



# IVV - ÍNDICE DE VELOCIDADE DE VENDAS



Informe de novembro de 2018

Análise de setembro de 2018

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

IVV – média anual e dos meses de setembro



## Indicadores

IVV Setembro18

6,4%

IVV Setembro17

4,5%

IVV Agosto18

7,0%

IVV Set18/Ago18

▼ 8,00%

IVV Set18/Set17

▲ 42,00%

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 setembro de 2004 a 2018 (Série 2). Fonte: FIEPE.

O Índice de Velocidade de Vendas (IVV) atingiu 6,4 pontos percentuais no mês de setembro 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

### Setembro de 2018

#### Resumo dos Indicadores Setembro de 2018

	set/18	ago/18	$\frac{\text{Setembro/18}}{\text{Agosto/18}}$	Setembro/17	$\frac{\text{Setembro/18}}{\text{Setembro/17}}$	ÚLTIMOS 12 MESES
<b>Oferta Total</b>	<b>5861</b>	<b>5939</b>	<b>-1,31%</b>	<b>7623</b>	<b>-23,11%</b>	-
<b>Oferta de Lançamentos</b>	<b>290</b>	-	-	<b>409</b>	-	-
<b>Venda Total</b>	<b>383</b>	<b>429</b>	<b>-10,72%</b>	<b>347</b>	<b>10,37%</b>	<b>4646</b>
<b>Venda de Lançamentos</b>	<b>4</b>	-	-	<b>4</b>	-	<b>173</b>

Tabela 1 – Resumo dos indicadores. Fonte: FIEPE.

No mês de agosto, as 47 empresas respondentes do estudo IVV ofertaram 5.861 imóveis. Desse total, 1.997 unidades (34%) utilizaram como recurso de financiamento o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). As outras 3.864 unidades (66%) utilizaram como meio de custeamento recursos do condomínio, próprios, de sistema financeiro habitacional ou outros. Esses resultados representaram uma queda de 1,31% em relação às unidades ofertadas em agosto e uma queda de 23,11% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Já as vendas totalizaram 383 unidades em agosto do presente ano. Das unidades vendidas, 238 (62%) utilizaram como recurso de financiamento o MCMV. As 145 unidades restantes (38%), utilizaram as demais alternativas de recurso como fonte de financiamento. Esse desfecho representa uma queda de 10,72% em relação às unidades vendidas no mês anterior e um aumento de 10,37% em relação a setembro de 2017.

Desse modo, o IVV MCMV atingiu 11,9%, enquanto o IVV dos demais recursos marcou 3,8%.

#### Oferta pela origem dos recursos

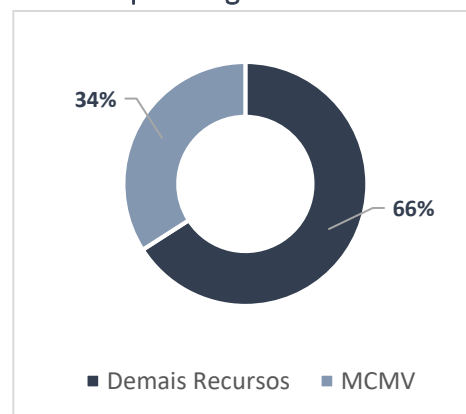


Gráfico 2 – Oferta total pela origem dos recursos. Fonte: FIEPE.

#### Venda pela origem dos recursos

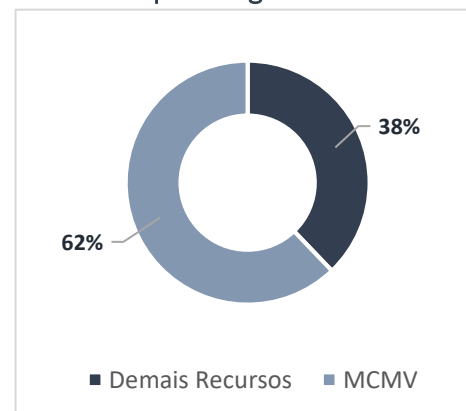


Gráfico 3 – Venda total pela origem dos recursos. Fonte: FIEPE.

Indicadores por tipologia **Setembro de 2018**

Número de quartos	Oferta	Venda	Venda/Oferta (%)
Até 1	564	8	1,4%
2	3393	275	8,1%
3	1433	87	6,1%
4 ou mais	471	13	2,8%

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> )	2284	187	8,2%
B (50 - 70 m <sup>2</sup> )	2653	152	5,7%
C (70 - 100 m <sup>2</sup> )	403	28	6,9%
D (100 - 150 m <sup>2</sup> )	425	16	3,8%
E (>150 m <sup>2</sup> )	149	5	3,4%

Vagas na Garagem	Oferta	Venda	Venda/Oferta (%)
Até 1	4868	340	7,0%
2	794	36	4,5%
3	193	4	2,1%
4	6	3	50,0%

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

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

Estágio da Obra	Oferta	Venda	Venda/Oferta (%)
Planta	876	71	8,1%
Fundação	369	54	14,6%
Estrutura	1725	93	5,4%
Acabamento	861	42	4,9%
Pronto	2030	123	6,1%

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 (82,3% das ofertas totais e 94,5% 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> (84,2% das ofertas totais e 88,5% das vendas totais). Por fim, a maior parte das unidades ofertadas e vendidas dispõe de apenas uma vaga na garagem (78,3% das ofertas e 84,1% das vendas).

Como podemos ver no gráfico 4 ao lado, 4233 unidades reúnem as três características concomitantemente (72,2% do total de imóveis ofertados). Do lado das vendas, temos 309 unidades que se encaixam nessa tipologia, representando 80,7% 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 34,70% das ofertas e 32,10% das vendas.

Os demais estoques estão bem distribuídos entre acabamento (14,70% das ofertas e 11,00% das vendas), estrutura (29,40% das ofertas e 24,30% das vendas) e planta (15,00% das ofertas 18,5% vendas).

A fundação é a fase que menos acumula estoque (6,30%) e vendas (14,10%).

### Concentração da oferta por tipologia

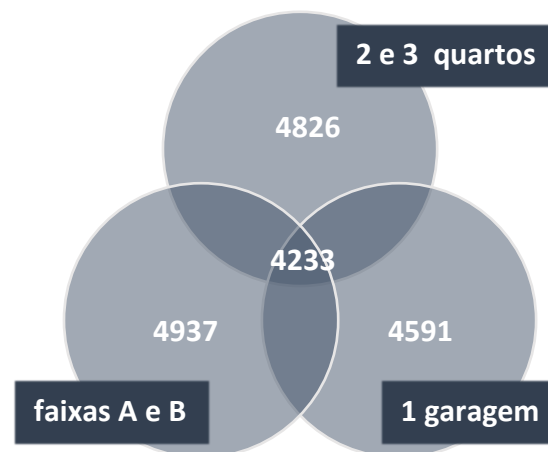


Gráfico 4 – Interseção das tipologias ofertadas.  
Fonte: FIEPE.

### Concentração da venda por tipologia

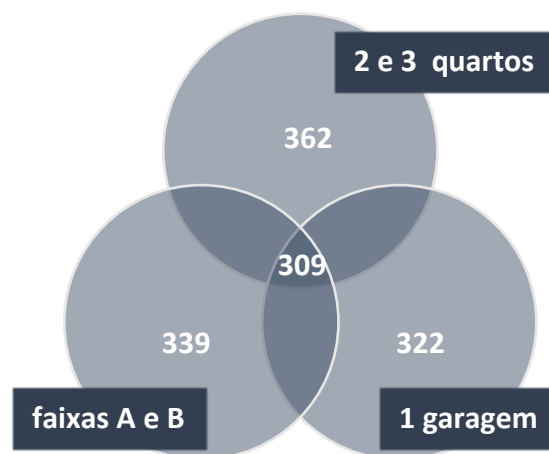


Gráfico 5 – Interseção das tipologias vendidas.  
Fonte: FIEPE.

## Indicadores por localidade

Setembro de 2018

Região	Oferta	Venda	IVV* (%)
RECIFE – Sudoeste	35	13	37,1%
PAULISTA	624	117	18,8%
IPOJUCA I (Praias)	71	10	14,1%
SÃO LOURENÇO DA MATA	329	28	8,5%
RECIFE – Norte	426	34	8,0%
CAMARAGIBE	321	23	7,2%
JABOATÃO DOS GUARARAPES – I	580	38	6,6%
OLINDA	295	14	4,7%
RECIFE – Noroeste	380	18	4,7%
IGARASSU	46	2	4,3%
IPOJUCA II	422	18	4,3%
RECIFE – Sul	782	32	4,1%
Cabo de Santo Agostinho - II	112	4	3,6%
RECIFE – Oeste	636	19	3,0%
JABOATÃO DOS GUARARAPES – II	273	5	1,8%
CABO DE SANTO AGOSTINHO	121	2	1,7%

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

## Indicadores por localidade

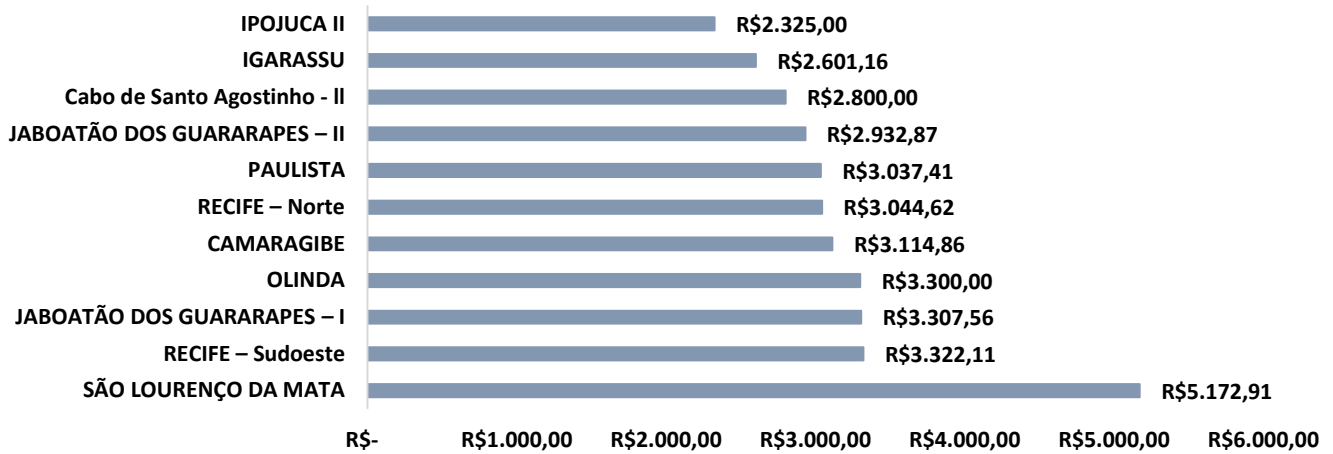
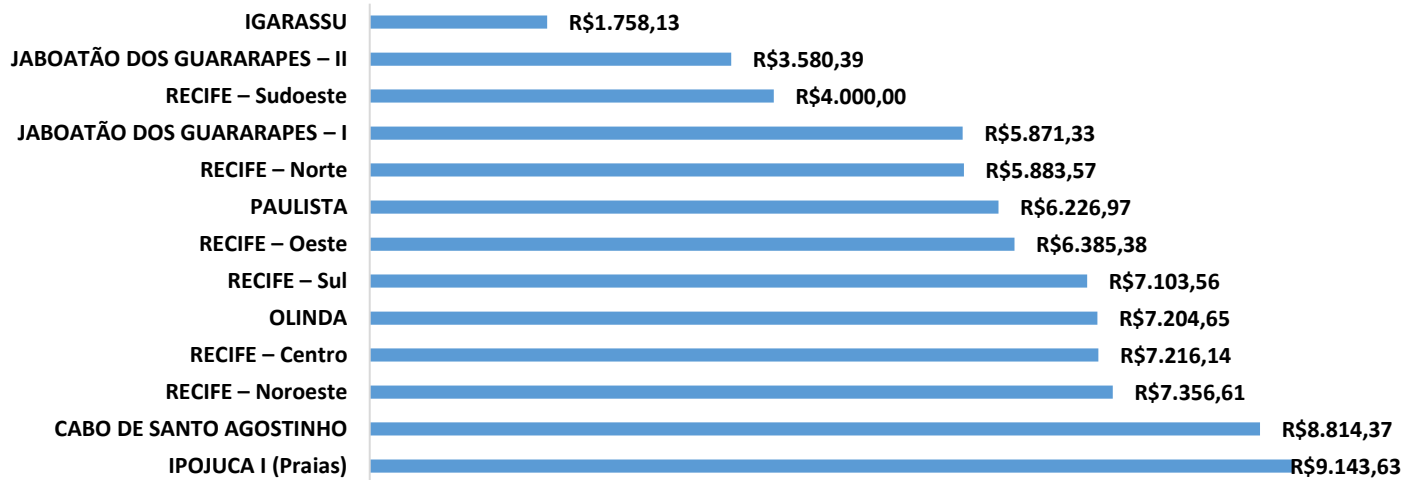
Na divisão por região, são as áreas Recife – Sudoeste, Paulista e Ipojuca I (Praias) que mais se destacam quando analisamos o número de vendas em relação à quantidade de unidades ofertadas, apresentando índices de velocidade de venda<sup>4</sup> de 37,1%, 18,8% e 14,1%, respectivamente. Em contraponto, as divisões Jaboatão dos Guararapes II e Cabo de Santo Agostinho foram as menos favorecidas no mês de setembro, apresentando índice de 1,8% 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\$ 2.320,00 e R\$ 3.438,38. Já os imóveis que utilizam os demais recursos têm seu valor médio do metro quadrado variando entre R\$ 4.000,00 e R\$ 9.750,00.

Os imóveis do Cabo de Santo Agostinho, onde foram realizadas duas vendas, tem o seu metro quadrado médio ofertado a um preço de R\$ 8.785,37.

Já em Igarassu não houve vendas, apesar das facilidades encontradas por meio do programa Minha Casa Minha Vida e de apresentar um dos menores preços médios de metro quadrado ofertado: R\$ 2.570,66.

<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 – Setembro/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	6,4
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-Set	3,3	4,4	3,9	5,2	7,5	8,2	14,0	12,4	14,3	11,6	7,4	4,7	4,4	5,7	4,7
Média do Ano	3,33	4,28	3,88	5,88	6,68	8,56	13,62	13,89	14,53	12,18	7,76	4,54	4,46	5,68	4,68

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 – Setembro/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	5861
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-Set	4777	4372	4611	4030	5255	5989	5402	3034	3867	5199	6389	6913	7622	7291	6536
Média do Ano	4642	4411	4557	3949	5577	5825	5067	3143	4009	5315	6468	6920	7725	7194	6536

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

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

Janeiro/2004 – Setembro/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	383
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-Set	164	198	194	222	347	477	821	422	565	532	471	335	331	402	350
Média do Ano	158	193	195	243,5	375	496	710	463	604,5	659	503	311	354	404	381

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