

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELO HORIZONTE: CONSTRUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO

Novembro de 2017

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) acumulam variação positiva, alta nominal, de 2,05% no período de dez/16 até nov/17, ou seja, nos últimos 12 meses.

Os preços médios de venda dos imóveis comerciais (salas e lojas) acumulam variação negativa, queda nominal nos últimos 12 meses. As salas acumulam queda de 5,09% e as lojas de 3,13% nesse período.

Ao descontar, dos preços médios de venda dos imóveis residenciais (apartamentos), o custo da construção³, observa-se que os preços acumulam queda real de 2,38%, no período de dez/16 até nov/17, ou seja, nos últimos 12 meses.

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 Adota-se o Índice Nacional da Construção Civil – INCC como indicador de evolução dos custos. No período de nov/16 a dez/17 este índice acumulou alta de 4,54%.

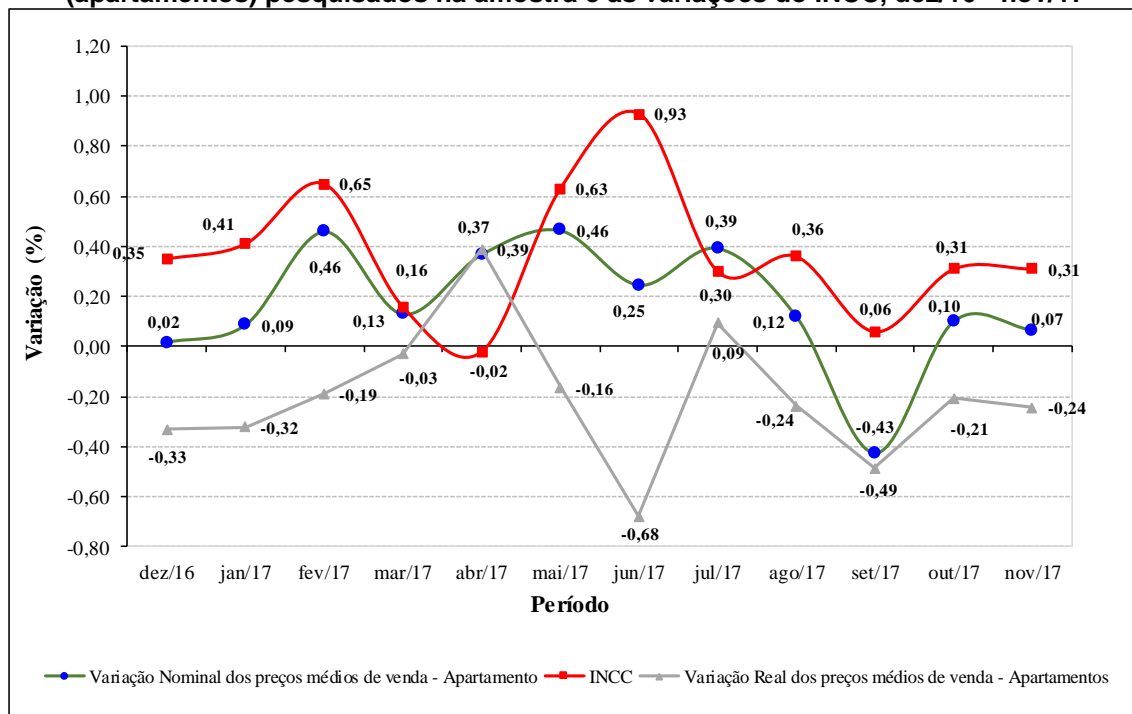
Ao descontar, dos preços médios de venda dos imóveis comerciais (salas e lojas), o custo da construção, observa-se que os preços das salas acumulam, nos últimos 12 meses, queda real de 9,21% e as lojas acumulam queda real de 7,33% nos preços.

Considerando o mesmo período de análise (dezembro até novembro), os preços dos imóveis residenciais (apartamentos) apresentam queda real pelo quinto ano consecutivo (-1,97% em 2013, -1,43 em 2014, -4,11 em 2015, -4,81% em 2016 e -2,38% em 2017) e os preços das lojas apresentam a sexta queda real consecutiva (-10,40% em 2012, -8,11% em 2013, -3,24% em 2014, -4,88 em 2015, -8,27% em 2016 e -7,33% em 2017). Por sua vez, a variação real dos preços médios das salas apresenta comportamento oscilante, mantendo o mesmo período de análise (2,05 em 2014, -9,09% em 2015, 4,17% em 2016 e -9,21% em 2017).

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 novembro de 2017 retomaram o patamar de preços praticados em julho de 2009 (100 meses atrás). Esta mesma análise, quando aplicada aos preços das lojas, revela que os valores médios das lojas em novembro de 2017 retomaram o mesmo nível de preços praticados em fevereiro de 2007 (129 meses atrás).

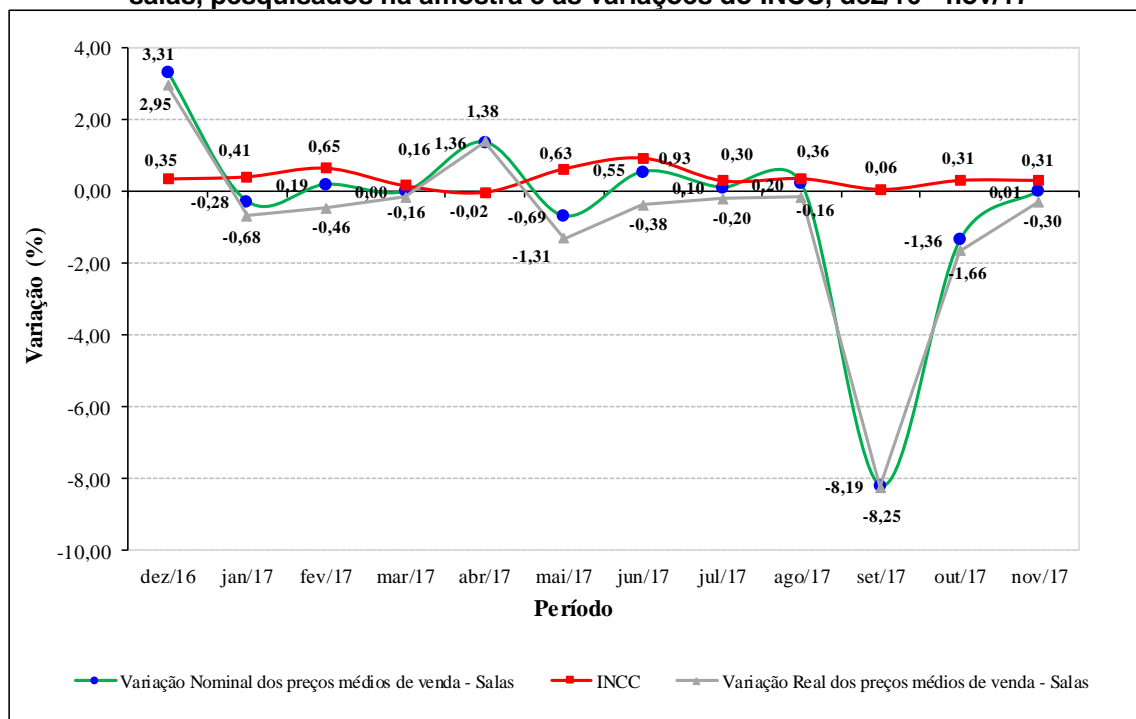
Os gráficos apresentados a seguir ilustram o comportamento das variações nominais e reais dos preços médios de venda dos imóveis residenciais e comerciais de Belo Horizonte, comparando-o com o comportamento das variações mensais do INCC nos últimos 12 meses.

Gráfico 1: Belo Horizonte, variações dos preços médios de venda dos imóveis residenciais (apartamentos) pesquisados na amostra e as variações do INCC, dez/16 - nov/17



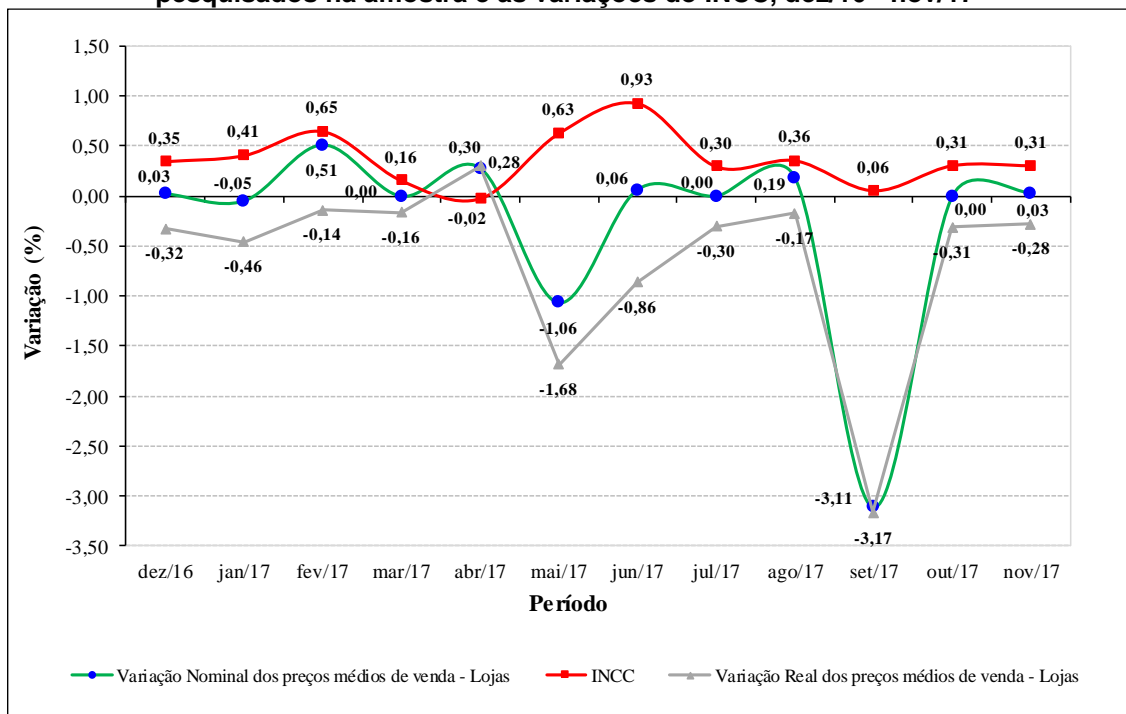
FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

Gráfico 2: Belo Horizonte, variações dos preços médios de venda dos imóveis comerciais, salas, pesquisados na amostra e as variações do INCC, dez/16 - nov/17



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/16 - nov/17



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, jan/17 - nov/17

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
nov/17	713,37	0,07	2,03	2,05	718,56	0,31	4,17	4,54
out/17	712,90	0,10	1,96	1,38	716,33	0,31	3,85	4,38
set/17	712,17	-0,43	1,86	1,22	714,12	0,06	3,53	4,28
ago/17	715,22	0,12	2,29	1,71	713,69	0,36	3,47	4,56
jul/17	714,36	0,39	2,17	1,54	711,13	0,30	3,10	4,49
jun/17	711,56	0,25	1,77	1,68	709,01	0,93	2,79	4,68
mai/17	709,81	0,46	1,52	1,81	702,47	0,63	1,84	5,72
abr/17	706,53	0,37	1,05	1,70	698,07	-0,02	1,20	5,14
mar/17	703,93	0,13	0,68	1,66	698,21	0,16	1,22	5,74
fev/17	703,02	0,46	0,55	1,33	697,10	0,65	1,06	6,25
jan/17	699,80	0,09	0,09	0,61	692,60	0,41	0,41	6,13

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, jan/17 - nov/17

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
nov/17	526,75	0,01	-8,13	-5,09	718,56	0,31	4,17	4,54
out/17	526,70	-1,36	-8,14	-4,37	716,33	0,31	3,85	4,38
set/17	533,95	-8,19	-6,88	-2,53	714,12	0,06	3,53	4,28
ago/17	581,58	0,20	1,43	5,91	713,69	0,36	3,47	4,56
jul/17	580,41	0,10	1,23	8,54	711,13	0,30	3,10	4,49
jun/17	579,84	0,55	1,12	6,73	709,01	0,93	2,79	4,68
mai/17	576,69	-0,69	0,58	9,14	702,47	0,63	1,84	5,72
abr/17	580,69	1,36	1,27	12,73	698,07	-0,02	1,20	5,14
mar/17	572,87	0,00	-0,09	13,19	698,21	0,16	1,22	5,74
fev/17	572,87	0,19	-0,09	13,55	697,10	0,65	1,06	6,25
jan/17	571,80	-0,28	-0,28	13,38	692,60	0,41	0,41	6,13

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/11 - nov/17

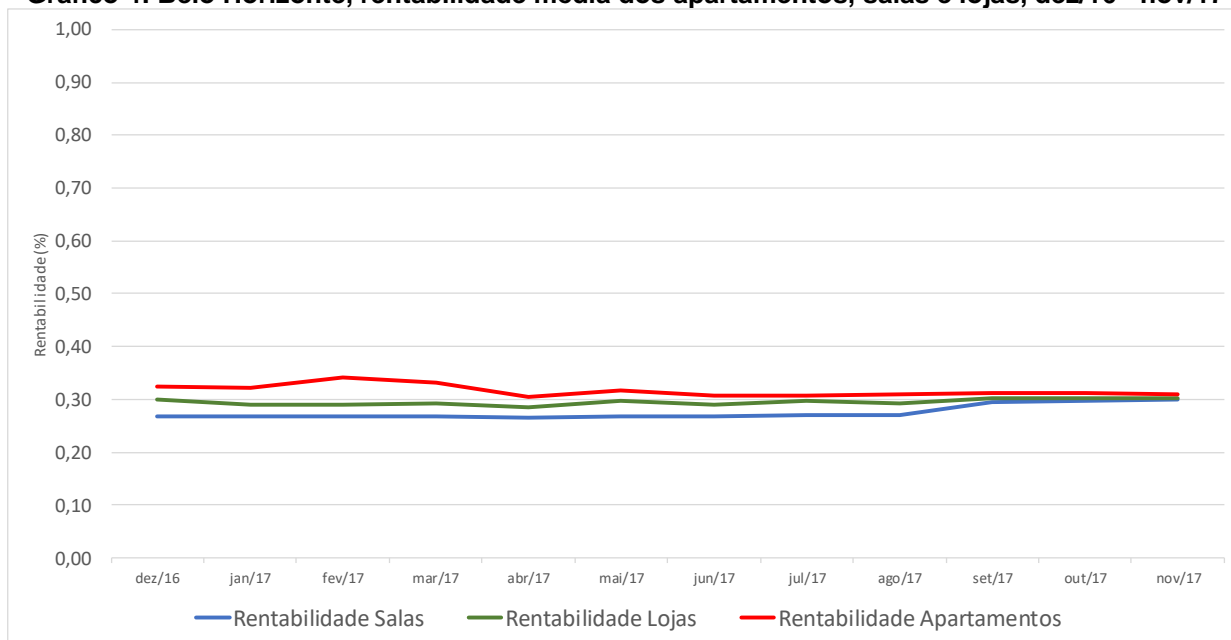
Período	Índice e Variações dos Preços de vendas				INCC			
	Índice Jul/94=100	Variação (%)			Índice Jul/94=100	Variação (%)		
		No mês	No ano	12 meses		No mês	No ano	12 meses
nov/17	416,33	0,03	-3,15	-3,13	718,56	0,31	4,17	4,54
out/17	416,20	0,00	-3,18	-3,07	716,33	0,31	3,85	4,38
set/17	416,20	-3,11	-3,18	-2,80	714,12	0,06	3,53	4,28
ago/17	429,55	0,19%	-0,08	0,64	713,69	0,36	3,47	4,56
jul/17	428,75	0,00	-0,26	-0,56	711,13	0,30	3,10	4,49
jun/17	428,75	0,06	-0,26	1,87	709,01	0,93	2,79	4,68
mai/17	428,48	-1,06	-0,33	1,92	702,47	0,63	1,84	5,72
abr/17	433,09	0,28	0,75	7,50	698,07	-0,02	1,20	5,14
mar/17	431,87	0,00	0,46	7,11	698,21	0,16	1,22	5,74
fev/17	431,87	0,51	0,46	7,33	697,10	0,65	1,06	6,25
jan/17	429,67	-0,05	-0,05	6,78	692,60	0,41	0,41	6,13

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” do mês anterior ao de referência da Pesquisa de Aluguéis. 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%.

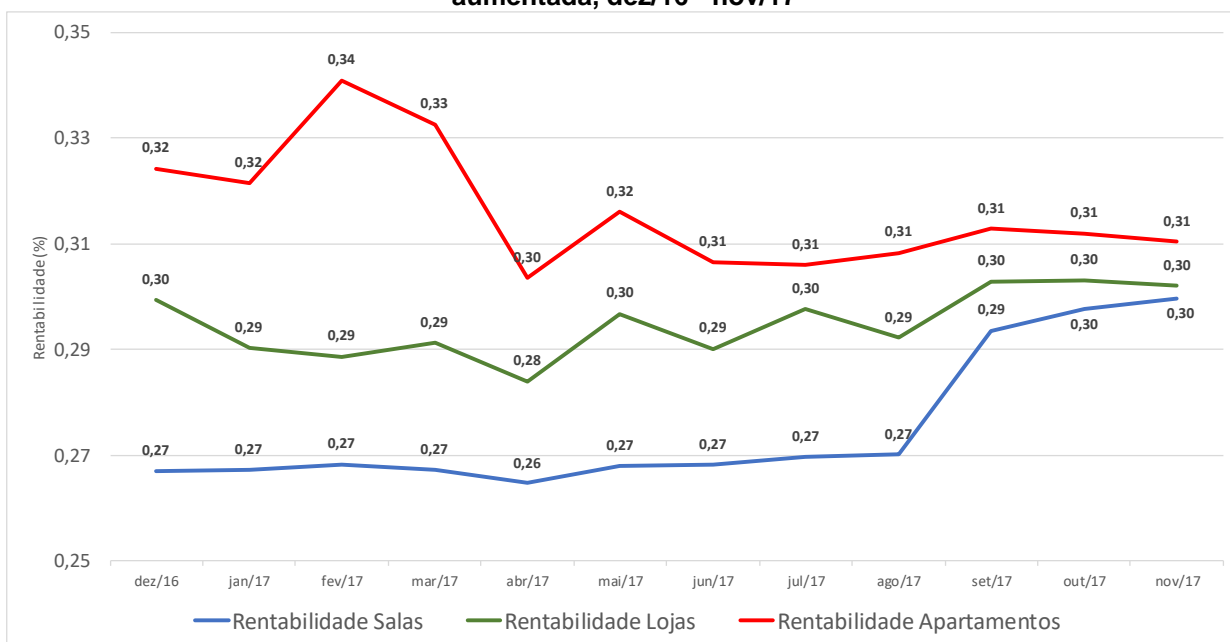
O Gráfico 5 permite comparar a rentabilidade entre os diferentes tipos de imóveis pesquisados em escala aumentada. Observa-se que os apartamentos apresentavam rentabilidade superior às lojas e salas no início do período estudado, mas sofreu ligeira queda no final do período, aproximando-se da rentabilidade média das salas e lojas, que sofreram elevação no segundo semestre de 2017.

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



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

Gráfico 5: Belo Horizonte, rentabilidade média dos apartamentos, salas e lojas em escala aumentada, dez/16 - nov/17



FONTE: Fundação IPEAD/UFMG.

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

- Preço mínimo, médio e máximo de venda (R\$) dos imóveis residenciais, estratificados por classe de bairros⁴ e número de quartos, por mês;
- Preços médios de venda dos imóveis residenciais (R\$), estratificados **por bairros** e por padrão de acabamento, por mês;
- Preços médios de venda dos imóveis residenciais por m² (R\$/ m²), estratificados por classe de bairros e por padrão de acabamento, por mês;
- Preços médios de venda dos imóveis residenciais por m² (R\$/ m²), estratificados **por bairros** e por padrão de acabamento, por mês;
- Preço mínimo, médio e máximo de venda dos imóveis comerciais (andar corrido, garagem, lojas de frente, lojas internas e salas) por m² (R\$/m²), estratificados por classe de bairros, por mês;
- Preços médios de venda dos imóveis comerciais (andar corrido, garagem, lojas de frente, lojas internas e salas) por m² (R\$/m²), estratificados **por bairros**, 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..

- Quantidade de imóveis residenciais à venda, vendidas e respectivas V.V.(%) por estágio da construção e por classe de bairros, por mês;
- Quantidade de unidades ofertadas por tipo de imóvel (apartamentos, salas e lojas) por mês;
- Quantidade de unidades ofertadas por tipo de imóvel (apartamentos, salas e lojas) e estratificada **por bairros**, por mês;
- Quantidade e percentual de unidades ofertadas por tipo de imóvel (apartamento, andar corrido, garagem, loja de frente, loja interna e sala), estratificada por classe de bairros, por mês;
- Quantidade de imóveis residenciais que foram vendidos por mês;
- Quantidade de imóveis residenciais que foram vendidos **por bairro**, por mês;
- Imóveis residenciais que foram vendidos, estratificados por faixas de valores, nos últimos seis meses;
- Imóveis residenciais em oferta estratificados por faixas de valores, nos últimos seis meses;
- Velocidade de vendas⁵ (V.V.) dos imóveis residenciais e comerciais por mês;
- Velocidade de vendas (V.V.) dos imóveis residenciais e comerciais **por bairro** e por mês;
- V.V. (%) dos imóveis residenciais estratificada por número de quartos, nos últimos seis meses;
- V.V.(%) dos imóveis residenciais estratificadas por faixas de valores, nos últimos seis meses;
- Quantidade e percentual de novas unidades lançadas por tipo de imóvel (apartamento, andar corrido, garagem, loja de frente, loja interna e sala), estratificada por classe de bairros, por mês;
- Quantidade e percentual de novas unidades lançadas por tipo de imóvel (apartamento, andar corrido, garagem, loja de frente, loja interna e sala), estratificada **por bairros**, por mês;
- Quantidade de novas unidades lançadas por tipo de imóvel (apartamento, andar corrido, garagem, loja de frente, loja interna e sala), nos últimos seis meses;
- Estágio da construção dos empreendimentos por tipo de imóvel (residencial e comercial);
- Origem dos recursos destinados à construção dos empreendimentos residenciais.

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.