

ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

DEZEMBRO/ 2015



Pesquisa do mercado imobiliário – Sinduscon-MG – Comentários Gerais

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 dezembro de 2015, em Belo Horizonte e Nova Lima.

Cobertura: Embora a pesquisa busque ser censitária, sempre há pequenos empreendimentos comercializados apenas pelo incorporador ou imobiliária de bairro que não são facilmente localizáveis. Desta forma, busca-se atingir cerca de 90% dos empreendimentos, que possivelmente respondam por mais de 95% das unidades comercializadas.

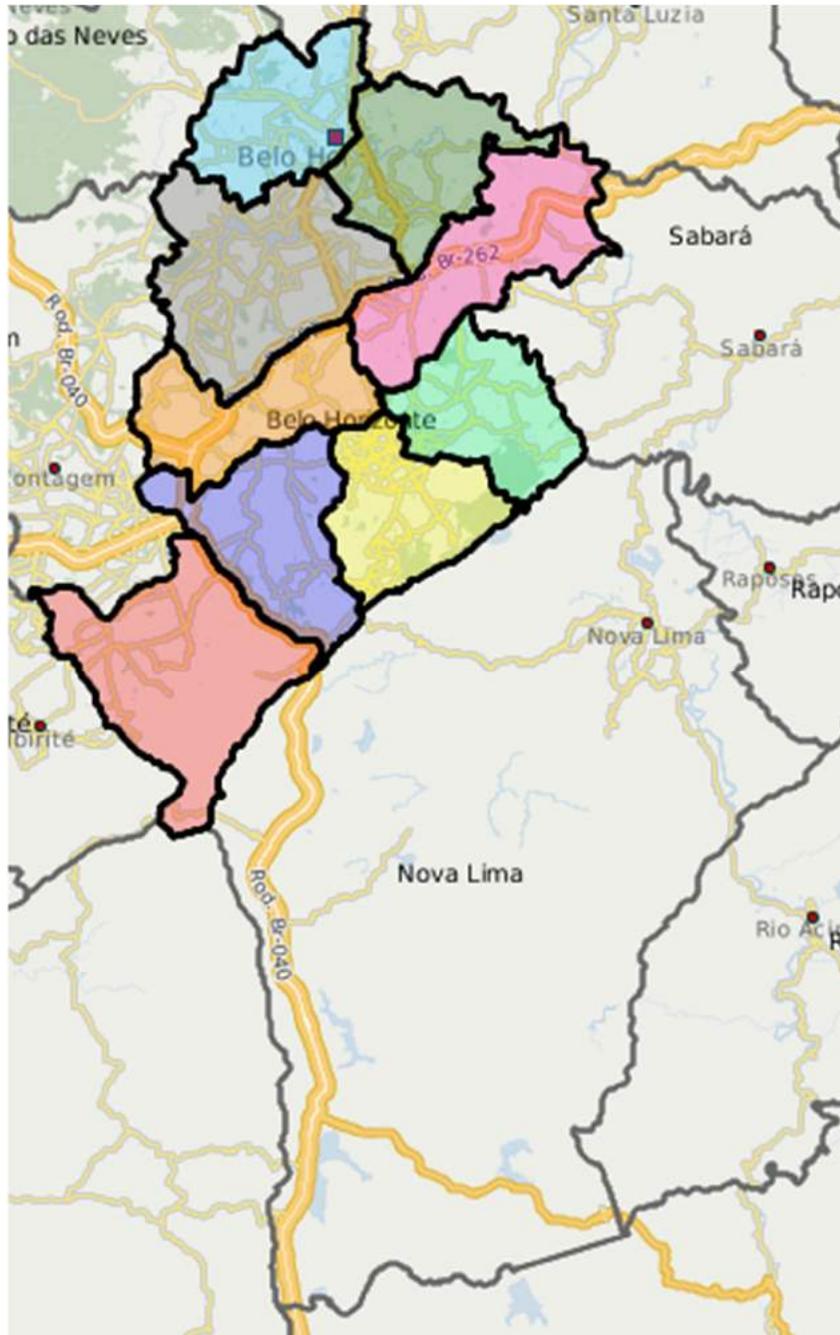
➤ Nesta pesquisa estima-se terem sido encontrados cerca de 80% a 85% dos empreendimentos.

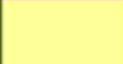
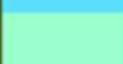
Neste resultado foram abordados 244 incorporadores, sendo que 132 deles possuíam empreendimentos verticais com vendas ativas no mês de dezembro de 2015.

Para fins de análise, Belo Horizonte foi dividida em 9 microrregiões (regiões populacionais), definidas segundo as regiões administrativas da cidade. Além de Nova Lima, considerada como microrregião, de forma isolada e única.

Empresa responsável pela realização da pesquisa do mercado imobiliário do Sinduscon-MG:
Brain – Bureau de Inteligência Corporativa

Divisão das regiões



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

Comentários Gerais

- ✓ Esta pesquisa começou a ser realizada em outubro/2015. Assim, apenas os lançamentos (residenciais e comerciais) no mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima, foram captados para o total do ano 2014 e 2015.
- ✓ A queda observada no número de unidades residenciais lançadas (59,90% - em 2015 em relação a 2014) consegue demonstrar as dificuldades vivenciadas pelo segmento imobiliário. É de conhecimento geral que este foi um ano de forte recessão econômica (estimativas indicam que o PIB caiu 3,8%), com investimentos em retração, queda no consumo das famílias, inflação muito superior ao teto da meta, desemprego crescente, queda no rendimento médio dos ocupados, desequilíbrio estrutural das contas públicas, crise de confiança dos agentes econômicos e forte crise política. Neste ambiente é claro que o mercado imobiliário também se retraiu.
- ✓ A Construção Civil, e particularmente o mercado imobiliário, caminha de acordo com o ritmo da economia. O mercado reage aos estímulos que são dados. A demanda existe e o déficit habitacional do País (mais de 5 milhões de unidades) é uma prova disso. Entretanto, o consumidor precisa de emprego, de financiamento imobiliário e de uma economia estável para comprar. Da mesma forma, os empresários do segmento reagem ao estímulo desta demanda. E, por isso, já se vislumbra que 2016 também não será um ano fácil. As estimativas sinalizam um novo ano de recessão na economia. A pesquisa Focus, divulgada semanalmente pelo Banco Central, já projeta queda de 3,4% do PIB em 2016 e inflação de 7,62%, ainda acima do teto da meta. O ano será, mais uma vez, de intensos desafios.
- ✓ A economia precisa urgentemente de uma sinalização positiva para que aconteça o retorno da confiança de empresários e consumidores. O momento é excelente para quem quer comprar um imóvel novo, e possui uma capacidade (poupança para isso). O mercado imobiliário está oferecendo boas oportunidades e é preciso aproveitá-las. Caso o número de lançamentos continue a cair, a oferta geral pode se retrair e, com isso boas oportunidades podem ser perdidas.

ALVARÁS LIBERADOS

HISTÓRICO ALVARÁS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS LIBERADOS: ANUAL							
Ano	Nº de Unidades Residenciais	Varição Anual	Nº de Unidades Não Residenciais	Varição Anual	Área (m ²) Total Residencial e Não Residencial	Varição Anual	Área Média por Unidade em m ²
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%	258,5

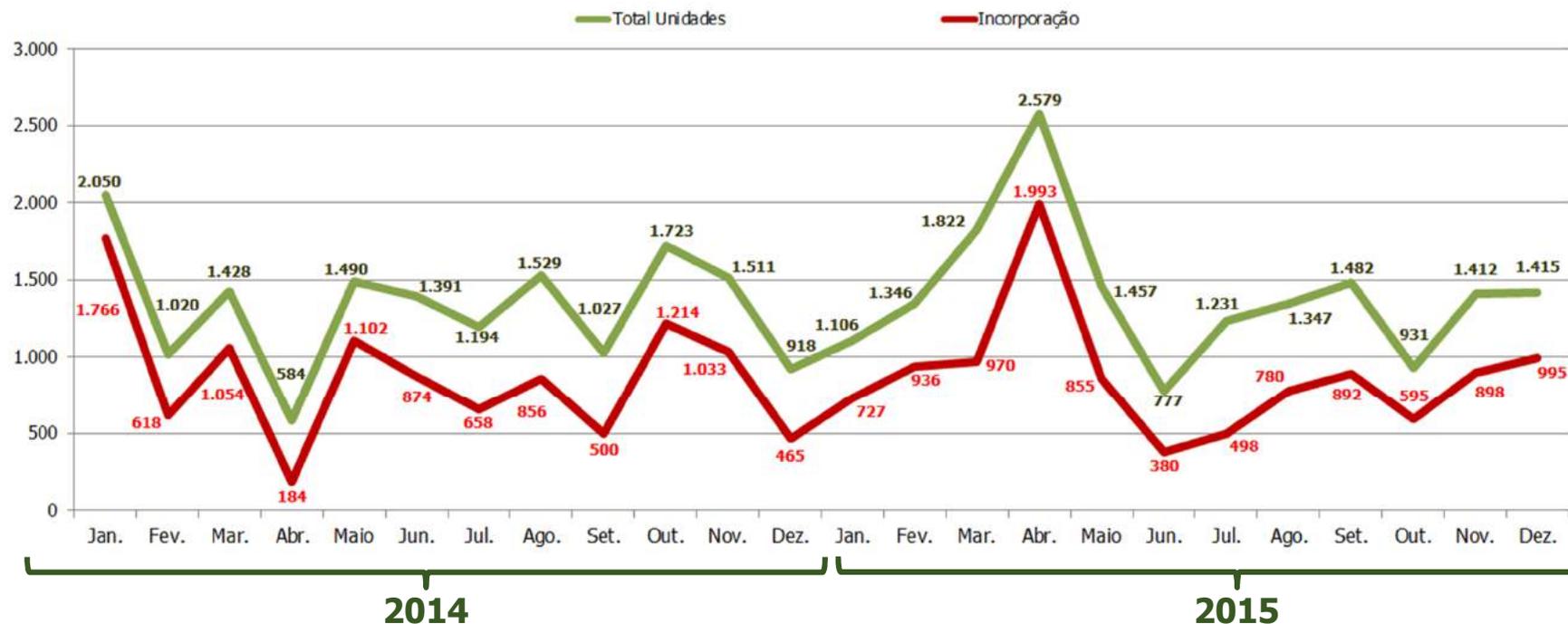
FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN
2013* De Janeiro a Junho

- ✓ Em 2015 observou-se incremento de cerca de 7% no número de unidades residenciais que receberam alvará para construção na cidade de Belo Horizonte. Assim, enquanto em 2014 os alvarás corresponderam a 15.865 unidades residenciais, em 2015 passou para 16.905 unidades. Apesar desta alta, os números continuam bem menos expressivos (um terço da média dos anos anteriores) do que aqueles observados até o ano 2012, confirmando as dificuldades vivenciadas pelo segmento imobiliário.
- ✓ O incremento do número de unidades não residenciais que conseguiram alvará em 2015 foi 5.920, correspondendo a incremento de cerca de 21% em relação ao ano anterior (4.901 unidades). Os números também estão inferiores aos alcançados até o ano 2012, demonstrando que esta alta não representa recuperação do mercado.



ALVARÁS RESIDENCIAIS LIBERADOS - UNIDADES

Alvarás Residenciais Liberados em Unidades - 2014 / 2015



*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

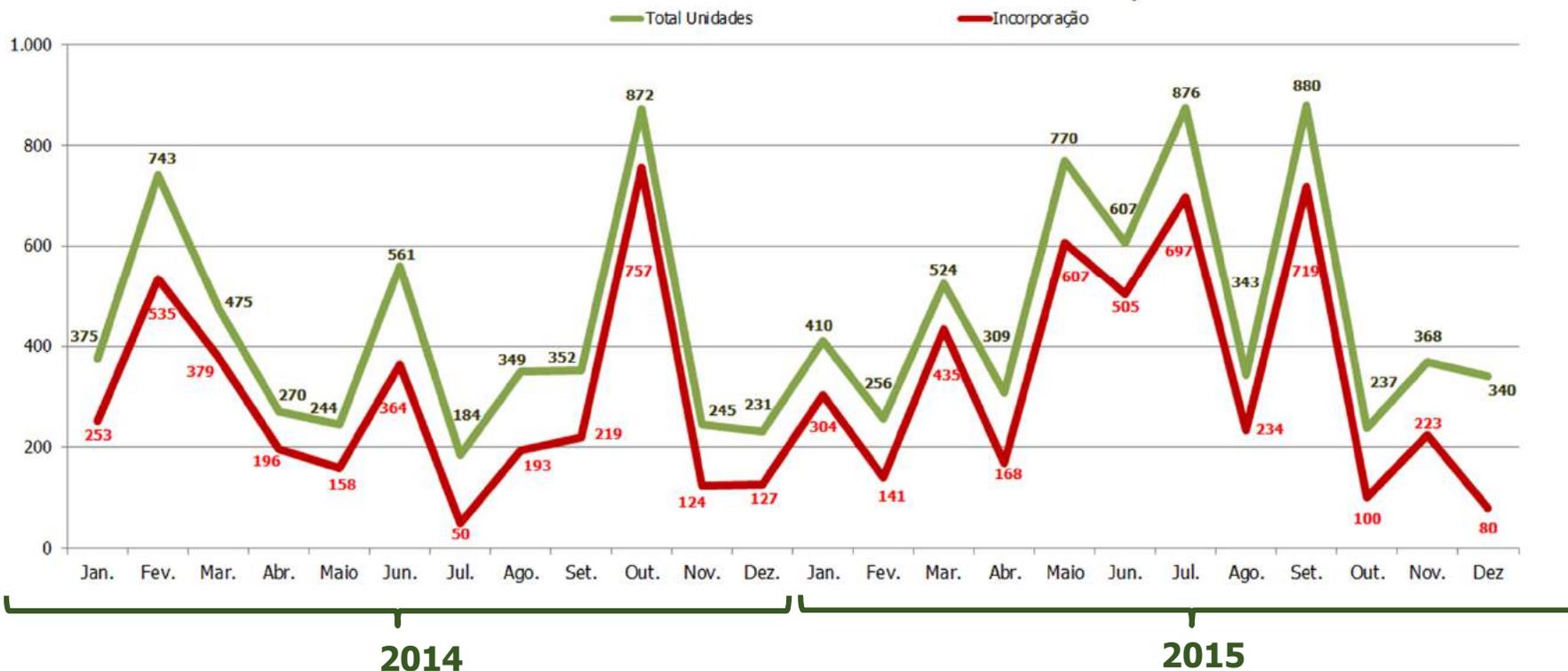
- ✓ Do total de 15.865 unidades residenciais que conseguiram alvará de construção em 2014, 65,07% corresponderam a incorporação imobiliária. Em 2015, esse percentual foi reduzido para 62,22% ou seja, do total de 16.905 unidades residenciais que obtiveram alvará para construção, 10.519 unidades corresponderam a incorporação imobiliária.
- ✓ O incremento observado no número de unidades residenciais (incorporação imobiliária) que conseguiram alvará cresceu 1,89% em 2015 em relação ao ano 2014.



BRAIN

ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS LIBERADOS

Alvarás Não Residenciais Liberados em Unidades - 2014 / 2015



*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FORTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

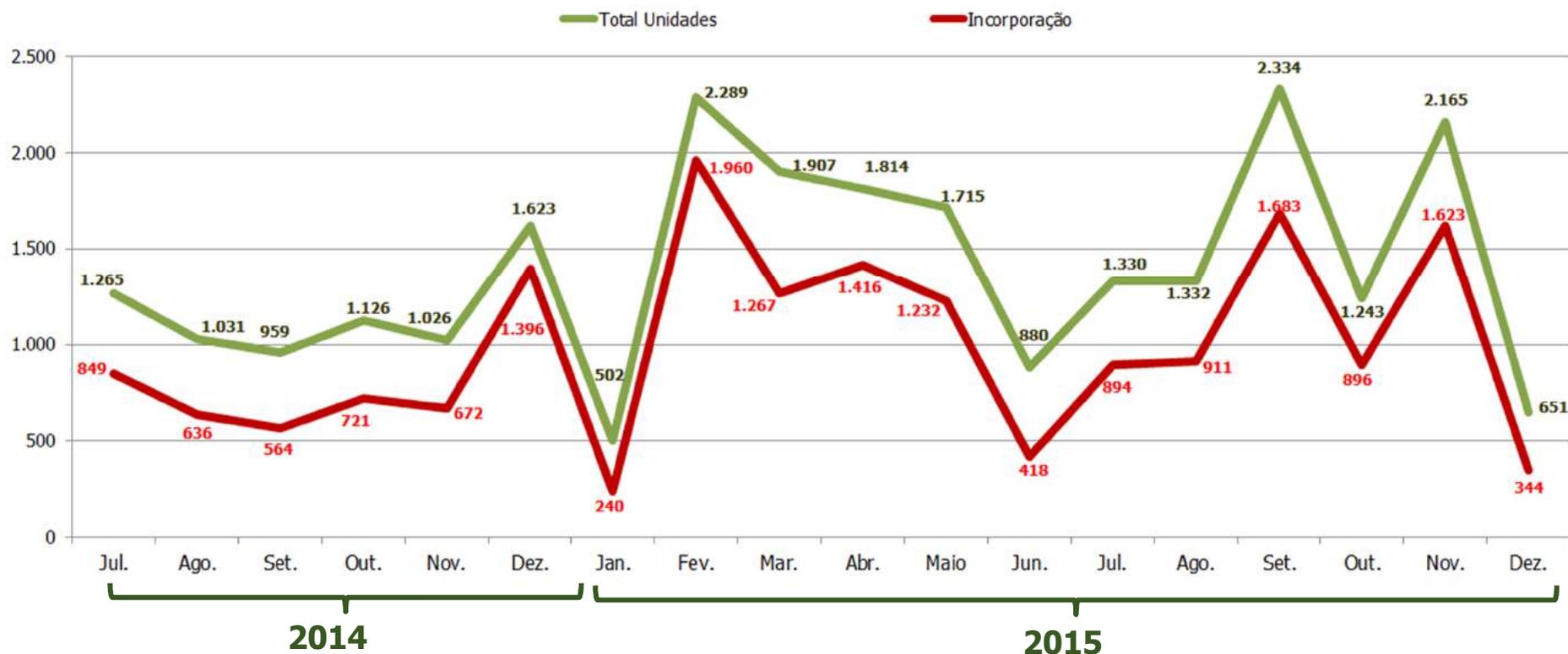
- ✓ Do total de 4.901 unidades não residenciais que conseguiram alvará de construção em 2014, 68,46% corresponderam a incorporação imobiliária. Em 2015 esse percentual aumentou para 71,17% ou seja, do total de 5.920 unidades não residenciais que obtiveram alvará para construção, 4.213 unidades corresponderam a incorporação imobiliária.
- ✓ O número de unidades não residenciais que conseguiram alvará passou de 3.355 unidades em 2014 para 4.213 em 2015, correspondendo a alta de 25,57%.



BRAIN

ALVARÁS RESIDENCIAIS CONCLUÍDOS

Alvarás Residenciais Concluídos em Unidades - 2014 / 2015



*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

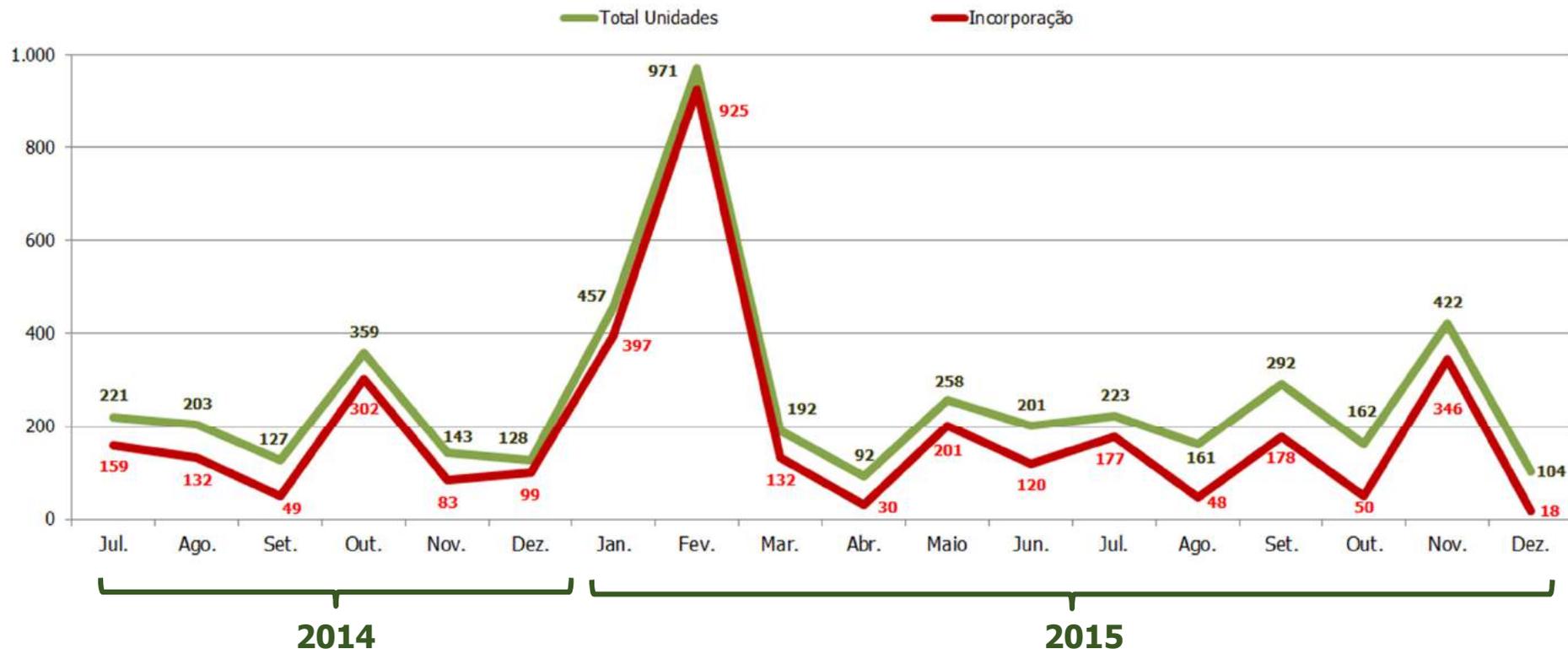
- ✓ De julho a dezembro/14 observou-se que 7.030 unidades residenciais tiveram alvará concluídos. Em igual período de 2015 esse número cresceu 28,81% e passou para 9.055.
- ✓ No segundo semestre de 2014, 4.838 unidades com alvarás concluídos corresponderam a incorporação imobiliária. Em igual período de 2015 foram 6.351 unidades.



BRAIN

ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS CONCLUÍDOS

Alvarás Não Residenciais Concluídos em Unidades - 2014 / 2015



*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ De julho a dezembro/14 observou-se que 1.181 unidades não residenciais apresentaram alvará concluídos. Em igual período de 2015 esse número cresceu 15,50% e passou para 1.364.
- ✓ No segundo semestre de 2014, 824 unidades com alvarás concluídos corresponderam a incorporação imobiliária. Em igual período de 2015 foram 817 unidades.



BRAIN



ANÁLISE COMPARATIVA TRIMESTRAL

**BELO HORIZONTE E
NOVA LIMA- MG**

RESUMO MENSAL

Empreendimentos lançados				Unidades Lançadas			
	out/15	nov/15	dez/15		out/15	nov/15	dez/15
Residencial	1	2	3	Residencial	21	181	109
Comercial	4	0	0	Comercial	131	0	0

Unidades vendidas				VSO			
	out/15	nov/15	dez/15		out/15	nov/15	dez/15
Residencial	-	384	308	Residencial	-	4,7%	6,6%
Comercial	-	51	9	Comercial	-	9,1%	1,7%

Preço Médio do M ² Privativo				Variação de Preço			
	out/15	nov/15	dez/15		out/15	nov/15	dez/15
Residencial	R\$ 7.016	R\$ 7.014	R\$ 7.076	Residencial	-	-0,03%	0,9%
Comercial	R\$ 9.816	R\$ 9.876	R\$ 9.932	Comercial	-	0,6%	0,6%

Oferta Inicial				Variação da Oferta Inicial			
	out/15	nov/15	dez/15		out/15	nov/15	dez/15
Residencial	23.720	24.092	25.135	Residencial	-	1,6%	4,3%
Comercial	4.378	4.388	4.641	Comercial	-	0,2%	5,8%

Oferta Atual				Variação da Oferta Atual			
	out/15	nov/15	dez/15		out/15	nov/15	dez/15
Residencial	4.748	4.618	4.942	Residencial	-	-2,7%	7,0%
Comercial	551	511	613	Comercial	-	-7,3%	20,0%

FONTE: BRAIN

As variações ocorridas em dez-15 levam em consideração os empreendimentos agregados à pesquisa.

- ✓ De outubro a dezembro/2015 foram lançados 6 empreendimentos residenciais, o que correspondeu a 311 unidades. Neste mesmo período observou-se o lançamento de 4 empreendimentos comerciais, totalizando 131 unidades.
- ✓ Neste trimestre, o maior número de unidades residenciais lançadas foi observado no mês de novembro (181).
- ✓ Nos últimos dois meses de 2015 foram vendidas 692 unidades residenciais e 60 comerciais.
- ✓ Em dezembro/2015 observou-se que o preço médio/m² de área privativa (residencial) foi de R\$7.076, correspondendo a um incremento nominal de 0,86% em relação ao preço observado em outubro (R\$7.016). Já o preço/m² comercial (também privativo) foi de R\$9.932 em dezembro, representando alta de 1,18% (em termos nominais) em relação a outubro (R\$9.816). Este resultado demonstra relativa alta do preço de imóveis (em Belo Horizonte e Nova Lima) no último trimestre do ano.
- ✓ Se realizarmos a comparação da variação do preço dos imóveis residenciais nos últimos dois meses do ano (0,86%) com o custo da construção (CUB/m²), que aumentou 0,33% neste período observa-se um incremento médio real de 0,53%, o que se pode chamar de relativa estabilidade. Aqui, neste caso, a variação real é em relação ao próprio custo do setor, o que é adequado.
- ✓ Em dezembro/2015 Belo Horizonte e Nova Lima apresentaram 4.942 unidades residenciais e 613 comerciais disponíveis para comercialização.



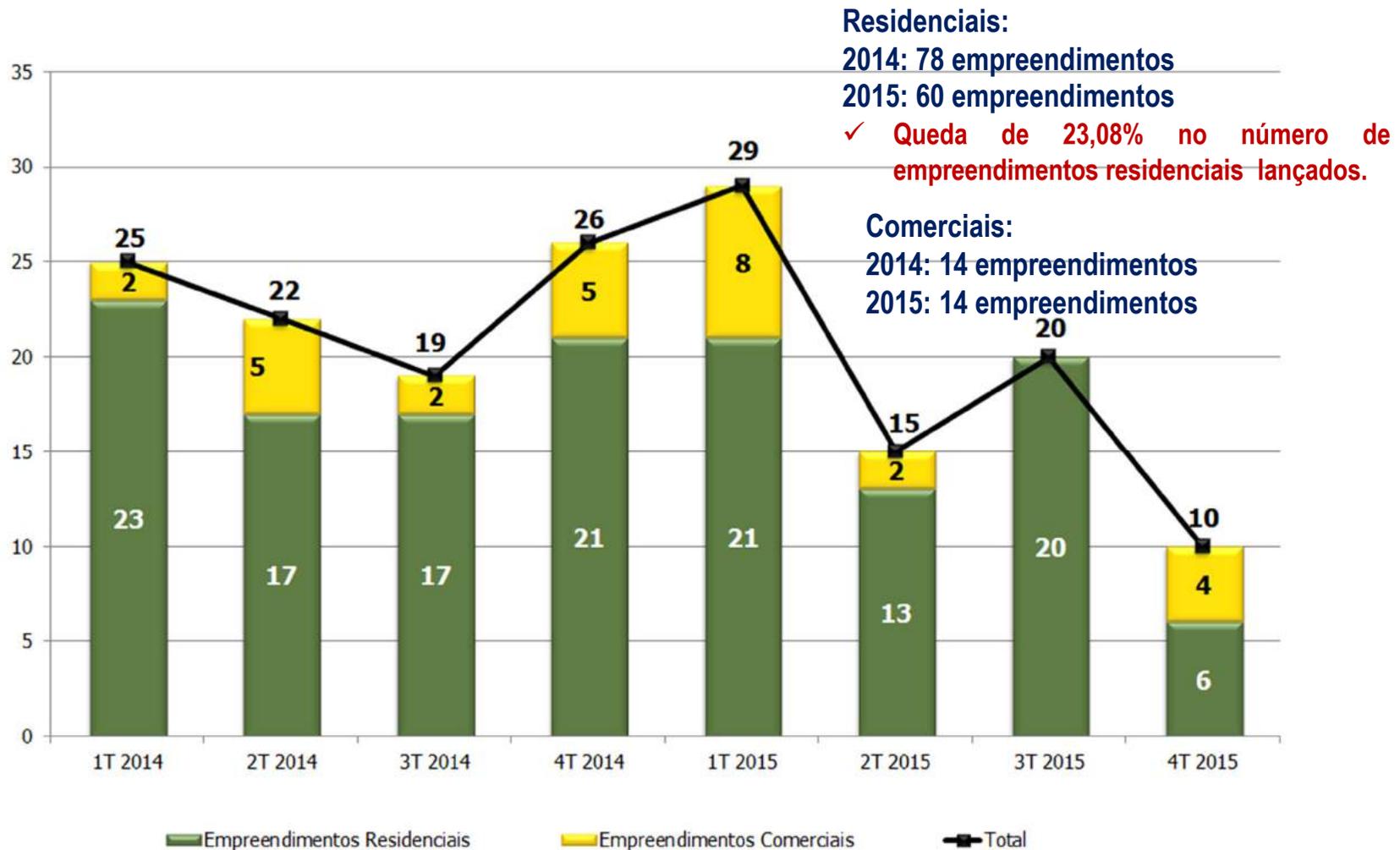
BRAIN

www.letsbrain.com.br

LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE

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

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS – BH E NOVA LIMA



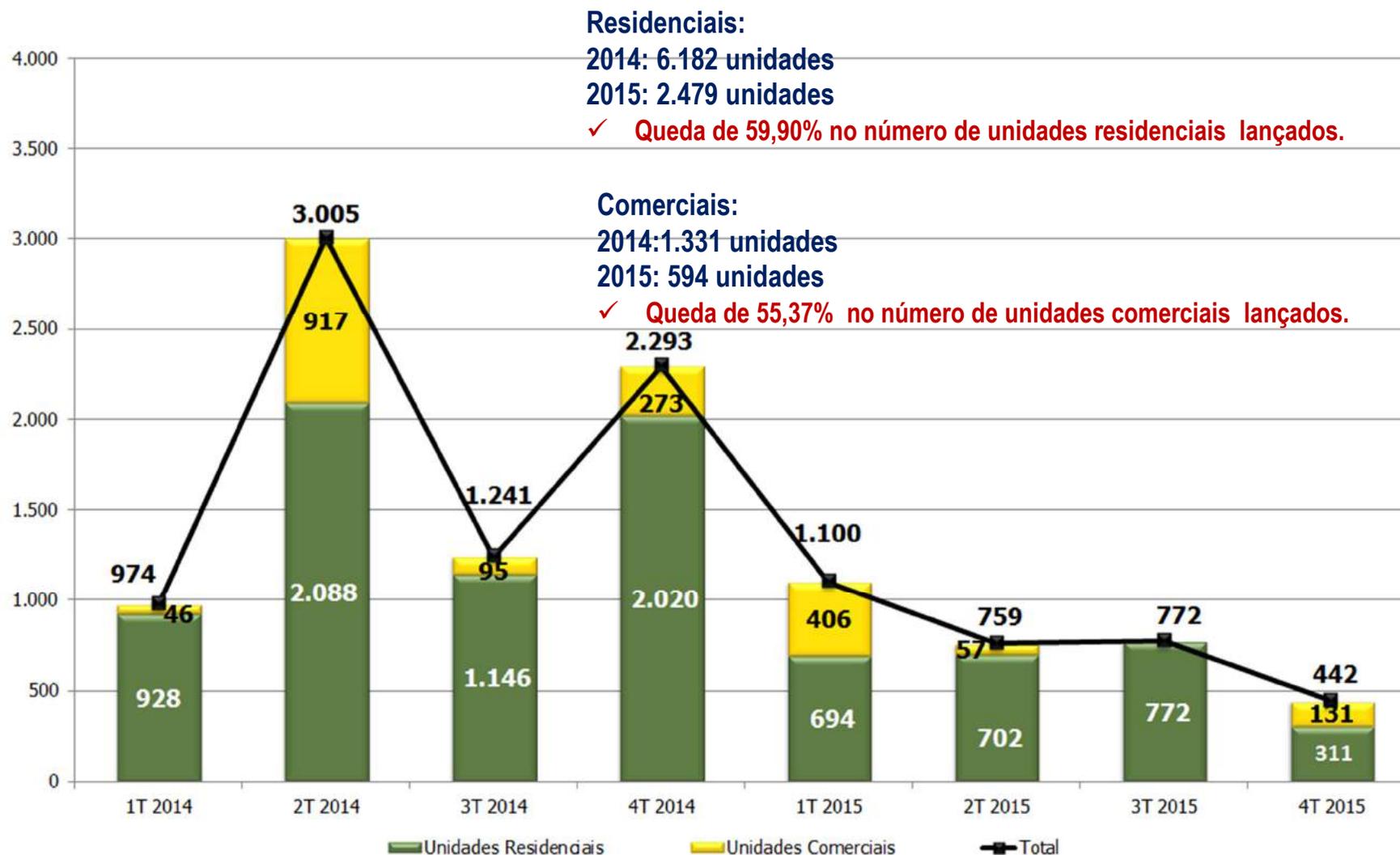
FONTE: BRAIN



BRAIN

www.letsbrain.com.br

UNIDADES LANÇADAS – BH E NOVA LIMA



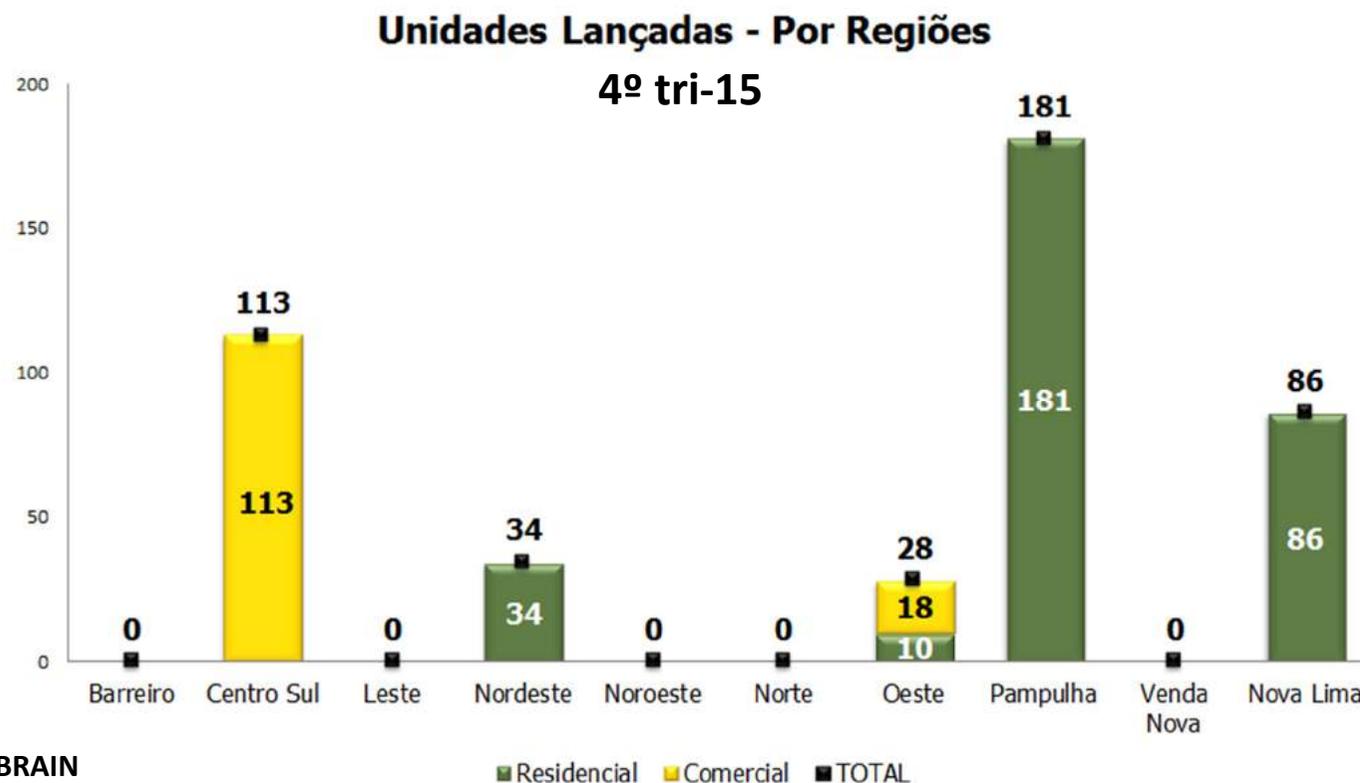
FONTE: BRAIN



BRAIN

www.letsbrain.com.br

UNIDADES LANÇADAS POR REGIÃO – 4º TRIMESTRE/15 BH E NOVA LIMA



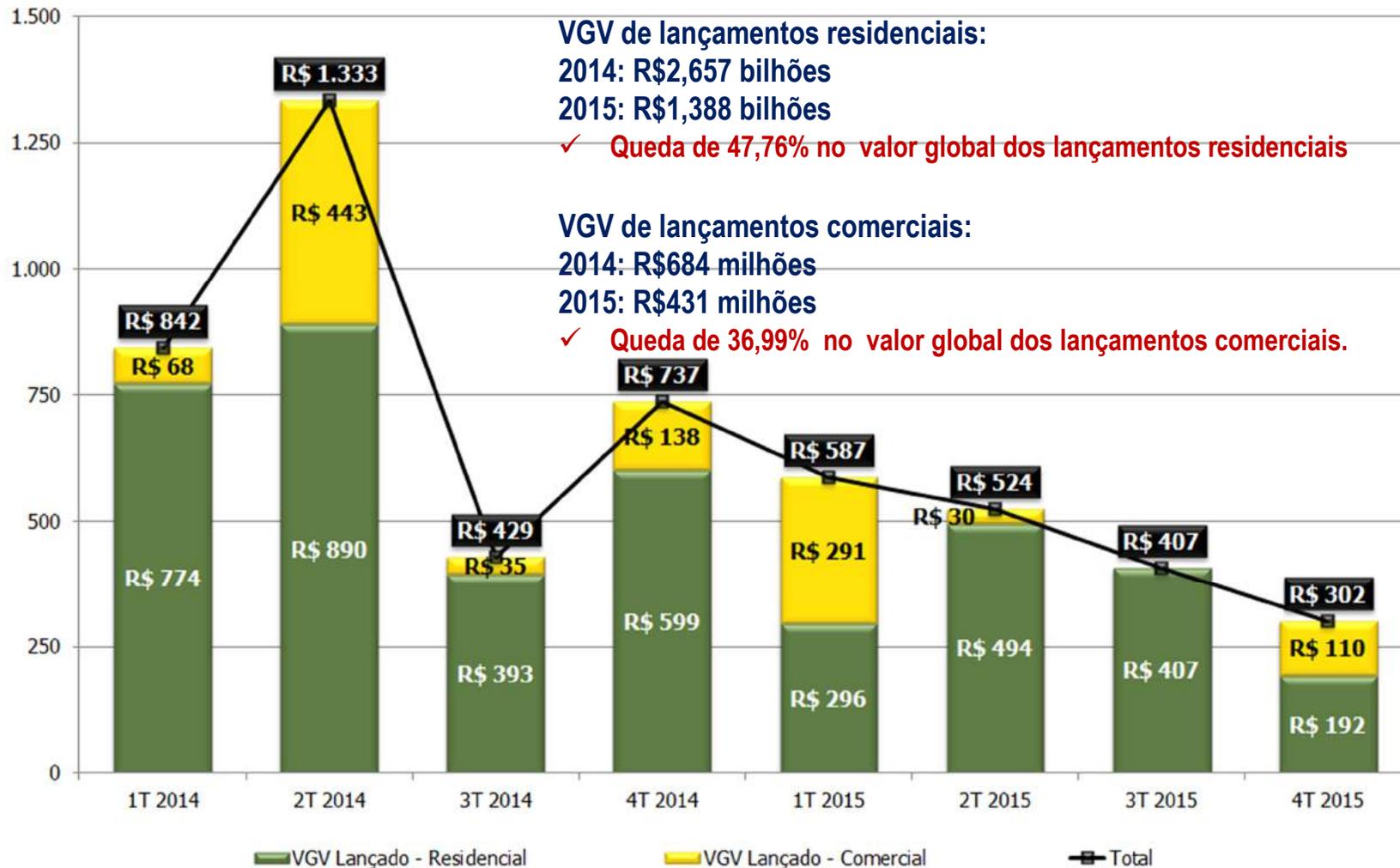
- ✓ No último trimestre/2015 foram lançadas 311 unidades residenciais, sendo que o maior número foi observado na região da Pampulha (181 unidades): 58,20% do total lançado no período.
- ✓ Os lançamentos comerciais totalizaram 131 unidades, com destaque para a Região Centro Sul (86,26%) do total.



BRAIN

www.letsbrain.com.br

VGV LANÇADO EM MILHÕES DE REAIS POR TRIMESTRE BH E NOVA LIMA



FONTE: BRAIN



BRAIN

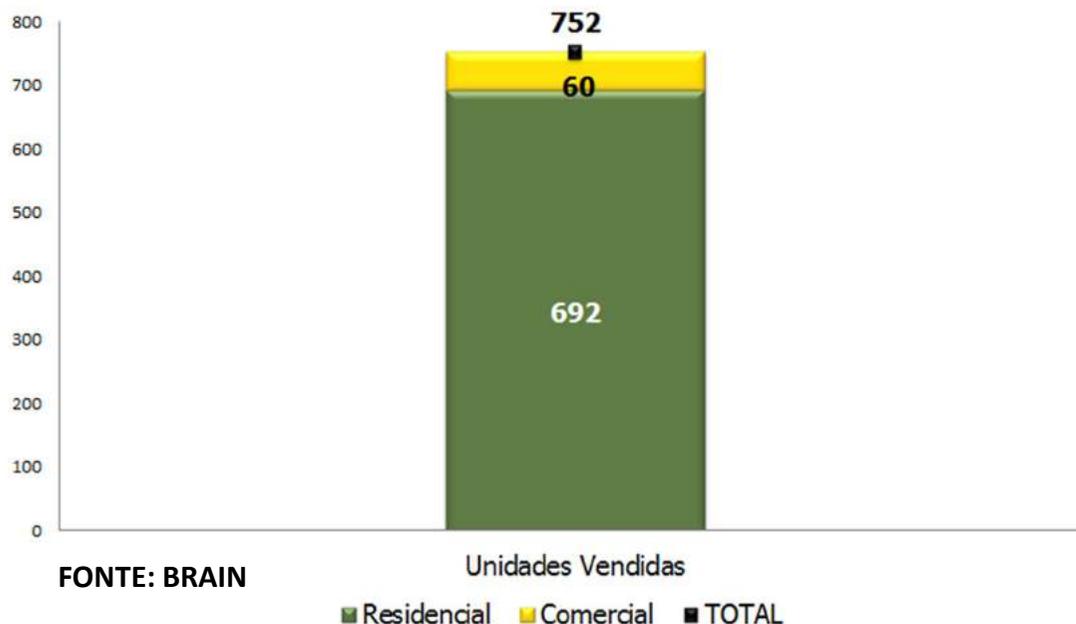
www.letsbrain.com.br

VENDAS

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

UNIDADES VENDIDAS

Unidades Vendidas - Nov + Dez de 2015

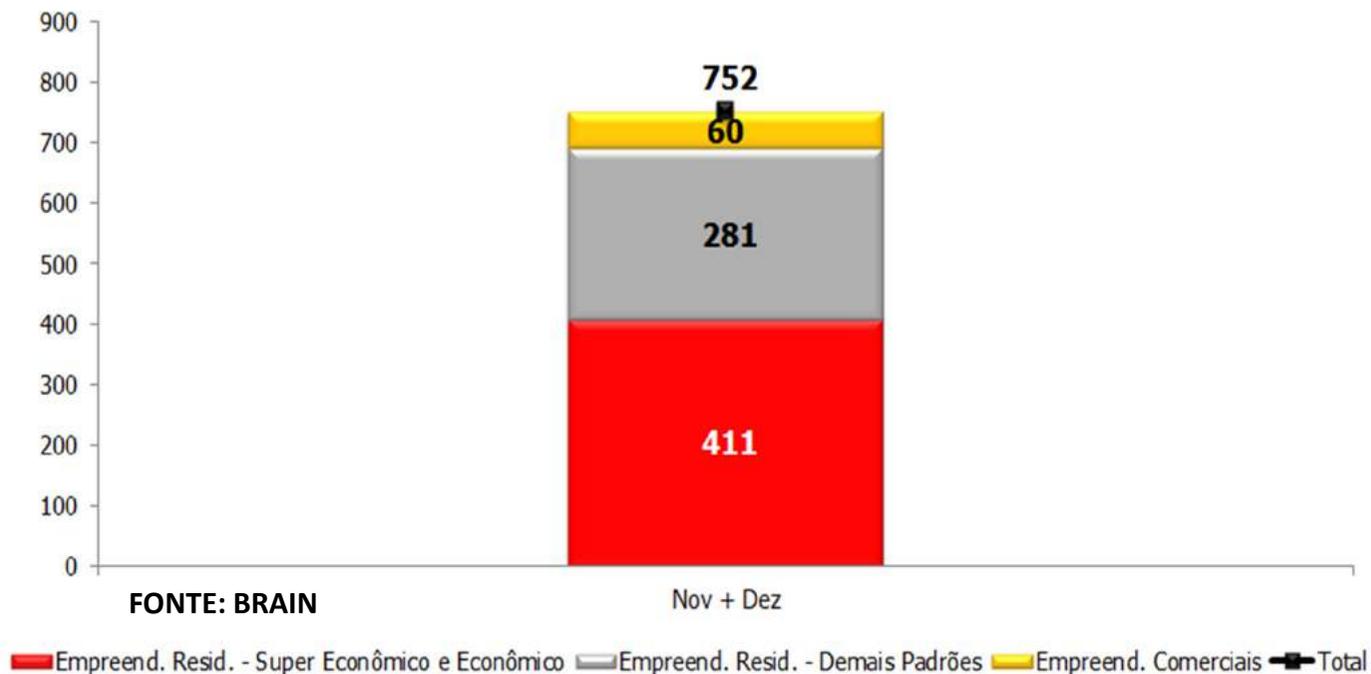


- ✓ No último bimestre de 2015 foram vendidas 752 unidades no mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima. Deste total, 692 unidades eram residenciais e 60 comerciais.
- ✓ As primeiras apurações de vendas da pesquisa foram realizadas em novembro e dezembro/2015 e, por esse motivo, não se tem condições de fazer comparações com períodos anteriores.
- ✓ Em novembro foram vendidas 394 unidades residenciais e em dezembro 308 unidades. Entretanto, como dezembro é um mês de férias e de feriados, não se pode analisar essa queda isoladamente.



UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO - BH E NOVA LIMA

Unidades Vendidas - Por Padrão



- ✓ Das 692 unidades residenciais vendidas nos meses de novembro e dezembro/2015, 411 corresponderam a empreendimentos super econômico (até R\$170.000) e econômico (de R\$170.001 até R\$250.000). Os demais padrões totalizaram 281 unidades.
- ✓ Neste bimestre foram vendidas 60 unidades comerciais.

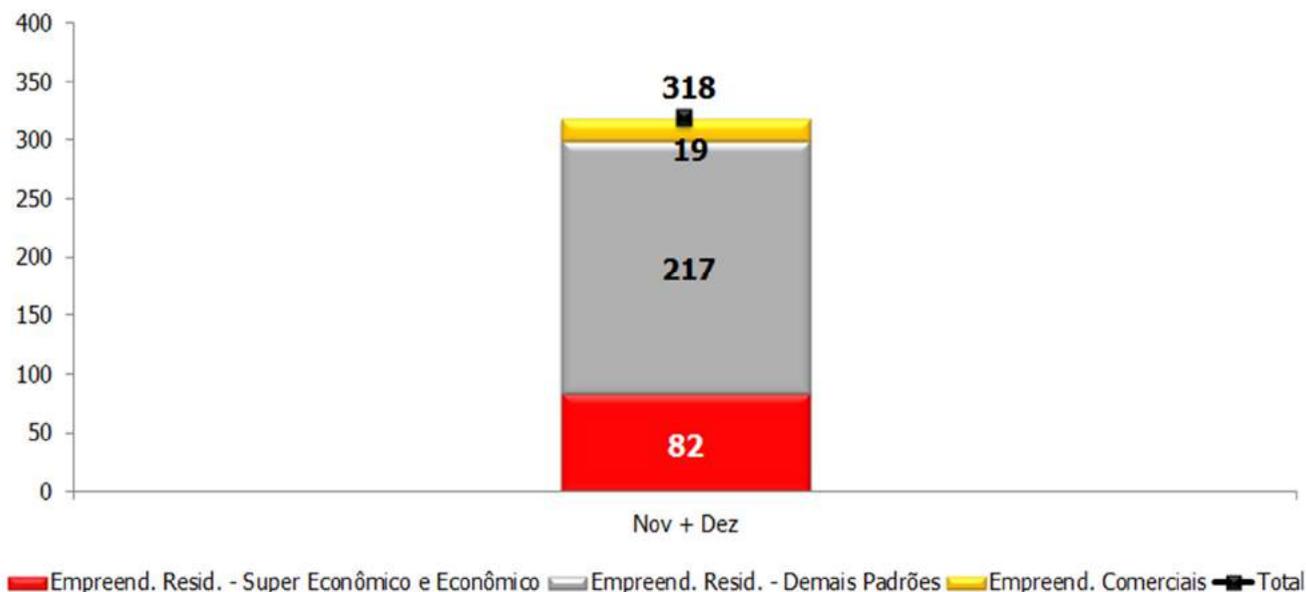


BRAIN

www.letsbrain.com.br

VGW VENDIDO POR PADRÃO

VGW Vendido - Por Padrão



FONTE: BRAIN

- ✓ O VGW de unidades residenciais totalizou R\$299 milhões nos meses de novembro e dezembro.
- ✓ As 411 unidades que foram vendidas no segmento super econômico (até R\$170.000) e econômico (de R\$170.001 até R\$250.000) geraram um VGW de R\$82 milhões, sendo que as 281 unidades que foram comercializadas nos demais padrões geraram um VGW de R\$217 milhões.

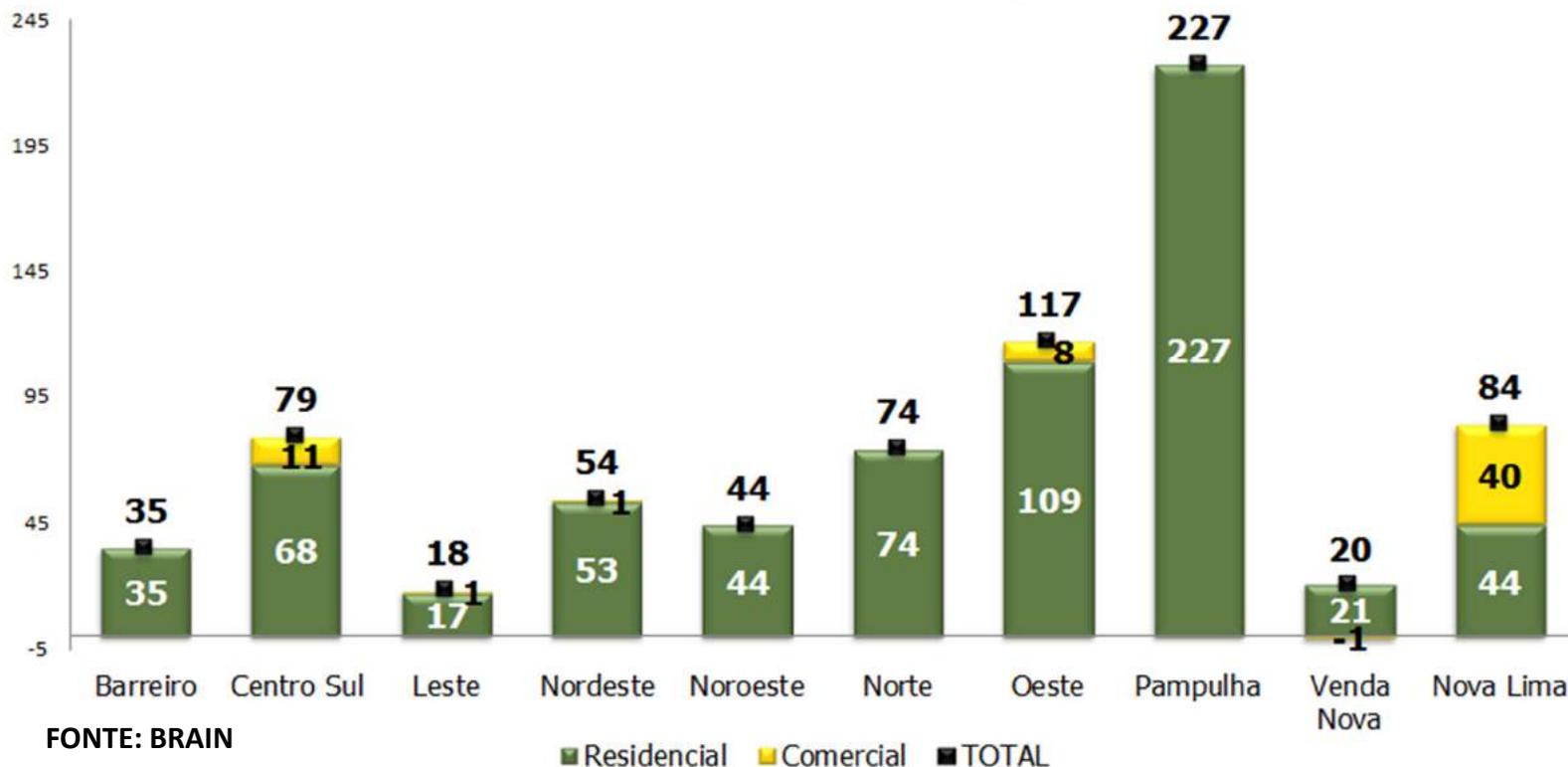


BRAIN

www.letsbrain.com.br

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÃO – NOV + DEZ DE 2015

Unidades Vendidas - Por Regiões

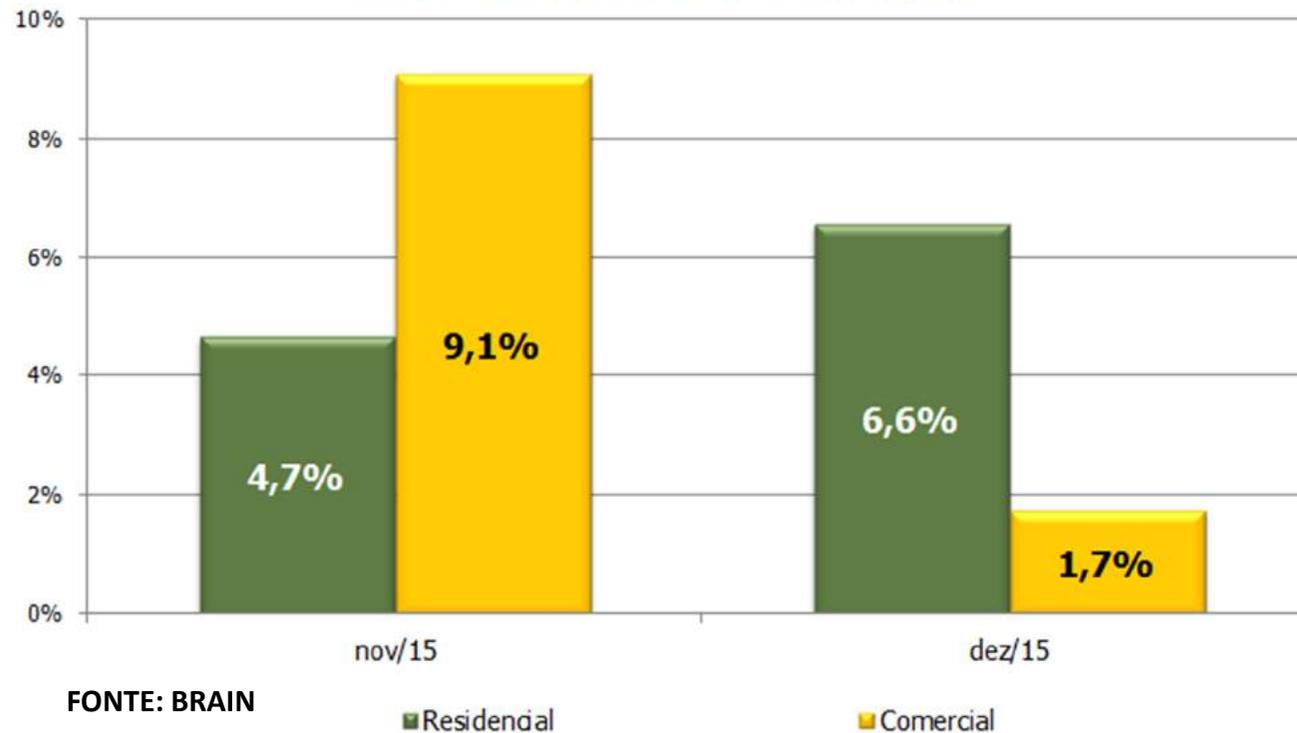


- ✓ A Região da Pampulha se destacou nas vendas residenciais no último bimestre de 2015. Do total de 692 unidades vendidas nestes meses, a referida região foi responsável por 32,80%, ou seja, 227 unidades.
- ✓ Já o destaque das vendas comerciais aconteceu em Nova Lima. Do total das 60 unidades vendidas nos meses de novembro e dezembro, 40 foram em Nova Lima.



VELOCIDADE DE VENDAS - MENSAL

VELOCIDADE DE VENDAS MENSAL - RESIDENCIAL E COMERCIAL



- ✓ A média da Velocidade de Vendas residencial nos meses de novembro e dezembro/15 foi 5,65% enquanto a média comercial foi 5,40%.



BRAIN

www.letsbrain.com.br



ANÁLISE GERAL DA CONCORRÊNCIA RESIDENCIAL

REFERÊNCIA: DEZ/2015

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO DEZEMBRO/2015

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	10	3%	1.150	5%	221	4%	19%
Super Econômico	até 170.000	12	4%	2.118	8%	596	12%	28%
Econômico	de 170.001 até 250.000	30	9%	4.322	17%	768	16%	18%
Standard	de 250.001 até 400.000	68	20%	6.570	26%	1.242	25%	19%
Médio	de 400.001 até 700.000	112	34%	5.736	23%	1.058	21%	18%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	38	11%	1.930	8%	275	6%	14%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	37	11%	2.425	10%	591	12%	24%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	25	8%	884	4%	191	4%	22%
Total	-	332	100%	25.135	100%	4.942	100%	20%

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

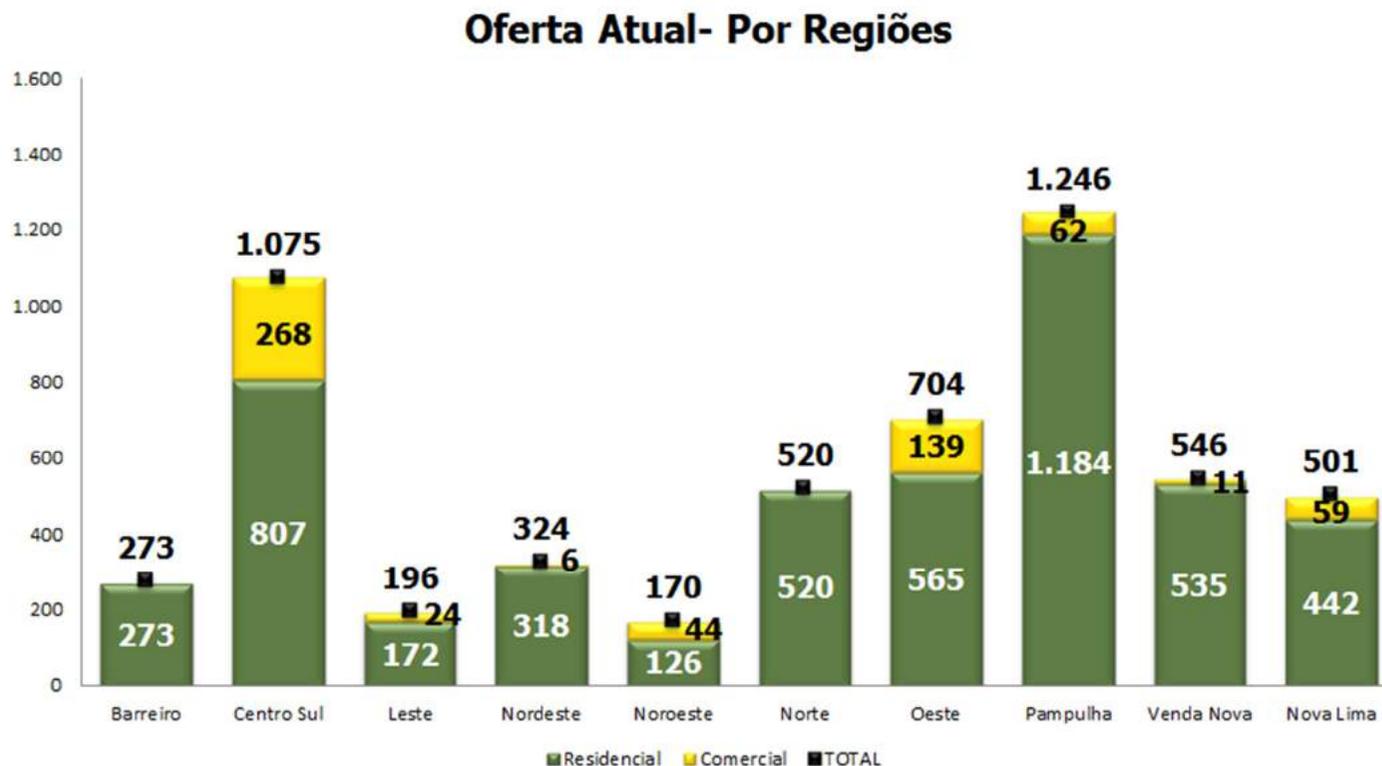
- ✓ A oferta residencial disponível para comercialização, em dezembro/2015, era de 4.942 unidades. Isso significa que 20% da oferta inicial (25.135 unidades) estavam disponíveis para venda.
- ✓ Das 4.942 unidades disponíveis para comercialização, 25% correspondiam ao padrão Standard (1.242 unidades) e 21% ao padrão médio (1.058 unidades).



BRAIN

www.letsbrain.com.br

OFERTA ATUAL POR REGIÃO – BH E NOVA LIMA – DEZEMBRO/2015



FONTE: BRAIN

- ✓ Do total de 4.942 unidades em oferta no mês de dezembro/2015, 1.184, ou seja, 23,96% do total, estavam localizadas na Região da Pampulha, 807 na região Centro Sul e 565 na região oeste.
- ✓ Neste mês a oferta comercial correspondeu a 613 unidades, sendo que 268 delas (43,72%) do total estavam localizadas na região Centro Sul e 139 na região Oeste.



BRAIN

www.letsbrain.com.br

OFERTA POR TIPOLOGIA – BH E NOVA LIMA – DEZEMBRO/2015

OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	1.042	4%	178	4%	17%
2 Dormitórios	11.123	44%	2.343	47%	21%
3 Dormitórios	9.691	39%	1.545	31%	16%
4 ou + Dormitórios	3.279	13%	876	18%	27%
Total	25.135	100%	4.942	100%	20%

Fonte: Brain | Elaboração: Brain

- ✓ Desagregando a oferta residencial do mês de dezembro/2015 por número de quartos, observa-se que 47% do total (2.343 unidades) possuíam 2 quartos e 31% (1.545 unidades) eram de 3 quartos.
- ✓ Também é necessário destacar a participação das unidades de 4 quartos (ou mais) na oferta atual (18%). Já a oferta de unidades com 1 quarto é muito baixa (apenas 4% do total).



BRAIN

www.letsbrain.com.br

PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – DEZEMBRO/2015

Preço Médio por Tipologia					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m ² Privativa	R\$/m ² Total
1 Dormitório	441.381	46	81	9.061	6.762
2 Dormitórios	302.443	60	93	6.443	5.456
3 Dormitórios	512.376	83	128	6.305	4.645
4 Dormitórios	1.651.536	177	328	9.513	3.201
Média Geral	570.218	93	133	7.076	4.934

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 das unidades que estavam disponíveis para comercialização em dezembro/2015 era de R\$570.218.
- ✓ Neste mês o preço por m² da área privativa foi de R\$7.076.

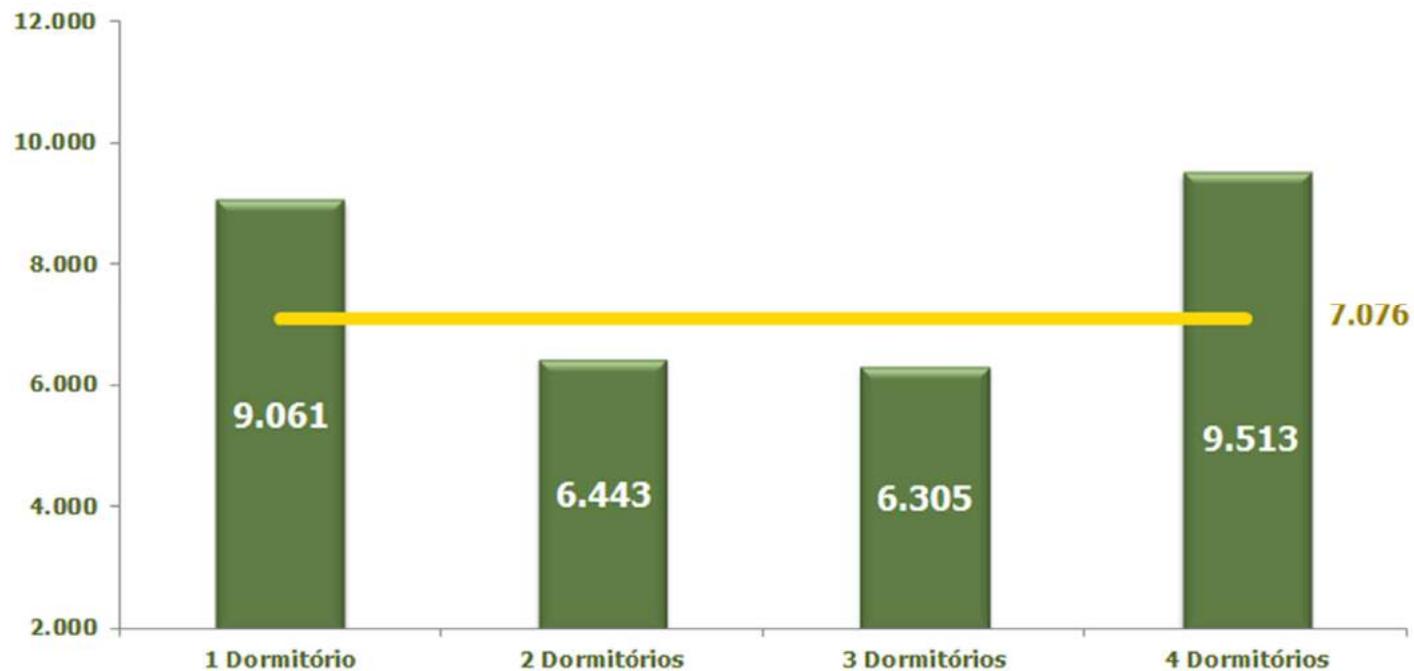


BRAIN

www.letsbrain.com.br

PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA

BH e Nova Lima – dez/15



FONTE: BRAIN

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



BRAIN

www.letsbrain.com.br

PREÇO MÉDIO – PADRÃO

BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – DEZEMBRO/2015

Preço Médio por Padrão					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m ² Privativa	R\$/m ² Total
Especial	605.994	57	126	10.680	9.383
Super Econômico	148.779	45	65	3.388	2.364
Econômico	209.066	52	76	4.196	2.553
Standard	326.593	65	89	5.038	3.947
Médio	503.226	82	102	6.728	5.168
Alto	839.765	111	212	8.901	5.126
Luxo	1.350.100	138	193	10.279	5.830
Super Luxo	2.873.369	250	-	12.615	-
Média Geral	570.218	93	133	7.076	4.934

FONTES: BRAIN

- ✓ Os imóveis em oferta no mês de dezembro/2015 classificados como super econômicos possuíam preço médio de R\$148.779.
- ✓ Já o preço médio de imóveis classificados como médio era de R\$503.226 e os considerados como luxo custavam, em média, R\$1.350.100.
- ✓ Importante observar o preço por m² da área privativa, conforme valores demonstrados no quadro acima.



BRAIN

www.letsbrain.com.br

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL - PADRÃO

TEMPO MÉDIO DA OFERTA E ESTOQUE POR PADRÃO - DEZEMBRO/2015										
Tempo Médio - Padrão										
	Até 6	7 a 24	25 a 36	+ de 37	Total	Até 6	7 a 24	25 a 36	+ de 37	Total
Especial	-	510	588	52	1.150	-	74	144	3	221
Super Econômico	208	1.184	98	628	2.118	47	534	0	15	596
Econômico	79	1.745	704	1.794	4.322	56	590	107	15	768
Standard	244	2.052	1.186	3.088	6.570	201	601	246	192	1.240
Médio	238	1.254	2.833	1.411	5.736	104	368	462	124	1.058
Alto	136	284	279	1.231	1.930	40	85	91	60	276
Luxo	160	329	344	1.592	2.425	94	101	78	318	591
Super Luxo	18	220	90	556	884	9	106	20	57	192
Total	1.083	7.578	6.122	10.352	25.135	551	2.459	1.148	784	4.942

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ Das 4.942 unidades ofertadas no mês de dezembro/15 observou-se que 49,76% delas (2.459 unidades) estavam em oferta entre 7 e 24 meses e para 23,23% (1.148 unidades) o prazo de oferta era de 25 a 36 meses.



BRAIN

www.letsbrain.com.br



ANÁLISE GERAL DA CONCORRÊNCIA COMERCIAL

REFERÊNCIA: DEZ/2015

ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA COMERCIAL BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – DEZ-15

COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidades/ O.I.
até 2010	5	9%	641	14%	21	3%	3%
2011	3	6%	464	10%	46	8%	10%
2012	4	7%	416	9%	26	4%	6%
2013	14	26%	1.195	26%	128	21%	11%
2014	14	26%	1.331	29%	212	35%	16%
2015	14	26%	594	13%	180	29%	30%
Total	54	100%	4.641	100%	613	100%	13%

FONTE: BRAIN

Obs.: Foram consideradas salas e andares corridos.

- ✓ Das 613 unidades comerciais que estavam disponíveis para comercialização em dezembro/15, 35% (212 unidades) foram lançadas em 2014 e 29% (180 unidades) em 2015.
- ✓ Observa-se uma disponibilidade relativa baixa, isto é, a oferta atual representa apenas 13% da oferta inicial, com absorção de 84% das unidades lançadas em 2014.



BRAIN

www.letsbrain.com.br

ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA COMERCIAL BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – DEZ/15

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta inicial	(%)	Oferta atual	(%)	Disp. (%)
Econômico	Até 6.000 m ² priv.	0	0%	0	0%	0	0%	-
Standard	De 6.001 a 8.000 m ² priv.	8	15%	347	7%	60	10%	17%
Médio	De 8.001 a 10.000 m ² priv.	34	63%	2.580	56%	317	52%	12%
Alto	De 10.001 a 12.000 m ² priv.	4	7%	300	6%	49	8%	16%
Alto +	Acima de 12.001 m ² priv.	8	15%	1.414	30%	187	31%	13%
Total	-	54	100%	4.641	100%	613	100%	13%

Fonte: Brain

- ✓ Das 613 unidades comerciais em oferta em dezembro/2015 observou-se que 317 (52% do total) possuíam preço (m² área privativa) de R\$8.001 a R\$10.000.
- ✓ Já para outras 187 unidades (31%) do total o preço era acima de R\$12.001 o m² de área privativa.



BRAIN

www.letsbrain.com.br



ANÁLISE GERAL DAS REGIÕES

ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA – RESIDENCIAL DEZ-15

DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA POR REGIÕES							
Regiões	Empreendimentos	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disponibilidade Sobre Oferta
Barreiro	11	3%	1.010	4%	273	6%	27%
Centro Sul	93	28%	3.558	14%	807	16%	23%
Leste	22	7%	906	4%	172	3%	19%
Nordeste	26	8%	1.094	4%	318	6%	29%
Noroeste	10	3%	775	3%	126	3%	16%
Norte	18	5%	2.691	11%	520	11%	19%
Oeste	53	16%	4.502	18%	565	11%	13%
Pampulha	62	19%	5.308	21%	1.184	24%	22%
Nova Lima	22	7%	3.327	13%	442	9%	13%
Venda Nova	15	5%	1.964	8%	535	11%	27%
Total Geral	332	100%	25.135	100%	4.942	100%	20%

FONTE: BRAIN



BRAIN

www.letsbrain.com.br

ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA – COMERCIAL DEZ-15

DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA POR REGIÕES							
Regiões	Empreendimentos	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disponibilidade Sobre Oferta
Barreiro	0	0%	0	0%	0	0%	-
Centro Sul	31	57%	1.607	35%	268	44%	17%
Leste	2	4%	177	4%	24	4%	14%
Nordeste	1	2%	91	2%	6	1%	7%
Noroeste	1	2%	329	7%	44	7%	13%
Norte	0	0%	0	0%	0	0%	-
Oeste	12	22%	1.449	31%	139	23%	10%
Pampulha	2	4%	88	2%	62	10%	70%
Nova Lima	4	7%	856	18%	59	10%	7%
Venda Nova	1	2%	44	1%	11	2%	25%
Total Geral	54	100%	4.641	100%	613	100%	13%

FONTE: BRAIN



BRAIN

www.letsbrain.com.br

ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA – DEZ/15

PREÇOS MÉDIOS DO M² PRIVATIVO POR REGIÕES

Regiões	1Q	Regiões	2Q	Regiões	3Q	Regiões	4Q
Barreiro	-	Barreiro	4.549	Barreiro	5.206	Barreiro	-
Centro Sul	11.287	Centro Sul	8.991	Centro Sul	9.439	Centro Sul	11.611
Leste	-	Leste	7.526	Leste	6.222	Leste	5.127
Nordeste	-	Nordeste	5.754	Nordeste	5.767	Nordeste	5.677
Noroeste	-	Noroeste	5.585	Noroeste	6.486	Noroeste	7.072
Norte	5.358	Norte	4.703	Norte	5.281	Norte	-
Oeste	5.074	Oeste	6.421	Oeste	5.964	Oeste	8.578
Pampulha	5.646	Pampulha	4.931	Pampulha	5.322	Pampulha	6.877
Nova Lima	9.479	Nova Lima	6.565	Nova Lima	7.168	Nova Lima	10.128
Venda Nova	-	Venda Nova	3.956	Venda Nova	4.010	Venda Nova	13.138
Média geral	9.061	Média geral	6.443	Média geral	6.305	Média geral	9.513

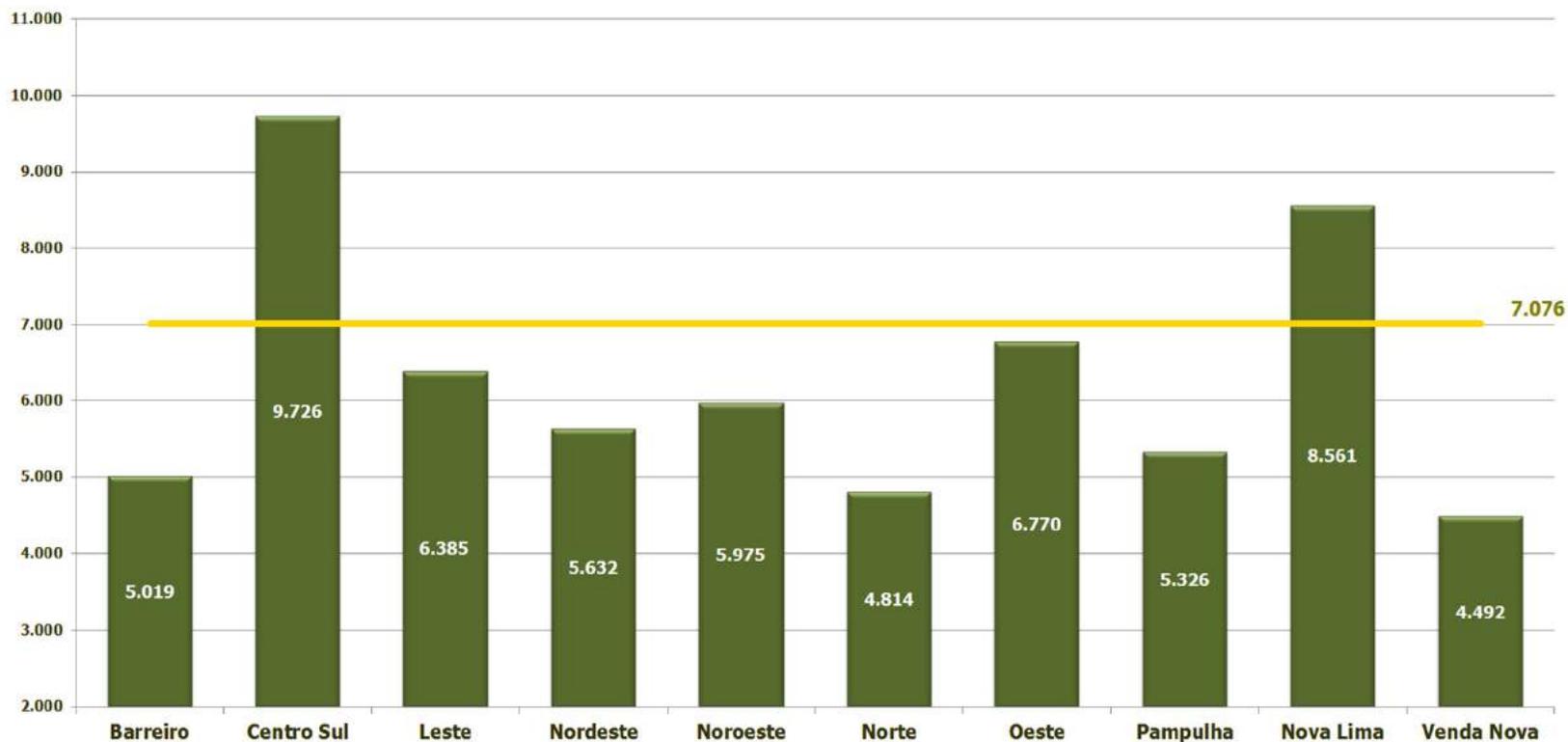
FONTE: BRAIN



BRAIN

www.letsbrain.com.br

ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA – DEZ/15



FONTE: BRAIN

- ✓ O preço médio das unidades residenciais em Belo Horizonte e Nova Lima, por metro quadrado de área privativa, é de R\$7.076.
- ✓ À região Centro Sul e Nova Lima possuem preço superior a média da cidade.



BRAIN

www.letsbrain.com.br



Consultores do Projeto (Brain Bureau de Inteligência Corporativa)

Coordenação

- ✓ **Fábio Tadeu Araújo**
- ✓ **Marcos Kahtalian**
- ✓ **Elisângela Polli**

Produção

- ✓ **Letícia Lopes Ribeiro**
- ✓ **Mariana Liberato Hirt**

✓ **Análise dos resultados:** Assessoria Econômica Sinduscon-MG

✓ **Coordenação:** Econ. Daniel Furletti

✓ **Assessora Econômica:** Ieda Vasconcelos

www.sinduscon-mg.org.br

Tel: 31-3253-2666