

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELO HORIZONTE: CONSTRUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO

Abril 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 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 0,23% em abril de 2015, em relação ao mês anterior; no mesmo período, o IPCA/IPEAD - indicador da inflação na capital mineira - mostrou elevação de 0,55% (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 = 0,02% Médio = -0,05% Alto = 0,03% e Luxo = 1,32%.

Do total de 172 empreendimentos², do tipo residencial, ofertados na amostra desse mês, 38,95% sofreram variação de preços em relação ao mês anterior, sendo que 34,88% apresentaram elevação e 4,07% queda de preços.

Incorporaram-se à oferta 816 novos imóveis residenciais em dois novos lançamentos (TAB 14). Nesse mês, nenhuma unidade voltou a ser comercializada, 17 unidades foram distratadas e nenhuma unidade foi retirada de comercialização.

No período, houve alta de 15,03% no estoque de apartamentos ofertados (TAB. 1a). Em março/2015, haviam 3.127 apartamentos ofertados, subindo para 3.597 em abril/2015 (TAB 6).

O indicador mensal de velocidade de vendas (V.V.) dos imóveis residenciais atingiu 9,17% em abril/2015, ante 8,41% no mês de março/2015 (alta de 0,76 ponto percentual – TAB. 1a e GRAF. 2). A velocidade de vendas dos “apartamentos na planta” (18,28%- TAB. 5) foi a maior para este mês.

O número de unidades vendidas de imóveis do tipo residencial pelas empresas da amostra, em abril/2015, totalizou 363 apartamentos (TAB. 9).

O preço médio de venda dos imóveis comerciais pesquisados na amostra apresentou variação negativa para as salas (TAB. 1b) de 4,95% e estabilidade para as lojas (TAB. 1c). Não foram lançadas novas unidades no seguimento comercial. Foram vendidas quatro salas e nenhuma loja, sendo que foram registrados três distratos para as salas e nenhum 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, abr/13 - abr/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	
abr/15	688,1	0,23	1,44	5,32	114,08	15,03	8,9	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	4,1	8,53	8,41
fev/15	681,71	0,24	0,5	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	678,3	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	0,7	4,49	5,44	105,04	-1,9	46,03	53,83	438,2	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	664,2	0,35	3,09	4,5	105,39	0,3	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	431,1	0,18	4,57	6,81	10,48
jul/14	656,28	0,04	1,86	3,55	97,2	-4,43	35,14	62,43	430,32	0,01	4,38	6,73	4,81
jun/14	656	0,17	1,82	4,11	101,71	14,54	41,4	64,88	430,28	0,2	4,37	6,78	6,96
mai/14	654,87	0,23	1,64	4,07	88,8	4,32	23,46	56,42	429,42	0,64	4,16	6,84	8,32
abr/14	653,33	0,48	1,4	4,28	85,12	-0,04	18,34	48,45	426,69	0,92	3,5	6,47	4,45
mar/14	650,22	0,27	0,92	4,5	85,15	-0,04	18,39	52,04	422,8	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	5,9	66,47	-7,58	-7,58	26,27	419,06	1,65	1,65	5,4	8,23
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	7,2
nov/13	638,51	0,22	5,37	6,02	68,28	-0,14	24,88	21,78	408,7	0,65	5,24	5,76	2,14
out/13	637,11	0,24	5,14	6,34	68,38	-0,83	25,06	26,3	406,07	0,37	4,56	5,53	4,6
set/13	635,6	0,11	4,89	7,88	68,95	12,06	26,1	27,96	404,57	0,24	4,17	5,76	10,17
ago/13	634,91	0,17	4,77	8,28	61,53	2,81	12,53	-4,81	403,6	0,1	3,92	5,85	9,18
jul/13	633,81	0,58	4,59	8,66	59,84	-2,98	9,45	-5,56	403,2	0,06	3,82	5,75	5,7
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
mai/13	629,29	0,44	3,84	9,52	56,77	-1	3,83	-10,95	401,91	0,29	3,49	5,71	4,12
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

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

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

⁴ 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, abr/13 - abr/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	
abr/15	489,98	-4,95	-4,88	1,67	50,37	-0,3	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	4,1	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	7,9	46,27	-0,97	-0,97	6,64	450,62	2,23	2,23	7,53	2,24
dez/14	515,13	0	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	-0,7	-9,62	-9,9	438,2	0,77	6,29	7,22	2,08
out/14	501,29	0,73	5,82	10,09	43,09	0	-8,97	-15,22	434,85	0,41	5,48	7,09	0,7
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	4,7
ago/14	493,24	0,09	4,12	8,58	44,15	-2,35	-6,73	10,23	431,1	0,18	4,57	6,81	3,64
jul/14	492,77	1	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	8,68	43,85	-0,69	-7,37	0	430,28	0,2	4,37	6,78	1,37
mai/14	483,19	0,26	2	9,06	44,15	-1,69	-6,73	-2,68	429,42	0,64	4,16	6,84	3
abr/14	481,92	0,11	1,73	8,99	44,91	0,34	-5,13	-6,62	426,69	0,92	3,5	6,47	19,78
mar/14	481,38	0,31	1,62	9,23	44,76	2,08	-5,45	-8,67	422,8	0,65	2,56	6,02	2,32
fev/14	479,88	0,73	1,3	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	5,4	23,12
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
nov/13	471,88	3,64	8,02	9,12	47,49	-6,57	-18,49	68,28	408,7	0,65	5,24	5,76	6,57
out/13	455,33	0	4,23	7,8	50,82	9,48	-12,76	75,39	406,07	0,37	4,56	5,53	27,96
set/13	455,33	0,24	4,23	8,3	46,42	15,91	-20,31	175,68	404,57	0,24	4,17	5,76	19,05
ago/13	454,26	0,46	3,99	8,04	40,05	-6,38	-31,25	109,52	403,6	0,1	3,92	5,85	6,38
jul/13	452,16	0,72	3,51	8,4	42,78	-2,42	-26,56	88	403,2	0,06	3,82	5,75	7,24
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
mai/13	443,03	0,2	1,42	10,46	45,36	-5,68	-22,14	98,01	401,91	0,29	3,49	5,71	15,77
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

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

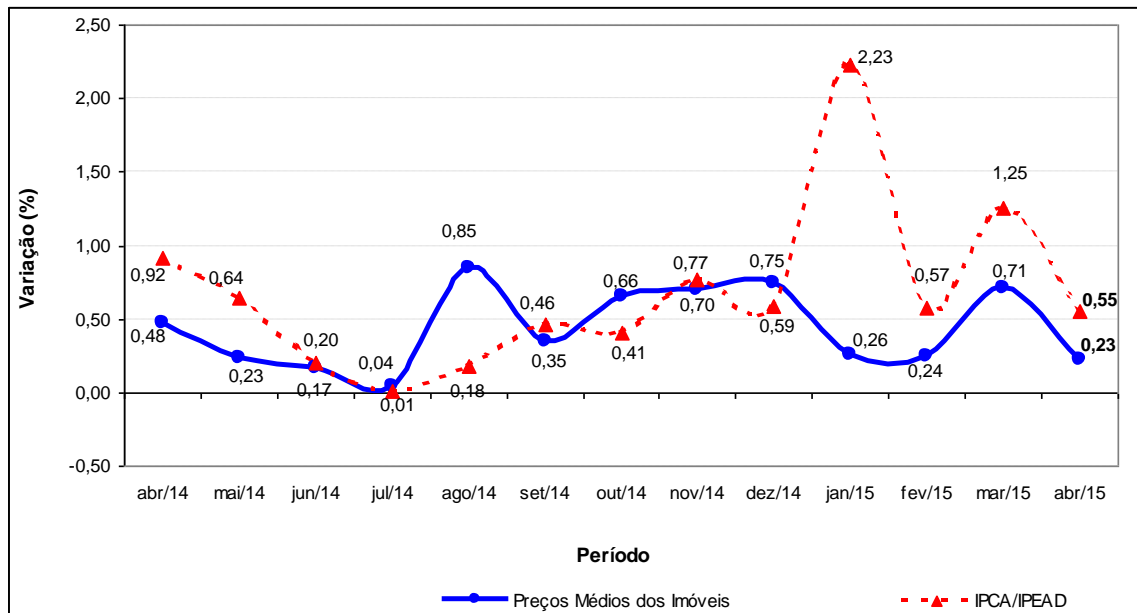
Tabela 1c: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices dos preços médios de venda, da quantidade ofertada de Lojas na amostra e do IPCA/IPEAD e as velocidades de vendas, abr/13 - abr/15

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	
abr/15	426,48	0	-1,5	2,42	17	0,00%	-8,11	240	461,38	0,55	4,67	8,13	0
mar/15	426,48	-1,56	-1,5	2,42	17	-12,82	-8,11	277,78	458,85	1,25	4,1	8,53	12,82
fev/15	433,26	0	0,06	4,05	19,5	0	5,41	333,33	453,19	0,57	2,81	7,88	0
jan/15	433,26	0,06	0,06	3,57	19,5	5,41	5,41	550	450,62	2,23	2,23	7,53	0
dez/14	432,98	0	3,5	3,5	18,5	0	362,5	362,5	440,79	0,59	6,92	6,92	0
nov/14	432,98	0,11	3,5	3,5	18,5	117,65	362,5	311,11	438,2	0,77	6,29	7,22	62,24
out/14	432,5	-0,27	3,38	3,95	8,5	0	112,5	70	434,85	0,41	5,48	7,09	0
set/14	433,67	4,15	3,66	4,23	8,5	6,25	112,5	41,67	433,08	0,46	5,05	7,05	5,56
ago/14	416,4	0	-0,47	0,08	8	45,45	100	45,45	431,1	0,18	4,57	6,81	0
jul/14	416,4	0	-0,47	0,08	5,5	10	37,5	-21,43	430,32	0,01	4,38	6,73	0
jun/14	416,4	0	-0,47	0,28	5	0	25	-37,5	430,28	0,2	4,37	6,78	0
mai/14	416,4	0	-0,47	0,08	5	0	25	-44,44	429,42	0,64	4,16	6,84	0
abr/14	416,4	0	-0,47	0,08	5	11,11	25	-44,44	426,69	0,92	3,5	6,47	0
mar/14	416,4	0	-0,47	0,08	4,5	0	12,5	-52,63	422,8	0,65	2,56	6,02	0
fev/14	416,4	-0,47	-0,47	-2,1	4,5	50	12,5	-75	420,07	0,24	1,89	5,86	18,18
jan/14	418,34	0	0	-1,12	3	-25	-25	-84,62	419,06	1,65	1,65	5,4	25
dez/13	418,34	0	-0,8	-0,8	4	-11,11	-79,49	-79,49	412,26	0,87	6,14	6,14	11,11
nov/13	418,34	0,54	-0,8	-0,62	4,5	-10	-76,92	-77,5	408,7	0,65	5,24	5,76	10
out/13	416,08	0	-1,34	-1,16	5	-16,67	-74,36	-75	406,07	0,37	4,56	5,53	16,67
set/13	416,08	0	-1,34	-1,07	6	9,09	-69,23	-68,42	404,57	0,24	4,17	5,76	45,45
ago/13	416,08	0	-1,34	-1,05	5,5	-21,43	-71,79	-73,17	403,6	0,1	3,92	5,85	21,43
jul/13	416,08	0,21	-1,34	0,16	7	-12,5	-64,1	-66,67	403,2	0,06	3,82	5,75	12,5
jun/13	415,22	-0,2	-1,54	-0,13	8	-11,11	-58,97	-55,56	402,96	0,26	3,76	5,87	11,11
mai/13	416,06	0	-1,34	0,07	9	0	-53,85	-55	401,91	0,29	3,49	5,71	0
abr/13	416,06	0	-1,34	0,46	9	-5,26	-53,85	-56,1	400,75	0,49	3,19	5,75	5,26

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.

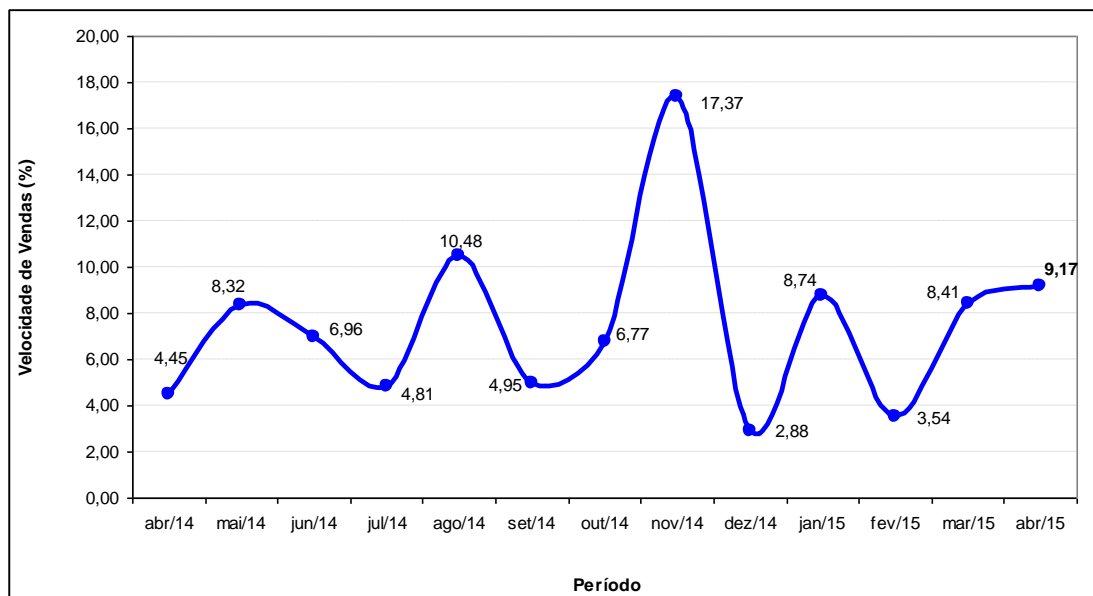
Gráfico 1: Belo Horizonte, variações dos preços médios de venda dos imóveis residenciais pesquisados na amostra e as variações do IPCA/IPEAD, abr/14 - abr/15



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, abr/14 - abr/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 abril 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^(*), abril 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)	216.868 (15)	395.142 (13)	- (2)	546.062 (5)
	Máximo	-	418.400	545.287	-	650.000
Médio	Mínimo	-	211.166	383.578	-	305.000
	Médio	- (1)	337.933 (7)	474.373 (10)	- (1)	646.021 (10)
	Máximo	-	447.828	600.000	-	1.046.100
Alto	Mínimo	-	199.362	275.067	612.881	318.746
	Médio	-	254.093 (16)	411.583 (32)	722.255 (11)	603.006 (34)
	Máximo	-	477.000	747.289	974.651	1.500.000
Luxo	Mínimo	400.000	400.000	650.000	615.000	888.474
	Médio	542.851 (4)	753.269 (10)	1.006.446 (16)	2.078.046 (28)	2.500.123 (26)
	Máximo	1.156.914	1.169.573	1.418.600	4.000.000	5.000.000

(*) 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

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 abril 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⁾, abril 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	4.195 (10)	- (2)	4.770 (3)	- (1)
	Médio	5.647 (5)	5.810 (5)	4.661 (13)	8.437 (3)
	Luxo	-	-	-	10.793 (3)
	Alto Luxo	-	-	-	14.180 (3)
3 Quartos	Baixo	5.257 (4)	-	- (1)	-
	Médio	5.514 (7)	6.094 (7)	5.238 (23)	- (1)
	Luxo	- (2)	6.140 (3)	5.994 (8)	9.692 (9)
	Alto Luxo	-	-	-	12.790 (6)
4 Quartos	Baixo	-	-	-	-
	Médio	- (1)	-	5.794 (3)	-
	Luxo	- (1)	- (1)	6.220 (8)	11.261 (8)
	Alto Luxo	-	-	-	11.467 (20)
Cobertura	Baixo	- (2)	- (2)	3.871 (3)	-
	Médio	- (2)	4.717 (7)	4.176 (22)	- (2)
	Luxo	- (1)	- (1)	4.875 (9)	11.476 (12)
	Alto Luxo	-	-	-	10.840 (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. 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 abril 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⁾, abril 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	6.000	-	6.606
	Médio	-	45.156 (5)	6.932 (3)	- (1)	8.944 (9)
	Máximo	-	81.030	12.827	-	12.486
Luxo	Mínimo	7.852	45.000	-	-	8.685
	Médio	11.612 (4)	53.551 (8)	- (1)	- (1)	13.565 (9)
	Máximo	12.573	68.250	-	-	15.073

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

(2) 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 (-).

(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 abril 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, vendidas e respectivas V.V. (%) por estágio da construção e por classe de bairros, abril 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	28	0	28	0,00
	Médio	97	5	92	5,15
	Alto	117	13	104	11,11
	Luxo	95	1	94	1,05
	Total	337	19	318	5,64
Em Construção	Popular	812	32	780	3,94
	Médio	185	0	185	0,00
	Alto	706	20	686	2,83
	Luxo	416	17	399	4,09
	Total	2.119	69	2.050	3,26
Na Planta	Popular	976	256	720	26,23
	Médio	94	0	94	0,00
	Alto	332	9	323	2,71
	Luxo	102	10	92	9,80
	Total	1.504	275	1.229	18,28
Geral	Popular	1.816	288	1.528	15,86
	Médio	376	5	371	1,33
	Alto	1.155	42	1.113	3,64
	Luxo	613	28	585	4,57
	Total	3.960	363	3.597⁽⁵⁾	9,17

(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 172 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^(*), abr/13 - abr/15

Período	Tipo de Imóvel								
	Residencial - Apartamento						Comercial		
	1 Quarto	2 Quartos	3 Quartos	4 Quartos	Cobertura	Total	Sala	Loja	Total
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
dez/13	54	673	989	431	121	2.268	312	8	320
nov/13	54	717	945	321	116	2.153	313	9	322
out/13	54	707	945	330	120	2.156	335	10	345
set/13	--	746	960	345	123	2.174	306	12	318
ago/13	--	736	763	325	116	1.940	264	11	275
jul/13	--	678	806	294	109	1.887	282	14	296
jun/13	--	708	833	289	115	1.945	289	16	305
mai/13	--	442	910	310	128	1.790	299	18	317
abr/13	--	440	909	327	132	1.808	317	18	335

(*) 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 abril de 2015.

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

Bairros	Apartamento		Loja		Sala	
	Qt ⁽²⁾	% ⁽³⁾	Qt	%	Qt	%
Castelo	610	16,96	9	26,47	7	2,11
Califórnia	524	14,57	-	-	-	-
Betânia	271	7,53	-	-	-	-
Floramar	194	5,39	-	-	-	-
Buritis	168	4,67	-	-	28	8,43
Planalto	156	4,34	-	-	-	-
Funcionários	141	3,92	1	2,94	4	1,20
Jardinópolis	125	3,48	-	-	-	-
Santa Amélia	123	3,42	-	-	-	-
Ouro Preto	113	3,14	-	-	-	-
Gutierrez	106	2,95	-	-	-	-
Palmeiras	101	2,81	-	-	-	-
Sagrada Família	99	2,75	-	-	-	-
Barreiro de Baixo	91	2,53	-	-	-	-
Luxemburgo	90	2,50	-	-	106	31,93
Glória	76	2,11	-	-	-	-
Serra	48	1,33	-	-	-	-
Caçara	44	1,22	3	8,82	15	4,52
Lourdes	44	1,22	1	2,94	32	9,64
Outros	473	13,15	-	-	-	-
Barro Preto	-	-	-	-	14	4,22
Calafate	-	-	-	-	10	3,01
Estoril	-	-	-	-	44	13,25
Paquetá	-	-	2	5,88	-	-
Prado	-	-	-	-	9	2,71
Santa Efigênia	-	-	5	14,71	-	-
Santa Lúcia	-	-	-	-	4	1,20
Santo Agostinho	-	-	-	-	33	9,94
Savassi	-	-	-	-	6	1,81
Serrano	-	-	13	38,24	-	-
União	-	-	-	-	20	6,02
Total Global	3.597	100,00	34	100,00	332	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 abril 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, abril de 2015

Tipo de Imóvel	Classe de Bairros									
	Popular		Médio		Alto		Luxo		Total	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Apartamento	1.528	42,48	371	10,31	1.113	30,94	585	16,26	3.597	100,00
1 Quarto	4	5,80	7	10,14	-	-	58	84,06	69	100,00
2 Quartos	1.067	55,20	154	7,97	631	32,64	81	4,19	1.933	100,00
3 Quartos	414	38,05	187	17,19	327	30,06	160	14,71	1.088	100,00
4 Quartos	21	6,18	4	1,18	75	22,06	240	70,59	340	100,00
Cobertura	22	13,17	19	11,38	80	47,90	46	27,54	167	100,00
Andar Corrido	-	-	-	-	-	-	14	100,00	14	100,00
Garagem	12	3,73	20	6,21	78	24,22	212	65,84	322	100,00
Loja	-	-	7	20,59	25	73,53	2	5,88	34	100,00
De Frente	-	-	7	23,33	22	73,33	1	3,33	30	100,00
Interna	-	-	-	-	3	75,00	1	25,00	4	100,00
Sala	20	6,02	10	3,01	108	32,53	194	58,43	332	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, abr/13 - abr/15

Período	Quantidade de Unidades Vendidas
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
dez/13	176
nov/13	47
out/13	104
set/13	246
ago/13	196
jul/13	114
jun/13	335
mai/13	77
abr/13	313

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, nov/14 - abr/15

Faixa de Valores (R\$) ⁽³⁾	Período											
	abr/15		mar/15		fev/15		jan/15		dez/14		nov/14	
	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Até R\$250.000	283	77,96	40	13,94	8	6,96	163	52,75	22	22,45	93	13,36
De R\$250.001 até R\$500.000	50	13,77	184	64,11	50	43,48	79	25,57	52	53,06	547	78,59
De R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	17	4,68	37	12,89	49	42,61	27	8,74	6	6,12	14	2,01
De R\$ 1.000.001 até R\$ 1.500.000	7	1,93	21	7,32	8	6,96	30	9,71	7	7,14	36	5,17
Acima de R\$ 1.500.000	6	1,65	5	1,74	0	0	10	3,24	11	11,22	6	0,86
Total Vendido	363	100	287	100	115	100	309	100	98	100	696	100

(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, nov/14 – abr/15

Faixa de Valores (R\$) ⁽³⁾	Período											
	abr/15		mar/15		fev/15		jan/15		dez/14		nov/14	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Até R\$250.000	1.096	30,47	592	18,93	640	20,41	648	20,07	866	26,22	882	26,63
De R\$250.001 até R\$500.000	1.674	46,54	1.717	54,91	1.720	54,86	1.769	54,8	1.587	48,05	1.640	49,52
De R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	445	12,37	430	13,75	383	12,22	414	12,83	450	13,62	448	13,53
De R\$ 1.000.001 até R\$ 1.500.000	138	3,84	138	4,41	138	4,4	143	4,43	158	4,78	128	3,86
Acima de R\$ 1.500.000	244	6,78	250	7,99	254	8,1	254	7,87	242	7,33	214	6,46
Total Ofertado	3.597	100	3.127	100	3.135	100	3.228	100	3.303	100	3.312	100

(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, nov/14 - abr/15

Apartamento	Período					
	abr/15	mar/15	fev/15	jan/15	dez/14	nov/14
1 Quarto	8	10,84	6,02	12,63	4,35	58,67
2 Quartos	13,9	8,2	1,82	13,17	3,41	20,69
3 Quartos	2,86	10,19	3,95	4,2	1,89	11,16
4 Quartos	2,58	1,69	8,85	3,26	3,08	5,07
Cobertura	2,34	9,94	2,47	5,95	2,98	2,41
V.V. Total	9,17	8,41	3,54	8,74	2,88	17,37

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, nov/14 - abr/15

Faixa de Valores (R\$) ⁽¹⁾	Período					
	abr/15	mar/15	fev/15	jan/15	dez/14	nov/14
Até R\$250.000	20,52	6,33	1,23	20,1	2,48	9,54
De R\$250.001 até R\$500.000	2,9	9,68	2,82	4,27	3,17	25,01
De R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	3,68	7,92	11,34	6,12	1,32	3,03
De R\$ 1.000.001 até R\$ 1.500.000	4,83	13,21	5,48	17,34	4,24	21,95
Acima de R\$ 1.500.000	2,4	1,96	0	3,79	4,35	2,73
V.V. Total	9,17	8,41	3,54	8,74	2,88	17,37

(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 abril 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⁾, abril de 2015

Tipo de Imóvel	Classe de Bairros									
	Popular		Médio		Alto		Luxo		Total	
	Qt ⁽²⁾	% ⁽³⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Apartamento	780 (1)	95,59	-	-	-	-	36 (1)	4,41	816 (2)	100,00
1 Quarto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Quartos	780 (1)	96,06	-	-	-	-	32 (1)	3,94	812 (2)	100,00
3 Quartos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 Quartos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cobertura	-	-	-	-	-	-	4 (1)	100,00	4 (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.

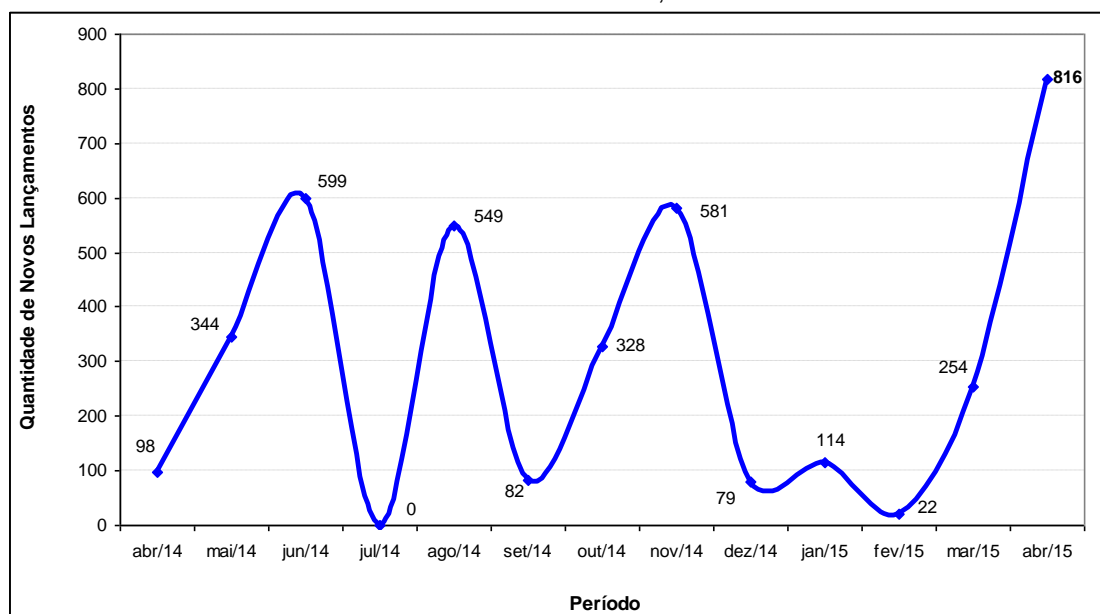
Tabela 15: Belo Horizonte, quantidade de novas unidades lançadas na amostra por tipo de imóvel, nos últimos seis meses, nov/14 - abr/15

Tipo de Imóvel	Período					
	abr/15	mar/15	fev/15	jan/15	dez/14	nov/14
Apartamento	816	254	22	114	79	581
1 Quarto	-	8	-	-	11	116
2 Quartos	812	90	-	94	30	396
3 Quartos	-	136	19	-	-	42
4 Quartos	-	-	-	16	32	18
Cobertura	4	20	3	4	6	9
Andar Corrido	-	-	-	-	-	-
Garagem	-	67	-	-	168	-
Loja	-	-	-	-	-	80
Sala	-	45	-	-	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, abr/14 - abr/15



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

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

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

Estágio da Construção do Empreendimento	Tipo de Imóvel			
	Residencial		Comercial	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%
Na Planta	22	12,79	6	17,65
Em Construção	94	54,65	24	70,59
Acabamento	54	31,40	14	41,18
Estrutura	38	22,09	8	23,53
Fundação	2	1,16	2	5,88
Acabados	56	32,56	4	11,76
Total	172	100,00	34	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 abril 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, abril de 2015

Origem dos Recursos	Empreendimentos Residenciais em Comercialização	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾
Próprios	123	71,51
Próprios + SFH	3	1,74
SFH	17	9,88
Por Administração	2	1,16
Outros ⁽³⁾	27	15,70
Total	172	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