

Apartamentos econômicos são destaque em Bauru

Localizada em posição estratégica, no coração do Estado de São Paulo, a cidade de Bauru tem passado por grande desenvolvimento nos últimos anos. Para o setor imobiliário, esse crescimento tem sido impulsionado, principalmente, pelo lançamento de imóveis econômicos.

Entre janeiro de 2012 e janeiro de 2013, foram lançados 1.915 imóveis residenciais em condomínios no município, todos em empreendimentos verticais. Desse total, 40% é do segmento econômico (704 unidades). Com relação ao número de dormitórios, o destaque é o segmento de 2 dormitórios, com 1.068 unidades lançadas.

Os dados fazem parte do Estudo do Mercado Imobiliário de Bauru, elaborado pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação) e pela Robert Michel Zarif Assessoria Econômica Ltda., com o objetivo de quantificar e medir o desempenho de comercialização de residências novas em condomínios na região.

De acordo com o levantamento, os lançamentos de imóveis nos 12 meses foram distribuídos conforme os dados abaixo:

1 dormitório: 289 unidades lançadas (15,09%)
1 dormitório econômico: 72 unidades lançadas (3,76%)
2 dormitórios: 366 unidades lançadas (19,11%)
2 dormitórios econômico: 702 unidades lançadas (36,66%)
3 dormitórios: 486 unidades lançadas (25,38%)
4 dormitórios: não houve lançamentos
Total: 1.915 unidades lançadas

Uma peculiaridade do setor imobiliário em Bauru é a grande quantidade de lançamentos de imóveis de 1 dormitório, com proporção bem superior aos demais municípios do interior nos quais o Secovi-SP também realiza levantamento. Essa característica evidencia o perfil do município de centro estudantil.

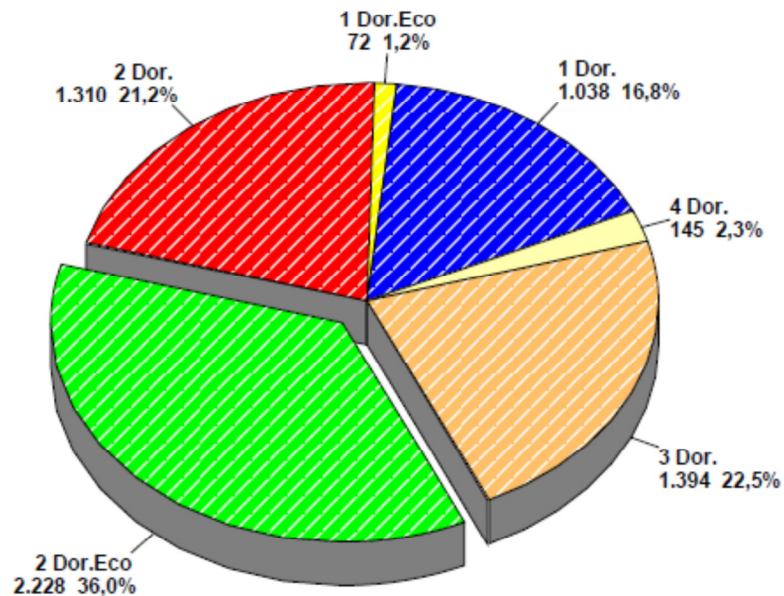
Lançamentos acumulados – jan/10 a jan/13

Considerando-se todo o período de estudo, de janeiro de 2010 a janeiro de 2013, o total de unidades lançadas, acrescido dos empreendimentos remanescentes, é de 6.187 imóveis em condomínios. O segmento de 2 dormitórios econômico teve a maior participação na oferta, com 36% (2.228 unidades). Na sequência, estão os segmentos de 3 dormitórios, com 22,5% (1.394 unidades) e o tradicional de 2 dormitórios, com 21,2% (1.310 unidades).

De acordo com o levantamento, no período citado não foram registrados lançamentos e remanescentes de unidades residenciais horizontais, portanto a análise refere-se apenas a unidades verticais.

Bauru-Residenciais Verticais-Análise por Produto-Janeiro/2013

Unidades Lançadas - Período: Janeiro/2010 a Janeiro/2013



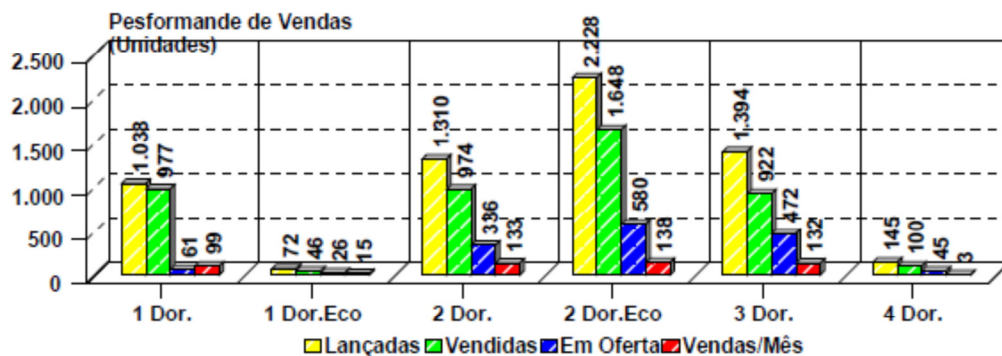
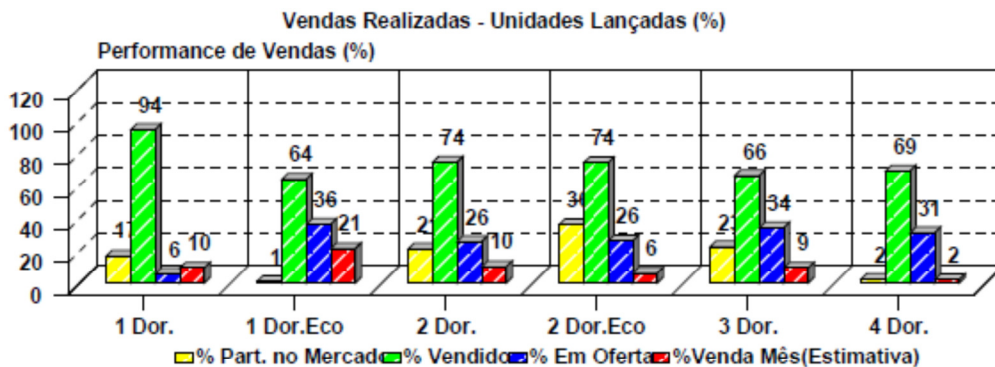
Performance de vendas

Comercialização por Produto

Muitos fatores influenciam na decisão da compra do imóvel, e o número de dormitórios é um dos mais importantes, pois é necessário conciliar a quantidade de dormitórios com os números de pessoas que irão habitar o novo imóvel.

Em Bauru, na análise de vendas dos últimos três anos, observou-se que o segmento mais significativo foi o de 2 dormitórios: somando-se as unidades tradicionais com as econômicas, a participação de mercado é de 57%. Já na análise de absorção, o segmento de 1 dormitório econômico teve a melhor performance relativa, de 21% ao mês.

3auro-Residenciais Verticais-Análise por Produto-Janeiro/2013



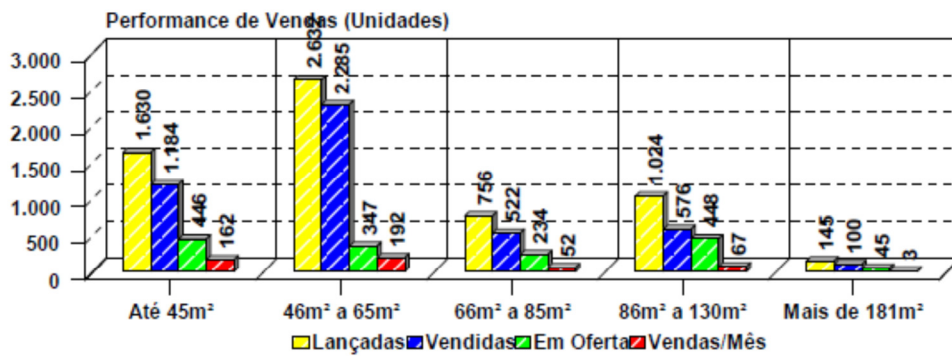
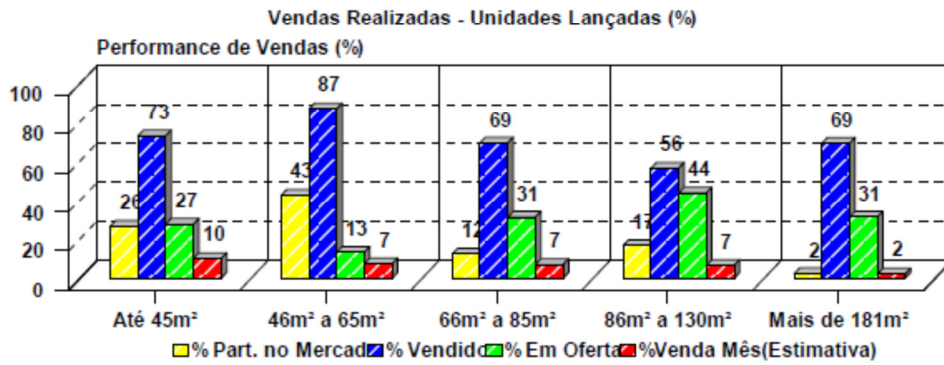
Robert Michel Zarif - site:www.robertzarif.com.br - e-mail:rmz@bignet.com.br - Fone:(13) 3284-3817

Comercialização por tamanho

Um fator importante que devemos considerar no tamanho do imóvel é o número de pessoas nas famílias, que tem diminuído cada vez mais, segundo dados levantados pelo IBGE. Os imóveis também são cada vez mais planejados, graças à utilização de softwares e de modernas técnicas de engenharia, que permitem um melhor aproveitamento do espaço.

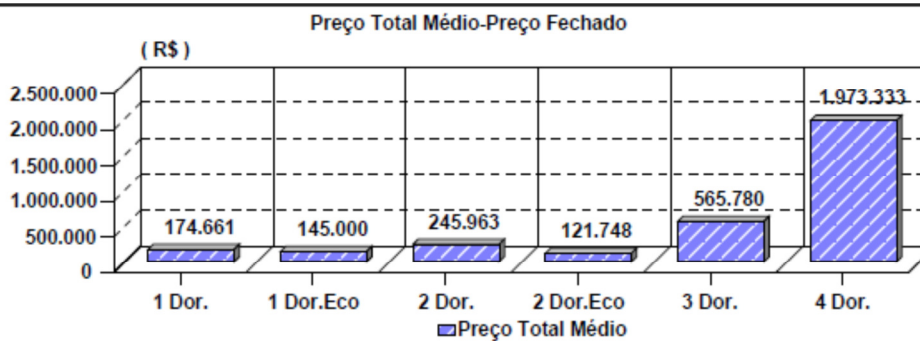
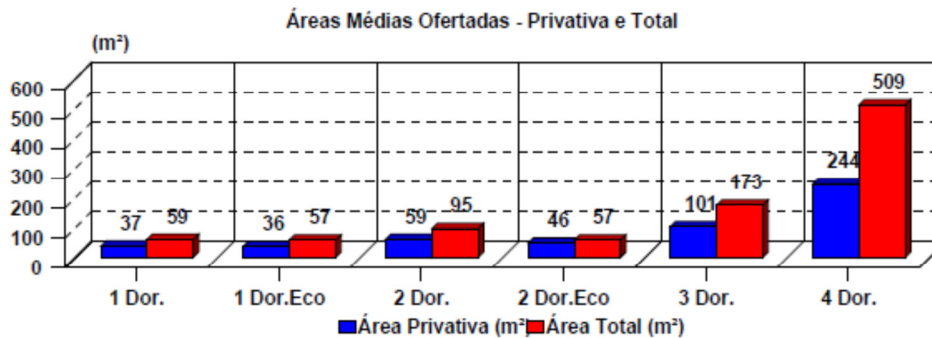
Diante desses fatores, podemos verificar que, no estudo, o maior número de lançamentos foi observado no segmento de imóveis com tamanhos de 46 a 65m², com 43% do mercado e um giro médio relativo de 7% ao mês. Na sequência, está o segmento de até 45m², com 1.630 lançamentos e giro médio relativo de 10% ao mês.

3auru-Residenciais Verticais-Análise por m² Privativo-Janeiro/2011:



O gráfico abaixo revela que a metragem média dos imóveis varia de acordo com o número de dormitórios.

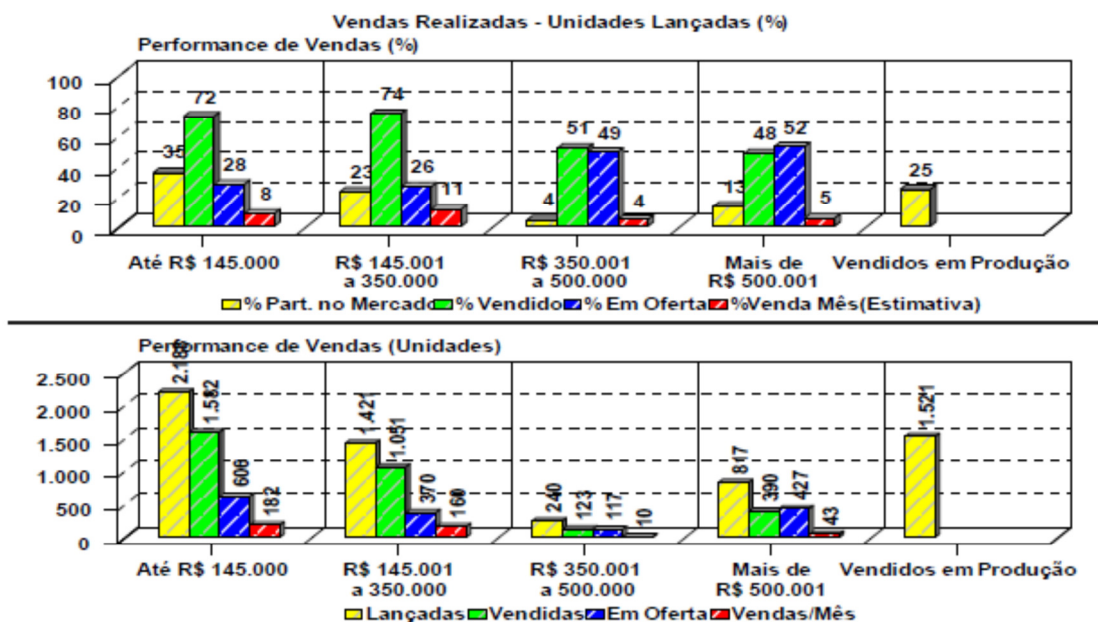
3auru-Residenciais Verticais-Análise por Produto-Janeiro/2013



Comercialização por preço de venda

Na análise pelo preço de venda, a maior demanda está nos segmentos iniciais, de até R\$ 145 mil e de R\$ 145 mil a R\$ 350 mil. Esses dois segmentos, juntos, participam com 58% do mercado e têm retorno médio relativo de 8% ao mês e 11% ao mês, respectivamente.

Bauru-Residenciais Verticais-Análise por Preço de Venda-Janeiro/2013



Preço por m² praticado

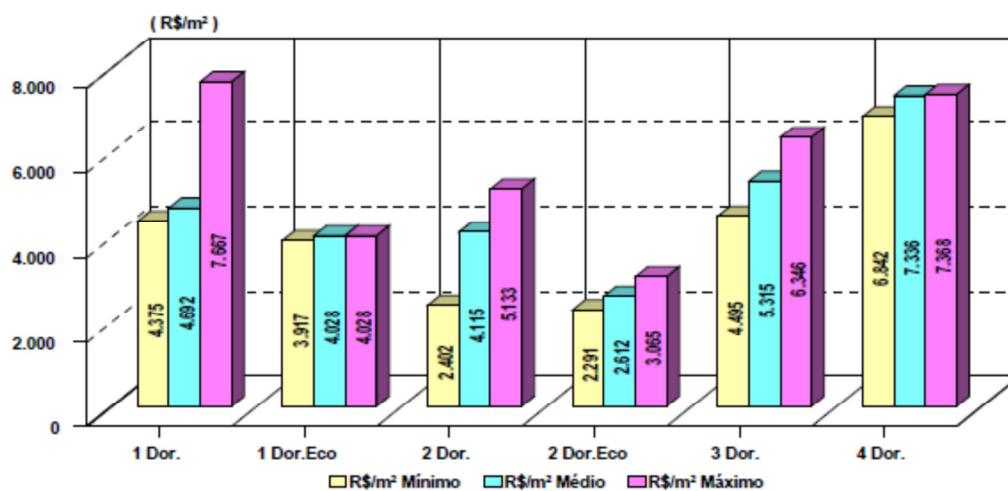
O valor médio do m² na região, no período, ficou em:

- 1 dormitório: R\$ 4.692,00
- 1 dormitório econômico: R\$ 4.028,00
- 2 dormitórios: R\$ 4.115,00
- 2 dormitórios econômico: R\$ 2.612,00
- 3 dormitórios: R\$ 5.315,00
- 4 dormitórios: R\$ 7.336,00

Por Tipologia

Bauru-Residenciais Verticais-Análise por Produto-Janeiro/2013

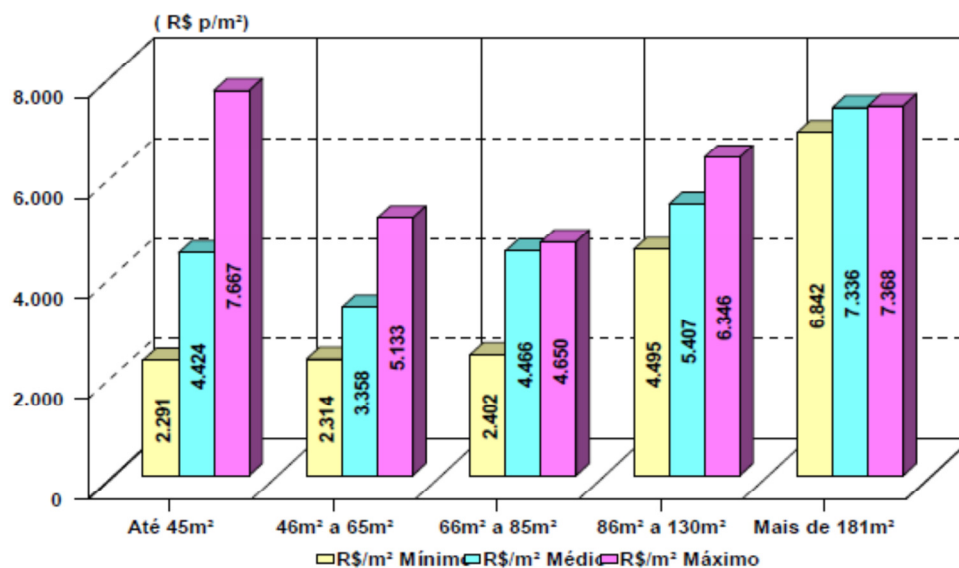
Preço Médio Fechado Nominal (Tabela) p/m² Privativo



Por Tamanho

Bauru-Residenciais Verticais-Análise por m² Privativo-Janeiro/2013

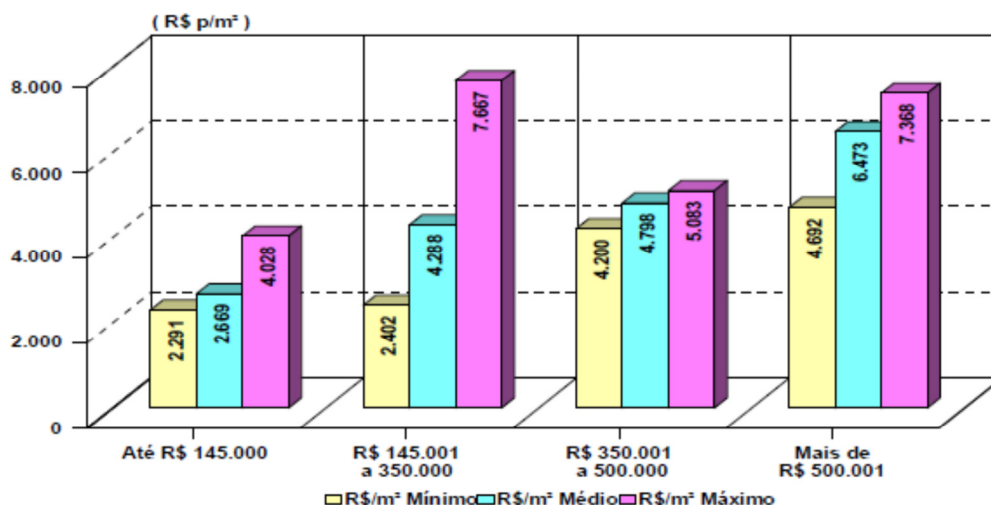
Preço Médio Fechado Nominal (Tabela) p/m² Privativo



Por Preço de Venda

Bauru-Residenciais Verticais-Análise por Preço de Venda-Janeiro/2013

Preço Médio Fechado Nominal (Tabela) p/m² Privativo



Imóveis econômicos

O programa Minha Casa, Minha Vida influenciou o mercado imobiliário no País inteiro, criando um novo segmento denominado “imóveis econômicos”, composto pelas unidades com faixa de preço de até **R\$ 145.000,00**. Os imóveis enquadrados nesta faixa do programa contam com subsídios que permitem à população de menor renda adquirir um imóvel próprio.

Os imóveis acima de **R\$ 145.000,00** foram chamados, no levantamento, de padrão normal, pois estão nas faixas em que o SFH (Sistema Financeiro da Habitação) atua. Os imóveis com valores até R\$ 500.000,00 podem ser financiados com recursos provenientes da poupança, que oferecem taxa média de juros de 9% a 11% a.a. e prazo máximo de até 35 anos.