

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELO HORIZONTE: ALUGUÉIS

Fevereiro de 2015

APRESENTAÇÃO DA PESQUISA

Esta pesquisa é realizada pela Fundação IPEAD/UFMG com o apoio da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e a colaboração do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG) e da Câmara do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI). Seu objetivo é 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. A pesquisa utiliza uma amostra das principais empresas imobiliárias que atuam na cidade. Todas as informações apresentadas referem-se a esse conjunto de empresas. 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 coleta de dados é realizada por meio de site das empresas e algumas informações não estão mais disponíveis. Os segmentos lojas de frente e lojas internas se tornou o segmento agregado loja.**

Os dados pesquisados são criticados e processados segundo metodologia própria da Fundação IPEAD/UFMG, resultando nas informações apresentadas nas tabelas e gráficos 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.

ANÁLISE

O índice referente aos preços médios mensais dos aluguéis residenciais pesquisados na amostra, em Belo Horizonte, apresentou elevação de 0,25% em fevereiro. No mesmo período, o IPCA/IPEAD – indicador da inflação na capital mineira – mostrou elevação de 0,57% (TAB. 3).

Ao desagregar a variação geral de preços obtida em fevereiro por tipo de residência, constatam-se os seguintes resultados: apartamentos: 0,21%; barracões: 0,53% e casas: 0,50%. Segundo a classe de bairro, os aluguéis de apartamentos apresentaram as seguintes variações: classe Popular: 0,64%; classe Médio: 0,38%; classe Alto: 0,62% e classe Luxo: -0,55%.

Podemos destacar em termos de valor o aluguel médio por m², a região centro-sul, que em fevereiro de 2015 atingiu o valor de R\$ 2.683,16 para os apartamentos e R\$ 8.128,03 para as casas.

O valor médio dos aluguéis comerciais pesquisados na amostra apresentou elevação de 0,58% em fevereiro (TAB. 7). Desagregando por tipo de imóvel, observaram-se as seguintes variações nos preços médios: andares corridos, 0,54%; casas comerciais, 1,09%; galpões, 1,00%; lojas, 0,45% e salas, 0,22%.

IMÓVEIS RESIDENCIAIS

A TAB. 1 apresenta os valores médios dos aluguéis (em reais), em fevereiro de 2015, por tipo de imóvel residencial (apartamento, barracão e casa) pesquisado na amostra, estratificado segundo as classes dos bairros¹ de Belo Horizonte.

Tabela 1: Belo Horizonte, médias dos aluguéis^(*) dos imóveis residenciais (R\$) pesquisados na amostra, por classe de bairros, fevereiro de 2015

| Imóvel Residencial | | Classe de bairros | | | |
|--------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | Popular | Médio | Alto | Luxo |
| Apto | 1 Quarto e 1 banheiro ou mais | 537,78 (9) | 1082,14 (14) | 870,77 (39) | 1.510,00 (72) |
| | 2 Quartos e 1 banheiro ou mais | 774,26 (249) | 1.067,37 (305) | 1.227,11 (467) | 2.083,16 (218) |
| | 3 Quartos e 1 banheiro | 932,76 (83) | 1.148,32 (132) | 1.388,47 (160) | 1.787,50 (52) |
| | 3 Quartos e 2 banheiros ou mais | 1.319,99 (118) | 1.419,90 (265) | 1.669,41 (508) | 2.402,98 (475) |
| | 4 Quartos e até 2 banheiros | - (1) | 1.462,50 (4) | 2.447,00 (46) | 3.299,09 (66) |
| | 4 Quartos e acima de 2 banheiros / 5 Quartos ou mais e 1 banheiro ou mais | 1.983,33 (6) | 2.254,44 (9) | 2.673,32 (72) | 4.610,78 (217) |
| Barracão | 1 Quarto e 1 banheiro ou mais | 523,16 (19) | 638,10 (21) | - (2) | - (1) |
| | 2 Quartos e 1 banheiro ou mais | 657,33 (15) | 794,55 (11) | - | - |
| Casa | 1 Quartos e 1 banheiro ou mais | 740,00 (5) | 706,00 (5) | - (1) | - |
| | 2 Quartos e 1 banheiro ou mais | 843,17 (60) | 1.034,29 (35) | 1.404,76 (21) | - (2) |
| | 3 Quartos e 1 banheiro | 1.122,22 (27) | 1.636,67 (15) | 1.500,00 (11) | - (3) |
| | 3 Quartos e 2 banheiros ou mais | 1.474,09 (22) | 2.235,56 (36) | 3.232,75 (32) | 6.415,38 (13) |
| | 4 Quartos e até 2 banheiros | 1.941,67 (18) | - (1) | 5.155,56 (9) | 6.166,67 (6) |
| | 4 Quartos e acima de 2 banheiros / 5 Quartos ou mais e 1 banheiro ou mais | 3.663,64 (11) | 4.736,36 (11) | 4.572,00 (25) | 9.179,83 (65) |

(*) O valor entre parênteses representa o número de imóveis utilizados no cálculo da respectiva média. Na maioria das vezes, 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 fevereiro de 2015, por tipo de imóvel residencial (apartamento, barracão e casa) pesquisado na amostra, estratificado segundo as regiões administrativas² de Belo Horizonte.

Tabela 2: Belo Horizonte, médias dos aluguéis^(*) dos imóveis residenciais (R\$) pesquisados na amostra, por região administrativa, fevereiro de 2015

| Região Administrativa | Imóvel Residencial | | |
|-----------------------|--------------------|----------------|------------------|
| | Apartamento | Barracão | Casa |
| Barreiro | 911,53 (72) | 521,54 (13) | 1.245,20 (25) |
| Centro-Sul | 2.683,16 (1114) | - (1) | 8.128,03 (71) |
| Leste | 1.356,58 (243) | 714,29 (14) | 2.170,00 (35) |
| Nordeste | 1.267,30 (289) | 661,11 (9) | 2.356,10 (41) |
| Noroeste | 1.181,74 (343) | 642,50 (20) | 1.544,23 (71) |
| Norte | 971,95 (77) | - (1) | 1.537,78 (36) |
| Oeste | 1.586,62 (641) | 657,78 (9) | 1.951,54 (52) |
| Pampulha | 1.392,02 (746) | - (1) | 3.918,73 (97) |
| Venda Nova | 821,77 (62) | - (1) | 1.875,00 (10) |

(*) O valor entre parênteses representa o número de imóveis utilizados no cálculo da respectiva média. Na maioria das vezes, 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.

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 pesquisados 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 pesquisados na amostra e do IPCA/IPEAD, fev/13 - fev/15

| 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 |
| Fev/13 | 447,36 | 0,30 | 1,04 | 7,79 | 396,80 | -0,20 | 2,18 | 5,39 |
| Mar/13 | 449,93 | 0,57 | 1,62 | 7,38 | 398,78 | 0,50 | 2,69 | 5,60 |
| Abr/13 | 451,81 | 0,42 | 2,04 | 7,42 | 400,74 | 0,49 | 3,19 | 5,75 |
| Mai/13 | 454,50 | 0,60 | 2,65 | 6,77 | 401,90 | 0,29 | 3,49 | 5,71 |
| Jun/13 | 457,25 | 0,60 | 3,27 | 7,06 | 402,95 | 0,26 | 3,76 | 5,87 |
| Jul/13 | 459,59 | 0,51 | 3,80 | 7,24 | 403,19 | 0,06 | 3,82 | 5,75 |
| Ago/13 | 460,95 | 0,30 | 4,11 | 6,25 | 403,59 | 0,10 | 3,92 | 5,85 |
| Set/13 | 462,94 | 0,43 | 4,56 | 6,40 | 404,56 | 0,24 | 4,17 | 5,76 |
| Out/13 | 464,44 | 0,32 | 4,90 | 6,35 | 406,06 | 0,37 | 4,56 | 5,53 |
| Nov/13 | 466,64 | 0,47 | 5,39 | 6,24 | 408,69 | 0,65 | 5,24 | 5,76 |
| Dez/13 | 468,11 | 0,32 | 5,73 | 5,73 | 412,25 | 0,87 | 6,14 | 6,14 |
| Jan/14 | 469,19 | 0,23 | 0,23 | 5,19 | 419,05 | 1,65 | 1,65 | 5,40 |
| Fev/14 | 471,91 | 0,58 | 0,81 | 5,49 | 420,06 | 0,24 | 1,89 | 5,86 |
| Mar/14 | 474,67 | 0,58 | 1,40 | 5,50 | 422,79 | 0,65 | 2,56 | 6,02 |
| Abr/14 | 475,86 | 0,25 | 1,65 | 5,32 | 426,68 | 0,92 | 3,50 | 6,47 |
| Mai/14 | 477,61 | 0,37 | 2,03 | 5,08 | 429,41 | 0,64 | 4,16 | 6,84 |
| Jun/14 | 479,29 | 0,35 | 2,39 | 4,82 | 430,27 | 0,20 | 4,37 | 6,78 |
| Jul/14 | 480,68 | 0,29 | 2,69 | 4,59 | 430,31 | 0,01 | 4,38 | 6,73 |
| Ago/14 | 480,72 | 0,01 | 2,69 | 4,29 | 431,09 | 0,18 | 4,57 | 6,81 |
| Set/14 | 479,96 | -0,16 | 2,53 | 3,68 | 433,07 | 0,46 | 5,05 | 7,05 |
| Out/14 | 481,22 | 0,26 | 2,80 | 3,61 | 434,84 | 0,41 | 5,48 | 7,09 |
| Nov/14 | 483,24 | 0,42 | 3,23 | 3,56 | 438,19 | 0,77 | 6,29 | 7,22 |
| Dez/14 | 484,97 | 0,36 | 3,60 | 3,60 | 440,78 | 0,59 | 6,92 | 6,92 |
| Jan/15 | 488,74 | 0,78 | 0,78 | 4,17 | 450,61 | 2,23 | 2,23 | 7,53 |
| Fev/15 | 489,96 | 0,25 | 1,03 | 3,82 | 453,18 | 0,57 | 2,81 | 7,88 |

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

A TAB. 4 apresenta os valores médios das taxas de condomínio, em fevereiro de 2015, por tipo de apartamento, estratificado por classe de bairro. Cabe destacar que, nem sempre, ao informar o valor do aluguel do imóvel, a imobiliária informa, também, o valor do condomínio, razão porquê 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\$) pesquisados na amostra, por classe de bairros, fevereiro de 2015

| Imóvel Residencial | | Classe de bairros | | | |
|--------------------|---|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| | | Popular | Médio | Alto | Luxo |
| Apto | 1 Quarto e 1 banheiro ou mais | - (2) | 250,31 (16) | 263,39 (65) | 410,39 (72) |
| | 2 Quartos e 1 banheiro ou mais | 180,91 (255) | 225,01 (279) | 242,65 (393) | 464,33 (191) |
| | 3 Quartos e 1 banheiro | 198,97 (114) | 248,18 (136) | 295,27 (153) | 468,67 (63) |
| | 3 Quartos e 2 banheiros ou mais | 243,42 (105) | 286,50 (260) | 342,48 (444) | 561,59 (389) |
| | 4 Quartos e até 2 banheiros | - (3) | 443,73 (13) | 477,04 (43) | 797,38 (76) |
| | 4 Quartos e acima de 2 banheiros / 5 Quartos ou mais e 1 banheiro ou mais | 439,00 (5) | 377,81 (13) | 490,05 (65) | 1.087,62 (159) |

(*) O valor entre parênteses representa o número de imóveis utilizados no cálculo da respectiva média. Na maioria das vezes, 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

IMÓVEIS COMERCIAIS

A TAB. 5 apresenta o valor médio por m² dos aluguéis (em reais/m²), em fevereiro de 2015, por tipo de imóvel comercial (andar corrido, casa comercial, galpão, loja e sala) pesquisado na amostra, segundo as classes de bairro de Belo Horizonte.

Tabela 5: Belo Horizonte, média dos aluguéis^(*) dos imóveis comerciais pesquisados na amostra, por m² (R\$/m²), estratificada por classe de bairro, fevereiro de 2015

| Classe de bairros | Imóvel Comercial | | | | |
|-------------------|------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | Andar Corrido | Casa Comercial | Galpão | Loja | Sala |
| Popular | 14,03 (18) | 14,23 (22) | 12,39 (57) | 19,29 (107) | 17,39 (20) |
| Médio | 19,86 (21) | 17,14 (43) | 13,44 (60) | 22,39 (90) | 22,63 (49) |
| Alto | 23,17 (82) | 23,03 (54) | 16,53 (17) | 33,70 (178) | 16,98 (65) |
| Luxo | 43,58 (215) | 34,75 (112) | - (2) | 49,98 (202) | 29,78 (127) |

(*) O valor entre parênteses representa o número de imóveis utilizados no cálculo da respectiva média. Na maioria das vezes, 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. 6 apresenta o valor médio, por m², dos aluguéis (em reais/m²), em fevereiro de 2015, por tipo de imóvel comercial (andar corrido, casa comercial, galpão, loja e sala) pesquisado na amostra, segundo as regiões administrativas de Belo Horizonte.

Tabela 6: Belo Horizonte, médias dos aluguéis^(*) dos imóveis comerciais por m² (R\$/m²) pesquisados na amostra, estratificadas por região administrativa, fevereiro de 2015

| Região Administrativa | Imóvel Comercial | | | | |
|-----------------------|------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | Andar Corrido | Casa Comercial | Galpão | Loja | Sala |
| Barreiro | 11,03 (13) | 14,82 (5) | 12,19 (8) | 18,40 (38) | 16,93 (14) |
| Centro-Sul | 40,12 (255) | 35,50 (114) | - (3) | 46,30 (247) | 26,20 (176) |
| Leste | 23,24 (17) | 24,55 (19) | - (3) | 25,78 (36) | 24,20 (28) |
| Nordeste | 19,99 (4) | 16,48 (11) | 12,97 (18) | 23,08 (39) | 20,19 (4) |
| Noroeste | 13,12 (7) | 13,39 (22) | 12,66 (43) | 23,21 (59) | 19,45 (17) |
| Norte | - (1) | - (3) | 11,43 (8) | 15,60 (6) | - |
| Oeste | 27,84 (30) | 18,22 (36) | 16,05 (21) | 31,66 (94) | 21,25 (13) |
| Pampulha | 14,15 (9) | 21,00 (20) | 13,32 (29) | 31,60 (52) | 11,67 (4) |
| Venda Nova | - | - (1) | - (3) | 21,16 (6) | 16,35 (5) |

(*) O valor entre parênteses representa o número de imóveis utilizados no cálculo da respectiva média. Na maioria das vezes, 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. 7 apresenta os índices, as variações mensais, anuais e dos últimos 12 meses referentes aos valores médios dos aluguéis mensais de imóveis comerciais pesquisados 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 7: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices e variações dos preços médios dos aluguéis, de imóveis comerciais pesquisados na amostra e do IPCA/IPEAD, fev/13 - fev/15

| 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 |
| Fev/13 | 617,71 | 0,80 | 1,46 | 10,71 | 396,80 | -0,20 | 2,18 | 5,39 |
| Mar/13 | 623,67 | 0,96 | 2,44 | 10,88 | 398,78 | 0,50 | 2,69 | 5,60 |
| Abr/13 | 627,56 | 0,62 | 3,08 | 11,08 | 400,74 | 0,49 | 3,19 | 5,75 |
| Mai/13 | 631,38 | 0,61 | 3,71 | 10,31 | 401,90 | 0,29 | 3,49 | 5,71 |
| Jun/13 | 635,30 | 0,62 | 4,35 | 10,10 | 402,95 | 0,26 | 3,76 | 5,87 |
| Jul/13 | 639,91 | 0,73 | 5,11 | 9,89 | 403,19 | 0,06 | 3,82 | 5,75 |
| Ago/13 | 643,41 | 0,55 | 5,68 | 9,60 | 403,59 | 0,10 | 3,92 | 5,85 |
| Set/13 | 646,58 | 0,49 | 6,20 | 9,33 | 404,56 | 0,24 | 4,17 | 5,76 |
| Out/13 | 649,70 | 0,48 | 6,72 | 8,77 | 406,06 | 0,37 | 4,56 | 5,53 |
| Nov/13 | 652,86 | 0,49 | 7,24 | 8,39 | 408,69 | 0,65 | 5,24 | 5,76 |
| Dez/13 | 656,50 | 0,56 | 7,83 | 7,83 | 412,25 | 0,87 | 6,15 | 6,15 |
| Jan/14 | 661,46 | 0,76 | 0,76 | 7,94 | 418,89 | 1,61 | 1,61 | 5,36 |
| Fev/14 | 665,24 | 0,57 | 1,33 | 7,69 | 420,06 | 0,24 | 1,89 | 5,86 |
| Mar/14 | 669,60 | 0,66 | 2,00 | 7,37 | 422,79 | 0,65 | 2,56 | 6,02 |
| Abr/14 | 673,05 | 0,51 | 2,52 | 7,25 | 426,68 | 0,92 | 3,50 | 6,47 |
| Mai/14 | 675,67 | 0,39 | 2,92 | 7,01 | 429,41 | 0,64 | 4,16 | 6,84 |
| Jun/14 | 679,80 | 0,61 | 3,55 | 7,00 | 430,27 | 0,20 | 4,37 | 6,78 |
| Jul/14 | 682,61 | 0,41 | 3,98 | 6,67 | 430,31 | 0,01 | 4,38 | 6,73 |
| Ago/14 | 685,90 | 0,48 | 4,48 | 6,60 | 431,09 | 0,18 | 4,57 | 6,81 |
| Set/14 | 691,16 | 0,77 | 5,28 | 6,89 | 433,07 | 0,46 | 5,05 | 7,05 |
| Out/14 | 694,10 | 0,43 | 5,73 | 6,83 | 434,85 | 0,41 | 5,48 | 7,09 |
| Nov/14 | 696,37 | 0,33 | 6,07 | 6,66 | 438,19 | 0,77 | 6,29 | 7,22 |
| Dez/14 | 699,91 | 0,51 | 6,61 | 6,61 | 440,78 | 0,59 | 6,92 | 6,92 |
| Jan/15 | 704,55 | 0,66 | 0,66 | 6,51 | 450,61 | 2,23 | 2,23 | 7,53 |
| Fev/15 | 708,61 | 0,58 | 1,24 | 6,52 | 453,18 | 0,57 | 2,81 | 7,88 |

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG

A TAB. 8 apresenta os valores médios, por m², das taxas de condomínio (em reais/m²), em fevereiro de 2015, por tipo de imóvel comercial (no caso, somente andar corrido, loja e sala) pesquisado na amostra, estratificado por classe de bairro. Cabe destacar que, nem sempre, ao informar o valor do aluguel do imóvel, a imobiliária informa, também, o valor do condomínio referente a esse imóvel, razão porquê as quantidades de imóveis utilizadas nos cálculos das médias da TAB. 8 diferem daquelas informadas na TAB. 5.

Tabela 8: Belo Horizonte, médias das taxas de condomínio^(*) dos imóveis comerciais pesquisados na amostra por m² (R\$/m²) por classe de bairros, fevereiro de 2015

| Classe de bairros | Imóvel Comercial | | |
|-------------------|------------------|---------------|---------------|
| | Andar Corrido | Loja | Sala |
| Popular | - (1) | 45,05 (27) | 7,49 (31) |
| Médio | 9,02 (29) | 2,73 (18) | 7,49 (72) |
| Alto | 19,55 (86) | 4,43 (67) | 7,51 (192) |
| Luxo | 8,04 (222) | 6,00 (74) | 9,76 (234) |

(*) O valor entre parênteses representa o número de imóveis utilizados no cálculo da respectiva média. Na maioria das vezes, 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 TAB. 9 mostra indicadores da rentabilidade média dos aluguéis, em fevereiro de 2015, calculados por meio da relação entre o valor médio do aluguel e o valor médio de venda de um referido imóvel. Os valores médios de venda são apurados na “Pesquisa do Mercado Imobiliário: Construção e Comercialização” do mês anterior ao de referência da Pesquisa de Aluguéis. Tais valores são calculados a partir dos preços dos imóveis novos ofertados em empreendimentos comercializados na capital e informados pelas construtoras cadastradas na pesquisa, também realizada pela Fundação IPEAD/UFMG.

Tabela 9: Belo Horizonte, rentabilidade média dos aluguéis pesquisados na amostra por classe de bairros (em percentual)^(*), fevereiro de 2015

| Imóvel | Classe de bairros | | | |
|---------------------------|-------------------|-------|------|------|
| | Popular | Médio | Alto | Luxo |
| Imóvel Residencial | | | | |
| Apto 1 Quarto | - | - | - | 0,31 |
| Apto 2 Quartos | 0,30 | 0,35 | 0,48 | 0,25 |
| Apto 3 Quartos | 0,30 | 0,31 | 0,40 | 0,25 |
| Apto 4 Quartos ou mais | - | - | 0,39 | 0,21 |
| Imóvel Comercial | | | | |
| Salas | - | - | 0,18 | 0,23 |
| Lojas | - | - | 0,47 | - |

(*) A rentabilidade representa a relação, em percentual, entre o valor médio do aluguel de imóvel novo e o valor médio de venda, no mês anterior, daquele mesmo imóvel, ofertado pelas construtoras.

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG