

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 estimada de 218.069 pessoas (IBGE, 2018).

Os estudos do Sindicato da Habitação de Mato Grosso do Sul (Secovi-MS) e a Câmara de Valores Imobiliários de Mato Grosso do Sul (CVI-MS) estimam uma alta de 5% de vendas no mercado imobiliário do estado, isso se deve a retomada de política públicas de infraestrutura e habitação, como o programa habitacional Minha Casa Minha Vida, e a retomada da confiança dos consumidores e dos investidores no setor imobiliário no município de Dourados.

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 os meses analisados foram observadas alterações positivas nos preços médios do metro quadrado de área construída (casas e apartamentos) durante o trimestre compreendido entre janeiro e março para as regiões; Vila Industrial, Itália, Alvorada/Centro, Ouro Verde e Santa Brígida. Já para o preço médio do metro cúbico da área não construída (terrenos) apresentou alteração positiva as regiões Vila Industrial, Itália, Flórida, Alvorada/Centro e Ouro Verde para o primeiro trimestre de 2018.

Evolução dos Preços para a Cidade de Dourados

Para o primeiro trimestre do ano de 2018 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 e março de 2018.

	Valor do m ² - Terrenos			Valor do m ² - Área Construída		
	Preço Máximo	Preço Médio	Preço Mínimo	Preço Máximo	Preço Médio	Preço Mínimo
Janeiro	646,54	332,30	171,33	3.741,69	2.537,02	1.580,93
Fevereiro	604,87	335,72	166,41	3.903,47	2.608,16	1.564,45
Março	786,80	352,70	179,74	4.059,03	2.630,21	1.550,31

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 2018 foi possível observar variações positivas nos preços médios do metro quadrado dos terrenos na cidade de Dourados. Entre os meses de janeiro e fevereiro os preços médios cresceram 1,03%. Já entre os meses de fevereiro e março o crescimento para o preço médio do metro quadrado nos terrenos foi de 5,06%. Para o trimestre (variação compreendida entre janeiro e março de 2018) a variação foi positiva e da ordem de 6,14%.

Em relação à área construída os preços médios do metro quadrado também apresentaram tendência de alta para o primeiro trimestre do ano de 2018. Entre os meses de janeiro e fevereiro o crescimento do preço médio do metro quadrado na área construída na cidade de Dourados foi de 2,80%. Já entre os meses de fevereiro e março o crescimento no preço médio foi de 0,85%. Para o primeiro trimestre de 2018 o preço médio do metro quadrado da área construída em Dourados teve um crescimento na ordem de 3,67%.

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 - Área Construída			Valor do m ² - Terrenos		
		Preço Máximo	Preço Mínimo	Preço Médio	Preço Máximo	Preço Mínimo	Preço Médio
Janeiro	Parque das Nações II	R\$ 3.888,89	R\$ 535,13	R\$ 2.110,79	R\$ 350,00	R\$ 66,67	R\$ 189,97
	Vila Industrial	R\$ 3.342,44	R\$ 1.564,66	R\$ 2.444,27	R\$ 571,43	R\$ 106,07	R\$ 331,63
	Canaã III	R\$ 3.582,98	R\$ 1.921,93	R\$ 2.475,70	R\$ 611,11	R\$ 150,00	R\$ 263,96
	Água Boa	R\$ 4.206,58	R\$ 1.329,56	R\$ 2.576,43	R\$ 1.111,11	R\$ 208,33	R\$ 447,40
	Itália	R\$ 3.941,14	R\$ 1.357,69	R\$ 2.349,07	R\$ 1.000,00	R\$ 144,44	R\$ 408,79
	Flórida	R\$ 3.599,46	R\$ 1.792,66	R\$ 2.834,92	R\$ 444,44	R\$ 166,67	R\$ 271,16
	Alvorada/Centro	R\$ 3.430,00	R\$ 1.316,82	R\$ 2.230,79	R\$ 611,11	R\$ 277,78	R\$ 461,14
	Ouro Verde	R\$ 3.642,86	R\$ 1.856,18	R\$ 2.689,15	R\$ 785,71	R\$ 250,00	R\$ 370,19
	Santa Brígida	R\$ 4.089,71	R\$ 2.701,65	R\$ 1.718,18	R\$ 333,95	R\$ 172,00	R\$ 246,43
Fevereiro	Parque das Nações II	R\$ 3.888,89	R\$ 535,13	R\$ 2.086,95	R\$ 350,00	R\$ 66,67	R\$ 192,65
	Vila Industrial	R\$ 3.342,44	R\$ 1.689,66	R\$ 2.478,46	R\$ 571,43	R\$ 106,07	R\$ 334,13
	Canaã III	R\$ 3.582,98	R\$ 1.778,96	R\$ 2.432,82	R\$ 611,11	R\$ 150,00	R\$ 263,96
	Água Boa	R\$ 4.206,58	R\$ 1.329,56	R\$ 2.582,19	R\$ 736,11	R\$ 413,89	R\$ 208,33
	Itália	R\$ 3.941,14	R\$ 1.357,69	R\$ 2.399,20	R\$ 1.000,00	R\$ 225,00	R\$ 441,83
	Flórida	R\$ 3.599,46	R\$ 1.722,08	R\$ 2.804,89	R\$ 444,44	R\$ 166,67	R\$ 272,02
	Alvorada/Centro	R\$ 4.576,34	R\$ 1.664,45	R\$ 2.895,48	R\$ 611,11	R\$ 246,91	R\$ 422,08
	Ouro Verde	R\$ 3.865,13	R\$ 1.621,22	R\$ 2.669,00	R\$ 785,71	R\$ 180,00	R\$ 413,56
	Santa Brígida	R\$ 4.089,71	R\$ 1.545,71	R\$ 2.684,46	R\$ 333,95	R\$ 148,00	R\$ 267,32
Março	Parque das Nações II	R\$ 3.142,86	R\$ 535,13	R\$ 1.880,07	R\$ 350,00	R\$ 66,67	R\$ 189,04
	Vila Industrial	R\$ 3.342,44	R\$ 1.689,66	R\$ 2.522,18	R\$ 571,43	R\$ 147,37	R\$ 346,14
	Canaã III	R\$ 3.582,98	R\$ 1.778,96	R\$ 2.436,66	R\$ 611,11	R\$ 150,00	R\$ 263,96
	Água Boa	R\$ 4.206,58	R\$ 1.433,57	R\$ 2.399,20	R\$ 736,11	R\$ 277,78	R\$ 419,59
	Itália	R\$ 3.941,14	R\$ 1.357,69	R\$ 2.399,20	R\$ 1.000,00	R\$ 225,00	R\$ 452,84
	Flórida	R\$ 3.599,46	R\$ 1.722,08	R\$ 2.804,89	R\$ 469,60	R\$ 175,93	R\$ 275,79
	Alvorada/Centro	R\$ 5.899,87	R\$ 1.680,71	R\$ 3.026,54	R\$ 2.223,32	R\$ 246,91	R\$ 574,93
	Ouro Verde	R\$ 4.314,67	R\$ 1.621,22	R\$ 2.803,38	R\$ 785,71	R\$ 180,00	R\$ 413,56
	Santa Brígida	R\$ 4.089,71	R\$ 1.283,18	R\$ 2.537,33	R\$ 333,95	R\$ 148,00	R\$ 238,43

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

Os preços médios do metro quadrado para a área construída nas diferentes regiões da cidade de Dourados apresentou comportamento misto durante o primeiro trimestre de 2018, ou seja, houve regiões em que os preços apresentaram tendência de alta nos preços e em outras regiões tendência de redução nos preços. Tais variações nos preços médios estão apresentadas na Tabela 2.

Tabela 2 – Variações entre janeiro e fevereiro, fevereiro e março e o crescimento no trimestre (janeiro a março) – Área Construída

Variações dos Preços - Área Construída			
Região	Variação Jan/Fev	Variação Fev/Mar	Variação Jan/Março
Parque das Nações II	-1,13%	-9,91%	-10,93%
Vila Industrial	1,40%	1,76%	3,19%
Canaã III	-1,73%	0,16%	-1,58%
Água Boa	0,22%	-7,09%	-6,88%
Itália	2,13%	0,00%	2,13%
Flórida	-1,06%	0,00%	-1,06%
Alvorada/Centro	29,80%	4,53%	35,67%
Ouro Verde	-0,75%	5,03%	4,25%
Santa Brígida	56,24%	-5,48%	47,68%

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 2018 cinco apresentaram comportamento de crescimento nos preços médios do metro quadrado, que foram Vila Industrial com crescimento de 3,19%, Itália com crescimento da ordem de 2,13%, Alvorada/Centro região mais dinâmica do município que apresentou aumento da ordem de 35,67% e Santa Brígida com expressiva elevação de 47,68%. Já as regiões Parque das Nações II, Canaã III, Água Boa e Flórida, apresentaram comportamento de queda em seus preços médios na ordem de 10,93%, 1,58%, 6,88% e 1,06% respectivamente.

Os preços médios do metro quadrado para os terrenos nas diferentes regiões da cidade de Dourados também apresentou comportamento misto durante o primeiro trimestre de 2018. Tais variações nos preços médios estão apresentadas na Tabela 3.

Tabela 3 – Variações entre janeiro e fevereiro, fevereiro e março e o crescimento no trimestre (janeiro a março) – Terrenos

Variações dos Preços - Terrenos			
Região	Variação Jan/Fev	Variação Fev/Mar	Variação Jan/Março
Parque das Nações II	1,41%	-1,87%	-0,49%
Vila Industrial	0,75%	3,59%	4,38%
Canaã III	0,00%	0,00%	0,00%
Água Boa	-53,44%	101,41%	-6,22%
Itália	8,08%	2,49%	10,78%
Flórida	0,32%	1,39%	1,71%
Alvorada/Centro	-8,47%	36,21%	24,68%
Ouro Verde	11,72%	0,00%	11,72%
Santa Brígida	8,48%	-10,81%	-3,25%

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, as diferenças na evolução dos preços médios do metro quadrado entre as regiões se apresentam mais expressivas, apesar de algumas regiões como Parque das Nações II (0,49%), Água Boa (6,22%) e Santa Brígida (3,25%) também apresentarem comportamento de queda nos preços no primeiro trimestre.

As variações positivas mais expressivas no primeiro trimestre de 2018 foram Parque Alvorada/Centro (24,68%), Ouro Verde (11,72%) e Itália (10,78%). As mudanças foram maiores de janeiro para fevereiro, no caso do Itália (8,08%) e Ouro Verde (11,72%), já no Parque Alvorada/Centro, ela se mostrou maior de fevereiro para março de 2018 (36,21%).

Análise do Mercado Imobiliário

Analisando a evolução dos preços médios em área construída, poucas regiões mostram reais mudanças. Uma possível causa para o aumento dos preços é a chegada de novos estudantes universitários, principalmente nas regiões centrais, conforme é ilustrado na Figura 1.

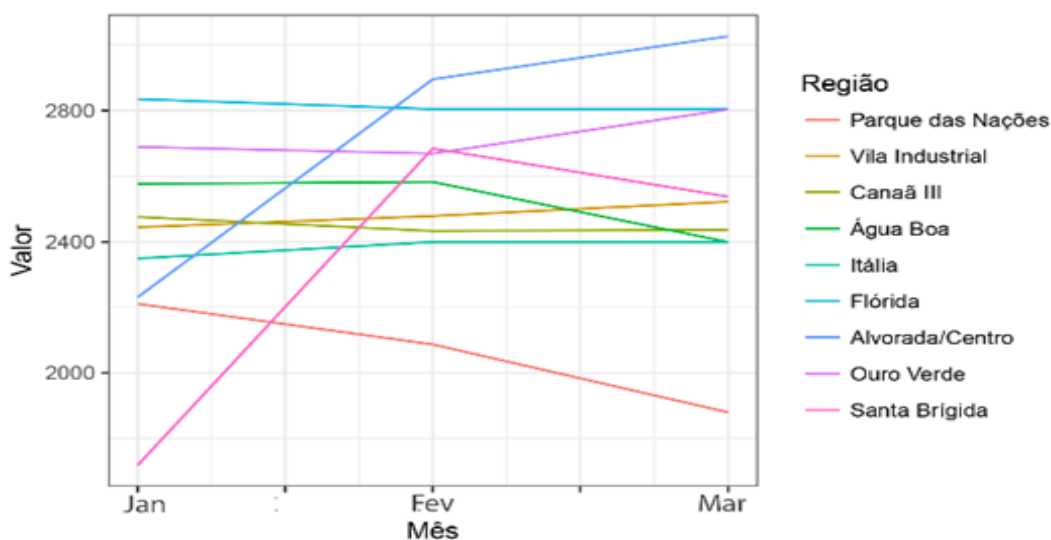


Figura 1 – Evolução dos preços médios em reais (R\$/m²) para as regiões da cidade de Dourados–Área Construída

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

A variação no preço dos terrenos mostra uma queda entre os meses de janeiro e fevereiro e logo após um aumento de fevereiro a março. A primeira mudança pode ser devida à redução na procura desde 2017 e o aumento pode ser atribuído à retomada da facilidade do crédito imobiliário para os primeiros meses do ano de 2018. Esses crescimentos se mostram mais expressivos conforme ilustra a Figura 2 para regiões como Flórida e Água Boa

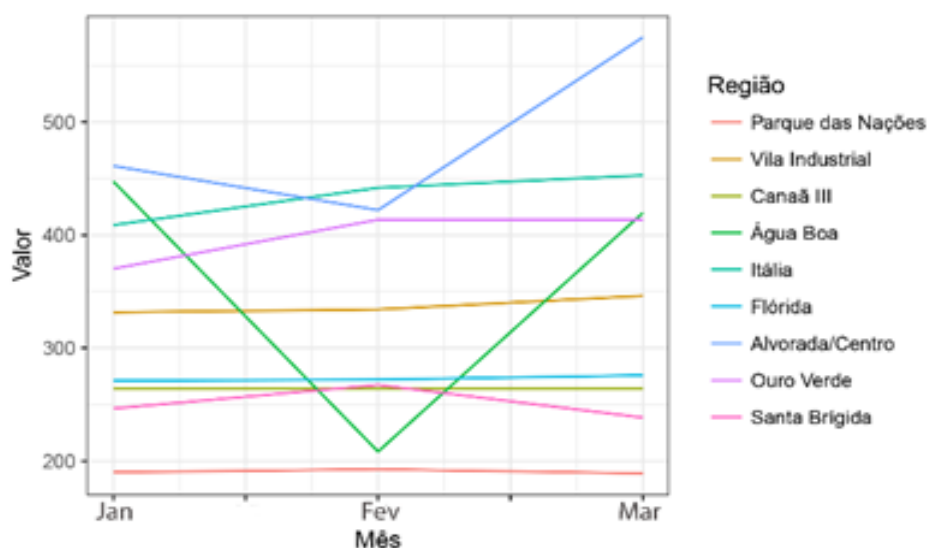


Figura 2 – Evolução dos preços médios em reais (R\$/m²) para as regiões da cidade de Dourados – Terrenos
Fonte: Elaborado pelo Projeto de Extensão - Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados a partir das imobiliárias da Cidade

Notícias – Setor Imobiliário

A redução das taxas de juros do crédito imobiliário anunciada pela Caixa Econômica Federal pode contribuir para a melhoria do cenário do mercado imobiliário no Brasil.

O setor já começa a mostrar recuperação desde o final de 2017, por conta da redução dos juros e da estabilidade econômica. Segundo a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias – Abrainc (dados calculados pela Fipe da Universidade de São Paulo) até dezembro do ano passado o número de lançamentos e vendas de imóveis obteve um aumento de 29,7% e 15,3%, respectivamente, em relação ao ano de 2016.

FONTE: Adaptado da Abrainc-Fipe/Indicadores

Mercado imobiliário do Estado projeta alta de 5% nas vendas

O estado do Mato Grosso do Sul vem apresentando uma reação à crise dos anos anteriores, segundo o Secovi – MS (2017) o Estado apresentou no final do ano de 2017 uma recuperação nas vendas no setor de imobiliário. As projeções para o mercado no estado são de alta de 5% nas vendas, segundo Secovi-MS e a CVI-MS, isso por conta da redução da taxa Selic, a inflação abaixo da meta e a volta investimentos em políticas de infraestrutura e habitação.

FONTE: Adaptado do Secovi – MS

REFERÊNCIAS

Abrainc-Fipe, 2018. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2018/03/Release-Indicadores-201802.pdf>. Acesso em: 21 de abril de 2018

IBGE. (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), 2018. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ms/dourados/panorama>. Acesso em: 20 de abril de 2018.

Prefeitura de Dourados, 2018. Disponível em: <http://www.dourados.ms.gov.br/index.php/cidade-de-dourados/>. Acesso em: 19 de abril de 2018.

Sindicato da Habitação – MS (Secovi – MS), 2018. Disponível em: http://www.secovi-ms.com.br/noticias/not_ler.asp?codcat=1&codigo=421. Acesso em: 20 de abril de 2018.

Informativo Trimestral do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados – n. 1 NAPE/FACE/UFGD

Reitor	Liane Maria Calarge
Diretor da FACE	Antonio Carlos Vaz Lopes
Coord. Geral do Núcleo de Pesquisa e Análise Econômica (NAPE)	Jaqueline S. Costa
Elaboração e Editoração	Leandro Vinicios Carvalho
	Gustavo Diniz Zetolis
	Jéssica Cristina Xavier Ruas

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