



IVV - ÍNDICE DE VELOCIDADE DE VENDAS

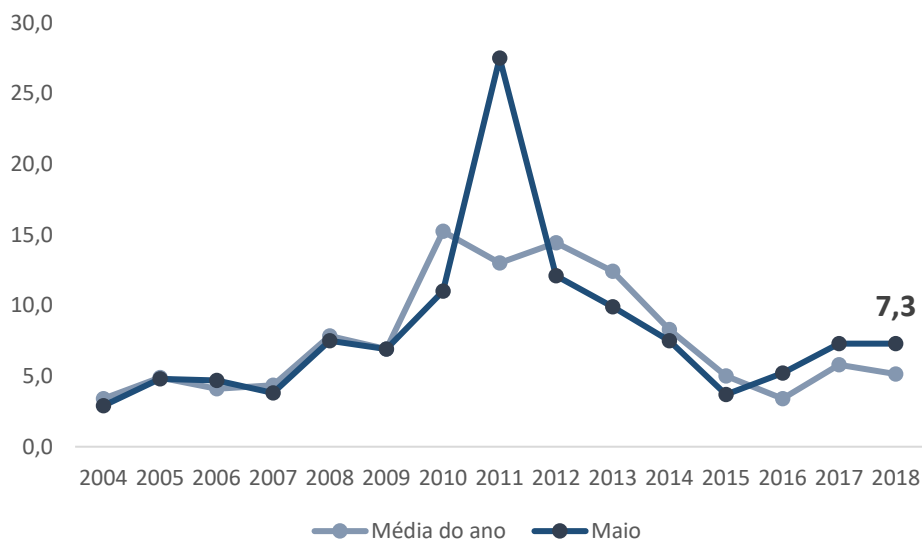


Informe de julho de 2018

Análise de maio de 2018

IVV de maio de 2018 apresenta melhor desempenho do ano

IVV – média anual e dos meses de maio



Indicadores

IVV Maio18

7,3%

IVV Maio17

7,3%

IVV Abr18

4,5%

IVV Mai18/Abr18

▲ 2,8 p.p.

IVV Maio18/Maio17

▼ 0,0 p.p.

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

O Índice de Velocidade de Vendas (IVV) atingiu 7,3 pontos percentuais no mês de maio do presente ano. O índice foi maior que o registrado em abril de 2018, e manteve-se constante com relação ao mesmo período do ano anterior. O resultado retoma o ritmo de recuperação observado no primeiro semestre do ano corrente, representando o maior resultado dos últimos cinco meses.

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

Resumo dos Indicadores maio de 2018

	maio/18	abr/18	$\frac{\text{maio/18}}{\text{abr/18}}$	maio/17	$\frac{\text{maio/18}}{\text{maio/17}}$	ÚLTIMOS 12 MESES
Oferta Total	5948	6246	-4,8%	7118	-16,4%	-
Oferta de Lançamentos	-	-	-	98	-	-
Venda Total	430	284	51,4%	526	-18,3%	4507
Venda de Lançamentos	-	-	-	20	-	288

Tabela 1 – Resumo dos indicadores. Fonte: FIEPE.

No mês de maio, as 47 empresas respondentes do estudo IVV ofertaram 5948 imóveis. Desse total, 1841 unidades (31%) utilizaram como recurso de financiamento o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). As outras 4107 unidades (69%) utilizaram como meio de custeamento recursos do condomínio, próprios, de sistema financeiro habitacional ou outros. Esses resultados representaram uma queda de 4,8% em relação às unidades ofertadas em abril e uma queda de 16,4% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Já as vendas totalizaram 430 unidades em maio do presente ano. Das unidades vendidas, 191 (44%) utilizaram como recurso de financiamento o MCMV. As 239 unidades restantes (56%), utilizaram as demais alternativas de recurso como fonte de financiamento. Esse desfecho representa um aumento de 51,4% em relação às unidades vendidas no mês anterior e uma queda de 18,3% em relação a maio de 2017.

Desse modo, o IVV MCMV atingiu 10,3%, enquanto o IVV dos demais recursos marcou 5,8%.

Oferta pela origem dos recursos

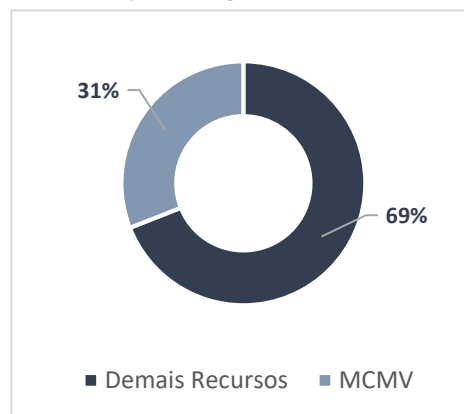


Gráfico 2 – Oferta total pela origem dos recursos. Fonte: FIEPE.

Venda pela origem dos recursos

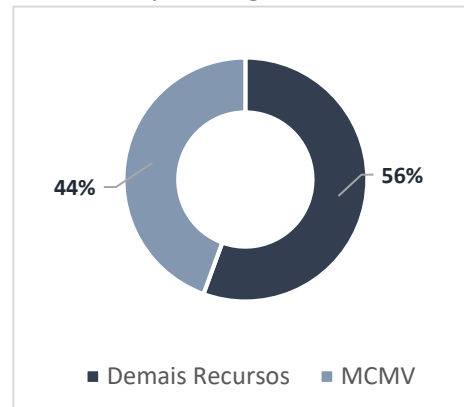


Gráfico 3 – Venda total pela origem dos recursos. Fonte: FIEPE.

Indicadores por tipologia maio de 2018

Número de quartos	Oferta	Venda	Venda/Oferta (%)
Até 1	454	12	2,6%
2	3732	347	9,3%
3	1253	52	4,2%
4 ou mais	509	19	3,7%

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

Área Privativa	Oferta	Venda	Venda/Oferta (%)
A (<50 m ²)	2617	294	11,2%
B (50 - 70 m ²)	2350	91	3,9%
C (70 - 100 m ²)	442	23	5,2%
D (100 - 150 m ²)	443	23	5,2%
E (>150 m ²)	172	4	2,3%

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

Vagas na Garagem	Oferta	Venda	Venda/Oferta (%)
Até 1	4859	383	7,9%
2	866	41	4,7%
3	213	6	2,8%
4	10	0	0,0%

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

Indicadores por estágio da obra maio de 2018

Estágio da Obra	Oferta	Venda	Venda/Oferta (%)
Planta	1110	100	9,0%
Fundação	408	32	7,8%
Estrutura	1062	45	4,2%
Acabamento	1197	61	5,0%
Pronto	2195	194	8,8%

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 (83,8% das ofertas totais e 92,8% 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 (83,5% das ofertas totais e 89,5% das vendas totais). Por fim, a maior parte das unidades ofertadas e vendidas dispõe de apenas uma vaga na garagem (79,7% das ofertas e 80,0% das vendas).

Como podemos ver no gráfico 4 ao lado, 4249 unidades reúnem as três características concomitantemente (71,4% do total de imóveis ofertados). Do lado das vendas, temos 326 unidades que se encaixam nessa tipologia, representando 75,8% 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 36,9% das ofertas e 45,12% das vendas.

Os demais estoques estão bem distribuídos entre acabamento (19,72% das ofertas e 13,72% das vendas), estrutura (17,85% das ofertas e 10,47% das vendas) e planta (18,66% das ofertas 23,26% vendas).

A fundação é a fase que menos acumula estoque (6,86%) e vendas (7,44%).

Concentração da oferta por tipologia

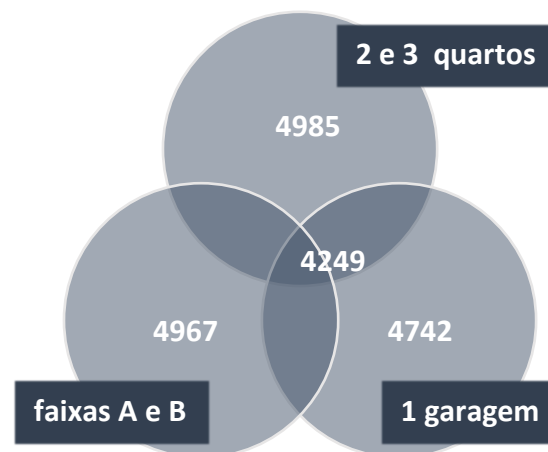


Gráfico 4 – Interseção das tipologias ofertadas.
Fonte: FIEPE.

Concentração da venda por tipologia

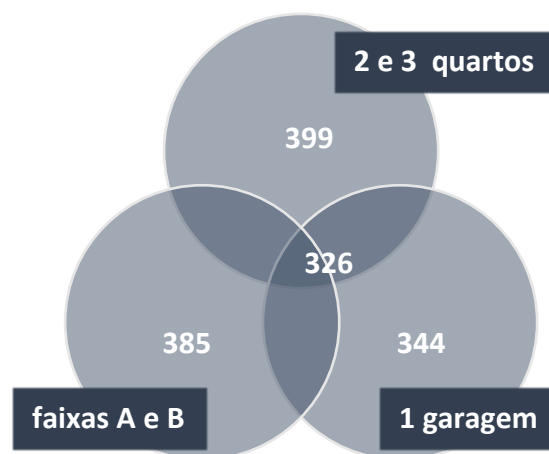


Gráfico 5 – Interseção das tipologias vendidas.
Fonte: FIEPE.

Indicadores por localidade maio de 2018

Região	Oferta	Venda	IVV* (%)
PAULISTA	405	90	22,2%
IPOJUCA I (Praias)	55	10	18,2%
JABOATÃO DOS GUARARAPES – I	736	132	17,9%
IGARASSU	66	7	10,6%
CAMARAGIBE	92	9	9,8%
SÃO LOURENÇO DA MATA	320	31	9,7%
RECIFE – Sudoeste	130	11	8,5%
RECIFE – Norte	556	38	6,8%
RECIFE – Sul	861	35	4,1%
RECIFE – Noroeste	331	11	3,3%
RECIFE – Oeste	808	23	2,8%
OLINDA	71	2	2,8%
IPOJUCA II	409	11	2,7%
JABOATÃO DOS GUARARAPES – II	441	11	2,5%
Cabo de Santo Agostinho - II	112	2	1,8%
RECIFE - Centro	408	7	1,7%
CABO DE SANTO AGOSTINHO	147	0	0,0%

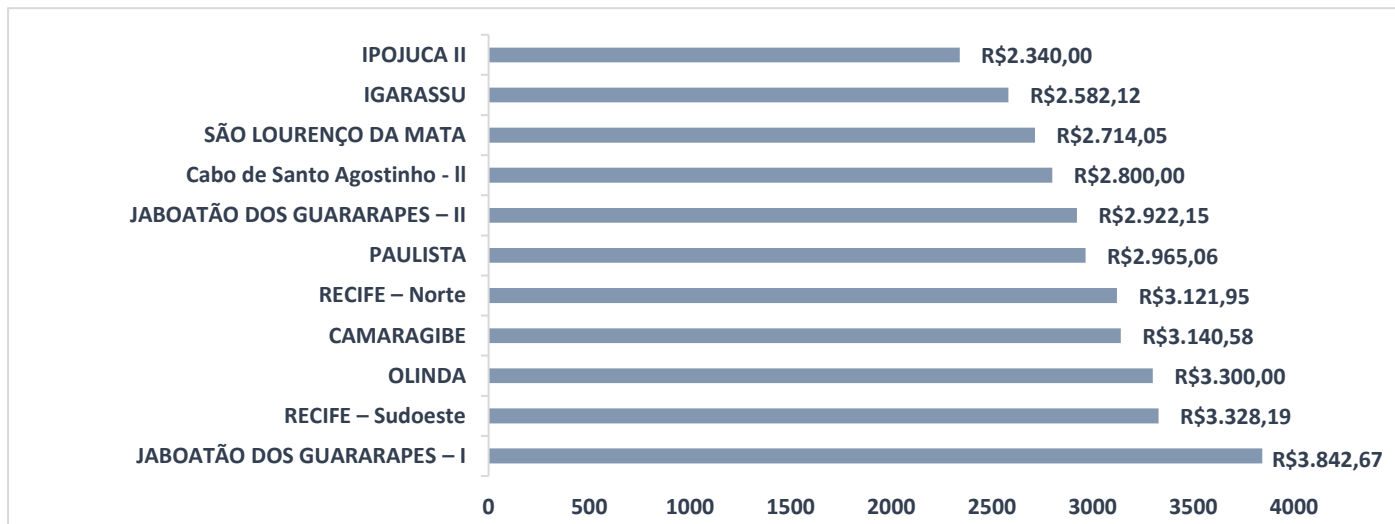
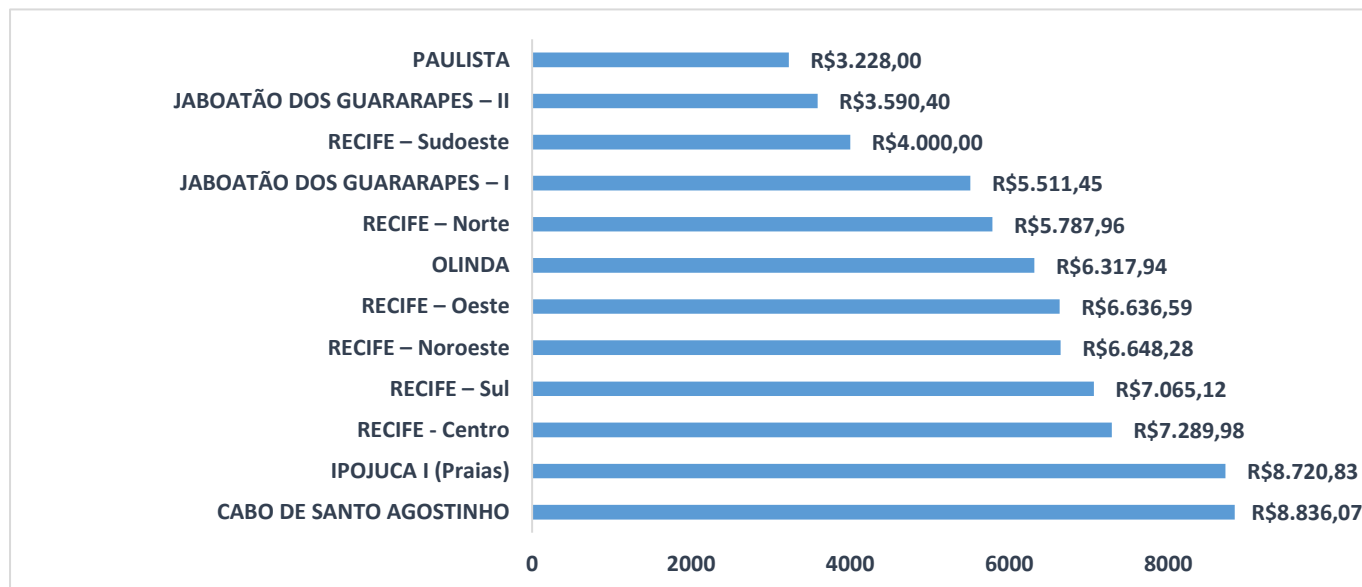
Tabela 6 – Indicadores de oferta, venda e velocidade de vendas por região. Fonte: FIEPE.

Indicadores por localidade

Na divisão por região, são as áreas Paulista, Ipojuca I (Praias) e Jaboatão dos Guararapes – I que mais se destacam quando analisamos o número de vendas em relação à quantidade de unidades ofertadas, apresentando índices de velocidade de venda⁴ de 22,2%, 18,2% e 17,9%, respectivamente. Em contraponto, as divisões Cabo de Santo Agostinho e Recife - Centro foram as menos favorecidas no mês de fevereiro, apresentando índice de 0,0% e 1,7%, 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\$

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 – Maio/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	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-Mai	3,4	4,9	4,1	4,3	7,8	6,9	15,2	13,0	14,4	12,4	8,3	5,0	3,4	5,8	5,1
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	5,1

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 – Maio/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	5948
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-mai	4968	4388	4673	4133	4489	6308	5869	3184	3700	4830	5948	7033	7091	7226	6494
Média do Ano	4642	4411	4557	3949	5577	5825	5067	3143	4009	5315	6468	6920	7725	7168	6494

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

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

Janeiro/2004 – Maio/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	430
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	1664
Média Jan-Abr	173	214	203	204	373	435	926	473	540	579	529	350	247	412	333
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.