



# IVV

## Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário da Região  
Metropolitana de Maceió  
Residencial e Comercial  
SETEMBRO/2014

---

Ano XIV - Nº 176

**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 – SETEMBRO/2014**

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
<b>30 a 55</b>	<b>419</b>	<b>173</b>	<b>592</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>18</b>	<b>4,1</b>	<b>0,1</b>	<b>3,0</b>
<b>56 a 70</b>	<b>393</b>	<b>130</b>	<b>523</b>	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>31</b>	<b>7,6</b>	<b>0,1</b>	<b>5,9</b>
<b>71 a 100</b>	<b>326</b>	<b>-</b>	<b>326</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>3,1</b>	<b>-</b>	<b>3,1</b>
<b>101 a140</b>	<b>237</b>	<b>-</b>	<b>237</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>3,4</b>	<b>-</b>	<b>3,4</b>
<b>Acima 140</b>	<b>38</b>	<b>-</b>	<b>38</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>10,5</b>	<b>-</b>	<b>10,5</b>
<b>Total</b>	<b>1413</b>	<b>303</b>	<b>1716</b>	<b>69</b>	<b>2</b>	<b>71</b>	<b>4,9</b>	<b>0,1</b>	<b>4,2</b>

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

**1 – Vendas (variação em relação a Agosto/2014)**

- Variação das vendas totais: (-) 10 %
- Segmento mais negociado no mês:
- 56 a 71 m2, com 43,7% do total.

**2 – Estoques**

Redução de 3% em relação Agosto/2014

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

- Índice geral do mês: 4,2 % .

**4 – Movimento por bairro**

- Principais **Ofertas** por bairro, em % do total:  
 Jatiúca, 15,0% - Gruta, 12,0%, Farol, 10,0% - Tabuleiro, 12,0 % -  
 Antares, 11% e Ponta Verde, 10,0 % .
- Principais **Vendas** por bairro: Farol, 29%, Gruta, 14%, Jatiúca, 32% e  
 Antares, 26%.
- **5 – Movimento por número de dormitórios**
- **Oferta em % do total:** Três dormitórios, 51% - dois dormitórios, 36% - Um  
 dormitório, 5% e Quatro dormitórios, 8%.
- **Vendas em % do total:** Três dormitórios, 63%, dois dormitórios, 17%, Um  
 dormitório, 4%, quatro dormitórios, 6%.

## 6 – Lançamentos

- Sem registros no mês.

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

### Perfil dos estoques:

- Os imóveis na planta representaram 19% dos estoques; fase de acabamento, 21%; Fase da Estrutura, 32%; Fundação, 17% e Imóveis prontos 11%.
- **Perfil das Vendas:**
- Planta, 10% - Estrutura, 14% - Acabamento, 23% - Pronto 46%- Fundação 6%.
- Maior IVV: Imóveis Prontos= 17,7%

## 8- Origem dos Recursos

- O volume de imóveis vendidos em Abril teve o seguinte perfil de financiamento: Financiamento próprio= 37% e SFH, 56%.

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

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	33%	44%
Bairros da Parte Alta	67%	56%
Soma	100%	100%

## Imóveis Comerciais – Sem vendas em Setembro.

### Segmento 30 a 59 m2

Bairro: Pajuçara - Estoque Inicial: 127 salas – Vendas: 8 salas – Estoque atual: 119.  
Farol - Estoque inicial: 136 salas – Vendas: 103 - Estoque atual: 8  
Total lançado : 263 salas - Vendas 111 - Estoque 127

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>	-	-	-
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	<b>2,2</b>
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	<b>1,0</b>
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	<b>1,2</b>
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	<b>1,8</b>
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	<b>3,4</b>
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	<b>2,9</b>
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	<b>4,8</b>
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	<b>4,1</b>
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>	

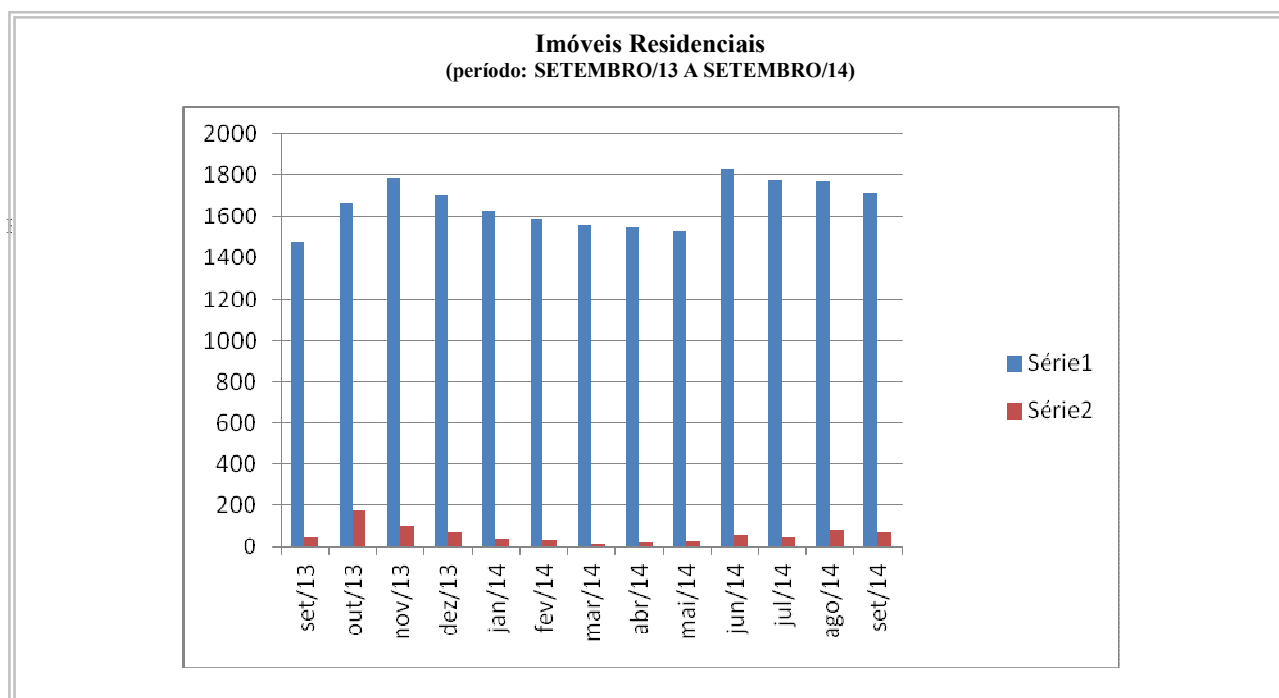
Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL

(\*) 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	<b>1587</b>	20	84	32	62	56	53	68	<b>35</b>
Mar.	708	1159	932	932	928	1286	1243	<b>1559</b>	111	38	26	79	95	42	16	<b>15</b>
Abr.	689	1198	906	906	859	1244	1240	<b>1547</b>	84	82	23	49	29	42	21	<b>18</b>
Mai.	734	1114	1407	1407	1177	1202	1281	<b>1529</b>	97	95	540	48	97	58	54	<b>27</b>
Jun.	1112	1095	977	977	1209	1144	1474	<b>1832</b>	209	102	38	42	78	48	61	<b>63</b>
Jul.	964	1011	965	965	1189	1315	1702	<b>1777</b>	163	91	44	38	36	54	250	<b>52</b>
Ago.	802	996	916	916	1520	1261	1452	<b>1770</b>	69	92	29	45	260	70	39	<b>84</b>
Set.	788	905	1051	1051	1260	1441	1481	<b>1716</b>	56	64	44	39	38	92	51	<b>71</b>
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**  
**SETEMBRO**

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Ponta Verde	171	10%	45	60	45	21	8	11%	3	3	1	1
Jacarecica	63	4%	-	8	19	36	1	1%	-	-	1	-
Poço			-			-	-	-	-	-	-	-
Pinheiro	90	5%	-	19	71	-	2	3%	-	1	1	-
B. Bentes	81	5%	-		81	-	-	-	-	-	-	-
Tabuleiro	211	12%	-	211		-	-	-	-	-	-	-
Farol	180	10%	29	37	114	-	8	11%	-	1	7	-
Barro Duro	71	4%	-	71	-	-	-	-	-	-	-	-
Jatiúca	256	15%	3	39	206	8	23	32%	-	1	19	3
Cruz das Almas	34	2%	8	-	26	-	-	-	-	-	-	-
Mangabeiras	38	2%	-	-	38	-	-	-	-	-	-	-
Gruta	204	12%	-	6	160	38	10	14%	-	4	6	-
São Jorge	98	6%	-	39	59	-	-	-	-	-	-	-
Serraria	29	2%	28	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Antares	181	11%	-	84	97	-	19	26%	-	9	10	-
Santa Lúcia	9	1%	-	6	3	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.716</b>	<b>100%</b>	<b>85</b>	<b>618</b>	<b>872</b>	<b>141</b>	<b>71</b>	<b>100%</b>	<b>3</b>	<b>19</b>	<b>45</b>	<b>4</b>
<b>%</b>	<b>100%</b>		<b>5%</b>	<b>36%</b>	<b>51%</b>	<b>8%</b>	<b>100%</b>		<b>4%</b>	<b>27%</b>	<b>63%</b>	<b>6%</b>

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

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
<b>Fundação</b>	294	17	4	6	1,4
<b>Estrutura</b>	556	32	10	14	1,8
<b>Acabamento</b>	352	21	16	23	4,5
<b>Pronto</b>	186	11	33	46	17,7
<b>Planta</b>	328	19	7	10	2,1
<b>TOTAL....</b>	<b>1716</b>	<b>100,0</b>	<b>71</b>	<b>100,0</b>	<b>4,8</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
<b>jan</b>	848	26	514	16	22	-	217	3					1628	45
<b>fev</b>	814	29	534	4	22	-	217	2					1587	35
<b>mar</b>	793	14	528	1	22	-	216	-					1559	15
<b>abr</b>	781	18	528	-	22	-	216	-					1547	18
<b>mai</b>	734	26	557	1	22	-	216	-					1529	27
<b>jun</b>	685	34	909	29	22	-	216	-					1832	63
<b>jul</b>	651	22	888	30	22	-	216	-					1777	52
<b>ago</b>	655	23	877	61	22	-	216	-					1770	84
<b>set</b>	607	26	870	40	0		229	1	10	4			1716	71
<b>out</b>														
<b>nov</b>														
<b>Dez</b>														
<b>% vendas</b>	-	<b>36,6%</b>		<b>56,3%</b>	-	-	-	<b>1,4%</b>		<b>5,6%</b>			-	<b>100%</b>

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

**TABELA 6 - Lançamentos Imóveis Residenciais**

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

TABELA 7 - 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 Intervalos	QUANT.	QUANT.
			OFERTAS	VENDAS
<b>01 DORMITÓRIO</b>	Farol	30-55	29	1
	Jatiuca	30-55	3	-
	Cruz das Almas	30-55	8	
	Ponta Verde	30-55	45	3
	<b>Sub-total .....</b>		<b>85</b>	<b>4</b>
<b>02 DORMITÓRIOS</b>	B. Bentes MCMV	30-55	81	-
	Gruta	30-55	6	4
	Farol	30-55	30	-
	Santa Lúcia MCMV	30-55	6	-
	Pinheiro MCMV	30-55	19	1
	Tabuleiro	30-55	211	-
	São Jorge MCMV	30-55	39	-
	Serraria MCMV	30-55	28	-
	Antares	30-55	84	9
	Farol	56-70	7	-
	Jatiúca	56-70	39	1
	P. Verde	56-70	40	1
	Jacarecica	71-100	8	-
	Ponta Verde	71-100	20	2
	<b>Sub-total .....</b>		<b>618</b>	<b>18</b>

<b>03 DORMITÓRIOS</b>	Santa Lúcia	30-55	3	-
	Antares	56-70	97	10
	Barro Duro	56-70	71	-
	Pinheiro MCMV	56-70	71	1
	Jatiúca	56-70	40	13
	São Jorge MCMV	56-70	59	-
	Serraria	56-70	1	-
	Ponta Verde	56-70	2	
	Gruta	56-70	43	5
	Poço	56-70		
	Farol	56-70	53	-
	Cruz das Almas	71-100	25	-
	Gruta	71-100	86	1
	Jatiúca	71-100	112	2
	Jacarecica	71-100	19	1
	Farol	71-100	51	3
	Ponta Verde	71-100	5	1
	Jatiúca	101-140	52	4
	Farol	101-140	10	4
	Ponta Verde	101-140	36	-
	Gruta	101-140	31	-
	Jatiúca	140(+)	2	
	Cruz Almas	140(+)	1	-
	Ponta Verde	140(+)	2	-
	<b>Sub-total .....</b>		<b>872</b>	<b>45</b>

<b>04 DORMITÓRIOS</b>	Mangabeiras	100-140	38	-	
	Jacarecica	100-140	36	-	
	Gruta	100-140	34	-	
	Gruta	140(+)	4	-	
	Jatiuca	140(+)	8	3	
	Ponta Verde	140(+)	21	1	
		<b>Subtotal .....</b>		<b>141</b>	<b>4</b>
		<b>TOTAL GERAL...&gt;</b>		<b>1716</b>	<b>71</b>

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



# MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – IMÓVEIS COMERCIAIS

IMÓVEIS COMERCIAIS- IVV – SETEMBRO/2014

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

OBS: Não foram registradas vendas em Setembro14.

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