



IVV - ÍNDICE DE VELOCIDADE DE VENDAS



Informe de junho de 2018

Análise de abril de 2018

IVV de abril de 2018 apresenta desempenho inferior com relação ao mês anterior

IVV – média anual e dos meses de abril



Indicadores

IVV Abr18

4,5%

IVV Abr17

6,1%

IVV Mar18

5,4%

IVV Mar18/Fev18

▼ 0.9 p.p.

IVV Mar18/Mar17

▼ 1.6 p.p.

Gráfico 1 - Média Anual do Índice de Velocidade de Vendas de 2012 a 2017 (Série 1) e Índice de Velocidade de Vendas dos meses de abril de 2004 a 2018 (Série 2). Fonte: FIEPE.

O Índice de Velocidade de Vendas (IVV) atingiu 4,5 pontos percentuais no mês de abril do presente ano. O índice foi menor que o registrado tanto no mesmo período do ano anterior quanto ao observado em março de 2018. Apesar deste resultado interromper o ritmo de recuperação observado no último mês, permanece acima do observado em fevereiro (3,9%) desse ano.

Indicadores do Mercado Imobiliário – Região Metropolitana do Recife
 abril de 2018

Resumo dos Indicadores abril de 2018

| | abr/18 | mar/18 | $\frac{\text{abr/18}}{\text{mar/18}}$ | abr/17 | $\frac{\text{abr/18}}{\text{abr/17}}$ | ÚLTIMOS 12 MESES |
|------------------------------|-------------|-------------|---------------------------------------|-------------|---------------------------------------|------------------|
| Oferta Total | 6246 | 6416 | -2,6% | 6965 | -10,3% | - |
| Oferta de Lançamentos | - | 111 | - | 32 | - | - |
| Venda Total | 284 | 344 | -17,4% | 379 | -25,1% | 4219 |
| Venda de Lançamentos | - | 30 | - | 16 | - | 288 |

Tabela 1 – Resumo dos indicadores. Fonte: FIEPE.

No mês de abril, as 48 empresas respondentes do estudo IVV ofertaram 6346 imóveis. Desse total, 1899 unidades (30%) utilizaram como recurso de financiamento o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). As outras 4347 unidades (70%) utilizaram como meio de custeamento recursos do condomínio, próprios, de sistema financeiro habitacional ou outros. Esses resultados representaram uma queda de 2,6% em relação às unidades ofertadas em janeiro e uma queda de 10,3% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Já as vendas totalizaram 284 unidades em abril do presente ano. Das unidades vendidas, 119 (42%) utilizaram como recurso de financiamento o MCMV. As 165 unidades restantes (58%), utilizaram as demais alternativas de recurso como fonte de financiamento. Esse desfecho representa uma queda de 17,4% em relação às unidades vendidas no mês anterior e uma queda de 25,1% em relação a abril de 2017.

Desse modo, o IVV MCMV atingiu 6,4%, enquanto o IVV dos demais recursos marcou 3,8%.

Oferta pela origem dos recursos

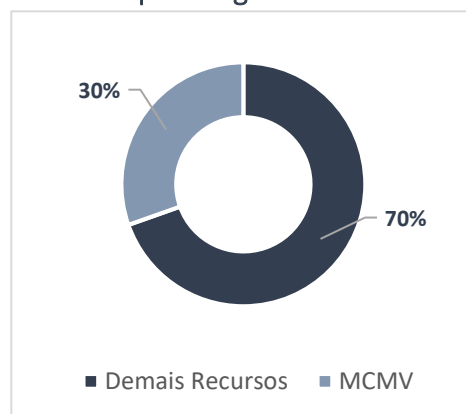


Gráfico 2 – Oferta total pela origem dos recursos. Fonte: FIEPE.

Venda pela origem dos recursos

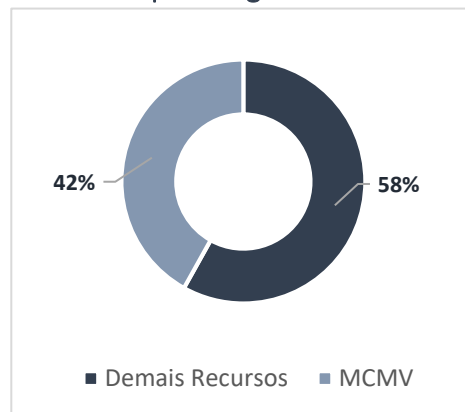


Gráfico 3 – Venda total pela origem dos recursos. Fonte: FIEPE.

Indicadores por tipologia **abril de 2018**

| Número de quartos | Oferta | Venda | Venda/Oferta (%) |
|-------------------|--------|-------|------------------|
| Até 1 | 452 | 18 | 4,0% |
| 2 | 3863 | 193 | 5,0% |
| 3 | 1408 | 57 | 4,0% |
| 4 ou mais | 523 | 16 | 3,1% |

Tabela 2 – Indicadores de oferta e venda por número de quartos. Fonte: FIEPE.

| Área Privativa | Oferta | Venda | Venda/Oferta (%) |
|-------------------------------|--------|-------|------------------|
| A (<50 m ²) | 2697 | 169 | 6,3% |
| B (50 - 70 m ²) | 2503 | 80 | 3,2% |
| C (70 - 100 m ²) | 492 | 20 | 4,1% |
| D (100 - 150 m ²) | 446 | 12 | 2,7% |
| E (>150 m ²) | 184 | 6 | 3,3% |

Tabela 3 – Indicadores de oferta e venda por faixa de área privativa. Fonte: FIEPE.

| Vagas na Garagem | Oferta | Venda | Venda/Oferta (%) |
|------------------|--------|-------|------------------|
| Até 1 | 4983 | 244 | 4,9% |
| 2 | 919 | 34 | 3,7% |
| 3 | 221 | 5 | 2,3% |
| 4 | 10 | 1 | 10,0% |

Tabela 4 – Indicadores de oferta e venda por número de vagas na garagem. Fonte: FIEPE.

Indicadores por estágio da obra **abril de 2018**

| Estágio da Obra | Oferta | Venda | Venda/Oferta (%) |
|-----------------|--------|-------|------------------|
| Planta | 1227 | 64 | 5,2% |
| Fundação | 433 | 29 | 6,7% |
| Estrutura | 1110 | 37 | 3,3% |
| Acabamento | 1200 | 39 | 3,3% |
| Pronto | 2276 | 115 | 5,1% |

Tabela 5 – Indicadores de oferta e venda. Fonte: FIEPE.

¹VSO: venda sobre oferta.

Indicadores por tipologia

Considerando as informações das tabelas 2, 3 e 4 acima, percebemos que as movimentações do mercado imobiliário estão concentradas nos imóveis com tipologia de 2 e 3 quartos (84,4% das ofertas totais e 88,0% das vendas totais). Já as faixas de área privativa mais transacionadas são a A e B, compostas por imóveis de 22,25 m² até 70 m² (83,2% das ofertas totais e 87,7% das vendas totais). Por fim, a maior parte das unidades ofertadas e vendidas dispõe de apenas uma vaga na garagem (79,3% das ofertas e 76,1% das vendas).

Como podemos ver no gráfico 4 ao lado, 4446 unidades reúnem as três características concomitantemente (71,2% do total de imóveis ofertados). Do lado das vendas, temos 195 unidades que se encaixam nessa tipologia, representando 68,7% do total de imóveis vendidos, como mostra o gráfico 5.

Indicadores por estágio da obra

Já as informações da tabela 5 nos revela que os imóveis prontos para entrega são os mais representativos na divisão por estágio da obra, com 36,4% das ofertas e 40,5% das vendas.

Os demais estoques estão bem distribuídos entre acabamento (19,2% das ofertas e 13,7% das vendas), estrutura (17,8% das ofertas e 13,0% das vendas) e planta (19,6% das ofertas 22,5% vendas).

A fundação é a fase que menos acumula estoque (6,9%) e vendas (10,2%).

Concentração da oferta por tipologia

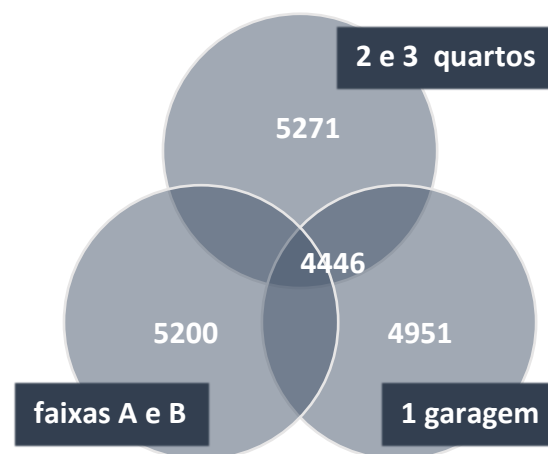


Gráfico 4 – Interseção das tipologias ofertadas.
Fonte: FIEPE.

Concentração da venda por tipologia

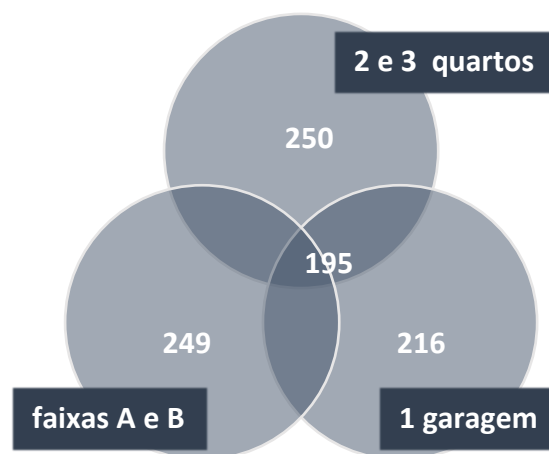


Gráfico 5 – Interseção das tipologias vendidas.
Fonte: FIEPE.

Indicadores por localidade

março de 2018

| Região | Oferta | Venda | IVV* (%) |
|------------------------------|--------|-------|----------|
| RECIFE – Sudoeste | 138 | 16 | 11,6% |
| PAULISTA | 451 | 50 | 11,1% |
| IGARASSU | 58 | 5 | 8,6% |
| JABOATÃO DOS GUARARAPES – I | 824 | 69 | 8,4% |
| CAMARAGIBE | 97 | 8 | 8,2% |
| IPOJUCA I (Praias) | 80 | 5 | 6,3% |
| RECIFE – Noroeste | 362 | 16 | 4,4% |
| IPOJUCA II | 400 | 16 | 4,0% |
| RECIFE – Norte | 553 | 20 | 3,6% |
| OLINDA | 112 | 4 | 3,6% |
| RECIFE – Sul | 853 | 30 | 3,5% |
| SÃO LOURENÇO DA MATA | 307 | 10 | 3,3% |
| RECIFE – Centro | 410 | 10 | 2,4% |
| RECIFE – Oeste | 897 | 19 | 2,1% |
| JABOATÃO DOS GUARARAPES – II | 444 | 5 | 1,1% |
| Cabo de Santo Agostinho - II | 110 | 1 | 0,9% |
| CABO DE SANTO AGOSTINHO | 150 | 0 | 0,0% |

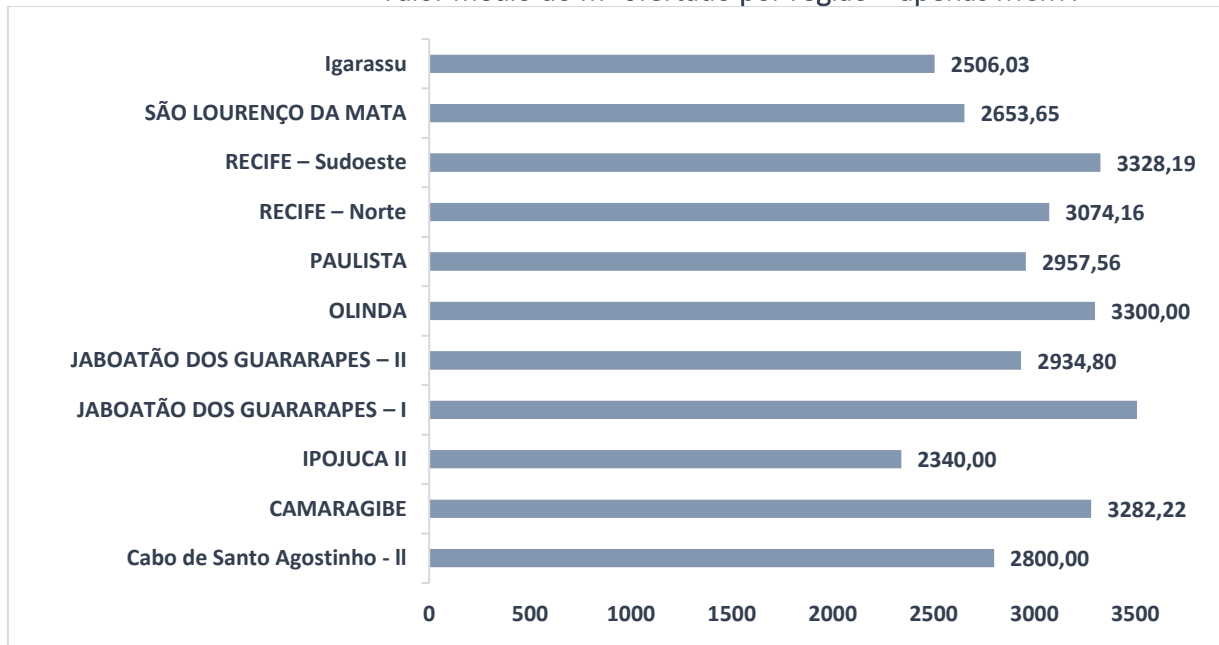
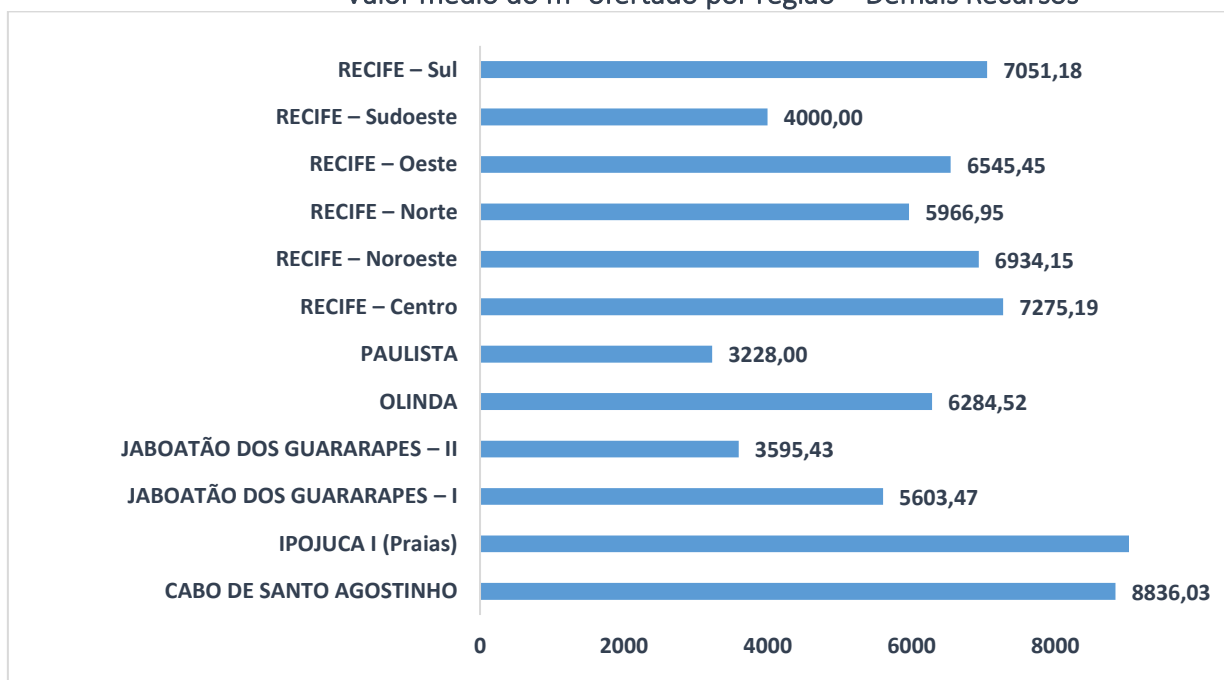
Tabela 6 – Indicadores de oferta, venda e velocidade de vendas por região. Fonte: FIEPE.

Indicadores por localidade

Na divisão por região, são as áreas Recife – Sudoeste, Paulista e Igarassu que mais se destacam quando analisamos o número de vendas em relação à quantidade de unidades ofertadas, apresentando índices de velocidade de venda⁴ de 11,6%, 11,1% e 8,6%, respectivamente. Em contraponto, as divisões Cabo de Santo Agostinho e Cabo de Santo Agostinho II foram as menos favorecidas no mês de fevereiro, apresentando índice de 0,9% e 0,0%, respectivamente.

Como mostram os gráficos 6 e 7 na página seguinte, as localidades que reúnem os imóveis cuja origem dos recursos é o programa Minha Casa Minha Vida têm o valor médio do metro quadrado mais baixo, variando entre R\$ 2340,00 e R\$ 3630,65. Já os imóveis que utilizam os demais recursos têm seu valor médio do metro quadrado variando entre R\$ 3228,00 e R\$ 9412,55.

⁴ Índice de venda sobre ofertas não ponderado.

Valor médio do m² ofertado por região – apenas MCMVGráfico 6 – Valor médio do m² ofertado (em reais) por região - apenas MCMV. Fonte: FIEPE.Valor médio do m² ofertado por região – Demais RecursosGráfico 7 – Valor médio do m² ofertado (em reais) por região - Demais Recursos. Fonte: FIEPE.

APÊNDICE ESTATÍSTICO

| TABELA 01 – ÍNDICE DE VELOCIDADE DE VENDAS (IVV) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| MERCADO IMOBILIÁRIO DA RM RECIFE – IMÓVEIS RESIDENCIAIS | | | | | | | | | | | | | | | |
| Janeiro/2004 – Abril/2018 (em %) | | | | | | | | | | | | | | | |
| MÊS | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| Jan | 3,7 | 4,3 | 3,2 | 5,4 | 7,5 | 3,3 | 16,1 | 10 | 15,1 | 16 | 7,1 | 6 | 3,2 | 4,4 | 4,9 |
| Fev | 3,1 | 5,5 | 4,1 | 3,8 | 6,4 | 9 | 16,7 | 11 | 13,5 | 10,3 | 10,1 | 3,3 | 2,4 | 3,7 | 3,9 |
| Mar | 3,7 | 6 | 3,6 | 4,3 | 10,4 | 9,4 | 17,8 | 8,3 | 20,3 | 14,2 | 9 | 5,4 | 3,9 | 7,5 | 5,4 |
| Abr | 3,6 | 3,9 | 4,9 | 4,4 | 7,4 | 6 | 14,6 | 8,2 | 11,1 | 11,7 | 7,7 | 6,6 | 2,3 | 6,1 | 4,5 |
| Mai | 2,9 | 4,8 | 4,7 | 3,8 | 7,5 | 6,9 | 11 | 27,5 | 12,1 | 9,9 | 7,5 | 3,7 | 5,2 | 7,3 | |
| Jun | 3,1 | 3,7 | 3,1 | 6,9 | 5,3 | 9,1 | 9,3 | 8,4 | 19,6 | 6,3 | 6 | 4,7 | 5,8 | 5,1 | |
| Jul | 3 | 3,1 | 3,3 | 5,9 | 5 | 11,1 | 13,1 | 9,3 | 10,8 | 8,5 | 6,3 | 4,2 | 6,5 | 5,8 | |
| Ago | 3,2 | 3,9 | 3,6 | 5,3 | 9,3 | 8,8 | 10,8 | 15,9 | 12,3 | 11,8 | 6,3 | 3,6 | 5,4 | 7 | |
| Set | 3,4 | 4 | 4,2 | 7,3 | 8,9 | 10,2 | 16,4 | 13,3 | 14,2 | 15,3 | 6,3 | 4,5 | 5,3 | 4,5 | |
| Out | 2,9 | 3,6 | 3,3 | 7,1 | 4 | 10,5 | 11,8 | 24,6 | 13,7 | 12,5 | 6,7 | 5,5 | 4,6 | 5,3 | |
| Nov | 4,5 | 5,5 | 4,7 | 5,6 | 3,5 | 10,4 | 15,2 | 20,4 | 15,3 | 20,6 | 10,3 | 3 | 4,5 | 5,9 | |
| Dez | 2,9 | 3,1 | 3,8 | 10,7 | 4,9 | 8 | 10,6 | 9,8 | 16,4 | 9 | 9,8 | 4 | 4,4 | 5,6 | |
| Média Jan-Abr | 3,5 | 4,9 | 4,0 | 4,5 | 7,9 | 6,9 | 16,3 | 9,4 | 15,0 | 13,1 | 8,5 | 5,3 | 3,0 | 5,4 | 4,6 |
| Média do Ano | 3,3 | 4,3 | 3,9 | 5,9 | 6,7 | 8,6 | 13,6 | 13,9 | 14,5 | 12,2 | 7,8 | 4,5 | 4,5 | 5,7 | 4,6 |

Tabela 7 – Série Histórica do Índice de Velocidade de Vendas. Fonte: FIEPE.

| TABELA 02 – OFERTAS TOTAIS | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| MERCADO IMOBILIÁRIO DA RM RECIFE – IMÓVEIS RESIDENCIAIS | | | | | | | | | | | | | | | |
| Janeiro/2004 – Abril/2018 | | | | | | | | | | | | | | | |
| MÊS | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| Jan | 5060 | 4226 | 4757 | 4281 | 3594 | 6322 | 6716 | 3342 | 3598 | 4533 | 5169 | 6902 | 6870 | 7609 | 7058 |
| Fev | 5007 | 4554 | 4602 | 4082 | 3530 | 6600 | 6089 | 3163 | 3062 | 4491 | 5518 | 6944 | 7309 | 7190 | 6803 |
| Mar | 5114 | 4462 | 4622 | 4143 | 4025 | 6560 | 6012 | 2872 | 4077 | 5094 | 5917 | 7381 | 7060 | 7215 | 6416 |
| Abr | 4869 | 4329 | 4637 | 4140 | 5731 | 6013 | 5558 | 2485 | 3912 | 4889 | 6187 | 6983 | 6949 | 6997 | 6246 |
| Mai | 4790 | 4369 | 4746 | 4018 | 5566 | 6046 | 4972 | 4058 | 3849 | 5144 | 6950 | 6953 | 7269 | 7118 | |
| Jun | 4762 | 4482 | 4567 | 4207 | 5327 | 5947 | 4961 | 3237 | 4234 | 5411 | 6826 | 6907 | 8150 | 7095 | |
| Jul | 4687 | 4423 | 4573 | 3915 | 5454 | 5735 | 4960 | 2480 | 3972 | 5655 | 6707 | 6566 | 8396 | 7204 | |
| Ago | 4574 | 4321 | 4461 | 3504 | 7161 | 4826 | 4719 | 2685 | 3568 | 5832 | 7146 | 6730 | 8380 | 7652 | |
| Set | 4127 | 4186 | 4535 | 3977 | 6909 | 5853 | 4631 | 2983 | 4534 | 5740 | 7078 | 6853 | 8216 | 7624 | |
| Out | 4311 | 4060 | 4488 | 3799 | 6626 | 5319 | 4117 | 3610 | 4275 | 5385 | 6935 | 6622 | 7802 | 7266 | |
| Nov | 4161 | 4808 | 4503 | 3560 | 6539 | 5295 | 4073 | 3591 | 4446 | 6308 | 7264 | 6678 | 8555 | 6366 | |
| Dez | 4238 | 4716 | 4194 | 3757 | 6465 | 5386 | 3999 | 3204 | 4579 | 5298 | 5917 | 7525 | 7748 | 6680 | |
| Média Jan-abr | 5013 | 4393 | 4655 | 4162 | 4220 | 6374 | 6094 | 2966 | 3662 | 4752 | 5698 | 7053 | 7047 | 7253 | 6631 |
| Média do Ano | 4642 | 4411 | 4557 | 3949 | 5577 | 5825 | 5067 | 3143 | 4009 | 5315 | 6468 | 6920 | 7725 | 7168 | 6631 |

Tabela 8 – Interseção das tipologias vendidas. Fonte: FIEPE.

TABELA 03 – VENDAS TOTAIS
MERCADO IMOBILIÁRIO DA RM RECIFE – IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Janeiro/2004 – Abril/2018

| MÊS | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Jan | 193 | 171 | 165 | 233 | 281 | 192 | 1109 | 350 | 521 | 701 | 374 | 418 | 200 | 322 | 344 |
| Fev | 158 | 235 | 194 | 166 | 271 | 622 | 1063 | 369 | 381 | 433 | 597 | 259 | 182 | 256 | 262 |
| Mar | 203 | 270 | 193 | 208 | 440 | 642 | 1073 | 274 | 869 | 690 | 598 | 451 | 297 | 560 | 344 |
| Abr | 174 | 182 | 228 | 225 | 438 | 325 | 822 | 238 | 443 | 564 | 477 | 351 | 161 | 395 | 284 |
| Mai | 136 | 212 | 234 | 190 | 435 | 393 | 563 | 1134 | 484 | 506 | 600 | 273 | 394 | 526 | |
| Jun | 144 | 177 | 158 | 286 | 287 | 555 | 483 | 331 | 862 | 340 | 328 | 335 | 498 | 364 | |
| Jul | 137 | 138 | 187 | 247 | 277 | 612 | 637 | 255 | 398 | 493 | 323 | 259 | 587 | 389 | |
| Ago | 149 | 177 | 167 | 228 | 733 | 415 | 497 | 378 | 453 | 726 | 563 | 230 | 487 | 514 | |
| Set | 145 | 178 | 206 | 299 | 581 | 639 | 735 | 384 | 702 | 888 | 567 | 285 | 424 | 347 | |
| Out | 130 | 158 | 179 | 274 | 266 | 566 | 499 | 836 | 552 | 688 | 442 | 337 | 344 | 383 | |
| Nov | 196 | 262 | 262 | 211 | 223 | 558 | 600 | 717 | 786 | 1410 | 718 | 203 | 343 | 377 | |
| Dez | 131 | 155 | 174 | 355 | 275 | 430 | 441 | 294 | 803 | 473 | 445 | 330 | 332 | 374 | |
| Acumulado | 1896 | 2315 | 2347 | 2922 | 4507 | 5949 | 8522 | 5560 | 7254 | 7912 | 6032 | 3731 | 4249 | 4807 | 1234 |
| Média Jan-Abr | 182 | 215 | 195 | 208 | 358 | 445 | 1017 | 308 | 554 | 597 | 512 | 370 | 210 | 383 | 309 |
| Média do Ano | 158 | 193 | 196 | 244 | 376 | 496 | 710 | 463 | 605 | 659 | 503 | 311 | 354 | 401 | 309 |

Tabela 9 – Interseção das tipologias vendidas. Fonte: FIEPE.

SUMÁRIO METODOLÓGICO

- As informações apresentadas resultam do levantamento direto mensal, realizado pelo NENI/FIEPE (Núcleo de Economia de Negócios Internacionais/Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco), junto às Construtoras e Incorporadoras mais expressivas da Região Metropolitana do Recife.
- O Índice de Velocidade de Venda Total (IVV-Total) do Mercado Imobiliário - Região Metropolitana do Recife corresponde à média ponderada do IVV por estrato, o qual foi definido a partir da distribuição do nº de ofertas de cada empresa. Os pesos utilizados para a ponderação representam a participação por número de ofertas de cada estrato na amostra em 3 (três) anos de pesquisa. A importância da ponderação é visível sobre as empresas que oscilam, significativamente, seu número de ofertas quando ocorrem lançamentos no mês de referência.
- São divulgados os seguintes resultados: IVV Total Residencial, variação das ofertas e vendas cadastradas no mês de referência em relação ao mês anterior; valor absoluto e percentual das ofertas e vendas por bairros, área privativa (m²), nº de quartos, nº de elevadores, nº de vagas de garagem, estágio da obra e origem dos recursos.
- O elenco de variáveis pesquisadas visa acompanhar o desempenho da comercialização dos imóveis na Região Metropolitana do Recife no curto prazo.

Nota técnica:

(¹) Ponderadores modificados em setembro/2015.

(²) Valores sujeitos à retropolação*

* Retropolação = Variações no total de unidades (ofertadas/vendidas/distratadas) que podem ocorrer devido à inclusão de empreendimentos no banco de dados da pesquisa e/ou alteração cadastral na data de lançamento do empreendimento informadas *a posteriori*.

METODOLOGIA DE CÁLCULO

$$IVV_{Ei} = \frac{\sum V_{Ei}^t}{\sum O_{Ei}^t}$$

Onde: IVV_{Ei} : índice do estrato i ; $i = 1, 2, 3$ e 4 (N.º de estratos)

V_{Ei}^t : vendas ocorridas no mês t no estrato i

O_{Ei}^t : ofertas disponíveis à venda no estrato i

$$IVV_{Total} = \frac{\sum IVV_{Ei} \times P_i}{\sum P_i}$$

Onde; P_i = peso do estrato i , a saber : $E1 \rightarrow P_1 = 0,09$ $E2 \rightarrow P_2 = 0,14$

$E3 \rightarrow P_3 = 0,07$ $E4 \rightarrow P_4 = 0,69$ e $\sum P_i = 1$

CONCEITOS UTILIZADOS

- OFERTAS TOTAIS: Quantidade total dos imóveis disponíveis à venda somada aos imóveis lançados e aos imóveis distratados no mês de referência.
- LANÇAMENTOS: Quantidade total dos imóveis que foram lançados no mercado no mês de referência.
- VENDAS TOTAIS: Quantidade total dos imóveis efetivamente vendidos no mês de referência somada às vendas dos imóveis lançados em igual mês de referência.
- DISTRATOS TOTAIS: Quantidade total dos imóveis cujo contrato de compra e venda foi rescindido ou anulado no mês de referência.



PRESIDENTE DA FIEPE:

Ricardo Essinger

SUPERINTENDENTE:

Fernanda Mançano

GERENTE DE DESENVOLVIMENTO EMPRESARIAL:

Maurício Laranjeira

NÚCLEO DE ECONOMIA E NEGÓCIOS INTERNACIONAIS

GERENTE:

Emiliano Silva

ANALISTAS:

Catarina Vila Nova

César Andrade

Isabelle Bezerra

Luísa Macedo

Rafael Araújo

ESTAGIÁRIAS:

Ana Luíza Albuquerque

Denise Honorato



APOIO



Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de PE
Rua Marques de Amorim, 136 - Ilha do Leite
Recife - PE C.E.P. – 50.070 - 330
FONE: 081-2127-0600
FAX: 081-2127-0601
E-mail: sindusconpe@sindusconpe.com.br
PRESIDENTE
José Antônio Alvarez de Lucas Simón



Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de PE
R. Venezuela, 85 - Espinheiro
Recife - PE C.E.P. – 52.020-170
FONE : 081-3423-0283
FAX : 081-3423-3084
E-mail: secretaria@ademi-pe.com.br
PRESIDENTE
Carlos Tinoco