



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário da Região
Metropolitana de Maceió

Residencial e Comercial
OUTUBRO/2013

Ano XIV - Nº 165

CONSTRUTOR DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Participe também da pesquisa IVV.

Contatos: Ademi – Rita (3231-9499)

Sinduscon – Breno ou Stephanie (3241-5528)

Índice de Velocidade de Vendas – IVV
Mercado Imobiliário da região Metropolitana de Maceió

Imóveis Residenciais
ANÁLISES
OFERTAS, VENDAS E IVV POR ÁREA ÚTIL
EM GERAL – OUTUBRO 2013

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
30 a 55	317	201	518	91	6	97	28,7	30	18,7
56 a 70	339	144	483	45	1	46	13,3	-	9,5
71 a 100	350	-	350	27	-	27	7,7	-	7,7
101 a140	266	-	266	6	-	6	2,3	-	2,3
Acima 140	53	-	53	1	-	1	1,8	-	1,8
Total	1325	345	1670	170	7	177	13,4	20	10,6

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

1 – Vendas (variação em relação a Agosto/2013)

- Variação das vendas normais (outras modalidades): 431%
- Variação das vendas modalidade MCMV: -63%
- Segmento mais negociado no mês:
30 a 55m² = 53% do total.

2 – Estoques

Aumento de 13% dos estoques em relação Setembro/2013

3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)

- Melhor índice do mês: 18,7 % no segmento 30 a 55 m².

4 – Movimento por bairro

- Principais Ofertas por bairro, em % do total:
Ponta Verde, 22%; Jatiúca, 19 % - Farol, 14 % - Gruta, 11%.
- Principais Vendas por bairro
Ponta Verde, 81% e Cruz das Almas, 11%.

5 – Movimento por número de dormitórios

- **Oferta em % do total:** Três dormitórios, 52% - dois dormitórios, 27% - Um dormitório, 14% e Quatro dormitórios, 7%.
- **Vendas em % do total:** Um dormitório, 51% - dois dormitórios, 34%- tres dormitórios, 14% e Quatro ou mais dormitórios s/v.

6 – Lançamentos

- Em Outubro foram registrados lançamentos de 236 novos apartamentos, sendo 54% com um dormitório e 46% com dois dormitórios.
- O maior IVV desses lançamentos foi o de um dormitório com 62% da oferta.

7 – Estágio da Obra (em % do total)

Perfil dos estoques:

- Os imóveis na planta representaram, 37% dos estoques; fase de acabamento, 21%; Fase da Estrutura, 20%; Fundação, 19% e Imóveis prontos.
- **Perfil das Vendas:**
- Imóveis na planta, 80%; Acabamento, 7%; Estrutura e Pronto, 5%, cada e Fundação 3%.
- Maior IVV : Imóveis na Planta= 23,1% % %

8- Origem dos Recursos

- O volume de imóveis vendidos em Agosto teve o seguinte perfil de financiamento: Financiamento próprio= 92% e MCMV= 8%.

9 – Posição geográfica do mercado de Maceió em Agosto/2013:

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	47%	94%
Bairros da Parte Alta	53%	6%
Soma	100%	100%

Imóveis Comerciais

Segmento 30 a 59 m2

Bairro: Pajuçara - Estoque Inicial: 138 salas – Vendas: 10 salas – Estoque atual: 128
IVV = 7,2

Estamos pesquisando o IVV dos imóveis comerciais (vide pág. 10). A captação dos dados e apresentação do relatório mensal leva em consideração os imóveis (salas comerciais) e suas respectivas áreas em m², intervaladas no seguinte gabarito:

	Lançamentos	Vendas	IVV
15-----29m ²	-	-	-
30-----59m ²	-	-	-
60-----69m ²	-	-	-
70-----79m ²	-	-	-
80m ² ou mais.	-	-	-

Atenção: Informamos a todas as construtoras colaboradoras da pesquisa IVV, que a partir das informações do mês de outubro 2013, estaremos recebendo, dados do mercado imobiliário da região metropolitana de Maceió, composta dos seguintes municípios (apenas apartamentos e salas comerciais):

MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – IMÓVEIS RESIDENCIAIS

TABELA 1 - (IVV %)

Mês	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Jan.	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3	4,6	7,7	2,1	1,6	5,6
Fev.	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2	3,5	6,1	6,0	4,0	4,9
Mar.	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3	2,8	7,5	10,2	3,3	1,3
Abr.	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8	2,5	5,1	3,4	3,4	1,7
Mai.	7,3	7,7	23,2	1,8	10,9	13,2	8,5	38,4	5,2	8,2	4,8	4,2
Jun.	7,8	5,4	13,5	3,3	6,5	18,8	9,3	3,9	4,1	6,5	4,2	4,1
Jul.	8,8	8,8	8,8	8,5	8,9	16,9	9,0	4,6	3,6	4,5	4,1	14,7
Ago.	13,6	23,9	10,7	12,2	7,9	8,6	9,2	3,2	4,4	17,1	5,6	2,7
Set.	12,2	4,4	7,7	8,6	3,6	7,1	7,1	4,2	4,0	3,0	6,4	3,4
Out.	13,9	5,9	10,9	7,3	3,8	8,0	6,1	5,1	5,3	4,7	5,0	10,6
Nov.	10,0	3,8	10,9	2,2	2,2	6,8	5,1	3,4	4,1	3,5	7,6	
Dez.	8,1	7,2	3,9	10,1	1,1	24,6	5,9	4,8	3,9	3,0	4,4	

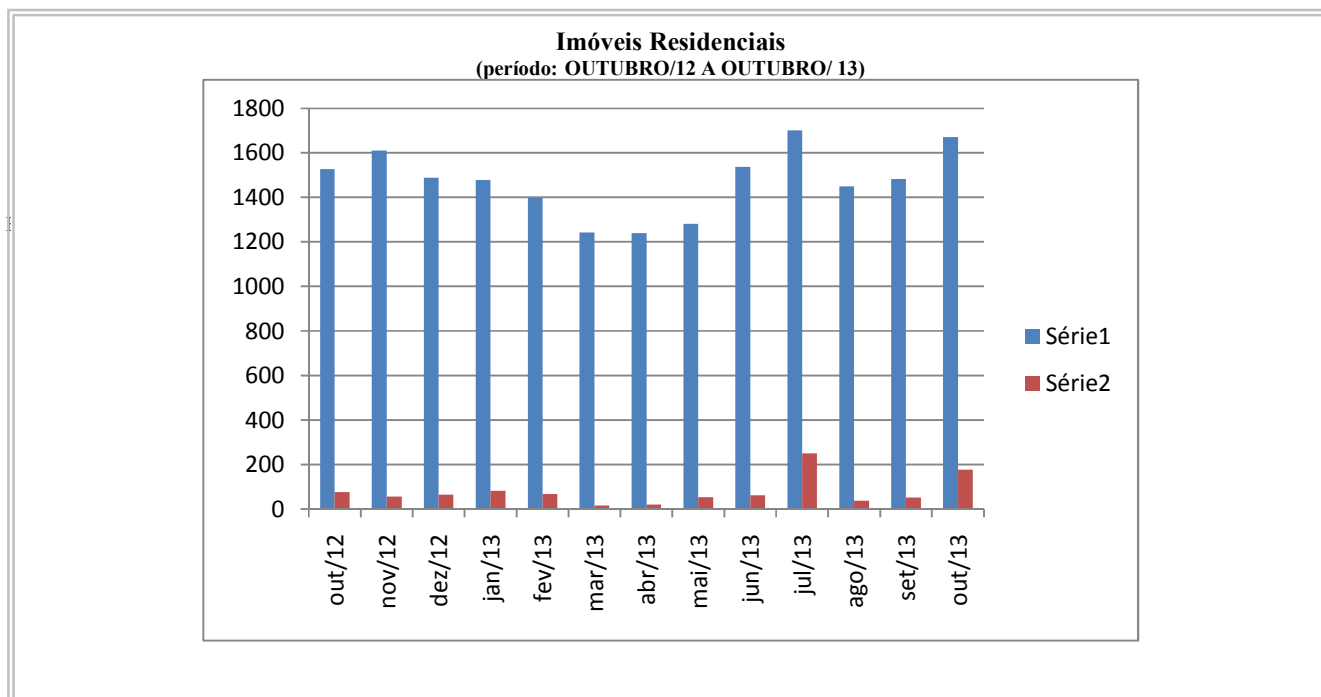
Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL

(*) Realizado como laboratório da pesquisa.

TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

Mês	OFERTAS - TOTAL								VENDAS - TOTAIS							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Jan.	716	533	907	964	1108	951	1211	1478	43	70	30	44	85	20	19	83
Fev.	668	731	1162	921	1024	931	1339	1398	23	20	84	32	62	56	53	68
Mar.	683	708	1159	932	1048	928	1286	1243	47	111	38	26	79	95	42	16
Abr.	645	689	1198	906	964	859	1244	1240	30	84	82	23	49	29	42	21
Mai.	614	734	1114	1407	917	1177	1202	1281	67	97	95	540	48	97	58	54
Jun.	583	1112	1095	977	1017	1209	1144	1474	38	209	102	38	42	78	48	61
Jul.	541	964	1011	965	1060	1189	1315	1702	48	163	91	44	38	36	54	250
Ago.	547	802	996	916	1023	1520	1261	1452	43	69	92	29	45	260	70	39
Set.	502	788	905	1051	978	1260	1441	1481	18	56	64	44	39	38	92	51
Out.	506	823	902	1079	1070	1222	1526	1670	19	66	55	55	57	58	77	177
Nov.	505	821	851	1050	1013	1294	1611		11	56	43	36	42	45	123	
Dez.	375	1121	1032	1065	973	1249	1488		04	276	61	51	38	38	65	

Evolução de Ofertas e Vendas



**TABELA 3 – Vendas por bairros – Imóveis Residenciais – Ano 2013
OUTUBRO**

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Ponta Verde	364	22	141	123	81	19	143	81	82	52	9	-
Pinheiro	81	5	-	17	64	-	1	1	-	-	1	-
B. Bentes	129	8	-	129	-	-	6	3	-	6	-	-
Farol	235	14	66	49	120	-	3	2	1	2	-	-
Barro Duro	85	5	-	-	85	-	6	3	-	-	6	-
Jatiúca	312	19	2	43	243	24	7	4	1	1	5	-
Cruz das Almas	71	4	26	-	-	45	11	6	7	-	4	-
Mangabeiras	38	2	-	-	-	38	-	-	-	-	-	-
Gruta	180	11	-	-	142	38	-	-	-	-	-	-
São Jorge	101	6	-	21	80	-	-	-	-	-	-	-
Antares/Serraria	65	4	-	64	1	-	-	-	-	-	-	-
Santa Lúcia	9	1	-	6	3	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1670	100	235	142	864	119	177	100	91	61	25	-
%	100%		14	27	52	7	100%	0	51	34	14	-

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	322	19	6	3	1,8
Estrutura	341	20	9	5	2,6
Acabamento	345	21	12	7	3,5
Pronto	38	2	8	5	21,1
Planta	614	37	142	80	23,1
TOTAL....	1670	100%	177	100%	10,6

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

TABELA 5 - Ofertas e Vendas por Origem de Recursos

Meses	Próprio		SFH		Condomínio		MCMV		Banco Privado		Outro		TOTAL	
	Oferta	Venda	Oferta	Venda	Oferta	Venda	Oferta	Venda	Oferta	Venda	Oferta	Venda	Oferta	Venda
jan														
fev														
mar														
abr														
mai														
jun														
jul	911	44	552	-	22	-	217	206					1702	250
ago	867	36	352	-	22	-	211	3					1452	39
set	831	19	420	30	22	-	208	2					1481	51
out	1,052	162	385	-	22	-	211	15					1670	177
nov														
dez														
% vendas		92%		-		-		8%					-	-

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

TABELA 6 - Lançamentos Imóveis Residenciais

Outubro

Bairros	Área M2	No. Dormitórios	Total	Vendas
P.VERDE	45	1	127	79
P.VERDE	65	2	66	34
P.VERDE	71	2	43	17
TOTAL	-		236	130

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

TABELA 7 - Lançamentos no Ano - 2013

Mês	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
Quantidade	55	-	-	-	-	233	288		68	236		
Acumulado	55	-	-	-	-	288	576		644	880		

TABELA 8 - Lançamentos por Bairro – 2013

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara														
Farol						115			18				133	15%
Jatiúca														
P.Verde	55					80				236			371	42%
Barro Duro														
Gruta														
Antares														
B.Bentes							288		50				338	38%
São jorge														
Mangabeiras						38							38	4%
Cruz das Almas														
TOTAL>													880	100%

TABELA 8a - Lançamentos por número de Dormitórios - 2013

Nº dormitórios	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Total	%
01						124				127			251	28%
02						71	288		50	109			518	59%
03	55								18				73	8%
04 ou mais						38							38	4%
Soma	55					162	288		68	236			880	100%
Acumulado	55					233	576		644	880				

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT.	QUANT.
01 DORMITÓRIO			OFERTAS	VENDAS
	Farol	33	46	1
	Farol	34	7	-
	Farol	37	7	-
	Jatiuca	39	1	1
	Jatiuca	40	1	-
	Ponta Verde	41	13	2
	Farol	43	6	-
	Ponta Verde	43	1	1
	Cruz das Almas	45	26	7
	Ponta Verde	45	127	79
	Sub-total			235

02 DORMITÓRIOS	B. Bentes MCMV	42	89	6
	Farol	47	2	-
	Santa Lúcia MCMV	47	6	-
	Pinheiro MCMV	48	17	-
	B.Bentes	50	40	-
	Farol	51	10	-
	São Jorge MCMV	51	21	-
	Farol	52	18	-
	Serraria MCMV	52	18	-
	Farol	53	13	-
	Antares	55	36	-
	Farol	58	6	2
	Jatiúca	59	20	1
	Jatiúca	63	23	-
	Ponta Verde	65	80	35
	Ponta Verde	71	43	17
	Sub-total			452

03 DORMITÓRIOS	Santa Lúcia	54,11	3	-
	Pinheiro MCMV	58	44	1
	Barro Duro	59	85	6
	Pinheiro MCMV	60	20	-
	Jatiúca	60	11	-
	São Jorge MCMV	62	80	-
	Serraria	63	1	-
	Ponta Verde	65	3	1
	Gruta	66	22	-
	Jatiúca	68	29	-
	Farol	68	59	-
	Cruz das Almas	73	44	-

	Gruta	75	58	-
	Jatiúca	77	32	-
	Jatiúca	79,23	11	-
	Farol	80	47	-
	Ponta Verde	83	4	2
	Jatiúca	85	13	-
	Ponta Verde	85	1	1
	Farol	91	4	-
	Jatiúca	93	39	1
	Jatiúca	94,5	1	-
	Jatiúca	95	16	1
	Ponta Verde	97	4	1
	Ponta Verde	99	4	2
	Gruta	100	29	-
	Jatiúca	102	2	-
	Jatiúca	104	8	-
	Jatiúca	107	6	-
	Jatiúca	108	4	-
	Jatiúca	109	2	-
	Ponta Verde	110	42	2
	Jatiúca	112	37	1
	Gruta	113	33	-
	Ponta Verde	113	1	-
	Jatiúca	117	23	-
	Farol	120	10	-
	Jatiúca	125	1	-
	Ponta Verde	130	1	-
	Ponta Verde	133	8	-
	Ponta Verde	140	11	1
	Jatiúca	140	5	2
	Cruz das Almas	145	1	-
	Jatiúca	182	1	-
	Ponta Verde	192	2	-
	Jatiúca	215	2	1
	Sub-total		864	25

04 DORMITÓRIOS	Mangabeiras	108	29	-
	Mangabeiras	112	9	-
	Gruta	138	34	-
	Gruta	148	2	-
	Jatiuca	150	13	-
	Gruta	160	2	-
	Ponta Verde	180	6	-
	Ponta Verde	184	4	-
	Ponta Verde	218	8	-
	Ponta Verde	270	1	-
	Jatiúca	350	11	-
	Sub-total		119	-
	TOTAL GERAL ...>		1670	177

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

MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – IMÓVEIS COMERCIAIS

IMÓVEIS COMERCIAIS- IVV – OUTUBRO/2013

Mês	Ano 2013			IVV
	Estoque inicial	Vendas	Estoque atual	
Outubro	138	10	128	7,2

Ofertas	Bairro	Quant.	%	Vendas quant.	%	IVV
Área	-					
30 a 59	Pajuçara	138	100%	10	100%	7,2