

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



ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

4º TRIMESTRE DE 2016



SUMÁRIO

SUMÁRIO

1. Análises e Observações sobre o mercado no 3º Trimestre de 2016.....	5
2. Alvarás – Belo Horizonte.....	13
3. Resumo dos Principais Resultados.....	35
4. Análise Geral da Concorrência Residencial	69
5. Análise Geral da Concorrência Comercial	89
6. Análise de VGV.....	98
7. Esgotados	101
8. Análise Geral das Regiões	104
9. Metodologia.....	183



ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 4º TRIMESTRE DE 2016

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 4T2016

- ✓ De janeiro a outubro de 2016 (dados de novembro e dezembro ainda não foram liberados pela prefeitura) foram liberadas para construção 17.292 unidades residenciais e 3.640 unidades não residenciais.
- ✓ As liberações de unidades residenciais entre janeiro a outubro de 2016 já superaram o ano de 2015 (janeiro a dezembro) em 2,3%.
- ✓ A área total liberada residencial e não residencial entre janeiro e outubro de 2016 foi de 3.277.645m². No mesmo período em 2015 foi de 3.442.846m², portando, caindo em 4,8%.
- ✓ De janeiro a outubro de 2016 ocorreu liberação para construção de 17.292 unidades residenciais, sendo que 12.342 unidades corresponderam a incorporação imobiliária, ou seja, participação de 71,4%.

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 4T2016

- ✓ As unidades não residenciais tiveram uma liberação de janeiro a outubro de 3.640 unidades sendo que destas 2.290 unidades foram de incorporação imobiliária, 37,1% de participação. Portanto, a participação de incorporação imobiliária é maior nas unidades residenciais no período.
- ✓ Os alvarás residenciais concluídos em janeiro a novembro de 2016 foi de 12.119 unidades, sendo que 66,5% (8.063 unidades) corresponderam a incorporação imobiliária.
- ✓ Se compararmos os alvarás residenciais referente a janeiro a novembro de 2016 liberados e concluídos, observamos que o número de alvarás liberados foi maior que os concluídos.



ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 4T2016

- ✓ De outubro a dezembro/2016 foram lançados 3 empreendimentos residenciais, o que correspondeu a 108 unidades. Neste mesmo período observou-se nenhum lançamento comercial.
- ✓ No 4º trimestre de 2016 foram vendidas 603 unidades residenciais e 112 comerciais.
- ✓ Das 603 unidades residenciais vendidas no 4º Trimestre/2016, 247 corresponderam a empreendimentos super econômico (até R\$200.000) e econômico (de R\$200.001 até R\$250.000). Os demais padrões totalizaram 356 unidades.

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 4T2016

- ✓ Em dezembro/2016 observou-se que o preço médio/m² de área privativa (residencial) foi de R\$7.635, correspondendo a um incremento nominal de 1,8% em relação ao preço observado em setembro/2016 (R\$7.498). Já o preço/m² comercial (também privativo) foi de R\$10.007 em dezembro, representando um aumento de 0,1% (em termos nominais) em relação a setembro (R\$9.998).
- ✓ Em dezembro/2016 Belo Horizonte e Nova Lima apresentaram 4.468 unidades residenciais e 524 comerciais disponíveis para comercialização.

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 4T2016

- ✓ A Região da Pampulha se destacou nas vendas residenciais no 4º trimestre de 2016. Do total de 603 unidades vendidas nestes meses, a referida região foi responsável por 34,3%, ou seja, 207 unidades. A Região Centro Sul se destacou nas vendas comerciais com 41,9% do total (47 unidades).
- ✓ A oferta residencial inicial foi de 23.870 unidades e a oferta atual, em dezembro/2016, correspondeu a 4.468 unidades, ou seja, 18,7% estão disponíveis para venda.
- ✓ A maior disponibilidade sobre a oferta inicial encontra-se no padrão Alto, 27,4% e a menor no padrão Luxo (14,2%).

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO NO 4T2016

- ✓ Das 524 unidades comerciais que estavam em estoque em dezembro/16, 23,5% foram lançadas em 2014, 39,5% em 2015 e 4,4% em 2016 (janeiro a dezembro).

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO EM 2016

- ✓ Comparando os lançamentos residenciais e comerciais de 2015 e 2016, percebe-se que no ano de 2015 foram lançados 90 empreendimentos (3.388 unidades) e em 2016 foram lançadas 44 empreendimentos (2.287 unidades). Em 2015, gerou um VGV lançado de R\$ 2.104 milhões e em 2016 R\$ 925 milhões.
- ✓ Os resultados mostram que em 2015 o mercado lançou o dobro que 2016, ou seja, 2016 teve uma queda de 51,1% nos empreendimentos lançados.
- ✓ Em dezembro de 2015 o preço do m² priv. residencial fechou em R\$ 7.076 e dezembro de 2016 fechou em R\$ 7.635, uma variação positiva de 7,9%. Já o preço do m² privativo comercial no mesmo período subiu de R\$ 9.932 para 10.007 (respectivamente), aumento de 0,8%.



ALVARÁS

BELO HORIZONTE

HISTÓRICO ALVARÁS LIBERADOS



ALVARÁS LIBERADOS

HISTÓRICO ALVARÁS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS LIBERADOS: ANUAL							
Ano	Nº de Unidades Residenciais	Variação Anual	Nº de Unidades Não Residenciais	Variação Anual	Área (m²) Total Residencial e Não Residencial	Variação Anual	Área Média por Unidade em m²
2007	35.034	-	8.112	-	5.127.036	-	118,8
2008	53.338	52%	9.329	15%	6.994.379	36%	111,6
2009	48.101	-10%	12.588	35%	7.373.940	5%	121,5
2010	62.437	30%	18.268	45%	9.152.577	24%	113,4
2011	35.652	-43%	15.348	-16%	6.894.081	-25%	135,2
2012	38.020	7%	20.497	34%	7.135.350	3%	121,9
2013*	10.460	-	6.991	-	2.103.278	-	120,5
2014	15.865	-	4.901	-	3.247.156	-	156,4
2015	16.905	7%	5.920	21%	3.967.022	22%	173,8
2016**	17.292	-	3.640	-	3.277.645	-	156,6

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

2013* De Janeiro a Junho

2016** De Janeiro a Outubro

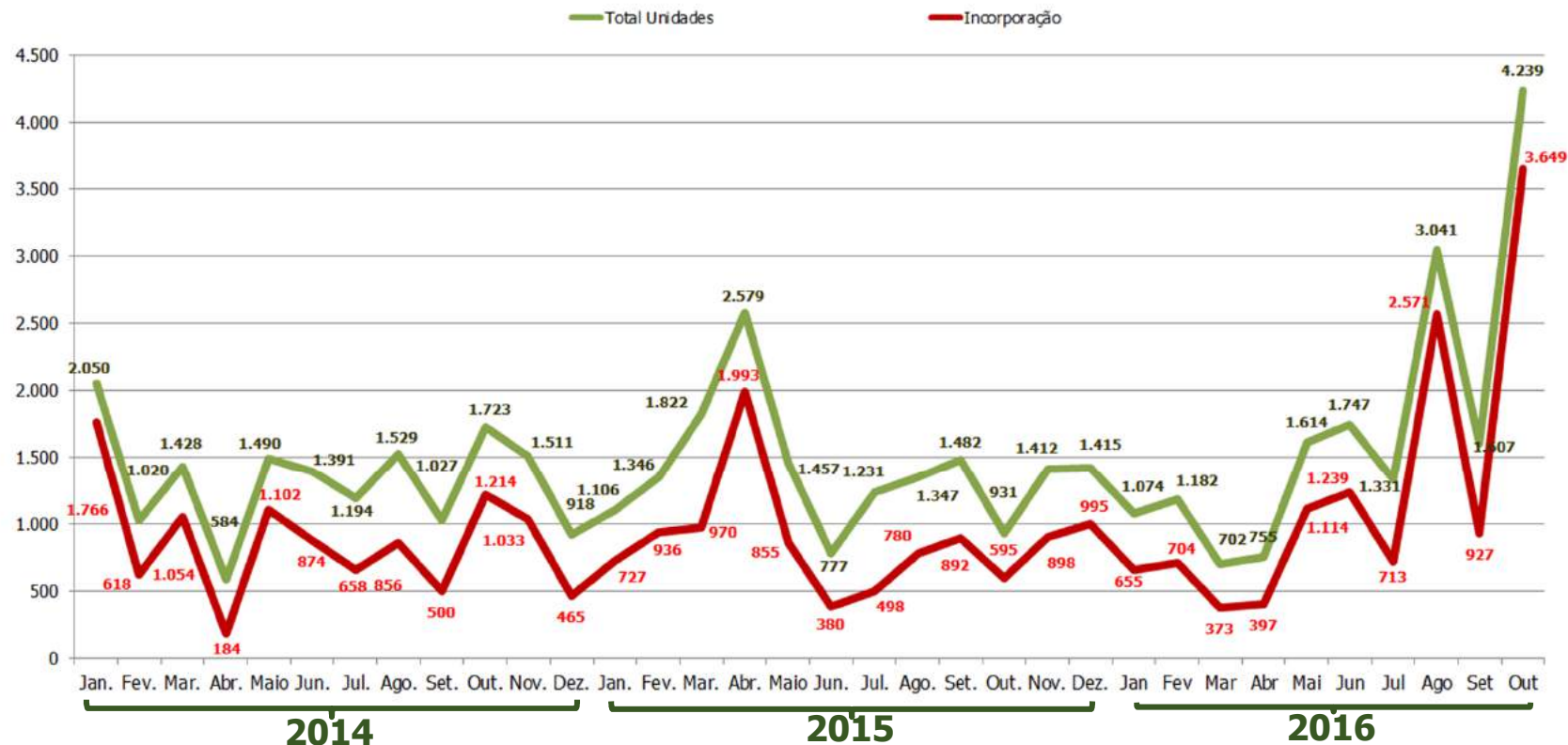
- ✓ De janeiro a outubro de 2016 foram liberadas para construção 17.292 unidades residenciais e 3.640 unidades não residenciais.
- ✓ As liberações de unidades residenciais entre janeiro a outubro de 2016 já superaram o ano de 2015.
- ✓ A área total liberada residencial e não residencial entre janeiro e outubro de 2016 foi de 3.277.645m².

ALVARÁS
RESIDENCIAIS E
NÃO RESIDENCIAIS
LIBERADOS



ALVARÁS RESIDENCIAIS LIBERADOS - UNIDADES

Alvarás Residenciais Liberados em Unidades - 2014 / 2015 / 2016



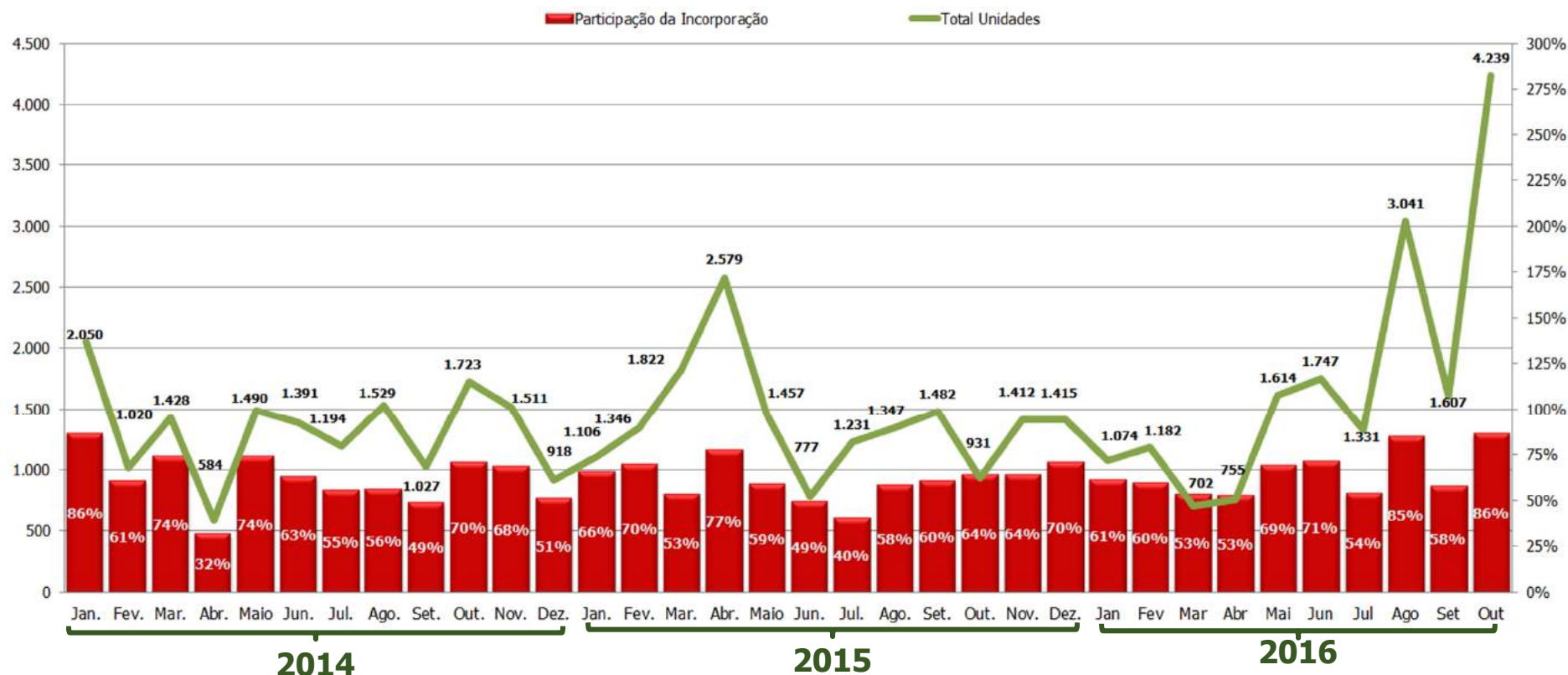
*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ De janeiro a outubro de 2016 ocorreu liberação para construção de 17.292 unidades residenciais, sendo que 12.342 unidades corresponderam a incorporação imobiliária, ou seja, participação de 71,4%.

ALVARÁS RESIDENCIAIS LIBERADOS - UNIDADES

Alvarás Residenciais Liberados em Unidades - 2014 / 2015 / 2016

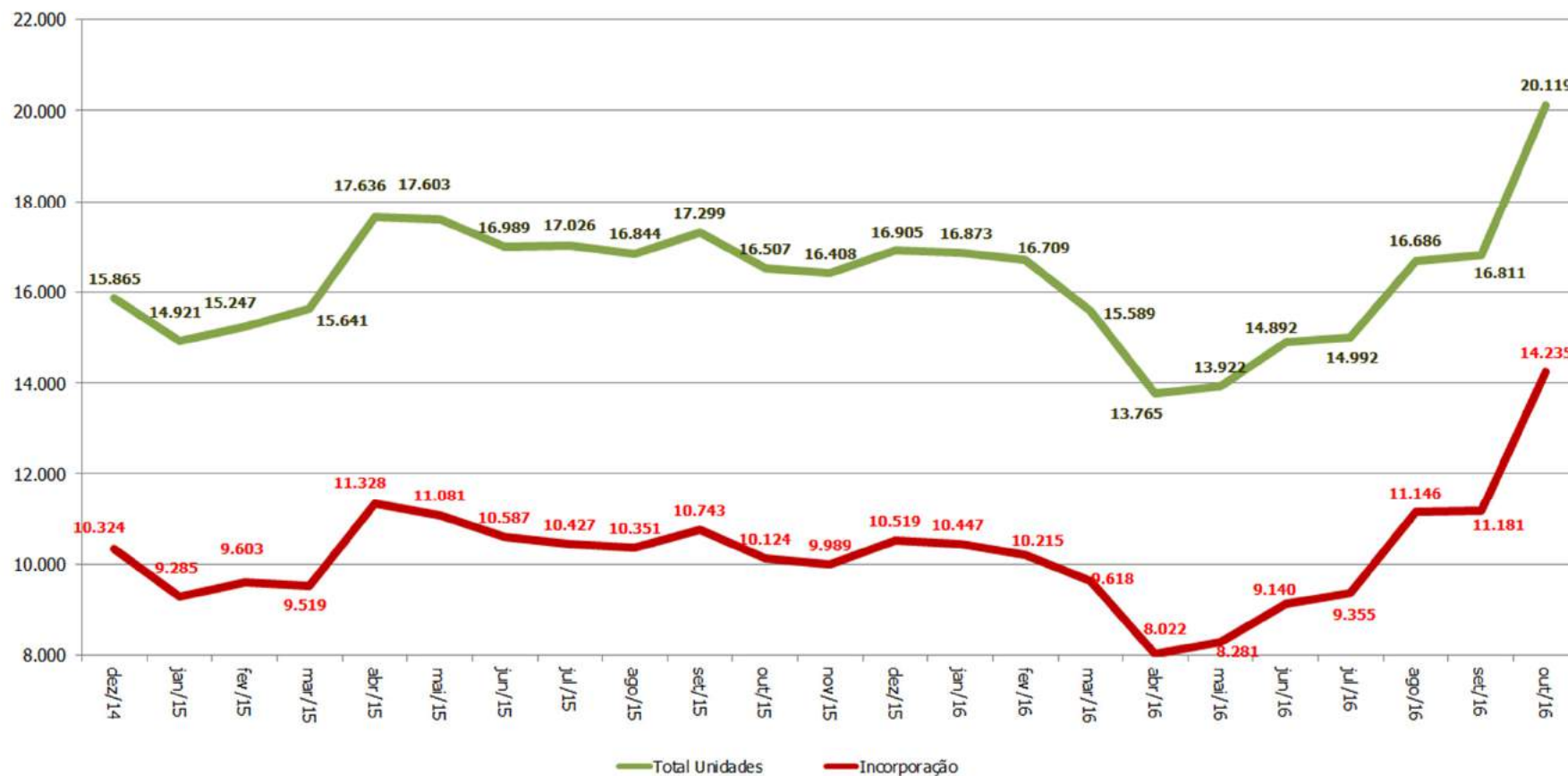


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS RESID. LIBERADOS – ACUMULADO 12 MESES

Alvarás Residenciais Liberados em Unidades - Acumulado 12 meses

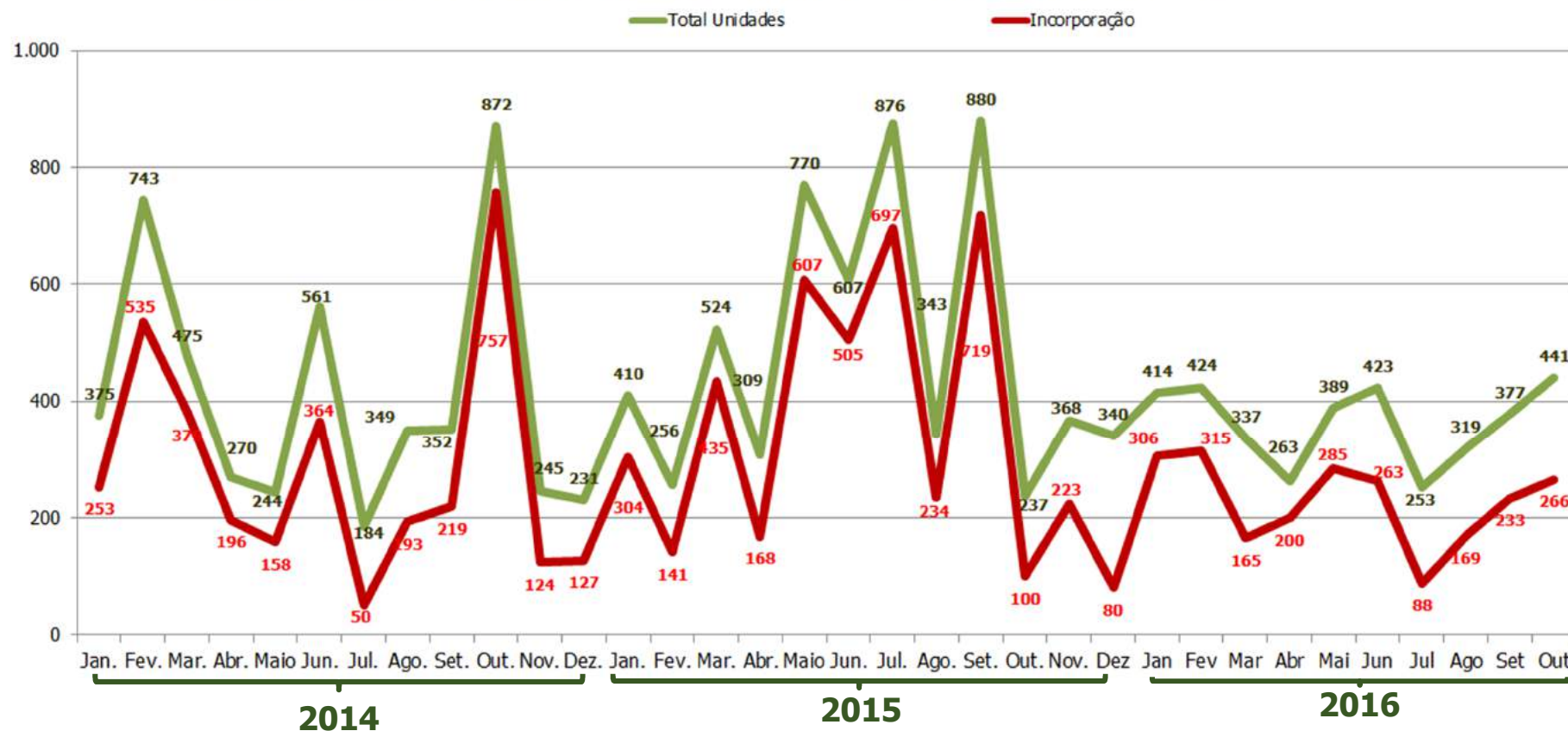


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS LIBERADOS - UNIDADES

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



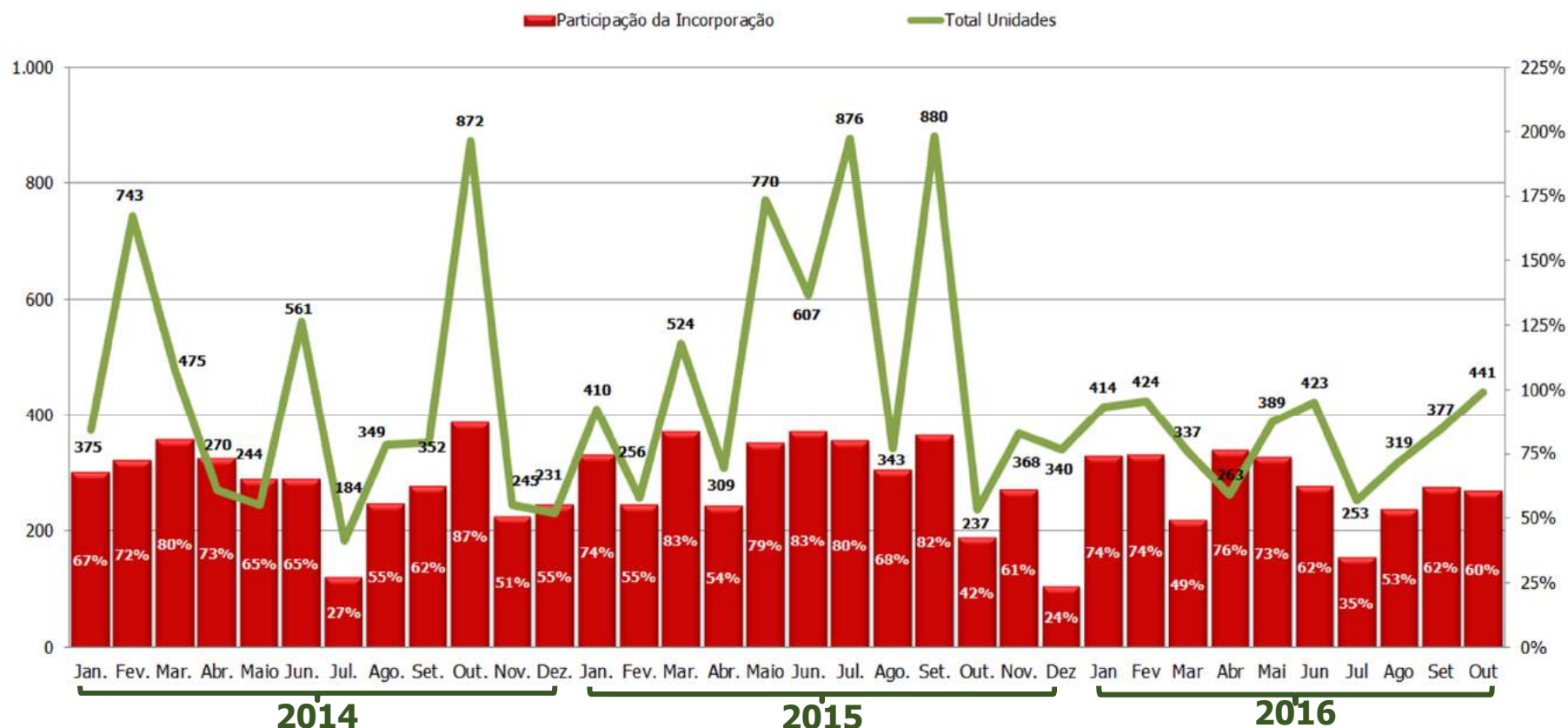
*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ As unidades não residenciais tiveram uma liberação de janeiro a outubro de 3.640 unidades sendo que destas 2.290 unidades foram de incorporação imobiliária, 37,1% de participação. Portanto, a participação de incorporação imobiliária é maior nas unidades residenciais no período.

ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS LIBERADOS - UNIDADES

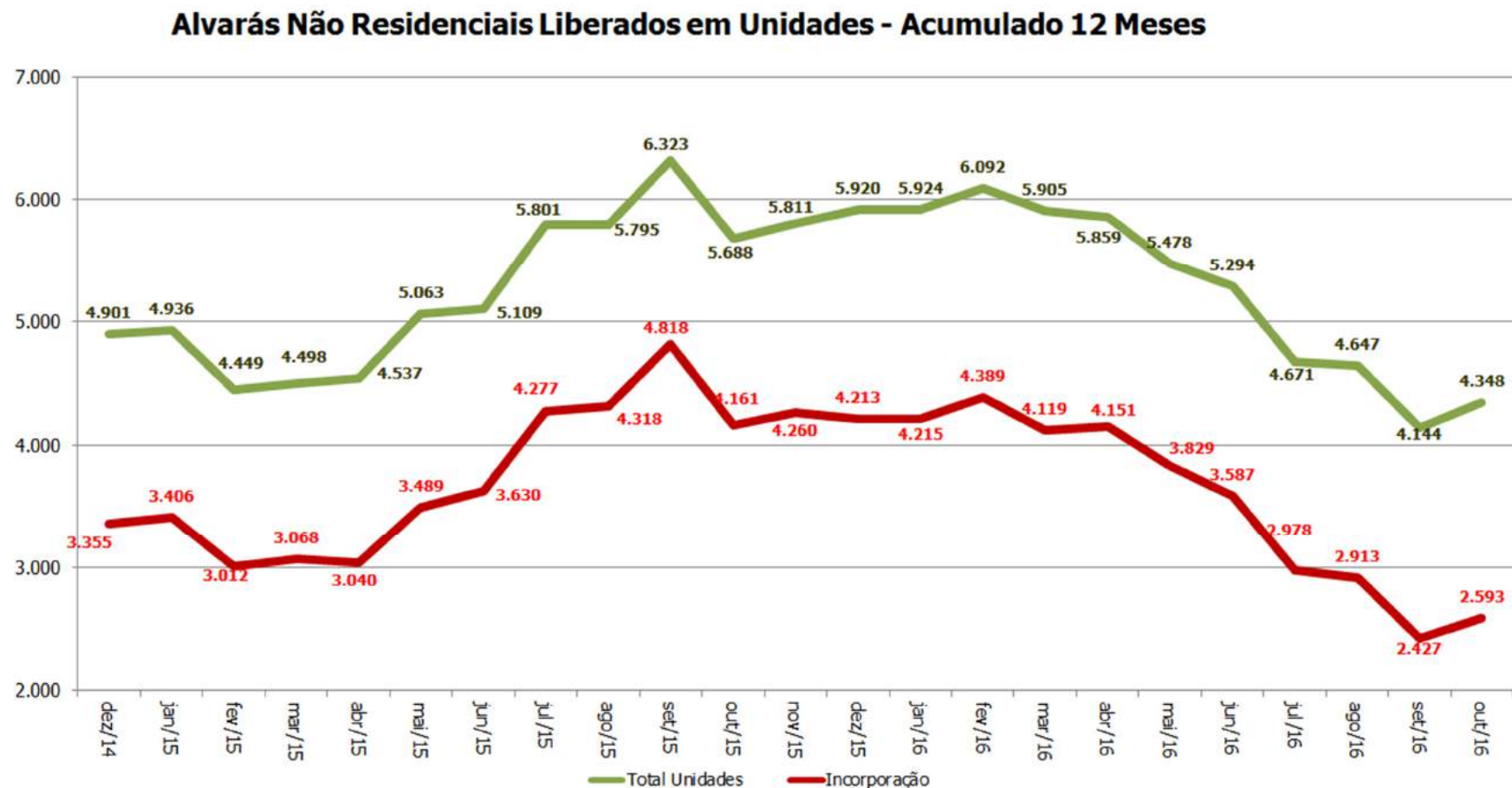
Alvarás Não Residenciais Liberados em Unidades - 2014 / 2015 / 2016



*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS LIBERADOS – ACUMULADO 12 MESES

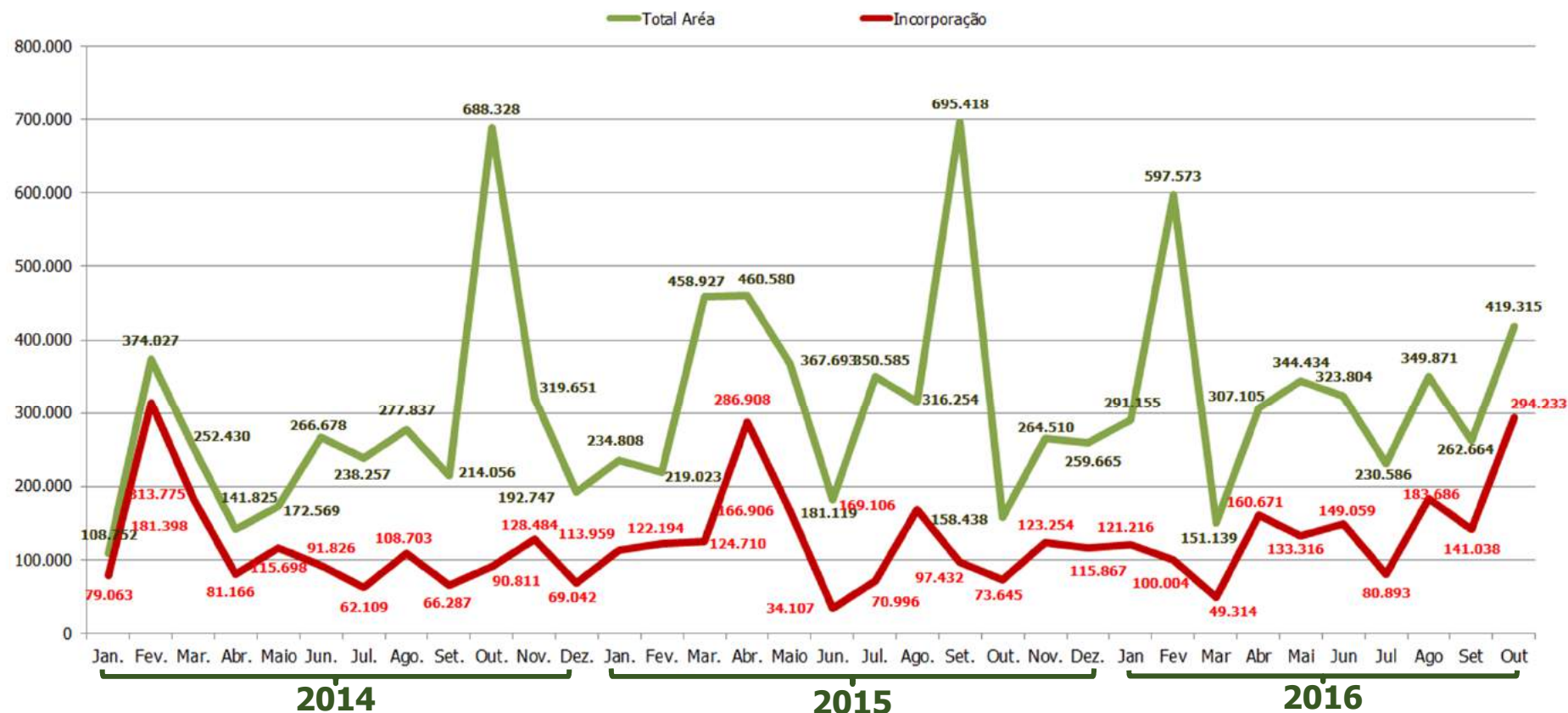


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS LIBERADOS – ÁREA TOTAL

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

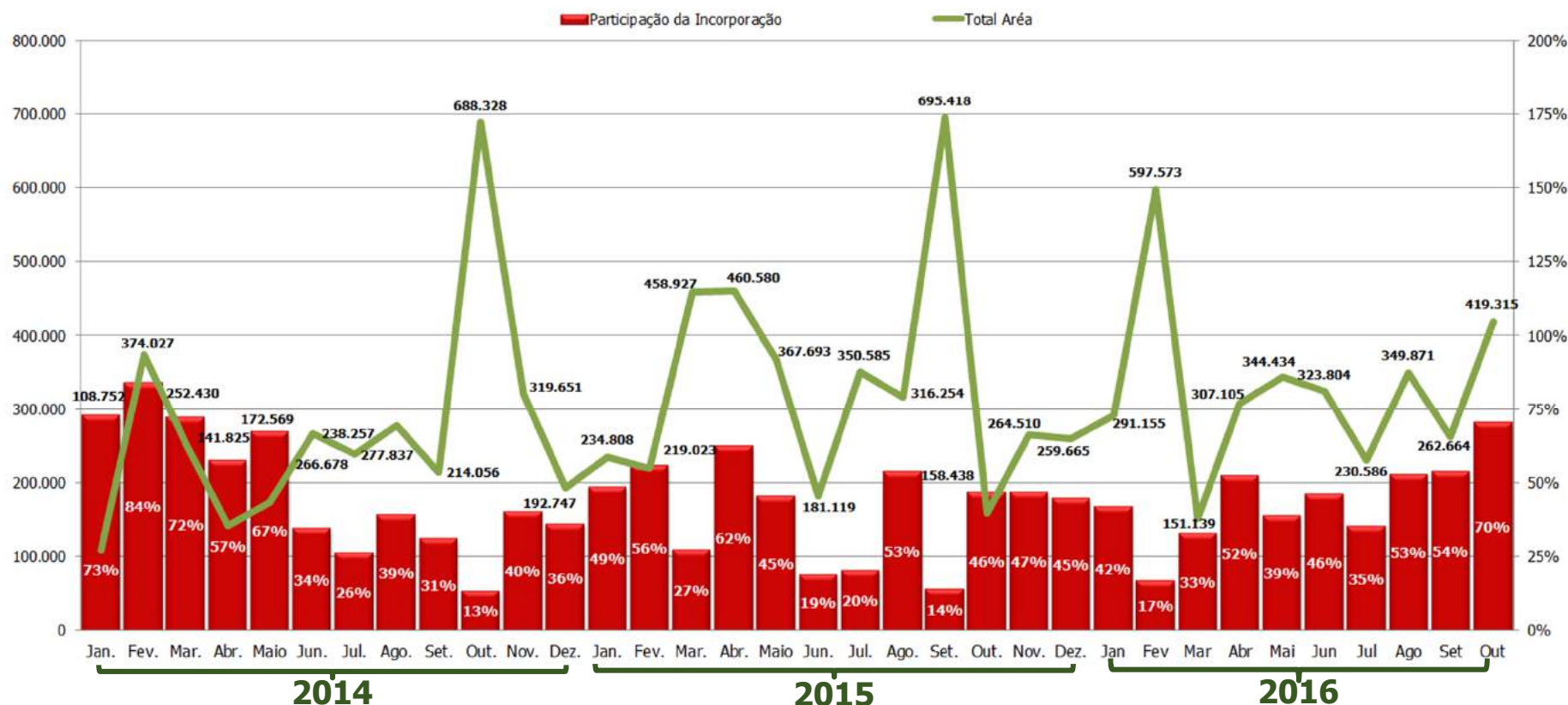


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS LIBERADOS – ÁREA TOTAL

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

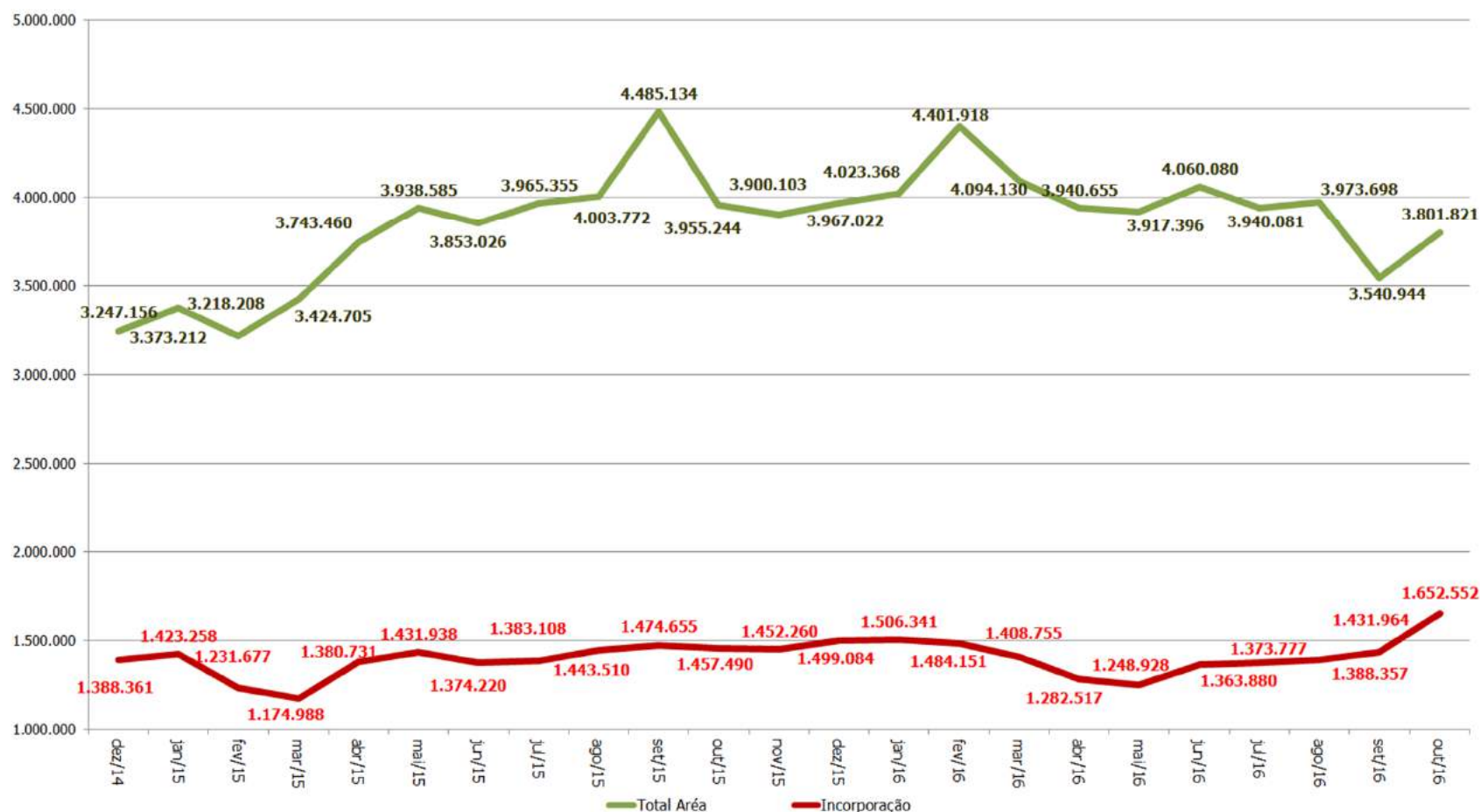


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS RESID. E NÃO RESID. LIBERADOS ACUMULADO 12 MESES

Alvarás Residenciais e Não Residenciais Liberados em Área Total - Acumulado em 12 Meses



*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

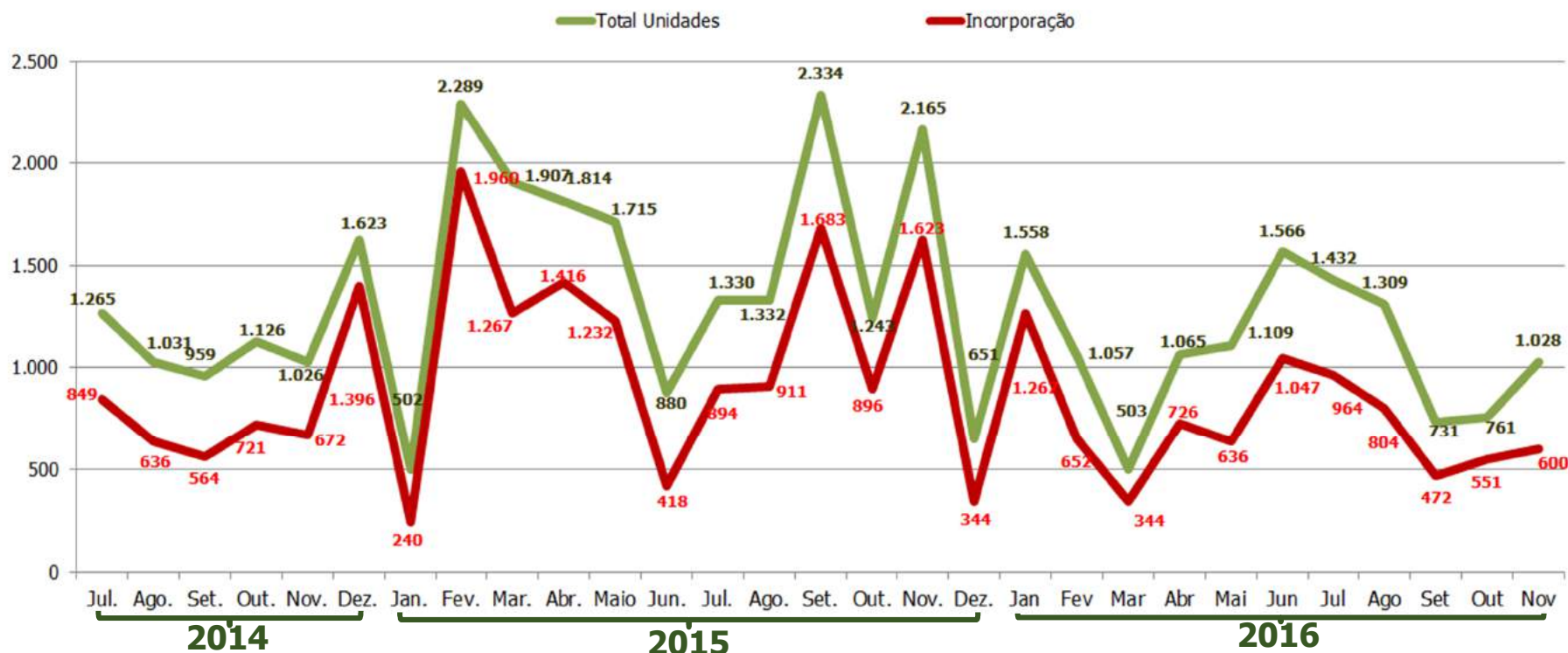
FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS
RESIDENCIAIS E
NÃO RESIDENCIAIS
CONCLUÍDOS



ALVARÁS RESIDENCIAIS CONCLUÍDOS (HABITE-SE)

Alvarás Residenciais Concluídos em Unidades - 2014 / 2015 / 2016



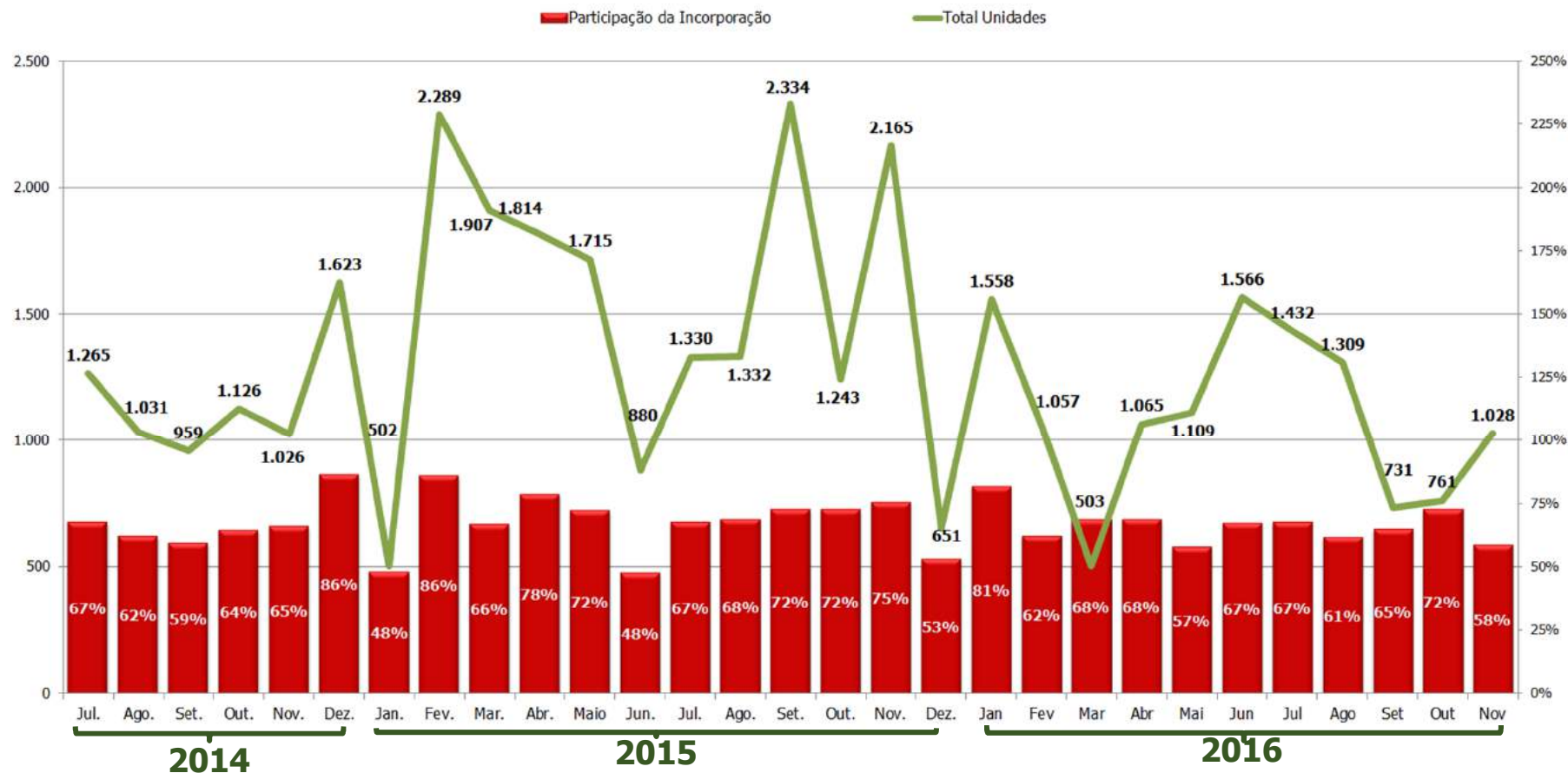
*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ Os alvarás residenciais concluídos entre janeiro e novembro de 2016 atingiram 12.119 unidades, sendo que 66,5% (8.063 unidades) corresponderam a incorporação imobiliária.

ALVARÁS RESIDENCIAIS CONCLUÍDOS (HABITE-SE)

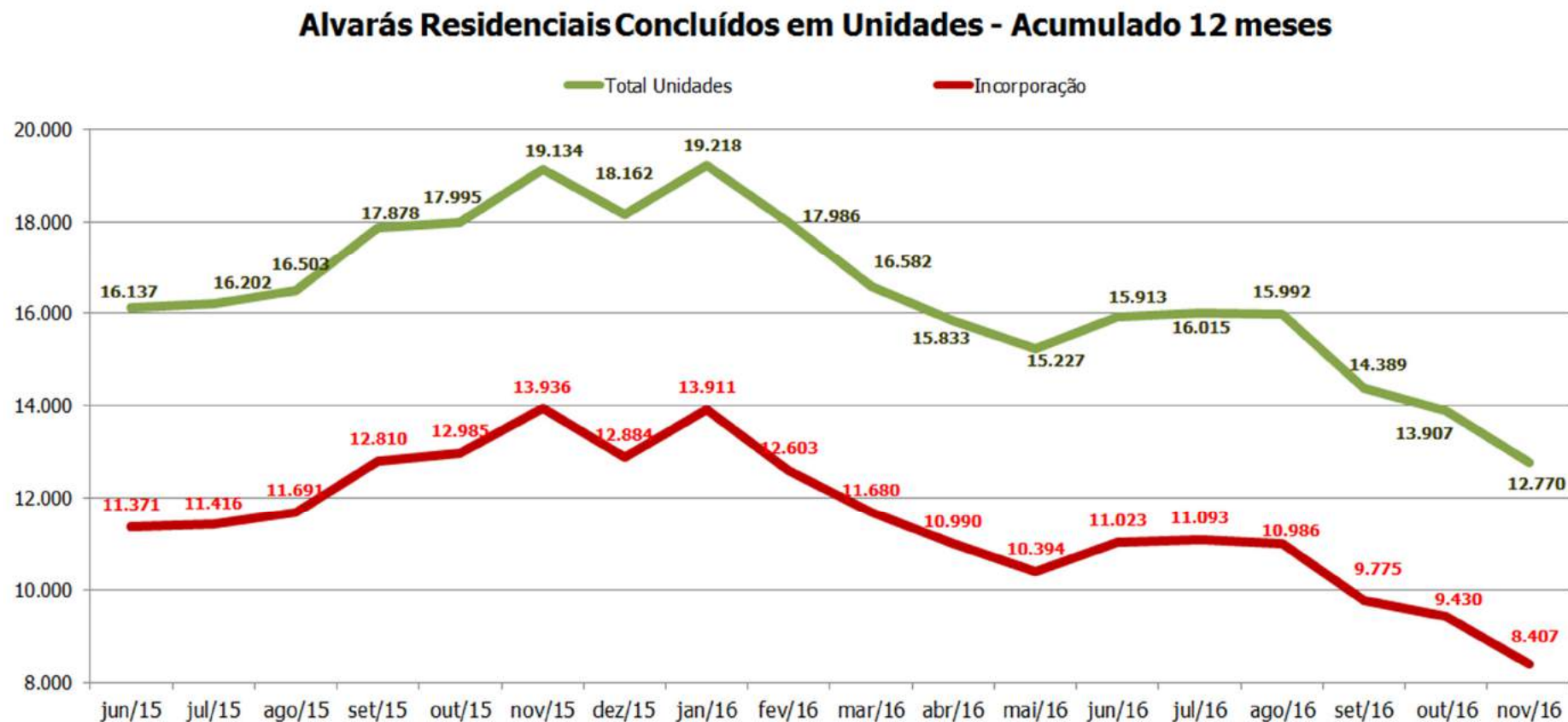
Alvarás Residenciais Concluídos em Unidades - 2014 / 2015 / 2016



*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS RESID. CONCLUÍDOS – ACUMULADO 12 MESES

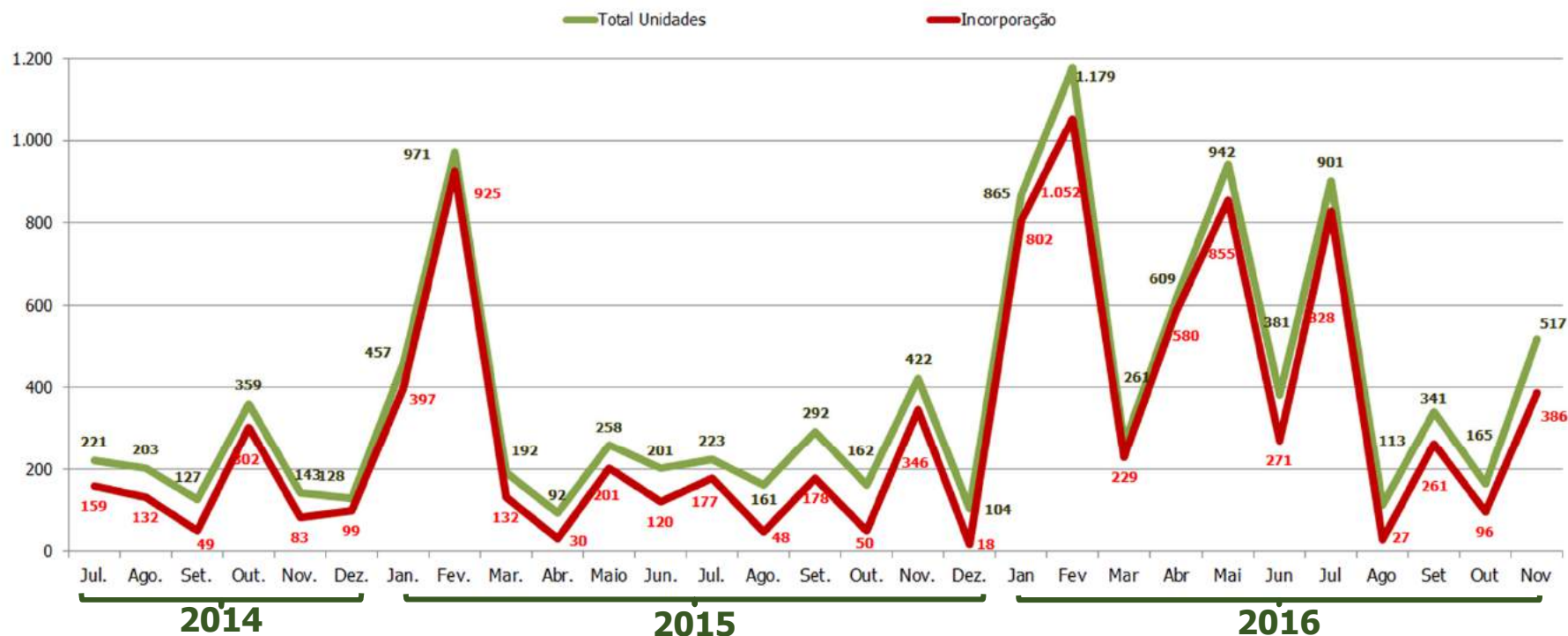


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS CONCLUÍDOS (HABITE-SE)

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



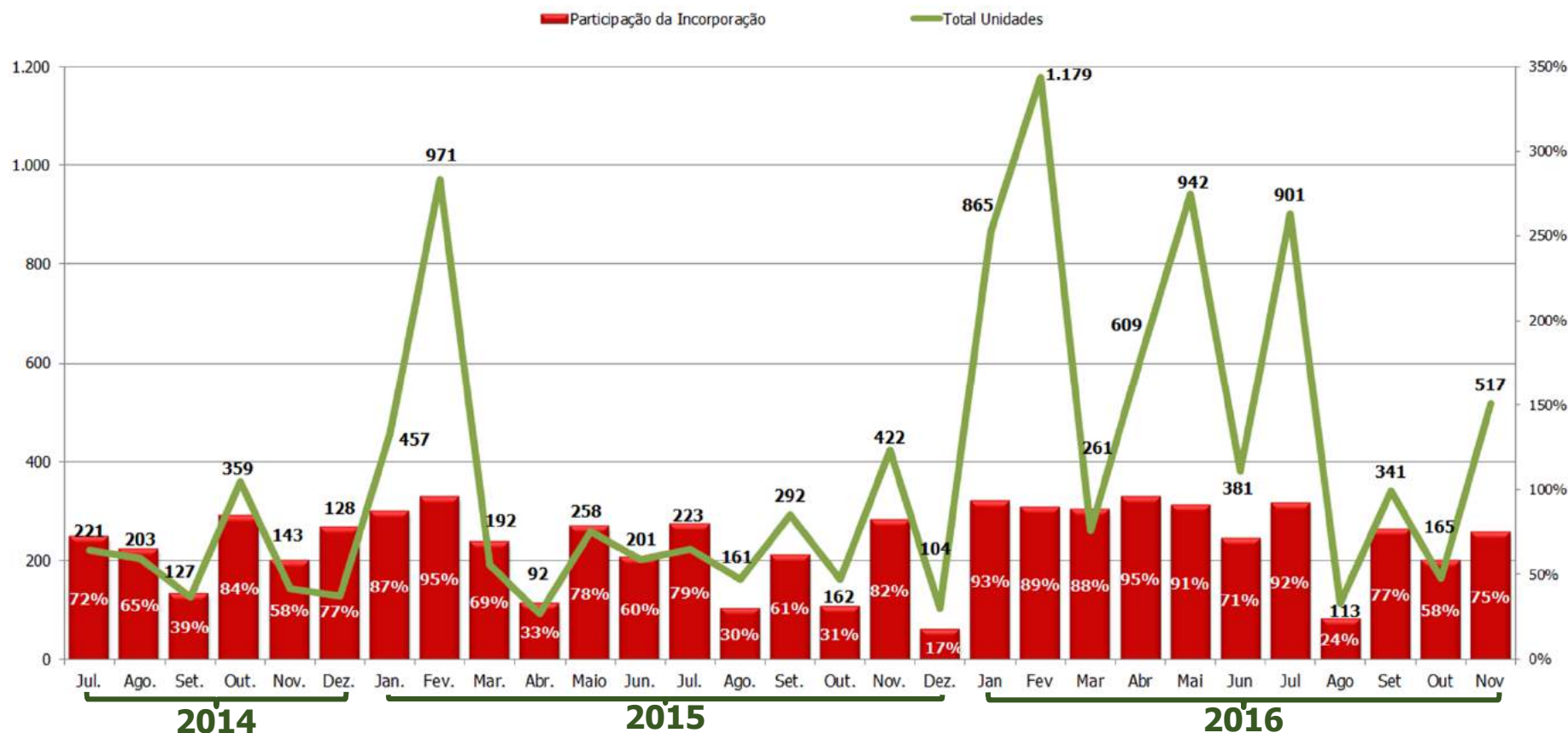
*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

- ✓ Quanto aos alvarás concluídos não residenciais de janeiro a novembro, foram 6.274 unidades com habite-se no período, e destas, 85,9% (5.387 unidades) foram de incorporação imobiliária.

ALVARÁS NÃO RESIDENCIAIS CONCLUÍDOS (HABITE-SE)

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

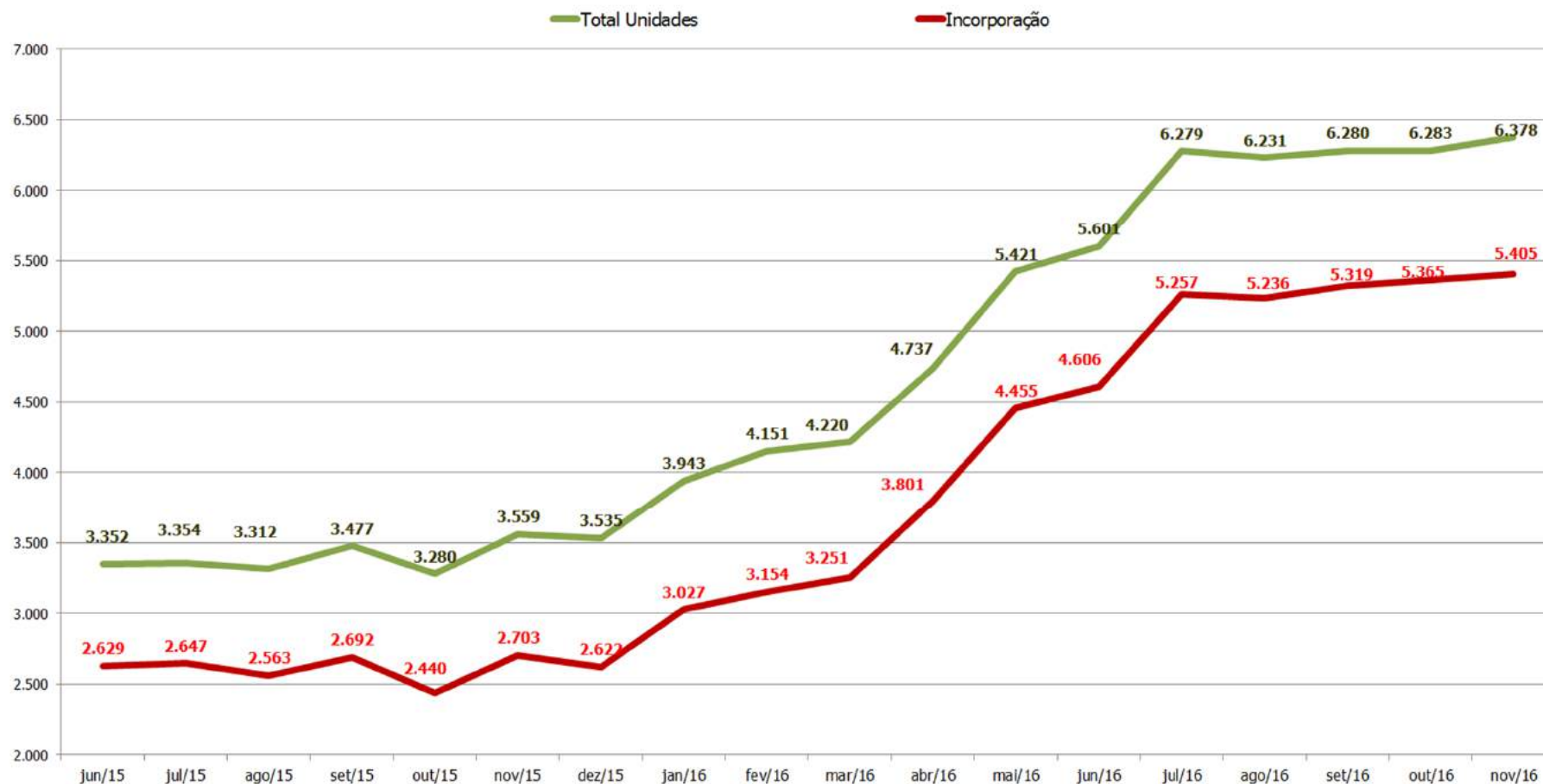


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS NÃO RESID. CONCLUÍDOS – ACUMULADO 12 MESES

Alvarás Não Residenciais Concluídos em Unidades - Acumulado 12 meses

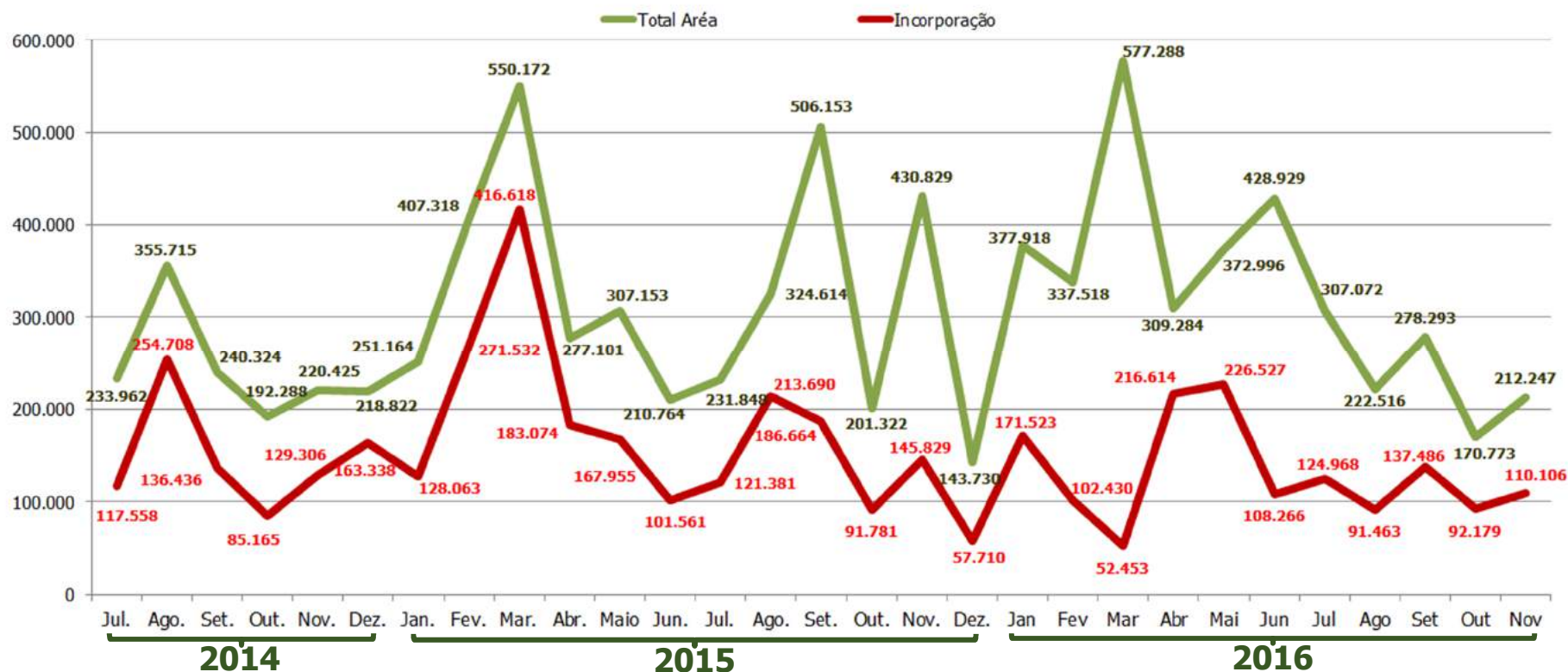


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS CONCLUÍDOS (HABITE-SE) – ÁREA TOTAL

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

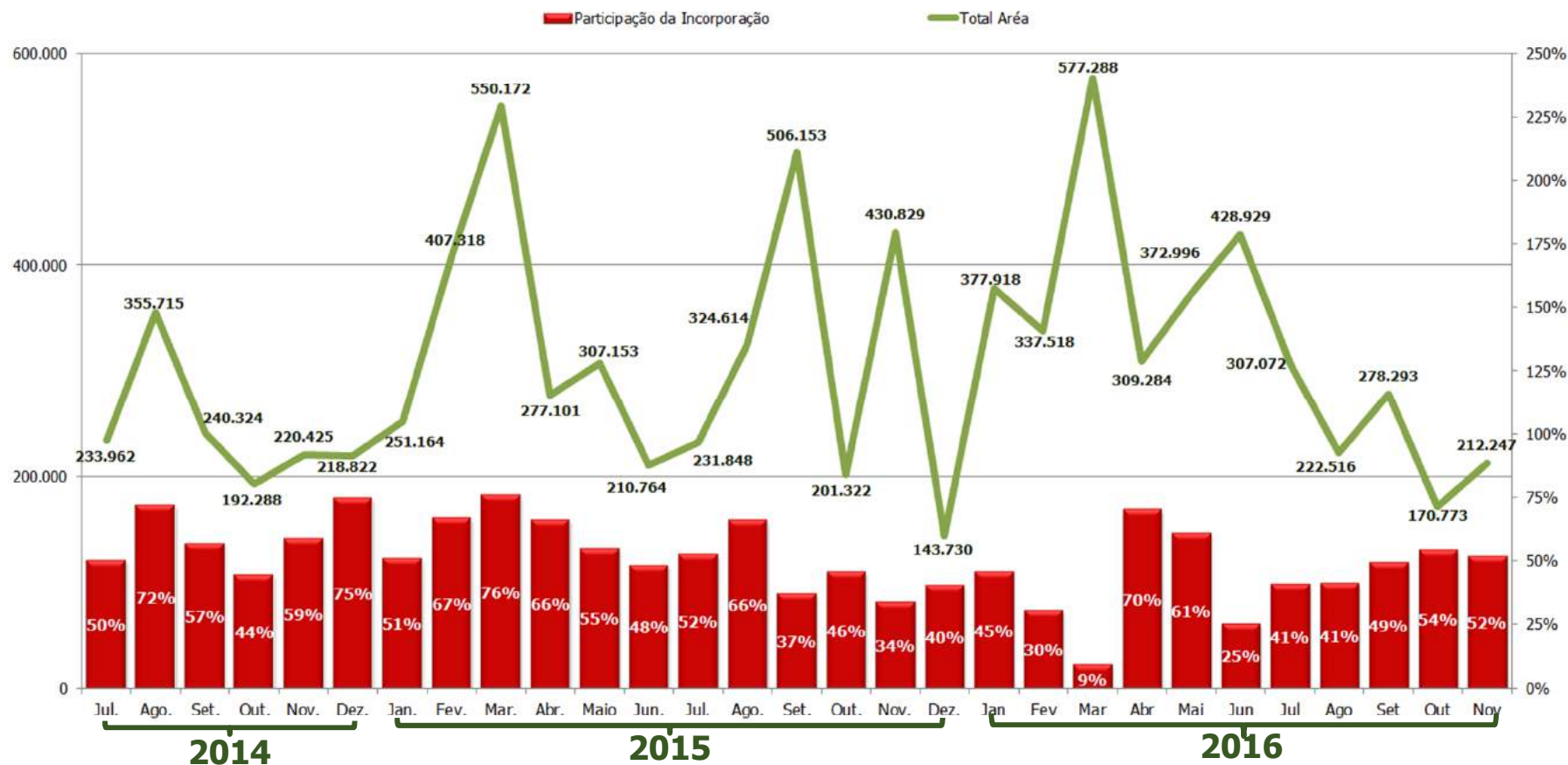


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS CONCLUÍDOS (HABITE-SE) – ÁREA TOTAL

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



*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN



Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

RESUMO DOS PRINCIPAIS RESULTADOS

OBSERVAÇÃO EMPREENDIMENTOS NA BASE

- ✓ **19 empreendimentos residenciais que estavam sendo acompanhados nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima passaram para esgotados no 4º trimestre de 2016 (out, nov e dez), e nenhum comercial foi esgotado no período.**
- ✓ **No ano de 2016 foram esgotados 89 empreendimentos.**
- ✓ Nenhum empreendimento residencial entrou na base de Belo Horizonte e Nova Lima no 4T2016 com lançamento anterior à dezembro/2015.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA RESUMO DE JANEIRO A DEZEMBRO DE 2016

	RESIDENCIAL	COMERCIAL
Número de unidades vendidas	3.198	406
Velocidade de Vendas (média % mensal)	5,2	4,8
Oferta inicial (dezembro/16)	23.870	4.891
Oferta atual (dezembro/16)	4.468	524
Número de empreendimentos lançados	39	5
Número de unidades lançadas	2.035	252
Preço médio - R\$/m ² (dezembro/2016)	7.635	10.007
VGV lançado (R\$)	R\$ 789 milhões	R\$ 136 milhões
VGV Vendido (R\$)	R\$ 1.549 milhões	R\$189 milhões

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

- ✓ Nos 4 trimestres de 2016 foram vendidas 3.198 unidades residenciais, enquanto os lançamentos totalizaram 2.035 unidades.
- ✓ O VGV dos lançamentos residenciais totalizou R\$ 789 milhões, enquanto vendido foi 96,3% superior e alcançou R\$ 1.549 milhões.
- ✓ A Velocidade de Vendas residencial média mensal em 2016 foi de 5,2%.
- ✓ A oferta residencial atual (em dezembro/16) correspondeu a 18,7% da oferta inicial, resultado que demonstra já baixo volume de estoque total na cidade, indicando potencial de mercado para novos lançamentos.
- ✓ O preço/m² residencial aumentou, em termos nominais, encerrando o mês de dezembro em R\$7.635.
- ✓ No segmento comercial foram lançadas 252 unidades em 2016, enquanto as vendas totalizaram 406 unidades.
- ✓ O VGV comercial lançado no ano foi de R\$ 136 milhões, enquanto o vendido atingiu R\$ 189 milhões.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA
RESUMO TRIMESTRAL
RESIDENCIAL

TRIMESTRE	Unidades Vendidas		IVV		Oferta inicial		Oferta Atual		Empreend. Lançados		Unidades Lançadas		Preço Médio	
	Quantidade	Variação %	Em %	Variação em P-P	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	R\$/m²	Variação %
4 TRI 2015	-	-	-	-	25.135	-	4.942	-	11	-	382	-	7.076	-
1 TRI 2016	1.007	-	5,9	-	25.768	2,5%	5.373	8,7%	17	54,5%	914	139,3%	7.248	2,4%
2 TRI 2016	701	-30,4%	5,0	-0,9	25.268	-1,9%	4.913	-8,6%	8	-52,9%	193	-78,9%	7.389	1,9%
3 TRI 2016	887	26,5%	5,6	0,6	24.714	-2,2%	4.963	1,0%	11	37,5%	820	324,9%	7.498	1,5%
4 TRI 2016	603	-32,0%	4,2	-1,4	23.870	-3,4%	4.468	-10,0%	3	-72,7%	108	-86,8%	7.635	1,8%

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

- ✓ No 4º trimestre/16, assim como aconteceu em todo o ano de 2016, o número de unidades vendidas superou o das lançadas.
- ✓ De outubro a dezembro foram comercializados 603 apartamentos nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima enquanto, nesse mesmo período, os lançamentos totalizaram apenas 108 unidades. Portanto, as vendas foram muito superiores aos lançamentos neste trimestre. No final do terceiro trimestre 4.963 unidades estavam disponíveis para venda, no final de dezembro esse número diminuiu em 10,0%, restando em estoque apenas 4.468 unidades.
- ✓ Comparando isoladamente os resultados das vendas no quarto trimestre, em relação ao terceiro, observa-se uma queda de 32,0%. A queda nos lançamentos foi ainda mais expressiva: 86,8%.
- ✓ As unidades lançadas e vendidas no 4º trimestre de 2016 não superaram as dos demais trimestres de 2016.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA
RESUMO TRIMESTRAL
COMERCIAL

TRIMESTRE	Unidades Vendidas		IVV		Oferta inicial		Oferta Atual		Empreend. Lançados		Unidades Lançadas		Preço Médio	
	Quantidade	Variação %	Em %	Variação em p.p	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	R\$/m²	Variação %
4 TRI 2015	-	-	-	-	4.641	-	613	-	4	-	131	-	9.932	-
1 TRI 2016	157	-	7,2	-	5.025	8,3%	713	16,3%	3	-25,0%	192	46,6%	9.923	-0,1
2 TRI 2016	109	-30,6%	4,6	-2,6	4.930	-1,9%	655	-8,1%	1	-66,7%	51	-73,4%	9.895	-0,3%
3 TRI 2016	28	-74,3%	1,4	-3,2	4.891	-0,8%	636	-2,9%	1	0,0%	9	-82,4%	9.998	1,0%
4 TRI 2016	112	300,0%	6,2	4,8	4.891	0,0%	524	-17,6%	0	-100,0%	0	-100,0%	10.007	0,1%

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

- ✓ No segmento comercial também se observou que as vendas superaram os lançamentos no quarto trimestre do ano.
- ✓ De outubro a dezembro foram comercializados (já descontados os distratos) 112 salas nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima enquanto, nesse mesmo período não ocorreram lançamentos. Observou-se queda na oferta atual (estoque) de imóveis comerciais disponíveis para venda. Enquanto no final do terceiro trimestre 636 unidades estavam disponíveis para comercialização, no final de dezembro esse número foi reduzido em 17,6%, alcançando apenas 524 unidades.
- ✓ Comparando isoladamente os resultados das vendas no quarto trimestre, em relação ao terceiro, observa-se aumento de 300%. A redução verificada nos lançamentos foi de 100%.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA
SÉRIE HISTÓRICA DAS INFORMAÇÕES MENSAS
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%
dez/16	202	-32,2%	4,4	-1,7	23.870	-1,2%	4.468	-3,3%	1	0,0%	48	9,1%	7.635	0,8%

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

- ✓ Em dezembro as vendas residenciais totalizaram 202 unidades.
- ✓ Neste mesmo mês foram lançadas 48 unidades, enquanto no mês anterior foram 44 unidades. O número de lançamentos vem se mantendo, desde outubro, em um patamar bem reduzido.
- ✓ A oferta atual apresentou nova queda em dezembro (-3,3%), encerrando o mês em 4.468 unidades.

Avaliação geral

- ✓ O mercado imobiliário das cidades de Belo Horizonte e Nova Lima vem ensaiando reação de suas atividades alternando quedas e aumentos de vendas, o que é um processo natural nesse momento em que a economia nacional busca fortalecer o seu processo de estabilização.
- ✓ Importante ressaltar que estas oscilações nas vendas estão acontecendo num processo de menor volume de lançamentos, o que significa redução de oferta. Portanto, este é o momento de aproveitar as oportunidades que o mercado imobiliário está oferecendo. A persistir este cenário, a oferta tende a reduzir ainda mais.
- ✓ **É O MENOR PATAMAR DA OFERTA DESDE O INÍCIO DA PESQUISA!**

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%
dez/16	44	69,2%	7,7	3,3	4.891	0,0%	524	-7,7%	0	-	0	-	10.007	0,4%

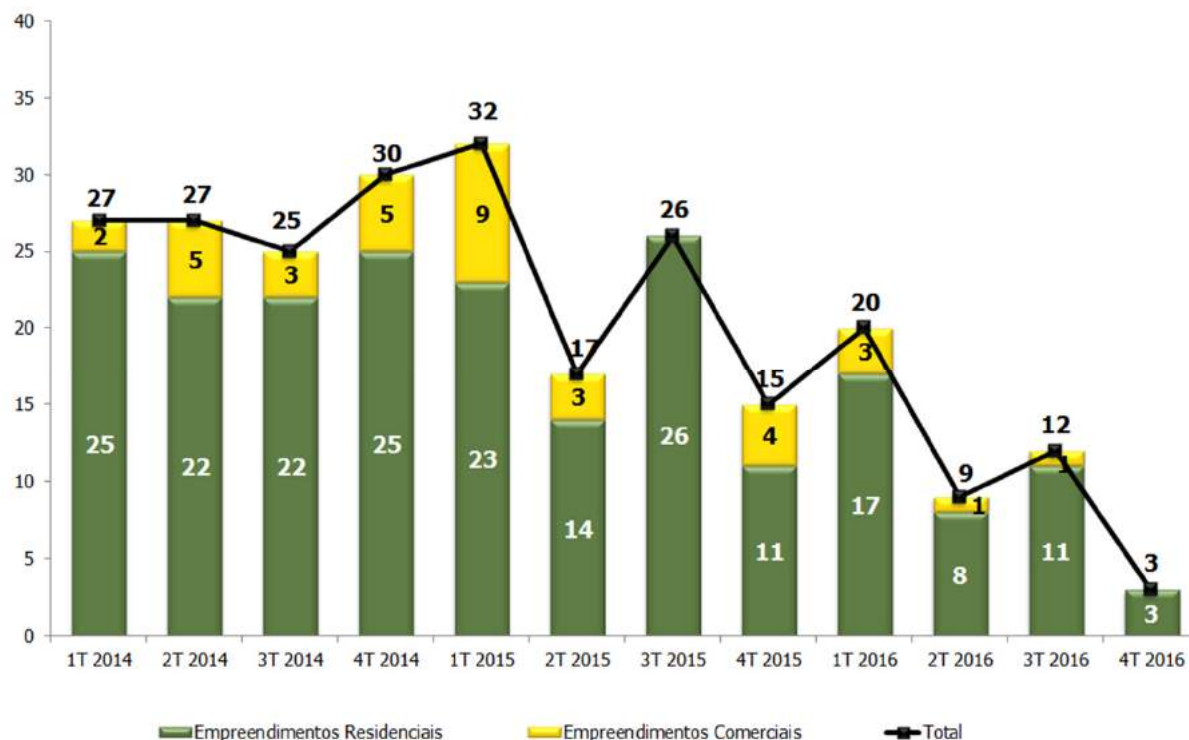
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain Consultoria.

- ✓ Em dezembro de 2016 foram comercializadas 44 unidades salas, o que representou aumento de 69,2% em relação ao mês anterior (26 unidades). Portanto, o segmento comercial também vem alternando quedas e aumentos de vendas.
- ✓ Em dezembro nenhuma unidade comercial foi lançada. Considerando as vendas ocorridas, a oferta atual (estoque disponível para comercialização) registrou queda de 7,7%, encerrando o mês em 524 unidades. Este foi o menor patamar da oferta no ano.

LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE



EMPREENDIMENTOS LANÇADOS – BH E NOVA LIMA



Residenciais:

4T2015: 11 empreendimentos

4T2016: 3 empreendimentos

✓ Queda de 72,7% no número de empreendimentos residenciais lançados.

Comerciais:

4T2015: 4 empreendimentos

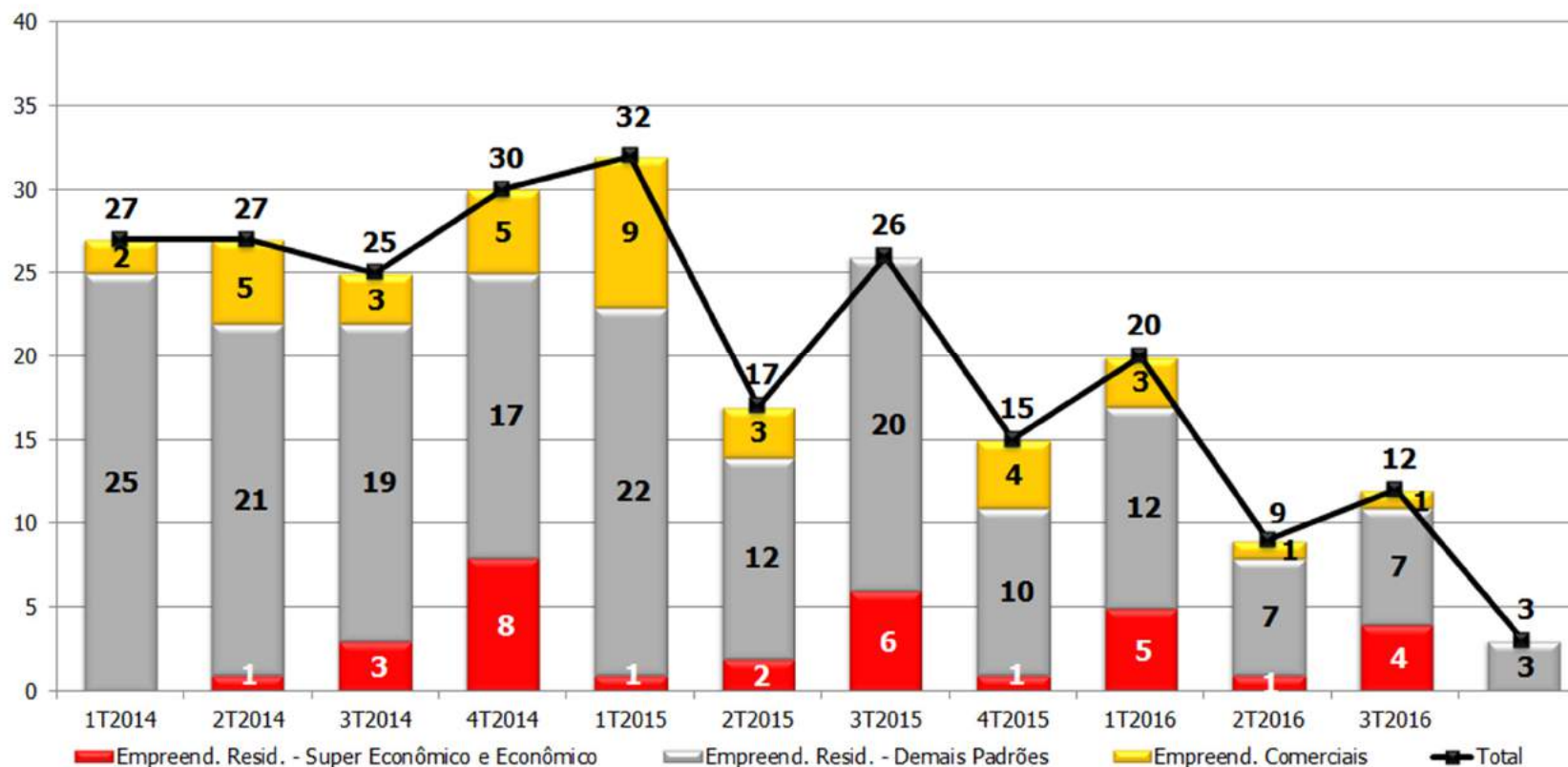
4T2016: 0 empreendimentos

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

No acumulado, janeiro a dezembro de 2016, foram lançados 39 empreendimentos residenciais e 5 comerciais

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA

Empreendimentos Lançados - Por trimestre - Por Padrão



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

- ✓ Dos 3 empreendimentos residenciais lançados no 4º trimestre de 2016, nenhum refere-se aos padrões Super Econômico e Econômico.
- ✓ Os empreendimentos dos padrões Super Econômico e Econômico são até R\$ 250 mil e os demais padrões acima de R\$ 250 mil.

UNIDADES LANÇADAS – BH E NOVA LIMA

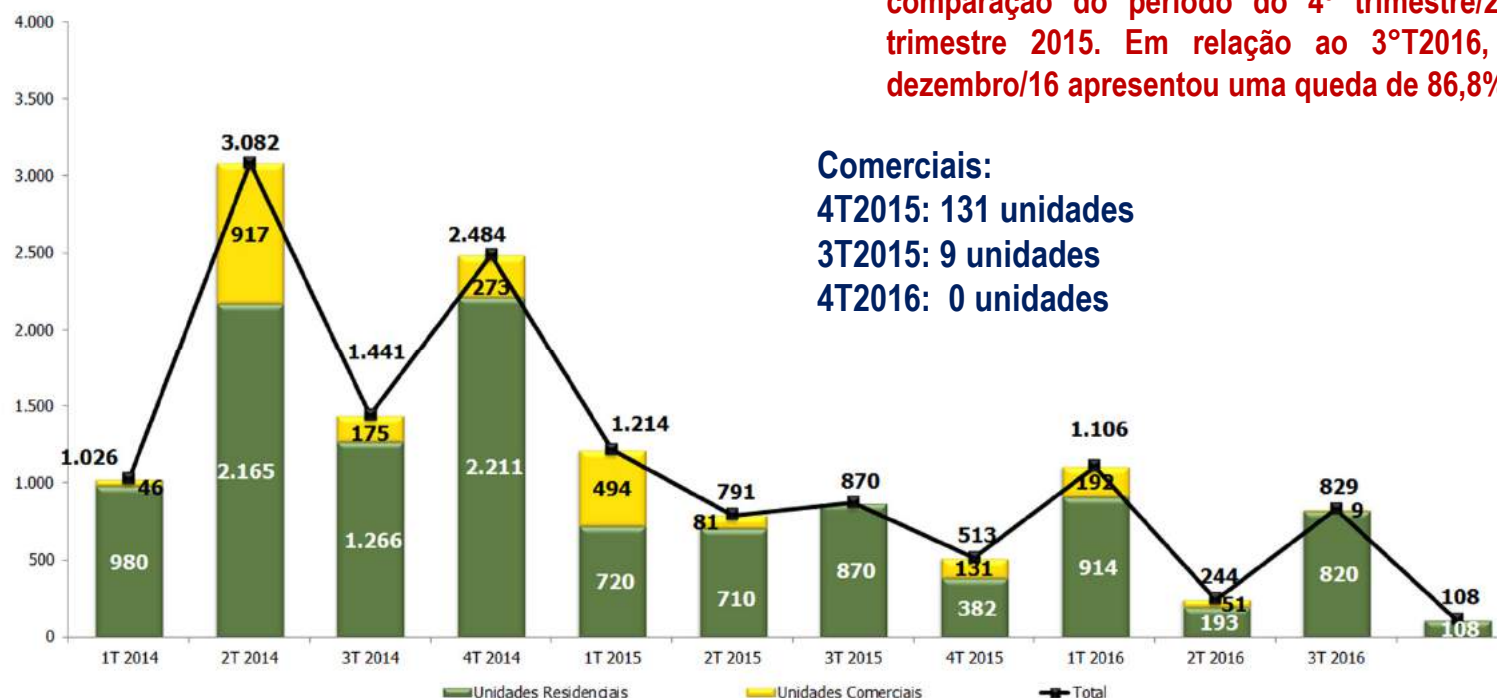
Residenciais:

4T2015: 382 unidades

3T2016: 820 unidades

4T2016: 108 unidades

✓ Queda de 71,7% no número de lançamentos residenciais na comparação do período do 4º trimestre/2016 em relação ao 4º trimestre 2015. Em relação ao 3ºT2016, o período outubro a dezembro/16 apresentou uma queda de 86,8%.



Comerciais:

4T2015: 131 unidades

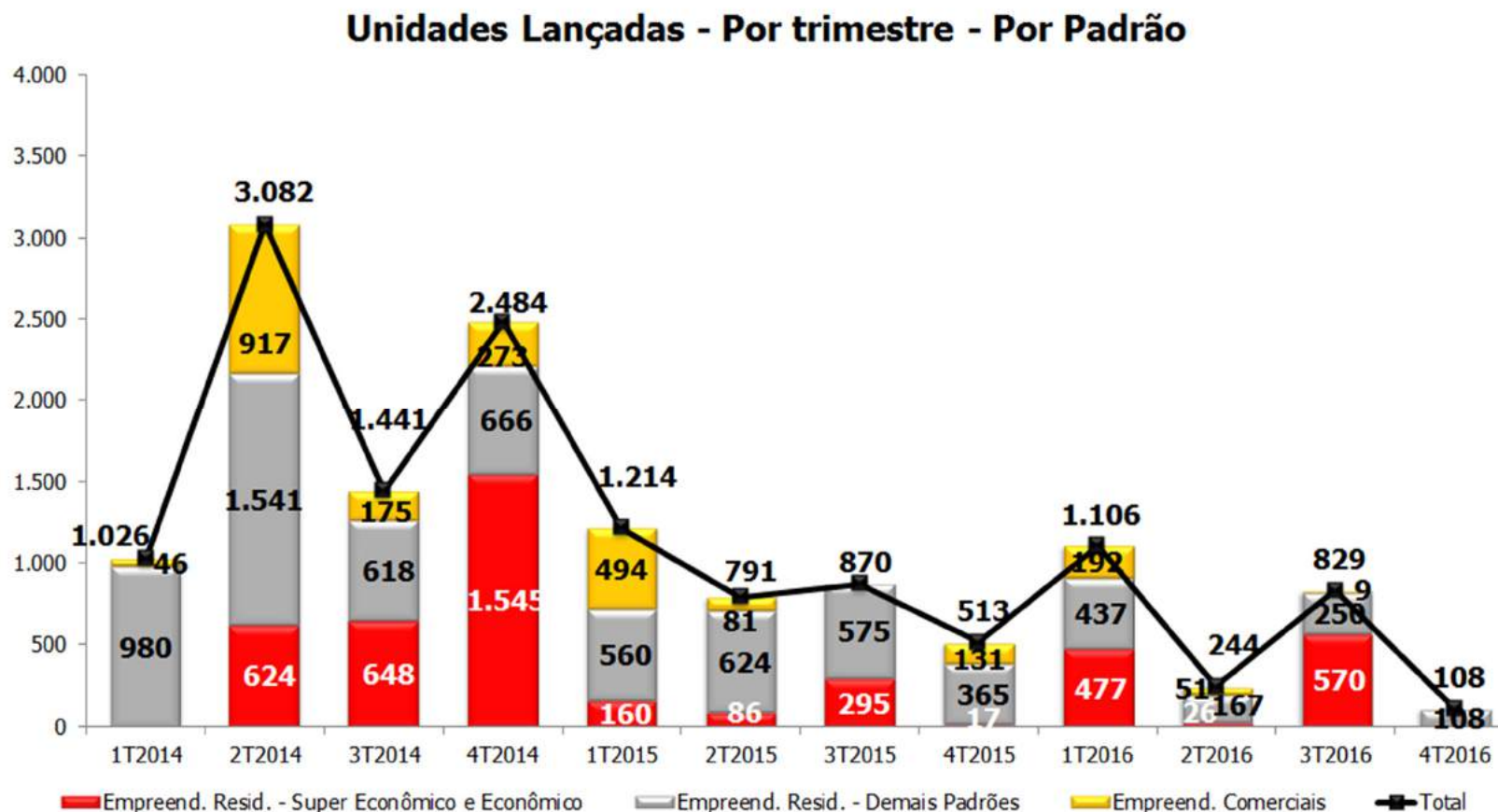
3T2016: 9 unidades

4T2016: 0 unidades

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

✓ A análise de janeiro a dezembro demonstra que em 2014 foram lançadas 4.411 unidades residenciais, número que se reduziu para 2.300 unidades no mesmo período de 2015. Já em 2016 (janeiro a dezembro) observou-se o lançamento de 2.035 unidades residenciais (queda de 11,5% em relação ao mesmo período do ano anterior).

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA



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

- ✓ Do total de 108 unidades residenciais lançadas no 4º trimestre/16, nenhuma unidade corresponde aos padrões Super Econômico e Econômico. No 4º trim/15 esse número foi de 17 unidades (4,5% do total de lançamentos residenciais).

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

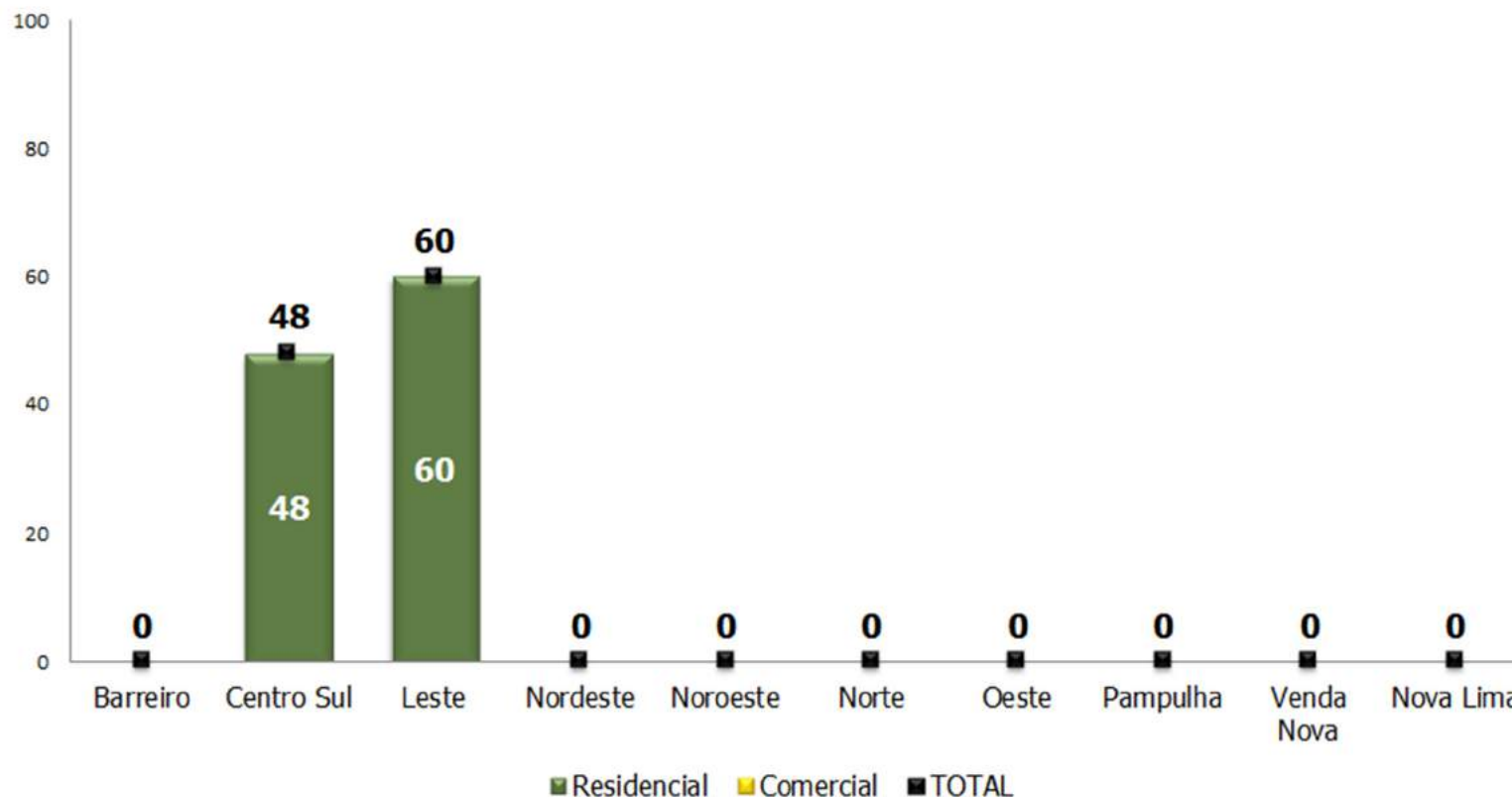
UNIDADES LANÇADAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS - MENSAL														
Unidades Lançadas	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	Acumulado 2016	(%) Part.
1 Dormitório	0	34	33	0	0	66	0	0	54	0	0	12	199	8,7%
2 Dormitórios	21	493	127	0	39	29	460	80	108	0	44	36	1.437	62,8%
3 Dormitórios	2	6	138	24	22	13	64	30	24	16	0	0	339	14,8%
4 ou + Dormitórios	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	2,6%
Sub-Total Residencial	83	533	298	24	61	108	524	110	186	16	44	48	2.035	-
Comercial	0	178	14	0	51	0	0	0	9	0	0	0	252	11,0%
Total - Residencial + Comercial	83	711	312	24	112	108	524	110	195	16	44	48	2.287	100%

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

- ✓ Do total de 48 unidades residenciais lançadas em dezembro/2016, observa-se que 36 (75,0% do total) possuíam dois dormitórios.
- ✓ De janeiro a dezembro/16 os lançamentos residenciais totalizaram 2.035 unidades, sendo que 70,6% delas (1.437 unidades) foram de dois dormitórios.

UNIDADES LANÇADAS POR REGIÃO – 4º TRIMESTRE DE 2016 BH E NOVA LIMA

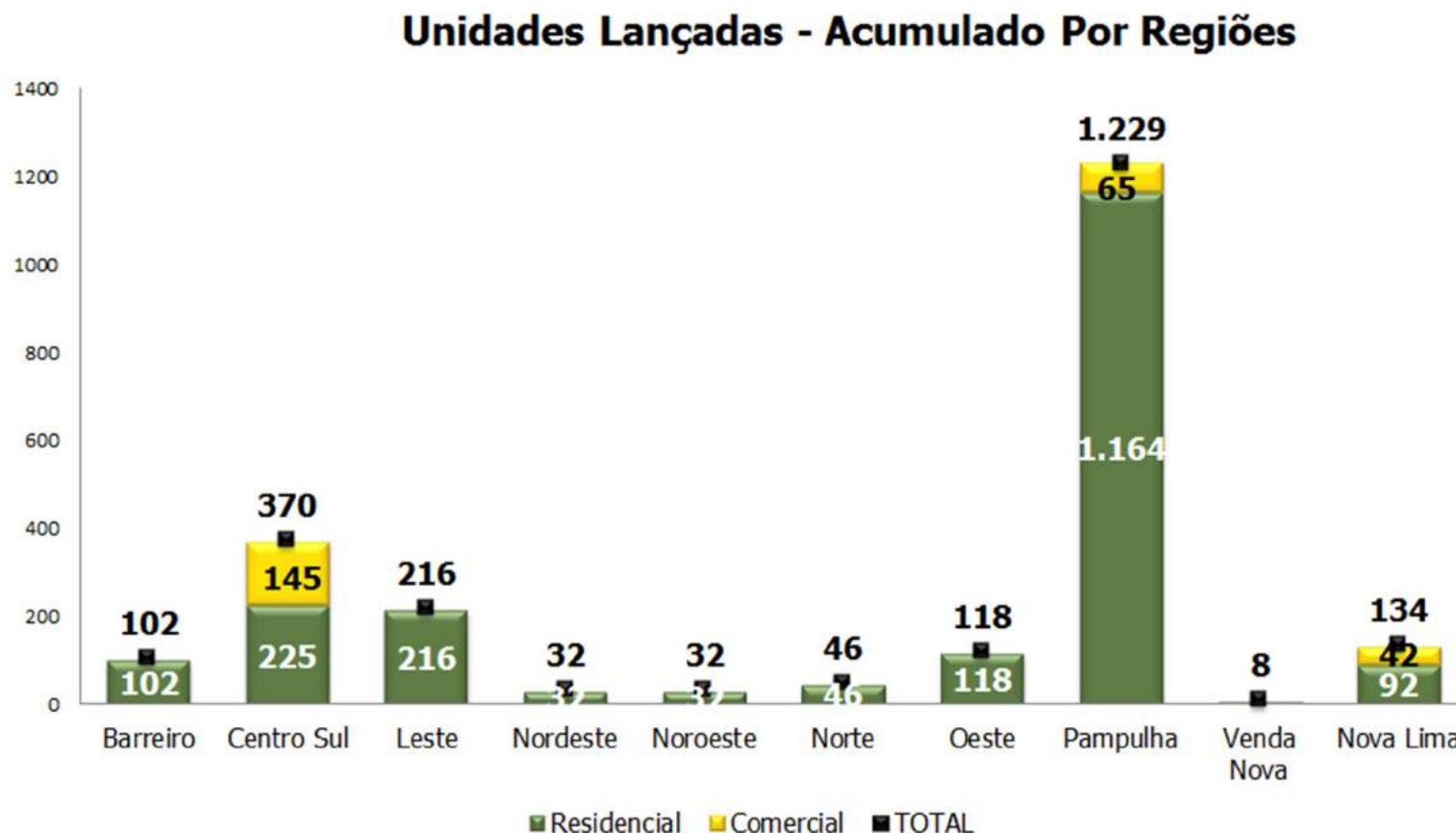
Unidades Lançadas - Por Regiões



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

- ✓ No 4º trimestre de 2016 foram lançadas 108 unidades residenciais, sendo que o maior número foi observado na região Leste (60 unidades): 55,6% do total lançado no período.

UNIDADES LANÇADAS – ACUMULADO POR REGIÃO – DE 2016 BH E NOVA LIMA



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

- ✓ Em 2016 foram lançadas 2.035 unidades residenciais, sendo que o maior número foi observado na região Pampulha (1.164 unidades), ou seja, 57,2% do total.

UNIDADES LANÇADAS POR REGIÕES – BH E NOVA LIMA

EVOLUÇÃO RESIDENCIAL MENSAL DE JANEIRO A DEZEMBRO 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	dez/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	0	0	0	0	22	0	0	80	0	0	0	0	102	5,0%
Centro Sul	0	26	48	0	13	90	0	0	0	0	0	48	225	11,1%
Leste	0	0	0	16	0	0	12	20	108	16	44	0	216	10,6%
Nordeste	16	0	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	32	1,6%
Noroeste	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	1,6%
Norte	0	0	16	0	0	0	0	0	30	0	0	0	46	2,3%
Oeste	0	0	16	0	0	0	44	10	48	0	0	0	118	5,8%
Pampulha	25	507	128	0	26	10	468	0	0	0	0	0	1.164	57,2%
Venda Nova	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	8	0,4%
Nova Lima	42	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92	4,5%
BH + Nova Lima	83	533	298	24	61	108	524	110	186	16	44	48	2.035	100%

- ✓ As regiões que tiveram mais lançamentos residenciais em 2016 foram: Pampulha, Centro Sul e Leste. Destaque para a região da Pampulha, com 1.164 unidades das 2.035, uma participação de 57,2%.

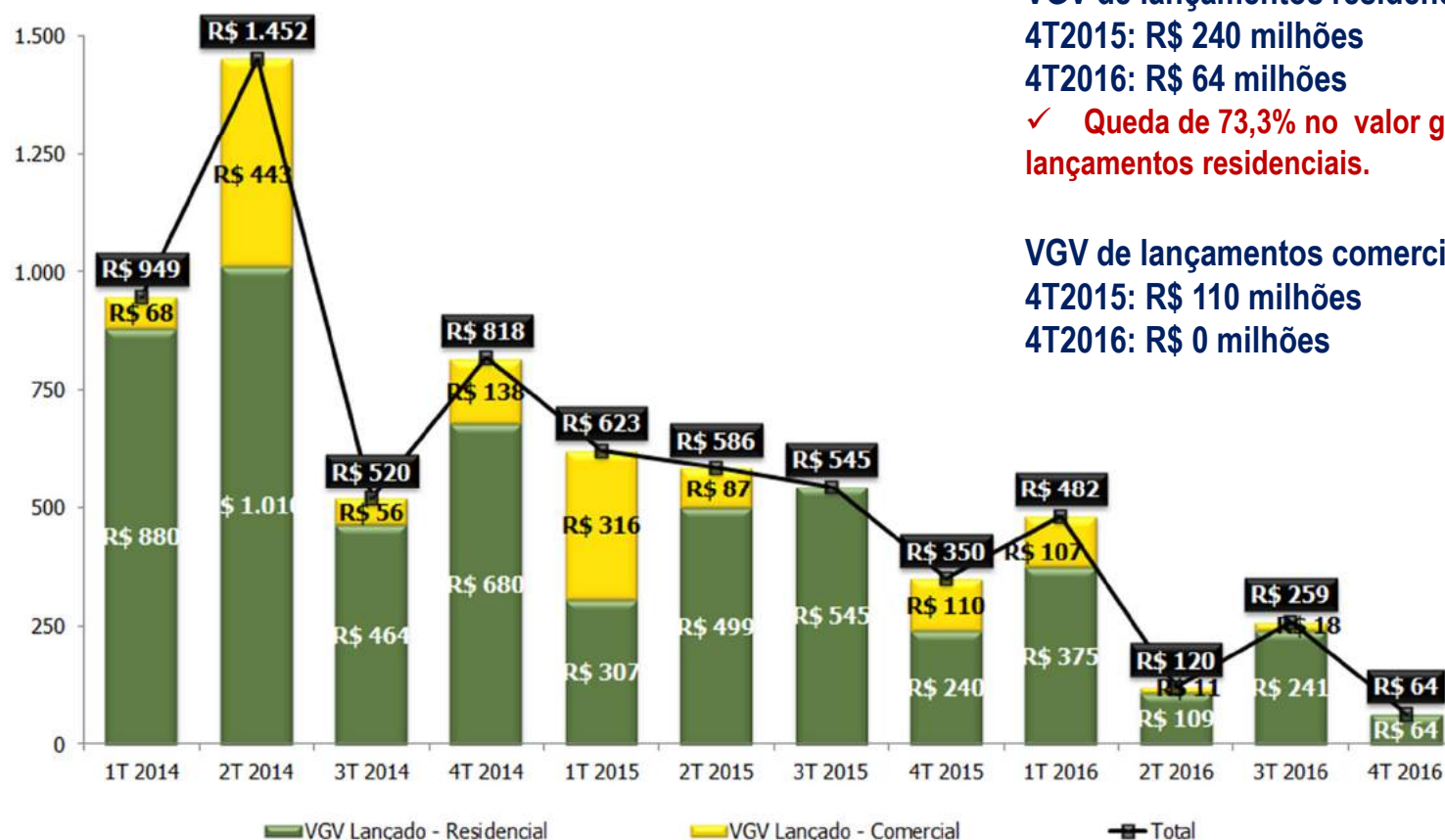
UNIDADES LANÇADAS POR REGIÕES – BH E NOVA LIMA

EVOLUÇÃO COMERCIAL MENSAL DE JANEIRO A DEZEMBRO 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	dez/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	0	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	0	145	57,5%
Leste	0	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	0,0%
Noroeste	0	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	0,0%
Oeste	0	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	0	65	25,8%
Venda Nova	0	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	0	252	100%

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

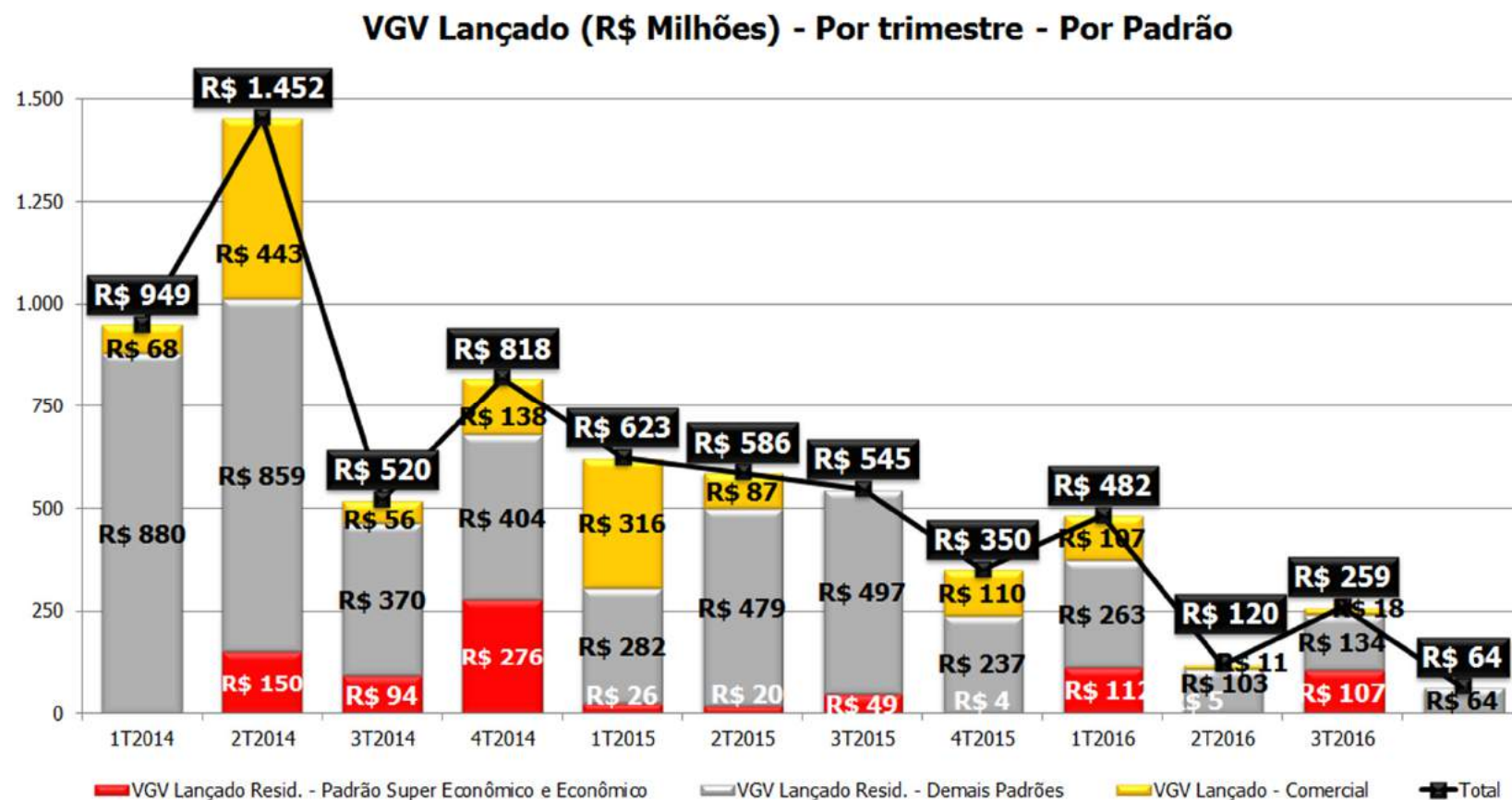
VGv LANÇADO (R\$ MILHÕES) POR TRIMESTRE - BH E NOVA LIMA



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

- ✓ No 4º trim/16 o VGv lançado totalizou R\$ 64 milhões, sendo todas referentes a unidades residenciais.
- ✓ No acumulado de 2016 o VGv dos lançamentos residenciais foi de R\$ 789 milhões e dos comerciais de R\$136 milhões.

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



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

- ✓ O 4º trim/16 não apresentou lançamento de empreendimento nos padrões Super Econômico e Econômico.
- ✓ Os empreendimentos dos padrões Super Econômico e Econômico são até R\$ 250 mil e os demais padrões acima de R\$ 250 mil.

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA

EVOLUÇÃO MENSAL DE JANEIRO A DEZEMBRO 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	dez/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Especial	0	55	50	0	0	90	0	0	108	0	0	0	303	13,2%
Super Econômico e Econômico	21	424	32	0	26	0	460	80	30	0	0	0	1.073	46,9%
Standard	0	28	0	0	22	18	0	0	0	0	0	0	68	3,0%
Médio e Alto	4	26	216	24	13	0	64	30	48	16	44	48	533	23,3%
Luxo e Super Luxo	58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58	2,5%
Sub-Total Residencial	83	533	298	24	61	108	524	110	186	16	44	48	2.035	-
Comercial	0	178	14	0	51	0	0	0	9	0	0	0	252	11,0%
Total - Residencial + Comercial	83	711	312	24	112	108	524	110	195	16	44	48	2.287	100%

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

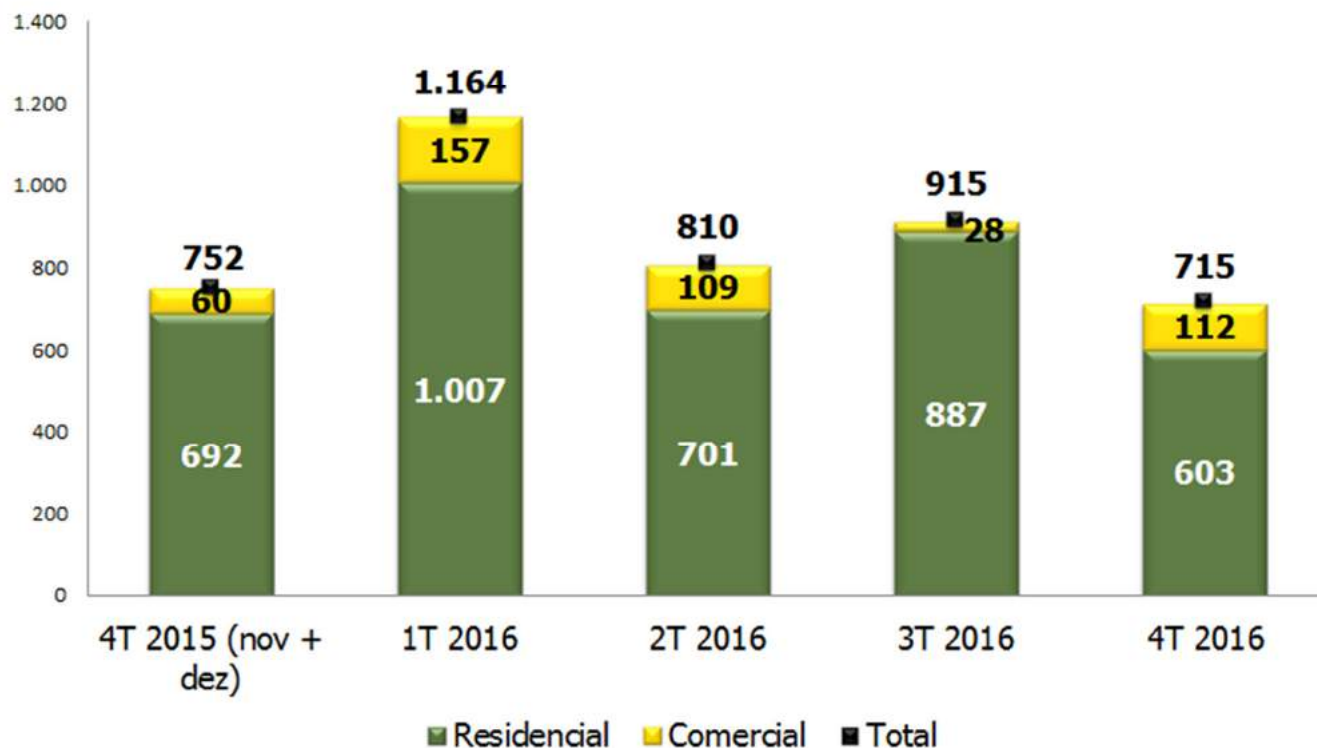
- ✓ Em dezembro/16 foram lançadas 48 unidades residenciais, todas no padrão Alto (valores de R\$700 mil a 1 milhão).
- ✓ Destaca-se que no acumulado de 2016 os lançamentos dos padrões Super Econômico e Econômico foram responsáveis por 52,7% do total das unidades residenciais lançadas e 46,9% do total de lançamentos verticais.
- ✓ As salas comerciais responderam por 11,0% dos lançamentos da cidade de janeiro a dezembro de 2016.

VENDAS

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

UNIDADES VENDIDAS – BH E NOVA LIMA

Unidades Vendidas - Por Trimestre



Unidades vendidas residenciais:

3T2016 : 887 unidades

4T2016: 603 unidades

✓ Queda de 32,0% no número de unidades vendidas

Unidades vendidas comerciais:

3T2016: 28 unidades

4T2016: 112 unidades

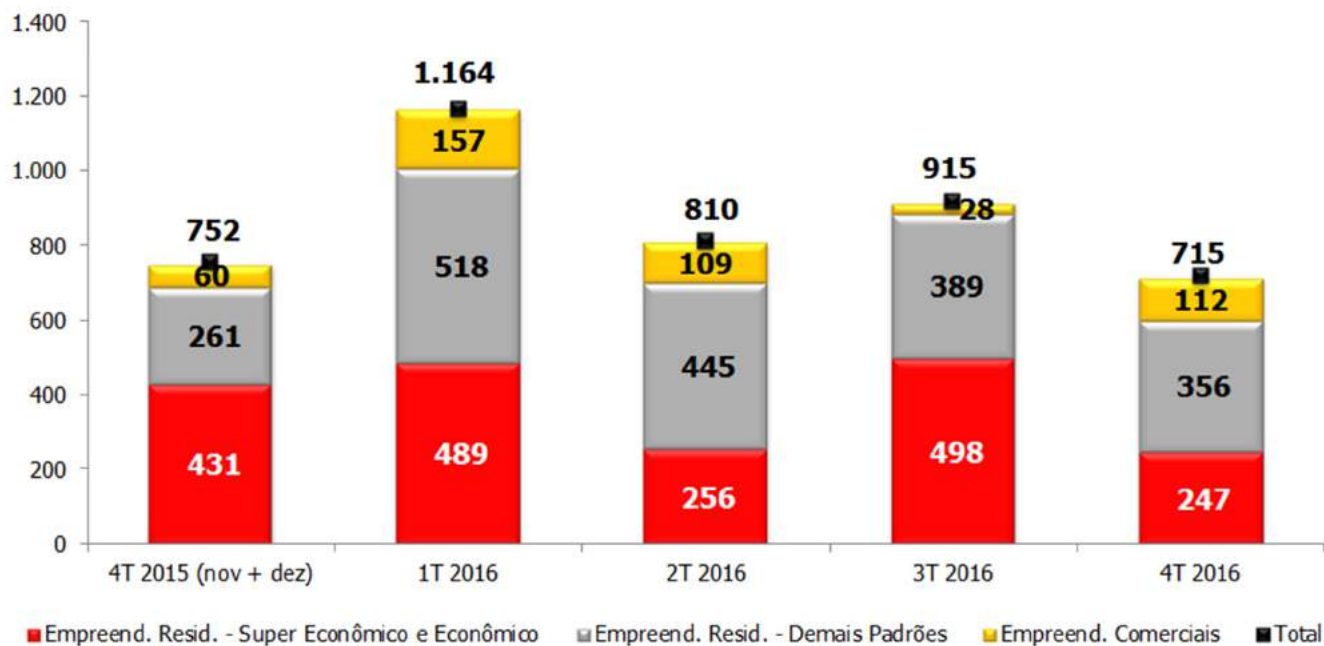
✓ Aumento de 300% no número de unidades vendidas.

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

- ✓ No 4º trimestre de 2016 foram vendidas 715 unidades no mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima. Deste total, 603 unidades eram residenciais e 112 comerciais.

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA

Unidades Vendidas - Por Padrão



Unidades vendidas residenciais – Padrão Super Econômico e Econômico:

3T2016 : 498 unidades

4T2016: 247 unidades

✓ Queda de 50,4%.

Unidades vendidas residenciais – Demais Padrões

3T2016: 389 unidades

4T2016: 356 unidades

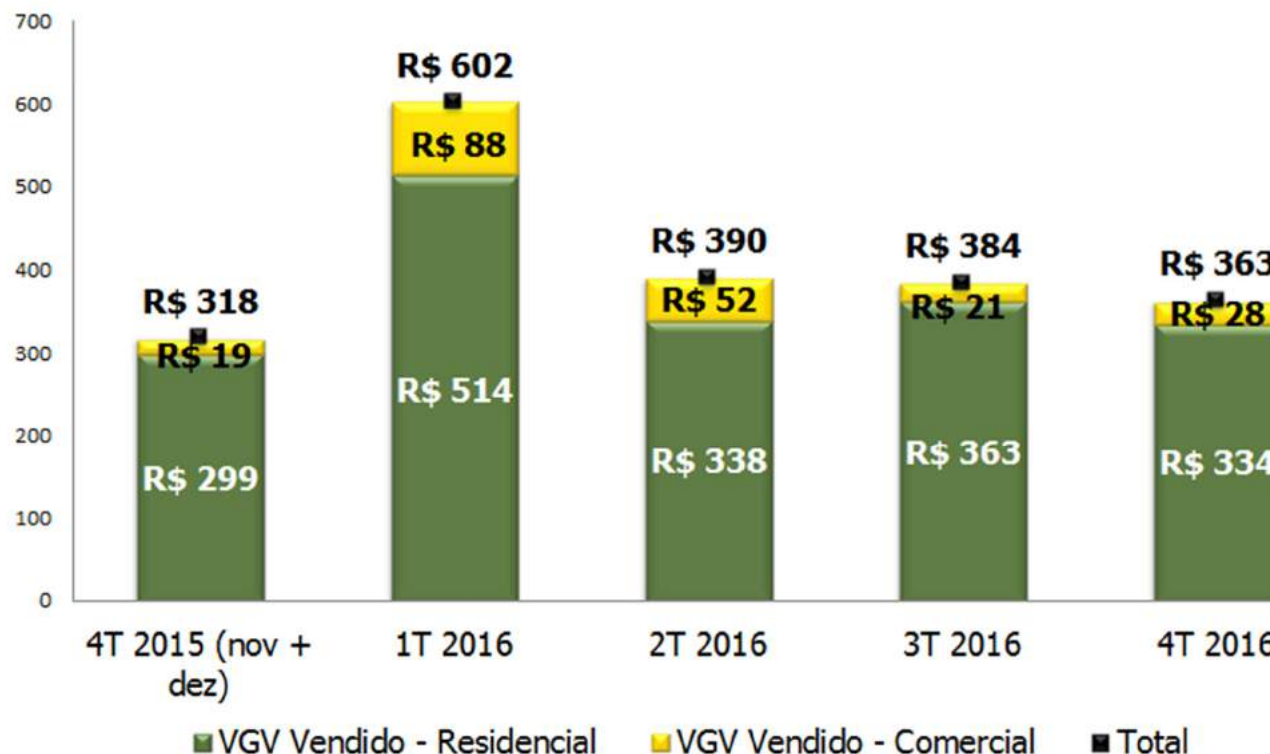
✓ Queda de 8,5%.

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

- ✓ Das 603 unidades residenciais vendidas no 4º Trimestre/2016, 247 corresponderam a empreendimentos Super Econômico (até R\$200.000) e Econômico (de R\$200.001 até R\$250.000). Os demais padrões totalizaram 356 unidades.
- ✓ No 4º trimestre de 2016 foram vendidas 112 unidades comerciais.

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

VGW Vendido (R\$ Milhões) - Por Trimestre



VGW vendido residenciais:

3T2016: R\$ 363 milhões

4T2016: R\$ 334 milhões

✓ Queda de 8,0%.

VGW vendido comerciais:

3T2016: R\$ 21 milhões

4T2016: R\$ 28 milhões

✓ Aumento de 33,3%.

Média MENSAL geral por período:

4T 2015 (nov + dez): R\$ 159 milhões

1T2016: R\$ 200,7 milhões

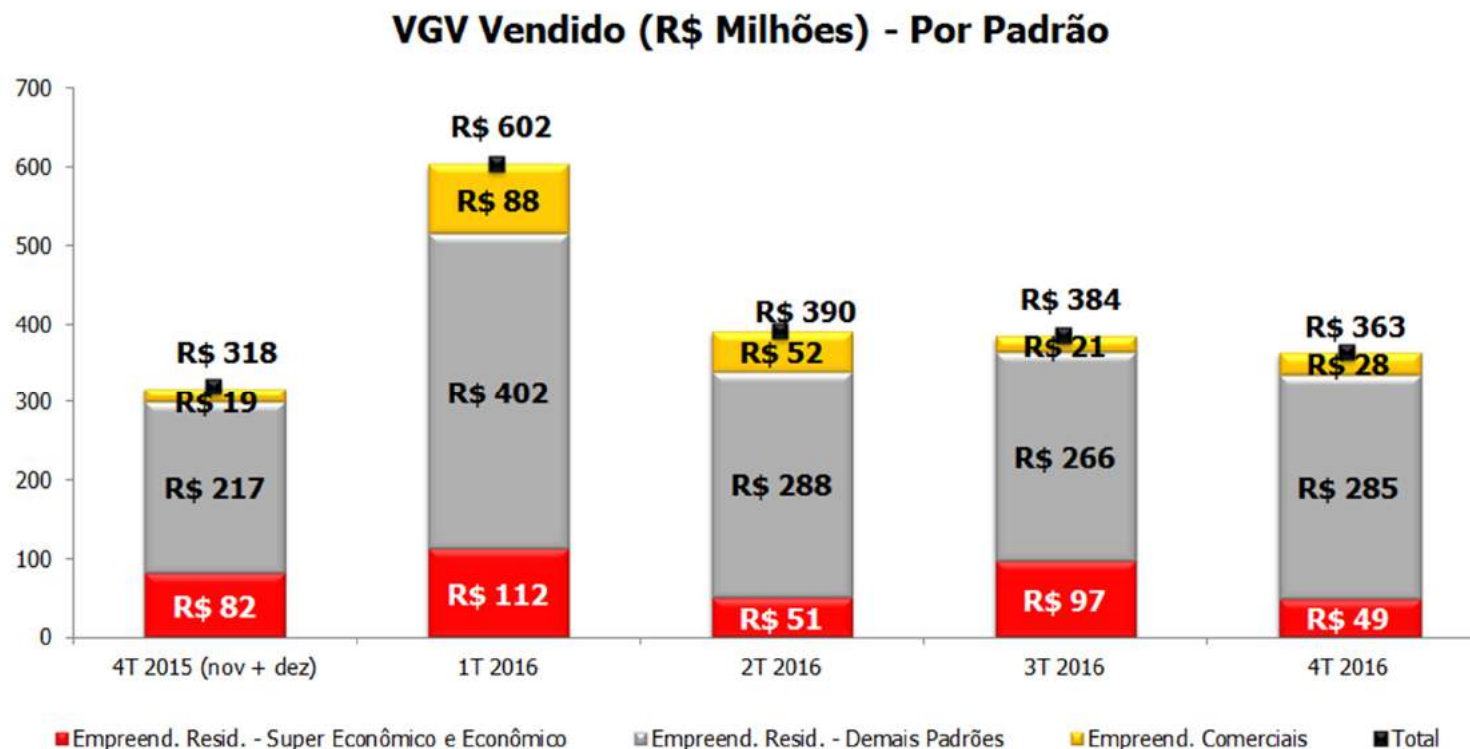
2T2016: R\$ 130 milhões

3T2016: R\$ 128 milhões

4T2016: R\$ 121 milhões

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

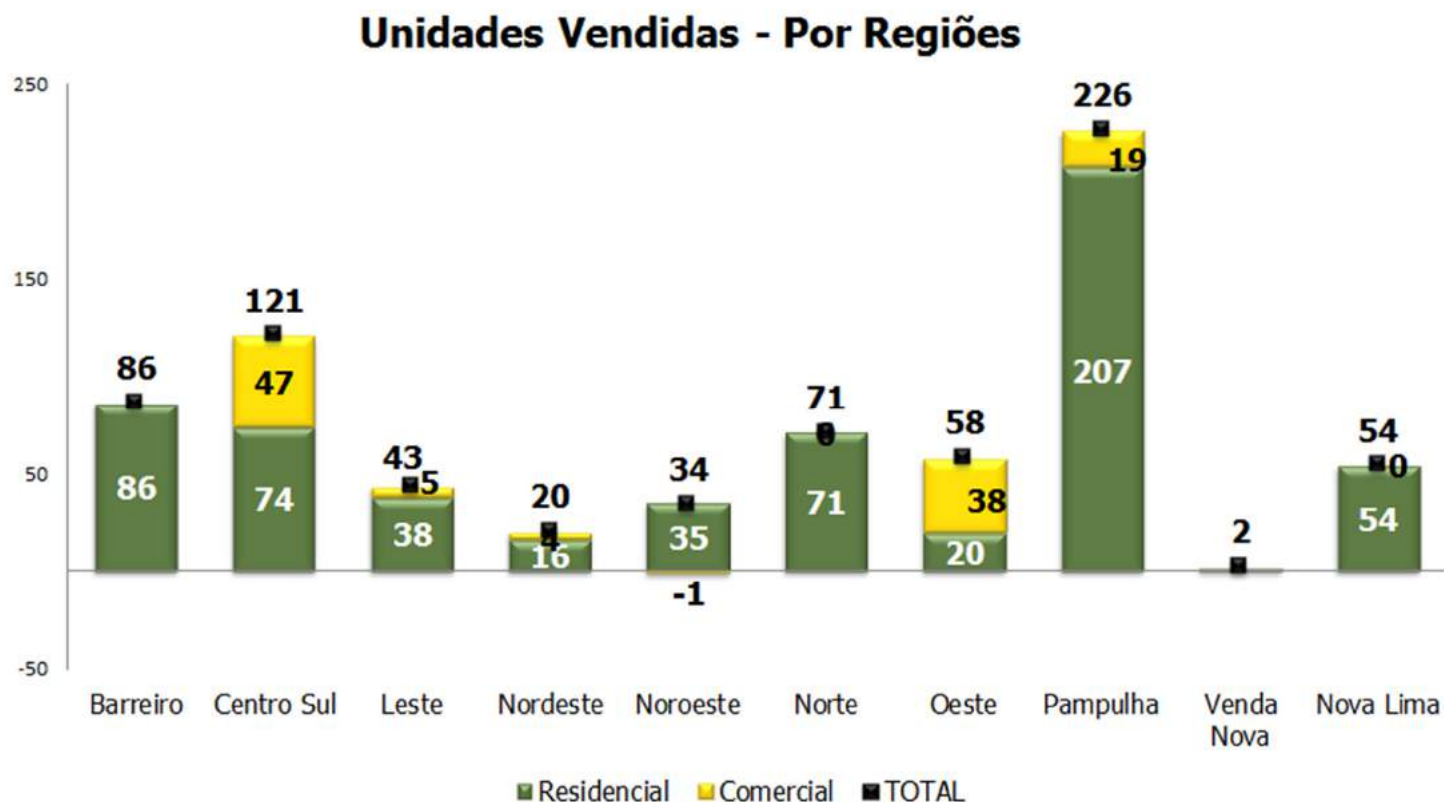
VGv VENDIDO (R\$ MILHÕES) POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA



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

- ✓ O VGv vendido de unidades residenciais totalizou R\$ 334 milhões no 4º Trimestre de 2016.
- ✓ As 247 unidades que foram vendidas nos segmentos Super Econômico (até R\$ 200.000) e Econômico (de R\$200.001 até R\$250.000) geraram um VGv de R\$ 49 milhões, sendo que as 356 unidades que foram comercializadas nos demais padrões geraram um VGv de R\$ 285 milhões. As unidades comerciais vendidas totalizaram R\$ 28 milhões.

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÃO 4º TRIMESTRE DE 2016 – BH E NOVA LIMA

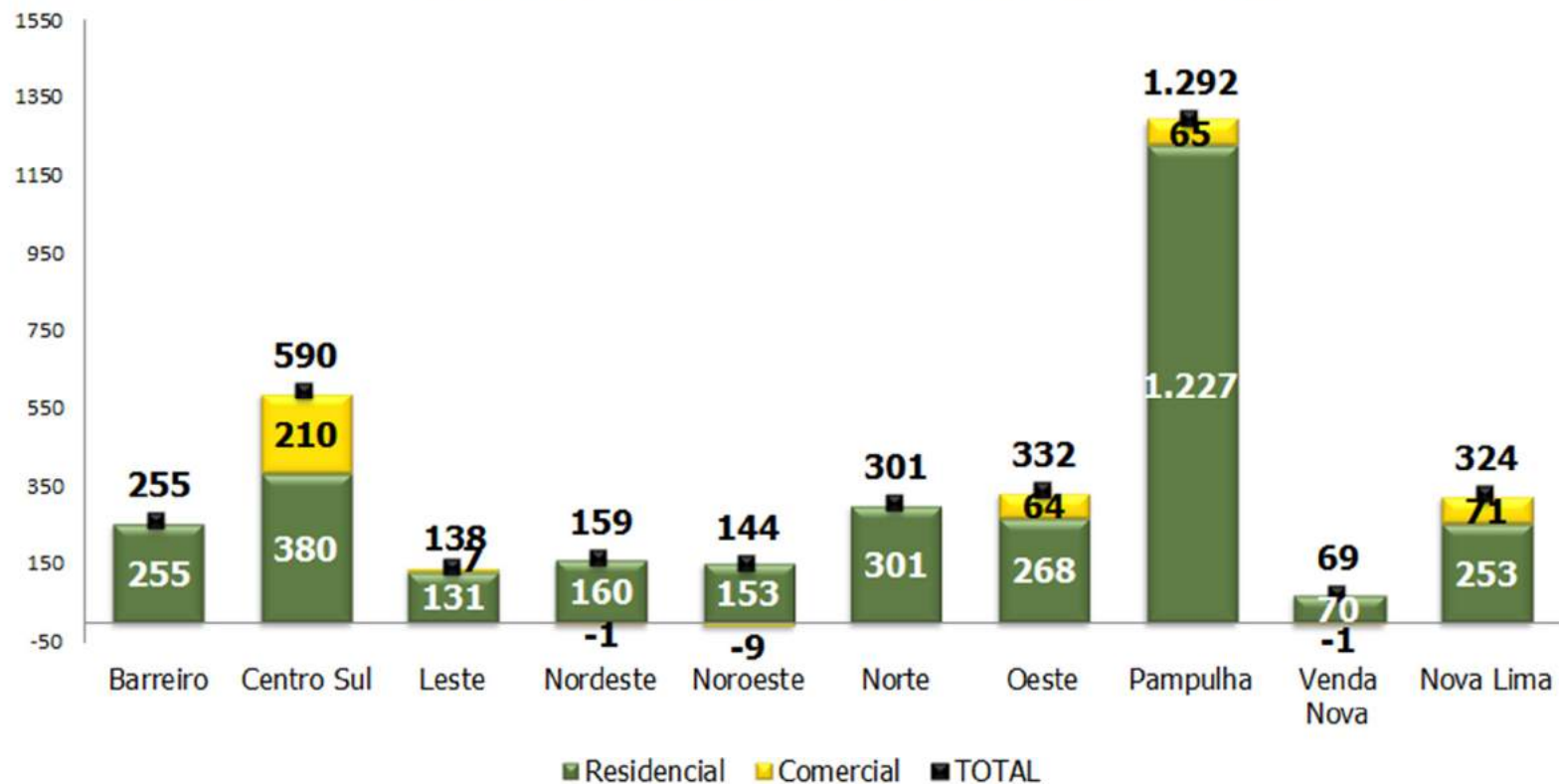


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ A Região da Pampulha se destacou nas vendas residenciais no 4º trimestre de 2016. Do total de 603 unidades vendidas neste período, a referida região foi responsável por 34,3%, ou seja, 207 unidades.
- ✓ A Região Centro Sul se destacou nas vendas comerciais, com 42,0% do total (47 unidades).

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÃO ACUMULADO 2016– BH E NOVA LIMA

Unidades Vendidas - Acumulado Por Regiões



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

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES – RESIDENCIAL - JANEIRO A DEZEMBRO 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	dez/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	3	-3	23	7	55	16	-7	67	8	43	4	39	255	8,0%
Centro Sul	39	66	60	25	39	22	29	1	25	11	58	5	380	11,9%
Leste	-11	1	-15	-15	16	8	15	46	48	12	-5	31	131	4,1%
Nordeste	-35	56	24	64	11	-16	15	-8	33	-3	14	5	160	5,0%
Noroeste	13	27	12	20	0	31	6	4	5	5	18	12	153	4,8%
Norte	18	24	58	23	43	14	4	8	38	-2	59	14	301	9,4%
Oeste	-14	23	43	24	70	-26	32	4	92	-6	9	17	268	8,4%
Pampulha	42	273	172	80	102	19	307	89	-64	12	122	73	1.227	38,4%
Venda Nova	4	2	4	11	4	12	7	2	22	-1	2	1	70	2,2%
Nova Lima	54	22	22	12	14	16	17	12	30	32	17	5	253	7,9%
BH + Nova Lima	113	491	403	251	354	96	425	225	237	103	298	202	3.198	100%

- ✓ A região da Pampulha foi a que apresentou o maior número de vendas residenciais de janeiro a dezembro/2016, 38,4% do total da cidade.
- ✓ Barreiro, Centro Sul, Norte, Oeste e Nova Lima tiveram uma participação nas vendas de janeiro a dezembro acima de 7% do total da cidade cada uma.
- ✓ *Obs.: Vendas negativas significam que o número de distratos foram superiores às vendas.*

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES – COMERCIAL - JANEIRO A DEZEMBRO 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	dez/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	0	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	20	210	51,7%
Leste	-2	0	2	0	-1	2	2	-2	1	1	3	1	7	1,7%
Nordeste	1	0	0	0	0	0	-2	-4	0	-1	5	0	-1	-0,2%
Noroeste	-2	0	2	-3	-2	-2	-1	1	-1	0	-1	0	-9	-2,2%
Norte	0	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	29	64	15,8%
Pampulha	1	1	9	5	26	1	-5	0	8	19	4	-4	65	16,0%
Venda Nova	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	-1	-0,2%
Nova Lima	9	35	-2	-5	26	2	14	-10	2	-3	5	-2	71	17,5%
BH + Nova Lima	21	95	41	17	69	23	28	-12	12	42	26	44	406	100%

- ✓ As regiões Centro Sul, Leste e Oeste tiveram vendas de salas comerciais positivas em dezembro/16.
- ✓ A região Centro Sul apresenta participação expressiva nas vendas comerciais de janeiro a dezembro de 2016, com 51,7% do total.
- ✓ As regiões noroeste e nordeste apresentaram distratos líquidos de salas comerciais.

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	dez/16	Acumulado 2016	(%) Part.
Especial	2	16	31	32	2	5	15	13	27	20	16	-2	177	4,9%
Super Econômico e Econômico	3	326	160	119	162	-25	325	128	45	2	143	105	1.493	41,4%
Standard	-7	14	71	12	48	38	1	88	4	46	37	38	390	10,8%
Médio e Alto	52	111	135	65	114	54	61	-16	125	28	66	56	851	23,6%
Luxo e Super Luxo	63	24	6	23	28	24	23	12	36	7	36	5	287	8,0%
Sub-Total Residencial	113	491	403	251	354	96	425	225	237	103	298	202	3.198	-
Comercial	21	95	41	17	69	23	28	-12	12	42	26	44	406	11,3%
Total - Residencial + Comercial	134	586	444	268	423	119	453	213	249	145	324	246	3.604	100%

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

- ✓ Em dezembro/16 foram comercializadas 202 unidades residenciais, sendo que 105 delas (52,0% do total) possuíam valores até R\$250 mil (padrões super econômico e econômico).
- ✓ Destaca-se que no acumulado de 2016, as vendas dos padrões super econômico e econômico destacaram-se, sendo responsáveis por 46,7% do total das unidades residenciais comercializadas e 41,4% das unidades verticais comercializadas.
- ✓ As salas comerciais responderam por 11,3% das vendas de janeiro a dezembro de 2016.

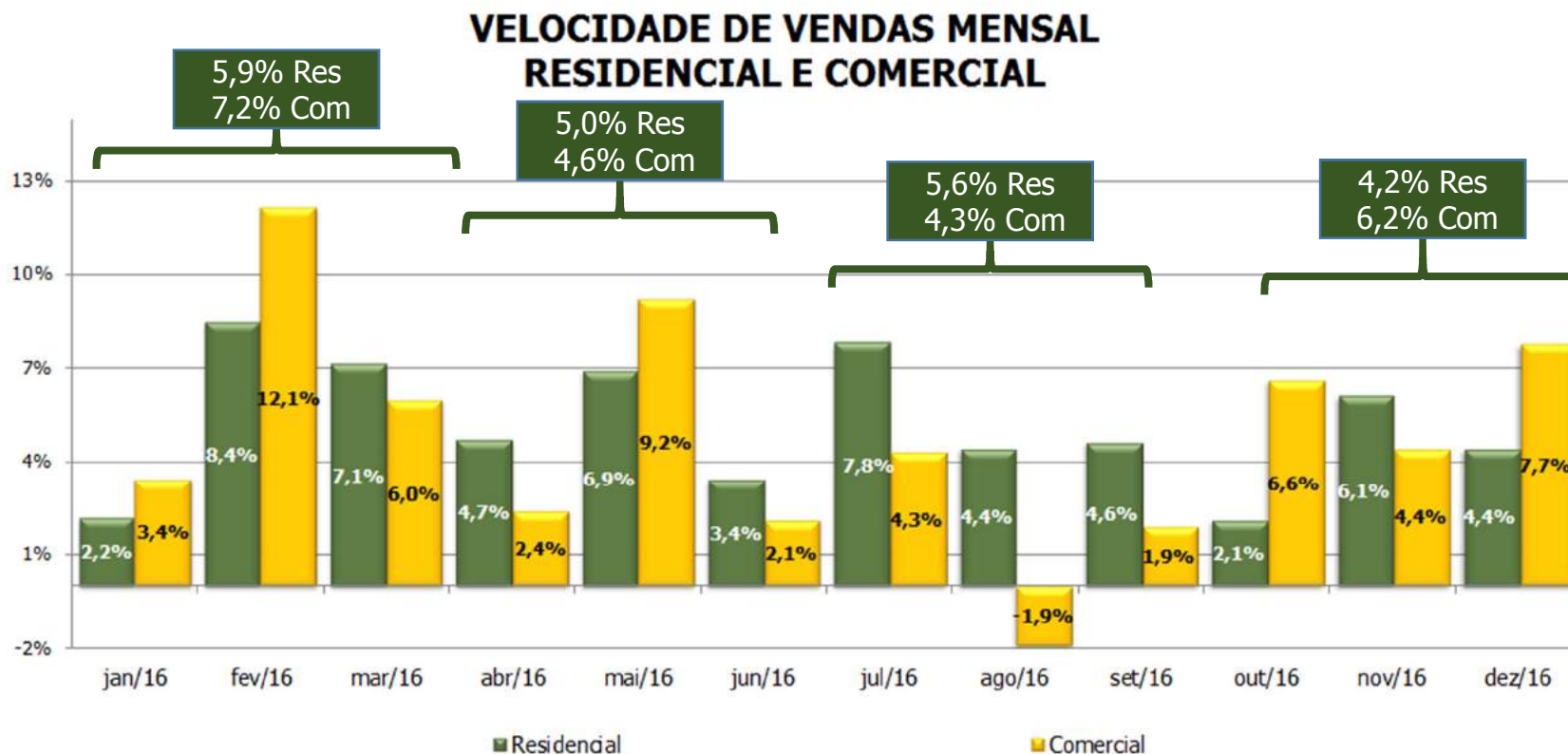
UNIDADES VENDIDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS – BH E NOVA LIMA - MENSAL

UNIDADES VENDIDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS - MENSAL														
Unidades Lançadas	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	Acumulado 2016	(%) Part.
1 Dormitório	-4	18	23	25	-3	6	10	8	11	13	15	5	127	3,5%
2 Dormitórios	39	383	241	134	222	12	338	188	88	13	134	143	1.935	53,7%
3 Dormitórios	14	39	110	68	86	63	62	18	108	55	109	26	758	21,0%
4 ou + Dormitórios	64	51	29	24	49	15	15	11	30	22	40	28	378	10,5%
Sub-Total Residencial	113	491	403	251	354	96	425	225	237	103	298	202	3.198	-
Comercial	21	95	41	17	69	23	28	-12	12	42	26	44	406	11,3%
Total - Residencial + Comercial	134	586	444	268	423	119	453	213	249	145	324	246	3.604	100%

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

- ✓ Do total de 202 unidades residenciais vendidas em dezembro/2016, observa-se que 143 (70,8% do total) possuíam dois quartos.
- ✓ De janeiro a dezembro/16 as unidades vendidas totalizaram 3.198 unidades residenciais, sendo que 60,5% delas (1.935 unidades) também foram de dois quartos e representaram 53,7% das unidades verticais comercializadas.

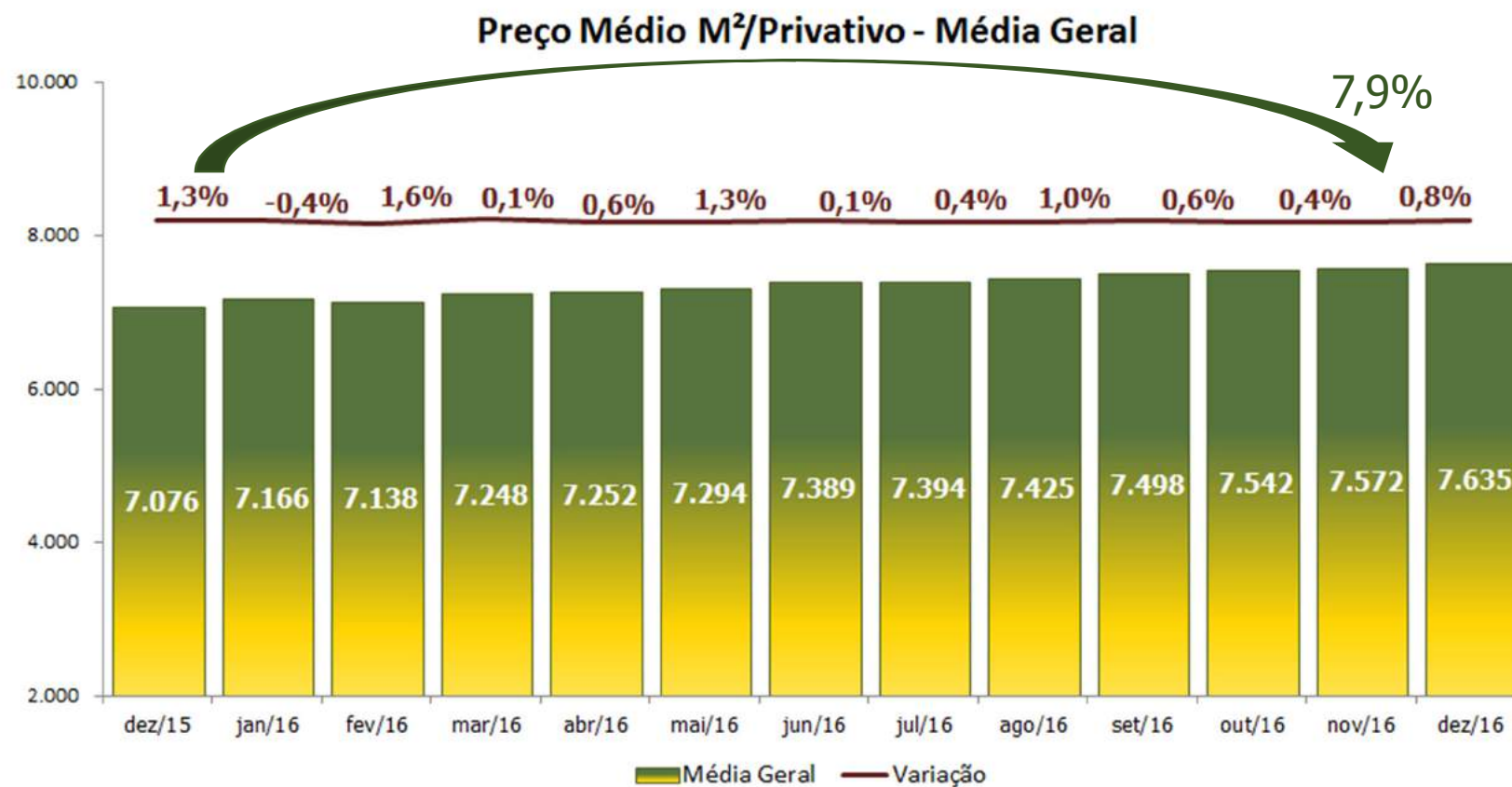
VELOCIDADE DE VENDAS – MENSAL – BH E NOVA LIMA



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

- ✓ A Velocidade de Vendas residencial em dezembro/16 alcançou 4,4%.
- ✓ Para as unidades comerciais o IVV de dezembro de 2016 correspondeu a 7,7%.

PREÇO MÉDIO M²/ PRIVATIVO – RESIDENCIAL - MÉDIA GERAL



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



ANÁLISE GERAL DA CONCORRÊNCIA RESIDENCIAL

BH E NOVA LIMA

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

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO						
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Oferta Inicial	Var. %	Oferta Atual	Var. %	Disp. s/ O.I.
out/15	298	23.720	-	4.748	-	20,0%
nov/15	303	24.092	1,6%	4.618	-2,7%	19,2%
dez/15	332	25.135	4,3%	4.942	7,0%	19,7%
jan/16	344	25.621	1,9%	5.208	5,4%	20,3%
fev/16	348	25.948	1,3%	5.147	-1,2%	19,8%
mar/16	364	25.768	-0,7%	5.373	4,4%	20,9%
abr/16	360	25.624	-0,6%	5.146	-4,2%	20,1%
mai/16	364	25.664	0,2%	4.897	-4,8%	19,1%
jun/16	359	25.268	-1,5%	4.913	0,3%	19,4%
jul/16	357	25.558	1,1%	5.020	2,2%	19,6%
ago/16	355	25.184	-1,5%	4.905	-2,3%	19,5%
set/16	347	24.714	-1,9%	4.963	1,2%	20,1%
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%
dez/16	331	23.870	-1,2%	4.468	-3,3%	18,7%

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

- ✓ A disponibilidade da oferta atual (estoque) sobre a inicial fechou o mês de dezembro/16 em 18,7%, o menor patamar desde o início da pesquisa e indicando que há oportunidade para novos lançamentos na cidade.

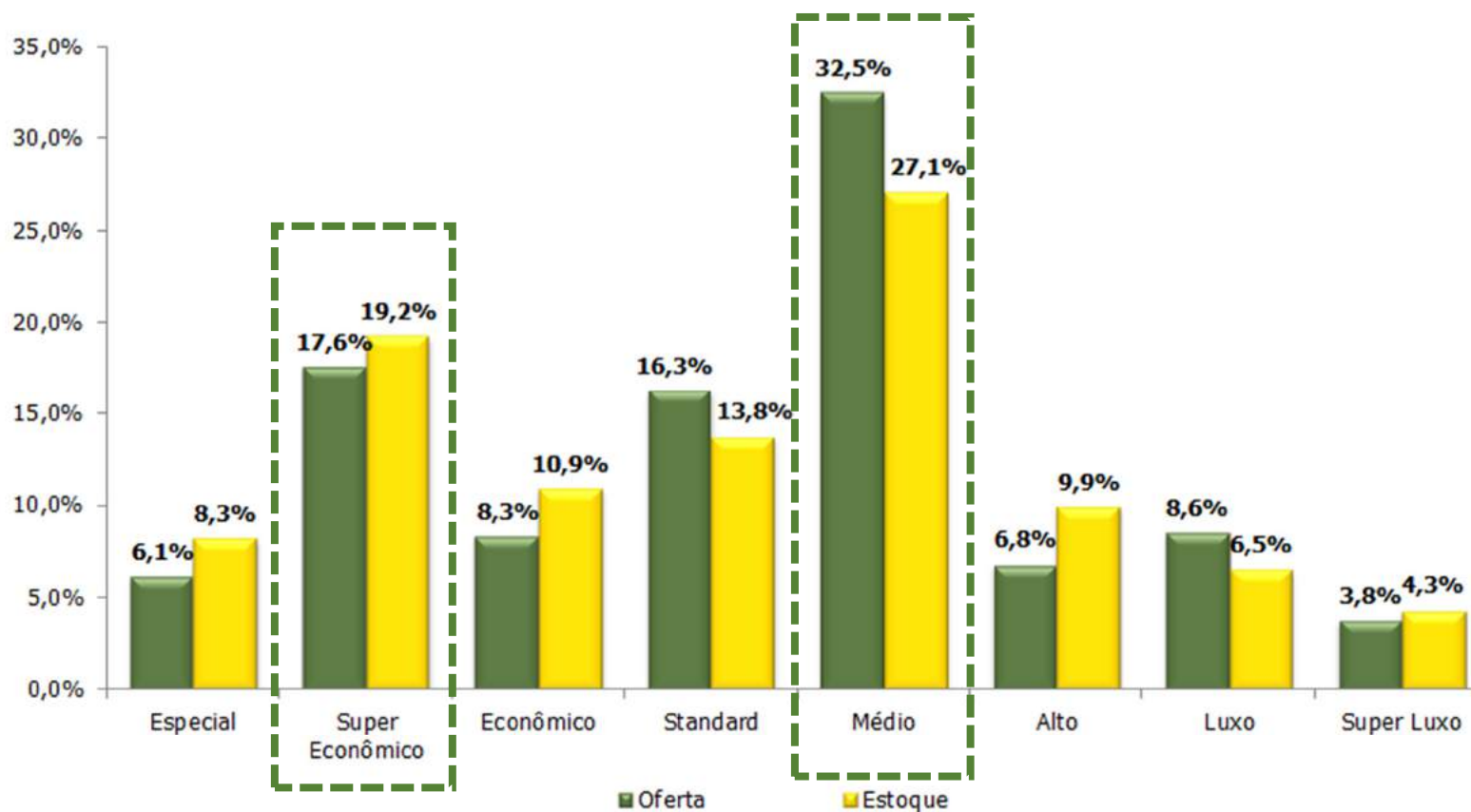
OFERTA RESIDENCIAL – DEZEMBRO DE 2016

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	12	3,6%	1.465	6,1%	369	8,3%	25,2%
Super Econômico	até 200.000	21	6,3%	4.201	17,6%	860	19,2%	20,5%
Econômico	de 200.001 até 250.000	13	3,9%	1.991	8,3%	487	10,9%	24,5%
Standard	de 250.001 até 400.000	55	16,6%	3.887	16,3%	615	13,8%	15,8%
Médio	de 400.001 até 700.000	118	35,6%	7.758	32,5%	1.210	27,1%	15,6%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	36	10,9%	1.621	6,8%	444	9,9%	27,4%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	46	13,9%	2.044	8,6%	291	6,5%	14,2%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	30	9,1%	903	3,8%	192	4,3%	21,3%
Total	-	331	100%	23.870	100%	4.468	100%	18,7%

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

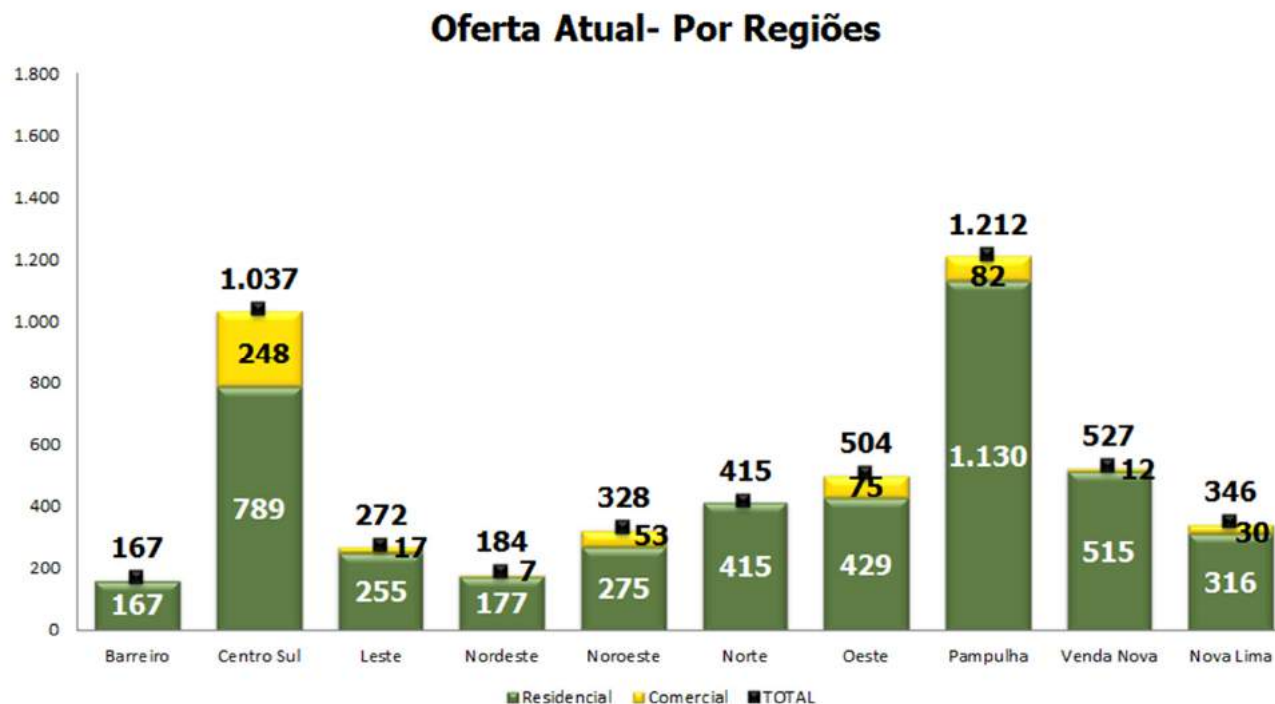
- ✓ A oferta inicial correspondeu a 23.870 unidades e a oferta atual, em dezembro/2016, foi de 4.468 unidades, ou seja, 18,7% dos apartamentos colocados no mercado estavam disponíveis para venda no período.
- ✓ Das 4.468 unidades disponíveis para comercialização, 27,1% correspondem ao padrão Médio (1.210 unidades) e 19,2% ao padrão Super Econômico (860 unidades).
- ✓ A maior disponibilidade sobre a oferta inicial encontra-se no padrão Alto, 27,4% e a menor no padrão Luxo, 14,2%.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA RESIDENCIAL INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



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

OFERTA ATUAL POR REGIÕES



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

- ✓ Das 4.468 unidades residenciais em estoque no mês de dezembro/16, 1.130 (25,3% do total), estavam localizadas na Região da Pampulha, 789 na região Centro Sul e 515 em Venda Nova.
- ✓ Neste mês a oferta comercial correspondeu a 524 unidades, sendo que 248 delas (47,3% do total) estavam localizadas na região Centro Sul e 82 na região Pampulha e apenas 30 em Nova Lima.

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO (OFERTA RESIDENCIAL) POR ANO DE LANÇAMENTO

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidades/ O.I.
Até 2010	15	4,5%	2.902	12,2%	166	3,7%	5,7%
2011	20	6,0%	2.238	9,4%	200	4,5%	8,9%
2012	46	13,9%	2.566	10,7%	168	3,8%	6,5%
2013	73	22,1%	5.610	23,5%	1.140	25,5%	20,3%
2014	78	23,6%	6.093	25,5%	1.287	28,8%	21,1%
2015	62	18,7%	2.444	10,2%	649	14,5%	26,6%
2016	37	11,2%	2.017	8,4%	858	19,2%	42,5%
Total	331	100%	23.870	100%	4.468	100%	18,7%

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

- ✓ Do total de 4.468 unidades residenciais disponíveis para comercialização em dezembro/16; 28,8% (1.287 unidades) foram lançadas em 2014, 14,5% (649 unidades) em 2015, 19,2% (858 unidades) em 2016 (janeiro a dezembro).
- ✓ 2 empreendimentos lançados em 2016 esgotaram suas unidades.

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO																
Ano de Lançamento / Padrão	Especial		Super Econômico		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo	
	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual
Até 2010	0	0	680	3	0	0	716	17	414	3	408	137	568	4	116	2
2011	0	0	250	65	94	9	868	50	794	53	84	5	72	10	76	8
2012	44	3	452	7	36	0	30	4	1.138	76	349	34	345	33	172	11
2013	588	140	0	0	404	203	801	157	2.922	456	223	66	506	75	166	43
2014	530	53	1.688	510	883	129	929	194	1.350	185	228	76	202	55	283	85
2015	0	0	533	50	130	33	464	157	679	186	255	83	293	97	90	43
2016	303	173	598	225	444	113	79	36	461	251	74	43	58	17	0	0
Total	1.465	369	4.201	860	1.991	487	3.887	615	7.758	1.210	1.621	444	2.044	291	903	192

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

- ✓ Do total de 4.468 unidades da oferta atual, observa-se que elas estão disponíveis nos seguintes padrões:
 - ✓ 369 padrão especial
 - ✓ 860 padrão super econômico
 - ✓ 487 padrão econômico
 - ✓ 615 padrão standard
 - ✓ 1.210 padrão médio
 - ✓ 444 padrão alto
 - ✓ 291 padrão luxo
 - ✓ 192 padrão super luxo
- ✓ O padrão médio concentra o maior número de unidades da oferta atual (1.210) sendo que a maioria delas foram lançadas no ano 2013.

PARTICIPAÇÃO DO MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO

PARTICIPAÇÃO DO MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO																
Ano de Lançamento / Padrão	Especial		Super Econômico		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo	
	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual
Até 2010	0%	0%	16%	0%	0%	0%	18%	3%	5%	0%	25%	31%	28%	1%	13%	1%
2011	0%	0%	6%	8%	5%	2%	22%	8%	10%	4%	5%	1%	4%	3%	8%	4%
2012	3%	1%	11%	1%	2%	0%	1%	1%	15%	6%	22%	8%	17%	11%	19%	6%
2013	40%	38%	0%	0%	20%	42%	21%	26%	38%	38%	14%	15%	25%	26%	18%	22%
2014	36%	14%	40%	59%	44%	26%	24%	32%	17%	15%	14%	17%	10%	19%	31%	44%
2015	0%	0%	13%	6%	7%	7%	12%	26%	9%	15%	16%	19%	14%	33%	10%	22%
2016	21%	47%	14%	26%	22%	23%	2%	6%	6%	21%	5%	10%	3%	6%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

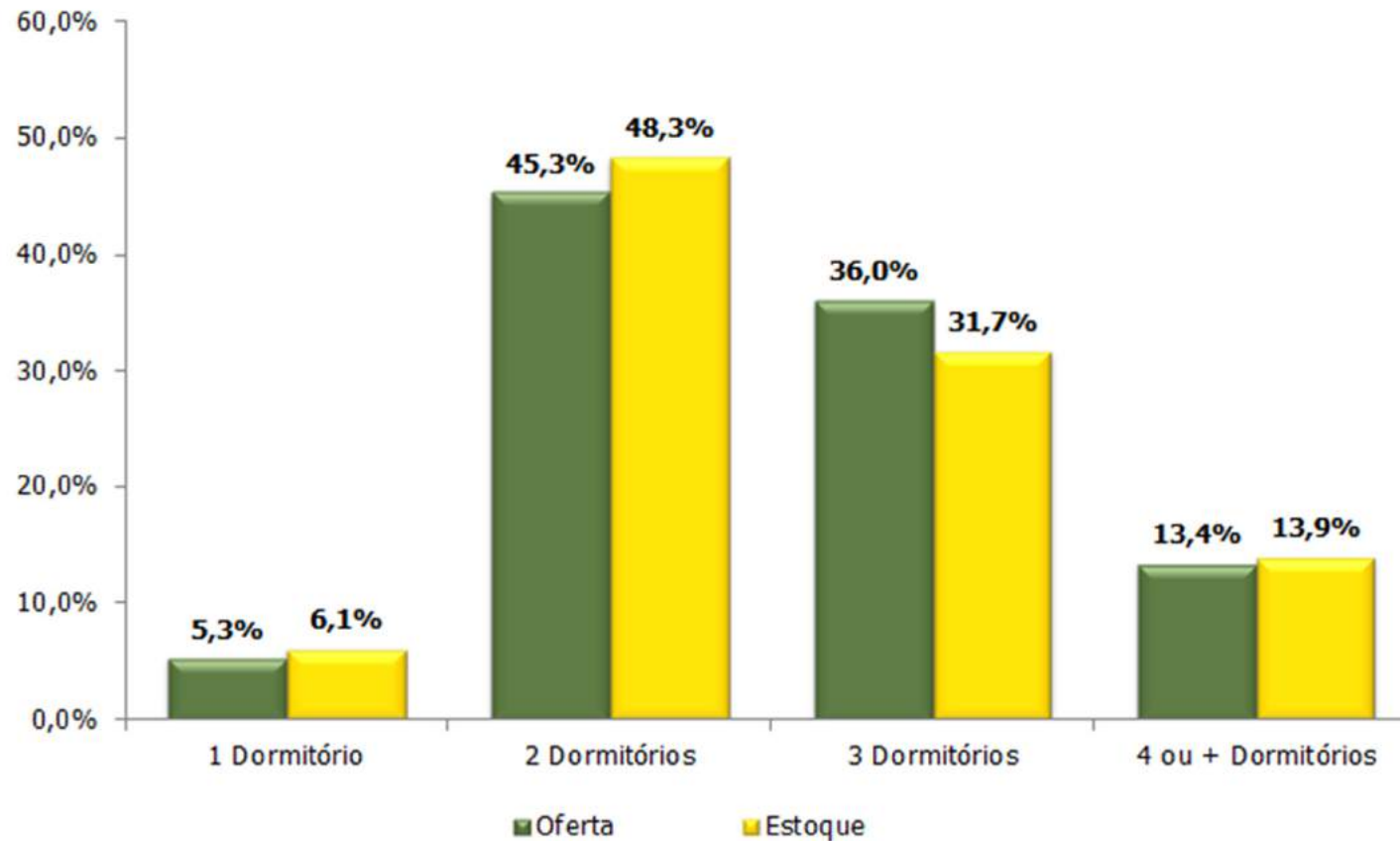
OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL (RESIDENCIAL) POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	1.257	5,3%	273	6,1%	21,7%
2 Dormitórios	10.824	45,3%	2.158	48,3%	19,9%
3 Dormitórios	8.602	36,0%	1.415	31,7%	16,4%
4 ou + Dormitórios	3.187	13,4%	622	13,9%	19,5%
Total	23.870	100%	4.468	100%	18,7%

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

- ✓ Desagregando a oferta residencial do mês de dezembro/2016 por número de quartos, observou-se que 48,3% do total (2.158 unidades) possuíam 2 quartos e 31,7% (1.415 unidades) eram de 3 quartos.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA RESIDENCIAL INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA



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

PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR TIPOLOGIA

Preço Médio por Tipologia					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m² Privativa	R\$/m² Total
1 Dormitório	482.902	46	81	9.515	8.895
2 Dormitórios	315.502	60	84	6.969	5.624
3 Dormitórios	559.894	86	121	6.627	4.692
4 Dormitórios	1.798.727	176	372	9.957	7.322
Média Geral	623.033	96	227	7.635	6.254

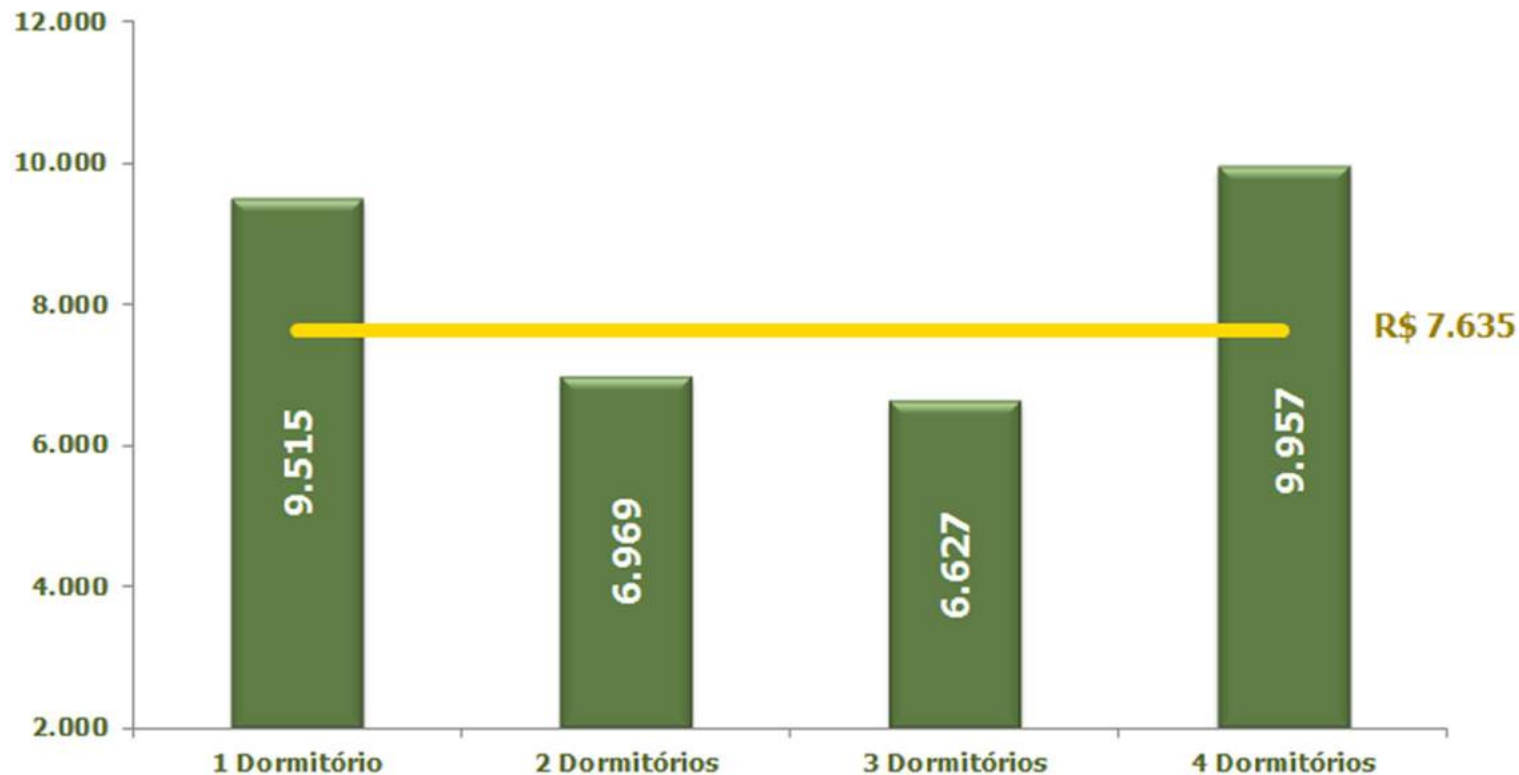
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

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

Estão englobadas todas as regiões e a cidade de Nova Lima.

- ✓ O preço médio (ticket de venda) das unidades que estavam disponíveis para comercialização em dezembro/2016 era de R\$ 623.033.
- ✓ Neste mês o preço por m² da área privativa foi de R\$7.635.

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



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

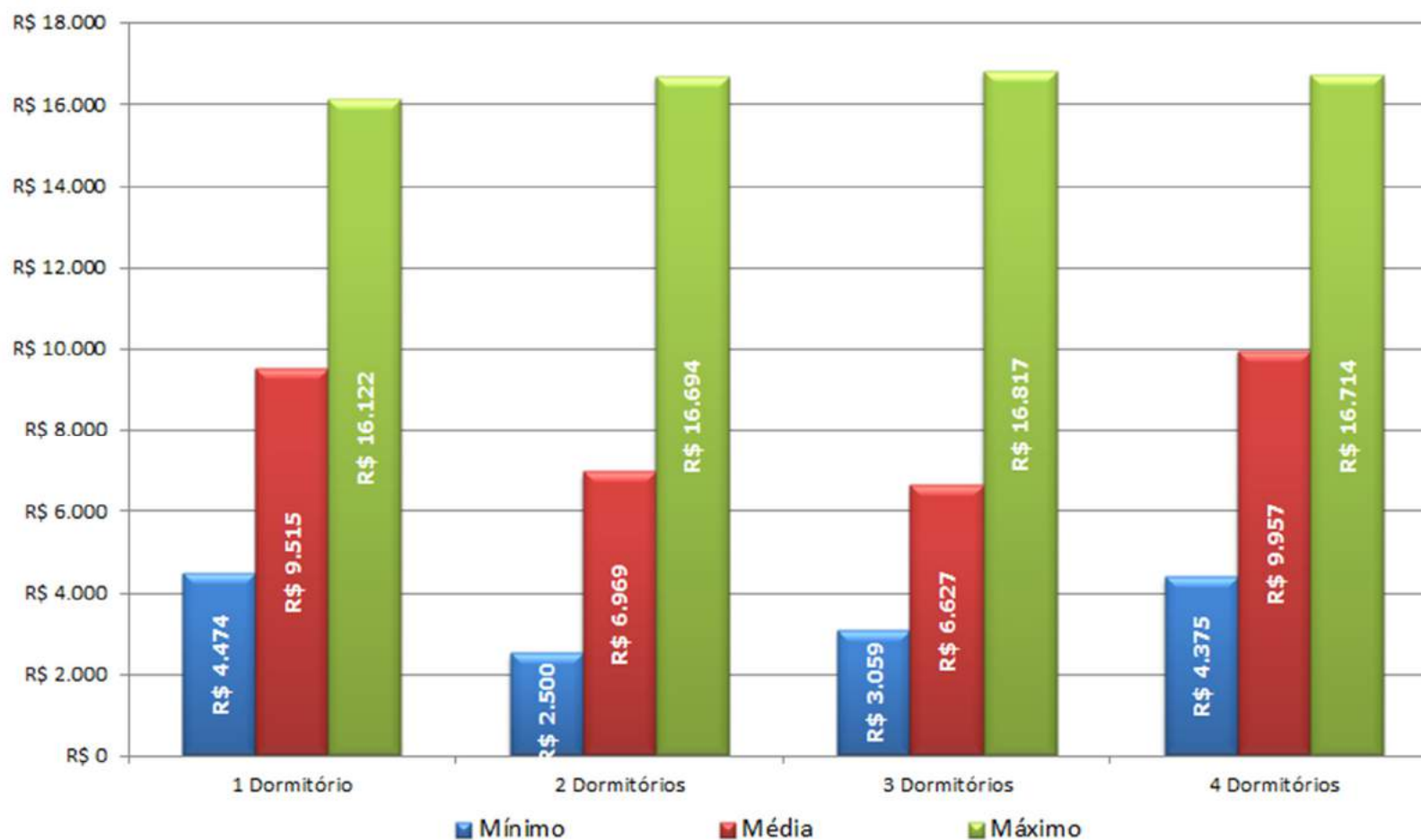
- ✓ Unidades de um quarto e de quatro quartos possuem preço médio de área privativa superior a média geral.

PREÇOS E M² PRIVATIVO RESIDENCIAL – MÁXIMO E MÍNIMO

PREÇOS E M² PRIVATIVO - MÁXIMO E MÍNIMO							
Tipologia	m² Privativo			R\$/m² Privativo			Oferta Atual
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
1 Dormitório	30	46	62	R\$ 4.474	R\$ 9.515	R\$ 16.122	273
2 Dormitórios	43	60	88	R\$ 2.500	R\$ 6.969	R\$ 16.694	2.158
3 Dormitórios	55	86	190	R\$ 3.059	R\$ 6.627	R\$ 16.817	1.415
4 Dormitórios	106	176	576	R\$ 4.375	R\$ 9.957	R\$ 16.714	622
Média Geral	-	96	-	-	7.635	-	4.468

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

PREÇOS DO M² PRIVATIVO – MÁXIMO E MÍNIMO



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

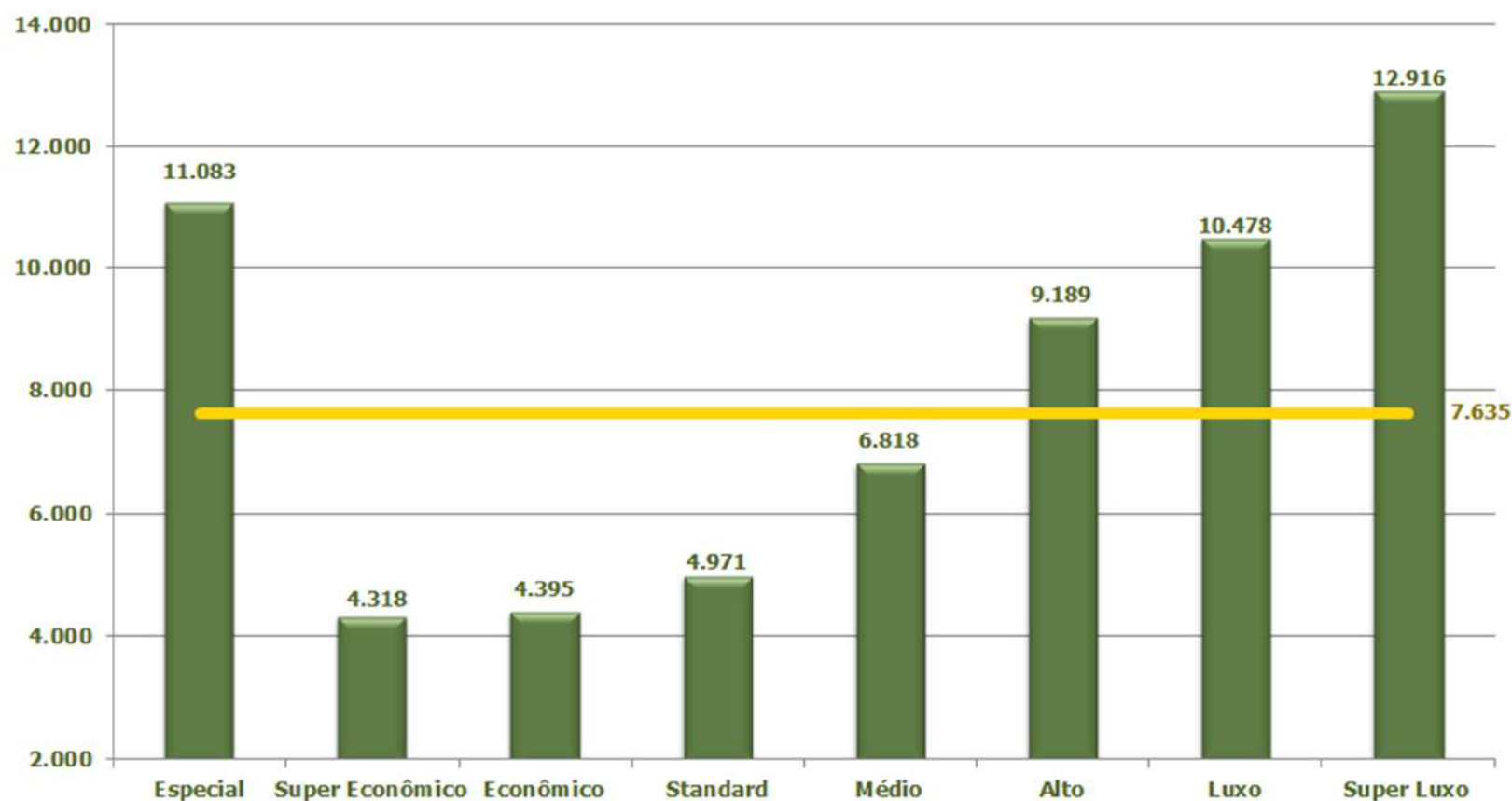
PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR PADRÃO

Preço Médio por Padrão					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m² Privativa	R\$/m² Total
Especial	620.104	56	126	11.083	9.672
Super Econômico	193.872	56	78	4.318	3.097
Econômico	238.656	55	-	4.395	-
Standard	337.418	68	102	4.971	3.401
Médio	517.674	80	154	6.818	5.086
Alto	855.664	100	160	9.189	6.545
Luxo	1.402.055	135	336	10.478	6.430
Super Luxo	3.150.166	243	370	12.916	7.839
Média Geral	623.033	96	227	7.635	6.254

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

- ✓ Os imóveis do padrão Super Econômico possuem preço médio de R\$ 193.872.
- ✓ O preço médio das unidades com padrão Médio em dezembro/16 foi de R\$517.674 e os considerados como padrão Luxo corresponderam a R\$1.402.055.

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



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

PREÇO MÉDIO POR ANO DE LANÇAMENTO

Preço Médio por Área Quadrada Total						
Tipo Imóvel	Preço Médio		Área T. Média		R\$/m² Total	
Lançamento	Até 2014	2015 a 2016	Até 2014	2015 a 2016	Até 2014	2015 a 2016
1 Dormitório	467.793	542.759	81	-	8.895	-
2 Dormitórios	311.944	325.709	87	61	5.840	3.470
3 Dormitórios	565.657	526.877	119	123	4.866	4.490
4 Dormitórios	1.828.205	1.624.406	366	392	7.712	5.473
Média Geral	647.702	524.148	222	240	6.699	4.755

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	467.793	542.759	46	47	9.571	9.602
2 Dormitórios	311.944	325.709	60	59	6.871	7.130
3 Dormitórios	565.657	526.877	85	87	6.820	6.172
4 Dormitórios	1.828.205	1.624.406	182	153	10.148	9.173
Média Geral	647.702	524.148	101	83	7.821	7.250

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. 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\$ 7.821, enquanto esse preço, nos lançamentos de 2015 a 2016 (4T) foi de R\$ 7.250. Esse resultado não significa diretamente queda de preço. Número de empreendimentos pesquisados e até mesmo a especificação deles podem ter influenciado os resultados médios. O Mais provável, pelo que evidenciam o lançamentos atuais, é que a este preço mais baixo decorra de um grande volume de lançamentos Super Econômicos e Econômicos.

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA - 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	66	817	374	1.257	41	156	76	273
2 Dormitórios	728	5.368	4.728	10.824	313	1.251	594	2.158
3 Dormitórios	134	2.397	6.071	8.602	73	620	722	1.415
4 ou + Dormitórios	0	1.044	2.143	3.187	0	341	281	622
Subtotal Residencial	928	9.626	13.316	23.870	427	2.368	1.673	4.468
Comercial	9	2.300	2.582	4.891	6	347	171	524
Total	937	11.926	15.898	28.761	433	2.715	1.844	4.992

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	5,3%	65,0%	29,8%	100%	15,0%	57,1%	27,8%	100%
2 Dormitórios	6,7%	49,6%	43,7%	100%	14,5%	58,0%	27,5%	100%
3 Dormitórios	1,6%	27,9%	70,6%	100%	5,2%	43,8%	51,0%	100%
4 ou + Dormitórios	0,0%	32,8%	67,2%	100%	0,0%	54,8%	45,2%	100%
Subtotal Residencial	3,9%	40,3%	55,8%	100%	9,6%	53,0%	37,4%	100%
Comercial	0,2%	47,0%	52,8%	100%	1,1%	66,2%	32,6%	100%
Total	3,3%	41,5%	55,3%	100%	8,7%	54,4%	36,9%	100%

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

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

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	108	725	632	1.465	65	161	143	369
Super Econômico	550	2.269	1.382	4.201	211	574	75	860
Econômico	20	1.437	534	1.991	5	270	212	487
Standard	0	1.472	2.415	3.887	0	387	228	615
Médio	202	2.288	5.268	7.758	114	508	588	1.210
Alto	48	509	1.064	1.621	32	171	241	444
Luxo	0	553	1.491	2.044	0	169	122	291
Super Luxo	0	373	530	903	0	128	64	192
Total	928	9.626	13.316	23.870	427	2.368	1.673	4.468

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

- ✓ Das 2.368 unidades em construção que estavam sendo ofertadas em dezembro/16, 508 eram do padrão médio (com faixa de valor de R\$400.001 a R\$700.000), 574 do padrão Super Econômico (até R\$200 mil) e 387 do padrão Standard (R\$250.001 até R\$400.000).

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

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	7,4%	49,5%	43,1%	100%	17,6%	43,6%	38,8%	100%
Super Econômico	13,1%	54,0%	32,9%	100%	24,5%	66,7%	8,7%	100%
Econômico	1,0%	72,2%	26,8%	100%	1,0%	55,4%	43,5%	100%
Standard	0,0%	37,9%	62,1%	100%	0,0%	62,9%	37,1%	100%
Médio	2,6%	29,5%	67,9%	100%	9,4%	42,0%	48,6%	100%
Alto	3,0%	31,4%	65,6%	100%	7,2%	38,5%	54,3%	100%
Luxo	0,0%	27,1%	72,9%	100%	0,0%	58,1%	41,9%	100%
Super Luxo	0,0%	41,3%	58,7%	100%	0,0%	66,7%	33,3%	100%
Total	3,9%	40,3%	55,8%	100%	9,6%	53,0%	37,4%	100%

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



ANÁLISE GERAL DA CONCORRÊNCIA COMERCIAL

BH E NOVA LIMA

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

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO						
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Oferta Inicial	Var. %	Oferta Atual	Var. %	Disp. s/ O.I.
out/15	49	4.378	-	551	-	12,6%
nov/15	50	4.388	0,2%	511	-7,3%	11,6%
dez/15	54	4.641	5,8%	613	20,0%	13,2%
jan/16	54	4.641	0,0%	592	-3,4%	12,8%
fev/16	56	4.819	3,8%	675	14,0%	14,0%
mar/16	60	5.025	4,3%	713	5,6%	14,2%
abr/16	60	5.025	0,0%	696	-2,4%	13,9%
mai/16	57	4.930	-1,9%	678	-2,6%	13,8%
jun/16	57	4.930	0,0%	655	-3,4%	13,3%
jul/16	55	4.882	-1,0%	627	-4,3%	12,8%
ago/16	55	4.882	0,0%	639	1,9%	13,1%
set/16	56	4.891	0,2%	636	-0,5%	13,0%
out/16	56	4.891	0,0%	594	-6,6%	12,1%
nov/16	56	4.891	0,0%	568	-4,4%	11,6%
dez/16	56	4.891	0,0%	524	-7,7%	10,7%

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

- ✓ Em dezembro/16 estavam disponíveis para venda 524 unidades comerciais. Esse número foi 7,7% menor do que o observado no mês anterior, que foi de 568 unidades.

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO (OFERTA COMERCIAL) POR ANO DE LANÇAMENTO

COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidade s/ O.I.
até 2010	5	8,9%	641	13,1%	12	2,3%	1,9%
2011	3	5,4%	464	9,5%	17	3,2%	3,7%
2012	4	7,1%	416	8,5%	22	4,2%	5,3%
2013	10	17,9%	1.061	21,7%	120	22,9%	11,3%
2014	13	23,2%	1.351	27,6%	123	23,5%	9,1%
2015	16	28,6%	706	14,4%	207	39,5%	29,3%
2016	5	8,9%	252	5,2%	23	4,4%	9,1%
Total	56	100%	4.891	100%	524	100%	10,7%

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

- ✓ Das 524 unidades comerciais que estavam em estoque em dezembro/16, 23,5% foram lançadas em 2014, 39,5% em 2015 e 4,4% em 2016 (janeiro a dezembro).
- ✓ Das 252 unidades lançadas em 2016, 90,9% já foi vendida.

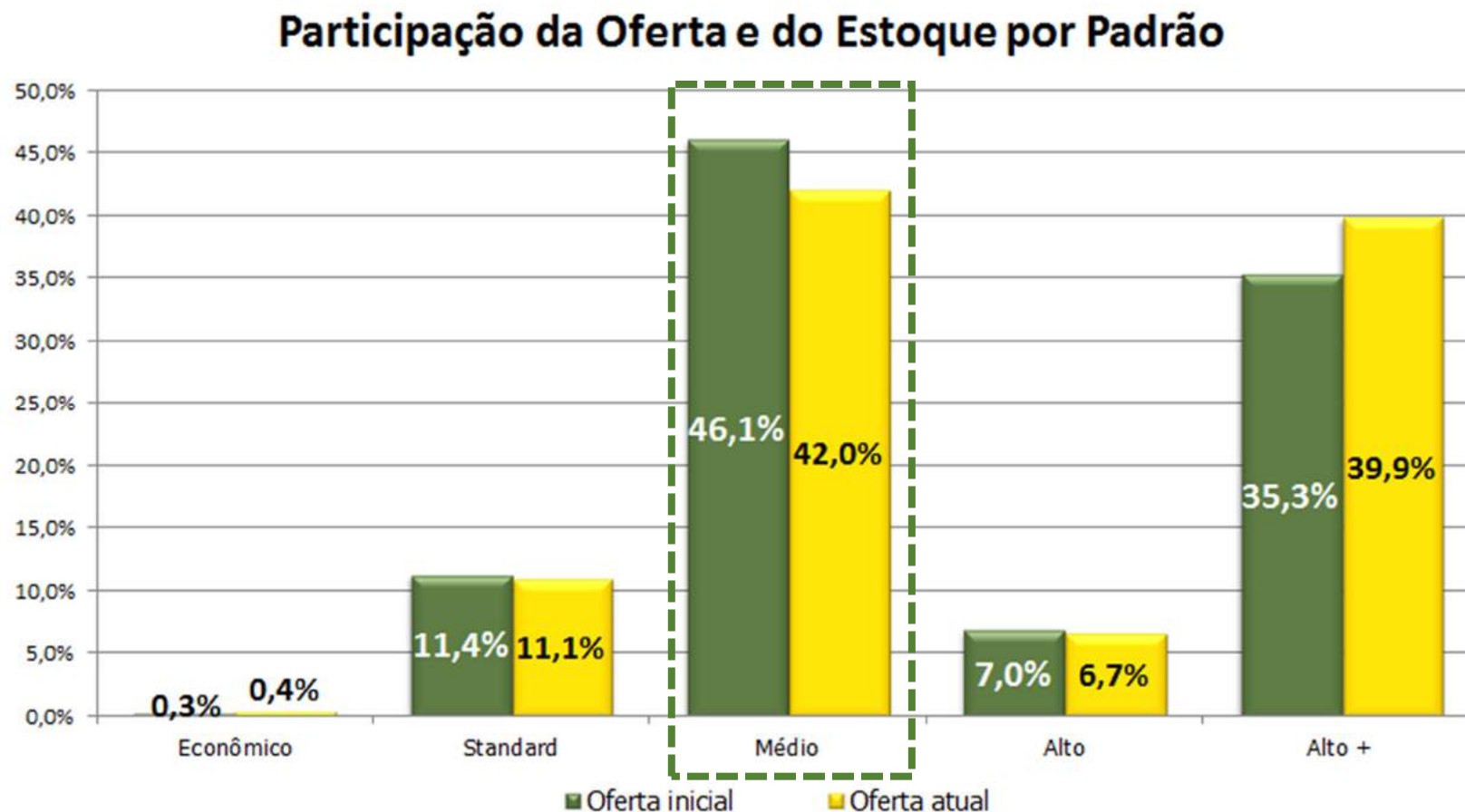
ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA POR PADRÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta inicial	(%)	Oferta atual	(%)	Disp. (%)
Econômico	Até 6.000 m² priv.	1	1,8%	14	0,3%	2	0,4%	14,3%
Standard	De 6.001 a 8.000 m² priv.	12	21,4%	556	11,4%	58	11,1%	10,4%
Médio	De 8.001 a 10.000 m² priv.	24	42,9%	2.254	46,1%	220	42,0%	9,8%
Alto	De 10.001 a 12.000 m² priv.	7	12,5%	340	7,0%	35	6,7%	10,3%
Alto +	Acima de 12.001 m² priv.	12	21,4%	1.727	35,3%	209	39,9%	12,1%
Total	-	56	100%	4.891	100%	524	100%	10,7%

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

- ✓ Das 524 unidades comerciais em oferta em dezembro/2016 observou-se que 220 unidades (42,0% do total) são do padrão Médio (R\$ 8.001 a 10.000/m² priv.).
- ✓ Já outras 209 unidades (39,9%) são do padrão Alto+ (acima de R\$ 12.001 m² priv.).
- ✓ Apenas 1 empreendimento possui preço por m² abaixo dos R\$ 6.000.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA COMERCIAL INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



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

PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES COMERCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR PADRÃO

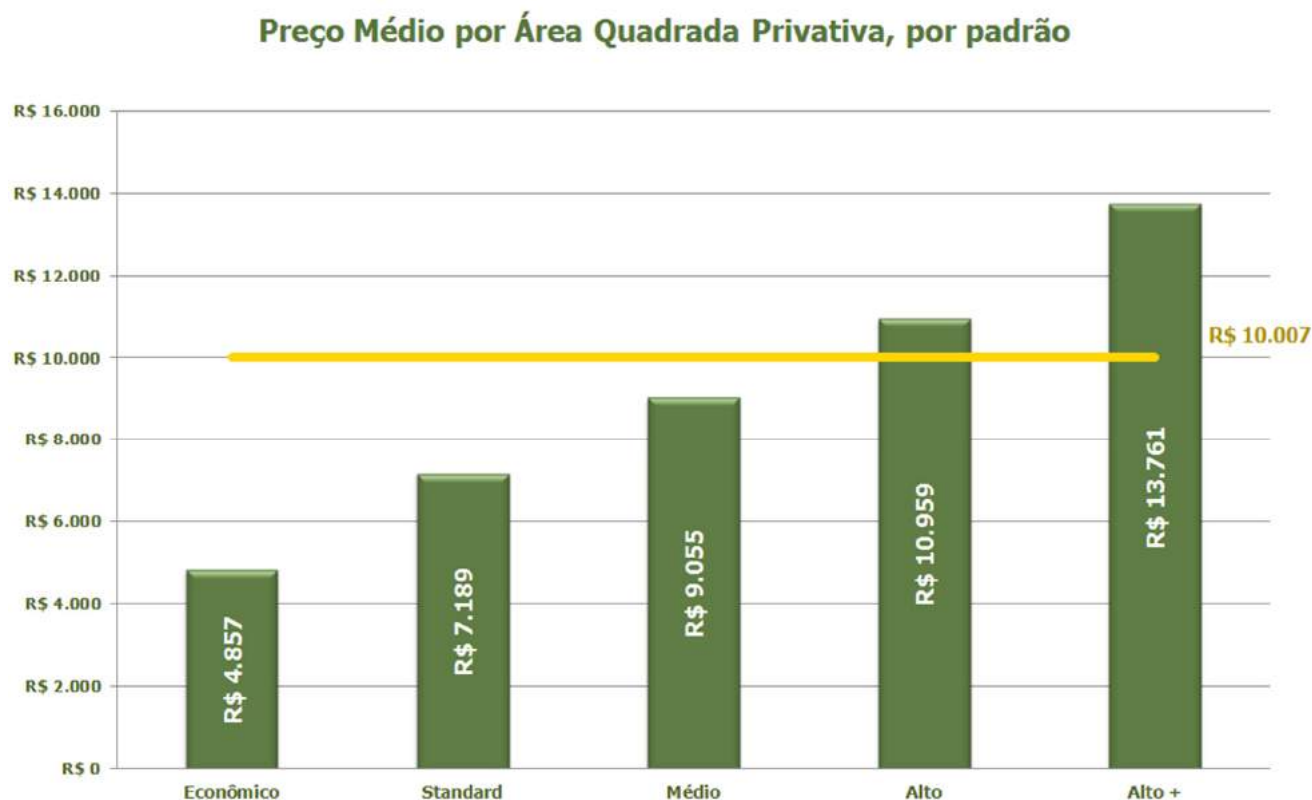
Preço Médio por Padrão			
Padrão	Preço Médio	m ² Privativo	R\$/m ² Privativo
Econômico	170.000	35	R\$ 4.857
Standard	370.770	81	R\$ 7.189
Médio	519.561	80	R\$ 9.055
Alto	1.116.957	112	R\$ 10.959
Alto +	663.000	78	R\$ 13.761
Média Geral	606.277	86	10.007

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

Obs.: A média geral é aplicada entre todos os empreendimentos, portanto, o Preço Médio pela área privativa e total não baterá com o Valor/m². Estão englobadas todas as regiões e a cidade de Nova Lima.

As elevadas metragens médias decorrem, sobretudo, da baixa disponibilidade (estoque) média, num mercado em que as unidades menores venderam em maior proporção que as unidades maiores.

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



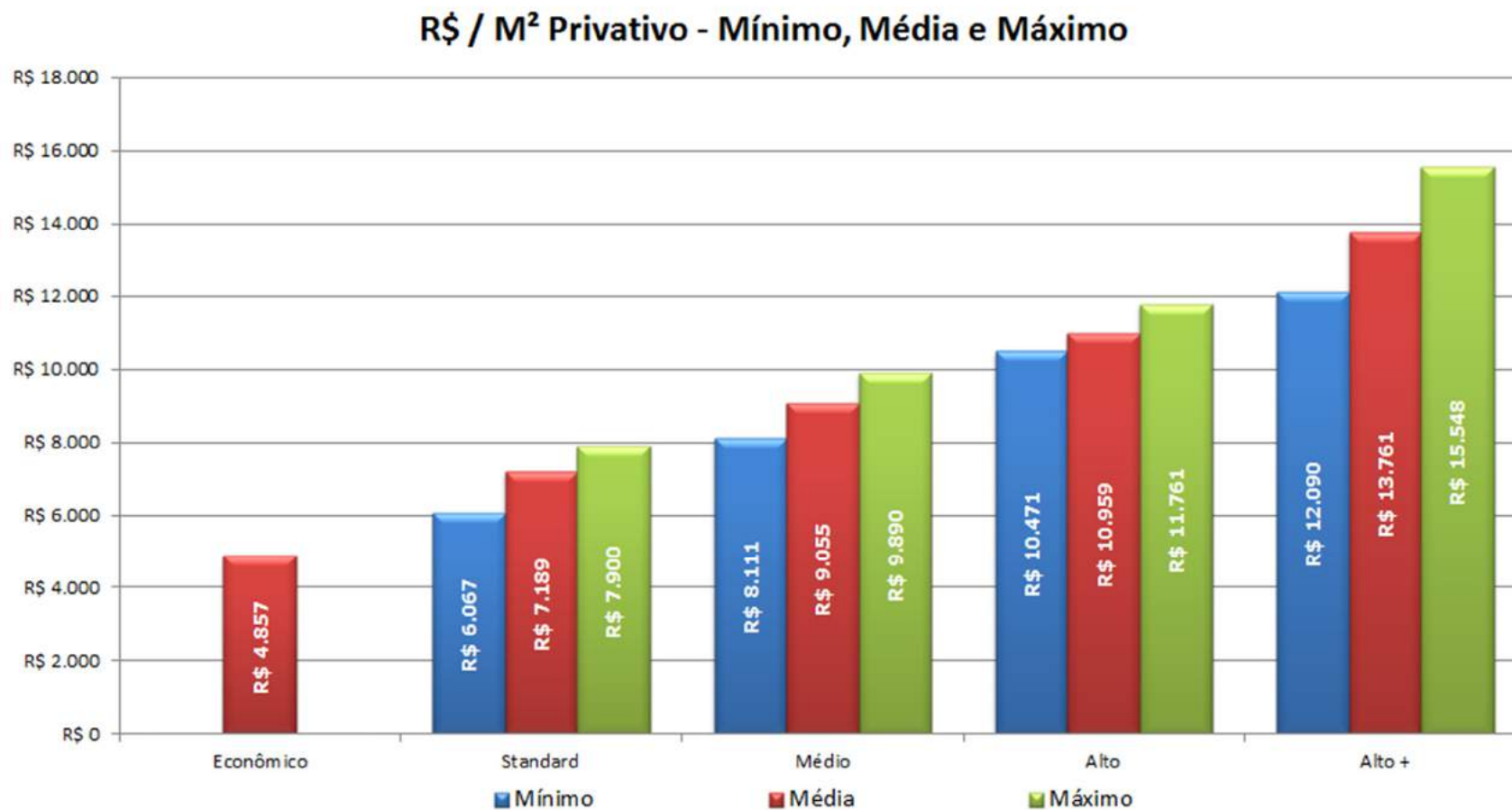
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

PREÇOS E M² PRIVATIVO COMERCIAL – MÁXIMO E MÍNIMO

PREÇOS E M² PRIVATIVO - MÁXIMO E MÍNIMO							
Padrão	m² Privativo			R\$/m² Privativo			Oferta Atual
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
Econômico	-	35	-	-	R\$ 4.857	-	2
Standard	25	81	270	R\$ 6.067	R\$ 7.189	R\$ 7.900	58
Médio	23	80	257	R\$ 8.111	R\$ 9.055	R\$ 9.890	220
Alto	24	112	191	R\$ 10.471	R\$ 10.959	R\$ 11.761	35
Alto +	25	78	253	R\$ 12.090	R\$ 13.761	R\$ 15.548	209
Média Geral	-	86	-	-	10.007	-	524

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

PREÇOS E M² PRIVATIVO COMERCIAL – MÁXIMO E MÍNIMO



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



ANÁLISE DE VGV

VGV E UNIDADES – LANÇADAS E VENDIDAS - POR PADRÃO

VGV POR PADRÃO UNIDADES LANÇADAS E VENDIDAS EM 2016						
Padrão	LANÇAMENTOS			VENDAS		
	Empreend. Lançados	Unidades Lançadas	VGV Lançado (R\$ MIL)	Empreend. Com vendas	Unidades Vendidas	VGV Vendido (R\$ MIL)
Especial	4	303	R\$ 181.268	12	177	R\$ 88.475
Super Econômico	6	598	R\$ 111.134	19	725	R\$ 129.410
Econômico	4	475	R\$ 112.834	10	765	R\$ 179.697
Standard	4	68	R\$ 20.237	45	381	R\$ 128.966
Médio	17	459	R\$ 221.099	96	637	R\$ 321.012
Alto	2	74	R\$ 52.046	25	225	R\$ 193.480
Luxo	2	58	R\$ 90.420	35	208	R\$ 289.869
Super Luxo	-	-	-	21	80	R\$ 218.586
Sub-Total Residenciais	39	2.035	R\$ 789.038	263	3.198	R\$ 1.549.494
Comercial	5	252	R\$ 136.282	39	406	R\$ 190.344
Total	44	2.287	R\$ 925.320	302	3.604	R\$ 1.739.838

*Unidades Lançadas são referentes as lançadas em 2016

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

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

VGv INICIAL E ATUAL POR PADRÃO EM DEZEMBRO DE 2016

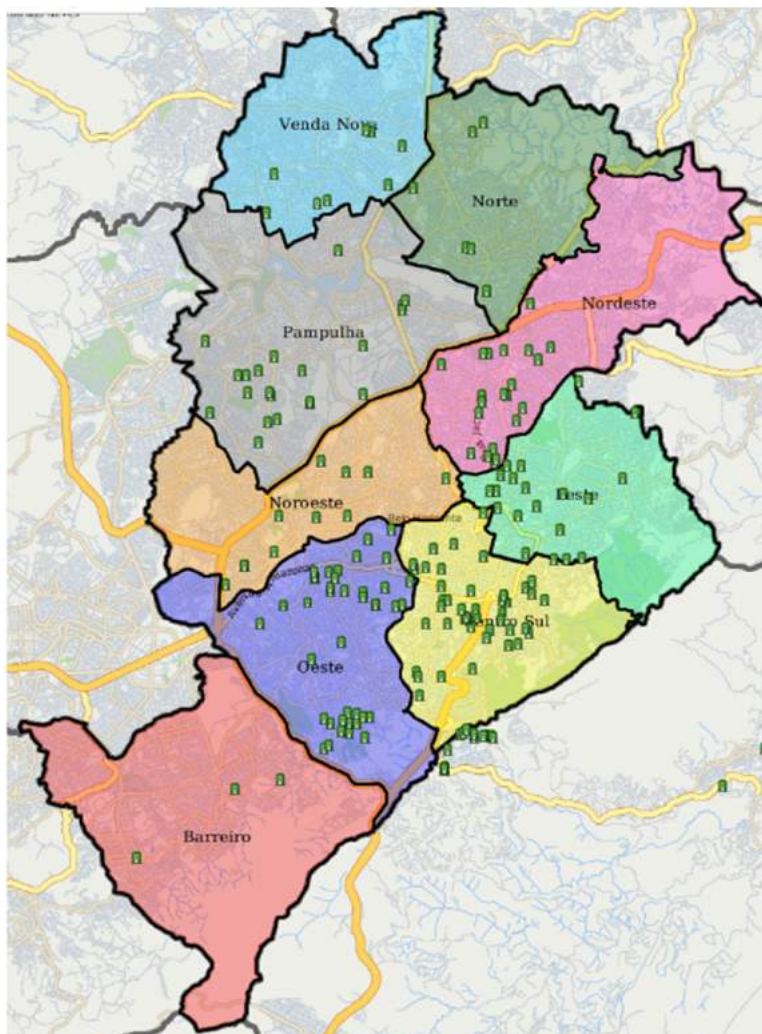
VGv INICIAL E ATUAL POR PADRÃO								
Padrão	Empreend. Vertical	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM VGv		
			Oferta Inicial	Oferta Atual	Vendas	Inicial (R\$ MIL)	Atual (R\$ MIL)	Vendas (R\$ MIL)
Especial	12	R\$ 620.104	1.465	369	1.096	R\$ 834.799	R\$ 239.344	R\$ 595.455
Super Econômico	21	R\$ 193.872	4.201	860	3.341	R\$ 631.898	R\$ 134.113	R\$ 497.786
Econômico	13	R\$ 238.656	1.991	487	1.504	R\$ 475.164	R\$ 118.417	R\$ 356.747
Standard	55	R\$ 337.418	3.887	615	3.272	R\$ 1.299.353	R\$ 199.975	R\$ 1.099.379
Médio	118	R\$ 517.674	7.758	1.210	6.548	R\$ 3.828.216	R\$ 575.222	R\$ 3.252.994
Alto	36	R\$ 855.664	1.621	444	1.177	R\$ 1.279.746	R\$ 363.329	R\$ 916.417
Luxo	46	R\$ 1.402.055	2.044	291	1.753	R\$ 2.827.945	R\$ 418.585	R\$ 2.409.359
Super Luxo	30	R\$ 3.150.166	903	192	711	R\$ 2.844.600	R\$ 550.264	R\$ 2.294.336
Sub-Total Residenciais	331	623.033	23.870	4.468	19.402	R\$ 14.021.721	R\$ 2.599.249	R\$ 11.422.472
Comercial	56	R\$ 606.277	4.891	524	4.367	R\$ 2.965.301	R\$ 330.951	R\$ 2.634.349
Total	387	-	28.761	4.992	23.769	R\$ 16.987.021	R\$ 2.930.200	R\$ 14.056.821

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



ESGOTADOS

ESGOTADOS



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

ESGOTADOS

Total de 291 empreendimentos esgotados

42 empreendimentos sem informações

249 empreendimentos – 9.856 unidades

OFERTA POR TIPOLOGIA - ESGOTADOS		
Tipologia	Oferta Inicial	(%)
1 Dormitório	330	3,3%
2 Dormitórios	3.727	37,8%
3 Dormitórios	4.565	46,3%
4 ou + Dormitórios	1.234	12,5%
Total	9.856	100%

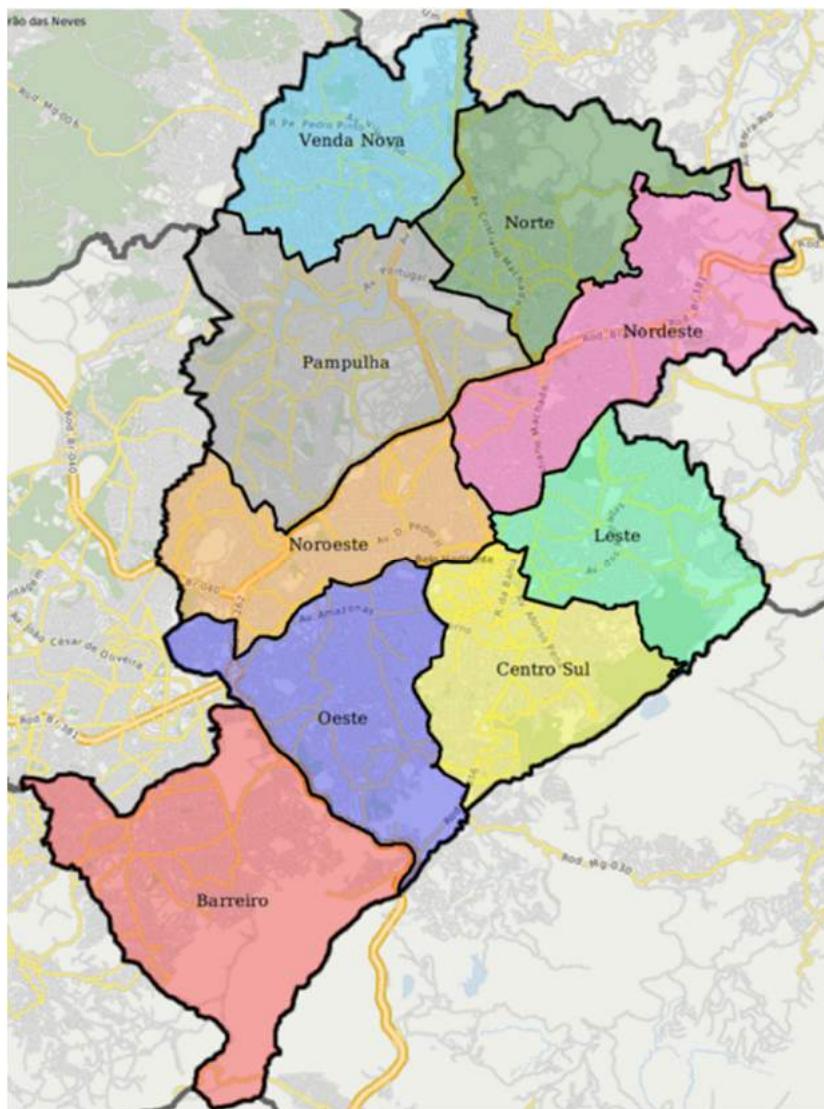
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

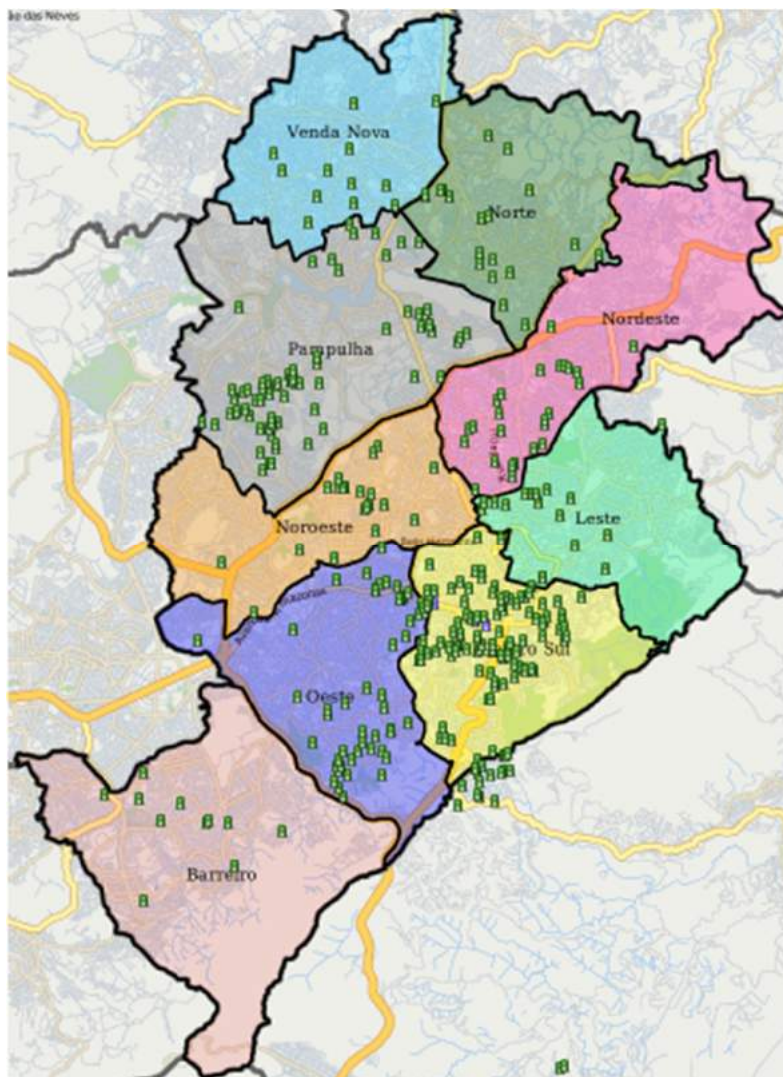
ANÁLISE GERAL DAS REGIÕES

REGIÕES



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

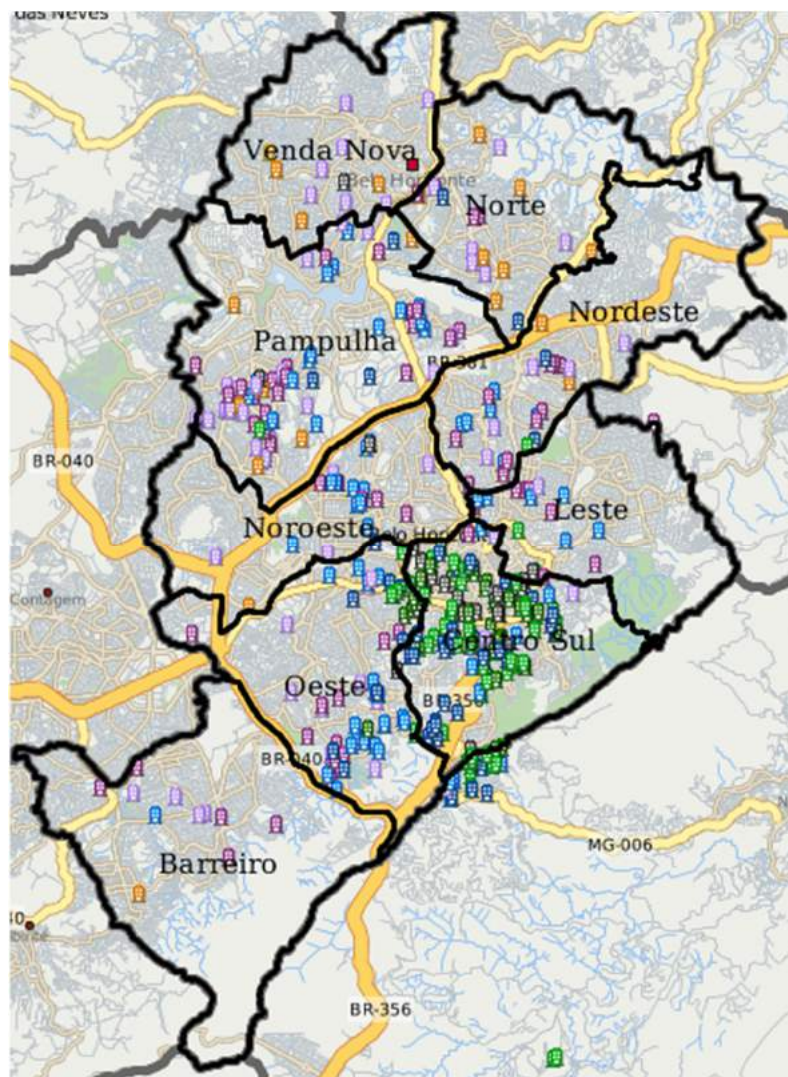
REGIÕES



Legenda	
	Residencial
	Comercial

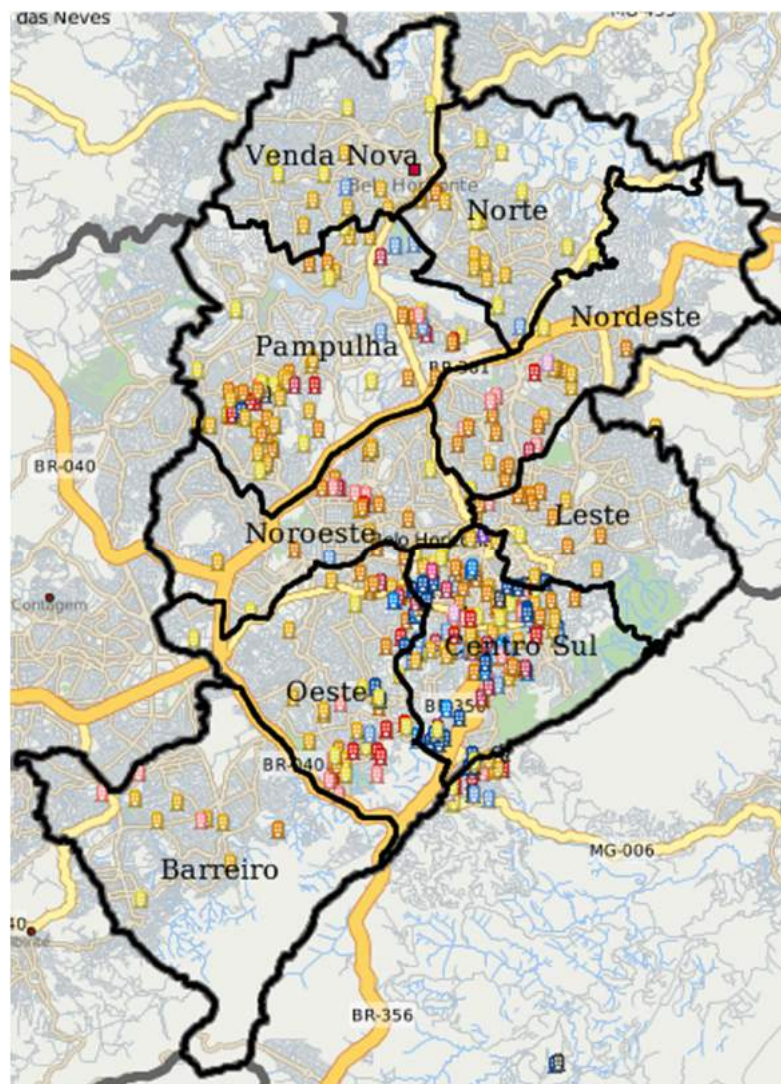
LEGENDA	
	Região Nordeste
	Região Centro Sul
	Região Noroeste
	Região Barreiro
	Região Oeste
	Região Venda Nova
	Região Leste
	Região Norte
	Região Pampulha

REGIÕES



LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

REGIÕES



DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA POR PADRÃO-RESIDENCIAL – DEZEMBRO DE 2016

DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA POR REGIÕES							
Regiões	Empreendimentos	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disponibilidade Sobre Oferta
Barreiro	10	3,0%	1.170	4,9%	167	3,7%	14,3%
Centro Sul	99	29,9%	3.734	15,6%	789	17,7%	21,1%
Leste	20	6,0%	952	4,0%	255	5,7%	26,8%
Nordeste	22	6,6%	892	3,7%	177	4,0%	19,8%
Noroeste	19	5,7%	1.171	4,9%	275	6,2%	23,5%
Norte	16	4,8%	2.393	10,0%	415	9,3%	17,3%
Oeste	49	14,8%	4.138	17,3%	429	9,6%	10,4%
Pampulha	68	20,5%	5.699	23,9%	1.130	25,3%	19,8%
Nova Lima	21	6,3%	2.679	11,2%	316	7,1%	11,8%
Venda Nova	7	2,1%	1.042	4,4%	515	11,5%	49,4%
Total Geral	331	100%	23.870	100%	4.468	100%	18,7%

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

DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA POR PADRÃO-COMERCIAL – DEZEMBRO DE 2016

DISPONIBILIDADE SOBRE A OFERTA POR REGIÕES							
Regiões	Empreendimentos	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disponibilidade Sobre Oferta
Barreiro	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Centro Sul	29	51,8%	1.670	34,1%	248	47,3%	14,9%
Leste	2	3,6%	177	3,6%	17	3,2%	9,6%
Nordeste	1	1,8%	91	1,9%	7	1,3%	7,7%
Noroeste	1	1,8%	329	6,7%	53	10,1%	16,1%
Norte	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Oeste	12	21,4%	1.449	29,6%	75	14,3%	5,2%
Pampulha	5	8,9%	233	4,8%	82	15,6%	35,2%
Nova Lima	5	8,9%	898	18,4%	30	5,7%	3,3%
Venda Nova	1	1,8%	44	0,9%	12	2,3%	27,3%
Total Geral	56	100%	4.891	100%	524	100%	10,7%

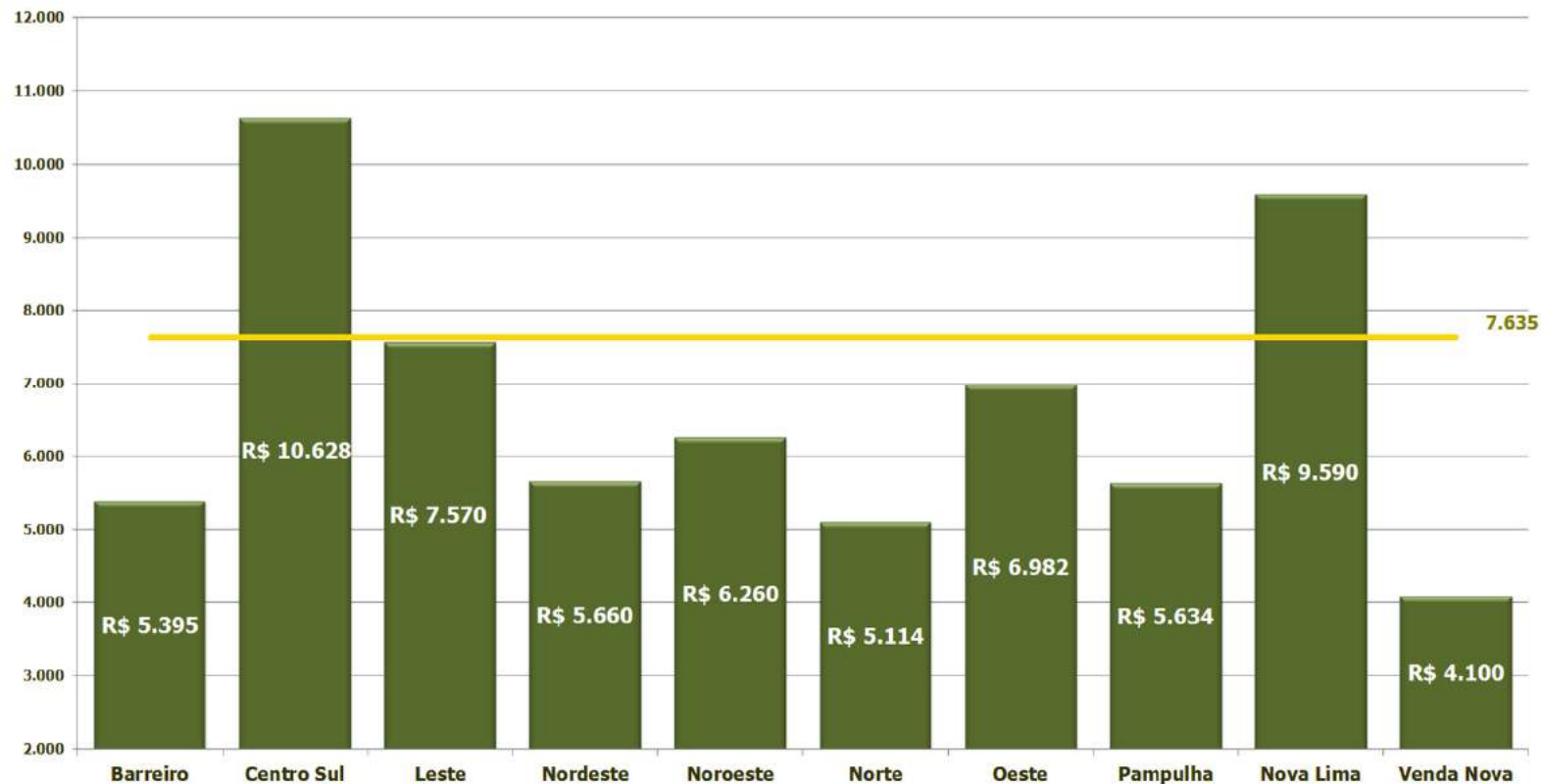
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria.

PREÇOS MÉDIOS RESIDENCIAL DO M² PRIVATIVO POR REGIÕES

PREÇOS MÉDIOS DO M² PRIVATIVO POR REGIÕES							
Regiões	1Q	Regiões	2Q	Regiões	3Q	Regiões	4Q
Barreiro	-	Barreiro	4.773	Barreiro	5.929	Barreiro	-
Centro Sul	12.035	Centro Sul	9.851	Centro Sul	9.853	Centro Sul	11.661
Leste	12.655	Leste	8.893	Leste	6.674	Leste	-
Nordeste	-	Nordeste	5.274	Nordeste	5.667	Nordeste	6.519
Noroeste	-	Noroeste	5.389	Noroeste	6.033	Noroeste	8.196
Norte	5.398	Norte	4.724	Norte	5.528	Norte	-
Oeste	5.316	Oeste	7.020	Oeste	6.001	Oeste	8.742
Pampulha	5.892	Pampulha	5.011	Pampulha	5.517	Pampulha	7.555
Nova Lima	10.617	Nova Lima	8.675	Nova Lima	7.681	Nova Lima	10.524
Venda Nova	-	Venda Nova	4.063	Venda Nova	4.146	Venda Nova	-
Média geral	9.515	Média geral	6.969	Média geral	6.627	Média geral	9.957

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

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



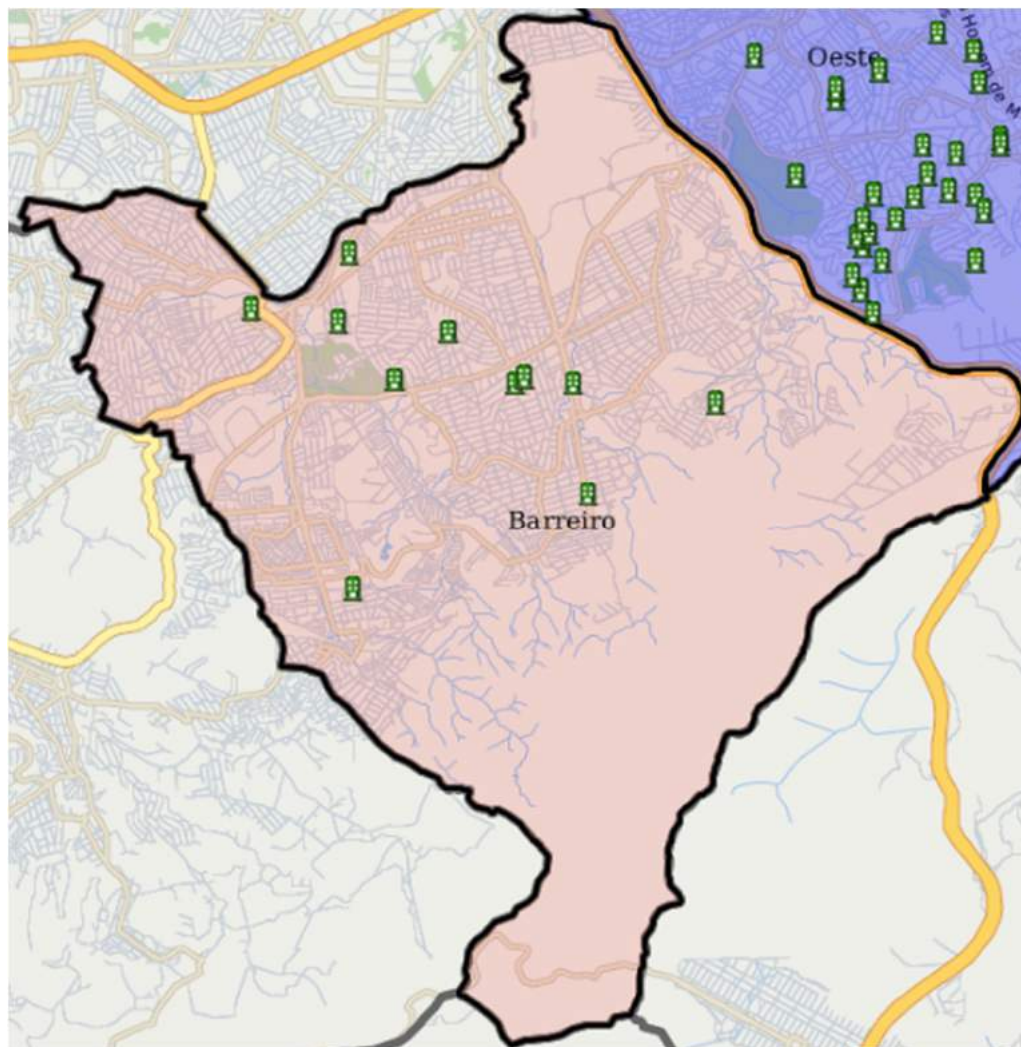
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria

- ✓ O preço médio das unidades residenciais em Belo Horizonte e Nova Lima, por metro quadrado de área privativa, foi de R\$ 7.635 em dezembro/16.
- ✓ A região Centro Sul e Nova Lima possuem preço superior a média da cidade.

REGIÃO
BARREIRO

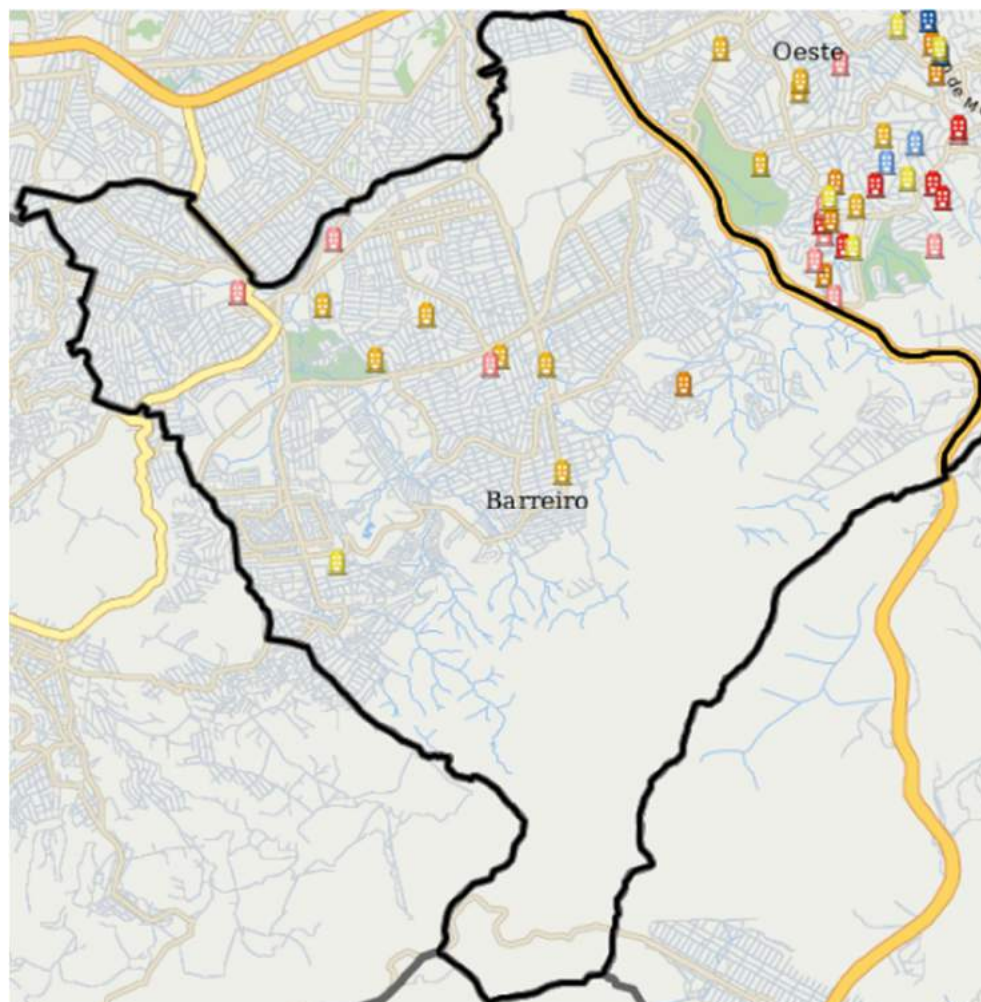
reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



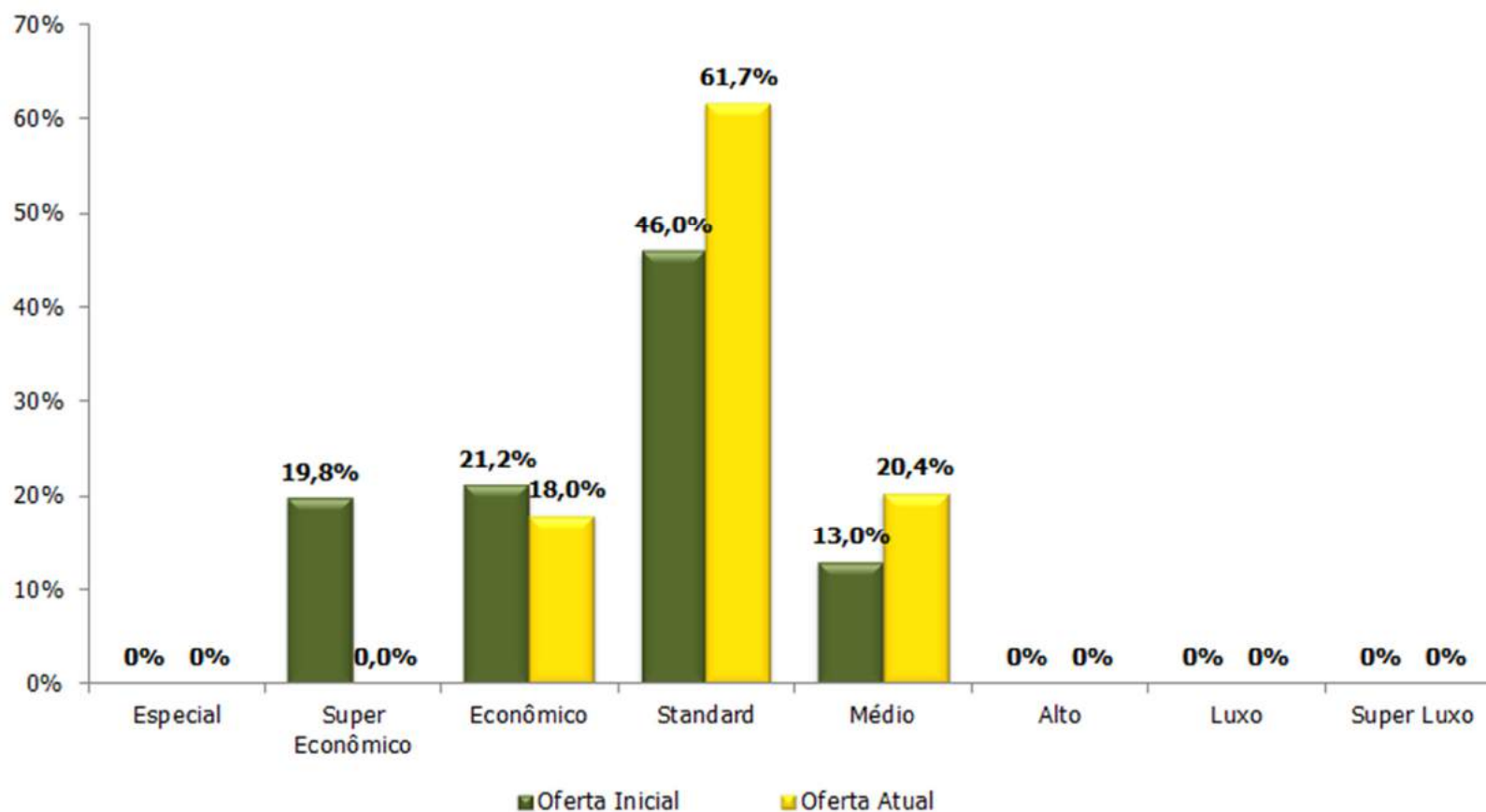
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0%	0	0%	0	0%	-
Super Econômico	até 200.000	2	20,0%	232	19,8%	0	0,0%	0,0%
Econômico	de 200.001 até 250.000	1	10,0%	248	21,2%	30	18,0%	12,1%
Standard	de 250.001 até 400.000	5	50,0%	538	46,0%	103	61,7%	19,1%
Médio	de 400.001 até 700.000	2	20,0%	152	13,0%	34	20,4%	22,4%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	0	0%	0	0%	0	0%	-
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	0	0%	0	0%	0	0%	-
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0%	0	0%	0	0%	-
Total	-	10	100%	1.170	100%	167	100%	14,3%

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

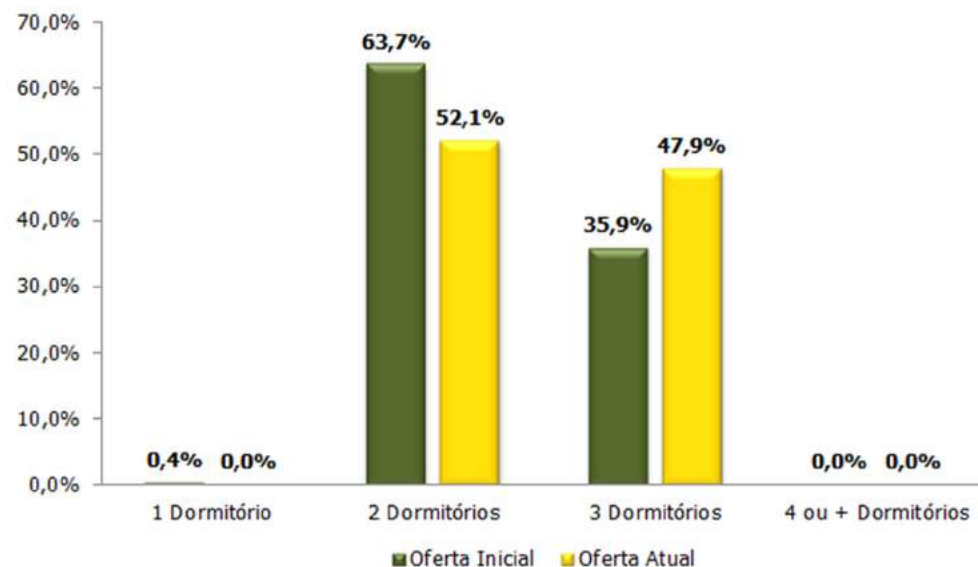
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	5	0,4%	0	0,0%	0,0%
2 Dormitórios	745	63,7%	87	52,1%	11,7%
3 Dormitórios	420	35,9%	80	47,9%	19,0%
4 ou + Dormitórios	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	1.170	100%	167	100%	14,3%

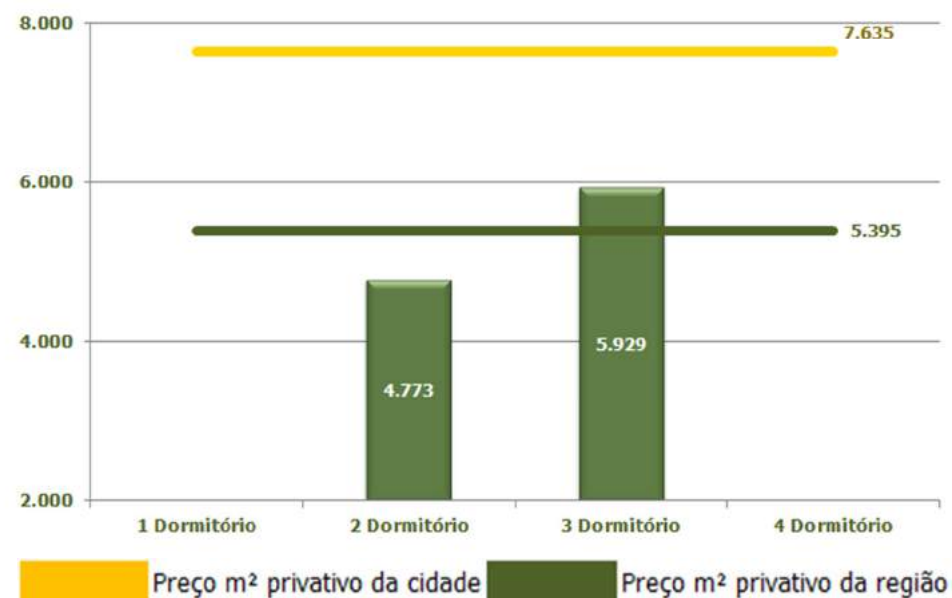
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - BARREIRO					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitório	214.387	50	66	4.773	2.530
3 Dormitório	428.172	71	94	5.929	3.096
4 Dormitório	-	-	-	-	-
MÉDIA	301.308	62	80	5.395	2.813

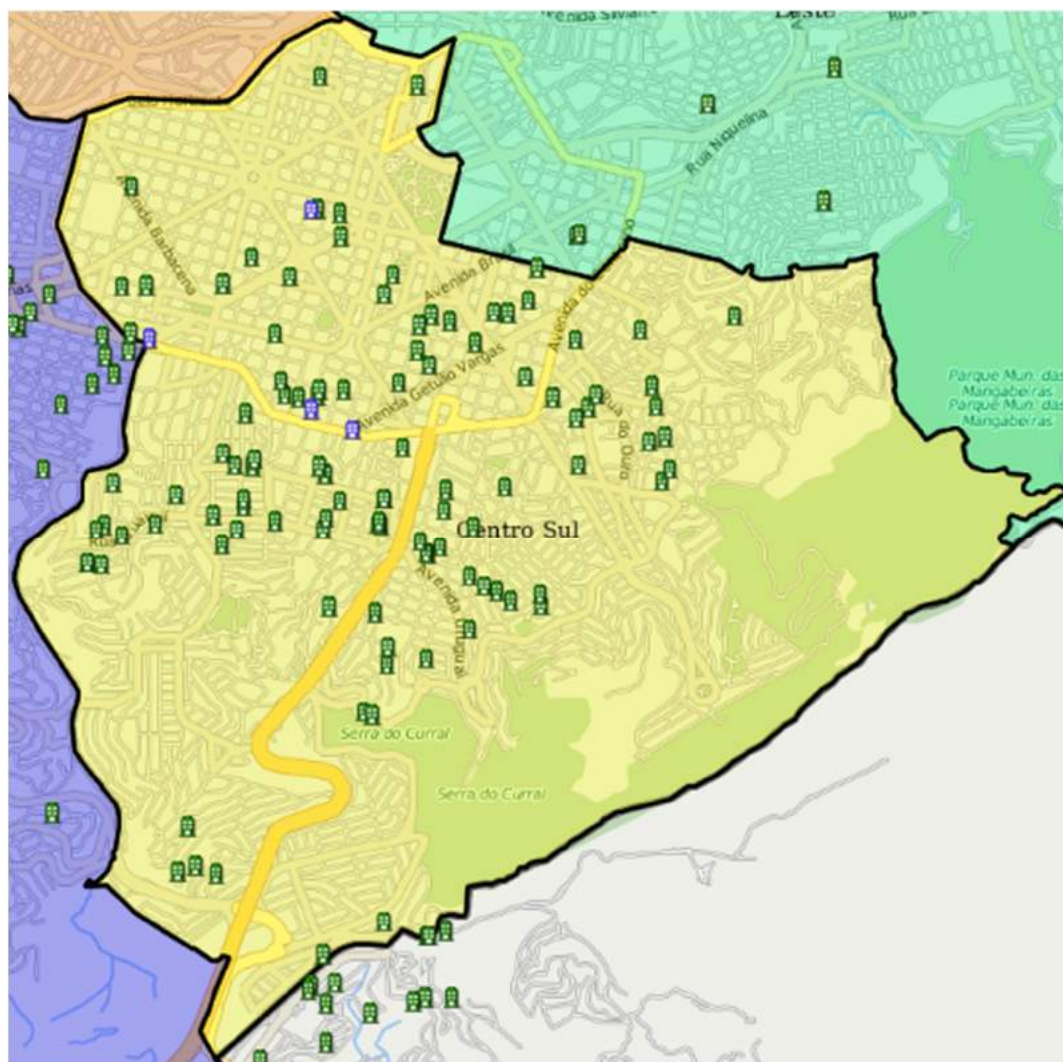
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



REGIÃO CENTRO SUL

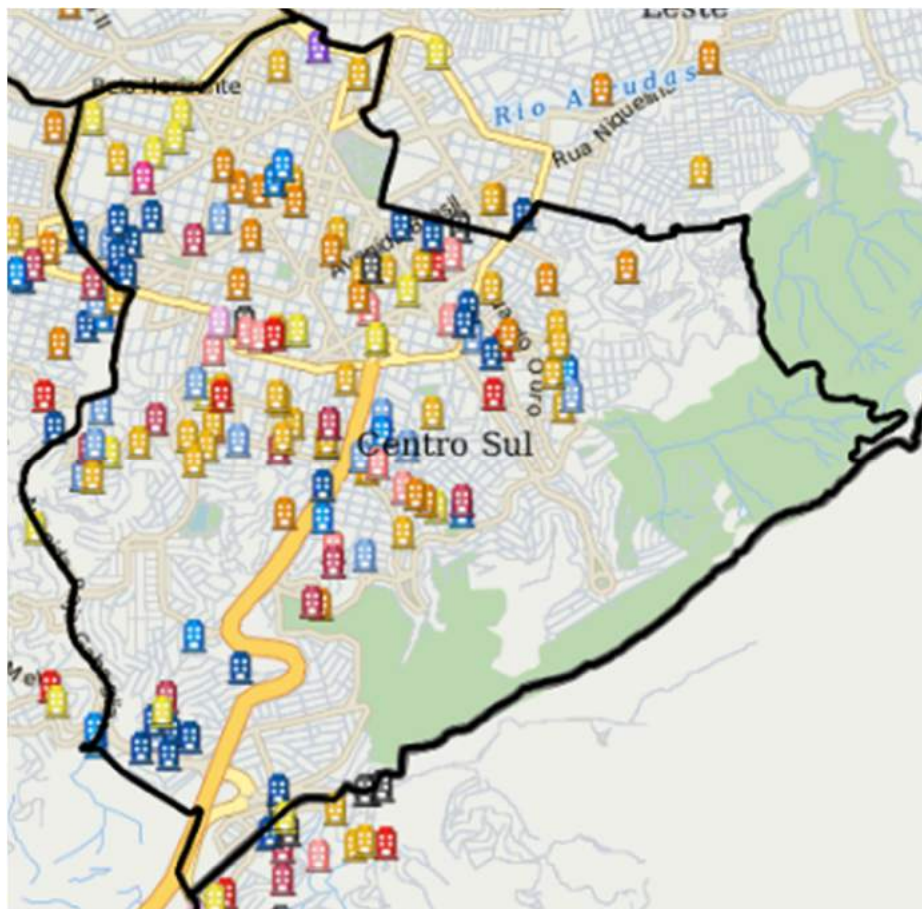


MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



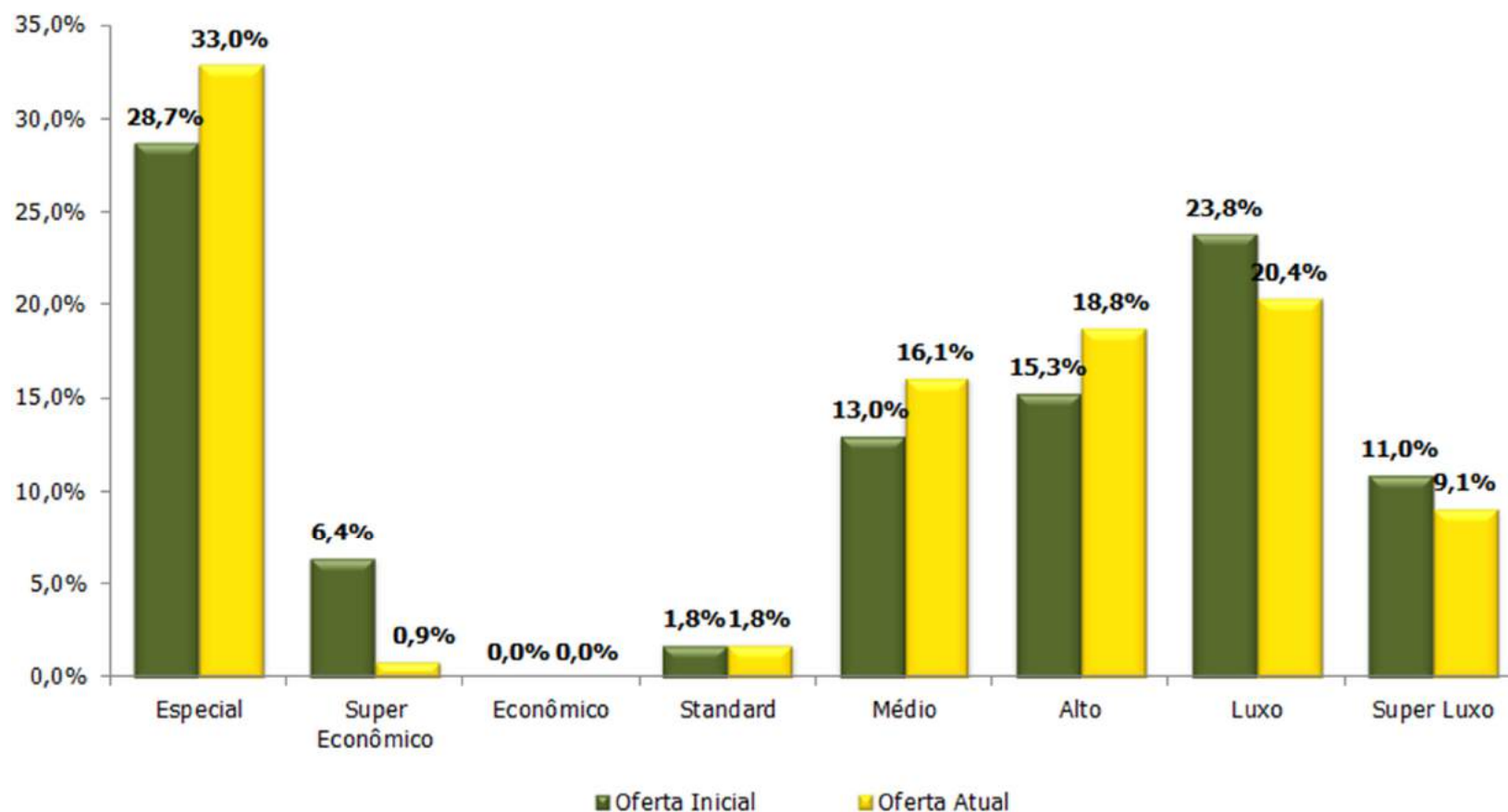
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	8	8,1%	1.072	28,7%	260	33,0%	24,3%
Super Econômico	até 200.000	1	1,0%	240	6,4%	7	0,9%	2,9%
Econômico	de 200.001 até 250.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	de 250.001 até 400.000	3	3,0%	66	1,8%	14	1,8%	21,2%
Médio	de 400.001 até 700.000	25	25,3%	485	13,0%	127	16,1%	26,2%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	15	15,2%	571	15,3%	148	18,8%	25,9%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	28	28,3%	890	23,8%	161	20,4%	18,1%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	19	19,2%	410	11,0%	72	9,1%	17,6%
Total	-	99	100%	3.734	100%	789	100%	21,1%

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

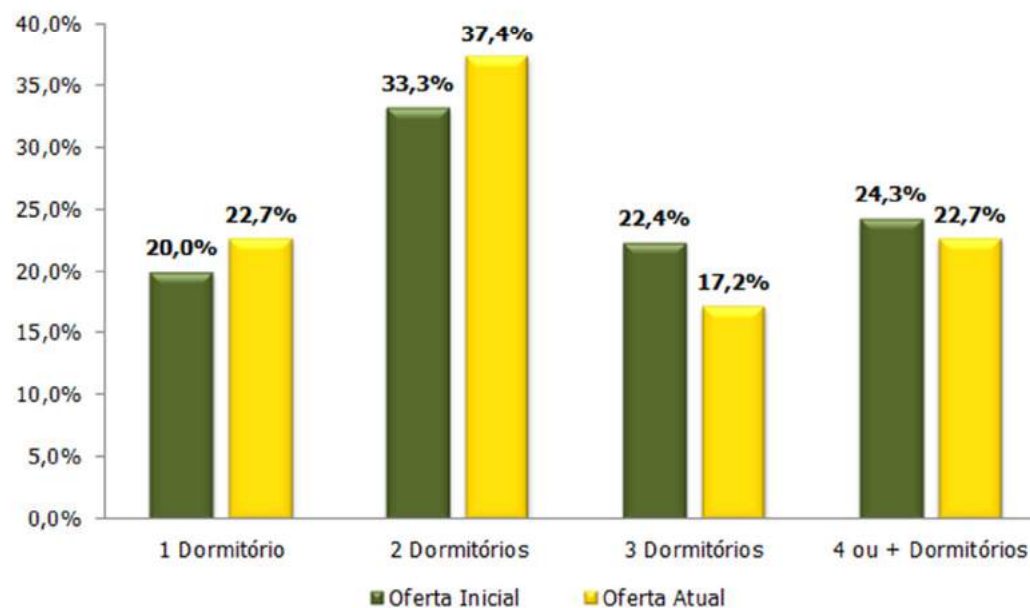
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	747	20,0%	179	22,7%	24,0%
2 Dormitórios	1.242	33,3%	295	37,4%	23,8%
3 Dormitórios	837	22,4%	136	17,2%	16,2%
4 ou + Dormitórios	908	24,3%	179	22,7%	19,7%
Total	3.734	100%	789	100%	21,1%

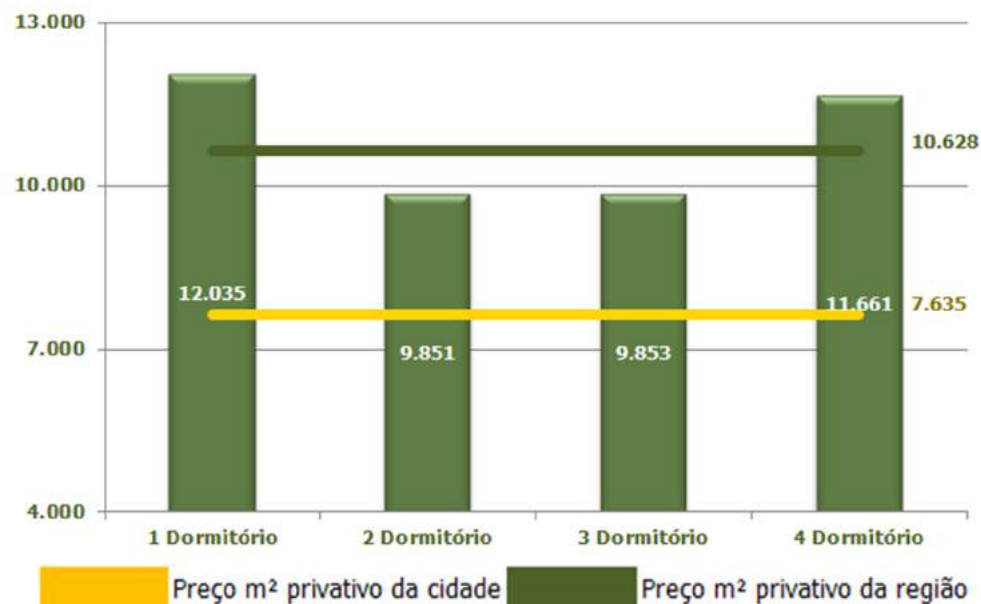
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - CENTRO SUL					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	535.742	45	81	12.035	8.895
2 Dormitório	617.008	64	99	9.851	7.185
3 Dormitório	975.666	96	178	9.853	6.404
4 Dormitório	2.176.142	184	377	11.661	7.911
MÉDIA	1.081.729	110	283	10.628	7.716

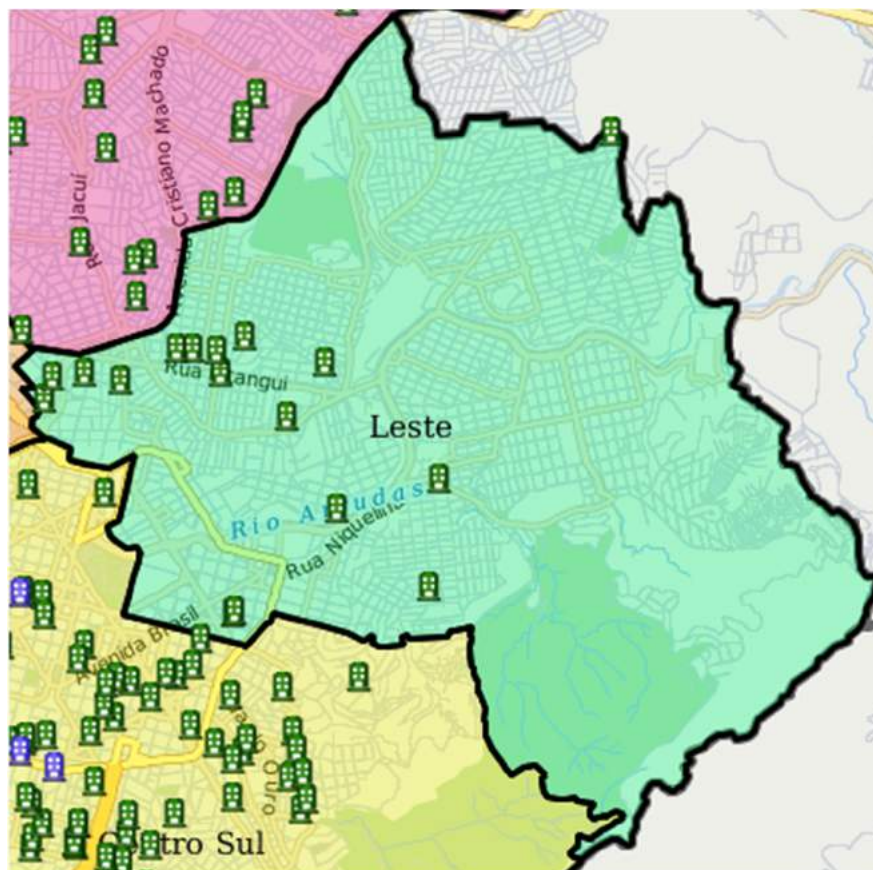
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



REGIÃO LESTE

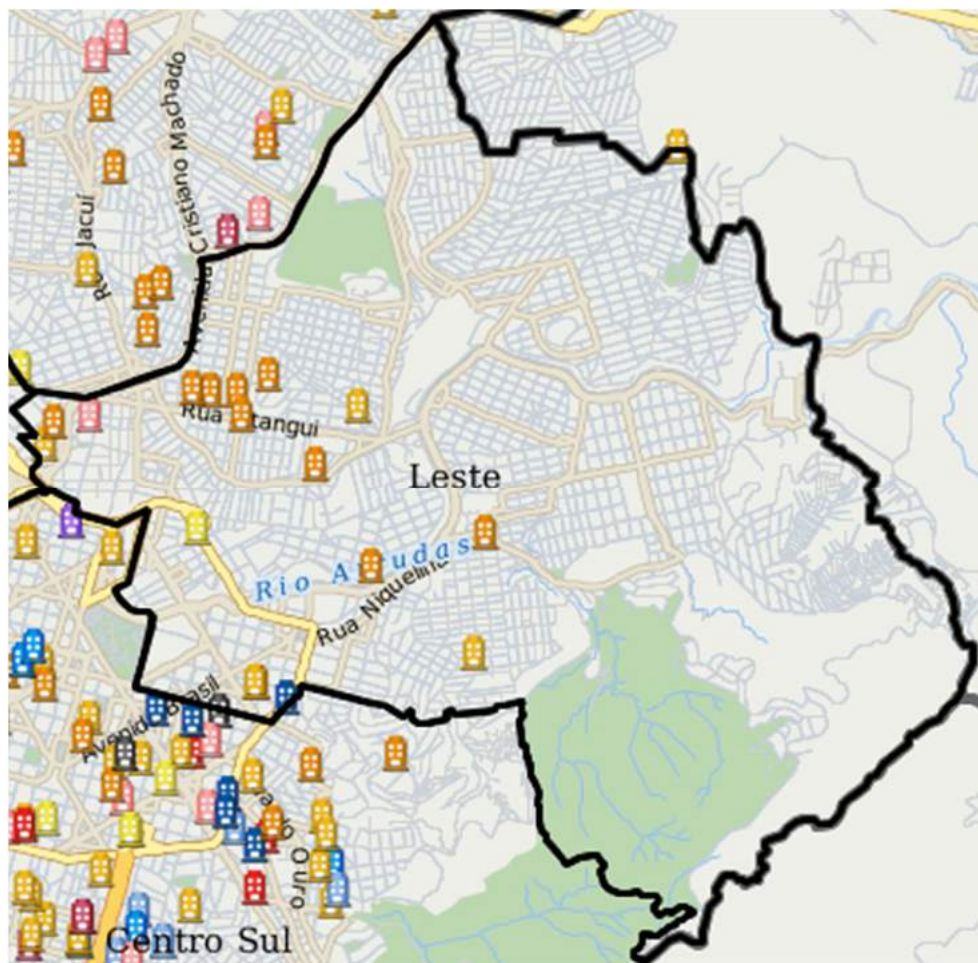
reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



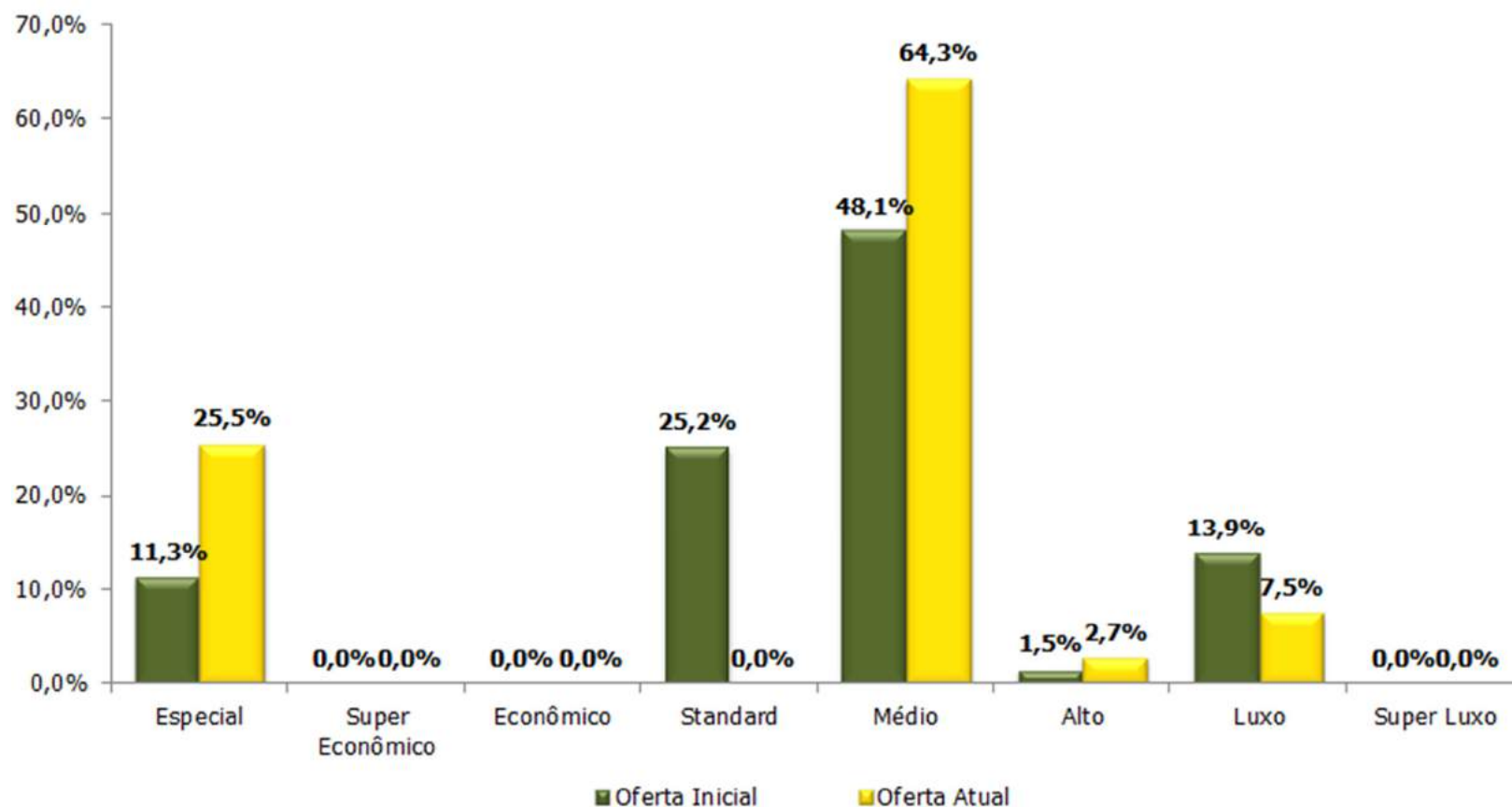
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	1	5,0%	108	11,3%	65	25,5%	60,2%
Super Econômico	até 200.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Econômico	de 200.001 até 250.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	de 250.001 até 400.000	1	5,0%	240	25,2%	0	0,0%	0,0%
Médio	de 400.001 até 700.000	16	80,0%	458	48,1%	164	64,3%	35,8%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	1	5,0%	14	1,5%	7	2,7%	50,0%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	1	5,0%	132	13,9%	19	7,5%	14,4%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	20	100%	952	100%	255	100%	26,8%

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

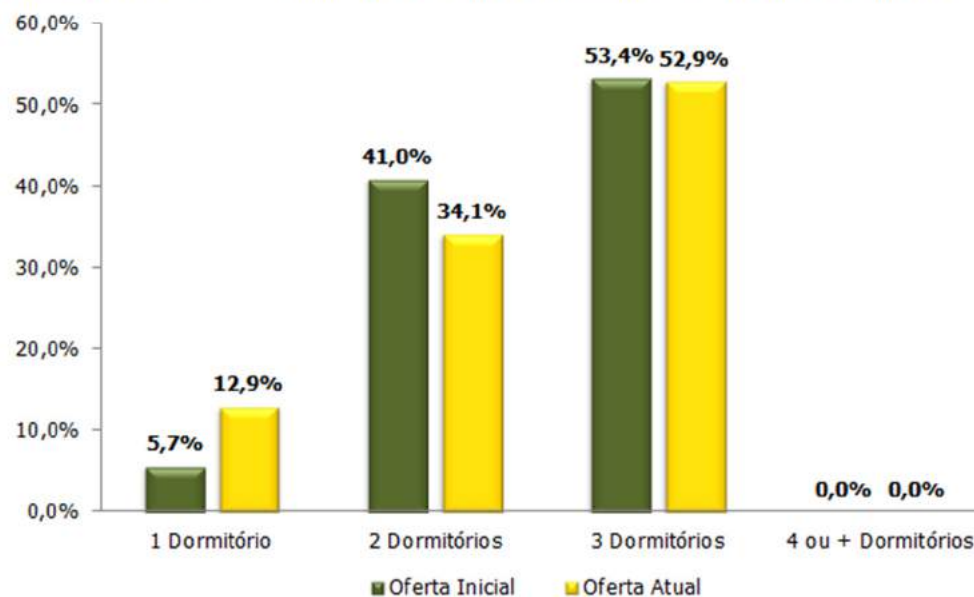
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	54	5,7%	33	12,9%	61,1%
2 Dormitórios	390	41,0%	87	34,1%	22,3%
3 Dormitórios	508	53,4%	135	52,9%	26,6%
4 ou + Dormitórios	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	952	100%	255	100%	26,8%

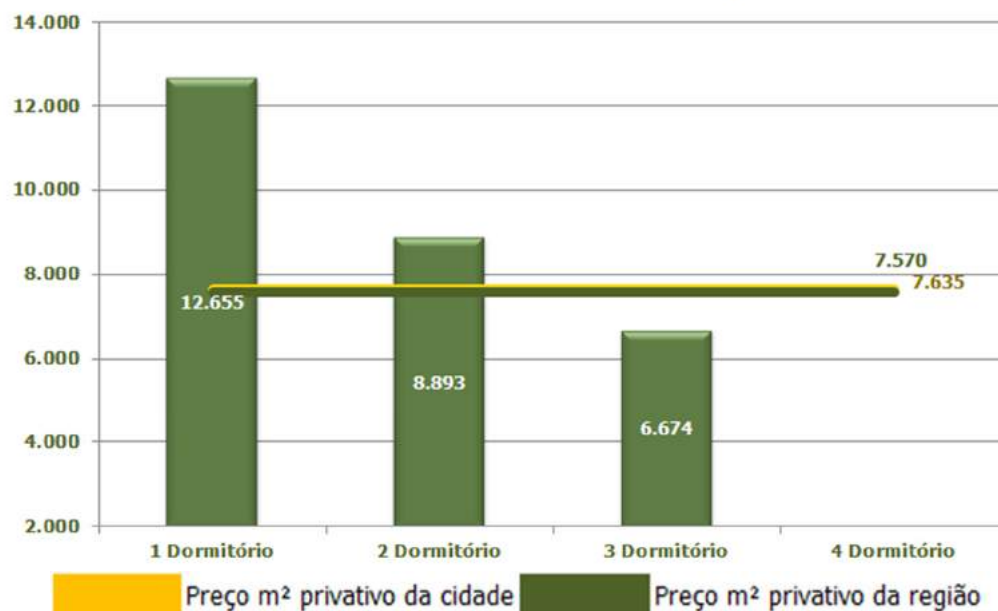
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - LESTE					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	506.205	40	-	12.655	-
2 Dormitório	511.919	64	-	8.893	-
3 Dormitório	591.973	80	131	6.674	5.533
4 Dormitório	-	-	-	-	-
MÉDIA	554.313	74	131	7.570	5.533

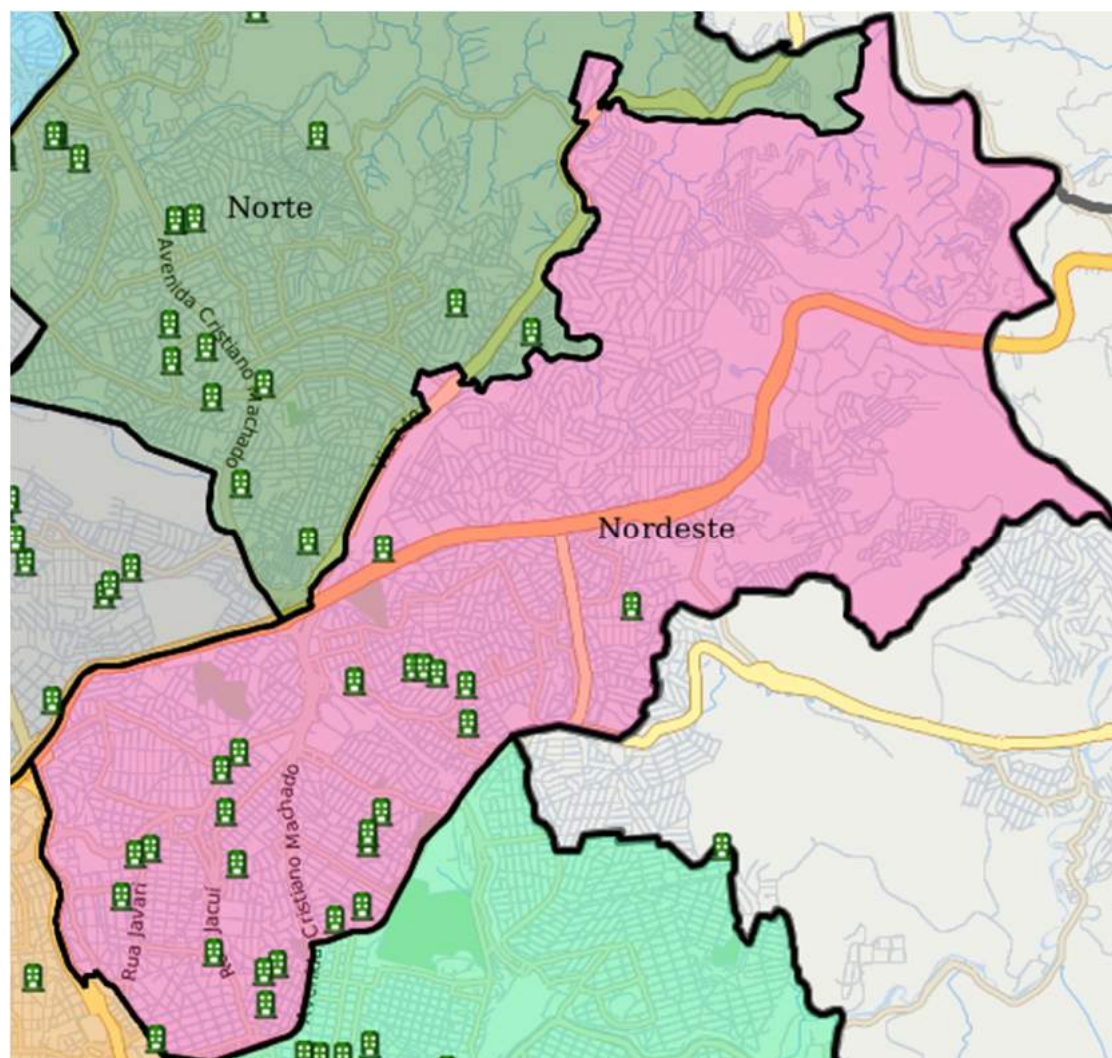
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



REGIÃO NORDESTE

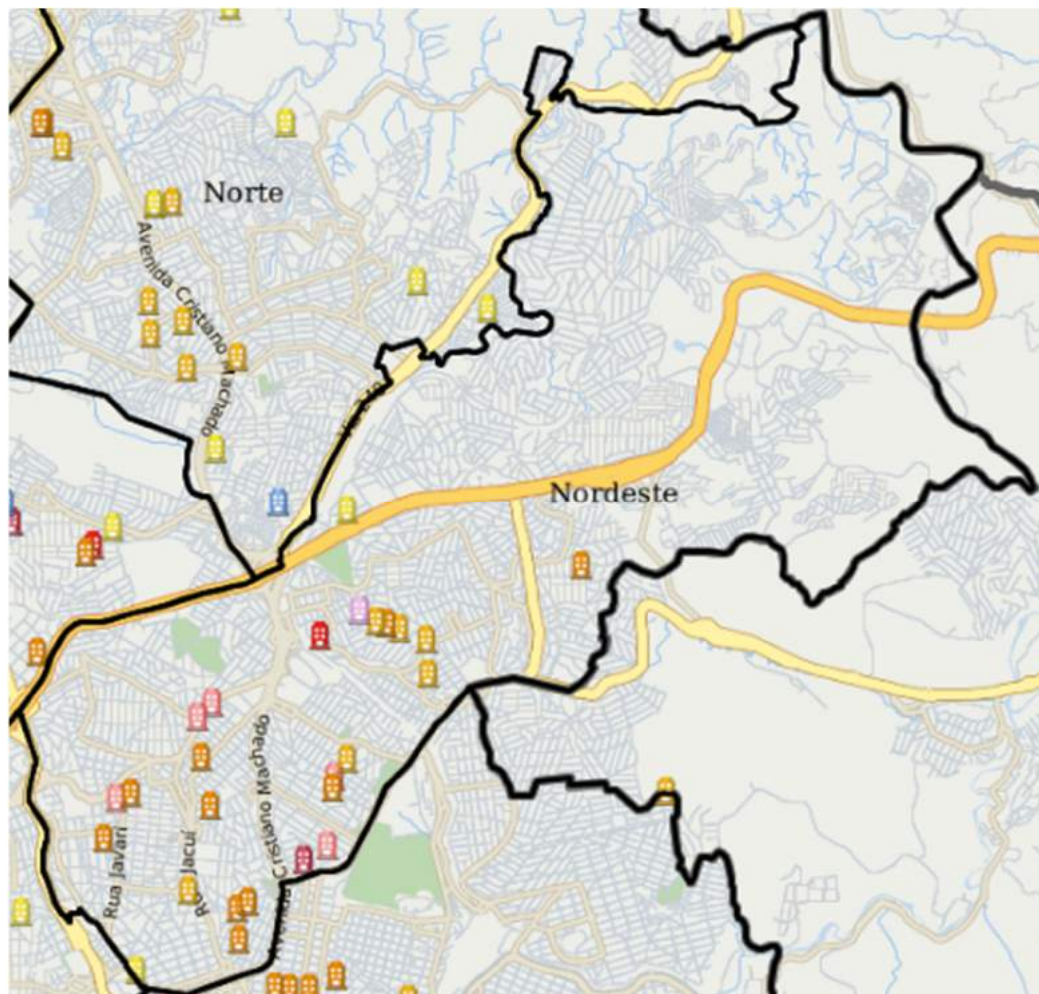


MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



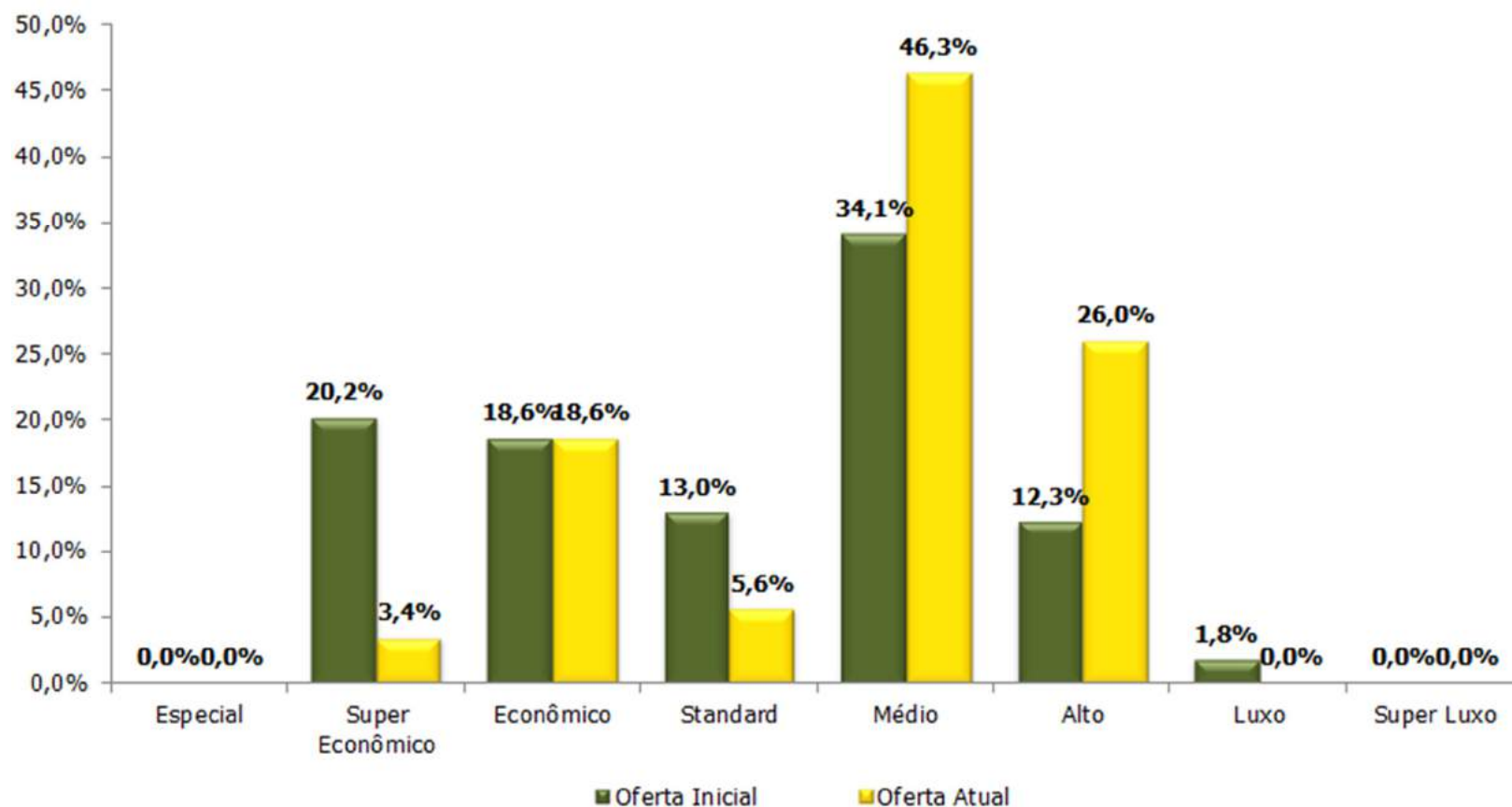
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Econômico	até 200.000	1	4,5%	180	20,2%	6	3,4%	3,3%
Econômico	de 200.001 até 250.000	2	9,1%	166	18,6%	33	18,6%	19,9%
Standard	de 250.001 até 400.000	6	27,3%	116	13,0%	10	5,6%	8,6%
Médio	de 400.001 até 700.000	10	45,5%	304	34,1%	82	46,3%	27,0%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	2	9,1%	110	12,3%	46	26,0%	41,8%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	1	4,5%	16	1,8%	0	0,0%	0,0%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	22	100%	892	100%	177	100%	19,8%

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

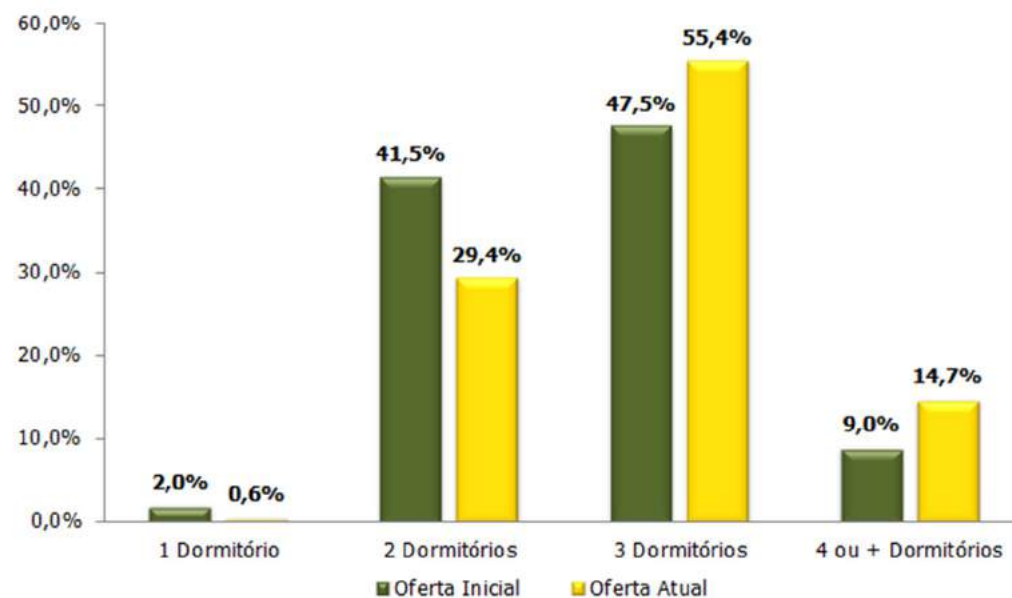
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	18	2,0%	1	0,6%	5,6%
2 Dormitórios	370	41,5%	52	29,4%	14,1%
3 Dormitórios	424	47,5%	98	55,4%	23,1%
4 ou + Dormitórios	80	9,0%	26	14,7%	32,5%
Total	892	100%	177	100%	19,8%

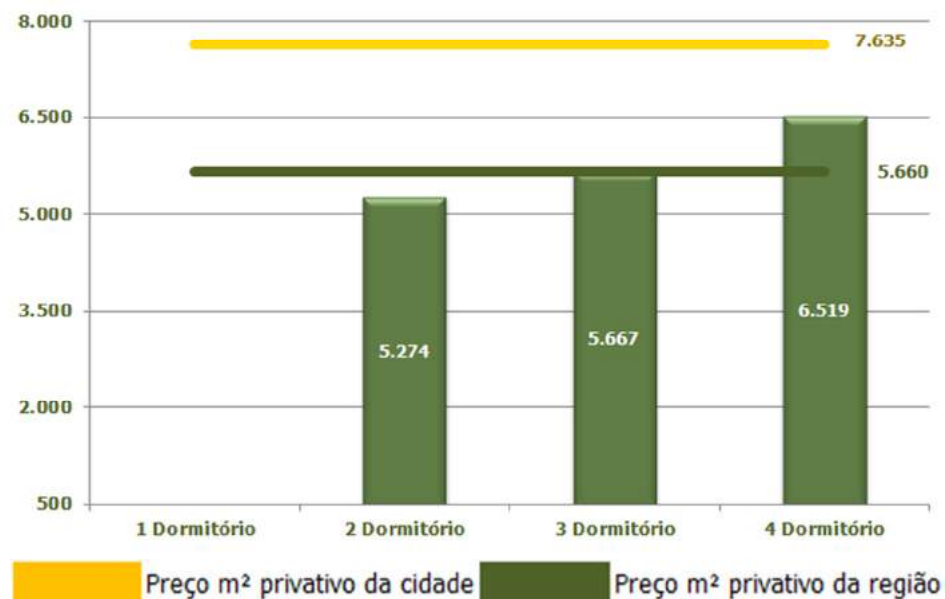
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - NORDESTE					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitório	270.610	55	82	5.274	3.367
3 Dormitório	466.243	90	108	5.667	4.271
4 Dormitório	828.969	140	-	6.519	-
MÉDIA	416.625	86	98	5.660	4.045

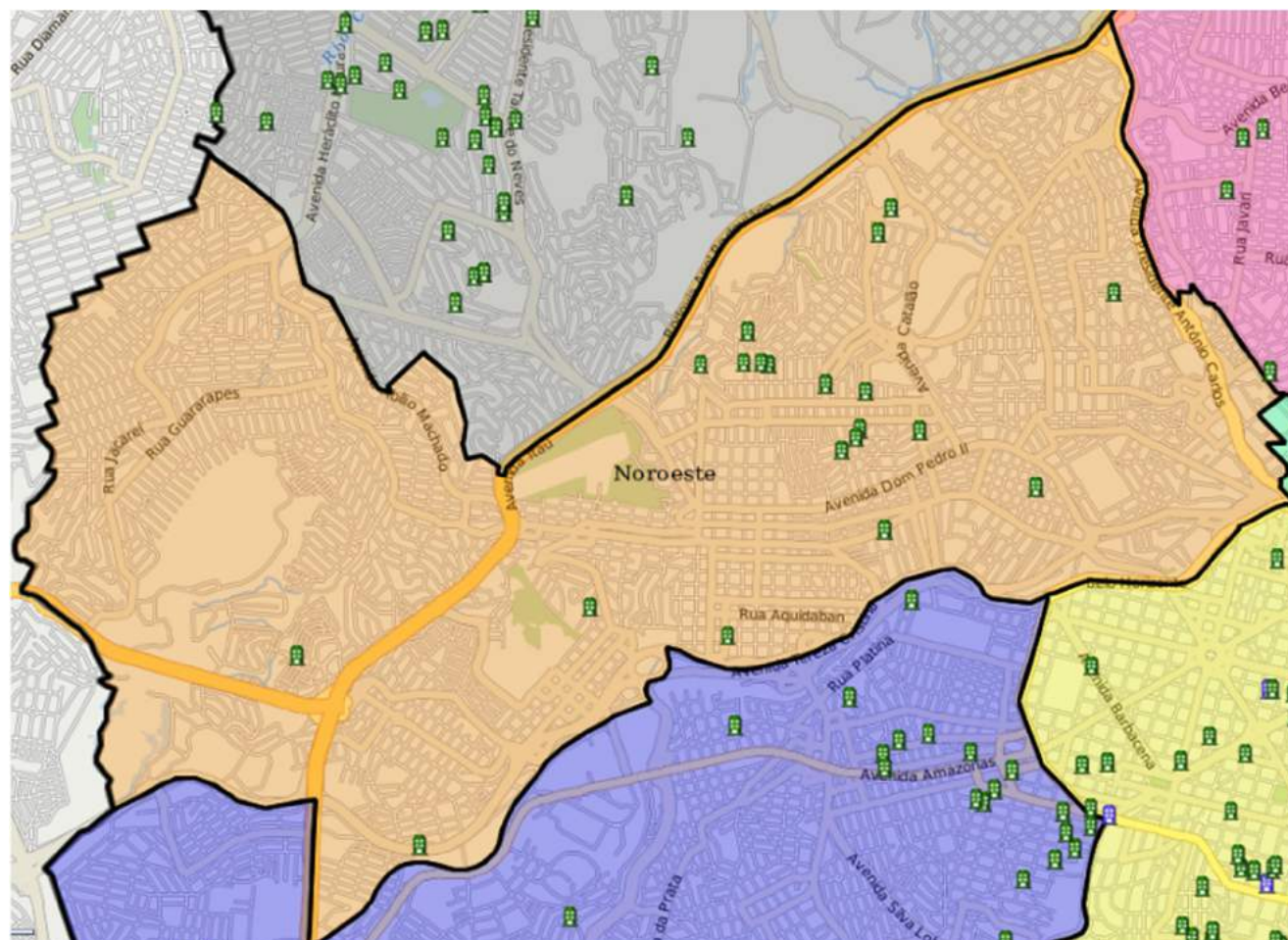
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



REGIÃO NOROESTE

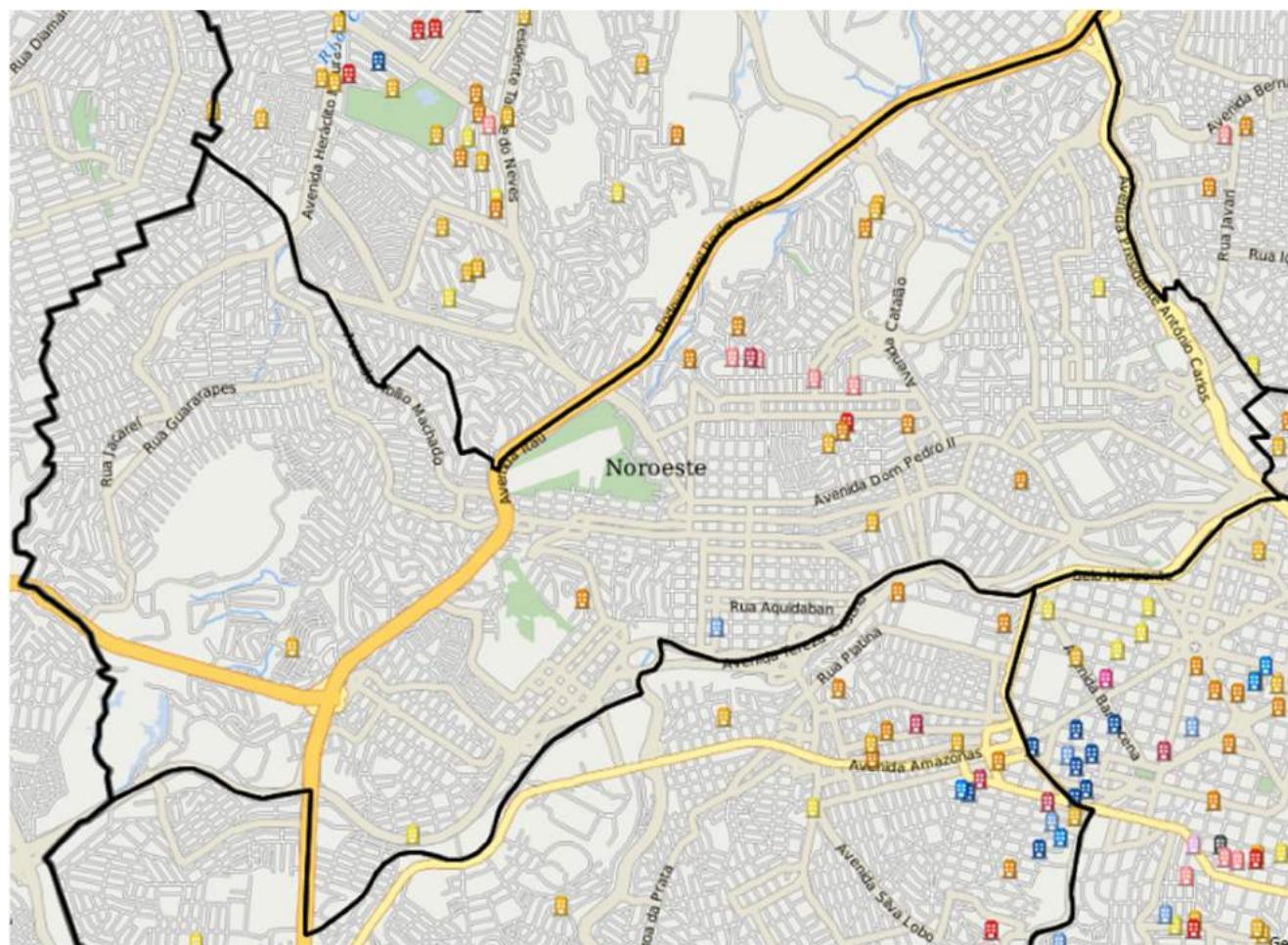


MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



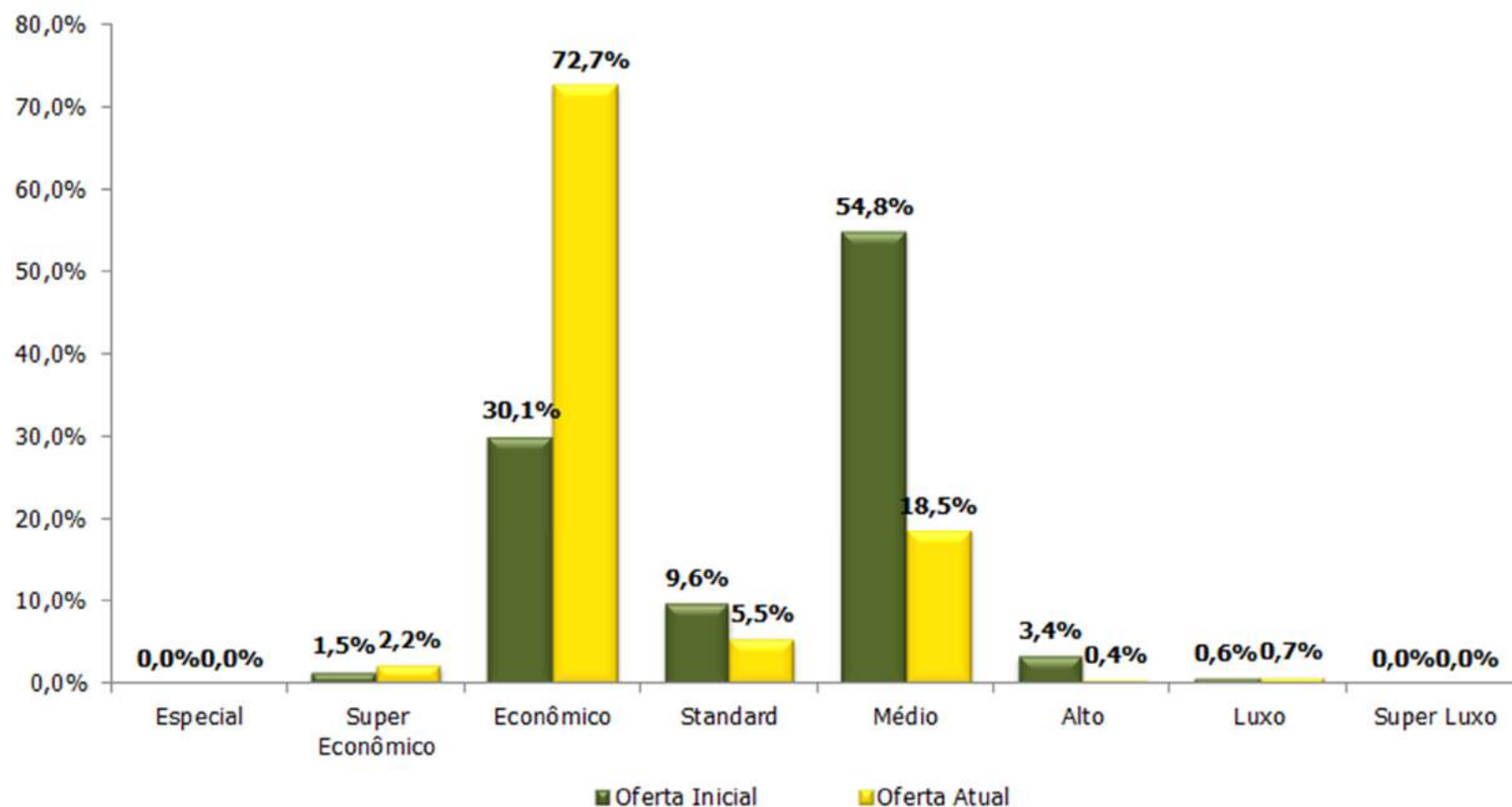
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Econômico	até 200.000	1	5,3%	17	1,5%	6	2,2%	35,3%
Econômico	de 200.001 até 250.000	1	5,3%	352	30,1%	200	72,7%	56,8%
Standard	de 250.001 até 400.000	3	15,8%	113	9,6%	15	5,5%	13,3%
Médio	de 400.001 até 700.000	11	57,9%	642	54,8%	51	18,5%	7,9%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	2	10,5%	40	3,4%	1	0,4%	2,5%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	1	5,3%	7	0,6%	2	0,7%	28,6%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	19	100%	1.171	100%	275	100%	23,5%

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

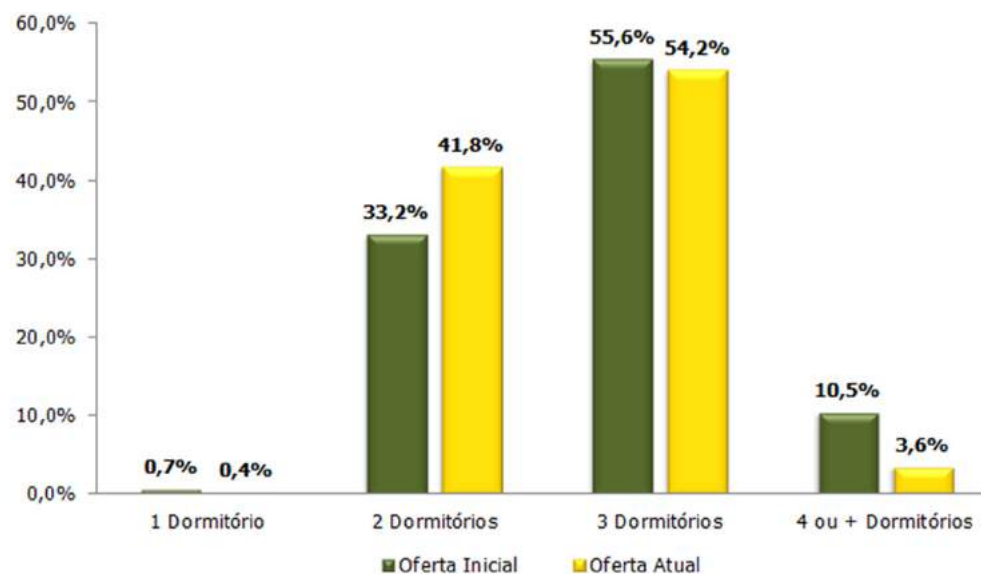
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	8	0,7%	1	0,4%	12,5%
2 Dormitórios	389	33,2%	115	41,8%	29,6%
3 Dormitórios	651	55,6%	149	54,2%	22,9%
4 ou + Dormitórios	123	10,5%	10	3,6%	8,1%
Total	1.171	100%	275	100%	23,5%

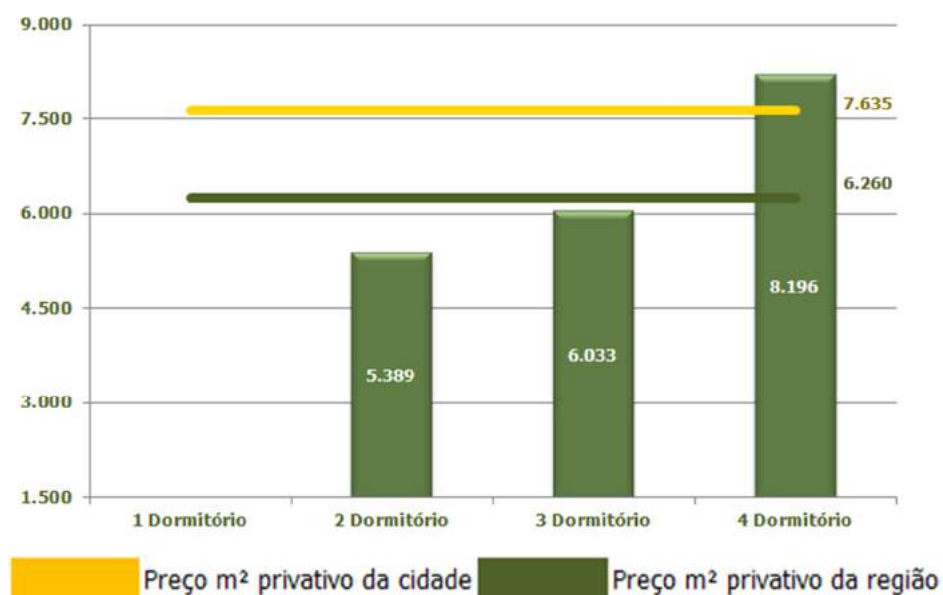
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - NOROESTE					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitório	307.021	58	-	5.389	-
3 Dormitório	467.341	80	89	6.033	4.191
4 Dormitório	1.138.610	128	453	8.196	3.199
MÉDIA	492.818	84	271	6.260	4.191

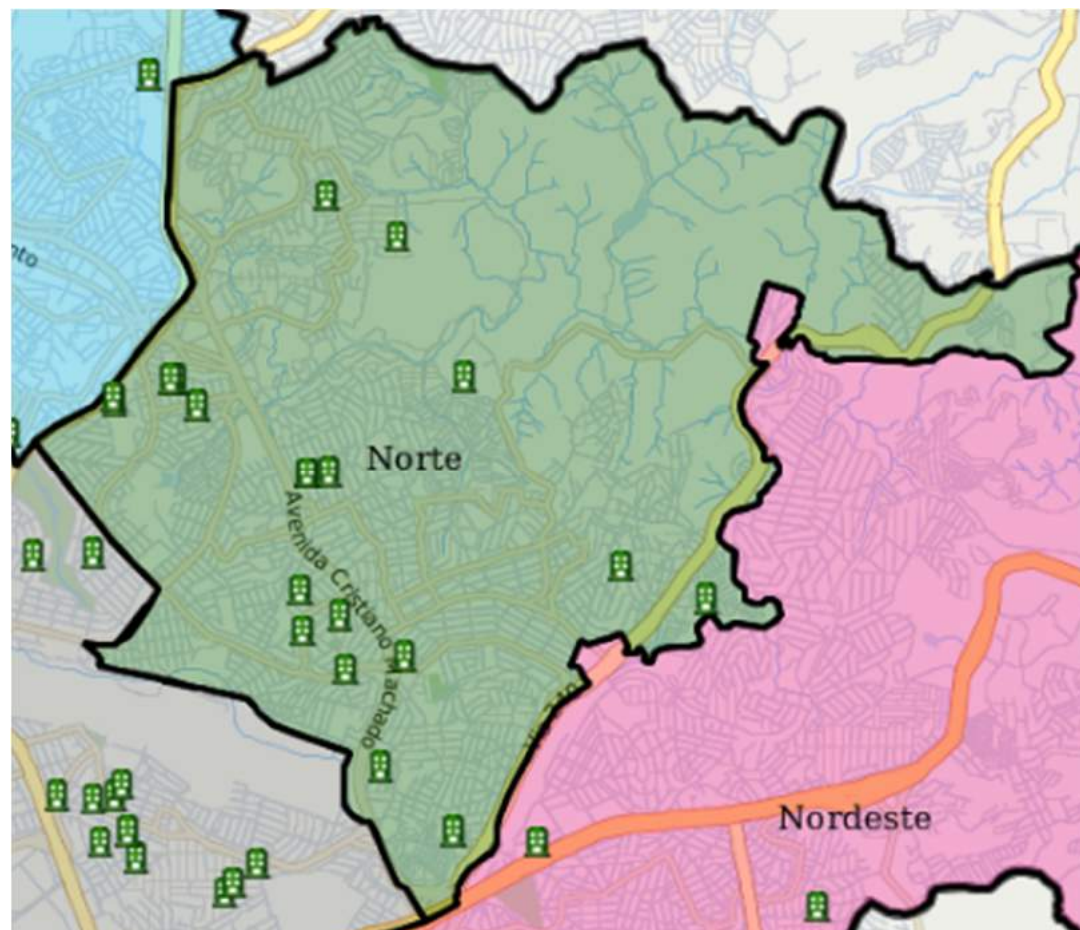
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



REGIÃO NORTE

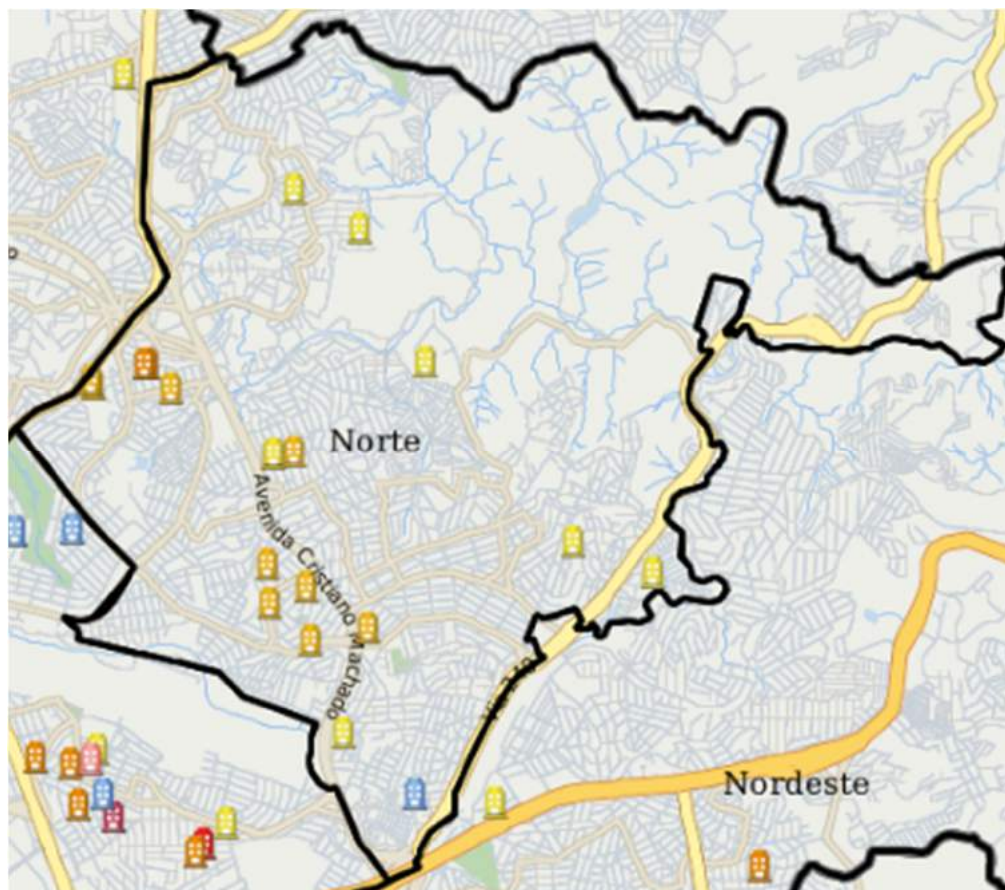
reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



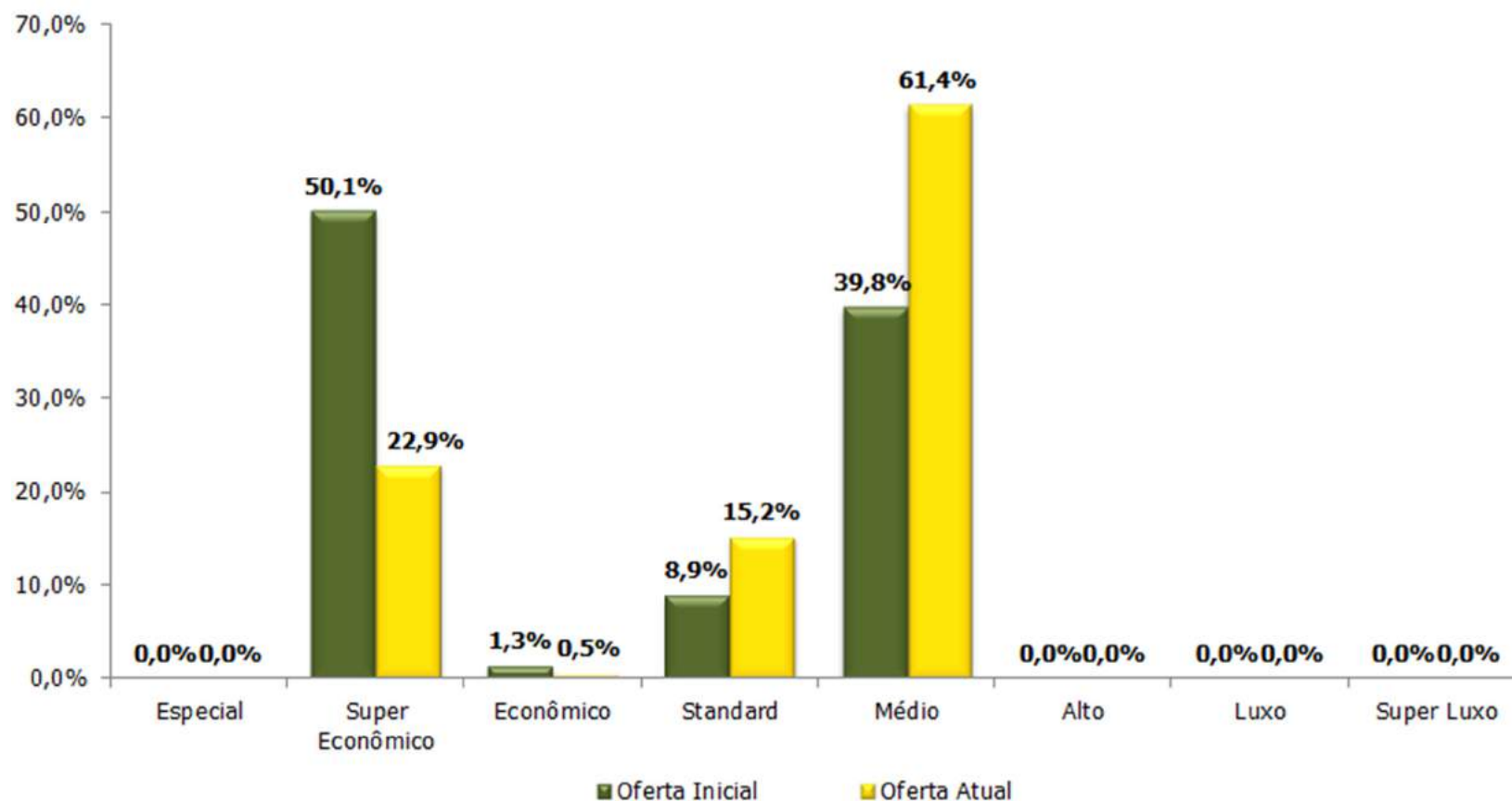
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Econômico	até 200.000	6	37,5%	1.198	50,1%	95	22,9%	7,9%
Econômico	de 200.001 até 250.000	2	12,5%	31	1,3%	2	0,5%	6,5%
Standard	de 250.001 até 400.000	3	18,8%	212	8,9%	63	15,2%	29,7%
Médio	de 400.001 até 700.000	5	31,3%	952	39,8%	255	61,4%	26,8%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	16	100%	2.393	100%	415	100%	17,3%

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

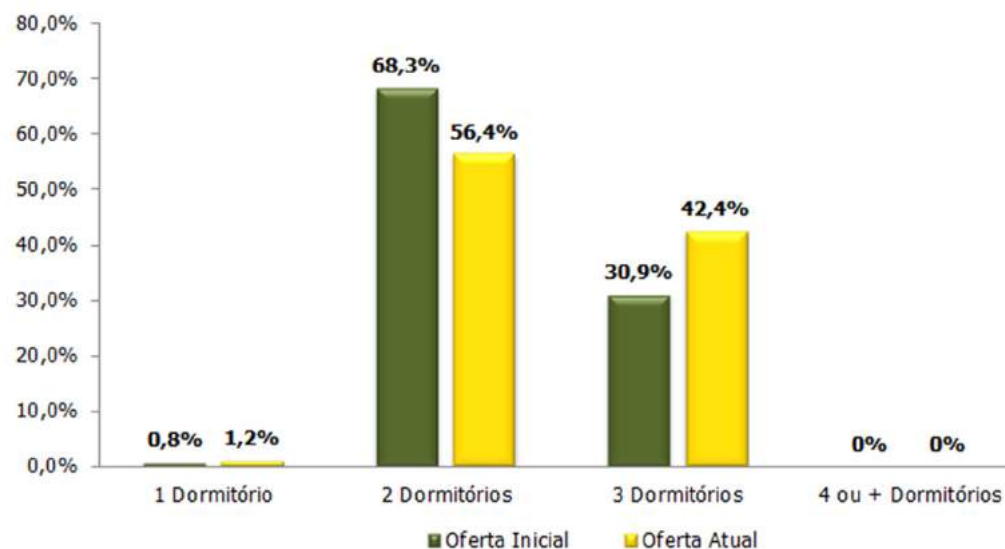
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	18	0,8%	5	1,2%	27,8%
2 Dormitórios	1.635	68,3%	234	56,4%	14,3%
3 Dormitórios	740	30,9%	176	42,4%	23,8%
4 ou + Dormitórios	0	0%	0	0%	-
Total	2.393	100%	415	100%	17,3%

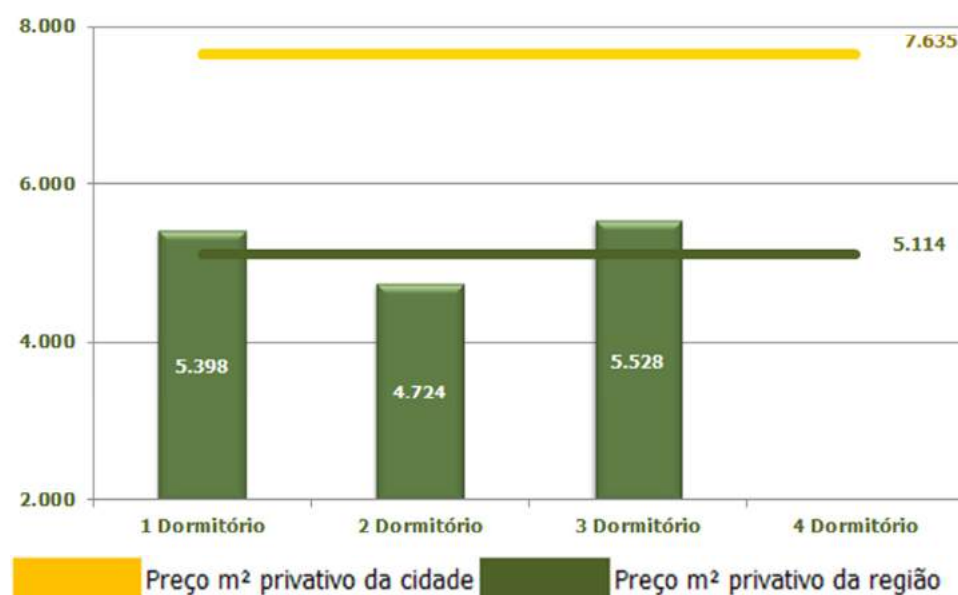
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - NORTE					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	261.157	49	-	5.398	-
2 Dormitório	229.188	54	75	4.724	2.361
3 Dormitório	397.129	69	97	5.528	4.639
4 Dormitório	-	-	-	-	-
MÉDIA	283.260	60	80	5.114	3.121

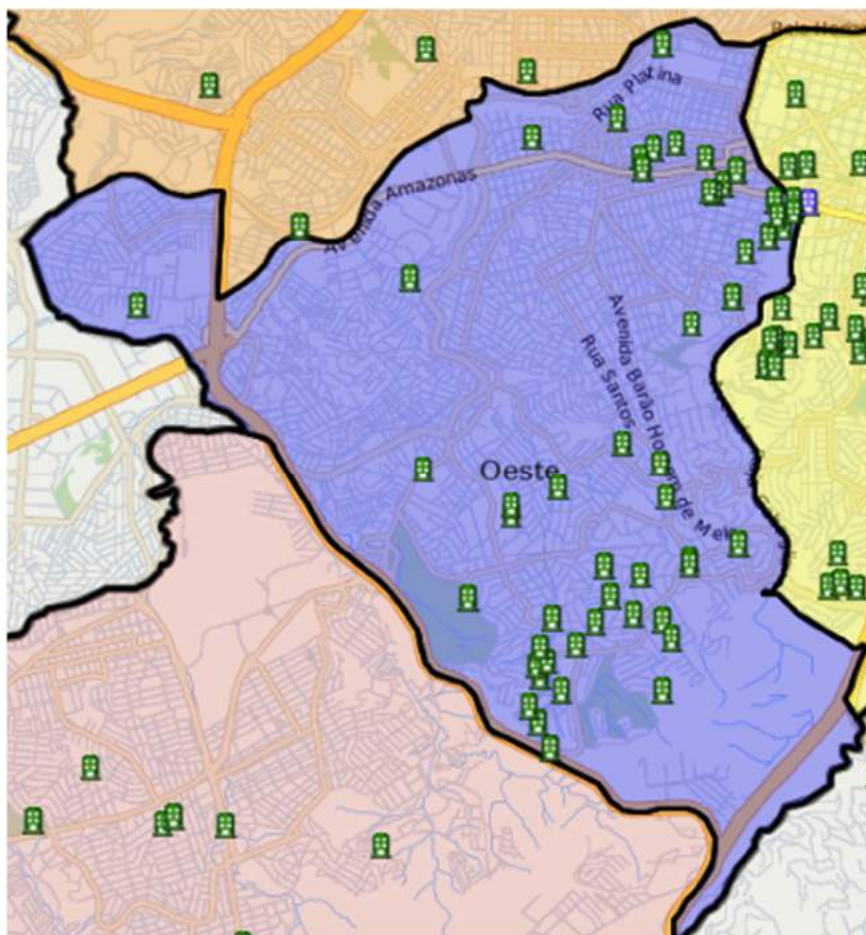
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



REGIÃO OESTE

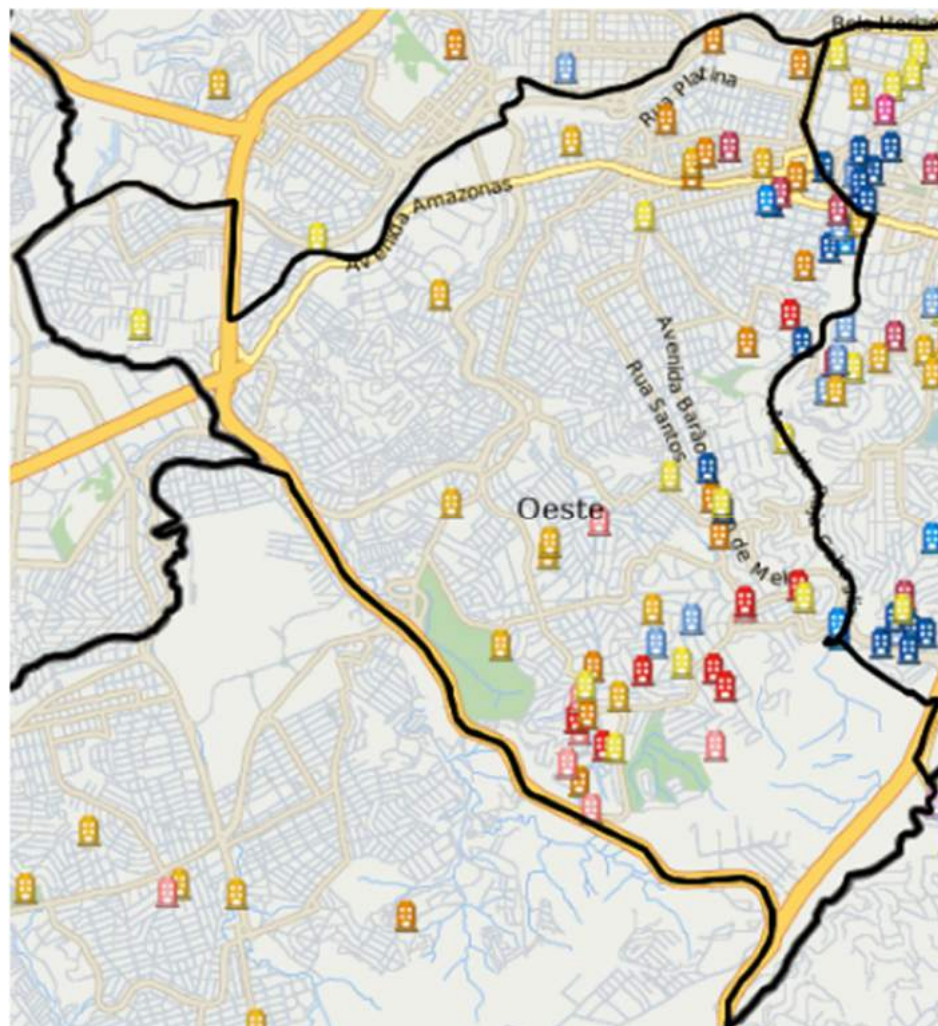


MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



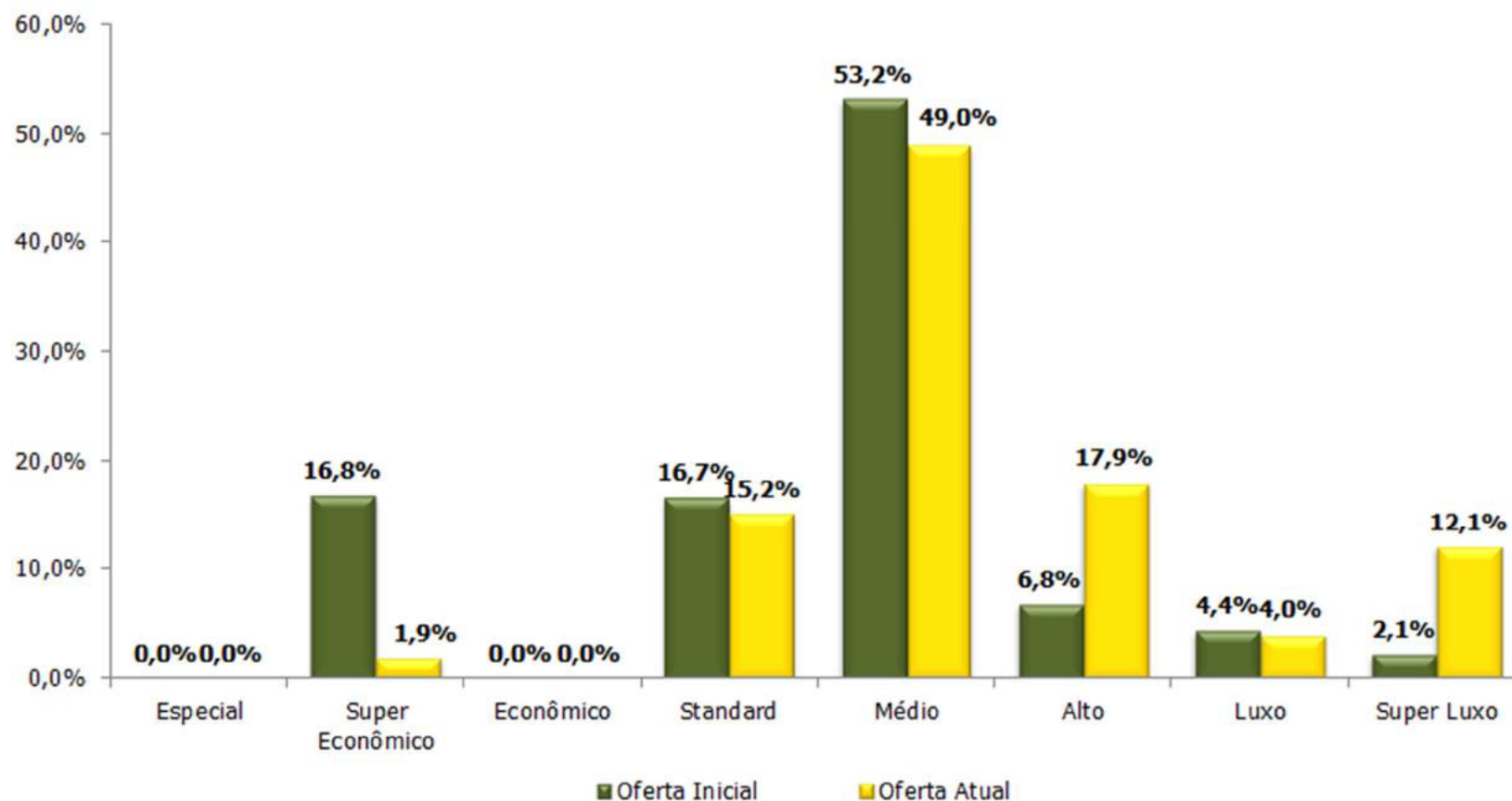
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Econômico	até 200.000	2	4,1%	696	16,8%	8	1,9%	1,1%
Econômico	de 200.001 até 250.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	de 250.001 até 400.000	6	12,2%	690	16,7%	65	15,2%	9,4%
Médio	de 400.001 até 700.000	24	49,0%	2.201	53,2%	210	49,0%	9,5%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	8	16,3%	282	6,8%	77	17,9%	27,3%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	6	12,2%	181	4,4%	17	4,0%	9,4%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	3	6,1%	88	2,1%	52	12,1%	59,1%
Total	-	49	100%	4.138	100%	429	100%	10,4%

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

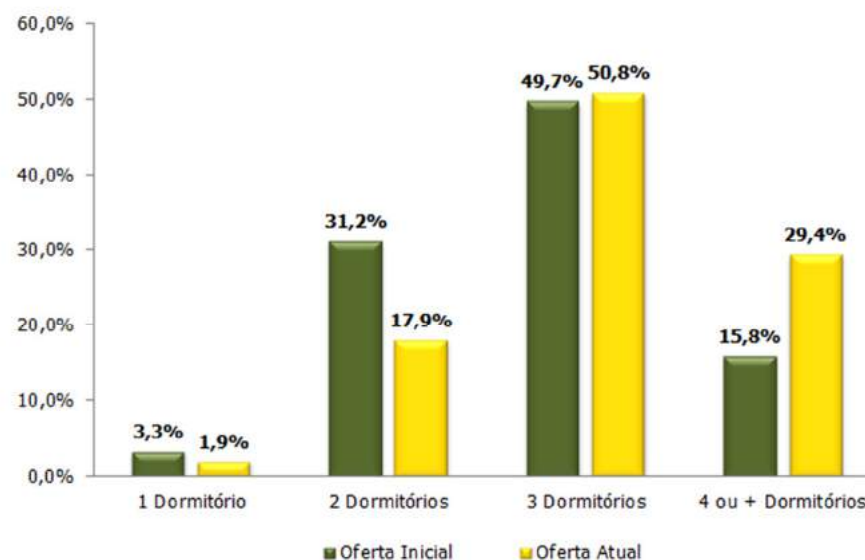
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	136	3,3%	8	1,9%	5,9%
2 Dormitórios	1.293	31,2%	77	17,9%	6,0%
3 Dormitórios	2.056	49,7%	218	50,8%	10,6%
4 ou + Dormitórios	653	15,8%	126	29,4%	19,3%
Total	4.138	100%	429	100%	10,4%

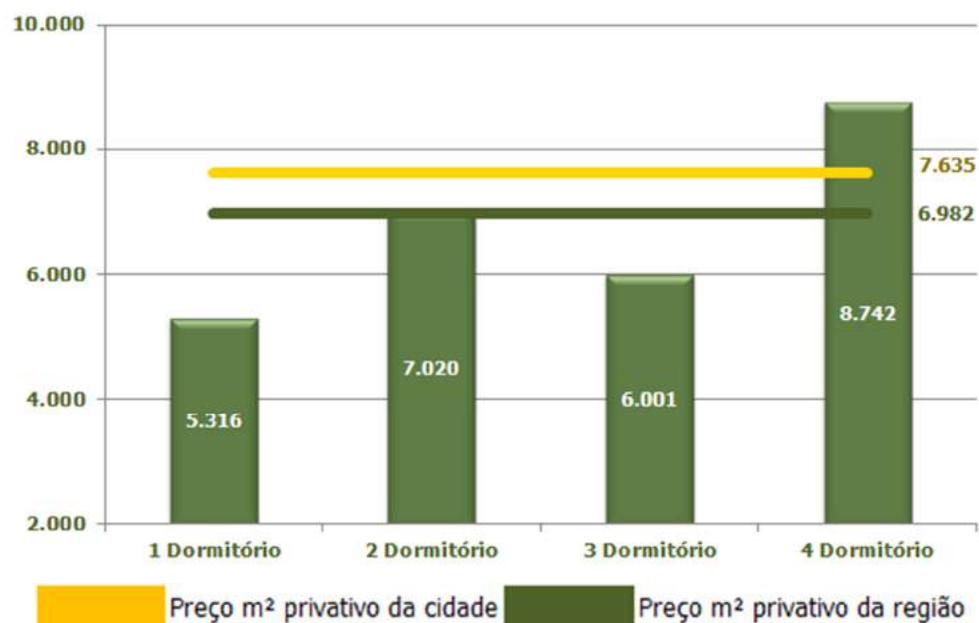
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - OESTE					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	250.202	47	-	5.316	-
2 Dormitório	333.092	62	79	7.020	5.335
3 Dormitório	503.219	89	113	6.001	5.049
4 Dormitório	1.309.941	147	314	8.742	6.803
MÉDIA	580.477	101	217	6.982	5.997

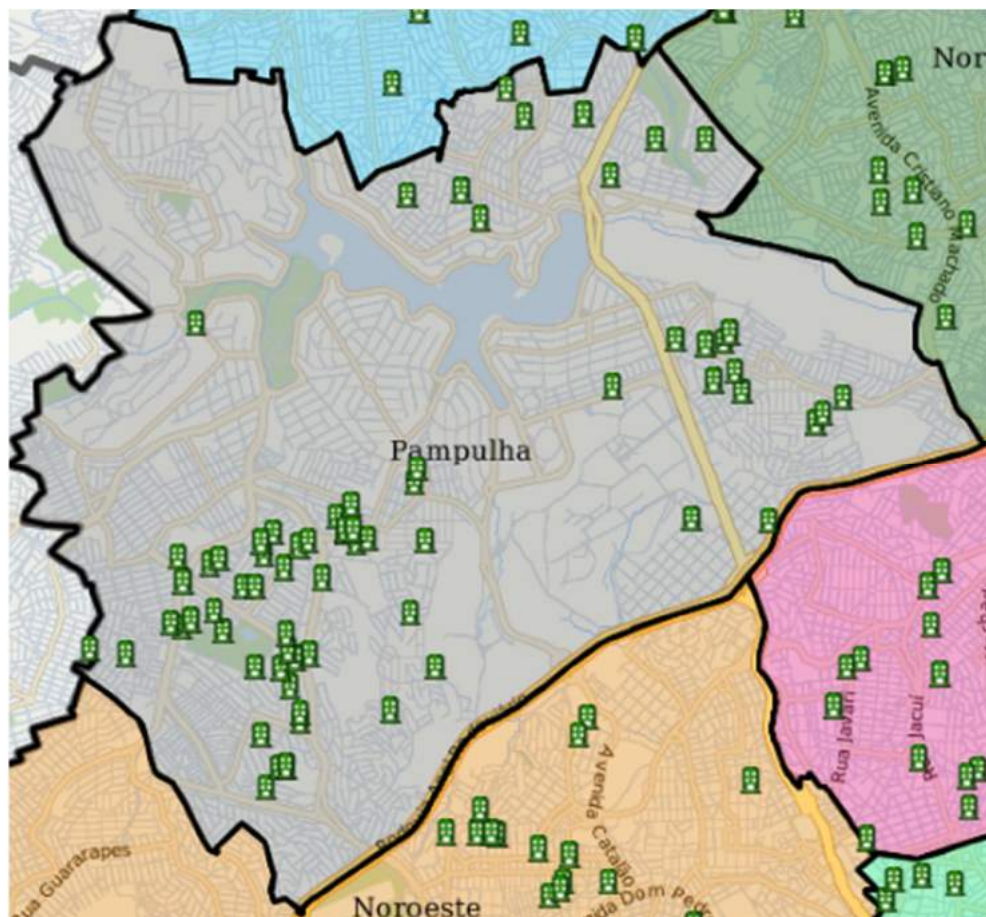
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



REGIÃO PAMPULHA

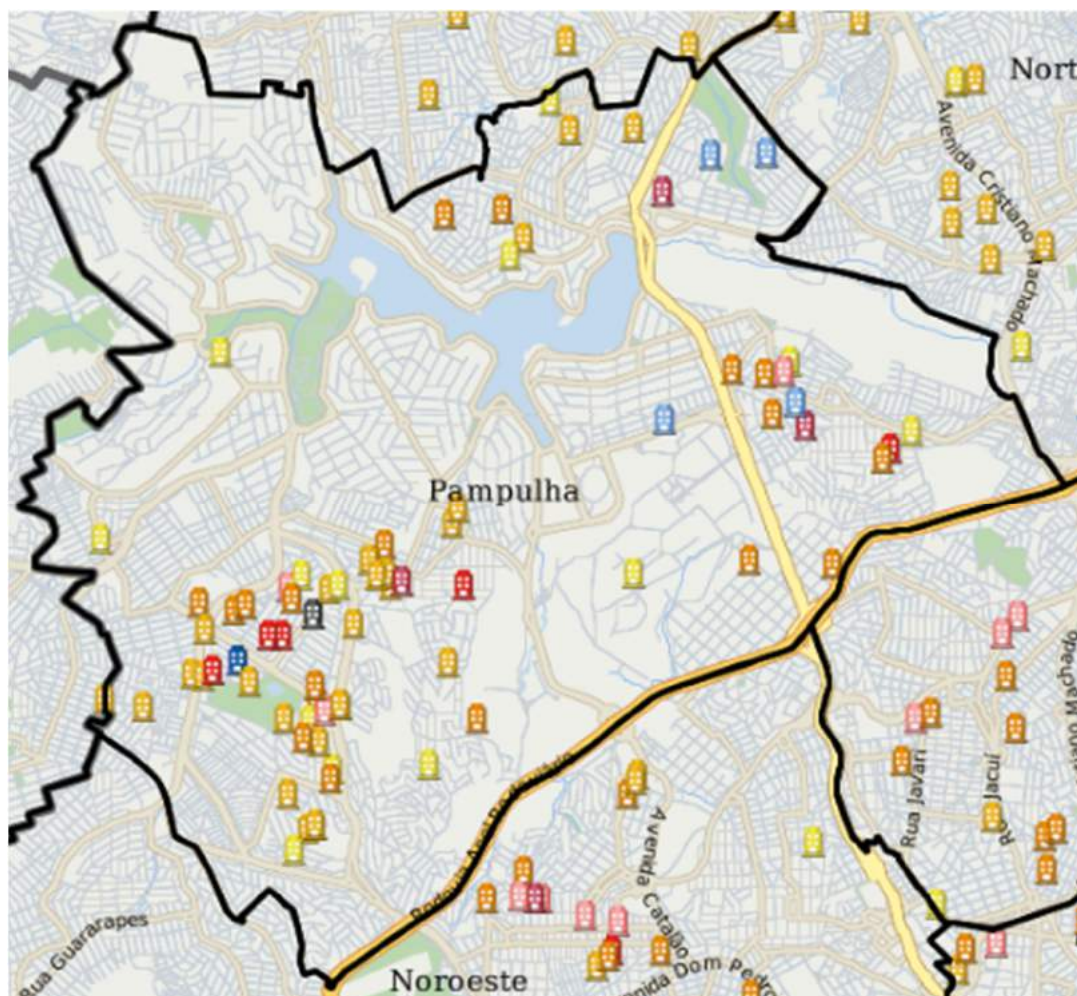


MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



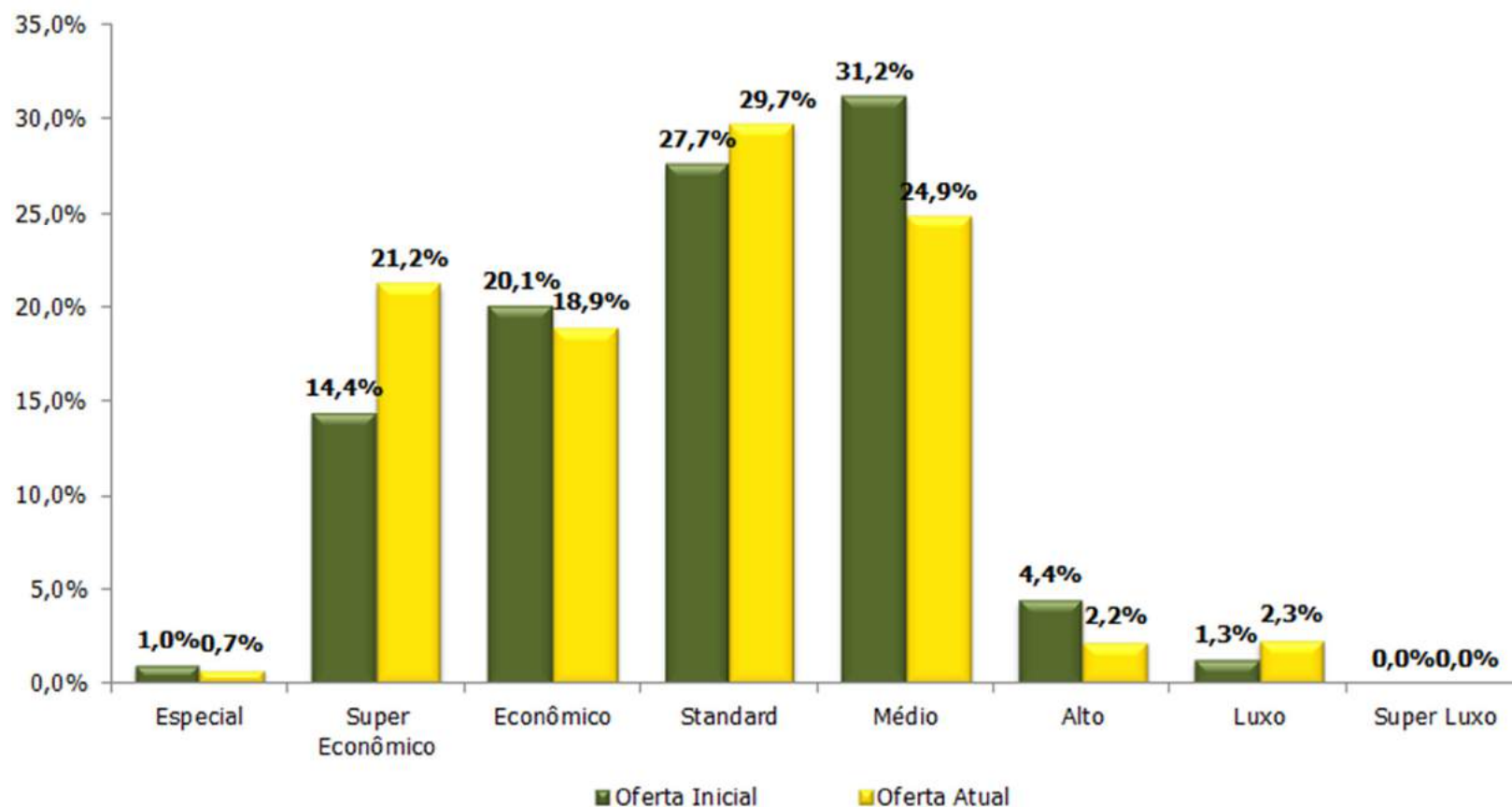
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

CONCORRÊNCIA NA REGIÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	1	1,5%	55	1,0%	8	0,7%	14,5%
Super Econômico	até 200.000	4	5,9%	822	14,4%	240	21,2%	29,2%
Econômico	de 200.001 até 250.000	6	8,8%	1.144	20,1%	214	18,9%	18,7%
Standard	de 250.001 até 400.000	25	36,8%	1.576	27,7%	336	29,7%	21,3%
Médio	de 400.001 até 700.000	22	32,4%	1.778	31,2%	281	24,9%	15,8%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	6	8,8%	252	4,4%	25	2,2%	9,9%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	4	5,9%	72	1,3%	26	2,3%	36,1%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	68	100%	5.699	100%	1.130	100%	19,8%

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

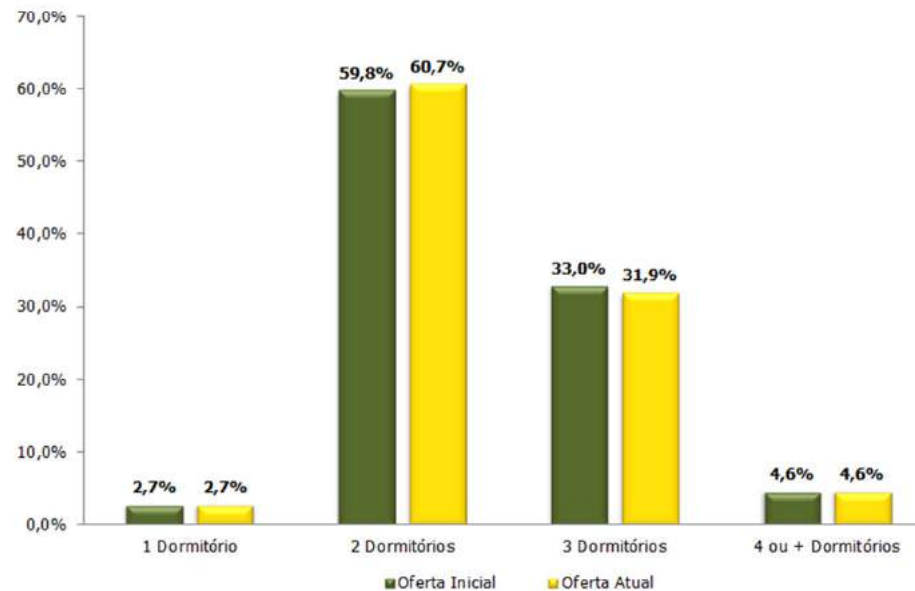
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipoologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	154	2,7%	31	2,7%	20,1%
2 Dormitórios	3.406	59,8%	686	60,7%	20,1%
3 Dormitórios	1.878	33,0%	361	31,9%	19,2%
4 ou + Dormitórios	261	4,6%	52	4,6%	19,9%
Total	5.699	100%	1.130	100%	19,8%

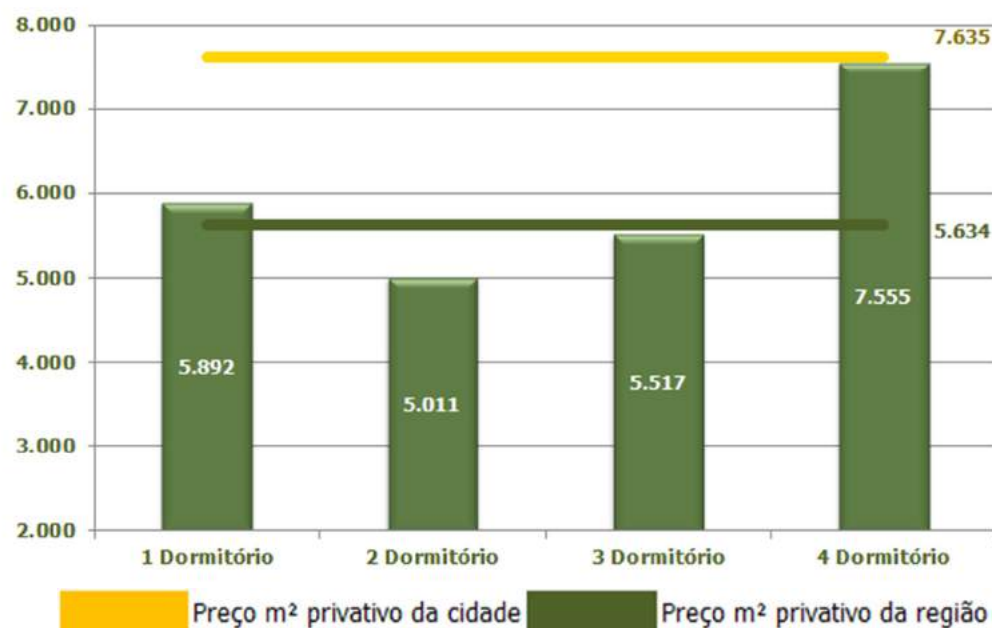
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - PAMPULHA					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	262.163	43	-	5.892	-
2 Dormitório	249.993	58	69	5.011	2.681
3 Dormitório	432.370	82	126	5.517	3.135
4 Dormitório	922.980	132	432	7.555	3.357
MÉDIA	348.871	78	298	5.634	3.283

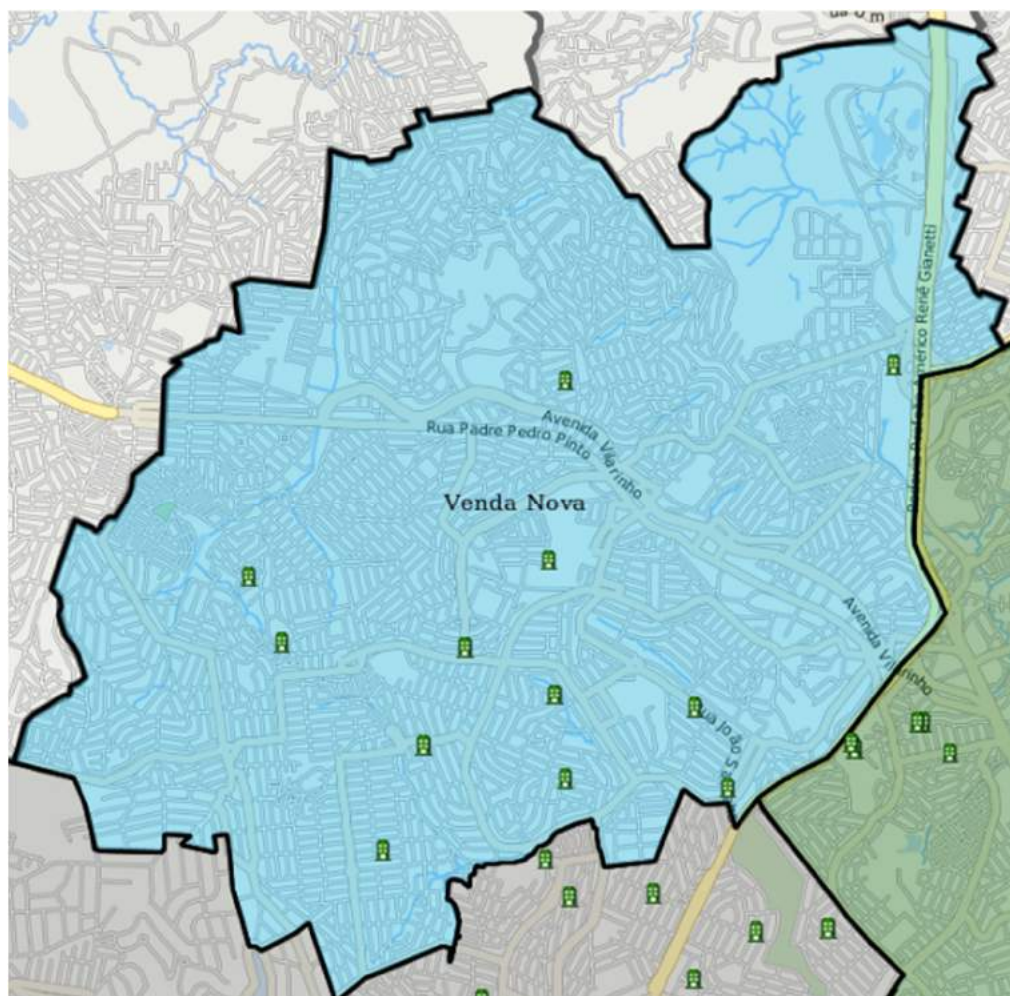
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



REGIÃO VENDA NOVA

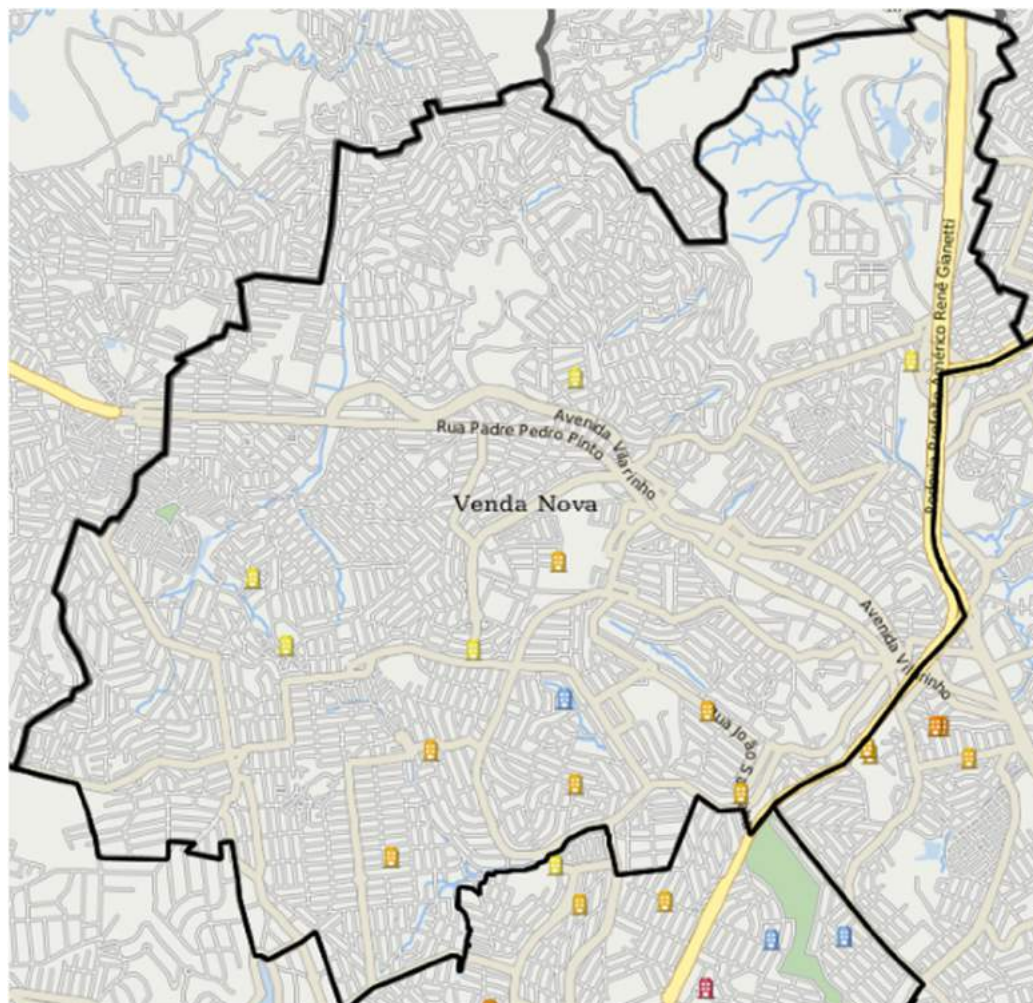


MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



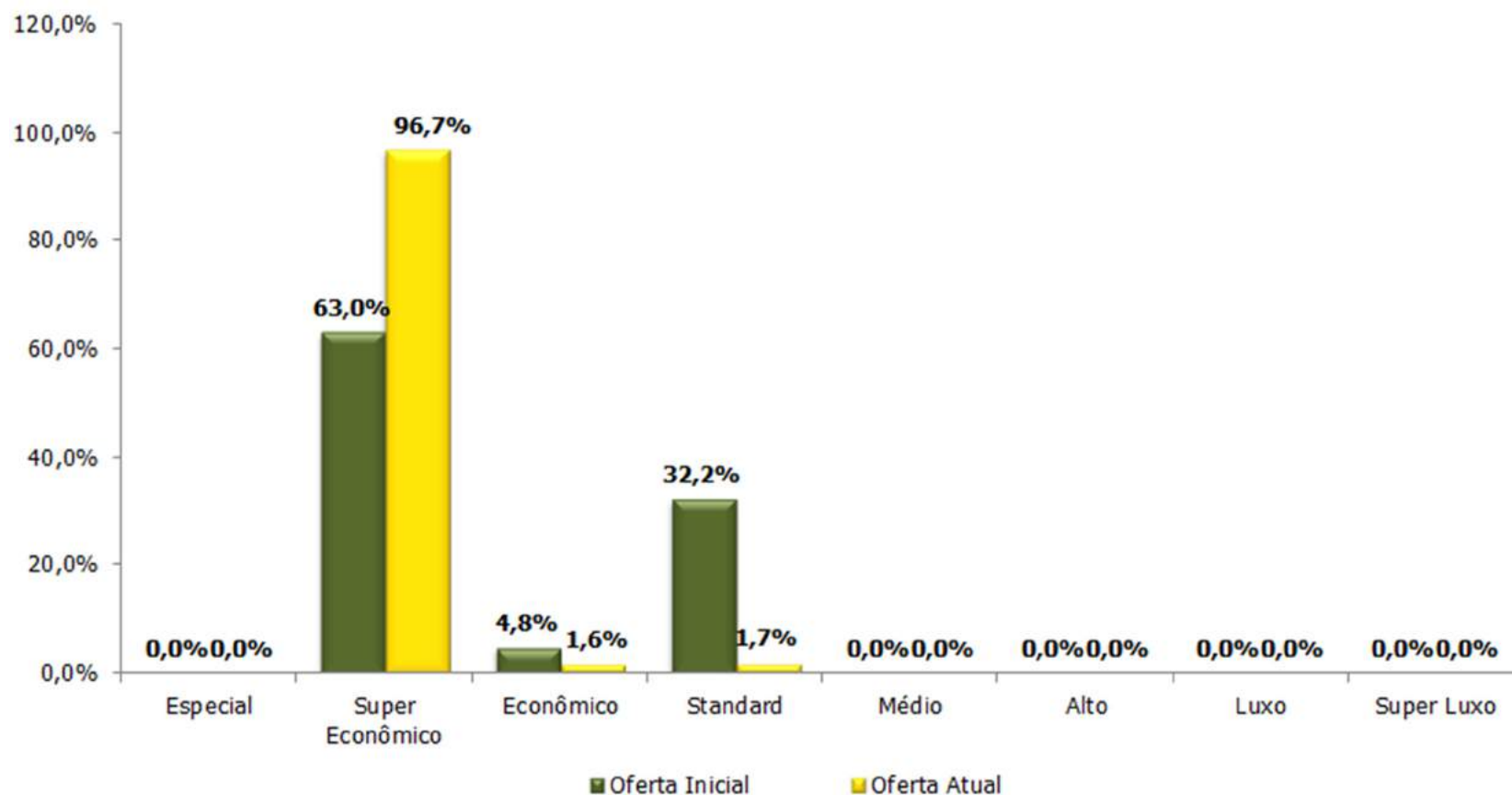
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

CONCORRÊNCIA NA REGIÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Econômico	até 200.000	3	42,9%	656	63,0%	498	96,7%	75,9%
Econômico	de 200.001 até 250.000	1	14,3%	50	4,8%	8	1,6%	16,0%
Standard	de 250.001 até 400.000	3	42,9%	336	32,2%	9	1,7%	2,7%
Médio	de 400.001 até 700.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Alto	de 700.001 até 1.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	7	100%	1.042	100%	515	100%	49,4%

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

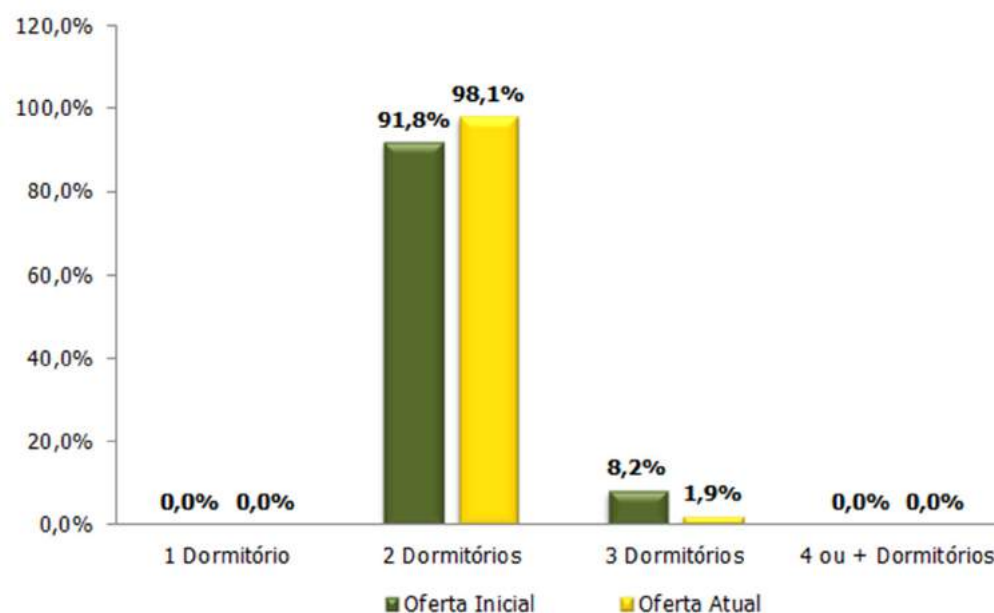
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	0	0,0%	0	0,0%	-
2 Dormitórios	957	91,8%	505	98,1%	52,8%
3 Dormitórios	85	8,2%	10	1,9%	11,8%
4 ou + Dormitórios	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	1.042	100%	515	100%	49,4%

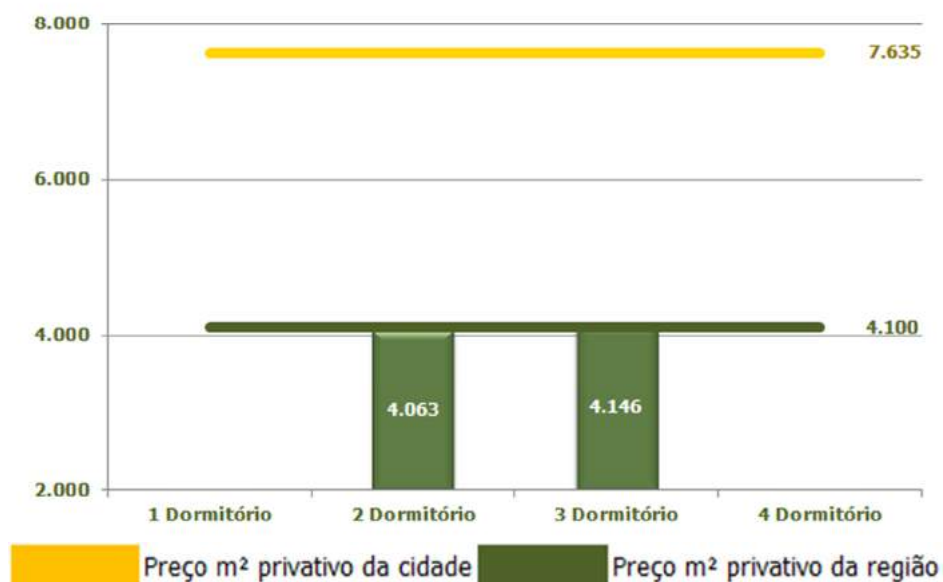
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - VENDA NOVA					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitório	189.883	49	67	4.063	2.366
3 Dormitório	289.766	73	-	4.146	-
4 Dormitório	-	-	-	-	-
MÉDIA	198.031	60	67	4.100	2.366

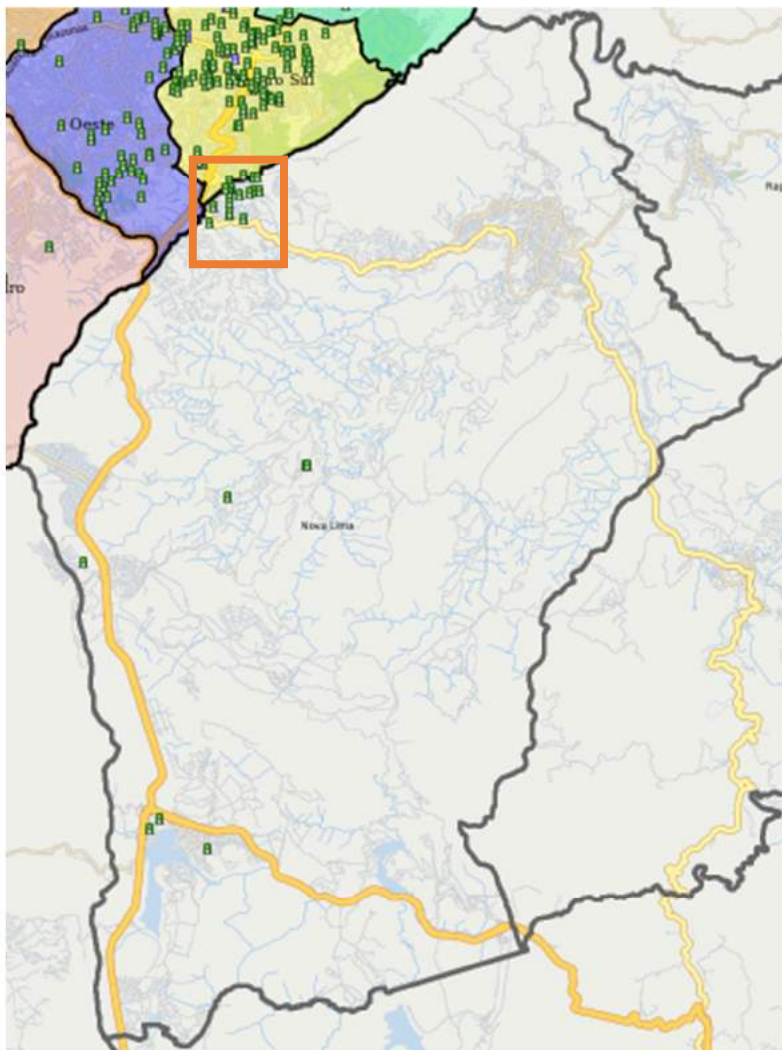
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



NOVA LIMA

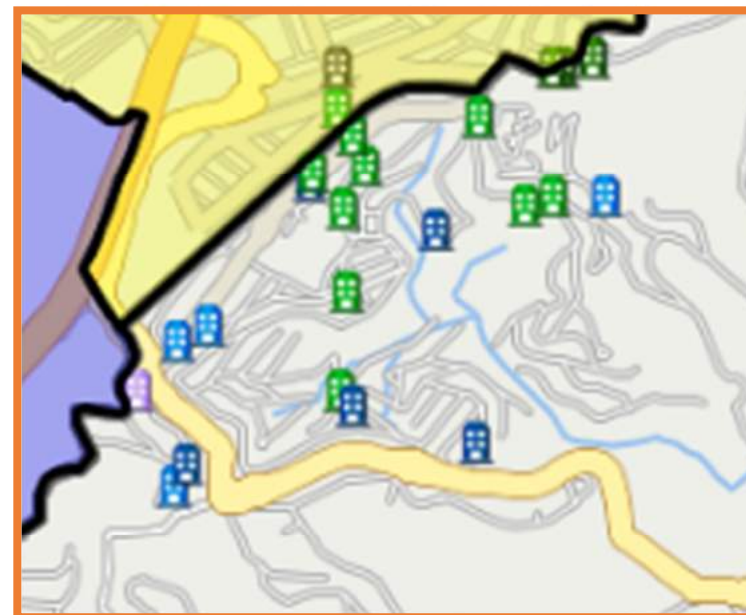
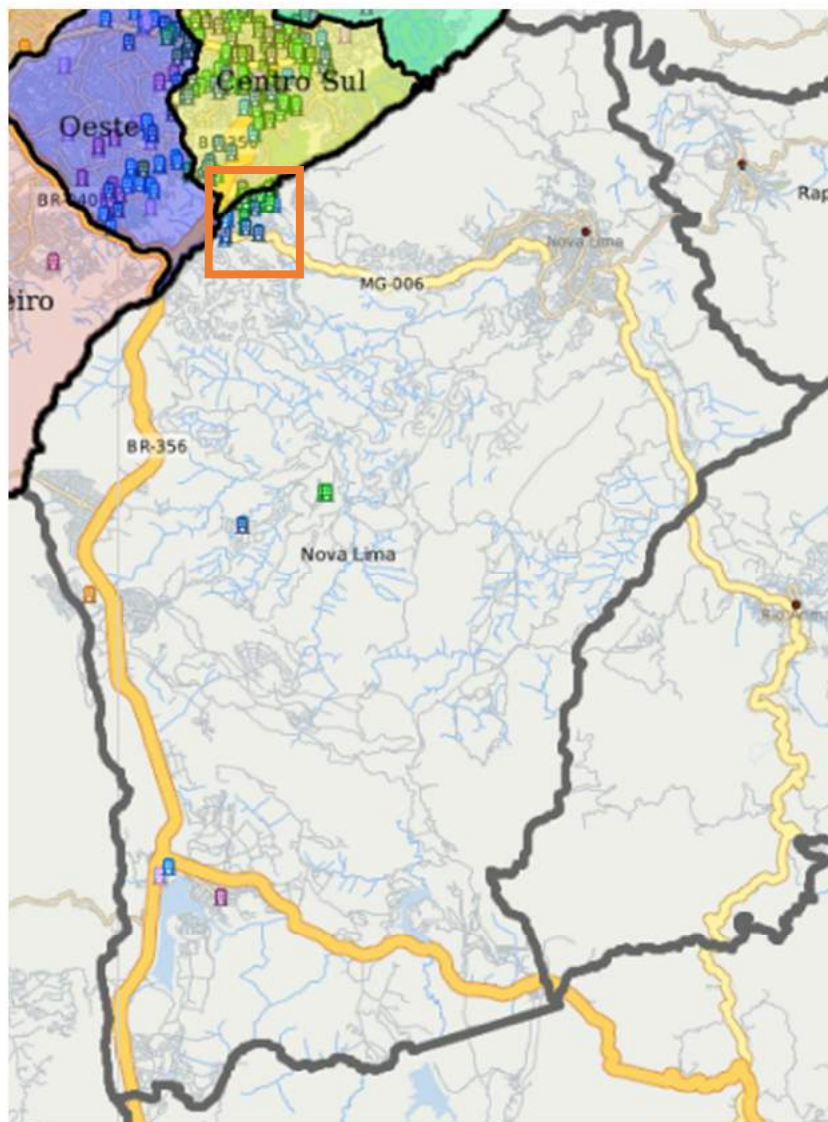
reBRA!N Inteligência e
Assessoria em
Real Estate
Let's Brain!

MAPAS



Legenda	
	Residencial
	Comercial

MAPAS



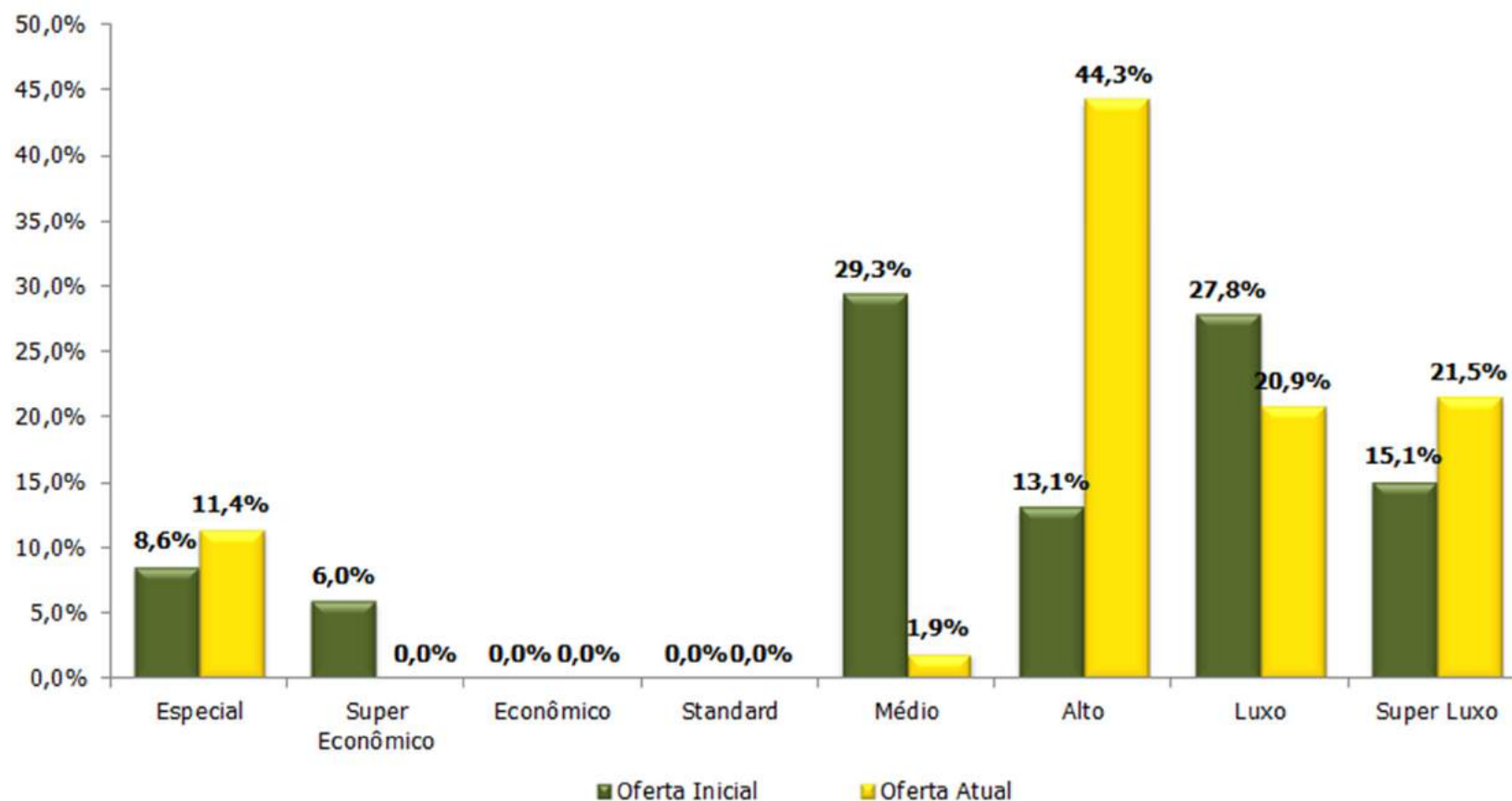
LEGENDA	
Res. Por Preço Médio	
	Até R\$ 2.000 / m ²
	De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m ²
	De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m ²
	De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m ²
	De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m ²
	De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m ²
	De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m ²
	De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m ²
	De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m ²
	Acima de R\$ 13.001 / m ²

CONCORRÊNCIA NA REGIÃO

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	2	9,5%	230	8,6%	36	11,4%	15,7%
Super Econômico	até 200.000	1	4,8%	160	6,0%	0	0,0%	0,0%
Econômico	de 200.001 até 250.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	de 250.001 até 400.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Médio	de 400.001 até 700.000	3	14,3%	786	29,3%	6	1,9%	0,8%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	2	9,5%	352	13,1%	140	44,3%	39,8%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	5	23,8%	746	27,8%	66	20,9%	8,8%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	8	38,1%	405	15,1%	68	21,5%	16,8%
Total	-	21	100%	2.679	100%	316	100%	11,8%

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

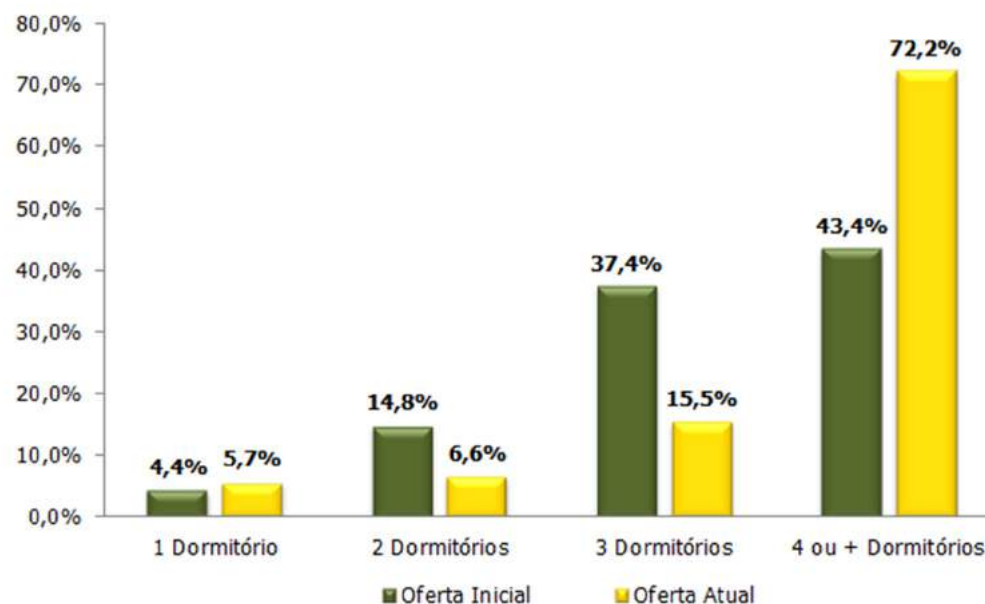
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO



OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA

OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	117	4,4%	18	5,7%	15,4%
2 Dormitórios	397	14,8%	21	6,6%	5,3%
3 Dormitórios	1.003	37,4%	49	15,5%	4,9%
4 ou + Dormitórios	1.162	43,4%	228	72,2%	19,6%
Total	2.679	100%	316	100%	11,8%

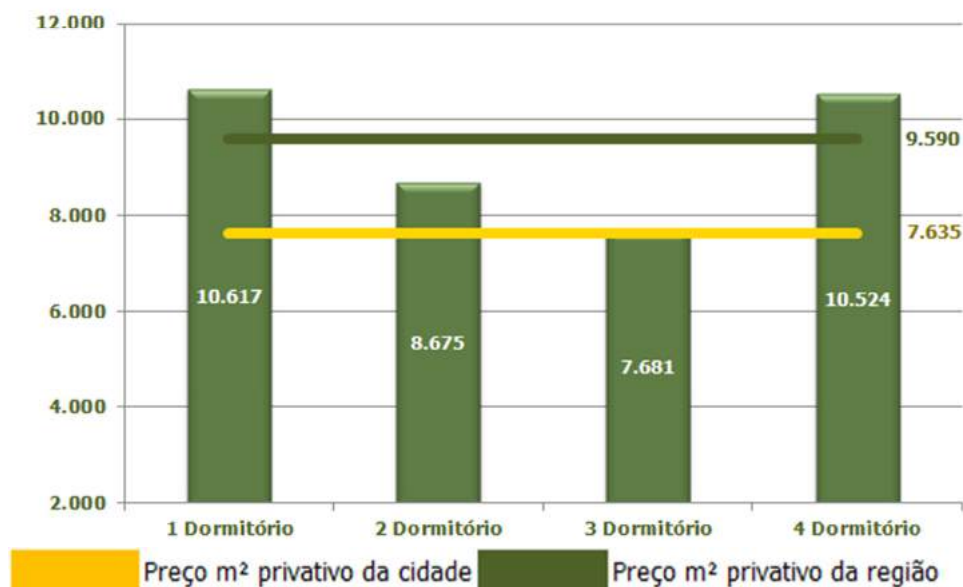
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain - Pesquisa e Consultoria



PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPOLOGIA

PREÇO E METRAGEM MÉDIA POR TIPO - NOVA LIMA					
Apartamento	Preço	m² Priv.	m² Total	R\$/m² Priv.	R\$/m² Total
1 Dormitório	568.057	52	-	10.617	-
2 Dormitório	531.544	67	-	8.675	-
3 Dormitório	814.663	117	179	7.681	5.559
4 Dormitório	2.087.245	255	350	10.524	6.544
MÉDIA	1.313.912	179	293	9.590	6.216

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





Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

METODOLOGIA

**Pesquisa de Oferta
Imobiliária**

**BELO HORIZONTE E NOVA
LIMA**

METODOLOGIA

Universo Pesquisado: CENSO, ou seja, todos os empreendimentos imobiliários verticais, residenciais e comerciais, com unidades ainda em oferta pela incorporadora ou construtora responsável (ciclo primário de venda), no mês de dezembro de 2016, em Belo Horizonte e Nova Lima.

Fontes de Dados: Incorporadoras, Construtoras e Imobiliárias, ou seja, não se restringe aos associados do Sinduscon.

Forma de Coleta: Envio direto das informações solicitadas, à fonte de dados pesquisada, pela fonte responsável pelas tabelas de comercialização dos empreendimentos. Quando não for possível de forma direta, utiliza-se de cliente oculto, ou seja, indo no plantão ou por meio telefônico.

METODOLOGIA

Cobertura: Embora a pesquisa busque ser censitária, sempre há pequenos empreendimentos comercializados apenas pelo incorporador ou imobiliária de bairro que não é facilmente localizável. Desta forma, a atual pesquisa atingiu cerca de 90% dos empreendimentos em comercialização em BH e Nova Lima, que possivelmente respondem por mais de 95% das unidades comercializadas.

METODOLOGIA

Cobertura (continuação): Nesta compilação, foram abordados 253 incorporadores, sendo que 143 deles possuíam empreendimentos verticais com vendas ativas no mês de dezembro de 2016.

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

METODOLOGIA

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

Período de Coleta: Dezembro de 2016, mês de referência para os dados.

Período de Análise: Fevereiro de 2016, mês de entrega e análise dos resultados.

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

METODOLOGIA

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

Tempo de Permanência dos Empreendimentos na Base de Dados:

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

METODOLOGIA

Estruturação dos Dados para Análise: São realizadas análises considerando: **a)** tipologias segundo **número de quartos**. Neste caso estúdios são agrupados com apartamentos de 1Dorm e 5 ou mais quartos com os de 4Dorm.; **b)** segundo **padrão** (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.

Regiões: Agrupamentos de bairros com características demográficas, geográficas ou de oferta similares, para fins de análise imobiliária. No caso de BH, foram consideradas as regiões administrativas da cidade (9 no total). Nova Lima foi considerada como única, pois a quase totalidade dos empreendimento verticais estão em uma única região.

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

CONSULTORES DO
ESTUDO



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