

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 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				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	510,76	0,00	-4,99	-4,99	30,04	5,32	-1,00	-1,00	577,84	0,30	4,58	4,58	0,50
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	4,57
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	7,94
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	3,08
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	8,88
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	0,00
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	5,73
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	0,93
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	4,44
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	6,25
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	5,10
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	2,00
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	1,96
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	0,52
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	1,04
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	11,76
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	0,53
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	29,96
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	2,92
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	9,87
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	1,30
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	0,00
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	0,33
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	1,38
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	22,16

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

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

A tabela 3 apresenta os preços mínimos, médios e máximos de venda dos imóveis comerciais pesquisados na amostra por metro quadrado (m²), em dezembro de 2018, estratificados por classe de bairros.

Tabela 3: Belo Horizonte, preços de venda dos imóveis comerciais pesquisados na amostra por m² (R\$/m²)⁽¹⁾ estratificados por classe de bairros, dezembro de 2018

Classe de Bairros	Preço de Venda por m ² (R\$/m ²)	Imóveis Comerciais				
		Andares Corridos	Garagens ⁽²⁾	Lojas de Frente	Lojas Internas	Salas
Popular	Mínimo	-	-	-	-	-
	Médio	-	- (1)	-	-	- (1)
	Máximo	-	-	-	-	-
Médio	Mínimo	-	-	-	-	-
	Médio	-	-	- (1)	-	-
	Máximo	-	-	-	-	-
Alto	Mínimo	-	-	-	-	6.075
	Médio	-	- (2)	- (1)	- (1)	8.323 (5)
	Máximo	-	-	-	-	8.870
Luxo	Mínimo	6.480	30.000	-	-	7.455
	Médio	10.240 (4)	58.288 (12)	- (1)	-	11.555 (10)
	Máximo	14.357	80.000	-	-	14.616
Valor médio Geral		10.240	57.437	11.347	15.570	10.318

(1) A área é calculada considerando-se a área privativa interna do imóvel.

(2) Para o imóvel "garagem" é fornecido o preço médio (em R\$) da unidade de vaga de garagem. 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.

A tabela 4 apresenta a evolução da quantidade ofertada de cada tipo de imóvel residencial (apartamento) e comercial na amostra, nos últimos dois anos.

Tabela 4: Belo Horizonte, quantidade de unidades ofertadas na amostra por tipo de imóvel(*), dez/16 - dez/18

Período	Imóveis Comerciais		
	Sala	Loja	Total
dez/18	198	21	219
nov/18	188	23	211
out/18	174	23	197
set/18	189	21	210
ago/18	195	21	216
jul/18	214	22	236
jun/18	214	22	236
mai/18	213	27	240
abr/18	215	28	243
mar/18	225	29	254
fev/18	186	28	214
jan/18	196	31	227
dez/17	200	32	232
nov/17	190	32	222
out/17	191	32	223
set/17	180	41	221
ago/17	186	40	226
jul/17	187	30	217
jun/17	266	30	296
mai/17	274	30	304
abr/17	304	30	334
mar/17	305	30	335
fev/17	305	30	335
jan/17	285	30	315
dez/16	288	31	319
nov/16	370	31	401

(*) 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 ($t-1$).

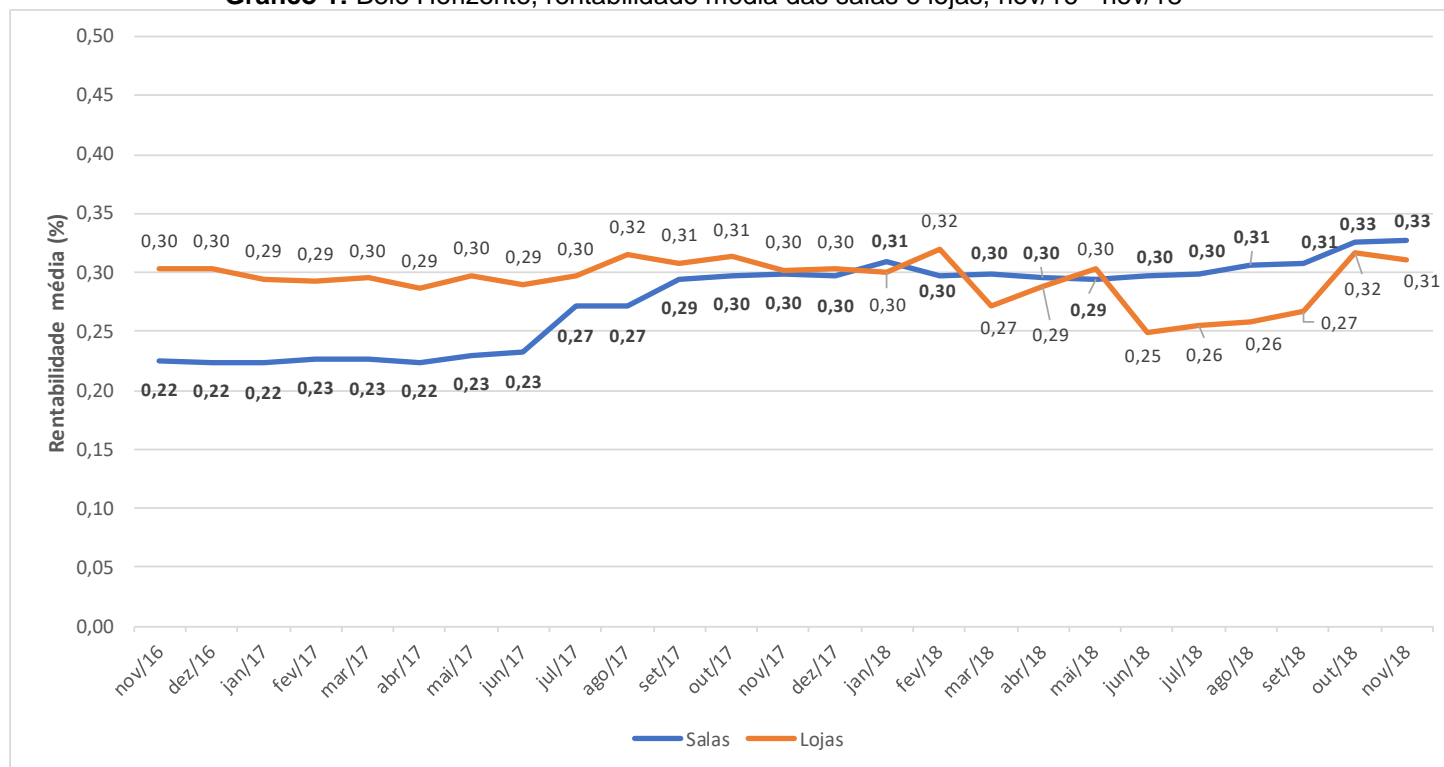
FONTES: Fundação IPEAD/UFMG.

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.