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

JULHO/2011

Ano XII - Nº 139

Índice de Velocidade de Vendas – IVV

Mercado Imobiliário de Maceió

ANÁLISES

OFERTAS, VENDAS E IVV POR ÁREA ÚTIL

EM GERAL – JULHO 2011

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
35 a 55	**79**	**215**	**294**	**5**	**13**	**18**	**6,3**	**6,0**	**6,1**
56 a 70	**214**	**128**	**342**	**12**	**9**	**21**	**5,6**	**7,0**	**6,1**
71 a 100	**200**	**4**	**204**	**6**	**1**	**7**	**2,5**	**25,0**	**3,5**
101 a140	**225**	**-**	**225**	**7**	**-**	**7**	**3,1**	**-**	**3,1**
Acima 140	**124**	**-**	**124**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total	**842**	**347**	**1.189**	**30**	**23**	**53**	**3,6**	**6,6**	**4,5**

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

.1- Vendas
- variação das vendas totais em relação ao mês anterior: -54%
- variação das vendas do MCMV: -46%
- variação das vendas normais (ex-MCMV): -14%.
- segmentos mais negociados no mês:

- **56 a 70 m2 = representou 40% do total vendido;**
- **35 a 55 m2 = representou 34% do total vendido.**

2 – Estoques (ofertas)
- variação de – 1,7% em relação a junho;
- segmento de maior crescimento: 56 a 70 m2, com +7,5%;
- segmento de maior queda nos estoques: 35 a 55 m2, com – 13,7%.

3 – IVV
O melhor índice foi alcançado pelo segmento de 71 a 100 m2, com imóveis do MCMV, alcançando os 25%. Entretanto, ressalve-se, que esse índice foi obtido numa relação de apenas quatro imóveis e a venda de apenas uma unidade. Portanto, numa análise mais ampla, os melhores índices ficaram com os dois primeiros segmentos da tabela acima.

4 – Volume de vendas por bairro e número de dormitórios
Os bairros que registraram os maiores volumes de vendas no mês, foram, por ordem decrescente: Pinheiro, 32% do total, Jatiúca, 23% e Cruz das Almas com 21%.
Por número de dormitórios, os maiores volumes negociados foram dos imóveis com três dormitórios, 55% do total, seguidos pelo de dois dormitórios com 19%.

5 – Lançamentos
Em Julho foi registrado o lançamento de cinqüenta e oito novas unidades residenciais, sendo 65% com dois dormitórios e 35% com três.
No acumulado de 2011, foram lançados 611 novos apartamentos, sendo 44% no Pinheiros, 21% no Antares, ficando Ponta Verde e Jatiúca com 18% de participação, cada. Ainda sobre o total lançado no ano, constatou-se que 48% foram lançamentos de imóveis com dois dormitórios, 45% com três e 7% com quatro o mais dormitórios.

6 – Estágio da Obra

Planta com 44% e Fundação com 32%, foram os estágios que apresentaram o maior volume de estoques. Quanto às vendas, os estágios que mais se salientaram foram; planta com 43%, Prontos com 30% e Fundação com 19%.

7 –Análise comparativa com ano de 2010.

Referência básica: movimento acumulado até o mês de Julho de ambos os anos:

Vendas:
2010 = 403 unidades
2011 = 411 unidades – Variação de + 2%

Lançamentos:
2010 = 347 unidades
2011 = 611 unidades – variação de +76%

Estoque Médio (até Julho):
2010 = 1.019 unidades
1011 = 1.034 unidades – variação de +1,5%

IVV Médio no período:

2010 = 5,6%
2011 = 5,6%

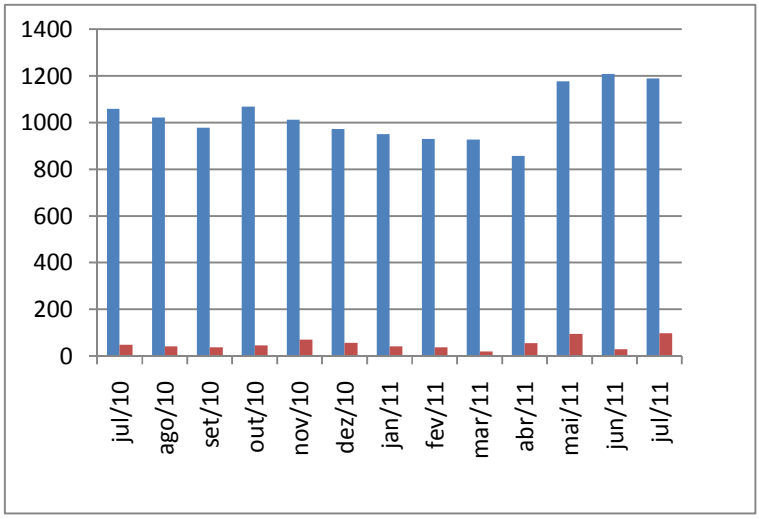
TABELA 1 - (IVV %)

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	
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

Imóveis Residenciais
(período: JULHO//10 A JULHO/ 11)



Ofertas por Bairros
JULHO/2011

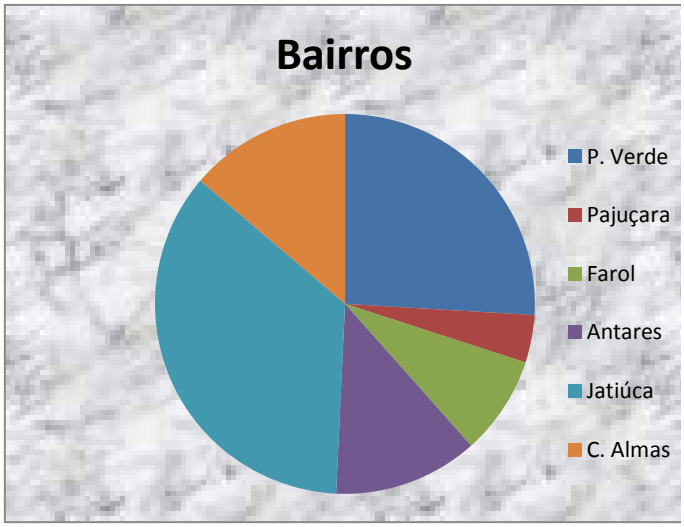


TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

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		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	**249**	21,0	00	17	171	61	**03**	6	00	02	01	00
Pajuçara	**39**	3,0	00	00	36	03	**00**	0,0	00	00	00	00
Farol	**81**	7,0	00	00	47	34	**04**	7,0	00	00	04	00
Pinheiro	**229**	19,0	00	97	132	00	**17**	32,0	00	07	10	00
Jatiúca	**341**	29,0	00	41	249	51	**12**	23,0	00	04	08	00
Cruz das Almas	**132**	11,0	79	07	46	00	**11**	21,0	05	00	06	00
Antares	**118**	10,0	00	118	00	00	**06**	11,0	00	06	00	**00**
TOTAL	**1189**		**79**	**280**	**681**	**149**	**53**		**05**	**19**	**29**	**00**
%		100	**7,0**	**24,0**	**57,0**	**12,0**		100	**9,4**	**35,8**	**54,8**	**0,0**

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV
	Q.	%	Q.	%	%
Fundação	382	32,13	10	18,9	
Estrutura	131	11,01	3	5,7	
Acabamento	61	5,13	1	1,9	
Pronto	91	7,66	16	30,1	
Planta	524	44,07	23	43,4	
TOTAL....	**1189**	**100**	**53**	**100**	**4,5**

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														
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 %
JATIÚCA	**59,00**	**02**	**36**	**01**	**2,8**
JATIÚCA	**74,10**	**02**	**02**	**01**	**50,0**
JATIÚCA	**79,23**	**03**	**18**	**01**	**5,6**
JATIÚCA	**94,53**	**03**	**02**	**00**	**0,0**
TOTAL			**58**	**03**	**5,17**

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					
Acumulado	-	-	52	78	425	553	611					

TABELA 8 - Lançamentos por Bairro – 2011

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara	-	-	-	-	-	-	-							
Farol	-	-	-	-	-	-	-							
Jatiúca	-	-	-	-	50	-	58						108	17,68
P.Verde	-	-	52	26	29	-	-						107	17,51
Pinheiro	-	-	-	-	268	-	-						268	43,86
Mangabeiras	-	-	-	-	-	-	-							
Antares	-	-	-	-	-	128	-						128	20,95
Poço	-	-	-	-	-	-	-							
Tab. dos Martins	-	-	-	-	-	-	-							
Cruz das Almas	-	-	-	-	-	-	-							
										TOTAL ....>			611	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						290	48
03	-	-	52	26	178	-	20						276	45
04 ou mais	-	-	-	-	45	-	-						45	7
Soma	00	00	52	78	425	553	611						611	100

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT.	QUANT.
			OFERTAS	VENDAS
01 DORMITÓRIO	Cruz das Almas	35	18	05
	Cruz das Almas	45	61	00
	Sub-total		**79**	**05**

02 DORMITÓRIOS	Pinheiro	48	93	07
	Pinheiro	50	4	00
	Antares	55	118	06
	Jatiúca	59	36	01
	Cruz das Almas	60	07	00
	Jatiuca	62	02	02
	Ponta Verde	65	17	01
	Jatiuca	74,10	02	01
	Ponta Verde	109,76	01	01
	Sub-total		**280**	**19**

03 DORMITÓRIOS	Pinheiro	58	80	6
	Pinheiro	60	48	03
	Cruz das Almas	60	46	06
	Ponta Verde	65	21	00
	Farol	66	17	02
	Ponta Verde	68	01	00
	Jatiúca	68	31	00
	Pajuçara	70	36	00
	Jatiúca	79	18	01
	Ponta Verde	80	01	00
	Ponta Verde	81	27	01
	Jatiúca	83	25	01
	Jatiúca	84	04	00
	Ponta Verde	85	20	00
	Pinheiro	85	4	01
	Jatiúca	90	11	00
	Farol	91	15	01
	Jatiúca	94,5	02	00
	Jatiúca	95	28	01
	Ponta Verde	96	09	00
	Ponta Verde	97	08	00
	Ponta Verde	99	29	00
	Ponta Verde	100	01	00
	Ponta Verde	101	01	00
	Jatiúca	102	11	04
	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	00
	Jatiúca	112	44	00
	Jatiúca	120	07	01
	Farol	120	15	01
	Jatiúca	125	10	00
	Ponta Verde	130	02	00
	Ponta Verde	133	18	00
	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		**681**	**29**

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 ...>		**1189**	**53**

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