



# IVV

## Indicador de Velocidade de Vendas

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

---

**Ano XIV - Nº 187**

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 – NOVEMBRO/2015**

Área m2	OFERTAS	%	VENDAS	%	IVV
30 a 55	849	34%	36	26%	4,2
56 a 70	571	23%	24	17%	4,2
71 a 100	438	18%	17	12%	3,9
101 a 140	511	21%	21	15%	4,1
Acima 140	129	5%	40	29%	31,0
Total	2488	100%	138	100%	5,5

**1 – Vendas (variação em relação a OUTUBRO/2015)**

- Variação das vendas totais: 57%
- Segmento mais negociado no mês:
- Acima de 140 m2, com 29% do total vendido.

**2 – Ofertas**

Aumento de 3,2%, motivado por lançamentos de novos imóveis ocorridos no mês.

**3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)**

- Índice geral do mês: 5,5 - Melhor índice por segmento no segmento acima de 140 m2 com 31%.
- **4 – Movimento por bairro**
- Principais **Ofertas** por bairro, em % do total:
- Jatiúca e Farol ambos com 16% e 12%, respectivamente, lideraram as ofertas em Outubro.

Principais **Vendas** por bairro: Jatiúca, 26%, Antares, 17% e Jacarecica, 16%, do total vendido.

**5 – Movimento por número de dormitórios**

- Oferta concentrada em dois segmentos: três dormitórios, 54%, dois dormitórios com 34%, demais segmentos, 12%.
- Vendas em % do total: Três dormitórios, 47%, dois dormitórios, 40%, quatro dormitórios, 11% e um dormitório, 2%.

## 6 – Lançamentos em NOVEMBRO/2015:

- 34 apartamentos com três dormitórios, no bairro da Jatiúca, com área útil Entre 98 e 211 m2.  
44 apartamentos com um dormitório na Ponta Verde com área útil de 46 m2;  
22 apartamentos com dois dormitórios na Ponta Verde com área útil de 61 m2;  
69 apartamentos com quatro dormitórios no Farol com área útil entre 167 a 444 m2.
- O total de lançamentos em 2015, registrados pela pesquisa até este mês, soma 718 apartamentos, sendo: 38% com 1 dormitório, 22% com dois e 31% com três e com quatro dormitórios, 10%.
- Até Novembro de 2014, a soma dos lançamentos acumulados, foi de 527 unidades. Portanto, em relação ao mesmo mês de 2014, o total de lançamentos no período de um ano apresentou um crescimento de 36%.

## 7 – Estágio da Obra (em % do total)

- Perfil dos estoques: Planta: 33%; Fundação: 22%; Estrutura: 27%; Acabamento: 14% e Pronto: 4%.
- Perfil das Vendas: Planta: 42%; Fundação: 26%; Estrutura: 30%; Acabamento: 2%.
- Maior IVV: 7,1%, imóveis na planta.

## 8- Origem dos Recursos

- O volume de imóveis vendidos em Outubro/2015 teve o seguinte perfil de financiamento: Financiamento próprio= 15% e SFH/CAIXA/MCMV = 85%. Sistema Condomínio,0,0 e Banco privado 0.

## 9 – Posição geográfica do mercado de Maceió em NOVEMBRO/2015

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	42%	22%
Bairros da Parte Alta	58%	78 %
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 m<sup>2</sup>, intervaladas no seguinte gabarito:

	lançamentos	Vendas/Outubro	IVV
15-----29m <sup>2</sup>	-	-	-
30-----59m <sup>2</sup>	-	-	-
60-----69m <sup>2</sup>	-	-	-
70-----79m <sup>2</sup>	-	-	-
80m <sup>2</sup> 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	3,6
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	5,5
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	

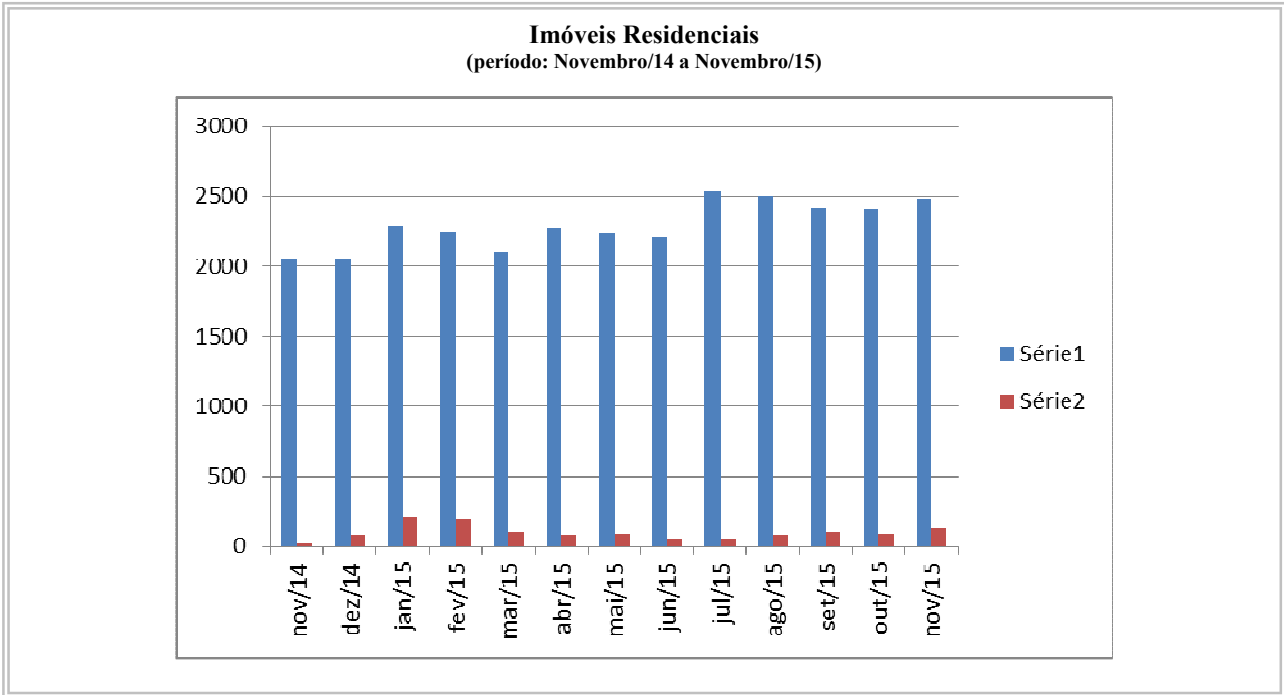
Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL

(\*) Realizado como laboratório da pesquisa.

**TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais**

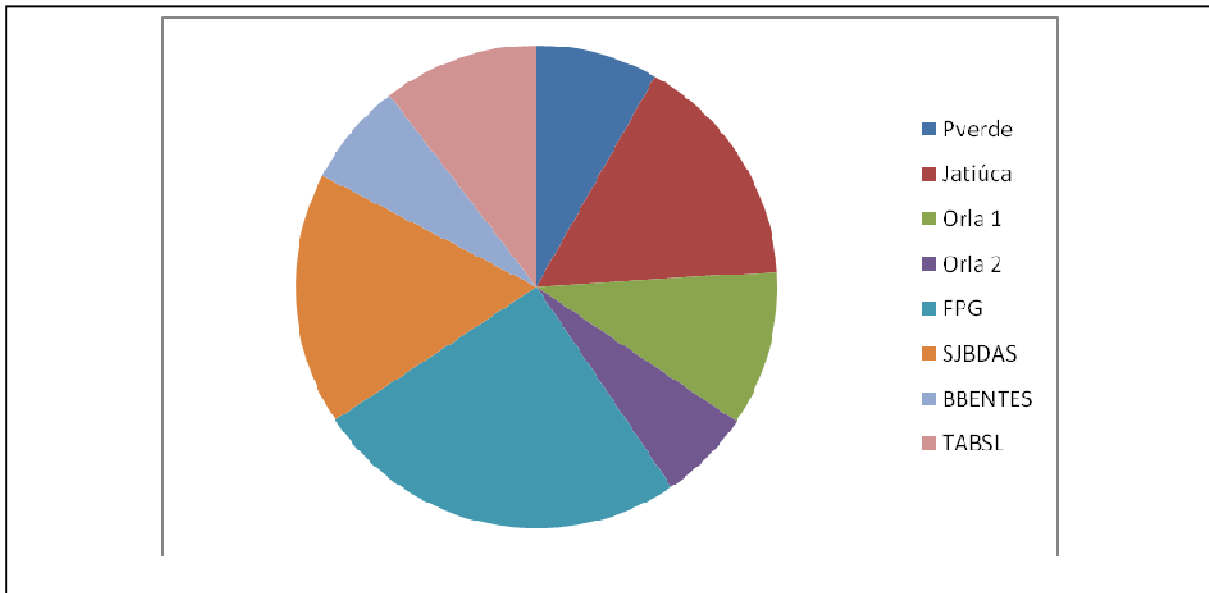
Mês	OFERTAS - TOTAL								VENDAS - TOTAIS							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Jan.	907	964	964	951	1211	1478	1628	2290	30	44	85	20	19	83	45	209
Fev.	1162	921	921	931	1339	1398	1587	2241	84	32	62	56	53	68	35	199
Mar.	1159	932	932	928	1286	1243	1559	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	2411	55	55	57	58	77	177	119	88
Nov.	851	1050	1050	1294	1611	1787	2058	2.488	43	36	42	45	123	101	23	138
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 – Novembro

BAIRROS	ESTOQUES						VENDAS					
	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.	Absoluto	%	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Ponta Verde	254	10%	70	39	127		13	9%	11	2		
Jacarecica	33	1%		1	9	23	6	4%			6	
Guaxuma	76	3%					0					
R. Doce	84						0					
Pinheiro	154		68	86			3	2%		3		
B. Bentes	163	7%		163			5	4%	5			
Tabuleiro	249	10%		227	22		27	20%		12	15	
Farol	369	15%	28	31	241	69	63	46%			25	38
Barro Duro	207	8%		38	169		0					
Jatiúca	406	16%	22	111	272	1	11	8%		2	9	
C das Almas	12						0					
Mangabeiras	33	1%				33	0					
Gruta	111	4%		1	77	33	0					
São Jorge	88	4%	18	70			0					
Serraria	8						0					
Antares	89	4%		32	57		9	7%		4	5	
Santa Lúcia	6		6				0					
Poço	70	3%			70		1	1%			1	
Trapiche	40						0					
Barra S Miguel	36	1%	1	18	17		0					
<b>TOTAL</b>	<b>2.488</b>		<b>186</b>	<b>822</b>	<b>1.293</b>	<b>187</b>	<b>2.488</b>	<b>138</b>	<b>11</b>	<b>28</b>	<b>61</b>	<b>38</b>
<b>%</b>		<b>100%</b>	<b>7%</b>	<b>33%</b>	<b>52%</b>	<b>8%</b>		<b>100%</b>	<b>8%</b>	<b>20%</b>	<b>44%</b>	<b>28%</b>

**TABELA 4** - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Planta	813	33%	58	42%	7,1
Fundação	559	22%	36	26%	6,4
Estrutura	665	27%	41	30%	6,2
Acabamento	352	14%	3	2%	1,0
Pronto	99	4%	0		
<b>TOTAL....</b>	<b>2488</b>	<b>100%</b>	<b>138</b>	<b>100%</b>	<b>5,5</b>

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
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
Out/15	1000	31	984	52	84	0	339	5	6	0			2411	88
Nov/15	1.052	21	1.013	114	84	0	335	3	4	0			2488	138
% vendas	-	15%		83%		0		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	42%
Farol											69	-	69	9%
Jatiúca			88				78			60	34	-	260	36%
Ponta Verde						20					66	-	86	12%
Barro Duro												-		
Gruta												-		
Tabuleiro												-		
Guaxuma												-		
São Jorge												-		
Mangabeiras												-		
Cruz das Almas												-		-
Soma	303		88			20	78			60	169			
<b>TOTAL.....&gt;</b>													<b>718</b>	<b>100%</b>

**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										44		272	38%
02	75									60	22		157	22%
03			88			20	78				34		220	31%
04 ou mais											69		69	10%
Soma	303		88			20	78			60	169		718	100%
Acumulado			391	391	391	411	489			549	718			

## APURAÇÃO POR M2

Mês: nov/15

APURAÇÃO POR M2

Bairros	M2	Ofertas				TOTAL	VENDAS					
		1 dorm	2 dorm.	3 dorm.	4(+) dorm.		1 dorm	2 dorm	3 dor.	4 dorm.	TOTAL	
<b>BSM</b>	<b>30-55</b>	1				1						0
C.Almas		3				3	0					0
Jatiúca		22	70			92		1				1
P.Verde		70				70	11	0				11
R.Doce		62				62						0
Trapiche			40			40		0				0
						0						0
						0						0
<b>Farol</b>		28	29	3		60						0
Pinheiro			68			68		3				3
Sta.Lucia			6			6						0
Tabuleiro			227			227		12				12
Serraria			7			7						0
Antares			32			32		4				4
B.Bentes			163			163		5				5
S.Jorge			18			18		0				0
						0						0
<b>Soma</b>		<b>186</b>	<b>660</b>	<b>3</b>		<b>849</b>	<b>11</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>36</b>
<b>BSM</b>	<b>56-70</b>		18			18						0
Jatiúca			41			41		1				1
P.Verde			40			40		2				2
R.Doce			15			15						0
Poço				70		70						0
C. Almas				2		2						0
						0						0
<b>Farol</b>			2	45		47			0			0
Pinheiro				65		65			0			0
Gruta				19		19			0			0
Barro Duro			38	66		104						0
S. Jorge				70		70			0			0
Serraria				1		1			0			0
Antares				57		57			6			6
Tabuleiro				22		22				15		15
						0						0
<b>soma</b>			<b>154</b>	<b>417</b>		<b>571</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>21</b>	<b>0</b>		<b>24</b>



C.Almas	71-100			6		6
Jacarecica			1	9		10
Jatiúca				130		130
P. Verde				38		38
Poço						0
R.Doce			7			7
BSM				17		17
						0
						0
Farol				80		80
Pinheiro				21		21
Gruta				26		26
B. Duro				103		103
<b>Soma</b>			<b>8</b>	<b>430</b>		<b>438</b>

			0			0
		0	6			6
		0	1			1
		0	0			0
						0
						0
						0
						0
		10				10
						0
						0
						0
						0
						0
						0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>		<b>17</b>

C. Almas	101-140			1		1
Jacarecica					23	23
Jatiúca			139	33		172
Mangab.						0
P.Verde			70	9		79
Guaxuma			66			66
						0
						0
Farol				109		109
Gruta				28	33	61
<b>Soma</b>		<b>0</b>	<b>413</b>	<b>98</b>	<b>511</b>	

						0
					0	0
		7				7
		0	0			0
		0				0
		0				0
						0
						0
		14				14
		0				0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>21</b>		<b>21</b>

C. Almas	≥141					10
Guaxuma					10	10
Jatiúca			3	1		4
P.Verde			19	9		28
Farol			4	69		73
Gruta			4			4
<b>Soma</b>			<b>30</b>	<b>89</b>		<b>129</b>

						0
						0
		1				1
		0				0
						0
						0
						0
		1	38			39
						0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>38</b>	<b>40</b>		<b>40</b>

<b>Total</b>	<b>186</b>	<b>822</b>	<b>1293</b>	<b>187</b>	<b>2488</b>	
--------------	------------	------------	-------------	------------	-------------	--

<b>11</b>	<b>28</b>	<b>61</b>	<b>38</b>	<b>138</b>		
-----------	-----------	-----------	-----------	------------	--	--

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

# MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – IMÓVEIS COMERCIAIS

## IMÓVEIS COMERCIAIS- IVV – NOVEMBRO/2015

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

Ofertas	Bairro	Quant. lançada	%	Vendas Até NOVEMBRO 2015	Estoque ao Final de NOV/2015	% Total
Área	-					
30 a 59	Pajuçara	121	46%	15	106	95%
Idem	Farol	144	54%	139	5	5%
<b>Total</b>		265	100%	154	111	100%