

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.

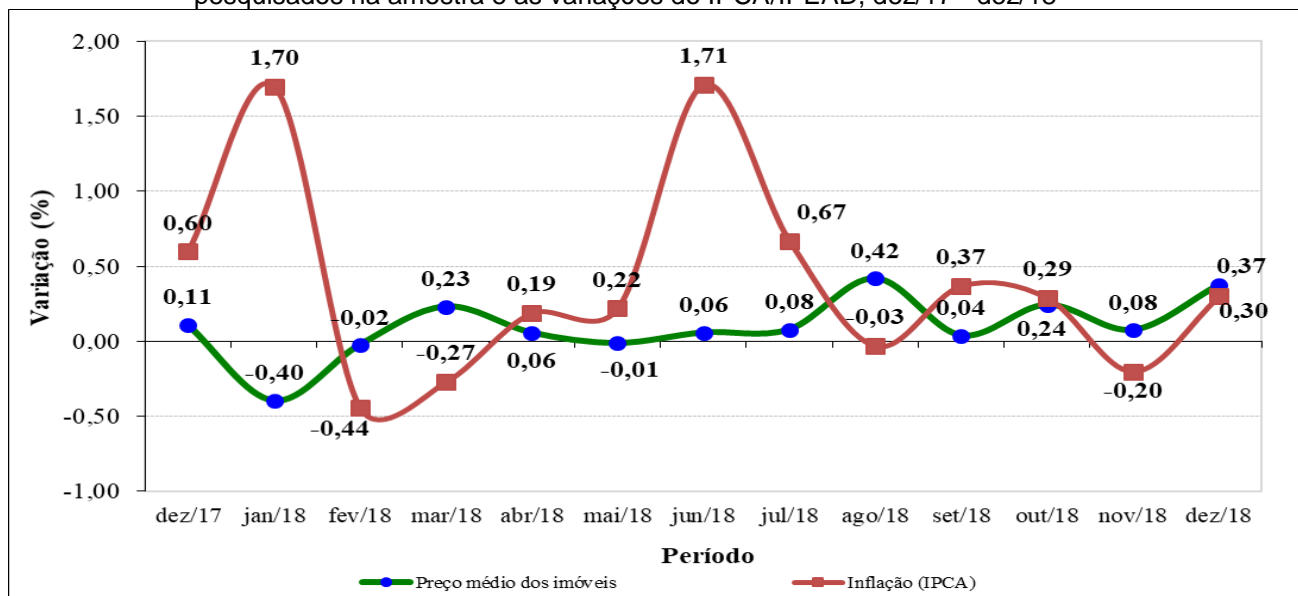
Tabela 1: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices dos preços médios de venda, da quantidade ofertada de Imóveis Residenciais (apartamentos) na amostra e do IPCA/IPEAD e as velocidades de vendas, dez/16 - dez/18

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	722,32	0,37	1,14	1,14	60,45	3,98	-27,78	-27,78	577,84	0,30	4,58	4,58
nov/18	719,63	0,08	0,77	0,88	58,13	-2,08	-30,54	-32,68	576,11	-0,20	4,26	4,89
out/18	719,09	0,24	0,69	0,87	59,37	-17,71	-29,06	-30,92	577,26	0,29	4,47	5,24
set/18	717,35	0,04	0,45	0,73	72,15	-2,15	-13,79	-15,65	575,59	0,37	4,17	5,24
ago/18	717,07	0,42	0,41	0,26	73,74	0,61	-11,90	4,31	573,47	-0,03	3,79	5,13
jul/18	714,08	0,08	-0,01	-0,04	73,29	-1,62	-12,43	19,74	573,64	0,67	3,82	5,30
jun/18	713,53	0,06	-0,09	0,28	74,50	-2,04	-10,99	18,04	569,83	1,71	3,13	5,33
mai/18	713,11	-0,01	-0,15	0,47	76,05	-1,72	-9,13	19,13	560,25	0,22	1,39	3,49
abr/18	713,20	0,06	-0,13	0,94	77,38	-4,76	-7,54	15,42	559,02	0,19	1,17	3,74
mar/18	712,79	0,23	-0,19	1,26	81,25	-1,73	-2,92	20,28	557,96	-0,27	0,98	3,06
fev/18	711,15	-0,02	-0,42	1,16	82,68	4,78	-1,21	17,12	559,47	-0,44	1,25	3,44
jan/18	711,33	-0,40	-0,40	1,65	78,91	-5,72	-5,72	14,76	561,94	1,70	1,70	3,45
dez/17	714,15	0,11	2,14	2,14	83,69	-3,08	24,72	24,72	552,55	0,60	3,94	3,94
nov/17	713,37	0,07	2,03	2,05	86,36	0,48	28,69	26,77	549,25	0,13	3,32	3,82
out/17	712,90	0,10	1,96	1,38	85,95	0,48	28,07	25,12	548,54	0,29	3,19	3,85
set/17	712,17	-0,43	1,86	1,22	85,53	21,00	27,46	15,21	546,95	0,27	2,89	3,70
ago/17	715,22	0,12	2,29	1,71	70,69	15,49	5,34	-6,78	545,48	0,13	2,61	3,64
jul/17	714,36	0,39	2,17	1,54	61,21	-3,02	-8,79	-24,93	544,77	0,70	2,48	3,71
jun/17	711,56	0,25	1,77	1,68	63,11	-1,14	-5,95	-9,30	540,98	-0,07	1,77	3,09
mai/17	709,81	0,46	1,52	1,81	63,84	-4,78	-4,87	-14,99	541,36	0,46	1,84	4,02
abr/17	706,53	0,37	1,05	1,70	67,04	-0,75	-0,09	-14,45	538,88	-0,46	1,37	4,47
mar/17	703,93	0,13	0,68	1,66	67,55	-4,31	0,66	-13,52	541,37	0,09	1,84	5,56
fev/17	703,02	0,46	0,55	1,33	70,60	2,68	5,20	-12,67	540,89	-0,43	1,75	6,24
jan/17	699,80	0,09	0,09	0,61	68,76	2,46	2,46	-18,50	543,22	2,19	2,19	7,08
dez/16	699,19	0,02	0,92	0,92	67,11	-1,49	-22,75	-22,75	531,58	0,48	7,87	7,87

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, dez/17 - dez/18



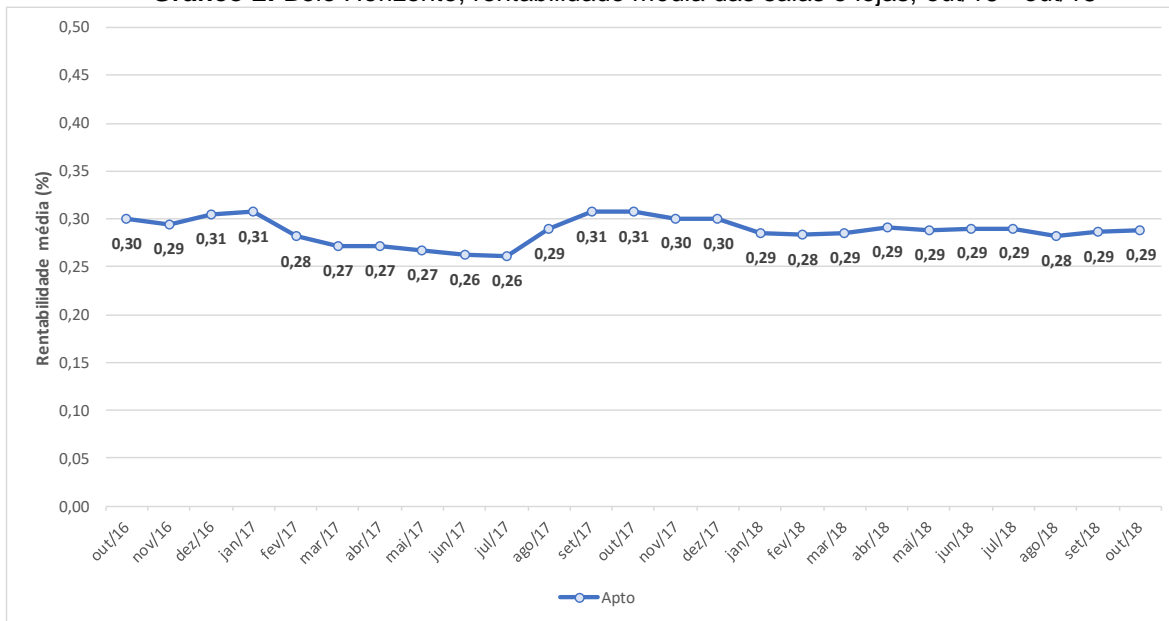
FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

RENTABILIDADE

A Fundação IPEAD/UFMG calculou a rentabilidade da aplicação de recursos em imóveis residenciais, dada pela relação entre o valor médio do aluguel extraído da “Pesquisa de Aluguéis” e o valor médio de venda de apartamentos novos, 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 2, que a rentabilidade apresentou pouca oscilação no período de outubro de 2016 até outubro 2018 para os apartamentos, permanecendo em torno de 0,3%. No primeiro semestre de 2017 foi observada uma ligeira queda na rentabilidade, caindo de 0,31% para 0,26% nesse período, mas com retomada no segundo semestre do mesmo ano, permanecendo estável em 2018.

Gráfico 2: Belo Horizonte, rentabilidade média das salas e lojas, out/16 - out/18



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.