

## 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).

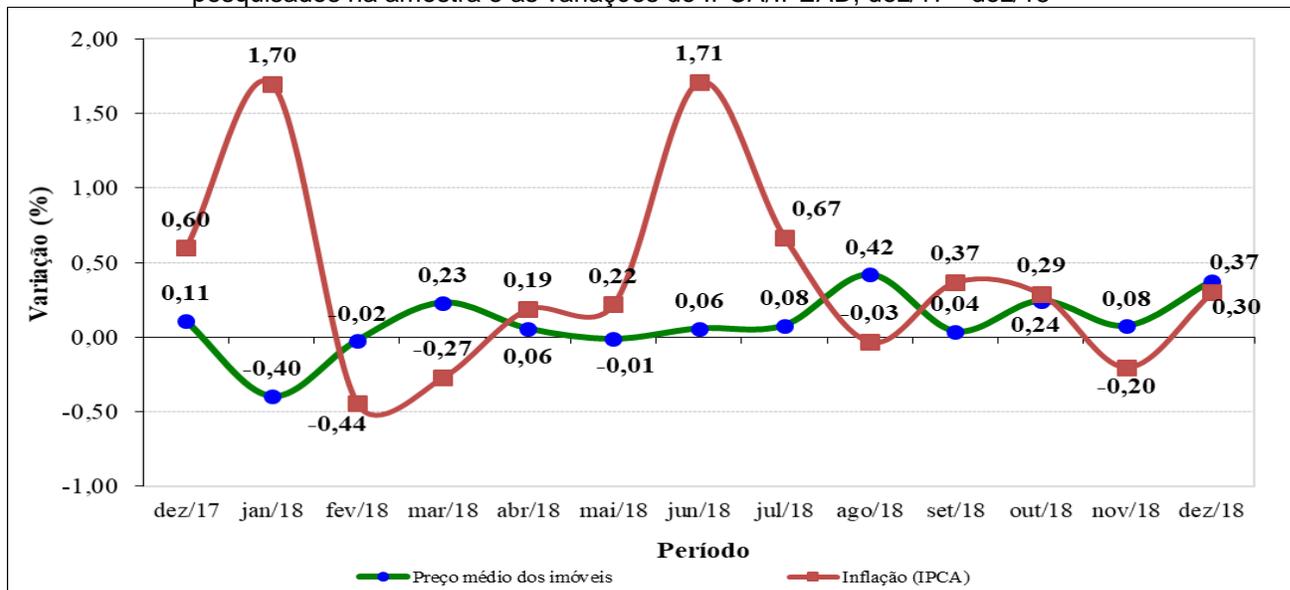
**Tabela 1:** Belo Horizonte, acompanhamento dos índices dos preços médios de venda, da quantidade ofertada de Imóveis Residenciais (apartamentos) na amostra e do IPCA/IPEAD e as velocidades de vendas, dez/16 - dez/18

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

A tabela 2 apresenta os preços mínimos, médios<sup>1</sup> e máximos de venda dos imóveis residenciais (apartamentos) pesquisados na amostra, em dezembro de 2018, por classe de bairros. A tabela 2b apresenta os preços médios por bairros.

**Tabela 2:** Belo Horizonte, preços de venda (R\$) dos imóveis residenciais pesquisados na amostra estratificados por classe de bairros, dezembro de 2018

Classe de Bairros	Preço de Venda (R\$)	Apartamento					
		1 Quarto	2 Quartos	3 Quartos	4 Quartos	Cobertura	Geral
Popular	Mínimo	-	133.000	149.900	-	296.000	133.000
	Médio	-	210.294 (11)	327.000 (13)	- (2)	469.903 (7)	258.572 (33)
	Máximo	-	473.100	667.476	-	610.000	777.489
Médio	Mínimo	-	296.000	280.000	-	392.800	277.733
	Médio	- (1)	491.710 (6)	401.952 (7)	- (2)	755.467 (3)	462.915 (19)
	Máximo	-	896.260	710.000	-	1.100.000	1.100.000
Alto	Mínimo	-	303.261	269.237	743.800	430.600	269.237
	Médio	- (1)	346.593 (10)	523.322 (18)	950.794 (8)	727.159 (17)	545.791 (54)
	Máximo	-	555.000	851.880	1.245.631	1.650.000	1.650.000
Luxo	Mínimo	420.000	480.000	875.000	770.000	975.000	420.000
	Médio	716.466 (7)	889.721 (14)	1.110.732 (11)	2.394.449 (21)	2.262.861 (13)	1.447.258 (66)
	Máximo	1.188.640	1.326.271	1.698.900	4.947.000	9.292.000	9.292.000
Geral	Mínimo	277.733	133.000	149.900	350.000	296.000	133.000
	Médio	698.174 (9)	312.333 (41)	440.492 (49)	1.806.196 (33)	999.535 (40)	543.951 (172)
	Máximo	1.188.640	1.326.271	1.698.900	4.947.000	9.292.000	9.292.000

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.

<sup>1</sup> 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.

**Tabela 2b:** Belo Horizonte, preços de venda médio (R\$) dos imóveis residenciais pesquisados na amostra estratificados por bairros, dezembro de 2018

Bairros	Apartamento					Geral
	1 Quarto	2 Quartos	3 Quartos	4 Quartos	Cobertura	
Anchieta				2.500.000		2.500.000
Barreiro de Baixo			275.000		500.000	425.000
Belvedere				2.802.313		2.802.313
Betânia		333.899	442.957			388.919
Boa Vista			471.912	500.000		489.969
Buritis		303.261	749.367	1.017.230	1.163.600	645.666
Caiçara			585.333	810.000		617.429
Carlos Prates		390.000				390.000
Carmo Sion				1.861.313	2.400.000	1.893.000
Castelo		345.000	413.990	878.580	768.117	595.303
Colégio Batista			510.000			510.000
Copacabana			245.000			245.000
Cruzeiro		655.000	886.000		975.000	763.875
Engenho Nogueira		382.067	563.200			454.520
Esplanada			510.000		760.000	562.632
Estoril			397.900		470.333	441.360
Fernão Dias			430.000		423.333	426.000
Floramar			377.473		533.088	392.104
Floresta		555.000	450.000		720.000	533.333
Funcionários	528.000	818.975	1.182.407	2.689.028	9.292.000	1.629.456
Goiânia			240.000		296.000	272.000
Grajaú		545.000				545.000
Gutierrez		680.000	875.000	3.026.401	1.250.000	2.331.540
Ipiranga			667.476	777.489		705.981
Jaraguá			394.300			394.300
João Pinheiro		296.000			392.800	312.133
Lourdes		1.326.271	1.086.050		1.749.883	1.249.518
Luxemburgo		480.000			2.375.560	1.238.224
Mantiqueira		215.000				215.000
Monte Azul		160.853	149.900			156.679
Ouro Preto	343.163	348.617	492.678		644.921	459.912
Palmeiras		281.894	514.328			439.349
Planalto		321.516	373.924			360.276
Prado			668.115		910.000	829.372
Renascença			280.000			280.000
Sagrada Família		576.709	680.000	690.000	1.100.000	641.757
Salgado Filho		258.519	410.000			260.389
Santa Amélia		360.895	362.869			361.753
Santa Efigênia	598.309	747.506				692.248
Santo Agostinho	689.715	1.051.237		1.750.000	2.896.000	954.411
Santo Antônio		661.000				661.000
São João Batista		183.897				183.897
São Lucas		525.200	679.700			620.277
Savassi	914.512	930.512			1.337.000	934.095
Serra			1.048.000	1.958.125	2.564.942	1.813.038
Silveira			595.000			595.000
Sion				1.854.182	1.200.000	1.799.667
Trevo		178.000				178.000
Vila Clóris					550.000	550.000
<b>Geral</b>	<b>698.174</b>	<b>312.333</b>	<b>440.492</b>	<b>1.806.196</b>	<b>999.535</b>	<b>543.951</b>

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

A tabela 3 apresenta os preços médios de venda dos imóveis residenciais (apartamentos) pesquisados na amostra por metro quadrado (m<sup>2</sup>)<sup>2</sup> em dezembro de 2018, estratificados por classe de bairros e por padrão de acabamento do imóvel. A tabela 3b apresenta os preços médios por metro quadrado por bairros.

**Tabela 3:** Belo Horizonte, preços médios de venda dos imóveis residenciais pesquisados na amostra por m<sup>2</sup> (R\$/ m<sup>2</sup>)<sup>(1)</sup> estratificados por classe de bairros e por padrão de acabamento, dezembro de 2018

Apartamento	Padrão de Acabamento	Classe de Bairros				
		Popular	Médio	Alto	Luxo	Geral
1 Quarto	Baixo	-	-	-	-	-
	Médio	-	-	- (1)	- (1)	- (2)
	Luxo	-	- (1)	-	- (2)	11.696 (3)
	Alto Luxo	-	-	-	15.527 (4)	15.527 (4)
	Geral	-	- (1)	- (1)	14.984 (7)	14.519 (9)
2 Quartos	Baixo	4.162 (9)	-	-	-	4.162 (9)
	Médio	- (2)	6.822 (5)	8.158 (10)	- (1)	7.302 (18)
	Luxo	-	- (1)	-	9.520 (6)	10.265 (7)
	Alto Luxo	-	-	-	13.804 (7)	13.804 (7)
	Geral	4.325 (11)	7.662 (6)	8.158 (10)	12.416 (14)	5.794 (41)
3 Quartos	Baixo	4.544 (4)	-	-	-	4.544 (4)
	Médio	5.931 (7)	5.272 (4)	5.966 (13)	-	5.712 (24)
	Luxo	- (2)	6.713 (3)	7.592 (5)	11.837 (5)	8.545 (15)
	Alto Luxo	-	-	-	12.892 (6)	12.892 (6)
	Geral	4.899 (13)	5.514 (7)	6.209 (18)	12.407 (11)	5.866 (49)
4 Quartos	Baixo	-	-	-	-	-
	Médio	- (1)	-	6.012 (3)	-	6.302 (4)
	Luxo	- (1)	- (2)	8.531 (4)	11.557 (7)	9.630 (14)
	Alto Luxo	-	-	- (1)	14.235 (14)	13.625 (15)
	Geral	- (2)	- (2)	7.539 (8)	12.976 (21)	10.677 (33)
Cobertura	Baixo	3.658 (3)	- (1)	-	-	3.649 (4)
	Médio	3.452 (3)	-	4.102 (12)	-	3.977 (15)
	Luxo	- (1)	- (2)	5.862 (4)	9.730 (10)	7.815 (17)
	Alto Luxo	-	-	- (1)	12.503 (3)	10.667 (4)
	Geral	3.312 (7)	5.634 (3)	4.302 (17)	10.248 (13)	5.405 (40)
<b>Valor médio Geral</b>		<b>4.508</b>	<b>6.557</b>	<b>6.994</b>	<b>13.042</b>	<b>6.684</b>

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

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 (-).

FONTES: Fundação IPEAD/UFMG.

<sup>2</sup> A área privativa interna ou "área de vassoura" do imóvel padrão é medida em m<sup>2</sup> e vem do conceito corrente no mercado, de acordo com a NBR 12.721/06.

O valor de venda por m<sup>2</sup> resulta do quociente entre o preço à vista do imóvel e sua respectiva área.

**Tabela 3b:** Belo Horizonte, preços médios de venda dos imóveis residenciais pesquisados na amostra por m<sup>2</sup> (R\$/ m<sup>2</sup>)<sup>(1)</sup> estratificados por bairros, dezembro de 2018

Bairros	Apartamento					
	1 Quarto	2 Quartos	3 Quartos	4 Quartos	Cobertura	Geral
Anchieta				12.821		12.821
Barreiro de Baixo			4.034		3.897	3.943
Belvedere				14.739		14.739
Betânia		6.089	5.931			6.009
Boa Vista			4.916	4.237		4.480
Buritiz		6.081	6.145	7.710	2.668	6.529
Caiçara			7.133	6.750		7.078
Carlos Prates		5.652				5.652
Carmo Sion				11.369	9.160	11.239
Castelo		15.217	5.230	7.354	4.405	9.575
Colégio Batista			6.892			6.892
Copacabana			3.828			3.828
Cruzeiro		10.300	9.853		7.029	9.427
Engenho Nogueira		6.144	6.147			6.145
Esplanada			6.623		6.333	6.562
Estoril			5.181		3.813	4.360
Fernão Dias			4.778		3.094	3.767
Floramari			5.392		3.953	5.257
Floresta		7.708	6.164		4.800	6.204
Funcionários	11.508	9.395	12.783	12.649	18.364	12.127
Goiânia			3.288		2.846	3.035
Grajaú		8.015				8.015
Gutierrez		11.724	9.722	14.651	9.192	13.081
Ipiranga			7.962	6.882		7.584
Jaraguá			5.133			5.133
João Pinheiro		5.169			3.507	4.892
Lourdes		16.174	13.153		11.146	13.729
Luxemburgo		6.957			13.651	9.635
Mantiqueira		4.837				4.837
Monte Azul		2.952	3.259			3.069
Ouro Preto	6.137	5.644	6.357		4.645	5.927
Palmeiras		5.910	7.425			6.936
Planalto		5.750	5.379			5.475
Prado			7.342		7.000	7.114
Renascença			3.865			3.865
Sagrada Família		8.872	8.095	6.389	5.000	7.929
Salgado Filho		4.891	5.762			4.901
Santa Amélia		6.015	4.930			5.543
Santa Efigênia	11.914	10.567				11.066
Santo Agostinho	15.175	13.798		13.158	11.138	14.446
Santo Antônio		10.442				10.442
São João Batista		3.985				3.985
São Lucas		8.245	8.103			8.158
Savassi	16.583	14.270			10.535	15.062
Serra			12.692	11.528	9.235	11.582
Silveira			6.467			6.467
Sion				12.096	5.106	11.514
Trevo		4.228				4.228
Vila Clóris					3.571	3.571
<b>GERAL</b>	<b>14.519</b>	<b>5.794</b>	<b>5.866</b>	<b>10.677</b>	<b>5.631</b>	<b>6.684</b>

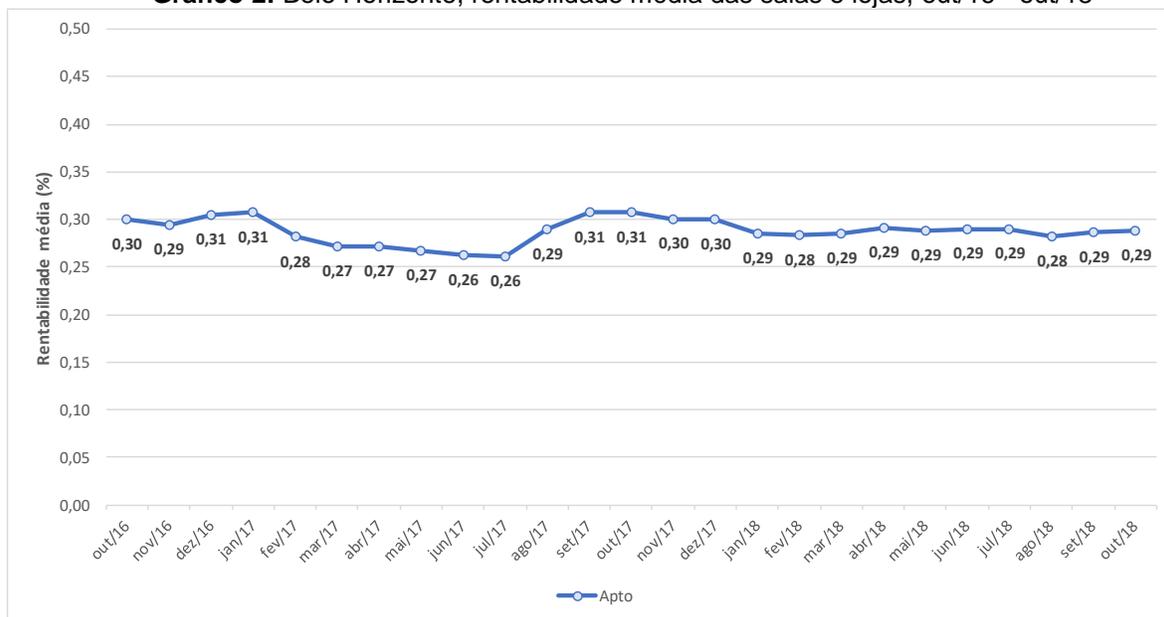
FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

## 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.