



IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário da Região
Metropolitana de Maceió
Residencial e Comercial

DEZEMBRO/2015

Ano XIV - Nº 188

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 – DEZEMBRO/2015

Área m2	OFERTAS	%	VENDAS	%	IVV
30 a 55	810	35%	29	48%	3,6
56 a 70	554	24%	19	31%	3,4
71 a 100	407	17%	4	7%	1,0
101 a 140	487	21%	7	11%	1,4
Acima 140	80	3%	2	3%	2,5
Total	2.338	100%	61	100%	2,6

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

- Variação das vendas totais: -55%
- Segmento mais negociado no mês:
- 30-55 M2, com 48% do total vendido.

2 – Ofertas

Queda de 6% em relação a Novembro/15.

3 – Índices de Velocidade de Vendas (IVV)

- Índice geral do mês: 2,6 - Melhor índice por segmento no segmento: 3,6% no segmento de 30-55 m2. Foi o 2º pior índice do Ano de 2015, só perdendo para o de Julho que apresentou 2,2%.
- **4 – Movimento por bairro**
- Principais **Ofertas** por bairro, em % do total:
- Jatiúca e Farol ambos com 16% e 13%, respectivamente, lideraram as ofertas no mês em pauta..

Principais **Vendas** por bairro: Benedito Bentes, 16% e Antares, 15% do total vendido.

5 – Movimento por número de dormitórios

- Oferta concentrada em dois segmentos: três dormitórios, 52%, dois dormitórios com 33%, demais segmentos, 15%.
- Vendas em % do total: Três dormitórios, 47%, dois dormitórios, 44%, quatro dormitórios, 3% e um dormitório, 4%.

6 – Lançamentos em DEZEMBRO/2015:

- Sem registros de novos lançamentos nesse mês.
- 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%.

7 – Estágio da Obra (em % do total)

- Perfil dos estoques: Planta: 32%; Fundação: 23%; Estrutura: 27%; Acabamento: 15% e Pronto: 4%.
- Perfil das Vendas: Planta: 11%; Fundação: 30%; Estrutura: 30%; Acabamento: 15%, pronto 15%.
- Maior IVV: 10,2%, imóveis prontos.

8- Origem dos Recursos

- O volume de imóveis vendidos em Dezembro/2015 teve o seguinte perfil de financiamento: Financiamento próprio= 30% e SFH/CAIXA/MCMV = 70%. Sistema Condomínio,0,0 e Banco privado 0.

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

Caracterização	Participação nos estoques	Participação nas vendas
Bairros da Orla (parte baixa)	41%	28%
Bairros da Parte Alta	59%	72 %
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/Dezembro(*)	IVV
15-----29m ²	-	-	-
30-----59m ²	-	-	-
60-----69m ²	-	-	-
70-----79m ²	-	-	-
80m ² ou mais.	-	-	-

(*) sem registro de vendas.

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	2,6

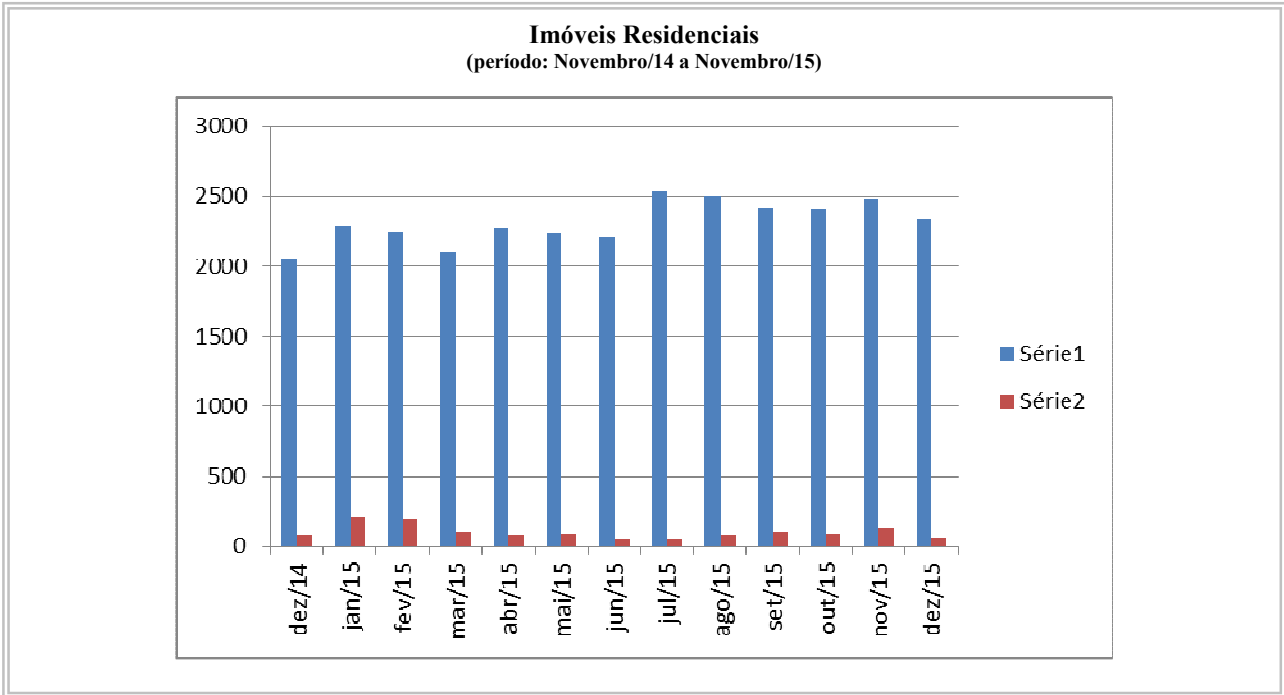
Fonte: Pesquisa IVV-BD/CEE/Sinduscon-AL

(*) Realizado como laboratório da pesquisa.

TABELA 2 – Oferta e Venda Total – Imóveis Residenciais

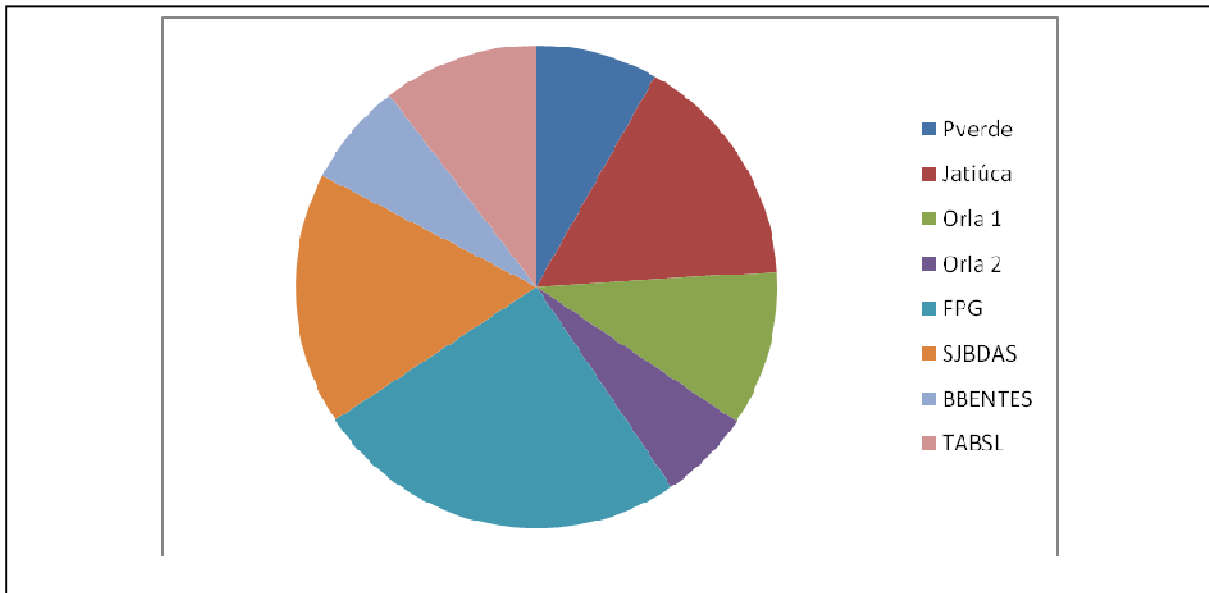
Mês	OFERTAS - TOTAL								VENDAS - TOTAIS							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Jan.	907	964	964	951	1211	1478	1628	2290	30	44	85	20	19	83	45	209
Fev.	1162	921	921	931	1339	1398	1587	2241	84	32	62	56	53	68	35	199
Mar.	1159	932	932	928	1286	1243	1559	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	2.338	61	51	38	38	65	75	78	61

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 – Ofertas e Vendas por bairros – Imóveis Residenciais – Ano 2015 – Dezembro

OFERTAS	1 dorm	2 dorm	3 dorm	4 + dorm	TOTAL	1 dorm	2 dorm	3 dorm	4 + dorm	TOTAL	part %
P. VERDE	60	33	127	18	238	1	1	3		5	8,196721
					0					0	
FAROL	28	31	216	31	306	1		3		4	6,557377
					0					0	
SANTA LÚCIA		6			6		6			6	9,836066
					0					0	
PINHEIRO		65	86		151			2		2	3,278689
					0						
SÃO JORGE		18	70		88		1	3		4	6,557377
					0					0	
JATIUCA	22	98	251	1	372		2	6		8	13,11475
TRAPICHE		40			40		1			1	1,639344
MANGABEIRAS			7	33	40					0	0
GUAXUMA			66	10	76				1	1	1,639344
C. ALMAS	3		2		5	1				1	1,639344
R.DOCE	62	22			84					0	0
ANTARES		35	52		87		4	5		9	14,7541
JACARECICA		1	3	23	27					0	0
SERRÁRIA		7	2		9			1		1	1,639344
					0					0	
B. BENTES		158			158		10			10	16,39344
					0					0	
GRUTA		0	77	33	110			2	1	3	4,918033
					0					0	
BARRO DURO		38	169		207			3		3	4,918033
Barra S Miguel	1	18	17		36					0	
TABULEIRO		217	10		227		2			2	3,278689
POÇO			71		71			1		1	1,639344
TOTAL	176	787	1226	149	2338	3	27	29	2	61	
	7,5278015	33,6612	52,43798118	6,37296835	100%	4,49	44,26	47,54	3,27	100%	100%

TABELA 4 - Ofertas e Vendas relacionadas ao Estágio da Obra

Estágio	Ofertas		Vendas		IVV %
	Q.	%	Q.	%	
Planta	737	32%	7	11%	0,9
Fundação	530	23%	18	30%	3,4
Estrutura	632	27%	18	30%	2,8
Acabamento	351	15%	9	15%	2,6
Pronto	88	4%	9	15%	10,2
TOTAL.....	2338	100%	61	100%	2,6

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
Dez/14	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
Dez/15	1.009	18	908	29	84	0	333	14	4	0			2338	61
% vendas	-	30%		48%		0		22%	-				-	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			
TOTAL....>													718	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										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: **Dezembro/15**

APURAÇÃO POR M2

Bairros	M2	Ofertas				TOTAL
		1 dorm	2 dorm.	3 dorm.	4(+) dorm.	
BSM	30-55	1				1
C.Almas		3				3
Jatiúca		22	69			91
P.Verde		60				60
R.Doce		62				62
Trapiche			40			40
						0
						0
Farol		28	29	3		60
Pinheiro			51			51
Sta.Lucia			6			6
Tabuleiro			217			217
Serraria			7	1		8
Antares			35			35
B.Bentes			158			158
S.Jorge			18			18
Soma		176	630	4		810

VENDAS				
1 dorm	2 dorm	3 dor.	4 dorm.	TOTAL
				0
1				1
	2			2
1				1
				0
	1			1
				0
1				1
				0
	6			6
	2			2
				0
	4			4
	10			10
	1			1
				0
3	26	0	0	29

BSM	56-70		18			18
Jatiúca			29	9		38
P.Verde			28			28
R.Doce			15			15
Poço				71		71
C. Almas				2		2
						0
Farol			2	45		47
Pinheiro			14	65		79
Gruta				19		19
Barro Duro			38	66		104
S. Jorge				70		70
Serraria				1		1
Antares				52		52
Tabuleiro				10		10
						0
						0
soma			144	410		554

					0
					0
	1				1
					0
		1			1
					0
			2		2
			2		2
			1		1
				3	3
				3	3
				1	1
				5	5
					0
					0
0	1	18	0		19

Mangabeí	71-100			6		6
Jacarecica			1	3		4
Jatiúca				110		110
P. Verde			5	38		43
Poço						0
R. Doce			7			7
BSM				17		17
						0
						0
Farol				70		70
Pinheiro				21		21
Gruta				26		26
B. Duro				103		103
Soma			13	394		407

						0
						0
				2		2
				1		1
						0
						0
						0
						0
				1		1
						0
						0
						0
0	0	4	0	4		4

C. Almas	101-140					0
Jacarecica					23	23
Jatiúca			120			120
Mangab.				33		33
P. Verde			80	9		89
Guaxuma			66			66
						0
						0
Farol				95		95
Gruta			28	33		61
Soma		0	389	98		487

						0
						0
				4		4
						0
				1		1
						0
						0
						0
				1	1	2
0	0	6	1	7		7

C. Almas	≥141					
Guaxuma				10		10
Jatiúca			2	1		3
P. Verde			19	9		28
Mangabeí			1			1
Farol				3	31	34
Gruta				4		4
Soma			29	51		80

						0
					1	1
						0
				1		1
						0
						0
						0
		1	1	2		2

Total	176	787	1226	149	2338	
--------------	------------	------------	-------------	------------	-------------	--

3	27	29	2	61
----------	-----------	-----------	----------	-----------

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

MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – IMÓVEIS COMERCIAIS

IMÓVEIS COMERCIAIS- IVV – DEZEMBRO/2015

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

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