



# IVV

## Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário da Região  
Metropolitana de Maceió

Residencial e Comercial  
**FEVEREIRO/2014**

---

Ano XIV - Nº 169

**CONSTRUTOR DO MERCADO IMOBILIÁRIO**  
**Participe também da pesquisa IVV.**  
**Contatos: Ademi – Rita (3231-9499)**  
**Sinduscon – Breno ou Thaysa (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 – FEVEREIRO 2014**

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
<b>30 a 55</b>	<b>391</b>	<b>152</b>	<b>543</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>2,3</b>	<b>-</b>	<b>1,7</b>
<b>56 a 70</b>	<b>308</b>	<b>146</b>	<b>454</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>
<b>71 a 100</b>	<b>295</b>	<b>-</b>	<b>295</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>2,7</b>	<b>-</b>	<b>2,7</b>
<b>101 a140</b>	<b>244</b>	<b>-</b>	<b>244</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>4,5</b>	<b>-</b>	<b>4,5</b>
<b>Acima 140</b>	<b>51</b>	<b>-</b>	<b>51</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>1289</b>	<b>298</b>	<b>1587</b>	<b>33</b>	<b>2</b>	<b>35</b>	<b>3,6</b>	<b>0,7</b>	<b>2,2</b>

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

**1 – Vendas (variação em relação a Janeiro/2013)**

- Variação das totais: -22%
- Segmento mais negociado no mês:  
101 a 140m<sup>2</sup> = 31% do total.

**2 – Estoques**

Redução de 2,5% em relação Janeiro/2014

**3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)**

- Índice geral do mês: 2,2 % .

**4 – Movimento por bairro**

- Principais Ofertas por bairro, em % do total:  
Jatiúca, 20 % - Farol, 12 % - Tabuleiro, 13% - Ponta Verde, 13% - Gruta, 11%.
- Principais Vendas por bairro: Ponta Verde, 22% - Jatiúca, 37% - Cruz das almas, 17%.
- **5 – Movimento por número de dormitórios**
- **Oferta em % do total:** Três dormitórios, 51% - dois dormitórios, 35% - Um dormitório, 5% e Quatro dormitórios, 7%.
- **Vendas em % do total:** Um dormitório, 9% - dois dormitórios, 26%- três dormitórios, 60% - quatro dormitórios, 5%.

## 6 – Lançamentos

- Sem registros no mês.

## 7 – Estágio da Obra (em % do total)

### Perfil dos estoques:

- Os imóveis na planta representaram 22% dos estoques; fase de acabamento, 18%; Fase da Estrutura, 32%; Fundação, 23% e Imóveis prontos 4%.
- **Perfil das Vendas:**
- Imóveis na planta, 25%; Acabamento, 37%; Estrutura 14%, Pronto 6%, e Fundação, 17%.
- Maior IVV: Imóveis em acabamento= 4,6%

## 8- Origem dos Recursos

- O volume de imóveis vendidos em Outubro teve o seguinte perfil de financiamento: Financiamento próprio= 82% e MCMV/SFH= 18%.

## 9 – Posição geográfica do mercado de Maceió em Fevereiro /2014:

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	38%	77%
Bairros da Parte Alta	62%	23%
Soma	100%	100%

## Imóveis Comerciais

### Segmento 30 a 59 m2

Bairro: Pajuçara - Estoque Inicial: 127 salas – Vendas: 4 salas – Estoque atual: 123.

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 m<sup>2</sup>, intervaladas no seguinte gabarito:

	Lançamentos	Vendas	IVV
15-----29m <sup>2</sup>	-	-	-
30-----59m <sup>2</sup>	-	1	0,8
60-----69m <sup>2</sup>	-	-	-
70-----79m <sup>2</sup>	-	-	-
80m <sup>2</sup> 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	2014
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	<b>2,8</b>
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	2,2
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	<b>4,4</b>	

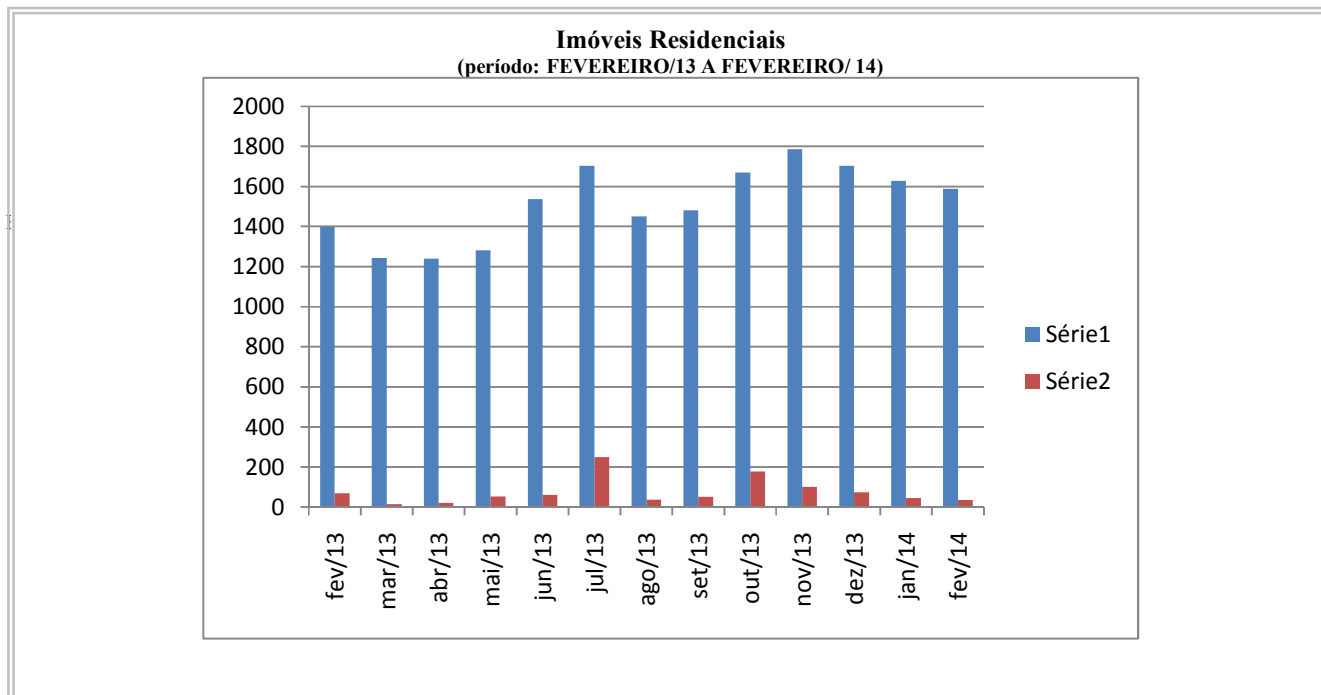
Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL

(\*) Realizado como laboratório da pesquisa.

TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

Mês	OFERTAS - TOTAL								VENDAS - TOTAIS							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Jan.	533	907	964	964	951	1211	1478	<b>1628</b>	70	30	44	85	20	19	83	<b>45</b>
Fev.	731	1162	921	921	931	1339	1398	1587	20	84	32	62	56	53	68	35
Mar.	708	1159	932	932	928	1286	1243		111	38	26	79	95	42	16	
Abr.	689	1198	906	906	859	1244	1240		84	82	23	49	29	42	21	
Mai.	734	1114	1407	1407	1177	1202	1281		97	95	540	48	97	58	54	
Jun.	1112	1095	977	977	1209	1144	1474		209	102	38	42	78	48	61	
Jul.	964	1011	965	965	1189	1315	1702		163	91	44	38	36	54	250	
Ago.	802	996	916	916	1520	1261	1452		69	92	29	45	260	70	39	
Set.	788	905	1051	1051	1260	1441	1481		56	64	44	39	38	92	51	
Out.	823	902	1079	1079	1222	1526	1670		66	55	55	57	58	77	177	
Nov.	821	851	1050	1050	1294	1611	1787		56	43	36	42	45	123	101	
Dez.	1121	1032	1065	1065	1249	1488	<b>1702</b>		276	61	51	38	38	65	<b>75</b>	

## Evolução de Ofertas e Vendas



**TABELA 3 – Vendas por bairros – Imóveis Residenciais – Ano 2014**  
**FEVEREIRO**

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Ponta Verde	193	12%	39	58	76	20	8	22%	2	-	6	-
Pinheiro	85	5%	-	17	68	-	-	-	-	-	-	-
B. Bentes	80	5%	-	80	-	-	3	29%	-	3	-	-
Tabuleiro	211	13%	-	211	-	-	-	-	-	-	-	-
Farol	187	12%	28	53	106	-	3	9%	1	1	1	-
Barro Duro	71	4%	-	-	71	-	-	-	-	-	-	-
Jatiúca	316	20%	11	31	232	22	13	37%	-	5	6	2
Cruz das Almas	55	3%	17	-	38	-	6	17%	-	-	6	-
Mangabeiras	38	2%	-	-	-	38	-	-	-	-	-	-
Gruta	178	11%	-	-	140	38	-	-	-	-	-	-
São Jorge	99	6%	-	21	78	-	2	6%	-	-	2	-
Antares/Serraria	65	4%	-	64	1	-	-	-	-	-	-	-
Santa Lúcia	9	1%	-	6	3	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1587</b>	<b>100</b>	<b>95</b>	<b>561</b>	<b>813</b>	<b>118</b>	<b>35</b>	<b>100%</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>21</b>	<b>2</b>
<b>%</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>6%</b>	<b>35%</b>	<b>51%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>9%</b>	<b>26%</b>	<b>60%</b>	<b>5%</b>

**TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra**

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
<b>Fundação</b>	367	23	6	17	1,6
<b>Estrutura</b>	523	32	5	14	1,6
<b>Acabamento</b>	282	18	13	37	4,6
<b>Pronto</b>	62	4	2	6	3,2
<b>Planta</b>	353	22	9	25	2,5
<b>TOTAL....</b>	<b>1587</b>	<b>100%</b>	<b>45</b>	<b>100%</b>	<b>2,2</b>

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	848	26	514	16	22	-	217	3					1628	45
fev	814	29	534	4	22	-	217	2					1587	35
mar														
abr														
mai														
jun														
jul														
ago														
set														
out														
nov														
Dez														
% vendas	-	-	-	-	-	-	-	-					-	100%

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

**TABELA 6 - Lançamentos Imóveis Residenciais  
(Sem registro)**

**TABELA 7 - Lançamentos no Ano - 2014**

Mês	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
Quantidade												
Acumulado												

TABELA 8 - Lançamentos por Bairro – 2014

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Pajuçara												-		
Farol												-		
Jatiúca												-		
P.Verde												-		
Barro Duro												-		
Gruta												-		
Tabuleiro												-		
B.Bentes												-		
São Jorge												-		
Mangabeiras												-		
Cruz das Almas												-	-	-
<b>TOTAL ....&gt;</b>														<b>100%</b>

TABELA 8a - Lançamentos por número de Dormitórios - 2014

Nº dormitórios	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Total	%
01														
02														
03														
04 ou mais														
Soma														<b>100%</b>
Acumulado														

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT. OFERTAS	QUANT. VENDAS
<b>01 DORMITÓRIO</b>	Farol	32/33	14	-
	Farol	34	4	-
	Farol	37	3	1
	Jatiuca	39	10	2
	Jatiuca	40	1	-
	Ponta Verde	41	10	-
	Farol	43	7	-
	Ponta Verde	43	-	-
	Cruz das Almas	45	17	-
	Ponta Verde	45	39	-
	<b>Sub-total .....</b>			<b>95</b>
<b>02</b>	B. Bentes MCMV	42	80	3
	Farol	47	4	-
	Santa Lúcia MCMV	47	6	-
	Pinheiro MCMV	48	17	-
	Tabuleiro	49	211	-
	B.Bentes	50	-	-
	Farol	51	12	-

<b>DORMITÓRIOS</b>	São Jorge MCMV	51	21	-
	Farol	52	17	-
	Serraria MCMV	52	28	-
	Farol	53	13	1
	Antares	55	36	-
	Farol	58	7	-
	Jatiúca	59	13	1
	Jatiúca	63	22	4
	Ponta Verde	65	39	-
	Jatiúca	68	16	-
	Ponta Verde	71	19	-
	<b>Sub-total .....</b>		<b>561</b>	<b>9</b>

<b>03 DORMITÓRIOS</b>	Santa Lúcia	54,11	3	-
	Pinheiro MCMV	58	48	-
	Barro Duro	59	71	-
	Pinheiro MCMV	60	20	-
	Jatiúca	60	11	-
	São Jorge MCMV	62	79	2
	Serraria	63	1	-
	Ponta Verde	65	1	-
	Gruta	66	22	-
	Jatiúca	68	29	-
	Farol	68	57	-
	Cruz das Almas	73	37	6
	Gruta	75	57	-
	Jatiúca	77	30	-
	Jatiúca	79,23	11	-
	Farol	80	45	1
	Ponta Verde	83	2	1
	Jatiúca	85	12	-
	Ponta Verde	85	-	-
	Jatiúca	86,6	12	-
	Farol	91	4	-
	Jatiúca	93	38	1
	Jatiúca	94,5	1	-
	Jatiúca	95	14	-
	Ponta Verde	97	3	-
	Ponta Verde	99	2	-
	Gruta	100	28	-
	Jatiúca	102	-	-
	Jatiúca	104	4	2
	Jatiúca	107	6	-
	Jatiúca	108	4	1
	Jatiúca	109	-	-
	Ponta Verde	110	39	6
	Jatiúca	112	30	2
	Gruta	113	33	-
	Ponta Verde	113	-	-
	Jatiúca	117	23	-
Farol	120	10	-	
Jatiúca	125	3	-	



	P.Verde	140	10	-
	Ponta Verde	130	1	-
	Ponta Verde	133	6	-
	Jatiúca	140	3	-
	Cruz das Almas	145	1	-
	Jatiúca	182	1	-
	Ponta Verde	192	2	-
	Jatiúca	215	1	-
	<b>Sub-total .....</b>		<b>813</b>	<b>21</b>

<b>04 DORMITÓRIOS</b>	Mangabeiras	108	29	-
	Mangabeiras	112	9	-
	Gruta	138	34	-
	Gruta	148	2	-
	Jatiuca	150	12	1
	Gruta	160	2	-
	Ponta Verde	180	7	-
	Ponta Verde	184	4	-
	Ponta Verde	218	8	-
	Ponta Verde	270	1	-
	Jatiúca	350	10	1
	<b>Sub-total .....</b>		<b>118</b>	<b>2</b>
	<b>TOTAL GERAL ...&gt;</b>		<b>1587</b>	<b>35</b>

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

## MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – IMÓVEIS COMERCIAIS

IMÓVEIS COMERCIAIS- IVV – FEVEREIRO/2014

Mês	Ano 2014		Estoque atual	IVV
	Estoque inicial	Vendas		
<b>FEVEREIRO</b>	127	03	124	<b>2,4%</b>

Ofertas	Bairro	Quant.	%	Vendas quant.	%	IVV
Área	-					
<b>30 a 59</b>	Pajuçara	127	100%	4	100%	<b>2,4%</b>