IVV

Indicador de Velocidade de Vendas

Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de Maceió Residencial e Comercial

JANEIRO/2016

Ano XV - 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

TABELA 01 – OFERTAS TOTAIS, VENDAS TOTAIS E IVV POR ÁREA ÚTIL EM GERAL MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – *IMÓVEIS RESIDENCIAIS* JANEIRO/2016					
ÁREA m^2	OFERTAS	%	VENDAS	%	IVV
Até 50 m2	747	33	31	45	4,1
51 a 70	624	28	18	26	2,8
71 a 100	378	17	14	20	3,7
101 a 150	436	19	4	6	0,9
151 a 200	57	3	1	1	1,7
201 a 250	9	0,4	1	1	11,1
Acima de 250 m2	5	0,2	0	0	0
Total	**2256**	**100,0%**	**69**	**100,0%**	**3,1**

1 – VENDAS (VARIAÇÃO EM RELAÇÃO A DEZEMBRO/2015)

- Variação das vendas totais: 13%
- Segmento mais negociado no mês: até 50 m2 com 45% do total vendido

2 – OFERTAS

- Queda de 3,5%. Ocorreram ajustes com a retirada da base de dados de empresas que deixaram a pesquisa.

3 – ÍNDICES DE VELOCIDADE DE VENDAS (IVV)

- Índice geral do mês: 3,1
- - Melhor índice por segmento no segmento de 201 a 250 m2. 700 m^2, com 11,1.

4 – MOVIMENTO POR BAIRRO

- Principais **Ofertas** por bairro, em % do total:
  Ponta Verde, Jatiúca e Farol com 20%, 12% e 11%, respectivamente, lideraram as ofertas em Janeiro.
- Principais **Vendas** por bairro: Benedito Bentes, 21%, Farol, 15% e Ponta Verde, 14%, do total vendido.

5 – MOVIMENTO POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

- Oferta concentrada em dois segmentos: três dormitórios, 43%, dois dormitórios com 36%, demais segmentos, 21%.
- Vendas em % do total: Três dormitórios, 35%, dois dormitórios, 51%..

6 – LANÇAMENTOS EM JANEIRO/2016: Sem registros.

7 – ESTÁGIO DA OBRA (EM % DO TOTAL)

- Perfil dos estoques: Planta: 30%; Fundação:32%; Estrutura: 20%; Acabamento: 11% e Pronto: 6%.
- Perfil das Vendas: Planta:16%; Fundação: 33%; Estrutura: 23%; Acabamento: 6% e Pronto: 22%.
- Maior IVV: PRONTO 10,6.

8- ORIGEM DOS RECURSOS

- O volume de imóveis vendidos em Outubro/2015 teve o seguinte perfil de financiamento: Financiamento próprio= 28% e SFH/CAIXA/MCMV = 64/%. Sistema Condomínio, 3%, e Banco privado, 5%.

9 – POSIÇÃO GEOGRÁFICA DO MERCADO DE MACEIÓ EM JANEIRO/2016

CARACTERIZAÇÃO	PARTICIPAÇÃO NOS ESTOQUES	PARTICIPAÇÃO NAS VENDAS
Bairros da Orla (parte baixa)	39,0%	54,0%
Bairros da Parte Alta	61,0%	46,0%
Total	**100,0%**	**100,0%**

.

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 comercias) e suas respectivas áreas em m², intervaladas no seguinte gabarito:

	Lançamentos	Vendas/JANEIRO	IVV
15----------29m²	-	-	-
30----------59m²	-	-	-
60----------69m²	-	-	-
70----------79m²	-	-	-
80m² 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.

TABELA 01 –ÍNDICE DE VELOCIDADE DE VENDAS
MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – *IMÓVEIS RESIDENCIAIS*
JANEIRO/2003 – JANEIRO/2016

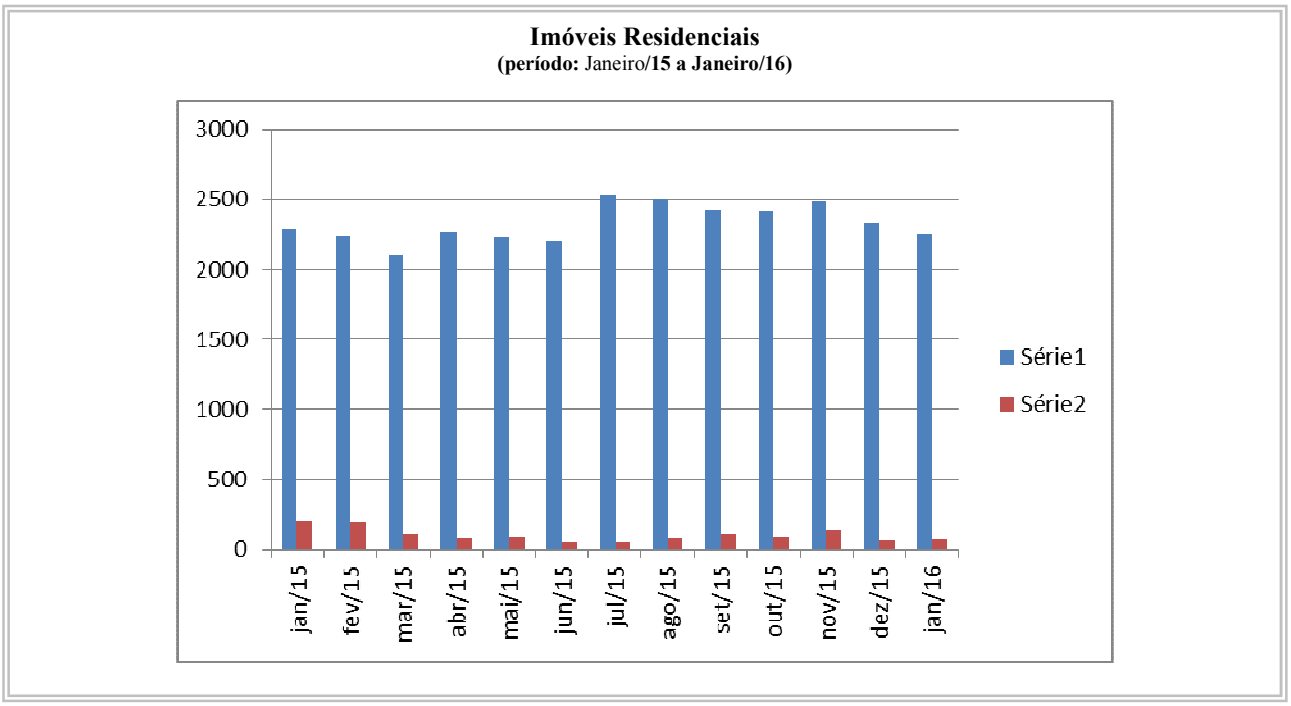
MÊS	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Jan	5,8	12,8	10,5	6	13,1	3,3	4,6	7,7	2,1	1,6	5,6	2,8	9,1	3,1
Fev	8,6	12,3	12,5	3,4	2,7	7,2	3,5	6,1	6	4	4,9	2,2	8,9	
Mar	8,1	5,6	7,1	6,9	15,7	3,3	2,8	7,5	10,2	3,3	1,3	1	5,1	
Abr	12,3	5,9	7	4,7	12,2	6,8	2,5	5,1	3,4	3,4	1,7	1,2	3,5	
Mai	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	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	8,5	8,9	16,9	9	4,6	3,6	4,5	4,1	14,7	2,9	2,2	
Ago	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	4,4	7,7	8,6	3,6	7,1	7,1	4,2	4	3	6,4	3,4	4,1	4,4	
Out	5,9	10,9	7,3	3,8	8	6,1	5,1	5,3	4,7	5	10,6	5,5	3,6	
Nov	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	7,2	3,9	10,1	1,1	24,6	5,9	4,8	3,9	3	4,4	4,4	3,8	2,6	
Média Jan-Dez	**9,1**	**11,1**	**7,9**	**6,3**	**11,6**	**7,0**	**7,3**	**5,3**	**6,6**	**4,2**	**5,3**	**3,0**	**4,6**	**3,1**
Média do Ano	**8,5**	**10,5**	**7,6**	**5,5**	**12,3**	**6,7**	**6,8**	**5,1**	**6,0**	**4,5**	**5,3**	**2,9**	**4,6**	**3,1**

TABELA 02 – OFERTAS TOTAIS
MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – *IMÓVEIS RESIDENCIAIS*
JANEIRO/2009 – JANEIRO/2016 *(em unidades)*

MÊS	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Jan	964	964	951	1.211	1.478	1.628	2.290	2.256
Fev	921	921	931	1.339	1.398	1.587	2.241	
Mar	932	932	928	1.286	1.243	1.559	2.015	
Abr	906	906	859	1.244	1.240	1.547	2.267	
Mai	1.407	1.407	1.177	1.202	1.281	1.529	2.233	
Jun	977	977	1.209	1.144	1.474	1.832	2.211	
Jul	965	965	1.189	1.315	1.702	1.777	2.539	
Ago	916	916	1.520	1.261	1.452	1.770	2.499	
Set	1.051	1.051	1.260	1.441	1.481	1.716	2.425	
Out	1.079	1.079	1.222	1.526	1.670	2.177	2.411	
Nov	1.050	1.050	1.294	1.611	1.787	2.058	2.488	
Dez	1.065	1.065	1.249	1.488	1.702	2.053	2.338	
Média Jan-Dez	**1.012**	**1.012**	**1.125**	**1.297**	**1.442**	**1.712**	**2.329**	
Média do Ano	**1.019**	**1.019**	**1.149**	**1.339**	**1.492**	**1.769**	**2.329**	

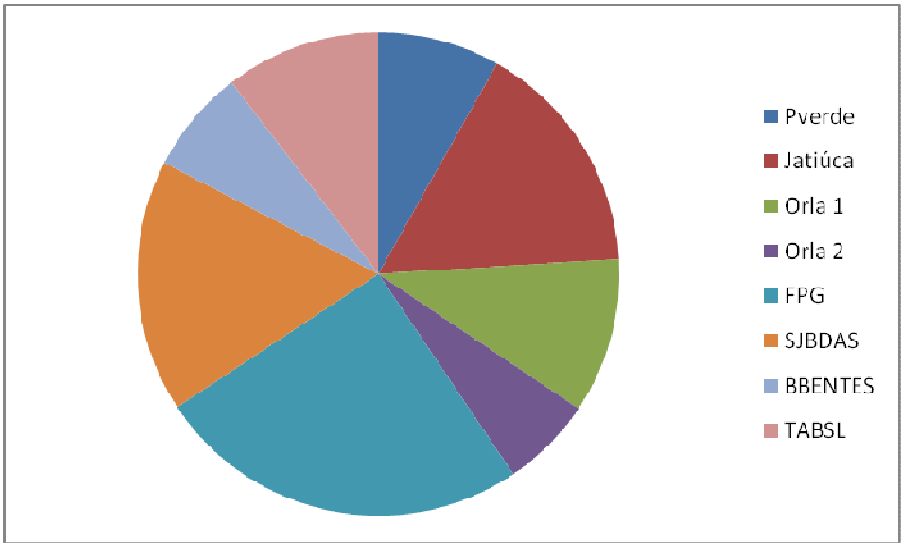
TABELA 03 – VENDAS TOTAIS MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – *IMÓVEIS RESIDENCIAIS* JANEIRO/2009 – JANEIRO/2016 *(em unidade)*								
MÊS	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**
Jan	44	85	20	19	83	45	209	69
Fev	32	62	56	53	68	35	199	
Mar	26	79	95	42	16	15	107	
Abr	23	49	29	42	21	18	79	
Mai	540	48	97	58	54	27	94	
Jun	38	42	78	48	61	63	59	
Jul	44	38	36	54	250	52	55	
Ago	29	45	260	70	39	84	83	
Set	44	39	38	92	51	71	106	
Out	55	57	58	77	177	119	88	
Nov	36	42	45	123	101	23	138	
Dez	51	38	38	65	75	78	61	
Média Jan-Dez	**80**	**52**	**71**	**62**	**83**	**53**	**106**	
Média do Ano	**80**	**52**	**71**	**62**	**83**	**53**	**106**	

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
SJBDAS = São Jorge+Barro Duro + Antares + Serraria
TABSL = Tabuleiro + Sta. Lucia

TABELA 4 – OFERTAS E VENDAS (POR BAIRROS E Nº DE QUARTOS)												
MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – *IMÓVEIS RESIDENCIAIS*												
JANEIRO/2016 *(em unidades)*												
BAIRRO	OFERTAS TOTAIS						VENDAS TOTAIS					
	TOTAL	(%)	Nº DE QUARTOS				TOTAL	(%)	Nº DE QUARTOS			
			1	2	3	04 OU +			1	2	3	04 OU +
ANTARES	**60**	2,7	0	50	10	0	**2**	2,9	0	1	1	0
B. BENTES	**145**	6,4	0	145	0	0	**21**	30,4	0	21	0	0
BARRA S MIGUEL	**35**	1,6	1	17	17	0	**0**	0,0	0	0	0	0
BARRO DURO	**208**	9,2	0	107	101	0	**3**	4,3	0	3	0	0
CRUZ ALMAS	**4**	0,2	2	0	2	0	**1**	1,4	1	0	0	0
FAROL	**252**	11,2	27	40	154	31	**15**	21,7	1	1	11	2
GRUTA	**89**	3,9	0	0	57	32	**0**	0,0	0	0	0	0
GUAXUMA	**75**	3,3	0	0	66	9	**0**	0,0	0	0	0	0
JACARECICA	**0**	0	0	0	0	0	**0**	0,0	0	0	0	0
JATIUCA	**277**	12,3	4	61	211	1	**5**	7,2	0	2	3	0
MANGABEIRAS	**40**	1,8	0	0	7	33	**0**	0,0	0	0	0	0
PINHEIRO	**203**	9,0	0	77	126	0	**2**	2,9	0	0	2	0
POÇO	**70**	3,1	0	0	70	0	**1**	1,4	0	0	1	0
PONTA VERDE	**452**	20,0	225	57	145	25	**14**	20,3	6	3	5	0
RIACHO DOCE	**89**	3,9	64	25	0	0	**2**	2,9	0	2	0	0
SANTA LUCIA	**0**	0	0	0	0	0	**0**	0,0	0	0	0	0
SÃO JORGE	**8**	0	0	8	0	0	**0**	0,0	0	0	0	0
SERRARIA	**1**	0	0	0	1	0	**1**	1,4	0	0	0	0
TABULEIRO	**181**	8,0	181	0	0	0	**2**	2,9	0	2	0	0
TRAPICHE	**67**	3,0	0	67	0	0	**0**	0,0	0	0	0	0
TOTAL	**2.256**	**100,0**	323	827	975	**131**	**69**	**100,0**	8	35	24	2

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

TABELA 5 – OFERTAS TOTAIS E VENDAS TOTAIS (POR ESTÁGIO DA OBRA)

MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – *IMÓVEIS RESIDENCIAIS*

JANEIRO/2016 (em unidadeS)

ESTÁGIO DA OBRA	OFERTAS TOTAIS		VENDAS TOTAIS		IVV (%)
	QUANTIDADE	%	QUANTIDADE	%	
Planta	677	30	11	16	1,6
Fundação	726	32	23	33	5,3
Estrutura	455	20	16	23	3,5
Acabamento	257	11	4	6	1,6
Pronto	141	6	15	22	10,6
TOTAL	**2256**	**100,0**	**69**	**100,0**	**3,1**

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

TABELA 6 – OFERTAS E VENDAS (POR ORIGEM DO RECURSOS)

MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – *IMÓVEIS RESIDENCIAIS*

JANEIRO/2016 *(em unidade)*

PERÍODO	OFERTAS TOTAIS							VENDAS TOTAIS						
	PRÓPRIO	SFH	CONDOMÍNIO	MCMV	BANCO PRIVADO	OUTRO	TOTAL	PRÓPRIO	SFH	CONDOMÍNIO	MCMV	BANCO PRIVADO	OUTRO	TOTAL
Jan/2015	936	819	303	226	6	-	2.290	32,0	25	141	10	1	-	209
Fev/2015	804	770	162	284	5	-	2.025	109,0	47	41	3	2	-	202
Mar/2015	794	808	121	375	5	-	2.103	30,0	66	10	1	-	-	107
Abr/2015	765	1.012	111	374	5	-	2.267	42,0	37	-	-	-	-	79
Mai/2015	730	1.011	111	375	6	-	2.233	58,0	28	8	-	-	-	94
Jun/2015	723	1.024	103	355	6	-	2.211	16,0	43	-		-	-	59
Jul/2015	955	1120	103	355	-	-	2.533	27,0	23	0	5	-	-	55
Ago/2015	928	1.112	103	350	6	-	2.499	31,0	48	-	4	-	-	83
Set/2015	967	1.001	105	346	6	-	2.425	19,0	54	21	10	2	-	106
Out/2015	1.000	984	84	339	6	-	2.411	31	52	0	5	0	-	88
Nov/2015	1.052	1.013	84	339	4	-	2.488	21	114	-	3	-	-	138
Dez/2015	1.009	908	84	333	4	-	2.338	18	29	-	14	-	-	61
Jan/2016	1.206	693	89	264	4	-	2.256	19	42	2	2	-	4	69

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

TABELA 7 – LANÇAMENTOS (POR BAIRRO)														
MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – *IMÓVEIS RESIDENCIAIS*														
ACUMULADO/2016 *(em unidades)*														
Bairro	Jan/16	Fev/16	Mar/16	Abr/16	Mai/16	Jun/16	Jul/16	Ago/16	Set/16	Out/16	Nov/16	Dez/16	Acumulado	%
Riacho Doce														
Farol														
Jatiúca														
Ponta Verde														
Barro Duro														
Gruta														
Tabuleiro														
Guaxuma														
São Jorge														
Mangabeiras														
Cruz das Almas														
Total Geral														

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

Sem registro de lançamentos em Janeiro/2016.

TABELA 8 – LANÇAMENTOS (POR Nº DE DORMITÓRIOS)														
MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – *IMÓVEIS RESIDENCIAIS*														
ACUMULADO/2016 *(em unidades)*														
Nº DE QUARTOS	Jan/16	Fev/16	Mar/16	Abr/16	Mai/16	Jun/16	Jul/16	Ago/16	Set/16	Out/16	Nov/16	Dez/16	Acumulado	%
1														
2														
3														
04 ou mais														
Soma														
Acumulado														

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

Sem registro de lançamentos no mês de janeiro/2016.

	ÁREA X QUARTOS - Em Unidades				
	RESIDENCIAL - OFERTAS				
	Número de Quartos				Total
ÁREA ÚTIL	1	2	3	4 ou +	
Até 050 m2	323	424	0	0	747
050 ---> 070 m2	0	391	233	0	624
070 ---> 100 m2	0	12	366	0	378
100 ---> 150 m2	0	0	352	84	436
150 ---> 200 m2	0	0	22	35	57
200 ---> 250 m2	0	0	2	7	9
Acima de 250 m2	0	0	0	5	5
TOTAL	323	827	975	131	2.256

	ÁREA X QUARTOS - Em Unidades				
	RESIDENCIAL - VENDAS				
	Número de Quartos				Total
ÁREA ÚTIL	1	2	3	4 ou +	
Até 050 m2	8	23	0	0	31
050 ---> 070 m2	0	7	11	0	18
070 ---> 100 m2	0	5	9	0	14
100 ---> 150 m2	0	0	4	0	4
150 ---> 200 m2	0	0	0	1	1
200 ---> 250 m2	0	0	0	1	1
Acima de 250 m2	0	0	0	0	0
TOTAL	**8**	**35**	**24**	**2**	**69**

	ÁREA X QUARTOS - Em Metros Quadrados				
	RESIDENCIAL - OFERTAS				
	Número de Quartos				Total
ÁREA ÚTIL	1	2	3	4 ou +	
Até 050 m2	12.413	19.400	0	0	31.813
050 ---> 070 m2	0	21.478	14.758	0	36.236
070 ---> 100 m2	0	922	30.143	0	31.065
100 ---> 150 m2	0	0	39.894	10.560	50.454
150 ---> 200 m2	0	0	3.700	6.372	10.072
200 ---> 250 m2	0	0	426	1.491	1.917
Acima de 250 m2	0	0	0	1.760	1.760
TOTAL	**12.413**	**41.800**	**88.921**	**20.183**	**163.317**

	ÁREA X QUARTOS - Em Metros Quadrados				
	RESIDENCIAL - VENDAS				
	Número de Quartos				Total
ÁREA ÚTIL	1	2	3	4 ou +	
Até 050 m2	333	980	0	0	1.313
050 ---> 070 m2	0	391	700	0	1.091
070 ---> 100 m2	0	378	759	0	1.137
100 ---> 150 m2	0	0	464	0	464
150 ---> 200 m2	0	0	0	176	176
200 ---> 250 m2	0	0	0	211	211
Acima de 250 m2	0	0	0	0	0
TOTAL	**333**	**1.749**	**1.923**	**387**	**4.392**

MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – IMÓVEIS COMERCIAIS

TABELA 10 – OFERTAS E VENDAS ACUMULADAS MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – *IMÓVEIS COMERCIAIS* 2015				
Mês	Estoque inicial	Vendas Acumuladas	Estoque atual	IVV
POSIÇÃO ACUMULADA EM OUTUBRO/15	265	154	111	58

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

TABELA 11 – OFERTAS E VENDAS (POR ÁREA E BAIRRO) MERCADO IMOBILIÁRIO DE MACEIÓ – *IMÓVEIS COMERCIAIS* OUTUBRO/15						
OFERTAS	BAIRRO	QUANT. LANÇADA	%	VENDAS ATÉ OUT/15	ESTOQUE AO FINAL DE OUT/2015	%
ÁREA	-					
30 a 59	Pajuçara	121	46,0%	15	106	95,0%
Idem	Farol	144	54,0%	139	5	5,0%
Total		265	100,0%	154	111	100,0%

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