



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

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

Ano XIV - Nº 186

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 – SETEMBRO/2015

Área m2	OFERTAS	%	VENDAS	%	IVV
30 a 55	776	32%	41	39%	5,3
56 a 70	594	24%	31	29%	5,2
71 a 100	496	20%	12	11%	2,4
101 a140	506	21%	19	18%	3,8
Acima 140	53	2%	3	3%	5,7
Total	2425	100%	106	100%	4,4

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

- Variação das vendas totais: 28%
- Segmento mais negociado no mês:
- 30 a 55 m2, com 32% do total vendido.

2 – Ofertas

Queda de 3% em relação Agosto/2015.

3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)

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

4 – Movimento por bairro

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

Principais **Vendas** por bairro: Riacho Doce (20%) e Farol (13%), do total vendido, respectivamente.

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, 42%, dois dormitórios, 31%, quatro dormitórios, 9% e um dormitório, 18%.

6 – Lançamentos em Setembro/2015: Sem registros.

7 – Estágio da Obra (em % do total)

Perfil dos estoques:

- Os imóveis na planta e na fundação representaram 52% dos estoques.
- **Perfil das Vendas:**
- **Fundação e Planta: representaram 52% das vendas no mês; Demais estágios, 48%.**
- **Maior IVV: Pronto= 11,4%**

8- Origem dos Recursos

- O volume de imóveis vendidos em Junho/2015 teve o seguinte perfil de financiamento: Financiamento próprio= 18% e SFH/CAIXA/MCMV = 60/%, Sistema Condomínio,20% e Banco privado, 2%.

9 – Posição geográfica do mercado de Maceió em Setembro/2015

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
0 Bairros da Orla (parte baixa)	38%	51%
Bairros da Parte Alta	62%	49%
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: 144 salas – Vendas: 139 - Estoque atual: 5

Total lançado: 265 salas - Vendas 154 – Estoque: 111

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/Setembro	IVV
15-----29m ²	-	-	-
30-----59m ²	-	4	-
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 %)

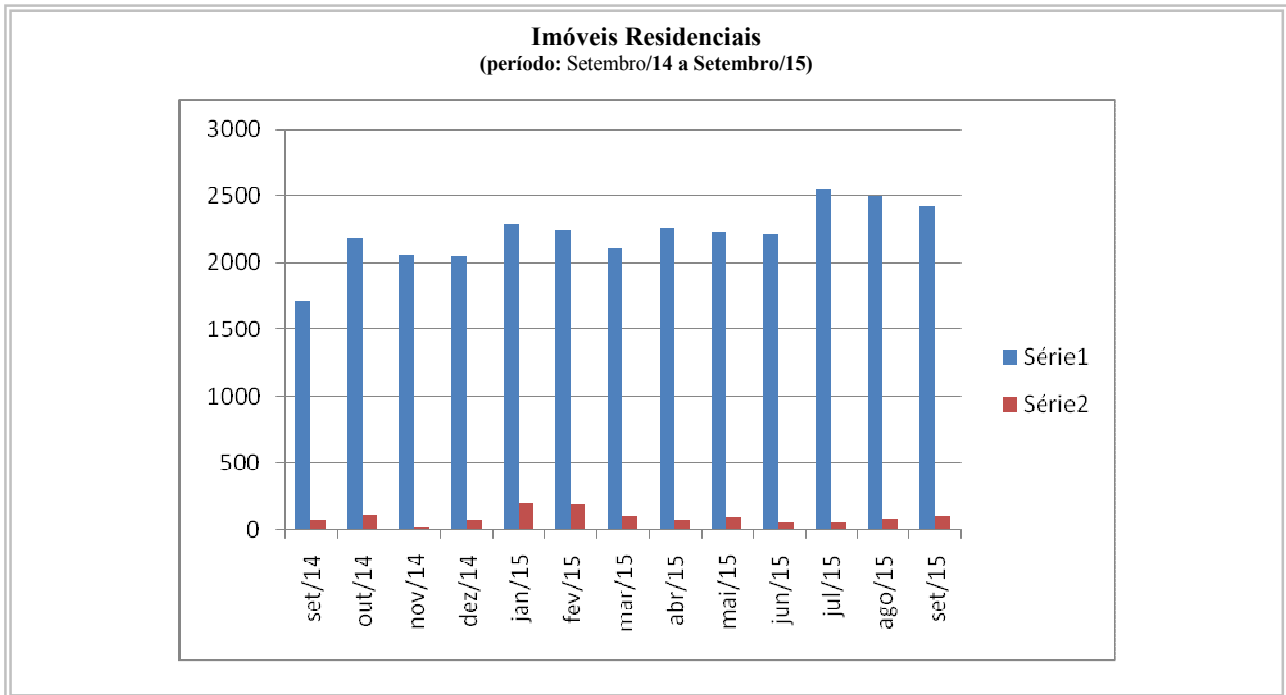
Mês	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Jan.	6,6	5,8	12,8	10,5	6,0	13,1	3,3	4,6	7,7	2,1	1,6	5,6	2,8	9,1
Fev.	5,5	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2	3,5	6,1	6,0	4,0	4,9	2,2	8,9
Mar.	5,3	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3	2,8	7,5	10,2	3,3	1,3	1,0	5,1
Abr.	7,4	12,3	5,9	7,0	4,7	12,2	6,8	2,5	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	4,4
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

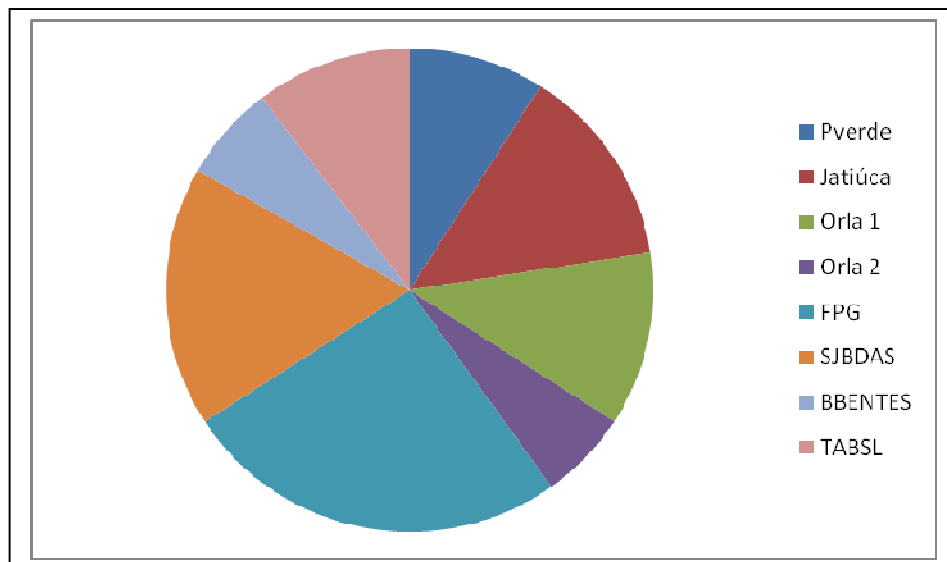
Mês	OFERTAS - TOTAL								VENDAS - TOTAIS							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Jan.	907	964	964	951	1211	1478	1628	2290	30	44	85	20	19	83	45	209
Fev.	1162	921	921	931	1339	1398	1587	2241	84	32	62	56	53	68	35	199
Mar.	1159	932	932	928	1286	1243	1559	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	2425	64	44	39	38	92	51	71	106
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 – Setembro

BAIRROS	ESTOQUES						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm	Absoluto	%	1 dorm	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm
Ponta Verde	219	9%	28	45	128	18	8	7%		1	5	2
Jacarecica	56	2%		2	17	37	11	10%			4	7
Guaxuma	76	3%			66	10						
R. Doce	105	4%	80	25			21	20%	18	3		
Pinheiro	163	7%		69	94		7	7%		3	4	
B. Bentes	155	6%		155			8	7%		8		
Tabuleiro	245	10%		227	18		2	1%		2		
Farol	313	13%	28	36	249		17	13%		5	9	
Barro Duro	210	9%		38	172		3	3%			3	
Jatiúca	327	13%	23	55	248	1	10	9%	1	4	5	
C das Almas	10	-	3		7		1	-			1	
Mangabeiras	35	1%				35	1	-				1
Gruta	148	6%			115	33	4	4%			4	
São Jorge	86	4%		17	69		1	-			1	
Serraria	11	-		7	4		2	1%			2	
Antares	115	5%		47	68		12	11%		6	6	
Santa Lúcia	6	-		6								
Poço	70	3%			70		1	-			1	
Trapiche	39	2%		39			1	-		1		
Barra S Miguel	36	1%	1	18	17							
TOTAL	2.425		163	786	1342	134	106		19	33	44	10
%		100%	7%	32%	55%	6%		100%	18%	31%	42%	9%

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Planta	689	28%	26	25%	3,7
Fundação	577	24%	20	27%	3,5
Estrutura	634	26%	20	19%	3,2
Acabamento	402	17%	26	19%	6,5
Pronto	123	5%	14	13%	11,4
TOTAL....	2425	100%	106	100%	4,4

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
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
Set/15	967	19	1001	54	105	21	346	10	6	2			2425	106
% vendas	-	18%		51%		20%		9%	-	2%			-	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: **set/15** APURAÇÃO POR M2

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		3				3	0				0
Jatiúca		23	14			37	1	1			2
P.Verde		28				28	0	0			0
R.Doce		80				80	18				18
Trapiche			39			39		1			1
						0					0
						0					0
Farol		28	36	2		66					0
Pinheiro			69			69		3			3
Sta.Lucia			6			6					0
Tabuleiro			221			221		2			2
Serraria			7			7		1			1
Antares			47			47		6			6
B.Bentes			155			155		8			8
S.Jorge			17			17		0			0
						0					0
Soma		163	611	2	0	776	19	22	0	0	41

BSM	56-70		18	0		18					0
Jatiúca			41			41		3			3
P.Verde			31			31		1			1
R.Doce			18			18		3			3
Poço				70		70			1		1
						0					0
						0					0
Farol			7	45		52		4			4
Pinheiro				73		73			4		4
Gruta				25		25			4		4
Barro Duro			38	69		107			3		3
S. Jorge				69		69			1		1
Serraria				4		4			1		1
Antares				68		68			6		6
Tabuleiro				18		18					0
						0					0
soma		0	153	441	0	594	0	11	20	0	31

C.Almas	71-100		0	6		6			0			0
Jacarecica			2	17		19			0	4		4
Jatiúca				130		130				3		3
P. Verde			14	38		52			0	1		1
Poço						0						0
R.Doce			7			7						0
BSM				17		17						0
						0						0
						0						0
Farol				83		83			4			4
Pinheiro				21		21						0
Gruta				58		58						0
B. Duro				103		103						0
Soma		0	23	473	0	496		0	0	12	0	12

	101-140		0			0						0
Jacarecica					37	37			7			7
Jatiúca				116		116		2				2
Mangab.					35	35		0	1			1
P.Verde				69	7	76		3				3
Guaxuma				66		66		0				0
						0						0
						0						0
Farol				115		115		6				6
Gruta				28	33	61		0				0
Soma		0	0	394	112	506		0	0	11	8	19

C. Almas	≥141		0		1	1						0
Guaxuma					10	10						0
Jatiúca				2	1	3						0
P.Verde				21	10	31		1	2			3
						0						0
						0						0
						0						0
Farol				4		4						0
Gruta				4		4						0
Soma		0	0	32	21	53		0	0	1	2	3

Total		163	787	1342	133	2425		19	33	44	10	106
--------------	--	-----	-----	------	-----	------	--	----	----	----	----	-----

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

MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – IMÓVEIS COMERCIAIS

IMÓVEIS COMERCIAIS- IVV – Setembro/2015

Mês	Ano 2015			IVV
	Estoque inicial	Vendas Acumul.	Estoque atual	
Posição acumulada em Maio/15	265	154	111	58,0

Ofertas	Bairro	Quant. lançada	%	Vendas Até Agosto/2015	Estoque ao Final de Agosto/201	% Total
Área	-					
30 a 59	Pajuçara	121	46%	15	106	95%
idem	Farol	144	54%	139	5	5%
Total		265	100%	154	111	100%