9,0**	**15,0**	**63,0**	**13,0**		100	**3,0**	**60,0**	**37,0**	**-**

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV
	Q.	%	Q.	%	%
Fundação	223	24,00	2	2,00	0,9
Estrutura	187	20,00	12	13,00	6,4
Acabamento	71	8,00	04	4,00	5,6
Pronto	9	1,00	00	0,0	0,0
Planta	438	47,00	77	81,00	17,6
TOTAL....	**928**	**100**	**95**	**100**	**10,2**

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	779	17	148	03	24	00	-	-	-	-	-	-	951	20
fev	762	51	145	05	24	00	-	-	-	-	-	-	931	56
mar	764	69	140	26	24	00	-	-	-	-	-	-	**928**	**95**
abr														
mai														
jun														
jul														
ago														
set														
out														
nov														
dez														
%													**928**	**100%**

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

TABELA 6 - Lançamentos Imóveis Residenciais

Bairros	**Área M2**	**No. Dormitórios**	**Total**	**Vendas**	**IVV %**
Ponta Verde	**85**	**03**	**50**	**24**	**48**
Ponta Verde	**130**	**03**	**02**	**00**	**-**
TOTAL			**52**	**24**	

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

TABELA 7 - Lançamentos no Ano - 2011

Mês	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
Quantidade	-	-	52									
Acumulado	-	-	52									

TABELA 8 - Lançamentos por Bairro – 2011

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara	-	-	-											
Farol	-	-	-											
Jatiúca	-	-	-											
P.Verde	-	-	52										52	100
Ponta da Terra	-	-	-											
Mangabeiras	-	-	-											
Serraria	-	-	-											
Poço	-	-	-											
Tab. dos Martins	-	-	-											
Cruz das Almas	-	-	-											
										TOTAL ....>			52	100

TABELA 8a - Lançamentos por número de Dormitórios - 2011

Nº dormitórios	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Total	%
01	-	-	-											
02	-	-	-											
03	-	-	52										52	
04 ou mais	-	-	-											
Soma	00	00	52										52	100

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT. OFERTAS	QUANT. VENDAS
01 DORMITÓRIO	Cruz das Almas	35	18	00
	Jatiúca	45	09	01
	Cruz das Almas	45	73	00
	Ponta Verde	40	06	02
	Sub-total		**87**	**03**
02 DORMITÓRIOS	Ponta Verde	57	00	00
	Serraria	51	101	50
	Mangabeiras	57	01	00
	Cruz das Almas	60	08	00
	Jatiuca	62	03	00
	Ponta Verde	64	07	00
	Ponta Verde	65	17	05
	Jatiúca	72,13	02	02
	Ponta Verde	109,76	01	00
	Sub-total		**140**	**57**
03 DORMITÓRIOS	Cruz das Almas	60	47	00
	Ponta Verde	65	24	00
	Farol	66	25	00
	Ponta Verde	68	06	00
	Jatiúca	68	31	00
	Pajuçara	70	36	00
	Ponta Verde	80	01	00
	Ponta Verde	81	32	00
	Cruz das Almas	83	12	02
	Jatiúca	83	28	01
	Jatiúca	84	04	00
	Ponta Verde	85	50	24
	Stella Maris	87,5	01	00
	Jatiúca	90	12	00
	Farol	91	31	02
	Jatiúca	95	29	01
	Ponta Verde	96	11	00
	Ponta Verde	97	08	00
	Ponta Verde	99	32	01
	Ponta Verde	100	01	00
	Ponta Verde	101	02	00
	Jatiúca	102	15	04
	Jatiúca	104,52	08	00
	Jatiúca	104,60	14	00
	Ponta Verde	107	13	00

	Ponta Verde	110	14	00
	Jatiúca	112	44	00
	Jatiúca	120	10	00
	Farol	120	18	00
	Jatiúca	125	10	00
	Ponta Verde	130	02	00
	Ponta Verde	137	01	00
	Ponta Verde	146	03	00
	Farol	179	01	00
	Ponta Verde	192	02	00
	Ponta Verde	223	01	00
	Jatiúca	208,77	02	00
	Sub-total		**581**	**35**

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	05	00
	Jatiuca	189	02	00
	Jatiuca	205	01	00
	Ponta Verde	218	25	00
	Ponta Verde	265	01	00
	Jatiúca	275	04	00
	Jatiúca	284	01	00
	Jatiúca	359	01	00
	Ponta Verde	367	01	00
	Sub-total		**120**	**00**
	TOTAL GERAL ...>		**928**	**95**

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