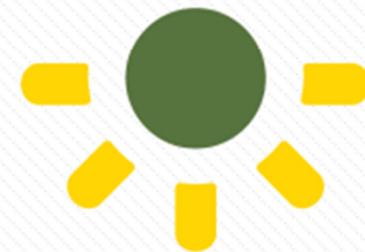


BRA!N Bureau de
Inteligência
Corporativa
Let's Brain!



ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

3º TRIMESTRE DE 2016



SUMÁRIO

SUMÁRIO

1. Análises e Observações sobre o mercado no 3º Trimestre de 2016.....	5
2. Alvarás – Belo Horizonte.....	12
3. Resumo dos Principais Resultados.....	34
4. Análise Geral da Concorrência Residencial	66
5. Análise Geral da Concorrência Comercial	87
6. Análise de VGV.....	96
7. Esgotados	99
8. Análise Geral das Regiões	102
9. Metodologia.....	181



ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 3º TRIMESTRE DE 2016

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 3T2016

- ✓ De janeiro a agosto de 2016 foram liberadas para construção 11.446 unidades residenciais e 2.822 unidades não residenciais. Se as liberações continuarem no mesmo ritmo até dezembro haverá um leve aumento em relação a 2015 nas unidades residenciais, entretanto, nas não residenciais ocorrerá uma queda.
- ✓ A área total liberada residencial e não residencial entre janeiro e agosto de 2016 foi de 2.595.666 m².
- ✓ Nos meses de julho e agosto de 2016 ocorreu liberação para construção de 4.372 unidades residenciais, sendo que 3.284 unidades corresponderam a incorporação imobiliária, ou seja, participação de 75,1%.

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 3T2016

- ✓ As unidades não residenciais tiveram uma liberação em julho e agosto de 572 unidades sendo que destas 257 unidades foram de incorporação imobiliária, 44,9% de participação. Portanto, a participação de incorporação imobiliária é maior nas unidades residenciais no período de julho e agosto.
- ✓ Os alvarás residenciais concluídos em julho e agosto de 2016 foi de 2.741 unidades, sendo que 64,5% (1.768 unidades) corresponderam a incorporação imobiliária.
- ✓ Se compararmos os alvarás residenciais referente a julho e agosto liberados e concluídos, observamos que o número de alvarás liberados foi maior que os concluídos. Quanto aos alvarás concluídos não residenciais julho e agosto apresentou um total de 1.014 unidades, e destas 87,3% (885 unidades) foram de incorporação imobiliária.

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 3T2016

- ✓ De julho a setembro/2016 foram lançados 11 empreendimentos residenciais, o que correspondeu a 820 unidades. Neste mesmo período observou-se o lançamento de 1 empreendimento comercial, totalizando 9 unidades.
- ✓ No 3º trimestre de 2016 foram vendidas 887 unidades residenciais e 28 comerciais.
- ✓ Das 887 unidades residenciais vendidas no 3º Trimestre/2016, 498 corresponderam a empreendimentos super econômico (até R\$200.000) e econômico (de R\$200.001 até R\$250.000). Os demais padrões totalizaram 389 unidades.

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 3T2016

- ✓ Em setembro/2016 observou-se que o preço médio/m² de área privativa (residencial) foi de R\$7.498, correspondendo a um incremento nominal de 1,5% em relação ao preço observado em junho/2016 (R\$7.389). Já o preço/m² comercial (também privativo) foi de R\$9.998 em setembro, representando um aumento de 1,0% (em termos nominais) em relação a junho (R\$9.895).
- ✓ Em setembro/2016 Belo Horizonte e Nova Lima apresentaram 4.963 unidades residenciais e 636 comerciais disponíveis para comercialização.

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 3T2016

- ✓ A Região da Pampulha se destacou nas vendas residenciais no 3º trimestre de 2016. Do total de 887 unidades vendidas nestes meses, a referida região foi responsável por 37,4%, ou seja, 332 unidades. A Região Centro Sul se destacou nas vendas comerciais com 78,6% do total (22 unidades).
- ✓ A oferta residencial inicial foi de 24.714 unidades e a oferta atual, em setembro/2016, correspondeu a 4.963 unidades, ou seja, 20,1% estão disponíveis para venda.
- ✓ A maior disponibilidade sobre a oferta inicial encontra-se no padrão Especial, 27,5% e a menor no padrão médio (16,0%).

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 3T2016

- ✓ Das 636 unidades comerciais que estavam em estoque em setembro/16, 29,9% foram lançadas em 2014, 30,3% em 2015 e 10,5% em 2016 (janeiro a setembro).

reBRAIN Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

ALVARÁS

BELO HORIZONTE

HISTÓRICO ALVARÁS LIBERADOS

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

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%	173,8
2016**	11.446	-	2.822	-	2.595.666	-	181,9

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

2013* De Janeiro a Junho

2016** De Janeiro a Agosto

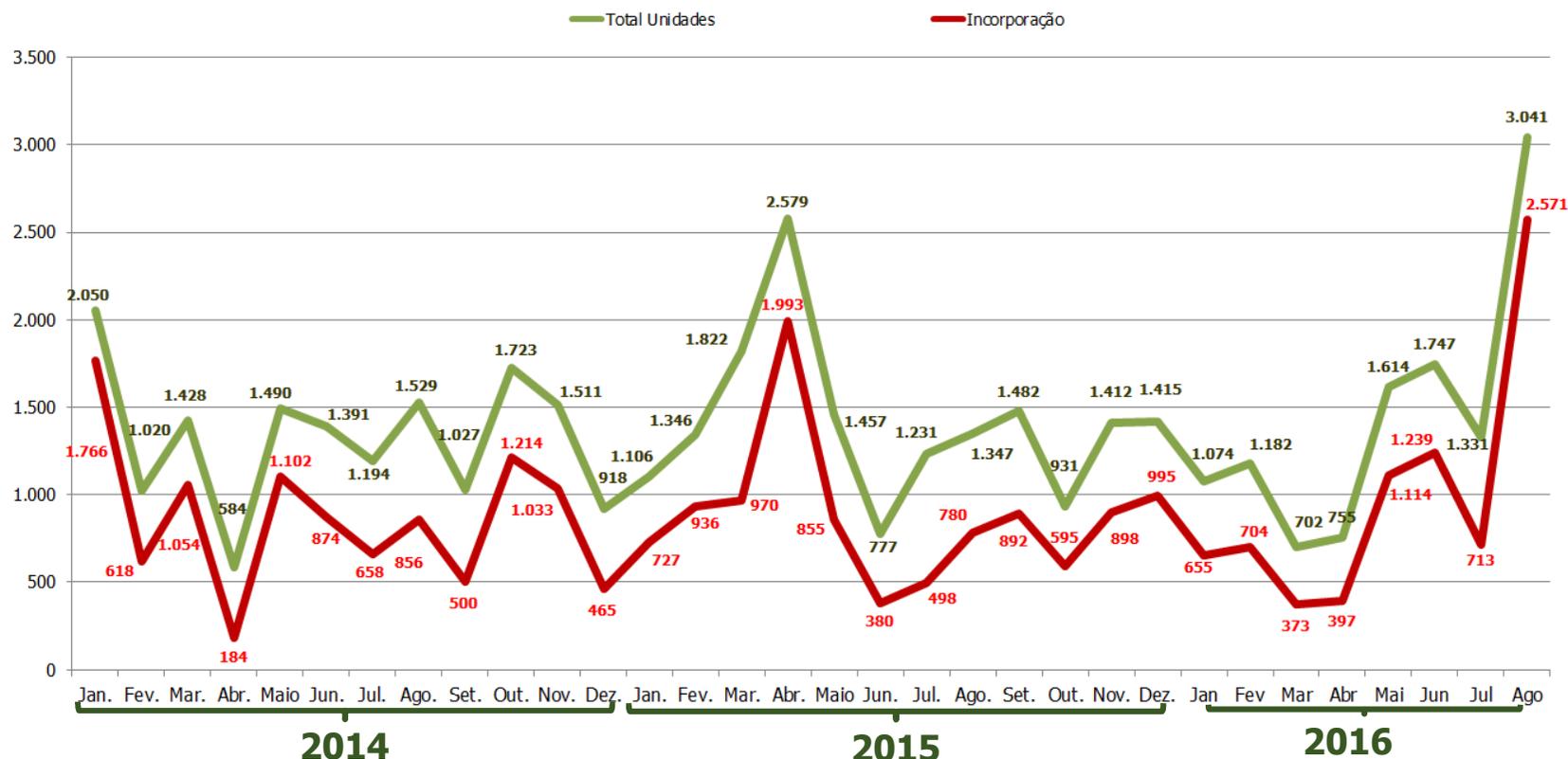
- ✓ De janeiro a agosto de 2016 foram liberadas para construção 11.446 unidades residenciais e 2.822 unidades não residenciais. Se as liberações continuarem no mesmo ritmo até dezembro haverá um leve aumento em relação a 2015 nas unidades residenciais, entretanto, nas não residenciais ocorrerá uma queda.
- ✓ A área total liberada residencial e não residencial entre janeiro e agosto de 2016 foi de 2.595.666 m².

ALVARÁS
RESIDENCIAIS E
NÃO RESIDENCIAIS
LIBERADOS

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

ALVARÁS RESIDENCIAIS LIBERADOS - UNIDADES

Alvarás Residenciais Liberados em Unidades - 2014 / 2015 / 2016



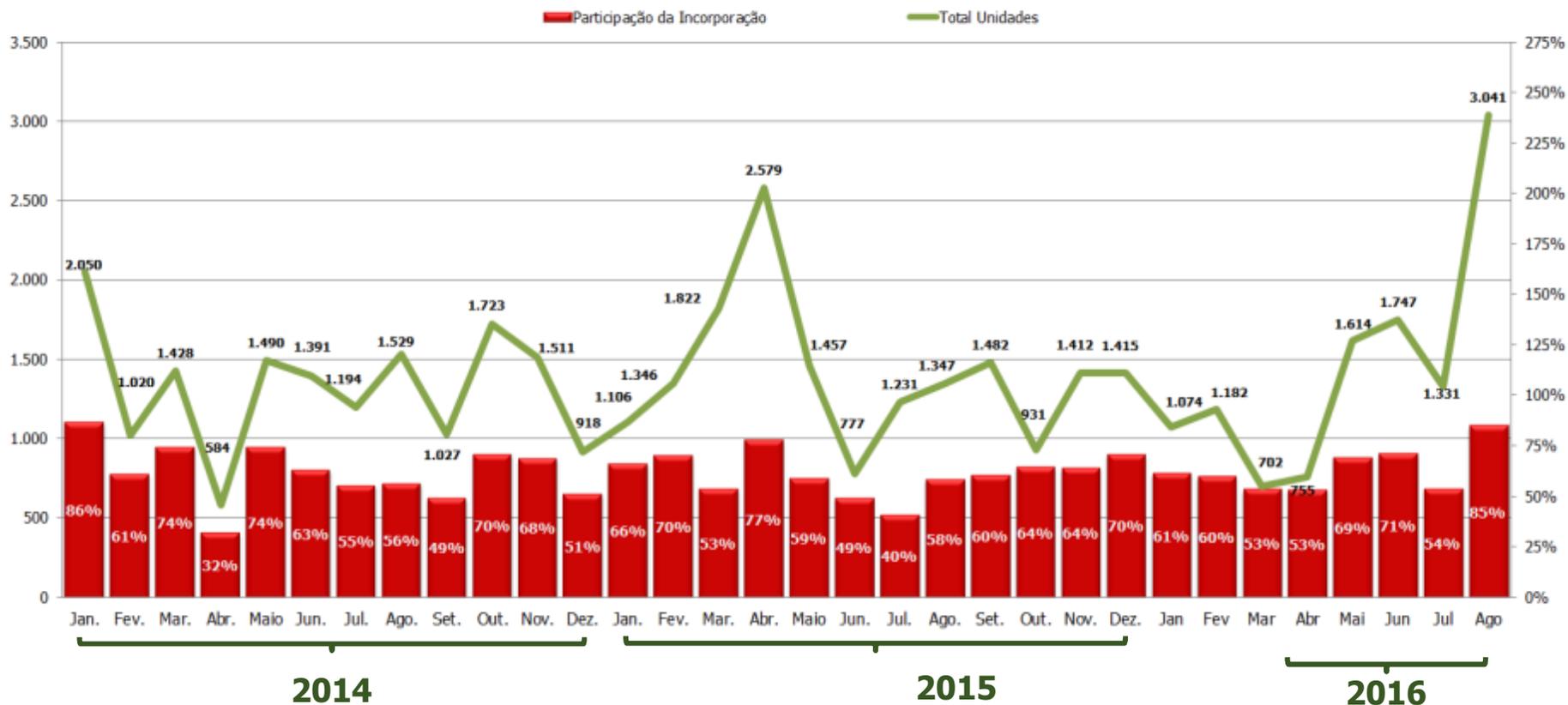
*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ Nos meses de julho e agosto de 2016 ocorreu liberação para construção de 4.372 unidades residenciais, sendo que 3.284 unidades corresponderam a incorporação imobiliária, ou seja, participação de 75,1%.

ALVARÁS RESIDENCIAIS LIBERADOS - UNIDADES

Alvarás Residenciais Liberados em Unidades - 2014 / 2015 / 2016

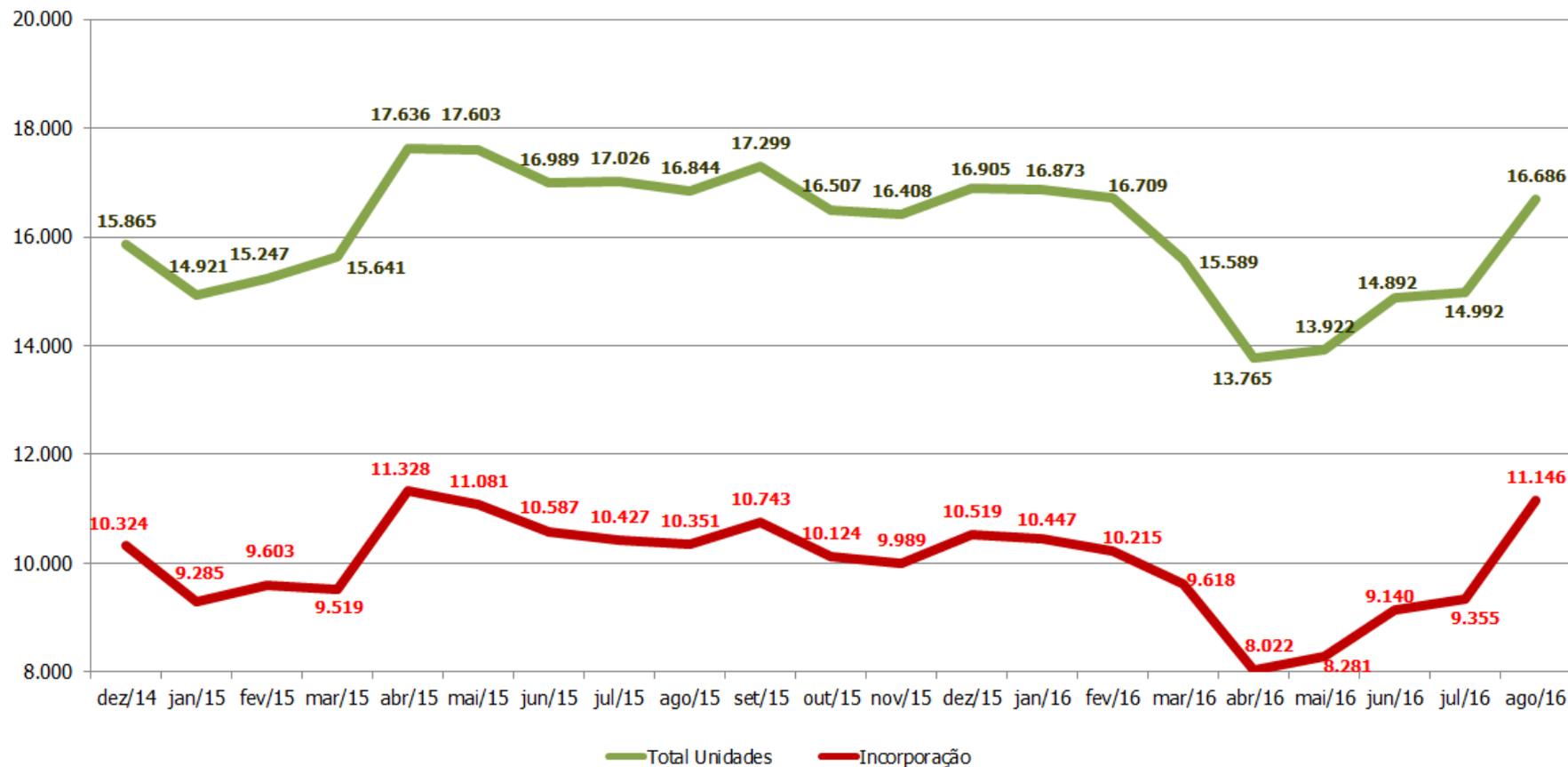


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS RESID. LIBERADOS – ACUMULADO 12 MESES

Alvarás Residenciais Liberados em Unidades - Acumulado 12 meses

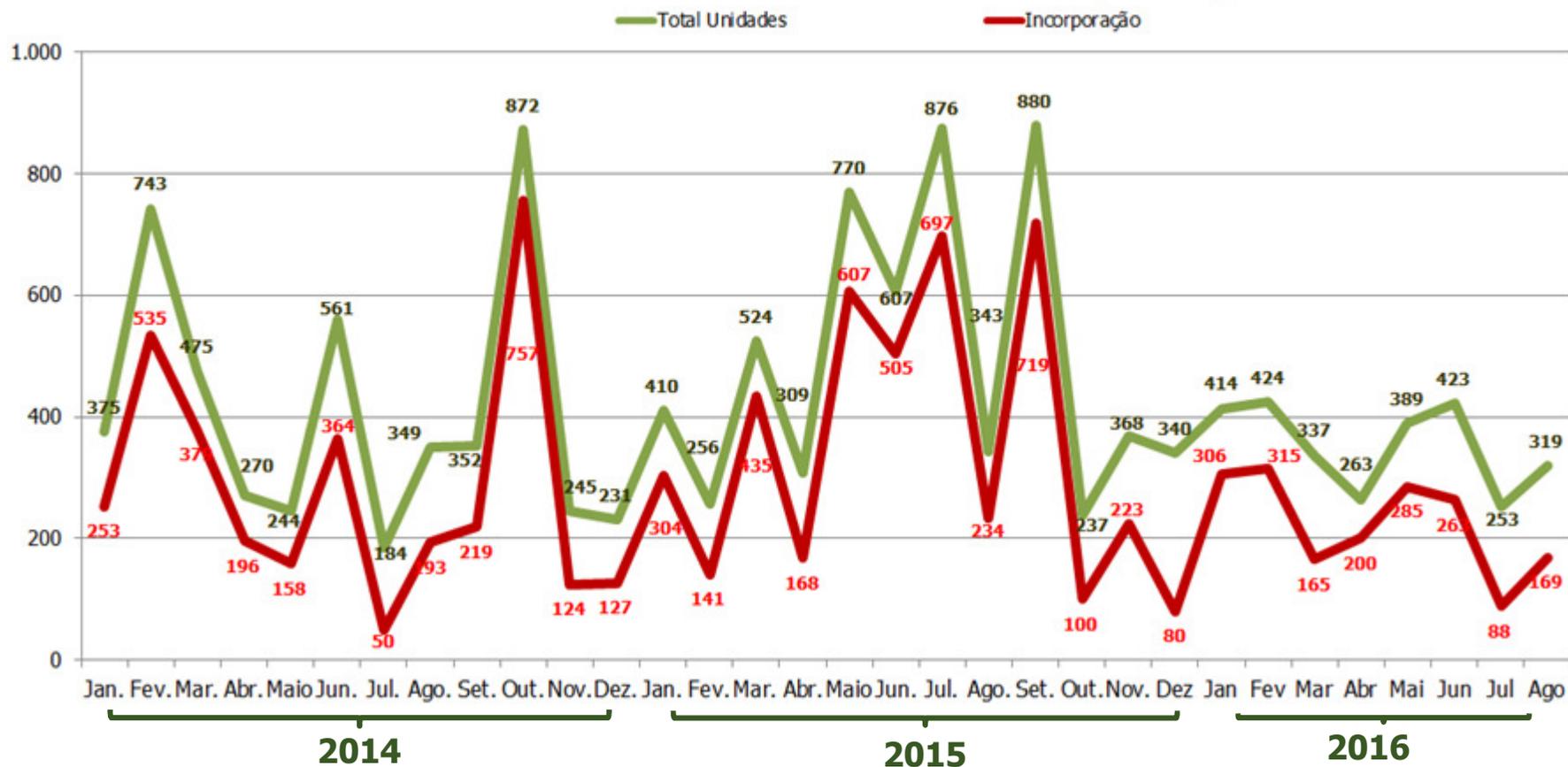


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS LIBERADOS - UNIDADES

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



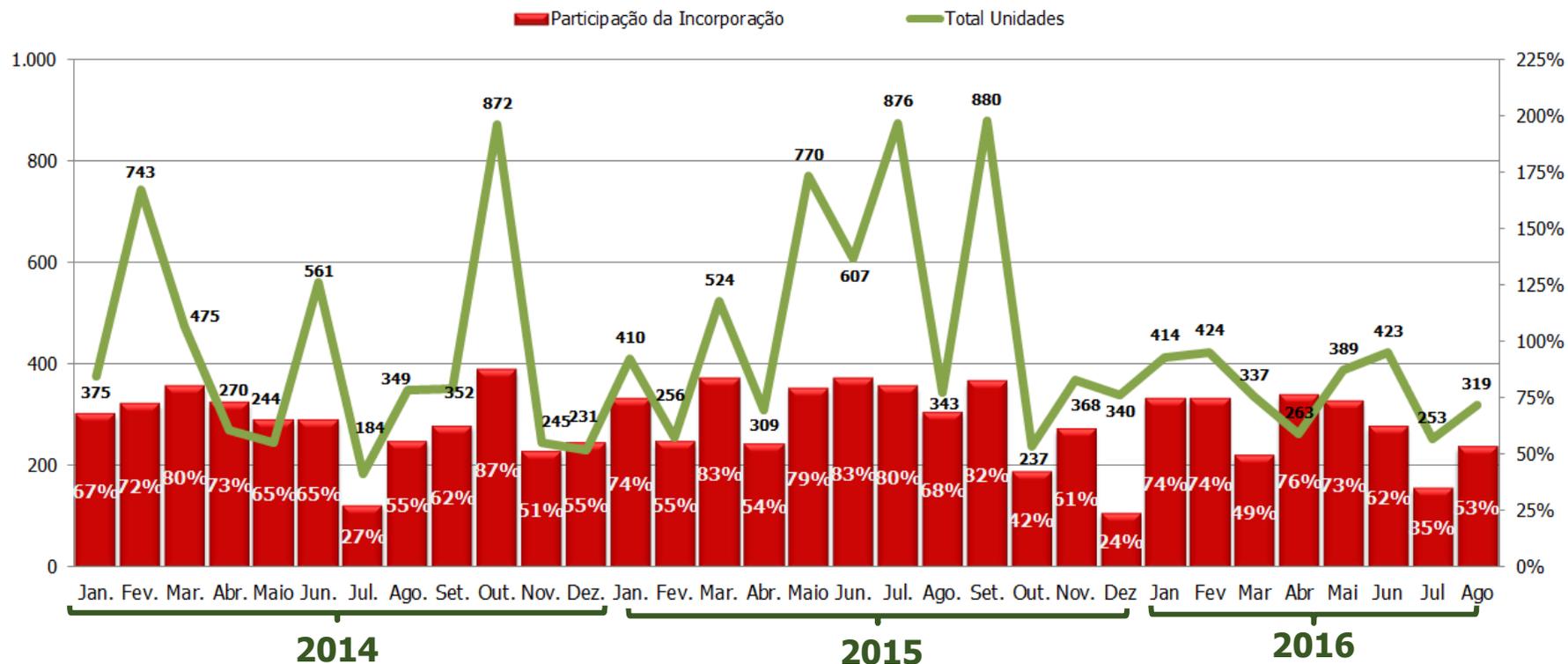
*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ As unidades não residenciais tiveram uma liberação em julho e agosto de 572 unidades sendo que destas 257 unidades foram de incorporação imobiliária, 44,9% de participação. Portanto, a participação de incorporação imobiliária é maior nas unidades residenciais no período de julho e agosto.

ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS LIBERADOS - UNIDADES

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

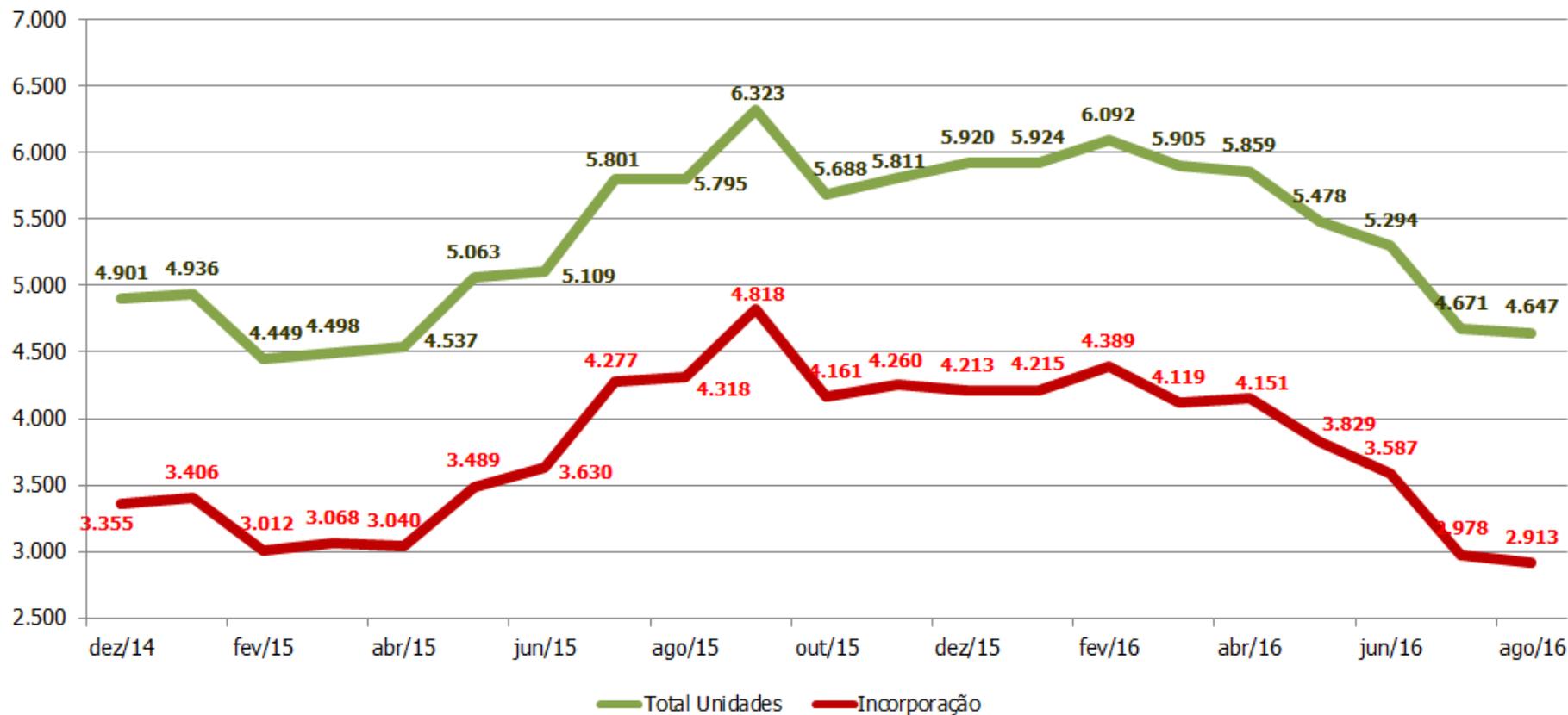


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS LIBERADOS – ACUMULADO 12 MESES

Alvarás Não Residenciais Liberados em Unidades - Acumulado 12 Meses

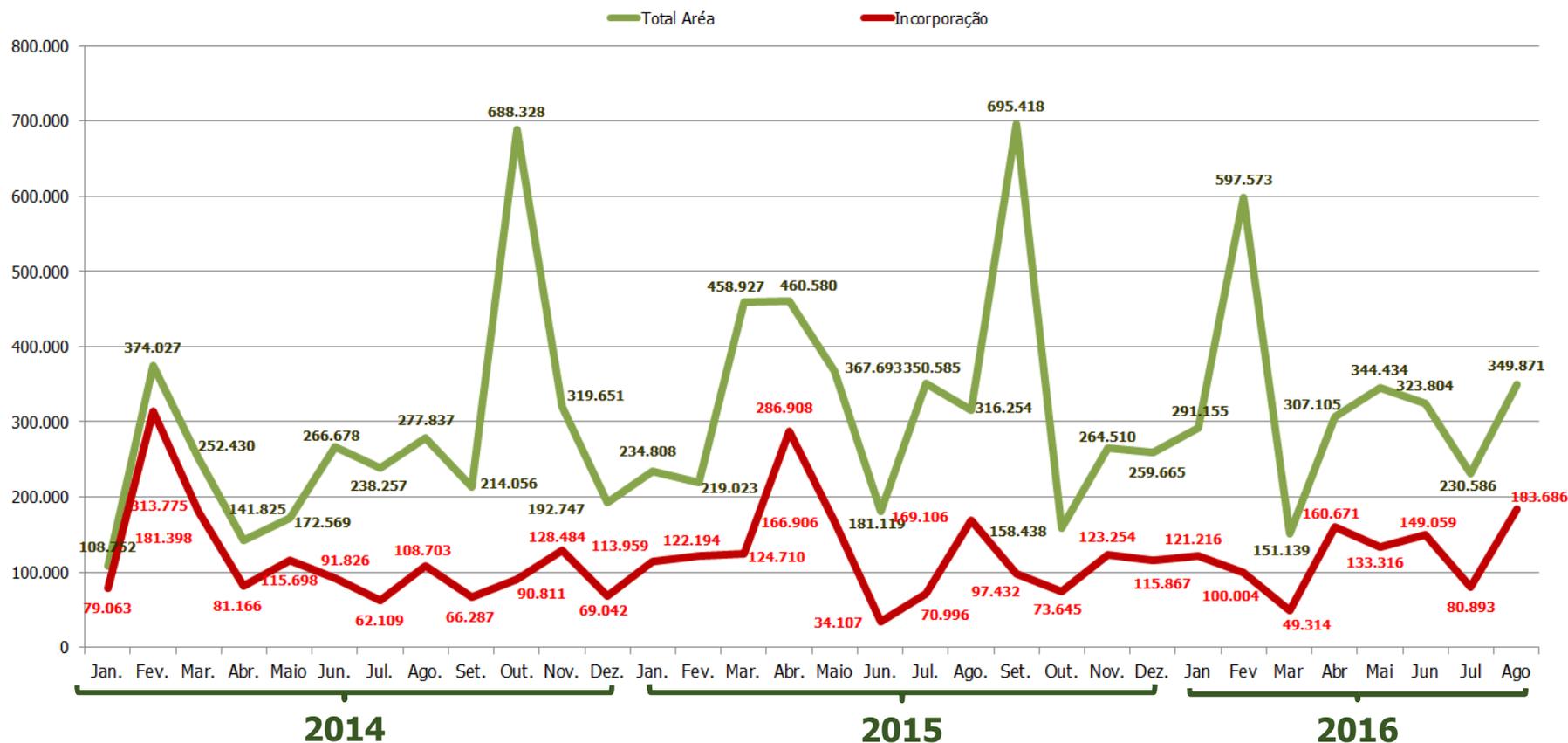


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS LIBERADOS – ÁREA TOTAL

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

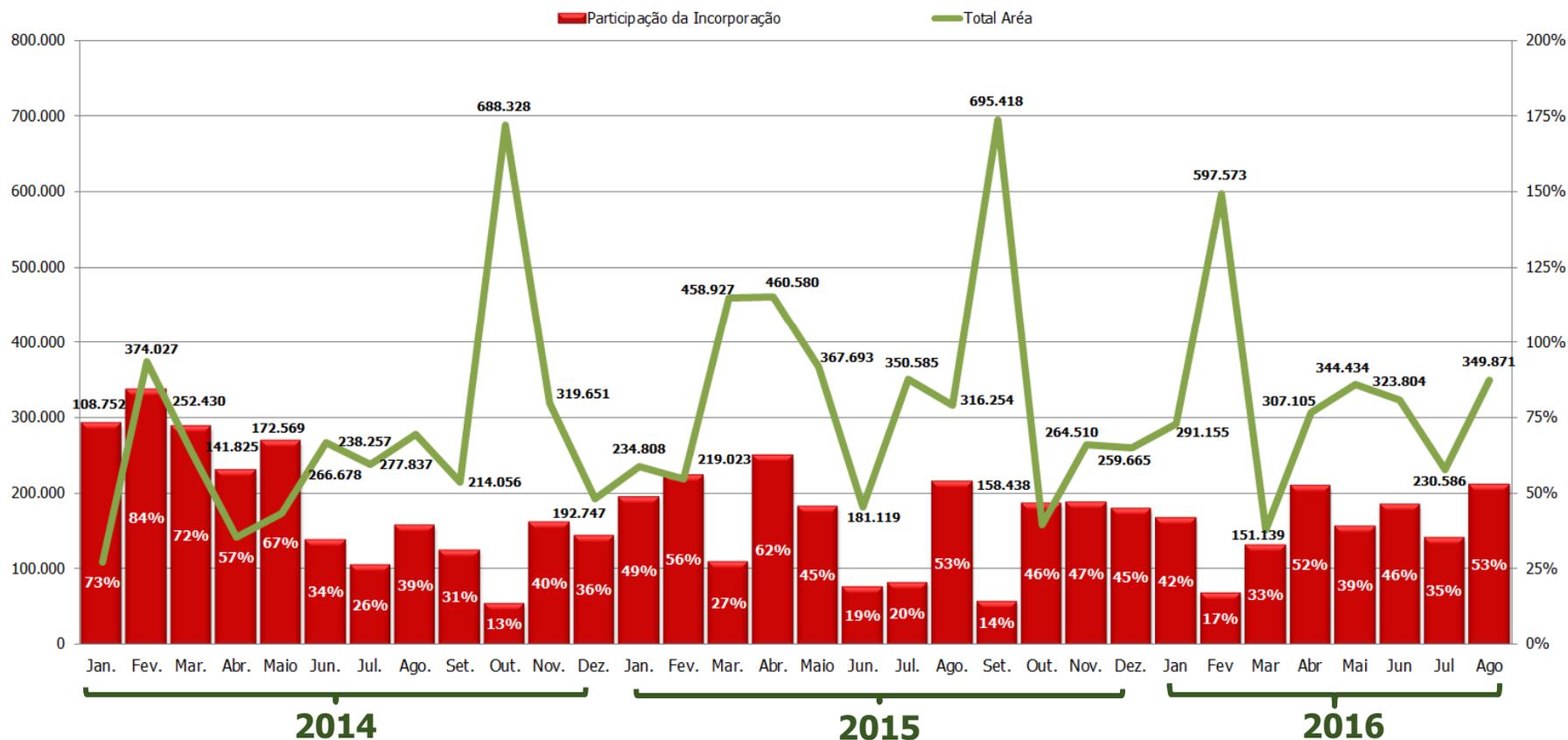


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS LIBERADOS – ÁREA TOTAL

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

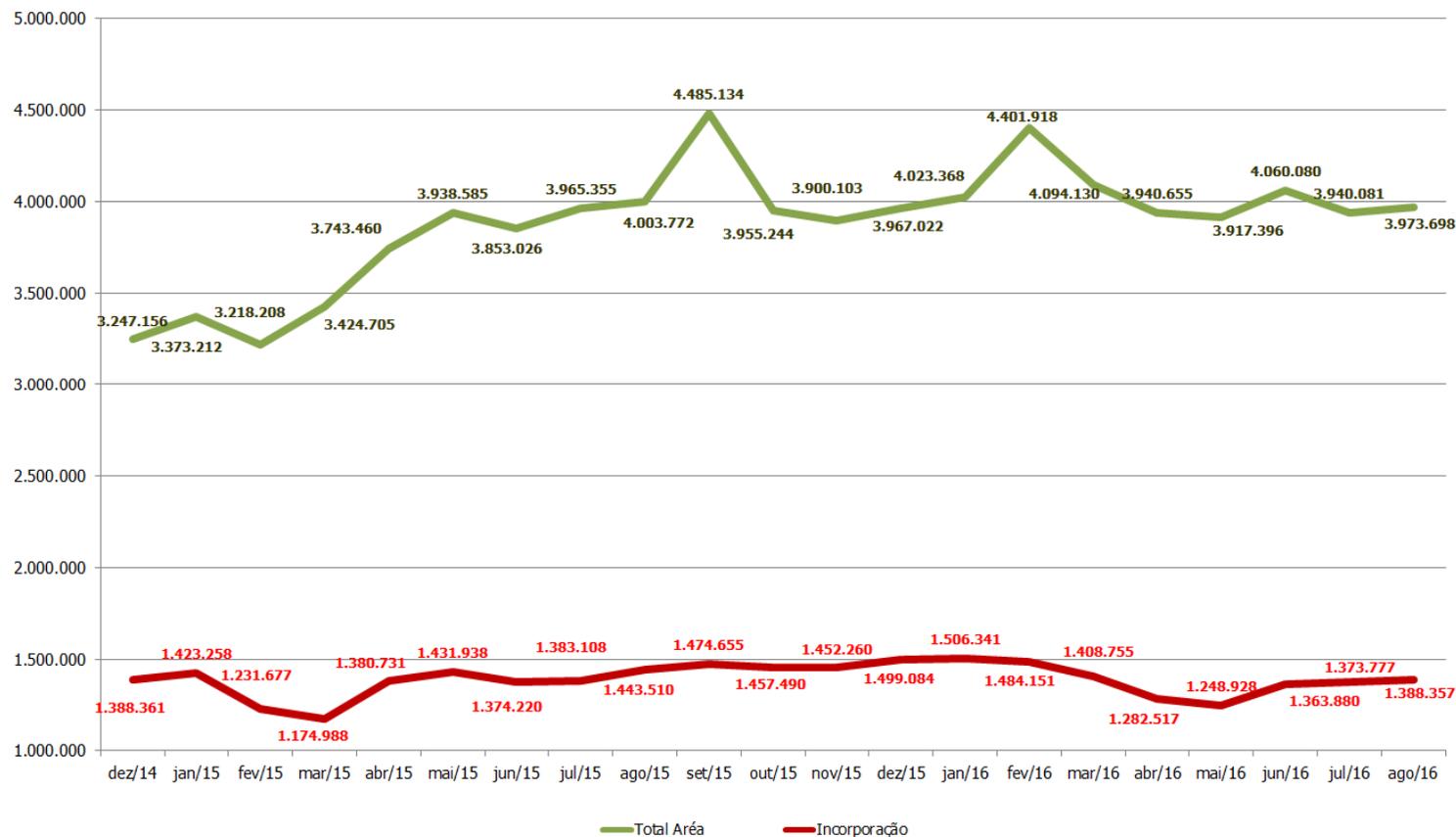


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

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

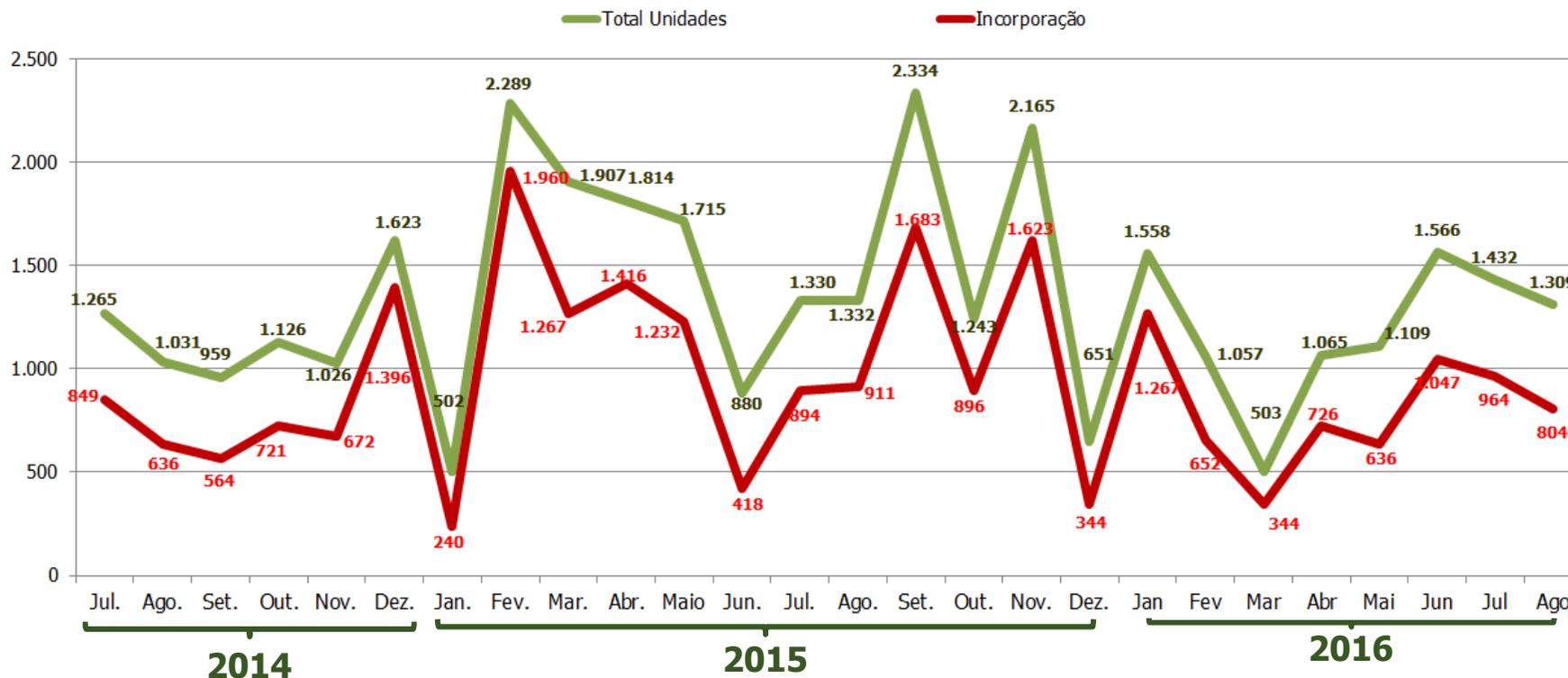
FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS
RESIDENCIAIS E
NÃO RESIDENCIAIS
CONCLUÍDOS



ALVARÁS RESIDENCIAIS CONCLUÍDOS (HABITE-SE)

Alvarás Residenciais Concluídos em Unidades - 2014 / 2015 / 2016



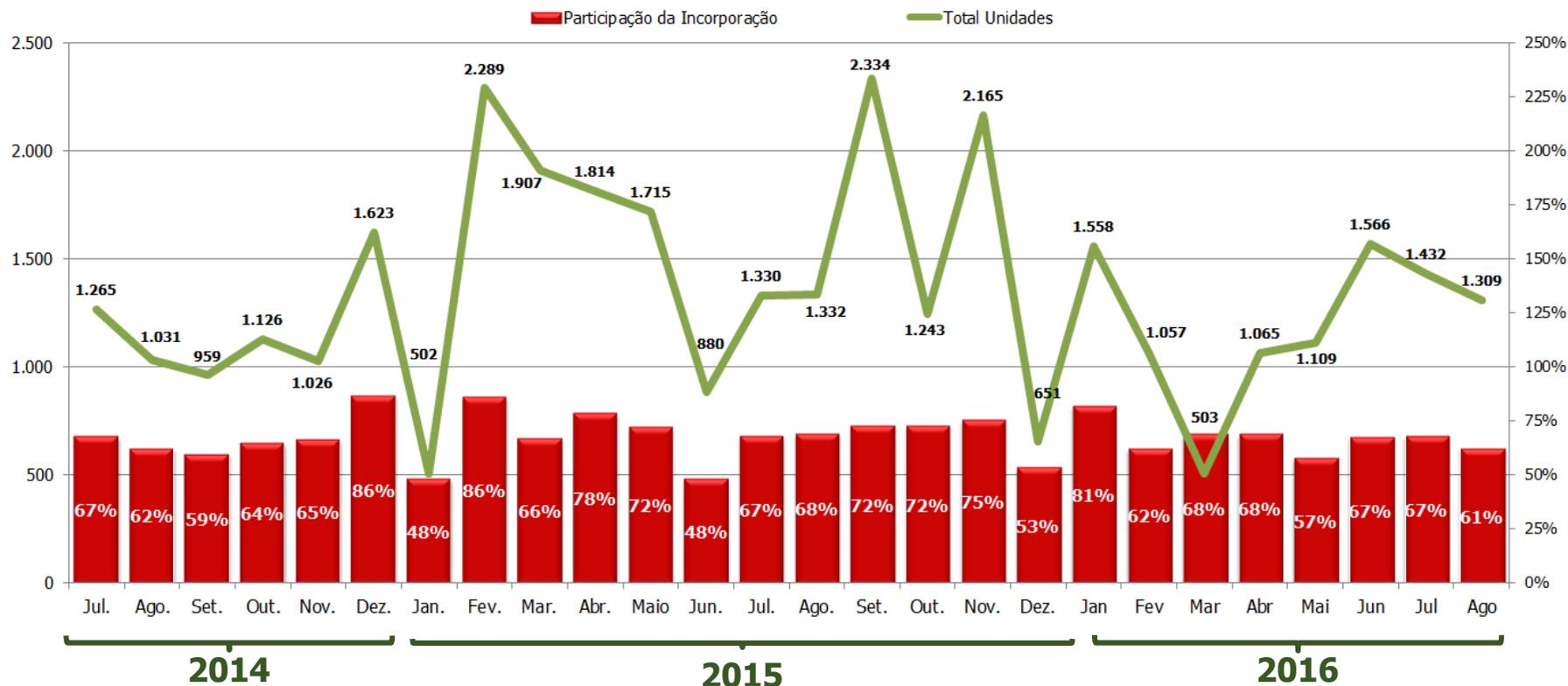
*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ Os alvarás residenciais concluídos em julho e agosto de 2016 foi de 2.741 unidades, sendo que 64,5% (1.768 unidades) corresponderam a incorporação imobiliária.
- ✓ Se compararmos os alvarás residenciais referente a julho e agosto liberados e concluídos, observamos que o número de alvarás liberados foi maior que os concluídos.

ALVARÁS RESIDENCIAIS CONCLUÍDOS (HABITE-SE)

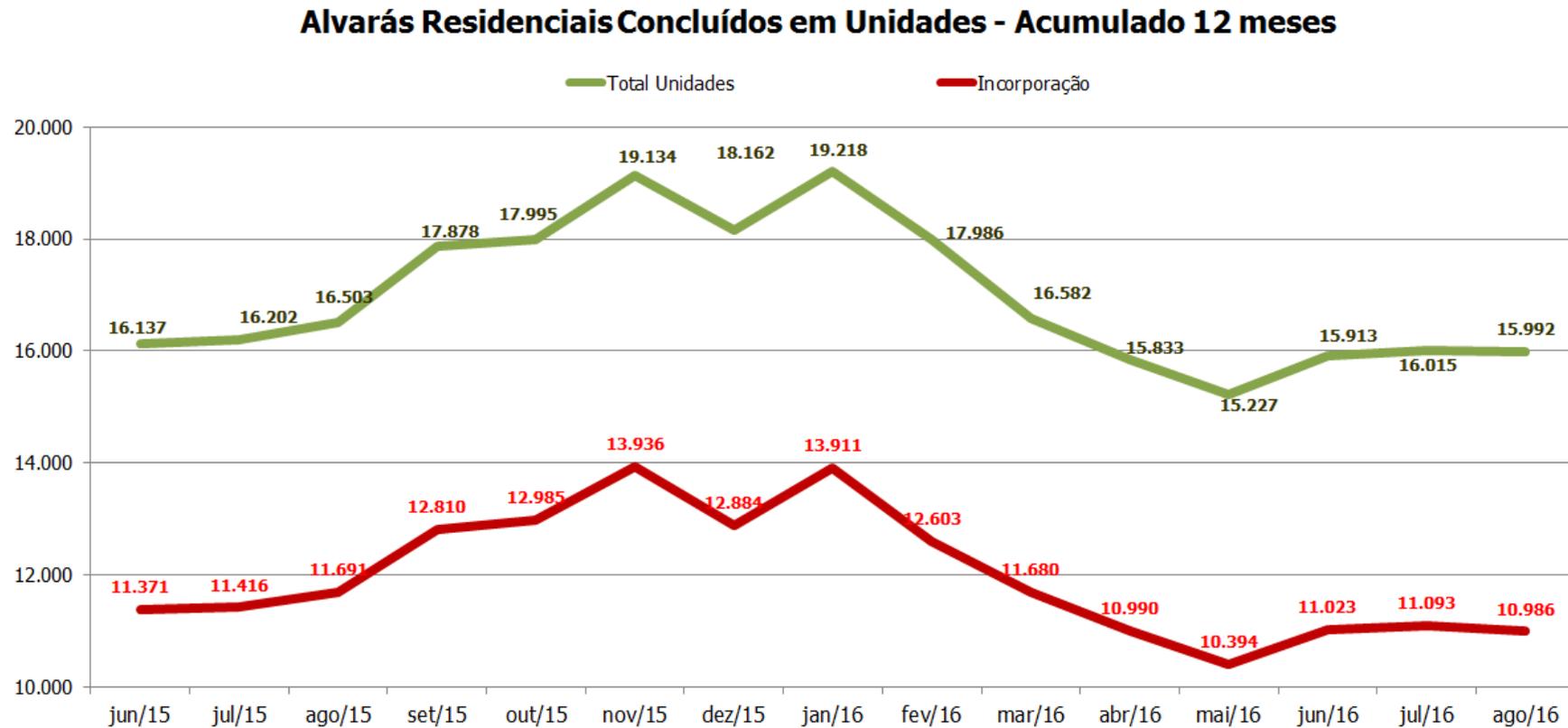
Alvarás Residenciais Concluídos em Unidades - 2014 / 2015 / 2016



*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS RESID. CONCLUÍDOS – ACUMULADO 12 MESES

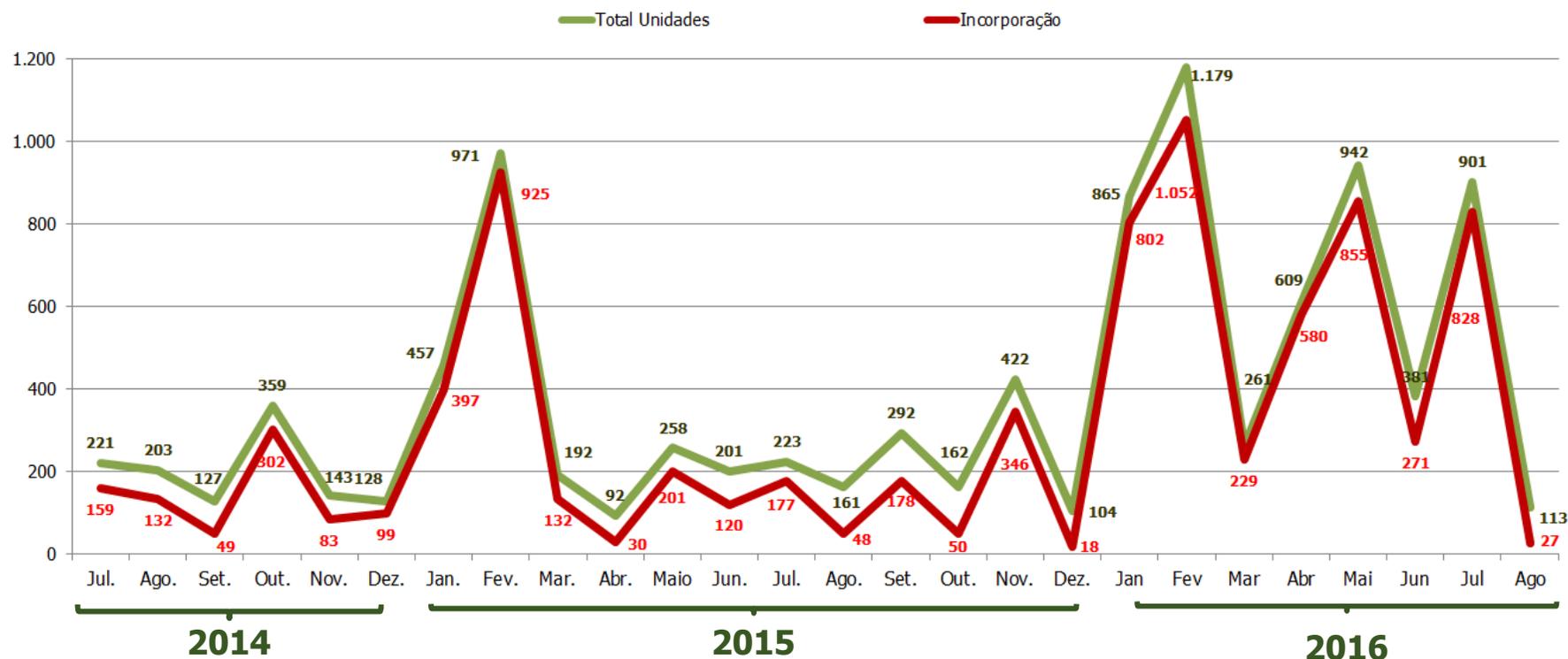


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS CONCLUÍDOS (HABITE-SE)

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



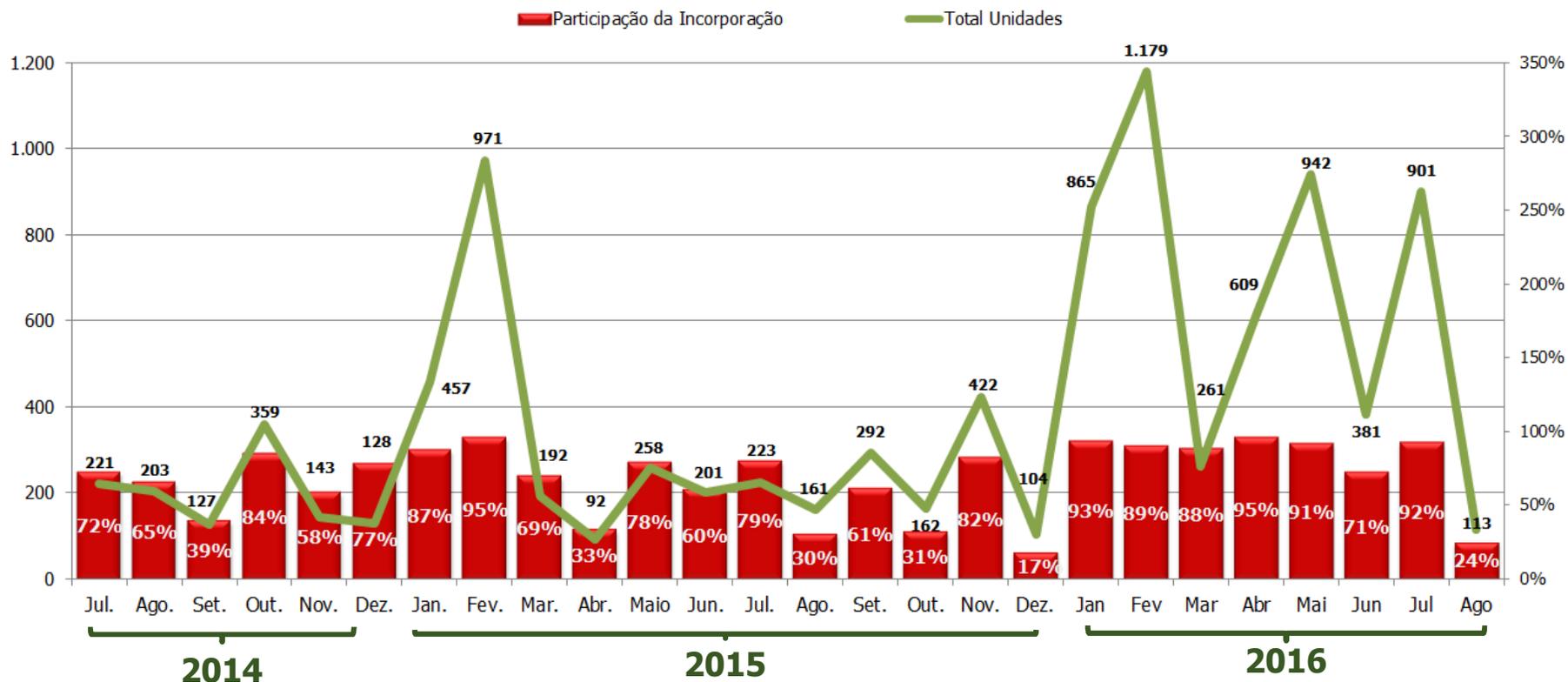
*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ Quanto aos alvarás concluídos não residenciais julho e agosto apresentou um total de 1.014 unidades, e destas 87,3% (885 unidades) foram de incorporação imobiliária.

ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS CONCLUÍDOS (HABITE-SE)

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

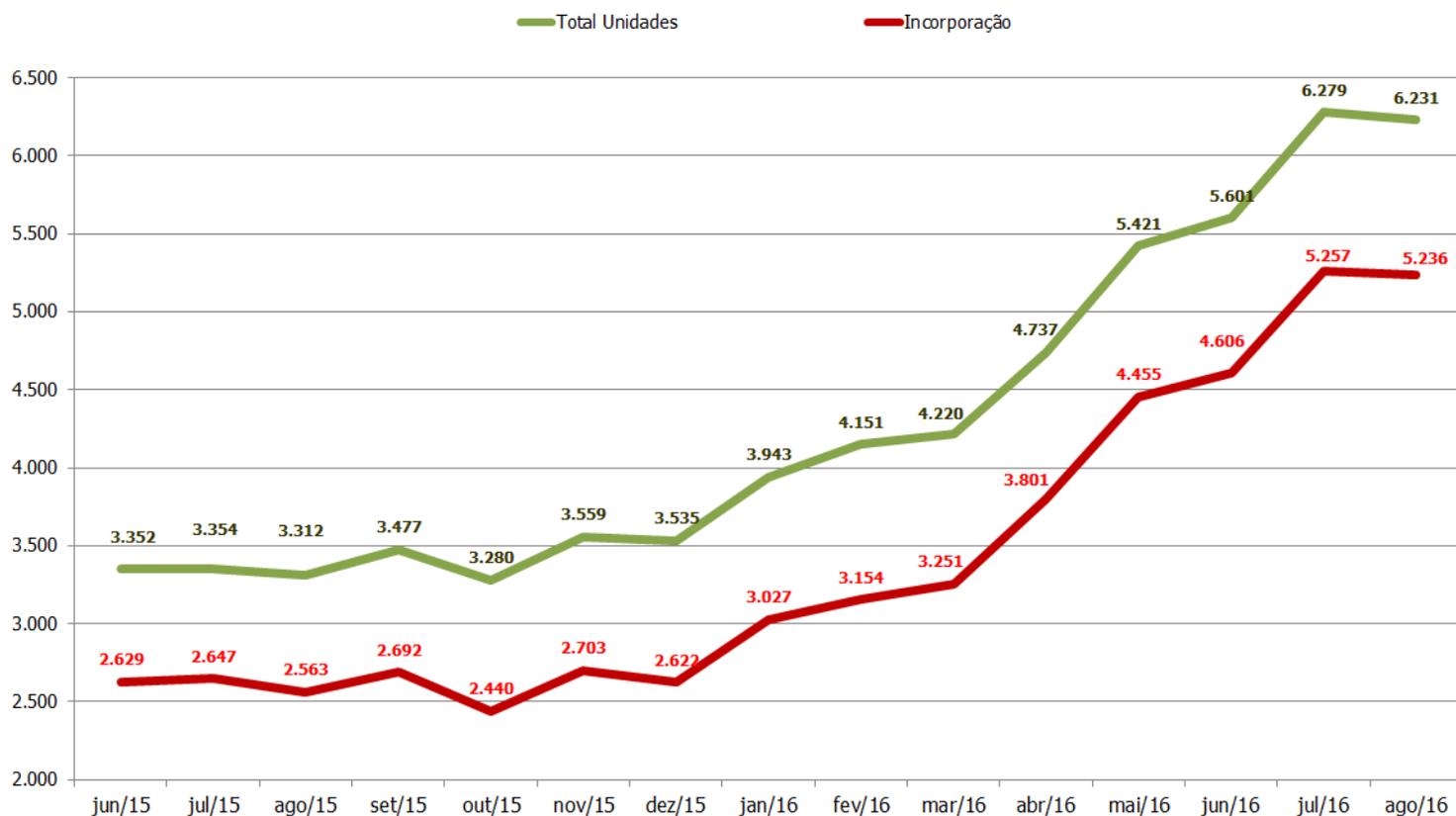


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS NÃO RESID. CONCLUÍDOS – ACUMULADO 12 MESES

Alvarás Não Residenciais Concluídos em Unidades - Acumulado 12 meses

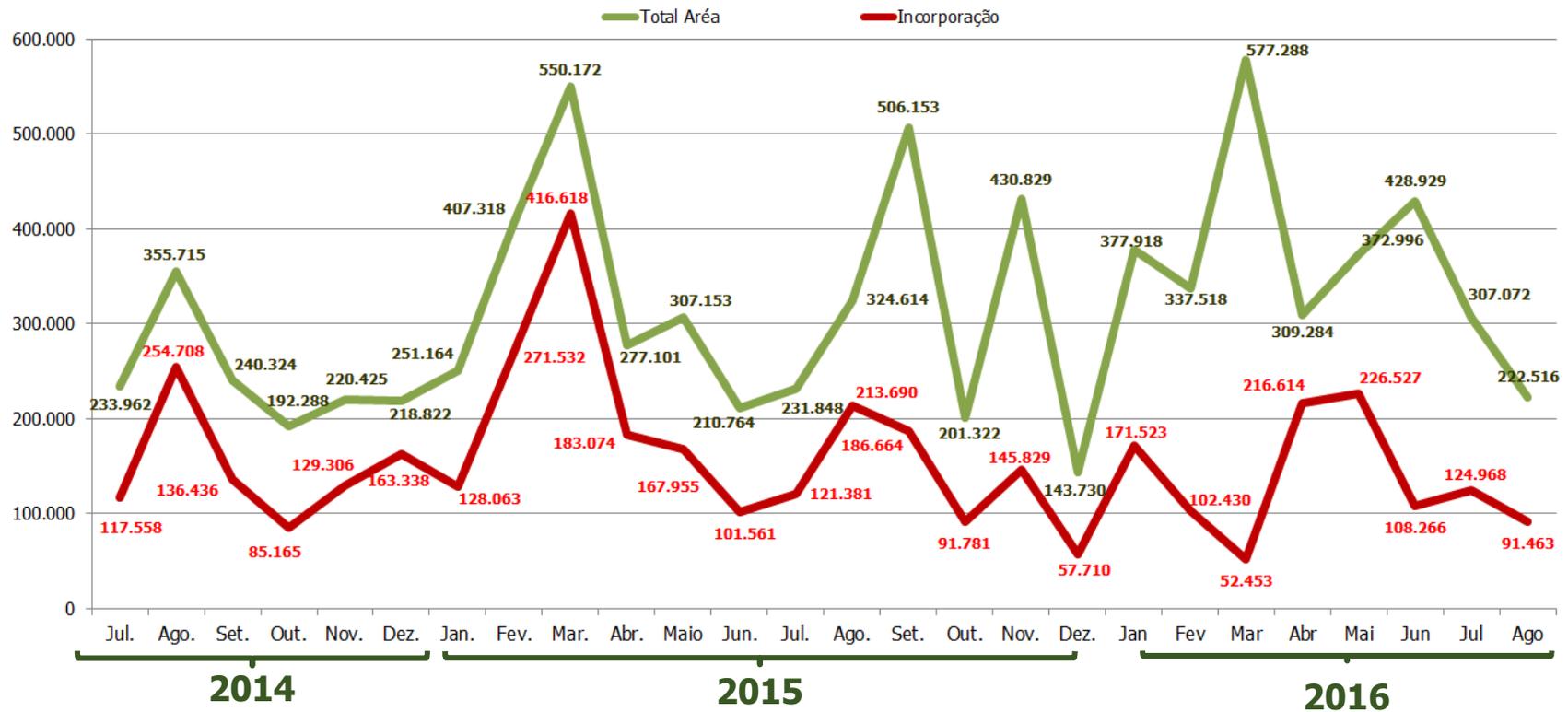


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

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

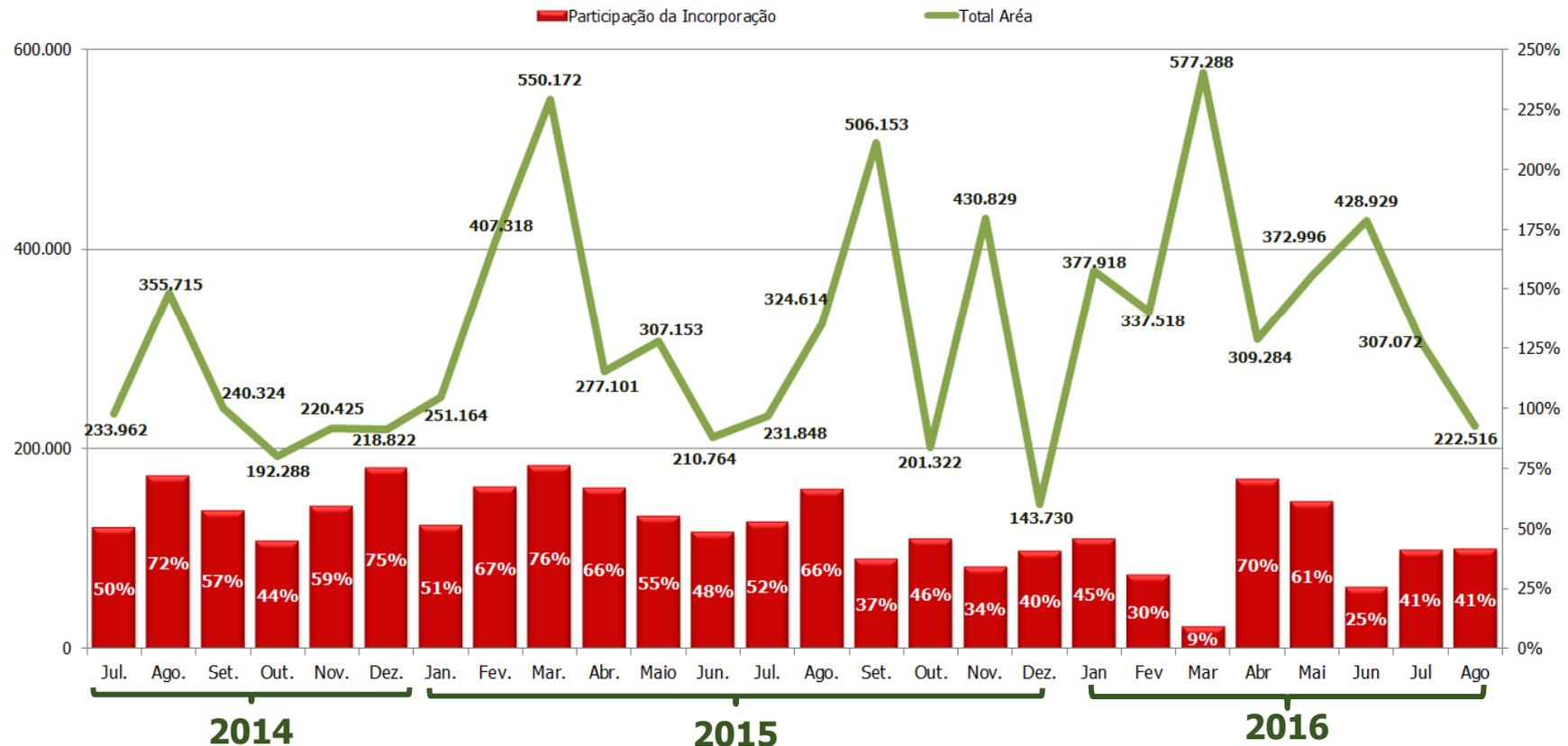


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

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



RESUMO DOS PRINCIPAIS RESULTADOS

- ✓ 1º SEMESTRE
- ✓ 2º TRIMESTRE
- ✓ 3º TRIMESTRE
- ✓ MENSAL

OBSERVAÇÃO EMPREENDIMENTOS NA BASE

- ✓ **26 empreendimentos residenciais que estavam sendo acompanhados nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima passaram para esgotados no 3º trimestre de 2016 (jul, ago e set), e 2 comerciais foram esgotados no período.**
- ✓ 10 empreendimentos residenciais entraram na base de Belo Horizonte e Nova Lima no ano de 2016 neste terceiro trimestre. Sendo estes com lançamento até dezembro de 2015. Nenhum deles com mais de 30 unidades iniciais.

**PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA
RESUMO ATÉ SETEMBRO DE 2016**

	RESIDENCIAL	COMERCIAL
Número de unidades vendidas	2.595	294
Velocidade de Vendas (média % mensal)	5,5	4,4
Oferta inicial (setembro/16)	24.714	4.891
Oferta atual (setembro/16)	4.963	636
Número de empreendimentos lançados	36	5
Número de unidades lançadas	1.927	252
Preço médio - R\$/m ² (setembro/2016)	7.498,00	9.998,00
VGv lançado (R\$)	R\$ 725 milhões	R\$ 136 milhões
VGv Vendido (R\$)	R\$ 1.215 milhões	R\$161 milhões

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

- ✓ Nos 3 trimestres de 2016 foram vendidas 2.595 unidades residenciais, enquanto os lançamentos totalizaram 1.927 unidades.
- ✓ O VGv dos lançamentos residenciais totalizou R\$ 725 milhões, enquanto vendido foi 67,6% superior e alcançou R\$ 1.215 milhões.
- ✓ A Velocidade de Vendas residencial média mensal em 2016 foi de 5,5%.
- ✓ A oferta residencial atual (em setembro/16) correspondeu a 20,1% 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, encerrando o mês de setembro em R\$7.498.
- ✓ No segmento comercial foram lançadas 252 unidades, enquanto as vendas totalizaram 294 unidades.
- ✓ O VGv comercial lançado no ano foi de R\$ 136 milhões, enquanto o vendido atingiu R\$ 161 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\$/m ²	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%
3 TRI 2016	887	26,5%	5,6	0,6	24.714	-2,2%	4.963	1,0%	11	37,5%	820	324,9%	7.498	1,5%

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

- ✓ No 3º trimestre/16, assim como aconteceu em todo o ano de 2016, o número de unidades vendidas superou o das lançadas.
- ✓ De julho a setembro foram comercializados 887 apartamentos nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima enquanto, nesse mesmo período, os lançamentos totalizaram 820 unidades. Portanto, as vendas foram superiores aos lançamentos neste trimestre. No final do segundo trimestre 4.913 unidades estavam disponíveis para venda, no final de setembro esse número aumentou em 1,0% alcançando 4.963 unidades.
- ✓ Comparando isoladamente os resultados das vendas no terceiro trimestre, em relação ao segundo, observa-se aumento de 26,5%. O aumento nos lançamentos foi ainda mais expressiva: 324,9%.
- ✓ As unidades lançadas e vendidas no 3º trimestre de 2016, superaram as do 2º trimestre, entretanto não superaram as do 1º trimestre.

**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\$/m ²	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%
3 TRI 2016	28	-74,3%	1,4	-3,2	4.891	-0,8%	636	-2,9%	1	0,0%	9	-82,4%	9.998	1,0%

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

- ✓ No segmento comercial também se observou que as vendas superaram os lançamentos no terceiro trimestre do ano.
- ✓ De julho a setembro foram comercializados (já descontados os distratos) 28 apartamentos nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima enquanto, nesse mesmo período, os lançamentos totalizaram 9 unidades. Observou-se queda na oferta atual (estoque) de imóveis comerciais disponíveis para venda. Enquanto no final do segundo trimestre 655 unidades estavam disponíveis para comercialização, no final de setembro esse número foi reduzido em 2,9%, alcançando 636 unidades.
- ✓ Comparando isoladamente os resultados das vendas no terceiro trimestre, em relação ao segundo, observa-se queda de 74,3%. A redução verificada nos lançamentos foi ainda mais expressiva: 82,4%, o que ajuda a explicar a queda nas vendas.

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

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	-	-	-	-	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%
jul/16	425	342,7%	7,8	4,4	25.558	1,1%	5.020	2,2%	5	66,7%	524	385,2%	7.394	0,1%
ago/16	225	-47,1%	4,4	-3,4	25.184	-1,5%	4.905	-2,3%	3	-40,0%	110	-79,0%	7.425	0,4%
set/16	237	5,3%	4,6	0,2	24.714	-1,9%	4.963	1,2%	3	0,0%	186	69,1%	7.498	1,0%

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

- ✓ Em setembro as vendas totalizaram 237 unidades.
- ✓ Neste mesmo mês foram lançadas 186 unidades, enquanto no mês anterior foram 110 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 setembro (alta de 1,2%), encerrando o mês em 4.963 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 MENSAS
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/m ²	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%
jul/16	28	21,7%	4,3	2,2	4.882	-1,0%	627	-4,3%	0	-	0	-	9.931	0,4%
ago/16	-12	-142,9%	-1,9	-6,2	4.882	0,0%	639	1,9%	0	-	0	-	9.969	0,4%
set/16	12	200,0%	1,9	3,8	4.891	0,2%	636	-0,5%	1	-	9	-	9.998	0,3%

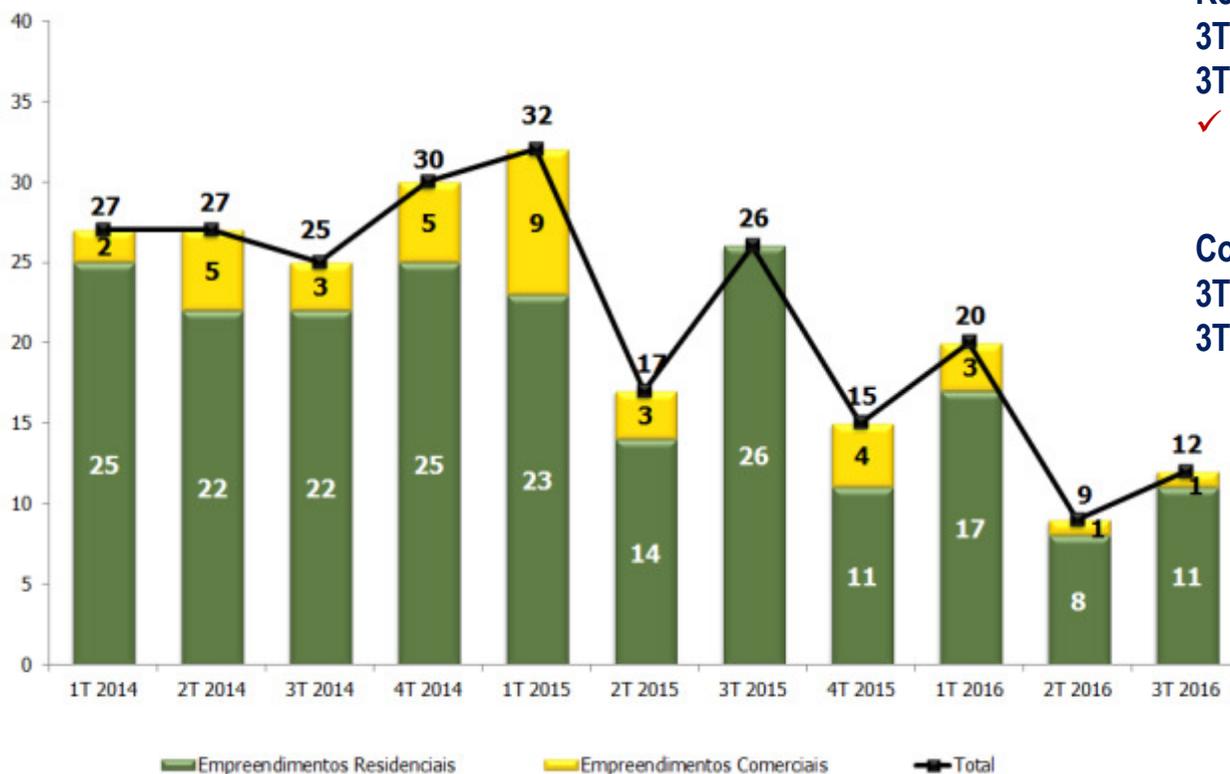
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain Consultoria.

- ✓ Neste mês foram comercializadas 12 unidades, o que representou aumento de 200% em relação ao mês anterior (-12 unidades). Portanto, o segmento comercial também vem alternando quedas e aumentos de vendas.
- ✓ Em setembro 1 unidade comercial foi lançada. Considerando as vendas ocorridas, a oferta atual (estoque disponível para comercialização) registrou queda de 0,5%, encerrando o mês em 636 unidades. Este foi o segundo menor patamar da oferta no ano.
- ✓ Importante ressaltar que, em setembro, apenas 13% da oferta inicial estava disponível para comercialização, o que demonstra que a oferta de imóveis comerciais está num patamar bastante reduzido.

LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE

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

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS – BH E NOVA LIMA



Residenciais:

3T2015: 26 empreendimentos

3T2016: 11 empreendimentos

✓ Queda de 57,7% no número de empreendimentos residenciais lançados.

Comerciais:

3T2015: 0 empreendimentos

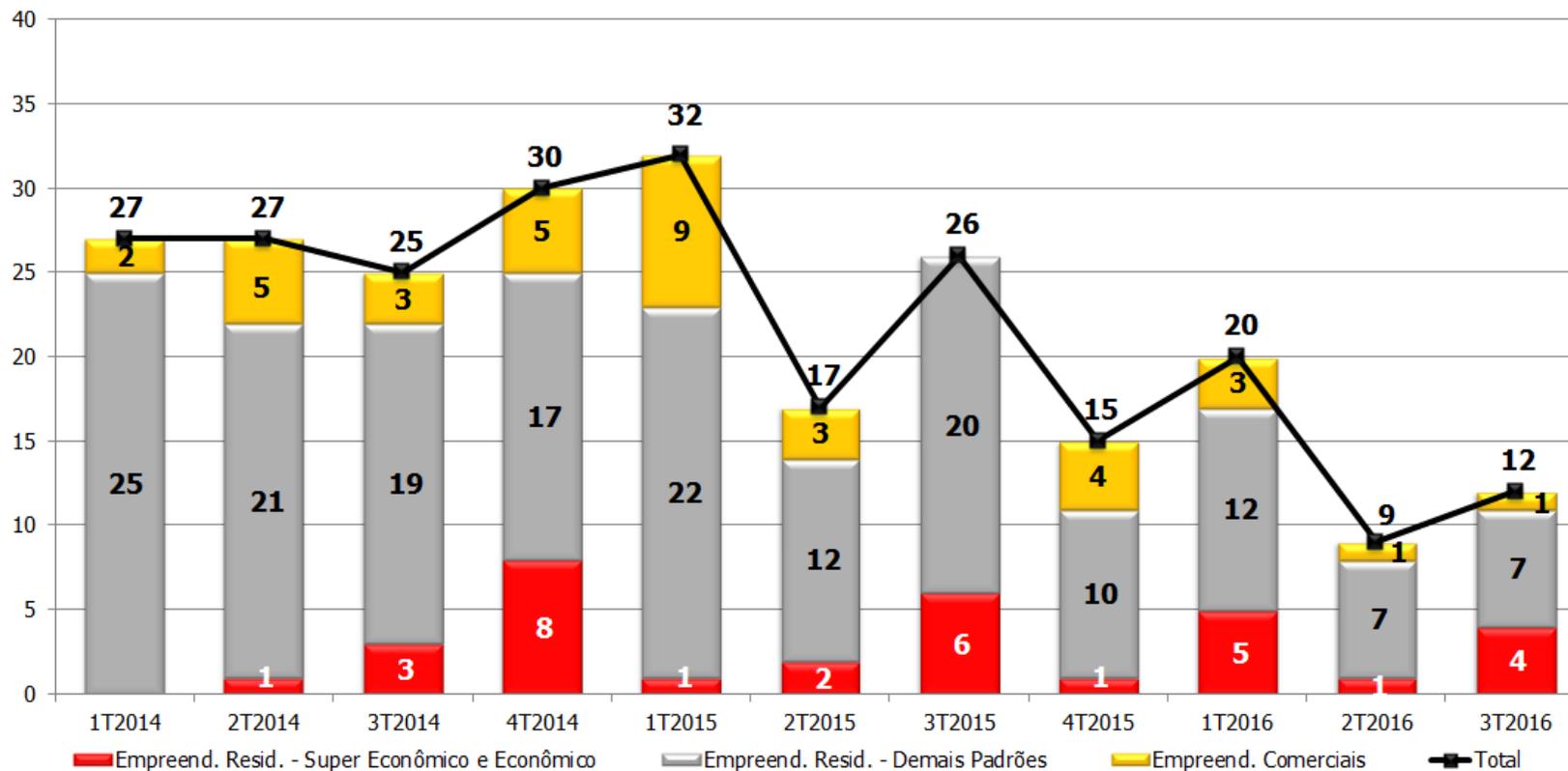
3T2016: 1 empreendimentos

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

No acumulado, janeiro a setembro de 2016, foram lançados 36 empreendimentos residenciais e 5 comerciais

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA

Empreendimentos Lançados - Por trimestre - Por Padrão



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

- ✓ Do total de 11 empreendimentos residenciais lançados no 3º trimestre de 2016, 4 são referentes aos padrões 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:

3T2015: 870 unidades

2T2016: 193 unidades

3T2016: 820 unidades

- ✓ Queda de 5,7% no número de lançamentos residenciais na comparação do período do 3º trimestre/2016 em relação ao 3º trimestre 2015. Em relação ao 2ºT2016, o período julho a setembro/16 apresentou aumento de 324,9%.

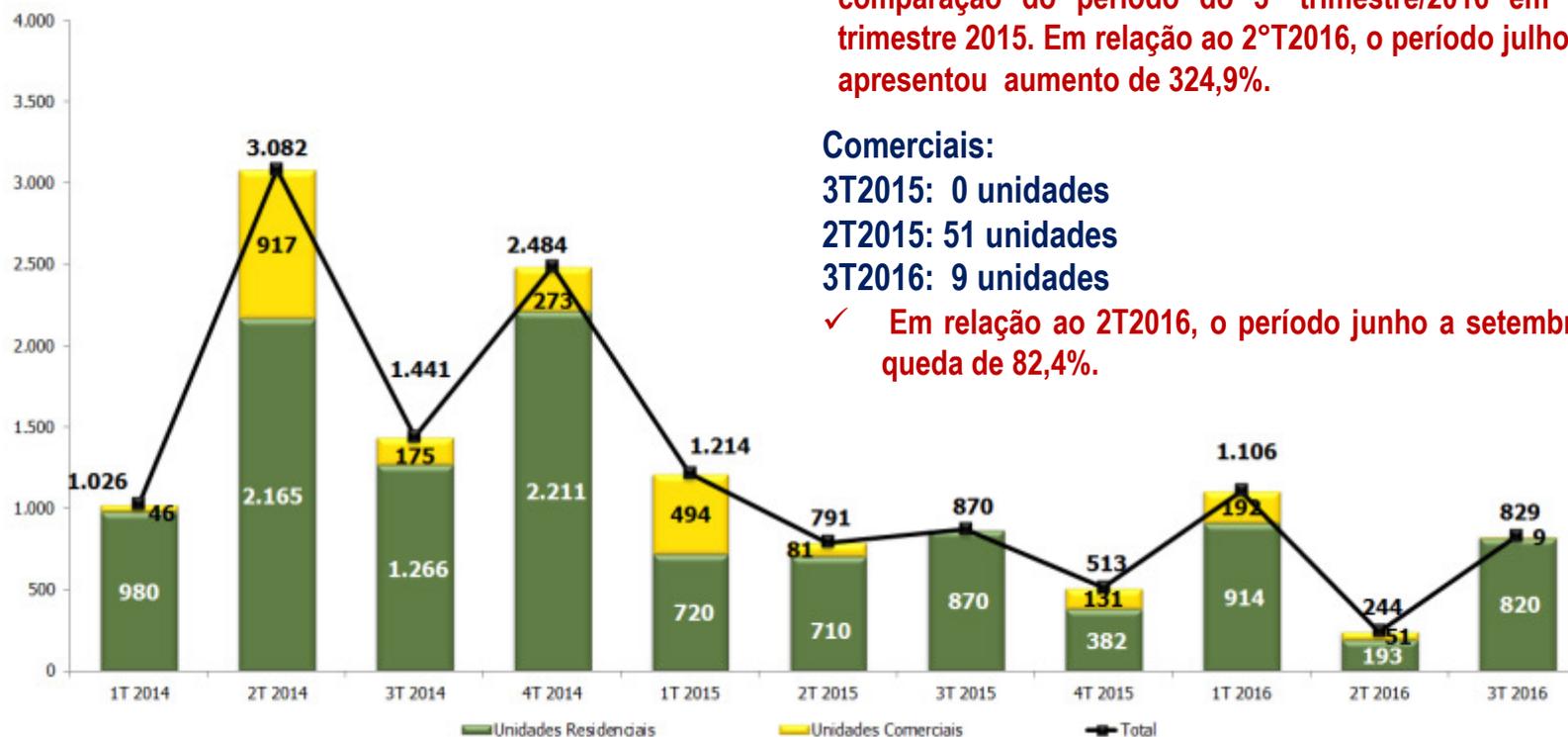
Comerciais:

3T2015: 0 unidades

2T2015: 51 unidades

3T2016: 9 unidades

- ✓ Em relação ao 2T2016, o período junho a setembro/16 teve uma queda de 82,4%.

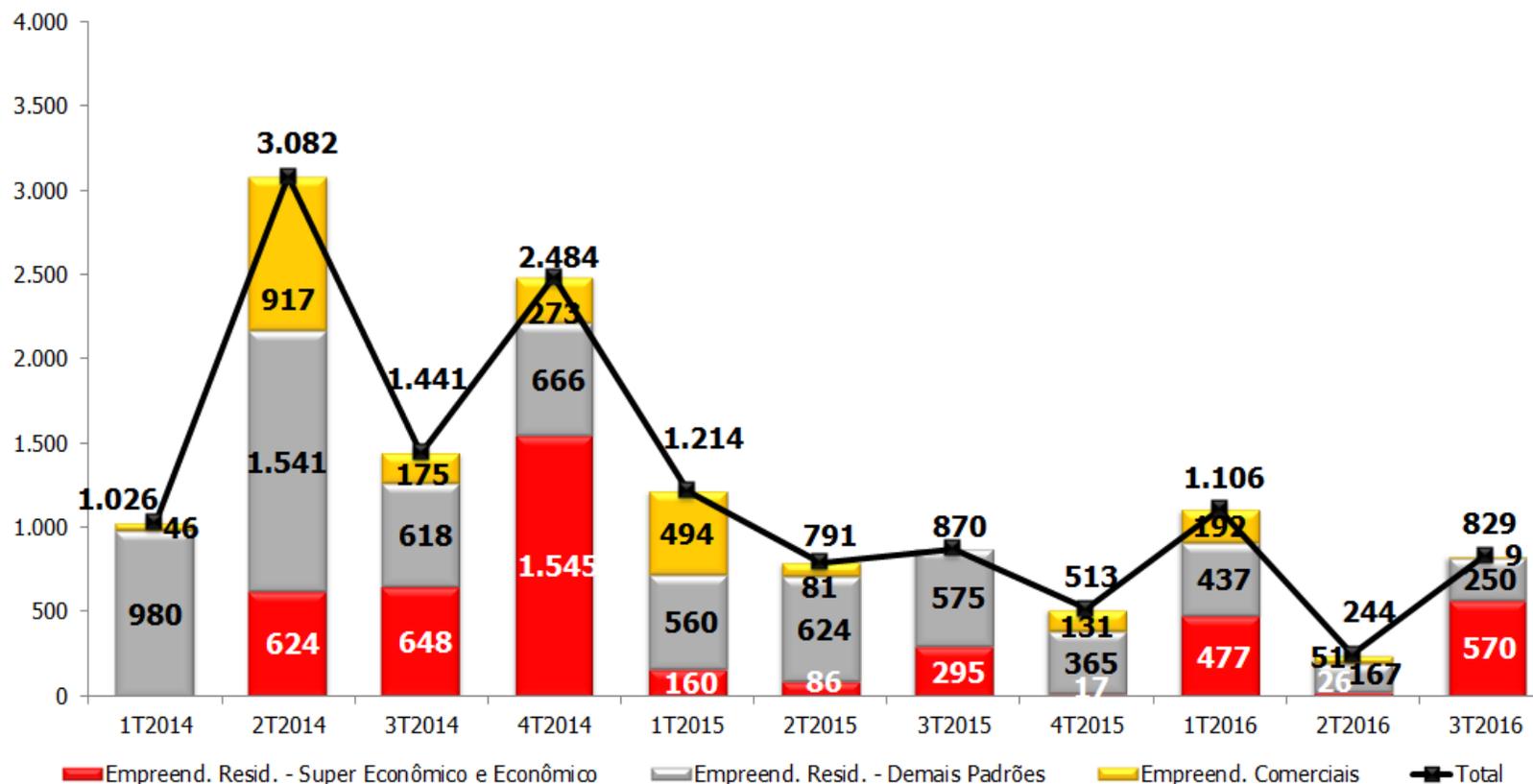


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ A análise de janeiro a setembro demonstra que em 2014 foram lançadas 4.411 unidades residenciais, número que reduziu para 2.300 unidades no mesmo período de 2015. Já em 2016 (janeiro a setembro) observou-se o lançamento de 1.927 unidades residenciais (queda de 16,2% em relação ao mesmo período do ano anterior).

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA

Unidades Lançadas - Por trimestre - Por Padrão



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

- ✓ Do total de 820 unidades residenciais lançadas no 3º trimestre/16, 570 (69,5%) corresponderam aos padrões Super Econômico e Econômico. No 3º trim/15 esse número foi de 295 unidades (33,9% do total de lançamentos residenciais). Ou seja, em termos proporcionais, o segmento até R\$ 250 mil dobrou no mercado do 3T2015 para o 3T2016.

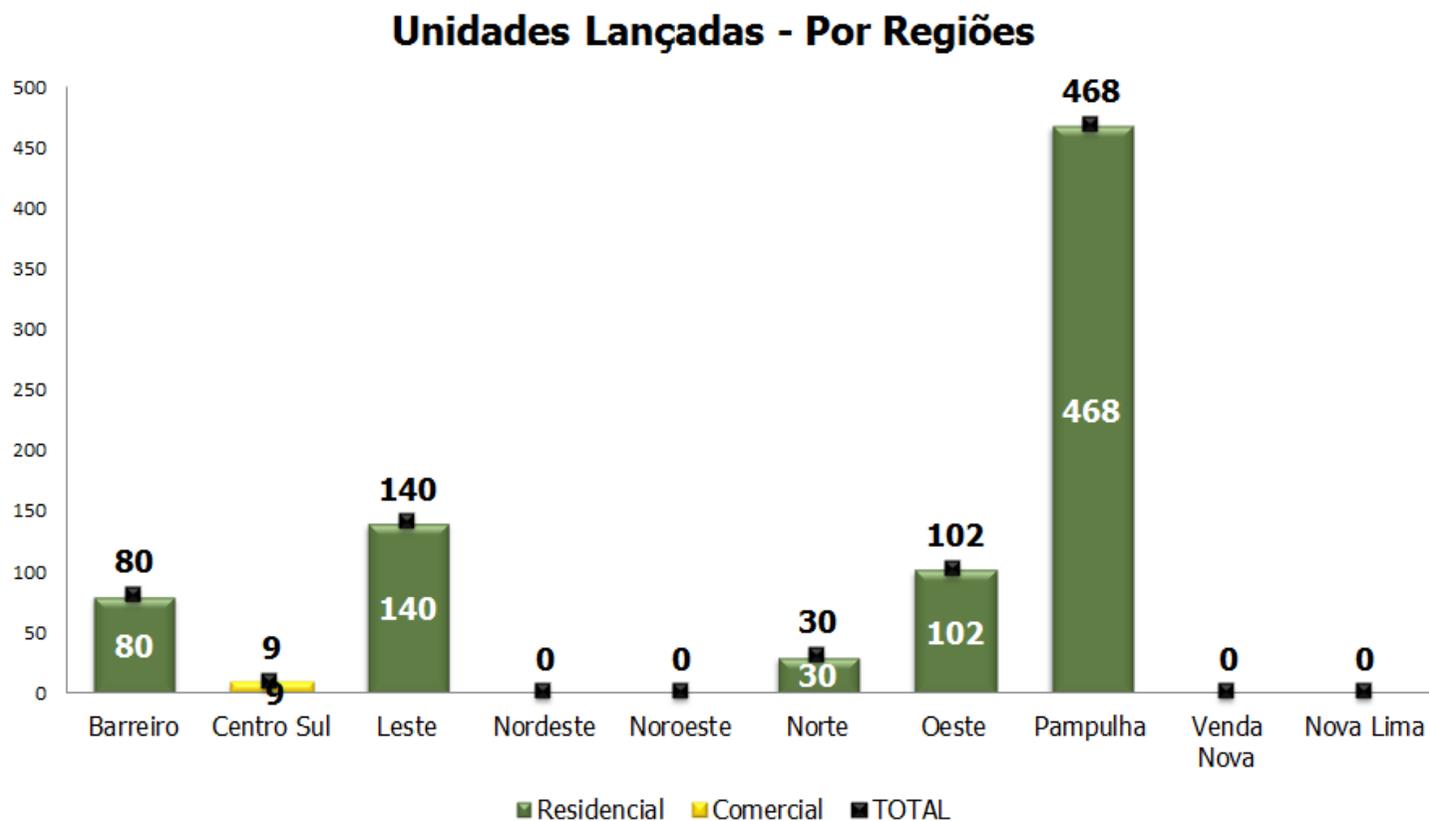
UNIDADES LANÇADAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS - BH E NOVA LIMA – EVOLUÇÃO MENSAL – JANEIRO A SETEMBRO DE 2016

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO - MENSAL											
Unidades Lançadas	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Especial	0	55	50	0	0	90	0	0	108	303	13,9%
Super Econômico e Econômico	21	424	32	0	26	0	460	80	30	1.073	49,2%
Standard	0	28	0	0	22	18	0	0	0	68	3,1%
Médio e Alto	4	26	216	24	13	0	64	30	48	425	19,5%
Luxo e Super Luxo	58	0	0	0	0	0	0	0	0	58	2,7%
Sub-Total Residencial	83	533	298	24	61	108	524	110	186	1.927	-
Comercial	0	178	14	0	51	0	0	0	9	252	11,6%
Total - Residencial + Comercial	83	711	312	24	112	108	524	110	195	2.179	100%

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

- ✓ Do total de 186 unidades residenciais lançadas em setembro/2016, observa-se que 108 (58,1% do total) possuíam dois quartos.
- ✓ De janeiro a setembro/16 os lançamentos totalizaram 1.927 unidades residenciais, sendo que 70,4% delas (1.357 unidades) também foram de dois quartos.

UNIDADES LANÇADAS POR REGIÃO – 3º TRIMESTRE DE 2016 BH E NOVA LIMA



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

- ✓ No 3º trimestre de 2016 foram lançadas 820 unidades residenciais, sendo que o maior número foi observado na região Pampulha (468 unidades): 57,1% do total lançado no período.
- ✓ Os lançamentos comerciais totalizaram 9 unidades, todos na região da Centro Sul.

UNIDADES LANÇADAS POR REGIÕES – BH E NOVA LIMA

EVOLUÇÃO RESIDENCIAL MENSAL DE JANEIRO A SETEMBRO DE 2016

Unidades lançadas por Região - Residencial											
	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	0	0	0	0	22	0	0	80	0	102	5,3%
Centro Sul	0	26	48	0	13	90	0	0	0	177	9,2%
Leste	0	0	0	16	0	0	12	20	108	156	8,1%
Nordeste	16	0	8	8	0	0	0	0	0	32	1,7%
Noroeste	0	0	32	0	0	0	0	0	0	32	1,7%
Norte	0	0	16	0	0	0	0	0	30	46	2,4%
Oeste	0	0	16	0	0	0	44	10	48	118	6,1%
Pampulha	25	507	128	0	26	10	468	0	0	1.164	60,4%
Venda Nova	0	0	0	0	0	8	0	0	0	8	0,4%
Nova Lima	42	0	50	0	0	0	0	0	0	92	4,8%
BH + Nova Lima	83	533	298	24	61	108	524	110	186	1.927	100%

- ✓ As regiões que tiveram mais lançamentos residenciais nos nove primeiros meses de 2016 foram: Pampulha, Centro Sul e Leste. Destaque para a região da Pampulha, com 1.164 unidades das 1.927, uma participação de 60,4%.

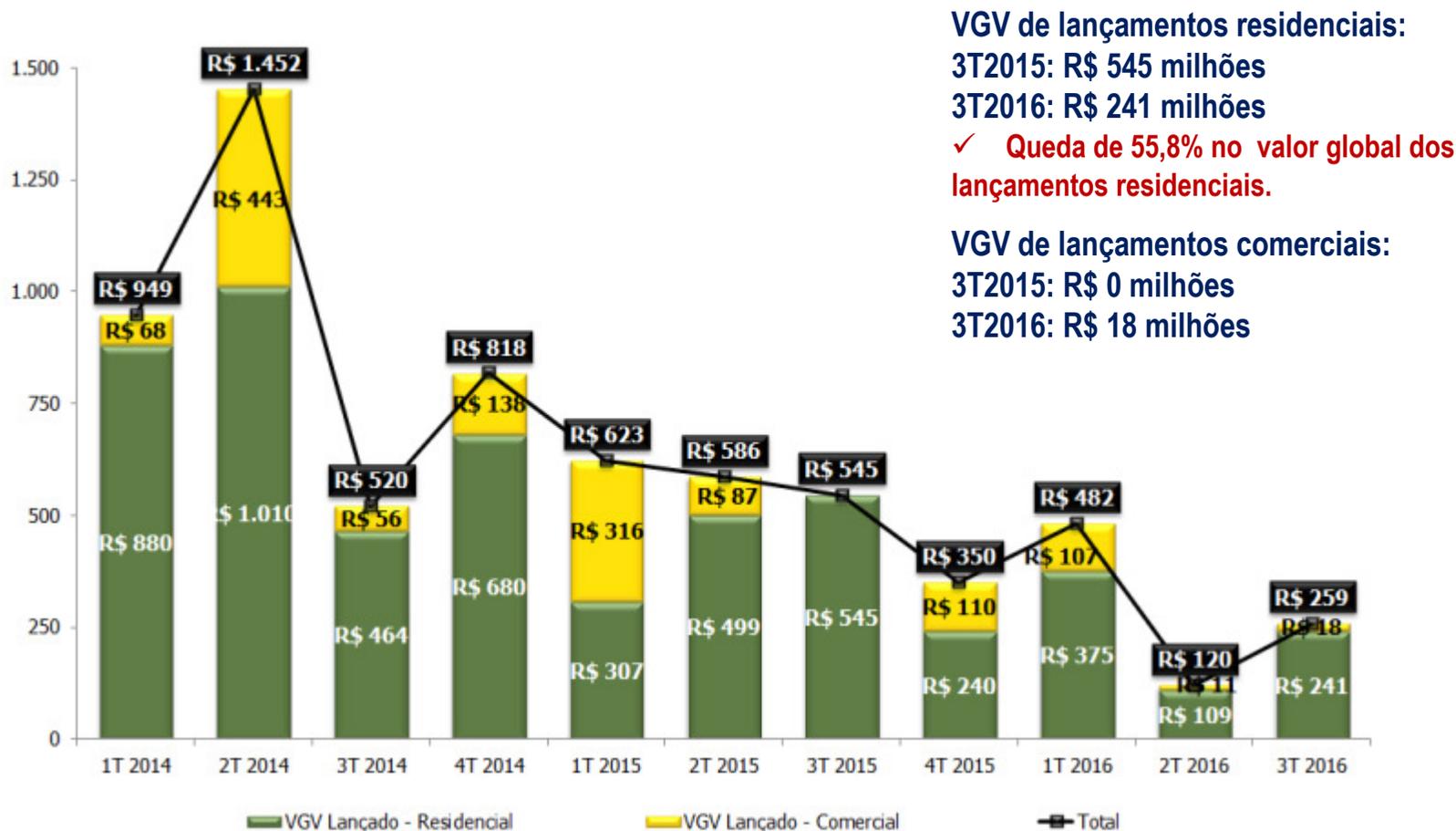
UNIDADES LANÇADAS POR REGIÕES – BH E NOVA LIMA

EVOLUÇÃO **COMERCIAL** MENSAL DE JANEIRO A SETEMBRO DE 2016

Unidades lançadas por Região - Comercial											
	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Centro Sul	0	136	0	0	0	0	0	0	9	145	57,5%
Leste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Nordeste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Noroeste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Norte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Oeste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Pampulha	0	0	14	0	51	0	0	0	0	65	25,8%
Venda Nova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Nova Lima	0	42	0	0	0	0	0	0	0	42	16,7%
BH + Nova Lima	0	178	14	0	51	0	0	0	9	252	100%

- ✓ De janeiro a setembro/16 foram observados 252 lançamentos comerciais nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima. Em BH esses lançamentos se concentraram na região Centro Sul, com 145 unidades (57,5% do total) e na Pampulha (65 unidades, ou 25,8% do total).

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



VGv de lançamentos residenciais:

3T2015: R\$ 545 milhões

3T2016: R\$ 241 milhões

✓ **Queda de 55,8% no valor global dos lançamentos residenciais.**

VGv de lançamentos comerciais:

3T2015: R\$ 0 milhões

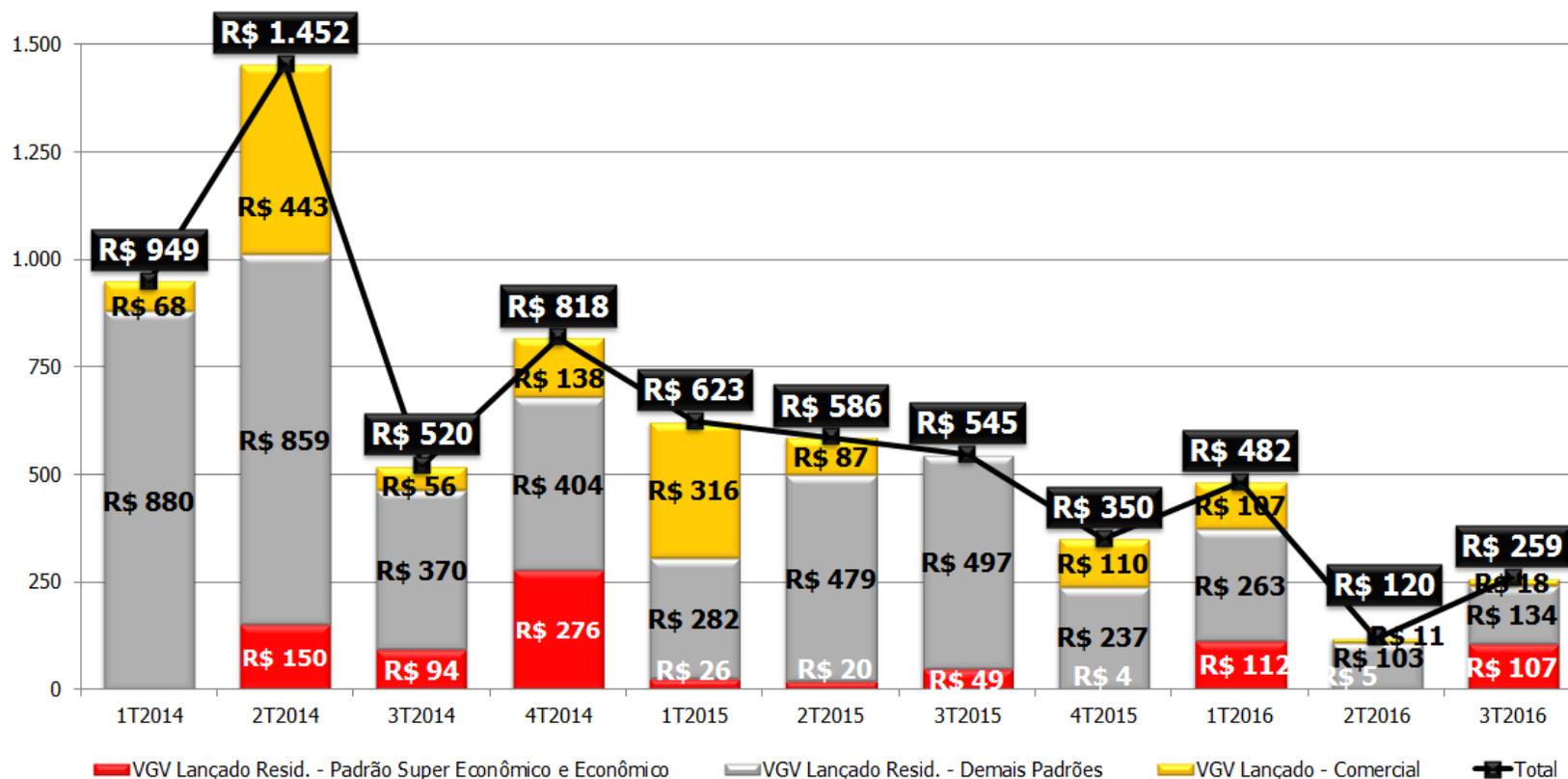
3T2016: R\$ 18 milhões

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

- ✓ No 3º trim/16 o VGV lançado totalizou R\$ 259 milhões, sendo R\$ 241 milhões foram referentes a unidades residenciais e R\$18 milhões a unidades comerciais.
- ✓ No acumulado de 2016 o VGV dos lançamentos residenciais foi R\$ 725 milhões e dos comerciais R\$136 milhões.

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

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



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

- ✓ No 3º trim/16 os lançamentos de empreendimentos de Padrão Super Econômico e Econômico totalizaram R\$ 107 milhões e nos demais padrões R\$134 milhões.
- ✓ Os empreendimentos dos padrões Super Econômico e Econômico são até R\$ 250 mil e os demais padrões acima de R\$ 250 mil.

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA

EVOLUÇÃO MENSAL DE JANEIRO A SETEMBRO DE 2016

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO - MENSAL											
Unidades Lançadas	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Especial	0	55	50	0	0	90	0	0	108	303	13,9%
Super Econômico e Econômico	21	424	32	0	26	0	460	80	30	1.073	49,2%
Standard	0	28	0	0	22	18	0	0	0	68	3,1%
Médio e Alto	4	26	216	24	13	0	64	30	48	425	19,5%
Luxo e Super Luxo	58	0	0	0	0	0	0	0	0	58	2,7%
Sub-Total Residencial	83	533	298	24	61	108	524	110	186	1.927	-
Comercial	0	178	14	0	51	0	0	0	9	252	11,6%
Total - Residencial + Comercial	83	711	312	24	112	108	524	110	195	2.179	100%

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

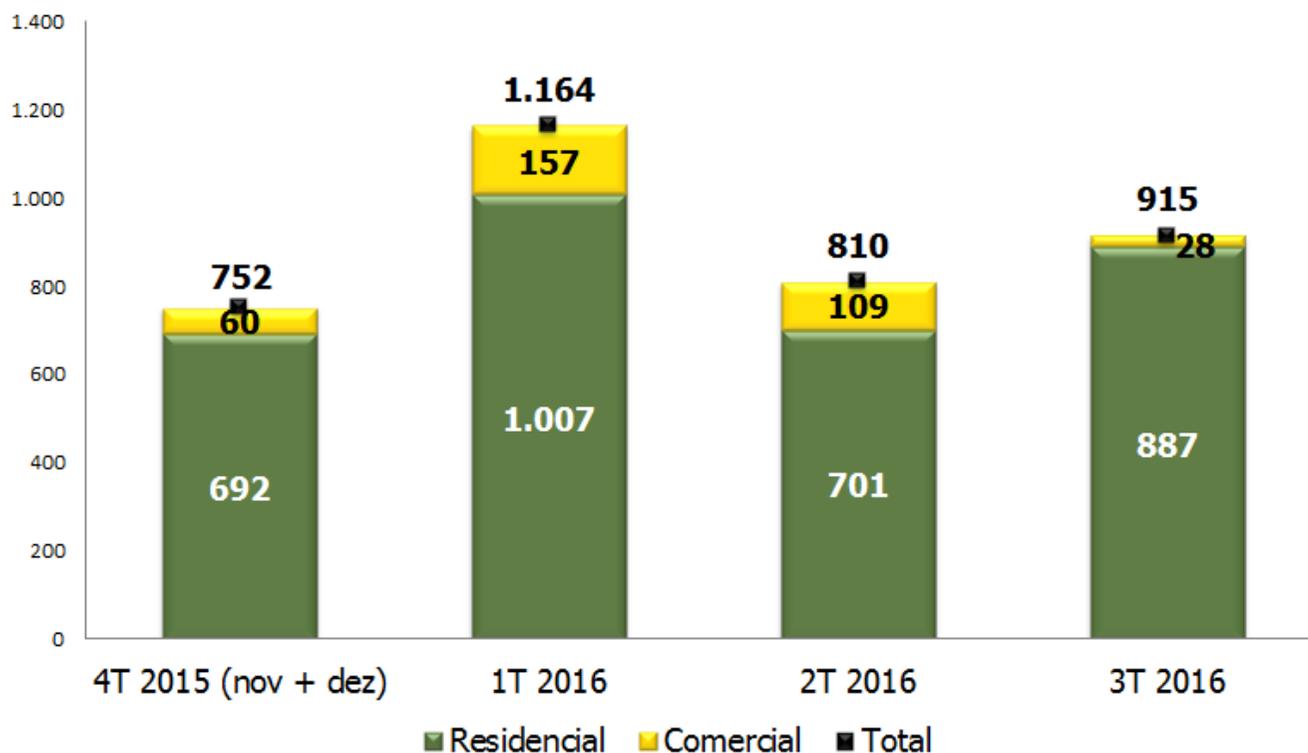
- ✓ Em setembro/16 foram comercializadas 186 unidades residenciais, sendo que 30 delas (16,12% do total) possuíam valores até R\$250 mil (padrões super econômico e econômico).
- ✓ Destaca-se que no acumulado dos primeiros nove meses do ano os lançamentos dos padrões super econômico e econômico, sendo responsáveis por 49,2% do total das unidades residenciais comercializadas.
- ✓ As salas comerciais responderam por 11,6% dos lançamentos da cidade no mesmo período.

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:

2T2016 : 701 unidades

3T2016: 887 unidades

✓ Aumento de 26,5% no número de unidades vendidas

Unidades vendidas comerciais:

2T2016: 109 unidades

3T2016: 28 unidades

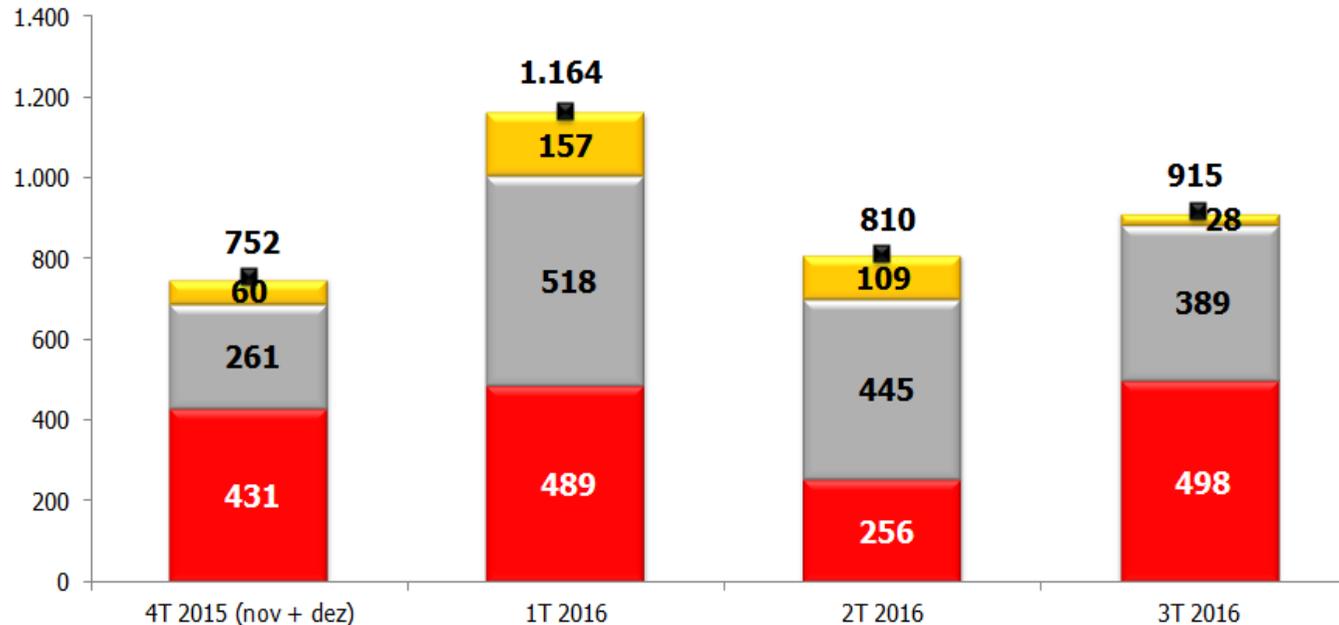
✓ Queda de 74,3% no número de unidades vendidas.

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

- ✓ No 3º trimestre de 2016 foram vendidas 915 unidades no mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima. Deste total, 887 unidades eram residenciais e 28 comerciais.

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA

Unidades Vendidas - Por Padrão



■ Empreend. Resid. - Super Econômico e Econômico ■ Empreend. Resid. - Demais Padrões ■ Empreend. Comerciais ■ Total

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

Unidades vendidas residenciais – Padrão Super Econômico e Econômico:

2T2016 : 256 unidades

3T2016: 498 unidades

✓ Aumento de 94,5% no valor global das vendas residenciais.

Unidades vendidas residenciais – Demais Padrões

2T2016: 445 unidades

3T2016: 389 unidades

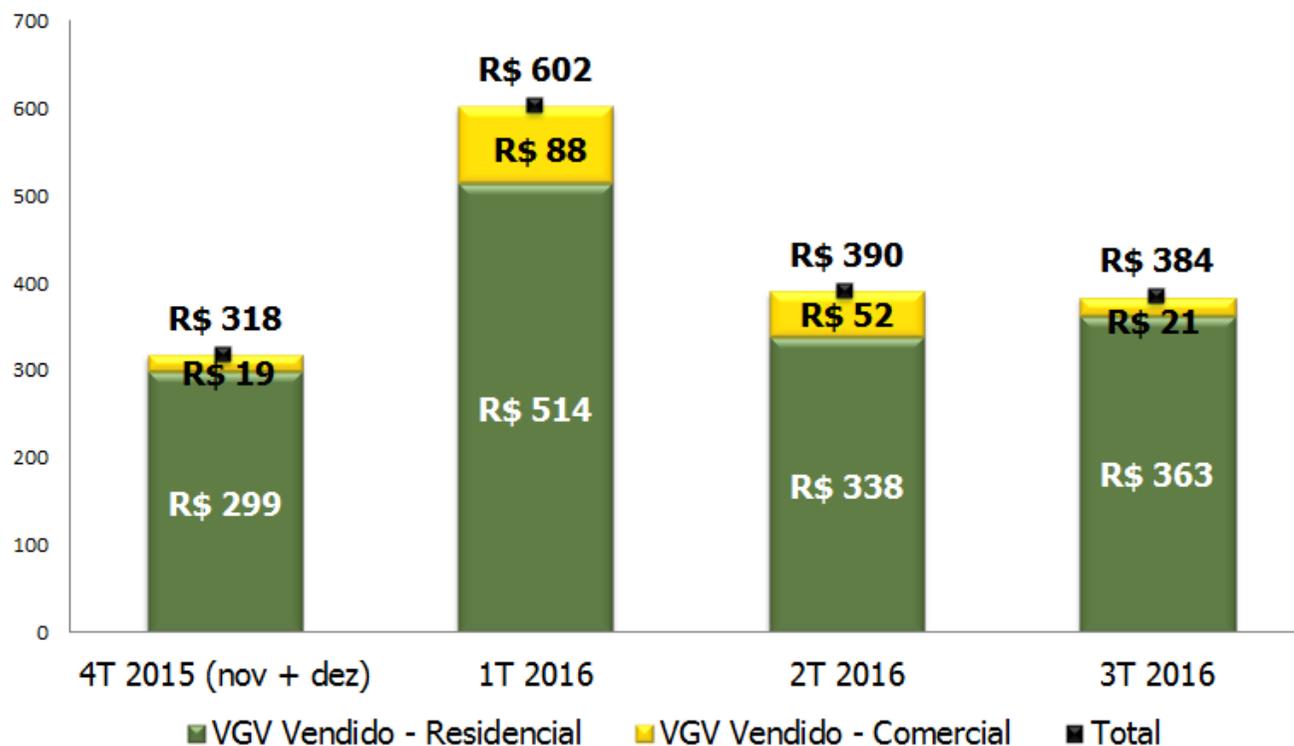
✓ Queda de 12,6% no valor global das vendas residenciais.

✓ Das 887 unidades residenciais vendidas no 3º Trimestre/2016, 498 corresponderam a empreendimentos Super Econômico (até R\$200.000) e Econômico (de R\$200.001 até R\$250.000). Os demais padrões totalizaram 389 unidades.

✓ Neste trimestre foram vendidas 28 unidades comerciais.

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

VGW Vendido (R\$ Milhões) - Por Trimestre



VGW vendido residenciais:

2T2016: R\$ 338 milhões

3T2016: R\$ 363 milhões

✓ Aumento de 7,4% no valor global das vendas residenciais.

VGW vendido comerciais:

2T2016: R\$ 52 milhões

3T2016: R\$ 21 milhões

✓ Queda de 59,6% no valor global das vendas comerciais.

Média MENSAL geral por período:

4T 2015 (nov + dez): R\$ 159 milhões

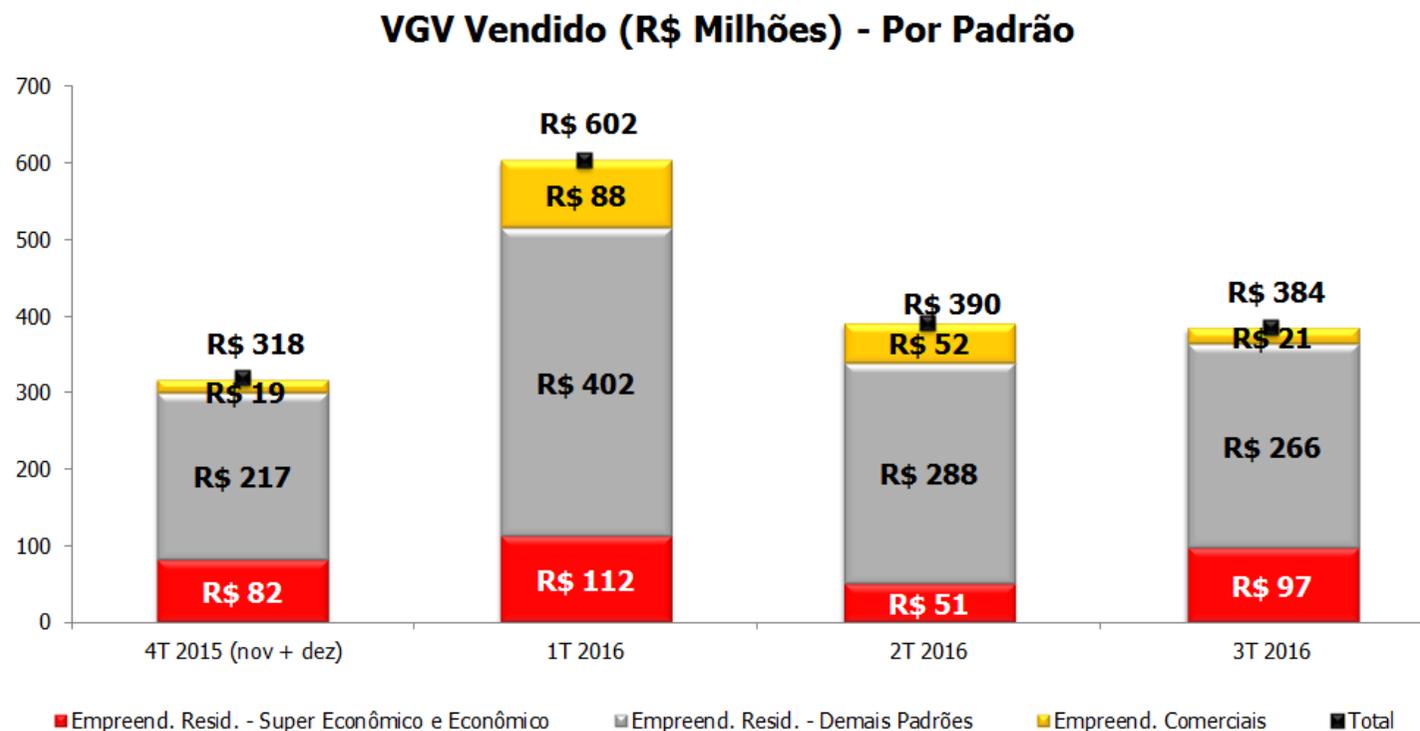
1T2016: R\$ 200,7 milhões

2T2016: R\$ 130 milhões

3T2016: R\$ 128 milhões

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

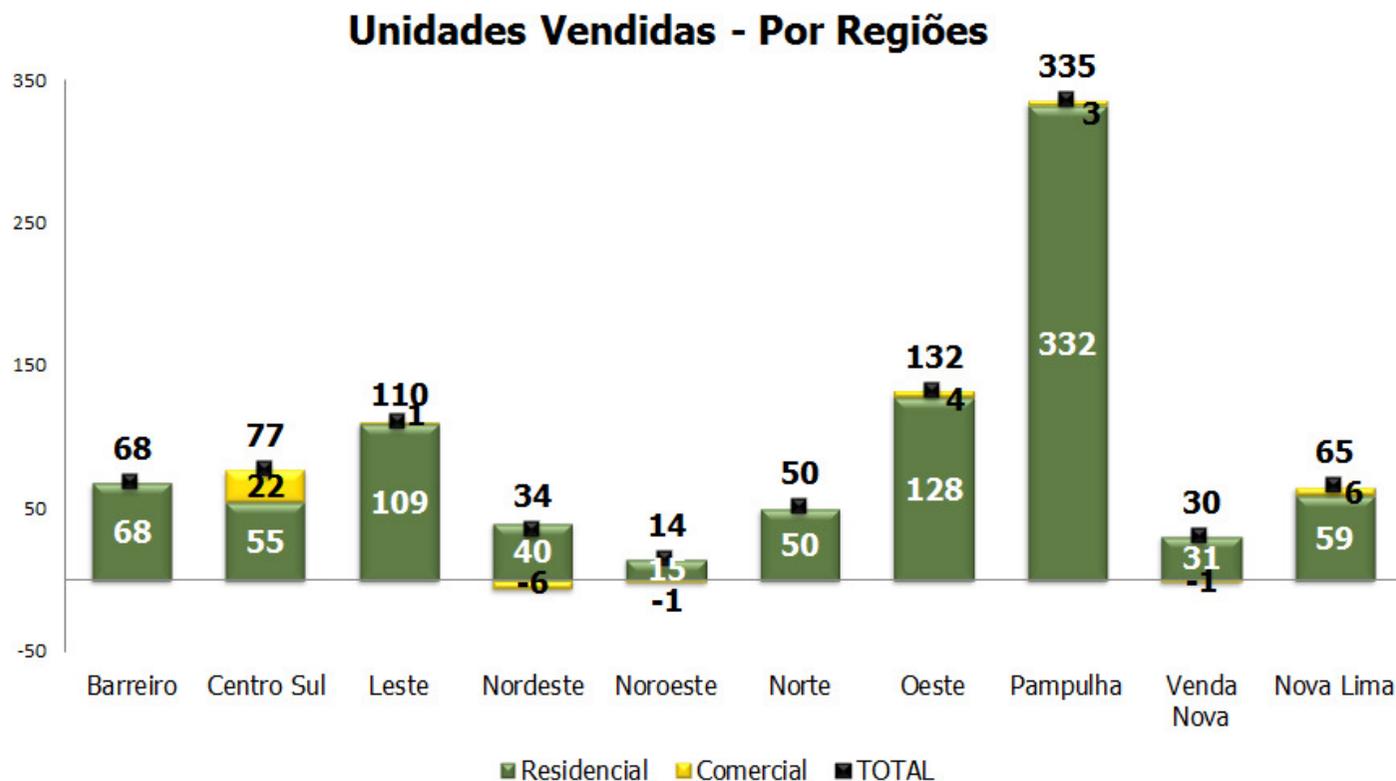
VGW VENDIDO (R\$ MILHÕES) POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA



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

- ✓ O VGW vendido de unidades residenciais totalizou R\$ 363 milhões no 3º Trimestre de 2016.
- ✓ As 498 unidades que foram vendidas nos segmentos Super Econômico (até R\$ 200.000) e Econômico (de R\$200.001 até R\$250.000) geraram um VGW de R\$ 97 milhões, sendo que as 389 unidades que foram comercializadas nos demais padrões geraram um VGW de R\$ 266 milhões. As unidades comerciais vendidas totalizaram R\$ 21 milhões.

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÃO 3º TRIMESTRE DE 2016 – BH E NOVA LIMA



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

- ✓ A Região da Pampulha se destacou nas vendas residenciais no 3º trimestre de 2016. Do total de 887 unidades vendidas nestes meses, a referida região foi responsável por 37,4%, ou seja, 332 unidades. A Região Centro Sul se destacou nas vendas comerciais com 78,6% do total (22 unidades).

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

Unidades vendidas por Região - Residencial											
	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	3	-3	23	7	55	16	-7	67	8	169	6,5%
Centro Sul	39	66	60	25	39	22	29	1	25	306	11,8%
Leste	-11	1	-15	-15	16	8	15	46	48	93	3,6%
Nordeste	-35	56	24	64	11	-16	15	-8	33	144	5,5%
Noroeste	13	27	12	20	0	31	6	4	5	118	4,5%
Norte	18	24	58	23	43	14	4	8	38	230	8,9%
Oeste	-14	23	43	24	70	-26	32	4	92	248	9,6%
Pampulha	42	273	172	80	102	19	307	89	-64	1.020	39,3%
Venda Nova	4	2	4	11	4	12	7	2	22	68	2,6%
Nova Lima	54	22	22	12	14	16	17	12	30	199	7,7%
BH + Nova Lima	113	491	403	251	354	96	425	225	237	2.595	100%

- ✓ A região da Pampulha foi a que apresentou o maior número de vendas residenciais de janeiro a setembro/2016, 39,3% no acumulado 2016.
- ✓ Centro Sul, Norte, Oeste e Nova Lima tiveram uma participação nas vendas de janeiro a setembro acima de 7% do total da cidade cada uma.
- ✓ *Obs.: Vendas negativas significam que o número de distratos foram superiores às vendas.*

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

Unidades vendidas por Região - Comercial											
	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Centro Sul	11	47	27	22	19	15	24	-6	4	163	55,4%
Leste	-2	0	2	0	-1	2	2	-2	1	2	0,7%
Nordeste	1	0	0	0	0	0	-2	-4	0	-5	-1,7%
Noroeste	-2	0	2	-3	-2	-2	-1	1	-1	-8	-2,7%
Norte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Oeste	3	12	3	-2	1	5	-4	10	-2	26	8,8%
Pampulha	1	1	9	5	26	1	-5	0	8	46	15,6%
Venda Nova	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	-1	-0,3%
Nova Lima	9	35	-2	-5	26	2	14	-10	2	71	24,1%
BH + Nova Lima	21	95	41	17	69	23	28	-12	12	294	100%

- ✓ As regiões Centro Sul, Leste, Pampulha e Nova Lima tiveram vendas de salas comerciais positivas em setembro/16.
- ✓ As regiões Centro Sul e Nova Lima apresentaram participação expressiva nas vendas comerciais de janeiro a setembro de 2016, com 55,4 e 24,1% do total.

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA - MENSAL

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO - MENSAL											
Unidades Vendidas	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Especial	2	16	31	32	2	5	15	13	27	143	4,9%
Super Econômico e Econômico	3	326	160	119	162	-25	325	128	45	1.243	43,0%
Standard	-7	14	71	12	48	38	1	88	4	269	9,3%
Médio e Alto	52	111	135	65	114	54	61	-16	125	701	24,3%
Luxo e Super Luxo	63	24	6	23	28	24	23	12	36	239	8,3%
Sub-Total Residencial	113	491	403	251	354	96	425	225	237	2.595	-
Comercial	21	95	41	17	69	23	28	-12	12	294	10,2%
Total - Residencial + Comercial	134	586	444	268	423	119	453	213	249	2.889	100%

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

- ✓ Em setembro/16 foram comercializadas 237 unidades residenciais, sendo que 45 delas (19,0% do total) possuíam valores até R\$250 mil (padrões super econômico e econômico).
- ✓ Destaca-se que no acumulado dos primeiros nove meses do ano as vendas dos padrões super econômico e econômico destacaram-se, sendo responsáveis por 43,0% do total das unidades residenciais comercializadas.
- ✓ As salas comerciais responderam por 10,2% das vendas no mesmo período.

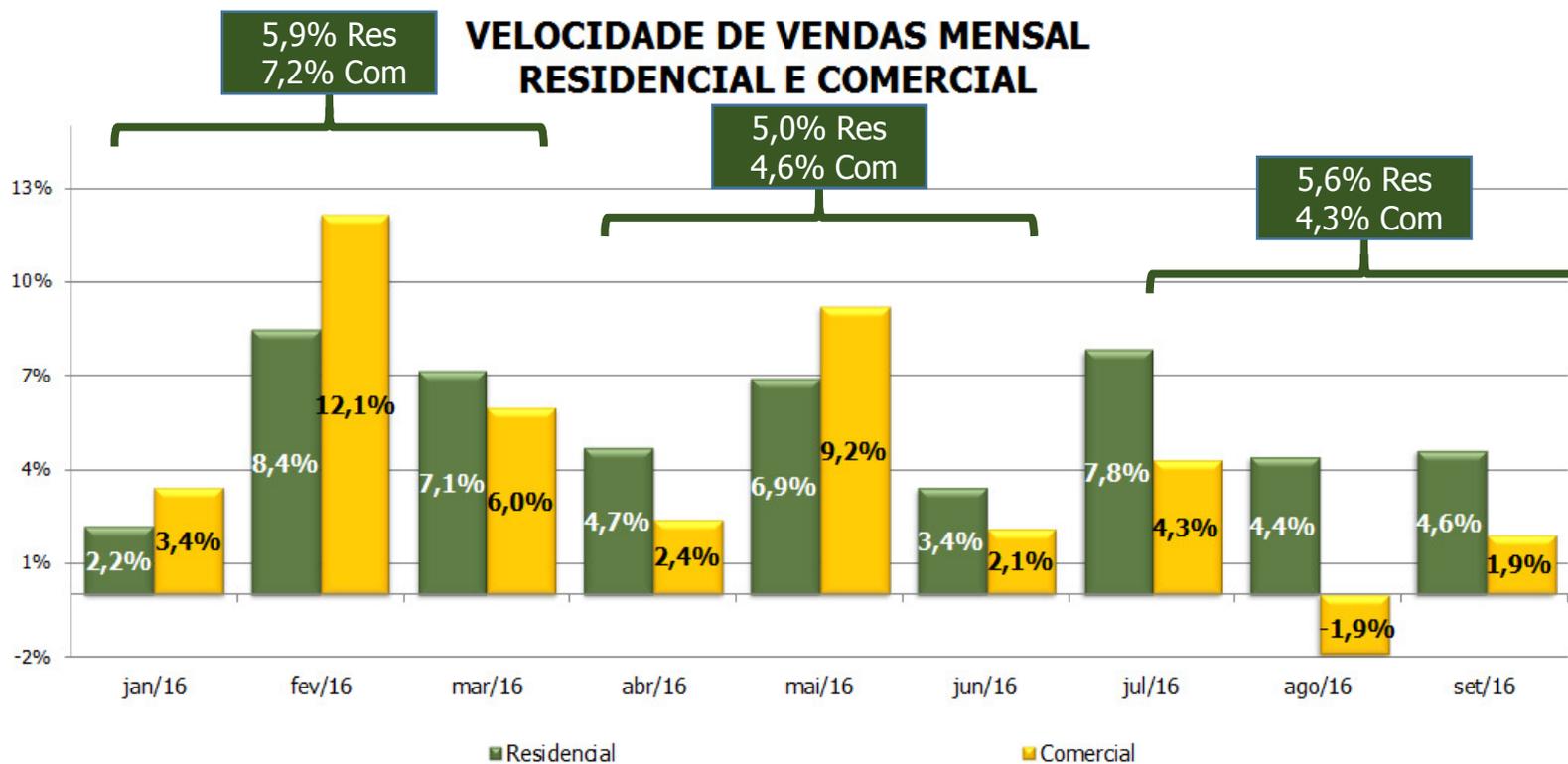
UNIDADES VENDIDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS – BH E NOVA LIMA - MENSAL

UNIDADES VENDIDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS - MENSAL											
Unidades Lançadas	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	Acumulado 2016	(%) Part.
1 Dormitório	-4	18	23	25	-3	6	10	8	11	94	3,3%
2 Dormitórios	39	383	241	134	222	12	338	188	88	1.645	57,5%
3 Dormitórios	14	39	110	68	86	63	62	18	108	568	19,9%
4 ou + Dormitórios	64	51	29	24	49	15	15	11	30	258	9,0%
Sub-Total Residencial	113	491	403	251	354	96	425	225	237	2.565	-
Comercial	21	95	41	17	69	23	28	-12	12	294	10,3%
Total - Residencial + Comercial	134	586	444	268	423	119	453	213	249	2.859	100%

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

- ✓ Do total de 237 unidades residenciais vendidas em setembro/2016, observa-se que 108 (45,6% do total) possuíam três quartos.
- ✓ De janeiro a setembro/16 as unidades vendidas totalizaram 2.324 unidades residenciais, sendo que 53,7% delas (1.406 unidades) também foram de dois quartos.

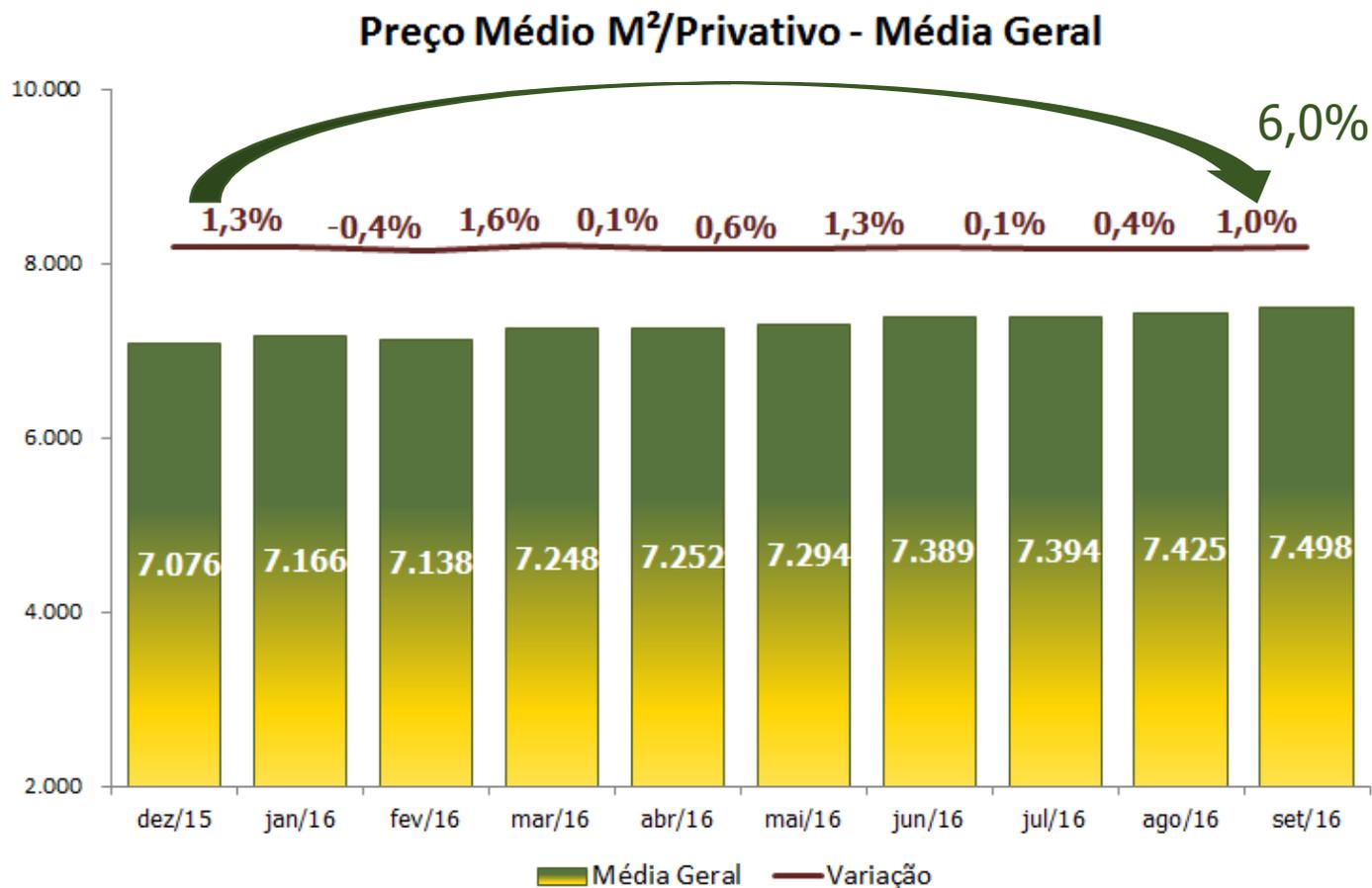
VELOCIDADE DE VENDAS – MENSAL – BH E NOVA LIMA



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

- ✓ **A Velocidade de Vendas residencial em setembro/16 alcançou 4,6%.**
- ✓ **Para as unidades comerciais o IVV correspondeu a 1,9%.**

PREÇO MÉDIO M²/ PRIVATIVO – RESIDENCIAL - MÉDIA GERAL



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



ANÁLISE GERAL DA CONCORRÊNCIA RESIDENCIAL

BH E NOVA LIMA

NÚMERO DE UNIDADES RESIDENCIAIS EM OFERTA: BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – OUTUBRO/15 – SETEMBRO/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%
jul/16	357	25.558	1,1%	5.020	2,2%	19,6%
ago/16	355	25.184	-1,5%	4.905	-2,3%	19,5%
set/16	347	24.714	-1,9%	4.963	1,2%	20,1%

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

- ✓ A disponibilidade da oferta atual (estoque) sobre a inicial fechou o mês de setembro/16 em 20,1% demonstrando equilíbrio no mercado. Esse resultado confirma que não existe super oferta de imóveis residenciais no mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima.

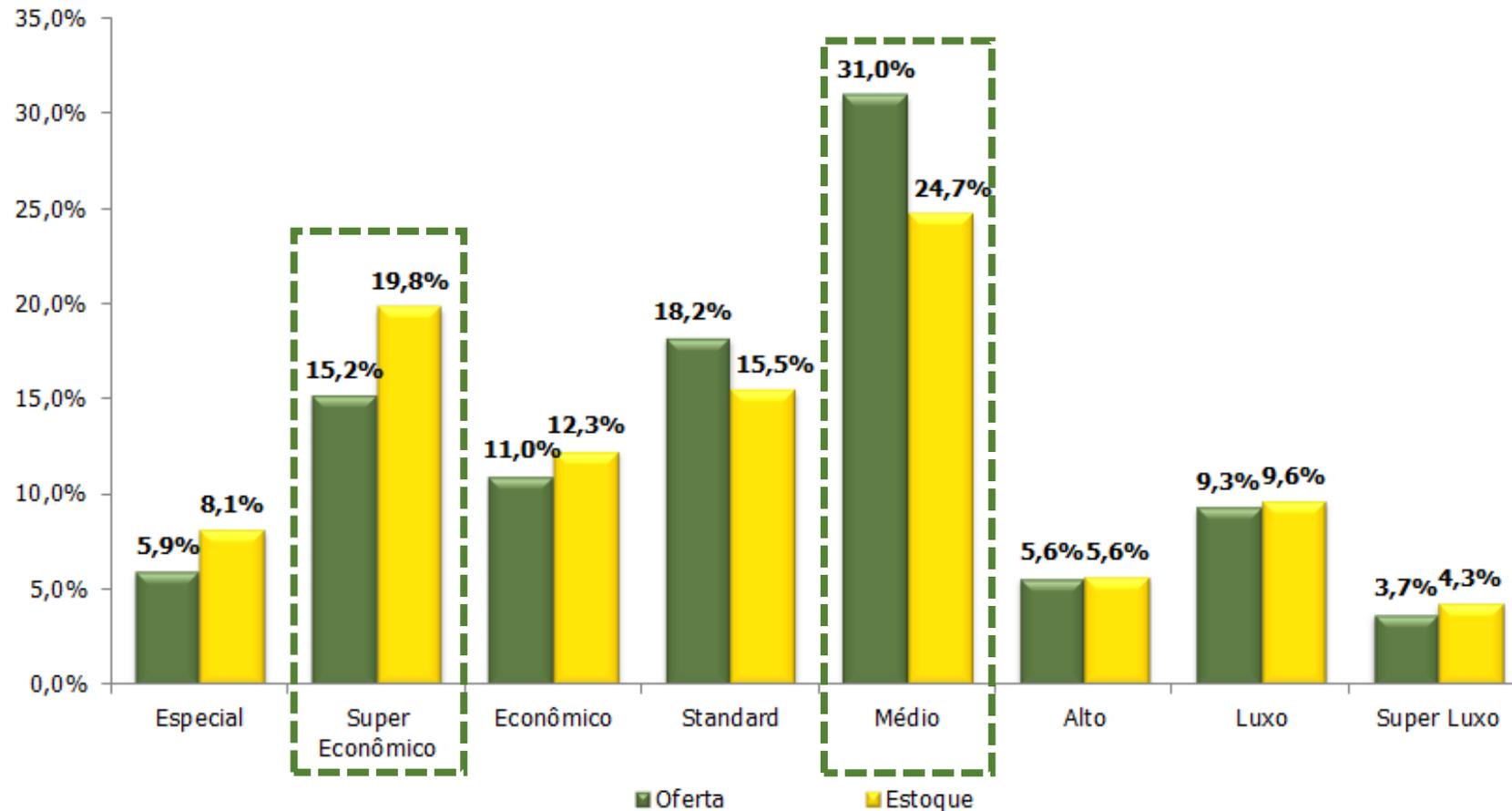
OFERTA RESIDENCIAL – SETEMBRO DE 2016

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	3,5%	1.465	5,9%	403	8,1%	27,5%
Super Econômico	até 200.000	23	6,6%	3.760	15,2%	985	19,8%	26,2%
Econômico	de 200.001 até 250.000	16	4,6%	2.711	11,0%	609	12,3%	22,5%
Standard	de 250.001 até 400.000	61	17,6%	4.505	18,2%	770	15,5%	17,1%
Médio	de 400.001 até 700.000	120	34,6%	7.666	31,0%	1.228	24,7%	16,0%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	38	11,0%	1.384	5,6%	279	5,6%	20,2%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	47	13,5%	2.306	9,3%	478	9,6%	20,7%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	30	8,6%	917	3,7%	211	4,3%	23,0%
Total	-	347	100%	24.714	100%	4.963	100%	20,1%

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

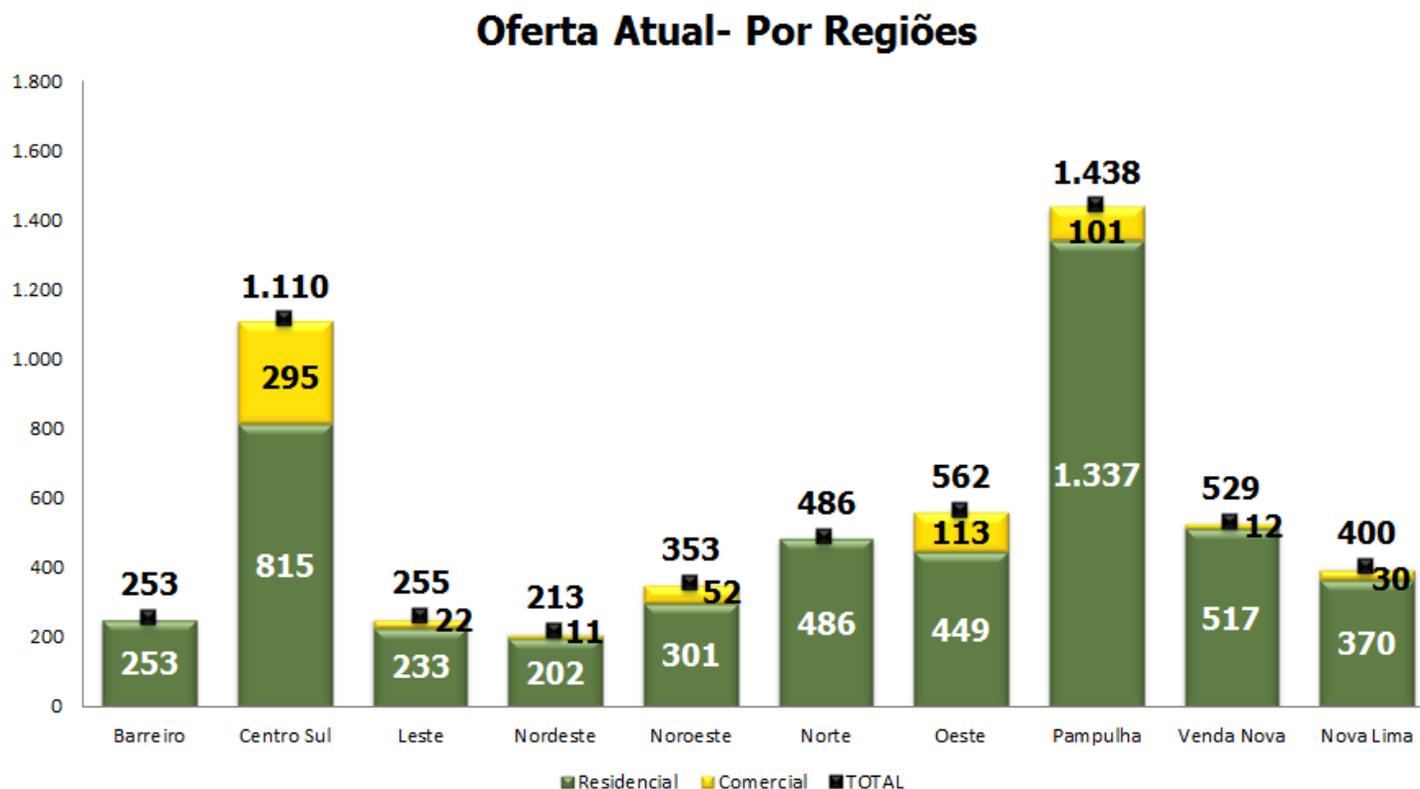
- ✓ A oferta inicial correspondeu a 24.714 unidades e a oferta atual, em setembro/2016, foi de 4.963 unidades, ou seja, 20,1% dos apartamentos colocados no mercado estavam disponíveis para venda no período.
- ✓ Das 4.963 unidades disponíveis para comercialização, 24,7% correspondem ao padrão Médio (1.228 unidades) e 19,8% ao padrão Super Econômico (985 unidades).
- ✓ A maior disponibilidade sobre a oferta inicial encontra-se no padrão Especial, 27,5% e a menor no padrão Médio, 16,0%.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA RESIDENCIAL INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



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

OFERTA ATUAL POR REGIÕES



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

- ✓ Das 4.963 unidades em estoque no mês de setembro/16, 1.337, ou seja, 26,9% do total estavam localizadas na Região da Pampulha, 815 na região Centro Sul e 517 em Venda Nova.
- ✓ Neste mês a oferta comercial correspondeu a 636 unidades, sendo que 295 delas (46,4% do total) estavam localizadas na região Centro Sul e 113 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	16	4,6%	3.126	12,6%	204	4,1%	6,5%
2011	21	6,1%	2.388	9,7%	257	5,2%	10,8%
2012	49	14,1%	2.672	10,8%	199	4,0%	7,4%
2013	76	21,9%	5.688	23,0%	1.186	23,9%	20,9%
2014	83	23,9%	6.411	25,9%	1.467	29,6%	22,9%
2015	68	19,6%	2.520	10,2%	727	14,6%	28,8%
2016*	34	9,8%	1.909	7,7%	923	18,6%	48,3%
Total	347	100%	24.714	100%	4.963	100%	20,1%

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

* Até Setembro

- ✓ Do total de 4.963 unidades residenciais disponíveis para comercialização em setembro/16; 29,6% (1.467 unidades) foram lançadas em 2014, 14,6% (727 unidades) em 2015, 18,6% (923 unidades) em 2016 (janeiro a setembro).

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	0	0	680	3	940	19	414	6	120	2	856	169	116	5
2011	0	0	250	94	94	9	1.160	97	652	27	84	5	72	9	76	16
2012	44	4	452	11	64	1	30	7	1.230	88	317	32	345	39	190	17
2013	588	140	0	0	404	208	849	148	2.938	501	313	70	474	88	122	31
2014	530	66	1.899	515	872	169	973	279	1.396	220	256	66	202	57	283	95
2015	0	0	561	82	153	34	464	177	645	193	268	94	299	100	130	47
2016*	303	193	598	283	444	185	89	43	391	193	26	10	58	16	0	0
Total	1.465	403	3.760	985	2.711	609	4.505	770	7.666	1.228	1.384	279	2.306	478	917	211

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

* Até Setembro

- ✓ **Do total de 4.963 unidades da oferta atual, observa-se que elas estão disponíveis nos seguintes padrões:**
 - ✓ **403 padrão especial**
 - ✓ **985 padrão super econômico**
 - ✓ **609 padrão econômico**
 - ✓ **770 padrão standard**
 - ✓ **1.228 padrão médio**
 - ✓ **279 padrão alto**
 - ✓ **478 padrão luxo**
 - ✓ **211 padrão super luxo**
- ✓ **O padrão médio concentra o maior número de unidades da oferta atual (1.228) sendo que a maioria delas foram lançadas no ano 2013.**

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%	0%	0%	25%	0%	21%	2%	5%	0%	9%	1%	37%	35%	13%	2%
2011	0%	0%	7%	10%	3%	1%	26%	13%	9%	2%	6%	2%	3%	2%	8%	8%
2012	3%	1%	12%	1%	2%	0%	1%	1%	16%	7%	23%	11%	15%	8%	21%	8%
2013	40%	35%	0%	0%	15%	34%	19%	19%	38%	41%	23%	25%	21%	18%	13%	15%
2014	36%	16%	51%	52%	32%	28%	22%	36%	18%	18%	18%	24%	9%	12%	31%	45%
2015	0%	0%	15%	8%	6%	6%	10%	23%	8%	16%	19%	34%	13%	21%	14%	22%
2016*	21%	48%	16%	29%	16%	30%	2%	6%	5%	16%	2%	4%	3%	3%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

* Até Setembro

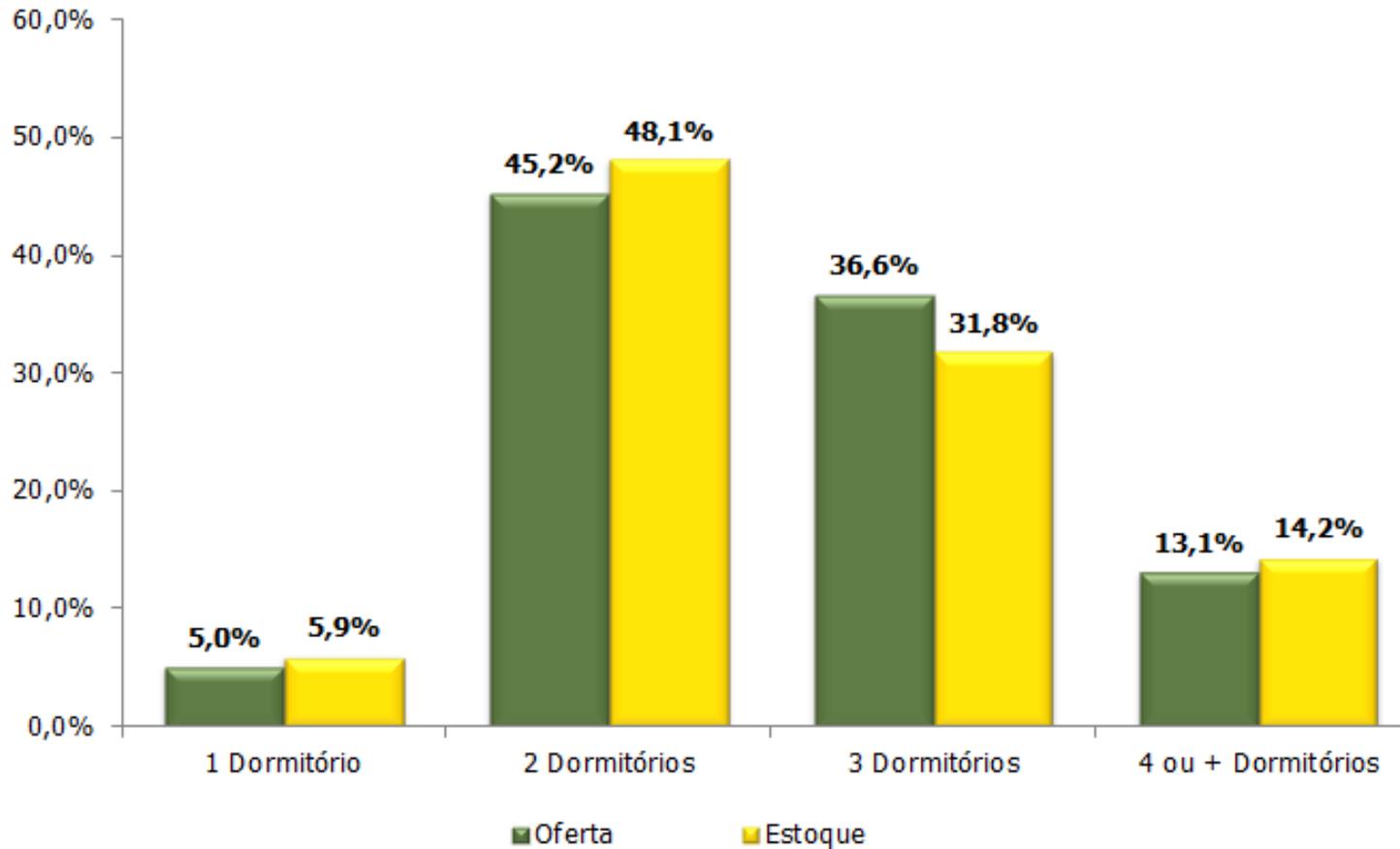
OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL (RESIDENCIAL) POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	1.245	5,0%	294	5,9%	23,6%
2 Dormitórios	11.180	45,2%	2.386	48,1%	21,3%
3 Dormitórios	9.051	36,6%	1.576	31,8%	17,4%
4 ou + Dormitórios	3.238	13,1%	707	14,2%	21,8%
Total	24.714	100%	4.963	100%	20,1%

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

- ✓ Desagregando a oferta residencial do mês de setembro/2016 por número de quartos, observou-se que 48,1% do total (2.386 unidades) possuíam 2 quartos e 31,8% (1.576 unidades) eram de 3 quartos.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA RESIDENCIAL INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA



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

PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR TIPOLOGIA

Preço Médio por Tipologia					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m ² Privativa	R\$/m ² Total
1 Dormitório	472.897	45	81	9.465	8.746
2 Dormitórios	311.045	59	82	6.737	5.384
3 Dormitórios	545.344	86	119	6.573	4.639
4 Dormitórios	1.784.568	176	373	9.818	7.255
Média Geral	609.874	95	223	7.498	6.187

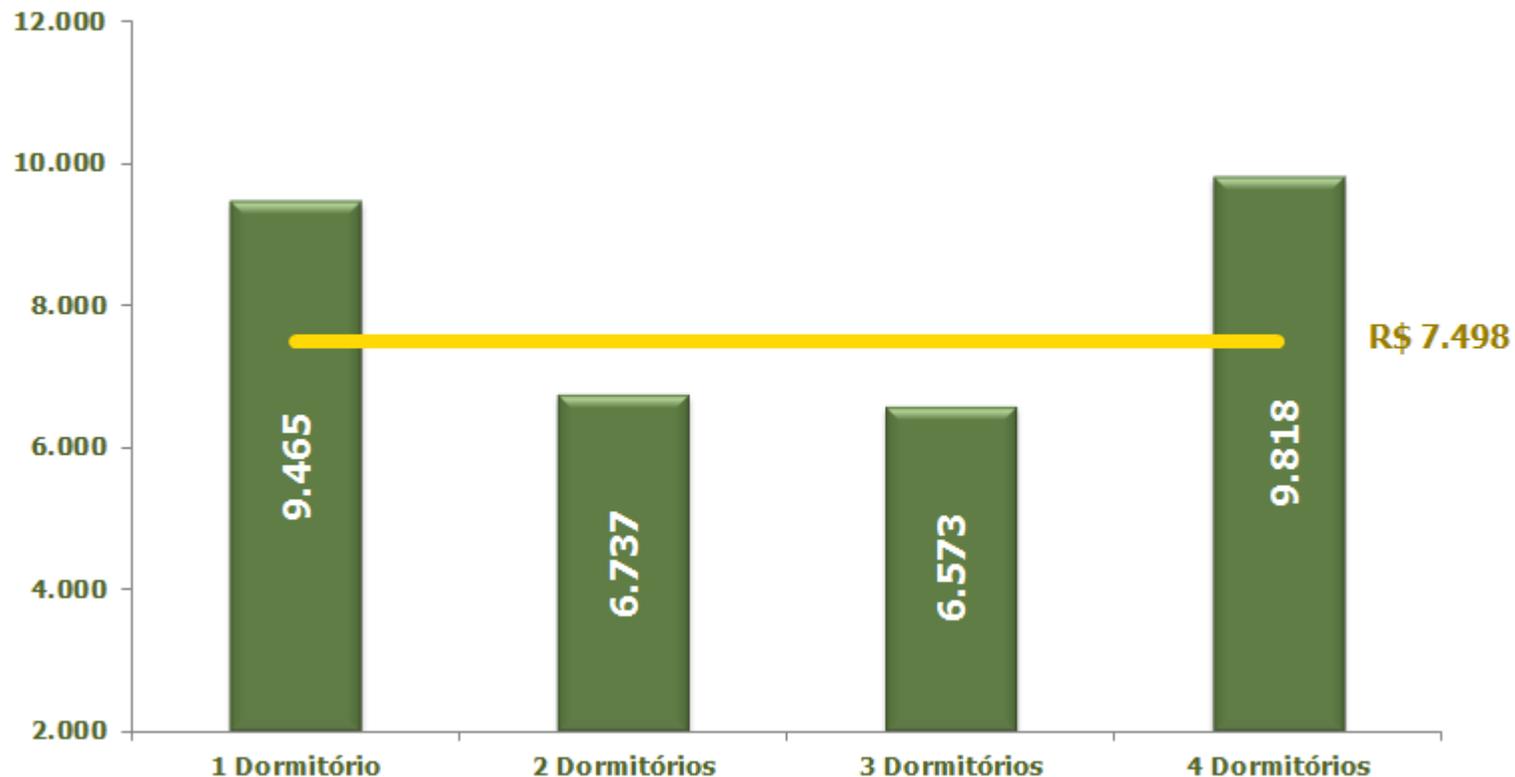
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

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 setembro/2016 era de R\$ 609.874.**
- ✓ **Neste mês o preço por m² da área privativa foi de R\$7.498.**

PREÇO MÉDIO DO M² PRIVATIVO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR TIPOLOGIA



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

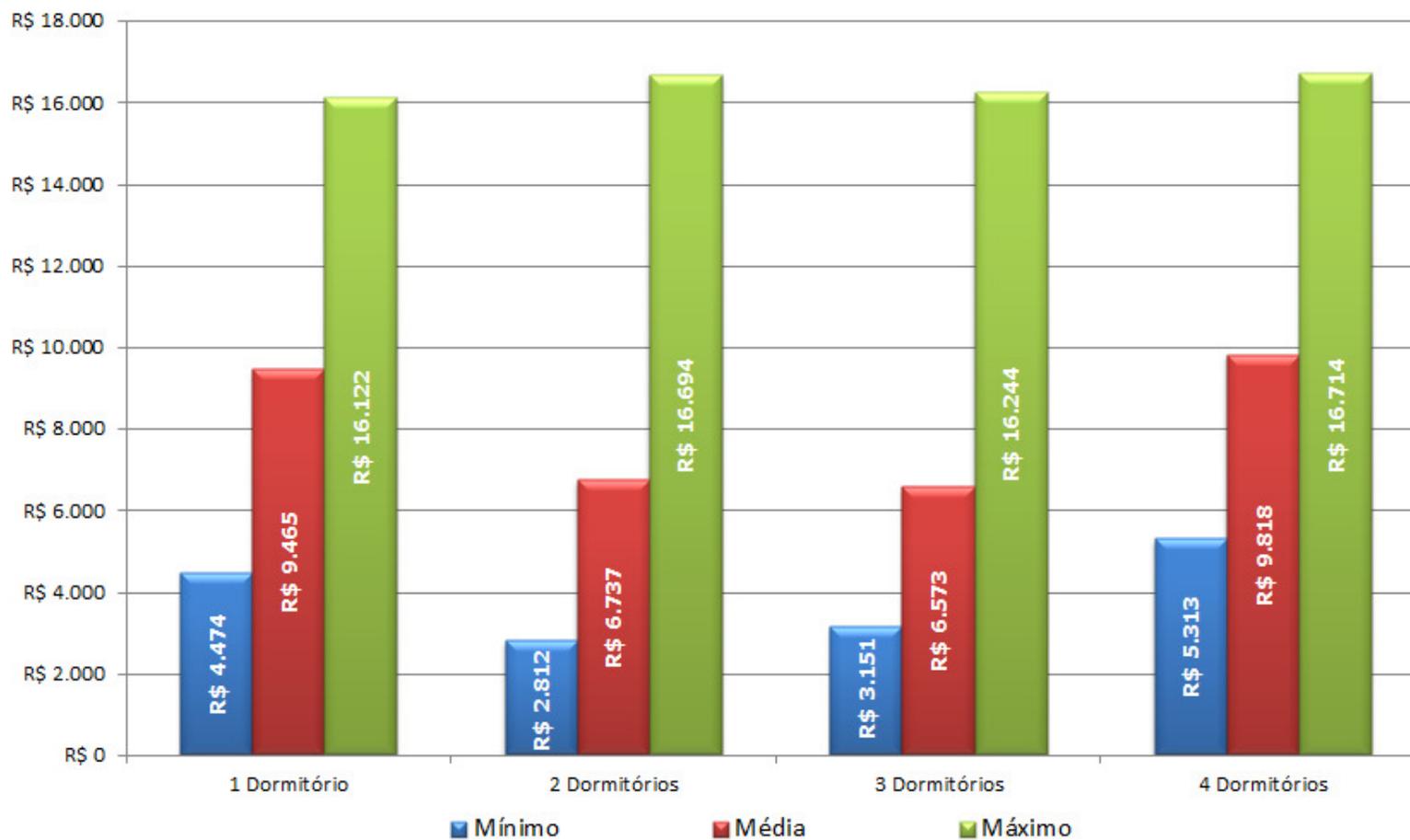
- ✓ Unidades de um quarto e de quatro quartos possuem preço médio de área privativa superior a média geral.

PREÇOS E M² PRIVATIVO RESIDENCIAL – MÁXIMO E MÍNIMO

PREÇOS E M ² PRIVATIVO - MÁXIMO E MÍNIMO							
Tipologia	m ² Privativo			R\$/m ² Privativo			Oferta Atual
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
1 Dormitório	30	45	56	R\$ 4.474	R\$ 9.465	R\$ 16.122	294
2 Dormitórios	43	59	86	R\$ 2.812	R\$ 6.737	R\$ 16.694	2.386
3 Dormitórios	55	86	190	R\$ 3.151	R\$ 6.573	R\$ 16.244	1.576
4 Dormitórios	105	176	576	R\$ 5.313	R\$ 9.818	R\$ 16.714	707
Média Geral	-	95	-	-	7.498	-	4.963

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

PREÇOS DO M² PRIVATIVO – MÁXIMO E MÍNIMO



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

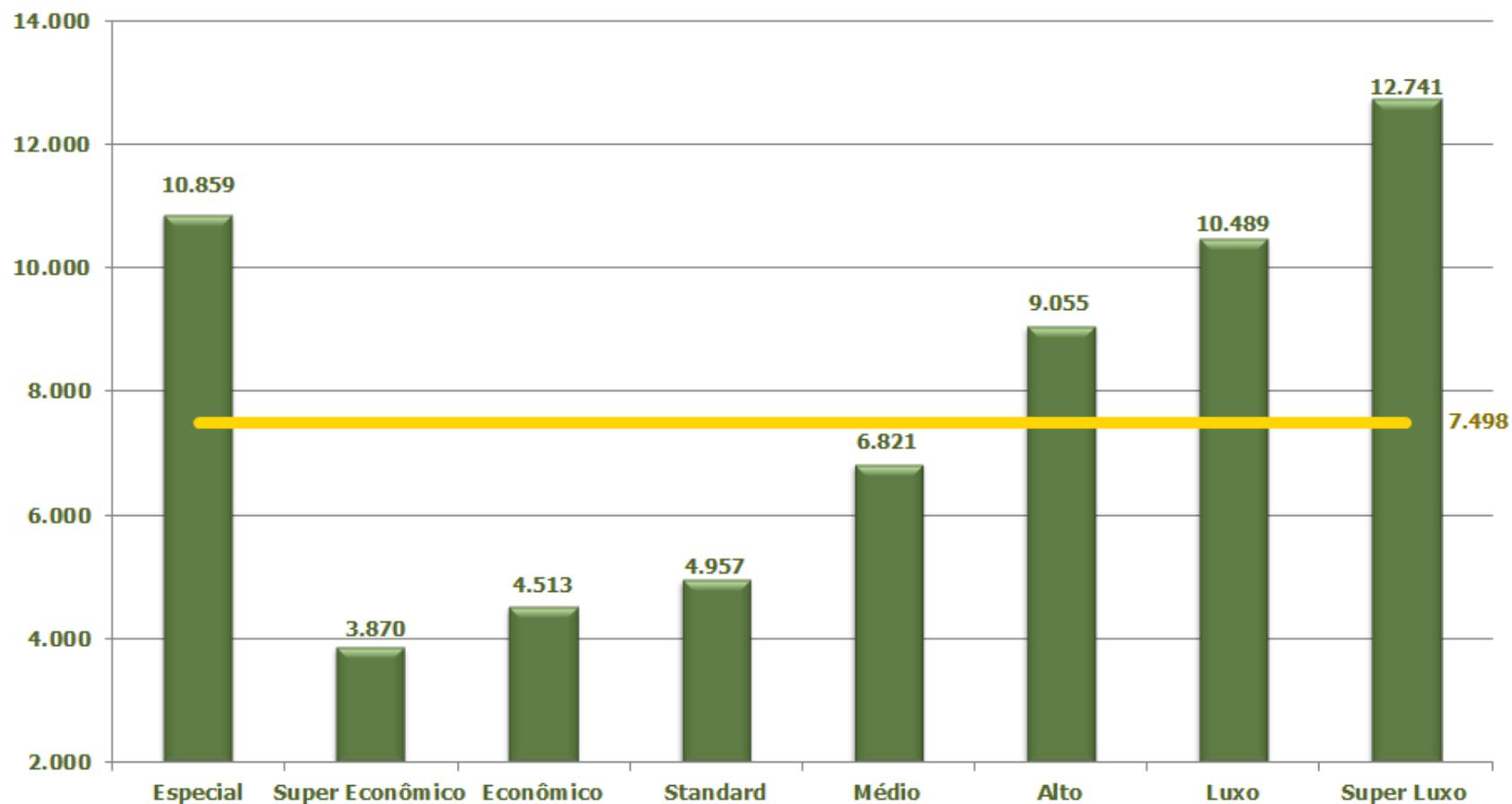
PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR PADRÃO

Preço Médio por Padrão					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m ² Privativa	R\$/m ² Total
Especial	609.842	56	126	10.859	9.672
Super Econômico	168.890	46	68	3.870	2.731
Econômico	237.828	53	73	4.513	3.014
Standard	336.928	67	96	4.957	3.474
Médio	519.515	80	150	6.821	5.014
Alto	846.406	102	172	9.055	6.286
Luxo	1.376.198	138	328	10.489	6.496
Super Luxo	3.032.264	251	374	12.741	7.790
Média Geral	609.874	95	223	7.498	6.187

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

- ✓ Os imóveis do padrão Super Econômico possuem preço médio de R\$ 168.890.
- ✓ O preço médio das unidades com padrão Médio em setembro/16 foi de R\$519.515 e os considerados como padrão Luxo corresponderam a R\$1.376.198.

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



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

PREÇO MÉDIO POR ANO DE LANÇAMENTO

Preço Médio por Área Quadrada Total						
Tipo Imóvel	Preço Médio		Área T. Média		R\$/m² Total	
	Até 2014	2015 a 2016*	Até 2014	2015 a 2016*	Até 2014	2015 a 2016*
1 Dormitório	470.583	482.629	81	-	8.746	-
2 Dormitórios	311.546	309.510	86	66	5.812	3.242
3 Dormitórios	553.136	497.214	119	118	4.877	4.306
4 Dormitórios	1.815.847	1.604.926	366	392	7.632	5.370
Média Geral	633.830	508.173	163	225	6.767	4.499

Preço Médio por Área Quadrada Privativa						
Tipo Imóvel	Preço Médio		Área Priv. Média		R\$/m² Privativa	
	Até 2014	2015 a 2016*	Até 2014	2015 a 2016*	Até 2014	2015 a 2016*
1 Dormitório	470.583	482.629	45	45	9.489	9.422
2 Dormitórios	311.546	309.510	59	58	6.780	6.662
3 Dormitórios	553.136	497.214	86	86	6.747	6.130
4 Dormitórios	1.815.847	1.604.926	183	151	10.009	9.094
Média Geral	633.830	508.173	93	83	8.256	7.007

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

* 2016 : Até o mês de setembro.

- ✓ 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\$ 8.256, enquanto esse preço, nos lançamentos de 2015 a 2016 (3T) foi de R\$ 7.007. Esse resultado não significa diretamente queda de preço. Número de empreendimentos pesquisados e até mesmo a especificação deles podem ter influenciado os resultados médios. O Mais provável, pelo que evidenciam os lançamentos atuais, é que a este preço mais baixo decorra de um grande volume de lançamentos Super Econômicos e Econômicos.

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA – BH + NOVA LIMA

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA - SETEMBRO/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	120	899	226	1.245	104	170	20	294
2 Dormitórios	716	6.135	4.329	11.180	355	1.537	494	2.386
3 Dormitórios	169	3.014	5.868	9.051	83	824	669	1.576
4 ou + Dormitórios	0	1.127	2.111	3.238	0	390	317	707
Subtotal Residencial	1.005	11.175	12.534	24.714	542	2.921	1.500	4.963
Comercial	60	2.605	2.226	4.891	32	446	158	636
Total	1.065	13.780	14.760	29.605	574	3.367	1.658	5.599

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA – BH + NOVA LIMA

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA - SETEMBRO/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	9,6%	72,2%	18,2%	100%	35,4%	57,8%	6,8%	100%
2 Dormitórios	6,4%	54,9%	38,7%	100%	14,9%	64,4%	20,7%	100%
3 Dormitórios	1,9%	33,3%	64,8%	100%	5,3%	52,3%	42,4%	100%
4 ou + Dormitórios	0,0%	34,8%	65,2%	100%	0,0%	55,2%	44,8%	100%
Subtotal Residencial	4,1%	45,2%	50,7%	100%	10,9%	58,9%	30,2%	100%
Comercial	1,2%	53,3%	45,5%	100%	5,0%	70,1%	24,8%	100%
Total	3,6%	46,5%	49,9%	100%	10,3%	60,1%	29,6%	100%

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

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR PADRÃO - SETEMBRO/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	198	891	376	1.465	167	200	36	403
Super Econômico	576	2.482	702	3.760	269	611	105	985
Econômico	20	1.469	1.222	2.711	8	383	218	609
Standard	40	1.659	2.806	4.505	18	509	243	770
Médio	171	2.974	4.521	7.666	80	687	461	1.228
Alto	0	564	820	1.384	0	177	102	279
Luxo	0	679	1.627	2.306	0	198	280	478
Super Luxo	0	457	460	917	0	156	55	211
Total	1.005	11.175	12.534	24.714	542	2.921	1.500	4.963

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

- ✓ Das 2.921 unidades em construção que estavam sendo ofertadas em setembro/16, 687 eram do padrão médio (com faixa de valor de R\$400.001 a R\$700.000), 611 do padrão Super Econômico (até R\$200 mil) e 509 do padrão Standard (R\$250.001 até R\$400.000).

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR PADRÃO - SETEMBRO/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	13,5%	60,8%	25,7%	100%	41,4%	49,6%	8,9%	100%
Super Econômico	15,3%	66,0%	18,7%	100%	27,3%	62,0%	10,7%	100%
Econômico	0,7%	54,2%	45,1%	100%	1,3%	62,9%	35,8%	100%
Standard	0,9%	36,8%	62,3%	100%	2,3%	66,1%	31,6%	100%
Médio	2,2%	38,8%	59,0%	100%	6,5%	55,9%	37,5%	100%
Alto	0,0%	40,8%	59,2%	100%	0,0%	63,4%	36,6%	100%
Luxo	0,0%	29,4%	70,6%	100%	0,0%	41,4%	58,6%	100%
Super Luxo	-	49,8%	50,2%	100%	-	73,9%	26,1%	100%
Total	4,1%	45,2%	50,7%	100%	10,9%	58,9%	30,2%	100%

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



ANÁLISE GERAL DA CONCORRÊNCIA COMERCIAL

BH E NOVA LIMA

NÚMERO DE UNIDADES COMERCIAIS EM OFERTA: BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – OUTUBRO/15 A SETEMBRO/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%
jul/16	55	4.882	-1,0%	627	-4,3%	12,8%
ago/16	55	4.882	0,0%	639	1,9%	13,1%
set/16	56	4.891	0,2%	636	-0,5%	13,0%

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

- ✓ Em setembro/16 estavam disponíveis para venda 636 unidades comerciais. Esse número foi -0,5% menor do que o observado no mês anterior, que foi de 639 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	8,9%	641	13,1%	11	1,7%	1,7%
2011	3	5,4%	464	9,5%	21	3,3%	4,5%
2012	4	7,1%	416	8,5%	27	4,2%	6,5%
2013	10	17,9%	1.061	21,7%	127	20,0%	12,0%
2014	13	23,2%	1.351	27,6%	190	29,9%	14,1%
2015	16	28,6%	706	14,4%	193	30,3%	27,3%
2016*	5	8,9%	252	5,2%	67	10,5%	26,6%
Total	56	100%	4.891	100%	636	100%	13,0%

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

* Até Setembro

- ✓ Das 636 unidades comerciais que estavam em estoque em setembro/16, 29,9% foram lançadas em 2014, 30,3% em 2015 e 10,5% em 2016 (janeiro a setembro).

ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA POR PADRÃO

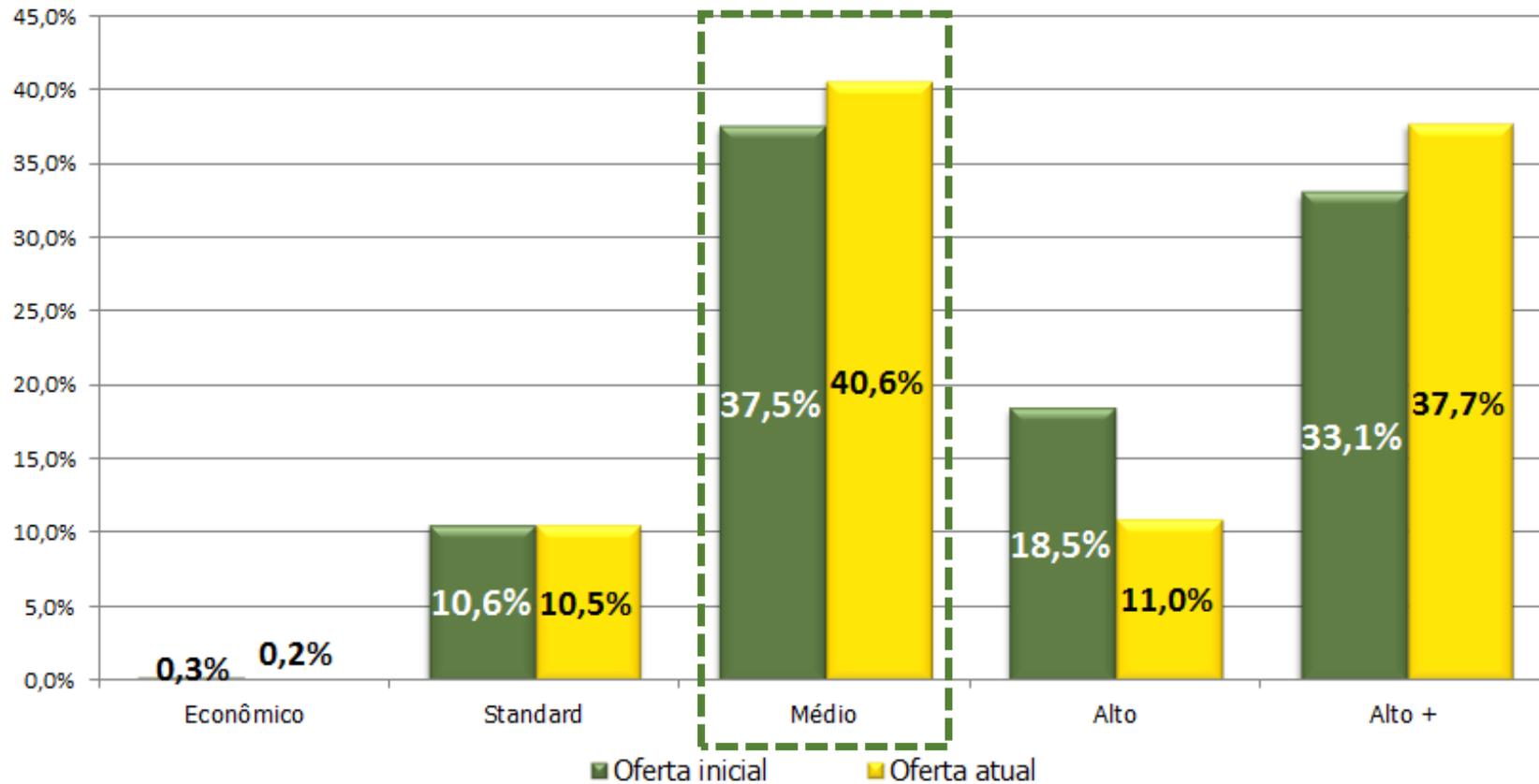
ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta inicial	(%)	Oferta atual	(%)	Disp. (%)
Econômico	Até 6.000 m ² priv.	1	1,8%	14	0,3%	1	0,2%	7,1%
Standard	De 6.001 a 8.000 m ² priv.	11	19,6%	518	10,6%	67	10,5%	12,9%
Médio	De 8.001 a 10.000 m ² priv.	25	44,6%	1.836	37,5%	258	40,6%	14,1%
Alto	De 10.001 a 12.000 m ² priv.	9	16,1%	905	18,5%	70	11,0%	7,7%
Alto +	Acima de 12.001 m ² priv.	10	17,9%	1.618	33,1%	240	37,7%	14,8%
Total	-	56	100%	4.891	100%	636	100%	13,0%

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

- ✓ Das 636 unidades comerciais em oferta em setembro/2016 observou-se que 258 unidades (40,6% do total) são do padrão Médio (R\$ 8.001 a 10.000/m² priv.).
- ✓ Já outras 240 unidades (37,7%) são do padrão Alto+ (acima de R\$ 12.001 m² priv.).
- ✓ Apenas 1 sala comercial possuía preço por m² abaixo dos R\$ 6.000 como preço de tabela.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA COMERCIAL INICIAL E ATUAL POR PADRÃO

Participação da Oferta e do Estoque por Padrão



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

PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES COMERCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR PADRÃO

Preço Médio por Padrão			
Padrão	Preço Médio	m ² Privativo	R\$/m ² Privativo
Econômico	170.000	35	R\$ 4.857
Standard	370.985	81	R\$ 7.191
Médio	572.188	87	R\$ 9.062
Alto	683.118	93	R\$ 10.825
Alto +	664.174	78	R\$ 13.827
Média Geral	600.684	83	9.998

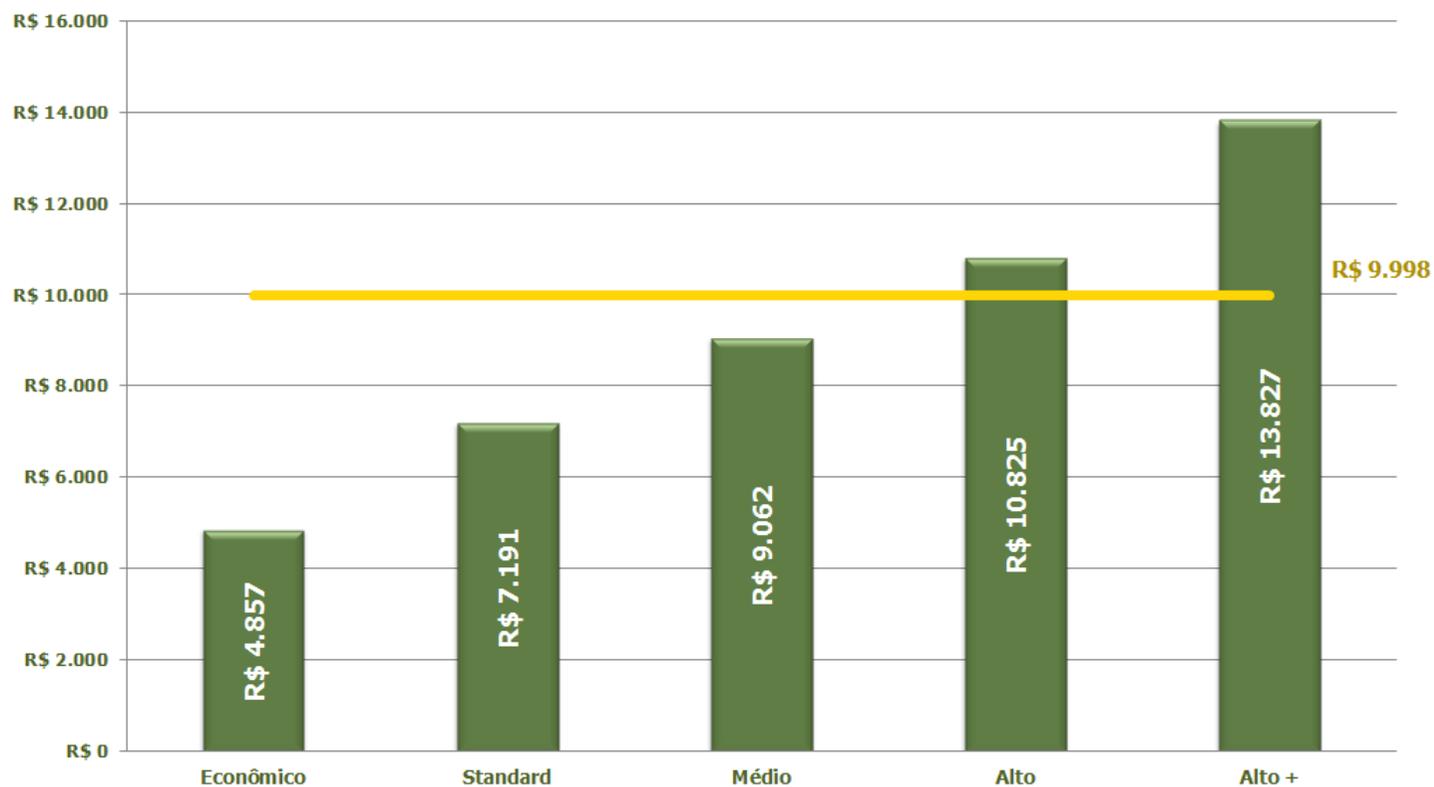
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

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. 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

Preço Médio por Área Quadrada Privativa, por padrão



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

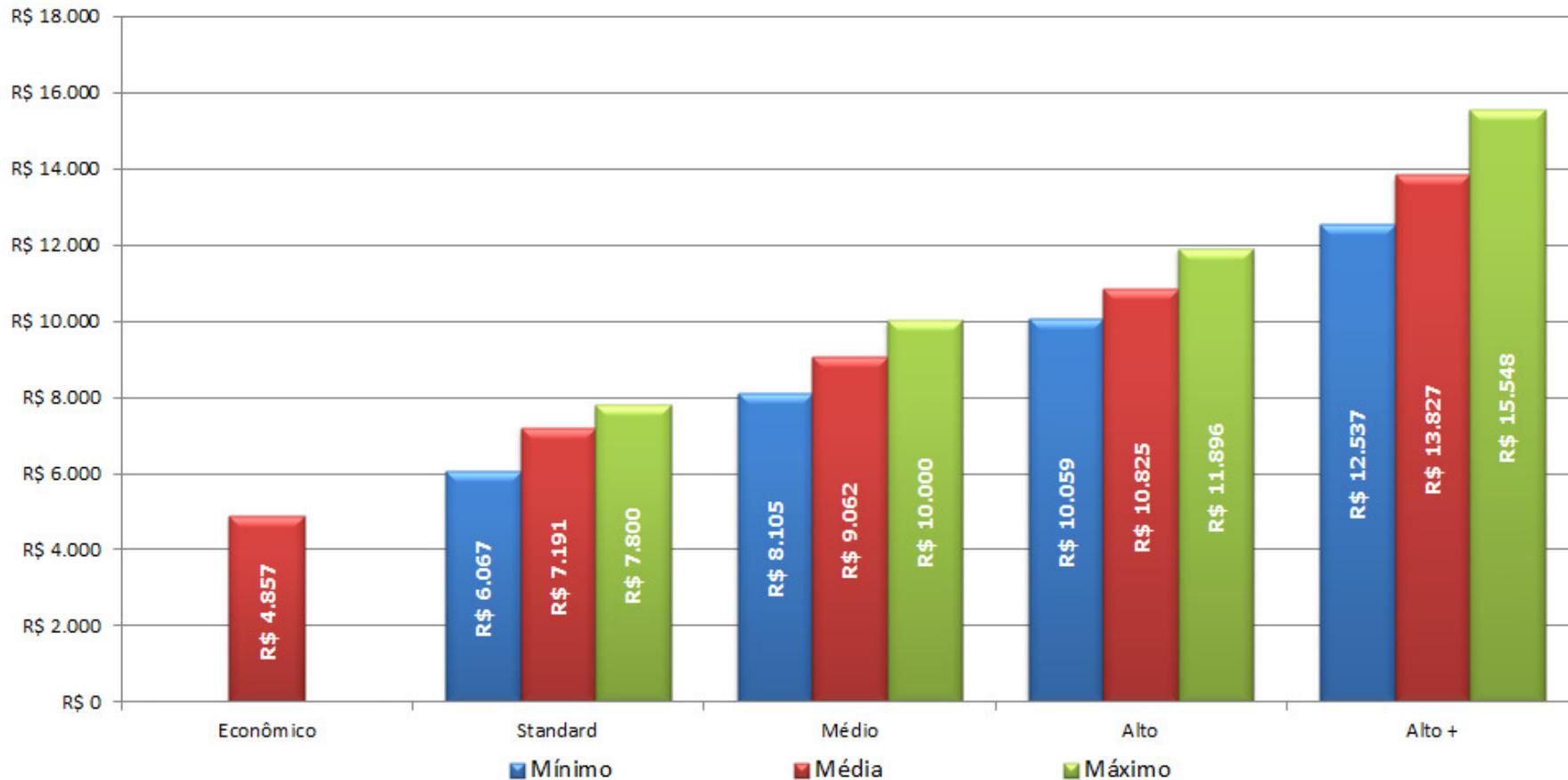
PREÇOS E M² PRIVATIVO COMERCIAL – MÁXIMO E MÍNIMO

PREÇOS E M ² PRIVATIVO - MÁXIMO E MÍNIMO							
Padrão	m ² Privativo			R\$/m ² Privativo			Oferta Atual
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
Econômico	-	35	-	-	R\$ 4.857	-	1
Standard	25	81	270	R\$ 6.067	R\$ 7.191	R\$ 7.800	67
Médio	23	87	257	R\$ 8.105	R\$ 9.062	R\$ 10.000	258
Alto	24	93	191	R\$ 10.059	R\$ 10.825	R\$ 11.896	70
Alto +	35	78	253	R\$ 12.537	R\$ 13.827	R\$ 15.548	240
Média Geral	-	83	-	-	9.998	-	636

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

PREÇOS E M² PRIVATIVO COMERCIAL – MÁXIMO E MÍNIMO

R\$ / M² Privativo - Mínimo, Média e Máximo



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



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	4	303	R\$ 181.268	10	143	R\$ 66.165
Super Econômico	6	598	R\$ 111.134	18	599	R\$ 108.733
Econômico	4	475	R\$ 112.834	14	644	R\$ 150.978
Standard	4	68	R\$ 20.237	49	269	R\$ 91.474
Médio	15	399	R\$ 189.051	93	528	R\$ 269.382
Alto	1	26	R\$ 19.766	27	173	R\$ 148.385
Luxo	2	58	R\$ 90.420	36	191	R\$ 258.223
Super Luxo	-	-	-	21	48	R\$ 121.831
Sub-Total Residenciais	36	1.927	R\$ 724.710	268	2.595	R\$ 1.215.173
Comercial	5	252	R\$ 136.282	35	294	R\$ 161.850
Total	41	2.179	R\$ 860.992	303	2.889	R\$ 1.377.023

*Unidades Lançadas são referentes as lançadas em 2016

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

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

VGV INICIAL E ATUAL POR PADRÃO EM SETEMBRO DE 2016

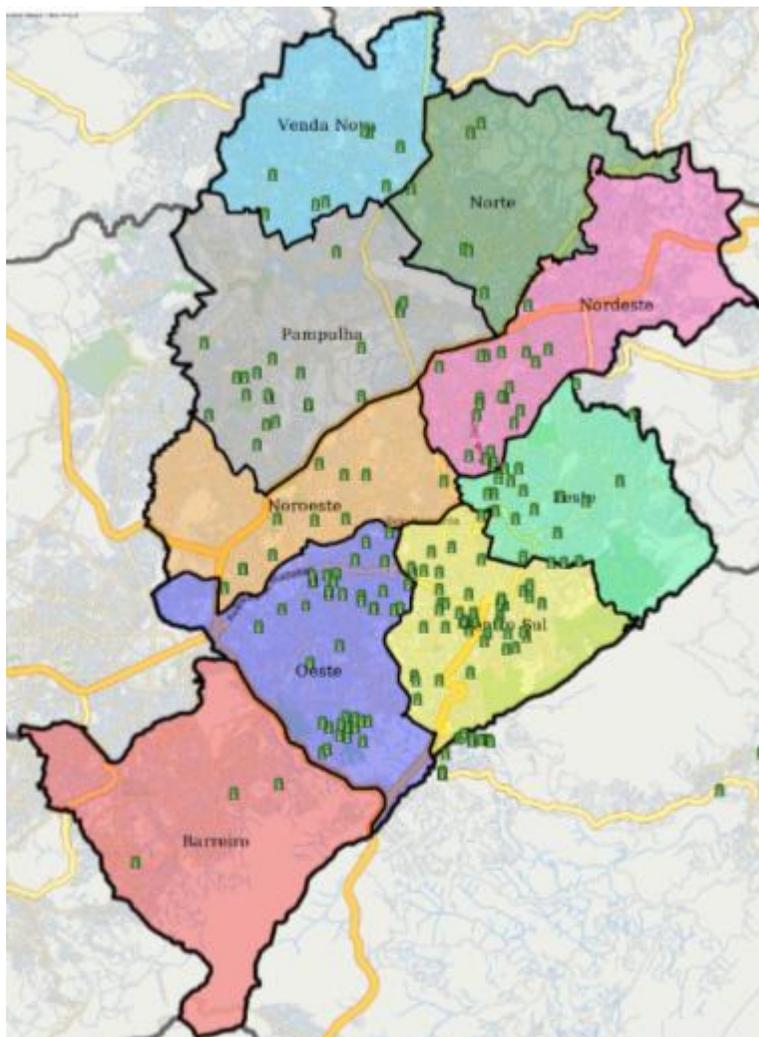
VGV INICIAL E ATUAL POR PADRÃO								
Padrão	Empreend. Vertical	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM VGV		
			Oferta Inicial	Oferta Atual	Vendas	Inicial (R\$ MIL)	Atual (R\$ MIL)	Vendas (R\$ MIL)
Especial	12	R\$ 601.106	1.465	403	1.062	R\$ 821.119	R\$ 248.498	R\$ 572.621
Super Econômico	23	R\$ 166.902	3.760	985	2.775	R\$ 616.953	R\$ 155.074	R\$ 461.880
Econômico	16	R\$ 235.546	2.711	609	2.102	R\$ 563.178	R\$ 147.050	R\$ 416.127
Standard	61	R\$ 330.060	4.505	770	3.735	R\$ 1.486.338	R\$ 248.313	R\$ 1.238.025
Médio	120	R\$ 522.589	7.666	1.228	6.438	R\$ 3.770.111	R\$ 583.245	R\$ 3.186.867
Alto	38	R\$ 845.867	1.385	279	1.106	R\$ 1.067.129	R\$ 218.415	R\$ 848.714
Luxo	47	R\$ 1.361.785	2.306	478	1.828	R\$ 3.136.356	R\$ 649.913	R\$ 2.486.443
Super Luxo	30	R\$ 3.115.117	917	211	706	R\$ 2.780.586	R\$ 610.072	R\$ 2.170.514
Sub-Total Residenciais	347	613.747	24.715	4.963	19.752	R\$ 14.241.770	R\$ 2.860.579	R\$ 11.381.190
Comercial	56	R\$ 600.684	4.891	636	4.255	R\$ 2.937.944	R\$ 399.205	R\$ 2.538.739
Total	403	-	29.606	5.599	24.007	R\$ 17.179.714	R\$ 3.259.784	R\$ 13.919.929

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

reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's 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 270 empreendimentos esgotados

41 empreendimentos sem informações

229 empreendimentos – 8.904 unidades

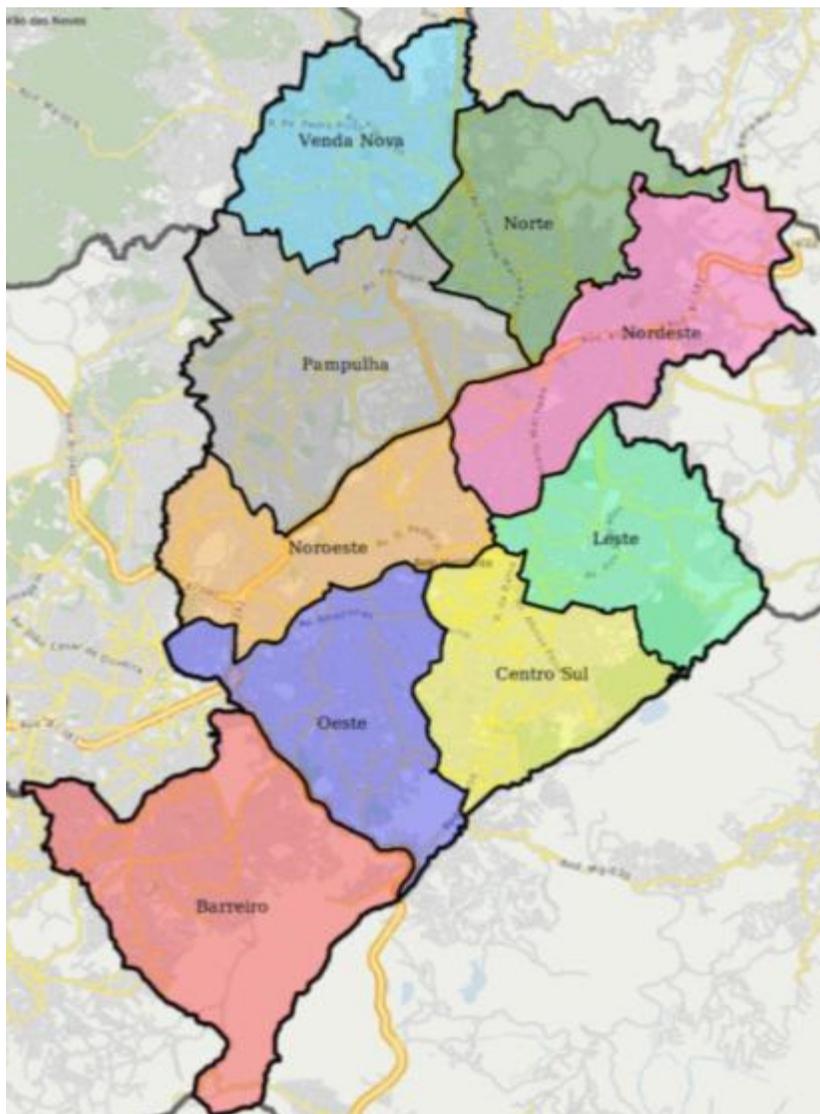
OFERTA POR TIPOLOGIA - ESGOTADOS		
Tipologia	Oferta Inicial	(%)
1 Dormitório	330	3,7%
2 Dormitórios	3.291	37,0%
3 Dormitórios	4.100	46,0%
4 ou + Dormitórios	1.183	13,3%
Total	8.904	100%

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



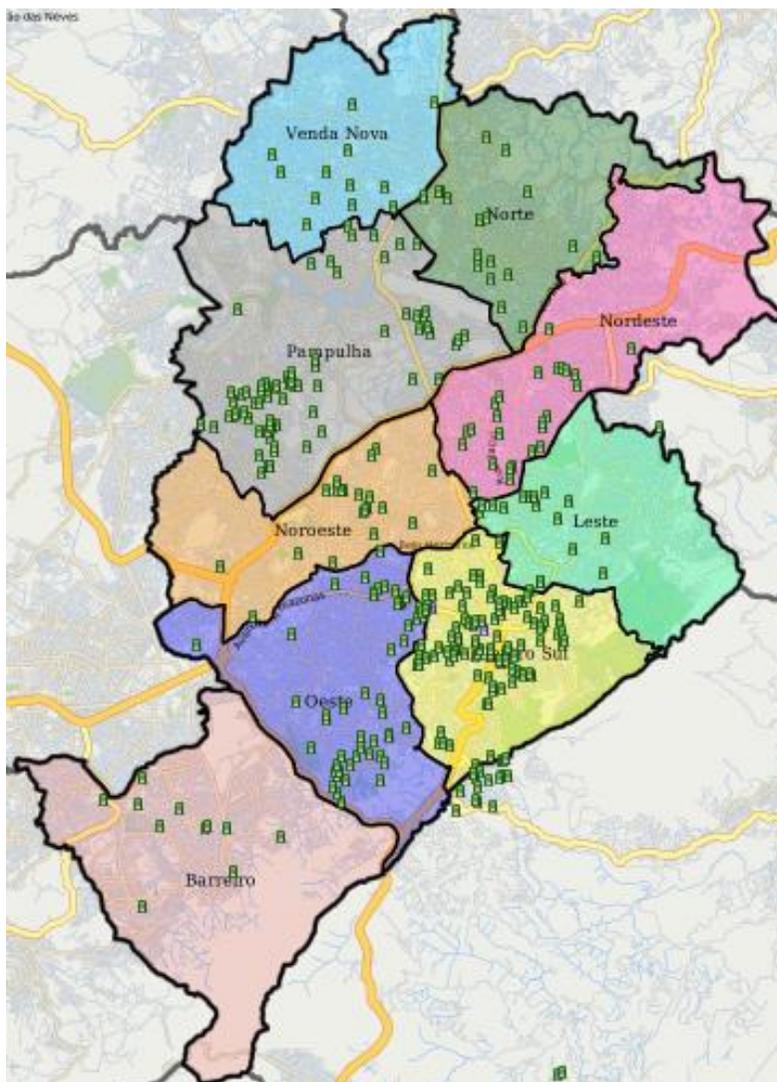
ANÁLISE GERAL DAS REGIÕES

REGIÕES



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

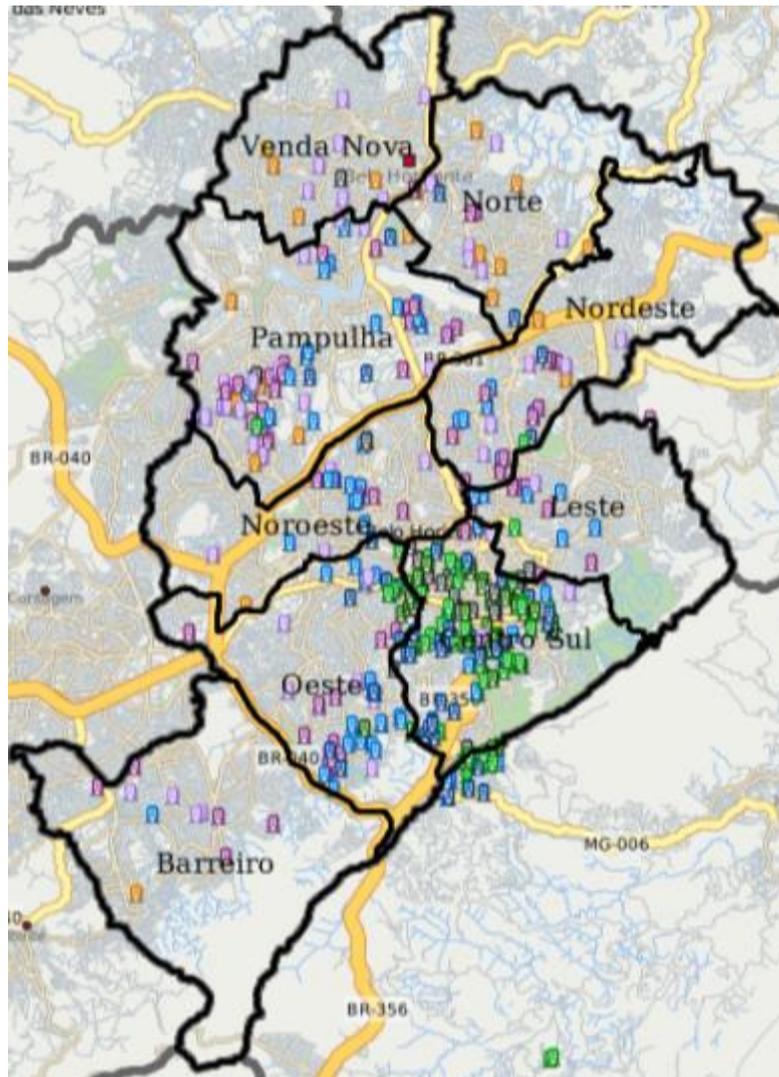
REGIÕES



Legenda	
	Residencial
	Comercial

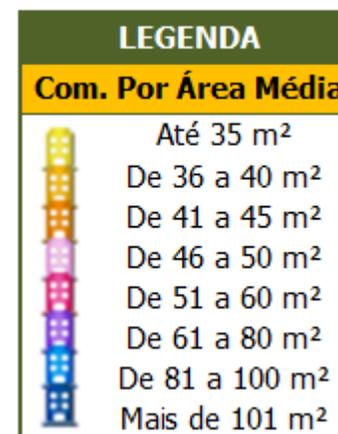
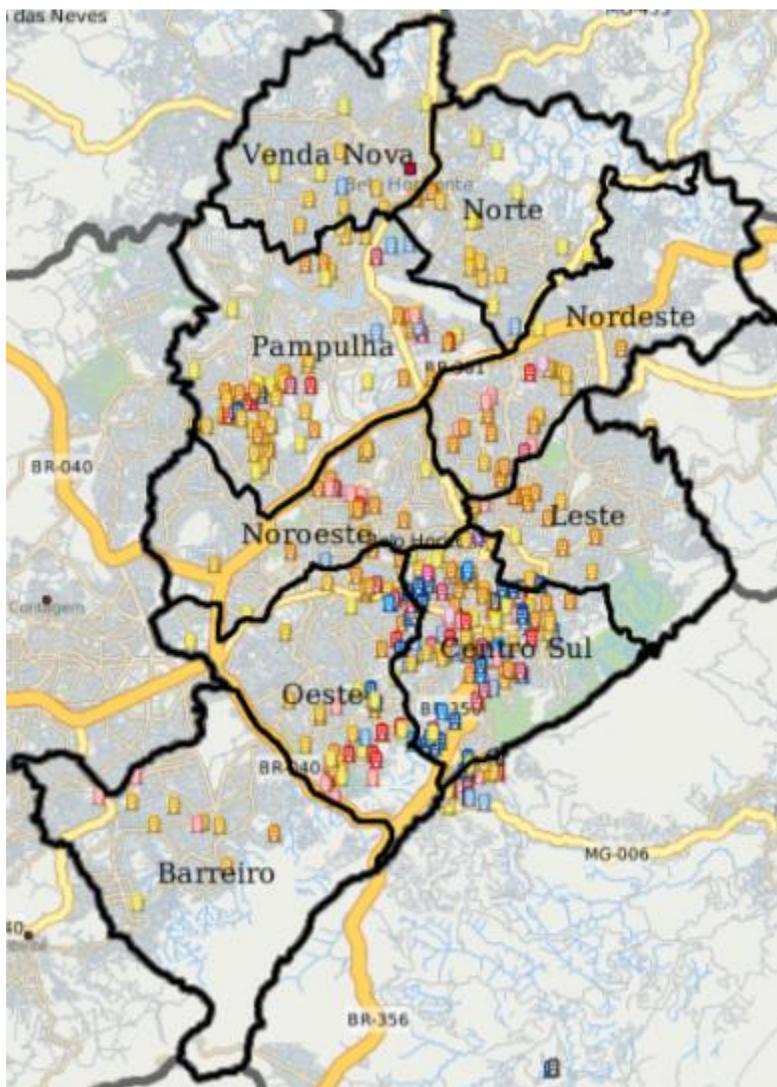
LEGENDA	
	Região Nordeste
	Região Centro Sul
	Região Noroeste
	Região Barreiro
	Região Oeste
	Região Venda Nova
	Região Leste
	Região Norte
	Região Pampulha

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 – SETEMBRO DE 2016

DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA POR REGIÕES							
Regiões	Empreendimentos	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disponibilidade Sobre Oferta
Barreiro	10	2,9%	1.170	4,7%	253	5,1%	21,6%
Centro Sul	103	29,7%	3.794	15,4%	815	16,4%	21,5%
Leste	19	5,5%	897	3,6%	233	4,7%	26,0%
Nordeste	23	6,6%	925	3,7%	202	4,1%	21,8%
Noroeste	19	5,5%	1.338	5,4%	301	6,1%	22,5%
Norte	18	5,2%	2.571	10,4%	486	9,8%	18,9%
Oeste	53	15,3%	4.256	17,2%	449	9,0%	10,5%
Pampulha	71	20,5%	5.789	23,4%	1.337	26,9%	23,1%
Nova Lima	22	6,3%	2.903	11,7%	370	7,5%	12,7%
Venda Nova	9	2,6%	1.071	4,3%	517	10,4%	48,3%
Total Geral	347	100%	24.714	100%	4.963	100%	20,1%

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

DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA POR PADRÃO-COMERCIAL – SETEMBRO 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	29	51,8%	1.670	34,1%	295	46,4%	17,7%
Leste	2	3,6%	177	3,6%	22	3,5%	12,4%
Nordeste	1	1,8%	91	1,9%	11	1,7%	12,1%
Noroeste	1	1,8%	329	6,7%	52	8,2%	15,8%
Norte	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Oeste	12	21,4%	1.449	29,6%	113	17,8%	7,8%
Pampulha	5	8,9%	233	4,8%	101	15,9%	43,3%
Nova Lima	5	8,9%	898	18,4%	30	4,7%	-
Venda Nova	1	1,8%	44	0,9%	12	1,9%	27,3%
Total Geral	56	100%	4.891	100%	636	100%	13,0%

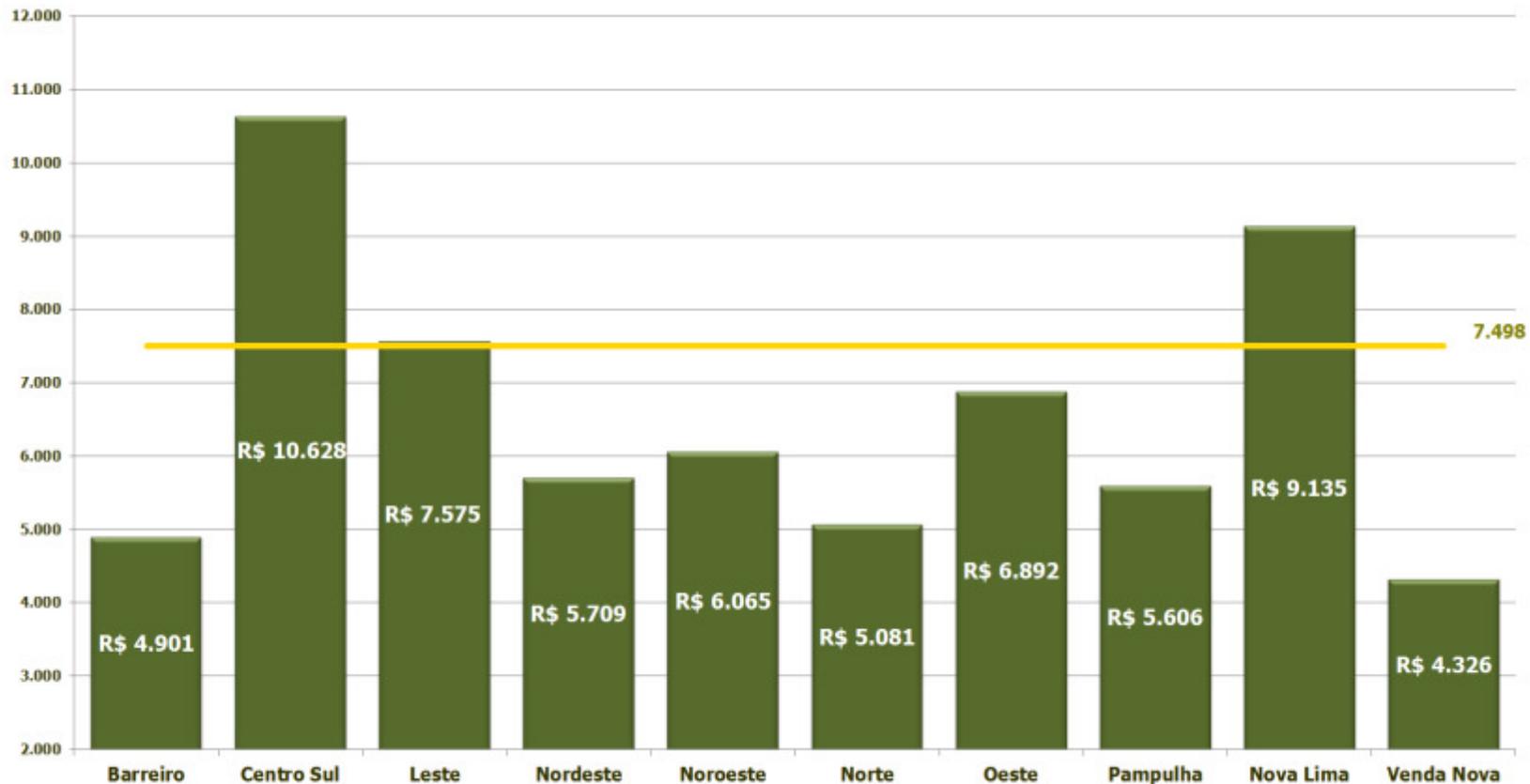
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

PREÇOS MÉDIOS RESIDENCIAL DO M² PRIVATIVO POR REGIÕES

PREÇOS MÉDIOS DO M ² PRIVATIVO POR REGIÕES							
Regiões	1Q	Regiões	2Q	Regiões	3Q	Regiões	4Q
Barreiro	-	Barreiro	4.446	Barreiro	5.226	Barreiro	-
Centro Sul	12.248	Centro Sul	9.980	Centro Sul	9.764	Centro Sul	11.534
Leste	12.000	Leste	9.098	Leste	6.686	Leste	7.336
Nordeste	-	Nordeste	5.343	Nordeste	5.664	Nordeste	6.806
Noroeste	-	Noroeste	4.896	Noroeste	6.246	Noroeste	6.936
Norte	5.398	Norte	4.799	Norte	5.355	Norte	-
Oeste	5.316	Oeste	6.509	Oeste	6.006	Oeste	8.817
Pampulha	5.906	Pampulha	4.894	Pampulha	5.544	Pampulha	7.423
Nova Lima	10.718	Nova Lima	7.639	Nova Lima	7.187	Nova Lima	10.417
Venda Nova	-	Venda Nova	4.207	Venda Nova	4.534	Venda Nova	-
Média geral	9.465	Média geral	6.737	Média geral	6.573	Média geral	9.818

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

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



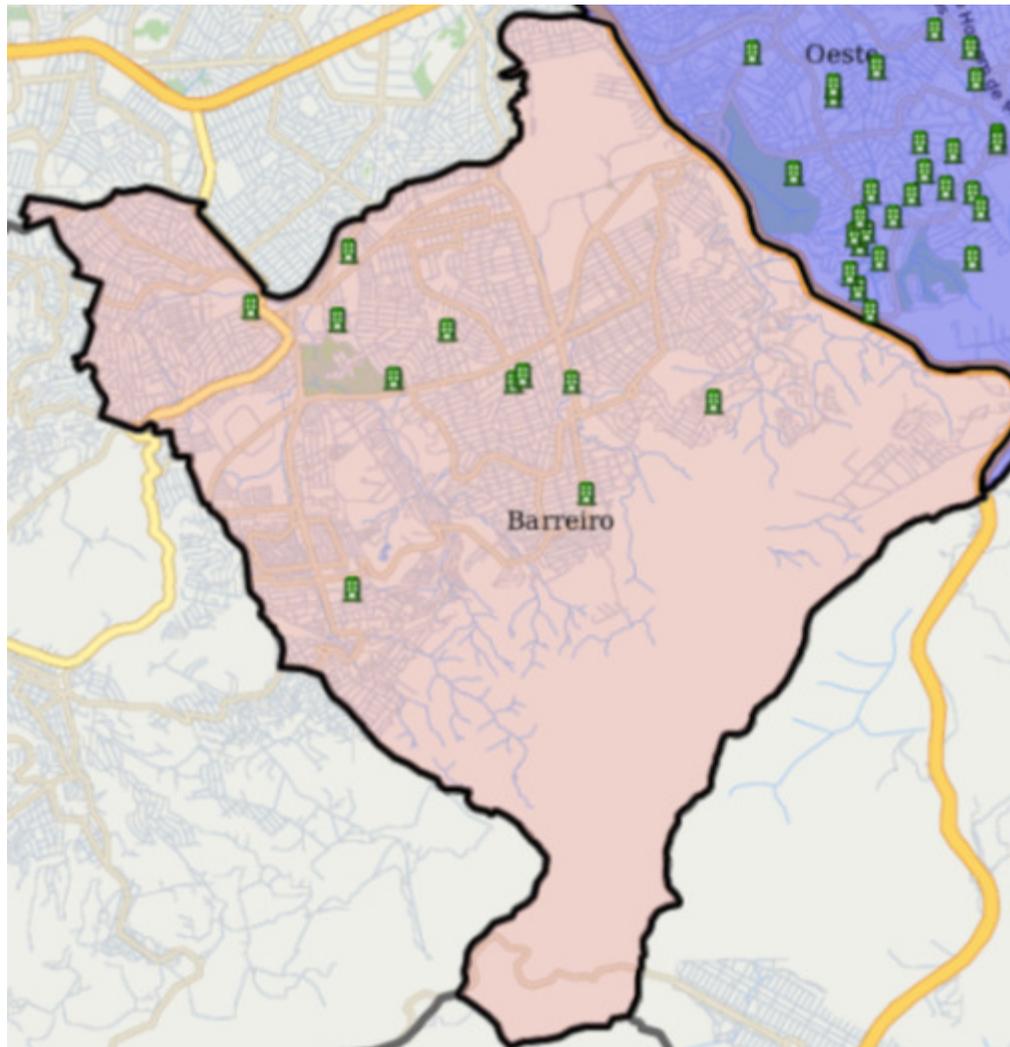
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria

- ✓ O preço médio das unidades residenciais em Belo Horizonte e Nova Lima, por metro quadrado de área privativa, foi de R\$ 7.498 em setembro/16.
- ✓ A região Centro Sul, Leste e Nova Lima possuem preço superior a média da cidade.

REGIÃO
BARREIRO

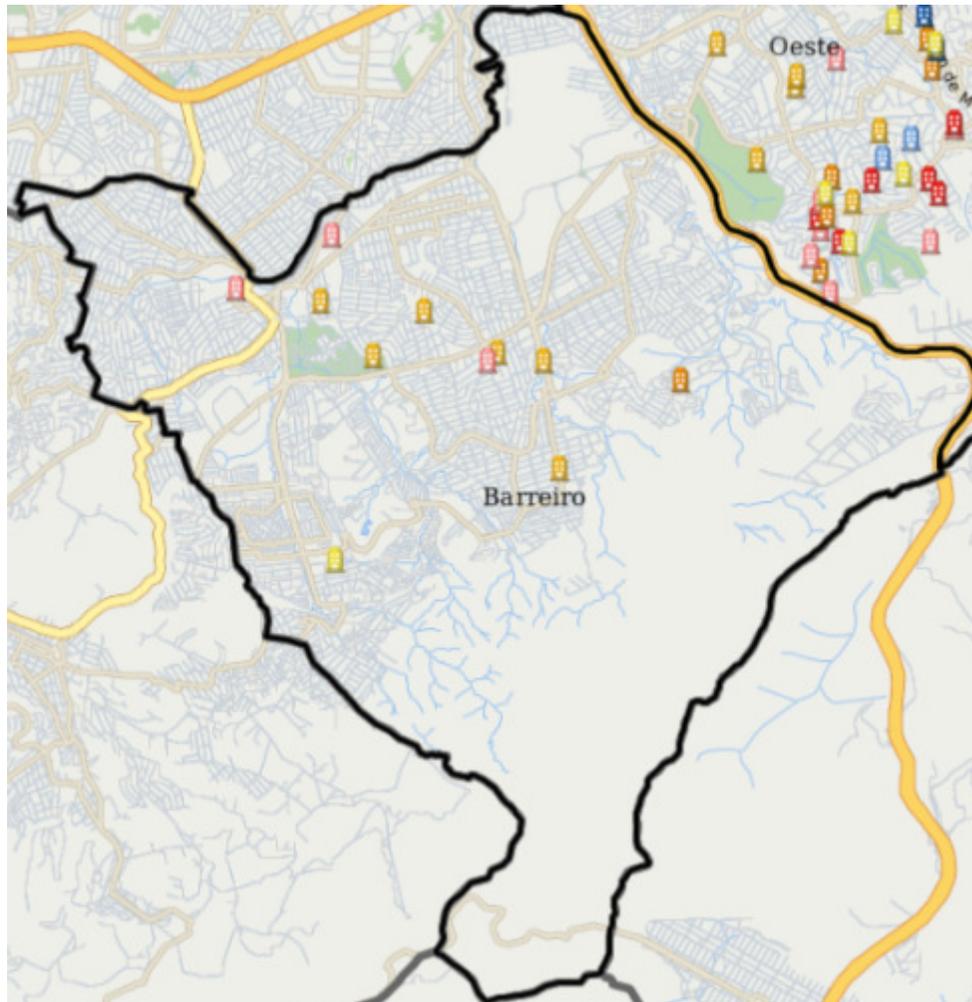
reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



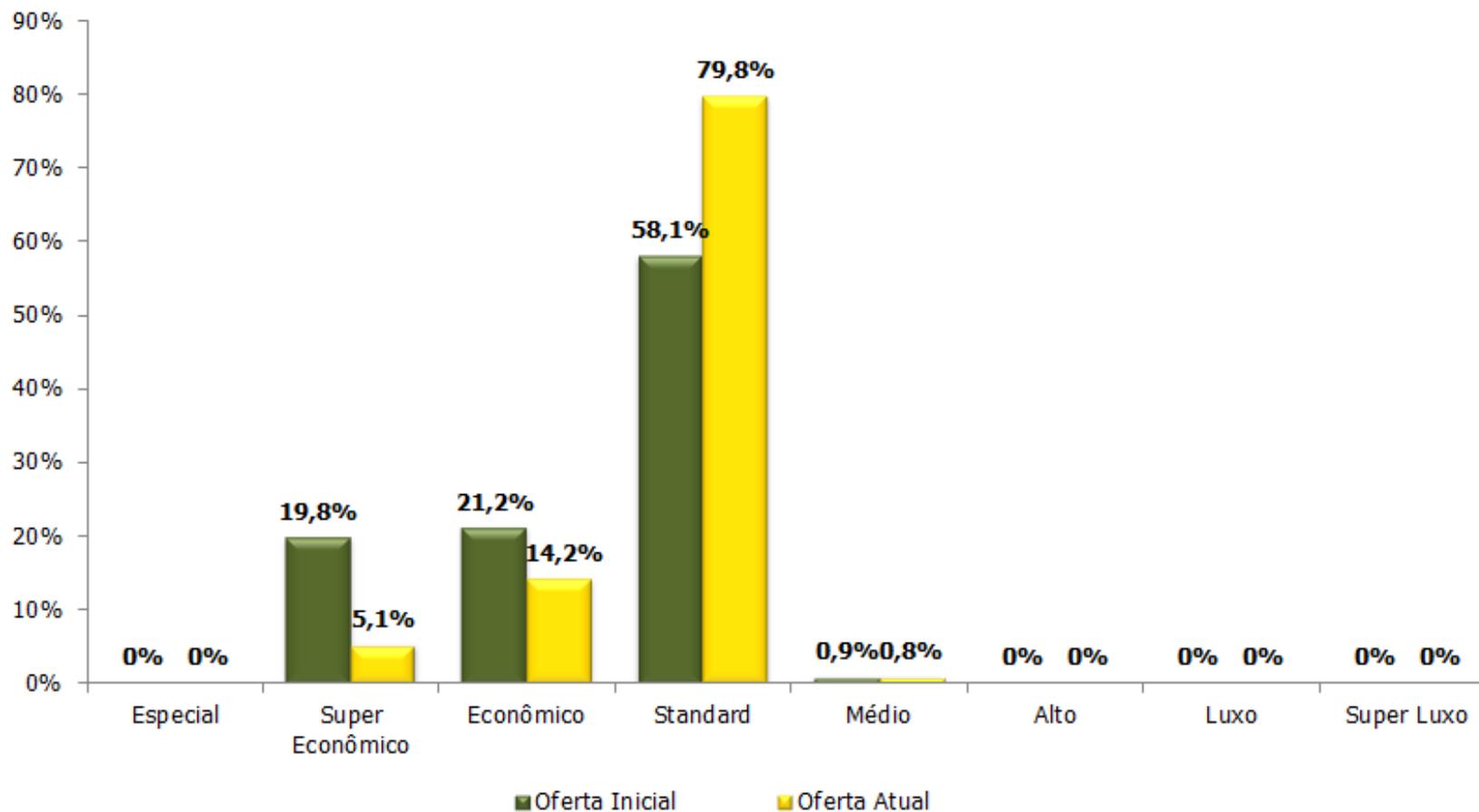
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / 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	2	20,0%	232	19,8%	13	5,1%	5,6%
Econômico	de 200.001 até 250.000	1	10,0%	248	21,2%	36	14,2%	14,5%
Standard	de 250.001 até 400.000	6	60,0%	680	58,1%	202	79,8%	29,7%
Médio	de 400.001 até 700.000	1	10,0%	10	0,9%	2	0,8%	20,0%
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	-	10	100%	1.170	100%	253	100%	21,6%

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

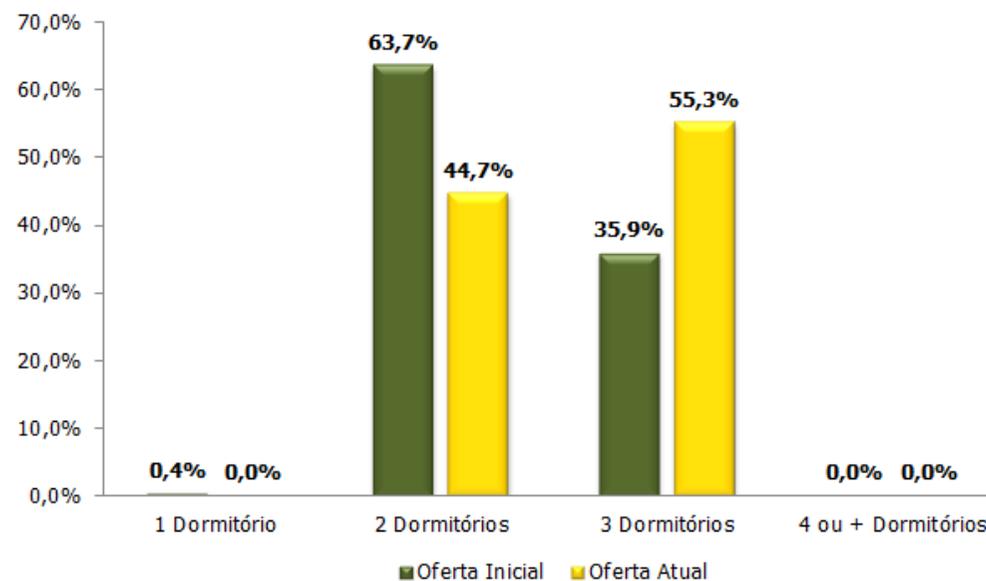
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



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	5	0,4%	0	0,0%	0,0%
2 Dormitórios	745	63,7%	113	44,7%	15,2%
3 Dormitórios	420	35,9%	140	55,3%	33,3%
4 ou + Dormitórios	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	1.170	100%	253	100%	21,6%

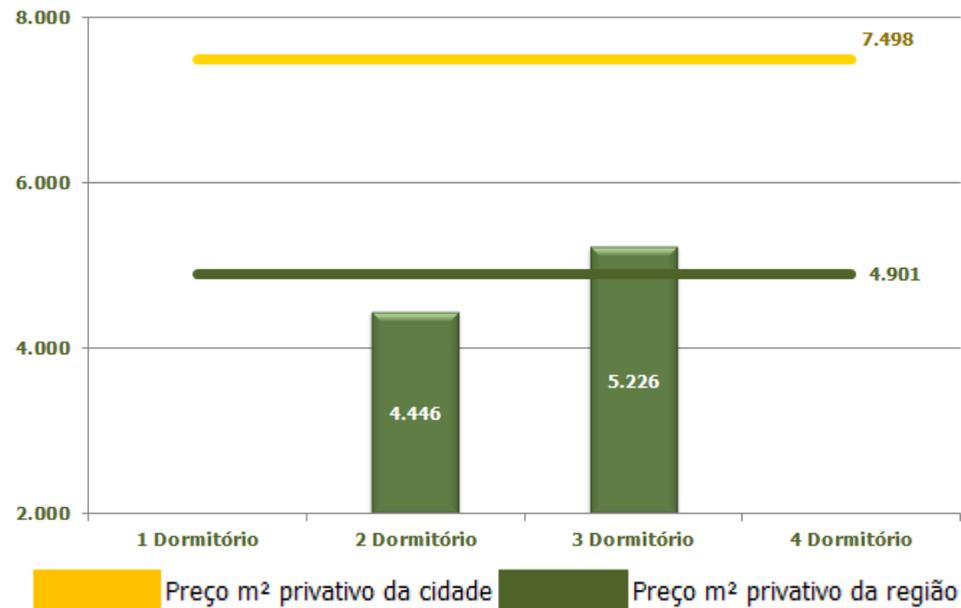
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - BARREIRO					
Apartamento	Preço	m ² Priv.	m ² Total	R\$/m ² Priv.	R\$/m ² Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitório	214.217	50	66	4.446	2.530
3 Dormitório	382.517	71	94	5.226	3.213
4 Dormitório	-	-	-	-	-
MÉDIA	282.645	62	80	4.901	2.872

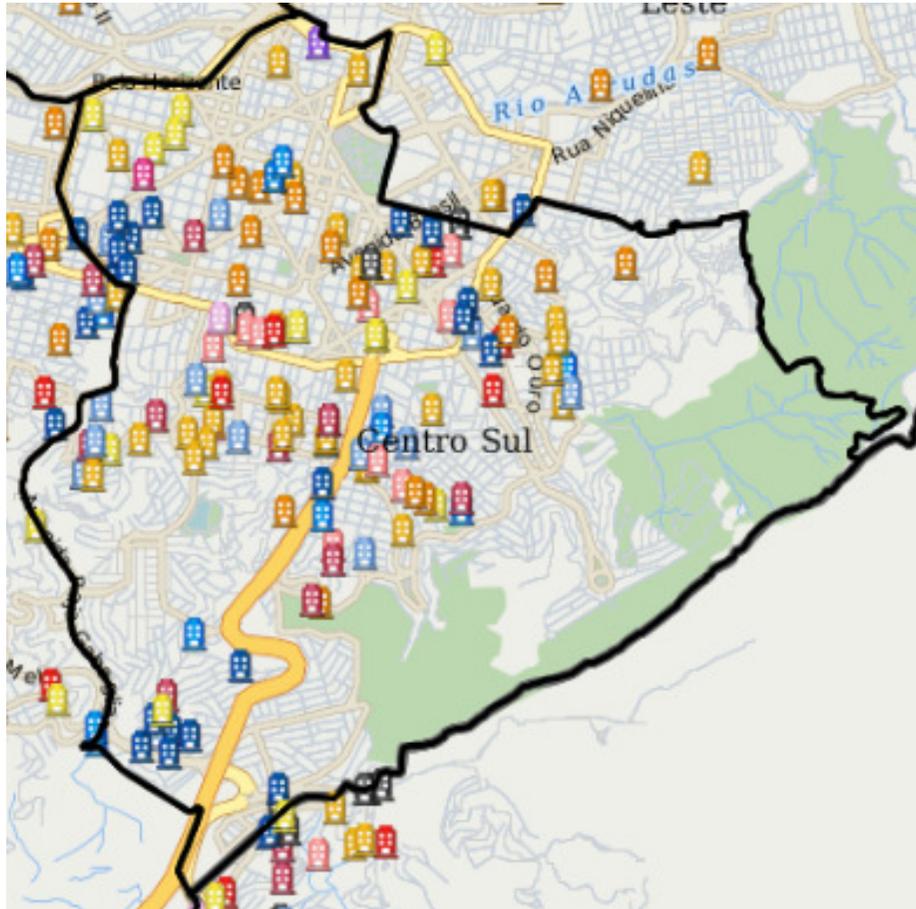
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



REGIÃO CENTRO SUL

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

MAPAS



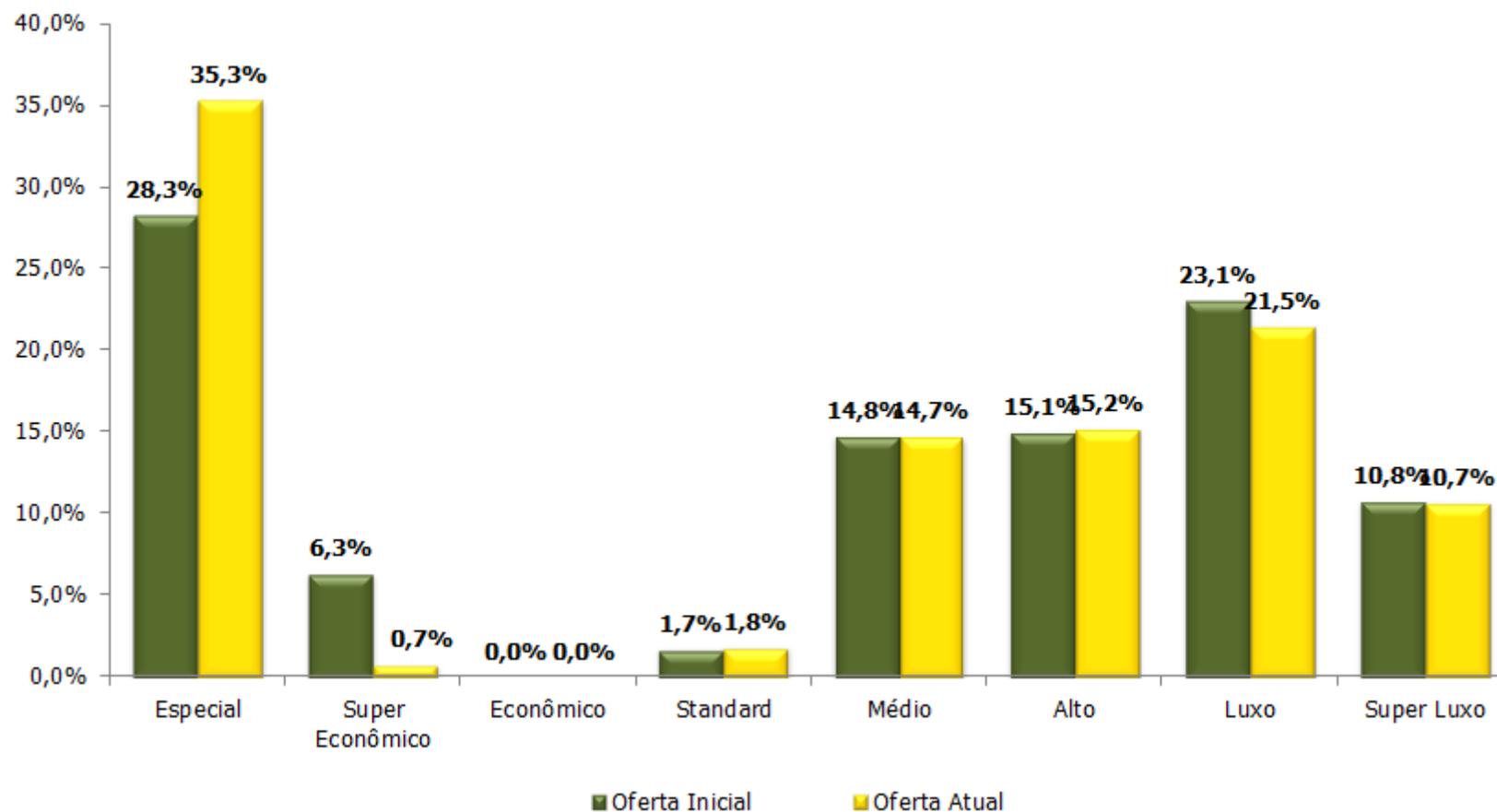
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / 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	7,8%	1.072	28,3%	288	35,3%	26,9%
Super Econômico	até 200.000	1	1,0%	240	6,3%	6	0,7%	2,5%
Econômico	de 200.001 até 250.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	de 250.001 até 400.000	3	2,9%	66	1,7%	15	1,8%	22,7%
Médio	de 400.001 até 700.000	28	27,2%	561	14,8%	120	14,7%	21,4%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	15	14,6%	571	15,1%	124	15,2%	21,7%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	29	28,2%	876	23,1%	175	21,5%	20,0%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	19	18,4%	408	10,8%	87	10,7%	21,3%
Total	-	103	100%	3.794	100%	815	100%	21,5%

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

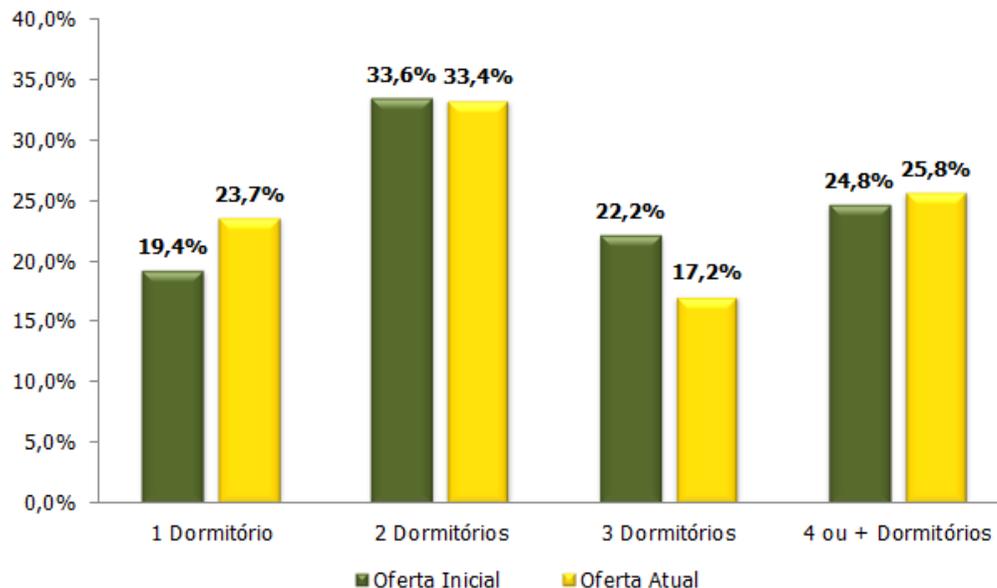
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



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	19,4%	193	23,7%	26,3%
2 Dormitórios	1.276	33,6%	272	33,4%	21,3%
3 Dormitórios	843	22,2%	140	17,2%	16,6%
4 ou + Dormitórios	940	24,8%	210	25,8%	22,3%
Total	3.794	100%	815	100%	21,5%

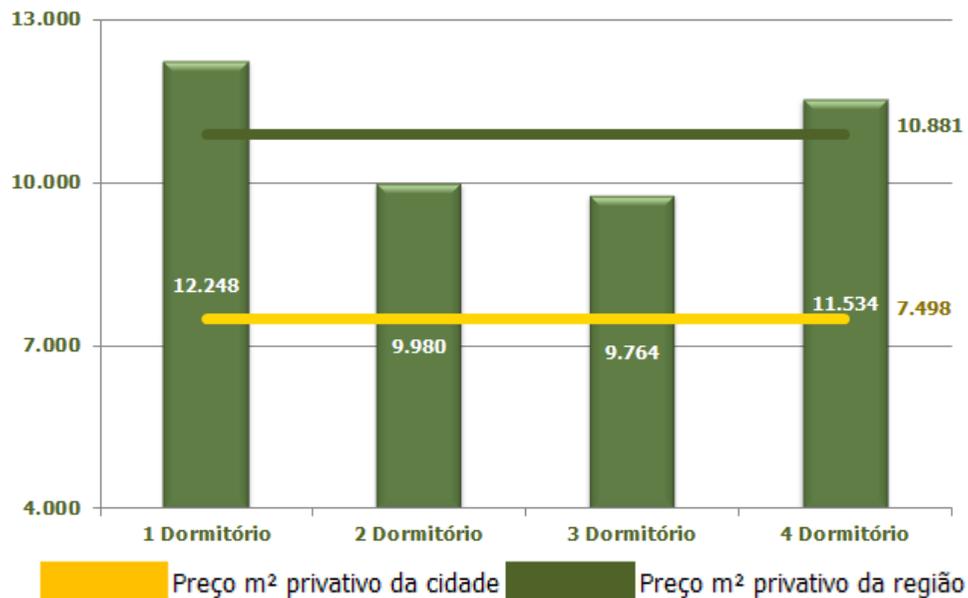
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - CENTRO SUL					
Apartamento	Preço	m ² Priv.	m ² Total	R\$/m ² Priv.	R\$/m ² Total
1 Dormitório	520.154	44	81	12.248	8.746
2 Dormitório	599.445	64	99	9.980	7.171
3 Dormitório	969.483	96	178	9.764	6.404
4 Dormitório	1.361.473	187	377	11.534	7.811
MÉDIA	1.072.830	97	184	10.881	7.533

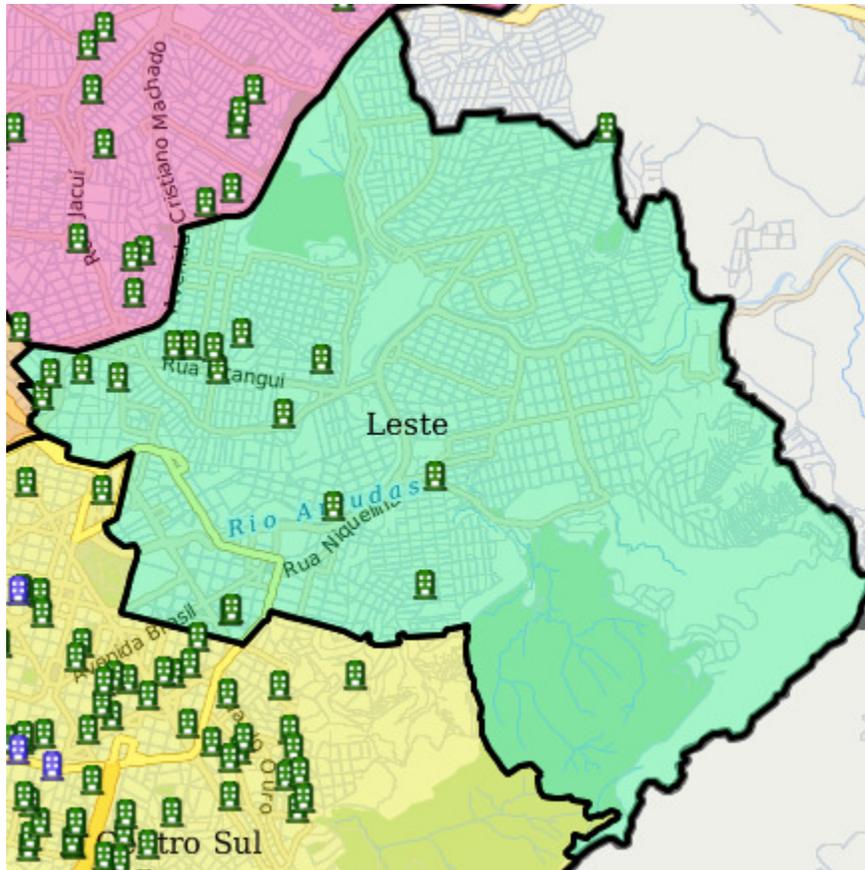
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



REGIÃO LESTE

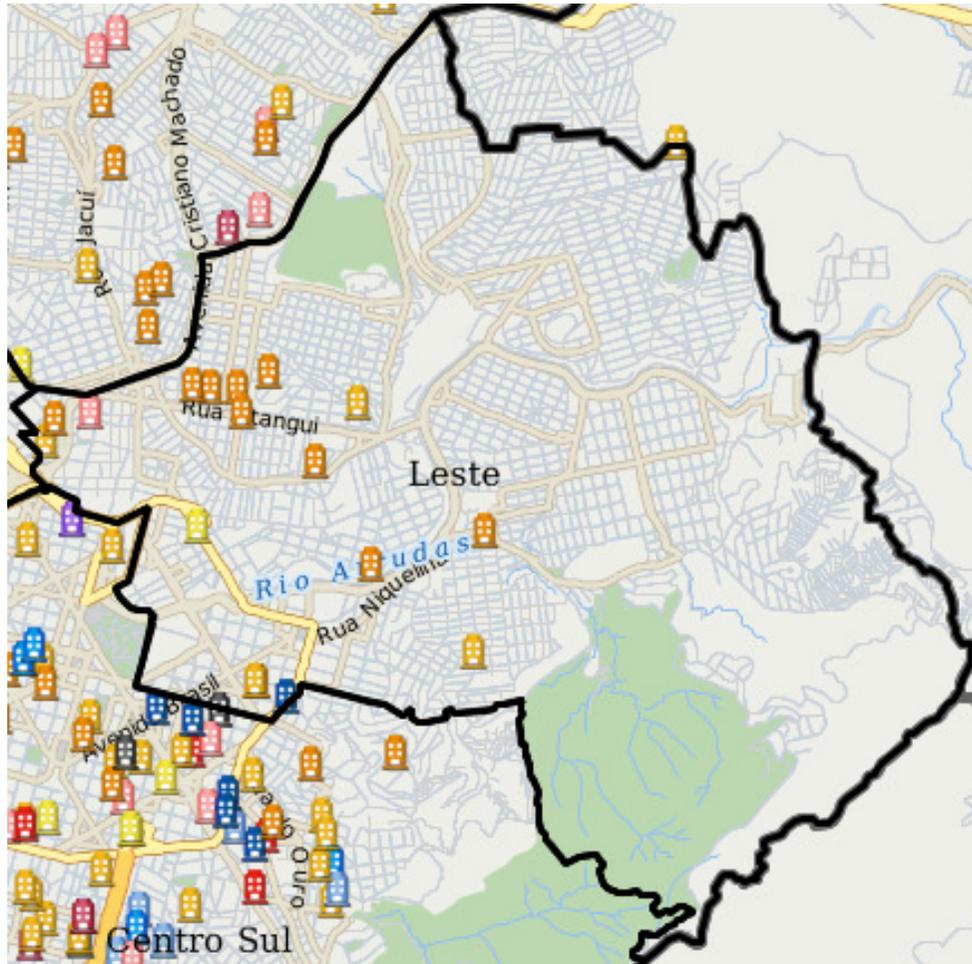
reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



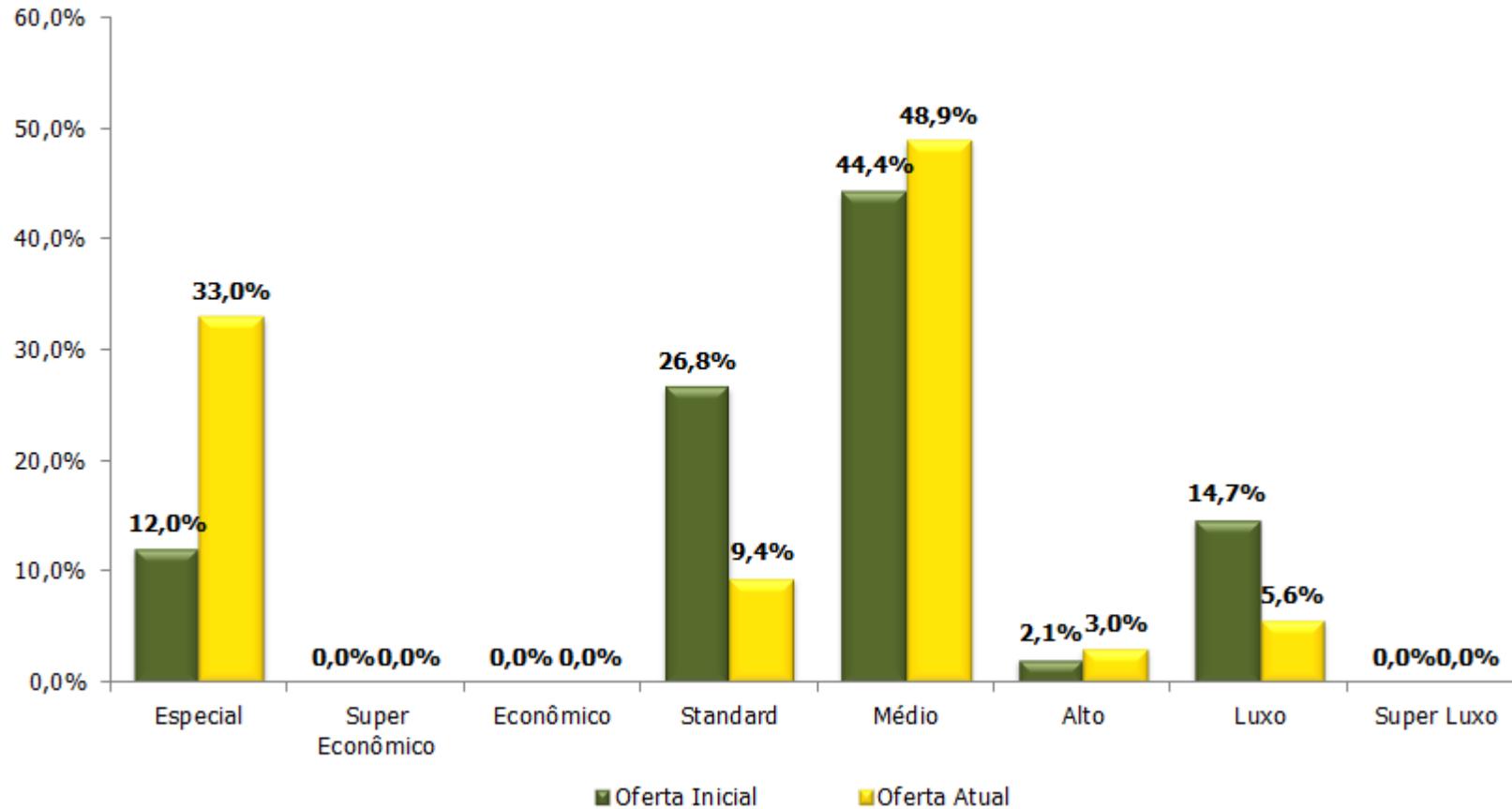
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / 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	5,3%	108	12,0%	77	33,0%	71,3%
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	1	5,3%	240	26,8%	22	9,4%	9,2%
Médio	de 400.001 até 700.000	14	73,7%	398	44,4%	114	48,9%	28,6%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	2	10,5%	19	2,1%	7	3,0%	36,8%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	1	5,3%	132	14,7%	13	5,6%	9,8%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	19	100%	897	100%	233	100%	26,0%

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

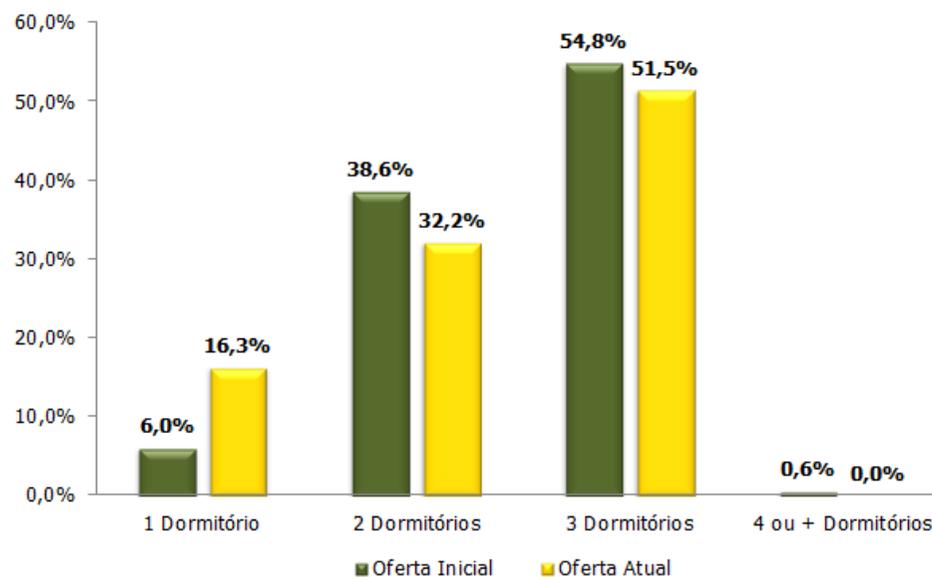
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



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	54	6,0%	38	16,3%	70,4%
2 Dormitórios	346	38,6%	75	32,2%	21,7%
3 Dormitórios	492	54,8%	120	51,5%	24,4%
4 ou + Dormitórios	5	0,6%	0	0,0%	0,0%
Total	897	100%	233	100%	26,0%

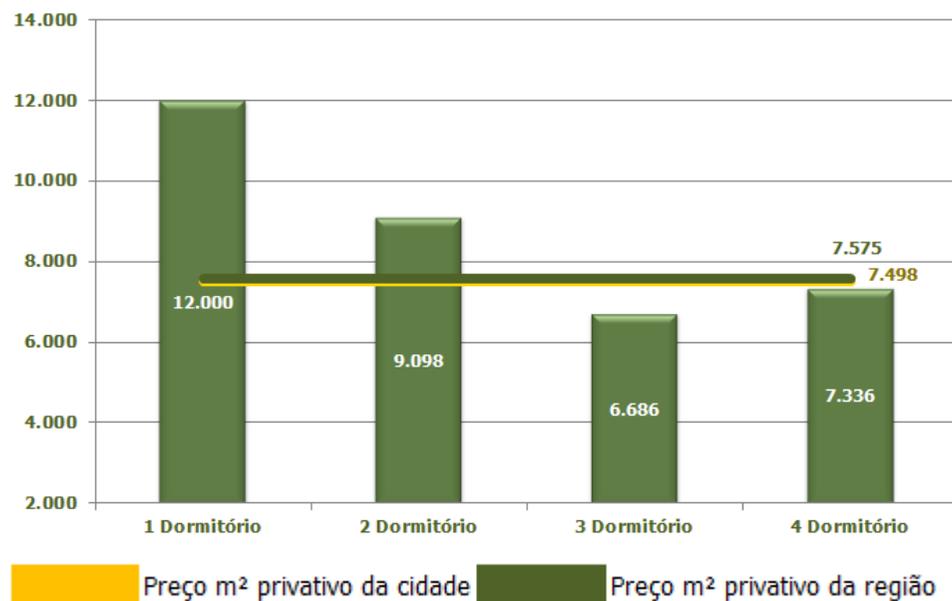
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - LESTE					
Apartamento	Preço	m ² Priv.	m ² Total	R\$/m ² Priv.	R\$/m ² Total
1 Dormitório	480.000	40		12.000	-
2 Dormitório	510.593	64	-	9.098	-
3 Dormitório	589.457	79	114	6.686	7.018
4 Dormitório	785.000	107	-	7.336	-
MÉDIA	553.537	75	114	7.575	7.018

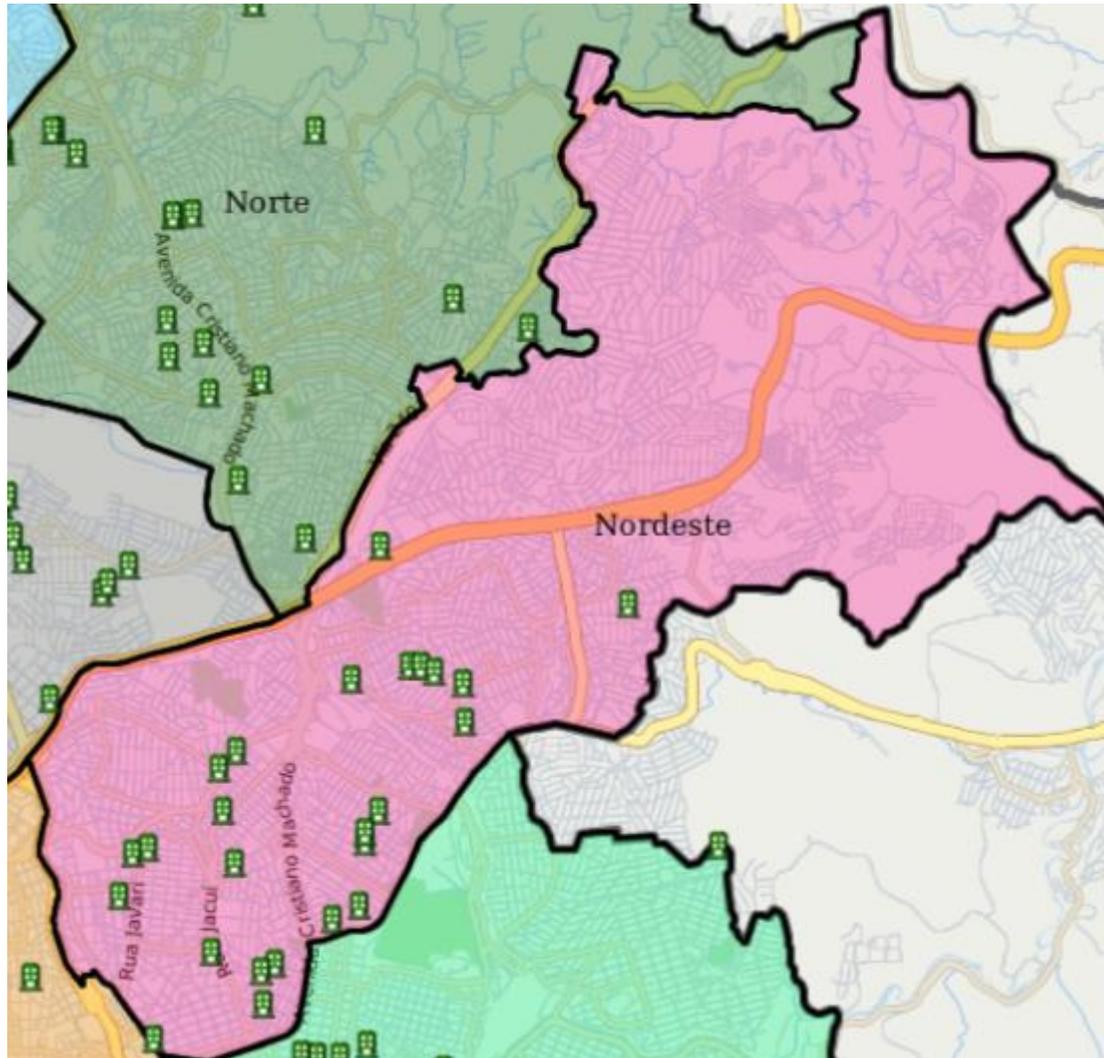
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



REGIÃO NORDESTE

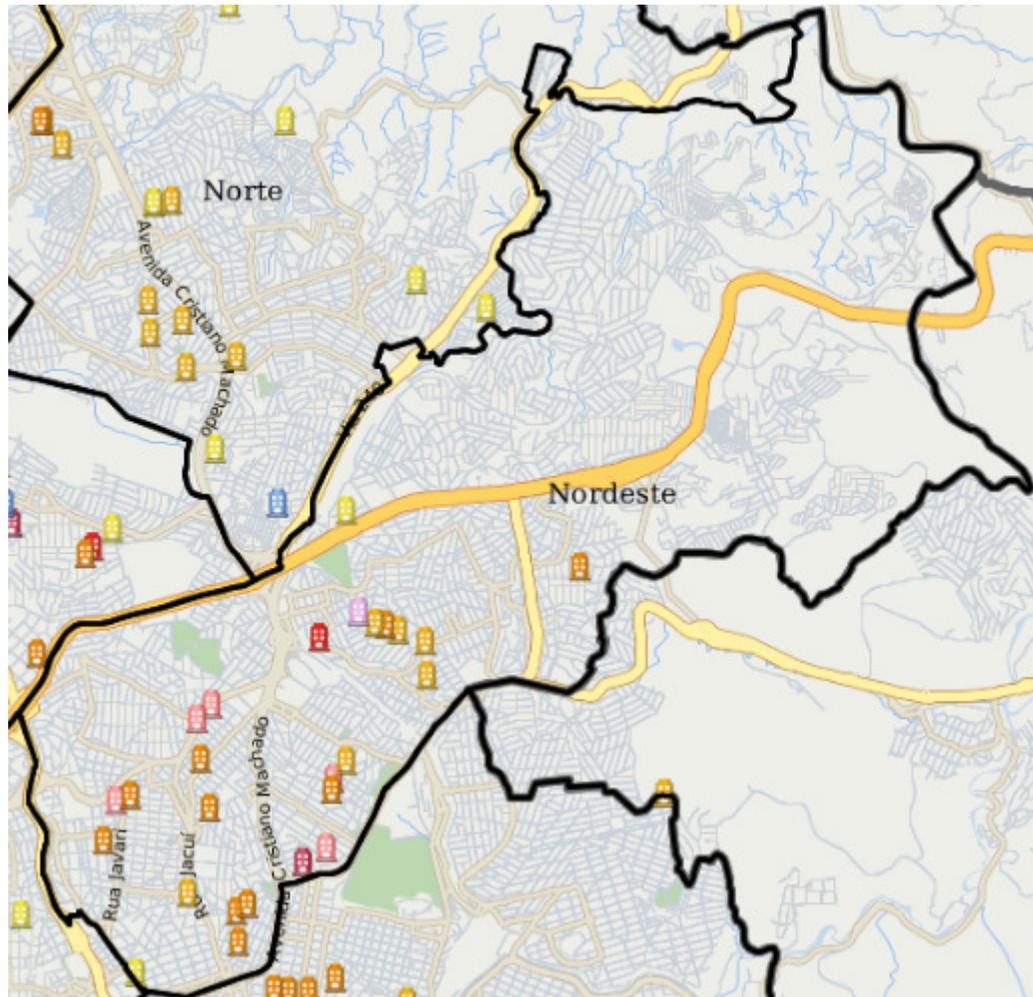
reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



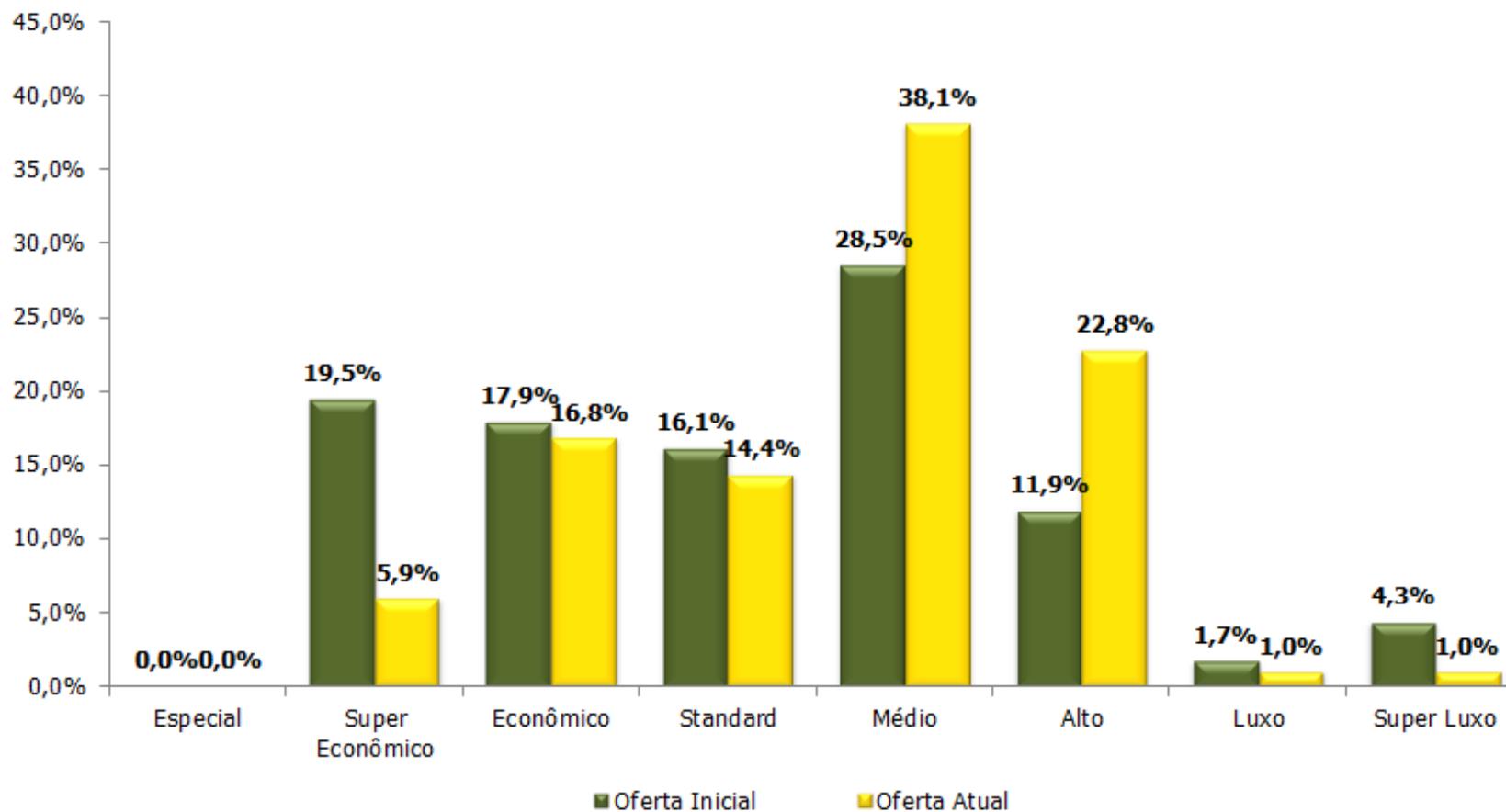
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / 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	1	4,3%	180	19,5%	12	5,9%	6,7%
Econômico	de 200.001 até 250.000	2	8,7%	166	17,9%	34	16,8%	20,5%
Standard	de 250.001 até 400.000	7	30,4%	149	16,1%	29	14,4%	19,5%
Médio	de 400.001 até 700.000	9	39,1%	264	28,5%	77	38,1%	29,2%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	2	8,7%	110	11,9%	46	22,8%	41,8%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	1	4,3%	16	1,7%	2	1,0%	12,5%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	1	4,3%	40	4,3%	2	1,0%	5,0%
Total	-	23	100%	925	100%	202	100%	21,8%

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

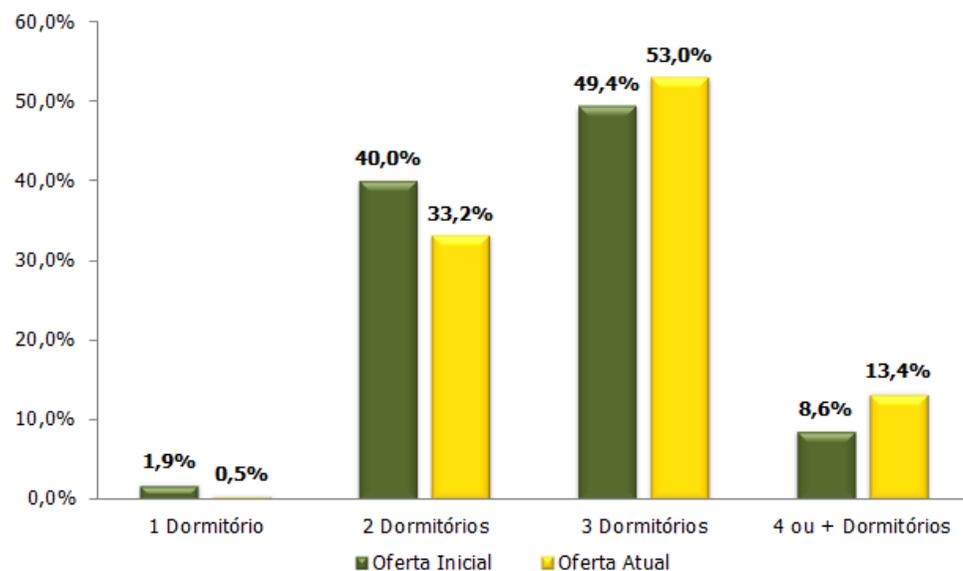
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



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%	1	0,5%	5,6%
2 Dormitórios	370	40,0%	67	33,2%	18,1%
3 Dormitórios	457	49,4%	107	53,0%	23,4%
4 ou + Dormitórios	80	8,6%	27	13,4%	33,8%
Total	925	100%	202	100%	21,8%

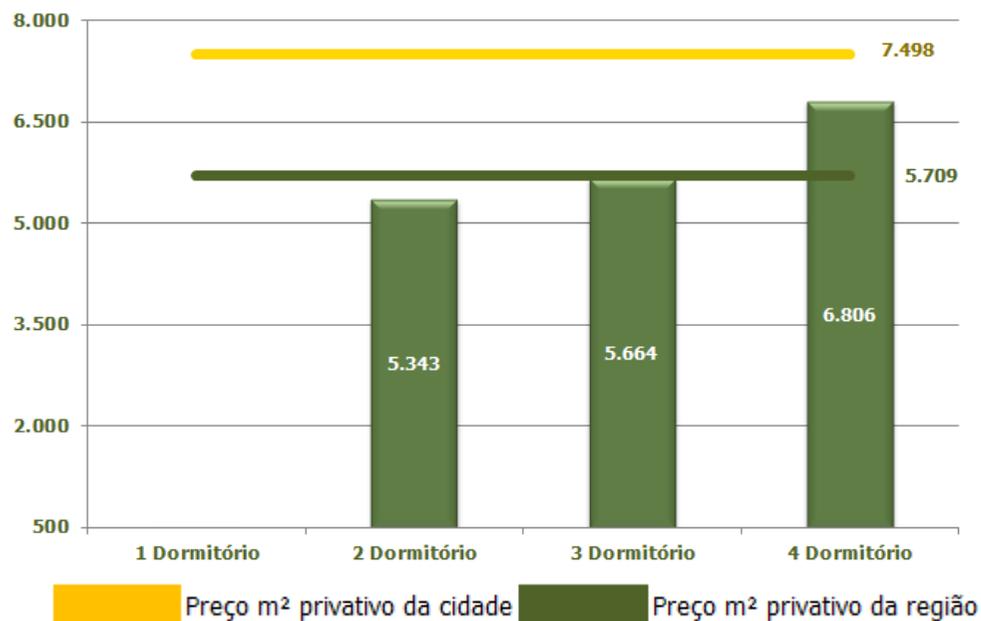
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - NORDESTE					
Apartamento	Preço	m ² Priv.	m ² Total	R\$/m ² Priv.	R\$/m ² Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitório	262.906	55	82	5.343	3.367
3 Dormitório	398.274	88	108	5.664	3.915
4 Dormitório	845.934	140	-	6.806	-
MÉDIA	382.537	85	98	5.709	3.778

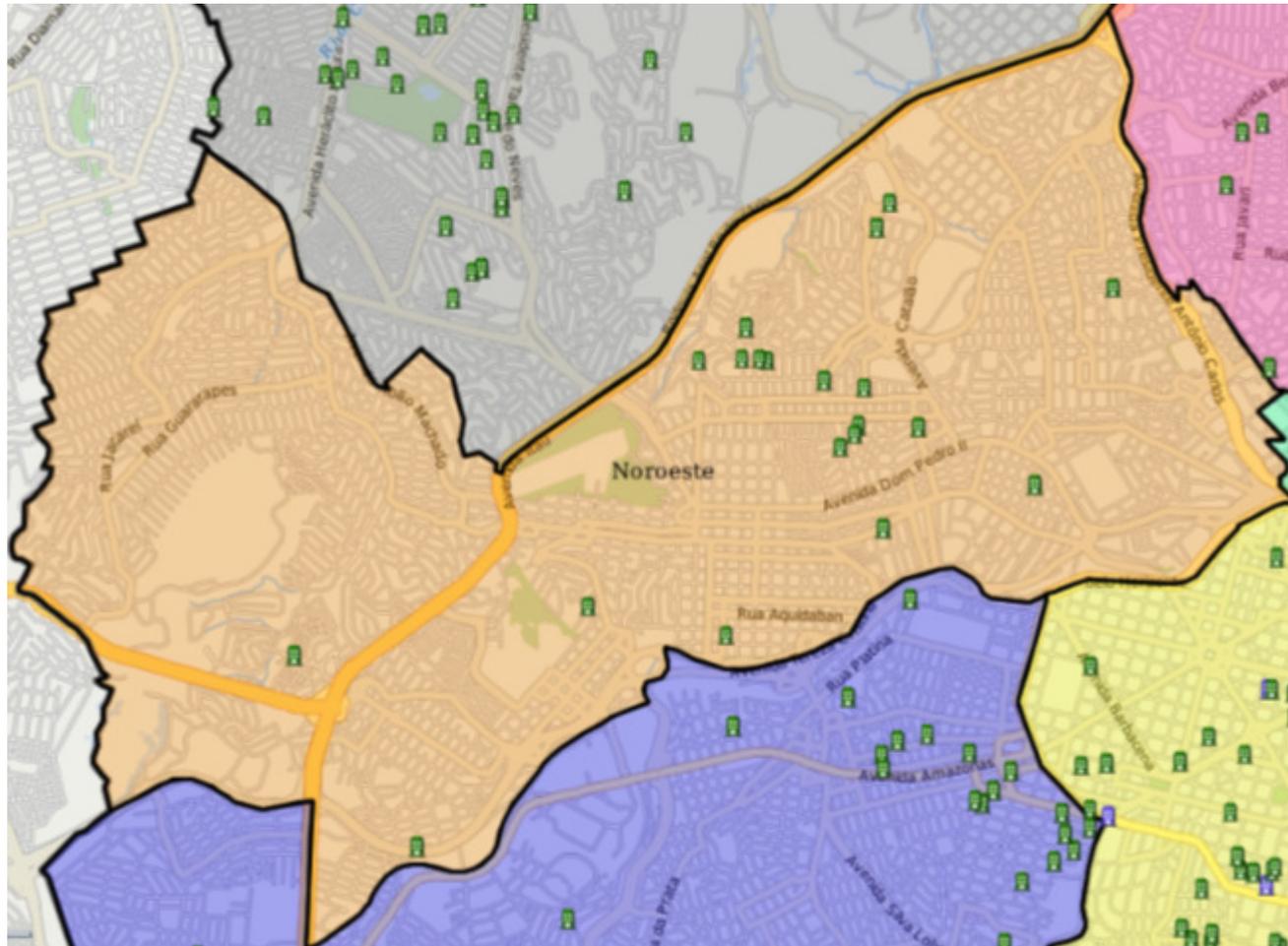
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



REGIÃO NOROESTE

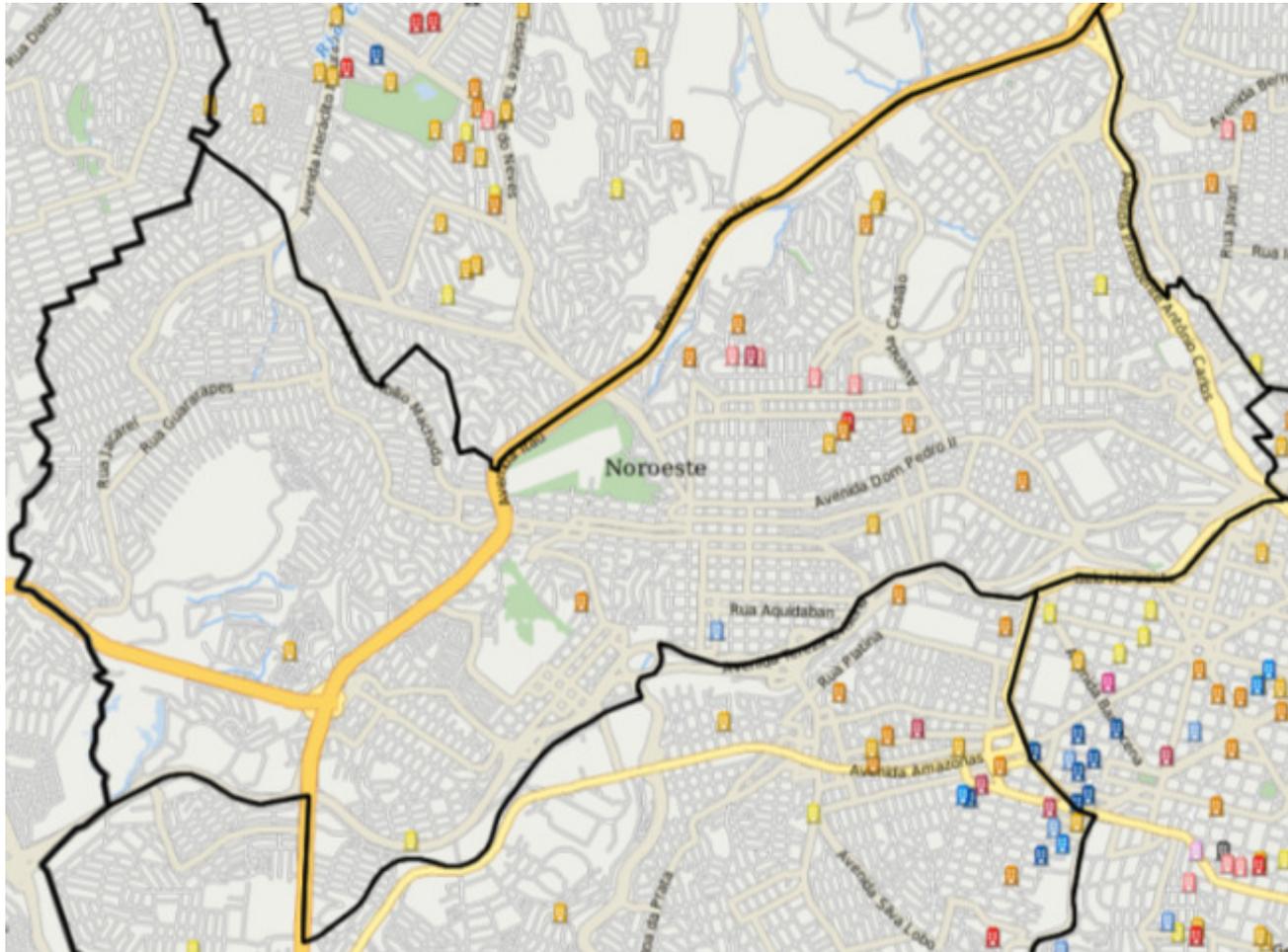
reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



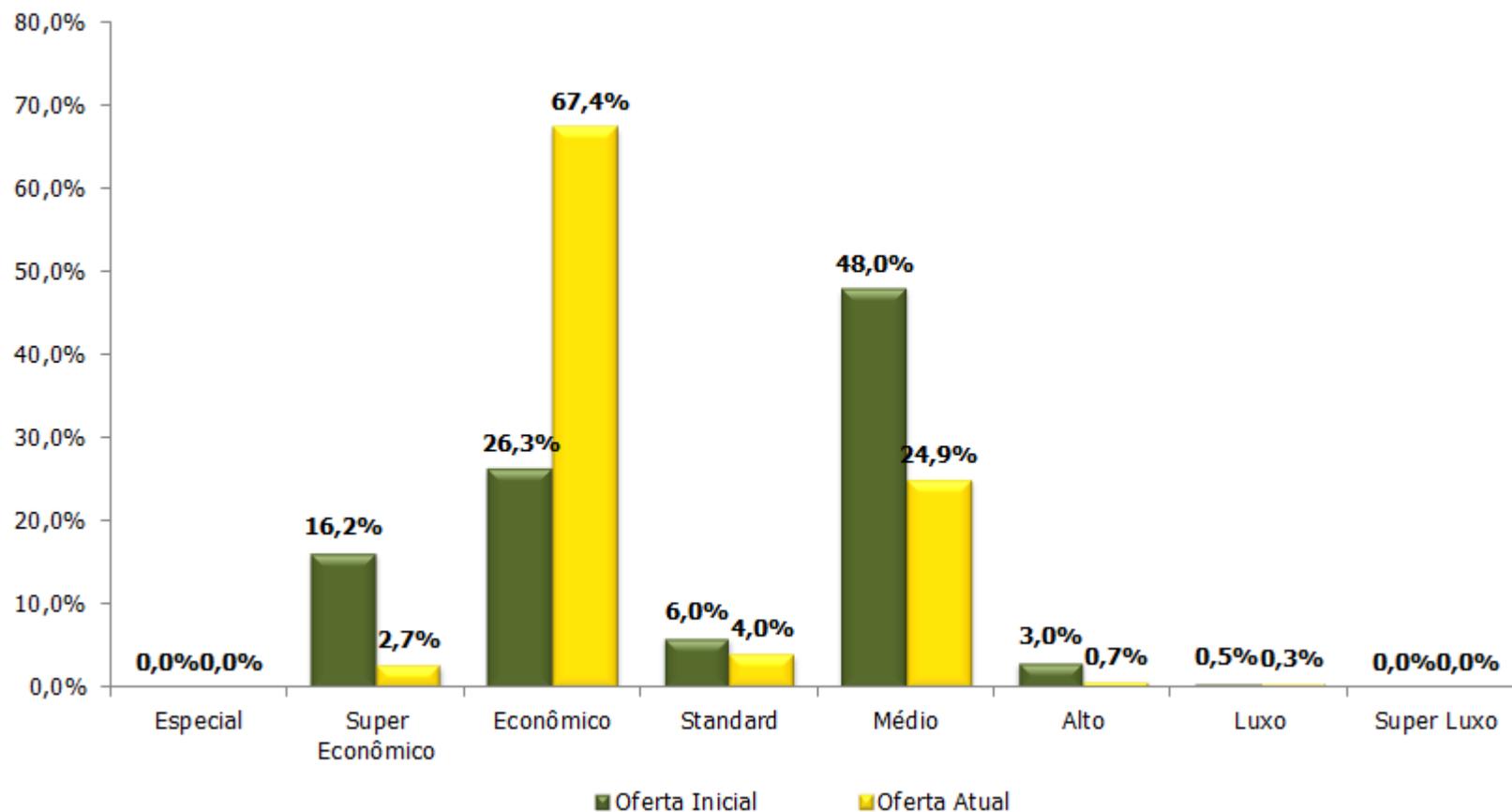
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / 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	2	10,5%	217	16,2%	8	2,7%	3,7%
Econômico	de 200.001 até 250.000	1	5,3%	352	26,3%	203	67,4%	57,7%
Standard	de 250.001 até 400.000	2	10,5%	80	6,0%	12	4,0%	15,0%
Médio	de 400.001 até 700.000	11	57,9%	642	48,0%	75	24,9%	11,7%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	2	10,5%	40	3,0%	2	0,7%	5,0%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	1	5,3%	7	0,5%	1	0,3%	14,3%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	19	100%	1.338	100%	301	100%	22,5%

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

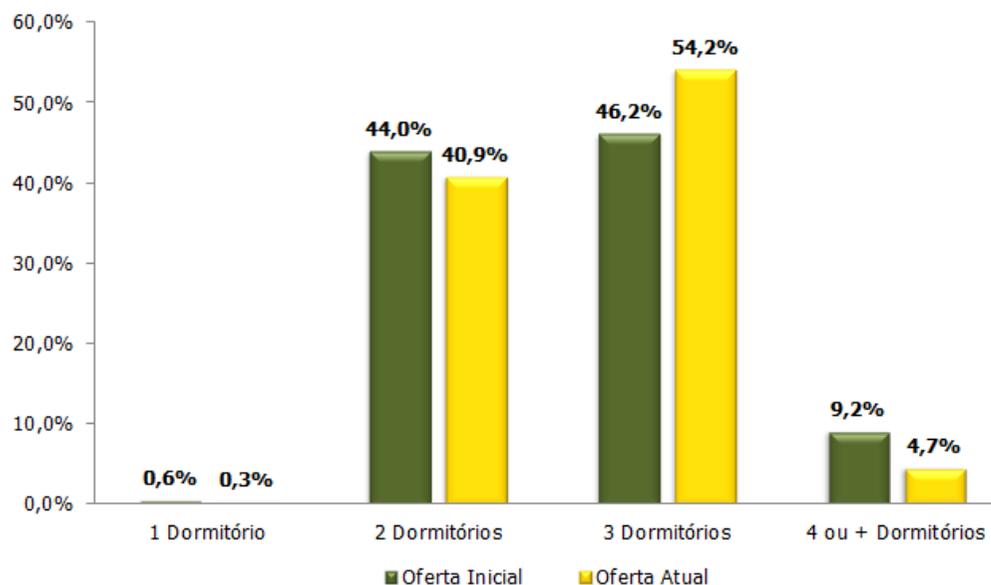
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



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%	123	40,9%	20,9%
3 Dormitórios	618	46,2%	163	54,2%	26,4%
4 ou + Dormitórios	123	9,2%	14	4,7%	11,4%
Total	1.338	100%	301	100%	22,5%

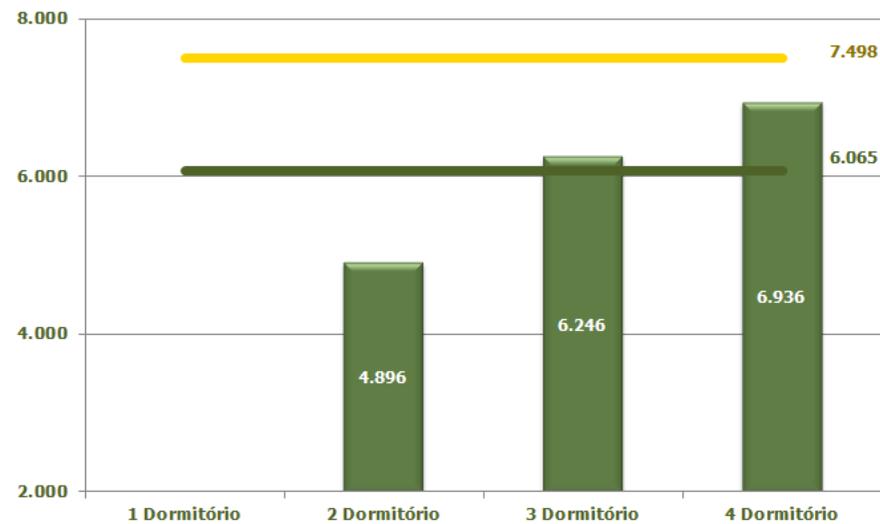
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - NOROESTE					
Apartamento	Preço	m ² Priv.	m ² Total	R\$/m ² Priv.	R\$/m ² Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitório	255.894	55	68	4.896	2.454
3 Dormitório	473.991	81	89	6.246	4.101
4 Dormitório	869.751	128	453	6.936	1.902
MÉDIA	419.069	83	203	6.065	2.819

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

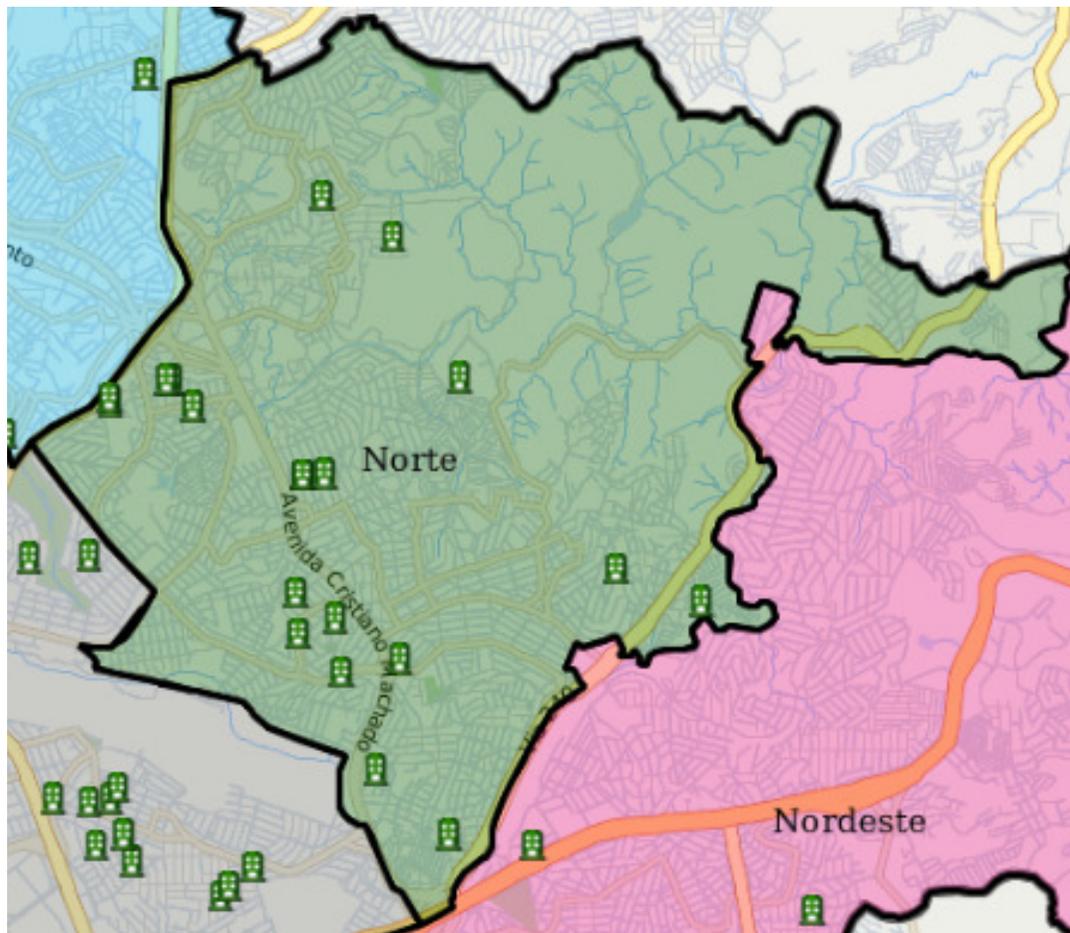


Preço m² privativo da cidade
 Preço m² privativo da região

REGIÃO NORTE

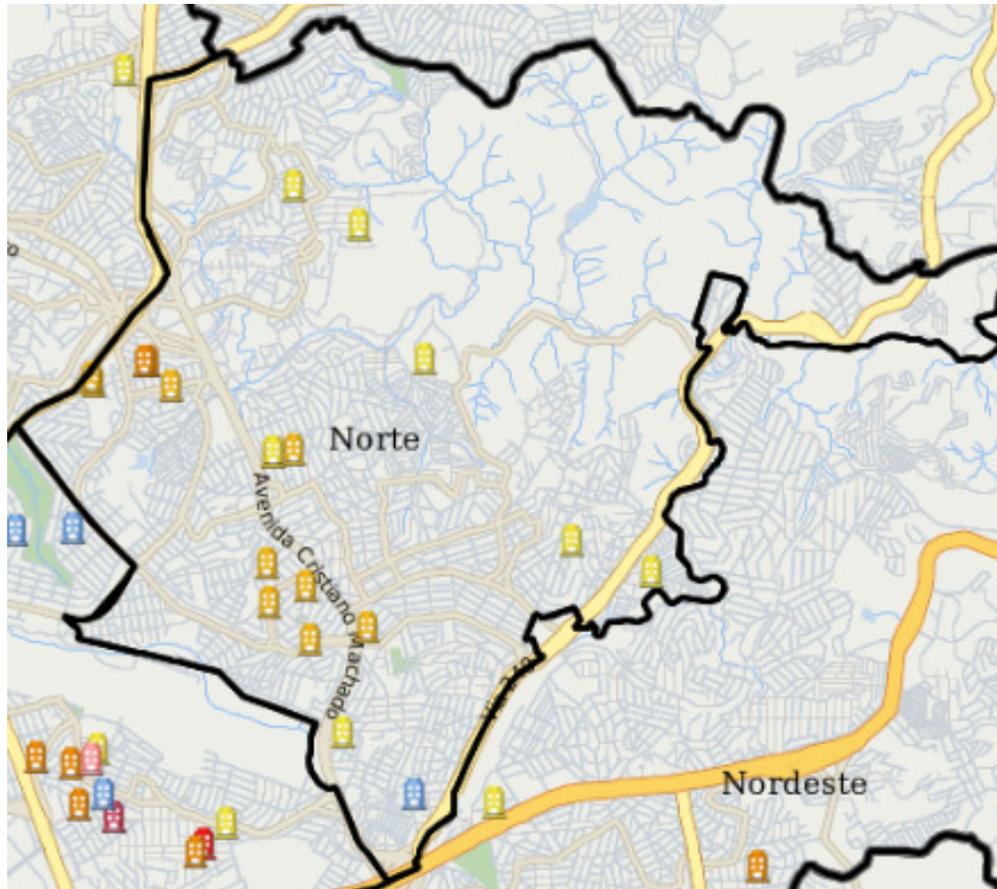
reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



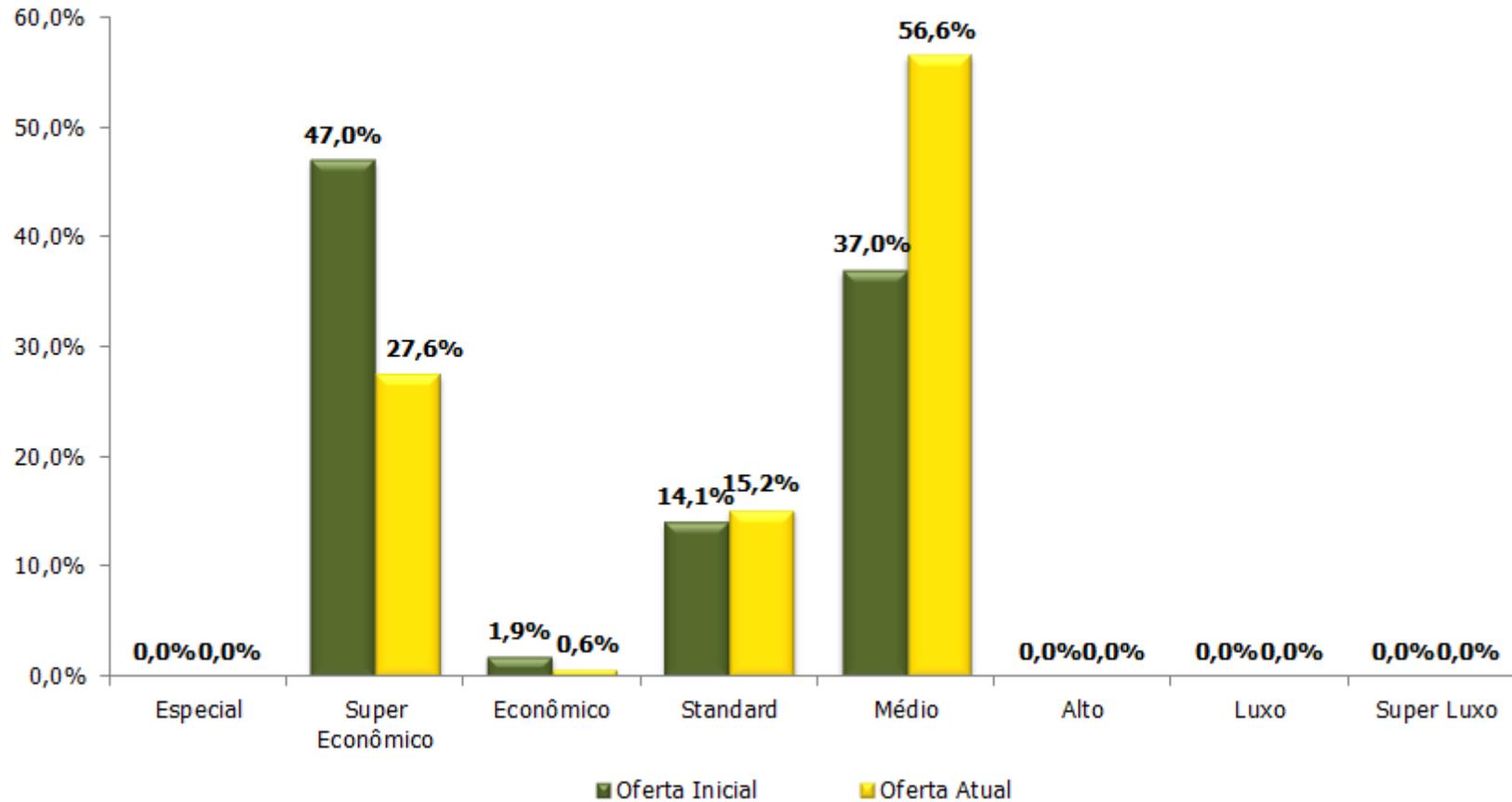
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / 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	7	38,9%	1.209	47,0%	134	27,6%	11,1%
Econômico	de 200.001 até 250.000	2	11,1%	48	1,9%	3	0,6%	6,3%
Standard	de 250.001 até 400.000	4	22,2%	362	14,1%	74	15,2%	20,4%
Médio	de 400.001 até 700.000	5	27,8%	952	37,0%	275	56,6%	28,9%
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	-	18	100%	2.571	100%	486	100%	18,9%

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

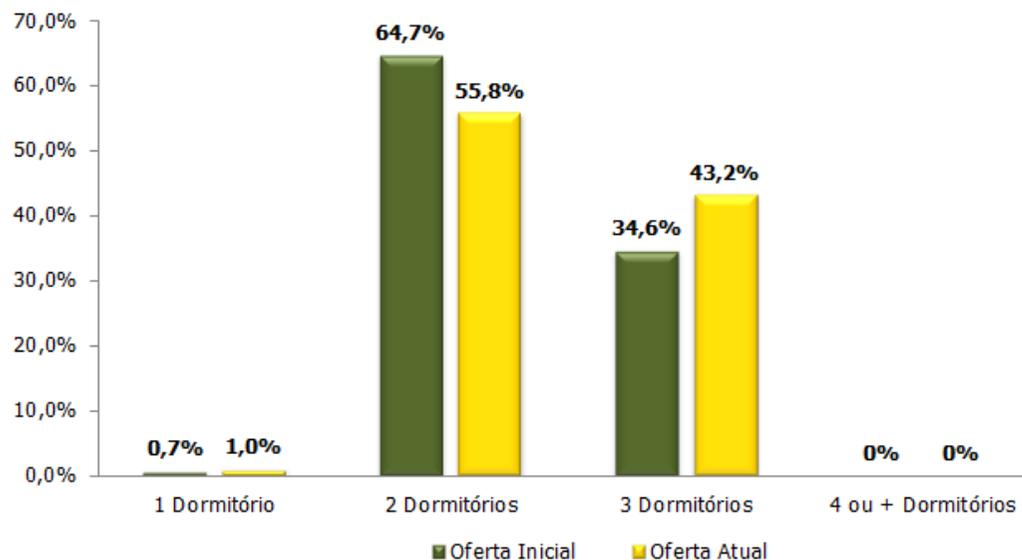
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



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%	5	1,0%	27,8%
2 Dormitórios	1.663	64,7%	271	55,8%	16,3%
3 Dormitórios	890	34,6%	210	43,2%	23,6%
4 ou + Dormitórios	0	0%	0	0%	-
Total	2.571	100%	486	100%	18,9%

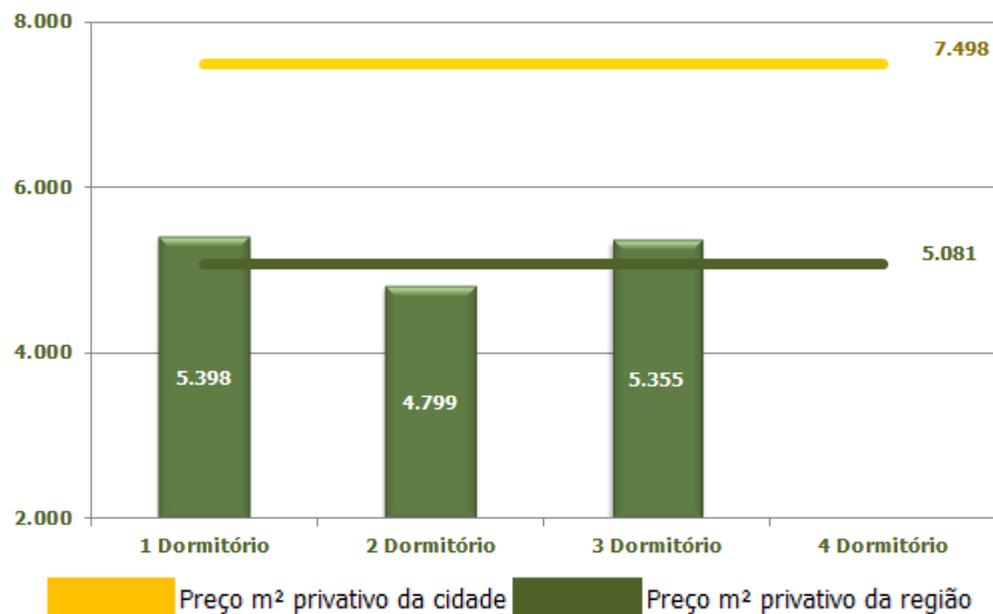
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - NORTE					
Apartamento	Preço	m ² Priv.	m ² Total	R\$/m ² Priv.	R\$/m ² Total
1 Dormitório	261.157	49	-	5.398	-
2 Dormitório	229.164	51	75	4.799	2.361
3 Dormitório	373.680	69	97	5.355	4.639
4 Dormitório	-	-	-	-	-
MÉDIA	281.112	58	80	5.081	3.121

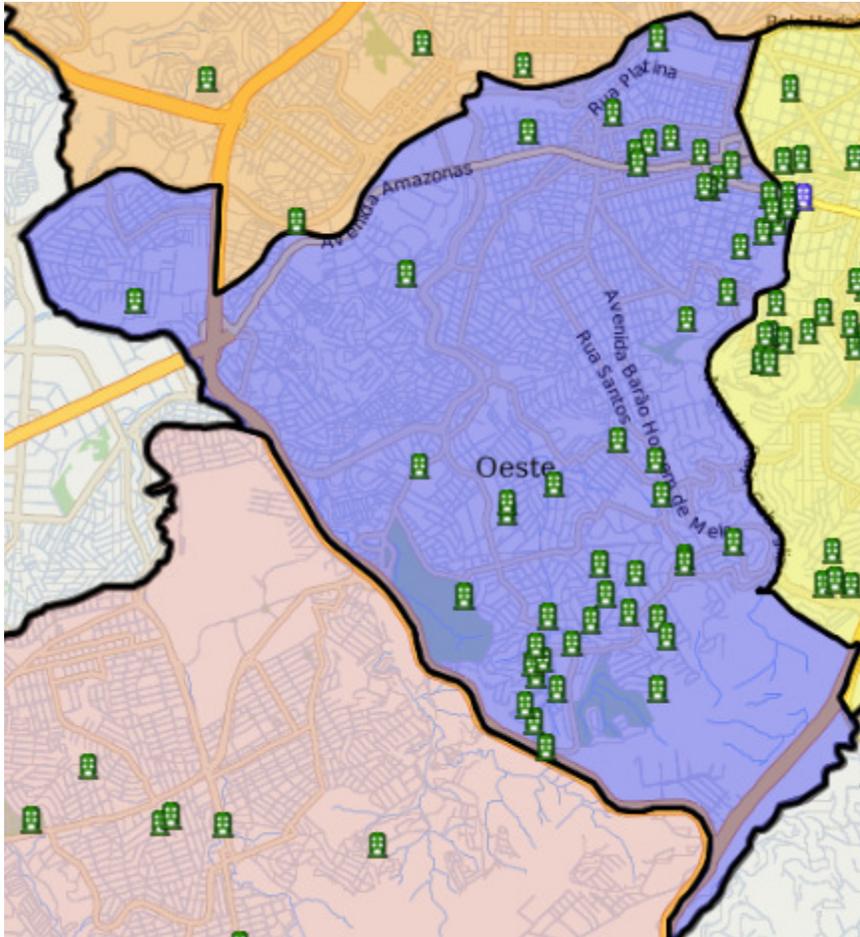
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



REGIÃO OESTE

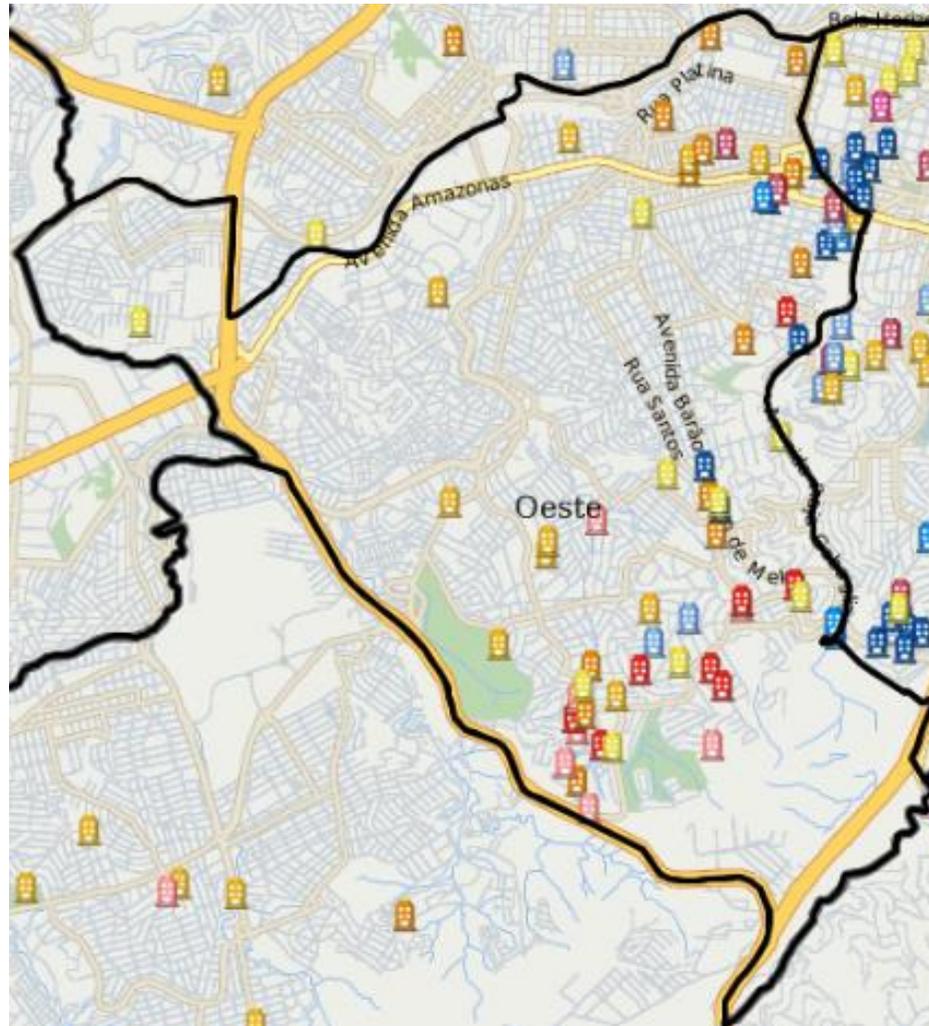
reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



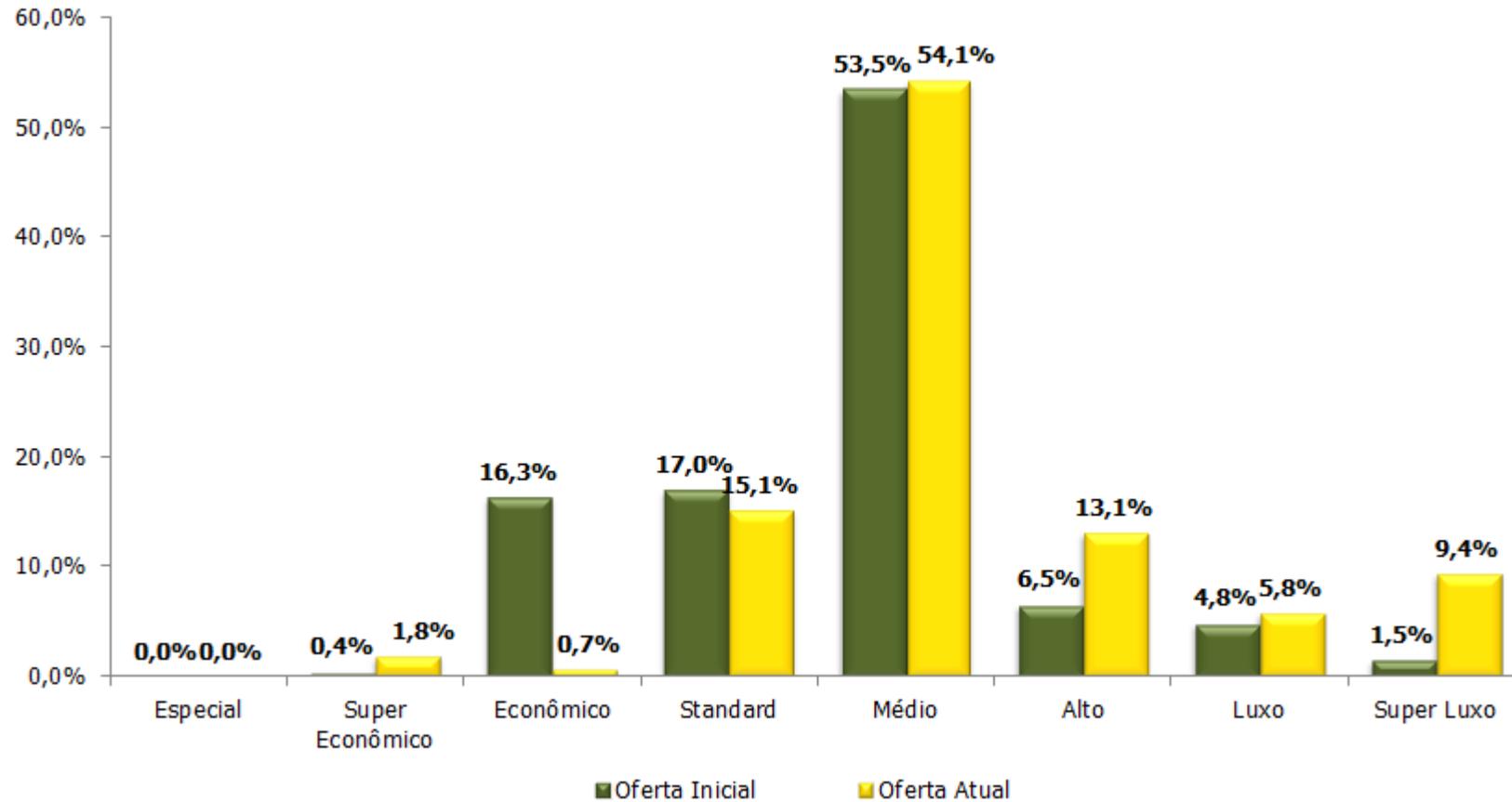
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / 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	1	1,9%	16	0,4%	8	1,8%	50,0%
Econômico	de 200.001 até 250.000	2	3,8%	694	16,3%	3	0,7%	0,4%
Standard	de 250.001 até 400.000	7	13,2%	722	17,0%	68	15,1%	9,4%
Médio	de 400.001 até 700.000	27	50,9%	2.277	53,5%	243	54,1%	10,7%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	7	13,2%	278	6,5%	59	13,1%	21,2%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	7	13,2%	205	4,8%	26	5,8%	12,7%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	2	3,8%	64	1,5%	42	9,4%	65,6%
Total	-	53	100%	4.256	100%	449	100%	10,5%

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

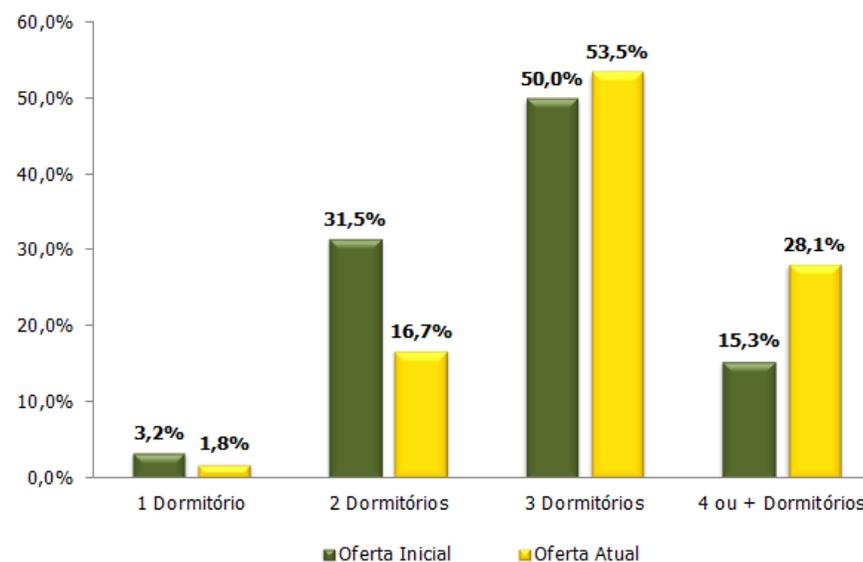
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



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%	8	1,8%	5,9%
2 Dormitórios	1.339	31,5%	75	16,7%	5,6%
3 Dormitórios	2.128	50,0%	240	53,5%	11,3%
4 ou + Dormitórios	653	15,3%	126	28,1%	19,3%
Total	4.256	100%	449	100%	10,5%

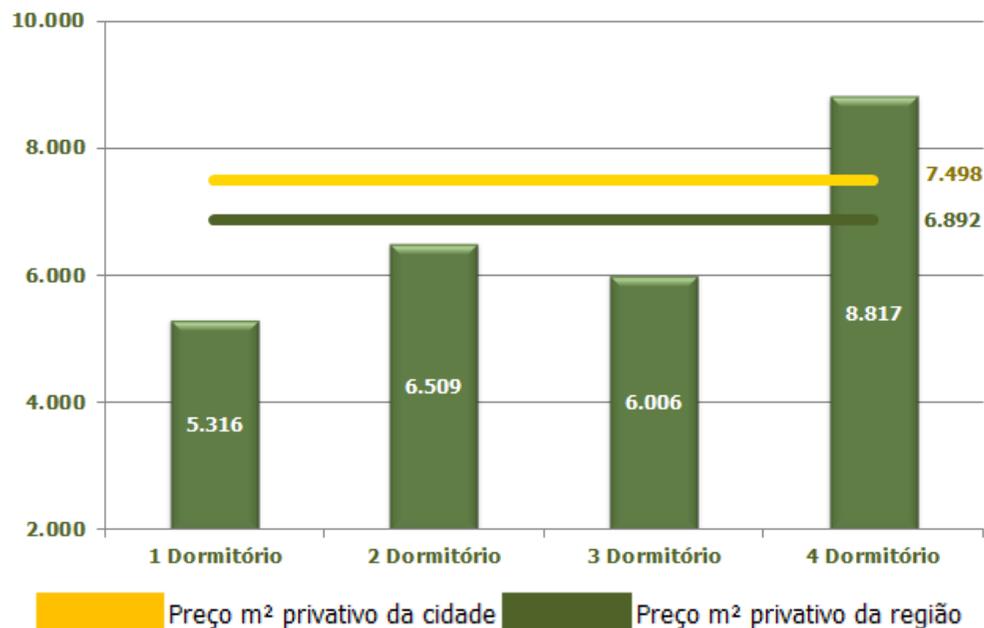
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - OESTE					
Apartamento	Preço	m ² Priv.	m ² Total	R\$/m ² Priv.	R\$/m ² Total
1 Dormitório	250.202	47	-	5.316	-
2 Dormitório	345.482	61	79	6.509	5.235
3 Dormitório	512.439	90	113	6.006	5.006
4 Dormitório	1.300.690	146	314	8.817	6.702
MÉDIA	581.984	99	217	6.892	5.911

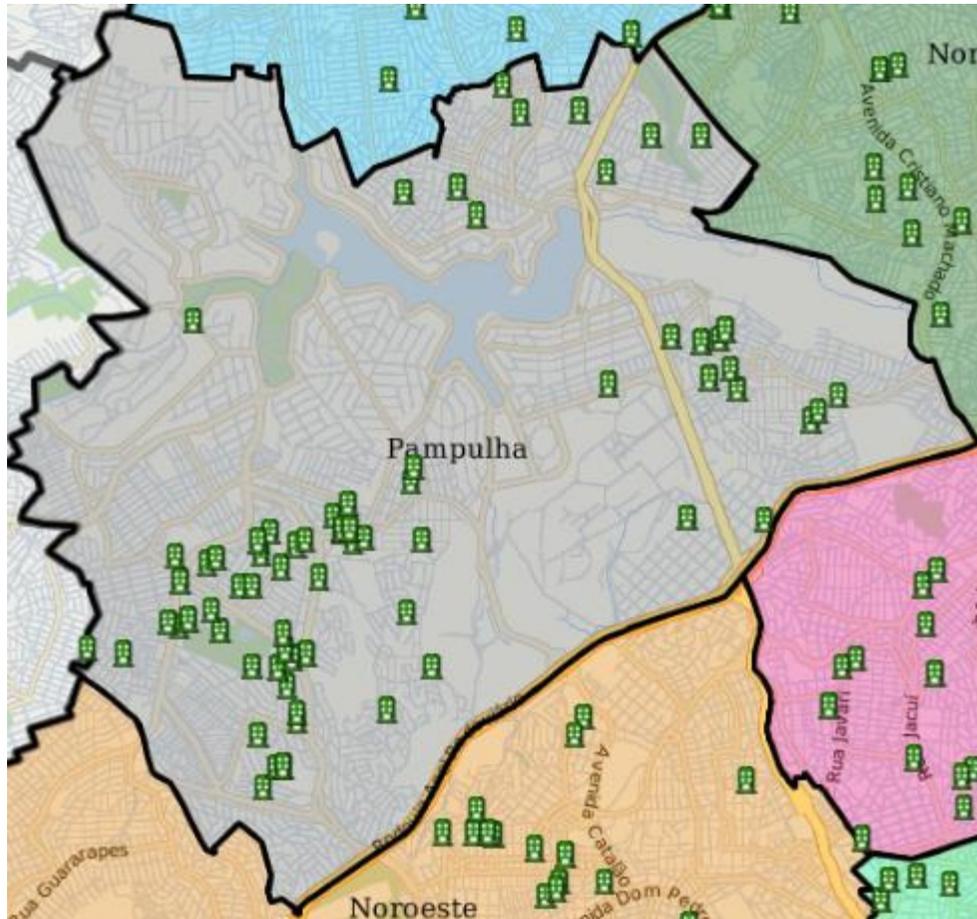
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



REGIÃO PAMPULHA

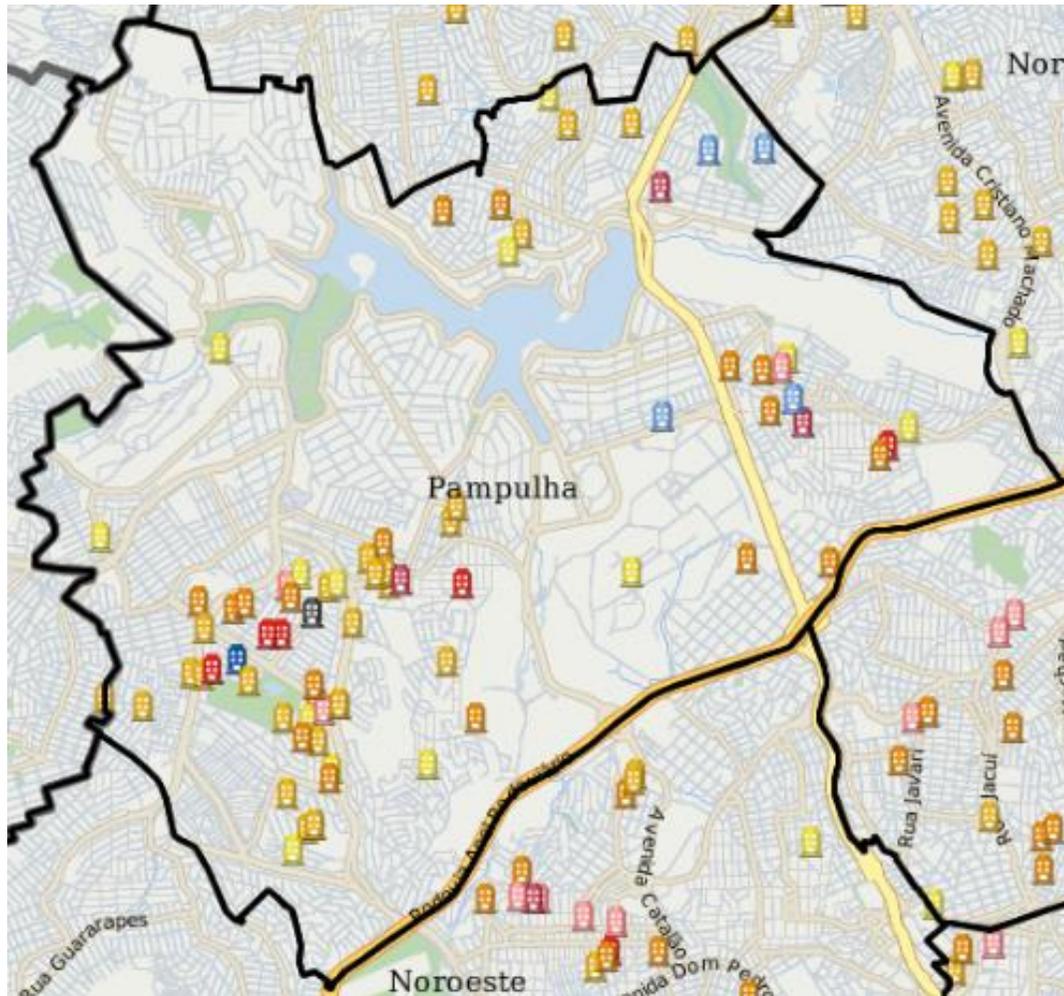
reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



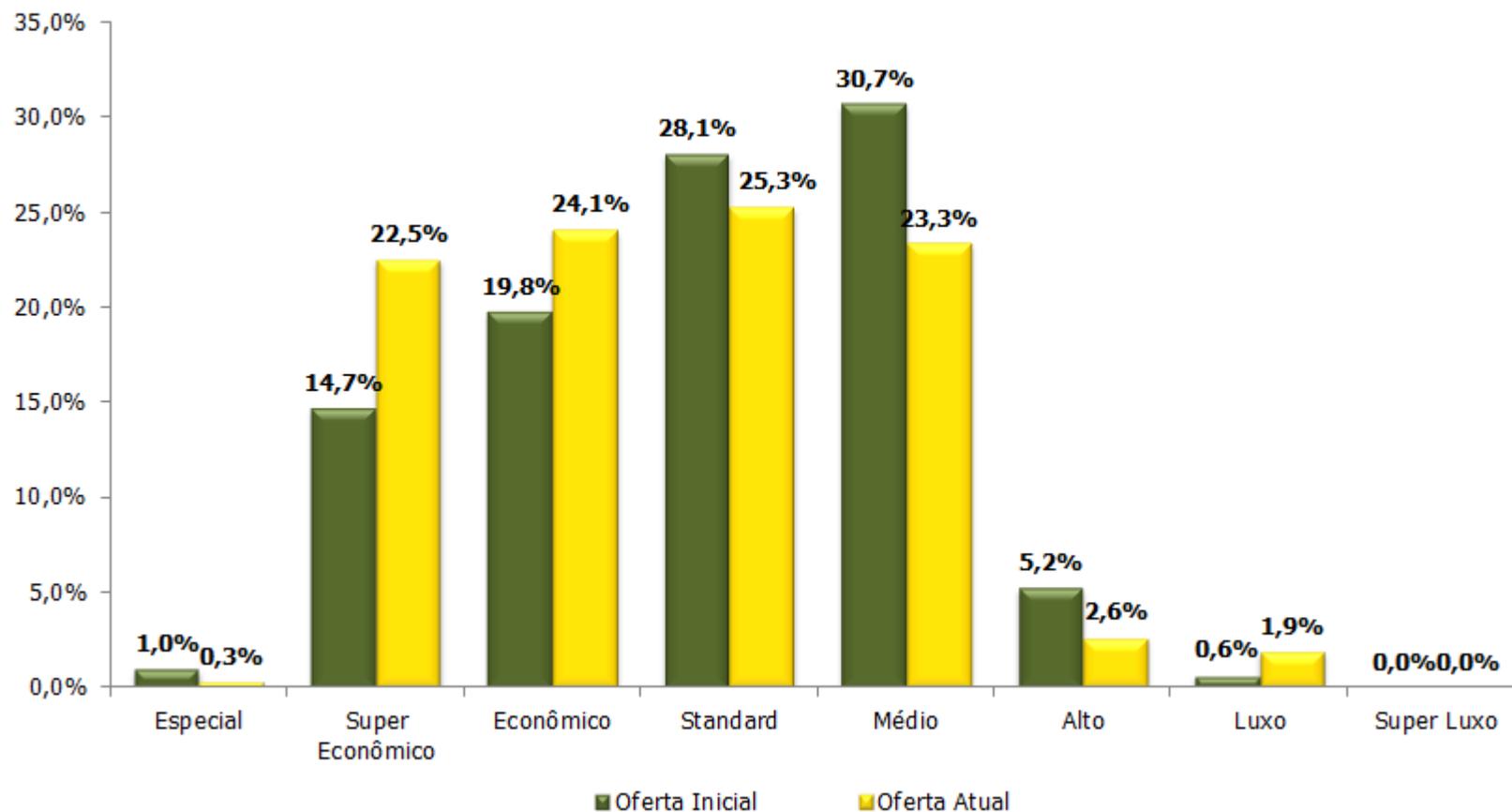
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / 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	1	1,4%	55	1,0%	4	0,3%	7,3%
Super Econômico	até 200.000	5	7,0%	850	14,7%	301	22,5%	35,4%
Econômico	de 200.001 até 250.000	6	8,5%	1.144	19,8%	322	24,1%	28,1%
Standard	de 250.001 até 400.000	26	36,6%	1.626	28,1%	338	25,3%	20,8%
Médio	de 400.001 até 700.000	22	31,0%	1.776	30,7%	312	23,3%	17,6%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	9	12,7%	302	5,2%	35	2,6%	11,6%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	2	2,8%	36	0,6%	25	1,9%	69,4%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	71	100%	5.789	100%	1.337	100%	23,1%

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

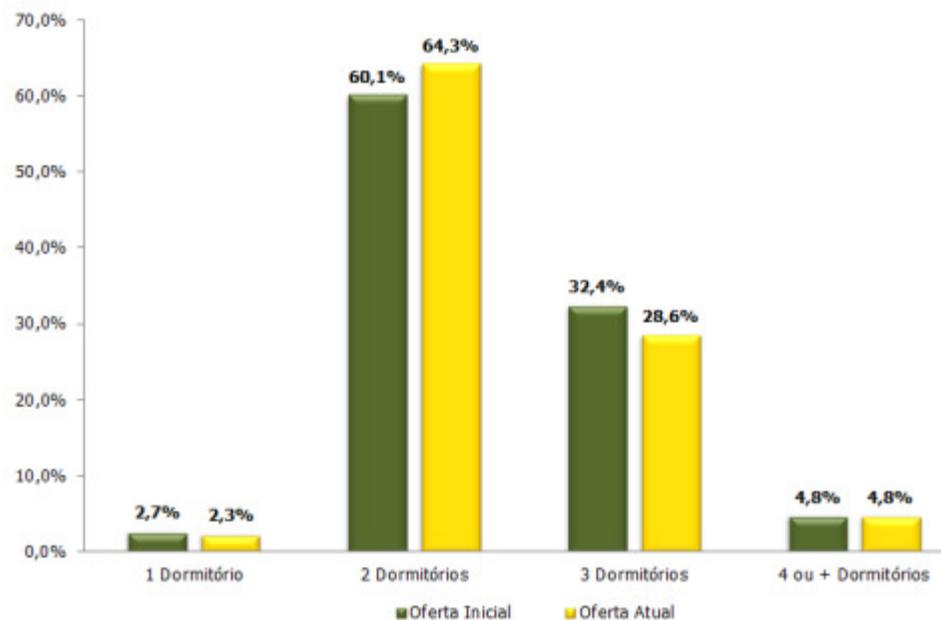
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	154	2,7%	31	2,3%	20,1%
2 Dormitórios	3.482	60,1%	860	64,3%	24,7%
3 Dormitórios	1.878	32,4%	382	28,6%	20,3%
4 ou + Dormitórios	275	4,8%	64	4,8%	23,3%
Total	5.789	100%	1.337	100%	23,1%

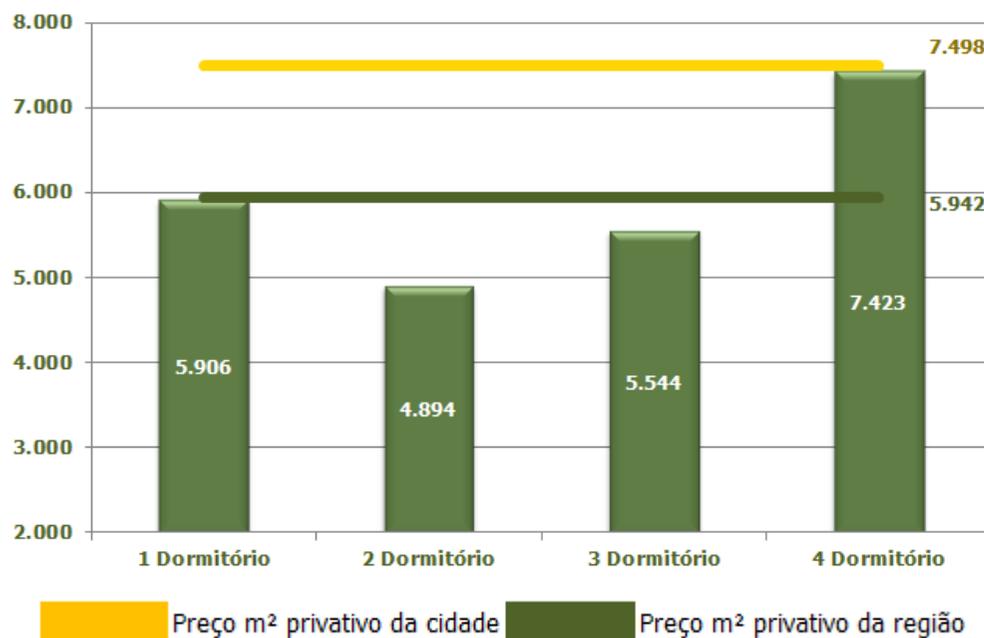
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - PAMPULHA					
Apartamento	Preço	m ² Priv.	m ² Total	R\$/m ² Priv.	R\$/m ² Total
1 Dormitório	263.335	43	-	5.906	-
2 Dormitório	146.897	58	68	4.894	2.592
3 Dormitório	431.743	82	126	5.544	3.389
4 Dormitório	915.684	132	432	7.423	3.357
MÉDIA	347.880	79	209	5942	3113

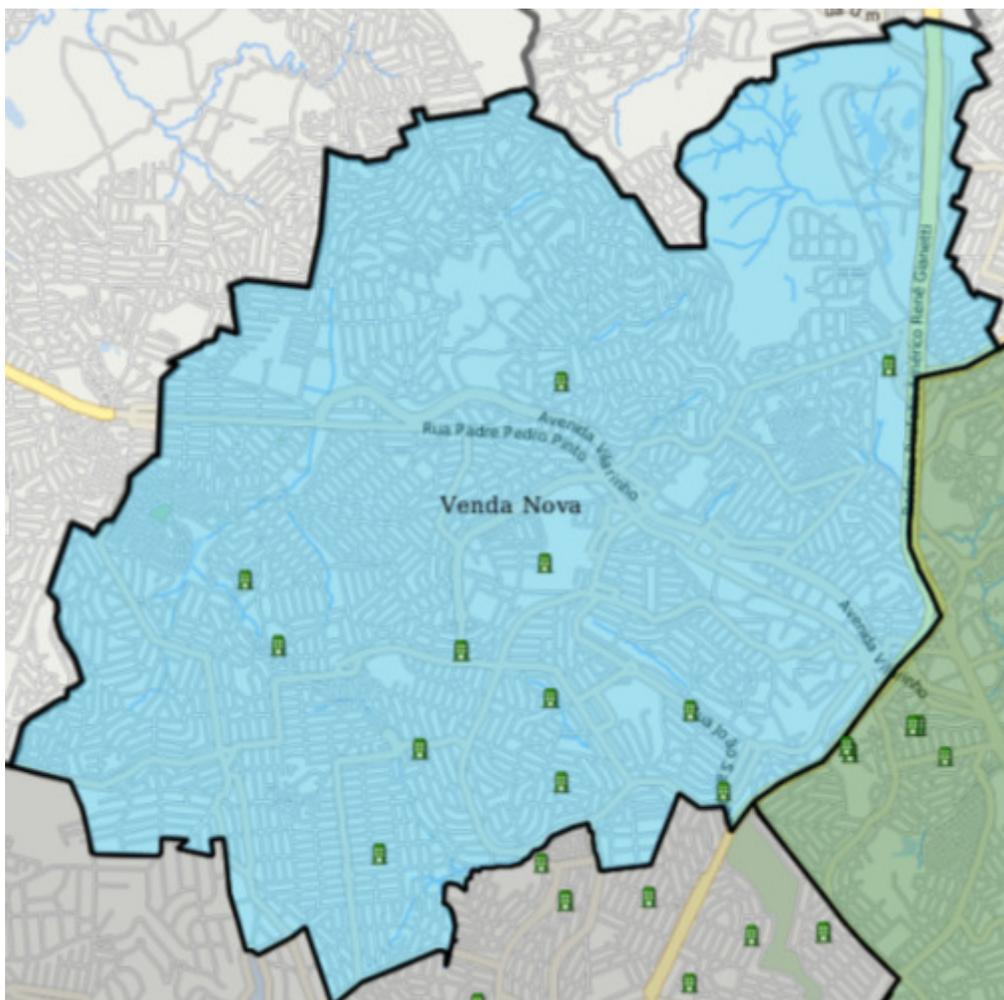
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



REGIÃO VENDA NOVA

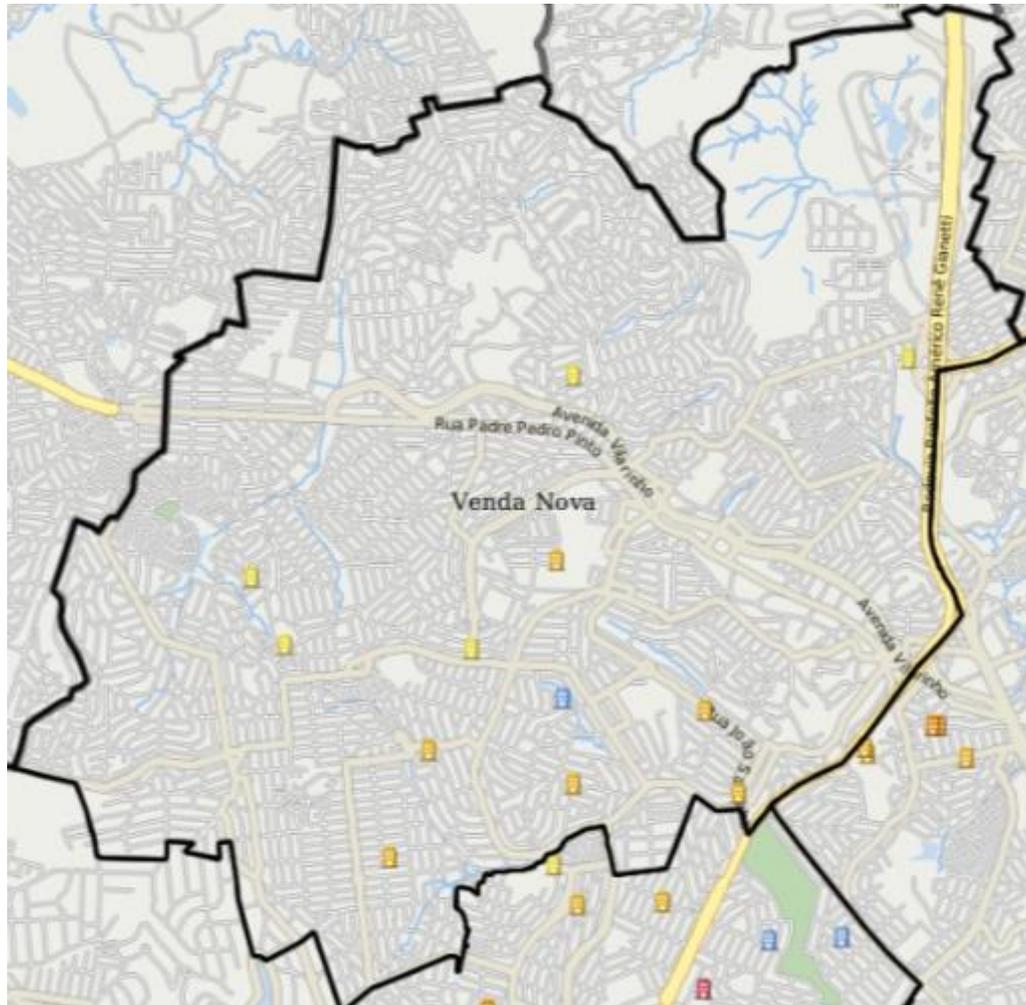
reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



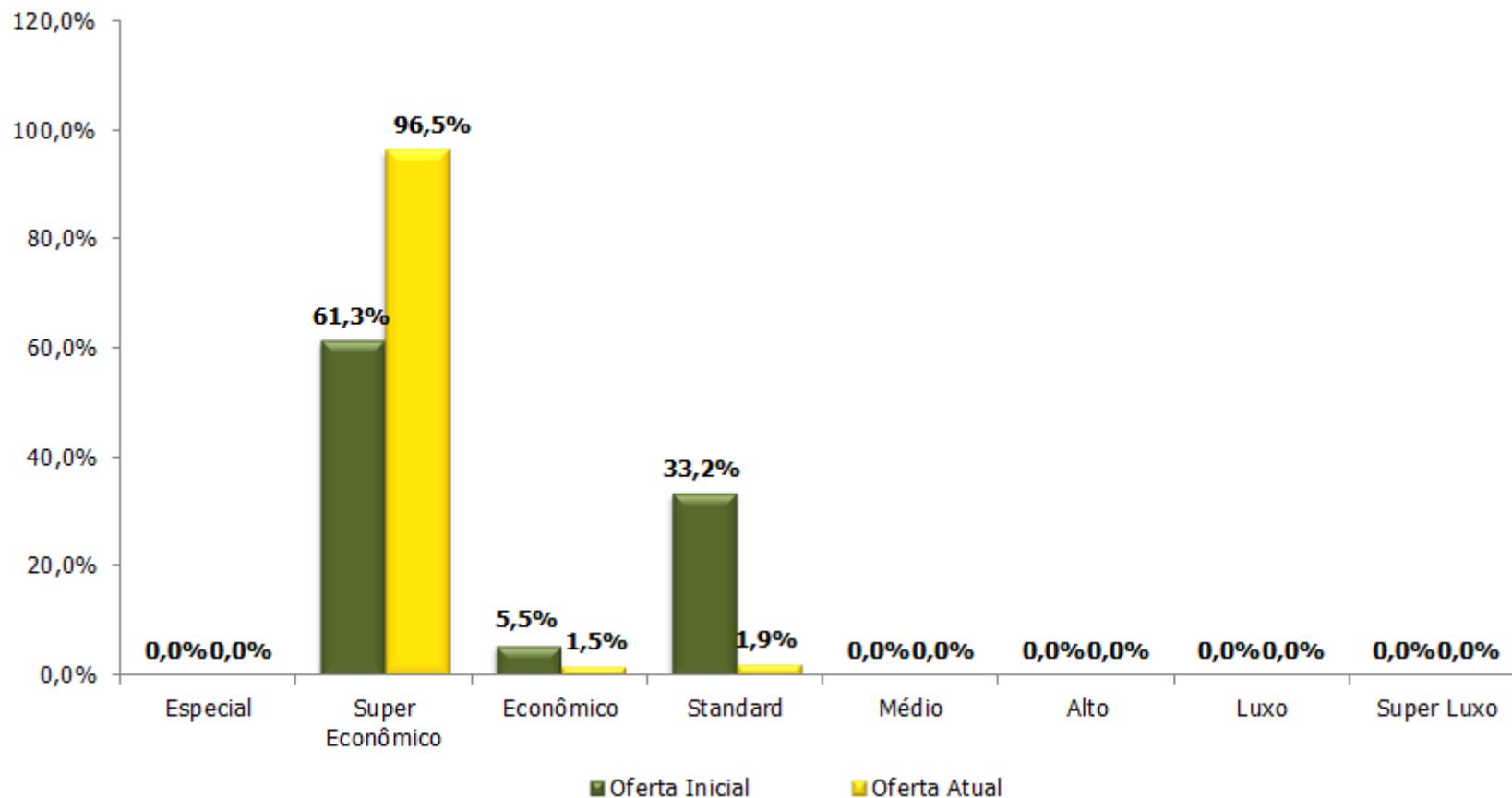
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / 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	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Econômico	até 200.000	3	33,3%	656	61,3%	499	96,5%	76,1%
Econômico	de 200.001 até 250.000	2	22,2%	59	5,5%	8	1,5%	13,6%
Standard	de 250.001 até 400.000	4	44,4%	356	33,2%	10	1,9%	2,8%
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	-	9	100%	1.071	100%	517	100%	48,3%

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

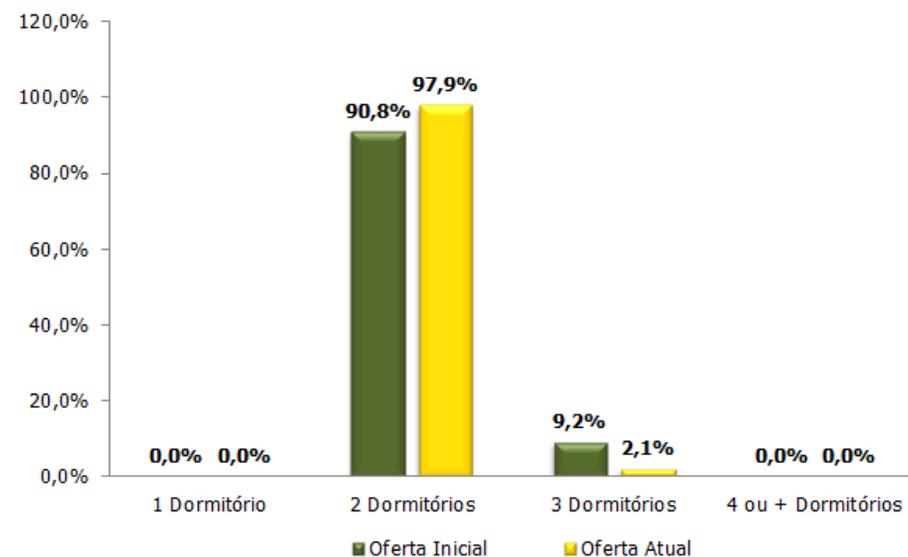
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.L.
1 Dormitório	0	0,0%	0	0,0%	-
2 Dormitórios	973	90,8%	506	97,9%	52,0%
3 Dormitórios	98	9,2%	11	2,1%	11,2%
4 ou + Dormitórios	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	1.071	100%	517	100%	48,3%

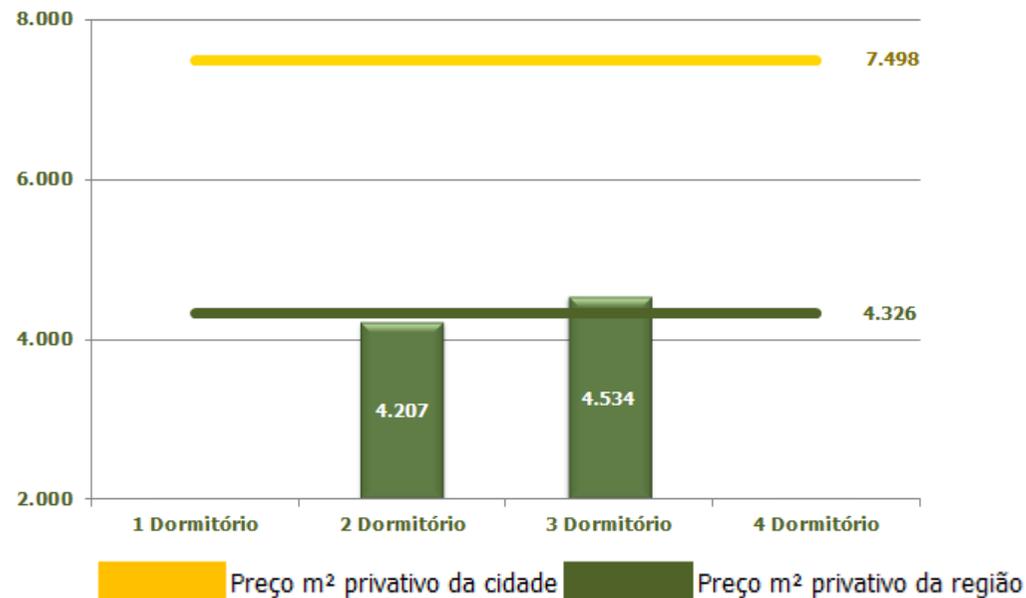
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - VENDA NOVA					
Apartamento	Preço	m ² Priv.	m ² Total	R\$/m ² Priv.	R\$/m ² Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitório	190.738	50	69	4.207	3.014
3 Dormitório	289.765	64	-	4.534	-
4 Dormitório	-	-	-	-	-
MÉDIA	198.694	55	69	4.326	3.014

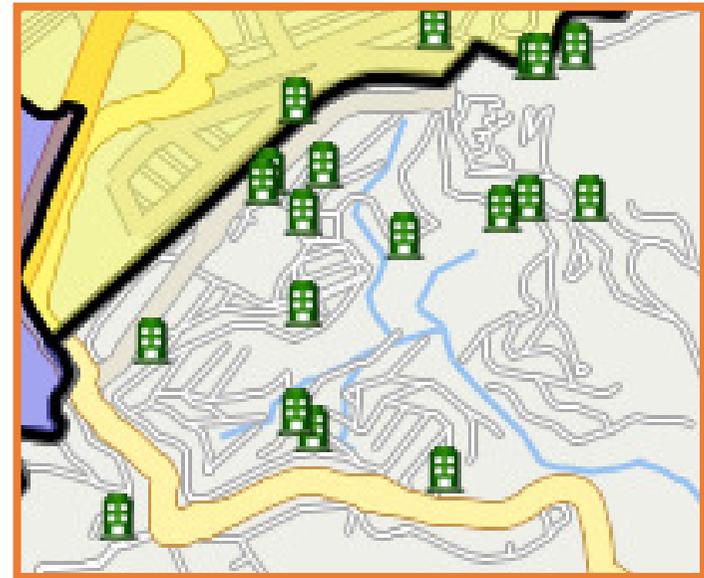
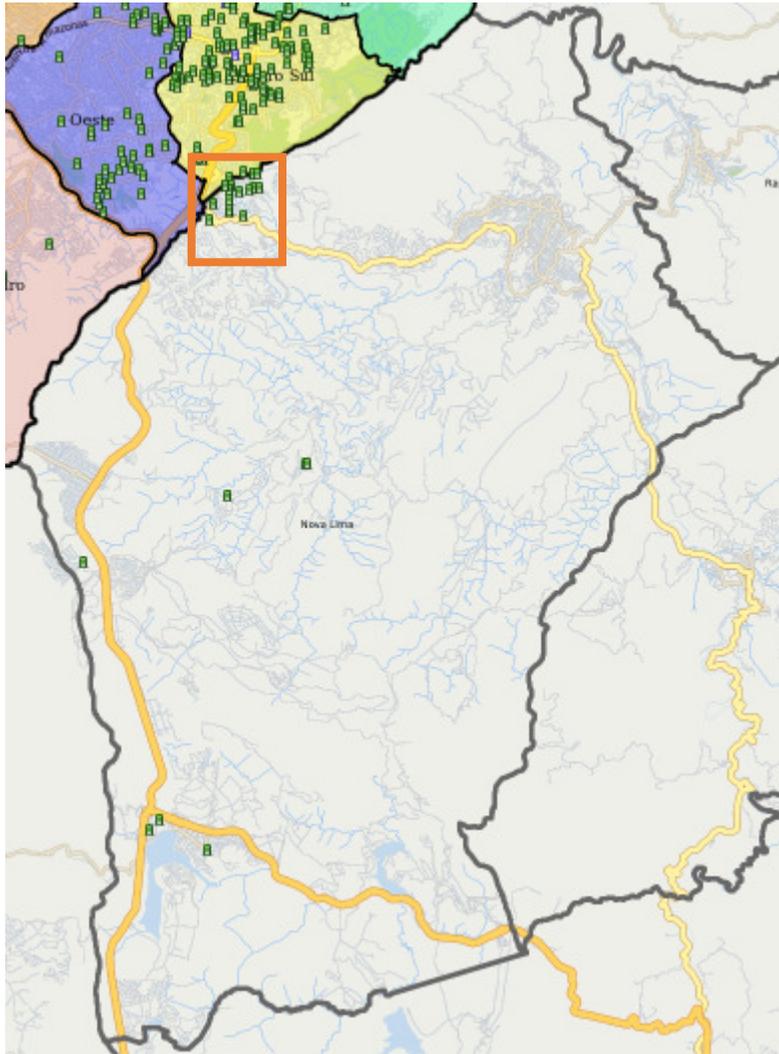
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



NOVA LIMA

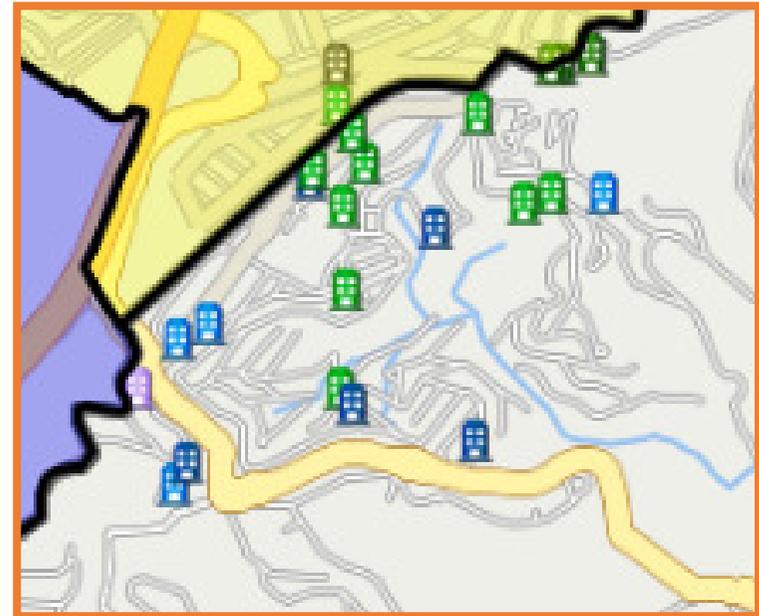
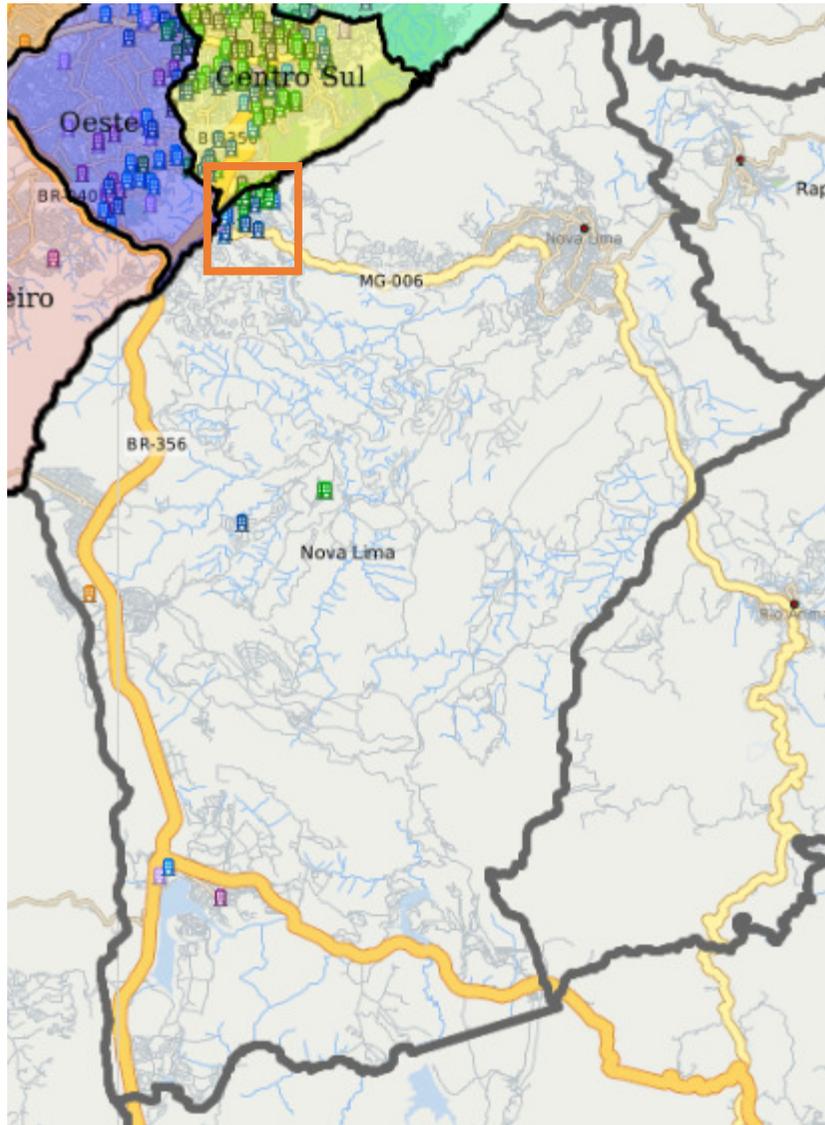
reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



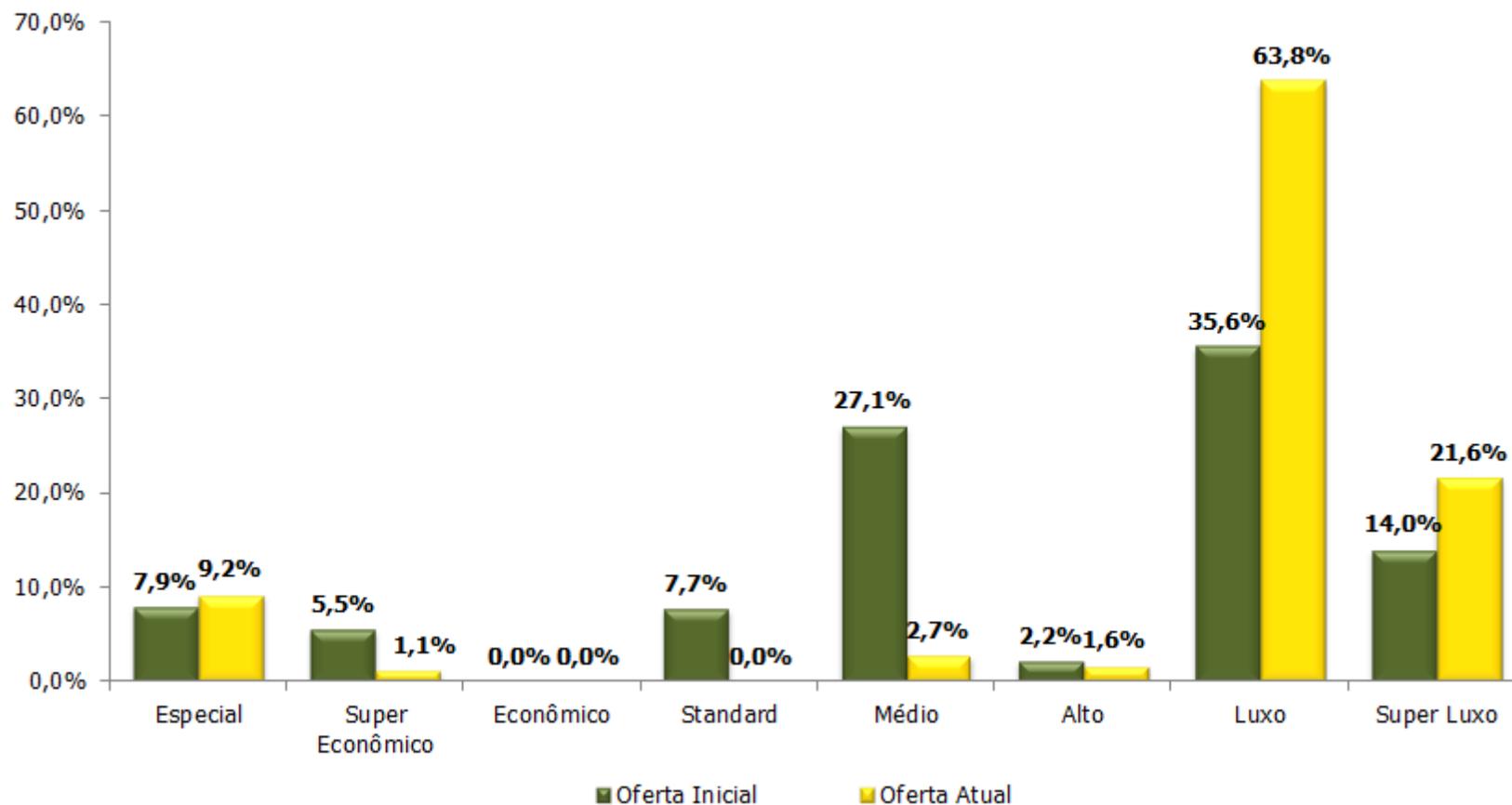
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / 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	9,1%	230	7,9%	34	9,2%	14,8%
Super Econômico	até 200.000	1	4,5%	160	5,5%	4	1,1%	2,5%
Econômico	de 200.001 até 250.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	de 250.001 até 400.000	1	4,5%	224	7,7%	0	0,0%	0,0%
Médio	de 400.001 até 700.000	3	13,6%	786	27,1%	10	2,7%	1,3%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	1	4,5%	64	2,2%	6	1,6%	9,4%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	6	27,3%	1.034	35,6%	236	63,8%	22,8%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	8	36,4%	405	14,0%	80	21,6%	19,8%
Total	-	22	100%	2.903	100%	370	100%	12,7%

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

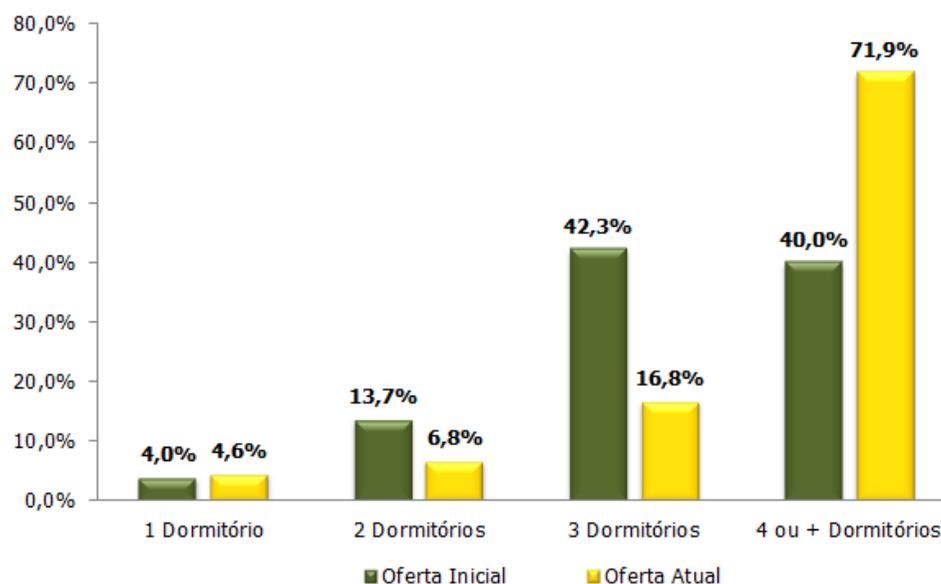
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



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	117	4,0%	17	4,6%	14,5%
2 Dormitórios	397	13,7%	25	6,8%	6,3%
3 Dormitórios	1.227	42,3%	62	16,8%	5,1%
4 ou + Dormitórios	1.162	40,0%	266	71,9%	22,9%
Total	2.903	100%	370	100%	12,7%

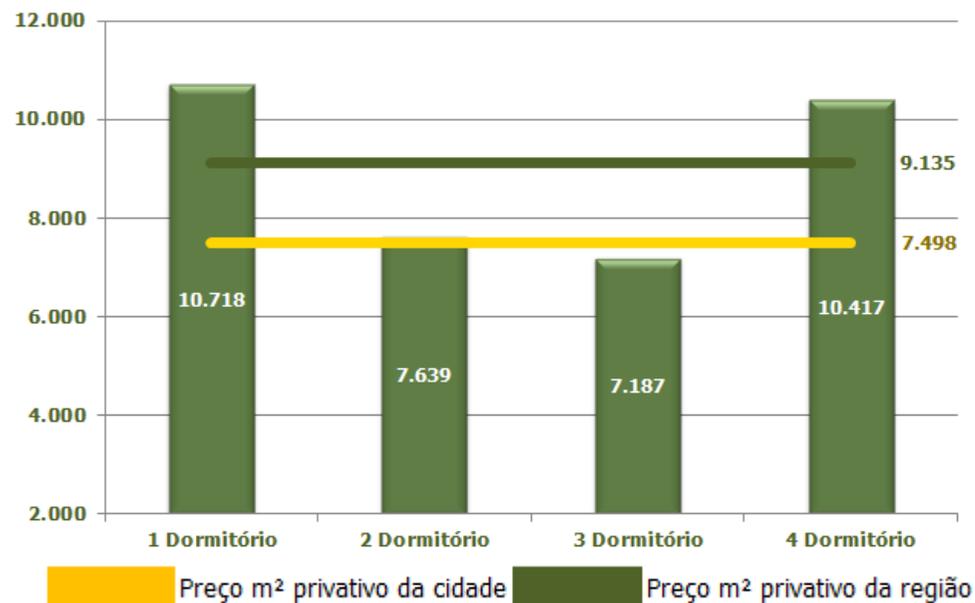
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - NOVA LIMA					
Apartamento	Preço	m ² Priv.	m ² Total	R\$/m ² Priv.	R\$/m ² Total
1 Dormitório	583.908	52	-	10.718	-
2 Dormitório	525.082	68	-	7.639	-
3 Dormitório	738.652	112	179	7.187	5.145
4 Dormitório	2.088.217	255	350	10.417	6.544
MÉDIA	1.243.407	171	293	9.135	6.078

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





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 setembro 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 252 incorporadores, sendo que 149 deles possuíam empreendimentos verticais com vendas ativas no mês de setembro 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: Setembro de 2016, mês de referência para os dados.

Período de Análise: Outubro e Novembro 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

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

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