



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário da Região
Metropolitana de Maceió
Residencial e Comercial

FEVEREIRO/2015

Ano XIV - Nº 181

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 – FEVEREIRO/2015

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
30 a 55	737	136	873	70	2	72	9,5	1,5	8,2
56 a 70	348	148	496	21	1	22	6,1	0,7	4,4
71 a 100	320		320	9		9	2,8		2,8
101 a140	445		445	62		62	13,9		13,9
Acima 140	107		107	34		34	31,8		31,8
Total	1.957	284	2.241	196	3	199	10,0	1,1	8,9

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

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

- Variação das vendas totais: -4,8%
- Segmentos mais negociados no mês:
- 30 a 55 m2, com 36% do total vendido e 101 a 140 m2 com 31,0%.

2 – Estoques

Queda de -2,1%% em relação Janeiro/15.

3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)

- Índice geral do mês: 8,9 % - Melhor índice por segmento, **31,8%**, no segmento acima de 140 m2.

4 – Movimento por bairro

- Principais **Ofertas** por bairro, em % do total:
- Há bastante equilíbrio nos estoques em oferta no que diz respeito a sua localização, mas destaque-se o bairro de B. Bentes com 12% do total, seguido de perto por Guaxuma com 11% e Farol com 10%.
- Principais **Vendas** por bairro: Guaxuma, 45% e Riacho Doce com 17% do total vendido.

5 – Movimento por número de dormitórios

- Oferta concentrada em dois segmentos: três dormitórios, 46% e dois dormitórios com 36% do total.
- Vendas em % do total: Três dormitórios, 41%, dois dormitórios, 22%..

6 – Lançamentos

Sem registros em fevereiro.

7 – Estágio da Obra (em % do total)

Perfil dos estoques:

- Os imóveis na fundação e na planta representaram 30% e 29% respectivamente dos estoques.
- **Perfil das Vendas:**
- **Fundação, 40% e Planta: 35% do total e Imóveis vendidos.**
- Maior IVV: Imóveis Prontos= 15%

8- Origem dos Recursos

- O volume de imóveis vendidos em Janeiro/15 teve o seguinte perfil de financiamento: Financiamento próprio= 55% e SFH/CAIXA 24% e Condomínio, 21%.

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

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	42%	80%
Bairros da Parte Alta	58%	20%
Soma	100%	100%

Em Fevereiro acusamos a entrada de mais três construtoras na pesquisa.

Imóveis Comerciais – Segmento 30 a 59 m²

Bairro: Pajuçara - Estoque Inicial: 127 salas – Vendas: 8 salas – Estoque atual: 119.
Farol - Estoque inicial: 136 salas – Vendas: 128 - Estoque atual: 8
Total lançado: 263 salas - Vendas 134 - 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/Fev	IVV
15-----29m ²	-	-	-
30-----59m ²	-	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	8,9
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	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	2241	84	32	62	56	53	68	35	199
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

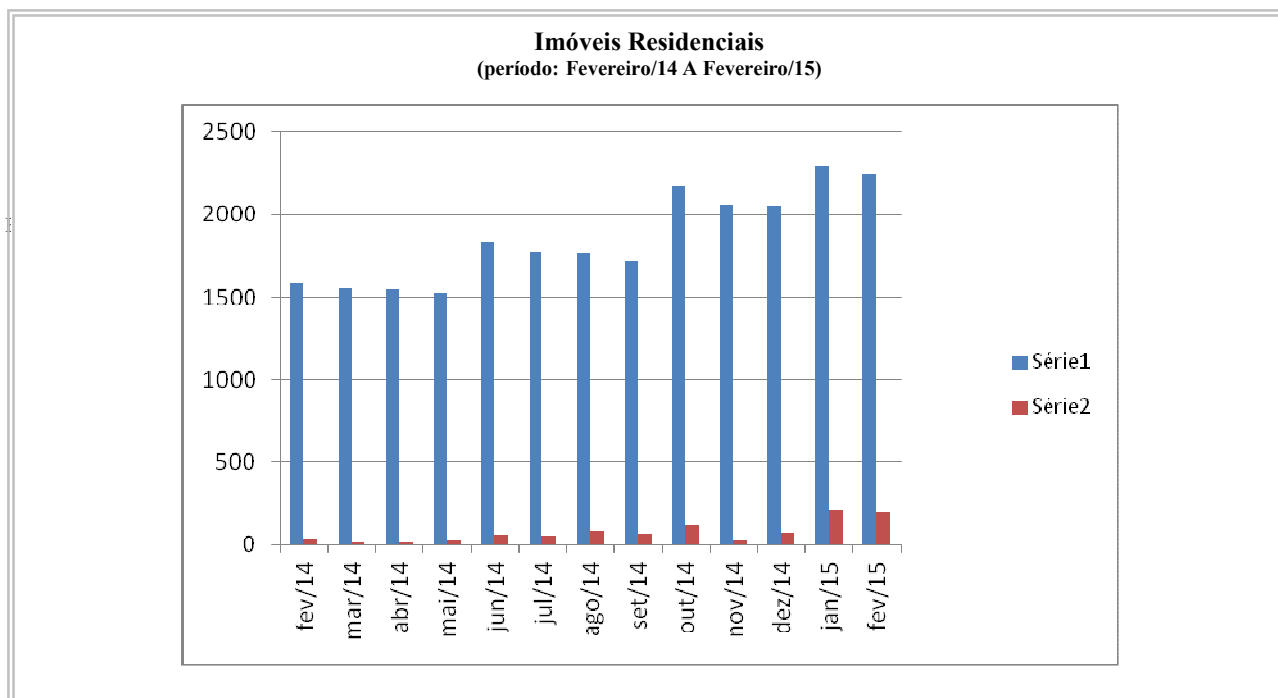


TABELA 3 – Vendas por bairros – Imóveis Residenciais – Ano 2015 - FEVEREIRO

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Ponta Verde	178	8%	31	50	71	26	9	4%	2	2	5	
Jacarecica	67	3%		5	24	38	3	1%		2	1	
Guaxuma	240	11%			160	80	90	45%			56	34
R. Doce	162	7%	125	37			41	17%	34	7		
Pinheiro	84	4%		16	68		3	1%		3		
B. Bentes	262	12%		262			14	7%		14		
Tabuleiro	214	9%		212	2		3	1%		1	2	
Farol	229	10%	29	37	163		3	%	1	1	1	
Barro Duro	67	3%			67							
Jatiúca	191	8%	4	34	153	1	11	6%	1		10	
C das Almas	21	1%	6		15		2	1%	1		1	
Mangabeiras	38	2%				38						
Gruta	171	8%		2	136	33	1	1%			1	
São Jorge	90	4%		20	70						1	
Serraria	31	1%		27	4							
Antares	131	6%		46	85		7	3%		3	4	
Santa Lúcia	6	-		6								
Poço	3	-			3			-				
Trapiche	50	2%		50			11	6%		11		
TOTAL	2241	100%	199	804	1022	216	199	100%	39	44	82	34
%	100%		9%	36%	46%	10%	100%		20%	22%	41%	17%

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	678	30	80	40	11,8
Estrutura	433	19	23	12	5,3
Acabamento	332	15	6	3	1,8
Pronto	140	6	21	11	15,0
Planta	658	29	69	35	10,5
TOTAL....	2241	100%	199	100%	8,9

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	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
Fev/15	804	109	770	47	162	41	284	3	5	2			2241	199
% vendas	-	55%		24%	-	21%	-	1%		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												-		
Ponta 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 Fevereiro 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	29	1	
	Jatiuca	30-55	4	1	
	Cruz das Almas	30-55	6	1	
	Ponta Verde	30-55	35	2	
	Riacho Doce	30-55	125	34	
	Sub-total			199	39
02 DORMITÓRIOS	B. Bentes MCMV	30-55	56	-	
	B. Bentes	30-55	206	14	
	Gruta	30-55	2	-	
	Farol	30-55	35	1	
	Santa Lúcia MCMV	30-55	6	-	
	Pinheiro MCMV	30-55	16	3	
	Tabuleiro	30-55	212	1	
	São Jorge MCMV	30-55	20	-	
	Serraria MCMV	30-55	27	-	
	Antares	30-55	46	3	
	Trapiche	30-55	50	11	
	Farol	56-70	7	-	
	Jatiúca	56-70	34	-	
	P. Verde	56-70	34	2	
	Riacho Doce	56-70	28	6	
	Riacho Doce	71-100	9	1	
	Jacarecica	71-100	5	2	
	Ponta Verde	71-100	16	-	

	Sub-total		804	44	
03 DORMITÓRIOS	Farol	30-55	3	-	
	Antares	56-70	85	4	
	Barro Duro	56-70	67	-	
	Pinheiro MCMV	56-70	68	0	
	Jatiúca	56-70	12	6	
	São Jorge MCMV	56-70	70	-	
	Poço	56-70	3	-	
	Ponta Verde	56-70	2	-	
	Gruta	56-70	32	1	
	Farol	56-70	48	-	
	Serraria	56-70	4	-	
	Tabuleiro	56-70	2	2	
	Cruz das Almas	71-100	14	1	
	Gruta	71-100	71	-	
	Jatiúca	71-100	106	4	
	Jacarecica	71-100	24	1	
	Farol	71-100	36	-	
	Ponta Verde	71-100	1	-	
	Jatiúca	101-140	34	1	
	Farol	101-140	75	1	
	Ponta Verde	101-140	69	5	
	Gruta	101-140	29	-	
	Guaxuma	101-140	160	56	
	Gruta	140(+)	4	-	
	Jatiúca	140(+)	1	-	
	Cruz Almas	140(+)	1	-	
Farol	140(+)	1			
	Sub-total		1022	82	

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 – FEVEREIRO/2015

Mês	Ano 2015		Estoque atual	IVV
	Estoque inicial	Vendas Acumul.		
Posição acumulada em Fevereiro/15	263	136	127	51,0

Ofertas	Bairro	Quant. lançada	%	Vendas Até Fev/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