



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário da Região
Metropolitana de Maceió

Residencial e Comercial
JANEIRO/2014

Ano XIV - Nº 168

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 – JANEIRO 2014

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
30 a 55	400	161	561	8	13	21	2,0	8,1	3,7
56 a 70	295	147	442	6	2	8	2,0	1,4	1,8
71 a 100	322	-	422	8	-	8	2,5	-	2,5
101 a140	252	-	252	8	-	8	3,2	-	3,2
Acima 140	51	-	51	-	-	-	-	-	-
Total	1320	308	1628	30	15	45	2,3	4,9	2,8

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

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

- Variação das totais: 4,7%
- Segmento mais negociado no mês:
30 a 55m² = 47% do total.

2 – Estoques

Redução de 4,3% em relação Dezembro/2013

3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)

- Índice geral do mês: 2,8 % .

4 – Movimento por bairro

- Principais Ofertas por bairro, em % do total:
Jatiúca, 19 % - Farol, 12 % - Tabuleiro, 13% - Ponta Verde, 13% - Gruta, 11%.
- Principais Vendas por bairro: Ponta Verde, 29% -B.Bentes, 29% - Jatiúca, 22%.
- **5 – Movimento por número de dormitórios**
- **Oferta em % do total:** Três dormitórios, 51% - dois dormitórios, 36% - Um dormitório, 6% e Quatro dormitórios, 7%.
- **Vendas em % do total:** Um dormitório, 13% - dois dormitórios, 51%- três dormitórios, 36%.

6 – Lançamentos

- Sem registros no mês.

7 – Estágio da Obra (em % do total)

Perfil dos estoques:

- Os imóveis na planta representaram 23% dos estoques; fase de acabamento, 18%; Fase da Estrutura, 33%; Fundação, 23% e Imóveis prontos 3%.
- **Perfil das Vendas:**
- Imóveis na planta, 24%; Acabamento, 16%; Estrutura 11%, Pronto 9%, e Fundação, 40%.
- Maior IVV: Imóveis na Pronto= 7,5%

8- Origem dos Recursos

- O volume de imóveis vendidos em Outubro teve o seguinte perfil de financiamento: Financiamento próprio= 58% e MCMV= 42%.

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

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	37%	53%
Bairros da Parte Alta	63%	47%
Soma	100%	100%

Imóveis Comerciais

Segmento 30 a 59 m²

Bairro: Pajuçara - Estoque Inicial: 127 salas – Vendas: 3 salas – Estoque atual: 124.

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):

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

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	2,8
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	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							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Jan.	533	907	964	964	951	1211	1478	1628	70	30	44	85	20	19	83	45
Fev.	731	1162	921	921	931	1339	1398		20	84	32	62	56	53	68	
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	1702		276	61	51	38	38	65	75	

Evolução de Ofertas e Vendas

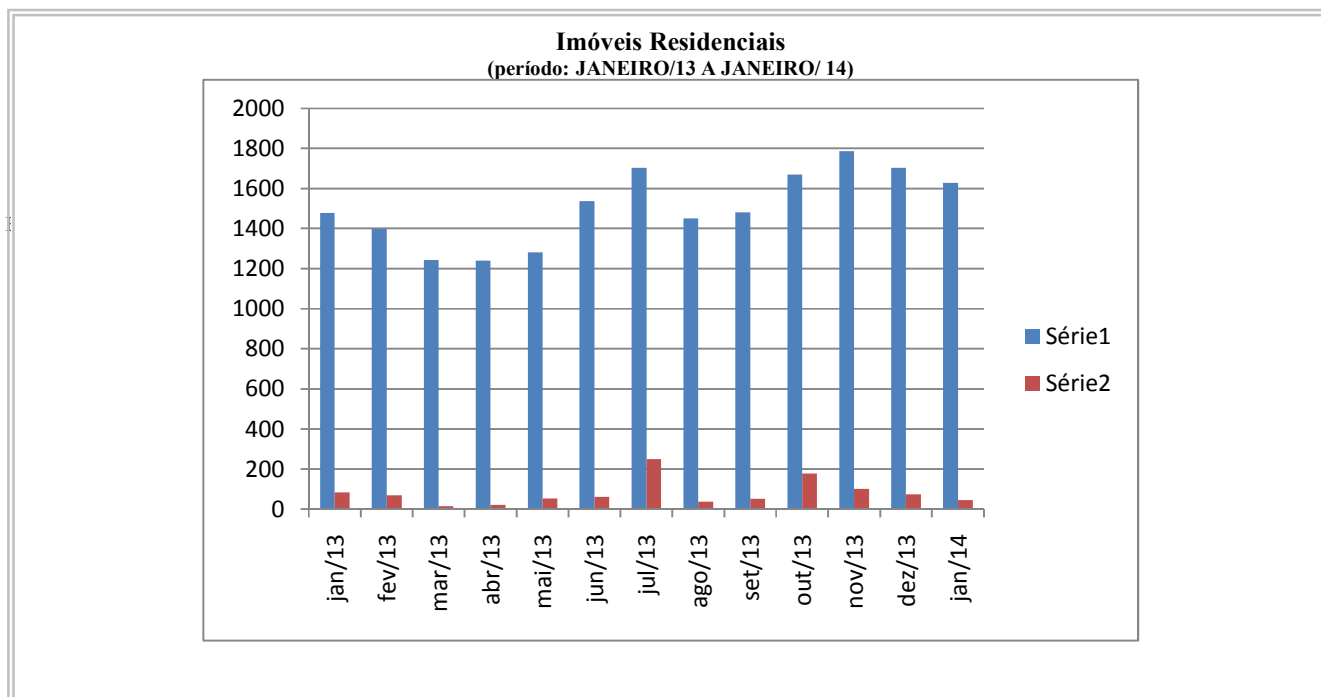


TABELA 3 – Vendas por bairros – Imóveis Residenciais – Ano 2014
JANEIRO

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Ponta Verde	205	13%	54	63	68	20	13	29%	5	4	4	-
Pinheiro	84	5%	-	17	67	-	-	-	-	-	-	-
B. Bentes	89	5%	-	89	-	-	13	29%	-	13	-	-
Tabuleiro	212	13%	-	212	-	-	1	2%	-	1	-	-
Farol	200	12%	28	55	117	-	2	4%	-	1	1	-
Barro Duro	72	4%	-	-	72	-	1	2%	-	1	-	-
Jatiúca	317	19%	1	54	240	22	10	22%	-	3	7	2
Cruz das Almas	56	3%	18	-	38	38	1	2%	1	-	-	-
Mangabeiras	38	2%	-	-	-	38	-	-	-	-	-	-
Gruta	180	11%	-	-	142	-	2	4%	-	-	2	-
São Jorge	101	6%	-	21	80	-	2	4%	-	-	2	-
Antares/Serraria	64	4%	-	64	-	-	-	-	-	-	-	-
Santa Lúcia	9	1%	-	6	3	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1628	100	101	581	827	118	45	100%	6	23	16	-
%	100%	-	6	36	51	7	100%	-	13	51%	36%	-

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	369	23	18	40	4,9
Estrutura	543	33	5	11	0,9
Acabamento	296	18	7	16	2,4
Pronto	53	3	4	9	7,8
Planta	367	23	11	24	3,0
TOTAL....	1628	100%	45	100%	2,8

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														
mar														
abr														
mai														
jun														
jul														
ago														
set														
out														
nov														
Dez														
% vendas	-	58%	-	35%	-	-	-	7%					-	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												-	-	-
TOTAL>														100%

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														100%
Acumulado														

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2	QUANT. OFERTAS	QUANT. VENDAS
01 DORMITÓRIO	Farol	32/33	13	-
	Farol	34	4	-
	Farol	37	4	-
	Jatiuca	39	-	-
	Jatiuca	40	1	-
	Ponta Verde	41	10	-
	Farol	43	7	-
	Ponta Verde	43	-	-
	Cruz das Almas	45	18	1
	Ponta Verde	45	44	5
	Sub-total			101
02	B. Bentes MCMV	42	89	13
	Farol	47	4	-
	Santa Lúcia MCMV	47	6	-
	Pinheiro MCMV	48	17	-
	Tabuleiro	49	212	1
	B.Bentes	50	-	-
	Farol	51	12	-

DORMITÓRIOS	São Jorge MCMV	51	21	-
	Farol	52	18	1
	Serraria MCMV	52	28	-
	Farol	53	14	-
	Antares	55	36	-
	Farol	58	7	-
	Jatiúca	59	15	2
	Jatiúca	63	23	1
	Ponta Verde	65	40	1
	Jatiúca	68	16	-
	Ponta Verde	71	23	4
	Sub-total		581	23

03 DORMITÓRIOS	Santa Lúcia	54,11	3	-
	Pinheiro MCMV	58	47	-
	Barro Duro	59	72	1
	Pinheiro MCMV	60	20	-
	Jatiúca	60	11	-
	São Jorge MCMV	62	80	2
	Serraria	63	1	-
	Ponta Verde	65	1	-
	Gruta	66	22	-
	Jatiúca	68	29	-
	Farol	68	58	-
	Cruz das Almas	73	37	
	Gruta	75	58	1
	Jatiúca	77	30	-
	Jatiúca	79,23	11	-
	Farol	80	45	-
	Ponta Verde	83	2	1
	Jatiúca	85	12	-
	Ponta Verde	85	-	-
	Jatiúca	86,6	12	-
	Farol	91	4	-
	Jatiúca	93	38	-
	Jatiúca	94,5	1	-
	Jatiúca	95	15	1
	Ponta Verde	97	3	-
	Ponta Verde	99	2	-
	Gruta	100	29	1
	Jatiúca	102	1	1
	Jatiúca	104	6	2
	Jatiúca	107	6	-
	Jatiúca	108	4	-
	Jatiúca	109	-	-
	Ponta Verde	110	40	1
	Jatiúca	112	33	3
	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	7	1
	Jatiúca	140	3	-
	Cruz das Almas	145	1	-
	Jatiúca	182	1	-
	Ponta Verde	192	2	-
	Jatiúca	215	1	-
	Sub-total		828	16

04 DORMITÓRIOS	Mangabeiras	108	29	-
	Mangabeiras	112	9	-
	Gruta	138	34	-
	Gruta	148	2	-
	Jatiuca	150	12	-
	Gruta	160	2	-
	Ponta Verde	180	7	-
	Ponta Verde	184	4	-
	Ponta Verde	218	8	-
	Ponta Verde	270	1	-
	Jatiúca	350	10	-
	Sub-total		118	-
	TOTAL GERAL ...>		1628	45

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

MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – IMÓVEIS COMERCIAIS

IMÓVEIS COMERCIAIS- IVV – JANEIRO/2014

Mês	Ano 2014			
	Estoque inicial	Vendas	Estoque atual	IVV
Janeiro	127	03	124	2,4%

Ofertas	Bairro	Quant.	%	Vendas quant.	%	IVV
Área	-					
30 a 59	Pajuçara	127	100%	3	100%	2,4%