



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário da Região
Metropolitana de Maceió

Residencial e Comercial
NOVEMBRO/2013

Ano XIV - Nº 166

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 – NOVEMBRO 2013

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
30 a 55	501	155	656	31	22	53	6,2	14,2	8,1
56 a 70	349	146	495	30	1	31	8,6	0,7	6,3
71 a 100	341	-	341	15	-	15	0,4	-	0,4
101 a140	243	-	243	2	-	2	0,8	-	0,8
Acima 140	52	-	52	-	-	-	-	-	-
Total	1486	301	1787	78	23	101	5,2	7,6	5,7

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

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

- Variação das vendas normais (outras modalidades): -54%
- Variação das vendas modalidade MCMV: 229%
- Segmento mais negociado no mês:
30 a 55m² = 53% do total.

2 – Estoques

Aumento de 13% dos estoques em relação Outubro/2013

3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)

- Melhor índice do mês: 22 % no segmento 30 a 55 m².

4 – Movimento por bairro

- Principais Ofertas por bairro, em % do total:
Jatiúca, 20 % - Farol, 13 % - Tabuleiro, 13% - P.Verde, 12%.
- Principais Vendas por bairro
B.Bentes, 35% - Jatiúca, 29% - P. Verde, 13% - Tabuleiro, 13%.

5 – Movimento por número de dormitórios

- **Oferta em % do total:** Três dormitórios, 48% - dois dormitórios, 37% - Um dormitório, 8% e Quatro dormitórios, 7%.
- **Vendas em % do total:** Um dormitório, 5% - dois dormitórios, 17%- tres dormitórios, 79% e Quatro ou mais dormitórios s/v.

6 – Lançamentos

- Em Novembro foram registrados lançamentos de 285 novos apartamentos, sendo 93% com dois dormitórios, 7% com três dormitórios.
- O maior IVV desses lançamentos foi o de um dormitório com 24% da oferta.

7 – Estágio da Obra (em % do total)

Perfil dos estoques:

- Os imóveis na planta representaram, 42% dos estoques; fase de acabamento, 19%; Fase da Estrutura, 19%; Fundação, 18% e Imóveis prontos 2%.
- **Perfil das Vendas:**
- Imóveis na planta, 74%; Acabamento, 4%; Estrutura 6%, Pronto 1%, e Fundação 16%.
- Maior IVV : Imóveis na Planta= 9,8%

8- Origem dos Recursos

- O volume de imóveis vendidos em Outubro teve o seguinte perfil de financiamento: Financiamento próprio= 40% e MCMV= 40%.

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

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	38%	44%
Bairros da Parte Alta	62%	57%
Soma	100%	100%

Imóveis Comerciais

Segmento 30 a 59 m2

Bairro: Pajuçara - Estoque Inicial: 138 salas – Vendas: 10 salas – Estoque atual: 127, Vendas= 1, IVV = 0,8%.

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	5,7
Dez.	8,1	7,2	3,9	10,1	1,1	24,6	5,9	4,8	3,9	3,0	4,4	

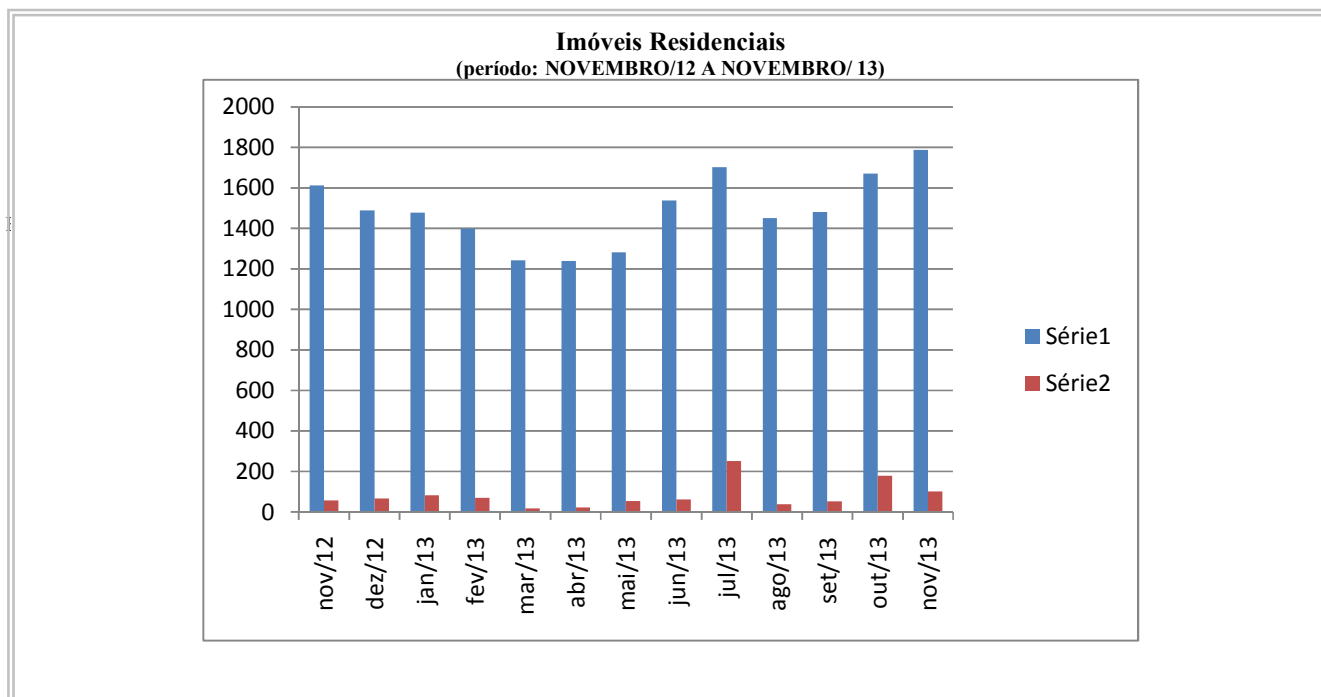
Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL

(*) 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	1787	11	56	43	36	42	45	123	101
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
NOVEMBRO**

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Ponta Verde	220	12	59	71	71	19	13	13	5	6	2	-
Pinheiro	82	5	-	17	65	-	1	1	-	-	1	-
B. Bentes	123	-	-	123	-	-	35	35	-	35	-	-
Tabuleiro	228	13	-	228	-	-	13	13	-	13	-	-
Farol	232	13	65	47	120	-	3	3	-	-	3	-
Barro Duro	79	-	-	-	79	-	5	5	-	-	5	-
Jatiúca	362	20	1	78	259	24	29	29	-	25	4	-
Cruz das Almas	68	4	26	-	42	2	2	2	-	-	-	-
Mangabeiras	38	2	-	-	-	38	-	-	-	-	-	-
Gruta	180	-	-	-	142	38	-	-	-	-	-	-
São Jorge	101	6	-	21	80	-	-	-	-	-	-	-
Antares/Serraria	65	4	-	64	1	-	-	-	-	-	-	-
Santa Lúcia	9	-	-	6	3	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1787	100	151	655	862	119	101	100%	5	79	17	-
%	100%		81	37	48	7	100%		5	79	17	-

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	326	18	16	16	4,9
Estrutura	333	19	6	6	1,8
Acabamento	340	19	4	4	1,2
Pronto	30	2	1	1	3
Planta	758	42	74	74	9,8
TOTAL....	1670	100%	101	100%	5,7

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	956	45	601	16	22	-	208	40					1878	101
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	956	45	601	16	22	-	208	40					1787	101
dez														
% vendas				-		-							-	-

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

TABELA 6 - Lançamentos Imóveis Residenciais

Novembro

Bairros	Área M2	No. Dormitórios	Total	Vendas
JATIÚCA	68	2	36	20
JATIÚCA	86,6	3	18	5
JATIÚCA	125,65	3	3	-
TABULEIRO	49	2	228	13
TOTAL	-		285	38

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	-	285
Acumulado	55	-	-	-	-	288	576		644	880	880	1165

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	11
Jatiúca											57		57	5
P.Verde	55					80				236			371	32
Barro Duro													-	-
Gruta													-	-
Tabuleiro											228		228	20
B.Bentes							288		50				338	29
São Jorge													-	-
Mangabeiras						38							38	3
Cruz das Almas													-	-
TOTAL>													1165	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	22
02						71	288		50	109	264		782	67
03	55								18		21		94	8
04 ou mais						38							38	3
Soma	55					162	288		68	236	285		1165	100%
Acumulado	55					233	576		644	880	1165			

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT.	QUANT.
01 DORMITÓRIO			OFERTAS	VENDAS
	Farol	33	45	-
	Farol	34	7	-
	Farol	37	7	-
	Jatiuca	39	-	-
	Jatiuca	40	1	-
	Ponta Verde	41	11	1
	Farol	43	6	-
	Ponta Verde	43	-	-
	Cruz das Almas	45	26	-
	Ponta Verde	45	48	4
	Sub-total			151

02 DORMITÓRIOS	B. Bentes MCMV	42	83	22
	Farol	47	2	-
	Santa Lúcia MCMV	47	6	-
	Pinheiro MCMV	48	17	-
	Tabuleiro	49	228	13
	B.Bentes	50	40	13
	Farol	51	10	-
	São Jorge MCMV	51	21	-
	Farol	52	18	-
	Serraria MCMV	52	28	-
	Farol	53	13	-
	Antares	55	36	-
	Farol	58	4	-
	Jatiúca	59	19	-
	Jatiúca	63	23	-
	Ponta Verde	65	45	3
	Jatiúca	68	36	20
	Ponta Verde	71	26	3
Sub-total			655	74

03 DORMITÓRIOS	Santa Lúcia	54,11	3	-
	Pinheiro MCMV	58	45	1
	Barro Duro	59	79	5
	Pinheiro MCMV	60	20	-
	Jatiúca	60	11	-
	São Jorge MCMV	62	81	-
	Serraria	63	1	-
	Ponta Verde	65	2	1
	Gruta	66	22	-
	Jatiúca	68	29	-

	Farol	68	59	1
	Cruz das Almas	73	41	2
	Gruta	75	-	-
	Jatiúca	77	90	1
	Jatiúca	79,23	11	
	Farol	80	47	2
	Ponta Verde	83	2	-
	Jatiúca	85	13	1
	Ponta Verde	85	-	-
	Jatiúca	86,6	18	5
	Farol	91	4	-
	Jatiúca	93	38	-
	Jatiúca	94,5	1	-
	Jatiúca	95	16	1
	Ponta Verde	97	3	-
	Ponta Verde	99	2	-
	Gruta	100	29	-
	Jatiúca	102	2	-
	Jatiúca	104	8	-
	Jatiúca	107	6	-
	Jatiúca	108	4	-
	Jatiúca	109	2	-
	Ponta Verde	110	40	-
	Jatiúca	112	36	1
	Gruta	113	33	-
	Ponta Verde	113	1	1
	Jatiúca	117	23	-
	Farol	120	-	-
	Jatiúca	125	4	-
	Jatiúca	125,65	-	-
	Ponta Verde	130	81	-
	Ponta Verde	133	8	-
	Jatiúca	140	3	-
	Cruz das Almas	145	1	-
	Jatiúca	182	1	-
	Ponta Verde	192	2	-
	Jatiúca	215	1	-
	Sub-total		862	22

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 ...>		1787	101

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

MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – IMÓVEIS COMERCIAIS

IMÓVEIS COMERCIAIS- IVV – NOVEMBRO/2013

Mês	Ano 2013			IVV
	Estoque inicial	Vendas	Estoque atual	
Novembro	128	01	127	

Ofertas	Bairro	Quant.	%	Vendas quant.	%	IVV
Área	-					
30 a 59	Pajuçara	128	100%	1	100%	