



# I V V

## Indicador de Velocidade de Vendas

**Mercado Imobiliário**

**de Maceió**

**ABRIL/2012**

---

**Ano XIII - Nº 147**

## *Índice de Velocidade de Vendas – IVV*

### *Mercado Imobiliário de Maceió*

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

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
<b>35 a 55</b>	<b>87</b>	<b>162</b>	<b>249</b>	<b>14</b>	<b>03</b>	<b>17</b>	<b>16,1</b>	<b>1,8</b>	<b>6,8</b>
<b>56 a 70</b>	<b>222</b>	<b>225</b>	<b>447</b>	<b>05</b>	<b>03</b>	<b>08</b>	<b>2,2</b>	<b>1,3</b>	<b>1,8</b>
<b>71 a 100</b>	<b>219</b>	<b>03</b>	<b>222</b>	<b>11</b>	<b>00</b>	<b>11</b>	<b>5,0</b>	<b>-</b>	<b>5,0</b>
<b>101 a 140</b>	<b>212</b>	<b>00</b>	<b>212</b>	<b>01</b>	<b>00</b>	<b>01</b>	<b>0,5</b>	<b>-</b>	<b>0,5</b>
<b>Acima 140</b>	<b>114</b>	<b>00</b>	<b>114</b>	<b>05</b>	<b>00</b>	<b>05</b>	<b>4,4</b>	<b>-</b>	<b>4,4</b>
<b>Total</b>	<b>854</b>	<b>390</b>	<b>1244</b>	<b>36</b>	<b>06</b>	<b>42</b>	<b>4,2</b>	<b>1,5</b>	<b>3,4</b>

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

#### **1 – Vendas**

- Variação das vendas totais em relação ao mês anterior: s/variação.
- Variação das vendas do MCMV: -50%
- Variação das vendas normais (outras modalidades): 20 %
- Segmentos mais negociados no mês:
  - 35 a 55 m2 = 40% do total vendido;
  - 71 a 100 m2 = 26 % do total vendido.

#### **2 – Estoques (ofertas)**

- Queda de 3,3% em relação a MARÇO.

#### **3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)**

- Melhor índice do mês: 6,8% no segmento de 35 a 55 m2.

#### **4 – Movimento por bairro**

- Ofertas por bairro, em % do total: Jatiúca, %, Ponta Verde, %, Pinheiro, Farol e Gruta, %, Antares, %, Cruz das almas, %, Poço, %, demais bairros, %.
- Vendas por bairro, em (%) do total: C. Almas, 41%, P. Verde, 36%, Jatiúca, 10% , demais bairros, 13%.

#### **5 – Movimento por número de dormitórios**

- **Oferta em % do total:** Três dormitórios, 59%, dois dormitórios, 23%, quatro dormitórios, 11% e um dormitório, 7%.
- **Vendas em % do total:** três dormitórios, 36%, dois dormitórios, 21%, um dormitório, 33% e quatro dormitórios, 10%,

#### **6 – Lançamentos**

- No mês de Abril não foram registrados novos lançamentos.

### **7 – Estágio da Obra (em % do total)**

- Imóveis na Planta com 44% e Fundação com 42% foram os destaques da oferta em abril. No que diz respeito à vendas, o estágio mais demandado foi o da Fundação com 48% das vendas, seguido pelos imóveis na Planta com 31%, e na Estrutura com 19%. Os imóveis Prontos participaram das vendas com 2% do total. O maior IVV do mês foi o obtido com os imóveis no estágio Estrutura com 8,9%, seguido dos imóveis Prontos com 6,3%.

### **8- Origem dos Recursos**

- O volume de imóveis vendidos em março, teve o seguinte perfil de financiamento: CEF/SFH 7% do total e o financiamento próprio, registrou 93%.

### **9 – Posição geográfica do mercado de Maceió**

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	66%	93%
Bairros da Parte Alta	34%	7%
Soma	100%	100%

**TABELA 1 - ( IVV % )**

Mês	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	3,3
Abr.	4,4	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8	2,5	5,1	3,4	<b>3,4</b>
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

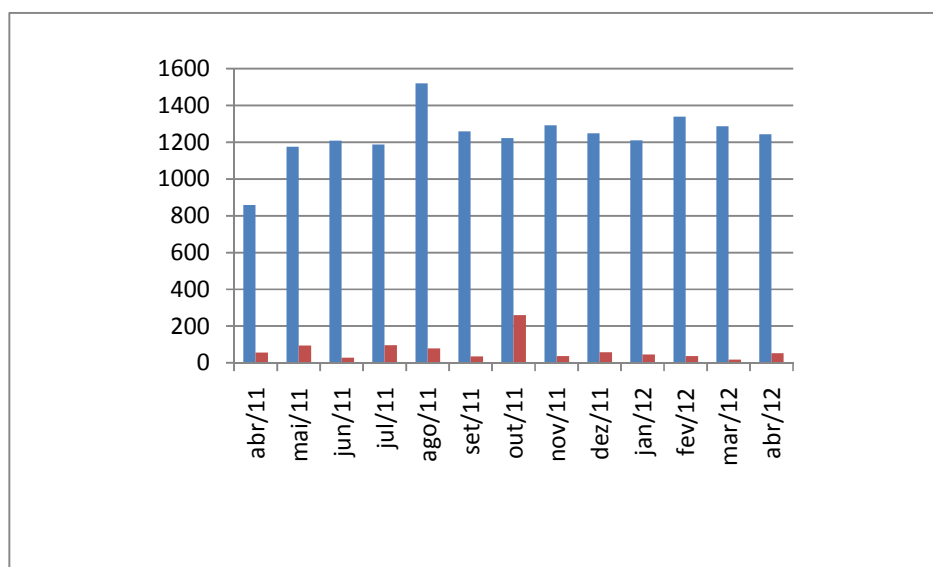
(\*) Realizado como laboratório da pesquisa.

**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	1286	53	47	111	38	26	79	95	42
Abr.	730	645	689	1198	906	964	859	<b>1244</b>	51	30	84	82	23	49	29	<b>42</b>
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

**Imóveis Residenciais**  
(período: ABRIL/11 A ABRIL/12)



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

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
<b>Ponta Verde</b>	<b>203</b>	16,3	-	8	137	58	<b>15</b>	35,7	-	1	11	3
<b>Pajuçara</b>	<b>37</b>	3,0	-	-	36	1	-	-	-	-	-	-
<b>Farol</b>	<b>66</b>	5,3	-	-	32	34	-	-	-	-	-	-
<b>Pinheiro</b>	<b>174</b>	14,0	-	77	97	-	-	-	-	-	-	-
<b>Jatiúca</b>	<b>435</b>	35,0	20	70	299	46	<b>4</b>	9,6	-	1	2	1
<b>Cruz das Almas</b>	<b>74</b>	5,9	67	7	-	-	<b>17</b>	40,5	14	3	-	-
<b>Antares</b>	<b>77</b>	6,2	-	77	-	-	<b>3</b>	7,1	-	3	-	-
<b>Gruta</b>	<b>52</b>	4,2	-	-	52	-	-	-	-	-	-	-
<b>São Jorge</b>	<b>55</b>	4,4	-	8	47	-	-	-	-	-	-	-
<b>Poço</b>	<b>71</b>	5,7	-	33	38	-	<b>3</b>	7,1	-	1	2	-
<b>TOTAL</b>	<b>1244</b>	<b>100</b>	<b>87</b>	<b>272</b>	<b>738</b>	<b>139</b>	<b>42</b>	<b>100</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>4</b>
<b>%</b>	<b>100</b>	100	7,0	22,5	59,3	11,2	<b>100</b>	100	33,4	21,4	35,7	9,5

**TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra**

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
<b>Fundação</b>	522	42,0	20	47,6	3,8
<b>Estrutura</b>	90	7,2	8	19,0	8,9
<b>Acabamento</b>	70	5,6	0	0	0
<b>Pronto</b>	16	1,3	1	2,4	6,3
<b>Planta</b>	546	43,9	13	31,0	2,4
<b>TOTAL....</b>	<b>1244</b>	<b>100</b>	<b>42</b>	<b>100</b>	<b>3,4</b>

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
<b>jan</b>	691	7	496	12	24	00	-	-	-	-	-	-	1211	19
<b>fev</b>	831	29	484	24	24	00	-	-	-	-	-	-	1339	53
<b>mar</b>	802	31	460	11	24	00	-	-	-	-	-	-	1286	42
<b>abr</b>	771	39	449	3	24	00	-	-	-	-	-	-	1244	42
<b>mai</b>														
<b>jun</b>														
<b>jul</b>														
<b>ago</b>														
<b>set</b>														
<b>out</b>														
<b>nov</b>														
<b>dez</b>														
<b>% vendas</b>		<b>92,8%</b>		<b>7,2%</b>										<b>100%</b>

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

**TABELA 6 - Lançamentos Imóveis Residenciais**

Bairros	Área M2	No. Dormitórios	Total	Vendas	IVV %
<b>TOTAL ....</b>					

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

**NÃO HOUE LANÇAMENTOS NO MÊS DE ABRIL 2012**

**TABELA 7 - Lançamentos no Ano - 2012**

Mês	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
Quantidade	-	147	-	-								
Acumulado	-	147	147	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	-	-									147	100
P.Verde	-	-	-	-										
Pinheiro	-	-	-	-										
Gruta	-	-	-	-										
Antares	-	-	-	-										
Poço	-	-	-	-										
São Jorge	-	-	-	-										
Cruz das Almas	-	-	-	-										
<b>TOTAL ....&gt;</b>													<b>147</b>	<b>100</b>

**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	-	-									36	24
02	-	45	-	-									45	31
03	-	66	-	-									66	45
04 ou mais	-	-	-	-										-
Soma	00	147	-	-									147	100%
Acumulado	00	147	147	147										

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT.	QUANT.
			OFERTAS	VENDAS
<b>01 DORMITÓRIO</b>	Cruz das Almas	35	06	00
	Jatiúca	40	20	00
	Cruz das Almas	45	61	14
	<b>Sub-total .....</b>		<b>87</b>	<b>14</b>

<b>02 DORMITÓRIOS</b>	Pinheiro	48	73	00	
	Pinheiro	50	04	00	
	São Jorge	51	08	00	
	Antares	55	77	03	
	Poço	56,32	33	01	
	Jatiúca	59	28	00	
	Cruz das Almas	60	07	03	
	Jatiúca	63	42	01	
	Ponta Verde	65	08	01	
	<b>Sub-total .....</b>		<b>280</b>	<b>09</b>	

<b>03 DORMITÓRIOS</b>	Pinheiro	58	57	00
	Pinheiro	60	37	00
	São jorge	62	47	00
	Ponta Verde	65	19	00
	Gruta	66	52	00
	Jatiúca	68	30	00
	Farol	68	13	00
	Pajuçara	70	36	00
	Poço	70	38	02
	Jatiúca	79	15	00
	Ponta Verde	80	01	00
	Ponta Verde	81	20	00
	Jatiúca	83	19	00
	Jatiúca	84	03	00
	Ponta Verde	85	17	10
	Pinheiro	85	03	00
	Jatiúca	90	11	00
	Farol	91	9	00
	Jatiúca	93	66	01
	Jatiúca	94,5	01	00
	Jatiúca	95	25	00
	Ponta Verde	96	09	00
	Ponta Verde	97	08	00
	Ponta Verde	99	15	00
	Ponta Verde	101	01	00
	Jatiúca	102	05	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	06	01
	Jatiúca	112	44	00
	Farol	120	10	00
	Jatiúca	125	05	00
	Ponta Verde	130	01	00
	Ponta Verde	133	16	00
	Ponta Verde	140	12	00
	Jatiúca	140	16	00
	Ponta Verde	146	03	00
	Jatiúca	190	01	00
	Ponta Verde	192	02	00
	Jatiúca	208,77	02	00
	Jatiúca	215	02	00
	<b>Sub-total .....</b>		<b>738</b>	<b>14</b>

	Farol	135	34	00
	Ponta Verde	140	01	00
	Pajuçara	145	01	00
	Jatiúca	150	29	01
	Pajuçara	155	00	00
	Ponta Verde	166	03	00
	Ponta Verde	180	27	00
	Jatiúca	189	02	00
	Ponta Verde	218	23	03
	Ponta Verde	265	01	00
	Ponta Verde	270	02	00
	Jatiúca	275	02	01
	Jatiúca	350	13	00
	Ponta Verde	367	01	00
	<b>Sub-total .....</b>		<b>139</b>	<b>05</b>
	<b>TOTAL GERAL ...&gt;</b>		<b>1244</b>	<b>42</b>

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