

ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

2º TRIMESTRE DE 2016



SUMÁRIO

SUMÁRIO

1. Alvarás.....	12
2. Resumo dos Principais Resultados.....	34
3. Análise Geral da Concorrência Residencial	58
4. Análise Geral da Concorrência Comercial	78
5. Análise de VGV.....	87
6. Esgotados	90
7. Análise Geral das Regiões	93
8. Metodologia.....	172



ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 2º TRIMESTRE DE 2016

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 2T2016

- ✓ De janeiro a maio de 2016 foram liberadas para construção 5.327 unidades residenciais e 1.827 unidades não residenciais. Se as liberações continuarem no mesmo ritmo até dezembro haverá uma queda em relação a 2015, tanto nas unidades residenciais quanto nas não residenciais.
- ✓ A área total liberada residencial e não residencial entre janeiro e maio de 2016 foi de 1.691.405 m².
- ✓ Nos meses de abril e maio de 2016 ocorreu liberação de 2.369 unidades residenciais para construção, sendo que 1.511 unidades corresponderam a incorporação imobiliária, ou seja, participação de 63,8%. Os alvarás residenciais concluídos em abril e maio de 2016 foi de 2.174 unidades, sendo que 62,6% (1.362 unidades) corresponderam a incorporação imobiliária.

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 2T2016

- ✓ Quanto aos alvarás concluídos não residenciais abril e maio apresentou um total de 1.551 unidades, e destas 92,5% (1.435 unidades) foram de incorporação imobiliária.

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 2T2016

- ✓ De abril a junho/2016 foram lançados 8 empreendimentos residenciais, o que correspondeu a 193 unidades. Neste mesmo período observou-se o lançamento de 1 empreendimento comercial, totalizando 51 unidades.
- ✓ No 2º trimestre de 2016 foram vendidas 701 unidades residenciais e 109 comerciais.
- ✓ Das 701 unidades residenciais vendidas no 2º Trimestre/2016, 256 corresponderam a empreendimentos super econômico (até R\$200.000) e econômico (de R\$200.001 até R\$250.000). Os demais padrões totalizaram 445 unidades.

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 2T2016

- ✓ Em junho/2016 observou-se que o preço médio/m² de área privativa (residencial) foi de R\$7.389, correspondendo a um incremento nominal de 1,9% em relação ao preço observado em março/2016 (R\$7.248). Já o preço/m² comercial (também privativo) foi de R\$9.895 em junho, representando uma queda de -0,3% (em termos nominais) em relação a março (R\$9.923).
- ✓ Em junho/2016 Belo Horizonte e Nova Lima apresentaram 4.913 unidades residenciais e 655 comerciais disponíveis para comercialização.

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 2T2016

- ✓ A Região da Pampulha se destacou nas vendas residenciais no 2º trimestre de 2016. Do total de 701 unidades vendidas neste período, a referida região foi responsável por 28,6%, ou seja, 201 unidades. A Região Centro Sul se destacou nas vendas comerciais com 51,3% do total, ou seja, 56 unidades.
- ✓ A oferta residencial inicial foi de 25.268 unidades e a oferta atual, em junho/2016, correspondeu a 4.913 unidades, ou seja, 19,4% estão disponíveis para venda.
- ✓ A maior disponibilidade sobre a oferta inicial encontra-se no padrão Especial, 25,6% e a menor no padrão alto (15,4%).

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 2T2016

- ✓ Das 655 unidades comerciais que estavam disponíveis para comercialização em junho/16, 31,6% (207 unidades) foram lançadas em 2015 e 11% (72 unidades) em 2016.
- ✓ O preço médio das unidades residenciais em Belo Horizonte e Nova Lima, por metro quadrado de área privativa, correspondeu a R\$ 7.389 em junho/16.



ALVARÁS

BELO HORIZONTE

HISTÓRICO ALVARÁS LIBERADOS



ALVARÁS LIBERADOS

HISTÓRICO ALVARÁS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS LIBERADOS: ANUAL							
Ano	Nº de Unidades Residenciais	Variação Anual	Nº de Unidades Não Residenciais	Variação Anual	Área (m²) Total Residencial e Não Residencial	Variação Anual	Área Média por Unidade em m²
2007	35.034	-	8.112	-	5.127.036	-	118,8
2008	53.338	52%	9.329	15%	6.994.379	36%	111,6
2009	48.101	-10%	12.588	35%	7.373.940	5%	121,5
2010	62.437	30%	18.268	45%	9.152.577	24%	113,4
2011	35.652	-43%	15.348	-16%	6.894.081	-25%	135,2
2012	38.020	7%	20.497	34%	7.135.350	3%	121,9
2013*	10.460	-	6.991	-	2.103.278	-	120,5
2014	15.865	-	4.901	-	3.247.156	-	156,4
2015	16.905	7%	5.920	21%	3.967.022	22%	173,8
2016**	5.327	-	1.827	-	1.691.405	-	236,4

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

2013* De Janeiro a Junho

2016** De Janeiro a Maio

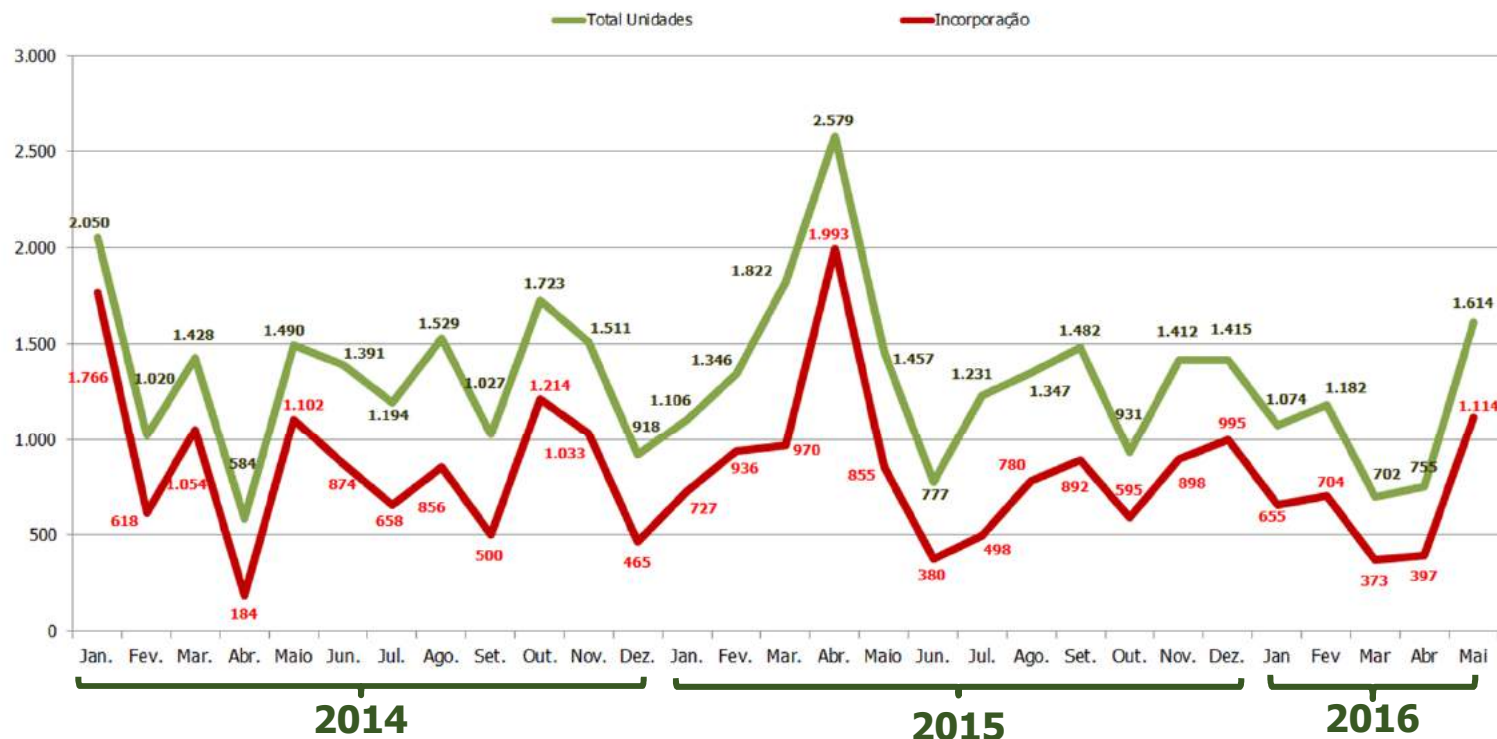
- ✓ De janeiro a maio de 2016 foram liberadas para construção 5.327 unidades residenciais e 1.827 unidades não residenciais. Se as liberações continuarem no mesmo ritmo até dezembro haverá uma queda em relação a 2015, tanto nas unidades residenciais quanto nas não residenciais.
- ✓ A área total liberada residencial e não residencial entre janeiro e maio de 2016 foi de 1.691.405 m².

ALVARÁS
RESIDENCIAIS E
NÃO RESIDENCIAIS
LIBERADOS



ALVARÁS RESIDENCIAIS LIBERADOS - UNIDADES

Alvarás Residenciais Liberados em Unidades - 2014 / 2015 / 2016



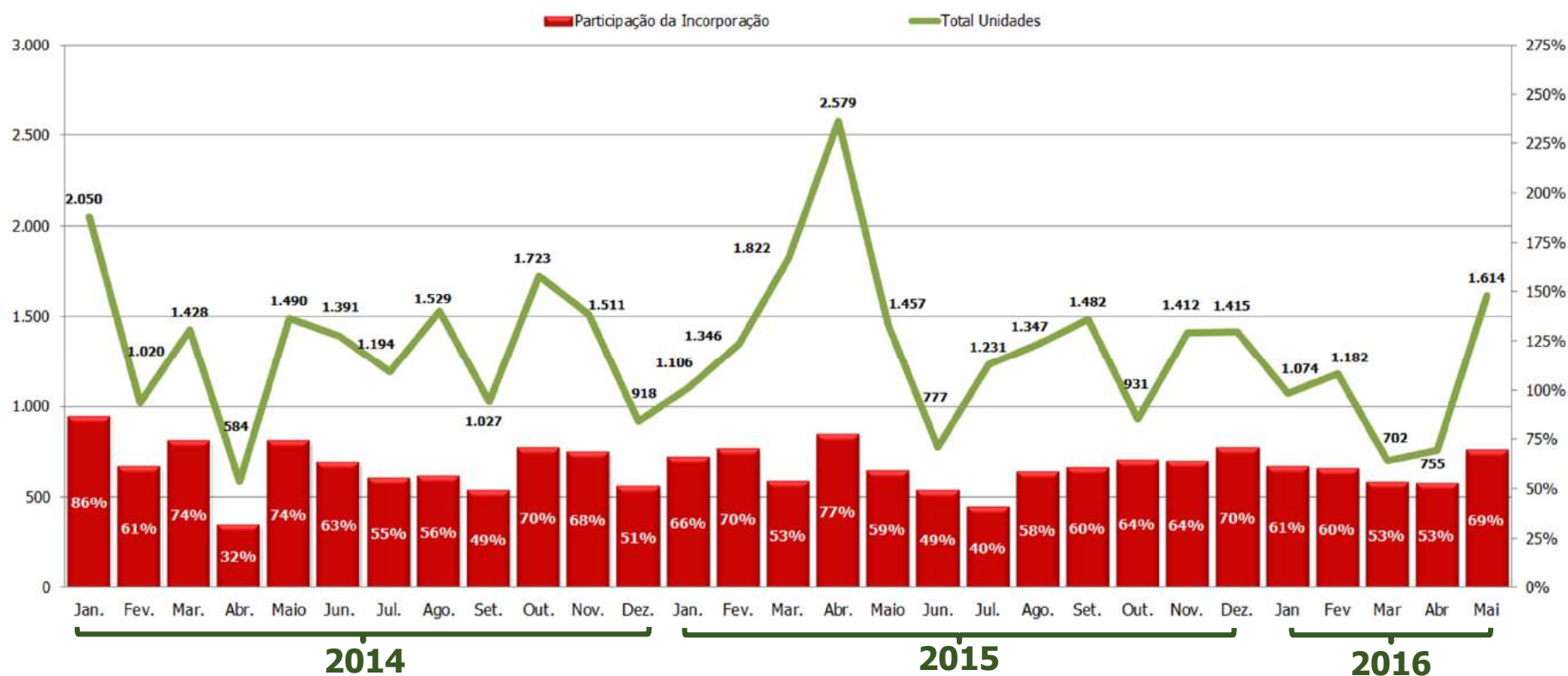
*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ Nos meses de abril e maio de 2016 ocorreu liberação para construção de 2.369 unidades residenciais, sendo que 1.511 unidades corresponderam a incorporação imobiliária, ou seja, participação de 63,8%.

ALVARÁS RESIDENCIAIS LIBERADOS - UNIDADES

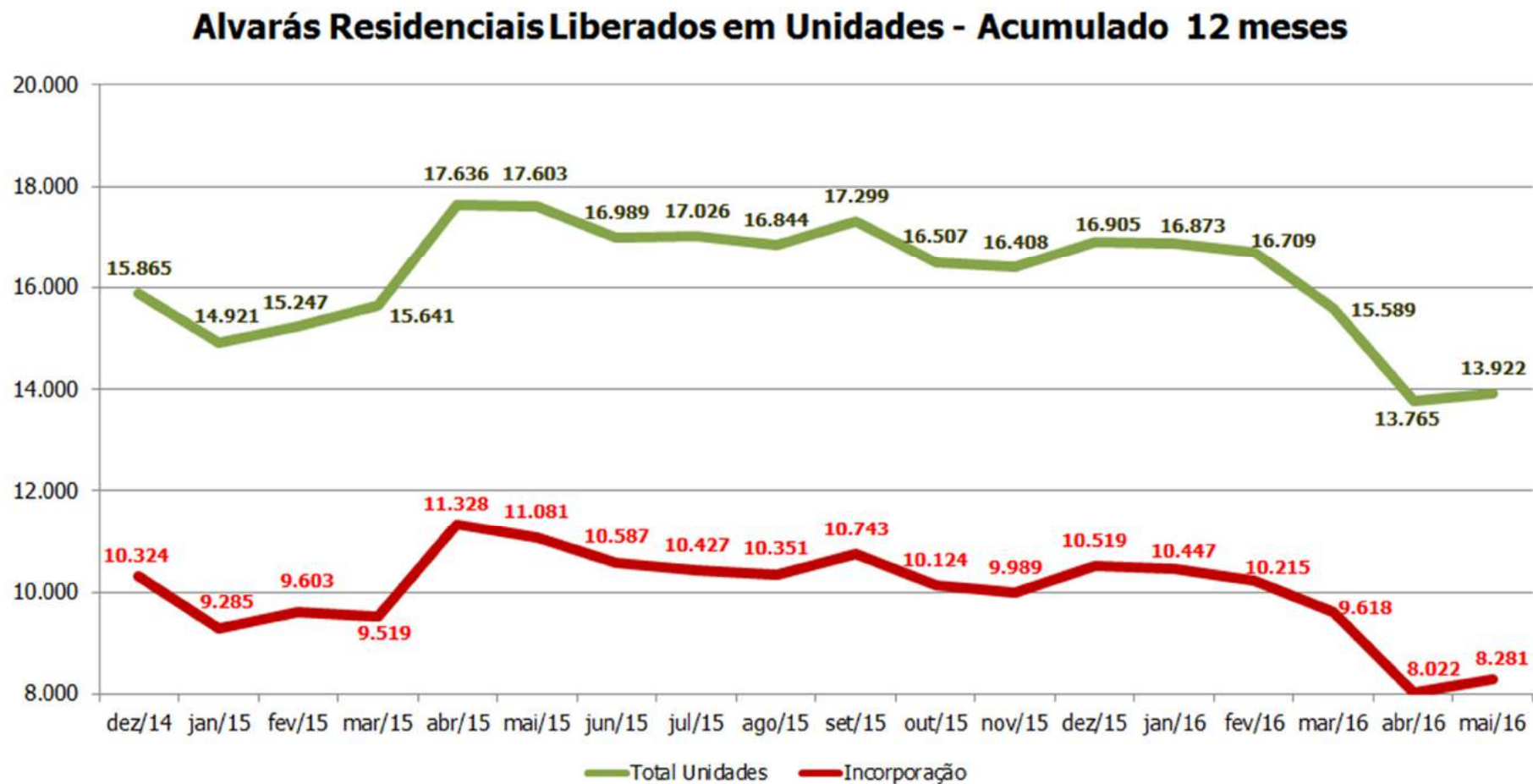
Alvarás Residenciais Liberados em Unidades - 2014 / 2015 / 2016



*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

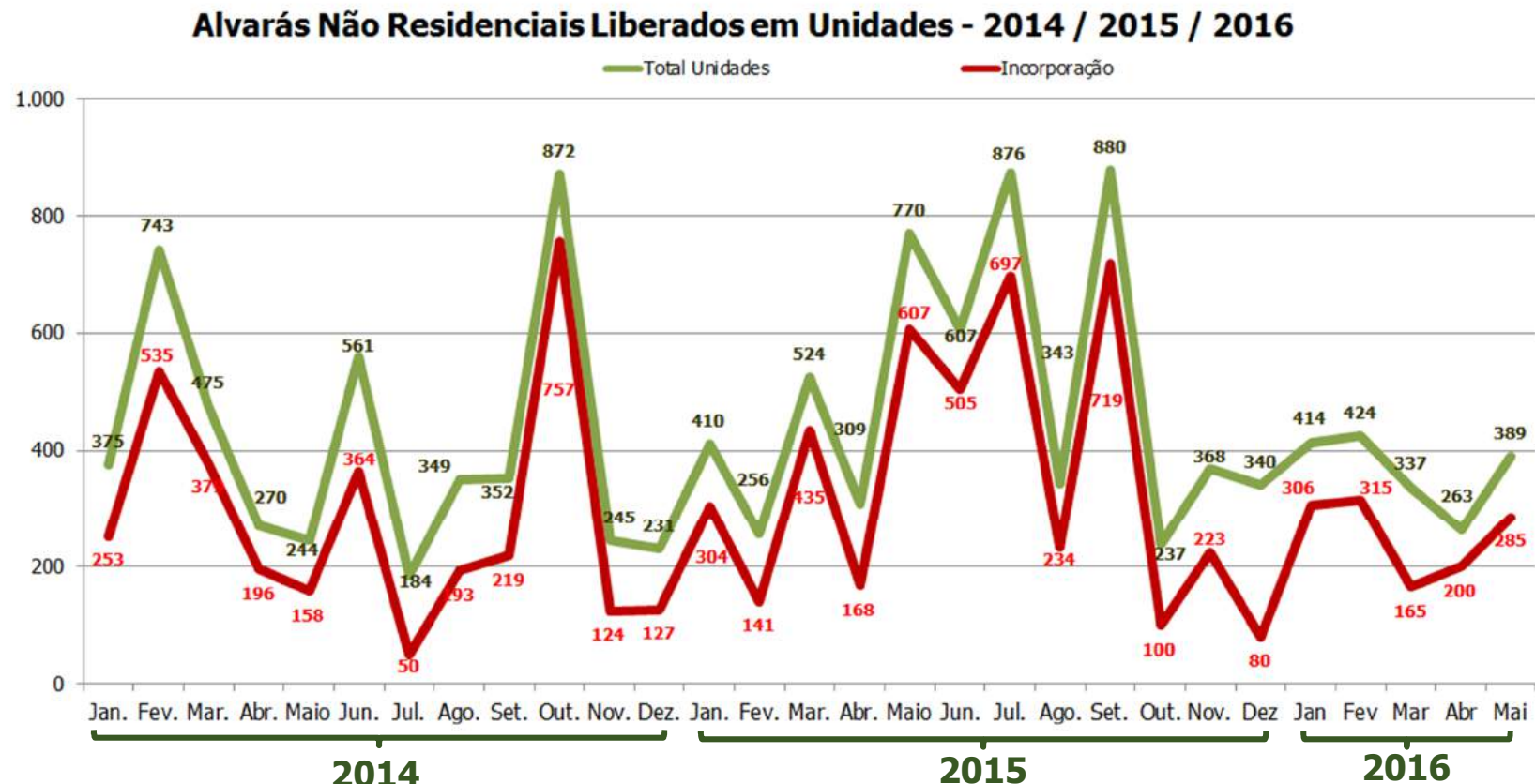
ALVARÁS RESID. LIBERADOS – ACUMULADO 12 MESES



*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS LIBERADOS - UNIDADES



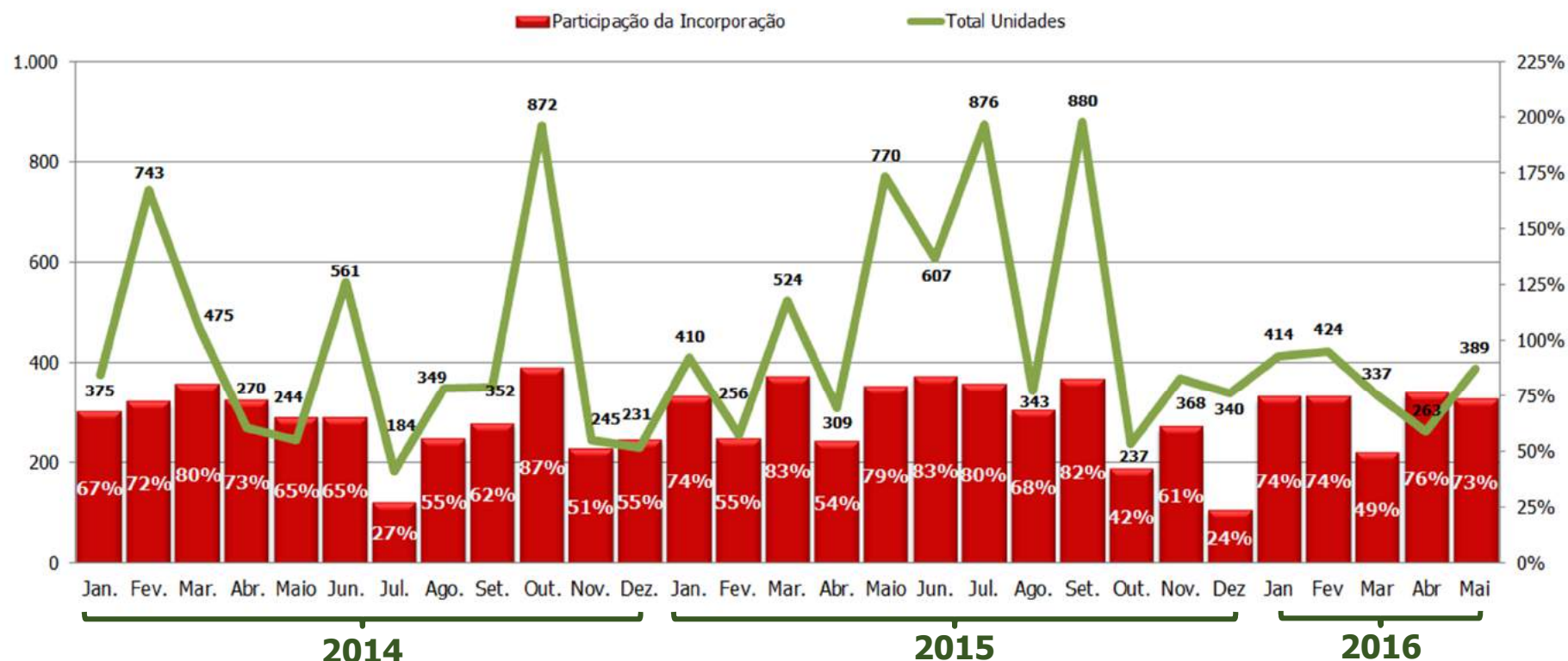
*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ As unidades não residenciais tiveram uma liberação em abril e maio de 652 unidades sendo que destas 485 unidades foram de incorporação imobiliária, 74,4% de participação. Portanto, a participação de incorporação imobiliária é maior nas unidades não residenciais.

ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS LIBERADOS - UNIDADES

Alvarás Não Residenciais Liberados em Unidades - 2014 / 2015 / 2016

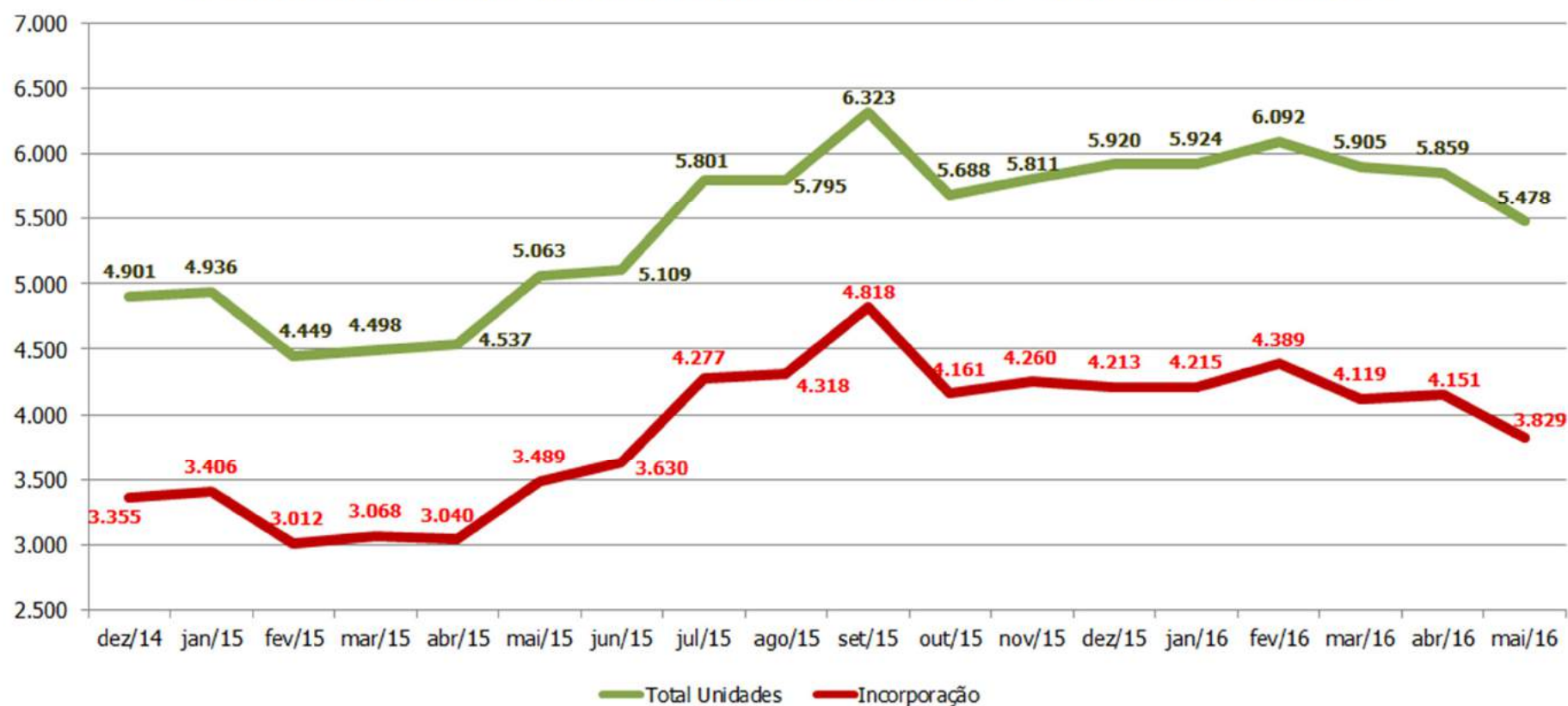


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS LIBERADOS - UNIDADES

Alvarás Não Residenciais Liberados em Unidades - Acumulado 12 Meses

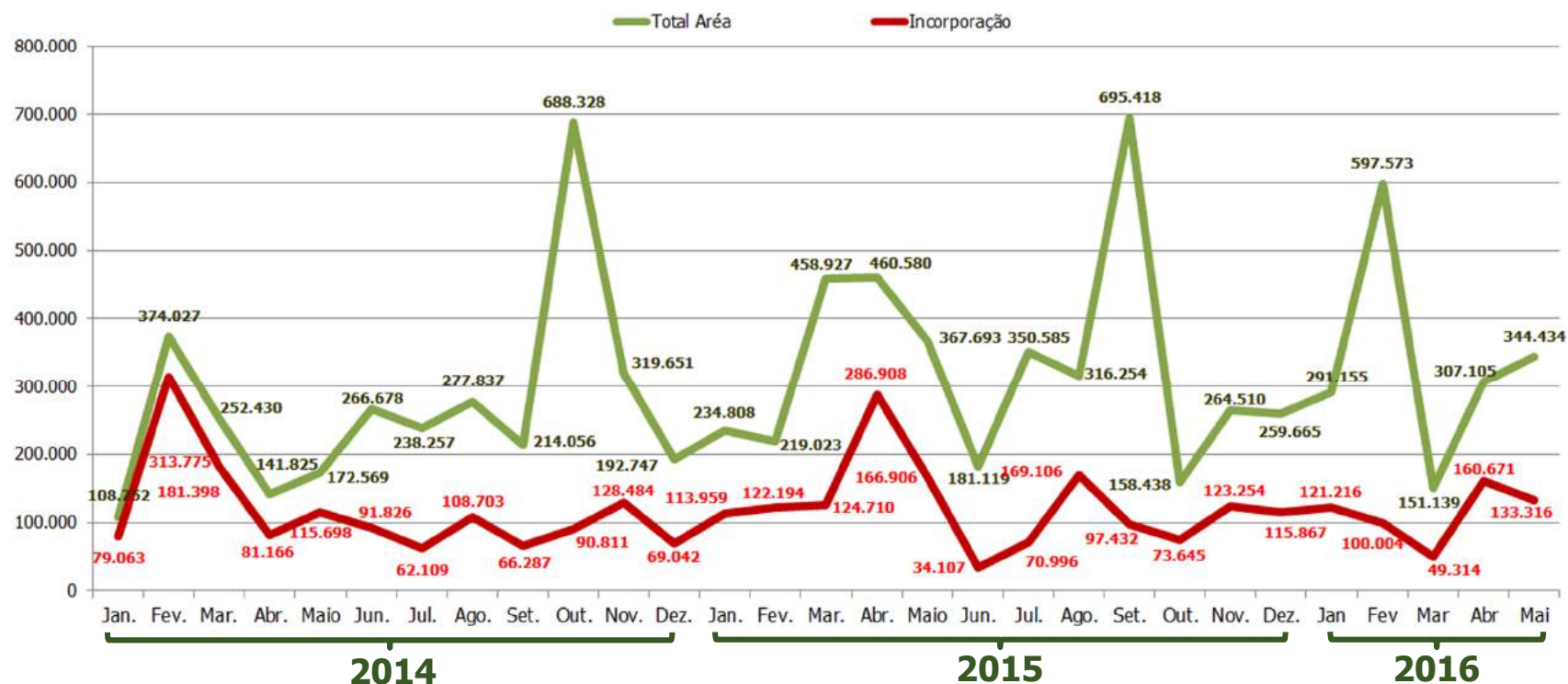


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS LIBERADOS – ÁREA TOTAL

Alvarás Residenciais e Não Residenciais Liberados em Área Total - 2014 / 2015 / 2016

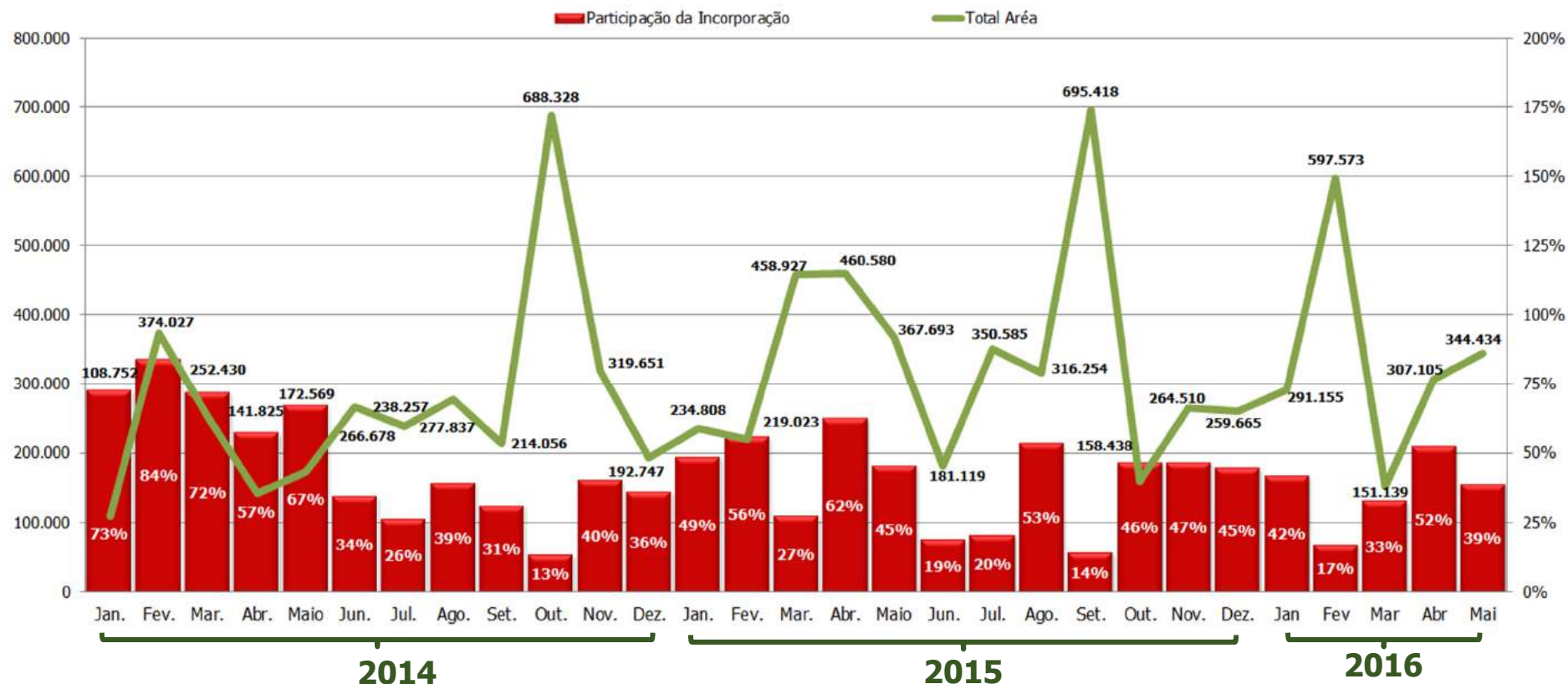


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS LIBERADOS – ÁREA TOTAL

Alvarás Residenciais e Não Residenciais Liberados em Área Total - 2014 / 2015 / 2016

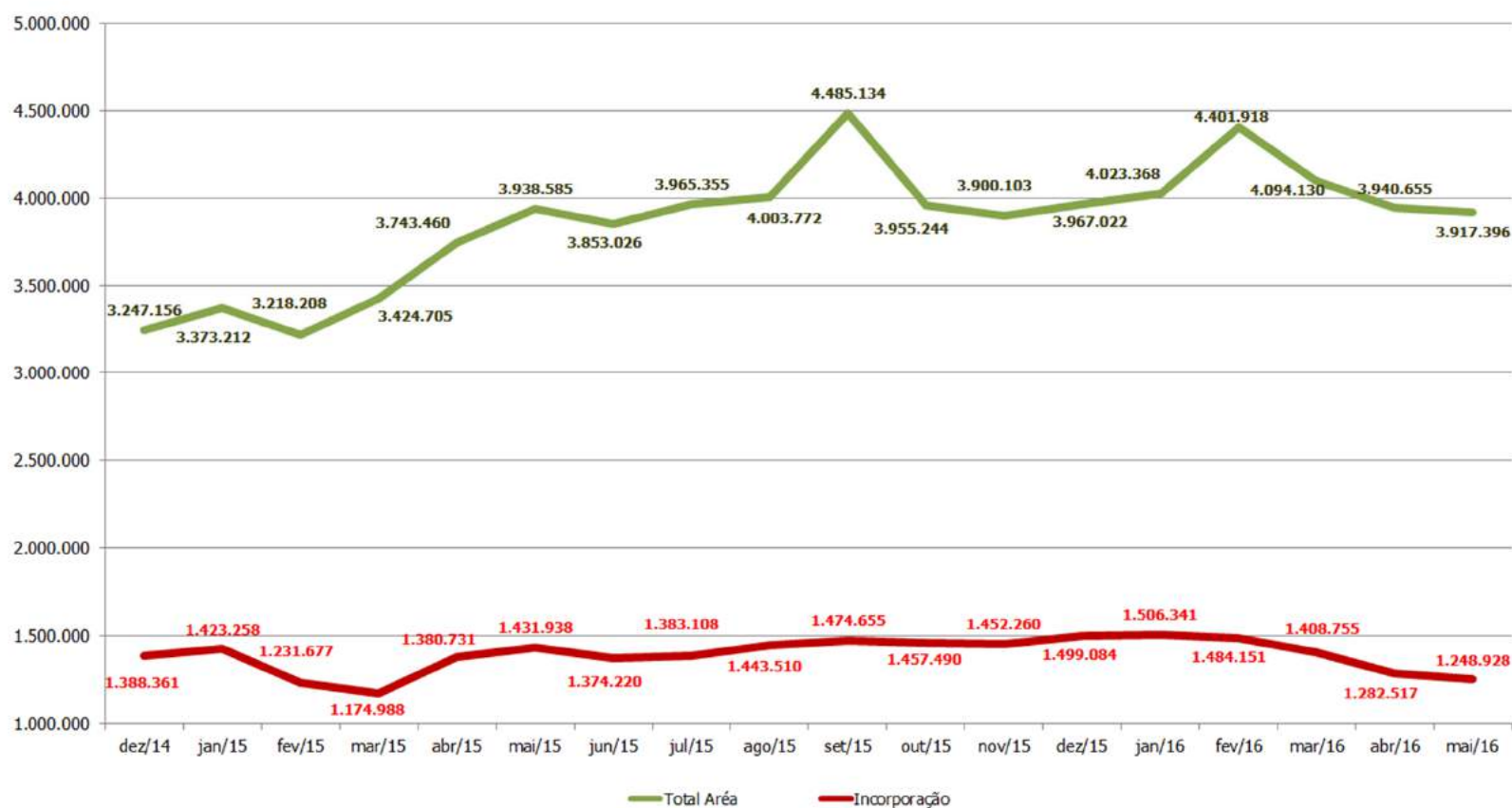


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS RESID. E NÃO RESID. LIBERADOS ACUMULADO 12 MESES

Alvarás Residenciais e Não Residenciais Liberados em Área Total - Acumulado em 12 Meses



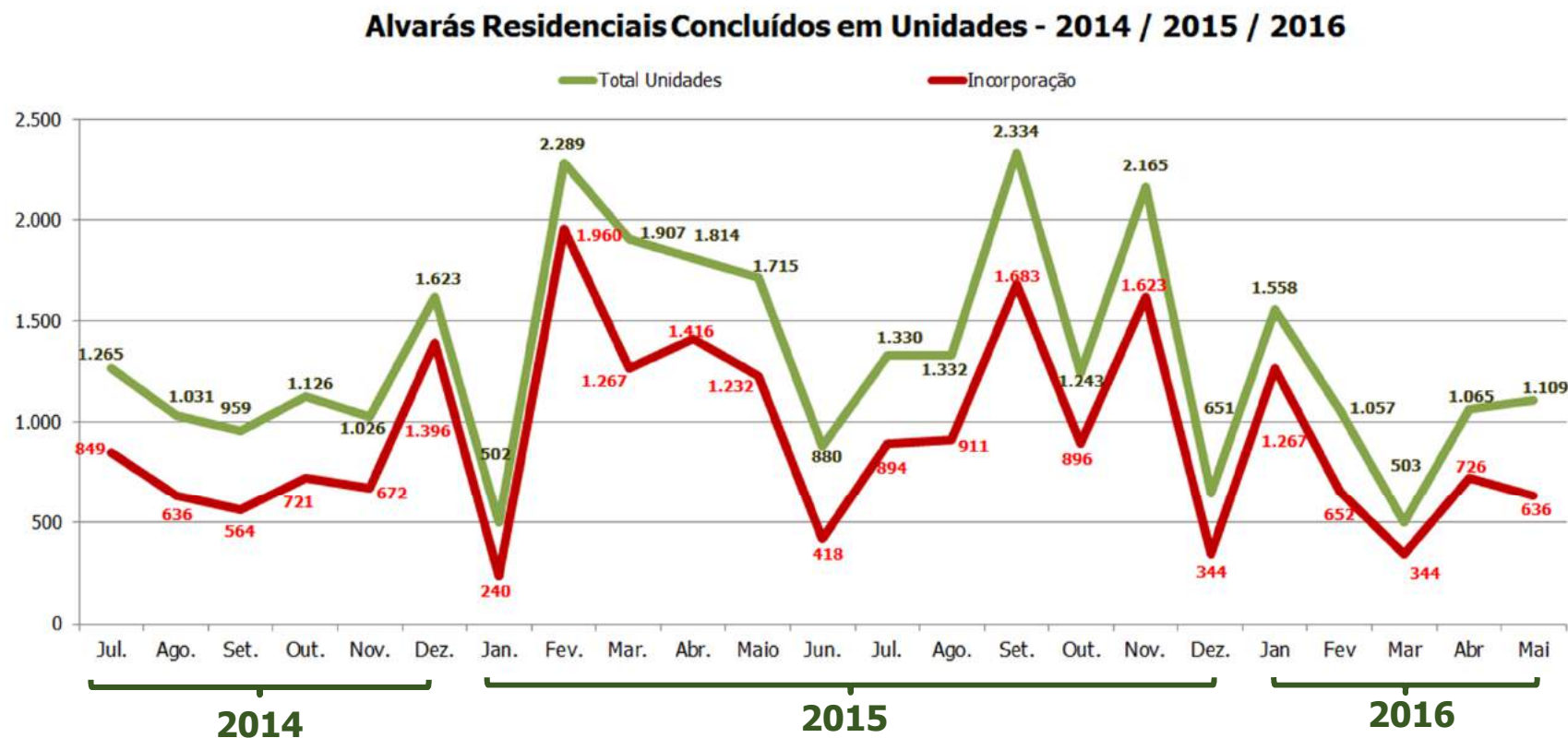
*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS
RESIDENCIAIS E
NÃO RESIDENCIAIS
CONCLUÍDOS



ALVARÁS RESIDENCIAIS CONCLUÍDOS (HABITE-SE)



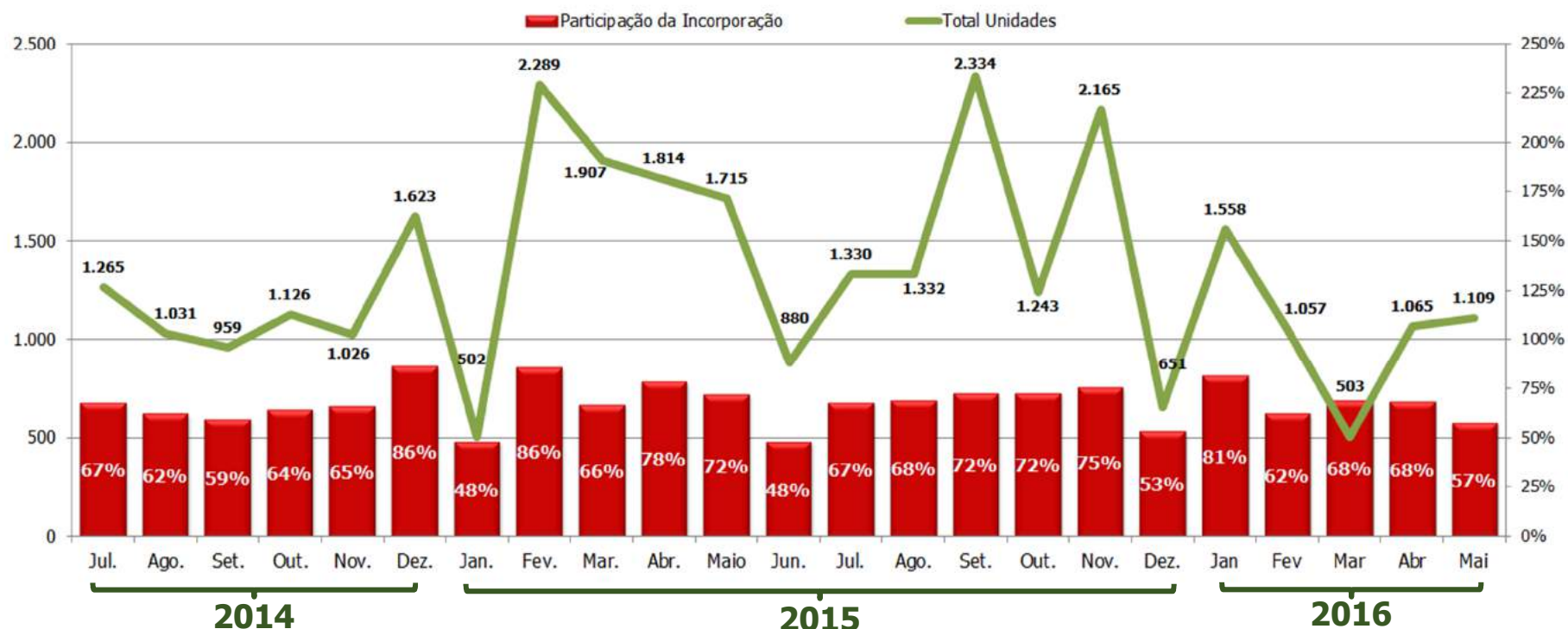
*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ Os alvarás residenciais concluídos em abril e maio de 2016 foi de 2.174 unidades, sendo que 62,6% (1.362 unidades) corresponderam a incorporação imobiliária.
- ✓ Se compararmos os alvarás residenciais referente a abril e maio liberados e concluídos, observamos que o número de alvarás liberados foi maior que os concluídos.

ALVARÁS RESIDENCIAIS CONCLUÍDOS (HABITE-SE)

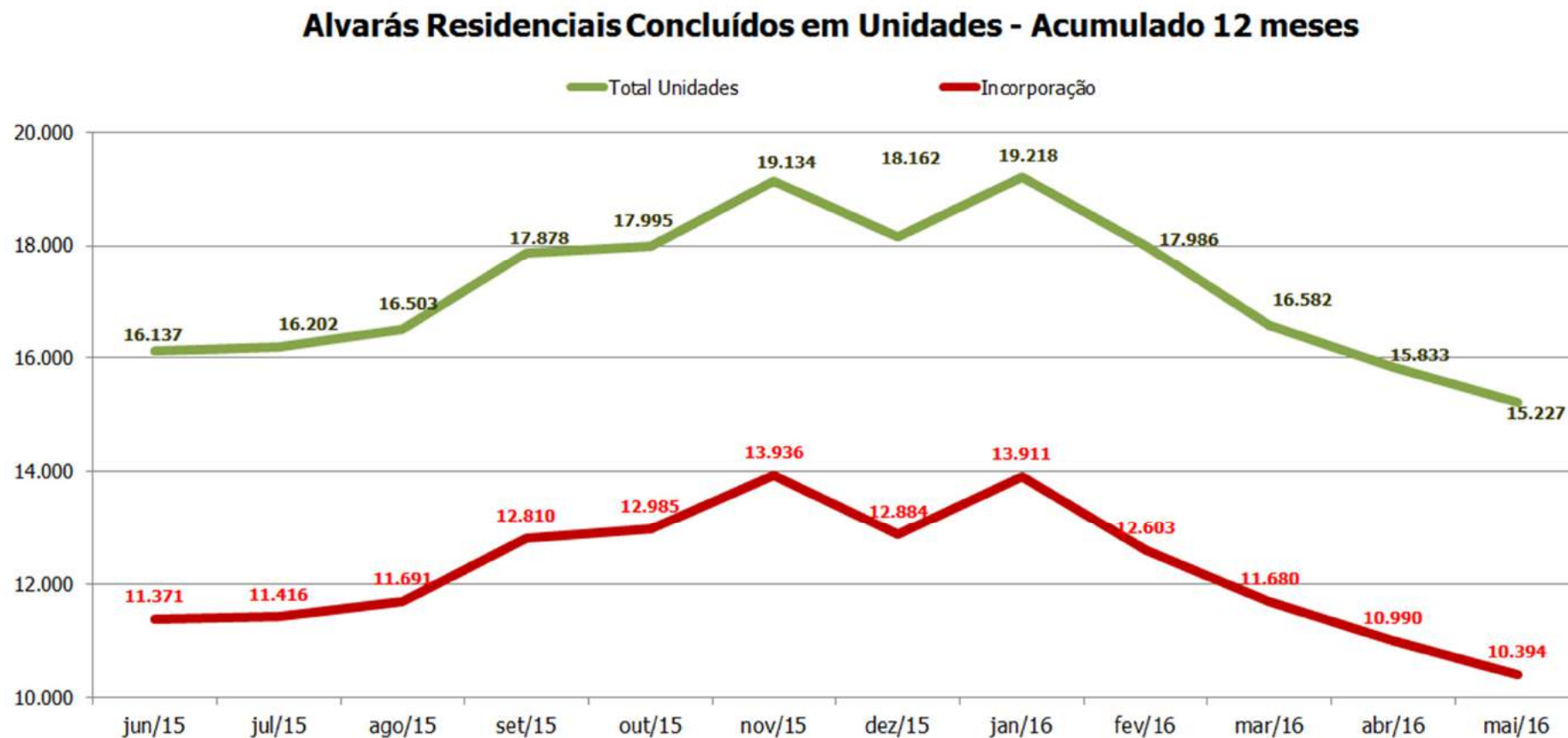
Alvarás Residenciais Concluídos em Unidades - 2014 / 2015 / 2016



*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS RESID. CONCLUÍDOS – ACUMULADO 12 MESES

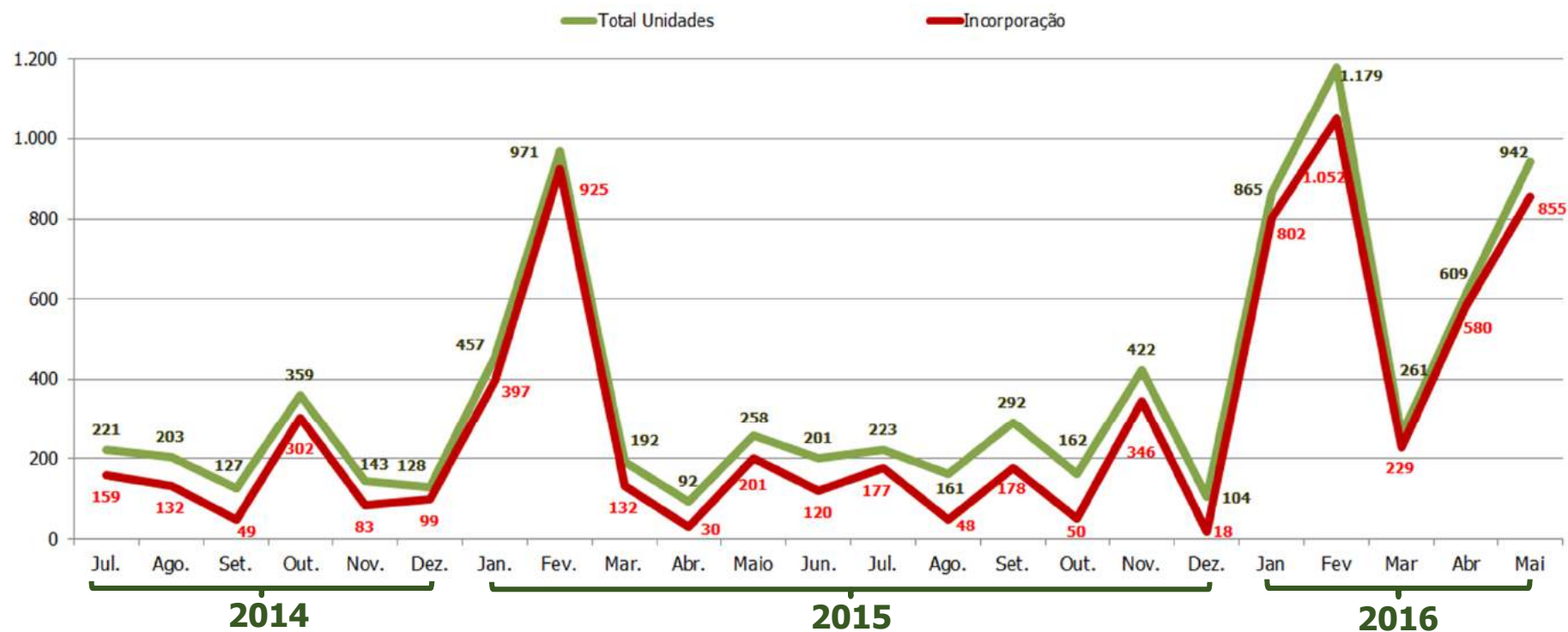


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS CONCLUÍDOS (HABITE-SE)

Alvarás Não Residenciais Concluídos em Unidades - 2014 / 2015 / 2016



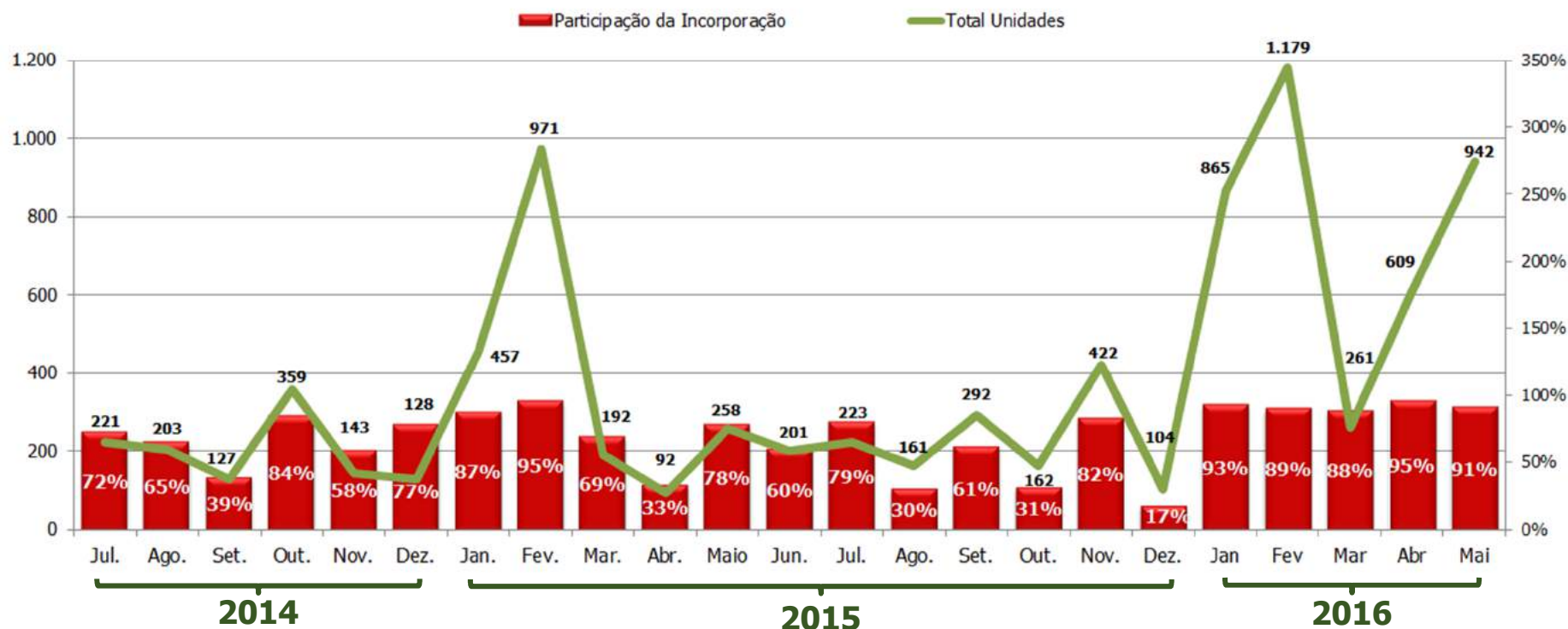
*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ Quanto aos alvarás concluídos não residenciais abril e maio apresentou um total de 1.551 unidades, e destas 92,5% (1.435 unidades) foram de incorporação imobiliária.

ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS CONCLUÍDOS (HABITE-SE)

Alvarás Não Residenciais Concluídos em Unidades - 2014 / 2015 / 2016

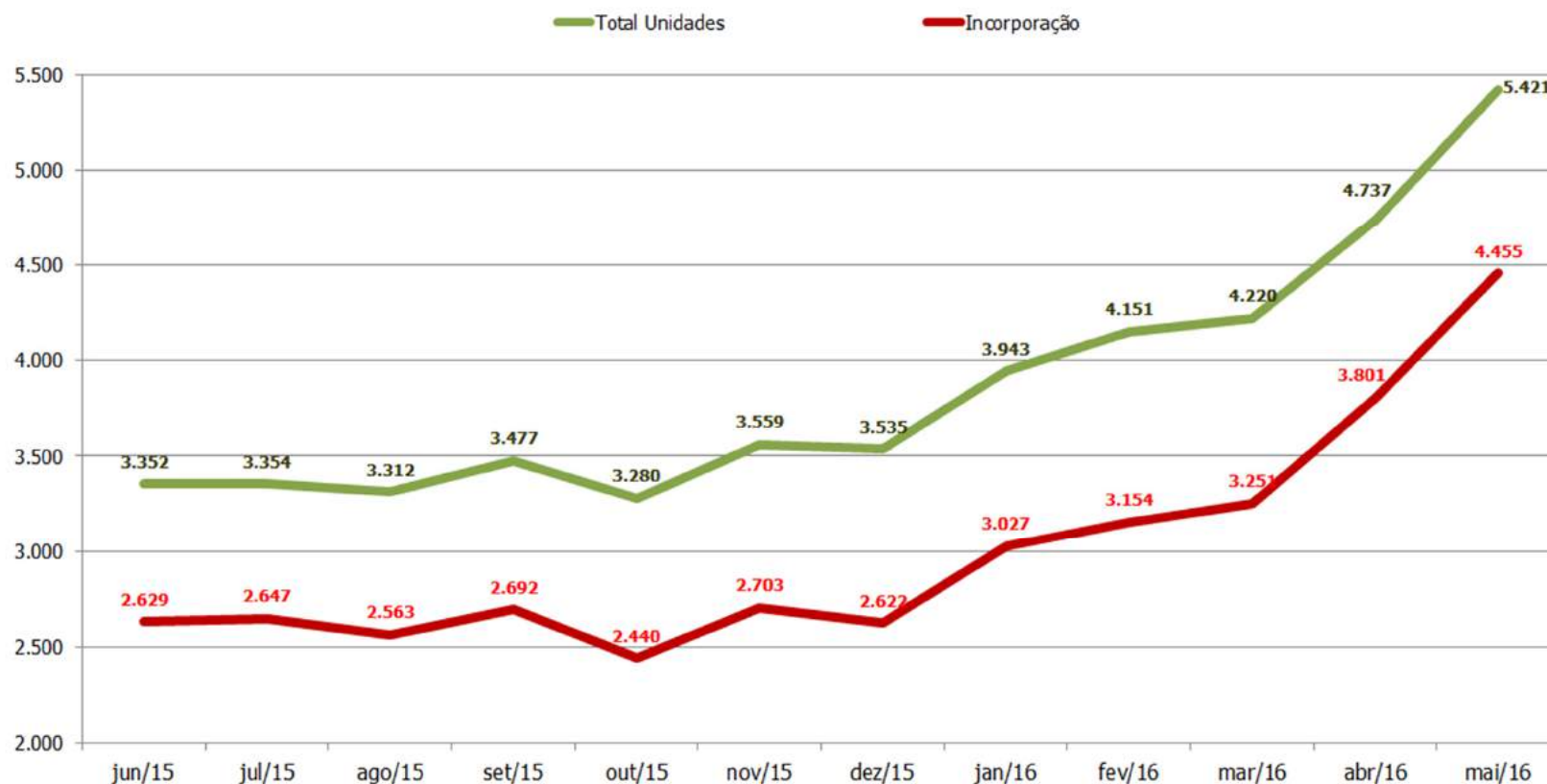


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS NÃO RESID. CONCLUÍDOS – ACUMULADO 12 MESES

Alvarás Não Residenciais Concluídos em Unidades - Acumulado 12 meses

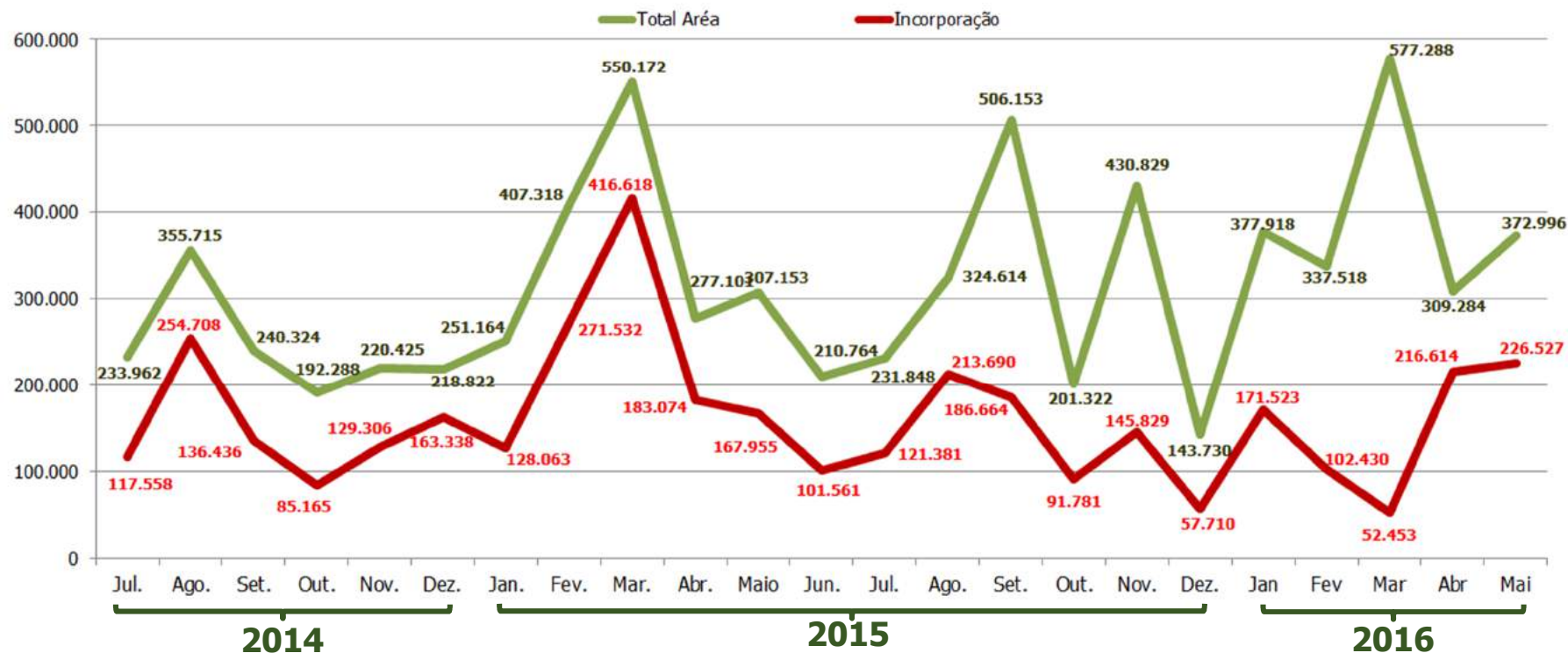


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS CONCLUÍDOS (HABITE-SE) – ÁREA TOTAL

Alvarás Residenciais e Não Residenciais Concluídos em Área Total - 2014 / 2015 / 2016

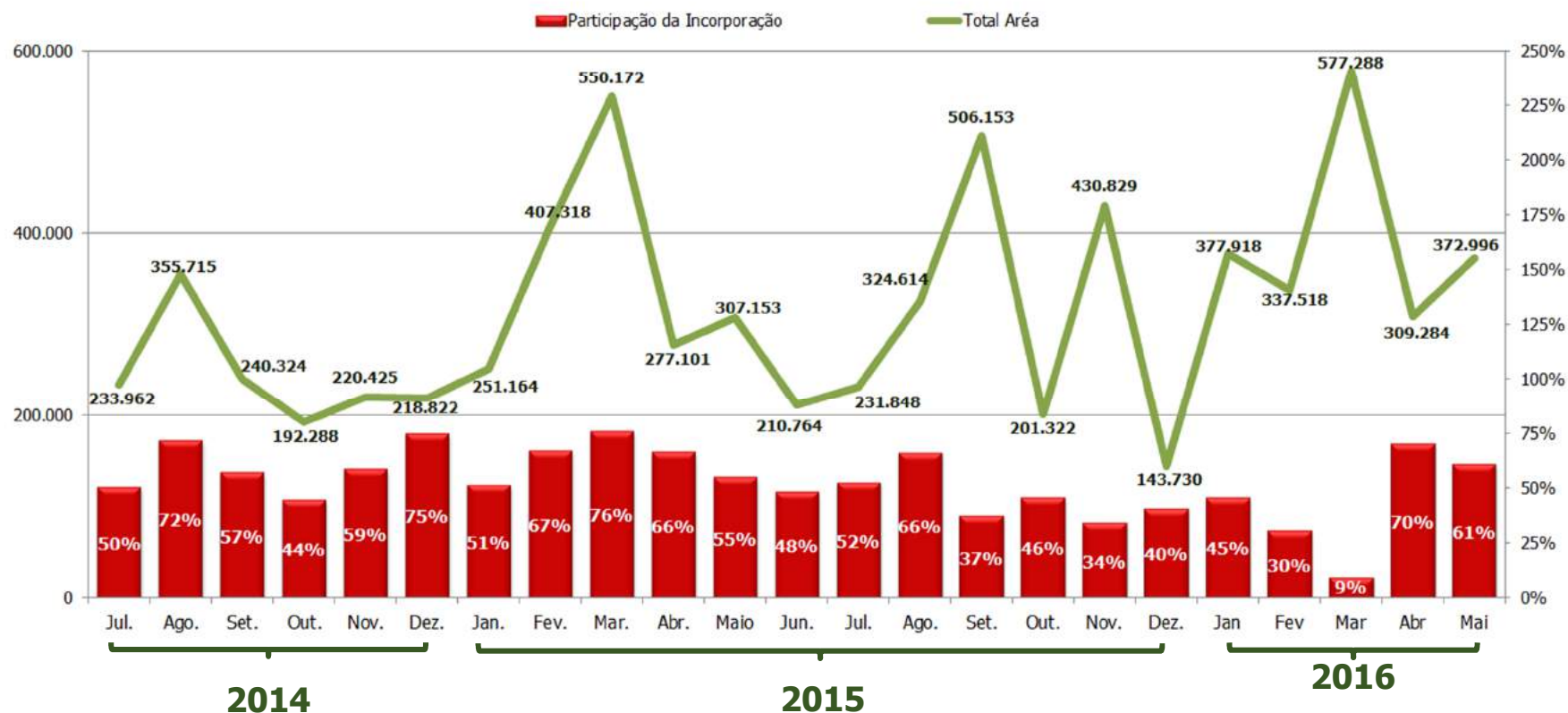


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS CONCLUÍDOS (HABITE-SE) – ÁREA TOTAL

Alvarás Residenciais e Não Residenciais Concluídos em Área Total - 2014 / 2015 / 2016



*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN



Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

RESUMO DOS PRINCIPAIS RESULTADOS

- ✓ 1º SEMESTRE
- ✓ 2º TRIMESTRE
- ✓ MENSAL

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA
RESUMO DO PRIMEIRO SEMESTRE 2016

	RESIDENCIAL	COMERCIAL
Número de unidades vendidas	1.708	266
Velocidade de Vendas (média % mensal)	5,5	5,9
Oferta inicial (junho/16)	25.268	4.930
Oferta atual (junho/16)	4.913	655
Número de empreendimentos lançados	25	4
Número de unidades lançadas	1.107	243
Preço médio - R\$/m ² (junho/2016)	7.389,00	9.895,00
VGv lançado (R\$)	R\$484 milhões	R\$118 milhões
VGv Vendido (R\$)	R\$852 milhões	R\$140 milhões

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

- ✓ No primeiro semestre/16 observou-se um maior dinamismo das vendas em relação aos lançamentos. Tanto no segmento residencial, quanto no comercial o número de unidades vendidas superou às lançadas.
- ✓ Nos primeiros seis meses de 2016 foram vendidas 1.708 unidades residenciais, enquanto os lançamentos totalizaram 1.107 unidades. Portanto, o número de unidades vendidas foi 54,29% superior ao de lançadas, o que significa dizer que foram vendidas 601 unidades a mais do que os lançamentos.
- ✓ O VGv dos lançamentos residenciais totalizou R\$484 milhões enquanto o correspondente as vendas foi 76,03% superior e alcançou R\$852 milhões.
- ✓ A velocidade de Vendas residencial média mensal dos primeiros meses do ano foi de 5,5%.
- ✓ A oferta residencial atual (em junho/16) correspondeu a 19,44% da oferta inicial, resultado que demonstra equilíbrio no mercado imobiliário, reforçando que não existe super oferta de unidades à venda.
- ✓ O preço/m² residencial aumentou, em termos nominais, 4,42% no primeiro semestre, encerrando o mês de junho em R\$7.389,00.
- ✓ No segmento comercial foram lançadas 243 unidades, enquanto as vendas totalizaram 266 unidades.
- ✓ O VGv comercial lançado no primeiro semestre foi de R\$118 milhões enquanto o das vendas foi de R\$140 milhões.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA
RESUMO TRIMESTRAL
RESIDENCIAL

TRIMESTRE	Unidades Vendidas		IVV		Oferta inicial		Oferta Atual		Empreend. Lançados		Unidades Lançadas		Preço Médio	
	Quantidade	Variação %	Em %	Variação em p.p	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	R\$/m²	Variação %
4 TRI 2015	-	-	-	-	25.135	-	4.942	-	11	-	382	-	7.076	-
1 TRI 2016	1.007	-	5,9	-	25.768	2,5%	5.373	8,7%	17	54,5%	914	139,3%	7.248	2,4%
2 TRI 2016	701	-30,4%	5,0	-0,9	25.268	-1,9%	4.913	-8,6%	8	-52,9%	193	-78,9%	7.389	1,9%

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

- ✓ No 2º trimestre/16, assim como aconteceu nos primeiros três meses do ano, o número de unidades vendidas superou os lançamentos.
- ✓ De abril a junho foram comercializados 701 apartamentos nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima enquanto, nesse mesmo período, os lançamentos totalizaram 193 unidades. Portanto, as vendas foram 3,6 vezes superiores aos lançamentos neste trimestre. Com esse resultado, observou-se queda na oferta atual (estoque) de imóveis residenciais disponíveis para comercialização. Enquanto no final do primeiro trimestre 5.373 unidades estavam disponíveis para venda, no final de junho esse número foi reduzido em 8,6% alcançando 4.913 unidades.
- ✓ Comparando isoladamente os resultados das vendas no segundo trimestre, em relação ao primeiro, observa-se queda de 30,4%. A redução verificada nos lançamentos foi ainda mais expressiva: 78,9%.
- ✓ O número de unidades vendidas foi mais expressivo nos primeiros três meses do ano, mas foi no segundo trimestre que as vendas se destacaram mais em relação aos lançamentos. Para o terceiro trimestre do ano esse movimento pode continuar, levando a uma maior reação das vendas.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA
RESUMO TRIMESTRAL
COMERCIAL

TRIMESTRE	Unidades Vendidas		IVV		Oferta inicial		Oferta Atual		Empreend. Lançados		Unidades Lançadas		Preço Médio	
	Quantidade	Variação %	Em %	Variação em p.p	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	R\$/m²	Variação %
4 TRI 2015	-	-	-	-	4.641	-	613	-	4	-	131	-	9.932	-
1 TRI 2016	157	-	7,2	-	5.025	8,3%	713	16,3%	3	-25,0%	192	46,6%	9.923	-0,1
2 TRI 2016	109	-30,6%	4,6	-2,6	4.930	-1,9%	655	-8,1%	1	-66,7%	51	-73,4%	9.895	-0,3%

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

- ✓ No segmento comercial também se observou que as vendas superaram os lançamentos no segundo trimestre do ano.
- ✓ De abril a junho foram comercializados 109 apartamentos nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima enquanto, nesse mesmo período, os lançamentos totalizaram 51 unidades. Portanto, as vendas foram 113,73% superiores aos lançamentos neste trimestre. Com esse resultado, observou-se queda na oferta atual (estoque) de imóveis comerciais disponíveis para venda. Enquanto no final do primeiro trimestre 713 unidades estavam disponíveis para comercialização, no final de junho esse número foi reduzido em 8,1% alcançando 655 unidades.
- ✓ Comparando isoladamente os resultados das vendas no segundo trimestre, em relação ao primeiro, observa-se queda de 30,6%. A redução verificada nos lançamentos foi ainda mais expressiva: 73,4%.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA
SÉRIE HISTÓRICA DAS INFORMAÇÕES MENSAS
RESIDENCIAL

MÊS / ANO	Unidades Vendidas		IVV		Oferta inicial		Oferta Atual		Empreend. Lançados		Unidades Lançadas		Preço Médio	
	Quantidade	Variação %	Em %	Varição em p.p	Quantidade	Varição %	Quantidade	Varição %	Quantidade	Varição %	Quantidade	Varição %	R\$/m²	Varição %
out/15	-	-	-	-	23.720	-	4.748	-	2	-	35	-	7.016	-
nov/15	384	-	8,0	-	24.092	1,6%	4.618	-2,7%	3	50,0%	193	451,4%	7.014	-0,03%
dez/15	308	-19,8%	6,6	-1,4	25.135	4,3%	4.942	7,0%	6	100,0%	154	-20,2%	7.076	0,9%
jan/16	113	-63,3%	2,2	-4,4	25.621	1,9%	5.208	5,4%	4	-33,3%	83	-46,1%	7.166	1,3%
fev/16	491	334,5%	8,4	6,2	25.948	1,3%	5.147	-1,2%	4	0,0%	533	542,2%	7.138	-0,4%
mar/16	403	-17,9%	7,1	-1,3	25.768	-0,7%	5.373	4,4%	9	125,0%	298	-44,1%	7.248	1,5%
abr/16	251	-37,7%	4,7	-2,4	25.624	-0,6%	5.146	-4,2%	2	-77,8%	24	-91,9%	7.252	0,1%
mai/16	354	41,0%	6,9	2,2	25.664	0,2%	4.897	-4,8%	3	50,0%	61	154,2%	7.294	0,6%
jun/16	96	-72,9%	3,4	-3,5	25.268	-1,5%	4.913	0,3%	3	0,0%	108	77,0%	7.389	1,3%

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

- ✓ Em junho as vendas totalizaram 96 unidades, o menor número do ano. Entretanto, isso não parece significar perda sistemática de dinamismo do mercado e sim mais um ajuste do segmento, depois das vendas expressivas no mês anterior (alta de 41%).
- ✓ Neste mesmo mês foram lançadas 108 unidades, enquanto no mês anterior foram 61 unidades. O número de lançamentos vem se mantendo em um patamar bem reduzido. Especialmente no segundo trimestre eles registraram redução expressiva em relação aos primeiros meses do ano.
- ✓ A oferta atual manteve-se praticamente estável em junho (alta de 0,3%), encerrando o mês em 4.913 unidades

Avaliação geral

- ✓ O mercado imobiliário das cidades de Belo Horizonte e Nova Lima vem ensaiando reação de suas atividades alternando quedas e aumentos de vendas, o que é um processo natural nesse momento em que a economia nacional busca fortalecer o seu processo de estabilização.
- ✓ Importante ressaltar que estas oscilações nas vendas estão acontecendo num processo de menor volume de lançamentos, o que significa redução de oferta. Portanto, este é o momento de aproveitar as oportunidades que o mercado imobiliário está oferecendo. A persistir este cenário, a oferta tende a reduzir ainda mais.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA
SÉRIE HISTÓRICA DAS INFORMAÇÕES MENSAIS
COMERCIAL

MÊS / ANO	Unidades Vendidas		IVV		Oferta inicial		Oferta Atual		Empreend. Lançados		Unidades Lançadas		Preço Médio	
	Quantidade	Variação %	Em %	Variação em p.p	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	R/m²	Variação %
out/15	-	-	-	-	4.378	-	551	-	4	-	131	-	9.816	-
nov/15	51	-	9,1	-	4.388	0,2%	511	-7,3%	0	-	0	-	9.876	0,6%
dez/15	9	-82,4%	1,7	-7,4	4.641	5,8%	613	20,0%	0	-	0	-	9.932	0,6%
jan/16	21	133,3%	3,4	1,7	4.641	0,0%	592	-3,4%	0	-	0	-	9.911	-0,2%
fev/16	95	352,4%	12,1	8,7	4.819	3,8%	675	14,0%	2	-	178	-	10.143	2,3%
mar/16	41	-56,8%	6,0	-6,1	5.025	4,3%	713	5,6%	1	-50,0%	14	-92,1%	9.923	-2,2%
abr/16	17	-58,5%	2,4	-3,6	5.025	0,0%	696	-2,4%	0	-	0	-	9.988	0,7%
mai/16	69	305,9%	9,2	6,8	4.930	-1,9%	678	-2,6%	1	-	51	-	9.859	-1,3%
jun/16	23	-66,7%	2,1	-7,1	4.930	0,0%	655	-3,4%	0	-	0	-	9.895	0,4%

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

- ✓ Assim como aconteceu no segmento residencial, em junho as vendas de unidades comerciais também apresentaram redução em relação ao mês anterior. Neste mês foram comercializadas 23 unidades, o que representou queda de 66,7% em relação ao mês anterior (69 unidades). Destaca-se que em maio o segmento registrou o segundo maior patamar de vendas no ano e um expressivo aumento em relação a abril. Portanto, o segmento comercial também vem alternando quedas e aumentos de vendas.
- ✓ Em junho nenhuma unidade comercial foi lançada. Considerando as vendas ocorridas, a oferta atual (estoque disponível para comercialização) registrou queda de 3,4%, encerrando o mês em 655 unidades. Este foi o segundo menor patamar da oferta no ano.
- ✓ Importante ressaltar que, em junho, apenas 13,3% da oferta inicial estava disponível para comercialização, o que demonstra que a oferta de imóveis comerciais está num patamar bastante reduzido.

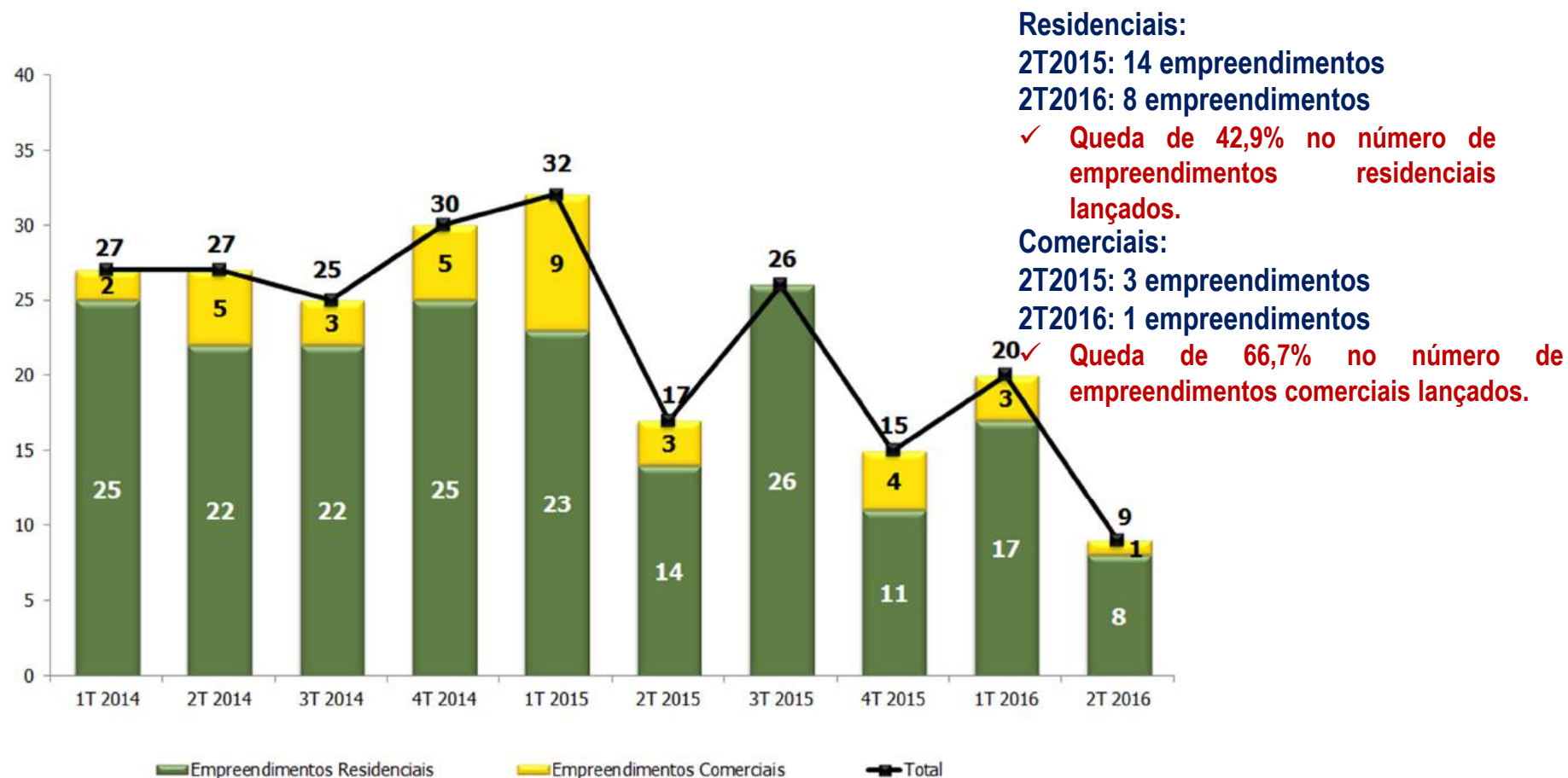
OBSERVAÇÃO EMPREENDIMENTOS NA BASE

- ✓ **21 empreendimentos residenciais que estavam sendo acompanhados nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima passaram para esgotados no 2º trimestre de 2016 (abr, mai e jun), e 3 comerciais foram esgotados no período.**
- ✓ 7 empreendimentos residenciais entraram na base de Belo Horizonte e Nova Lima no 2º trimestre de 2016 (abril, maio e junho) sendo estes com lançamento até dezembro de 2015. Nenhum deles com mais de 18 unidades iniciais.

LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE



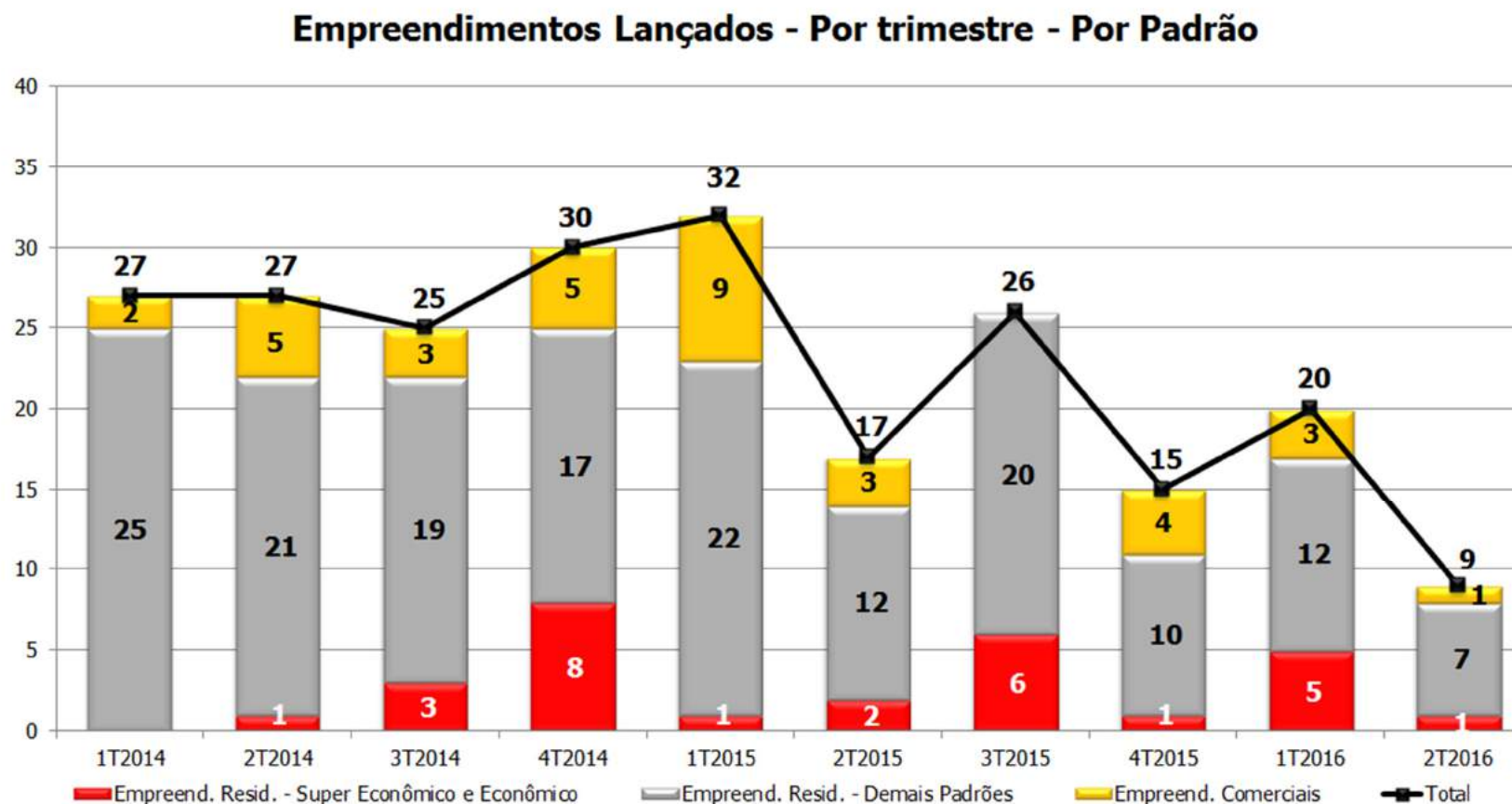
EMPREENDIMENTOS LANÇADOS – BH E NOVA LIMA



FONTE: BRAIN

No segmento residencial foram lançados 47 empreendimentos no primeiro semestre de 2014. Em igual período de 2015 esse número alcançou 37 unidades, passando a ser de 25 unidades nos primeiros seis meses de 2016.

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA



FONTE: BRAIN

- ✓ Do total de 8 empreendimentos residenciais lançados no 2º trimestre de 2016, 1 é referente ao padrão Super Econômico e Econômico e, para os demais padrões, foram 7 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 – BH E NOVA LIMA

Residenciais:

2T2015: 710 unidades

1T2016: 914 unidades

2T2016: 193 unidades

✓ Queda de 72,8% no número de lançamentos residenciais na comparação do período do 2º trimestre/2016 em relação ao 2º trimestre 2015. Em relação aos primeiros três meses do ano, o período abril a junho/16 apresentou queda de 78,9%

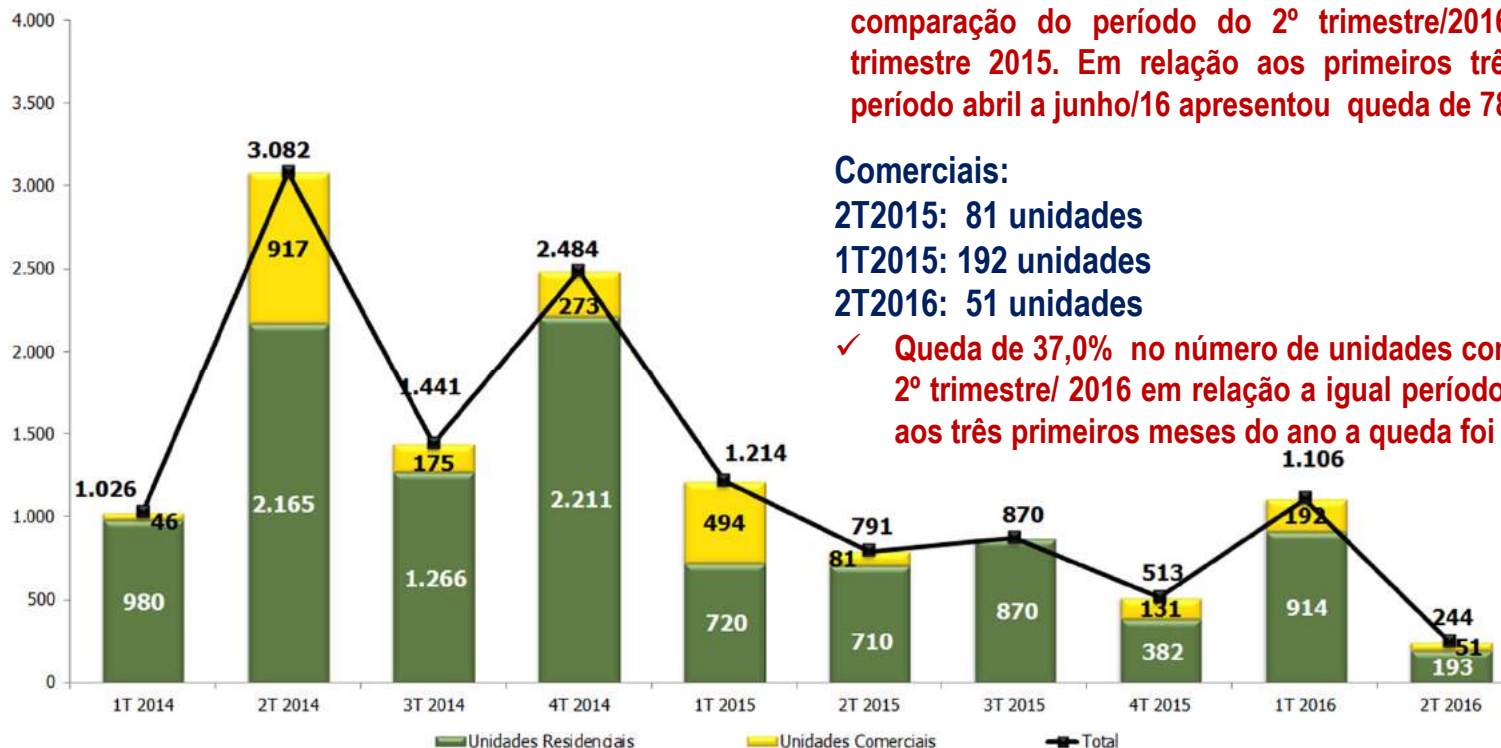
Comerciais:

2T2015: 81 unidades

1T2015: 192 unidades

2T2016: 51 unidades

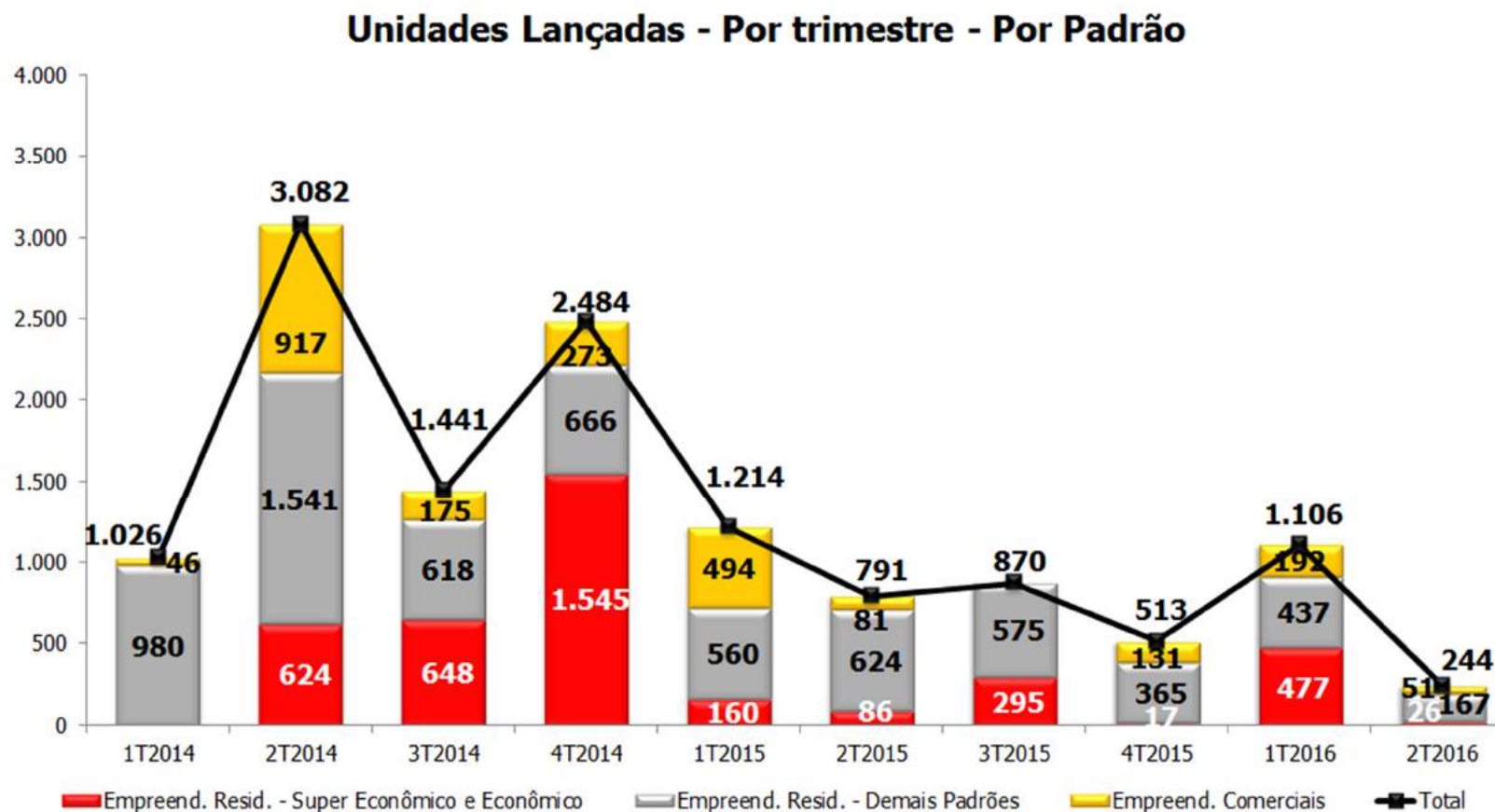
✓ Queda de 37,0% no número de unidades comerciais lançadas no 2º trimestre/ 2016 em relação a igual período de 2015. Em relação aos três primeiros meses do ano a queda foi de 73,4%



FONTE: BRAIN

✓ A análise semestral demonstra que em 2014 foram lançadas 3.145 unidades residenciais, número que reduziu para 1.430 unidades nos primeiros seis meses de 2015. Já no primeiro semestre de 2016 observou-se o lançamento de 1.107 unidades residenciais (queda de 22,6% em relação a igual semestre do ano anterior).

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA

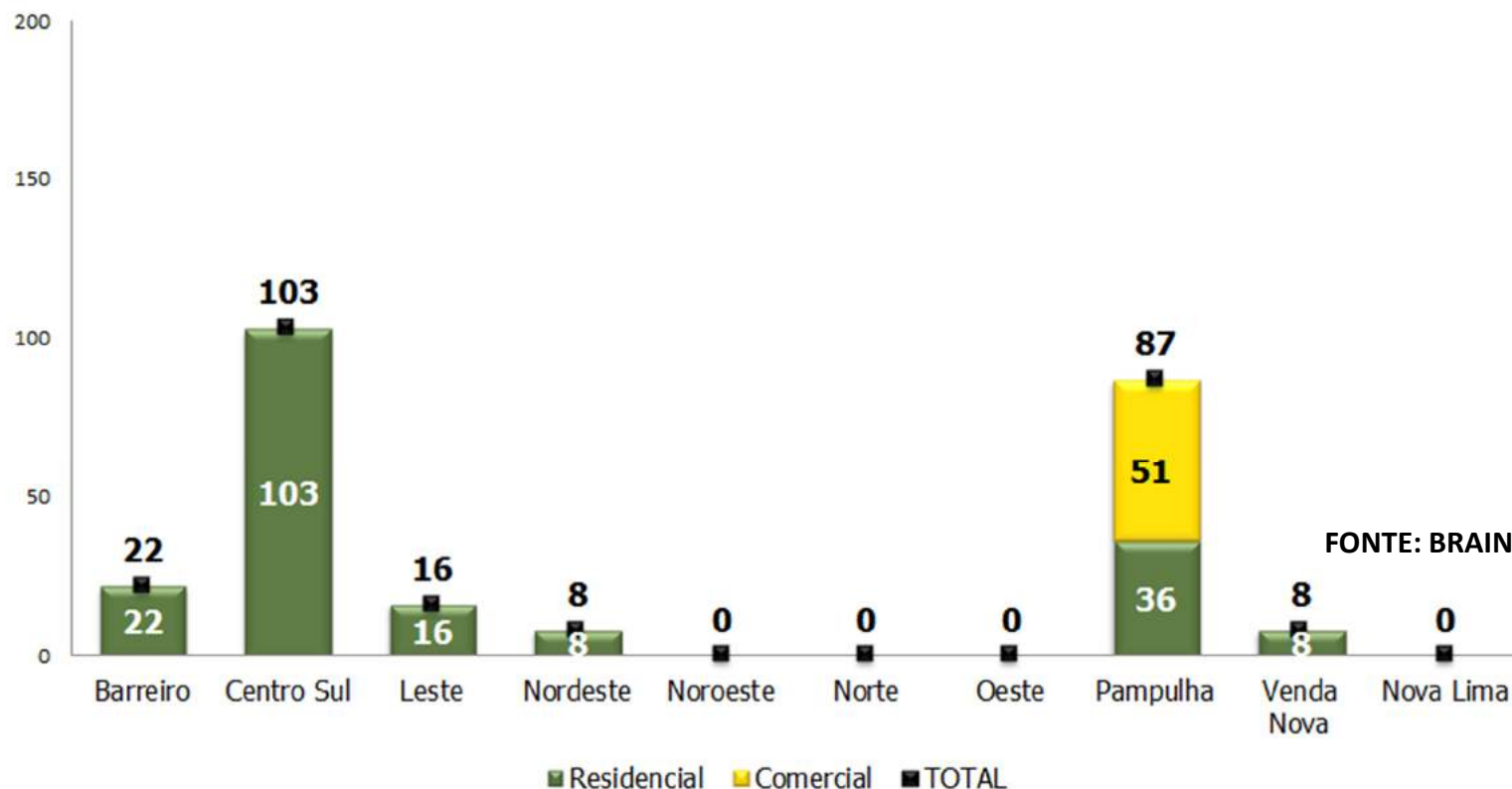


FONTE: BRAIN

- ✓ Do total de 193 unidades residenciais lançadas no 2º trimestre/16, 26 (13,5%) corresponderam aos padrões Super Econômico e Econômico. No 2º trim/15 esse número foi de 86 unidades (12,1%) do total de lançamentos residenciais). Ou seja, em termos proporcionais, o segmento até R\$ 250 mil permaneceu estável no total do mercado.

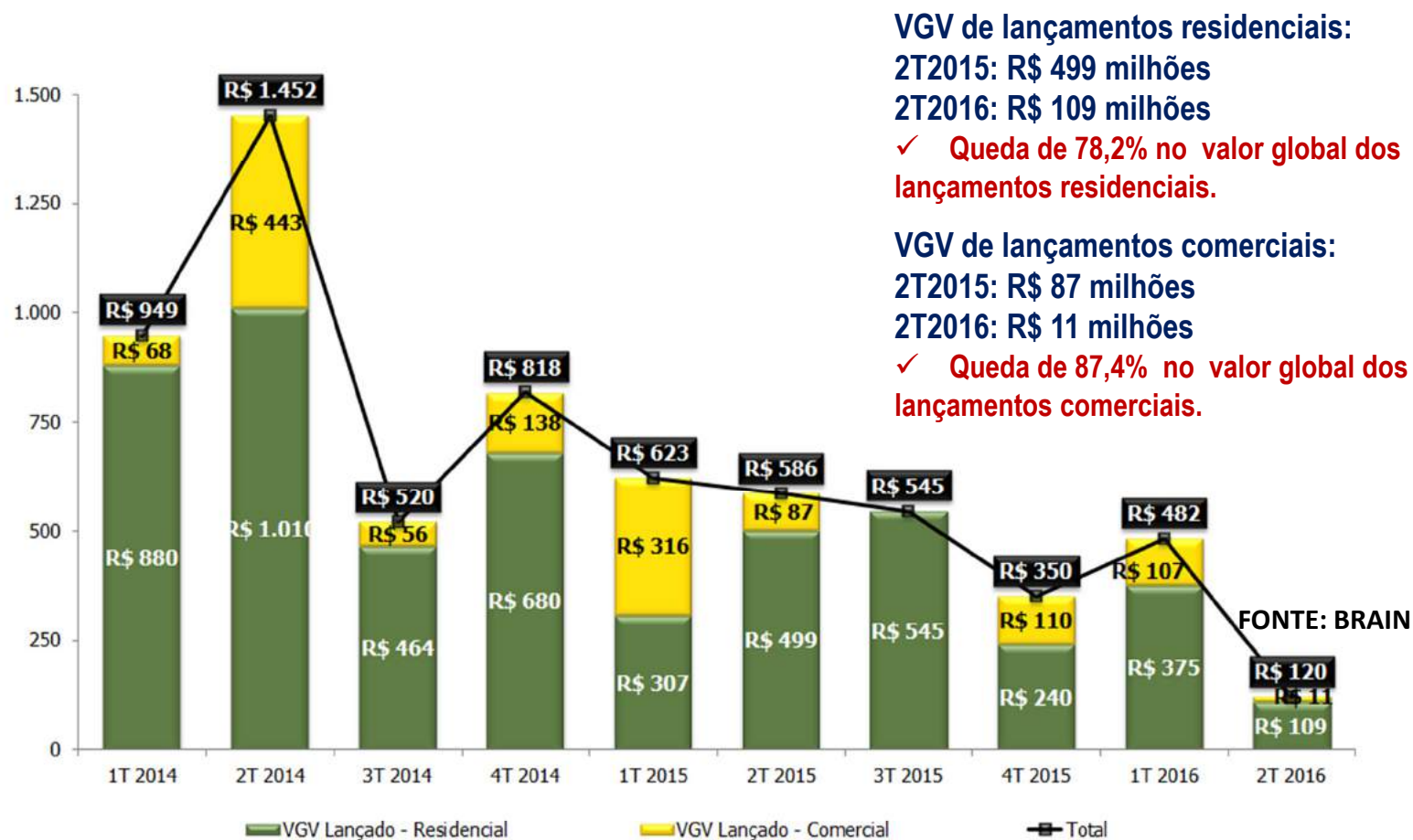
UNIDADES LANÇADAS POR REGIÃO – 2º TRIMESTRE DE 2016 BH E NOVA LIMA

Unidades Lançadas - Por Regiões



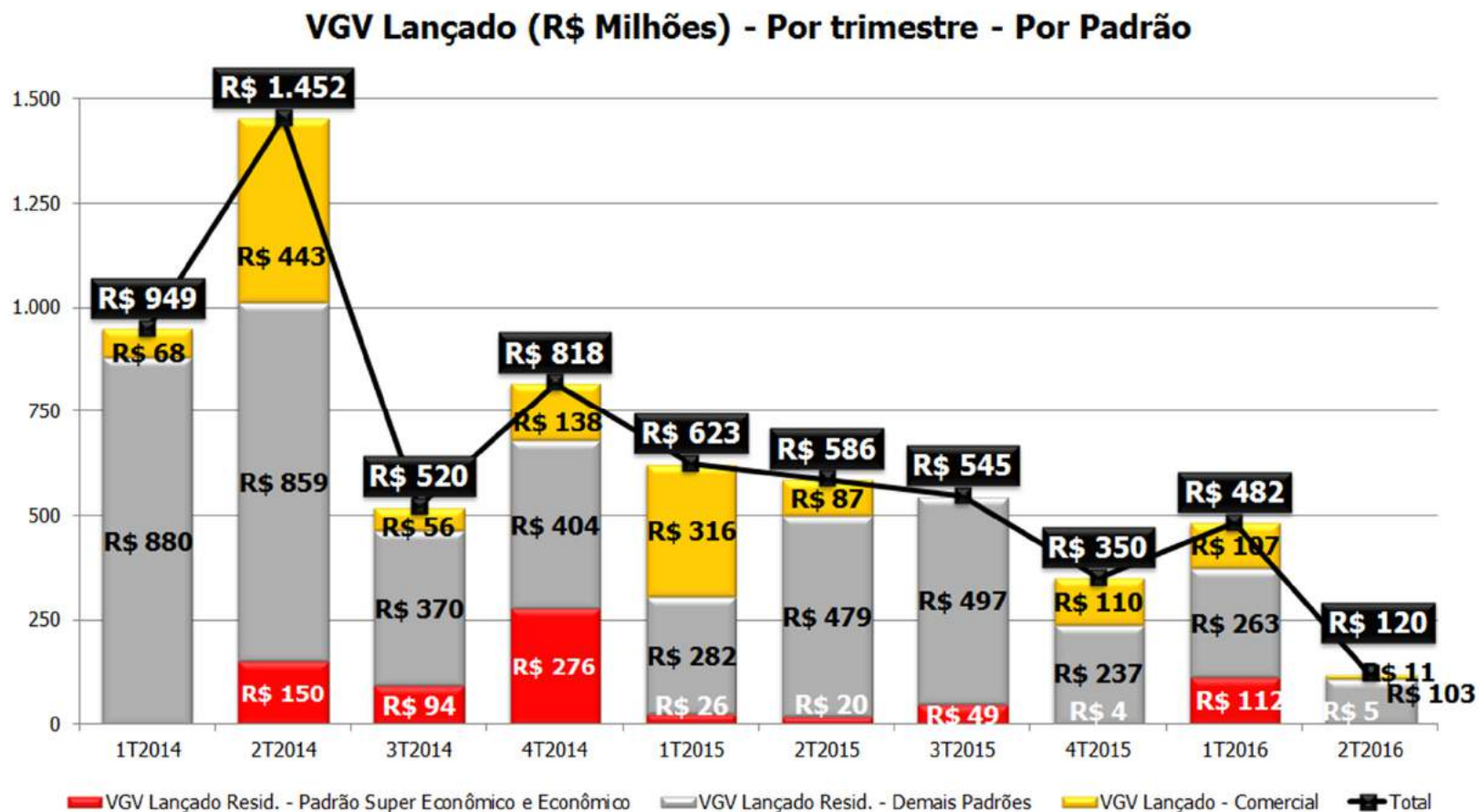
- ✓ No 2º trimestre de 2016 foram lançadas 193 unidades residenciais, sendo que o maior número foi observado na região Centro Sul (103 unidades): 53,4% do total lançado no período.
- ✓ Os lançamentos comerciais totalizaram 51 unidades, todos na região da Pampulha.

VGW LANÇADO (R\$ MILHÕES) POR TRIMESTRE - BH E NOVA LIMA



- ✓ No 2º trim/16 o VGV lançado totalizou R\$120 milhões, sendo R\$109 milhões referentes a unidades residenciais e R\$11 milhões a unidades comerciais.
- ✓ No primeiro semestre/16 o VGV dos lançamentos residenciais totalizou R\$484 milhões e dos comerciais R\$118 milhões.

VGV LANÇADO (R\$ MILHÕES) POR TRIMESTRE E PADRÃO – BH E NOVA LIMA



FONTE: BRAIN

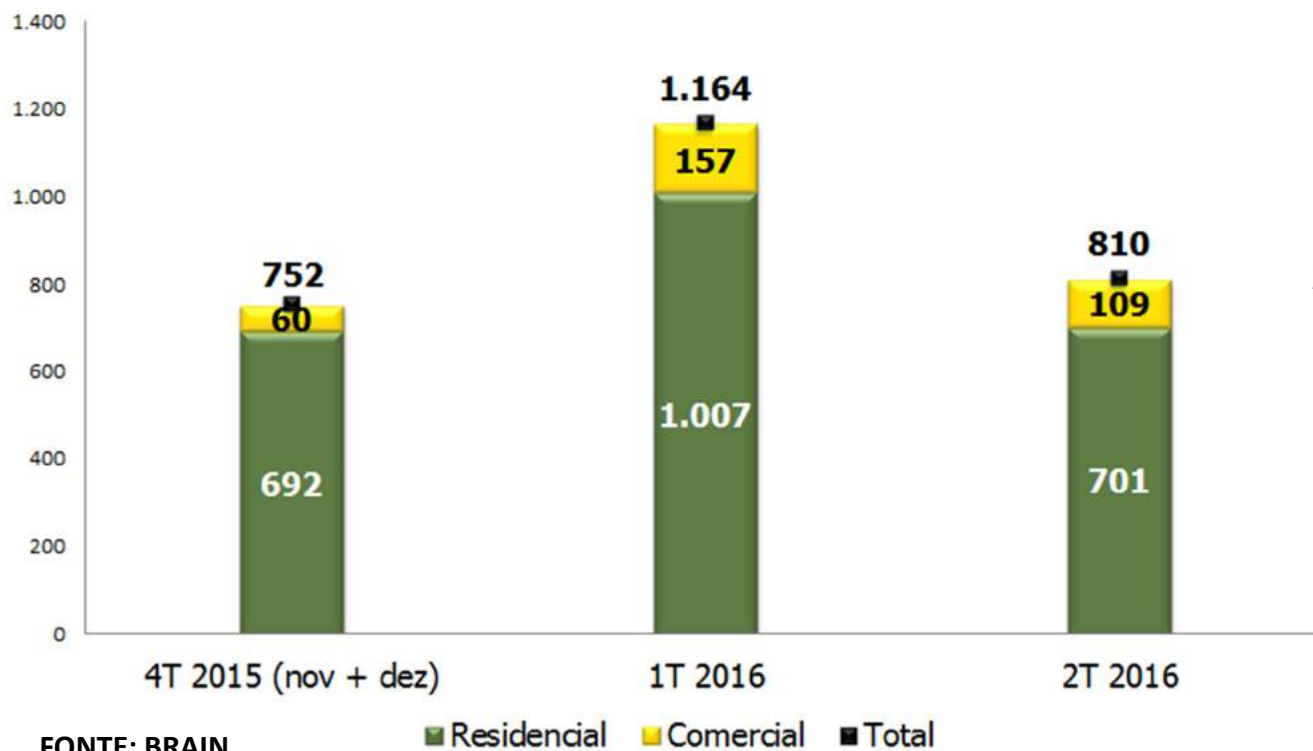
- ✓ No 2º trim/16 os lançamentos de empreendimentos de Padrão Super Econômico e Econômico totalizaram R\$ 5,2 milhões e nos demais padrões R\$103,4 milhões.
- ✓ Os empreendimentos dos padrões Super Econômico e Econômico são até R\$ 250 mil e os demais padrões acima de R\$ 250 mil.

VENDAS

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

UNIDADES VENDIDAS – BH E NOVA LIMA

Unidades Vendidas - Por Trimestre



Unidades vendidas residenciais:

1T2016 : 1.007 unidades

2T2016: 701 unidades

✓ Queda de 30,4% no número de unidades vendidas

Unidades vendidas comerciais:

1T2016: 157 unidades

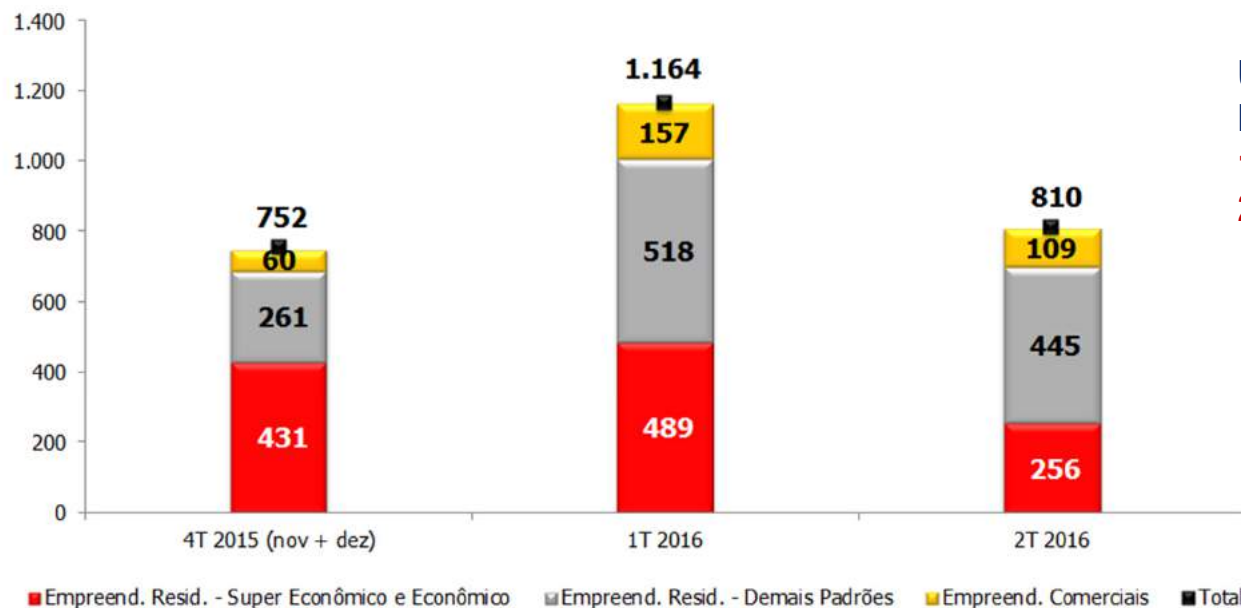
2T2016: 109 unidades

✓ Queda de 30,6% no número de unidades vendidas.

✓ No 2º trimestre de 2016 foram vendidas 810 unidades no mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima. Deste total, 701 unidades eram residenciais e 109 comerciais.

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA

Unidades Vendidas - Por Padrão



Unidades vendidas residenciais – Padrão Super Econômico e Econômico:

1T2016 : 489 unidades

2T2016: 256 unidades

Unidades vendidas residenciais – Demais Padrões

1T2016: 518 unidades

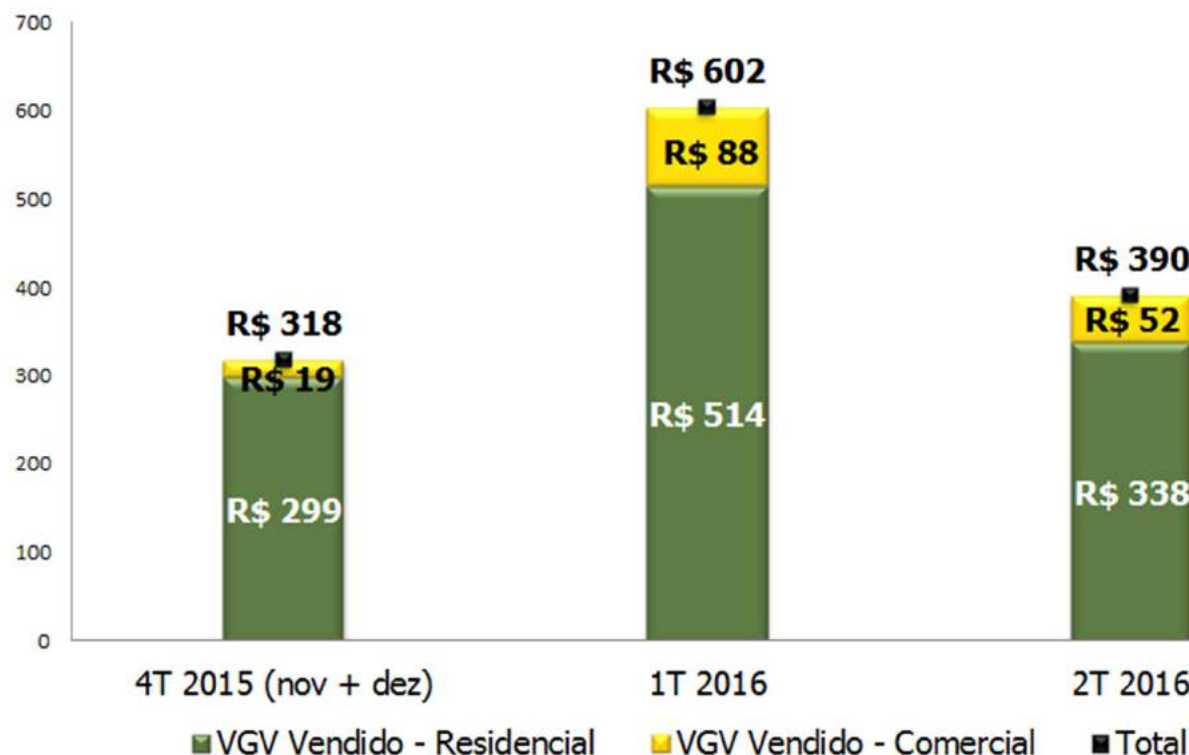
2T2016: 445 unidades

FONTE: BRAIN

- ✓ Das 701 unidades residenciais vendidas no 2º Trimestre/2016, 256 corresponderam a empreendimentos super econômico (até R\$200.000) e econômico (de R\$200.001 até R\$250.000). Os demais padrões totalizaram 445 unidades.
- ✓ Neste trimestre foram vendidas 109 unidades comerciais.

VGv VENDIDO (R\$ MILHÕES) – BH E NOVA LIMA

VGv Vendido (R\$ Milhões) - Por Trimestre



VGv vendido residenciais:

1T2016: R\$ 514 milhões

2T2016: R\$ 338 milhões

✓ Queda de 34,2% no valor global das vendas residenciais.

VGv vendido comerciais:

1T2016: R\$ 88 milhões

2T2016: R\$ 52 milhões

✓ Queda de 40,9% no valor global das vendas residenciais.

Média mensal geral por período:

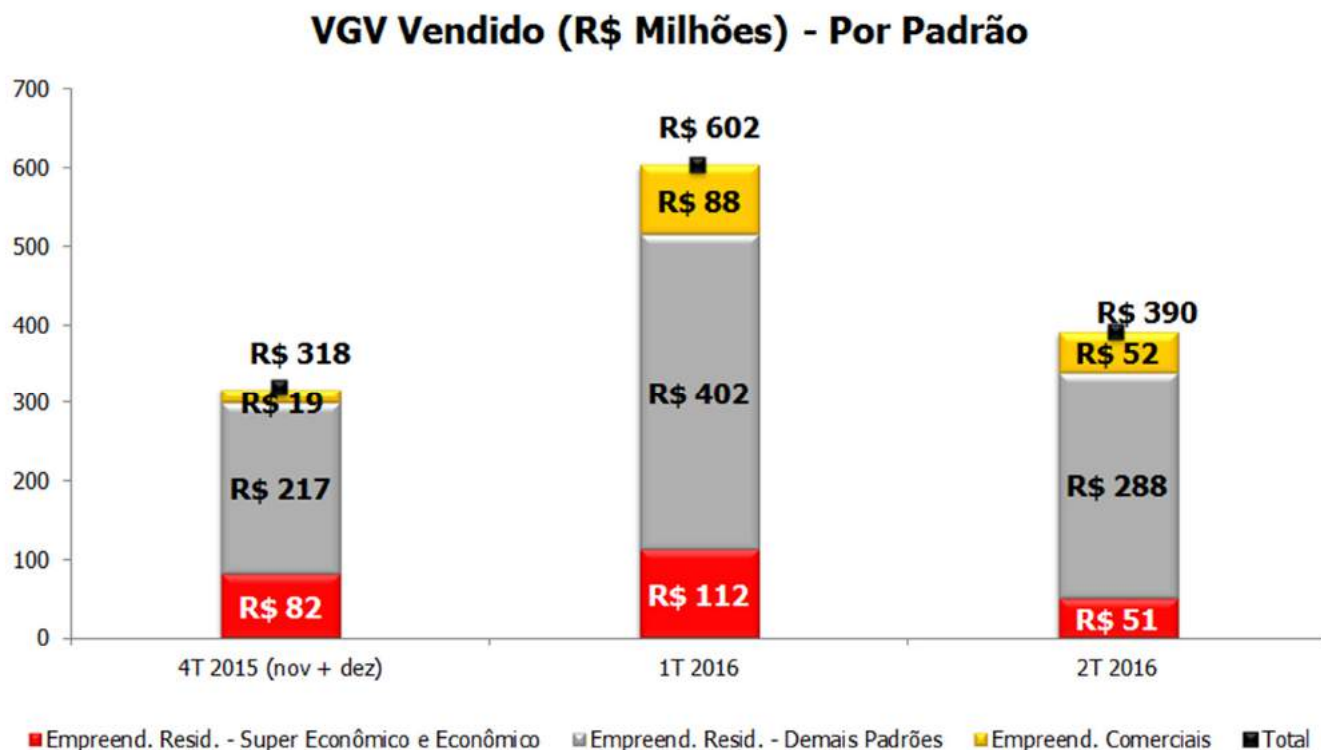
4T 2015 (nov + dez): R\$ 159 milhões

1T2016: R\$ 200,7 milhões

2T2016: R\$ 130 milhões

FONTE: BRAIN

VGW VENDIDO (R\$ MILHÕES) POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA

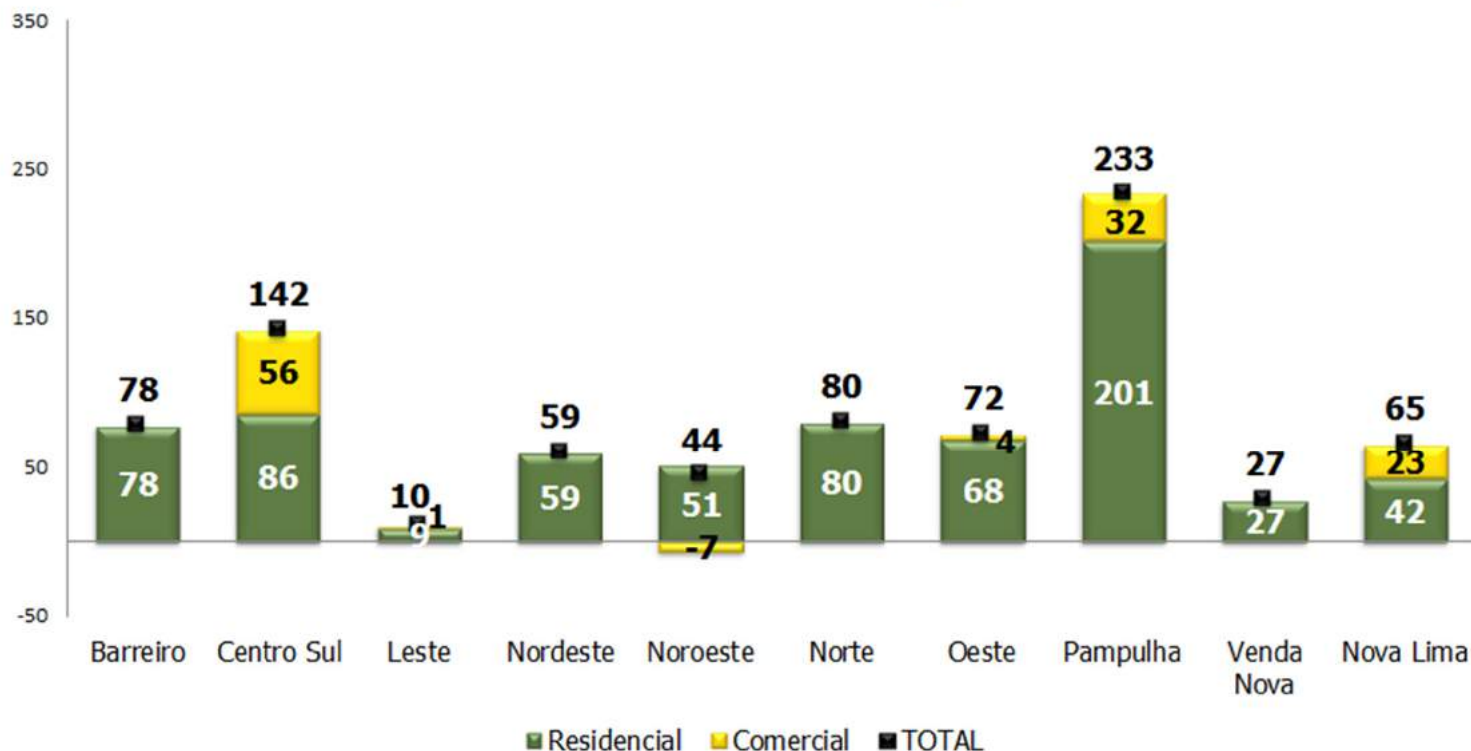


FONTE: BRAIN

- ✓ O VGW vendido de unidades residenciais totalizou R\$ 338 milhões no 2º Trimestre de 2016.
- ✓ As 256 unidades que foram vendidas no segmento Super Econômico (até R\$ 200.000) e Econômico (de R\$200.001 até R\$250.000) geraram um VGW de R\$ 51 milhões, sendo que as 445 unidades que foram comercializadas nos demais padrões geraram um VGW de R\$ 288 milhões. As unidades comerciais vendidas totalizaram R\$ 52 milhões.

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÃO 2º TRIMESTRE DE 2016 – BH E NOVA LIMA

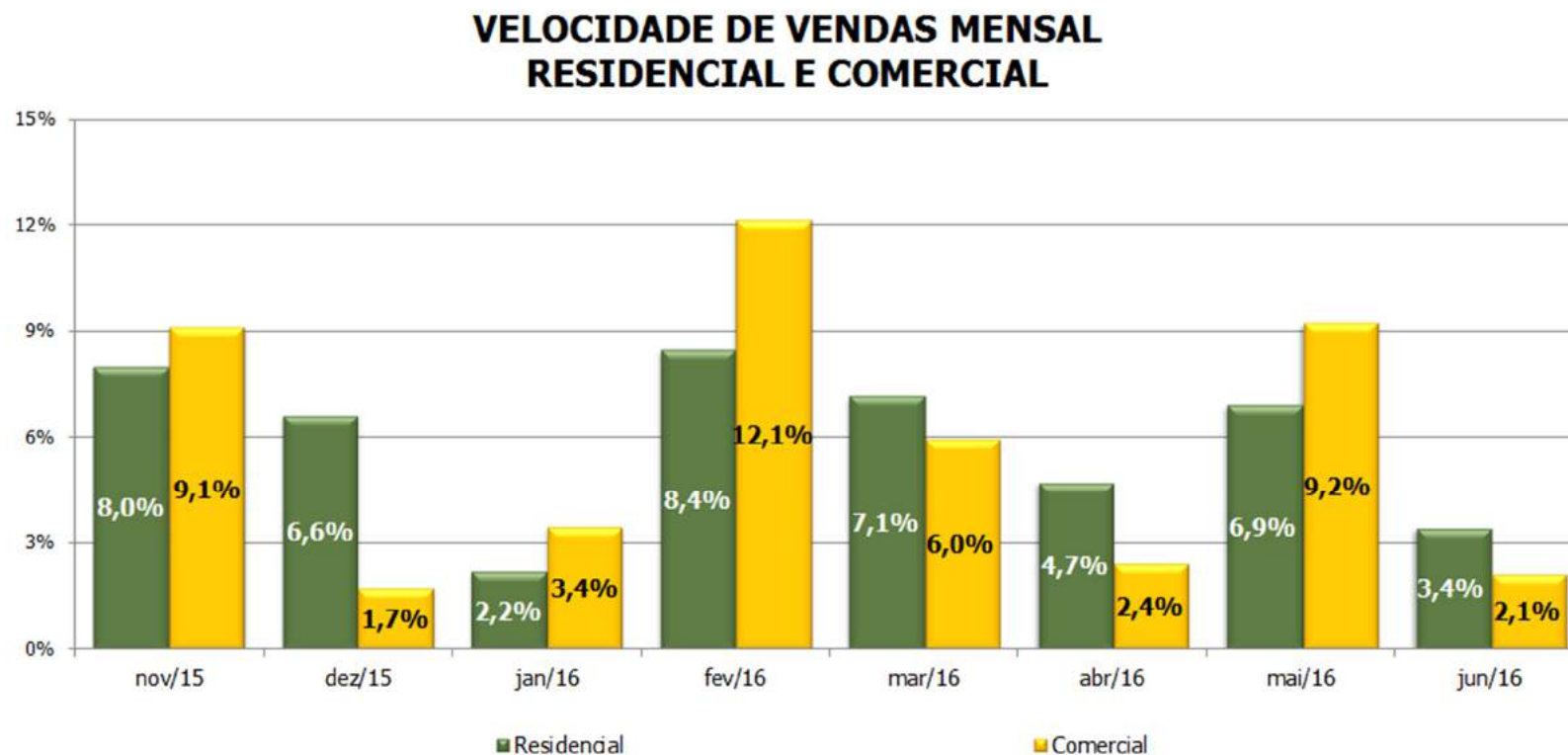
Unidades Vendidas - Por Regiões



FONTE: BRAIN

- ✓ A Região da Pampulha se destacou nas vendas residenciais no 2º trimestre de 2016. Do total de 701 unidades vendidas nestes meses, a referida região foi responsável por 28,6%, ou seja, 201 unidades. A Região Centro Sul se destacou nas vendas comerciais com 51,3% do total (56 unidades).

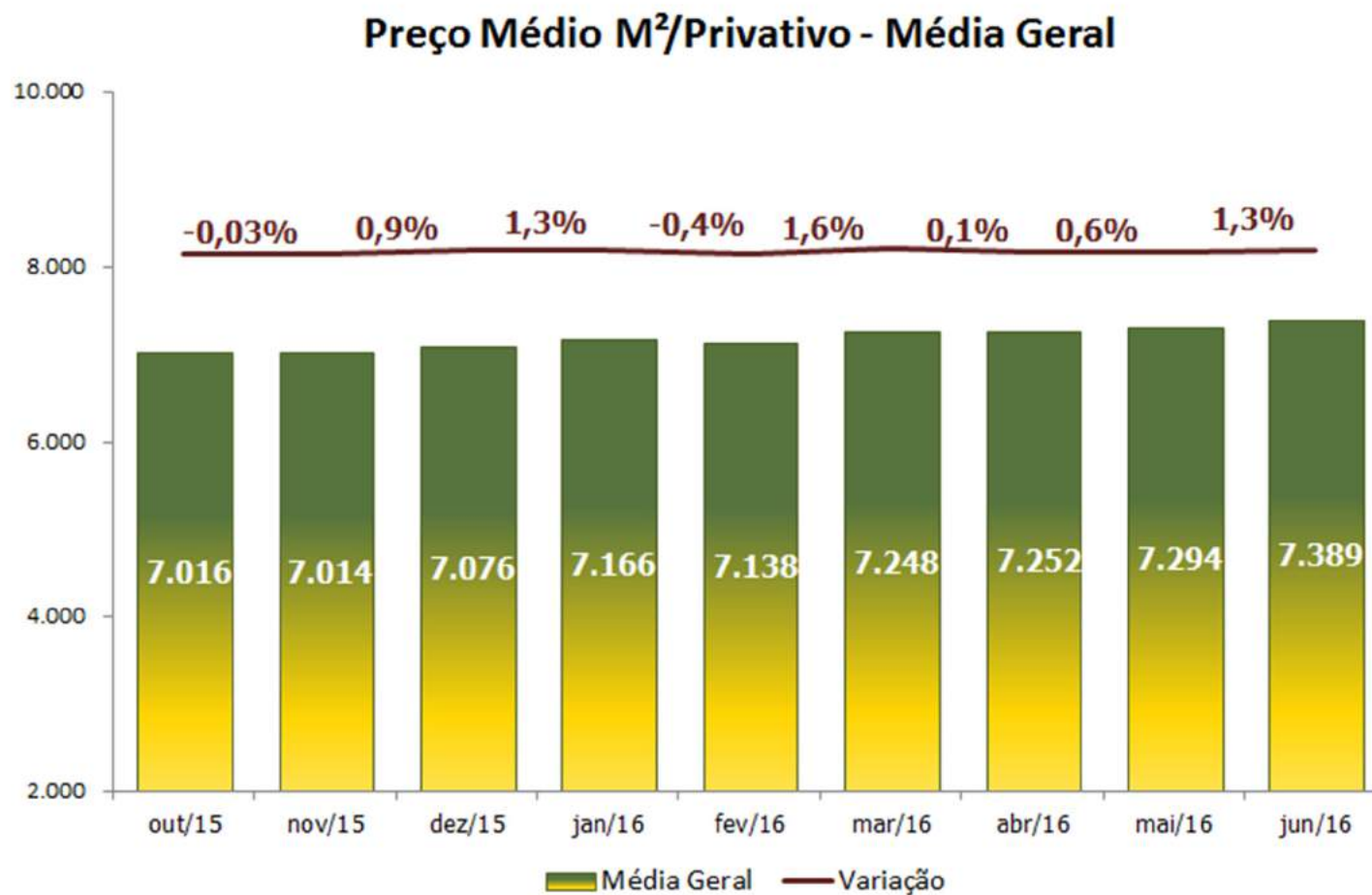
VELOCIDADE DE VENDAS – MENSAL – BH E NOVA LIMA



FONTE: BRAIN

- ✓ A Velocidade de Vendas residencial em junho/16 alcançou 3,4%.
- ✓ Para as unidades comerciais o IVV correspondeu a 2,1%.

PREÇO MÉDIO M²/ PRIVATIVO – RESIDENCIAL - MÉDIA GERAL



FONTE: BRAIN



ANÁLISE GERAL DA CONCORRÊNCIA RESIDENCIAL

BH E NOVA LIMA

REFERÊNCIA: JUN/2016

NÚMERO DE UNIDADES RESIDENCIAIS EM OFERTA: BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – OUTUBRO/15 – JUNHO/16

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO						
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Oferta Inicial	Var. %	Oferta Atual	Var. %	Disp. s/ O.I.
out/15	298	23.720	-	4.748	-	20,0%
nov/15	303	24.092	1,6%	4.618	-2,7%	19,2%
dez/15	332	25.135	4,3%	4.942	7,0%	19,7%
jan/16	344	25.621	1,9%	5.208	5,4%	20,3%
fev/16	348	25.948	1,3%	5.147	-1,2%	19,8%
mar/16	364	25.768	-0,7%	5.373	4,4%	20,9%
abr/16	360	25.624	-0,6%	5.146	-4,2%	20,1%
mai/16	364	25.664	0,2%	4.897	-4,8%	19,1%
jun/16	359	25.268	-1,5%	4.913	0,3%	19,4%

FONTE: BRAIN

- ✓ A disponibilidade da oferta atual (estoque) sobre a inicial fechou o mês de junho/16 em 19,4% demonstrando equilíbrio no mercado. Esse resultado confirma que não existe super oferta de imóveis residenciais no mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima.

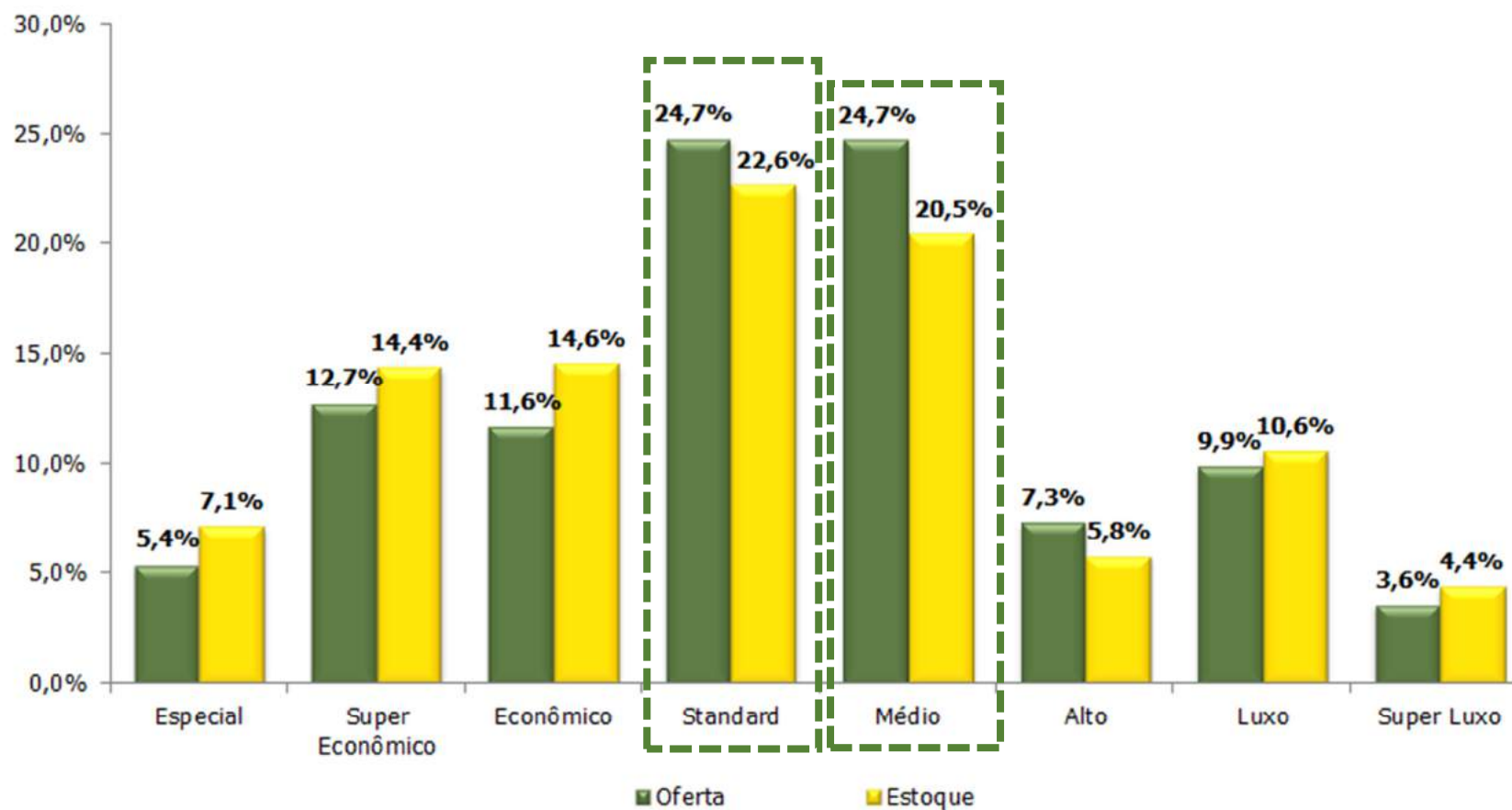
OFERTA RESIDENCIAL – JUNHO DE 2016

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	3,3%	1.365	5,4%	350	7,1%	25,6%
Super Econômico	até 200.000	20	5,6%	3.213	12,7%	708	14,4%	22,0%
Econômico	de 200.001 até 250.000	20	5,6%	2.943	11,6%	716	14,6%	24,3%
Standard	de 250.001 até 400.000	69	19,2%	6.253	24,7%	1.112	22,6%	17,8%
Médio	de 400.001 até 700.000	114	31,8%	6.244	24,7%	1.005	20,5%	16,1%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	44	12,3%	1.847	7,3%	285	5,8%	15,4%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	50	13,9%	2.496	9,9%	519	10,6%	20,8%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	30	8,4%	907	3,6%	218	4,4%	24,0%
Total	-	359	100%	25.268	100%	4.913	100%	19,4%

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

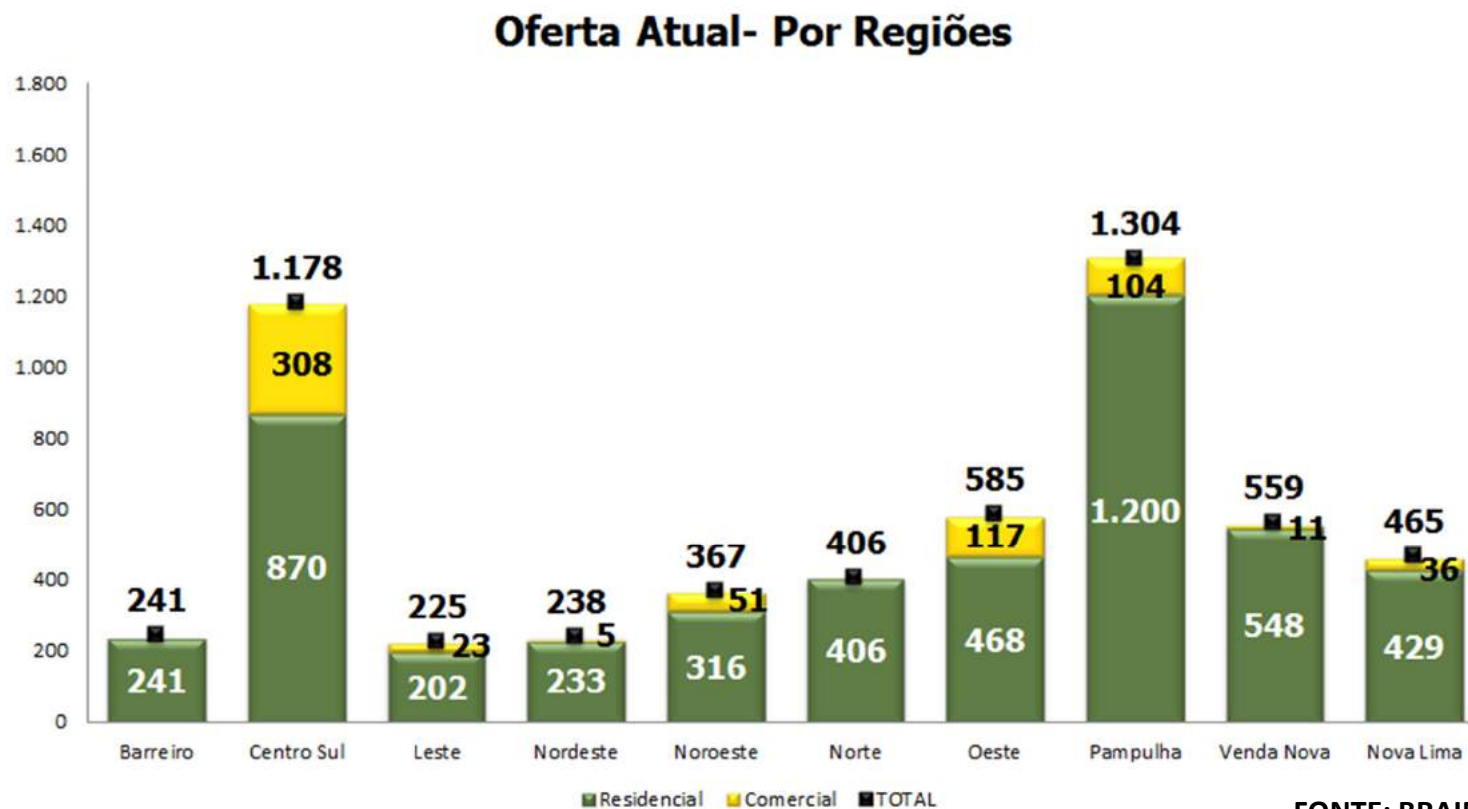
- ✓ A oferta inicial correspondeu a 25.268 unidades e a oferta atual, em junho/2016, foi de 4.913 unidades, ou seja, 19,4% dos apartamentos colocados no mercado estavam disponíveis para venda no período.
- ✓ Das 4.913 unidades disponíveis para comercialização, 22,6% correspondem ao padrão Standard (1.112 unidades) e 20,5% ao padrão Médio (1.005 unidades).
- ✓ A maior disponibilidade sobre a oferta inicial encontra-se no padrão Especial, 25,6% e a menor no padrão Alto, 15,4%.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA RESIDENCIAL INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



FONTE: BRAIN

OFERTA ATUAL POR REGIÕES – JUNHO/16



FONTE: BRAIN

- ✓ Das 4.913 unidades em estoque no mês de junho/16, 1.200, ou seja, 24,4 % do total estavam localizadas na Região da Pampulha, 870 na região Centro Sul e 548 em Venda Nova.
- ✓ Neste mês a oferta comercial correspondeu a 655 unidades, sendo que 308 delas (47% do total) estavam localizadas na região Centro Sul e 117 na região Oeste.

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO (OFERTA RESIDENCIAL) POR ANO DE LANÇAMENTO

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidade s/ O.I.
Até 2010	19	5,3%	3.662	14,5%	229	4,7%	6,3%
2011	25	7,0%	2.686	10,6%	278	5,7%	10,3%
2012	53	14,8%	2.793	11,1%	210	4,3%	7,5%
2013	80	22,3%	5.951	23,6%	1.110	22,6%	18,7%
2014	86	24,0%	6.447	25,5%	1.670	34,0%	25,9%
2015	71	19,8%	2.622	10,4%	934	19,0%	35,6%
2016*	25	7,0%	1.107	4,4%	482	9,8%	43,5%
Total	359	100%	25.268	100%	4.913	100%	19,4%

FONTE: BRAIN

* Até Junho

- ✓ Do total de 4.913 unidades residenciais disponíveis para comercialização em junho/16, 34,0% (1.670 unidades) foram lançadas em 2014, 19,0% (934 unidades) em 2015, 9,8% (482 unidades) em 2016 (janeiro a junho).

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO

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	176	0	680	5	940	22	414	6	264	1	1.072	190	116	5
2011	8	0	250	94	94	19	1.744	121	212	10	230	6	72	10	76	18
2012	44	1	452	1	64	0	130	9	1.182	106	317	33	384	44	220	16
2013	588	144	0	0	580	217	1.176	215	2.646	317	497	98	342	84	122	35
2014	530	80	1.899	552	872	260	1.583	403	822	154	256	71	202	52	283	98
2015	0	0	388	31	170	87	640	319	711	268	257	64	366	119	90	46
2016*	195	125	48	30	483	128	40	23	257	144	26	12	58	20	0	0
Total	1.365	350	3.213	708	2.943	716	6.253	1.112	6.244	1.005	1.847	285	2.496	519	907	218

FONTE: BRAIN

* Até Junho

Do total de 4.913 unidades da oferta atual, observa-se que elas estão disponíveis nos seguintes padrões:

- ✓ 350 padrão especial
- ✓ 708 padrão super econômico
- ✓ 716 padrão econômico
- ✓ 1.112 padrão standard
- ✓ 1.005 padrão médio
- ✓ 285 padrão alto
- ✓ 519 padrão luxo
- ✓ 218 padrão super luxo

- ✓ O padrão standard concentra o maior número de unidades da oferta atual (1.112) sendo que a maioria delas foram lançadas no ano 2014.

PARTICIPAÇÃO DO MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO

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%	5%	0%	23%	1%	15%	2%	7%	1%	14%	0%	43%	37%	13%	2%
2011	1%	0%	8%	13%	3%	3%	28%	11%	3%	1%	12%	2%	3%	2%	8%	8%
2012	3%	0%	14%	0%	2%	0%	2%	1%	19%	11%	17%	12%	15%	8%	24%	7%
2013	43%	41%	0%	0%	20%	30%	19%	19%	42%	32%	27%	34%	14%	16%	13%	16%
2014	39%	23%	59%	78%	30%	36%	25%	36%	13%	15%	14%	25%	8%	10%	31%	45%
2015	0%	0%	12%	4%	6%	12%	10%	29%	11%	27%	14%	22%	15%	23%	10%	21%
2016*	14%	36%	1%	4%	16%	18%	1%	2%	4%	14%	1%	4%	2%	4%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

FONTE: BRAIN

* Até Junho

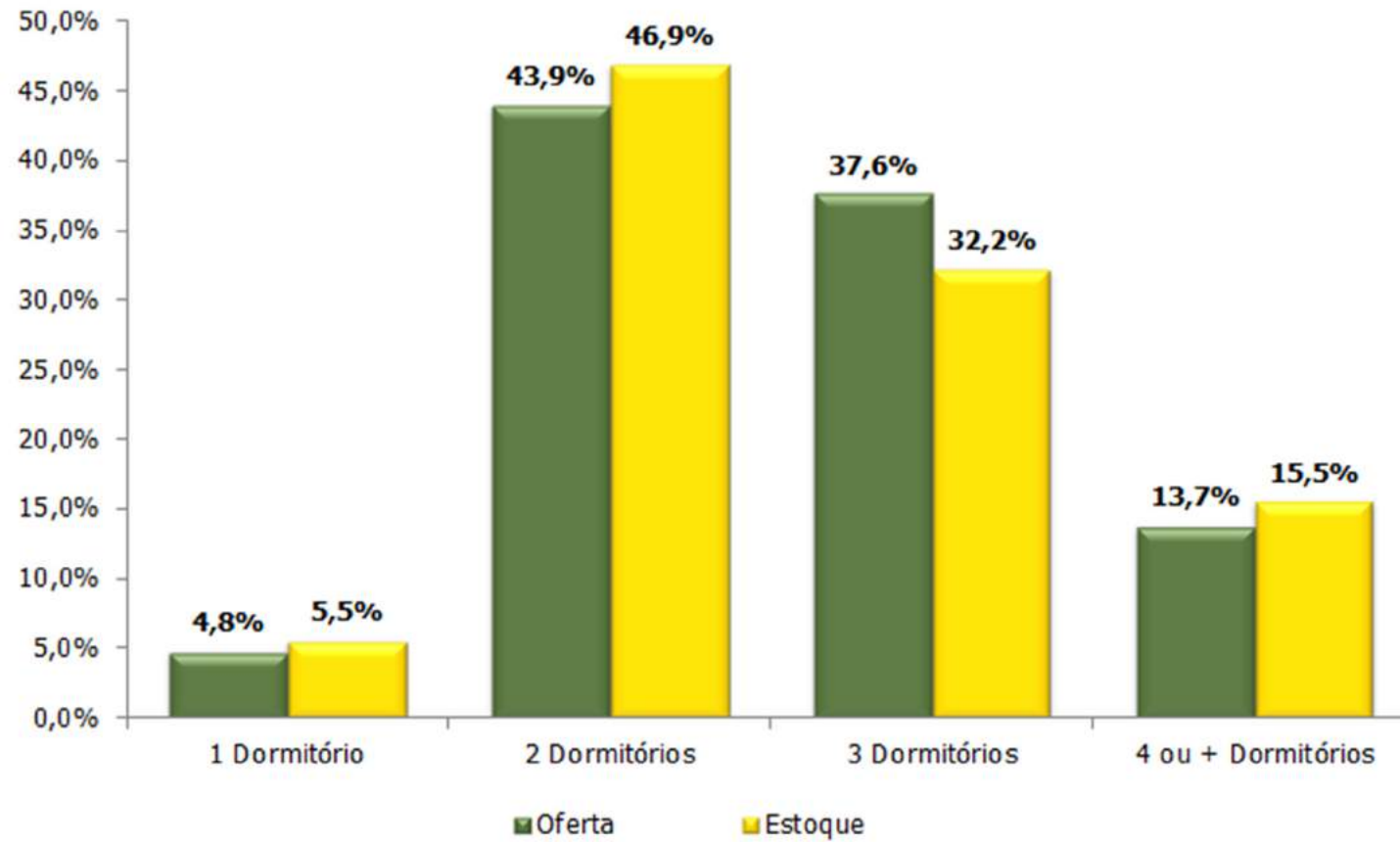
OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL (RESIDENCIAL) POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	1.203	4,8%	269	5,5%	22,4%
2 Dormitórios	11.100	43,9%	2.302	46,9%	20,7%
3 Dormitórios	9.496	37,6%	1.580	32,2%	16,6%
4 ou + Dormitórios	3.469	13,7%	762	15,5%	22,0%
Total	25.268	100%	4.913	100%	19,4%

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

- ✓ Desagregando a oferta residencial do mês de junho/2016 por número de quartos, observou-se que 46,9% do total (2.302 unidades) possuíam 2 quartos e 32,2% (1.580 unidades) eram de 3 quartos.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA RESIDENCIAL INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA



FONTE: BRAIN

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

Preço Médio por Tipologia					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m² Privativa	R\$/m² Total
1 Dormitório	467.125	45	81	9.096	8.746
2 Dormitórios	320.339	59	83	6.575	5.335
3 Dormitórios	542.457	86	119	6.504	4.653
4 Dormitórios	1.745.192	178	376	9.812	6.954
Média Geral	613.747	96	225	7.389	6.035

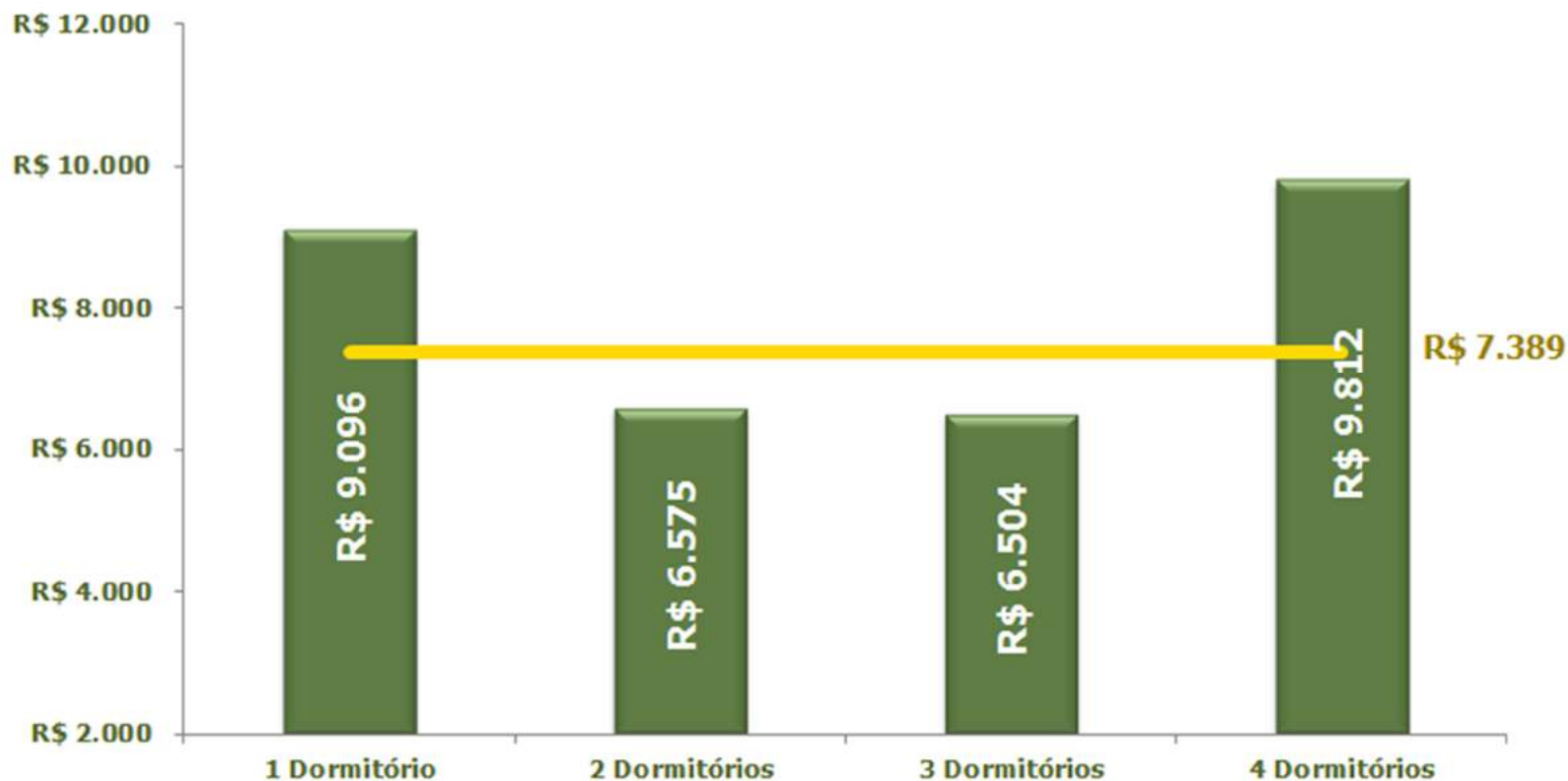
FONTE: BRAIN

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.

Estão englobadas todas as regiões e a cidade de Nova Lima.

- ✓ O preço médio (ticket de venda) das unidades que estavam disponíveis para comercialização em junho/2016 era de R\$ 613.747.
- ✓ Neste mês o preço por m² da área privativa foi de R\$7.389.

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



FONTE: BRAIN

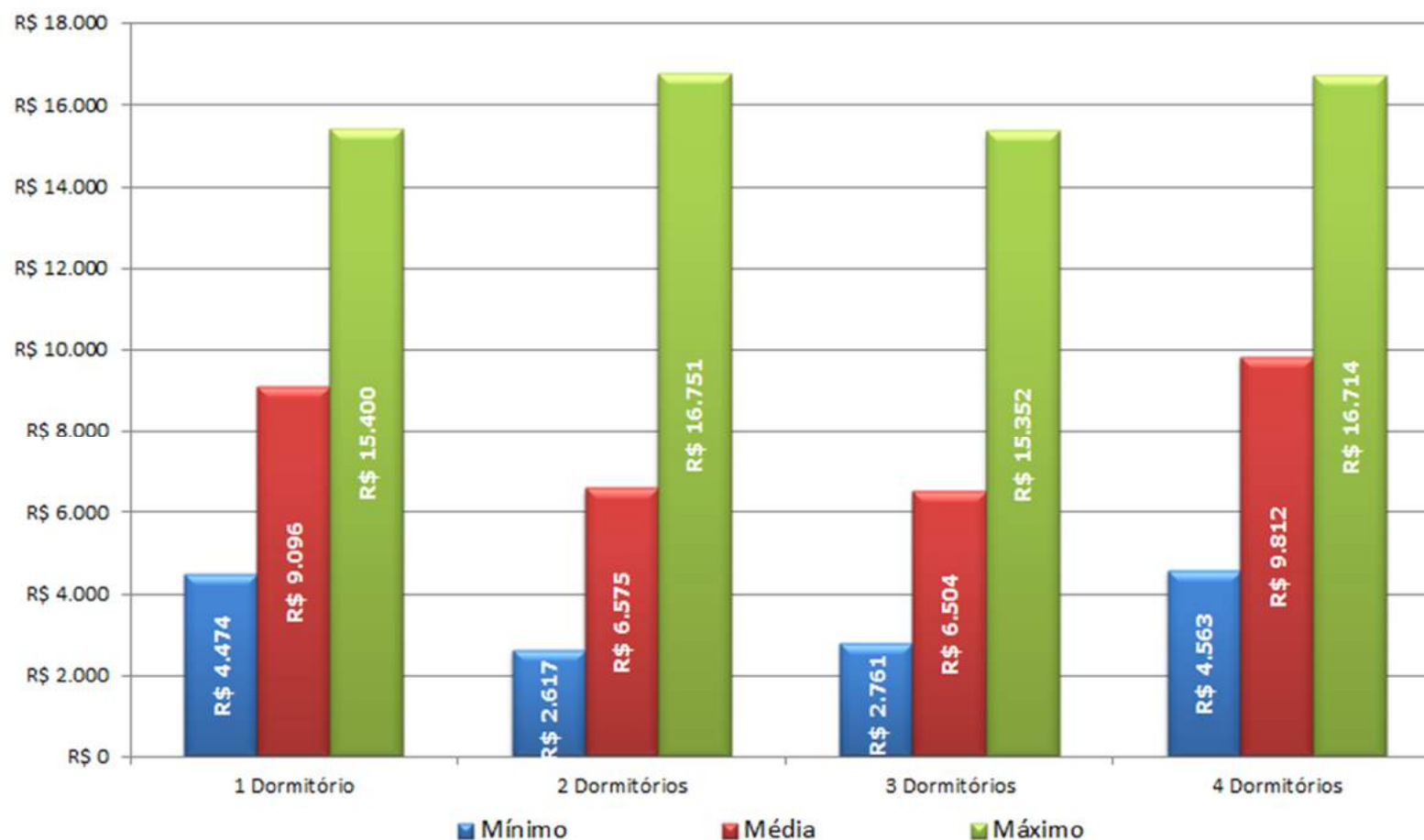
- ✓ Unidades de um quarto e de quatro quartos possuem preço médio de área privativa superior a média geral.

PREÇOS E M² PRIVATIVO RESIDENCIAL – MÁXIMO E MÍNIMO

PREÇOS E M² PRIVATIVO - MÁXIMO E MÍNIMO							
Tipologia	m² Privativo			R\$/m² Privativo			Oferta Atual
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
1 Dormitório	31	45	56	R\$ 4.474	R\$ 9.096	R\$ 15.400	269
2 Dormitórios	43	59	83	R\$ 2.617	R\$ 6.575	R\$ 16.751	2.302
3 Dormitórios	55	86	156	R\$ 2.761	R\$ 6.504	R\$ 15.352	1.580
4 Dormitórios	113	178	576	R\$ 4.563	R\$ 9.812	R\$ 16.714	762
Média Geral	-	96	-	-	7.389	-	4.913

FONTE: BRAIN

PREÇOS DO M² PRIVATIVO – MÁXIMO E MÍNIMO



FONTE: BRAIN

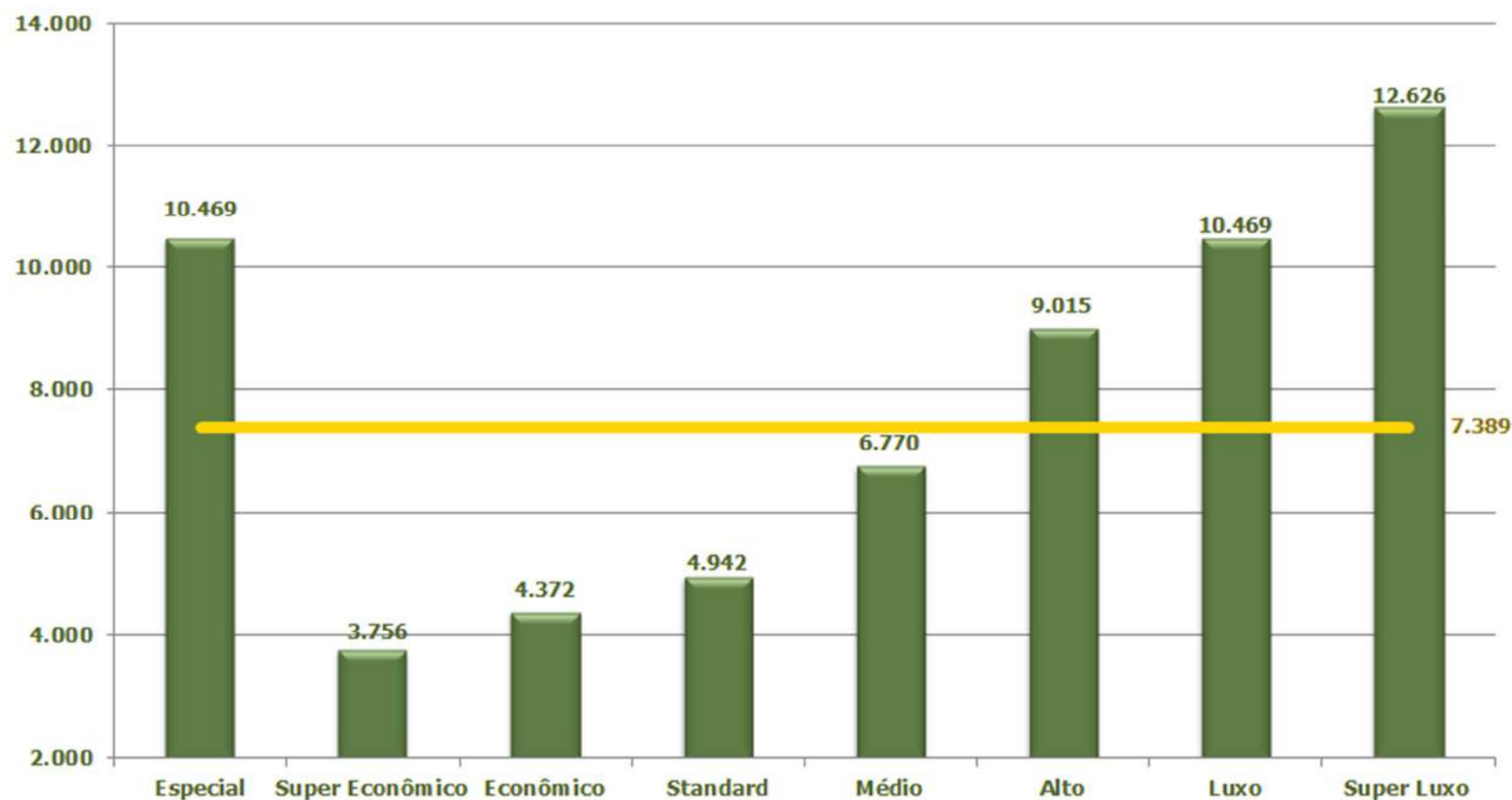
PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR PADRÃO – JUNHO DE 2016

Preço Médio por Padrão					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m² Privativa	R\$/m² Total
Especial	601.106	57	126	10.469	9.383
Super Econômico	166.902	46	68	3.756	2.687
Econômico	235.546	54	73	4.372	3.014
Standard	330.060	67	96	4.942	3.481
Médio	522.589	81	146	6.770	5.042
Alto	845.867	106	185	9.015	6.225
Luxo	1.361.785	140	336	10.469	5.883
Super Luxo	3.115.117	250	375	12.626	7.619
Média Geral	613.747	96	225	7.389	6.035

FONTE: BRAIN

- ✓ Os imóveis do padrão Super Econômico possuem preço médio de R\$ 166.902.
- ✓ O preço médio das unidades com padrão Médio em junho/16 foi de R\$522.589 e os considerados como padrão Luxo corresponderam a R\$1.361.785.

PREÇO MÉDIO (R\$) DO M² PRIVATIVO POR PADRÃO



FONTE: BRAIN

PREÇO MÉDIO POR ANO DE LANÇAMENTO

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	455.686	533.507	81	-	8.746	-
2 Dormitórios	316.295	338.127	87	66	5.733	3.146
3 Dormitórios	539.861	559.412	119	118	4.893	4.317
4 Dormitórios	1.775.069	1.563.076	371	392	7.231	5.501
Média Geral	819.051	572.223	224	225	6.448	4.535

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	455.686	533.507	45	45	9.152	8.975
2 Dormitórios	316.295	338.127	59	59	6.573	6.735
3 Dormitórios	539.861	559.412	86	86	6.659	6.072
4 Dormitórios	1.775.069	1.563.076	184	151	9.982	9.142
Média Geral	819.051	572.223	100	84	7.549	7.003

FONTE: BRAIN

- ✓ 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\$ 7.549, enquanto esse preço, nos lançamentos de 2015 a 2016 (2T) foi de R\$ 7.003. Esse resultado não significa diretamente queda de preço. Número de empreendimentos pesquisados e até mesmo a especificação deles podem ter influenciado os resultados médios.

* 2016: Até o mês de junho.

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA - JUNHO/2016 – BH + NOVA LIMA

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA - JUNHO/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	11,1%	74,8%	14,1%	100%	33,8%	62,5%	3,7%	100%
2 Dormitórios	6,4%	57,3%	36,3%	100%	11,6%	75,8%	12,7%	100%
3 Dormitórios	2,2%	42,1%	55,8%	100%	6,6%	61,1%	32,2%	100%
4 ou + Dormitórios	1,7%	36,7%	61,6%	100%	2,6%	58,9%	38,5%	100%
Subtotal Residencial	4,4%	49,6%	46,1%	100%	9,8%	67,7%	22,5%	100%
Comercial	4,9%	52,8%	42,3%	100%	11,0%	67,8%	21,2%	100%
Total	4,5%	50,1%	45,4%	100%	9,9%	67,7%	22,3%	100%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO – RESIDENCIAL - JUNHO/2016 – BH + NOVA LIMA

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR PADRÃO - JUNHO/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	195	938	232	1.365	125	210	15	350
Super Econômico	48	2.287	878	3.213	30	583	95	708
Econômico	483	1.446	1.014	2.943	128	564	24	716
Standard	40	2.895	3.318	6.253	23	833	256	1.112
Médio	257	2.926	3.061	6.244	144	576	285	1.005
Alto	26	789	1.032	1.847	12	167	106	285
Luxo	58	774	1.664	2.496	20	222	277	519
Super Luxo	-	469	438	907	-	172	46	218
Total	1.107	12.524	11.637	25.268	482	3.327	1.104	4.913

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ Das 3.327 unidades em construção que estavam sendo ofertadas em junho/16, 833 eram do padrão Standard (com faixa de valor de R\$250.001 a R\$400.000), 576 do padrão Médio (R\$400.001 até R\$700.000) e 583 do padrão Super Econômico (até R\$200 mil).

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO – RESIDENCIAL - JUNHO/2016 – BH + NOVA LIMA

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR PADRÃO - JUNHO/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	14,3%	68,7%	17,0%	100%	35,7%	60,0%	4,3%	100%
Super Econômico	1,5%	71,2%	27,3%	100%	4,2%	82,3%	13,4%	100%
Econômico	16,4%	49,1%	34,5%	100%	17,9%	78,8%	3,4%	100%
Standard	0,6%	46,3%	53,1%	100%	2,1%	74,9%	23,0%	100%
Médio	4,1%	46,9%	49,0%	100%	14,3%	57,3%	28,4%	100%
Alto	1,4%	42,7%	55,9%	100%	4,2%	58,6%	37,2%	100%
Luxo	2,3%	31,0%	66,7%	100%	3,9%	42,8%	53,4%	100%
Super Luxo	-	51,7%	48,3%	100%	-	78,9%	21,1%	100%
Total	4,4%	49,6%	46,1%	100%	9,8%	67,7%	22,5%	100%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



ANÁLISE GERAL DA CONCORRÊNCIA COMERCIAL

BH E NOVA LIMA

REFERÊNCIA: JUN/2016

NÚMERO DE UNIDADES COMERCIAIS EM OFERTA: BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – OUTUBRO/15 – JUNHO/16

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO						
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Oferta Inicial	Var. %	Oferta Atual	Var. %	Disp. s/ O.I.
out/15	49	4.378	-	551	-	12,6%
nov/15	50	4.388	0,2%	511	-7,3%	11,6%
dez/15	54	4.641	5,8%	613	20,0%	13,2%
jan/16	54	4.641	0,0%	592	-3,4%	12,8%
fev/16	56	4.819	3,8%	675	14,0%	14,0%
mar/16	60	5.025	4,3%	713	5,6%	14,2%
abr/16	60	5.025	0,0%	696	-2,4%	13,9%
mai/16	57	4.930	-1,9%	678	-2,6%	13,8%
jun/16	57	4.930	0,0%	655	-3,4%	13,3%

FONTE: BRAIN

- ✓ Em junho/16 estavam disponíveis para venda 655 unidades comerciais. Esse número foi -3,4% menor do que o observado no mês anterior, que foi de 678 unidades.

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO (OFERTA COMERCIAL) POR ANO DE LANÇAMENTO

COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidade s/ O.I.
até 2010	5	8,8%	641	13,0%	17	2,6%	2,7%
2011	3	5,3%	464	9,4%	25	3,8%	5,4%
2012	4	7,0%	416	8,4%	22	3,4%	5,3%
2013	11	19,3%	1.085	22,0%	119	18,2%	11,0%
2014	14	24,6%	1.375	27,9%	193	29,5%	14,0%
2015	16	28,1%	706	14,3%	207	31,6%	29,3%
2016	4	7,0%	243	4,9%	72	11,0%	29,6%
Total	57	100%	4.930	100%	655	100%	13,3%

FONTE: BRAIN

* Até Junho

- ✓ Das 655 unidades comerciais que estavam em estoque em junho/16, 29,5% foram lançadas em 2014, 31,6% em 2015 e 11% em 2016.

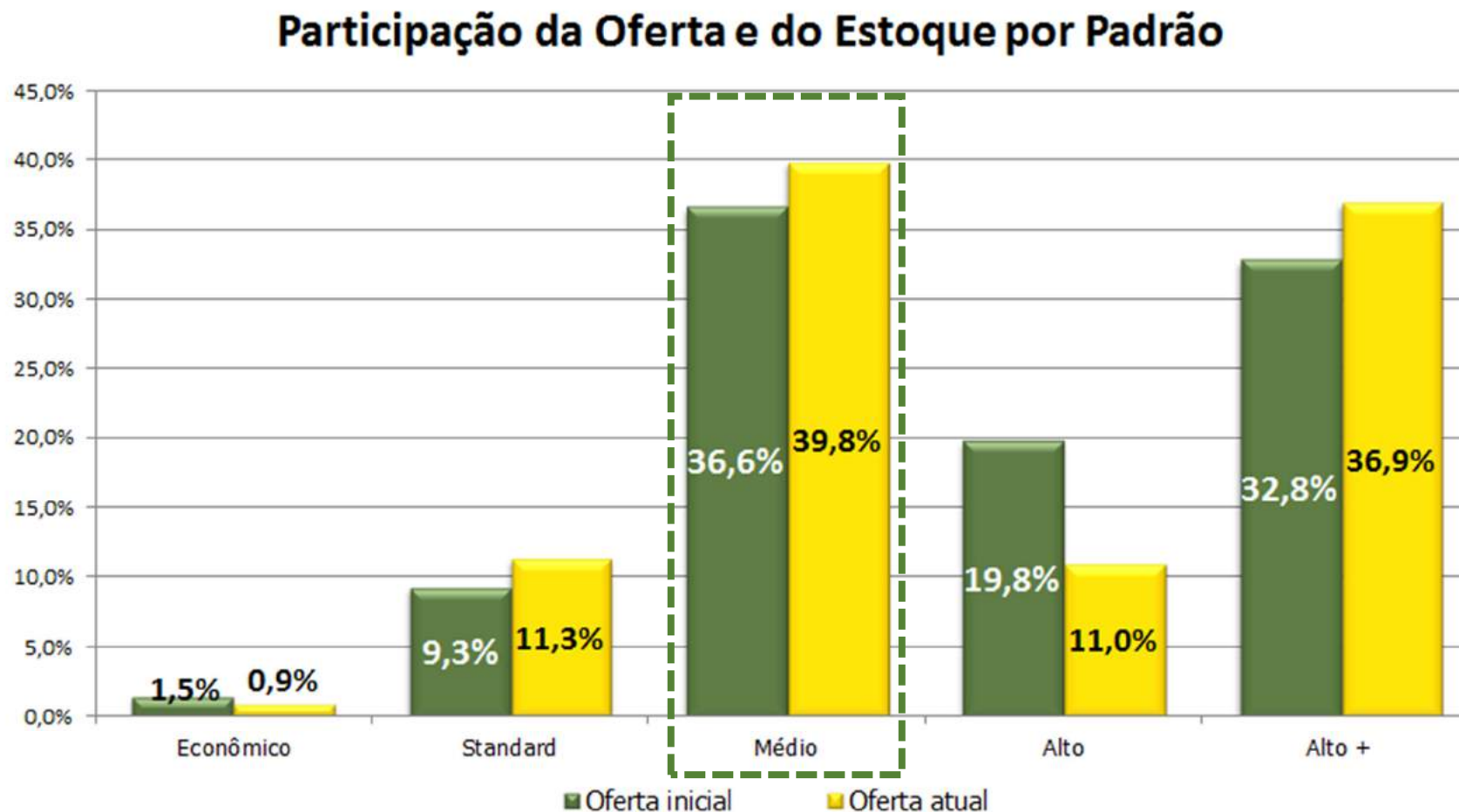
ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA POR PADRÃO – JUNHO DE 2016

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta inicial	(%)	Oferta atual	(%)	Disp. (%)
Econômico	Até 6.000 m² priv.	2	3,5%	74	1,5%	6	0,9%	8,1%
Standard	De 6.001 a 8.000 m² priv.	10	17,5%	458	9,3%	74	11,3%	16,2%
Médio	De 8.001 a 10.000 m² priv.	28	49,1%	1.804	36,6%	261	39,8%	14,5%
Alto	De 10.001 a 12.000 m² priv.	7	12,3%	976	19,8%	72	11,0%	7,4%
Alto +	Acima de 12.001 m² priv.	10	17,5%	1.618	32,8%	242	36,9%	15,0%
Total	-	57	100%	4.930	100%	655	100%	13,3%

Fonte: Brain

- ✓ Das 655 unidades comerciais em oferta em junho/2016 observou-se que 261 unidades (39,8% do total) são do padrão Médio (R\$ 8.001 a 10.000/m² priv.).
- ✓ Já outras 242 unidades (36,9%) são do padrão Alto+ (acima de R\$ 12.001 m² priv.).
- ✓ Apenas 6 salas comerciais possuíam preço por m² abaixo dos R\$ 6.000.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA COMERCIAL INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



FONTE: BRAIN

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

Preço Médio por Padrão			
Padrão	Preço Médio	m² Privativo	R\$/m² Privativo
Econômico	157.561	30	R\$ 5.653
Standard	400.888	86	R\$ 7.417
Médio	608.477	90	R\$ 9.016
Alto	532.136	67	R\$ 10.749
Alto +	662.160	80	R\$ 13.628
Média Geral	584.929	82	9.895

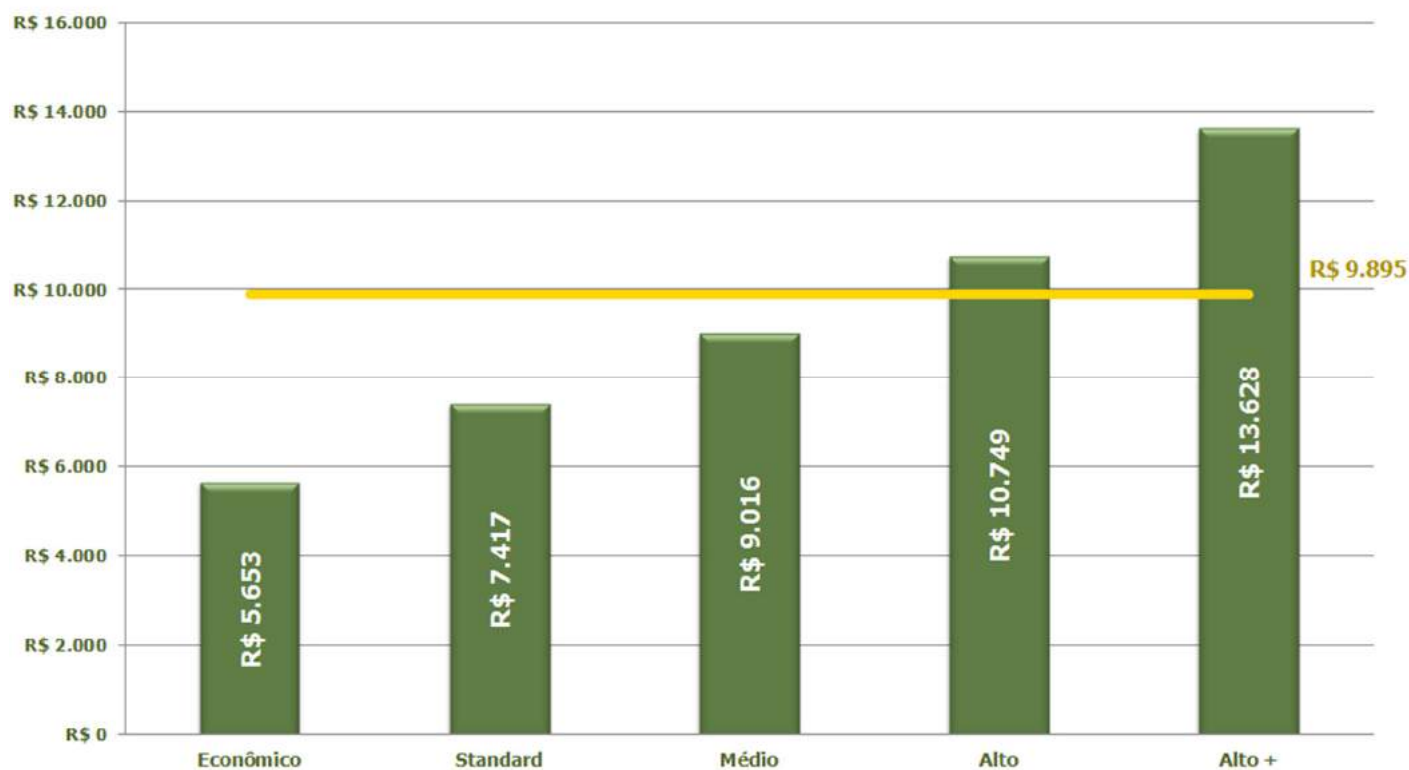
Fonte: Brain

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. Estão englobadas todas as regiões e a cidade de Nova Lima.

As elevadas metragens médias decorrem, sobretudo, da baixa disponibilidade (estoque) média, num mercado em que as unidades menores venderam em maior proporção que as unidades maiores.

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

Preço Médio por Área Quadrada Privativa, por padrão



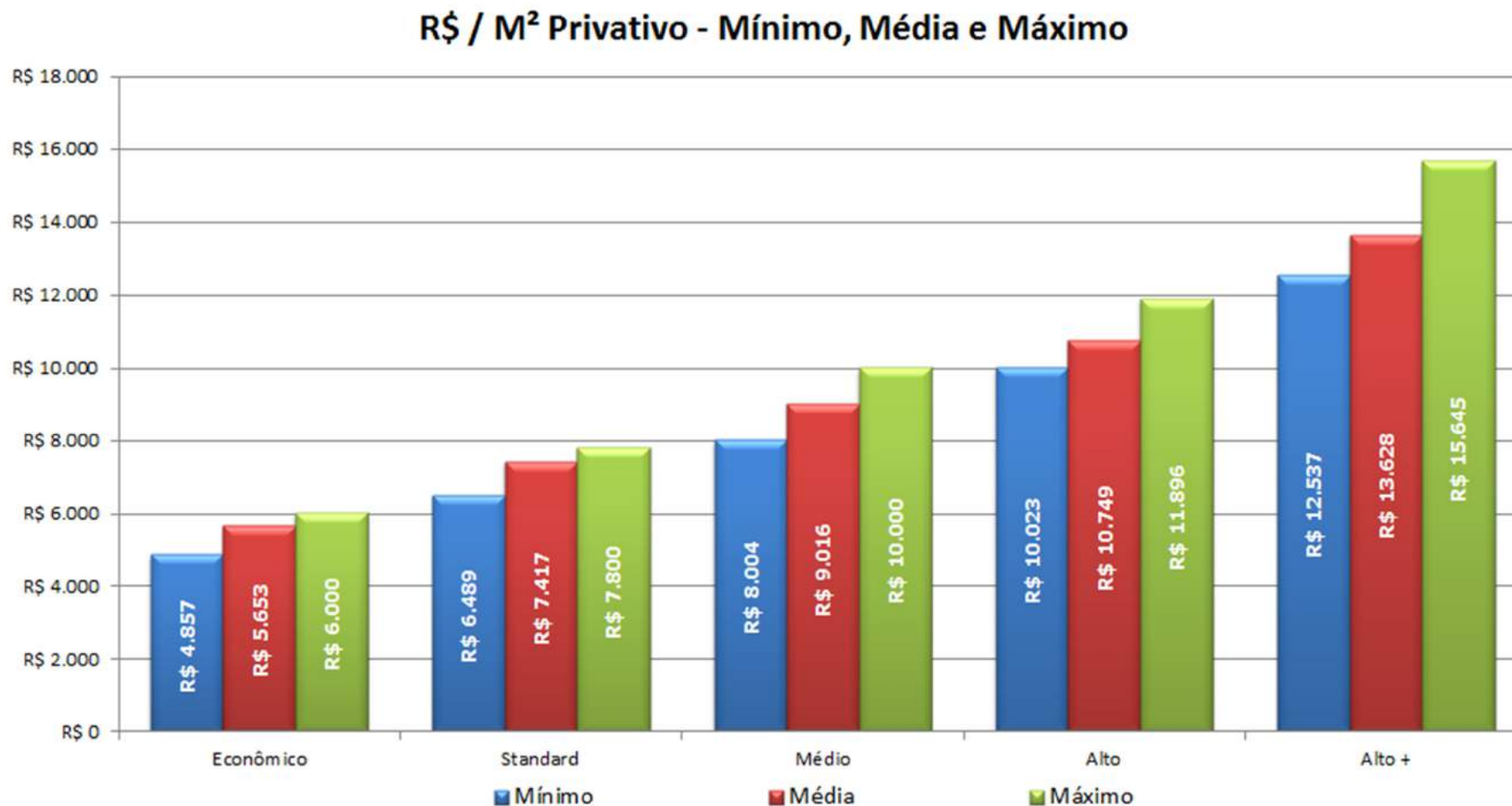
FONTE: BRAIN

PREÇOS E M² PRIVATIVO COMERCIAL – MÁXIMO E MÍNIMO

PREÇOS E M² PRIVATIVO - MÁXIMO E MÍNIMO							
Padrão	m² Privativo			R\$/m² Privativo			Oferta Atual
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
Econômico	26	30	35	R\$ 4.857	R\$ 5.653	R\$ 6.000	6
Standard	25	86	270	R\$ 6.489	R\$ 7.417	R\$ 7.800	74
Médio	25	90	257	R\$ 8.004	R\$ 9.016	R\$ 10.000	261
Alto	24	67	154	R\$ 10.023	R\$ 10.749	R\$ 11.896	72
Alto +	35	80	253	R\$ 12.537	R\$ 13.628	R\$ 15.645	242
Média Geral	-	82	-	-	9.895	-	655

FONTE: BRAIN

PREÇOS E M² PRIVATIVO COMERCIAL – MÁXIMO E MÍNIMO





ANÁLISE DE VGV

VGv E UNIDADES – LANÇADAS E VENDIDAS - POR PADRÃO

VGv POR PADRÃO UNIDADES LANÇADAS E VENDIDAS EM 2016						
Padrão	LANÇAMENTOS			VENDAS		
	Empreend. Lançados	Unidades Lançadas	VGv Lançado (R\$ MIL)	Empreend. Com vendas	Unidades Vendidas	VGv Vendido (R\$ MIL)
Especial	3	195	R\$ 116.306	10	88	R\$ 31.925
Super Econômico	3	48	R\$ 9.410	16	196	R\$ 34.001
Econômico	3	455	R\$ 107.878	14	549	R\$ 128.548
Standard	4	68	R\$ 20.237	59	176	R\$ 58.868
Médio	9	257	R\$ 119.718	92	394	R\$ 193.832
Alto	1	26	R\$ 19.766	33	137	R\$ 118.672
Luxo	2	58	R\$ 90.420	39	131	R\$ 187.738
Super Luxo	-	-	-	21	37	R\$ 98.883
Sub-Total Residenciais	25	1.107	R\$ 483.735	284	1.708	R\$ 852.467
Comercial	4	243	R\$ 118.282	39	266	R\$ 140.370
Total	29	1.350	R\$ 602.017	323	1.974	R\$ 992.837

*Unidades Lançadas são referentes as lançadas em 2016

*Total Vendidas representa as unidades vendidas em 2016, independente do ano de lançamento

FONTE: BRAIN

VGv INICIAL E ATUAL POR PADRÃO – JUNHO 2016

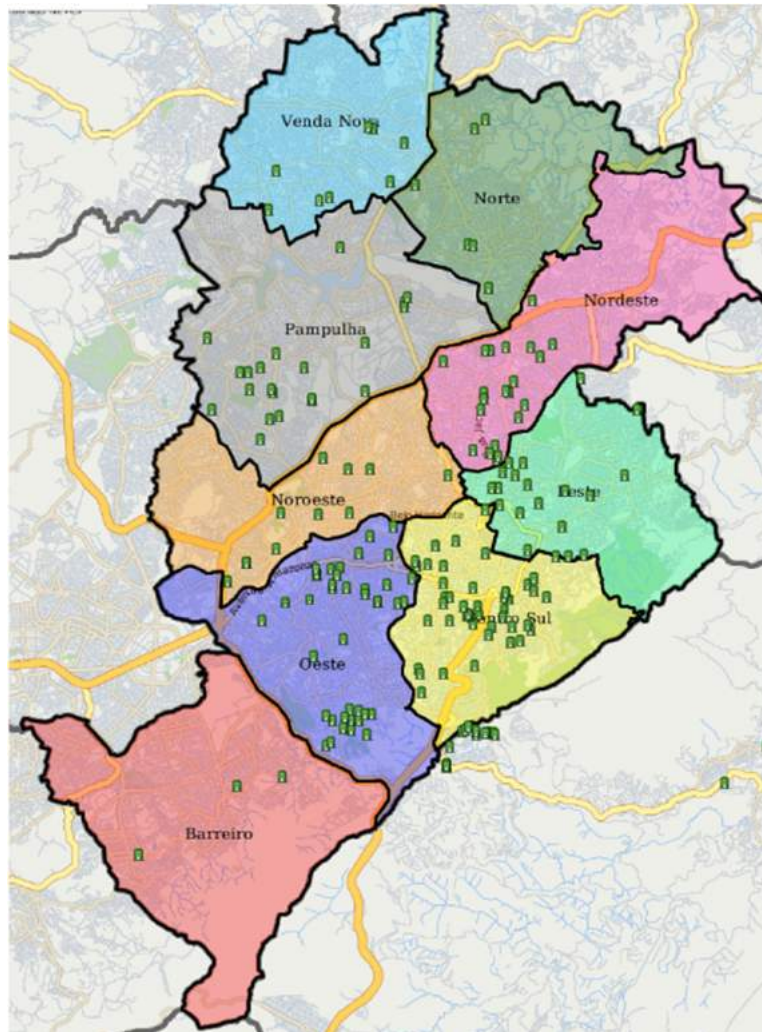
VGv INICIAL E ATUAL POR PADRÃO								
Padrão	Empreend. Vertical	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM VGv		
			Oferta Inicial	Oferta Atual	Vendas	Inicial (R\$ MIL)	Atual (R\$ MIL)	Vendas (R\$ MIL)
Especial	12	R\$ 601.106	1.365	350	1.015	R\$ 751.383	R\$ 222.857	R\$ 528.526
Super Econômico	20	R\$ 166.902	3.213	708	2.505	R\$ 496.666	R\$ 103.494	R\$ 393.173
Econômico	20	R\$ 235.546	2.943	716	2.227	R\$ 611.477	R\$ 171.145	R\$ 440.332
Standard	69	R\$ 330.060	6.253	1.112	5.141	R\$ 2.025.355	R\$ 353.272	R\$ 1.672.083
Médio	114	R\$ 522.589	6.244	1.005	5.239	R\$ 3.179.237	R\$ 501.706	R\$ 2.677.531
Alto	44	R\$ 845.867	1.847	285	1.562	R\$ 1.342.411	R\$ 233.083	R\$ 1.109.328
Luxo	50	R\$ 1.361.785	2.496	519	1.977	R\$ 3.328.542	R\$ 687.793	R\$ 2.640.749
Super Luxo	30	R\$ 3.115.117	907	218	689	R\$ 2.825.411	R\$ 624.896	R\$ 2.200.515
Sub-Total Residenciais	359	613.747	25.268	4.913	20.355	R\$ 14.560.483	R\$ 2.898.246	R\$ 11.662.236
Comercial	57	R\$ 584.929	4.930	655	4.275	R\$ 2.883.698	R\$ 393.003	R\$ 2.490.694
Total	416	-	30.198	5.568	24.630	R\$ 17.444.180	R\$ 3.291.249	R\$ 14.152.931

FONTE: BRAIN



ESGOTADOS

ESGOTADOS



LEGENDA	
	Região Nordeste
	Região Centro Sul
	Região Noroeste
	Região Barreiro
	Região Oeste
	Região Venda Nova
	Região Leste
	Região Norte
	Região Pampulha

ESGOTADOS

Total de 241 empreendimentos esgotados

34 empreendimentos sem informações

207 empreendimentos – 9.174 unidades

OFERTA POR TIPOLOGIA - ESGOTADOS		
Tipologia	Oferta Inicial	(%)
1 Dormitório	436	4,8%
2 Dormitórios	3.132	34,1%
3 Dormitórios	3.863	42,1%
4 ou + Dormitórios	1.743	19,0%
Total	9.174	100%

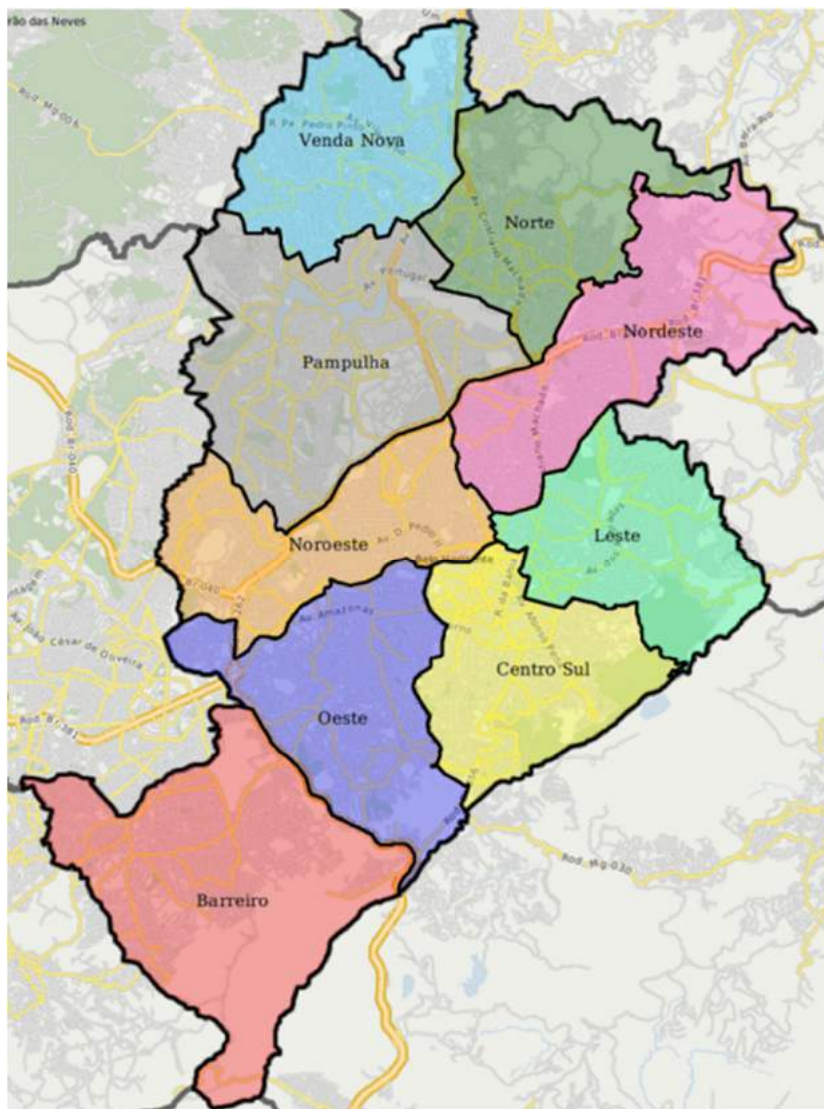
Fonte: Brain | Elaboração: Brain



Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

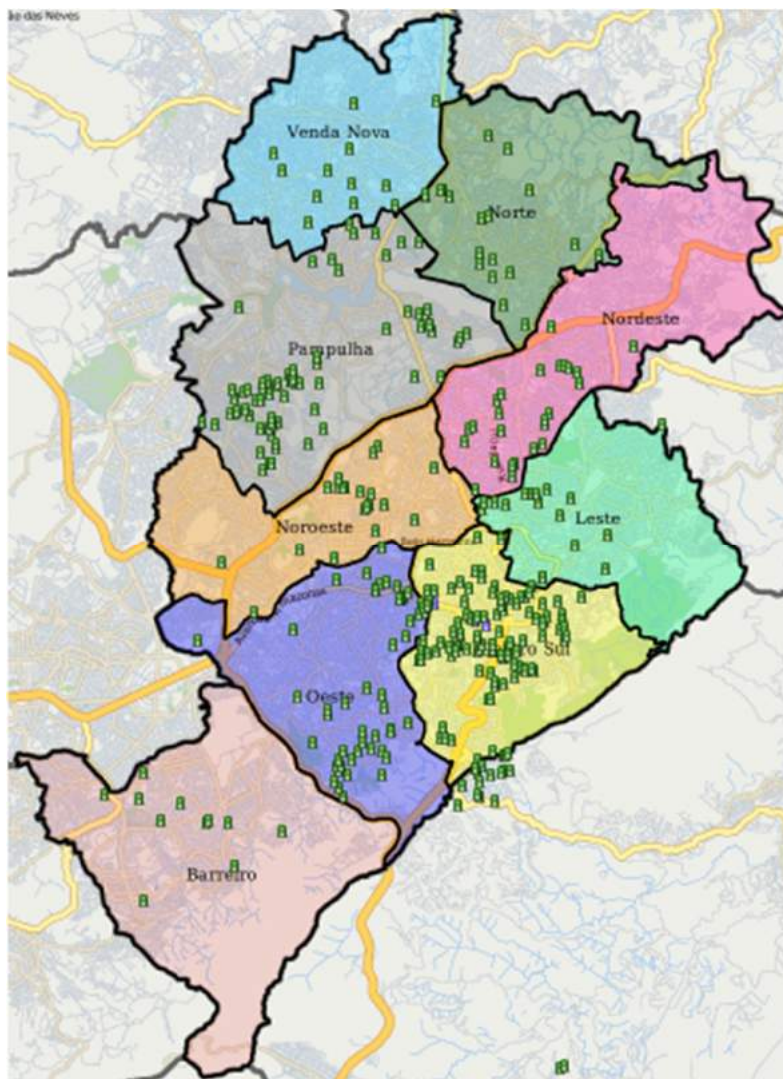
ANÁLISE GERAL DAS REGIÕES

REGIÕES



LEGENDA	
	Região Nordeste
	Região Centro Sul
	Região Noroeste
	Região Barreiro
	Região Oeste
	Região Venda Nova
	Região Leste
	Região Norte
	Região Pampulha

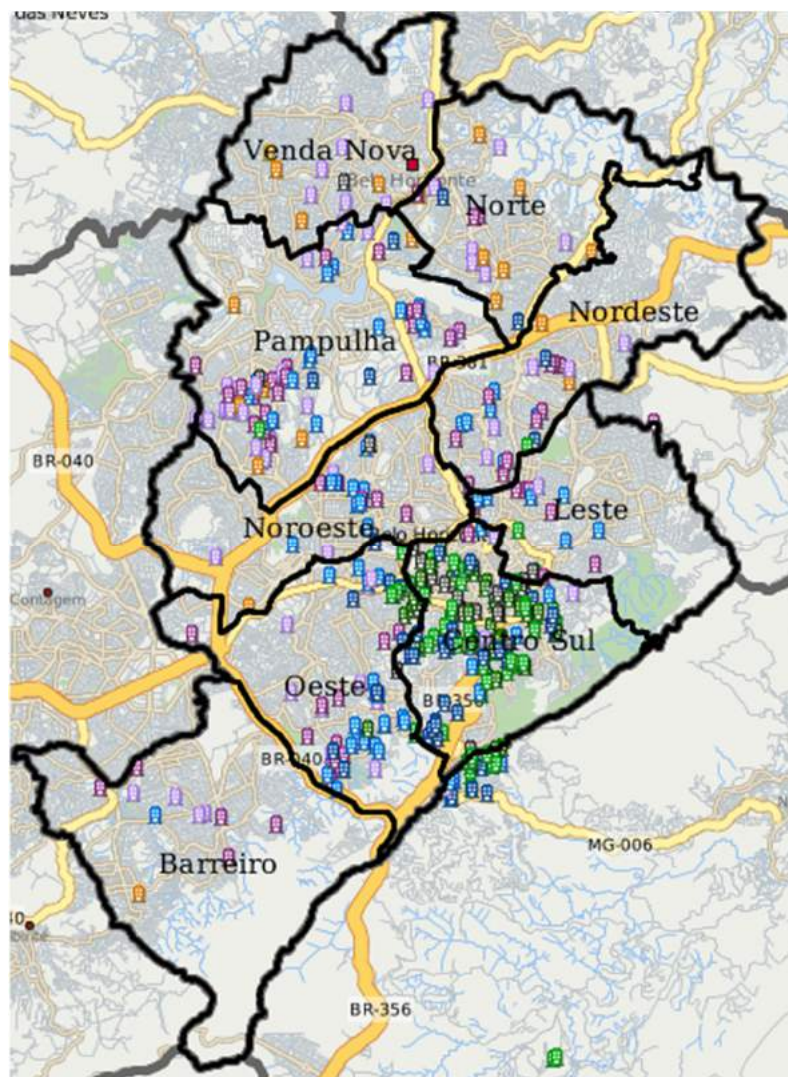
REGIÕES



Legenda	
	Residencial
	Comercial

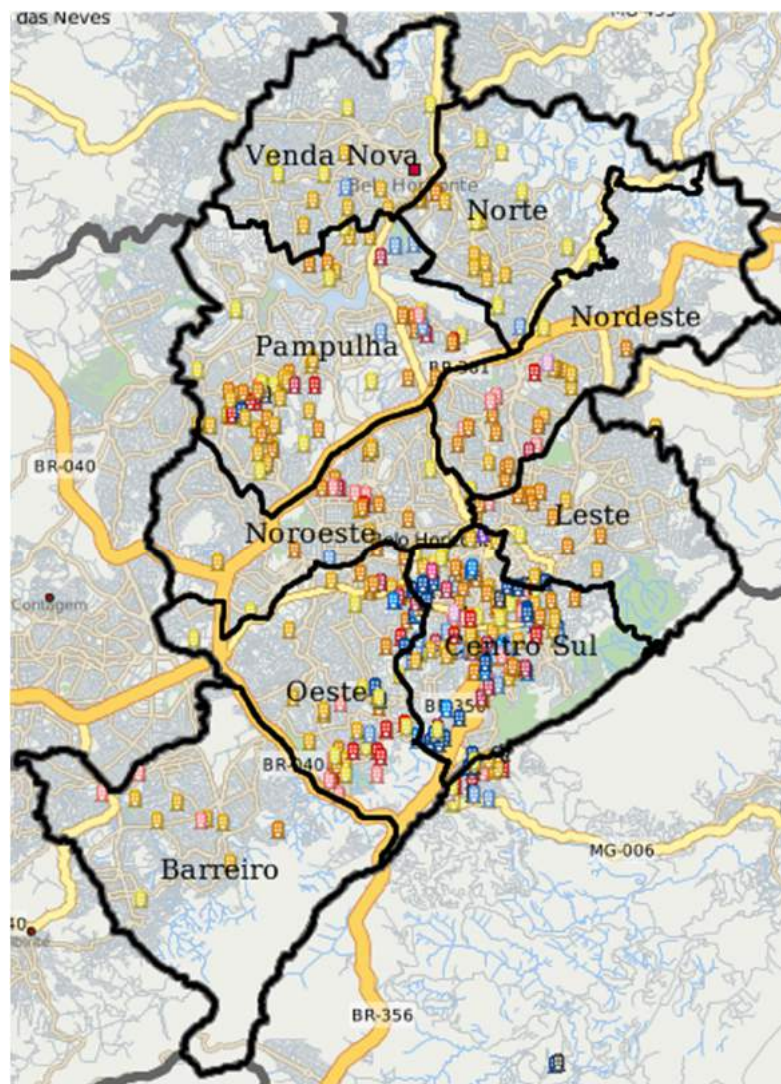
LEGENDA	
	Região Nordeste
	Região Centro Sul
	Região Noroeste
	Região Barreiro
	Região Oeste
	Região Venda Nova
	Região Leste
	Região Norte
	Região Pampulha

REGIÕES



LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

REGIÕES



DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA POR PADRÃO-RESIDENCIAL – JUNHO DE 2016

DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA POR REGIÕES							
Regiões	Empreendimentos	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disponibilidade Sobre Oferta
Barreiro	9	2,5%	1.090	4,3%	241	4,9%	22,1%
Centro Sul	109	30,4%	3.957	15,7%	870	17,7%	22,0%
Leste	18	5,0%	781	3,1%	202	4,1%	25,9%
Nordeste	25	7,0%	960	3,8%	233	4,7%	24,3%
Noroeste	19	5,3%	1.338	5,3%	316	6,4%	23,6%
Norte	19	5,3%	2.695	10,7%	406	8,3%	15,1%
Oeste	52	14,5%	4.218	16,7%	468	9,5%	11,1%
Pampulha	71	19,8%	5.393	21,3%	1.200	24,4%	22,3%
Nova Lima	25	7,0%	3.393	13,4%	429	8,7%	12,6%
Venda Nova	12	3,3%	1.443	5,7%	548	11,2%	38,0%
Total Geral	359	100%	25.268	100%	4.913	100%	19,4%

FONTE: BRAIN

DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA POR PADRÃO-COMERCIAL – JUNHO DE 2016

DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA POR REGIÕES							
Regiões	Empreendimentos	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disponibilidade Sobre Oferta
Barreiro	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Centro Sul	30	52,6%	1.709	34,7%	308	47,0%	18,0%
Leste	2	3,5%	177	3,6%	23	3,5%	13,0%
Nordeste	1	1,8%	91	1,8%	5	0,8%	5,5%
Noroeste	1	1,8%	329	6,7%	51	7,8%	15,5%
Norte	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Oeste	12	21,1%	1.449	29,4%	117	17,9%	8,1%
Pampulha	5	8,8%	233	4,7%	104	15,9%	44,6%
Nova Lima	5	8,8%	898	18,2%	36	5,5%	4,0%
Venda Nova	1	1,8%	44	0,9%	11	1,7%	25,0%
Total Geral	57	100%	4.930	100%	655	100%	13,3%

FONTE: BRAIN

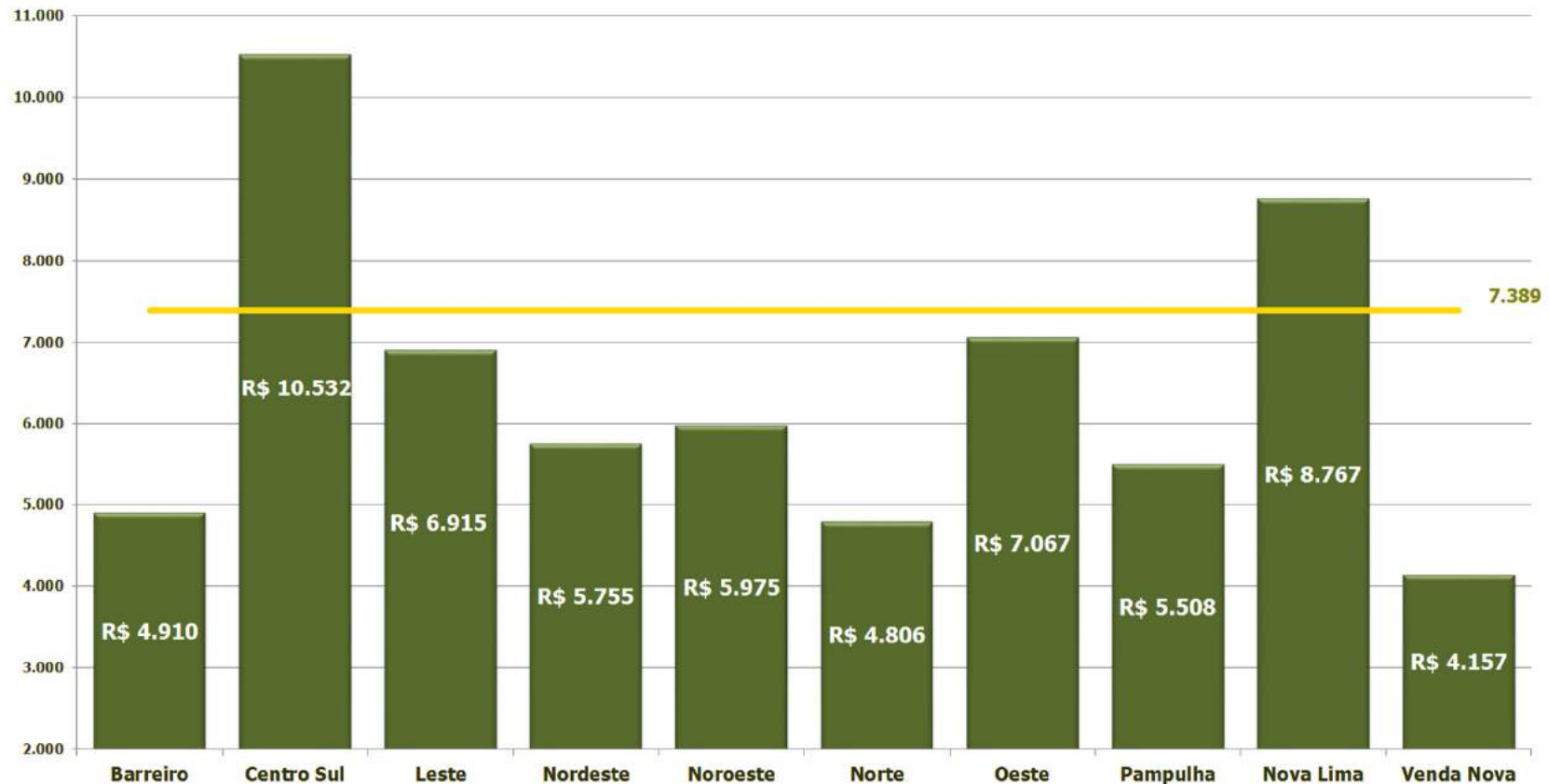
PREÇOS MÉDIOS RESIDENCIAL DO M² PRIVATIVO POR REGIÕES

PREÇOS MÉDIOS DO M² PRIVATIVO POR REGIÕES							
Regiões	1Q	Regiões	2Q	Regiões	3Q	Regiões	4Q
Barreiro	-	Barreiro	4.887	Barreiro	4.927	Barreiro	-
Centro Sul	12.095	Centro Sul	9.843	Centro Sul	9.673	Centro Sul	11.567
Leste	-	Leste	7.743	Leste	6.534	Leste	7.336
Nordeste	-	Nordeste	5.196	Nordeste	5.770	Nordeste	7.163
Noroeste	-	Noroeste	5.132	Noroeste	6.122	Noroeste	6.761
Norte	5.358	Norte	4.619	Norte	4.900	Norte	-
Oeste	5.074	Oeste	6.574	Oeste	6.016	Oeste	9.110
Pampulha	5.585	Pampulha	4.909	Pampulha	5.346	Pampulha	7.369
Nova Lima	10.122	Nova Lima	7.404	Nova Lima	7.362	Nova Lima	9.881
Venda Nova	-	Venda Nova	4.043	Venda Nova	4.414	Venda Nova	-
Média geral	9.096	Média geral	6.575	Média geral	6.504	Média geral	9.812

FONTE: BRAIN

Obs: Na tipologia de 2 dormitórios na Região Leste tem dois empreendimentos com o preço do m² privativo acima de R\$ 11 mil, puxando o preço para cima.

PREÇOS MÉDIOS (R\$) DO M² PRIVATIVO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS POR REGIÕES

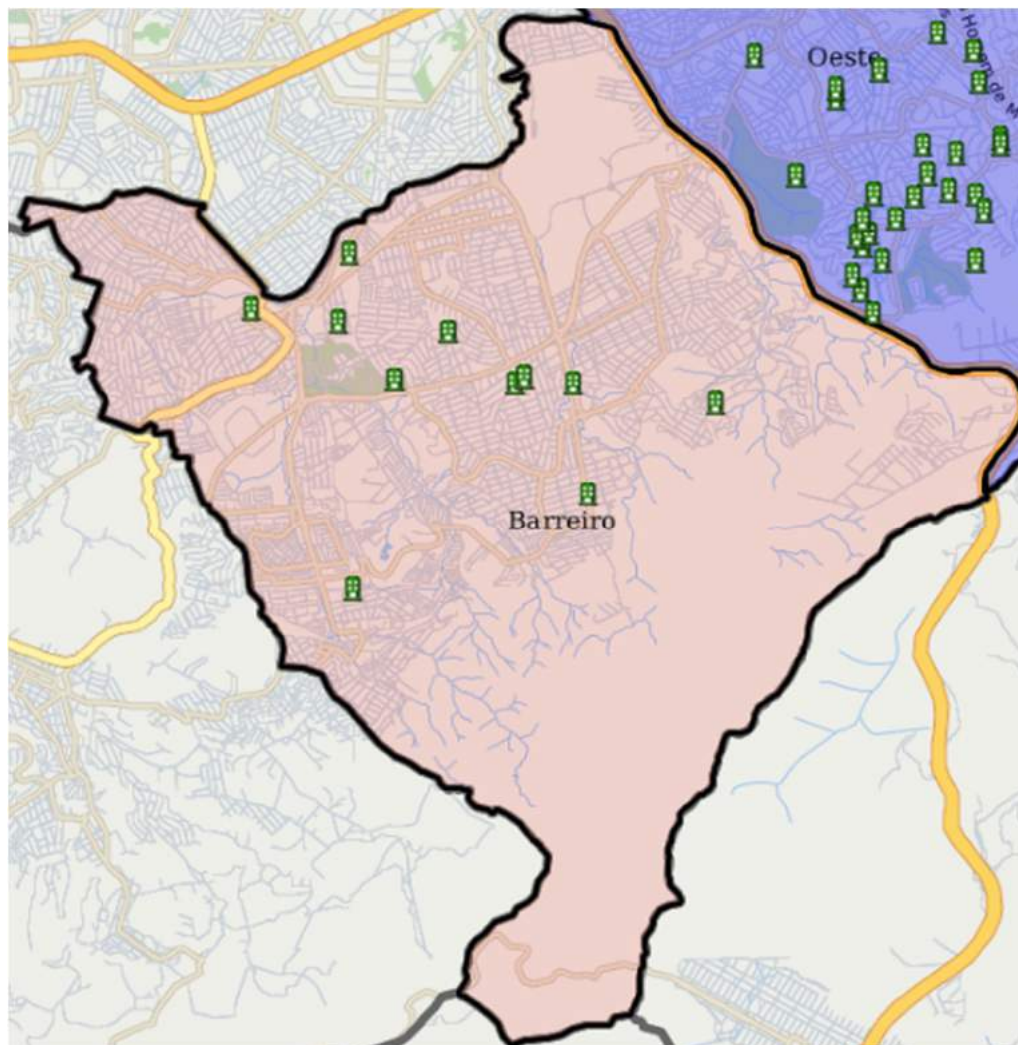


- ✓ O preço médio das unidades residenciais em Belo Horizonte e Nova Lima, por metro quadrado de área privativa, foi de R\$ 7.389 em junho/16.
- ✓ A região Centro Sul e Nova Lima possuem preço superior a média da cidade.

REGIÃO
BARREIRO

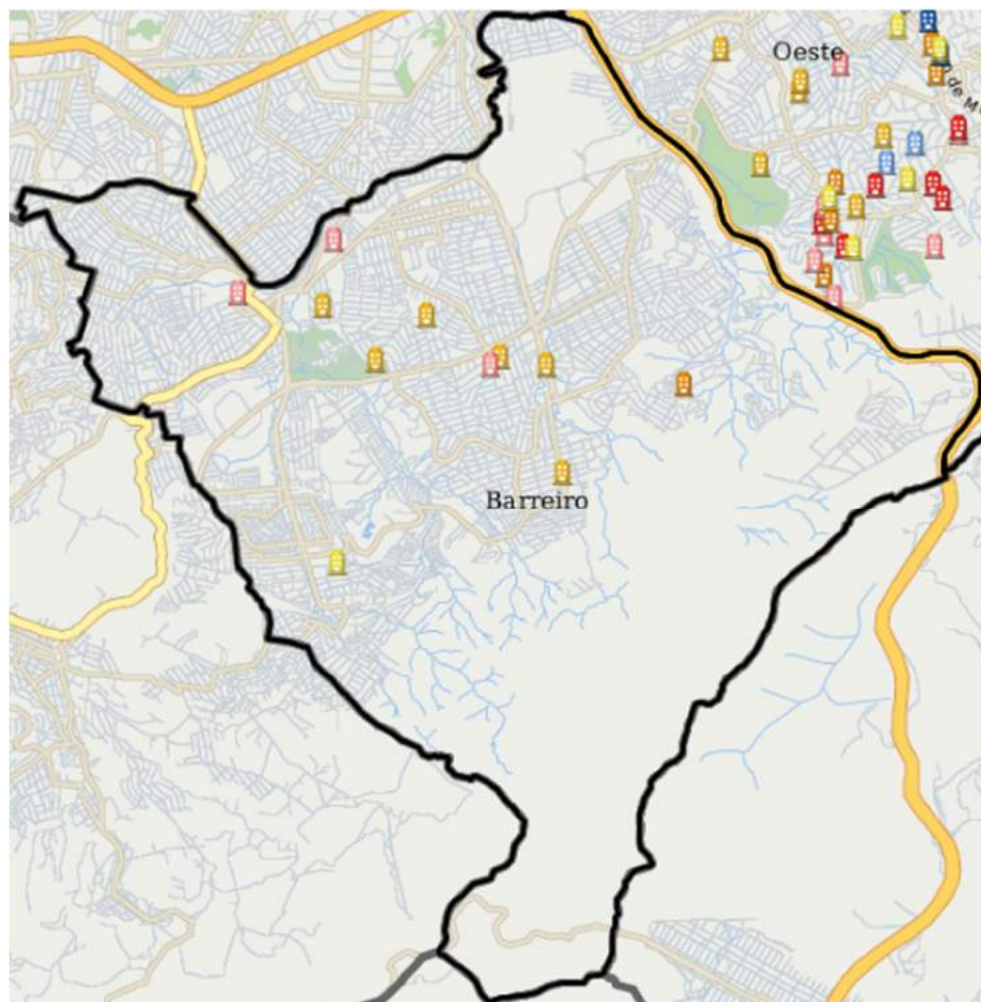
reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



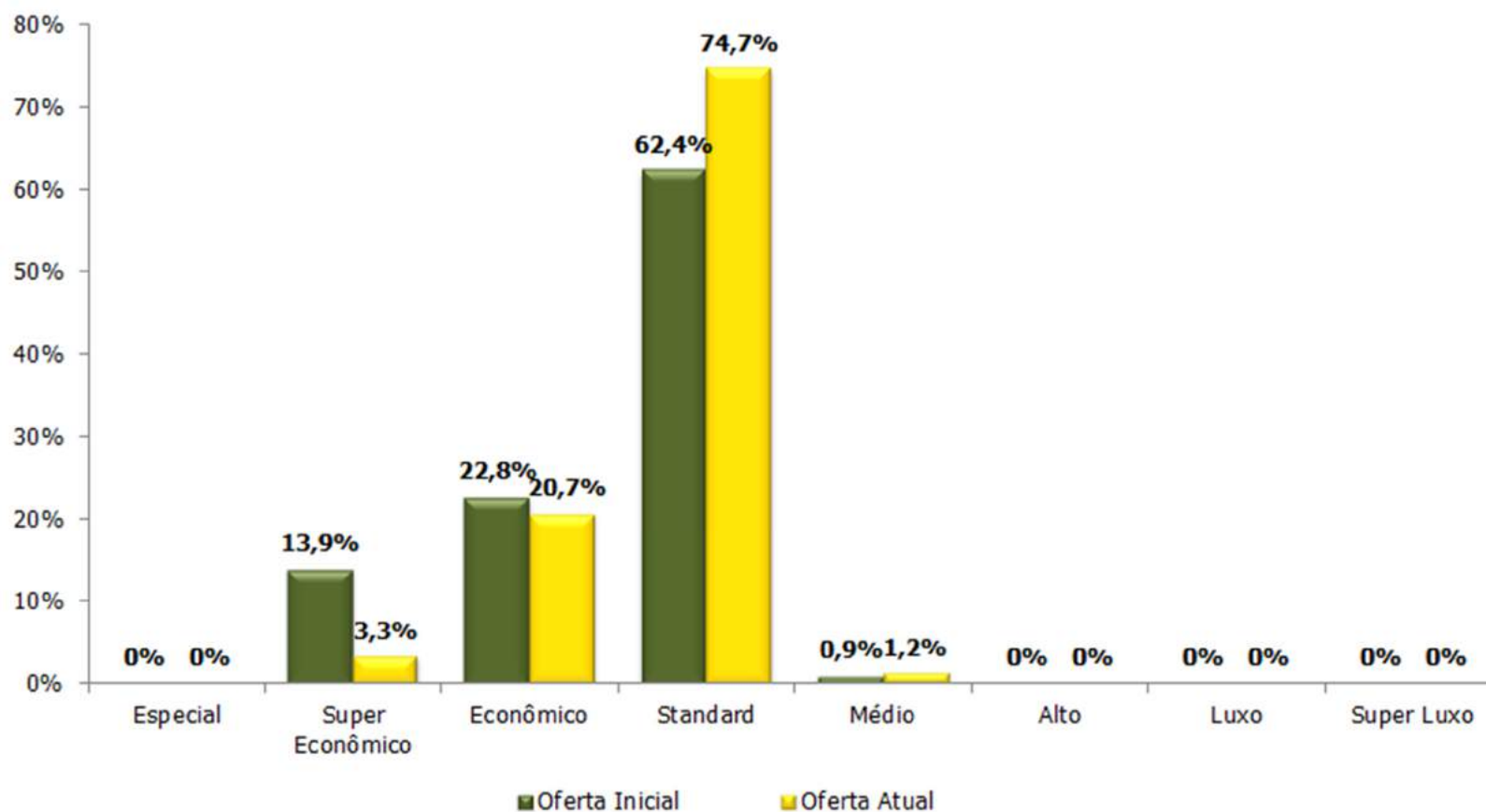
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0%	0	0%	0	0%	-
Super Econômico	até 200.000	1	11,1%	152	13,9%	8	3,3%	5,3%
Econômico	de 200.001 até 250.000	1	11,1%	248	22,8%	50	20,7%	20,2%
Standard	de 250.001 até 400.000	6	66,7%	680	62,4%	180	74,7%	26,5%
Médio	de 400.001 até 700.000	1	11,1%	10	0,9%	3	1,2%	30,0%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	0	0%	0	0%	0	0%	-
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	0	0%	0	0%	0	0%	-
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0%	0	0%	0	0%	-
Total	-	9	100%	1.090	100%	241	100%	22,1%

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

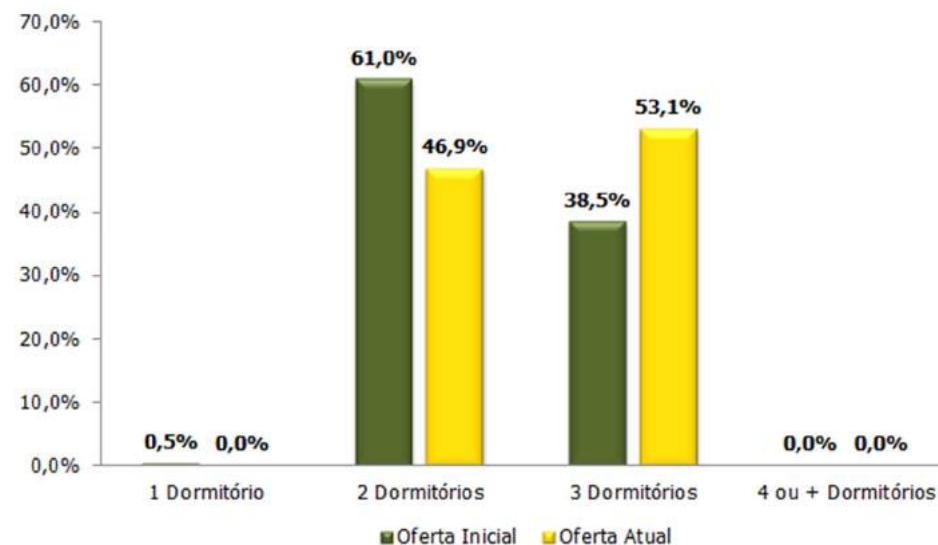
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipo	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	5	0,5%	0	0,0%	0,0%
2 Dormitórios	665	61,0%	113	46,9%	17,0%
3 Dormitórios	420	38,5%	128	53,1%	30,5%
4 ou + Dormitórios	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	1.090	100%	241	100%	22,1%

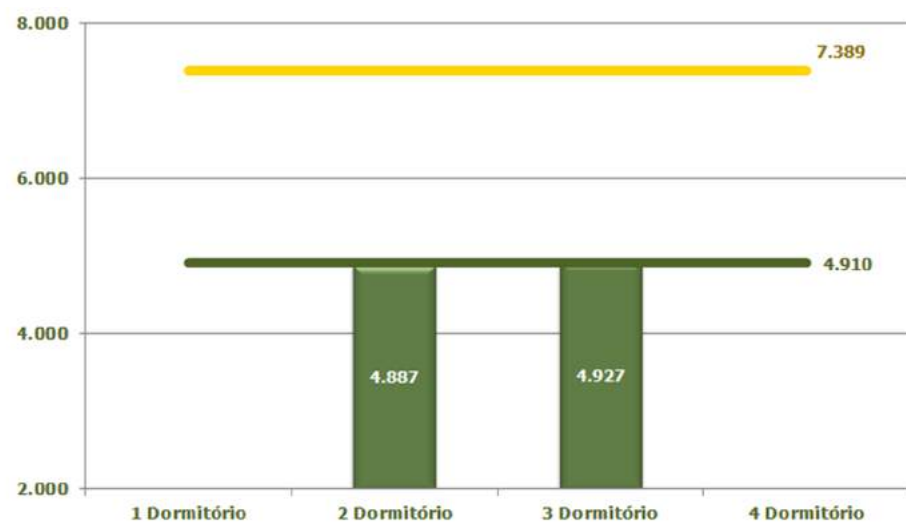
Fonte: Brain | Elaboração: Brain



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - BARREIRO					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitório	244.652	51	66	4.887	2.530
3 Dormitório	361.077	73	94	4.927	3.223
4 Dormitório	-	-	-	-	-
MÉDIA	289.720	64	80	4.910	2.877

FONTE: BRAIN



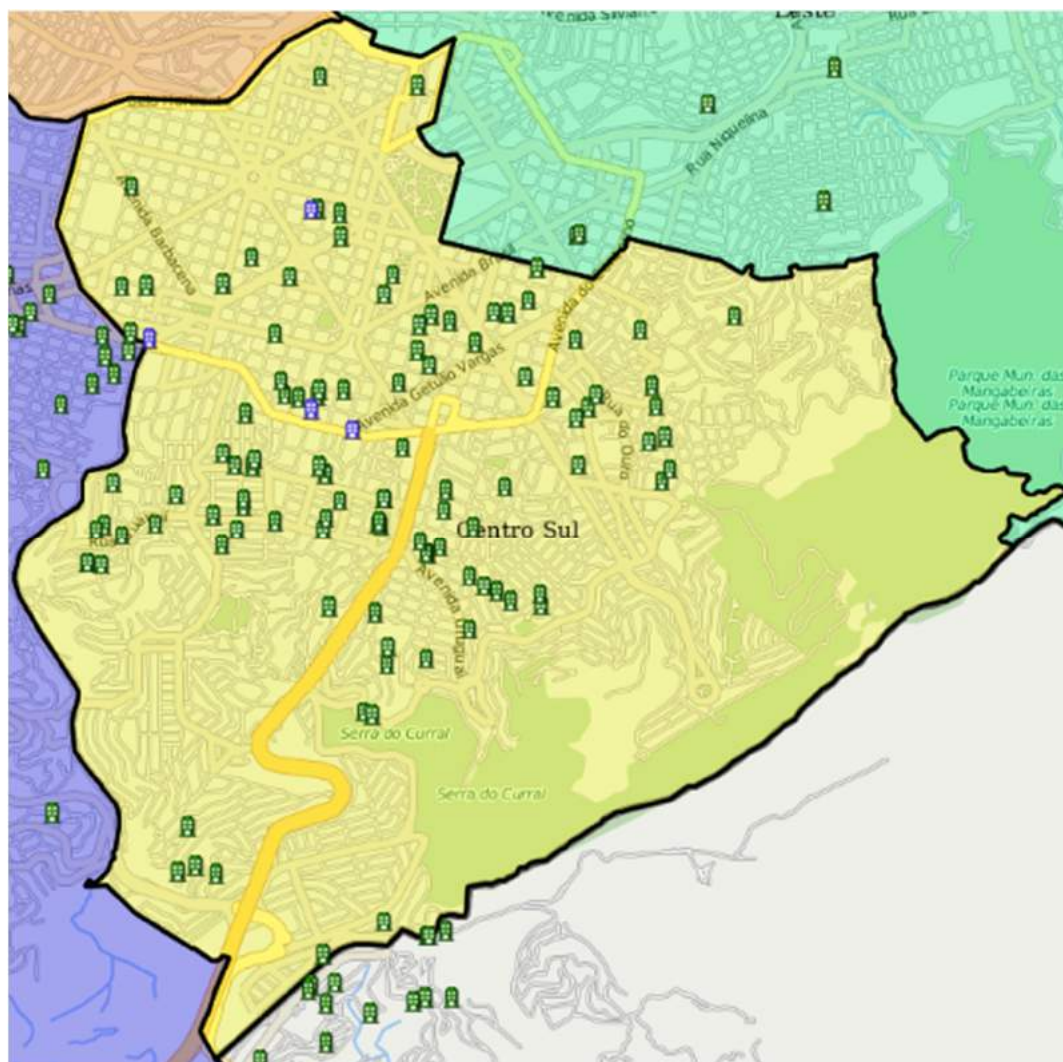
FONTE: BRAIN

Preço m² privativo da cidade Preço m² privativo da região

REGIÃO CENTRO SUL

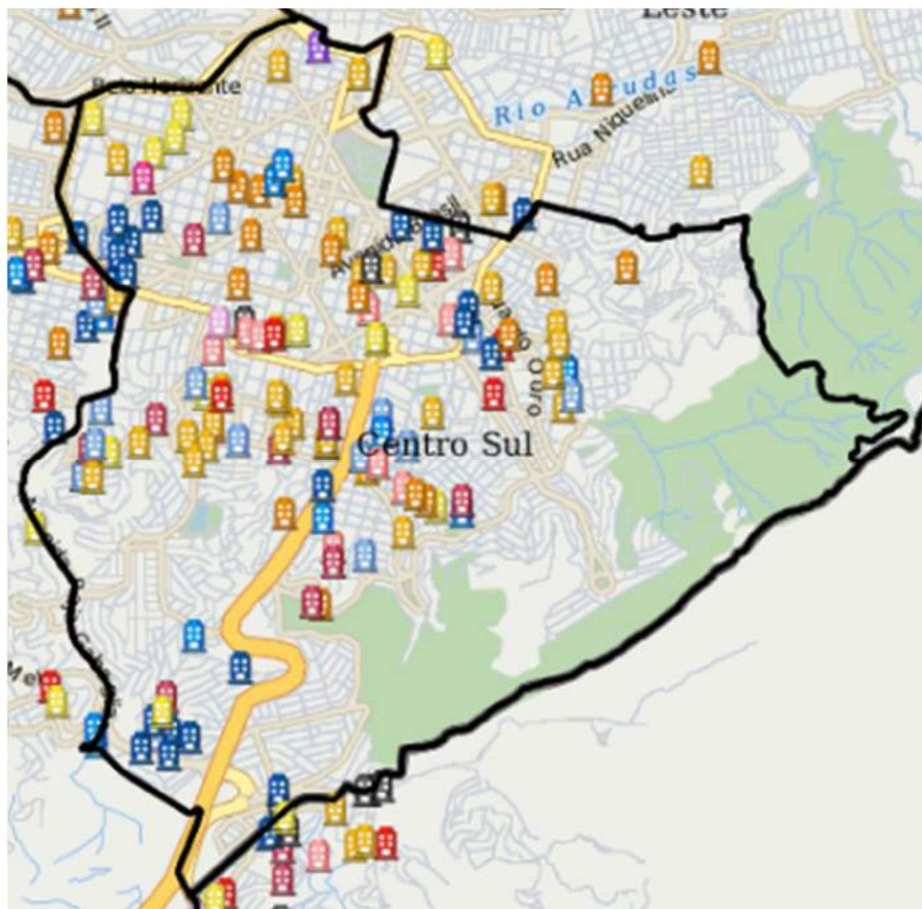


MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



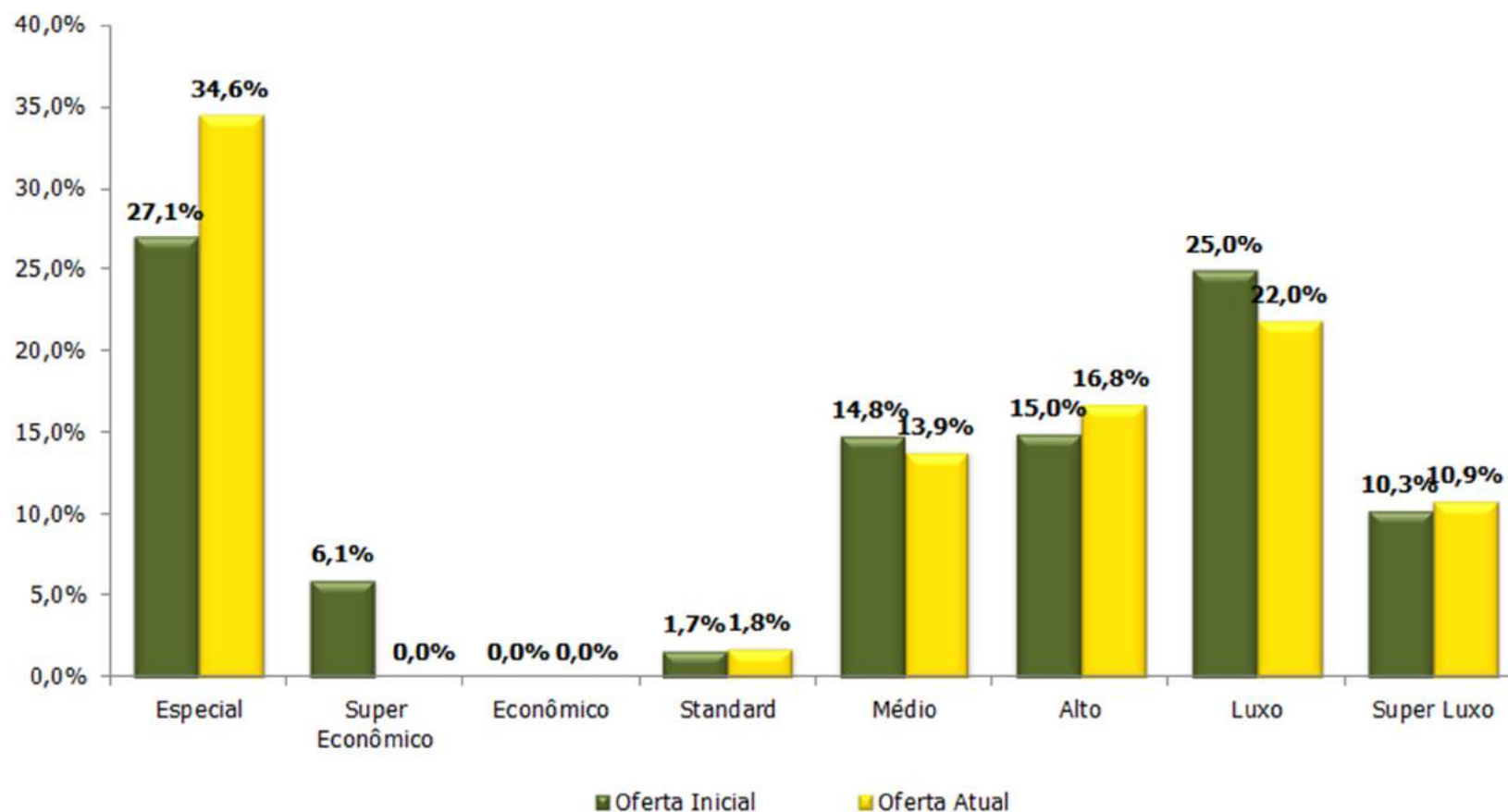
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	8	7,3%	1.072	27,1%	301	34,6%	28,1%
Super Econômico	até 200.000	1	0,9%	240	6,1%	0	0,0%	0,0%
Econômico	de 200.001 até 250.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	de 250.001 até 400.000	3	2,8%	66	1,7%	16	1,8%	24,2%
Médio	de 400.001 até 700.000	30	27,5%	587	14,8%	121	13,9%	20,6%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	16	14,7%	593	15,0%	146	16,8%	24,6%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	32	29,4%	991	25,0%	191	22,0%	19,3%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	19	17,4%	408	10,3%	95	10,9%	23,3%
Total	-	109	100%	3.957	100%	870	100%	22,0%

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

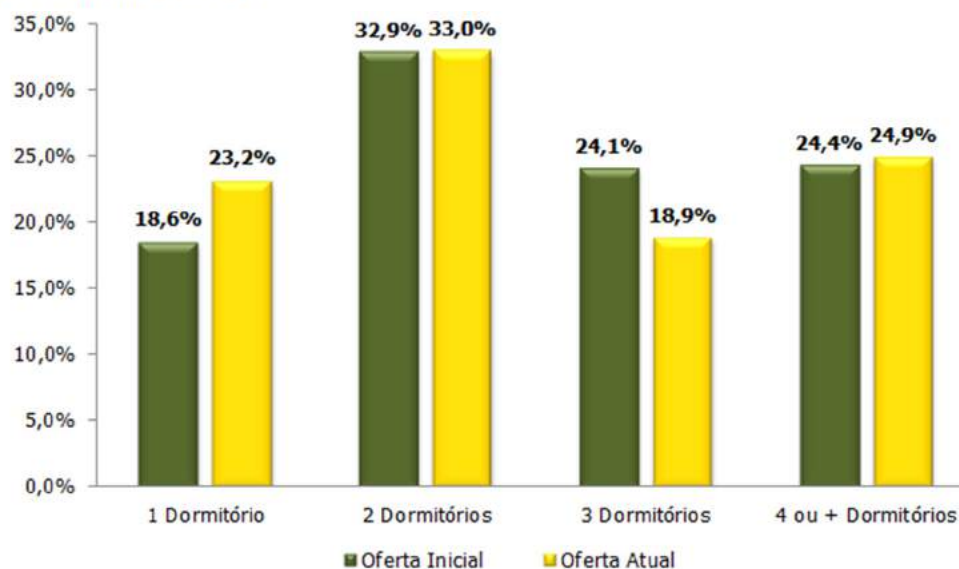
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	735	18,6%	202	23,2%	27,5%
2 Dormitórios	1.302	32,9%	287	33,0%	22,0%
3 Dormitórios	954	24,1%	164	18,9%	17,2%
4 ou + Dormitórios	966	24,4%	217	24,9%	22,5%
Total	3.957	100%	870	100%	22,0%

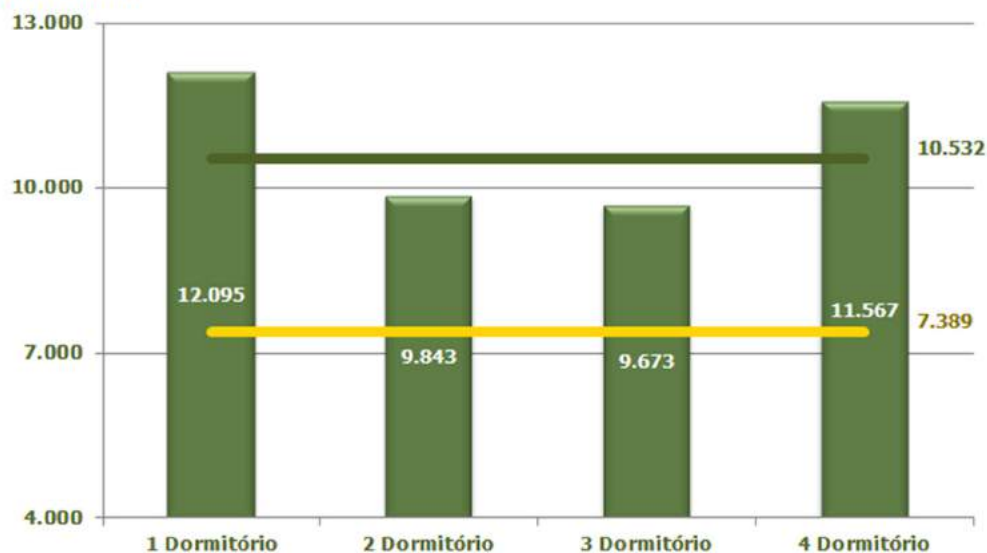
Fonte: Brain | Elaboração: Brain



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - CENTRO SUL					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	522.689	44	81	12.095	8.746
2 Dormitório	589.215	64	100	9.843	6.901
3 Dormitório	985.272	98	178	9.673	6.404
4 Dormitório	2.158.208	185	378	11.567	7.621
MÉDIA	1.076.115	111	277	10.532	7.424

FONTE: BRAIN

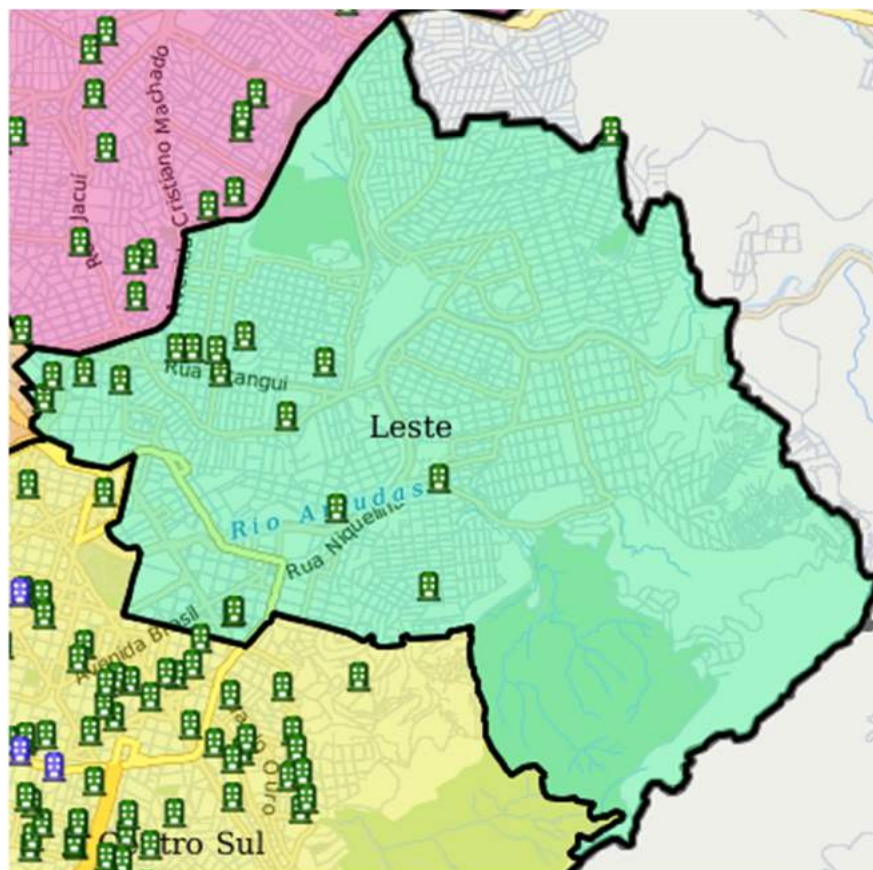


FONTE: BRAIN

REGIÃO LESTE

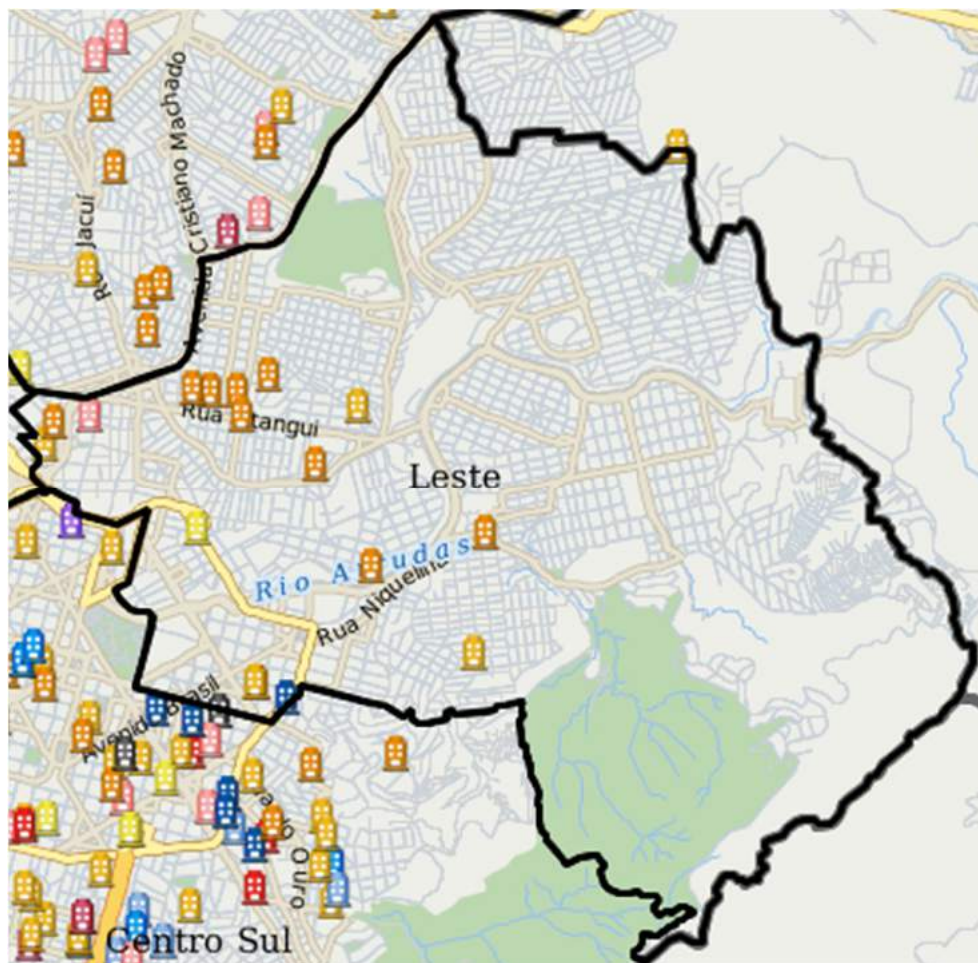
reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



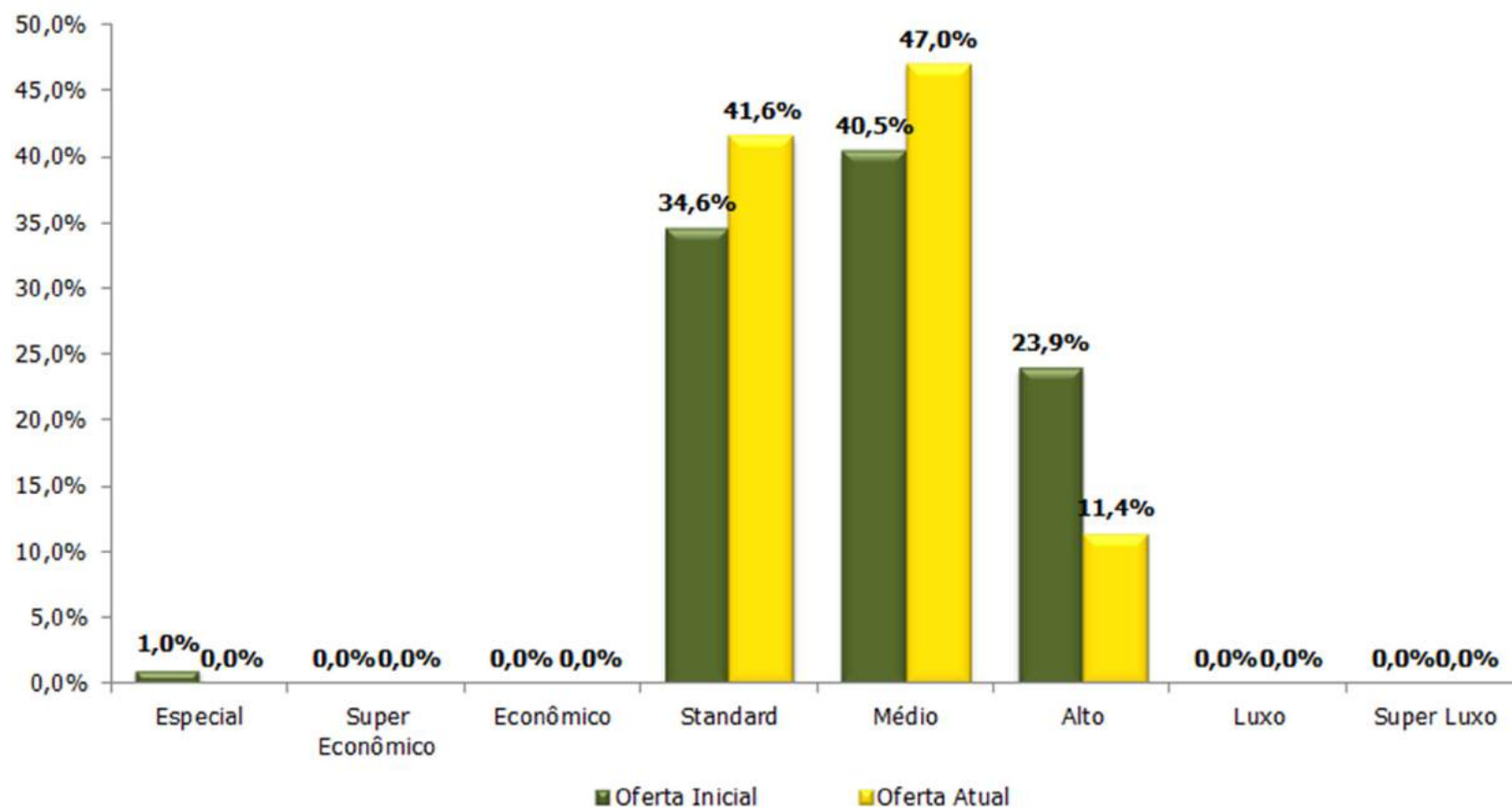
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

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	5,6%	8	1,0%	0	0,0%	0,0%
Super Econômico	até 200.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Econômico	de 200.001 até 250.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	de 250.001 até 400.000	3	16,7%	270	34,6%	84	41,6%	31,1%
Médio	de 400.001 até 700.000	10	55,6%	316	40,5%	95	47,0%	30,1%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	4	22,2%	187	23,9%	23	11,4%	12,3%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	18	100%	781	100%	202	100%	25,9%

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

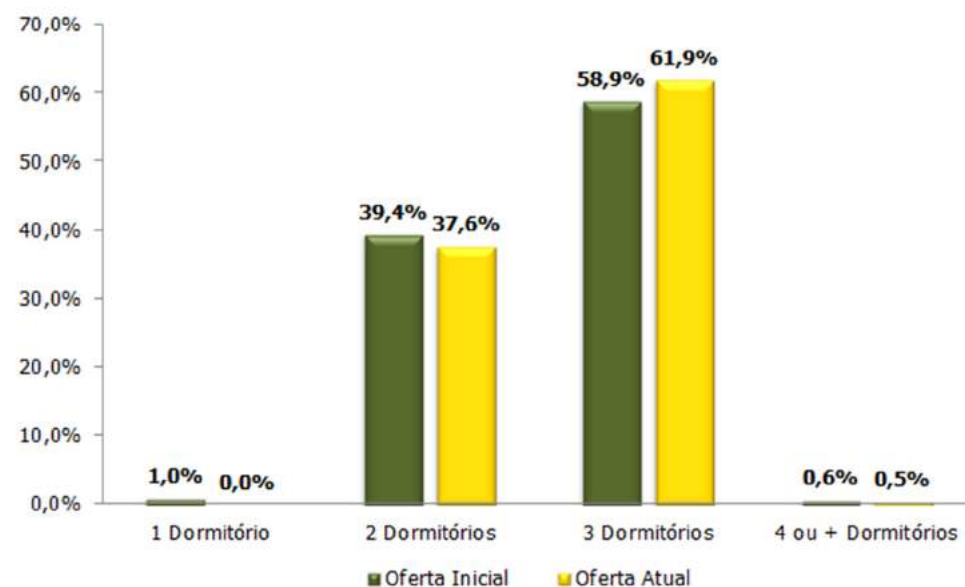
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	8	1,0%	0	0,0%	0,0%
2 Dormitórios	308	39,4%	76	37,6%	24,7%
3 Dormitórios	460	58,9%	125	61,9%	27,2%
4 ou + Dormitórios	5	0,6%	1	0,5%	20,0%
Total	781	100%	202	100%	25,9%

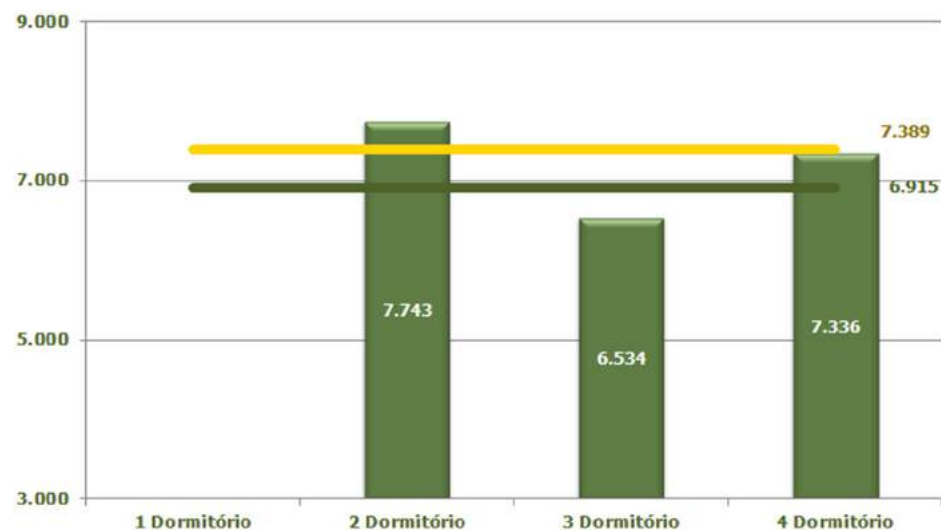
Fonte: Brain | Elaboração: Brain



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - LESTE					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitório	450.333	65	-	7.743	-
3 Dormitório	554.519	79	114	6.534	7.018
4 Dormitório	785.000	107	-	7.336	-
MÉDIA	512.736	74	114	6.915	7.018

FONTE: BRAIN



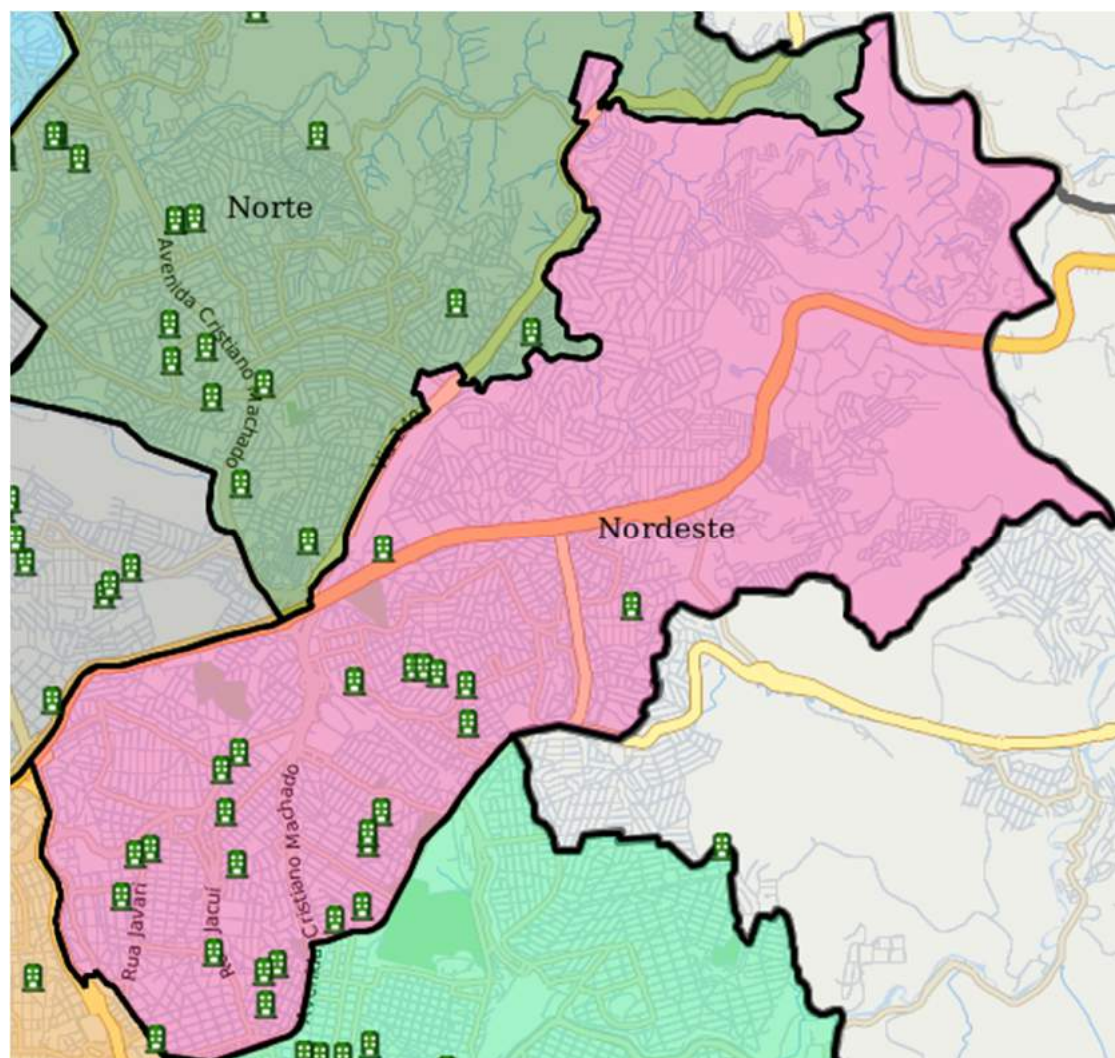
FONTE: BRAIN

Preço m² privativo da cidade Preço m² privativo da região

REGIÃO NORDESTE

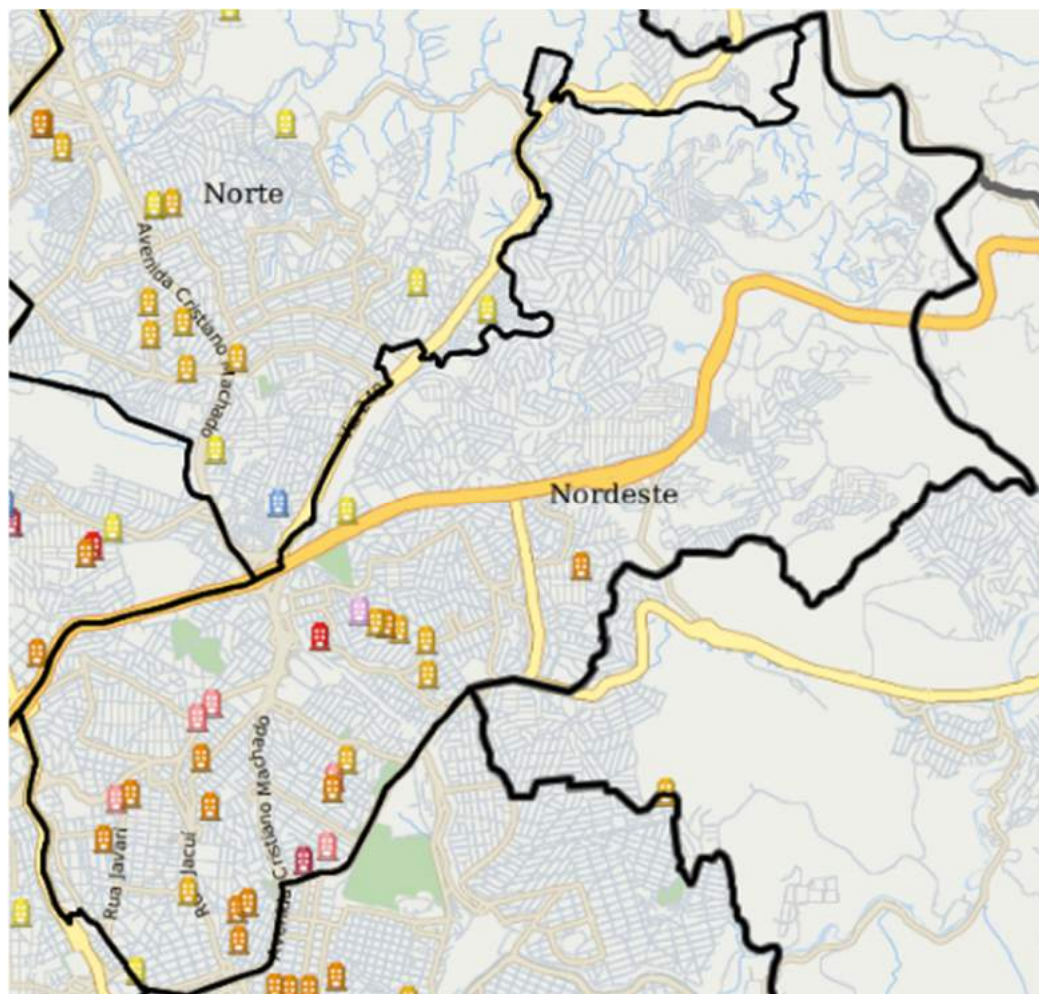


MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



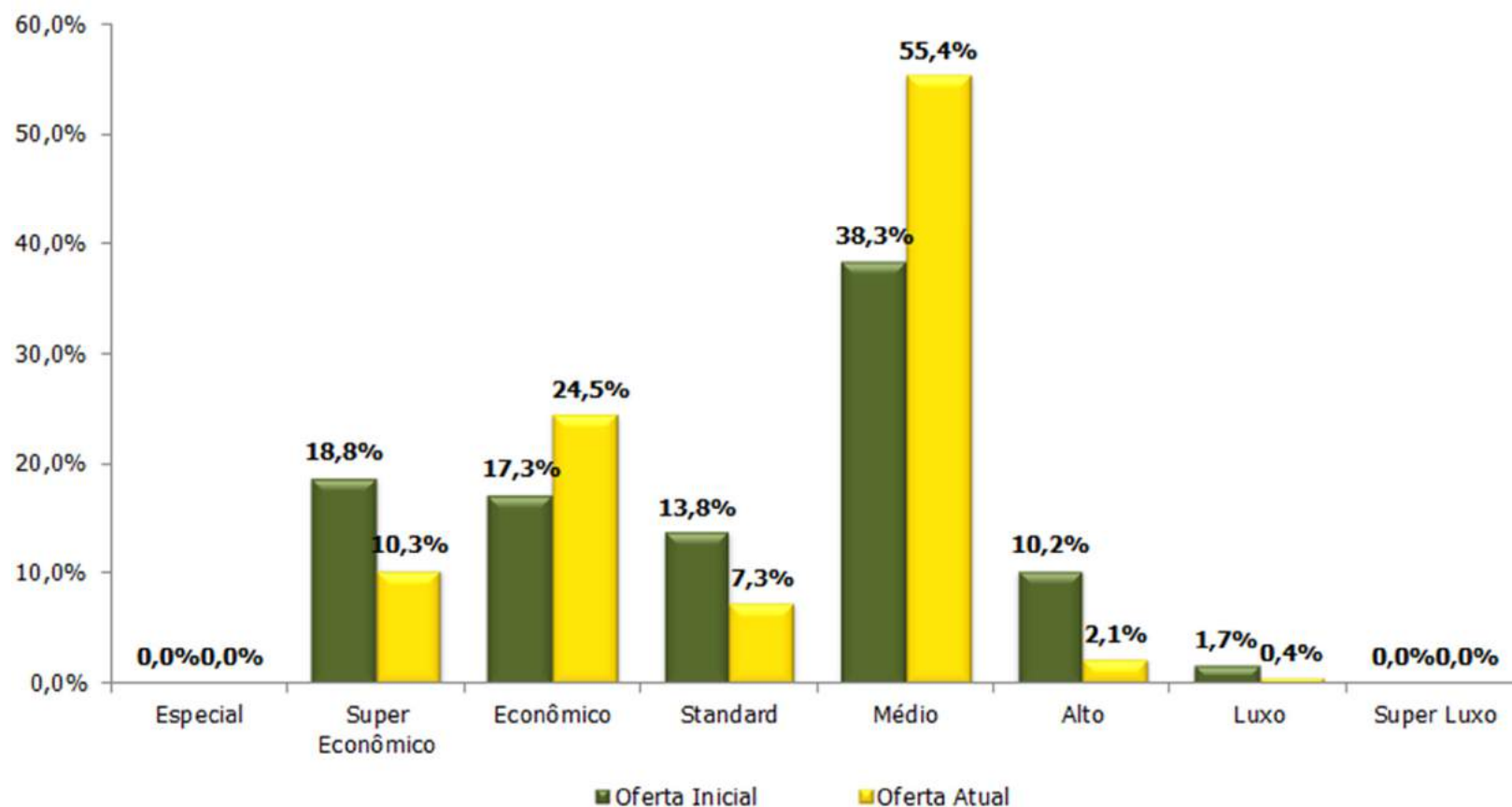
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Econômico	até 200.000	1	4,0%	180	18,8%	24	10,3%	13,3%
Econômico	de 200.001 até 250.000	2	8,0%	166	17,3%	57	24,5%	34,3%
Standard	de 250.001 até 400.000	7	28,0%	132	13,8%	17	7,3%	12,9%
Médio	de 400.001 até 700.000	11	44,0%	368	38,3%	129	55,4%	35,1%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	3	12,0%	98	10,2%	5	2,1%	5,1%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	1	4,0%	16	1,7%	1	0,4%	6,3%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	25	100%	960	100%	233	100%	24,3%

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

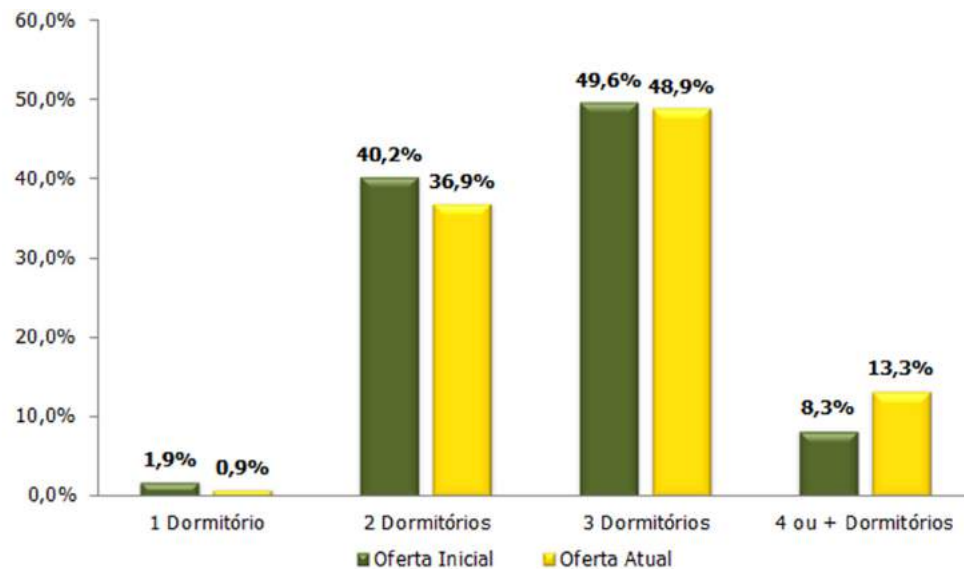
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	18	1,9%	2	0,9%	11,1%
2 Dormitórios	386	40,2%	86	36,9%	22,3%
3 Dormitórios	476	49,6%	114	48,9%	23,9%
4 ou + Dormitórios	80	8,3%	31	13,3%	38,8%
Total	960	100%	233	100%	24,3%

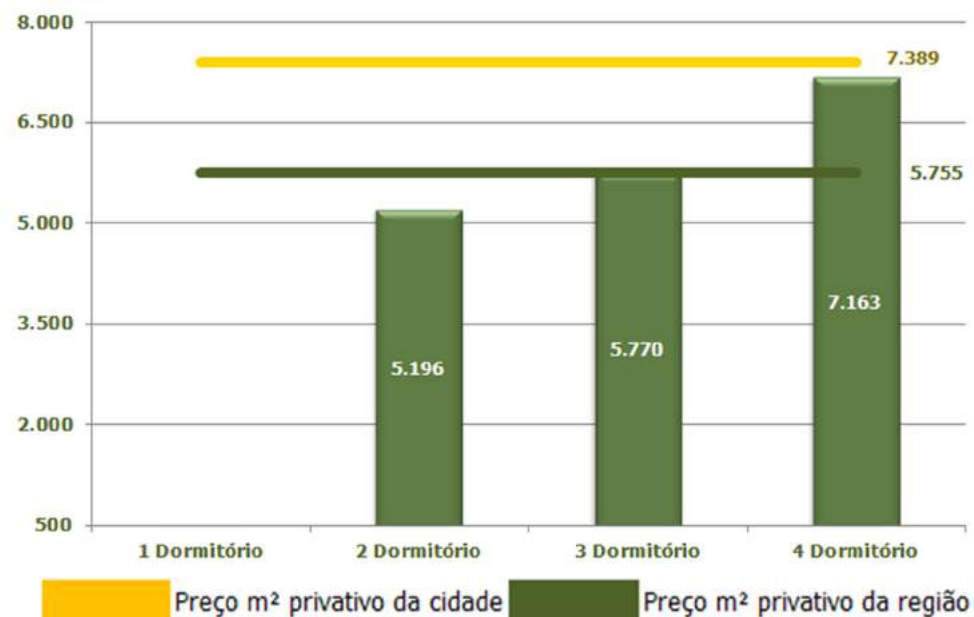
Fonte: Brain | Elaboração: Brain



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - NORDESTE					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitório	255.424	55	82	5.196	3.276
3 Dormitório	501.057	90	108	5.770	3.942
4 Dormitório	876.796	140	-	7.163	-
MÉDIA	431.726	85	98	5.755	3.775

FONTE: BRAIN

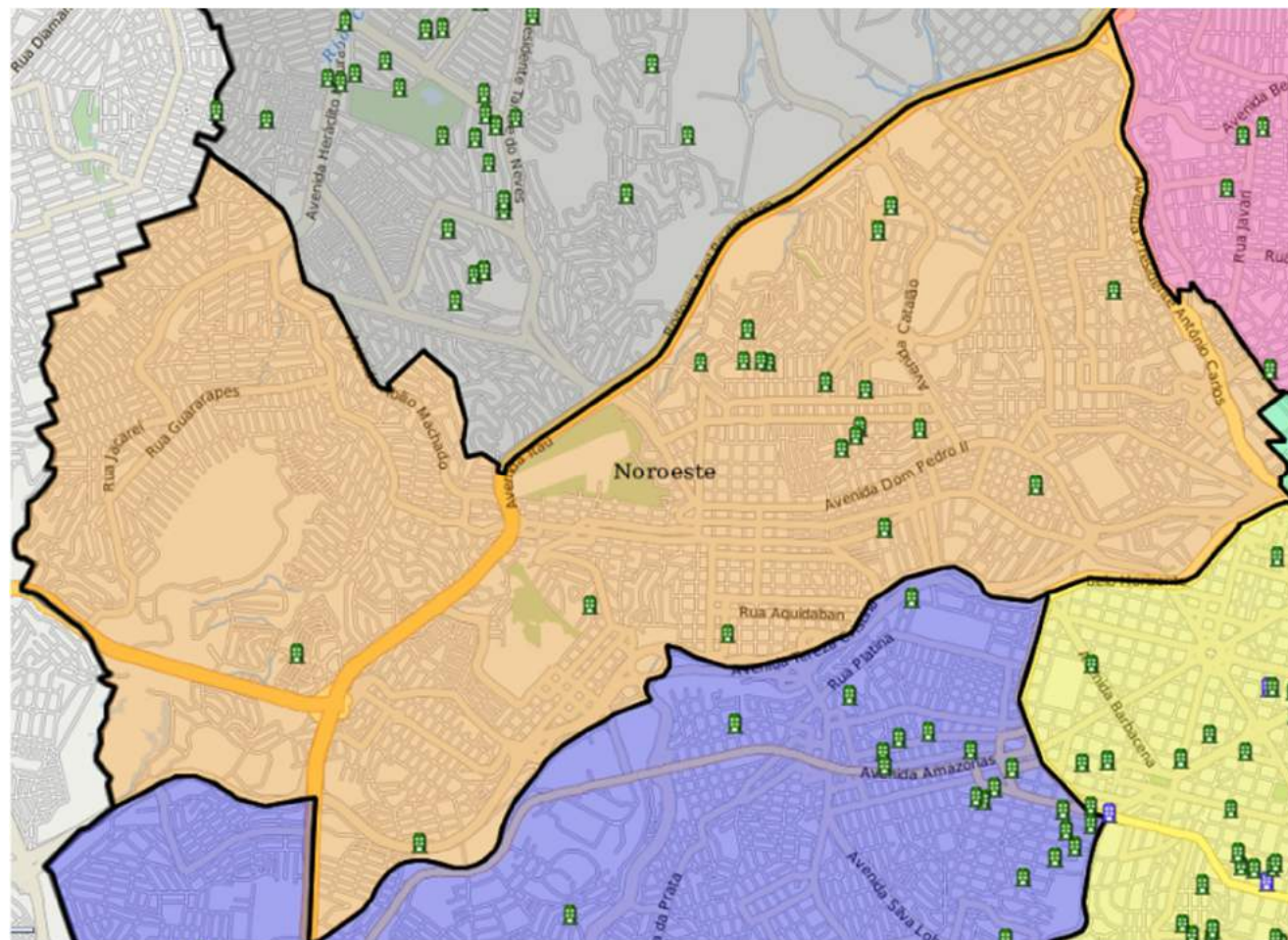


FONTE: BRAIN

REGIÃO NOROESTE

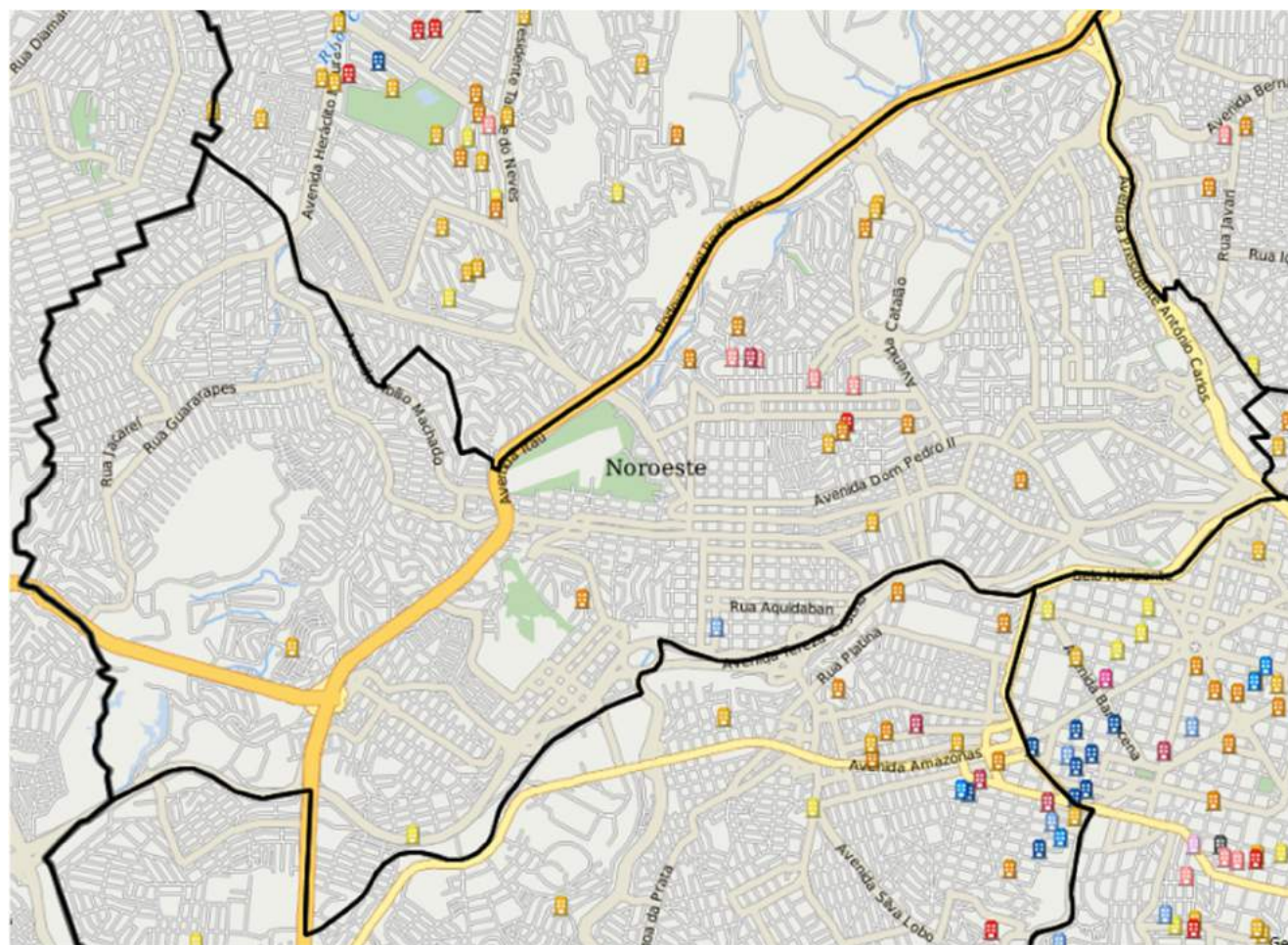


MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



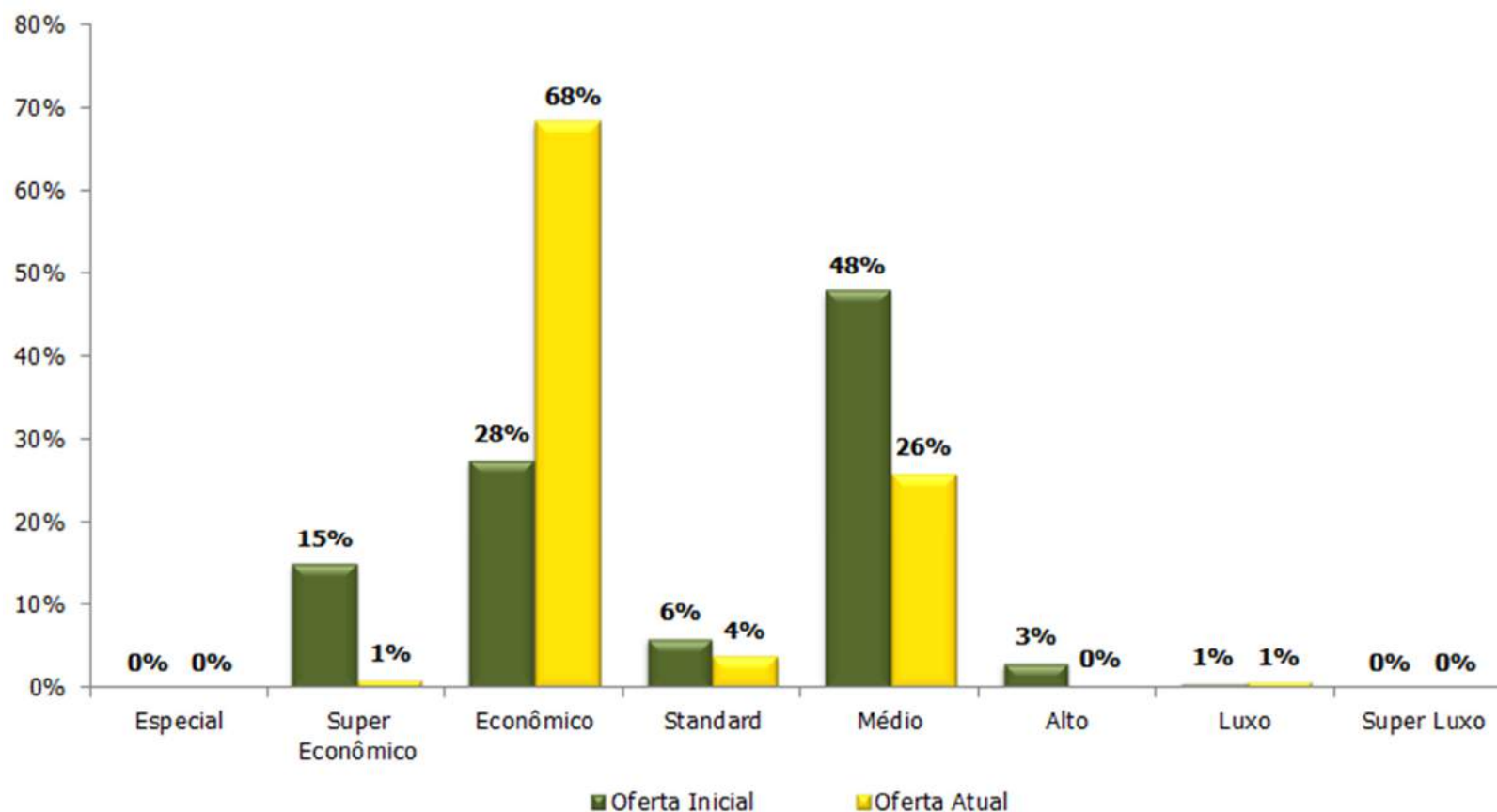
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0%	0	0%	0	0%	-
Super Econômico	até 200.000	1	5%	200	15%	3	1%	2%
Econômico	de 200.001 até 250.000	2	11%	369	28%	216	68%	59%
Standard	de 250.001 até 400.000	2	11%	80	6%	12	4%	15%
Médio	de 400.001 até 700.000	11	58%	642	48%	82	26%	13%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	2	11%	40	3%	1	0%	3%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	1	5%	7	1%	2	1%	-
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0%	0	0%	0	0%	-
Total	-	19	100%	1.338	100%	316	100%	24%

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

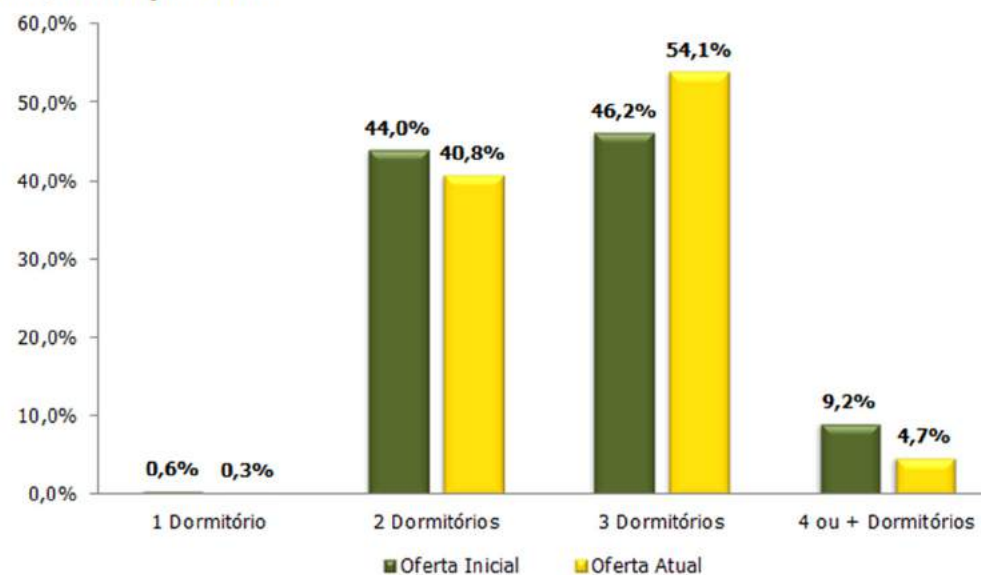
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	8	0,6%	1	0,3%	12,5%
2 Dormitórios	589	44,0%	129	40,8%	21,9%
3 Dormitórios	618	46,2%	171	54,1%	27,7%
4 ou + Dormitórios	123	9,2%	15	4,7%	12,2%
Total	1.338	100%	316	100%	23,6%

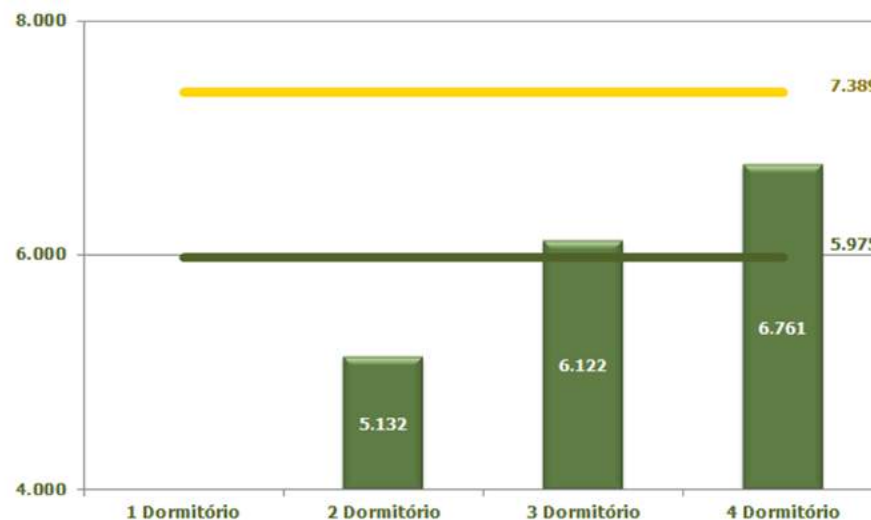
Fonte: Brain | Elaboração: Brain



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - NOROESTE					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitório	256.776	54	68	5.132	2.454
3 Dormitório	464.693	81	89	6.122	4.213
4 Dormitório	838.370	128	453	6.761	1.834
MÉDIA	406.295	82	203	5.975	4.213

FONTE: BRAIN



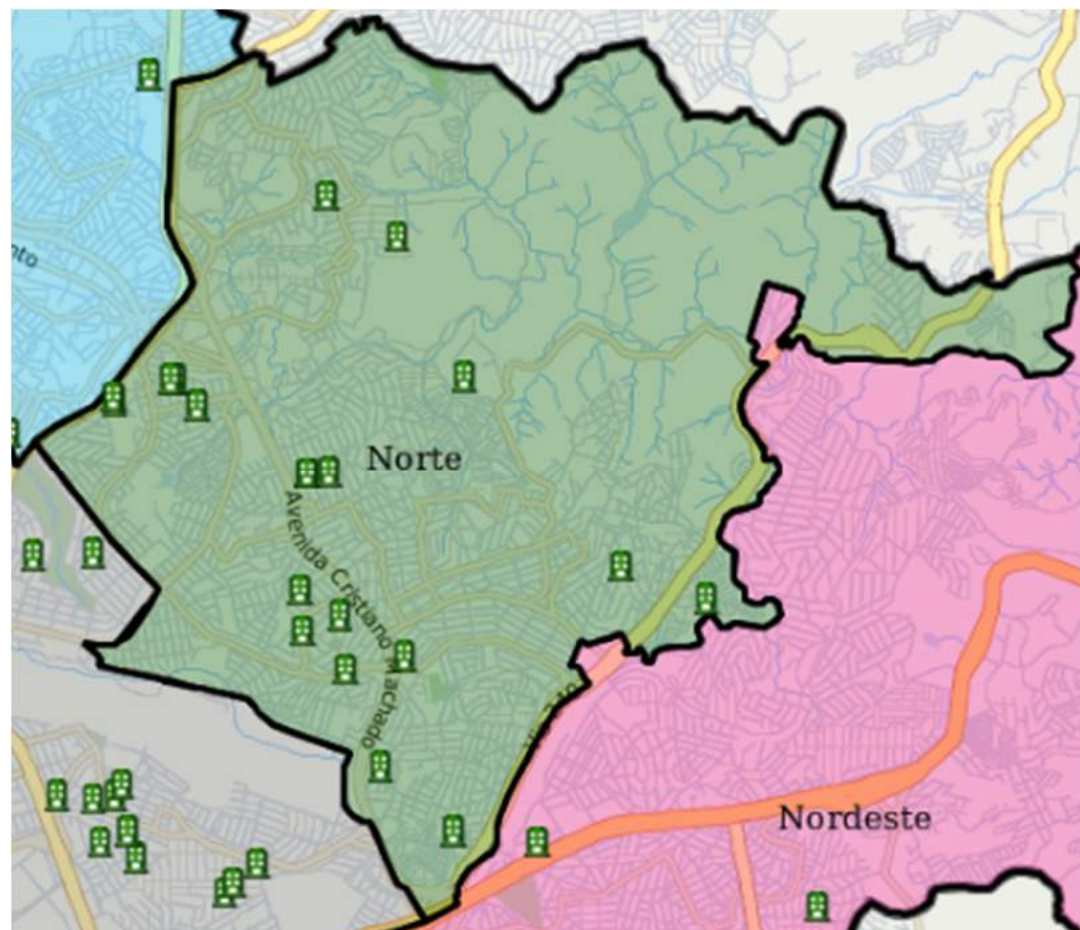
FONTE: BRAIN

Preço m² privativo da cidade Preço m² privativo da região

REGIÃO NORTE

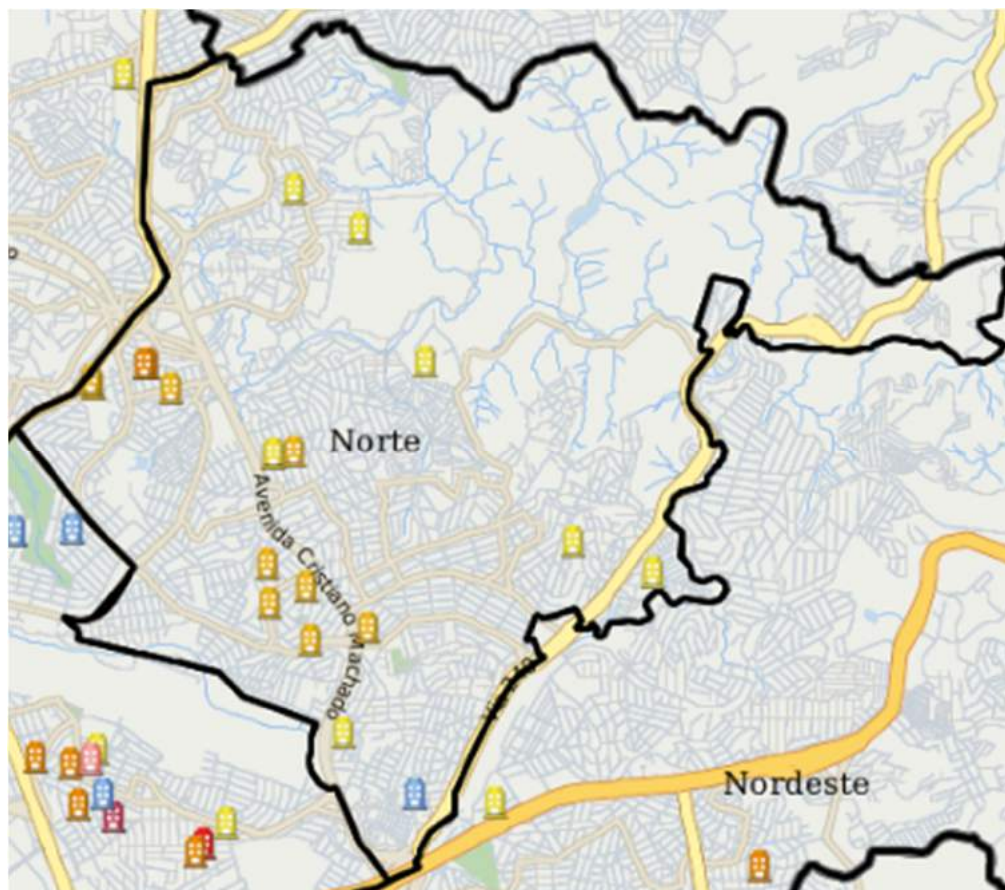
reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Econômico	até 200.000	6	31,6%	1.179	43,7%	143	35,2%	12,1%
Econômico	de 200.001 até 250.000	3	15,8%	58	2,2%	4	1,0%	6,9%
Standard	de 250.001 até 400.000	7	36,8%	910	33,8%	181	44,6%	19,9%
Médio	de 400.001 até 700.000	3	15,8%	548	20,3%	78	19,2%	14,2%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	19	100%	2.695	100%	406	100%	15,1%

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

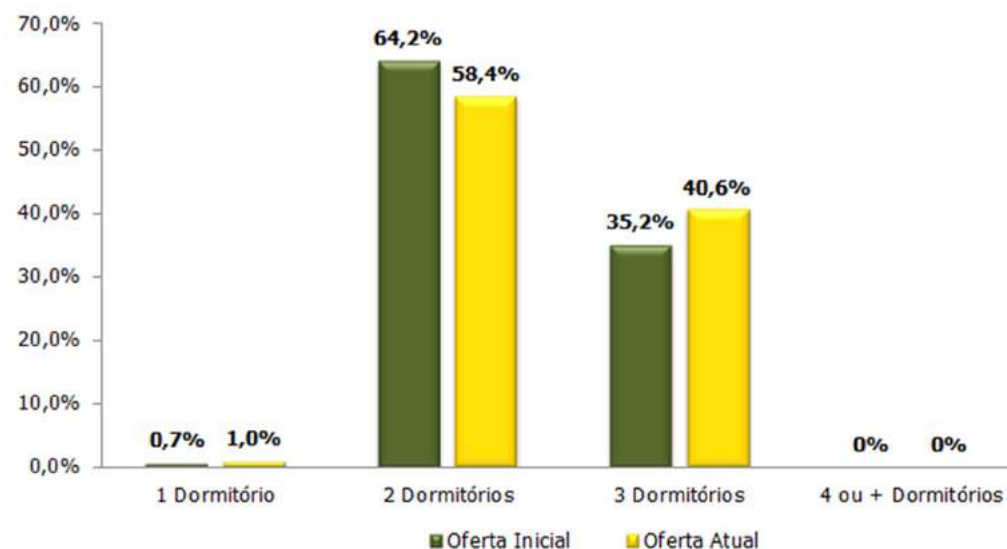
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	18	0,7%	4	1,0%	22,2%
2 Dormitórios	1.729	64,2%	237	58,4%	13,7%
3 Dormitórios	948	35,2%	165	40,6%	17,4%
4 ou + Dormitórios	0	0%	0	0%	-
Total	2.695	100%	406	100%	15,1%

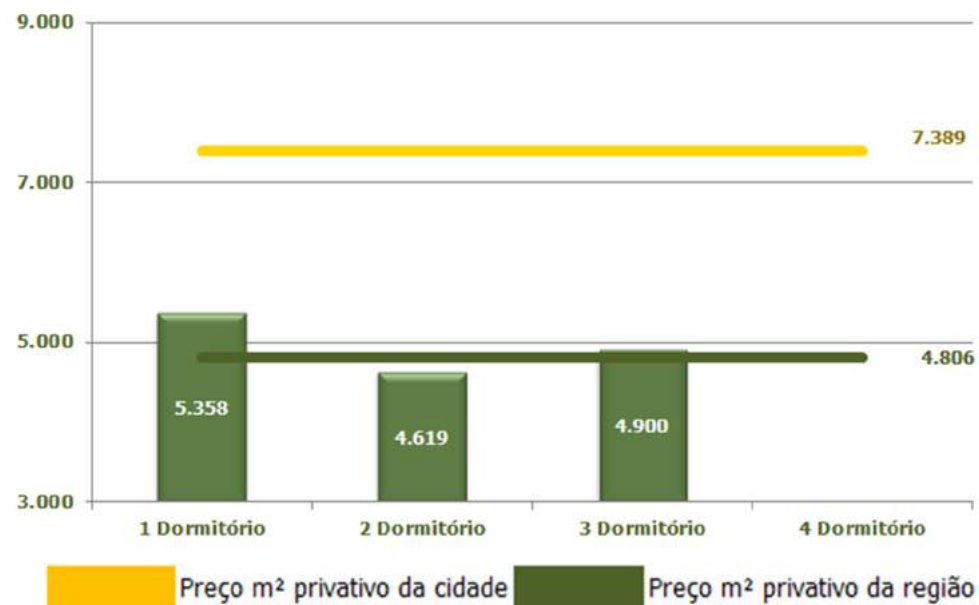
Fonte: Brain | Elaboração: Brain



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - NORTE					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	262.828	49	-	5.358	-
2 Dormitório	224.549	52	75	4.619	2.401
3 Dormitório	347.903	69	97	4.900	4.639
4 Dormitório	-	-	-	-	-
MÉDIA	269.600	60	80	4.806	2.960

FONTE: BRAIN

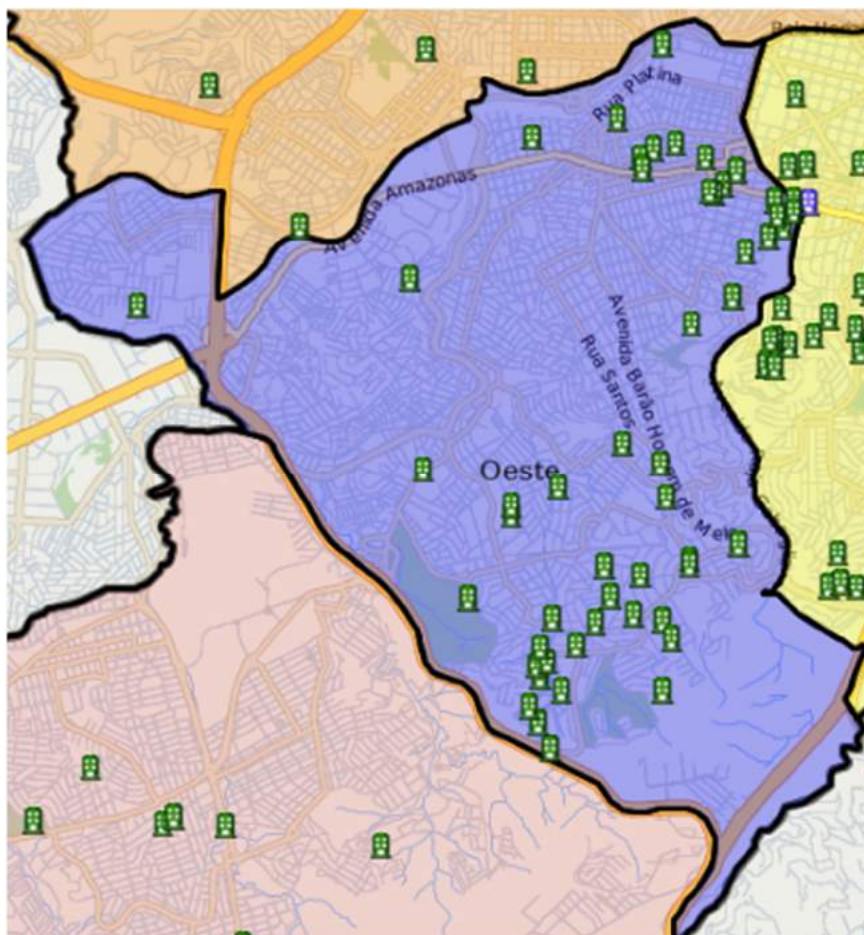


FONTE: BRAIN

REGIÃO OESTE

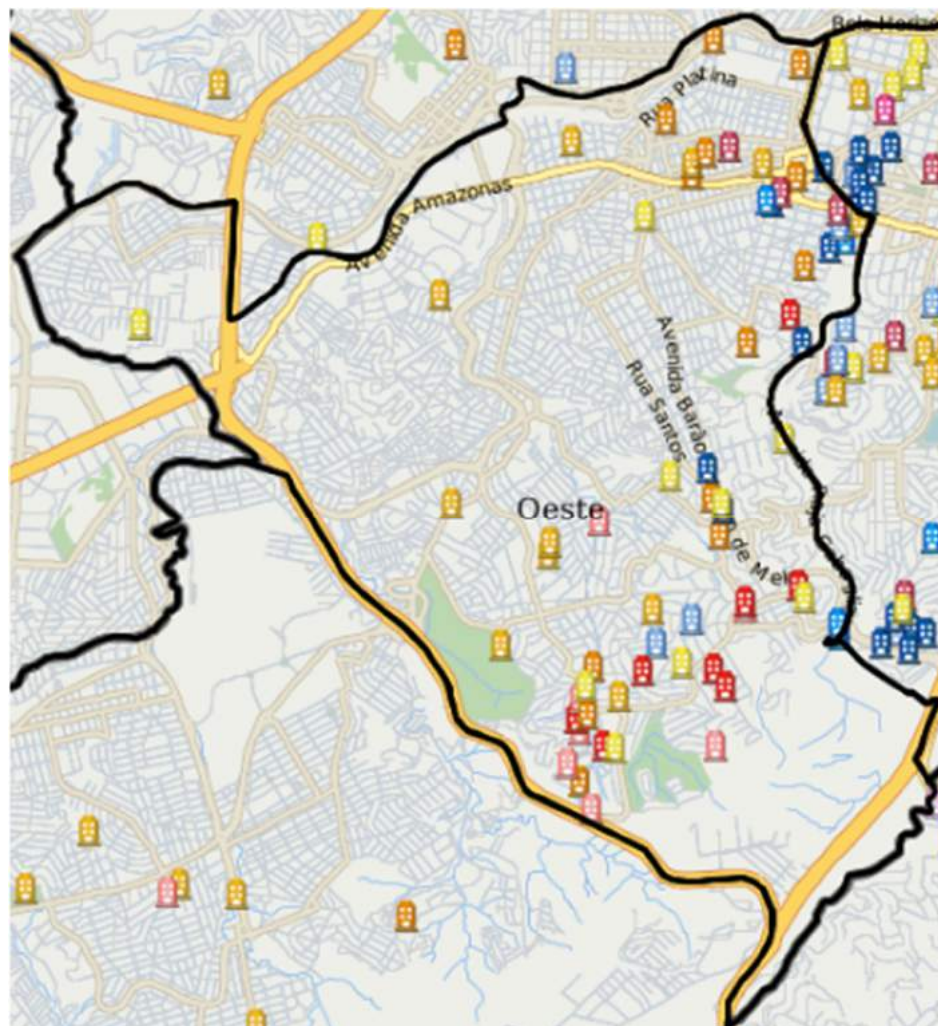


MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



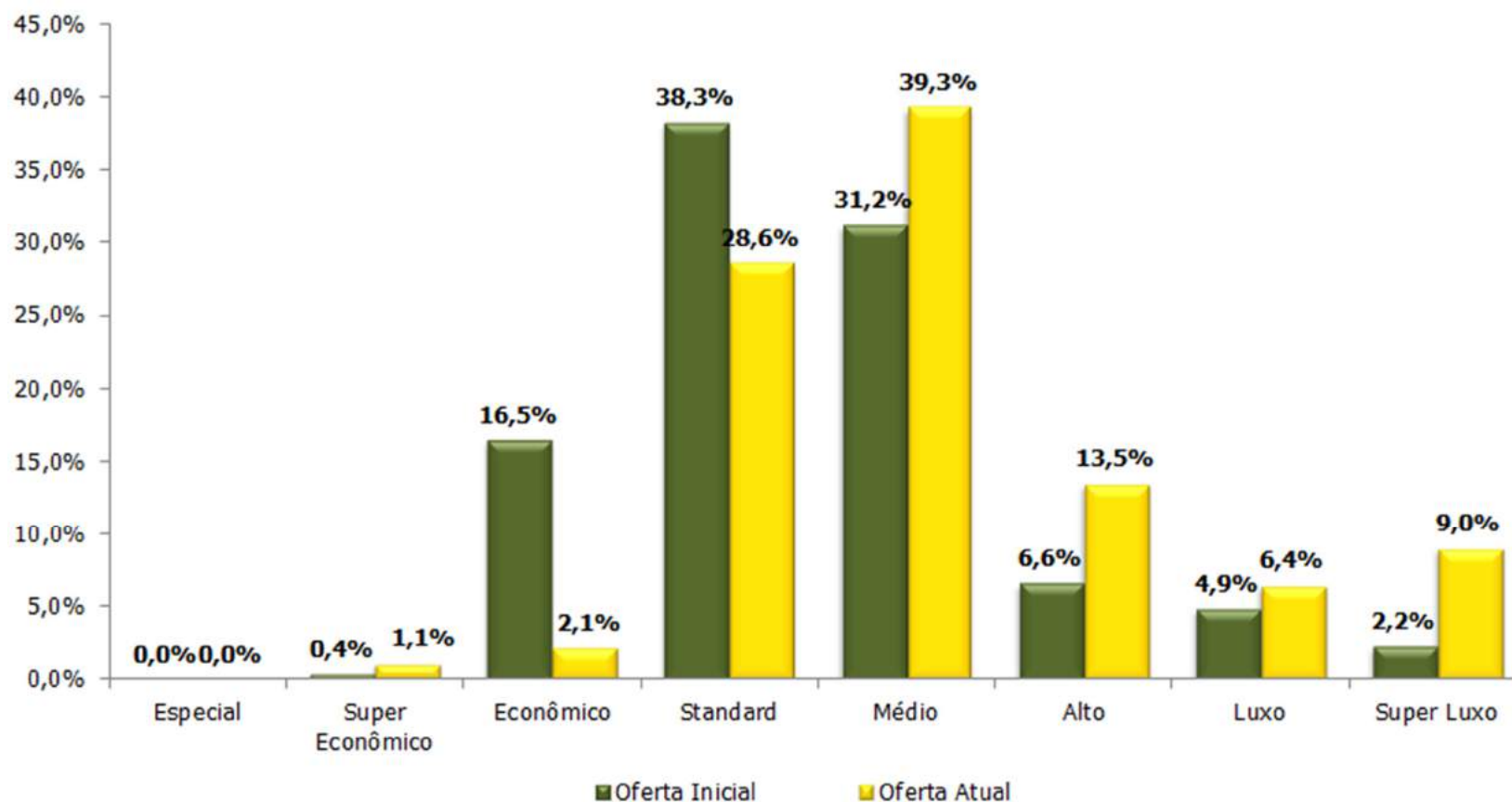
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Econômico	até 200.000	1	1,9%	16	0,4%	5	1,1%	31,3%
Econômico	de 200.001 até 250.000	2	3,8%	694	16,5%	10	2,1%	1,4%
Standard	de 250.001 até 400.000	8	15,4%	1.614	38,3%	134	28,6%	8,3%
Médio	de 400.001 até 700.000	24	46,2%	1.317	31,2%	184	39,3%	14,0%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	7	13,5%	278	6,6%	63	13,5%	22,7%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	7	13,5%	205	4,9%	30	6,4%	14,6%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	3	5,8%	94	2,2%	42	9,0%	44,7%
Total	-	52	100%	4.218	100%	468	100%	11,1%

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

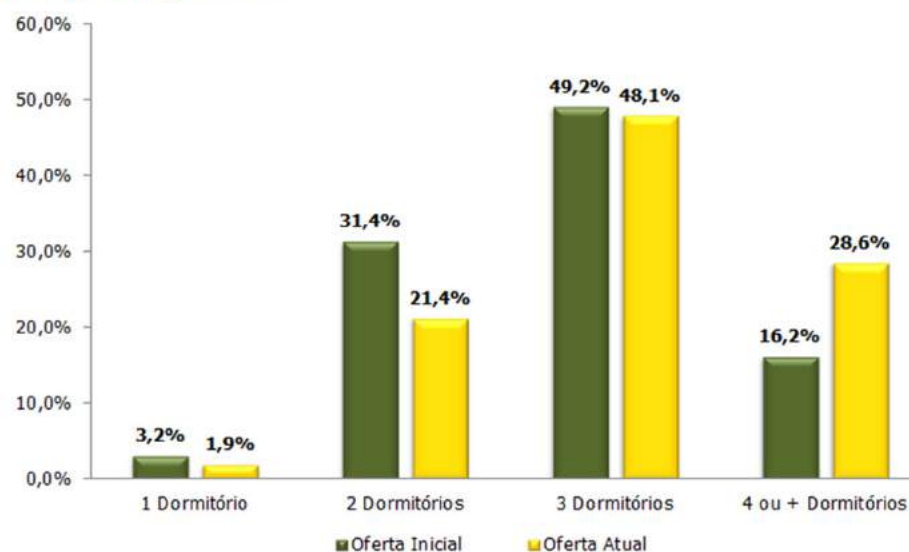
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	136	3,2%	9	1,9%	6,6%
2 Dormitórios	1.325	31,4%	100	21,4%	7,5%
3 Dormitórios	2.074	49,2%	225	48,1%	10,8%
4 ou + Dormitórios	683	16,2%	134	28,6%	19,6%
Total	4.218	100%	468	100%	11,1%

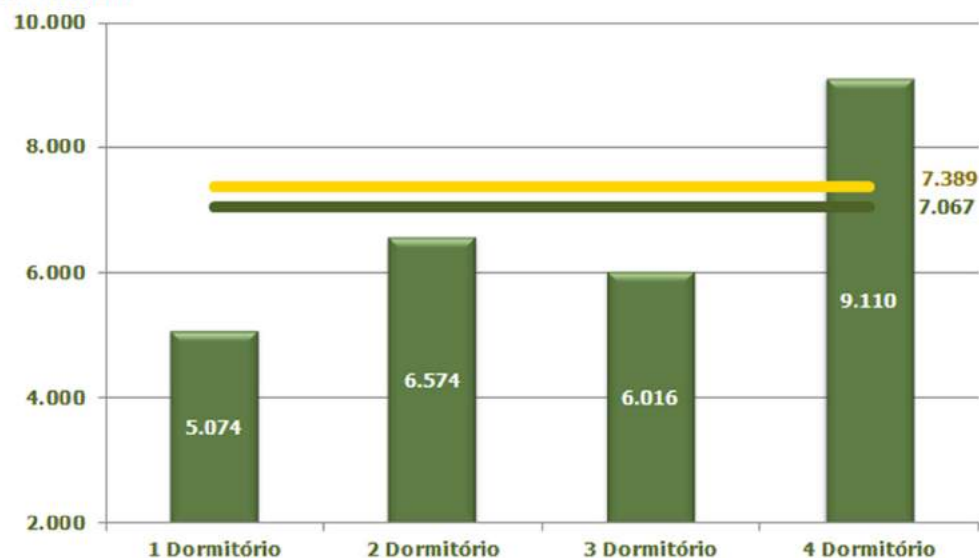
Fonte: Brain | Elaboração: Brain



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - OESTE					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	238.816	47	-	5.074	-
2 Dormitório	331.390	58	79	6.574	4.989
3 Dormitório	501.863	89	113	6.016	5.006
4 Dormitório	1.375.120	150	325	9.110	6.982
MÉDIA	579.113	100	233	7.067	6.100

FONTE: BRAIN



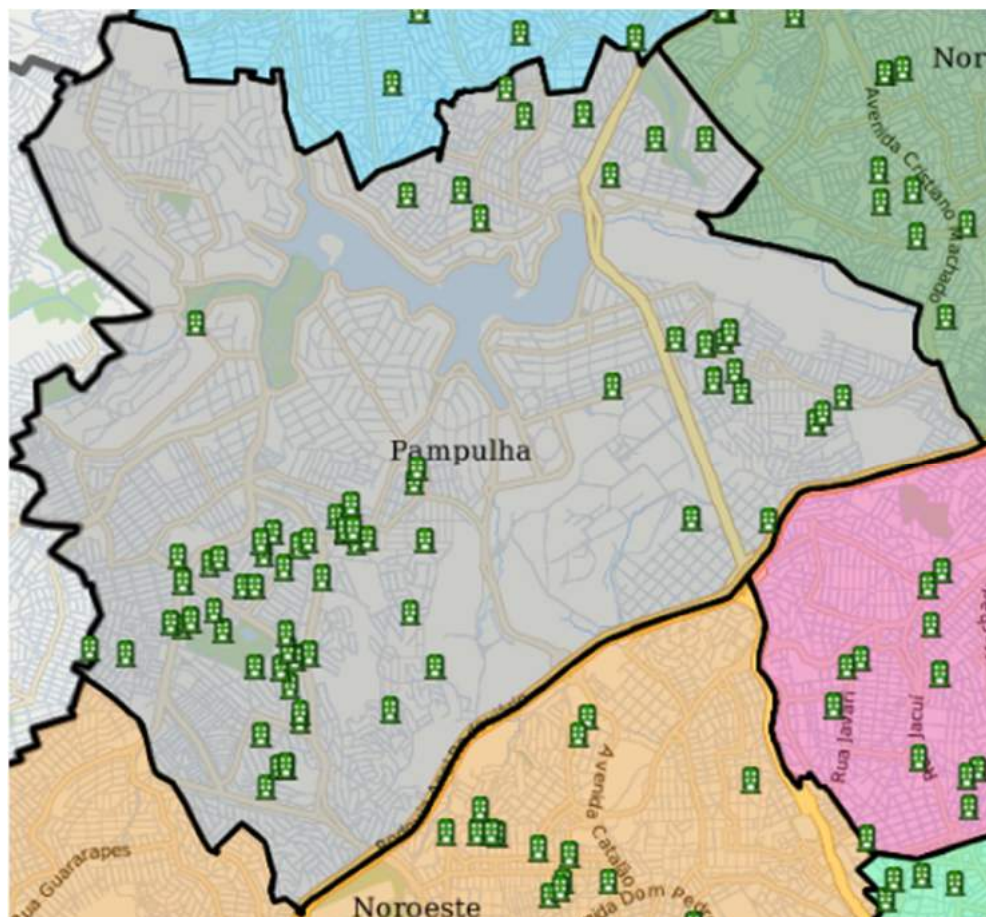
FONTE: BRAIN

Preço m² privativo da cidade Preço m² privativo da região

REGIÃO PAMPULHA

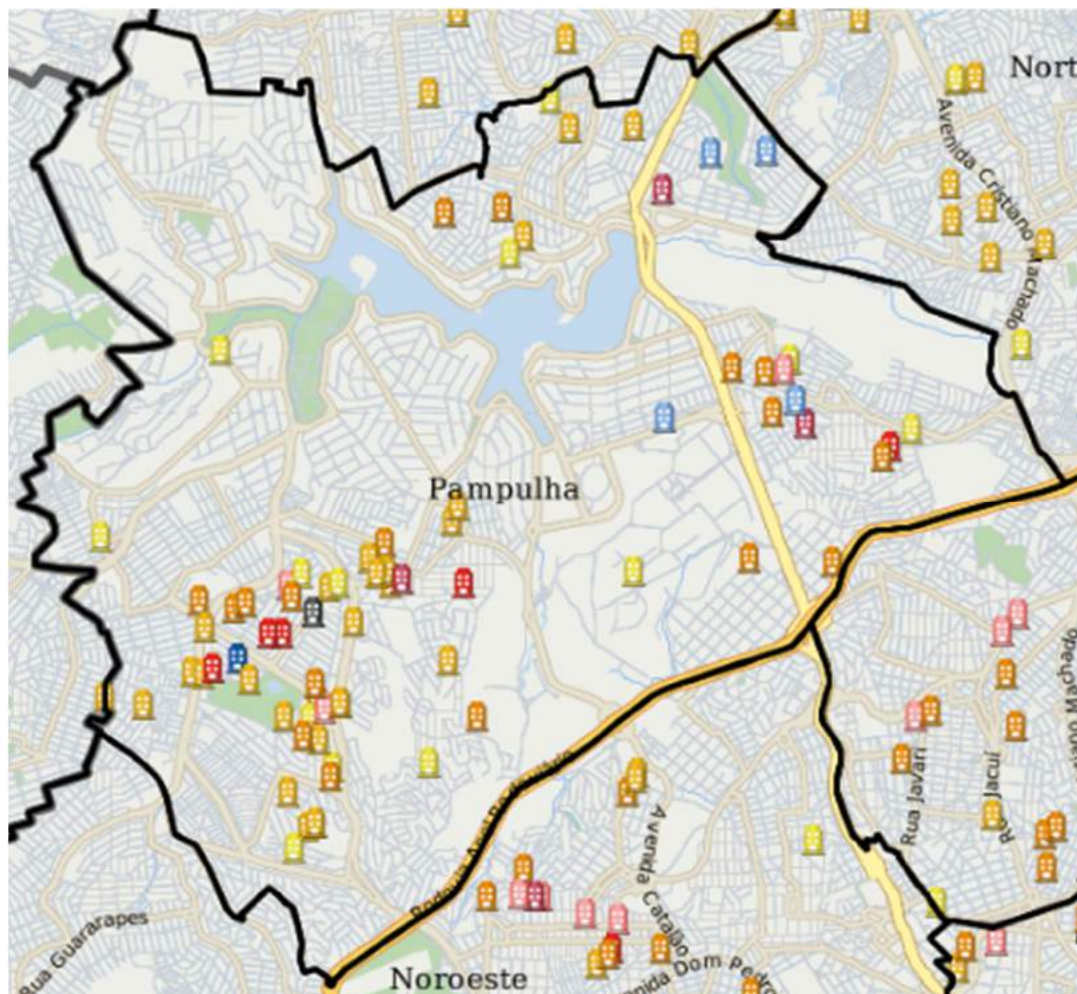


MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



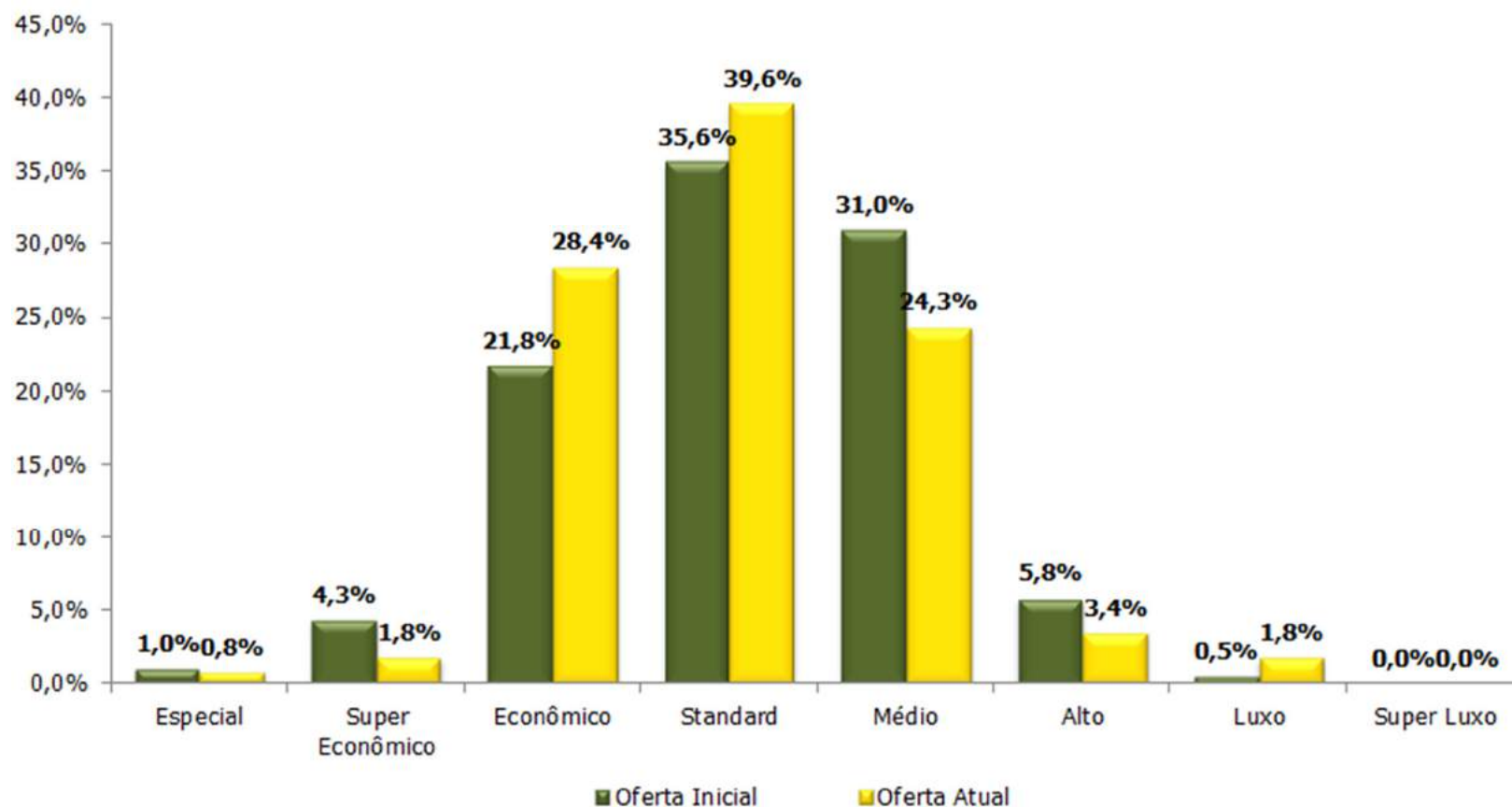
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

CONCORRÊNCIA NA REGIÃO

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	1,4%	55	1,0%	9	0,8%	16,4%
Super Econômico	até 200.000	3	4,2%	234	4,3%	21	1,8%	9,0%
Econômico	de 200.001 até 250.000	7	9,9%	1.173	21,8%	341	28,4%	29,1%
Standard	de 250.001 até 400.000	28	39,4%	1.921	35,6%	475	39,6%	24,7%
Médio	de 400.001 até 700.000	21	29,6%	1.670	31,0%	292	24,3%	17,5%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	9	12,7%	313	5,8%	41	3,4%	13,1%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	2	2,8%	27	0,5%	21	1,8%	77,8%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	71	100%	5.393	100%	1.200	100%	22%

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

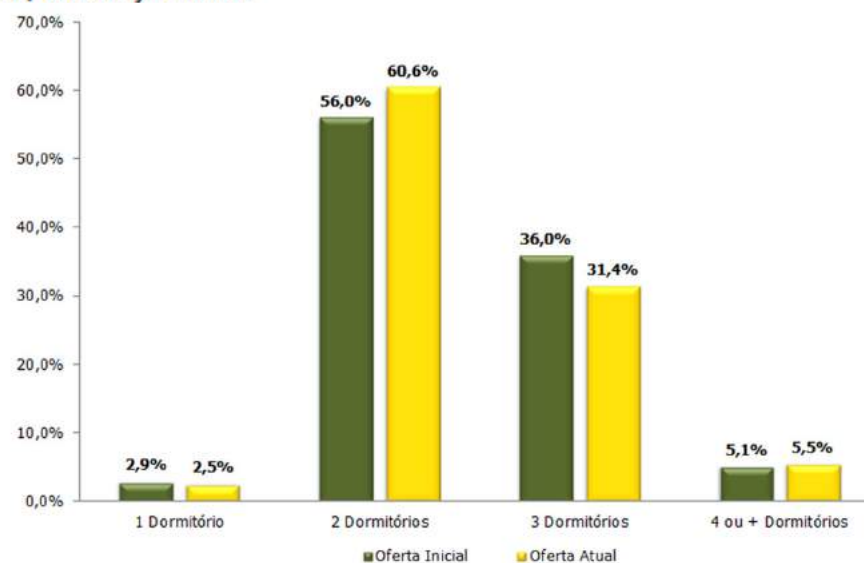
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	154	2,9%	30	2,5%	19,5%
2 Dormitórios	3.022	56,0%	727	60,6%	24,1%
3 Dormitórios	1.940	36,0%	377	31,4%	19,4%
4 ou + Dormitórios	277	5,1%	66	5,5%	23,8%
Total	5.393	100%	1.200	100%	22%

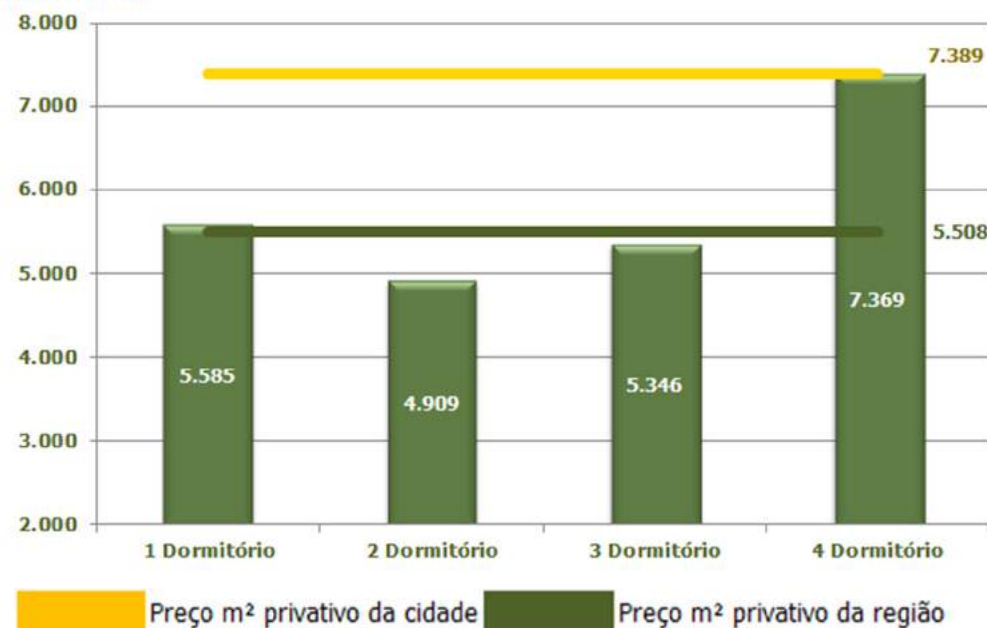
Fonte: Brain | Elaboração: Brain



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - PAMPULHA					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	246.371	43	-	5.585	-
2 Dormitório	270.515	59	68	4.909	2.484
3 Dormitório	403.306	81	126	5.346	3.389
4 Dormitório	931.974	144	435	7.369	2.885
MÉDIA	354.035	80	286	5.508	2.842

FONTE: BRAIN

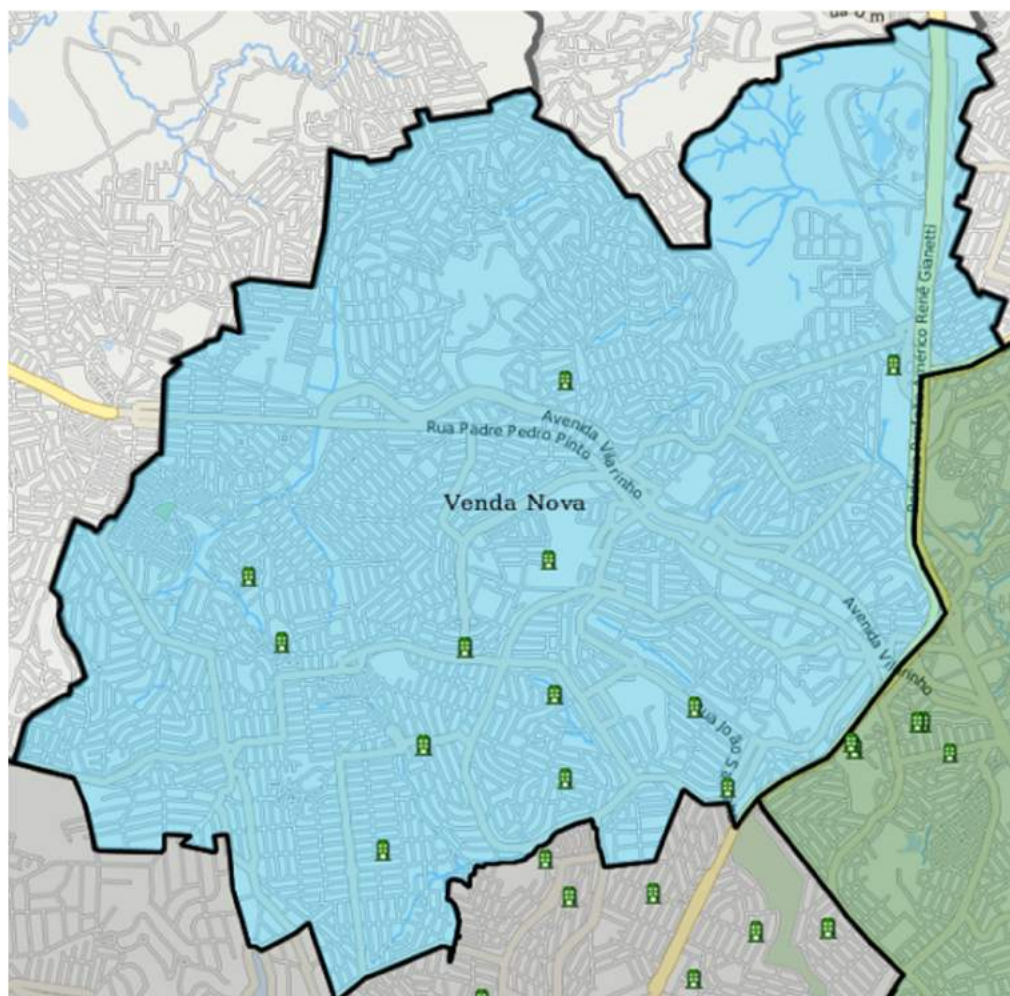


FONTE: BRAIN

REGIÃO VENDA NOVA

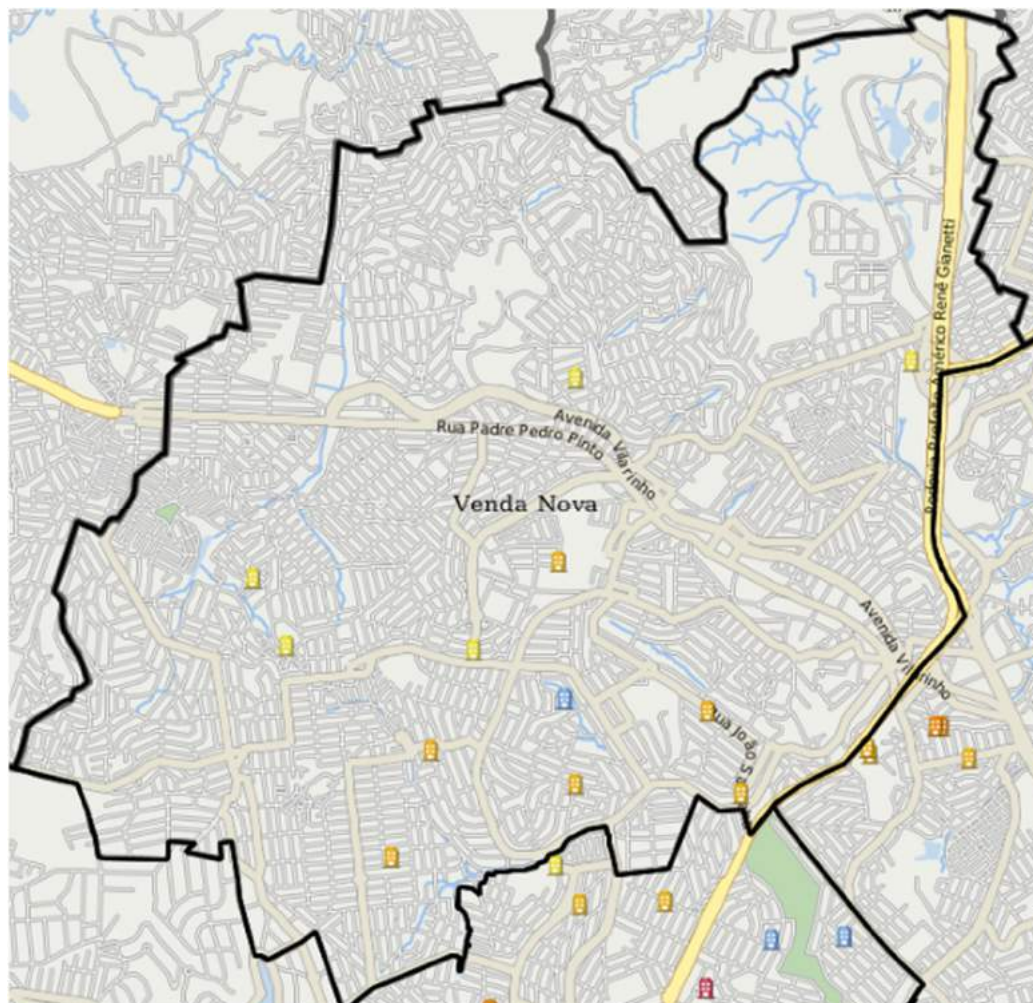


MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



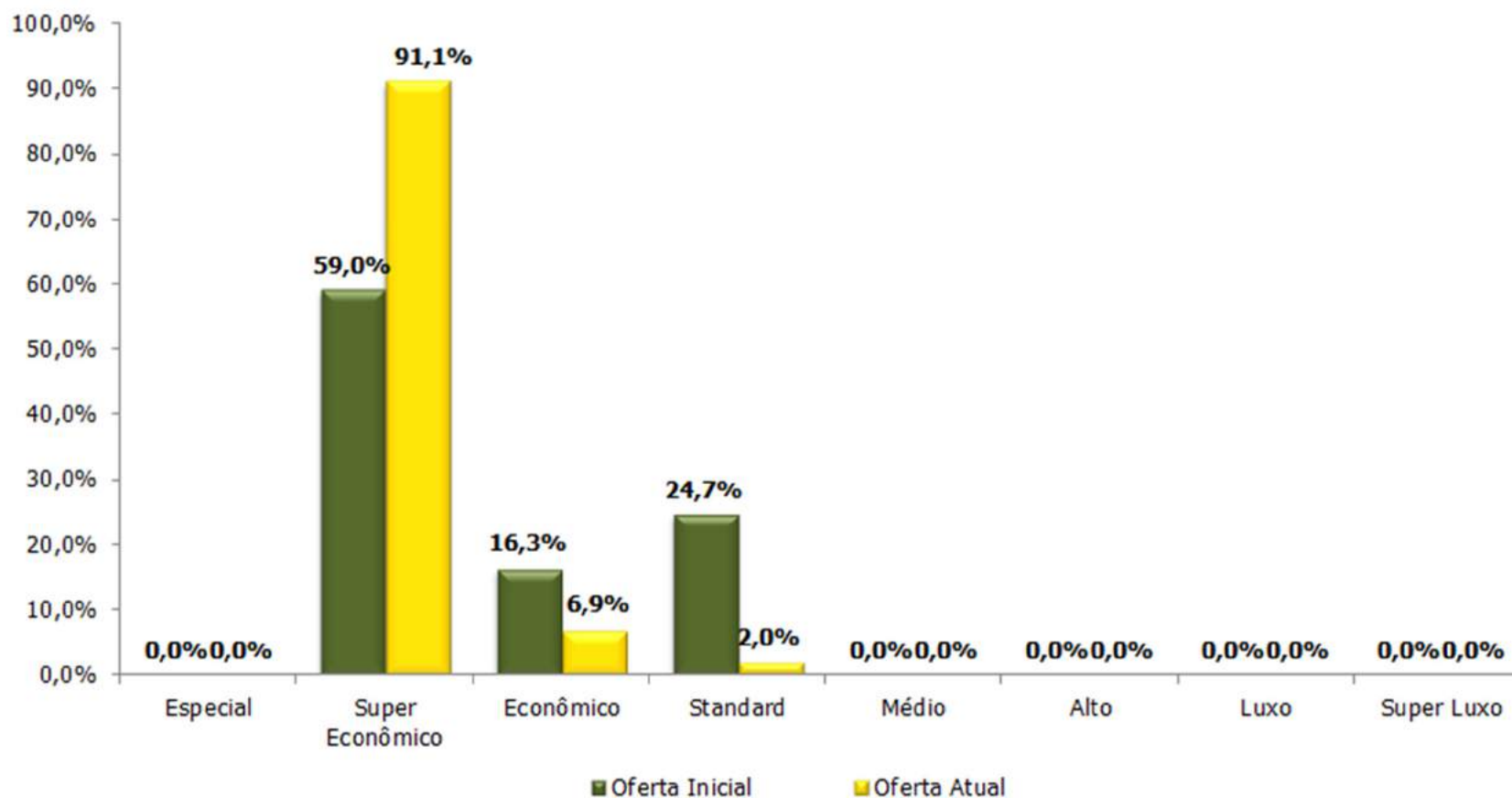
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

CONCORRÊNCIA NA REGIÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Econômico	até 200.000	5	41,7%	852	59,0%	499	91,1%	58,6%
Econômico	de 200.001 até 250.000	3	25,0%	235	16,3%	38	6,9%	16,2%
Standard	de 250.001 até 400.000	4	33,3%	356	24,7%	11	2,0%	3,1%
Médio	de 400.001 até 700.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Alto	de 700.001 até 1.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	12	100%	1.443	100%	548	100%	38,0%

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

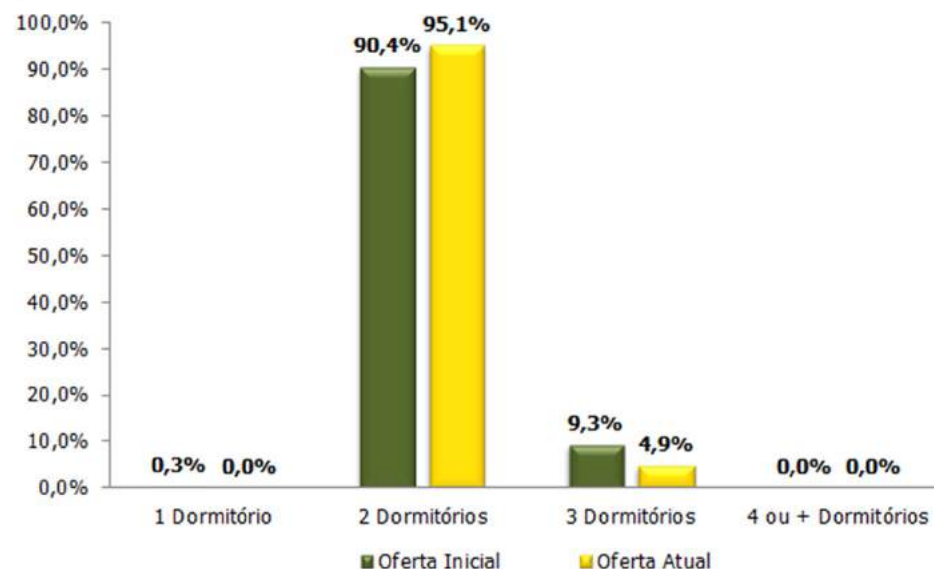
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	4	0,3%	0	0,0%	0,0%
2 Dormitórios	1.305	90,4%	521	95,1%	39,9%
3 Dormitórios	134	9,3%	27	4,9%	20,1%
4 ou + Dormitórios	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	1.443	100%	548	100%	38,0%

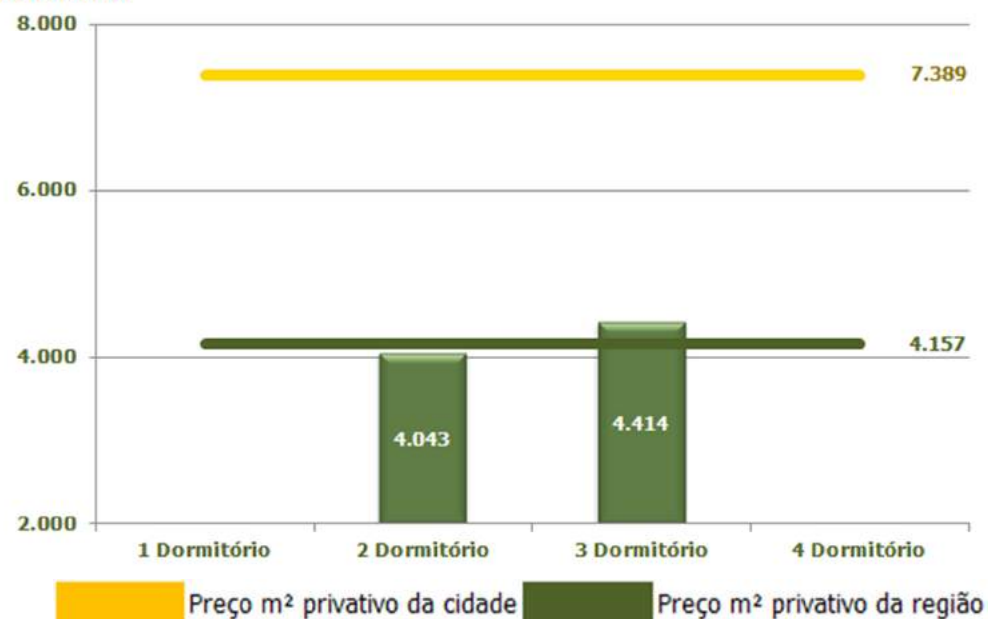
Fonte: Brain | Elaboração: Brain



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - VENDA NOVA					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitório	223.229	51	70	4.043	2.487
3 Dormitório	282.941	64	-	4.414	-
4 Dormitório	-	-	-	-	-
MÉDIA	229.229	55	70	4.157	2.487

FONTE: BRAIN

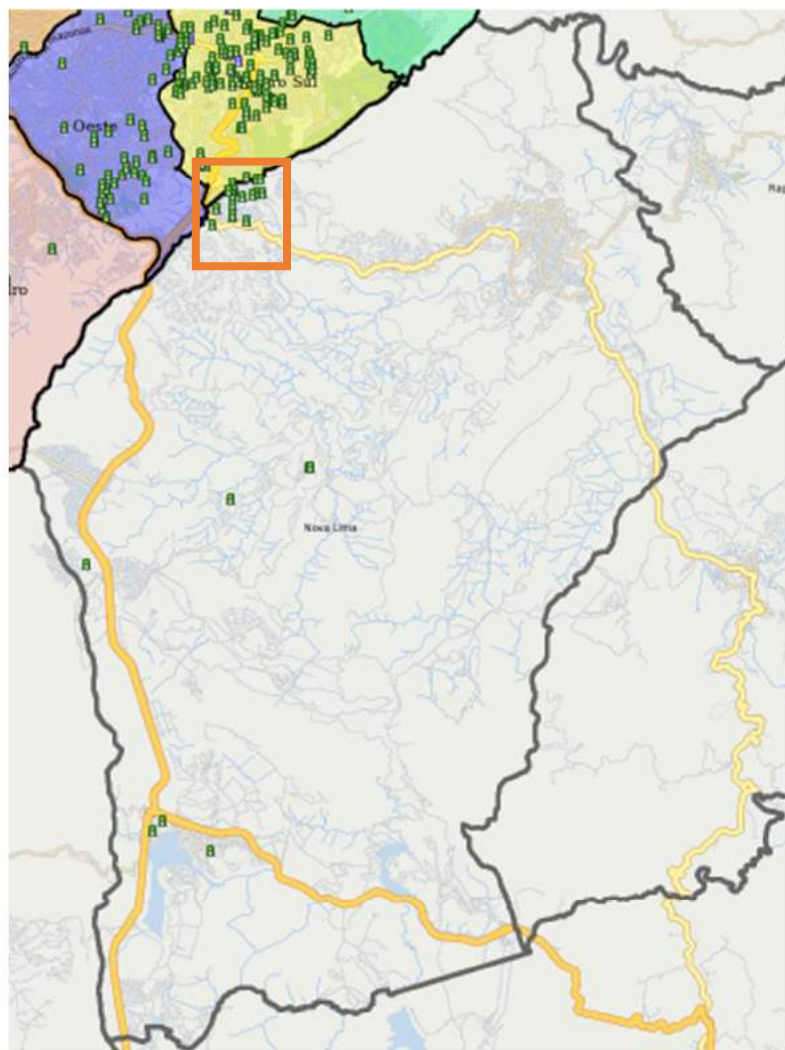


FONTE: BRAIN

NOVA LIMA

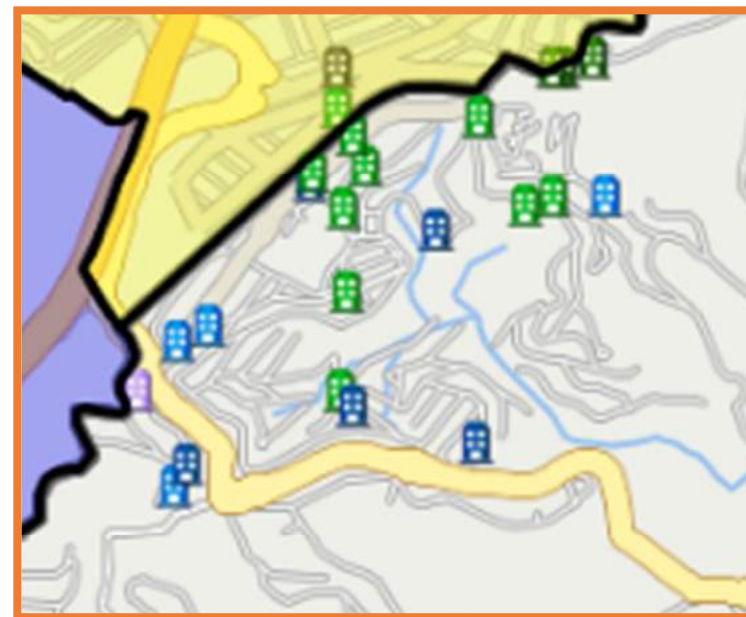
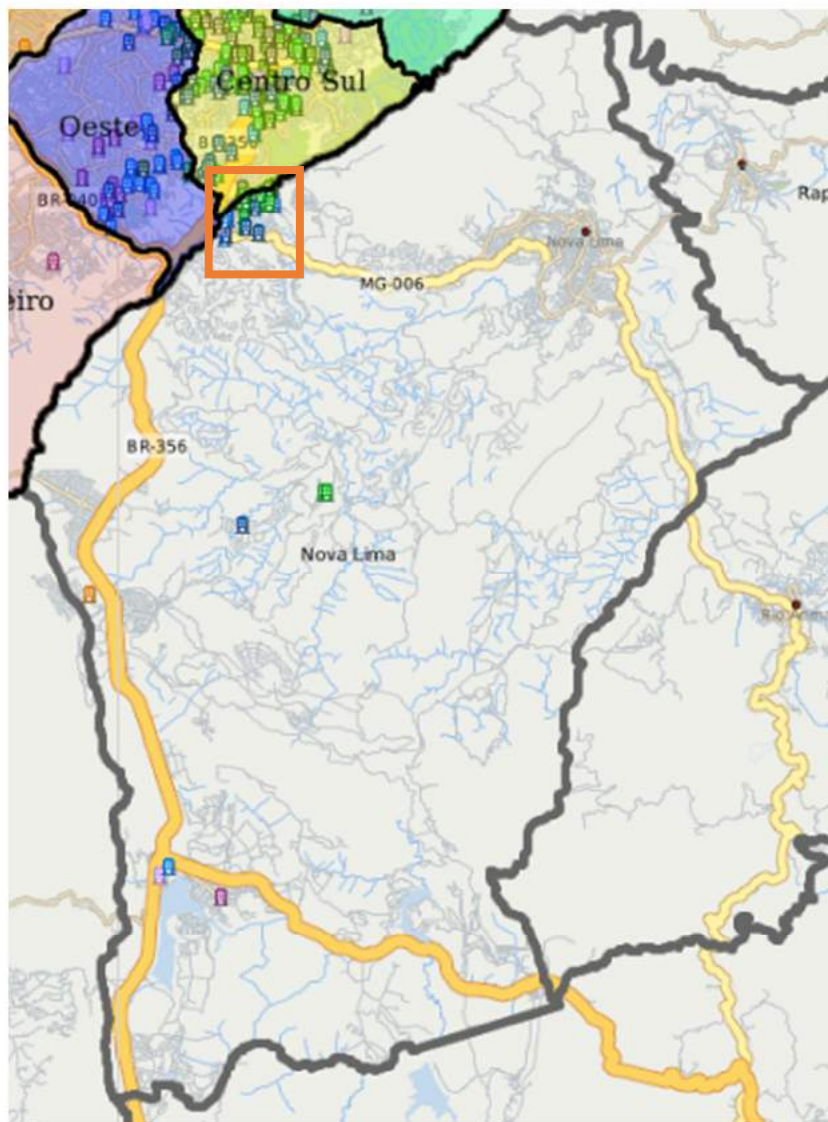
reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



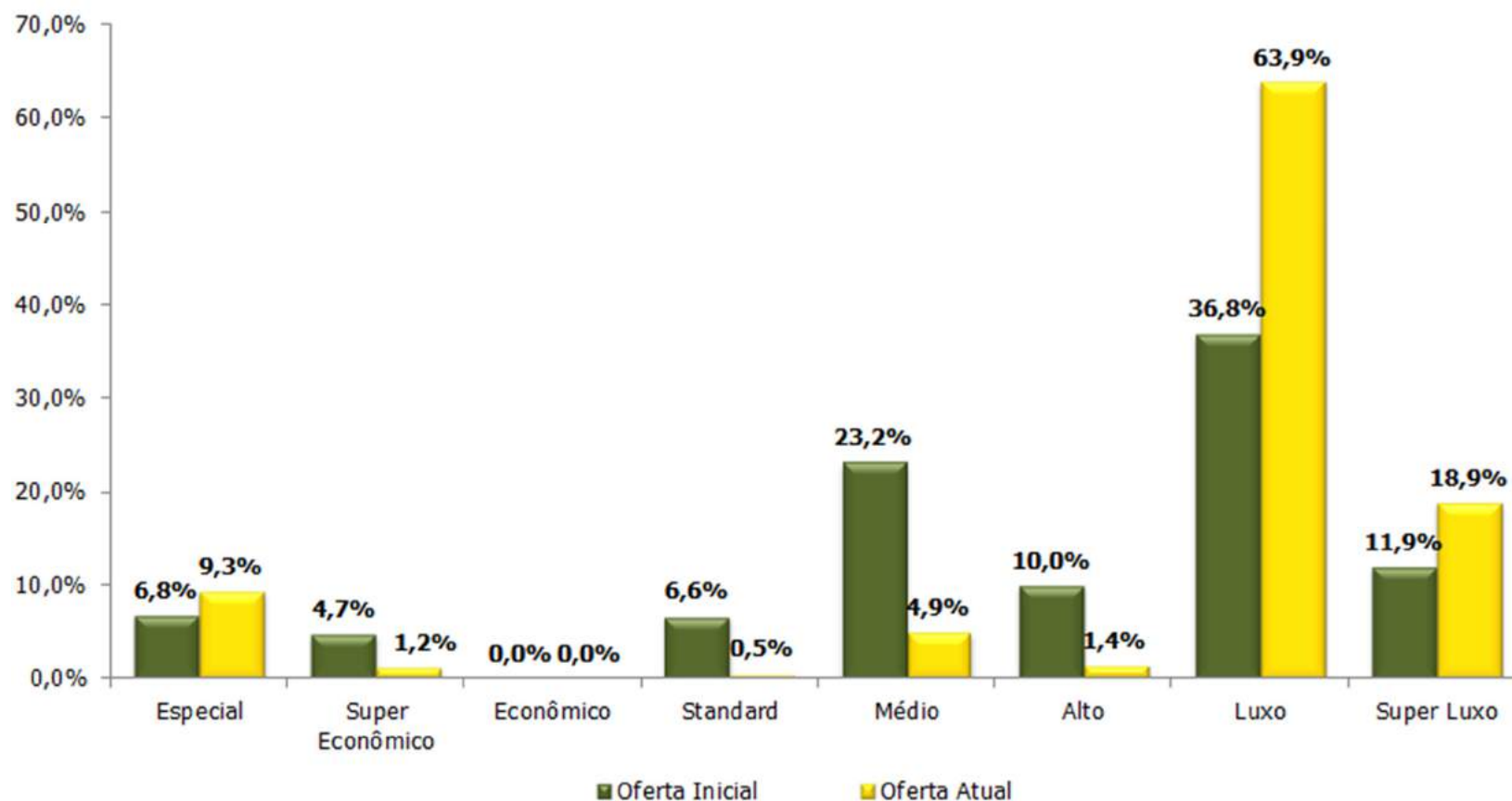
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

CONCORRÊNCIA NA REGIÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	2	8,0%	230	6,8%	40	9,3%	17,4%
Super Econômico	até 200.000	1	4,0%	160	4,7%	5	1,2%	3,1%
Econômico	de 200.001 até 250.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	de 250.001 até 400.000	1	4,0%	224	6,6%	2	0,5%	0,9%
Médio	de 400.001 até 700.000	3	12,0%	786	23,2%	21	4,9%	2,7%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	3	12,0%	338	10,0%	6	1,4%	1,8%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	7	28,0%	1.250	36,8%	274	63,9%	21,9%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	8	32,0%	405	11,9%	81	18,9%	20,0%
Total	-	25	100%	3.393	100%	429	100%	12,6%

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

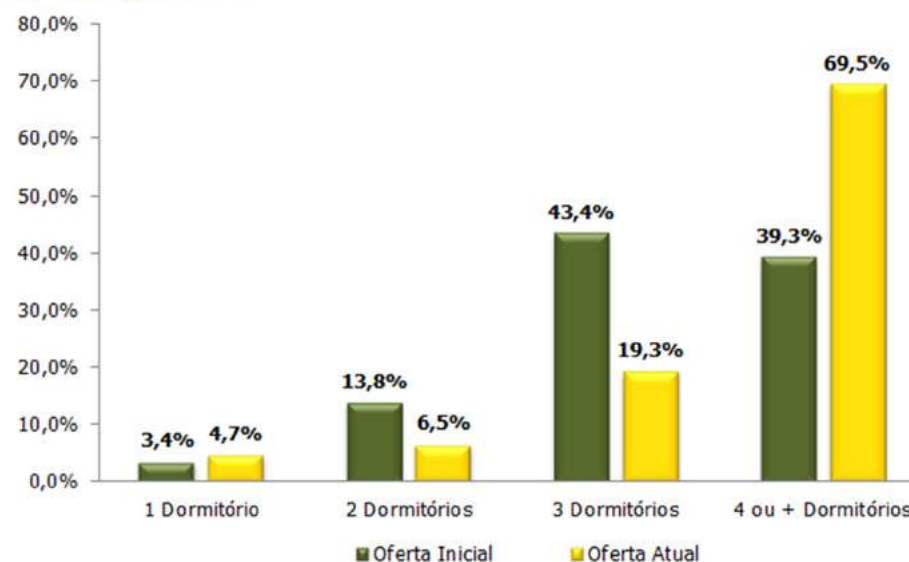
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	117	3,4%	20	4,7%	17,1%
2 Dormitórios	469	13,8%	28	6,5%	6,0%
3 Dormitórios	1.472	43,4%	83	19,3%	5,6%
4 ou + Dormitórios	1.335	39,3%	298	69,5%	22,3%
Total	3.393	100%	429	100%	12,6%

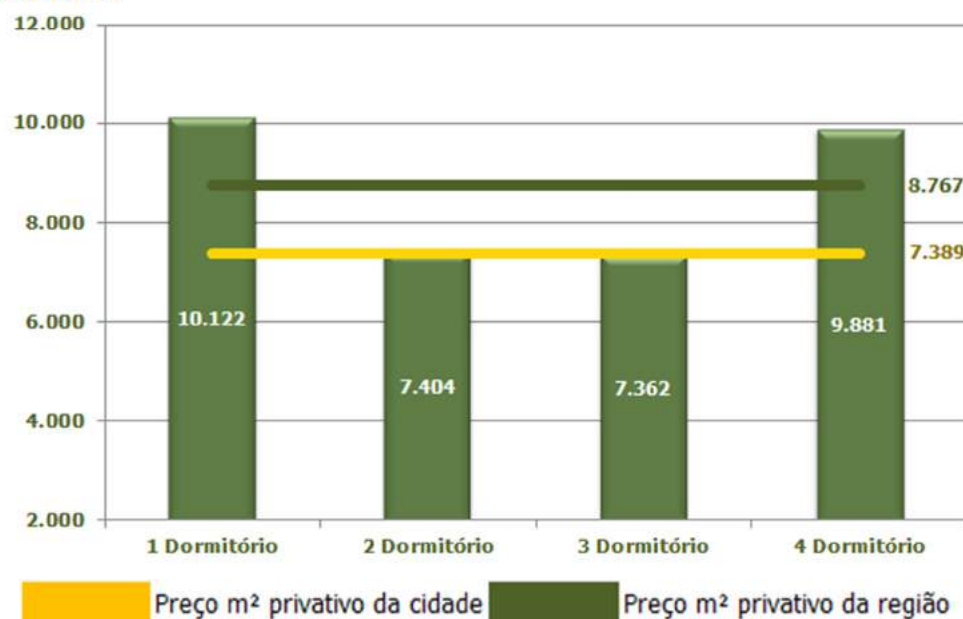
Fonte: Brain | Elaboração: Brain



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - VENDA NOVA					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	546.212	52	-	10.122	-
2 Dormitório	541.239	73	-	7.404	-
3 Dormitório	735.356	110	179	7.362	5.112
4 Dormitório	1.936.909	247	350	9.881	5.858
MÉDIA	1.184.150	165	293	8.767	5.609

FONTE: BRAIN



FONTE: BRAIN



Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

METODOLOGIA

**Pesquisa de Oferta
Imobiliária**

**BELO HORIZONTE E NOVA
LIMA**

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 junho de 2016, em Belo Horizonte e Nova Lima.

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 BH e Nova Lima, que possivelmente respondem por mais de 95% das unidades comercializadas.

METODOLOGIA

Cobertura (continuação): Nesta compilação, foram abordados 250 incorporadores, sendo que 147 deles possuíam empreendimentos verticais com vendas ativas no mês de junho de 2016.

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.

METODOLOGIA

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

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

Período de Análise: Julho e Agosto de 2016, mês de entrega e análise dos resultados.

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** (faixo 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.

Regiões: Agrupamentos de bairros com características demográficas, geográficas ou de oferta similares, para fins de análise imobiliária. No caso de BH, foram consideradas as regiões administrativas da cidade (9 no total). Nova Lima foi considerada como única, pois a quase totalidade dos empreendimentos verticais estão em uma única região.

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



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