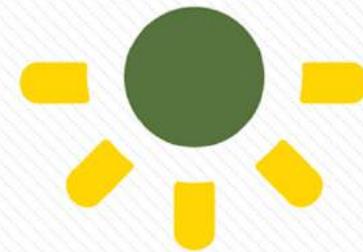


BRA!N Bureau de
Inteligência
Corporativa
Let's Brain!



ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CONTAGEM

AGOSTO - 2016



SUMÁRIO

SUMÁRIO

1. Informações Gerais do Mercado de Contagem.....	5
2. Avaliação Socioeconômica	11
3. Análises e Observações sobre o Mercado imobiliário de Contagem.....	32
4. Análise Geral da Concorrência Residencial	43
5. Análise Geral da Concorrência Comercial	65
6. Análise de VGV.....	72
7. Metodologia.....	74



INFORMAÇÕES GERAIS DO MERCADO DE **CONTAGEM**

INFORMAÇÕES GERAIS

Incorporadoras abordadas: 57 residenciais e 5 comerciais.

Incorporadoras com vendas ativas: 28 residenciais e 1 comercial.

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

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

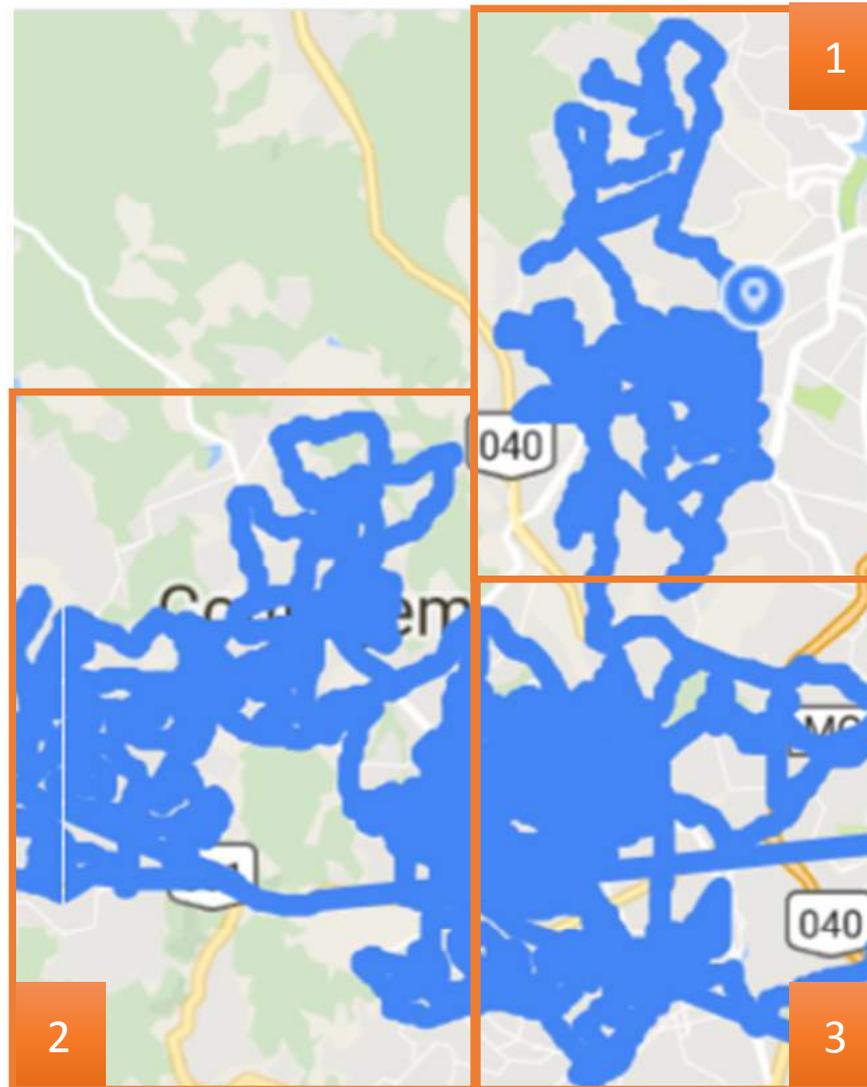
Empreendimentos com vendas ativas: 53 residenciais e 1 comercial.

Empreendimentos esgotados: 22 residenciais e 1 comercial.

Empreendimentos com previsão de lançamento futuro: 6 residenciais e 2 comerciais.

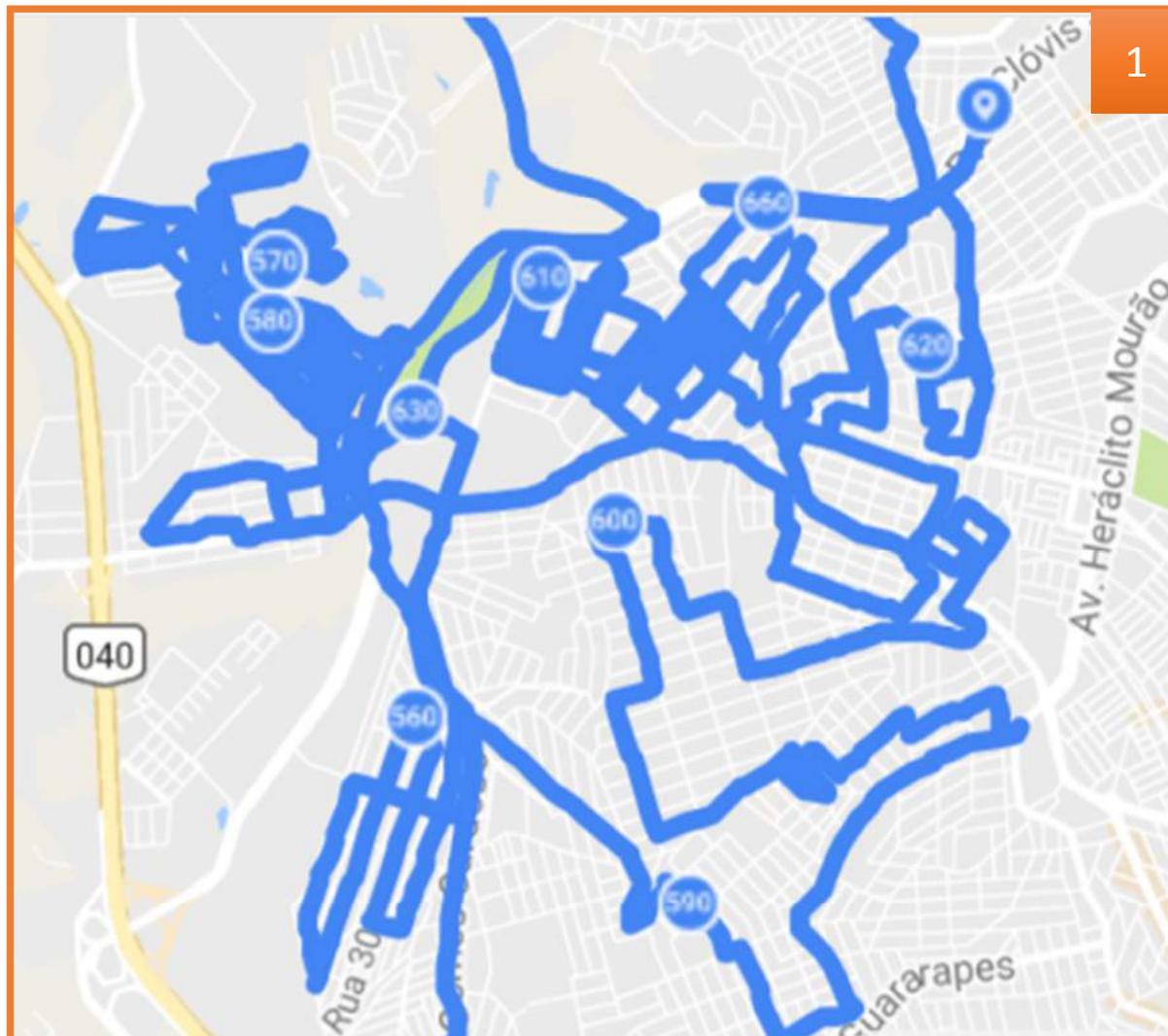
Empreendimentos encontrados no mapeamento presencial, mas sem informações: 7 residenciais e 2 comerciais.

MAPEAMENTO PRESENCIAL EM CONTAGEM – JULHO DE 2016

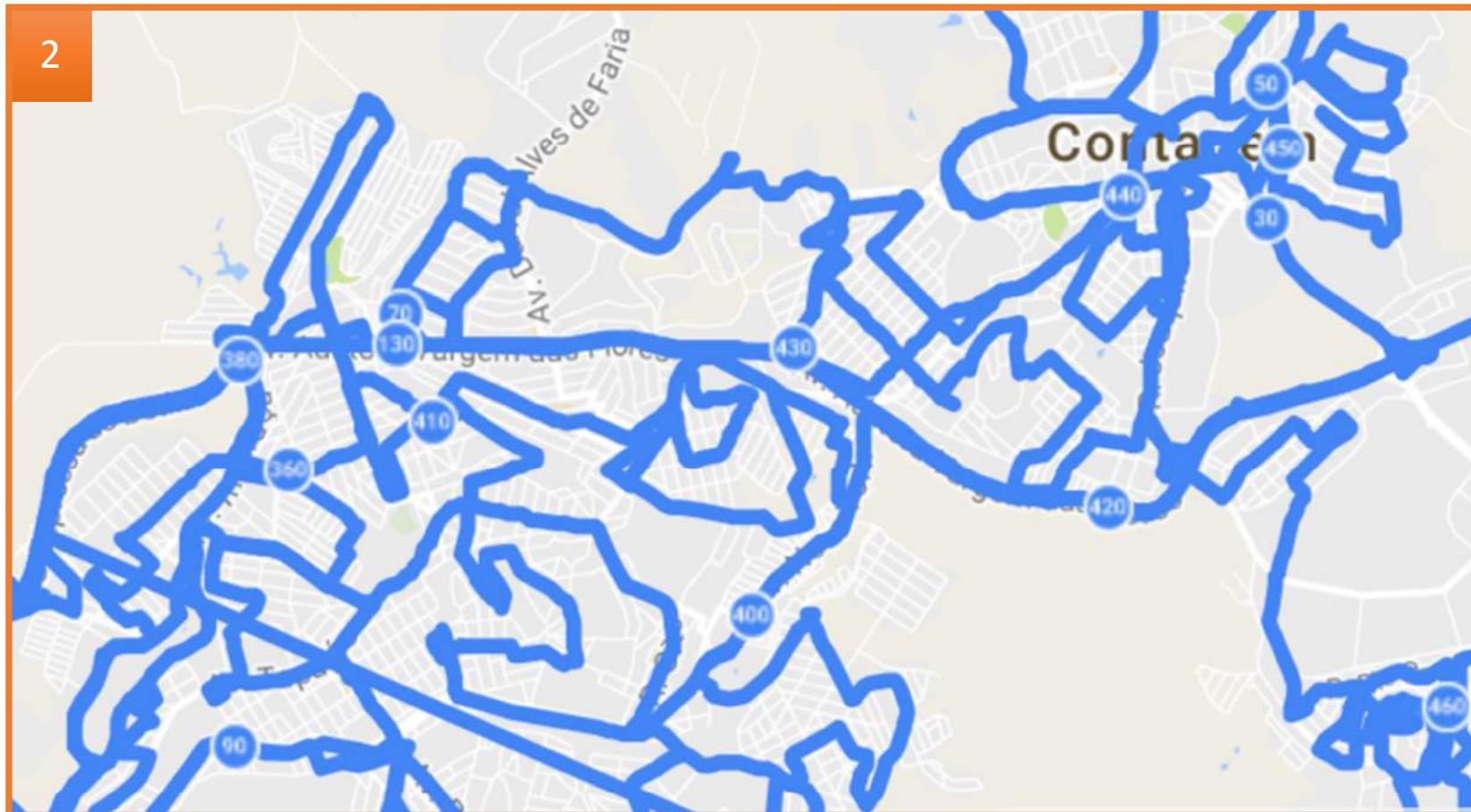


Mapeamento *in loco* realizado de carro com controle do aplicativo Endomondo.

MAPEAMENTO PRESENCIAL EM CONTAGEM – JULHO DE 2016



MAPEAMENTO PRESENCIAL EM CONTAGEM – JULHO DE 2016



MAPEAMENTO PRESENCIAL EM CONTAGEM – JULHO DE 2016



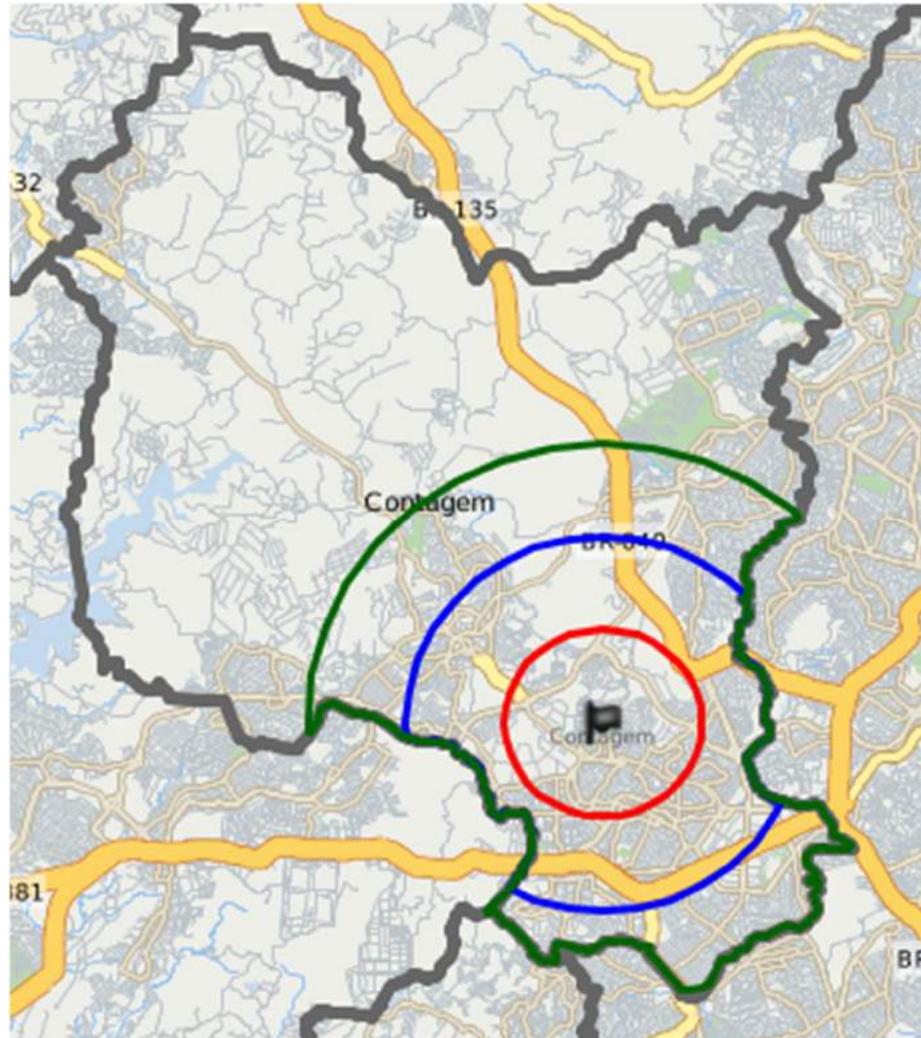


AVALIAÇÃO SOCIOECONÔMICA

DETERMINAÇÃO DA ZONA DE INFLUÊNCIA

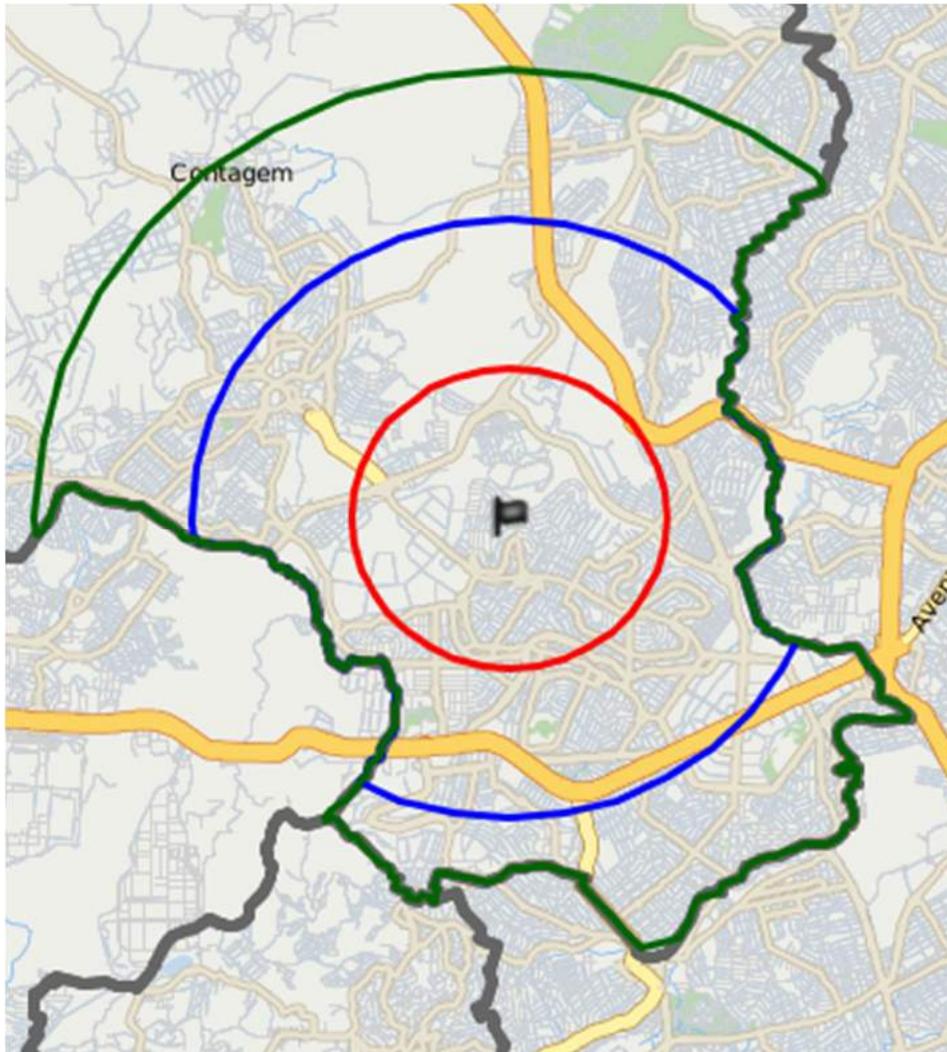
reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

DETERMINAÇÃO DA ZONA DE INFLUÊNCIA DE CONTAGEM



LEGENDA	
Raios	
Até 2 KM	Red
Até 4 KM	Blue
Até 6 KM	Green

DETERMINAÇÃO DA ZONA DE INFLUÊNCIA DE CONTAGEM



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

**AVALIAÇÃO
SOCIOECONÔMICA**
SETOR CENSITÁRIO

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

POPULAÇÃO POR FAIXA ETÁRIA EM CONTAGEM - 2015

POPULAÇÃO POR FAIXA ETÁRIA NA ZONA DE INFLUÊNCIA - 2015								
FAIXAS ETÁRIAS	Contagem		Até 2 KM		Até 4 KM		Até 6 KM	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
de 0-19 anos	179.004	27,6%	23.839	25,2%	70.905	25,5%	118.413	26,2%
de 20-24	51.262	7,9%	7.392	7,8%	21.469	7,7%	35.155	7,8%
de 25-34	126.375	19,5%	18.207	19,2%	53.916	19,4%	88.397	19,5%
de 35-49	141.502	21,8%	20.621	21,8%	61.035	22,0%	99.745	22,0%
de 50-59	74.934	11,6%	12.055	12,7%	34.148	12,3%	53.928	11,9%
mais 60	75.689	11,7%	12.570	13,3%	36.295	13,1%	56.835	12,6%
TOTAL	648.766	100%	94.681	100%	277.769	100%	452.472	100%

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

INCREMENTO POPULACIONAL DE CONTAGEM – 2016 A 2021

INCREMENTO POPULACIONAL POR FAIXA ETÁRIA - CONTAGEM								
FAIXAS ETÁRIAS	2016	2017	2018	2019	2020	2121	Incremento 2016/2021	População Total 2021
de 0-19 anos	2.252	2.281	2.310	2.339	2.368	2.398	13.947	192.951
de 20-24	645	653	661	670	678	687	3.994	55.256
de 25-34	1.590	1.610	1.631	1.651	1.672	1.693	9.847	136.222
de 35-49	1.781	1.803	1.826	1.849	1.872	1.895	11.025	152.527
de 50-59	943	955	967	979	991	1.004	5.839	80.773
mais 60	952	964	977	989	1.001	1.014	5.897	81.586
TOTAL	8.164	8.266	8.370	8.476	8.582	8.690	50.549	699.315

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

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

Taxa de crescimento anual da população: 1,3%

DOMICÍLIOS POR FAIXA RENDA EM CONTAGEM - 2015

DOMICÍLIOS POR FAIXA DE RENDIMENTO FAMILIAR - 2015								
FAIXAS DE RENDAS	Contagem		Até 2 KM		Até 4 KM		Até 6 KM	
	Nº Dom.	%	Nº Dom.	%	Nº Dom.	%	Nº Dom.	%
Acima de R\$ 9.533,01	6.551	3,0%	1.788	5,3%	4.151	4,3%	5.768	3,7%
R\$ 6.561,01 a R\$ 9.533,00	12.110	5,5%	2.516	7,5%	6.709	6,9%	9.809	6,2%
R\$ 4.465,01 a R\$ 6.561,00	22.510	10,2%	4.222	12,6%	11.864	12,3%	17.711	11,2%
R\$ 3.418,01 a R\$ 4.465,00	26.314	11,9%	4.223	12,6%	12.340	12,7%	19.782	12,6%
R\$ 1.928,01 a R\$ 3.418,00	68.325	31,0%	9.635	28,7%	29.280	30,2%	48.726	30,9%
R\$ 1.043,01 a R\$ 1.928,00	44.006	19,9%	5.800	17,3%	17.290	17,9%	29.468	18,7%
Subtotal Rendas Seleccionadas	179.816	81,5%	28.185	84,0%	81.634	84,3%	131.263	83,3%
Subtotal Rendas Abaixo de R\$ 1.043	40.860	18,5%	5.362	16,0%	15.173	15,7%	26.251	16,7%
TOTAL	220.676	100%	33.546	100%	96.808	100%	157.514	100%

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

INCREMENTO NOS DOMICÍLIOS POR FAIXA RENDA EM CONTAGEM – 2016 A 2021

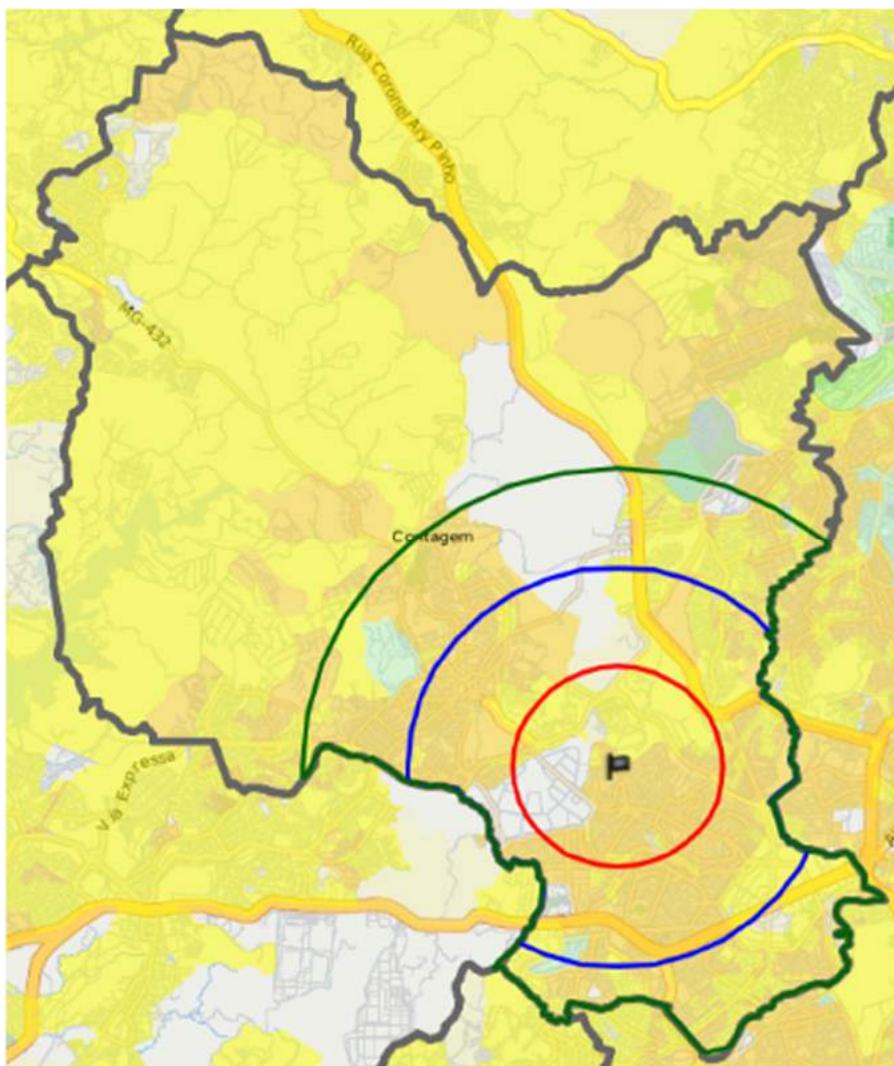
PROJEÇÃO DA POTENCIAL DEMANDA VEGETATIVA DE DOMICÍLIOS EM CONTAGEM								
FAIXAS ETÁRIAS	2016	2017	2018	2019	2020	2121	Incremento 2016/2021	População Total 2021
Acima de R\$ 9.533,01	190	195	201	207	213	219	1.224	7.775
R\$ 6.561,01 a R\$ 9.533,00	351	361	371	382	393	404	2.262	14.372
R\$ 4.465,01 a R\$ 6.561,00	652	671	690	710	731	752	4.205	26.715
R\$ 3.418,01 a R\$ 4.465,00	762	784	807	830	854	879	4.915	31.229
R\$ 1.928,01 a R\$ 3.418,00	1.978	2.035	2.094	2.155	2.217	2.282	12.762	81.087
R\$ 1.043,01 a R\$ 1.928,00	1.274	1.311	1.349	1.388	1.428	1.470	8.220	52.226
Abaixo de R\$ 1.043,00	1.183	1.217	1.252	1.289	1.326	1.364	7.632	48.492
TOTAL	6.389	6.574	6.764	6.960	7.162	7.369	41.219	261.895

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

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

Taxa de crescimento anual de domicílios: 2,9%

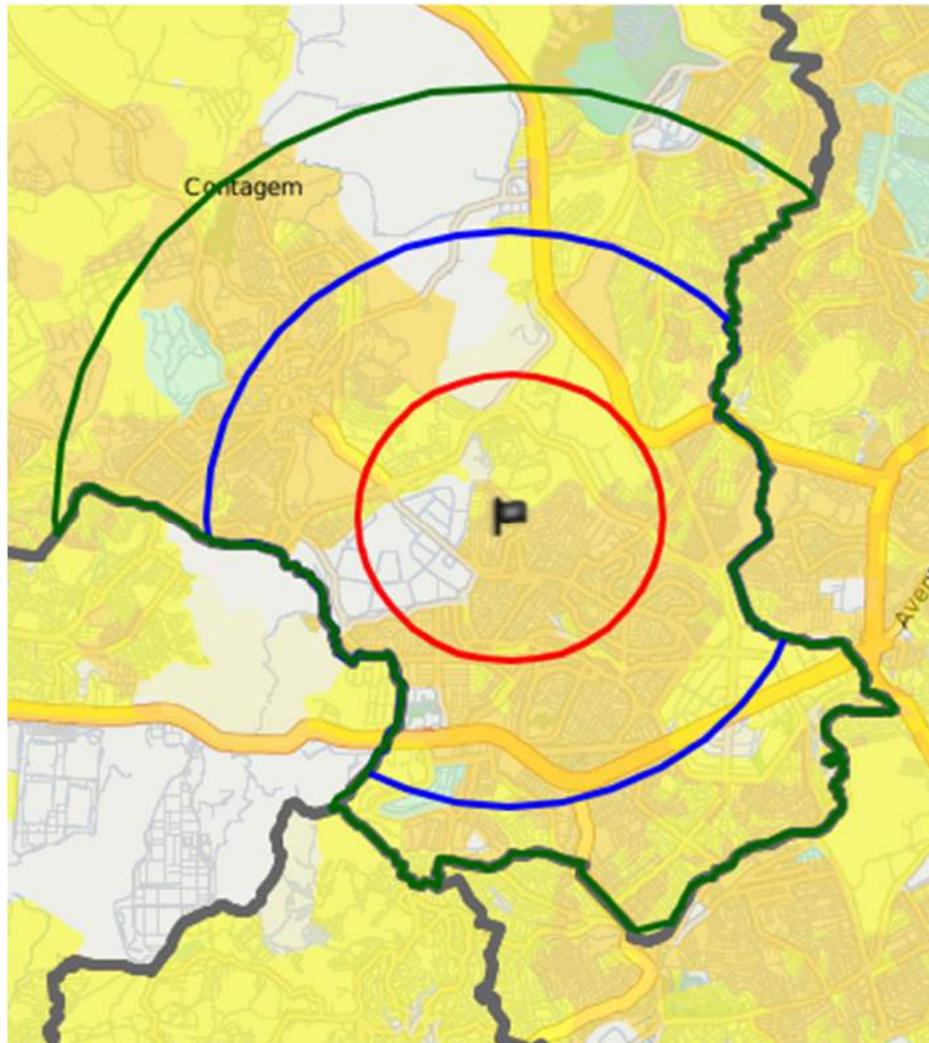
FAIXAS DE RENDA NO RAI0 DE 6 KM EM CONTAGEM - 2015



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

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

FAIXAS DE RENDA NO RAIO DE 6 KM EM CONTAGEM - 2015



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

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

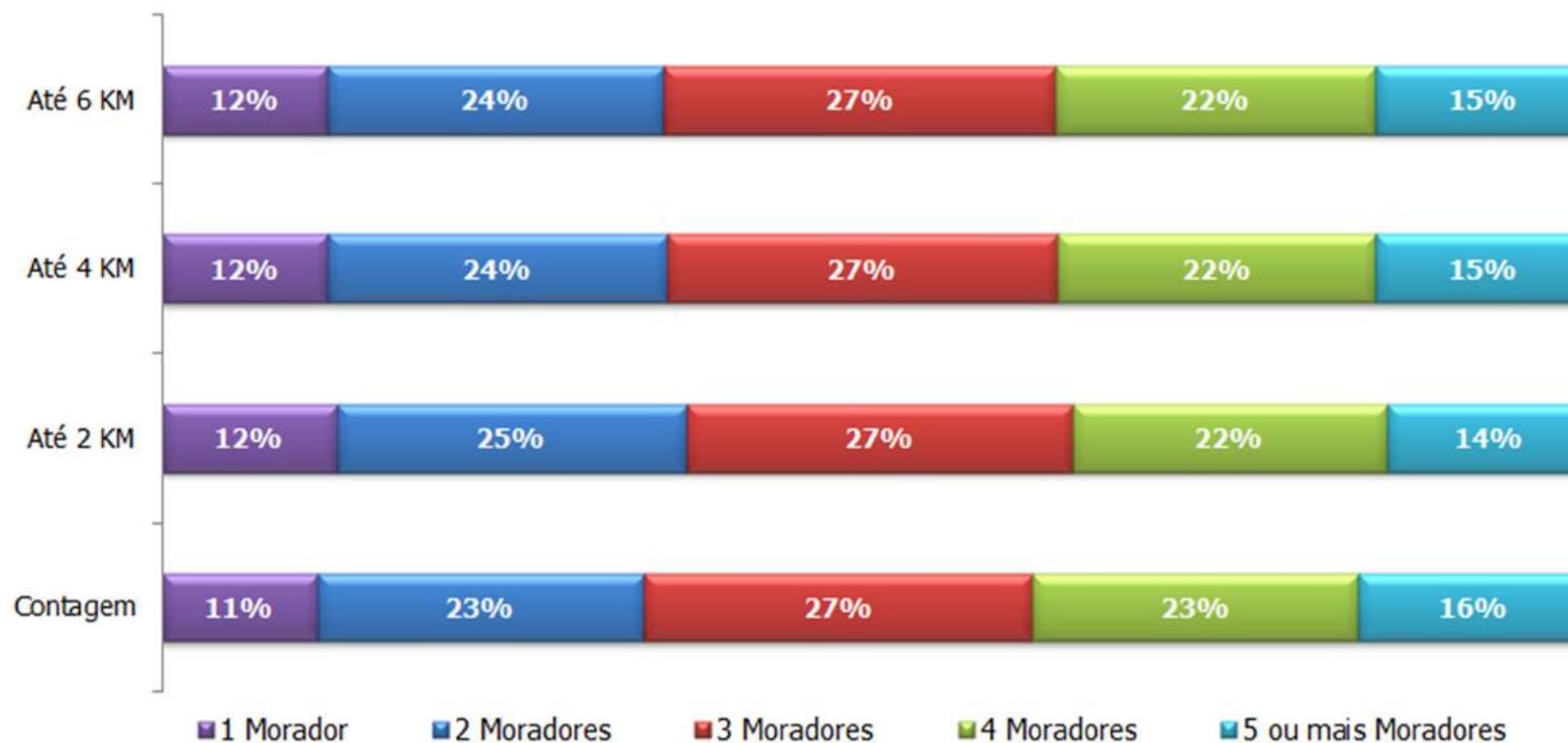
DOM. POR N° DE MORADORES EM CONTAGEM - 2015

DOMICÍLIOS POR NÚMERO DE MORADORES - 2015								
Moradores	Contagem		Até 2 KM		Até 4 KM		Até 6 KM	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
1 morador	24.092	10,9%	4.101	12,2%	11.254	11,6%	18.219	11,6%
2 moradores	50.356	22,8%	8.238	24,6%	22.997	23,8%	37.127	23,6%
3 moradores	59.990	27,2%	9.048	27,0%	26.455	27,3%	43.127	27,4%
4 moradores	50.365	22,8%	7.387	22,0%	21.572	22,3%	35.298	22,4%
5 ou mais moradores	35.873	16,3%	4.772	14,2%	14.530	15,0%	23.743	15,1%
Total	220.676	100%	33.546	100%	96.808	100%	157.514	100%

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

DOM. POR N° DE MORADORES EM CONTAGEM - 2015

Domicílios por Número de Moradores - 2015

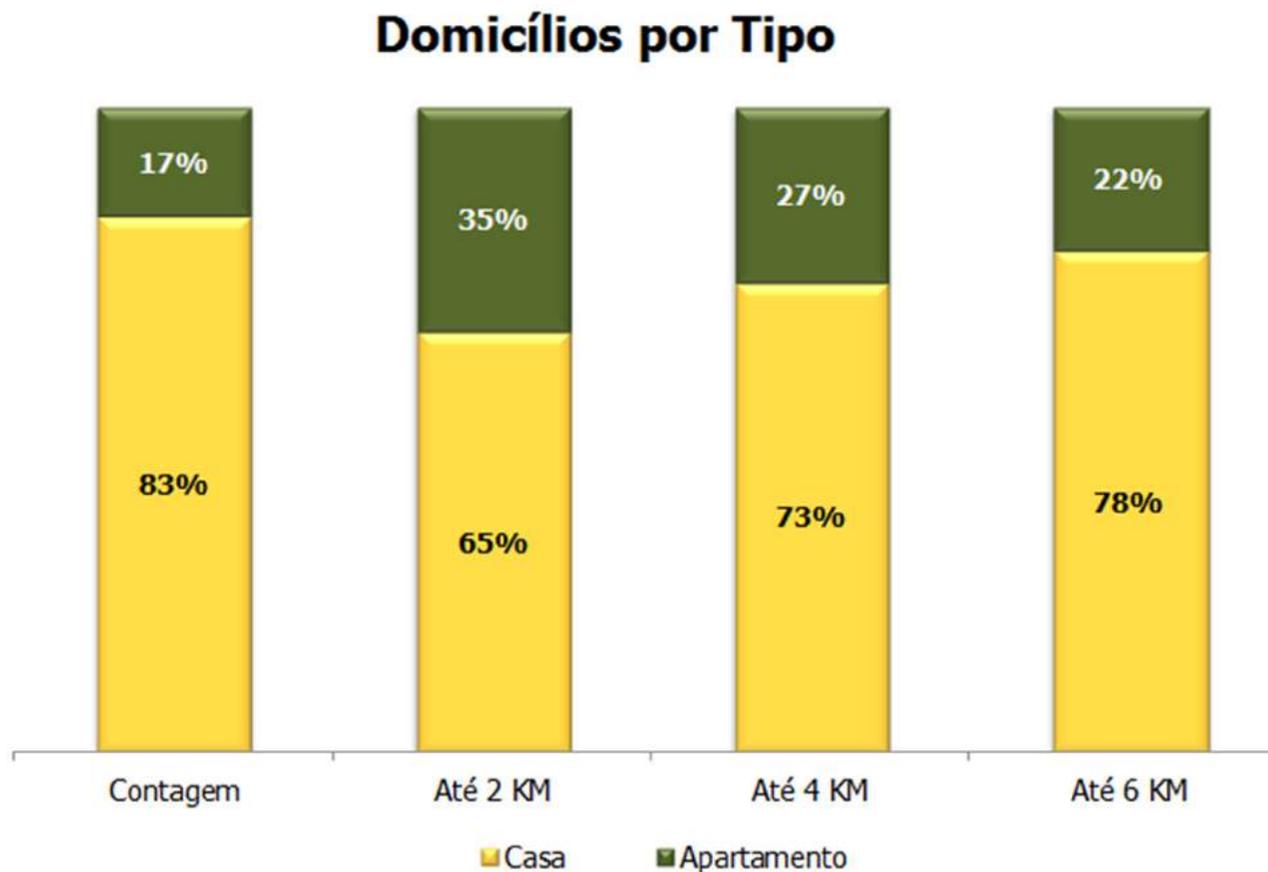


DOMICÍLIOS POR TIPO EM CONTAGEM - 2015

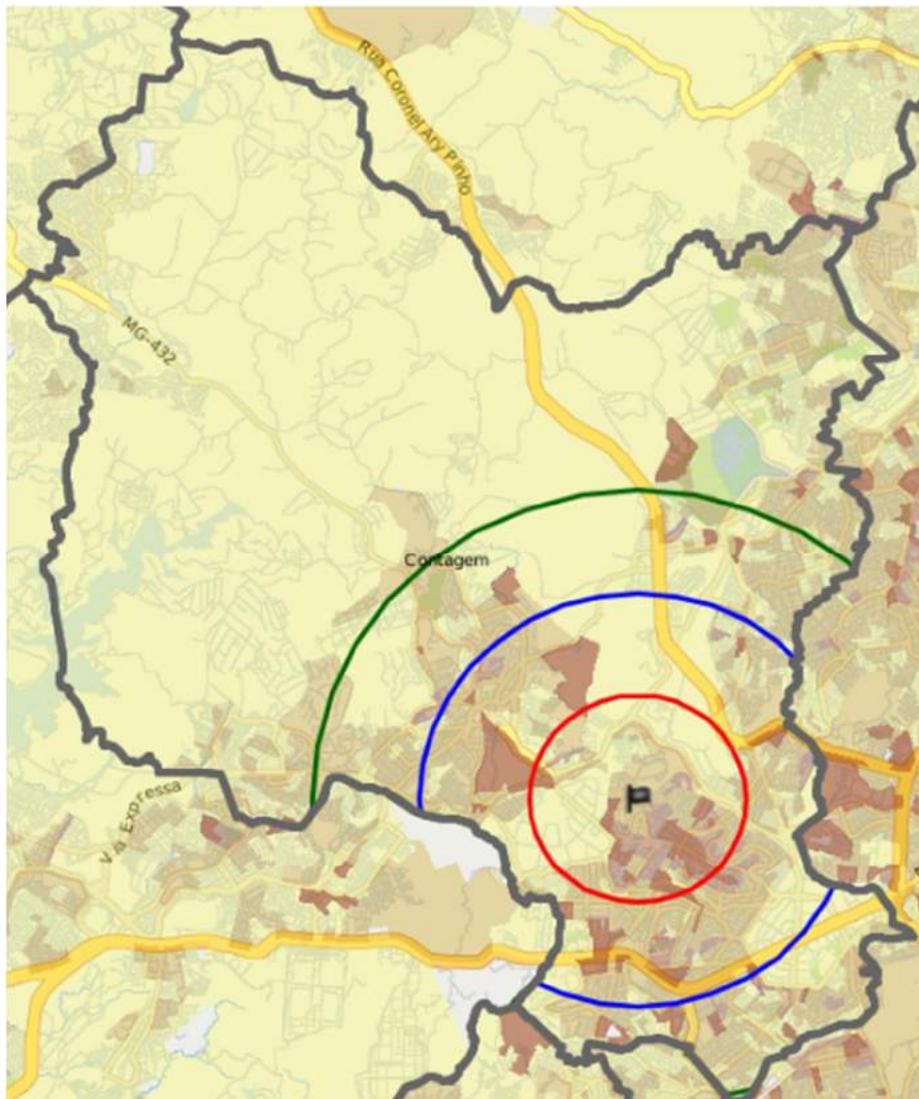
DOMICÍLIOS POR TIPO - 2015								
Tipo de Domicílio	Contagem		Até 2 KM		Até 4 KM		Até 6 KM	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Casa	183.555	83,2%	21.883	65,2%	24.482	73,0%	122.406	77,7%
Apartamento	37.121	16,8%	11.662	34,8%	9.064	27,0%	35.108	22,3%
Total	220.676	100%	33.546	100%	96.808	100%	157.514	100%

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

DOMICÍLIOS POR TIPO EM CONTAGEM - 2015



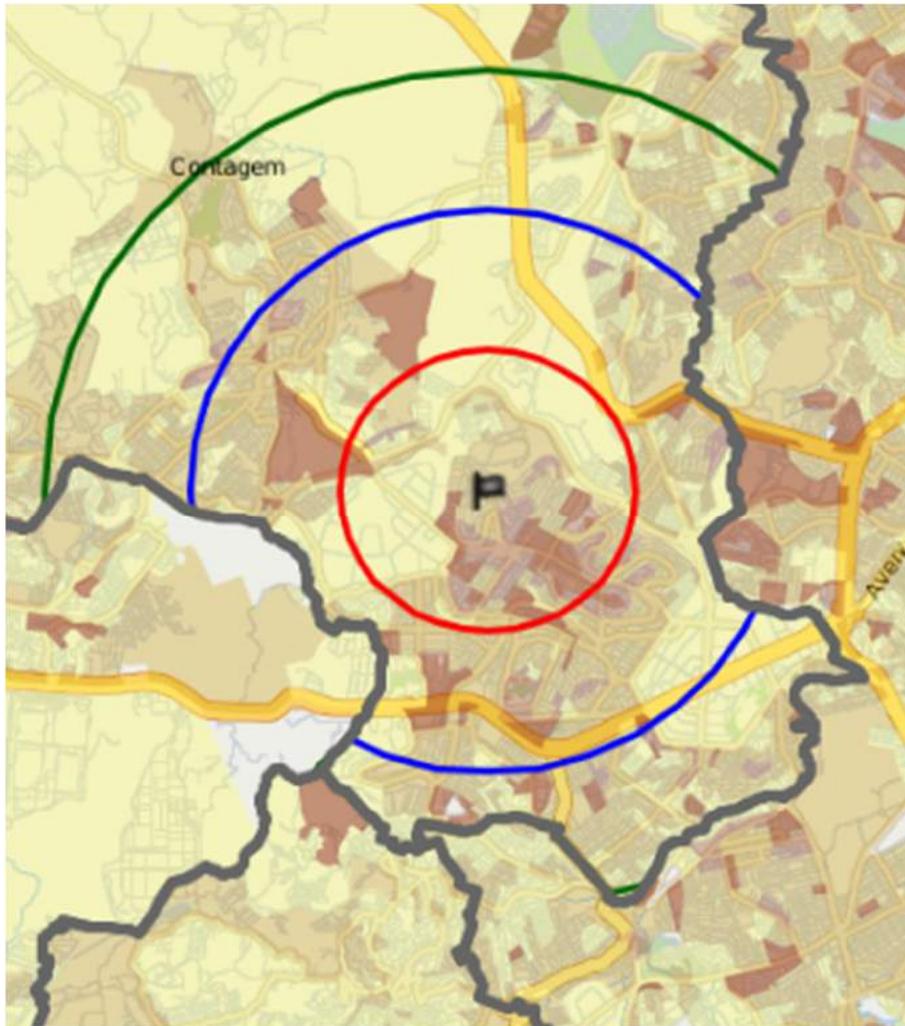
ÍNDICE DE VERTICALIZAÇÃO EM CONTAGEM - 2015



LEGENDA	
Raios	
Até 2 KM	Red
Até 4 KM	Blue
Até 6 KM	Green

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

ÍNDICE DE VERTICALIZAÇÃO EM CONTAGEM - 2015



LEGENDA	
Raios	
Até 2 KM	Red
Até 4 KM	Blue
Até 6 KM	Green

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

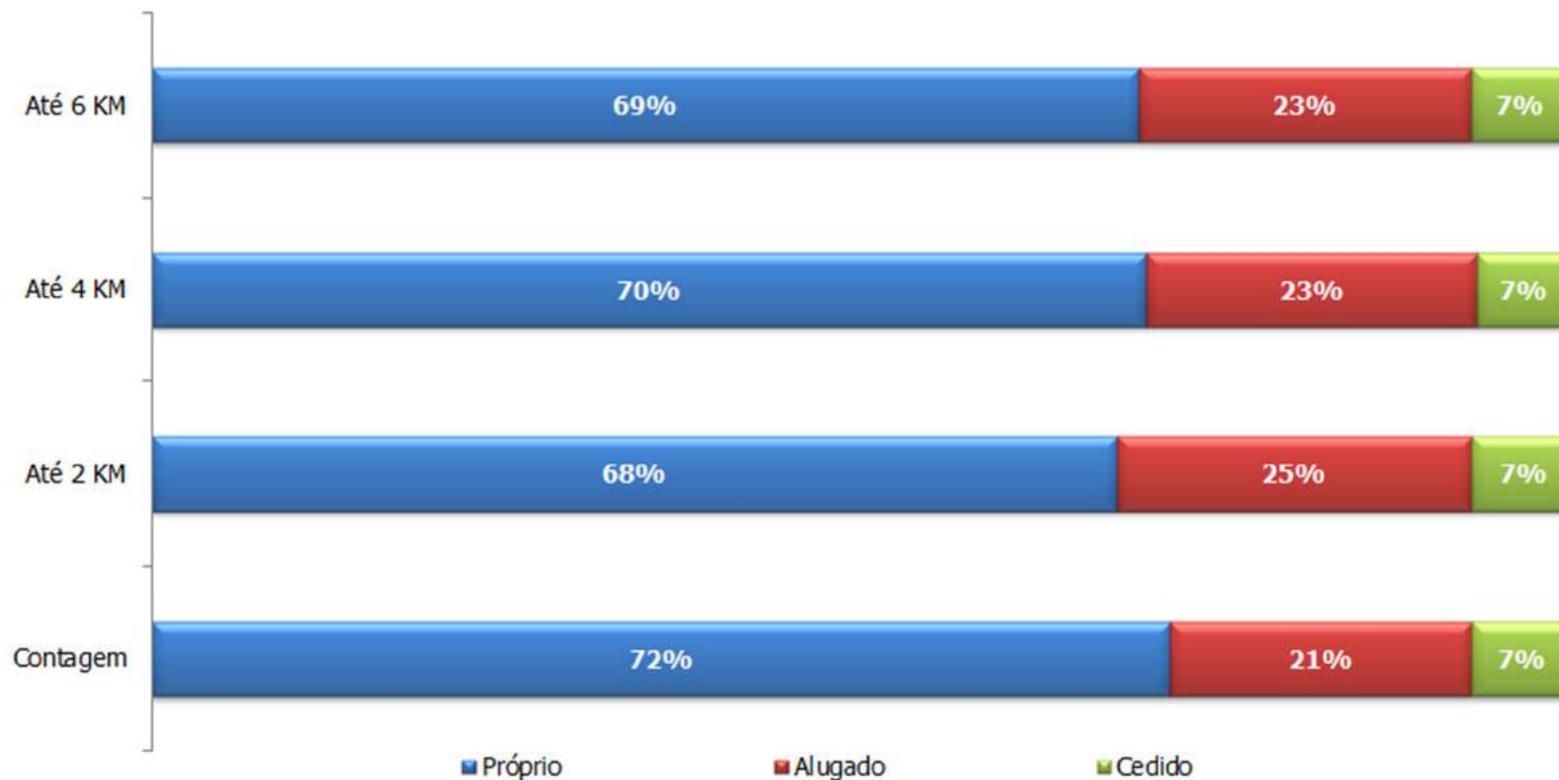
DOMICÍLIOS POR COND. DE OCUPAÇÃO EM CONTAGEM - 2015

DOMICÍLIOS POR CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO - 2015								
Condição de Ocupação	Contagem		Até 2 KM		Até 4 KM		Até 6 KM	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Próprio	158.329	71,7%	22.802	68,0%	67.777	70,0%	109.472	69,5%
Alugado	46.838	21,2%	8.392	25,0%	22.534	23,3%	37.016	23,5%
Cedido	15.509	7,0%	2.352	7,0%	6.497	6,7%	11.026	7,0%
Total	220.676	100%	33.546	100%	96.808	100%	157.514	100%

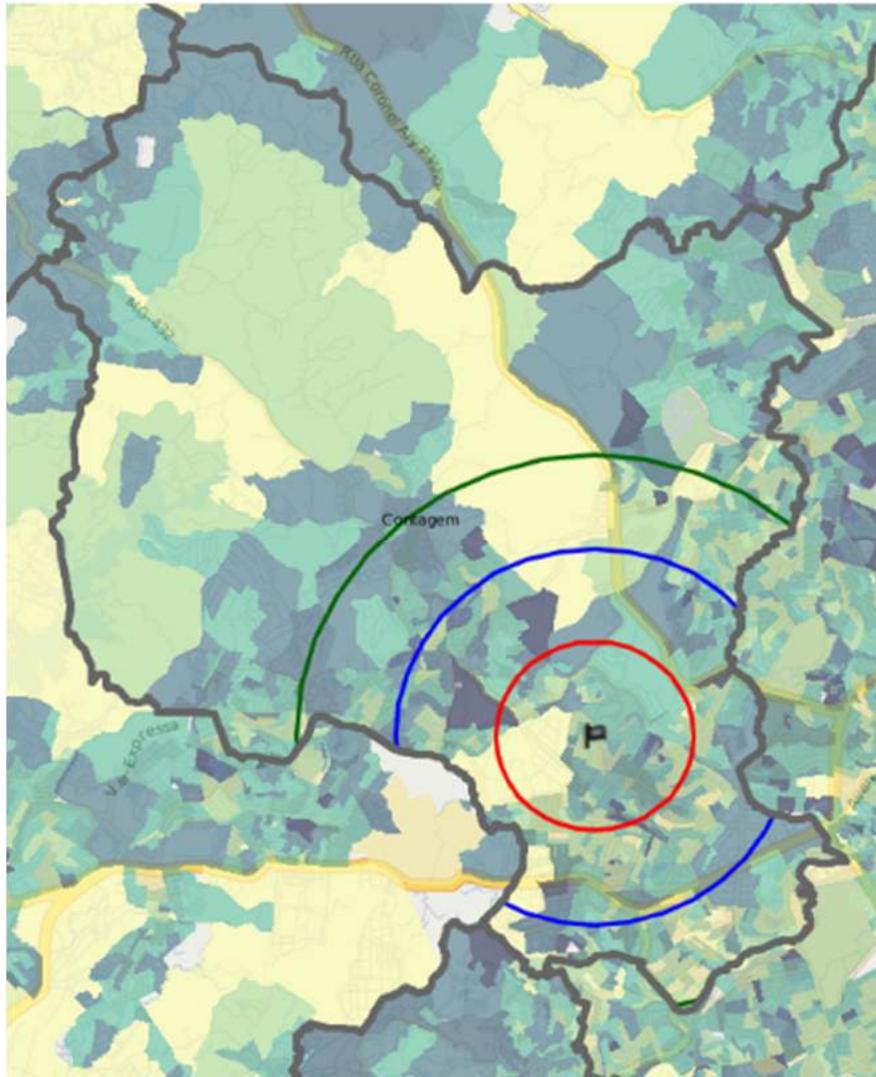
FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

DOMICÍLIOS POR COND. DE OCUPAÇÃO EM CONTAGEM - 2015

Domicílios por Condição de Ocupação - 2015



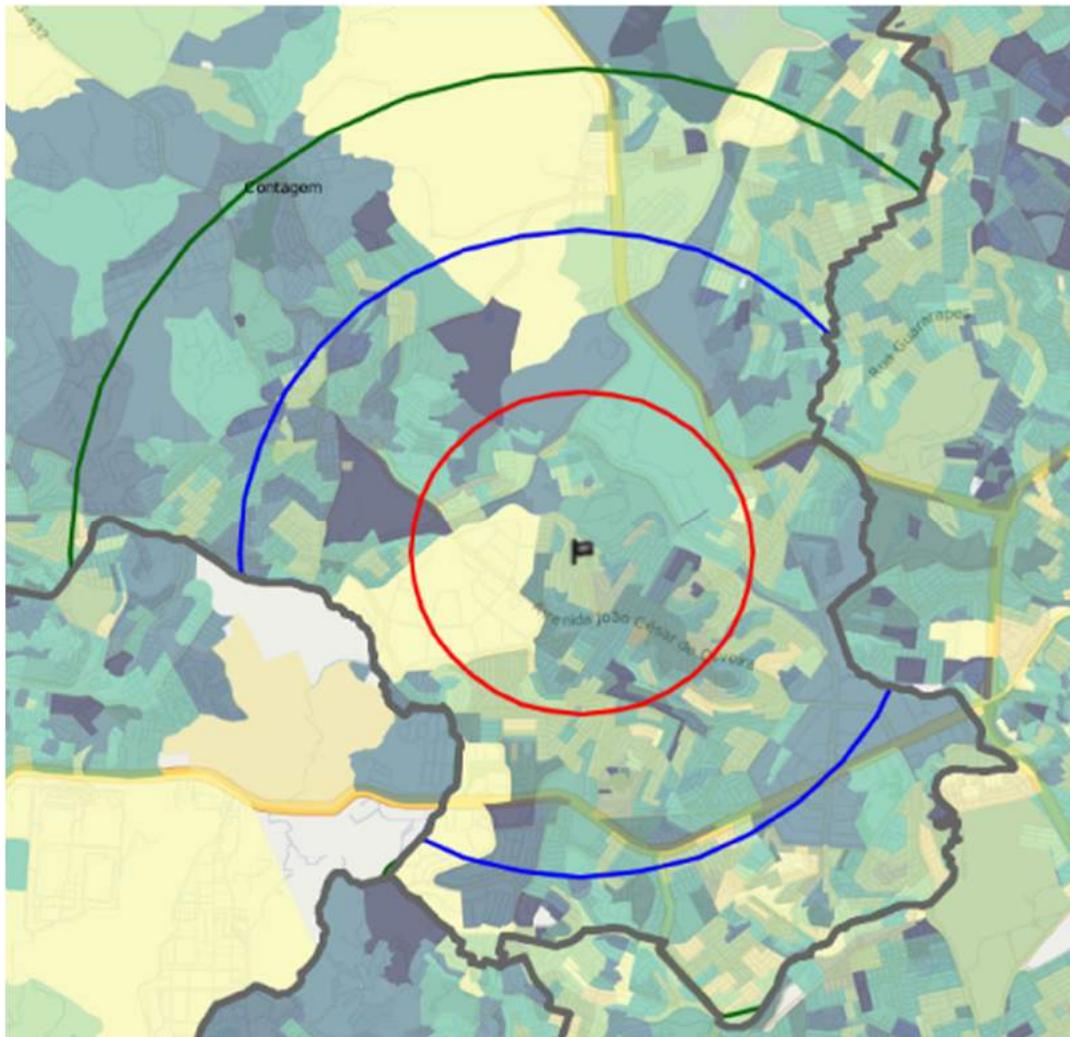
ÍNDICE DE PROPRIEDADE EM CONTAGEM - 2015



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

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

ÍNDICE DE PROPRIEDADE EM CONTAGEM - 2015



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

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



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

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO – AGOSTO 2016

- ✓ Em Contagem de janeiro a agosto de 2016 foram lançados 8 empreendimentos residenciais e 1 comercial.
- ✓ Do total de 8 empreendimentos residenciais lançados em 2016, 3 são referentes ao padrão Super Econômico e Econômico e, 5 para os demais padrões.
- ✓ O VGV lançado no mesmo período atingiu R\$137,3 milhões no mercado residencial e R\$10,9 milhões no comercial, totalizando R\$148,2 milhões.

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO – AGOSTO 2016

- ✓ A oferta inicial correspondeu a 3.286 unidades e a oferta atual em 803 unidades, ou seja, 24,4% dos apartamentos colocados no mercado estavam disponíveis para venda em agosto de 2016.
- ✓ Das 803 unidades disponíveis para comercialização, 34,1% correspondem ao padrão Econômico (274 unidades) e 29,8% ao padrão Super Econômico (239 unidades).
- ✓ A maior disponibilidade sobre a oferta inicial encontra-se no padrão Médio, 38,8% e a menor no padrão Standard, 14,4%. Demais padrões não possuem oferta à venda.

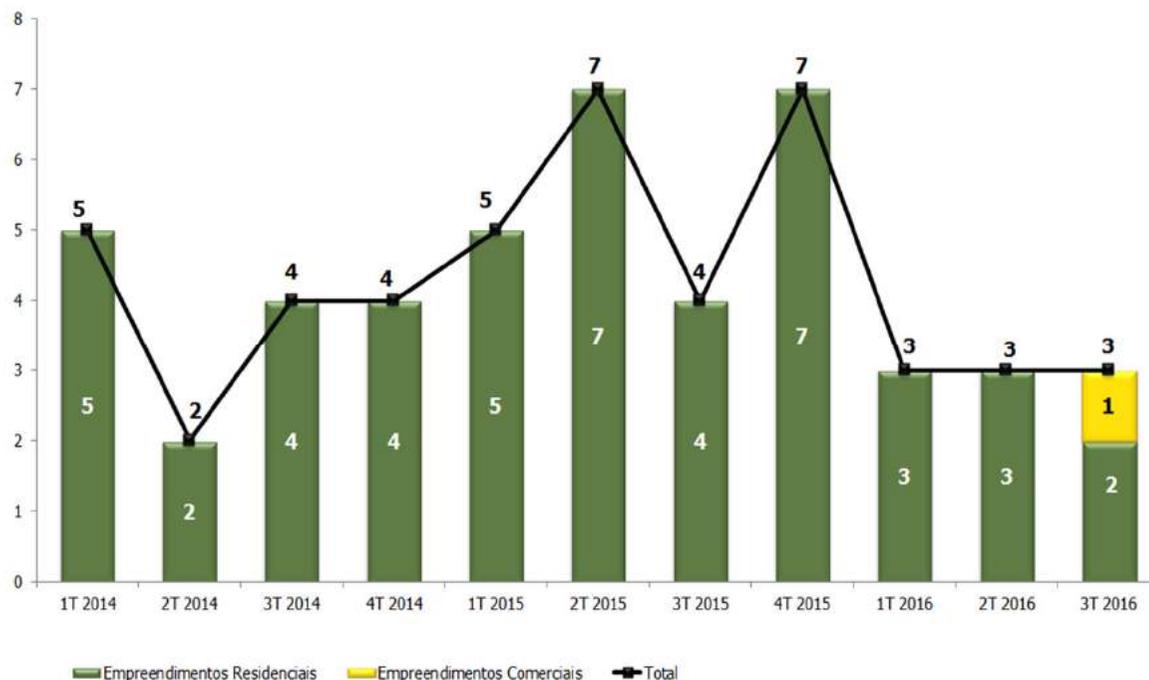
ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO – AGOSTO 2016

- ✓ Desagregando a oferta residencial do mês de agosto/2016 por número de quartos, observou-se que 60,4% do total (485 unidades) possuíam 2 quartos e 32,0% (257 unidades) eram de 3 quartos.
- ✓ Contagem tem somente 1 empreendimento comercial com vendas ativas, este com uma oferta inicial de 44 unidades e 11 salas na oferta atual, portanto, 25,0% das unidades encontram-se disponíveis para venda.
- ✓ O preço do m² privativo geral comercial em agosto de 2016 é de R\$ 6.188.

LANÇAMENTOS POR
TRIMESTRE EM CONTAGEM

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

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS EM CONTAGEM – 2014 A 2016



Residenciais:

1S2015: 12 empreendimentos

1S2016: 6 empreendimentos

✓ **Queda de 50% no número de empreendimentos residenciais lançados.**

Comerciais:

1S2015: 0 empreendimento

1S2016: 0 empreendimento

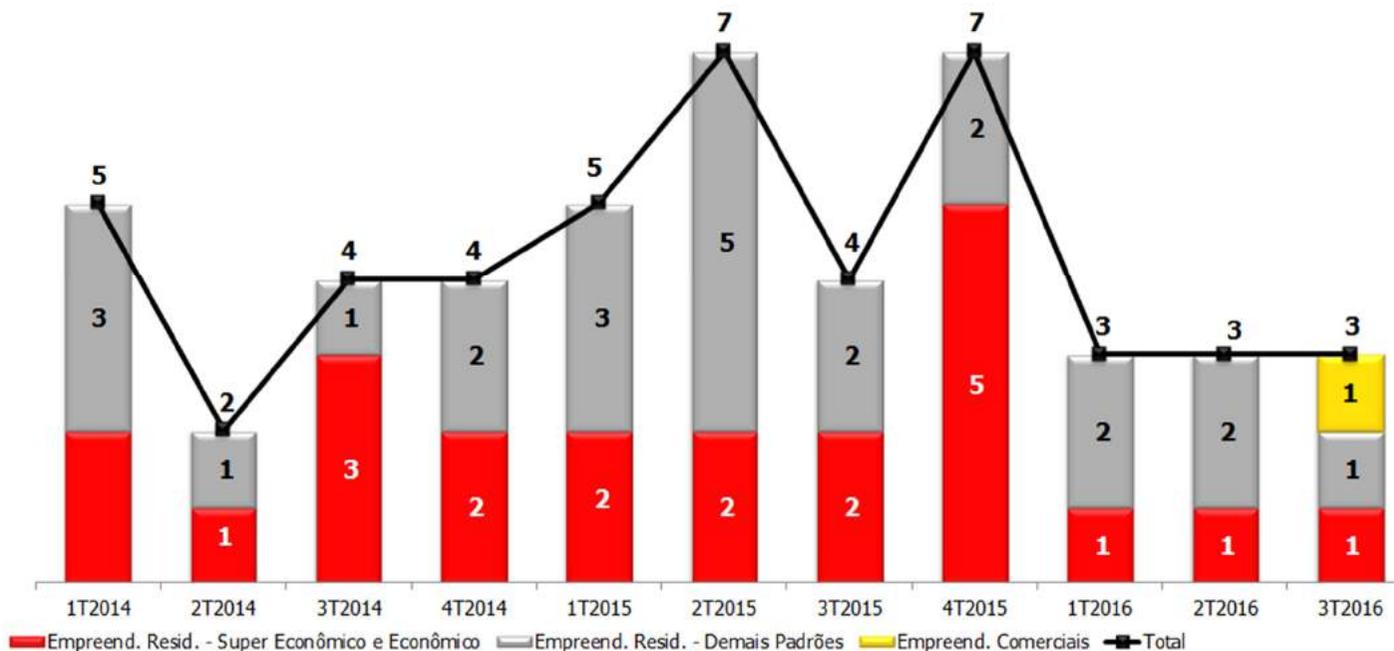
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Contagem. Brain - Pesquisa e Consultoria.

Obs: 3T 2016 (Julho + Agosto).

No segmento residencial foram lançados 8 empreendimentos em Contagem de janeiro a agosto de 2016 e no comercial somente 1 empreendimento.

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR PADRÃO EM CONTAGEM

Empreendimentos Lançados - Por trimestre - Por Padrão

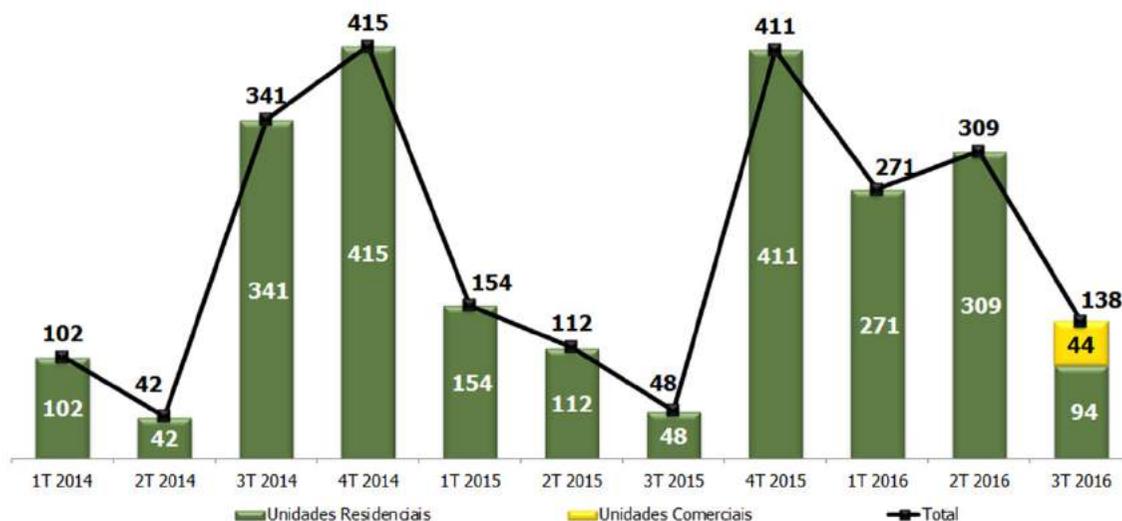


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Contagem. Brain - Pesquisa e Consultoria.

Obs: 3T 2016 (Julho + Agosto)

- ✓ Do total de 8 empreendimentos residenciais lançados de janeiro a agosto de 2016, 3 são referentes ao padrão Super Econômico e Econômico e, para os demais padrões, foram 5 lançamentos no mesmo período.
- ✓ Os empreendimentos dos padrões Super Econômico e Econômico são até R\$ 250 mil e os demais padrões acima de R\$ 250 mil.

UNIDADES LANÇADAS EM CONTAGEM – 2014 A 2016



Residenciais:

1S2015: 266 unidades

1S2016: 580 unidades

✓ Aumento de 118,8% no número de lançamentos residenciais na comparação do período do 1º semestre/2016 em relação ao 1º semestre 2015.

Comerciais:

1S2015: 0 unidades

1S2016: 0 unidades

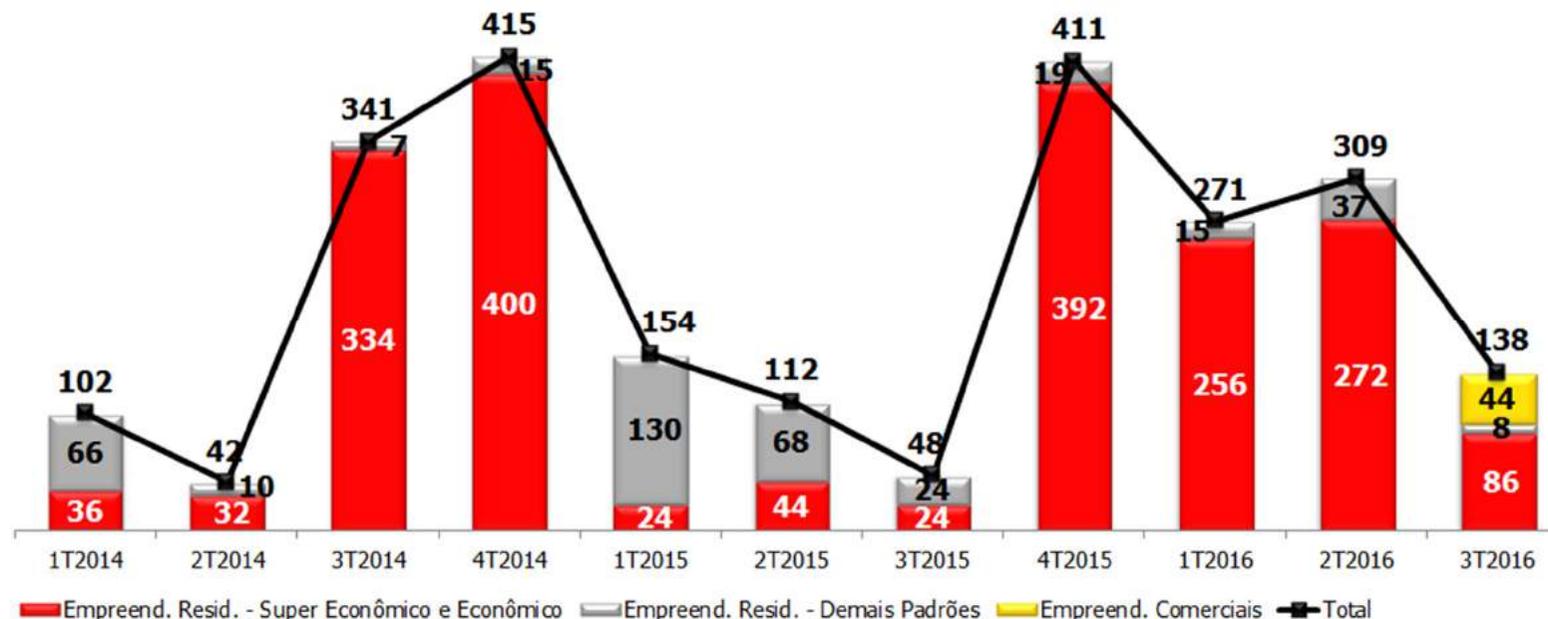
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Contagem. Brain - Pesquisa e Consultoria.

Obs: 3T 2016 (Julho + Agosto).

✓ De janeiro a agosto de 2016 a cidade de Contagem contou com o lançamento de 674 apartamentos e 44 salas comerciais.

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO EM CONTAGEM

Unidades Lançadas - Por trimestre - Por Padrão

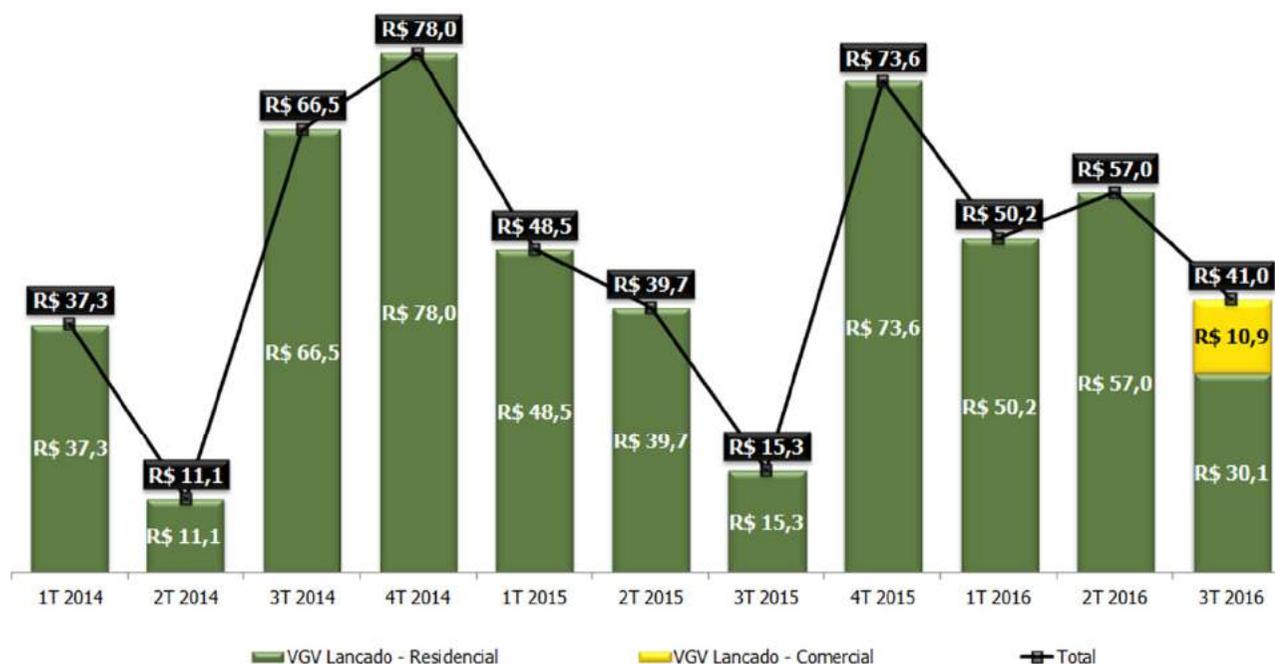


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Contagem. Brain - Pesquisa e Consultoria.

Obs: 3T 2016 (Julho + Agosto).

- ✓ Do total de 674 unidades residenciais lançadas de janeiro a agosto de 2016, 614 (91,1%) corresponderam aos padrões Super Econômico e Econômico. Para os demais padrões foram 60 unidades (8,9%).

VGV LANÇADO (R\$ MILHÕES) POR TRIMESTRE EM CONTAGEM – 2014 A 2016



VGv de lançamentos residenciais:

1S2015: R\$ 88,2 milhões

1S2016: R\$ 107,2 milhões

✓ **Aumento de 21,5% no valor global dos lançamentos residenciais.**

VGv de lançamentos comerciais:

1S2015: R\$ 0 milhões

1S2016: R\$ 0 milhões

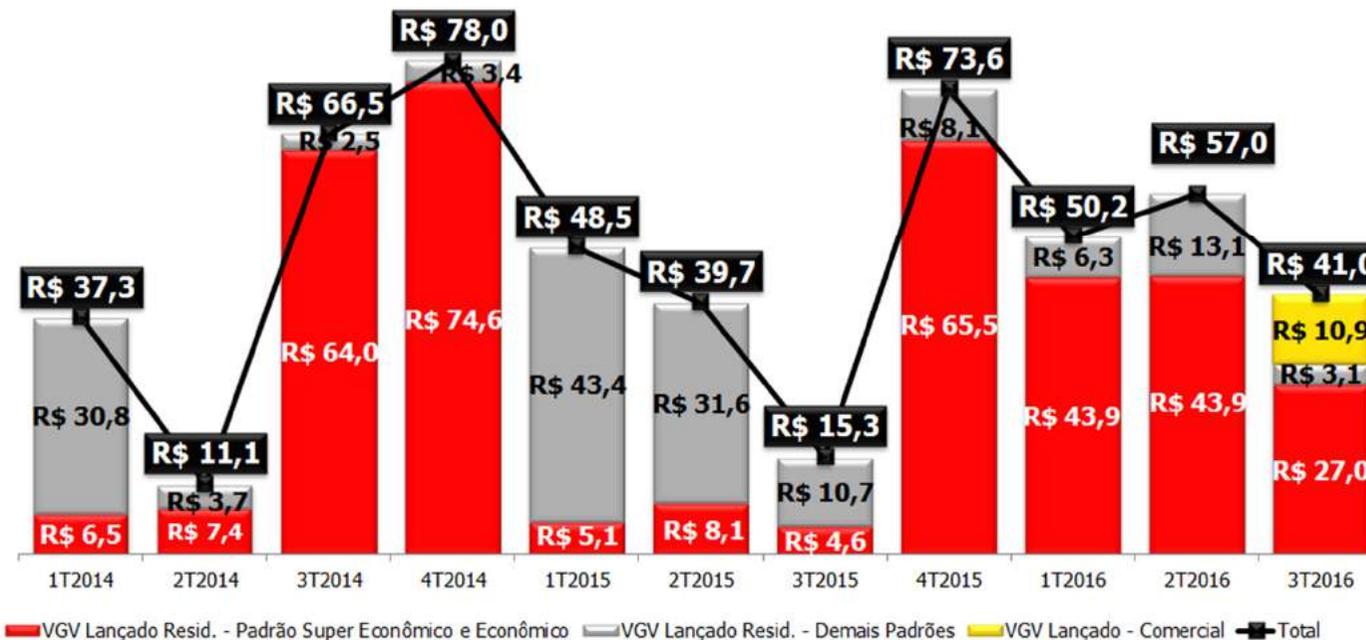
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Contagem. Brain - Pesquisa e Consultoria.

Obs: 3T 2016 (Julho + Agosto)

- ✓ **O VGV lançado de janeiro a agosto de 2016 totalizou R\$137,3 milhões residenciais e R\$10,9 milhões comerciais, totalizando R\$148,2 milhões.**

VGV LANÇADO (R\$ MILHÕES) POR TRIMESTRE E PADRÃO – CONTAGEM

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



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

Obs: 3T 2016 (Julho + Agosto).

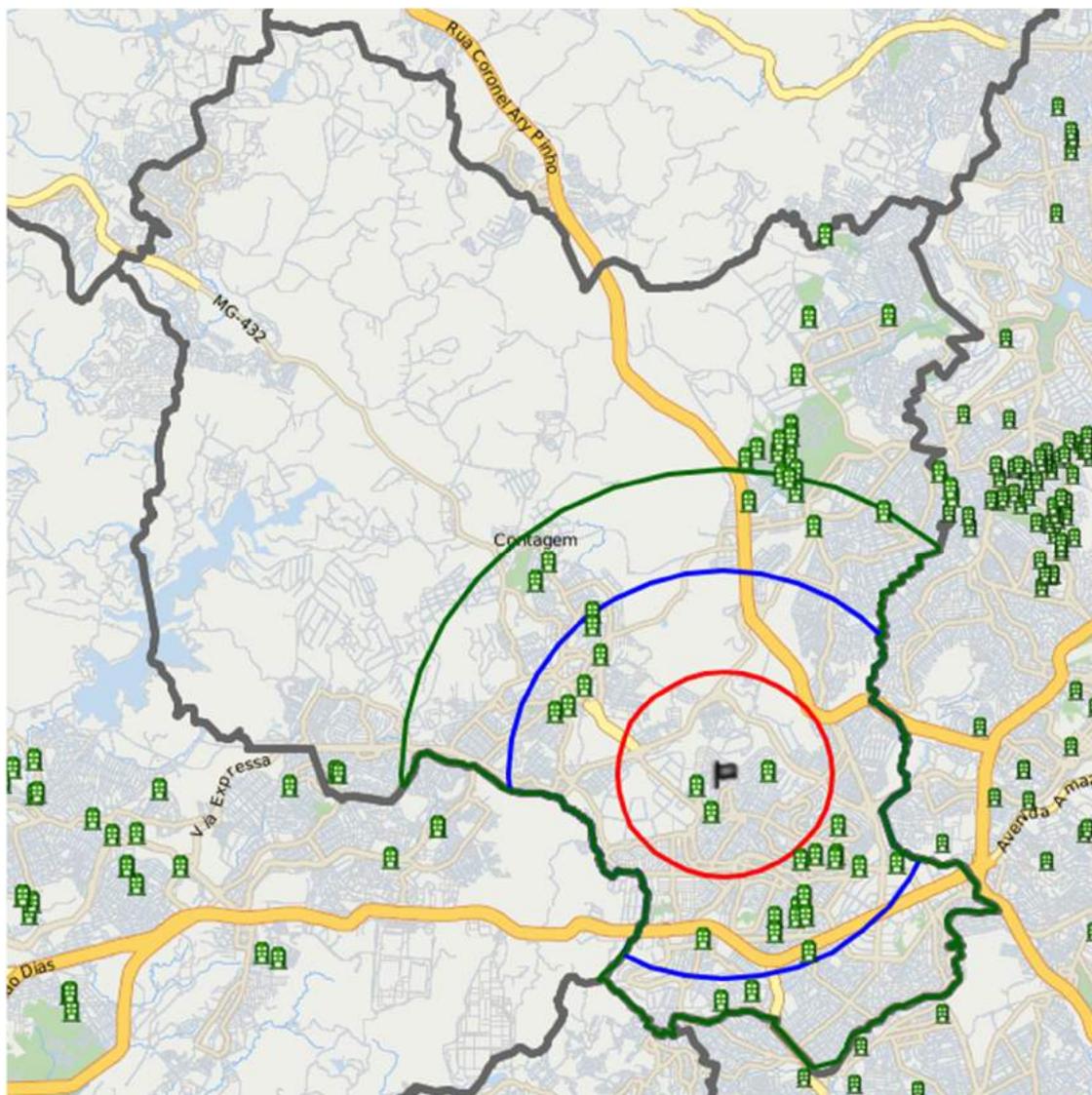
- ✓ De janeiro a agosto de 2016, os lançamentos de empreendimentos de Padrão Super Econômico e Econômico totalizaram R\$ 114,8 milhões em VGV e nos demais padrões o VGV somou R\$ 22,5 milhões.
- ✓ Os empreendimentos dos padrões Super Econômico e Econômico são até R\$ 250 mil e os demais padrões acima de R\$ 250 mil.



ANÁLISE GERAL DA
CONCORRÊNCIA
RESIDENCIAL
CONTAGEM

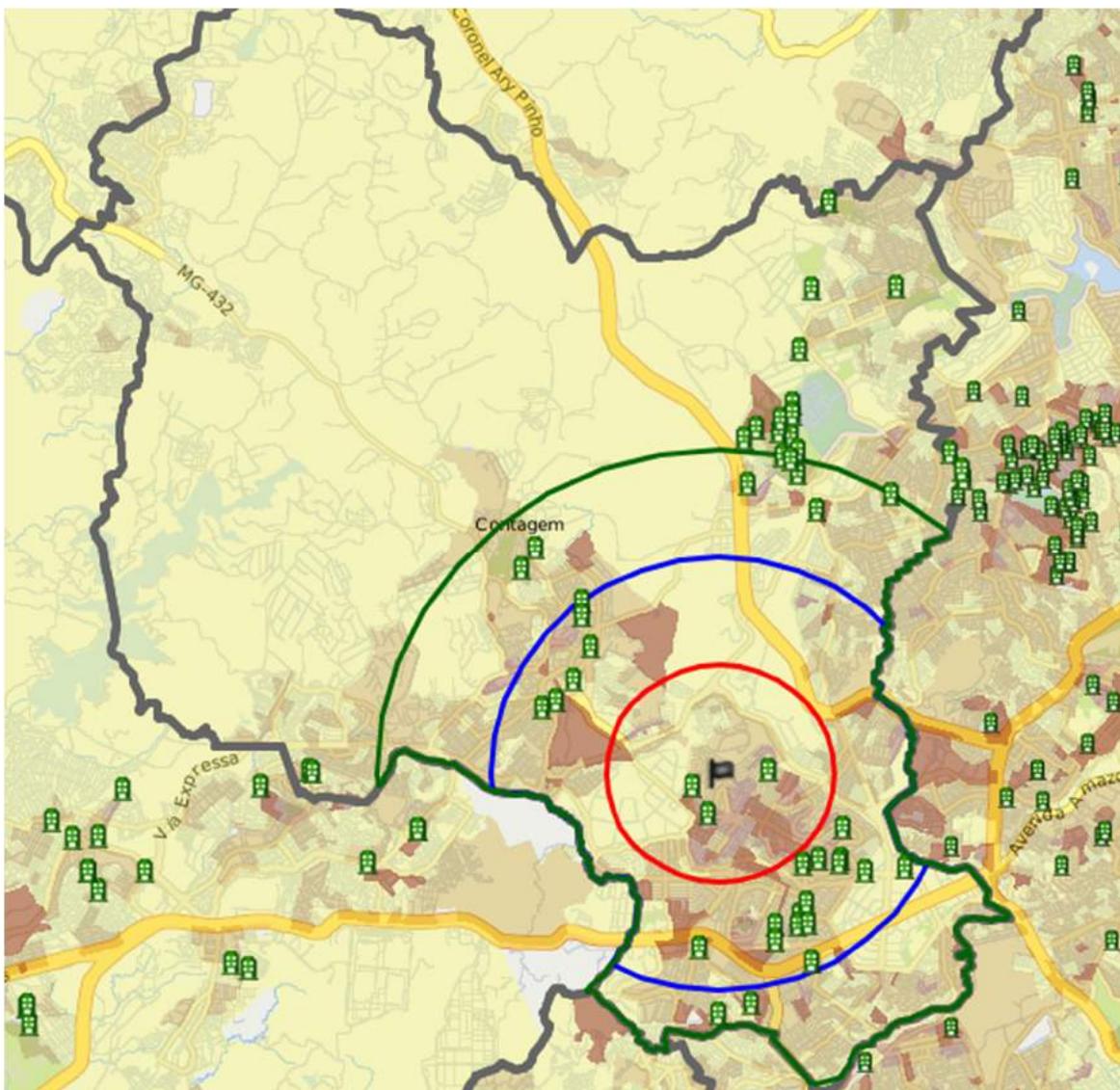
REFERÊNCIA: AGO/2016

EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS À VENDA EM CONTAGEM – AGOSTO DE 2016



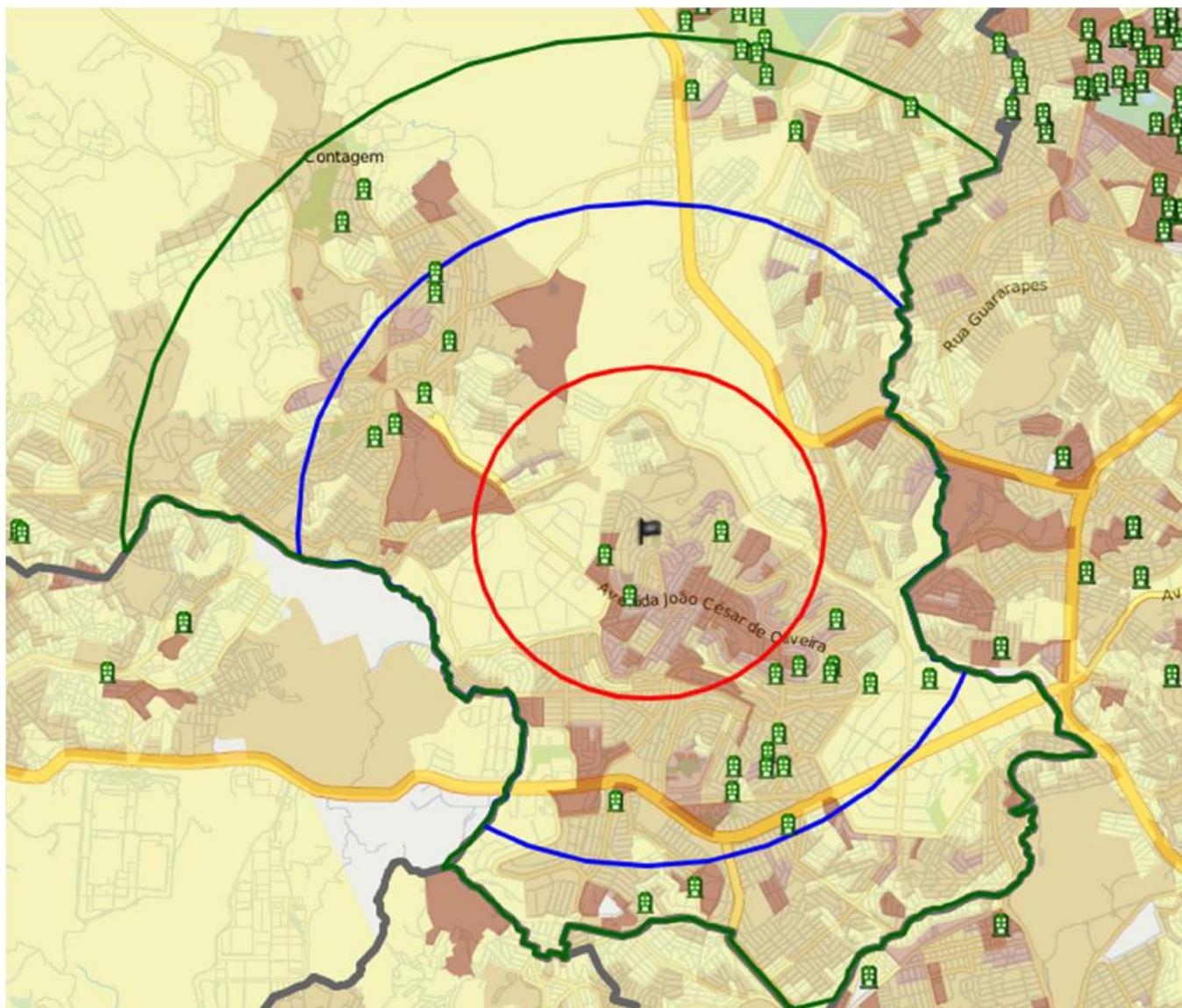
LEGENDA	
Raios	
Até 2 KM	Red circle
Até 4 KM	Blue circle
Até 6 KM	Green circle

EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS À VENDA EM CONTAGEM – AGOSTO DE 2016



LEGENDA	
Raios	
Até 2 KM	Red circle
Até 4 KM	Blue circle
Até 6 KM	Green circle

EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS À VENDA EM CONTAGEM – AGOSTO DE 2016



LEGENDA	
Raios	
Até 2 KM	
Até 4 KM	
Até 6 KM	

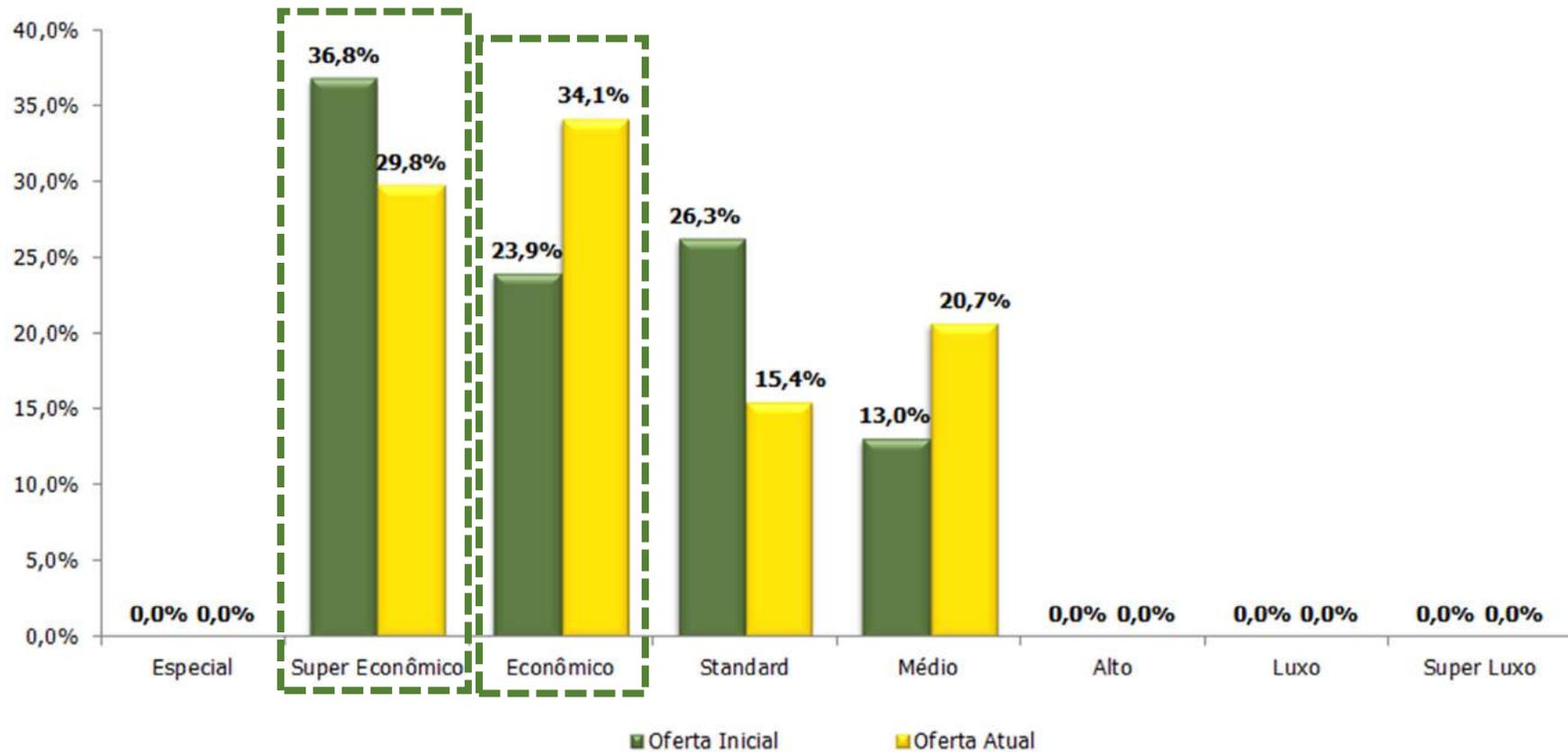
OFERTA RESIDENCIAL POR PADRÃO – AGOSTO DE 2016

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Econômico	até 180.000	10	18,9%	1.209	36,8%	239	29,8%	19,8%
Econômico	de 180.001 até 250.000	14	26,4%	786	23,9%	274	34,1%	34,9%
Standard	de 250.001 até 400.000	18	34,0%	863	26,3%	124	15,4%	14,4%
Médio	de 400.001 até 700.000	11	20,8%	428	13,0%	166	20,7%	38,8%
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	-	53	100%	3.286	100%	803	100%	24,4%

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

- ✓ A oferta inicial correspondeu a 3.286 unidades e a oferta atual a 803 unidades, ou seja, 24,4% dos apartamentos colocados no mercado estavam disponíveis para venda em agosto de 2016.
- ✓ Das 803 unidades disponíveis para comercialização, 34,1% correspondem ao padrão Econômico (274 unidades) e 29,8% ao padrão Super Econômico (239 unidades).
- ✓ A maior disponibilidade sobre a oferta inicial encontra-se no padrão Médio, 38,8% e a menor no padrão Standard, 14,4%. Demais padrões não possuem oferta à venda.

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



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

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

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidade s/ O.I.
Até 2010	1	1,9%	8	0,2%	1	0,1%	12,5%
2011	2	3,8%	116	3,5%	6	0,7%	5,2%
2012	1	1,9%	309	9,4%	15	1,9%	4,9%
2013	4	7,5%	874	26,6%	145	18,1%	16,6%
2014	14	26,4%	580	17,7%	101	12,6%	17,4%
2015	23	43,4%	725	22,1%	279	34,7%	38,5%
2016*	8	15,1%	674	20,5%	256	31,9%	38,0%
Total	53	100%	3.286	100%	803	100%	24,4%

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

* Até Agosto

- ✓ Do total de 803 unidades residenciais disponíveis para comercialização em agosto/16, 17,4% (101 unidades) foram lançadas em 2014, 38,5% (279 unidades) em 2015, 38,0% (256 unidades) em 2016 (janeiro a agosto).

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

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO																
Ano de Lançamento/ Padrão	Especial		Super Econômico		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo	
	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual
Até 2010	0	0	0	0	0	0	0	0	8	1	0	0	0	0	0	0
2011	0	0	96	4	0	0	20	2	0	0	0	0	0	0	0	0
2012	0	0	309	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2013	0	0	0	0	10	4	568	23	296	118	0	0	0	0	0	0
2014	0	0	88	45	394	33	46	21	52	2	0	0	0	0	0	0
2015	0	0	188	17	296	169	189	60	52	33	0	0	0	0	0	0
2016*	0	0	528	158	86	68	40	18	20	12	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	1.209	239	786	274	863	124	428	166	0	0	0	0	0	0

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

* Até Agosto

- ✓ Do total de 803 unidades da oferta atual, observa-se que elas estão disponíveis nos seguintes padrões:
 - ✓ 239 padrão super econômico
 - ✓ 274 padrão econômico
 - ✓ 124 padrão standard
 - ✓ 166 padrão médio

- ✓ O padrão econômico concentra o maior número de unidades da oferta atual (274) sendo que a maioria delas foram lançadas no ano 2015.

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

PARTICIPAÇÃO DO MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO																
Ano de Lançamento/ Padrão	Especial		Super Econômico		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo	
	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual
Até 2010	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2011	0%	0%	8%	2%	0%	0%	2%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2012	0%	0%	26%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2013	0%	0%	0%	0%	1%	1%	66%	19%	69%	71%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2014	0%	0%	7%	19%	50%	12%	5%	17%	12%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2015	0%	0%	16%	7%	38%	62%	22%	48%	12%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2016*	0%	0%	44%	66%	11%	25%	5%	15%	5%	7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Total	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

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

* Até Agosto

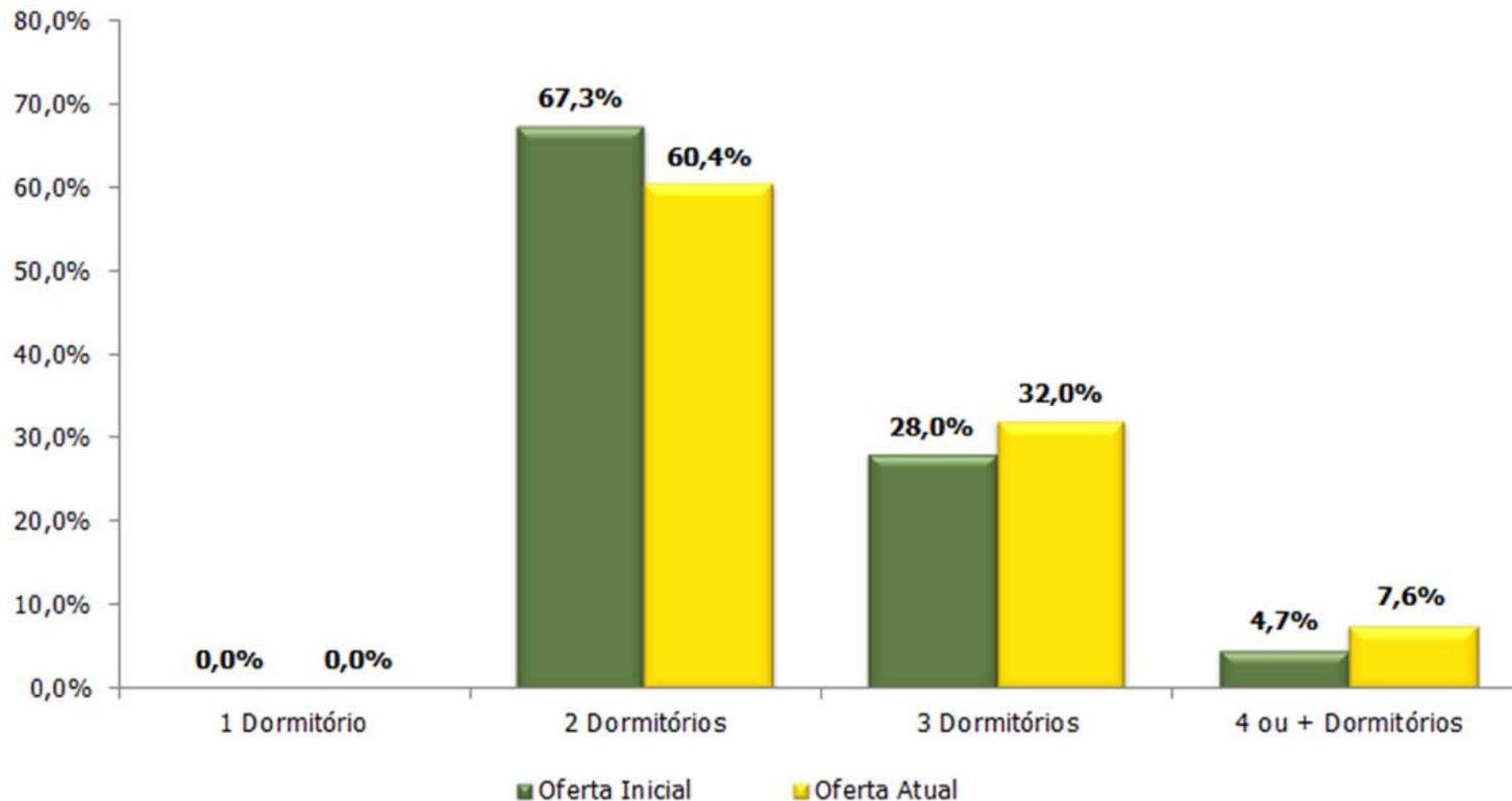
OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL (RESIDENCIAL) POR TIPOLOGIA – AGOSTO DE 2016

OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	0	0,0%	0	0,0%	-
2 Dormitórios	2.213	67,3%	485	60,4%	21,9%
3 Dormitórios	919	28,0%	257	32,0%	28,0%
4 ou + Dormitórios	154	4,7%	61	7,6%	39,6%
Total	3.286	100%	803	100%	24,4%

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

- ✓ Desagregando a oferta residencial do mês de agosto/2016 por número de quartos, observou-se que 60,4% do total (485 unidades) possuíam 2 quartos e 32,0% (257 unidades) eram de 3 quartos.

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



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

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

Preço Médio por Tipologia					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m ² Privativa	R\$/m ² Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitórios	196.041	55	73	3.743	2.897
3 Dormitórios	418.719	89	128	4.620	3.423
4 Dormitórios	695.000	111	187	6.277	3.717
Média Geral	281.324	74	109	4.249	3.224

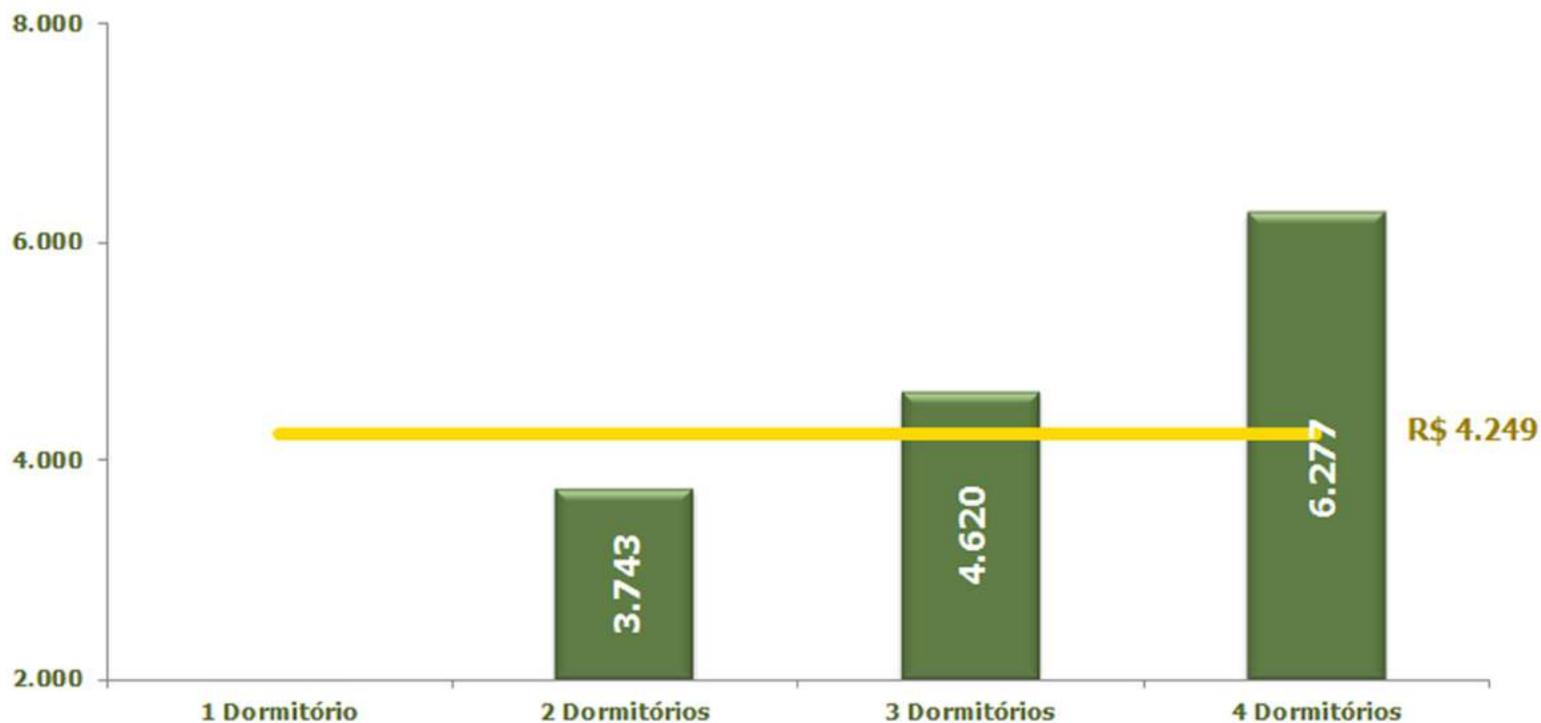
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Contagem. Brain - Pesquisa e Consultoria.

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

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 agosto/2016 era de R\$ 281.324.
- ✓ Neste mês o preço por m² da área privativa foi de R\$ 4.249.

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



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

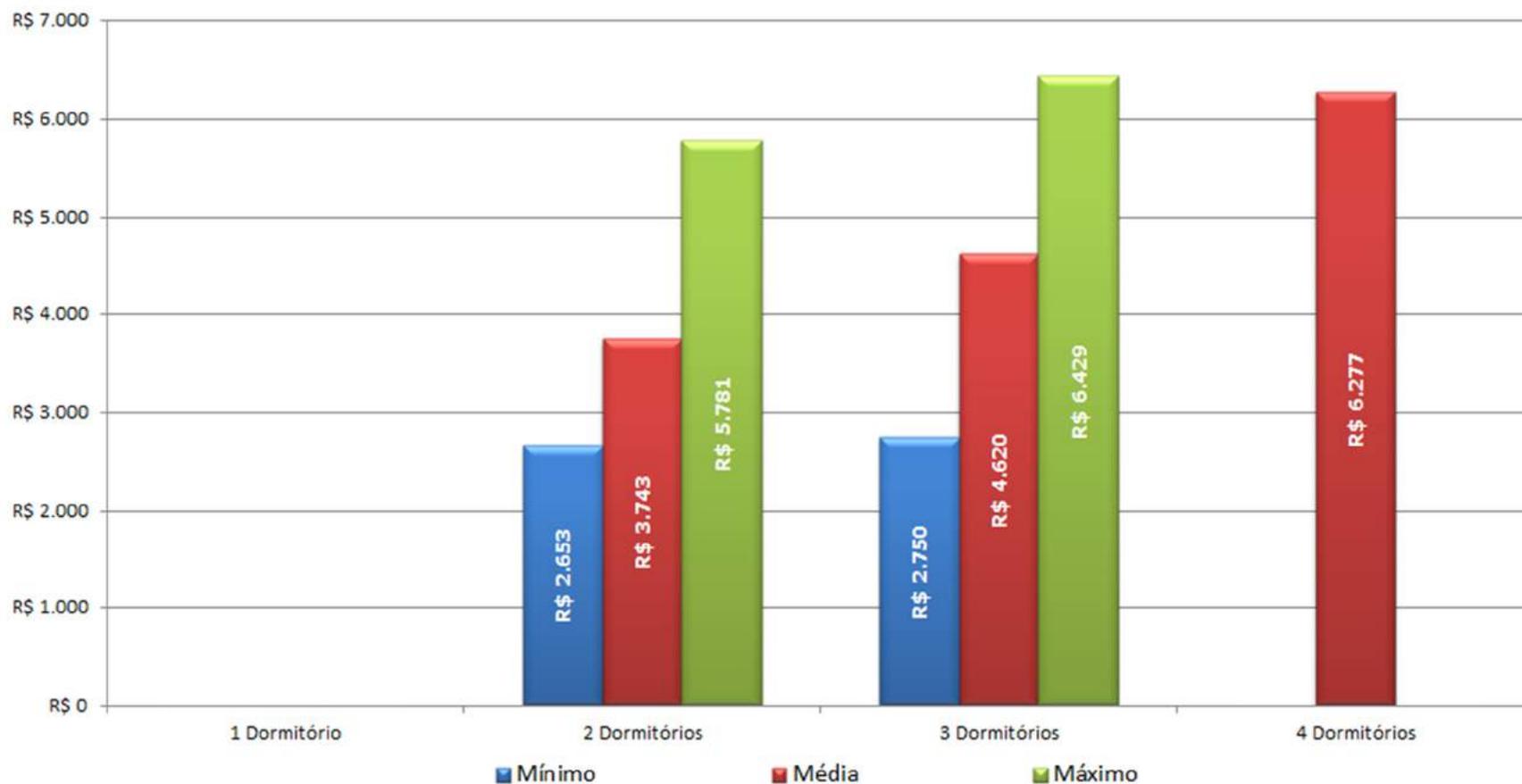
- ✓ Unidades de três quartos e de quatro quartos possuem preço médio de área privativa superior a média geral.

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

PREÇOS E M ² PRIVATIVO - MÁXIMO E MÍNIMO							
Tipologia	m ² Privativo			R\$/m ² Privativo			Oferta Atual
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
1 Dormitório	-	-	-	-	-	-	0
2 Dormitórios	44	55	85	R\$ 2.653	R\$ 3.743	R\$ 5.781	485
3 Dormitórios	57	89	158	R\$ 2.750	R\$ 4.620	R\$ 6.429	257
4 Dormitórios	-	111	-	-	R\$ 6.277	-	61
Média Geral	-	74	-	-	4.249	-	803

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

PREÇOS DO M² PRIVATIVO – MÁXIMO E MÍNIMO AGOSTO DE 2016



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

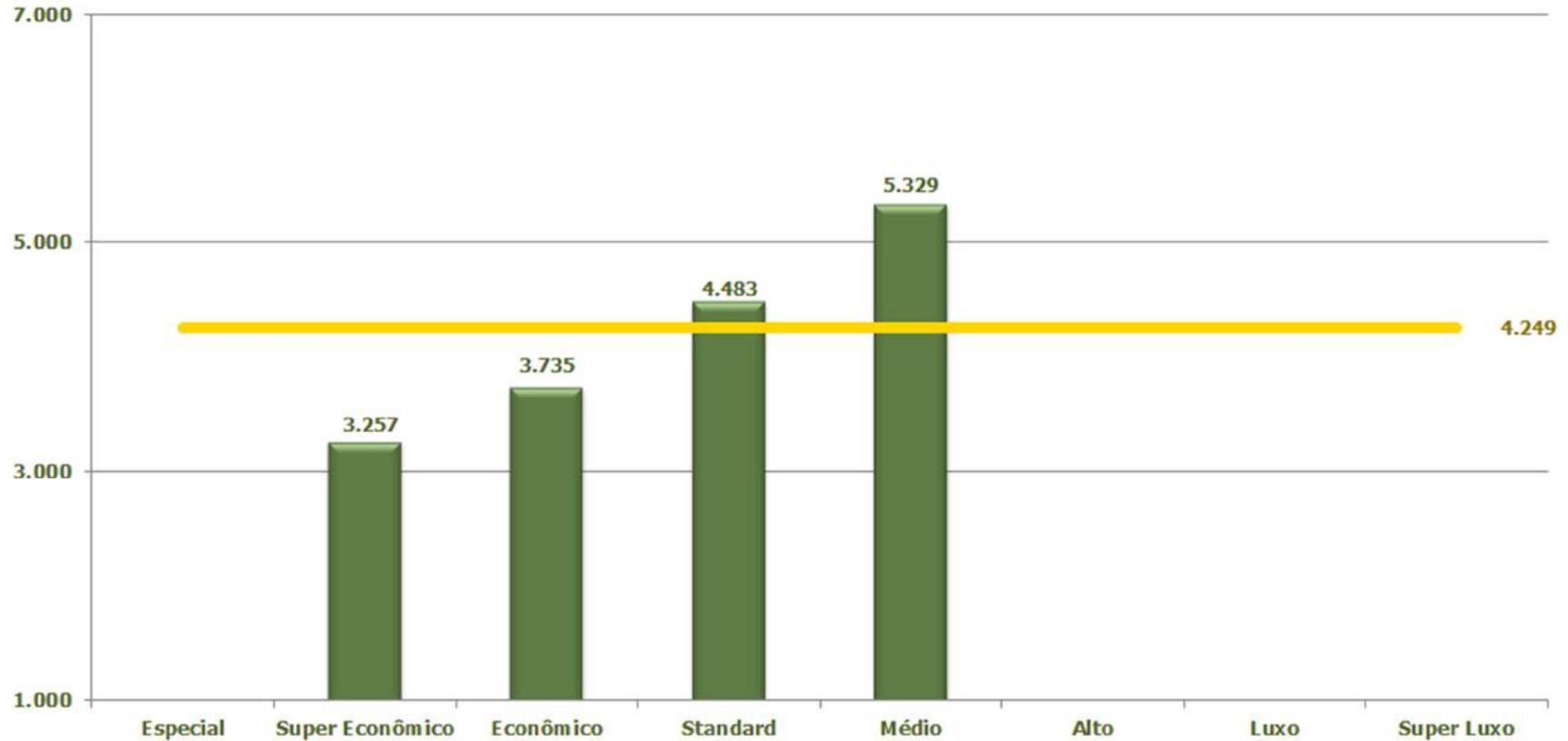
PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR PADRÃO – AGOSTO DE 2016

Preço Médio por Padrão					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m ² Privativa	R\$/m ² Total
Especial	-	-	-	-	-
Super Econômico	157.759	50	67	3.257	2.517
Econômico	208.205	59	82	3.735	2.537
Standard	365.753	78	103	4.483	3.615
Médio	595.393	106	164	5.329	3.810
Alto	-	-	-	-	-
Luxo	-	-	-	-	-
Super Luxo	-	-	-	-	-
Média Geral	281.324	74	109	4.249	3.224

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

- ✓ Os imóveis do padrão Super Econômico possuem preço médio de R\$ 157.759.
- ✓ O preço médio das unidades no padrão Médio em agosto/16 foi de R\$ 595.393.

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



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

PREÇO MÉDIO POR ANO DE LANÇAMENTO – AGOSTO DE 2016

Preço Médio por Área Quadrada Total						
Tipo Imóvel	Preço Médio		Área T. Média		R\$/m ² Total	
	Até 2014	2015 a 2016*	Até 2014	2015 a 2016*	Até 2014	2015 a 2016*
1 Dormitório	-	-	-	-	-	-
2 Dormitórios	217.132	173.223	81	67	3.404	2.517
3 Dormitórios	437.390	386.183	109	152	3.220	3.677
4 Dormitórios	695.000	-	187	-	3.717	-
Média Geral	323.728	224.138	108	109	3.336	3.097

Preço Médio por Área Quadrada Privativa						
Tipo Imóvel	Preço Médio		Área Priv. Média		R\$/m ² Privativa	
	Até 2014	2015 a 2016*	Até 2014	2015 a 2016*	Até 2014	2015 a 2016*
1 Dormitório	-	-	-	-	-	-
2 Dormitórios	217.132	173.223	56	55	3.963	3.582
3 Dormitórios	437.390	386.183	83	93	4.382	4.802
4 Dormitórios	695.000	-	111	-	6.277	-
Média Geral	323.728	224.138	72	75	4.273	4.230

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

- ✓ 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\$ 4.273, enquanto esse preço, nos lançamentos de 2015 a 2016 (agosto) foi de R\$ 4.230. Esse resultado não significa diretamente queda de preço. Número de empreendimentos pesquisados e até mesmo a especificação deles podem ter influenciado os resultados médios.

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA - AGOSTO/2016								
Tempo Médio - Tipologia	OFERTA INICIAL				OFERTA ATUAL			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 Meses	7 a 36	+ de 37		Até 6 Meses	7 a 36	+ de 37	
1 Dormitório	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Dormitórios	315	1.493	405	2.213	128	338	19	485
3 Dormitórios	88	785	46	919	55	192	10	257
4 ou + Dormitórios	0	154	0	154	0	61	0	61
Subtotal Residencial	403	2.432	451	3.286	183	591	29	803
Comercial	44	0	0	44	11	0	0	11
Total	447	2.432	451	3.330	194	591	29	814

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

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA - AGOSTO/2016								
Tempo Médio - Tipologia	OFERTA INICIAL				OFERTA ATUAL			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 Meses	7 a 36	+ de 37		Até 6 Meses	7 a 36	+ de 37	
1 Dormitório	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
2 Dormitórios	14,2%	67,5%	18,3%	100%	26,4%	69,7%	3,9%	100%
3 Dormitórios	9,6%	85,4%	5,0%	100%	21,4%	74,7%	3,9%	100%
4 ou + Dormitórios	0,0%	100,0%	0,0%	100%	0,0%	100,0%	0,0%	100%
Subtotal Residencial	12,3%	74,0%	13,7%	100%	22,8%	73,6%	3,6%	100%
Comercial	100,0%	0,0%	0,0%	100%	100,0%	0,0%	0,0%	100%
Total	13,4%	73,0%	13,5%	100%	23,8%	72,6%	3,6%	100%

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

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR PADRÃO - AGOSTO/2016								
Tempo Médio - Padrão	Oferta Inicial				Oferta Atual			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 meses	7 a 36	+ de 37		Até 6 meses	7 a 36	+ de 37	
Especial	0	0	0	0	0	0	0	0
Super Econômico	272	532	405	1.209	94	126	19	239
Econômico	86	690	10	786	68	202	4	274
Standard	40	795	28	863	18	101	5	124
Médio	5	415	8	428	3	162	1	166
Alto	0	0	0	0	0	0	0	0
Luxo	0	0	0	0	0	0	0	0
Super Luxo	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	403	2.432	451	3.286	183	591	29	803

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

- ✓ Das 591 unidades **em construção** que estavam sendo ofertadas em agosto/16, 202 eram do padrão Econômico (com faixa de valor de R\$180.001 a R\$250.000), 162 do padrão Médio (R\$400.001 até R\$700.000) e 126 do padrão Super Econômico (até R\$180 mil).

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR PADRÃO - AGOSTO/2016								
Tempo Médio - Padrão	Oferta Inicial				Oferta Atual			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 meses	7 a 36	+ de 37		Até 6 meses	7 a 36	+ de 37	
Especial	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Super Econômico	22,5%	44,0%	33,5%	100%	39,3%	52,7%	7,9%	100%
Econômico	10,9%	87,8%	1,3%	100%	24,8%	73,7%	1,5%	100%
Standard	4,6%	92,1%	3,2%	100%	14,5%	81,5%	4,0%	100%
Médio	1,2%	97,0%	1,9%	100%	1,8%	97,6%	0,6%	100%
Alto	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Luxo	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Super Luxo	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Total	12,3%	74,0%	13,7%	100%	22,8%	73,6%	3,6%	100%

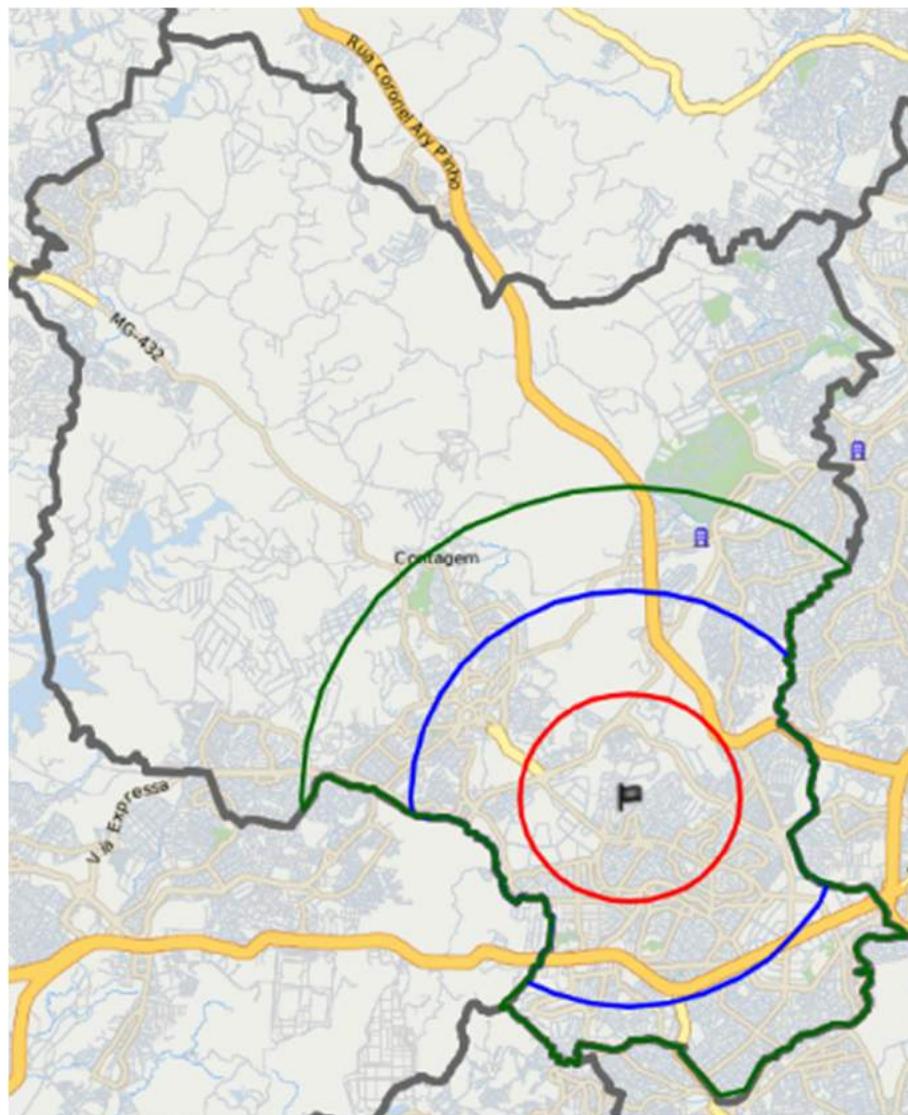
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Contagem. Brain - Pesquisa e Consultoria



ANÁLISE GERAL DA
CONCORRÊNCIA
COMERCIAL
CONTAGEM

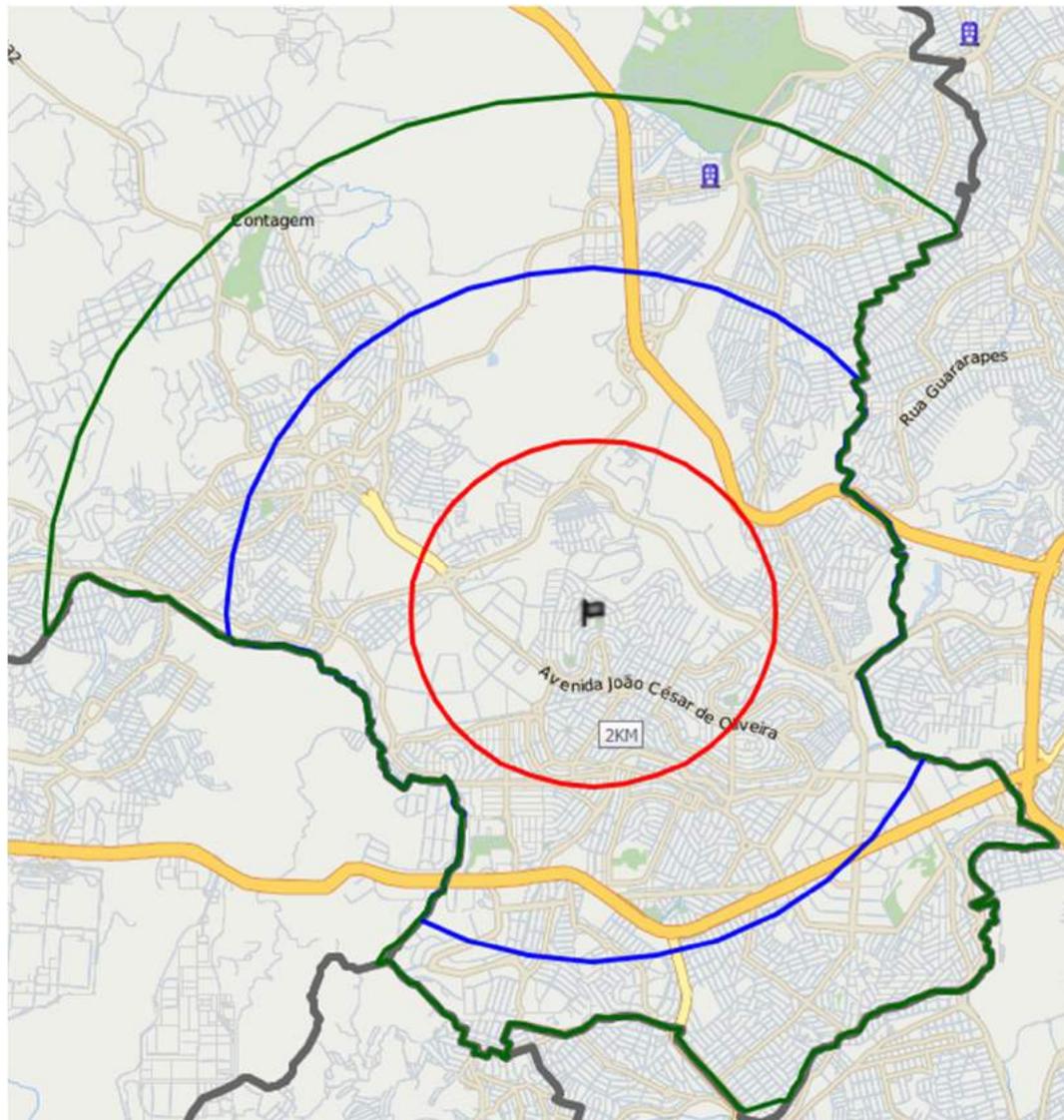
REFERÊNCIA: AGO/2016

EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS



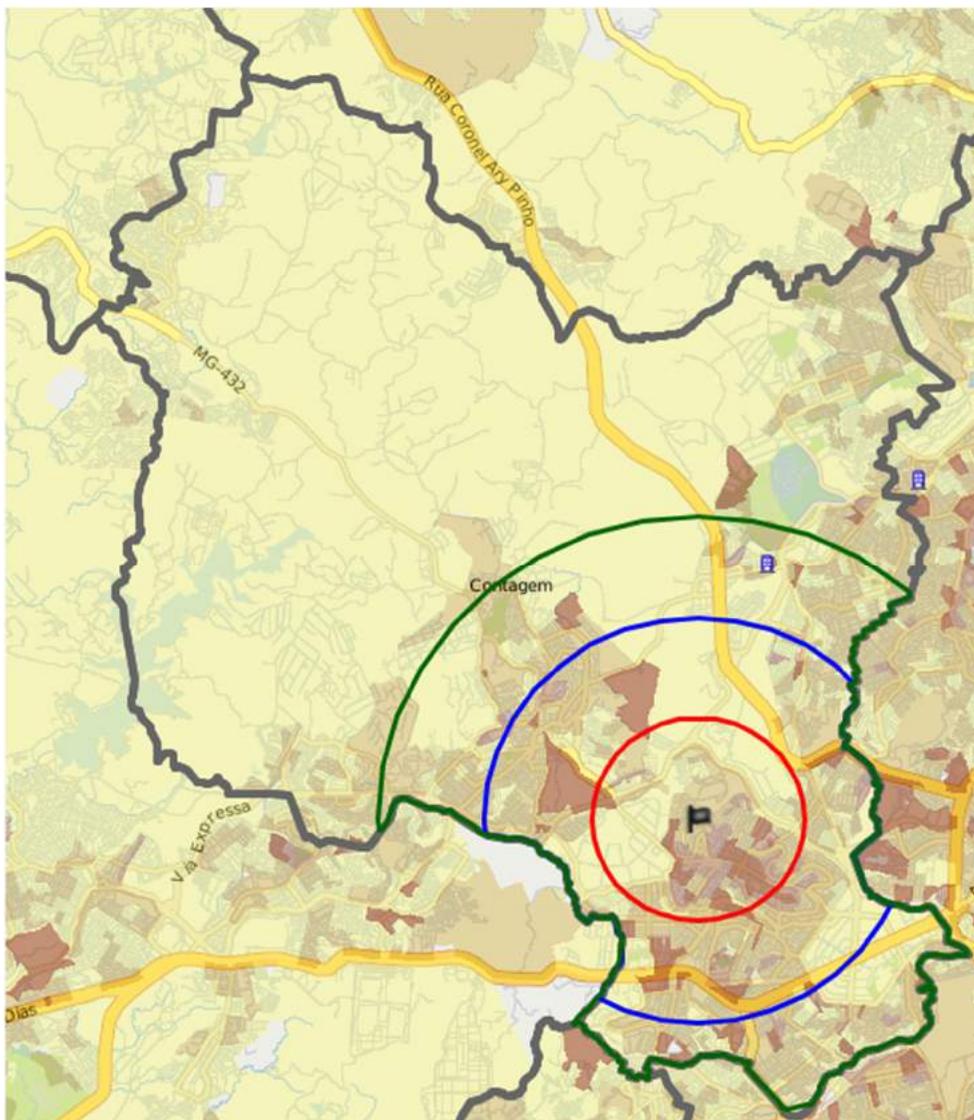
LEGENDA	
Raios	
Até 2 KM	Red circle
Até 4 KM	Blue circle
Até 6 KM	Green circle

EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS



LEGENDA	
Raios	
Até 2 KM	Red
Até 4 KM	Blue
Até 6 KM	Green

EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS



LEGENDA	
Raios	
Até 2 KM	Red circle
Até 4 KM	Blue circle
Até 6 KM	Green circle

LEGENDA	
Índice de Verticalização 2010	
Alta Verticalização (Acima de 60%)	Dark brown square
Média Verticalização (De 40% a 60%)	Medium brown square
Baixa Verticalização (De 1% a 40%)	Light brown square
Sem verticalização (Abaixo de 1%)	Yellow square

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

COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidade s/ O.I.
2016*	1	100,0%	44	100,0%	11	100,0%	25,0%
Total	1	100%	44	100%	11	100%	25,0%

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

* Até Agosto

- ✓ Contagem tem somente 1 empreendimento comercial com vendas ativas, este com uma oferta inicial de 44 unidades e 11 salas na oferta atual, portanto, 25,0% das unidades encontram-se disponíveis para venda.

ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA POR PADRÃO – AGOSTO DE 2016

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta inicial	(%)	Oferta atual	(%)	Disp. (%)
Econômico	Até 6.000 m² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	De 6.001 a 8.000 m² priv.	1	100,0%	44	100,0%	11	100,0%	25,0%
Médio	De 8.001 a 10.000 m² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Alto	De 10.001 a 12.000 m² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Alto +	Acima de 12.001 m² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	1	100%	44	100%	11	100%	25,0%

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

- ✓ O empreendimento está enquadrado no padrão Standard (R\$ 6.001 a 8.000/m² priv.).

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

Preço Médio por Padrão			
Padrão	Preço Médio	m ² Privativo	R\$/m ² Privativo
Econômico	-	-	-
Standard	248.000	40	R\$ 6.188
Médio	-	-	-
Alto	-	-	-
Alto +	-	-	-
Média Geral	248.000	40	6.188

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

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

O preço do m² privativo geral comercial em agosto de 2016 é de R\$ 6.188.



ANÁLISE DE VGV

CONTAGEM

VGV INICIAL E ATUAL POR PADRÃO EM CONTAGEM – AGOSTO DE 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	0	R\$ -	0	0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Super Econômico	10	R\$ 157.759	1.209	239	970	R\$ 190.730	R\$ 39.392	R\$ 151.338
Econômico	14	R\$ 208.205	786	274	512	R\$ 163.649	R\$ 61.116	R\$ 102.533
Standard	18	R\$ 365.753	863	124	739	R\$ 315.236	R\$ 41.252	R\$ 273.984
Médio	11	R\$ 595.393	428	166	262	R\$ 254.828	R\$ 100.304	R\$ 154.524
Alto	0	R\$ -	0	0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Luxo	0	R\$ -	0	0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Super Luxo	0	R\$ -	0	0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Sub-Total Residenciais	53	281.324	3.286	803	2.483	R\$ 924.444	R\$ 242.064	R\$ 682.380
Comercial	1	R\$ 248.000	44	11	33	R\$ 10.912	R\$ 2.728	R\$ 8.184
Total	54	-	3.330	814	2.516	R\$ 935.356	R\$ 244.792	R\$ 690.564

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



METODOLOGIA

**Pesquisa de Oferta
Imobiliária**

CONTAGEM

METODOLOGIA

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

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 Contagem, que possivelmente respondem por mais de 95% das unidades comercializadas.

METODOLOGIA

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

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

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

METODOLOGIA

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

Tempo de Permanência dos Empreendimentos na Base de Dados:

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

METODOLOGIA

Estruturação dos Dados para Análise: São realizadas análises considerando: **a)** tipologias segundo **número de quartos**. Neste caso estúdios são agrupados com apartamentos de 1Dorm e 5 ou mais quartos com os de 4Dorm.; **b)** segundo **padrão** (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.

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

CONSULTORES DO
ESTUDO

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

REALIZAÇÃO: BRAIN CONSULTORES E SINDUSCON-MG

Coordenação

Fábio Tadeu Araújo

Marcos Kahtalian

Elisângela Polli

Produção

Elisângela Polli

Mariana Liberato Hirt

Avaliação: Equipe Técnica Sinduscon-MG

Daniel Furletti

Ieda Vasconcelos

BRA!N

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

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

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

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

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

www.letsbrain.com.br