

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 261.019 pessoas (Prévia do 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, mas essa alta está ligada muito mais com um grande número de novas amostras do que um aumento real nos preços.

Evolução dos Preços para a Cidade de Dourados

Para o primeiro 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 janeiro a março 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
Jan	453,07	371,16	300,88	1.900,92	1.536,06	1.130,91
Fev	1.008,76	493,49	207,44	4.091,63	2.772,80	1.934,85
Mar	1.445,68	504,58	146,64	8.407,18	3.105,62	1.500,88

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

Para o primeiro trimestre de 2023 foi possível observar entre os meses de Janeiro e Fevereiro houve um aumento nos preços médios dos na ordem de 32,96%. Entre os meses de Novembro e Dezembro os preços subiram mais 2,25%. Ao pegarmos o semestre toda a alta foi de 35,95%

Os preços em relação a área construída também apresentaram altas. Entre os meses de Janeiro e Março a alta foi de 80,51%. Já entre os meses de Fevereiro e Março houve um aumento nos preços médios na ordem de 12%. Para o primeiro trimestre de 2023 (compreendido entre Janeiro e Março) os preços médios do metro quadrado da área construída em Dourados subiram 102,18%.

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 nove regiões, sendo elas: Parque das Nações II, Vila Industrial, Canaã III, Água Boa, Itália, Flórida, Alvorada/Centro, Ouro Verde e Santa Brígida. 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	294,28	181,82	100,00	1.000,00	847,83	695,65
	Vila Industrial	616,25	388,07	233,98	1.718,75	1.277,64	887,50
	Canaã	355,45	355,45	355,45	833,33	833,33	833,33
	Água Boa	386,11	386,11	386,11	1.944,44	1.334,19	927,23
	Itália	818,18	609,09	400,00	867,35	867,35	867,35
	Flórida	232,35	232,35	232,35	5.199,57	4.285,02	3.346,40
	Centro/Pq. Alvorada	223,32	500,00	500,00	2.473,96	1.893,65	808,46
	Ouro Verde	875,00	687,50	500,00	1.583,41	1.235,65	800,00
	Santa Brígida	N/D	N/D	N/D	1.487,50	1.249,88	1.012,27
Fev	Parque das Nações	486,11	230,18	100,00	2.236,70	1.339,81	875,00
	Vila Industrial	1.000,00	389,77	100,00	4.396,51	3.001,31	1.826,92
	Canaã	833,33	341,38	151,92	2.796,61	1.352,34	785,71
	Água Boa	1.333,33	569,60	250,00	6.049,86	3.361,85	2.058,49
	Itália	1.625,00	785,43	298,55	6.081,69	4.506,87	3.740,91
	Flórida	606,06	342,29	207,41	5.199,57	3.233,23	1.935,16
	Centro/Pq. Alvorada	1.932,52	925,27	490,03	4.484,83	3.902,45	3.213,97
	Ouro Verde	937,50	593,06	130,56	3.856,14	3.068,65	2.237,50
	Santa Brígida	325,00	264,43	138,46	1.722,80	1.188,73	740,00
Mar	Parque das Nações	486,11	230,18	100,00	2.236,70	1.339,81	875,00
	Vila Industrial	1.000,00	391,05	100,00	4.396,51	3.001,31	1.826,92
	Canaã	833,33	341,38	151,92	2.796,61	1.352,34	785,71
	Água Boa	1.333,33	569,60	250,00	6.049,86	3.429,29	2.058,49
	Itália	2.000,00	750,04	200,00	11.809,83	4.015,31	1.794,61
	Flórida	721,48	353,86	171,88	5.199,57	3.266,80	1.648,18
	Centro/Pq. Alvorada	5.000,00	1.021,92	177,51	17.339,63	5.203,93	1.757,76
	Ouro Verde	958,33	570,90	48,42	22.581,08	4.161,14	1.643,13
	Santa Brígida	678,57	312,33	120,00	3.254,81	2.180,68	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 nove regiões da cidade apenas a Região Flórida apresentou queda nos preços. Tais variações nos preços médios estão apresentadas na Tabela 2.

Tabela 2 – Variações entre Janeiro e Fevereiro, Fevereiro e Março e a variação mista no trimestre (Janeiro e Março) – Área Construída.

Variações dos Preços - Área Construída			
Região	Variação Jan/Fev	Variação Fev/Mar	Variação Jan/Mar
Parque das Nações II	58,03%	0,00%	58,03%
Vila Industrial	134,91%	0,00%	134,91%
Canaã III	62,28%	0,00%	62,28%
Água Boa	151,98%	2,01%	157,03%
Itália	419,62%	-10,91%	362,94%
Flórida	-24,55%	1,04%	-23,76%
Alvorada/Centro	106,08%	33,35%	174,81%
Ouro Verde	148,34%	35,60%	236,76%
Santa Brígida	-4,89%	83,45%	74,47%

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 nove regiões, para o primeiro trimestre de 2023 cinco apresentaram uma alta de mais de 100%, com a Região Itália tendo a maior delas apresentando uma alta de quase 363%, três apresentaram altas por volta de 60% a 70% e a Região Flórida teve queda nos preços médios de 23,76%.

Os preços médios do metro quadrado para os terrenos apresentaram em sua maioria comportamento de alta também. Os preços médios estão apresentados na Tabela 3.

Tabela 3 – Variações entre Janeiro e Fevereiro, Fevereiro e Março e a variação mista no trimestre (Janeiro e Março) – Terrenos

Variações dos Preços - Terrenos			
Região	Variação Jan/Fev	Variação Fev/Mar	Variação Jan/Mar
Parque das Nações II	26,59%	0,00%	26,59%
Vila Industrial	0,44%	0,33%	0,77%
Canaã III	-3,96%	0,00%	-3,96%
Água Boa	47,52%	0,00%	47,52%
Itália	28,95%	-4,51%	23,14%
Flórida	47,32%	3,38%	52,29%
Alvorada/Centro	85,05%	10,45%	104,38%
Ouro Verde	-13,74%	-3,74%	-16,96%
Santa Brígida	-	18,12%	-

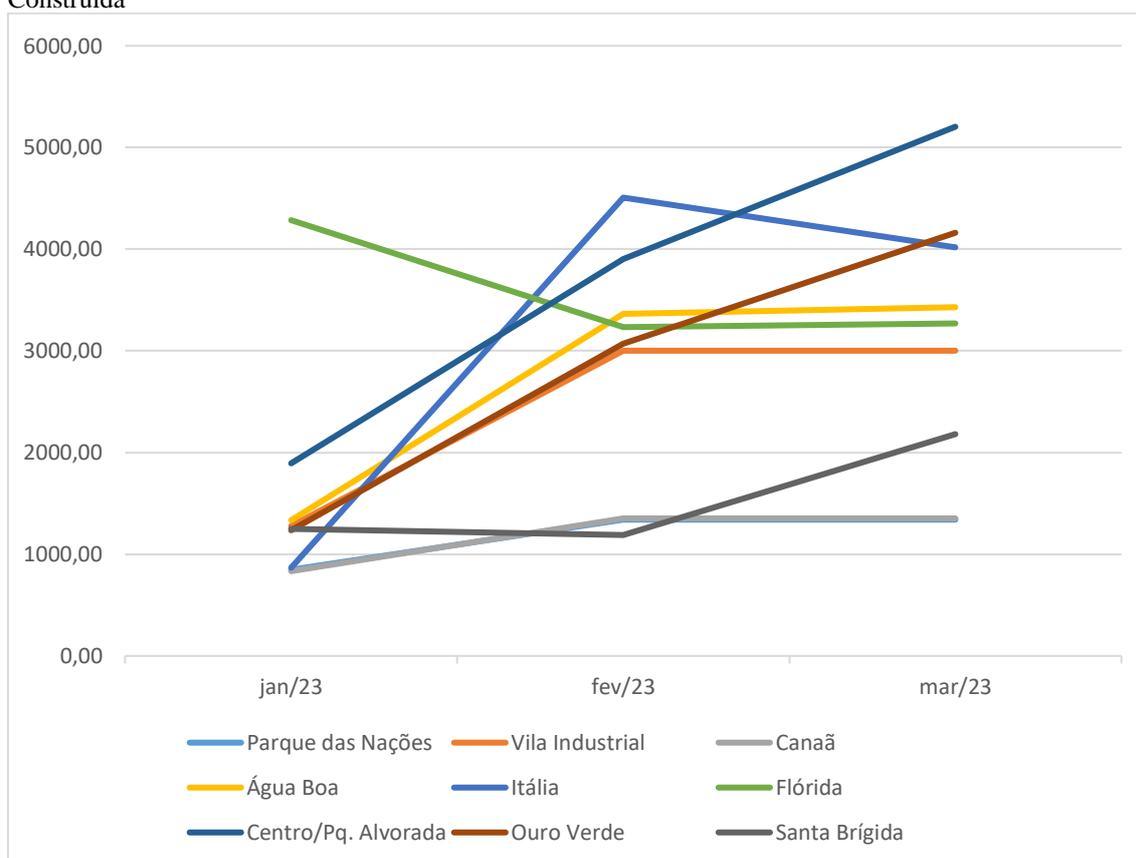
Fonte: Elaborado pelo Projeto de Extensão - Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados a partir das imobiliárias da Cidade.

No que se refere aos preços de terrenos na cidade de Dourados, no trimestre, seis das nove regiões tiveram um aumento nos preços, sendo elas as regiões do Parque das Nações, Vila Industrial, Água Boa, Itália, Flórida e Alvorada/Centro, a menor variação é na região da Vila Industrial com um aumento de apenas 0,77% e a maior na região Alvorada/Centro com aumento de 104,38%. Duas regiões tiveram uma baixa nos Preços médios, Canaã III (-3,96%) e Ouro Verde (-16,96%). A região de Santa Brígida por não apresentar dados em janeiro não tem variação no semestre, mas entre os meses de fevereiro e março já mostrou uma alta na casa dos 18%.

Análise do Mercado Imobiliário

Analisando os preços médios em área construída, nota-se que a maioria das regiões apresentaram altas expressivas, com exceção da região Itália que teve queda, como é possível ver na figura 1. Essas variações de preço são principalmente vindas do aumento de amostras de imobiliárias analisadas e não relacionadas a um aumento real nos preços. O gráfico também nos mostra que a maior parte das regiões tem preços entre os três e quatro mil reais. A região com o m² mais caro é a região do Centro/Parque Alvorada seguido pela região Ouro Verde, enquanto a de menor preço é a região do Parque das nações e Canaã que possuem preços muito próximos.

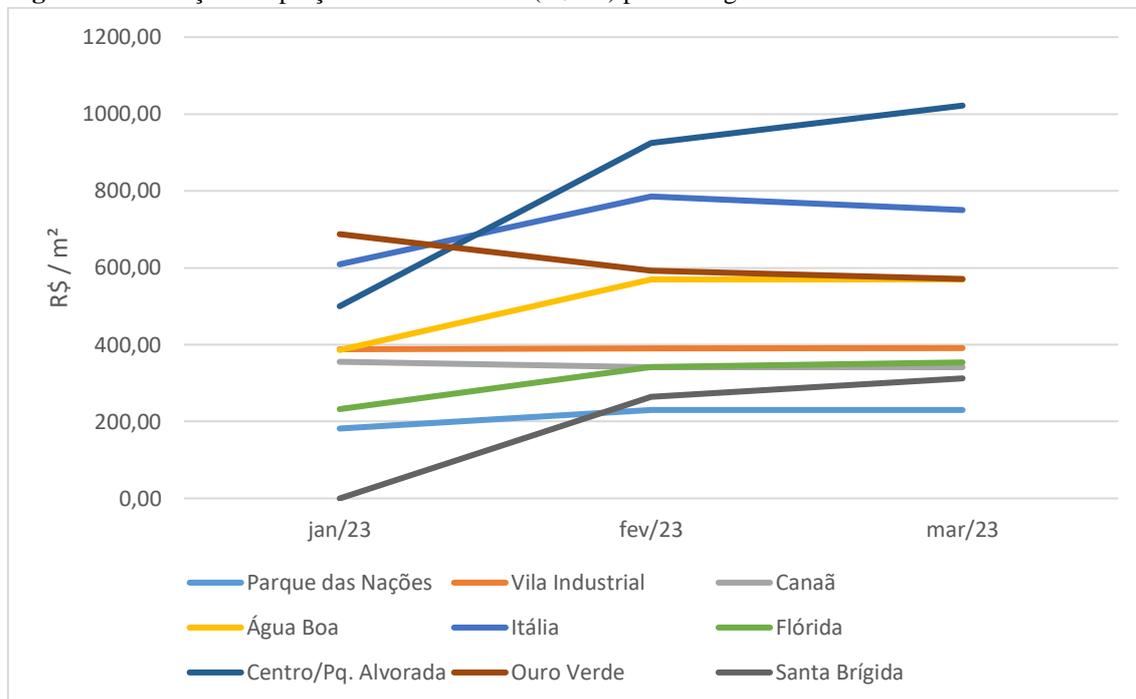
Figura 1 – Evolução dos preços médios em reais (R\$/m²) para as regiões da cidade de Dourados–Área Construída



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 grande variação, com exceção da região do Canaã e Vila Industrial que tiveram apenas pequenas mudanças. Para os terrenos, a região do Centro/Parque Alvorada também tem os maiores preços enquanto os menores também são da região do Parque da Nações, 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 2023: tendências, números e como se preparar

Levantamentos realizados pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) mostraram que 62% dos empresários do setor acreditam que o mercado imobiliário em 2023 estará um pouco ou muito melhor do que nos últimos anos.

Isso porque, ainda em 2022, 55% dos empresários do ramo imobiliário apontaram que as vendas de 2022 estiveram de acordo ou acima das metas previstas no início do ano.

Ou seja, com um cenário mais previsível, especialmente na economia, o mercado de imóveis está bem aquecido e tende a manter-se assim durante os próximos anos.

O mercado imobiliário teve um desempenho excelente e com números acima da média em 2022, apesar de ter sido um ano com algumas incertezas na economia e a retomada dos grandes eventos nacionais e internacionais, como o Carnaval e a Copa do Mundo.

Mesmo diante de desafios no cenário econômico, o setor foi protagonista mais uma vez, elevando sua confiança e força extraordinária, concluindo mais um ano com números significativos de crescimento, rentabilidade e batendo recordes de lançamentos e vendas.

Segundo os dados da Abrainc (associação das incorporadoras), somente nos dez primeiros meses de 2022 (período de janeiro a outubro), o número de novos imóveis comercializados no Brasil aumentou 11,9%, quando comparado com o mesmo período interanual de 2021.

Ao todo, foram vendidas 133.891 unidades de janeiro a outubro do ano passado, o que corresponde ao melhor desempenho já contabilizado para o setor nesse mesmo período desde a criação da série histórica, com dados comparativos a partir de 2014.

Até outubro, as vendas de imóveis de médio e alto padrão seguiram em ampla expansão e cresceram 81%, com a comercialização de 38.943 unidades. E o crescimento no segmento de luxo já representa 29,8% de todos os imóveis vendidos no Brasil.

Os imóveis populares, responsáveis por 70,2% das moradias vendidas no Brasil, pelo programa habitacional Casa Verde e Amarela (CVA), que agora em 2023 volta a se chamar Minha Casa Minha Vida, registrou um total de 91.924 moradias comercializadas.

REFERÊNCIAS

Disponível em : <https://www.vistasoft.com.br/mercado-imobiliario-2023/> Acesso em 06 de Abril de 2023.

Disponível em: <https://www.ibresp.com.br/blogs/2023/as-tendencias-do-mercado-imobiliario-para-2023/> Acesso em 06 de Abril de 2023.

Informativo Trimestral do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados – Ano 5 – Nº 04

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