

ESTUDO DE MERCADO



Panorama de Mercado



SOBRE ESTE RELATÓRIO

Tipo de estudo:
MERCADO IMOBILIÁRIO

Local do estudo:
BH E NOVA LIMA

Período de realização:
FEVEREIRO/2024



GRUPO BRAIN

The logo for BRAIN, featuring the word "BRAIN" in a bold, white, sans-serif font. The letter "A" is stylized with a small, white, star-like graphic element integrated into its center.

Inteligência
estratégica para
organizações

 [\(41\) 3243-2880](tel:(41)3243-2880)

The logo for GEO BRAIN, featuring a stylized white "G" icon on the left, composed of two overlapping circular shapes. To the right of the icon, the words "GEO" and "BRAIN" are stacked vertically in a white, sans-serif font.

Plataforma de
georreferenciamento
imobiliário

 [\(41\) 3243-2880](tel:(41)3243-2880)

The logo for Global Talent, featuring a stylized white "G" icon on the left, composed of two overlapping circular shapes with a small star-like graphic element integrated into the top right. To the right of the icon, the words "Global" and "Talent" are stacked vertically in a white, sans-serif font.

Gestão de pessoas
e processos para
organizações

 [\(11\) 93341-2071](tel:(11)93341-2071)

SOBRE A BRAIN

Atuamos a nível nacional com a promoção de **inteligência estratégica para organizações**, através de estudos, pesquisas, treinamentos e consultorias especializadas. Somos amplamente reconhecidos por nossa expertise no mercado imobiliário e pela realização de pesquisas mercadológicas de opinião.



20

anos de
empresa



900

idades
brasileiras



8.500

estudos de
mercado



50.000

entrevistas
anualmente



R\$ **200bi**

em VGV
pesquisados



+15.000
empreendimentos
ativos



+300
cidades
brasileiras



Tenha maior agilidade e assertividade em suas decisões,
com o acesso a dados qualificados
de empreendimentos imobiliários
de diversas cidades do país.





Comentários Gerais



Comentários Gerais – BH e Nova Lima

- Em fevereiro/2024, Belo Horizonte e Nova Lima apresentaram um total de 274 empreendimentos residenciais e 5 comerciais disponíveis para venda.
- No mês de fevereiro/2024 foram lançados 7 empreendimentos residenciais, totalizando 468 unidades lançadas.
- As vendas líquidas em fevereiro totalizaram 475 unidades residenciais e no comercial 7. A velocidade de vendas em fevereiro foi de 10,2% no residencial e de 7% no comercial.
- Considerando que a oferta residencial lançada em fevereiro/2024 foi de 15.013 unidades e a oferta final correspondeu a 4.162, observou-se que 27,7% dos imóveis que entraram no mercado estavam disponíveis para venda.

Comentários Gerais – BH e Nova Lima

- No segmento comercial, a oferta lançada em fevereiro correspondeu a 774 unidades e a oferta final a 93, portanto, 12,0% dos imóveis comerciais que entraram no mercado estavam disponíveis para venda.
- No segmento residencial, o padrão com maior disponibilidade sobre a oferta lançada foi o Econômico com 50,4%, seguido dos padrões Médio e Luxo com 30,6% e 28,5% respectivamente. Já o padrão Especial apresentou a menor disponibilidade, com 16,1%.
- No segmento comercial, todas as unidades em comercialização são do padrão Alto+.

Comentários Gerais – BH e Nova Lima

- No residencial, as tipologias de 1 e 2 dormitórios são as que apresentaram menor e maior disponibilidade sobre a oferta lançada, 14,6% e 31,4%, respectivamente.
- O preço médio do m² privativo residencial fechou o mês de fevereiro, em R\$ 13.254. A média de preço por m² privativo por tipologia foi: 1 dormitório R\$ 14.389; 2 dormitórios R\$ 9.170; 3 dormitórios R\$ 13.199 e 4 dormitórios R\$ 17.767.
- O preço médio do m² privativo comercial fechou o mês de fevereiro em R\$ 14.935.



RESUMO DO MERCADO



PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

	RESIDENCIAL	COMERCIAL
Número de unidades vendidas	475	7
Velocidade de Vendas (fevereiro/2024)	10,2	7,0
Oferta Lançada (fevereiro/2024)	15.013	774
Oferta Final (fevereiro/2024)	4.162	93
Número de empreendimentos lançados	7	0
Número de unidades lançadas	468	0
Preço médio - R\$/m²	13.254	14.935
VGL (R\$) - em milhões	R\$324	R\$0
VGV Vendido (R\$)	R\$562	R\$5

- ✓ **Em fevereiro/2024 foram vendidas nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima um total de 475 unidades residenciais. A velocidade de vendas no mês foi de 10,2% no residencial.**
- ✓ **A oferta residencial final (em fevereiro/2024) correspondeu a 27,7% da oferta lançada.**
- ✓ **Nas cidades em análise foram lançados 7 empreendimentos residenciais em fevereiro/2024, somando 468 unidades.**
- ✓ **O preço/m² residencial teve um aumento, em termos nominais, de 0,7% em fevereiro/2024 ficando em R\$ 13.254.**
- ✓ **No segmento comercial, a oferta final foi de 93 unidades, o que corresponde a uma disponibilidade de 12% sobre a oferta lançada.**

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

SÉRIE HISTÓRICA DAS INFORMAÇÕES MENSAIS - RESIDENCIAL

- ✓ Em fevereiro/2024 as vendas totalizaram 475 unidades, o que representou um aumento de 12,6% em relação ao mês anterior.
- ✓ Em fevereiro/2024 foram lançados 7 empreendimentos residenciais, totalizando 468 unidades.
- ✓ O preço médio do m² privativo residencial foi de R\$ 13.254, um aumento de 0,7% em relação ao mês anterior.

MÊS / ANO	Unidades Vendidas		Em %	IVV Variação em p.p	Oferta Lançada		Oferta Final		Empreend. Lançados		Unidades Lançadas		Preço Médio	
	Quantidade	Variação %			Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	R\$/m²	Variação %
fev/22	228	-44,9%	7,9	-5,9	11.989	-8,0%	2.657	3,0%	5	-50,0%	306	-10,3%	11.216	0,5%
mar/22	458	100,9%	15,2	7,3	12.068	0,7%	2.555	-3,8%	7	40,0%	356	16,3%	11.210	-0,1%
abr/22	347	-24,2%	11,5	-3,7	12.201	1,1%	2.676	4,7%	13	85,7%	468	31,5%	11.075	-1,2%
mai/22	224	-35,4%	7,3	-4,2	12.002	-1,6%	2.834	5,9%	11	-15,4%	382	-18,4%	11.466	3,5%
jun/22	575	156,7%	13,1	5,8	12.816	6,8%	3.808	34,4%	13	18,2%	1.549	305,5%	11.325	-1,2%
jul/22	752	30,8%	17,0	3,9	12.361	-3,6%	3.672	-3,6%	12	-7,7%	616	-60,2%	11.648	2,9%
ago/22	569	-24,3%	15,0	-2,0	12.287	-0,6%	3.218	-12,4%	5	-58,3%	115	-81,3%	12.074	3,7%
set/22	410	-27,9%	10,6	-4,4	11.531	-6,2%	3.462	7,6%	8	60,0%	654	468,7%	12.080	0,0%
out/22	652	59,0%	17,0	6,4	11.814	2,5%	3.193	-7,8%	8	0,0%	383	-41,4%	12.368	2,4%
nov/22	389	-40,3%	10,5	-6,4	11.378	-3,7%	3.300	3,4%	5	-37,5%	496	29,5%	12.171	-1,6%
dez/22	388	-0,3%	11,5	1,0	11.407	0,3%	2.985	-9,5%	3	-40,0%	73	-85,3%	12.435	2,2%
jan/23	308	-20,6%	8,2	-3,3	11.672	2,3%	3.435	15,1%	13	333,3%	758	938,4%	12.453	0,1%
fev/23	300	-2,6%	7,4	-0,8	11.804	1,1%	3.738	8,8%	8	-38,5%	603	-20,4%	12.509	0,4%
mar/23	578	92,7%	14,4	7,0	12.083	2,4%	3.439	-8,0%	7	-12,5%	279	-53,7%	13.238	5,8%
abr/23	409	-29,2%	11,0	-3,4	12.365	2,3%	3.312	-3,7%	9	28,6%	282	1,1%	13.222	-0,1%
mai/23	295	-27,9%	8,6	-2,4	12.383	0,1%	3.150	-4,9%	5	-44,4%	133	-52,8%	13.217	-0,04%
jun/23	991	235,9%	20,5	11,9	13.636	10,1%	3.854	22,3%	17	240,0%	1.695	1174,4%	13.172	-0,3%
jul/23	344	-65,3%	7,3	-13,2	14.064	3,1%	4.375	13,5%	16	-5,9%	865	-49,0%	13.227	0,4%
ago/23	345	0,3%	7,0	-0,3	14.272	1,5%	4.576	4,6%	7	-56,3%	546	-36,9%	13.458	1,7%
set/23	618	79,1%	12,4	5,4	14.263	-0,1%	4.358	-4,8%	11	57,1%	400	-26,7%	13.355	-0,8%
out/23	464	-24,9%	9,4	-3,0	14.315	0,4%	4.454	2,2%	10	-9,1%	560	40,0%	13.471	0,9%
nov/23	471	1,5%	9,1	-0,3	14.614	2,1%	4.709	5,7%	8	-20,0%	726	29,6%	13.555	0,6%
dez/23	607	28,9%	12,0	2,9	14.926	2,1%	4.446	-5,6%	7	-12,5%	344	-52,6%	12.818	-5,4%
jan/24	422	-30,5%	9,2	-2,8	14.584	-2,3%	4.169	-6,2%	6	-14,3%	145	-57,8%	13.166	2,7%
fev/24	475	12,6%	10,2	1,1	15.013	2,9%	4.162	-0,2%	7	16,7%	468	222,8%	13.254	0,7%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

SÉRIE HISTÓRICA DAS INFORMAÇÕES MENSAIS - COMERCIAL

- ✓ O segmento comercial fechou o mês de fevereiro/2024 com 7 vendas.
- ✓ O preço médio do m² privativo comercial foi de R\$ 14.935, um aumento de 0,4% em relação ao mês anterior.

MÊS / ANO	Unidades Vendidas		IVV		Oferta Lançada		Oferta Final		Empreend. Lançados		Unidades Lançadas		Preço Médio	
	Quantidade	Variação %	Em %	Variação em p.p	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	Quantidade	Variação %	R\$/m²	Variação %
fev/22	2	-84,6%	1,6	-7,9	1.406	-12,8%	122	-1,6%	0	-	0	-	11.340	11,5%
mar/22	66	3200,0%	54,1	52,5	1.406	0,0%	56	-54,1%	0	-	0	-	11.379	0,3%
abr/22	104	57,6%	30,6	-23,5	1.690	20,2%	236	321,4%	1	-	284	-	10.832	-4,8%
mai/22	13	-87,5%	5,2	-25,4	1.706	0,9%	239	1,3%	1	0,0%	16	-94,4%	10.747	-0,8%
jun/22	105	707,7%	43,9	38,8	1.508	-11,6%	134	-43,9%	0	-100,0%	0	-100,0%	10.694	-0,5%
jul/22	5	-95,2%	3,7	-40,2	1.225	-18,8%	129	-3,7%	0	-	0	-	10.777	0,8%
ago/22	7	40,0%	5,4	1,7	1.134	-7,4%	122	-5,4%	0	-	0	-	11.708	8,6%
set/22	16	128,6%	13,1	7,7	785	-30,8%	106	-13,1%	0	-	0	-	11.717	0,1%
out/22	6	-62,5%	5,7	-7,5	785	0,0%	100	-5,7%	0	-	0	-	11.992	2,3%
nov/22	0	-100,0%	0,0	-5,7	785	0,0%	100	0,0%	0	-	0	-	12.569	4,8%
dez/22	8	-	3,5	3,5	913	16,3%	220	120,0%	1	-	128	-	12.822	2,0%
jan/23	20	150,0%	9,1	5,6	913	0,0%	200	-9,1%	0	-100,0%	0	-100,0%	13.651	6,5%
fev/23	11	-45,0%	5,5	-3,6	837	-8,3%	189	-5,5%	0	-	0	-	13.735	0,6%
mar/23	11	0,0%	5,8	0,3	774	-7,5%	178	-5,8%	0	-	0	-	13.826	0,7%
abr/23	15	36,4%	8,4	2,6	774	0,0%	163	-8,4%	0	-	0	-	13.942	0,8%
mai/23	11	-26,7%	6,7	-1,7	774	0,0%	152	-6,7%	0	-	0	-	14.086	1,0%
jun/23	14	27,3%	9,2	2,5	774	0,0%	138	-9,2%	0	-	0	-	14.233	1,0%
jul/23	2	-85,7%	1,4	-7,8	774	0,0%	136	-1,4%	0	-	0	-	14.501	1,9%
ago/23	9	350,0%	6,6	5,2	774	0,0%	127	-6,6%	0	-	0	-	14.615	0,8%
set/23	6	-33,3%	4,7	-1,9	774	0,0%	121	-4,7%	0	-	0	-	14.606	-0,1%
out/23	9	50,0%	7,4	2,7	774	0,0%	112	-7,4%	0	-	0	-	14.648	0,3%
nov/23	9	0,0%	8,0	0,6	774	0,0%	103	-8,0%	0	-	0	-	14.719	0,5%
dez/23	7	-22,2%	6,8	-1,2	774	0,0%	96	-6,8%	0	-	0	-	14.798	0,5%
jan/24	-4	-157,1%	-4,2	-11,0	774	0,0%	100	4,2%	0	-	0	-	14.873	0,5%
jan/24	7	-275,0%	7,0	11,2	774	0,0%	93	-7,0%	0	-	0	-	14.935	0,4%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.



LANÇAMENTOS



HISTÓRICO MCMV – UNIDADES LANÇADAS

Unidades Lançadas	2017	%	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%	2022	%	2023	%	2024*	%
Econômico	590	30,0%	1.544	49,7%	1.141	38,7%	2.031	41,9%	2.057	35,6%	1.794	31,3%	959	13,3%	269	43,9%
Demais Padrões	1.374	70,0%	1.561	50,3%	1.805	61,3%	2.819	58,1%	3.715	64,4%	3.945	68,7%	6.232	86,7%	344	56,1%
Total	1.964	100%	3.105	100%	2.946	100%	4.850	100%	5.772	100%	5.739	100%	7.191	100%	613	100%

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2023

Unidades Lançadas	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	Acumulado 2023	(%) Part.	Acumulado 2024
Especial	63	384	10	0	0	246	98	28	32	0	114	0	975	13,6%	112
Econômico	96	0	0	0	0	148	66	153	20	16	376	84	959	13,3%	269
Standard	359	80	190	86	12	381	471	21	0	325	60	204	2.189	30,4%	77
Médio	140	18	28	76	16	394	157	36	184	0	122	0	1.171	16,3%	24
Alto	0	77	51	74	21	38	20	12	42	102	0	10	447	6,2%	86
Luxo	96	44	0	46	84	350	28	296	82	117	54	22	1.219	17,0%	45
Super Luxo	4	0	0	0	0	138	25	0	40	0	0	24	231	3,2%	0
Sub-Total Residencial	758	603	279	282	133	1.695	865	546	400	560	726	344	7.191	-	613
Comercial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0
Total - Residencial + Comercial	758	603	279	282	133	1.695	865	546	400	560	726	344	7.191	100%	613

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2024

Unidades Lançadas	jan/24	fev/24	Acumulado 2024	(%) Part.
Especial	64	48	112	18,3%
Econômico	0	269	269	43,9%
Standard	49	28	77	12,6%
Médio	0	24	24	3,9%
Alto	32	54	86	14,0%
Luxo	0	45	45	7,3%
Super Luxo	0	0	0	0,0%
Sub-Total Residencial	145	468	613	-
Comercial	0	0	0	0,0%
Total - Residencial + Comercial	145	468	613	100%

✓ Até fevereiro/2024, foram lançadas 613 unidades residenciais, sendo que 43,9% unidades são do padrão econômico.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

UNIDADES LANÇADAS POR TIPOLOGIA BELO HORIZONTE E NOVA LIMA - 2023

Unidades Lançadas	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	Acumulado 2023	(%) Part.	Acumulado 2024
1 Dormitório	73	218	10	42	0	207	53	39	34	46	92	6	820	11,4%	102
2 Dormitórios	479	315	204	76	22	696	472	227	163	200	522	200	3.576	49,7%	408
3 Dormitórios	165	26	65	49	56	538	287	199	118	221	110	114	1.948	27,1%	103
4 ou + Dormitórios	41	44	0	115	55	254	53	81	85	93	2	24	847	11,8%	0
Sub-Total Residencial	758	603	279	282	133	1.695	865	546	400	560	726	344	7.191	-	613
Comercial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0
Total - Residencial + Comercial	758	603	279	282	133	1.695	865	546	400	560	726	344	7.191	100%	613

UNIDADES LANÇADAS POR TIPOLOGIA BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2024

Unidades Lançadas	jan/24	fev/24	Acumulado 2024	(%) Part.
1 Dormitório	32	70	102	16,6%
2 Dormitórios	62	346	408	66,6%
3 Dormitórios	51	52	103	16,8%
4 ou + Dormitórios	0	0	0	0,0%
Sub-Total Residencial	145	468	613	-
Comercial	0	0	0	0,0%
Total - Residencial + Comercial	145	468	613	100%

✓ Em fevereiro/2024, foram lançadas 468 unidades residenciais, sendo que 346 unidades são de 2 dormitórios

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

UNIDADES LANÇADAS POR REGIÕES BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2023

VERTICAL

Cluster	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	Acumulado 2023	(%) Part.
Barreiro	123	0	0	0	0	48	48	0	0	0	0	0	219	3,0%
Centro Sul	142	139	30	110	58	342	198	40	276	268	256	32	1.891	26,3%
Leste	10	0	10	66	63	0	108	0	0	0	0	0	257	3,6%
Nordeste	0	0	0	24	0	0	0	0	0	182	376	0	582	8,1%
Noroeste	28	0	0	0	12	5	67	8	16	0	0	0	136	1,9%
Norte	0	0	0	0	0	368	0	0	0	28	0	24	420	5,8%
Oeste	440	384	229	40	0	474	204	0	0	0	34	72	1.877	26,1%
Pampulha	0	80	0	42	0	24	240	49	48	82	60	192	817	11,4%
Venda Nova	15	0	10	0	0	0	0	153	20	0	0	0	198	2,8%
Nova Lima	0	0	0	0	0	434	0	296	40	0	0	24	794	11,0%
BH + Nova Lima	758	603	279	282	133	1.695	865	546	400	560	726	344	7.191	100%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

UNIDADES LANÇADAS POR REGIÕES BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2024

VERTICAL

Cluster	jan/24	fev/24	Acumulado 2024	(%) Part.
Barreiro	48	269	317	51,7%
Centro Sul	40	99	139	22,7%
Leste	16	0	16	2,6%
Nordeste	14	52	66	10,8%
Noroeste	0	0	0	0,0%
Norte	0	0	0	0,0%
Oeste	27	0	27	4,4%
Pampulha	0	0	0	0,0%
Venda Nova	0	0	0	0,0%
Nova Lima	0	48	48	7,8%
BH + Nova Lima	145	468	613	100%

✓ Em fevereiro/2024, a região Barreiro foi responsável por 57,5% (269 unidades) do total das unidades lançadas.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

UNIDADES LANÇADAS POR REGIÕES BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2023

COMERCIAL

Cluster	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	Acumulado 2023	(%) Part.
Barreiro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Centro Sul	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Leste	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	-
Noroeste	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	-
Oeste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Pampulha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Venda Nova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Nova Lima	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
BH + Nova Lima	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

UNIDADES LANÇADAS POR REGIÕES BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2024

COMERCIAL

Cluster	jan/24	fev/24	Acumulado 2024	(%) Part.
Barreiro	0	0	0	-
Centro Sul	0	0	0	-
Leste	0	0	0	-
Nordeste	0	0	0	-
Noroeste	0	0	0	-
Norte	0	0	0	-
Oeste	0	0	0	-
Pampulha	0	0	0	-
Venda Nova	0	0	0	-
Nova Lima	0	0	0	-
BH + Nova Lima	0	0	0	0,0%

✓ Não houve lançamento comercial em 2024.

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.



VENDAS



HISTÓRICO MCMV – UNIDADES VENDIDAS



Unidades Vendidas	2017	%	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%	2022	%	2023	%	2024*	%
Econômico	571	22,7%	1.396	36,9%	1.258	36,4%	1.191	27,0%	2.319	43,7%	1.531	28,3%	420	7,3%	192	21,4%
Demais Padrões	1.940	77,3%	2.391	63,1%	2.198	63,6%	3.228	73,0%	2.984	56,3%	3.875	71,7%	5.310	92,7%	705	78,6%
Total	2.511	100%	3.787	100%	3.456	100%	4.419	100%	5.303	100%	5.406	100%	5.730	100%	897	100%

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA - 2023

Unidades Vendidas	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	Acumulado 2023	(%) Part. Total	(%) Part. Sub - Total
Especial	4	19	389	41	16	181	32	12	71	13	62	66	906	15,5%	15,8%
Econômico	25	24	-1	25	32	52	24	56	44	51	46	42	420	7,2%	7,3%
Standard	149	132	99	140	106	258	242	39	132	313	141	184	1.935	33,1%	33,8%
Médio	64	39	26	67	-5	105	30	192	143	33	75	87	856	14,6%	14,9%
Alto	9	28	36	71	25	68	-1	8	63	1	61	87	456	7,8%	8,0%
Luxo	52	53	22	51	108	273	-14	41	123	12	66	101	888	15,2%	15,5%
Super Luxo	5	5	7	14	13	54	31	-3	42	41	20	40	269	4,6%	4,7%
Sub-Total Residencial	308	300	578	409	295	991	344	345	618	464	471	607	5.730	-	100%
Comercial	20	11	11	15	11	14	2	9	6	9	9	7	124	2,1%	-
Total - Residencial + Comercial	328	311	589	424	306	1.005	346	354	624	473	480	614	5.854	100%	-

UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA - 2024

Unidades Vendidas	jan/24	fev/24	Acumulado 2024	(%) Part. Total	(%) Part. Sub - Total
Especial	109	43	152	16,9%	16,9%
Econômico	147	45	192	21,3%	21,4%
Standard	126	140	266	29,6%	29,7%
Médio	28	52	80	8,9%	8,9%
Alto	8	74	82	9,1%	9,1%
Luxo	1	96	97	10,8%	10,8%
Super Luxo	3	25	28	3,1%	3,1%
Sub-Total Residencial	422	475	897	-	100%
Comercial	-4	7	3	0,3%	-
Total - Residencial + Comercial	418	482	900	100%	-

51,1% das unidades de apartamento vendidas, são dos padrões econômico e standard

- ✓ No mês de fevereiro/2024, o padrão standard foi responsável pelo maior volume de vendas (140 unidades).
- ✓ As salas comerciais responderam por um saldo final de 7 vendas.

UNIDADES VENDIDAS POR TIPOLOGIA BELO HORIZONTE E NOVA LIMA - 2023

Unidades Vendidas	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	Acumulado 2023	(%) Part. Total	(%) Part. Sub - Total
1 Dormitório	-2	30	187	53	16	164	11	53	78	67	57	72	786	13,4%	13,7%
2 Dormitórios	205	140	370	178	139	315	193	258	264	186	231	266	2.745	46,9%	47,9%
3 Dormitórios	81	83	-8	109	114	346	128	20	170	154	126	179	1.502	25,7%	26,2%
4 ou + Dormitórios	24	47	29	69	26	166	12	14	106	57	57	90	697	11,9%	12,2%
Sub-Total Residencial	308	300	578	409	295	991	344	345	618	464	471	607	5.730	-	100%
Comercial	20	11	11	15	11	14	2	9	6	9	9	7	124	2,1%	-
Total - Residencial + Comercial	328	311	589	424	306	1.005	346	354	624	473	480	614	5.854	100%	-

- ✓ **Nota-se que em 2023 47,9% das unidades vendidas residenciais são de 2 Dormitórios.**
- ✓ **O mercado comercial representou apenas 2,1% das vendas totais no ano.**

UNIDADES VENDIDAS POR TIPOLOGIA BELO HORIZONTE E NOVA LIMA - 2024

Unidades Vendidas	jan/24	fev/24	Acumulado 2024	(%) Part. Total	(%) Part. Sub - Total
1 Dormitório	86	40	126	13,9%	14,0%
2 Dormitórios	274	241	515	57,0%	57,4%
3 Dormitórios	59	128	187	20,7%	20,8%
4 ou + Dormitórios	3	66	69	7,6%	7,7%
Sub-Total Residencial	422	475	897	-	100%
Comercial	-4	7	7	0,8%	-
Total - Residencial + Comercial	418	482	904	100%	-

- ✓ Em fevereiro/2024, foram vendidas 475 unidades residenciais.
- ✓ Analisa-se que 57,4% das unidades vendidas totais no de janeiro são da tipologia de 2 dormitórios.

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2023

VERTICAL

Cluster	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	Acumulado 2023	(%) Part.
Barreiro	62	26	71	31	61	34	68	30	17	18	11	10	439	7,7%
Centro Sul	65	101	-31	159	109	330	-2	-22	290	148	189	249	1.585	27,7%
Leste	17	24	1	38	-19	29	60	5	40	-12	24	34	241	4,2%
Nordeste	14	12	34	19	0	12	-13	-5	5	55	51	41	225	3,9%
Noroeste	11	14	9	14	10	24	9	37	32	20	27	25	232	4,0%
Norte	6	3	8	1	-1	124	8	17	13	105	17	19	320	5,6%
Oeste	75	64	438	86	68	168	83	164	84	36	72	82	1.420	24,8%
Pampulha	-8	20	1	26	22	26	116	36	52	46	40	81	458	8,0%
Venda Nova	51	21	5	12	17	9	-8	32	28	22	7	13	209	3,6%
Nova Lima	15	15	42	23	28	235	23	51	57	26	33	53	601	10,5%
BH + Nova Lima	308	300	578	409	295	991	344	345	618	464	471	607	5.730	100%

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2024

VERTICAL

Cluster	jan/24	fev/24	Acumulado 2024	(%) Part.
Barreiro	52	26	78	8,7%
Centro Sul	82	188	270	30,1%
Leste	6	24	30	3,3%
Nordeste	78	54	132	14,7%
Noroeste	11	7	18	2,0%
Norte	9	12	21	2,3%
Oeste	22	57	79	8,8%
Pampulha	33	36	69	7,7%
Venda Nova	112	24	136	15,2%
Nova Lima	17	47	64	7,1%
BH + Nova Lima	422	475	897	100%

- ✓ Em fevereiro de 2024, as regiões que apresentaram maior número de unidades vendidas residenciais foram: Centro Sul (188 unidades) e Nordeste (54 unidades)

UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2023

COMERCIAL

Cluster	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	Acumulado 2023	(%) Part.
Barreiro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Centro Sul	12	2	-9	2	2	2	-1	-1	-4	0	3	3	11	8,9%
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	8	8	8	8	7	7	7	7	7	10	3	3	83	66,9%
Venda Nova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Nova Lima	0	1	12	5	2	5	-4	3	3	-1	3	1	30	24,2%
BH + Nova Lima	20	11	11	15	11	14	2	9	6	9	9	7	124	100%

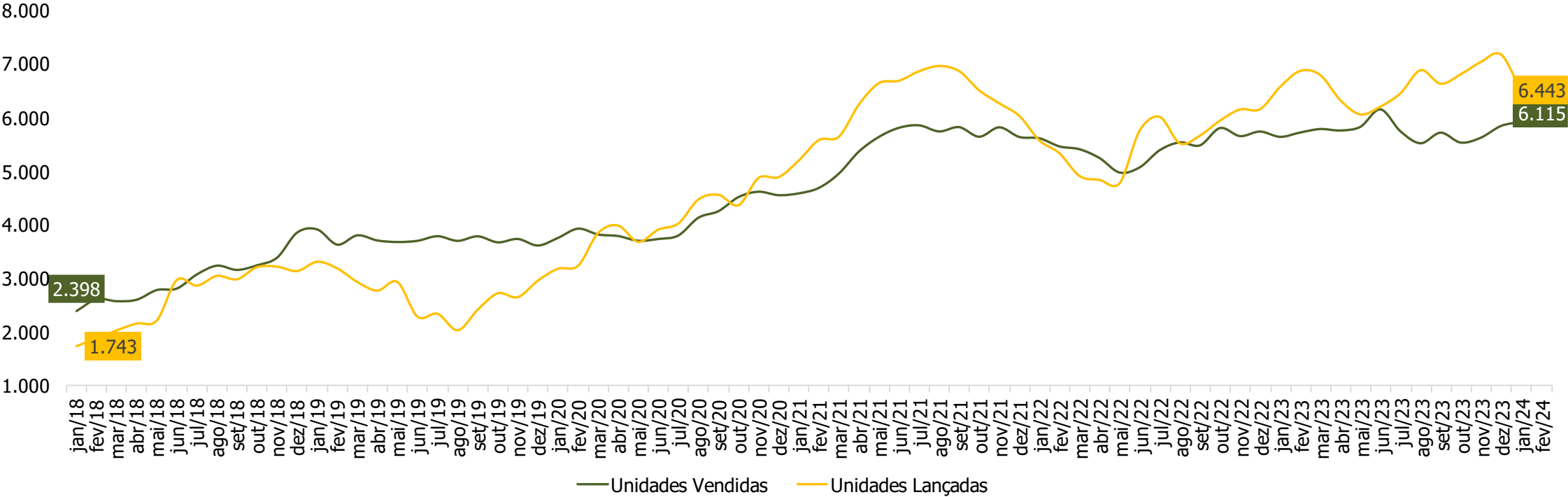
UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2024

COMERCIAL

Cluster	jan/24	fev/24	Acumulado 2024	(%) Part.
Barreiro	0	0	0	0,0%
Centro Sul	0	2	2	66,7%
Leste	0	0	0	0,0%
Nordeste	0	0	0	0,0%
Noroeste	0	0	0	0,0%
Norte	0	0	0	0,0%
Oeste	0	0	0	0,0%
Pampulha	1	1	2	66,7%
Venda Nova	0	0	0	0,0%
Nova Lima	-5	4	-1	-33,3%
BH + Nova Lima	-4	7	3	100%

BH E NOVA LIMA - LANÇAMENTO E VENDAS - ACUMULADO EM 12 MESES

RESIDENCIAL + COMERCIAL



FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.

HISTÓRICO MCMV – OFERTA FINAL



Oferta Final	2017	%	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%	2022	%	2023	%	2024*	%
Econômico	1.137	38,6%	1.282	56,7%	692	39,5%	661	30,3%	718	27,1%	101	3,4%	575	12,9%	642	15,4%
Demais Padrões	1.807	61,4%	980	43,3%	1.060	60,5%	1.522	69,7%	1.934	72,9%	2.884	96,6%	3.871	87,1%	3.520	84,6%
Total	2.944	100%	2.262	100%	1.752	100%	2.183	100%	2.652	100%	2.985	100%	4.446	100%	4.162	100%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.
* FEVEREIRO



ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL FEVEREIRO 2024



UNIDADES RESIDENCIAIS EM OFERTA BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Oferta Lançada	Var. %	Oferta Final	Var. %	Disp. s/ O.L.
fev/23	210	11.804	1,1%	3.738	8,8%	31,7%
mar/23	216	12.083	2,4%	3.439	-8,0%	28,5%
abr/23	225	12.365	2,3%	3.312	-3,7%	26,8%
mai/23	226	12.383	0,1%	3.150	-4,9%	25,4%
jun/23	236	13.636	10,1%	3.854	22,3%	28,3%
jul/23	245	14.064	3,1%	4.375	13,5%	31,1%
ago/23	246	14.272	1,5%	4.576	4,6%	32,1%
set/23	253	14.263	-0,1%	4.358	-4,8%	30,6%
out/23	259	14.315	0,4%	4.454	2,2%	31,1%
nov/23	268	14.614	2,1%	4.709	5,7%	32,2%
dez/23	271	14.926	2,1%	4.446	-5,6%	29,8%
jan/24	270	14.584	-2,3%	4.169	-6,2%	28,6%
fev/24	274	15.013	2,9%	4.162	-0,2%	27,7%

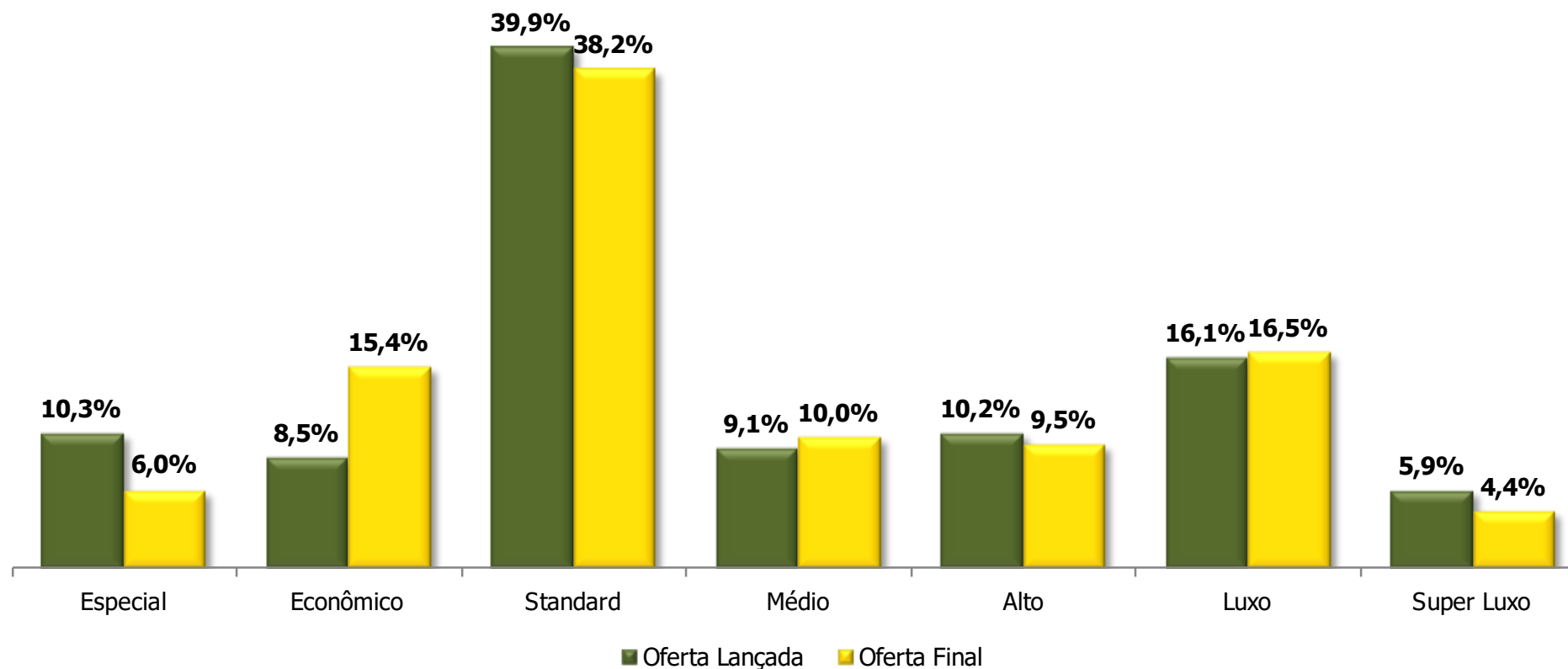
- ✓ Considerando que a oferta lançada em fevereiro/2024 correspondeu a 15.013 unidades e a oferta final a 4.162, observou-se que 27,7% da oferta lançada estava disponível para venda.
- ✓ O estoque apresentou uma queda de 0,2% em relação ao mês anterior.

OFERTA RESIDENCIAL POR PADRÃO

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	20	7,3%	1.544	10,3%	248	6,0%	16,1%
Econômico	até 350.000	11	4,0%	1.274	8,5%	642	15,4%	50,4%
Standard	de 350.001 até 700.000	71	25,9%	5.990	39,9%	1.589	38,2%	26,5%
Médio	de 700.001 até 1.000.000	37	13,5%	1.364	9,1%	417	10,0%	30,6%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	52	19,0%	1.538	10,2%	395	9,5%	25,7%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	58	21,2%	2.418	16,1%	688	16,5%	28,5%
Super Luxo	Acima de 3.000.000	25	9,1%	885	5,9%	183	4,4%	20,7%
Total		274	100%	15.013	100%	4.162	100%	27,7%

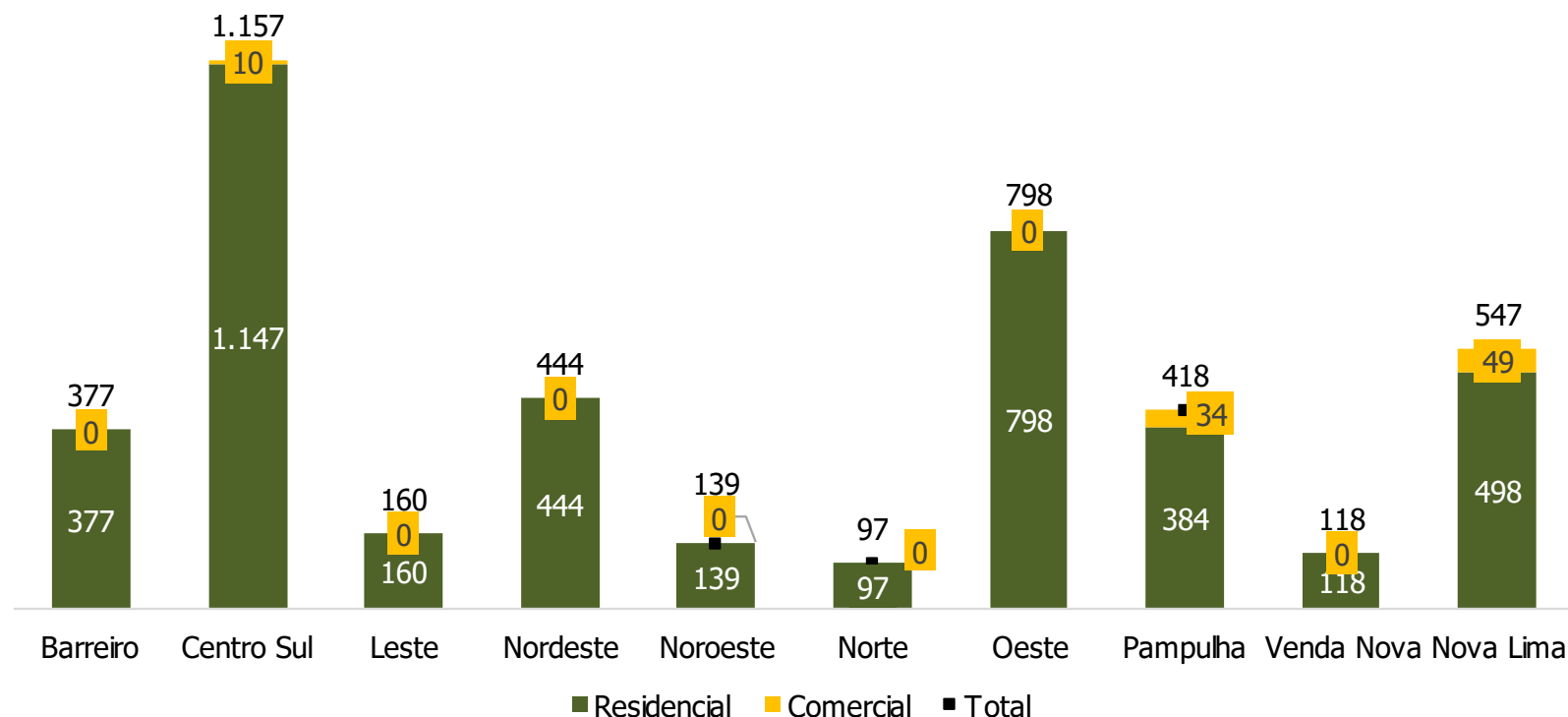
- ✓ Das 4.162 unidades residenciais disponíveis para comercialização (oferta final), 38,2% correspondem ao padrão standard (1.589 unidades) e 16,5% ao padrão luxo (688 unidades), os dois mais representativos.
- ✓ A maior disponibilidade sobre a oferta lançada encontra-se no padrão econômico, com 50,4%. A menor é do padrão especial com 16,1%.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA RESIDENCIAL LANÇADA E FINAL POR PADRÃO



✓ O gráfico apresenta a participação de todos os padrões na oferta lançada e na oferta final.

OFERTA FINAL POR REGIÕES



- ✓ Das 4.162 unidades residenciais em oferta final no mês de fevereiro/2024, 1.147, ou seja, 27,6% do total, estavam localizadas na região Centro Sul e 798, 19,2% na região Oeste.
- ✓ A oferta final comercial correspondeu a 93 unidades, sendo que 49 delas (52,7% do total) estavam localizadas na região Nova Lima, 34 (36,6%) na região Pampulha.

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO (OFERTA RESIDENCIAL) POR ANO LANÇAMENTO

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disponibilidade s/ O.L.
Até 2018	15	5,5%	742	4,9%	31	0,7%	4,2%
2019	7	2,6%	402	2,7%	18	0,4%	4,5%
2020	15	5,5%	778	5,2%	46	1,1%	5,9%
2021	41	15,0%	1.512	10,1%	205	4,9%	13,6%
2022	72	26,3%	3.884	25,9%	745	17,9%	19,2%
2023	111	40,5%	7.082	47,2%	2.694	64,7%	38,0%
2024 *	13	4,7%	613	4,1%	423	10,2%	69,0%
Após 2021	237	71,5%	13.091	77,1%	4.067	92,8%	31,1%
Total	274	100%	15.013	100%	4.162	100%	27,7%

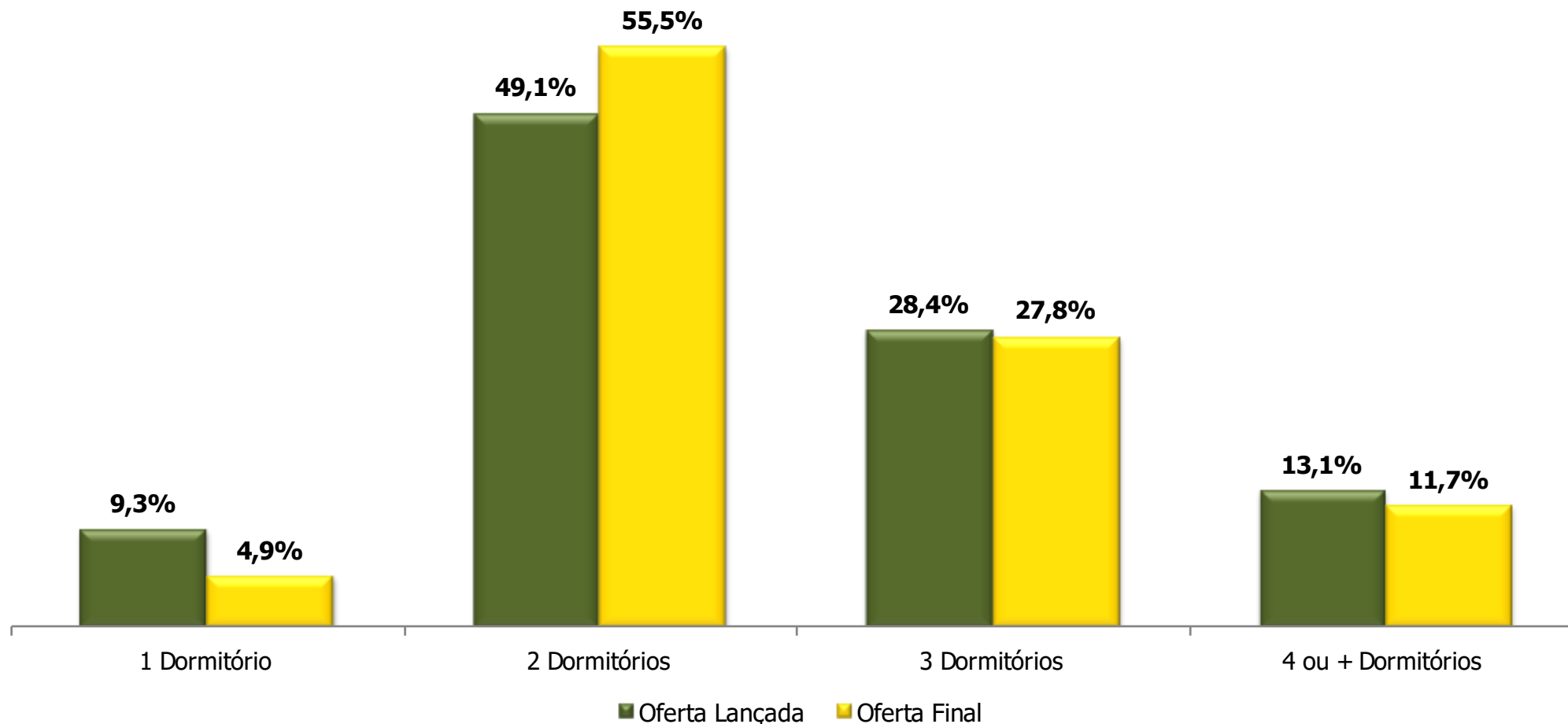
✓ Do total das 4.162 unidades residenciais disponíveis para comercialização, 10,2% (423 unidades) foram lançadas em 2024. O ano de 2023 foi responsável por 64,7% (2.694 unidades) em Oferta Final.

OFERTA LANÇADA E OFERTA FINAL (RESIDENCIAL) POR TIPOLOGIA

Tipologia		Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
1	Dormitório	1.400	9,3%	205	4,9%	14,6%
2	Dormitórios	7.368	49,1%	2.311	55,5%	31,4%
3	Dormitórios	4.271	28,4%	1.159	27,8%	27,1%
4	ou + Dormitórios	1.974	13,1%	487	11,7%	24,7%
Total		15.013	100%	4.162	100%	27,7%

- ✓ Desagregando a oferta final residencial do mês de fevereiro/2024 por número de quartos, observa-se que 55,5% são de 2 dormitórios.
- ✓ A tipologia de 2 dormitórios apresenta a maior disponibilidade sobre a oferta lançada, de 31,4%.
- ✓ O menor volume em oferta final está na tipologia de 1 dormitório, com 4,9% do total.

PARTICIPAÇÃO DA OFERTA RESIDENCIAL LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA



PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR TIPOLOGIA

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	549.357	38	14.389
2 Dormitórios	590.002	64	9.170
3 Dormitórios	1.212.289	92	13.199
4 Dormitórios	3.546.815	200	17.767
Média Geral	1.177.747	89	13.254

- ✓ O preço médio das unidades que estavam disponíveis para comercialização em fevereiro/2024 era de R\$ 1.177.747.
- ✓ Neste mês o preço por m² da área privativa foi de R\$ 13.254/m².

PREÇO MÉDIO DO M² PRIVATIVO POR REGIÕES (R\$/m²)

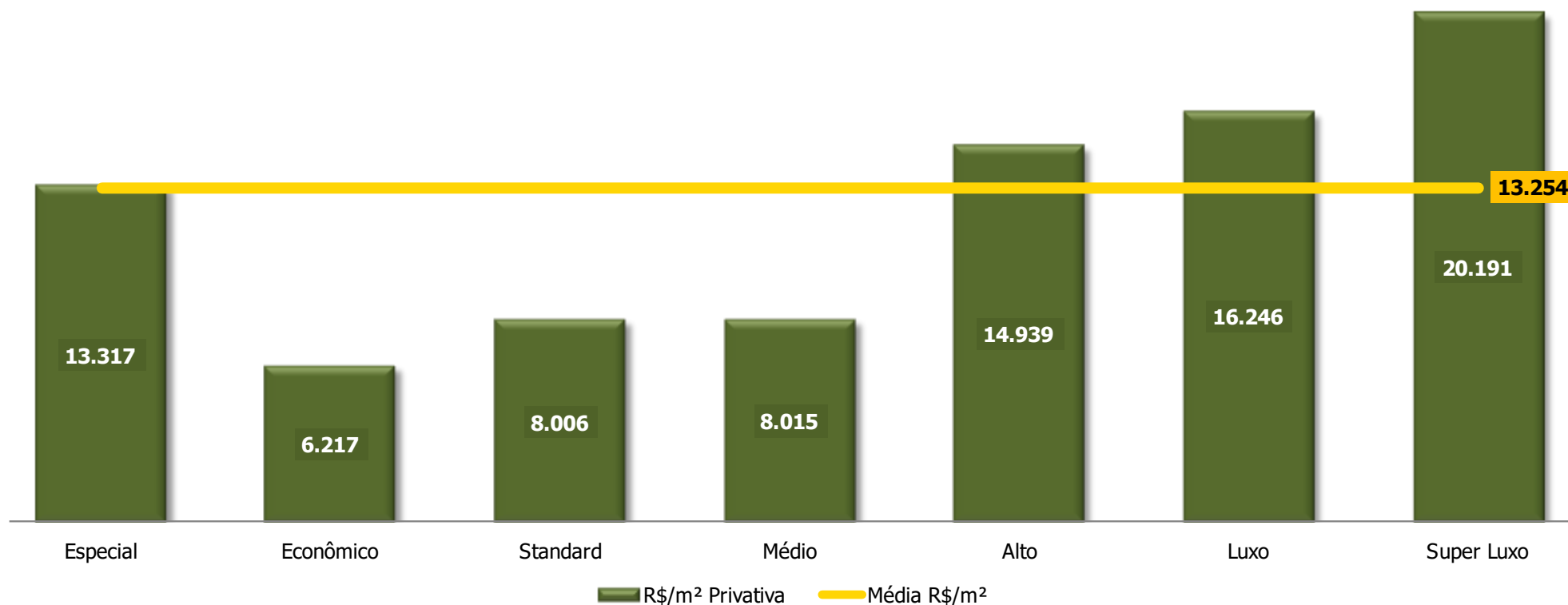
Regiões	1D	Regiões	2D	Regiões	3D	Regiões	4D
Barreiro	6.609	Barreiro	6.408	Barreiro	5.544	Barreiro	-
Centro Sul	14.929	Centro Sul	15.130	Centro Sul	16.802	Centro Sul	17.781
Leste	12.458	Leste	11.183	Leste	11.295	Leste	16.763
Nordeste	-	Nordeste	7.474	Nordeste	9.214	Nordeste	13.276
Noroeste	-	Noroeste	8.718	Noroeste	9.082	Noroeste	8.488
Norte	-	Norte	5.953	Norte	6.683	Norte	-
Oeste	13.547	Oeste	6.141	Oeste	9.964	Oeste	13.807
Pampulha	10.566	Pampulha	8.191	Pampulha	9.139	Pampulha	11.166
Venda Nova	-	Venda Nova	6.189	Venda Nova	4.692	Venda Nova	-
Nova Lima	18.214	Nova Lima	15.716	Nova Lima	14.335	Nova Lima	18.863
Média geral	14.389	Média geral	9.170	Média geral	13.199	Média geral	17.767

PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR PADRÃO

Padrão	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
Especial	599.569	45	13.317
Econômico	282.257	45	6.217
Standard	475.486	59	8.006
Médio	904.808	113	8.015
Alto	1.290.849	86	14.939
Luxo	2.002.501	123	16.246
Super Luxo	5.208.015	258	20.191
Média Geral	1.177.747	89	13.254

- ✓ Os imóveis do padrão Econômico (MCMV) possuem preço médio de R\$282.257.
- ✓ O ticket médio das unidades com padrão Médio em fevereiro/2024 foi de R\$ 904.808, já o padrão Super Luxo obteve preço médio de R\$5.208.015.

PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR PADRÃO (R\$)



- ✓ O preço médio das unidades residenciais em Belo Horizonte e Nova Lima, por metro quadrado de área privativa, foi de R\$ 13.254 em fevereiro/2024
- ✓ Os padrões Alto, Luxo e Super Luxo possuem preços superiores à média da cidade.

PREÇO MÉDIO DO M² PRIVATIVO POR REGIÕES (R\$/m²)

Cluster	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo
Barreiro	-	6.760	6.051	-	-	-	-
Centro Sul	14.046	-	9.588	13.325	15.866	17.866	21.295
Leste	13.050	-	7.348	12.186	13.887	17.169	-
Nordeste	-	6.252	8.225	10.989	12.227	13.861	-
Noroeste	-	-	8.671	9.371	-	-	-
Norte	-	4.689	6.801	-	-	-	-
Oeste	10.188	5.829	8.022	5.662	12.154	14.189	-
Pampulha	10.566	6.500	8.500	-	11.874	-	-
Venda Nova	-	6.638	5.994	-	-	-	-
Nova Lima	17.667	-	-	-	17.915	13.951	19.806
Média Geral	13.317	6.217	8.006	8.015	14.939	16.246	20.191

TEMPO MÉDIO OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

Tempo Médio - Tipologia		Oferta Lançada				Oferta Final			
		Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
		Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses		Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses	
1	Dormitório	280	1.092	28	1.400	98	106	1	205
2	Dormitórios	1.493	4.854	1.021	7.368	917	1.334	60	2.311
3	Dormitórios	666	3.026	579	4.271	356	762	41	1.159
4	ou + Dormitórios	204	1.256	514	1.974	75	375	37	487
Subtotal Residencial		2.643	10.228	2.142	15.013	1.446	2.577	139	4.162
Comercial		0	701	84	785	0	91	2	93
Total		2.643	10.929	2.226	15.798	1.446	2.668	141	4.255

- ✓ Das 4.162 unidades residenciais em oferta final no mês de fevereiro/2024 observou-se que 61,9% delas (2.577 unidades) estavam em construção (com tempo em oferta entre 7 a 36 meses) e 1.446 unidades (34,7%) encontravam-se na planta (tempo em oferta até 6 meses).

TEMPO MÉDIO OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

Tempo Médio - Tipologia	Oferta Lançada				Oferta Final			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses		Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses	
1 Dormitório	20,0%	78,0%	2,0%	100,0%	47,8%	51,7%	0,5%	100,0%
2 Dormitórios	20,3%	65,9%	13,9%	100,0%	39,7%	57,7%	2,6%	100,0%
3 Dormitórios	15,6%	70,8%	13,6%	100,0%	30,7%	65,7%	3,5%	100,0%
4 ou + Dormitórios	10,3%	63,6%	26,0%	100,0%	15,4%	77,0%	7,6%	100,0%
Subtotal Residencial	17,6%	68,1%	14,3%	100,0%	34,7%	61,9%	3,3%	100,0%
Comercial	0,0%	89,3%	10,7%	100,0%	0,0%	97,8%	2,2%	100,0%
Total	16,7%	69,2%	14,1%	100,0%	34,0%	62,7%	3,3%	100,0%

TEMPO MÉDIO OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

Tempo Médio - Padrão	Oferta Lançada				Oferta Final			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses		Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses	
Especial	258	1.270	16	1.544	94	154	0	248
Econômico	745	401	128	1.274	607	35	0	642
Standard	774	4.427	789	5.990	318	1.232	39	1.589
Médio	252	1.019	93	1.364	127	287	3	417
Alto	214	817	507	1.538	134	209	52	395
Luxo	336	1.663	419	2.418	153	502	33	688
Super Luxo	64	631	190	885	13	158	12	183
Total	2.643	10.228	2.142	15.013	1.446	2.577	139	4.162

✓ Das 2.577 unidades em construção que estavam ofertadas em fevereiro/2024, 1.232 eram do padrão Standard e 502 do padrão Luxo.

TEMPO MÉDIO OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

Tempo Médio - Padrão	Oferta Lançada				Oferta Final			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses		Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses	
Especial	16,7%	82,3%	1,0%	100,0%	37,9%	62,1%	0,0%	100,0%
Econômico	58,5%	31,5%	10,0%	100,0%	94,5%	5,5%	0,0%	100,0%
Standard	12,9%	73,9%	13,2%	100,0%	20,0%	77,5%	2,5%	100,0%
Médio	18,5%	74,7%	6,8%	100,0%	30,5%	68,8%	0,7%	100,0%
Alto	13,9%	53,1%	33,0%	100,0%	33,9%	52,9%	13,2%	100,0%
Luxo	13,9%	68,8%	17,3%	100,0%	22,2%	73,0%	4,8%	100,0%
Super Luxo	7,2%	71,3%	21,5%	100,0%	7,1%	86,3%	6,6%	100,0%
Média	17,6%	68,1%	14,3%	100,0%	34,7%	61,9%	3,3%	100,0%

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO

Ano de Lançamento/ Padrão	Especial		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo		TOTAL	
	Oferta Lanc	Oferta Final	Oferta Lanc	Oferta Final	Oferta Lanc	Oferta Final	Oferta Lanc	Oferta Final	Oferta Lanc	Oferta Final	Oferta Lanc	Oferta Final	Oferta Lanc	Oferta Final	Oferta Lanc	Oferta Final
Até 2018	1%	0%	0%	0%	6%	1%	3%	0%	5%	2%	3%	0%	17%	5%	4,9%	0,7%
2019	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	15%	4%	2%	1%	1%	0%	2,7%	0,4%
2020	0%	0%	0%	0%	5%	0%	1%	0%	9%	4%	13%	4%	0%	0%	5,2%	1,1%
2021	18%	17%	0%	0%	7%	2%	5%	2%	11%	6%	14%	6%	30%	26%	10,1%	4,9%
2022	13%	10%	8%	0%	40%	29%	22%	23%	22%	21%	14%	7%	24%	22%	25,9%	17,9%
2023	61%	52%	61%	60%	41%	67%	66%	71%	33%	49%	52%	78%	28%	47%	47,2%	64,7%
2024*	7%	20%	21%	40%	1%	1%	2%	4%	6%	15%	2%	3%	0%	0%	4,1%	10,2%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BH E NOVA LIMA. BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.
*ATÉ FEVEREIRO



ANÁLISE DO MERCADO COMERCIAL

FEVEREIRO 2024



UNIDADES COMERCIAIS EM OFERTA BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Oferta Lançada	Var. %	Oferta Final	Var. %	Disp. s/ O.L.
fev/23	7	826	-8,4%	189	-5,5%	22,9%
mar/23	7	826	0,0%	178	-5,8%	21,5%
abr/23	6	826	0,0%	163	-8,4%	19,7%
mar/23	5	774	-6,3%	152	-6,7%	19,6%
jun/23	5	774	0,0%	138	-9,2%	17,8%
jul/23	5	774	0,0%	136	-1,4%	17,6%
ago/23	5	774	0,0%	127	-6,6%	16,4%
set/23	5	774	0,0%	121	-4,7%	15,6%
out/23	5	774	0,0%	112	-7,4%	14,5%
nov/23	5	774	0,0%	103	-8,0%	13,3%
dez/23	5	774	0,0%	96	-6,8%	12,4%
jan/24	5	774	0,0%	100	4,2%	12,9%
fev/24	5	774	0,0%	93	-7,0%	12,0%

✓ A oferta comercial lançada em fevereiro/2024 correspondeu a 774 unidades e a oferta final a 93 observou-se que 12,0% dos imóveis que entraram no mercado estavam disponíveis para venda.

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO (OFERTA COMERCIAL) POR ANO DE LANÇAMENTO

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disponibilida de s/ O.L.
Até 2018	1	11,1%	84	10,9%	2	2,2%	2,4%
2019	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2020	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2021	1	11,1%	262	33,9%	5	5,4%	1,9%
2022	3	33,3%	428	55,3%	86	92,5%	20,1%
2023	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2024	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Após 2021	4	44,4%	690	89,1%	91	97,8%	13,2%
Total	9	100%	774	100%	93	100%	12,0%

✓ Das 93 unidades comerciais que estavam disponíveis para comercialização em fevereiro/2024, 92,5% (86 unidades) foram lançadas em 2022.

OFERTA COMERCIAL POR PADRÃO

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
Econômico	Até 6.000 m² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	De 6.001 a 8.000 m² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
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.	5	100,0%	774	100,0%	93	100,0%	12,0%
Total	-	5	100%	774	100%	93	100%	12,0%

PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES COMERCIAIS EM OFERTA POR PADRÃO

Padrão	Preço Médio	m² Privativo	R\$/m² Privativo
Econômico	-	-	-
Standard	-	-	-
Médio	-	-	-
Alto	-	-	-
Alto +	1.639.036	110	14.935
Média Geral	1.639.036	110	14.935



ANÁLISE DOS ESGOTADOS



OFERTA POR TIPOLOGIA - ESGOTADOS

Tipologia	Oferta Lançada	(%)
1 Dormitório	2.710	8,0%
2 Dormitórios	14.772	43,7%
3 Dormitórios	12.024	35,6%
4 ou + Dormitórios	4.288	12,7%
Total	33.794	100%

* 3 empreendimentos foram esgotados no mês de fevereiro/24.



CONSULTORES DO ESTUDO



REALIZAÇÃO: BRAIN E SINDUSCON-MG

COORDENAÇÃO

Fábio Tadeu Araujo

Marcos Kahtalian

Guilherme Werner

PRODUÇÃO

Juliana Guimarães

Gisele Pereira

AVALIAÇÃO: EQUIPE TÉCNICA SINDUSCON-MG

Renato Michel

Ieda Vasconcelos



APÊNDICE



8.1 METODOLOGIA

Detalhamento da 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).
- 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.
- 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, Betim, Santa Luzia, Ibirité, Lagoa Santa, Raposo, São José da Lapa, Sarzedo, Vespasiano e Ribeirão das Neves que possivelmente respondem por mais de 95% das unidades comercializadas.

Detalhamento da 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.
- **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.

Detalhamento da Metodologia

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 final (estoque) zerado por três meses seguidos. Eventualmente, se um empreendimento que tenha ficado fora da base de dados pode retornar, caso o volume de distratos tenha sido significativo na entrega do mesmo.

Estruturação dos Dados para Análise: São realizadas análises considerando: **a)** tipologias segundo número de quartos. Neste caso estúdios são agrupados com apartamentos de 1Dorm e 5 ou mais quartos com os de 4Dorm.; **b)** segundo padrão (faixa de valor), são 7 faixas, do 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.

Detalhamento da 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, $VGV\ Total = unidades\ por\ tipologia \times preço\ por\ tipologia$. 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.

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

Detalhamento da Metodologia

Determinação do Total de Unidades Vendidas: Calculada a partir do estoque imediatamente anterior menos o estoque final, 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.

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.

Detalhamento da Metodologia



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

8.2 GLOSSÁRIO

Glossário

Preço: Sempre por metro privativo da unidade avaliada por tipologia em um andar médio, sempre que possível, considerando o preço médio de venda das unidades na oferta final 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). Empreendimentos mistos são registrados separadamente nos 2 critérios acima.

VGL: Sigla para Valor Global de Lançamento, isto é, o valor total colocado à venda a preços do mês de referência da pesquisa das unidades lançadas

VG VENDIDO: Sigla para Valor Geral de Vendas, isto é, o valor total vendido a preços do mês de referência da pesquisa.

Glossário

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

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

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

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

Glossário

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

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

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

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

FIQUE POR DENTRO

O conhecimento de grandes nomes do mercado a um clique de distância.

Baixe agora mesmo nosso aplicativo.



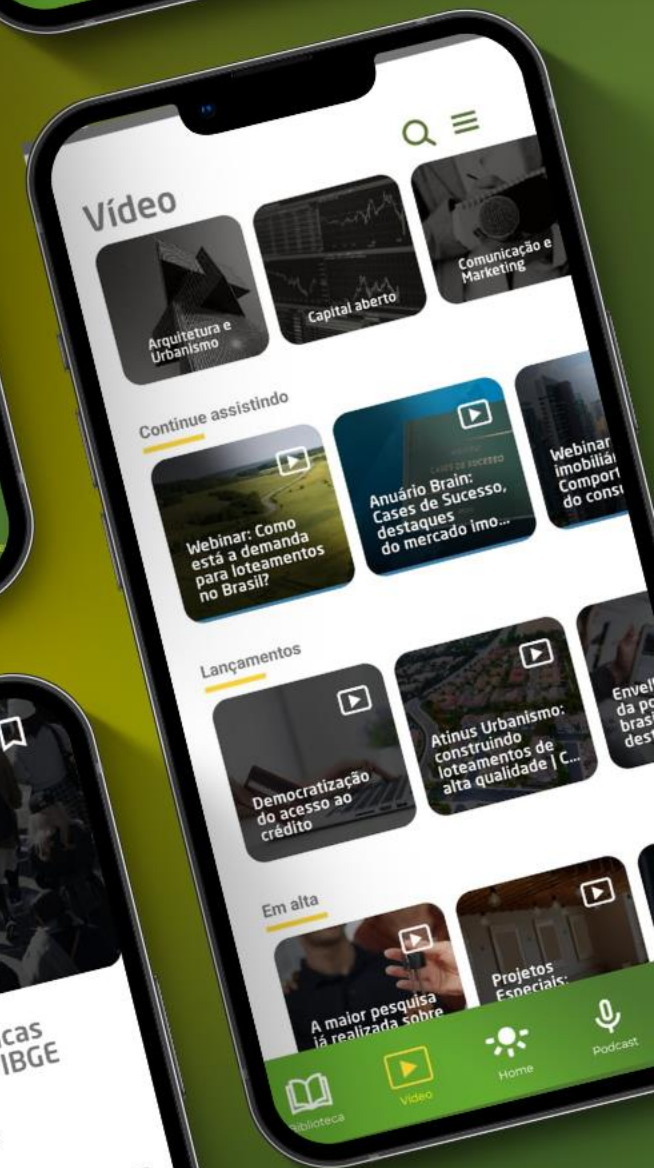
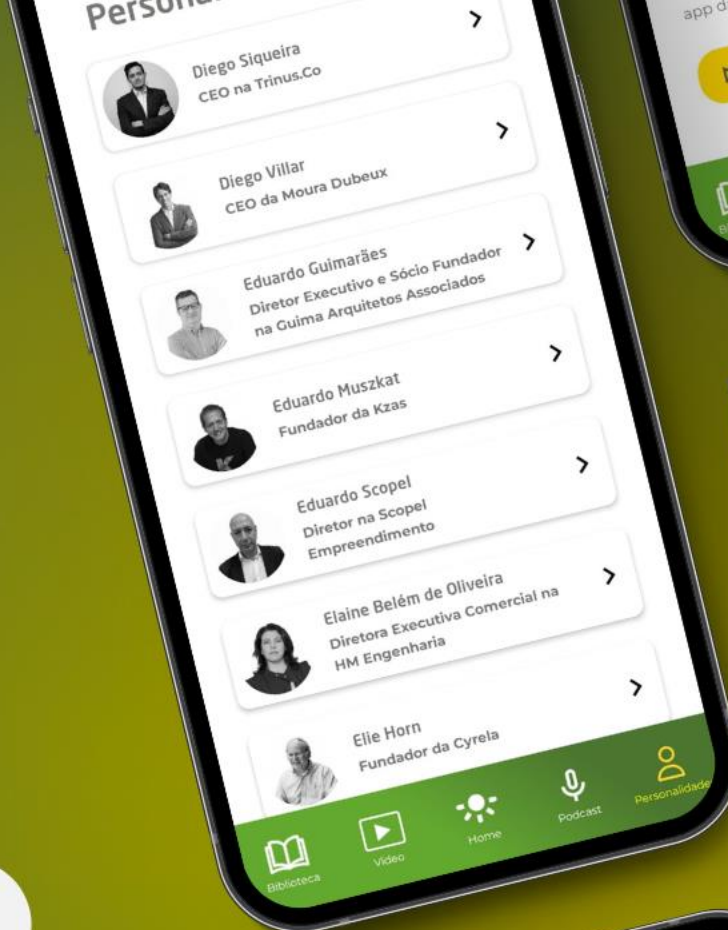
Aponte a câmera do seu celular para acessar as nossas redes sociais

Android

Download the
App Now

iOS

Download the
App Now



CONSULTORIA



Diretoria

Marcos Kahtalian
Fundador



Diretoria

Fábio Tadeu Araújo
CEO



Diretoria

Leticia Tiboni
Vice-Presidente



Anderson Gonçalves
Head Centro-Oeste



Andressa Bergamo
Sócia e Gestora de
Comunicação



Angela Negrão
Gestora de Pesquisas
Quantitativas



Claubert Barreto
Head Norte e
Nordeste



Fábio Farias
Head Geobrain



Guilherme Werner
Sócio-Consultor



Hamilton Leite
Head São Paulo



Marcella Cardoso
Gestora de Pesquisas
Qualitativas



Marcelo Gonçalves
Sócio-Consultor



Teresa Cristina
Sócia e Gestora de
Projetos



Rua Coronel Airton Plaisant, 307
Curitiba, PR - 80310-160
(41) 3243-2880