

## 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](http://www.ipead.face.ufmg.br/site/siteipead/downloads/Classes_Bairros_BH_com_mapa.pdf).

**IMÓVEIS RESIDENCIAIS**

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

**Tabela 3:** Belo Horizonte, acompanhamento dos índices e variações dos preços médios dos aluguéis de imóveis residenciais contemplados na amostra e do IPCA/YPEAD, dez/16 - dez/18

Período	Índice e Variação do Valor Médio dos Aluguéis				Inflação IPCA/YPEAD			
	Índice Jul/94=100	Variação (%)			Índice Jul/94=100	Variação (%)		
		No mês	No ano	12 meses		No mês	No ano	12 meses
Dez/18	517,18	0,32	3,28	3,28	577,85	0,30	4,59	4,59
Nov/18	515,51	0,33	2,95	3,24	576,10	-0,20	4,28	4,90
Out/18	513,80	0,43	2,60	2,96	577,27	0,29	4,49	5,25
Set/18	511,61	0,44	2,17	2,57	575,58	0,37	4,18	5,25
Ago/18	510,61	0,19	1,97	2,63	573,46	-0,03	3,79	5,13
Jul/18	509,66	0,22	1,78	2,60	573,63	0,67	3,82	5,30
Jun/18	508,55	0,34	1,55	2,50	569,81	1,71	3,13	5,33
Mai/18	506,81	0,34	1,21	2,25	560,23	0,22	1,39	3,49
Abr/18	505,10	0,24	0,87	2,16	559,00	0,19	1,17	3,74
Mar/18	503,91	0,31	0,63	2,18	557,94	-0,27	0,98	3,06
Fev/18	502,36	0,18	0,32	2,13	559,45	-0,44	1,25	3,44
Jan/18	501,48	0,14	0,14	2,16	561,92	1,70	1,70	3,45
Dez/17	500,77	0,29	2,12	2,12	552,53	0,60	3,94	3,94
Nov/17	499,32	0,05	1,82	1,82	549,24	0,13	3,32	3,82
Out/17	499,05	0,06	1,77	1,91	548,52	0,29	3,19	3,85
Set/17	498,77	0,25	1,71	1,87	546,94	0,27	2,89	3,70
Ago/17	497,54	0,16	1,46	1,71	545,46	0,13	2,61	3,64
Jul/17	496,74	0,12	1,30	1,11	544,76	0,70	2,48	3,71
Jun/17	496,17	0,10	1,18	1,26	540,87	-0,07	1,77	3,09
Mai/17	495,68	0,26	1,08	0,80	541,35	0,46	1,84	4,02
Abr/17	494,40	0,25	0,82	0,74	538,87	-0,46	1,37	4,47
Mar/17	493,16	0,25	0,57	0,51	541,36	0,09	1,84	5,56
Fev/17	491,91	0,20	0,31	-0,95	540,87	-0,43	1,75	6,24
Jan/17	490,90	0,11	0,11	-1,05	543,21	2,19	2,19	7,08
Dez/16	490,38	-0,01	-1,21	-1,21	531,57	0,48	7,87	7,87

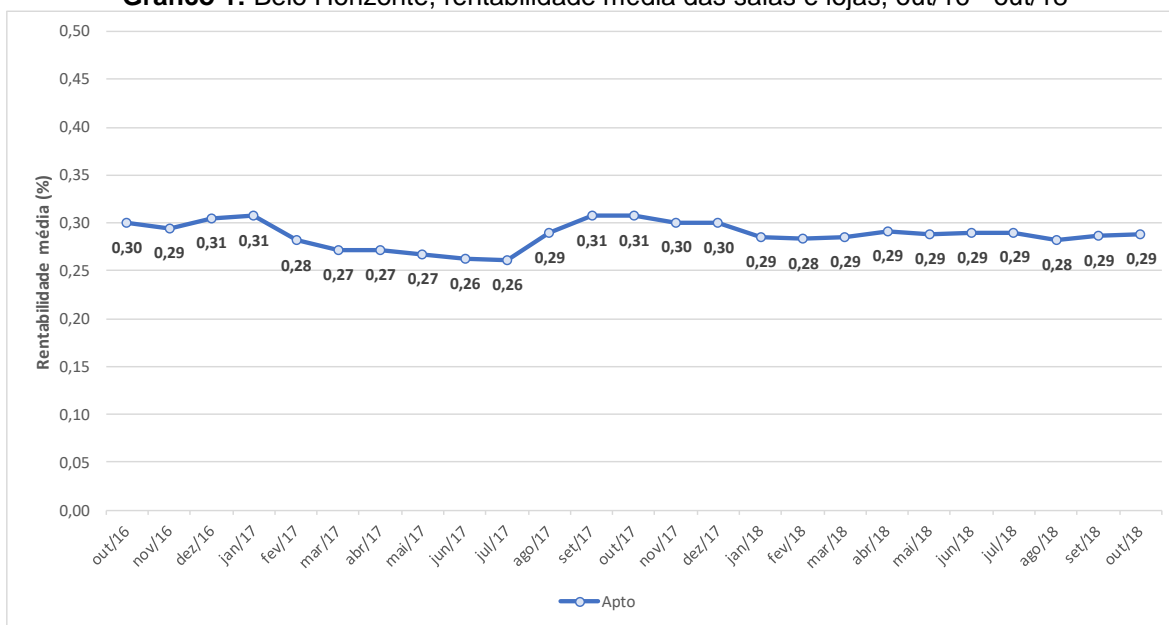
FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

## RENTABILIDADE

A Fundação IPEAD/UFMG calculou a rentabilidade da aplicação de recursos em imóveis 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 1, 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 1:** Belo Horizonte, rentabilidade média das salas e lojas, out/16 - out/18



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.