

## Imóveis de 2 dormitórios lideram lançamentos e vendas em Bauru

*Levantamento analisou o período de janeiro de 2013 a dezembro de 2015*

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, foi desenvolvido para quantificar e medir o desempenho do mercado de imóveis residenciais novos em Bauru. O levantamento mostrou que a cidade registrou, entre janeiro de 2013 e dezembro de 2015, um total de 5.545 unidades verticais lançadas e 3.210 vendidas.

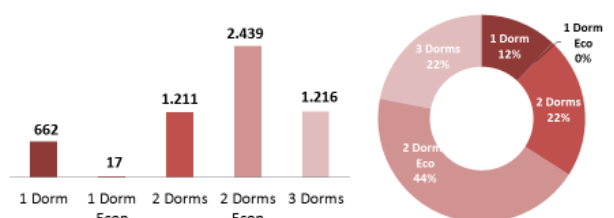
Em termos de lançamentos, destaque para imóveis de 2 dormitórios, que corresponderam a 66% do total. Dessa participação, 44% foram unidades econômicas de até R\$ 145 mil, seguidas por unidades de 3 dormitórios (22%) e 1 dormitório (12%).

Os imóveis de 2 dormitórios também se destacaram entre as vendas no período analisado, respondendo por 61% do total, sendo 44% de unidades econômicas com valores até R\$ 145 mil. Em seguida, aparecem os imóveis de 3 dormitórios, com 21%, e 1 dormitório, com 18% do total.

### Lançamentos de Imóveis Residenciais

Janeiro/13 a Dezembro/15 (36 meses)

Em Unidades

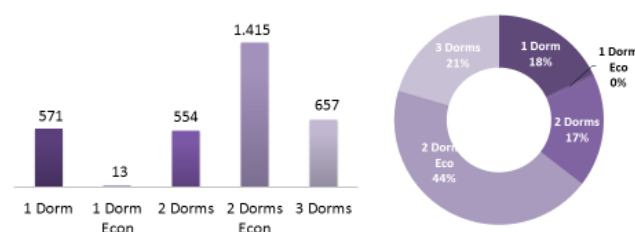


Elaboração: Secovi-SP

### Comercialização de Imóveis Residenciais Novos

Janeiro/13 a Dezembro/15 (36 meses)

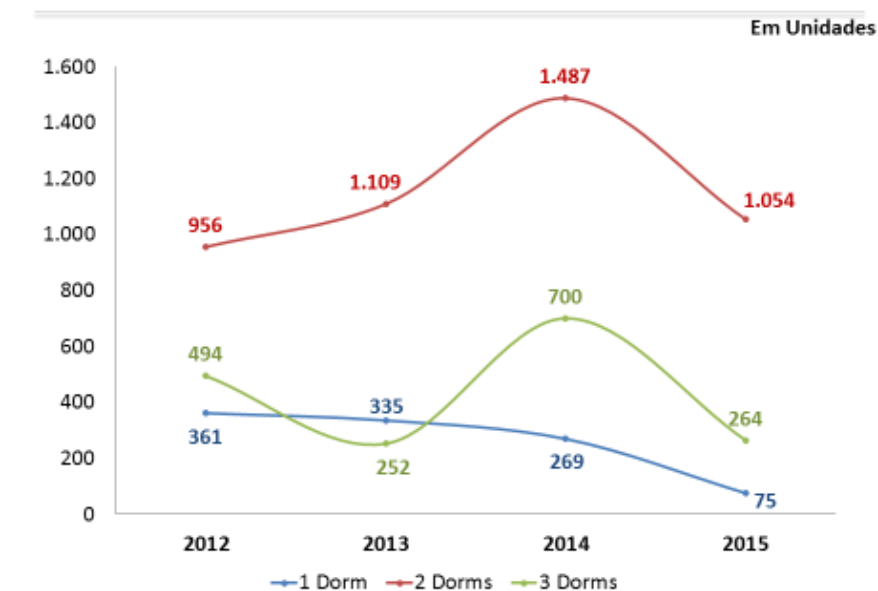
Em Unidades



Elaboração: Secovi-SP

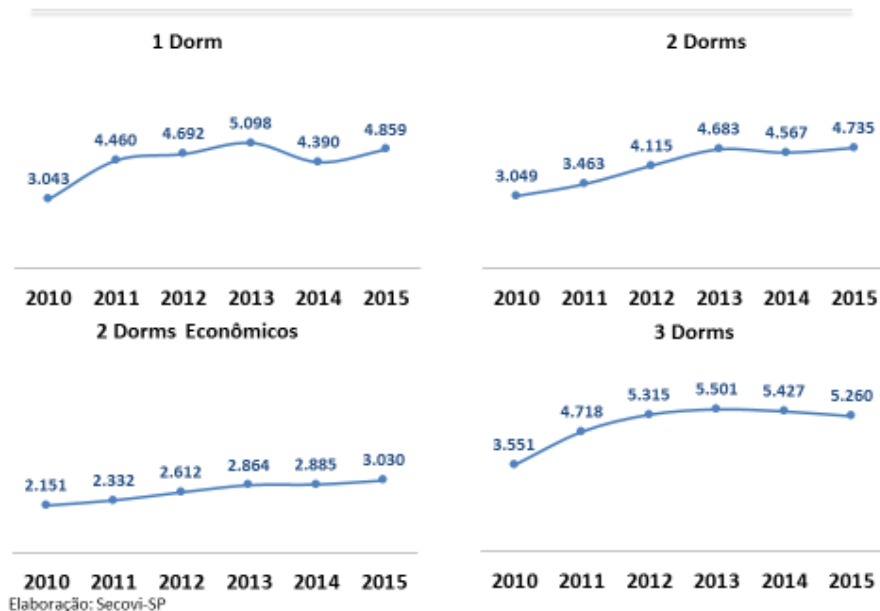
**Oferta final** - O volume de lançamentos em 2014 foi considerado atípico, voltando à estabilidade no período seguinte. O número significativo de imóveis novos que chegaram ao mercado nessa fase justificou o crescimento de 18% na oferta final entre 2014 e 2015, que passou de 1.983 para 2.335 unidades. “Em 2014, houve um recorde de lançamentos em Bauru. Então, é natural termos um estoque maior no período seguinte. No ano passado, houve uma acomodação e a quantidade de novas unidades no mercado voltou ao padrão. Apesar do aumento do percentual, os números absolutos são saudáveis e eram esperados. Importante ressaltar, também, a queda de 14% na oferta final de imóveis de 3 dormitórios, o que demonstra interesse crescente do consumidor por esse segmento”, avalia Riad Elia Said, diretor Regional do Secovi em Bauru.

## Lançamentos de Imóveis Residenciais por Ano



**Preço médio** - Nos 36 meses do estudo, o valor médio do metro quadrado para imóveis de 1 dormitório foi de R\$4,859 mil; R\$ 3,1 mil para os de 1 dormitório econômico; R\$ 4,735 mil para os 2 dormitórios; R\$ 3,03 mil para os de 2 dormitórios econômico; e R\$ 5,260 para os de 3 dormitórios. Em termos de evolução nominal do preço médio por m<sup>2</sup>, o levantamento aponta uma acomodação de valores em todos os segmentos. “Existe um ajuste de preços em todos os segmentos, sem quedas substanciais nem altas relevantes. Os valores estão equilibrados”, afirma Bruno Pegorin, diretor de Economia e Estatística do Sindicato da Habitação em Bauru.

### Evolução Nominal do Preço Médio por m<sup>2</sup> de área privativa (R\$/m<sup>2</sup>)



**VGV** – O Valor Global de Vendas (VGV) de imóveis residenciais no período de janeiro de 2013 a dezembro de 2015 totalizou R\$ 821 milhões. O destaque ficou por conta dos imóveis de 3 dormitórios, que responderam por R\$ 340 milhões do total, seguidos pelos imóveis de 2 dormitórios econômico (R\$ 193 milhões), 2 dormitórios (R\$ 164 milhões), 1 dormitório (R\$ 121 milhões) e 1 dormitório econômico (R\$ 2 milhões).

A distribuição geográfica dos apartamentos continua dentro da normalidade. Os imóveis de 1 dormitório estão concentrados próximos às regiões centrais com maior infraestrutura, transporte, opções de trabalho e de estudo. Já os imóveis de 3 dormitórios estão localizados nas áreas mais tradicionais da cidade e contam com atrativos como elevadores, salões de festas, entre outros. Já as unidades de 2 dormitórios têm distribuição mais abrangente, com opções nas regiões mais valorizadas e metragem maior, e alternativas econômicas. Os imóveis de 2 e 3 dormitórios têm gerado o espraiamento na cidade.

**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 2015, foram protocolados 688 projetos de loteamentos no Estado de São Paulo, ante os 697 formalizados no ano anterior. Bauru teve cinco projetos aprovados no Graprohab em 2013, com um total de 1.009 unidades previstas. Em 2014, houve apenas uma aprovação na cidade, com 281 unidades programadas. Já em 2015, nenhum projeto foi protocolado no município. O estudo reflete a realidade enfrentada pelo setor imobiliário em Bauru, que atualmente tem menos opções de áreas para novos empreendimentos no município e também tem encontrado dificuldades na aprovação de projetos de loteamentos na cidade. Com isso, municípios vizinhos, como Agudos e Piratininga, têm sido opções de novos negócios.