



# I V V

## **Indicador de Velocidade de Vendas**

**Mercado Imobiliário**

**de Maceió**

**MARÇO/2012**

---

**Ano XIII - Nº 146**

## *Índice de Velocidade de Vendas – IVV*

### *Mercado Imobiliário de Maceió*

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

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
<b>35 a 55</b>	<b>97</b>	<b>170</b>	<b>267</b>	<b>10</b>	<b>08</b>	<b>18</b>	<b>10,3</b>	<b>4,7</b>	<b>6,7</b>
<b>56 a 70</b>	<b>230</b>	<b>229</b>	<b>459</b>	<b>08</b>	<b>04</b>	<b>12</b>	<b>3,5</b>	<b>1,7</b>	<b>2,6</b>
<b>71 a 100</b>	<b>224</b>	<b>03</b>	<b>227</b>	<b>05</b>	<b>00</b>	<b>05</b>	<b>2,2</b>	<b>-</b>	<b>2,2</b>
<b>101 a140</b>	<b>218</b>	<b>00</b>	<b>218</b>	<b>06</b>	<b>00</b>	<b>06</b>	<b>2,7</b>	<b>-</b>	<b>2,7</b>
<b>Acima 140</b>	<b>115</b>	<b>00</b>	<b>115</b>	<b>01</b>	<b>00</b>	<b>01</b>	<b>0,9</b>	<b>-</b>	<b>0,9</b>
<b>Total</b>	<b>884</b>	<b>402</b>	<b>1286</b>	<b>30</b>	<b>12</b>	<b>42</b>	<b>3,4</b>	<b>10,44</b>	<b>3,3</b>

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

#### **1 – Vendas**

- Variação das vendas totais em relação ao mês anterior: -20,8%
- Variação das vendas do MCMV: -7,7%
- Variação das vendas normais (outras modalidades): -25,0%
- Segmentos mais negociados no mês:  
35 a 55 m2 = 43% do total vendido;  
56 a 70 m2 = 29% do total vendido.

#### **2 – Estoques (ofertas)**

- Queda de 4,0% em relação a FEVEREIRO.

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

- Melhor índice do mês: 6,7% no segmento de 35 a 55 m2.

#### **4 – Movimento por bairro**

- Ofertas por bairro, em % do total: Jatiúca, 35 %, Ponta Verde, 16%, Pinheiro, Farol e Gruta, 24 % , Antares, 7%, Cruz das almas, 6%, Poço, 6%, demais bairros, 6 %.
- Vendas por bairro, em (%) do total: Poço, 9%, Ponta verde, 17 % , C. Almas, 12%, Jatiúca, 26% , Pinheiro, Farol e Gruta, 17%, e Antares, 19%.

#### **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, 38%, dois dormitórios, 36%, um dormitório, 24% e quatro dormitórios, 2%,

#### **6 – Lançamentos**

- No mês de Março não foram registrados novos lançamentos.

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

- Imóveis na Planta com 43% e Fundação com 42% foram os destaques da oferta em março. No que diz respeito à vendas, o estágio mais demandado foi o da Fundação com 38% das vendas, seguido pela fase de Estrutura com 21% e os imóveis Prontos com 17%. As vendas na Planta, registraram 14% de participação do total. O maior IVV do mês foi o obtido com os imóveis Prontos com 30%.

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

- O volume de imóveis vendidos em março, teve o seguinte perfil de financiamento: CEF/SFH 27 % do total e o financiamento próprio, registrou 73%.

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

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	66%	64%
Bairros da Parte Alta	34%	36%
Soma	100%	100%

**TABELA 1 - ( IVV % )**

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

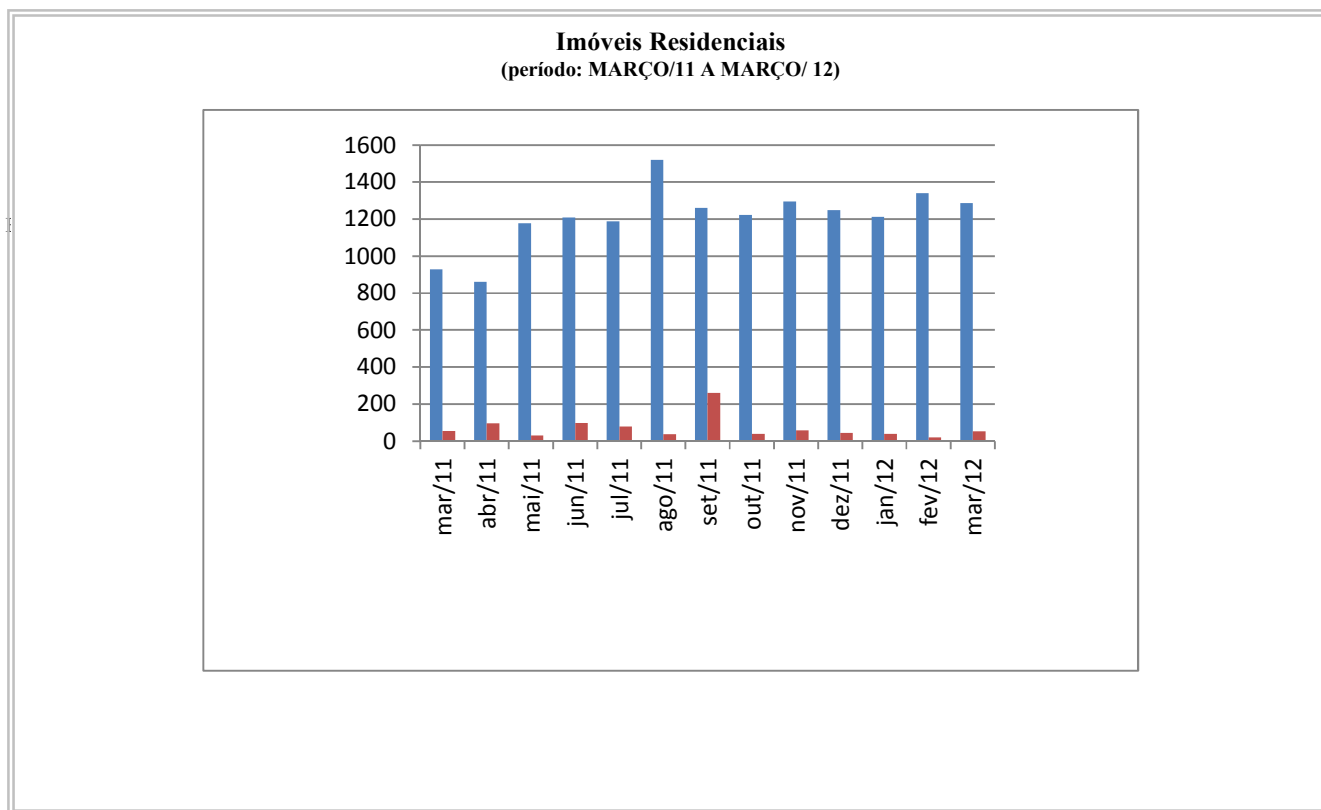
Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL

(\*) Realizado como laboratório da pesquisa.

**TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais**

<b>Mês</b>	<b>OFERTAS - TOTAL</b>								<b>VENDAS - TOTAIS</b>							
	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>Jan.</b>	736	716	533	907	964	1108	951	1211	77	43	70	30	44	85	20	19
<b>Fev.</b>	650	668	731	1162	921	1024	931	1339	81	23	20	84	32	62	56	53
<b>Mar.</b>	747	683	708	1159	932	1048	928	<b>1286</b>	53	47	111	38	26	79	95	<b>42</b>
<b>Abr.</b>	730	645	689	1198	906	964	859		51	30	84	82	23	49	29	
<b>Mai.</b>	723	614	734	1114	1407	917	1177		13	67	97	95	540	48	97	
<b>Jun.</b>	1005	583	1112	1095	977	1017	1209		33	38	209	102	38	42	78	
<b>Jul.</b>	974	541	964	1011	965	1060	1189		83	48	163	91	44	38	36	
<b>Ago.</b>	851	547	802	996	916	1023	1520		104	43	69	92	29	45	260	
<b>Set.</b>	747	502	788	905	1051	978	1260		64	18	56	64	44	39	38	
<b>Out.</b>	744	506	823	902	1079	1070	1222		54	19	66	55	55	57	58	
<b>Nov.</b>	690	505	821	851	1050	1013	1294		15	11	56	43	36	42	45	
<b>Dez.</b>	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**  
**Março**

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>210</b>	16,3	00	08	143	59	<b>07</b>	16,7	00	00	06	01
<b>Pajuçara</b>	<b>37</b>	2,9	00	00	36	01	<b>00</b>	00	00	00	00	00
<b>Farol</b>	<b>73</b>	5,6	00	00	39	34	<b>07</b>	16,7	00	00	07	00
<b>Pinheiro</b>	<b>174</b>	13,5	00	77	97	00	<b>00</b>	00	00	00	00	00
<b>Jatiúca</b>	<b>446</b>	34,7	25	75	300	46	<b>11</b>	26,2	05	05	01	00
<b>Cruz das Almas</b>	<b>79</b>	6,1	72	07	00	00	<b>05</b>	11,9	05	00	00	00
<b>Antares</b>	<b>85</b>	6,6	00	85	00	00	<b>08</b>	19,1	00	08	00	<b>00</b>
<b>Gruta</b>	<b>52</b>	4,1	00	00	52	00	<b>00</b>	00	00	00	00	<b>00</b>
<b>São Jorge</b>	<b>55</b>	4,3	00	08	47	00	<b>00</b>	00	00	00	00	<b>00</b>
<b>Poço</b>	<b>75</b>	5,8	00	35	40	00	<b>04</b>	9,5	00	02	02	<b>00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1286</b>	<b>100</b>	<b>97</b>	<b>295</b>	<b>754</b>	<b>140</b>	<b>42</b>	<b>100</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>01</b>
<b>%</b>	<b>100</b>	100	7,5	22,9	58,6	10,8	<b>100</b>	100	23,8	35,7	38,1	2,4

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

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	538	41,8	16	38,1	3,0
Estrutura	100	7,8	09	21,4	9,0
Acabamento	73	5,7	04	9,5	5,5
Pronto	23	1,7	07	16,7	30,4
Planta	552	43,0	06	14,3	1,1
<b>TOTAL....</b>	<b>1286</b>	<b>100</b>	<b>42</b>	<b>100</b>	<b>3,3</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
jan	691	7	496	12	24	00	-	-	-	-	-	-	1211	19
fev	831	29	484	24	24	00	-	-	-	-	-	-	1339	53
mar	802	31	460	11	24	00	-	-	-	-	-	-	1286	42
abr														
mai														
jun														
jul														
ago														
set														
out														
nov														
dez														
% vendas		73%		27%										100%

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 HOUVE LANÇAMENTOS NO MÊS DE MARÇO 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									

**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	-	-	-											
<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	-											-
02	-	45	-											-
03	-	66	-											-
04 ou mais	-	-	-											-
Soma	00	147	-											
Acumulado	00	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	11	05
	Jatiúca	40	25	05
	Cruz das Almas	45	61	00
	<b>Sub-total .....</b>		<b>97</b>	<b>10</b>

<b>02 DORMITÓRIOS</b>	Pinheiro	48	73	00
	Pinheiro	50	04	00
	São Jorge	51	08	00
	Antares	51	85	08
	Poço	56,32	35	02
	Jatiúca	59	30	02
	Cruz das Almas	60	07	00
	Jatiúca	63	44	02
	Ponta Verde	65	08	00
	Jatiuca	74,10	01	01
	<b>Sub-total .....</b>		<b>295</b>	<b>15</b>

<b>03 DORMITÓRIOS</b>	Pinheiro	58	57	00
	Pinheiro	60	37	00
	Cruz das Almas	60	0	00
	São jorge	62	47	00
	Ponta Verde	65	19	00
	Gruta	66	52	00
	Farol	66	4	04
	Jatiúca	68	30	00
	Farol	68	13	00
	Pajuçara	70	36	00
	Poço	70	40	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	00
	Pinheiro	85	03	00
	Jatiúca	90	11	00
	Farol	91	10	01
	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	18	03



	Ponta Verde	101	01	00
	Jatiúca	102	06	01
	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	07	01
	Jatiúca	112	44	00
	Farol	120	12	02
	Jatiúca	125	05	00
	Ponta Verde	130	01	00
	Ponta Verde	133	16	00
	Ponta Verde	140	14	02
	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>754</b>	<b>16</b>

<b>04 DORMITÓRIOS</b>	Farol	135	34	00	
	Ponta Verde	140	01	00	
	Pajuçara	145	01	00	
	Ponta Verde	147	01	01	
	Jatiuca	150	29	00	
	Pajuçara	155	00	00	
	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	02	00	
	Jatiúca	350	13	00	
	Ponta Verde	367	01	00	
		<b>Sub-total .....</b>		<b>140</b>	<b>01</b>
		<b>TOTAL GERAL ...&gt;</b>		<b>1286</b>	<b>42</b>

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