

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELO HORIZONTE: CONSTRUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO

Junho 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 1,62% em junho de 2015, em relação ao mês anterior. No mesmo período, o IPCA/IPEAD - indicador da inflação na capital mineira - mostrou elevação de 0,94% (TAB. 1a e GRAF. 1).

Estratificando-se o preço médio dos imóveis pesquisados na amostra do tipo residencial por classe de bairro¹ e comparando-o com o preço médio do mês anterior, foram observadas as seguintes variações: Popular = 1,40% Médio = 0,45% Alto = 2,79% e Luxo = 0,40%.

Do total de 173 empreendimentos², do tipo residencial, ofertados na amostra desse mês, 45,66% sofreram variação de preços em relação ao mês anterior, sendo que 40,46% apresentaram elevação e 5,20% queda de preços.

Incorporaram-se à oferta 96 novos imóveis residenciais em dois novos lançamentos (TAB 14). Nesse mês, cinco unidades foram distratadas³, nenhuma unidade foi retirada de comercialização⁴ e nenhuma unidade voltou a ser comercializada⁵.

No período, houve queda de 5,29% no estoque de apartamentos ofertados (TAB. 1a). Em maio/2015, haviam 3.516 apartamentos ofertados, caindo para 3.330 em junho/2015 (TAB 6).

O indicador mensal de velocidade de vendas (V.V.) dos imóveis residenciais atingiu 7,93% em junho/2015, ante 2,68% no mês de maio/2015 (alta de 5,25 pontos percentuais – TAB. 1a e GRAF. 2). A velocidade de vendas dos “apartamentos em construção” (9,48%- TAB. 5) foi o maior destaque para este mês.

O número de unidades vendidas de imóveis do tipo residencial pelas empresas da amostra, em junho/2015, totalizou 287 apartamentos (TAB. 9).

O preço médio de venda dos imóveis comerciais pesquisados na amostra apresentou variação positiva para as salas (TAB. 1b) de 0,27% e de 0,03% para as lojas (TAB. 1c). Não foram lançadas novas unidades no seguimento comercial. Foram vendidas 29 salas e duas lojas, sendo que foram registrados sete distratos para as salas e um 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.

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

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

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

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

Tabela 1a: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices dos preços médios de venda, da quantidade ofertada de Imóveis Residenciais (apartamentos) na amostra e do IPCA/IPEAD e as velocidades de vendas, jun/13 - jun/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	
jun/15	699,74	1,62	3,16	6,66	105,61	-5,29	0,82	3,84	470,65	0,94	6,77	9,38	7,93
mai/15	688,60	0,07	1,52	5,15	111,51	-2,25	6,45	25,57	466,27	1,06	5,78	8,58	2,68
abr/15	688,10	0,23	1,44	5,32	114,08	15,03	8,90	34,02	461,38	0,55	4,67	8,13	9,17
mar/15	686,54	0,71	1,22	5,59	99,17	-0,26	-5,33	16,46	458,85	1,25	4,10	8,53	8,41
fev/15	681,71	0,24	0,50	5,13	99,42	-2,88	-5,09	16,72	453,19	0,57	2,81	7,88	3,54
jan/15	680,05	0,26	0,26	5,18	102,37	-2,27	-2,27	54,01	450,62	2,23	2,23	7,53	8,74
dez/14	678,30	0,75	5,28	5,28	104,75	-0,27	45,63	45,63	440,79	0,59	6,92	6,92	2,88
nov/14	673,24	0,70	4,49	5,44	105,04	-1,90	46,03	53,83	438,20	0,77	6,29	7,22	17,37
out/14	668,57	0,66	3,77	4,94	107,07	1,59	48,85	56,59	434,85	0,41	5,48	7,09	6,77
set/14	664,20	0,35	3,09	4,50	105,39	0,30	46,52	52,85	433,08	0,46	5,05	7,05	4,95
ago/14	661,87	0,85	2,73	4,25	105,07	8,09	46,08	70,77	431,10	0,18	4,57	6,81	10,48
jul/14	656,28	0,04	1,86	3,55	97,20	-4,43	35,14	62,43	430,32	0,01	4,38	6,73	4,81
jun/14	656,00	0,17	1,82	4,11	101,71	14,54	41,40	64,88	430,28	0,20	4,37	6,78	6,96
mai/14	654,87	0,23	1,64	4,07	88,80	4,32	23,46	56,42	429,42	0,64	4,16	6,84	8,32
abr/14	653,33	0,48	1,40	4,28	85,12	-0,04	18,34	48,45	426,69	0,92	3,50	6,47	4,45
mar/14	650,22	0,27	0,92	4,50	85,15	-0,04	18,39	52,04	422,80	0,65	2,56	6,02	11,65
fev/14	648,45	0,29	0,65	4,95	85,18	28,15	18,43	49,55	420,07	0,24	1,89	5,86	5,39
jan/14	646,59	0,36	0,36	5,90	66,47	-7,58	-7,58	26,27	419,06	1,65	1,65	5,40	8,23
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

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

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

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

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

Tabela 1b: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices dos preços médios de venda, da quantidade ofertada de Salas na amostra e do IPCA/IPEAD e as velocidades de vendas, jun/13 - jun/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		
jun/15	491,77	0,27	-4,53	0,79	46,58	-6,69	-0,32	6,23	470,65	0,94	6,77	9,38	8,63
mai/15	490,44	0,09	-4,79	1,50	49,91	-0,90	6,82	13,06	466,27	1,06	5,78	8,58	1,19
abr/15	489,98	-4,95	-4,88	1,67	50,37	-0,30	7,79	12,16	461,38	0,55	4,67	8,13	1,19
mar/15	515,52	0,11	0,08	7,09	50,52	11,37	8,12	12,88	458,85	1,25	4,10	8,53	6,98
fev/15	514,97	0,18	-0,03	7,31	45,36	-1,97	-2,92	3,46	453,19	0,57	2,81	7,88	1,97
jan/15	514,07	-0,21	-0,21	7,90	46,27	-0,97	-0,97	6,64	450,62	2,23	2,23	7,53	2,24
dez/14	515,13	0,00	8,74	8,74	46,73	9,22	-1,28	-1,28	440,79	0,59	6,92	6,92	16,08
nov/14	515,13	2,76	8,74	9,16	42,78	-0,70	-9,62	-9,90	438,20	0,77	6,29	7,22	2,08
out/14	501,29	0,73	5,82	10,09	43,09	0,00	-8,97	-15,22	434,85	0,41	5,48	7,09	0,70
set/14	497,65	0,89	5,05	9,29	43,09	-2,41	-8,97	-7,19	433,08	0,46	5,05	7,05	4,70
ago/14	493,24	0,09	4,12	8,58	44,15	-2,35	-6,73	10,23	431,10	0,18	4,57	6,81	3,64
jul/14	492,77	1,00	4,02	8,98	45,21	3,11	-4,49	5,67	430,32	0,01	4,38	6,73	0,67
jun/14	487,91	0,98	3,00	8,68	43,85	-0,69	-7,37	0,00	430,28	0,20	4,37	6,78	1,37
mai/14	483,19	0,26	2,00	9,06	44,15	-1,69	-6,73	-2,68	429,42	0,64	4,16	6,84	3,00
abr/14	481,92	0,11	1,73	8,99	44,91	0,34	-5,13	-6,62	426,69	0,92	3,50	6,47	19,78
mar/14	481,38	0,31	1,62	9,23	44,76	2,08	-5,45	-8,67	422,80	0,65	2,56	6,02	2,32
fev/14	479,88	0,73	1,30	9,52	43,85	1,05	-7,37	-13,21	420,07	0,24	1,89	5,86	7,67
jan/14	476,41	0,57	0,57	9,03	43,39	-8,33	-8,33	-20,99	419,06	1,65	1,65	5,40	23,12
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

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

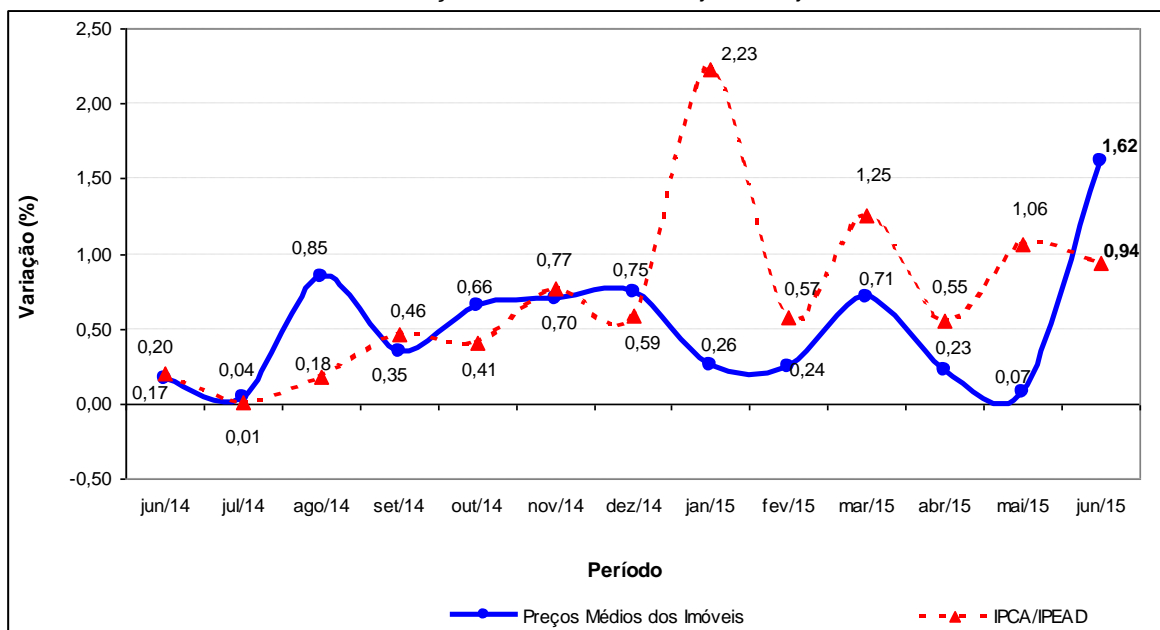
Tabela 1c: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices dos preços médios de venda, da quantidade ofertada de Lojas na amostra e do IPCA/IPEAD e as velocidades de vendas, jun/13 - jun/15

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	
jun/15	415,61	0,03	-4,01	-0,19	16,50	-2,94	-10,81	230,00	470,65	0,94	6,77	9,38	5,71
mai/15	415,50	-2,58	-4,04	-0,22	17,00	0,00	-8,11	240,00	466,27	1,06	5,78	8,58	0,00
abr/15	426,48	0,00	-1,50	2,42	17,00	0,00	-8,11	240,00	461,38	0,55	4,67	8,13	0,00
mar/15	426,48	-1,56	-1,50	2,42	17,00	-12,82	-8,11	277,78	458,85	1,25	4,10	8,53	12,82
fev/15	433,26	0,00	0,06	4,05	19,50	0,00	5,41	333,33	453,19	0,57	2,81	7,88	0,00
jan/15	433,26	0,06	0,06	3,57	19,50	5,41	5,41	550,00	450,62	2,23	2,23	7,53	0,00
dez/14	432,98	0,00	3,50	3,50	18,50	0,00	362,50	362,50	440,79	0,59	6,92	6,92	0,00
nov/14	432,98	0,11	3,50	3,50	18,50	117,65	362,50	311,11	438,20	0,77	6,29	7,22	62,24
out/14	432,50	-0,27	3,38	3,95	8,50	0,00	112,50	70,00	434,85	0,41	5,48	7,09	0,00
set/14	433,67	4,15	3,66	4,23	8,50	6,25	112,50	41,67	433,08	0,46	5,05	7,05	5,56
ago/14	416,40	0,00	-0,47	0,08	8,00	45,45	100,00	45,45	431,10	0,18	4,57	6,81	0,00
jul/14	416,40	0,00	-0,47	0,08	5,50	10,00	37,50	-21,43	430,32	0,01	4,38	6,73	0,00
jun/14	416,40	0,00	-0,47	0,28	5,00	0,00	25,00	-37,50	430,28	0,20	4,37	6,78	0,00
mai/14	416,40	0,00	-0,47	0,08	5,00	0,00	25,00	-44,44	429,42	0,64	4,16	6,84	0,00
abr/14	416,40	0,00	-0,47	0,08	5,00	11,11	25,00	-44,44	426,69	0,92	3,50	6,47	0,00
mar/14	416,40	0,00	-0,47	0,08	4,50	0,00	12,50	-52,63	422,80	0,65	2,56	6,02	0,00
fev/14	416,40	-0,47	-0,47	-2,10	4,50	50,00	12,50	-75,00	420,07	0,24	1,89	5,86	18,18
jan/14	418,34	0,00	0,00	-1,12	3,00	-25,00	-25,00	-84,62	419,06	1,65	1,65	5,40	25,00
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

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.

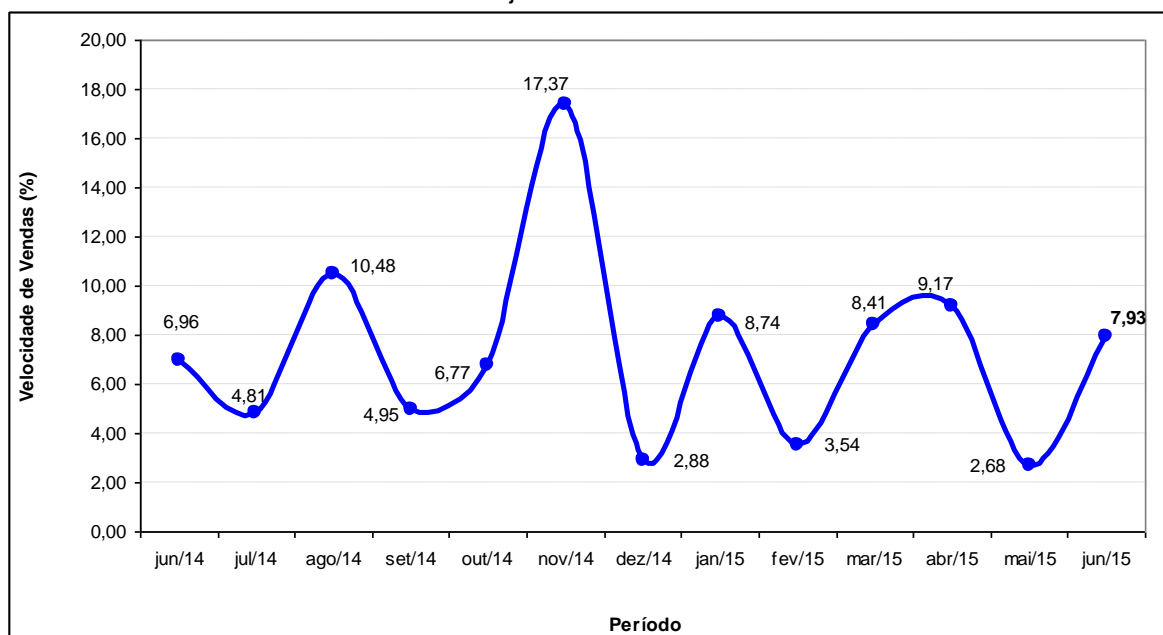
Gráfico 1: Belo Horizonte, variações dos preços médios de venda dos imóveis residenciais pesquisados na amostra e as variações do IPCA/IPEAD, jun/14 - jun/15



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, jun/14 - jun/15



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

A tabela 2 apresenta os preços mínimos, médios⁸ e máximos de venda dos imóveis residenciais (apartamentos) pesquisados na amostra, em junho 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^(*), junho 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	350.000	550.000
	Médio	- (1)	217.295 (14)	407.033 (14)	586.304 (3)	657.496 (7)
	Máximo	-	428.700	550.263	671.200	1.114.511
Médio	Mínimo	-	211.166	398.521	-	305.000
	Médio	- (1)	358.103 (7)	505.336 (10)	- (1)	654.689 (10)
	Máximo	-	447.828	600.000	-	1.046.100
Alto	Mínimo	-	240.000	279.052	637.022	318.746
	Médio	-	290.718 (15)	403.425 (31)	755.064 (11)	613.835 (33)
	Máximo	-	477.000	786.537	985.208	1.500.000
Luxo	Mínimo	400.000	400.000	650.000	615.000	900.000
	Médio	563.585 (4)	860.366 (9)	1.051.852 (16)	2.136.183 (28)	2.434.836 (27)
	Máximo	1.181.069	1.184.100	1.439.200	4.598.000	5.300.000

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

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

⁸ O preço médio refere-se à média dos preços (de venda à vista) de cada tipo de imóvel ponderada pela quantidade ofertada desse imóvel.

O preço de venda à vista do imóvel (considerado tipo ou padrão geral de referência daquele empreendimento, no período de referência) não envolve qualquer financiamento, prazo ou negociação.

O período restringe-se a um mês, retratando a periodicidade "mensal" dessa pesquisa.

A quantidade ofertada refere-se ao número de imóveis para venda no final do período. Este número indica o estoque disponível para a comercialização do próximo período.

A tabela 3 apresenta os preços médios de venda dos imóveis residenciais (apartamentos) pesquisados na amostra por metro quadrado (m²)⁹ em junho 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⁾, junho de 2015

Apartamento	Padrão de Acabamento	Classe de Bairros			
		Popular	Médio	Alto	Luxo
1 Quarto	Baixo	- (1)	-	-	-
	Médio	-	(1)	(0)	-
	Luxo	-	-	-	(2)
	Alto Luxo	-	-	-	(2)
2 Quartos	Baixo	4.238 (9)	-	-	-
	Médio	5.616 (5)	6.046 (5)	5.517 (13)	-
	Luxo	-	-	-	11.104 (3)
	Alto Luxo	-	-	-	14.233 (3)
3 Quartos	Baixo	5.394 (4)	-	(1)	-
	Médio	5.611 (8)	6.326 (7)	5.089 (22)	-
	Luxo	-	6.140 (3)	6.074 (8)	10.085 (9)
	Alto Luxo	-	-	-	13.102 (6)
4 Quartos	Baixo	-	(0)	-	-
	Médio	-	(0)	6.009 (3)	(0)
	Luxo	(1)	(1)	6.566 (8)	11.219 (8)
	Alto Luxo	-	-	-	11.560 (20)
Cobertura	Baixo	-	(2)	4.043 (3)	(0)
	Médio	4.634 (4)	4.756 (7)	4.209 (22)	-
	Luxo	(1)	(1)	5.058 (8)	11.438 (13)
	Alto Luxo	(0)	(0)	(0)	10.868 (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

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

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

A tabela 4 apresenta os preços mínimos, médios e máximos de venda dos imóveis comerciais pesquisados na amostra por metro quadrado (m²), em junho 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⁾, junho 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	-	6.641
	Médio	-	47.073 (4)	6.965 (3)	(1)	8.951 (9)
	Máximo	-	81.030	12.827	-	12.486
Luxo	Mínimo	8.322	45.000	-	-	8.741
	Médio	10.254 (4)	53.559 (8)	-	-	13.582 (7)
	Máximo	11.761	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 junho 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, junho 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	47	5	42	10,64
	Médio	52	1	51	1,92
	Alto	110	5	105	4,55
	Luxo	97	7	90	7,22
	Total	306	18	288	5,88
Em Construção	Popular	768	55	713	7,16
	Médio	220	101	119	45,91
	Alto	686	17	669	2,48
	Luxo	384	22	362	5,73
	Total	2.058	195	1.863	9,48
Na Planta	Popular	799	38	761	4,76
	Médio	94	0	94	0,00
	Alto	314	33	281	10,51
	Luxo	46	3	43	6,52
	Total	1.253	74	1.179	5,91
Geral	Popular	1.614	98	1.516	6,07
	Médio	366	102	264	27,87
	Alto	1.110	55	1.055	4,95
	Luxo	527	32	495	6,07
	Total	3.617	287	3.330⁽⁵⁾	7,93

(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 173 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^(*), jun/13 - jun/15

Período	Tipo de Imóvel								
	Residencial - Apartamento						Comercial		
	1 Quarto	2 Quartos	3 Quartos	4 Quartos	Cobertura	Total	Sala	Loja	Total
jun/15	54	1.769	1.001	344	162	3.330	307	33	340
mai/15	69	1.897	1.063	320	167	3.516	329	34	363
abr/15	69	1.933	1.088	340	167	3.597	332	34	366
mar/15	74	1.422	1.119	349	163	3.127	333	34	367
fev/15	78	1.456	1.093	350	158	3.135	299	39	338
jan/15	83	1.483	1.118	386	158	3.228	305	39	344
dez/14	88	1.586	1.089	377	163	3.303	308	37	345
nov/14	81	1.606	1.107	356	162	3.312	282	37	319
out/14	76	1.609	1.195	350	146	3.376	284	17	301
set/14	81	1.612	1.146	356	128	3.323	284	17	301
ago/14	55	1.655	1.126	356	121	3.313	291	16	307
jul/14	50	1.410	1.115	364	126	3.065	298	11	309
jun/14	50	1.466	1.166	390	135	3.207	289	10	299
mai/14	44	1.114	1.100	406	136	2.800	291	10	301
abr/14	46	977	1.113	415	133	2.684	296	10	306
mar/14	46	1.001	1.096	415	127	2.685	295	9	304
fev/14	48	958	1.137	423	120	2.686	289	9	298
jan/14	50	636	884	410	116	2.096	286	6	292
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

(*) 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 junho de 2015.

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

Bairros	Apartamento		Loja		Sala	
	Qt ⁽²⁾	% ⁽³⁾	Qt	%	Qt	%
Castelo	590	17,72	9	27,27	7	2,28
Califórnia	524	15,74	-	-	-	-
Betânia	257	7,72	-	-	-	-
Floramar	169	5,08	-	-	-	-
Buritis	166	4,98	-	-	23	7,49
Santa Amélia	122	3,66	-	-	-	-
Jardinópolis	113	3,39	-	-	-	-
Funcionários	111	3,33	-	-	-	-
Ipiranga	103	3,09	-	-	-	-
Sagrada Família	99	2,97	-	-	-	-
Gutierrez	98	2,94	-	-	-	-
Barreiro de Baixo	85	2,55	-	-	-	-
Ouro Preto	82	2,46	-	-	-	-
Palmeiras	81	2,43	-	-	-	-
Glória	76	2,28	-	-	-	-
Luxemburgo	60	1,80	-	-	103	33,55
Planalto	55	1,65	-	-	-	-
Serra	46	1,38	-	-	-	-
Caiçara	43	1,29	4	12,12	19	6,19
Lourdes	43	1,29	-	-	26	8,47
Outros	407	12,22	-	-	-	-
Barro Preto	-	-	-	-	11	3,58
Calafate	-	-	-	-	9	2,93
Estoril	-	-	-	-	40	13,03
Paquetá	-	-	2	6,06	-	-
Prado	-	-	-	-	10	3,26
Santa Efigênia	-	-	5	15,15	-	-
Santa Lúcia	-	-	-	-	5	1,63
Santo Agostinho	-	-	-	-	27	8,79
Savassi	-	-	-	-	6	1,95
Serrano	-	-	13	39,39	-	-
União	-	-	-	-	21	6,84
Total Global	3.330	100,00	33	100,00	307	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 junho 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, junho de 2015

Tipo de Imóvel	Classe de Bairros									
	Popular		Médio		Alto		Luxo		Total	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Apartamento	1.516	45,53	264	7,93	1.055	31,68	495	14,86	3.330	100,00
1 Quarto	2	3,70	2	3,70	-	-	50	92,59	54	100,00
2 Quartos	1.009	57,04	102	5,77	602	34,03	56	3,17	1.769	100,00
3 Quartos	421	42,06	139	13,89	303	30,27	138	13,79	1.001	100,00
4 Quartos	62	18,02	3	0,87	73	21,22	206	59,88	344	100,00
Cobertura	22	13,58	18	11,11	77	47,53	45	27,78	162	100,00
Andar Corrido	-	-	-	-	-	-	14	100,00	14	100,00
Garagem	12	3,95	18	5,92	58	19,08	216	71,05	304	100,00
Loja	-	-	7	21,21	26	78,79	-	-	33	100,00
De Frente	-	-	7	24,14	22	75,86	-	-	29	100,00
Interna	-	-	-	-	4	100,00	-	-	4	100,00
Sala	21	6,84	9	2,93	100	32,57	177	57,65	307	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, jun/13 - jun/15

Período	Quantidade de Unidades Vendidas
jun/15	287
mai/15	97
abr/15	363
mar/15	287
fev/15	115
jan/15	309
dez/14	98
nov/14	696
out/14	245
set/14	173
ago/14	388
jul/14	155
jun/14	240
mai/14	254
abr/14	125
mar/14	354
fev/14	153
jan/14	188
dez/13	176
nov/13	47
out/13	104
set/13	246
ago/13	196
jul/13	114
jun/13	335

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, jan/15 - jun/15

Faixa de Valores (R\$) ⁽³⁾	Período											
	jan/15		fev/15		mar/15		abr/15		mai/15		jun/15	
	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Até R\$250.000	163	52,75	8	6,96	40	13,94	283	77,96	7	7,22	16	5,57
De R\$250.001 até R\$500.000	79	25,57	50	43,48	184	64,11	50	13,77	14	14,43	223	77,70
De R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	27	8,74	49	42,61	37	12,89	17	4,68	44	45,36	21	7,32
De R\$ 1.000.001 até R\$ 1.500.000	30	9,71	8	6,96	21	7,32	7	1,93	4	4,12	11	3,83
Acima de R\$ 1.500.000	10	3,24	0	0,00	5	1,74	6	1,65	28	28,87	16	5,57
Total Vendido	309	100,00	115	100,00	287	100,00	363	100	97	100,00	287	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, jan/15 - jun/15

Faixa de Valores (R\$) ⁽³⁾	Período											
	jan/15		fev/15		mar/15		abr/15		mai/15		jun/15	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Até R\$250.000	648	20,07	640	20,41	592	18,93	1.096	30,47	1.089	30,97	675	20,27
De R\$250.001 até R\$500.000	1.769	54,80	1.720	54,86	1.717	54,91	1.674	46,54	1.662	47,27	1.860	55,86
De R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	414	12,83	383	12,22	430	13,75	445	12,37	400	11,38	445	13,36
De R\$ 1.000.001 até R\$ 1.500.000	143	4,43	138	4,40	138	4,41	138	3,84	141	4,01	142	4,26
Acima de R\$ 1.500.000	254	7,87	254	8,10	250	7,99	244	6,78	224	6,37	208	6,25
Total Ofertado	3.228	100,00	3.135	100,00	3.127	100,00	3.597	100	3.516	100,00	3.330	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, jan/15 - jun/15

Apartamento	Período					
	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15
1 Quarto	12,63	6,02	10,84	8,00	0,00	21,74
2 Quartos	13,17	1,82	8,20	13,90	1,91	6,80
3 Quartos	4,20	3,95	10,19	2,86	2,66	9,41
4 Quartos	3,26	8,85	1,69	2,58	8,31	6,78
Cobertura	5,95	2,47	9,94	2,34	1,18	7,95
V.V. Total	8,74	3,54	8,41	9,17	2,68	7,93

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, jan/15 - jun/15

Faixa de Valores (R\$) ⁽¹⁾	Período					
	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15
Até R\$250.000	20,10	1,23	6,33	20,52	0,64	2,32
De R\$250.001 até R\$500.000	4,27	2,82	9,68	2,90	0,84	10,71
De R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	6,12	11,34	7,92	3,68	9,91	4,51
De R\$ 1.000.001 até R\$ 1.500.000	17,34	5,48	13,21	4,83	2,76	7,19
Acima de R\$ 1.500.000	3,79	0,00	1,96	2,40	11,11	7,14
V.V. Total	8,74	3,54	8,41	9,17	2,68	7,93

(1) Novas faixas de valores a partir de junho de 2014.
FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

A tabela 14 apresenta a quantidade e o percentual de novas unidades lançadas¹⁰ na amostra para cada tipo de imóvel residencial (apartamento) e comercial, em junho 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⁾, junho de 2015

Tipo de Imóvel	Classe de Bairros									
	Popular		Médio		Alto		Luxo		Total	
	Qt ⁽²⁾	% ⁽³⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Apartamento	96 (2)	100,00	-	-	-	-	-	-	96 (2)	100,00
1 Quarto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Quartos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 Quartos	40 (1)	100,00	-	-	-	-	-	-	40 (1)	100,00
4 Quartos	48 (1)	100,00	-	-	-	-	-	-	48 (1)	100,00
Cobertura	8 (2)	100,00	-	-	-	-	-	-	8 (2)	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

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

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

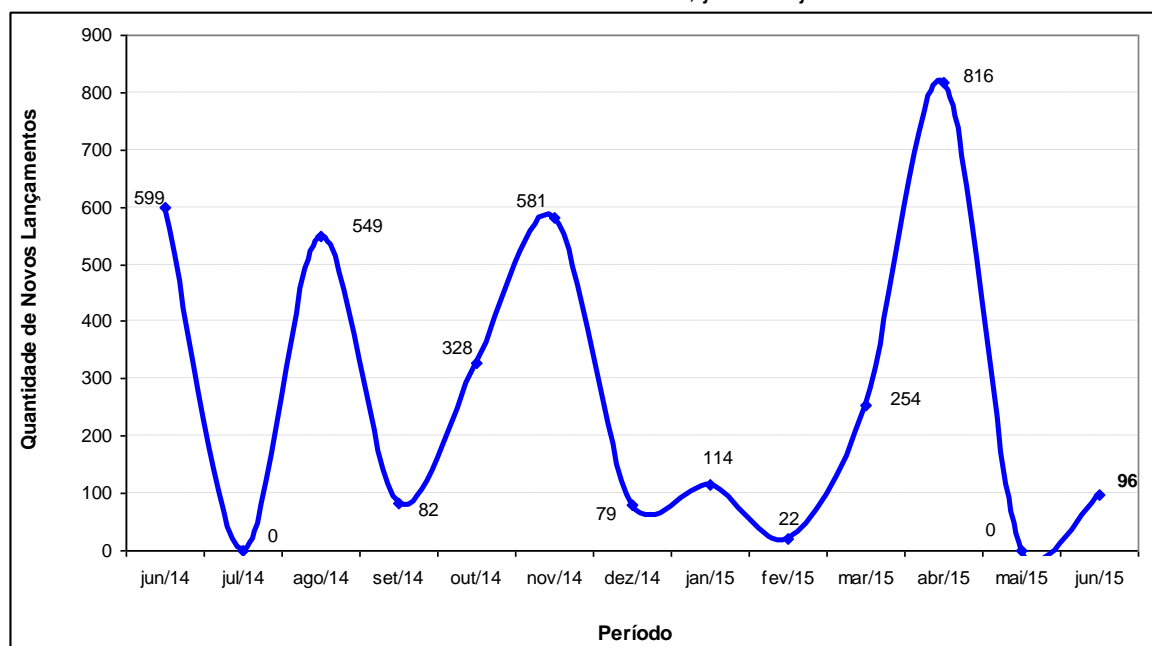
Tabela 15: Belo Horizonte, quantidade de novas unidades lançadas na amostra por tipo de imóvel, nos últimos seis meses, jan/15 - jun/15

Tipo de Imóvel	Período					
	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15
Apartamento	114	22	254	816	-	96
1 Quarto	-	-	8	-	-	-
2 Quartos	94	-	90	812	-	-
3 Quartos	-	19	136	-	-	40
4 Quartos	16	-	-	-	-	48
Cobertura	4	3	20	4	-	8
Andar Corrido	-	-	-	-	-	-
Garagem	-	-	67	-	-	-
Loja	-	-	-	-	-	-
Sala	-	-	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, jun/14 - jun/15



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

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

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

Estágio da Construção do Empreendimento	Tipo de Imóvel			
	Residencial		Comercial	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%
Na Planta	18	10,40	6	17,65
Em Construção	95	54,91	22	64,71
Acabamento	57	32,95	15	44,12
Estrutura	34	19,65	5	14,71
Fundação	4	2,31	2	5,88
Acabados	60	34,68	6	17,65
Total	173	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 junho 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, junho de 2015

Origem dos Recursos	Empreendimentos Residenciais em Comercialização	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾
Próprios	125	72,25
Próprios + SFH	3	1,73
SFH	16	9,25
Por Administração	2	1,16
Outros ⁽³⁾	27	15,61
Total	173	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