

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELO HORIZONTE: CONSTRUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO

Janeiro de 2016

APRESENTAÇÃO DA PESQUISA

Esta pesquisa é realizada pela Fundação IPEAD/UFMG com o apoio da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e a colaboração da Câmara do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI).

Seu objetivo é fornecer informações sobre o mercado de imóveis novos que são construídos para venda no município de Belo Horizonte.

As seguintes variáveis são apuradas mensalmente: os preços de venda à vista, a quantidade ofertada, o número de unidades vendidas, a quantidade de novos empreendimentos, a origem dos recursos para o financiamento das obras e o estágio da construção dos empreendimentos.

A pesquisa utiliza uma amostra das principais empresas construtoras e incorporadoras que atuam na capital mineira. Assim, todas as informações apresentadas referem-se a esse conjunto de empresas.

Para apresentação dos resultados, os bairros de Belo Horizonte foram classificados de acordo com a renda média mensal do chefe do domicílio obtido pelo Censo 2000 do IBGE, a saber:

- Classe 1 – Popular: representada pelos bairros em que a renda dos chefes dos domicílios é inferior a 5 salários mínimos (SMs);
- Classe 2 – Médio: representada pelos bairros em que a renda dos chefes dos domicílios é maior ou igual a 5 SM e menor que 8,5 SMs;
- Classe 3 – Alto: representada pelos bairros em que a renda dos chefes dos domicílios é maior ou igual a 8,5 SM e menor que 14,5 SMs;
- Classe 4 – Luxo: representada pelos bairros em que a renda dos chefes dos domicílios é maior ou igual a 14,5 SMs.

Maiores detalhes sobre esta classificação encontram-se na Nota Técnica na página do IPEAD:
http://www.ipead.face.ufmg.br/site/siteipead/downloads/Classes_Bairros_BH_com_mapa.pdf.

ANÁLISE

O preço médio de venda dos imóveis pesquisados na amostra do tipo residencial (apartamento), em Belo Horizonte, apresentou alta de 0,39% em janeiro de 2016, em relação ao mês anterior. No mesmo período, o IPCA/IPEAD - indicador da inflação na capital mineira - mostrou elevação de 2,94% (TAB. 1a e GRAF. 1).

Estratificando-se o preço médio dos imóveis pesquisados na amostra do tipo residencial por classe de bairro¹ e comparando-o com o preço médio do mês anterior, foram observadas as seguintes variações: Popular = 0,76%, Médio = -0,36%, Alto = 0,32% e Luxo = 0,21%.

Do total de 177 empreendimentos², do tipo residencial, ofertados na amostra desse mês, 36,16% sofreram variação de preços em relação ao mês anterior, sendo que 27,12% apresentaram elevação e 9,04% queda de preços.

Nesse mês não foram incorporados novos imóveis residenciais (TAB 14), 37 unidades foram distratadas³, nenhuma unidade foi retirada de comercialização⁴ e 17 unidades voltaram a ser comercializadas⁵.

No período, houve queda de 2,88% no estoque de apartamentos ofertados (TAB. 1a). Em dezembro/2015 haviam 2.739 apartamentos ofertados, caindo para 2.660 em janeiro/2016 (TAB 6).

O indicador mensal de velocidade de vendas (V.V.) dos imóveis residenciais atingiu 4,76% em janeiro/2016, ante 8,24% no mês de dezembro/2015 (queda de 3,48 pontos percentuais – TAB. 1a e GRAF. 2). A velocidade de vendas dos “apartamentos na planta” (10,42%- TAB. 5) foi o maior destaque para este mês.

O número de unidades vendidas de imóveis do tipo residencial pelas empresas da amostra, em janeiro/2016, totalizou 133 apartamentos (TAB. 9).

O preço médio de venda dos imóveis comerciais pesquisados na amostra apresentou variação negativa tanto para salas quanto para as lojas, com respectivamente queda de 0,38% (TAB. 1b) e queda de 0,44% para as lojas (TAB. 1c). Foram lançadas 54 vagas de garagem e 4 novas unidades para Andar corrido. Foram vendidas sete salas e nenhuma loja, sendo que foram registrados oito distratos para as salas e dois para as lojas. Não foram retiradas unidades de comercialização do setor comercial.

¹ Classificação dos bairros descrita na apresentação da pesquisa (página 1).

² Empreendimento refere-se ao prédio ou grupo de unidades imobiliárias que são viabilizados por um mesmo projeto de investimento, envolvendo construção/edificação conjunta.

³ Imóvel distratado é aquele que foi comercializado anteriormente, mas devolvido à construtora por motivo de rescisão ou anulação de contrato.

⁴ Trata-se do imóvel que foi retirado de comercialização pela construtora por motivos diversos.

⁵ Trata-se do imóvel que voltou a ser comercializado pela construtora após um distrato ou retirada de comercialização.

As tabelas 1a, 1b e 1c apresentam a evolução do Índice de Base Fixa⁶ (Jul/94=100), as variações mensais, anuais e dos últimos 12 meses referentes aos preços médios de venda, às quantidades ofertadas dos imóveis residenciais (apartamentos), comerciais (Salas e Lojas) pesquisados na amostra e ao IPCA/IPEAD. É apresentada, também, a evolução das velocidades de vendas⁷ (V.V.) dos imóveis (em %).

Tabela 1a: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices dos preços médios de venda, da quantidade ofertada de Imóveis Residenciais (apartamentos) na amostra e do IPCA/IPEAD e as velocidades de vendas, jan/14 - jan/16

Período	Índice e Variações dos Preços de vendas				Índice e Variações das Quantidades Ofertadas				Inflação IPCA/IPEAD				V.V. (%)
	Índice Jul/94=100	Variação (%)			Índice Jul/94=100	Variação (%)			Índice Jul/94=100	Variação (%)			
		No mês	No ano	12 meses		No mês	No ano	12 meses		No mês	No ano	12 meses	
jan/16	695,55	0,39	0,39	2,28	84,36	-2,88	-2,88	-17,60	507,30	2,94	2,94	12,58	4,76
dez/15	692,83	-0,15	2,14	2,14	86,87	2,93	-17,08	-17,08	492,81	1,00	11,80	11,80	8,24
nov/15	693,84	-2,17	2,29	3,06	84,39	-3,41	-19,44	-19,66	487,93	0,96	10,69	11,35	4,49
out/15	709,25	0,01	4,56	6,08	87,37	-3,06	-16,59	-18,39	483,29	0,93	9,64	11,14	4,47
set/15	709,18	0,29	4,55	6,77	90,13	-10,40	-13,96	-14,47	478,84	0,52	8,63	10,57	12,37
ago/15	707,16	0,91	4,26	6,84	100,60	-0,09	-3,97	-4,26	476,36	0,53	8,07	10,50	5,68
jul/15	700,77	0,15	3,31	6,78	100,69	-4,65	-3,88	3,59	473,85	0,68	7,50	10,12	2,61
jun/15	699,74	1,62	3,16	6,66	105,61	-5,29	0,82	3,84	470,65	0,94	6,77	9,38	7,93
mai/15	688,60	0,07	1,52	5,15	111,51	-2,25	6,45	25,57	466,27	1,06	5,78	8,58	2,68
abr/15	688,10	0,23	1,44	5,32	114,08	15,03	8,90	34,02	461,38	0,55	4,67	8,13	9,17
mar/15	686,54	0,71	1,22	5,59	99,17	-0,26	-5,33	16,46	458,85	1,25	4,10	8,53	8,41
fev/15	681,71	0,24	0,50	5,13	99,42	-2,88	-5,09	16,72	453,19	0,57	2,81	7,88	3,54
jan/15	680,05	0,26	0,26	5,18	102,37	-2,27	-2,27	54,01	450,62	2,23	2,23	7,53	8,74
dez/14	678,30	0,75	5,28	5,28	104,75	-0,27	45,63	45,63	440,79	0,59	6,92	6,92	2,88
nov/14	673,24	0,70	4,49	5,44	105,04	-1,90	46,03	53,83	438,20	0,77	6,29	7,22	17,37
out/14	668,57	0,66	3,77	4,94	107,07	1,59	48,85	56,59	434,85	0,41	5,48	7,09	6,77
set/14	664,20	0,35	3,09	4,50	105,39	0,30	46,52	52,85	433,08	0,46	5,05	7,05	4,95
ago/14	661,87	0,85	2,73	4,25	105,07	8,09	46,08	70,77	431,10	0,18	4,57	6,81	10,48
jul/14	656,28	0,04	1,86	3,55	97,20	-4,43	35,14	62,43	430,32	0,01	4,38	6,73	4,81
jun/14	656,00	0,17	1,82	4,11	101,71	14,54	41,40	64,88	430,28	0,20	4,37	6,78	6,96
mai/14	654,87	0,23	1,64	4,07	88,80	4,32	23,46	56,42	429,42	0,64	4,16	6,84	8,32
abr/14	653,33	0,48	1,40	4,28	85,12	-0,04	18,34	48,45	426,69	0,92	3,50	6,47	4,45
mar/14	650,22	0,27	0,92	4,50	85,15	-0,04	18,39	52,04	422,80	0,65	2,56	6,02	11,65
fev/14	648,45	0,29	0,65	4,95	85,18	28,15	18,43	49,55	420,07	0,24	1,89	5,86	5,39
jan/14	646,59	0,36	0,36	5,90	66,47	-7,58	-7,58	26,27	419,06	1,65	1,65	5,40	8,23

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

⁶A variação mensal (%) é obtida pela fórmula $\left(\frac{\text{Índice do mês } (t)}{\text{Índice do mês } (t-1)} - 1 \right) \times 100$.

⁷A velocidade de vendas é expressa em percentual e representa a relação entre o número de unidades comercializadas no período de referência e a oferta disponível no início desse período. Indica o quociente (em percentual) da quantidade que foi comercializada durante o período da pesquisa pela oferta inicial, ou seja, o número de unidades vendidas para cada 100 ofertadas no início do período de referência.

Considera-se como venda qualquer transação que envolva troca de valores e que leve à transferência da propriedade de imóvel da construtora a outrem. Inclui permutas e vendas a prazo ou financiadas.

Tabela 1b: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices dos preços médios de venda, da quantidade ofertada de Salas na amostra e do IPCA/IPEAD e as velocidades de vendas, jan/14 - jan/16

Período	Índice e Variações dos Preços de vendas				Índice e Variações das Quantidades Ofertadas				Inflação IPCA/IPEAD			V.V. (%)	
	Índice Jul/94=100	Variação (%)			Índice Jul/94=100	Variação (%)			Índice Jul/94=100	Variação (%)			
		No mês	No ano	12 meses		No mês	No ano	12 meses		No mês	No ano		12 meses
jan/16	504,31	-0,38	-0,38	-1,90	45,21	0,34	0,34	-2,30	507,30	2,94	2,94	12,58	2,30
dez/15	506,25	0,58	-1,72	-1,72	45,06	1,02%	-3,57	-3,57	492,81	1,00	11,80	11,80	1,33
nov/15	503,32	1,06	-2,29	-2,29	44,60	-2,65	-4,55	4,26	487,93	0,96	10,69	11,35	2,97
out/15	498,04	0,30	-3,32	-0,65	45,82	-0,33	-1,95	6,34	483,29	0,93	9,64	11,14	2,58
set/15	496,54	0,42	-3,61	-0,22	45,97	-2,26	-1,62	6,69	478,84	0,52	8,63	10,57	4,42
ago/15	494,45	0,11	-4,01	0,24	47,03	0,00	0,65	6,53	476,36	0,53	8,07	10,50	7,46
jul/15	493,88	0,43	-4,12	0,22	47,03	0,98	0,65	4,03	473,85	0,68	7,50	10,12	1,90
jun/15	491,77	0,27	-4,53	0,79	46,58	-6,69	-0,32	6,23	470,65	0,94	6,77	9,38	8,63
mai/15	490,44	0,09	-4,79	1,50	49,91	-0,90	6,82	13,06	466,27	1,06	5,78	8,58	1,19
abr/15	489,98	-4,95	-4,88	1,67	50,37	-0,30	7,79	12,16	461,38	0,55	4,67	8,13	1,19
mar/15	515,52	0,11	0,08	7,09	50,52	11,37	8,12	12,88	458,85	1,25	4,10	8,53	6,98
fev/15	514,97	0,18	-0,03	7,31	45,36	-1,97	-2,92	3,46	453,19	0,57	2,81	7,88	1,97
jan/15	514,07	-0,21	-0,21	7,90	46,27	-0,97	-0,97	6,64	450,62	2,23	2,23	7,53	2,24
dez/14	515,13	0,00	8,74	8,74	46,73	9,22	-1,28	-1,28	440,79	0,59	6,92	6,92	16,08
nov/14	515,13	2,76	8,74	9,16	42,78	-0,70	-9,62	-9,90	438,20	0,77	6,29	7,22	2,08
out/14	501,29	0,73	5,82	10,09	43,09	0,00	-8,97	-15,22	434,85	0,41	5,48	7,09	0,70
set/14	497,65	0,89	5,05	9,29	43,09	-2,41	-8,97	-7,19	433,08	0,46	5,05	7,05	4,70
ago/14	493,24	0,09	4,12	8,58	44,15	-2,35	-6,73	10,23	431,10	0,18	4,57	6,81	3,64
jul/14	492,77	1,00	4,02	8,98	45,21	3,11	-4,49	5,67	430,32	0,01	4,38	6,73	0,67
jun/14	487,91	0,98	3,00	8,68	43,85	-0,69	-7,37	0,00	430,28	0,20	4,37	6,78	1,37
mai/14	483,19	0,26	2,00	9,06	44,15	-1,69	-6,73	-2,68	429,42	0,64	4,16	6,84	3,00
abr/14	481,92	0,11	1,73	8,99	44,91	0,34	-5,13	-6,62	426,69	0,92	3,50	6,47	19,78
mar/14	481,38	0,31	1,62	9,23	44,76	2,08	-5,45	-8,67	422,80	0,65	2,56	6,02	2,32
fev/14	479,88	0,73	1,30	9,52	43,85	1,05	-7,37	-13,21	420,07	0,24	1,89	5,86	7,67
jan/14	476,41	0,57	0,57	9,03	43,39	-8,33	-8,33	-20,99	419,06	1,65	1,65	5,40	23,12

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

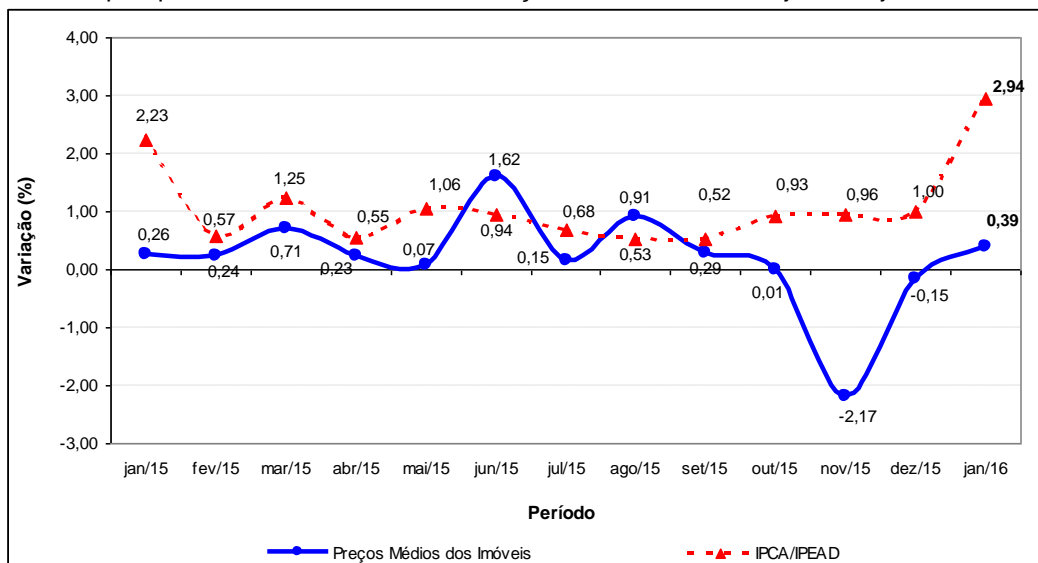
Tabela 1c: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices dos preços médios de venda, da quantidade ofertada de Lojas na amostra e do IPCA/IPEAD e as velocidades de vendas, jan/14 - jan/16

Período	Índice e Variações dos Preços de vendas			Índice e Variações das Quantidades Ofertadas			Inflação IPCA/IPEAD			V.V. (%)			
	Índice Jul/94=100	Variação (%)			Índice Jul/94=100	Variação (%)			Índice Jul/94=100		Variação (%)		
No mês		No ano	12 meses	No mês		No ano	12 meses	No mês		No ano	12 meses		
jan/16	402,38	-0,44	-0,44	-7,13	17,50	6,06	6,06	-10,26	507,30	2,94	2,94	12,58	0,00
dez/15	404,17	-8,69	-6,65	-6,65	16,50	-5,71	-10,81	-10,81	492,81	1,00	11,80	11,80	5,71
nov/15	442,63	0,05	2,23	2,23	17,50	0,00	-5,41	-5,41	487,93	0,96	10,69	11,35	0,00
out/15	442,43	0,58	2,18	2,30	17,50	2,94	-5,41	105,88	483,29	0,93	9,64	11,14	0,00
set/15	439,87	0,43	1,59	1,43	17,00	3,03	-8,11	100,00	478,84	0,52	8,63	10,57	0,00
ago/15	438,01	3,57	1,16	5,19	16,50	-2,94	-10,81	106,25	476,36	0,53	8,07	10,50	2,94
jul/15	422,91	1,76	-2,33	1,57	17,00	3,03	-8,11	209,09	473,85	0,68	7,50	10,12	5,56
jun/15	415,61	0,03	-4,01	-0,19	16,50	-2,94	-10,81	230,00	470,65	0,94	6,77	9,38	5,71
mai/15	415,50	-2,58	-4,04	-0,22	17,00	0,00	-8,11	240,00	466,27	1,06	5,78	8,58	0,00
abr/15	426,48	0,00	-1,50	2,42	17,00	0,00	-8,11	240,00	461,38	0,55	4,67	8,13	0,00
mar/15	426,48	-1,56	-1,50	2,42	17,00	-12,82	-8,11	277,78	458,85	1,25	4,10	8,53	12,82
fev/15	433,26	0,00	0,06	4,05	19,50	0,00	5,41	333,33	453,19	0,57	2,81	7,88	0,00
jan/15	433,26	0,06	0,06	3,57	19,50	5,41	5,41	550,00	450,62	2,23	2,23	7,53	0,00
dez/14	432,98	0,00	3,50	3,50	18,50	0,00	362,50	362,50	440,79	0,59	6,92	6,92	0,00
nov/14	432,98	0,11	3,50	3,50	18,50	117,65	362,50	311,11	438,20	0,77	6,29	7,22	62,24
out/14	432,50	-0,27	3,38	3,95	8,50	0,00	112,50	70,00	434,85	0,41	5,48	7,09	0,00
set/14	433,67	4,15	3,66	4,23	8,50	6,25	112,50	41,67	433,08	0,46	5,05	7,05	5,56
ago/14	416,40	0,00	-0,47	0,08	8,00	45,45	100,00	45,45	431,10	0,18	4,57	6,81	0,00
jul/14	416,40	0,00	-0,47	0,08	5,50	10,00	37,50	-21,43	430,32	0,01	4,38	6,73	0,00
jun/14	416,40	0,00	-0,47	0,28	5,00	0,00	25,00	-37,50	430,28	0,20	4,37	6,78	0,00
mai/14	416,40	0,00	-0,47	0,08	5,00	0,00	25,00	-44,44	429,42	0,64	4,16	6,84	0,00
abr/14	416,40	0,00	-0,47	0,08	5,00	11,11	25,00	-44,44	426,69	0,92	3,50	6,47	0,00
mar/14	416,40	0,00	-0,47	0,08	4,50	0,00	12,50	-52,63	422,80	0,65	2,56	6,02	0,00
fev/14	416,40	-0,47	-0,47	-2,10	4,50	50,00	12,50	-75,00	420,07	0,24	1,89	5,86	18,18
jan/14	418,34	0,00	0,00	-1,12	3,00	-25,00	-25,00	-84,62	419,06	1,65	1,65	5,40	25,00

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

O gráfico 1 retrata um comparativo entre as séries históricas das variações dos preços médios de venda dos imóveis residenciais (apartamentos) pesquisados na amostra e as variações do IPCA/IPEAD, nos últimos 13 meses.

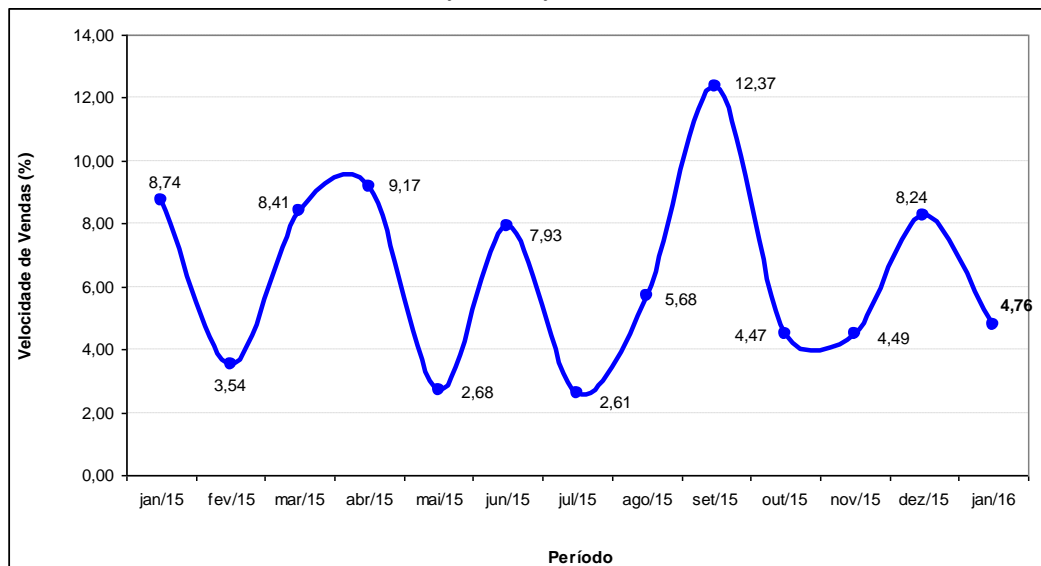
Gráfico 1: Belo Horizonte, variações dos preços médios de venda dos imóveis residenciais pesquisados na amostra e as variações do IPCA/IPEAD, jan/15 - jan/16



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

O gráfico 2 mostra a série histórica das velocidades de vendas (V.V. - em %) dos imóveis residenciais (apartamentos) pesquisados na amostra, nos últimos 13 meses.

Gráfico 2: Belo Horizonte, evolução da V.V. (%) dos imóveis residenciais pesquisados na amostra, jan/15 - jan/16



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

A tabela 2 apresenta os preços mínimos, médios⁸ e máximos de venda dos imóveis residenciais (apartamentos) pesquisados na amostra, em janeiro de 2016, por classe de bairros.

Tabela 2: Belo Horizonte, preços de venda (R\$) dos imóveis residenciais pesquisados na amostra estratificados por classe de bairros, janeiro de 2016

Classe de Bairros	Preço de Venda (R\$)	Apartamento				
		1 Quarto	2 Quartos	3 Quartos	4 Quartos	Cobertura
Popular	Mínimo	-	169.900	250.000	350.000	297.000
	Médio	-	257.939 (15)	404.682 (15)	584.238 (3)	568.550 (10)
	Máximo	-	432.700	569.644	691.153	1.175.382
Médio	Mínimo	-	202.000	404.100	-	363.600
	Médio	- (2)	351.133 (8)	461.665 (11)	- (1)	466.686 (4)
	Máximo	-	463.815	650.000	-	700.000
Alto	Mínimo	-	200.000	291.667	676.907	360.236
	Médio	- (2)	276.942 (15)	473.092 (27)	771.170 (15)	692.155 (28)
	Máximo	-	498.000	811.301	1.030.076	1.550.000
Luxo	Mínimo	411.000	400.000	580.000	635.000	900.000
	Médio	659.101 (4)	843.144 (7)	1.049.350 (16)	2.174.382 (28)	2.671.631 (19)
	Máximo	1.222.645	1.257.818	1.477.900	4.790.000	5.500.000

O valor entre parênteses representa o número de empreendimentos pesquisados. Somente são publicados valores médios obtidos a partir de três empreendimentos. Os casos em que não foi pesquisado nenhum empreendimento são indicados por hífen (-).

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

⁸ O preço médio refere-se à média dos preços (de venda à vista) de cada tipo de imóvel ponderada pela quantidade ofertada desse imóvel. O preço de venda à vista do imóvel (considerado tipo ou padrão geral de referência daquele empreendimento, no período de referência) não envolve qualquer financiamento, prazo ou negociação.
O período restringe-se a um mês, retratando a periodicidade "mensal" dessa pesquisa.
A quantidade ofertada refere-se ao número de imóveis para venda no final do período. Este número indica o estoque disponível para a comercialização do próximo período.

A tabela 3 apresenta os preços médios de venda dos imóveis residenciais (apartamentos) pesquisados na amostra por metro quadrado (m²)⁹ em janeiro de 2016, estratificados por classe de bairros e por padrão de acabamento do imóvel.

Tabela 3: Belo Horizonte, preços médios de venda dos imóveis residenciais pesquisados na amostra por m² (R\$/ m²)⁽¹⁾ estratificados por classe de bairros e por padrão de acabamento, janeiro de 2016

Apartamento	Padrão de Acabamento	Classe de Bairros			
		Popular	Médio	Alto	Luxo
1 Quarto	Baixo	-	-	-	-
	Médio	-	(2)	(2)	-
	Luxo	-	-	-	(2)
	Alto Luxo	-	-	-	(2)
2 Quartos	Baixo	4.820 (8)	- (2)	- (2)	-
	Médio	5.240 (7)	5.891 (6)	5.022 (13)	- (1)
	Luxo	-	-	-	10.571 (3)
	Alto Luxo	-	-	-	14.754 (3)
3 Quartos	Baixo	5.610 (4)	- (1)	- (1)	-
	Médio	5.432 (9)	6.231 (7)	5.869 (19)	- (2)
	Luxo	- (2)	6.446 (3)	6.471 (7)	9.741 (8)
	Alto Luxo	-	-	-	13.150 (6)
4 Quartos	Baixo	-	-	-	-
	Médio	- (2)	-	6.265 (4)	-
	Luxo	- (1)	- (1)	6.856 (10)	11.436 (8)
	Alto Luxo	-	-	- (1)	11.976 (20)
Cobertura	Baixo	- (2)	- (1)	4.297 (3)	-
	Médio	4.026 (7)	- (2)	4.353 (16)	-
	Luxo	- (1)	- (1)	5.419 (8)	12.387 (11)
	Alto Luxo	-	-	- (1)	11.268 (8)

(1) A área é calculada considerando-se a área privativa interna do imóvel.

O valor entre parênteses representa o número de empreendimentos pesquisados. Somente são publicados valores médios obtidos a partir de três empreendimentos. Os casos em que não foi pesquisado nenhum empreendimento são indicados por hífen (-).

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

⁹ A área privativa interna ou "área de vassoura" do imóvel padrão é medida em m² e vem do conceito corrente no mercado, de acordo com a NBR 12.721/06.

O valor de venda por m² resulta do quociente entre o preço à vista do imóvel e sua respectiva área.

A tabela 4 apresenta os preços mínimos, médios e máximos de venda dos imóveis comerciais pesquisados na amostra por metro quadrado (m²), em janeiro de 2016, estratificados por classe de bairros.

Tabela 4: Belo Horizonte, preços de venda dos imóveis comerciais pesquisados na amostra por m² (R\$/m²)⁽¹⁾ estratificados por classe de bairros, janeiro de 2016

Classe de Bairros	Preço de Venda por m ² (R\$/m ²)	Imóveis Comerciais				
		Andares Corridos	Garagens ⁽²⁾	Lojas de Frente	Lojas Internas	Salas
Popular	Mínimo	-	-	-	-	-
	Médio	-	(1)	-	-	(1)
	Máximo	-	-	-	-	-
Médio	Mínimo	-	-	-	-	-
	Médio	-	(1)	(2)	-	(1)
	Máximo	-	-	-	-	-
Alto	Mínimo	-	45.000	4.667	-	7.079
	Médio	-	52.339 (4)	6.730 (3)	(1)	9.618 (9)
	Máximo	-	81.953	12.827	-	17.733
Luxo	Mínimo	6.458	30.000	-	-	7.455
	Médio	9.932 (5)	50.873 (10)	- (1)	-	13.782 (8)
	Máximo	11.997	68.250	-	-	15.976

(1) A área é calculada considerando-se a área privativa interna do imóvel.

(2) Para o imóvel "garagem" é fornecido o preço médio (em R\$) da unidade de vaga de garagem.

O valor entre parênteses representa o número de empreendimentos pesquisados. Somente são publicados valores médios obtidos a partir de três empreendimentos. Os casos em que não foi pesquisado nenhum empreendimento são indicados por hífen (-).

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

A tabela 5 apresenta as seguintes variáveis: a quantidade de imóveis residenciais (apartamentos) que encontravam-se à venda na amostra pesquisada no início do período analisado, a quantidade vendida durante este período, a quantidade restante (ou final) e as respectivas velocidades de vendas (V.V. - em %), em janeiro de 2016, estratificados pelo estágio da construção do empreendimento e por classe de bairros.

Tabela 5: Belo Horizonte, quantidade de imóveis residenciais da amostra à venda, vendidas e respectivas V.V. (%) por estágio da construção e por classe de bairros, janeiro de 2016

Estágio da Construção	Classe de Bairros	Quantidade Inicial de Imóveis à Venda ⁽¹⁾	Quantidade de Imóveis Vendidos ⁽²⁾	Quantidade Final de Imóveis à Venda ⁽³⁾	V.V. (%) ⁽⁴⁾
Acabado	Popular	153	7	146	4,58
	Médio	110	7	103	6,36
	Alto	243	9	234	3,70
	Luxo	162	6	156	3,70
	Total	668	29	639	4,34
Em Construção	Popular	705	30	675	4,26
	Médio	196	14	182	7,14
	Alto	764	38	726	4,97
	Luxo	268	2	266	0,75
	Total	1.933	84	1.849	4,35
Na Planta	Popular	189	19	170	10,05
	Médio	0	0	0	-
	Alto	0	0	0	-
	Luxo	3	1	2	33,33
	Total	192	20	172	10,42
Geral	Popular	1.047	56	991	5,35
	Médio	306	21	285	6,86
	Alto	1.007	47	960	4,67
	Luxo	433	9	424	2,08
	Total	2.793	133	2.660⁽⁵⁾	4,76

(1) Quantidade ofertada de imóveis residenciais no início do período de análise.

(2) Quantidade de imóveis residenciais vendidos durante o período de análise.

(3) Quantidade ofertada de imóveis residenciais no final do período de análise, ou seja, após a realização das vendas do período.

(4) A velocidade de vendas (%) refere-se à razão entre a quantidade de unidades vendidas e a quantidade ofertada no início do período.

(5) Refere-se a 177 empreendimentos.

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

A tabela 6 apresenta a evolução da quantidade ofertada de cada tipo de imóvel residencial (apartamento) e comercial na amostra, nos últimos dois anos.

Tabela 6: Belo Horizonte, quantidade de unidades ofertadas na amostra por tipo de imóvel^(*), jan/14 - jan/16

Período	Tipo de Imóvel								
	Residencial - Apartamento						Comercial		
	1 Quarto	2 Quartos	3 Quartos	4 Quartos	Cobertura	Total	Sala	Loja	Total
jan/16	50	1.201	905	366	138	2.660	298	35	333
dez/15	50	1.269	925	352	143	2.739	297	33	330
nov/15	39	1.308	823	352	139	2.661	294	35	329
out/15	40	1.389	831	353	142	2.755	302	35	337
set/15	43	1.462	841	353	143	2.842	303	34	337
ago/15	42	1.762	871	343	154	3.172	310	33	343
jul/15	45	1.763	895	340	132	3.175	310	34	344
jun/15	54	1.769	1.001	344	162	3.330	307	33	340
mai/15	69	1.897	1.063	320	167	3.516	329	34	363
abr/15	69	1.933	1.088	340	167	3.597	332	34	366
mar/15	74	1.422	1.119	349	163	3.127	333	34	367
fev/15	78	1.456	1.093	350	158	3.135	299	39	338
jan/15	83	1.483	1.118	386	158	3.228	305	39	344
dez/14	88	1.586	1.089	377	163	3.303	308	37	345
nov/14	81	1.606	1.107	356	162	3.312	282	37	319
out/14	76	1.609	1.195	350	146	3.376	284	17	301
set/14	81	1.612	1.146	356	128	3.323	284	17	301
ago/14	55	1.655	1.126	356	121	3.313	291	16	307
jul/14	50	1.410	1.115	364	126	3.065	298	11	309
jun/14	50	1.466	1.166	390	135	3.207	289	10	299
mai/14	44	1.114	1.100	406	136	2.800	291	10	301
abr/14	46	977	1.113	415	133	2.684	296	10	306
mar/14	46	1.001	1.096	415	127	2.685	295	9	304
fev/14	48	958	1.137	423	120	2.686	289	9	298
jan/14	50	636	884	410	116	2.096	286	6	292

(*) A quantidade ofertada refere-se ao número de imóveis disponíveis para venda no final do período. Este número representa o estoque disponível para a comercialização do próximo mês, em cada tipo imobiliário.

A variação mensal da oferta é calculada a partir da comparação do mês de referência (t) e o mês anterior (t-1).

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

A tabela 7 apresenta a quantidade ofertada de cada tipo de imóvel residencial (apartamento) e comercial na amostra, distribuída pelos bairros de Belo Horizonte, em janeiro de 2016.

Tabela 7: Belo Horizonte, quantidade de unidades ofertadas na amostra por tipo de imóvel e estratificada por bairros⁽¹⁾, janeiro de 2016

Bairros	Apartamento		Loja		Sala	
	Qt ⁽²⁾	% ⁽³⁾	Qt	%	Qt	%
Castelo	460	17,29	10	28,57	7	2,35
Betânia	208	7,82	-	-	-	-
Ouro Preto	214	8,05	-	-	-	-
Floramar	188	7,07	-	-	-	-
Buritis	185	6,95	-	-	22	7,38
Planalto	107	4,02	-	-	-	-
Califórnia	95	3,57	-	-	-	-
Funcionários	100	3,76	-	-	-	-
Ipiranga	79	2,97	-	-	-	-
Gutierrez	74	2,78	-	-	-	-
Glória	75	2,82	-	-	-	-
Fernão Dias	64	2,41	-	-	-	-
Luxemburgo	61	2,29	-	-	110	36,91
Sagrada Família	54	2,03	-	-	-	-
Palmeiras	53	1,99	-	-	-	-
Barreiro de Baixo	50	1,88	-	-	-	-
Caíçara	52	1,95	7	20,00	38	12,75
Serra	46	1,73	-	-	-	-
Engenho Nogueira	39	1,47	-	-	-	-
Jardinópolis	33	1,24	-	-	-	-
Copacabana	38	1,43	-	-	-	-
Lourdes	35	1,32	-	-	21	7,05
Esplanada	30	1,13	-	-	-	-
Santa Amélia	34	1,28	-	-	-	-
Outros	286	10,75	-	-	-	-
Barro Preto	-	-	-	-	11	3,69
Calafate	-	-	-	-	5	1,68
Estoril	-	-	-	-	27	9,06
Paquetá	-	-	2	5,71	-	-
Prado	-	-	-	-	8	2,68
Santa Efigênia	-	-	5	14,29	-	-
Santa Lúcia	-	-	-	-	9	3,02
Santo Agostinho	-	-	-	-	29	9,73
Savassi	-	-	-	-	6	2,01
Serrano	-	-	11	31,43	-	-
União	-	-	-	-	5	1,68
Total Global	2.660	100,00	35	100,00	298	100,00

(1) Os bairros com participação na oferta de apartamentos inferior a 1% encontram-se agregados na categoria "Outros".

(2) Qt: quantidade ofertada.

(3) %: percentual.

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

A tabela 8 apresenta a quantidade e o percentual de unidades ofertadas na amostra para cada tipo de imóvel residencial (apartamento) e comercial, em janeiro de 2016, estratificada por classe de bairros.

Tabela 8: Belo Horizonte, quantidade e percentual de unidades ofertadas na amostra por tipo de imóvel, estratificada por classe de bairros, janeiro de 2016

Tipo de Imóvel	Classe de Bairros									
	Popular		Médio		Alto		Luxo		Total	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Apartamento	991	37,26	285	10,71	960	36,09	424	15,94	2.660	100,00
1 Quarto	-	-	6	12,00	9	18,00	35	70,00	50	100,00
2 Quartos	515	42,88	104	8,66	536	44,63	46	3,83	1.201	100,00
3 Quartos	391	43,20	165	18,23	225	24,86	124	13,70	905	100,00
4 Quartos	48	13,11	3	0,82	125	34,15	190	51,91	366	100,00
Cobertura	37	26,81	7	5,07	65	47,10	29	21,01	138	100,00
Andar Corrido	-	-	-	-	-	-	20	100,00	20	100,00
Garagem	5	1,58	4	1,27	46	14,56	261	82,59	316	100,00
Loja	-	-	6	17,14	28	80,00	1	2,86	35	100,00
De Frente	-	-	6	21,43	21	75,00	1	3,57	28	100,00
Interna	-	-	-	-	7	100,00	-	-	7	100,00
Sala	5	1,68	5	1,68	105	35,23	183	61,41	298	100,00

(1) Qt: quantidade ofertada.

(2) %: percentual.

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

A tabela 9 apresenta a evolução da quantidade de imóveis residenciais (apartamentos) pesquisados na amostra que foram vendidos nos últimos dois anos.

Tabela 9: Belo Horizonte, quantidade de imóveis residenciais pesquisados na amostra que foram vendidos, jan/14 - jan/16

Período	Quantidade de Unidades Vendidas
jan/16	133
dez/15	246
nov/15	125
out/15	129
set/15	401
ago/15	191
jul/15	85
jun/15	287
mai/15	97
abr/15	363
mar/15	287
fev/15	115
jan/15	309
dez/14	98
nov/14	696
out/14	245
set/14	173
ago/14	388
jul/14	155
jun/14	240
mai/14	254
abr/14	125
mar/14	354
fev/14	153
jan/14	188

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

A tabela 10 apresenta a evolução, nos últimos seis meses, da quantidade e do percentual de imóveis residenciais (apartamentos) pesquisados na amostra que foram vendidos, estratificada pelas faixas de valores de venda (em R\$) desses imóveis.

Tabela 10: Belo Horizonte, imóveis residenciais pesquisados na amostra que foram vendidos, estratificados por faixas de valores, ago/15 - jan/16

Faixa de Valores (R\$) ⁽³⁾	Período											
	ago/15		set/15		out/15		nov/15		dez/15		jan/16	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Até R\$250.000	46	24,08	258	64,34	59	45,74	95	76,00	78	31,71	64	48,12
De R\$250.001 até R\$500.000	96	50,26	95	23,69	54	41,86	13	10,40	102	41,46	58	43,61
De R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	31	16,23	29	7,23	8	6,20	5	4,00	50	20,33	3	2,26
De R\$ 1.000.001 até R\$ 1.500.000	12	6,28	15	3,74	5	3,88	9	7,20	14	5,69	4	3,01
Acima de R\$ 1.500.000	6	3,14	4	1,00	3	2,33	3	2,40	2	0,81	4	3,01
Total Vendido	191	100,00	401	100,00	129	100,00	125	100,00	246	100,00	133	100,00

(1) Qt: quantidade ofertada.

(2) %: percentual.

(3) Novas faixas de valores a partir de junho de 2014.

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

A tabela 11 apresenta a evolução, nos últimos seis meses, da quantidade e do percentual de imóveis residenciais (apartamentos) em oferta na amostra no final do período de referência (ou seja, após a realização das vendas do período), estratificada pelas faixas de valores de venda (em R\$) desses imóveis.

Tabela 11: Belo Horizonte, imóveis residenciais em oferta na amostra estratificados por faixas de valores, ago/15 - jan/16

Faixa de Valores (R\$) ⁽³⁾	Período											
	ago/15		set/15		out/15		nov/15		dez/15		jan/16	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Até R\$250.000	755	23,80	496	17,45	443	16,08	711	26,72	652	23,80	604	22,71
De R\$250.001 até R\$500.000	1.682	53,03	1.614	56,79	1.584	57,50	1.226	46,07	1.390	50,75	1.351	50,79
De R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	401	12,64	401	14,11	399	14,48	404	15,18	385	14,06	396	14,89
De R\$ 1.000.001 até R\$ 1.500.000	137	4,32	136	4,79	135	4,90	129	4,85	122	4,45	122	4,59
Acima de R\$ 1.500.000	197	6,21	195	6,86	194	7,04	191	7,18	190	6,94	187	7,03
Total Ofertado	3.172	100,00	2.842	100,00	2.755	100,00	2.661	100,00	2.739	100,00	2.660	100,00

(1) Qt: quantidade ofertada.

(2) %: percentual.

(3) Novas faixas de valores a partir de junho de 2014.

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

A tabela 12 apresenta as velocidades de vendas (V.V. - em %) dos imóveis residenciais (apartamentos) pesquisados na amostra nos últimos seis meses.

Tabela 12: Belo Horizonte, V.V. (%) dos imóveis residenciais pesquisados na amostra nos últimos seis meses, ago/15 - jan/16

Apartamento	Período					
	ago/15	set/15	out/15	nov/15	dez/15	jan/16
1 Quarto	8,70	8,51	9,09	4,88	1,96	1,96
2 Quartos	5,98	17,49	6,34	7,17	11,01	6,90
3 Quartos	5,43	5,08	2,46	1,44	7,22	3,72
4 Quartos	5,77	7,11	1,94	1,68	0,56	0,54
Cobertura	2,53	9,49	2,07	2,80	8,92	4,17
V.V. Total	5,68	12,37	4,47	4,49	8,24	4,76

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

A tabela 13 apresenta as velocidades de vendas (V.V. - em %) dos imóveis residenciais (apartamentos) pesquisados na amostra, nos últimos seis meses, estratificadas pelas faixas de valores de venda (em R\$) desses imóveis.

Tabela 13: Belo Horizonte, V.V. (%) dos imóveis residenciais pesquisados na amostra estratificadas por faixas de valores, ago/15 - jan/16

Faixa de Valores (R\$) ⁽¹⁾	Período					
	ago/15	set/15	out/15	nov/15	dez/15	jan/16
Até R\$250.000	5,74	34,22	11,75	11,79	10,68	9,58
De R\$250.001 até R\$500.000	5,40	5,56	3,30	1,05	6,84	4,12
De R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	7,18	6,74	1,97	1,22	11,49	0,75
De R\$ 1.000.001 até R\$ 1.500.000	8,05	9,93	3,57	6,52	10,29	3,17
Acima de R\$ 1.500.000	2,96	2,01	1,52	1,55	1,04	2,09
V.V. Total	5,68	12,37	4,47	4,49	8,24	4,76

(1) Novas faixas de valores a partir de junho de 2014.

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

A tabela 14 apresenta a quantidade e o percentual de novas unidades lançadas¹⁰ na amostra para cada tipo de imóvel residencial (apartamento) e comercial, em janeiro de 2016, estratificados por classe de bairros.

Tabela 14: Belo Horizonte, quantidade e percentual de novas unidades lançadas na amostra por tipo de imóvel, estratificada por classe de bairros⁽¹⁾, janeiro de 2016

Tipo de Imóvel	Classe de Bairros									
	Popular		Médio		Alto		Luxo		Total	
	Qt ⁽²⁾	% ⁽³⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Apartamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 Quarto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Quartos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 Quartos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 Quartos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cobertura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andar Corrido	-	-	-	-	-	-	4	100,00	4	100,00
Garagem	-	-	-	-	-	-	54	100,00	54	100,00
Loja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
De Frente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sala	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) O valor entre parênteses representa o número de novos empreendimentos. Os casos em que não foi pesquisado nenhum empreendimento são indicados por hífen (-).

(2) Qt: quantidade lançada.

(3) %: percentual.

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

¹⁰ Novas unidades lançadas representam aqueles imóveis lançados para a comercialização pela primeira vez. Retrata o fluxo de entrada de novos imóveis, os quais irão elevar a oferta dos novos empreendimentos.

A tabela 15 apresenta a evolução, nos últimos seis meses, da quantidade de novas unidades lançadas na amostra para cada tipo de imóvel residencial (apartamento) e comercial.

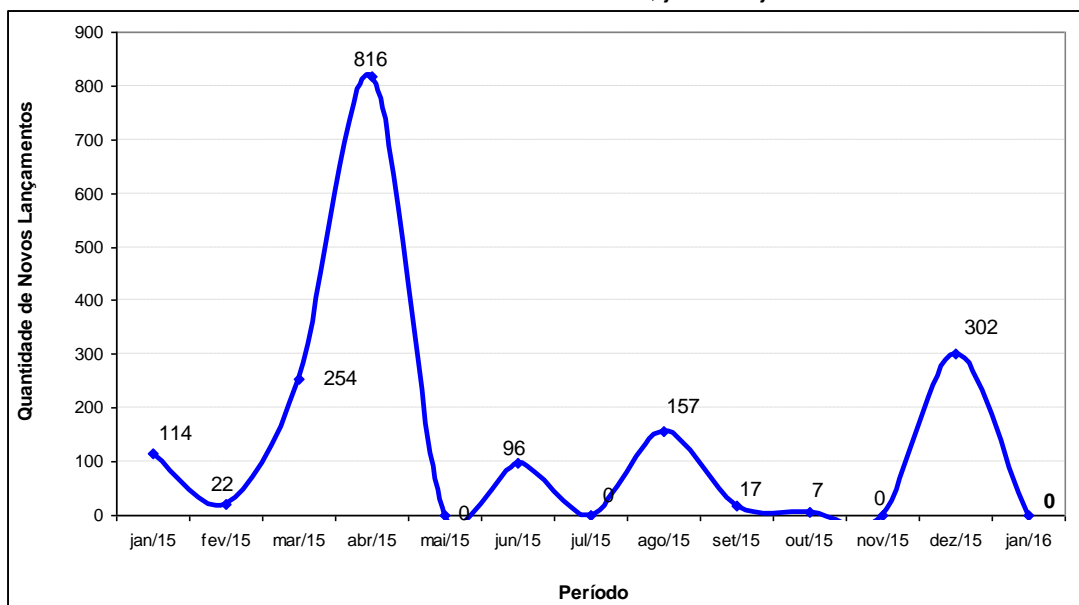
Tabela 15: Belo Horizonte, quantidade de novas unidades lançadas na amostra por tipo de imóvel, nos últimos seis meses, ago/15 - jan/16

Tipo de Imóvel	Período					
	ago/15	set/15	out/15	nov/15	dez/15	jan/16
Apartamento	157	17	7	-	302	-
1 Quarto	-	-	-	-	12	-
2 Quartos	101	-	-	-	118	-
3 Quartos	14	-	-	-	154	-
4 Quartos	21	15	6	-	-	-
Cobertura	21	2	1	-	18	-
Andar Corrido	-	-	-	-	-	4
Garagem	21	-	-	-	-	54
Loja	-	1	-	-	-	-
Sala	21	-	-	-	-	-

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

O gráfico 3 mostra a evolução da quantidade de novas unidades lançadas de imóveis residenciais (apartamentos) na amostra, nos últimos 13 meses.

Gráfico 3: Belo Horizonte, evolução da quantidade de novos lançamentos dos imóveis residenciais na amostra, jan/15 - jan/16



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

A tabela 16 apresenta a quantidade e o percentual de empreendimentos residenciais e comerciais pesquisados na amostra, em janeiro de 2016, estratificada pelos respectivos estágios de construção.

Tabela 16: Belo Horizonte, estágio da construção dos empreendimentos pesquisados na amostra por tipo de imóvel, janeiro de 2016

Estágio da Construção do Empreendimento	Tipo de Imóvel			
	Residencial		Comercial	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%
Na Planta	3	1,69	6	18,75
Em Construção	85	48,02	19	59,38
Acabamento	34	19,21	16	50,00
Estrutura	30	16,95	3	9,38
Fundação	21	11,86	-	0,00
Acabados	89	50,28	7	21,88
Total	177	100,00	32	100,00

(1) Qt: quantidade empreendimentos ofertados.

(2) %: percentual.

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

A tabela 17 apresenta a quantidade e o percentual de empreendimentos residenciais pesquisados na amostra em fase de comercialização, em janeiro de 2016, estratificada pela origem dos recursos utilizados no financiamento destes empreendimentos.

Tabela 17: Belo Horizonte, origem dos recursos destinados à construção dos empreendimentos residenciais pesquisados na amostra, janeiro de 2016

Origem dos Recursos	Empreendimentos Residenciais em Comercialização	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾
Próprios	127	71,75
Próprios + SFH	3	1,69
SFH	15	8,47
Por Administração	2	1,13
Outros ⁽³⁾	30	16,95
Total	177	100,00

(1) Qt: quantidade empreendimentos ofertados.

(2) %: percentual.

(3) Outros: inclui outras combinações dos recursos não explicitadas na tabela, tais como: ADM + SFH, próprios + ADM, etc.

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.