



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário da Região
Metropolitana de Maceió
Residencial e Comercial

OUTUBRO/2014

Ano XIV - Nº 177

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 – OUTUBRO/2014

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
30 a 55	405	172	577	10	-	10	2,5	-	1,7
56 a 70	360	129	489	10	1	11	2,8	1	2,2
71 a 100	316	-	316	15	-	15	4,7	-	4,7
101 a140	515	-	515	50	-	50	9,7	-	9,7
Acima 140	280	-	280	33	-	33	11,8	-	11,8
Total	1876	301	2177	118	1	119	6,3	0,3	5,5

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

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

- Variação das vendas totais: 68 %
- Segmento mais negociado no mês:
- 101 a 140 m2, com 42,4% do total.

2 – Estoques

Aumento de 27% em relação Setembro/2014, em face do lançamento de 527 novos imóveis no mês.

3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)

- Índice geral do mês: 5,5 % .

4 – Movimento por bairro

- Principais **Ofertas** por bairro, em % do total:
Guaxuma, 22% e Jatiúca, 10,7% . .
- Principais **Vendas** por bairro: Guaxuma, 61% e Jatiúca, 16%.
- **5 – Movimento por número de dormitórios**
- **Oferta em % do total:** Três dormitórios, 51% - dois dormitórios, 28% - Um dormitório, 4% e Quatro dormitórios, 18%.
- **Vendas em % do total:** Três dormitórios, 61%, dois dormitórios, 3%, Um dormitório, 8%, quatro dormitórios, 28%.

6 – Lançamentos

- Lançadas 527 novas unidades residenciais em Maceió sendo 91% no bairro de Guaxuma, 9% na Ponta Verde, 52% com três dormitórios e 48% com quatro dormitórios.

7 – Estágio da Obra (em % do total)

Perfil dos estoques:

- Os imóveis na planta representaram 39% dos estoques e Fase da Estrutura, 25%.
- **Perfil das Vendas:**
- Planta, 63% e Pronto 13%.
- Maior IVV: Imóveis Prontos= 10,2%

8- Origem dos Recursos

- **O** volume de imóveis vendidos em Abril teve o seguinte perfil de financiamento: Financiamento próprio= 100%

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

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	49%	99%
Bairros da Parte Alta	51%	1%
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 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

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	4,8
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	4,1
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	5,5
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	1770	69	92	29	45	260	70	39	84
Set.	788	905	1051	1051	1260	1441	1481	1716	56	64	44	39	38	92	51	71
Out.	823	902	1079	1079	1222	1526	1670	2177	66	55	55	57	58	77	177	119
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

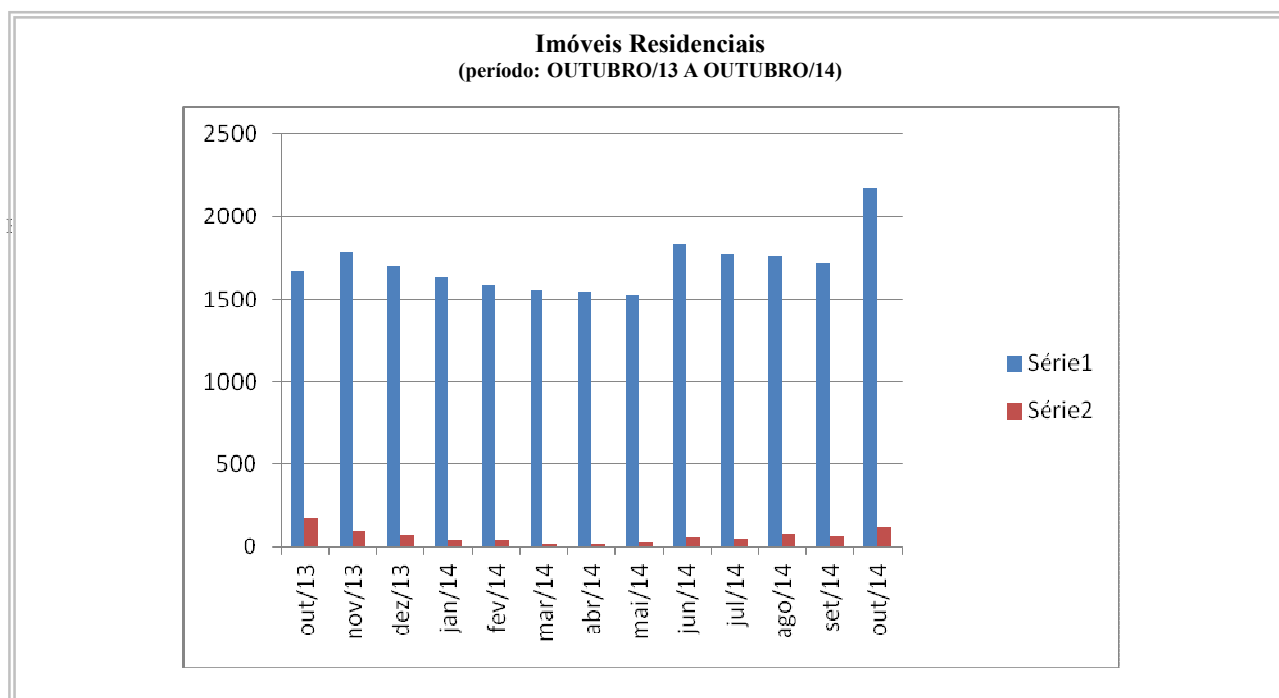


TABELA 3 – Vendas por bairros – Imóveis Residenciais – Ano 2014
Outubro

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Ponta Verde	211	9,7%	42	57	81	31	12	10,1%	5	3	4	-
Jacarecica	62	2,8%	-	8	18	36	-	-	-	-	-	-
Guaxuma	480	22,0%	-	-	240	240	73	61,3%	-	-	42	31
Pinheiro	88	4,0%	-	18	70	-	1	0,8%	-	-	1	-
B. Bentes	81	3,7%	-	81	-	-	-	-	-	-	-	-
Tabuleiro	211	9,7%	-	211	-	-	-	-	-	-	-	-
Farol	172	7,9%	28	37	107	-	-	-	-	-	-	-
Barro Duro	71	3,3%	-	-	71	-	-	-	-	-	-	-
Jatiúca	234	10,7%	3	39	187	5	19	16,0%	-	1	16	2
Cruz das Almas	37	1,7%	11	-	26	-	14	11,8%	5	-	9	-
Mangabeiras	38	1,7%	-	-	-	38	-	-	-	-	-	-
Gruta	194	8,9%	-	2	158	34	-	-	-	-	-	-
São Jorge	98	4,5%	-	39	59	-	-	-	-	-	-	-
Serraria	29	1,3%	-	28	1	-	-	-	-	-	-	-
Antares	162	7,4%	-	75	87	-	-	-	-	-	-	-
Santa Lúcia	9	0,4%	-	6	3	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2.177	100%	84	601	1108	384	119	100%	10	4	72	33
%	100%		3,9%	27,6%	50,9%	17,6%	100%		8,4%	3,4%	60,5%	27,7%

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	241	11%	6	1%	2,5
Estrutura	545	25%	8	1%	1,5
Acabamento	387	18%	14	12%	3,6
Pronto	157	7%	16	13%	10,2
Planta	847	39%	75	63%	8,9
TOTAL....	2177	100%	119	100%	5,5

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	655	23	877	61	22	-	216	-					1770	84
set	607	26	870	40	0		229	1	10	4			1716	71
out	1127	119	824	-	-	-	229	-	-	-			2177	119
nov														
Dez														
% vendas	-	100%			-	-	-						-	100%

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.
Quantidade										527		
Acumulado										527		

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										47		-	47	9%
Barro Duro												-		
Gruta												-		
Tabuleiro												-		
Guaxuma										480		-	480	91%
São Jorge												-		
Mangabeiras												-		
Cruz das Almas												-	-	-
TOTAL....>													527	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										276				52%
04 ou mais										251				48%
Soma										527				100%
Acumulado										527				

TABELA 09 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2 Intervalos	QUANT.	QUANT.
			OFERTAS	VENDAS
01 DORMITÓRIO	Farol	30-55	28	-
	Jatiuca	30-55	3	-
	Cruz das Almas	30-55	11	5
	Ponta Verde	30-55	42	5
	Sub-total		84	10
	02 DORMITÓRIOS	B. Bentes MCMV	30-55	81
Gruta		30-55	2	-
Farol		30-55	30	-
Santa Lúcia MCMV		30-55	6	-
Pinheiro MCMV		30-55	18	-
Tabuleiro		30-55	211	-
São Jorge MCMV		30-55	17	-
Serraria MCMV		30-55	28	-
Antares		30-55	75	-
S.Jorge MCMV		30-55	22	-
Farol		56-70	7	-
Jatiúca		56-70	39	1
P. Verde		56-70	39	1
Jacarecica		71-100	8	-
Ponta Verde		71-100	18	2
Sub-total			601	4

03 DORMITÓRIOS	Santa Lúcia	30-55	3	-
	Antares	56-70	87	-
	Barro Duro	56-70	71	-
	Pinheiro MCMV	56-70	70	1
	Jatiúca	56-70	27	8
	São Jorge MCMV	56-70	59	-
	Serraria	56-70	1	-
	Ponta Verde	56-70	2	-
	Gruta	56-70	38	-
	Farol	56-70	53	-
	Cruz das Almas	71-100	25	9
	Gruta	71-100	85	-
	Jatiúca	71-100	110	4
	Jacarecica	71-100	18	-
	Farol	71-100	48	-
	Ponta Verde	71-100	4	-
	Jatiúca	101-140	42	4
	Farol	101-140	6	-
	Ponta Verde	101-140	79	4
	Gruta	101-140	31	-
	Guaxuma	101-140	240	42
	Gruta	140(+)	4	-
	Jatiúca	140(+)	2	-
	Cruz Almas	140(+)	1	-
	Ponta Verde	140(+)	2	-
		Sub-total		1108

04 DORMITÓRIOS	Mangabeiras	100-140	38	-	
	Jacarecica	100-140	36	-	
	Gruta	100-140	34	-	
	Ponta Verde	100-140	9	-	
	Guaxuma	140(+)	240	31	
	Gruta	140(+)	4	-	
	Jatiuca	140(+)	5	2	
	Ponta Verde	140(+)	22	-	
		Subtotal		384	33
		TOTAL GERAL...>		2.177	119

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

MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – IMÓVEIS COMERCIAIS

IMÓVEIS COMERCIAIS- IVV – OUTUBRO/2014

Mês	Ano 2014		Estoque atual	IVV
	Estoque inicial	Vendas Acumul.		
Posição acumulada em OUTUBRO	263	133	130	49,4

OBS: Não foram registradas vendas em Outubro/14.

Ofertas	Bairro	Quant. lançada	%	Vendas Até Outubro/14	Estoque ao Final OUT	%	IVV Acum
Área	-						
30 a 59	Pajuçara	127	48%	5	122	93%	3,9
idem	Farol	136	52%	128	8	7%	94,1
Total		263	100%	133	130	100%	49,4