

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 tanto o preço médio de área construída (casas e apartamentos) quanto o de terrenos apresentaram altas, seguindo a tendência da alta do índice Fipezap+ (índice que registra as variações de preços de imóveis anunciados no Brasil).

Evolução dos Preços para a Cidade de Dourados

Para o segundo 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 abril a junho 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
Abr	1.453,50	544,43	160,53	8.509,09	3.229,57	1.546,00
Mai	1.541,00	547,00	171,71	8.509,09	3.257,81	1.558,64
Jun	1.622,15	560,60	167,52	8.505,17	3.427,69	1.584,87

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

Para o segundo trimestre de 2023 foi possível observar que, para terrenos, entre os meses de Abril e Maio houve um leve aumento nos preços médios na ordem de 0,47%. Entre os meses de Maio e Junho os preços subiram 2,49%. Perfazendo uma alta de 2,97% no trimestre.

Os preços em relação a área construída, assim como os terrenos, apresentaram altas. Entre os meses de Abril e Maio a alta foi de 0,87%. Os preços de Maio a Junho apresentaram alta novamente, mas dessa vez de 5,21%. O trimestre ao todo teve alta de 6,13%.

A alta verificada nos preços de vendas de imóveis em Dourados fica acima da alta vista em preços pelo resto do Brasil, em comparação feita com o índice FipeZap+, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), como é possível ver abaixo:

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

Mês	Terrenos	Área Construída	FipeZap+
Abr	7,90%	3,99%	0,45%
Maio	0,47%	0,87%	0,46%
Jun	2,49%	5,21%	0,51%

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

Região	Valor do m ² - Terrenos			Valor do m ² - Área Construída		
	Preço Máximo	Preço Médio	Preço Mínimo	Preço Máximo	Preço Médio	Preço Mínimo
Parque das Nações	486,11	243,64	80,00	2.236,70	1.339,81	875,00
Vila Industrial	1.000,00	399,44	100,00	4.343,01	2.946,18	1.826,92
Canaã	833,33	343,07	151,92	2.796,61	1.347,63	785,71
Água Boa	1.333,33	569,60	250,00	6.049,86	3.369,20	2.005,14
Itália	2.000,00	767,27	200,00	11.809,83	4.090,48	1.794,61
Flórida	721,48	353,82	171,88	5.091,36	3.266,97	1.648,18
Centro	5.000,00	1.255,74	177,51	17.339,63	5.267,47	2.083,33
Parque Alvorada	1.500,00	633,92	305,56	9.588,07	4.193,07	1.920,68
Ouro Verde	958,33	575,87	48,42	22.581,08	4.280,31	1.643,13
Santa Brígida	702,38	301,90	120,00	3.254,81	2.194,63	1.118,06
Parque das Nações	486,11	240,02	80,00	2.236,70	1.339,81	875,00
Vila Industrial	1.000,00	408,52	100,00	4.343,01	2.960,71	1.826,92
Canaã	833,33	343,07	151,92	2.796,61	1.358,61	785,71
Água Boa	1.333,33	569,60	250,00	6.049,86	3.355,80	2.005,14
Itália	2.875,00	804,12	298,55	11.809,83	4.343,61	1.794,61
Flórida	721,48	335,49	185,19	5.091,36	3.219,75	1.774,62
Centro	5.000,00	1.249,34	177,51	17.339,63	5.304,20	2.083,33
Parque Alvorada	1.500,00	633,92	305,56	9.588,07	4.193,07	1.920,68
Ouro Verde	958,33	566,79	48,42	22.581,08	4.294,58	1.643,13
Santa Brígida	702,38	319,10	120,00	3.254,81	2.207,92	1.118,06
Parque das Nações	1.000,00	290,68	80,00	2.197,46	1.334,90	875,00
Vila Industrial	1.000,00	408,52	100,00	4.343,01	2.956,88	1.826,92
Canaã	833,33	353,07	151,92	2.796,61	1.330,19	785,71
Água Boa	1.333,33	569,60	250,00	6.049,86	3.467,40	2.195,62
Itália	2.875,00	818,41	298,55	11.809,83	4.286,82	1.794,61
Flórida	721,48	334,04	185,19	5.091,36	3.315,37	1.846,41
Centro	5.000,00	1.272,82	177,51	17.339,63	5.405,33	2.083,33
Parque Alvorada	1.500,00	653,34	263,61	9.588,07	5.504,96	1.920,68
Ouro Verde	958,33	572,37	48,42	22.581,08	4.483,19	1.643,13
Santa Brígida	1.000,00	333,20	120,00	3.254,81	2.191,87	1.118,06

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 apenas as Regiões do Parque da Nações, Canaã e Santa Brígida apresentaram queda nos preços. Tais variações nos preços médios estão apresentadas na Tabela 2.

Tabela 2 – Variações entre Abril e Maio, Maio e Junho e a variação trimestral (Abril e Junho) – Área Construída.

Variações dos Preços - Área Construída			
Região	Variação Abr/Maio	Variação Maio/Jun	Variação Abr/Jun
Parque das Nações	0,00%	-0,37%	-0,37%
Vila Industrial	0,49%	-0,13%	0,36%
Canaã	0,82%	-2,09%	-1,29%
Água Boa	-0,40%	3,33%	2,91%
Itália	6,19%	-1,31%	4,80%
Flórida	-1,45%	2,97%	1,48%
Centro	0,70%	1,91%	2,62%
Parque Alvorada	0,00%	31,29%	31,29%
Ouro Verde	0,33%	4,39%	4,74%
Santa Brígida	0,61%	-0,73%	-0,13%

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

Em termos de área construída, das dez regiões, para o segundo trimestre de 2023, sete apresentaram alta e três delas apresentaram queda.

A região Parque Alvorada foi a que mais puxou a variação de preços para cima no trimestre, tendo alta de 31,29%, o que mostra ainda mais a importância da separação da região do Parque Alvorada da região Centro, é possível notar também que a alta no trimestre vem, principalmente da alta no mês de junho, que tem diferença entre a maior alta e maior queda de 33,38%, enquanto essa diferença no mês de maio foi de 7,64%.

Das três regiões que apresentaram queda no trimestre, a maior delas foi a diminuição de 1,29% na região Canaã, olhando apenas para as variações entre meses vemos que a maior queda é, novamente, da região Canaã, que apresentou queda de 2,09% no mês de junho.

Quando o assunto são os terrenos, a variação dos preços ficou, no trimestre, mais distribuída entre as regiões quando comparada com as variações de área construída, apesar de termos duas regiões com destaque.

Tabela 3 – Variações entre Abril e Maio, Maio e Junho e a variação trimestral (Abril e Junho) – Terrenos

Variações dos Preços - Terrenos			
Região	Variação Abr/Maio	Variação Maio/Jun	Variação Abr/Jun
Parque das Nações	-1,48%	21,11%	19,31%
Vila Industrial	2,27%	0,00%	2,27%
Canaã	0,00%	2,91%	2,91%
Água Boa	0,00%	0,00%	0,00%
Itália	4,80%	1,78%	6,66%
Flórida	-5,18%	-0,43%	-5,59%
Centro	-0,51%	1,88%	1,36%
Parque Alvorada	0,00%	3,06%	3,06%
Ouro Verde	-1,58%	0,98%	-0,61%
Santa Brígida	5,70%	4,42%	10,37%

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

No que se refere aos preços de terrenos na cidade de Dourados, no trimestre, sete das dez regiões tiveram um aumento nos preços, duas delas apresentaram quedas e uma se manteve estável durante o trimestre todo.

Entre as regiões que apresentaram aumento nos preços duas se destacam, a região Parque das Nações com alta no trimestre de 19,31%, puxado principalmente pelo forte aumento nos preços dos mês de junho (21,11%), e a região de Santa Brígida, com alta trimestral de 10,37%, apesar da alta nos preços mostrar uma desaceleração de maio para junho.

Duas regiões tiveram uma baixa nos Preços médios, Flórida (-5,59%), que mostrou uma diminuição constante dos preços no trimestre, e Ouro Verde (-0,61%) que ainda teve redução nos preços no trimestre apesar da alta em .

A região Água Boa foi a única região de Dourados não apresentou variação durante todo o segundo trimestre de 2023.

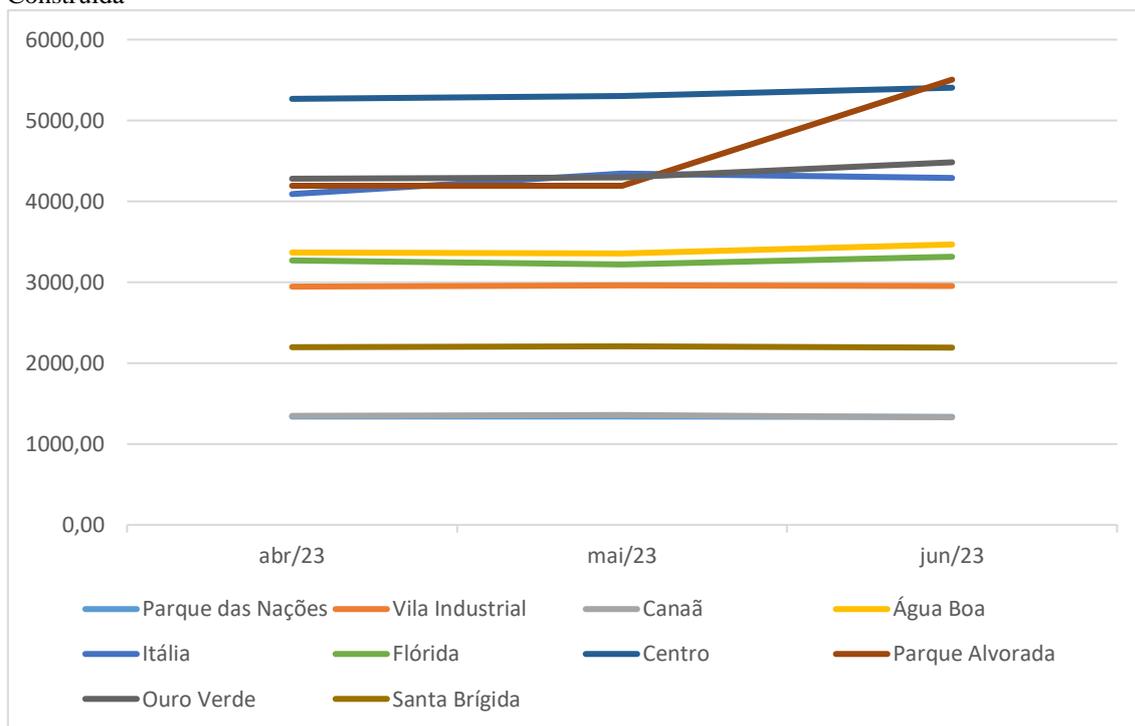
Análise do Mercado Imobiliário

Analisando os preços médios em área construída, nota-se que a maioria das regiões apresentaram altas nos preços que ficam acima da alta observada no resto do país, com destaque para a região Parque Alvorada, que tinha preço médio de R\$ 4193,07 no começo do mês de abril e terminou o mês de junho com preço médio do metro quadrado de área construída de R\$ 5504,96. As outras regiões tiveram variações mais próximas da realidade do resto do país, como é possível ver na figura 1.

A figura também nos mostra que a maior parte das regiões tem preços entre os três e cinco mil reais. A região com o m² mais caro é a região do Parque Alvorada seguido pela região Centro, enquanto a de menor preço é a região do Canaã e Parque das Nações

que possuem preços muito próximos, de R\$ 1330,19 e R\$ 1334,90 por m² respectivamente.

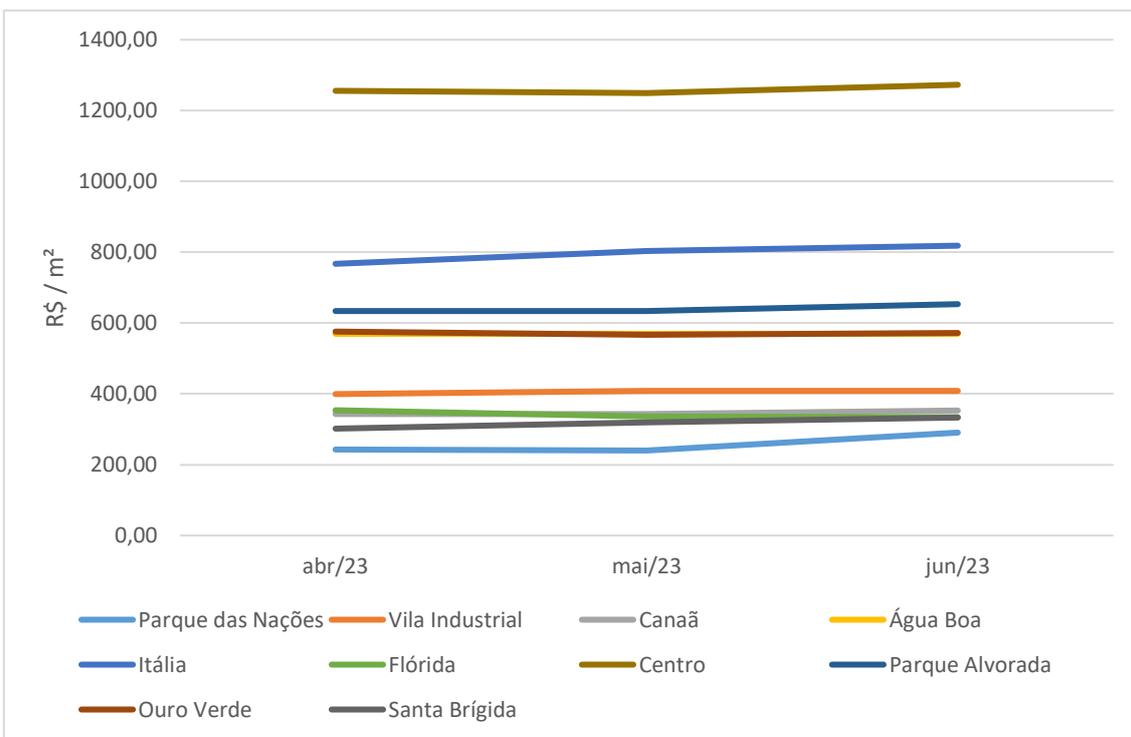
Figura 1 – Evolução dos preços médios em reais (R\$/m²) para as regiões da cidade de Dourados–Área Construída



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

Nos preços dos terrenos sua maioria apresenta variação mais contida quando comparada a área construída, apesar de ainda ter aumento de preços acima do índice FipeZap+, como dito anteriormente, a região com maior variação nos preços foi a região Parque das Nações que tinha preço médio por m² de R\$ 243,64 em abril e terminou o trimestre com preço médio de R\$ 290,68. O centro da cidade é a área com o maior preço médio para terrenos em Dourados, sendo a única região que o preço fica acima dos mil reais na cidade, conforme ilustra a figura 2.

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

‘Preço dos imóveis residenciais subiu 2,5% no semestre; veja metro quadrado por capital

O preço dos imóveis residenciais à venda no país encerrou o semestre em alta de 2,5%, segundo dados do Índice FipeZap, superando a variação registrada pelo IGP-M/FGV no mesmo período (-4,46%), mas não a inflação ao consumidor, dada pelo comportamento observado até maio e a prévia de junho do IPCA/IBGE* (+2,99%). Somente no mês de junho, o preço dos imóveis subiu 0,51%, acelerando em relação ao mês anterior (+0,46%).

O preço subiu em 14 das 16 capitais monitoradas: Maceió (+8,53%); Goiânia (+7,06%); Campo Grande (+6,77%); Florianópolis (+6,30%); João Pessoa (+5,16%); Salvador (+4,54%); Belo Horizonte (+4,36%); Fortaleza (+3,58%); Recife (+3,55%); Manaus (+3,27%); Curitiba (+2,80%); São Paulo (+2,44%); Rio de Janeiro (+0,81%); e Porto Alegre (+0,31%). Em Vitória e Brasília (DF), por outro lado, os preços de venda dos imóveis do segmento residencial encerraram o período com quedas de 2,10% e 0,23%, respectivamente.

‘Menos casas são vendidas apesar do abrandamento dos preços

Novos dados do INE, divulgados na passada-quinta feira dia 22 de junho, revelam um abrandamento no mercado imobiliário. Isto porque, apesar de no primeiro trimestre de 2023 se ter registado uma subida de 8,7% nos preços, esta é uma desaceleração face ao

trimestre homólogo, sendo que a venda de imóveis está a sofrer uma quebra desde há três trimestres consecutivos.

O ritmo de crescimento verificado nos primeiros três meses do ano foi inferior ao do período homólogo, ficando 2,6 pontos percentuais abaixo do valor do trimestre anterior, de acordo com o Instituto Nacional de Estatística, que concluiu: "neste período, as habitações existentes registaram uma taxa de variação dos preços de 9,7% superior às das habitações novas (5,7%)".

Assim, entre janeiro e março de 2023 houve também uma redução no número de imóveis vendidos, visto ter havido uma quebra de 20,8% face ao primeiro trimestre do ano passado, além de uma redução em cadeia de 10,5% – tendo sido vendidos apenas 34.493 habitações em 2023.

O INE explica: "Do total das transações, 6.970 respeitaram a habitações novas, traduzindo-se numa redução de 8,3% relativamente ao primeiro trimestre de 2022", e acrescenta que "as vendas de habitações existentes representaram a maioria das transações (79,8% do total), tendo atingido 27.523 unidades, valor inferior em 23,4% face ao registo do mesmo período de 2022".

REFERÊNCIAS

Disponível em : <https://exame.com/mercado-imobiliario/preco-do-imizeis-residenciais-subiu-25-no-semester-veja-metro-quadrado-por-capital/> Acesso em 08 de Julho de 2023.

Disponível em: <https://supercasa.pt/noticias/menos-casas-sao-vendidas-apesar-do-abrandamento-dos-precos/n4566> Acesso em 08 de Julho de 2023.

Informativo Trimestral do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados – Ano 6 – Nº 02

Diretor da FACE

Jane Correa Alves Mendonça

Elaboração e Editoração

Leandro Vinicios Carvalho

Rafael Cristaldo Vilhalba

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