

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 RESIDENCIAIS

A TAB. 1 apresenta os valores médios dos aluguéis (em reais), em dezembro de 2018, por tipo de imóvel residencial (apartamento e casa) contemplado na amostra, estratificados segundo as classes dos bairros¹ de Belo Horizonte.

Tabela 1: Belo Horizonte, médias dos aluguéis^(*) dos imóveis residenciais (R\$) contemplados na amostra, por classe de bairros, dezembro de 2018

| Imóvel Residencial | | Classe de bairros | | | |
|--------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | Popular | Médio | Alto | Luxo |
| Apto | 1 Quarto e 1 banheiro ou mais | 588,89 (45) | 1.017,50 (8) | 1.295,00 (54) | 1.717,86 (145) |
| | 2 Quartos e 1 banheiro ou mais | 779,22 (268) | 1.025,89 (163) | 1.202,33 (225) | 1.944,37 (213) |
| | 3 Quartos e 1 banheiro | 1.098,39 (31) | 1.250,00 (16) | 1.553,68 (19) | 1.854,55 (11) |
| | 3 Quartos e 2 banheiros ou mais | 1.210,00 (10) | 1.466,67 (9) | 1.845,00 (4) | 1.829,00 (20) |
| | 4 Quartos e até 2 banheiros | 1.750,00 (3) | 2.081,25 (16) | 2.751,50 (107) | 3.189,76 (337) |
| | 4 Quartos e acima de 2 banheiros / 5 Quartos ou mais e 1 banheiro ou mais | - | - (2) | 3.150,00 (4) | 6.800,00 (17) |
| Casa | 1 Quartos e 1 banheiro ou mais | 558,33 (60) | 685,71 (7) | 850,00 (3) | - |
| | 2 Quartos e 1 banheiro ou mais | 808,97 (145) | 1.080,43 (23) | 1.295,45 (11) | 2.391,67 (6) |
| | 3 Quartos e 1 banheiro | 1.310,53 (19) | - | 1.970,00 (5) | - (1) |
| | 3 Quartos e 2 banheiros ou mais | 1.516,67 (6) | - (2) | 3.771,43 (7) | 4.772,22 (9) |
| | 4 Quartos e até 2 banheiros | 2.287,50 (12) | 2.700,00 (11) | 3.170,00 (10) | 7.884,35 (62) |
| | 4 Quartos e acima de 2 banheiros / 5 Quartos ou mais e 1 banheiro ou mais | 2.858,00 (5) | 4.539,00 (10) | 5.546,15 (13) | 11.580,00 (35) |

(*) O valor entre parênteses representa o número de imóveis utilizados no cálculo da respectiva média. Somente são publicados valores médios obtidos a partir de quatro imóveis pesquisados. Os casos em que não foi pesquisado nenhum imóvel são indicados por hífen (-).

Os valores médios referentes a apartamentos de 1 e 2 quartos da classe luxo são influenciados pela oferta de *Flats*.

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

³ Classificação dos bairros descrita na apresentação da pesquisa (página 1).

A TAB. 2 apresenta os valores médios dos aluguéis (em reais), em dezembro de 2018, por tipo de imóvel residencial (apartamento e casa) contemplado na amostra, estratificados segundo as regiões administrativas² de Belo Horizonte.

Tabela 2: Belo Horizonte, médias dos aluguéis^(*) dos imóveis residenciais (R\$) contemplados na amostra, por região administrativa, dezembro de 2018

| Região Administrativa | Imóvel Residencial | |
|-----------------------|--------------------|-------------------|
| | Apartamento | Casa |
| Barreiro | 733,97 (121) | 841,48 (108) |
| Centro-Sul | 2.451,55 (791) | 8.666,00 (105) |
| Leste | 1228,57 (70) | 2.133,67 (30) |
| Nordeste | 1.161,19 (126) | 1.231,56 (45) |
| Noroeste | 923,05 (151) | 1.036,62 (65) |
| Norte | 868,33 (30) | 1.325,00 (8) |
| Oeste | 1.801,17 (223) | 2.622,50 (56) |
| Pampulha | 1.504,58 (182) | 2.818,18 (33) |
| Venda Nova | 785,94 (32) | 1.013,85 (13) |

(*) O valor entre parênteses representa o número de imóveis utilizados no cálculo da respectiva média. Somente são publicados valores médios obtidos a partir de quatro imóveis pesquisados. Os casos em que não foi pesquisado nenhum imóvel são indicados por hífen (-).

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

² As nove regiões administrativas são definidas pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (www.pbh.gov.br).

A TAB. 3 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/IPEAD, 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/IPEAD, dez/16 - dez/18

| Período | Índice e Variação 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 | 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.

A TAB. 4 apresenta os valores médios das taxas de condomínio, em dezembro de 2018, por tipo de apartamento, estratificados por classe de bairro. Cabe destacar que, nem sempre, os anúncios dos imóveis apresentam o valor do aluguel e, também, o valor do condomínio, razão pela qual a quantidade de imóveis utilizada nos cálculos das médias da TAB. 4 difere daquela informada na TAB. 1.

Tabela 4: Belo Horizonte, médias das taxas de condomínio^(*) dos imóveis residenciais (R\$) contemplados na amostra, por classe de bairros, dezembro de 2018

| Imóvel Residencial | | Classe de bairros | | | |
|--------------------|---|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| | | Popular | Médio | Alto | Luxo |
| Apto | 1 Quarto e 1 banheiro ou mais | 77,26 (18) | 119,69 (13) | 348,09 (84) | 584,57 (130) |
| | 2 Quartos e 1 banheiro ou mais | 204,84 (224) | 253,72 (159) | 318,11 (250) | 619,02 (219) |
| | 3 Quartos e 1 banheiro | 193,17 (80) | 232,24 (43) | 319,99 (52) | 363,38 (29) |
| | 3 Quartos e 2 banheiros ou mais | 212,83 (18) | 292,61 (23) | 396,40 (51) | 382,42 (33) |
| | 4 Quartos e até 2 banheiros | 360,00 (4) | 626,50 (18) | 605,19 (125) | 1.453,31 (445) |
| | 4 Quartos e acima de 2 banheiros / 5 Quartos ou mais e 1 banheiro ou mais | - | - (2) | 544,00 (5) | 1.724,05 (19) |

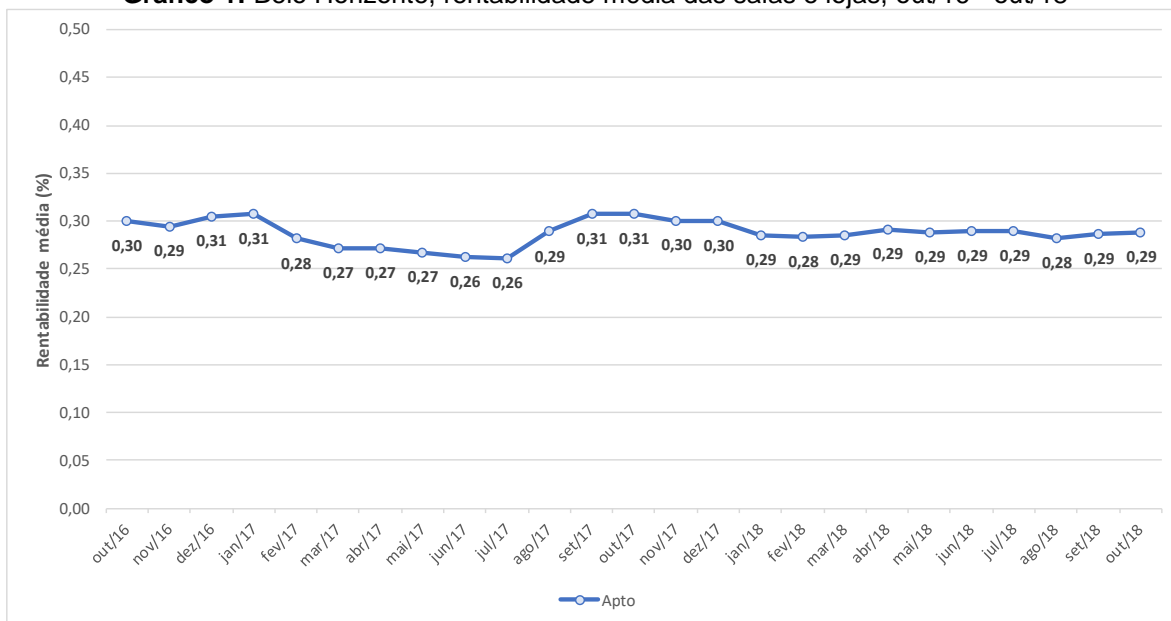
(*) O valor entre parênteses representa o número de imóveis utilizados no cálculo da respectiva média. Somente são publicados valores médios obtidos a partir de quatro imóveis pesquisados. Os casos em que não foi pesquisado nenhum imóvel são indicados por hífen (-).
FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

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.