



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário da Região
Metropolitana de Maceió
Residencial e Comercial

AGOSTO/2015

Ano XIV - Nº 185

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 – AGOSTO/2015

Área m2	OFERTAS	%	VENDAS	%	IVV
30 a 55	784	31%	24	29%	3,1
56 a 70	606	24%	20	24%	3,3
71 a 100	524	21%	25	30%	4,7
101 a140	529	21%	12	14%	1,0
Acima 140	56	2%	2	2%	3,6
Total	2499	100%	83	100%	3,3

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

- Variação das vendas totais: 51%%
- Segmento mais negociado no mês:
- 71 a 100 m2, com 30% do total vendido.

2 – Ofertas

Queda de 1,6% em relação Julho/2015.

3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)

- Índice geral do mês: 3,3 - Melhor índice por segmento, **4,7** no segmento acima de 71 a 100 m2.

4 – Movimento por bairro

- Principais **Ofertas** por bairro, em % do total:
- Jatiúca com 13,5% e Farol com 12,7%, lideraram as ofertas em Agosto.

Principais **Vendas** por bairro: Ponta Verde e Antares, ambos com 20,5% do total vendido, cada.

5 – Movimento por número de dormitórios

- Oferta concentrada em dois segmentos: três dormitórios, 55%, dois dormitórios com 32%, demais segmentos, 13%.
- Vendas em % do total: Três dormitórios, 56%, dois dormitórios, 32%, quatro dormitórios, 5% e um dormitório, 4%.

6 – Lançamentos em Agosto/2015: Sem registros.

7 – Estágio da Obra (em % do total)

Perfil dos estoques:

- Os imóveis na planta e na fundação representaram 49% dos estoques.
- **Perfil das Vendas:**
- **Fundação e Planta: representaram 53% das vendas no mês; Demais estágios, 47%.**
- **Maior IVV: Fundação= 3,5%**

8- Origem dos Recursos

- O volume de imóveis vendidos em Junho/2015 teve o seguinte perfil de financiamento: Financiamento próprio= 37% e SFH/CAIXA/MCMV = 63%.

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

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	36%	49%
Bairros da Parte Alta	64%	51%
Soma	100%	100%

Imóveis Comerciais –

Segmento 30 a 59 m2

Bairro: Pajuçara - Estoque Inicial: 121 salas – Vendas: 15 salas – Estoque atual:106.

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

Total lançado: 257 salas - Vendas 143 – Estoque: 114

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/Agosto	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 estamos 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	2,7
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	2,2
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	3,3
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	

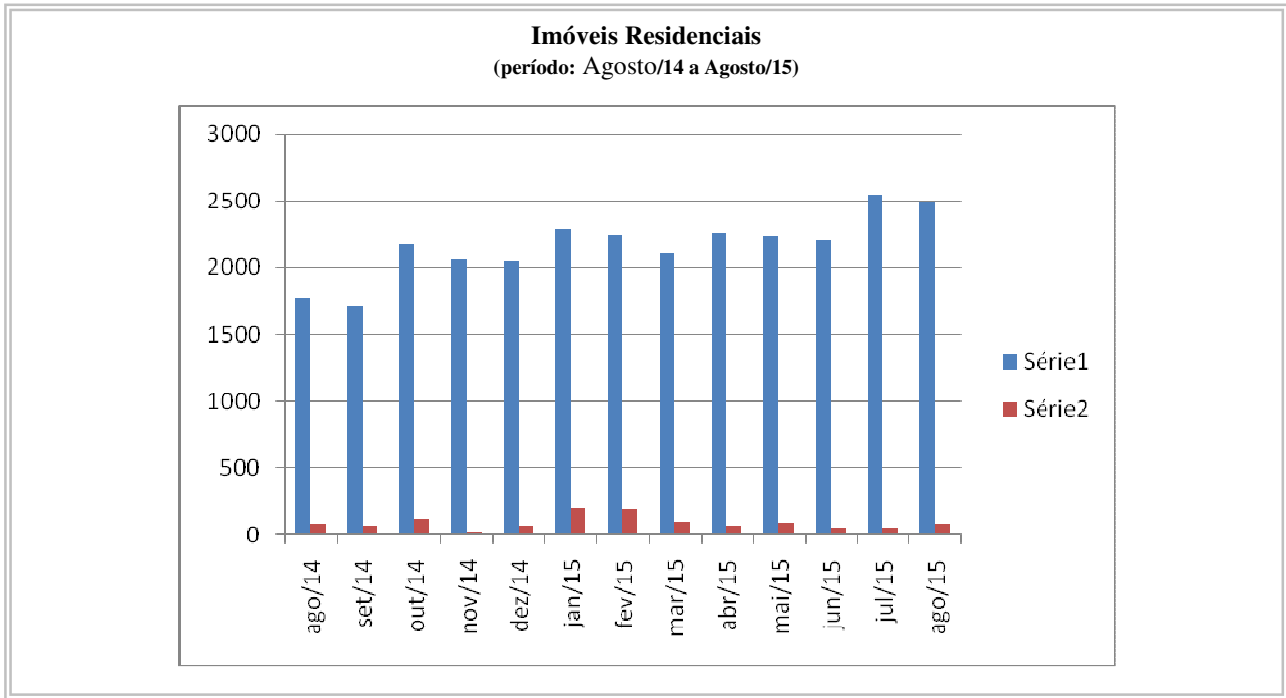
Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL

(*) Realizado como laboratório de pesquisa

TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

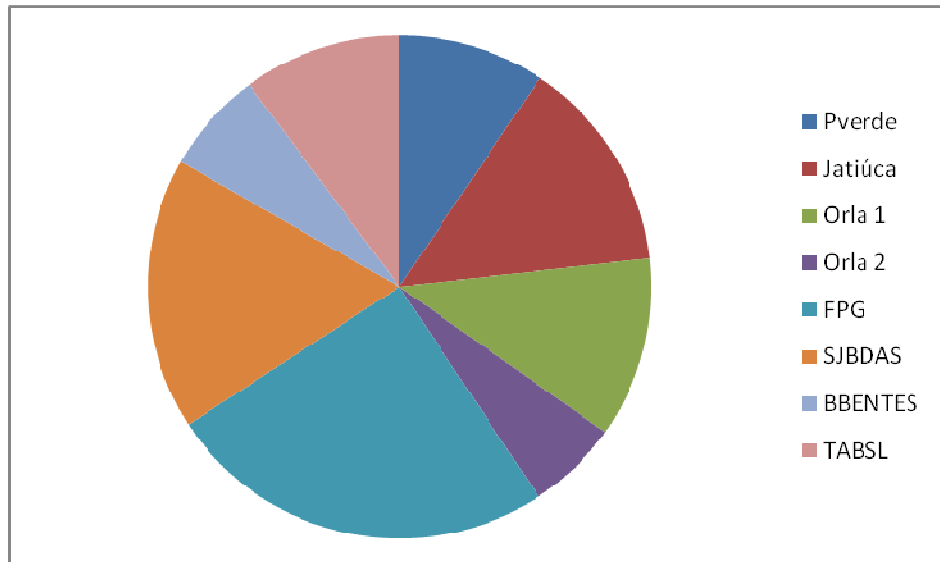
Mês	OFERTAS - TOTAL								VENDAS - TOTAIS							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Jan.	907	964	964	951	1211	1478	1628	2290	30	44	85	20	19	83	45	209
Fev.	1162	921	921	931	1339	1398	1587	2241	84	32	62	56	53	68	35	199
Mar.	1159	932	932	928	1286	1243	1559	2015	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	2211	102	38	42	78	48	61	63	59
Jul.	1011	965	965	1189	1315	1702	1777	2539	91	44	38	36	54	250	52	55
Ago.	996	916	916	1520	1261	1452	1770	2499	92	29	45	260	70	39	84	83
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

Distribuição das ofertas de apartamentos residenciais por bairros/zonas
Região Metropolitana de Maceió



Orla 1 = Riacho Doce+Guaxuma+C.Almas+Mangabeiras+Jacarecica

Orla 2 = Poço+Trapiche+Barra S miguel

FPG = Farol+Pinheiros+Gruta

SJB DAS = São Jorge+Barro Duro + Antares + Serraria

TABSL = Tabuleiro + Sta. Lucia

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

BAIRROS	ESTOQUES						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm	Absoluto	%	1 dorm	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm
Ponta Verde	240	9%	30	48	142	20	5	9%		1	2	2
Jacarecica	59	2%		4	21	34						
Guaxuma	84	3%			72	12	4	7%			4	
R. Doce	103	4%	80	23								
Pinheiro	169	7%		74	95		4	7%		4		
B. Bentes	167	7%		167			9	16%		9		
Tabuleiro	253	10%		235	18		3	5%		2	1	
Farol	319	13%	35	29	255		2	4%			2	
Barro Duro	213	8%		38	175							
Jatiúca	351	14%	24	66	260	1	15	27%		9	6	
C das Almas	13	1%	4		9		1	2%			1	
Mangabeiras	37	1%				37	2	4%				2
Gruta	152	6%			119	33						
São Jorge	89	3%		19	70		2	4%		2		
Serraria	11	-		7	4							
Antares	123	5%		55	68		1	2%		1		
Santa Lúcia	6	-		6								
Poço	75	3%			75		2	4%			2	
Trapiche	39	2%		39			5	9%		5		
Barra S Miguel	36	1%	1	18	17							
TOTAL	2.539		174	828	1400	137	55		0	33	18	4
%		100%	7%	33%	55%	5%		100%		60%	33%	7%

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Planta	705	28%	17	20%	2,4
Fundação	567	231%	22	27%	3,9
Estrutura	666	27%	19	23%	2,9
Acabamento	403	16%	11	13%	2,7
Pronto	138	6%	14	17%	10,1
TOTAL....	2499	100%	83	100%	3,3

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
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
Jun/15	723	16	1024	43	103	-	355		6	-			2211	59
Jul/15	955	27	1120	23	103	0	355	5					2539	55
Ago/15	928	31	1112	48	103		350	4	6	-			2499	83
% vendas	-	37%		58%		-		5%	-	-			-	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	62%
Farol												-		
Jatiúca			88				78					-	166	34%
Ponta Verde						20						-	20	4%
Barro Duro												-		
Gruta												-		
Tabuleiro												-		
Guaxuma												-		
São Jorge												-		
Mangabeiras												-		
Cruz das Almas												-		-
TOTAL....>													489	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	47%
02	75												75	15%
03			88			20	78						186	38%
04 ou mais														
Soma	303		88			20	78						489	100%
Acumulado			391	391	391	411	489							

APURAÇÃO POR M2

Mês: ago/15

Bairros	M2	Ofertas				TOTAL	VENDAS				TOTAL
		1 dorm	2 dorm.	3 dorm.	4(+) dorm.		1 dorm	2 dorm	3 dor.	4 dorm.	
BSM	30-55	1			0	1					0
C.Almas		4				4	1				1
Jatiúca		24	3			27	1				1
P.Verde		30				30	2	2			4
R.Doce		80				80					0
Trapiche			34			34					0
						0					0
						0					0
Farol		28	29	2		59					0
Pinheiro			70			70		1			1
Sta.Lucia			6			6					0
Tabuleiro			236			236		8			8
Serraria			7			7					0
Antares			55			55					0
B.Bentes			158			158		6			6
S.Jorge			17			17		3			3
						0					0
Soma		167	615	2	0	784	4	20	0	0	24

Bairros	M2	1 dorm	2 dorm.	3 dorm.	4(+) dorm.	TOTAL	1 dorm	2 dorm	3 dor.	4 dorm.	TOTAL
BSM	56-70		18	0		18					0
Jatiúca			54			54		3			3
P.Verde			32			32		1			1
R.Doce			18			18					0
Poço				73		73			3		3
						0					0
						0					0
Farol		7		45		52					0
Pinheiro				74		74			1		1
Gruta				12		12			3		3
Barro Duro			38	72		110			3		3
S. Jorge				70		70			1		1
Serraria				4		4					0
Antares				72		72			5		5
Tabuleiro				17		17					0
						0					0
soma		7	160	439	0	606	0	4	16	0	20

Bairros	M2								
C.Almas	71-100		0	7				1	1
Jacarecica			4	21			2	4	6
Jatiúca				132				2	2
P. Verde			15	40			1	1	2
Poço									0
R.Doce			5						0
BSM				17					0
									0
									0
Farol				84				1	1
Pinheiro				21					0
Gruta				75					0
B. Duro				103					0
Soma		0	24	500	0	0	3	9	12

Bairros	M2								
	101-140	0							0
Jacarecica					40	40		3	3
Jatiúca				121		121		5	5
Mangab.					35	35		11	11
P.Verde				79	7	86			0
Guaxuma			68			68		2	2
									0
									0
Farol				118		118		3	3
Gruta				28	33	61		1	1
Soma		0	0	414	115	529	0	22	25

Bairros	M2								
C. Almas	≥141	0		1		1			0
Guaxuma					12	12			0
Jatiúca				2	1	3			0
P.Verde				21	11	32		2	2
									0
									0
									0
									0
Farol				4		4			0
Gruta				4		4			0
Soma		0	0	32	24	56	0	2	2

Total	174	799	1387	139	2499	4	27	47	5	83
--------------	-----	-----	------	-----	------	---	----	----	---	----

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

MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – IMÓVEIS COMERCIAIS

IMÓVEIS COMERCIAIS- IVV – AGOSTO/2015

Mês	Ano 2015			IVV
	Estoque inicial	Vendas Acumul.	Estoque atual	
Posição acumulada em Maio/15	257	143	114	46,0

Ofertas	Bairro	Quant. lançada	%	Vendas Até Agosto/2015	Estoque ao Final de Agosto/201	% Total
Área	-					
30 a 59	Pajuçara	121	47%	15	106	93%
idem	Farol	136	53%	128	8	7%
Total		257	100%	143	114	100%