



# IVV - ÍNDICE DE VELOCIDADE DE VENDAS

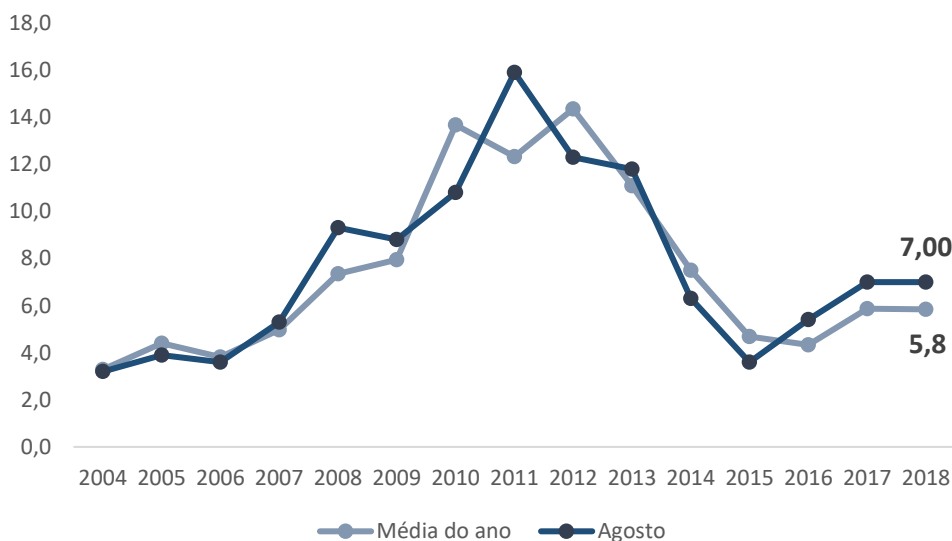


Informe de outubro de 2018

Análise de agosto de 2018

IVV de agosto de 2018 apresenta bom resultado com relação ao mesmo período do ano anterior.

IVV – média anual e dos meses de agosto



### Indicadores

IVV Agosto18  
7,0%

IVV Agosto17  
6,1%

IVV Julho18  
8,3%

IVV Ago18/Jul18  
▼ 15,66%

IVV Ago18/Ago17  
▲ 14,75%

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

O Índice de Velocidade de Vendas (IVV) atingiu 7,0 pontos percentuais no mês de agosto do presente ano. Apesar da queda com relação ao mês anterior, apresenta resultado maior que o observado no mesmo período do ano passado. Essa alta é impulsionada pelas vendas dos imóveis do programa Minha Casa Minha Vida.

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

Resumo dos Indicadores Agosto de 2018

	ago/18	jul/18	$\frac{\text{Agosto/18}}{\text{Julho/18}}$	Agosto/17	$\frac{\text{Agosto/18}}{\text{Agosto/17}}$	ÚLTIMOS 12 MESES
Oferta Total	5939	5814	2,15%	7591	-21,76%	-
Oferta de Lançamentos	-	89	-	401	-	-
Venda Total	429	466	-7,93%	532	-19,36%	4363
Venda de Lançamentos	-	11	-	86	-	173

Tabela 1 – Resumo dos indicadores. Fonte: FIEPE.

No mês de agosto, as 47 empresas respondentes do estudo IVV ofertaram 5939 imóveis. Desse total, 2078 unidades (35%) utilizaram como recurso de financiamento o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). As outras 3861 unidades (65%) utilizaram como meio de custeamento recursos do condomínio, próprios, de sistema financeiro habitacional ou outros. Esses resultados representaram um aumento de 2,15% em relação às unidades ofertadas em julho e uma queda de 21,76% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Já as vendas totalizaram 429 unidades em agosto do presente ano. Das unidades vendidas, 239 (58%) utilizaram como recurso de financiamento o MCMV. As 171 unidades restantes (42%), utilizaram as demais alternativas de recurso como fonte de financiamento. Esse desfecho representa uma queda de 7,93% em relação às unidades vendidas no mês anterior e uma queda de 19,36% em relação a agosto de 2017.

Desse modo, o IVV MCMV atingiu 11,5%, enquanto o IVV dos demais recursos marcou 4,9%.

Oferta pela origem dos recursos

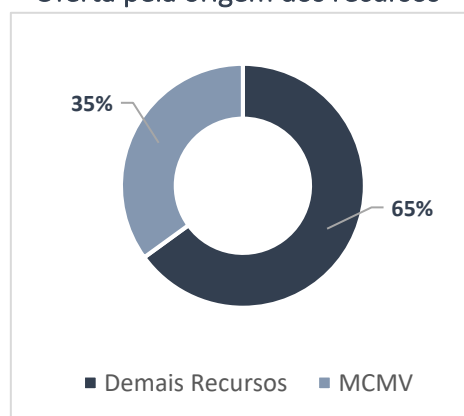


Gráfico 2 – Oferta total pela origem dos recursos. Fonte: FIEPE.

Venda pela origem dos recursos

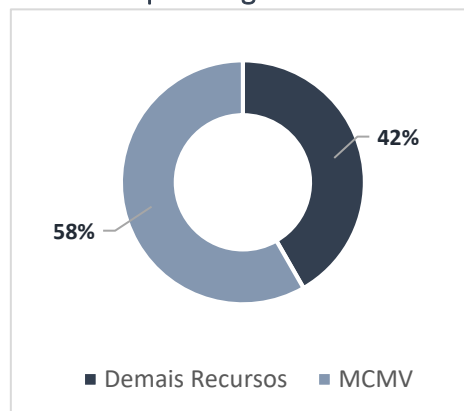


Gráfico 3 – Venda total pela origem dos recursos. Fonte: FIEPE.

## Indicadores por tipologia

Agosto de 2018

Número de quartos	Oferta	Venda	Venda/Oferta (%)
Até 1	655	21	3,2%
2	3426	307	9,0%
3	1494	79	5,3%
4 ou mais	364	22	6,0%

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

Área Privativa	Oferta	Venda	Venda/Oferta (%)
A (<50 m <sup>2</sup> )	2316	206	8,9%
B (50 - 70 m <sup>2</sup> )	2785	174	6,2%
C (70 - 100 m <sup>2</sup> )	423	28	6,6%
D (100 - 150 m <sup>2</sup> )	358	10	2,8%
E (>150 m <sup>2</sup> )	94	12	12,8%

Vagas na Garagem	Oferta	Venda	Venda/Oferta (%)
Até 1	655	21	3,2%
2	3426	307	9,0%
3	1494	79	5,3%
4	364	22	6,0%

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

## Indicadores por estágio da obra

Agosto de 2018

Estágio da Obra	Oferta	Venda	Venda/Oferta (%)
Planta	992	65	6,6%
Fundação	481	50	10,4%
Estrutura	1587	131	8,3%
Acabamento	862	41	4,8%
Pronto	2017	142	7,0%

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

<sup>1</sup>VSO: 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 (82,8% das ofertas totais e 90,0% das vendas totais). Já as faixas de área privativa mais transacionadas são a A e a B, compostas por imóveis de 22,25 m<sup>2</sup> até 70 m<sup>2</sup> (85,9% das ofertas totais e 88,6% das vendas totais). Por fim, a maior parte das unidades ofertadas e vendidas dispõe de apenas uma vaga na garagem (83,5% das ofertas e 88,3% das vendas).

Como podemos ver no gráfico 4 ao lado, 4280 unidades reúnem as três características concomitantemente (72,1% do total de imóveis ofertados). Do lado das vendas, temos 352 unidades que se encaixam nessa tipologia, representando 82,1% 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 33,96% das ofertas e 33,10% das vendas.

Os demais estoques estão bem distribuídos entre acabamento (14,51% das ofertas e 9,56% das vendas), estrutura (26,72% das ofertas e 30,54% das vendas) e planta (16,70% das ofertas e 15,15% vendas).

A fundação é a fase que menos acumula estoque (8,10%) e vendas (11,66%).

### Concentração da oferta por tipologia

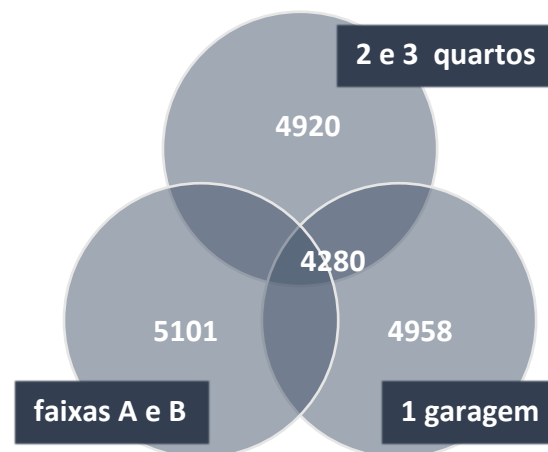


Gráfico 4 – Interseção das tipologias ofertadas.  
Fonte: FIEPE.

### Concentração da venda por tipologia

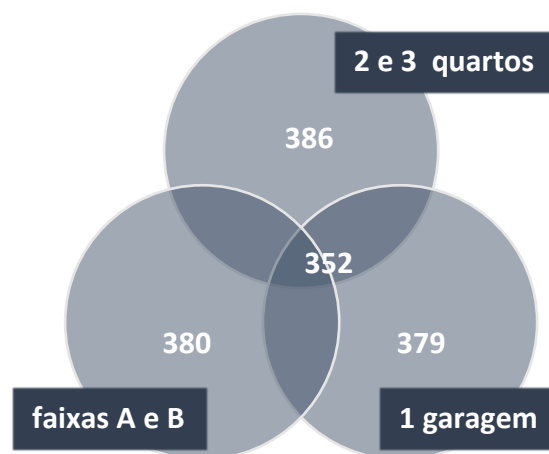


Gráfico 5 – Interseção das tipologias vendidas.  
Fonte: FIEPE.

## Indicadores por localidade

Agosto de 2018

Região	Oferta	Venda	IVV* (%)
RECIFE – Sudoeste	60	20	33,3%
PAULISTA	573	127	22,2%
JABOATÃO DOS GUARARAPES – I	699	67	9,6%
RECIFE – Norte	459	43	9,4%
CAMARAGIBE	355	31	8,7%
IPOJUCA I (Praias)	81	6	7,4%
RECIFE – Noroeste	384	24	6,3%
RECIFE – Sul	804	38	4,7%
IGARASSU	48	2	4,2%
RECIFE – Centro	413	15	3,6%
SÃO LOURENÇO DA MATA	318	11	3,5%
Cabo de Santo Agostinho - II	116	4	3,4%
IPOJUCA II	423	13	3,1%
OLINDA	303	8	2,6%
JABOATÃO DOS GUARARAPES – II	267	6	2,2%
RECIFE – Oeste	636	14	2,2%

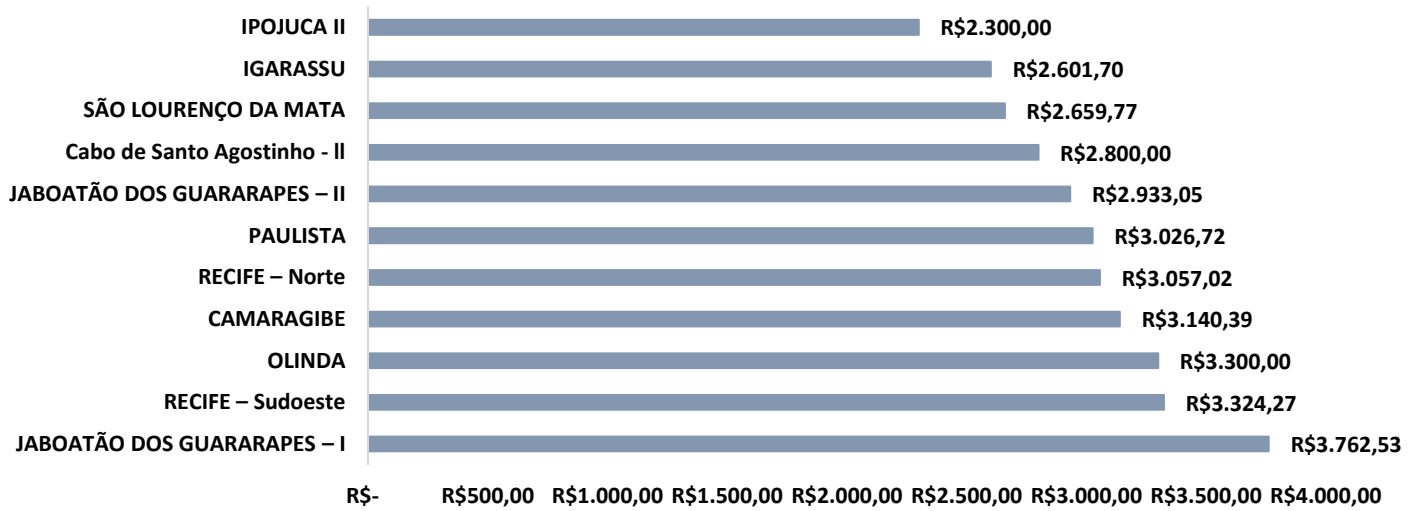
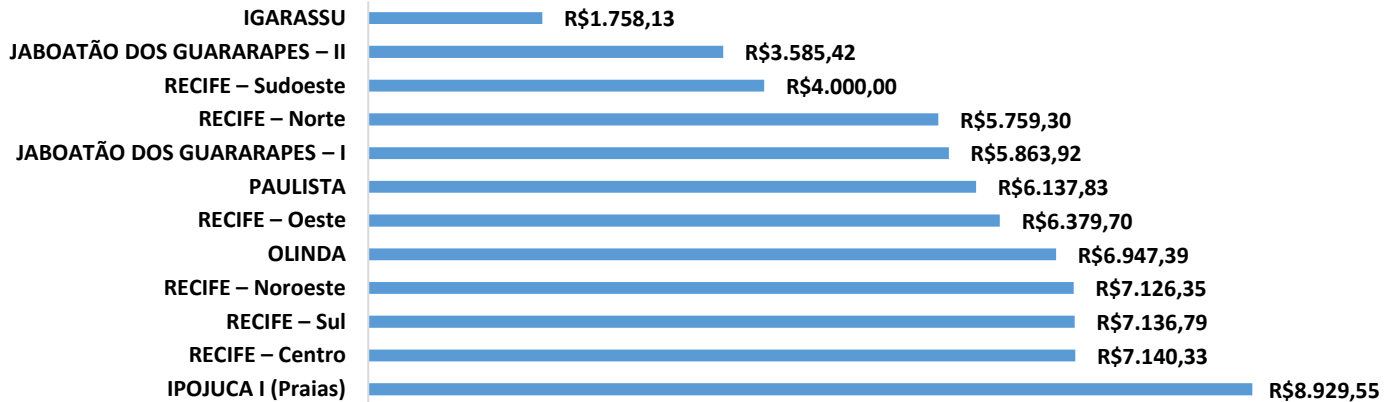
Tabela 6 – Indicadores de oferta, venda e velocidade de vendas por região. Fonte: FIEPE.

## Indicadores por localidade

Na divisão por região, são as áreas Recife – Sudoeste, Paulista e 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 venda<sup>4</sup> de 33,3%, 22,2% e 9,6%, respectivamente. Em contraponto, as divisões Jaboatão dos Guararapes - II e Recife – Oeste foram as menos favorecidas no mês de agosto, apresentando índice de 2,2% e 2,2%, 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\$ 2320,00 e R\$ 3438,38. Já os imóveis que utilizam os demais recursos têm seu valor médio do metro quadrado variando entre R\$ 4000,00 e R\$ 9750,00.

<sup>4</sup> Índice de venda sobre ofertas não ponderado.

Valor médio do m<sup>2</sup> ofertado por região – apenas MCMVGráfico 6 – Valor médio do m<sup>2</sup> ofertado (em reais) por região - apenas MCMV. Fonte: FIEPE.Valor médio do m<sup>2</sup> ofertado por região – Demais RecursosGráfico 7 – Valor médio do m<sup>2</sup> 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 – Agosto/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	5,7
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	8,3
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	7,0
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-Ago	3,3	4,5	3,8	4,9	7,1	7,8	14,1	11,8	14,6	11,0	7,7	4,8	4,2	5,7	5,7
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	5,7

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 – Agosto/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	7152
Fev	5007	4554	4602	4082	3530	6600	6089	3163	3062	4491	5518	6944	7309	7190	6903
Mar	5114	4462	4622	4143	4025	6560	6012	2872	4077	5094	5917	7381	7060	7215	6582
Abr	4869	4329	4637	4140	5731	6013	5558	2485	3912	4889	6187	6983	6949	6997	6213
Mai	4790	4369	4746	4018	5566	6046	4972	4058	3849	5144	6950	6953	7269	7118	6309
Jun	4762	4482	4567	4207	5327	5947	4961	3237	4234	5411	6826	6907	8150	7095	6031
Jul	4687	4423	4573	3915	5454	5735	4960	2480	3972	5655	6707	6566	8396	7204	5832
Ago	4574	4321	4461	3504	7161	4826	4719	2685	3568	5832	7146	6730	8380	7652	5931
Set	4127	4186	4535	3977	6909	5853	4631	2983	4534	5740	7078	6853	8216	7542	
Out	4311	4060	4488	3799	6626	5319	4117	3610	4275	5385	6935	6622	7802	7267	
Nov	4161	4808	4503	3560	6539	5295	4073	3591	4446	6308	7264	6678	8555	6564	
Dez	4238	4716	4194	3757	6465	5386	3999	3204	4579	5298	5917	7525	7748	6872	
Média Jan-Ago	4898	4406	4643	4112	4747	6175	5610	3091	3815	5031	6182	6948	7429	7204	6310
Média do Ano	4642	4411	4557	3949	5577	5825	5067	3143	4009	5315	6468	6920	7725	7168	6310,3

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

TABELA 03 – VENDAS TOTAIS

## MERCADO IMOBILIÁRIO DA RM RECIFE – IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Janeiro/2004 – Agosto/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	348
Fev	158	235	194	166	271	622	1063	369	381	433	597	259	182	256	260
Mar	203	270	193	208	440	642	1073	274	869	690	598	451	297	560	379
Abr	174	182	228	225	438	325	822	238	443	564	477	351	161	395	290
Mai	136	212	234	190	435	393	563	1134	484	506	600	273	394	526	541
Jun	144	177	158	286	287	555	483	331	862	340	328	335	498	364	378
Jul	137	138	187	247	277	612	637	255	398	493	323	259	587	389	470
Ago	149	177	167	228	733	415	497	378	453	726	563	230	487	514	429
Set	145	178	206	299	581	639	735	384	702	888	567	285	424	356	
Out	130	158	179	274	266	566	499	836	552	688	442	337	344	402	
Nov	196	262	262	211	223	558	600	717	786	1410	718	203	343	384	
Dez	131	155	174	355	275	430	441	294	803	473	445	330	332	382	
Acumulado	1896	2315	2347	2922	4507	5949	8522	5560	7254	7912	6032	3731	4249	4807	2453
Média Jan-Ago	164	198	194	222	347	477	821	422	565	532	471	335	331	402	350
Média do Ano	158	193	196	244	376	496	710	463	605	659	503	311	354	401	350

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 (m<sup>2</sup>), 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:

(<sup>1</sup>) Ponderadores modificados em setembro/2015.

(<sup>2</sup>) 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*.

## REPRESENTAÇÃO DOS BAIRROS (POR REGIÃO):

- **CABO DE SANTO AGOSTINHO:** Praia do Paiva;
- **CABO DE SANTO AGOSTINHO II:** Garapu;
- **CAMARAGIBE:** Alberto Maia, Timbi;
- **IGARASSU:** Inhamã e Ag. Magalhães;
- **IPOJUCA I (Praias):** Praia de Muro Alto;
- **IPOJUCA II:** Califórnia;
- **JABOATÃO DOS GUARARAPES – I:** Barra de Jangada, Candeias e Piedade;
- **JABOATÃO DOS GUARARAPES – II:** Sucupira, Vargem Fria, Muribeca;
- **OLINDA:** Bairro Novo, Casa Caiada, Ouro Preto, Peixinhos e Rio Doce;
- **PAULISTA:** Centro – Paulista, Janga, Maranguape I, Maranguape II, Pau Amarelo;
- **RECIFE – Centro:** Boa Vista, Santo Amaro, São José, Soledade;
- **RECIFE – NOROESTE:** Aflitos, Apipucos, Casa Amarela, Casa Forte, Espinheiro, Graças, Jaqueira, Macaxeira, Parnamirim, Poço e Tamarineira;
- **RECIFE – NORTE:** Água Fria Beberibe, Campo Grande, Encruzilhada, Rosarinho e Torreão;
- **RECIFE – OESTE:** Caxangá, Cordeiro, Ilha do Leite, Ilha do Retiro, Madalena, Torre e Várzea;
- **RECIFE – SUDOESTE:** Curado e Tejipió;
- **RECIFE – SUL:** Boa Viagem, Imbiribeira e Setúbal;
- **SÃO LOURENÇO DA MATA:** Centro – São Lourenço, Muribara, Parque Capibaribe.

## 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:

**Ana Carolina Estrêlla**

**Catarina Vila Nova**

**César Andrade**

**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](mailto: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](mailto:secretaria@ademi-pe.com.br)

**PRESIDENTE**

Gildo Vilaça