



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário da Região
Metropolitana de Maceió
Residencial e Comercial

JANEIRO/2015

Ano XIV - Nº 180

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 – JANEIRO/2015

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
30 a 55	597	145	742	115	9	124	19,3	6,2	16,7
56 a 70	399	149	548	48	1	49	12,0	1,0	8,9
71 a 100	291		291	18		18	6,2		6,2
101 a140	472		472	12		12	2,5		2,5
Acima 140	237		237	6		6	2,5		2,5
Total	1.996	294	2.290	199	10	209	10,0	3,4	9,1

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

1 – Vendas (variação em relação a Janeiro/2015)

- Variação das vendas totais: 168% %
- Segmentos mais negociados no mês:
- 30 a 50 m2, com 59% do total vendido e 56 a 70 m2 com 23,0%.

2 – Estoques

Crescimento de 11,5%% em relação Dezembro/2014 em face do lançamento de 303 novas unidades em Janeiro/15.

3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)

- Índice geral do mês: 9,1 % - Fortemente impactado pelas vendas de lançamentos ocorridas em Janeiro.

4 – Movimento por bairro

- Principais **Ofertas** por bairro, em % do total:
Guaxuma, 17,% e Riacho Doce com 13% do total, configura a tendência de crescimento do mercado em direção ao litoral norte de Maceió.
- Principais **Vendas** por bairro: Riacho Doce com 67% do total vendido, seguindo de Jatiúca com 8%.
- **5 – Movimento por número de dormitórios**
- Oferta em % do total: Três dormitórios, 44% - dois dormitórios, 28% - Um dormitório, 13% e Quatro dormitórios, 15%.
- Vendas em % do total: Três dormitórios, 18%, dois dormitórios, 30%, Um dormitório, 50%, quatro dormitórios, 2%.
- O mês de Janeiro/15 registrou um forte crescimento na oferta do segmento de 1 dormitório da ordem de 309%.

6 – Lançamentos

Em Janeiro/15, registrou-se o lançamento de 303 novas unidades residenciais, sendo 75% no segmento de um quarto e 25% no de dois quartos.

7 – Estágio da Obra (em % do total)

Perfil dos estoques:

- Os imóveis na planta representaram 38% dos estoques e Fase da Estrutura, 23%.
- **Perfil das Vendas:**
- **Planta: 71% do total e Imóveis em Acabamento , 10%.**
- Maior IVV: Imóveis Prontos= 17%

8- Origem dos Recursos

- O volume de imóveis vendidos em Janeiro/15 teve o seguinte perfil de financiamento: Financiamento próprio= 15% e SFH/CAIXA 12% e Condomínios, 67%.

9 – Posição geográfica do mercado de Maceió em JANEIRO/15

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	56%	81%
Bairros da Parte Alta	44%	19%
Soma	100%	100%

Imóveis Comerciais – Segmento 30 a 59 m2

Bairro: Pajuçara - Estoque Inicial: 127 salas – Vendas: 6 salas – Estoque atual: 121.

Farol - Estoque inicial: 136 salas – Vendas: 128 - Estoque atual: 8

Total lançado : 263 salas - Vendas 134 - Estoque 129

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	2015
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	9,1
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	1,1	
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	3,8	

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							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Jan.	907	964	964	951	1211	1478	1628	2290	30	44	85	20	19	83	45	209
Fev.	1162	921	921	931	1339	1398	1587		84	32	62	56	53	68	35	
Mar.	1159	932	932	928	1286	1243	1559		38	26	79	95	42	16	15	
Abr.	1198	906	906	859	1244	1240	1547		82	23	49	29	42	21	18	
Mai.	1114	1407	1407	1177	1202	1281	1529		95	540	48	97	58	54	27	
Jun.	1095	977	977	1209	1144	1474	1832		102	38	42	78	48	61	63	
Jul.	1011	965	965	1189	1315	1702	1777		91	44	38	36	54	250	52	
Ago.	996	916	916	1520	1261	1452	1770		92	29	45	260	70	39	84	
Set.	905	1051	1051	1260	1441	1481	1716		64	44	39	38	92	51	71	
Out.	902	1079	1079	1222	1526	1670	2177		55	55	57	58	77	177	119	
Nov.	851	1050	1050	1294	1611	1787	2058		43	36	42	45	123	101	23	
Dez.	1032	1065	1065	1249	1488	1702	2053		61	51	38	38	65	75	78	

Evolução de Ofertas e Vendas

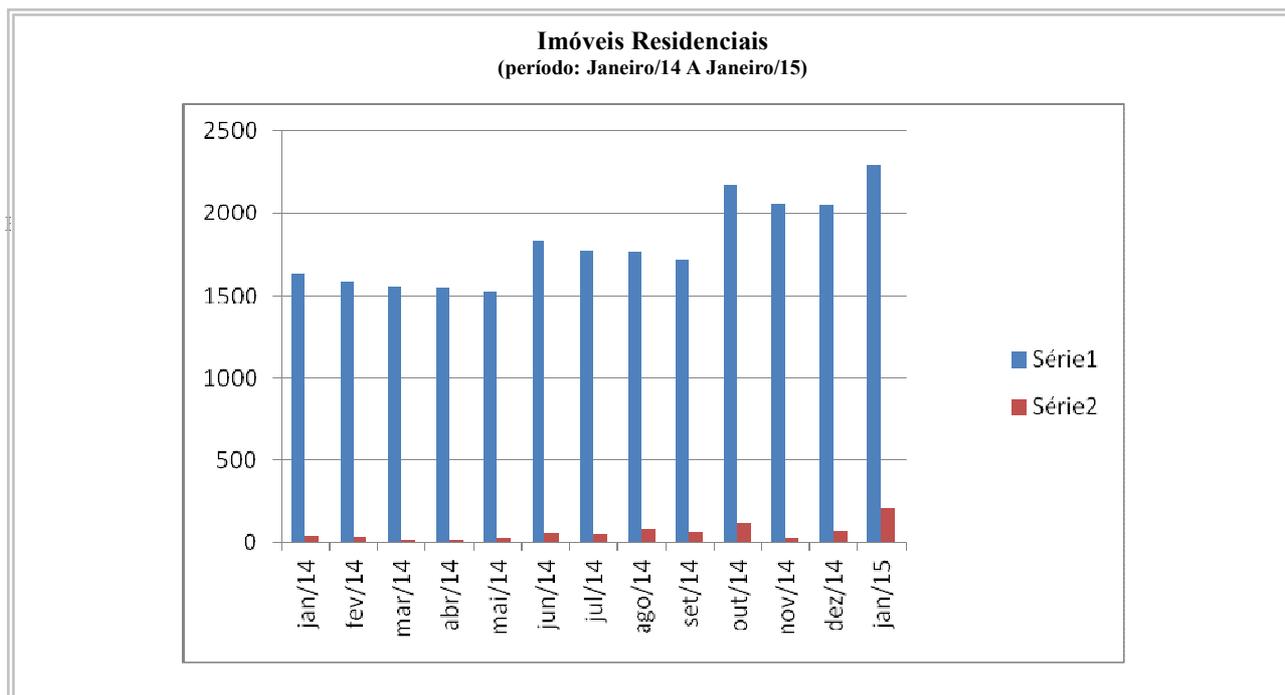


TABELA 3 – Vendas por bairros – Imóveis Residenciais – Ano 2015 - Janeiro

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Ponta Verde	187	8%	36	52	68	31	7	3%	1	2	1	3
Jacarecica	67	3%	-	5	24	38	-	-	-	-	-	-
Guaxuma	395	17%	-	-	189	206	6	3%	-	-	6	-
R. Doce	303	13%	228	75	-	-	141	67%	103	38	-	-
Pinheiro	87	4%	-	18	69	-	3	1%	-	2	1	-
B. Bentes	79	3%	-	79	-	-	2	1%	-	2	-	-
Tabuleiro	211	9%	-	211	-	-	2	1%	-	2	-	-
Farol	173	8%	30	37	106	-	2	1%	1	-	1	-
Barro Duro	69	3%	-	-	69	-	2	1%	-	-	2	-
Jatiúca	204	9%	3	37	162	2	16	8%	-	3	12	1
C das Almas	21	1%	6	-	15	-	-	-	-	-	-	-
Mangabeiras	38	2%	-	-	-	38	-	-	-	-	-	-
Gruta	184	8%	-	2	148	34	9	4%	-	-	8	1
São Jorge	98	4%	-	39	59	-	-	-	-	-	-	-
Serraria	25	1%	-	25	-	-	5	2%	-	5	-	-
Antares	137	6%	-	50	87	-	11	-	-	8	3	-
Santa Lúcia	9	-	-	6	3	-	3	-	-	-	3	-
Poço	3	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2290	100%	303	634	1004	349	209	100%	105	62	37	5
%	100%		13%	28%	44%	15%	100%		50%	30%	18%	2%

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	408	18%	14	7%	3,4
Estrutura	523	23%	7	3%	1,3
Acabamento	326	14%	21	10%	6,4
Pronto	158	7%	18	9%	11,4
Planta	875	38%	149	71%	17,0
TOTAL....	2290	100%	209	100%	9,1

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	999	17	830	2	-	-	229	4					2058	23
Dez	986	36	841	41			226	1					2053	78
Jan/15	936	32	819	25	303	141	226	10	6	1			2290	209
% vendas	-	15%		12%	-	62%	-	1%		-			-	100%

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

TABELA 6 - Lançamentos por Bairro – 2015

Bairro	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Acumulado	%
Riacho Doce	303											-	303	
Farol												-		
Jatiúca												-		
P.Verde												-		
Barro Duro												-		
Gruta												-		
Tabuleiro												-		
Guaxuma												-		
São Jorge												-		
Mangabeiras												-		
Cruz das Almas												-		-
TOTAL....>													303	100%

TABELA 6a - Lançamentos por número de Dormitórios - 2015

Nº dormitórios	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.	Total	%
01	228													75%
02	75													25%
03														
04 ou mais														
Soma	303													100%
Acumulado														

Tabela 6-b – Vendas dos lançamentos em Janeiro de 2015

No. Dormitórios	Unidades lançadas	Unidades Vendidas	IVV
01	228	103	45%
02	75	38	51%
Total	303	141	46%

TABELA 07 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2 Intervalos	QUANT. OFERTAS	QUANT. VENDAS	
01 DORMITÓRIO	Farol	30-55	30	1	
	Jatiuca	30-55	3	-	
	Cruz das Almas	30-55	6	-	
	Ponta Verde	30-55	36	1	
	Riacho Doce	30-55	228	103	
	Sub-total			303	105
	02 DORMITÓRIOS	B. Bentes MCMV	30-55	79	2
Gruta		30-55	2	-	
Farol		30-55	30	-	
Santa Lúcia MCMV		30-55	6	-	
Pinheiro MCMV		30-55	18	2	
Tabuleiro		30-55	209	2	
São Jorge MCMV		30-55	17	-	
Serraria MCMV		30-55	25	5	
Antares		30-55	50	2	
S.Jorge MCMV		56-70	22	-	
Farol		56-70	7	-	
Jatiúca		56-70	37	3	
P. Verde		56-70	36	2	
Riacho Doce		56-70	56	28	
Riacho Doce		71-100	19	10	
Jacarecica		71-100	5	-	
Ponta Verde		71-100	16	-	
Sub-total			634	58	

03 DORMITÓRIOS	Santa Lúcia	30-55	3	3
	Antares	56-70	87	7
	Barro Duro	56-70	69	2
	Pinheiro MCMV	56-70	69	1
	Jatiúca	56-70	17	6
	São Jorge MCMV	56-70	59	-
	Poço	56-70	3	-
	Ponta Verde	56-70	2	-
	Gruta	56-70	36	5
	Farol	56-70	53	-
	Cruz das Almas	71-100	14	-
	Gruta	71-100	77	1
	Jatiúca	71-100	107	3
	Jacarecica	71-100	24	-
	Riacho Doce	71-100	19	10
	Farol	71-100	47	-
	Ponta Verde	71-100	1	-
	Jatiúca	101-140	64	1
	Farol	101-140	6	1
	Ponta Verde	101-140	64	-
	Gruta	101-140	31	2
	Guaxuma	101-140	189	6
	Gruta	140(+)	4	-
	Jatiúca	140(+)	1	1
	Cruz Almas	140(+)	1	-
	Ponta Verde	140(+)	1	1
	Sub-total		1004	41

04 DORMITÓRIOS	Mangabeiras	101-140	38	-	
	Jacarecica	101-140	38	-	
	Gruta	101-140	34	1	
	Ponta Verde	101-140	9	-	
	Guaxuma	140(+)	206	-	
	Gruta	140(+)	-	-	
	Jatiuca	140(+)	2	1	
	Ponta Verde	140(+)	22	3	
		Subtotal		349	5
		TOTAL GERAL...>		2.290	209

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

MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – IMÓVEIS COMERCIAIS

IMÓVEIS COMERCIAIS- IVV – JANEIRO/2015

Mês	Ano 2015			IVV
	Estoque inicial	Vendas Acumul.	Estoque atual	
Posição acumulada em Janeiro/15	263	134	129	49,0

Ofertas	Bairro	Quant. lançada	%	Vendas Até Janeiro/15	Estoque ao Final jan	%	IVV Acum
Área	-						
30 a 59	Pajuçara	127	48%	8	121	94%	4,7
idem	Farol	136	52%	128	8	6%	94,1
Total		263	100%	134	129	100%	50,1