

PANORAMA GERAL DE MERCADO

BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

AGOSTO/2016



Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

ANÁLISE GERAL DOS LANÇAMENTOS

UNIDADES LANÇADAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS - BH E NOVA LIMA – EVOLUÇÃO MENSAL – JANEIRO A AGOSTO DE 2016

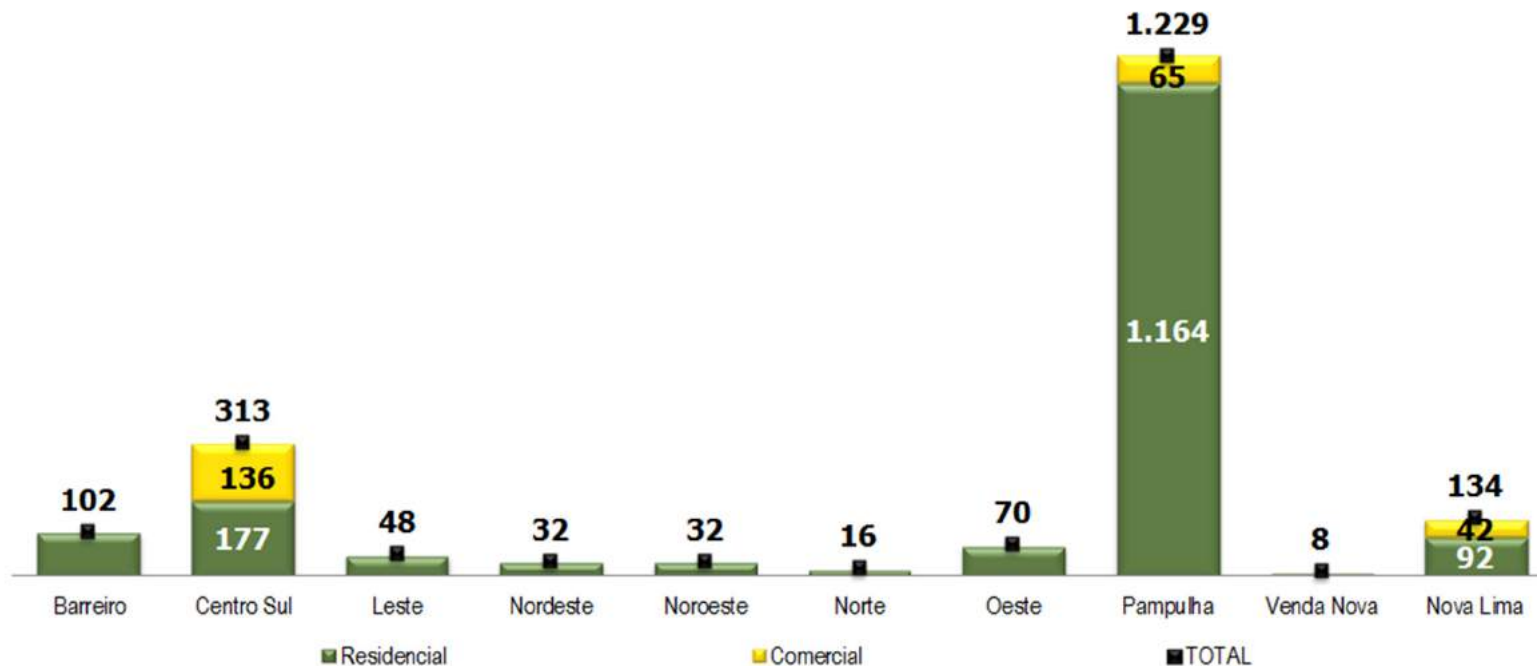
UNIDADES LANÇADAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS - MENSAL										
Unidades Lançadas	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	Acumulado 2016	(%) Part.
1 Dormitório	0	34	33	0	0	66	0	0	133	6,7%
2 Dormitórios	21	493	127	0	39	29	460	80	1.249	63,0%
3 Dormitórios	2	6	138	24	22	13	64	30	299	15,1%
4 ou + Dormitórios	60	0	0	0	0	0	0	0	60	3,0%
Sub-Total Residencial	83	533	298	24	61	108	524	110	1.741	-
Comercial	0	178	14	0	51	0	0	0	243	12,2%
Total - Residencial + Comercial	83	711	312	24	112	108	524	110	1.984	100%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ Do total de 110 unidades residenciais lançadas em agosto/2016, observa-se que 80 (72,7% do total) possuíam dois quartos.
- ✓ De janeiro a agosto/16 os lançamentos totalizaram 1.741 unidades residenciais, sendo que 72,0% delas (1.249 unidades) também foram de dois quartos. Dessa forma, os lançamentos de 2 dormitórios representaram 63,0% dos lançamentos verticais da cidade no período.

UNIDADES LANÇADAS POR REGIÕES – BH E NOVA LIMA ACUMULADO NO PERÍODO DE JANEIRO A AGOSTO 2016

Unidades Lançadas - Acumulado 2016 - Por Regiões



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ De janeiro a agosto/2016 foram lançadas 1.741 unidades residenciais, sendo que 66,9% do total (1.164 unidades) estavam localizadas na região da Pampulha.
- ✓ Já os lançamentos comerciais nos oito meses do ano totalizaram apenas 243 unidades, com destaque para a região Centro Sul (56,0% do total).

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA

EVOLUÇÃO MENSAL DE JANEIRO A AGOSTO DE 2016

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO - MENSAL										
Unidades Lançadas	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Especial	0	55	50	0	0	90	0	0	195	9,8%
Super Econômico e Econômico	21	424	32	0	26	0	460	80	1.043	52,6%
Standard	0	28	0	0	22	18	0	0	68	3,4%
Médio e Alto	4	26	216	24	13	0	64	30	377	19,0%
Luxo e Super Luxo	58	0	0	0	0	0	0	0	58	2,9%
Sub-Total Residencial	83	533	298	24	61	108	524	110	1.741	-
Comercial	0	178	14	0	51	0	0	0	243	12,2%
Total - Residencial + Comercial	83	711	312	24	112	108	524	110	1.984	100%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

Em agosto/16 foram lançadas 110 unidades residenciais, sendo 80 delas (72,2% do total) nos padrões Super Econômico e Econômico.

Destaca-se que, no acumulado do ano, os padrões que registram o maior número de unidades lançadas foram: Super Econômico + Econômico (52,6%), e Médio + Alto (19,0%).



Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

ANÁLISE GERAL DAS VENDAS

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES – RESIDENCIAL - JANEIRO A AGOSTO DE 2016

Unidades vendidas por Região - Residencial										
	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	3	-3	23	7	55	16	-7	67	161	6,8%
Centro Sul	39	66	60	25	39	22	29	1	281	11,9%
Leste	-11	1	-15	-15	16	8	15	46	45	1,91%
Nordeste	-35	56	24	64	11	-16	15	-8	111	4,7%
Noroeste	13	27	12	20	0	31	6	4	113	4,8%
Norte	18	24	58	23	43	14	4	8	192	8,1%
Oeste	-14	23	43	24	70	-26	32	4	156	6,6%
Pampulha	42	273	172	80	102	19	307	89	1.084	46,0%
Venda Nova	4	2	4	11	4	12	7	2	46	2,0%
Nova Lima	54	22	22	12	14	16	17	12	169	7,2%
BH + Nova Lima	113	491	403	251	354	96	425	225	2.358	100,0%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ A região da Pampulha foi a que apresentou o maior número de lançamentos residenciais até agosto/2016. Consequentemente, esta foi a região com mais vendas também (46,0% no acumulado 2016).
- ✓ Centro Sul, Norte e Nova Lima tiveram uma participação nas vendas de janeiro a agosto acima de 7% do total da cidade cada uma.
- ✓ *Obs.: Vendas negativas significam que o número de distratos foram superiores às vendas.*

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES – COMERCIAL - JANEIRO A AGOSTO DE 2016

Unidades vendidas por Região - Comercial										
	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Centro Sul	11	47	27	22	19	15	24	-6	159	56,4%
Leste	-2	0	2	0	-1	2	2	-2	1	0,4%
Nordeste	1	0	0	0	0	0	-2	-4	-5	-1,8%
Noroeste	-2	0	2	-3	-2	-2	-1	1	-7	-2,5%
Norte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Oeste	3	12	3	-2	1	5	-4	10	28	9,9%
Pampulha	1	1	9	5	26	1	-5	0	38	13,5%
Venda Nova	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1	-0,4%
Nova Lima	9	35	-2	-5	26	2	14	-10	69	24,5%
BH + Nova Lima	21	95	41	17	69	23	28	-12	282	100,0%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ As regiões Noroeste e Oeste foram as únicas com vendas de salas comerciais positivas em agosto/16.
- ✓ As demais regiões ou tiveram vendas negativas (alto volume de distratos) ou ficaram não tiveram venda.
- ✓ A região de Nova Lima apresentou participação expressiva nas vendas comerciais de janeiro a agosto de 2016, com 24,5% do total, atrás apenas da Centro Sul, com 56,4% .

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA - MENSAL

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO - MENSAL										
Unidades Vendidas	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Especial	2	16	31	32	2	5	15	13	116	4,4%
Super Econômico e Econômico	3	326	160	119	162	-25	325	128	1.198	45,4%
Standard	-7	14	71	12	48	38	1	88	265	10,0%
Médio e Alto	52	111	135	65	114	54	61	-16	576	21,8%
Luxo e Super Luxo	63	24	6	23	28	24	23	12	203	7,7%
Sub-Total Residencial	113	491	403	251	354	96	425	225	2.358	-
Comercial	21	95	41	17	69	23	28	-12	282	10,7%
Total - Residencial + Comercial	134	586	444	268	423	119	453	213	2.640	100%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ Em agosto/16 foram comercializadas 225 unidades residenciais, sendo que 128 delas (56,8% do total) possuíam valores até R\$250 mil (padrões super econômico e econômico).
- ✓ Destaca-se que no acumulado dos primeiros oito meses do ano as vendas dos padrões super econômico e econômico destacaram-se, sendo responsáveis por 45,4% do total das unidades residenciais comercializadas.
- ✓ As salas comerciais responderam por 10,7% das vendas da cidade no mesmo período.



ANÁLISE RESIDENCIAL DO MERCADO: AGOSTO DE 2016

OFERTA RESIDENCIAL POR PADRÃO – AGOSTO DE 2016

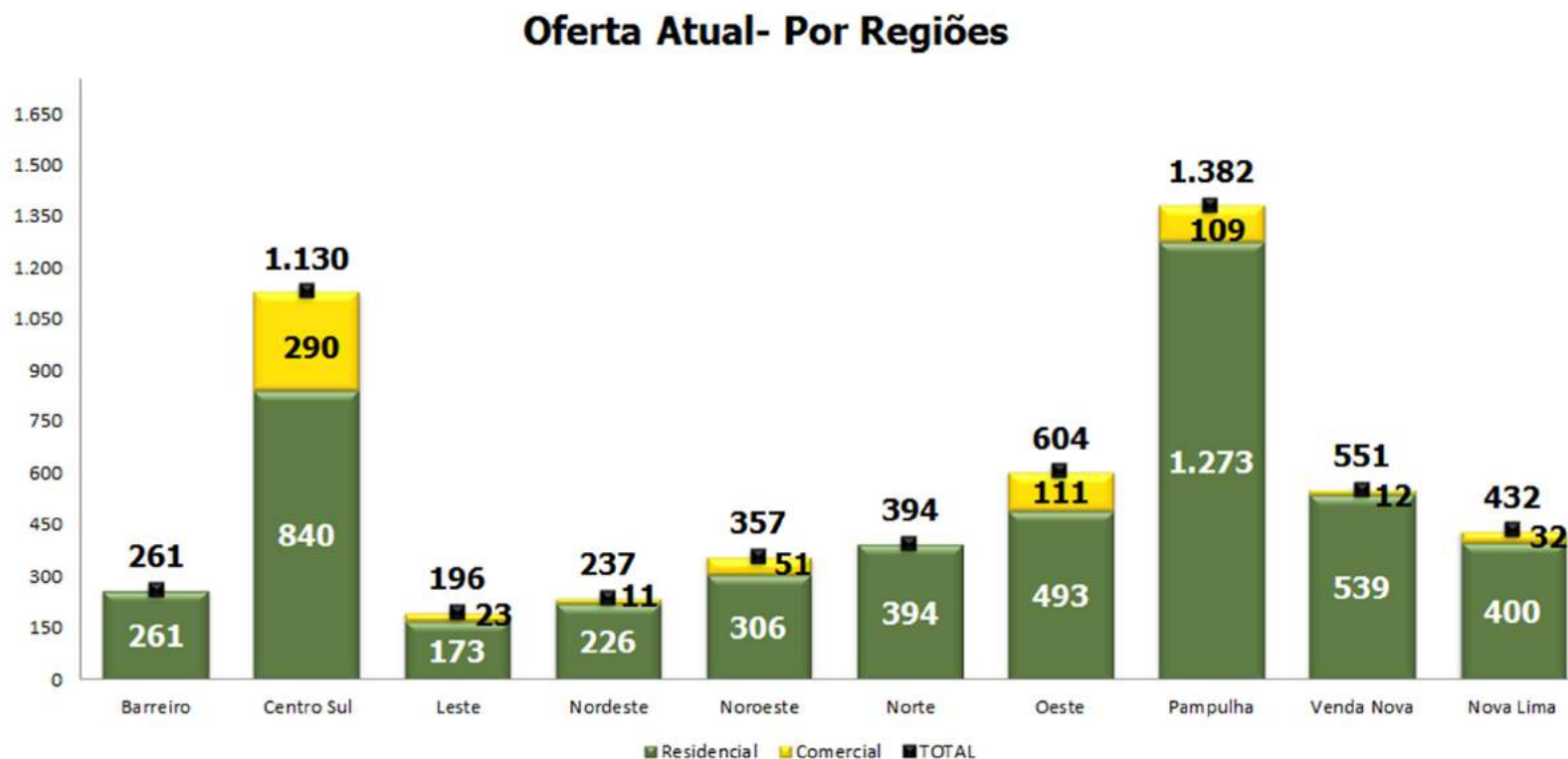
ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	12	3,4%	1.365	5,4%	322	6,6%	23,6%
Super Econômico	até 200.000	24	6,8%	3.926	15,6%	958	19,5%	24,4%
Econômico	de 200.001 até 250.000	16	4,5%	2.711	10,8%	651	13,3%	24,0%
Standard	de 250.001 até 400.000	64	18,0%	4.700	18,7%	768	15,7%	16,3%
Médio	de 400.001 até 700.000	122	34,4%	7.670	30,5%	1.196	24,4%	15,6%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	39	11,0%	1.400	5,6%	289	5,9%	20,6%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	49	13,8%	2.535	10,1%	510	10,4%	20,1%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	29	8,2%	877	3,5%	211	4,3%	24,1%
Total	-	355	100%	25.184	100%	4.905	100%	19,5%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

Abrange todos os empreendimentos em comercialização no referido período pelas incorporadoras.

- ✓ Das 4.905 unidades disponíveis para comercialização (estoque), 24,4% correspondem ao padrão Médio (1.196 unidades) e 19,5% ao padrão Super Econômico (958 unidades), os dois mais representativos. Além disso, 53,4% das unidades à venda possuíam preço entre R\$ 200 mil e R\$ 700 mil.
- ✓ A maior disponibilidade sobre a oferta inicial encontra-se no padrão Super Econômico, com 24,4%, praticamente a mesma do padrão Super Luxo (24,1%). A menor era no padrão Médio, 15,6%.

OFERTA ATUAL POR REGIÕES – AGOSTO/2016



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ Das 4.905 unidades residenciais em estoque no mês de agosto/16, 1.273, ou seja, 25,9% do total, estavam localizadas na região da Pampulha, 840 na região Centro Sul e 539 na região Venda Nova.
- ✓ Neste mês a oferta comercial correspondeu a 639 unidades, sendo que 290 delas (45,4% do total) estavam localizadas na região Centro Sul e 111 na região Oeste, quase o mesmo patamar das 109 na Pampulha.

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	18	5,1%	3.518	14,0%	226	4,6%	6,4%
2011	24	6,8%	2.556	10,1%	275	5,6%	10,8%
2012	50	14,1%	2.685	10,7%	200	4,1%	7,4%
2013	78	22,0%	5.735	22,8%	1.098	22,4%	19,1%
2014	84	23,7%	6.421	25,5%	1.589	32,4%	24,7%
2015	70	19,7%	2.546	10,1%	797	16,2%	31,3%
2016*	31	8,7%	1.723	6,8%	720	14,7%	41,8%
Total	355	100%	25.184	100%	4.905	100%	19,5%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

* Até Agosto

- ✓ Do total de 4.905 unidades residenciais disponíveis para comercialização em agosto, 22,4% (1.098 unidades) foram lançadas em 2013, 32,4% (1.589 unidades) em 2014, 16,2% (797 unidades) em 2015 e 14,7% entre janeiro e agosto de 2016.



Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

ANÁLISE COMERCIAL

AGOSTO DE 2016

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

COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidade s/ O.I.
Até 2010	5	9,1%	641	13,1%	11	1,7%	1,7%
2011	3	5,5%	464	9,5%	21	3,3%	4,5%
2012	4	7,3%	416	8,5%	28	4,4%	6,7%
2013	10	18,2%	1.061	21,7%	126	19,7%	11,9%
2014	13	23,6%	1.351	27,7%	189	29,6%	14,0%
2015	16	29,1%	706	14,5%	193	30,2%	27,3%
2016*	4	7,3%	243	5,0%	71	11,1%	29,2%
Total	55	100%	4.882	100%	639	100%	13,1%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

*Até Agosto

- ✓ Das 639 unidades comerciais que estavam disponíveis para comercialização em agosto/16, 29,6% (189 unidades) foram lançadas em 2014, 30,2% (193 unidades) foram lançadas em 2015 e apenas 11,1% (71 unidades) entre janeiro e agosto de 2016.
- ✓ Particularmente em relação ao ano 2016, destaca-se que 70,8% das salas lançadas já foram vendidas.

OFERTA COMERCIAL POR PADRÃO – AGOSTO DE 2016

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Econômico	Até 6.000 m² priv.	2	3,6%	74	1,5%	6	0,9%	8,1%
Standard	De 6.001 a 8.000 m² priv.	10	18,2%	458	9,4%	70	11,0%	15,3%
Médio	De 8.001 a 10.000 m² priv.	26	47,3%	1.756	36,0%	255	39,9%	14,5%
Alto	De 10.001 a 12.000 m² priv.	7	12,7%	976	20,0%	68	10,6%	7,0%
Alto +	Acima de 12.001 m² priv.	10	18,2%	1.618	33,1%	240	37,6%	14,8%
Total	-	55	100%	4.882	100%	639	100%	13,1%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ Das 639 unidades comerciais em oferta em agosto/2016 observou-se que 255 unidades (39,9% do total) são do padrão Médio (R\$ 8.001 a 10.000 m² privativo). A segunda maior participação encontra-se no padrão Alto+ (preço acima de R\$ 12.001/m² priv.) com 240 unidades (37,6% do total).



COMPARAÇÕES DAS CIDADES

LANÇAMENTOS – 2016 ATÉ AGOSTO

LANÇAMENTOS ATÉ AGOSTO DE 2016				
CIDADES	Nº empreend.	Part. (%)	Nº unid.	Part. (%)
Belo Horizonte e Nova Lima	33	54,1%	1.741	38,7%
Betim	12	19,7%	781	17,4%
Contagem	8	13,1%	674	15,0%
Santa Luzia	8	13,1%	1.303	29,0%
Total	61	100,0%	4.499	100,0%

Fonte: Pesquisa do mercado imobiliário - Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

OFERTA RESIDENCIAL POR CIDADE – AGOSTO DE 2016

CIDADES	OFERTA EM UNIDADES				
	Inicial	Part. (%)	Atual	Part. (%)	Disp s/OI
Belo Horizonte e Nova Lima	25.184	68,6%	4.905	58,7%	19,5
Betim	5.461	14,9%	1.538	18,4%	28,2
Contagem	3.286	9,0%	803	9,6%	24,4
Santa Luzia	2.770	7,5%	1.111	13,3%	40,1
Total	36.701	100,0%	8.357	100,0%	22,8

Fonte: Pesquisa do mercado imobiliário - Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

OFERTA ATUAL RESIDENCIAL POR TEMPO MÉDIO DE VENDA – AGOSTO DE 2016

CIDADES	OFERTA ATUAL POR TEMPO MÉDIO À VENDA						Preço médio agosto/16
	Planta		Construção		Pronto		R\$/m² área privativa
	Até 6 meses	% part.	De 7 a 36 meses	% part.	+ de 37 meses	% part.	
Belo Horizonte e Nova Lima	569	11,6%	2.960	60,3%	1.376	28,1%	7.425
Betim	273	17,8%	1.047	68,1%	218	14,2%	3.940
Contagem	183	22,8%	591	73,6%	29	3,6%	4.249
Santa Luzia	989	89,0%	35	3,2%	87	7,8%	3.256
Total	2.014	24,1%	4.633	55,4%	1.710	20,5%	-

Fonte: Pesquisa do mercado imobiliário - Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

OFERTA ATUAL RESIDENCIAL POR PADRÃO – AGOSTO DE 2016

OFERTA ATUAL RESIDENCIAL POR PADRÃO											
Padrão	Faixa de valor	TOTAL		BH + NL		Betim		Contagem		Santa Luzia	
Especial	Studio - Loft - 1 q	329	3,9%	322	6,6%	7	0,5%	0	0,0%	0	0,0%
Super Econômico	Até 180.000	3.458	41,4%	958	19,5%	1.187	77,2%	239	29,8%	1.074	96,7%
Econômico	De 180.001 até 250.000	998	11,9%	651	13,3%	57	3,7%	274	34,1%	16	1,4%
Standard	De 250.001 até 400.000	1.057	12,6%	768	15,7%	144	9,4%	124	15,4%	21	1,9%
Médio	De 400.001 até 700.000	1.489	17,8%	1.196	24,4%	127	8,3%	166	20,7%	0	0,0%
Alto	De 700.001 até 1.000.000	302	3,6%	289	5,9%	13	0,8%	0	0,0%	0	0,0%
Luxo	De 1.000.001 até 2.000.000	513	6,1%	510	10,4%	3	0,2%	0	0,0%	0	0,0%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	211	2,5%	211	4,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Total		8.357	100,0%	4.905	100,0%	1.538	100,0%	803	100,0%	1.111	100,0%

Fonte: Pesquisa do mercado imobiliário - Brain Consultoria/Sinduscon-MG.



ANALISTAS E CONSULTORES DO ESTUDO

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