

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELO HORIZONTE: CONSTRUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO

Maio 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 0,07% em maio de 2015, em relação ao mês anterior; no mesmo período, o IPCA/IPEAD - indicador da inflação na capital mineira - mostrou elevação de 1,06% (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 = -0,09% Médio = 0,01% Alto = 0,09% e Luxo = 0,54%.

Do total de 171 empreendimentos², do tipo residencial, ofertados na amostra desse mês, 26,31% sofreram variação de preços em relação ao mês anterior, sendo que 22,22% apresentaram elevação e 4,09% queda de preços.

Nenhuma unidade foi incorporada à oferta (TAB 14). Nesse mês, nenhuma unidade voltou a ser comercializada, 16 unidades foram distratadas e nenhuma unidade foi retirada de comercialização.

No período, houve queda de 2,25% no estoque de apartamentos ofertados (TAB. 1a). Em abril/2015, haviam 3.597 apartamentos ofertados, caindo para 3.516 em maio/2015 (TAB 6).

O indicador mensal de velocidade de vendas (V.V.) dos imóveis residenciais atingiu 2,68% em maio/2015, ante 9,17% no mês de abril/2015 (queda de 6,49 pontos percentuais – TAB. 1a e GRAF. 2). A velocidade de vendas dos “apartamentos acabados” (3,40%- TAB. 5) foi a maior para este mês.

O número de unidades vendidas de imóveis do tipo residencial pelas empresas da amostra, em maio/2015, totalizou 97 apartamentos (TAB. 9).

O preço médio de venda dos imóveis comerciais pesquisados na amostra apresentou variação positiva para as salas (TAB. 1b) de 0,09% e queda para as lojas (TAB. 1c) de 2,58%. Não foram lançadas novas unidades no seguimento comercial. Foram vendidas sete salas e nenhuma loja, sendo que foram registrados quatro 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, mai/13 - mai/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	
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
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
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
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
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
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
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
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	-1,00	3,83	-10,95	401,91	0,29	3,49	5,71	4,12

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/YPEAD e as velocidades de vendas, mai/13 - mai/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	
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
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	408,70	0,65	5,24	5,76	6,57
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
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
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
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
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	0,20	1,42	10,46	45,36	-5,68	-22,14	98,01	401,91	0,29	3,49	5,71	15,77

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

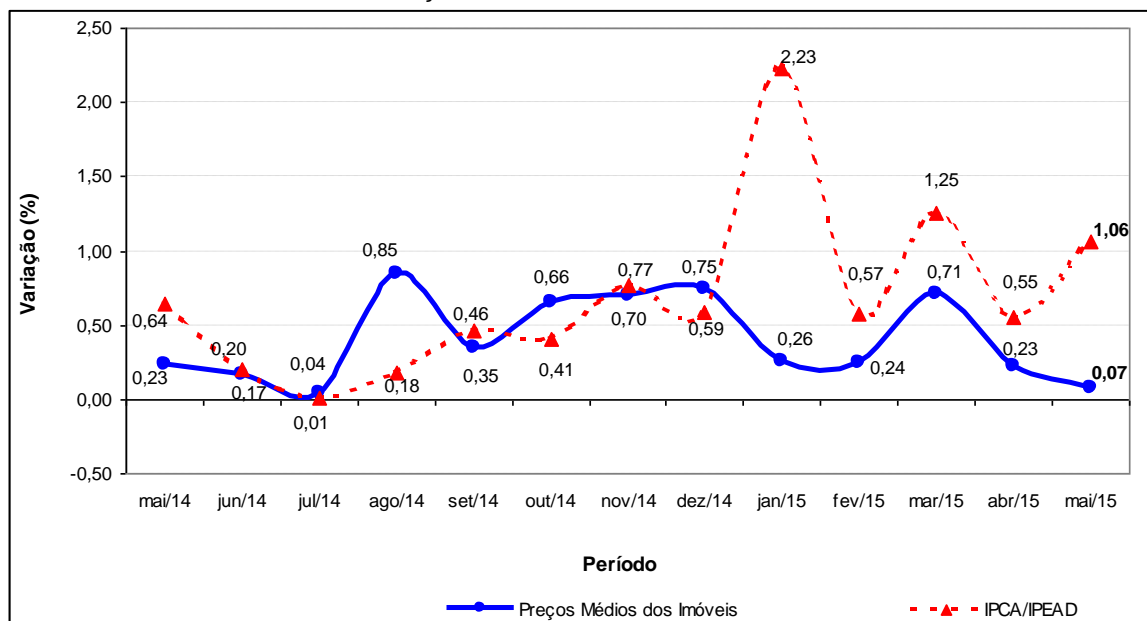
Tabela 1c: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices dos preços médios de venda, da quantidade ofertada de Lojas na amostra e do IPCA/IPEAD e as velocidades de vendas, mai/13 - mai/15

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	
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
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
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
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
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
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
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
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
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

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.

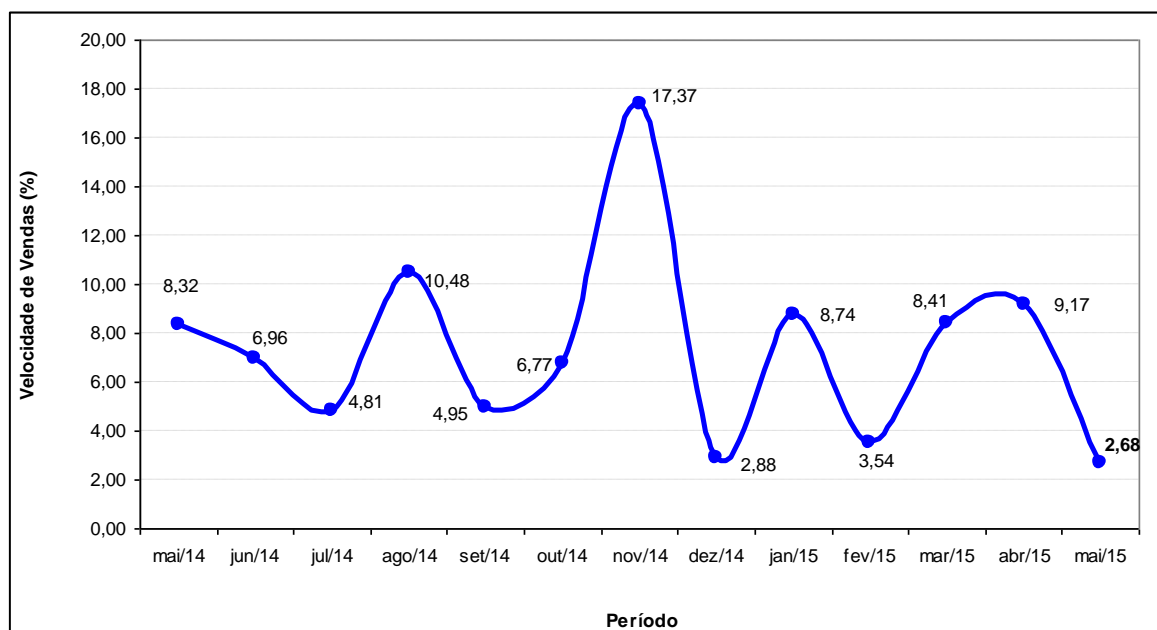
Gráfico 1: Belo Horizonte, variações dos preços médios de venda dos imóveis residenciais pesquisados na amostra e as variações do IPCA/IPEAD, mai/14 - mai/15



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, mai/14 - mai/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 maio 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^(*), maio de 2015

Classe de Bairros	Preço de Venda (R\$)	Apartamento				
		1 Quarto	2 Quartos	3 Quartos	4 Quartos	Cobertura
Popular	Mínimo	-	165.320	255.000	-	484.500
	Médio	(1)	216.598 (14)	395.428 (13)	(2)	546.062 (5)
	Máximo	-	420.500	548.946	-	650.000
Médio	Mínimo	-	211.166	383.578	-	305.000
	Médio	(1)	339.601 (7)	473.697 (10)	(1)	654.689 (10)
	Máximo	-	447.828	600.000	-	1.046.100
Alto	Mínimo	-	199.362	275.067	627.546	318.746
	Médio	-	254.007 (15)	411.677 (31)	730.118 (11)	602.728 (33)
	Máximo	-	477.000	784.654	980.697	1.500.000
Luxo	Mínimo	400.000	400.000	650.000	615.000	888.474
	Médio	545.850 (4)	850.276 (9)	1.031.739 (16)	2.144.056 (28)	2.472.848 (27)
	Máximo	1.175.675	1.176.829	1.425.700	4.598.000	5.270.000

(*) 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 maio 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⁾, maio 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	4.187 (9)	-	-	-
	Médio	5.659 (5)	5.810 (5)	4.662 (13)	(1)
	Luxo	-	-	-	11.104 (3)
	Alto Luxo	-	-	-	14.144 (3)
3 Quartos	Baixo	5.257 (4)	-	(1)	-
	Médio	5.536 (7)	6.089 (7)	5.242 (22)	-
	Luxo	-	6.140 (3)	6.070 (8)	10.070 (9)
	Alto Luxo	-	-	-	12.829 (6)
4 Quartos	Baixo	-	-	-	-
	Médio	-	-	5.900 (3)	-
	Luxo	(1)	(1)	6.265 (8)	11.270 (8)
	Alto Luxo	-	-	-	11.550 (20)
Cobertura	Baixo	-	-	3.871 (3)	-
	Médio	(2)	4.756 (7)	4.176 (22)	-
	Luxo	(1)	(1)	4.984 (8)	11.465 (13)
	Alto Luxo	-	-	-	10.944 (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 maio 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⁾, maio 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	-	45.220 (5)	6.932 (3)	(1)	8.956 (9)
	Máximo	-	81.030	12.827	-	12.486
Luxo	Mínimo	8.322	45.000	-	-	8.693
	Médio	11.646 (4)	53.551 (8)	(1)	(1)	13.601 (9)
	Máximo	12.573	68.250	-	-	15.142

(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 maio 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, maio 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	46	0	46	0,00
	Médio	92	3	89	3,26
	Alto	115	6	109	5,22
	Luxo	100	3	97	3,00
	Total	353	12	341	3,40
Em Construção	Popular	781	14	767	1,79
	Médio	185	2	183	1,08
	Alto	678	2	676	0,29
	Luxo	403	41	362	10,17
	Total	2.047	59	1.988	2,88
Na Planta	Popular	703	0	703	0,00
	Médio	94	0	94	0,00
	Alto	323	1	322	0,31
	Luxo	93	25	68	26,88
	Total	1.213	26	1.187	2,14
Geral	Popular	1.530	14	1.516	0,92
	Médio	371	5	366	1,35
	Alto	1.116	9	1.107	0,81
	Luxo	596	69	527	11,58
	Total	3.613	97	3.516⁽⁵⁾	2,68

(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 171 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^(*), mai/13 - mai/15

Período	Tipo de Imóvel								
	Residencial - Apartamento						Comercial		
	1 Quarto	2 Quartos	3 Quartos	4 Quartos	Cobertura	Total	Sala	Loja	Total
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
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

(*) 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 maio de 2015.

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

Bairros	Apartamento		Loja		Sala	
	Qt ⁽²⁾	% ⁽³⁾	Qt	%	Qt	%
Castelo	607	17,26	9	26,47	7	2,13
Califórnia	524	14,90	-	-	-	-
Betânia	269	7,65	-	-	-	-
Floramar	194	5,52	-	-	-	-
Buritis	169	4,81	-	-	25	7,60
Planalto	154	4,38	-	-	-	-
Funcionários	116	3,30	1	2,94	3	0,91
Jardinópolis	122	3,47	-	-	-	-
Santa Amélia	123	3,50	-	-	-	-
Ouro Preto	112	3,19	-	-	-	-
Gutierrez	104	2,96	-	-	-	-
Palmeiras	101	2,87	-	-	-	-
Sagrada Família	99	2,82	-	-	-	-
Barreiro de Baixo	91	2,59	-	-	-	-
Luxemburgo	63	1,79	-	-	104	31,61
Glória	76	2,16	-	-	-	-
Serra	48	1,37	-	-	-	-
Caçara	43	1,22	3	8,82	15	4,56
Lourdes	44	1,25	1	2,94	33	10,03
Outros	457	13,00	-	-	-	-
Barro Preto	-	-	-	-	13	3,95
Calafate	-	-	-	-	13	3,95
Estoril	-	-	-	-	44	13,37
Paqueta	-	-	2	5,88	-	-
Prado	-	-	-	-	9	2,74
Santa Efigênia	-	-	5	14,71	-	-
Santa Lúcia	-	-	-	-	4	1,22
Santo Agostinho	-	-	-	-	33	10,03
Savassi	-	-	-	-	6	1,82
Serrano	-	-	13	38,24	-	-
União	-	-	-	-	20	6,08
Total Global	3.516	100,00	34	100,00	329	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 maio 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, maio de 2015

Tipo de Imóvel	Classe de Bairros									
	Popular		Médio		Alto		Luxo		Total	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Apartamento	1.516	43,12	366	10,41	1.107	31,48	527	14,99	3.516	100,00
1 Quarto	4	5,80	7	10,14	-	-	58	84,06	69	100,00
2 Quartos	1.060	55,88	152	8,01	628	33,10	57	3,00	1.897	100,00
3 Quartos	409	38,48	186	17,50	324	30,48	144	13,55	1.063	100,00
4 Quartos	21	6,56	3	0,94	76	23,75	220	68,75	320	100,00
Cobertura	22	13,17	18	10,78	79	47,31	48	28,74	167	100,00
Andar Corrido	-	-	-	-	-	-	14	100,00	14	100,00
Garagem	12	3,69	23	7,08	78	24,00	212	65,23	325	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	6,08	13	3,95	104	31,61	192	58,36	329	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, mai/13 - mai/15

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

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, dez/14 - mai/15

Faixa de Valores (R\$) ⁽³⁾	Período											
	dez/14		jan/15		fev/15		mar/15		abr/15		mai/15	
	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Até R\$250.000	22	22,45	163	52,75	8	6,96	40	13,94	283	77,96	7	7,22
De R\$250.001 até R\$500.000	52	53,06	79	25,57	50	43,48	184	64,11	50	13,77	14	14,43
De R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	6	6,12	27	8,74	49	42,61	37	12,89	17	4,68	44	45,36
De R\$ 1.000.001 até R\$ 1.500.000	7	7,14	30	9,71	8	6,96	21	7,32	7	1,93	4	4,12
Acima de R\$ 1.500.000	11	11,22	10	3,24	0	0,00	5	1,74	6	1,65	28	28,87
Total Vendido	98	100,00	309	100,00	115	100,00	287	100,00	363	100	97	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, dez/14 – mai/15

Faixa de Valores (R\$) ⁽³⁾	Período											
	dez/14		jan/15		fev/15		mar/15		abr/15		mai/15	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Até R\$250.000	866	26,22	648	20,07	640	20,41	592	18,93	1.096	30,47	1.089	30,97
De R\$250.001 até R\$500.000	1.587	48,05	1.769	54,80	1.720	54,86	1.717	54,91	1.674	46,54	1.662	47,27
De R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	450	13,62	414	12,83	383	12,22	430	13,75	445	12,37	400	11,38
De R\$ 1.000.001 até R\$ 1.500.000	158	4,78	143	4,43	138	4,40	138	4,41	138	3,84	141	4,01
Acima de R\$ 1.500.000	242	7,33	254	7,87	254	8,10	250	7,99	244	6,78	224	6,37
Total Ofertado	3.303	100,00	3.228	100,00	3.135	100,00	3.127	100,00	3.597	100	3.516	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, dez/14 - mai/15

Apartamento	Período					
	dez/14	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15
1 Quarto	4,35	12,63	6,02	10,84	8,00	0,00
2 Quartos	3,41	13,17	1,82	8,20	13,90	1,91
3 Quartos	1,89	4,20	3,95	10,19	2,86	2,66
4 Quartos	3,08	3,26	8,85	1,69	2,58	8,31
Cobertura	2,98	5,95	2,47	9,94	2,34	1,18
V.V. Total	2,88	8,74	3,54	8,41	9,17	2,68

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, dez/14 - mai/15

Faixa de Valores (R\$) ⁽¹⁾	Período					
	dez/14	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15
Até R\$250.000	2,48	20,10	1,23	6,33	20,52	0,64
De R\$250.001 até R\$500.000	3,17	4,27	2,82	9,68	2,90	0,84
De R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	1,32	6,12	11,34	7,92	3,68	9,91
De R\$ 1.000.001 até R\$ 1.500.000	4,24	17,34	5,48	13,21	4,83	2,76
Acima de R\$ 1.500.000	4,35	3,79	0,00	1,96	2,40	11,11
V.V. Total	2,88	8,74	3,54	8,41	9,17	2,68

(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 maio 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⁾, maio de 2015

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.

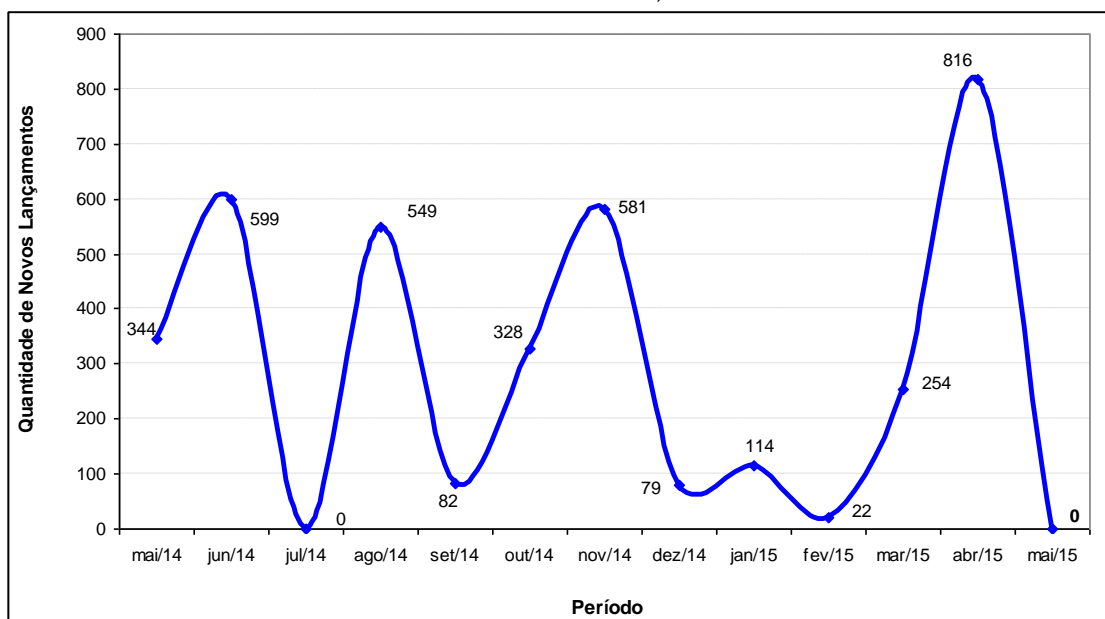
Tabela 15: Belo Horizonte, quantidade de novas unidades lançadas na amostra por tipo de imóvel, nos últimos seis meses, dez/14 - mai/15

Tipo de Imóvel	Período					
	dez/14	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15
Apartamento	79	114	22	254	816	-
1 Quarto	11	-	-	8	-	-
2 Quartos	30	94	-	90	812	-
3 Quartos	-	-	19	136	-	-
4 Quartos	32	16	-	-	-	-
Cobertura	6	4	3	20	4	-
Andar Corrido	-	-	-	-	-	-
Garagem	168	-	-	67	-	-
Loja	-	-	-	-	-	-
Sala	84	-	-	45	-	-

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, mai/14 - mai/15



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

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

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

Estágio da Construção do Empreendimento	Tipo de Imóvel			
	Residencial		Comercial	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%
Na Planta	20	11,70	6	17,65
Em Construção	90	52,63	22	64,71
Acabamento	53	30,99	15	44,12
Estrutura	33	19,30	5	14,71
Fundação	4	2,34	2	5,88
Acabados	61	35,67	6	17,65
Total	171	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 maio 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, maio de 2015

Origem dos Recursos	Empreendimentos Residenciais em Comercialização	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾
Próprios	123	71,93
Próprios + SFH	3	1,75
SFH	16	9,36
Por Administração	2	1,17
Outros ⁽³⁾	27	15,79
Total	171	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