



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

OUTUBRO/2012

Ano XIII - Nº 153

CONSTRUTOR DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Participe também da pesquisa IVV.

Contatos: Ademi – Rita (3231-9499)

Sinduscon – Breno ou Thiago (3241-5528)

Índice de Velocidade de Vendas – IVV

Mercado Imobiliário de Maceió

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

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
35 a 55	152	154	306	07	12	19	4,6	7,8	6,2
56 a 70	230	188	418	06	06	12	2,6	3,2	2,9
71 a 100	330	-	330	17	-	17	5,2	-	5,2
101 a140	331	-	331	14	-	14	4,2	-	4,2
Acima 140	141	-	141	15	-	15	10,6	-	10,6
Total	1184	342	1526	59	18	77	5,0	5,3	5,0

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

1 – Vendas

- Variação das vendas totais em relação ao mês anterior: -16,3%
- Variação das vendas do MCMV em relação ao mês anterior: 260%
- Variação das vendas normais (outras modalidades): -32,2%
- Segmentos mais negociados no mês:
 - 35 a 55 m2 = 24% do total vendido
 - 71 a 100 m2 = 22% do total vendido.
 - Acima de 140 m2 = 19 % do total vendido.

2 - Estoques

- Aumento de 5,9% em relação a Setembro.

3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)

- Melhor índice do mês: 10,6% no segmento acima de 140 m2.

4 – Movimento por bairro

- Ofertas por bairro, em % do total:
 - Jatiúca, 29% - Gruta de Lourdes, 14%, - Pinheiro, 10% - Cruz das Almas, 11% - Farol, 10% - S. Jorge, 8% - Ponta Verde, 8% e demais bairros: 10%.
- Vendas por bairro, em % do total:
 - Cruz das Almas, 29% - Jatiúca, 25% - Gruta, 13% - Antares, 12%, - demais bairros, 21%.

5 – Movimento por número de dormitórios

- **Oferta em % do total:** Três dormitórios, 67% - dois dormitórios, 25% - quatro ou mais dormitórios, 7% - um dormitório, 4%.
- **Vendas em % do total:** Três dormitórios, 61% - dois dormitórios, 25% - Um dormitório, 8% e quatro ou mais dormitórios, 6%.

6 – Lançamentos

- Em Outubro foram lançados cento e setenta e sete novos apartamentos – sendo 118 com três dormitórios e 59 com quatro dormitórios. Todos no bairro da Gruta de Lourdes..

7 – Estágio da Obra (em % do total)

- Imóveis na Planta com 30% e Acabamento com 26% foram os destaques da oferta em Outubro. No que diz respeito às vendas, os estágios mais demandados foram Fundação com 35% e Estrutura 33% do total das vendas, respectivamente.
- Maiores IVV's : Fundação, 8,1% e Estrutura, 7,8%.

8- Origem dos Recursos

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

9 – Posição geográfica do mercado de Maceió

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	53%	61%
Bairros da Parte Alta	47%	39%
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	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	4,8
Jun.	6,0	7,8	5,4	13,5	3,3	6,5	18,8	9,3	3,9	4,1	6,5	4,2
Jul.	6,6	8,8	8,8	8,8	8,5	8,9	16,9	9,0	4,6	3,6	4,5	4,1
Ago.	5,8	13,6	23,9	10,7	12,2	7,9	8,6	9,2	3,2	4,4	17,1	5,6
Set.	6,0	12,2	4,4	7,7	8,6	3,6	7,1	7,1	4,2	4,0	3,0	6,4
Out.	12,7	13,9	5,9	10,9	7,3	3,8	8,0	6,1	5,1	5,3	4,7	5,0
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	

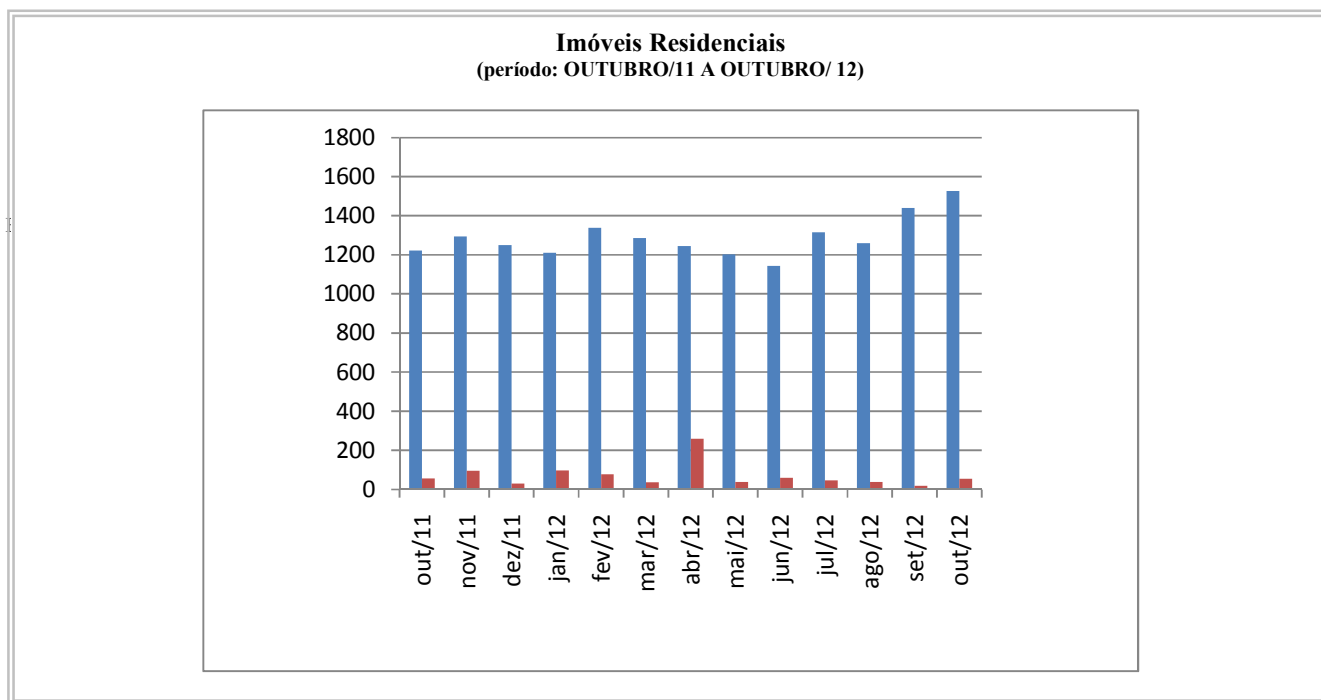
Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL

(*) 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	1244	51	30	84	82	23	49	29	42
Mai.	723	614	734	1114	1407	917	1177	1202	13	67	97	95	540	48	97	58
Jun.	1005	583	1112	1095	977	1017	1209	1144	33	38	209	102	38	42	78	48
Jul.	974	541	964	1011	965	1060	1189	1315	83	48	163	91	44	38	36	54
Ago.	851	547	802	996	916	1023	1520	1261	104	43	69	92	29	45	260	70
Set.	747	502	788	905	1051	978	1260	1441	64	18	56	64	44	39	38	92
Out.	744	506	823	902	1079	1070	1222	1526	54	19	66	55	55	57	58	77
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
OUTUBRO**

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Ponta Verde	129	8,45	-	8	86	35	3	3,90	-	-	2	1
Pajuçara	36	2,36	-	-	36	-	-	-	-	-	-	-
Farol	145	9,51	-	82	29	34	2	2,60	-	1	1	-
Pinheiro	152	9,96	-	68	84	-	3	3,90	-	1	2	-
Jatiúca	449	29,42	13	58	345	33	19	24,67	-	-	17	2
Cruz das Almas	163	10,68	45	2	116	-	22	28,57	6	1	15	-
Antares	52	3,40	-	52	-	-	9	11,69	-	9	-	-
Gruta	208	13,63	-	-	149	59	10	12,99	-	-	6	4
São Jorge	129	8,45	-	25	104	-	4	5,19	-	2	2	-
Poço	34	2,23	-	15	19	-	3	3,90	-	3	-	-
Serraria	20	1,31	-	20	-	-	-	-	-	-	-	-
Santa Lúcia	9	0,59	-	6	3	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1526	100%	58	336	971	161	77	100%	6	19	45	7
%	100	100	3,80	22,02	63,63	10,55	100	100	7,79	24,67	58,44	9,09

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	335	21,95	27	35,06	8,1
Estrutura	321	21,03	25	32,47	7,8
Acabamento	402	26,34	11	14,28	2,7
Pronto	14	0,92	1	1,30	7,1
Planta	454	29,75	13	16,88	2,9
TOTAL....	1526	100	77	100	5,0

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	802	31	460	11	24	00	-	-	-	-	-	-	1286	42
abr	771	39	449	3	24	00	-	-	-	-	-	-	1244	42
mai	732	47	446	11	24	00	-	-	-	-	-	-	1202	58
jun	685	34	435	14	24	00	-	-	-	-	-	-	1144	48
jul	657	26	634	28	24	00	-	-	-	-	-	-	1315	54
ago	631	46	606	24	24	00	-	-	-	-	-	-	1261	70
set	835	65	582	27	24	00	-	-	-	-	-	-	1441	92
out	858	56	644	21	24	00	-	-	-	-	-	-	1526	77
nov														
dez														
% vendas		72,72		27,27										100%

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

TABELA 6 - Lançamentos Imóveis Residenciais

Bairros	Área M2	No. Dormitórios	Total	Vendas	IVV %
GRUTA	100	3	57	4	
GRUTA	113	3	57	2	
GRUTA	138	4	57	2	
GRUTA	148	3	2	-	
GRUTA	162	3	2	-	
GRUTA	198	4	2	2	
TOTAL	-	-	177	10	5,65

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	-	-	-	-	-	-	250	177		
Acumulado	-	147	147	147	147	147	147	147	397	574		

TABELA 8 - Lançamentos por Bairro – 2012

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Farol	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Jatiúca	-	147	-	-	-	-	-	-	134	-			281	49,00
P.Verde	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Pinheiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Gruta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177			177	31,00
Antares	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Poço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
São Jorge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Cruz das Almas	-	-	-	-	-	-	-	-	116	-			116	20,00
TOTAL>													574	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	-	-	-	-	-	-	-	-			36	6,0
02	-	45	-	-	-	-	-	-	-	-			45	8,0
03	-	66	-	-	-	-	-	-	250	118			434	76,0
04 ou mais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59			59	10,0
Soma	00	147	-	-	-	-	-	-	250	177			574	100%
Acumulado	00	147	147	147	147	147	147	147	397	574				

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT.	QUANT.
01 DORMITÓRIO			OFERTAS	VENDAS
	Cruz das Almas	35	01	01
	Jatiúca	40	13	00
	Cruz das Almas	45	44	05
	Sub-total		58	06

02 DORMITÓRIOS	Ponta Verde	46	6	00	
	Santa Lúcia	47,26	6	00	
	Pinheiro	48	68	01	
	São Jorge	50,88	17	00	
	São Jorge	51	08	02	
	Serraria	52	06	00	
	Farol	53,15	82	01	
	Antares	55	52	09	
	Poço	56,32	15	03	
	Jatiúca	59	27	00	
	Cruz das Almas	60	02	01	
	Jatiúca	63	31	00	
	Serraria	64	14	02	
	Ponta Verde	65	02	00	
	Sub-total		336	19	

03 DORMITÓRIOS	Santa Lúcia	54,11	03	00
	Pinheiro	58	52	01
	Pinheiro	60	32	01
	São Jorge	61,99	59	00
	São Jorge	62	45	02
	Serraria	64	00	00
	Ponta Verde	65	13	01
	Gruta	66	31	00
	Jatiúca	68	29	00
	Farol	68	11	01
	Pajuçara	70	36	00
	Poço	70	19	00
	Cruz das Almas	73	58	05
	Jatiúca	77	43	03
	Jatiúca	79	15	00
	Ponta Verde	81	16	00
	Jatiúca	83	18	03
	Jatiúca	84	00	00
	Ponta Verde	85	04	00

Jatiúca	90	11	00
Farol	91	08	00
Jatiúca	93	58	00
Jatiúca	94,5	01	00
Jatiúca	95	23	02
Ponta Verde	96	03	00
Ponta Verde	97	05	00
Ponta Verde	99	10	00
Gruta	100	57	04
Jatiúca	102	03	00
Jatiúca	104,52	06	01
Jatiúca	104,60	12	01
Ponta Verde	107	07	01
Jatiúca	107	10	02
Jatiúca	108	08	00
Ponta Verde	110	02	00
Jatiúca	112	42	01
Gruta	113	57	02
Jatiúca	117	41	00
Farol	120	10	00
Jatiúca	125	04	00
Ponta Verde	130	01	00
Ponta Verde	133	10	00
Ponta Verde	140	12	00
Jatiúca	140	15	04
Cruz das Almas	145	58	10
Gruta	148	2	00
Ponta Verde	146	01	00
Gruta	148	02	00
Jatiúca	182	04	00
Jatiúca	190	00	00
Ponta Verde	192	02	00
Jatiúca	215	02	00
Sub-total		971	45

Farol	135	34	00
Gruta	138	57	02
Jatiúca	150	22	02
Pajuçara	155	00	00
Ponta Verde	180	22	01
Gruta	198	2	02
Ponta Verde	218	12	00
Ponta Verde	265	00	00
Ponta Verde	270	00	00
Jatiúca	350	11	00
Ponta Verde	367	01	00
Sub-total		161	07
TOTAL GERAL ...>		1526	77

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