

BRA!N Bureau de
Inteligência
Corporativa
Let's Brain!



ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

BETIM

AGOSTO - 2016



SUMÁRIO

SUMÁRIO

1. Informações Gerais do Mercado de Betim	5
2. Avaliação Socioeconômica	11
3. Análises e Observações sobre o Mercado imobiliário de Betim.....	32
4. Análise Geral da Concorrência Residencial	44
5. Análise Geral da Concorrência Comercial	66
6. Análise de VGV.....	74
7. Metodologia.....	76



INFORMAÇÕES GERAIS DO MERCADO DE **BETIM**

INFORMAÇÕES GERAIS DE BETIM

Incorporadoras abordadas: 50 incorporadoras

Incorporadoras com vendas ativas: 29 incorporadoras

Período de Coleta: Agosto de 2016, mês de referência para os dados.

Período de Análise: Setembro e Outubro de 2016, mês de entrega e análise dos resultados.

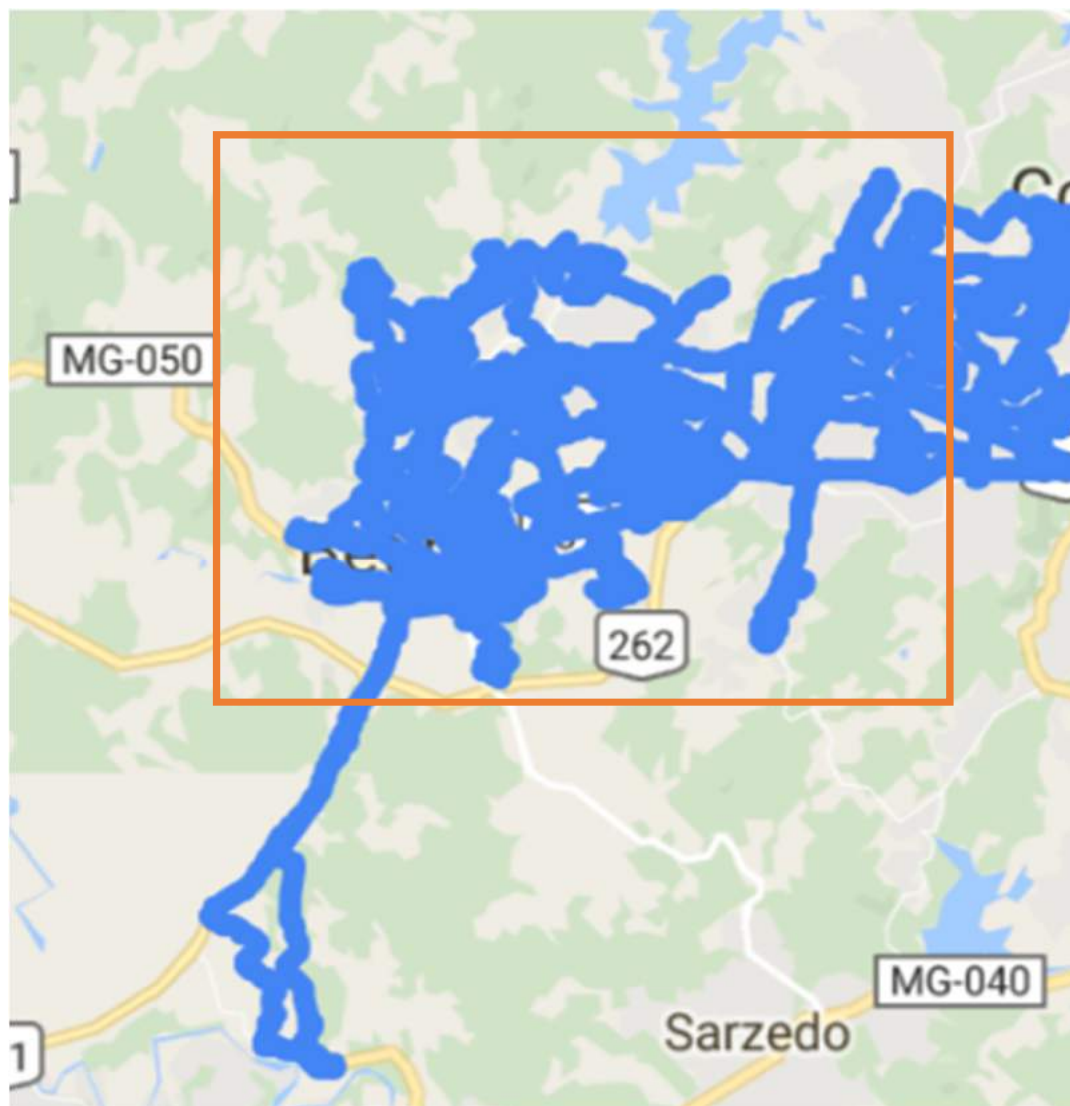
Empreendimentos com vendas ativas: 59 residenciais e 3 comerciais

Empreendimentos esgotados: 21 residenciais e 1 comercial

Empreendimentos com previsão de lançamento futuro: 4 residenciais e 1 comercial

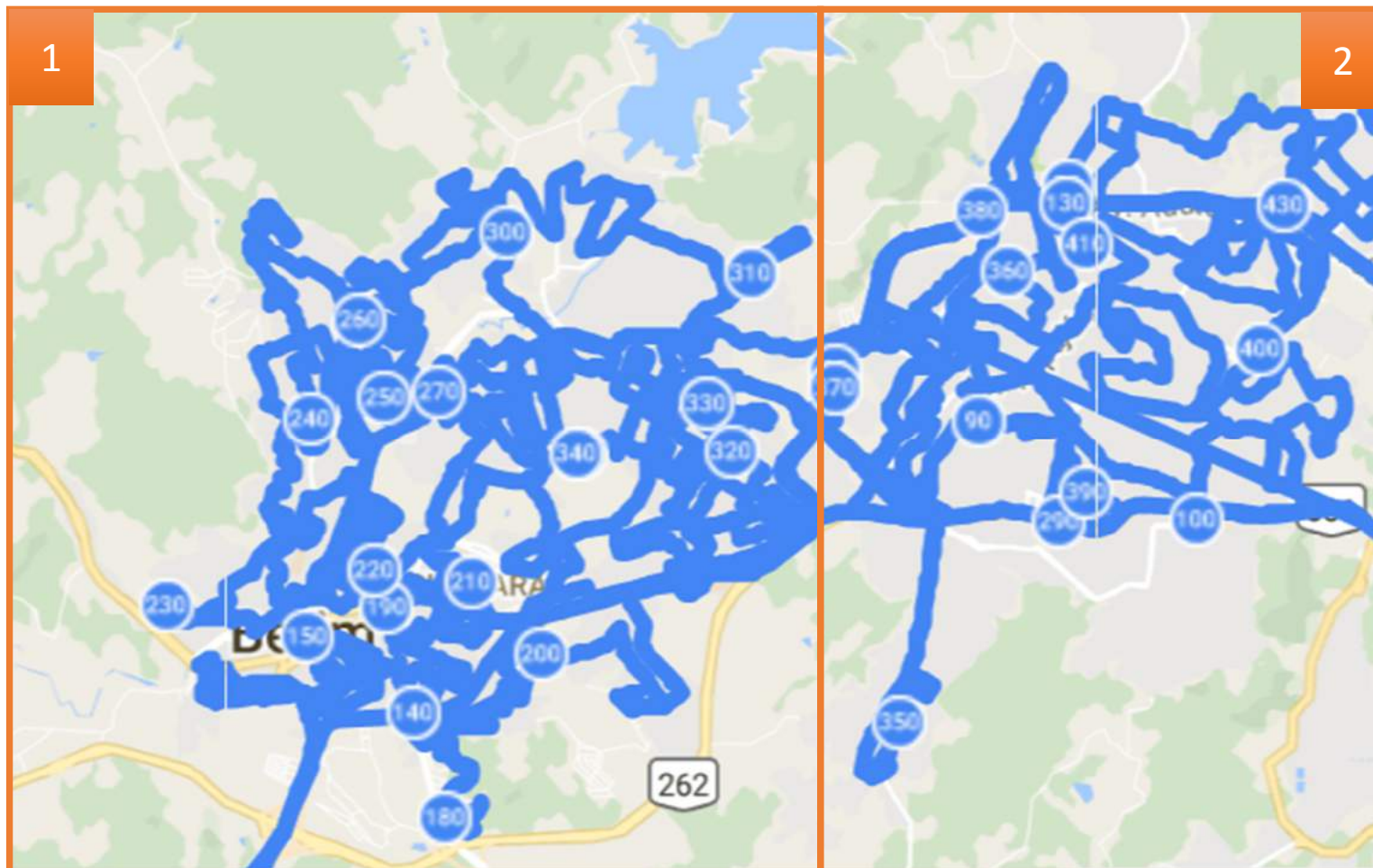
Empreendimentos mapeados presencialmente, mas sem informações disponíveis: 0 residencial e 2 comerciais

MAPEAMENTO PRESENCIAL EM BETIM – JULHO DE 2016

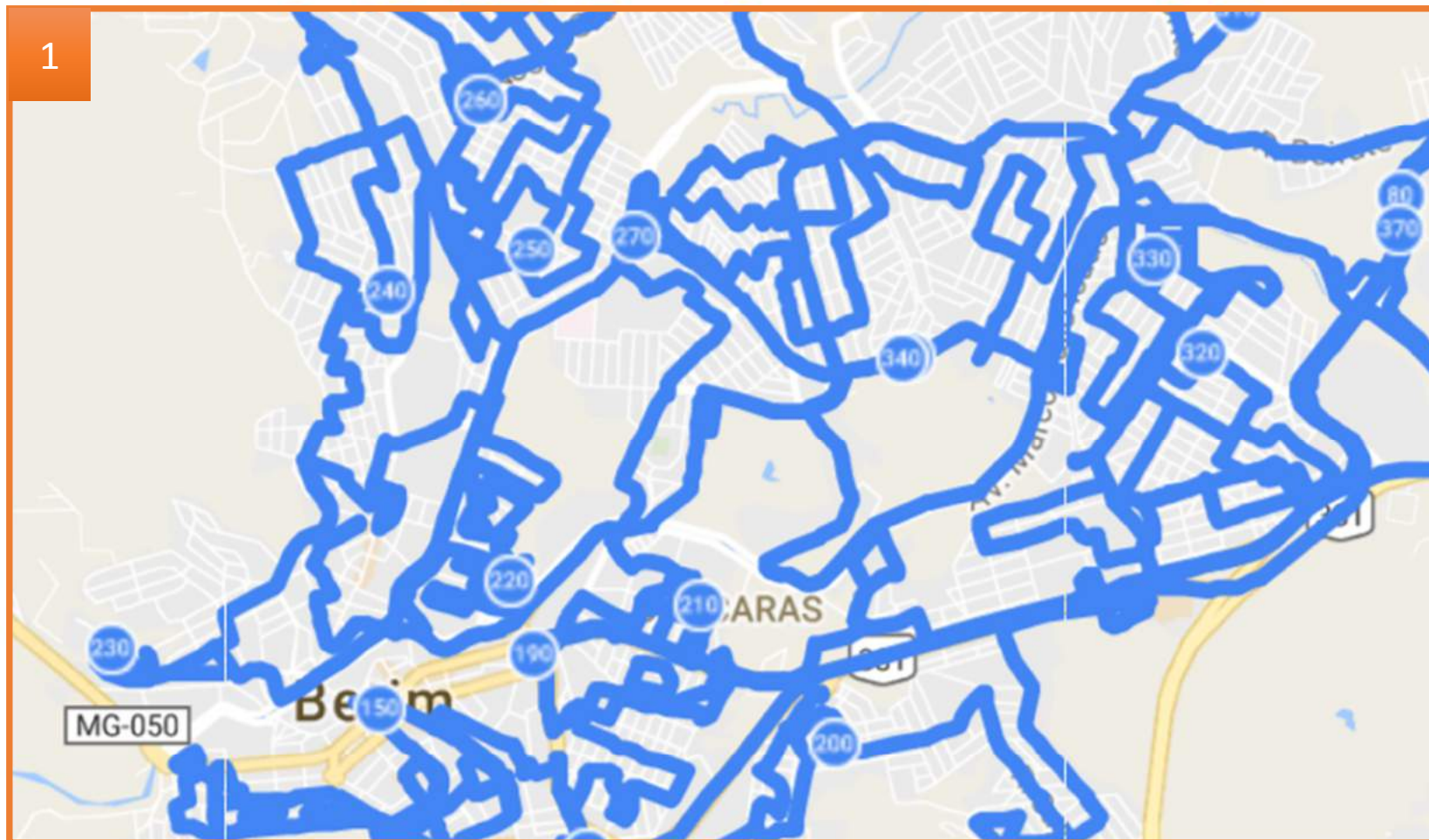


Mapeamento *in loco*
realizado de carro
com controle do
aplicativo
Endomondo.

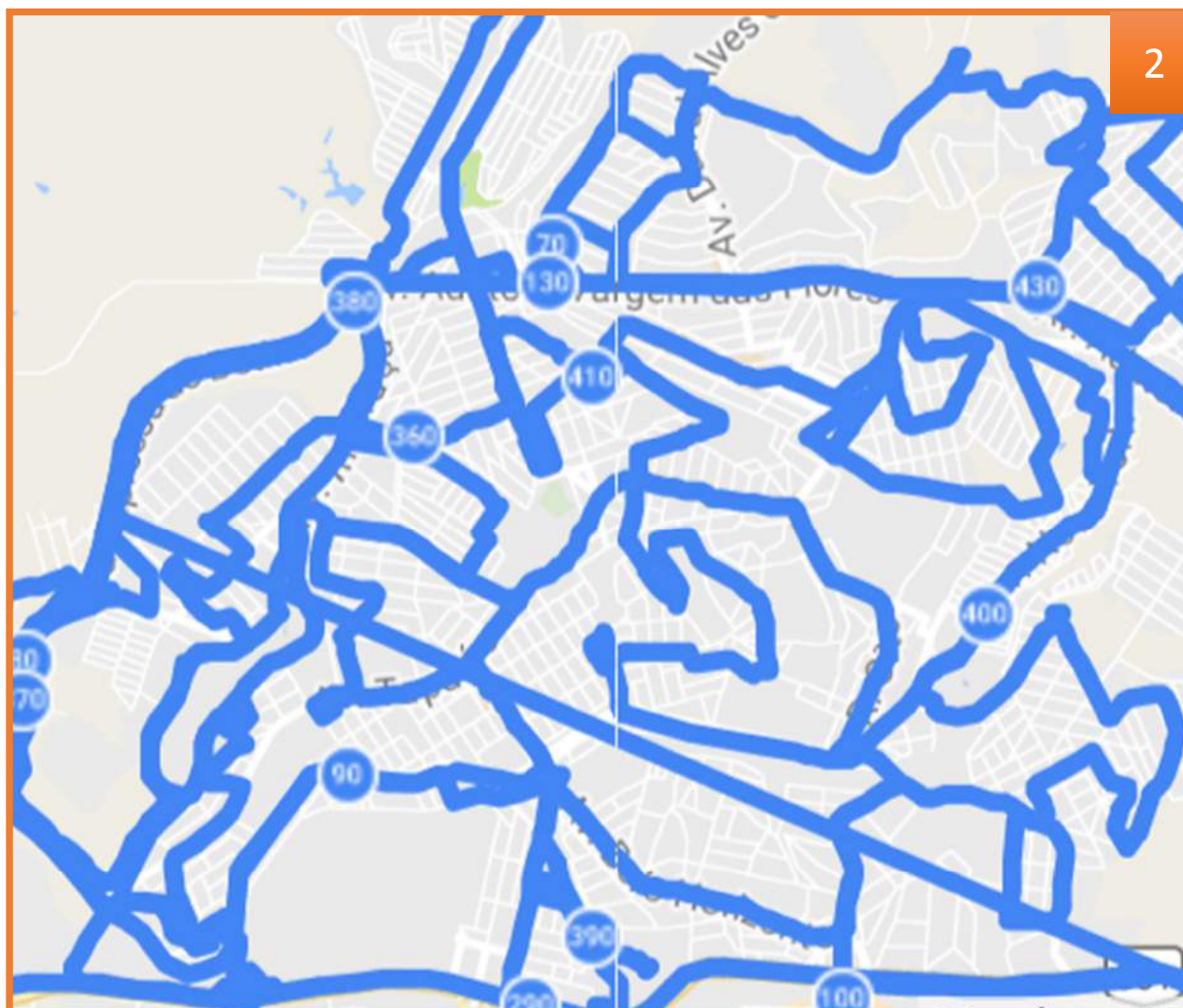
MAPEAMENTO PRESENCIAL EM BETIM – JULHO DE 2016



MAPEAMENTO PRESENCIAL EM BETIM – JULHO DE 2016



MAPEAMENTO PRESENCIAL EM BETIM – JULHO DE 2016





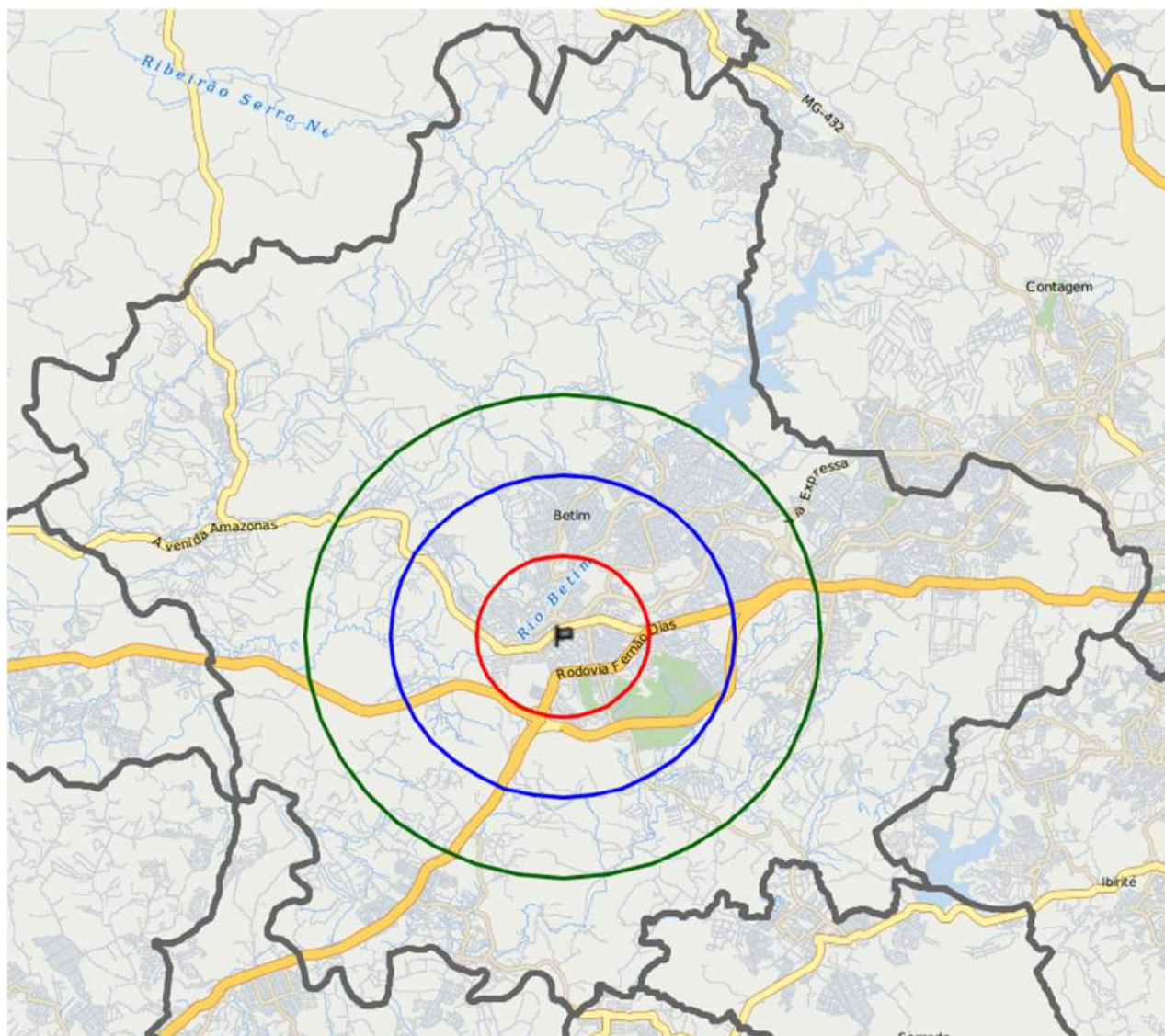
Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

AVALIAÇÃO SOCIOECONÔMICA DE **BETIM**

DETERMINAÇÃO DA ZONA DE INFLUÊNCIA A PARTIR DO **CENTRO** DA CIDADE

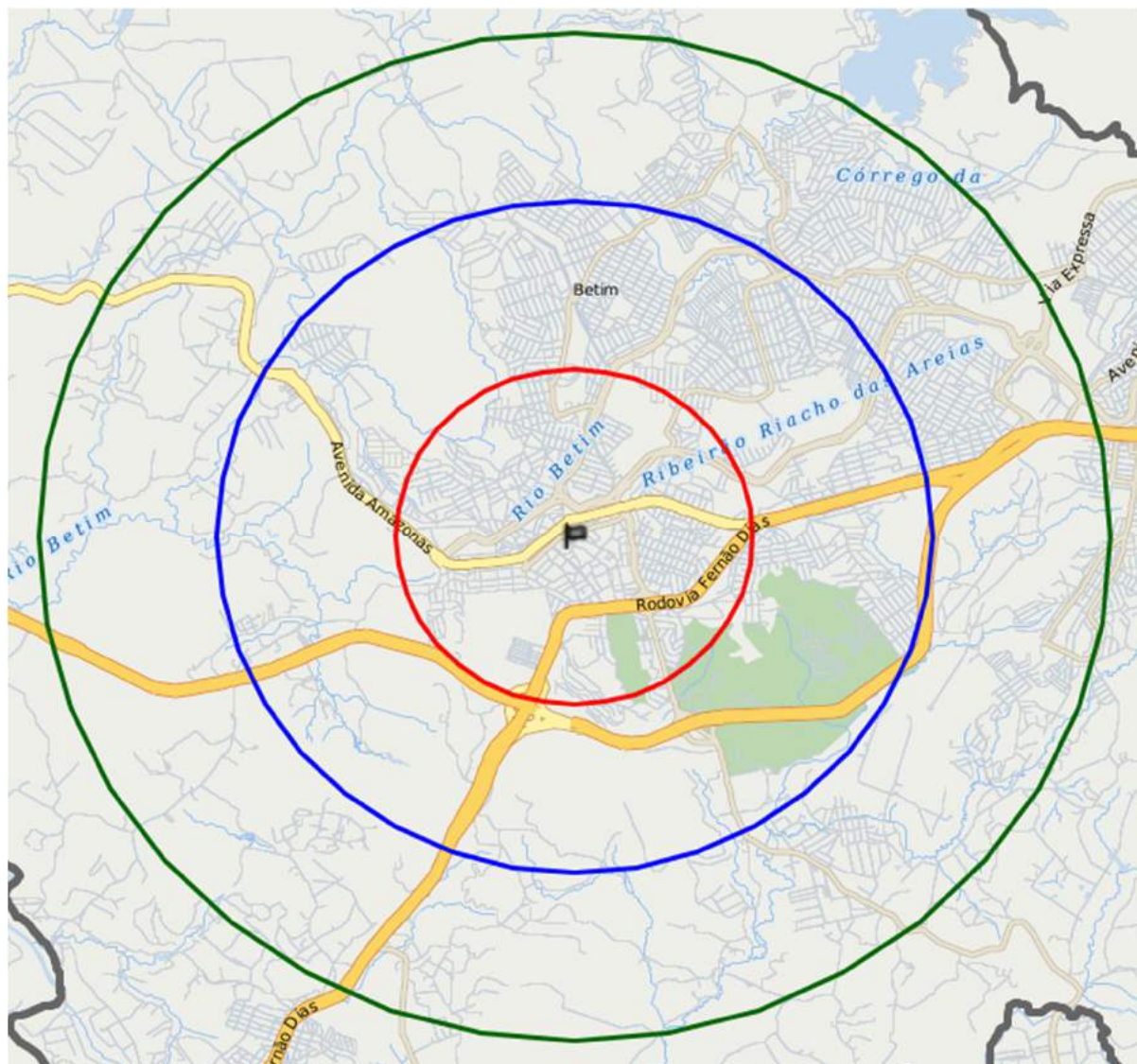


DETERMINAÇÃO DA ZONA DE INFLUÊNCIA DE BETIM



LEGENDA	
Raios	
Até 2 KM	
Até 4 KM	
Até 6 KM	

DETERMINAÇÃO DA ZONA DE INFLUÊNCIA DE BETIM



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

AVALIAÇÃO
SOCIOECONÔMICA
SETOR CENSITÁRIO



POPULAÇÃO POR FAIXA ETÁRIA EM BETIM EM 2015

POPULAÇÃO POR FAIXA ETÁRIA NA ZONA DE INFLUÊNCIA - 2015								
FAIXAS ETÁRIAS	Betim		Até 2 KM		Até 4 KM		Até 6 KM	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
de 0-19 anos	133.029	31,9%	10.905	25,4%	37.816	28,7%	67.605	30,8%
de 20-24	34.017	8,2%	3.340	7,8%	10.532	8,0%	17.687	8,1%
de 25-34	80.741	19,3%	7.919	18,5%	25.797	19,6%	42.801	19,5%
de 35-49	89.002	21,3%	9.359	21,8%	29.036	22,1%	48.129	21,9%
de 50-59	42.861	10,3%	5.360	12,5%	14.637	11,1%	22.935	10,4%
mais 60	37.657	9,0%	5.992	14,0%	13.827	10,5%	20.423	9,3%
TOTAL	417.307	100%	42.874	100%	131.645	100%	219.580	100%

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

INCREMENTO POPULACIONAL DE BETIM – 2016 A 2021

INCREMENTO POPULACIONAL POR FAIXA ETÁRIA - BETIM								
FAIXAS ETÁRIAS	2016	2017	2018	2019	2020	2121	Incremento 2016/2021	População Total 2021
de 0-19 anos	2.764	2.822	2.880	2.940	3.001	3.063	17.470	150.499
de 20-24	707	722	736	752	767	783	4.467	38.484
de 25-34	1.678	1.713	1.748	1.784	1.822	1.859	10.604	91.345
de 35-49	1.849	1.888	1.927	1.967	2.008	2.050	11.688	100.690
de 50-59	891	909	928	947	967	987	5.629	48.490
mais 60	782	799	815	832	850	867	4.945	42.602
TOTAL	8.671	8.851	9.035	9.223	9.414	9.610	54.804	472.111

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

Projeção usando a média de crescimento entre o Censo do IBGE de 2000 e a PNAD de 2015.

Taxa média de crescimento anual da população: 2,1%

DOMICÍLIOS POR FAIXA RENDA EM BETIM EM 2015

DOMICÍLIOS POR FAIXA DE RENDIMENTO FAMILIAR - 2015								
FAIXAS DE RENDAS	Betim		Até 2 KM		Até 4 KM		Até 6 KM	
	Nº Dom.	%	Nº Dom.	%	Nº Dom.	%	Nº Dom.	%
Acima de R\$ 9.533,01	2.246	1,6%	1.769	12,1%	2.217	5,0%	2.228	3,1%
R\$ 6.561,01 a R\$ 9.533,00	4.942	3,6%	1.492	10,2%	3.077	6,9%	3.670	5,1%
R\$ 4.465,01 a R\$ 6.561,00	10.062	7,3%	1.965	13,4%	5.109	11,5%	6.685	9,2%
R\$ 3.418,01 a R\$ 4.465,00	13.396	9,7%	1.821	12,4%	5.353	12,1%	7.915	10,9%
R\$ 1.928,01 a R\$ 3.418,00	43.728	31,8%	3.649	24,9%	13.420	30,3%	23.088	31,9%
R\$ 1.043,01 a R\$ 1.928,00	32.624	23,7%	2.171	14,8%	8.421	19,0%	15.381	21,2%
Subtotal Rendas Seleccionadas	106.998	77,7%	12.867	87,8%	37.597	84,9%	58.967	81,4%
Subtotal Rendas Abaixo de R\$ 1.043	30.723	22,3%	1.784	12,2%	6.677	15,1%	13.515	18,6%
TOTAL	137.721	100%	14.651	100%	44.274	100%	72.482	100%

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

DOMICÍLIOS POR FAIXA RENDA EM BETIM – 2016 A 2021

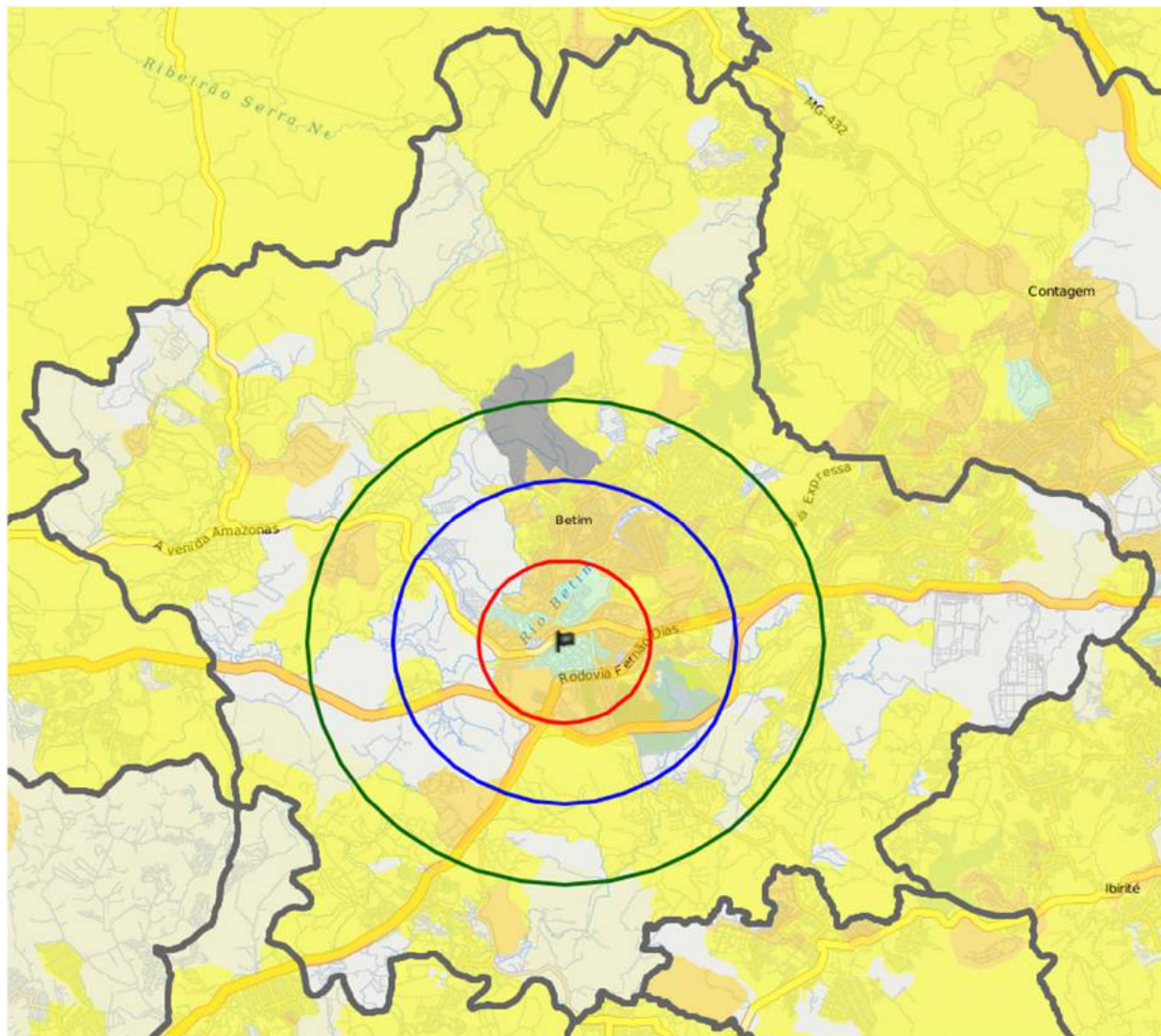
PROJEÇÃO DA POTENCIAL DEMANDA VEGETATIVA DE DOMICÍLIOS EM BETIM								
FAIXAS ETÁRIAS	2016	2017	2018	2019	2020	2121	Incremento 2016/2021	População Total 2021
Acima de R\$ 9.533,01	85	88	91	95	98	102	559	2.805
R\$ 6.561,01 a R\$ 9.533,00	186	193	201	208	216	224	1.229	6.171
R\$ 4.465,01 a R\$ 6.561,00	379	394	409	424	440	457	2.503	12.565
R\$ 3.418,01 a R\$ 4.465,00	505	524	544	565	586	608	3.332	16.728
R\$ 1.928,01 a R\$ 3.418,00	1.649	1.711	1.776	1.843	1.912	1.984	10.876	54.604
R\$ 1.043,01 a R\$ 1.928,00	1.230	1.277	1.325	1.375	1.427	1.481	8.114	40.738
Abaixo de R\$ 1.043,00	1.159	1.202	1.248	1.295	1.344	1.394	7.641	38.364
TOTAL	5.194	5.390	5.593	5.804	6.023	6.250	34.253	171.974

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

Projeção usando a média de crescimento entre o Censo do IBGE de 2000 e a PNAD de 2015.

Taxa de crescimento anual de domicílios: 3,8%

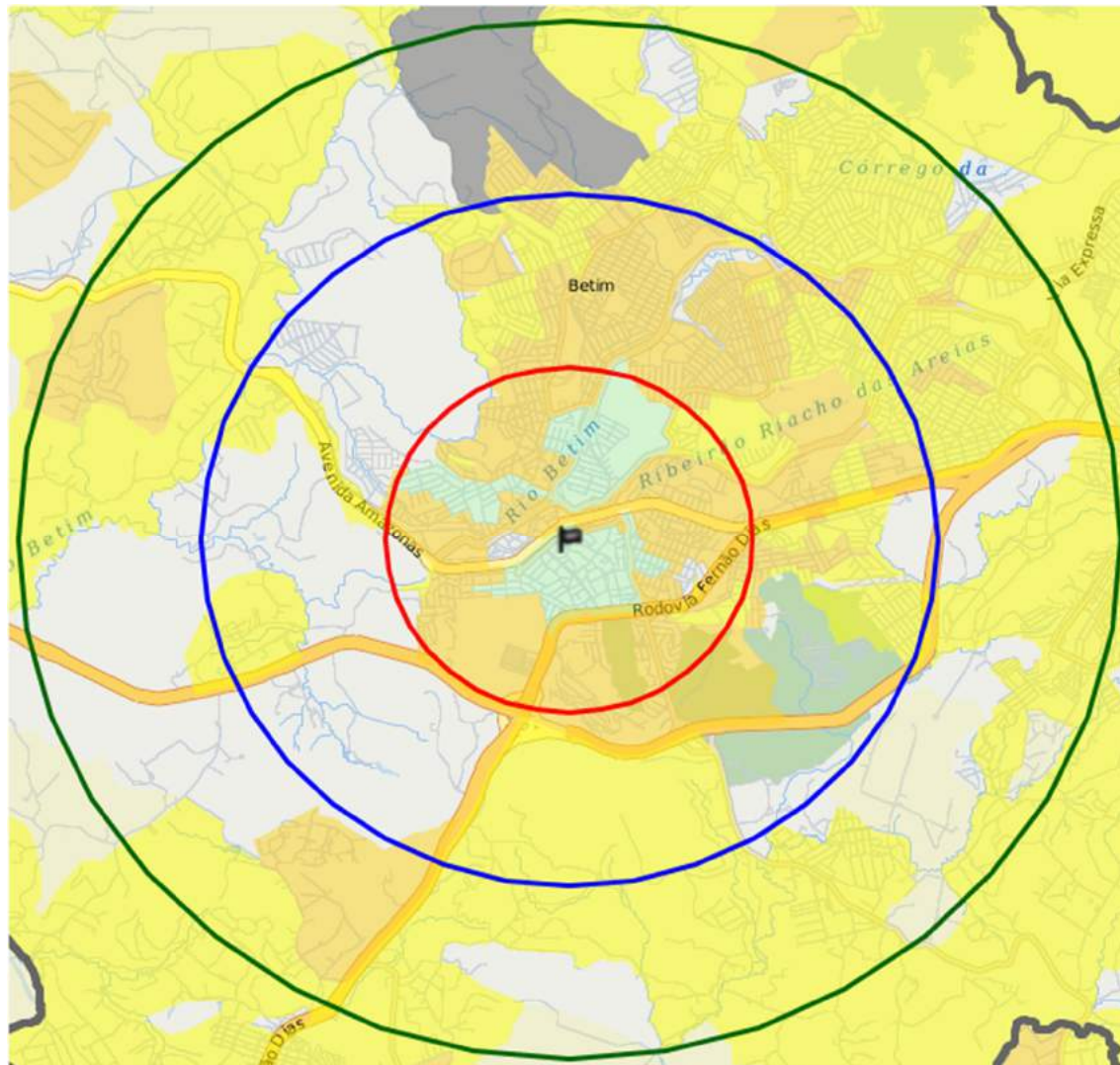
DOMICÍLIOS POR FAIXAS DE RENDA EM BETIM - 2015



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

LEGENDA	
Faixas de Renda	
	(mais de R\$ 25.145,01)
	(R\$ 14.484,01 a R\$ 25.145,00)
	(R\$ 6.561,01 a R\$ 14.484,00)
	(R\$ 3.418,01 a R\$ 6.561,00)
	(R\$ 1.928,01 a R\$ 3.418,00)
	(R\$ 1.043,01 a R\$ 1.928,00)
	(R\$ 788,00 a R\$ 1.043,00)

DOMICÍLIOS POR FAIXAS DE RENDA EM BETIM - 2015



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

LEGENDA	
Faixas de Renda	
	(mais de R\$ 25.145,01)
	(R\$ 14.484,01 a R\$ 25.145,00)
	(R\$ 6.561,01 a R\$ 14.484,00)
	(R\$ 3.418,01 a R\$ 6.561,00)
	(R\$ 1.928,01 a R\$ 3.418,00)
	(R\$ 1.043,01 a R\$ 1.928,00)
	(R\$ 788,00 a R\$ 1.043,00)

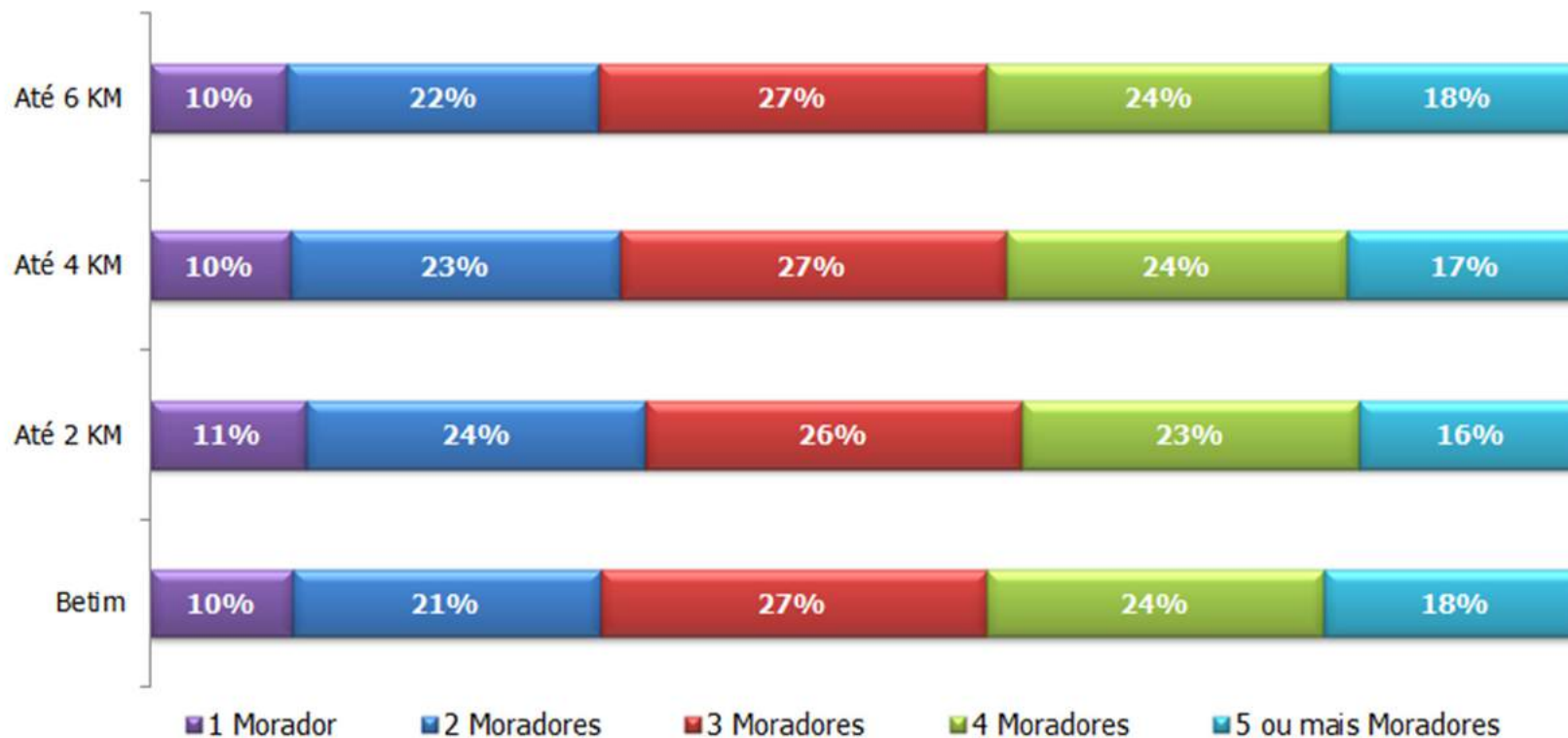
DOM. POR Nº DE MORADORES EM BETIM - 2015

DOMICÍLIOS POR NÚMERO DE MORADORES - 2015								
Moradores	Betim		Até 2 KM		Até 4 KM		Até 6 KM	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
1 morador	13.801	10,0%	1.601	10,9%	4.351	9,8%	6.975	9,6%
2 moradores	29.395	21,3%	3.464	23,6%	10.135	22,9%	15.734	21,7%
3 moradores	37.129	27,0%	3.842	26,2%	11.963	27,0%	19.611	27,1%
4 moradores	32.440	23,6%	3.432	23,4%	10.492	23,7%	17.315	23,9%
5 ou mais moradores	24.955	18,1%	2.313	15,8%	7.332	16,6%	12.846	17,7%
Total	137.721	100%	14.651	100%	44.274	100%	72.482	100%

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

DOM. POR N° DE MORADORES EM BETIM - 2015

Domicílios por Número de Moradores - 2015

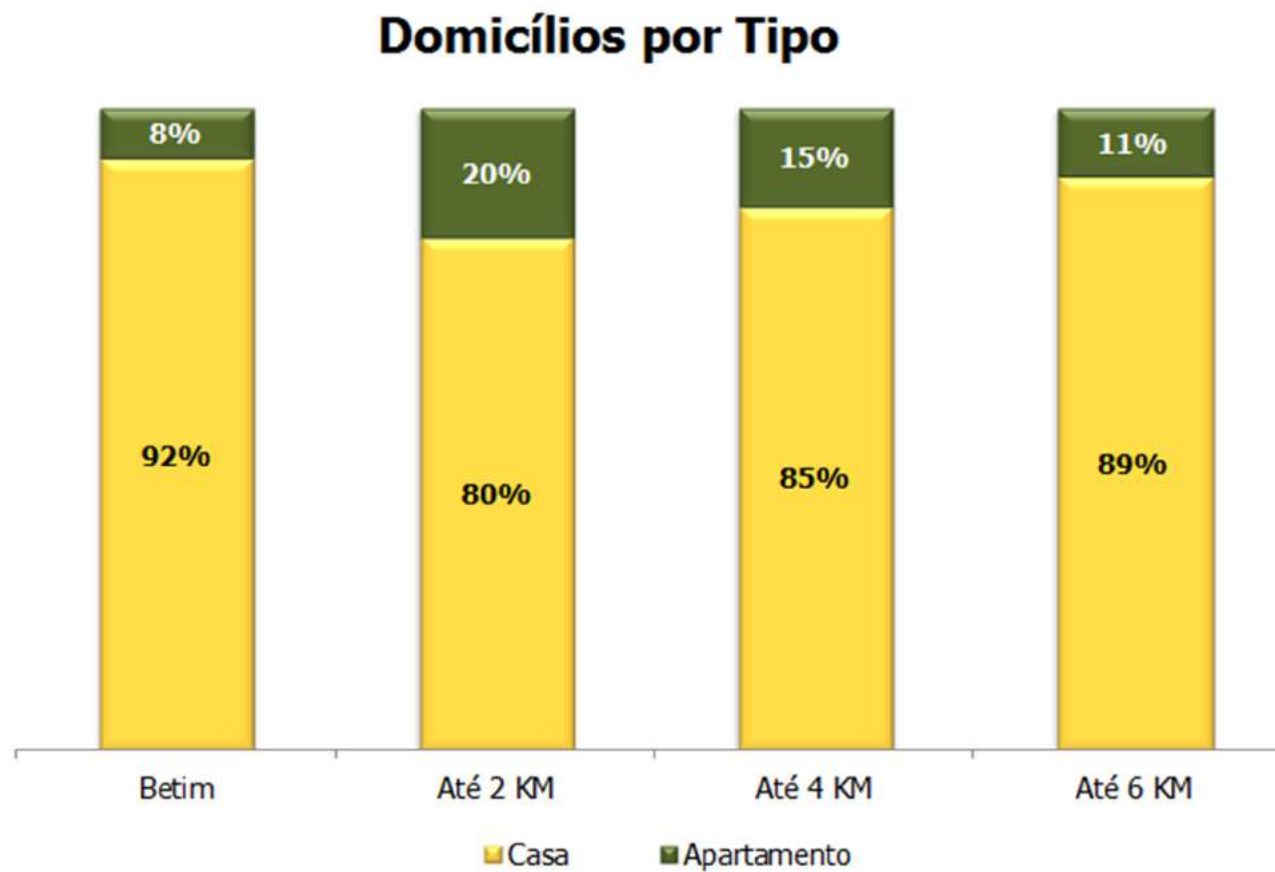


DOMICÍLIOS POR TIPO EM BETIM - 2015

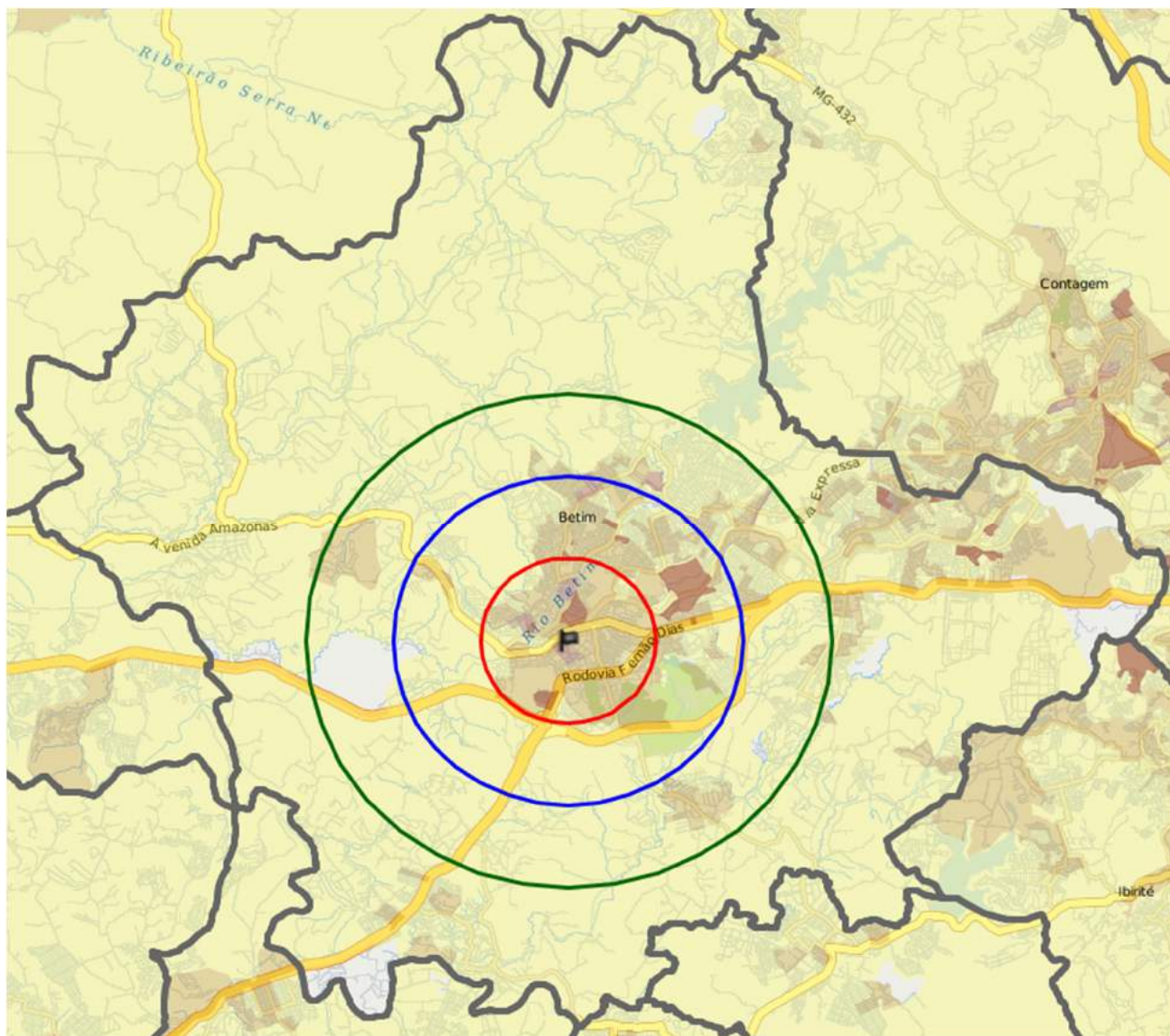
DOMICÍLIOS POR TIPO - 2015								
Tipo de Domicílio	Betim		Até 2 KM		Até 4 KM		Até 6 KM	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Casa	126.784	92,1%	11.725	80,0%	37.472	84,6%	64.816	89,4%
Apartamento	10.937	7,9%	2.926	20,0%	6.802	15,4%	7.666	10,6%
Total	137.721	100%	14.651	100%	44.274	100%	72.482	100%

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

DOMICÍLIOS POR TIPO EM BETIM - 2015



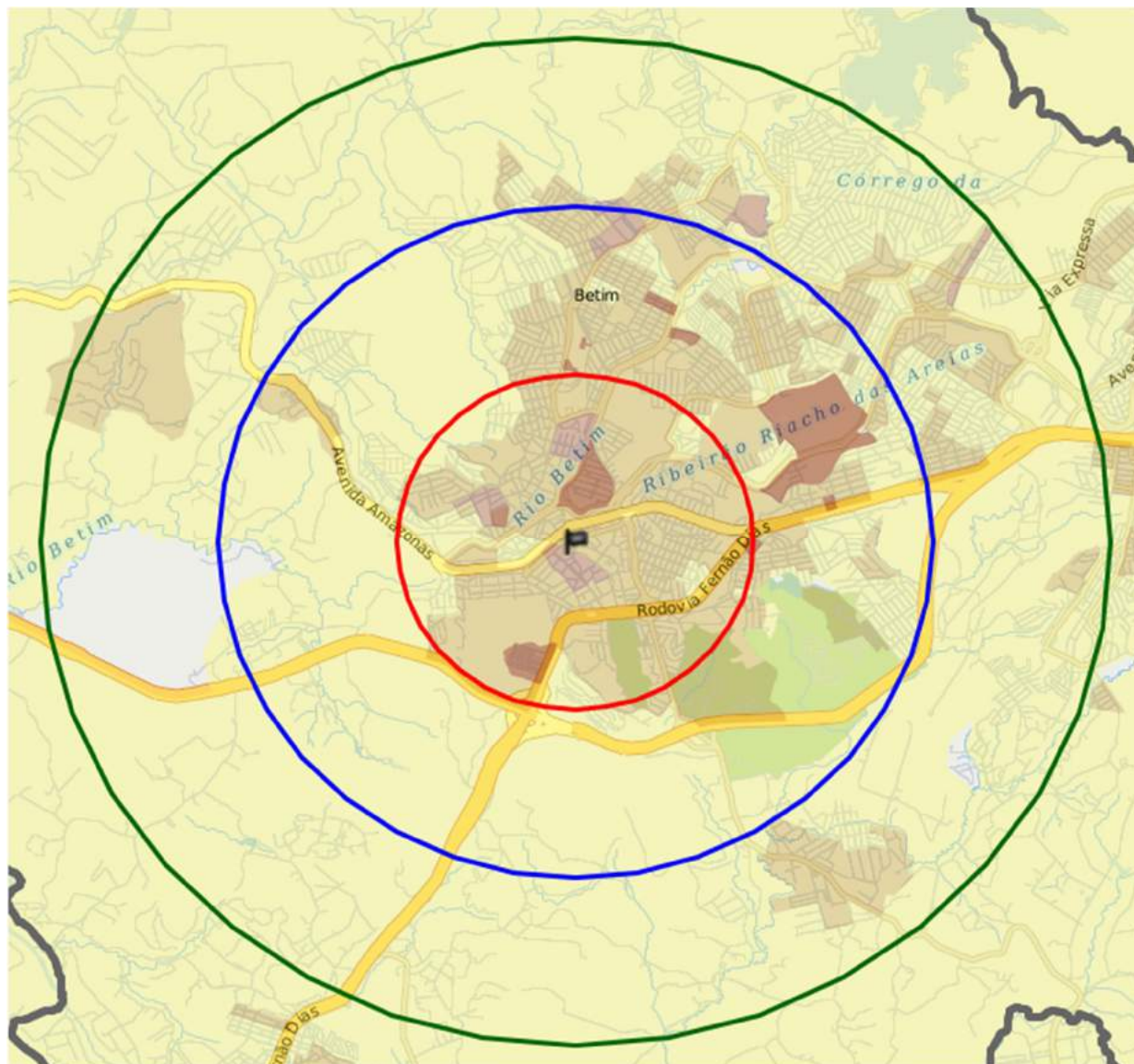
ÍNDICE DE VERTICALIZAÇÃO EM BETIM - 2015



LEGENDA	
Raios	
Até 2 KM	
Até 4 KM	
Até 6 KM	

LEGENDA	
Índice de Verticalização 2010	
Alta Verticalização (Acima de 60%)	
Média Verticalização (De 40% a 60%)	
Baixa Verticalização (De 1% a 40%)	
Sem verticalização (Abaixo de 1%)	

ÍNDICE DE VERTICALIZAÇÃO EM BETIM - 2015



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

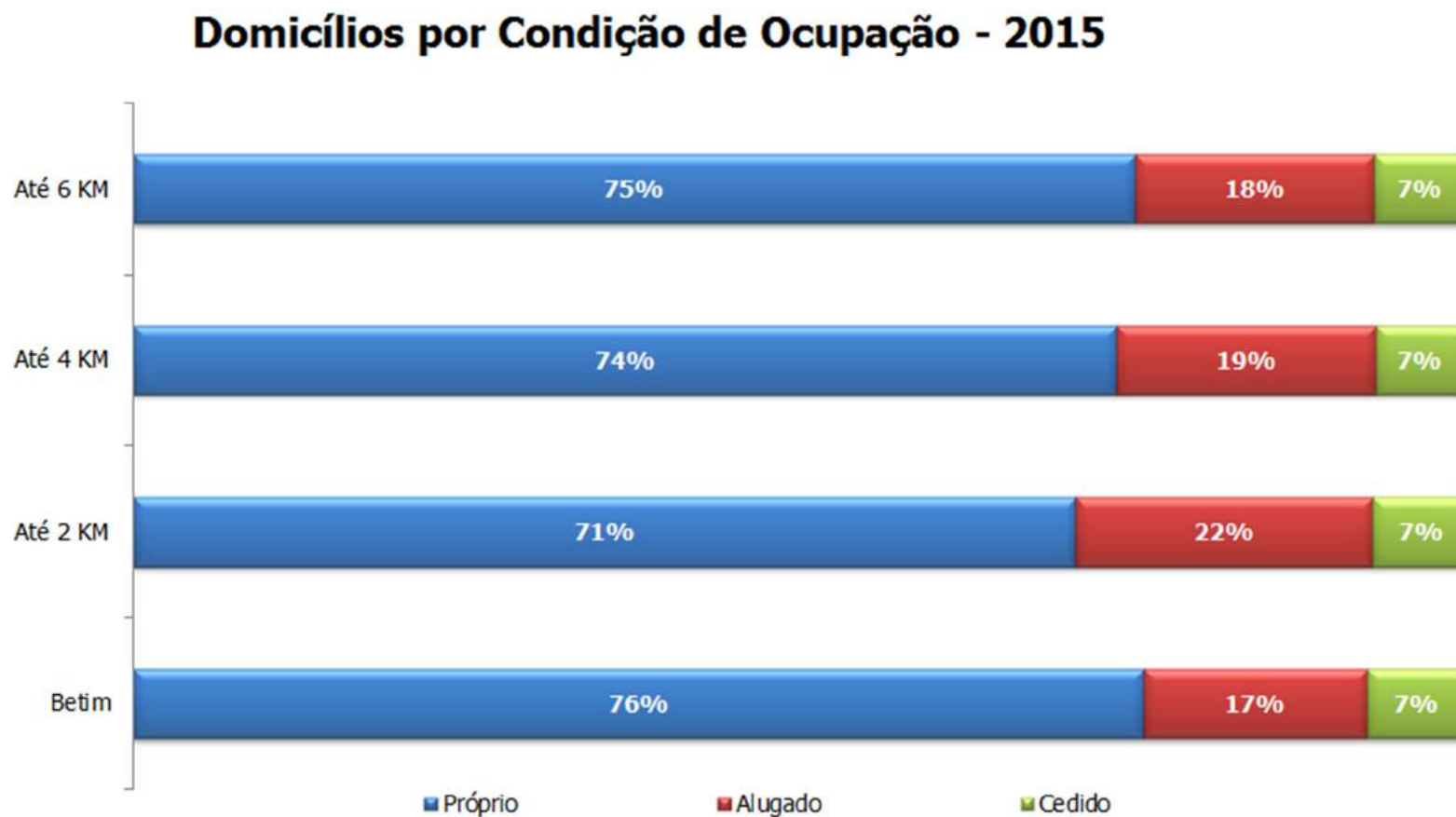
LEGENDA	
Índice de Verticalização 2010	
	Alta Verticalização (Acima de 60%)
	Média Verticalização (De 40% a 60%)
	Baixa Verticalização (De 1% a 40%)
	Sem verticalização (Abaixo de 1%)

DOMICÍLIOS POR COND. DE OCUPAÇÃO EM BETIM - 2015

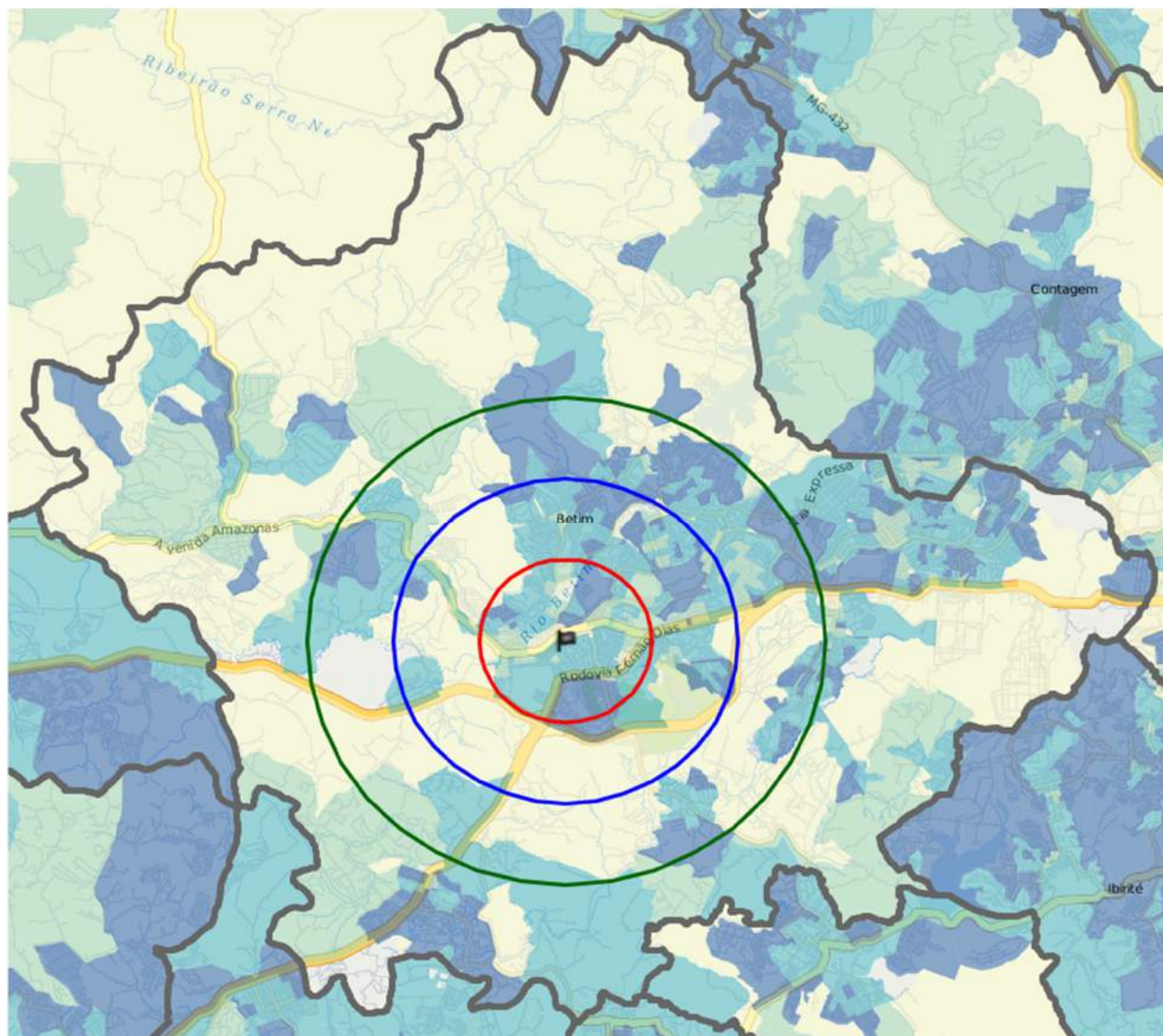
DOMICÍLIOS POR CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO - 2015								
Condição de Ocupação	Betim		Até 2 KM		Até 4 KM		Até 6 KM	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Próprio	104.402	75,8%	10.360	70,7%	32.651	73,7%	54.442	75,1%
Alugado	23.046	16,7%	3.248	22,2%	8.609	19,4%	13.025	18,0%
Cedido	10.272	7,5%	1.043	7,1%	3.014	6,8%	5.015	6,9%
Total	137.721	100%	14.651	100%	44.274	100%	72.482	100%

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

DOMICÍLIOS POR COND. DE OCUPAÇÃO EM BETIM - 2015



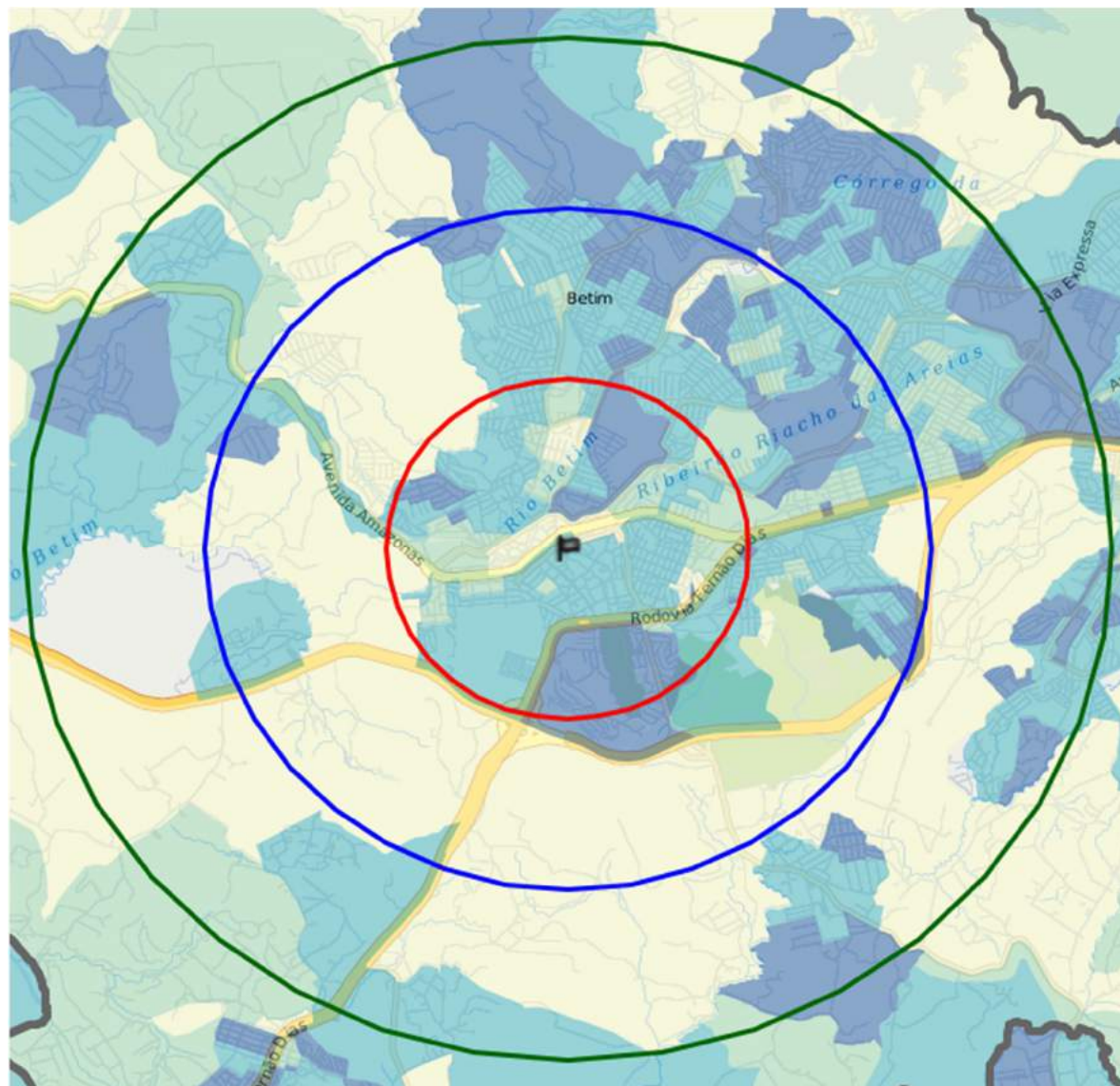
ÍNDICE DE PROPRIEDADE EM BETIM 2015



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

LEGENDA	
Índice de Propriedade - 2010	
	Acima de 80%
	De 65% a 80%
	De 50% a 65%
	Até 50%

ÍNDICE DE PROPRIEDADE EM BETIM 2015



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

LEGENDA	
Índice de Propriedade - 2010	
	Acima de 80%
	De 65% a 80%
	De 50% a 65%
	Até 50%



Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO IMOBILIÁRIO DE **BETIM**

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO – AGOSTO 2016

- ✓ Em Betim de Janeiro a Agosto de 2016 foram lançados 12 empreendimentos residenciais, com 781 unidades. No comercial não ocorreu nenhum lançamento.
- ✓ Do total de 781 unidades residenciais lançadas de janeiro a agosto de 2016, 696 (89,1%) corresponderam aos padrões Super Econômico e Econômico. No mesmo período foram 85 unidades (10,9%) para os demais padrões.
- ✓ O VGV lançado de janeiro a agosto de 2016 totalizou R\$137,1 milhões, todo ele residencial.

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO – AGOSTO 2016

- ✓ A oferta inicial correspondeu a 5.461 unidades e a oferta atual foi de 1.538 unidades, ou seja, 28,2% dos apartamentos colocados no mercado estavam disponíveis para venda em agosto de 2016.
- ✓ Das 1.538 unidades disponíveis para comercialização, 77,2% correspondem ao padrão Super Econômico (1.187 unidades) e 9,4% ao padrão Standard (144 unidades).
- ✓ A maior disponibilidade sobre a oferta inicial encontra-se no padrão Luxo, 75,0% e a menor no padrão Super Econômico, 26,3%.

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO – AGOSTO 2016

- ✓ Desagregando a oferta atual residencial do mês de agosto/2016 por número de quartos, observou-se que 77,8% do total (1.196 unidades) possuíam 2 quartos e 20,9% (321 unidades) eram de 3 quartos. O preço médio (ticket de venda) das unidades que estavam disponíveis para comercialização em agosto/2016 era de R\$ 181.764. O preço por m² da área privativa foi de R\$3.940.
- ✓ Em agosto/2016, Betim contou com 3 empreendimentos comerciais à venda, uma oferta inicial de 338 unidades e oferta atual de 125 unidades, ou seja, 37,0% das unidades estão disponíveis.

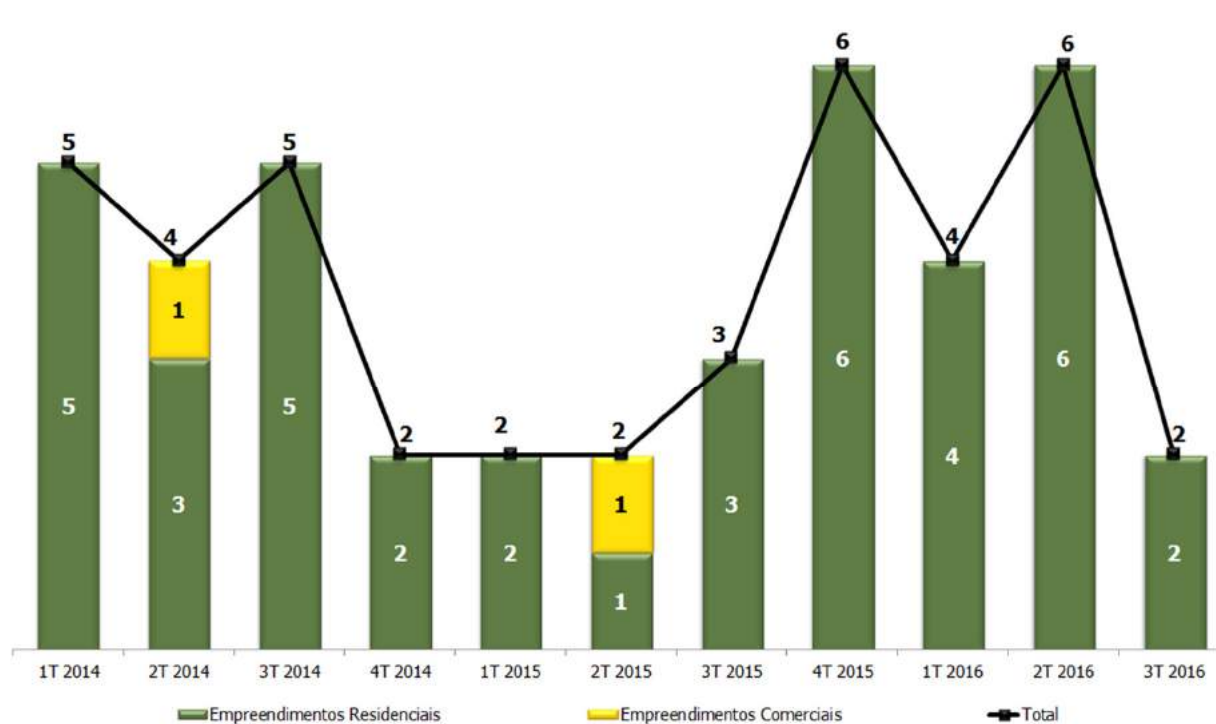
ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO – AGOSTO 2016

- ✓ Das 125 unidades comerciais em oferta em agosto/2016 75 unidades (57,7% do total) são do padrão Standard (R\$ 6.001 a 8.000/m² priv.). O preço do m² privativo geral em agosto de 2016 é de R\$ 6.932. Já outras 45 unidades (57,7%) são do padrão Econômico (até de R\$ 6.000 m² priv.).

LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE EM **BETIM**



EMPREENDIMENTOS LANÇADOS EM BETIM – 2014 A 2016



Residenciais:

1S2015: 3 empreendimentos

1S2016: 10 empreendimentos

✓ Aumento de 233,3% no número de empreendimentos residenciais lançados.

Comerciais:

1S2015: 1 empreendimento

1S2016: 0 empreendimento

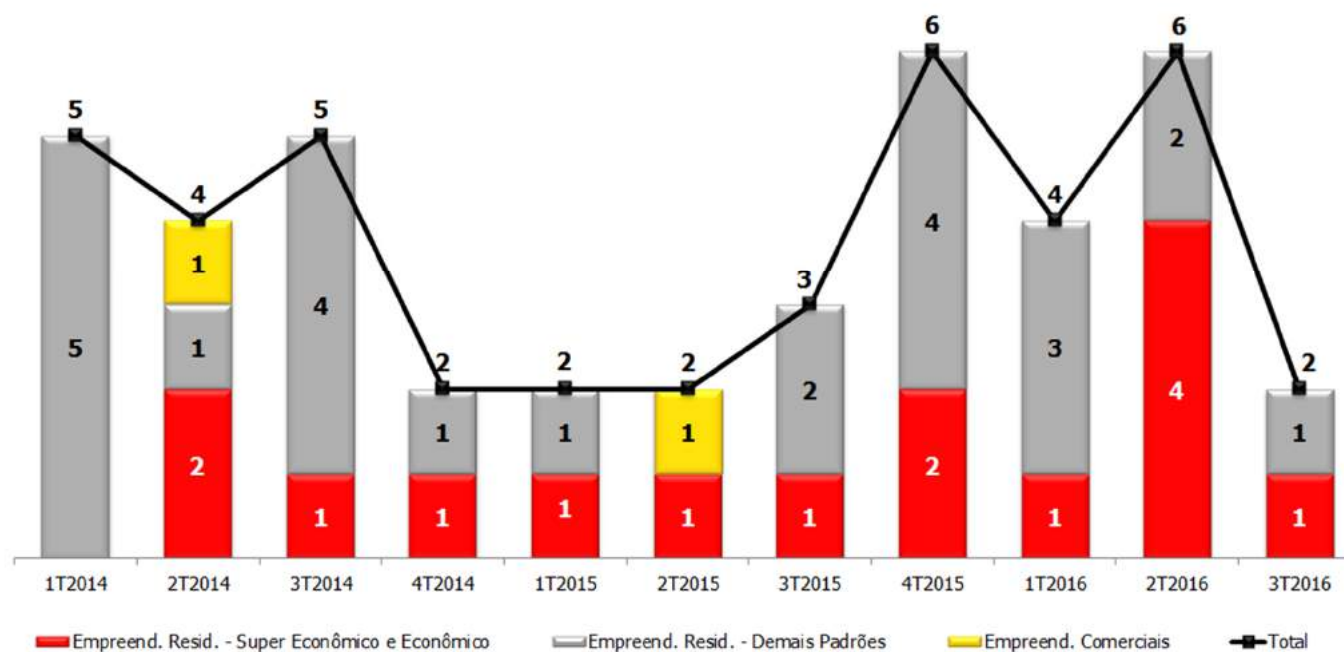
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

OBS: 3T2016 (Julho + Agosto)

No segmento residencial foram lançados 12 empreendimentos em Betim de Janeiro a Agosto de 2016 e no comercial não ocorreu nenhum lançamento.

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR PADRÃO EM BETIM

Empreendimentos Lançados - Por trimestre - Por Padrão

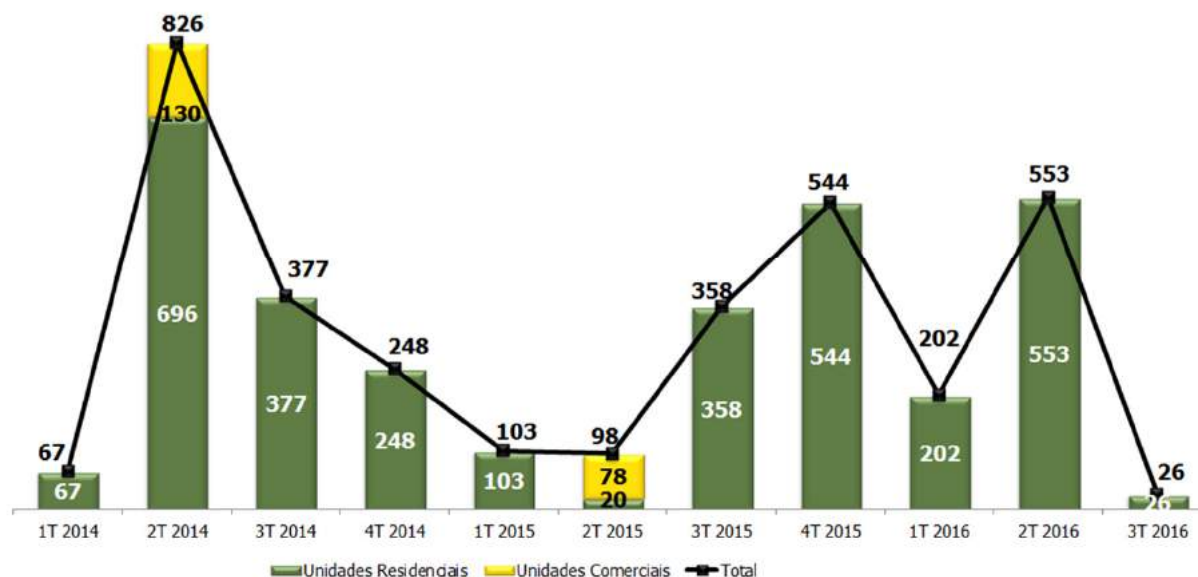


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

OBS: 3T2016 (Julho + Agosto).

- ✓ Do total de 12 empreendimentos residenciais lançados de janeiro a agosto de 2016, 6 são referentes ao padrão Super Econômico e Econômico e, para os demais padrões, foram 6 lançamentos no mesmo período.
- ✓ Os empreendimentos dos padrões Super Econômico e Econômico são até R\$ 250 mil e os demais padrões acima de R\$ 250 mil.

UNIDADES LANÇADAS EM BETIM – 2014 A 2016



Residenciais:

1S2015: 123 unidades

1S2016: 755 unidades

✓ **Aumento de 513,8% no número de apartamentos na comparação do período do 1º semestre/2016 em relação ao 1º semestre 2015.**

Comerciais:

1S2015: 78 unidades

1S2016: 0 unidades

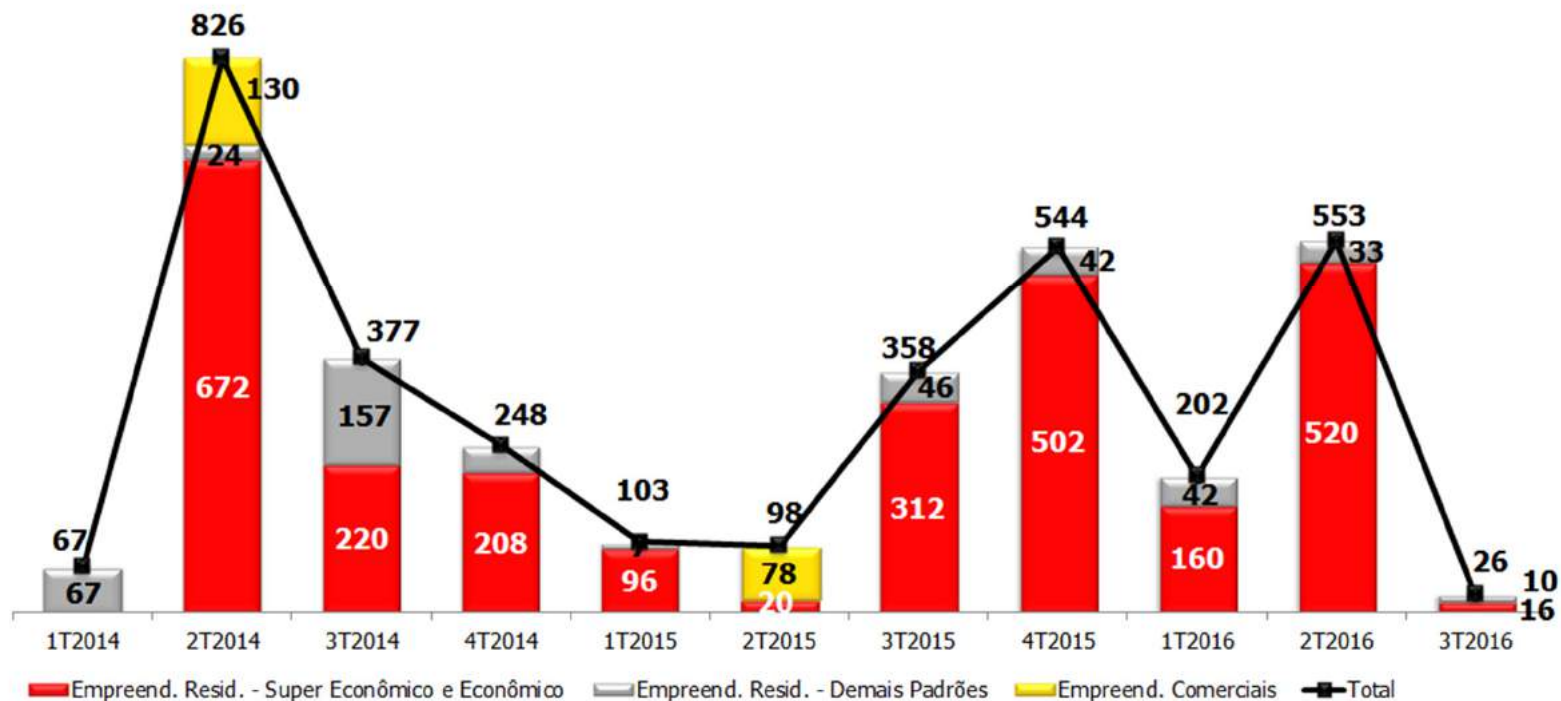
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

OBS: 3T2016 (Julho + Agosto)

✓ **De janeiro a agosto de 2016 a cidade de Betim contou com o lançamento de 781 unidades residenciais e nenhuma comercial.**

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO EM BETIM

Unidades Lançadas - Por trimestre - Por Padrão

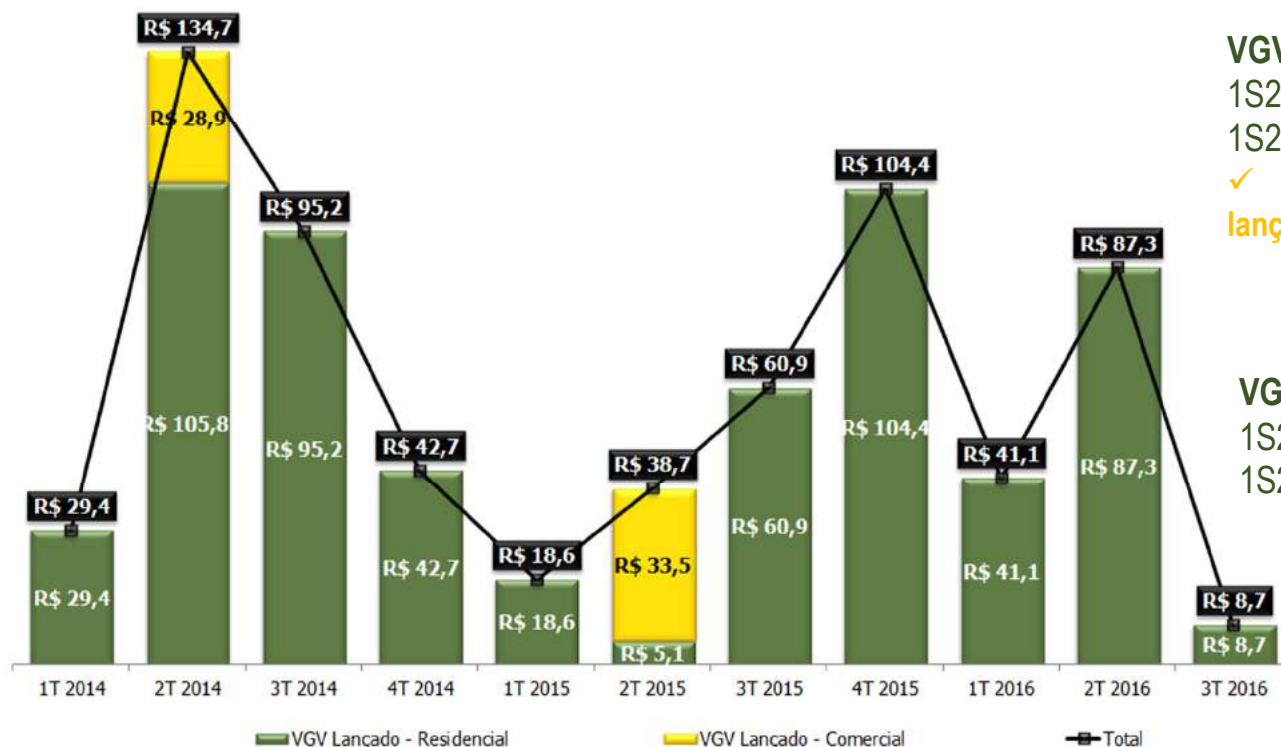


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

OBS: 3T2016 (Julho + Agosto)

- ✓ Do total de 781 unidades residenciais lançadas de janeiro a agosto de 2016, 696 (89,1%) corresponderam aos padrões Super Econômico e Econômico. Para os demais padrões foram 85 unidades (10,9%).

VGv LANÇADO (R\$ MILHÕES) POR TRIMESTRE EM BETIM – 2014 A 2016



VGv de lançamentos residenciais:

1S2015: R\$ 23,7 milhões

1S2016: R\$ 128,4 milhões

✓ Aumento de 441,8% no valor global dos lançamentos residenciais.

VGv de lançamentos comerciais:

1S2015: R\$ 33,5 milhões

1S2016: R\$ 0 milhões

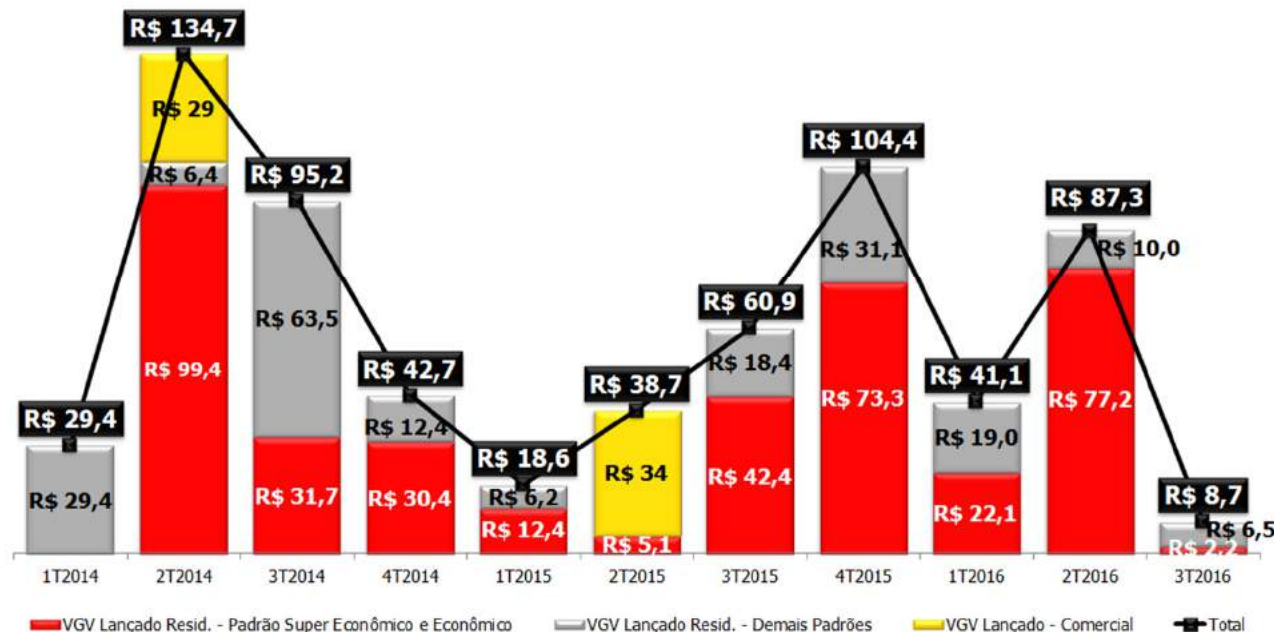
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

OBS: 3T2016 (Julho + Agosto)

✓ O VGv lançado de janeiro a agosto de 2016 totalizou R\$137,1 milhões, sendo este somente residencial.

VGV LANÇADO (R\$ MILHÕES) POR TRIMESTRE E PADRÃO EM BETIM

VGV Lançado (R\$ Milhões) - Por trimestre - Por Padrão



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

OBS: 3T2016 (Julho + Agosto)

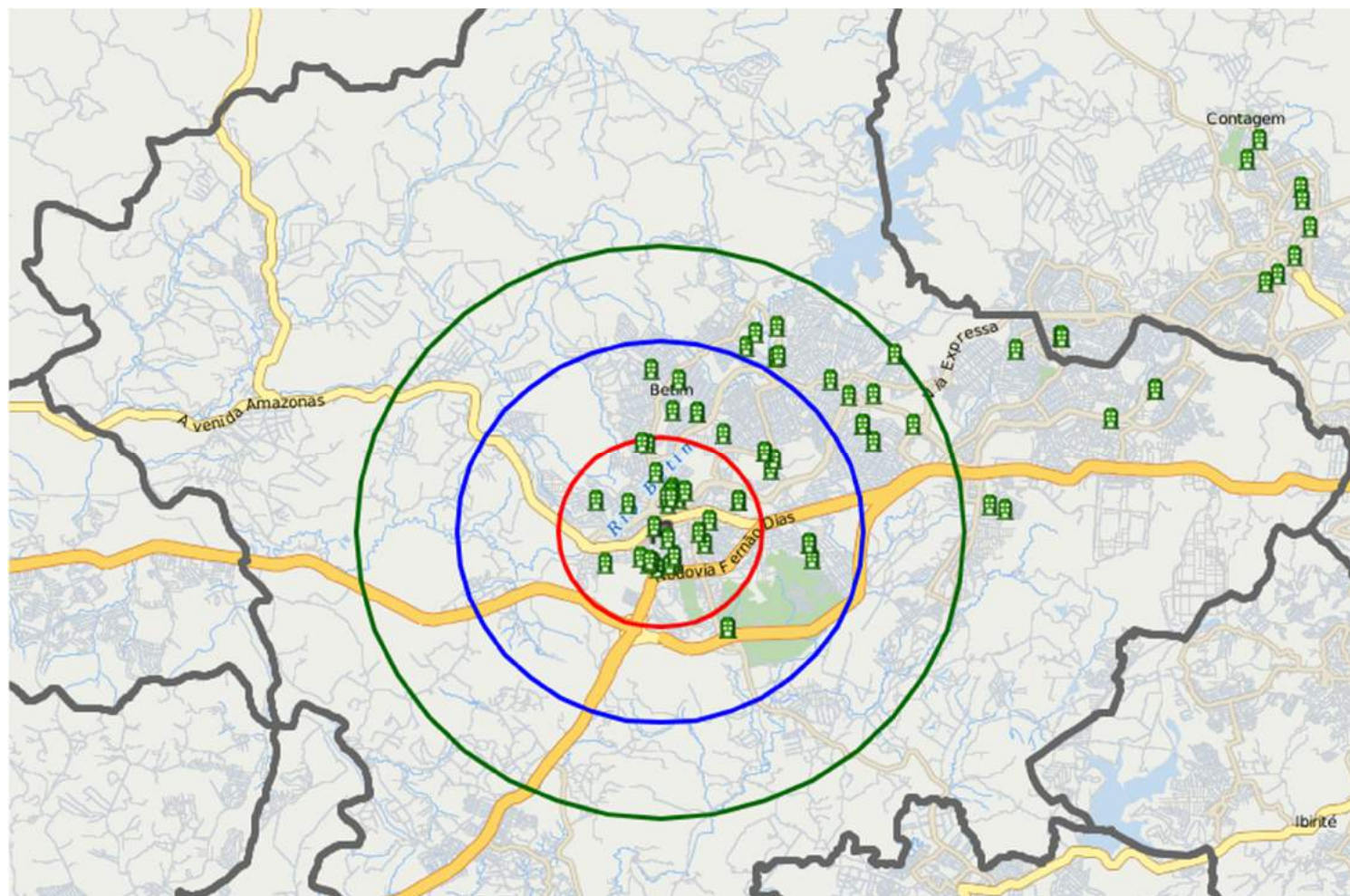
- ✓ De janeiro a agosto de 2016, os lançamentos de empreendimentos de Padrão Super Econômico e Econômico totalizaram R\$ 101,5 milhões em VGV e nos demais padrões o VGV somou R\$ 35,5 milhões.
- ✓ Os empreendimentos dos padrões Super Econômico e Econômico são até R\$ 250 mil e os demais padrões acima de R\$ 250 mil.



ANÁLISE GERAL DA CONCORRÊNCIA RESIDENCIAL **BETIM**

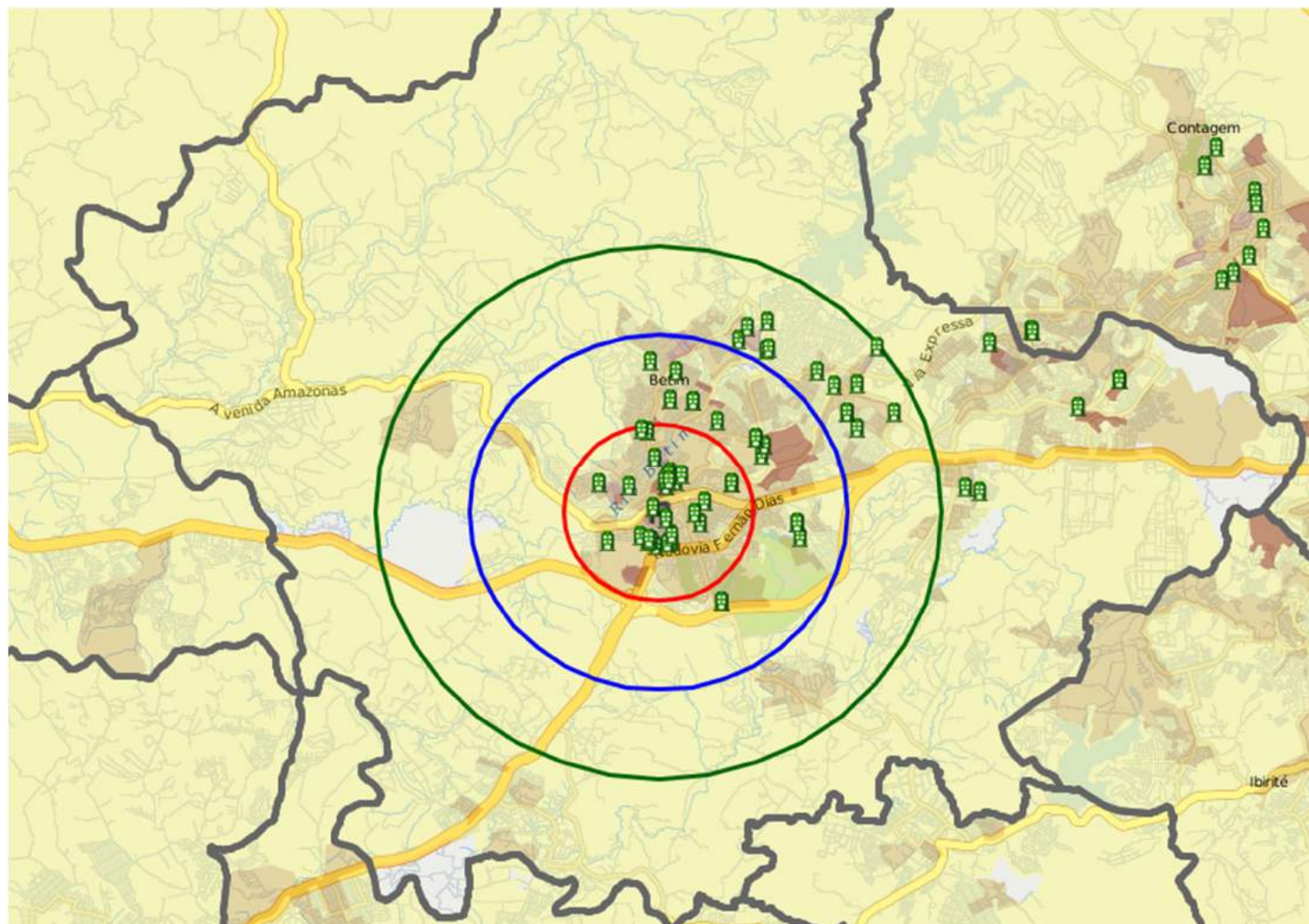
REFERÊNCIA: AGO/2016

EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS À VENDA EM BETIM – AGOSTO DE 2016



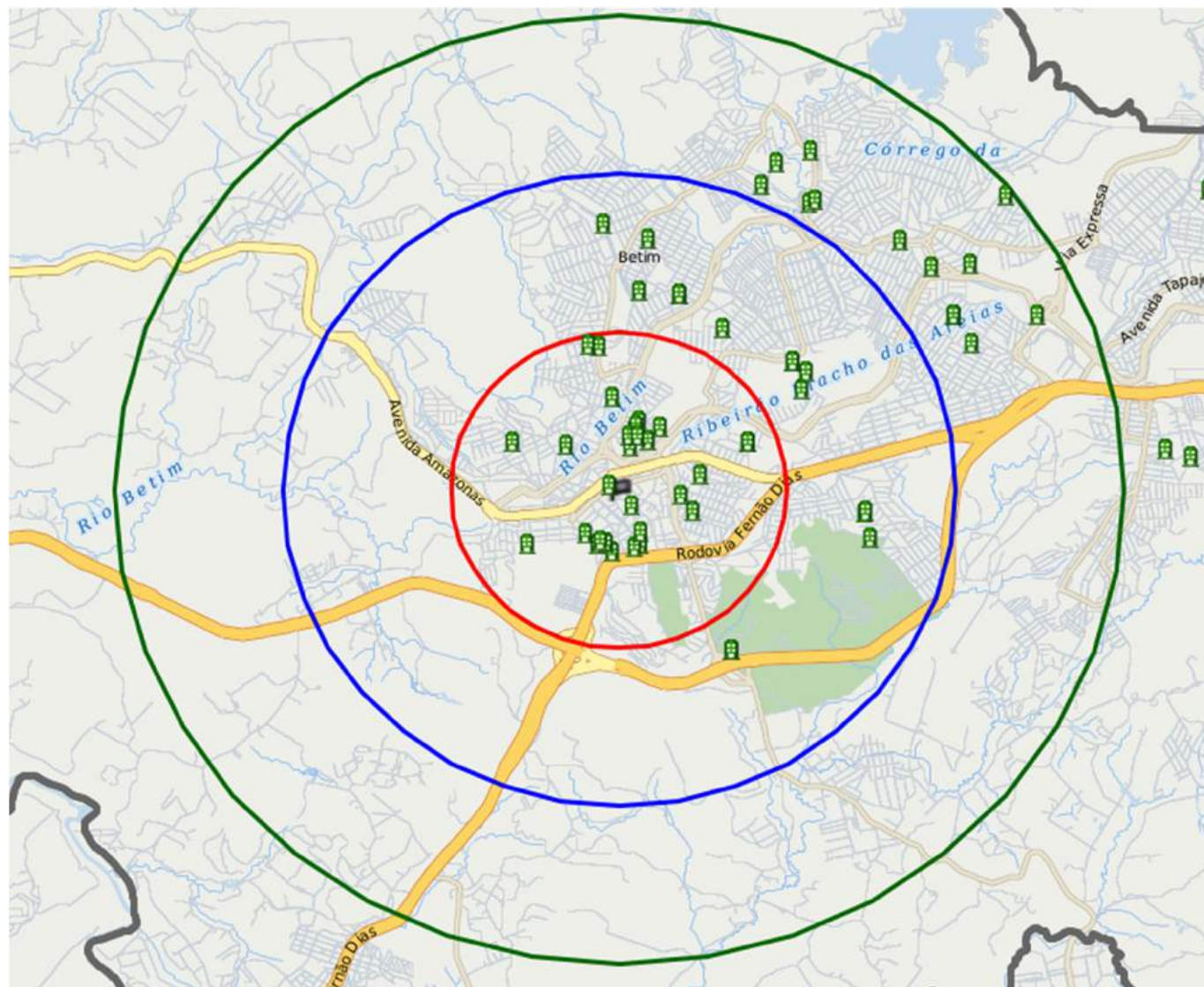
LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS À VENDA EM BETIM – AGOSTO DE 2016



LEGENDA	
Raios	
Até 2 KM	
Até 4 KM	
Até 6 KM	

EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS À VENDA EM BETIM – AGOSTO DE 2016



LEGENDA	
Raios	
Até 2 KM	
Até 4 KM	
Até 6 KM	

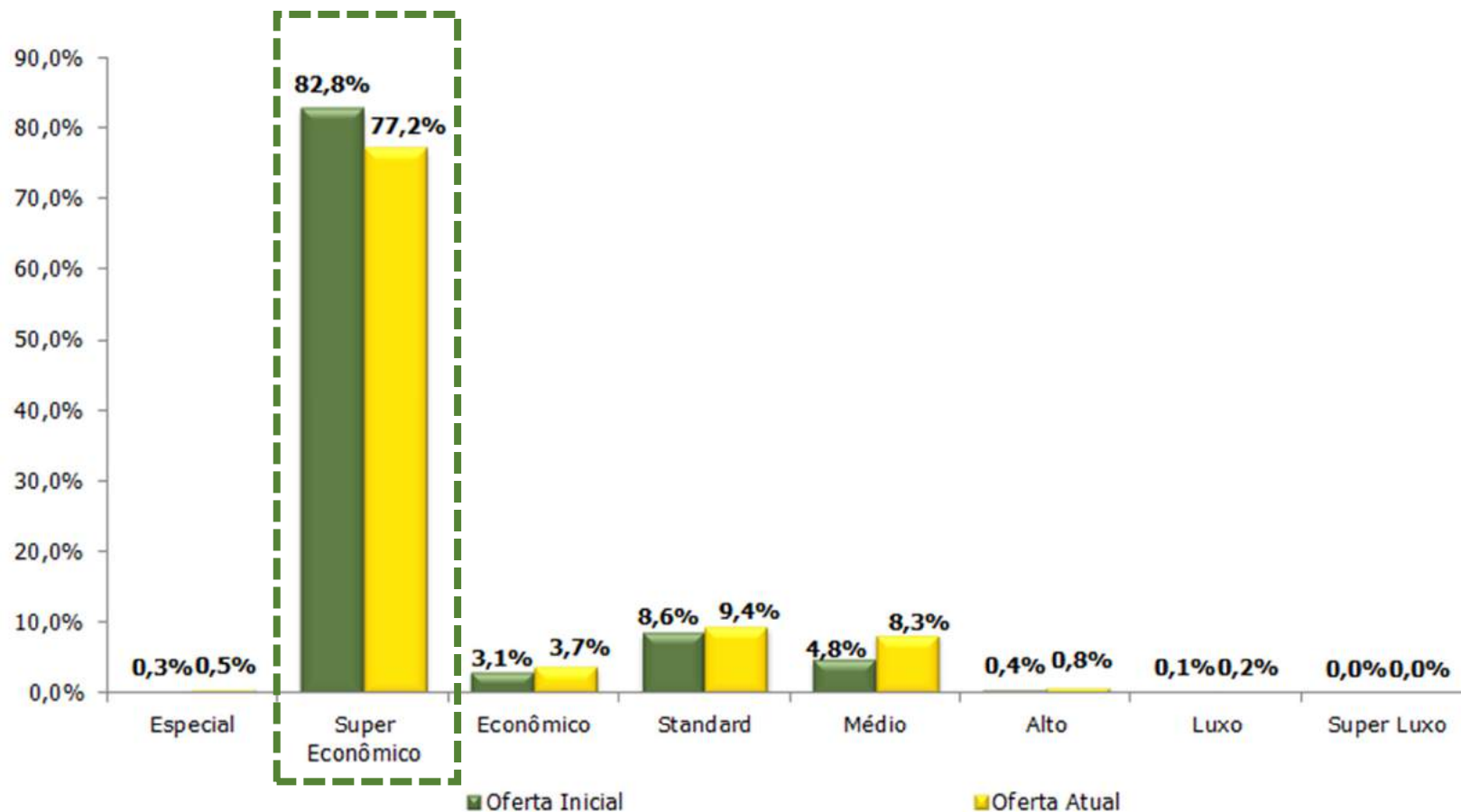
OFERTA RESIDENCIAL POR PADRÃO – AGOSTO DE 2016

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	1	1,7%	15	0,3%	7	0,5%	46,7%
Super Econômico	até 180.000	24	40,7%	4.521	82,8%	1.187	77,2%	26,3%
Econômico	de 180.001 até 250.000	4	6,8%	168	3,1%	57	3,7%	33,9%
Standard	de 250.001 até 400.000	17	28,8%	468	8,6%	144	9,4%	30,8%
Médio	de 400.001 até 700.000	10	16,9%	264	4,8%	127	8,3%	48,1%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	2	3,4%	21	0,4%	13	0,8%	61,9%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	1	1,7%	4	0,1%	3	0,2%	75,0%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	59	100%	5.461	100%	1.538	100%	28,2%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ A oferta inicial correspondeu a 5.461 unidades e a oferta atual foi de 1.538 unidades, ou seja, 28,2% dos apartamentos colocados no mercado estavam disponíveis para venda em agosto de 2016.
- ✓ Das 1.538 unidades disponíveis para comercialização, 77,2% correspondem ao padrão Super Econômico (1.187 unidades) e 9,4% ao padrão Standard (144 unidades).
- ✓ A maior disponibilidade sobre a oferta inicial encontra-se no padrão Luxo, 75,0% e a menor no padrão Super Econômico, 26,3%.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA RESIDENCIAL INICIAL E ATUAL POR PADRÃO – AGOSTO DE 2016



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO (OFERTA RESIDENCIAL) POR ANO DE LANÇAMENTO – AGOSTO DE 2016

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidade s/ O.I.
Até 2010	3	5,1%	400	7,3%	10	0,7%	2,5%
2011	1	1,7%	56	1,0%	2	0,1%	3,6%
2012	10	16,9%	1.284	23,5%	76	4,9%	5,9%
2013	6	10,2%	527	9,7%	158	10,3%	30,0%
2014	15	25,4%	1.388	25,4%	381	24,8%	27,4%
2015	12	20,3%	1.025	18,8%	506	32,9%	49,4%
2016*	12	20,3%	781	14,3%	405	26,3%	51,9%
Total	59	100%	5.461	100%	1.538	100%	28,2%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

* Até Agosto

- ✓ Do total de 1.538 unidades residenciais disponíveis para comercialização em agosto/16, 24,8% (381 unidades) foram lançadas em 2014, 32,9% (506 unidades) em 2015, 26,3% (405 unidades) em 2016 (janeiro a agosto).

MERCADO RESIDENCIAL EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO – AGOSTO DE 2016

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO																
Ano de Lançamento / Padrão	Especial		Super Econômico		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo	
	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual
Até 2010	0	0	400	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2011	0	0	0	0	0	0	0	0	52	2	0	0	0	0	0	0
2012	0	0	980	44	96	10	208	22	0	0	0	0	0	0	0	0
2013	0	0	455	110	32	24	30	18	10	6	0	0	0	0	0	0
2014	0	0	1.100	229	0	0	168	76	120	76	0	0	0	0	0	0
2015	0	0	910	461	20	10	34	10	50	20	7	2	4	3	0	0
2016*	15	7	676	333	20	13	28	18	28	23	14	11	0	0	0	0
Total	15	7	4.521	1.187	168	57	468	144	260	127	21	13	4	3	0	0

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

* Até Agosto

- ✓ Do total de 1.538 unidades da oferta atual, observa-se que elas estão disponíveis nos seguintes padrões:
 - ✓ 7 padrão especial
 - ✓ 1.187 padrão super econômico
 - ✓ 57 padrão econômico
 - ✓ 144 padrão standard
 - ✓ 127 padrão médio
 - ✓ 13 padrão alto
 - ✓ 3 padrão luxo
- ✓ O padrão Super econômico concentra o maior número de unidades da oferta atual (1.187).

PARTICIPAÇÃO DO MERCADO RESIDENCIAL EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO – AGOSTO DE 2016

PARTICIPAÇÃO DO MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO																
Ano de Lançamento / Padrão	Especial		Super Econômico		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo	
	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual
Até 2010	0,0%	0,0%	8,8%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2011	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2012	0,0%	0,0%	21,7%	3,7%	57,1%	17,5%	44,4%	15,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2013	0,0%	0,0%	10,1%	9,3%	19,0%	42,1%	6,4%	12,5%	3,8%	4,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2014	0,0%	0,0%	24,3%	19,3%	0,0%	0,0%	35,9%	52,8%	46,2%	59,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2015	0,0%	0,0%	20,1%	38,8%	11,9%	17,5%	7,3%	6,9%	19,2%	15,7%	33,3%	15,4%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
2016*	100,0%	100,0%	15,0%	28,1%	11,9%	22,8%	6,0%	12,5%	10,8%	18,1%	66,7%	84,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

* Até Agosto

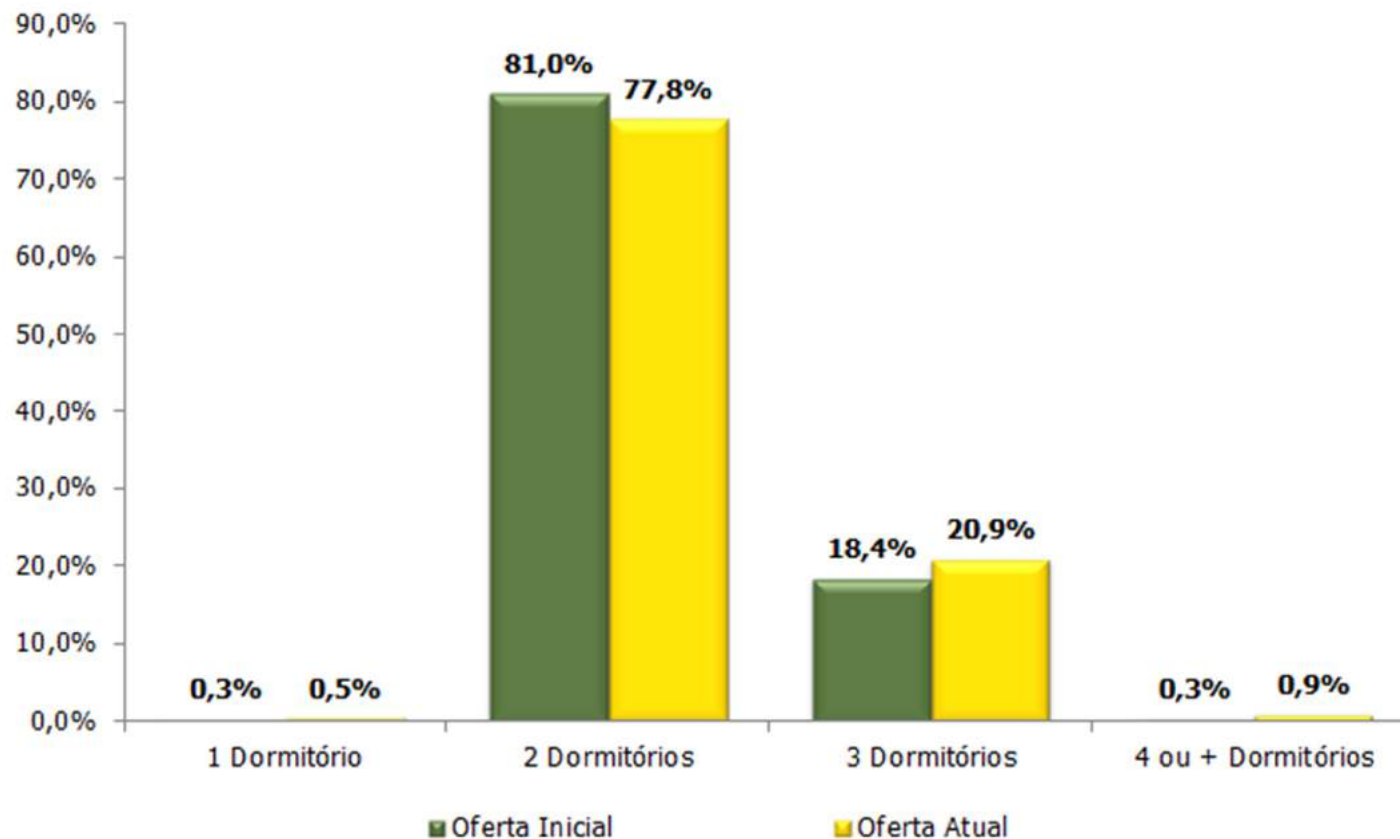
OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL (RESIDENCIAL) POR TIPOLOGIA – AGOSTO DE 2016

OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	15	0,3%	7	0,5%	46,7%
2 Dormitórios	4.421	81,0%	1.196	77,8%	27,1%
3 Dormitórios	1.007	18,4%	321	20,9%	31,9%
4 ou + Dormitórios	18	0,3%	14	0,9%	77,8%
Total	5.461	100%	1.538	100%	28,2%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ Desagregando a oferta atual residencial do mês de agosto/2016 por número de quartos, observou-se que 77,8% do total (1.196 unidades) possuíam 2 quartos e 20,9% (321 unidades) eram de 3 quartos.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA RESIDENCIAL INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA – AGOSTO DE 2016



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR TIPOLOGIA – AGOSTO DE 2016

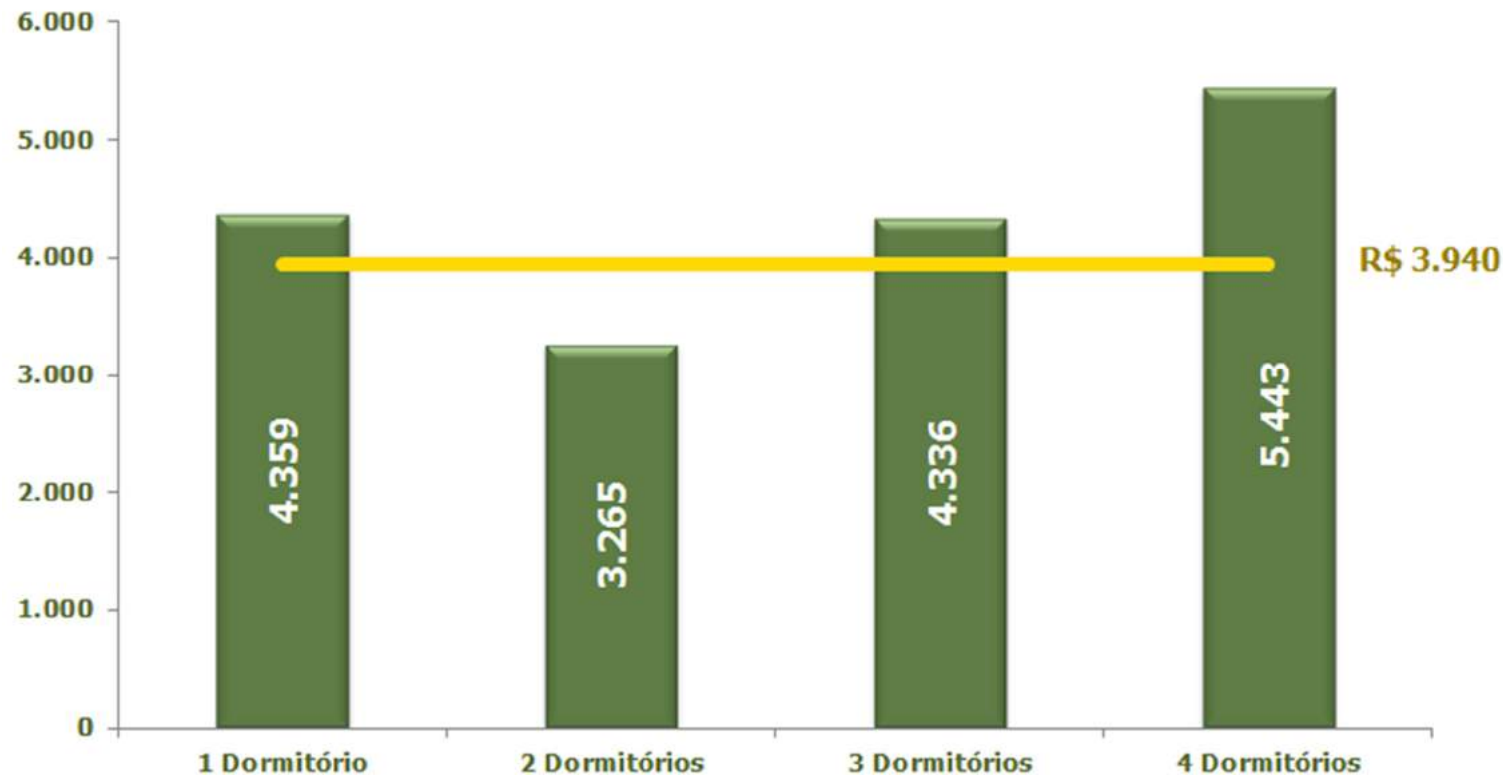
Preço Médio por Tipologia					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m² Privativa	R\$/m² Total
1 Dormitório	170.000	39	64	4.359	2.656
2 Dormitórios	144.310	45	63	3.265	2.359
3 Dormitórios	328.329	86	142	4.336	3.312
4 Dormitórios	841.667	180	296	5.443	3.858
Média Geral	181.764	72	78	3.940	2.569

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

Obs.: A média geral é ponderada entre todos os empreendimentos, portanto, o Preço Médio pela área privativa e total não baterá com o Valor/m².

- ✓ O preço médio (ticket de venda) das unidades que estavam disponíveis para comercialização em agosto/2016 era de R\$ 181.764.
- ✓ Neste mês o preço por m² da área privativa foi de R\$3.940.

PREÇO MÉDIO DO M² PRIVATIVO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR TIPOLOGIA – AGOSTO DE 2016



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ Unidades de um, três e quatro quartos possuem preço médio de área privativa superior a média geral.

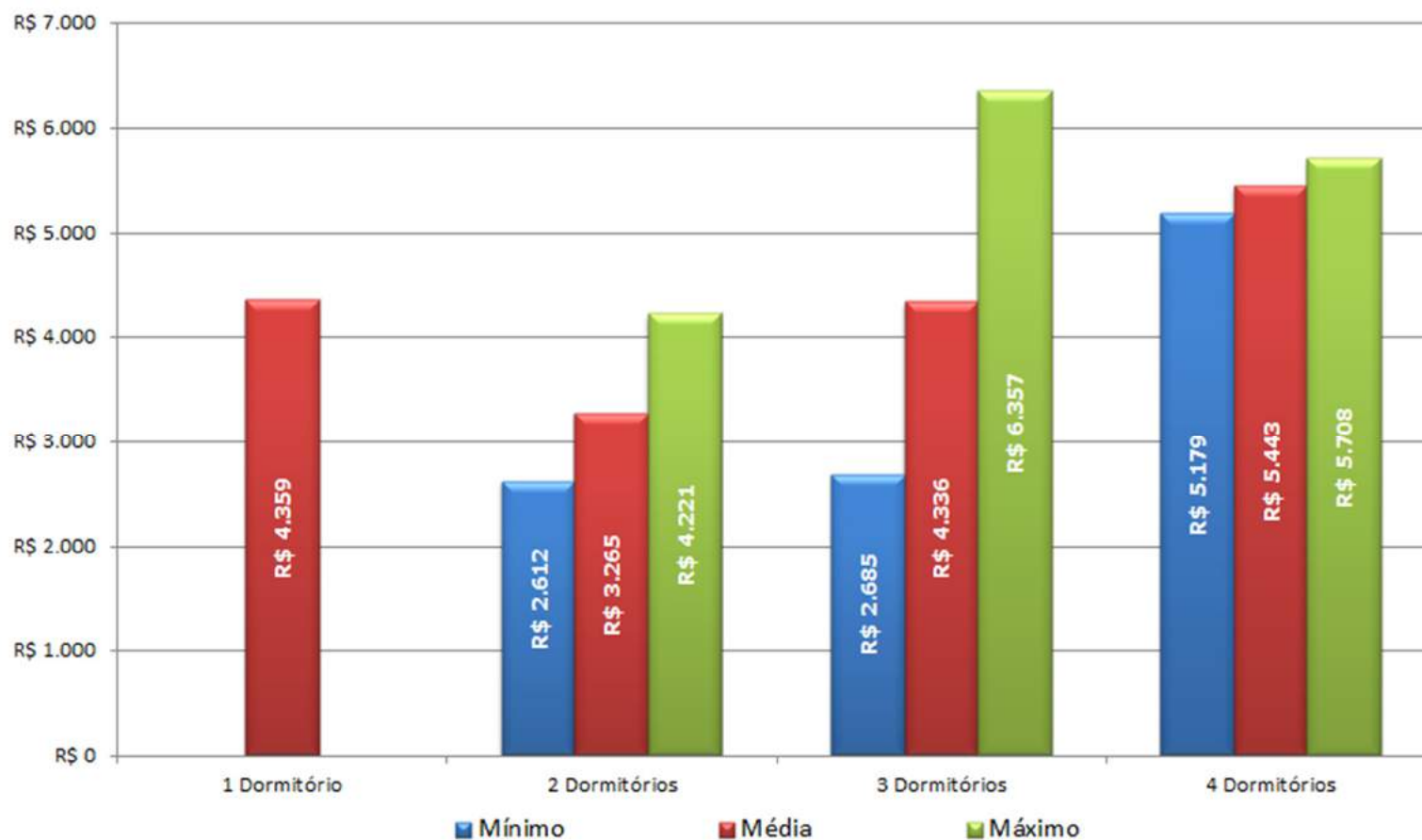
PREÇOS E M² PRIVATIVO RESIDENCIAL – MÁXIMO E MÍNIMO

AGOSTO DE 2016

PREÇOS E M ² PRIVATIVO - MÁXIMO E MÍNIMO							
Tipologia	m ² Privativo			R\$/m ² Privativo			Oferta Atual
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
1 Dormitório	-	39	-	-	R\$ 4.359	-	7
2 Dormitórios	41	45	56	R\$ 2.612	R\$ 3.265	R\$ 4.221	1.196
3 Dormitórios	50	86	158	R\$ 2.685	R\$ 4.336	R\$ 6.357	321
4 Dormitórios	140	180	219	R\$ 5.179	R\$ 5.443	R\$ 5.708	14
Média Geral	-	72	-	-	3.940	-	1.538

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

PREÇOS DO M² PRIVATIVO RESIDENCIAL – MÁXIMO E MÍNIMO – AGOSTO DE 2016



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

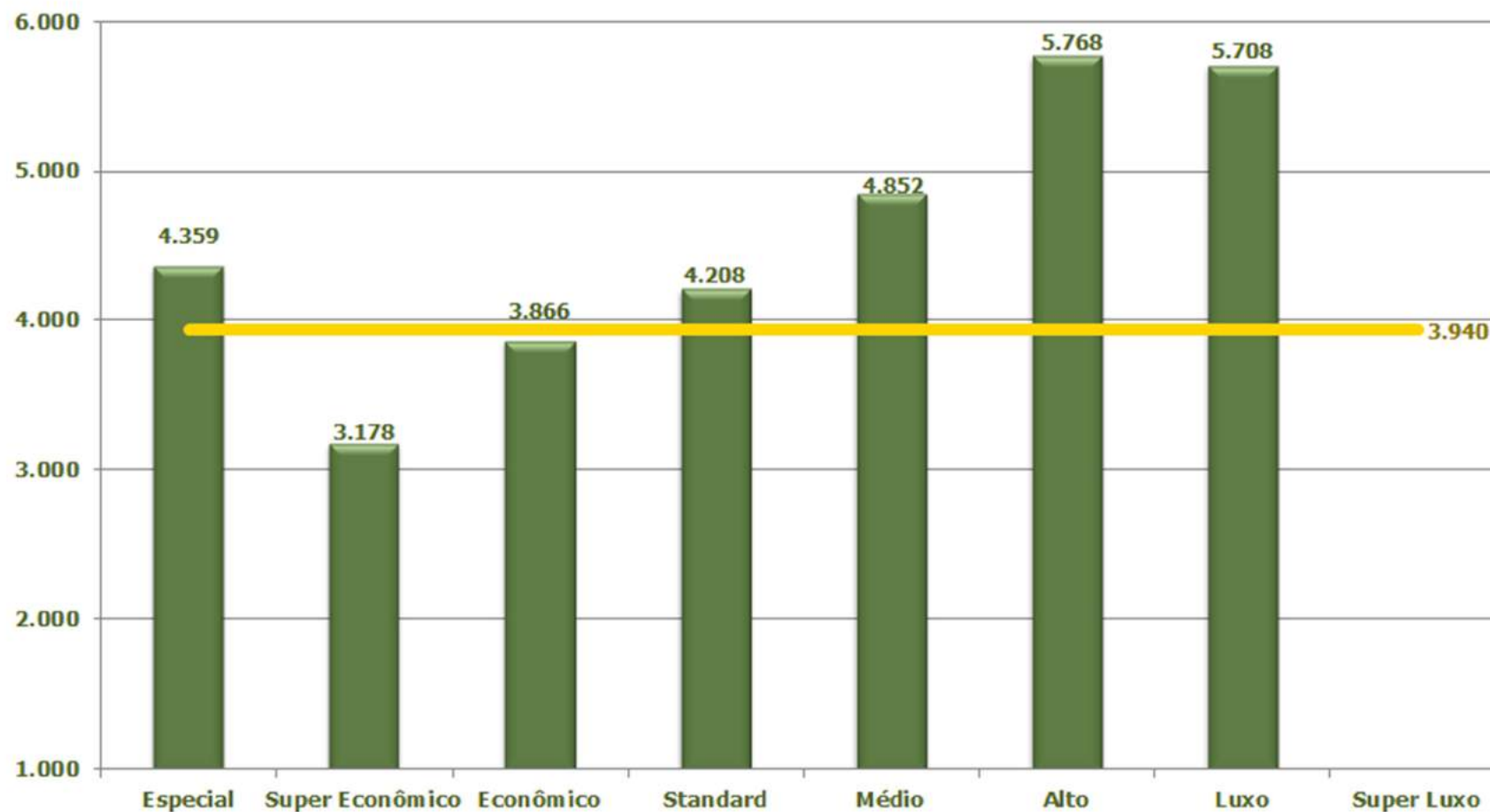
PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR PADRÃO – AGOSTO DE 2016

Preço Médio por Padrão					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m² Privativa	R\$/m² Total
Especial	170.000	39	64	4.359	2.656
Super Econômico	150.071	46	60	3.178	2.325
Econômico	215.208	58	76	3.866	2.701
Standard	311.103	80	126	4.208	3.095
Médio	482.980	107	150	4.852	3.420
Alto	780.000	140	215	5.768	3.372
Luxo	1.250.000	219	319	5.708	3.918
Super Luxo	-	-	-	-	-
Média Geral	181.764	72	78	3.940	2.569

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ Os imóveis do padrão Super Econômico possuem preço médio de R\$ 150.071.
- ✓ O preço do m² privativo do padrão Super Econômico é R\$ 3.178, do padrão Econômico R\$ 3.866 e do Standard R\$ 4.208.

PREÇO MÉDIO (R\$) DO M² PRIVATIVO POR PADRÃO – AGOSTO DE 2016



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

PREÇO MÉDIO POR ANO DE LANÇAMENTO – AGOSTO 2016

Preço Médio por Área Quadrada Total						
Tipo Imóvel	Preço Médio		Área T. Média		R\$/m² Total	
Lançamento	Até 2014	2015 a 2016*	Até 2014	2015 a 2016*	Até 2014	2015 a 2016*
1 Dormitório	-	170.000	-	64	-	2.656
2 Dormitórios	144.837	143.449	59	67	2.349	2.371
3 Dormitórios	284.324	443.490	78	150	3.095	3.420
4 Dormitórios	-	841.667	-	267	-	3.645
Média Geral	178.838	170.018	69	85	2.456	2.669

Preço Médio por Área Quadrada Privativa						
Tipo Imóvel	Preço Médio		Área Priv. Média		R\$/m² Privativa	
Lançamento	Até 2014	2015 a 2016*	Até 2014	2015 a 2016*	Até 2014	2015 a 2016*
1 Dormitório	-	170.000	-	39	-	4.359
2 Dormitórios	144.837	143.449	44	47	3.291	3.231
3 Dormitórios	284.324	443.490	126	102	4.247	4.523
4 Dormitórios	-	841.667	-	180	-	5.443
Média Geral	178.838	170.018	65	82	3.886	4.021

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim, Brain - Pesquisa e Consultoria.

*Agosto

- ✓ O quadro acima apresenta, entre outras informações, o preço médio por área quadrada total e o preço médio por área quadrada privativa.
- ✓ A análise demonstra que o preço médio por m² de área privativa dos lançamentos que aconteceram até 2014 (mas ainda possuem unidades disponíveis para comercialização) foi de R\$ 3.886, enquanto esse preço, nos lançamentos de 2015 a 2016 (até agosto) foi de R\$ 4.021. Número de empreendimentos pesquisados e até mesmo a especificação deles podem ter influenciado os resultados médios.

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA – AGOSTO DE 2016

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA - AGOSTO/2016								
Tempo Médio - Tipologia	OFERTA INICIAL				OFERTA ATUAL			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 Meses	7 a 36	+ de 37		Até 6 Meses	7 a 36	+ de 37	
1 Dormitório	15	0	0	15	7	0	0	7
2 Dormitórios	536	2.363	1.522	4.421	237	808	151	1.196
3 Dormitórios	36	441	530	1.007	29	225	67	321
4 ou + Dormitórios	0	18	0	18	0	14	0	14
Subtotal Residencial	587	2.822	2.052	5.461	273	1.047	218	1.538
Comercial	0	208	130	338	0	120	5	125
Total	587	3.030	2.182	5.799	273	1.167	223	1.663

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA – AGOSTO DE 2016

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA - AGOSTO/2016								
Tempo Médio - Tipologia	OFERTA INICIAL				OFERTA ATUAL			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 Meses	7 a 36	+ de 37		Até 6 Meses	7 a 36	+ de 37	
1 Dormitório	100,0%	0,0%	0,0%	100%	100,0%	0,0%	0,0%	100%
2 Dormitórios	12,1%	53,4%	34,4%	100%	19,8%	67,6%	12,6%	100%
3 Dormitórios	3,6%	43,8%	52,6%	100%	9,0%	70,1%	20,9%	100%
4 ou + Dormitórios	0,0%	100,0%	0,0%	100%	0,0%	100,0%	0,0%	100%
Subtotal Residencial	10,7%	51,7%	37,6%	100%	17,8%	68,1%	14,2%	100%
Comercial	0,0%	61,5%	38,5%	100%	0,0%	96,0%	4,0%	100%
Total	10,1%	52,3%	37,6%	100%	16,4%	70,2%	13,4%	100%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO – RESIDENCIAL – AGOSTO DE 2016

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR PADRÃO - AGOSTO/2016								
Tempo Médio - Padrão	Oferta Inicial				Oferta Atual			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 meses	7 a 36	+ de 37		Até 6 meses	7 a 36	+ de 37	
Especial	15	0	0	15	7	0	0	7
Super Econômico	516	2.353	1.652	4.521	224	803	160	1.187
Econômico	20	52	96	168	13	34	10	57
Standard	8	222	238	468	6	98	40	144
Médio	28	170	66	264	23	96	8	127
Alto	0	21	0	21	0	13	0	13
Luxo	0	4	0	4	0	3	0	3
Super Luxo	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	587	2.822	2.052	5.461	273	1.047	218	1.538

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ Das 1.047 unidades **em Construção** que estavam à venda em agosto/16, 803 eram do padrão Super Econômico (até R\$180 mil), ou seja, 52,2% de participação na oferta atual (1.538 apartamentos).

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO – RESIDENCIAL – AGOSTO DE 2016

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR PADRÃO - AGOSTO/2016								
Tempo Médio - Padrão	Oferta Inicial				Oferta Atual			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 meses	7 a 36	+ de 37		Até 6 meses	7 a 36	+ de 37	
Especial	100,0%	0,0%	0,0%	100%	100,0%	0,0%	0,0%	100%
Super Econômico	11,4%	52,0%	36,5%	100%	18,9%	67,6%	13,5%	100%
Econômico	11,9%	31,0%	57,1%	100%	22,8%	59,6%	17,5%	100%
Standard	1,7%	47,4%	50,9%	100%	4,2%	68,1%	27,8%	100%
Médio	10,6%	64,4%	25,0%	100%	18,1%	75,6%	6,3%	100%
Alto	0,0%	100,0%	0,0%	100%	0,0%	100,0%	0,0%	100%
Luxo	0,0%	100,0%	0,0%	100%	0,0%	100,0%	0,0%	100%
Super Luxo	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Total	10,7%	51,7%	37,6%	100%	17,8%	68,1%	14,2%	100%

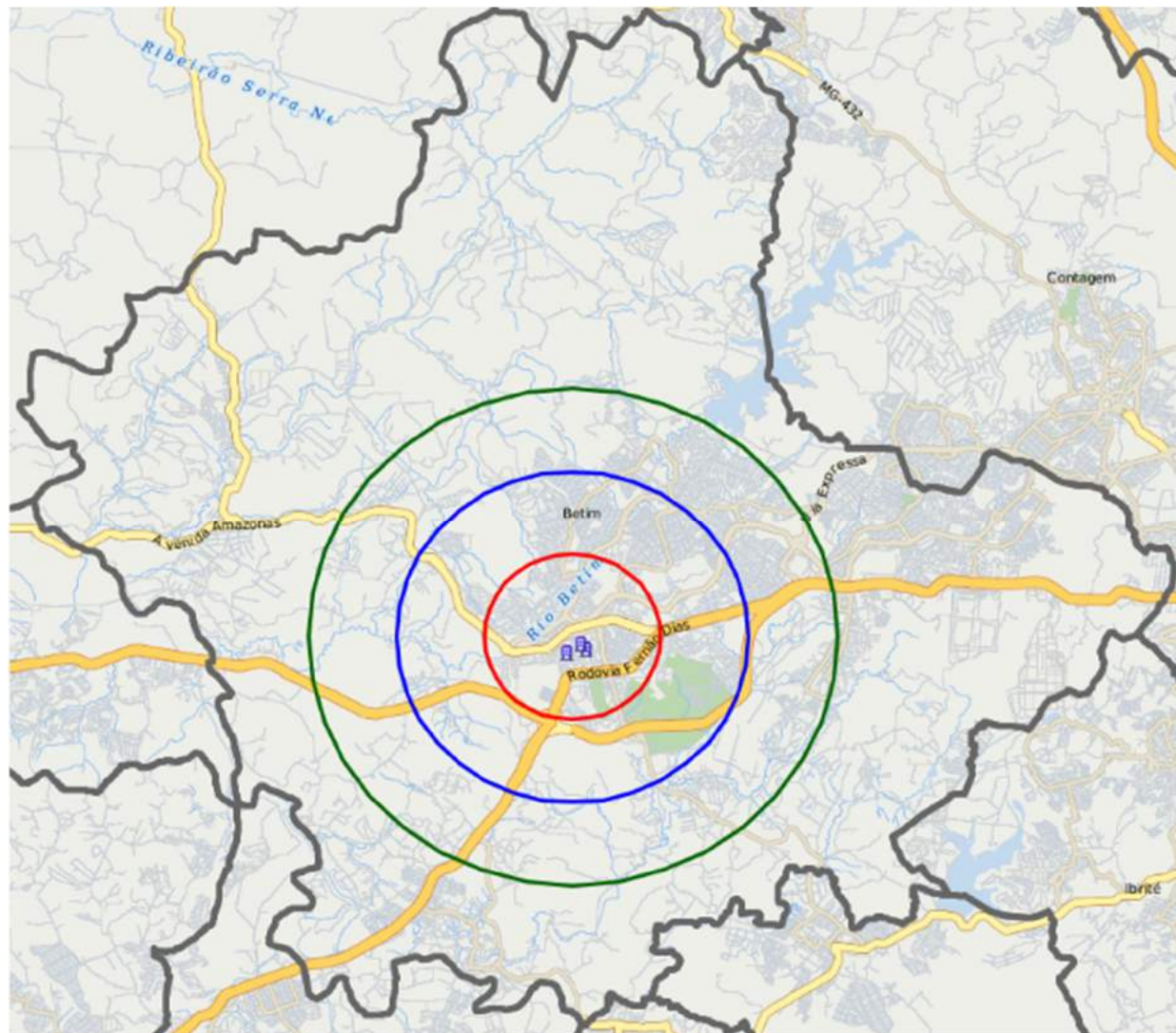
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.



ANÁLISE GERAL DA CONCORRÊNCIA COMERCIAL **BETIM**

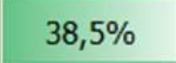
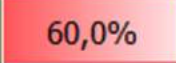
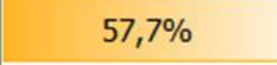
REFERÊNCIA: AGO/2016

EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO (OFERTA COMERCIAL) POR ANO DE LANÇAMENTO – AGOSTO DE 2016

COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidade s/ O.I.
2013	1	 33,3%	130	 38,5%	5	 4,0%	 3,8%
2014	1	 33,3%	130	 38,5%	75	 60,0%	 57,7%
2015	1	 33,3%	78	 23,1%	45	 36,0%	 57,7%
2016*	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	3	100%	338	100%	125	100%	37,0%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

* Até Agosto

- ✓ Das 125 unidades comerciais que estavam na oferta atual em agosto/16, 3,8% foram lançadas em 2013, 57,7% em 2014 e 57,7% em 2015. Não ocorreram lançamentos comerciais em 2016.

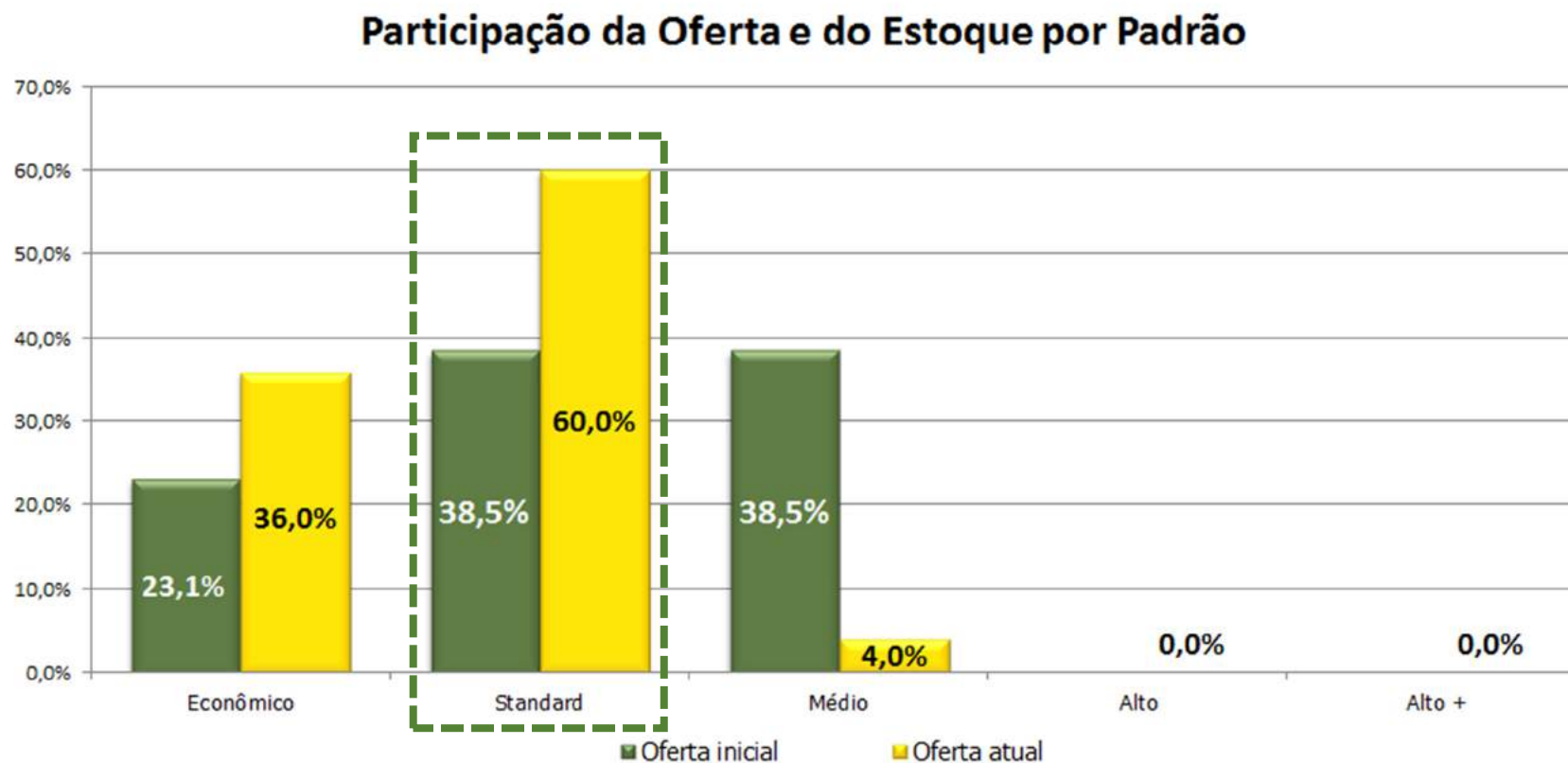
ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA POR PADRÃO – AGOSTO DE 2016

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta inicial	(%)	Oferta atual	(%)	Disp. (%)
Econômico	Até 6.000 m² priv.	1	33,3%	78	23,1%	45	36,0%	57,7%
Standard	De 6.001 a 8.000 m² priv.	1	33,3%	130	38,5%	75	60,0%	57,7%
Médio	De 8.001 a 10.000 m² priv.	1	33,3%	130	38,5%	5	4,0%	3,8%
Alto	De 10.001 a 12.000 m² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Alto +	Acima de 12.001 m² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	3	100%	338	100%	125	100%	37,0%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ Das 125 unidades comerciais em oferta em agosto/2016, observou-se que 75 unidades (57,7% do total) são do padrão Standard (R\$ 6.001 a 8.000/m² priv.).
- ✓ Já outras 45 unidades (57,7%) são do padrão Econômico (até de R\$ 6.000 m² priv.).

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA COMERCIAL INICIAL E ATUAL POR PADRÃO – AGOSTO DE 2016



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES COMERCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR PADRÃO – AGOSTO DE 2016

Preço Médio por Padrão			
Padrão	Preço Médio	m² Privativo	R\$/m² Privativo
Econômico	430.000	74	R\$ 5.811
Standard	222.000	33	R\$ 6.717
Médio	232.510	28	R\$ 8.268
Alto	-	-	-
Alto +	-	-	-
Média Geral	294.837	45	6.932

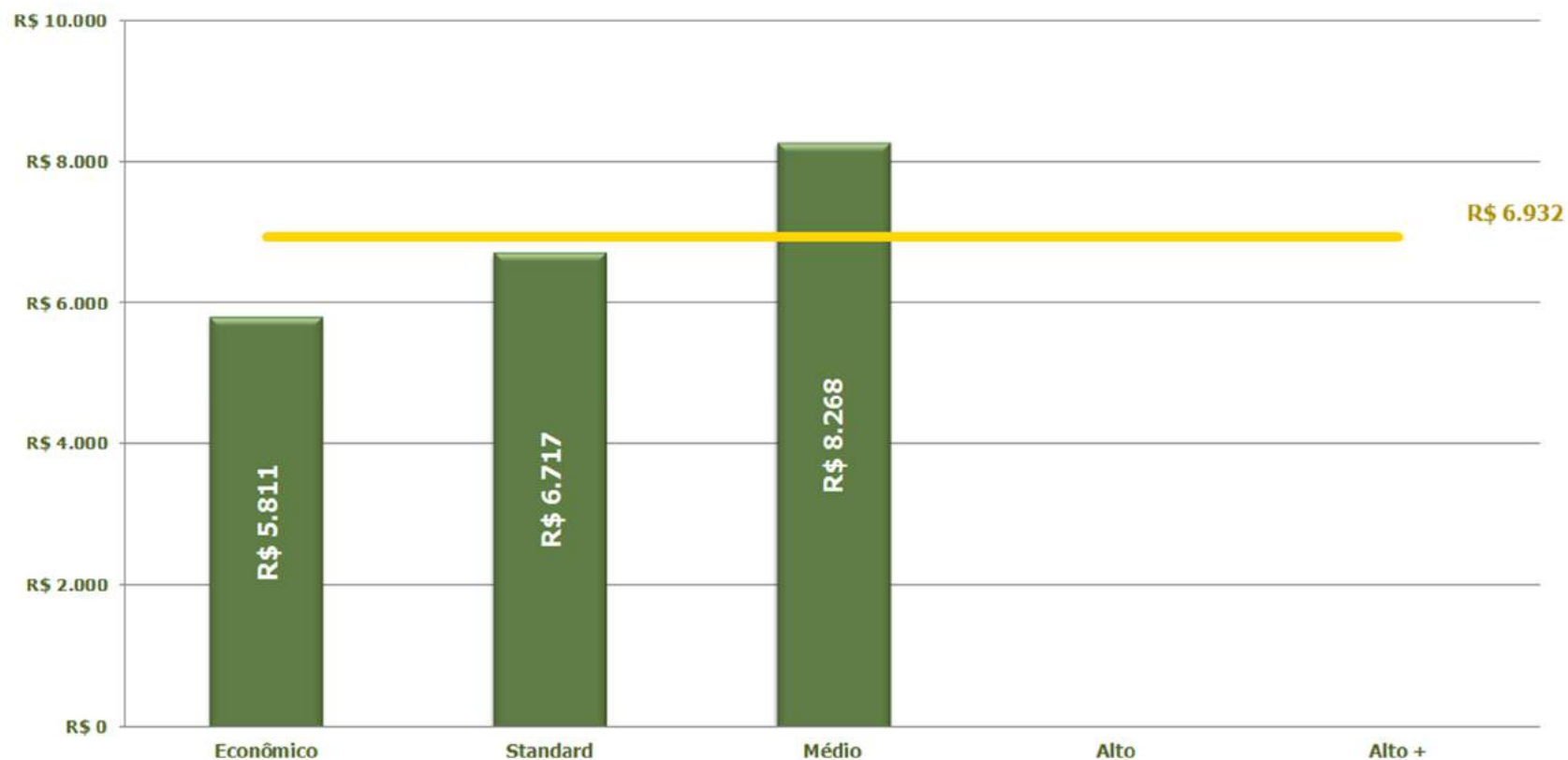
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

Obs.: A média geral é aplicada entre todos os empreendimentos, portanto, o Preço Médio pela área privativa e total não baterá com o Valor/m².

O preço do m² privativo geral comercial em agosto de 2016 é de R\$ 6.932.

PREÇO MÉDIO DO M² PRIVATIVO DAS UNIDADES COMERCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR TIPOLOGIA – AGOSTO DE 2016

Preço Médio por Área Quadrada Privativa, por padrão



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

PREÇOS E M² PRIVATIVO COMERCIAL – MÁXIMO E MÍNIMO

AGOSTO DE 2016

PREÇOS E M ² PRIVATIVO - MÁXIMO E MÍNIMO							
Padrão	m ² Privativo			R\$/m ² Privativo			Oferta Atual
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
Econômico	-	74	-	-	R\$ 5.811	-	45
Standard	-	33	-	-	R\$ 6.717	-	75
Médio	-	28	-	-	R\$ 8.268	-	5
Alto	-	-	-	-	-	-	0
Alto +	-	-	-	-	-	-	0
Média Geral	-	45	-	-	6.932	-	125

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.



ANÁLISE DE VGV

BETIM

VGW INICIAL E ATUAL POR PADRÃO – AGOSTO 2016

VGW INICIAL E ATUAL POR PADRÃO								
Padrão	Empreend. Vertical	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM VGW		
			Oferta Inicial	Oferta Atual	Vendas	Inicial (R\$ MIL)	Atual (R\$ MIL)	Vendas (R\$ MIL)
Especial	1	R\$ 170.000	15	7	8	R\$ 2.550	R\$ 1.190	R\$ 1.360
Super Econômico	24	R\$ 150.071	4.521	1.187	3.334	R\$ 653.259	R\$ 169.249	R\$ 484.010
Econômico	4	R\$ 215.208	168	57	111	R\$ 36.155	R\$ 12.524	R\$ 23.631
Standard	17	R\$ 311.103	468	144	324	R\$ 145.596	R\$ 46.633	R\$ 98.963
Médio	10	R\$ 482.980	264	127	137	R\$ 127.507	R\$ 59.204	R\$ 68.303
Alto	2	R\$ 780.000	21	13	8	R\$ 16.380	R\$ 9.755	R\$ 6.625
Luxo	1	R\$ 1.250.000	4	3	1	R\$ 5.000	R\$ 3.750	R\$ 1.250
Super Luxo	0	R\$ -	0	0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Sub-Total Residenciais	59	181.764	5.461	1.538	3.923	R\$ 986.447	R\$ 302.305	R\$ 684.143
Comercial	3	R\$ 294.837	338	125	213	R\$ 92.626	R\$ 37.163	R\$ 55.464
Total	62	-	5.799	1.663	4.136	R\$ 1.079.073	R\$ 339.467	R\$ 739.606

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.



METODOLOGIA

**Pesquisa de Oferta
Imobiliária**

BETIM

METODOLOGIA

Universo Pesquisado: CENSO, ou seja, todos os empreendimentos imobiliários verticais, residenciais e comerciais, com unidades ainda em oferta pela incorporadora ou construtora responsável (ciclo primário de venda), no mês de agosto de 2016, em Betim.

Fontes de Dados: Incorporadoras, Construtoras e Imobiliárias, ou seja, não se restringe aos associados do Sinduscon.

Forma de Coleta: Envio direto das informações solicitadas, à fonte de dados pesquisada, pela fonte responsável pelas tabelas de comercialização dos empreendimentos. Quando não for possível de forma direta, utiliza-se de cliente oculto, ou seja, indo no plantão ou por meio telefônico.

METODOLOGIA

Cobertura: Embora a pesquisa busque ser censitária, sempre há pequenos empreendimentos comercializados apenas pelo incorporador ou imobiliária de bairro que não é facilmente localizável. Desta forma, a atual pesquisa atingiu cerca de 90% dos empreendimentos em comercialização em Betim, que possivelmente respondem por mais de 95% das unidades comercializadas.

METODOLOGIA

Abordagem: a) **Presencial**, com visita in loco por sócio e funcionários da BRAIN, que percorrem a cidade em busca de empreendimentos em obras; b) **Eletrônica e telefônica**, realizada em parceria com o Sinduscon no caso de associados e diretamente pela BRAIN no caso de não associados.

Checagem de dados: 100% das informações encaminhadas por não associados são checadas de maneira telefônica por funcionários da BRAIN.

Análise Imobiliária: BRAIN Bureau de Inteligência Corporativa e conferência pelo Sinduscon MG.

METODOLOGIA

Base de dados: Composta exclusivamente por empreendimentos verticais, residenciais e comerciais, que possuam venda ativa diretamente do incorporador. As unidades em permuta são consideradas na análise, independente de já estarem à venda ou no aguardo de esgotarem as unidades do incorporador.

Tempo de Permanência dos Empreendimentos na Base de Dados:

Independente de se em obras ou entregue, o empreendimento permanece na base de dados. Ele é retirado após permanecer com a oferta atual (estoque) zerado por três meses seguidos. Eventualmente, se um empreendimento que tenha ficado fora da base de dados pode retornar, caso o volume de distritos tenha sido significativo na entrega do mesmo.

METODOLOGIA

Estruturação dos Dados para Análise: São realizadas análises considerando: **a)** tipologias segundo **número de quartos**. Neste caso estúdios são agrupados com apartamentos de 1Dorm e 5 ou mais quartos com os de 4Dorm.; **b)** segundo **padrão** (faixa de valor), são 8 faixas, do Super Econômico (até o teto do MCMV) ao Super Luxo, ticket médio acima de R\$ 2 milhões. Ou seja, o critério para estratificação é o ticket médio do empreendimento. Dessa forma, pode ocorrer de existirem unidades no empreendimento acima ou abaixo do mínimo e máximo para pertencer a determinado padrão, pois o que importa é o ticket MÉDIO do empreendimento; **c)** por **região**.

METODOLOGIA

Preço ou Ticket Médio: Determinado pelo VGV total estimado dividido pelo total de unidades do empreendimento.

Preço por Metro Quadrado (privativo e total): Determinado pela média do preço por empreendimento com vendas ativas e não por unidade do estoque.

VGV Estimado: total de unidades de cada tipologia multiplicado preço médio das tipologias, ou seja, $VGV \text{ Total} = \text{unidades por tipologia} \times \text{preço por tipologia}$. O mesmo é estimado, pois o total de vagas de garagem, por exemplo, pode ser diferente para cada unidade habitacional, porém para o cálculo considera-se a unidade com maior ocorrência, ou seja, se a maioria delas possuir apenas 1 vaga, para o cálculo do VGV estimado todas as unidades serão consideradas com apenas 1 vaga.

METODOLOGIA

Determinação da Oferta Atual: Calculada diretamente na tabela de vendas dos empreendimentos no mês referência da pesquisa.

Determinação do Total de Unidades Vendidas: Calculada a partir do estoque imediatamente anterior menos o estoque atual, portanto consideram-se apenas as vendas líquidas de distratos. Obs.: Os distratos serão calculados num segundo momento, quando a base pesquisada estiver consolidada.

Trato de Empreendimentos Faseados: Os empreendimentos faseados, se estiverem num mesmo RI, serão considerados na base de dados integralmente, mesmo que nem todas as torres tenham sido abertas para vendas. No caso de serem RI diferentes, serão considerados como 2 ou mais lançamentos distintos.

METODOLOGIA

Mês Referência para Determinação da Data de Lançamento:

Considerado a partir da abertura das vendas, em geral após obtenção do RI. É possível que ocorra pequena variação temporal, entre a divulgação e o registro, não deve ser superior a 1 mês e, certamente, NUNCA superior a 2 meses de diferença para os futuros lançamentos. Para os empreendimentos coletados neste primeiro momento, e que foram lançados há muito tempo, esta informação não possui a mesma precisão decorrente da perda de histórico na empresa pesquisada.

Participação do MCMV: São considerados para análise apenas empreendimentos faixas 2 e 3, pois estes são comercializados.

GLOSSÁRIO

Empreendimento Vertical em Comercialização: Consideram-se empreendimentos verticais em comercialização todos os empreendimentos de incorporação imobiliária em um dado mercado que, com 4 ou mais pavimentos, mantinham no mês de referência da pesquisa, unidades ainda em comercialização no seu ciclo primário. Não são considerados os número de torres. O faseamento apenas muda o total de empreendimentos quando ocorre mais de 1 RI.

Desta forma, empreendimentos que, independentemente do seu ano de lançamento, ainda possuíam estoques de venda pelo incorporador (e não por revendas de terceiros adquirentes) são mapeados e georeferenciados.

GLOSSÁRIO

Oferta Inicial: Total de unidades (ou de VGV) de um empreendimento no momento do lançamento. Este número não se altera ao longo do tempo.

Oferta Atual: Mede o número de unidades e de valor em dinheiro que estava disponível para ser comercializado ao final do mês de referência da pesquisa. **Ou seja, a oferta atual de um empreendimento ou de um mercado mede o tamanho efetivo do estoque em mãos dos incorporadores no período de referência.**

Disponibilidade Sobre a Oferta: Fórmula que avalia a relação entre a Oferta Atual e a Oferta Inicial, podendo ser expressa em percentuais pela seguinte expressão: $\text{Oferta Atual} / \text{Oferta Inicial} \times 100$. Retrata, portanto, quanto falta vender em relação ao volume lançado. Pode ser expressa em unidades e em VGV.

GLOSSÁRIO

Padrão do Imóvel: Classificação do padrão de valor de um empreendimento conforme o preço final de vendas de suas unidades em termos de faixas de valor. As classificações de faixas de valor seguem referências de preço comumente reconhecidas por entidades do setor e empresas privadas, respaldando-se em uma lógica de associação de padrões de preço com produtos típicos. As faixas de valor seguem descritas no trabalho, mas ressalte-se a especificidade da assim chamada faixa “Especial” que contempla ao menos 50% de suas unidades com imóveis pequenos de estúdios, lofts e 1 dormitórios, não tendo uma classificação prévia de preço, mas sim de tipologia. Isolou-se essa tipologia por compreender que sua lógica de preço deve ser avaliada em particular por ser um produto residencial porém com “menor” característica familiar e mais de investimento. O padrão Super Econômico terá como limite superior o teto do programa Minha Casa Minha Vida de cada cidade na ocasião da pesquisa.

GLOSSÁRIO

Preço: Sempre por metro privativo da unidade avaliada por tipologia em um andar médio, e, sempre que possível, considerando o preço médio de venda das unidades na oferta atual de cada empreendimento.

Tipologia: divisão por número de dormitórios, separadas em 4 grupos: 1, 2, 3 e 4 ou mais quartos. Tipologias especiais como loft e estúdios (estes últimos agrupados com a tipologia de 1 dormitório).

Uso: Mercados Residencial e Comercial (este, de salas de escritórios e de lajes corporativas quando estas são vendidas e não locadas). Empreendimento mistos são registrados separadamente nos 2 critérios acima.

VGv: Sigla para Valor Geral de Vendas, isto é, o valor total colocado à venda a preços do mês de referência da pesquisa, tanto na oferta inicial quanto na atual.

GLOSSÁRIO

Lançamentos: lançamentos imobiliários verticais com data de lançamento com até 6 meses de comercialização.

Em Obras: Considerados os empreendimentos em comercialização entre o 7º e o 36º de comercialização.

Entregues: Para efeito de análise geral, considerados a partir do 37º mês de comercialização. Eventuais ajustes podem ser realizados quando o prazo de obra for mais longo.

GLOSSÁRIO

Vendas Brutas: Total de vendas de unidades no período analisado.

Vendas Líquidas: Vendas Brutas menos os distratos. Obs.: Neste primeiro momento, são analisados apenas as vendas líquidas.

Vendas Sobre a Oferta (Velocidade de vendas mensal): é a relação em unidades das VENDAS no mês sobre a OFERTA TOTAL do mês, ou seja, mede o percentual (%) do estoque vendido no mês de referência da pesquisa.

Vendas Sobre a Oferta (Velocidade de vendas 12 meses): mede o percentual (%) vendido acumulado nos últimos 12 meses.

CONSULTORES DO
ESTUDO

reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

REALIZAÇÃO: BRAIN CONSULTORES E SINDUSCON-MG

Coordenação

Fábio Tadeu Araújo

Marcos Kahtalian

Elisângela Polli

Produção

Elisângela Polli

Mariana Liberato Hirt

Avaliação: Equipe Técnica Sinduscon-MG

Daniel Furletti

Ieda Vasconcelos

BRA!N

reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

bBRA!N Inteligência
e Assessoria
em Business
Let's Brain!

iBRA!N Inteligência
de Mercado e
Pesquisa Estratégica
Let's Brain!

Matriz: Rua Cel. Airton Plaisant, 307 | 41 3243 2880 | Curitiba | PR

Filial: Rua Mariante, 180, 7º andar | 51 3290 9017 | Porto Alegre | RS

www.letsbrain.com.br