



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário da Região
Metropolitana de Maceió
Residencial e Comercial

JULHO/2014

Ano XIV - Nº 174

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 – JULHO/ 2014

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
30 a 55	452	149	601	20	-	20	4,4	-	3,3
56 a 70	411	144	555	15	-	15	3,7	-	2,7
71 a 100	329	-	329	7	-	7	2,1	-	2,1
101 a140	250	-	250	8	-	8	3,2	-	3,2
Acima 140	42	-	42	2	-	2	4,8	-	4,8
Total	1484	293	1777	52	-	52	3,5	-	2,9

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

1 – Vendas (variação em relação a Junho/2014)

- Variação das vendas totais: -17%,0%
- Segmento mais negociado no mês:
- 33 a 55 m2, com 38,5% do total.

2 – Estoques

Redução de 3,0% em relação Junho/2014, em virtude da entrada de nova construtora informante.

3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)

- Índice geral do mês: 2,9% .

4 – Movimento por bairro

- Principais **Ofertas** por bairro, em % do total:
 Jatiúca, 14,6% - Gruta, 12,8%, Farol, 11,5% - Tabuleiro, 11,9 % - Antares, 10,6% % .
- Principais **Vendas** por bairro: Antares, 48,1%, Jatiúca, 15,4% - Gruta, 13,5%.
- **5 – Movimento por número de dormitórios**
- **Oferta em % do total:** Três dormitórios, 51% - dois dormitórios, 35% - Um dormitório, 5% e Quatro dormitórios, 8%.
- **Vendas em % do total:** Três dormitórios, 52%, dois dormitórios, 40%, Um dormitório, 15%, quatro dormitórios, 6%.

6 – Lançamentos

- Sem registros no mês.

7 – Estágio da Obra (em % do total)

Perfil dos estoques:

- Os imóveis na planta representaram 24% dos estoques; fase de acabamento, 15%; Fase da Estrutura, 35%; Fundação, 18% e Imóveis prontos 8%.
- **Perfil das Vendas:**
- Planta, 17% - Estrutura, 17% - Acabamento, 46% - Pronto 19%.
- Maior IVV: Imóveis em acabamento= 9%

8- Origem dos Recursos

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

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

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	33%	39%
Bairros da Parte Alta	67%	61%
Soma	100%	100%

Imóveis Comerciais

Segmento 30 a 59 m²

Bairro: Pajuçara - Estoque Inicial: 127 salas – Vendas: 8 salas – Estoque atual: 119.

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 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	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	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	1,0
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	1,2
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	1,8
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	3,4
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	2,9
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	

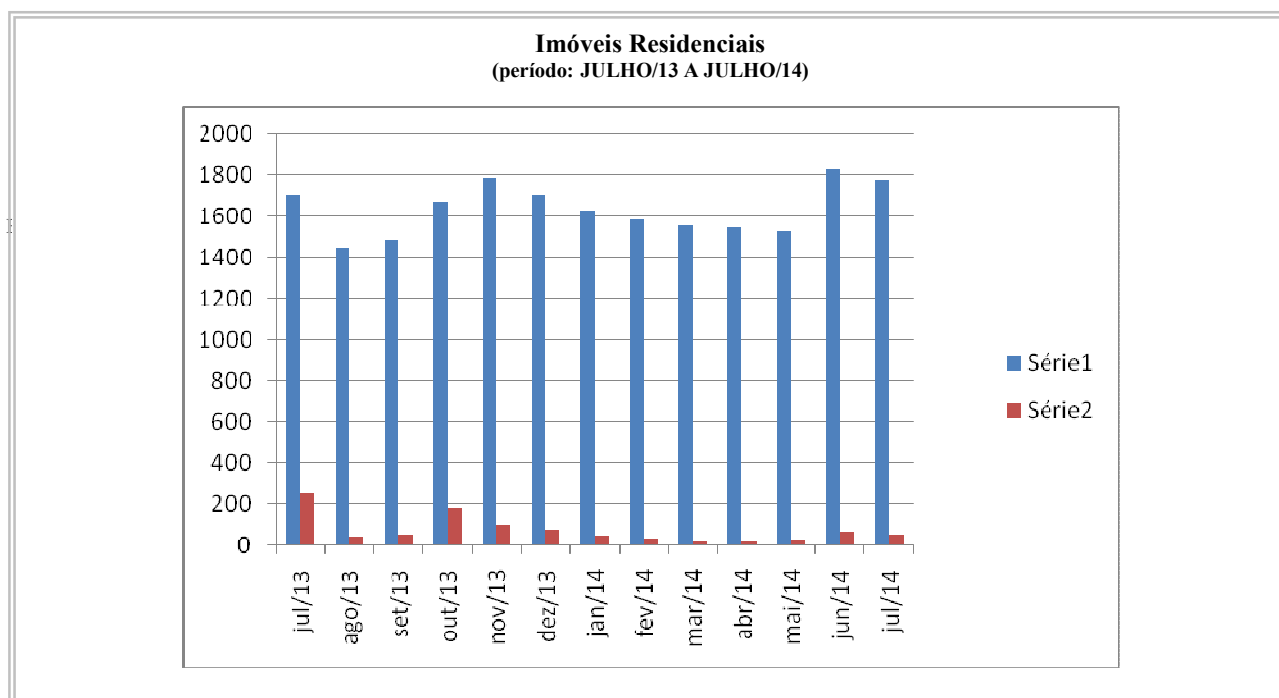
Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL

(*) 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	1587	20	84	32	62	56	53	68	35
Mar.	708	1159	932	932	928	1286	1243	1559	111	38	26	79	95	42	16	15
Abr.	689	1198	906	906	859	1244	1240	1547	84	82	23	49	29	42	21	18
Mai.	734	1114	1407	1407	1177	1202	1281	1529	97	95	540	48	97	58	54	27
Jun.	1112	1095	977	977	1209	1144	1474	1832	209	102	38	42	78	48	61	63
Jul.	964	1011	965	965	1189	1315	1702	1777	163	91	44	38	36	54	250	52
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
JULHO**

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Ponta Verde	169	9,5	44	54	51	20	4	7,7			4	
Jacarecica	69	3,9		8	23	38	3	5,8			2	1
Poço	2	0,1			2		1	1,9			1	
Pinheiro	85	4,8		17	68							
B. Bentes	77	4,3		77								
Tabuleiro	211	11,9		211								
Farol	204	11,5	27	52	125		4	7,7			4	
Barro Duro	71	4,0			71							
Jatiúca	259	14,6	1	40	205	13	8	15,4	1	2	3	2
Cruz das Almas	40	2,3	14		26							
Mangabeiras	38	2,1				38						
Gruta	228	12,8		11	179	38	7	13,5		1	6	
São Jorge	97	5,5		21	76							
Serraria	29	1,6		28	1							
Antares	189	10,6		96	93		25	48,1		18	7	
Santa Lúcia	9	0,5		6	3							
TOTAL	1777	100%	86	621	923	147	52	100%	1	21	27	3
%	100%		4,8	35,0	51,9	8,3			15,4	40,4	51,9	5,8

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	327	18,4	-	-	-
Estrutura	621	35,0	9	17,3	1,5
Acabamento	276	15,5	24	46,2	8,7
Pronto	135	7,6	10	19,2	7,4
Planta	418	23,5	9	17,3	2,2
TOTAL....	1777	100,0	52	100,0	2,9

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	793	14	528	1	22	-	216	-					1559	15
abr	781	18	528	-	22	-	216	-					1547	18
mai	734	26	557	1	22	-	216	-					1529	27
jun	685	34	909	29	22	-	216	-					1832	63
jul	651	22	888	30	22	-	216	-					1777	52
ago														
set														
out														
nov														
Dez														
% vendas	-	42%	-	58%	-	-	-	-					-	100%

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

TABELA 6 - Lançamentos Imóveis Residenciais

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 Intervalos	QUANT. OFERTAS	QUANT. VENDAS
01 DORMITÓRIO	Farol	30-55	27	-
	Jatiuca	30-55	1	1
	Cruz das Almas	30-55	14	-
	Ponta Verde	30-55	44	-
	Sub-total			86
02 DORMITÓRIOS	B. Bentes MCMV	30-55	77	-
	Gruta	30-55	11	1
	Farol	30-55	45	-
	Santa Lúcia MCMV	30-55	6	-
	Pinheiro MCMV	30-55	17	-
	Tabuleiro	30-55	211	-
	São Jorge MCMV	30-55	21	-
	Serraria MCMV	30-55	28	-
	Antares	30-55	96	18
	Farol	56-70	7	-
	Jatiúca	56-70	40	2
	P. Verde	56-70	38	-
	Jacarecica	71-100	8	-
	Ponta Verde	71-100	16	-

	Sub-total		621	21
--	------------------------	--	------------	-----------

03 DORMITÓRIOS	Santa Lúcia	30-55	3	-	
	Antares	56-70	93	7	
	Barro Duro	56-70	71	-	
	Pinheiro MCMV	56-70	68	-	
	Jatiúca	56-70	40	-	
	São Jorge MCMV	56-70	76	-	
	Serraria	56-70	1	-	
	Ponta Verde	56-70	2	-	
	Gruta	56-70	60	5	
	Poço	56-70	2	1	
	Farol	56-70	57	-	
	Cruz das Almas	71-100	25	-	
	Gruta	71-100	88	1	
	Jatiúca	71-100	106	-	
	Jacarecica	71-100	23	2	
	Farol	71-100	58	4	
	Ponta Verde	71-100	5	-	
	Jatiúca	101-140	57	3	
	Farol	101-140	10	-	
	Ponta Verde	101-140	42	4	
	Gruta	101-140	31	-	
	Jatiúca	140(+)	2	-	
	Cruz Almas	140(+)	1	-	
	Ponta Verde	140(+)	2	-	
		Sub-total		923	27

04 DORMITÓRIOS	Mangabeiras	100-140	38	-	
	Jacarecica	100-140	38	1	
	Gruta	100-140	34	-	
	Gruta	140(+)	4	-	
	Jatiuca	140(+)	13	2	
	Ponta Verde	140(+)	20	-	
		Subtotal		147	3
		TOTAL GERAL...>		1777	52

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

MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – IMÓVEIS COMERCIAIS

IMÓVEIS COMERCIAIS- IVV – JULHO/2014

Mês	Ano 2014			IVV
	Estoque inicial	Vendas Acumul.	Estoque atual	
Posição acumulada em JULHO	127	05	122	

OBS: Não foram registradas vendas em Julho 14.

Ofertas	Bairro	Quant.	%	Vendas quant.	%	IVV
Área	-					
30 a 59	Pajuçara	122	100%	-	100%	