



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário da Região
Metropolitana de Maceió
Residencial e Comercial

MAIO/2015

Ano XIV - Nº 184

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 – MAIO/2015

Área m2	Ofertas			Vendas			IVV		
	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL	Normal	MCMV	TOTAL
30 a 55	520	282	802	26	3	29	5,0	1,1	3,6
56 a 70	309	128	437	4	3	7	1,3	2,3	1,6
71 a 100	389		389	9		9	2,3		2,3
101 a140	550		550	38		38	6,9		6,9
Acima 140	55		55	11		11	20,0		20,0
Total	1.823	410	2.233	88	6	94	4,82	1,5	4,2

MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

NOTA DE ESCLARECIMENTO

Informamos que durante o mês de maio de 2015, registramos a entrada de mais uma construtora na pesquisa IVV.

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

- Variação das vendas totais: 19%
- Segmentos mais negociados no mês:
- 101 a 140 m2, com 40% do total das vendas;
- 30 a 55 m2, com 31% do total vendido.

2 – Estoques

Redução de 1,5% em relação Abril/2015.

3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)

- Índice geral do mês: 4,2 - Melhor índice por segmento, **20,0** no segmento acima de 140 m2.

4 – Movimento por bairro

- Principais **Ofertas** por bairro, em % do total:
- Jatiúca com 13% e Farol com 14%, lideraram as ofertas em Maio.

Principais **Vendas** por bairro: Guaxuma, 39% e Jatiúca, com 13% do total vendido.

5 – Movimento por número de dormitórios

- Oferta concentrada em dois segmentos: três dormitórios, 51% e dois dormitórios com 35% do total, demais segmentos 14%.
- Vendas em % do total: Três dormitórios, 54%, dois dormitórios, 24% demais com 22%.

6 – Lançamentos

Não foram registrados lançamentos em Maio.

Bairro	Dormitórios	Quantidade	
Jatiúca	3	88	
Acumulado 2015		391	

7 – Estágio da Obra (em % do total)

Perfil dos estoques:

- Os imóveis na planta e na fundação representaram 31% dos estoques, cada.
- **Perfil das Vendas:**
- **Fundação, 26% e Planta: 40% representaram 66% das vendas no mês.**
- **Maior IVV: Imóveis Prontos= 8,5%**

8- Origem dos Recursos

- O volume de imóveis vendidos em Maio/15 teve o seguinte perfil de financiamento: Financiamento próprio= 62% e SFH/CAIXA 30%.

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

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	38%	70%
Bairros da Parte Alta	62%	30%
Soma	100%	100%

Imóveis Comerciais –

Segmento 30 a 59 m²

Bairro: Pajuçara - Estoque Inicial: 121 salas – Vendas: 9 salas – Estoque atual:112.

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

Total lançado: 257 salas - Vendas 137 – Estoque: 120

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/Maio	IVV
15-----29m ²	-	-	-
30-----59m ²	-	1	-
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	3,5
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	4,2
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	

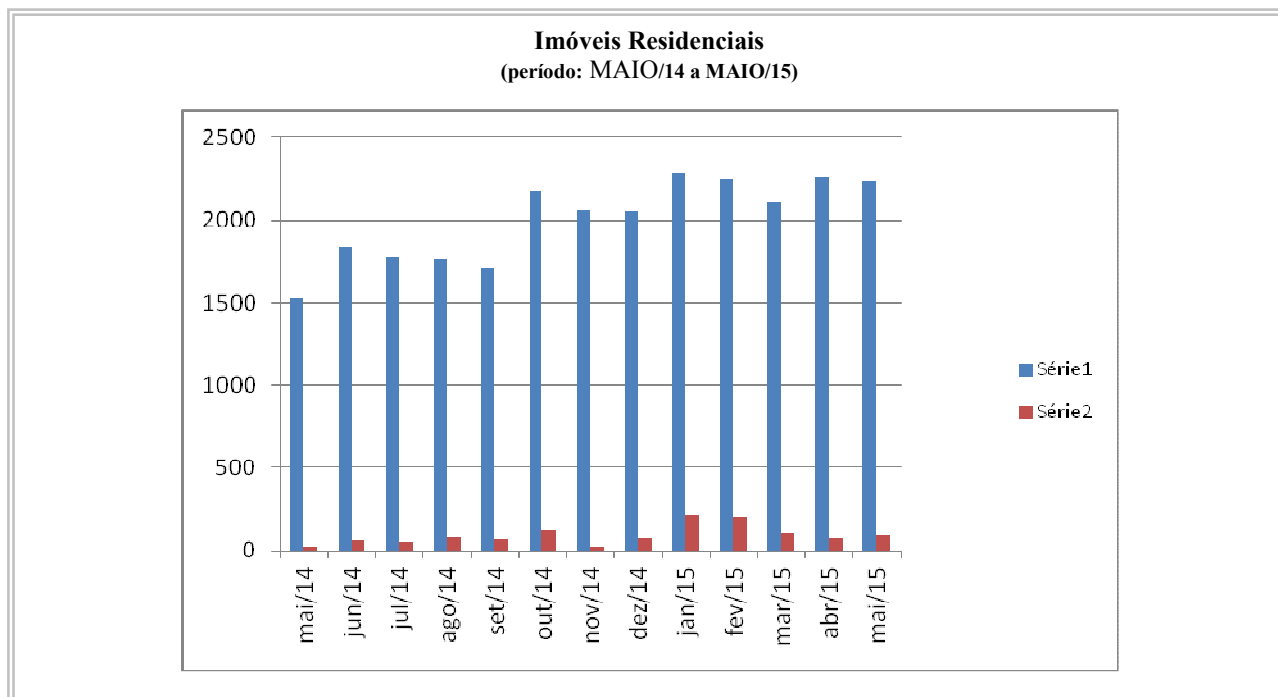
Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL

(*) 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	2267	82	23	49	29	42	21	18	79
Mai.	1114	1407	1407	1177	1202	1281	1529	2233	95	540	48	97	58	54	27	94
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 – MAIO

BAIRROS	OFERTAS						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Ponta Verde	168	8%	31	48	67	22	3	3%	1		2	
Jacarecica	62	3%		4	22	36	3	3%			1	2
Guaxuma	123	6%			100	23	37	39%			28	9
R. Doce	111	5%	86	25			8	9%	6	2		
Pinheiro	136	6%		60	76							
B. Bentes	181	8%		181			7	7%		7		
Tabuleiro	254	11%		236	18		1	1%		1		
Farol	323	14%	36	29	258							
Barro Duro	72	3%			72							
Jatiúca	303	13%	7	54	242		12	13%		2	10	
C das Almas	14	1%	3		11		2	2%	1		1	
Mangabeiras	37	2%				37						
Gruta	161	7%			128	33	5	5%			5	
São Jorge	95	4%		21	74							
Serraria	11	-		7	4							
Antares	130	6%		61	69		6	6%		3	3	
Santa Lúcia	6	-		6								
Poço	3	-			3		1	1%			1	
Trapiche	43	2%		43			3	3%		3		
TOTAL	2233	100%	163	775	1144	151	94	100%	8	23	51	11
%	100%		7%	35%	51%	7%	100%		9%	24%	54%	12%

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Fundação	624	28%	24	26%	3,8
Estrutura	517	23%	10	6%	1,9
Acabamento	290	13%	11	12%	3,8
Pronto	129	6%	11	12%	8,5
Planta	673	30%	38	40%	5,6
TOTAL....	2233	100%	94	100%	4,2

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
Abr/15	765	42	1012	37	111	-	374	-	5	-			2267	79
Mai/15	730	58	1011	28	111	8	375	-	6	-			2233	94
% vendas	-	62%		30%		8%							-	100%

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

TABELA 6 - Lançamentos por Bairro – 2015

Sem registros de lançamentos em Maio/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			391											

Tabela 6-b – Vendas nos lançamentos em Janeiro a Maio de 2015

No. Dormitórios	Unidades lançadas	Unidades Vendidas	IVV
01	228	103	45%
02	75	38	51%
03	88	-	-
Total	391	141	36%

TABELA 07 - Ofertas e Vendas por Áreas e Bairros Maio/2015

EXTRATO	BAIRROS	ÁREA M2 Intervalos	QUANT.	QUANT.
			OFERTAS	VENDAS
01 DORMITÓRIO	Farol (MCMV)	30-55	29	-
	Jatiuca	30-55	7	-
	Cruz das Almas	30-55	3	1
	Ponta Verde	30-55	31	1
	Riacho Doce	30-55	86	6
	Farol (MCMV)	56-70	7	
	Sub-total		163	8
	02 DORMITÓRIOS	B. Bentes	30-55	181
Farol MCMV		30-55	29	-
Santa Lúcia MCMV		30-55	6	-
Pinheiro		30-55	44	-
Pinheiro MCMV		30-55	16	-
Tabuleiro MCMV		30-55	181	-
Tabuleiro		30-55	55	1
São Jorge MCMV		30-55	21	3
Serraria		30-55	7	-
Antares		30-55	61	6
Trapiche		30-55	43	3
Jatiúca		56-70	54	1
P. Verde		56-70	32	-
Riacho Doce		56-70	19	1
Riacho Doce		71-100	6	1
Jacarecica		71-100	4	
Ponta Verde		71-100	16	-
Sub-total			775	23
03 DORMITÓRIOS	Farol	30-55	2	-
	Antares	56-70	69	-
	Pinheiro MCMV	56-70	47	-
	Pinheiro	56-70	29	-
	Jatiúca	56-70	-	-
	São Jorge MCMV	56-70	74	3
	Poço	56-70	3	1
	Gruta	56-70	34	1
	Farol	56-70	47	-
	Serraria	56-70	4	-
	Tabuleiro	56-70	18	
	Barro Duro	71-100	72	-
	Cruz das Almas	71-100	10	1
	Gruta	71-100	62	4
	Jatiúca	71-100	108	2

	Jacarecica	71-100	22	1
	Farol	71-100	86	-
	Ponta Verde	71-100	3	-
	Jatiúca	101-140	127	6
	Farol	101-140	120	-
	Ponta Verde	101-140	62	2
	Gruta	101-140	28	-
	Guaxuma	101-140	100	28
	Gruta	140(+)	4	-
	Jatiúca	140(+)	6	2
	Cruz Almas	140(+)	1	-
	Farol	140(+)	4	-
	Ponta Verde	140 +	2	-
	Sub-total		1144	51

04 DORMITÓRIOS	Mangabeiras	101-140	37	-
	Jacarecica	101-140	36	2
	Gruta	101-140	33	-
	Ponta Verde	101-140	7	-
	Guaxuma	140(+)	23	9
	Ponta Verde	140(+)	15	-
	Subtotal		151	11
	TOTAL GERAL...>		2.233	94

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

MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – IMÓVEIS COMERCIAIS

IMÓVEIS COMERCIAIS- IVV – MAIO/2015

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

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