Sobe o valor do metro quadrado de locação em Belo Horizonte

Por Marcos Almeida

Os apartamentos para alugar em BH ficaram mais caros devido a implementação do chamado Plano Diretor, que tramita na Câmara Municipal e cuja aprovação se deu em junho do ano passado. A constatação é fruto de uma pesquisa efetuada pelo urbanista e arquiteto Júlio Guerra Tôrres, integrante da Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura (ASBEA).

O estudo levou em consideração os valores que eram necessários serem desembolsados para a construção de um empreendimento, tendo-se em conta o quanto poderia ser construído por metro quadrado do terreno. O coeficiente do quanto pode ser construído por metro diminuiu e com a obrigatoriedade de erguer prédios menores, quem quiser erguer prédios mais altos deverá comprar o direito de expansão da obra.

Em outras palavras, isso significa que o preço médio em geral do metro quadrado em Belo Horizonte ficou mais caro. Isso afeta não somente o valor dos imóveis à venda, mas também o valor do metro quadrado de locação na cidade.

A alta nos aluguéis em Belo Horizonte

Conforme citado anteriormente, os aluguéis também ficaram bem mais caros em Belo Horizonte. Como o cálculo do preço do aluguel nutre uma relação direta com o valor venal do imóvel e o valor venal dos imóveis aumentaram, os aluguéis também aumentam.

Atualmente, o preço de locação fica em cerca de 0,4% do valor venal do imóvel. Isso quer dizer que se houver um aumento no preço da venda, existirá igualmente um aumento do aluguel. Ademais, quanto menor for a quantidade de imóveis construídos, ou seja, quanto mais reduzida for a oferta de imóveis, mais os preços dos aluguéis irão subir.

Trata-se de lei da oferta e da procura. Se existe uma expectativa de que 200 imóveis sejam construídos e só são efetivamente entregues 150, isso vai provocar um impacto em todo o mercado. Nesse caso, se forem entregues menos imóveis do que o esperado, a tendência é que os preços dos imóveis em geral aumentem.

O caso dos imóveis comerciais

Os preços médios para venda e locação de imóveis comerciais em Belo Horizonte também sofreram uma alta considerável. O valor de venda subiu e o valor de locação subiu mais ainda, em termos de porcentagem.

Para os meses que virão, a tendência é que essa valorização não somente continue, mas se amplie cada vez mais. Até cerca de 2015, os preços de venda e locação dos imóveis comerciais estavam em queda. Depois de tanto tampo em retração, agora eles estão sofrendo os devidos reajustes.

O que pode ser notado então é uma tendência incipiente de recuperação de uma parcela desses valores. Espera-se uma recuperação dos preços nominais. Os preços reais, contudo, levarão um tempo mais longo para serem reajustados. Apesar de alguns imóveis comerciais em determinados bairros terem sofrido um recuo nos preços da locação, o valor médio, dos bairros em geral, aumentou.

O aumento da procura por imóveis para locação

O mercado imobiliário em Belo Horizonte demonstra evidentes sinais de recuperação. O acumulado de 2019 foi ainda maior do que o apresentado em 2018, que por sua vez já exibia um aumento em comparação com 2017.

Esse ano começou bastante promissor, com uma quantia expressiva de imóveis vendidos nesses dois primeiros meses. A despeito das flutuações da economia, do aumento do dólar e do PIB tendo crescido menos que o esperado, o mercado imobiliário demonstra claros indícios de reaquecimento.

Ainda que por vezes o comprador ou locatário esteja um pouco mais cauteloso, este momento tem se mostrado favorável. Ademais, aqueles que estão vendendo ou alugando imóveis estão com mais disposição para negociar.

A procura por imóveis aumentou e, consequentemente, o valor do aluguel em Belo Horizonte também. Aliás, a procura por imóveis para locação subiu cerca de 30% e o fechamento de contratos aumentou aproximadamente 20%.

Além da questão da procura por imóveis para locação ter sido maior do que a oferta, outro elemento que influenciou o aumento dos preços foi o IGP-M, também chamado de “inflação do aluguel”, cujo cálculo é efetuado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas). Como o IGP-M registrou uma alta recentemente, o preço dos aluguéis aumentou.

A demanda maior por imóveis com aluguel de até R$1000

Em um estudo promovido pela Storia Imóveis e pela OLX, um maior contingente de pessoas procurou apartamentos e casas cujo valor do aluguel era de no máximo R$1.000,00. Os bairros com maior procura são o bairro de Santa Mônica, Parque Leblon e Padre Eustáquio. Na segunda posição, cerca de 25% dos imóveis procurados são aqueles com aluguéis entre R$1.000,00 e R$2.000,00, tendo o Buriti como o preferido nas buscas deste perfil de preço.

https://www.territorionoticias.com.br/noticia/1467/sobe-o-valor-do-metro-quadrado-de-locacao-em-belo-horizonte em 13/07/2025 12:01