

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELO HORIZONTE: ALUGUÉIS

Janeiro de 2016

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. 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.

ANÁLISE

O índice referente aos preços médios mensais dos aluguéis residenciais pesquisados na amostra, em Belo Horizonte, apresentou queda de 0,06% em janeiro. No mesmo período, o IPCA/IPEAD – indicador da inflação na capital mineira – mostrou elevação de 2,94% (TAB. 3).

Ao desagregar a variação geral de preços obtida em janeiro por tipo de residência, constatam-se os seguintes resultados: apartamentos: 0,11% e casas: -1,09%. Segundo a classe de bairro, os aluguéis de apartamentos apresentaram as seguintes variações: classe Popular: -0,07%; classe Médio: -0,08%; classe Alto: -0,06% e classe Luxo: 0,43%.

Os maiores valores médios de aluguel residencial observados no mês de janeiro correspondem à região Centro-sul de Belo Horizonte, com o valor médio de R\$ 2.350,20 para apartamentos e de R\$ 8.015,10 para casas. (TAB.2).

O valor médio dos aluguéis comerciais pesquisados na amostra apresentou elevação de 0,53% em janeiro (TAB. 7). Desagregando por tipo de imóvel, observam-se as seguintes variações: andares corridos: 0,76% casas comerciais: 0,42%; galpões: 0,58%; lojas: 0,43% e salas: 0,34%.

No mês de janeiro, a região Centro-sul de Belo Horizonte também foi destaque nos imóveis comerciais por apresentar os maiores valores médios por m², sendo eles iguais a R\$44,72 para andar corrido, R\$ 31,82 para casa comercial, R\$ 17,19 para galpão, R\$ 48,46 para loja e R\$ 28,08 para sala (TAB.6).

IMÓVEIS RESIDENCIAIS

A TAB. 1 apresenta os valores médios dos aluguéis (em reais), em janeiro de 2016, por tipo de imóvel residencial (apartamento, barracão e casa) contemplado na amostra, estratificados segundo as classes dos bairros¹ de Belo Horizonte.

Tabela 1: Belo Horizonte, médias dos aluguéis^(*) dos imóveis residenciais (R\$) contemplados na amostra, por classe de bairros, janeiro de 2016

Imóvel Residencial		Classe de bairros			
		Popular	Médio	Alto	Luxo
Apto	1 Quarto e 1 banheiro ou mais	505,91 (53)	1.075,86 (43)	986,91 (182)	1.564,49 (267)
	2 Quartos e 1 banheiro ou mais	810,30 (514)	1.036,82 (489)	1.225,53 (782)	1.863,47 (622)
	3 Quartos e 1 banheiro	1.024,81 (191)	1.215,36 (187)	1.377,89 (316)	1.910,52 (139)
	3 Quartos e 2 banheiros ou mais	1.355,83 (156)	1.491,53 (251)	1.739,24 (887)	2.181,57 (829)
	4 Quartos e até 2 banheiros	1.521,43 (7)	1.735,00 (10)	2.316,42 (67)	2.812,24 (196)
	4 Quartos e acima de 2 banheiros / 5 Quartos ou mais e 1 banheiro ou mais	- (3)	2.278,42 (19)	2.859,17 (205)	4.359,95 (431)
Casa	1 Quartos e 1 banheiro ou mais	760,18 (56)	861,40 (47)	2.761,38 (8)	6.012,50 (8)
	2 Quartos e 1 banheiro ou mais	809,36 (236)	1.062,20 (59)	1.427,22 (36)	4.430,00 (10)
	3 Quartos e 1 banheiro	1.224,63 (95)	1.752,14 (14)	1.839,58 (24)	- (2)
	3 Quartos e 2 banheiros ou mais	1.659,84 (63)	2.267,26 (53)	3.579,79 (47)	6.183,33 (24)
	4 Quartos e até 2 banheiros	2.032,50 (24)	2.385,71 (14)	3.934,21 (19)	6.344,00 (25)
	4 Quartos e acima de 2 banheiros / 5 Quartos ou mais e 1 banheiro ou mais	3.736,67 (30)	4.682,05 (43)	4.875,00 (72)	9.082,76 (145)

(*) 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 (-).

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 janeiro de 2016, por tipo de imóvel residencial (apartamento, barracão e casa) contemplado na amostra, estratificados segundo as regiões administrativas² de Belo Horizonte.

Tabela 2: Belo Horizonte, médias dos aluguéis^(*) dos imóveis residenciais (R\$) contemplados na amostra, por região administrativa, janeiro de 2016

Região Administrativa	Imóvel Residencial	
	Apartamento	Casa
Barreiro	900,76 (195)	1.044,70 (134)
Centro-Sul	2.350,20 (2616)	8.015,10 (192)
Leste	1.252,07 (369)	2.325,91 (93)
Nordeste	1.226,36 (437)	1.745,87 (103)
Noroeste	1.087,00 (526)	1.669,21 (179)
Norte	1.022,58 (126)	1.324,07 (54)
Oeste	1.752,30 (1464)	2.856,50 (121)
Pampulha	1.355,81 (986)	3.162,15 (209)
Venda Nova	833,26 (129)	1.194,64 (69)

(*) 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.

² As nove regiões administrativas são definidas pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (www.pbh.gov.br).

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 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 residenciais contemplados na amostra e do IPCA/IPEAD, jan/14 - jan/16

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
Jan/16	496,11	-0,06	-0,06	1,51	507,29	2,94	2,94	12,58
Dez/15	496,41	0,12	2,36	2,36	492,80	1,00	11,80	11,80
Nov/15	495,83	0,09	2,24	2,60	487,92	0,96	10,69	11,35
Out/15	495,39	0,16	2,15	2,94	483,28	0,93	9,64	11,14
Set/15	494,58	0,06	1,98	3,05	478,83	0,52	8,63	10,57
Ago/15	494,31	0,14	1,92	2,83	476,35	0,53	8,07	10,50
Jul/15	493,62	0,33	1,78	2,69	473,84	0,68	7,50	10,12
Jun/15	492,00	0,27	1,45	2,65	470,64	0,94	6,77	9,38
Mai/15	490,67	-0,41	1,18	2,74	466,25	1,06	5,78	8,58
Abr/15	492,68	0,12	1,59	3,53	461,36	0,55	4,67	8,13
Mar/15	492,08	0,43	1,47	3,67	458,84	1,25	4,10	8,53
Fev/15	489,96	0,25	1,03	3,82	453,18	0,57	2,81	7,88
Jan/15	488,74	0,78	0,78	4,17	450,61	2,23	2,23	7,53
Dez/14	484,97	0,36	3,60	3,60	440,78	0,59	6,92	6,92
Nov/14	483,24	0,42	3,23	3,56	438,19	0,77	6,29	7,22
Out/14	481,22	0,26	2,80	3,61	434,84	0,41	5,48	7,09
Set/14	479,96	-0,16	2,53	3,68	433,07	0,46	5,05	7,05
Ago/14	480,72	0,01	2,69	4,29	431,09	0,18	4,57	6,81
Jul/14	480,68	0,29	2,69	4,59	430,31	0,01	4,38	6,73
Jun/14	479,29	0,35	2,39	4,82	430,27	0,20	4,37	6,78
Mai/14	477,61	0,37	2,03	5,08	429,41	0,64	4,16	6,84
Abr/14	475,86	0,25	1,65	5,32	426,68	0,92	3,50	6,47
Mar/14	474,67	0,58	1,40	5,50	422,79	0,65	2,56	6,02
Fev/14	471,91	0,58	0,81	5,49	420,06	0,24	1,89	5,86
Jan/14	469,19	0,23	0,23	5,19	419,05	1,65	1,65	5,40

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

A TAB. 4 apresenta os valores médios das taxas de condomínio, em janeiro de 2016, por tipo de apartamento, 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 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\$) contemplados na amostra, por classe de bairros, janeiro de 2016

Imóvel Residencial		Classe de bairros			
		Popular	Médio	Alto	Luxo
Apto	1 Quarto e 1 banheiro ou mais	102,14 (14)	429,37 (30)	305,09 (181)	494,48 (221)
	2 Quartos e 1 banheiro ou mais	167,92 (368)	224,87 (401)	283,40 (653)	504,59 (561)
	3 Quartos e 1 banheiro	188,08 (145)	239,06 (164)	292,63 (235)	437,33 (142)
	3 Quartos e 2 banheiros ou mais	256,28 (135)	296,46 (268)	393,24 (795)	618,34 (832)
	4 Quartos e até 2 banheiros	377,20 (5)	272,22 (9)	528,49 (65)	950,77 (215)
	4 Quartos e acima de 2 banheiros / 5 Quartos ou mais e 1 banheiro ou mais	702,75 (8)	527,64 (22)	649,44 (203)	1.246,83 (435)

(*) 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.

IMÓVEIS COMERCIAIS

A TAB. 5 apresenta o valor médio por m² dos aluguéis (em reais/m²), em janeiro de 2016, por tipo de imóvel comercial (andar corrido, casa comercial, galpão, loja e sala) contemplado na amostra, segundo as classes de bairro.

Tabela 5: Belo Horizonte, média dos aluguéis^(*) dos imóveis comerciais contemplados na amostra, por m² (R\$/m²), estratificada por classe de bairro, janeiro de 2016

Classe de bairros	Imóvel Comercial				
	Andar Corrido	Casa Comercial	Galpão	Loja	Sala
Popular	15,29 (35)	14,78 (30)	12,55 (193)	20,49 (274)	18,63 (51)
Médio	21,65 (46)	17,61 (36)	12,73 (139)	23,79 (252)	23,87 (151)
Alto	24,72 (258)	21,87 (39)	15,56 (61)	35,84 (439)	18,26 (202)
Luxo	48,25 (946)	31,98 (90)	13,47 (8)	50,92 (476)	31,99 (448)

(*) 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. 6 apresenta o valor médio, por m², dos aluguéis (em reais/m²), em janeiro de 2016, por tipo de imóvel comercial (andar corrido, casa comercial, galpão, loja e sala) contemplado na amostra, segundo as regiões administrativas de Belo Horizonte.

Tabela 6: Belo Horizonte, médias dos aluguéis^(*) dos imóveis comerciais por m² (R\$/m²) contemplados na amostra, estratificadas por região administrativa, janeiro de 2016

Região Administrativa	Imóvel Comercial				
	Andar Corrido	Casa Comercial	Galpão	Loja	Sala
Barreiro	12,99 (20)	15,69 (5)	13,84 (33)	21,05 (39)	16,73 (10)
Centro-Sul	44,72 (1063)	31,82 (87)	17,19 (10)	48,46 (585)	28,08 (587)
Leste	23,88 (31)	22,38 (21)	14,77 (16)	23,87 (70)	24,64 (77)
Nordeste	19,83 (5)	16,78 (10)	11,89 (52)	21,84 (72)	23,05 (36)
Noroeste	14,69 (12)	14,72 (20)	11,94 (104)	21,78 (182)	19,74 (44)
Norte	23,00 (11)	16,56 (4)	14,18 (29)	20,36 (10)	22,65 (10)
Oeste	32,49 (131)	20,23 (30)	14,13 (53)	34,95 (243)	24,05 (46)
Pampulha	15,04 (6)	22,37 (11)	13,07 (91)	30,36 (148)	21,79 (20)
Venda Nova	18,57 (5)	15,84 (7)	13,39 (13)	24,17 (34)	25,16 (21)

(*) 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. 7 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 7: Belo Horizonte, acompanhamento dos índices e variações dos preços médios dos aluguéis, de imóveis comerciais contemplados na amostra e do IPCA/IPEAD, jan/14 - jan/16

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
Jan/16	745,24	0,53	0,53	5,78	507,28	2,94	2,94	12,58
Dez/15	741,32	0,58	5,92	5,92	492,80	1,00	11,80	11,80
Nov/15	737,06	0,60	5,31	5,84	487,92	0,96	10,69	11,35
Out/15	732,65	0,11	4,68	5,55	483,28	0,93	9,64	11,14
Set/15	731,86	1,00	4,57	5,89	478,83	0,52	8,63	10,57
Ago/15	724,65	-0,02	3,54	5,65	476,35	0,53	8,07	10,50
Jul/15	724,77	0,26	3,55	6,18	473,84	0,68	7,50	10,12
Jun/15	722,89	0,52	3,28	6,34	470,64	0,94	6,77	9,38
Mai/15	719,17	0,75	2,75	6,44	466,25	1,06	5,78	8,58
Abr/15	713,81	0,45	1,99	6,06	461,36	0,55	4,67	8,13
Mar/15	710,62	0,28	1,53	6,13	458,84	1,25	4,10	8,53
Fev/15	708,61	0,58	1,24	6,52	453,18	0,57	2,81	7,88
Jan/15	704,55	0,66	0,66	6,51	450,61	2,23	2,23	7,53
Dez/14	699,91	0,51	6,61	6,61	440,78	0,59	6,92	6,92
Nov/14	696,37	0,33	6,07	6,66	438,19	0,77	6,29	7,22
Out/14	694,10	0,43	5,73	6,83	434,85	0,41	5,48	7,09
Set/14	691,16	0,77	5,28	6,89	433,07	0,46	5,05	7,05
Ago/14	685,90	0,48	4,48	6,60	431,09	0,18	4,57	6,81
Jul/14	682,61	0,41	3,98	6,67	430,31	0,01	4,38	6,73
Jun/14	679,80	0,61	3,55	7,00	430,27	0,20	4,37	6,78
Mai/14	675,67	0,39	2,92	7,01	429,41	0,64	4,16	6,84
Abr/14	673,05	0,51	2,52	7,25	426,68	0,92	3,50	6,47
Mar/14	669,60	0,66	2,00	7,37	422,79	0,65	2,56	6,02
Fev/14	665,24	0,57	1,33	7,69	420,06	0,24	1,89	5,86
Jan/14	661,46	0,76	0,76	7,94	418,89	1,61	1,61	5,36

FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

A TAB. 8 apresenta os valores médios, por m², das taxas de condomínio (em reais/m²), em janeiro de 2016, 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 8: Belo Horizonte, médias das taxas de condomínio^(*) dos imóveis comerciais contemplados na amostra por m² (R\$/m²) por classe de bairros, janeiro de 2016

Classe de bairros	Imóvel Comercial		
	Andar Corrido	Loja	Sala
Popular	1,80 (4)	2,51 (13)	4,59 (21)
Médio	8,85 (52)	2,80 (35)	8,07 (131)
Alto	6,50 (256)	4,44 (156)	8,33 (542)
Luxo	8,64 (613)	5,67 (196)	10,23 (520)

(*) 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 TAB. 9 mostra indicadores da rentabilidade média dos aluguéis, em janeiro de 2016, 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”, também realizada pela Fundação IPEAD/UFMG, 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.

Tabela 9: Belo Horizonte, rentabilidade média dos aluguéis contemplados na amostra por classe de bairros (em percentual)^(*), janeiro de 2016

Imóvel	Classe de bairros			
	Popular	Médio	Alto	Luxo
Imóvel Residencial				
Apto 1 Quarto	-	-	-	0,24
Apto 2 Quartos	0,32	0,29	0,45	0,22
Apto 3 Quartos	0,29	0,30	0,35	0,21
Apto 4 Quartos ou mais	0,28	-	0,35	0,18
Imóvel Comercial				
Salas	-	-	0,19	0,23
Lojas	-	-	0,53	-

(*) 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.