

## PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELO HORIZONTE: CONSTRUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO

Dezembro de 2018

### APRESENTAÇÃO DA PESQUISA

Realizada pela Fundação IPEAD/UFMG, esta pesquisa tem o objetivo de 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](http://www.ipead.face.ufmg.br/site/siteipead/downloads/Classes_Bairros_BH_com_mapa.pdf).

**Tabela 1:** 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, dez/16 - dez/18

Período	Índice e Variações dos Preços de vendas				Índice e Variações das Quantidades Ofertadas				Inflação IPCA/IPEAD			
	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	
dez/18	510,76	0,00	-4,99	-4,99	30,04	5,32	-1,00	-1,00	577,84	0,30	4,58	4,58
nov/18	510,76	-0,45	-4,99	-3,04	28,52	8,05	-6,00	-1,05	576,11	-0,20	4,26	4,89
out/18	513,05	-0,07	-4,56	-2,59	26,40	-7,94	-13,00	-8,90	577,26	0,29	4,47	5,24
set/18	513,39	0,00	-4,50	-3,85	28,67	-3,08	-5,50	5,00	575,59	0,37	4,17	5,24
ago/18	513,39	0,08	-4,50	-11,73	29,58	-8,88	-2,50	4,84	573,47	-0,03	3,79	5,13
jul/18	512,99	-4,78	-4,57	-11,62	32,47	0,00	7,00	14,44	573,64	0,67	3,82	5,30
jun/18	538,74	0,21	0,22	-7,09	32,47	0,47	7,00	-19,55	569,83	1,71	3,13	5,33
mai/18	537,59	0,12	0,00	-6,78	32,31	-0,93	6,50	-22,26	560,25	0,22	1,39	3,49
abr/18	536,95	0,10	-0,12	-7,53	32,62	-4,44	7,50	-29,28	559,02	0,19	1,17	3,74
mar/18	536,39	-0,60	-0,22	-6,37	34,14	20,97	12,50	-26,23	557,96	-0,27	0,98	3,06
fev/18	539,62	-0,27	0,38	-5,80	28,22	-5,10	-7,00	-39,02	559,47	-0,44	1,25	3,44
jan/18	541,09	0,65	0,65	-5,37	29,74	-2,00	-2,00	-31,23	561,94	1,70	1,70	3,45
dez/17	537,57	2,05	-6,25	-6,25	30,34	5,26	-30,56	-30,56	552,55	0,60	3,94	3,94
nov/17	526,75	0,01	-8,13	-5,09	28,83	-0,52	-34,03	-48,65	549,25	0,13	3,32	3,82
out/17	526,70	-1,36	-8,14	-4,37	28,98	6,11	-33,68	-49,74	548,54	0,29	3,19	3,85
set/17	533,95	-8,19	-6,88	-2,53	27,31	-3,23	-37,50	-53,96	546,95	0,27	2,89	3,70
ago/17	581,58	0,20	1,43	5,91	28,22	-0,53	-35,42	-50,79	545,48	0,13	2,61	3,64
jul/17	580,41	0,10	1,23	8,54	28,37	-29,70	-35,07	-49,05	544,77	0,70	2,48	3,71
jun/17	579,84	0,55	1,12	6,73	40,36	-2,92	-7,64	-24,86	540,98	-0,07	1,77	3,09
mai/17	576,69	-0,69	0,58	9,14	41,57	-9,87	-4,86	-25,75	541,36	0,46	1,84	4,02
abr/17	580,69	1,36	1,27	12,73	46,12	-0,33	5,56	-16,02	538,88	-0,46	1,37	4,47
mar/17	572,87	0,00	-0,09	13,19	46,27	0,00	5,90	-12,36	541,37	0,09	1,84	5,56
fev/17	572,87	0,19	-0,09	13,55	46,27	7,02	5,90	0,66	540,89	-0,43	1,75	6,24
jan/17	571,80	-0,28	-0,28	13,38	43,24	-1,04	-1,04	-4,36	543,22	2,19	2,19	7,08
dez/16	573,39	3,31	13,26	13,26	43,69	-22,16	-3,03	-3,03	531,58	0,48	7,87	7,87

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

**Tabela 2:** 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, dez/16 - dez/18

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	
dez/18	<b>411,55</b>	0,17	0,12	0,12	<b>10,50</b>	-8,70	-34,38	-34,38	<b>577,84</b>	0,30	4,58	4,58	<b>8,70</b>
nov/18	<b>410,84</b>	0,16	-0,05	-1,32	<b>11,50</b>	0,00	-28,13	-28,13	<b>576,11</b>	-0,20	4,26	4,89	<b>0,00</b>
out/18	<b>410,19</b>	0,29	-0,20	-1,44	<b>11,50</b>	9,52	-28,13	-28,13	<b>577,26</b>	0,29	4,47	5,24	<b>4,17</b>
set/18	<b>409,01</b>	0,18	-0,49	-1,73	<b>10,50</b>	0,00	-34,38	-48,78	<b>575,59</b>	0,37	4,17	5,24	<b>0,00</b>
ago/18	<b>408,26</b>	0,94	-0,67	-4,96	<b>10,50</b>	-4,55	-34,38	-47,50	<b>573,47</b>	-0,03	3,79	5,13	<b>4,55</b>
jul/18	<b>404,47</b>	0,04	-1,60	-5,66	<b>11,00</b>	0,00	-31,25	-26,67	<b>573,64</b>	0,67	3,82	5,30	<b>0,00</b>
jun/18	<b>404,31</b>	0,04	-1,64	-5,70	<b>11,00</b>	-18,52	-31,25	-26,67	<b>569,83</b>	1,71	3,13	5,33	<b>0,00</b>
mai/18	<b>404,14</b>	-0,59	-1,68	-5,68	<b>13,50</b>	-3,57	-15,63	-10,00	<b>560,25</b>	0,22	1,39	3,49	<b>3,57</b>
abr/18	<b>406,54</b>	0,00	-1,09	-6,13	<b>14,00</b>	-3,45	-12,50	-6,67	<b>559,02</b>	0,19	1,17	3,74	<b>3,45</b>
mar/18	<b>406,54</b>	-1,11	-1,09	-5,87	<b>14,50</b>	3,57	-9,37	-3,33	<b>557,96</b>	-0,27	0,98	3,06	<b>6,45</b>
fev/18	<b>411,09</b>	-1,30	0,01	-4,81	<b>14,00</b>	-9,68	-12,50	-6,67	<b>559,47</b>	-0,44	1,25	3,44	<b>9,68</b>
jan/18	<b>416,52</b>	1,33	1,33	-3,06	<b>15,50</b>	-3,13	-3,13	3,33	<b>561,94</b>	1,70	1,70	3,45	<b>8,82</b>
dez/17	<b>411,03</b>	-1,27	-4,38	-4,38	<b>16,00</b>	0,00	3,23	3,23	<b>552,55</b>	0,60	3,94	3,94	<b>0,00</b>
nov/17	<b>416,33</b>	0,03	-3,15	-3,13	<b>16,00</b>	0,00	3,23	3,23	<b>549,25</b>	0,13	3,32	3,82	<b>0,00</b>
out/17	<b>416,20</b>	0,00	-3,18	-3,07	<b>16,00</b>	-21,95	3,23	3,23	<b>548,54</b>	0,29	3,19	3,85	<b>21,95</b>
set/17	<b>416,20</b>	-3,11	-3,18	-2,80	<b>20,50</b>	2,50	32,26	32,26	<b>546,95</b>	0,27	2,89	3,70	<b>0,00</b>
ago/17	<b>429,55</b>	0,19	-0,08	0,64	<b>20,00</b>	33,33	29,03	21,21	<b>545,48</b>	0,13	2,61	3,64	<b>16,67</b>
jul/17	<b>428,75</b>	0,00	-0,26	-0,56	<b>15,00</b>	0,00	-3,23	-18,92	<b>544,77</b>	0,70	2,48	3,71	<b>0,00</b>
jun/17	<b>428,75</b>	0,06	-0,26	1,87	<b>15,00</b>	0,00	-3,23	-16,67	<b>540,98</b>	-0,07	1,77	3,09	<b>0,00</b>
mai/17	<b>428,48</b>	-1,06	-0,33	1,92	<b>15,00</b>	0,00	-3,23	-16,67	<b>541,36</b>	0,46	1,84	4,02	<b>0,00</b>
abr/17	<b>433,09</b>	0,28	0,75	7,50	<b>15,00</b>	0,00	-3,23	-21,05	<b>538,88</b>	-0,46	1,37	4,47	<b>0,00</b>
mar/17	<b>431,87</b>	0,00	0,46	7,11	<b>15,00</b>	0,00	-3,23	-21,05	<b>541,37</b>	0,09	1,84	5,56	<b>0,00</b>
fev/17	<b>431,87</b>	0,51	0,46	7,33	<b>15,00</b>	0,00	-3,23	-14,29	<b>540,89</b>	-0,43	1,75	6,24	<b>0,00</b>
jan/17	<b>429,67</b>	-0,05	-0,05	6,78	<b>15,00</b>	-3,23	-3,23	-14,29	<b>543,22</b>	2,19	2,19	7,08	<b>3,23</b>
dez/16	<b>429,88</b>	0,03	6,36	6,36	<b>15,50</b>	0,00	-6,06%	-6,06%	<b>531,58</b>	0,48	7,87	7,87	<b>0,00</b>

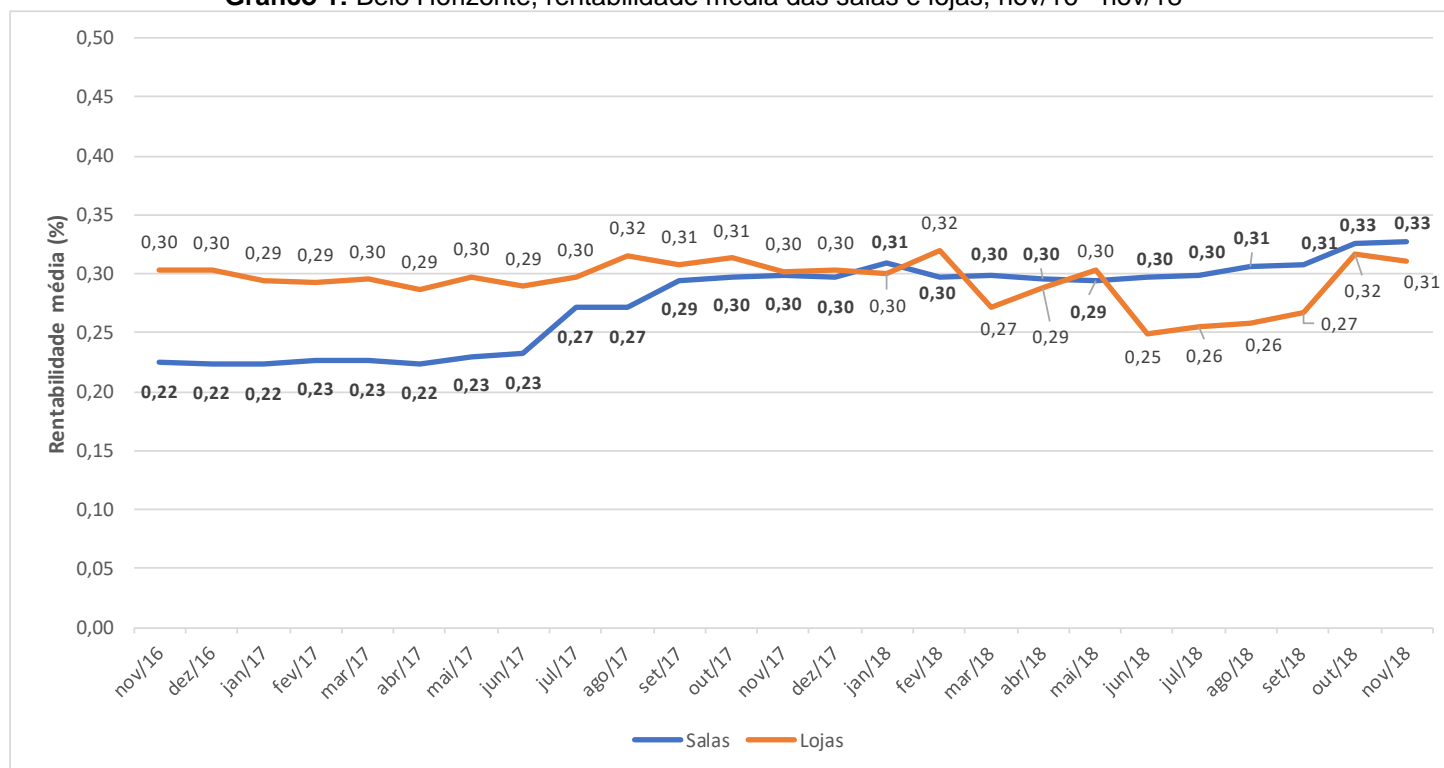
FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

## RENTABILIDADE

A Fundação IPEAD/UFMG calculou a rentabilidade da aplicação de recursos em imóveis comerciais, dada pela relação entre o valor médio do aluguel extraído da “Pesquisa de Aluguéis” e o valor médio de venda de salas e lojas, obtido pela “Pesquisa do Mercado Imobiliário: Construção e Comercialização”, também realizada pela Fundação IPEAD/UFMG. Tais valores são calculados a partir dos preços dos imóveis novos ofertados em empreendimentos comercializados na capital e informados pelas construtoras cadastradas na pesquisa.

Como resultado, constata-se, a partir do Gráfico 1, que a rentabilidade das lojas permaneceu em torno de 0,3%, no período de novembro de 2016 até novembro de 2018, com ligeira queda no segundo semestre de 2018. Por sua vez, a rentabilidade das salas saltou de 0,22% para 0,33% no final do período analisado.

**Gráfico 1:** Belo Horizonte, rentabilidade média das salas e lojas, nov/16 - nov/18



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.