

# ESTUDO DE MERCADO



## **SOBRE ESTE RELATÓRIO**

**Tipo de estudo:**

**MERCADO IMOBILIÁRIO**

**Local do estudo:**

**BH E NOVA LIMA**

**Período de realização:**

**JANEIRO/2024**



# GRUPO BRAIN

The logo for BRAIN, featuring the word "BRAIN" in a bold, white, sans-serif font. The letter "I" is replaced by a stylized white brain icon with a small star above it.

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 and the words "GEO" and "BRAIN" stacked vertically in a white, sans-serif font on the right.

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 and the words "Global" and "Talent" stacked vertically in a white, sans-serif font on the right.

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 janeiro/2024, Belo Horizonte e Nova Lima apresentaram um total de 270 empreendimentos residenciais e 5 comerciais disponíveis para venda.
- No mês de janeiro/2024 foram lançados 6 empreendimentos residenciais, totalizando 145 unidades lançadas.
- As vendas líquidas em janeiro totalizaram 422 unidades residenciais e no comercial -4. A velocidade de vendas em janeiro foi de 9,2% no residencial e de -4,2% no comercial.
- Considerando que a oferta residencial lançada em janeiro/2024 foi de 14.584 unidades e a oferta final correspondeu a 4.169, observou-se que 28,6% dos imóveis que entraram no mercado estavam disponíveis para venda.

# Comentários Gerais – BH e Nova Lima

- No segmento comercial, a oferta lançada em janeiro correspondeu a 774 unidades e a oferta final a 100, portanto, 12,9% 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 41,8%, seguido dos padrões Médio e Luxo com 31,6% e 31,1% respectivamente. Já o padrão Especial apresentou a menor disponibilidade, com 16,2%.
- 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, 13,2% e 31,0%, respectivamente.
- O preço médio do m<sup>2</sup> privativo residencial fechou o mês de janeiro, em R\$ 13.166. A média de preço por m<sup>2</sup> privativo por tipologia foi: 1 dormitório R\$ 13.855; 2 dormitórios R\$ 9.065; 3 dormitórios R\$ 13.120 e 4 dormitórios R\$ 17.678.
- O preço médio do m<sup>2</sup> privativo comercial fechou o mês de janeiro em R\$ 14.873.

**01**

# RESUMO DO MERCADO



# PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA

	RESIDENCIAL	COMERCIAL
Número de unidades vendidas	422	-4
Velocidade de Vendas (janeiro/2024)	9,2	-4,2
Oferta Lançada (janeiro/2024)	14.584	774
Oferta Final (janeiro/2024)	4.169	100
Número de empreendimentos lançados	6	0
Número de unidades lançadas	145	0
Preço médio - R\$/m <sup>2</sup>	13.166	14.873
VGL (R\$) - em milhões	R\$96	R\$0
VGW Vendido (R\$)	R\$174	-R\$2

- ✓ **Em janeiro/2024 foram vendidas nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima um total de 422 unidades residenciais. A velocidade de vendas no mês foi de 9,2% no residencial.**
- ✓ **A oferta residencial final (em janeiro/2024) correspondeu a 28,6% da oferta lançada.**
- ✓ **Nas cidades em análise foram lançados 6 empreendimentos residenciais em janeiro/2024, somando 145 unidades.**
- ✓ **O preço/m<sup>2</sup> residencial teve um aumento, em termos nominais, de 2,7% em janeiro/2024 ficando em R\$ 13.166.**
- ✓ **No segmento comercial, a oferta final foi de 100 unidades, o que corresponde a uma disponibilidade de 12,9% sobre a oferta lançada.**

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 - RESIDENCIAL

- ✓ Em janeiro/2024 as vendas totalizaram 422 unidades, o que representou uma queda de 30,5% em relação ao mês anterior.
- ✓ Em janeiro/2024 foram lançados 6 empreendimentos residenciais, totalizando 145 unidades.
- ✓ O preço médio do m<sup>2</sup> privativo residencial foi de R\$ 13.166, um aumento de 2,7% 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\$/m <sup>2</sup>	Variação %
jan/22	414	33,1%	13,8	3,3	13.035	1,3%	2.579	-2,8%	10	-9,1%	341	74,9%	11.161	1,7%
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%

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

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 %
jan/22	13	-	9,5	9,5	1.601	0,0%	124	-9,5%	0	-	0	-	10.171	-8,2%
fev/22	2	-84,6%	1,6	-7,9	1.395	-12,9%	122	-1,6%	0	-	0	-	11.340	11,5%
mar/22	66	3200,0%	54,1	52,5	1.395	0,0%	56	-54,1%	0	-	0	-	11.379	0,3%
abr/22	104	57,6%	30,6	-23,5	1.679	20,4%	236	321,4%	1	-	284	-	10.832	-4,8%
mai/22	13	-87,5%	5,2	-25,4	1.695	1,0%	239	1,3%	1	0,0%	16	-94,4%	10.747	-0,8%
jun/22	105	707,7%	43,9	38,8	1.497	-11,7%	134	-43,9%	0	-100,0%	0	-100,0%	10.694	-0,5%
jul/22	5	-95,2%	3,7	-40,2	1.214	-18,9%	129	-3,7%	0	-	0	-	10.777	0,8%
ago/22	7	40,0%	5,4	1,7	1.123	-7,5%	122	-5,4%	0	-	0	-	11.708	8,6%
set/22	16	128,6%	13,1	7,7	774	-31,1%	106	-13,1%	0	-	0	-	11.717	0,1%
out/22	6	-62,5%	5,7	-7,5	774	0,0%	100	-5,7%	0	-	0	-	11.992	2,3%
nov/22	0	-100,0%	0,0	-5,7	774	0,0%	100	0,0%	0	-	0	-	12.569	4,8%
dez/22	8	-	3,5	3,5	902	16,5%	220	120,0%	1	-	128	-	12.822	2,0%
jan/23	20	150,0%	9,1	5,6	902	0,0%	200	-9,1%	0	-100,0%	0	-100,0%	13.651	6,5%
fev/23	11	-45,0%	5,5	-3,6	826	-8,4%	189	-5,5%	0	-	0	-	13.735	0,6%
mar/23	11	0,0%	5,8	0,3	826	0,0%	178	-5,8%	0	-	0	-	13.826	0,7%
abr/23	15	36,4%	8,4	2,6	826	0,0%	163	-8,4%	0	-	0	-	13.942	0,8%
mai/23	11	-26,7%	6,7	-1,7	774	-6,3%	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%

- ✓ O segmento comercial fechou o mês de janeiro/2024 com 4 distratos.
- ✓ O preço médio do m² privativo comercial foi de R\$ 14.873, um aumento de 0,5% em relação ao mês anterior.

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

# 02 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%	0	0,0%
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%	145	100,0%
<b>Total</b>	<b>1.964</b>	<b>100%</b>	<b>3.105</b>	<b>100%</b>	<b>2.946</b>	<b>100%</b>	<b>4.850</b>	<b>100%</b>	<b>5.772</b>	<b>100%</b>	<b>5.739</b>	<b>100%</b>	<b>7.191</b>	<b>100%</b>	<b>145</b>	<b>100%</b>

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.  
\*ATÉ JANEIRO

# 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.
Especial	63	384	10	0	0	246	98	28	32	0	114	0	975	13,6%
Econômico	96	0	0	0	0	148	66	153	20	16	376	84	959	13,3%
Standard	359	80	190	86	12	381	471	21	0	325	60	204	2.189	30,4%
Médio	140	18	28	76	16	394	157	36	184	0	122	0	1.171	16,3%
Alto	0	77	51	74	21	38	20	12	42	102	0	10	447	6,2%
Luxo	96	44	0	46	84	350	28	296	82	117	54	22	1.219	17,0%
Super Luxo	4	0	0	0	0	138	25	0	40	0	0	24	231	3,2%
<b>Sub-Total Residencial</b>	<b>758</b>	<b>603</b>	<b>279</b>	<b>282</b>	<b>133</b>	<b>1.695</b>	<b>865</b>	<b>546</b>	<b>400</b>	<b>560</b>	<b>726</b>	<b>344</b>	<b>7.191</b>	-
Comercial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
<b>Total - Residencial + Comercial</b>	<b>758</b>	<b>603</b>	<b>279</b>	<b>282</b>	<b>133</b>	<b>1.695</b>	<b>865</b>	<b>546</b>	<b>400</b>	<b>560</b>	<b>726</b>	<b>344</b>	<b>7.191</b>	<b>100%</b>

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	Acumulado 2024	(%) Part.
Especial	64	64	44,1%
Econômico	0	0	0,0%
Standard	49	49	33,8%
Médio	0	0	0,0%
Alto	32	32	22,1%
Luxo	0	0	0,0%
Super Luxo	0	0	0,0%
<b>Sub-Total Residencial</b>	<b>145</b>	<b>145</b>	-
Comercial	0	0	0,0%
<b>Total - Residencial + Comercial</b>	<b>145</b>	<b>145</b>	<b>100%</b>

✓ Em janeiro/2024, foram lançadas 145 unidades residenciais, sendo que 64 unidades são do padrão especial.

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.
1 Dormitório	73	218	10	42	0	207	53	39	34	46	92	6	820	11,4%
2 Dormitórios	479	315	204	76	22	696	472	227	163	200	522	200	3.576	49,7%
3 Dormitórios	165	26	65	49	56	538	287	199	118	221	110	114	1.948	27,1%
4 ou + Dormitórios	41	44	0	115	55	254	53	81	85	93	2	24	847	11,8%
<b>Sub-Total Residencial</b>	<b>758</b>	<b>603</b>	<b>279</b>	<b>282</b>	<b>133</b>	<b>1.695</b>	<b>865</b>	<b>546</b>	<b>400</b>	<b>560</b>	<b>726</b>	<b>344</b>	<b>7.191</b>	-
Comercial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
<b>Total - Residencial + Comercial</b>	<b>758</b>	<b>603</b>	<b>279</b>	<b>282</b>	<b>133</b>	<b>1.695</b>	<b>865</b>	<b>546</b>	<b>400</b>	<b>560</b>	<b>726</b>	<b>344</b>	<b>7.191</b>	<b>100%</b>

# UNIDADES LANÇADAS POR TIPOLOGIA BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2024

Unidades Lançadas	jan/24	Acumulado 2024	(%) Part.
1 Dormitório	32	32	22,1%
2 Dormitórios	62	62	42,8%
3 Dormitórios	51	51	35,2%
4 ou + Dormitórios	0	0	0,0%
<b>Sub-Total Residencial</b>	<b>145</b>	<b>145</b>	-
Comercial	0	0	0,0%
<b>Total - Residencial + Comercial</b>	<b>145</b>	<b>145</b>	<b>100%</b>

✓ Em janeiro/2024, foram lançadas 145 unidades residenciais, sendo que 62 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%
<b>BH + Nova Lima</b>	<b>758</b>	<b>603</b>	<b>279</b>	<b>282</b>	<b>133</b>	<b>1.695</b>	<b>865</b>	<b>546</b>	<b>400</b>	<b>560</b>	<b>726</b>	<b>344</b>	<b>7.191</b>	<b>100%</b>

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	Acumulado 2024	(%) Part.
Barreiro	48	48	33,1%
Centro Sul	40	40	27,6%
Leste	16	16	11,0%
Nordeste	14	14	9,7%
Noroeste	0	0	0,0%
Norte	0	0	0,0%
Oeste	27	27	18,6%
Pampulha	0	0	0,0%
Venda Nova	0	0	0,0%
Nova Lima	0	0	0,0%
<b>BH + Nova Lima</b>	<b>145</b>	<b>145</b>	<b>100%</b>

✓ Em janeiro/2024, a região Barreiro foi responsável por 33,1% (48 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	-
<b>BH + Nova Lima</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>												

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	Acumulado 2024	(%) Part.
Barreiro	0	0	-
Centro Sul	0	0	-
Leste	0	0	-
Nordeste	0	0	-
Noroeste	0	0	-
Norte	0	0	-
Oeste	0	0	-
Pampulha	0	0	-
Venda Nova	0	0	-
Nova Lima	0	0	-
<b>BH + Nova Lima</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>

✓ Não houve lançamento comercial em 2024.

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

# 03 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%	147	34,8%
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%	275	65,2%
<b>Total</b>	<b>2.511</b>	<b>100%</b>	<b>3.787</b>	<b>100%</b>	<b>3.456</b>	<b>100%</b>	<b>4.419</b>	<b>100%</b>	<b>5.303</b>	<b>100%</b>	<b>5.406</b>	<b>100%</b>	<b>5.730</b>	<b>100%</b>	<b>422</b>	<b>100%</b>

FONTE: PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO MINAS GERAIS / BRAIN - PESQUISA E CONSULTORIA.  
\*ATÉ JANEIRO

# 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%
<b>Sub-Total Residencial</b>	<b>308</b>	<b>300</b>	<b>578</b>	<b>409</b>	<b>295</b>	<b>991</b>	<b>344</b>	<b>345</b>	<b>618</b>	<b>464</b>	<b>471</b>	<b>607</b>	<b>5.730</b>	-	<b>100%</b>
Comercial	20	11	11	15	11	14	2	9	6	9	9	7	124	2,1%	-
<b>Total - Residencial + Comercial</b>	<b>328</b>	<b>311</b>	<b>589</b>	<b>424</b>	<b>306</b>	<b>1.005</b>	<b>346</b>	<b>354</b>	<b>624</b>	<b>473</b>	<b>480</b>	<b>614</b>	<b>5.854</b>	<b>100%</b>	-

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

# UNIDADES VENDIDAS POR PADRÃO BELO HORIZONTE E NOVA LIMA - 2024

Unidades Vendidas	jan/24	Acumulado 2024	(%) Part. Total	(%) Part. Sub - Total
Especial	109	109	26,1%	25,8%
Econômico	147	147	35,2%	34,8%
Standard	126	126	30,1%	29,9%
Médio	28	28	6,7%	6,6%
Alto	8	8	1,9%	1,9%
Luxo	1	1	0,2%	0,2%
Super Luxo	3	3	0,7%	0,7%
<b>Sub-Total Residencial</b>	<b>422</b>	<b>422</b>	-	<b>100%</b>
Comercial	-4	-4	-1,0%	-
<b>Total - Residencial + Comercial</b>	<b>418</b>	<b>418</b>	<b>100%</b>	-

- ✓ No mês de janeiro/2024, o padrão econômico foi responsável pelo maior volume de vendas (147 unidades).
- ✓ As salas comerciais responderam por um saldo final de 4 distratos.

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

# 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%
<b>Sub-Total Residencial</b>	<b>308</b>	<b>300</b>	<b>578</b>	<b>409</b>	<b>295</b>	<b>991</b>	<b>344</b>	<b>345</b>	<b>618</b>	<b>464</b>	<b>471</b>	<b>607</b>	<b>5.730</b>	-	<b>100%</b>
Comercial	20	11	11	15	11	14	2	9	6	9	9	7	124	2,1%	-
<b>Total - Residencial + Comercial</b>	<b>328</b>	<b>311</b>	<b>589</b>	<b>424</b>	<b>306</b>	<b>1.005</b>	<b>346</b>	<b>354</b>	<b>624</b>	<b>473</b>	<b>480</b>	<b>614</b>	<b>5.854</b>	<b>100%</b>	-

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

# UNIDADES VENDIDAS POR TIPOLOGIA BELO HORIZONTE E NOVA LIMA - 2024

Unidades Vendidas	jan/24	Acumulado 2024	(%) Part. Total	(%) Part. Sub - Total
1 Dormitório	86	86	20,6%	20,4%
2 Dormitórios	274	274	65,6%	64,9%
3 Dormitórios	59	59	14,1%	14,0%
4 ou + Dormitórios	3	3	0,7%	0,7%
<b>Sub-Total Residencial</b>	<b>422</b>	<b>422</b>	-	<b>100%</b>
Comercial	-4	-4	-1,0%	-
<b>Total - Residencial + Comercial</b>	<b>418</b>	<b>418</b>	<b>100%</b>	-

- ✓ Em janeiro/2024, foram vendidas 422 unidades residenciais.
- ✓ Analisa-se que 64,9% das unidades vendidas totais no de janeiro são da tipologia de 2 dormitórios.

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

# 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%
<b>BH + Nova Lima</b>	<b>308</b>	<b>300</b>	<b>578</b>	<b>409</b>	<b>295</b>	<b>991</b>	<b>344</b>	<b>345</b>	<b>618</b>	<b>464</b>	<b>471</b>	<b>607</b>	<b>5.730</b>	<b>100%</b>

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

# UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2024

## VERTICAL

Cluster	jan/24	Acumulado 2024	(%) Part.
Barreiro	52	52	12,3%
Centro Sul	82	82	19,4%
Leste	6	6	1,4%
Nordeste	78	78	18,5%
Noroeste	11	11	2,6%
Norte	9	9	2,1%
Oeste	22	22	5,2%
Pampulha	33	33	7,8%
Venda Nova	112	112	26,5%
Nova Lima	17	17	4,0%
<b>BH + Nova Lima</b>	<b>422</b>	<b>422</b>	<b>100%</b>

- ✓ Em janeiro de 2024, as regiões que apresentaram maior número de unidades vendidas residenciais foram: Venda Nova (112 unidades) e Centro Sul (82 unidades)

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

# 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%
<b>BH + Nova Lima</b>	<b>20</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>124</b>	<b>100%</b>

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

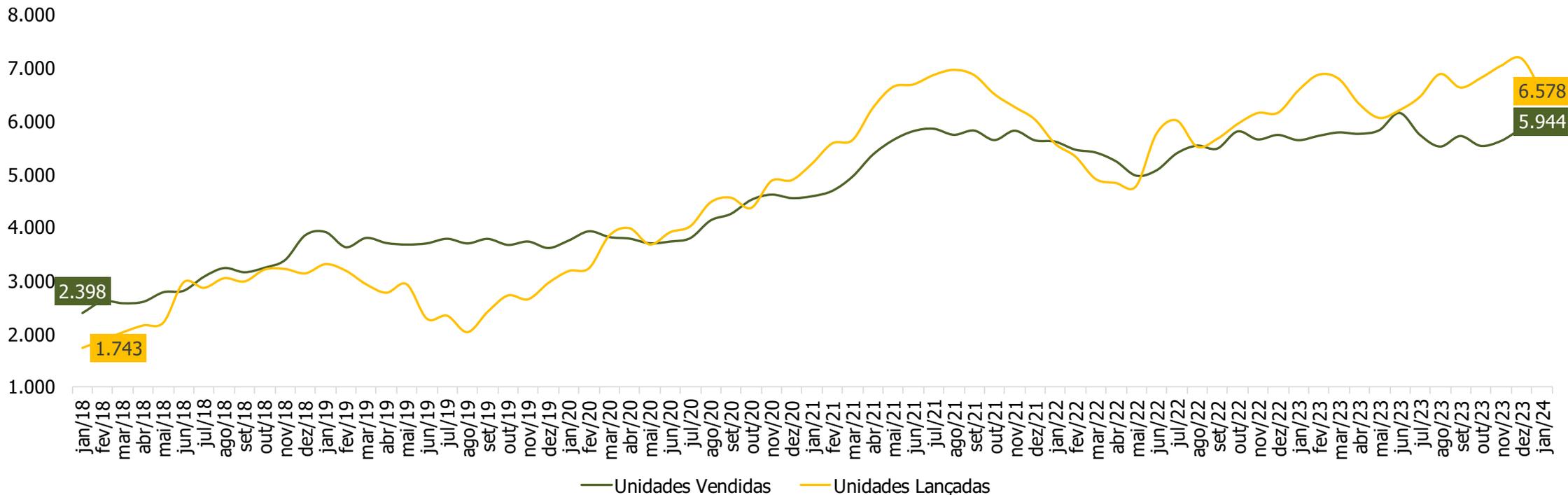
# UNIDADES VENDIDAS POR REGIÕES BELO HORIZONTE E NOVA LIMA – 2024

## COMERCIAL

Cluster	jan/24	Acumulado 2024
Barreiro	0	0
Centro Sul	0	0
Leste	0	0
Nordeste	0	0
Noroeste	0	0
Norte	0	0
Oeste	0	0
Pampulha	1	1
Venda Nova	0	0
Nova Lima	-5	-5
BH + Nova Lima	-4	-4

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

# 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%	418	10,0%
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%	3.751	90,0%
<b>Total</b>	<b>2.944</b>	<b>100%</b>	<b>2.262</b>	<b>100%</b>	<b>1.752</b>	<b>100%</b>	<b>2.183</b>	<b>100%</b>	<b>2.652</b>	<b>100%</b>	<b>2.985</b>	<b>100%</b>	<b>4.446</b>	<b>100%</b>	<b>4.169</b>	<b>100%</b>

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

04

# ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL

JANEIRO 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.
jan/23	210	11.672	2,3%	3.435	15,1%	29,4%
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%

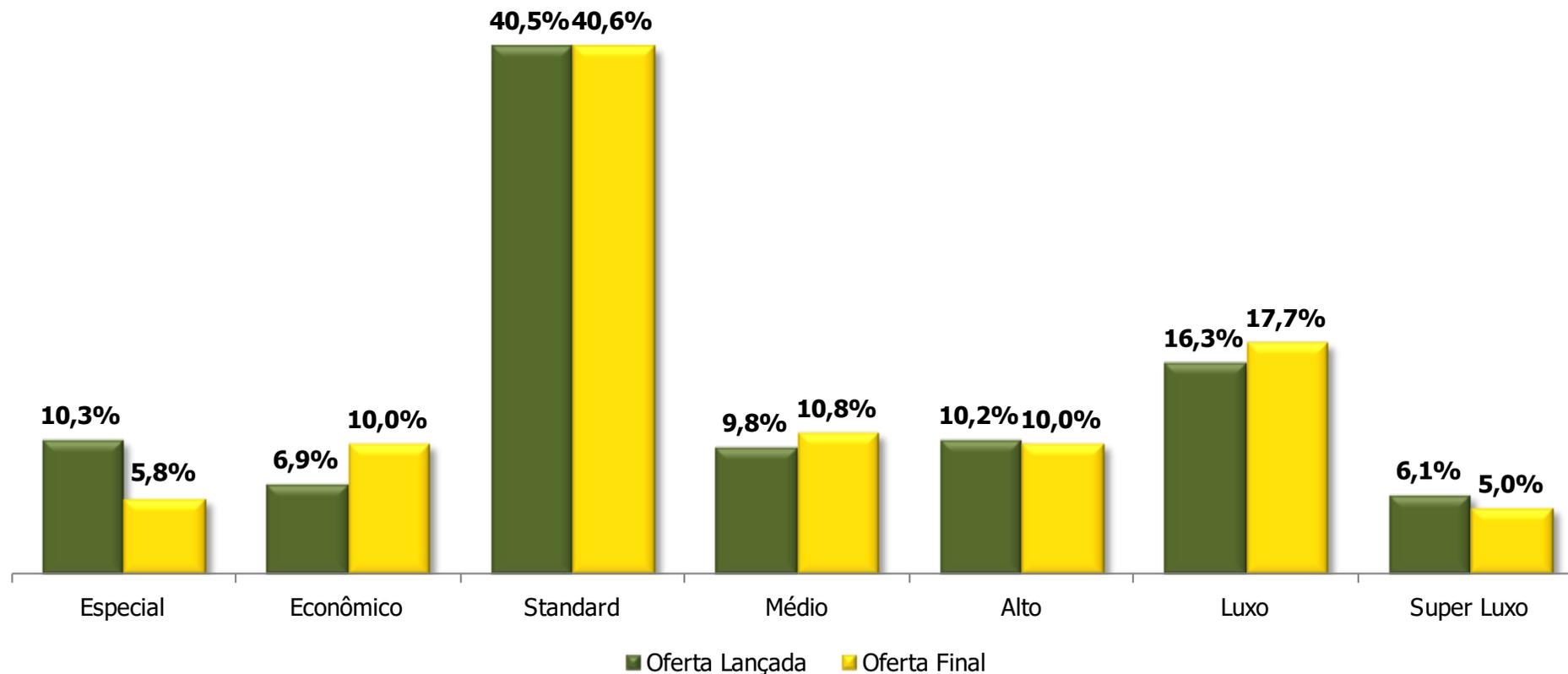
- ✓ Considerando que a oferta lançada em janeiro/2024 correspondeu a 14.584 unidades e a oferta final a 4.169, observou-se que 28,6% da oferta lançada estava disponível para venda.
- ✓ O estoque apresentou uma queda de 6,2% em relação ao mês anterior.

# OFERTA RESIDENCIAL POR PADRÃO

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	19	7,0%	1.496	10,3%	243	5,8%	16,2%
Econômico	até 350.000	10	3,7%	1.001	6,9%	418	10,0%	41,8%
Standard	de 350.001 até 700.000	71	26,3%	5.911	40,5%	1.693	40,6%	28,6%
Médio	de 700.001 até 1.000.000	37	13,7%	1.424	9,8%	450	10,8%	31,6%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	51	18,9%	1.494	10,2%	418	10,0%	28,0%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	57	21,1%	2.373	16,3%	739	17,7%	31,1%
Super Luxo	Acima de 3.000.000	25	9,3%	885	6,1%	208	5,0%	23,5%
<b>Total</b>		<b>270</b>	<b>100%</b>	<b>14.584</b>	<b>100%</b>	<b>4.169</b>	<b>100%</b>	<b>28,6%</b>

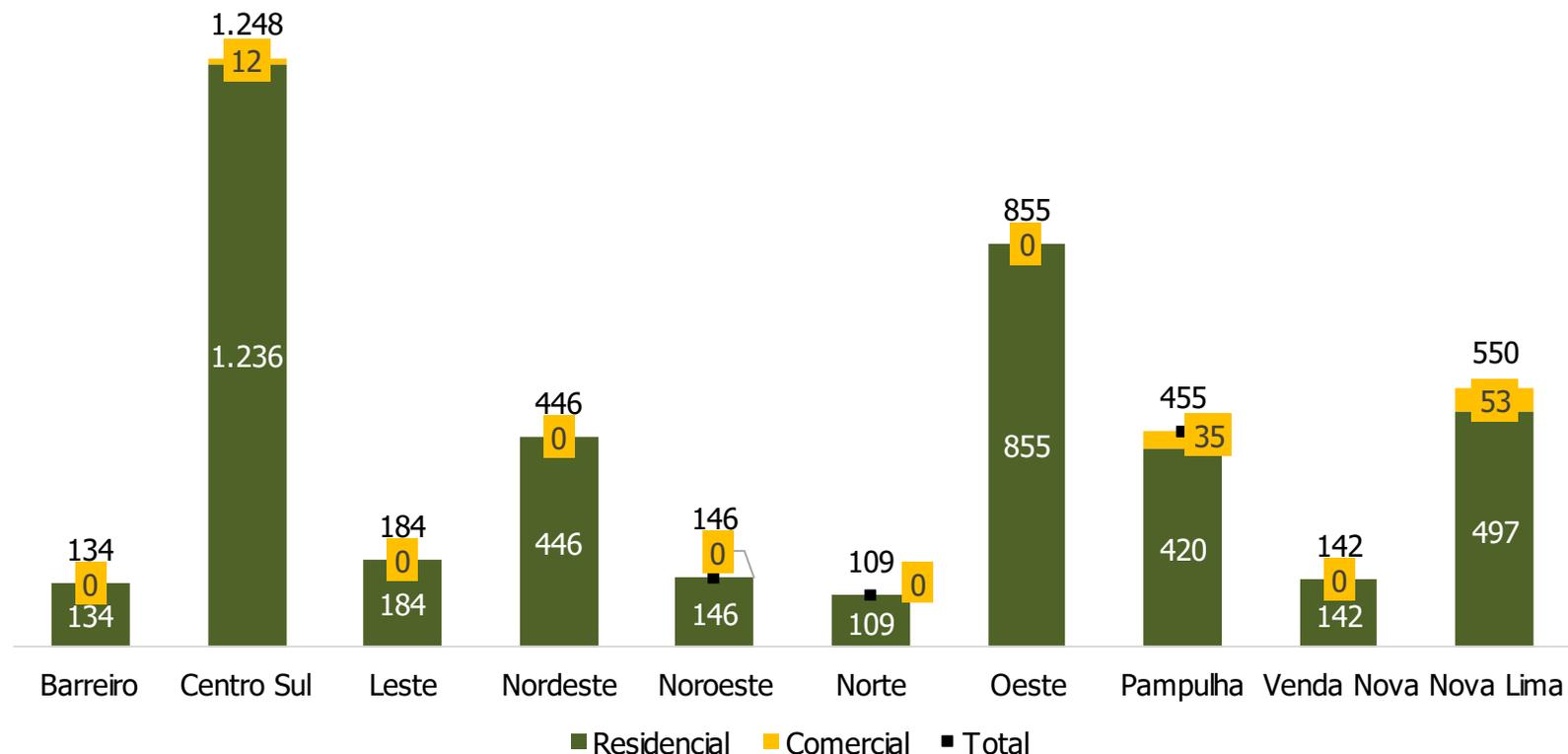
- ✓ **Das 4.169 unidades residenciais disponíveis para comercialização (oferta final), 40,6% correspondem ao padrão standard (1.693 unidades) e 17,7% ao padrão luxo (739 unidades), os dois mais representativos.**
- ✓ **A maior disponibilidade sobre a oferta lançada encontra-se no padrão econômico, com 41,8%. A menor é do padrão especial com 16,2%.**

# 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 4.169 unidades residenciais em oferta final no mês de janeiro/2024, 1.236, ou seja, 29,6% do total, estavam localizadas na região Centro Sul e 855, 20,5% na região Oeste.
- ✓ A oferta final comercial correspondeu a 100 unidades, sendo que 53 delas (53% do total) estavam localizadas na região Nova Lima, 35 (35%) 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	5,6%	742	5,1%	37	0,9%	5,0%
2019	7	2,6%	298	2,0%	19	0,5%	6,4%
2020	15	5,6%	778	5,3%	58	1,4%	7,5%
2021	42	15,6%	1.525	10,5%	241	5,8%	15,8%
2022	73	27,0%	3.966	27,2%	835	20,0%	21,1%
2023	112	41,5%	7.130	48,9%	2.919	70,0%	40,9%
2024 *	6	2,2%	145	1,0%	60	1,4%	41,4%
Após 2021	233	70,7%	12.766	77,1%	4.055	91,5%	31,8%
<b>Total</b>	<b>270</b>	<b>100%</b>	<b>14.584</b>	<b>100%</b>	<b>4.169</b>	<b>100%</b>	<b>28,6%</b>

- ✓ Do total das 4.169 unidades residenciais disponíveis para comercialização, 1,4% (60 unidades) foram lançadas em 2024. O ano de 2023 foi responsável por 70% (2.919 unidades) em Oferta Final.

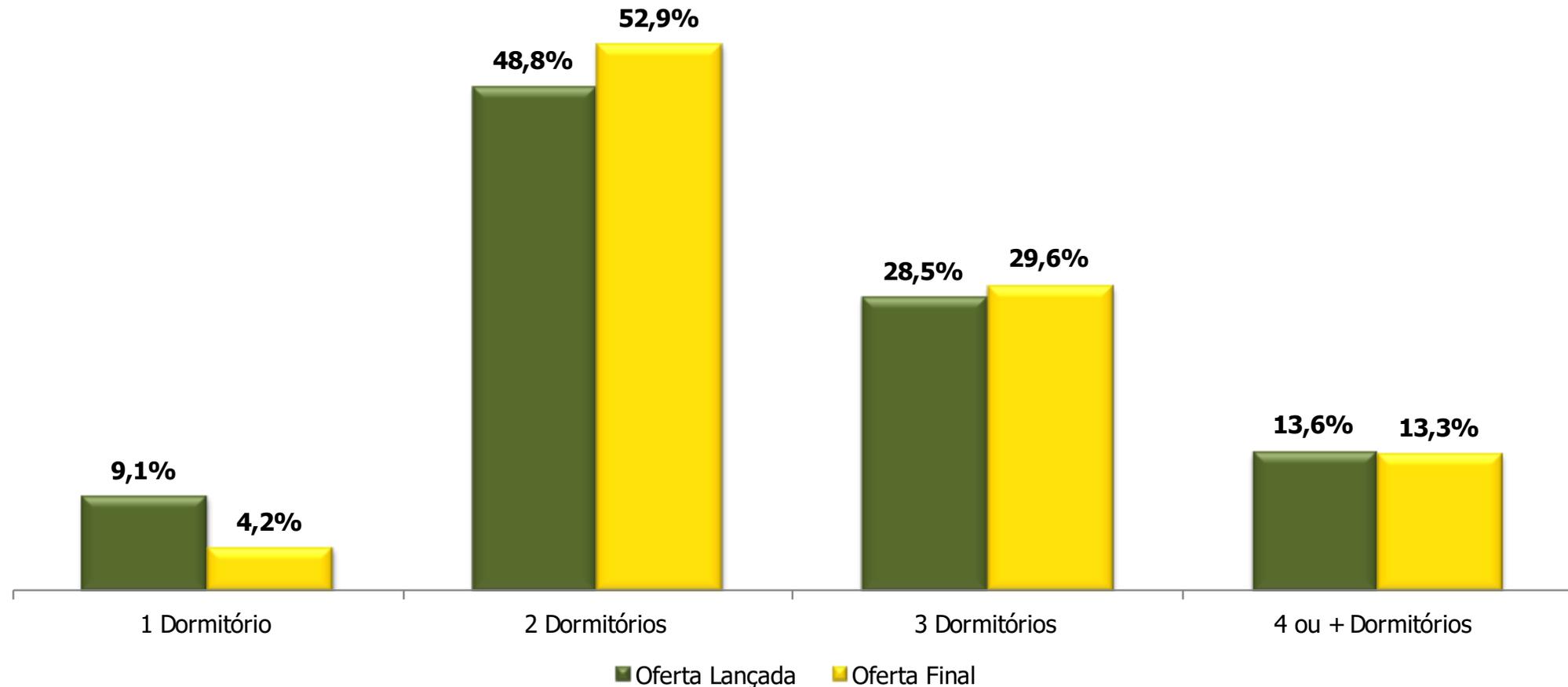
## OFERTA LANÇADA E OFERTA FINAL (RESIDENCIAL) POR TIPOLOGIA

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
1 Dormitório	1.330	9,1%	175	4,2%	13,2%
2 Dormitórios	7.118	48,8%	2.206	52,9%	31,0%
3 Dormitórios	4.156	28,5%	1.235	29,6%	29,7%
4 ou + Dormitórios	1.980	13,6%	553	13,3%	27,9%
<b>Total</b>	<b>14.584</b>	<b>100%</b>	<b>4.169</b>	<b>100%</b>	<b>28,6%</b>

- ✓ Desagregando a oferta final residencial do mês de janeiro/2024 por número de quartos, observa-se que 52,9% são de 2 dormitórios.
- ✓ A tipologia de 2 dormitórios apresenta a maior disponibilidade sobre a oferta lançada, de 31%.
- ✓ O menor volume em oferta final está na tipologia de 1 dormitório, com 4,2% do total.

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

# 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\$/m <sup>2</sup> Privativa
1 Dormitório	528.525	38	13.855
2 Dormitórios	580.771	64	9.065
3 Dormitórios	1.204.442	92	13.120
4 Dormitórios	3.517.701	199	17.678
<b>Média Geral</b>	<b>1.172.251</b>	<b>89</b>	<b>13.166</b>

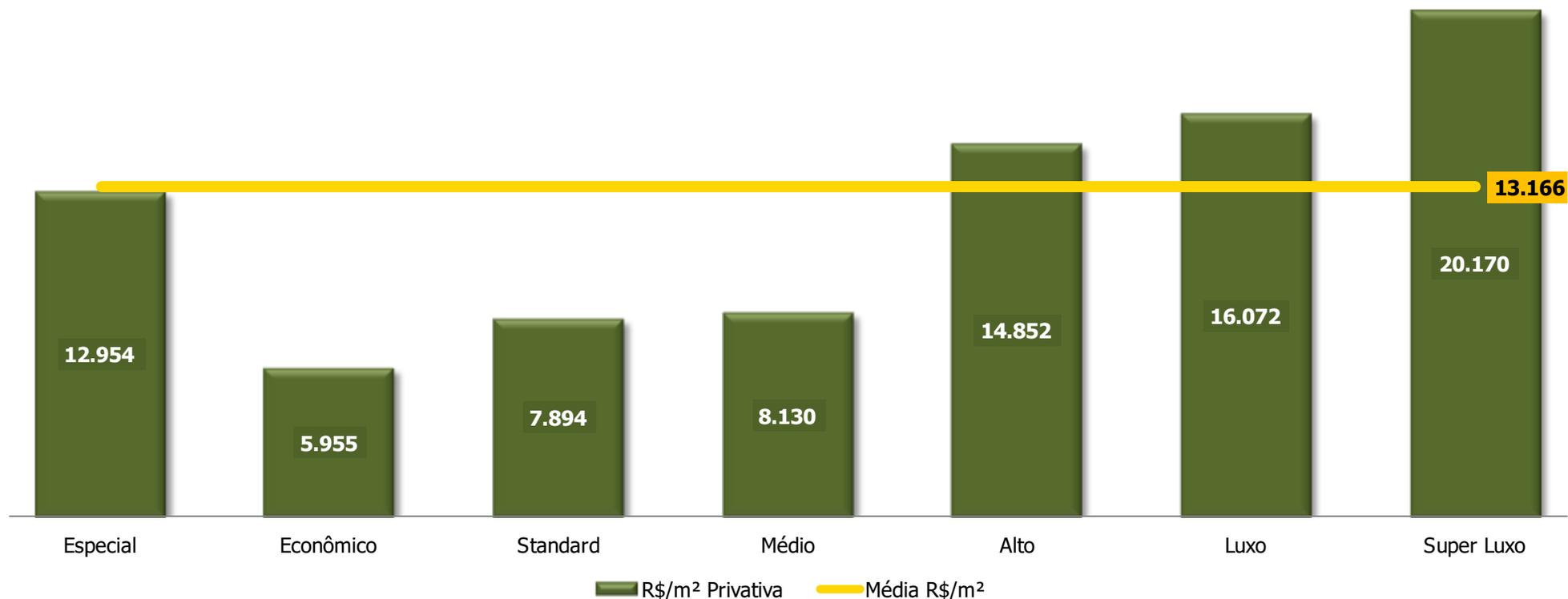
- ✓ O preço médio das unidades que estavam disponíveis para comercialização em janeiro/2024 era de R\$ 1.172.251.
  - ✓ Neste mês o preço por m<sup>2</sup> da área privativa foi de R\$ 13.166/m<sup>2</sup>.

# PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO POR PADRÃO

Padrão	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m <sup>2</sup> Privativa
Especial	584.518	45	12.954
Econômico	274.773	46	5.955
Standard	462.335	59	7.894
Médio	888.143	109	8.130
Alto	1.289.992	87	14.852
Luxo	2.004.502	125	16.072
Super Luxo	5.217.681	259	20.170
<b>Média Geral</b>	<b>1.172.251</b>	<b>89</b>	<b>13.166</b>

- ✓ Os imóveis do padrão Econômico (MCMV) possuem preço médio de R\$274.773.
- ✓ O ticket médio das unidades com padrão Médio em janeiro/2024 foi de R\$ 888.143, já o padrão Super Luxo obteve preço médio de R\$5.217.681.

# 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\$ 13.166 em janeiro/2024
- ✓ Os padrões Alto, Luxo e Super Luxo possuem preços superiores à média da cidade.

# PREÇO MÉDIO DO M<sup>2</sup> PRIVATIVO POR REGIÕES (R\$/m<sup>2</sup>)

Regiões	1D	Regiões	2D	Regiões	3D	Regiões	4D
Barreiro	4.302	Barreiro	6.152	Barreiro	5.542	Barreiro	-
Centro Sul	14.808	Centro Sul	14.913	Centro Sul	16.625	Centro Sul	17.813
Leste	12.318	Leste	11.054	Leste	11.034	Leste	16.759
Nordeste	-	Nordeste	7.551	Nordeste	9.217	Nordeste	13.273
Noroeste	-	Noroeste	8.645	Noroeste	9.090	Noroeste	8.488
Norte	-	Norte	5.928	Norte	6.676	Norte	-
Oeste	13.467	Oeste	6.216	Oeste	9.954	Oeste	14.064
Pampulha	10.550	Pampulha	8.185	Pampulha	9.136	Pampulha	10.981
Venda Nova	-	Venda Nova	6.173	Venda Nova	4.692	Venda Nova	-
Nova Lima	17.765	Nova Lima	15.709	Nova Lima	14.329	Nova Lima	18.861
<b>Média geral</b>	<b>13.855</b>	<b>Média geral</b>	<b>9.065</b>	<b>Média geral</b>	<b>13.120</b>	<b>Média geral</b>	<b>17.678</b>

# PREÇO MÉDIO DO M<sup>2</sup> PRIVATIVO POR REGIÕES (R\$/m<sup>2</sup>)

Cluster	Especial	Econômico	Standard	Médio	Alto	Luxo	Super Luxo
Barreiro	4.302	5.694	6.109	-	-	-	-
Centro Sul	14.038	-	9.228	13.006	15.763	17.738	21.186
Leste	13.045	-	7.474	12.181	13.887	17.164	-
Nordeste	-	6.230	8.464	11.536	12.224	13.857	-
Noroeste	-	-	8.626	9.365	-	-	-
Norte	-	4.642	6.794	-	-	-	-
Oeste	10.175	5.829	7.925	5.669	12.142	14.399	-
Pampulha	10.550	6.500	8.495	-	11.872	10.536	-
Venda Nova	-	6.627	5.976	-	-	-	-
Nova Lima	17.273	-	-	-	17.915	13.946	19.804
<b>Média Geral</b>	<b>12.954</b>	<b>5.955</b>	<b>7.894</b>	<b>8.130</b>	<b>14.852</b>	<b>16.072</b>	<b>20.170</b>

# 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	249	1.053	28	1.330	56	118	1	175
2 Dormitórios	1.374	4.837	907	7.118	749	1.408	49	2.206
3 Dormitórios	805	2.856	495	4.156	500	687	48	1.235
4 ou + Dormitórios	285	1.181	514	1.980	138	369	46	553
Subtotal Residencial	2.713	9.927	1.944	14.584	1.443	2.582	144	4.169
Comercial	0	690	84	774	0	98	2	100
<b>Total</b>	<b>2.713</b>	<b>10.617</b>	<b>2.028</b>	<b>15.358</b>	<b>1.443</b>	<b>2.680</b>	<b>146</b>	<b>4.269</b>

- ✓ Das 4.169 unidades residenciais em oferta final no mês de janeiro/2024 observou-se que 61,9% delas (2.582 unidades) estavam em construção (com tempo em oferta entre 7 a 36 meses) e 1.443 unidades (34,6%) 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	18,7%	79,2%	2,1%	100,0%	32,0%	67,4%	0,6%	100,0%
2 Dormitórios	19,3%	68,0%	12,7%	100,0%	34,0%	63,8%	2,2%	100,0%
3 Dormitórios	19,4%	68,7%	11,9%	100,0%	40,5%	55,6%	3,9%	100,0%
4 ou + Dormitórios	14,4%	59,6%	26,0%	100,0%	25,0%	66,7%	8,3%	100,0%
Subtotal Residencial	18,6%	68,1%	13,3%	100,0%	34,6%	61,9%	3,5%	100,0%
Comercial	0,0%	89,1%	10,9%	100,0%	0,0%	98,0%	2,0%	100,0%
<b>Total</b>	<b>17,7%</b>	<b>69,1%</b>	<b>13,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>33,8%</b>	<b>62,8%</b>	<b>3,4%</b>	<b>100,0%</b>

# 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	238	1.242	16	1.496	72	170	1	243
Econômico	629	372	0	1.001	388	30	0	418
Standard	679	4.439	793	5.911	345	1.306	42	1.693
Médio	334	997	93	1.424	142	305	3	450
Alto	182	879	433	1.494	122	254	42	418
Luxo	587	1.367	419	2.373	358	338	43	739
Super Luxo	64	631	190	885	16	179	13	208
<b>Total</b>	<b>2.713</b>	<b>9.927</b>	<b>1.944</b>	<b>14.584</b>	<b>1.443</b>	<b>2.582</b>	<b>144</b>	<b>4.169</b>

✓ Das 2.582 unidades em construção que estavam ofertadas em janeiro/2024, 1.306 eram do padrão Standard e 338 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	15,9%	83,0%	1,1%	100,0%	29,6%	70,0%	0,4%	100,0%
Econômico	62,8%	37,2%	0,0%	100,0%	92,8%	7,2%	0,0%	100,0%
Standard	11,5%	75,1%	13,4%	100,0%	20,4%	77,1%	2,5%	100,0%
Médio	23,5%	70,0%	6,5%	100,0%	31,6%	67,8%	0,7%	100,0%
Alto	12,2%	58,8%	29,0%	100,0%	29,2%	60,8%	10,0%	100,0%
Luxo	24,7%	57,6%	17,7%	100,0%	48,4%	45,7%	5,8%	100,0%
Super Luxo	7,2%	71,3%	21,5%	100,0%	7,7%	86,1%	6,3%	100,0%
<b>Média</b>	<b>18,6%</b>	<b>68,1%</b>	<b>13,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>34,6%</b>	<b>61,9%</b>	<b>3,5%</b>	<b>100,0%</b>

# MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO

Ano de Lançamento/ Padrão	Especial		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo		TOTAL	
	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final										
Até 2018	16	1	0	0	380	13	47	1	72	9	76	4	151	9	742	37
2019	0	0	0	0	24	0	0	0	225	14	38	5	11	0	298	19
2020	0	0	0	0	319	3	18	2	136	19	305	34	0	0	778	58
2021	271	51	0	0	406	42	70	10	174	29	342	54	262	55	1.525	241
2022	197	31	176	0	2.395	500	308	108	332	97	344	52	214	47	3.966	835
2023	948	147	825	418	2.338	1.118	981	329	523	220	1.268	590	247	97	7.130	2.919
2024*	64	13	0	0	49	17	0	0	32	30	0	0	0	0	145	60
<b>Total</b>	<b>1.496</b>	<b>243</b>	<b>1.001</b>	<b>418</b>	<b>5.911</b>	<b>1.693</b>	<b>1.424</b>	<b>450</b>	<b>1.494</b>	<b>418</b>	<b>2.373</b>	<b>739</b>	<b>885</b>	<b>208</b>	<b>14.584</b>	<b>4.169</b>

✓ Padrões Standard e Luxo são os responsáveis pelo maior número de unidades disponíveis para venda.

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

\*ATÉ JANEIRO

# 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														
Até 2018	1%	0%	0%	0%	6%	1%	3%	0%	5%	2%	3%	1%	17%	4%	5,1%	0,9%
2019	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	15%	3%	2%	1%	1%	0%	2,0%	0,5%
2020	0%	0%	0%	0%	5%	0%	1%	0%	9%	5%	13%	5%	0%	0%	5,3%	1,4%
2021	18%	21%	0%	0%	7%	2%	5%	2%	12%	7%	14%	7%	30%	26%	10,5%	5,8%
2022	13%	13%	18%	0%	41%	30%	22%	24%	22%	23%	14%	7%	24%	23%	27,2%	20,0%
2023	63%	60%	82%	100%	40%	66%	69%	73%	35%	53%	53%	80%	28%	47%	48,9%	70,0%
2024*	4%	5%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	2%	7%	0%	0%	0%	0%	1,0%	1,4%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>														

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

\*ATÉ JANEIRO

05

# ANÁLISE DO MERCADO COMERCIAL

JANEIRO 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.
jan/23	7	902	0,0%	200	-9,1%	22,2%
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%
dez/23	5	774	0,0%	100	4,2%	12,9%

- ✓ **A oferta comercial lançada em janeiro/2024 correspondeu a 774 unidades e a oferta final a 100 observou-se que 12,9% 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 %	Disponibilidade de s/ O.L.
Até 2018	1	20,0%	84	10,9%	2	2,0%	2,4%
2019	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2020	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2021	1	20,0%	262	33,9%	7	7,0%	2,7%
2022	3	60,0%	428	55,3%	91	91,0%	21,3%
2023	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2024*	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>	<b>774</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>12,9%</b>

- ✓ Das 100 unidades comerciais que estavam disponíveis para comercialização em janeiro/2024, 91% (91 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%	100	100,0%	12,9%
<b>Total</b>	-	<b>5</b>	<b>100%</b>	<b>774</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>12,9%</b>

- ✓ **Das 100 unidades comerciais em oferta em janeiro/2024, observou-se que todas são do padrão Alto+.**

## PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES COMERCIAIS EM OFERTA POR PADRÃO

Padrão	Preço Médio	m <sup>2</sup> Privativo	R\$/m <sup>2</sup> Privativo
Econômico	-	-	-
Standard	-	-	-
Médio	-	-	-
Alto	-	-	-
Alto +	1.632.320	110	14.873
<b>Média Geral</b>	<b>1.632.320</b>	<b>110</b>	<b>14.873</b>

**06**

# ANÁLISE DOS ESGOTADOS



# OFERTA POR TIPOLOGIA - ESGOTADOS

Tipologia	Oferta Lançada	(%)
1 Dormitório	2.707	8,0%
2 Dormitórios	14.760	43,7%
3 Dormitórios	12.019	35,6%
4 ou + Dormitórios	4.285	12,7%
<b>Total</b>	<b>33.771</b>	<b>100%</b>

**\* 7 empreendimentos foram esgotados no mês de janeiro/24.**

**07**

# CONSULTORES DO ESTUDO



# REALIZAÇÃO: BRAIN E SINDUSCON-MG

## COORDENAÇÃO

**Fábio Tadeu Araujo**

**Marcos Kahtalian**

**Guilherme Werner**

## PRODUÇÃO

**Juliana Guimarães**

**Gisele Pereira**

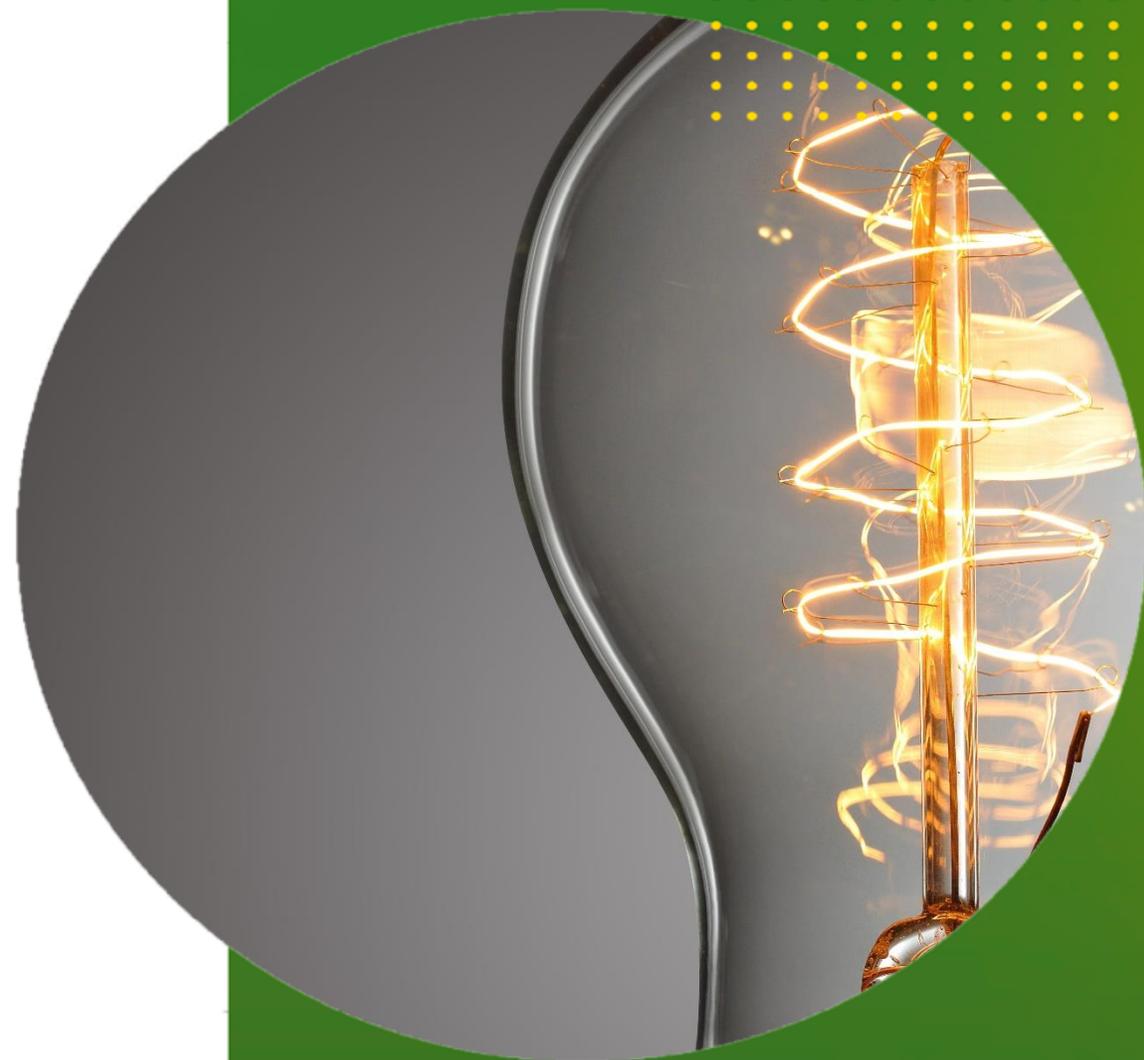
## AVALIAÇÃO: EQUIPE TÉCNICA SINDUSCON-MG

**Renato Michel**

**Ieda Vasconcelos**

**08**

# 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

**VGW 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**



## DIREÇÃO E CONSULTORIA



**Marcos Kahtalian**  
Fundador



**Fábio Tadeu Araújo**  
CEO



**Leticia Tiboni**  
Vice-Presidente



**Anderson Gonçalves**  
Head Centro-Oeste



**Andressa Bergamo**  
Sócia e Gestora de  
Comunicação



**Claubert Barreto**  
Head Norte e  
Nordeste



**Fábio Farias**  
Head Geobrain



**Guilherme Werner**  
Sócio-Consultor



**Hamilton Leite**  
Head São Paulo



**Marcelo Gonçalves**  
Sócio-Consultor



**Teresa Cristina**  
Sócia e Gestora de  
Projetos



**Tiziana Weber**  
Sócia e Coordenadora  
de Projetos Especiais

# BRA!N

Inteligência Estratégica

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