

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELO HORIZONTE: ALUGUÉIS

Março de 2019

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 acumularam uma alta nominal de 2,12% em 2017, de 3,18% no ano de 2018 e de 0,96% no primeiro trimestre de 2019, apresentando um percentual inferior ao observado no IPCA/IPEAD³, o qual acumulou uma alta de 3,94% em 2017, 4,59% no ano passado e de 2,15% neste ano de 2019. Nos últimos 12 meses, ou seja, de abril de 2018 até março de 2019, observa-se uma alta nominal de 3,61%.

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 2018, sempre foi observado elevação nominal acumulada nos preços dos aluguéis residenciais, com exceção do ano de 2016 (queda nominal de 1,21%).

O índice referente aos preços médios mensais dos aluguéis comerciais pesquisados em Belo Horizonte permaneceu em elevação nos anos de 2017, 2018 e 2019, mas em um ritmo menor que o da inflação, com alta nominal acumulada igual a 2,64%, 3,06% e 0,68%, respectivamente. Ao analisar os últimos 12 meses finalizado em março de 2019, a alta nominal acumulada é de 2,98%, também inferior que a inflação do período (5,81%).

Para o setor, destaca-se que os anos de 2017 e 2018 apresentaram 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.

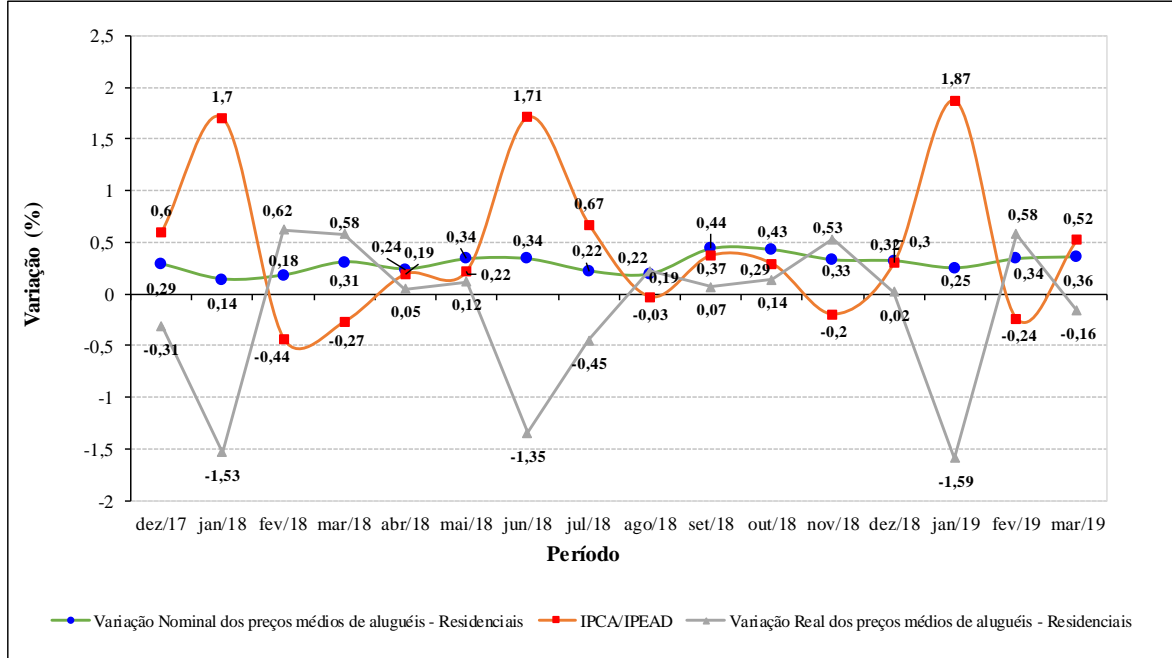
Ao descontar, dos preços médios de locação dos imóveis, a inflação da capital mineira medida pelo IPCA/IPEAD, os preços médios dos aluguéis residenciais apresentam uma queda real de 1,75% em 2017, de 1,25%, em 2018 e de 2,08% nos últimos 12 meses. Por sua vez, apesar de acumular alta nominal em 2018, os preços médios dos aluguéis comerciais apresentam uma queda real de 1,25% em 2017, de 1,46% em 2108 e de 2,67% no período de abril/18 até março/19.

Considerando o mesmo período de análise (abril/18 até março/19), os preços médios de aluguéis dos imóveis residenciais apresentam queda real pelo sexto ano consecutivo (-0,49% em 2014, -4,48 em 2015, -10,79 em 2016, -4,78% em 2017, -0,85% em 2018 e -2,08% em 2019) e os preços médios de aluguéis dos imóveis comerciais apresentam a quinta queda real consecutiva (-2,21% em 2015, -5,49 em 2016, -2,05% em 2017, -0,10% em 2018 e -2,67% em 2019).

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 março de 2019 retomaram o patamar de preços praticados em abril de 2008 (132 meses atrás). Esta mesma análise, quando aplicada aos preços dos aluguéis dos imóveis comerciais, revela que os valores médios em março de 2019 retomaram o mesmo nível de preços praticados em fevereiro de 2017 (26 meses atrás).

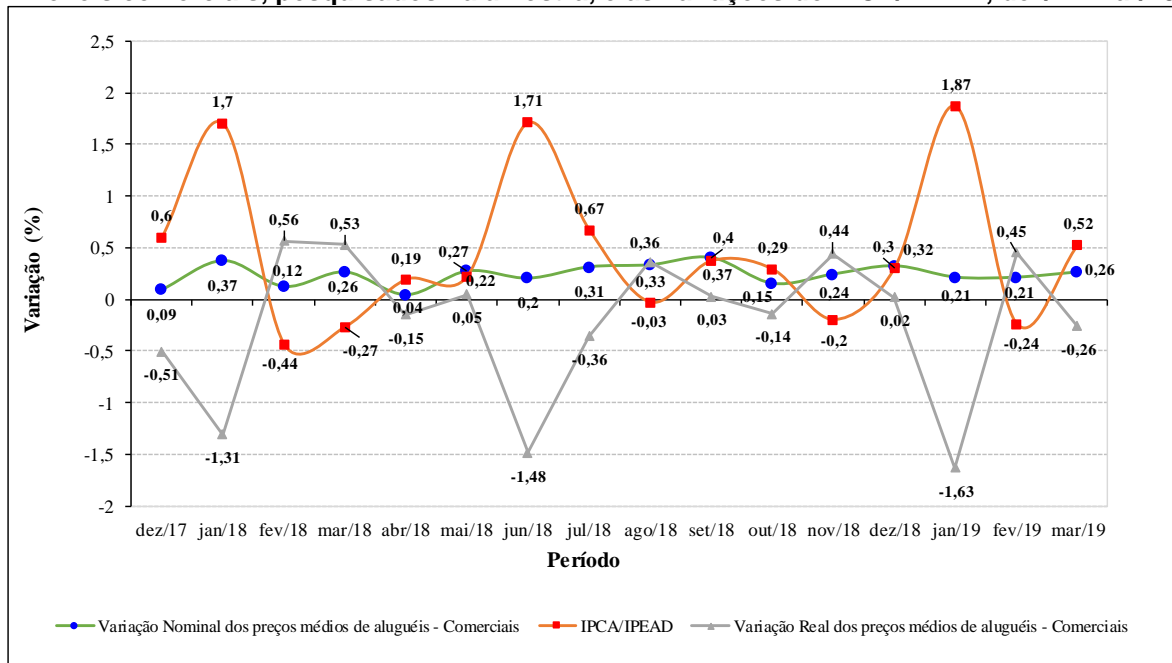
Os gráficos apresentados a seguir ilustram o comportamento das variações nominais e reais dos preços médios de aluguéis dos imóveis residenciais e comerciais de Belo Horizonte, comparando-o com o comportamento das variações mensais do IPCA/IPEAD nos últimos 15 meses.

Gráfico 1: Belo Horizonte, variações nominais e reais dos preços médios de aluguéis dos imóveis residenciais, pesquisados na amostra, e as variações do IPCA/YPEAD, dez/17-mar/19



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/YPEAD, dez/17-mar/19



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, dez/17- mar/19

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
Mar/19	522,13	0,36	0,96	3,61	590,30	0,52	2,15	5,81
Fev/19	520,23	0,34	0,59	3,56	587,24	-0,24	1,62	4,97
Jan/19	518,45	0,25	0,25	3,38	588,65	1,87	1,87	4,76
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

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

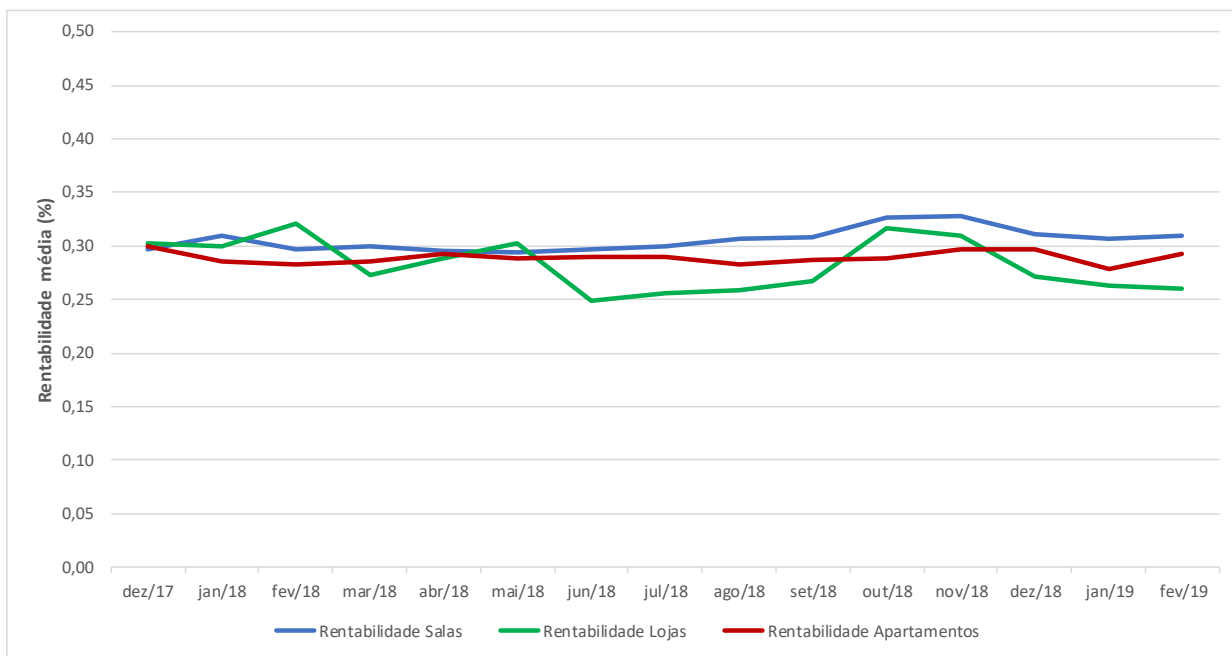
Tabela 2: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices e variações dos preços médios dos aluguéis, de imóveis comerciais contemplados na amostra e do IPCA/IPEAD, dez/17-mar/19

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
Mar/19	822,99	0,26	0,68	2,98	590,30	0,52	2,15	5,81
Fev/19	820,84	0,21	0,42	2,99	587,23	-0,24	1,62	4,97
Jan/19	819,16	0,21	0,21	2,90	588,65	1,87	1,87	4,76
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

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 3, que a rentabilidade apresenta pouca oscilação durante o ano, tanto para imóveis residenciais, quanto para os comerciais, permanecendo em torno de 0,3%.

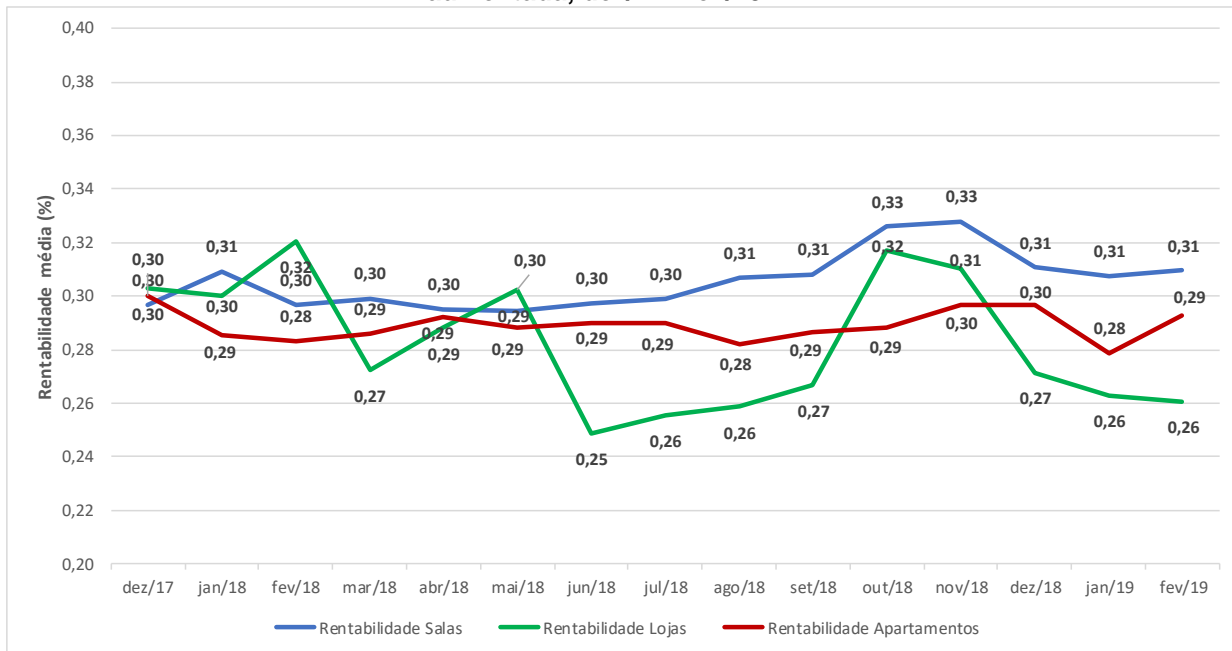
Gráfico 3: Belo Horizonte, rentabilidade média dos apartamentos, salas e lojas, dez/17 - fev/19



FORNTE: Fundação IPEAD/UFMG.

O Gráfico 4 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 4: 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**

Aluguéis – RESIDENCIAL:

- ✓ Rentabilidade média e índices de variação dos preços médios de aluguel dos imóveis residenciais no mês, no ano e nos últimos 12 meses (informações dos últimos 24 meses).
- ✓ Valor médio de locação dos imóveis residenciais estratificado por:
 - tipo de imóvel, número de quartos e classe de bairros;
 - tipo de imóvel e região administrativa de Belo Horizonte;
 - tipo de imóvel e bairro a sua escolha.
- ✓ Valor médio das taxas de condomínio dos imóveis residenciais estratificado por:
 - número de quartos e classe de bairros;
 - número de quartos e região administrativa de Belo Horizonte;
 - bairro a sua escolha.

Aluguéis – COMERCIAL:

- ✓ Rentabilidade média e índices de variação dos preços médios de aluguel dos imóveis comerciais no mês, no ano e nos últimos 12 meses (informações dos últimos 24 meses).

- ✓ Valor médio de locação dos imóveis comerciais por m² estratificado por:
 - tipo de imóvel e classe de bairros;
 - tipo de imóvel e região administrativa de Belo Horizonte;
 - tipo de imóvel e bairro a sua escolha.
- ✓ Valor médio das taxas de condomínio dos imóveis comerciais estratificado por:
 - tipo de imóvel e classe de bairros;
 - tipo de imóvel e região administrativa;
 - tipo de imóvel e bairro a sua escolha.