



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

SETEMBRO/2012

Ano XIII - Nº 152

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 – SETEMBRO 2012

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
35 a 55	159	156	315	07	02	09	4,4	1,28	2,86
56 a 70	246	191	437	16	03	19	6,5	1,57	4,35
71 a 100	308	-	308	35	-	35	11,36	-	11,36
101 a 140	234	-	234	17	-	17	7,26	-	7,26
Acima 140	147	-	147	12	-	12	8,16	-	8,16
Total	1094	347	1441	87	5	92	7,95	1,44	6,4

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

1 – Vendas

- Variação das vendas totais em relação ao mês anterior: 31,3%
- Variação das vendas do MCMV em relação ao mês anterior: - 68,8%
- Variação das vendas normais (outras modalidades): 61,1%
- Segmentos mais negociados no mês:
 - 71 a 100 m2 = 38% do total vendido.
 - 56 a 70 m2 = 21 % do total vendido.
 - 101 a 140 m2 = 18% do total vendido.

2 – Estoques (ofertas)

- Aumento de 14,3% em relação a Agosto.

3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)

- Melhor índice do mês: 11,36% no segmento de 71 a 100 m2.

4 – Movimento por bairro

- Ofertas por bairro, em % do total:
 - Jatiúca, 35% - Pinheiro, 11% - Cruz das Almas, 11% - Ponta Verde, 9% - Farol, 10% - S. Jorge, 9% - demais bairros: 15%.
- Vendas por bairro, em % do total:
 - Jatiúca, 65% - Gruta, 14% - Serraria, 5,43% - demais bairros, 15,57%.

5 – Movimento por número de dormitórios

- **Oferta em % do total:** Três dormitórios, 64% - dois dormitórios, 24% - quatro ou mais dormitórios, 8% - um dormitório, 4%.
- **Vendas em % do total:** Três dormitórios, 77% - dois dormitórios, 11% - quatro ou mais dormitórios, 12% - Sem registro de vendas para um dormitório.

6 – Lançamentos

- Em Setembro foram lançados duzentos e cinquenta novos apartamentos, todos com três dormitórios, sendo 54% do total no bairro da Jatiúca e os restantes 46% no bairro de Cruz das Almas.

7 – Estágio da Obra (em % do total)

- Imóveis na Planta com 51% e Fundação com 23% foram os destaques da oferta em Setembro. No que diz respeito às vendas, os estágios mais demandados foram Planta e Fundação com 72% e 12% das vendas, respectivamente. O estoque de imóveis prontos é de aproximadamente 1% do total.

8- Origem dos Recursos

- O volume de imóveis vendidos em Setembro teve o seguinte perfil de financiamento: CEF/SFH 29% do total enquanto o financiamento próprio, registrou 71%.

9 – Posição geográfica do mercado de Maceió

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	61%	64%
Bairros da Parte Alta	39%	30%
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	
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	

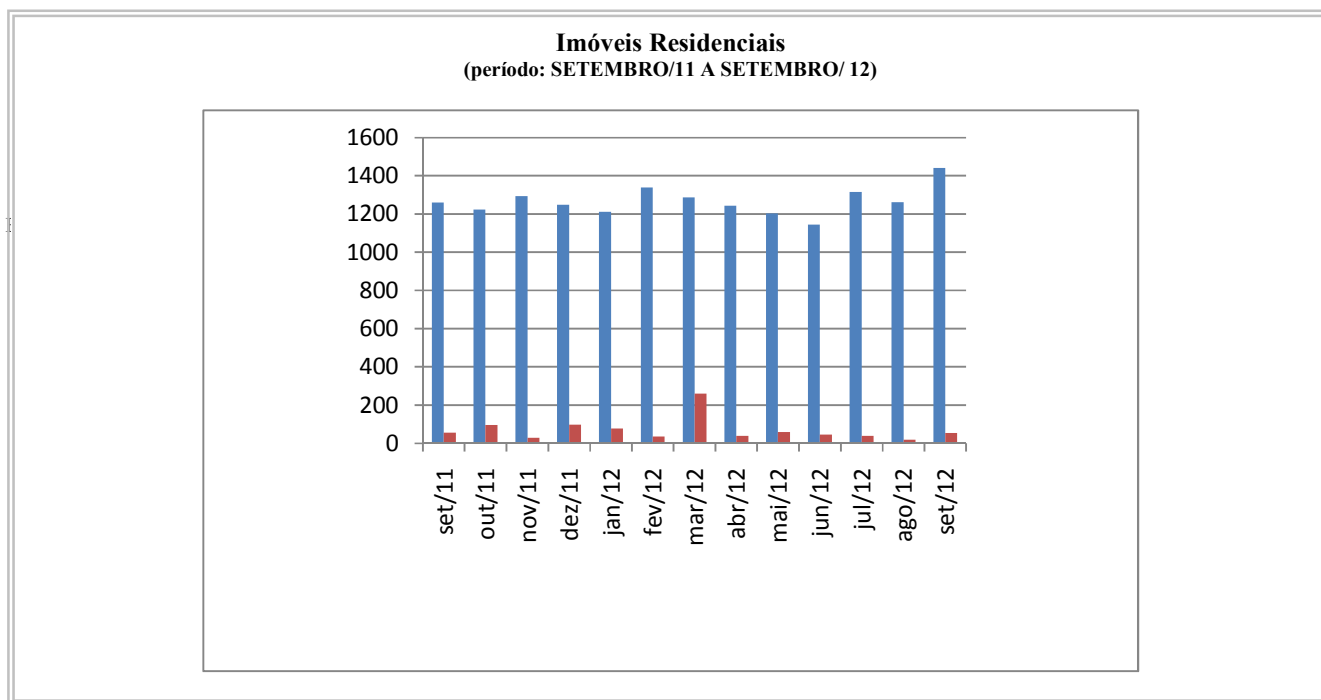
Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL

(*) 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		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
SETEMBRO**

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Ponta Verde	133	9,23	-	8	88	37	4	4,35	-	-	2	2
Pajuçara	36	2,50	-	-	36	-	-	-	-	-	-	-
Farol	149	10,34	-	86	29	34	4	4,35	-	4	-	-
Pinheiro	155	10,76	-	69	86	-	3	3,26	-	1	2	-
Jatiúca	509	35,32	13	58	396	42	60	65,22	-	-	51	9
Cruz das Almas	163	11,31	45	2	116	-	-	-	-	-	-	-
Antares	52	3,61	-	52	-	-	-	-	-	-	-	-
Gruta	44	3,05	-	-	44	-	13	14,13	-	-	13	-
São Jorge	132	9,16	-	26	106	-	3	3,26	-	1	2	-
Poço	34	2,36	-	15	19	-	-	-	-	-	-	-
Serraria	25	1,73	-	24	1	-	5	5,43	-	4	1	-
Santa Lúcia	9	0,63	-	6	3	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1441	100	58	346	924	116	92	100	-	10	71	11
%	100	100	4,02	24,01	64,12	7,84	100	100	-	10,87	77,17	11,96

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	334	23,18	11	11,96	3,3
Estrutura	128	8,88	6	6,52	4,7
Acabamento	237	16,45	9	9,78	3,8
Pronto	14	0,97	-	-	-
Planta	728	50,52	66	71,74	9,1
TOTAL....	1441	100	92	100	6,4

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														
nov														
dez														
% vendas		70,65		29,35										100%

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

TABELA 6 - Lançamentos Imóveis Residenciais

Bairros	Área M2	No. Dormitórios	Total	Vendas	IVV %
Cruz das Almas	73	03	58	00	-
Cruz das Almas	145	03	58	00	-
Jatiúca	77	03	76	33	43,42
Jatiúca	117	03	54	13	24,07
Jatiúca	182	03	04	00	-
TOTAL	-	-	250	46	18,4

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			
Acumulado	-	147	147	147	147	147	147	147	397			

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	70,78
P.Verde	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Pinheiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Gruta	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Antares	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Poço	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
São jorge	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Cruz das Almas	-	-	-	-	-	-	-	-	116				116	29,22
TOTAL>													397	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	9,07
02	-	45	-	-	-	-	-	-	-				45	11,33
03	-	66	-	-	-	-	-	-	250				316	79,60
04 ou mais	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-
Soma	00	147	-	-	-	-	-	-	250				397	100%
Acumulado	00	147	147	147	147	147	147	147	397					

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

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

02 DORMITÓRIOS	Ponta Verde	46	6	00	
	Santa Lúcia	47,26	6	00	
	Pinheiro	48	69	01	
	São Jorge	50,88	18	01	
	São Jorge	51	08	00	
	Serraria	52	09	03	
	Farol	53,15	86	04	
	Antares	55	52	00	
	Poço	56,32	15	00	
	Jatiúca	59	27	00	
	Cruz das Almas	60	02	00	
	Jatiúca	63	31	00	
	Serraria	64	15	01	
	Ponta Verde	65	02	00	
	Sub-total		346	10	

03 DORMITÓRIOS	Santa Lúcia	54,11	03	00
	Pinheiro	58	53	01
	Pinheiro	60	33	01
	São Jorge	61,99	60	01
	São Jorge	62	46	01
	Serraria	64	01	01
	Ponta Verde	65	13	00
	Gruta	66	44	13
	Jatiúca	68	29	00
	Farol	68	11	00
	Pajuçara	70	36	00
	Poço	70	19	00
	Cruz das Almas	73	58	00
	Jatiúca	77	76	33
	Jatiúca	79	15	00
	Ponta Verde	81	16	00
	Jatiúca	83	18	00
	Jatiúca	84	00	00
	Ponta Verde	85	06	02

Jatiúca	90	11	00
Farol	91	08	00
Jatiúca	93	58	00
Jatiúca	94,5	01	00
Jatiúca	95	23	00
Ponta Verde	96	03	00
Ponta Verde	97	05	00
Ponta Verde	99	10	00
Jatiúca	102	03	00
Jatiúca	104,52	07	01
Jatiúca	104,60	13	01
Ponta Verde	107	07	00
Jatiúca	107	10	00
Jatiúca	108	08	00
Ponta Verde	110	02	00
Jatiúca	112	43	01
Jatiúca	117	54	13
Farol	120	10	00
Jatiúca	125	05	01
Ponta Verde	130	01	00
Ponta Verde	133	10	00
Ponta Verde	140	12	00
Jatiúca	140	15	00
Cruz das Almas	145	58	00
Ponta Verde	146	01	00
Jatiúca	182	04	00
Jatiúca	190	00	00
Ponta Verde	192	02	00
Jatiúca	208,77	01	01
Jatiúca	215	02	00
Sub-total		924	71

Farol	135	34	00
Jatiuca	150	28	06
Pajuçara	155	00	00
Ponta Verde	180	23	01
Jatiuca	189	01	01
Ponta Verde	218	13	01
Ponta Verde	265	00	00
Ponta Verde	270	00	00
Jatiúca	350	13	02
Ponta Verde	367	01	00
Sub-total		113	11
TOTAL GERAL ...>		1441	92

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