

## Estudo do Mercado Imobiliário aponta crescimento nos lançamentos e nas vendas em Bauru

Levantamento realizado pelo Secovi-SP e a Robert Zarif Assessoria Econômica analisou o período de janeiro de 2014 a dezembro de 2016

O Estudo do Mercado Imobiliário de Bauru, elaborado pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP em parceria com a Robert Michel Zarif Assessoria Econômica, mostrou que a cidade registrou, entre janeiro de 2014 e dezembro de 2016, um total de 5.937 unidades lançadas e 3.475 vendidas, o equivalente a um crescimento de 7% e 8%, respectivamente, em relação ao levantamento anterior (5.545 lançamentos e 3.210 vendas). O estudo, realizado desde 2012, foi desenvolvido com o objetivo de quantificar e medir o desempenho do mercado de imóveis residenciais novos no município.

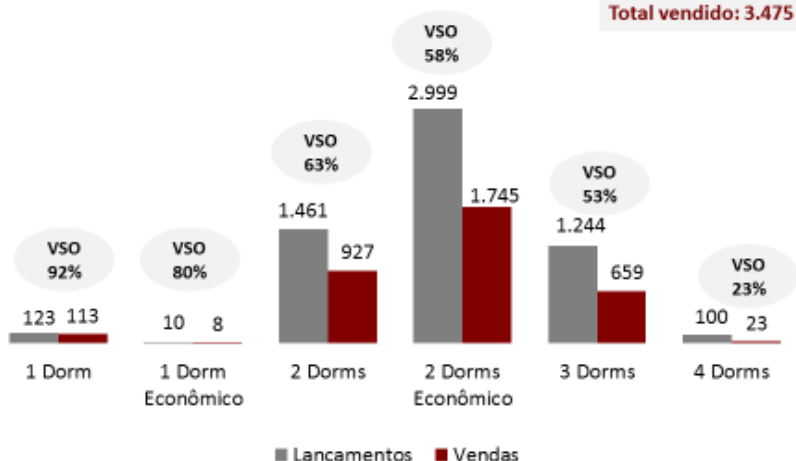
Em termos de lançamentos, os imóveis de 2 dormitórios econômicos corresponderam a 51% do total. Na sequência, vieram os imóveis do mercado tradicional de 2 dormitórios, com 25% do total, e os de 3 dormitórios (21%). Em seguida, aparecem os imóveis de 1 dormitório (2%), 4 dormitórios (2%) e 1 dormitório econômico (0,2%).

### Lançamentos e Comercializações de Imóveis Residenciais

Janeiro/14 a Dezembro/16 (36 meses)

Em Unidades

Total lançado : 5.937  
Total vendido : 3.475



\*Não foram consideradas unidades hoteleiras  
Elaboração: Secovi-SP

$$VSO = \left( \frac{\text{Vendas}}{\text{Lançamentos}} \right)$$

Dos 3.475 imóveis comercializados nos 36 meses analisados, a maior participação também foi de imóveis de 2 dormitórios econômicos (1.745 unidades e 50% do total). O segmento de 2 dormitórios representou 26% e o de 3 dormitórios, 19%. A maior parte dos lançamentos (59%) e das vendas (61%) esteve concentrada entre os imóveis de até R\$ 215 mil.

“O volume de vendas na cidade é considerado sadio e os empresários já preveem um cenário futuro favorável. Os últimos cortes na taxa básica de juros, o aumento do limite de financiamento pelo FGTS e as recentes medidas de ampliação do atendimento da demanda do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) trazem mais confiança ao setor, ajudando a fomentar o mercado imobiliário do município”, analisa Riad Elia Said, diretor Regional do Secovi em Bauru.

**Preço médio** - A média de preço total no período foi de R\$ 195.800,00 (1 dormitório); R\$ 156.395,00 (1 dormitório econômico); R\$ 318.018,00 (2 dormitórios); R\$ 146.721,00 (2 dormitórios econômicos); R\$ 541.119,00 (3 dormitórios); e R\$ 724.748,00 (4 dormitórios). Considerando o preço médio por m<sup>2</sup>, os valores são: R\$ 4.174,00 (1 dormitório), R\$ 4.227,00 (1 dormitório econômico), R\$ 4.773,00 (2 dormitórios), R\$ 3.278,00 (2 dormitórios econômicos), R\$ 5.357,00 (3 dormitórios) e R\$ 5.409,00 (4 dormitórios).

**VGv** – O VGv (Valor Global de Vendas) de imóveis residenciais no período de janeiro de 2014 a dezembro de 2016 totalizou R\$ 915 milhões, 11% superior ao valor apurado no levantamento anterior (R\$ 821 milhões). O destaque ficou por conta dos imóveis de 3 dormitórios, que responderam por R\$ 342 milhões do total, seguidos pelos imóveis de 2 dormitórios (R\$ 271 milhões), 2 dormitórios econômicos (R\$ 261 milhões), 1 dormitório (R\$ 23 milhões), 4 dormitórios (R\$ 17 milhões) e 1 dormitório econômico (R\$ 1 milhão).

**Oferta final** - Descontando o total de unidades vendidas (3.475) do montante lançado no período de 36 meses (5.937), a oferta final em Bauru é de 2.462 imóveis, um crescimento de 5% em relação ao nível de estoque do estudo anterior (2.335 imóveis). Do universo atual, 1.254 unidades são de 2 dormitórios econômicos, 585 unidades de 3 dormitórios, 534 unidades de 2 dormitórios, 77 unidades de 4 dormitórios, 10 de unidades de 1 dormitório e 2 unidades de 1 dormitório econômico.

**Lotes aprovados** – Os loteamentos também estão contemplados no estudo, a partir do levantamento do número de projetos aprovados no Graprohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) nos últimos anos. Em 2016, foram protocolados 644 projetos de loteamentos no Estado de São Paulo, ante os 692 formalizados no ano anterior. Bauru e cidades próximas não tiveram projetos aprovados no Graprohab no ano passado. Em 2015, houve uma aprovação em Agudos, com 127 lotes programados, e outra em Piratininga, com 100 unidades previstas.

“Essa questão representa um importante entrave para o mercado imobiliário de Bauru. Algumas cidades da região aprovaram mais projetos do que nosso município. Dificuldades com a legislação ambiental e tempo de aprovação são fatores de grande preocupação para os empresários do setor e inviabilizam novos investimentos no segmento”, aponta Bruno Pegorin, diretor de Habitação Econômica da Regional Secovi em Bauru.