



Boletim da Conjuntura Imobiliária

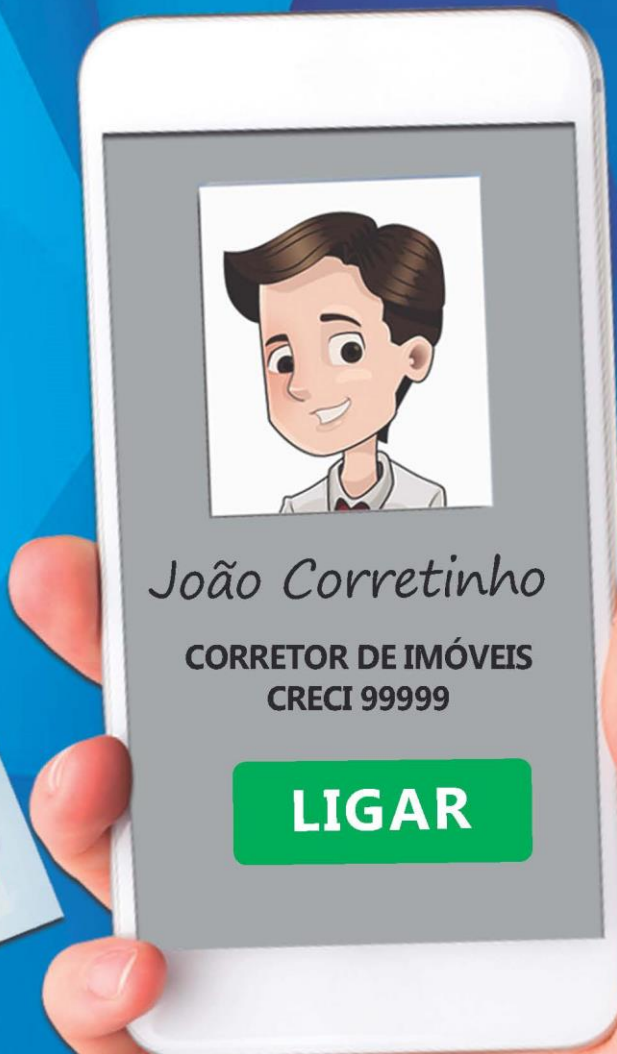
FEVEREIRO 2018

Amostra: janeiro de 2018

VAI COMPRAR, VENDER OU ALUGAR?

Tenha em mãos o
telefone do seu
Corretor de Imóveis.

Se tem CRECI,
o brasileiro confia.



Esta é a nova Cédula de Identidade
Profissional do Corretor. Exija este documento.

*Acesse www.crecidf.gov.br e saiba como
escolher o seu Corretor de Imóveis.*

Siga-nos nas
redes sociais:



CRECI 8ª Região - Distrito Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

Este Conselho vale a pena conferir

Setor de Diversões Sul, bloco A,
Nº 44, Edifício Boulevard Center,
sala 401/410, Brasília/DF.
61.3321.1010 ou 99943.1990
ouvidoria@crecidf.gov.br
www.crecidf.gov.br

Sumário

Introdução	4	7. Oferta de Imóveis no Distrito Federal.....	20
Visão do Presidente	5	7.1. Comercialização	22
Economia	6	7.1.1. Imóveis residenciais à venda	23
1. Cenário Nacional	7	7.1.2. Imóveis comerciais à venda	28
2. Distrito Federal	7	7.2. Locação	30
2.1. Emprego.....	8	7.2.1. Imóveis residenciais para locação	31
3. Inflação	8	7.2.2. Imóveis comerciais para locação	34
3.1. IPCA	8	8. Índice SECOVI	36
3.2. IGP-M	10	8.1. Comercialização	36
4. Cenário de Crédito.....	11	8.2. Locação	37
4.1. Taxa de juros.....	11	Informações Técnicas	38
4.2. Operações de Crédito	13	Coordenação e Execução	38
Conjuntura Imobiliária	15	Contato.....	39
5. Construção Civil.....	16	Equipe Técnica.....	39
6. Rentabilidade Imobiliária.....	16		
6.1. Rentabilidade Residencial ..	17		
6.2. Rentabilidade Comercial	18		



Introdução

O estudo realizado neste boletim tem objetivo de ser um insumo para pesquisa e análise da conjuntura do mercado imobiliário no Distrito Federal. Espera-se que estudantes, imobiliárias, corretores, pesquisadores, investidores e interessados na compra, venda ou aluguel de imóveis possam extrair deste estudo empírico informações que lhes sejam úteis.

Em razão disto, é acrescentada à análise dos dados um perfil macroeconômico do país e da região, apresentando na primeira parte do trabalho dados da atividade econômica, dos índices de preços e do sistema financeiro nacional. Em seguida, encontram-se índices acerca do mercado imobiliário em geral e da oferta de imóveis no Distrito Federal, em que podem ser encontrados o volume de ofertas, preços por metro quadrado bem como valores medianos dos imóveis contemplados por tipo e região. Por fim, obtém-se uma análise de séries históricas, promovendo comparações temporais. Esta análise é feita graças à consolidação da base de dados, o que permite apresentar índices com segurança estatística.

Aos interessados apenas nas informações chave, há a versão mais sucinta e **comercial deste estudo imobiliário, também realizada pela Econsult em parceria com o SECOVI/DF, distribuída virtualmente no portal do sindicato (www.secovidf.com.br).**

Visão do Presidente

Inserir Texto



Presidente:
Carlos Hiram Bentes David

An aerial, high-angle photograph of a city, likely Rio de Janeiro, showing a large stadium (Maracanã) in the foreground and a dense urban area extending to the water in the background. The image is dark and monochromatic, with the word 'Economia' overlaid in white text.

Economia

1. Cenário Nacional

De acordo com dados do IBGE, a economia brasileira no terceiro trimestre de 2017 apresentou crescimento de 1,4%, em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Segundo o relatório Focus publicado dia 2 de fevereiro, a projeção de crescimento do PIB para esse ano é de 2,70%.

Quanto à inflação, o mês de janeiro apresentou aumento de 0,29% no índice geral. A previsão do relatório Focus é que em 2018 a inflação no ano seja 3,94%.

O desemprego caiu 0,6 ponto percentual em relação ao último trimestre, fechando em 11,8%. A média anual de 2017 foi de 12,7%.

Tanto o crescimento econômico (PIB) como a queda de 0,6 ponto percentual na taxa de desemprego indicam que a economia brasileira vem se recuperando de forma lenta, porém gradual.

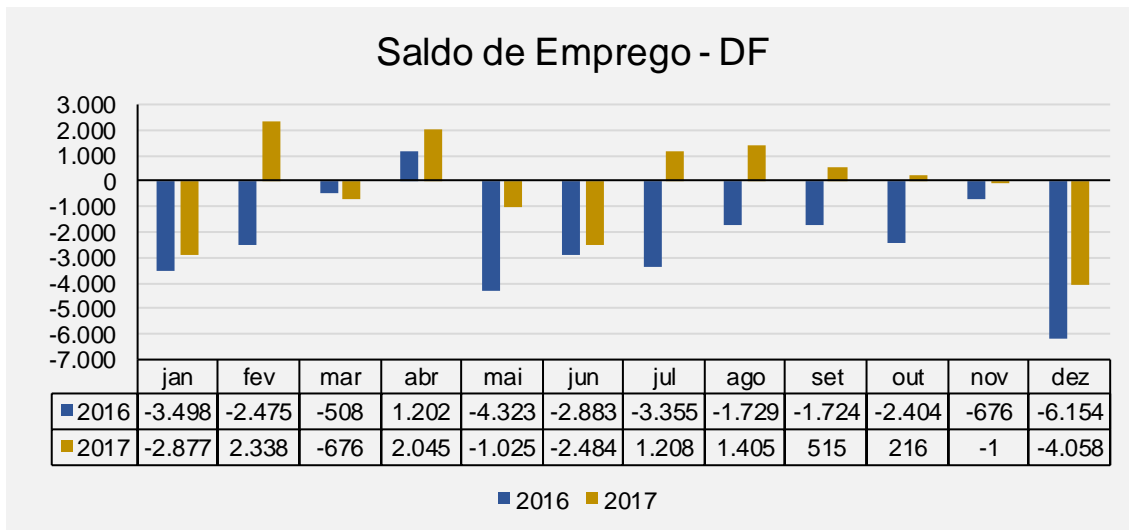
2. Distrito Federal

A economia local tem apresentado reação mais lenta em comparação ao observado no nível nacional. Conforme o Idecon, a atividade econômica caiu 0,5% no terceiro trimestre em comparação ao mesmo período do ano de 2016 em face ao crescimento de 1,4 a nível nacional. Isso indica um descolamento entre a atividade local e observada no nível nacional.

Conforme o Boletim de Conjuntura do Distrito Federal, a agropecuária, a

indústria extrativa mineral e alguns segmentos da indústria da transformação foram os que impulsionaram o PIB nacional no terceiro trimestre. No entanto, esses setores apresentam participação pouca expressiva na economia do Distrito Federal. Por exemplo, a agropecuária teve crescimento de 7,1%, mas ela representa apenas 0,3% do PIB local. Isso explica o descolamento entre a atividade local e nacional.

2.1. Emprego



Fonte: Caged - MTE; Elaboração: Econsult.

Apesar desse resultado, a atividade do Distrito Federal em 2017 apresentou melhora quando comparado à 2016. O gráfico acima ilustra o saldo de contratações e demissões da Unidade da Federação. Com exceção de março, todos os demais meses apresentaram saldo maior de contratações em relação a 2016. A

partir do segundo semestre, os dados apontam estabilização e uma certa melhora do mercado de trabalho. A queda observada em dezembro é sazonal e nesse período encerra-se a produção para vendas de fim de ano e a construção reduz seu ritmo devido às chuvas.

3. Inflação

Os índices de preços utilizados nesse boletim para mensurar a inflação serão: o IPCA, pois é o principal indicador utilizado pelo Banco Central do Brasil para

controle da meta inflacionária e o IGP-M, devido sua importância para o mercado imobiliário.

3.1. IPCA

O IPCA mede a inflação de um conjunto de bens e serviços comercializados no varejo, tendo como base a variação dos preços das cestas de consumo das famílias que possuem rendimento mensais de 1 a 40 salários mínimos, qualquer seja a fonte desses rendimentos e que residem nas áreas

urbanas das regiões de abrangência.

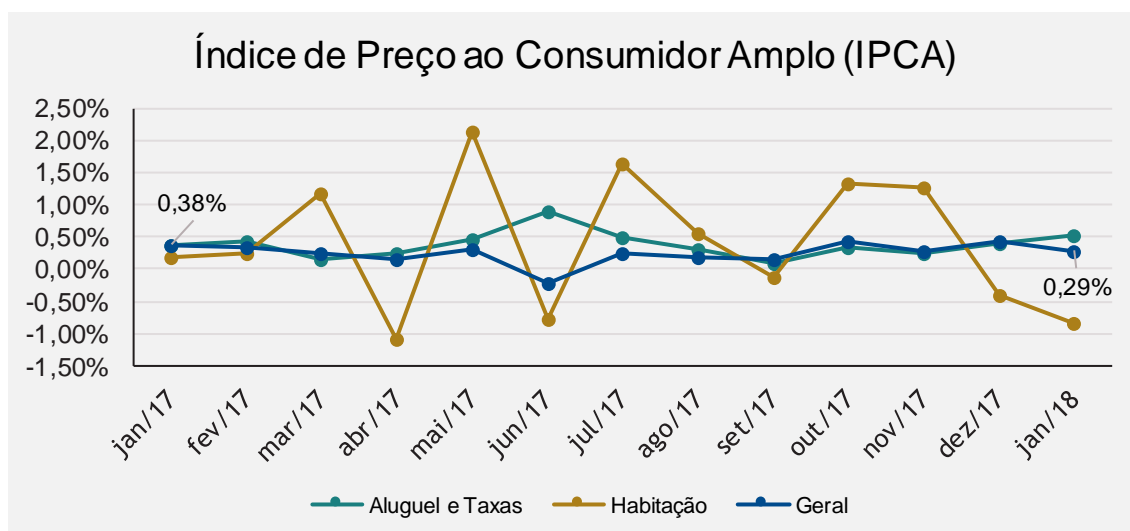
De acordo com dados do IBGE, a variação mensal do IPCA, em janeiro de 2018, foi de 0,29%. Em comparação ao mês anterior houve desinflação¹, visto que os preços estão aumentando à taxas inferiores.

O grupo Habitação apresentou

¹ Desinflação: Redução da variação da taxa de inflação.

deflação² de 0,85% e o subgrupo Aluguel e Taxas sofreu aumento de 0,51% nos preços de seus itens.

O gráfico a seguir apresenta a série histórica do Índice Geral, do grupo Habitação, e do subgrupo Aluguel e Taxas.



Fonte: IBGE; Elaboração: Econsult.

De acordo com o IBGE e com o Banco Central, o aumento de 0,29% no IPCA foi o menor valor computado desde o Plano Real, em 1994.

Como esse índice é utilizado para controle da meta inflacionária, sua desaceleração no acumulado em 12 meses de 2,95%, em dezembro, para 2,86%, em janeiro, fez com que esse indicador se distanciasse do piso da meta que é de 3%.

A meta inflacionária é estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN). Na última reunião do conselho foi estabelecida que o centro da meta é de 4,5%, podendo variar 1,5 ponto percentual tanto para cima como para baixo.

Segundo a projeção do relatório Focus, o IPCA acumulado de 2018 ficará abaixo do centro da meta apresentando valor de 3,94%³.

Na tentativa de atingir a meta inflacionária, o Banco Central se mantém reduzindo a taxa de juros, na tentativa de que dessa forma, seja promovida uma expansão monetária, que tende aumentar o nível de preços da economia.

Com a retomada gradual da economia é provável que a inflação se aproxime da meta estabelecida. Caso contrário, segundo relatório do Copom, o Banco Central continuará diminuindo os juros.

² Deflação: Queda generalizada dos preços. A variação percentual do índice de preço apresenta resultado negativo.

³ Relatório de 2 de fevereiro. Os relatórios posteriores apresentam valores próximos.

3.2. IGP-M

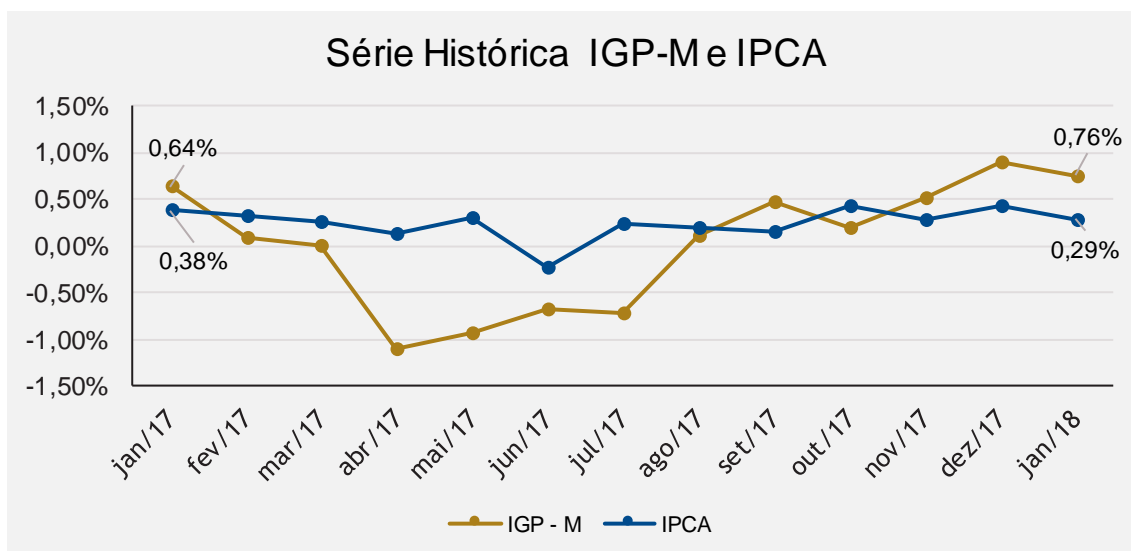


Figura 1 Fonte: IBGE e FGV IBRE; Elaboração: Econsult.

Outro importante indicador da inflação é o IGP-M, principalmente para o setor imobiliário, pois é utilizado na correção de contratos de aluguel imóveis residenciais e comerciais, além de ser indexador de algumas tarifas.

A elaboração desse índice leva em conta três outros indicadores, o Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA), o Índice de Preços ao Consumidor (IPC) e o Índice Nacional de Custo da Construção de Mercado (INCC- M).

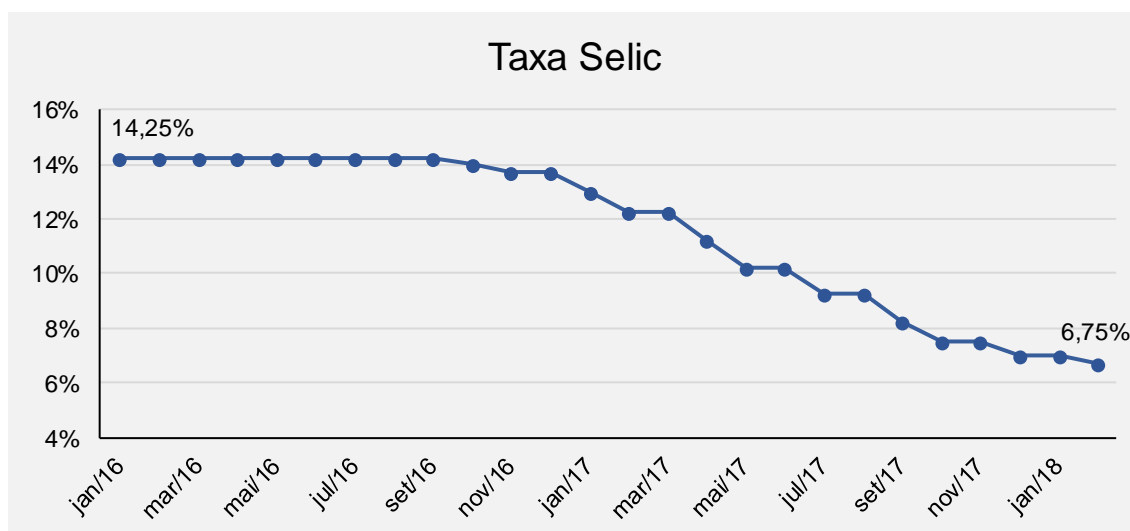
Seus pesos são de 60%, 30% e 10%, respectivamente. No mês de janeiro o IPA apresentou variação de 0,91%, o IPC de 0,66% e o INCC-M de 0,26%.

No mês de janeiro o IGM-M apresentou valor de 0,76%, sendo inferior ao mês anterior.

Como o IGP-M reajusta o preço dos aluguéis, as variações desse índice causam impacto no IPCA, pois o preço do aluguel também é levado em consideração no custo de vida do consumidor mensurado pelo IPCA.

4. Cenário de Crédito

4.1. Taxa de juros

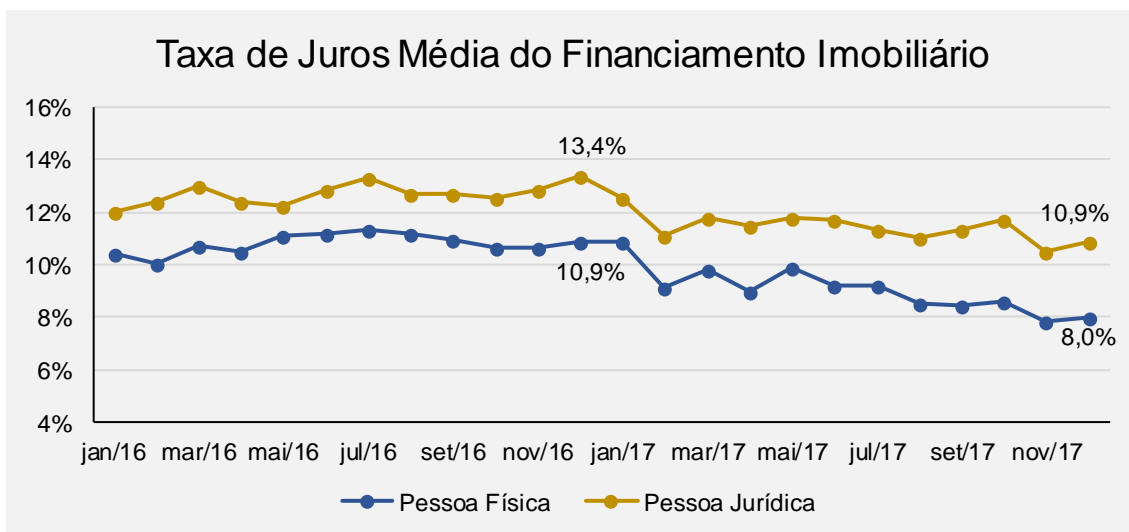


Fonte: BCB; Elaboração: Econsult.

Na última reunião do Conselho de Política Monetária (Copom), a taxa Selic foi fixada em 6,75% ao ano. Essa é a menor taxa de juros desde 1986 quando foi iniciada a série histórica. Entre os fatores que contribuíram para esta decisão estão a inflação baixa e cenário externo favorável. Segundo comunicado do Banco Central, a taxa poderá vir a cair na próxima reunião caso as expectativas

de inflação permanecerem baixas, a atividade econômica se mostrar fraca, ou o cenário econômico apresentar pouco risco (internamente e externamente).

Apesar dessa queda, a Selic está abaixo do que é considerado o seu nível natural. Desta forma, a política monetária é expansionista e estimula a retomada do crescimento.



O impacto disso no mercado financeiro é a redução da rentabilidade das aplicações de renda fixa, uma vez que a rentabilidade delas estão atreladas aos títulos públicos cuja a rentabilidade é determinada pela Selic. Além disso, aplicações que tem rendimentos atrelados ao CDI (Certificado de Depósito Bancário), como CDB, LCI e LCA, também terão seu rendimento reduzidos, uma vez que a Selic o afeta diretamente⁴.

Isso faz com que investidores mais conservadores tenham que migrar

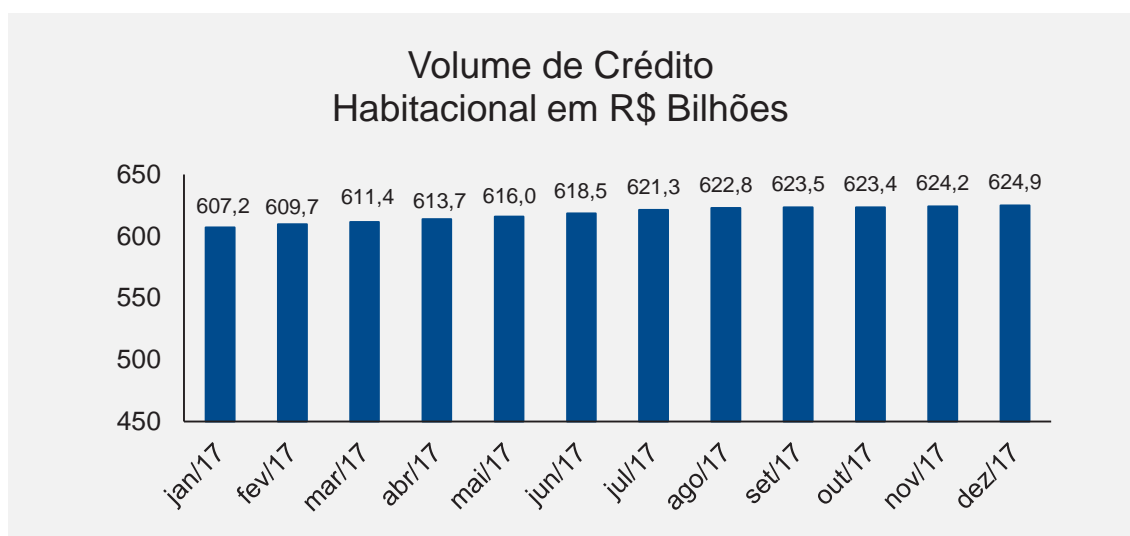
para investimentos mais arriscados para obter melhor rentabilidade.

Por outro lado, os bancos têm incentivos para reduzir a taxa de juros. No gráfico acima, pode-se observar a redução da taxa de juros médio para pessoa física e jurídica ao longo de 2017. Isso somado ao retorno à melhora do mercado de trabalho tem o potencial de elevar o montante de financiamentos e, conseqüentemente, a retomada do setor imobiliário, tanto a nível nacional, quanto a nível local.

⁴ A Selic estabelece a meta para os juros interbancários, portanto, a queda da Selic implica redução dos juros dos empréstimos

interbancários e, conseqüentemente, a queda da taxa do CDI.

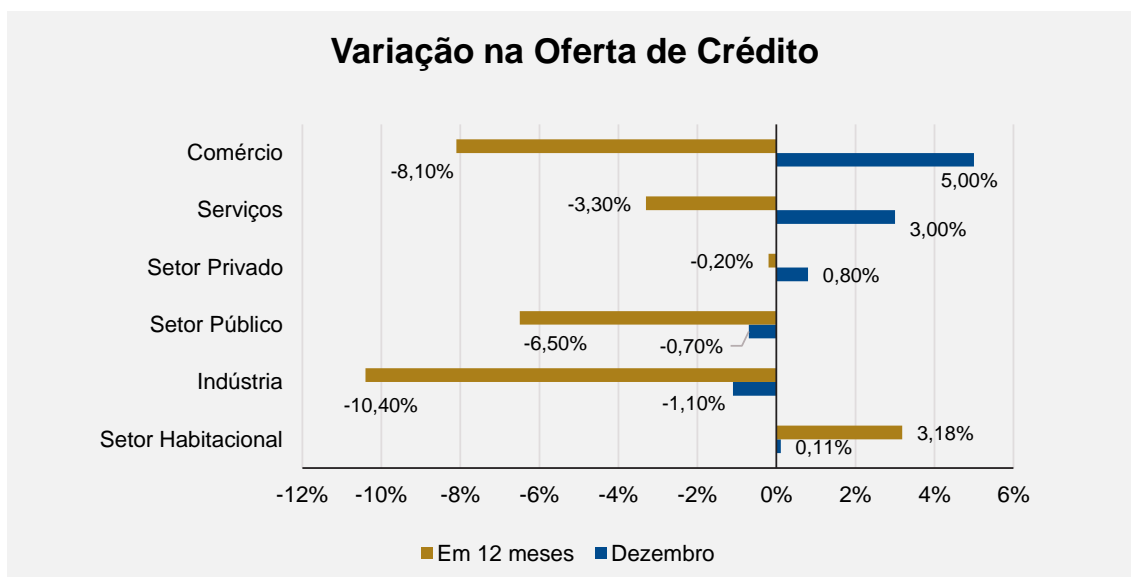
4.2. Operações de Crédito



Fonte: BCB, Indicadores Econômicos; Elaboração: Econsult.

O gráfico acima ilustra o volume total de crédito habitacional no Brasil no ano de 2017. Houve aumento do montante das operações de crédito em todos os meses quando comparado com o mesmo período do ano anterior, essa variação ocorreu mais rapidamente nos primeiros meses do ano. Em janeiro houve aumento de 5,75%, ao passo que essa taxa caiu para 3,18% em dezembro.

Além disso, com exceção do mês de outubro, que apresentou queda (-0,01%), todos os demais meses de 2017 obtiveram crescimento do crédito em comparação ao mês anterior. Tudo isso indica a recuperação consistente do crédito habitacional no nível nacional.



Fonte: BCB, Indicadores Econômicos; Elaboração: Econsult.

O crédito no setor habitacional, aumentou 0,11% em dezembro em comparação a mês anterior, já no acumulado de 12 meses o crédito aumentou 3,18% contra 3,92% no mês anterior.

Nas atividades de comércio, serviços⁵ e indústria as variações, em relação ao mês anterior, foram respectivamente, 5,00%, 3,00% e -1,10%. No setor privado houve aumento de 0,80% e o setor público apresentou queda 0,70% no crédito.

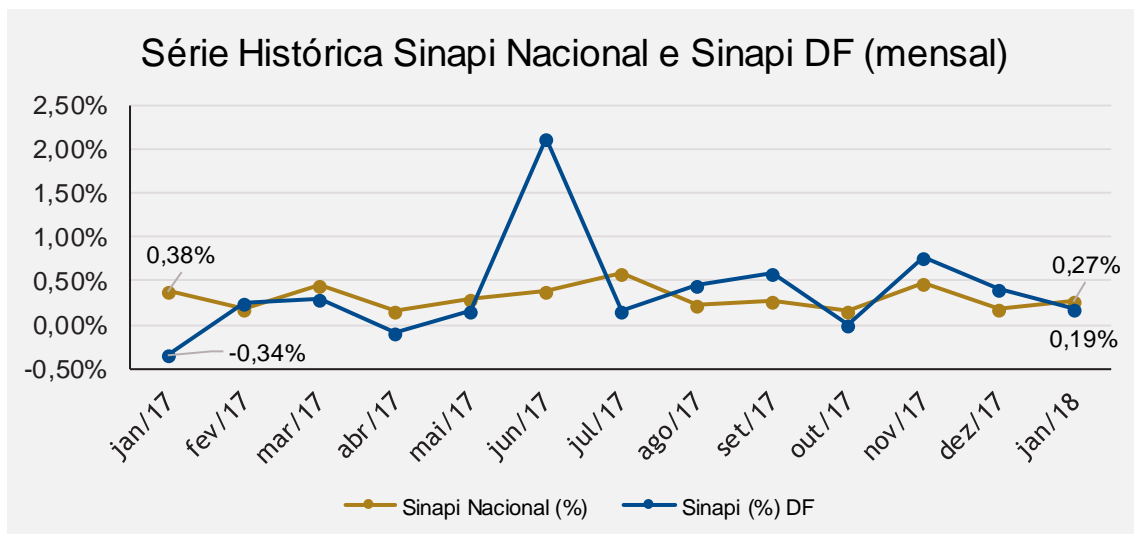
No acumulado de doze meses, as variações no crédito nas atividades de comércio, serviços e indústria foram respectivamente, - 8,10%, - 3,30% e - 10,40%. O setor privado como um todo acumulou queda de 0,20% e o setor público de 6,50%. Desta forma, apenas o crédito habitacional apresentou crescimento ao longo de 2017, embora tenha ocorrida a desaceleração dessa melhora ao longo do ano.

⁵ A atividade de comércio está contida dentro dos serviços.



Conjuntura Imobiliária

5. Construção Civil



Fonte: IBGE e FGV IBRE; Elaboração: Econsult.

O Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (Sinapi) é um indicador que reflete a análise orçamentária dos custos da construção civil, a partir do levantamento de materiais, salários pagos, setor de saneamento e infraestrutura.

Em janeiro de 2018, o custo médio do m² em moeda corrente foi de

R\$ 1.069,61. O Sinapi a nível nacional apresentou aumento (0,27%) no custo médio do m² sendo 0,09 ponto percentual maior do que o observado no mês anterior.

No Distrito Federal custo médio do m² em moeda corrente foi de R\$ 1.125,12. O custo médio do m² aumentou menos do que o nacional apresentando variação percentual de 0,19%.

6. Rentabilidade Imobiliária

O índice de rentabilidade, que relaciona o retorno de preços de oferta de locação aos de comercialização, é determinado a partir de preços medianos por metro quadrado, como mostra a fórmula seguinte.

$$\frac{\text{Preço mediano de locação, por m}^2}{\text{Preço mediano de comercialização, por m}^2} \times 100$$

6.1. Rentabilidade Residencial

A Rentabilidade Residencial é calculada com base no comportamento da rentabilidade de três localidades do Distrito Federal: Águas Claras, Brasília e Guará. As categorias que formam o perfil das localidades são Quitinete e Apartamento de 1, 2 e 3 Dormitórios.

No mês de janeiro, assim como no mês anterior, a região de Águas Claras foi a que apresentou a maior rentabilidade residencial em todas as categorias analisadas (Quitinete, Apartamento de 1, 2 e 3 dormitórios).

Dentre todas as categorias, a de Apartamento com 1 Dormitório apresentou o maior índice de rentabilidade (0,47%), 0,01% maior que o verificado no mesmo período do ano anterior. Já as categorias de Quitinete, Apartamento de 2 e 3 Dormitórios apresentaram rentabilidade de 0,45%, 0,40% e 0,40%, respectivamente.

A região de Brasília apresentou rentabilidade intermediária. Seus índices foram superiores ao Guará e inferiores ao

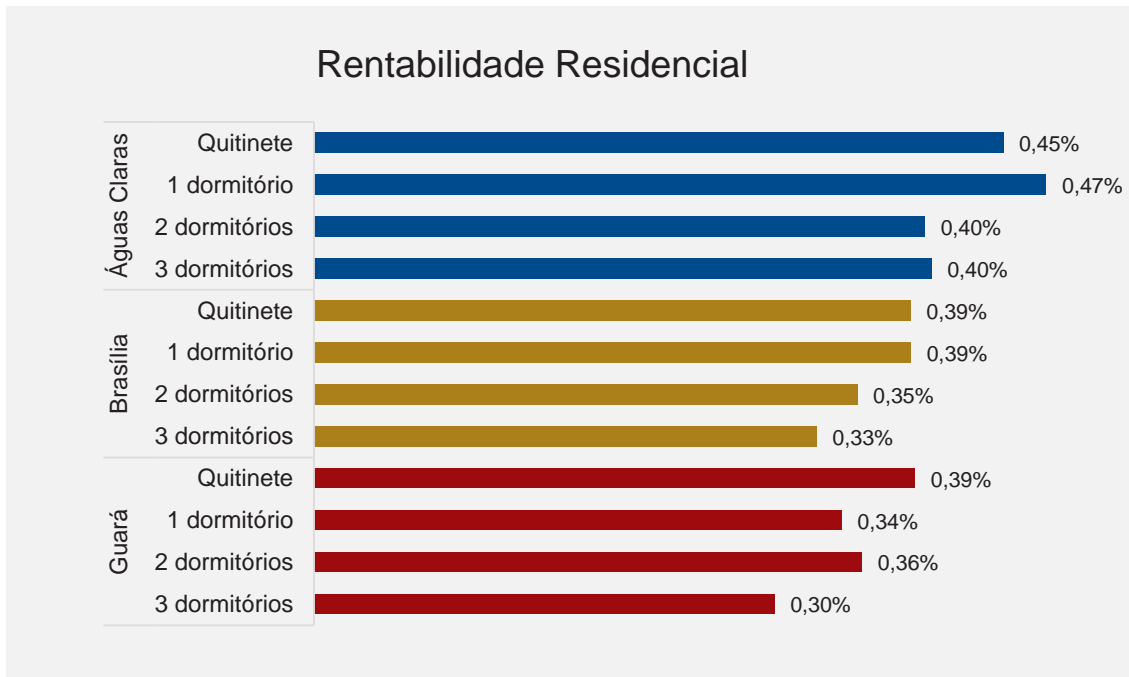
de Águas Claras, na maioria das categorias analisadas. A categoria de Apartamento com 2 Dormitórios foi a exceção, apresentando rendimento (0,35%) inferior ao observado no Guará (0,36%). As categorias de Quitinete e Apartamento com 1 Dormitório apresentaram a maior rentabilidade (0,39%), já os Apartamento com 3 Dormitórios apresentaram a menor (0,33%). Apesar disso, todas as categorias apresentaram índices de rentabilidade igual ou superior aos observados no mesmo período de 2017.

No Guará, o indicador de rentabilidade apresentou crescimento em todas as categorias analisadas quando comparado ao mês anterior. Dentre as categorias analisadas, a de Quitinete apresentou maior rentabilidade (0,39%), seguida pelos Apartamento de 2 dormitórios (0,36%). Os Apartamentos de 1 e 3 Dormitórios apresentaram índices de 0,34% e 0,30%, respectivamente.

Quadro de série histórica - Rentabilidade Residencial – Série histórica da rentabilidade residencial atualizada, período de um ano.

Região Perfil do apartamento	Águas Claras				Brasília				Guará			
	Quitinete	1 dormitório	2 dormitórios	3 dormitórios	Quitinete	1 dormitório	2 dormitórios	3 dormitórios	Quitinete	1 dormitório	2 dormitórios	3 dormitórios
jan/17	0,42%	0,46%	0,39%	0,38%	0,39%	0,38%	0,34%	0,31%	0,47%	0,32%	0,35%	0,33%
fev/17	0,42%	0,46%	0,38%	0,39%	0,39%	0,37%	0,34%	0,31%	0,43%	0,34%	0,34%	0,32%
mar/17	0,44%	0,45%	0,39%	0,38%	0,39%	0,38%	0,34%	0,30%	0,47%	0,34%	0,33%	0,34%
abr/17	0,45%	0,45%	0,39%	0,38%	0,39%	0,37%	0,34%	0,31%	0,46%	0,35%	0,35%	0,32%
mai/17	0,44%	0,47%	0,40%	0,38%	0,39%	0,37%	0,34%	0,31%	0,44%	0,34%	0,35%	0,31%
jun/17	0,45%	0,48%	0,41%	0,39%	0,39%	0,35%	0,35%	0,32%	0,44%	0,34%	0,34%	0,31%
jul/17	0,42%	0,47%	0,40%	0,40%	0,38%	0,37%	0,35%	0,32%	0,43%	0,33%	0,34%	0,31%
ago/17	0,43%	0,48%	0,40%	0,40%	0,39%	0,38%	0,36%	0,32%	0,44%	0,35%	0,35%	0,30%
set/17	0,43%	0,48%	0,41%	0,40%	0,39%	0,37%	0,34%	0,32%	0,39%	0,32%	0,35%	0,30%
out/17	0,44%	0,47%	0,42%	0,42%	0,37%	0,38%	0,34%	0,31%	0,39%	0,30%	0,35%	0,28%
nov/17	0,43%	0,48%	0,41%	0,41%	0,37%	0,38%	0,34%	0,31%	0,37%	0,30%	0,34%	0,28%
dez/17	0,44%	0,48%	0,41%	0,42%	0,38%	0,38%	0,35%	0,32%	0,38%	0,31%	0,34%	0,28%
jan/18	0,45%	0,47%	0,40%	0,40%	0,39%	0,39%	0,35%	0,33%	0,39%	0,34%	0,36%	0,30%

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult.



Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult.

6.2. Rentabilidade Comercial

O cálculo da rentabilidade comercial tem como base o comportamento da rentabilidade de salas e lojas comerciais das seguintes regiões do Distrito Federal: Águas Claras, Brasília, Setor de Indústria e Taguatinga.

No mês de janeiro a região de Águas Claras foi a que apresentou maior rentabilidade em ambas as categorias (0,61%). Os índices de janeiro cresceram em comparação ao mês anterior e, em confronto com janeiro de 2017, a categoria de Loja apresentou o mesmo índice e a de Sala Comercial apresentou crescimento, passando de 0,50% para 0,61%.

A região de Brasília também apresentou aumento em ambas as categorias. Loja apresentou rentabilidade

de 0,53% e Sala de 0,46%.

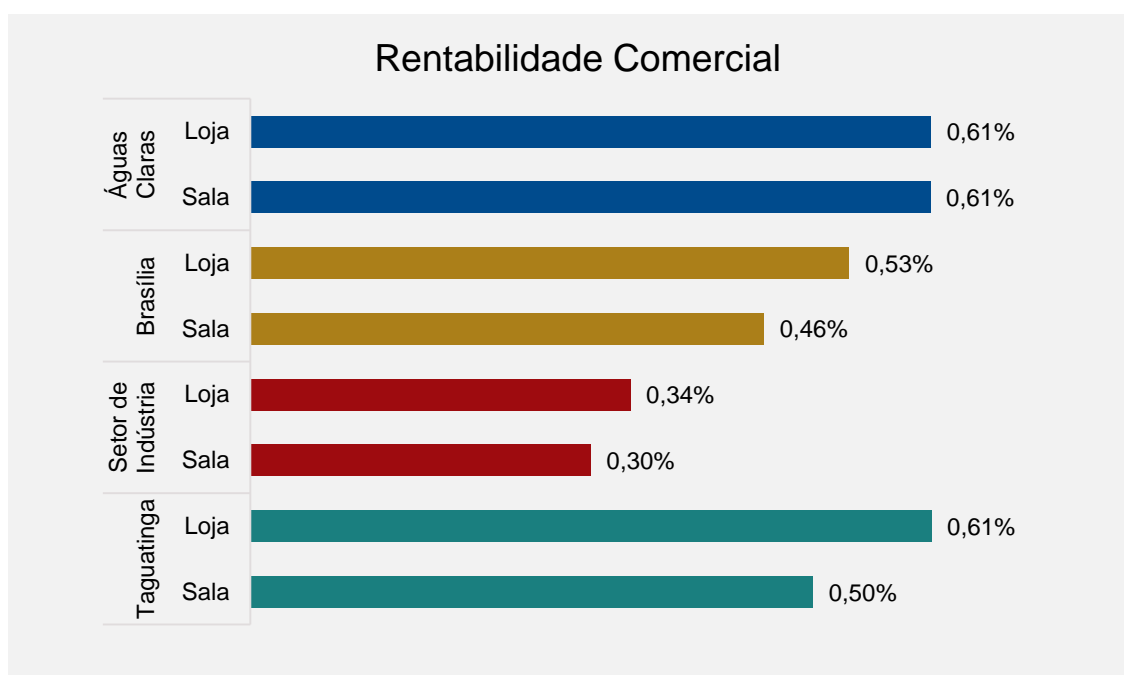
O Setor de indústria foi a região que apresentou menor rentabilidade para ambas as categorias sendo de 0,34% para Loja e 0,30% para Sala. Com índices inferiores aos observados no mesmo período do ano passado.

Taguatinga apresentou maior rentabilidade que as regiões de Brasília e do Setor de Indústria em ambas as categorias. A categoria de Loja apresentou o rendimento de 0,61%, o mesmo valor de Águas Claras, essa foi a categoria cujo o rendimento mais cresceu entre todas as regiões analisadas, crescendo 0,15 pontos percentuais (p.p.) quando comparado a janeiro de 2017. Já a de Sala Comercial apresentou a rentabilidade de 0,50%.

Quadro de série histórica - Comercial – Série histórica da rentabilidade residencial atualizada, segundo a nova metodologia de determinação.

Região Perfil do Imóvel	Águas Claras		Brasília		Setor de Indústria		Taguatinga	
	Loja	Sala	Loja	Sala	Loja	Sala	Loja	Sala
jan/17	0,61%	0,50%	0,52%	0,43%	0,50%	0,34%	0,45%	0,48%
fev/17	0,66%	0,50%	0,53%	0,44%	0,26%	0,34%	0,52%	0,52%
mar/17	0,62%	0,51%	0,53%	0,44%	0,56%	0,34%	0,46%	0,49%
abr/17	0,63%	0,53%	0,51%	0,45%	0,43%	0,35%	0,50%	0,47%
mai/17	0,60%	0,54%	0,49%	0,43%	0,40%	0,35%	0,53%	0,49%
jun/17	0,58%	0,57%	0,48%	0,44%	0,39%	0,35%	0,51%	0,52%
jul/17	0,63%	0,56%	0,47%	0,44%	0,36%	0,34%	0,56%	0,53%
ago/17	0,70%	0,58%	0,48%	0,44%	0,35%	0,35%	0,57%	0,53%
set/17	0,61%	0,57%	0,50%	0,44%	0,35%	0,35%	0,50%	0,52%
out/17	0,58%	0,55%	0,50%	0,43%	0,31%	0,32%	0,54%	0,52%
nov/17	0,56%	0,60%	0,49%	0,43%	0,30%	0,33%	0,51%	0,52%
dez/17	0,57%	0,60%	0,50%	0,44%	0,29%	0,30%	0,59%	0,52%
jan/18	0,61%	0,61%	0,53%	0,46%	0,34%	0,30%	0,61%	0,50%

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult.



Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult.

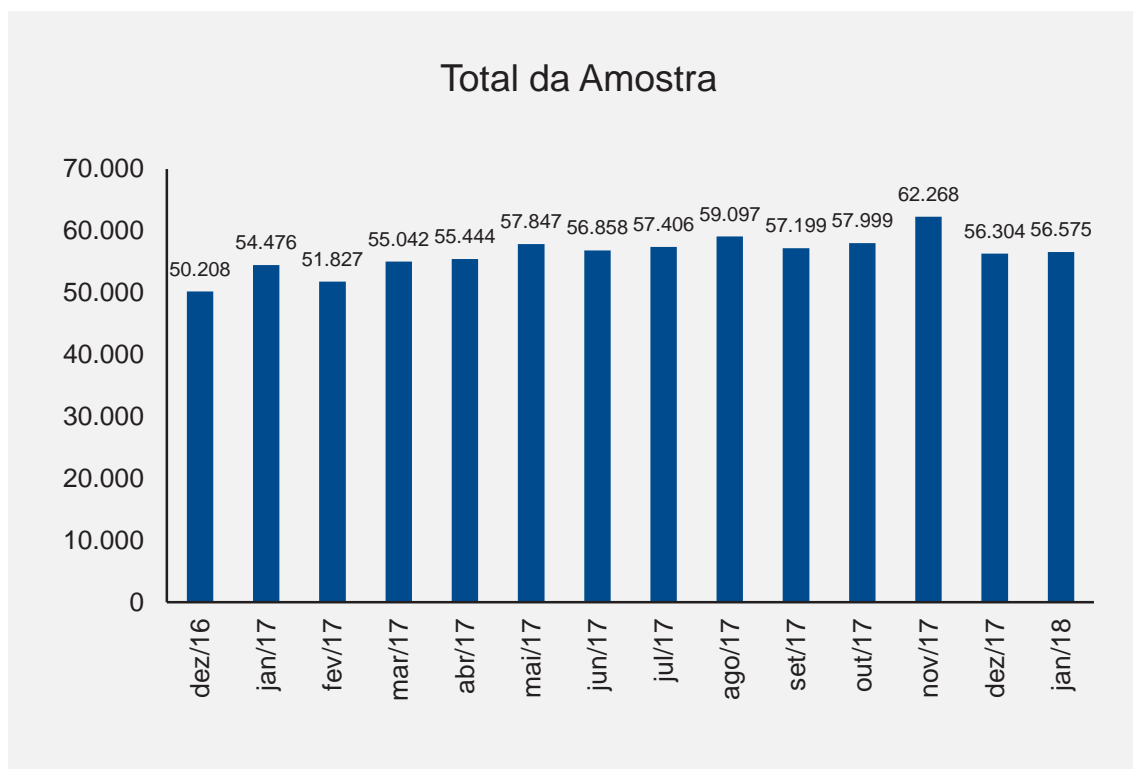
7. Oferta de Imóveis no Distrito Federal

No mês de janeiro, a amostra de imóveis levantados para o estudo correspondeu ao valor de 56.575, um valor 0,48% maior do que a verificada no mês de dezembro do ano passado, portanto, permanecendo estável.

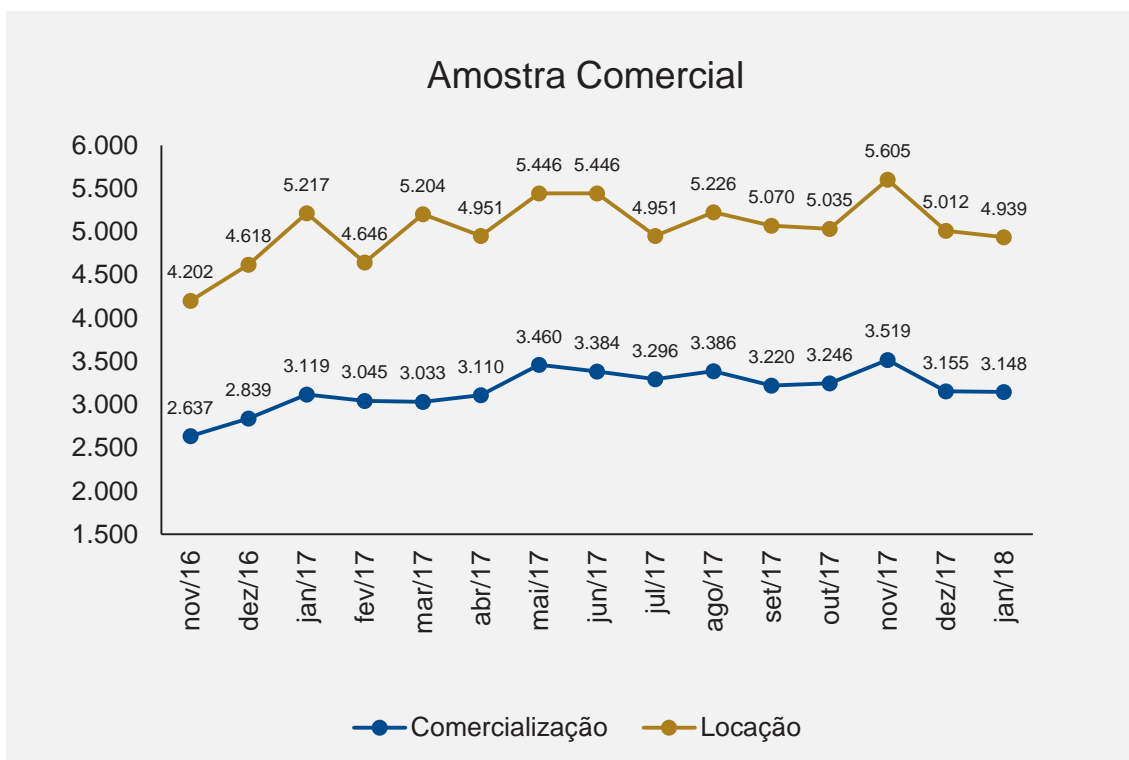
Dentro da amostra de imóveis coletada, são imóveis comerciais um total de 8.087, que representa 14,29% da amostra total, divididos entre imóveis para venda e para locação, ambos

apresentaram queda, de 0,22% e 1,46% respectivamente. A amostra contém 3.148 imóveis comerciais para venda e 4.939 para locação.

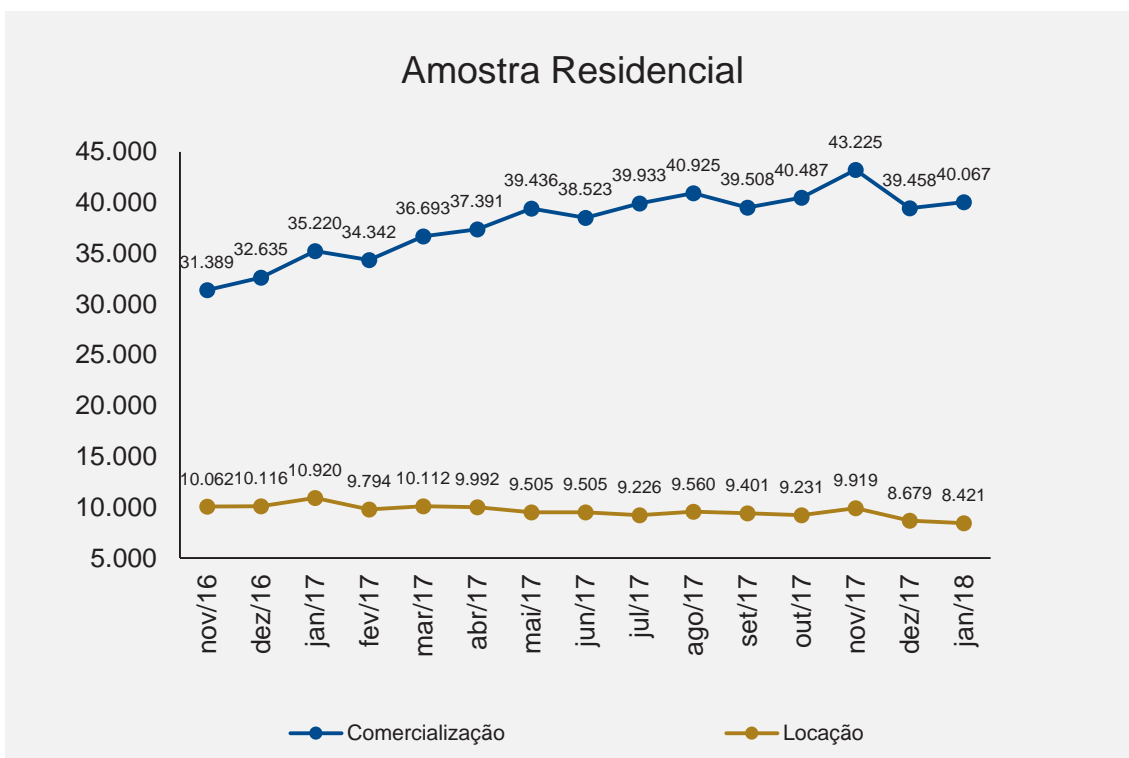
A amostra de imóveis residenciais apresentou aumento de 0,73%, alcançando patamar de 48.488 imóveis. Essa quantidade representa 85,71% do total, desses imóveis 8.421 são destinados à locação e 40.067 à venda.



Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: ESTAT; Análise: Econsult.



Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: ESTAT; Análise: Econsult.



Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: ESTAT; Análise: Econsult.

7.1. Comercialização

Quadro I - Oferta de imóveis para comercialização no Distrito Federal.

Tipo	Ofertas	Participação	Preço Mediano
Residencial	40.067	92,72%	
Apart Hotel	1.025	2,37%	R\$ 330.000
Loft	104	0,24%	R\$ 390.000
Quitinete	1.771	4,10%	R\$ 215.000
Apartamento 1 dormitório	4.822	11,16%	R\$ 230.000
Apartamento 2 dormitórios	9.175	21,23%	R\$ 320.000
Apartamento 3 dormitórios	8.680	20,09%	R\$ 600.000
Apartamento 4 dormitórios	3.664	8,48%	R\$ 1.450.000
Casa 2 dormitórios	897	2,08%	R\$ 270.000
Casa 3 dormitórios	3.124	7,23%	R\$ 480.000
Casa 4 dormitórios	3.202	7,41%	R\$ 1.270.000
Casa Condomínio 2 dormitórios	286	0,66%	R\$ 385.000
Casa Condomínio 3 dormitórios	1.742	4,03%	R\$ 630.000
Casa Condomínio 4 dormitórios	1.575	3,64%	R\$ 980.000
Comercial	3.148	7,28%	
Loja	1.078	2,49%	R\$ 450.000
Sala Comercial	2.070	4,79%	R\$ 300.000
Total	43.215	100,00%	

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: ESTAT; Análise: Econsult.

Em janeiro, a amostra total de imóveis para comercialização, ficou em 43.215, contra 42.613 do mês anterior, representando um aumento de 1,41%.

Houve pouca variação nos preços, poucas categorias de imóveis tiveram

preços que variaram fora do intervalo de - 2% a 2%.

Os preços medianos apresentaram pouca variação, a maior ocorreu no segmento de Loft (8,33%).

7.1.1. Imóveis residenciais à venda

Quadro II - Preço mediano dos imóveis residenciais à venda discriminados por perfil e cidade, em R\$.

Cidade/Tipo	Apartamento					Casa		
	Quitinete	Número de Dormitórios				2	3	4
		1	2	3	4			
Águas-Claras	R\$ 165.000	R\$ 200.000	R\$ 330.000	R\$ 490.000	R\$ 850.000	*	*	*
Brasília	R\$ 221.500	R\$ 326.399	R\$ 670.000	R\$ 1.100.000	R\$ 1.890.000	R\$ 599.999	R\$ 1.100.000	R\$ 2.100.000
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	R\$ 450.000	R\$ 790.000	R\$ 1.400.000
Ceilândia	R\$ 149.463	R\$ 125.000	R\$ 215.000	R\$ 277.000	*	R\$ 230.000	R\$ 290.000	R\$ 360.000
Cruzeiro	R\$ 225.000	R\$ 370.000	R\$ 360.000	R\$ 390.000	*	*	R\$ 830.000	R\$ 1.199.000
Gama	*	R\$ 170.000	R\$ 207.000	R\$ 278.000	R\$ 670.000	R\$ 300.000	R\$ 379.450	R\$ 550.000
Guara	R\$ 182.500	R\$ 210.000	R\$ 309.500	R\$ 591.000	R\$ 1.250.000	R\$ 442.000	R\$ 599.000	R\$ 750.000
Núcleo-Bandeirante	*	R\$ 142.500	R\$ 220.000	R\$ 297.000	*	*	R\$ 630.000	R\$ 665.000
Paranoá	*	*	*	*	*	R\$ 172.500	R\$ 200.000	R\$ 270.000
Riacho-Fundo	*	*	*	*	*	R\$ 250.000	R\$ 390.000	R\$ 550.000
Samambaia	R\$ 125.000	R\$ 142.000	R\$ 195.000	R\$ 255.000	*	R\$ 200.000	R\$ 255.000	R\$ 370.000
Sobradinho	R\$ 120.000	R\$ 129.000	R\$ 230.000	R\$ 365.000	*	R\$ 299.000	R\$ 420.000	R\$ 592.500
Taguatinga	R\$ 135.000	R\$ 150.000	R\$ 210.000	R\$ 280.000	R\$ 891.886	R\$ 350.000	R\$ 550.000	R\$ 750.000

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: ESTAT; Análise: Econsult.

*Amostra insuficiente estatisticamente para apuração dos índices.

Na categoria quitinetes, os preços medianos caíram na maioria das cidades. As exceções foram o Cruzeiro, que não teve variação, e Taguatinga com aumento de 17,39%. A maior queda foi observada na Ceilândia (- 11,80%) em um movimento de ajuste, dado que no mês anterior o preço cresceu 41,22%.

Para apartamentos, as variações do preço mediano foram pequenas em geral, a maior alta ocorreu em Apartamento com 4 Dormitórios na região

do Gama (14,53%), num movimento de retomada dado que no mês de dezembro havia caído - 12,69%. A maior queda foi observada em Sobradinho (- 4,17%) em Apartamento com 4 Dormitórios.

Na categoria casas, a maior variação positiva ocorreu no Cruzeiro (6,41%), na categoria de três dormitórios. A maior variação negativa ocorreu no Gama (- 9,09%) na categoria de Casa com Dois Dormitórios, frente ao aumento (10%) no mês anterior.

ACOMPANHE AS PRINCIPAIS OPORTUNIDADES DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

WWW.IMOVELSECOVI.COM.BR



evoluta

Quadro III– Mediana do preço por metro quadrado dos imóveis residenciais à venda ofertados no período, discriminados por perfil e cidade, em R\$.

Cidade/Tipo	Apartamento					Casa		
	Número de dormitórios							
	Quitinete	1	2	3	4	2	3	4
Águas Claras	R\$ 5.226	R\$ 5.405	R\$ 5.115	R\$ 5.000	R\$ 5.476	*	*	*
Brasília	R\$ 7.667	R\$ 8.621	R\$ 8.524	R\$ 8.672	R\$ 9.884	R\$ 1.000	R\$ 2.345	R\$ 3.550
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	R\$ 780	R\$ 1.273	R\$ 2.063
Ceilândia	R\$ 3.333	R\$ 4.156	R\$ 3.818	R\$ 3.786	*	R\$ 1.631	R\$ 1.797	R\$ 1.944
Cruzeiro	R\$ 7.500	R\$ 7.000	R\$ 6.333	R\$ 5.930	*	*	R\$ 6.083	R\$ 5.000
Gama	*	R\$ 3.302	R\$ 3.356	R\$ 3.810	R\$ 4.682	R\$ 1.342	R\$ 1.614	R\$ 1.812
Guará	R\$ 5.137	R\$ 5.243	R\$ 4.946	R\$ 6.333	R\$ 7.936	R\$ 3.333	R\$ 3.450	R\$ 3.652
Núcleo Bandeirante	*	R\$ 3.619	R\$ 3.918	R\$ 3.686	*	*	R\$ 4.583	R\$ 3.300
Paranoá	*	*	*	*	*	R\$ 1.111	R\$ 1.211	R\$ 1.346
Riacho Fundo	*	*	*	*	*	R\$ 2.339	R\$ 2.458	R\$ 2.469
Samambaia	R\$ 3.148	R\$ 4.247	R\$ 3.646	R\$ 3.593	*	R\$ 1.667	R\$ 1.915	R\$ 2.083
Sobradinho	R\$ 3.515	R\$ 3.143	R\$ 3.543	R\$ 4.325	*	R\$ 1.094	R\$ 1.459	R\$ 1.725
Taguatinga	R\$ 2.837	R\$ 3.839	R\$ 3.400	R\$ 3.667	R\$ 4.333	R\$ 1.684	R\$ 2.133	R\$ 2.308

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: ESTAT; Análise: Econsult.

*Amostra insuficiente estatisticamente para apuração dos índices.

Na categoria de Quitinetes, todos os preços medianos por m² tiveram queda. Destacam-se as variações em Ceilândia (- 24,24%) e Taguatinga (- 17,25%), no mês anterior Ceilândia havia apresentado um crescimento de 4,76% e Taguatinga não teve variação. Isso indica uma redução efetiva nessas regiões.

Na categoria de apartamentos, a maioria dos preços medianos caíram. A maior queda foi verificada no Guará (- 11,70%) na categoria de Apartamento com 1 dormitório. Apesar disso, houve

crescimento de 2,31% do preço mediano por m² do Apartamento com 2 dormitórios em Ceilândia.

Em relação às casas, observou-se variações expressivas nos seus preços medianos. A maior variação positiva ocorreu na Casa com 4 Dormitórios (15,44%) em Samambaia, depois de dois meses sem variação nessa região. Já a maior queda ocorreu em Brasília (- 62,74%) na categoria de Casa Condomínio com 2 Dormitórios dando continuidade ao movimento de queda observados nos últimos dois meses.

Quadro IV – Mediana do preço de venda e mediana do preço médio por metro quadrado, discriminados por tipo de imóvel em Brasília, em R\$.

Bairro	Perfil do imóvel	Valor mediano	Bairro	Perfil do imóvel	Valor/m ² mediano
Asa Norte	Quitinete	R\$ 220.000	Asa Norte	Quitinete	R\$ 7.330
	Apart Hotel	R\$ 325.000		Apart Hotel	R\$ 9.362
	Apartamento 1 dormitório	R\$ 300.000		Apartamento 1 dormitório	R\$ 7.900
	Apartamento 2 dormitórios	R\$ 600.000		Apartamento 2 dormitórios	R\$ 8.690
	Apartamento 3 dormitórios	R\$ 950.000		Apartamento 3 dormitórios	R\$ 8.398
	Apartamento 4 dormitórios	R\$ 1.900.000		Apartamento 4 dormitórios	R\$ 9.667
	Casa 3 dormitórios	R\$ 1.150.000		Casa 3 dormitórios	R\$ 6.322
	Casa 4 dormitórios	R\$ 1.570.000		Casa 4 dormitórios	R\$ 5.000
	Loft	R\$ 360.000		Loft	R\$ 9.714
Asa Sul	Quitinete	R\$ 270.000	Asa Sul	Quitinete	R\$ 9.310
	Apart Hotel	R\$ 444.640		Apart Hotel	R\$ 8.924
	Apartamento 1 dormitório	R\$ 445.000		Apartamento 1 dormitório	R\$ 10.000
	Apartamento 2 dormitórios	R\$ 590.000		Apartamento 2 dormitórios	R\$ 7.553
	Apartamento 3 dormitórios	R\$ 940.000		Apartamento 3 dormitórios	R\$ 7.911
	Apartamento 4 dormitórios	R\$ 1.994.500		Apartamento 4 dormitórios	R\$ 9.457
	Casa 3 dormitórios	R\$ 1.000.000		Casa 3 dormitórios	R\$ 7.500
	Casa 4 dormitórios	R\$ 1.400.000		Casa 4 dormitórios	R\$ 5.590
	Loft	*		Loft	*
Sudoeste	Quitinete	R\$ 230.000	Sudoeste	Quitinete	R\$ 9.219
	Apart Hotel	*		Apart Hotel	*
	Apartamento 1 dormitório	R\$ 340.000		Apartamento 1 dormitório	R\$ 9.350
	Apartamento 2 dormitórios	R\$ 495.000		Apartamento 2 dormitórios	R\$ 9.770
	Apartamento 3 dormitórios	R\$ 1.050.000		Apartamento 3 dormitórios	R\$ 9.597
	Apartamento 4 dormitórios	R\$ 1.990.000		Apartamento 4 dormitórios	R\$ 9.977
Loft	R\$ 550.000	Loft	*		
Lago Norte	Quitinete	R\$ 229.000	Lago Norte	Quitinete	R\$ 7.647
	Apart Hotel	*		Apart Hotel	R\$ 8.405
	Apartamento 1 dormitório	R\$ 380.000		Apartamento 1 dormitório	R\$ 7.927
	Apartamento 2 dormitórios	R\$ 490.000		Apartamento 2 dormitórios	R\$ 7.900
	Apartamento 3 dormitórios	*		Apartamento 3 dormitórios	*
	Apartamento 4 dormitórios	*		Apartamento 4 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	R\$ 1.300.000		Casa 3 dormitórios	R\$ 2.154
	Casa 4 dormitórios	R\$ 1.950.000		Casa 4 dormitórios	R\$ 3.738
	Casa Condomínio 2 dormitórios	*		Casa Condomínio 2 dormitórios	*
	Casa Condomínio 3 dormitórios	R\$ 730.000		Casa Condomínio 3 dormitórios	R\$ 1.688
	Casa Condomínio 4 dormitórios	R\$ 1.600.000		Casa Condomínio 4 dormitórios	R\$ 2.685
	Loft	R\$ 440.000		Loft	R\$ 7.544
	Lago Sul	Quitinete		*	Lago Sul
Apartamento 1 dormitório		*	Apartamento 1 dormitório	*	
Apartamento 2 dormitórios		*	Apartamento 2 dormitórios	*	
Apartamento 3 dormitórios		*	Apartamento 3 dormitórios	*	
Apartamento 4 dormitórios		*	Apartamento 4 dormitórios	*	
Casa 3 dormitórios		R\$ 1.880.000	Casa 3 dormitórios	R\$ 2.885	
Casa 4 dormitórios		R\$ 2.500.000	Casa 4 dormitórios	R\$ 3.835	
Casa Condomínio 2 dormitórios		R\$ 575.000	Casa Condomínio 2 dormitórios	R\$ 1.833	
Casa Condomínio 3 dormitórios		R\$ 790.000	Casa Condomínio 3 dormitórios	R\$ 1.367	
Casa Condomínio 4 dormitórios		R\$ 1.590.000	Casa Condomínio 4 dormitórios	R\$ 2.429	
Loft		*	Loft	*	

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: ESTAT; Análise: Econsult.

*Amostra insuficiente estatisticamente para apuração dos índices.

No mês de janeiro, a Asa Norte apresentou estabilidade nos valores medianos dos imóveis, tendo variado apenas na categoria de Apart Hotel (- 1,52%) e Casa com 4 Dormitórios

Na Asa Sul, houve pouca variação no valor mediano dos imóveis, a mais pronunciada foi registrada na categoria de Quitinete (- 3,70%). No entanto, houve

(- 2,90%). Já os valores medianos por m² tiveram queda em sua maioria, a maior foi observada no segmento de Apartamento com 1 Dormitório (- 6,30%), não havendo aumento.

variação significativa no valor por m², a maior queda foi observada na categoria de Apart Hotel (- 7,28%) e o maior aumento nas Casa com 4 Dormitórios

(10,51%) em um movimento de retorno dada a queda de - 6,24% em dezembro.

Já no Sudoeste houveram variações bastante significativas tanto no valor medianos dos imóveis quanto no valor mediano por m². A maior variação negativa, tanto para o valor mediano quanto para valor mediano por m², ocorreu na categoria de Apartamento com 4 Dormitórios (- 9,2% e - 12,07% respectivamente). Já a maior variação positiva ocorreu nos Apartamento com 2 Dormitórios, 71,72%, no valor mediano e 19,98% no valor mediano por m². Nos últimos dois meses não houve nenhuma variação acima de 4% nesses preços, portanto, essas variações não são movimentos de ajustamento.

No Lago Norte, ocorreu pouca variação no preço mediano e grande variação no preço por m². A maior

variação no preço mediano foi observada nas Quitinetes (- 3,93%), já a maior variação no preço do m² ocorreu na categoria Casa Condomínio com 3 Dormitórios (- 57,75%), não sendo observado nenhum aumento no preço do m².

Além disso, o Lago Sul apresentou comportamento semelhante ao do Lago Norte, pouca variação no valor mediano e grande variação no valor do m². O maior crescimento do valor mediano foi observado no segmento de Casa com 4 Dormitórios (2,80%), não ocorreu queda. Já no valor por m², a maior queda ocorreu na categoria Casa Condomínio com 3 Dormitórios (- 53,53%), valor um pouco amenizado pelo crescimento de 12,28% em dezembro. Apesar disso, os preços por m² de todas as categorias observadas tiveram quedas superiores a 12%.

7.1.2. Imóveis comerciais à venda

Quadro V - Preço mediano e preço mediano por metro quadrado dos imóveis comerciais à venda ofertados no período, discriminados por perfil e cidade, em R\$.

Cidade	Perfil do imóvel	Valor mediano
Águas Claras	Loja	R\$ 389.861
	Sala Comercial	R\$ 200.000
Brasília	Loja	R\$ 550.000
	Sala Comercial	R\$ 330.000
Ceilândia	Loja	R\$ 472.000
Guará	Loja	R\$ 530.000
	Sala Comercial	R\$ 175.000
Núcleo Bandeirante	Loja	R\$ 410.000
Riacho Fundo	Loja	R\$ 239.000
Samambaia	Loja	R\$ 420.000
	Sala Comercial	R\$ 180.000
Setor Industrial	Loja	R\$ 350.000
	Sala Comercial	R\$ 380.000
Sobradinho	Loja	R\$ 220.000
	Sala Comercial	R\$ 195.000
Taguatinga	Loja	R\$ 639.000
	Sala Comercial	R\$ 220.000
Vicente Pires	Loja	R\$ 135.000

Cidade	Perfil do imóvel	Valor mediano/m ²
Águas Claras	Loja	R\$ 7.333
	Sala Comercial	R\$ 5.508
Brasília	Loja	R\$ 7.429
	Sala Comercial	R\$ 8.045
Ceilândia	Loja	R\$ 2.250
Guará	Loja	R\$ 4.387
	Sala Comercial	R\$ 5.323
Núcleo Bandeirante	Loja	R\$ 2.192
Riacho Fundo	Loja	R\$ 4.436
Samambaia	Loja	R\$ 3.649
	Sala Comercial	R\$ 6.077
Setor Industrial	Loja	R\$ 8.684
	Sala Comercial	R\$ 8.170
Sobradinho	Loja	R\$ 2.906
	Sala Comercial	R\$ 4.746
Taguatinga	Loja	R\$ 4.126
	Sala Comercial	R\$ 5.061
Vicente Pires	Loja	R\$ 2.167

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: ESTAT; Análise: Econsult.

*Amostra insuficiente estatisticamente para apuração dos índices.

No mês de janeiro os maiores aumentos no preço mediano foram observados nas regiões do Setor Industrial (7,04%), para Sala Comercial, e Taguatinga (6,50%) no segmento de Loja. Já as maiores variações negativas ocorrem nas regiões de Ceilândia (- 4,65%), no segmento de Loja, e em Águas Claras (- 2,44%) para Sala Comercial.

O valor mediano por m² sofreu queda na maioria das regiões, apesar disso, as

variações para Sala Comercial foram menores que as observadas no seguimento de Loja. Para Sala Comercial, o maior crescimento ocorreu em Taguatinga (4,78%) e a maior queda em Brasília (- 3,08%). No segmento de Loja a única variação positiva foi observada em Sobradinho (1,30%) e a maior variação negativa no Setor Industrial (- 13,16%), ante ao crescimento de 7,04% no mês anterior.

Quadro VI- Preço mediano e preço mediano por metro quadrado dos imóveis comerciais ofertados no período na cidade de Brasília, em R\$.

Bairro	Perfil do imóvel	Valor Mediano
Asa Norte	Loja	R\$ 400.000
	Sala Comercial	R\$ 340.000
Asa Sul	Loja	R\$ 690.000
	Sala Comercial	R\$ 329.500
Lago Norte	Loja	R\$ 360.000
	Sala Comercial	R\$ 290.000
Lago Sul	Loja	*
	Sala Comercial	R\$ 300.000
Sudoeste	Loja	R\$ 290.000
	Sala Comercial	R\$ 320.000

Bairro	Perfil do imóvel	Valor Mediano/m ²
Asa Norte	Loja	R\$ 5.188
	Sala Comercial	R\$ 7.813
Asa Sul	Loja	R\$ 8.803
	Sala Comercial	R\$ 8.269
Lago Norte	Loja	R\$ 7.393
	Sala Comercial	R\$ 8.049
Lago Sul	Loja	*
	Sala Comercial	R\$ 8.516
Sudoeste	Loja	R\$ 7.871
	Sala Comercial	R\$ 7.738

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: ESTAT; Análise: Econsult.

*Amostra insuficiente estatisticamente para apuração dos índices.

Sobre os dados relativos ao quadro VI, no que se refere aos preços medianos, o maior crescimento foi observado no segmento de Loja (9,59%) na Asa Norte e a maior queda ocorreu na Sala Comercial (- 8,81%) no Lago Sul. Essas variações foram movimentos de ajustamento, em dezembro ocorreu a queda de - 6,41% na Asa Norte e em novembro houve o crescimento de 54,00% no Lago Sul no valor mediano das

respectivas categorias de imóveis mencionadas. Além disso, não houve nenhuma queda no segmento de Loja e nenhum crescimento na Sala Comercial.

Já o valor por m² não teve nenhuma variação positiva. A maior queda ocorreu na Asa Norte (- 10,46%) na categoria de Loja. Para a Sala Comercial, a maior queda foi observada no Sudoeste (- 6,49%).

7.2. Locação

Quadro VII- Oferta de imóveis para locação no DF.

Tipo	Ofertas	Participação	Preço Mediano
Residencial	8.421	63,03%	
Apart Hotel	444	3,32%	R\$ 2.500
Loft	32	0,24%	R\$ 1.500
Quitinete	2.073	15,52%	R\$ 850
Apartamento 1 dormitório	1.689	12,64%	R\$ 900
Apartamento 2 dormitórios	2.008	15,03%	R\$ 1.000
Apartamento 3 dormitórios	807	6,04%	R\$ 2.300
Apartamento 4 dormitórios	186	1,39%	R\$ 6.350
Casa 2 dormitórios	271	2,03%	R\$ 900
Casa 3 dormitórios	360	2,69%	R\$ 1.500
Casa 4 dormitórios	343	2,57%	R\$ 9.500
Casa Condomínio 2 dormitórios	35	0,26%	R\$ 1.600
Casa Condomínio 3 dormitórios	89	0,67%	R\$ 2.900
Casa Condomínio 4 dormitórios	84	0,63%	R\$ 5.300
Comercial	4.939	36,97%	
Loja	1.762	13,19%	R\$ 2.800
Sala Comercial	3.177	23,78%	R\$ 1.450
Total	13.360	100,00%	

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: ESTAT; Análise: Econsult.

Em janeiro a amostra total de imóveis disponibilizados para locação foi de 13.360, havendo um decréscimo em relação ao total de imóveis apresentados no mês anterior, que foi de 13.691.

A participação de imóveis residenciais e comerciais no total da amostra foi de 63,03% e 36,97%, respectivamente.

Na categoria de imóveis residenciais, os Apartamentos de 1 e 2 dormitórios apresentaram destaque na participação, apresentando valores de 12,64% e 15,03% respectivamente. A categoria Quitinetes apresentou a maior participação, de 15,52%.

Na categoria comercial, a Sala comercial teve maior destaque em participação, sendo responsável por 23,78% dos imóveis pertencentes a esse grupo.

Os preços medianos não apresentaram muitas variações. No entanto, a categoria Loft apresentou decréscimo de 16,67%. O maior aumento observado no preço mediano foi de 5,56% na categoria Casa de 4 dormitórios.

7.2.1. Imóveis residenciais para locação

Quadro VIII- Preço mediano dos imóveis residenciais ofertados no período destinados à locação, discriminados por perfil e cidade, em R\$.

Cidade/Tipo	Apartamento					Casa		
	Quitinete	Dormitórios				2	3	4
		1	2	3	4			
Águas Claras	R\$715	R\$900	R\$1.300	R\$1.800	R\$2.825	*	*	*
Brasília	R\$900	R\$1.335	R\$2.000	R\$3.200	R\$7.900	R\$2.250	R\$5.000	R\$12.000
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	R\$2.300	R\$3.100	R\$6.500
Ceilândia	R\$450	R\$500	R\$750	R\$1.000	*	R\$900	R\$1.000	*
Cruzeiro	R\$855	*	R\$1.400	R\$1.500	*	*	*	*
Gama	*	R\$479	R\$810	R\$1.190	*	*	R\$1.300	*
Guará	R\$650	R\$700	R\$1.000	R\$1.500	*	R\$1.300	R\$1.750	R\$3.300
Núcleo Bandeirante	R\$400	R\$550	R\$820	R\$1.200	*	*	*	*
Paranoá	*	*	*	*	*	*	*	*
Riacho Fundo	*	*	*	*	*	*	R\$1.375	*
Samambaia	R\$435	R\$600	R\$800	R\$1.100	*	R\$815	R\$1.000	*
Sobradinho	R\$600	R\$600	R\$900	R\$1.550	*	R\$1.000	R\$1.500	R\$2.500
Taguatinga	R\$500	R\$600	R\$850	R\$1.175	*	R\$900	R\$1.500	R\$2.700

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: ESTAT; Análise: Econsult.

*Amostra insuficiente estatisticamente para apuração dos índices.

No mês de janeiro, no subgrupo Apartamento, a categoria Apartamento de 3 dormitórios em Taguatinga foi a que apresentou a maior variação positiva sendo de 17,50%. O segundo maior crescimento foi observado na região do Guará na mesma categoria citada acima sendo de 12,80%.

No subgrupo casas, as variações dos preços medianos foram mais expressivas. A categoria Casa de 2 dormitórios apresentou variações de - 19,64% em Brasília e de 16,46% em Brasília Condomínio.

Quadro IX- Preço mediano por metro quadrado do aluguel dos imóveis residenciais ofertados, discriminado por perfil e cidade, em R\$.

Cidade/Tipo	Apartamento					Casa		
	Quitinete	Número de dormitórios				2	3	4
		1	2	3	4			
Águas Claras	R\$ 23	R\$ 26	R\$ 20	R\$ 20	R\$ 20	*	*	*
Brasília	R\$ 30	R\$ 33	R\$ 30	R\$ 28	R\$ 33	R\$ 20	R\$ 11	R\$ 18
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	*	R\$ 6	R\$ 12
Ceilândia	R\$ 15	R\$ 14	R\$ 13	R\$ 15	*	R\$ 10	R\$ 9	*
Cruzeiro	R\$ 28	*	R\$ 25	R\$ 22	*	*	*	*
Gama	*	R\$ 18	R\$ 15	R\$ 16	*	*	*	*
Guará	R\$ 20	R\$ 18	R\$ 18	R\$ 19	*	R\$ 14	R\$ 18	R\$ 15
Núcleo Bandeirante	R\$ 18	R\$ 14	R\$ 14	R\$ 15	*	*	*	*
Paranoá	*	*	*	*	*	*	*	*
Riacho Fundo	*	*	*	*	*	*	*	*
Samambaia	R\$ 14	R\$ 15	R\$ 15	R\$ 14	*	R\$ 10	R\$ 9	*
Sobradinho	R\$ 17	R\$ 15	R\$ 15	R\$ 14	*	R\$ 8	R\$ 8	R\$ 9
Taguatinga	R\$ 16	R\$ 15	R\$ 15	R\$ 14	*	R\$ 12	R\$ 10	R\$ 11

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: ESTAT; Análise: Econsult.

*Amostra insuficiente estatisticamente para apuração dos índices.

O preço mediano/m² dos imóveis residenciais não sofreu variações consideráveis em relação ao mês anterior no subgrupo Apartamento.

O subgrupo Casa apresentou variações negativas em grande parte das categorias e regiões. Vale ressaltar o decréscimo de 52,76% na categoria Casa de 3 dormitórios em Brasília - Condomínio, e também na mesma

categoria em Taguatinga sendo a variação observada de - 17,31%.

Casa de 2 dormitórios em Sobradinho e Casa de 4 dormitórios em Brasília Condomínio também apresentaram decréscimos, de 26,76% e 24,79%, respectivamente.

Quadro X- Mediana do aluguel e mediana do aluguel médio por metro quadrado dos imóveis ofertados no período na cidade de Brasília, discriminados por tipo, em R\$.

Bairro	Perfil do imóvel	Valor mediano	Bairro	Perfil do imóvel	Valor/m ² mediano
Asa Norte	Quitinete	R\$ 850	Asa Norte	Quitinete	R\$ 28
	Apart Hotel	R\$ 2.400		Apart Hotel	R\$ 68
	Apartamento 1 dormitório	R\$ 1.300		Apartamento 1 dormitório	R\$ 31
	Apartamento 2 dormitórios	R\$ 2.000		Apartamento 2 dormitórios	R\$ 31
	Apartamento 3 dormitórios	R\$ 3.200		Apartamento 3 dormitórios	R\$ 29
	Apartamento 4 dormitórios	R\$ 8.500		Apartamento 4 dormitórios	R\$ 36
	Casa 2 dormitórios	*		Casa 2 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	*		Casa 3 dormitórios	*
Casa 4 dormitórios	*	Casa 4 dormitórios	*		
Asa Sul	Quitinete	R\$ 1.000	Asa Sul	Quitinete	R\$ 34
	Apart Hotel	R\$ 3.200		Apart Hotel	R\$ 63
	Apartamento 1 dormitório	R\$ 1.400		Apartamento 1 dormitório	R\$ 38
	Apartamento 2 dormitórios	R\$ 2.100		Apartamento 2 dormitórios	R\$ 29
	Apartamento 3 dormitórios	R\$ 3.100		Apartamento 3 dormitórios	R\$ 27
	Apartamento 4 dormitórios	R\$ 6.900		Apartamento 4 dormitórios	R\$ 30
	Casa 2 dormitórios	*		Casa 2 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	*		Casa 3 dormitórios	*
Casa 4 dormitórios	*	Casa 4 dormitórios	*		
Sudoeste	Quitinete	R\$ 1.400	Sudoeste	Quitinete	R\$ 44
	Apart Hotel	*		Apart Hotel	*
	Apartamento 1 dormitório	R\$ 1.800		Apartamento 1 dormitório	R\$ 48
	Apartamento 2 dormitórios	R\$ 2.775		Apartamento 2 dormitórios	R\$ 38
	Apartamento 3 dormitórios	R\$ 5.550		Apartamento 3 dormitórios	R\$ 40
	Apartamento 4 dormitórios	R\$ 8.000		Apartamento 4 dormitórios	R\$ 39
Loft	*	Loft	*		
Lago Norte	Quitinete	R\$ 950	Lago Norte	Quitinete	R\$ 30
	Apart Hotel	*		Apart Hotel	*
	Apartamento 1 dormitório	R\$ 1.200		Apartamento 1 dormitório	R\$ 30
	Apartamento 2 dormitórios	R\$ 1.825		Apartamento 2 dormitórios	R\$ 30
	Apartamento 3 dormitórios	*		Apartamento 3 dormitórios	*
	Apartamento 4 dormitórios	*		Apartamento 4 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	*		Casa 3 dormitórios	*
	Casa 4 dormitórios	R\$ 9.900		Casa 4 dormitórios	R\$ 16
	Casa Condomínio 3 dormitórios	*		Casa Condomínio 3 dormitórios	*
	Casa Condomínio 4 dormitórios	*		Casa Condomínio 4 dormitórios	*
Loft	R\$ 1.875	Loft	R\$ 31		
Lago Sul	Quitinete	*	Lago Sul	Quitinete	*
	Apartamento 1 dormitório	*		Apartamento 1 dormitório	*
	Apartamento 2 dormitórios	*		Apartamento 2 dormitórios	*
	Apartamento 3 dormitórios	*		Apartamento 3 dormitórios	*
	Apartamento 4 dormitórios	*		Apartamento 4 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	R\$ 9.000		Casa 3 dormitórios	R\$ 18
	Casa 4 dormitórios	R\$ 13.550		Casa 4 dormitórios	R\$ 20
	Casa Condomínio 2 dormitórios	*		Casa Condomínio 2 dormitórios	*
	Casa Condomínio 3 dormitórios	R\$ 3.100		Casa Condomínio 3 dormitórios	R\$ 10
	Casa Condomínio 4 dormitórios	R\$ 9.500		Casa Condomínio 4 dormitórios	R\$ 15

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: ESTAT; Análise: Econsult.
*Amostra insuficiente estatisticamente para apuração dos índices.

O quadro X indicou que o tanto o valor mediano como o valor mediano/m² dos imóveis em Brasília apresentaram crescimentos bastante consideráveis em muitas das categorias.

A mediana do preço dos imóveis apresentou o maior módulo de variação

na categoria Apartamento de 1 dormitório no Sudoeste sendo de 80%. A mediana dos preços/ m² dos imóveis teve seu maior crescimento na mesma categoria, também no Sudoeste, 64,99%.

No entanto, as categorias Casa de 3 dormitórios e Casa Condomínio de 4

dormitórios no Lago Sul foram as que apresentaram maior decréscimo de 20,32% e 18,17%, respectivamente.

7.2.2. Imóveis comerciais para locação

Quadro XI - Mediana do aluguel dos imóveis comerciais para locação ofertados no período, discriminados por perfil e cidade, em R\$.

Cidade	Perfil do imóvel	Valor mediano	Cidade	Perfil do imóvel	Valor mediano/m ²
Águas Claras	Loja	R\$ 3.000	Águas Claras	Loja	R\$ 44
	Sala Comercial	R\$ 1.200		Sala Comercial	R\$ 33
Brasília	Loja	R\$ 3.500	Brasília	Loja	R\$ 40
	Sala Comercial	R\$ 1.500		Sala Comercial	R\$ 37
Ceilândia	Loja	R\$ 2.000	Ceilândia	Loja	R\$ 19
	Sala Comercial	R\$ 875		Sala Comercial	R\$ 19
Gama	Loja	R\$ 3.010	Gama	Loja	R\$ 20
	Sala Comercial	*		Sala Comercial	*
Guará	Loja	R\$ 2.000	Guará	Loja	R\$ 24
	Sala Comercial	R\$ 1.170		Sala Comercial	R\$ 30
Núcleo Bandeirante	Loja	R\$ 2.300	Núcleo Bandeirante	Loja	R\$ 20
	Sala Comercial	R\$ 4.000		Sala Comercial	R\$ 13
Riacho Fundo	Loja	R\$ 1.500	Riacho Fundo	Loja	R\$ 28
	Sala Comercial	*		Sala Comercial	*
Paranoá	Loja	R\$ 1.950	Paranoá	Loja	R\$ 20
	Sala Comercial	*		Sala Comercial	*
Recanto das Emas	Loja	R\$ 1.494	Recanto das Emas	Loja	R\$ 16
	Sala Comercial	*		Sala Comercial	*
Samambaia	Loja	R\$ 2.000	Samambaia	Loja	R\$ 20
	Sala Comercial	R\$ 790		Sala Comercial	R\$ 21
São Sebastião	Loja	R\$ 6.993	São Sebastião	Loja	R\$ 81
	Sala Comercial	R\$ 800		Sala Comercial	R\$ 18
Setor Industrial	Loja	R\$ 6.700	Setor Industrial	Loja	R\$ 29
	Sala Comercial	R\$ 1.000		Sala Comercial	R\$ 25
Sobradinho	Loja	R\$ 1.890	Sobradinho	Loja	R\$ 21
	Sala Comercial	R\$ 800		Sala Comercial	R\$ 27
Taguatinga	Loja	R\$ 2.800	Taguatinga	Loja	R\$ 25
	Sala Comercial	R\$ 1.000		Sala Comercial	R\$ 25
Vicente Pires	Loja	R\$ 3.000	Vicente Pires	Loja	R\$ 26
	Sala Comercial	R\$ 1.342		Sala Comercial	R\$ 22

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: ESTAT; Análise: Econsult.

O quadro XI indicou que tanto a mediana do aluguel como a mediana do aluguel/m² apresentaram variações significativas quando comparadas ao mês anterior em certas regiões e categorias.

O maior módulo de variação em mediana do aluguel foi categoria Sala Comercial no Núcleo Bandeirante, 31,25%. Quanto a categorias que decresceram, Loja no Paranoá

apresentou variação de - 23,08% sendo o maior decréscimo observado no período.

A mediana de aluguel/m² apresentou destaque em variações negativas. A categoria Loja no Gama, no Guará e no Riacho Fundo decresceram 16,35%, 16,67% e 15,93%, respectivamente.

Quadro XII - Mediana do aluguel e mediana do aluguel médio por metro quadrado dos imóveis comerciais ofertados no período na cidade de Brasília, em R\$.

Bairro	Perfil do Imóvel	Mediana do Aluguel
Asa Norte	Loja	R\$2.500
	Sala Comercial	R\$1.500
Asa Sul	Loja	R\$5.000
	Sala Comercial	R\$1.500
Sudoeste	Loja	R\$1.800
	Sala Comercial	R\$2.100
Lago Norte	Loja	R\$3.000
	Sala Comercial	R\$1.140
Lago Sul e Condomínios	Loja	R\$7.500
	Sala Comercial	R\$2.000

Bairro	Perfil do Imóvel	Mediana do Aluguel/m ²
Asa Norte	Loja	R\$29
	Sala Comercial	R\$36
Asa Sul	Loja	R\$50
	Sala Comercial	R\$33
Sudoeste	Loja	R\$39
	Sala Comercial	R\$37
Lago Norte	Loja	R\$36
	Sala Comercial	R\$30
Lago Sul e Condomínios	Loja	R\$59
	Sala Comercial	R\$42

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: ESTAT; Análise: Econsult.

A mediana do aluguel apresentou duas variações significativas. As categorias Loja no Sudoeste e Loja no

Lago Norte apresentaram variações de 20% e 25%, respectivamente. A mediana do aluguel/m² não apresentou grandes variações em relação ao mês anterior.

8. Índice SECOVI

O Índice Imobiliário SECOVI-DF, ou Índice SECOVI, foi idealizado com o propósito de apresentar, a cada mês, o comportamento geral dos preços dos imóveis ofertados no Distrito Federal, para viabilizar a análise do mercado imobiliário de forma objetiva e proporcionar bases estratégicas para o desenvolvimento de expectativas sobre a atividade desse mercado nos próximos períodos.

8.1. Comercialização

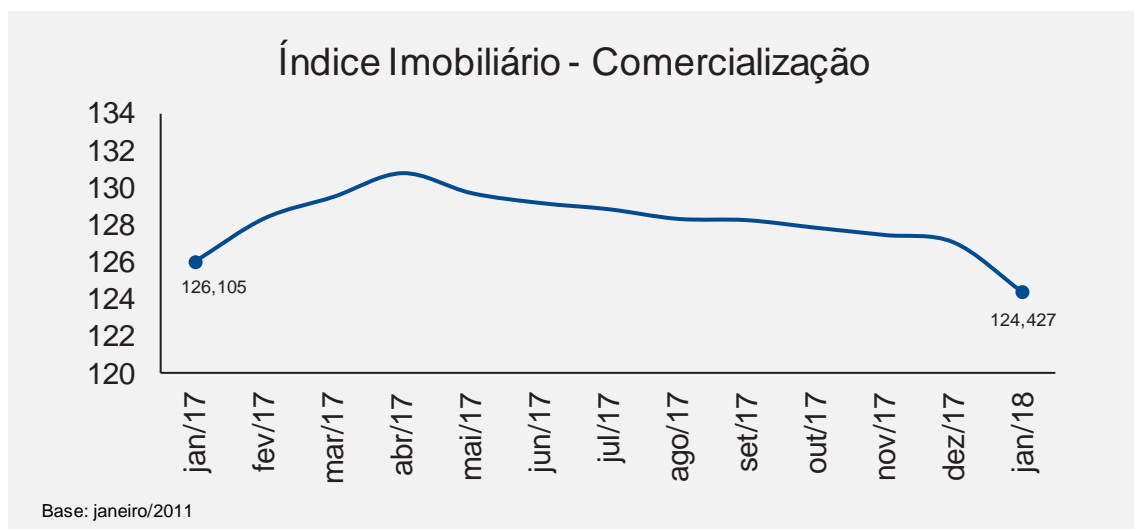
O índice imobiliário de comercialização manteve suas quedas observadas desde maio/2017, indicando -2,12% % no mês de janeiro. Em relação aos meses anteriores, a queda do índice foi bastante acentuada e isso se deu pela considerável queda nos preços médios/m² no período analisado. A variação acumulada anual, registrou o valor de -2,12%, mesmo valor percentual de janeiro, pois é o primeiro mês do ano.

Índice Imobiliário SECOVI/DF (Comercialização)			
Mês	Índice	Variação percentual no mês	Variação acumulada no ano
ago/17	128,388	-0,40%	2,67%
set/17	128,319	-0,05%	2,61%
out/17	127,910	-0,32%	2,28%
nov/17	127,517	-0,31%	1,97%
dez/17	127,120	-0,31%	1,65%
jan/18	124,427	-2,12%	-2,12%

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult.

Em abril de 2017 o índice apresentou 130.860 pontos, sendo a última alta observada. De acordo com o

gráfico a seguir, é notável a queda do índice desde abril, sendo que em janeiro de 2018 ele apresentou valor de 124,427.



Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult.

8.2. Locação

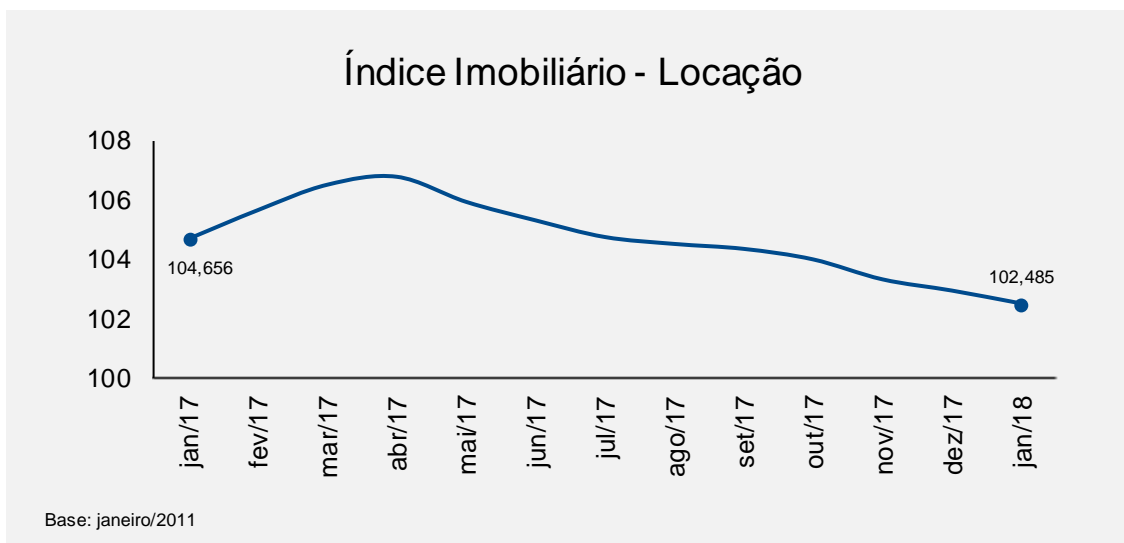
No mês de janeiro, assim como o índice de comercialização, o de locação apresentou a nona queda consecutiva, registrando uma variação mensal de - 0,42%.

O índice apresentou a última alta do ano em abril de 2017 e desde então está em queda.

Índice Imobiliário SECOV/DF (Locação)			
Mês	Índice	Variação percentual no mês	Variação acumulada no ano
ago/17	104,486	-0,22%	-0,54%
set/17	104,319	-0,16%	-0,69%
out/17	103,965	-0,34%	-1,03%
nov/17	103,295	-0,64%	-1,67%
dez/17	102,918	-0,36%	-2,03%
jan/18	102,485	-0,42%	-0,42%

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult.

O Índice Secovi apresentou valor de 102,485. Como pode ser observado no gráfico, em comparação com janeiro do ano anterior ele foi cerca de 2,171 pontos menor.



Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult.

Informações Técnicas

Todos os Apartamentos de locação e comercialização considerados são seminovos ou antigos, ou seja, não há nenhum lançamento presente no cálculo dos índices. Os bairros definidos na delimitação de Brasília, para conveniência da análise, foram Asa Sul, Asa Norte, Lago Sul, Lago Norte e Sudoeste.

A amostragem foi feita através de levantamento de dados de imobiliárias que atuam no Distrito Federal. O total foi de 56.575 observações, de modo que os dados aqui presentes são referentes ao mês de janeiro do ano de 2018.

Coordenação e Execução

Sindicato da Habitação do Distrito Federal – SECOVI/DF

PRESIDENTE

Carlos Hiram Bentes David

Vice-Presidente

Ovídio Maia Filho

1º. Vice-Presidente Administrativo

Robson Cunha Moll

2º. Vice-Presidente Administrativo

Marco Antônio Moura Demartini

1º. Vice-Presidente Financeiro

Romeu Gonçalves de Carvalho

2º. Vice-Presidente Financeiro

Pedro Henrique Colares Fernandes

Vice-Presidente Comercial

Leonardo Aguiar de Vasconcelos

Vice-Presidente de Comunicação e Marketing

Marco Antônio Rezende Silva

Vice-Presidente de Preservação e Planejamento Territorial e Metropolitano do DF

Flávio Vasconcelos Freitas

Suplentes

Esmeraldo Dall'Oca; Hermes Rodrigues de Alcântara Filho; Adelmir Araújo Santana

Conselho Fiscal Efetivo

1º Conselheira

Maria Thereza Pereira Silva

2º Conselheiro

Giordano Garcia Leão

3º Conselheiro

Túlio César Barbosa Siqueira

Conselho Fiscal Suplente

1º Conselheiro

Gilvan João da Silva

2º Conselheiro

Miguel Setembrino Emery de Carvalho

3º Conselheiro

João Balduino de Magalhães

Delegados Representantes junto à FECOMÉRCIO/DF

1º Delegado

Carlos Hiram Bentes David

2º Delegado

Miguel Setembrino Emery de Carvalho

Suplentes junto à FECOMÉRCIO/DF

1º Delegado

Ovídio Maia Filho

2º Delegado

Túlio César Barbosa Siqueira

Contato

Gerência Executiva

Isabel de Fátima Araújo

Assessoria de Qualidade e Estratégia

Mauro Castro

SECOVI-DF Sindicato da Habitação, Setor de Diversões Sul, Bloco A, Nº 44 Centro Comercial Boulevard, Salas 422/424

(61) 3321-4444/3322-2139

www.secovidf.com.br

www.twitter.com/secovidf

www.facebook.com/secovidf

Equipe Técnica

Econsult Consultoria Econômica

Departamento de Economia da Universidade de Brasília

Telefone: (61) 98230-6795

www.econsult.org.br

Presidente Institucional

Matteo Taverna

Diretor de Projetos

André Vinícius Ribeiro Lima

Gerente do Projeto

Nícolás Toshiaki Ramos

Consultores

Maria Salete Alves Queiroz

Neuremberg de Matos da Costa

Apoio do Departamento de Economia da Universidade de Brasília

Professor Supervisor

Roberto de Goes Ellery Júnior

Colaboração Técnica

ESTAT Consultoria Estatística

www.estatconsultoria.org



Equipe Técnica

William Edward Rappel de Amorim



TRANSFORME SUA IDEIA
EM SUCESSO

WWW.ECONSULT.ORG.BR

ACOMPANHE AS PRINCIPAIS OPORTUNIDADES DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

WWW.IMOVELSECOVI.COM.BR

