

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELO HORIZONTE: CONSTRUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO

Fevereiro de 2015

APRESENTAÇÃO DA PESQUISA

Esta pesquisa é realizada pela Fundação IPEAD/UFMG com o apoio da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e a colaboração do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG) e da Câmara do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI), inclusive na divulgação da pesquisa.

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 obtida 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 0,24% em fevereiro de 2015, em relação ao mês anterior; no mesmo período, o IPCA/IPEAD - indicador da inflação na capital mineira - mostrou elevação de 0,57% (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 = 0,13% Médio = 0,10% Alto = 0,05% e Luxo = 0,92%.

Do total de 175 empreendimentos², do tipo residencial, ofertados na amostra desse mês, 21,72% sofreram variação de preços em relação ao mês anterior, sendo que 19,43% apresentaram elevação e 2,29% queda de preços.

Incorporou-se à oferta 22 novos imóveis residenciais em um novo lançamento (TAB 14). Nesse mês, nenhuma unidade voltou a ser comercializada, três unidades foram distratadas e três unidades foram retiradas de comercialização.

No período, houve redução de 2,88% no estoque de apartamentos ofertados (TAB. 1a). Em janeiro/2015, haviam 3.228 apartamentos ofertados, caindo para 3.135 em fevereiro/2015 (TAB 6).

O indicador mensal de velocidade de vendas (V.V.) residenciais atingiu 3,54% em fevereiro/2015, ante 8,74% no mês de janeiro/2015 (queda de 5,20 pontos percentuais – TAB. 1a e GRAF. 2). A velocidade de vendas dos “apartamentos acabados” (5,29%- TAB. 5) foi a maior para este mês.

O número de unidades vendidas pelas empresas da amostra, em fevereiro/2015, de imóveis do tipo residencial totalizou 115 apartamentos (TAB. 9).

O preço médio de venda dos imóveis comerciais pesquisados na amostra apresentou variação positiva para as salas (TAB. 1b) de 0,18% e ficou estável para as lojas (TAB. 1c). Não foram lançadas novas unidades no setor comercial. Foram vendidas 6 salas e nenhuma loja para o mês de fevereiro de 2015. Não foram registrados distratos tanto para as salas quanto para as lojas.

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.

As tabelas 1a, 1b e 1c apresentam a evolução do Índice de Base Fixa³ (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 vendas⁴ (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, fev/13 - fev/15

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	
Fev/13	617,86	1,19	1,96	9,75	56,96	8,19	4,18	-5,82	396,81	-0,20	2,18	5,39	22,92
Mar/13	622,23	0,71	2,68	8,58	56,01	-1,67	2,44	-12,36	398,79	0,50	2,69	5,60	9,67
Abr/13	626,53	0,69	3,39	8,86	57,34	2,38	4,87	-5,98	400,75	0,49	3,19	5,75	14,76
Mai/13	629,29	0,44	3,84	9,52	56,77	-1,00	3,83	-10,95	401,91	0,29	3,49	5,71	4,12
Jun/13	630,13	0,13	3,98	8,64	61,68	8,66	12,82	2,69	402,96	0,26	3,76	5,87	14,69
Jul/13	633,81	0,58	4,59	8,66	59,84	-2,98	9,45	-5,56	403,20	0,06	3,82	5,75	5,70
Ago/13	634,91	0,17	4,77	8,28	61,53	2,81	12,53	-4,81	403,60	0,10	3,92	5,85	9,18
Set/13	635,60	0,11	4,89	7,88	68,95	12,06	26,10	27,96	404,57	0,24	4,17	5,76	10,17
Out/13	637,11	0,24	5,14	6,34	68,38	-0,83	25,06	26,30	406,07	0,37	4,56	5,53	4,60
Nov/13	638,51	0,22	5,37	6,02	68,28	-0,14	24,88	21,78	408,70	0,65	5,24	5,76	2,14
Dez/13	644,29	0,91	6,32	6,32	71,93	5,34	31,55	31,55	412,26	0,87	6,14	6,14	7,20
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

³A variação mensal (%) é obtida pela fórmula $\left(\frac{\text{Índice do mês } (t)}{\text{Índice do mês } (t-1)} - 1 \right) \times 100$.

⁴A 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, fev/13 - fev/15

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	
Fev/13	438,16	0,28	0,30	16,14	50,52	-8,01	-13,28	31,10	396,81	-0,20	2,18	5,39	10,48
Mar/13	440,69	0,58	0,88	11,94	49,00	-3,00	-15,89	63,96	398,79	0,50	2,69	5,60	7,18
Abr/13	442,15	0,33	1,22	11,11	48,09	-1,86	-17,45	78,09	400,75	0,49	3,19	5,75	3,65
Mai/13	443,03	0,20	1,42	10,46	45,36	-5,68	-22,14	98,01	401,91	0,29	3,49	5,71	15,77
Jun/13	448,93	1,33	2,77	9,73	43,85	-3,34	-24,74	120,61	402,96	0,26	3,76	5,87	3,67
Jul/13	452,16	0,72	3,51	8,40	42,78	-2,42	-26,56	88,00	403,20	0,06	3,82	5,75	7,24
Ago/13	454,26	0,46	3,99	8,04	40,05	-6,38	-31,25	109,52	403,60	0,10	3,92	5,85	6,38
Set/13	455,33	0,24	4,23	8,30	46,42	15,91	-20,31	175,68	404,57	0,24	4,17	5,76	19,05
Out/13	455,33	0,00	4,23	7,80	50,82	9,48	-12,76	75,39	406,07	0,37	4,56	5,53	27,96
Nov/13	471,88	3,64	8,02	9,12	47,49	-6,57	-18,49	68,28	408,70	0,65	5,24	5,76	6,57
Dez/13	473,73	0,39	8,45	8,45	47,33	-0,32	-18,75	-18,75	412,26	0,87	6,14	6,14	0,32
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

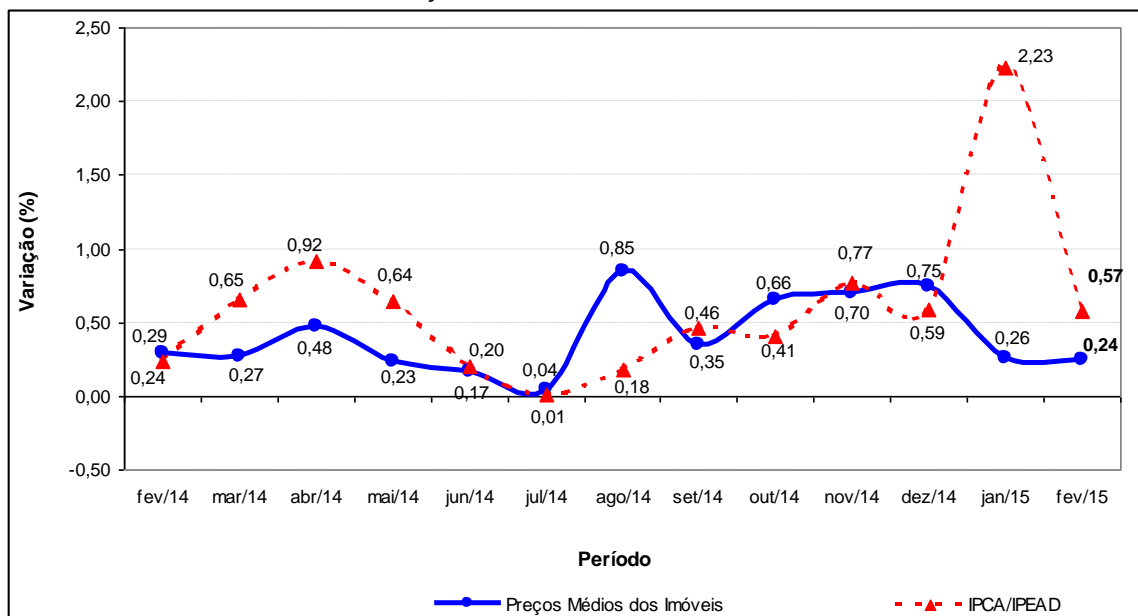
Tabela 1c: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices dos preços médios de venda, da quantidade ofertada de Lojas na amostra e do IPCA/YPEAD e as velocidades de vendas, fev/13 - fev/15

Período	Índice e Variações dos Preços de vendas				Índice e Variações das Quantidades Ofertadas				Inflação IPCA/YPEAD				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		
Fev/13	425,34	0,53	0,86	4,51	18,00	-7,69	-7,69	-5,26	396,81	-0,20	2,18	5,39	10,00
Mar/13	416,06	-2,18	-1,34	0,67	9,50	-47,22	-51,28	-50,00	398,79	0,50	2,69	5,60	47,22
Abr/13	416,06	0,00	-1,34	0,46	9,00	-5,26	-53,85	-56,10	400,75	0,49	3,19	5,75	5,26
Mai/13	416,06	0,00	-1,34	0,07	9,00	0,00	-53,85	-55,00	401,91	0,29	3,49	5,71	0,00
Jun/13	415,22	-0,20	-1,54	-0,13	8,00	-11,11	-58,97	-55,56	402,96	0,26	3,76	5,87	11,11
Jul/13	416,08	0,21	-1,34	0,16	7,00	-12,50	-64,10	-66,67	403,20	0,06	3,82	5,75	12,50
Ago/13	416,08	0,00	-1,34	-1,05	5,50	-21,43	-71,79	-73,17	403,60	0,10	3,92	5,85	21,43
Set/13	416,08	0,00	-1,34	-1,07	6,00	9,09	-69,23	-68,42	404,57	0,24	4,17	5,76	45,45
Out/13	416,08	0,00	-1,34	-1,16	5,00	-16,67	-74,36	-75,00	406,07	0,37	4,56	5,53	16,67
Nov/13	418,34	0,54	-0,80	-0,62	4,50	-10,00	-76,92	-77,50	408,70	0,65	5,24	5,76	10,00
Dez/13	418,34	0,00	-0,80	-0,80	4,00	-11,11	-79,49	-79,49	412,26	0,87	6,14	6,14	11,11
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

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.

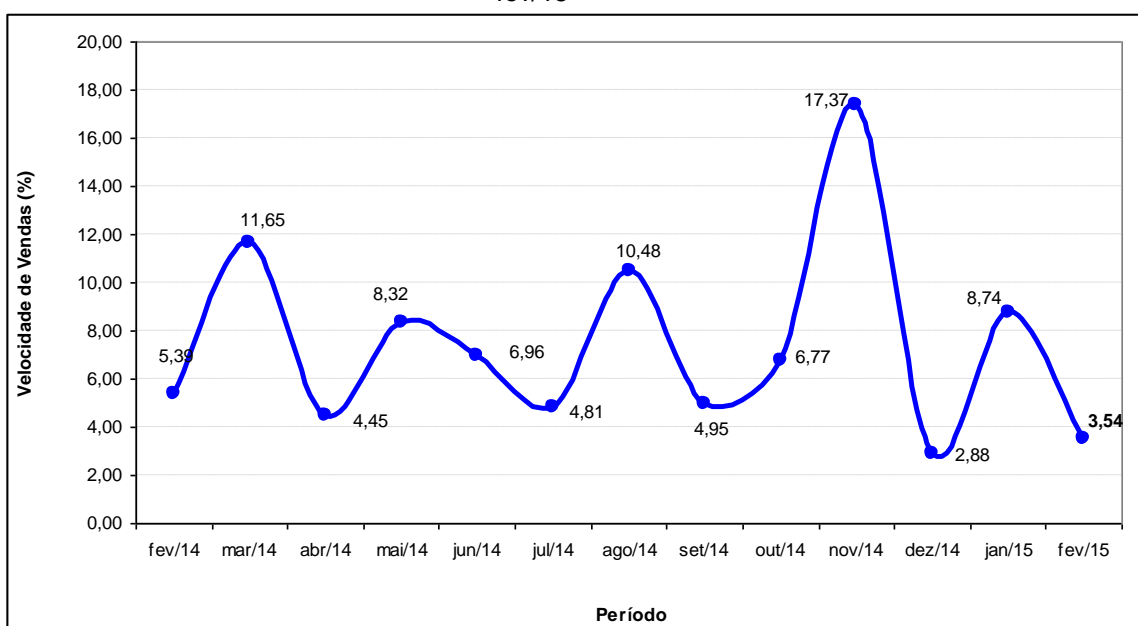
Gráfico 1: Belo Horizonte, variações dos preços médios de venda dos imóveis residenciais pesquisados na amostra e as variações do IPCA/IPEAD, fev/14 - fev/15



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, fev/14 - fev/15



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

A tabela 2 apresenta os preços mínimos, médios⁵ e máximos de venda dos imóveis residenciais (apartamentos) pesquisados na amostra, em fevereiro de 2015, por classe de bairros.

Tabela 2: Belo Horizonte, preços de venda (R\$) dos imóveis residenciais pesquisados na amostra estratificados por classe de bairros^(*), fevereiro de 2015

Classe de Bairros	Preço de Venda (R\$)	Apartamento				
		1 Quarto	2 Quartos	3 Quartos	4 Quartos	Cobertura
Popular	Mínimo	-	154.900	260.000	-	484.500
	Médio	(1)	(17)	(13)	(2)	(5)
	Máximo	-	408.900	530.160	-	650.000
Médio	Mínimo	-	211.142	377.800	-	305.000
	Médio	(1)	(7)	(9)	(1)	(9)
	Máximo	-	435.010	600.000	-	870.000
Alto	Mínimo	-	195.520	265.024	599.366	380.000
	Médio	-	(17)	(36)	(11)	(34)
	Máximo	-	477.000	738.189	962.784	1.500.000
Luxo	Mínimo	380.000	400.000	650.000	590.000	888.474
	Médio	(4)	(8)	(16)	(27)	(25)
	Máximo	1.142.844	1.164.574	1.347.100	3.977.000	4.900.000

(*) O valor entre parênteses representa o número de empreendimentos pesquisados. Na maioria das vezes, 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

⁵ 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)⁶, em fevereiro de 2015, 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⁽²⁾, fevereiro de 2015

Apartamento	Padrão de Acabamento	Classe de Bairros			
		Popular	Médio	Alto	Luxo
1 Quarto	Baixo	- (1)	-	-	-
	Médio	-	(1)	-	-
	Luxo	-	-	-	(2)
	Alto Luxo	-	-	-	(2)
2 Quartos	Baixo	4.655 (12)	- (2)	5.204 (3)	- (1)
	Médio	5.409 (5)	5.428 (5)	4.516 (14)	- (1)
	Luxo	-	-	-	10.766 (3)
	Alto Luxo	-	-	-	13.783 (3)
3 Quartos	Baixo	5.223 (4)	-	- (1)	-
	Médio	5.429 (7)	5.817 (6)	5.237 (27)	- (1)
	Luxo	- (2)	6.140 (3)	5.925 (8)	9.606 (9)
	Alto Luxo	-	-	-	12.090 (6)
4 Quartos	Baixo	-	-	-	-
	Médio	- (1)	-	5.686 (3)	- (0)
	Luxo	- (1)	- (1)	6.173 (8)	11.266 (8)
	Alto Luxo	-	-	-	11.283 (19)
Cobertura	Baixo	- (2)	- (2)	3.883 (3)	-
	Médio	- (2)	4.510 (6)	4.275 (22)	- (1)
	Luxo	- (1)	- (1)	4.717 (9)	11.488 (12)
	Alto Luxo	-	-	-	10.647 (12)

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

(2) O valor entre parênteses representa o número de empreendimentos pesquisados. Na maioria das vezes, 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

⁶ 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 fevereiro de 2015, 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⁽²⁾, fevereiro de 2015

Classe de Bairros	Preço de Venda por m ² (R\$/m ²)	Imóveis Comerciais				
		Andares Corridos	Garagens ⁽³⁾	Lojas de Frente	Lojas Internas	Salas
Popular	Mínimo	-	-	-	-	-
	Médio	-	(1)	-	-	(1)
	Máximo	-	-	-	-	-
Médio	Mínimo	-	-	-	-	-
	Médio	-	(1)	(2)	-	(1)
	Máximo	-	-	-	-	-
Alto	Mínimo	-	35.000	5.946	-	6.901
	Médio	-	45.450 (4)	7.153 (3)	(1)	9.367 (8)
	Máximo	-	79.558	12.827	-	12.048
Luxo	Mínimo	7.852	40.000	-	-	8.685
	Médio	11.230 (5)	53.053 (9)	(1)	(1)	13.437 (9)
	Máximo	12.573	68.250	-	-	14.935

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

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

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

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 fevereiro de 2015, estratificados pelo estágio da construção do empreendimento e por classe de bairros.

Tabela 5: Belo Horizonte, quantidade de imóveis residenciais da amostra à venda, vendida e respectivas V.V. (%) por estágio da construção e por classe de bairros, fevereiro de 2015

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	22	0	22	0,00
	Médio	113	14	99	12,39
	Alto	139	3	136	2,16
	Luxo	104	3	101	2,88
	Total	378	20	358	5,29
Em Construção	Popular	856	44	812	5,14
	Médio	189	3	186	1,59
	Alto	588	34	554	5,78
	Luxo	430	7	423	1,63
	Total	2.063	88	1.975	4,27
Na Planta	Popular	204	1	203	0,49
	Médio	0	0	0	-
	Alto	536	3	533	0,56
	Luxo	69	3	66	4,35
	Total	809	7	802	0,87
Geral	Popular	1.082	45	1.037	4,16
	Médio	302	17	285	5,63
	Alto	1.263	40	1.223	3,17
	Luxo	603	13	590	2,16
	Total	3.250	115	3.135⁽⁵⁾	3,54

(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 175 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^(*), fev/13 - fev/15

Período	Tipo de Imóvel								
	Residencial - Apartamento						Comercial		
	1 Quarto	2 Quartos	3 Quartos	4 Quartos	Cobertura	Total	Sala	Loja	Total
Fev/13	--	429	905	337	125	1.796	333	36	369
Mar/13	--	436	885	326	119	1.766	323	19	342
Abr/13	--	440	909	327	132	1.808	317	18	335
Mai/13	--	442	910	310	128	1.790	299	18	317
Jun/13	--	708	833	289	115	1.945	289	16	305
Jul/13	--	678	806	294	109	1.887	282	14	296
Ago/13	--	736	763	325	116	1.940	264	11	275
Set/13	--	746	960	345	123	2.174	306	12	318
Out/13	54	707	945	330	120	2.156	335	10	345
Nov/13	54	717	945	321	116	2.153	313	9	322
Dez/13	54	673	989	431	121	2.268	312	8	320
Jan/14	50	636	884	410	116	2.096	286	6	292
Fev/14	48	958	1.137	423	120	2.686	289	9	298
Mar/14	46	1.001	1.096	415	127	2.685	295	9	304
Abr/14	46	977	1.113	415	133	2.684	296	10	306
Mai/14	44	1.114	1.100	406	136	2.800	291	10	301
Jun/14	50	1.466	1.166	390	135	3.207	289	10	299
Jul/14	50	1.410	1.115	364	126	3.065	298	11	309
Ago/14	55	1.655	1.126	356	121	3.313	291	16	307
Set/14	81	1.612	1.146	356	128	3.323	284	17	301
Out/14	76	1.609	1.195	350	146	3.376	284	17	301
Nov/14	81	1.606	1.107	356	162	3.312	282	37	319
Dez/14	88	1.586	1.089	377	163	3.303	308	37	345
Jan/15	83	1.483	1.118	386	158	3.228	305	39	344
Fev/15	78	1.456	1.093	350	158	3.135	299	39	338

(*) 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 fevereiro de 2015.

Tabela 7: Belo Horizonte, quantidade de unidades ofertadas na amostra por tipo de imóvel e estratificada por bairros⁽¹⁾, fevereiro de 2015

Bairros	Apartamento		Loja		Sala	
	Qt ⁽²⁾	% ⁽³⁾	Qt	%	Qt	%
Castelo	748	23,86	9	23,08	7	2,34
Betânia	274	8,74	-	-	-	-
Buritis	195	6,22	-	-	27	9,03
Floramar	194	6,19	-	-	-	-
Planalto	166	5,30	-	-	-	-
Jardinópolis	124	3,96	-	-	-	-
Funcionários	123	3,92	1	2,56	4	1,34
Santa Amélia	121	3,86	-	-	-	-
Gutierrez	114	3,64	-	-	-	-
Barreiro de Baixo	103	3,29	-	-	-	-
Palmeiras	105	3,35	-	-	-	-
Luxemburgo	93	2,97	-	-	101	33,78
Glória	78	2,49	-	-	-	-
Ouro Preto	54	1,72	-	-	-	-
Serra	53	1,69	-	-	-	-
Lourdes	47	1,50	1	2,56	32	10,70
Caçara	45	1,44	4	10,26	13	4,35
Anchieta	34	1,08	-	-	-	-
Outros	464	14,80	-	-	-	-
Barro Preto	-	-	-	-	13	4,35
Calafate	-	-	-	-	11	3,68
Estoril	-	-	-	-	17	5,69
Paqueta	-	-	6	15,38	-	-
Prado	-	-	-	-	11	3,68
Santa Efigênia	-	-	5	12,82	-	-
Santa Lúcia	-	-	-	-	4	1,34
Santo Agostinho	-	-	-	-	33	11,04
Savassi	-	-	-	-	6	2,01
Serrano	-	-	13	33,33	-	-
União	-	-	-	-	20	6,69
Total Global	3.135	100,00	39	100,00	299	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 fevereiro de 2015, 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, fevereiro de 2015

Tipo de Imóvel	Classe de Bairros									
	Popular		Médio		Alto		Luxo		Total	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Apartamento	1.037	33,08	285	9,09	1.223	39,01	590	18,82	3.135	100,00
1 Quarto	5	6,41	7	8,97	-	-	66	84,62	78	100,00
2 Quartos	564	38,74	118	8,10	717	49,24	57	3,91	1.456	100,00
3 Quartos	424	38,79	144	13,17	353	32,30	172	15,74	1.093	100,00
4 Quartos	21	6,00	4	1,14	74	21,14	251	71,71	350	100,00
Cobertura	23	14,56	12	7,59	79	50,00	44	27,85	158	100,00
Andar Corrido	-	-	-	-	-	-	14	100,00	14	100,00
Garagem	12	4,04	22	7,41	48	16,16	215	72,39	297	100,00
Loja	-	-	11	28,21	26	66,67	2	5,13	39	100,00
De Frente	-	-	11	32,35	22	64,71	1	2,94	34	100,00
Interna	-	-	-	-	4	80,00	1	20,00	5	100,00
Sala	20	6,69	11	3,68	77	25,75	191	63,88	299	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, fev/13 - fev/15

Período	Quantidade de Unidades Vendidas
Fev/13	534
Mar/13	189
Abr/13	313
Mai/13	77
Jun/13	335
Jul/13	114
Ago/13	196
Set/13	246
Out/13	104
Nov/13	47
Dez/13	176
Jan/14	188
Fev/14	153
Mar/14	354
Abr/14	125
Mai/14	254
Jun/14	240
Jul/14	155
Ago/14	388
Set/14	173
Out/14	245
Nov/14	696
Dez/14	98
Jan/15	309
Fev/15	115

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, set/14 - fev/15

Faixa de Valores (R\$) ⁽³⁾	Período											
	Set/14		Out/14		Nov/14		Dez/14		Jan/15		Fev/15	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Até R\$250.000	119	68,79	42	17,14	93	13,36	22	22,45	163	52,75	8	6,96
De R\$250.001 até R\$500.000	40	23,12	161	65,71	547	78,59	52	53,06	79	25,57	50	43,48
De R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	6	3,47	11	4,49	14	2,01	6	6,12	27	8,74	49	42,61
De R\$ 1.000.001 até R\$ 1.500.000	5	2,89	24	9,80	36	5,17	7	7,14	30	9,71	8	6,96
Acima de R\$ 1.500.000	3	1,73	7	2,86	6	0,86	11	11,22	10	3,24	0	0,00
Total Vendido	173	100,00	245	100,00	696	100,00	98	100,00	309	100,00	115	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, set/14 - fev/15

Faixa de Valores (R\$) ⁽³⁾	Período											
	Set/14		Out/14		Nov/14		Dez/14		Jan/15		Fev/15	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Até R\$250.000	1.004	30,21	963	28,52	882	26,63	866	26,22	648	20,07	640	20,41
De R\$250.001 até R\$500.000	1.546	46,52	1.654	48,99	1.640	49,52	1.587	48,05	1.769	54,80	1.720	54,86
De R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	435	13,09	438	12,97	448	13,53	450	13,62	414	12,83	383	12,22
De R\$ 1.000.001 até R\$ 1.500.000	114	3,43	107	3,17	128	3,86	158	4,78	143	4,43	138	4,40
Acima de R\$ 1.500.000	224	6,74	214	6,34	214	6,46	242	7,33	254	7,87	254	8,10
Total Ofertado	3.323	100,00	3.376	100,00	3.312	100,00	3.303	100,00	3.228	100,00	3.135	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, set/14 - fev/15

Apartamento	Período					
	Set/14	Out/14	Nov/14	Dez/14	Jan/15	Fev/15
1 Quarto	0,00	6,17	58,67	4,35	12,63	6,02
2 Quartos	7,83	7,21	20,69	3,41	13,17	1,82
3 Quartos	2,39	6,86	11,16	1,89	4,20	3,95
4 Quartos	0,84	2,51	5,07	3,08	3,26	8,85
Cobertura	3,76	10,98	2,41	2,98	5,95	2,47
V.V. Total	4,95	6,77	17,37	2,88	8,74	3,54

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, set/14 - fev/15

Faixa de Valores (R\$) ⁽¹⁾	Período					
	Set/14	Out/14	Nov/14	Dez/14	Jan/15	Fev/15
Até R\$250.000	10,60	4,18	9,54	2,48	20,10	1,23
De R\$250.001 até R\$500.000	2,52	8,87	25,01	3,17	4,27	2,82
De R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	1,36	2,45	3,03	1,32	6,12	11,34
De R\$ 1.000.001 até R\$ 1.500.000	4,20	18,32	21,95	4,24	17,34	5,48
Acima de R\$ 1.500.000	1,32	3,17	2,73	4,35	3,79	0,00
V.V. Total	4,95	6,77	17,37	2,88	8,74	3,54

(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 lançadas⁷ na amostra para cada tipo de imóvel residencial (apartamento) e comercial, em fevereiro de 2015, 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⁾, fevereiro de 2015

Tipo de Imóvel	Classe de Bairros									
	Popular		Médio		Alto		Luxo		Total	
	Qt ⁽²⁾	% ⁽³⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Apartamento	-	-	22 (1)	100,00	-	-	-	-	22 (1)	100,00
1 Quarto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Quartos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 Quartos	-	-	19 (1)	100,00	-	-	-	-	19 (1)	100,00
4 Quartos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cobertura	-	-	3 (1)	100,00	-	-	-	-	3 (1)	100,00
Andar Corrido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Garagem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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

⁷ 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.

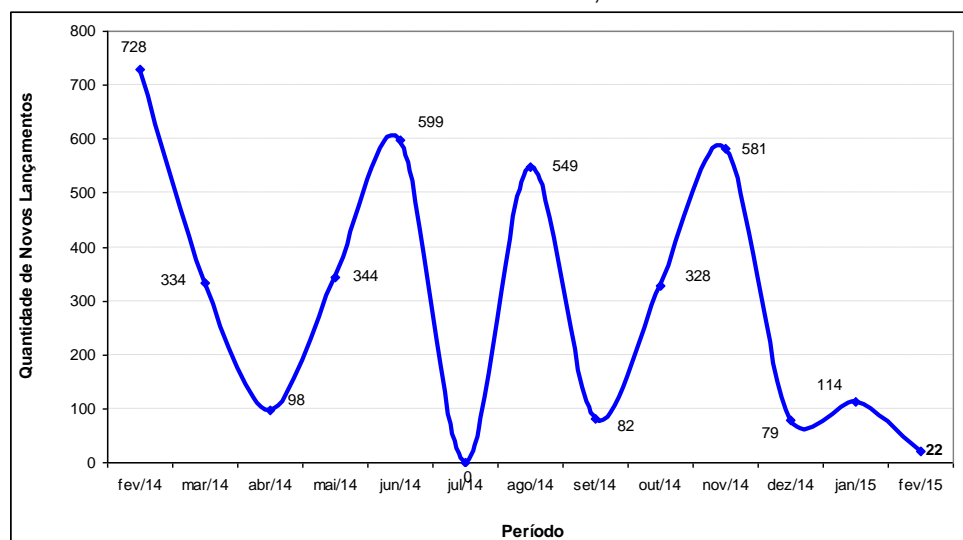
Tabela 15: Belo Horizonte, quantidade de novas unidades lançadas na amostra por tipo de imóvel, nos últimos seis meses, set/14 - fev/15

Tipo de Imóvel	Período					
	Set/14	Out/14	Nov/14	Dez/14	Jan/15	Fev/15
Apartamento	82	328	581	79	114	22
1 Quarto	-	-	116	11	-	-
2 Quartos	71	152	396	30	94	-
3 Quartos	2	140	42	-	-	19
4 Quartos	-	-	18	32	16	-
Cobertura	9	36	9	6	4	3
Andar Corrido	-	-	-	-	-	-
Garagem	-	-	-	168	-	-
Loja	-	-	80	-	-	-
Sala	-	-	-	84	-	-

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, fev/14 - fev/15



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

A tabela 16 apresenta a quantidade e o percentual de empreendimentos residenciais e comerciais pesquisados na amostra, em fevereiro de 2015, estratificada pelos respectivos estágios de construção.

Tabela 16: Belo Horizonte, estágio da construção dos empreendimentos pesquisados na amostra por tipo de imóvel, fevereiro de 2015

Estágio da Construção do Empreendimento	Tipo de Imóvel			
	Residencial		Comercial	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%
Na Planta	18	10,29	8	24,24
Em Construção	95	54,29	24	72,73
Acabamento	52	29,71	14	42,42
Estrutura	31	17,71	9	27,27
Fundação	12	6,86	1	3,03
Acabados	62	35,43	1	3,03
Total	175	100,00	33	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 fevereiro de 2015, 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, fevereiro de 2015

Origem dos Recursos	Empreendimentos Residenciais em Comercialização	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾
Próprios	128	73,14
Próprios + SFH	2	1,14
SFH	17	9,71
Por Administração	2	1,14
Outros ⁽³⁾	26	14,86
Total	175	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