

ARTIGOS

O MERCADO DE MORADIAS DE BELO HORIZONTE/MG: APONTAMENTOS SOBRE A DINÂMICA IMOBILIÁRIA (2009-2022)

Ícaro Neri Pereira de Souza*

Ricardo Alexandrino Garcia**

Guilherme Araújo Grochowski***

*Universidade Federal de Minas Gerais, Instituto de Geociências, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Belo Horizonte, MG, Brasil

**Universidade Federal de Minas Gerais, Instituto de Geociências, Departamento de Geografia, Belo Horizonte, MG, Brasil

***Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Engenharia, Departamento de Engenharia de Transportes e Geotecnia, Belo Horizonte, MG, Brasil

Resumo

Com base em uma análise de dados do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) fornecidos pela Prefeitura de Belo Horizonte (PBH), avaliamos aspectos mercadológicos, espaciais e socioeconômicos do mercado imobiliário de Belo Horizonte/MG. Identificamos padrões distintos de valorização imobiliária, influenciados pela dinâmica econômica nacional reproduzida na cidade. Observou-se baixa mobilidade espacial das elites, mas significativa periferização dos demais setores sociais. Concluímos que fatores econômicos são centrais nesse mercado, pois imóveis de padrão inferior apresentam maior valorização em períodos de crescimento econômico, devido à maior demanda por unidades mais acessíveis. Assim, a dinâmica imobiliária reflete desigualdades sociais e econômicas, inclusive nos segmentos de menor custo.

Palavras-chave

Mercado Imobiliário; ITBI; Desigualdade e Segregação Socioespacial; Desenvolvimento Urbano; Renda Fundiária; Mobilidade Socioespacial; Belo Horizonte.

ARTICLES

THE HOUSING MARKET OF BELO HORIZONTE, BRAZIL: NOTES ON THE REAL STATE DYNAMICS (2009-2022)

Ícaro Neri Pereira de Souza*

Ricardo Alexandrino Garcia**

Guilherme Araújo Grochowski***

*Universidade Federal de Minas Gerais, Instituto de Geociências, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Belo Horizonte, MG, Brazil

**Universidade Federal de Minas Gerais, Instituto de Geociências, Departamento de Geografia, Belo Horizonte, MG, Brazil

***Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Engenharia, Departamento de Engenharia de Transportes e Geotecnia, Belo Horizonte, MG, Brazil

Abstract

Based on an analysis of the Brazilian real estate transfer tax (ITBI) data provided by the Municipality of Belo Horizonte (PBH), we assessed market related, spatial and socioeconomic aspects of the city's real estate sector. We identified distinct patterns of property appreciation shaped by national economic dynamics replicated locally. While spatial mobility among elites is low, significant peripheralization affects other social groups. Economic factors are central to this market, as lower-standard properties experience greater appreciation during periods of economic growth due to increased demand for affordable units. Thus, real estate dynamics highlight social and economic inequalities, even within lower-cost segments.

Keywords

Real Estate Market; ITBI; Inequality and Socio-Spatial Segregation; Urban Development; Land Rent; Socio-Spatial Mobility; Belo Horizonte.

O MERCADO DE MORADIAS DE BELO HORIZONTE/MG: APONTAMENTOS SOBRE A DINÂMICA IMOBILIÁRIA (2009-2022)¹

Ícaro Neri Pereira de Souza

Ricardo Alexandrino Garcia

Guilherme Araújo Grochowski

Introdução

A captura da renda da terra molda o espaço urbano na medida em que hierarquiza o acesso ao uso do solo, considerando critérios de localização, acessibilidade, renda e construtibilidade refletindo o poder e os interesses de diferentes atores na cidade (Topalov, 1978; Lojkine, 1981; Abramo, 2007; Jaramillo González, 2009; Ribeiro, 2015).

Sob a lógica capitalista, o uso do solo se subordina à lógica de mercado, e ajustes espaciais, aliados ao despejo de capitais superacumulados no espaço urbano, emergem como fatores centrais na produção do espaço urbano, especialmente desde o avanço do neoliberalismo nos anos 1980 e da desregulamentação econômica (Beauregard, 1994; Topalov, 1978; Harvey, 2001; 2005; 2013 [1983]; Sanfelici, 2013; Ribeiro, 2020).

No Brasil, a urbanização, especialmente nas grandes cidades, ocorreu com a expansão de periferias empobrecidas, reproduzindo desigualdades socioeconômicas. A partir do contexto de “industrialização tardia”, Canettieri (2019) aponta a deterioração social e econômica nas periferias, enquanto Oliveira (1973) descreveu o fenômeno como “urbanização de baixos salários”, refletindo práticas de acumulação primitiva, descritas por Marx e posteriormente analisadas por (Harvey, 2004), e de “apropriação por despossessão”. Kowarick (1979), analisando a questão da moradia em São Paulo, cunhou o termo “espoliação urbana” para descrever a privação dos trabalhadores de serviços básicos de consumo coletivo.

1. Os autores do trabalho agradecem à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pelo financiamento da pesquisa.

Além de reproduzirem questões socioeconômicas e socioespaciais na produção do espaço urbano, a dinâmica imobiliária, os ciclos de mercado e os movimentos de preços de imóveis nas cidades conformam-se a outros fatores de natureza macroeconômica e microeconômica, relacionados aos impactos de processos econômicos e financeiros em diferentes escalas, bem como aos interesses de diferentes agentes e classes sociais.

Diversos estudos apontam a influência de fatores exógenos, como desemprego, poupança acumulada, renda média, demografia, taxas de juros, crédito bancário, bolhas imobiliárias e crescimento populacional, sobre preços e ciclos imobiliários (Smolka, 1991; Earp; Fridman, 1992; Leal, 1992; Englund; Ioannides, 1997; Baffoe-Bonnie, 1998; Lungo, 1998; Ribeiro, 2002; Tsatsaronis; Zhu, 2004; Jaramillo González; Ballesteros, 2014; Wolniak *et al.*, 2020; Cunha, 2022; Engerstam, 2023).

Por outro lado, Baffoe-Bonnie (1998), em seu estudo sobre o mercado residencial dos Estados Unidos, mostra que a política monetária tem influência moderada direta sobre os preços de moradias em níveis nacional e regional, mas afeta fortemente as taxas de hipotecas, o que, por sua vez, gera respostas imediatas em níveis regional e nacional. Cunha (2022) e Engerstam (2023) destacam que fatores fundamentais nem sempre explicam os desvios nos preços em diferentes mercados. Além disso, a literatura mostra que, em escalas intrarregionais e internacionais, dinâmicas verificadas em certos mercados imobiliários não necessariamente se replicam em outras localidades.

Fatores socioespaciais, como centralidades locais, segregação socioespacial, autosegregação e o papel do Estado e de capitais no solo urbano, também influenciam preços e dinâmicas imobiliárias (Spinelli; Krafta, 1998; Abramo, 1989; Faria, 1999; Lago, 2002; Ribeiro, 2002; Jaramillo González; Ballesteros, 2014; Nabuco, 2021; Jaramillo González, 2022). Apesar das diferenças contextuais, a disputa por condições privilegiadas do solo urbano permanece central nos processos de produção do espaço.

No caso particular de Belo Horizonte, pesquisas recentes sobre a produção do espaço destacam processos relacionados à produção/ocupação de moradias e às práticas espaciais das classes sociais, incluindo a gentrificação e a (re)estruturação urbana, abordadas por autores como Canettieri (2014), Diniz (2015), Patrício e Almeida (2018), Mafra e Souza (2019), Almeida *et al.* (2020) e Nabuco (2021). Os processos de reestruturação urbana considerados nestes trabalhos, por sua vez, se associam, sobretudo, às discussões sobre gentrificação e ao conceito de *rent gap*, definido por Smith (1987) como a diferença entre a renda da terra capitalizada e a renda potencial máxima, derivada de usos mais intensivos e lucrativos da terra.

Por outro lado, Nascimento *et al.* (2015) destacam que, a partir dos anos 2000 – sobretudo com o aumento da disponibilidade de crédito imobiliário decorrente da criação do Programa Minha Casa Minha Vida, em 2009 –, houve uma conjuntura favorável à intensificação de empreendimentos imobiliários na cidade, que se expandiram territorialmente, com a incorporação de novos segmentos de mercado e a disseminação da tipologia “apartamento” em municípios e áreas antes caracterizados pela ocupação de moradias do tipo casa, com forte aspecto de condominialização.

Neste complexo emaranhado, Belo Horizonte se configura como uma metrópole de um país periférico erguida sob a lógica do capital, cuja principal característica de ocupação, em sua ainda recente história, se deve, sobretudo, a três aspectos: um forte processo de autosegregação espacial, o espraiamento pela cidade de indivíduos de faixas médias de renda e a expulsão/periferização da pobreza (Costa, 1994; 2004; Mendonça, 2002; 2003; 2008; Tonucci Filho, 2012; Canettieri, 2014; 2019; Mendonça; Andrade; Diniz, 2015; Santos *et al.*, 2017).

Este trabalho tem como objetivo geral analisar a dinâmica imobiliária em Belo Horizonte/MG entre 2009 e 2022, com foco na espacialização dos preços dos imóveis e suas variações por localização intraurbana. Como objetivos específicos, este estudo busca identificar e descrever padrões de valorização e segmentação no mercado habitacional, considerando como a distribuição geográfica e o perfil socioeconômico predominante das localidades pela cidade influenciam a evolução dos preços e as transformações espaciais recentes.

Para isso, foram analisados os dados tabulados, posteriormente espacializados, do pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) pela Prefeitura de Belo Horizonte (PBH) entre 2009 e 2022, referentes a casas e apartamentos. Consideramos que esta análise é válida porque uma análise de mercado se constitui como um meio profícuo de abranger e exemplificar o objeto de estudo deste trabalho, isto é, a produção e a circulação de moradias em uma metrópole periférica capitalista, investigadas a partir das transações imobiliárias e dos padrões de preços praticados.

Este artigo está dividido em quatro partes principais: esta introdução; área de estudo e metodologia, onde serão descritos os métodos de pesquisa abordados, bem como a área de estudo e a base de dados consideradas; os resultados e as discussões; e as considerações finais.

1. Área de estudo e metodologia

A área de estudo se refere ao município de Belo Horizonte, centralidade da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), capital do estado de Minas Gerais

e sexta maior cidade do Brasil em número de habitantes, correspondendo a pouco menos da metade da população da região metropolitana, habitada por aproximadamente 2 milhões e 300 mil habitantes (IBGE, 2024), que apresentou crescimento negativo em relação a 2010, quando aproximadamente 2 milhões e 375 mil pessoas habitavam a cidade (IBGE, 2011). A Figura 1 mostra a localização do município de Belo Horizonte:

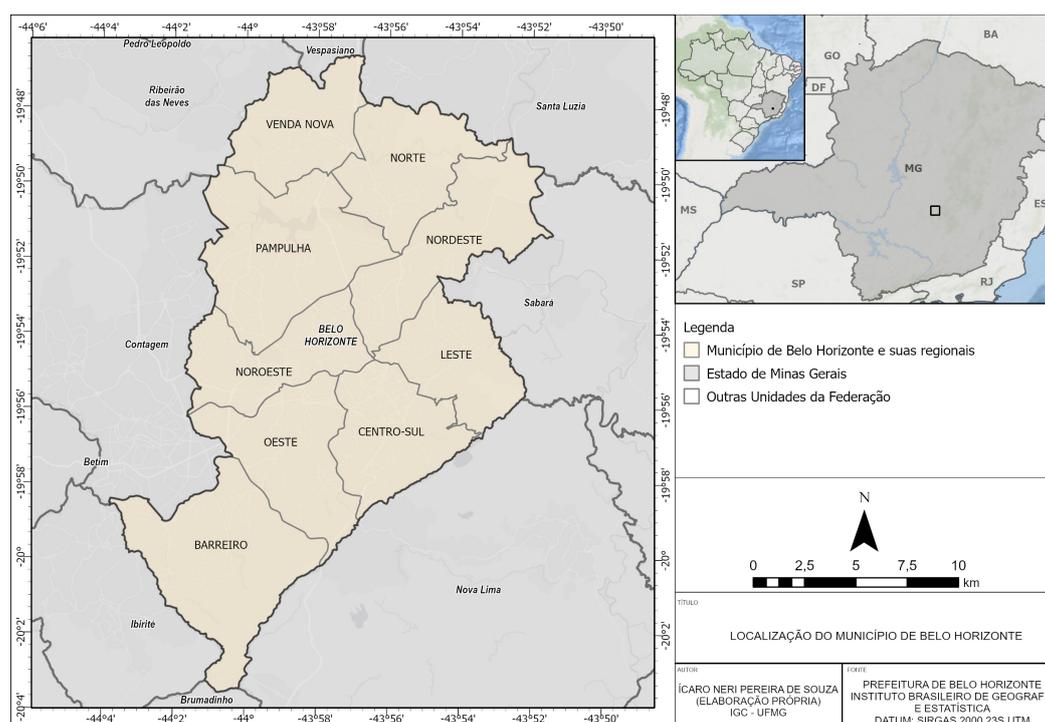


Figura 1. Localização do município de Belo Horizonte
 Fonte: Elaboração própria.

Este estudo analisou dados do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), um tributo previsto na Constituição Federal que incide sobre a transferência de propriedade imobiliária e é pago pelo comprador (Brasil, 1988). Em Belo Horizonte, a alíquota do ITBI é de 3% do valor da transação. Na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), apenas a Prefeitura de Belo Horizonte disponibilizou esses dados em plataforma aberta até o momento da pesquisa. Assim, os dados foram obtidos no Portal de Dados Abertos da Prefeitura de Belo Horizonte, na página “Relatório ITBI”, disponível na internet (Prefeitura de Belo Horizonte, 2023). Foram consideradas as transações imobiliárias de Belo Horizonte ocorridas entre 2009 e 2022, correspondendo ao período máximo de dados fornecidos pela prefeitura no momento desta pesquisa.

A escolha dos dados do ITBI se deu pelo nível de detalhamento da base de dados disponibilizada, que inclui informações sobre endereços, preços praticados nas transações, legislação urbana e características dos imóveis. Além disso, o amplo período disponível permitiu uma análise mais abrangente da dinâmica imobiliária da cidade.

Nas diversas escalas intraurbanas adotadas (cidade, regional e bairro), foi analisada a variação temporal dos preços e perfis de transações imobiliárias anuais. Na primeira etapa, foram mapeados os empreendimentos e as moradias transacionadas ao longo do tempo, analisando-se de forma exploratória as transações. As variáveis catalogadas pela PBH no ITBI incluíram:

- Ano de construção, correspondente ao ano de término da obra;
- Área adquirida, proporcional à área da unidade;
- Padrão de acabamento, pontuado com base nas características construtivas (Belo Horizonte, 2009), contendo cinco classificações, de P1 (simples) a P5 (luxo);
- Tipo construtivo, abrangendo apartamentos (AP) e casas (CA);
- Valor base, determinado pela administração tributária ou pelo contribuinte, sendo o maior considerado. Segundo Paixão (2010; 2015) e Nabuco (2021), essa variável pode conter subdeclarações e erros de registro, exigindo análise com fatores espaciais e temporais;
- Data de inclusão, referente ao momento da catalogação.

Com base nessas variáveis, foram analisados:

- Preço por metro quadrado (m^2), resultado da divisão entre valor base e área construída;
- Idade do imóvel, calculada pela diferença entre o ano da transação e o de construção;
- Preços reais e valor base corrigidos pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) considerando dezembro de 2022 como data-base, permitindo comparações ao longo do tempo;
- Número de transações por ano;
- Padrão de acabamento dos imóveis transacionados. Como será detalhado posteriormente, dentre os padrões de acabamento definidos pela PBH, foram verificadas poucas transações em imóveis classificados como P1

(Baixo). Assim, preferimos agrupar essas transações com aquelas em imóveis classificados como P2 (Popular), gerando quatro classificações: P1/P2 (Baixo/Popular), P3 (Normal/Médio), P4 (Alto Padrão) e P5 (Luxo);

- Tamanho dos imóveis transacionados, em metros quadrados (m²).

Foram excluídos imóveis menores de 20 m², registros errôneos e, utilizando gráficos de dispersão, *outliers*, resultando em 242.296 transações de apartamentos e 40.989 de casas, de um total inicial de 247.561 e 43.324, respectivamente.

Para ilustrar a dinâmica imobiliária, foram produzidos mapas que mostram a distribuição da população, da renda pela cidade e da localização dos apartamentos na cidade ao longo do período estudado, evidenciando a distribuição e a mobilidade dessas moradias. Esses mapas ofereceram um importante recurso visual para as discussões apresentadas. Além disso, sempre que necessário, dados de outras fontes foram utilizados, como dados de renda da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), do Índice FipeZap Residencial e da taxa básica de juros nacional. Por fim, os resultados foram analisados à luz das dinâmicas socioeconômicas e do mercado imobiliário de Belo Horizonte no período.

2. Resultados e discussões

2.1. As principais tendências e dinâmicas das mudanças dos preços de imóveis em Belo Horizonte entre 2009 e 2022

Entre 2009 e 2022, os mercados de casas e apartamentos em Belo Horizonte apresentaram dinâmicas distintas. O mercado de apartamentos liderou as vendas, com seis vezes mais transações que o de casas. As principais tendências no mercado de casas foram:

- Aumento e posterior queda dos preços médios do metro quadrado, de R\$ 2.701,40 em 2009 para R\$ 5.160,40 em 2014, e R\$ 3.712,64 em 2022 (considerando valores reais ajustados pela inflação de dezembro de 2022);
- Aumento e estabilização dos valores-base nominais, de R\$ 375.591,00 em 2009 para R\$ 711.504,67 em 2014, com variações em torno de R\$ 700.000,00 entre 2015 e 2022, acompanhando o aumento do tamanho médio das casas, que cresceu de 140 m² (2009-2015) para 196,50 m² (2022);
- Queda no número de transações de casas, de 4.966 em 2009 para 2.490 em 2022, com o menor valor registrado em 2016 (2.039 transações);
- Forte redução nas transações de casas de padrão P1/P2, de 2.294 em 2009 para menos de 818 em 2022, e de padrão P3, que caiu para cerca de 1.000 em 2016, mas cresceu até 1.500 em 2021;

- Estabilidade no número de transações de casas P4 e P5, que nunca superaram 500 transações anuais;
- Forte diferenciação regional, com áreas mais ricas, como a Centro-Sul, concentrando transações de casas P4 e P5, enquanto casas P3 foram encontradas distribuídas pela cidade e P1/P2 tiveram pouca presença na regional Centro-Sul. Em relação ao número de transações por bairro, destacaram-se alguns localizados nas divisas entre as regionais Pampulha e Venda Nova, como Santa Amélia (1.588 negociações), Copacabana (1.144), Santa Mônica (1.122), São João Batista (820), Planalto (787), Céu Azul (695) e Itapoã (642). Em comum, muitas destas negociações ocorreram em condomínios.

As casas são edificações versáteis, podendo ser usadas como moradia ou facilmente adaptadas para outros usos, com custo de conversão menor que o de construções mais densas. Dado o cenário de consolidação da cidade dentro de seus limites administrativos, a queda nas transações desse tipo de imóvel pode indicar dois fenômenos: a redução do estoque, com conversão em terrenos, casas comerciais, lojas, salas ou estacionamentos, e a retração na atividade de construção, já que casas podem ser convertidas em terrenos. Em áreas valorizadas, casas de alto padrão são compradas e demolidas para incorporação, mas são preferidas as de baixo padrão, pois oferecem maior margem de lucro.

Por sua vez, o mercado de apartamentos passou por uma dinâmica dual no período, com um crescimento no número de transações e valores até 2013/2014, seguido de estabilização nos valores nominais. No entanto, ao se corrigir esses valores pelo IPCA, houve uma queda expressiva nos preços reais até dezembro de 2022 (Gráficos 1 e 2).

A média de idade dos imóveis caiu até 2014, mas subiu de forma constante depois disso, indicando uma redução nas incorporações e menos transações de novos apartamentos. Entre 2009 e 2013, houve um aumento no número de unidades transacionadas, seguido por uma queda, que se manteve até 2018. No terceiro trimestre de 2020, em meio à pandemia de Covid-19, as transações cresceram acentuadamente, estabilizando-se logo após.

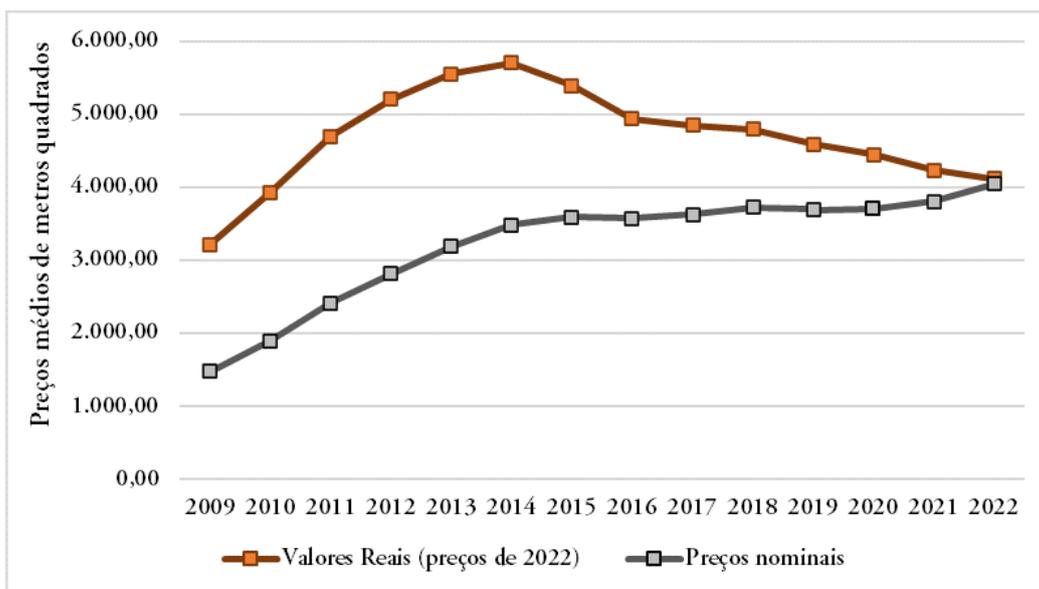


Gráfico 1. Preços médios de metros quadrados praticados por ano nas negociações de apartamentos em Belo Horizonte entre 2009 e 2022

Fonte: Elaboração própria a partir de dados tabulados do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) da Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura de Belo Horizonte (PBH/SMFA).

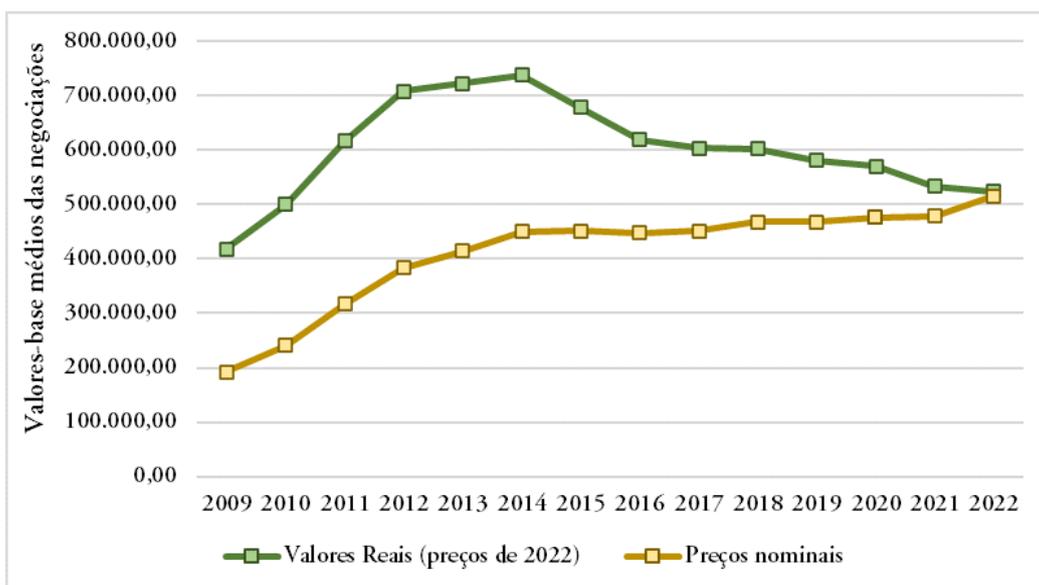


Gráfico 2. Valores-base médios por ano das negociações de apartamentos em Belo Horizonte entre 2009 e 2022

Fonte: Elaboração própria a partir de dados tabulados do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) da Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura de Belo Horizonte (PBH/SMFA).

Matérias jornalísticas da época, informes de agentes do setor imobiliário e trabalhos acadêmicos que estudaram a questão apontam que fatores como a queda da taxa de juros nacional (que chegou a 2% em 2021) levaram ao barateamento

do crédito, tanto para construtoras e incorporadoras quanto para interessados na aquisição de moradias, seja para uso próprio, seja para especulação ou para exploração da renda proveniente de aluguéis. Estes, por sua vez, tornaram-se uma alternativa atraente para obtenção de rendimentos em um período de baixa taxa de juros e queda nos rendimentos de renda fixa. Além disso, a alta demanda por moradias — sempre presente, ainda que de forma reprimida —, a digitalização, que permitiu negociações remotas, e a continuidade das atividades da construção civil, possibilitando novos lançamentos, contribuíram para fomentar esse *boom* no período (Roubicek, 2020; Exame, 2021; Magri, 2021; Blue Door Prime, [s.d.]).

Neto (2022) aponta que tais movimentos estão associados a uma economia baseada em bolhas financeiras, caracterizada pela prevalência de capitais superacumulados que, sedentos por valorização em um contexto de agravamento das condições econômicas, migraram, na forma de investimentos, de setores econômicos moribundos para o setor imobiliário. Esse movimento fez com que uma enorme massa de crédito imobiliário fosse mobilizada, expandindo a lógica da ficcionalização do capital para o setor residencial. No entanto, tal processo não se sustentou no período seguinte, resultando em um grande número de distratos (Magri, 2021).

O Gráfico 3 indica o número de transações de apartamentos por ano em BH entre 2009 e 2022.

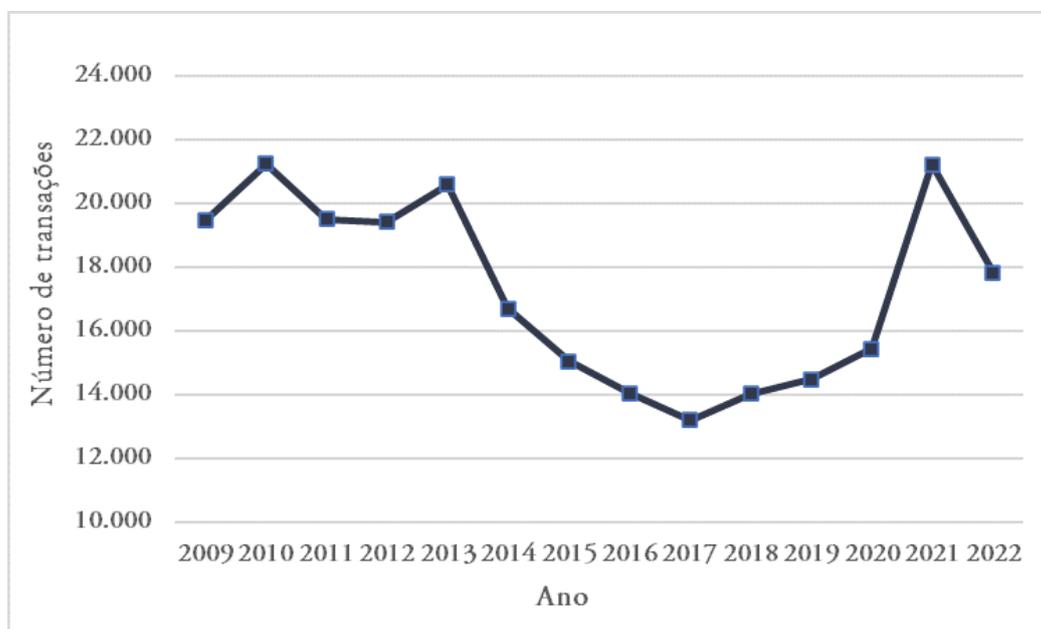


Gráfico 3. Número de transações de apartamentos por ano em Belo Horizonte - 2009 a 2022

Fonte: Elaboração própria a partir de dados tabulados do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) da Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura de Belo Horizonte (PBH/SMFA).

Diferentes padrões foram observados nas transações imobiliárias de apartamentos da cidade, com os mais diferentes extratos apresentando comportamentos médios relativamente distintos ao longo dos anos analisados na pesquisa. De maneira geral, foram observados os seguintes aspectos:

- Uma forte diminuição nas transações de apartamentos P1/P2, de pouco mais de 4 mil em 2009 para menos de 2 mil em 2022;
- A partir de 2020, houve um aumento nas transações de apartamentos P4 e P5. O número de transações de apartamentos P4 subiu de pouco mais de 3 mil em 2009 para 4.877 em 2022, com um pico de 5.808 em 2021. As transações de apartamentos P5 cresceram de 607 em 2009 para 1.011 em 2022;
- O número de transações de apartamentos P3 caiu de 12.544 em 2010 para 7.903 em 2017, mas houve um aumento até 2021, quando atingiu 12.828 transações;
- Aumento percentual no número de transações e na participação no mercado de apartamentos dos tipos P4 e P5, com forte diminuição nas transações de tipo P1 e P2 (que diminuíram 58,21% entre 2009 e 2022). Em relação aos apartamentos do tipo P1/P2, Gomes (2008) e Almeida (2009) mostram que, desde os anos 1990, já havia uma baixa tendência de produção desse tipo de apartamento. Os apartamentos do tipo P4 tiveram um aumento de mais de 10% na participação total no número de transações anuais, saindo de pouco menos de 20% em 2009 para pouco menos de 30% em 2010;
- A estabilização nas transações de apartamentos P4 e o aumento nas transações de P5 podem ser explicadas, em parte, pela redução do tamanho médio desses apartamentos. O tamanho dos apartamentos P5 diminuiu 30,81%, e o dos P4, 19,04% entre 2009 e 2022. Para os apartamentos P1/P2 e P3, não houve grandes variações no tamanho médio;
- A média de idade dos imóveis transacionados caiu de 14 anos em 2009 para 11 anos em 2014, com posterior aumento para 18 anos em 2022. Esse movimento, coincidente com os ciclos de alta e baixa observados nos preços, sugere um forte interesse por novas unidades em períodos de alta nos preços, enquanto há uma queda nas novas construções e um aumento nas transações de imóveis usados em períodos de baixa. Esse padrão foi especialmente evidente entre 2021 e 2022, quando a média de idade saltou de 16 para 18 anos.

Ao compararmos transações de apartamentos novos (com até 5 anos) e antigos, algumas tendências se destacaram:

- Entre 2009 e 2013, o número de transações de apartamentos novos cresceu, ultrapassando o de antigos em 2013. Porém, as transações de apartamentos antigos caíram drasticamente entre 2009 e 2016, passando de mais de 13 mil para cerca de 6 mil. Após 2016, as transações de imóveis antigos aumentaram até 2021, quando atingiram 14 mil, enquanto as transações de novos caíram para o menor valor da série em 2022, aproximadamente 5 mil transações, em comparação com 10 mil no auge de 2013;
- Houve uma forte tendência em toda a série considerada de diminuição dos valores médios e tamanhos praticados em negociações envolvendo apartamentos novos. Em 2009, o valor base médio dos novos era 90% superior ao dos antigos, mas, em 2021, este valor foi 10% inferior. Em termos de tamanho, os apartamentos novos eram 30% maiores que os antigos em 2009, mas, em 2022, eram 10% menores;
- Não foi verificada a mesma tendência em relação ao preço dos metros quadrados praticados, embora entre 2009 e 2014 os preços médios em apartamentos antigos tenham aumentado em relação aos apartamentos novos (em 2009, os apartamentos novos apresentaram preços de m² praticados, em média, 30% mais caros, contra menos de 10% em 2014);
- As transações de apartamentos P1/P2 praticamente desapareceram em 2022. Em 2010, por exemplo, houve 615 transações, mas, em 2022, foram registradas apenas três, nos bairros Granja de Freitas (regional Leste) e Santa Mônica (regional Venda Nova);
- Já no que diz respeito aos novos apartamentos P3 e P4, a diminuição no número recente de transações é mais notável nos apartamentos P3, enquanto para os P4 a tendência de diminuição foi mais suave. Em 2022, a diferença entre ambos foi de apenas 433 transações, contra 2.809 em 2010, ano da maior diferença;
- No caso dos apartamentos P5, embora, no geral, a curva gráfica siga as mesmas tendências do observado no plano geral, houve uma recuperação mais acentuada em 2022. Isso se deve a uma inauguração de um grande conjunto de apartamentos em uma área entre os bairros Jaraguá e Aeroporto, na regional Pampulha, área predominantemente habitada por indivíduos de renda média a alta.

Verificou-se que, tanto no período de alta de mercado (2009 a 2014) quanto no de baixa (2014 a 2022), os valores praticados por metro quadrado nos apartamentos de padrão de acabamento mais alto, tanto P4 quanto P5, apresentaram menor volatilidade do que os de padrão baixo/popular (P1 e P2) e padrão normal/

médio (P3). Isso sugere que os preços dos apartamentos nesses segmentos estão menos suscetíveis às variações da economia.

Associado a isso, o mercado de apartamentos de Belo Horizonte apresentou um comportamento de preços relacionado às características dos imóveis: apartamentos menores, mais antigos e de pior padrão de acabamento, ou seja, os mais baratos, foram os que apresentaram os maiores aumentos de preços médios no período de 2009 a 2014:

- Entre 2009 e 2014, os preços de metros quadrados praticados em apartamentos de tamanho entre 50 m² e 75 m² presenciaram um aumento de 153,73%; aqueles entre 75 m² e 100 m² verificaram um aumento de aproximadamente 147,27%; entre 100 m² e 125 m², de 126,79%; e imóveis acima de 180 m² presenciaram um aumento de aproximadamente 124,73%;
- No mesmo período, os apartamentos antigos (com idade superior a 5 anos no momento da transação) apresentaram um aumento médio nos preços de quase 150%, enquanto os apartamentos com menos de 5 anos de construção no momento da transação apresentaram um aumento de aproximadamente 105%;
- Em relação ao perfil das transações por padrão de acabamento, entre 2009 e 2014, os apartamentos transacionados classificados como P1/P2 presenciaram um aumento médio de 157% no preço do metro quadrado nominal praticado, enquanto os P3 aumentaram, em média, 134,05%; os de padrão de acabamento P4, 104,54%; e os P5, 90,21%;
- Por sua vez, entre 2014 e 2022, as tendências ou se inverteram completamente ou apresentaram valores misturados, sem uma definição clara por extratos. Em relação ao tamanho dos imóveis, aqueles maiores foram os que mais se valorizaram no período: em média, 25% (acima de 180 m²) contra 20,87% (150 m² a 180 m²); 23% (125 m² a 150 m²); 21,57% (100 m² a 125 m²); 13,03% (75 m² a 100 m²); e 10,88% no extrato de 50 m² a 75 m².
- Em relação à idade dos imóveis, os antigos valorizaram, em média, 13,72% no período, enquanto os novos presenciaram uma valorização média de 28,27% no período. Em relação ao padrão de acabamento, os apartamentos classificados como P5 e P4 tiveram aumento médio nos preços de metros quadrados nominais acima de 20%, enquanto os P3 aumentaram 11,63% e os P1/P2, somente 5,39%.

Os Gráficos 4 e 5 ilustram, respectivamente, a valorização dos apartamentos entre 2009 e 2022 por tamanho, padrão de acabamento e renda. O Gráfico 5 se subdivide em dois eixos. À esquerda, o eixo indica a variação anual dos preços praticados por metro quadrado, enquanto, à direita, o eixo indica os valores nominais de renda observados, representados pela linha azul. Este último, por sua vez, ilustra as reflexões finais deste tópico.

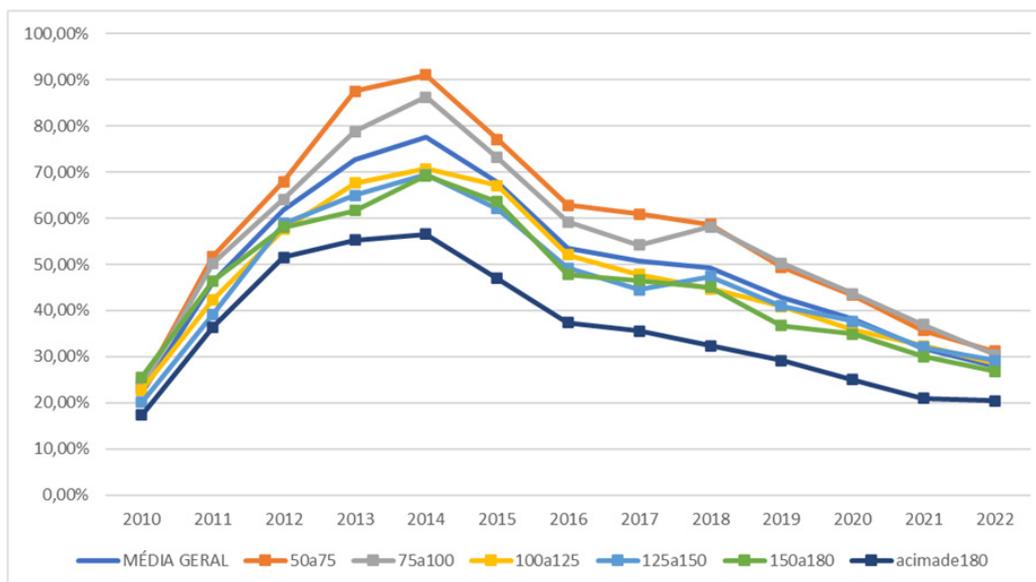


Gráfico 4. Mudanças percentuais médias dos preços de metros quadrados praticados em transações de apartamentos por tamanho em Belo Horizonte entre 2009 e 2022, considerando preços reais de 2022

Fonte: Elaboração própria a partir de dados tabulados do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) da Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura de Belo Horizonte (PBH/SMFA).

O período pós-2013, cujo ponto de inflexão pode ser delimitado pelos protestos de junho daquele ano, foi caracterizado por intensas e violentas disputas políticas, judiciais e ideológicas no Brasil, que resultaram, dentre outros aspectos, no *impeachment* da presidenta Dilma Rousseff e teve como pano de fundo uma grave crise econômica. Tal contexto persistia até a data final de análise deste trabalho. Nesse período, o país enfrentou um aumento significativo do desemprego, bem como quedas de níveis de renda tanto em escala nacional quanto em Belo Horizonte.

Entre o quarto trimestre de 2013 e o segundo trimestre de 2017, os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) mostram queda abrupta no rendimento médio real das pessoas de 14 anos ou mais em Belo Horizonte, saindo de aproximadamente R\$ 4.100 para R\$ 3.500, com aumento de 8% na taxa de desocupação, saindo de 6% no final de 2013 para 14% no primeiro semestre de 2017.

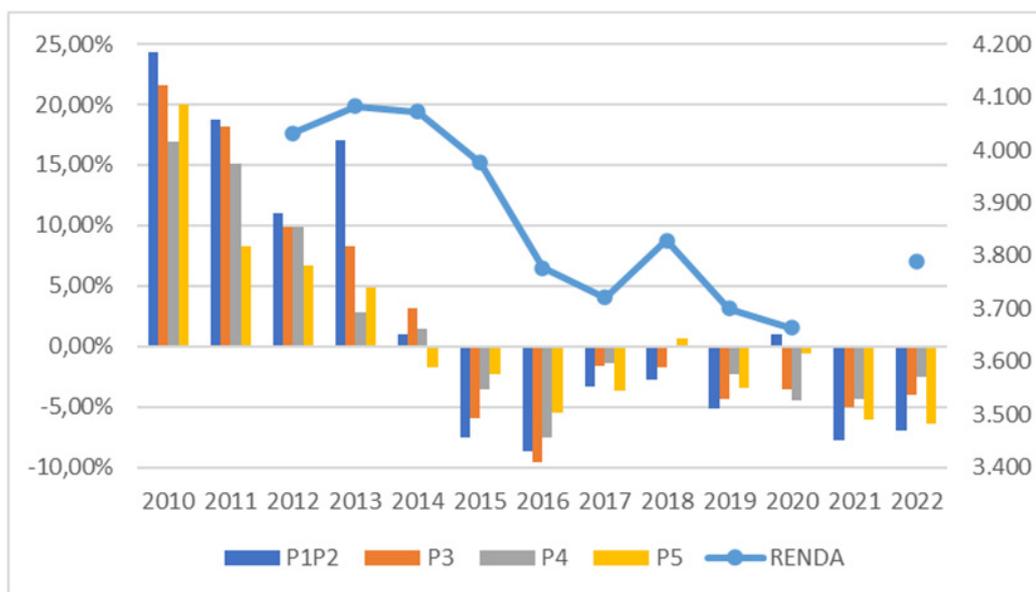


Gráfico 5. Variações de preços reais médios de metros quadrados praticados em negociações de apartamentos por tipo construtivo entre o ano considerado e o ano anterior e renda média em Belo Horizonte por ano

Fonte: Secretaria Municipal de Fazenda / Prefeitura de Belo Horizonte (preços praticados); Pesquisa Nacional por Amostras de Domicílios (PNAD) / Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) (dados de rendimentos).

Nesse sentido, destacamos questões relacionadas à economia e à massa salarial, que impactam diretamente na liquidez disponível no mercado. Ou seja, quando houve melhoria real dos salários das pessoas, o mercado imobiliário tendeu a se aquecer e aquelas unidades mais acessíveis sofreram um maior aumento de preços por causa desta demanda, compatível com a capacidade de pagamento das famílias. Sobretudo no período de alta dos preços de vendas praticados de apartamentos (entre 2009 e 2014), se viu um maior aumento de preços dos apartamentos menores, mais antigos e de pior padrão de acabamento, ou seja, aqueles que são geralmente mais baratos e acessíveis.

Durante o período de baixa do mercado, que se iniciou em 2014 e se estendeu, pelo menos, até meados de 2022 (data final considerada neste trabalho), os perfis de transações imobiliárias menos impactados pela estagnação dos preços foram aqueles que envolviam apartamentos maiores, mais caros, com um padrão de acabamento superior, localizados em áreas onde os preços por metro quadrado são predominantemente mais altos. Essas transações envolvem imóveis menos acessíveis à população em geral, pertencentes a mercados imobiliários mais restritos, frequentados por um público com melhores condições financeiras, menos afetado pela volatilidade do crescimento econômico e pelas crises capitalistas.

Esses mercados, por sua vez, caracterizam-se por terem menos participantes ativos, com o acesso à moradia não se constituindo em um problema ou questão. As maiores quedas de preços se deram naqueles apartamentos menores e de pior padrão de acabamento, indicando uma provável “fuga” de capital destes setores e maior dificuldade de acesso dos públicos que acessam estes mercados. Essa segmentação de mercado, por sua vez, obedece a padrões espaciais claros. No próximo tópico, demonstraremos alguns dados e discutiremos aspectos relacionados à dinâmica socioespacial da mobilidade de moradias em Belo Horizonte entre 2009 e 2022.

2.2. A dinâmica socioespacial da mobilidade de moradias

Belo Horizonte é uma cidade com marcada segregação socioespacial, aspecto captado pelas coletas do Censo de 2010 (Costa, 1994; Miranda-Ribeiro; Garcia, 2005; IBGE, 2011; Tonucci Filho, 2012; Mendonça; Andrade; Diniz, 2015; Nabuco, 2021). As áreas habitadas por moradores com maiores rendimentos estão predominantemente concentradas nas regionais Centro-Sul e Pampulha. Áreas nas regionais Oeste e Nordeste (em áreas próximas à Av. Cristiano Machado) também concentram indivíduos com maiores rendimentos, mas em menor escala. Porém, a população está relativamente bem distribuída pela cidade, com quase todas as áreas da cidade ocupadas (até mesmo por causa do tamanho reduzido da área do município) e com marcado aspecto de metropolização.

O primeiro aspecto visível nas mudanças da distribuição espacial dos apartamentos em Belo Horizonte entre 2009 e 2022 é a sua periferação. Áreas nas franjas da cidade, como nas regionais Venda Nova, Norte, Nordeste e Barreiro, experimentaram uma forte expansão desse tipo construtivo, o que indica, em um primeiro momento, grandes possibilidades de capturas de rendas fundiárias por todo o território do município. Sobretudo em áreas periféricas, isto sugere um forte aspecto da presença de *rent gaps*, ou seja, locais que proporcionam capturas de rendas fundiárias onde o preço da terra supostamente é mais barato com maiores retornos possíveis, onde a taxa de lucro é maior (Smith, 1982). Isto também sugere uma forte presença de uma dinâmica relacionada à disputa entre diferentes agentes dispostos a se assentarem neste espaço, conforme descrito por diversos autores, como Topalov (1978), Abramo (2007), Jaramillo González (2009) e Ribeiro (2015).

Observa-se uma tendência de associação espacial entre áreas habitadas majoritariamente por pessoas e famílias de rendas elevadas e a distribuição de apartamentos de padrão de acabamento mais elevado. Os apartamentos de padrão P5 e P4 estão localizados majoritariamente nas áreas de maiores rendimentos da cidade, como a regional Centro-Sul e áreas das regionais Pampulha e Nordeste. Os apartamentos P5, por sua vez, demonstram pouquíssima expansão espacial em relação aos seus locais originais de ocupação.

Em contrapartida, os apartamentos de padrão de acabamento P3 se dispersaram por toda a cidade, expandindo-se cada vez mais em direção às periferias e aos seus limites. Os apartamentos de padrão de acabamento P1 e P2, em sua maioria, se concentram nas mesmas áreas, mas também exibem certa tendência de periferização ao se comparar os dados de 2009 e 2022. A Figura 2 ilustra a distribuição da renda e do número de moradores pela cidade por setor censitário considerando os dados do Censo Demográfico de 2010 (IBGE, 2011), enquanto a Figura 3 ilustra a distribuição territorial dos apartamentos de padrão de acabamento P3, P4 e P5 em Belo Horizonte entre 2009 e 2023.

Como se percebe, dentro do município de Belo Horizonte, há pouca mobilidade espacial dos segmentos de apartamentos reservados às elites, que basicamente ocupam os mesmos lugares em que já estavam. Entretanto, o mesmo não acontece com outros estratos populacionais, que se dispõem a ocupar todo o território da cidade, avançando para as periferias, em locais tradicionalmente ocupados por indivíduos e famílias de baixa renda, como evidenciado nos mapas das distribuições de apartamentos de padrão de acabamento P3 e P4.

No caso de Belo Horizonte, uma centralidade metropolitana, a disputa pelo espaço se acirra ainda mais: os dados da série histórica FipeZap Residencial (Fipe, [s.d.]) mostram que os preços de metro quadrado praticados em Belo Horizonte, verificados a partir de anúncios de imóveis, são, em média, entre 65% a 85% maiores dos que os praticados em Contagem e em torno de 115% maiores dos que os praticados em Betim, as duas maiores cidades da RMBH depois de Belo Horizonte.

Entretanto, considerando os dados disponíveis no Índice FipeZap Residencial, não foi verificada nenhuma grande diferença nos movimentos de preços nominais de metros quadrados praticados nos três municípios, o que sugere que o “fator” centralidade (que também se refere à renda diferencial) de Belo Horizonte já está demonstrado nos preços já estabelecidos. Desde 2014, os dados do Índice FipeZap mostram crescimento de 35% do preço médio do metro quadrado praticado em Belo Horizonte, contra 30% em Contagem.

Nesse sentido, descartamos fatores espaciais para a explicação das mudanças de preços de venda de apartamentos em Belo Horizonte e reforçamos como válida a questão relacionada à liquidez. Sobretudo no período de alta dos preços de vendas praticados de apartamentos (entre 2009 e 2014), se viu um maior aumento de preços dos apartamentos menores, mais antigos e de pior padrão de acabamento, ou seja, aqueles que são geralmente mais baratos e acessíveis.

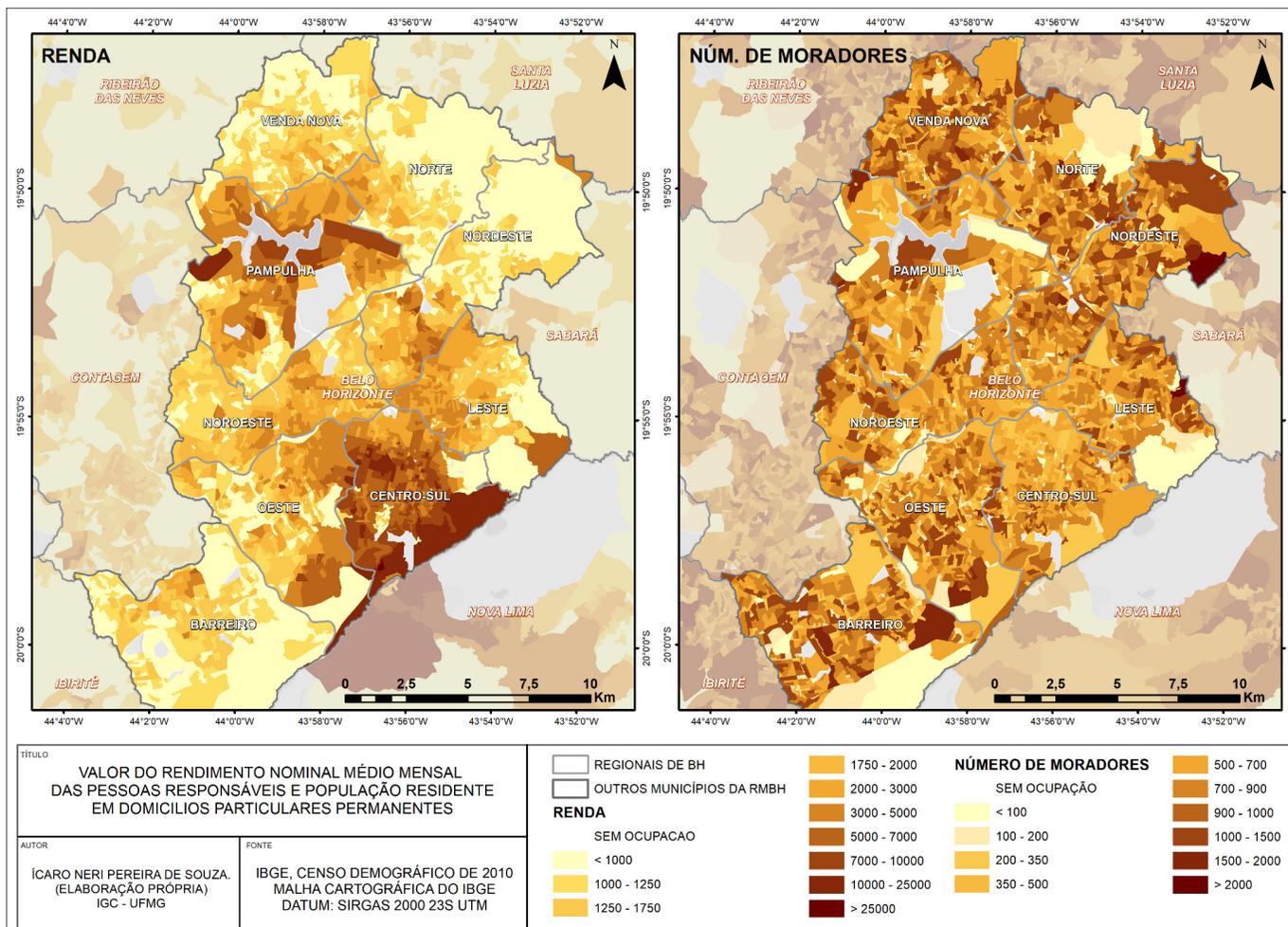


Figura 2. Rendimento e número de moradores por setor censitário.
 Fonte: IBGE (2011). Obs.: Salário Mínimo definido em 2010: R\$ 510,00.

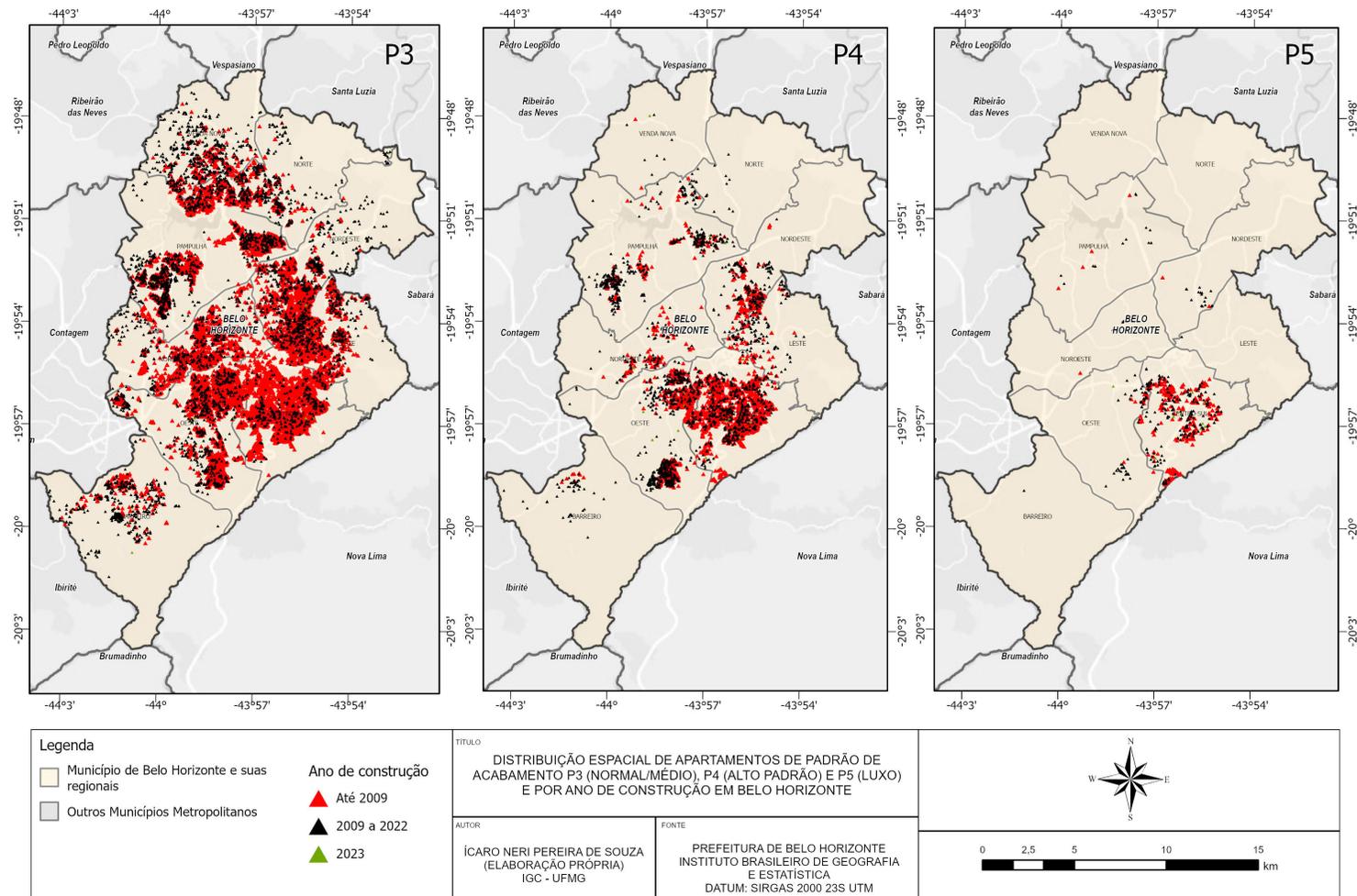


Figura 3. Distribuição espacial de apartamentos de padrão de acabamento P3 (Normal/Médio), P4 (Alto Padrão) e P5 (Luxo) e por ano de construção em BH.
 Fonte: Elaboração própria.

Além disso, o aspecto da liquidez se reforça à medida que, durante a pandemia de Covid-19, como demonstrado no tópico anterior, tanto fontes jornalísticas quanto autores apontam que a financeirização do mercado imobiliário resultou no aumento tanto do número de negociações quanto dos preços dos imóveis no período. No caso de Belo Horizonte, embora não tenha sido observado um aumento médio significativo nos preços, houve um crescimento no número de negociações. Esses processos, além de estarem relacionados ao aumento da quantidade de dinheiro circulando na economia, podem estar vinculados a dinâmicas especulativas, como as descritas por Magri (2021) e Neto (2022), assim como à chamada “especulação passiva”, caracterizada por Jaramillo González (2009; 2021).

O mercado imobiliário belo-horizontino demonstrou-se extremamente sazonal e dependente de dinâmicas econômicas externas, mas, ao mesmo tempo, resiliente. De maneira geral, associou-se a dois aspectos da dinâmica socioespacial descrita por Mendonça (2008): (a) concentração das elites na zona sul da cidade e (b) espraiamento de segmentos de renda média pelos espaços pericentrais. Foram observados diferentes ciclos de mercado, algo comum no setor imobiliário, sendo tal processo também verificado em trabalhos como os de Jaramillo e Ballesteros (2014) e Jaramillo González (2022).

No recorte adotado para este trabalho, não foi possível mensurar o impacto do aumento da oferta de crédito descrito por Nascimento *et al.* (2015) com a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida em 2009. Entretanto, Rufino (2015) aponta que o programa reforçou uma lógica financeira que, em grande parte pautada pelo relacionamento da Caixa e pelo papel das empresas de construção no programa, levou a estratégias por parte dessas empresas para viabilizar os empreendimentos, como a seleção de terrenos mais baratos, ampliação da escala (número de unidades construídas) e padronização dos projetos.

Em relação à distribuição espacial, os padrões de transações de apartamentos registrados pelo ITBI da PBH variaram significativamente pela cidade. A regional Centro-Sul, que corresponde a boa parte dos bairros habitados por pessoas de maiores rendimentos na cidade, apresentou os valores de metro quadrado médios mais caros, bem como as maiores médias de áreas construídas transacionadas.

Por outro lado, as regionais Barreiro, Venda Nova, Noroeste e Norte se destacaram por terem os valores do metro quadrado mais acessíveis. Porém, ao se analisar todo o período, se nota que os apartamentos transacionados nas regionais Barreiro e Noroeste apresentaram valores nominais médios transacionados maiores do que aqueles localizados nas regionais Venda Nova e Norte, em razão de serem geralmente maiores.

As regionais Centro-Sul, Oeste e Pampulha se destacaram por terem sido onde se registrou os maiores números totais de transações de apartamentos, sendo que as duas primeiras apresentaram mais de 50 mil transações e a terceira mais de 40.000, refletindo uma forte atividade imobiliária nesses locais. No que diz respeito à média de idade dos imóveis transacionados, os imóveis mais novos estavam localizados nas regionais Norte, Pampulha, Barreiro e Venda Nova, sugerindo uma tendência de incorporação e expansão imobiliária nessas áreas. Por outro lado, os imóveis com média de idade maior foram encontrados nas regionais Centro-Sul e Noroeste, o que, em tese, ajuda a explicar os valores de metros quadrados menores praticados na regional Noroeste.

A Tabela 1 traz uma sinopse geral da média dos parâmetros de preços, números de transações, média de área construída e idade dos imóveis transacionados para o período de 2009 a 2022. É importante ressaltar que esses valores não necessariamente refletem as grandes mudanças e dinâmicas internas ocorridas no período, mas fornecem um panorama geral dos perfis de compras e vendas de apartamentos por regional.

Regional	M2 real	Valor base corrigido	Núm. de transações	Área construída	Idade dos imóveis
Centro-Sul	5.780,16	1.059.088,66	54.444	172,94	21,03
Pampulha	4.489,44	463.607,46	43.651	105,14	7,76
Oeste	4.485,33	575.756,04	52.701	127,59	11,85
Leste	4.446,10	502.446,96	17.189	113,50	14,94
Nordeste	4.243,94	495.932,96	21.545	115,83	12,03
Norte	4.201,27	300.030,29	11.336	71,95	6,95
Venda Nova	4.091,77	266.363,18	12.575	66,29	9,88
Noroeste	4.054,89	417.162,41	18.073	102,39	18,22
Barreiro	3.837,76	301.637,10	10.782	78,11	9,79

Tabela 1. Sinopse do perfil de transações de apartamentos por regional entre 2009 e 2022

Nota: Data de referência dezembro de 2022.

Fonte: Elaboração própria a partir de dados tabulados do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) da Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura de Belo Horizonte (PBH/SMFA).

Como se percebe, os maiores valores verificados, muito discrepantes se comparados ao resto da cidade, foram na regional Centro-Sul, enquanto as regionais Oeste e Leste apresentaram valores relativamente semelhantes. A regional Pampulha, embora também largamente habitada por indivíduos de rendas médias e altas, por causa de desigualdades socioespaciais internas, em uma média geral, não se mostra como uma das regionais mais caras na cidade para a obtenção de um novo apartamento e apresenta semelhanças em termos de valores praticados

às regionais Noroeste e Nordeste. Por fim, as regionais Barreiro, Norte e Venda Nova, localizadas em áreas mais periféricas, dispuseram de novos apartamentos geralmente menores, com os menores valores de metro quadrado e valores totais pagos praticados.

De maneira geral, as regionais com maiores aumentos de valores de metro quadrado real foram Venda Nova, Barreiro, Centro-Sul e Norte, embora os valores verificados tenham sido positivos para todas as regionais. No quesito valores nominais transacionados, em termos percentuais, os apartamentos encareceram mais nas regionais Barreiro, Venda Nova, Pampulha e Norte, com menores valores verificados nas regionais Oeste, Centro-Sul e Nordeste. Em parte, a valorização imobiliária nestas regionais seguiu as características majoritárias dos imóveis presentes nestes locais.

Além disso, as médias de idade de imóveis transacionados tiveram uma tendência de diminuição nas regionais Norte, Venda Nova e Barreiro e forte aumento nas restantes, sobretudo nas regionais Pampulha e Leste, indicando concentração de transações em apartamentos antigos. A Tabela 2 ilustra a valorização de valores de metro quadrado e valores nominais corrigidos nas regionais.

Regional	Mz. Def. (%)	Regional	Val. Nom (%)
Venda Nova	41,70%	Barreiro	63,09%
Barreiro	38,50%	Venda Nova	56,75%
Centro-Sul	31,32%	Pampulha	41,55%
Norte	30,26%	Norte	41,19%
Noroeste	28,59%	Leste	31,73%
Pampulha	27,59%	Noroeste	31,70%
Oeste	25,57%	Nordeste	24,69%
Nordeste	25,56%	Centro-Sul	24,52%
Leste	21,75%	Oeste	22,51%

Tabela 2. Diferenças de valores de metro quadrado médio corrigido, valores nominais médios corrigidos e média de idade de apartamentos transacionados por regional em Belo Horizonte entre 2009 e 2022

Nota: Data de referência dezembro de 2022.

Fonte: Elaboração própria a partir de dados tabulados do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) da Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura de Belo Horizonte (PBH/SMFA).

No que se refere às mudanças médias no período, as regionais com maiores valorizações reais de metro quadrado foram Venda Nova, Barreiro, Centro-Sul e Norte, embora os valores verificados tenham sido positivos para todas as regionais. No quesito valores nominais transacionados, em termos percentuais, os

apartamentos encareceram mais nas regionais Barreiro, Venda Nova, Pampulha e Norte, com menores aumentos verificados nas regionais Oeste, Centro-Sul e Nordeste. Em parte, a valorização imobiliária nestas regionais seguiu as características majoritárias dos imóveis presentes nestes locais.

Essa dinâmica desigual ajuda a explicar o comportamento distinto de preços de imóveis por região, dada a fortíssima estratificação do mercado imobiliário. As regiões mais pobres da cidade, sobretudo as periféricas, verificaram maiores aumentos de preços de imóveis, devido, em parte, à maior presença de apartamentos menores e de pior padrão de acabamento. Nesse sentido, houve pouca mobilidade espacial de apartamentos mais caros pela cidade, que, sugere-se, reforçou seu aspecto de centralidade para todos os seus extremos, oferecendo oportunidades de captura de rendas fundiárias em todo o seu território.

Considerações finais

A análise dos dados produzida neste trabalho revelou aspectos gerais do mercado imobiliário de Belo Horizonte e do movimento de moradias. Inserida no modo de produção capitalista, a dinâmica imobiliária belo-horizontina demonstrou estar fortemente ligada às condições econômicas nacionais, especialmente ao crescimento da massa salarial e à liquidez disponível, dado o alto preço dos imóveis, em detrimento de outros fatores, como o demográfico. Quando a renda média aumentou e o desemprego se manteve em níveis mais baixos, repercutindo em um maior acesso ao crédito, o mercado se aqueceu, cenário revertido a partir da crise econômica iniciada em 2013/2014, agravada em 2017.

Nos períodos de maior crescimento econômico, os imóveis mais acessíveis registraram maiores aumentos de preço, devido à combinação de maior acesso ao crédito, déficit habitacional e o “sonho da casa própria”. Isso intensifica a competição por moradias baratas, favorecendo grupos de maior renda dentro destes segmentos, capazes de pagar mais, o que afetou, sobretudo, as regionais mais pobres. Esses processos sugerem um potencial de gentrificação ampla, que não se limita a áreas específicas da cidade.

Contudo, este trabalho apresenta limitações, como a não inclusão de municípios metropolitanos e vilas/favelas, devido à indisponibilidade de dados compatíveis com transações imobiliárias e restrições de prazo. Também não foram considerados os dados do Censo de 2022 do IBGE, por estarem indisponíveis. A principal lacuna é a ausência de uma análise metropolitana, já que os processos de estruturação urbana são mais evidentes nesse nível do que em Belo Horizonte, que está saturada e consolidada como centralidade metropolitana. Fenômenos como a suburbanização do capital seriam melhor analisados em municípios periféricos, com

seus condomínios fechados e novos empreendimentos. Essas limitações abrem caminhos para futuras pesquisas, incluindo:

- Estudo da relação entre mudanças nos preços de moradias em vilas/favelas e a dinâmica do mercado formal;
- Análise de preços imobiliários, práticas espaciais, movimentos de moradia e relações de classe nos municípios da conurbação metropolitana.

Referências

- ABRAMO, P. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, Rio de Janeiro, ano 3, n. esp., p. 47-70, 1989.
- _____. *A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana. Uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.
- ALMEIDA, L. K. de. *Tendências e contradições do processo de expansão do segmento mercantil-capitalista de provisão de moradias na região de Venda Nova – Belo Horizonte / MG*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2009.
- ALMEIDA, R. P.; BRANDÃO, M.; TORRES, R.; PATRÍCIO, P.; AMARAL, P. An assessment of the impacts of large-scale urban projects on land values: the case of Belo Horizonte, Brazil. *Papers in Regional Science*, v. 100, n. 2, p. 517-559, 2020.
- BAFFOE-BONNIE, J. The dynamic impact of macroeconomic aggregates on housing prices and stock of houses: a national and regional analysis. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, Boston, v. 17, n. 2, p. 179-197, 1998.
- BEAUREGARD, R. A. Capital switching and the built environment: United States, 1970–89. *Environment and Planning A: Economy and Space*, v. 26, n. 5, p. 715-732, 1994.
- BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Decreto nº 13.824, de 28 de dezembro de 2009. Regulamenta a notificação, concessão de benefícios e recolhimento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU do exercício de 2010 e outros. *Diário Oficial do Município de Belo Horizonte*, Belo Horizonte, 28 dez. 2009.
- _____. Prefeitura Municipal. Lei municipal nº 11.065, de 01 de agosto de 2017. Estabelece a estrutura orgânica da administração pública do Poder Executivo e dá outras providências. *Diário Oficial do Município de Belo Horizonte*, Belo Horizonte, 1 ago. 2017. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/b/belo-horizonte/lei-ordinaria/2017/1107/11065/lei-ordinaria-n-11065-2017-estabelece-a-estrutura-organica-da-administracao-publica-do-poder-executivo-e-das-outras-providencias>.
- _____. *Dicionário de dados – Relatório ITBI (anterior a 18/07/2023)*. Belo Horizonte: GTEFI, 2023. Disponível em: <https://dados.pbh.gov.br/dataset/relatorio-itbi>.

- BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei municipal nº 11.801, de 02 de janeiro de 2025. Altera a Lei nº 11.065/17, que estabelece a estrutura orgânica da administração pública do Poder Executivo, e dá outras providências. *Diário Oficial do Município de Belo Horizonte*, Belo Horizonte, 2 jan. 2025. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/11801/2025>.
- BLUE DOOR PRIME. O “inesperado” crescimento do setor imobiliário durante a pandemia do COVID-19. *Blue Door Prime*, [s.d.]. Disponível em: <https://www.bluedoorprime.com.br/postagem/o-inesperado-crescimento-do-setor-imobiliario-durante-a-pandemia-do-covid-19>. Acesso em: 23 fev. 2025.
- BRASIL. [Constituição (1988)]. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília: Senado, 1988.
- CANETTIERI, T. *A produção das novas periferias metropolitanas: migração e expulsão dos pobres da RMBH na primeira década do século XXI*. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia – Tratamento da Informação Espacial, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2014.
- CANETTIERI, T. *A condição periférica: uma crítica da economia política do espaço em parallaxe*. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geociências, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2019.
- COSTA, H. S. M. Habitação e produção do espaço em Belo Horizonte. In: MONTE-MÓR, R. L. de M. (Coord.). *Belo Horizonte: espaços e tempos em construção*. Belo Horizonte: CEDEPLAR; PBH, 1994. p. 51-77.
- COSTA, H. S. M. Natureza e mercado imobiliário na redistribuição espacial da população metropolitana: notas a partir do eixo-sul de Belo Horizonte. In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS, 14, 2004, Caxambu. *Anais do XIV Encontro Nacional de Estudos Populacionais. Pobreza, desigualdade e exclusão social*. Campinas: ABEP, 2004. v. 1.
- CUNHA, A. M. P. R. *Three essays on real estate price dynamics*. Tese (Doutorado em Business and Administration) – Faculdade de Economia, Universidade do Porto, Porto (Portugal), 2022.
- DINIZ, L. dos S. *(Re)estruturação urbana e o processo de gentrificação em Venda Nova – Belo Horizonte/MG*. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2015.
- EARP, F. S.; FRIDMAN, F. Tópicos de reflexão para uma pesquisa sobre o mercado imobiliário. *Cadernos IPPUR/UF RJ*, Rio de Janeiro, ano 6, n. 1, p. 23-28, 1992.
- ENGERSTAM, S. *Housing market dynamics*. Tese (Doutorado) – KTH Royal Institute of Technology, Estocolmo (Suécia), 2023.
- ENGLUND, P.; IOANNIDES, Y. M. House price dynamics: an international empirical perspective. *Journal of Housing Economics*, v. 6, n. 2, p. 119-136, 1997.
- EXAME. Mercado imobiliário se destaca na pandemia e prevê crescimento para 2021. *Exame*, Bússola, 26 ago. 2021. Disponível em: <https://exame.com/bussola/mercado-imobiliario-se-destaca-na-pandemia-e-preve-crescimento-para-2021/>. Acesso em: 23 fev. 2025.

- FARIA, T. C. Estratégias de localização, residencial e dinâmica imobiliária na cidade do Rio de Janeiro. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, Rio de Janeiro, ano 13, n. 2, p. 133-156, 1999.
- FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS (FIPE). Índice FipeZAP. *Fipe*, [s.d.]. Disponível em: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#indice-mensal>.
- GOMES, S. M. A dinâmica do mercado formal de produção residencial. In: CALDAS, M. F.; MENDONÇA, J. G. de; CARMO, L. N. do (Coords.). *Estudos urbanos: Belo Horizonte - 2008*. Transformações recentes na estrutura urbana. Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 2008. p. 237-274.
- HARVEY, D. Globalization and the “spatial fix”. *Geographische Revue*, n. 2 (Marxism in Geography), p. 23-30, 2001.
- _____. *Spaces of neoliberalization: towards a theory of uneven geographical development*. Munique: Franz Steiner Verlag, 2004.
- _____. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.
- _____. *Os limites do capital*. 1ª ed. São Paulo: Boitempo, 2013 (1983).
- IBGE. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censo Demográfico 2010. Características da população e dos domicílios: resultados do universo*. Rio de Janeiro: IBGE, 2011. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=793>.
- _____. *Censo Demográfico 2022. Características dos domicílios: resultados do universo*. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/3106/cd_2022_domicilios.pdf.
- JARAMILLO GONZÁLEZ, S. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. 2ª ed. Bogotá: Ediciones Uniandes, 2009.
- _____. Reorientación del gran capital hacia lo inmobiliario. *Punto Sur*, n. 4, p. 26-46, jan.-jun. 2021.
- _____. Mercado del suelo y prácticas espaciales: la evolución de la configuración física de una ciudad latinoamericana. Bogotá: 1900-2018. In: PRADILLA COBOS, E. (Comp.). *La producción de la ciudad latinoamericana durante el neoliberalismo*. Cidade do México: Universidad Autónoma Metropolitana, 2022. p. 224-270.
- JARAMILLO GONZÁLEZ, S.; BALLESTEROS, N. C. *Precios inmobiliarios de vivienda en Bogotá 1970-2013*. Documentos CEDE. Bogotá: Facultad de Economía - Universidad de los Andes; CEDE, 2014.
- KOWARICK, L. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979. v. 44.
- LAGO, L. C. do. A lógica segregadora na metrópole brasileira: novas teses sobre antigos processos. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, Rio de Janeiro, ano 16, n. 1 (Planejamento e território: ensaios sobre a desigualdade), p. 155-176, 2002.
- LEAL, J. A. A. Crédito, preço da terra e atividade imobiliária urbana. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, Rio de Janeiro, ano 6, n. 1, p. 29-40, 1992.
- LOJKINE, J. *O Estado capitalista e a questão urbana*. 1ª ed. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

- LUNGO, M. Reestructuración económica, reforma del Estado y mercados de tierra urbana. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, Rio de Janeiro, ano 12, n. 2, p. 61-82, 1998.
- MAFRA, N. B. M.; VIDAL E SOUZA, C. V. e. O Mercado Novo: transformações e composições no espaço urbano de Belo Horizonte, Minas Gerais. *Ponto Urbe*, v. 25, 2019.
- MAGRI, D. Mercado imobiliário escapa da crise com 'boom' durante a pandemia, mas alta de juros pode estragar a festa. *El País*, 1 dez. 2021. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/economia/2021-12-01/mercado-imobiliario-escapa-da-crise-com-boom-durante-a-pandemia-mas-alta-de-juros-pode-estragar-a-festa.html>. Acesso em: 23 fev. 2025.
- MENDONÇA, J. G. de. *Segregação e mobilidade residencial na Região Metropolitana de Belo Horizonte*. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2002.
- _____. Mobilidade residencial e dinâmica das transformações socioespaciais na metrópole belo-horizontina. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, n. 9 (Desigualdade e governança), p. 39-79, 2003.
- _____. Estrutura socioespacial da RMBH nos anos 2000: há algo de novo?. In: ANDRADE, L. T. de; MENDONÇA, J. G. de; FARIA, C. A. P. de (Orgs.). *Metrópole: território, sociedade e política – o caso da Região Metropolitana de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: Editora PUC Minas; Observatório das Metrópoles/Núcleo Minas Gerais, 2008. p. 45-104.
- MENDONÇA, J. G. de; ANDRADE, L. T. de; DINIZ, A. M. A. Introdução: mudanças e permanências na estrutura socioeconômica e territorial na Região Metropolitana de Belo Horizonte. In: ANDRADE, L. T. de; MENDONÇA, J. G. de; DINIZ, A. M. A. (Orgs.). *Belo Horizonte: transformações na ordem urbana*. 1ª ed. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrópoles; Belo Horizonte: PUC Minas, 2015. v. 1. p. 15-32.
- MIRANDA-RIBEIRO, A.; GARCIA, R. A. Segregação socioespacial em Belo Horizonte: uma aplicação dos modelos difusos. *Geografias (UFMG)*, v. 1, n. 1, p. 86-97, 2005.
- NABUCO, A. L. *Terra urbana, propriedade e gentrificação na periferia: dinâmica imobiliária e capitalismo patrimonial no vetor norte de Belo Horizonte, Brasil, 1999 a 2019*. Tese (Doutorado em Economia) – Faculdade de Ciências Econômicas, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2021.
- NASCIMENTO, D. M. et al. Programa Minha Casa Minha Vida: desafios e avanços na Região Metropolitana de Belo Horizonte. In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Orgs.). *Minha Casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*. 1ª ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 195-228.
- NETO, A. B. *Pandemia imobiliária: notas críticas sobre o boom do setor residencial durante a crise do coronavírus*. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.
- OLIVEIRA, F. de. *Crítica à razão dualista; O ornitorrinco*. São Paulo: Boitempo, 1973.
- PAIXÃO, L. A. R. Externalidades de vizinhança, estruturação do espaço intraurbano e preços dos imóveis: evidências para o mercado de apartamentos de Belo Horizonte. *Ensaio FEE*, v. 31, n. 1, p. 235-258, ago. 2010.

- PAIXÃO, L. A. R. Índice de preços hedônicos para imóveis: uma análise para o município de Belo Horizonte. *Economia Aplicada*, v. 19, n. 1, p. 5-29, 2015.
- PATRÍCIO, P. A.; ALMEIDA, R. P. Gentrificação e redes sociais: uma análise da dinâmica habitacional no vetor norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte. In: CONGRESSO OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES 20 ANOS, 2018, Rio de Janeiro. *Anais do Congresso Observatório das Metrôpoles 20 Anos. As metrôpoles e o direito à cidade: dilemas, desafios e esperanças*. Rio de Janeiro: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, 2018. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/333902822>.
- RIBEIRO, L. C. de Q. Segregação, acumulação urbana e poder: classes e desigualdades na metrópole do Rio de Janeiro. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, Rio de Janeiro, ano 16, n. 1 (Planejamento e território: ensaios sobre a desigualdade), p. 79-104, 2002.
- _____. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrôpoles, 2015.
- _____. Inflexão ultraliberal e a financeirização da ordem urbana brasileira: explorando algumas hipóteses. In: RIBEIRO, L. C. de Q. (Org). *As metrôpoles e o capitalismo financeirizado*. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrôpoles, 2020. p. 371-418.
- ROUBICEK, M. Por que o setor imobiliário acelerou na pandemia. *Nexo*, 21 set. 2020. Disponível em: <https://www.nexojornal.com.br/expresso/2020/09/21/por-que-o-setor-imobiliario-acelerou-na-pandemia>. Acesso em: 23 fev. 2025.
- RUFINO, M. B. C. Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos. In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Orgs.). *Minha Casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*. 1ª ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 51-70.
- SANFELICI, D. M. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. *EURE*, v. 39, n. 118, p. 27-46, 2013.
- SANTOS, A. P.; POLIDORI, M. C.; PERES, O. M.; SARAIVA, M. C. O lugar dos pobres nas cidades: exploração teórica sobre periferização e pobreza na produção do espaço urbano latino-americano. *Urbe*, v. 9, n. 3, p. 430-442, set. 2017.
- SMITH, N. Gentrification and uneven development. *Economic Geography*, v. 58, n. 2, p. 139-155, 1982.
- _____. Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of American Geographers*, v. 77, n. 3, p. 462-465, 1987.
- SMOLKA, M. O. Notas exploratórias sobre as flutuações da atividade imobiliária. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, Rio de Janeiro, ano 5, n. 1, p. 75-87, 1991.
- SPINELLI, J; KRAFTA, R. Configuração espacial e distribuição do valor do solo urbano. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, Rio de Janeiro, ano 12, n. 2, p. 83-104, 1998.
- TONUCCI FILHO, J. B. M. *Dois momentos no planejamento metropolitano em Belo Horizonte: um estudo das experiências do PLAMBEL e do PDDI-RMBH*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

- TOPALOV, C. *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. 1ª ed. México: [s.n.], 1978.
- TSATSARONIS, K.; Zhu, H. What drives housing price dynamics: cross-country evidence. *BIS Quarterly Review*, p. 65-78, mar. 2004.
- WOLNIAK, R.; OLKIEWICZ, M.; SZYMCZEWSKA, M.; OLKIEWICZ, A. The functioning of the real estate market: dynamics of price formation and the sale of apartments. *European Research Studies Journal*, v. 23, n. 2, p. 281-307, 2020.

Ícaro Neri Pereira de Souza

Doutor em Geografia pela Universidade Federal de Minas Gerais (2023), na modalidade “Geografia Aplicada e Geotecnologias”. Mestre em Análise e Modelagem de Sistemas Ambientais pela Universidade Federal de Minas Gerais (2017). Graduado em Geografia pela Universidade Federal de Minas Gerais (2014). Tem experiência na área de Geografia, com ênfase em Geografia Urbana e Geoprocessamento. Seus principais temas de estudo são: cidade, mobilidade urbana, renda fundiária urbana, teoria da renda da terra, metrópole, urbanização, especulação imobiliária, mercado imobiliário, rede de cidades, produção do espaço urbano, desigualdades socioespaciais, produção capitalista do espaço, modelagem de sistemas ambientais e planejamento de transportes.

Email: icaro.neri@hotmail.com

ORCID: 0000-0002-8198-5416

Contribuição de autoria: Conceituação; Curadoria de Dados; Análise Formal; Obtenção de Financiamento; Investigação/Pesquisa; Metodologia; Administração do Projeto; Recursos; Software; Supervisão/Orientação; Validação; Visualização; Escrita – Primeira Redação; Escrita – Revisão e Edição.

Ricardo Alexandrino Garcia

Professor associado do Departamento de Geografia do Instituto de Geociências da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG). Pós-doutor em Geografia pela Universidade Federal de Minas Gerais (2009). Doutor (2002) e mestre (2000) em Demografia pela Universidade Federal de Minas Gerais. Graduado em Psicologia pela Universidade de São Paulo (1995). Atua nas áreas de Geografia Regional, Geografia Aplicada, Métodos Quantitativos e Modelagem Espacial. Seus principais temas de

pesquisa incluem: desenvolvimento regional, regionalização, distribuição espacial das atividades econômicas, métodos de análise regional, geoprocessamento, modelos estocásticos, multivariados e espacialmente explícitos, projeção populacional, distribuição espacial da população, migração e movimentos populacionais.

Email: alexandrinogarcia@gmail.com

ORCID: 0000-0001-7144-9866

Contribuição de autoria: Curadoria de Dados; Análise Formal; Administração do Projeto; Supervisão/Orientação; Validação; Visualização; Escrita – Revisão e Edição.

Guilherme Araújo Grochowski

Graduado em 2008 em Arquitetura e Urbanismo e Mestre em Engenharia de Transportes desde 2023, ambos os títulos obtidos pela Universidade Federal de Minas Gerais. Trabalha desde 2008 na área de Engenharia de Transporte e Trânsito. Atualmente trabalhando na Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana (SMMUR) (desde janeiro de 2025). Teve passagens pela Empresa de Transporte e Trânsito de Belo Horizonte (BHTRANS) entre 2008 e 2023 e pela Superintendência de Mobilidade de Belo Horizonte (SUMOB) entre 2023 e 2025. Atuou nas áreas de operação de trânsito, tarifas e custos, projetos viários e especificação de redes de ônibus; atualmente trabalha com o planejamento urbano, de transportes e do sistema viário de Belo Horizonte. É autor da dissertação "Transporte público e mercado imobiliário : uma análise da relação entre acessibilidade e preço dos imóveis".

Email: gagrochowski@gmail.com

ORCID: 0000-0001-8835-8629

Contribuição de autoria: Análise Formal; Validação; Escrita – Revisão e Edição.

Submissão: 14 de janeiro de 2025.

Aprovação: 23 de abril de 2025.

Editores: Maria Encarnação Beltrão Sposito e Everaldo Santos Melazzo.

Como citar: SOUZA, I. N. P. de; GARCIA, R. A.; GROCHOWSKI, G. A. O mercado de moradias de Belo Horizonte/MG: apontamentos sobre a dinâmica imobiliária (2009-2022). *Revista brasileira de estudos urbanos e regionais*. v. 27, E202539, 2025. DOI: <http://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202539>

Artigo licenciado sob Licença Creative Commons CC BY 4.0.

https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.pt_BR