

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELO HORIZONTE: ALUGUÉIS

Dezembro de 2017

APRESENTAÇÃO DA PESQUISA

Realizada pela Fundação IPEAD/UFMG, esta pesquisa tem o objetivo de avaliar de forma ampla e criteriosa o mercado de locação de imóveis disponíveis no município de Belo Horizonte. Trata-se de uma pesquisa que, quando comparada com outros estudos sobre o mercado de aluguéis, possui a maior série histórica de dados.

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. Ressalta-se que os preços dos aluguéis apurados se referem aos valores anunciados pelas imobiliárias.

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 mensais dos aluguéis residenciais pesquisados em Belo Horizonte acumulam uma alta nominal de 2,12% no período de janeiro a dezembro de 2017, apresentando um percentual inferior ao observado no IPCA/IPEAD³, o qual acumulou uma alta de 3,94% no ano. No entanto, destaca-se que esse comportamento foi bem diferente do observado em 2016, quando os preços médios dos aluguéis acumularam queda nominal de 1,21% no ano, enquanto a inflação acumulou alta de 7,87% no mesmo período.

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.

³ A Fundação IPEAD calcula o índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA para o município de Belo Horizonte, o qual abrange famílias com renda de 1 a 40 salários mínimos. Trata-se de um indicador da inflação na capital mineira, calculado através de pesquisa de preço realizada com aproximadamente 1.200 informantes. A cada semana, o Instituto divulga a inflação quadrissemanal que decorre da comparação da média dos preços praticados nas quatro últimas semanas e a média dos preços praticados nas quatro semanas imediatamente anteriores.

Dos anos 2000 até 2017, sempre foi observado elevação nominal acumulada nos preços dos aluguéis residenciais, com exceção do ano de 2016.

O índice referente aos preços médios mensais dos aluguéis comerciais pesquisados em Belo Horizonte permaneceu em elevação no ano de 2017, mas em um ritmo menor que o da inflação, com alta nominal acumulada igual a 2,64% no ano. Para o setor, destaca-se que o ano de 2017 apresenta a menor variação nominal acumulada no período de janeiro até dezembro, desde o ano de 2001, quando foi registrado o valor de 0,89% no ano.

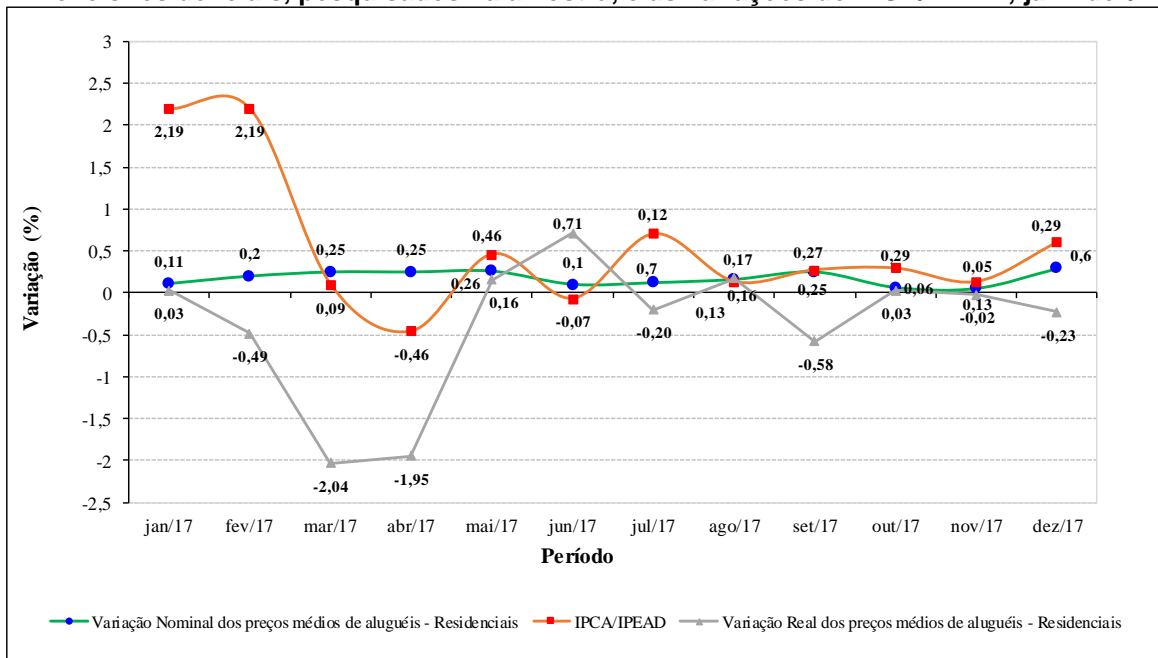
Ao descontar, dos preços médios de locação dos imóveis, a inflação da capital mineira medida pelo IPCA/IPEAD, os preços médios dos aluguéis residenciais apresentam uma queda real de 1,75%, em 2017. Por sua vez, apesar de acumular alta nominal no ano, os preços médios dos aluguéis comerciais apresentam uma queda real de 1,25% no mesmo ano.

Considerando o mesmo período de análise (janeiro até dezembro/17), os preços médios de aluguéis dos imóveis residenciais apresentam queda real pelo quinto ano consecutivo (-0,40% em 2013, -3,11 em 2014, -8,44 em 2015, -8,42% em 2016 e -1,75% em 2017) e os preços médios de aluguéis dos imóveis comerciais apresentam a quarta queda real consecutiva (-0,29% em 2014, -5,26 em 2015, -3,37% em 2016 e -1,25% em 2017).

Ao analisar a variação mensal dos preços médios de locação dos imóveis residenciais, descontando desta a variação mensal do IPCA/IPEAD, conclui-se que, os valores médios de aluguéis em dezembro de 2017 retomaram o patamar de preços praticados em agosto de 2008 (113 meses atrás). Esta mesma análise, quando aplicada aos preços dos aluguéis dos imóveis comerciais, revela que os valores médios em dezembro de 2017 retomaram o mesmo nível de preços praticados em junho de 2011 (79 meses atrás).

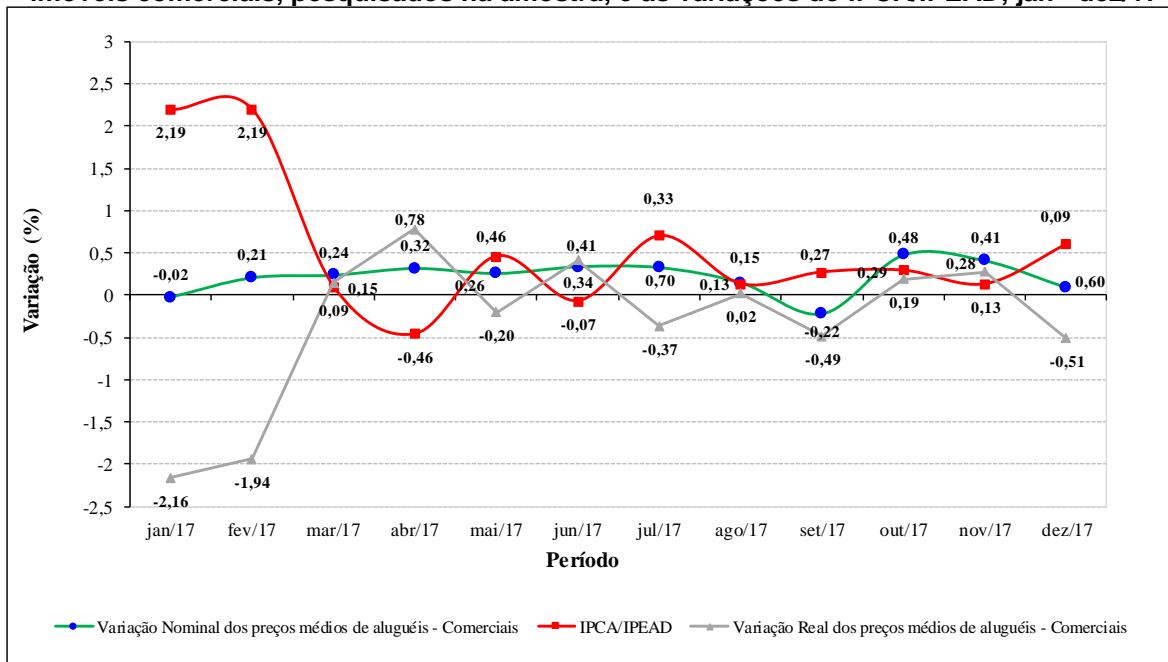
Os gráficos apresentados a seguir ilustram o comportamento das variações nominais e reais dos preços médios de aluguéis dos imóveis residenciais e comerciais de Belo Horizonte, comparando-o com o comportamento das variações mensais do IPCA/IPEAD nos últimos 12 meses.

Gráfico 1: Belo Horizonte, variações nominais e reais dos preços médios de aluguéis dos imóveis residenciais, pesquisados na amostra, e as variações do IPCA/IPEAD, jan - dez/17



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

Gráfico 2: Belo Horizonte, variações nominais e reais dos preços médios de aluguéis dos imóveis comerciais, pesquisados na amostra, e as variações do IPCA/IPEAD, jan - dez/17



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

Tabela 1: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices e variações dos preços médios dos aluguéis de imóveis residenciais contemplados na amostra e do IPCA/IPEAD, jan/17 - dez/17

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/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

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

Tabela 2: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices e variações dos preços médios dos aluguéis, de imóveis comerciais contemplados na amostra e do IPCA/IPEAD, jan/17 – dez/17

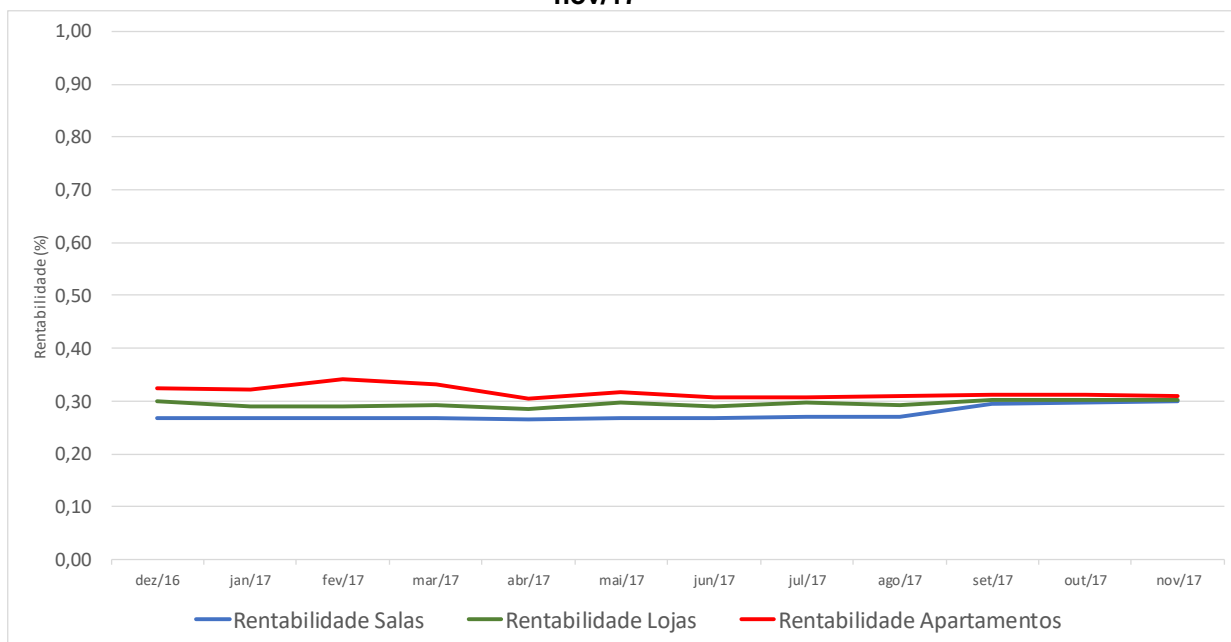
Período	Índice e Variações do Valor Médio dos Aluguéis				Inflação IPCA/IPEAD			
	Índice Jul/94=100	Variação (%)			Índice Jul/94=100	Variação (%)		
		No mês	No ano	12 meses		No mês	No ano	12 meses
Dez/17	793,15	0,09	2,64	2,64	552,53	0,60	3,94	3,94
Nov/17	792,46	0,41	2,55	2,77	549,23	0,13	3,32	3,82
Out/17	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

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 de Aluguéis” e o valor médio de venda de um referido imóvel, obtido pela “Pesquisa do Mercado Imobiliário: Construção e Comercialização”, também realizada pela Fundação IPEAD/UFMG, do mês anterior ao de referência da Pesquisa de Aluguéis. Como resultado, constata-se, a partir do Gráfico 3, que a rentabilidade apresenta pouca oscilação durante o ano, tanto para imóveis residenciais, quanto para os comerciais, permanecendo em torno de 0,3%, no período de dezembro de 2016 até novembro de 2017.

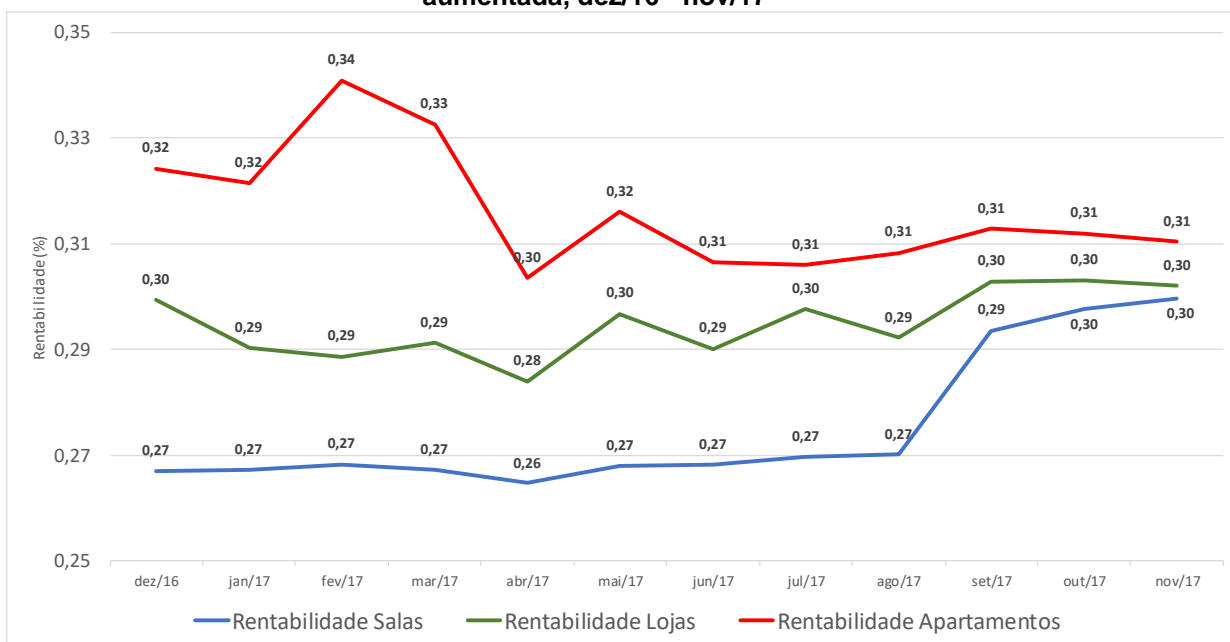
O Gráfico 4 permite comparar a rentabilidade entre os diferentes tipos de imóveis pesquisados em escala aumentada. Observa-se que os apartamentos apresentavam rentabilidade superior às lojas e salas no início do período estudado, mas sofreu ligeira queda no final do período, aproximando-se da rentabilidade média das salas e lojas, que sofreram elevação no segundo semestre de 2017.

Gráfico 3: Belo Horizonte, rentabilidade média dos apartamentos, salas e lojas, dez/16 - nov/17



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

Gráfico 4: Belo Horizonte, rentabilidade média dos apartamentos, salas e lojas em escala aumentada, dez/16 - nov/17



FONTES: Fundação IPEAD/UFMG.

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

- Valor médio dos aluguéis dos imóveis residenciais (apartamento e casa), estratificado por número de quartos e por classe de bairros⁴, por mês;
- Valor médio dos aluguéis dos imóveis residenciais (apartamento e casa), por região administrativa⁵, por mês;
- Valor médio dos aluguéis dos imóveis residenciais (apartamento e casa), **por bairro** e por mês;
- Valor médio das taxas de condomínio dos imóveis residenciais (apartamento), estratificado por número de quartos e por classe de bairros, por mês;
- Valor médio dos aluguéis dos imóveis comerciais (andar corrido, casa comercial, galpão, loja e sala), por m² (R\$/m²), estratificado por região administrativa, por mês;
- Valor médio dos aluguéis dos imóveis comerciais (andar corrido, casa comercial, galpão, loja e sala), por m² (R\$/m²), estratificado **por bairro**, por mês;

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..

⁵ As nove regiões administrativas são definidas pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (www.pbh.gov.br): Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova.

- Valor médio das taxas de condomínio dos imóveis comerciais (andar corrido, loja e sala), por classe de bairros, por mês;
- Rentabilidade média, em percentual, dos aluguéis dos imóveis residenciais (apartamento) e comerciais (loja e sala) por classe de bairros, por mês;
- Rentabilidade média, em percentual, dos aluguéis dos imóveis residenciais (apartamento) e comerciais (loja e sala) **por bairro**, por mês;