

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



ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CONTAGEM
DEZEMBRO - 2016



Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

SUMÁRIO

SUMÁRIO

1. Análises e Observações sobre o Mercado imobiliário de Contagem.....	5
2. Análise Geral da Concorrência Residencial	22
3. Análise Geral da Concorrência Comercial	42
4. Análise de VGV.....	49
5. Metodologia.....	52



Inteligência e
Assessoria em
Real Estate

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

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO – 4T 2016

- ✓ No 4º trimestre não foi lançado nenhum empreendimento.
- ✓ Em Contagem, no ano de 2016 foram lançados 10 empreendimentos residenciais e 1 comercial.
- ✓ Do total de 10 empreendimentos residenciais lançados em 2016, 5 são referentes ao padrão Super Econômico e Econômico e, 5 para os demais padrões.
- ✓ O VGV lançado no mesmo período atingiu R\$271,3 milhões no mercado residencial e R\$10,9 milhões no comercial, totalizando R\$ 282,2 milhões.

ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO – 4T 2016

- ✓ No 4º trimestre foram vendidas 135 unidades residenciais, sendo 123 unidades dos padrões Super econômico e econômico. Não foi vendida nenhuma unidade comercial.
- ✓ O VGV vendido no 4º trimestre foi de R\$ 27,1 milhões no mercado residencial.
- ✓ A oferta inicial correspondeu a 4.110 unidades e a oferta atual em 1.341 unidades, ou seja, 32,6% dos apartamentos colocados no mercado estavam disponíveis para venda em dezembro de 2016.
- ✓ Das 1.341 unidades disponíveis para comercialização, 11,6% correspondem ao padrão Econômico (155 unidades) e 68,3% ao padrão Super Econômico (916 unidades).

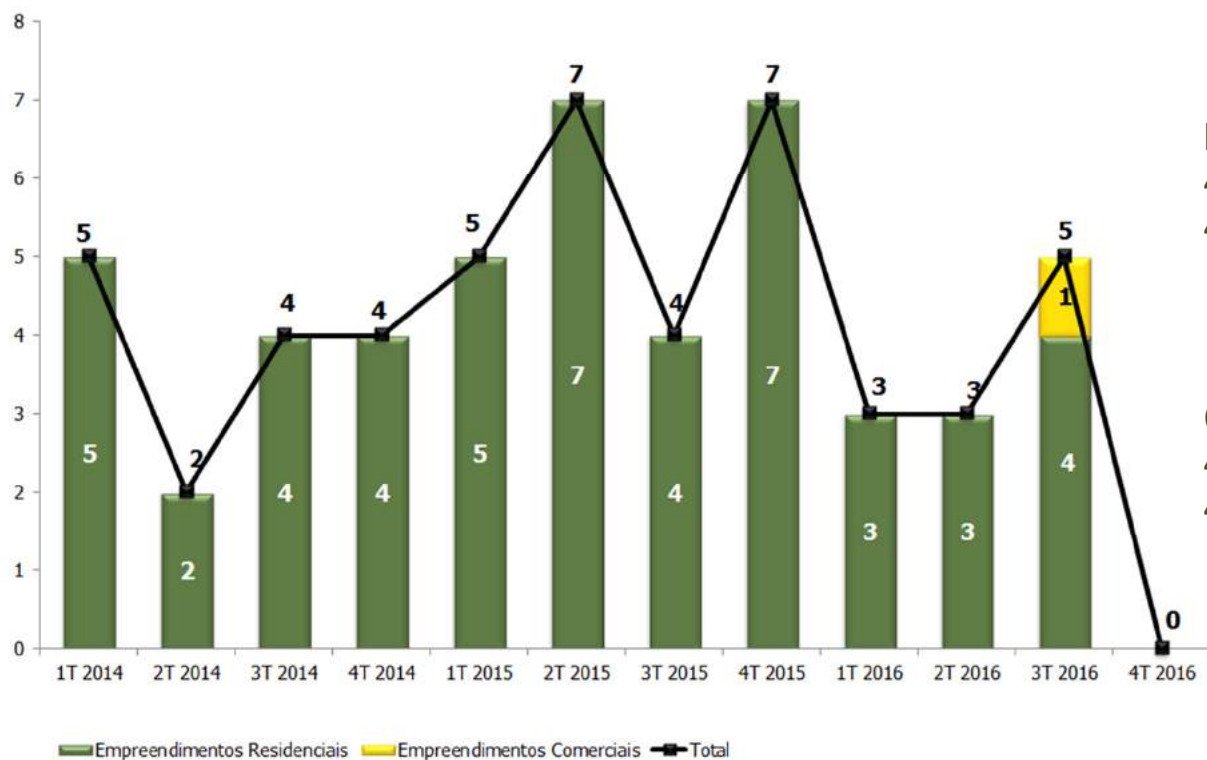
ANÁLISES E OBSERVAÇÕES SOBRE MERCADO – 4T 2016

- ✓ A maior disponibilidade sobre a oferta inicial encontra-se no padrão Super Econômico, 45,4% e a menor no padrão Standard, 15,2%.
- ✓ Desagregando a oferta residencial do mês de dezembro/2016 por número de quartos, observou-se que 79,3% do total (1.063 unidades) possuíam 2 quartos e 16,8% (225 unidades) eram de 3 quartos.
- ✓ Contagem tem somente 1 empreendimento comercial com vendas ativas, este com uma oferta inicial de 44 unidades e 11 salas na oferta atual, portanto, 25% das unidades encontram-se disponíveis para venda.
- ✓ O preço do m² privativo geral comercial em dezembro de 2016 é de R\$ 6.188.

LANÇAMENTOS POR
TRIMESTRE EM CONTAGEM



EMPREENDIMENTOS LANÇADOS EM CONTAGEM – 2014 A 2016



Residenciais:

4T2015: 7 empreendimentos

4T2016: 0 empreendimentos

✓ **Queda de 100% do 4T2015 para o 4T2016.**

Comerciais:

4T2015: 0 empreendimento

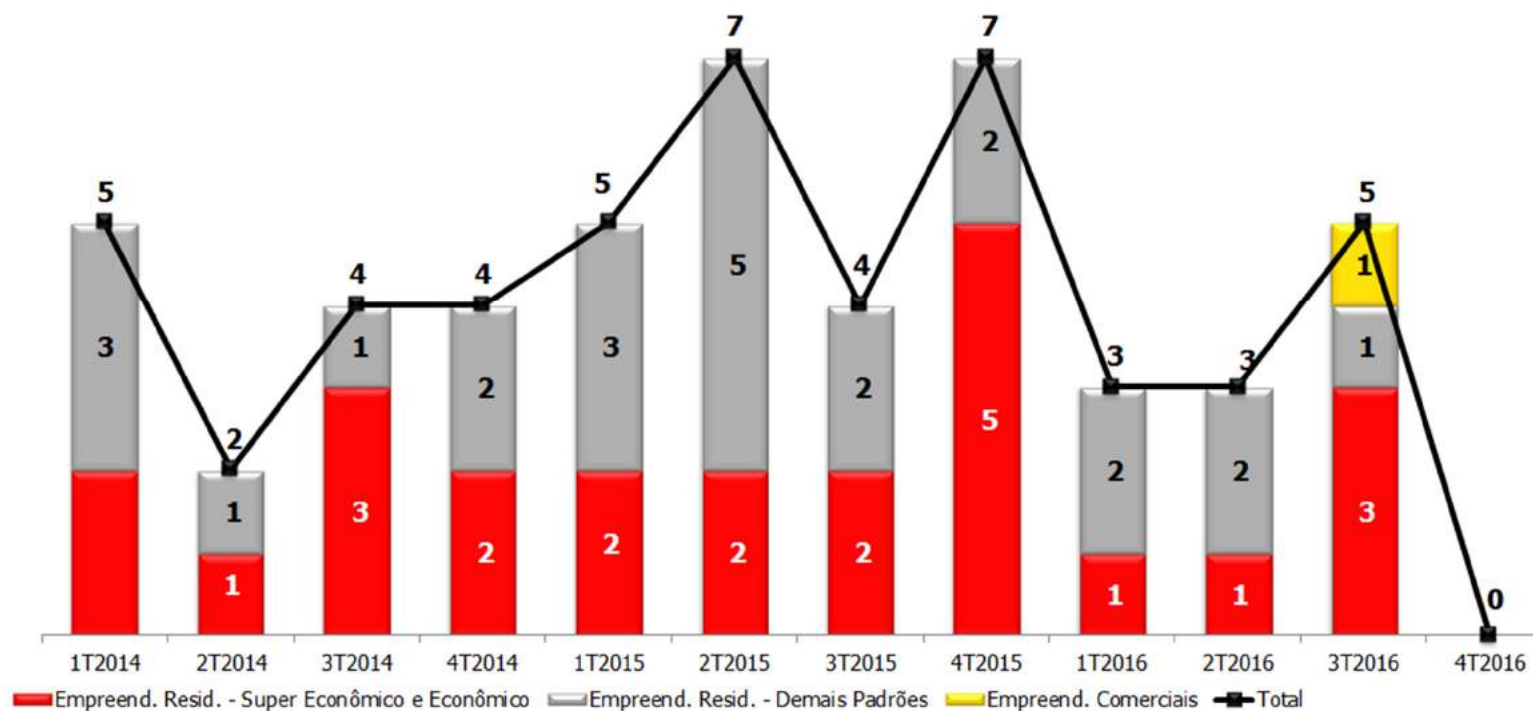
4T2016: 0 empreendimento

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

No segmento residencial foram lançados 10 empreendimentos em Contagem de janeiro a dezembro de 2016 e no comercial somente 1 empreendimento.

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR PADRÃO EM CONTAGEM

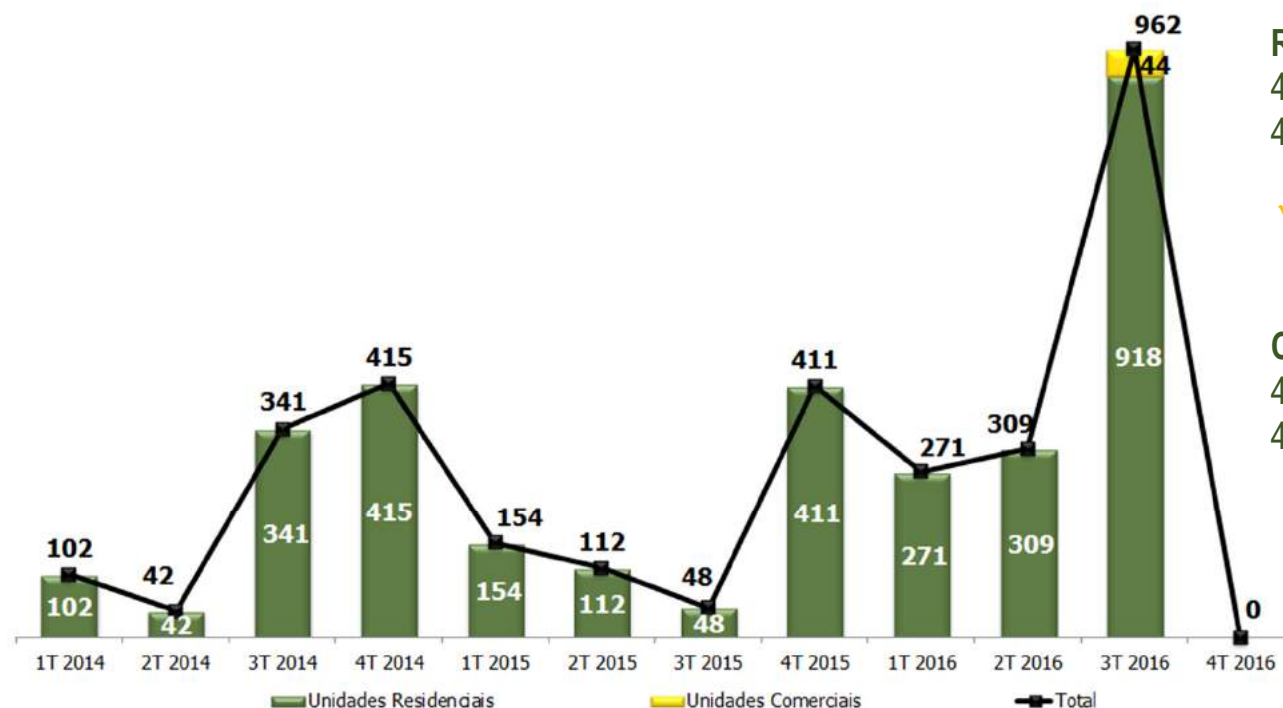
Empreendimentos Lançados - Por trimestre - Por Padrão



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

- ✓ Do total de 10 empreendimentos residenciais lançados de janeiro a dezembro de 2016, 5 são referentes ao padrão Super Econômico e Econômico e 5 para os demais padrões.
- ✓ Os empreendimentos dos padrões Super Econômico e Econômico são até R\$ 250 mil e os demais padrões acima de R\$ 250 mil.

UNIDADES LANÇADAS EM CONTAGEM – 2014 A 2016



Residenciais:

4T2015: 411 unidades

4T2016: 0 unidades

✓ **Queda de 100% do 4T2015 para o 4T2016.**

Comerciais:

4T2015: 0 unidades

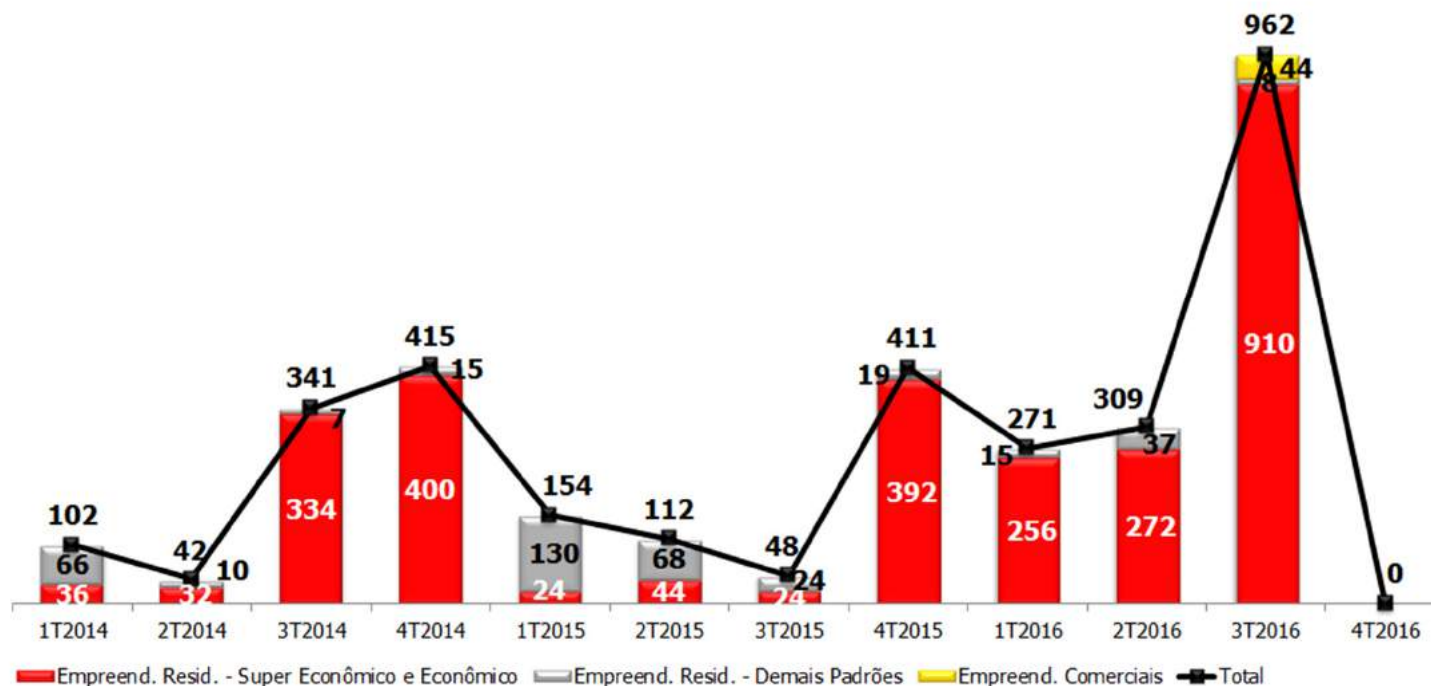
4T2016: 0 unidades

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

- ✓ **De janeiro a dezembro de 2016 a cidade de Contagem contou com o lançamento de 1.498 apartamentos e 44 salas comerciais.**

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO EM CONTAGEM

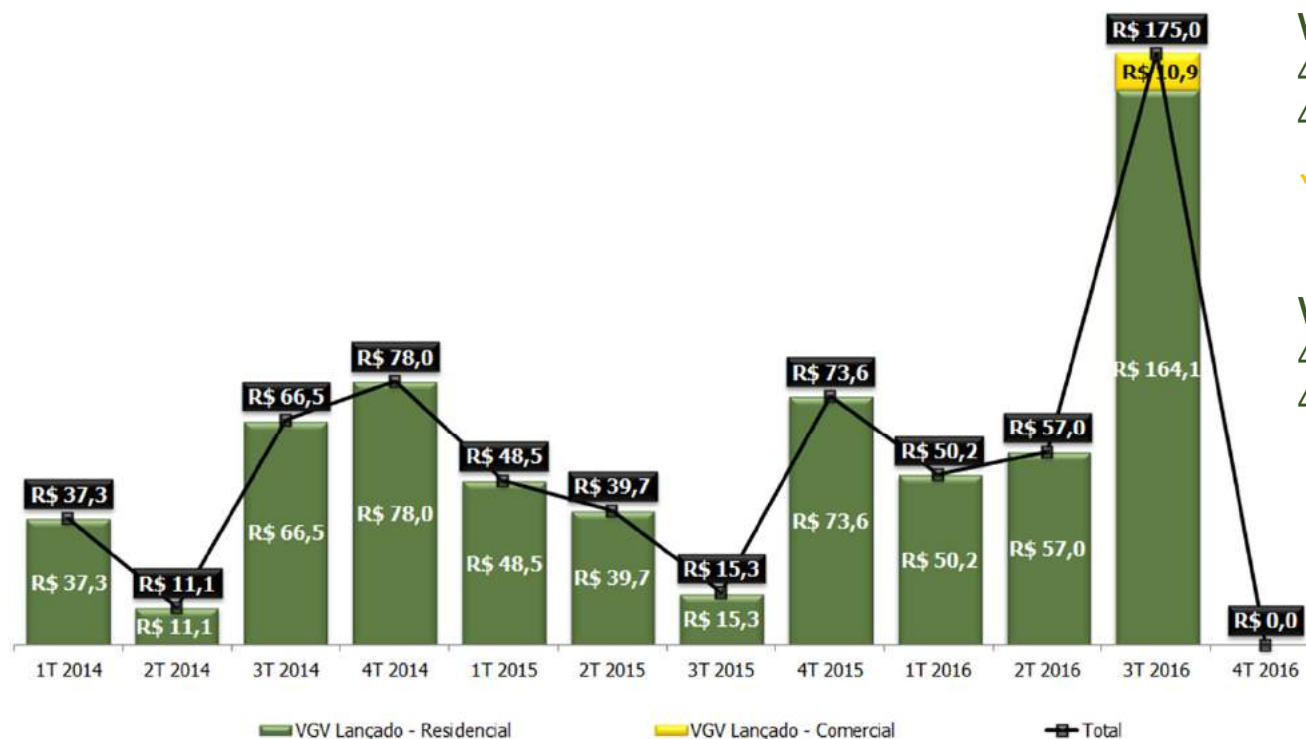
Unidades Lançadas - Por trimestre - Por Padrão



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

- ✓ Do total de 1.498 unidades residenciais lançadas de janeiro a dezembro de 2016, 1.438 (96,0%) corresponderam aos padrões Super Econômico e Econômico. Para os demais padrões foram 60 unidades (4,0%).

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



VGv de lançamentos residenciais:

4T2015: R\$ 73,6 milhões

4T2016: R\$ 0 milhões

✓ **Queda de 100% do 4T2015 para o 4T2016.**

VGv de lançamentos comerciais:

4T2015: R\$ 0 milhões

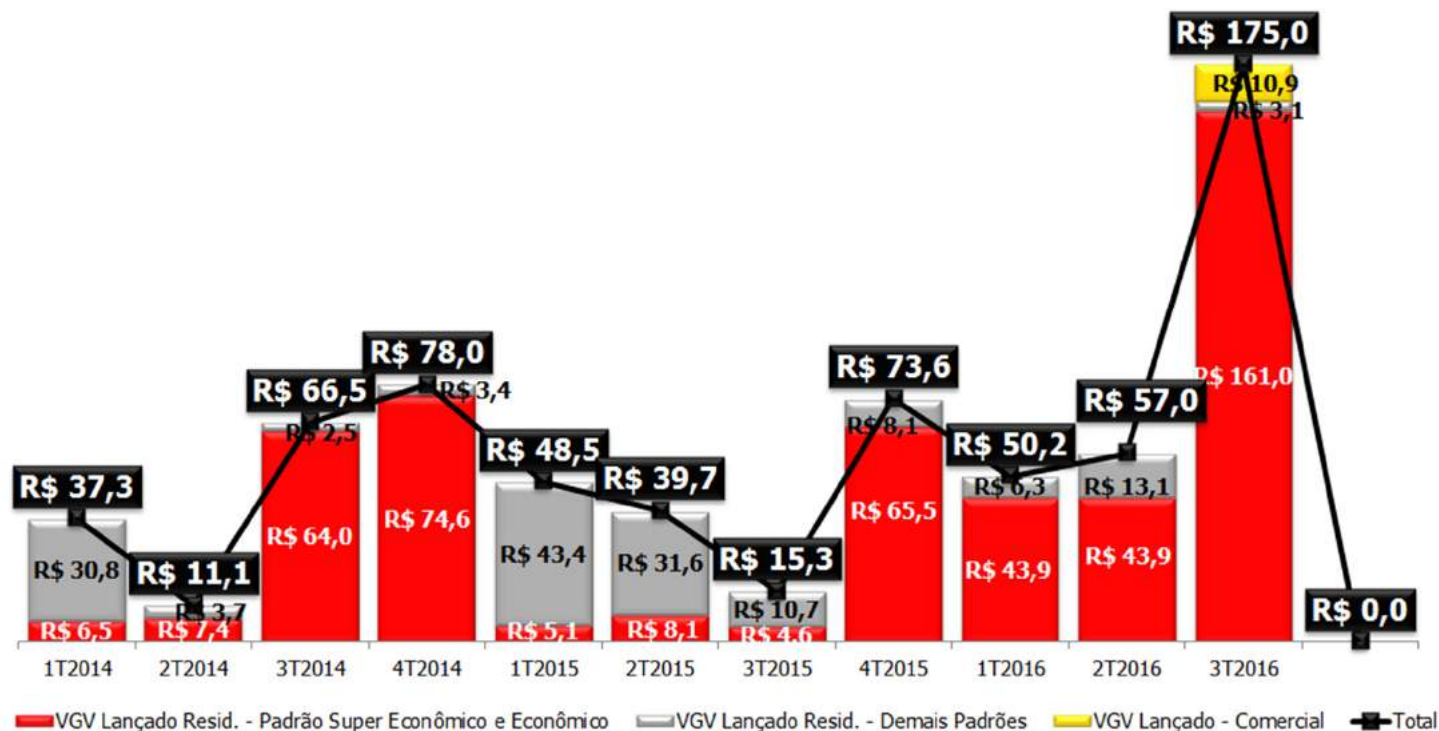
4T2016: R\$ 0 milhões

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

- ✓ **O VGv lançado de janeiro a dezembro de 2016 alcançou R\$271,3 milhões residenciais e R\$10,9 milhões comerciais, totalizando R\$ 282,2 milhões.**

VGV LANÇADO (R\$ MILHÕES) POR TRIMESTRE E PADRÃO – CONTAGEM

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



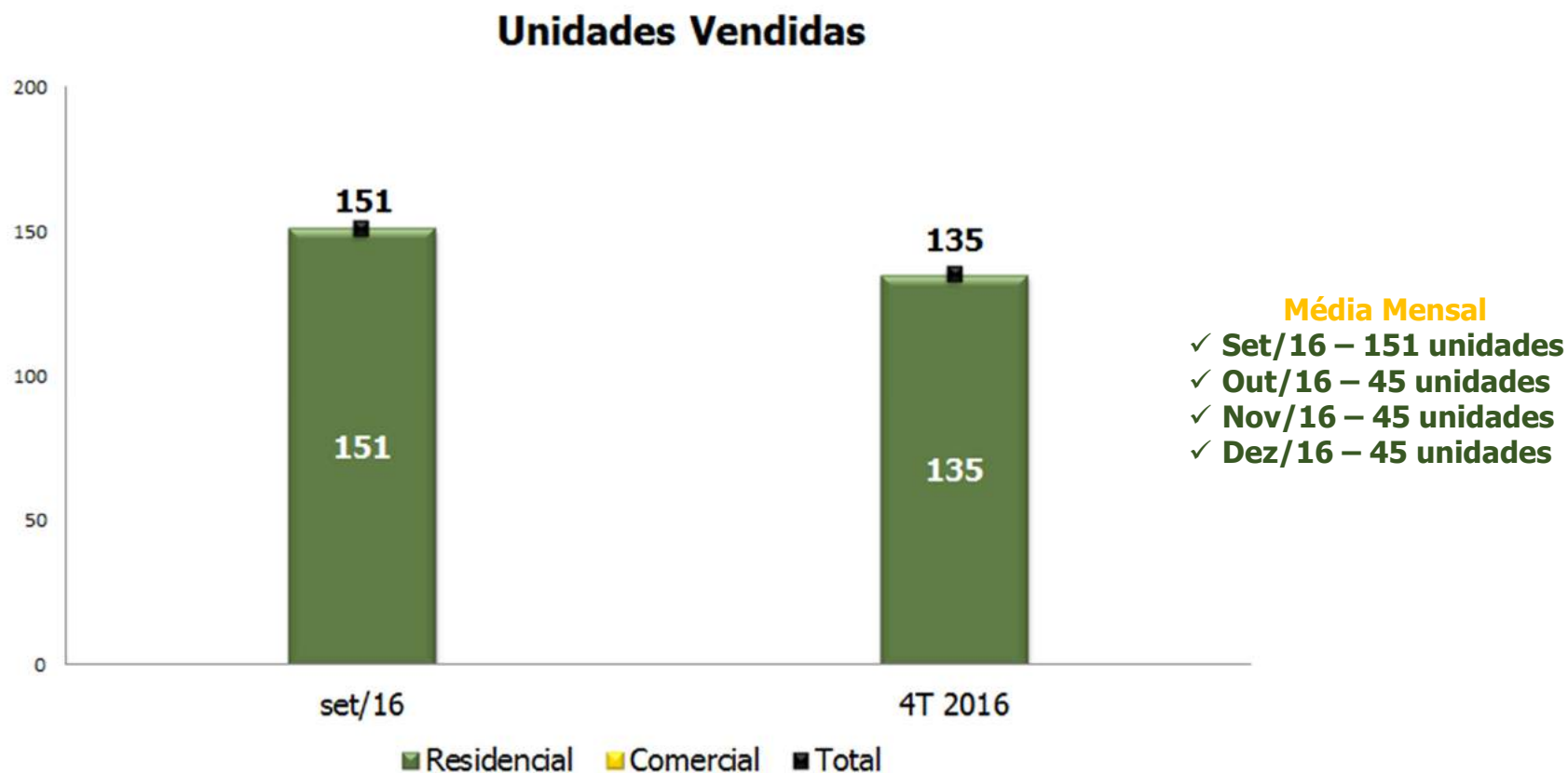
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Contagem. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ De janeiro a dezembro de 2016, os lançamentos de empreendimentos de Padrão Super Econômico e Econômico totalizaram R\$ 248,8 milhões em VGV e nos demais padrões o VGV somou R\$ 22,5 milhões.
- ✓ Os empreendimentos dos padrões Super Econômico e Econômico são até R\$ 250 mil e os demais padrões acima de R\$ 250 mil.

VENDAS

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

UNIDADES VENDIDAS – CONTAGEM

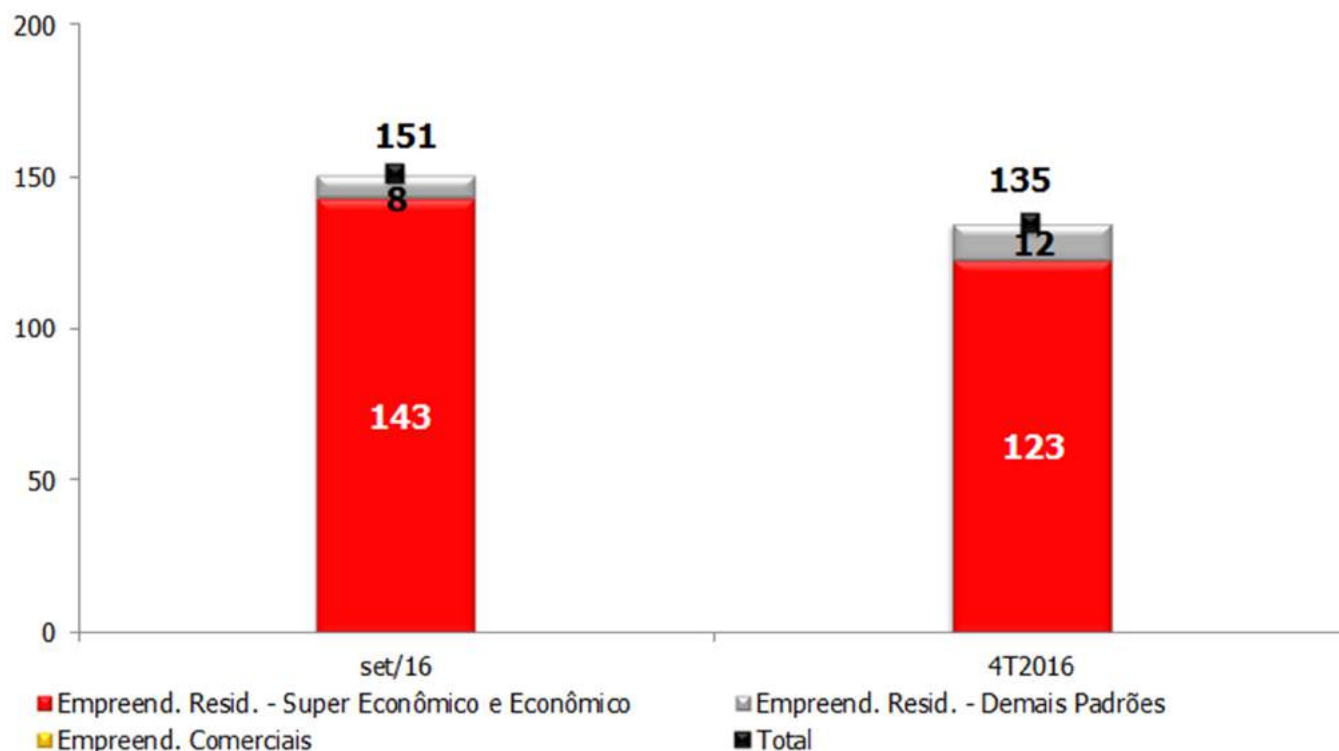


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Contagem. Brain - Pesquisa e Consultoria.

- ✓ No 4º trimestre de 2016 foram vendidas 135 unidades residenciais no mercado imobiliário de Contagem.
- ✓ Não ocorreram vendas das salas comerciais.

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO – CONTAGEM

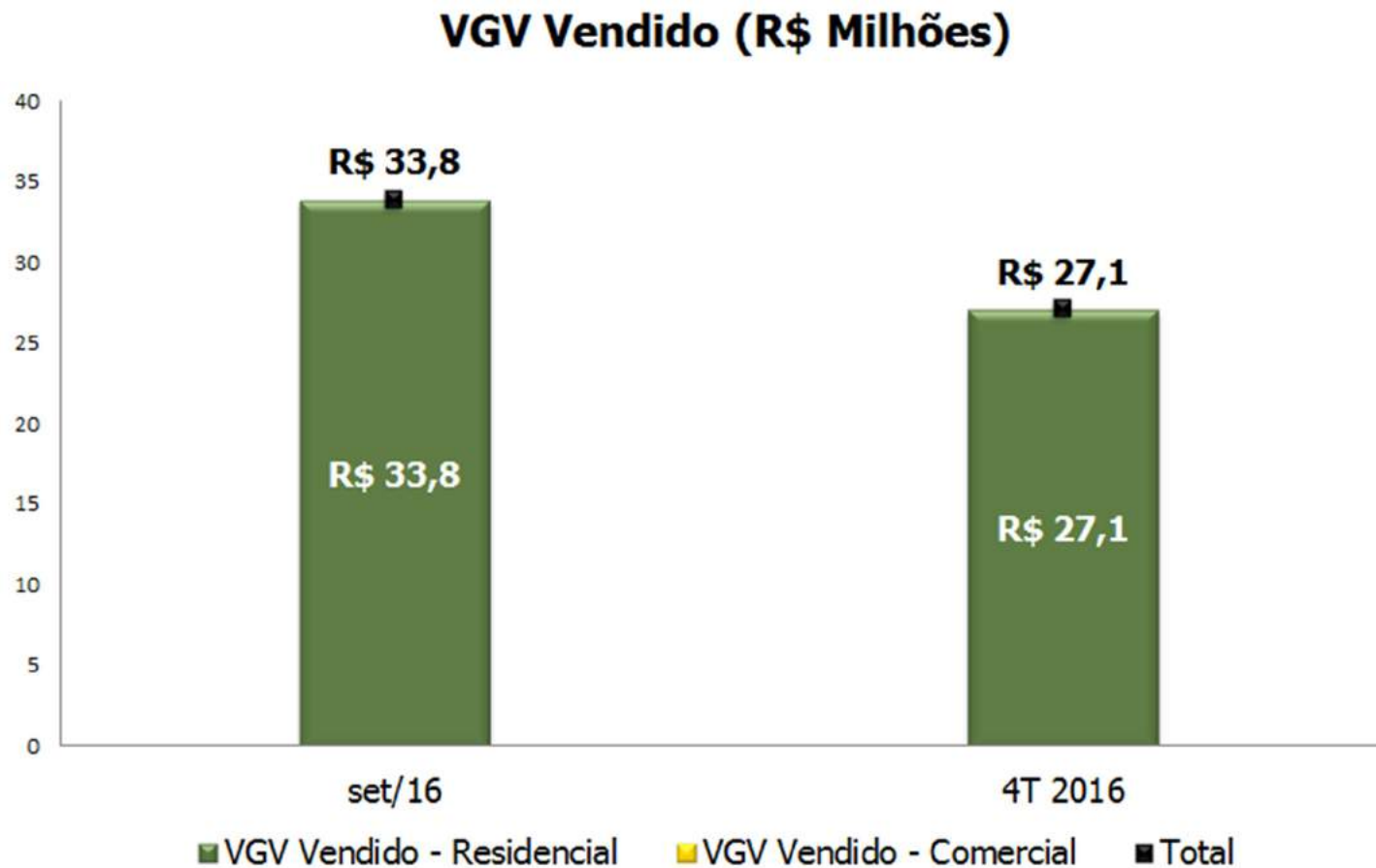
Unidades Vendidas - Por Padrão



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

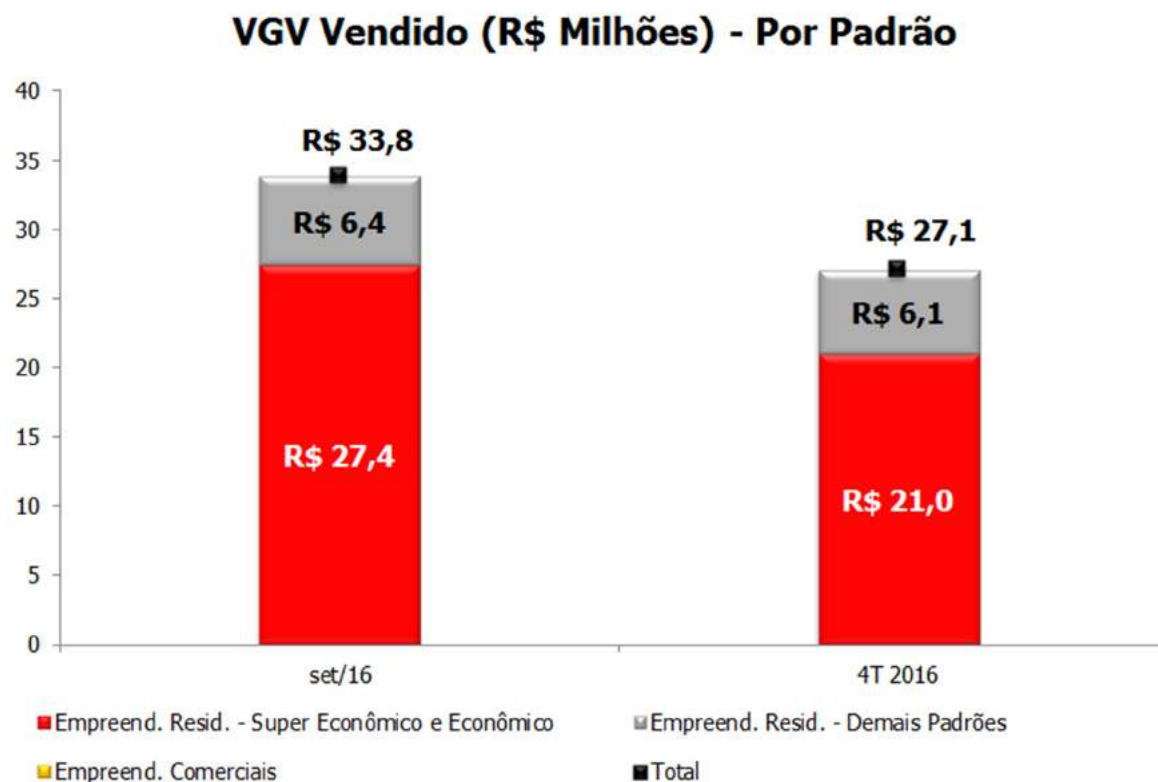
- ✓ Das 135 unidades residenciais vendidas em dezembro de 2016, 123 corresponderam a empreendimentos super econômico (até R\$180.000) e econômico (de R\$180.001 até R\$250.000). Os demais padrões totalizaram 12 unidades.

VGW VENDIDO (R\$ MILHÕES) – CONTAGEM



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

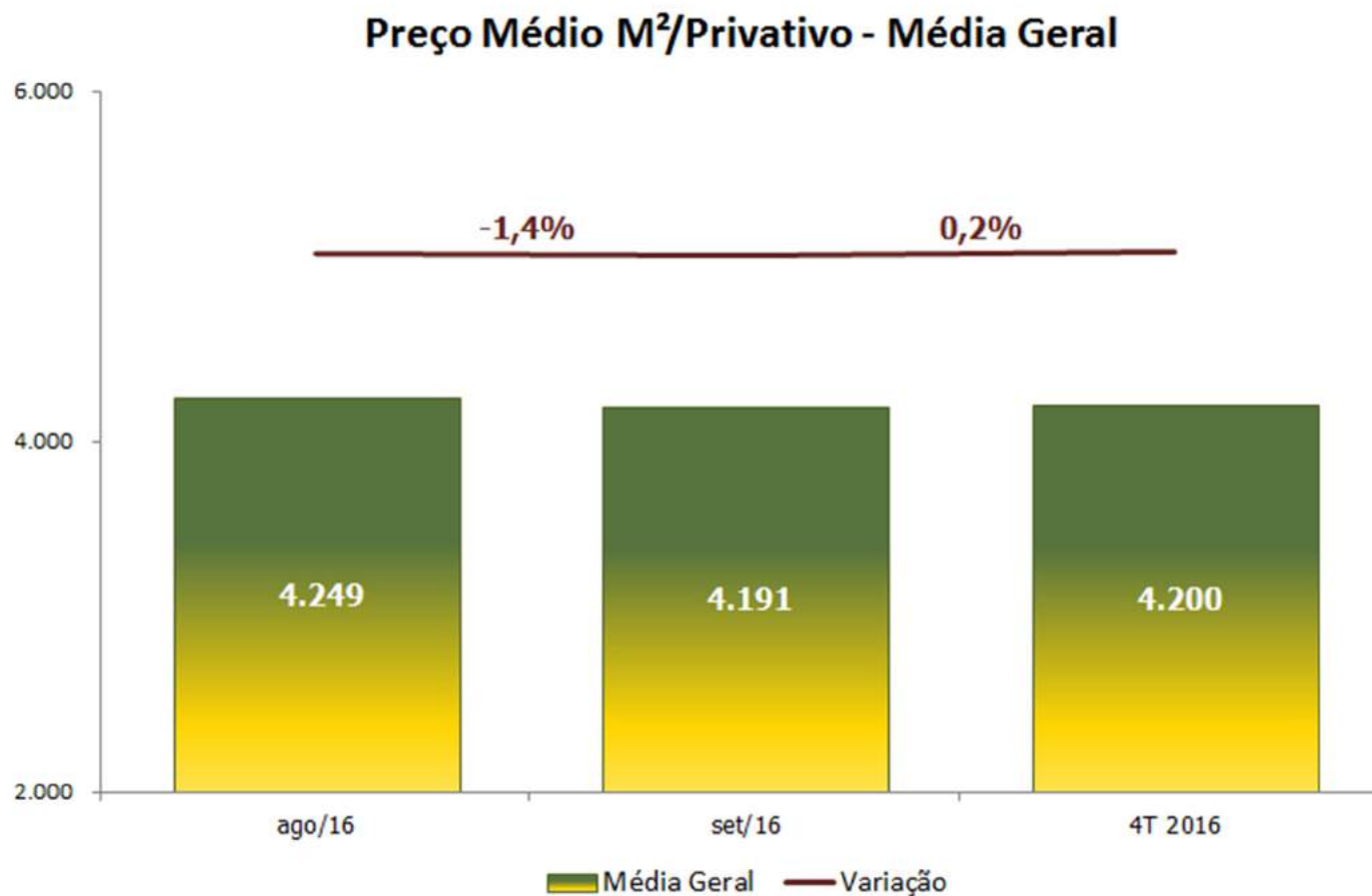
VGv VENDIDO (R\$ MILHÕES) POR PADRÃO – CONTAGEM



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

- ✓ O VGv vendido de unidades residenciais totalizou R\$ 27,1 milhões no 4º trimestre de 2016.
- ✓ As 135 unidades que foram vendidas no segmento Super Econômico (até R\$ 180.000) e Econômico (de R\$180.001 até R\$250.000) geraram um VGv de R\$ 21,0 milhões, sendo que as 12 unidades que foram comercializadas nos demais padrões geraram um VGv de R\$ 6,1 milhões.

PREÇO MÉDIO M²/ PRIVATIVO – RESIDENCIAL - MÉDIA GERAL



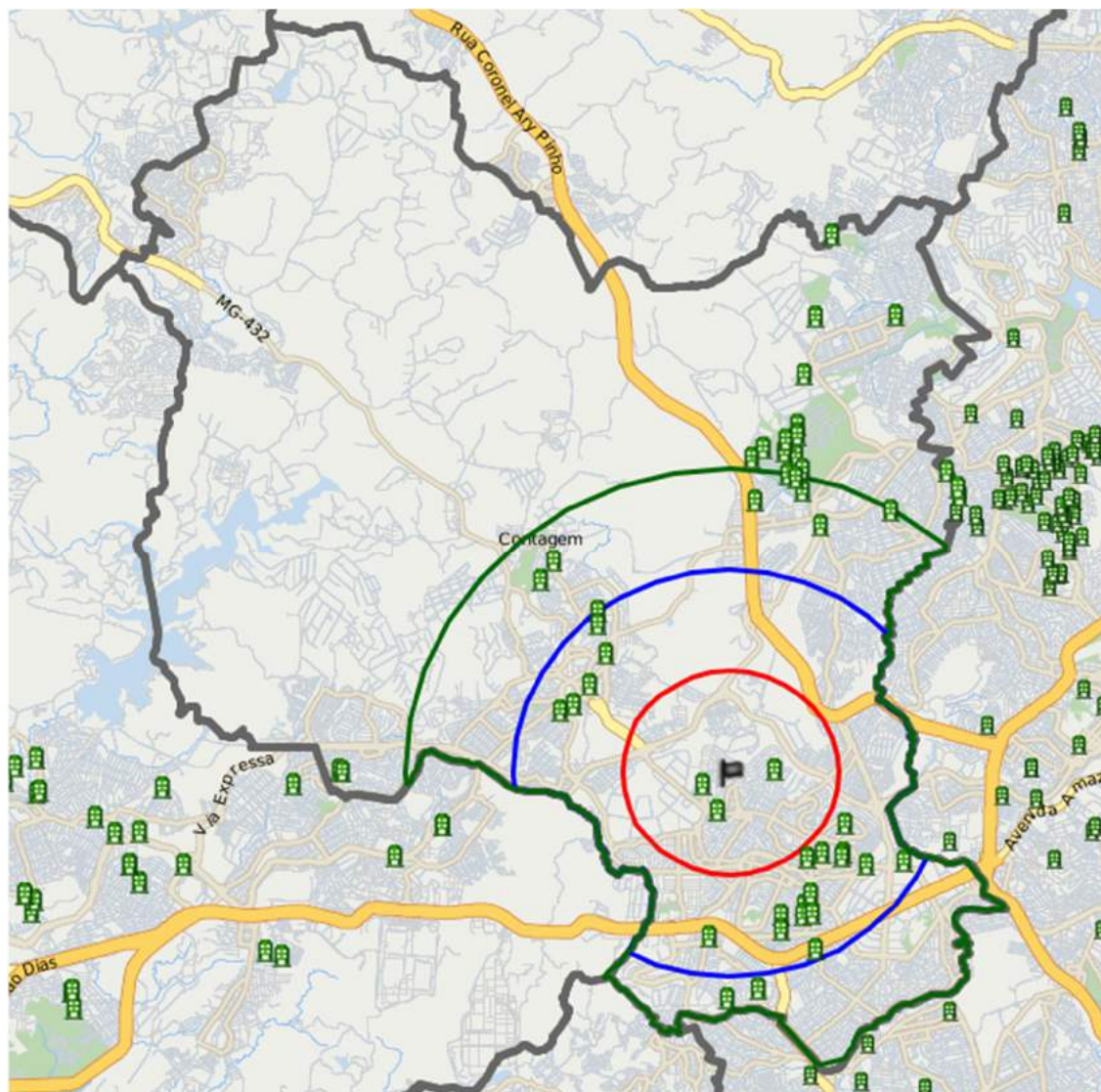
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Contagem. Brain - Pesquisa e Consultoria.



ANÁLISE GERAL DA CONCORRÊNCIA RESIDENCIAL **CONTAGEM**

REFERÊNCIA: DEZ/2016

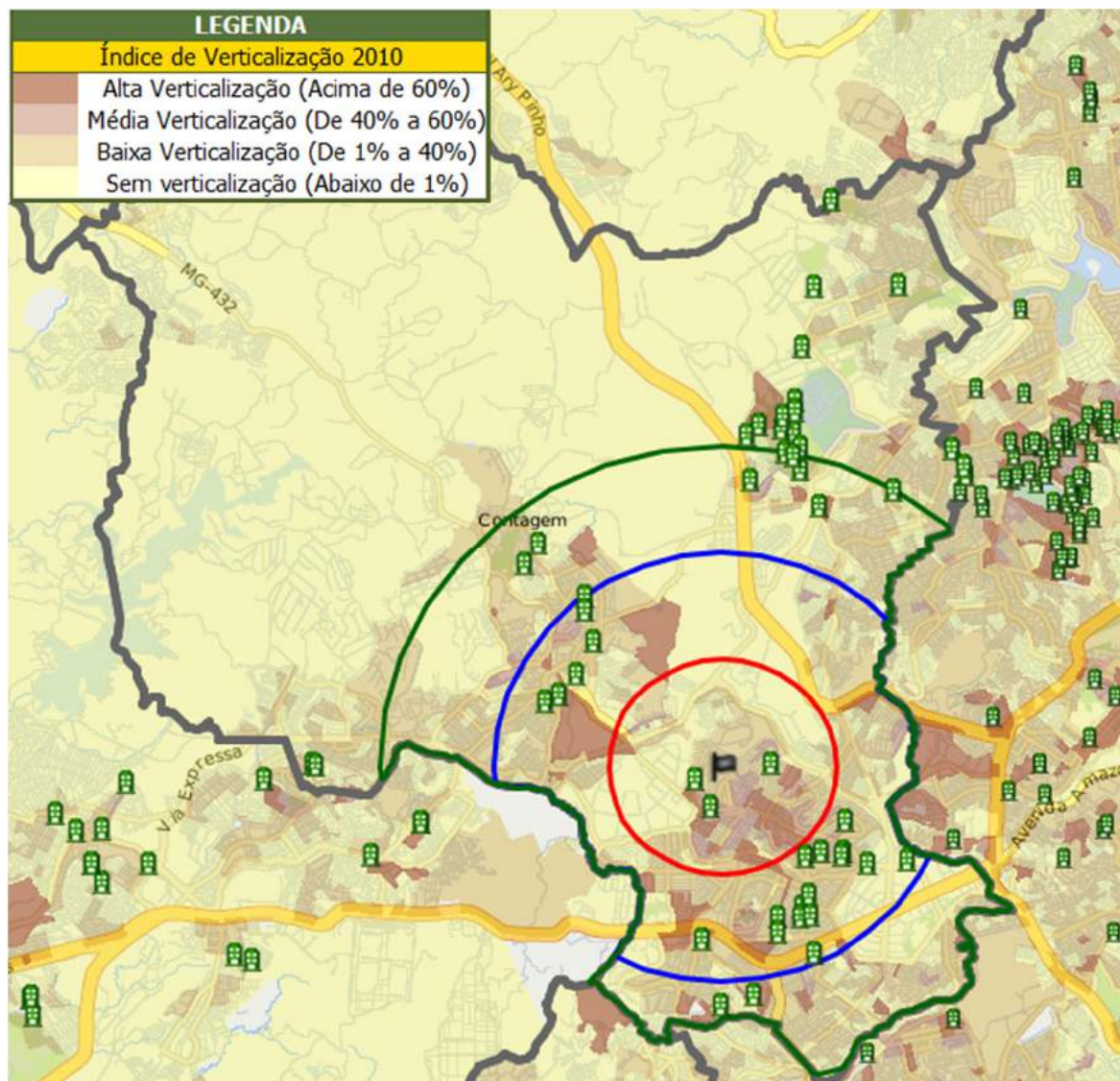
EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS À VENDA EM CONTAGEM – DEZEMBRO DE 2016



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

Legenda	
	Residencial
	Comercial

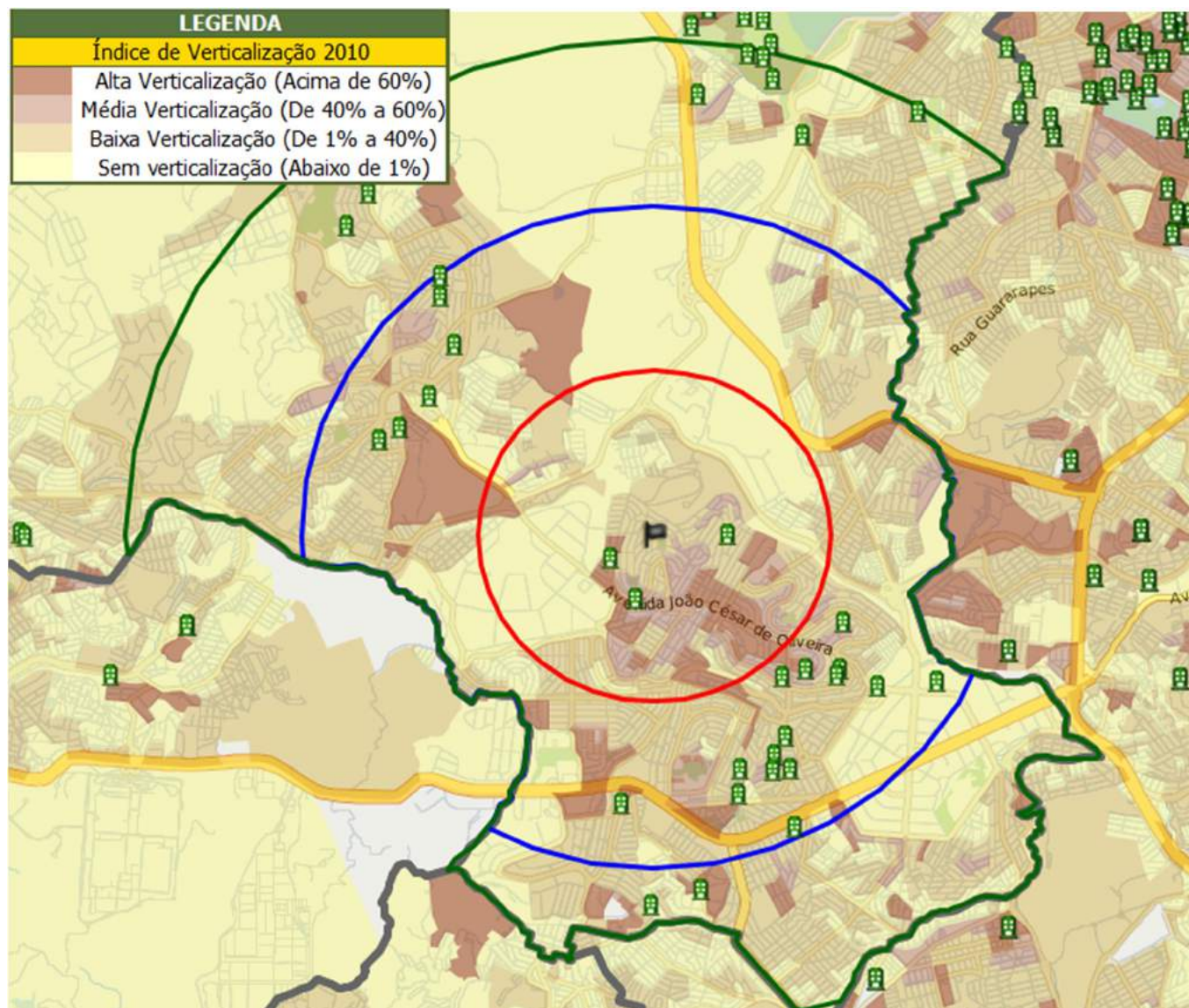
EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS À VENDA EM CONTAGEM – DEZEMBRO DE 2016



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

Legenda	
	Residencial
	Comercial

EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS À VENDA EM CONTAGEM – DEZEMBRO DE 2016



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

Legenda	
	Residencial
	Comercial

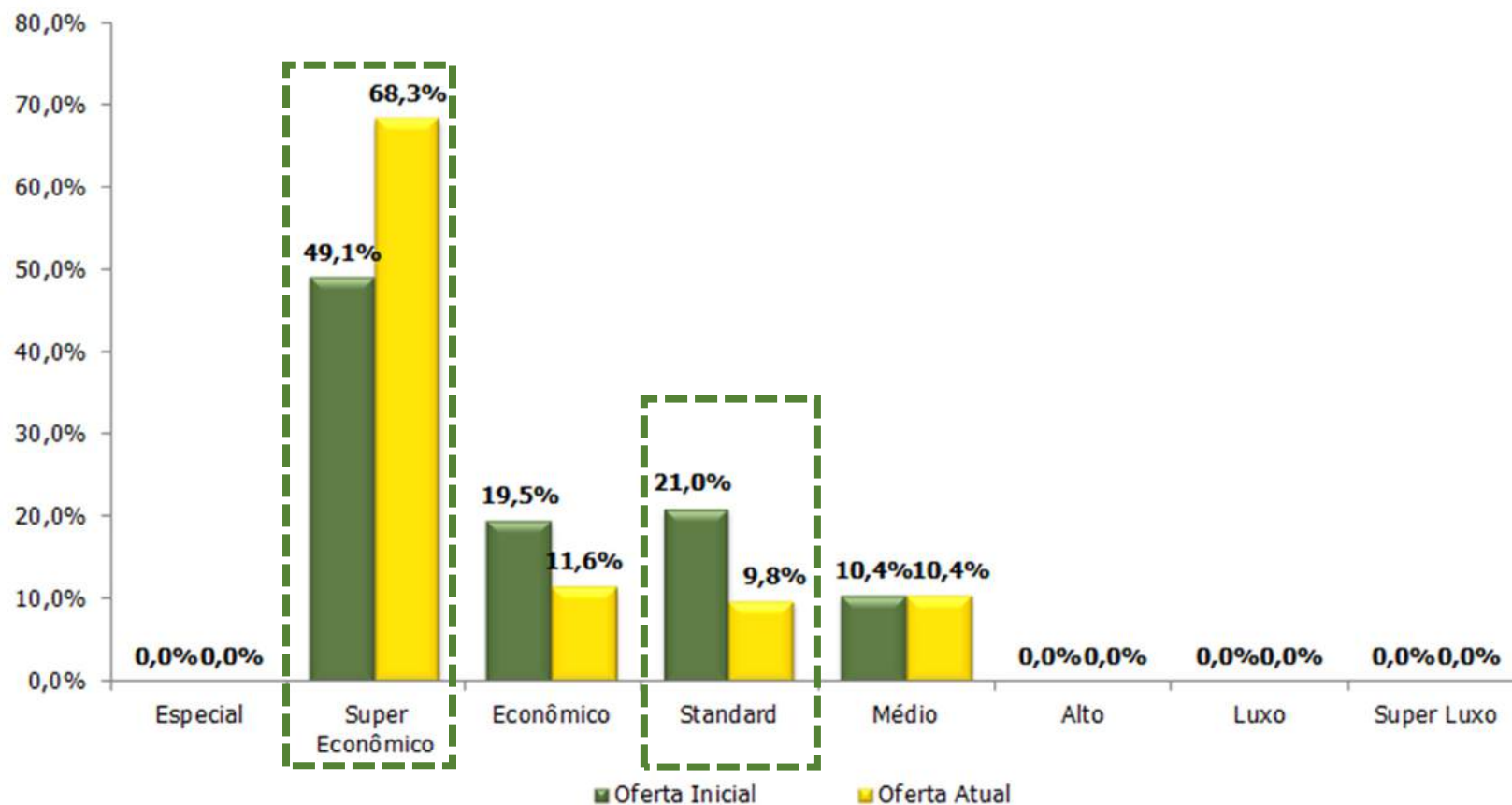
OFERTA RESIDENCIAL POR PADRÃO – DEZEMBRO DE 2016

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Econômico	até 180.000	10	18,2%	2.017	49,1%	916	68,3%	45,4%
Econômico	de 180.001 até 250.000	16	29,1%	802	19,5%	155	11,6%	19,3%
Standard	de 250.001 até 400.000	18	32,7%	863	21,0%	131	9,8%	15,2%
Médio	de 400.001 até 700.000	11	20,0%	428	10,4%	139	10,4%	32,5%
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	-	55	100%	4.110	100%	1.341	100%	32,6%

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

- ✓ A oferta inicial correspondeu a 4.110 unidades e a oferta atual a 1.341 unidades, ou seja, 32,6% dos apartamentos colocados no mercado estavam disponíveis para venda em dezembro de 2016.
- ✓ Das 1.341 unidades disponíveis para comercialização, 68,3% correspondem ao padrão Super Econômico (916 unidades) e 11,6% ao padrão Econômico (155 unidades).
- ✓ A maior disponibilidade sobre a oferta inicial encontra-se no padrão Super Econômico, 45,4% e a menor no padrão Standard, 15,2%, isso decorre do peso dos lançamentos recentes estarem concentrados no padrão Super Econômico.

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



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

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

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidade s/ O.I.
Até 2010	1	1,8%	8	0,2%	1	0,1%	12,5%
2011	2	3,6%	116	2,8%	3	0,2%	2,6%
2012	1	1,8%	309	7,5%	10	0,7%	3,2%
2013	4	7,3%	874	21,3%	152	11,3%	17,4%
2014	14	25,5%	580	14,1%	34	2,5%	5,9%
2015	23	41,8%	725	17,6%	180	13,4%	24,8%
2016	10	18,2%	1.498	36,4%	961	71,7%	64,2%
Total	55	100%	4.110	100%	1.341	100%	32,6%

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

- ✓ Do total de 1.341 unidades residenciais disponíveis para comercialização em dezembro/16, 2,5% (34 unidades) foram lançadas em 2014, 13,4% (180 unidades) em 2015 e 71,7% (961 unidades) em 2016 (janeiro a dezembro), evidenciando um estoque médio muito novo na cidade.

MERCADO RESIDENCIAL EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO – DEZEMBRO DE 2016

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO																
Ano de Lançamento / Padrão	Especial		Super Econômico		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo	
	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual
Até 2010	0	0	0	0	0	0	0	0	8	1	0	0	0	0	0	0
2011	0	0	96	2	0	0	20	1	0	0	0	0	0	0	0	0
2012	0	0	309	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2013	0	0	0	0	10	1	568	48	296	103	0	0	0	0	0	0
2014	0	0	80	0	402	18	46	15	52	1	0	0	0	0	0	0
2015	0	0	180	36	304	72	189	49	52	23	0	0	0	0	0	0
2016	0	0	1.352	868	86	64	40	18	20	11	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	2.017	916	802	155	863	131	428	139	0	0	0	0	0	0

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

- ✓ Do total de 1.341 unidades da oferta atual, observa-se que elas estão disponíveis nos seguintes padrões:
 - ✓ 916 padrão super econômico
 - ✓ 155 padrão econômico
 - ✓ 131 padrão standard
 - ✓ 139 padrão médio
- ✓ O padrão super econômico concentra o maior número de unidades da oferta atual (916) sendo que a quase totalidade delas foram lançadas no ano 2016.

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

PARTICIPAÇÃO DO MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO																
Ano de Lançamento / Padrão	Especial		Super Econômico		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo	
	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual
Até 2010	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2011	0,0%	0,0%	4,8%	0,2%	0,0%	0,0%	2,3%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2012	0,0%	0,0%	15,3%	1,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2013	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%	0,6%	65,8%	36,6%	69,2%	74,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2014	0,0%	0,0%	4,0%	0,0%	50,1%	11,6%	5,3%	11,5%	12,1%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2015	0,0%	0,0%	8,9%	3,9%	37,9%	46,5%	21,9%	37,4%	12,1%	16,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2016*	0,0%	0,0%	67,0%	94,8%	10,7%	41,3%	4,6%	13,7%	4,7%	7,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Total	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

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

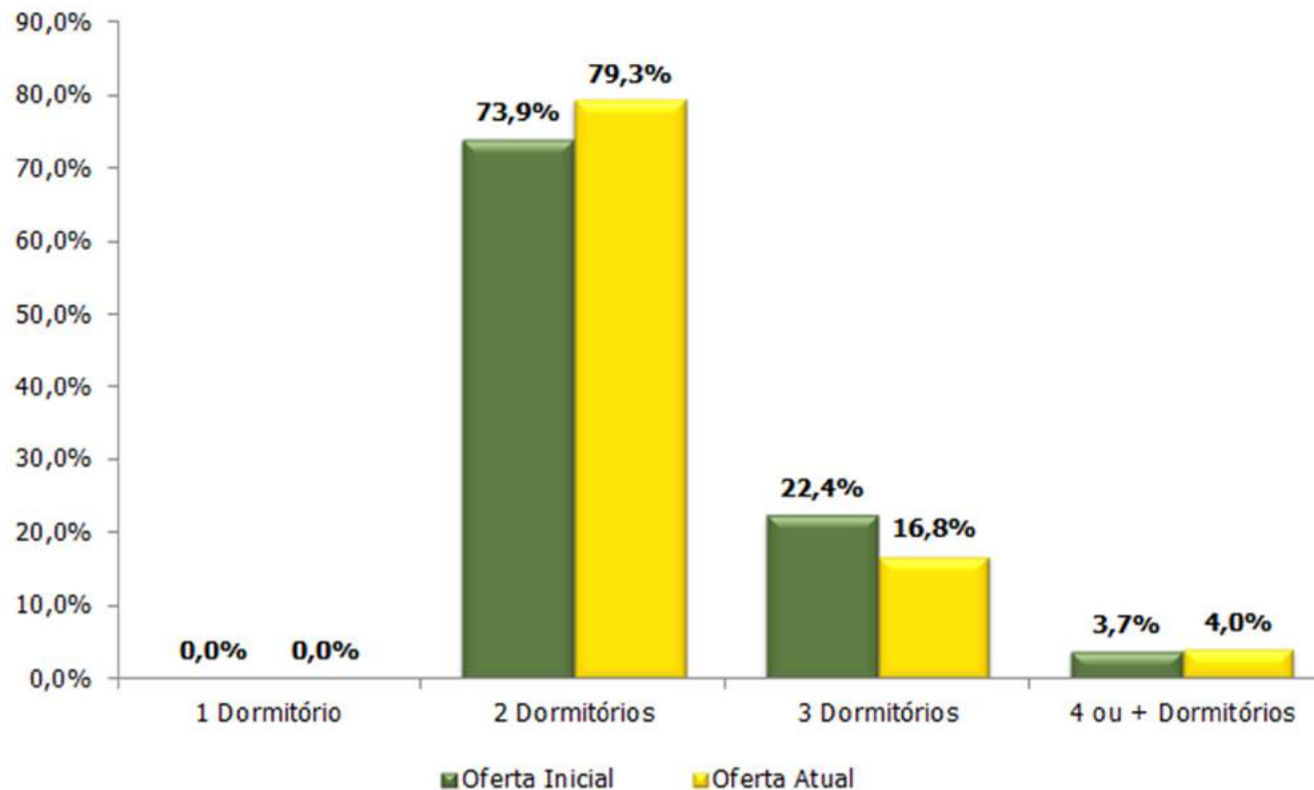
OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL (RESIDENCIAL) POR TIPOLOGIA – DEZEMBRO DE 2016

OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	0	0,0%	0	0,0%	-
2 Dormitórios	3.037	73,9%	1.063	79,3%	35,0%
3 Dormitórios	919	22,4%	225	16,8%	24,5%
4 ou + Dormitórios	154	3,7%	53	4,0%	34,5%
Total	4.110	100%	1.341	100%	32,6%

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

- ✓ Desagregando a oferta residencial do mês de dezembro/2016 por número de quartos, observou-se que 79,3% do total (1.063 unidades) possuíam 2 quartos e 16,8% (225 unidades) eram de 3 quartos.

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



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

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

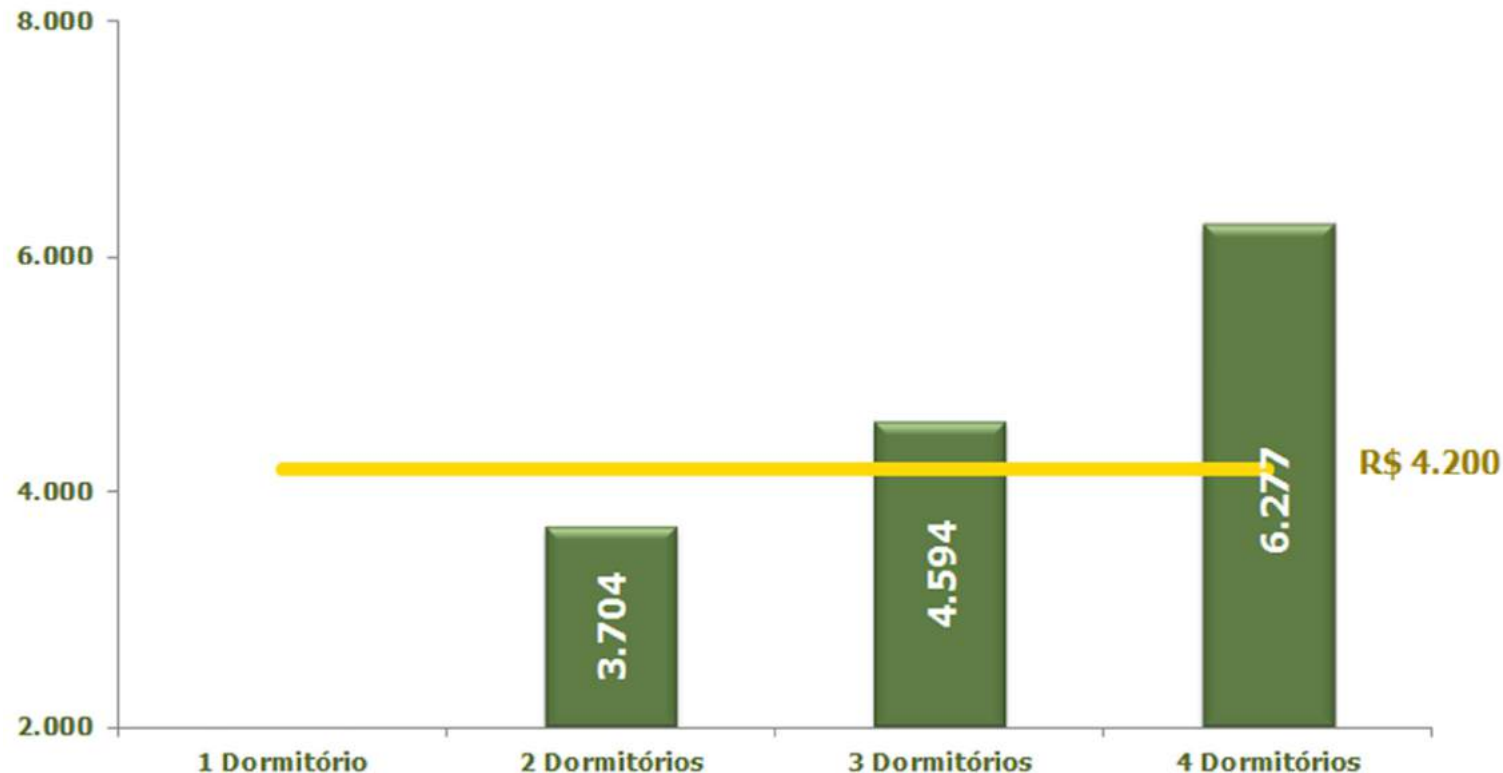
Preço Médio por Tipologia					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m² Privativa	R\$/m² Total
1 Dormitório	-	-	-	-	-
2 Dormitórios	186.803	55	73	3.704	2.906
3 Dormitórios	419.380	89	128	4.594	3.243
4 Dormitórios	695.000	111	187	6.277	3.717
Média Geral	255.836	73	109	4.200	3.132

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

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

- ✓ O preço médio (ticket de venda) das unidades que estavam disponíveis para comercialização em dezembro/2016 era de R\$ 255.836.
- ✓ Neste mês o preço por m² da área privativa foi de R\$ 4.200.

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



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

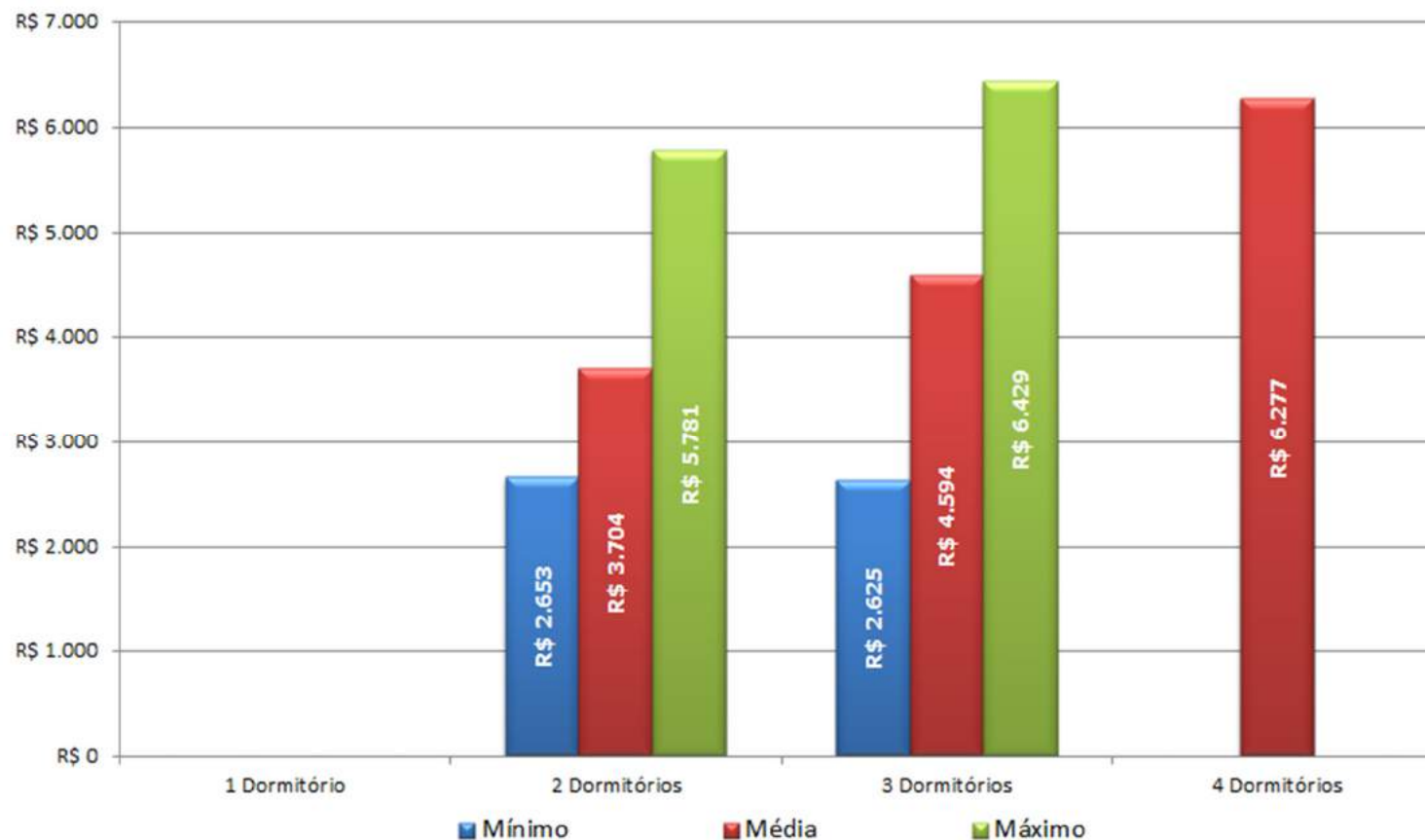
- ✓ Unidades de três quartos e de quatro quartos possuem preço médio de área privativa superior a média geral.

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

PREÇOS E M ² PRIVATIVO - MÁXIMO E MÍNIMO							
Tipologia	m ² Privativo			R\$/m ² Privativo			Oferta Atual
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
1 Dormitório	-	-	-	-	-	-	0
2 Dormitórios	44	55	85	R\$ 2.653	R\$ 3.704	R\$ 5.781	1.063
3 Dormitórios	57	89	158	R\$ 2.625	R\$ 4.594	R\$ 6.429	225
4 Dormitórios	-	111	-	-	R\$ 6.277	-	53
Média Geral	-	73	-	-	4.200	-	1.341

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

PREÇOS DO M² PRIVATIVO – MÁXIMO E MÍNIMO DEZEMBRO DE 2016



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

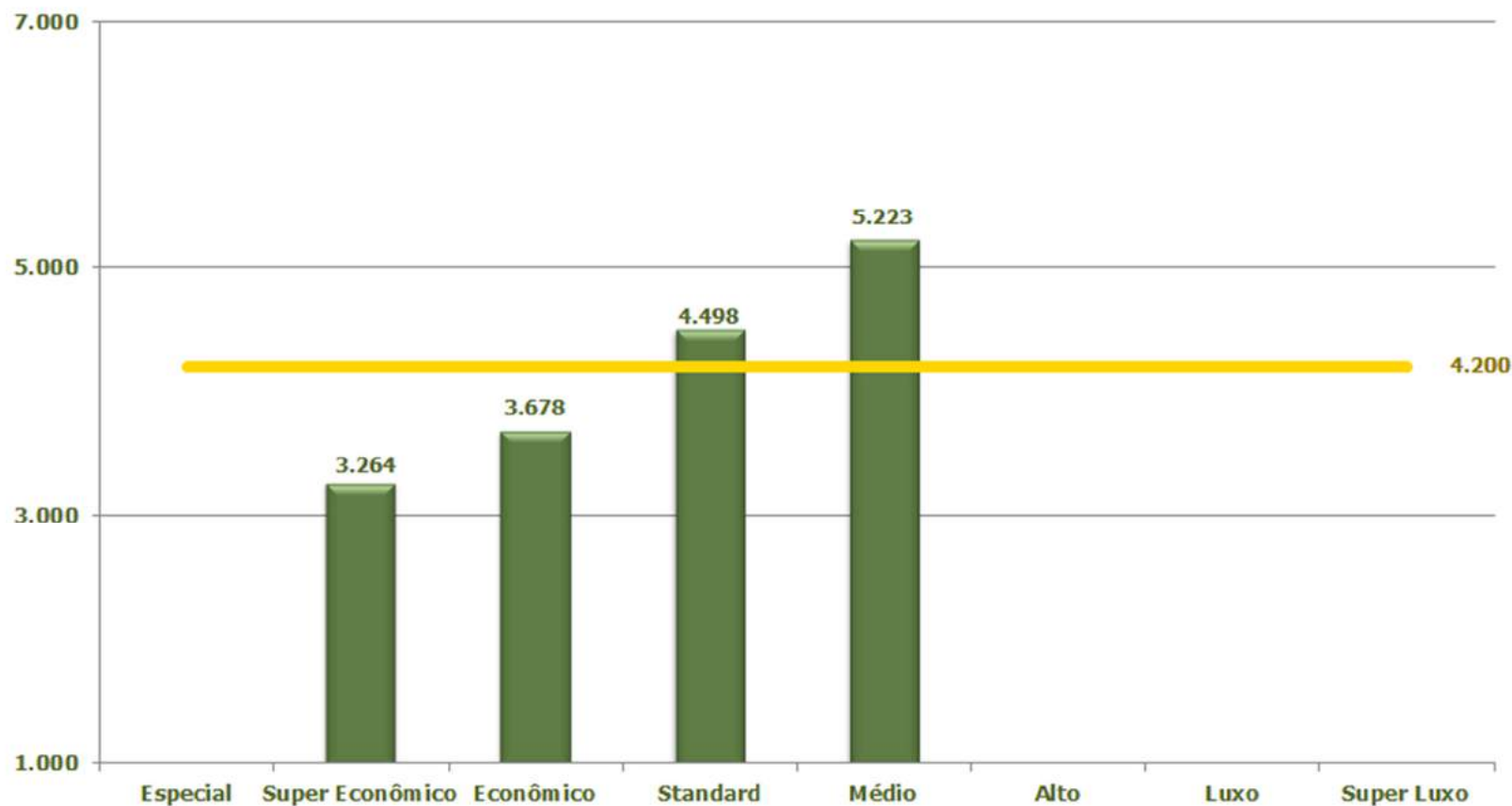
PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR PADRÃO – DEZEMBRO DE 2016

Preço Médio por Padrão					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m² Privativa	R\$/m² Total
Especial	-	-	-	-	-
Super Econômico	160.575	49	68	3.264	2.432
Econômico	205.800	58	78	3.678	2.535
Standard	366.194	78	103	4.498	3.561
Médio	593.430	106	164	5.223	3.601
Alto	-	-	-	-	-
Luxo	-	-	-	-	-
Super Luxo	-	-	-	-	-
Média Geral	255.836	73	109	4.200	3.132

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

- ✓ Os imóveis do padrão Super Econômico possuem preço médio de R\$ 160.575.
- ✓ O preço médio das unidades no padrão Médio em dezembro/16 foi de R\$ 593.430.

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



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

PREÇO MÉDIO POR ANO DE LANÇAMENTO – DEZEMBRO DE 2016

Preço Médio por Área Quadrada Total						
Tipo Imóvel	Preço Médio		Área T. Média		R\$/m² Total	
Lançamento	Até 2014	2015 a 2016	Até 2014	2015 a 2016	Até 2014	2015 a 2016
1 Dormitório	-	-	-	-	-	-
2 Dormitórios	216.738	168.560	81	67	3.399	2.536
3 Dormitórios	435.701	390.941	109	152	3.156	3.351
4 Dormitórios	695.000	-	187	-	3.717	-
Média Geral	325.885	202.002	108	109	3.299	2.943

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	-	-	-	-	-	-
2 Dormitórios	216.738	168.560	56	54	4.060	3.474
3 Dormitórios	435.701	390.941	83	93	4.356	4.776
4 Dormitórios	695.000	-	111	-	6.277	-
Média Geral	325.885	202.002	72	74	4.302	4.125

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Contagem. 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\$ 4.302, enquanto esse preço, nos lançamentos de 2015 a 2016 (setembro) foi de R\$ 4.125. Esse resultado não significa diretamente queda de preço. Número de empreendimentos pesquisados e até mesmo a especificação deles podem ter influenciado os resultados médios.

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA - DEZEMBRO/2016								
Tempo Médio - Tipologia	OFERTA INICIAL				OFERTA ATUAL			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 Meses	7 a 36	+ de 37		Até 6 Meses	7 a 36	+ de 37	
1 Dormitório	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Dormitórios	867	1.485	685	3.037	729	299	35	1.063
3 Dormitórios	51	398	470	919	36	111	78	225
4 ou + Dormitórios	0	2	152	154	0	0	53	53
Subtotal Residencial	918	1.885	1.307	4.110	765	410	166	1.341
Comercial	0	44	0	44	0	11	0	11
Total	918	1.929	1.307	4.154	765	421	166	1.352

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA - DEZEMBRO/2016								
Tempo Médio - Tipologia	OFERTA INICIAL				OFERTA ATUAL			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 Meses	7 a 36	+ de 37		Até 6 Meses	7 a 36	+ de 37	
1 Dormitório	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
2 Dormitórios	28,5%	48,9%	22,6%	100%	68,6%	28,1%	3,3%	100%
3 Dormitórios	5,5%	43,3%	51,1%	100%	16,0%	49,3%	34,7%	100%
4 ou + Dormitórios	0,0%	1,3%	98,7%	100%	0,0%	0,0%	100,0%	100%
Subtotal Residencial	22,3%	45,9%	31,8%	100%	57,0%	30,6%	12,4%	100%
Comercial	0,0%	100,0%	0,0%	100%	0,0%	100,0%	0,0%	100%
Total	22,1%	46,4%	31,5%	100%	56,6%	31,1%	12,3%	100%

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

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR PADRÃO - DEZEMBRO/2016								
Tempo Médio - Padrão	Oferta Inicial				Oferta Atual			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 meses	7 a 36	+ de 37		Até 6 meses	7 a 36	+ de 37	
Especial	0	0	0	0	0	0	0	0
Super Econômico	824	788	405	2.017	697	207	12	916
Econômico	86	706	10	802	64	90	1	155
Standard	8	267	588	863	4	78	49	131
Médio	0	124	304	428	0	35	104	139
Alto	0	0	0	0	0	0	0	0
Luxo	0	0	0	0	0	0	0	0
Super Luxo	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	918	1.885	1.307	4.110	765	410	166	1.341

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR PADRÃO - DEZEMBRO/2016								
Tempo Médio - Padrão	Oferta Inicial				Oferta Atual			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 meses	7 a 36	+ de 37		Até 6 meses	7 a 36	+ de 37	
Especial	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Super Econômico	40,9%	39,1%	20,1%	100%	76,1%	22,6%	1,3%	100%
Econômico	10,7%	88,0%	1,2%	100%	41,3%	58,1%	0,6%	100%
Standard	0,9%	30,9%	68,1%	100%	3,1%	59,5%	37,4%	100%
Médio	0,0%	29,0%	71,0%	100%	0,0%	25,2%	74,8%	100%
Alto	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Luxo	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Super Luxo	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Total	22,3%	45,9%	31,8%	100%	57,0%	30,6%	12,4%	100%

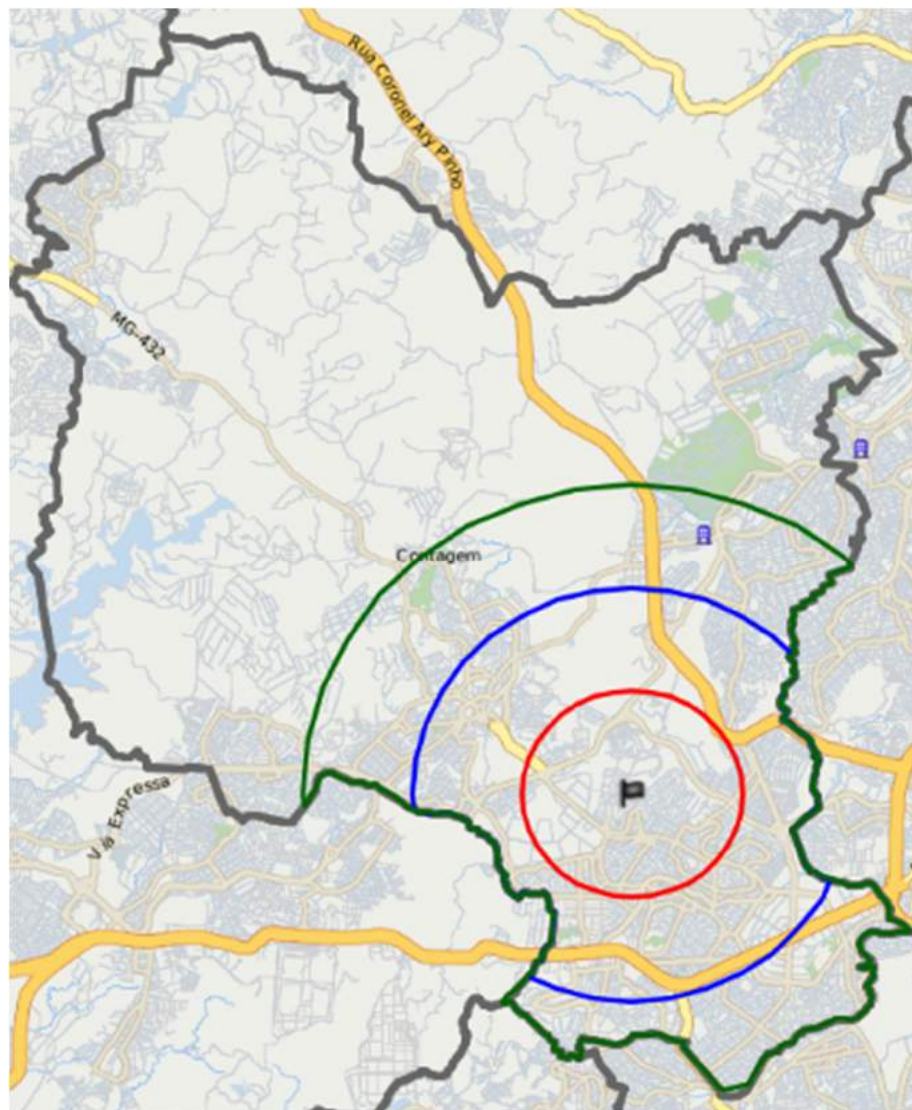
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Contagem. Brain - Pesquisa e Consultoria



ANÁLISE GERAL DA CONCORRÊNCIA COMERCIAL **CONTAGEM**

REFERÊNCIA: DEZ/2016

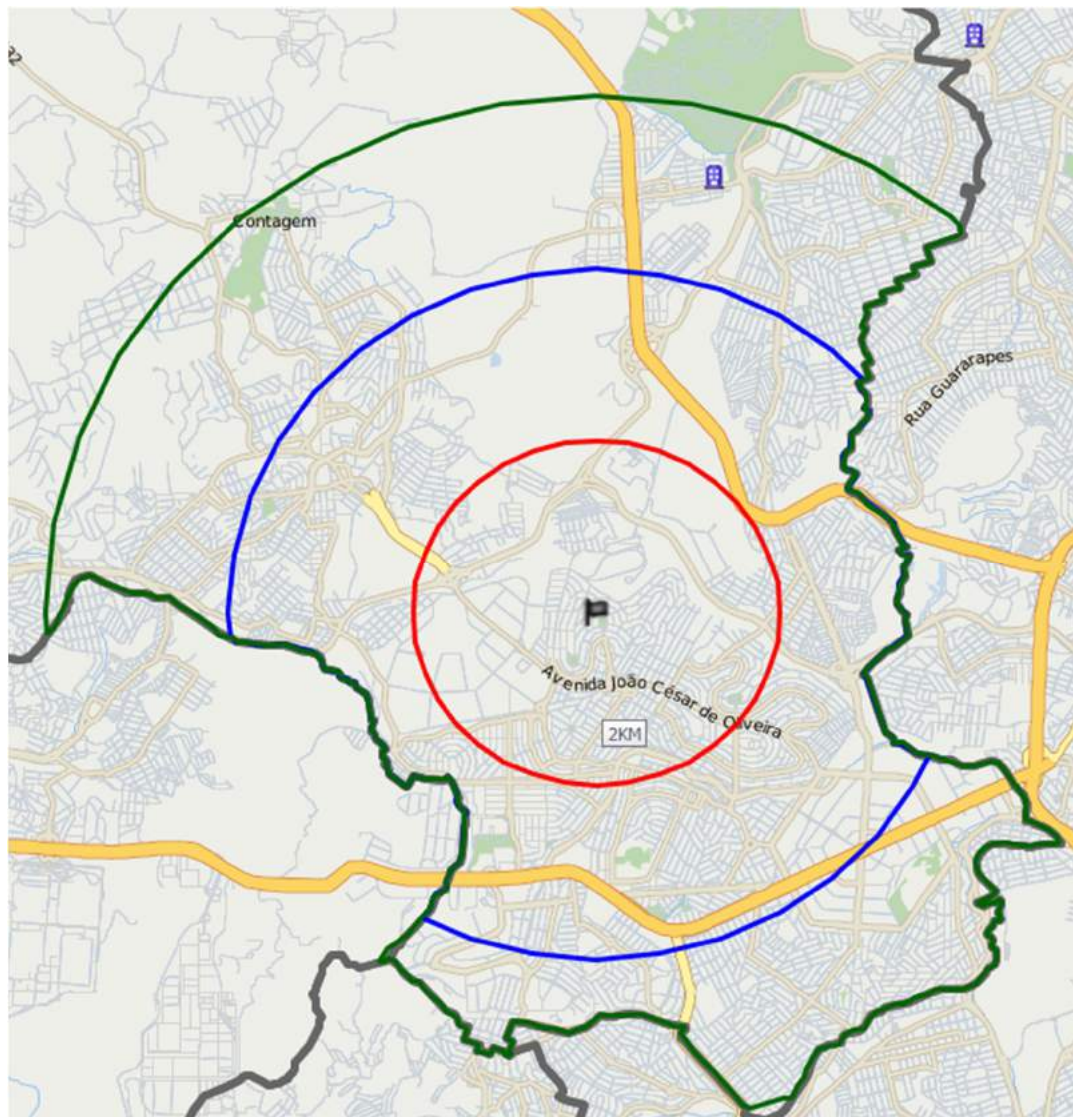
EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

Legenda	
	Residencial
	Comercial

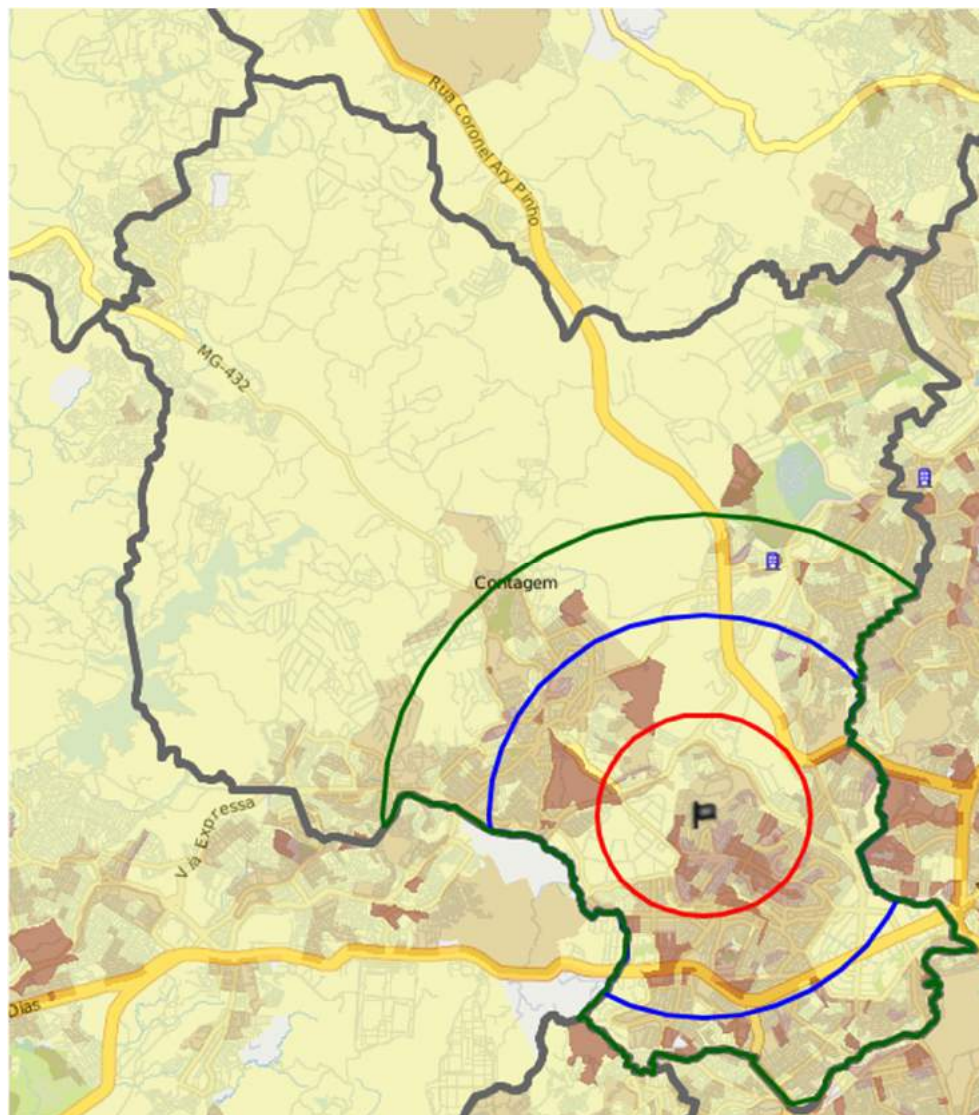
EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

Legenda	
	Residencial
	Comercial

EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS



LEGENDA	
Raios	
	Até 2 KM
	Até 4 KM
	Até 6 KM

Legenda	
	Residencial
	Comercial

LEGENDA	
Índice de Verticalização 2010	
	Alta Verticalização (Acima de 60%)
	Média Verticalização (De 40% a 60%)
	Baixa Verticalização (De 1% a 40%)
	Sem verticalização (Abaixo de 1%)

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

COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidade s/ O.I.
2016	1	100,0%	44	100,0%	11	100,0%	25,0%
Total	1	100%	44	100%	11	100%	25,0%

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

- ✓ Contagem tem somente 1 empreendimento comercial com vendas ativas, este com uma oferta inicial de 44 unidades e 11 salas na oferta atual, portanto, 25,0% das unidades encontram-se disponíveis para venda.

ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA POR PADRÃO – DEZEMBRO DE 2016

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta inicial	(%)	Oferta atual	(%)	Disp. (%)
Econômico	Até 6.000 m² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	De 6.001 a 8.000 m² priv.	1	100,0%	44	100,0%	11	100,0%	25,0%
Médio	De 8.001 a 10.000 m² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Alto	De 10.001 a 12.000 m² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Alto +	Acima de 12.001 m² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	1	100%	44	100%	11	100%	25,0%

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

✓ O empreendimento está enquadrado no padrão Standard (R\$ 6.001 a 8.000/m² priv.).

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

Preço Médio por Padrão			
Padrão	Preço Médio	m ² Privativo	R\$/m ² Privativo
Econômico	-	-	-
Standard	248.000	40	R\$ 6.188
Médio	-	-	-
Alto	-	-	-
Alto +	-	-	-
Média Geral	248.000	40	6.188

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

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

O preço do m² privativo geral comercial em dezembro de 2016 é de R\$ 6.188.



ANÁLISE DE VGV

CONTAGEM

VGV INICIAL E ATUAL POR PADRÃO EM CONTAGEM – 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	0	R\$ -	0	0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Super Econômico	10	R\$ 160.575	2.017	916	1.101	R\$ 323.880	R\$ 150.795	R\$ 173.085
Econômico	16	R\$ 205.800	802	155	647	R\$ 165.051	R\$ 37.317	R\$ 127.734
Standard	18	R\$ 366.194	863	131	732	R\$ 315.614	R\$ 45.635	R\$ 269.979
Médio	11	R\$ 593.430	428	139	289	R\$ 253.988	R\$ 83.548	R\$ 170.440
Alto	0	R\$ -	0	0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Luxo	0	R\$ -	0	0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Super Luxo	0	R\$ -	0	0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Sub-Total Residenciais	55	255.836	4.110	1.341	2.769	R\$ 1.058.534	R\$ 317.295	R\$ 741.239
Comercial	1	R\$ 248.000	44	11	33	R\$ 10.912	R\$ 2.728	R\$ 8.184
Total	56	-	4.154	1.352	2.802	R\$ 1.069.446	R\$ 320.023	R\$ 749.423

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

VGV INICIAL E ATUAL POR PADRÃO EM CONTAGEM

VGV POR PADRÃO UNIDADES LANÇADAS - JANEIRO A DEZEMBRO DE 2016 UNIDADES VENDIDAS - SETEMBRO E DEZEMBRO DE 2016						
Padrão	LANÇAMENTOS			VENDAS		
	Empreend. Lançados	Unidades Lançadas	VGv Lançado (R\$ MIL)	Empreend. Com vendas	Unidades Vendidas	VGv Vendido (R\$ MIL)
Especial	-	-	-	-	-	-
Super Econômico	4	1.352	R\$ 221.305	9	143	R\$ 24.550
Econômico	1	86	R\$ 27.520	13	123	R\$ 23.810
Standard	2	40	R\$ 13.275	9	-7	R\$ 3.618
Médio	3	20	R\$ 9.580	2	27	R\$ 16.176
Alto	-	-	-	-	-	-
Luxo	-	-	-	-	-	-
Super Luxo	-	-	R\$ -	-	-	-
Sub-Total Residenciais	10	1.498	R\$ 271.680	33	286	R\$ 60.917
Comercial	1	44	R\$ 10.912	-	-	R\$ -
Total	11	1.542	R\$ 282.592	33	286	R\$ 60.917

*Unidades Lançadas são referentes as lançadas em janeiro a dezembro de 2016

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

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



METODOLOGIA

**Pesquisa de Oferta
Imobiliária**

CONTAGEM

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 Contagem.

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

METODOLOGIA

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

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

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

METODOLOGIA

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

Tempo de Permanência dos Empreendimentos na Base de Dados:

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

METODOLOGIA

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

METODOLOGIA

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

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

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

METODOLOGIA

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

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

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

METODOLOGIA

Mês Referência para Determinação da Data de Lançamento:

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

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

GLOSSÁRIO

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

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

GLOSSÁRIO

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

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

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

GLOSSÁRIO

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

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

GLOSSÁRIO

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

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

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

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

CONSULTORES DO
ESTUDO

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

REALIZAÇÃO: BRAIN CONSULTORES E SINDUSCON-MG

Coordenação

Fábio Tadeu Araújo

Marcos Kahtalian

Elisângela Polli

Produção

Mariana Liberato Hirt

Avaliação: Equipe Técnica Sinduscon-MG

Daniel Furletti

Ieda Vasconcelos

BRA!N

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

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

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

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

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

www.letsbrain.com.br