



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário

de Maceió

DEZEMBRO/2012

Ano XIII - Nº 155

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 – DEZEMBRO 2012

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
35 a 55	160	136	296	06	03	09	3,8	2,2	3,0
56 a 70	285	175	460	15	05	20	5,3	2,9	4,3
71 a 100	320	-	320	13	-	13	4,1	-	4,1
101 a140	290	-	290	05	-	05	1,7	-	1,7
Acima 140	122	-	122	18	-	18	14,7	-	14,7
Total	1177	311	1488	57	08	65	4,4	2,6	4,4

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

1 – Vendas

- Variação das vendas totais em relação ao mês anterior: -47,2%
- Variação das vendas do MCMV em relação ao mês anterior: - 37,5%
- Variação das vendas normais (outras modalidades): -49,1%
- Segmento mais negociado no mês:
56 a 70 m2 = 31% do total vendido.
- Comparativo com 2011: queda de 14,3% em 2012.

2 - Estoques

- Queda de -7,6% em relação a Novembro.
- O ano de 2012 registrou um crescimento no estoque médio de imóveis de 16,5%, em relação a 2011.

3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)

- Melhor índice do mês: 14,7% no segmento acima de 140 m2.

4 – Movimento por bairro

- Ofertas por bairro, em % do total:
Jatiúca, 25% - Farol, 17% - Gruta, 13%.
- Vendas por bairro, em % do total:
Jatiúca, 17% - Farol, 17% - C. Almas, 34%.

5 – Movimento por número de dormitórios

- **Oferta em % do total:** Três dormitórios, 65% - dois dormitórios, 22% - quatro ou mais dormitórios, 10% - um dormitório,3%.
- **Vendas em % do total:** Três dormitórios, 77% - dois dormitórios, 8% - Um dormitório, 9% e quatro ou mais dormitórios, 6%.

6 – Lançamentos

Não houve registros de lançamentos em Dezembro.

- Relativamente ao ano de 2011, o ano em pauta, registrou uma queda de 35% no número de lançamentos.
- A região Gruta/Farol recebeu o maior número de lançamentos com cerca de 66% do total registrado no ano de 2012, seguido da Jatiúca com 38%.
- O segmento de três dormitórios, com 79% do total, foi o que mais registrou lançamentos.
- 80% dos lançamentos realizados em 2012, ocorreram nos meses de Setembro, Outubro e Novembro.

7 – Estágio da Obra (em % do total)

- Em Dezembro, 35% dos imóveis foram ofertados na Planta e 26% na fase de Acabamento; quanto às vendas, 51% foram realizadas na fase de Fundação e 26% na planta.
- Maiores IVV's : Fundação, 12% e Pronto, 8%.

8- Origem dos Recursos

- O volume de imóveis vendidos em Dezembro teve o seguinte perfil de financiamento: CEF/SFH 37% do total enquanto o financiamento próprio, registrou 63%.

9 – Posição geográfica do mercado de Maceió

O ano de 2012 consolidou uma tendência observada desde 2011, de crescimento das ofertas nos bairros da parte alta de Maceió, ainda que, parece existir uma forte demanda por unidades residenciais na orla marítima.

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	46%	58%
Bairros da Parte Alta	54%	42%
Soma	100%	100%

TABELA 1 - (IVV %)

<i>Mês</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>
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	7,6
Dez.	6,8	8,1	7,2	3,9	10,1	1,1	24,6	5,9	4,8	3,9	3,0	4,4

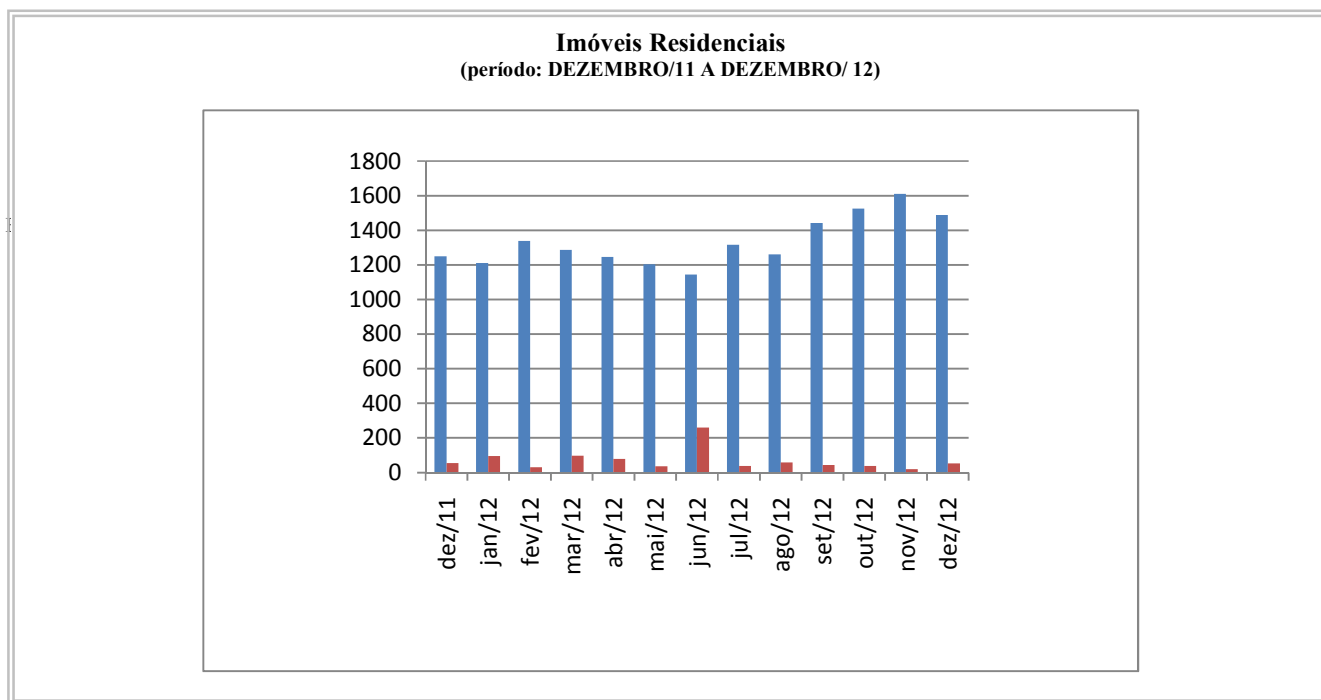
Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL

(*) Realizado como laboratório da pesquisa.

TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

<i>Mês</i>	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	1611	15	11	56	43	36	42	45	123
Dez.	796	375	1121	1032	1065	973	1249	1488	80	04	276	61	51	38	38	65

Evolução de Ofertas e Vendas



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

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Ponta Verde	121	8,13	-	8	80	33	2	3,07	-	-	1	1
Pajuçara	36	2,41	-	-	36	-	-	-	-	-	-	-
Farol	275	18,48	-	99	142	34	11	16,92	-	-	11	-
Pinheiro	146	9,81	-	66	80	-	3	4,61	-	1	2	-
Jatiúca	365	24,52	13	58	265	29	11	16,92	1	-	8	2
Cruz das Almas	135	9,07	34	-	101	-	22	33,84	5	-	17	-
Antares	43	2,88	-	43	-	-	2	3,07	-	2	-	-
Gruta	194	13,03	-	-	141	53	5	7,69	-	-	4	1
São Jorge	118	7,93	-	20	98	-	6	9,23	-	-	6	-
Poço	28	1,88	-	11	17	-	3	4,61	-	2	1	-
Serraria	18	1,20	-	18	-	-	-	-	-	-	-	-
Santa Lúcia	9	0,60	-	6	3	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1488	100	47	329	963	149	65	100	6	5	50	4
%	100	100	3,15	22,11	64,71	10,01	100	100	9,23	7,69	76,92	6,15

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	278	18,68	33	50,76	11,9
Estrutura	296	19,89	7	10,76	2,4
Acabamento	389	26,14	7	10,76	1,8
Pronto	12	0,80	1	1,53	8,3
Planta	513	34,47	17	26,15	3,3
TOTAL....	1488	100	65	100	4,4

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	858	56	644	21	24	00	-	-	-	-	-	-	1526	77
nov	798	80	789	43	24	00	-	-	-	-	-	-	1611	123
dez	718	41	746	24	24	00	-	-	-	-	-	-	1488	65
% vendas		63,08		36,92										100%

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

TABELA 6 - Lançamentos Imóveis Residenciais

Bairros	Área M2	No. Dormitórios	Total	Vendas	IVV %
TOTAL					

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

NÃO HOUVE LANÇAMENTO NO MÊS DE DEZEMBRO DE 2012

TABELA 7 - Lançamentos no Ano - 2012

Mês	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
Quantidade	-	147	-	-	-	-	-	-	250	177	162	-
Acumulado	-	147	147	147	147	147	147	147	397	574	736	736

TABELA 8 - Lançamentos por Bairro – 2012

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Farol	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	162	-	162	22,01
Jatiúca	-	147	-	-	-	-	-	-	134	-	-	-	281	38,18
P.Verde	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Pinheiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Gruta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177	-	-	177	24,05
Antares	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Poço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
São jorge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Cruz das Almas	-	-	-	-	-	-	-	-	116	-	-	-	116	15,76
TOTAL>													736	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	4,89
02	-	45	-	-	-	-	-	-	-	-	18	-	63	8,56
03	-	66	-	-	-	-	-	-	250	118	144	-	578	78,53
04 ou mais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59	-	-	59	8,02
Soma	00	147	-	-	-	-	-	-	250	177	162	-	736	100%
Acumulado	00	147	147	147	147	147	147	147	397	574	736	736		

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT.	QUANT.
01 DORMITÓRIO			OFERTAS	VENDAS
	Jatiúca	40	13	01
	Cruz das Almas	45	34	05
	Sub-total		47	05

02 DORMITÓRIOS	Ponta Verde	46	06	00	
	Santa Lúcia	47,26	06	00	
	Pinheiro	48	66	01	
	São Jorge	50,88	17	00	
	São Jorge	51	03	00	
	Serraria	52	06	00	
	Farol	52	18	00	
	Farol	53,15	81	00	
	Antares	55	43	02	
	Poço	56,32	11	02	
	Jatiúca	59	27	00	
	Jatiúca	63	31	00	
	Serraria	64	12	00	
	Ponta Verde	65	02	00	
	Sub-total		329	05	

03 DORMITÓRIOS	Santa Lúcia	54,11	03	00
	Pinheiro	58	50	01
	Pinheiro	60	30	01
	São Jorge	61,99	59	00
	São Jorge	62	39	06
	Serraria	64	00	00
	Ponta Verde	65	11	01
	Gruta	66	30	00
	Jatiúca	68	29	00
	Farol	68	08	05
	Farol	68	68	03
	Pajuçara	70	36	00
	Poço	70	17	01
	Cruz das Almas	73	53	02
	Jatiúca	77	04	00
	Jatiúca	79	15	00
	Farol	80	48	02
	Ponta Verde	81	16	00
	Jatiúca	83	15	01
	Jatiúca	84	00	00

	Ponta Verde	85	02	00
	Jatiúca	90	11	00
	Farol	91	08	01
	Jatiúca	93	56	02
	Jatiúca	94,5	01	00
	Jatiúca	95	21	01
	Ponta Verde	96	03	00
	Ponta Verde	97	05	00
	Ponta Verde	99	09	00
	Gruta	100	53	04
	Jatiúca	102	03	00
	Jatiúca	104,52	04	01
	Jatiúca	104,60	10	01
	Ponta Verde	107	06	00
	Jatiúca	107	8	00
	Jatiúca	108	08	00
	Ponta Verde	110	02	00
	Jatiúca	112	40	01
	Gruta	113	54	00
	Jatiúca	117	21	00
	Farol	120	10	00
	Jatiúca	125	03	01
	Ponta Verde	130	01	00
	Ponta Verde	133	10	00
	Ponta Verde	140	12	00
	Jatiúca	140	11	00
	Cruz das Almas	145	48	15
	Gruta	148	2	00
	Ponta Verde	146	01	00
	Gruta	148	02	00
	Jatiúca	182	03	00
	Jatiúca	190	00	00
	Ponta Verde	192	02	00
	Jatiúca	215	02	00
	Sub-total		963	50

04 DORMITÓRIOS	Farol	135	34	00
	Gruta	138	53	01
	Jatiúca	150	18	02
	Pajuçara	155	00	00
	Ponta Verde	180	20	01
	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		149	04
	TOTAL GERAL ...>		1488	65

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