

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELO HORIZONTE: ALUGUÉIS

Dezembro de 2018

APRESENTAÇÃO DA PESQUISA

Realizada pela Fundação IPEAD/UFMG, esta pesquisa tem o objetivo de fornecer informações sobre o mercado de locação de imóveis disponíveis no município de Belo Horizonte.

As seguintes variáveis são apuradas mensalmente: o preço do aluguel, a quantidade ofertada, a área do imóvel, a localização e o valor do condomínio. Ressalta-se que os preços dos aluguéis apurados se referem aos valores anunciados pelas imobiliárias, não se tratando de valores efetivamente praticados após negociação de locação do referido imóvel.

A pesquisa utiliza uma amostra das principais empresas imobiliárias que atuam na cidade, sendo a coleta das informações realizada por meio dos sites das empresas.

Os dados pesquisados são criticados e processados segundo metodologia própria da Fundação IPEAD/UFMG, resultando nas informações apresentadas nas tabelas desta publicação, que retratam o panorama da oferta de aluguéis na capital mineira.

Na apresentação dos resultados, os bairros de Belo Horizonte foram classificados de acordo com a renda média mensal dos chefes de domicílio obtida no Censo Demográfico de 2000, a saber:

- Classe 1 – Popular: representada pelos bairros em que a renda média mensal dos chefes de domicílio é inferior a 5 salários mínimos (SM);
- Classe 2 – Médio: representada pelos bairros em que a renda média mensal dos chefes de domicílio é maior ou igual a 5 SM e menor que 8,5 SM;
- Classe 3 – Alto: representada pelos bairros em que a renda média mensal dos chefes de domicílio é maior ou igual a 8,5 SM e menor que 14,5 SM;
- Classe 4 – Luxo: representada pelos bairros em que a renda média mensal dos chefes de domicílios é maior ou igual a 14,5 SM.

Maiores detalhes sobre esta classificação encontram-se em Nota Técnica, na página do IPEAD:
http://www.ipead.face.ufmg.br/site/siteipead/downloads/Classes_Bairros_BH_com_mapa.pdf.

IMÓVEIS COMERCIAIS

A Tab. 1 apresenta os índices, as variações mensais, anuais e dos últimos 12 meses referentes aos valores médios dos aluguéis mensais de imóveis comerciais contemplados na amostra. Adicionalmente, apresenta-se a evolução do IPCA/IPEAD, permitindo uma comparação entre os indicadores do mercado imobiliário e o comportamento da inflação.

Tabela 1: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices e variações dos preços médios dos aluguéis, de imóveis comerciais contemplados na amostra e do IPCA/IPEAD, dez/16 – dez/18

Período	Índice e Variações do Valor Médio dos Aluguéis				Inflação IPCA/IPEAD			
	Índice Jul/94=100	Variação (%)			Índice Jul/94=100	Variação (%)		
		No mês	No ano	12 meses		No mês	No ano	12 meses
Dez/18	817,41	0,32	3,06	3,06	577,85	0,30	4,59	4,59
Nov/18	814,84	0,24	2,74	2,82	576,10	-0,20	4,28	4,90
Out/18	812,93	0,15	2,49	3,00	577,27	0,29	4,49	5,25
Set/18	811,68	0,40	2,34	3,34	575,58	0,37	4,18	5,25
Ago/18	808,41	0,33	1,92	2,69	573,46	-0,03	3,79	5,13
Jul/18	805,74	0,31	1,59	2,51	573,63	0,67	3,85	5,30
Jun/18	803,27	0,20	1,28	2,53	569,81	1,71	3,13	5,33
Mai/18	801,68	0,27	1,08	2,68	560,23	0,22	1,39	3,49
Abr/18	799,49	0,04	0,80	2,67	559,00	0,19	1,17	3,74
Mar/18	799,13	0,26	0,76	2,96	557,94	-0,27	0,98	3,06
Fev/18	797,05	0,12	0,49	2,94	559,45	-0,44	1,25	3,44
Jan/18	796,11	0,37	0,37	3,04	561,92	1,70	1,70	3,45
Dez/17	793,15	0,09	2,64	2,64	552,53	0,60	3,94	3,94
Nov/17	792,46	0,41	2,55	2,77	549,23	0,13	3,32	3,82
Out/17	789,23	0,48	2,13	2,54	548,52	0,29	3,19	3,85
Set/17	785,46	-0,22	1,64	2,41	546,94	0,27	2,89	3,70
Ago/17	787,20	0,15	1,87	2,92	545,46	0,13	2,61	3,64
Jul/17	786,00	0,33	1,71	2,87	544,76	0,70	2,48	3,71
Jun/17	783,43	0,34	1,38	2,90	540,97	-0,07	1,77	3,09
Mai/17	780,75	0,26	1,03	3,72	541,35	0,46	1,84	4,02
Abr/17	778,70	0,32	0,77	3,71	538,87	-0,46	1,37	4,47
Mar/17	776,18	0,24	0,44	3,40	541,36	0,09	1,84	5,56
Fev/17	774,29	0,21	0,20	3,48	540,87	-0,43	1,75	6,24
Jan/17	772,65	-0,02	-0,02	3,68	543,21	2,19	2,19	7,08

Período	Índice e Variações do Valor Médio dos Aluguéis				Inflação IPCA/IPEAD			
	Índice Jul/94=100	Variação (%)			Índice Jul/94=100	Variação (%)		
		No mês	No ano	12 meses		No mês	No ano	12 meses
Dez/16	772,78	0,22	4,24	4,24	531,57	0,48	7,87	7,87

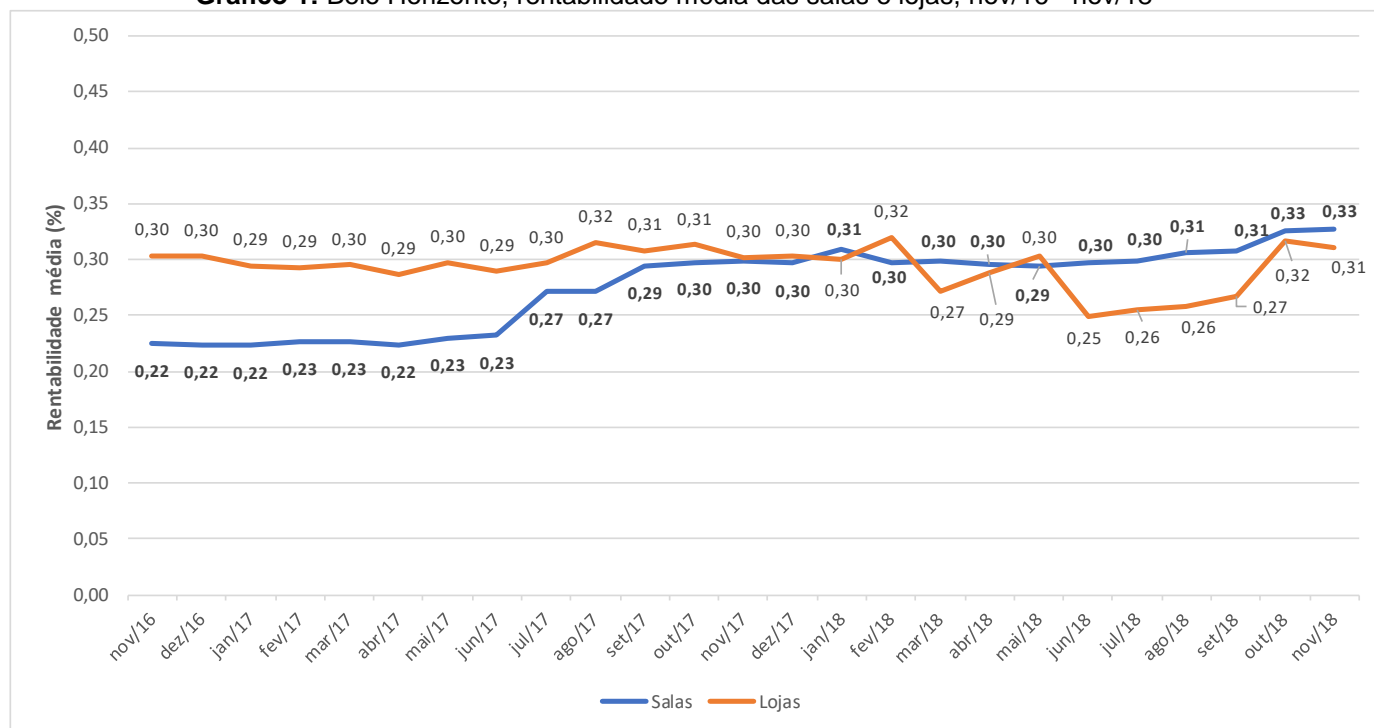
FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

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 sobem 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.