



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário da Região
Metropolitana de Maceió

Residencial e Comercial
SETEMBRO/2013

Ano XIV - Nº 164

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 – SETEMBRO 2013

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
30 a 55	193	213	406	5	12	17	2,6	5,6	4,2
56 a 70	289	151	440	17	7	24	5,9	4,6	5,5
71 a 100	313	-	313	6	-	6	1,9	-	1,9
101 a140	269	-	269	4	-	4	1,5	-	1,5
Acima 140	53	-	53	-	-	-	-	-	-
Total	1.117	364	1.481	32	19	51	2,9	5,2	3,4

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

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

- Variação das vendas normais (outras modalidades): - 11%
- Variação das vendas modalidade MCMV: 300%
- Segmento mais negociado no mês:
56 a 70m² = 47%

2 – Estoques

Aumento de 2% dos estoques em relação Agosto/2013

3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)

- Melhor índice do mês: 5,6 % no segmento 56 a 70 m².

4 – Movimento por bairro

- Ofertas por bairro, em % do total:
Jatiúca, 21 % - Farol, 16 % - Gruta, 13%.
- Vendas por bairro
Benedito Bentes, 20%; São Jorge, 14%.

5 – Movimento por número de dormitórios

- **Oferta em % do total:** Três dormitórios, 60% - dois dormitórios, 24% - Um dormitório, 7% e Quatro dormitórios, 8%.
- **Vendas em % do total:** Três dormitórios, 57% - dois dormitórios, 33%- Um dormitório, 10% e Quatro ou mais dormitórios s/v.

6 – Lançamentos

- Em Setembro foram registrados lançamentos de 68 novos apartamentos, sendo 26% com três dormitórios e 74% com dois dormitórios.
- O maior IVV desses lançamentos foi o de dois dormitórios com 20% da oferta.

7 – Estágio da Obra (em % do total)

- Fase da Estrutura, concentrou cerca de 27% das ofertas seguido pela Planta com 26%, Fundação, 24%, Acabamento, 21% e Prontos, 2%. Quanto às vendas, a maior concentração ocorreu nos imóveis no estágio da Fundação com 37%, seguida da Estrutura, com 27%.
- Maior IVV : Imóveis na Fundação= 5,4%%

8- Origem dos Recursos

- O volume de imóveis vendidos em Agosto teve o seguinte perfil de financiamento: Financiamento próprio= 37 %, SFH = 59% e MCMV= 4%.

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

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	38%	28%
Bairros da Parte Alta	62%	72%
Soma	100%	100%

Imóveis Comercias

A partir deste mês 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	158	20	12,7%
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):

Maceió, Rio Largo, Marechal Deodoro, Pilar, São Miguel dos Campos, Barra de São Miguel, Barra de Santo Antônio, Messias, Satuba, Coqueiro Seco, Santa Luzia do Norte e Paripueira.

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	
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	

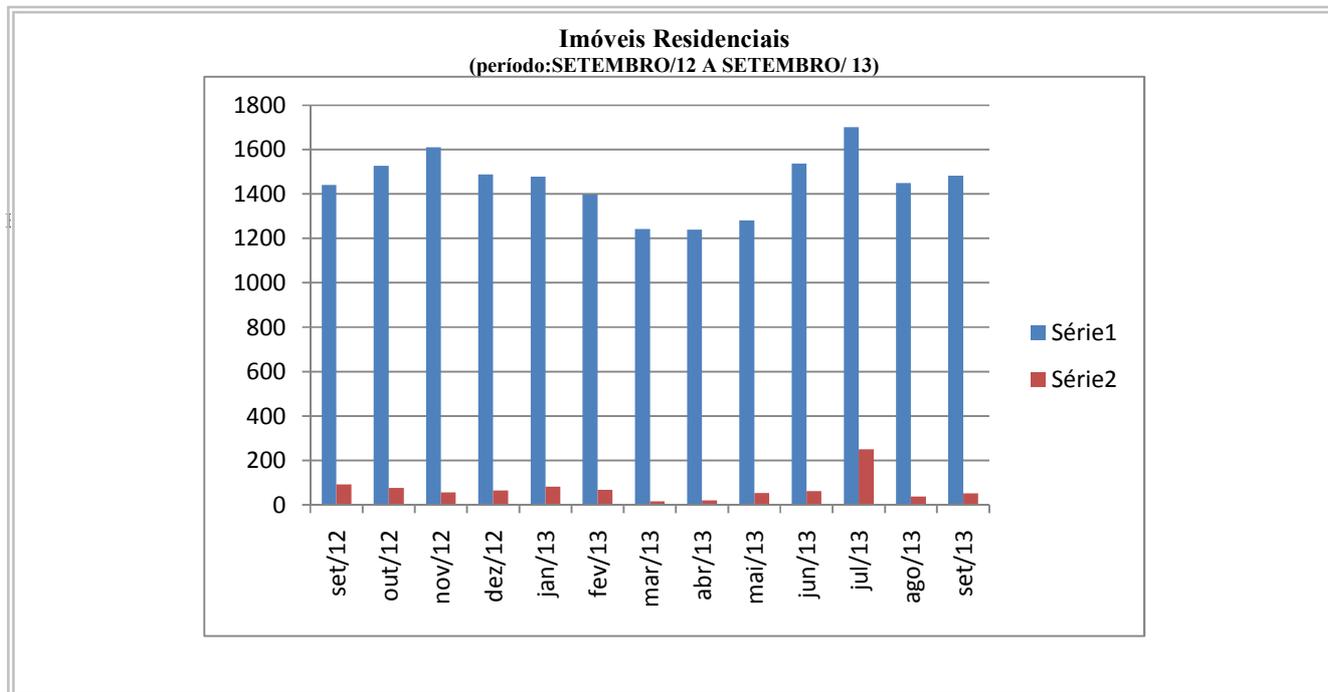
Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL

(*) 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		19	66	55	55	57	58	77	
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
SETEMBRO**

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Ponta Verde	130	9%	13	15	83	19	5	10%	-	1	4	-
Pinheiro	83	6%	-	17	66	-	2	4%	-	2	-	-
B. Bentes	139	9%	-	139	-	-	10	20%	-	10	-	-
Farol	244	16%	66	49	129	-	-	-	-	-	11	-
Barro Duro	87	6%	-	-	87	-	-	-	-	-	-	-
Jatiúca	316	21%	2	44	246	24	5	10%	1	2	2	-
Cruz das Almas	75	5%	30	-	45	-	4	8%	4	-	-	-
Mangabeiras	38	3%	-	-	-	38	-	-	-	-	-	-
Gruta	187	13%	-	-	149	38	-	-	-	-	-	-
São Jorge	108	7%	-	23	85	-	7	14%	-	2	5	-
Antares/Serraria	65	4%	-	64	1	-	-	-	-	-	-	-
Santa Lúcia	9	6%	-	6	3	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1481	100	111	357	894	119	51	100%	5	17	29	-
%		100%	7%	24%	60%	8%		100%	10%	33%	57%	-

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	351	24%	19	37%	5,4
Estrutura	399	27%	14	27	3,5
Acabamento	313	21%	10	20	3,2
Pronto	36	2%	-	-	-
Planta	382	26%	8	16%	2,1
TOTAL....	1481	100%	51	100%	3,4

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														
nov														
dez														
% vendas														

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

TABELA 6 - Lançamentos Imóveis Residenciais

Setembro

Bairros	Área M2	No. Dormitórios	Total	Vendas
Farol	52	3	18	-
B.Bentes	50	2	50	10
TOTAL	-		68	10

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			
Acumulado	55	-	-	-	-	288	576		644			

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	21%
Jatiúca														
P.Verde	55					80							135	21%
Barro Duro														
Gruta														
Antares														
B.Bentes							288		50				338	52%
São jorge														
Mangabeiras						38							38	6%
Cruz das Almas														
TOTAL>													644	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							124	20%
02						71	288		50				409	63%
03	55								18				73	11%
04 ou mais						38							38	6%
Soma	55					162	288		68					100%
Acumulado	55					233	576		644				644	

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT.	QUANT.
01 DORMITÓRIO			OFERTAS	VENDAS
	Farol	33	46	-
	Farol	34	7	-
	Farol	37	7	-
	Jatiuca	40	2	1
	Ponta Verde	41	13	-
	Farol	43	6	-
	Cruz das Almas	45	30	4
	Sub-total			111

02 DORMITÓRIOS	B. Bentes MCMV	42	89	-	
	Farol	47	2	-	
	Santa Lúcia MCMV	47	6	-	
	Pinheiro MCMV	48	17	-	
	B.Bentes	50	50	10	
	Farol	51	17	-	
	São Jorge MCMV	51	23	-	
	Farol	52	18	-	
	Serraria MCMV	52	28	-	
	Farol	53	13	-	
	Antares	55	36	-	
	Farol	58	6	-	
	Jatiúca	59	21	2	
	Jatiúca	63	23	-	
	Ponta Verde	65	15	1	
	Sub-total			357	15

03 DORMITÓRIOS	Santa Lúcia	54,11	3	-
	Pinheiro MCMV	58	44	-
	Barro Duro	59	87	2
	Pinheiro MCMV	60	22	2
	Jatiúca	60	11	-
	São Jorge MCMV	62	88	5
	Serraria	63	1	-
	Ponta Verde	65	3	-
	Gruta	66	26	4
	Jatiúca	68	29	-
	Farol	68	67	8
	Cruz das Almas	73	44	-
	Gruta	75	61	3
	Jatiúca	77	32	-
	Jatiúca	79,23	11	-
	Farol	80	48	1

	Ponta Verde	83	4	-
	Jatiúca	85	13	-
	Ponta Verde	85	1	-
	Farol	91	4	-
	Jatiúca	93	40	1
	Jatiúca	94,5	1	-
	Jatiúca	95	16	-
	Ponta Verde	97	4	-
	Ponta Verde	99	5	1
	Gruta	100	29	-
	Jatiúca	102	2	-
	Jatiúca	104	8	-
	Jatiúca	107	6	-
	Jatiúca	108	5	1
	Jatiúca	109	2	-
	Ponta Verde	110	44	2
	Jatiúca	112	38	-
	Gruta	113	33	-
	Jatiúca	117	23	-
	Farol	120	10	-
	Jatiúca	125	1	-
	Ponta Verde	130	1	-
	Ponta Verde	133	8	-
	Ponta Verde	140	11	-
	Jatiúca	140	5	-
	Cruz das Almas	145	1	-
	Jatiúca	182	1	-
	Ponta Verde	192	2	-
	Jatiúca	215	2	-
	Sub-total		894	31

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 ...>		1481	51

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

MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – IMÓVEIS COMERCIAIS

IMÓVEIS COMERCIAIS- IVV – SETEMBRO/2013

Mês	Ano 2013		Estoque atual	IVV
	Estoque inicial	Vendas		
Setembro	158	20	138	12,7

Ofertas	Bairro	Quant.	%	Vendas quant.	%	IVV
Área	-					
30 a 59	Pajuçara	158	100%	20	100%	12,7

LANÇAMENTOS DO MÊS

Bairro	Área (m ²)	Quant.	Vendas	IVV
Pajuçara	30-59 m ²	158	20	12,7