

Informativo Trimestral do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados

Fundada em 20 de dezembro de 1935 a cidade de Dourados está localizada no Estado de Mato Grosso do Sul, situada aproximadamente a 220 km de Campo Grande e a 120 km da fronteira com o Paraguai. Sendo a segunda maior cidade do estado possui uma área territorial de 4.086,387 km², com uma população de 243.368 pessoas (Censo 2022, IBGE).

Introdução

O Informativo Trimestral do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados tem como objetivo apresentar a variação dos preços no setor imobiliário para o município.

Para o trimestre analisado os preços de terrenos e área construída apresentaram comportamento diferente, os terrenos apresentam queda do início do ano até o fim de março enquanto a área construída ficou mais cara. Durante o mesmo período, o índice Fipezap+ (índice que registra as variações de preços de imóveis anunciados no Brasil) apresentou alta de 1,5%.

Evolução dos Preços para a Cidade de Dourados

Para o primeiro trimestre do ano de 2024 os preços máximos, médios e mínimo coletados para o município de Dourados seguem apresentados no Quadro 1.

Quadro 1 – Preços máximo, médio e mínimo do metro quadrado para terrenos e área construída no município de Dourados ao final de janeiro, fevereiro e março de 2024.

	Valor do m ² - Terrenos			Valor do m ² - Área construída		
	Preço Máximo	Preço Médio	Preço Mínimo	Preço Máximo	Preço Médio	Preço Mínimo
Dez	R\$ 1.520,74	R\$ 563,68	R\$ 185,54	R\$ 8.713,13	R\$ 3.884,71	R\$ 1.954,57
Jan	R\$ 1.520,74	R\$ 550,44	R\$ 192,12	R\$ 7.608,95	R\$ 3.859,22	R\$ 1.980,25
Fev	R\$ 1.520,74	R\$ 550,01	R\$ 185,54	R\$ 8.713,82	R\$ 3.911,64	R\$ 1.995,73
Mar	R\$ 1.520,74	R\$ 554,61	R\$ 185,54	R\$ 8.713,82	R\$ 3.908,83	R\$ 1.995,73

Fonte: Elaborado pelo Projeto de Extensão - Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados a partir das imobiliárias da Cidade.

No quadro 1 podemos observar que os terrenos apresentaram forte queda no fim de dezembro e que os preços continuaram abaixo desse nível até março, saindo de R\$ 563,68 para R\$ 554,61, queda de 1,61% do início de 2024 até o fim de março.

Quando analisamos a área construída vemos também uma queda nos preços no primeiro mês do ano, porém, a alta em fevereiro colocou os preços acima do patamar visto em dezembro, apesar de março ter nova queda de preços não foi o suficiente para voltar aos níveis do final de dezembro fechando o trimestre com alta de 0,62% nos preços médios.

Esse aumento nos preços, entretanto, continua abaixo da alta vista no país, o índice FipeZap+ apresentou alta nos 3 primeiros meses do ano e fechou o trimestre com elevação de preço na casa dos 1,5%, como é possível ver abaixo:

Quadro 2: comparação de variação dos preços de Dourados com o índice FipeZap+.

Mês	Terrenos	Área Construída	FipeZap+
Jan	-2,35%	-0,66%	0,36%
Fev	-0,08%	1,36%	0,49%
Mar	0,84%	-0,07%	0,64%

Fonte: Preços coletados a partir da imobiliárias da cidade e índice FipeZap+.

Evolução dos Preços por Região do Município de Dourados

Para a análise desses preços em toda a extensão da cidade foi realizada uma divisão em dez regiões, sendo elas: Parque das Nações II, Vila Industrial, Canaã III, Água Boa, Itália, Flórida, Centro, Parque Alvorada, Ouro Verde e Santa Brigida. Os preços coletados e expostos na Tabela 1 apresentam os valores máximo, mínimo e médio, pois assim é possível ilustrar as diferenças de localização, relevo e outras atratividades dentro de uma mesma região.

Tabela 1 – Preços mínimo, médio e máximo para as regiões da cidade de Dourados – Área Construída e Terrenos

mês	Região	Valor do m ² - Terrenos			Valor do m ² - Área Construída		
		Preço Máximo	Preço Médio	Preço Mínimo	Preço Máximo	Preço Médio	Preço Mínimo
Jan	Parque das Nações	486,11	277,21	131,58	3.189,08	2.300,60	1.666,67
	Vila Industrial	1.000,00	435,89	125,00	3.647,49	2.626,13	1.826,92
	Canaã	833,33	353,48	177,22	5.586,41	4.257,40	3.353,74
	Água Boa	972,22	599,72	277,78	5.020,42	3.178,47	2.097,35
	Itália	2.875,00	919,13	298,55	6.977,79	4.096,08	2.135,20
	Flórida	644,99	306,96	185,19	9.730,09	3.797,39	2.295,10
	Centro	5.000,00	1.039,06	177,51	16.273,96	5.747,65	1.834,85
	Parque Alvorada	1.395,75	648,39	347,22	9.261,36	5.451,35	2.284,05
	Ouro Verde	1.000,00	542,21	48,42	11.532,34	4.298,00	1.582,61
Santa Brígida	1.000,00	382,41	152,78	4.870,51	2.839,08	1.118,06	
Fev	Parque das Nações	486,11	257,77	80,00	3.189,08	2.317,11	1.666,67
	Vila Industrial	1.000,00	435,89	125,00	3.647,49	2.626,13	1.826,92
	Canaã	833,33	337,77	177,22	5.586,41	4.218,74	3.353,74
	Água Boa	972,22	599,72	277,78	5.020,42	3.161,69	2.148,63
	Itália	2.875,00	919,13	298,55	6.977,79	4.096,08	2.135,20
	Flórida	644,99	306,96	185,19	9.730,09	3.797,39	2.295,10
	Centro	5.000,00	1.039,06	177,51	16.273,96	5.747,65	1.834,85
	Parque Alvorada	1.395,75	665,16	347,22	9.261,36	5.484,46	2.708,33
	Ouro Verde	1.000,00	556,99	48,42	22.581,08	4.814,65	1.473,91
Santa Brígida	1.000,00	381,67	138,46	4.870,51	2.852,48	1.118,06	
Mar	Parque das Nações	486,11	258,41	80,00	3189,08	2324,52	1666,67
	Vila Industrial	1000,00	446,02	125,00	3647,49	2588,07	1826,92
	Canaã	833,33	337,77	177,22	5586,41	4195,51	3353,74
	Água Boa	972,22	599,72	277,78	5020,42	3174,80	2148,63
	Itália	2875,00	968,36	298,55	6977,79	4079,68	2135,20
	Flórida	644,99	320,29	185,19	9730,09	3797,44	2295,10
	Centro	5000,00	1022,93	177,51	16273,96	5742,86	1834,85
	Parque Alvorada	1395,75	653,97	347,22	9261,36	5521,42	2708,33
	Ouro Verde	1000,00	556,99	48,42	22581,08	4811,50	1473,91
Santa Brígida	1000,00	381,67	138,46	4870,51	2852,48	1118,06	

Fonte: Elaborado pelo Projeto de Extensão - Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados a partir das imobiliárias da Cidade.

No geral a maior parte das regiões de Dourados apresentaram alta nos preços de área construída durante o trimestre, das dez regiões da cidade, as regiões do Água Boa, Vila Industrial, Canaã III e Ouro Verde apresentaram queda nos preços enquanto as demais apresentaram alta. Tais variações nos preços médios estão apresentadas na Tabela 2.

Tabela 2 – Variações em Janeiro, Fevereiro e Março e a variação trimestral (Janeiro a Março) – Área Construída.

Variações dos Preços - Área Construída				
Região	Jan	Fev	Mar	Variação Jan/Mar
Parque das Nações	0,00%	0,72%	0,32%	1,04%
Vila Industrial	1,15%	0,00%	-1,45%	-0,31%
Canaã III	0,25%	-0,91%	-0,55%	-1,21%
Água Boa	-0,04%	-0,53%	0,41%	-0,15%
Itália	0,65%	0,00%	-0,40%	0,25%
Flórida	3,62%	0,00%	0,00%	3,62%
Centro	0,40%	0,00%	-0,08%	0,31%
Parque Alvorada	1,45%	0,61%	0,67%	2,76%
Ouro Verde	-11,23%	12,02%	-0,07%	-0,63%
Santa Brígida	-0,36%	0,47%	0,00%	0,11%

Fonte: Elaborado pelo Projeto de Extensão - Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados a partir das imobiliárias da Cidade.

Como visto acima, as regiões individuais no geral demonstraram variações contidas no trimestre, com exceção da região do Flórida (+3,62%) e Parque Alvorada (+2,76%), porém podemos ver que a região do Ouro Verde Apresentou forte queda em janeiro, a maior do trimestre (-11,23%), mas logo em fevereiro teve uma grande alta, também a maior do trimestre (+12,02%), apesar disso fechou o trimestre com variação de apenas -0,63%.

Outro destaque é a falta de movimentação nos preços em fevereiro, mês em que quatro regiões mantiveram os preços estáveis, sendo que somando os meses de janeiro e março isso ocorreu três vezes.

Já para os terrenos, as variações não foram tão contidas, com cinco regiões apresentando alterações acima de 4 pontos percentuais, apesar dos preços gerais de terrenos terem caído, a maior parte das regiões apresentou alta no trimestre.

Tabela 3 – Variações em Outubro, Novembro e Dezembro e a variação trimestral (Outubro a Dezembro) – Terrenos

Variações dos Preços - Terrenos				
Região	Jan	Fev	Mar	Variação Jan/Mar
Parque das Nações	6,14%	-7,01%	0,25%	-1,06%
Vila Industrial	3,07%	0,00%	2,33%	5,46%
Canaã III	0,00%	-4,44%	0,00%	-4,44%
Água Boa	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Itália	-0,26%	0,00%	5,36%	5,08%
Flórida	-0,05%	0,00%	4,35%	4,30%
Centro	-11,88%	0,00%	-1,55%	-13,24%
Parque Alvorada	-2,52%	2,59%	-1,68%	-1,68%
Ouro Verde	-1,84%	2,73%	0,00%	0,84%
Santa Brígida	2,18%	-0,19%	0,00%	1,98%

Fonte: Elaborado pelo Projeto de Extensão - Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados a partir das imobiliárias da Cidade.

Analisando a tabela 3 vemos que o Parque das Nações apresentou a maior alta mensal (6,14%) e ao final do trimestre ainda teve redução nos preços médios (-1,06%), já o Centro foi quem teve a maior queda mensal, -11,88% também em janeiro, com nova queda em março a região do Centro fechou o trimestre em queda de 13,24% nos preços, a grande responsável pela queda nos preços gerais de terrenos, as regiões do Canaã III e Parque Alvorada foram as outras duas que registraram baixa de preço.

Outro destaque vem da região Água Boa que não apresentou nenhuma mudança nos preços nos primeiros três meses de 2024, no mesmo período, as demais regiões da cidade tiveram alta nos preços, com destaque para as regiões da Vila Industrial e Itália (5,46% e 5,08% respectivamente).

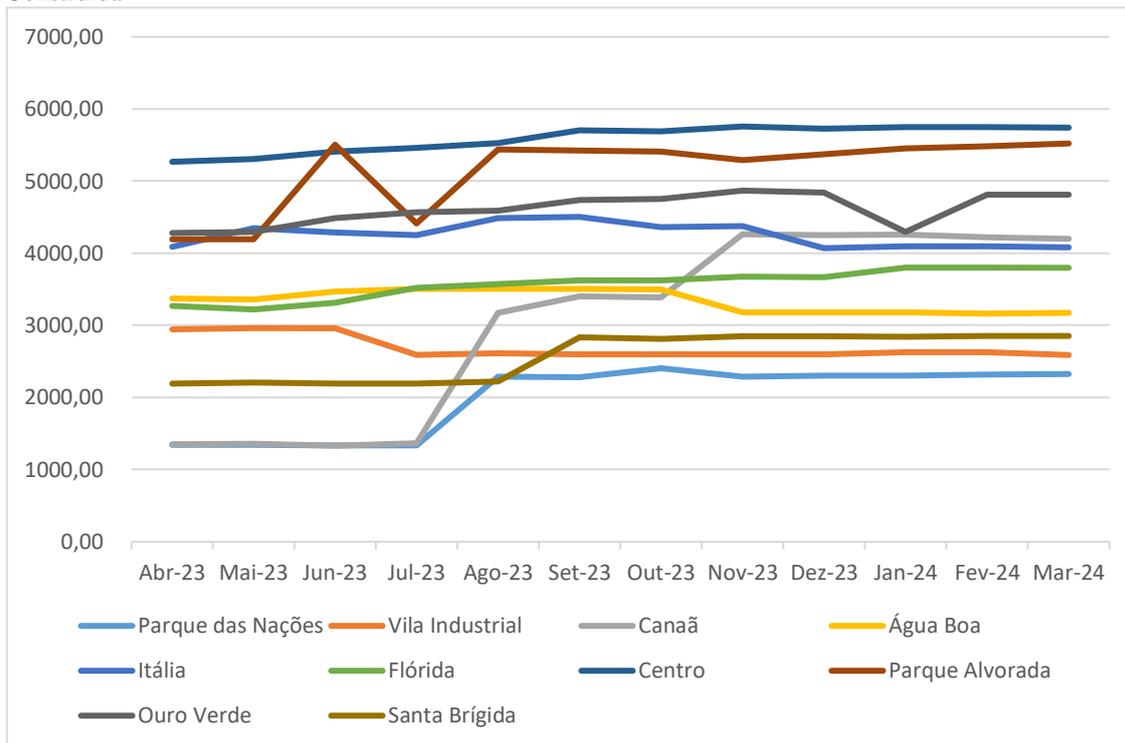
Análise do Mercado Imobiliário

Analisando os preços médios em área construída, é possível concluir que as variações de preços em Dourados seguiu o mesmo rumo de alta outras cidades do Brasil, apesar de mais contido, com Dourados apresentando alta de 0,62% no trimestre, resultado quase três vezes menor que o restante do país.

A figura 1 nos mostra que metade das regiões tem preços entre os três e cinco mil reais, duas tem preços acima dos cinco mil reais e três abaixo dos três mil reais. A região com o m² mais caro é o Centro (R\$ 5742,86), seguido pela região Parque Alvorada (R\$ 5521,42), enquanto a de menor preço é a região do Parque das Nações que possui preço,

de R\$ 2324,52 por m² e a segunda mais barata é a região Vila Industrial com preços médios de R\$ 2588,07, na figura abaixo é possível notar que a maior parte das regiões não apresentou grandes variações no trimestre, com exceção da região Ouro Verde.

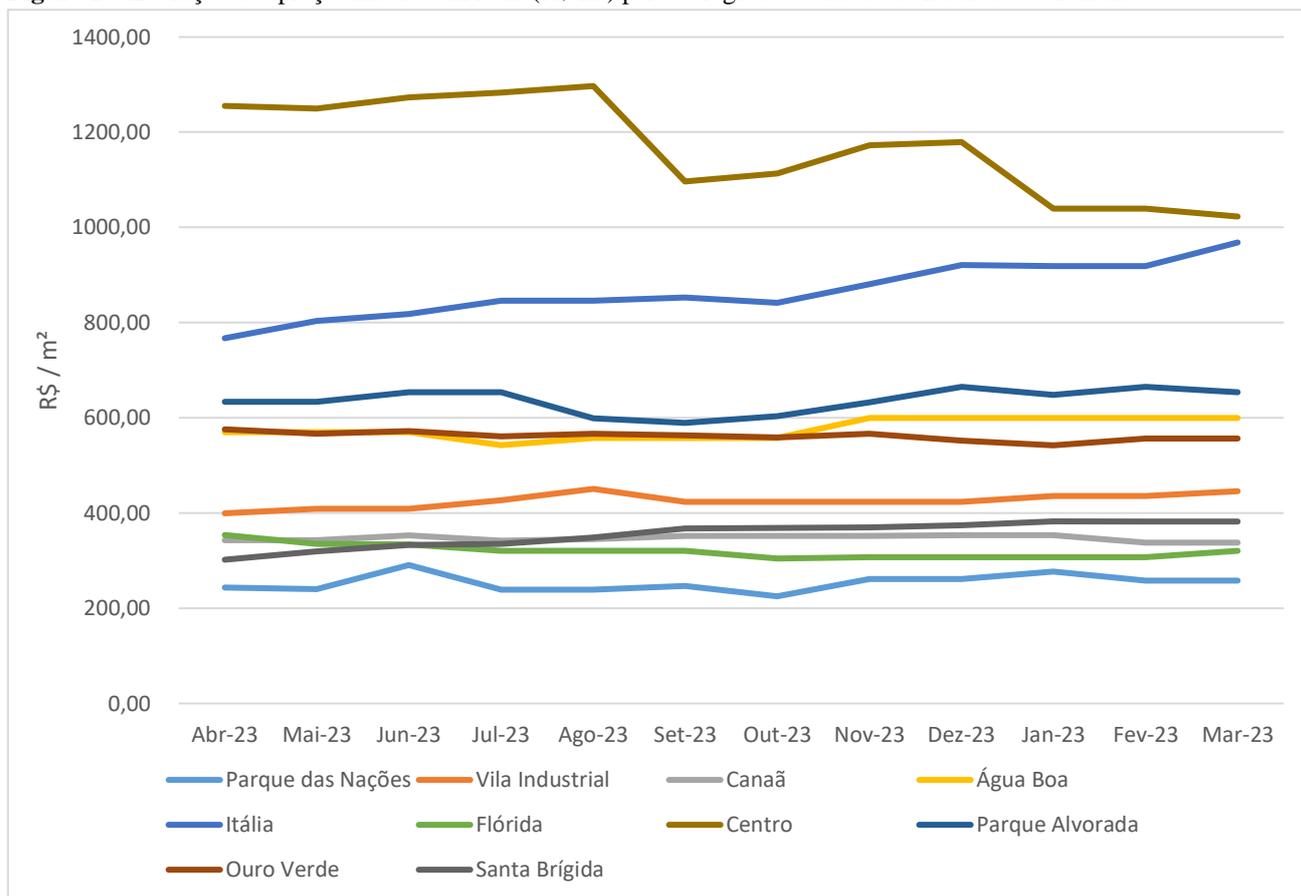
Figura 1 – Evolução dos preços médios em reais (R\$/m²) para as regiões da cidade de Dourados–Área Construída



Fonte: Elaborado pelo Projeto de Extensão - Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados a partir das imobiliárias da Cidade

Pelo gráfico abaixo é possível notar que os preços na maioria das regiões da cidade estão andando de lado nos últimos seis meses, com exceção da região Itália que demonstra valorização constante nos últimos 12 meses e do Centro que segue com preços em queda, entretanto, o Centro continua sendo a única com preços médios acima dos R\$ 1000,00/m² apesar da aproximação da região Itália que fechou o trimestre com preço de R\$ 968,36/m² de terreno.

Figura 2 – Evolução dos preços médios em reais (R\$/m²) para as regiões da cidade de Dourados – Terrenos



Fonte: Elaborado pelo Projeto de Extensão - Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados a partir das imobiliárias da Cidade

Notícias – Setor Imobiliário

‘Tendências do mercado imobiliário para 2024: guia completo’

O que esperar do mercado imobiliário para 2024?

As projeções para 2024 são bastante promissoras. Em primeiro lugar, o saldo positivo do desempenho do mercado imobiliário no ano passado, que contou com maior oferta de linhas de crédito e crescimento das vendas, já aponta para um cenário otimista para este ano.

Além disso, a aprovação do orçamento de R\$ 117,6 bilhões do FGTS para políticas públicas de habitação, de infraestrutura e de saneamento básico significa uma disponibilidade ainda maior de crédito em relação a 2023. Isso pode impulsionar a produção de imóveis, uma vez que é esperado um número maior de pessoas com condições de realizar um contrato de financiamento para aquisição da primeira moradia.

A estabilidade econômica também faz com que o mercado se mantenha aquecido. Afinal, com a inflação sob controle e a gradativa redução da taxa de juros, a aquisição de imóveis por meio de financiamentos é facilitada, possibilitando a contratação por mais pessoas.

‘O que esperar do mercado imobiliário brasileiro em 2024?’

De acordo com especialistas da área, o mercado já está em crescimento desde 2023 e o brasileiro mais otimista para investir ou comprar o seu imóvel. “Em termos macroeconômicos, com as reduções da inflação, da taxa de juros e do desemprego, teremos uma expansão dos negócios imobiliários”, diz Roberto Simonard, professor de Economia da PUC-RIO e ESPM-RIO.

Simonard explica que esses comportamentos influenciam diretamente o crédito e a renda da população, gerando um movimento de crescimento para o mercado imobiliário.

Além disso, de acordo com uma pesquisa de 2023 da Brain Inteligência Estratégica, a intenção do brasileiro de comprar imóveis, nos 24 meses seguintes ao levantamento, chegou a 39%, taxa superior a anos anteriores.

“Existe o risco de desequilíbrio fiscal, que pode reverter a redução de juros e da inflação, mas as perspectivas para 2024 são no geral muito positivas”, conclui Simonard.

REFERÊNCIAS

Disponível em: <https://www.direcional.com.br/blog/financas/tendencias-do-mercado-imobiliario/> Acesso em 04 de abril de 2024.

Disponível em: <https://abacobrasil.com.br/blog/o-que-esperar-do-mercado-imobiliario-brasileiro-em-2024.html> Acesso em 08 de abril de 2024.

Informativo Trimestral do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados – Ano 7 – Nº 01

Diretor da FACE

Jane Correa Alves Mendonça

Elaboração e Editoração

Leandro Vinicios Carvalho

Rafael Cristaldo Vilhalba

Allan Rodrigo Caceres Gamarra

UFGD - Unidade 1 - Rua João Rosa Góes, 1761 - Vila Progresso. Caixa Postal 322
CEP: 79.825-070 - Telefone: (67) 3410-2002

UFGD - Unidade 2 - Rodovia Dourados - Itahum, Km 12 - Cidade Universitária. Caixa Postal 533
CEP: 79.804-970 - Telefone: (67) 3410-2500

Dourados - Mato Grosso do Sul - Brasil