

Pesquisa Casa Mineira

1º Trimestre
2016

Valor de mercado dos imóveis em Belo Horizonte



Descubra

Análise detalhada



Saiba o valor máximo, médio, mínimo e mediano, por tipo e região dos imóveis.

Preço do m²



Conheça o valor de referência do m² dos principais tipos imóveis em cada região.

Venda e aluguel



Feito com dados reais de mercado, tanto para venda como para aluguel.



SUMÁRIO

Metodologia	02
Atuação nas principais regiões de Belo Horizonte	02
Mercado de Vendas	
A Região mais valorizada de Belo Horizonte	03
Os Bairros mais valorizados de Belo Horizonte	03
O valor do m ² por região	04
Mercado de apartamentos para venda.....	05
Bairros com maior oferta de apartamentos.....	06
O tipo de imóvel mais comum para venda e aluguel.....	06
Quanto Custa Comprar um apartamento em BH	
Apartamento de 2 quartos (50m ² a 80m ²)	07
Apartamento de 3 quartos (70m ² a 115m ²)	09
Apartamento de 4 quartos (110m ² a 200m ²)	11
Valor Médio de salas e andares à venda	12
Mercado de Aluguel	
Região mais valorizada de Belo Horizonte	13
O mercado de locação.....	13
O valor do condomínio em Belo Horizonte	14
O valor do m ² por região	14
Valor Médio de salas e andares à venda	16
A rentabilidade média dos aluguéis.....	16
Sobre a Casa Mineira	17

METODOLOGIA

A pesquisa Casa Mineira de Valor de Mercado é um estudo feito pela imobiliária Casa Mineira Imóveis com o objetivo de compartilhar com seus clientes e o mercado informações da sua base de imóveis disponíveis para venda e aluguel. Nesta pesquisa realizada em janeiro de 2016 foram considerados 9.285 imóveis disponíveis para venda e 762 para aluguel.

A metodologia da Casa Mineira considera apenas bairros cuja quantidade de imóveis disponíveis seja relevante.

Para a análise do mercado residencial, foram considerados apenas apartamentos. Não foram consideradas áreas privativas, coberturas ou casas. Adotamos esse modelo, pois, os apartamentos padrões representam mais de 70% da base de dados da Casa Mineira e permitem melhor comparação, afinal, a grande variação das áreas cobertas e descobertas, bem como diferenças em infraestrutura afetam consideravelmente a análise de valor de mercado das casas, coberturas e áreas privativas.

Para as análises do mercado Comercial também foram consideradas apenas alguns tipos de imóveis, sendo eles: salas e andares corridos. Não foram considerados lojas, casas comerciais, galpões, lotes ou prédios comerciais por terem projetos muito variáveis e que distorceria a comparação de preço médio.

Atuação nas principais regiões de Belo Horizonte

A Casa Mineira possui 9 filiais em Belo Horizonte e atua principalmente nas regiões Centro-Sul, Oeste, Noroeste, Leste e Nordeste. A atuação nas regiões da Pampulha e Norte é restrita há alguns bairros, não abrangendo toda a região.

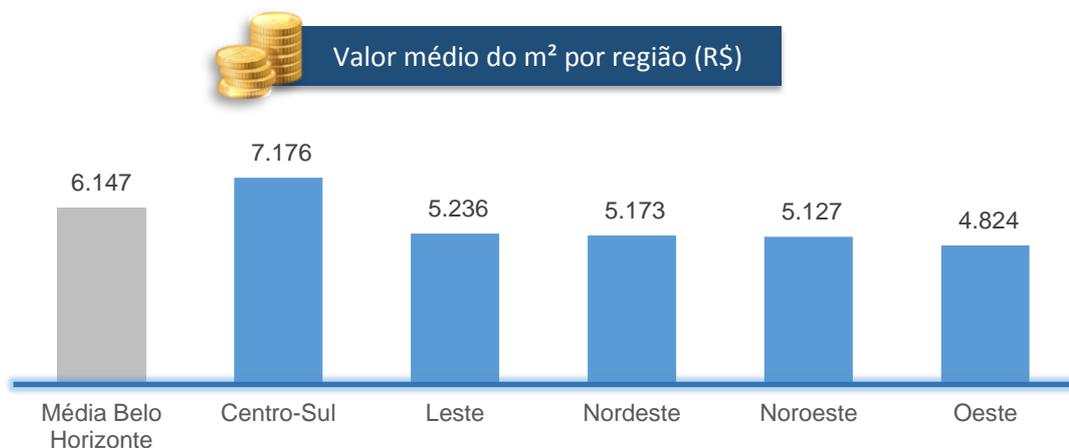
A empresa ainda não atua nas regiões de Venda Nova e Barreiro e por isso essas regiões não foram incluídas na pesquisa.



MERCADO DE VENDAS

A região Centro-Sul é a mais valorizada de Belo Horizonte

- O valor médio do m² dos apartamentos à venda em Belo Horizonte é de R\$ 6.147 e a região **Centro-Sul se destaca como a mais valorizada**.
- O valor médio do metro quadrado da região Centro-Sul é 37% maior do que a segunda região mais valorizada, que é a Leste.
- Não há grandes variações de valor médio entre as outras regiões. A diferença entre a região Leste, que é a segunda mais valorizada e a oeste, que ocupada a quinta posição é de apenas 8,5%.



Lourdes, Funcionários, Belvedere e Santo Agostinho são os bairros mais valorizados de Belo Horizonte

- Os 10 bairros mais valorizados de Belo Horizonte estão localizados na Região Centro-Sul, dentre eles, Lourdes, Funcionários, Belvedere, Vila da Serra e Santo Agostinho se destacam por apresentarem valores médios muito superiores aos dos outros 6 bairros da lista.



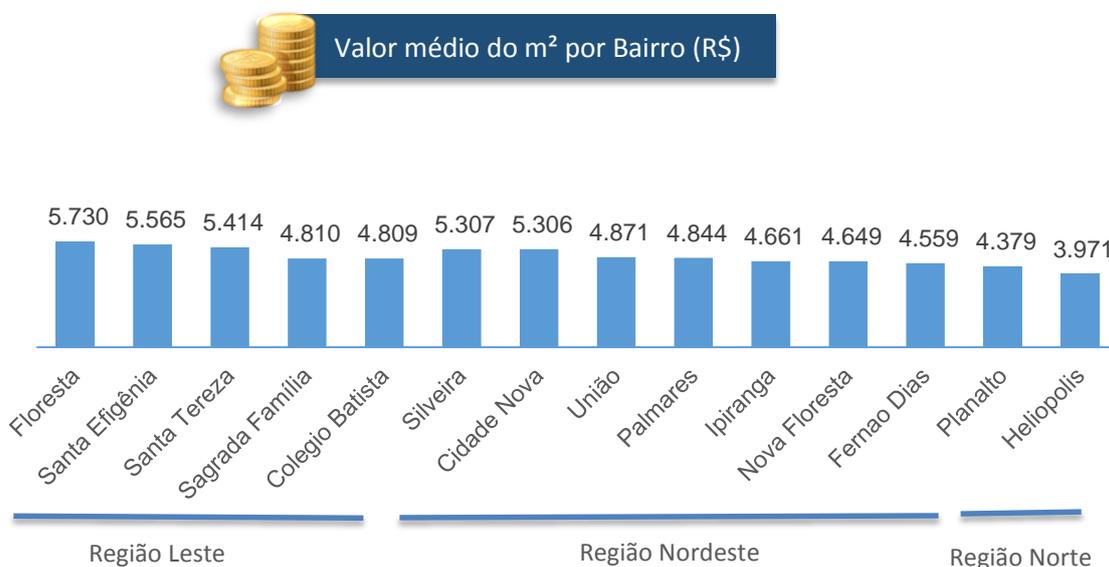
O valor do m² nos bairros da região Centro-Sul

- Lourdes e Funcionários, que são os bairros mais valorizados, têm valor médio do m² superior a 100% do São Lucas que é o bairro menos valorizado da região.
- Excluindo os 4 bairros mais valorizados e os 4 menos valorizados, o valor médio dos bairros da região se enquadra no intervalo de R\$6.000/m² a R\$7.000/m².



Valor do m² nos bairros das regiões Leste, Nordeste e Norte

- Os bairros das regiões Leste e Nordeste apresentam valores muito próximos – entre R\$ 4.500/m² e R\$ 5.800/m².
- Os bairros Heliópolis e Planalto situados na Região Norte, por sua vez, apresentam valores abaixo dos bairros menos valorizados das regiões Leste e Nordeste.



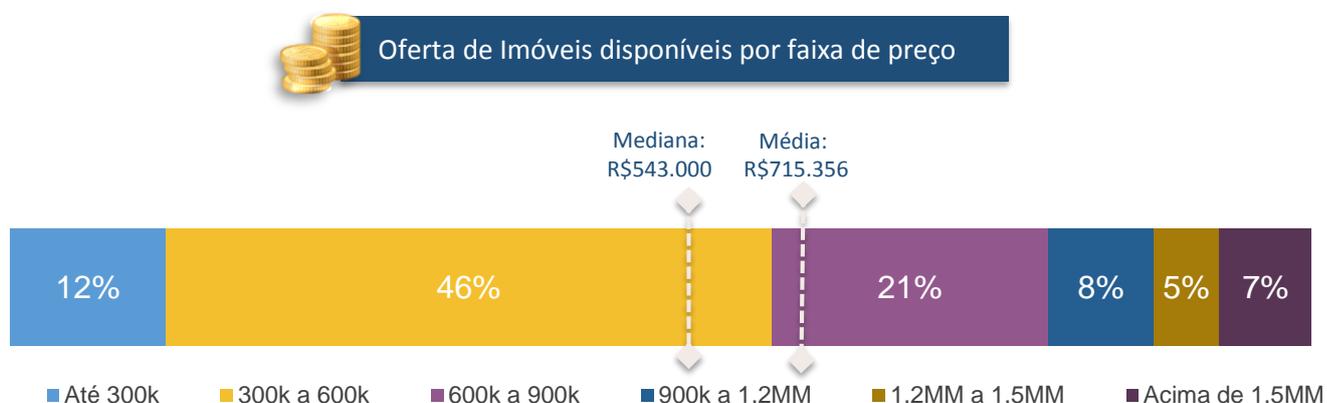
O Valor do m² nos bairros das regiões Oeste, Noroeste e Pampulha

- A Região Oeste apresenta grandes variações. Os bairros Prado, Grajaú e Gutierrez possuem valores próximos aos da região Centro-Sul, enquanto o Havai destaca-se com valor do m² abaixo de R\$ 4.000, sendo comparado, na pesquisa, apenas com o bairro Heliópolis, que fica na região Norte.
- A região Noroeste e a Pampulha têm maior uniformidade, com médias variando de R\$ 4.400 a R\$ 5.400.



Mercado de apartamentos para venda

- O valor médio de um apartamento para venda em Belo Horizonte é de R\$ 715.356. Já a mediana (valor central da amostra) é de R\$543.000.
- Quase 50% dos apartamentos à venda na capital se encontram na faixa de R\$ 300 mil a R\$ 600 mil e praticamente 70% dos apartamentos disponíveis estão no intervalo de R\$ 300 mil a R\$ 900 mil.



Bairros com maior oferta de apartamentos

- O Buritys se destaca como o bairro que possui maior oferta de apartamentos à venda em Belo Horizonte, com o dobro de unidades em relação ao Sion que está na 2ª posição.

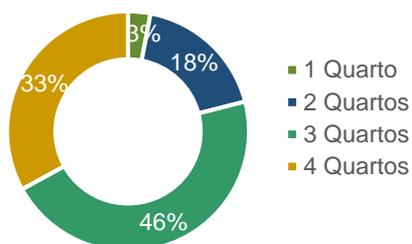


O tipo de imóvel mais comum para venda e aluguel

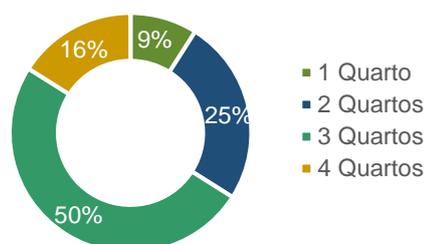
- Os apartamentos de 3 quartos são os mais comuns e representam aproximadamente 50% do mercado de venda e aluguel.
- Uma diferença importante nesses dois mercados é que há relativamente mais apartamentos maiores para venda do que para aluguel. Os apartamentos de 4 quartos representam 33% da amostra de vendas e apenas 16% da de aluguel.



VENDA



ALUGUEL



QUANTO CUSTA COMPRAR UM APARTAMENTO EM BH?

APARTAMENTO DE 2 QUARTOS (50M² A 80M²)?

Por Região

Bairro	Valor Médio/m ² (R\$)	Valor Máximo (R\$ unidade)	Valor Médio (R\$ unidade)	Valor Mínimo (R\$ unidade)
Centro-Sul	7.439	980.000	511.326	195.000
Leste	5.105	650.000	313.506	190.000
Oeste	4.958	670.000	318.875	160.000
Noroeste	4.859	450.000	299.321	195.000
Nordeste	4.830	530.000	302.538	195.000
Belo Horizonte	6.092	980.000	402.951	160.000

Por Bairro

Região	Bairro	Valor Médio/m ² (R\$)	Valor Máximo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Mínimo (R\$)
Centro-Sul	Funcionários	10.260	950.000	721.783	360.000
Centro-Sul	Lourdes	9.594	980.000	684.062	450.000
Centro-Sul	Cruzeiro	8.668	665.000	530.909	450.000
Centro-Sul	Belvedere e Vila da Serra	8.478	735.000	611.296	490.000
Centro-Sul	Santo Agostinho	7.929	690.000	511.533	280.000
Centro-Sul	Santo Antônio	7.408	840.000	481.852	240.000
Centro-Sul	Anchieta	7.215	750.000	493.750	350.000
Centro-Sul	Sion	6.895	600.000	462.061	298.000
Centro-Sul	São Pedro	6.287	550.000	434.167	300.000
Centro-Sul	Cid. Jardim/Luxemburgo	6.188	660.000	447.630	290.000
Centro-Sul	Serra	6.045	720.000	426.333	220.000
Centro-Sul	Centro	5.804	695.956	380.410	195.000
Centro-Sul	São Lucas	5.013	505.000	352.500	265.000
Centro-Sul	Barro Preto	4.982	600.000	333.200	240.000
Leste	Colégio Batista	5.693	430.000	360.000	300.000
Leste	Santa Tereza	5.651	380.000	339.167	250.000

Região	Bairro	Valor Médio/m ² (R\$)	Valor Máximo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Mínimo (R\$)
Leste	Floresta	5.618	475.000	345.000	220.000
Leste	Santa Efigênia	5.295	650.000	343.976	230.000
Leste	Sagrada Família	4.705	399.000	278.800	190.000
Nordeste	Palmares	5.290	380.000	298.083	223.000
Nordeste	Cidade Nova	5.175	530.000	336.133	285.000
Nordeste	Silveira	4.901	355.000	325.000	270.000
Nordeste	Fernão Dias	4.816	330.000	269.333	225.000
Nordeste	União	4.741	420.000	317.714	250.000
Nordeste	Ipiranga	4.433	431.168	286.945	195.000
Nordeste	Nova Floresta	4.406	370.000	293.400	220.000
Norte	Heliópolis	4.217	295.000	242.511	200.000
Norte	Planalto	4.000	299.000	223.714	185.000
Oeste	Grajau	6.414	570.000	416.667	320.000
Oeste	Prado	6.076	500.000	403.131	310.000
Oeste	Gutierrez	5.581	670.000	385.500	250.000
Oeste	Buritis	5.255	450.000	332.893	188.000
Oeste	Nova Granada	5.178	360.000	320.000	275.000
Oeste	Barroca	4.481	390.000	288.333	235.000
Oeste	Jardim América	4.241	436.000	272.500	160.000
Oeste	Nova Suíça	4.236	436.000	272.083	160.000
Oeste	Havaí	3.720	330.000	232.857	185.000
Noroeste	Padre Eustáquio	5.019	450.000	304.250	195.000
Noroeste	Caiçara	4.685	300.000	277.000	260.000
Noroeste	Carlos Prates	4.681	380.000	296.000	198.000
Noroeste	Coração Eucarístico	4.455	330.000	314.500	299.000
Pampulha	Jaraguá	4.668	340.000	289.000	250.000
Pampulha	Castelo	4.665	320.000	276.150	240.000
Pampulha	Dona Clara	4.648	313.000	279.500	255.000
Pampulha	Ouro Preto	4.325	318.000	276.029	255.159

APARTAMENTO DE 3 QUARTOS (70M² A 115M²)?

Por Região

Bairro	Valor Médio/m² (R\$)	Valor Máximo (R\$ unidade)	Valor Médio (R\$ unidade)	Valor Mínimo (R\$ unidade)
Centro-Sul	6.454	1.649.538	622.119	240.000
Noroeste	5.436	850.000	469.365	230.000
Leste	5.238	1.050.000	442.161	220.000
Oeste	5.144	815.000	461.865	215.000
Nordeste	4.836	676.816	417.826	250.000
Belo Horizonte	5.661	1.649.538	519.066	215.000

Por Bairros

Região	Bairro	Valor Médio/m² (R\$)	Valor Máximo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Mínimo (R\$)
Centro-Sul	Lourdes	9.783	1.649.538	950.537	395.000
Centro-Sul	Funcionários	9.343	1.400.000	917.762	420.000
Centro-Sul	Santo Agostinho	7.908	1.280.000	779.706	400.000
Centro-Sul	Belvedere e Vila da Serra	7.881	1.050.000	780.786	560.000
Centro-Sul	Anchieta	7.161	1.100.000	682.461	354.000
Centro-Sul	Sion	6.567	1.210.000	654.581	355.000
Centro-Sul	São Pedro	6.535	920.000	591.994	370.000
Centro-Sul	Cruzeiro	6.394	845.000	576.542	320.000
Centro-Sul	Serra	6.255	1.250.000	577.850	260.000
Centro-Sul	Santo Antônio	5.395	1.180.000	517.867	240.000
Centro-Sul	São Bento e Santa Lúcia	5.318	900.000	544.842	330.000
Centro-Sul	Cid. Jardim e Luxemburgo	5.292	979.000	506.314	280.000
Centro-Sul	Barro Preto	4.794	680.000	429.000	280.000
Centro-Sul	Centro	4.717	909.466	449.935	270.000
Centro-Sul	São Lucas	4.148	450.000	383.300	290.000
Leste	Floresta	5.926	720.000	510.952	320.000
Leste	Santa Efigênia	5.809	1.050.000	483.725	320.000
Leste	Santa Tereza	5.455	573.800	452.680	340.000
Leste	Sagrada Família	4.904	600.000	414.109	220.000
Leste	Colégio Batista	4.376	550.000	379.000	250.000
Nordeste	Silveira	5.344	600.000	444.680	330.000
Nordeste	Ipiranga	5.015	676.816	444.136	256.000
Nordeste	União	5.015	500.000	436.647	298.000

Região	Bairro	Valor Médio/m ² (R\$)	Valor Máximo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Mínimo (R\$)
Nordeste	Nova Floresta	4.945	650.000	429.615	310.000
Nordeste	Palmares	4.802	650.000	420.717	250.000
Nordeste	Cidade Nova	4.706	600.000	420.725	280.000
Nordeste	Fernão Dias	4.469	500.000	357.375	295.000
Norte	Planalto	4.540	480.000	367.375	220.000
Norte	Heliópolis	3.931	400.000	328.334	225.000
Oeste	Prado	6.140	740.000	520.121	330.000
Oeste	Grajau	5.898	702.000	530.694	370.000
Oeste	Gutierrez	5.359	815.000	520.260	300.000
Oeste	Barroca	5.191	745.000	461.643	315.000
Oeste	Buritis	5.054	695.000	464.486	220.000
Oeste	Jardim América	4.893	650.000	416.147	250.000
Oeste	Nova Suíça	4.893	650.000	416.147	250.000
Oeste	Nova Granada	4.709	580.000	401.653	240.000
Oeste	Havaí	3.924	470.000	344.091	215.000
Noroeste	Coração Eucarístico	5.816	850.000	532.462	300.000
Noroeste	Padre Eustáquio	5.709	670.000	487.365	270.000
Noroeste	Caiçara	5.293	650.000	458.360	230.000
Noroeste	Carlos Prates	4.166	430.000	352.429	230.000
Pampulha	Jaraguá	5.286	685.000	441.239	330.000
Pampulha	Castelo	5.048	585.000	428.662	300.000
Pampulha	Dona Clara	4.541	490.000	388.708	260.000
Pampulha	Ouro Preto	4.539	650.000	377.959	279.000

APARTAMENTO DE 4 QUARTOS (110M² A 200M²)?

Por Região

Bairro	Valor Médio/m ² (R\$)	Valor Máximo (R\$ unidade)	Valor Médio (R\$ unidade)	Valor Mínimo (R\$ unidade)
Centro-Sul	7.337	2.790.000	1.146.206	330.000
Nordeste	5.929	1.550.000	791.432	400.000
Oeste	5.762	2.486.269	800.058	360.000
Leste	5.492	1.250.000	743.333	400.000
Noroeste	5.208	1.050.000	712.385	460.000
Belo Horizonte	6.752	2.790.000	1.018.894	330.000

* ND = Amostra inferior ao valor mínimo para ser representativa.

Por Bairros

Região	Bairro	Valor Médio/m ² (R\$)	Valor Máximo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Mínimo (R\$)
Centro-Sul	Santo Agostinho	9.052	2.350.000	1.406.250	420.000
Centro-Sul	Belvedere e Vila da Serra	8.935	2.450.000	1.432.019	850.000
Centro-Sul	Lourdes	8.829	2.400.000	1.430.911	650.000
Centro-Sul	Funcionários	8.395	2.650.000	1.357.550	620.000
Centro-Sul	São Pedro	8.187	2.790.000	1.299.000	495.000
Centro-Sul	Sion	7.602	2.400.000	1.185.064	498.000
Centro-Sul	Serra	7.010	2.300.000	1.103.849	395.000
Centro-Sul	Anchieta	6.788	2.280.000	1.070.000	450.000
Centro-Sul	Cidade Jardim e Luxemburgo	6.554	2.029.373	985.602	540.000
Centro-Sul	Santo Antônio	6.522	2.120.000	997.237	490.000
Centro-Sul	São Bento e Santa Lúcia	6.311	1.850.000	1.070.307	495.000
Centro-Sul	Cruzeiro	5.871	1.300.000	863.235	550.000
Centro-Sul	Barro Preto	5.669	720.000	720.000	720.000
Centro-Sul	São Lucas	5.020	798.000	635.600	330.000
Leste	Floresta	7.670	1.250.000	1.100.000	850.000
Leste	Colégio Batista	7.067	1.060.000	1.060.000	1.060.000
Leste	Santa Efigênia	5.828	850.000	706.667	490.000
Leste	Sagrada Família	4.621	830.000	646.000	400.000
Leste	Santa Tereza	4.074	550.000	550.000	550.000
Nordeste	Cidade Nova	6.550	1.550.000	887.178	400.000
Nordeste	Silveira	6.151	950.000	820.000	690.000
Nordeste	Palmares	5.659	890.000	755.909	535.000
Nordeste	Nova Floresta	5.532	1.065.000	832.500	600.000
Nordeste	União	5.199	680.000	603.333	500.000

Região	Bairro	Valor Médio/m ² (R\$)	Valor Máximo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Mínimo (R\$)
Nordeste	Fernão Dias	5.193	980.000	672.222	480.000
Nordeste	Ipiranga	4.933	710.000	641.250	595.000
Norte	Planalto	(ND)	(ND)	(ND)	(ND)
Norte	Heliópolis	(ND)	(ND)	(ND)	(ND)
Oeste	Prado	6.682	1.150.000	844.140	365.000
Oeste	Nova Suíça	6.395	1.300.000	883.333	620.000
Oeste	Jardim América	6.395	1.300.000	883.333	620.000
Oeste	Gutierrez	6.247	2.486.269	942.048	450.000
Oeste	Grajau	6.009	1.590.000	836.375	460.000
Oeste	Barroca	5.966	1.225.000	793.750	450.000
Oeste	Buritis	5.480	1.290.000	736.693	360.000
Oeste	Nova Granada	5.139	1.299.000	753.500	450.000
Noroeste	Caiçara	6.380	900.000	793.750	730.000
Noroeste	Carlos Prates	5.144	670.000	646.000	620.000
Noroeste	Padre Eustáquio	4.977	1.050.000	731.847	460.000
Noroeste	Coração Eucarístico	4.520	700.000	649.667	569.000
Pampulha	Ouro Preto	7.524	1.450.000	1.059.257	770.000
Pampulha	Castelo	5.180	870.000	739.000	450.000
Pampulha	Jaraguá	4.921	1.150.000	752.986	550.000

*ND = Amostra inferior ao valor mínimo para ser representativa.

O valor médio das salas e andares comerciais

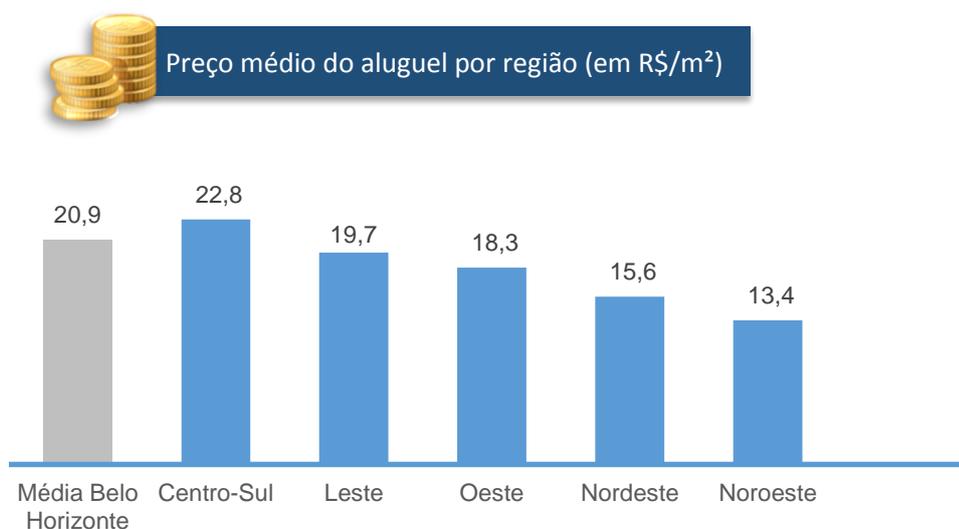
- O valor médio das salas e andares varia consideravelmente em bairros geograficamente próximos. O Barro Preto é o bairro com maior valor médio de m² para salas e andares comerciais.
- Há uma variação de quase 70% entre o valor médio do Barro Preto e os dois bairros menos valorizados que são o Prado e o Centro.



MERCADO DE APARTAMENTOS PARA ALUGUEL

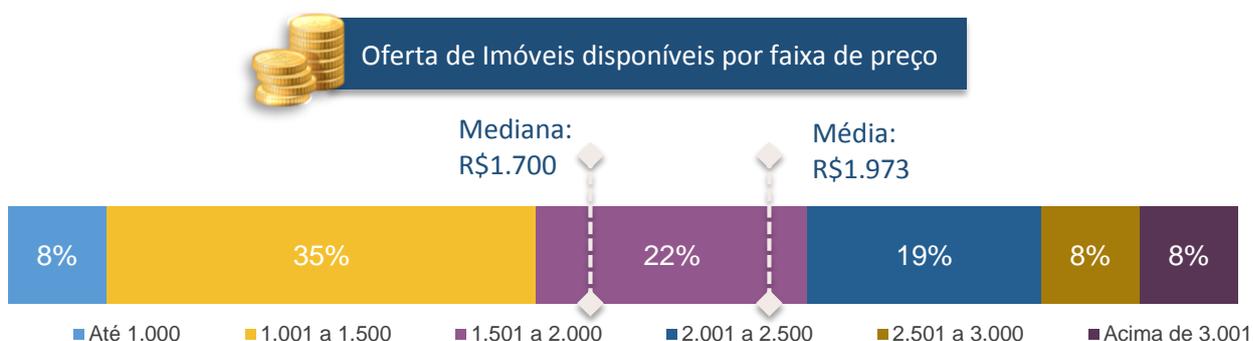
A Região Centro-Sul é a mais valorizada de Belo Horizonte.

- O valor médio do m² dos apartamentos para aluguel em Belo Horizonte é de R\$20,90 e a região **Centro-Sul também se destaca como a mais valorizada.**
- O valor por m² dos apartamentos para aluguel apresenta grande variação entre as regiões. A região mais valorizada, Centro-Sul, tem média de valor 70% superior à região menos valorizada, a Noroeste.



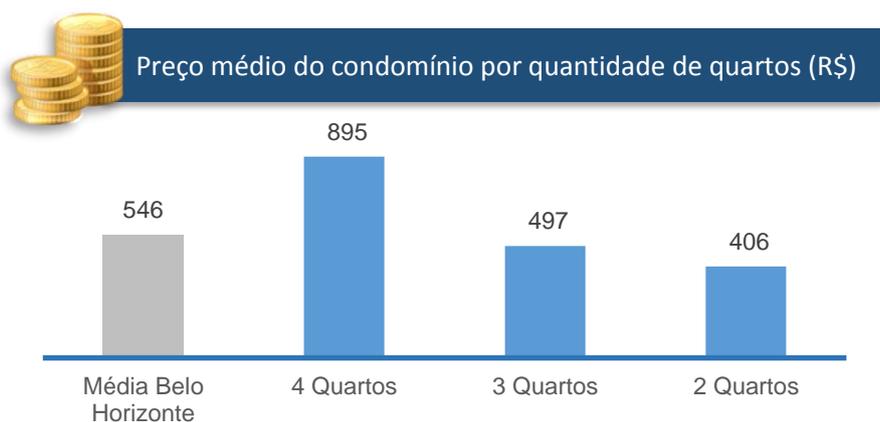
O mercado de locação

- O valor médio de um apartamento para alugar em Belo Horizonte é de R\$1.973. Já a mediana (valor central da amostra) é de R\$1.700.
- Praticamente 80% dos apartamentos disponíveis estão no intervalo de R\$1.000 a R\$2.500 mês. As opções de apartamentos com aluguel abaixo de R\$1.000 ou acima de R\$2.500 são mais restritas e representam apenas 24% de toda a amostra.



O valor do condomínio em Belo Horizonte

- O preço médio do condomínio dos apartamentos para alugar em Belo Horizonte é de R\$ 546.
- Os apartamentos de 4 quartos têm condomínios significativamente mais caros que os apartamentos de 2 quartos (120% maior) e 3 quartos (80% maior) - Quanto maior a quantidade de quartos, mais caro o condomínio.
- Essa diferença está relacionada principalmente a quantidade de unidades em cada edifício. Prédios com apartamentos de 2 quartos geralmente têm mais unidades do que aqueles de 4 quartos, o que permite ratear as despesas do condomínio entre mais unidades.



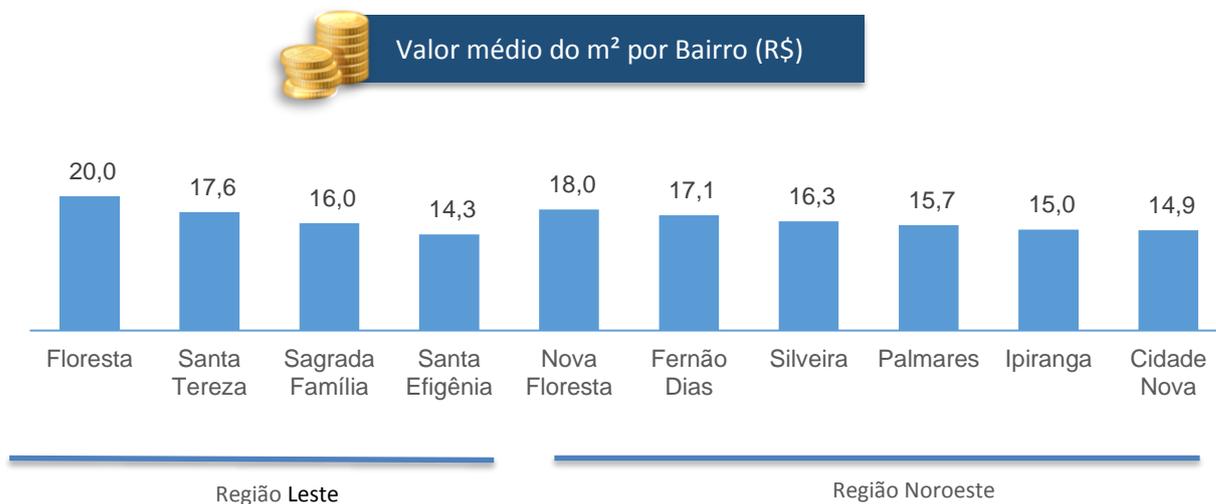
O valor do m² nos bairros da região Centro-Sul

- Há uma grande variação de preço entre os bairros da Região Centro-Sul.
- O Santo Agostinho, Belvedere, Vila da Serra e Lourdes apresentam valores médios superiores a R\$ 30/m². O valor médio desses bairros mais valorizados é mais de 50% acima do valor médio dos bairros menos valorizados da região que são o Barro Preto, Centro, Santo Antônio, Anchieta e São Pedro com média inferior a R\$ 20/m².



O valor do m² nos bairros das regiões Leste e Nordeste

Com exceção do bairro Floresta que é o mais valorizado e apresenta valores próximos aos dos bairros médios da Região Centro-Sul, os bairros das regiões Leste e Nordeste apresentam pequenas variações de preço médio do m², que ficam entre R\$14 e R\$18.



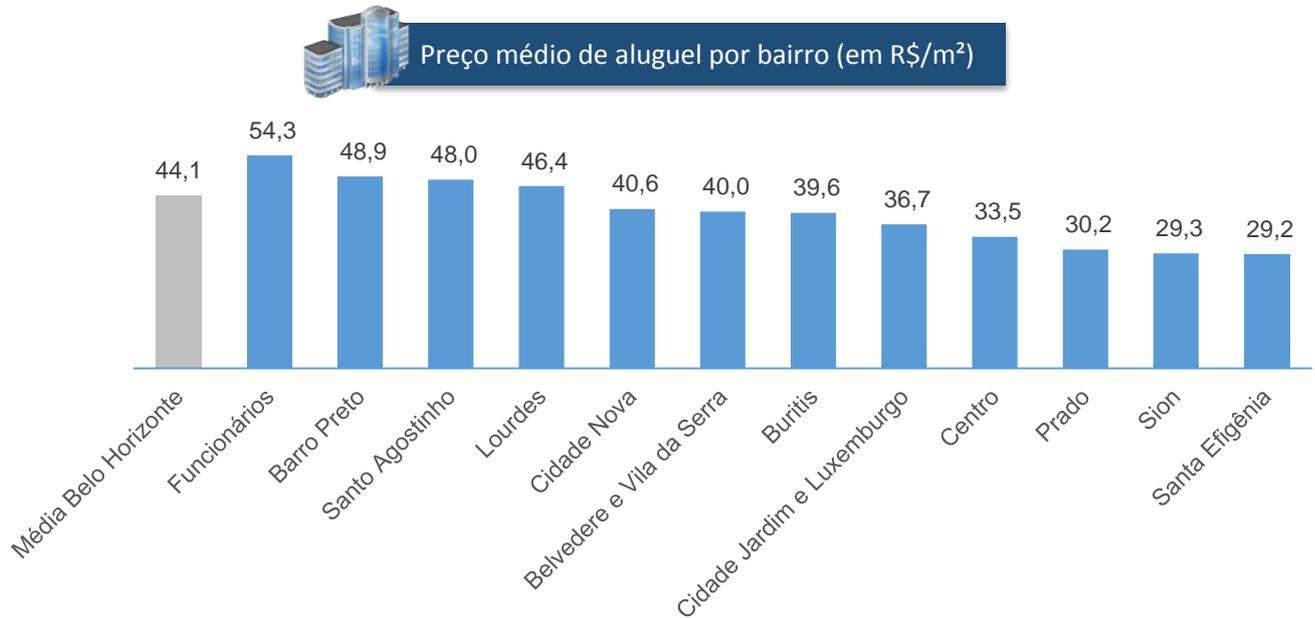
O valor do m² nos bairros das regiões Oeste, Noroeste e Pampulha

Prado, Gutierrez e Buritit apresentam valores de aluguel próximos aos dos bairros médios da Região Centro-Sul. Os outros bairros destas regiões possuem valores médios próximos, com exceção do Nova Granada, Carlos Prates e Padre Eustáquio cuja média é de aproximadamente R\$ 13/m² e está entre as mais baixas da pesquisa.



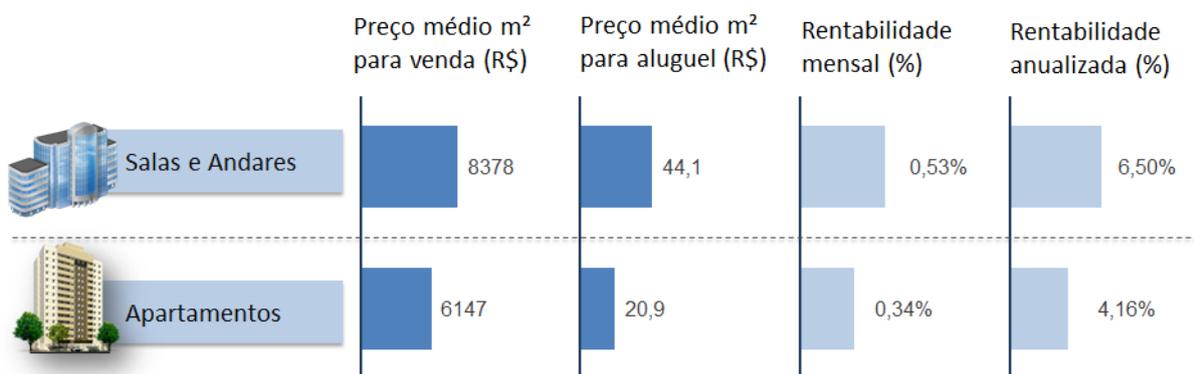
Valor médio de salas e andares comerciais

- Funcionários, Barro Preto, Santo Agostinho e Lourdes são os bairros mais valorizados para Salas e andares comerciais para aluguel.



A rentabilidade média dos aluguéis em Belo Horizonte

- A rentabilidade média dos aluguéis em Belo Horizonte está em 6,50% ao ano para salas e andares e de 4,16% ao ano para apartamentos.



- Importante ressaltar que a rentabilidade total do investimento em um imóvel é igual à rentabilidade do aluguel + a valorização do preço do imóvel.

SOBRE A CASA MINEIRA

A Casa Mineira Imóveis é a maior referência no mercado imobiliário de Belo Horizonte e atua nas áreas de venda e aluguel de imóveis na capital desde 1983 ajudando clientes a fazerem bons negócios com segurança.

A empresa dispõe de 9 escritórios e uma equipe de + 250 profissionais. Atualmente, administra uma carteira de aluguel cujo valor total dos imóveis é avaliado em mais de R\$ 800 milhões e já intermediou a venda de milhares de imóveis em toda a sua história.

A pesquisa Casa Mineira de Valor de Mercado é uma iniciativa da empresa de compartilhar os seus dados com o mercado, oferecendo informações importantes para a tomada de decisão de seus clientes, investidores e outros agentes do mercado.

