

Imóveis de dois dormitórios lideram os lançamentos e vendas em Bauru

O estudo do Mercado Imobiliário de Bauru elaborado pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP, em parceria com a empresa Robert Michel Zarif Assessoria Econômica, para quantificar e medir o desempenho do mercado de imóveis residenciais novos na região. A pesquisa mostra que a cidade apresentou em dozes meses de Janeiro de 2013 a janeiro de 2014 um total de 1.586 unidades, sendo que 58% foi de 2 dormitórios econômico (unidades com preço até R\$ 145.000,00).

Esse parâmetro demonstra que o Programa Minha Casa Minha Vida continua tendo uma grande importância para o mercado imobiliário de Bauru, com foco nas faixas atendidas pelo programa. Os lançamentos nesse período foram distribuídos conforme quadro abaixo:

Unidades Verticais Lançadas –JAN/13 a JAN/14

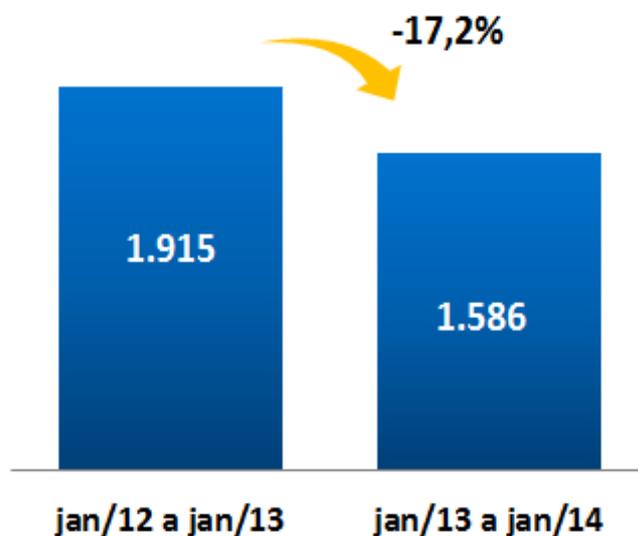
Tipologia	Unid.	% sobre o total
1 Dormitório	208	13%
1 Dorm. Econômico	17	1%
2 Dormitórios	184	12%
2 Dorm. Econômico	925	58%
3 Dormitórios	252	16%
Total	1.586	100%

Com a população jovem da cidade migrando para a fase adulta, a demanda para atender esse público segue cada vez mais expressiva pela produção de imóveis na região. Esse volume surge anualmente em consequência aos novos arranjos familiares, além do déficit habitacional já existente.

Bauru é a 18ª cidade mais populosa do Estado e com importante participação na economia da região centro-oeste, com um total de R\$ 8 bilhões (2011), uma população de 344 mil pessoas (2010), o PIB per capita de R\$ 23 mil. A cidade dispõe de ótima infraestrutura, sendo que as redes de saneamento e de esgoto atendem a 99% e 98% dos domicílios permanentes, respectivamente.

Em comparação com os períodos anteriores houve uma queda de 17,2% em relação ao ano quando foram lançadas 1.915 unidades no período de Janeiro de 2012 a Janeiro de 2013. O que demonstra uma readequação do setor entre lançamentos e remanescentes.

Unidades verticais lançadas – JAN/13 a JAN/14

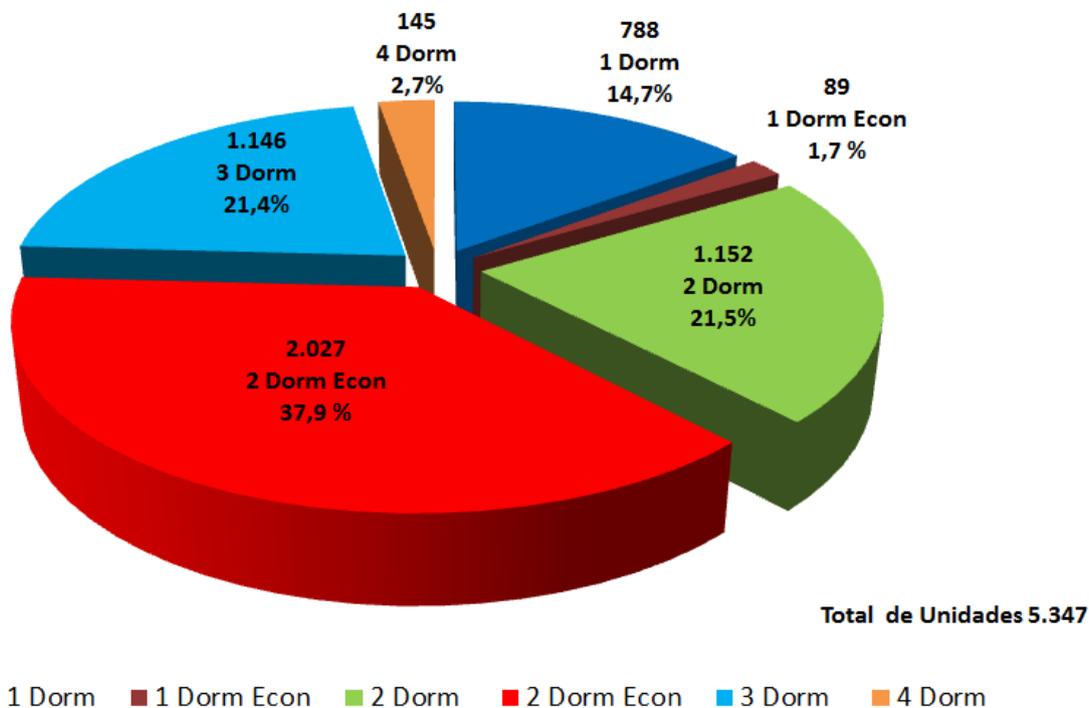


Apesar da importância do Programa Minha Casa Minha Vida, o benefício apresenta sinais que ainda demanda ajustes, principalmente no que tange a faixa de renda, subsídios, taxa de juros e o valor dos imóveis que hoje é de R\$ 145.000,00 para a cidade de Bauru, o que inviabiliza a atuação de uma faixa maior de empresários no programa. "A cidade de Bauru continua atravessando uma boa fase, com obras em muitos lugares. Estamos otimistas, o que percebemos é o que setor continua a apostar em Bauru, mas a cidade poderia crescer mais se houvesse melhores condições no Programa", enfatiza Riad Elia Said, diretor regional do Secovi-SP.

LANÇAMENTOS ACUMULADOS – JAN/11 A JAN/14

Considerando que os dados acumulados no período de janeiro de 2011 a janeiro de 2014, os lançamentos acrescidos dos empreendimentos remanescentes totalizaram 5.347 unidades residenciais verticais. O segmento de 2 dormitórios econômico nesse período, foi o que obteve a maior participação na oferta neste mercado: (37,9% - 2.027 unidades); seguidos por: 2 dormitórios (21,5% - 1.152 unidades); 3 dormitórios (21,4% - 1.146 unidades); 1 dormitório (14,7% - 788 unidades); 4 dormitórios (2,7% - 145 unidades) e 1 dormitório econômico (1,7 - 89 unidades).

Unidades verticais lançadas – Análise por produto

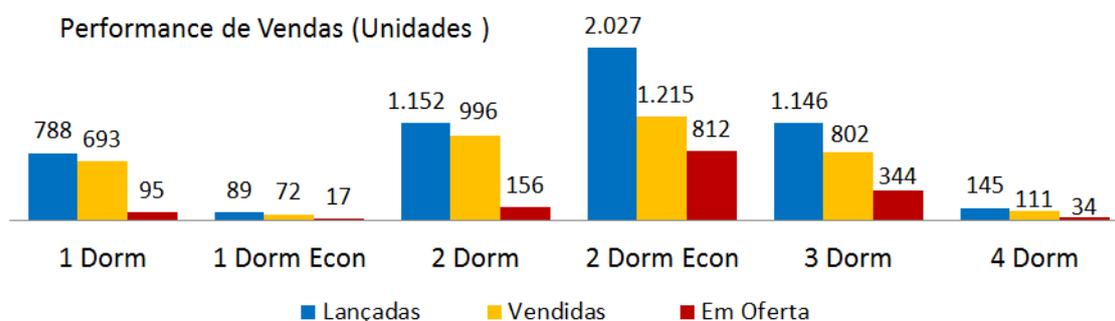
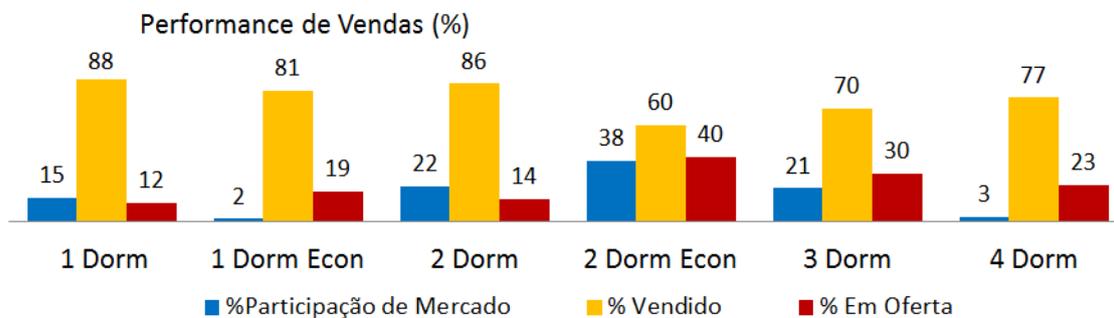


DESEMPENHO DE VENDAS

Comercialização por produto

No período do estudo (Jan/11 a Jan/14) foram constatadas 3.899 unidades residenciais comercializadas, com destaque para o segmento de 1 dormitório que obteve a melhor performance relativa de venda, com 88% das unidades comercializadas. Por outro lado o segmento de 2 dormitórios econômico que se destacou, com um total de 1.215 unidades comercializadas no período.

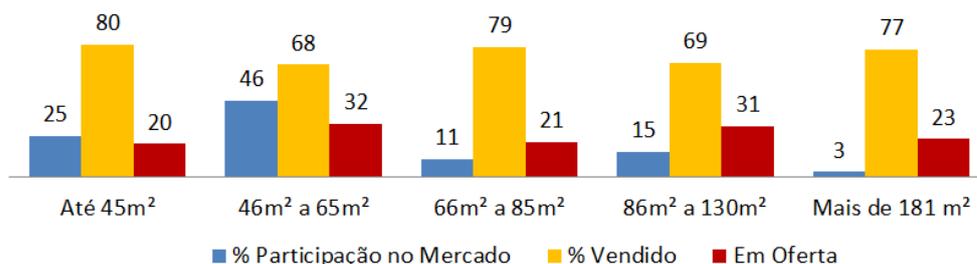
Vendas de Unidades Residenciais de Bauru – Por dormitórios



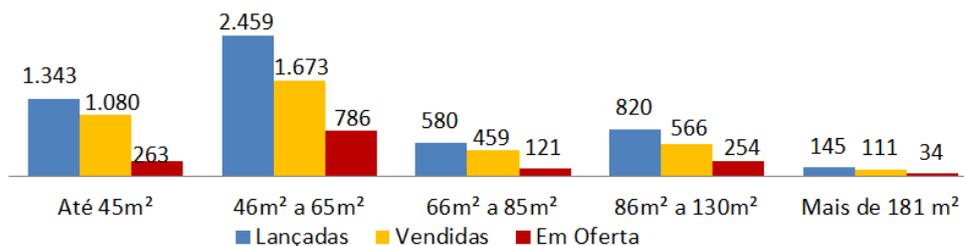
Comercialização por tamanho

Na análise por tamanho do imóvel, observou-se que a curva de demanda inicia-se no intervalo de até 45 m², alcança o pico no intervalo de 46 m² a 65 m² e diminui no intervalo seguinte, 66 m² a 85 m². O intervalo de pico (46 m² a 65 m²) representou 46% dos lançamentos e comercializou 1.673 unidades no período.

Vendas de Unidades Residenciais de Bauru – Por tamanho (Área útil)



Participação de Vendas (Unidades)



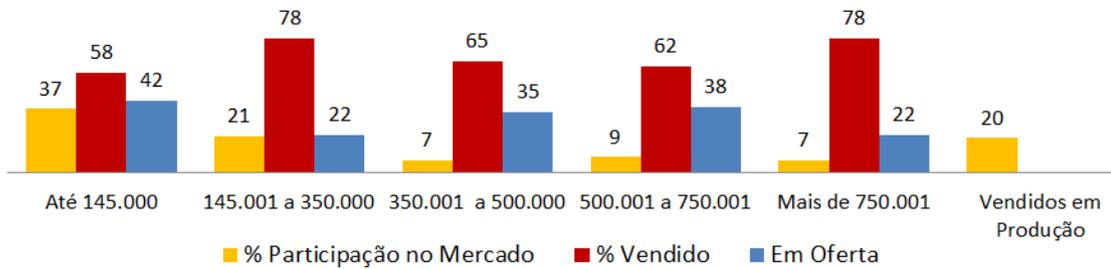
Comercialização por preço de venda

A avaliação por preço de venda destaca o segmento de imóveis de R\$ 145.001,00 a R\$ 350.000,00, que obteve o melhor desempenho relativo de venda, com 78% das unidades comercializadas. Já na faixa de preço de até R\$ 145.000,00 se destacou, com um total de 1.167 unidades comercializadas no período.

Segundo Said, ainda há espaço para o crescimento de imóveis enquadrados na faixa de preço de R\$ 145.001,00 a R\$ 350.000,00, no entanto, o alto custo dos terrenos e a demora na aprovação de projetos, junto aos órgãos públicos têm constituído barreiras para a expansão desse segmento. “Neste mesmo período, três grandes loteamentos residenciais de médio e alto padrão foram lançados, mas mesmo não participando dos números desta pesquisa, justificam ligeira redução nas vendas de apartamentos residenciais”, finaliza.

Vendas de Unidades Residenciais de Bauru – Por faixa de valor

Performance Vendas (%)



Participação de Vendas (Unidades)

