



PANORAMA GERAL DE MERCADO

BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

JANEIRO/2017

COMENTÁRIOS GERAIS

- Em janeiro/2017, as 2 cidades apresentaram um total de 328 empreendimentos residenciais e 56 comerciais disponíveis para venda. Neste mês, 5 empreendimentos residenciais saíram da base de dados devido ao término de sua oferta atual. Nenhum comercial teve sua oferta encerrada no mesmo período.
- Foram pesquisadas 250 incorporadoras, sendo que 144 delas possuíam empreendimentos verticais com vendas ativas no mês de janeiro de 2017. Este universo representa cerca de 90% dos empreendimentos em comercialização em BH e Nova Lima, correspondendo a mais de 95% das unidades comercializadas.

COMENTÁRIOS GERAIS

- Não foi lançado nenhum empreendimento residencial em Belo Horizonte e Nova Lima em janeiro de 2017.
- As vendas líquidas do mês totalizaram 308 unidades residenciais e 10 comerciais, sendo que a velocidade de vendas em janeiro ficou em 6,9% no residencial e 1,9% no comercial.
- Considerando que a oferta residencial inicial em janeiro/17 foi de 23.467 unidades e a oferta atual correspondeu a 4.190, observou-se que 17,9% dos imóveis que entraram no mercado estavam disponíveis para venda.

COMENTÁRIOS GERAIS

- No segmento comercial a oferta inicial em janeiro correspondeu a 4.891 unidades e a oferta atual a 514, portanto, apenas 10,5% dos imóveis comerciais que entraram no mercado estavam disponíveis para venda.
- No segmento residencial o padrão com maior disponibilidade sobre a oferta inicial é o Alto com 26,7%. Já o padrão Luxo apresenta a menor disponibilidade (13,2%).

COMENTÁRIOS GERAIS

- No segmento comercial o padrão com maior disponibilidade sobre a oferta é o Econômico com (14,3%) e o Médio possui a menor disponibilidade (9,6%). Porém todos são muito baixos.
- A tipologia de 1 dormitório é a que apresenta a maior disponibilidade (21,3%) e 3 dormitórios possui a menor disponibilidade sobre a oferta inicial (16,3%).

COMENTÁRIOS GERAIS

- O preço médio do m² privativo residencial fechou o mês de janeiro em R\$ 7.668, uma alta de 0,4% em relação a dezembro de 2016. A média de 1 dormitório foi de R\$9.629, 2 dormitórios de R\$7.042, 3 dormitórios de R\$6.624 e 4 dormitórios de R\$ 9.895.
- O preço médio do m² privativo comercial fechou o mês de janeiro em R\$ 10.023, um aumento de 0,2% em relação ao mês anterior. No padrão Econômico o preço médio foi de R\$ 4.857, no padrão Standard R\$ 7.288, no padrão Médio R\$ 9.078, no padrão Alto R\$ 11.074 e no padrão Alto+ R\$ 13.633.



ANÁLISE GERAL DO MERCADO

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA RESUMO DO MÊS DE JANEIRO DE 2017

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA RESUMO DO MÊS DE JANEIRO 2017

	RESIDENCIAL	COMERCIAL
Número de unidades vendidas	308	10
Velocidade de Vendas (%)	6,9%	1,9%
Oferta inicial (novembro/16)	23.467	4.891
Oferta atual (novembro/16)	4.190	514
Número de empreendimentos lançados	0	0
Número de unidades lançadas	0	0
Preço médio - R\$/m ² (novembro/2016)	7.668	10.023

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

- ✓ Em janeiro/17 foram vendidas nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima um total de 308 unidades residenciais e 10 unidades comerciais.
- ✓ A velocidade de vendas residencial no mês foi de 6,9% e no comercial de 1,9%.
- ✓ A oferta residencial atual (em janeiro/17) correspondeu a 17,9% da oferta inicial, resultado que demonstra baixo estoque de produtos novos no mercado imobiliário.
- ✓ Nas cidades em análise não foi lançado nenhum empreendimento residencial no mês.
- ✓ O preço/m² médio residencial aumentou, em termos nominais, 0,4% de dezembro para janeiro, ficando em R\$ 7.668.
- ✓ No segmento comercial não foi lançado nenhum empreendimento. A oferta atual é de 514 unidades, o que corresponde a uma disponibilidade de 10,5% sobre a oferta inicial.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA SÉRIE HISTÓRICA DAS INFORMAÇÕES MENSAIS - RESIDENCIAL

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA SÉRIE HISTÓRICA DAS INFORMAÇÕES MENSAIS - RESIDENCIAL

MÊS / ANO	Unidades Vendidas		IVV		Oferta inicial		Oferta Atual		Empreend. Lançados		Unidades Lançadas		Preço Médio	
	Quantidade	Variação %	Em %	Variação em p.p	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	R\$/m²	Variação %
out/15	-	-	-	-	23.720	-	4.748	-	2	-	35	-	7.016	-
nov/15	384	-	8,0	-	24.092	1,6%	4.618	-2,7%	3	50,0%	193	451,4%	7.014	-0,03%
dez/15	308	-19,8%	6,6	-1,4	25.135	4,3%	4.942	7,0%	6	100,0%	154	-20,2%	7.076	0,9%
jan/16	113	-63,3%	2,2	-4,4	25.621	1,9%	5.208	5,4%	4	-33,3%	83	-46,1%	7.166	1,3%
fev/16	491	334,5%	8,4	6,2	25.948	1,3%	5.147	-1,2%	4	0,0%	533	542,2%	7.138	-0,4%
mar/16	403	-17,9%	7,1	-1,3	25.768	-0,7%	5.373	4,4%	9	125,0%	298	-44,1%	7.248	1,5%
abr/16	251	-37,7%	4,7	-2,4	25.624	-0,6%	5.146	-4,2%	2	-77,8%	24	-91,9%	7.252	0,1%
mai/16	354	41,0%	6,9	2,2	25.664	0,2%	4.897	-4,8%	3	50,0%	61	154,2%	7.294	0,6%
jun/16	96	-72,9%	3,4	-3,5	25.268	-1,5%	4.913	0,3%	3	0,0%	108	77,0%	7.389	1,3%
jul/16	425	342,7%	7,8	4,4	25.558	1,1%	5.020	2,2%	5	66,7%	524	385,2%	7.394	0,1%
ago/16	225	-47,1%	4,4	-3,4	25.184	-1,5%	4.905	-2,3%	3	-40,0%	110	-79,0%	7.425	0,4%
set/16	237	5,3%	4,6	0,2	24.714	-1,9%	4.963	1,2%	3	0,0%	186	69,1%	7.498	1,0%
out/16	103	-56,5%	2,1	-2,5	24.454	-1,1%	4.876	-1,8%	1	-66,7%	16	-91,4%	7.542	0,6%
nov/16	298	189,3%	6,1	4,0	24.156	-1,2%	4.622	-5,2%	1	0,0%	44	175,0%	7.572	0,4%
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%
jan/17	308	52,5%	6,9	2,5	23.467	-1,7%	4.190	-6,2%	0	-100,0%	0	-100,0%	7.668	0,4%

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

- ✓ Em janeiro as vendas totalizaram 308 unidades, o que representou um aumento de 52,5% em relação ao mês anterior.
- ✓ Em janeiro/17 não foi lançado nenhum empreendimento. Destaca-se que os lançamentos permaneceram em patamar baixo.
- ✓ A oferta atual em janeiro diminuiu em -6,2% em relação a dezembro, encerrando o mês em 4.190 unidades. As vendas superiores aos lançamentos ajudam a justificar este resultado.
- ✓ O preço médio do m² privativo foi de R\$ 7.668, um aumento de 0,4% de dezembro a janeiro. De janeiro a dezembro o preço médio das unidades residenciais cresceu 7,7%. Portanto, os preços médios de apartamentos em Belo Horizonte e Nova Lima registraram aumento real de 0,4%.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA SÉRIE HISTÓRICA DAS INFORMAÇÕES MENSAIS - COMERCIAL

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%
jan/17	10	-77,3%	1,9	-5,8	4.891	0,0%	514	-1,9%	0	-	0	-	10.023	0,2%

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

- ✓ As vendas comerciais em janeiro de 2017 totalizaram apenas 10 unidades, o que representou uma queda de 77,3% em relação ao último mês.
- ✓ Neste mês não foi lançado nenhum empreendimento comercial.
- ✓ Considerando as vendas ocorridas e a ausência de lançamentos, a oferta atual (estoque disponível para comercialização) registrou queda de -1,9%, encerrando o mês em 514 unidades.
- ✓ Importante ressaltar que, em janeiro, apenas 10,5% da oferta inicial estava disponível para comercialização, o que demonstra que a oferta de imóveis comerciais está num patamar bastante reduzido.



ANÁLISE GERAL DOS LANÇAMENTOS

ANÁLISE GERAL DOS LANÇAMENTOS

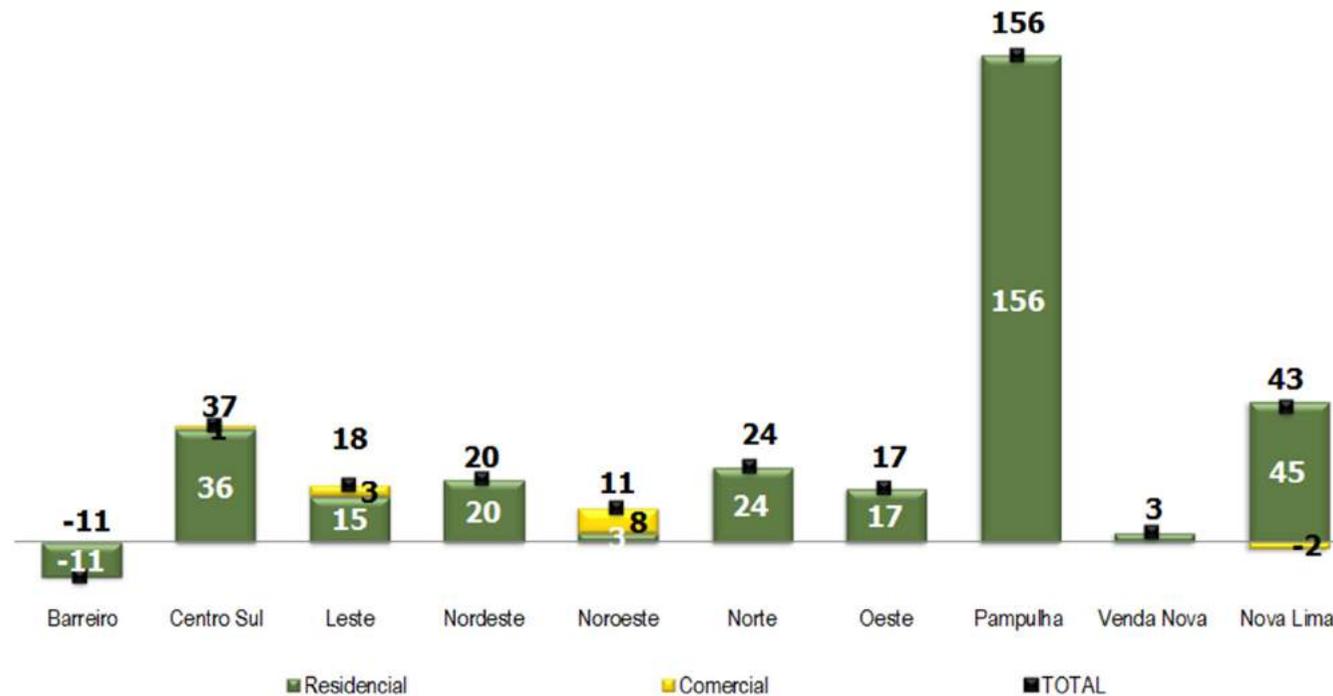
Em janeiro de 2017, não houve lançamento identificado nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima.



ANÁLISE GERAL DAS VENDAS

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES – JANEIRO DE 2017

Unidades Vendidas - Por Regiões



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

- ✓ A Região da Pampulha se destacou nas vendas residenciais no mês de janeiro de 2017. Do total das 308 unidades vendidas, a região foi responsável por 50,6%, ou seja, 156 unidades. Nas regiões Centro Sul e Nova Lima as vendas também foram expressivas, com 37 e 43 unidades, respectivamente.
- ✓ Na região Noroeste ocorreu o maior número de vendas das unidades comerciais, 8 unidades, uma participação de 80% no total. Ainda assim, um número muito baixo.

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES – RESIDENCIAL - JANEIRO 2017

Unidades vendidas por Região - Residencial			
	jan/17	Acumulado 2017	(%) Part.
Barreiro	-11	-11	-3,6%
Centro Sul	36	36	11,7%
Leste	15	15	4,9%
Nordeste	20	20	6,5%
Noroeste	3	3	1,0%
Norte	24	24	7,8%
Oeste	17	17	5,5%
Pampulha	156	156	50,6%
Venda Nova	3	3	1,0%
Nova Lima	45	45	14,6%
BH + Nova Lima	308	308	100,0%

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

- ✓ A região da Pampulha foi a que apresentou o maior número de vendas (50,6% do total acumulado em 2017).
- ✓ As regiões Centro Sul, Norte e a cidade de Nova Lima apresentaram, cada uma, participação nas vendas de janeiro acima de 8% do total.
- ✓ *Obs.: Vendas negativas significam que o número de distratos foram superiores às vendas.*

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES – COMERCIAL – JANEIRO DE 2017

Unidades vendidas por Região - Comercial			
	jan/17	Acumulado 2017	(%) Part.
Barreiro	0	0	0,0%
Centro Sul	1	1	10,0%
Leste	3	3	30,0%
Nordeste	0	0	0,0%
Noroeste	8	8	80,0%
Norte	0	0	0,0%
Oeste	0	0	0,0%
Pampulha	0	0	0,0%
Venda Nova	0	0	0,0%
Nova Lima	-2	-2	-20,0%
BH + Nova Lima	10	10	100,0%

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

- ✓ Em Nova Lima ocorreram mais distratos do que vendas, de modo que o resultado de em janeiro/17 ficou negativo em 2 unidades na cidade. Nas demais regiões ocorreram vendas positivas, sendo que 80% na região Noroeste.

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO – BH E NOVA LIMA - MENSAL

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO - MENSAL			
Unidades Vendidas	jan/17	Acumulado 2016	(%) Part.
Especial	11	11	3,5%
Super Econômico e Econômico	110	110	34,6%
Standard	66	66	20,8%
Médio e Alto	95	95	29,9%
Luxo e Super Luxo	26	26	8,2%
Sub-Total Residencial	308	308	-
Comercial	10	10	3,1%
Total - Residencial + Comercial	318	318	100%

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

- ✓ Em janeiro/17 foram comercializadas 308 unidades residenciais.
- ✓ As salas comerciais responderam por 3,1% do total das vendas verticais das cidades no mesmo período.



ANÁLISE RESIDENCIAL
DO MERCADO:
JANEIRO DE 2017

NÚMERO DE UNIDADES RESIDENCIAIS EM OFERTA: BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – OUTUBRO/15 A JANEIRO/17

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO						
Momento	Nº de Empreend.	Oferta Inicial	Variação em %	Oferta Atual	Variação em %	Disponibilidade
out/15	298	23.720	-	4.748	-	20,0%
nov/15	303	24.092	1,6%	4.618	-2,7%	19,2%
dez/15	332	25.135	4,3%	4.942	7,0%	19,7%
jan/16	344	25.621	1,9%	5.208	5,4%	20,3%
fev/16	348	25.948	1,3%	5.147	-1,2%	19,8%
mar/16	364	25.768	-0,7%	5.373	4,4%	20,9%
abr/16	360	25.624	-0,6%	5.146	-4,2%	20,1%
mai/16	364	25.664	0,2%	4.897	-4,8%	19,1%
jun/16	359	25.268	-1,5%	4.913	0,3%	19,4%
jul/16	357	25.558	1,1%	5.020	2,2%	19,6%
ago/16	355	25.184	-1,5%	4.905	-2,3%	19,5%
set/16	347	24.714	-1,9%	4.963	1,2%	20,1%
out/16	343	24.454	-1,1%	4.876	-1,8%	19,9%
nov/16	336	24.156	-1,2%	4.622	-5,2%	19,1%
dez/16	331	23.870	-1,2%	4.468	-3,3%	18,7%
jan/17	328	23.467	-1,7%	4.190	-6,2%	17,9%

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

- ✓ Considerando que a oferta inicial em janeiro correspondeu a 23.467 unidades e a oferta atual a 4.190, observou-se que 17,9% da oferta inicial estava disponível para venda, o menor patamar já registrado pela pesquisa.

OFERTA RESIDENCIAL POR PADRÃO – JANEIRO DE 2017

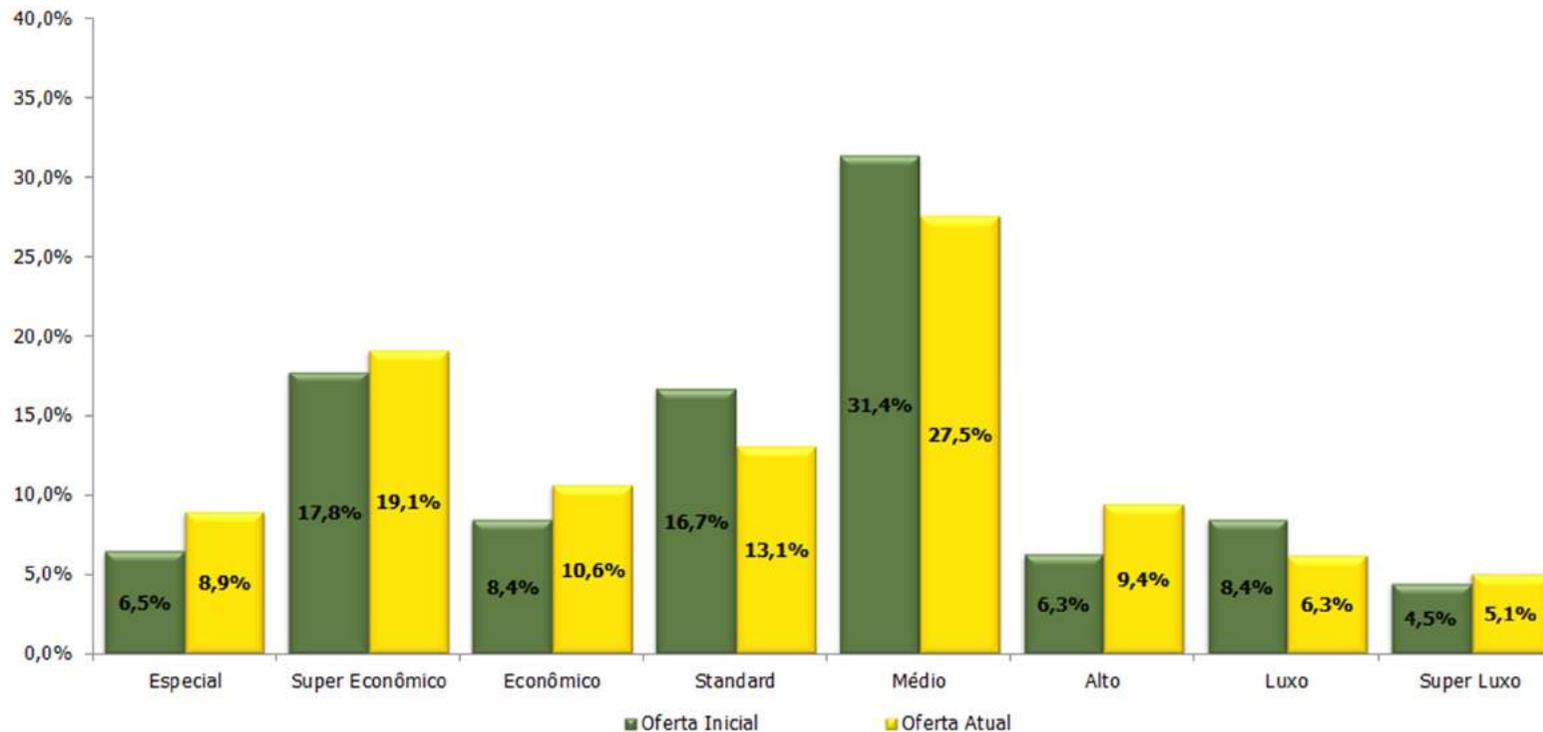
ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	13	4,0%	1.522	6,5%	375	8,9%	24,6%
Super Econômico	até 200.000	20	6,1%	4.169	17,8%	800	19,1%	19,2%
Econômico	de 200.001 até 250.000	13	4,0%	1.976	8,4%	445	10,6%	22,5%
Standard	de 250.001 até 400.000	56	17,1%	3.924	16,7%	547	13,1%	13,9%
Médio	de 400.001 até 700.000	113	34,5%	7.361	31,4%	1.153	27,5%	15,7%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	35	10,7%	1.478	6,3%	395	9,4%	26,7%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	44	13,4%	1.982	8,4%	262	6,3%	13,2%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	34	10,4%	1.055	4,5%	213	5,1%	20,2%
Total	-	328	100%	23.467	100%	4.190	100%	17,9%

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

Abrange todos os empreendimentos em comercialização no referido período pelas incorporadoras.

- ✓ Das 4.190 unidades residenciais disponíveis para comercialização (estoque), 27,5% correspondem ao padrão Médio (1.153 unidades) e 19,1% ao padrão Super Econômico (800 unidades), os dois mais representativos. Além disso, 70,3% das unidades à venda possuíam preço entre R\$ 200 mil e R\$ 700 mil.
- ✓ A maior disponibilidade sobre a oferta inicial encontra-se no padrão Alto, com 26,7%, muito decorrente do maior volume de lançamentos nesse padrão. A menor era no padrão Luxo, 13,2%.

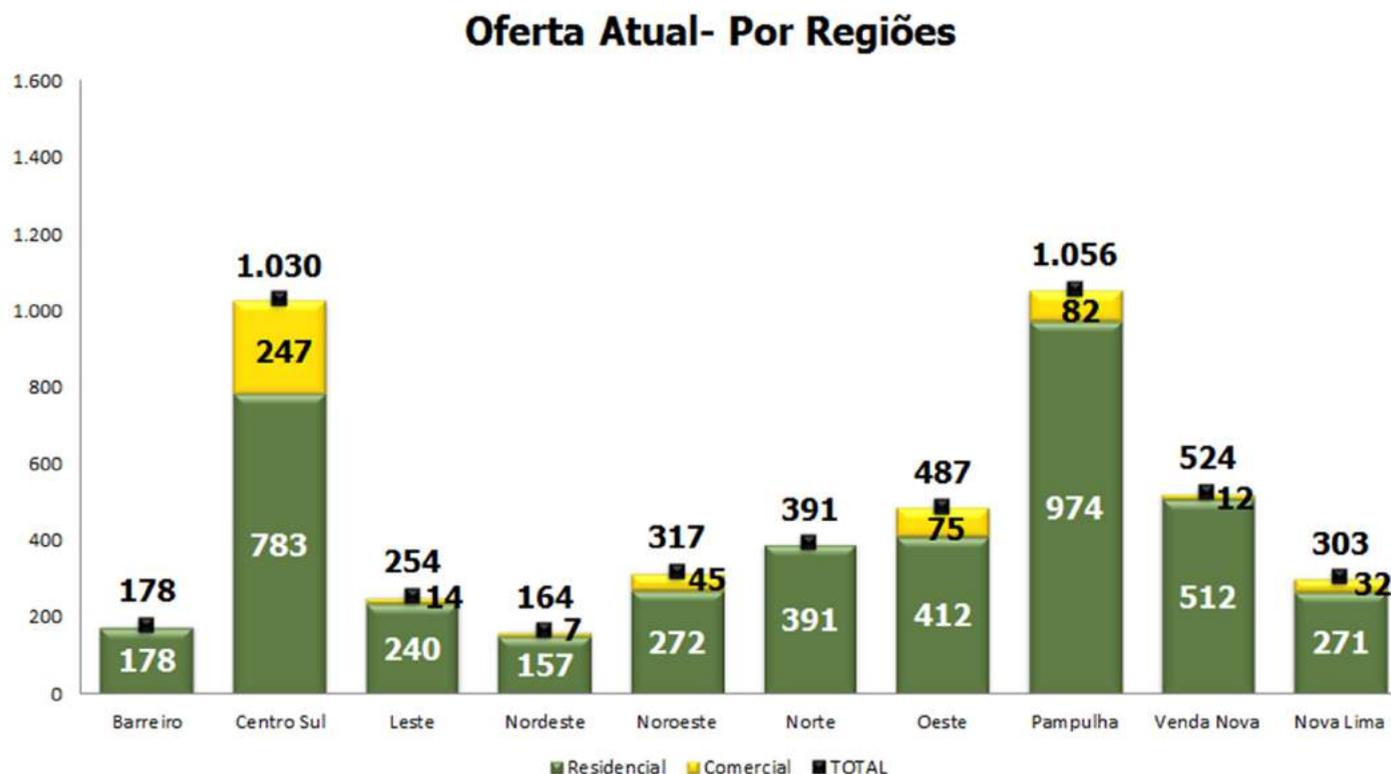
PARTICIPAÇÃO DA OFERTA RESIDENCIAL INICIAL E ATUAL POR PADRÃO JANEIRO DE 2017



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

- ✓ O gráfico apresenta a participação de todos os padrões na oferta inicial e na oferta atual. Quando a barra amarela está abaixo da verde, indica padrão com melhor desempenho proporcional de vendas. Neste sentido, destaque para os padrões Médio e Standard.

OFERTA ATUAL POR REGIÕES – JANEIRO DE 2017



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

- ✓ Das 4.190 unidades residenciais em estoque no mês de janeiro/17, 974, ou seja, 23,2% do total, estavam localizadas na região da Pampulha, 783 na região Centro Sul e 512 na região Venda Nova.
- ✓ Neste mês a oferta comercial correspondeu a 514 unidades, sendo que 247 delas (48,1% do total) estavam localizadas na região Centro Sul, 75 na região Oeste e 82 na Pampulha.

OFERTA ATUAL POR REGIÕES – JANEIRO DE 2017

Oferta Atual por Região - Residencial			
	jan/17	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	178	178	4,2%
Centro Sul	783	783	18,7%
Leste	240	240	5,7%
Nordeste	157	157	3,7%
Noroeste	272	272	6,5%
Norte	391	391	9,3%
Oeste	412	412	9,8%
Pampulha	974	974	23,2%
Venda Nova	512	512	12,2%
Nova Lima	271	271	6,5%
BH + Nova Lima	4.190	4.190	100,0%

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

- ✓ Das 4.190 unidades residenciais em estoque no mês de janeiro/17, 974, ou seja, 23,2% do total, estavam localizadas na região da Pampulha, 783 na região Centro Sul e 512 em Venda Nova.

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO (OFERTA RESIDENCIAL) POR ANO DE LANÇAMENTO – JANEIRO DE 2017

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidade s/ O.I.
Até 2010	14	4,3%	2.558	10,9%	125	3,0%	4,9%
2011	19	5,8%	2.214	9,4%	172	4,1%	7,8%
2012	43	13,1%	2.448	10,4%	155	3,7%	6,3%
2013	73	22,3%	5.610	23,9%	1.088	26,0%	19,4%
2014	78	23,8%	6.093	26,0%	1.233	29,4%	20,2%
2015	62	18,9%	2.444	10,4%	645	15,4%	26,4%
2016	39	11,9%	2.100	8,9%	772	18,4%	36,8%
2017*	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	328	100%	23.467	100%	4.190	100%	17,9%

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

* Até Janeiro

- ✓ Do total de 4.190 unidades residenciais disponíveis para comercialização em janeiro, 26,0% (1.088 unidades) foram lançadas em 2013, 29,4% (1.233 unidades) em 2014, 15,4% (645 unidades) em 2015, 18,4% em 2016 e não houve lançamento em janeiro de 2017.

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

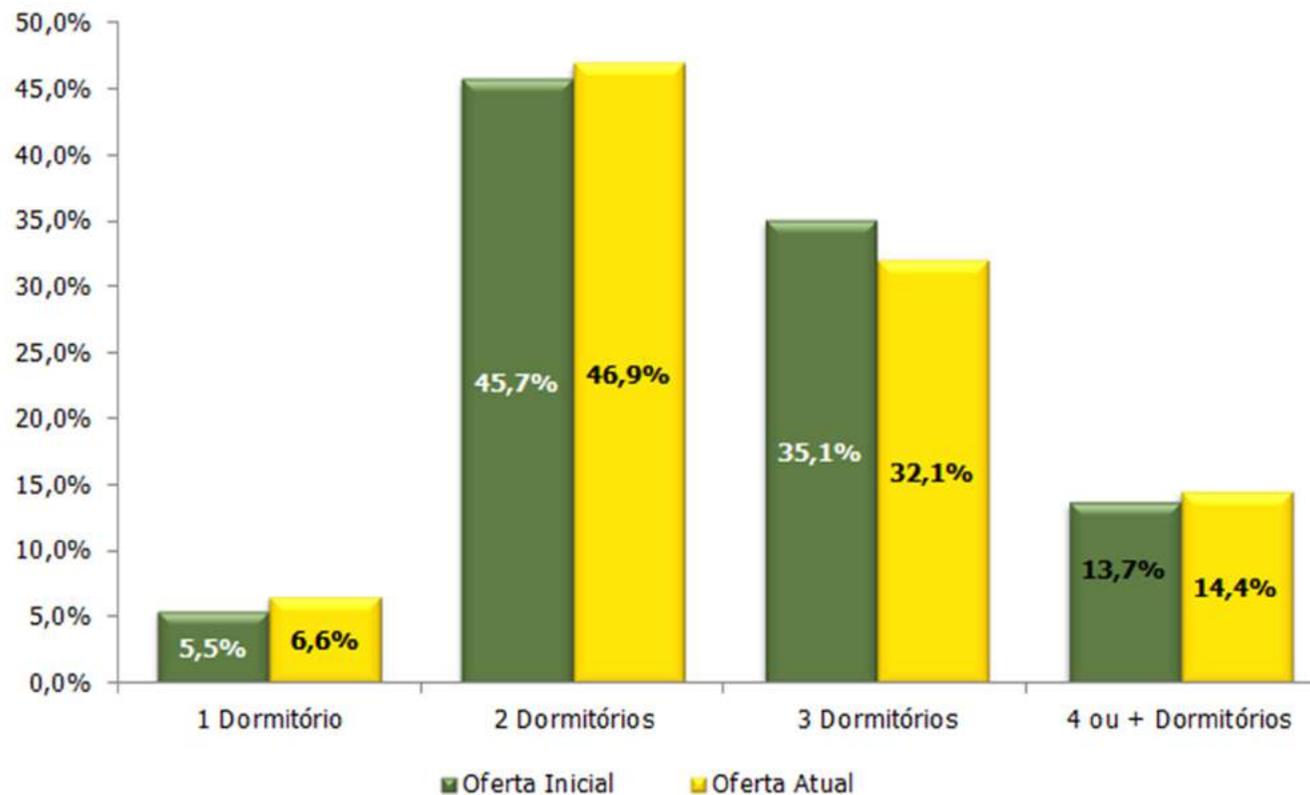
OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL (RESIDENCIAL) POR TIPOLOGIA – JANEIRO/2017

OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA					
Tipologia	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
1 Dormitório	1.292	5,5%	275	6,6%	21,3%
2 Dormitórios	10.728	45,7%	1.966	46,9%	18,3%
3 Dormitórios	8.234	35,1%	1.344	32,1%	16,3%
4 ou + Dormitórios	3.213	13,7%	605	14,4%	18,8%
Total	23.467	100%	4.190	100%	17,9%

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

- ✓ Desagregando a oferta atual residencial do mês de janeiro/2017 por número de quartos, observou-se que 46,9% do total (1.966 unidades) possuíam 2 quartos e 32,1% (1.344 unidades) eram de 3 quartos.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA RESIDENCIAL INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA – JANEIRO/2017



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

PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR TIPOLOGIA – JANEIRO DE 2017

Preço Médio por Tipologia					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m ² Privativa	R\$/m ² Total
1 Dormitório	481.724	46	81	9.629	8.895
2 Dormitórios	312.167	60	85	7.042	4.482
3 Dormitórios	555.360	86	122	6.624	4.747
4 Dormitórios	1.780.091	174	366	9.895	6.622
Média Geral	620.154	95	226	7.668	5.629

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

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

- ✓ O preço médio das unidades que estavam disponíveis para comercialização em janeiro/2017 era de R\$ 620.154.
- ✓ Neste mês o preço por m² da área privativa foi de R\$7.668.

PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR PADRÃO – JANEIRO DE 2017

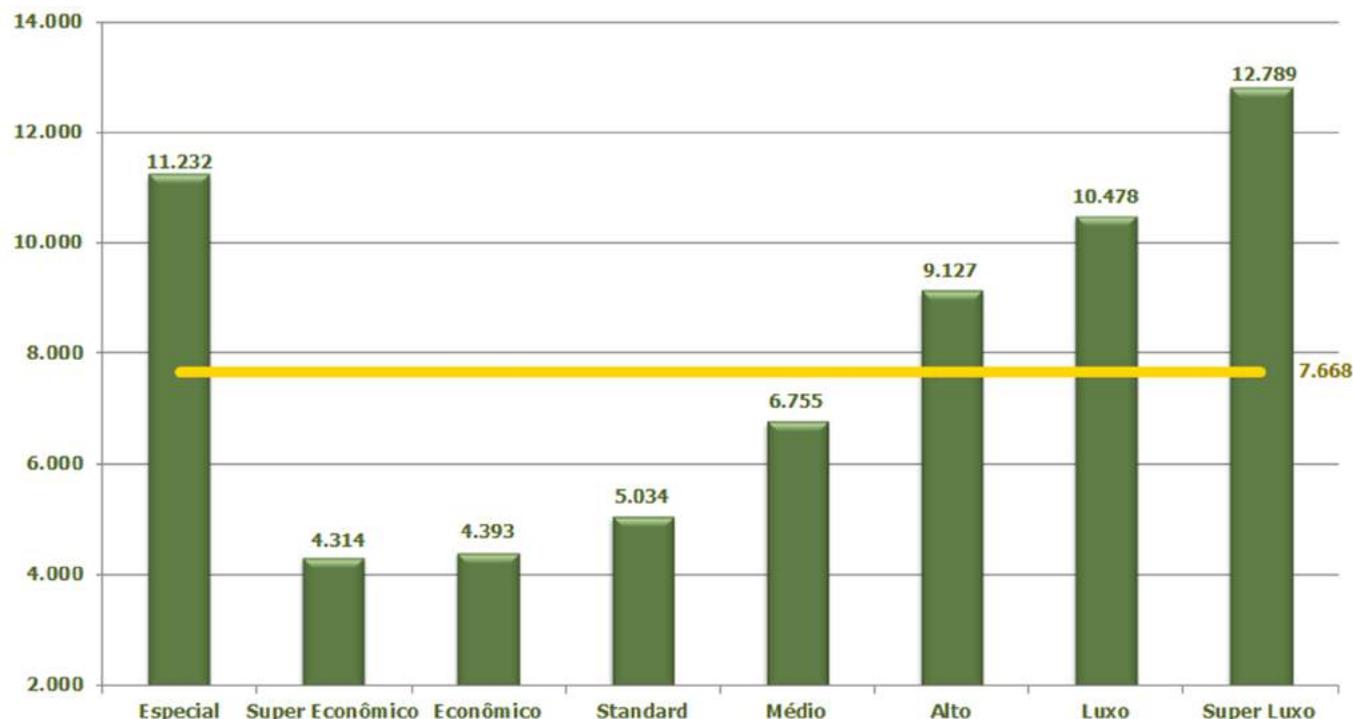
Preço Médio por Padrão					
Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	Área T. Média	R\$/m² Privativa	R\$/m² Total
Especial	630.269	57	126	11.232	9.915
Super Econômico	194.291	57	79	4.314	2.647
Econômico	238.748	55	-	4.393	-
Standard	338.943	68	102	5.034	3.416
Médio	508.354	79	158	6.755	4.723
Alto	824.543	102	156	9.127	6.743
Luxo	1.402.583	136	310	10.478	5.173
Super Luxo	3.103.365	239	361	12.789	7.769
Média Geral	620.154	95	226	7.668	5.629

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

- ✓ Os imóveis do padrão Super Econômico possuem preço médio de R\$ 194.291.
- ✓ O ticket médio das unidades com padrão Médio em janeiro/17 foi de R\$ 508.354 e os considerados como padrão Luxo corresponderam a R\$1.402.583.

PREÇOS MÉDIOS (R\$) DO M² PRIVATIVO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS POR REGIÕES – JANEIRO DE 2017

Preço Médio do m² privativo por padrão



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\$ 7.668 em janeiro/17.
- ✓ As regiões Especial, Alto, Luxo e Super Luxo possuem preços superiores a média da cidade.

PREÇOS MÉDIOS RESIDENCIAL DO M² PRIVATIVO POR REGIÕES – JANEIRO DE 2017

Preços Médios do m ² Privativo por Regiões							
Regiões	1D	Regiões	2D	Regiões	3D	Regiões	4D
Barreiro	-	Barreiro	4.452	Barreiro	5.981	Barreiro	0
Centro Sul	12.082	Centro Sul	10.375	Centro Sul	10.037	Centro Sul	11.533
Leste	12.305	Leste	8.521	Leste	6.708	Leste	0
Nordeste	-	Nordeste	5.283	Nordeste	5.647	Nordeste	6.526
Noroeste	-	Noroeste	5.194	Noroeste	6.150	Noroeste	8.196
Norte	5.398	Norte	4.733	Norte	5.537	Norte	0
Oeste	5.316	Oeste	6.748	Oeste	5.981	Oeste	8.740
Pampulha	5.892	Pampulha	4.966	Pampulha	5.457	Pampulha	7.555
Venda Nova	-	Venda Nova	4.080	Venda Nova	4.146	Venda Nova	0
Nova Lima	10.535	Nova Lima	8.689	Nova Lima	8.024	Nova Lima	10.464
Média geral	9.629	Média geral	7.042	Média geral	6.624	Média geral	9.895

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA BH + NOVA LIMA – JANEIRO DE 2017

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA - JANEIRO/2017								
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	101	817	374	1.292	48	154	73	275
2 Dormitórios	290	5.756	4.682	10.728	94	1.317	555	1.966
3 Dormitórios	70	2.387	5.777	8.234	46	617	681	1.344
4 ou + Dormitórios	26	780	2.407	3.213	13	263	329	605
Subtotal Residencial	487	9.740	13.240	23.467	201	2.351	1.638	4.190
Comercial	9	2.300	2.582	4.891	6	345	163	514
Total	496	12.040	15.822	28.358	207	2.696	1.801	4.704

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

- ✓ Das 4.190 unidades residenciais ofertadas no mês de janeiro/17 observou-se que 56,1% delas (2.351 unidades) estavam em construção (com tempo em oferta entre 7 a 36 meses) e 1.638 unidades (39,1%) encontravam-se prontas (sendo comercializadas há mais de 37 meses).

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA BH + NOVA LIMA – JANEIRO DE 2017

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR TIPOLOGIA - JANEIRO/2017								
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	7,8%	63,2%	28,9%	100,0%	17,5%	56,0%	26,5%	100,0%
2 Dormitórios	2,7%	53,7%	43,6%	100,0%	4,8%	67,0%	28,2%	100,0%
3 Dormitórios	0,9%	29,0%	70,2%	100,0%	3,4%	45,9%	50,7%	100,0%
4 ou + Dormitórios	0,8%	24,3%	74,9%	100,0%	2,1%	43,5%	54,4%	100,0%
Subtotal Residencial	2,1%	41,5%	56,4%	100,0%	4,8%	56,1%	39,1%	100,0%
Comercial	0,2%	47,0%	52,8%	100,0%	1,2%	67,1%	31,7%	100,0%
Total	1,7%	42,5%	55,8%	100,0%	4,4%	57,3%	38,3%	100,0%

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

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO RESIDENCIAL - BH + NOVA LIMA – JANEIRO DE 2017

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR PADRÃO - JANEIRO/2017								
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	165	725	632	1.522	79	159	137	375
Super Econômico	110	2.739	1.968	4.817	10	723	92	825
Econômico	0	1.478	498	1.976	0	233	212	445
Standard	0	1.391	2.125	3.516	0	358	172	530
Médio	128	2.253	4.756	7.137	67	511	566	1.144
Alto	58	368	1.052	1.478	32	127	236	395
Luxo	26	473	1.635	2.134	13	122	147	282
Super Luxo	0	313	574	887	0	118	76	194
Total	487	9.740	13.240	23.467	201	2.351	1.638	4.190

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

- ✓ Das 2.351 unidades em construção que estavam ofertadas em janeiro/17, 723 eram do padrão Super Econômico (até R\$ 200 mil), 511 do padrão Médio (com faixa de valor de R\$400.001 a R\$700.000) e 358 do padrão Standard (com faixa de valor de R\$250.001 a R\$400.000).

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E ATUAL POR PADRÃO RESIDENCIAL - BH + NOVA LIMA – JANEIRO DE 2017

TEMPO MÉDIO DA OFERTA INICIAL E OFERTA ATUAL POR PADRÃO - JANEIRO/2017								
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	10,8%	47,6%	41,5%	100,0%	21,1%	42,4%	36,5%	100,0%
Super Econômico	2,3%	56,9%	40,9%	100,0%	1,2%	87,6%	11,2%	100,0%
Econômico	0,0%	74,8%	25,2%	100,0%	0,0%	52,4%	47,6%	100,0%
Standard	0,0%	39,6%	60,4%	100,0%	0,0%	67,5%	32,5%	100,0%
Médio	1,8%	31,6%	66,6%	100,0%	5,9%	44,7%	49,5%	100,0%
Alto	3,9%	24,9%	71,2%	100,0%	8,1%	32,2%	59,7%	100,0%
Luxo	1,2%	22,2%	76,6%	100,0%	4,6%	43,3%	52,1%	100,0%
Super Luxo	0,0%	35,3%	64,7%	100,0%	0,0%	60,8%	39,2%	100,0%
Total	2,1%	41,5%	56,4%	100,0%	4,8%	56,1%	39,1%	100,0%

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

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO – JANEIRO DE 2017

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	2	0	0	716	13	70	2	408	102	568	4	116	2
2011	0	0	250	65	94	9	868	32	790	43	64	4	72	9	76	10
2012	44	3	420	7	0	0	30	3	1.170	78	267	29	317	25	200	10
2013	588	134	0	0	404	203	801	119	2.914	446	231	75	506	68	166	43
2014	530	53	1.688	510	883	94	987	182	1.287	181	233	72	202	54	283	87
2015	0	0	533	46	130	33	464	172	679	186	191	70	275	89	172	49
2016	360	185	598	170	465	106	58	26	451	217	84	43	42	13	42	12
2017*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	1.522	375	4.169	800	1.976	445	3.924	547	7.361	1.153	1.478	395	1.982	262	1.055	213

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

*Até Janeiro

Desagregação da oferta atual em janeiro/17 (4.190 unidades) por padrão:

- ✓ Especial: 375 unidades
- ✓ Super econômico: 800 unidades
- ✓ Econômico: 445 unidades
- ✓ Standard: 547 unidades
- ✓ Médio: 1.153 unidades
- ✓ Alto: 395 unidades
- ✓ Luxo: 262 unidades
- ✓ Super luxo: 213 unidades.

Padrões médio e super econômico são os responsáveis pelo maior número de unidades ofertadas.

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

PARTICIPAÇÃO DO MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO																
Ano de Lançamento / Padrão	Especial		Super Econômico		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo	
	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual	Oferta Inicial	Oferta Atual
Até 2010	0,0%	0,0%	16,3%	0,3%	0,0%	0,0%	18,2%	2,4%	1,0%	0,2%	27,6%	25,8%	28,7%	1,5%	11,0%	0,9%
2011	0,0%	0,0%	6,0%	8,1%	4,8%	2,0%	22,1%	5,9%	10,7%	3,7%	4,3%	1,0%	3,6%	3,4%	7,2%	4,7%
2012	2,9%	0,8%	10,1%	0,9%	0,0%	0,0%	0,8%	0,5%	15,9%	6,8%	18,1%	7,3%	16,0%	9,5%	19,0%	4,7%
2013	38,6%	35,7%	0,0%	0,0%	20,4%	45,6%	20,4%	21,8%	39,6%	38,7%	15,6%	19,0%	25,5%	26,0%	15,7%	20,2%
2014	34,8%	14,1%	40,5%	63,8%	44,7%	21,1%	25,2%	33,3%	17,5%	15,7%	15,8%	18,2%	10,2%	20,6%	26,8%	40,8%
2015	0,0%	0,0%	12,8%	5,8%	6,6%	7,4%	11,8%	31,4%	9,2%	16,1%	12,9%	17,7%	13,9%	34,0%	16,3%	23,0%
2016	23,7%	49,3%	14,3%	21,3%	23,5%	23,8%	1,5%	4,8%	6,1%	18,8%	5,7%	10,9%	2,1%	5,0%	4,0%	5,6%
2017*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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

*Até Janeiro



ANÁLISE COMERCIAL

JANEIRO DE 2017

NÚMERO DE UNIDADES COMERCIAIS EM OFERTA: BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – OUTUBRO/15 A JANEIRO/17

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO						
Momento	Nº de Empreend.	Oferta Inicial	Varição em %	Oferta Atual	Varição em %	Disp. s/ O.I.
out/15	49	4.378	-	551	-	12,6%
nov/15	50	4.388	0,2%	511	-7,3%	11,6%
dez/15	54	4.641	5,8%	613	20,0%	13,2%
jan/16	54	4.641	0,0%	592	-3,4%	12,8%
fev/16	56	4.819	3,8%	675	14,0%	14,0%
mar/16	60	5.025	4,3%	713	5,6%	14,2%
abr/16	60	5.025	0,0%	696	-2,4%	13,9%
mai/16	57	4.930	-1,9%	678	-2,6%	13,8%
jun/16	57	4.930	0,0%	655	-3,4%	13,3%
jul/16	55	4.882	-1,0%	627	-4,3%	12,8%
ago/16	55	4.882	0,0%	639	1,9%	13,1%
set/16	56	4.891	0,2%	636	-0,5%	13,0%
out/16	56	4.891	0,0%	594	-6,6%	12,1%
nov/16	56	4.891	0,0%	568	-4,4%	11,6%
dez/16	56	4.891	0,0%	524	-7,7%	10,7%
jan/17	56	4.891	0,0%	514	-1,9%	10,5%

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

- ✓ Em janeiro/17 estavam disponíveis para venda 514 unidades comerciais. Esse número foi 1,9% menor do que o observado no mês anterior, que foi de 524 unidades.
- ✓ Considerando que a oferta comercial inicial em janeiro correspondeu a 4.891 unidades e a oferta atual a 514, observou-se que 10,5% dos imóveis que entraram no mercado estavam disponíveis para venda.

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO (OFERTA COMERCIAL) POR ANO DE LANÇAMENTO – JANEIRO DE 2017

COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Inicial	Em %	Oferta Atual	Em %	Disponibilidade s/ O.I.
Até 2010	5	8,9%	641	13,1%	14	2,7%	2,2%
2011	3	5,4%	464	9,5%	17	3,3%	3,7%
2012	4	7,1%	416	8,5%	21	4,1%	5,0%
2013	10	17,9%	1.061	21,7%	111	21,6%	10,5%
2014	13	23,2%	1.351	27,6%	120	23,3%	8,9%
2015	16	28,6%	706	14,4%	177	34,4%	25,1%
2016	5	8,9%	252	5,2%	54	10,5%	21,4%
2017*	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	56	100%	4.891	100%	514	100%	10,5%

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

*Até Janeiro

- ✓ Das 514 unidades comerciais que estavam disponíveis para comercialização em janeiro/17, 23,3% (120 unidades) foram lançadas em 2014, 34,4% (177 unidades) foram lançadas em 2015, apenas 10,5% (54 unidades) em 2016 e em janeiro de 2017 não houve lançamento.

OFERTA ATUAL POR REGIÕES – JANEIRO DE 2017

Oferta Atual por Região - Comercial			
	jan/17	Acumulado 2016	(%) Part.
Barreiro	0	0	0,0%
Centro Sul	247	247	48,1%
Leste	14	14	2,7%
Nordeste	7	7	1,4%
Noroeste	45	45	8,8%
Norte	0	0	0,0%
Oeste	75	75	14,6%
Pampulha	82	82	16,0%
Venda Nova	12	12	2,3%
Nova Lima	32	32	6,2%
BH + Nova Lima	514	514	100,0%

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

- ✓ Neste mês a oferta comercial correspondeu a 514 unidades, sendo que 247 delas (48,1% do total) estavam localizadas na região Centro Sul e 82 (16,0% do total) na região da Pampulha.
- ✓ As regiões Barreiro e Norte não possuem oferta comercial.

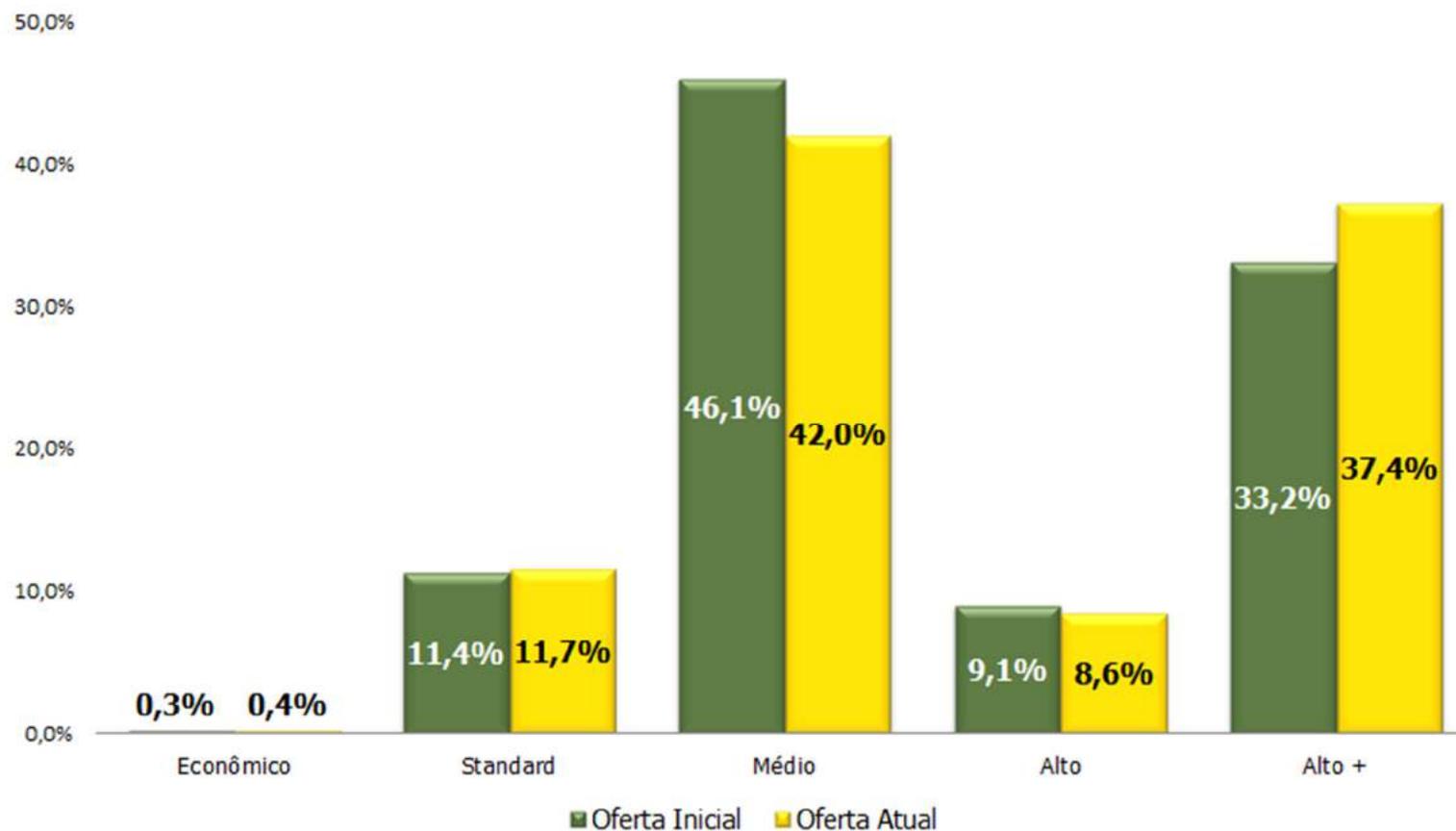
OFERTA COMERCIAL POR PADRÃO – JANEIRO DE 2017

ANÁLISE GERAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Inicial	(%)	Oferta Atual	(%)	Disp. s/ O.I.
Econômico	Até 6.000 m² priv.	1	1,8%	14	0,3%	2	0,4%	14,3%
Standard	De 6.001 a 8.000 m² priv.	12	21,4%	556	11,4%	60	11,7%	10,8%
Médio	De 8.001 a 10.000 m² priv.	24	42,9%	2.254	46,1%	216	42,0%	9,6%
Alto	De 10.001 a 12.000 m² priv.	8	14,3%	444	9,1%	44	8,6%	9,9%
Alto +	Acima de 12.001 m² priv.	11	19,6%	1.623	33,2%	192	37,4%	11,8%
Total	-	56	100%	4.891	100%	514	100%	10,5%

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

- ✓ Das 514 unidades comerciais em oferta em janeiro/17 observou-se que 216 unidades (42,0% do total) são do padrão Médio (R\$ 8.001 a 10.000 m² privativo). Todos os padrões possuem baixa disponibilidade sobre a oferta inicial.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA COMERCIAL INICIAL E ATUAL POR PADRÃO JANEIRO DE 2017



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

PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES COMERCIAIS EM OFERTA POR PADRÃO JANEIRO DE 2017

Preço Médio por Padrão			
Padrão	Preço Médio	m ² Privativo	R\$/m ² Privativo
Econômico	170.000	35	4.857
Standard	474.799	93	7.288
Médio	521.117	80	9.078
Alto	983.332	104	11.074
Alto +	672.062	85	13.633
Média Geral	606.895	86	10.023

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

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

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



ANALISTAS E CONSULTORES DO ESTUDO

REALIZAÇÃO: BRAIN CONSULTORES E SINDUSCON-MG

Coordenação

Fábio Tadeu Araújo

Marcos Kahtalian

Elisângela Polli

Produção

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