

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELO HORIZONTE: CONSTRUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO

Setembro 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).

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 0,29% em setembro de 2015, em relação ao mês anterior. No mesmo período, o IPCA/IPEAD - indicador da inflação na capital mineira - mostrou elevação de 0,52% (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 = -0,32% Médio = 1,16% Alto = 0,46% e Luxo = 1,09%.

Do total de 169 empreendimentos², do tipo residencial, ofertados na amostra desse mês, 59,17% sofreram variação de preços em relação ao mês anterior, sendo que 52,66% apresentaram elevação e 6,51% queda de preços.

Nesse mês foram incorporados à oferta 17 novos imóveis residenciais em um novo lançamento (TAB 14), 39 unidades foram distratadas³, nenhuma unidade foi retirada de comercialização⁴ e 15 unidades voltaram a ser comercializadas⁵.

No período, houve queda expressiva de 10,40% no estoque de apartamentos ofertados (TAB. 1a). Em agosto/2015, haviam 3.172 apartamentos ofertados, caindo para 2.842 em setembro/2015 (TAB 6).

O indicador mensal de velocidade de vendas (V.V.) dos imóveis residenciais atingiu 12,37% em setembro/2015, ante 5,68% no mês de agosto/2015 (alta de 6,69 pontos percentuais – TAB. 1a e GRAF. 2). A velocidade de vendas dos “apartamentos na planta” (33,66%- TAB. 5) foi o maior destaque para este mês.

O número de unidades vendidas de imóveis do tipo residencial pelas empresas da amostra, em setembro/2015, totalizou 401 apartamentos (TAB. 9).

O preço médio de venda dos imóveis comerciais pesquisados na amostra apresentou variação positiva de 0,42% para as salas (TAB. 1b) e de 0,43% para as lojas (TAB. 1c). Foi lançada uma nova unidade para as lojas. Foram vendidas 14 salas e nenhuma loja, sendo que foram registrados 13 distratos para as salas e nenhum para as lojas. Foram retiradas seis salas de comercialização.

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, set/13 - set/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	
set/15	709,18	0,29	4,55	6,77	90,13	-10,40	-13,96	-14,47	478,84	0,52	8,63	10,57	12,37
ago/15	707,16	0,91	4,26	6,84	100,60	-0,09	-3,97	-4,26	476,36	0,53	8,07	10,50	5,68
jul/15	700,77	0,15	3,31	6,78	100,69	-4,65	-3,88	3,59	473,85	0,68	7,50	10,12	2,61
jun/15	699,74	1,62	3,16	6,66	105,61	-5,29	0,82	3,84	470,65	0,94	6,77	9,38	7,93
mai/15	688,60	0,07	1,52	5,15	111,51	-2,25	6,45	25,57	466,27	1,06	5,78	8,58	2,68
abr/15	688,10	0,23	1,44	5,32	114,08	15,03	8,90	34,02	461,38	0,55	4,67	8,13	9,17
mar/15	686,54	0,71	1,22	5,59	99,17	-0,26	-5,33	16,46	458,85	1,25	4,10	8,53	8,41
fev/15	681,71	0,24	0,50	5,13	99,42	-2,88	-5,09	16,72	453,19	0,57	2,81	7,88	3,54
jan/15	680,05	0,26	0,26	5,18	102,37	-2,27	-2,27	54,01	450,62	2,23	2,23	7,53	8,74
dez/14	678,30	0,75	5,28	5,28	104,75	-0,27	45,63	45,63	440,79	0,59	6,92	6,92	2,88
nov/14	673,24	0,70	4,49	5,44	105,04	-1,90	46,03	53,83	438,20	0,77	6,29	7,22	17,37
out/14	668,57	0,66	3,77	4,94	107,07	1,59	48,85	56,59	434,85	0,41	5,48	7,09	6,77
set/14	664,20	0,35	3,09	4,50	105,39	0,30	46,52	52,85	433,08	0,46	5,05	7,05	4,95
ago/14	661,87	0,85	2,73	4,25	105,07	8,09	46,08	70,77	431,10	0,18	4,57	6,81	10,48
jul/14	656,28	0,04	1,86	3,55	97,20	-4,43	35,14	62,43	430,32	0,01	4,38	6,73	4,81
jun/14	656,00	0,17	1,82	4,11	101,71	14,54	41,40	64,88	430,28	0,20	4,37	6,78	6,96
mai/14	654,87	0,23	1,64	4,07	88,80	4,32	23,46	56,42	429,42	0,64	4,16	6,84	8,32
abr/14	653,33	0,48	1,40	4,28	85,12	-0,04	18,34	48,45	426,69	0,92	3,50	6,47	4,45
mar/14	650,22	0,27	0,92	4,50	85,15	-0,04	18,39	52,04	422,80	0,65	2,56	6,02	11,65
fev/14	648,45	0,29	0,65	4,95	85,18	28,15	18,43	49,55	420,07	0,24	1,89	5,86	5,39
jan/14	646,59	0,36	0,36	5,90	66,47	-7,58	-7,58	26,27	419,06	1,65	1,65	5,40	8,23
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

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, set/13 - set/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	
set/15	496,54	0,42	-3,61	-0,22	45,97	-2,26	-1,62	6,69	478,84	0,52	8,63	10,57	4,42
ago/15	494,45	0,11	-4,01	0,24	47,03	0,00	0,65	6,53	476,36	0,53	8,07	10,50	7,46
jul/15	493,88	0,43	-4,12	0,22	47,03	0,98	0,65	4,03	473,85	0,68	7,50	10,12	1,90
jun/15	491,77	0,27	-4,53	0,79	46,58	-6,69	-0,32	6,23	470,65	0,94	6,77	9,38	8,63
mai/15	490,44	0,09	-4,79	1,50	49,91	-0,90	6,82	13,06	466,27	1,06	5,78	8,58	1,19
abr/15	489,98	-4,95	-4,88	1,67	50,37	-0,30	7,79	12,16	461,38	0,55	4,67	8,13	1,19
mar/15	515,52	0,11	0,08	7,09	50,52	11,37	8,12	12,88	458,85	1,25	4,10	8,53	6,98
fev/15	514,97	0,18	-0,03	7,31	45,36	-1,97	-2,92	3,46	453,19	0,57	2,81	7,88	1,97
jan/15	514,07	-0,21	-0,21	7,90	46,27	-0,97	-0,97	6,64	450,62	2,23	2,23	7,53	2,24
dez/14	515,13	0,00	8,74	8,74	46,73	9,22	-1,28	-1,28	440,79	0,59	6,92	6,92	16,08
nov/14	515,13	2,76	8,74	9,16	42,78	-0,70	-9,62	-9,90	438,20	0,77	6,29	7,22	2,08
out/14	501,29	0,73	5,82	10,09	43,09	0,00	-8,97	-15,22	434,85	0,41	5,48	7,09	0,70
set/14	497,65	0,89	5,05	9,29	43,09	-2,41	-8,97	-7,19	433,08	0,46	5,05	7,05	4,70
ago/14	493,24	0,09	4,12	8,58	44,15	-2,35	-6,73	10,23	431,10	0,18	4,57	6,81	3,64
jul/14	492,77	1,00	4,02	8,98	45,21	3,11	-4,49	5,67	430,32	0,01	4,38	6,73	0,67
jun/14	487,91	0,98	3,00	8,68	43,85	-0,69	-7,37	0,00	430,28	0,20	4,37	6,78	1,37
mai/14	483,19	0,26	2,00	9,06	44,15	-1,69	-6,73	-2,68	429,42	0,64	4,16	6,84	3,00
abr/14	481,92	0,11	1,73	8,99	44,91	0,34	-5,13	-6,62	426,69	0,92	3,50	6,47	19,78
mar/14	481,38	0,31	1,62	9,23	44,76	2,08	-5,45	-8,67	422,80	0,65	2,56	6,02	2,32
fev/14	479,88	0,73	1,30	9,52	43,85	1,05	-7,37	-13,21	420,07	0,24	1,89	5,86	7,67
jan/14	476,41	0,57	0,57	9,03	43,39	-8,33	-8,33	-20,99	419,06	1,65	1,65	5,40	23,12
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

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

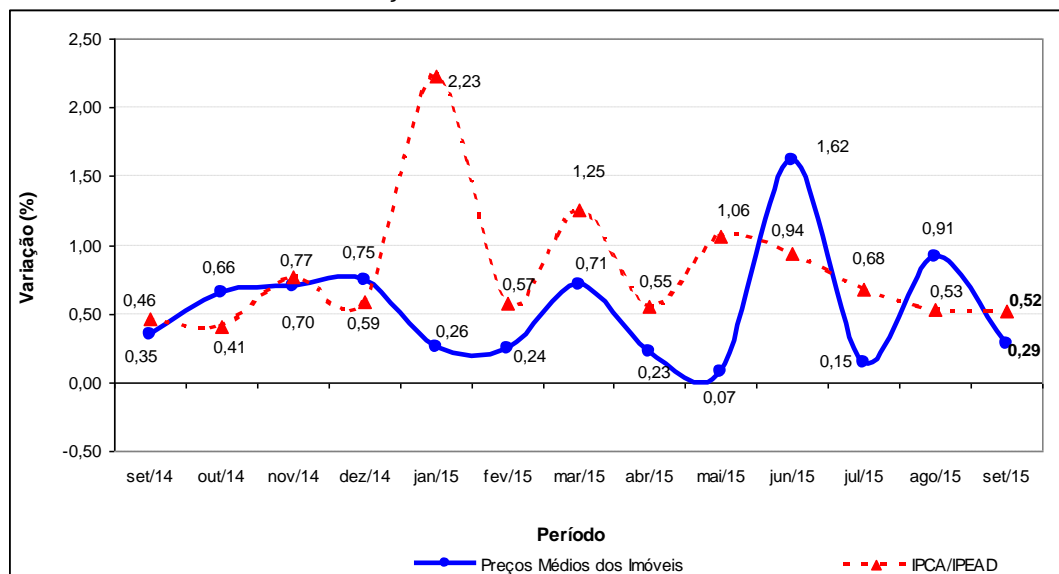
Tabela 1c: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices dos preços médios de venda, da quantidade ofertada de Lojas na amostra e do IPCA/IPEAD e as velocidades de vendas, set/13 - set/15

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	
set/15	439,87	0,43	1,59	1,43	17,00	3,03	-8,11	100,00	478,84	0,52	8,63	10,57	0,00
ago/15	438,01	3,57	1,16	5,19	16,50	-2,94	-10,81	106,25	476,36	0,53	8,07	10,50	2,94
jul/15	422,91	1,76	-2,33	1,57	17,00	3,03	-8,11	209,09	473,85	0,68	7,50	10,12	5,56
jun/15	415,61	0,03	-4,01	-0,19	16,50	-2,94	-10,81	230,00	470,65	0,94	6,77	9,38	5,71
mai/15	415,50	-2,58	-4,04	-0,22	17,00	0,00	-8,11	240,00	466,27	1,06	5,78	8,58	0,00
abr/15	426,48	0,00	-1,50	2,42	17,00	0,00	-8,11	240,00	461,38	0,55	4,67	8,13	0,00
mar/15	426,48	-1,56	-1,50	2,42	17,00	-12,82	-8,11	277,78	458,85	1,25	4,10	8,53	12,82
fev/15	433,26	0,00	0,06	4,05	19,50	0,00	5,41	333,33	453,19	0,57	2,81	7,88	0,00
jan/15	433,26	0,06	0,06	3,57	19,50	5,41	5,41	550,00	450,62	2,23	2,23	7,53	0,00
dez/14	432,98	0,00	3,50	3,50	18,50	0,00	362,50	362,50	440,79	0,59	6,92	6,92	0,00
nov/14	432,98	0,11	3,50	3,50	18,50	117,65	362,50	311,11	438,20	0,77	6,29	7,22	62,24
out/14	432,50	-0,27	3,38	3,95	8,50	0,00	112,50	70,00	434,85	0,41	5,48	7,09	0,00
set/14	433,67	4,15	3,66	4,23	8,50	6,25	112,50	41,67	433,08	0,46	5,05	7,05	5,56
ago/14	416,40	0,00	-0,47	0,08	8,00	45,45	100,00	45,45	431,10	0,18	4,57	6,81	0,00
jul/14	416,40	0,00	-0,47	0,08	5,50	10,00	37,50	-21,43	430,32	0,01	4,38	6,73	0,00
jun/14	416,40	0,00	-0,47	0,28	5,00	0,00	25,00	-37,50	430,28	0,20	4,37	6,78	0,00
mai/14	416,40	0,00	-0,47	0,08	5,00	0,00	25,00	-44,44	429,42	0,64	4,16	6,84	0,00
abr/14	416,40	0,00	-0,47	0,08	5,00	11,11	25,00	-44,44	426,69	0,92	3,50	6,47	0,00
mar/14	416,40	0,00	-0,47	0,08	4,50	0,00	12,50	-52,63	422,80	0,65	2,56	6,02	0,00
fev/14	416,40	-0,47	-0,47	-2,10	4,50	50,00	12,50	-75,00	420,07	0,24	1,89	5,86	18,18
jan/14	418,34	0,00	0,00	-1,12	3,00	-25,00	-25,00	-84,62	419,06	1,65	1,65	5,40	25,00
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

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.

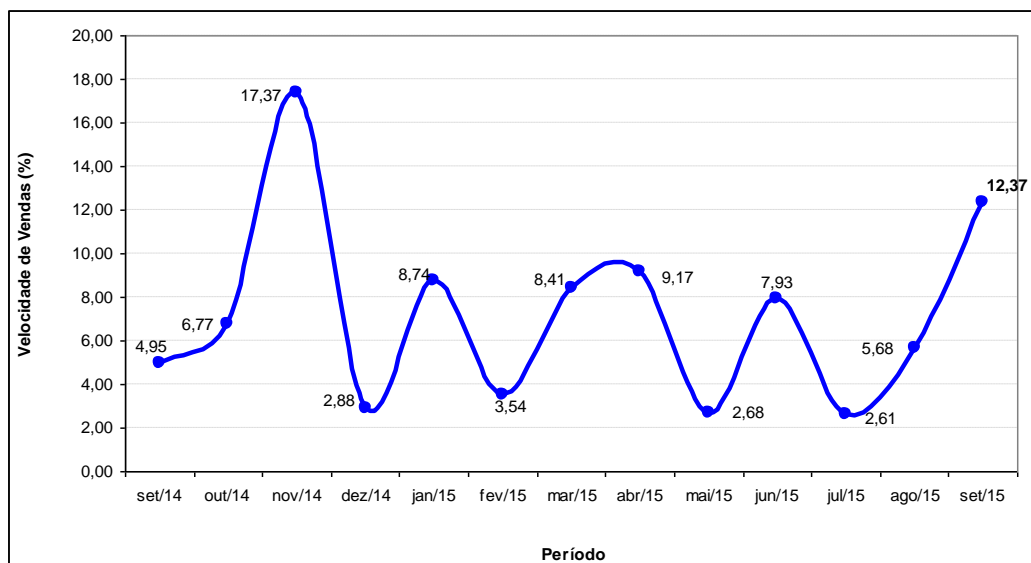
Gráfico 1: Belo Horizonte, variações dos preços médios de venda dos imóveis residenciais pesquisados na amostra e as variações do IPCA/IPEAD, set/14 - set/15



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, set/14 - set/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 setembro 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^(*), setembro de 2015

Classe de Bairros	Preço de Venda (R\$)	Apartamento				
		1 Quarto	2 Quartos	3 Quartos	4 Quartos	Cobertura
Popular	Mínimo	-	169.900	250.000	350.000	297.000
	Médio	-	233.262 (14)	404.119 (15)	558.006 (3)	561.570 (10)
	Máximo	-	433.000	556.722	678.731	1.164.638
Médio	Mínimo	-	211.166	405.060	-	363.600
	Médio	- (1)	357.853 (8)	490.027 (12)	- (1)	671.771 (7)
	Máximo	-	447.828	620.000	-	1.046.100
Alto	Mínimo	-	240.000	289.881	670.217	318.746
	Médio	- (1)	300.812 (16)	455.149 (27)	768.312 (13)	688.000 (26)
	Máximo	-	498.000	946.300	1.030.076	1.500.000
Luxo	Mínimo	411.000	400.000	690.000	615.000	900.000
	Médio	648.026 (3)	861.904 (8)	1.066.357 (15)	2.175.293 (28)	2.509.666 (25)
	Máximo	1.218.272	1.219.566	1.460.900	4.711.000	5.400.000

(*) 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 setembro 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⁾, setembro de 2015

Apartamento	Padrão de Acabamento	Classe de Bairros			
		Popular	Médio	Alto	Luxo
1 Quarto	Baixo	-	-	-	-
	Médio	-	(1)	(1)	-
	Luxo	-	-	-	(2)
	Alto Luxo	-	-	-	(1)
2 Quartos	Baixo	4.383 (7)	4.747 (3)	4.897 (3)	- (1)
	Médio	5.254 (7)	6.156 (5)	5.671 (13)	- (1)
	Luxo	-	-	-	11.027 (3)
	Alto Luxo	-	-	-	14.649 (3)
3 Quartos	Baixo	5.525 (4)	- (1)	- (1)	-
	Médio	5.495 (9)	6.360 (8)	5.759 (18)	- (1)
	Luxo	- (2)	6.308 (3)	6.071 (8)	10.246 (8)
	Alto Luxo	-	-	-	13.308 (6)
4 Quartos	Baixo	-	-	-	-
	Médio	- (2)	-	6.254 (4)	-
	Luxo	- (1)	- (1)	6.730 (9)	11.407 (8)
	Alto Luxo	-	-	-	11.907 (20)
Cobertura	Baixo	- (2)	- (1)	4.334 (3)	-
	Médio	4.028 (7)	4.897 (5)	4.196 (14)	- (1)
	Luxo	- (1)	- (1)	5.497 (9)	11.728 (13)
	Alto Luxo	-	-	-	10.726 (11)

(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 setembro 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⁾, setembro 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	-	6.971
	Médio	-	48.005 (4)	7.182 (3)	- (1)	9.244 (9)
	Máximo	-	81.953	12.827	-	12.488
Luxo	Mínimo	8.322	30.000	-	-	7.455
	Médio	10.847 (4)	53.370 (9)	- (1)	-	13.698 (8)
	Máximo	11.997	68.250	-	-	15.465

(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 setembro 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, setembro 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	147	2	145	1,36
	Médio	107	10	97	9,35
	Alto	177	13	164	7,34
	Luxo	137	6	131	4,38
	Total	568	31	537	5,46
Em Construção	Popular	719	27	692	3,76
	Médio	63	11	52	17,46
	Alto	776	44	732	5,67
	Luxo	291	10	281	3,44
	Total	1.849	92	1.757	4,98
Na Planta	Popular	661	272	389	41,15
	Médio	127	0	127	0,00
	Alto	0	0	0	-
	Luxo	38	6	32	15,79
	Total	826	278	548	33,66
Geral	Popular	1.527	301	1.226	19,71
	Médio	297	21	276	7,07
	Alto	953	57	896	5,98
	Luxo	466	22	444	4,72
	Total	3.243	401	2.842⁽⁵⁾	12,37

(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 169 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^(*), set/13 - set/15

Período	Tipo de Imóvel								
	Residencial - Apartamento						Comercial		
	1 Quarto	2 Quartos	3 Quartos	4 Quartos	Cobertura	Total	Sala	Loja	Total
set/15	43	1.462	841	353	143	2.842	303	34	337
ago/15	42	1.762	871	343	154	3.172	310	33	343
jul/15	45	1.763	895	340	132	3.175	310	34	344
jun/15	54	1.769	1.001	344	162	3.330	307	33	340
mai/15	69	1.897	1.063	320	167	3.516	329	34	363
abr/15	69	1.933	1.088	340	167	3.597	332	34	366
mar/15	74	1.422	1.119	349	163	3.127	333	34	367
fev/15	78	1.456	1.093	350	158	3.135	299	39	338
jan/15	83	1.483	1.118	386	158	3.228	305	39	344
dez/14	88	1.586	1.089	377	163	3.303	308	37	345
nov/14	81	1.606	1.107	356	162	3.312	282	37	319
out/14	76	1.609	1.195	350	146	3.376	284	17	301
set/14	81	1.612	1.146	356	128	3.323	284	17	301
ago/14	55	1.655	1.126	356	121	3.313	291	16	307
jul/14	50	1.410	1.115	364	126	3.065	298	11	309
jun/14	50	1.466	1.166	390	135	3.207	289	10	299
mai/14	44	1.114	1.100	406	136	2.800	291	10	301
abr/14	46	977	1.113	415	133	2.684	296	10	306
mar/14	46	1.001	1.096	415	127	2.685	295	9	304
fev/14	48	958	1.137	423	120	2.686	289	9	298
jan/14	50	636	884	410	116	2.096	286	6	292
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

(*) 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 setembro de 2015.

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

Bairros	Apartamento		Loja		Sala	
	Qt ⁽²⁾	% ⁽³⁾	Qt	%	Qt	%
Castelo	512	18,02	7	20,59	7	2,31
Califórnia	260	9,15	-	-	-	-
Betânia	221	7,78	-	-	-	-
Floramar	188	6,62	-	-	-	-
Buritis	181	6,37	-	-	21	6,93
Sagrada Família	98	3,45	-	-	-	-
Ouro Preto	97	3,41	-	-	-	-
Gutierrez	90	3,17	-	-	-	-
Funcionários	89	3,13	-	-	-	-
Ipiranga	77	2,71	-	-	-	-
Glória	75	2,64	-	-	-	-
Jardinópolis	74	2,60	-	-	-	-
Fernão Dias	72	2,53	-	-	-	-
Barreiro de Baixo	66	2,32	-	-	-	-
Luxemburgo	59	2,08	-	-	111	36,63
Caiçara	57	2,01	7	20,59	35	11,55
Palmeiras	57	2,01	-	-	-	-
Serra	47	1,65	-	-	-	-
Copacabana	39	1,37	-	-	-	-
Lourdes	39	1,37	-	-	22	7,26
Planalto	37	1,30	-	-	-	-
Esplanada	33	1,16	-	-	-	-
Santa Amélia	31	1,09	-	-	-	-
Outros	343	12,07	-	-	-	-
Barro Preto	-	-	-	-	10	3,30
Calafate	-	-	-	-	8	2,64
Estoril	-	-	-	-	32	10,56
Paqueta	-	-	2	5,88	-	-
Prado	-	-	-	-	9	2,97
Santa Efigênia	-	-	5	14,71	-	-
Santa Lúcia	-	-	-	-	9	2,97
Santo Agostinho	-	-	-	-	27	8,91
Savassi	-	-	-	-	6	1,98
Serrano	-	-	13	38,24	-	-
União	-	-	-	-	6	1,98
Total Global	2.842	100,00	34	100,00	303	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 setembro 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, setembro de 2015

Tipo de Imóvel	Classe de Bairros									
	Popular		Médio		Alto		Luxo		Total	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Apartamento	1.226	43,14	276	9,71	896	31,53	444	15,62	2.842	100,00
1 Quarto	-	-	3	6,98	4	9,30	36	83,72	43	100,00
2 Quartos	747	51,09	103	7,05	560	38,30	52	3,56	1.462	100,00
3 Quartos	396	47,09	153	18,19	170	20,21	122	14,51	841	100,00
4 Quartos	46	13,03	3	0,85	106	30,03	198	56,09	353	100,00
Cobertura	37	25,87	14	9,79	56	39,16	36	25,17	143	100,00
Andar Corrido	-	-	-	-	-	-	17	100,00	17	100,00
Garagem	7	2,56	6	2,20	50	18,32	210	76,92	273	100,00
Loja	-	-	6	17,65	27	79,41	1	2,94	34	100,00
De Frente	-	-	6	22,22	20	74,07	1	3,70	27	100,00
Interna	-	-	-	-	7	100,00	-	-	7	100,00
Sala	6	1,98	8	2,64	105	34,65	184	60,73	303	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, set/13 - set/15

Período	Quantidade de Unidades Vendidas
set/15	401
ago/15	191
jul/15	85
jun/15	287
mai/15	97
abr/15	363
mar/15	287
fev/15	115
jan/15	309
dez/14	98
nov/14	696
out/14	245
set/14	173
ago/14	388
jul/14	155
jun/14	240
mai/14	254
abr/14	125
mar/14	354
fev/14	153
jan/14	188
dez/13	176
nov/13	47
out/13	104
set/13	246

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, abr/15 - set/15

Faixa de Valores (R\$) ⁽³⁾	Período											
	abr/15		mai/15		jun/15		jul/15		ago/15		set/15	
	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Até R\$250.000	283	77,96	7	7,22	16	5,57	23	27,06	46	24,08	258	64,34
De R\$250.001 até R\$500.000	50	13,77	14	14,43	223	77,70	39	45,88	96	50,26	95	23,69
De R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	17	4,68	44	45,36	21	7,32	9	10,59	31	16,23	29	7,23
De R\$ 1.000.001 até R\$ 1.500.000	7	1,93	4	4,12	11	3,83	8	9,41	12	6,28	15	3,74
Acima de R\$ 1.500.000	6	1,65	28	28,87	16	5,57	6	7,06	6	3,14	4	1,00
Total Vendido	363	100	97	100,00	287	100,00	85	100,00	191	100,00	401	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, abr/15 - set/15

Faixa de Valores (R\$) ⁽³⁾	Período											
	abr/15		mai/15		jun/15		jul/15		ago/15		set/15	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Até R\$250.000	1.096	30,47	1.089	30,97	675	20,27	701	22,08	755	23,80	496	17,45
De R\$250.001 até R\$500.000	1.674	46,54	1.662	47,27	1.860	55,86	1.721	54,20	1.682	53,03	1.614	56,79
De R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	445	12,37	400	11,38	445	13,36	409	12,88	401	12,64	401	14,11
De R\$ 1.000.001 até R\$ 1.500.000	138	3,84	141	4,01	142	4,26	142	4,47	137	4,32	136	4,79
Acima de R\$ 1.500.000	244	6,78	224	6,37	208	6,25	202	6,36	197	6,21	195	6,86
Total Ofertado	3.597	100	3.516	100,00	3.330	100,00	3.175	100,00	3.172	100,00	2.842	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, abr/15 - set/15

Apartamento	Período					
	abr/15	mai/15	jun/15	jul/15	ago/15	set/15
1 Quarto	8,00	0,00	21,74	21,05	8,70	8,51
2 Quartos	13,90	1,91	6,80	1,51	5,98	17,49
3 Quartos	2,86	2,66	9,41	3,56	5,43	5,08
4 Quartos	2,58	8,31	6,78	1,45	5,77	7,11
Cobertura	2,34	1,18	7,95	5,71	2,53	9,49
V.V. Total	9,17	2,68	7,93	2,61	5,68	12,37

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, abr/15 - set/15

Faixa de Valores (R\$) ⁽¹⁾	Período					
	abr/15	mai/15	jun/15	jul/15	ago/15	set/15
Até R\$250.000	20,52	0,64	2,32	3,18	5,74	34,22
De R\$250.001 até R\$500.000	2,90	0,84	10,71	2,22	5,40	5,56
De R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	3,68	9,91	4,51	2,15	7,18	6,74
De R\$ 1.000.001 até R\$ 1.500.000	4,83	2,76	7,19	5,33	8,05	9,93
Acima de R\$ 1.500.000	2,40	11,11	7,14	2,88	2,96	2,01
V.V. Total	9,17	2,68	7,93	2,61	5,68	12,37

(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 lançadas¹⁰ na amostra para cada tipo de imóvel residencial (apartamento) e comercial, em setembro 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⁾, setembro de 2015

Tipo de Imóvel	Classe de Bairros									
	Popular		Médio		Alto		Luxo		Total	
	Qt ⁽²⁾	% ⁽³⁾	Qt	%	Qt	%	Qt	%	Qt	%
Apartamento	-	-	-	-	17 (1)	100,00	-	-	17 (1)	100,00
1 Quarto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Quartos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 Quartos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 Quartos	-	-	-	-	15 (1)	100,00	-	-	15 (1)	100,00
Cobertura	-	-	-	-	2 (1)	100,00	-	-	2 (1)	100,00
Andar Corrido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Garagem	-	-	-	-	-	-	15	100,00	15	100,00
Loja	-	-	-	-	-	-	1	100,00	1	100,00
De Frente	-	-	-	-	-	-	1	100,00	1	100,00
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.

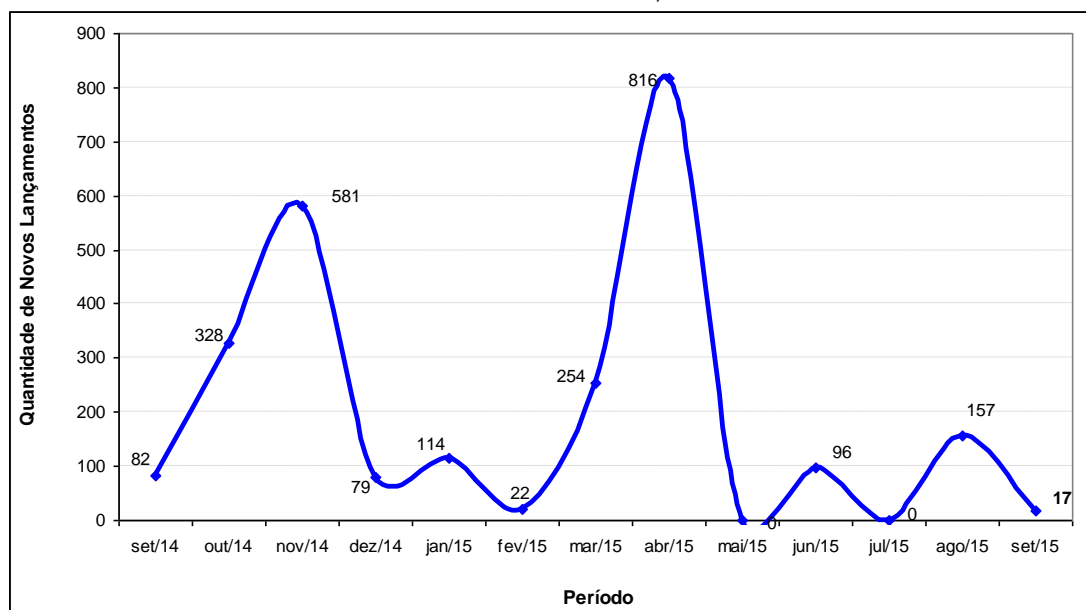
Tabela 15: Belo Horizonte, quantidade de novas unidades lançadas na amostra por tipo de imóvel, nos últimos seis meses, abr/15 - set/15

Tipo de Imóvel	Período					
	abr/15	mai/15	jun/15	jul/15	ago/15	set/15
Apartamento	816	-	96	-	157	17
1 Quarto	-	-	-	-	-	-
2 Quartos	812	-	-	-	101	-
3 Quartos	-	-	40	-	14	-
4 Quartos	-	-	48	-	21	15
Cobertura	4	-	8	-	21	2
Andar Corrido	-	-	-	-	-	-
Garagem	-	-	-	-	21	-
Loja	-	-	-	-	-	1
Sala	-	-	-	-	21	-

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

O gráfico 3 mostra a evolução da quantidade de novas unidades lançadas de imóveis residenciais (apartamentos) na amostra, nos últimos 13 meses.

Gráfico 3: Belo Horizonte, evolução da quantidade de novos lançamentos dos imóveis residenciais na amostra, set/14 - set/15



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

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

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

Estágio da Construção do Empreendimento	Tipo de Imóvel			
	Residencial		Comercial	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Qt	%
Na Planta	10	5,92	6	18,75
Em Construção	81	47,93	20	62,50
Acabamento	45	26,63	17	53,13
Estrutura	24	14,20	3	9,38
Fundação	12	7,10	-	0,00
Acabados	78	46,15	6	18,75
Total	169	100,00	32	100,00

(1) Qt: quantidade empreendimentos ofertados.

(2) %: percentual.

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

A tabela 17 apresenta a quantidade e o percentual de empreendimentos residenciais pesquisados na amostra em fase de comercialização, em setembro 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, setembro de 2015

Origem dos Recursos	Empreendimentos Residenciais em Comercialização	
	Qt ⁽¹⁾	% ⁽²⁾
Próprios	120	71,01
Próprios + SFH	3	1,78
SFH	15	8,88
Por Administração	2	1,18
Outros ⁽³⁾	29	17,16
Total	169	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