



I V V

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

FEVEREIRO/2012

Ano XIII - Nº 145

Índice de Velocidade de Vendas – IVV *Mercado Imobiliário de Maceió*

ANÁLISES OFERTAS, VENDAS E IVV POR ÁREA ÚTIL EM GERAL – FEVEREIRO 2012

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
35 a 55	108	174	282	11	4	15	10,2	2,3	5,3
56 a 70	247	238	488	17	9	26	6,9	3,8	5,3
71 a 100	227	3	230	3	-	3	1,3	-	1,3
101 a140	221	-	221	3	-	3	1,4	-	4,1
Acima 140	121	-	121	6	-	6	4,5	-	5,0
Total	924	415	1.339	40	13	53	4,3	4,6	4,0

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

1 – Vendas

- Variação das vendas totais em relação ao mês anterior: 178 %
- Variação das vendas do MCMV: 160%
- Variação das vendas normais (outras modalidades): 186 %
- Segmentos mais negociados no mês:
56 a70 m2 = 46% do total vendido;
35 a 55 m2 = 28 % do total vendido.

2 – Estoques (ofertas)

- Aumento de 11% em relação a janeiro.

3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)

- Melhor índice do mês: 5,3% no segmento de 35 a 55 m2.

4 – Movimento por bairro e número de dormitórios

- Ofertas por bairro, em % do total: Jatiúca, 35%, Ponta Verde, 16 %, Pinheiro, 14% , demais bairros, 35%.
- Vendas por bairro, em (%) do total: Ponta verde, 11% , C. Almas, 9%, Jatiúca, 38% , Farol, 8%, Pinheiro , 15%, demais bairros, 19% .

5 – Lançamentos

- No mês de fevereiro foram registrados 147 novas unidades residenciais, com um IVV médio de 8,2%. Todos os lançamentos ocorreram no bairro de Jatiúca, sendo 45% com Três dormitórios, 31% com dois dormitórios e 24% com um dormitório.

6 – Estágio da Obra

- Os estoques em oferta estão concentrados em dois estágios, Planta e Fundação ambos com 42% cada, do total ofertado. Quanto às vendas, os imóveis no estágio Fundação registraram 40% das vendas, seguidos dos estágios Planta com 30% e Prontos com 15%. O maior IVV do mês, segundo essa categoria de análise, ocorreu no estágio de Imóveis Prontos, 27,6%. Essa situação é decorrente do fato de que os estoques de Imóveis Prontos se apresentarem bastante baixos, representando apenas 2,2% do total.

7- Origem dos Recursos

- Em fevereiro observou-se uma elevação na quantidade de imóveis financiados diretamente pelas construtoras, com um crescimento em relação a janeiro de 20%, representando 62% do total. O mesmo aconteceu com as vendas, com financiamento direto atingindo cerca de 55% do total.

TABELA 1 - (IVV %)

<i>Mês</i>	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Jan.	8,9	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3	4,6	7,7	2,1	1,6
Fev.	5,1	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2	3,5	6,1	6,0	4,0
Mar.	4,1	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3	2,8	7,5	10,2	
Abr.	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8	2,5	5,1	3,4	
Mai.	9,5	7,3	7,7	23,2	1,8	10,9	13,2	8,5	38,4	5,2	8,2	
Jun.	6,0	7,8	5,4	13,5	3,3	6,5	18,8	9,3	3,9	4,1	6,5	
Jul.	6,6	8,8	8,8	8,8	8,5	8,9	16,9	9,0	4,6	3,6	4,5	
Ago.	5,8	13,6	23,9	10,7	12,2	7,9	8,6	9,2	3,2	4,4	17,1	
Set.	6,0	12,2	4,4	7,7	8,6	3,6	7,1	7,1	4,2	4,0	3,0	
Out.	12,7	13,9	5,9	10,9	7,3	3,8	8,0	6,1	5,1	5,3	4,7	
Nov.	6,2	10,0	3,8	10,9	2,2	2,2	6,8	5,1	3,4	4,1	3,5	
Dez.	6,8	8,1	7,2	3,9	10,1	1,1	24,6	5,9	4,8	3,9	3,0	

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

(*) Realizado como laboratório da pesquisa.

TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

Mês	OFERTAS - TOTAL								VENDAS - TOTAIS							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Jan.	736	716	533	907	964	1108	951	1211	77	43	70	30	44	85	20	19
Fev.	650	668	731	1162	921	1024	931	1339	81	23	20	84	32	62	56	53
Mar.	747	683	708	1159	932	1048	928		53	47	111	38	26	79	95	
Abr.	730	645	689	1198	906	964	859		51	30	84	82	23	49	29	
Mai.	723	614	734	1114	1407	917	1177		13	67	97	95	540	48	97	
Jun.	1005	583	1112	1095	977	1017	1209		33	38	209	102	38	42	78	
Jul.	974	541	964	1011	965	1060	1189		83	48	163	91	44	38	36	
Ago.	851	547	802	996	916	1023	1520		104	43	69	92	29	45	260	
Set.	747	502	788	905	1051	978	1260		64	18	56	64	44	39	38	
Out.	744	506	823	902	1079	1070	1222		54	19	66	55	55	57	58	
Nov.	690	505	821	851	1050	1013	1294		15	11	56	43	36	42	45	
Dez.	796	375	1121	1032	1065	973	1249		80	04	276	61	51	38	38	

Evolução de Ofertas e Vendas

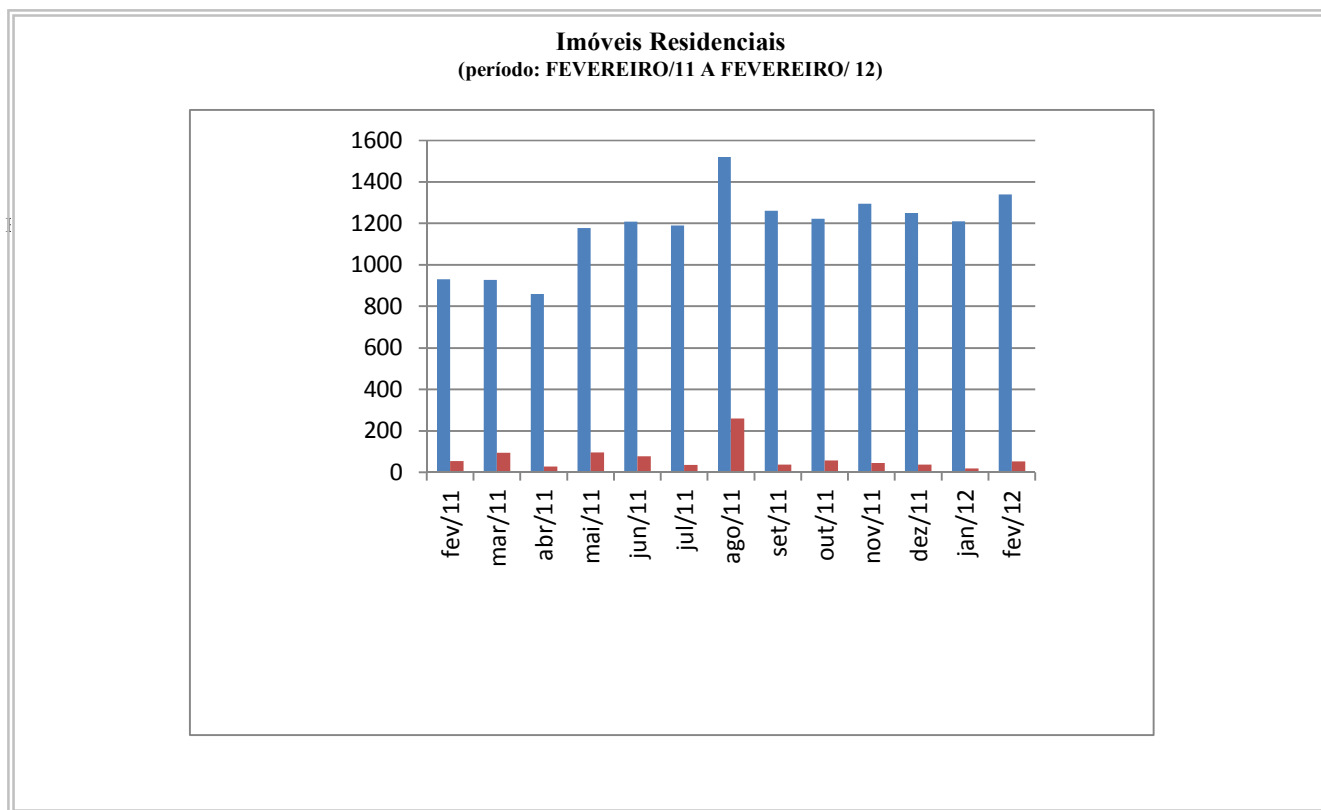


TABELA 3 –Vendas por bairros – Imóveis Residenciais – Ano 2012

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Ponta Verde	216	16,1	0	8	148	60	6	11,32	0	0	5	1
Pajuçara	38	2,8	0	0	36	2	1	1,89	0	0	0	1
Farol	77	5,8	0	0	43	34	4	7,54	0	0	4	0
Pinheiro	182	13,6	0	79	103	0	8	15,10	0	2	6	0
Jatiúca	466	34,8	36	77	303	50	20	37,74	11	2	3	4
Cruz das Almas	84	6,3	72	7	5	0	5	9,44	0	0	5	0
Antares	87	6,5	0	87	0	0	2	3,78	0	2	0	0
Gruta	56	4,2	0	0	56	0	4	7,54	0	0	4	0
São Jorge	55	4,1	0	8	47	0	0	0	0	0	0	0
Poço	78	5,8	0	37	41	0	3	5,66	0	2	1	0
TOTAL	1339	100	108	303	782	146	53	100	11	8	28	6
%	100	100	8,07	22,63	58,40	10,90	100	100	20,75	15,10	52,83	11,32

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	559	41,7	21	39,6	3,8
Estrutura	103	7,8	3	5,7	2,9
Acabamento	80	5,9	5	9,4	6,3
Pronto	29	2,2	8	15,1	27,6
Planta	568	42,4	16	30,2	2,8
TOTAL....	1339	100	53	100	4,0

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	691	7	496	12	24	00	-	-	-	-	-	-	1211	19
fev	831	29	484	24	24	00	-	-	-	-	-	-	1339	53
mar														
abr														
mai														
jun														
jul														
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	93,0	3	66	0	-
Jatiúca	40,0	1	36	11	30,6
Jatiúca	63,0	2	45	1	2,22
TOTAL		-	147	12	8,16

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

TABELA 7 - Lançamentos no Ano - 2012

Mês	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
Quantidade	-	147										
Acumulado	-	147										

TABELA 8 - Lançamentos por Bairro – 2012

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara	-	-												
Farol	-	-												
Jatiúca	-	147												
P.Verde	-	-												
Pinheiro	-	-												
Gruta	-	-												
Antares	-	-												
Poço	-	-												
São Jorge	-	-												
Cruz das Almas	-	-												
TOTAL>													147	100

TABELA 8a - Lançamentos por número de Dormitórios - 2012

Nº dormitórios	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Total	%
01	-	36												-
02	-	45												-
03	-	66												-
04 ou mais	-	-												-
Soma	00	147												
Acumulado	00	147												

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT.	QUANT.
			OFERTAS	VENDAS
01 DORMITÓRIO	Cruz das Almas	35	11	00
	Jatiúca	40	36	11
	Cruz das Almas	45	61	00
	Sub-total		108	11

02 DORMITÓRIOS	Pinheiro	48	75	02	
	Pinheiro	50	04	00	
	São Jorge	51	08	00	
	Antares	51	87	02	
	Poço	56,32	37	02	
	Jatiúca	59	31	01	
	Cruz das Almas	60	07	00	
	Jatiúca	63	45	01	
	Ponta Verde	65	08	00	
	Jatiuca	74,10	01	00	
	Sub-total		303	08	

03 DORMITÓRIOS	Pinheiro	58	62	05
	Pinheiro	60	38	01
	Cruz das Almas	60	5	05
	São jorge	62	47	00
	Ponta Verde	65	21	02
	Gruta	66	56	04
	Farol	66	8	04
	Jatiúca	68	30	00
	Farol	68	13	00
	Pajuçara	70	36	00
	Poço	70	41	01
	Jatiúca	79	16	01
	Ponta Verde	80	01	00
	Ponta Verde	81	20	00
	Jatiúca	83	19	00
	Jatiúca	84	03	00
	Ponta Verde	85	17	00
	Pinheiro	85	03	00
	Jatiúca	90	11	00
	Farol	91	10	00
	Jatiúca	93	66	00
	Jatiúca	94,5	01	00
	Jatiúca	95	25	00
	Ponta Verde	96	09	00
	Ponta Verde	97	08	00
	Ponta Verde	99	20	02
	Ponta Verde	101	01	00

	Jatiúca	102	06	00
	Jatiúca	104,52	08	00
	Jatiúca	104,60	14	00
	Ponta Verde	107	07	00
	Jatiúca	107	16	00
	Jatiúca	108	16	00
	Ponta Verde	110	08	01
	Jatiúca	112	44	00
	Farol	120	12	00
	Jatiúca	125	06	01
	Ponta Verde	130	01	00
	Ponta Verde	133	16	00
	Ponta Verde	140	14	00
	Jatiúca	140	17	01
	Ponta Verde	146	03	00
	Jatiúca	190	01	00
	Ponta Verde	192	02	00
	Jatiúca	208,77	02	00
	Jatiúca	215	02	00
	Sub-total		782	28

04 DORMITÓRIOS	Farol	135	34	00	
	Ponta Verde	140	01	00	
	Pajuçara	145	01	00	
	Ponta Verde	147	02	01	
	Jatiuca	150	29	00	
	Pajuçara	155	01	01	
	Ponta Verde	166	03	00	
	Ponta Verde	180	27	00	
	Jatiuca	189	02	00	
	Ponta Verde	218	23	00	
	Ponta Verde	265	01	00	
	Ponta Verde	270	02	00	
	Jatiúca	275	03	01	
	Jatiúca	350	16	03	
	Ponta Verde	367	01	00	
		Sub-total		146	06
		TOTAL GERAL ...>		1339	53

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