

PANORAMA GERAL DE MERCADO

BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

OUTUBRO/2016

COMENTÁRIOS GERAIS

- Em outubro/2016, as 2 cidades apresentaram um total de 343 empreendimentos residenciais e 56 comerciais disponíveis para venda. Neste mês, 5 empreendimentos residenciais saíram da base de dados devido ao término de sua oferta atual. Nenhum comercial teve sua oferta encerrada no mesmo período.
- Foram pesquisadas 250 incorporadoras, sendo que 145 delas possuíam empreendimentos verticais com vendas ativas no mês de outubro de 2016. Este universo representa cerca de 90% dos empreendimentos em comercialização em BH e Nova Lima, correspondendo a mais de 95% das unidades comercializadas.

COMENTÁRIOS GERAIS

- Foi lançado apenas 1 empreendimento residencial em Belo Horizonte e Nova Lima em outubro de 2016.
- As vendas líquidas do mês atingiram 103 unidades residenciais e 42 comerciais, sendo que a Velocidade de Vendas em outubro ficou em 2,1% no residencial e 6,6% no comercial.
- Considerando que a oferta residencial inicial em outubro/16 foi de 24.454 unidades e a oferta atual correspondeu a 4.876, observou-se que 19,9% dos imóveis que entraram no mercado estavam disponíveis para venda, mantendo-se próximo da estabilidade em relação à setembro (20,0%).

COMENTÁRIOS GERAIS

- No segmento comercial a oferta inicial em outubro correspondeu a 4.891 unidades e a oferta atual a 594, portanto, apenas 12,1% dos imóveis comerciais que entraram no mercado estavam disponíveis para venda, uma queda em relação aos já baixos 13,0% de disponibilidade registrados em setembro/16.
- No segmento residencial o padrão com maior disponibilidade sobre a oferta inicial é o Super Econômico com 27,4%. Já o padrão Luxo apresenta a menor disponibilidade (14,9%).

COMENTÁRIOS GERAIS

- No segmento comercial o padrão com maior disponibilidade sobre a oferta é o Alto com (15,5%) e o Econômico possui a menor disponibilidade (7,1%).
- A tipologia de 1 dormitórios é a que apresenta a maior disponibilidade (22,6%) e 3 dormitórios possui a menor disponibilidade sobre a oferta inicial (17,0%).

COMENTÁRIOS GERAIS

- O preço médio do m² privativo residencial fechou o mês de outubro em R\$ 7.542, uma alta de 0,6% em relação a setembro de 2016. A média de 1 dormitório foi de R\$9.415, 2 dormitórios de R\$6.806, 3 dormitórios de R\$6.579 e 4 dormitórios de R\$ 9.893.
- O preço médio do m² privativo comercial fechou o mês de outubro em R\$ 9.992, uma queda de 0,1% no período. No padrão Econômico o preço médio foi de R\$ 4.857, no padrão Standard R\$ 7.220, no padrão Médio R\$ 9.010, no padrão Alto R\$ 10.775 e no padrão Alto+ R\$ 13.722.



Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

ANÁLISE GERAL DO MERCADO

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

RESUMO DO MÊS DE OUTUBRO 2016

	RESIDENCIAL	COMERCIAL
Número de unidades vendidas	103	42
Velocidade de Vendas (%)	2,1%	6,6%
Oferta inicial (outubro/16)	24.454	4.891
Oferta atual (outubro/16)	4.876	594
Número de empreendimentos lançados	1	0
Número de unidades lançadas	16	0
Preço médio - R\$/m ² (outubro/2016)	7.542	9.992

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

- ✓ Em outubro de 2016 foram vendidas nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima um total de 103 unidades residenciais e 42 unidades comerciais.
- ✓ A velocidade de vendas residencial no mês foi de 2,1% e no comercial de 6,6%.
- ✓ A oferta residencial atual (em outubro/16) correspondeu a 19,9% da oferta inicial, resultado que demonstra equilíbrio no mercado imobiliário.
- ✓ Nas cidades em análise foi lançado apenas 1 empreendimento residencial, que correspondeu a um total de 16 unidades.
- ✓ O preço/m² médio residencial aumentou, em termos nominais, 0,6% de setembro para outubro, ficando em R\$ 7.542 em outubro de 2016.
- ✓ No segmento comercial não foi lançado nenhum empreendimento. A oferta atual é de 594 unidades, o que corresponde a uma disponibilidade de 12,1% sobre a oferta inicial.

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%
out/16	103	-56,5%	2,1	-2,5	24.454	-1,1%	4.876	-1,8%	1	-66,7%	16	-91,4%	7.542	0,6%

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

- ✓ Em outubro as vendas totalizaram 103 unidades, o que representou uma queda de -56,5% em relação ao mês anterior.
- ✓ Em outubro/16 foram lançadas 16 unidades, enquanto no mês anterior foram 186 unidades.
- ✓ A oferta atual em outubro diminuiu em -1,8% em relação a setembro, encerrando o mês em 4.876 unidades. Foi o menor patamar observado nos primeiros dez meses do ano.
- ✓ O preço médio do m² privativo foi de R\$ 7.542, um aumento de 0,6% de setembro para outubro.
- ✓ Como aconteceu nos meses anteriores observou-se, em outubro, que as vendas foram superiores aos lançamentos.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

SÉRIE HISTÓRICA DAS INFORMAÇÕES MENSAIS - COMERCIAL

MÊS / ANO	Unidades Vendidas		IVV		Oferta inicial		Oferta Atual		Empreend. Lançados		Unidades Lançadas		Preço Médio	
	Quantidade	Variação %	Em %	Variação em p.p	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	R/m²	Variação %
out/15	-	-	-	-	4.378	-	551	-	4	-	131	-	9.816	-
nov/15	51	-	9,1	-	4.388	0,2%	511	-7,3%	0	-	0	-	9.876	0,6%
dez/15	9	-82,4%	1,7	-7,4	4.641	5,8%	613	20,0%	0	-	0	-	9.932	0,6%
jan/16	21	133,3%	3,4	1,7	4.641	0,0%	592	-3,4%	0	-	0	-	9.911	-0,2%
fev/16	95	352,4%	12,1	8,7	4.819	3,8%	675	14,0%	2	-	178	-	10.143	2,3%
mar/16	41	-56,8%	6,0	-6,1	5.025	4,3%	713	5,6%	1	-50,0%	14	-92,1%	9.923	-2,2%
abr/16	17	-58,5%	2,4	-3,6	5.025	0,0%	696	-2,4%	0	-	0	-	9.988	0,7%
mai/16	69	305,9%	9,2	6,8	4.930	-1,9%	678	-2,6%	1	-	51	-	9.859	-1,3%
jun/16	23	-66,7%	2,1	-7,1	4.930	0,0%	655	-3,4%	0	-	0	-	9.895	0,4%
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%
out/16	42	250,0%	6,6	4,7	4.891	0,0%	594	-6,6%	0	-	0	-	9.992	-0,1%

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

- ✓ As vendas comerciais em outubro de 2016 totalizaram 42 unidades, o que representou um aumento de 250% em relação ao último mês, sendo a terceira melhor de 2016, depois dos meses de fevereiro e maio.
- ✓ Neste mês não foi lançado nenhum empreendimento comercial.
- ✓ Considerando as vendas ocorridas e a ausência de lançamentos, a oferta atual (estoque disponível para comercialização) registrou queda de -6,6%, encerrando o mês em 594 unidades.
- ✓ Importante ressaltar que, em outubro, apenas 12,1% da oferta inicial estava disponível para comercialização, o que demonstra que a oferta de imóveis comerciais está num patamar bastante reduzido.



Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

ANÁLISE GERAL DOS LANÇAMENTOS

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

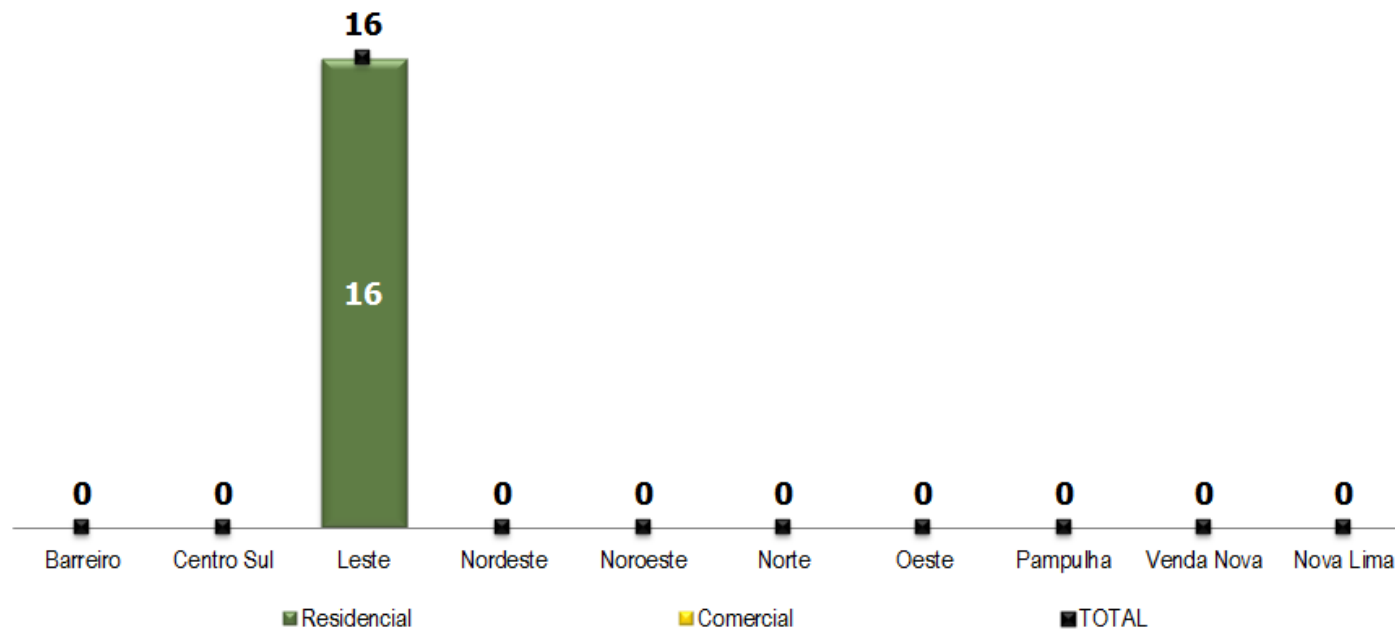
UNIDADES LANÇADAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS - MENSAL												
Unidades Lançadas	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	Acumulado 2016	(%) Part.
1 Dormitório	0	34	33	0	0	66	0	0	54	0	187	8,5%
2 Dormitórios	21	493	127	0	39	29	460	80	108	0	1.357	61,8%
3 Dormitórios	2	6	138	24	22	13	64	30	24	16	339	15,4%
4 ou + Dormitórios	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	2,7%
Sub-Total Residencial	83	533	298	24	61	108	524	110	186	16	1.943	-
Comercial	0	178	14	0	51	0	0	0	9	0	252	11,5%
Total - Residencial + Comercial	83	711	312	24	112	108	524	110	195	16	2.195	100%

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

- ✓ Do total de 16 unidades residenciais lançadas em outubro/2016, observa-se que são todas de 3 dormitórios.
- ✓ De janeiro a outubro/16 os lançamentos totalizaram 1.943 unidades residenciais, sendo que 69,8% delas (1.357 unidades) foram de dois quartos. Dessa forma, os lançamentos de 2 dormitórios representaram 61,8% dos lançamentos verticais da cidade no período.
- ✓ As salas comerciais representaram 11,5% da oferta vertical lançada até outubro de 2016.

UNIDADES LANÇADAS POR REGIÕES – BH E NOVA LIMA – OUTUBRO DE 2016

Unidades Lançadas - Por Regiões



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

✓ O único lançamento observado no mês ocorreu na região Leste, com 16 unidades residenciais.

UNIDADES LANÇADAS POR REGIÕES – BH E NOVA LIMA

EVOLUÇÃO RESIDENCIAL MENSAL DE JANEIRO A OUTUBRO 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	out/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	0	0	0	0	22	0	0	80	0	0	102	5,2%
Centro Sul	0	26	48	0	13	90	0	0	0	0	177	9,1%
Leste	0	0	0	16	0	0	12	20	108	16	172	8,9%
Nordeste	16	0	8	8	0	0	0	0	0	0	32	1,6%
Noroeste	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	32	1,6%
Norte	0	0	16	0	0	0	0	0	30	0	46	2,4%
Oeste	0	0	16	0	0	0	44	10	48	0	118	6,1%
Pampulha	25	507	128	0	26	10	468	0	0	0	1.164	59,9%
Venda Nova	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	8	0,4%
Nova Lima	42	0	50	0	0	0	0	0	0	0	92	4,7%
BH + Nova Lima	83	533	298	24	61	108	524	110	186	16	1.943	100,0%

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

- ✓ As regiões que tiveram mais lançamentos residenciais nos dez primeiros meses de 2016 foram: Pampulha, Centro Sul e Leste. Destaque para a região da Pampulha, com 1.164 unidades das 1.943, uma participação de 59,9%.

UNIDADES LANÇADAS POR REGIÕES – BH E NOVA LIMA

EVOLUÇÃO COMERCIAL MENSAL DE JANEIRO A OUTUBRO DE 2016

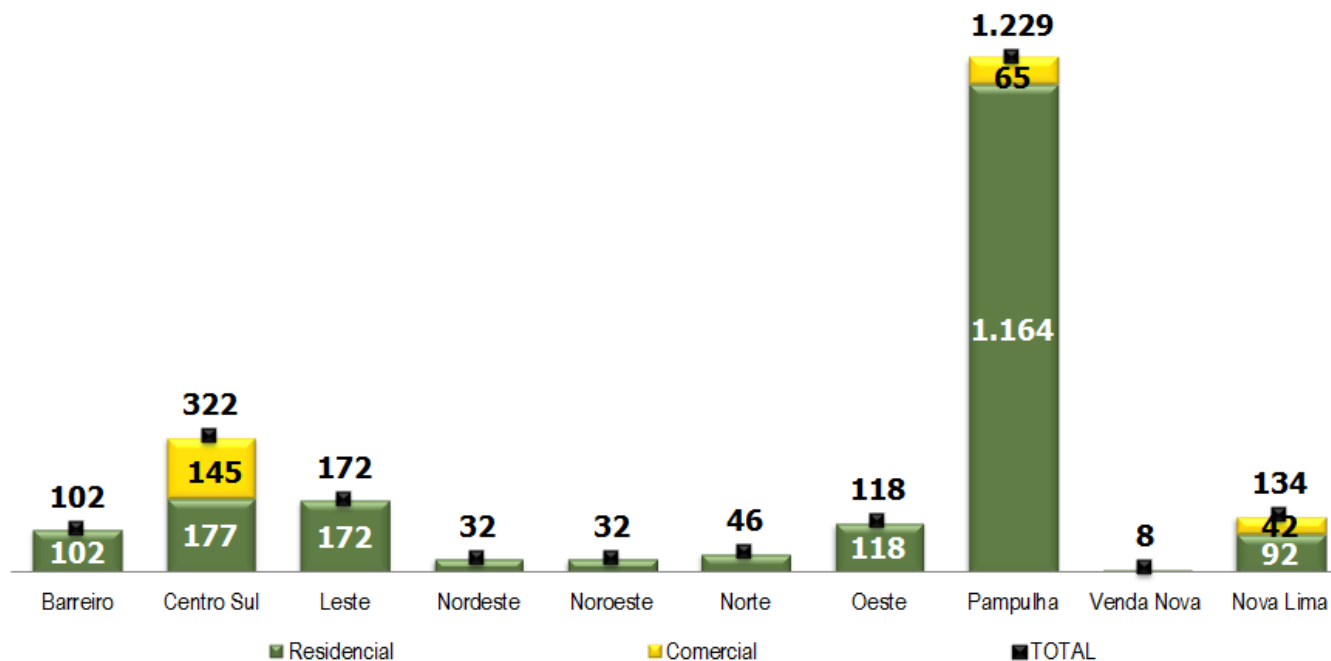
Unidades lançadas por Região - Comercial												
	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Centro Sul	0	136	0	0	0	0	0	0	9	0	145	57,5%
Leste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Nordeste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Noroeste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

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

- ✓ De janeiro a outubro/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).

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

Unidades Lançadas - Acumulado 2016 - Por Regiões



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

- ✓ De janeiro a outubro/2016 foram lançadas 1.943 unidades residenciais, sendo que 59,9% do total (1.164 unidades) estavam localizadas na região da Pampulha.
- ✓ Já os lançamentos comerciais nos dez meses do ano totalizaram apenas 252 unidades, com destaque para a região Centro Sul (57,5% do total).

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA

EVOLUÇÃO MENSAL DE JANEIRO A OUTUBRO 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	out/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Especial	0	55	50	0	0	90	0	0	108	0	303	13,8%
Super Econômico e Econômico	21	424	32	0	26	0	460	80	30	0	1.073	48,9%
Standard	0	28	0	0	22	18	0	0	0	0	68	3,1%
Médio e Alto	4	26	216	24	13	0	64	30	48	16	441	20,1%
Luxo e Super Luxo	58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58	2,6%
Sub-Total Residencial	83	533	298	24	61	108	524	110	186	16	1.943	-
Comercial	0	178	14	0	51	0	0	0	9	0	252	11,5%
Total - Residencial + Comercial	83	711	312	24	112	108	524	110	195	16	2.195	100%

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

- ✓ Em outubro/16 foram lançadas 16 unidades residenciais do padrão Médio.
- ✓ Destaca-se que, no acumulado do ano, os padrões que registram o maior número de unidades lançadas foram: Super Econômico + Econômico, com ticket de até R\$ 250 mil, (48,9%) e Médio + Alto, com ticket entre R\$ 400 mil e R\$ 1 milhão, (20,1%).

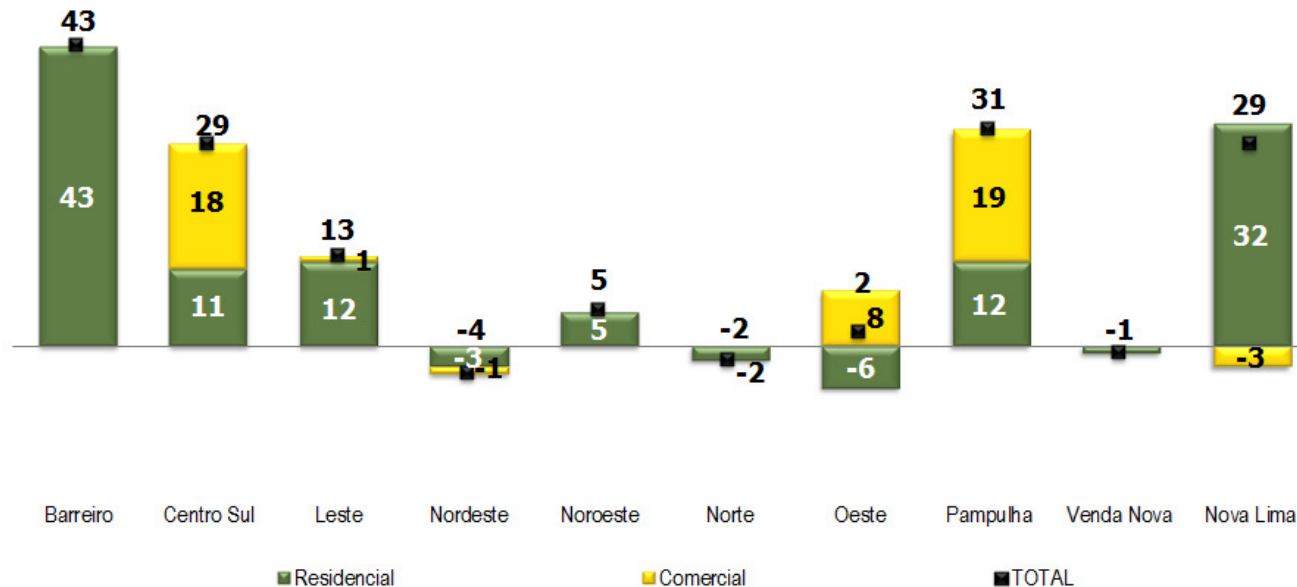


Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

ANÁLISE GERAL DAS VENDAS

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES – OUTUBRO DE 2016

Unidades Vendidas - Por Regiões



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

- ✓ A Região do Barreiro se destacou nas vendas residenciais no mês de outubro de 2016. Do total das 103 unidades vendidas, a região foi responsável por 41,7%, ou seja, 43 unidades. Nova Lima, com 32 unidades, ficou em segundo lugar.
- ✓ A Região da Pampulha e o Centro Sul se destacaram nas vendas comerciais, com 19 e 18 unidades, respectivamente.

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES – RESIDENCIAL - JANEIRO A OUTUBRO 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	out/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	3	-3	23	7	55	16	-7	67	8	43	212	7,9%
Centro Sul	39	66	60	25	39	22	29	1	25	11	317	11,7%
Leste	-11	1	-15	-15	16	8	15	46	48	12	105	3,9%
Nordeste	-35	56	24	64	11	-16	15	-8	33	-3	141	5,2%
Noroeste	13	27	12	20	0	31	6	4	5	5	123	4,6%
Norte	18	24	58	23	43	14	4	8	38	-2	228	8,5%
Oeste	-14	23	43	24	70	-26	32	4	92	-6	242	9,0%
Pampulha	42	273	172	80	102	19	307	89	-64	12	1.032	38,3%
Venda Nova	4	2	4	11	4	12	7	2	22	-1	67	2,5%
Nova Lima	54	22	22	12	14	16	17	12	30	32	231	8,6%
BH + Nova Lima	113	491	403	251	354	96	425	225	237	103	2.698	100,0%

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

- ✓ A região da Pampulha foi a que apresentou o maior número de lançamentos residenciais até outubro/2016. Consequentemente, esta foi a região com mais vendas também (38,3% do total acumulado em 2016).
- ✓ As regiões Centro Sul, Norte, Oeste e a cidade de Nova Lima apresentaram, cada uma, participação nas vendas de janeiro a outubro acima de 8% do total.
- ✓ *Obs.: Vendas negativas significam que o número de distratos foram superiores às vendas.*

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES – COMERCIAL - JANEIRO A OUTUBRO 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	out/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Centro Sul	11	47	27	22	19	15	24	-6	4	18	181	53,9%
Leste	-2	0	2	0	-1	2	2	-2	1	1	3	0,9%
Nordeste	1	0	0	0	0	0	-2	-4	0	-1	-6	-1,8%
Noroeste	-2	0	2	-3	-2	-2	-1	1	-1	0	-8	-2,4%
Norte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Oeste	3	12	3	-2	1	5	-4	10	-2	8	34	10,1%
Pampulha	1	1	9	5	26	1	-5	0	8	19	65	19,3%
Venda Nova	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	-1	-0,3%
Nova Lima	9	35	-2	-5	26	2	14	-10	2	-3	68	20,2%
BH + Nova Lima	21	95	41	17	69	23	28	-12	12	42	336	100,0%

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

- ✓ As regiões Nordeste e Nova Lima tiveram vendas de salas comerciais negativas em outubro/16. Nas demais regiões ocorreram vendas positivas.
- ✓ A região Centro Sul apresentou participação expressiva nas vendas comerciais de janeiro a outubro de 2016, com 53,9% do total. As regiões Nova Lima e Pampulha também apresentaram participações expressivas, cerca de 20% cada uma.

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA - MENSAL

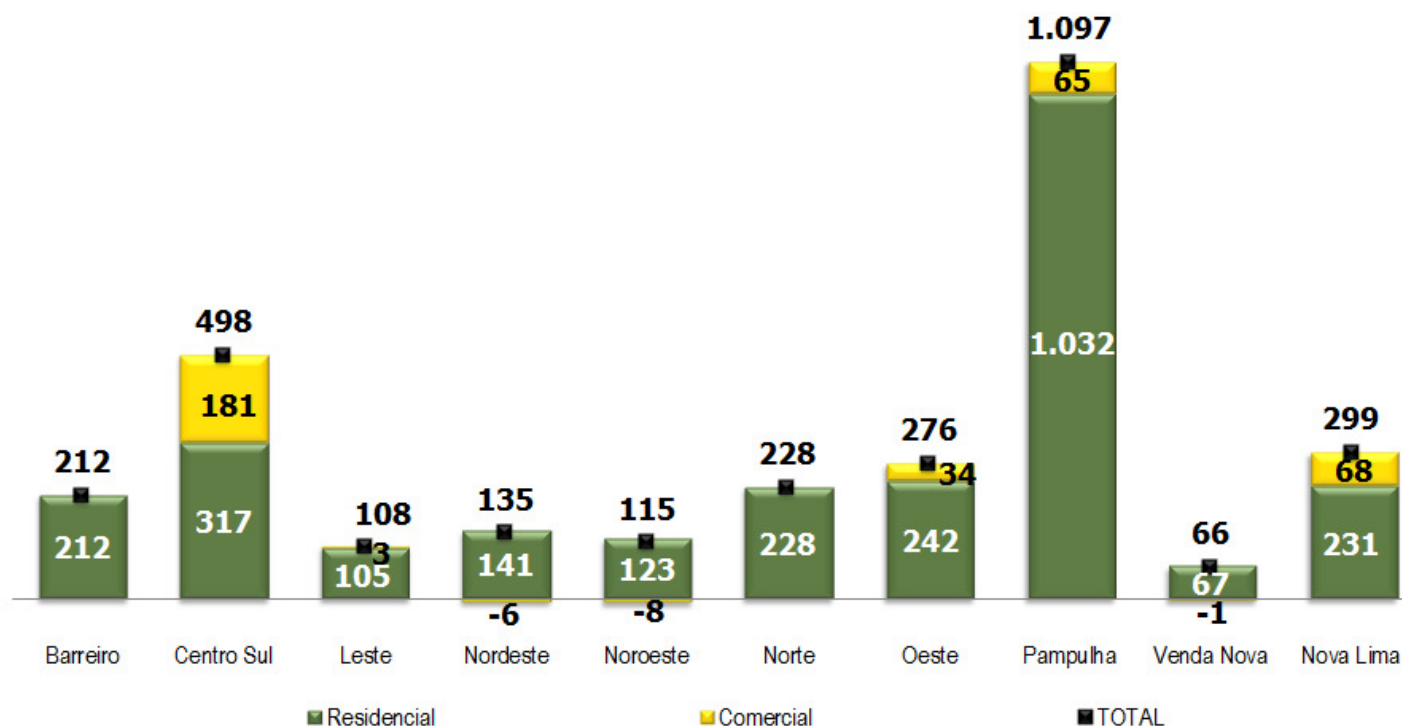
UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO - MENSAL												
Unidades Vendidas	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Especial	2	16	31	32	2	5	15	13	27	20	163	5,4%
Super Econômico e Econômico	3	326	160	119	162	-25	325	128	45	2	1.245	41,0%
Standard	-7	14	71	12	48	38	1	88	4	46	315	10,4%
Médio e Alto	52	111	135	65	114	54	61	-16	125	28	729	24,0%
Luxo e Super Luxo	63	24	6	23	28	24	23	12	36	7	246	8,1%
Sub-Total Residencial	113	491	403	251	354	96	425	225	237	103	2.698	-
Comercial	21	95	41	17	69	23	28	-12	12	42	336	11,1%
Total - Residencial + Comercial	134	586	444	268	423	119	453	213	249	145	3.034	100%

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

- ✓ Em outubro/16 foram comercializadas 103 unidades residenciais.
- ✓ Observa-se que no acumulado dos primeiros dez meses do ano as vendas dos padrões Super Econômico e Econômico destacaram-se, sendo responsáveis por 46,1% do total dos apartamentos comercializados.
- ✓ As salas comerciais responderam por 11,1% do total das vendas da cidade no mesmo período.

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES – ACUMULADO 2016

Unidades Vendidas - Acumulado 2016 - Por Regiões



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

- ✓ De janeiro a outubro/16 foram vendidas 2.467 unidades residenciais em BH e 231 em Nova Lima.
- ✓ Em BH as vendas residenciais na Região da Pampulha (1.032 unidades) e na Região Centro Sul (317 unidades) foram destaque. As comerciais foram significativas na região Centro Sul (181 salas).



Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

ANÁLISE RESIDENCIAL DO MERCADO: OUTUBRO DE 2016

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

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO						
Momento	Nº de Empreend.	Oferta Inicial	Variação em %	Oferta Atual	Variação em %	Disponibilidade
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%
out/16	343	24.454	-1,1%	4.876	-1,8%	19,9%

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

- ✓ Considerando que a oferta inicial em outubro correspondeu a 24.454 unidades e a oferta atual a 4.876, observou-se que 19,9% da oferta inicial estava disponível para venda.
- ✓ Após as vendas superarem os lançamentos por vários meses, observou-se que a oferta residencial, em outubro, atingiu o menor patamar do ano.

OFERTA RESIDENCIAL POR PADRÃO – OUTUBRO DE 2016

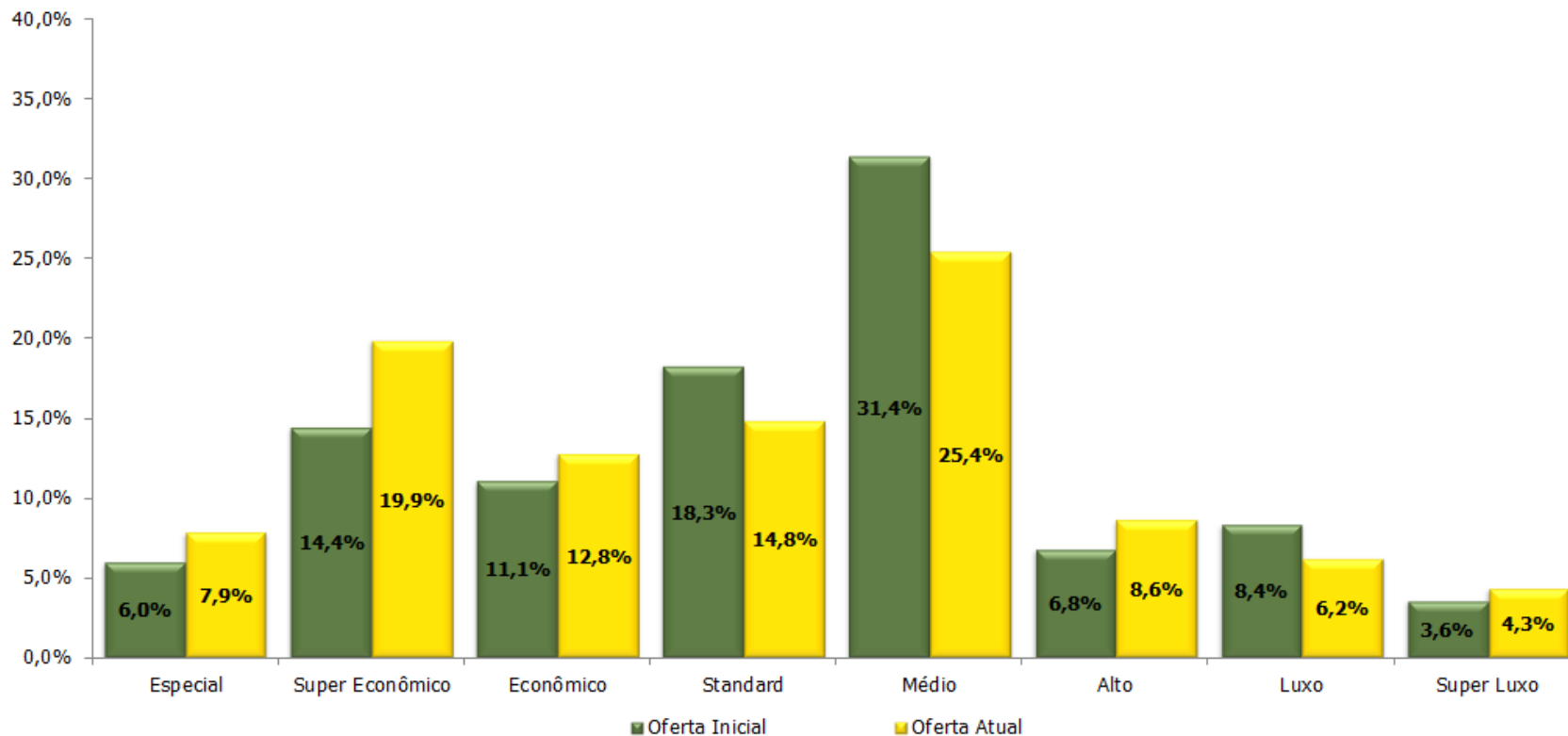
ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	12	3,5%	1.465	6,0%	383	7,9%	26,1%
Super Econômico	até 200.000	21	6,1%	3.532	14,4%	968	19,9%	27,4%
Econômico	de 200.001 até 250.000	16	4,7%	2.711	11,1%	624	12,8%	23,0%
Standard	de 250.001 até 400.000	60	17,5%	4.473	18,3%	724	14,8%	16,2%
Médio	de 400.001 até 700.000	119	34,7%	7.678	31,4%	1.240	25,4%	16,2%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	39	11,4%	1.672	6,8%	421	8,6%	25,2%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	47	13,7%	2.046	8,4%	304	6,2%	14,9%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	29	8,5%	877	3,6%	212	4,3%	24,2%
Total	-	343	100%	24.454	100%	4.876	100%	19,9%

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

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

- ✓ Das 4.876 unidades disponíveis para comercialização (estoque), 25,4% correspondem ao padrão Médio (1.240 unidades) e 19,9% ao padrão Super Econômico (968 unidades), os dois mais representativos. Além disso, 53,0% das unidades à venda possuíam preço entre R\$ 200 mil e R\$ 700 mil.
- ✓ A maior disponibilidade sobre a oferta inicial encontra-se no padrão Super Econômico, com 27,4%, muito decorrente do maior volume de lançamentos nesse padrão. A menor era no padrão Luxo, 14,9%.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA RESIDENCIAL INICIAL E ATUAL POR PADRÃO OUTUBRO DE 2016

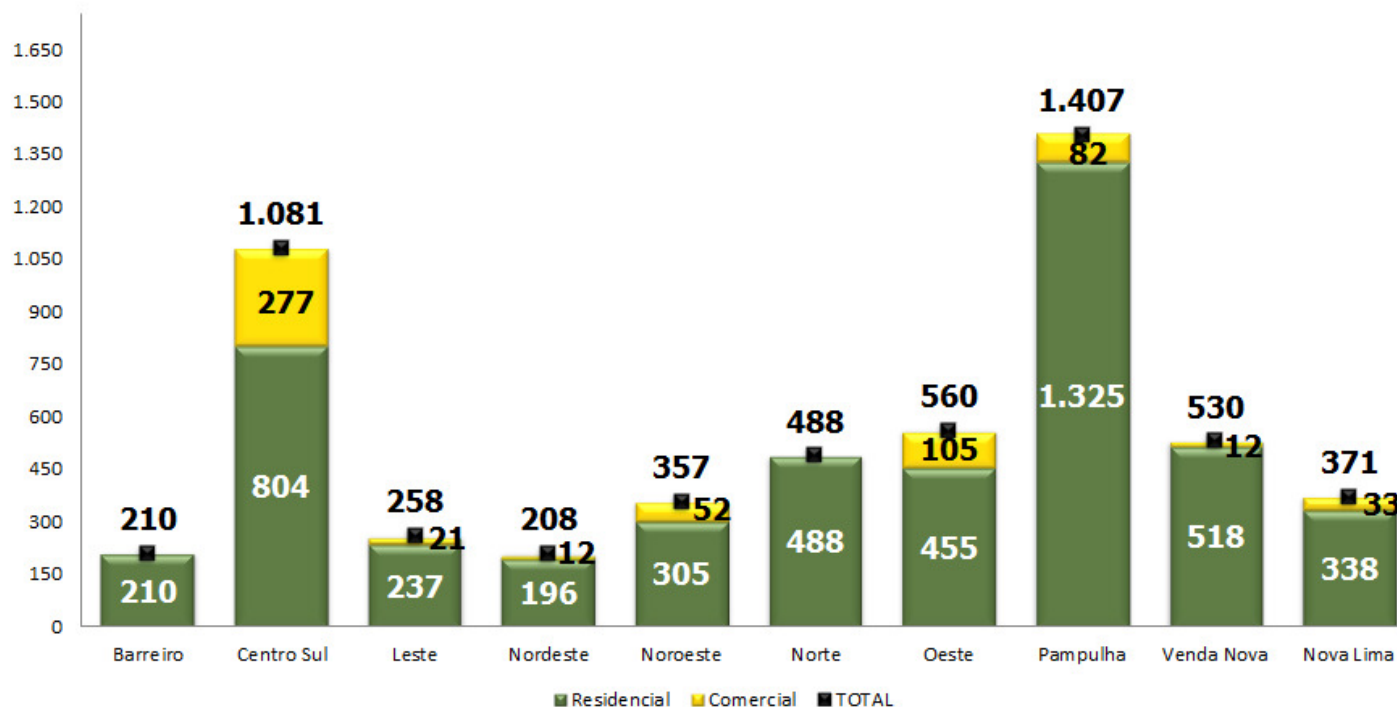


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ O gráfico apresenta a participação de todos os padrões na oferta inicial e na oferta atual. Quando a barra amarela está abaixo da verde, indica padrão com melhor desempenho proporcional de vendas. Neste sentido, destaque para os padrões Médio e Standard.

OFERTA ATUAL POR REGIÕES – OUTUBRO/2016

Oferta Atual- Por Regiões



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

- ✓ Das 4.876 unidades residenciais em estoque no mês de outubro/16, 1.325, ou seja, 27,2% do total, estavam localizadas na região da Pampulha, 804 na região Centro Sul e 518 na região Venda Nova.
- ✓ Neste mês a oferta comercial correspondeu a 594 unidades, sendo que 277 delas (46,6% do total) estavam localizadas na região Centro Sul ,105 na região Oeste e 82 na Pampulha.

OFERTA ATUAL POR REGIÕES – JANEIRO A OUTUBRO DE 2016

Oferta Atual por Região - Residencial										
	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16
Barreiro	309	312	289	282	249	241	248	261	253	210
Centro Sul	843	808	838	813	816	870	841	840	815	804
Leste	183	182	197	228	212	202	199	173	233	237
Nordeste	363	307	300	244	236	233	218	226	202	196
Noroeste	113	86	131	111	111	316	310	306	301	305
Norte	499	526	486	463	420	406	402	394	486	488
Oeste	579	556	532	508	438	468	487	493	449	455
Pampulha	1.327	1.378	1.566	1.486	1.422	1.200	1.362	1.273	1.337	1.325
Venda Nova	531	571	567	556	552	548	541	539	370	518
Nova Lima	461	421	467	455	441	429	412	400	517	338
BH + Nova Lima	5.208	5.147	5.373	5.146	4.897	4.913	5.020	4.905	4.963	4.876

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

- ✓ Das 4.876 unidades residenciais em estoque no mês de outubro/16, 1.325, ou seja, 27,2% do total, estavam localizadas na região da Pampulha, 804 na região Centro Sul e 518 em Venda Nova.

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

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidade s/ O.I.
Até 2010	16	4,7%	3.126	12,8%	177	3,6%	5,7%
2011	21	6,1%	2.388	9,8%	259	5,3%	10,8%
2012	49	14,3%	2.672	10,9%	202	4,1%	7,6%
2013	76	22,2%	5.688	23,3%	1.180	24,2%	20,7%
2014	80	23,3%	6.169	25,2%	1.469	30,1%	23,8%
2015	66	19,2%	2.486	10,2%	688	14,1%	27,7%
2016*	35	10,2%	1.925	7,9%	901	18,5%	46,8%
Total	343	100%	24.454	100%	4.876	100%	19,9%

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

* Até Outubro

- ✓ Do total de 4.876 unidades residenciais disponíveis para comercialização em outubro, 24,2% (1.180 unidades) foram lançadas em 2013, 30,1% (1.469 unidades) em 2014, 14,1% (688 unidades) em 2015 e 18,5% entre janeiro e outubro de 2016.

Obs: 2 empreendimentos com o lançamento em 2016, já esgotaram suas unidades.

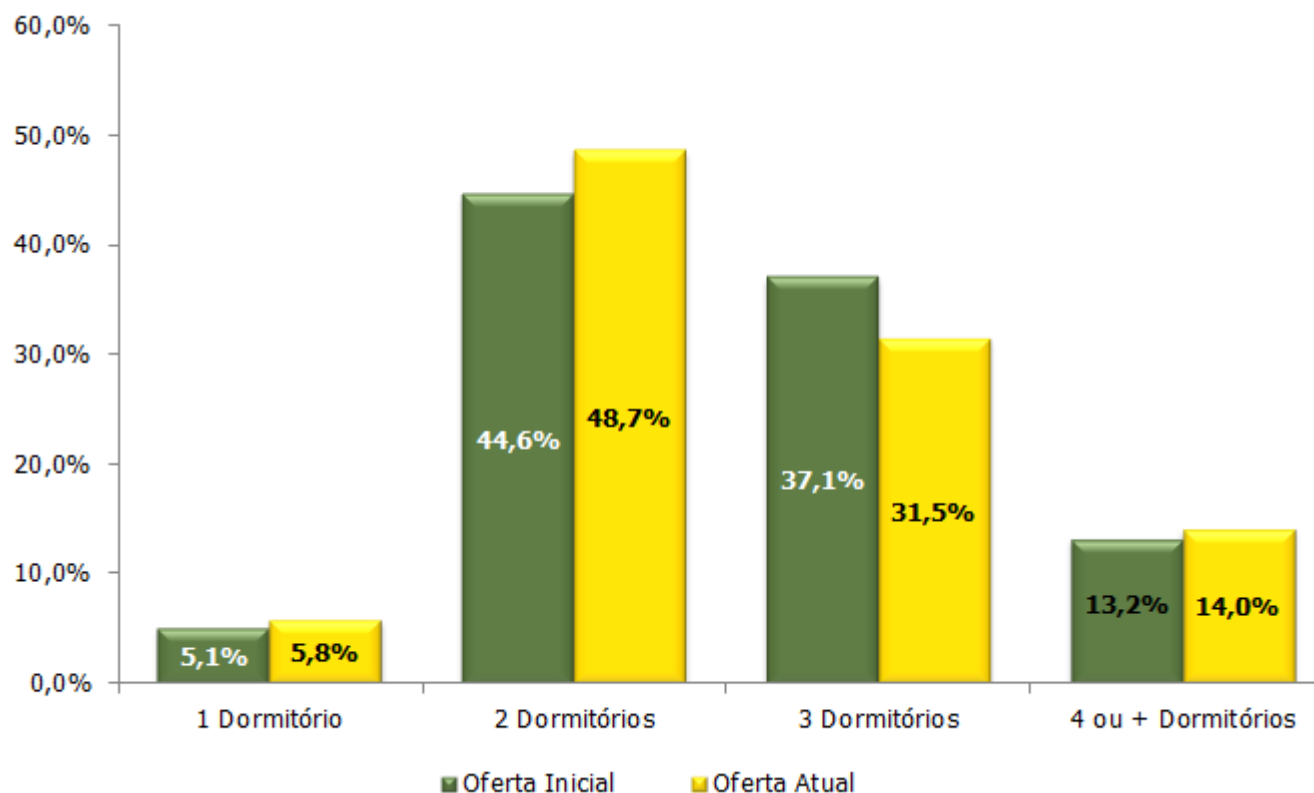
OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL (RESIDENCIAL) POR TIPOLOGIA – OUTUBRO/2016

OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	1.245	5,1%	281	5,8%	22,6%
2 Dormitórios	10.910	44,6%	2.373	48,7%	21,8%
3 Dormitórios	9.061	37,1%	1.537	31,5%	17,0%
4 ou + Dormitórios	3.238	13,2%	685	14,0%	21,2%
Total	24.454	100%	4.876	100%	19,9%

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

- ✓ Desagregando a oferta atual residencial do mês de outubro/2016 por número de quartos, observou-se que 48,7% do total (2.373 unidades) possuíam 2 quartos e 31,5% (1.537 unidades) eram de 3 quartos.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA RESIDENCIAL INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA – OUTUBRO/2016



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

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

Preço Médio por Tipologia					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m² Privativa	R\$/m² Total
1 Dormitório	469.250	45	81	9.415	8.895
2 Dormitórios	315.501	59	83	6.806	5.407
3 Dormitórios	548.052	86	121	6.579	4.708
4 Dormitórios	1.779.615	175	373	9.893	7.280
Média Geral	615.529	95	227	7.542	6.194

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

- ✓ O preço médio das unidades que estavam disponíveis para comercialização em outubro/2016 era de R\$ 615.529.
- ✓ Neste mês o preço por m² da área privativa foi de R\$7.542.

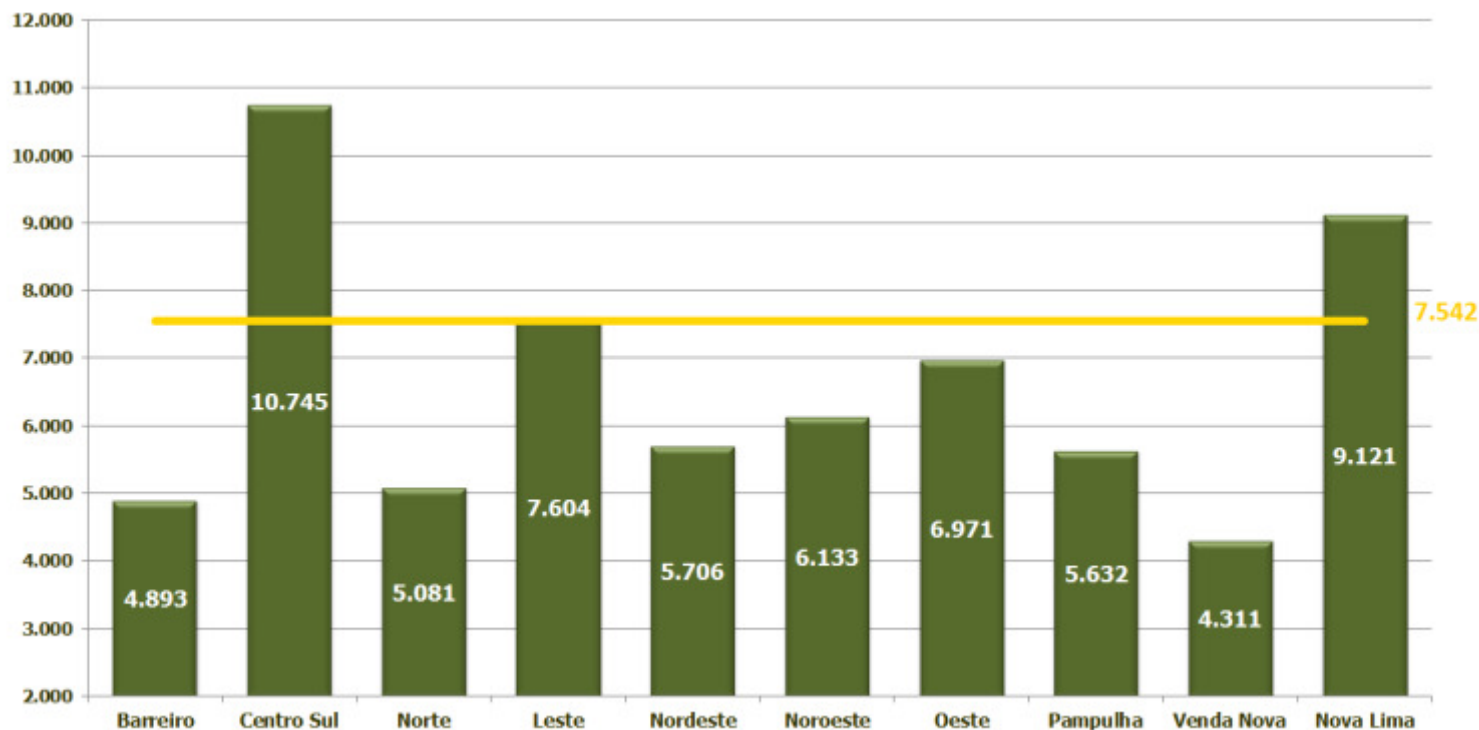
PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR PADRÃO – OUTUBRO DE 2016

Preço Médio por Padrão					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m² Privativa	R\$/m² Total
Especial	607.335	56	126	10.802	9.672
Super Econômico	169.015	47	68	3.888	2.731
Econômico	237.822	53	73	4.512	3.014
Standard	337.361	68	96	4.949	3.478
Médio	520.313	82	153	6.776	4.879
Alto	860.680	104	160	9.043	6.476
Luxo	1.420.418	137	328	10.700	6.496
Super Luxo	3.182.855	247	374	12.913	7.819
Média Geral	615.529	95	227	7.542	6.194

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

- ✓ Os imóveis do padrão Super Econômico possuem preço médio de R\$ 169.015.
- ✓ O ticket médio das unidades com padrão Médio em outubro/16 foi de R\$ 520.313 e os considerados como padrão Luxo corresponderam a R\$1.420.418.

PREÇOS MÉDIOS (R\$) DO M² PRIVATIVO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS POR REGIÕES – OUTUBRO DE 2016



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\$ 7.542 em outubro/16.
- ✓ As regiões Centro Sul, Leste e Nova Lima possuem preço superior a média da cidade.

PREÇOS MÉDIOS RESIDENCIAL DO M² PRIVATIVO POR REGIÕES – OUTUBRO DE 2016

Preços Médios do m² Privativo por Regiões							
Regiões	1D	Regiões	2D	Regiões	3D	Regiões	4D
Barreiro	-	Barreiro	4.446	Barreiro	5.212	Barreiro	-
Centro Sul	12.112	Centro Sul	10.097	Centro Sul	9.897	Centro Sul	11.660
Leste	12.655	Leste	9.119	Leste	6.737	Leste	7.336
Nordeste	-	Nordeste	5.333	Nordeste	5.662	Nordeste	6.813
Noroeste	-	Noroeste	5.209	Noroeste	6.158	Noroeste	6.971
Norte	5.398	Norte	4.799	Norte	5.355	Norte	-
Oeste	5.316	Oeste	6.669	Oeste	6.077	Oeste	8.841
Pampulha	5.906	Pampulha	4.917	Pampulha	5.544	Pampulha	7.473
Venda Nova	-	Venda Nova	4.207	Venda Nova	4.492	Venda Nova	-
Nova Lima	10.496	Nova Lima	7.646	Nova Lima	7.079	Nova Lima	10.473
Média geral	9.415	Média geral	6.806	Média geral	6.579	Média geral	9.893

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 – OUTUBRO DE 2016

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA - OUTUBRO/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	751	374	1.245	92	112	77	281
2 Dormitórios	716	5.517	4.677	10.910	326	1.444	603	2.373
3 Dormitórios	169	2.710	6.182	9.061	89	720	728	1.537
4 ou + Dormitórios	0	1.097	2.141	3.238	0	368	317	685
Subtotal Residencial	1.005	10.075	13.374	24.454	507	2.644	1.725	4.876
Comercial	60	2.455	2.376	4.891	21	401	172	594
Total	1.065	12.530	15.750	29.345	528	3.045	1.897	5.470

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

- ✓ Das 4.876 unidades residenciais ofertadas no mês de outubro/16 observou-se que 54,2% delas (2.644 unidades) estavam em construção (com tempo em oferta entre 7 a 36 meses) e 1.725 unidades (35,4%) encontravam-se prontas (sendo comercializadas há mais de 37 meses).

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA BH + NOVA LIMA – OUTUBRO DE 2016

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA -OUTUBRO/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%	60,3%	30,0%	100,0%	32,7%	39,9%	27,4%	100,0%
2 Dormitórios	6,6%	50,6%	42,9%	100,0%	13,7%	60,9%	25,4%	100,0%
3 Dormitórios	1,9%	29,9%	68,2%	100,0%	5,8%	46,8%	47,4%	100,0%
4 ou + Dormitórios	0,0%	33,9%	66,1%	100,0%	0,0%	53,7%	46,3%	100,0%
Subtotal Residencial	4,1%	41,2%	54,7%	100,0%	10,4%	54,2%	35,4%	100,0%
Comercial	1,2%	50,2%	48,6%	100,0%	3,5%	67,5%	29,0%	100,0%
Total	3,6%	42,7%	53,7%	100,0%	9,7%	55,7%	34,7%	100,0%

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

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR PADRÃO - OUTUBRO/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	635	632	1.465	147	92	144	383
Super Econômico	576	2.254	702	3.532	249	610	109	968
Econômico	20	1.469	1.222	2.711	6	403	215	624
Standard	40	1.627	2.806	4.473	18	466	240	724
Médio	171	2.488	5.019	7.678	87	584	569	1.240
Alto	0	592	1.080	1.672	0	178	243	421
Luxo	0	623	1.423	2.046	0	175	129	304
Super Luxo	0	387	490	877	0	136	76	212
Total	1.005	10.075	13.374	24.454	507	2.644	1.725	4.876

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

- ✓ Das 2.644 unidades em construção que estavam ofertadas em outubro/16, 466 eram do padrão Standard (com faixa de valor de R\$250.001 a R\$400.000), 610 do padrão Super Econômico (até R\$ 200 mil) e 584 do padrão Médio (com faixa de valor de R\$400.001 a R\$700.000).

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR PADRÃO - OUTUBRO/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%	43,3%	43,1%	100,0%	38,4%	24,0%	37,6%	100,0%
Super Econômico	16,3%	63,8%	19,9%	100,0%	25,7%	63,0%	11,3%	100,0%
Econômico	0,7%	54,2%	45,1%	100,0%	1,0%	64,6%	34,5%	100,0%
Standard	0,9%	36,4%	62,7%	100,0%	2,5%	64,4%	33,1%	100,0%
Médio	2,2%	32,4%	65,4%	100,0%	7,0%	47,1%	45,9%	100,0%
Alto	0,0%	35,4%	64,6%	100,0%	0,0%	42,3%	57,7%	100,0%
Luxo	0,0%	30,4%	69,6%	100,0%	0,0%	57,6%	42,4%	100,0%
Super Luxo	0,0%	44,1%	55,9%	100,0%	0,0%	64,2%	35,8%	100,0%
Total	4,1%	41,2%	54,7%	100,0%	10,4%	54,2%	35,4%	100,0%

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

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO – OUTUBRO DE 2016

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO																
Ano de Lançamento / Padrão	Especial		Super Econômico		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo	
	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual
Até 2010	0	0	0	0	680	2	940	19	414	4	408	146	568	3	116	3
2011	0	0	250	98	94	9	1.160	86	652	26	84	5	72	10	76	25
2012	44	3	452	11	64	0	30	7	1.230	92	317	30	345	41	190	18
2013	588	141	0	0	404	206	849	151	2.938	497	285	70	502	84	122	31
2014	530	65	1.699	523	872	192	941	250	1.358	215	284	74	202	59	283	91
2015	0	0	533	73	153	34	464	168	679	185	268	93	299	91	0	0
2016*	303	174	598	263	444	181	89	43	407	221	26	3	58	16	90	44
Total	1.465	383	3.532	968	2.711	624	4.473	724	7.678	1.240	1.672	421	2.046	304	877	212

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

*Até Outubro

Desagregação da oferta atual em outubro/16 (4.876 unidades) por padrão:

- ✓ Especial: 383 unidades
- ✓ Super econômico: 968 unidades
- ✓ Econômico: 624 unidades
- ✓ Standard: 724 unidades
- ✓ Médio: 1.240 unidades
- ✓ Alto: 421 unidades
- ✓ Luxo: 304 unidades
- ✓ Super luxo: 212 unidades.

Padrões médio e super econômico são os responsáveis pelo maior número de unidades ofertadas.

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

PARTICIPAÇÃO DO MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO																
Ano de Lançamento / Padrão	Especial		Super Econômico		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo	
	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual
Até 2010	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	25,1%	0,3%	21,0%	2,6%	5,4%	0,3%	24,4%	34,7%	27,8%	1,0%	13,2%	1,4%
2011	0,0%	0,0%	7,1%	10,1%	3,5%	1,4%	25,9%	11,9%	8,5%	2,1%	5,0%	1,2%	3,5%	3,3%	8,7%	11,8%
2012	3,0%	0,8%	12,8%	1,1%	2,4%	0,0%	0,7%	1,0%	16,0%	7,4%	19,0%	7,1%	16,9%	13,5%	21,7%	8,5%
2013	40,1%	36,8%	0,0%	0,0%	14,9%	33,0%	19,0%	20,9%	38,3%	40,1%	17,0%	16,6%	24,5%	27,6%	13,9%	14,6%
2014	36,2%	17,0%	48,1%	54,0%	32,2%	30,8%	21,0%	34,5%	17,7%	17,3%	17,0%	17,6%	9,9%	19,4%	32,3%	42,9%
2015	0,0%	0,0%	15,1%	7,5%	5,6%	5,4%	10,4%	23,2%	8,8%	14,9%	16,0%	22,1%	14,6%	29,9%	0,0%	0,0%
2016*	20,7%	45,4%	16,9%	27,2%	16,4%	29,0%	2,0%	5,9%	5,3%	17,8%	1,6%	0,7%	2,8%	5,3%	10,3%	20,8%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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

*Até Outubro



ANÁLISE COMERCIAL

OUTUBRO DE 2016

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

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO						
Momento	Nº de Empreend.	Oferta Inicial	Variação em %	Oferta Atual	Variação em %	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%
out/16	56	4.891	0,0%	594	-6,6%	12,1%

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

- ✓ Em outubro/16 estavam disponíveis para venda 594 unidades comerciais. Esse número foi 6,6% menor do que o observado no mês anterior, que foi de 636 unidades.
- ✓ Considerando que a oferta comercial inicial em outubro correspondeu a 4.891 unidades e a oferta atual a 594, observou-se que 12,1% dos imóveis que entraram no mercado estavam disponíveis para venda.

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

COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidades/ O.I.
Até 2010	5	8,9%	641	13,1%	16	2,7%	2,5%
2011	3	5,4%	464	9,5%	18	3,0%	3,9%
2012	4	7,1%	416	8,5%	30	5,1%	7,2%
2013	10	17,9%	1.061	21,7%	121	20,4%	11,4%
2014	13	23,2%	1.351	27,6%	166	27,9%	12,3%
2015	16	28,6%	706	14,4%	188	31,6%	26,6%
2016*	5	8,9%	252	5,2%	55	9,3%	21,8%
Total	56	100%	4.891	100%	594	100%	12,1%

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

*Até Outubro

- ✓ Das 594 unidades comerciais que estavam disponíveis para comercialização em outubro/16, 27,9% (166 unidades) foram lançadas em 2014, 31,6% (188 unidades) foram lançadas em 2015 e apenas 9,3% (55 unidades) entre janeiro e outubro de 2016.

OFERTA ATUAL POR REGIÕES – JANEIRO A OUTUBRO DE 2016

Oferta Atual por Região - Comercial										
	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16
Barreiro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Centro Sul	257	346	364	342	323	308	284	290	295	277
Leste	26	26	24	24	25	23	21	23	22	21
Nordeste	5	5	5	5	5	5	7	11	11	12
Noroeste	46	46	44	47	49	51	52	51	52	52
Norte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oeste	136	124	121	123	122	117	121	111	113	105
Pampulha	61	60	85	80	105	104	109	109	101	82
Venda Nova	11	11	11	11	11	11	11	12	12	12
Nova Lima	50	57	59	64	38	36	22	32	30	33
BH + Nova Lima	592	675	713	696	678	655	627	639	636	594

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

- ✓ Neste mês a oferta comercial correspondeu a 594 unidades, sendo que 277 delas (46,6% do total) estavam localizadas na região Centro Sul e 105 (17,7% do total) na região Oeste.
- ✓ As regiões Barreiro e Norte não possuem oferta comercial.

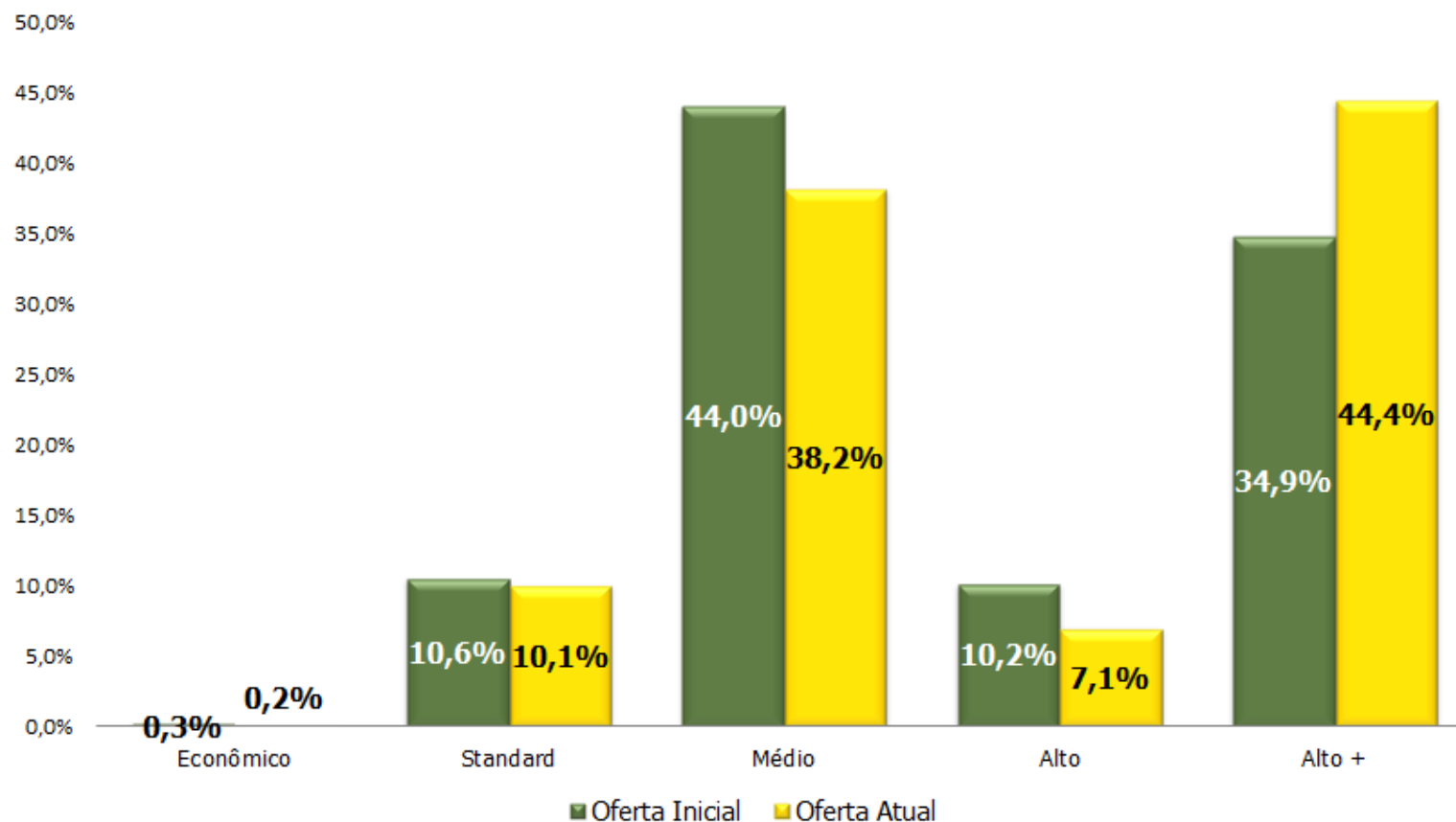
OFERTA COMERCIAL POR PADRÃO – OUTUBRO DE 2016

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Econômico	Até 6.000 m² priv.	1	1,8%	14	0,3%	1	0,2%	7,1%
Standard	De 6.001 a 8.000 m² priv.	11	19,6%	518	10,6%	60	10,1%	11,6%
Médio	De 8.001 a 10.000 m² priv.	26	46,4%	2.154	44,0%	227	38,2%	10,5%
Alto	De 10.001 a 12.000 m² priv.	7	12,5%	499	10,2%	42	7,1%	8,4%
Alto +	Acima de 12.001 m² priv.	11	19,6%	1.706	34,9%	264	44,4%	15,5%
Total	-	56	100%	4.891	100%	594	100%	12,1%

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

- ✓ Das 594 unidades comerciais em oferta em outubro/2016 observou-se que 227 unidades (38,2% do total) são do padrão Médio (R\$ 8.001 a 10.000 m² privativo). A maior participação encontra-se no padrão Alto+ (preço acima de R\$ 12.001/m² priv.) com 264 unidades (44,4% do total).

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA COMERCIAL INICIAL E ATUAL POR PADRÃO OUTUBRO DE 2016



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

PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES COMERCIAIS EM OFERTA POR PADRÃO OUTUBRO DE 2016

Preço Médio por Padrão			
Padrão	Preço Médio	m ² Privativo	R\$/m ² Privativo
Econômico	170.000	35	4.857
Standard	371.832	81	7.220
Médio	536.861	112	9.010
Alto	906.443	112	10.775
Alto +	645.783	74	13.722
Média Geral	594.031	83	9.992

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.



ANALISTAS E CONSULTORES DO ESTUDO

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