

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, enquanto o preço médio de área construída (casas e apartamentos) subiu, o preço dos terrenos apresentaram quedas durante todo o trimestre, para o mesmo período, o índice Fipezap+ (índice que registra as variações de preços de imóveis anunciados no Brasil) demonstrou uma alta quase que constante por volta dos 0,44% ao mês.

Evolução dos Preços para a Cidade de Dourados

Para o terceiro 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
Jul	R\$ 1.534,65	R\$ 555,15	R\$ 174,37	R\$ 8.435,62	R\$ 3.319,08	R\$ 1.635,61
Ago	R\$ 1.531,10	R\$ 549,58	R\$ 184,39	R\$ 9.536,75	R\$ 3.758,38	R\$ 1.819,15
Set	R\$ 1.528,36	R\$ 536,88	R\$ 184,42	R\$ 9.672,50	R\$ 3.859,37	R\$ 1.835,63

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 redução nos preços, saindo de R\$ 555,15 para R\$ 536,88, uma queda de 3,29% ao se analisar apenas as relações entre os três meses do trimestre mas que chega a 4,23% ao considerar a redução de preços de junho para julho.

Os preços de área construída, na contramão dos terrenos, apresentaram altas. Entre os meses de junho e julho os preços recuaram iniciando o semestre aos R\$ 3.319,08 (-3,17%) porém seguido de forte avanço em agosto (13,24%) e nova alta em setembro (2,69%) que finalizou o semestre aos R\$ 3.859,37, durante o semestre, o preço da área construída subiu 12,59%.

A variação nos preços de vendas de imóveis em Dourados destoa 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+
Jul	-0,97%	-3,17%	0,41%
Ago	-1,00%	13,24%	0,44%
Set	-2,31%	2,69%	0,45%

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
Jul	Parque das Nações	486,11	239,02	80,00	2.197,46	1.334,90	875,00
	Vila Industrial	1.000,00	427,36	150,00	3.647,49	2.588,91	1.826,92
	Canaã	833,33	342,28	151,92	2.796,61	1.363,38	785,71
	Água Boa	972,22	542,56	250,00	6.049,86	3.505,71	2.248,97
	Itália	2.875,00	846,30	298,55	11.809,83	4.252,32	1.794,61
	Flórida	721,48	320,94	185,19	5.091,36	3.518,13	2.295,10
	Centro	5.000,00	1.282,82	177,51	17.339,63	5.457,91	2.088,69
	Parque Alvorada	1.500,00	653,34	263,61	9.588,07	4.409,20	1.920,68
	Ouro Verde	958,33	561,51	48,42	22.581,08	4.568,44	1.643,13
Santa Brígida	1.000,00	335,37	138,46	3.254,81	2.191,87	1.118,06	
Ago	Parque das Nações	486,11	239,02	80,00	3.189,08	2.286,85	1.613,90
	Vila Industrial	1.000,00	450,76	150,00	3.647,49	2.610,10	1.826,92
	Canaã	833,33	344,93	151,92	4.560,77	3.175,90	2.328,10
	Água Boa	972,22	557,28	275,00	6.049,86	3.506,62	2.080,59
	Itália	2.875,00	846,33	298,55	12.771,78	4.484,56	1.794,61
	Flórida	721,17	320,24	185,19	9.730,09	3.574,75	2.295,10
	Centro	5.000,00	1.297,12	177,51	15.595,52	5.528,78	2.088,69
	Parque Alvorada	1.395,75	598,73	338,89	9.588,07	5.438,14	1.920,68
	Ouro Verde	1.027,40	566,27	48,42	22.581,08	4.590,20	1.335,16
Santa Brígida	1.000,00	348,06	138,46	3.254,81	2.224,30	1.118,06	
Set	Parque das Nações	486,11	246,55	80	3.189,08	2.281,84	1.613,90
	Vila Industrial	1.000,00	422,91	125	3.647,49	2.596,22	1.826,92
	Canaã	833,33	351,47	177,22	4.725,60	3.399,75	2.492,94
	Água Boa	972,22	557,28	275	6.049,86	3.502,76	2.080,59
	Itália	2.875,00	853,22	298,55	12.771,78	4.503,26	1.794,61
	Flórida	721,17	321,09	185,19	9.730,09	3.620,72	2.295,10
	Centro	5.000,00	1.096,16	177,51	19.994,48	5.701,23	2.088,69
	Parque Alvorada	1.395,75	589,38	338,89	9.588,07	5.420,87	1.920,68
	Ouro Verde	1.000,00	563,69	48,42	22.581,08	4.735,08	1.335,16
Santa Brígida	1.000,00	367,09	138,46	4.447,43	2.831,96	1.118,06	

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

Apesar das baixas gerais nos preços dos terrenos em Dourados em agosto e setembro, a maior parte das regiões mostrou alta nos preços, sendo a queda no final do trimestre sendo resultado principalmente das quedas no mês de julho.

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 a Região do Água Boa apresentou leve queda nos preços, enquanto todas as outras tiveram aumento de preço. Tais variações nos preços médios estão apresentadas na Tabela 2.

Tabela 2 – Variações em Julho, Agosto, Setembro e a variação trimestral (Julho a Setembro) – Área Construída.

Variações dos Preços - Área Construída				
Região	Jul	Ago	Set	Variação Jul/Set
Parque das Nações	0,00%	71,31%	-0,22%	70,94%
Vila Industrial	-12,44%	0,82%	-0,53%	-12,20%
Canaã	2,49%	132,94%	7,05%	155,58%
Água Boa	1,10%	0,03%	-0,11%	1,02%
Itália	-0,80%	5,46%	0,42%	5,05%
Flórida	6,12%	1,61%	1,29%	9,21%
Centro	0,97%	1,30%	3,12%	5,47%
Parque Alvorada	-19,90%	23,34%	-0,32%	-1,53%
Ouro Verde	1,90%	0,48%	3,16%	5,62%
Santa Brígida	0,00%	1,48%	27,32%	29,20%

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 terceiro trimestre de 2023, oito apresentaram alta e duas delas apresentaram queda sendo que o mês de julho responde pela maior parte da redução destes preços.

A região Canaã foi a que mais puxou a variação de preços para cima no trimestre, tendo alta de 155,58% com alta nos três meses, principalmente em agosto com elevação de 132,94% do preço médio, a região do Parque das Nações (70,94%) e a região Santa Brígida (29,20%) também ajudaram com a elevada alta dos preços, é possível notar também que a alta no trimestre vem, principalmente da alta no mês de agosto, enquanto o mês de julho mitigou uma pequena parcela da alta trimestral.

Das regiões que apresentaram queda no trimestre, a maior delas foi a diminuição de 12,20% na região Vila Industrial, com quedas expressiva em julho, leve alta em agosto e queda novamente em setembro, comportamento semelhante ao da região do Parque Alvorada, que não apresentou maior queda devido a expressiva alta em agosto (23,34%).

Quando o assunto são os terrenos, a variação dos preços ficou, no trimestre, foi inversa, sendo duas altas e oito quedas, com destaque para as regiões Parque das Nações (-15,18%), Centro (-13,88%) e Santa Brígida (10,17%).

Tabela 3 – Variações em Julho, Agosto, Setembro e a variação trimestral (Julho a Setembro) – Terrenos

Variações dos Preços - Terrenos				
Região	Jul	Ago	Set	Variação Jul/Set
Parque das Nações	-17,77%	0,00%	3,15%	-15,18%
Vila Industrial	4,61%	5,48%	-6,18%	3,52%
Canaã	-3,05%	0,77%	1,90%	-0,45%
Água Boa	-4,75%	2,71%	0,00%	-2,16%
Itália	3,41%	0,00%	0,81%	4,25%
Flórida	-3,92%	-0,22%	0,27%	-3,88%
Centro	0,79%	1,11%	-15,49%	-13,88%
Parque Alvorada	0,00%	-8,36%	-1,56%	-9,79%
Ouro Verde	-1,90%	0,85%	-0,46%	-1,52%
Santa Brígida	0,65%	3,78%	5,47%	10,17%

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 em julho, apesar da forte queda na região do parque das nações, não podemos atribuir essa redução apenas a ela, vendo que a maior parte da cidade apresentou redução nos preços no mês, enquanto nos meses seguintes a maior parte das regiões da cidade voltaram a ter altas nos preços, entretanto, não foi suficiente para apagar a queda registrada no início do semestre.

Mesmo tendo em vista as altas na maior parte da cidade nos meses de agosto e setembro o resultado ainda foi uma redução de preços, puxada pelo Parque Alvorada em agosto (-8,36%) e pelo Centro (-15,49%) e Vila Industrial (-6,18%) em setembro.

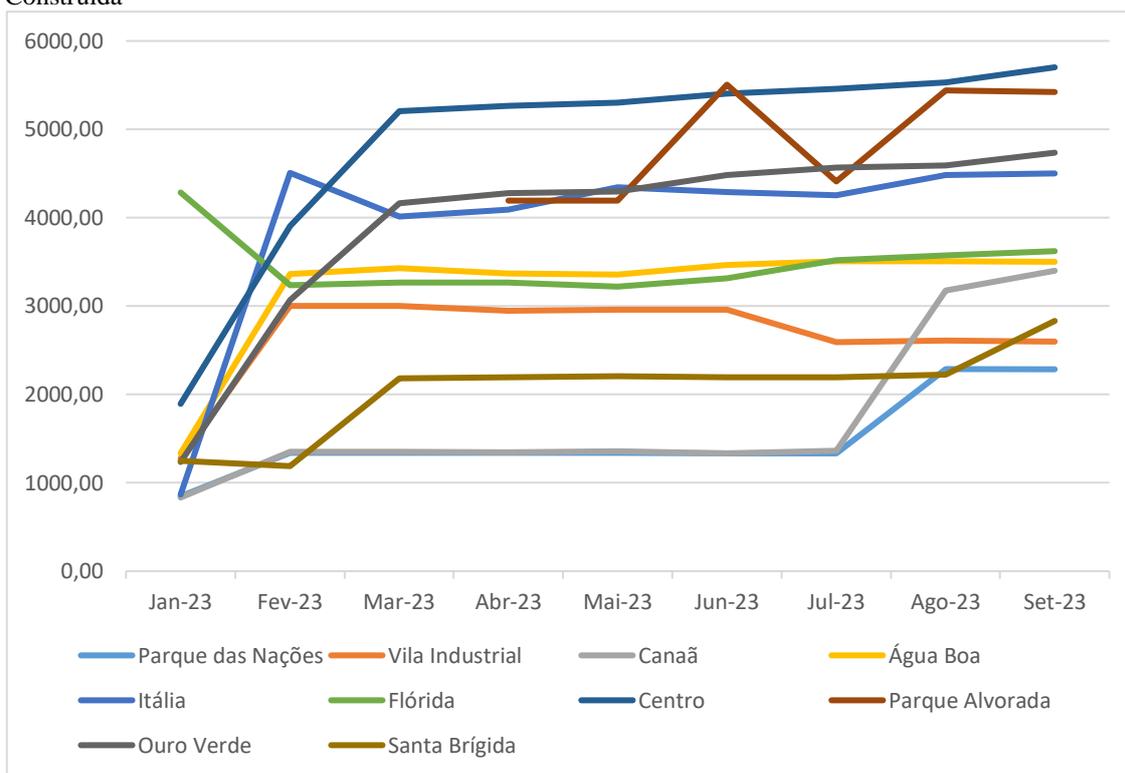
Entre as dez regiões, a única que não apresentou queda em nenhum mês do trimestre foi a região de Santa Brígida com altas nos três meses e alta trimestral de 10,17%, a região da vila industrial foi a outra que apresentou alta ao final do trimestre mesmo com a forte redução em setembro.

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 Canaã, que tinha preço médio de R\$ 1330,19 no começo do mês de julho e terminou o mês de setembro com preço médio do metro quadrado de R\$ 3399,75, o que demonstra um expressivo aumento de preços em Dourados não condizente com os preços do 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 dois mil reais. A região com o m² mais caro passou a ser o Centro (R\$ 5701,23) a partir de julho, seguido pela região Parque Alvorada (R\$ 5420,87), enquanto a de menor preço, apesar da alta expressiva no trimestre, é a região do Parque das Nações que possui preço, de R\$ 2281,84 por m² e a segunda mais barata é a região Vila Industrial com preços médios de R\$ 2596,22.

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

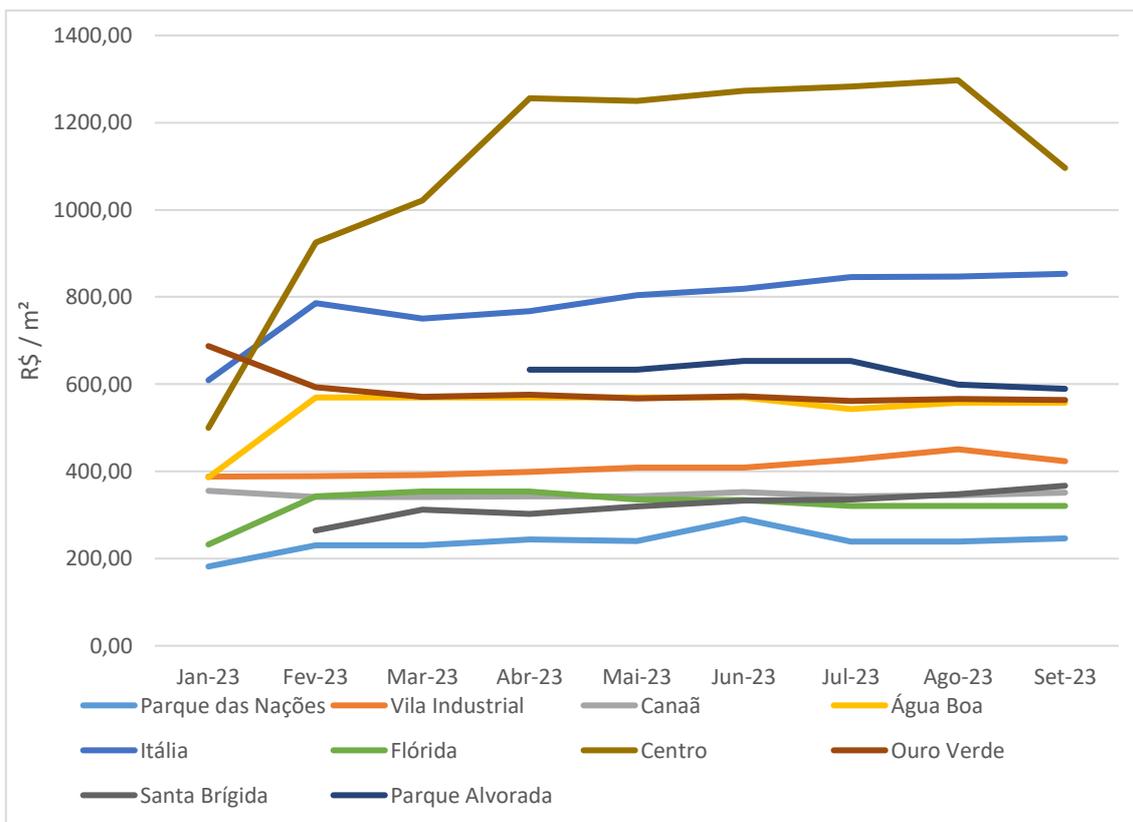


Fonte: Elaborado pelo Projeto de Extensão - Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados a partir das imobiliárias da Cidade

Ao analisarmos os preços de terrenos durante o ano em Dourados vemos que, durante os meses de janeiro e fevereiro, houve maior movimentação nos preços que ficaram relativamente estáveis, com exceção do Centro, até o mês de julho, momento em que as reduções de preço começaram e pode-se ver nova movimentação na figura.

Como dito anteriormente, a região com maior variação nos preços foi a região Parque das Nações que tinha preço médio por m² de R\$ 290,68 no início de julho e terminou o trimestre com preço médio de R\$ 246,55, quase zerando a alta do trimestre anterior. O centro da cidade é a área com o maior preço médio para terrenos em Dourados, apesar da redução expressiva no trimestre, 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

‘Mercado Imobiliário neste segundo semestre de 2023’

A previsão é de que em agosto, o Banco Central indique um processo, ainda que lento, da redução da SELIC, na base do “conta gotas”, tipo 0,5% a cada reunião! Se é uma medida cautelar técnica ou uma ação política, não se sabe ao certo. A realidade, no entanto, leva a um certo grau de preocupação. O governo divulga seguidamente um fluxo de informações positivas, mas, a demanda continua reprimida.

Nessa onda de dados, trago uma certeza de que o seguimento imobiliário está às vésperas de conseguir voltar a tumultuar um acumulado de lançamentos tendo em vista a junção dos mesmos para com as medidas econômicas adotadas até o momento.

Com a chegada do segundo semestre, teremos um aumento na velocidade do aquecimento de nosso mercado pois, as notícias que envolvem taxas de juros, reanálise de crédito, abertura de fidelidades bancárias e, um projeto que embasa ao todo uma alta na base da pirâmide de valores imobiliários jogando em média um salto de 20% no valor dos imóveis, temos uma receita perfeita que nos remete a 2009-2012 – momento de lançamento do programa Minha Casa Minha Vida que mexeu muito com as bases imobiliárias ao ponto de faltar velocidade na produção da construção civil para atender a demanda que teve acesso a tamanho crédito.

‘Dados revelam um cenário favorável para mercado imobiliário’

Baseado nas perspectivas e análises de especialistas, o mercado imobiliário brasileiro apresenta boas expectativas para o segundo semestre de 2023. Dados recentes revelam um cenário favorável impulsionado pela retomada da economia.

Com a chegada de novos desafios, incluindo a mudança de governo e o aumento da taxa Selic, o ano de 2023 é marcado por expectativas de estabilização dos preços e um consumidor mais cauteloso. No entanto, mesmo diante desses obstáculos, o mercado imobiliário no segundo semestre de 2023 se destaca como um setor resiliente, capaz de enfrentar as dificuldades impostas pela pandemia. Segundo a Associação Brasileira de Incorporadores Imobiliários (ABRAINC), uma entidade sem fins lucrativos que representa as principais empresas do setor imobiliário no Brasil, entre os motivos que levaram a decisão de compra de imóveis, 50% dos entrevistados declararam o crédito facilitado, à frente de 49% que afirmaram que a compra de imóvel foi devido ao aumento da sua renda mensal.

Com a retomada dos investimentos, a estabilização da economia e as perspectivas de retorno estável no mercado imobiliário tornam esse setor uma opção atraente para os investidores. Com a busca por diversificação de portfólio e a valorização dos imóveis a longo prazo, espera-se uma retomada dos investimentos no mercado imobiliário. Por outro lado, com o crescimento do mercado de imóveis comerciais, a flexibilização das restrições e a reabertura dos negócios, em um momento ainda de pós-pandemia, espera-se um aumento na demanda por imóveis comerciais. Muitas empresas estão buscando novos espaços para expandir suas operações ou iniciar novos empreendimentos, impulsionando a demanda por escritórios e lojas.

https://www.terra.com.br/noticias/dados-revelam-um-cenario-favoravel-para-mercado-imobiliario,d9810c883b006ecdb979791369c39a6891651tyk.html?utm_source=clipboard.

REFERÊNCIAS

Disponível em : <https://maringapost.com.br/colunas/2023/08/03/mercado-imobiliario-neste-segundo-semester-de-2023/> Acesso em 03 de Outubro de 2023.

Disponível em: https://www.terra.com.br/noticias/dados-revelam-um-cenario-favoravel-para-mercado-imobiliario,d9810c883b006ecdb979791369c39a6891651tyk.html?utm_source=clipboard.

Acesso em 06 de Outubro de 2023.

Informativo Trimestral do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados – Ano 6 – Nº 03

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