

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



ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

BETIM

DEZEMBRO - 2016



Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

SUMÁRIO

SUMÁRIO

1. Informações Gerais do Mercado de Betim	5
2. Análise Geral da Concorrência Residencial	25
3. Análise Geral da Concorrência Comercial	47
4. Análise de VGV.....	55
5. Metodologia.....	58



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

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO – DEZEMBRO 2016

- ✓ Em Betim de Janeiro a Dezembro de 2016 foram lançados 12 empreendimentos residenciais, com 781 unidades. No comercial não ocorreu nenhum lançamento.
- ✓ Do total de 781 unidades residenciais lançadas de janeiro a dezembro de 2016, 696 (89,1%) corresponderam aos padrões Super Econômico e Econômico. No mesmo período foram 85 unidades (10,9%) para os demais padrões.
- ✓ O VGV lançado de janeiro a dezembro de 2016 totalizou R\$137,1 milhões, todo ele residencial.

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO – DEZEMBRO 2016

- ✓ A oferta inicial correspondeu a 5.461 unidades e a oferta atual foi de 1.086 unidades, ou seja, 19,9% dos apartamentos colocados no mercado estavam disponíveis para venda em dezembro de 2016.
- ✓ Das 1.086 unidades disponíveis para comercialização, 82,7% correspondem ao padrão Super Econômico (898 unidades) e 7,0% ao padrão Médio (76 unidades).
- ✓ A maior disponibilidade sobre a oferta inicial encontra-se no padrão Luxo, 100,0% e a menor no padrão Standard 12,9%.

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO – DEZEMBRO 2016

- ✓ Desagregando a oferta atual residencial do mês de dezembro/2016 por número de quartos, observou-se que 83,0% do total (901 unidades) possuíam 2 quartos e 15,3% (166 unidades) eram de 3 quartos.
- ✓ O preço médio (ticket de venda) das unidades que estavam disponíveis para comercialização em dezembro/2016 era de R\$ 181.084. O preço por m² da área privativa foi de R\$ 3.936.
- ✓ Em dezembro/2016, Betim contou com 3 empreendimentos comerciais à venda, uma oferta inicial de 338 unidades e oferta atual de 66 unidades, ou seja, 19,5% das unidades estão disponíveis.

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO – DEZEMBRO 2016

- ✓ Das 66 unidades comerciais em oferta em dezembro/2016 28 unidades (42,4% do total) são do padrão Standard (R\$ 6.001 a 8.000/m² priv.). Já outras 35 unidades (53,0%) são do padrão Econômico (até de R\$ 6.000 m² priv.) e as outras 3 unidades (4,5%) são do padrão Médio (R\$ 8.001 a 10.000/m² priv.).
- ✓ O preço do m² privativo geral em dezembro de 2016 é de R\$ 7.134.

LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE EM **BETIM**



EMPREENDIMENTOS LANÇADOS EM BETIM – 2014 A 2016



Residenciais:

4T2015: 6 empreendimentos

4T2016: 0 empreendimentos

✓ **Queda de 100% no número de empreendimentos residenciais lançados.**

Comerciais:

4T2015: 0 empreendimento

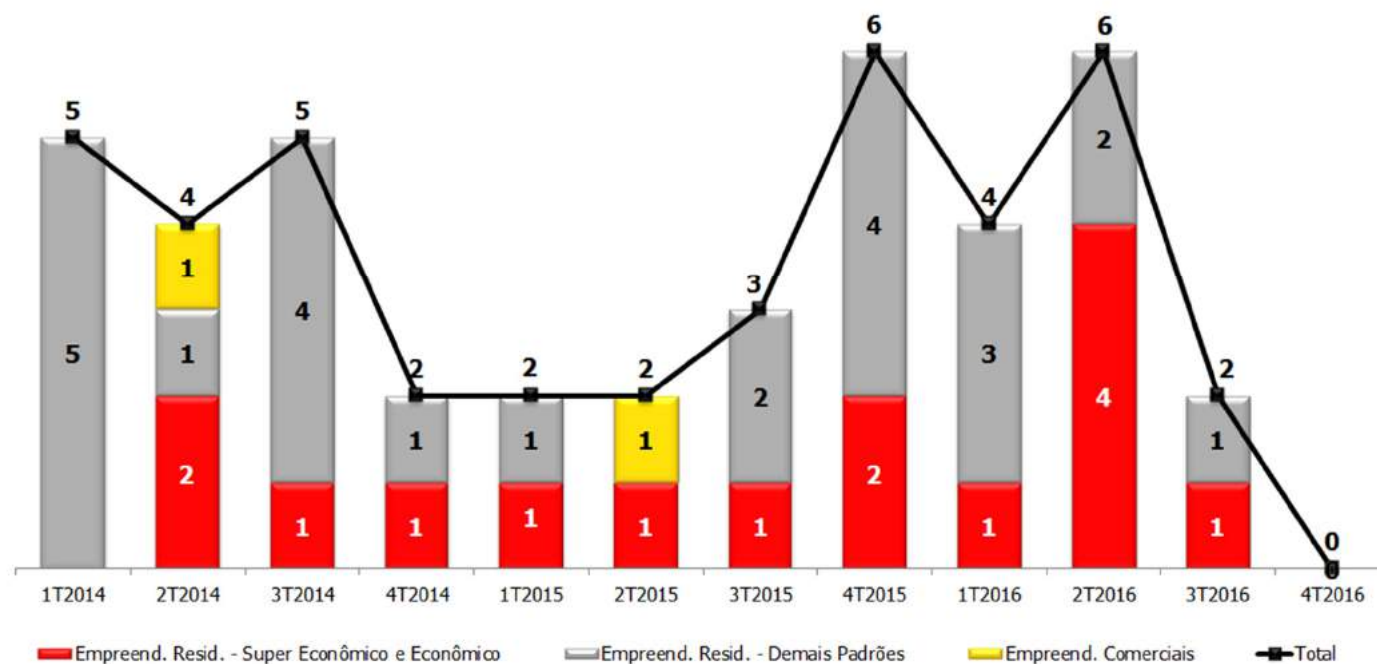
4T2016: 0 empreendimento

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

✓ **No segmento residencial foram lançados 12 empreendimentos em Betim de Janeiro a Dezembro de 2016 e no comercial não ocorreu nenhum lançamento.**

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR PADRÃO EM BETIM

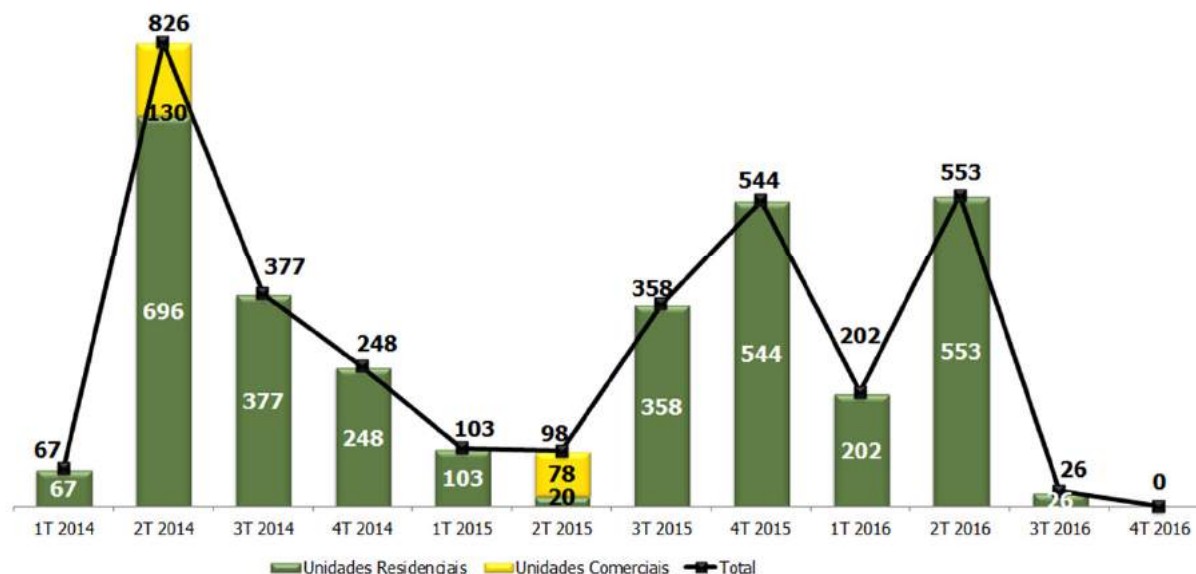
Empreendimentos Lançados - Por trimestre - Por Padrão



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

- ✓ Do total de 12 empreendimentos residenciais lançados de janeiro a dezembro de 2016, 6 são referentes ao padrão Super Econômico e Econômico e, para os demais padrões, foram 6 lançamentos no mesmo período.
- ✓ Os empreendimentos dos padrões Super Econômico e Econômico são até R\$ 250 mil e os demais padrões acima de R\$ 250 mil.

UNIDADES LANÇADAS EM BETIM – 2014 A 2016



Residenciais:

4T2015: 544 unidades

4T2016: 0 unidades

✓ Queda de 100% no número de apartamentos.

Comerciais:

4T2015: 0 unidades

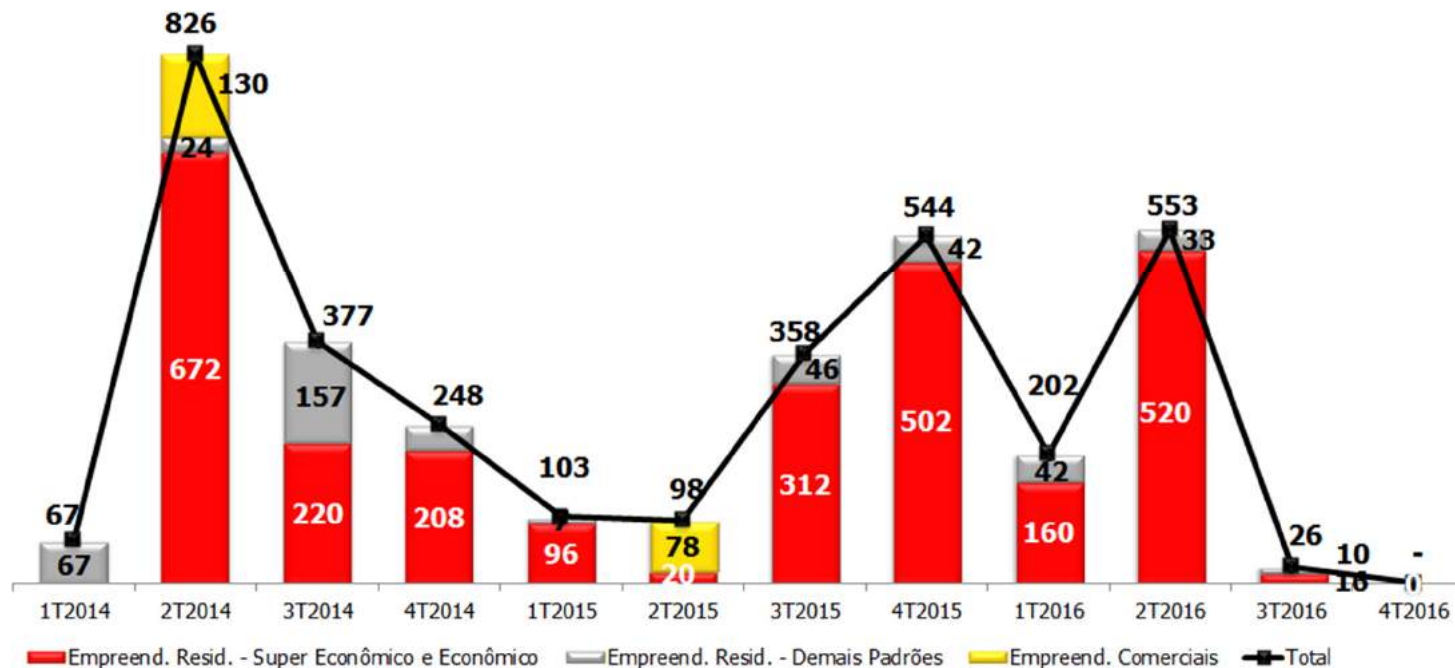
4T2016: 0 unidades

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

- ✓ De janeiro a dezembro de 2016 a cidade de Betim contou com o lançamento de 781 unidades residenciais e nenhuma comercial.

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO EM BETIM

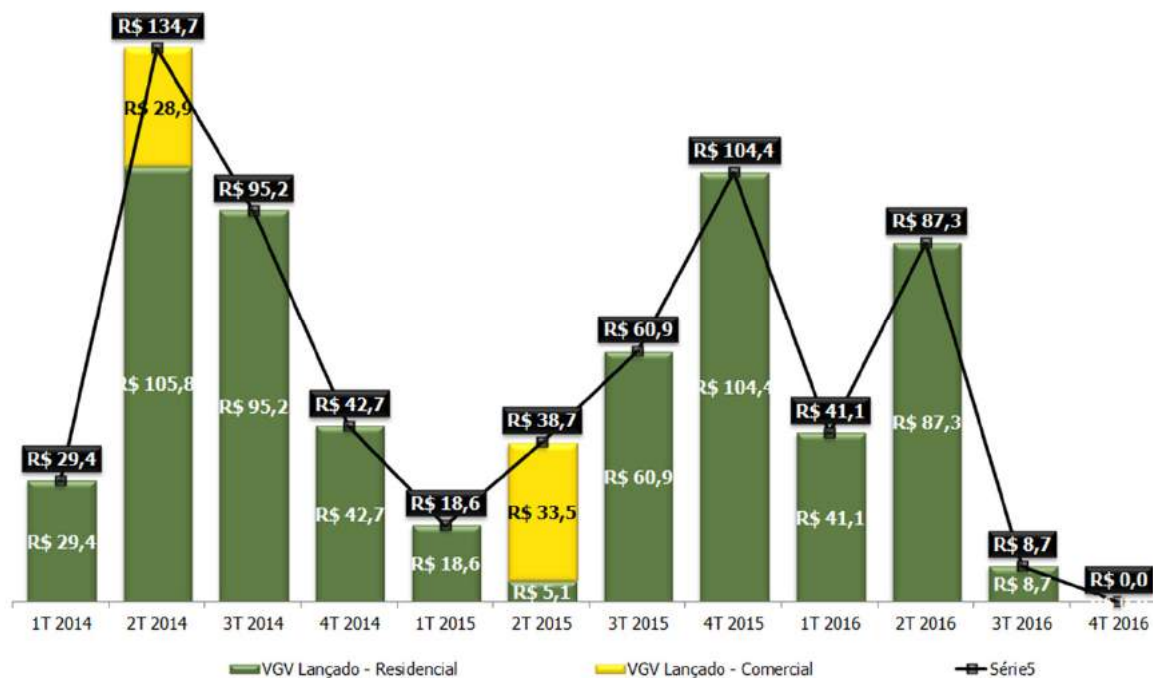
Unidades Lançadas - Por trimestre - Por Padrão



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

- ✓ Do total de 781 unidades residenciais lançadas de janeiro a dezembro de 2016, 696 (89,1%) corresponderam aos padrões Super Econômico e Econômico. Para os demais padrões foram 85 unidades (10,9%).

VGv LANÇADO (R\$ MILHÕES) POR TRIMESTRE EM BETIM – 2014 A 2016



VGv de lançamentos residenciais:

4T2015: R\$ 104,4 milhões

4T2016: R\$ 0,0 milhões

✓ Queda de 100% no valor global dos lançamentos residenciais.

VGv de lançamentos comerciais:

4T2015: R\$ 0 milhões

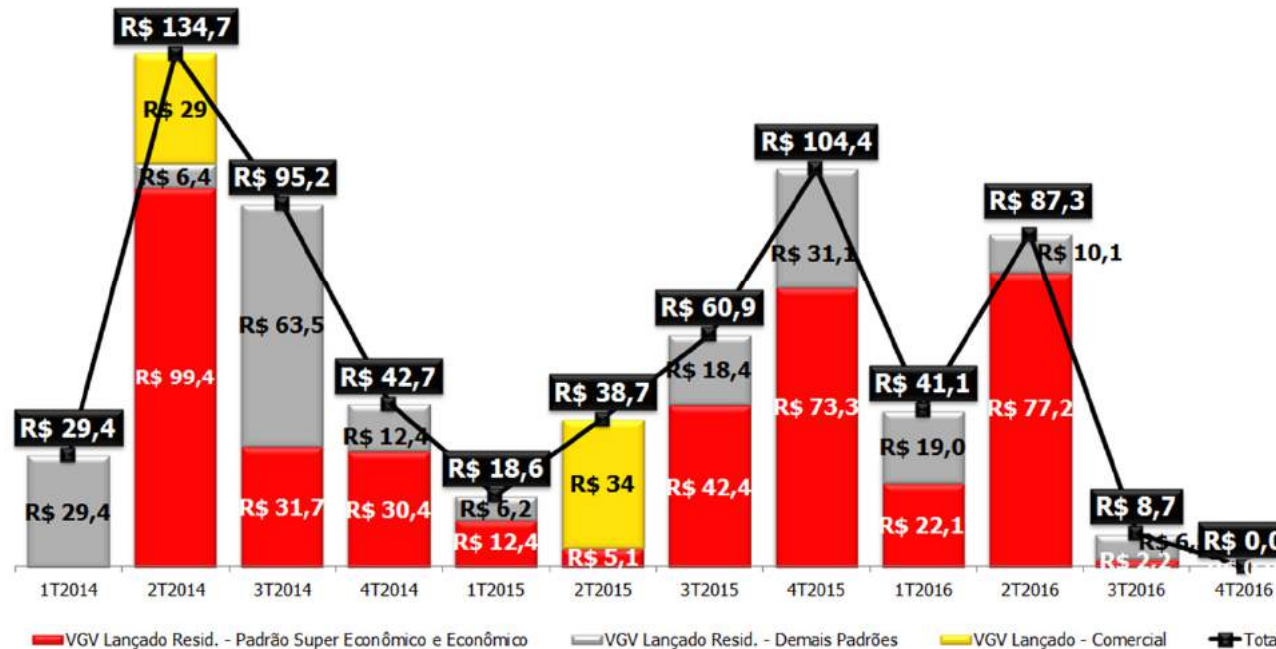
4T2016: R\$ 0 milhões

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

✓ O VGv lançado de janeiro a dezembro de 2016 totalizou R\$137,1 milhões, sendo este somente residencial.

VGv LANÇADO (R\$ MILHÕES) POR TRIMESTRE E PADRÃO EM BETIM

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



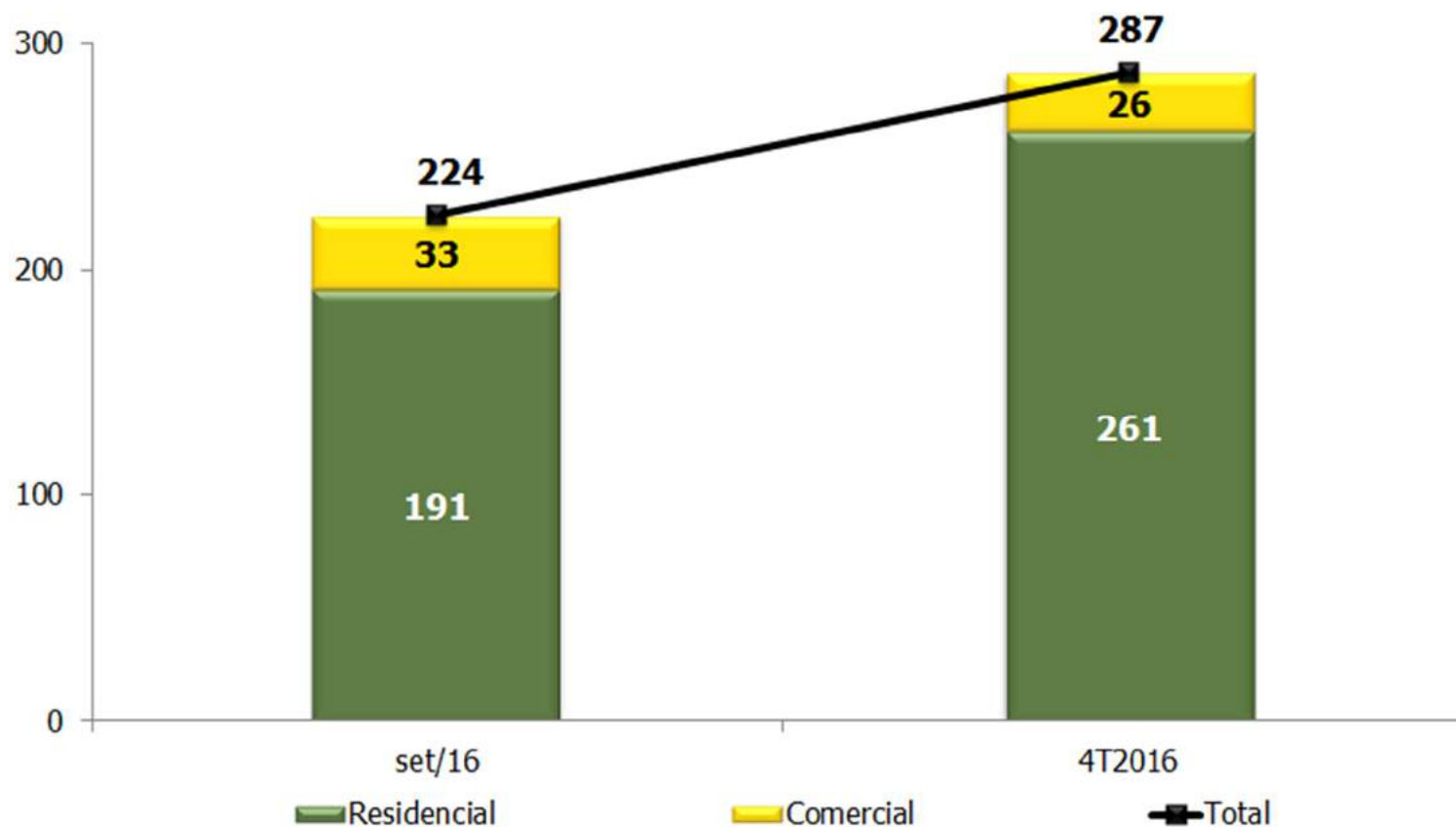
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ De janeiro a dezembro de 2016, os lançamentos de empreendimentos de Padrão Super Econômico e Econômico totalizaram R\$ 101,5 milhões em VGv e nos demais padrões o VGv somou R\$ 35,6 milhões.
- ✓ Os empreendimentos dos padrões Super Econômico e Econômico são até R\$ 250 mil e os demais padrões acima de R\$ 250 mil.

VENDAS

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

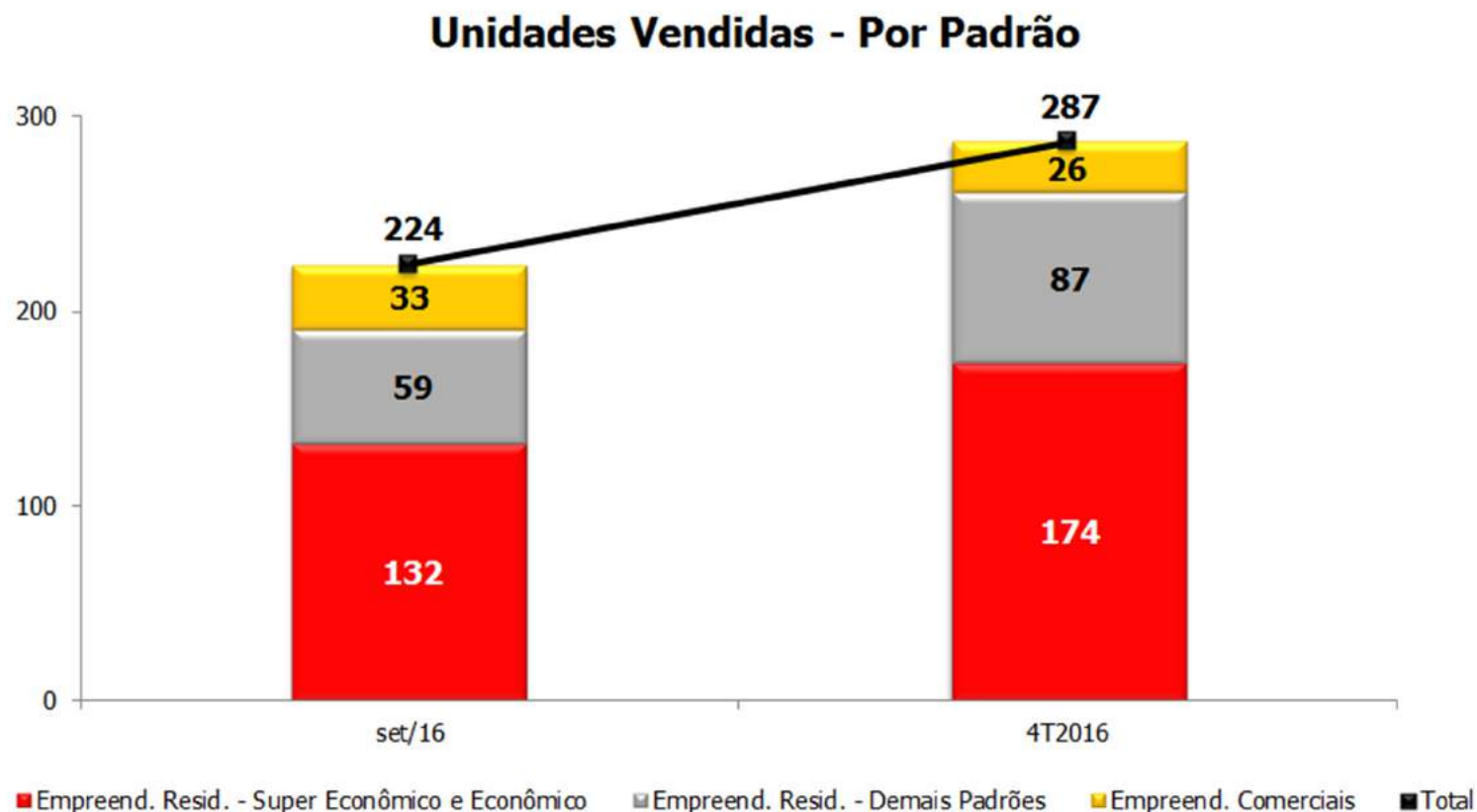
UNIDADES VENDIDAS – BETIM



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

- ✓ No 4º trimestre de 2016 foram vendidas 287 unidades no mercado imobiliário de Betim.
- ✓ Foram 261 unidades residenciais e 26 comerciais.
- ✓ De setembro a dezembro de 2016, foram vendidas 452 unidades residenciais e 59 unidades comerciais.

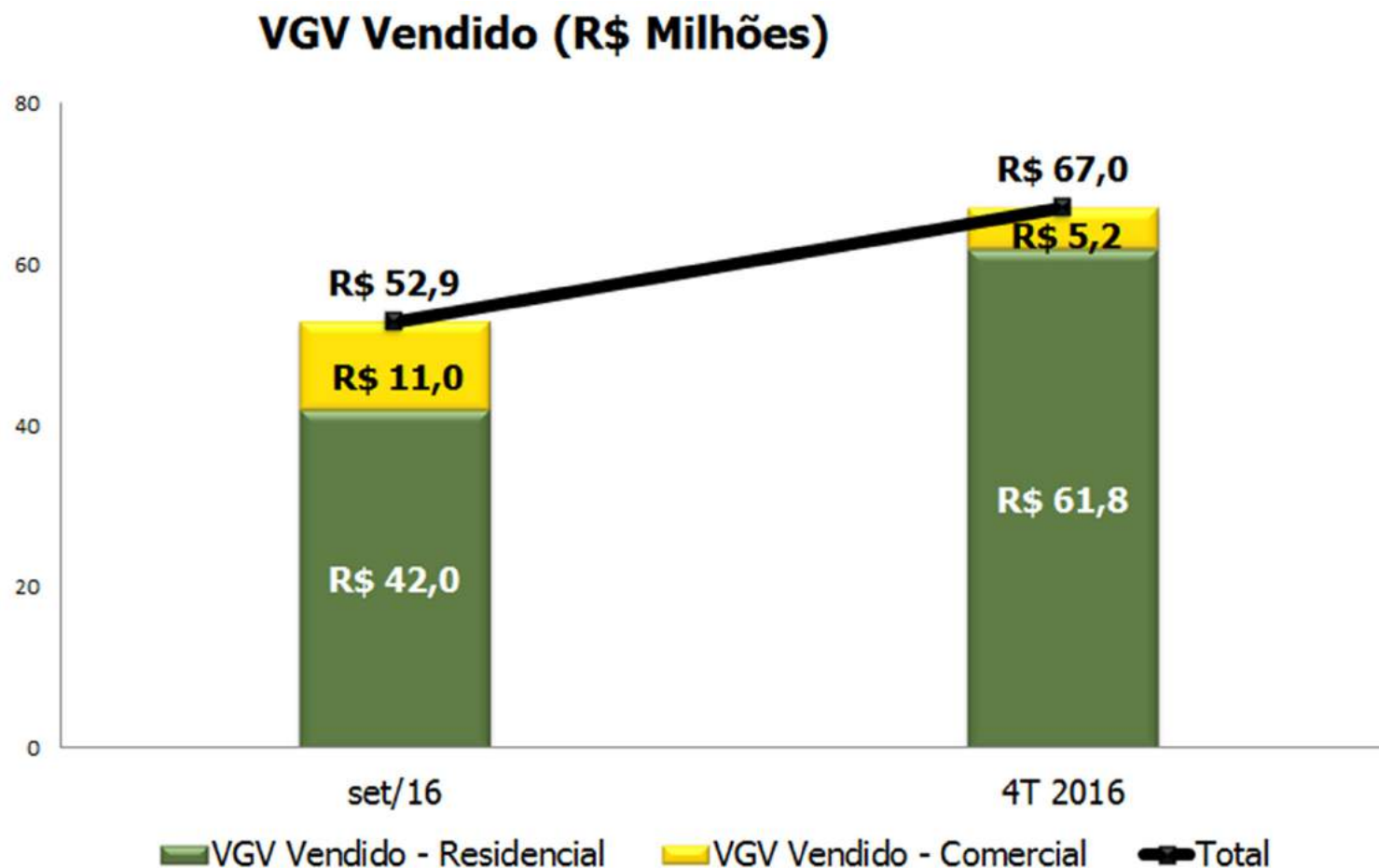
UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO – BETIM



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

- ✓ Das 287 unidades residenciais vendidas no 4º trimestre/16, 174 corresponderam a empreendimentos super econômico (até R\$180.000) e econômico (de R\$180.001 até R\$250.000). Os demais padrões totalizaram 87 unidades.

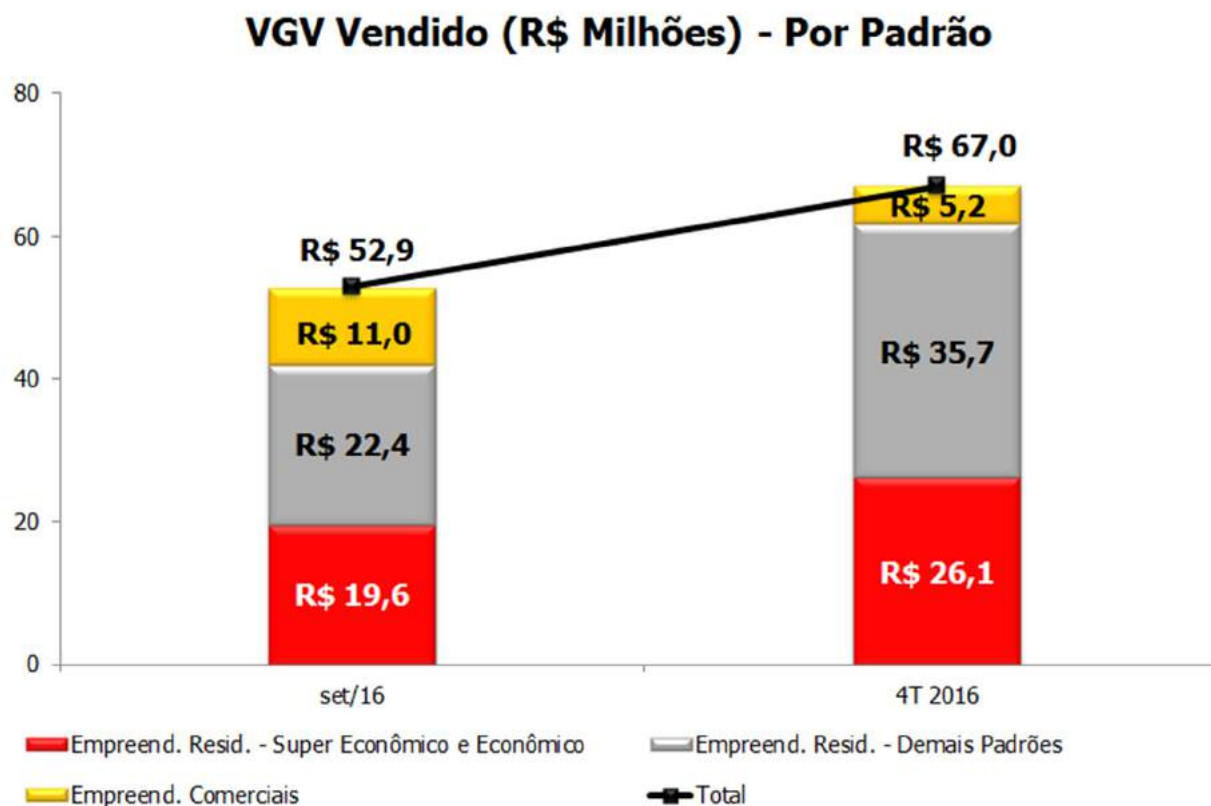
VGv VENDIDO (R\$ MILHÕES) – BETIM



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

✓ De setembro a dezembro de 2016, foram vendidos R\$ 103,8 milhões residencial e R\$ 16,2 comercial.

VGv VENDIDO (R\$ MILHÕES) POR PADRÃO – BETIM



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

- ✓ O VGv vendido de unidades residenciais totalizou R\$ 61,8 milhões no 4º trimestre de 2016.
- ✓ As 174 unidades que foram vendidas no segmento Super Econômico (até R\$ 180.000) e Econômico (de R\$180.001 até R\$250.000) geraram um VGv de R\$ 26,1 milhões, sendo que as 87 unidades que foram comercializadas nos demais padrões geraram um VGv de R\$ 35,7 milhões.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BETIM
SÉRIE HISTÓRICA DAS INFORMAÇÕES
RESIDENCIAIS

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 %
ago/16	-	-	-	-	5.461	-	1.538	-	1	-	16	-	3.940	-
set/16	191	-	12,4%	-	5.461	0,0%	1.347	-12,4%	0	-100,0%	0	-100,0%	3.965	0,6%
4T 2016	261	36,6%	19,4%	7,0	5.461	0,0%	1.086	-19,4%	0	-	0	-	3.936	-0,7%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain Consultoria.

- ✓ **A oferta atual residencial de setembro para dezembro de 2016 variou em -19,4%.**
- ✓ **No 4º trimestre de 2016 não ocorreu lançamento residencial na cidade de Betim.**
- ✓ **O preço médio residencial obteve uma queda em 0,7% na cidade de Betim.**

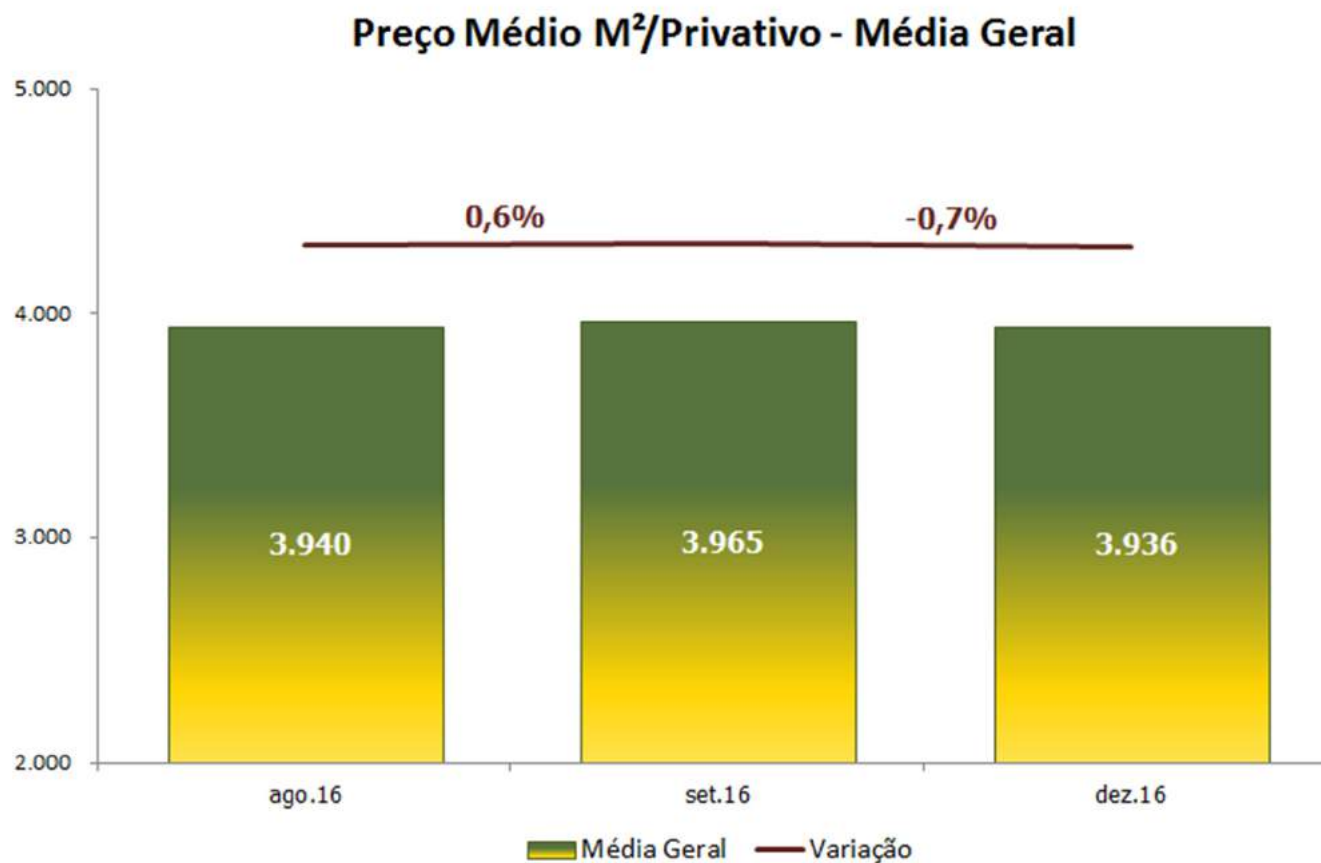
PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BETIM
SÉRIE HISTÓRICA DAS INFORMAÇÕES
COMERCIAIS

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 %
ago/16	-	-	-	-	338	-	125	-	0	-	0	-	6.932	-
set/16	33	-	26,4%	-	338	0,0%	92	-26,4%	0	-	0	-	7.134	2,9%
4T 2016	26	-	28,3%	1,9	338	0,0%	66	-28,3%	0	-	0	-	7.134	0,0%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain Consultoria.

- ✓ A oferta atual comercial de agosto para dezembro de 2016 variou em -28,3%.
- ✓ No 4º trimestre de 2016 não ocorreu lançamento comercial na cidade de Betim.
- ✓ O preço médio comercial se manteve o mesmo na cidade de Betim.

PREÇO MÉDIO M²/ PRIVATIVO – RESIDENCIAL - MÉDIA GERAL



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

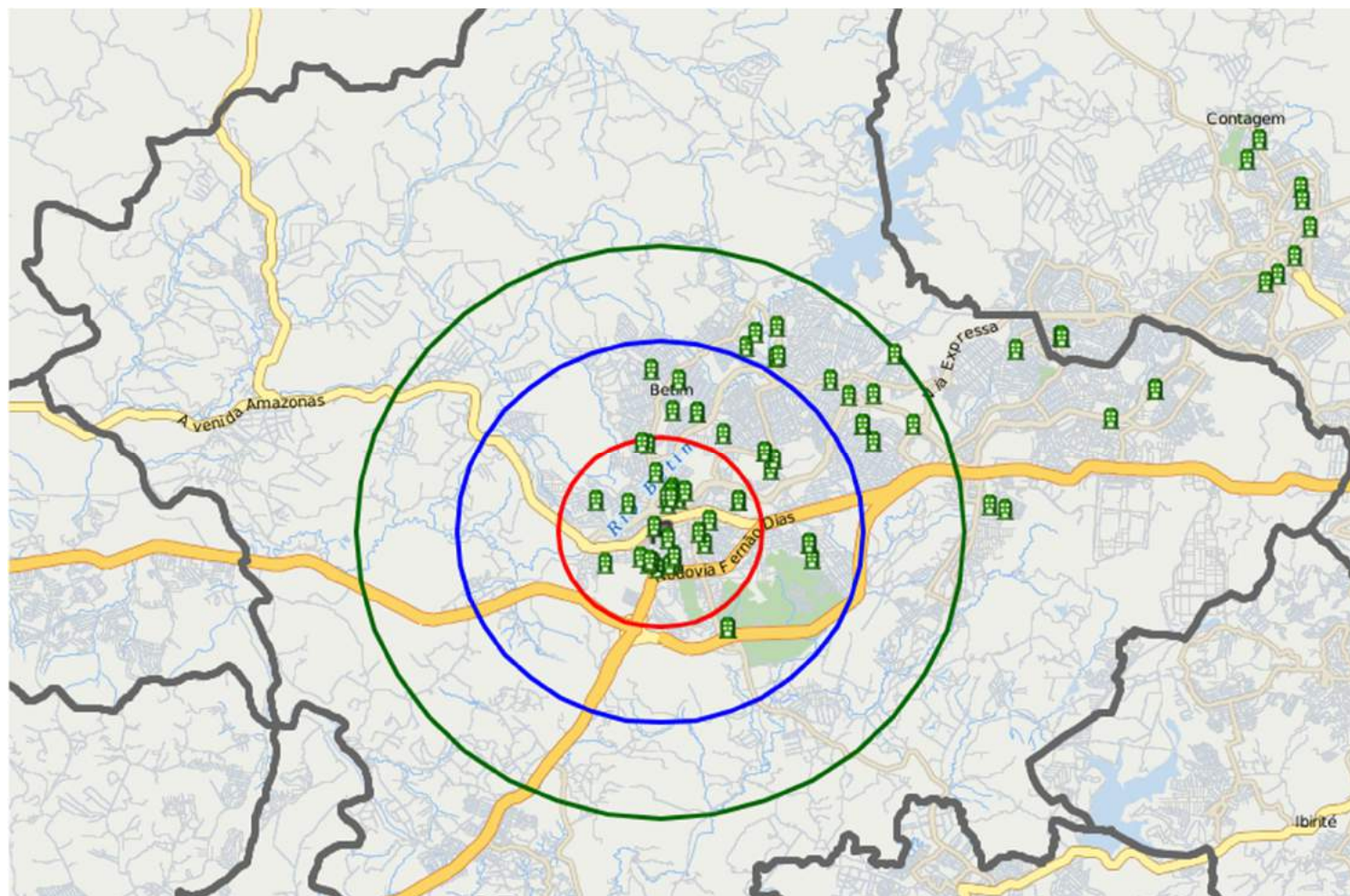


Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

ANÁLISE GERAL DA CONCORRÊNCIA RESIDENCIAL **BETIM**

REFERÊNCIA: DEZ/2016

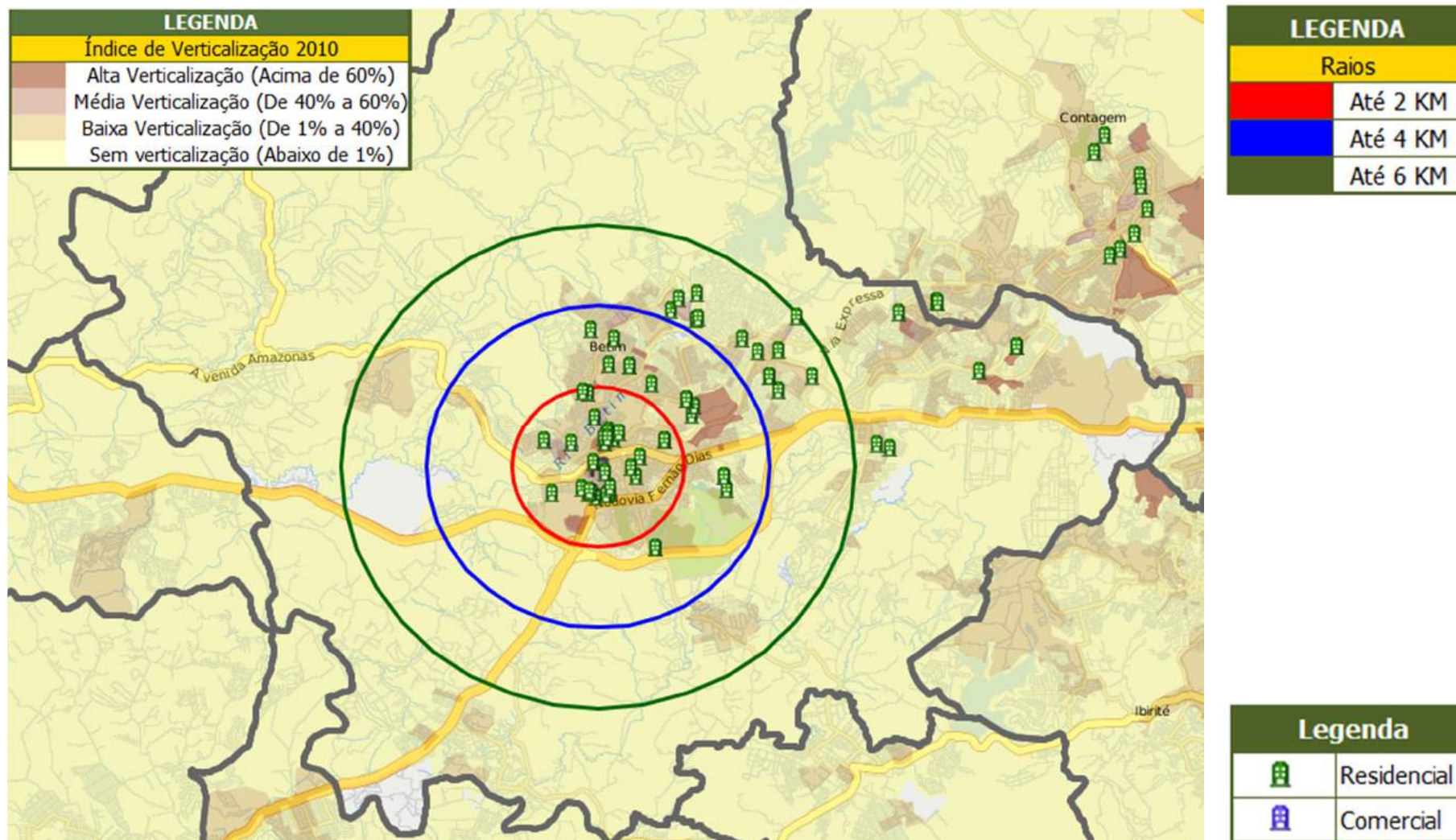
EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS À VENDA EM BETIM – DEZEMBRO DE 2016



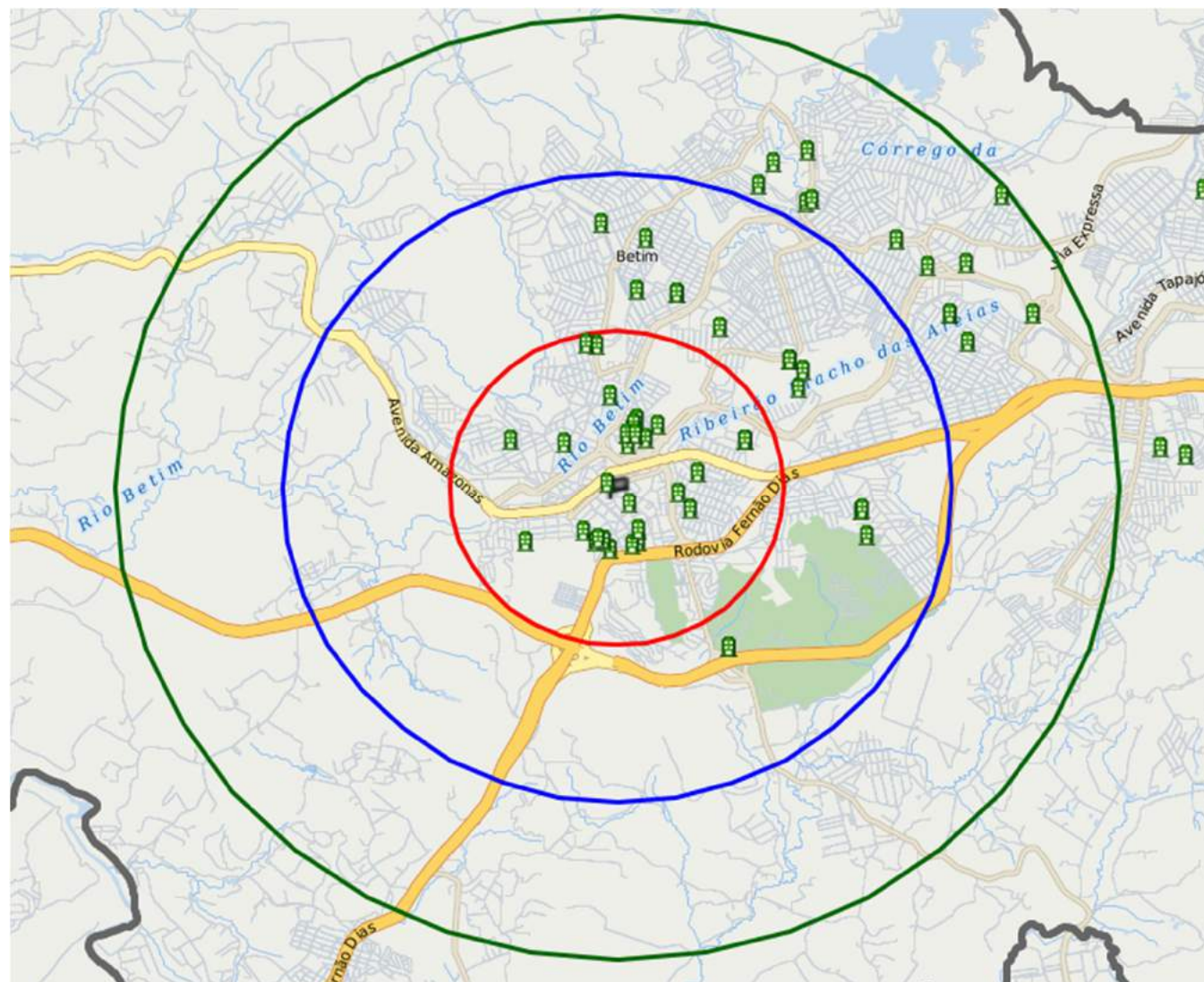
LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

Legenda	
	Residencial
	Comercial

EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS À VENDA EM BETIM – DEZEMBRO DE 2016



EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS À VENDA EM BETIM – DEZEMBRO DE 2016



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

Legenda	
H	Residencial
H	Comercial

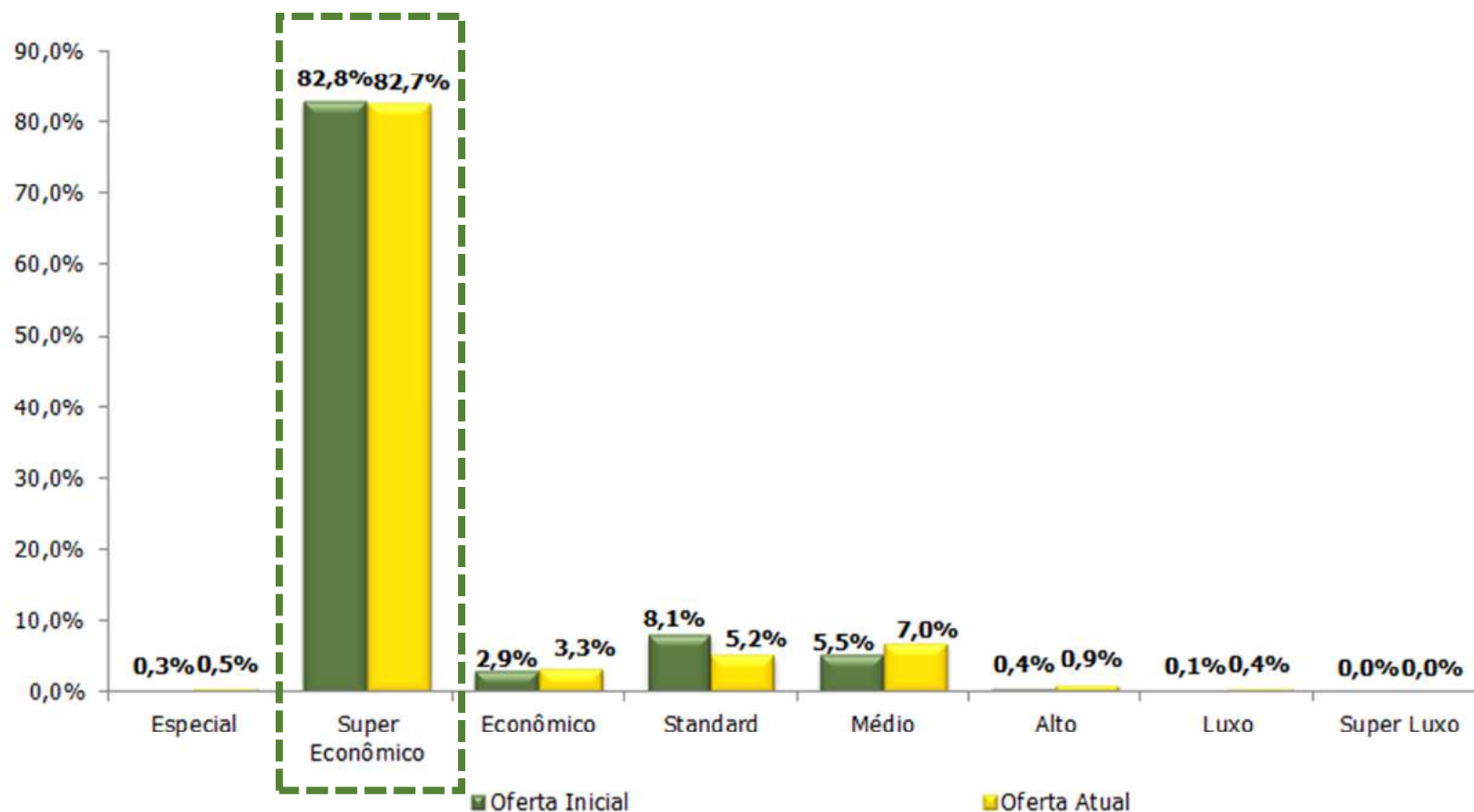
OFERTA RESIDENCIAL POR PADRÃO – DEZEMBRO DE 2016

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	1	1,7%	15	0,3%	5	0,5%	33,3%
Super Econômico	até 180.000	24	40,7%	4.521	82,8%	898	82,7%	19,9%
Econômico	de 180.001 até 250.000	4	6,8%	161	2,9%	36	3,3%	22,4%
Standard	de 250.001 até 400.000	15	25,4%	441	8,1%	57	5,2%	12,9%
Médio	de 400.001 até 700.000	12	20,3%	298	5,5%	76	7,0%	25,5%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	2	3,4%	21	0,4%	10	0,9%	47,6%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	1	1,7%	4	0,1%	4	0,4%	100,0%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	59	100%	5.461	100%	1.086	100%	19,9%

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

- ✓ A oferta inicial correspondeu a 5.461 unidades e a oferta atual foi de 1.086 unidades, ou seja, 19,9% dos apartamentos colocados no mercado estavam disponíveis para venda em dezembro de 2016.
- ✓ Das 1.086 unidades disponíveis para comercialização, 82,7% correspondem ao padrão Super Econômico (898 unidades) e 0,4% ao padrão Luxo (4 unidades).
- ✓ A maior disponibilidade sobre a oferta inicial encontra-se no padrão Luxo, 100% e a menor no padrão Standard, 12,9%.

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



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

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

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidade s/ O.I.
Até 2010	3	5,1%	400	7,3%	10	0,9%	2,5%
2011	1	1,7%	56	1,0%	0	0,0%	0,0%
2012	10	16,9%	1.284	23,5%	47	4,3%	3,7%
2013	6	10,2%	527	9,7%	136	12,5%	25,8%
2014	15	25,4%	1.388	25,4%	128	11,8%	9,2%
2015	12	20,3%	1.025	18,8%	445	41,0%	43,4%
2016	12	20,3%	781	14,3%	320	29,5%	41,0%
Total	59	100%	5.461	100%	1.086	100%	19,9%

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

- ✓ Do total de 1.086 unidades residenciais disponíveis para comercialização em dezembro/16, 11,8% (128 unidades) foram lançadas em 2014, 41,0% (445 unidades) em 2015, 29,5% (320 unidades) em 2016.

MERCADO RESIDENCIAL EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO – DEZEMBRO 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	400	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2011	0	0	0	0	0	0	0	0	56	0	0	0	0	0	0	0
2012	0	0	980	32	109	9	195	6	0	0	0	0	0	0	0	0
2013	0	0	455	106	32	17	30	8	10	5	0	0	0	0	0	0
2014	0	0	1.100	67	0	0	168	23	120	38	0	0	0	0	0	0
2015	0	0	910	419	0	0	20	6	84	16	7	0	4	4	0	0
2016	15	5	676	264	20	10	28	14	28	17	14	10	0	0	0	0
Total	15	5	4.521	898	161	36	441	57	298	76	21	10	4	4	0	0

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

- ✓ Do total de 1.086 unidades da oferta atual, observa-se que elas estão disponíveis nos seguintes padrões:
 - ✓ 5 padrão especial
 - ✓ 898 padrão super econômico
 - ✓ 36 padrão econômico
 - ✓ 57 padrão standard
 - ✓ 76 padrão médio
 - ✓ 10 padrão alto
 - ✓ 4 padrão luxo
- ✓ O padrão Super econômico concentra o maior número de unidades da oferta atual (898).

PARTICIPAÇÃO DO MERCADO RESIDENCIAL EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO – DEZEMBRO 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%	8,8%	1,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2011	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	18,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2012	0,0%	0,0%	21,7%	3,6%	67,7%	25,0%	44,2%	10,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2013	0,0%	0,0%	10,1%	11,8%	19,9%	47,2%	6,8%	14,0%	3,4%	6,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2014	0,0%	0,0%	24,3%	7,5%	0,0%	0,0%	38,1%	40,4%	40,3%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2015	0,0%	0,0%	20,1%	46,7%	0,0%	0,0%	4,5%	10,5%	28,2%	21,1%	33,3%	0,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
2016*	100,0%	100,0%	15,0%	29,4%	12,4%	27,8%	6,3%	24,6%	9,4%	22,4%	66,7%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%

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

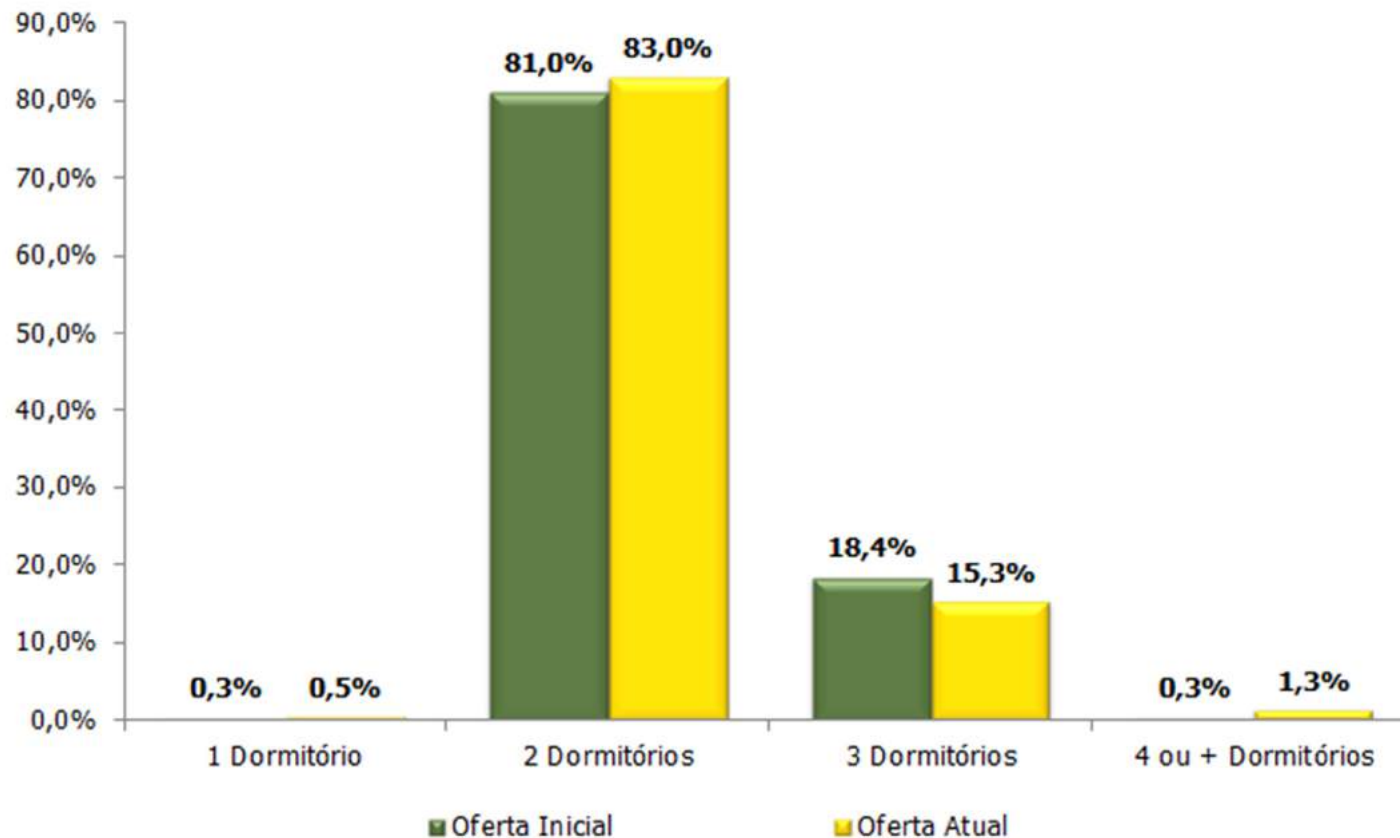
OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL (RESIDENCIAL) POR TIPOLOGIA – DEZEMBRO DE 2016

OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	15	0,3%	5	0,5%	33,3%
2 Dormitórios	4.421	81,0%	901	83,0%	20,4%
3 Dormitórios	1.007	18,4%	166	15,3%	16,5%
4 ou + Dormitórios	18	0,3%	14	1,3%	77,8%
Total	5.461	100%	1.086	100%	19,9%

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

- ✓ Desagregando a oferta atual residencial do mês de dezembro/2016 por número de quartos, observou-se que 83,0% do total (901 unidades) possuíam 2 quartos e 15,3% (166 unidades) eram de 3 quartos.

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



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

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

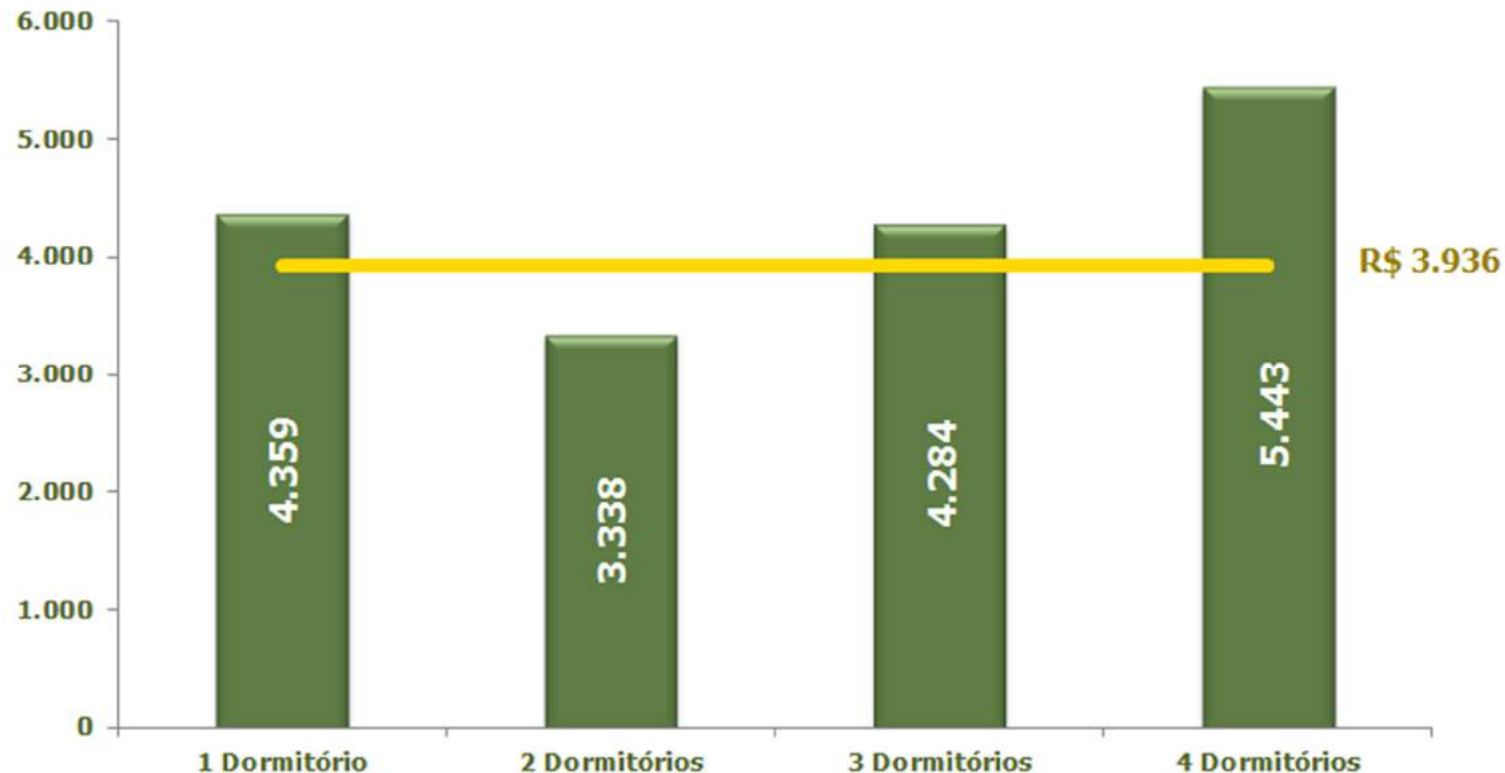
Preço Médio por Tipologia					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m² Privativa	R\$/m² Total
1 Dormitório	170.000	39	64	4.359	2.656
2 Dormitórios	144.699	45	63	3.338	2.360
3 Dormitórios	329.178	86	142	4.284	3.312
4 Dormitórios	841.667	180	-	5.443	-
Média Geral	181.084	72	78	3.936	2.570

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. 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.

- ✓ O preço médio (ticket de venda) das unidades que estavam disponíveis para comercialização em dezembro/2016 era de R\$ 181.084.
- ✓ Neste mês o preço por m² da área privativa foi de R\$3.936.

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



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

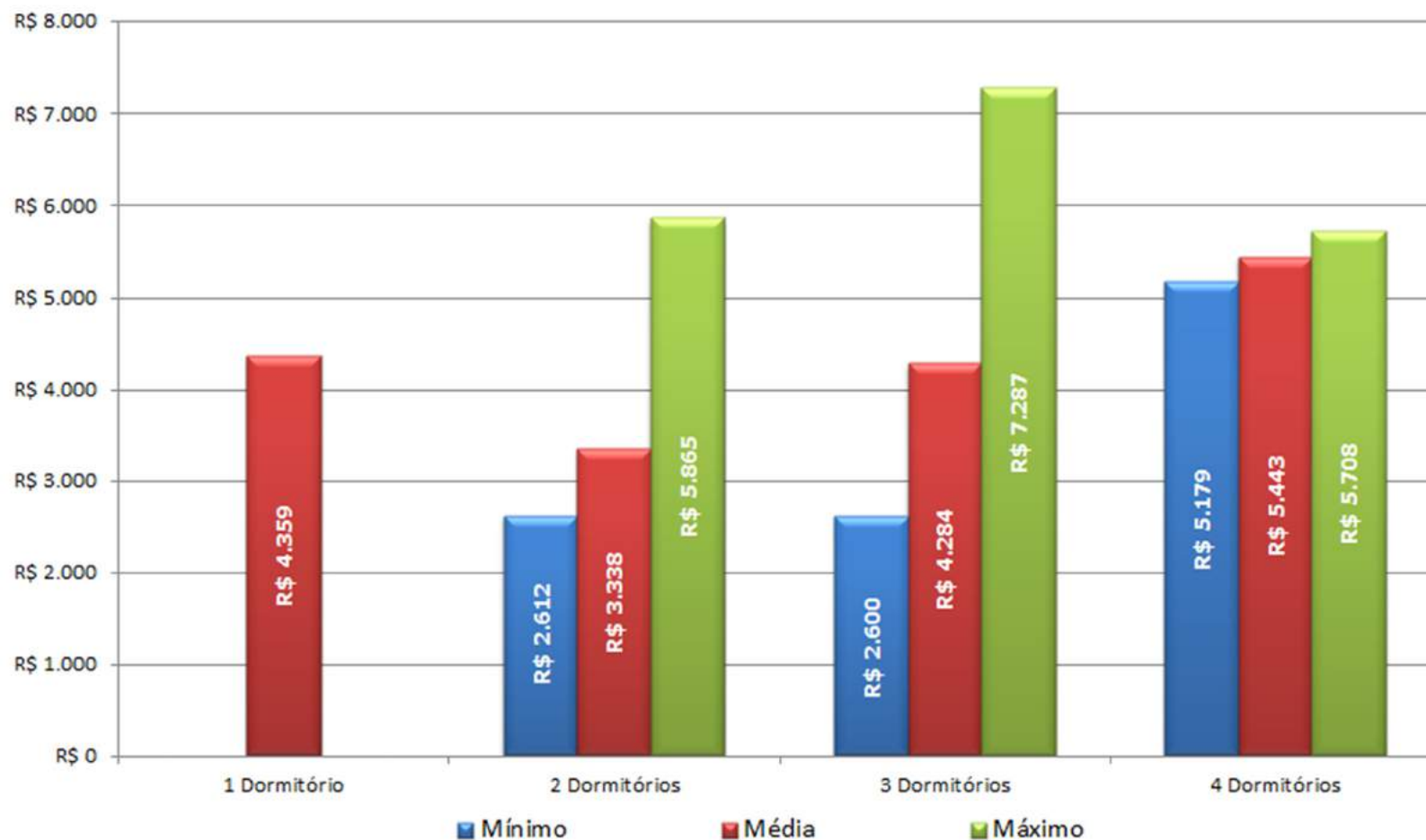
- ✓ Unidades de um, três e quatro quartos possuem preço médio de área privativa superior a média geral.

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

PREÇOS E M ² PRIVATIVO - MÁXIMO E MÍNIMO							
Tipologia	m ² Privativo			R\$/m ² Privativo			Oferta Atual
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
1 Dormitório	-	39	-	-	R\$ 4.359	-	5
2 Dormitórios	41	45	56	R\$ 2.612	R\$ 3.338	R\$ 5.865	901
3 Dormitórios	50	86	158	R\$ 2.600	R\$ 4.284	R\$ 7.287	166
4 Dormitórios	140	180	219	R\$ 5.179	R\$ 5.443	R\$ 5.708	14
Média Geral	-	72	-	-	3.936	-	1.086

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

PREÇOS DO M² PRIVATIVO RESIDENCIAL – MÁXIMO E MÍNIMO – DEZEMBRO DE 2016



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

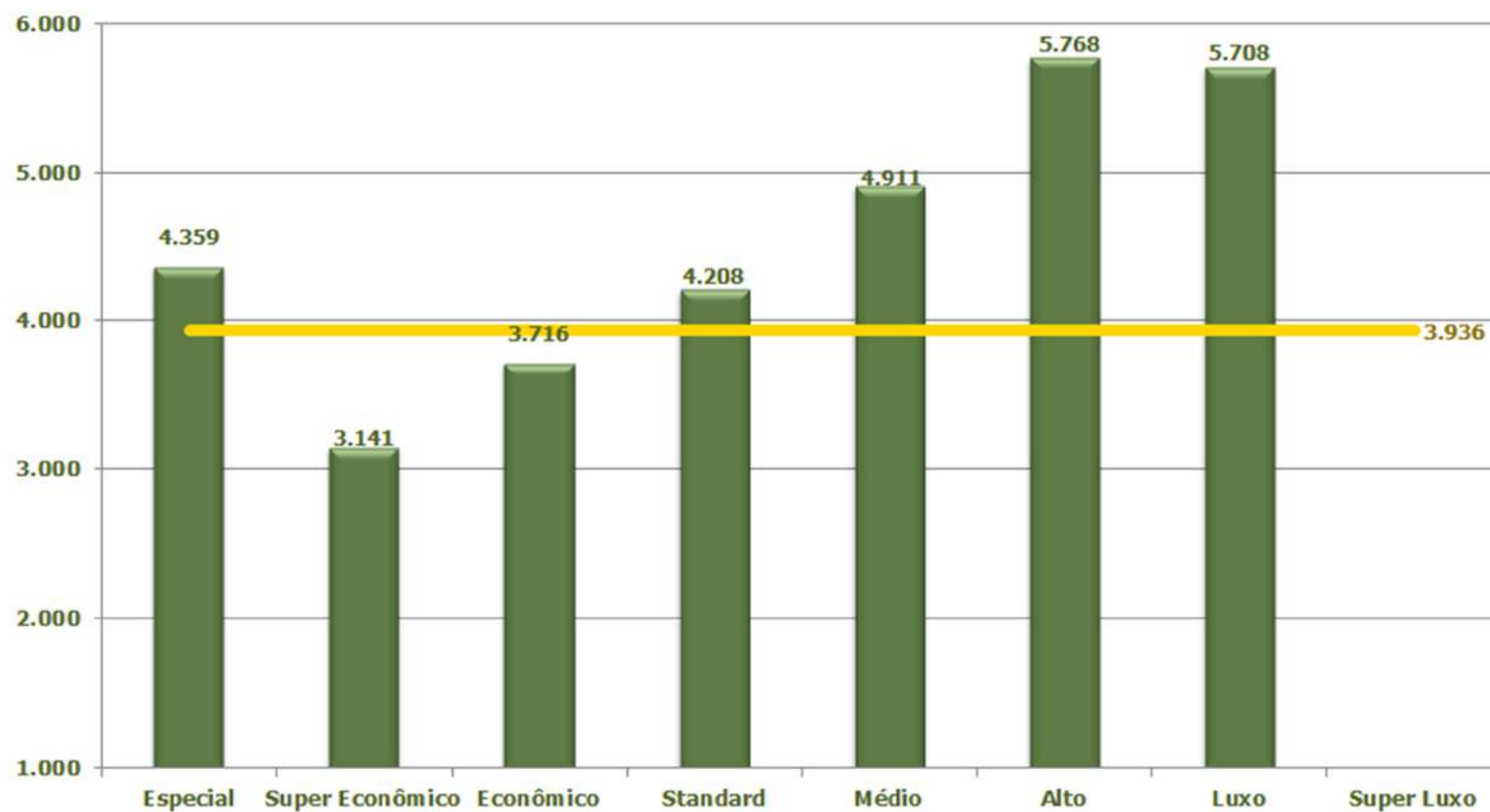
PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR PADRÃO – DEZEMBRO DE 2016

Preço Médio por Padrão					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m² Privativa	R\$/m² Total
Especial	170.000	39	64	4.359	2.656
Super Econômico	143.807	47	60	3.141	2.325
Econômico	214.229	59	67	3.716	2.710
Standard	301.463	78	106	4.208	3.095
Médio	504.726	105	150	4.911	3.420
Alto	780.000	140	0	5.768	0
Luxo	1.250.000	219	0	5.708	0
Super Luxo	-	-	-	-	-
Média Geral	181.084	72	78	3.936	2.570

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

- ✓ Os imóveis do padrão Super Econômico possuem preço médio de R\$ 143.807.
- ✓ O preço do m² privativo do padrão Super Econômico é R\$ 3.141, do padrão Econômico R\$ 3.716 e do Standard R\$ 4.208.

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



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

PREÇO MÉDIO POR ANO DE LANÇAMENTO – DEZEMBRO 2016

Preço Médio por Área Quadrada Total						
Tipo Imóvel	Preço Médio		Área T. Média		R\$/m² Total	
Lançamento	Até 2014	2015 a 2016*	Até 2014	2015 a 2016	Até 2014	2015 a 2016*
1 Dormitório	-	170.000	-	64	-	2.656
2 Dormitórios	145.176	154.975	59	67	2.349	2.372
3 Dormitórios	340.943	470.719	126	150	3.095	3.420
4 Dormitórios	-	987.500	-	-	-	-
Média Geral	266.869	359.624	69	85	2.456	2.669

Preço Médio por Área Quadrada Privativa						
Tipo Imóvel	Preço Médio		Área Priv. Média		R\$/m² Privativa	
Lançamento	Até 2014	2015 a 2016*	Até 2014	2015 a 2016	Até 2014	2015 a 2016*
1 Dormitório	-	170.000	-	39	-	4.359
2 Dormitórios	145.176	154.975	44	47	3.295	3.283
3 Dormitórios	340.943	470.719	78	102	4.247	4.521
4 Dormitórios	-	987.500	-	180	-	5.443
Média Geral	266.869	359.624	65	82	3.887	4.037

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

- ✓ O quadro acima apresenta, entre outras informações, o preço médio por área quadrada total e o preço médio por área quadrada privativa.
- ✓ A análise demonstra que o preço médio por m² de área privativa dos lançamentos que aconteceram até 2014 (mas ainda possuem unidades disponíveis para comercialização) foi de R\$ 3.887, enquanto esse preço, nos lançamentos de 2015 a 2016 (até dezembro) foi de R\$ 4.037. Número de empreendimentos pesquisados e até mesmo a especificação deles podem ter influenciado os resultados médios.

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA - DEZEMBRO/2016								
Tempo Médio - Tipologia	OFERTA INICIAL				OFERTA ATUAL			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 Meses	7 a 36	+ de 37		Até 6 Meses	7 a 36	+ de 37	
1 Dormitório	0	15	0	15	0	5	0	5
2 Dormitórios	16	2.700	1.705	4.421	16	747	138	901
3 Dormitórios	10	435	562	1.007	10	101	55	166
4 ou + Dormitórios	0	18	0	18	0	14	0	14
Subtotal Residencial	26	3.168	2.267	5.461	26	867	193	1.086
Comercial	0	208	130	338	0	63	3	66
Total	26	3.376	2.397	5.799	26	930	196	1.152

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

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA - DEZEMBRO/2016								
Tempo Médio - Tipologia	OFERTA INICIAL				OFERTA ATUAL			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 Meses	7 a 36	+ de 37		Até 6 Meses	7 a 36	+ de 37	
1 Dormitório	0,0%	100,0%	0,0%	100%	0,0%	100,0%	0,0%	100%
2 Dormitórios	0,4%	61,1%	38,6%	100%	1,8%	82,9%	15,3%	100%
3 Dormitórios	1,0%	43,2%	55,8%	100%	6,0%	60,8%	33,1%	100%
4 ou + Dormitórios	0,0%	100,0%	0,0%	100%	0,0%	100,0%	0,0%	100%
Subtotal Residencial	0,5%	58,0%	41,5%	100%	2,4%	79,8%	17,8%	100%
Comercial	0,0%	61,5%	38,5%	100%	0,0%	95,5%	4,5%	100%
Total	0,4%	58,2%	41,3%	100%	2,3%	80,7%	17,0%	100%

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

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR PADRÃO - DEZEMBRO/2016								
Tempo Médio - Padrão	Oferta Inicial				Oferta Atual			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 meses	7 a 36	+ de 37		Até 6 meses	7 a 36	+ de 37	
Especial	0	15	0	15	0	5	0	5
Super Econômico	16	2.670	1.835	4.521	16	734	148	898
Econômico	0	20	141	161	0	10	26	36
Standard	0	216	225	441	0	43	14	57
Médio	10	222	66	298	10	61	5	76
Alto	0	21	0	21	0	10	0	10
Luxo	0	4	0	4	0	4	0	4
Super Luxo	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	26	3.168	2.267	5.461	26	867	193	1.086

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

- ✓ Das 867 unidades em Construção que estavam à venda em dezembro/16, 736 eram do padrão Super Econômico (até R\$180 mil), ou seja, 67,8% de participação na oferta atual (1.086 apartamentos).

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR PADRÃO - DEZEMBRO/2016								
Tempo Médio - Padrão	Oferta Inicial				Oferta Atual			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 meses	7 a 36	+ de 37		Até 6 meses	7 a 36	+ de 37	
Especial	0,0%	100,0%	0,0%	100%	0,0%	100,0%	0,0%	100%
Super Econômico	0,4%	59,1%	40,6%	100%	1,8%	81,7%	16,5%	100%
Econômico	0,0%	12,4%	87,6%	100%	0,0%	27,8%	72,2%	100%
Standard	0,0%	49,0%	51,0%	100%	0,0%	75,4%	24,6%	100%
Médio	3,4%	74,5%	22,1%	100%	13,2%	80,3%	6,6%	100%
Alto	0,0%	100,0%	0,0%	100%	0,0%	100,0%	0,0%	100%
Luxo	0,0%	100,0%	0,0%	100%	0,0%	100,0%	0,0%	100%
Super Luxo	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Total	0,5%	58,0%	41,5%	100%	2,4%	79,8%	17,8%	100%

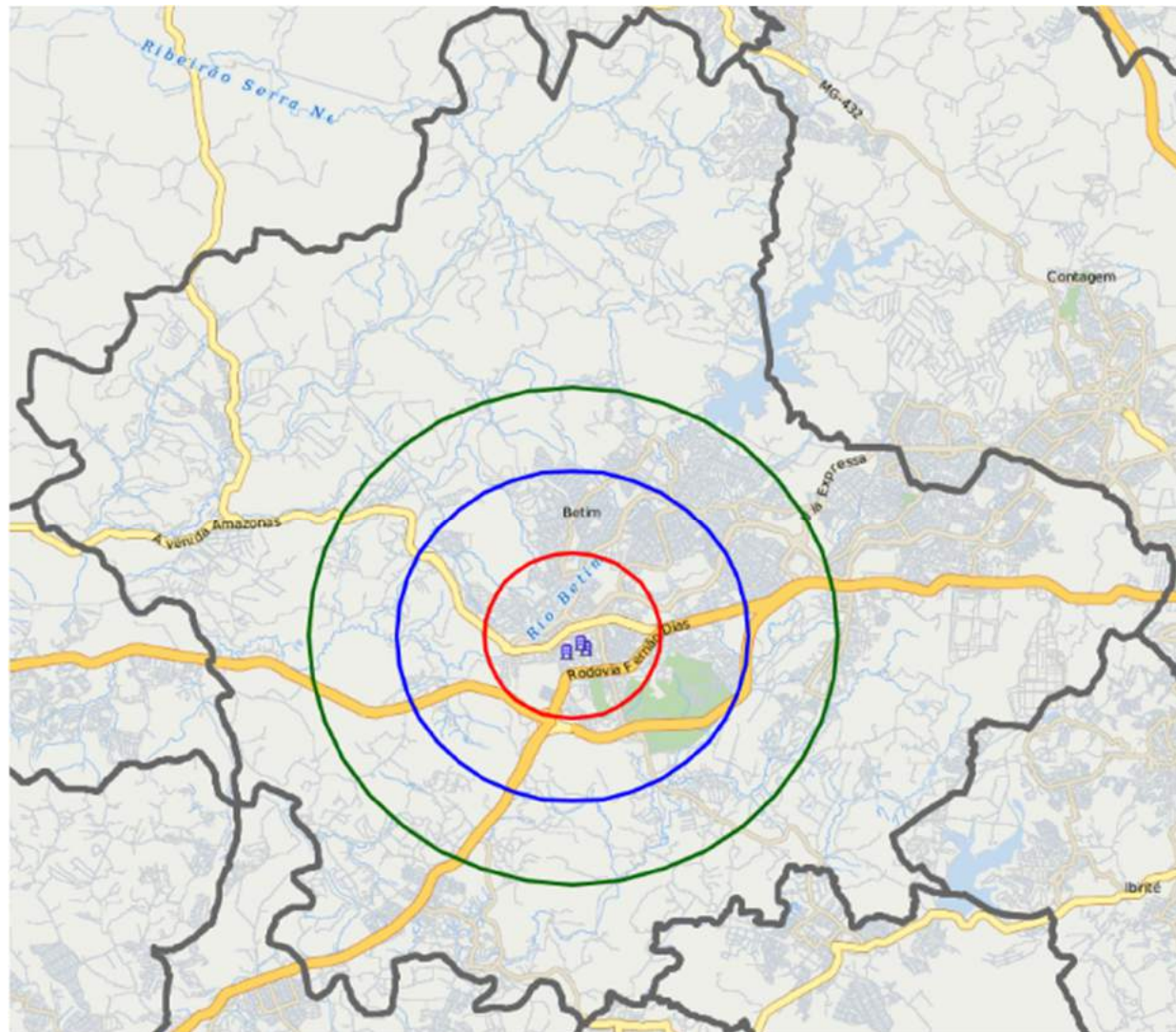
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim. Brain - Pesquisa e Consultoria.



ANÁLISE GERAL DA CONCORRÊNCIA COMERCIAL **BETIM**

REFERÊNCIA: DEZ/2016

EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS



LEGENDA	
Raios	
Até 2 KM	
Até 4 KM	
Até 6 KM	

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

COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidade s/ O.I.
2013	1	33,3%	130	38,5%	3	4,5%	2,3%
2014	1	33,3%	130	38,5%	28	42,4%	21,5%
2015	1	33,3%	78	23,1%	35	53,0%	44,9%
2016	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	3	100%	338	100%	66	100%	19,5%

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

- ✓ Das 66 unidades comerciais que estavam na oferta atual em dezembro/16, 4,5% foram lançadas em 2013, 42,4% em 2014 e 53,0% em 2015. Não ocorreram lançamentos comerciais em 2016.

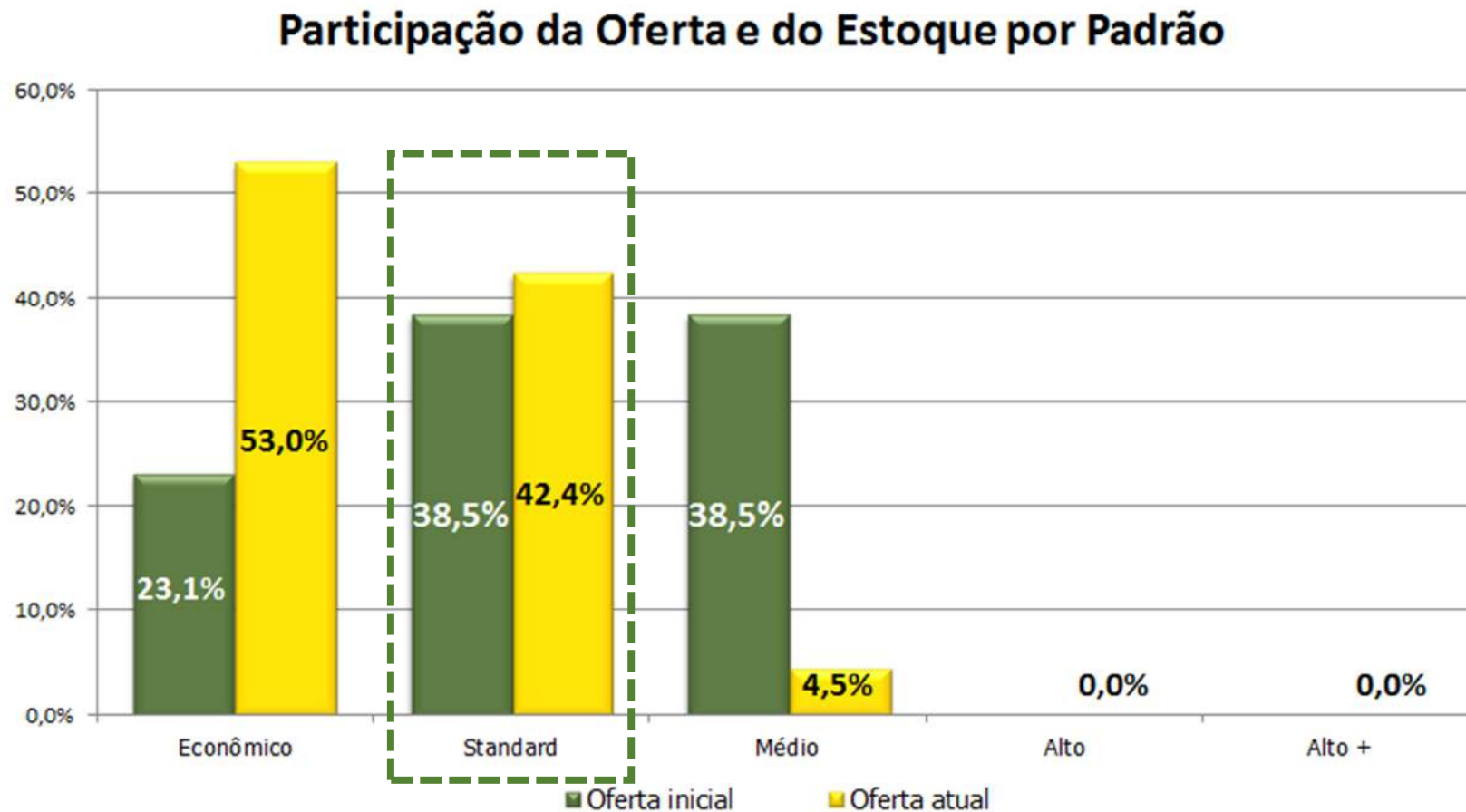
ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA POR PADRÃO – DEZEMBRO DE 2016

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta inicial	(%)	Oferta atual	(%)	Disp. (%)
Econômico	Até 6.000 m² priv.	1	33,3%	78	23,1%	35	53,0%	44,9%
Standard	De 6.001 a 8.000 m² priv.	1	33,3%	130	38,5%	28	42,4%	21,5%
Médio	De 8.001 a 10.000 m² priv.	1	33,3%	130	38,5%	3	4,5%	2,3%
Alto	De 10.001 a 12.000 m² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Alto +	Acima de 12.001 m² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	3	100%	338	100%	66	100%	19,5%

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

- ✓ Das 66 unidades comerciais em oferta em dezembro/2016, observou-se que 28 unidades (42,4% do total) são do padrão Standard (R\$ 6.001 a 8.000/m² priv.).
- ✓ Já outras 35 unidades (53,0%) são do padrão Econômico (até de R\$ 6.000 m² priv.).

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA COMERCIAL INICIAL E ATUAL POR PADRÃO – DEZEMBRO DE 2016



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

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

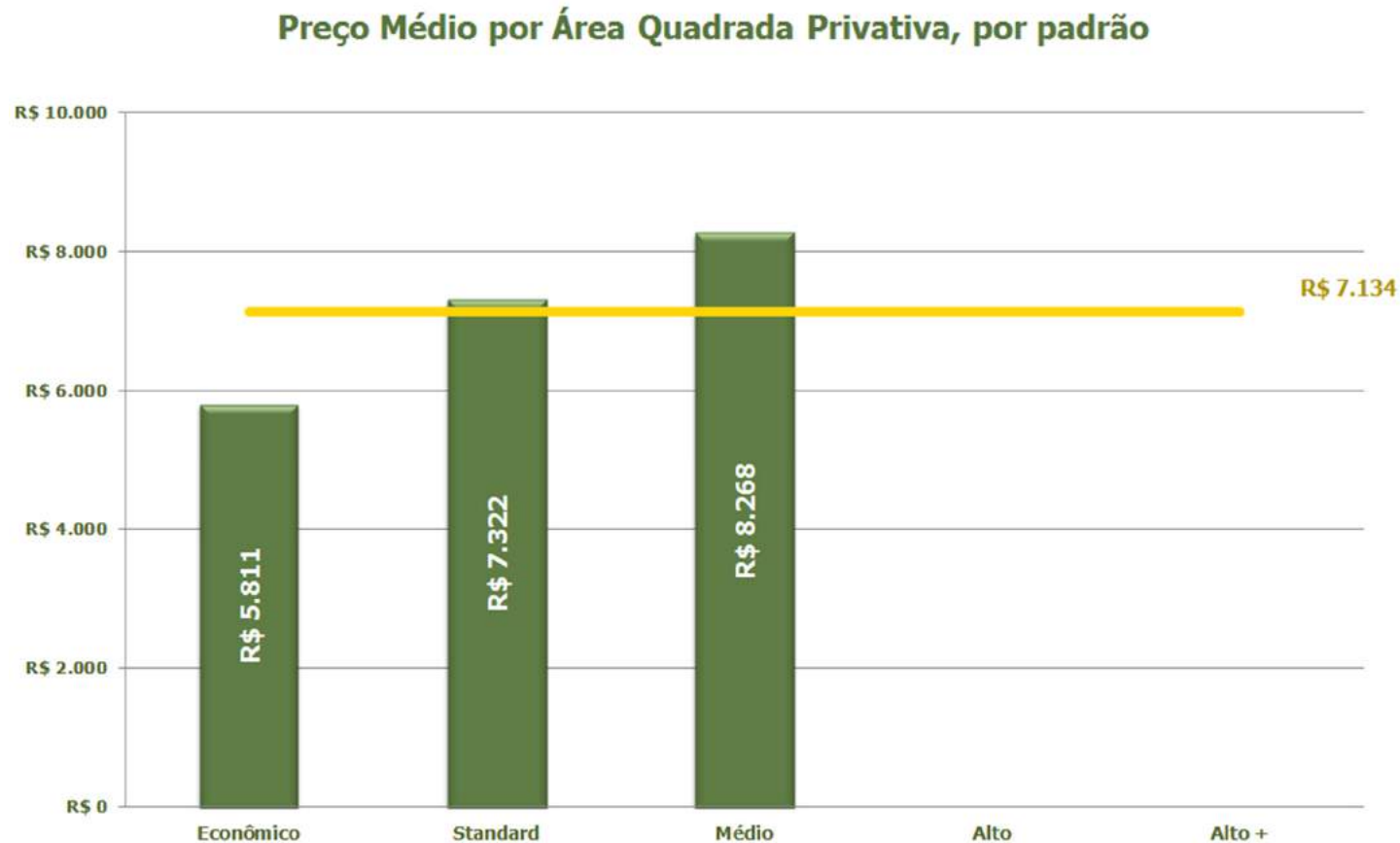
Preço Médio por Padrão			
Padrão	Preço Médio	m² Privativo	R\$/m² Privativo
Econômico	430.000	74	R\$ 5.811
Standard	242.000	33	R\$ 7.322
Médio	232.510	28	R\$ 8.268
Alto	-	-	-
Alto +	-	-	-
Média Geral	281.735	45	7.134

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

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

O preço do m² privativo geral comercial em dezembro de 2016 é de R\$ 7.134.

PREÇO MÉDIO DO M² PRIVATIVO DAS UNIDADES COMERCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR TIPOLOGIA – DEZEMBRO DE 2016



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

PREÇOS E M² PRIVATIVO COMERCIAL – MÁXIMO E MÍNIMO DEZEMBRO DE 2016

PREÇOS E M² PRIVATIVO - MÁXIMO E MÍNIMO							
Padrão	m² Privativo			R\$/m² Privativo			Oferta Atual
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
Econômico	-	74	-	-	R\$ 5.811	-	30
Standard	-	33	-	-	R\$ 7.322	-	40
Médio	-	28	-	-	R\$ 8.268	-	22
Alto	-	-	-	-	-	-	0
Alto +	-	-	-	-	-	-	0
Média Geral	-	45	-	-	7.134	-	92

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



ANÁLISE DE VGV

BETIM

VGv INICIAL E ATUAL POR PADRÃO – DEZEMBRO 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	1	R\$ 170.000	15	5	10	R\$ 2.550	R\$ 850	R\$ 1.700
Super Econômico	24	R\$ 143.807	4.521	898	3.623	R\$ 650.152	R\$ 127.684	R\$ 522.468
Econômico	4	R\$ 214.229	161	36	125	R\$ 34.491	R\$ 7.677	R\$ 26.814
Standard	15	R\$ 301.463	441	57	384	R\$ 132.945	R\$ 17.569	R\$ 115.377
Médio	12	R\$ 504.726	298	76	222	R\$ 149.990	R\$ 39.314	R\$ 110.676
Alto	2	R\$ 780.000	21	10	11	R\$ 16.380	R\$ 7.250	R\$ 9.130
Luxo	1	R\$ 1.250.000	4	4	0	R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ -
Super Luxo	0	R\$ -	0	0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Sub-Total Residenciais	59	181.084	5.461	1.086	4.375	R\$ 991.508	R\$ 205.344	R\$ 786.164
Comercial	3	R\$ 281.735	338	66	272	R\$ 95.226	R\$ 22.524	R\$ 72.703
Total	62	-	5.799	1.152	4.647	R\$ 1.086.734	R\$ 227.867	R\$ 858.867

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

VGv POR PADRÃO UNIDADES LANÇADAS E VENDIDAS

VGv POR PADRÃO UNIDADES LANÇADAS - JANEIRO A DEZEMBRO DE 2016 UNIDADES VENDIDAS - DEZEMBRO DE 2016						
Padrão	LANÇAMENTOS			VENDAS		
	Empreend. Lançados	Unidades Lançadas	VGv Lançado (R\$ MIL)	Empreend. Com vendas	Unidades Vendidas	VGv Vendido (R\$ MIL)
Especial	1	15	R\$ 2.550	1	2	R\$ 340
Super Econômico	5	676	R\$ 97.890	16	289	R\$ 41.790
Econômico	1	20	R\$ 3.619	3	17	R\$ 3.880
Standard	2	28	R\$ 8.860	12	78	R\$ 24.537
Médio	2	28	R\$ 14.348	5	64	R\$ 31.933
Alto	1	14	R\$ 10.150	1	3	R\$ 2.505
Luxo	-	-	-	1	-1	-R\$ 1.250
Super Luxo	-	-	-	0	0	-
Sub-Total Residenciais	12	781	R\$ 137.417	39	452	R\$ 103.735
Comercial	0	0	R\$ -	3	59	R\$ 16.139
Total	12	781	R\$ 137.417	42	511	R\$ 119.874

*Unidades Lançadas são referentes as lançadas em 2016

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

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



METODOLOGIA

**Pesquisa de Oferta
Imobiliária**

BETIM

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 dezembro de 2016, em Betim.

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

METODOLOGIA

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

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

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

METODOLOGIA

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

Tempo de Permanência dos Empreendimentos na Base de Dados:

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

METODOLOGIA

Estruturação dos Dados para Análise: São realizadas análises considerando: **a)** tipologias segundo **número de quartos**. Neste caso estúdios são agrupados com apartamentos de 1Dorm e 5 ou mais quartos com os de 4Dorm.; **b)** segundo **padrão** (faixa de valor), são 8 faixas, do Super Econômico (até o teto do MCMV) ao Super Luxo, ticket médio acima de R\$ 2 milhões. Ou seja, o critério para estratificação é o ticket médio do empreendimento. Dessa forma, pode ocorrer de existirem unidades no empreendimento acima ou abaixo do mínimo e máximo para pertencer a determinado padrão, pois o que importa é o ticket MÉDIO do empreendimento; **c)** por **região**.

METODOLOGIA

Preço ou Ticket Médio: Determinado pelo VGV total estimado dividido pelo total de unidades do empreendimento.

Preço por Metro Quadrado (privativo e total): Determinado pela média do preço por empreendimento com vendas ativas e não por unidade do estoque.

VGV Estimado: total de unidades de cada tipologia multiplicado preço médio das tipologias, ou seja, $VGV \text{ Total} = \text{unidades por tipologia} \times \text{preço por tipologia}$. O mesmo é estimado, pois o total de vagas de garagem, por exemplo, pode ser diferente para cada unidade habitacional, porém para o cálculo considera-se a unidade com maior ocorrência, ou seja, se a maioria delas possuir apenas 1 vaga, para o cálculo do VGV estimado todas as unidades serão consideradas com apenas 1 vaga.

METODOLOGIA

Determinação da Oferta Atual: Calculada diretamente na tabela de vendas dos empreendimentos no mês referência da pesquisa.

Determinação do Total de Unidades Vendidas: Calculada a partir do estoque imediatamente anterior menos o estoque atual, portanto consideram-se apenas as vendas líquidas de distratos. Obs.: Os distratos serão calculados num segundo momento, quando a base pesquisada estiver consolidada.

Trato de Empreendimentos Faseados: Os empreendimentos faseados, se estiverem num mesmo RI, serão considerados na base de dados integralmente, mesmo que nem todas as torres tenham sido abertas para vendas. No caso de serem RI diferentes, serão considerados como 2 ou mais lançamentos distintos.

METODOLOGIA

Mês Referência para Determinação da Data de Lançamento:

Considerado a partir da abertura das vendas, em geral após obtenção do RI. É possível que ocorra pequena variação temporal, entre a divulgação e o registro, não deve ser superior a 1 mês e, certamente, NUNCA superior a 2 meses de diferença para os futuros lançamentos. Para os empreendimentos coletados neste primeiro momento, e que foram lançados há muito tempo, esta informação não possui a mesma precisão decorrente da perda de histórico na empresa pesquisada.

Participação do MCMV: São considerados para análise apenas empreendimentos faixas 2 e 3, pois estes são comercializados.

GLOSSÁRIO

Empreendimento Vertical em Comercialização: Consideram-se empreendimentos verticais em comercialização todos os empreendimentos de incorporação imobiliária em um dado mercado que, com 4 ou mais pavimentos, mantinham no mês de referência da pesquisa, unidades ainda em comercialização no seu ciclo primário. Não são considerados os número de torres. O faseamento apenas muda o total de empreendimentos quando ocorre mais de 1 RI.

Desta forma, empreendimentos que, independentemente do seu ano de lançamento, ainda possuíam estoques de venda pelo incorporador (e não por revendas de terceiros adquirentes) são mapeados e georeferenciados.

GLOSSÁRIO

Oferta Inicial: Total de unidades (ou de VGV) de um empreendimento no momento do lançamento. Este número não se altera ao longo do tempo.

Oferta Atual: Mede o número de unidades e de valor em dinheiro que estava disponível para ser comercializado ao final do mês de referência da pesquisa. **Ou seja, a oferta atual de um empreendimento ou de um mercado mede o tamanho efetivo do estoque em mãos dos incorporadores no período de referência.**

Disponibilidade Sobre a Oferta: Fórmula que avalia a relação entre a Oferta Atual e a Oferta Inicial, podendo ser expressa em percentuais pela seguinte expressão: $\text{Oferta Atual} / \text{Oferta Inicial} \times 100$. Retrata, portanto, quanto falta vender em relação ao volume lançado. Pode ser expressa em unidades e em VGV.

GLOSSÁRIO

Padrão do Imóvel: Classificação do padrão de valor de um empreendimento conforme o preço final de vendas de suas unidades em termos de faixas de valor. As classificações de faixas de valor seguem referências de preço comumente reconhecidas por entidades do setor e empresas privadas, respaldando-se em uma lógica de associação de padrões de preço com produtos típicos. As faixas de valor seguem descritas no trabalho, mas ressalte-se a especificidade da assim chamada faixa “Especial” que contempla ao menos 50% de suas unidades com imóveis pequenos de estúdios, lofts e 1 dormitórios, não tendo uma classificação prévia de preço, mas sim de tipologia. Isolou-se essa tipologia por compreender que sua lógica de preço deve ser avaliada em particular por ser um produto residencial porém com “menor” característica familiar e mais de investimento. O padrão Super Econômico terá como limite superior o teto do programa Minha Casa Minha Vida de cada cidade na ocasião da pesquisa.

GLOSSÁRIO

Preço: Sempre por metro privativo da unidade avaliada por tipologia em um andar médio, e, sempre que possível, considerando o preço médio de venda das unidades na oferta atual de cada empreendimento.

Tipologia: divisão por número de dormitórios, separadas em 4 grupos: 1, 2, 3 e 4 ou mais quartos. Tipologias especiais como loft e estúdios (estes últimos agrupados com a tipologia de 1 dormitório).

Uso: Mercados Residencial e Comercial (este, de salas de escritórios e de lajes corporativas quando estas são vendidas e não locadas). Empreendimento mistos são registrados separadamente nos 2 critérios acima.

VGv: Sigla para Valor Geral de Vendas, isto é, o valor total colocado à venda a preços do mês de referência da pesquisa, tanto na oferta inicial quanto na atual.

GLOSSÁRIO

Lançamentos: lançamentos imobiliários verticais com data de lançamento com até 6 meses de comercialização.

Em Obras: Considerados os empreendimentos em comercialização entre o 7º e o 36º de comercialização.

Entregues: Para efeito de análise geral, considerados a partir do 37º mês de comercialização. Eventuais ajustes podem ser realizados quando o prazo de obra for mais longo.

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

CONSULTORES DO
ESTUDO

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

REALIZAÇÃO: BRAIN CONSULTORES E SINDUSCON-MG

Coordenação

Fábio Tadeu Araújo

Marcos Kahtalian

Elisângela Polli

Produção

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