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

AGOSTO/2011

Ano XII - Nº 140

Índice de Velocidade de Vendas – IVV

Mercado Imobiliário de Maceió

ANÁLISES

OFERTAS, VENDAS E IVV POR ÁREA ÚTIL

EM GERAL – AGOSTO 2011

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
35 a 55	**74**	**322**	**396**	**-**	**121**	**121**	**-**	**37,5**	**30,6**
56 a 70	**284**	**275**	**559**	**26**	**97**	**123**	**9,2**	**35,3**	**22,0**
71 a 100	**194**	**3**	**197**	**8**	**-**	**8**	**4,1**	**-**	**4,1**
101 a140	**244**	**-**	**244**	**8**	**-**	**8**	**3,2**	**-**	**3,2**
Acima 140	**124**	**-**	**124**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total	**920**	**600**	**1520**	**42**	**218**	**260**	**4,6**	**36,3**	**17,1**

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

1 – Vendas

- Variação das vendas totais em relação ao mês anterior: 622%
- Variação das vendas do MCMV: 847%
- Variação das vendas normais (outras modalidades): 40%
- Segmentos mais negociados no mês:
  56 a70 m2 = 47% do total vendido;
  35 a 55 m2 = 46,5% do total vendido.

2 – Estoques (ofertas)

- Com a entrada de novos informantes (construtoras) na pesquisa IVV, o volume de estoques apresentou um crescimento de 28% em relação a Julho, atingindo o maior nível desde o lançamento da pesquisa em 1999, com 1.520 unidades.
- Segmentos de maior crescimento: 56 a 70 m2, com 62%;
  35 a 55 m2, com 35%.

3 – Índice de Velocidade de Vendas (IVV)

- Melhor índice do mês: 30,6% no segmento de 35 a 55 m2, com destaque para os imóveis MCMV que alcançaram 37,5%.
- O segmento de 56 a 70 m2, também registrou IVV significativo, com 22% no total, sendo 35,3% MCMV e 9,2% nas outras modalidades. Aliás, o total das vendas das demais modalidades apresentou um IVV de 4,6%, ligeiramente superior ao de Julho.

4 – Movimento por bairro e número de dormitórios

- Ofertas por bairro , em % do total: Jatiúca, 22%, Ponta Verde, 18%, Pinheiro, 14%, São Jorge, 12%, Farol, 11% e demais bairros, 23%.
- Vendas por bairro, em % do total: S. Jorge, 48%, Farol, 32%, demais bairros, 20%.
- No que diz respeito ao número de dormitórios, o maior volume de estoques e vendas encontra-se no segmento de três dormitórios com 60% e 53% do total, respectivamente. Destaque-se ainda o segmento de dois dormitórios com 25% dos estoques e 47% do total das vendas.

5 – Lançamentos

- No mês de Agosto foram registrados 384 novos imóveis lançados, com IVV médio de 58,6%. Desse total, 69% foram de unidades com três dormitórios e 31% com dois dormitórios. Acrescente-se ainda que, 93% foram imóveis do programa MCMV.

6 – Estágio da Obra

- Imóveis na Planta com 59,3% das ofertas e 91,5% das vendas, foi o destaque absoluto do mês. O IVV desse estágio (Planta) foi de 26,4%. Além desse, destacou-se o IVV do estágio Imóveis Prontos com 8%.

7- Origem dos Recursos

- O volume de imóveis em oferta com financiamento da CEF/SFH, cresceu 89% em relação a Julho, passando a deter 46% do total dos estoques, representando ainda, 93% das vendas.

8 – Análise comparativa com o ano anterior (2010) (ref. Básica= movimento acumulado até o mês de Agosto de ambos os anos).

- Vendas
  2010 = 432 unidades
  2011 = 671 unidades – variação de +55%
- Lançamentos
  2010 = 347 unidades
  2011 = 995 unidades – variação de +187%
- Estoque médio
  2010 = 1.020 unidades
  2011 = 1.096 – variação de 7,5%
- IVV médio no período
  2010 = 5,5%
  2011 = 7,7%
  Em 2011, o IVV (médio até Agosto), acelerou 2,2 pontos percentuais em relação ao mesmo período de 2010.

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	3,4
Mai.	12,9	9,5	7,3	7,7	23,2	1,8	10,9	13,2	8,5	38,4	5,2	8,2
Jun.	7,3	6,0	7,8	5,4	13,5	3,3	6,5	18,8	9,3	3,9	4,1	6,5
Jul.	9,2	6,6	8,8	8,8	8,8	8,5	8,9	16,9	9,0	4,6	3,6	4,5
Ago.	11,3	5,8	13,6	23,9	10,7	12,2	7,9	8,6	9,2	3,2	4,4	**17,1**
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

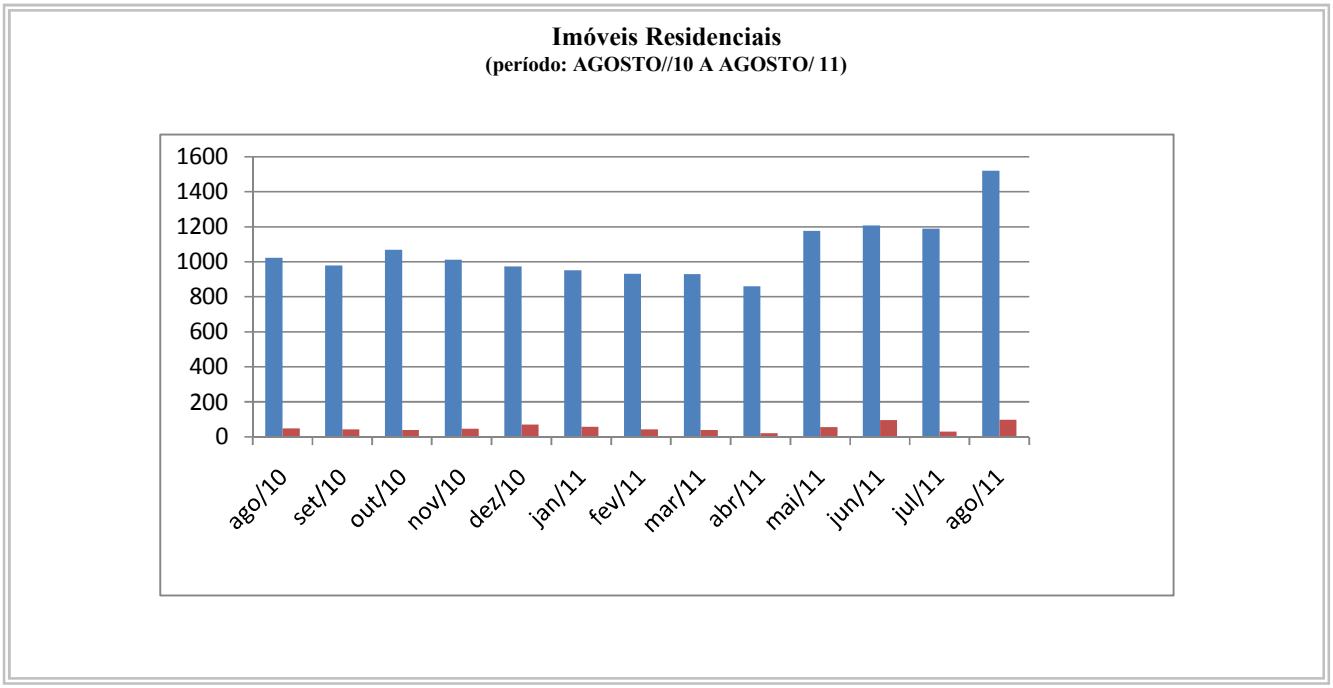

TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

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	859	22	51	30	84	82	23	49	29
Mai.	590	723	614	734	1114	1407	917	1177	137	13	67	97	95	540	48	97
Jun.	488	1005	583	1112	1095	977	1017	1209	66	33	38	209	102	38	42	78
Jul.	486	974	541	964	1011	965	1060	1189	43	83	48	163	91	44	38	36
Ago.	819	851	547	802	996	916	1023	**1520**	88	104	43	69	92	29	45	**260**
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	**273**	18	00	16	196	61	**08**	3	00	00	08	00
Pajuçara	**39**	3	00	00	36	03	**00**	-	00	00	00	00
Farol	**173**	11	00	00	139	34	**82**	32	00	00	82	00
Pinheiro	**212**	14	00	90	122	00	**08**	3	00	08	00	00
Jatiúca	**328**	22	00	36	241	51	**06**	2	00	01	05	00
Cruz das Almas	**121**	8	74	07	40	00	**06**	2	00	00	06	00
Antares	**112**	7	00	112	00	00	**06**	2	00	06	00	**00**
Gruta	**82**	5	00	00	82	00	**19**	7	00	00	19	**00**
São Jorge	**180**	12	00	120	60	00	**125**	48	00	112	13	**00**
TOTAL	**1520**		**74**	**381**	**916**	**149**	**260**		**00**	**122**	**138**	**00**
%		100	**5**	**25**	**60**	**10**		100	**-**	**47**	**53**	**-**

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV
	Q.	%	Q.	%	%
Fundação	371	24,4	7	2,6	1,9%
Estrutura	129	8,4	5	1,9	3,9%
Acabamento	60	3,9	4	1,5	6,7%
Pronto	75	4,9	6	2,3	8,0%
Planta	902	59,3	238	91,5	26,4%
TOTAL....	**1520**	**100**	**260**	**100**	**17,1%**

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	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	721	22	114	07	24	00	-	-	-	-	-	-	859	29
mai	778	60	375	37	24	00	-	-	-	-	-	-	1177	97
jun	782	45	403	33	24	00	-	-	-	-	-	-	1209	78
jul	795	24	370	29	24	00	-	-	-	-	-	-	1189	53
ago	797	19	699	241	24	00	-	-	-	-	-	-	**1520**	**260**
set														
out														
nov														
dez														
%														**100%**

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

TABELA 6 - Lançamentos Imóveis Residenciais

Bairros	**Área M2**	**No. Dormitórios**	**Total**	**Vendas**	**IVV %**
P. VERDE	**140,00**	**03**	**26**	**02**	**7,7**
GRUTA	**66**	**03**	**82**	**19**	**23,2**
SÃO JORGE	**51**	**02**	**120**	**112**	**93,3**
SÃO JORGE	**62**	**03**	**60**	**13**	**21,7**
FAROL	**96**	**03**	**96**	**79**	**82,3**
TOTAL			**384**	**225**	**58,6**

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	26	347	128	58	384				
Acumulado	-	-	52	78	425	553	611	995				

TABELA 8 - Lançamentos por Bairro – 2011

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara	-	-	-	-	-	-	-	-					-	
Farol	-	-	-	-	-	-	-	96					96	9,7
Jatiúca	-	-	-	-	50	-	58	-					108	10.8
P.Verde	-	-	52	26	29	-	-	26					133	13,4
Pinheiro	-	-	-	-	268	-	-	-					268	26,8
Gruta	-	-	-	-	-	-	-	82					82	8,3
Antares	-	-	-	-	-	128	-	-					128	12,9
Poço	-	-	-	-	-	-	-	-					-	-
São jorge	-	-	-	-	-	-	-	180					180	18,1
Cruz das Almas	-	-	-	-	-	-	-	-					-	
										TOTAL ....>			995	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	-	-	-	-	124	128	38	120					410	41,20
03	-	-	52	26	178	-	20	264					540	54,28
04 ou mais	-	-	-	-	45	-	-	-					45	4,52
Soma	00	00	52	78	425	553	611						995	100

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT.	QUANT.
			OFERTAS	VENDAS
01 DORMITÓRIO	Cruz das Almas	35	13	0
	Cruz das Almas	45	61	00
	Sub-total		**74**	**00**

02 DORMITÓRIOS	Pinheiro	48	86	03
	Pinheiro	50	04	00
	São Jorge	51	120	112
	Antares	55	112	06
	Jatiúca	59	35	01
	Cruz das Almas	60	07	00
	Ponta Verde	65	16	00
	Jatiuca	74,10	01	00
	Sub-total		**381**	**122**

03 DORMITÓRIOS	Pinheiro	58	74	00
	Pinheiro	60	45	05
	Cruz das Almas	60	40	06
	São jorge	62	60	13
	Ponta Verde	65	21	00
	Gruta	66	82	19
	Farol	66	15	00
	Ponta Verde	68	01	00
	Jatiúca	68	31	00
	Pajuçara	70	36	00
	Jatiúca	79	17	00
	Ponta Verde	80	01	00
	Ponta Verde	81	26	03
	Jatiúca	83	24	01
	Jatiúca	84	04	00
	Ponta Verde	85	20	01
	Pinheiro	85	03	00
	Jatiúca	90	11	00
	Farol	91	14	02
	Jatiúca	94,5	02	00
	Jatiúca	95	27	00
	Ponta Verde	96	09	00
	Farol	68	96	79
	Ponta Verde	97	08	00
	Ponta Verde	99	29	01
	Ponta Verde	100	01	00
	Ponta Verde	101	01	00
	Jatiúca	102	07	01
	Jatiúca	104,52	08	00
	Jatiúca	104,60	14	00
	Ponta Verde	107	13	00

	Jatiúca	107	16	00
	Jatiúca	108	16	00
	Ponta Verde	110	14	01
	Jatiúca	112	44	00
	Jatiúca	120	06	00
	Farol	120	14	01
	Jatiúca	125	10	03
	Ponta Verde	130	02	00
	Ponta Verde	133	18	00
	Ponta Verde	140	26	02
	Ponta Verde	146	03	00
	Ponta Verde	192	02	00
	Ponta Verde	223	01	00
	Jatiúca	208,77	02	00
	Jatiúca	215	02	00
	Sub-total		**916**	**138**

04 DORMITÓRIOS	Farol	135	34	00
	Ponta Verde	140	01	00
	Pajuçara	145	01	00
	Ponta Verde	147	02	00
	Jatiuca	150	29	00
	Pajuçara	155	02	00
	Ponta Verde	166	03	00
	Ponta Verde	180	27	00
	Jatiuca	189	02	00
	Ponta Verde	218	24	00
	Ponta Verde	265	01	00
	Ponta Verde	270	02	00
	Jatiúca	275	04	00
	Jatiúca	350	16	00
	Ponta Verde	367	01	00
	Sub-total		**149**	**00**
	TOTAL GERAL ...>		**1520**	**260**

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