

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 $\left(\frac{\text{Índice do mês } (t)}{\text{Índice do mês } (t-1)} - 1 \right) \times 100$.

⁷ A 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.

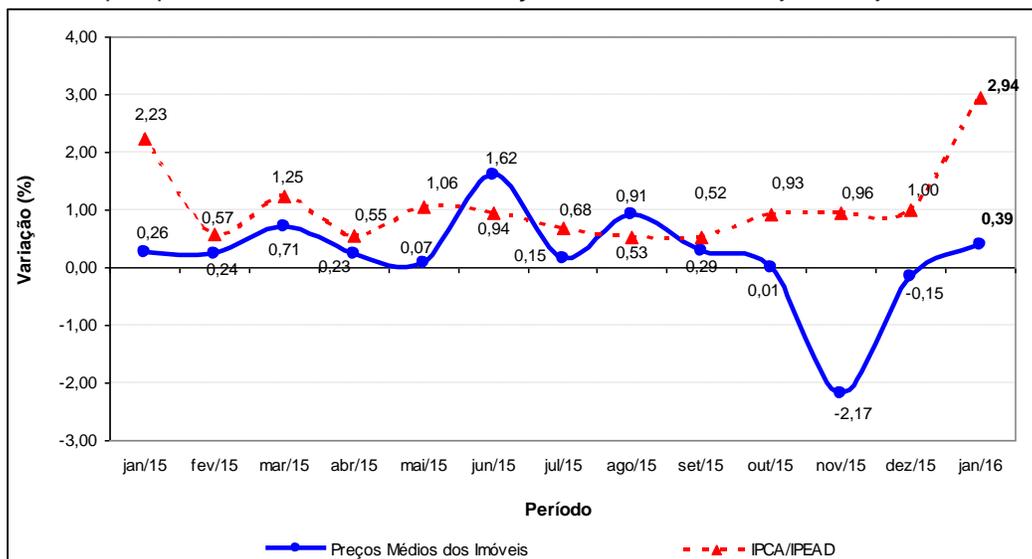
Tabela 1c: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices dos preços médios de venda, da quantidade ofertada de Lojas na amostra e do IPCA/IPEAD e as velocidades de vendas, jan/14 - jan/16

| 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.

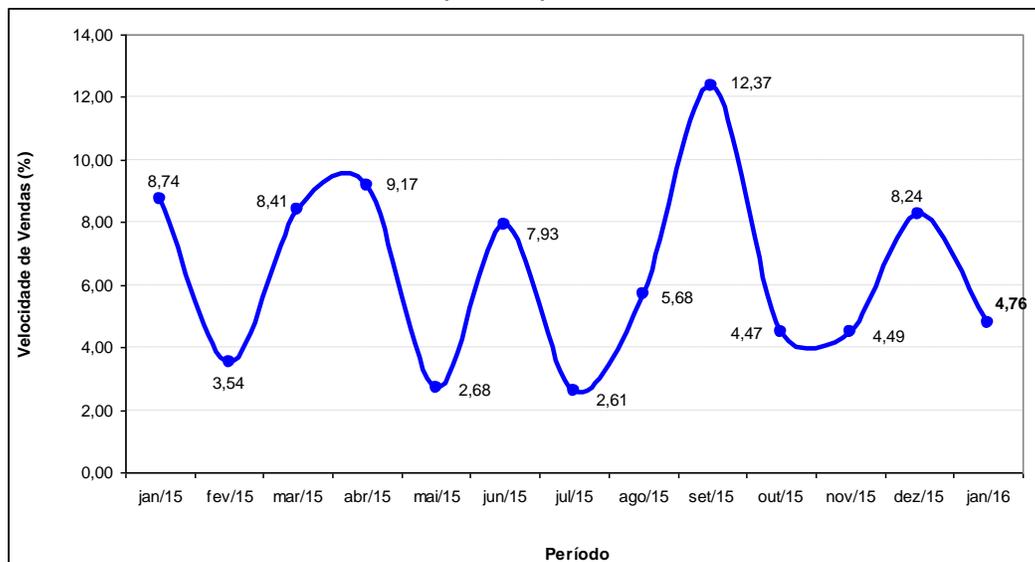
Gráfico 1: Belo Horizonte, variações dos preços médios de venda dos imóveis residenciais pesquisados na amostra e as variações do IPCA/IPEAD, jan/15 - jan/16



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 | % |
| 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 | % |
| 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.

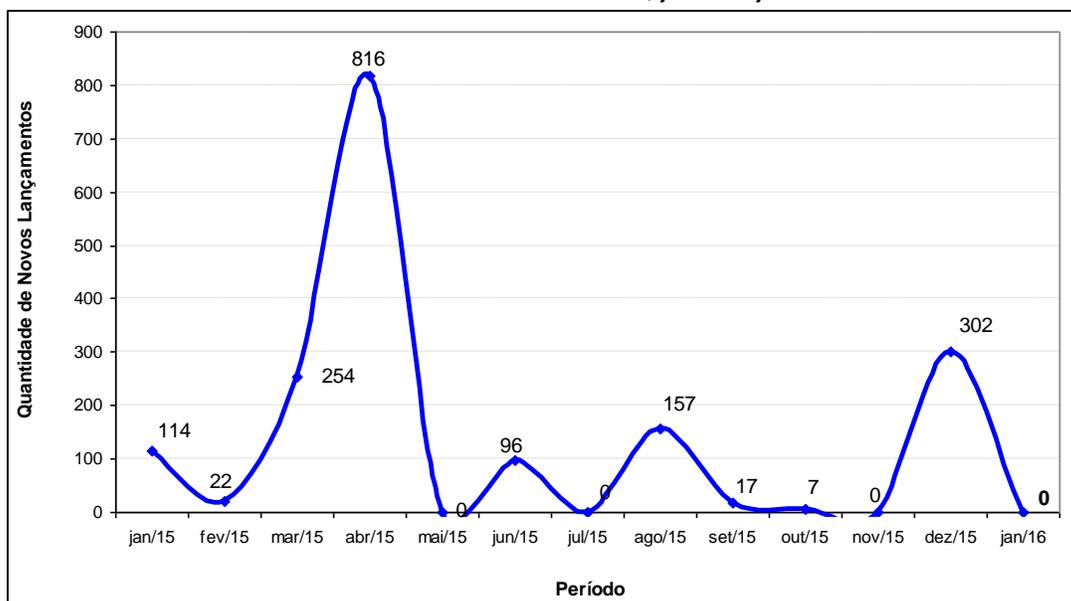
Tabela 15: Belo Horizonte, quantidade de novas unidades lançadas na amostra por tipo de imóvel, nos últimos seis meses, ago/15 - jan/16

| 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.