



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário da Região
Metropolitana de Maceió
Residencial e Comercial
MARÇO/2015

Ano XIV - Nº 182

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 – MARÇO/2015

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
30 a 55	476	281	757	49	1	50	10,3	-	6,6
56 a 70	357	127	484	24	2	26	6,1	1,6	5,3
71 a 100	272		272	17		17	6,2		6,2
101 a140	509		509	8		8	1,6		1,6
Acima 140	81		81	6			7,4		7,4
Total	1.695	408	2.103	196	3	107	10,0	1,0	5,1

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

NOTA DE ESCLARECIMENTO

Informamos que durante o mês de MARÇO de 2015, foram efetuados ajustes nos estoques em oferta, decorrentes do retorno à pesquisa de empresas cujos dados estavam congelados há mais de quatro meses. Esses ajustes poderão vir a ocorrer ainda no próximo mês de Abril de 2015.

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

- Variação das vendas totais: -46%
- Segmentos mais negociados no mês:
- 30 a 55 m2, com 47% do total vendido e 101 a 140 m2 com 24,0%.

2 – Estoques

Queda de -6,2%% em relação Fevereiro/2015.

3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)

- Índice geral do mês: 5,1 - Melhor índice por segmento, 7,4 no segmento acima de 140 m2.

4 – Movimento por bairro

- Principais **Ofertas** por bairro, em % do total:
- Jatiúca com 13% e Farol com 11%, lideram as ofertas em Março.
- Principais **Vendas** por bairro: Jatiúca e Benedito Bentes, registraram 18% cada do total vendido, seguidos por Antares com 13%.

5 – Movimento por número de dormitórios

- Oferta concentrada em dois segmentos: três dormitórios, 50% e dois dormitórios com 34% do total, demais segmentos 16%.
- Vendas em % do total: Três dormitórios, 42%, dois dormitórios, 44% demais segmentos 14%.

6 – Lançamentos

Bairro	Dormitórios	Quantidade	Quant. Vendida
Jatiúca	3	88	-
Acumulado 2015		391	

7 – Estágio da Obra (em % do total)

Perfil dos estoques:

- Os imóveis na planta representaram 41% dos estoques.
- Perfil das Vendas:**
- Fundação, 26% e Acabamento: 24% representaram 50% das vendas no mês.**
- Maior IVV: Imóveis Prontos= 17%**

8- Origem dos Recursos

- O volume de imóveis vendidos em Março/15 teve o seguinte perfil de financiamento: Financiamento próprio= 28% e SFH/CAIXA 62%.

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

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	42%	51%
Bairros da Parte Alta	58%	49%
Soma	100%	100%

Imóveis Comerciais – Segmento 30 a 59 m2

Bairro: Pajuçara - Estoque Inicial: 127 salas – Vendas: 8 salas – Estoque atual:113.

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:

IVV	Lançamentos	Vendas/Março
15-----29m ²	-	-
30-----59m ²	-	6
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	5,1
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	

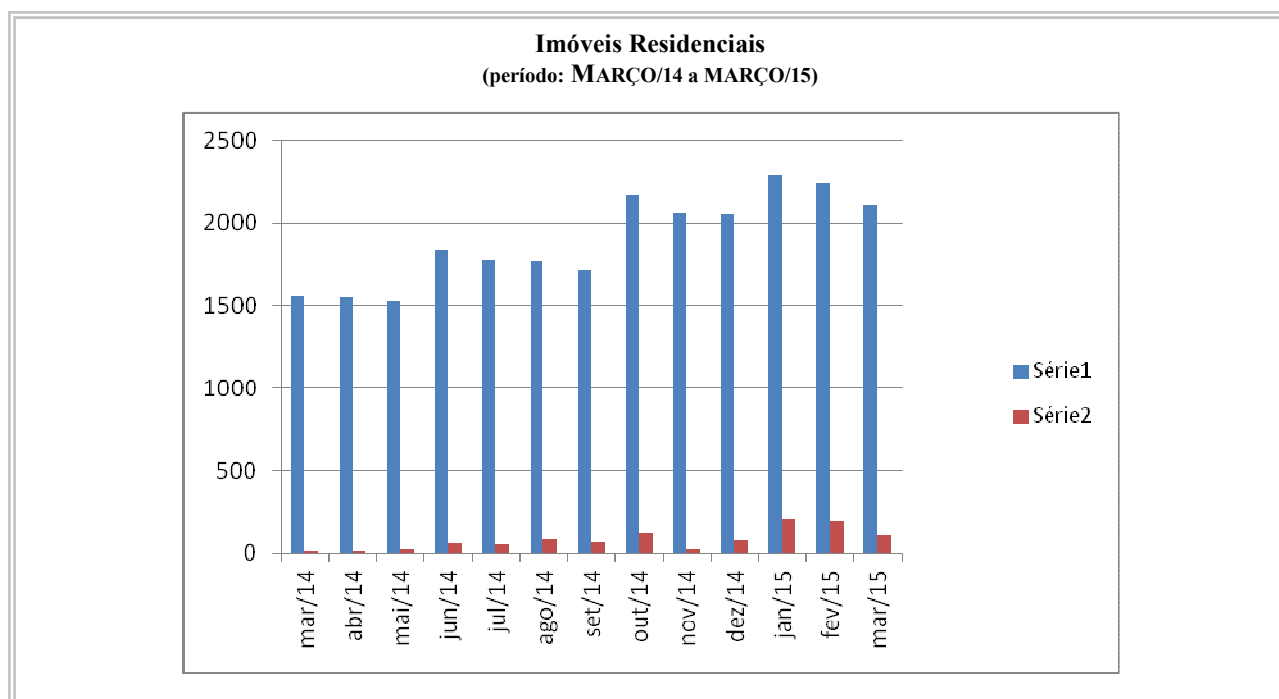
Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL

(*) 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	2103	38	26	79	95	42	16	15	107
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



Elaboração: Banco de Dados/CEE-Sinduscon-AL

TABELA 3 –Vendas por bairros – Imóveis Residenciais – Ano 2015 – MARÇO

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%	33	48	71	26	9	8%	2		3	4
Jacarecica	64	3%		3	23	38	3	3%			1	2
Guaxuma	150	7%			104	46						
R. Doce	121	6%	91	30			10	9%	5	5		
Pinheiro	140	7%		60	80		7	7%		4	3	
B. Bentes	192	9%		192			19	18%		19		
Tabuleiro	185	9%		185			4	4%		4		
Farol	226	11%	28	36	162		1	1%			1	
Barro Duro	72	3%			72							
Jatiúca	276	13%	7	34	234	1	19	18%			18	1
C das Almas	19	1%	5		14		1	1%			1	
Mangabeiras	38	2%				38	1	1%				1
Gruta	170	8%		2	135	33	7	7%		2	5	
São Jorge	89	4%		20	69		1	1%	1			
Serraria	11	-		7	4							
Antares	124	6%		43	81		14	13%		2	12	
Santa Lúcia	6	-		6								
Poço	3	-			3		1	1%			1	
Trapiche	39	2%		39			10	10%		10		
TOTAL	2103	100%	164	705	1052	182	107	100%	7	47	45	8
%	100%		8%	34%	50%	8%	100%		7%	44%	42%	7%

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	552	26%	28	26%	5,1
Estrutura	253	12%	10	9%	4,0
Acabamento	316	15%	26	24%	7,6
Pronto	120	6%	21	20%	17,5
Planta	862	41%	22	21%	2,6
TOTAL....	2103	100%	107	100%	5,1

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
Fev/15	804	109	770	47	162	41	284	3	5	2			2241	199
Mar/15	794	30	808	66	121	10	375	1	5	-			2103	107
% vendas	-	28%		62%		9%		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	77
Farol												-		
Jatiúca			88									-	88	23
Ponta Verde												-		
Barro Duro												-		
Gruta												-		
Tabuleiro												-		
Guaxuma												-		
São Jorge												-		
Mangabeiras												-		
Cruz das Almas												-		-
TOTAL....>													391	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												228	58%
02	75												75	19%
03			88										88	23%
04 ou mais														
Soma	303		88										391	100%
Acumulado														

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

No. Dormitórios	Unidades lançadas	Unidades Vendidas	IVV
01	228	103	45%
02	75	38	51%
03	88	-	-
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 (MCMV)	30-55	28	-	
	Jatiuca	30-55	7	-	
	Cruz das Almas	30-55	5	-	
	Ponta Verde	30-55	33	2	
	Riacho Doce	30-55	91	5	
	Sub-total			164	7
02 DORMITÓRIOS	B. Bentes	30-55	192	19	
	Gruta	30-55	2	2	
	Farol MCMV	30-55	36	-	
	Santa Lúcia MCMV	30-55	6	-	
	Pinheiro	30-55	47	3	
	Pinheiro MCMV	30-55	13	1	
	Tabuleiro MCMV	30-55	181	-	
	Tabuleiro	30-55	4	4	
	São Jorge	30-55	3	1	
	São Jorge MCMV	30-55	17	-	
	Serraria	30-55	7	-	
	Antares	30-55	43	2	
	Trapiche	30-55	39	10	
	Farol	56-70			-
	Jatiúca	56-70	34	-	
	P. Verde	56-70	32	-	
	Riacho Doce	56-70	22	3	
	Riacho Doce	71-100	8	2	
	Jacarecica	71-100	3	-	
	Ponta Verde	71-100	16	-	
	Sub-total			705	47

03 DORMITÓRIOS	Farol	30-55	3	1
	Antares	56-70	81	12
	Barro Duro	56-70	72	-
	Pinheiro MCMV	56-70	68	2
	Pinheiro	56-70	12	1
	Jatiúca	56-70	6	6
	São Jorge MCMV	56-70	59	-
	São Jorge	56-70	10	1
	Poço	56-70	3	1
	Ponta Verde	56-70	2	-
	Gruta	56-70	31	-
	Farol	56-70	48	-
	Serraria	56-70	4	-
	Cruz das Almas	71-100	13	1
	Gruta	71-100	71	4
	Jatiúca	71-100	102	7
	Jacarecica	71-100	23	1
	Farol	71-100	36	1
	Ponta Verde	71-100	2	-
	Jatiúca	101-140	124	1
	Farol	101-140	74	-
	Ponta Verde	101-140	65	3
	Gruta	101-140	29	1
	Guaxuma	101-140	104	-
	Gruta	140(+)	4	-
	Jatiúca	140(+)	7	1
	Cruz Almas	140(+)	1	-
	Farol	140(+)	1	-
Ponta Verde	140 +	2	-	
	Sub-total		1052	45

04 DORMITÓRIOS	Mangabeiras	101-140	38	1	
	Jacarecica	101-140	38	2	
	Gruta	101-140	33	-	
	Ponta Verde	101-140	7	-	
	Guaxuma	140(+)	46	-	
	Jatiuca	140(+)	1	1	
	Ponta Verde	140(+)	19	4	
		Subtotal		182	8
	TOTAL GERAL...>		2.103	107	

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

MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – IMÓVEIS COMERCIAIS

IMÓVEIS COMERCIAIS- IVV – MARÇO/2015

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

Ofertas	Bairro	Quant. lançada	%	Vendas Até Mar/15	Estoque ao Final Mar	% Total
Área	-					
30 a 59	Pajuçara	127	48%	14	113	93%
idem	Farol	136	52%	128	8	7%
Total		263	100%	142	121	100%