

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELO HORIZONTE: CONSTRUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO

Fevereiro de 2019

Esta pesquisa, realizada pela Fundação IPEAD/UFMG, tem o objetivo de fornecer informações estratégicas sobre o mercado de imóveis novos que são construídos para venda no município de Belo Horizonte. Trata-se de uma pesquisa que, quando comparada com outros estudos sobre o dinâmico e robusto mercado de imóveis novos, possui a maior série histórica de dados.

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.

Os dados pesquisados são criticados e processados segundo metodologia própria da Fundação IPEAD/UFMG, resultando em tabelas, gráficos e textos de conteúdo analítico.

Neste release é divulgado para toda a sociedade parte dos resultados da pesquisa. Outra parte, contendo informações adicionais, detalhadas e séries históricas específicas, está disponível para os assinantes.¹²

SÍNTESE DOS RESULTADOS

Os preços médios de venda dos imóveis residenciais (apartamento) encerraram os anos de 2017 e 2018 com elevação nominal igual a 2,14% e 1,14%, respectivamente. O início de 2019, entretanto, acumula queda de -0,02% no primeiro bimestre. Nos últimos 12 meses, ou seja, de março de 2018 até fevereiro de 2019, observa-se uma alta nominal de 1,56% nos preços médios de venda dos apartamentos em Belo Horizonte.

Os preços médios de venda dos imóveis comerciais (salas e lojas) acumularam variação negativa, queda nominal, em 2017 superior a 4%. Em 2018 as salas continuaram com o ritmo de queda nominal (-4,99%), enquanto as lojas apresentaram uma ligeira recuperação nos preços (0,12%). O ano de 2019 iniciou com recuperação dos preços de venda dos imóveis comerciais, acumulando alta nominal de 1,09% para as salas e de 0,34% para as lojas no primeiro bimestre.

¹ Entre em contato e veja as formas para se tornar assinante de todos os resultados da pesquisa.

² Todas as informações detalhadas e possibilidades de cruzamentos de variáveis disponibilizadas aos assinantes serão listados no fim deste release.

Ao descontar, dos preços médios de venda dos imóveis residenciais (apartamentos), o custo da construção³, observa-se que os preços acumulam queda real de 2,32%, no período de mar/18 até fev/19, ou seja, nos últimos 12 meses.

Ao descontar, dos preços médios de venda dos imóveis comerciais (salas e lojas), o custo da construção, observa-se que os preços das salas acumulam, nos últimos 12 meses, queda real de 7,98% e as lojas acumulam queda real de 3,39% nos preços.

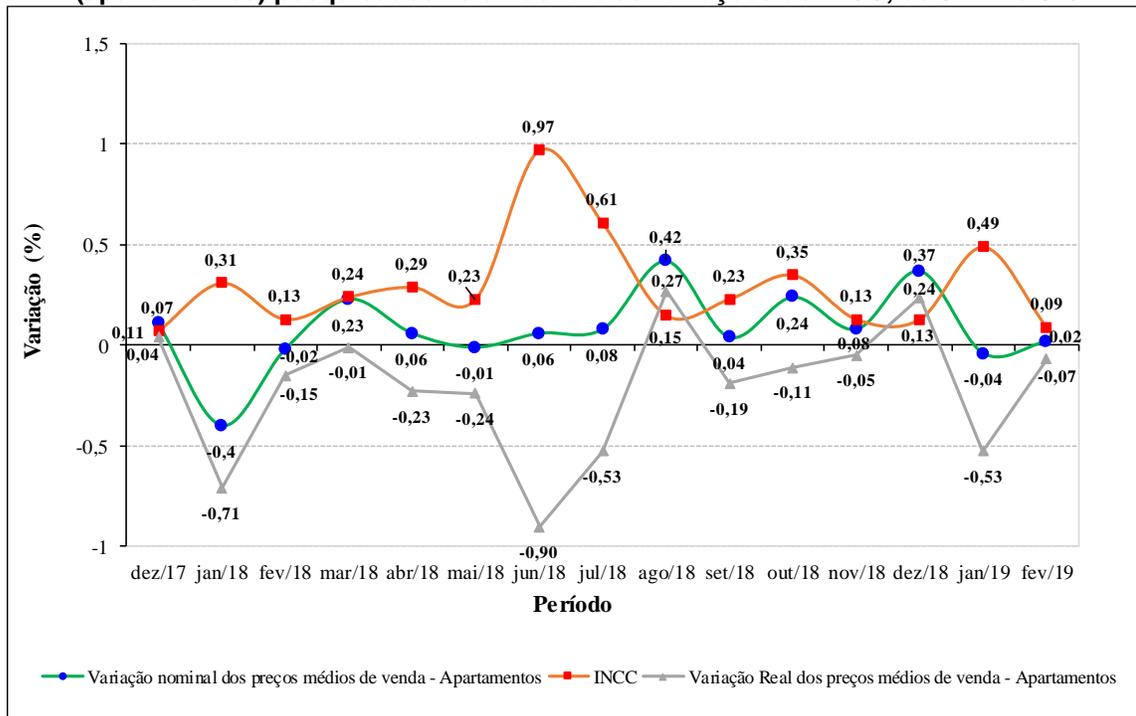
Considerando o mesmo período de análise (março até fevereiro), os preços dos imóveis residenciais (apartamentos) apresentam queda real pelo sexto ano consecutivo (-2,86% em 2014, -1,72 em 2015, -5,04 em 2016, -4,63% em 2017, -2,36% em 2018 e -2,32% em 2019) e os preços das lojas apresentam a sétima queda real desde 2012, com exceção do ano de 2017 (-8,29% em 2012, -2,49% em 2013, -9,39% em 2014, -2,73 em 2015, -13,34% em 2016, -8,12% em 2018 e -3,39 em 2019). Por sua vez, a variação real dos preços médios das salas apresenta comportamento oscilante, mantendo o mesmo período de análise (1,37 em 2014, 0,32% em 2015, -8,59% em 2016, 6,87% em 2017, -9,08 em 2018 e -7,98 em 2019).

Ao analisar a variação mensal dos preços médios de venda dos imóveis residenciais (apartamentos), descontando desta a variação mensal do custo da construção civil, conclui-se que, os valores médios de venda dos apartamentos em fevereiro de 2019 retomaram o patamar de preços praticados em fevereiro de 2009 (121 meses atrás). Esta mesma análise, quando aplicada aos preços das lojas, revela que os valores médios das lojas em fevereiro de 2019 retomaram o mesmo nível de preços praticados em setembro de 2004 (174 meses atrás) e, por fim, as salas retomaram o mesmo nível praticado em março/2010 (108 meses atrás).

Os gráficos apresentados a seguir ilustram o comportamento das variações nominais e reais dos preços médios de venda dos imóveis residenciais e comerciais de Belo Horizonte, comparando-o com o comportamento das variações mensais do INCC nos últimos 15 meses.

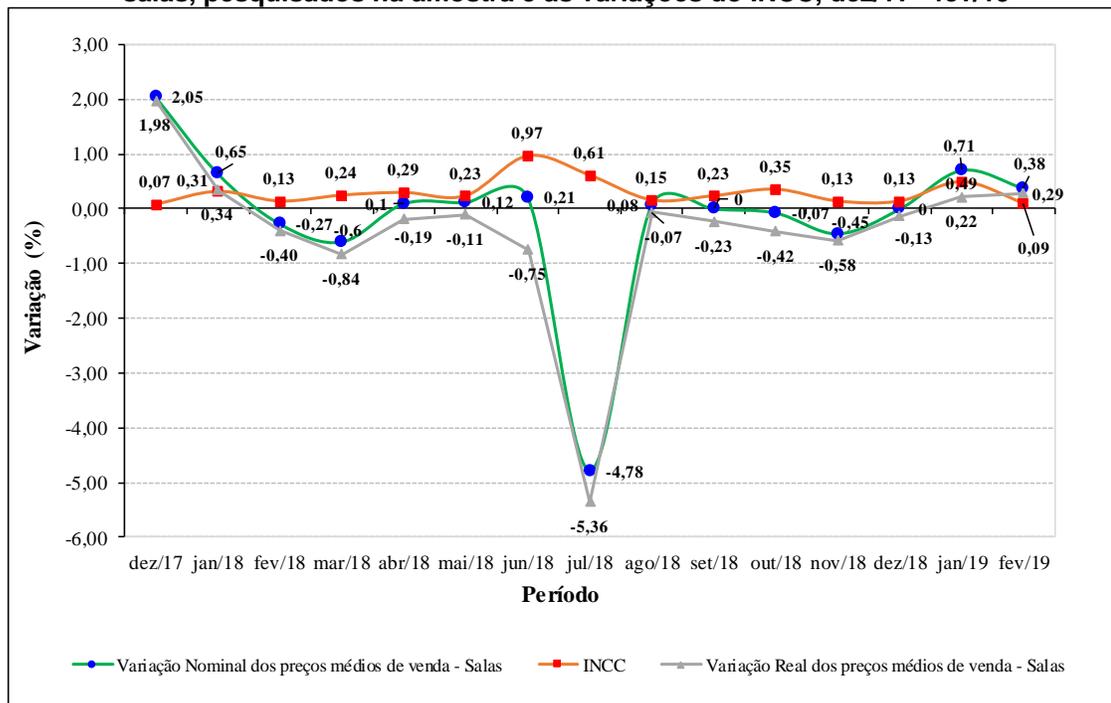
³ Adota-se o Índice Nacional da Construção Civil – INCC como indicador de evolução dos custos. No ano de 2017 este índice acumulou alta de 4,25%, em 2018 a alta foi de 3,83% e de 0,58% para o primeiro bimestre de 2019.

Gráfico 1: Belo Horizonte, variações dos preços médios de venda dos imóveis residenciais (apartamentos) pesquisados na amostra e as variações do INCC, dez/17 - fev/19



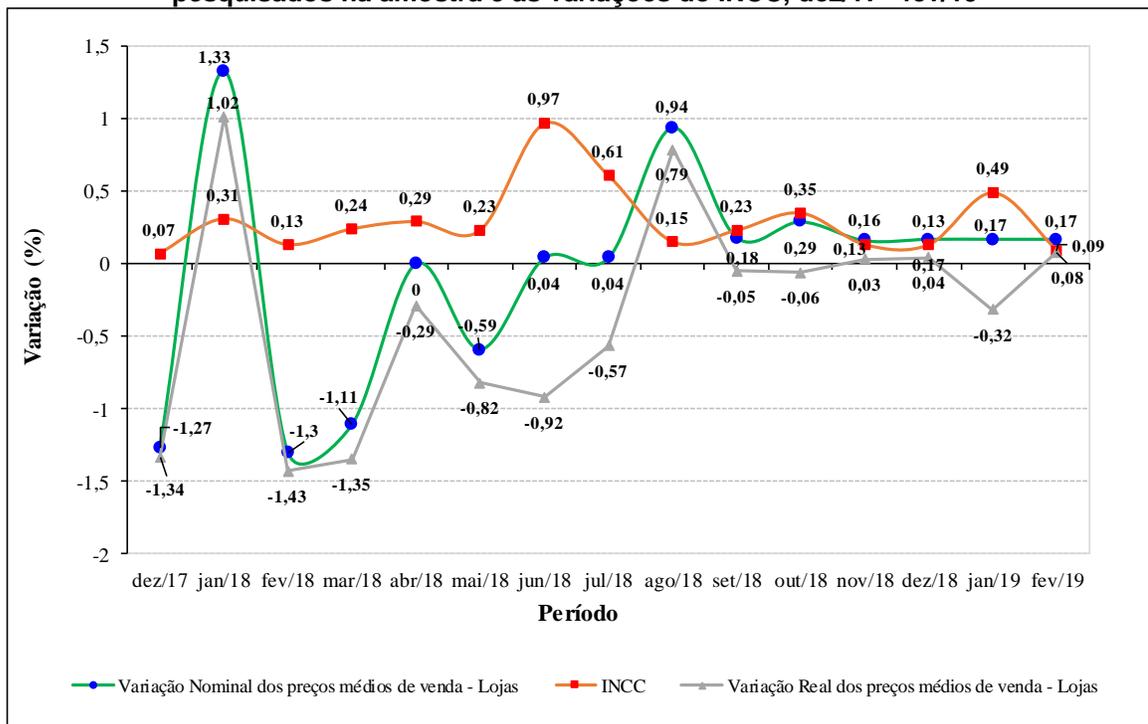
FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

Gráfico 2: Belo Horizonte, variações dos preços médios de venda dos imóveis comerciais, salas, pesquisados na amostra e as variações do INCC, dez/17 - fev/19



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

Gráfico 3: Belo Horizonte, variações dos preços médios de venda dos imóveis comerciais, lojas, pesquisados na amostra e as variações do INCC, dez/17 - fev/19



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

Tabela 1: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices dos preços médios de venda dos Imóveis Residenciais (apartamentos) na amostra e do INCC, dez/17 - fev/19

Período	Índice e Variações dos Preços de vendas				INCC			
	Índice Jul/94=100	Variação (%)			Índice Jul/94=100	Variação (%)		
		No mês	No ano	12 meses		No mês	No ano	12 meses
fev/19	722,21	0,02	-0,02	1,56	750,95	0,09	0,58	3,98
jan/19	722,05	-0,04	-0,04	1,51	750,27	0,49	0,49	4,02
dez/18	722,32	0,37	1,14	1,14	746,62	0,13	3,83	3,83
nov/18	719,63	0,08	0,77	0,88	745,65	0,13	3,70	3,77
out/18	719,09	0,24	0,69	0,87	744,68	0,35	3,56	3,96
set/18	717,35	0,04	0,45	0,73	742,08	0,23	3,20	3,92
ago/18	717,07	0,42	0,41	0,26	740,38	0,15	2,96	3,74
jul/18	714,08	0,08	-0,01	-0,04	739,27	0,61	2,81	3,96
jun/18	713,53	0,06	-0,09	0,28	734,79	0,97	2,19	3,64
mai/18	713,11	-0,01	-0,15	0,47	727,73	0,23	1,21	3,60
abr/18	713,20	0,06	-0,13	0,94	726,06	0,29	0,97	4,01
mar/18	712,79	0,23	-0,19	1,26	723,96	0,24	0,68	3,69
fev/18	711,15	-0,02	-0,42	1,16	722,23	0,13	0,44	3,60
jan/18	711,33	-0,40	-0,40	1,65	721,29	0,31	0,31	4,14
dez/17	714,15	0,11	2,14	2,14	719,06	0,07	4,25	4,25

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

Tabela 2: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices dos preços médios de venda, da quantidade ofertada de Salas na amostra e do INCC, dez/17 - fev/19

Período	Índice e Variações dos Preços de vendas				INCC			
	Índice Jul/94=100	Variação (%)			Índice Jul/94=100	Variação (%)		
		No mês	No ano	12 meses		No mês	No ano	12 meses
fev/19	516,33	0,38	1,09	-4,32	750,95	0,09	0,58	3,98
jan/19	514,38	0,71	0,71	-4,94	750,27	0,49	0,49	4,02
dez/18	510,76	0,00	-4,99	-4,99	746,62	0,13	3,83	3,83
nov/18	510,76	-0,45	-4,99	-3,04	745,65	0,13	3,70	3,77
out/18	513,05	-0,07	-4,56	-2,59	744,68	0,35	3,56	3,96
set/18	513,39	0,00	-4,50	-3,85	742,08	0,23	3,20	3,92
ago/18	513,39	0,08	-4,50	-11,73	740,38	0,15	2,96	3,74
jul/18	512,99	-4,78	-4,57	-11,62	739,27	0,61	2,81	3,96
jun/18	538,74	0,21	0,22	-7,09	734,79	0,97	2,19	3,64
mai/18	537,59	0,12	0,00	-6,78	727,73	0,23	1,21	3,60
abr/18	536,95	0,10	-0,12	-7,53	726,06	0,29	0,97	4,01
mar/18	536,39	-0,60	-0,22	-6,37	723,96	0,24	0,68	3,69
fev/18	539,62	-0,27	0,38	-5,80	722,23	0,13	0,44	3,60
jan/18	541,09	0,65	0,65	-5,37	721,29	0,31	0,31	4,14
dez/17	537,57	2,05	-6,25	-6,25	719,06	0,07	4,25	4,25

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

Tabela 3: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices dos preços médios de venda, da quantidade ofertada de Lojas na amostra e do INCC, dez/17 - fev/19

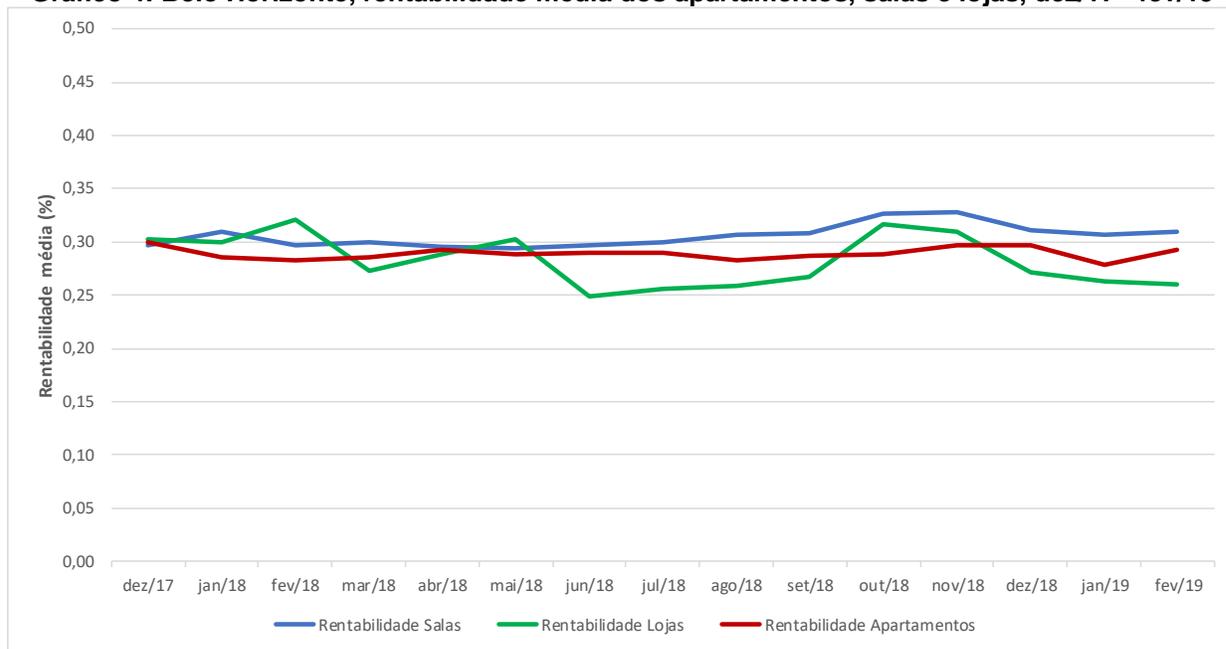
Período	Índice e Variações dos Preços de vendas				INCC			
	Índice Jul/94=100	Variação (%)			Índice Jul/94=100	Variação (%)		
		No mês	No ano	12 meses		No mês	No ano	12 meses
fev/19	412,96	0,17	0,34	0,45	750,95	0,09	0,58	3,98
jan/19	412,25	0,17	0,17	-1,02	750,27	0,49	0,49	4,02
dez/18	411,55	0,17	0,12	0,12	746,62	0,13	3,83	3,83
nov/18	410,84	0,16	-0,05	-1,32	745,65	0,13	3,70	3,77
out/18	410,19	0,29	-0,20	-1,44	744,68	0,35	3,56	3,96
set/18	409,01	0,18	-0,49	-1,73	742,08	0,23	3,20	3,92
ago/18	408,26	0,94	-0,67	-4,96	740,38	0,15	2,96	3,74
jul/18	404,47	0,04	-1,60	-5,66	739,27	0,61	2,81	3,96
jun/18	404,31	0,04	-1,64	-5,70	734,79	0,97	2,19	3,64
mai/18	404,14	-0,59	-1,68	-5,68	727,73	0,23	1,21	3,60
abr/18	406,54	0,00	-1,09	-6,13	726,06	0,29	0,97	4,01

Período	Índice e Variações dos Preços de vendas				INCC			
	Índice Jul/94=100	Variação (%)			Índice Jul/94=100	Variação (%)		
		No mês	No ano	12 meses		No mês	No ano	12 meses
mar/18	406,54	-1,11	-1,09	-5,87	723,96	0,24	0,68	3,69
fev/18	411,09	-1,30	0,01	-4,81	722,23	0,13	0,44	3,60
jan/18	416,52	1,33	1,33	-3,06	721,29	0,31	0,31	4,14
dez/17	411,03	-1,27	-4,38	-4,38	719,06	0,07	4,25	4,25

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

Em uma análise inédita, a Fundação IPEAD/UFMG calculou a rentabilidade da aplicação de recursos em imóveis residenciais e comerciais, dada pela relação entre o valor médio do aluguel extraído da “Pesquisa do Mercado Imobiliário em Belo Horizonte: Aluguéis”, também realizada pela Fundação IPEAD/UFMG, e o valor médio de venda de um referido imóvel, obtido pela “Pesquisa do Mercado Imobiliário em Belo Horizonte: Construção e Comercialização”. Como resultado, constata-se, a partir do Gráfico 4, que a rentabilidade apresenta pouca oscilação durante o ano, tanto para imóveis residenciais, quanto para os comerciais, permanecendo em torno de 0,3%.

Gráfico 4: Belo Horizonte, rentabilidade média dos apartamentos, salas e lojas, dez/17 - fev/19

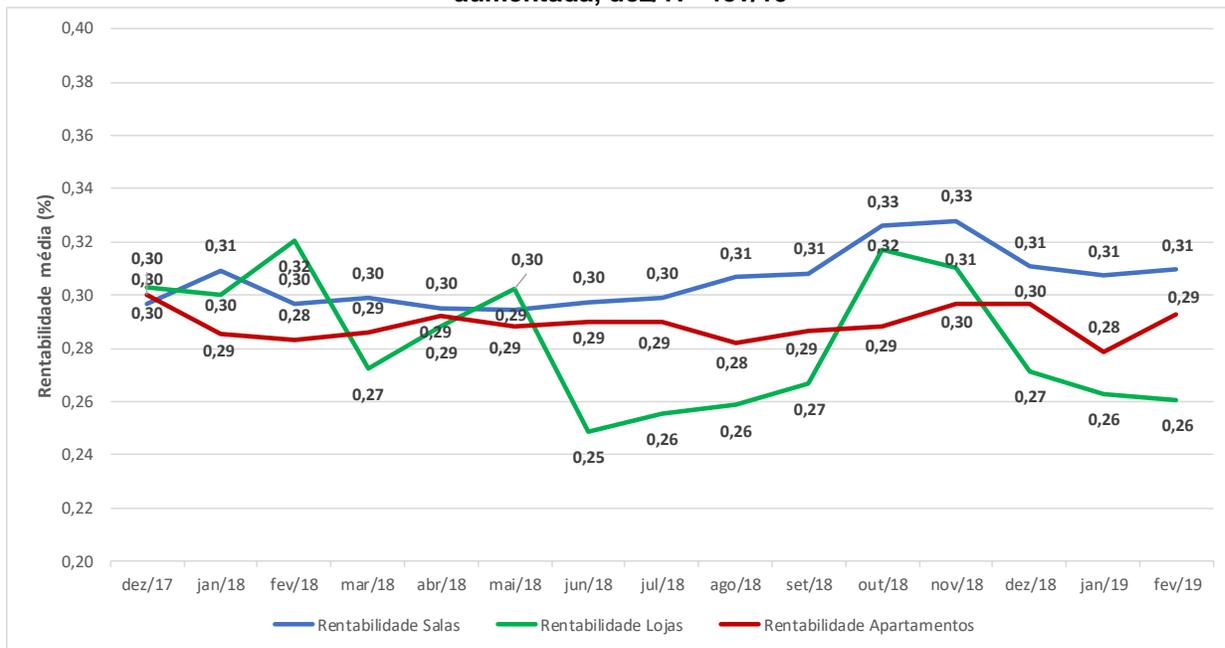


FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

O Gráfico 5 permite comparar a rentabilidade entre os diferentes tipos de imóveis pesquisados em escala aumentada. Observa-se que os apartamentos apresentavam a mesma rentabilidade que as lojas e salas no início do período estudado, mas ao decorrer do ano as rentabilidades se distanciaram, sendo

as lojas com maior oscilação, apresentando ligeira queda no final do período estudado. A rentabilidade das salas permaneceu sendo a maior dentre as três analisadas desde junho/2018.

Gráfico 5: Belo Horizonte, rentabilidade média dos apartamentos, salas e lojas em escala aumentada, dez/17 - fev/19



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

LISTA DAS VARIÁVEIS E CRUZAMENTO DE VARIÁVEIS CUJOS DADOS E SÉRIES HISTÓRICAS SÃO DISPONIBILIZADAS AOS ASSINANTES

Construção e Comercialização – RESIDENCIAL:

- ✓ Rentabilidade média e índices de variação dos preços médios de venda dos imóveis residenciais e da quantidade ofertada, no mês, no ano e nos últimos 12 meses (informações dos últimos 24 meses).
- ✓ Estatísticas do preço de venda dos imóveis residenciais (mínimo, médio e máximo) estratificadas por:
 - número de quartos e classe de bairros⁴;
 - número de quartos e bairros.

⁴Classificação dos bairros 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..

- ✓ Valor médio do preço de venda dos imóveis residenciais por m² estratificado por:
 - número de quartos, padrão de acabamento e classe de bairros;
 - número de quartos e bairros.
- ✓ Quantidades de imóveis residenciais à venda, vendidas e Velocidade de Venda⁵ (V.V) estratificadas por estágio de construção e classe de bairros.
- ✓ Quantidade de imóveis residenciais vendidos por faixa de valor.
- ✓ V.V. dos imóveis residenciais por número de quartos.
- ✓ V.V. dos imóveis residenciais por faixas de valores.
- ✓ Quantidade de imóveis residenciais ofertados estratificada por:
 - número de quartos;
 - número de quartos e classe de bairros;
 - bairro;
 - faixas de valores.
- ✓ Número de lançamentos de imóveis residenciais estratificado por número de quartos e classe de bairros.
- ✓ Estágio de construção dos empreendimentos residenciais e origem dos recursos.

Construção e Comercialização – COMERCIAL:

- ✓ Rentabilidade média e índices de variação dos preços médios de venda dos imóveis comerciais e da quantidade ofertada, no mês, no ano e nos últimos 12 meses (informações dos últimos 24 meses).
- ✓ Estatísticas do preço de venda dos imóveis comerciais por m² (mínimo, médio e máximo) estratificadas por tipo de imóvel e classe de bairros.
- ✓ V.V. das salas e lojas (informações dos últimos 24 meses).
- ✓ Quantidade de imóveis comerciais ofertados estratificada por:
 - tipo de imóvel;
 - tipo de imóvel e classe de bairro;
 - tipo de imóvel e bairro.
- ✓ Número de lançamentos de imóveis comerciais estratificado por:
 - tipo de imóvel e classe de bairros;
 - estágio de construção dos empreendimentos.

⁵A velocidade de vendas é expressa em percentual e representa a relação entre o número de unidades comercializadas no período de referência e a oferta disponível no início desse período. Indica o quociente (em percentual) da quantidade que foi comercializada durante o período da pesquisa pela oferta inicial, ou seja, o número de unidades vendidas para cada 100 ofertadas no início do período de referência. Considera-se como venda qualquer transação que envolva troca de valores e que leve à transferência da propriedade de imóvel da construtora a outrem. Inclui permutas e vendas a prazo ou financiadas.