

PANORAMA GERAL DE MERCADO

BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

NOVEMBRO/2016

COMENTÁRIOS GERAIS

- Em novembro/2016, as 2 cidades apresentaram um total de 336 empreendimentos residenciais e 56 comerciais disponíveis para venda. Neste mês, 8 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 144 delas possuíam empreendimentos verticais com vendas ativas no mês de novembro 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 novembro de 2016.
- As vendas líquidas do mês atingiram 298 unidades residenciais e 26 comerciais, sendo que a Velocidade de Vendas em novembro ficou em 6,1% no residencial e 4,4% no comercial.
- Considerando que a oferta residencial inicial em novembro/16 foi de 24.156 unidades e a oferta atual correspondeu a 4.622, observou-se que 19,1% dos imóveis que entraram no mercado estavam disponíveis para venda.

COMENTÁRIOS GERAIS

- No segmento comercial a oferta inicial em novembro correspondeu a 4.891 unidades e a oferta atual a 568, portanto, apenas 11,6% 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 Econômico com 27,8%. Já o padrão Luxo apresenta a menor disponibilidade (14,0%).

COMENTÁRIOS GERAIS

- No segmento comercial o padrão com maior disponibilidade sobre a oferta é o Alto+ com (15,1%) e o Econômico possui a menor disponibilidade (7,1%).
- A tipologia de 1 dormitório é a que apresenta a maior disponibilidade (21,4%) e 3 dormitórios possui a menor disponibilidade sobre a oferta inicial (16,3%).

COMENTÁRIOS GERAIS

- O preço médio do m² privativo residencial fechou o mês de novembro em R\$ 7.572, uma alta de 0,4% em relação a outubro de 2016. A média de 1 dormitório foi de R\$9.645, 2 dormitórios de R\$6.830, 3 dormitórios de R\$6.586 e 4 dormitórios de R\$ 9.936.
- O preço médio do m² privativo comercial fechou o mês de novembro em R\$ 9.963, uma queda de 0,3% em relação ao mês anterior. No padrão Econômico o preço médio foi de R\$ 4.857, no padrão Standard R\$ 7.276, no padrão Médio R\$ 9.050, no padrão Alto R\$ 10.978 e no padrão Alto+ R\$ 13.622.



ANÁLISE GERAL DO MERCADO

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

RESUMO DO MÊS DE NOVEMBRO 2016

	RESIDENCIAL	COMERCIAL
Número de unidades vendidas	298	26
Velocidade de Vendas (%)	6,1%	4,4%
Oferta inicial (novembro/16)	24.156	4.891
Oferta atual (novembro/16)	4.622	568
Número de empreendimentos lançados	1	0
Número de unidades lançadas	44	0
Preço médio - R\$/m ² (novembro/2016)	7.572	9.963

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

- ✓ Em novembro de 2016 foram vendidas nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima um total de 298 unidades residenciais e 26 unidades comerciais.
- ✓ A velocidade de vendas residencial no mês foi de 6,1% e no comercial de 4,4%.
- ✓ A oferta residencial atual (em novembro/16) correspondeu a 19,1% 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 44 unidades.
- ✓ O preço/m² médio residencial aumentou, em termos nominais, 0,4% de outubro para novembro, ficando em R\$ 7.572 em novembro de 2016.
- ✓ No segmento comercial não foi lançado nenhum empreendimento. A oferta atual é de 568 unidades, o que corresponde a uma disponibilidade de 11,6% 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%
nov/16	298	189,3%	6,1	4,0	24.156	-1,2%	4.622	-5,2%	1	0,0%	44	175,0%	7.572	0,4%

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

- ✓ Em novembro as vendas totalizaram 298 unidades, o que representou um aumento de 189,3% em relação ao mês anterior. Foi o melhor resultado observado desde julho/16, quando 425 unidades foram comercializadas.
- ✓ Em novembro/16 foram lançadas 44 unidades, enquanto no mês anterior foram 16 unidades. Destaca-se que os lançamentos permaneceram em patamar baixo.
- ✓ A oferta atual em novembro diminuiu em -5,2% em relação a outubro, encerrando o mês em 4.622 unidades. Foi o menor número observado nos primeiros onze meses do ano. As vendas superiores aos lançamentos ajudam a justificar este resultado.
- ✓ O preço médio do m² privativo foi de R\$ 7.572, um aumento de 0,4% de outubro para novembro. De janeiro a novembro o preço médio das unidades residenciais cresceu 7,0%. Neste mesmo período o IPCA/IBGE aumentou 5,97%. Portanto, os preços médios de apartamentos em Belo Horizonte e Nova Lima registraram aumento real de 0,97%.

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%
nov/16	26	-38,1%	4,4	-2,2	4.891	0,0%	568	-4,4%	0	-	0	-	9.963	-0,3%

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

- ✓ As vendas comerciais em novembro de 2016 totalizaram 26 unidades, o que representou uma queda de 38,1% em relação ao último mês.
- ✓ 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 -4,4%, encerrando o mês em 568 unidades.
- ✓ Importante ressaltar que, em novembro, apenas 11,6% da oferta inicial estava disponível para comercialização, o que demonstra que a oferta de imóveis comerciais está num patamar bastante reduzido.



ANÁLISE GERAL DOS LANÇAMENTOS

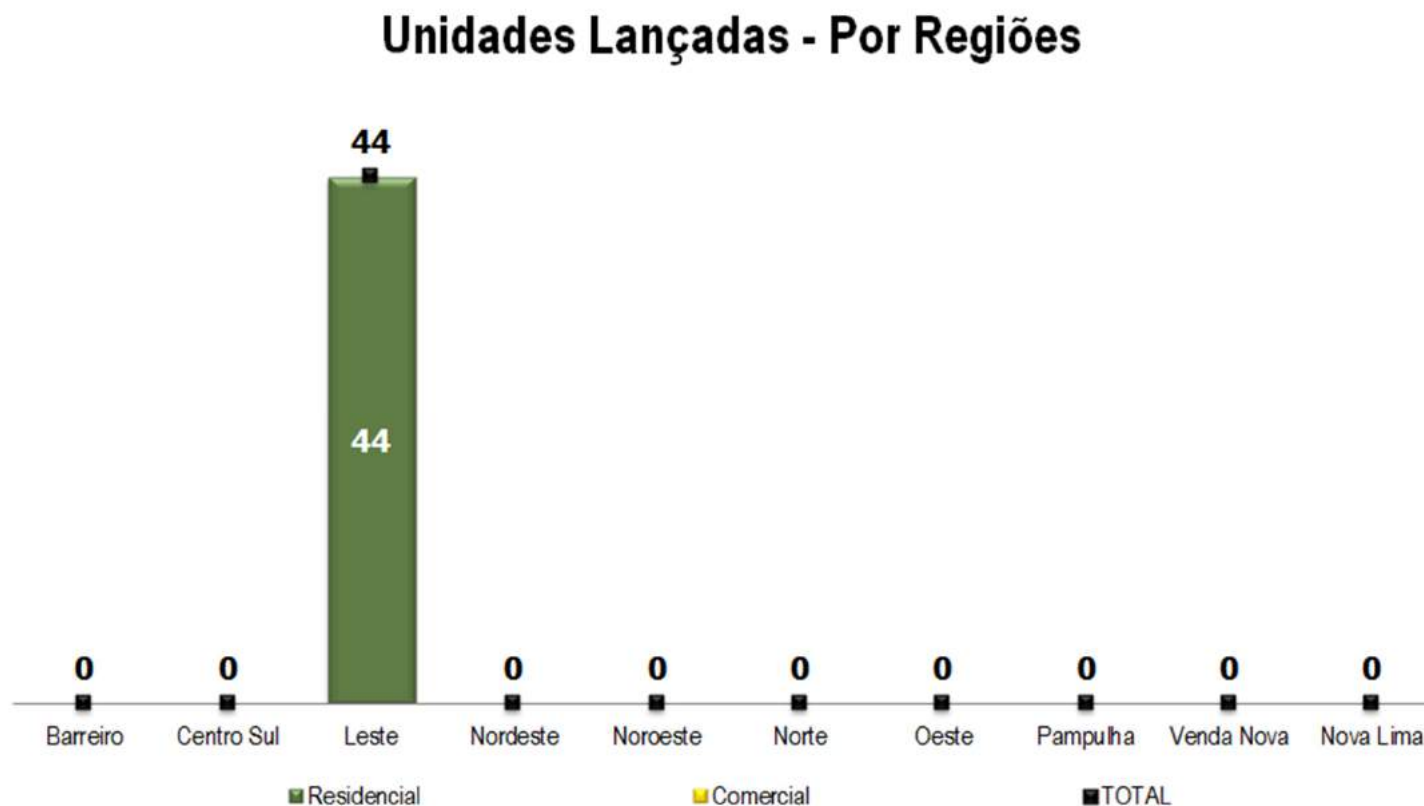
UNIDADES LANÇADAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS - BH E NOVA LIMA – EVOLUÇÃO MENSAL – JANEIRO A NOVEMBRO DE 2016

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	nov/16	Acumulado 2016	(%) Part.
1 Dormitório	0	34	33	0	0	66	0	0	54	0	0	187	8,4%
2 Dormitórios	21	493	127	0	39	29	460	80	108	0	44	1.401	62,6%
3 Dormitórios	2	6	138	24	22	13	64	30	24	16	0	339	15,1%
4 ou + Dormitórios	60	0	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	44	1.987	-
Comercial	0	178	14	0	51	0	0	0	9	0	0	252	11,3%
Total - Residencial + Comercial	83	711	312	24	112	108	524	110	195	16	44	2.239	100%

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

- ✓ Todas as 44 unidades residenciais lançadas em novembro/2016 são de dois dormitórios.
- ✓ De janeiro a novembro/16 os lançamentos totalizaram 1.987 unidades residenciais, sendo que 70,5% delas (1.401 unidades) foram de dois quartos. Dessa forma, os lançamentos de 2 dormitórios representaram 62,6% dos lançamentos verticais das cidades no período.
- ✓ As salas comerciais representaram 11,3% da oferta vertical lançada até novembro de 2016.

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



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

✓ O único lançamento observado no mês ocorreu na região Leste, com 44 unidades residenciais.

UNIDADES LANÇADAS POR REGIÕES – BH E NOVA LIMA

EVOLUÇÃO RESIDENCIAL MENSAL DE JANEIRO A NOVEMBRO 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	nov/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	0	0	0	0	22	0	0	80	0	0	0	102	5,1%
Centro Sul	0	26	48	0	13	90	0	0	0	0	0	177	8,9%
Leste	0	0	0	16	0	0	12	20	108	16	44	216	10,9%
Nordeste	16	0	8	8	0	0	0	0	0	0	0	32	1,6%
Noroeste	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	32	1,6%
Norte	0	0	16	0	0	0	0	0	30	0	0	46	2,3%
Oeste	0	0	16	0	0	0	44	10	48	0	0	118	5,9%
Pampulha	25	507	128	0	26	10	468	0	0	0	0	1.164	58,6%
Venda Nova	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	8	0,4%
Nova Lima	42	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	92	4,6%
BH + Nova Lima	83	533	298	24	61	108	524	110	186	16	44	1.987	100,0%

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

- ✓ As regiões que tiveram mais lançamentos residenciais nos onze primeiros meses de 2016 foram: Pampulha, Centro Sul e Leste. Destaque para a região da Pampulha, com 1.164 unidades das 1.987, uma participação de 58,6%.

UNIDADES LANÇADAS POR REGIÕES – BH E NOVA LIMA

EVOLUÇÃO COMERCIAL MENSAL DE JANEIRO A NOVEMBRO DE 2016

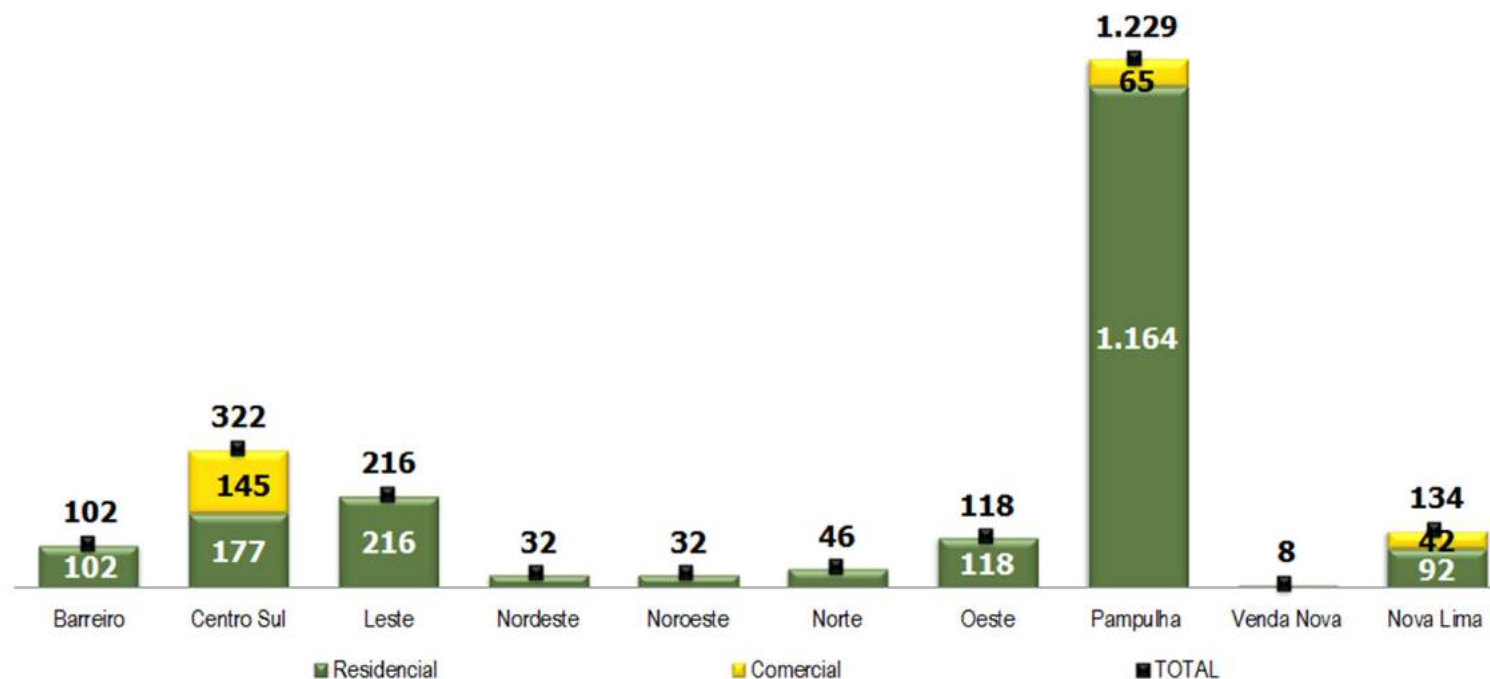
Unidades lançadas por Região - Comercial													
	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Centro Sul	0	136	0	0	0	0	0	0	9	0	0	145	57,5%
Leste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Nordeste	0	0	0	0	0	0	0	0	0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

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

- ✓ De janeiro a novembro/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 RESIDENCIAIS LANÇADAS POR REGIÕES – BH E NOVA LIMA ACUMULADO NO PERÍODO DE JANEIRO A NOVEMBRO 2016

Unidades Lançadas - Janeiro a Novembro 2016 - Por Regiões



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

- ✓ De janeiro a novembro/2016 foram lançadas 1.987 unidades residenciais, sendo que 58,6% do total (1.164 unidades) estavam localizadas na região da Pampulha.
- ✓ Já os lançamentos comerciais nos primeiros onze 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 NOVEMBRO 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	nov/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Especial	0	55	50	0	0	90	0	0	108	0	0	303	13,5%
Super Econômico e Econômico	21	424	32	0	26	0	460	80	30	0	0	1.073	47,9%
Standard	0	28	0	0	22	18	0	0	0	0	0	68	3,0%
Médio e Alto	4	26	216	24	13	0	64	30	48	16	44	485	21,7%
Luxo e Super Luxo	58	0	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	44	1.987	-
Comercial	0	178	14	0	51	0	0	0	9	0	0	252	11,3%
Total - Residencial + Comercial	83	711	312	24	112	108	524	110	195	16	44	2.239	100%

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

- ✓ Em novembro/16 foram lançadas 44 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, (47,9% do total) e Médio + Alto, com ticket entre R\$ 400 mil e R\$ 1 milhão (21,7% do total).

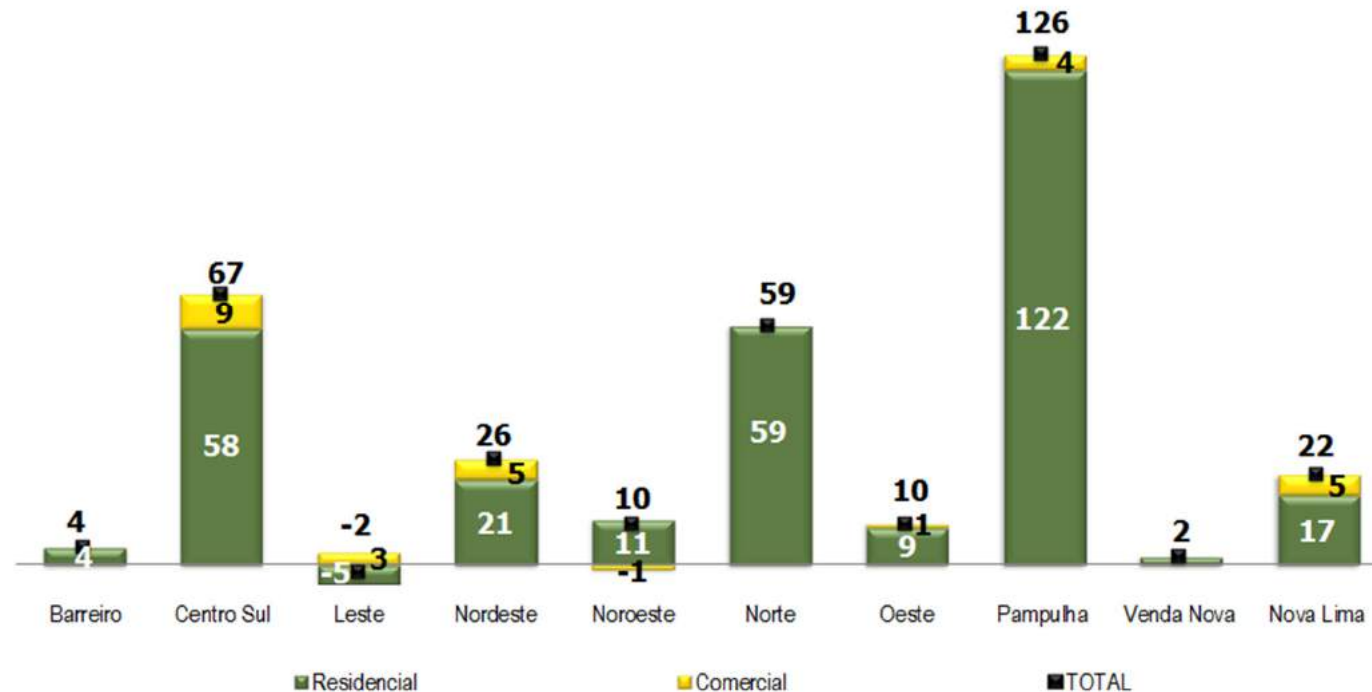


Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

ANÁLISE GERAL DAS VENDAS

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES – NOVEMBRO DE 2016

Unidades Vendidas - Por Regiões



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

- ✓ A Região da Pampulha se destacou nas vendas residenciais no mês de novembro de 2016. Do total das 298 unidades vendidas, a região foi responsável por 40,9%, ou seja, 122 unidades. Nas regiões Centro Sul e Norte as vendas também foram expressivas, com 58 e 59 unidades, respectivamente.
- ✓ Na região Centro Sul ocorreu o maior número de vendas das unidades comerciais, 9 unidades, uma participação de 34,6% no total.

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES – RESIDENCIAL - JANEIRO A NOVEMBRO 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	nov/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	3	-3	23	7	55	16	-7	67	8	43	4	216	7,2%
Centro Sul	39	66	60	25	39	22	29	1	25	11	58	375	12,5%
Leste	-11	1	-15	-15	16	8	15	46	48	12	-5	100	3,3%
Nordeste	-35	56	24	64	11	-16	15	-8	33	-3	21	162	5,4%
Noroeste	13	27	12	20	0	31	6	4	5	5	11	134	4,5%
Norte	18	24	58	23	43	14	4	8	38	-2	59	287	9,6%
Oeste	-14	23	43	24	70	-26	32	4	92	-6	9	251	8,4%
Pampulha	42	273	172	80	102	19	307	89	-64	12	122	1.154	38,5%
Venda Nova	4	2	4	11	4	12	7	2	22	-1	2	69	2,3%
Nova Lima	54	22	22	12	14	16	17	12	30	32	17	248	8,3%
BH + Nova Lima	113	491	403	251	354	96	425	225	237	103	298	2.996	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 novembro/2016. Consequentemente, esta foi a região com mais vendas também (38,5% 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 novembro 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 NOVEMBRO 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	nov/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	0	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	9	190	52,5%
Leste	-2	0	2	0	-1	2	2	-2	1	1	3	6	1,7%
Nordeste	1	0	0	0	0	0	-2	-4	0	-1	5	-1	-0,3%
Noroeste	-2	0	2	-3	-2	-2	-1	1	-1	0	-1	-9	-2,5%
Norte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Oeste	3	12	3	-2	1	5	-4	10	-2	8	1	35	9,7%
Pampulha	1	1	9	5	26	1	-5	0	8	19	4	69	19,1%
Venda Nova	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	-1	-0,3%
Nova Lima	9	35	-2	-5	26	2	14	-10	2	-3	5	73	20,2%
BH + Nova Lima	21	95	41	17	69	23	28	-12	12	42	26	362	100,0%

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

- ✓ A região Noroeste teve vendas de salas comerciais negativas em novembro/16. Nas demais regiões ocorreram vendas positivas.
- ✓ A região Centro Sul apresentou participação expressiva nas vendas comerciais de janeiro a novembro de 2016, com 52,5% 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

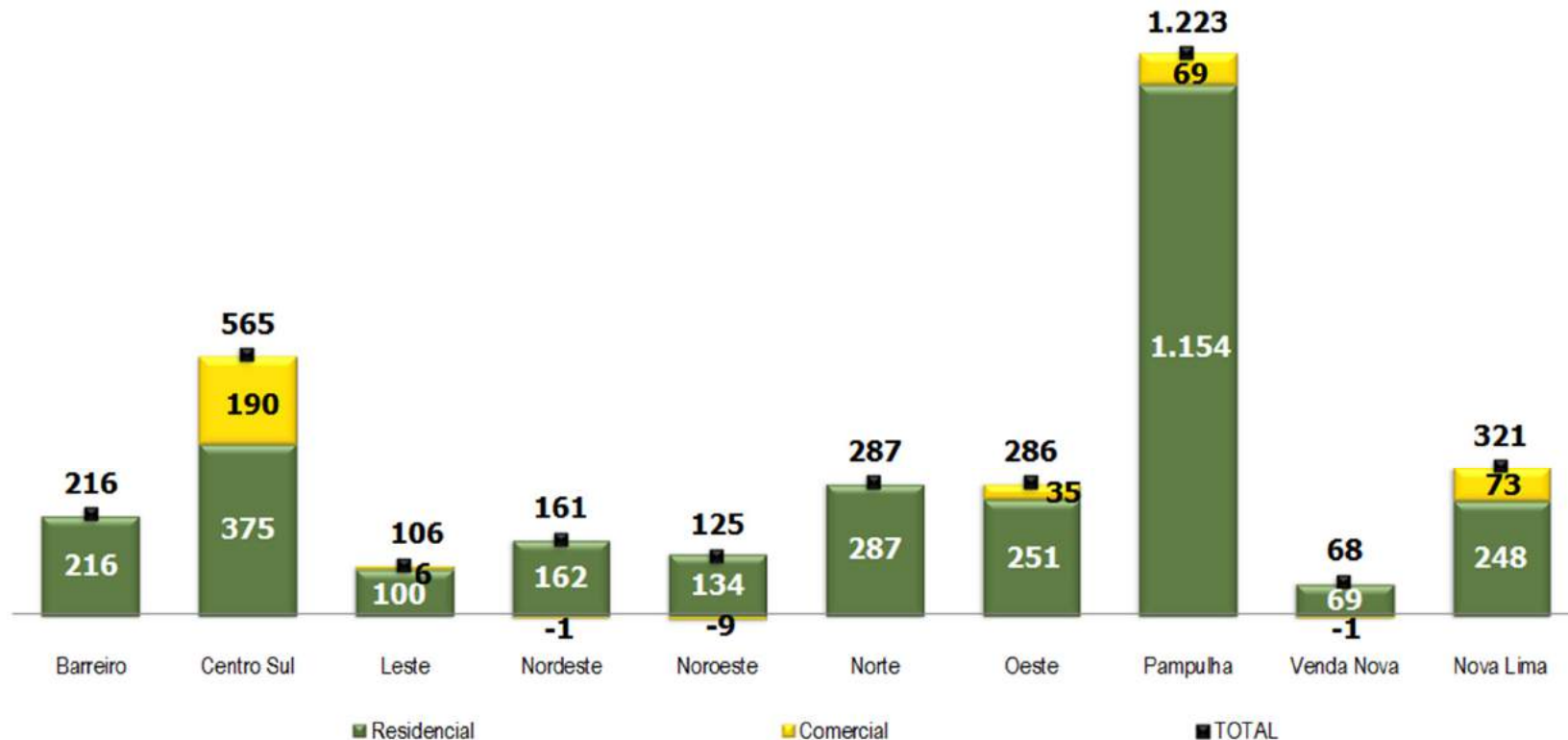
UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO - MENSAL													
Unidades Vendidas	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Especial	2	16	31	32	2	5	15	13	27	20	16	179	5,3%
Super Econômico e Econômico	3	326	160	119	162	-25	325	128	45	2	143	1.388	41,3%
Standard	-7	14	71	12	48	38	1	88	4	46	37	352	10,5%
Médio e Alto	52	111	135	65	114	54	61	-16	125	28	66	795	23,7%
Luxo e Super Luxo	63	24	6	23	28	24	23	12	36	7	36	282	8,4%
Sub-Total Residencial	113	491	403	251	354	96	425	225	237	103	298	2.996	-
Comercial	21	95	41	17	69	23	28	-12	12	42	26	362	10,8%
Total - Residencial + Comercial	134	586	444	268	423	119	453	213	249	145	324	3.358	100%

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

- ✓ Em novembro/16 foram comercializadas 298 unidades residenciais.
- ✓ Observa-se que no acumulado dos primeiros onze meses do ano as vendas dos padrões Super Econômico e Econômico destacaram-se, sendo responsáveis por 46,3% do total dos apartamentos comercializados.
- ✓ As salas comerciais responderam por 10,8% do total das vendas verticais das cidades no mesmo período.

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES – JANEIRO A NOVEMBRO DE 2016

Unidades Vendidas - Janeiro a Novembro 2016 - Por Regiões



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

- ✓ De janeiro a novembro/16 foram vendidas 2.748 unidades residenciais em BH e 248 em Nova Lima.
- ✓ Em BH as vendas residenciais na Região da Pampulha (1.154 unidades) e na Região Centro Sul (375 unidades) foram destaque. As comerciais foram significativas na região Centro Sul (190 salas).



ANÁLISE RESIDENCIAL DO MERCADO: NOVEMBRO DE 2016

NÚMERO DE UNIDADES RESIDENCIAIS EM OFERTA: BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – OUTUBRO/15 A NOVEMBRO/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%
nov/16	336	24.156	-1,2%	4.622	-5,2%	19,1%

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

- ✓ Considerando que a oferta inicial em novembro correspondeu a 24.156 unidades e a oferta atual a 4.622, observou-se que 19,1% da oferta inicial estava disponível para venda.
- ✓ Após as vendas superarem os lançamentos por vários meses, observou-se que a oferta residencial, em novembro, atingiu o menor patamar do ano.

OFERTA RESIDENCIAL POR PADRÃO – NOVEMBRO DE 2016

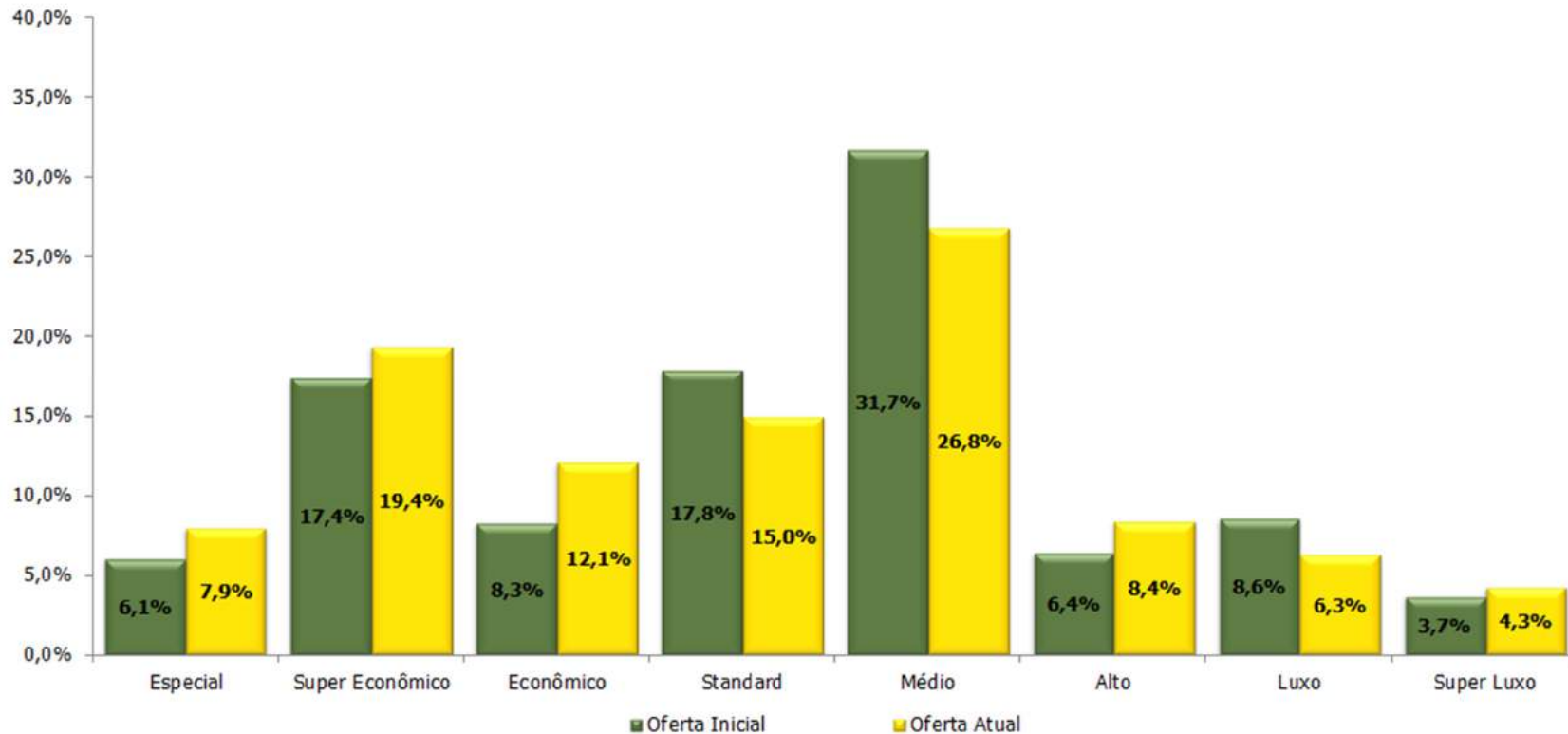
ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	12	3,6%	1.465	6,1%	367	7,9%	25,1%
Super Econômico	até 200.000	21	6,3%	4.201	17,4%	895	19,4%	21,3%
Econômico	de 200.001 até 250.000	14	4,2%	2.005	8,3%	557	12,1%	27,8%
Standard	de 250.001 até 400.000	59	17,6%	4.311	17,8%	691	15,0%	16,0%
Médio	de 400.001 até 700.000	118	35,1%	7.654	31,7%	1.237	26,8%	16,2%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	35	10,4%	1.555	6,4%	387	8,4%	24,9%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	47	14,0%	2.068	8,6%	290	6,3%	14,0%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	30	8,9%	897	3,7%	198	4,3%	22,1%
Total	-	336	100%	24.156	100%	4.622	100%	19,1%

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 4.622 unidades residenciais disponíveis para comercialização (estoque), 26,8% correspondem ao padrão Médio (1.237 unidades) e 19,4% ao padrão Super Econômico (895 unidades), os dois mais representativos. Além disso, 53,8% 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 Econômico, com 27,8%, muito decorrente do maior volume de lançamentos nesse padrão. A menor era no padrão Luxo, 14,0%.

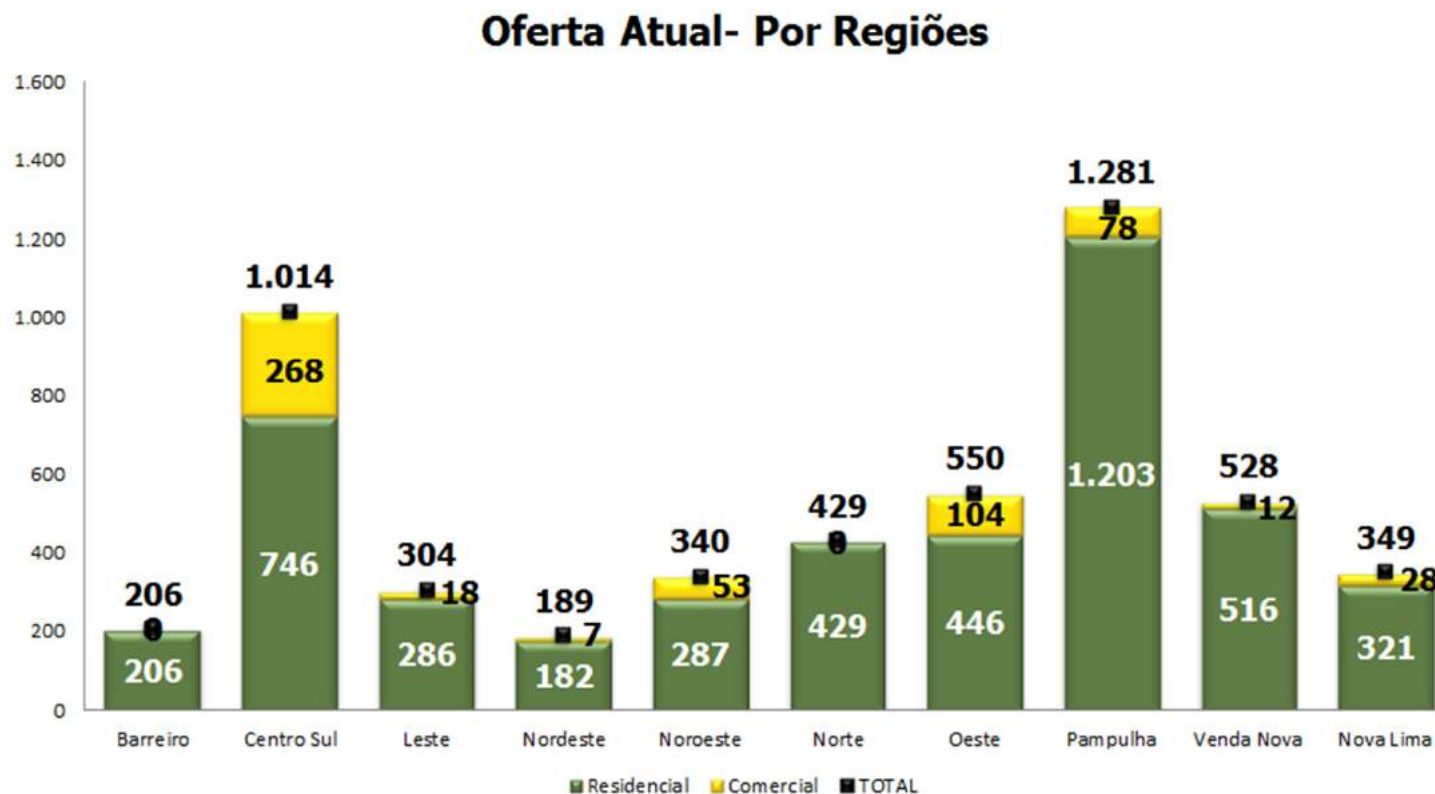
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA RESIDENCIAL INICIAL E ATUAL POR PADRÃO NOVEMBRO DE 2016



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 – NOVEMBRO/2016



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

- ✓ Das 4.622 unidades residenciais em estoque no mês de novembro/16, 1.203, ou seja, 26,0% do total, estavam localizadas na região da Pampulha, 746 na região Centro Sul e 516 na região Venda Nova.
- ✓ Neste mês a oferta comercial correspondeu a 568 unidades, sendo que 268 delas (47,2% do total) estavam localizadas na região Centro Sul, 104 na região Oeste e 78 na Pampulha.

OFERTA ATUAL POR REGIÕES – JANEIRO A NOVEMBRO 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	nov/16
Barreiro	309	312	289	282	249	241	248	261	253	210	206
Centro Sul	843	808	838	813	816	870	841	840	815	804	746
Leste	183	182	197	228	212	202	199	173	233	237	286
Nordeste	363	307	300	244	236	233	218	226	202	196	182
Noroeste	113	86	131	111	111	316	310	306	301	305	287
Norte	499	526	486	463	420	406	402	394	486	488	429
Oeste	579	556	532	508	438	468	487	493	449	455	446
Pampulha	1.327	1.378	1.566	1.486	1.422	1.200	1.362	1.273	1.337	1.325	1.203
Venda Nova	531	571	567	556	552	548	541	539	370	518	516
Nova Lima	461	421	467	455	441	429	412	400	517	338	321
BH + Nova Lima	5.208	5.147	5.373	5.146	4.897	4.913	5.020	4.905	4.963	4.876	4.622

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

- ✓ Das 4.622 unidades residenciais em estoque no mês de novembro/16, 1.203, ou seja, 26,0% do total, estavam localizadas na região da Pampulha, 746 na região Centro Sul e 516 em Venda Nova.

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

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidades/ O.I.
Até 2010	16	4,8%	3.126	12,9%	166	3,6%	5,3%
2011	20	6,0%	2.238	9,3%	221	4,8%	9,9%
2012	47	14,0%	2.584	10,7%	180	3,9%	7,0%
2013	76	22,6%	5.688	23,5%	1.147	24,8%	20,2%
2014	78	23,2%	6.093	25,2%	1.397	30,2%	22,9%
2015	63	18,8%	2.458	10,2%	656	14,2%	26,7%
2016*	36	10,7%	1.969	8,2%	855	18,5%	43,4%
Total	336	100%	24.156	100%	4.622	100%	19,1%

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

* Até Novembro

- ✓ Do total de 4.622 unidades residenciais disponíveis para comercialização em novembro, 24,8% (1.147 unidades) foram lançadas em 2013, 30,2% (1.397 unidades) em 2014, 14,2% (656 unidades) em 2015 e 18,5% entre janeiro e novembro de 2016.

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

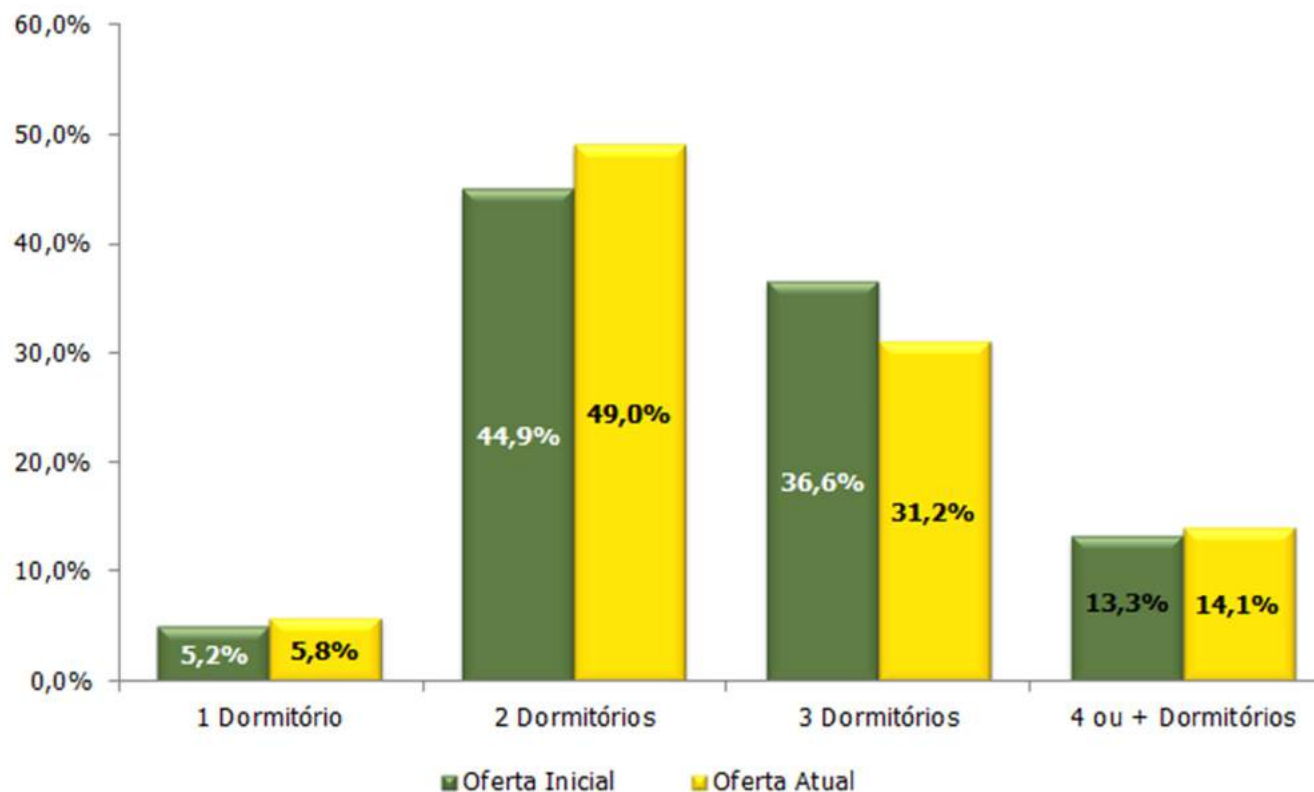
OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL (RESIDENCIAL) POR TIPOLOGIA – NOVEMBRO/2016

OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	1.245	5,2%	266	5,8%	21,4%
2 Dormitórios	10.850	44,9%	2.265	49,0%	20,9%
3 Dormitórios	8.842	36,6%	1.441	31,2%	16,3%
4 ou + Dormitórios	3.219	13,3%	650	14,1%	20,2%
Total	24.156	100%	4.622	100%	19,1%

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

- ✓ Desagregando a oferta atual residencial do mês de novembro/2016 por número de quartos, observou-se que 49,0% do total (2.265 unidades) possuíam 2 quartos e 31,2% (1.441 unidades) eram de 3 quartos.

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



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

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

Preço Médio por Tipologia					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m² Privativa	R\$/m² Total
1 Dormitório	483.064	45	81	9.645	8.895
2 Dormitórios	313.100	60	84	6.830	5.624
3 Dormitórios	552.968	86	121	6.586	4.717
4 Dormitórios	1.791.142	176	373	9.936	7.327
Média Geral	618.991	96	229	7.572	6.284

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 novembro/2016 era de R\$ 618.991.
- ✓ Neste mês o preço por m² da área privativa foi de R\$7.572.

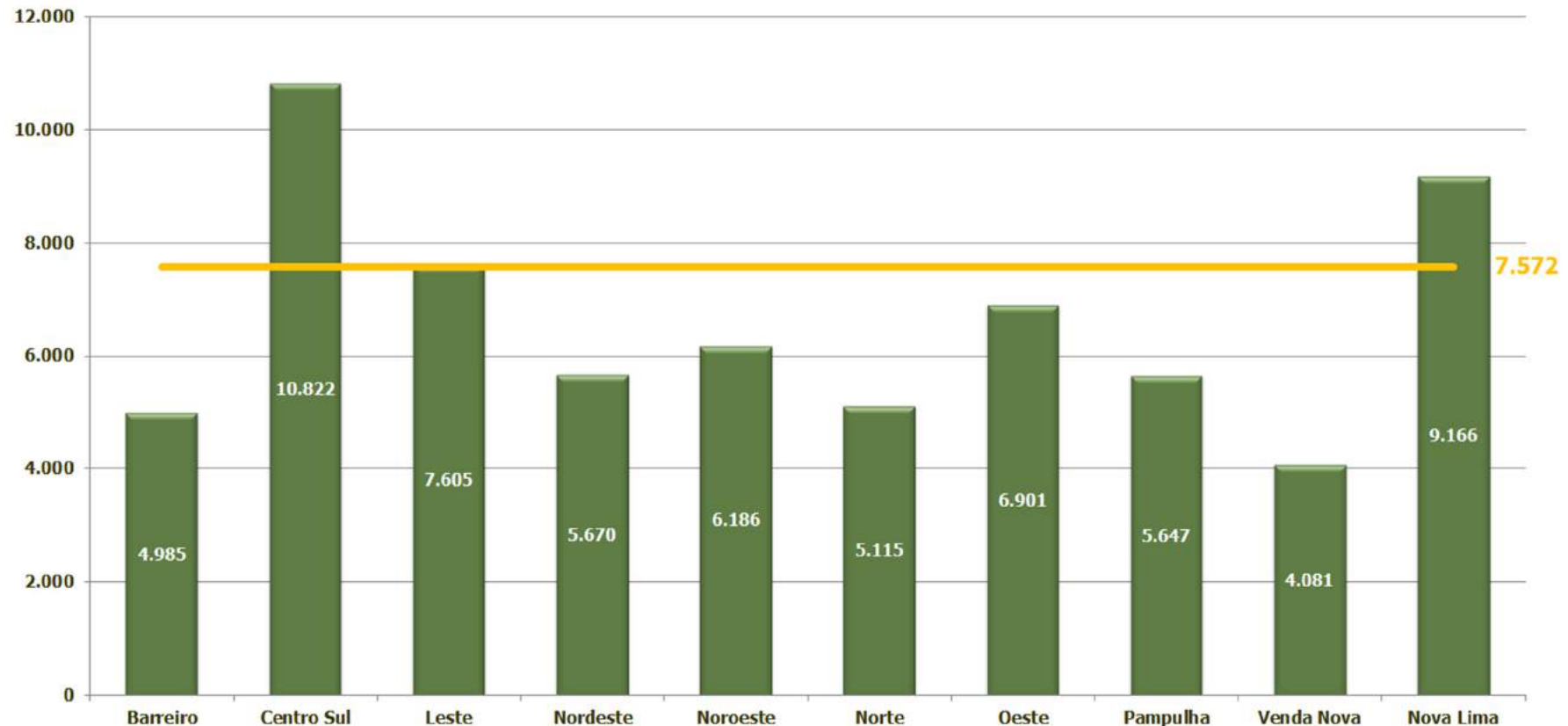
PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR PADRÃO – NOVEMBRO DE 2016

Preço Médio por Padrão					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m² Privativa	R\$/m² Total
Especial	603.786	55	126	10.846	9.672
Super Econômico	168.359	47	68	3.867	2.731
Econômico	238.665	55	75	4.380	2.923
Standard	336.370	68	102	4.939	3.401
Médio	517.096	81	154	6.779	5.121
Alto	856.147	103	162	9.046	6.209
Luxo	1.410.589	135	328	10.647	6.503
Super Luxo	3.165.951	244	374	12.971	7.875
Média Geral	618.991	96	229	7.572	6.284

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

- ✓ Os imóveis do padrão Super Econômico possuem preço médio de R\$ 168.359.
- ✓ O ticket médio das unidades com padrão Médio em novembro/16 foi de R\$ 517.096 e os considerados como padrão Luxo corresponderam a R\$1.410.589.

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



- ✓ O preço médio das unidades residenciais em Belo Horizonte e Nova Lima, por metro quadrado de área privativa, foi de R\$ 7.572 em novembro/16.
- ✓ As regiões Centro Sul, Leste e Nova Lima possuem preços superiores a média da cidade.

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

Preços Médios do m² Privativo por Regiões							
Regiões	1D	Regiões	2D	Regiões	3D	Regiões	4D
Barreiro	-	Barreiro	4.768	Barreiro	5.371	Barreiro	-
Centro Sul	12.622	Centro Sul	9.843	Centro Sul	9.920	Centro Sul	11.726
Leste	12.655	Leste	8.893	Leste	6.726	Leste	-
Nordeste	-	Nordeste	5.272	Nordeste	5.632	Nordeste	6.813
Noroeste	-	Noroeste	5.401	Noroeste	6.097	Noroeste	6.971
Norte	5.398	Norte	4.726	Norte	5.528	Norte	-
Oeste	5.316	Oeste	6.458	Oeste	5.969	Oeste	8.821
Pampulha	5.906	Pampulha	4.955	Pampulha	5.516	Pampulha	7.502
Venda Nova	-	Venda Nova	4.063	Venda Nova	4.103	Venda Nova	-
Nova Lima	10.507	Nova Lima	7.678	Nova Lima	7.164	Nova Lima	10.507
Média geral	9.645	Média geral	6.830	Média geral	6.586	Média geral	9.936

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 – NOVEMBRO DE 2016

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA - NOVEMBRO/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	91	101	74	266
2 Dormitórios	721	5.473	4.656	10.850	335	1.348	582	2.265
3 Dormitórios	147	2.551	6.144	8.842	75	654	712	1.441
4 ou + Dormitórios	0	1.078	2.141	3.219	0	349	301	650
Subtotal Residencial	988	9.853	13.315	24.156	501	2.452	1.669	4.622
Comercial	9	2.506	2.376	4.891	6	400	162	568
Total	997	12.359	15.691	29.047	507	2.852	1.831	5.190

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

- ✓ Das 4.622 unidades residenciais ofertadas no mês de novembro/16 observou-se que 53,1% delas (2.452 unidades) estavam em construção (com tempo em oferta entre 7 a 36 meses) e 1.669 unidades (36,1%) encontravam-se prontas (sendo comercializadas há mais de 37 meses).

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA -NOVEMBRO/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%	34,2%	38,0%	27,8%	100,0%
2 Dormitórios	6,6%	50,4%	42,9%	100,0%	14,8%	59,5%	25,7%	100,0%
3 Dormitórios	1,7%	28,9%	69,5%	100,0%	5,2%	45,4%	49,4%	100,0%
4 ou + Dormitórios	0,0%	33,5%	66,5%	100,0%	0,0%	53,7%	46,3%	100,0%
Subtotal Residencial	4,1%	40,8%	55,1%	100,0%	10,8%	53,1%	36,1%	100,0%
Comercial	0,2%	51,2%	48,6%	100,0%	1,1%	70,4%	28,5%	100,0%
Total	3,4%	42,5%	54,0%	100,0%	9,8%	55,0%	35,3%	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 – NOVEMBRO DE 2016

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR PADRÃO - NOVEMBRO/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	145	83	139	367
Super Econômico	550	2.269	1.382	4.201	224	593	78	895
Econômico	20	1.471	514	2.005	6	339	212	557
Standard	18	1.637	2.656	4.311	4	439	248	691
Médio	202	2.314	5.138	7.654	122	538	577	1.237
Alto	0	523	1.032	1.555	0	154	233	387
Luxo	0	617	1.451	2.068	0	175	115	290
Super Luxo	0	387	510	897	0	131	67	198
Total	988	9.853	13.315	24.156	501	2.452	1.669	4.622

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

- ✓ Das 2.452 unidades em construção que estavam ofertadas em novembro/16, 593 eram do padrão Super Econômico (até R\$ 200 mil), 538 do padrão Médio (com faixa de valor de R\$400.001 a R\$700.000) e 439 do padrão Standard (com faixa de valor de R\$250.001 a R\$400.000).

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR PADRÃO - NOVEMBRO/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%	39,5%	22,6%	37,9%	100,0%
Super Econômico	13,1%	54,0%	32,9%	100,0%	25,0%	66,3%	8,7%	100,0%
Econômico	1,0%	73,4%	25,6%	100,0%	1,1%	60,9%	38,1%	100,0%
Standard	0,4%	38,0%	61,6%	100,0%	0,6%	63,5%	35,9%	100,0%
Médio	2,6%	30,2%	67,1%	100,0%	9,9%	43,5%	46,6%	100,0%
Alto	0,0%	33,6%	66,4%	100,0%	0,0%	39,8%	60,2%	100,0%
Luxo	0,0%	29,8%	70,2%	100,0%	0,0%	60,3%	39,7%	100,0%
Super Luxo	0,0%	43,1%	56,9%	100,0%	0,0%	66,2%	33,8%	100,0%
Total	4,1%	40,8%	55,1%	100,0%	10,8%	53,1%	36,1%	100,0%

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

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO – NOVEMBRO 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	680	3	0	0	940	17	414	4	408	136	568	4	116	2
2011	0	0	250	65	94	9	1.010	87	652	25	84	5	72	10	76	20
2012	44	2	452	10	36	0	30	5	1.170	85	317	30	345	34	190	14
2013	588	137	0	0	404	205	849	160	2.938	470	237	68	530	75	142	32
2014	530	58	1.688	519	883	177	929	227	1.350	206	228	68	202	55	283	87
2015	0	0	533	60	144	33	464	160	679	187	255	77	293	96	90	43
2016*	303	170	598	238	444	133	89	35	451	260	26	3	58	16	0	0
Total	1.465	367	4.201	895	2.005	557	4.311	691	7.654	1.237	1.555	387	2.068	290	897	198

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

*Até Novembro

Desagregação da oferta atual em novembro/16 (4.622 unidades) por padrão:

- ✓ Especial: 367 unidades
- ✓ Super econômico: 895 unidades
- ✓ Econômico: 557 unidades
- ✓ Standard: 691 unidades
- ✓ Médio: 1.237 unidades
- ✓ Alto: 387 unidades
- ✓ Luxo: 290 unidades
- ✓ Super luxo: 198 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 – NOVEMBRO 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%	16,2%	0,3%	0,0%	0,0%	21,8%	2,5%	5,4%	0,3%	26,2%	35,1%	27,5%	1,4%	12,9%	1,0%
2011	0,0%	0,0%	6,0%	7,3%	4,7%	1,6%	23,4%	12,6%	8,5%	2,0%	5,4%	1,3%	3,5%	3,4%	8,5%	10,1%
2012	3,0%	0,5%	10,8%	1,1%	1,8%	0,0%	0,7%	0,7%	15,3%	6,9%	20,4%	7,8%	16,7%	11,7%	21,2%	7,1%
2013	40,1%	37,3%	0,0%	0,0%	20,1%	36,8%	19,7%	23,2%	38,4%	38,0%	15,2%	17,6%	25,6%	25,9%	15,8%	16,2%
2014	36,2%	15,8%	40,2%	58,0%	44,0%	31,8%	21,5%	32,9%	17,6%	16,7%	14,7%	17,6%	9,8%	19,0%	31,5%	43,9%
2015	0,0%	0,0%	12,7%	6,7%	7,2%	5,9%	10,8%	23,2%	8,9%	15,1%	16,4%	19,9%	14,2%	33,1%	10,0%	21,7%
2016*	20,7%	46,3%	14,2%	26,6%	22,1%	23,9%	2,1%	5,1%	5,9%	21,0%	1,7%	0,8%	2,8%	5,5%	0,0%	0,0%
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 Novembro



ANÁLISE COMERCIAL

NOVEMBRO DE 2016

NÚMERO DE UNIDADES COMERCIAIS EM OFERTA: BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – OUTUBRO/15 A NOVEMBRO DE 2016

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%
nov/16	56	4.891	0,0%	568	-4,4%	11,6%

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

- ✓ Em novembro/16 estavam disponíveis para venda 568 unidades comerciais. Esse número foi 4,4% menor do que o observado no mês anterior, que foi de 594 unidades.
- ✓ Considerando que a oferta comercial inicial em novembro correspondeu a 4.891 unidades e a oferta atual a 568, observou-se que 11,6% dos imóveis que entraram no mercado estavam disponíveis para venda.

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

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%	14	2,5%	2,2%
2011	3	5,4%	464	9,5%	17	3,0%	3,7%
2012	4	7,1%	416	8,5%	23	4,0%	5,5%
2013	10	17,9%	1.061	21,7%	116	20,4%	10,9%
2014	13	23,2%	1.351	27,6%	163	28,7%	12,1%
2015	16	28,6%	706	14,4%	181	31,9%	25,6%
2016*	5	8,9%	252	5,2%	54	9,5%	21,4%
Total	56	100%	4.891	100%	568	100%	11,6%

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

*Até Novembro

- ✓ Das 568 unidades comerciais que estavam disponíveis para comercialização em novembro/16, 28,7% (163 unidades) foram lançadas em 2014, 31,9% (181 unidades) foram lançadas em 2015 e apenas 9,5% (54 unidades) entre janeiro e novembro de 2016.

OFERTA ATUAL POR REGIÕES – JANEIRO A NOVEMBRO 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	nov/16
Barreiro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Centro Sul	257	346	364	342	323	308	284	290	295	277	268
Leste	26	26	24	24	25	23	21	23	22	21	18
Nordeste	5	5	5	5	5	5	7	11	11	12	7
Noroeste	46	46	44	47	49	51	52	51	52	52	53
Norte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oeste	136	124	121	123	122	117	121	111	113	105	104
Pampulha	61	60	85	80	105	104	109	109	101	82	78
Venda Nova	11	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12
Nova Lima	50	57	59	64	38	36	22	32	30	33	28
BH + Nova Lima	592	675	713	696	678	655	627	639	636	594	568

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

- ✓ Neste mês a oferta comercial correspondeu a 568 unidades, sendo que 268 delas (47,2% do total) estavam localizadas na região Centro Sul e 104 (18,3% do total) na região Oeste.
- ✓ As regiões Barreiro e Norte não possuem oferta comercial.

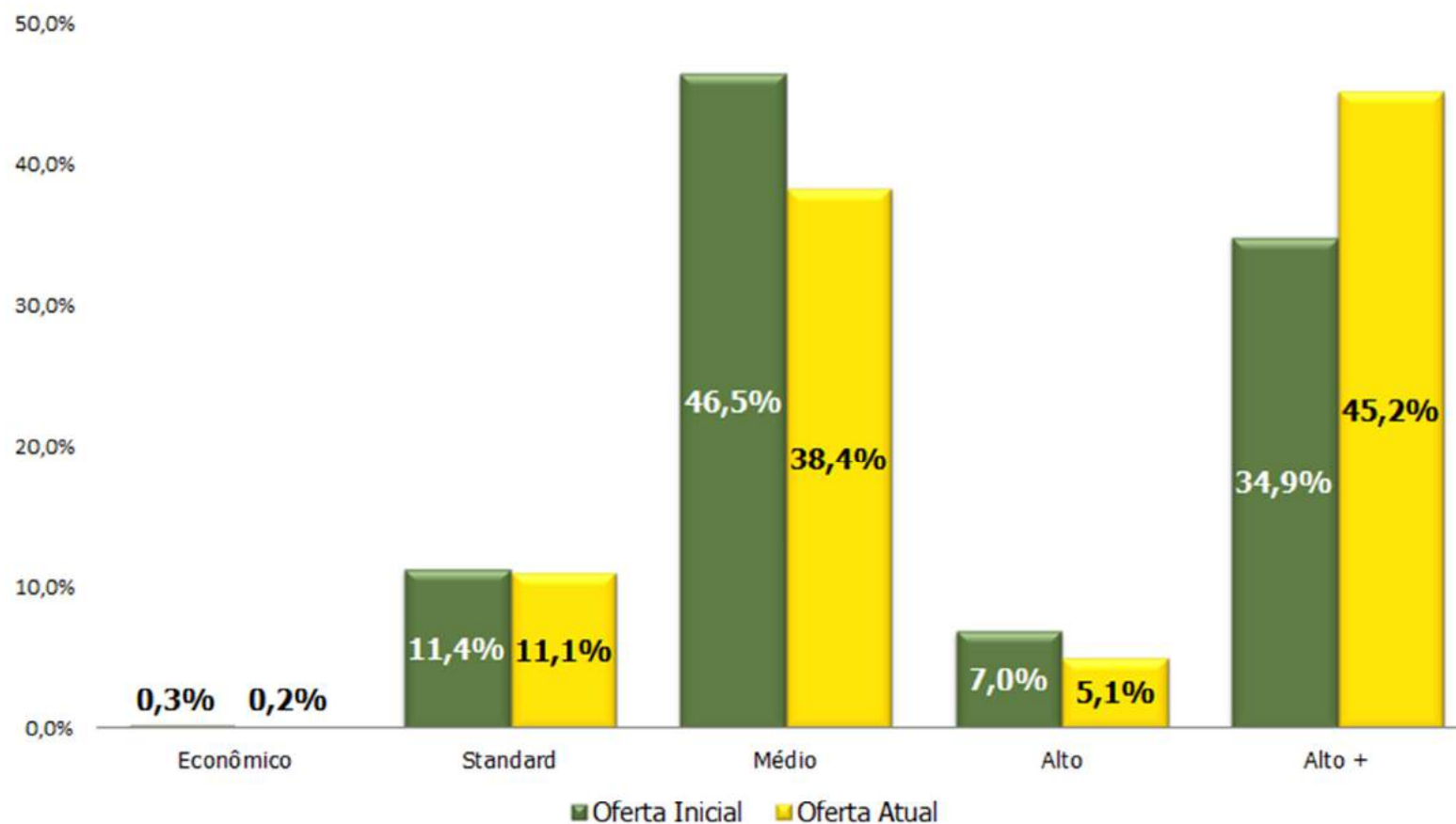
OFERTA COMERCIAL POR PADRÃO – NOVEMBRO DE 2016

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.	12	21,4%	556	11,4%	63	11,1%	11,3%
Médio	De 8.001 a 10.000 m² priv.	25	44,6%	2.275	46,5%	218	38,4%	9,6%
Alto	De 10.001 a 12.000 m² priv.	7	12,5%	340	7,0%	29	5,1%	8,5%
Alto +	Acima de 12.001 m² priv.	11	19,6%	1.706	34,9%	257	45,2%	15,1%
Total	-	56	100%	4.891	100%	568	100%	11,6%

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

- ✓ Das 568 unidades comerciais em oferta em novembro/2016 observou-se que 218 unidades (38,4% 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 257 unidades (45,2% do total).

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



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

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

Preço Médio por Padrão			
Padrão	Preço Médio	m² Privativo	R\$/m² Privativo
Econômico	170.000	35	4.857
Standard	363.367	77	7.276
Médio	535.615	86	9.050
Alto	1.118.957	112	10.978
Alto +	641.523	74	13.622
Média Geral	592.480	83	9.963

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

Elisângela Polli

Mariana Liberato Hirt

Avaliação: Equipe Técnica Sinduscon-MG

Daniel Furletti

Ieda Vasconcelos

BRA!N

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

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

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

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

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

www.letsbrain.com.br