

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 foram observadas que o preço médio de área construída (casas e apartamentos) e terrenos subiram, para o mesmo período, o índice Fipezap+ (índice que registra as variações de preços de imóveis anunciados no Brasil) também apresentou comportamento de alta.

Evolução dos Preços para a Cidade de Dourados

Para o quarto trimestre do ano de 2023 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 entre outubro e dezembro de 2023.

| | Valor do m ² - Terrenos | | | Valor do m ² - Área construída | | |
|------------|------------------------------------|-------------|--------------|---|--------------|--------------|
| | Preço Máximo | Preço Médio | Preço Mínimo | Preço Máximo | Preço Médio | Preço Mínimo |
| Out | R\$ 1.520,74 | R\$ 534,80 | R\$ 184,42 | R\$ 9.662,56 | R\$ 3.852,64 | R\$ 1.805,47 |
| Nov | R\$ 1.520,74 | R\$ 556,51 | R\$ 185,54 | R\$ 9.375,95 | R\$ 3.913,99 | R\$ 1.901,69 |
| Dez | R\$ 1.520,74 | R\$ 563,68 | R\$ 185,54 | R\$ 8.713,13 | R\$ 3.884,71 | R\$ 1.954,57 |

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

Para o trimestre, foi possível observar que os terrenos tiveram alta nos preços, saindo de R\$ 534,80 para R\$ 563,68, alta de 5,40% ao se analisar apenas as relações entre os três meses do trimestre mas que desce para 4,99% ao considerar a redução de preços de setembro para outubro.

O preço médio da área construída apresentou alta mais contida. Entre os meses de setembro e outubro os preços recuaram iniciando o semestre aos R\$ 3.852,64 (-0,17%) seguido por alta em novembro (1,59%) e nova queda em dezembro (-0,75%) que finalizou o ano aos R\$ 3.884,71, durante o trimestre, o preço da área construída subiu 0,83%.

A variação nos preços de vendas de imóveis em Dourados segue a tendência de preços pelo resto do Brasil até o mês de novembro, no momento de elaboração deste informativo o índice FipeZap de dezembro ainda não foi divulgado mas foram utilizados os de outubro e novembro como comparação, como é possível ver abaixo:

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

| Mês | Terrenos | Área Construída | FipeZap+ |
|-----|----------|-----------------|----------|
| Out | -0,39% | -0,17% | 0,54% |
| Nov | 4,06% | 1,59% | 0,37% |
| Dez | 1,29% | -0,75% | |

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 Brígida. A antiga região Alvorada/Centro foi dividida em duas para melhor distribuição da área da cidade. 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 |
| Out | Parque das Nações | 486,11 | 224,98 | 80,00 | 3.189,08 | 2.404,79 | 1.772,05 |
| | Vila Industrial | 1.000,00 | 422,91 | 125,00 | 3.647,49 | 2.596,22 | 1.826,92 |
| | Canaã | 833,33 | 352,27 | 177,22 | 4.725,60 | 3.385,29 | 2.492,94 |
| | Água Boa | 972,22 | 557,28 | 275,00 | 6.049,86 | 3.495,71 | 2.080,59 |
| | Itália | 2.875,00 | 841,92 | 298,55 | 13.615,15 | 4.362,01 | 1.794,61 |
| | Flórida | 644,99 | 304,42 | 185,19 | 9.730,09 | 3.623,50 | 2.295,10 |
| | Centro | 5.000,00 | 1.113,43 | 177,51 | 19.051,73 | 5.689,91 | 1.628,91 |
| | Parque Alvorada | 1.395,75 | 603,46 | 338,89 | 9.588,07 | 5.407,61 | 1.920,68 |
| | Ouro Verde | 1.000,00 | 558,60 | 48,42 | 22.581,08 | 4.751,74 | 1.335,16 |
| Santa Brígida | 1.000,00 | 368,73 | 138,46 | 4.447,43 | 2.809,62 | 1.118,06 | |
| Nov | Parque das Nações | 486,11 | 261,18 | 80,00 | 3.189,08 | 2.287,68 | 1.666,67 |
| | Vila Industrial | 1.000,00 | 422,91 | 125,00 | 3.647,49 | 2.596,22 | 1.826,92 |
| | Canaã | 833,33 | 352,27 | 177,22 | 5.586,41 | 4.262,56 | 3.353,74 |
| | Água Boa | 972,22 | 599,72 | 277,78 | 5.020,42 | 3.179,71 | 2.148,63 |
| | Itália | 2.875,00 | 880,83 | 298,55 | 13.615,15 | 4.378,70 | 1.794,61 |
| | Flórida | 644,99 | 307,10 | 185,19 | 9.730,09 | 3.673,08 | 2.295,10 |
| | Centro | 5.000,00 | 1.172,74 | 177,51 | 16.273,96 | 5.756,62 | 1.628,91 |
| | Parque Alvorada | 1.395,75 | 632,04 | 347,22 | 9.245,28 | 5.292,67 | 1.920,68 |
| | Ouro Verde | 1.000,00 | 566,38 | 48,42 | 22.581,08 | 4.867,76 | 1.473,91 |
| Santa Brígida | 1.000,00 | 369,96 | 138,46 | 4.870,51 | 2.844,87 | 1.118,06 | |
| Dez | Parque das Nações | 486,11 | 261,18 | 80,00 | 3189,08 | 2300,60 | 1666,67 |
| | Vila Industrial | 1000,00 | 422,91 | 125,00 | 3647,49 | 2596,22 | 1826,92 |
| | Canaã | 833,33 | 353,48 | 177,22 | 5586,41 | 4246,73 | 3353,74 |
| | Água Boa | 972,22 | 599,72 | 277,78 | 5020,42 | 3179,71 | 2148,63 |
| | Itália | 2875,00 | 921,52 | 298,55 | 6970,93 | 4069,49 | 1794,61 |
| | Flórida | 644,99 | 307,10 | 185,19 | 9730,09 | 3664,88 | 2295,10 |
| | Centro | 5000,00 | 1179,09 | 177,51 | 16273,96 | 5725,02 | 2157,73 |
| | Parque Alvorada | 1395,75 | 665,16 | 347,22 | 9261,36 | 5373,22 | 1920,68 |
| | Ouro Verde | 1000,00 | 552,35 | 48,42 | 22581,08 | 4841,85 | 1473,91 |
| Santa Brígida | 1000,00 | 374,25 | 138,46 | 4870,51 | 2849,35 | 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, Itália e Parque Alvorada apresentaram queda nos preços, a região Vila Industrial se manteve estável todo o trimestre, enquanto as demais apresentaram aumento de preço. Tais variações nos preços médios estão apresentadas na Tabela 2.

Tabela 2 – Variações em Outubro, Novembro e Dezembro e a variação trimestral (Outubro a Dezembro) – Área Construída.

| Variações dos Preços - Área Construída | | | | |
|--|--------|--------|--------|------------------|
| Região | Out | Nov | Dez | Variação Out/Dez |
| Parque das Nações | 5,39% | -4,87% | 0,56% | 0,82% |
| Vila Industrial | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Canaã | -0,43% | 25,91% | -0,37% | 24,91% |
| Água Boa | -0,20% | -9,04% | 0,00% | -9,22% |
| Itália | -3,14% | 0,38% | -7,06% | -9,63% |

| | | | | |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|
| Flórida | 0,08% | 1,37% | -0,22% | 1,22% |
| Centro | -0,20% | 1,17% | -0,55% | 0,42% |
| Parque Alvorada | -0,24% | -2,13% | 1,52% | -0,88% |
| Ouro Verde | 0,35% | 2,44% | -0,53% | 2,25% |
| Santa Brígida | -0,79% | 1,25% | 0,16% | 0,61% |

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 seguiram um comportamento geral de variação nos preços, com leves quedas em outubro, alta em novembro puxada principalmente pela região Canaã e nova queda geral em dezembro.

A região Canaã foi a que mais puxou a variação de preços para cima no trimestre, tendo alta de 24,91%, pela expressiva alta em novembro (25,91%), as regiões do Água Boa e Itália puxaram a média de preços para baixo, quedas de 9,22% e 9,63% respectivamente, mantendo a elevação trimestral em valores não tão expressivos.

Além da grande alta da região Canaã em outubro, a maior variação negativa nos preços também aconteceu no mesmo mês com a queda de 9,04% no Água Boa.

Quando o assunto são os terrenos, é possível notar que cinco regiões não apresentaram mudança nos preços em pelo menos um dos meses observados e ainda assim os valores para Dourados apresentaram variações maiores que a de área construída sendo que também são cinco regiões que apresentaram alta acima de 5% no trimestre.

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

| Variações dos Preços - Terrenos | | | | |
|---------------------------------|--------|--------|-------|------------------|
| Região | Out | Nov | Dez | Variação Out/Dez |
| Parque das Nações | -8,75% | 16,09% | 0,00% | 5,93% |
| Vila Industrial | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Canaã | 0,23% | 0,00% | 0,34% | 0,57% |
| Água Boa | 0,00% | 7,62% | 0,00% | 7,62% |
| Itália | -1,32% | 4,62% | 4,62% | 8,00% |
| Flórida | -5,19% | 0,88% | 0,00% | -4,36% |

| | | | | |
|-----------------|--------|-------|--------|--------|
| Centro | 1,58% | 5,33% | 0,54% | 7,57% |
| Parque Alvorada | 2,39% | 4,74% | 5,24% | 12,86% |
| Ouro Verde | -0,90% | 1,39% | -2,48% | -2,01% |
| Santa Brígida | 0,45% | 0,33% | 1,16% | 1,95% |

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 tanto a maior queda, quanto a maior alta mensal, -8,75% e 16,09% nos meses de outubro e novembro respectivamente, mas apesar dessa grande alta em novembro, a região que mais puxou o aumento de preços de terrenos na cidade foi o Parque Alvorada com altas nos três meses e inflação de preços na casa dos 12,86% no trimestre.

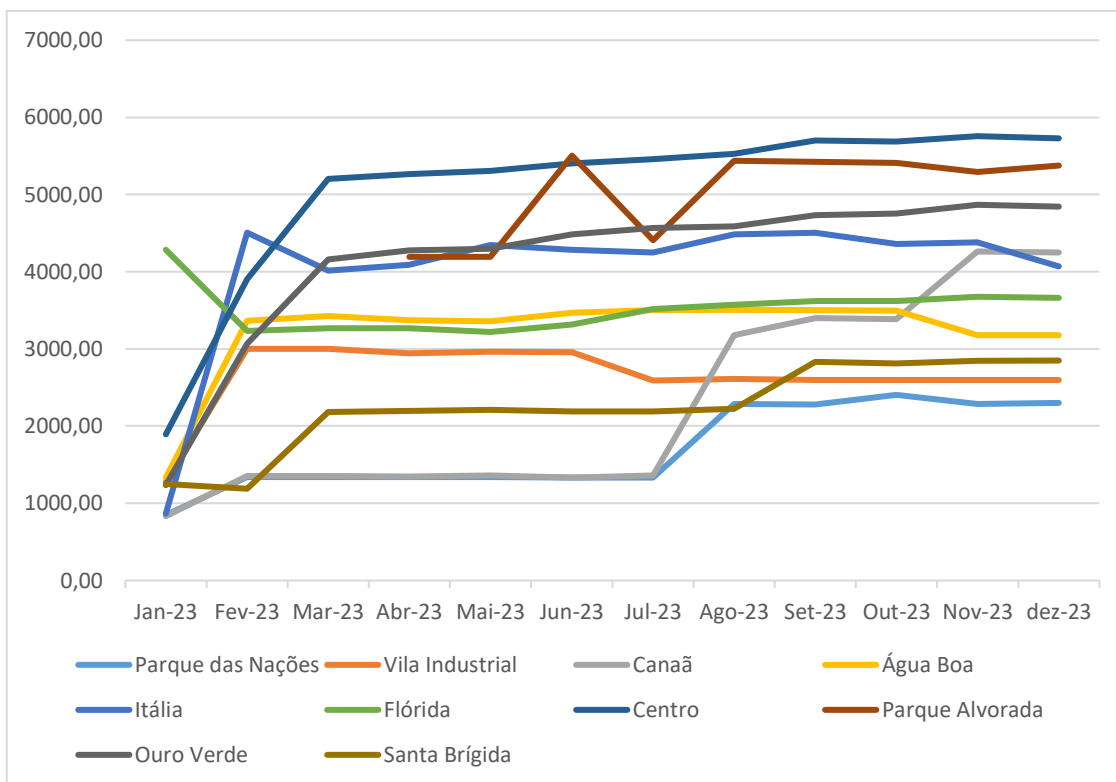
Outro destaque vem da região Vila Industrial que não apresentou nenhuma mudança nos preços nos últimos três meses de 2023, no mesmo período, as regiões do Flórida e Ouro Verde tiveram redução nos preços (-4,36% e -2,01%) enquanto todas as outras subiram os preços.

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, enquanto Dourados teve alta de 0,83% no trimestre, o índice FipeZap+ já registrava alta de 0,91% mesmo sem os resultados de dezembro que devem registrar novo aumento dos preços.

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\$ 5725,02), seguido pela região Parque Alvorada (R\$ 5532,22), enquanto a de menor preço é a região do Parque das Nações que possui preço, de R\$ 2300,60 por m² e a segunda mais barata é a região Vila Industrial com preços médios de R\$ 2596,22, na figura abaixo é possível notar que a maior parte das regiões não apresentou grandes variações no trimestre, diferente do resto do ano, com exceção da região Canaã.

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

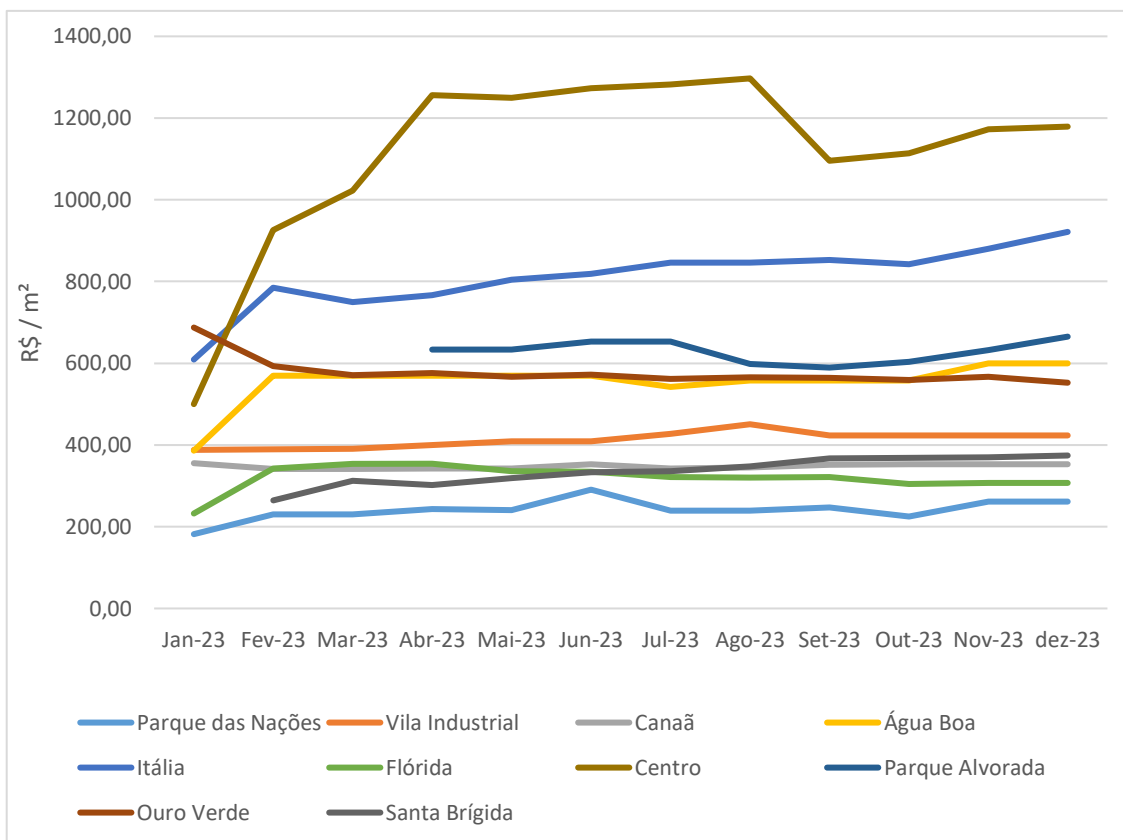


Fonte: Elaborado pelo Projeto de Extensão - Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados a partir das imobiliárias da Cidade

Pelo gráfico abaixo é possível notar a clara tendência de alta da maioria das regiões da cidade, entretanto, o Centro continua sendo a única com preços médios acima dos R\$ 1000,00/m² apesar da aproximação da região Itália que fechou 2023 com preço de R\$ 921,52/m² de terreno.

A região com maior variação nos preços foi a região Parque Alvorada que tinha preço médio por m² de R\$ 603,46 no início de Outubro e terminou o trimestre com preço médio de R\$ 665,16. O centro da cidade é a área com o maior preço médio para terrenos em Dourados, com preço médio por m² de R\$ 1179,09.

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

‘Mercado imobiliário termina 2023 com mais otimismo

“O ano de 2023 pode ser resumido em uma frase”, afirma Cyro Naufel, diretor institucional do grupo Lopes. “Não foi do jeito que nós queríamos, mas foi melhor do que imaginávamos”.

Ele dá algumas explicações para o recuo nos lançamentos. Em primeiro lugar, afetando o planejamento do ano, havia receio sobre a política econômica do governo federal. “Se temia descontrolar os gastos públicos que levasse ao aumento da inflação e fizesse a taxa de juros não cair”.

Também havia dificuldade para desenvolver imóveis econômicos, do Minha Casa, Minha Vida (MCMV). As medidas principais do novo governo, para dar tração ao programa, só foram implementadas no meio do ano. O resultado foi visível: a quantidade de lançamentos do MCMV saltou 36% do segundo para o terceiro trimestre, segundo a Cbic.

‘Mercado imobiliário deve ficar estável ou ter pequena expansão em 2024’

O mercado imobiliário deve ficar estável ou ter um crescimento pequeno em 2024 na comparação com 2023, de acordo com estimativa de representantes do setor. A medida vale tanto para a cidade de São Paulo – onde se concentram os lançamentos e vendas – como para o mercado nacional.

A visão é de que o ambiente econômico é saudável no País, com juros em queda, inflação controlada, desemprego baixo e crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) – fatores que favorecem as vendas de moradias. Além disso, as novas regras do Minha Casa Minha Vida (MCMV) têm reaquecido o segmento popular, que deve liderar os lançamentos no ano que vem.

“Devemos ter um 2024 muito parecido com 2023, talvez um pouco melhor”, declarou o economista chefe do Sindicato da Habitação (Secovi-SP), Celso Petrucci. Segundo ele, não há nada neste momento que indique alguma piora nas atividades. “Diferentemente dos anos anteriores, estamos entrando em um novo ano com perspectiva melhor.”

REFERÊNCIAS

Disponível em : <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2023/12/28/mercado-imobiliario-termina-2023-com-mais-otimismo.ghtml> Acesso em 02 de Janeiro de 2024.

Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/negocios/mercado-imobiliario-deve-ficar-estavel-ou-ter-pequena-expansao-em-2024/> Acesso em 05 de janeiro de 2024.

Informativo Trimestral do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados – Ano 6 – Nº 04

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