

ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

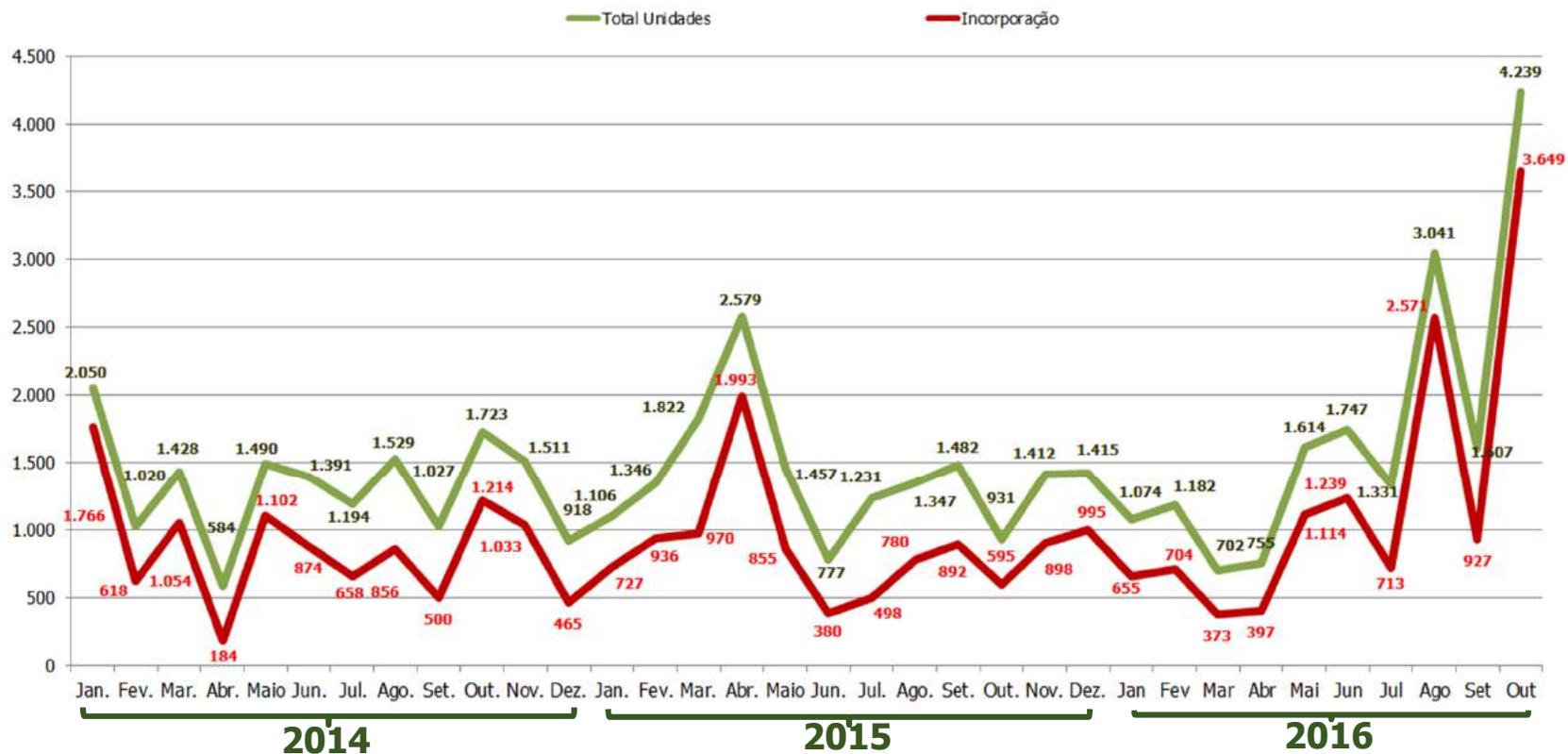
4º TRIMESTRE DE 2016

ALVARÁS
RESIDENCIAIS E
NÃO RESIDENCIAIS
LIBERADOS

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

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 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 – ACUMULADO 12 MESES

Alvarás Não Residenciais Liberados em Unidades - Acumulado 12 Meses



*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

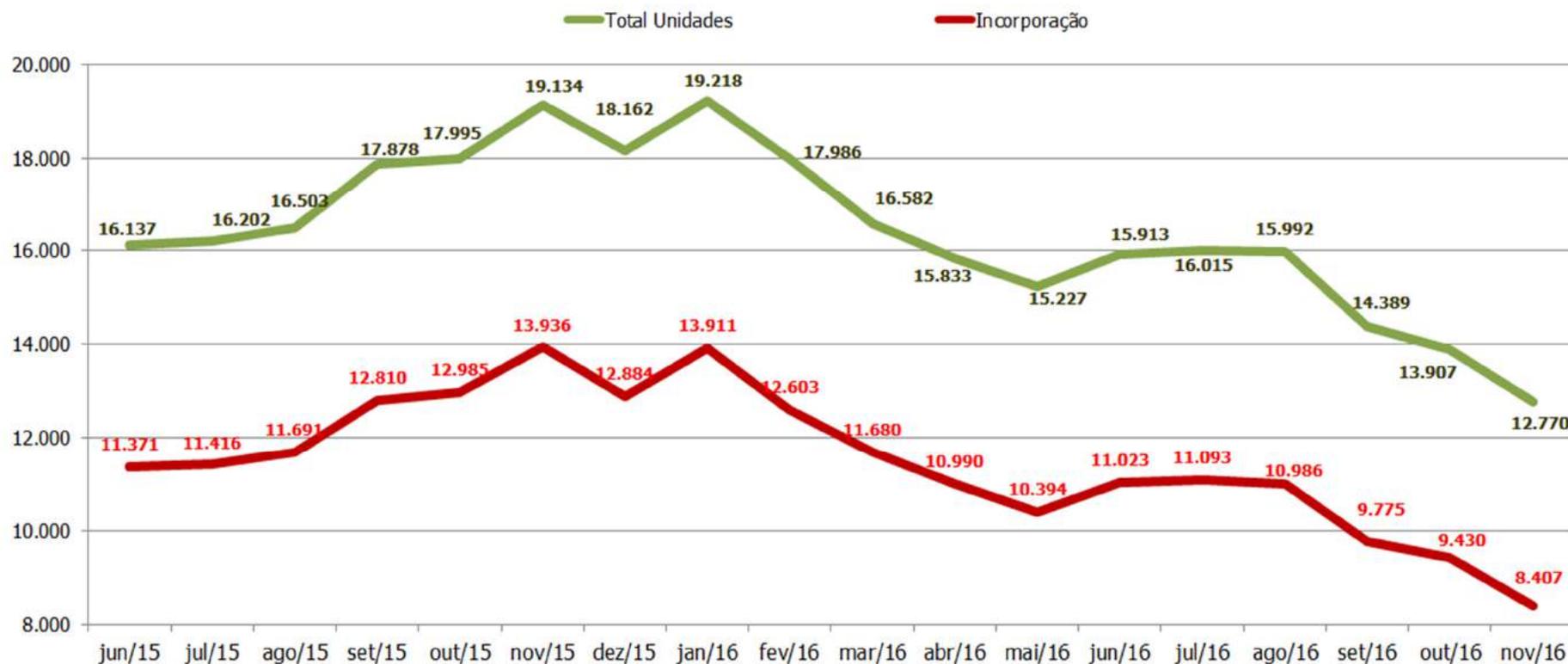
FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS
RESIDENCIAIS E
NÃO RESIDENCIAIS
CONCLUÍDOS

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

ALVARÁS RESID. CONCLUÍDOS – ACUMULADO 12 MESES

Alvarás Residenciais Concluídos em Unidades - Acumulado 12 meses

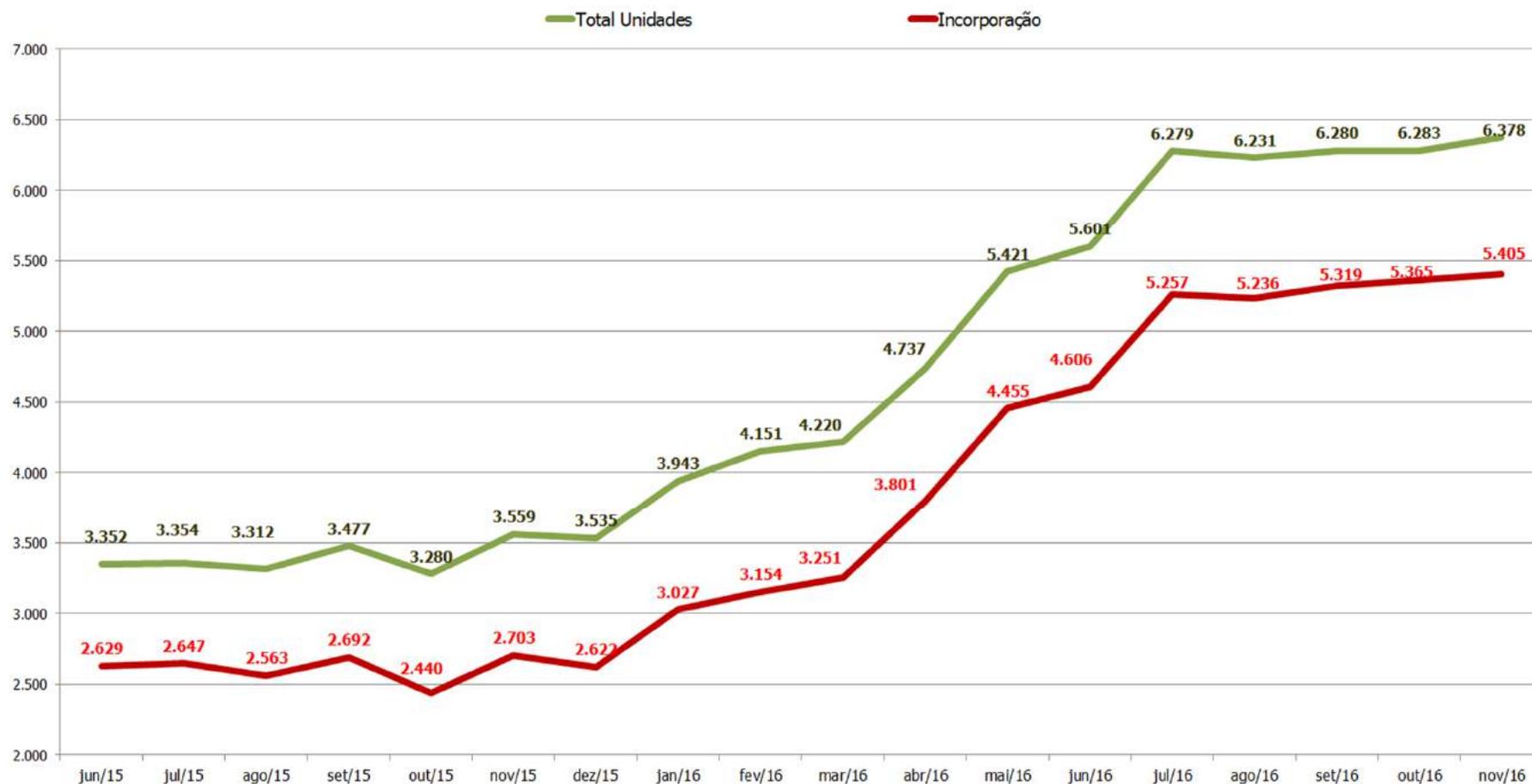


*Foram considerados como incorporação alvarás com 16 ou mais unidades

FONTE: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – ELABORAÇÃO: BRAIN

ALVARÁS 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



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 MENSAIS
RESIDENCIAL

MÊS / ANO	Unidades Vendidas		IVV		Oferta inicial		Oferta Atual		Empreend. Lançados		Unidades Lançadas		Preço Médio	
	Quantidade	Variação %	Em %	Varição em p.p	Quantidade	Varição %	Quantidade	Varição %	Quantidade	Varição %	Quantidade	Varição %	R\$/m²	Varição %
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%

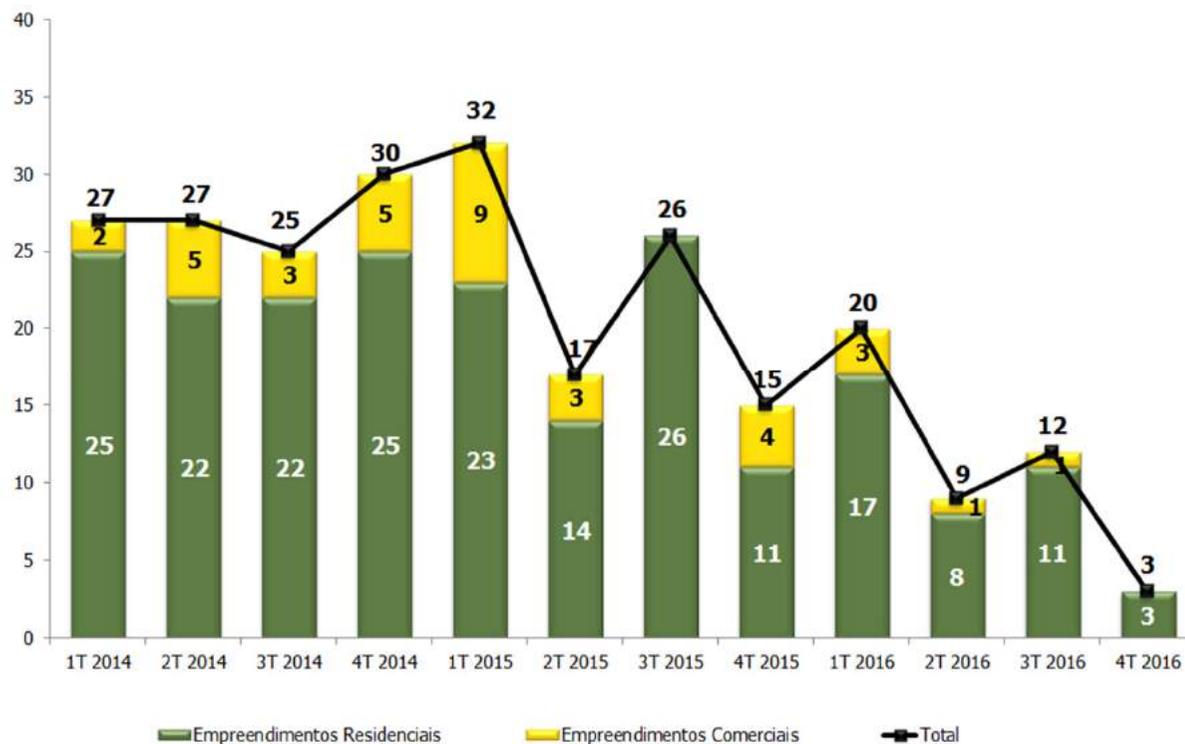
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário BH e Nova Lima. Brain Consultoria.

- ✓ 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

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

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

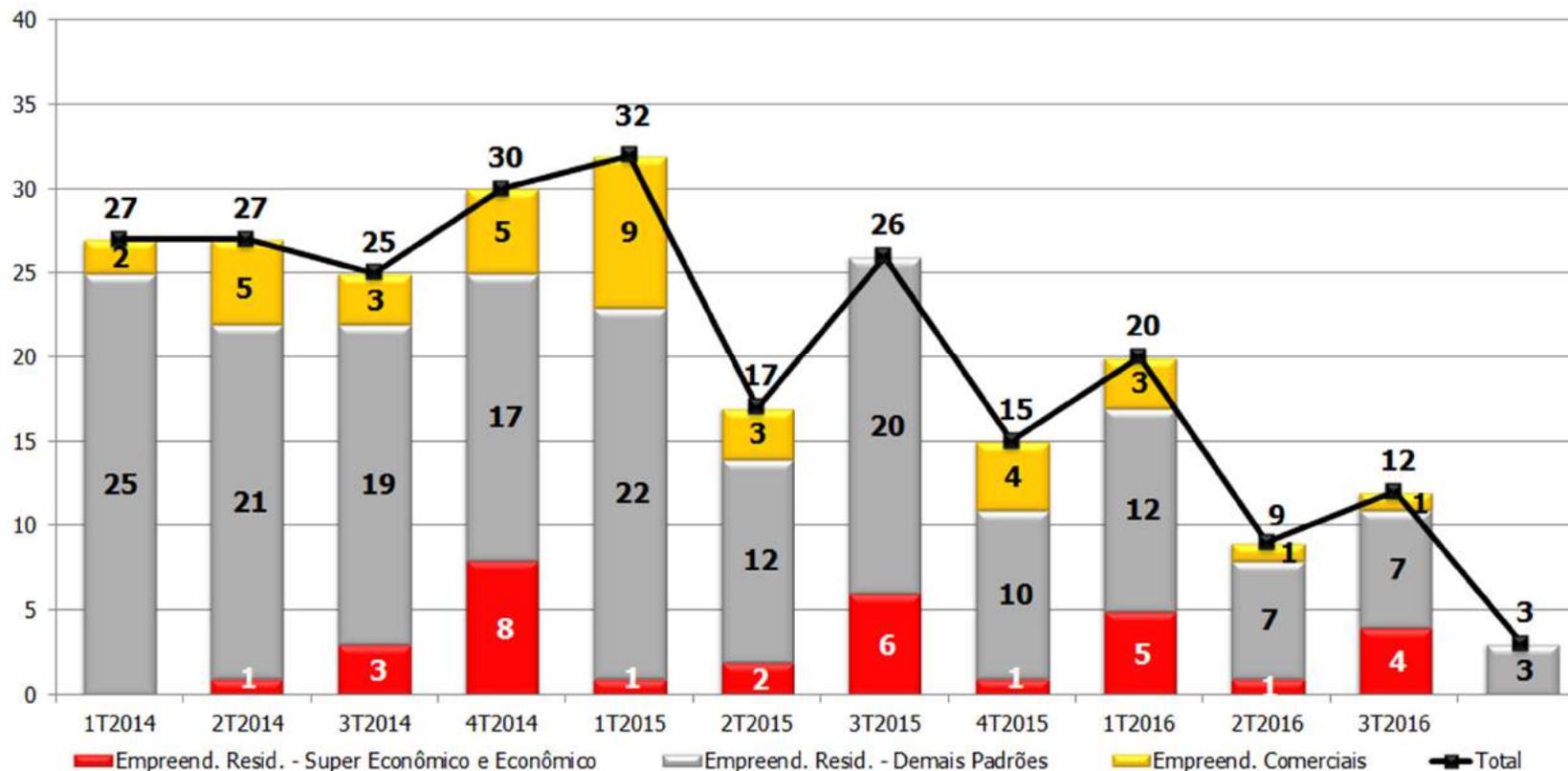
4T2016: 0 empreendimentos

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

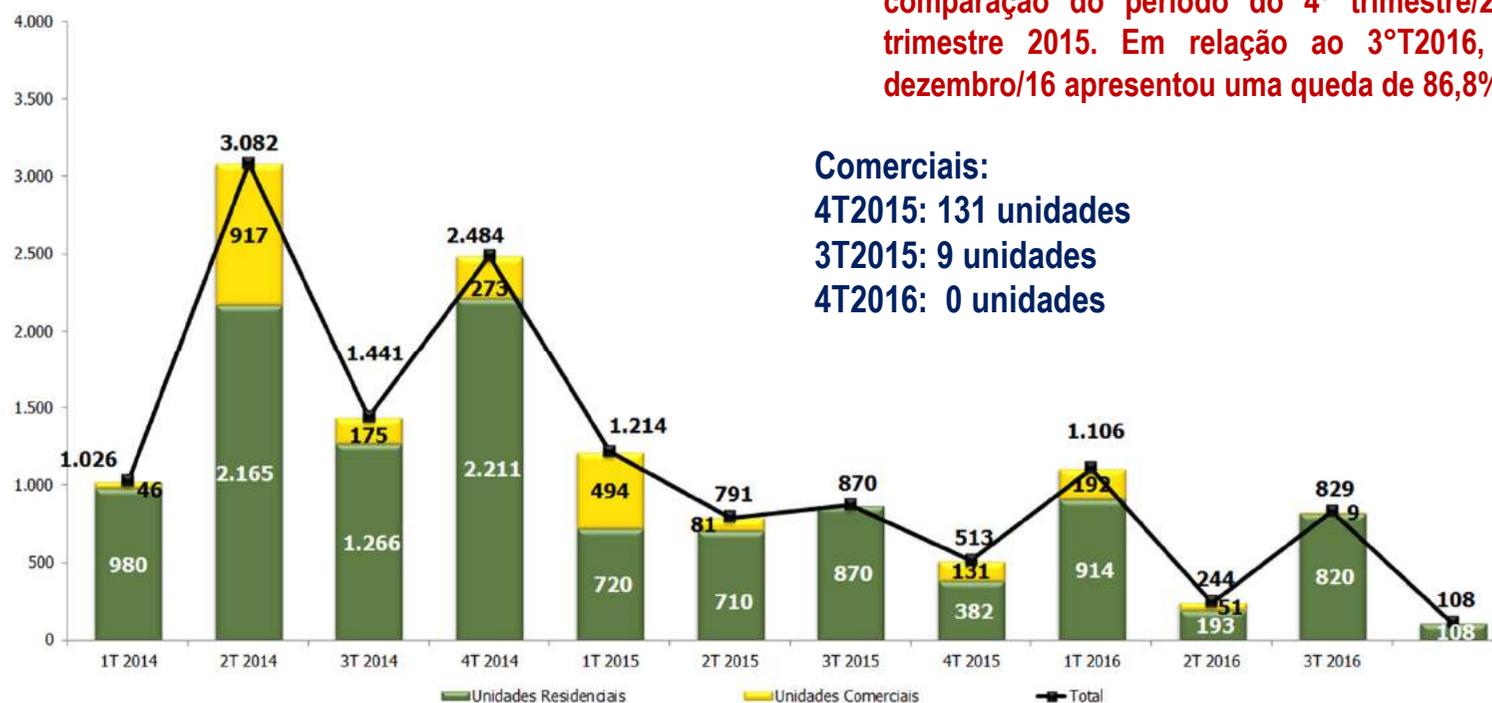
Residenciais:

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

3T2015: 9 unidades

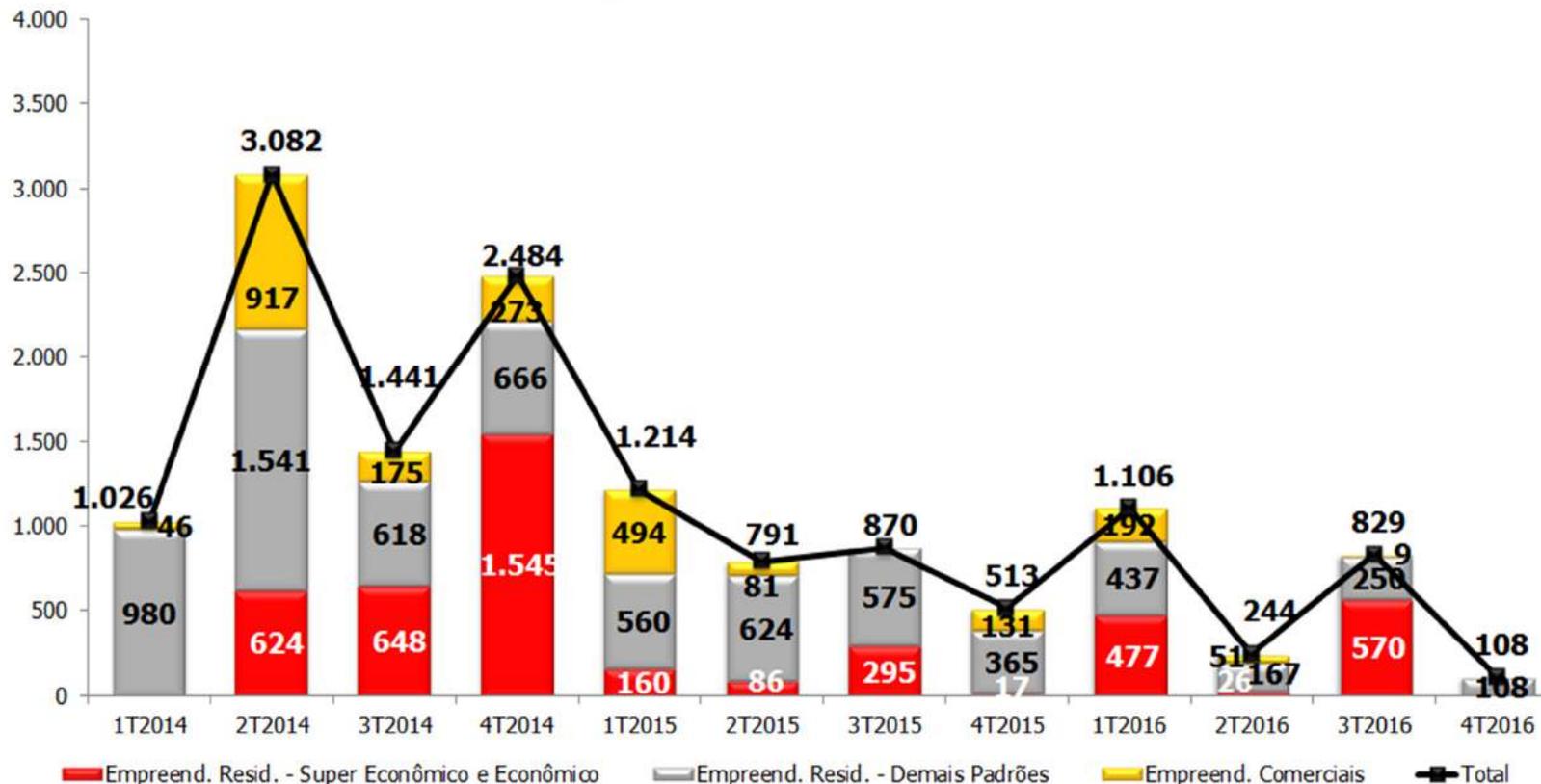
4T2016: 0 unidades

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

Unidades Lançadas - Por trimestre - Por Padrão



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 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%.

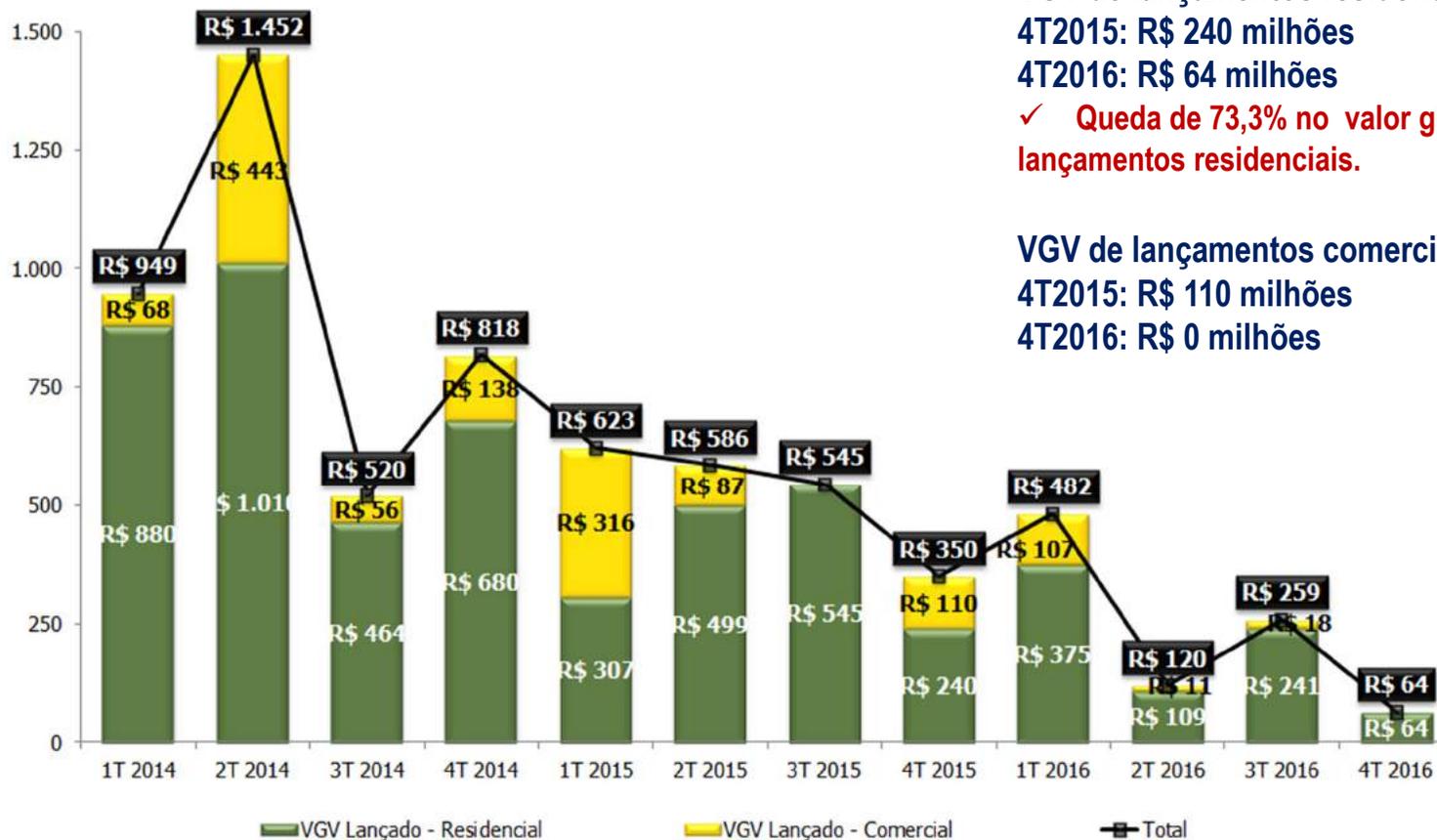
UNIDADES LANÇADAS POR REGIÕES – BH E NOVA LIMA

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	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



VGv de lançamentos residenciais:

4T2015: R\$ 240 milhões

4T2016: R\$ 64 milhões

✓ **Queda de 73,3% no valor global dos lançamentos residenciais.**

VGv de lançamentos comerciais:

4T2015: R\$ 110 milhões

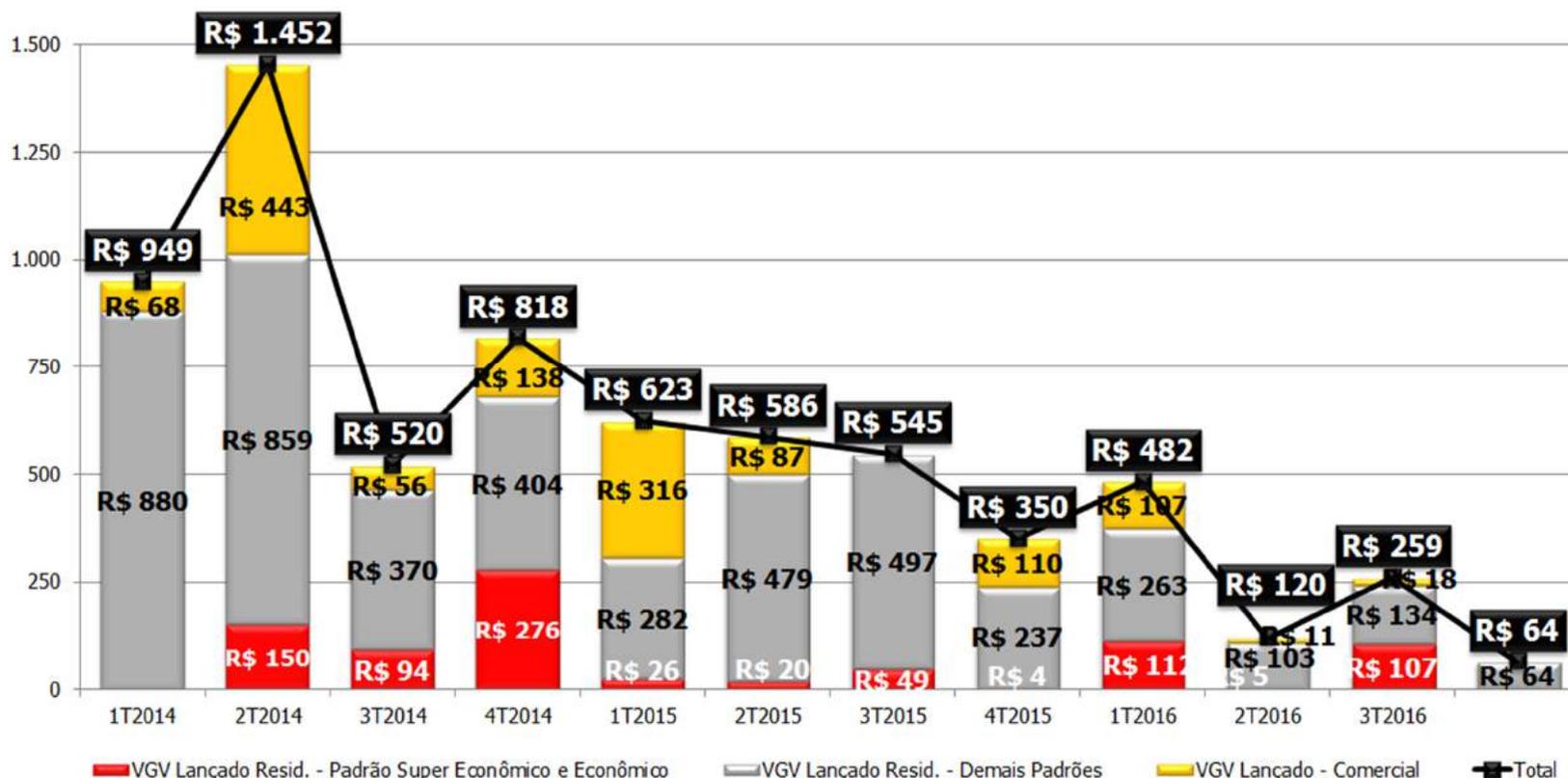
4T2016: R\$ 0 milhões

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

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



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.

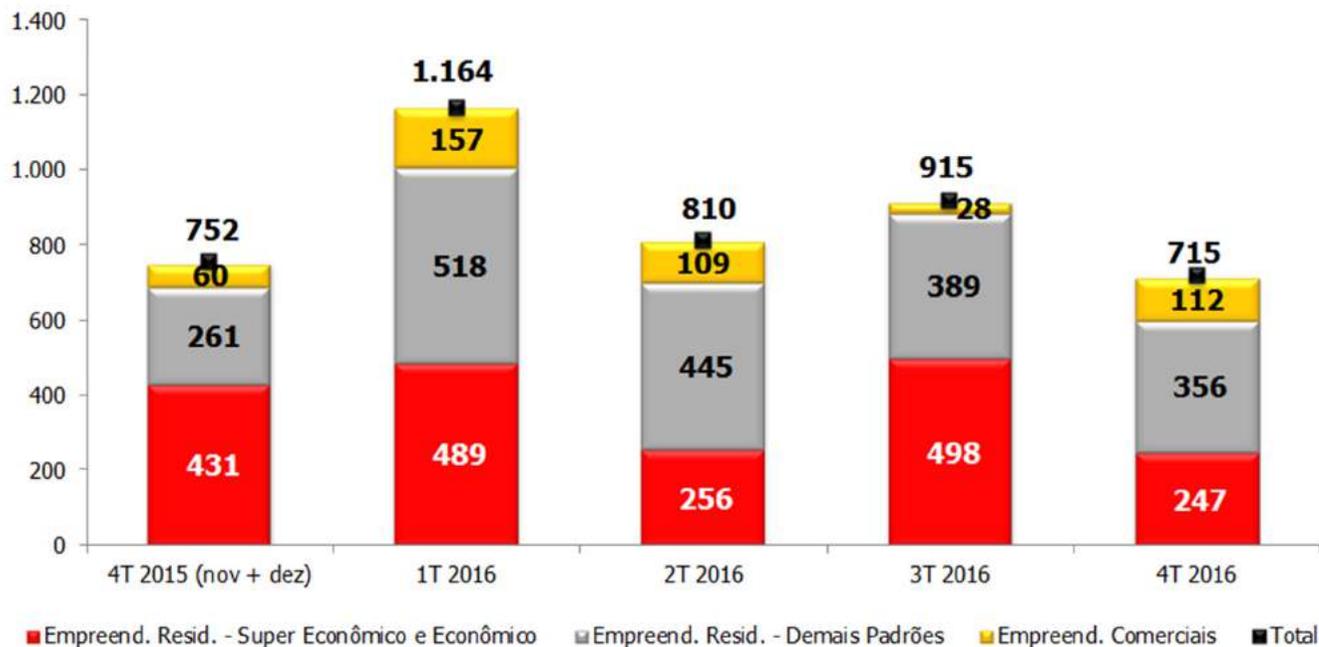
- ✓ Em dezembro/16 foram lançadas 48 unidades residenciais, todas no padrão Alto (valores de R\$700 mil a 1 milhão).
- ✓ Destaca-se que no acumulado de 2016 os lançamentos dos padrões Super Econômico e Econômico foram responsáveis por 52,7% do total das unidades residenciais lançadas e 46,9% do total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

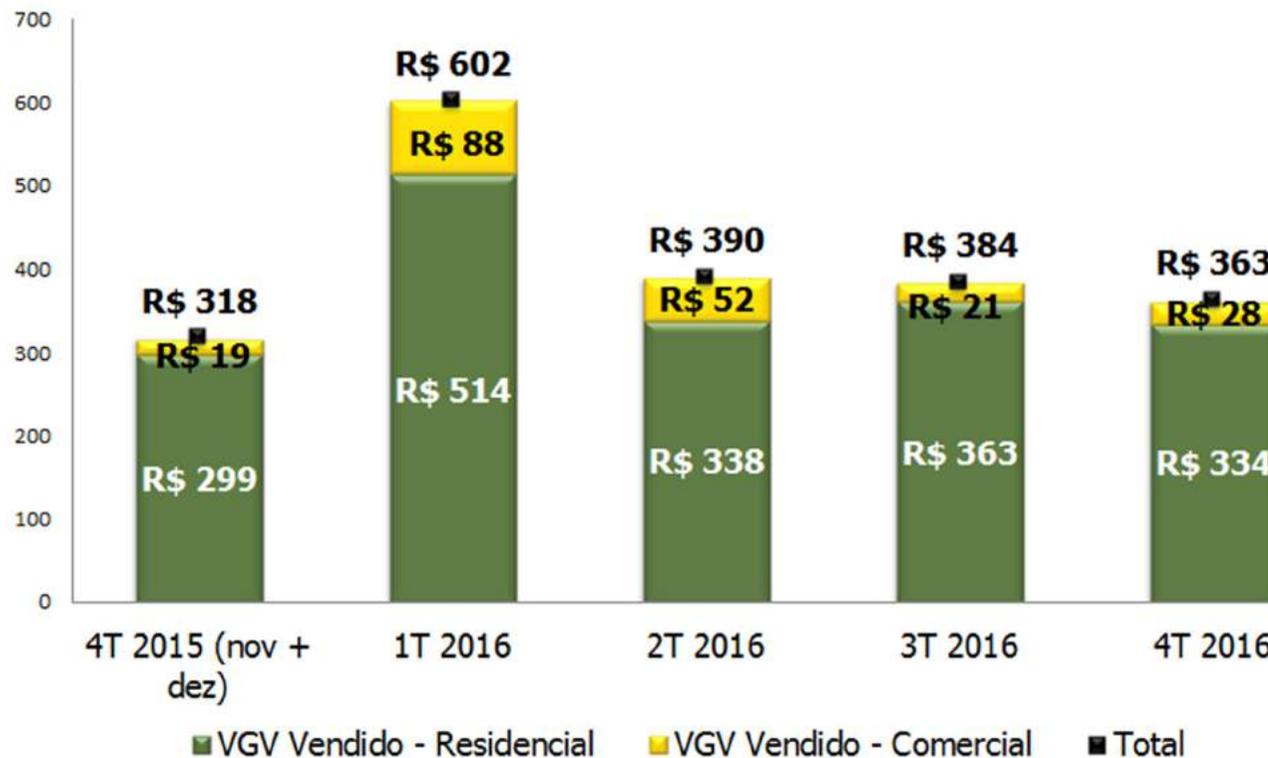
✓ Queda de 8,5%.

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.

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.

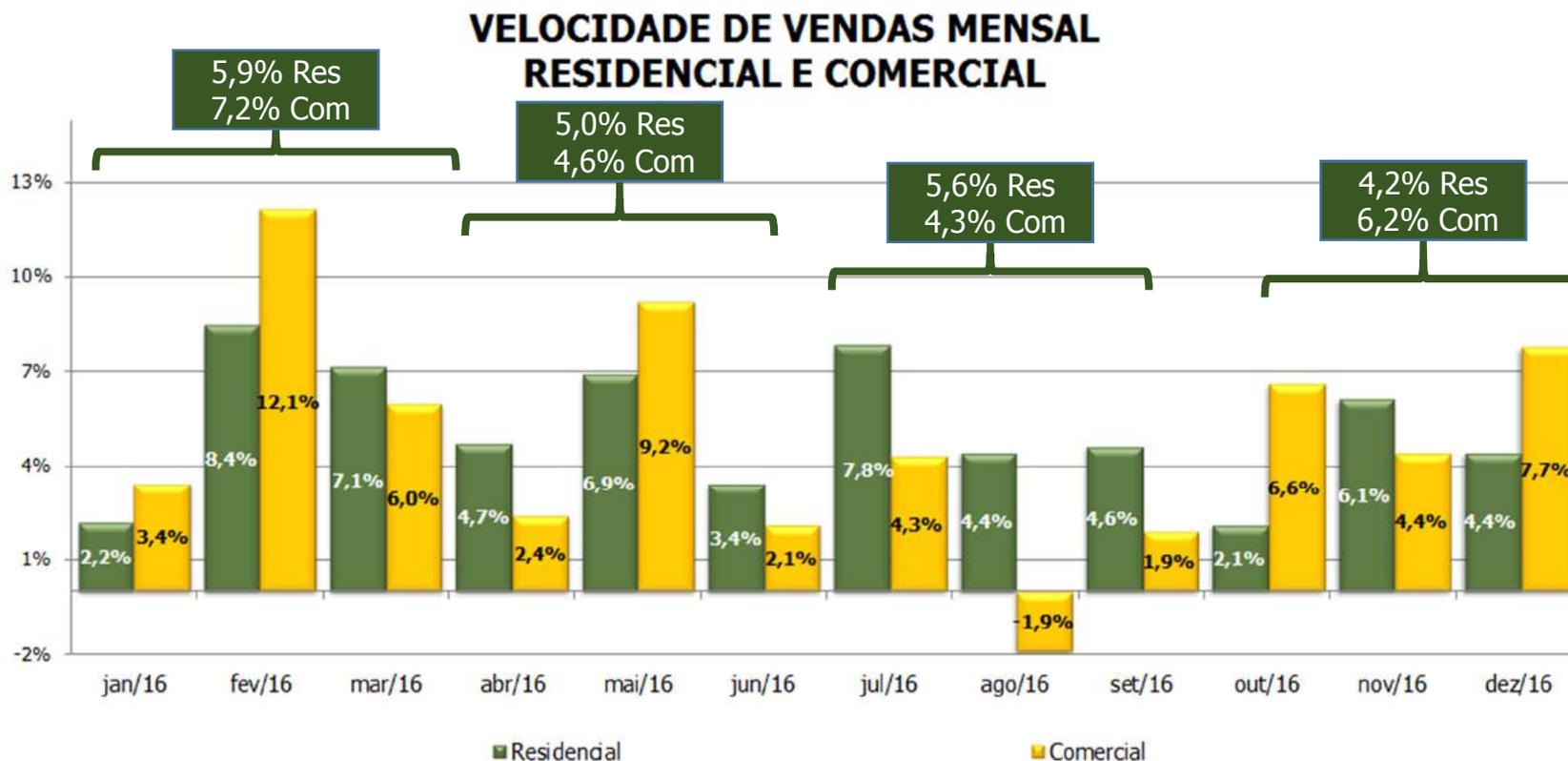
UNIDADES VENDIDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS – BH E NOVA LIMA - MENSAL

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.

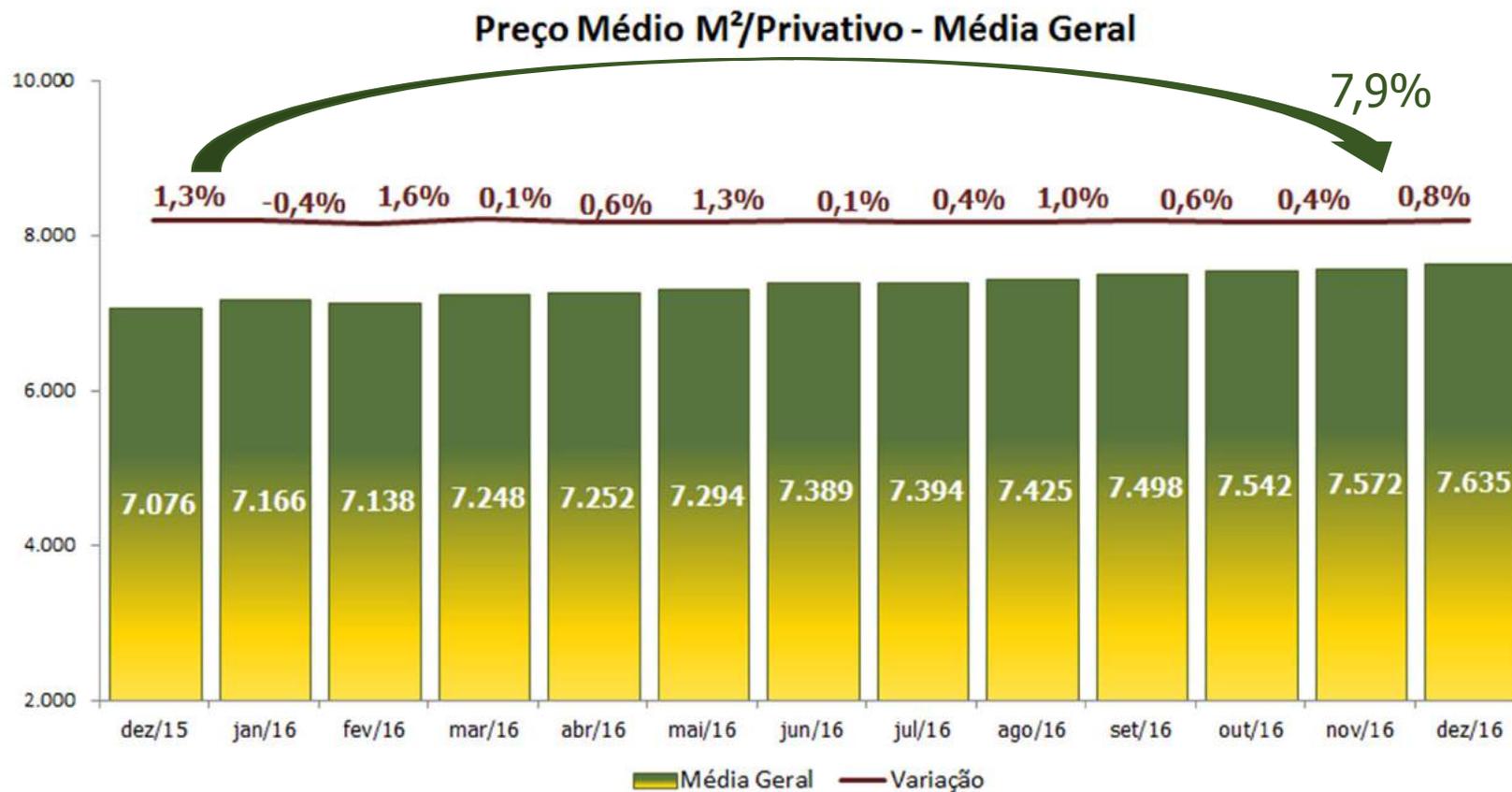
VELOCIDADE DE VENDAS – MENSAL – BH E NOVA LIMA



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

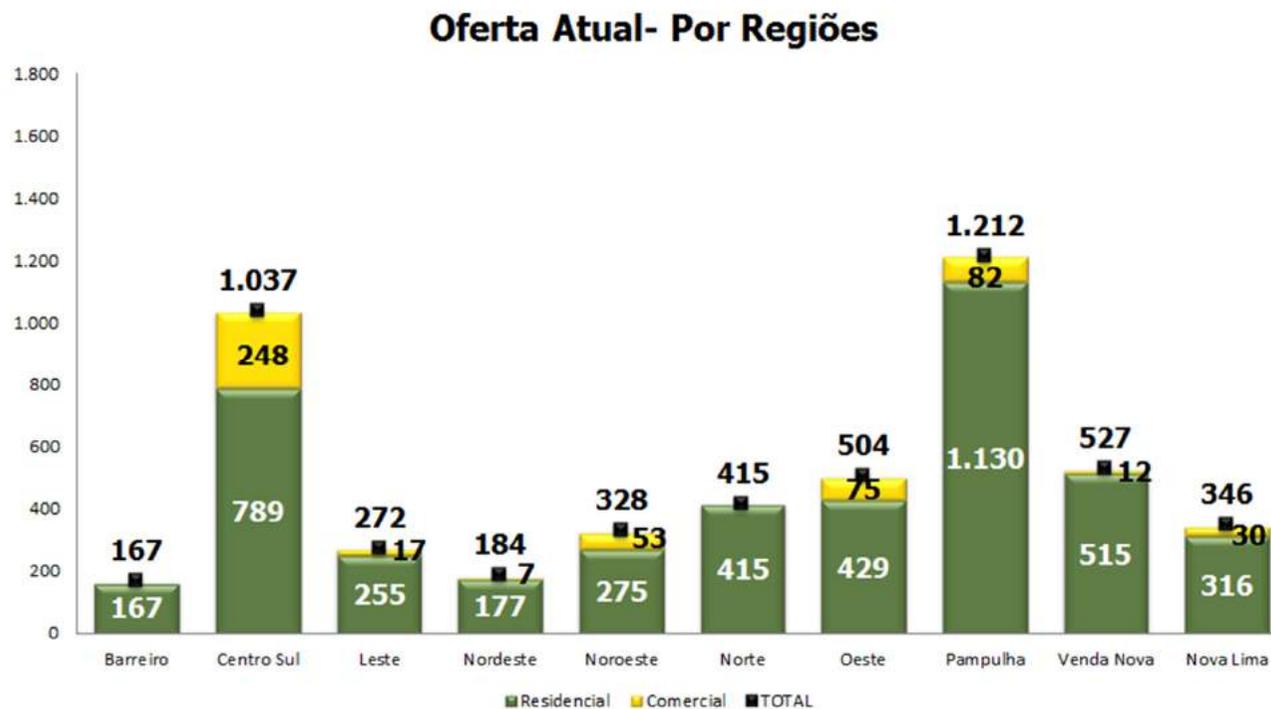
OFERTA RESIDENCIAL – DEZEMBRO DE 2016

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%.

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.

PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR PADRÃO

Preço Médio por Padrão					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m ² Privativa	R\$/m ² 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.

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	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	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.



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	Vendidas	Inicial (R\$ MIL)	Atual (R\$ MIL)	Vendidas (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



COMPARAÇÃO ENTRE AS CIDADES PESQUISADAS

COMPARAÇÃO LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS

Período	Nº DE UNIDADES LANÇADAS								
	BH e NL		Betim		Contagem		Santa Luzia		TOTAL
1º TRI/2016	914	55,4%	202	12,2%	271	16,4%	264	16,0%	1.651
2º TRI/2016	193	12,3%	553	35,3%	309	19,7%	512	32,7%	1.567
3º TRI/2016	820	35,8%	26	1,1%	918	40,1%	527	23,0%	2.291
4º TRI/2016	108	11,4%	0	0,0%	0	0,0%	840	88,6%	948
TOTAL	2.035	31,5%	781	12,1%	1.498	23,2%	2.143	33,2%	6.457

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

Período	VGV Lançado (R\$ milhões)								
	BH e NL		Betim		Contagem		Santa Luzia		TOTAL
1º TRI/2016	375	74,6%	41	8,2%	50	9,9%	37	7,4%	503
2º TRI/2016	109	33,4%	87	26,7%	57	17,5%	73	22,4%	326
3º TRI/2016	241	48,6%	9	1,8%	164	33,1%	82	16,5%	496
4º TRI/2016	64	33,9%	0	0,0%	0	0,0%	125	66,1%	189
TOTAL	789	52,1%	137	9,0%	271	17,9%	317	20,9%	1.514

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

COMPARAÇÃO VENDAS – RESIDENCIAL - 4T2016

COMPARAÇÃO DE VENDAS					
Cidades	BH + NL	BETIM	CONTAGEM	SANTA LUZIA	TOTAL
Unidades	603	261	135	203	1.202
	50,2%	21,7%	11,2%	16,9%	100%
VGV (R\$ milhões)	334,3	61,8	27,1	29,5	452,7
	73,8%	13,7%	6,0%	6,5%	100%

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

COMPARAÇÃO OFERTA ATUAL POR PADRÃO

Padrão	Oferta Atual por Padrão - 4º tri/16							
	BH e NL		Betim		Contagem		Santa Luzia	
Especial	369	8,3%	5	0,5%	0	0,0%	0	0,0%
Super Econômico	860	19,2%	898	82,7%	916	68,3%	1.455	97,9%
Econômico	487	10,9%	36	3,3%	155	11,6%	10	0,7%
Standard	615	13,8%	57	5,2%	131	9,8%	21	1,4%
Médio	1.210	27,1%	76	7,0%	139	10,4%	0	0,0%
Alto	444	9,9%	10	0,9%	0	0,0%	0	0,0%
Luxo	291	6,5%	4	0,4%	0	0,0%	0	0,0%
Super Luxo	192	4,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
TOTAL	4.468	100%	1.086	100%	1.341	100%	1.486	100%

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

COMPARAÇÃO OFERTA ATUAL POR DORMITÓRIOS

Cidade	Oferta Atual por número de dormitórios - 4º tri/16								
	1 Dormitório	Part. %	2 Dormitórios	Part. %	3 Dormitórios	Part. %	4 ou + Dormitórios	Part. %	Total
BH e NL	273	6,1%	2.158	48,3%	1.415	31,7%	622	13,9%	4.468
Betim	5	0,5%	901	83,0%	166	15,3%	14	1,3%	1.086
Contagem	0	0,0%	1.063	79,3%	225	16,8%	53	4,0%	1.341
Santa Luzia	0	0,0%	1.464	98,5%	22	1,5%	0	0,0%	1.486
TOTAL	278	-	5.586	-	1.828	-	689	-	8.381

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário Brain Consultoria/Sinduscon-MG.

COMPARAÇÃO OFERTA ATUAL POR TEMPO À VENDA

Cidade	Oferta Atual por tempo médio à venda - 4º tri/16						Total
	Planta		Construção		Pronto		
	Até 6 meses	Part. %	De 7 a 36 meses	Part. %	+ de 37 meses	Part. %	
BH e NL	427	9,6%	2.368	53,0%	1.673	37,4%	4.468
Betim	26	2,4%	867	79,8%	193	17,8%	1.086
Contagem	765	57,0%	410	30,6%	166	12,4%	1.341
Santa Luzia	985	66,3%	416	28,0%	85	5,7%	1.486
TOTAL	2.203	-	4.061	-	2.117	-	8.381

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário Brain Consultoria/Sinduscon-MG.



COMPARAÇÃO NACIONAL

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS			
Região Pesquisada	Unidades Lançadas Jan a Nov 2015	Unidades Lançadas Jan a Nov 2016	Variação (%)
Belo Horizonte	2.555	1.987	-22%
Curitiba	2.652	2.016	-24%
Distrito Federal	594	807	36%
Joinville	2.323	1.454	-37%
Maceió	1.237	317	-74%
Manaus	1.088	1.028	-6%
Porto Alegre	1.624	1.887	16%
RM de Fortaleza	4.251	1.937	-54%
RM de Goiânia	3.741	2.824	-25%
RM de João Pessoa	4.686	2.568	-45%
RM de Natal	190	221	16%
RM de São Paulo	31.093	22.082	-29%
Total	56.034	39.128	-30%

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS			
Região Pesquisada	Unidades Vendidas Jan a Nov 2015	Unidades Vendidas Jan a Nov 2016	Variação (%)
Belo Horizonte	N.D.	2.996	-
Curitiba	4.466	4.117	-7,8%
Distrito Federal	1.967	1.753	-10,9%
Joinville	1.242	1.663	33,9%
Maceió	1.217	576	-52,7%
Manaus	N.D.	N.D.	-
Porto Alegre	3.016	1.535	-49,1%
RM de Fortaleza	4.500	3.691	-18,0%
RM de Goiânia	5.030	3.527	-29,9%
RM de João Pessoa	4.664	2.730	-41,5%
RM de Natal	2.049	1.587	-22,5%
RM de São Paulo	28.655	21.120	-26,3%
Total	56.806	45.295	-20%

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

OFERTA FINAL DISPONÍVEL – RESIDENCIAIS NOVOS

OFERTA FINAL DISPONÍVEL			
Região Pesquisada	Oferta Final Nov 2015	Oferta Final Nov 2016	Variação (%)
Belo Horizonte	4.618	4.622	0,1%
Curitiba	10.532	7.814	-25,8%
Distrito Federal	4.803	4.145	-13,7%
Joinville	3.276	3.325	1,5%
Maceió	2.488	2.783	11,9%
Manaus	3.135	3.408	8,7%
Porto Alegre	2.778	3.356	20,8%
RM de Fortaleza	9.354	9.095	-2,8%
RM de Goiânia	7.641	9.636	26,1%
RM de João Pessoa	7.305	7.120	-2,5%
RM de Natal	3.209	2.505	-21,9%
RM de São Paulo	43.265	36.875	-14,8%
Total	102.404	94.684	-7,5%

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

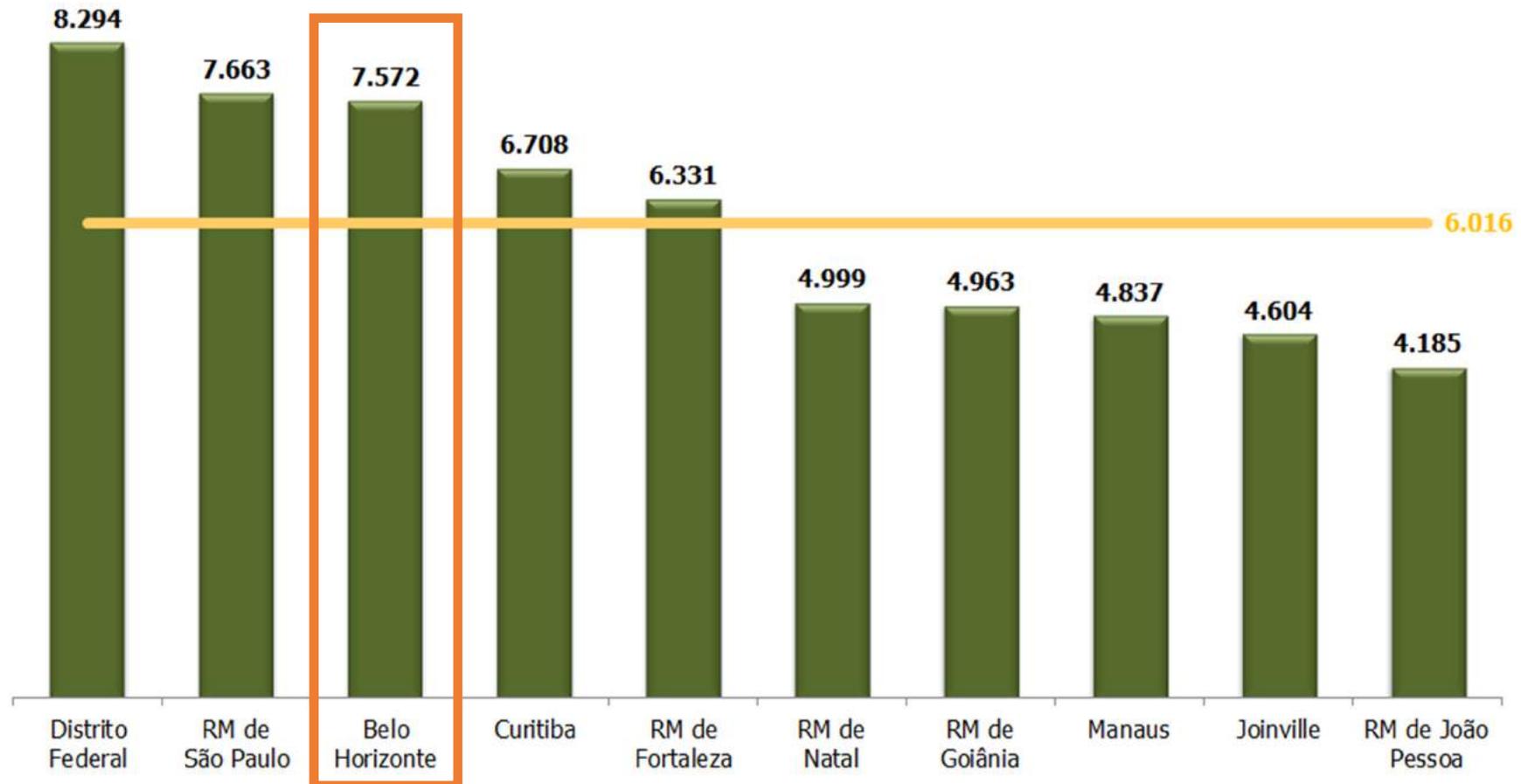
OFERTA POR FASE DE OBRA – NOVEMBRO DE 2016

OFERTA POR FASE DE OBRA			
Região Pesquisada	Imóveis na Planta	Imóveis em Construção	Imóveis Prontos
Belo Horizonte	10,8%	53,1%	36,1%
Curitiba	13,5%	42,5%	44,0%
Distrito Federal	7,6%	30,1%	62,3%
Joinville	22,6%	49,9%	27,5%
Maceió	0,8%	85,6%	13,6%
Manaus	33,8%	36,2%	30,0%
Porto Alegre	8,9%	57,9%	33,3%
RM de Fortaleza	8,6%	70,5%	20,9%
RM de Goiânia	23,1%	50,1%	26,8%
RM de Natal*	15,1%	50,8%	34,1%
RM de São Paulo	23,0%	64,7%	12,3%

*Não foi informado estágio de obra de todos empreendimentos

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

PREÇO MÉDIO – M² DE ÁREA PRIVATIVA – NOVEMBRO 2016



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA – NOVEMBRO DE 2016 – POR REGIÃO PESQUISADA

OFERTA ATUAL POR TIPOLOGIA				
Região Pesquisada	1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 ou mais Dormitórios
Belo Horizonte	5,8%	49,0%	31,2%	14,1%
Curitiba	18,0%	38,4%	38,6%	4,9%
Distrito Federal	25,2%	41,1%	19,8%	14,0%
Joinville	6,9%	64,2%	26,9%	2,0%
Maceió	9,5%	45,7%	40,1%	4,7%
Manaus	2,8%	51,8%	32,0%	13,4%
Rio de Janeiro*	4,9%	59,6%	26,8%	8,6%
RM de Fortaleza	3,8%	31,1%	57,7%	7,3%
RM de Goiânia	8,3%	53,6%	32,4%	5,8%
RM de Recife*	11,5%	51,2%	29,0%	8,3%
RM de São Paulo	23,5%	47,1%	24,4%	5,0%
Total	14,7%	47,5%	30,9%	6,8%

*Dados referente ao mês de outubro
 Fonte: CBIC/CII | Elaboração: Brain

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