

## 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 COMERCIAIS

A TAB. 1 apresenta o valor médio por m<sup>2</sup> dos aluguéis (em reais/m<sup>2</sup>), em dezembro de 2018, por tipo de imóvel comercial (andar corrido, casa comercial, galpão, loja e sala) contemplado na amostra, segundo as classes de bairro.

**Tabela 1:** Belo Horizonte, média dos aluguéis<sup>(\*)</sup> dos imóveis comerciais contemplados na amostra, por m<sup>2</sup> (R\$/m<sup>2</sup>), estratificada por classe de bairro, dezembro de 2018

Classe de bairros	Imóvel Comercial				
	Andar Corrido	Casa Comercial	Galpão	Loja	Sala
<b>Popular</b>	20,71 (22)	16,90 (8)	13,72 (119)	23,89 (246)	25,12 (90)
<b>Médio</b>	26,50 (120)	19,51 (5)	13,44 (58)	27,99 (187)	26,84 (203)
<b>Alto</b>	30,42 (367)	22,26 (39)	19,02 (42)	39,99 (328)	29,44 (551)
<b>Luxo</b>	45,32 (796)	32,34 (54)	12,51 (4)	48,60 (211)	37,35 (624)

(\*) 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.

A TAB. 2 apresenta o valor médio, por m<sup>2</sup>, dos aluguéis (em reais/m<sup>2</sup>), em dezembro de 2018, por tipo de imóvel comercial (andar corrido, casa comercial, galpão, loja e sala) contemplado na amostra, segundo as regiões administrativas de Belo Horizonte.

**Tabela 2:** Belo Horizonte, médias dos aluguéis<sup>(\*)</sup> dos imóveis comerciais por m<sup>2</sup> (R\$/m<sup>2</sup>) contemplados na amostra, estratificadas por região administrativa, dezembro de 2018

Região Administrativa	Imóvel Comercial				
	Andar Corrido	Casa Comercial	Galpão	Loja	Sala
<b>Barreiro</b>	17,53 (7)	20,92 (3)	13,50 (28)	24,04 (120)	21,29 (39)
<b>Centro-Sul</b>	41,72 (991)	31,07 (56)	16,63 (11)	45,87 (293)	33,81 (853)
<b>Leste</b>	29,82 (101)	24,77 (11)	16,08 (15)	32,16 (57)	27,38 (155)
<b>Nordeste</b>	25,94 (14)	-	12,06 (30)	25,07 (57)	30,16 (39)
<b>Noroeste</b>	17,30 (23)	-	12,75 (57)	24,03 (119)	25,13 (45)
<b>Norte</b>	- (2)	- (1)	12,86 (4)	21,06 (3)	- (2)
<b>Oeste</b>	34,18 (159)	24,80 (18)	17,03 (30)	38,43 (206)	33,53 (293)
<b>Pampulha</b>	28,28 (5)	20,04 (11)	17,10 (41)	35,32 (93)	33,60 (18)
<b>Venda Nova</b>	18,39 (3)	13,46 (4)	15,46 (7)	32,23 (24)	22,20 (24)

(\*) 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.

A Tab. 3 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 3:** 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
Dez/16	772,78	0,22	4,24	4,24	531,57	0,48	7,87	7,87

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

A TAB. 4 apresenta os valores médios, por m<sup>2</sup>, das taxas de condomínio (em reais/m<sup>2</sup>), em Dezembro de 2018, por tipo de imóvel comercial (no caso, somente andar corrido, loja e sala) contemplado na amostra, 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 as quantidades de imóveis utilizadas nos cálculos das médias da TAB. 8 diferem daquelas informadas na TAB. 5.

**Tabela 4:** Belo Horizonte, médias das taxas de condomínio<sup>(\*)</sup> dos imóveis comerciais contemplados na amostra por m<sup>2</sup> (R\$/m<sup>2</sup>) por classe de bairros, dezembro de 2018

Classe de bairros	Imóvel Comercial		
	Andar Corrido	Loja	Sala
<b>Popular</b>	5,06 (27)	6,50 (52)	6,36 (81)
<b>Médio</b>	7,94 (97)	2,64 (46)	9,65 (187)
<b>Alto</b>	8,03 (258)	6,24 (164)	10,20 (479)
<b>Luxo</b>	9,13 (603)	6,15 (163)	11,87 (596)

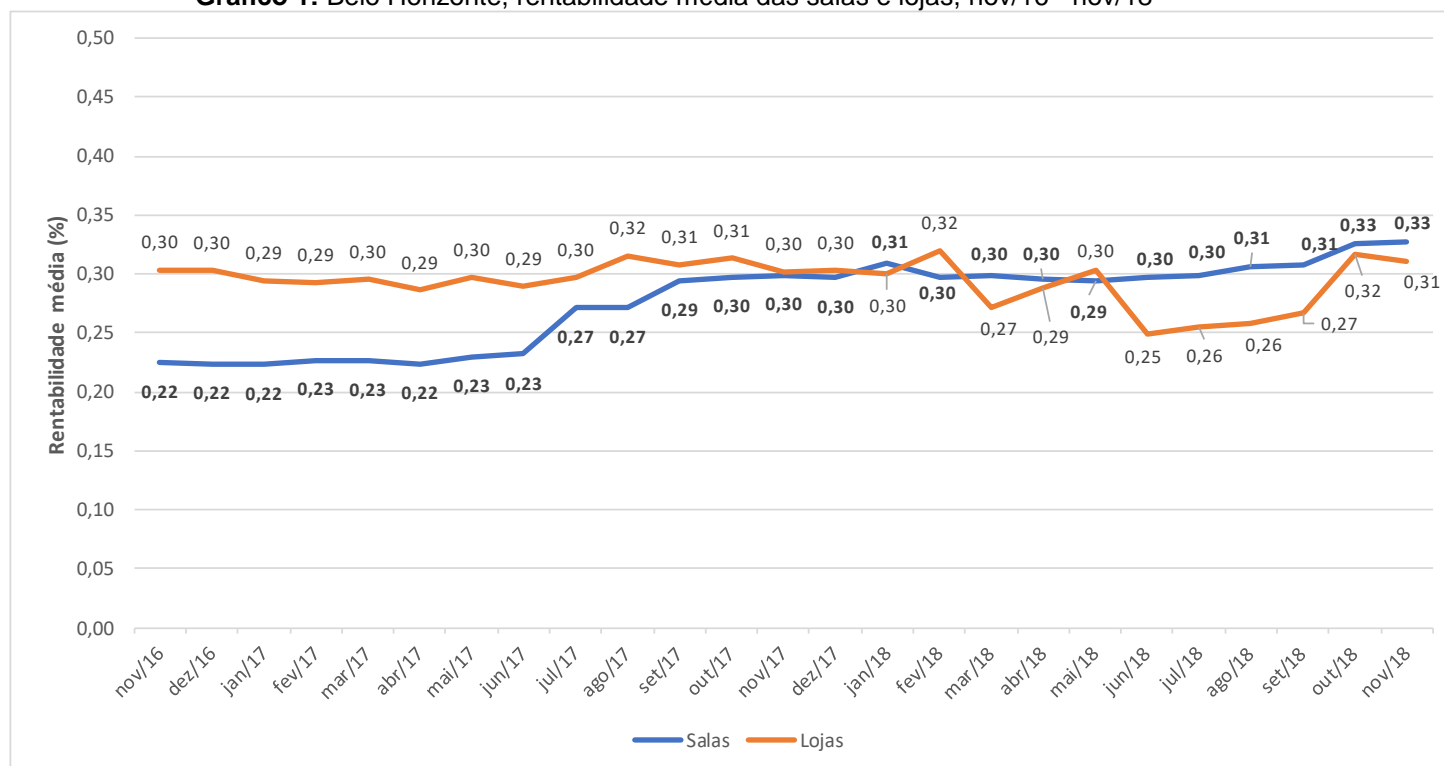
(\*) O valor entre parênteses representa o número de imóveis utilizados no cálculo da respectiva média. Somente são publicados valores médios obtidos a partir de quatro imóveis pesquisados. Os casos em que não foi pesquisado nenhum imóvel são indicados por hífen (-).  
FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

## RENTABILIDADE

A Fundação IPEAD/UFMG calculou a rentabilidade da aplicação de recursos em imóveis 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.