



Boletim da Conjuntura Imobiliária

Maio 2018

Amostra: abril 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.....	17
Economia	5	7.1. Comercialização	20
1. Cenário Nacional	6	7.1.1. Imóveis residenciais à venda	21
2. Distrito Federal	6	7.1.2. Imóveis comerciais à venda	26
3. Inflação.....	7	7.2. Locação.....	28
3.1. IPCA (IBGE)	7	7.2.1. Imóveis residenciais para	locação 29
3.2. IGP-M (FGV).....	8	7.2.2. Imóveis comerciais para	locação 32
4. Cenário de Crédito.....	9	8. Índice SECOVI.....	34
4.1. Taxa de juros	9	8.1. Comercialização	34
4.2. Operações de Crédito	10	8.2. Locação	35
Conjuntura Imobiliária.....	12	Informações Técnicas	37
5. Construção Civil	13	Coordenação e Execução	37
6. Rentabilidade Imobiliária	14	Contato.....	38
6.1. Rentabilidade Residencial ...	14	Equipe Técnica.....	38
6.2. Rentabilidade Comercial.....	15		



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).**

An aerial, high-angle photograph of a city, likely Rio de Janeiro, showing a dense urban landscape with a prominent river and a large bridge. The image is dark and monochromatic, with the word 'Economia' overlaid in white text.

Economia

1. Cenário Nacional

Acerca do PIB, dado que o relatório do IBGE para o primeiro trimestre de 2018 ainda não teve sua publicação realizada, o Relatório Focus, do Banco Central, publicado no dia 11 de maio de 2018, aponta uma diminuição de 2,51% do PIB no primeiro quarto do ano.

No que tange à inflação, no mês de março para o mês de abril houve aumento de 0,22% de acordo com o IPCA. Já no acumulado do ano, tal índice apresenta 0,92%. Além disso, o último Relatório

Focus exibiu uma expectativa na taxa anual de inflação de 3,45%, uma diminuição de 0,04 p.p. em relação à expectativa do mês passado.

Em sua última reunião, no dia 16 de maio, o Comitê de Política Monetária (Copom) manteve-se a Meta Selic em 6,5%. O grupo de economistas consultados pelo Banco Central, conhecido como o grupo dos cinco, reduziram sua expectativa para 6,25% no valor da Selic ao final do ano de 2018.

2. Distrito Federal

Em relação à conjuntura econômica do Distrito Federal no mês de abril, as alterações nos preços dos diversos produtos e serviços foi a principal pauta.

Tais alterações foram refletidas nos índices de preços que justamente descrevem como essas alterações ocorreram. Dentre os principais índices estão o INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) e o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) que em geral são vistos como indicadores da inflação.

No mês de abril o IPCA fechou com alta de 0,4% em relação a março, tal resultado foi publicado na primeira semana de maio pela Companhia de Planejamento do Distrito Federal.

Os principais grupos que influenciaram em tal resultado foram o de

Artigos para residência e Transporte, o segundo foi puxado principalmente pela alta dos combustíveis. No ano o índice acumula variação de 0,46% e em doze meses 2,99%.

Já em relação ao INPC, os grupos que seguiram a mesma tendência nos dois índices foram o de Transporte e Habitação.

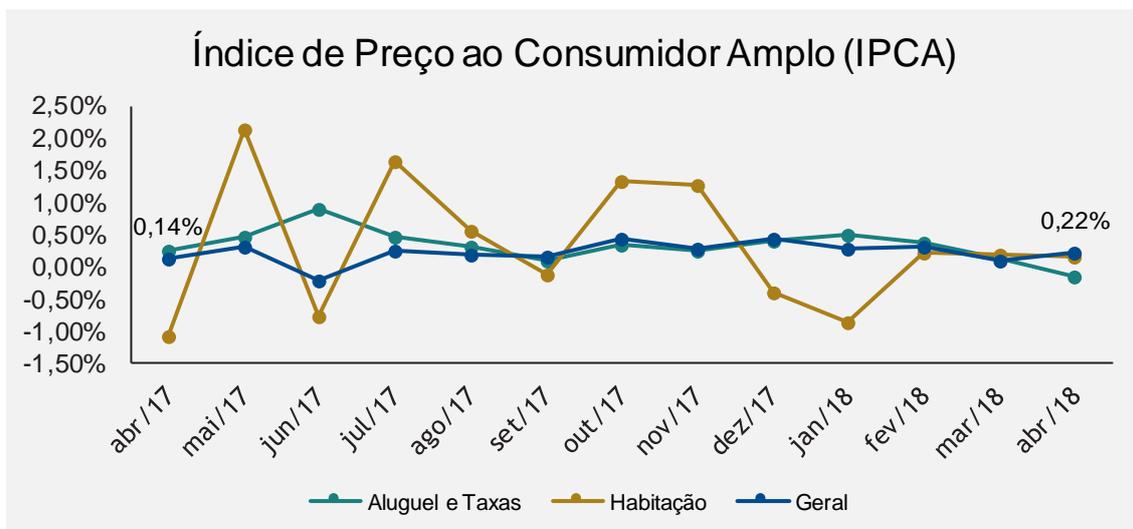
É importante ressaltar que os grupos elencados possuem peso maior no INPC, pois esse agrega os indivíduos que recebem entre 1 e 5 salários mínimos e, portanto, gastos tão essenciais para a vida de qualquer um como de transporte e de habitação representam uma porcentagem maior da renda dos indivíduos pesquisados. Tal fato não ocorre no IPCA pois a amostra desse indicador é composta por indivíduos que recebem entre 1 e 40 salários.

3. Inflação

Os índices de preços utilizados nesse boletim para mensurar a inflação são: 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 (IBGE)



Fonte: IBGE. Elaboração: Econsult.

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 abril de 2018, foi de 0,22%.

O grupo Habitação que havia apresentado variação positiva de 0,19% em fevereiro, apresentou novo aumento de 0,17% nesse mês. O subgrupo Aluguel

e Taxas sofreu queda de 0,15% nos preços de seus itens.

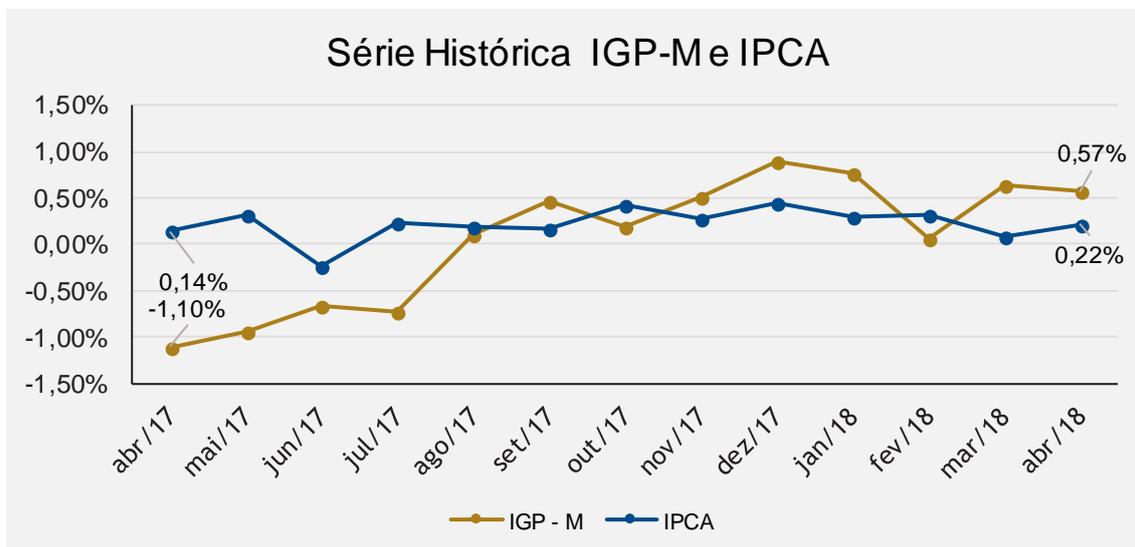
O IPCA de abril subiu pouco na relação acumulado em 12 meses. O índice apresentou valor de 2,76% no acumulado em 12 meses, o que fez com ele continuasse distante do piso da meta inflacionária, que é de 3%.

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 boletim Focus, o IPCA acumulado de 2018 ficará

abaixo do centro da meta apresentando valor de 3,45%.

3.2. IGP-M (FGV)



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).

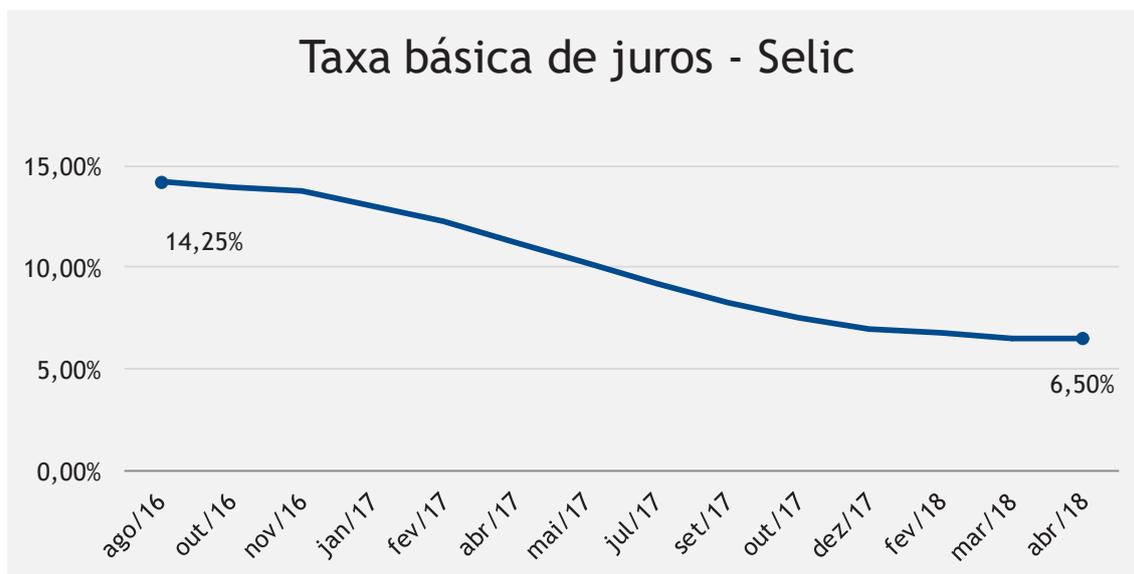
Seus pesos são de 60%, 30% e 10%, respectivamente. No mês de março, o IPA apresentou variação de 0,71%, o IPC de 0,31% e o INCC-M de 0,28%.

Já o IGP-M apresentou valor de 0,57%, que representa uma queda em relação 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: IBGE e Banco Central. Elaboração: Econsult.

A Taxa Selic é a taxa básica de juros da economia brasileira. Ela é definida pelo Comitê da Política Monetária do Banco Central do Brasil (Copom) e é utilizada como instrumento de controle da meta inflacionária.

O gráfico apresenta os valores das Metas Selic definida em suas respectivas reuniões do Copom. De acordo com dados do Banco Central, na última reunião do comitê, realizada dia 16 de maio, a Meta Selic manteve-se em 6,5%, mesma taxa do mês anterior, apesar de a expectativa do Banco Central ter sido de queda para este mês. A manutenção da taxa foi a primeira não redução nas últimas 11 reuniões do Copom.

Além disso, a Selic está em queda gradual desde a reunião do mês de agosto de 2016, em que seu valor era de 14,25%. A variação negativa na Selic traduz em um aumento dos empréstimos e dos investimentos, uma vez que a taxa de

juros da economia tende a cair por conta da queda da Selic. Diante disso, o aumento dessas aplicações corrobora para um aumento na demanda monetária da economia, o que, por sua vez, gera aumento nos preços das cestas de bens.

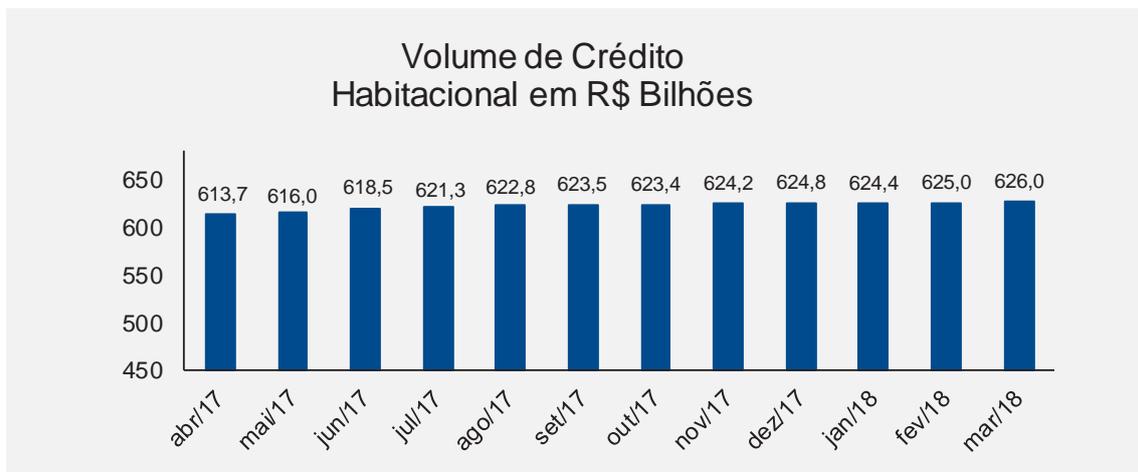
Por um lado, dentro do cenário de investimentos, é o de Renda Fixa que a Selic mais impacta. Isso ocorre, pois, a maioria dos investimentos em renda fixa possui um rendimento atrelado a essa taxa de juros. Dessa maneira, se a taxa reduz, os rendimentos também reduzem, enquanto a elevação da Selic eleva o preço do ativo.

Por outro lado, já no cenário de empréstimos e financiamentos, o mercado imobiliário responde fortemente às variações da taxa Selic. Quando a Selic reduz, as taxas de juros de financiamento também reduzem. É o caso do Sistema Financeiro de Habitação - SFH - e do Sistema Financeiro Imobiliário - SFI – os

quais são financiadores de imóveis. Desse modo, se a Selic cai, fica mais barato e acessível pedir um financiamento no setor habitacional e, assim, movimentar e aquecer o mercado de compra, venda e aluguel desse setor.

É importante frisar que apesar da não variação na Taxa Selic, a expectativa do Banco Central tenha sido diferente, como mencionado anteriormente.

4.2. Operações de Crédito



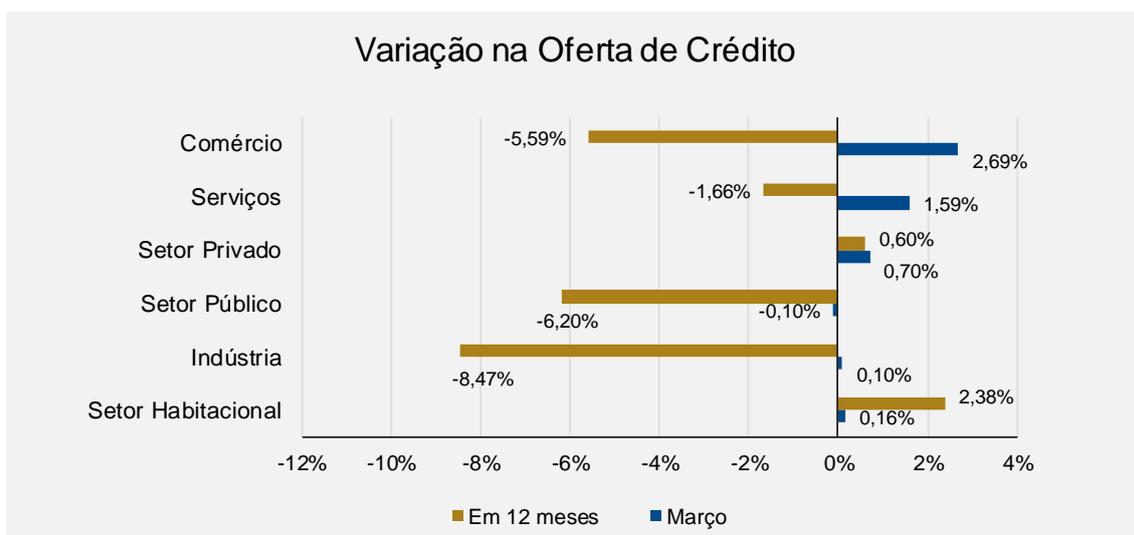
Fonte: BCB, Indicadores Econômicos; Elaboração: Econsult.

De acordo com o relatório de imprensa do Banco Central, o volume total de crédito habitacional no mês de março foi de 626 bilhões de reais, uma variação positiva de 0,16% comparado com o mês de fevereiro.

O crescimento no volume de crédito possui uma tendência gradual,

desde abril de 2017, quando o crédito era de 613,7 bilhões de reais.

As maiores variações, tanto positiva quanto negativa mantiveram-se: do mês de junho para julho de 2017 houve aumento de 0,45% no volume de crédito; já entre dezembro de 2017 e janeiro de 2018, a retração no crédito foi de - 0,06%.



Fonte: BCB, Indicadores Econômicos; Elaboração: Econsult.

No que tange à variação na oferta de crédito mensal, o setor comercial foi o que mais variou positivamente (2,69%), seguido pelo Setor de Serviços (1,59%). É importante salientar que somente no setor público houve variação negativa mensal (-0,10%). Além disso, todas as outras variações foram expressivas, apresentando valores abaixo de 1,00%.

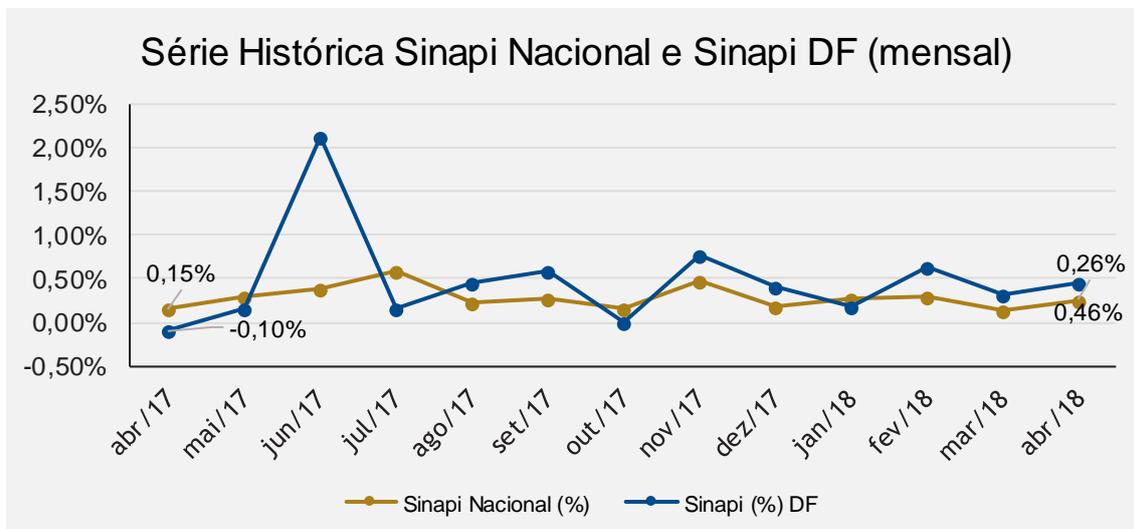
Já em relação à variação na oferta de crédito analisada no período de 12 meses, a maioria apresentou

resultados negativos. Dentre as seis categorias, quatro sofreram fortes diminuições na oferta de crédito, quando comparadas com as variações positivas do mesmo período de análise. A maior delas ocorreu no setor de indústria (-8,47%), seguida pelo Setor Público (-6,2%), posteriormente pelo Setor de Comércio (-5,59%) e por fim no Setor de Serviços (-1,66%). Em contrapartida, os setores Privado e Habitacional obtiveram resultados positivos em suas variações (2,38%) e (0,60%), respectivamente.

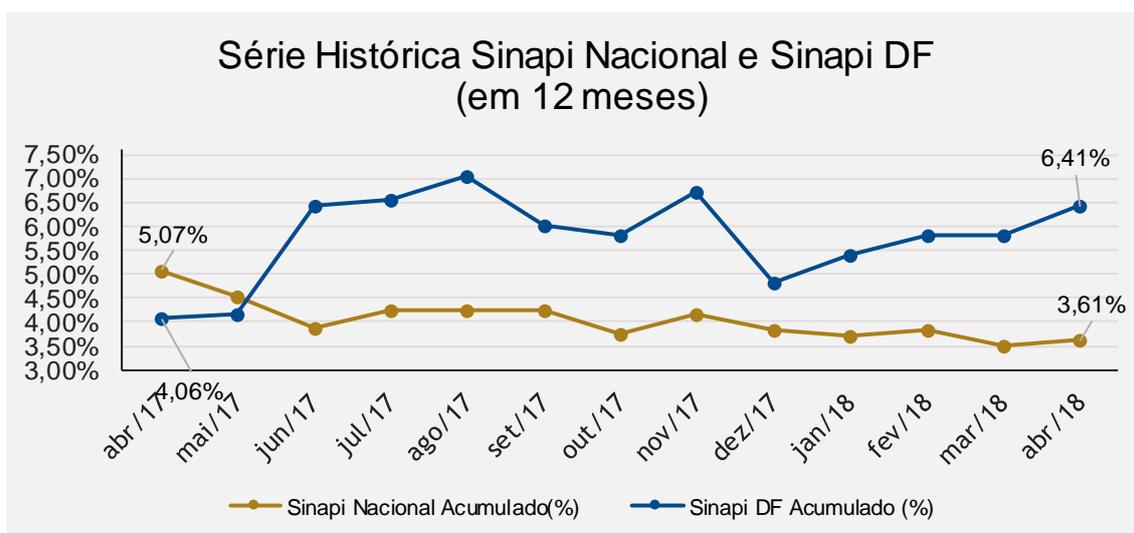


Conjuntura Imobiliária

5. Construção Civil



Fonte: IBGE e FGV IBRE. Elaboração: Econsult.



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 abril de 2018, o custo médio do m² em moeda corrente foi de R\$

1.077,16. O Sinapi a nível nacional apresentou alta mensal de 0,26% no custo médio do m². No acumulado em 12 meses o mês de março apresentou índice de 3,61%.

No Distrito Federal, o custo médio do m² em moeda corrente foi de R\$1.140,86. O custo médio do m² apresentou alta mensal de 0,46%. No

acumulado em 12 meses o índice para o DF apresentou valor de 6,41%.

Esses dados levam a crer que nesse mês de abril os preços e variações

estão de certa forma refletindo uma alta nos preços da construção civil ligadas com os níveis históricos de baixa inflação.

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 as Quitinetes e apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios.

No mês de abril, assim como no mês de março, Águas Claras apresentou a maior rentabilidade residencial em todas as categorias analisadas: Quitinete (0,46%), Apartamento 1 dormitório (0,48%), Apartamento 2 dormitórios (0,41%) e Apartamento e dormitórios (0,43%).

Em Brasília, o Apartamento com 1 dormitório foi o que exibiu maior rentabilidade, (0,40%), mas não foi muito superior às outras categorias. Quitinete terminou o mês de abril com (0,38%),

seguida pelo Apartamento 3 dormitórios (0,36%) e pelo Apartamento 2 dormitórios (0,35%).

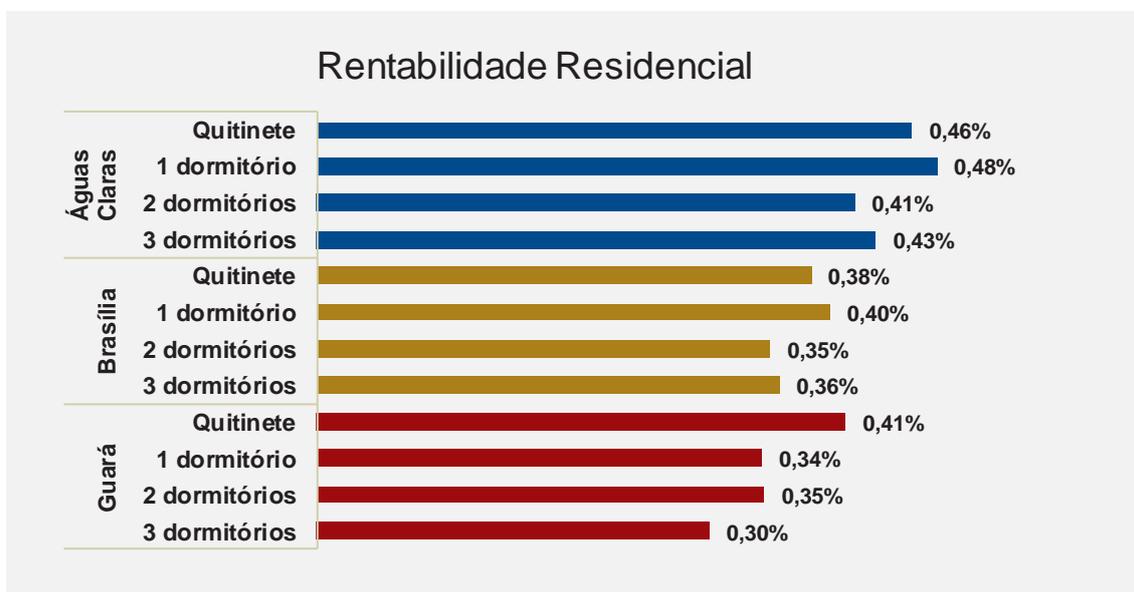
Já o Guará foi a Região Administrativa que apresentou três das menores rentabilidades do mês de abril. A categoria Quitinete foi a única com rentabilidade mais elevada (0,41%). Já nos apartamentos com 1, 2 e 3 dormitórios, a cidade obteve variações de (0,35%), (0,34%) e (0,30%), respectivamente.

O quadro a seguir apresenta os resultados da Rentabilidade Residencial por Região Administrativa desde o mês de fevereiro de 2017 até o mês de abril de 2018. O gráfico exibe os resultados do mês corrente das regiões de Águas Claras, Brasília e Guará.

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

Região	Águas Claras				Brasília				Guará				
	Perfil do apartamento	Quitinete	1 dormitório	2 dormitórios	3 dormitórios	Quitinete	1 dormitório	2 dormitórios	3 dormitórios	Quitinete	1 dormitório	2 dormitórios	3 dormitórios
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%
fev/18		0,45%	0,48%	0,40%	0,41%	0,39%	0,40%	0,35%	0,31%	0,41%	0,33%	0,36%	0,31%
mar/18		0,45%	0,48%	0,39%	0,42%	0,39%	0,40%	0,34%	0,31%	0,40%	0,32%	0,36%	0,30%
abr/18		0,46%	0,48%	0,41%	0,43%	0,38%	0,40%	0,35%	0,36%	0,41%	0,34%	0,35%	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 do Distrito Federal, com enfoque nas Regiões Administrativas de Águas Claras, Brasília, Setor Industrial e Taguatinga.

Águas Claras foi a região que apresentou as maiores rentabilidades no mês de abril, tanto na categoria de salas,

0,63%, quanto na de lojas, 0,60%.

A capital não apresentou mudanças significativas em comparação com os últimos dois meses. Na categoria Loja a rentabilidade foi de 0,51%, enquanto na categoria Sala, foi de 0,44%.

O Setor de Indústria apresentou as menores rentabilidades em ambas as categorias, quando comparado com a mesma categoria. Em abril, a

rentabilidade da Sala foi de 0,33% e a da categoria Loja de 0,48%.

Por fim, a Região Administrativa de Taguatinga a segunda maior rentabilidade dentre as cidades analisadas, em ambas as categorias. A cidade terminou o mês de abril com valores de 0,60% para Loja e 0,57% para

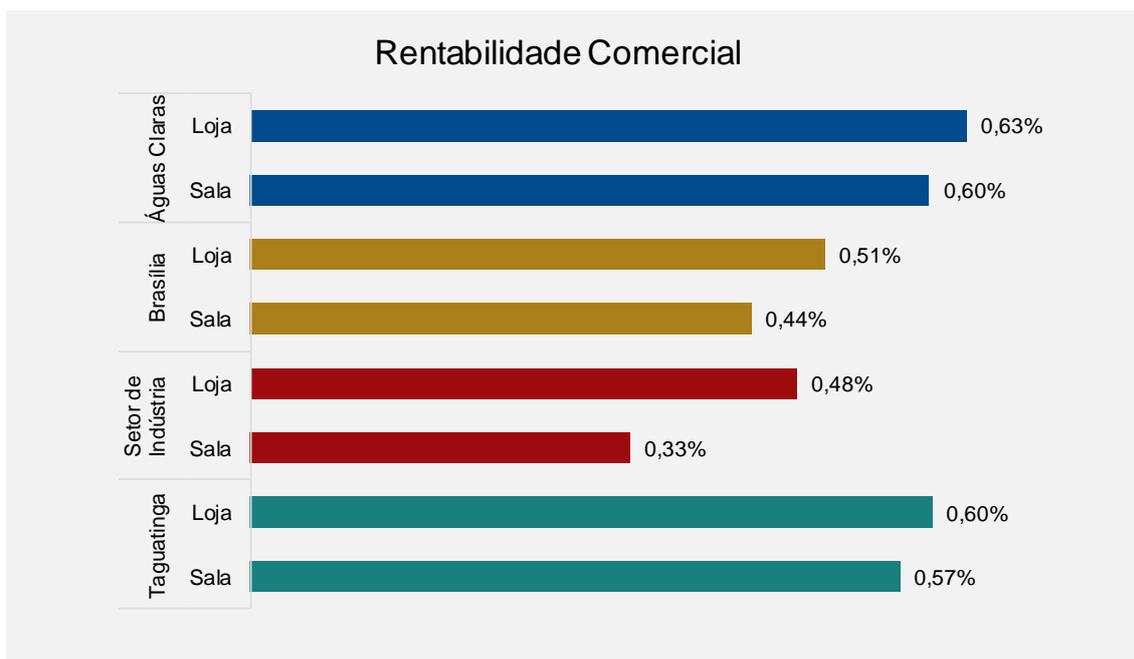
Sala.

O quadro a seguir apresenta os resultados da Rentabilidade Comercial por Região Administrativa desde o mês de janeiro de 2017 até o atual mês de abril. O gráfico anterior exhibe também o resultado das rentabilidades, porém, com foco no mês corrente.

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%
fev/18	0,61%	0,61%	0,49%	0,44%	0,43%	0,32%	0,52%	0,51%
mar/18	0,58%	0,59%	0,49%	0,45%	0,31%	0,31%	0,10%	0,54%
abr/18	0,63%	0,60%	0,51%	0,44%	0,48%	0,33%	0,60%	0,57%

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult.



Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult.

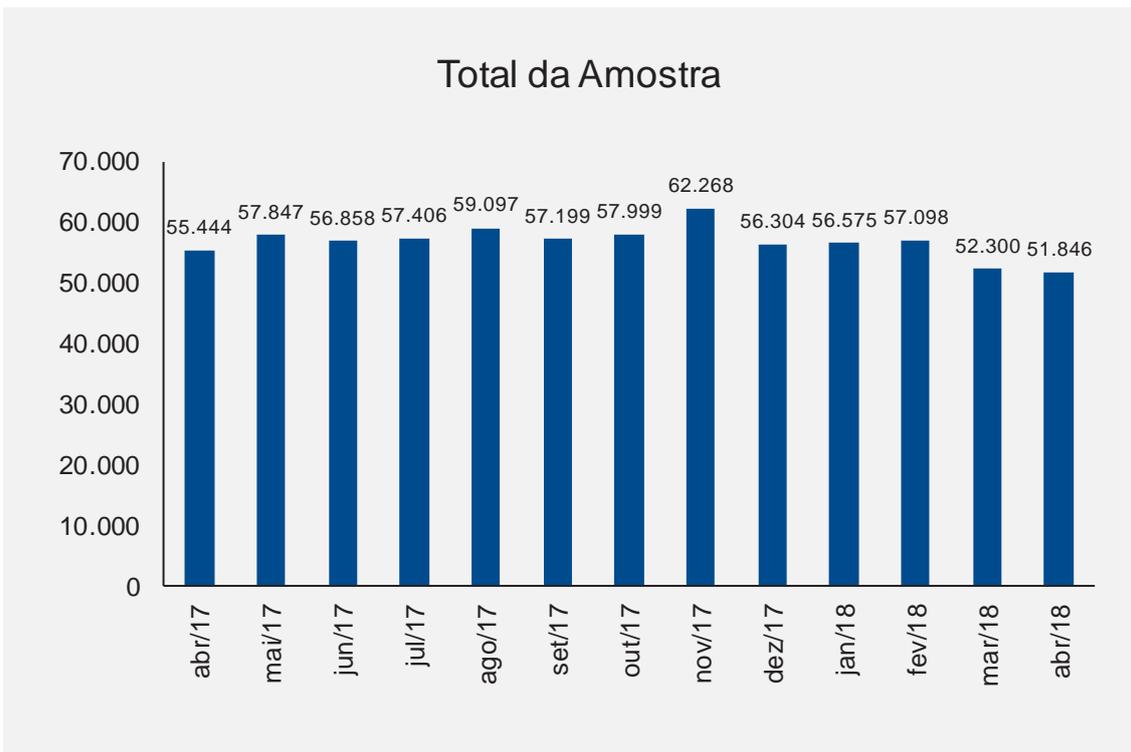
7. Oferta de Imóveis no Distrito Federal

No mês de abril, o total de oferta de imóveis retraiu 0,86%, passando de 52.300 para 51.846 imóveis. Essa variação negativa deu-se por conta dos resultados da amostra Comercial (locação e comercialização).

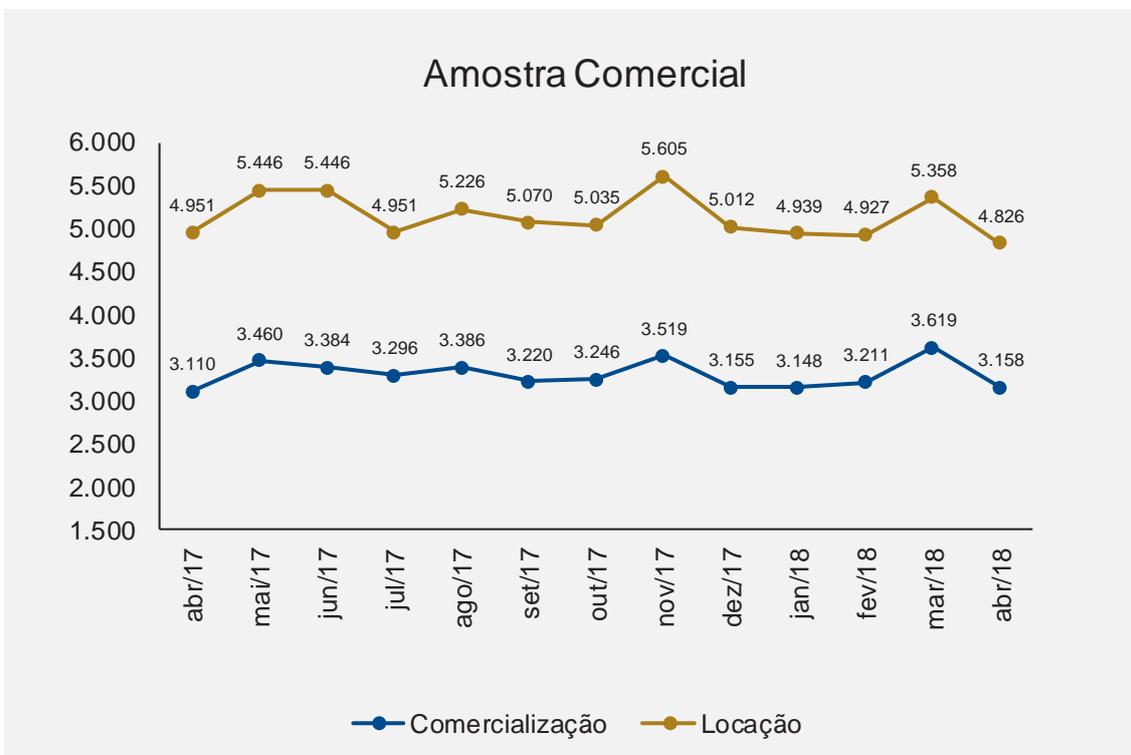
Na amostra comercial, as locações retraíram 9,93%, juntamente à comercialização (- 12,74%). Em números absolutos, a primeira terminou o mês de

abril com 4.826 imóveis, enquanto a segunda, com 3.158.

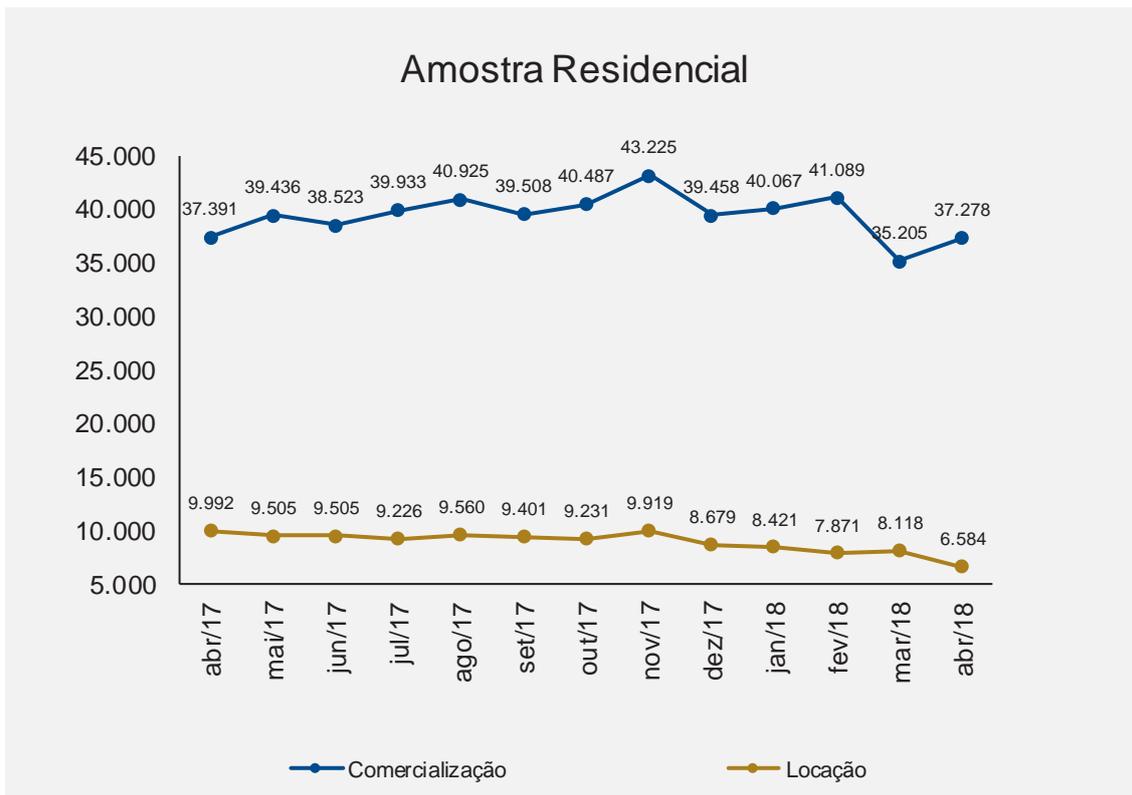
Todavia, na amostra residencial, a maior variação percentual foi negativa e ocorreu na categoria locação (- 18,9%), enquanto a variação positiva ocorreu na Comercialização e foi de 5,88%. O resultado absoluto da primeira foi de 6.584 e o da segunda, de 37.278.



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	Oferta	Participação	Preço Mediano
Residencial	37.278	92,19%	
Apart Hotel	916	2,27%	R\$ 338.500
Loft	105	0,26%	R\$ 360.000
Quitinete	1.620	4,01%	R\$ 215.000
Apartamento 1 dormitório	4.370	10,81%	R\$ 225.000
Apartamento 2 dormitórios	8.578	21,21%	R\$ 310.000
Apartamento 3 dormitórios	7.700	19,04%	R\$ 600.000
Apartamento 4 dormitórios	3.431	8,49%	R\$ 1.490.000
Casa 2 dormitórios	855	2,11%	R\$ 270.000
Casa 3 dormitórios	2.912	7,20%	R\$ 490.000
Casa 4 dormitórios	3.140	7,77%	R\$ 1.300.000
Casa Condomínio 2 dormitórios	271	0,67%	R\$ 390.000
Casa Condomínio 3 dormitórios	1.748	4,32%	R\$ 650.000
Casa Condomínio 4 dormitórios	1.632	4,04%	R\$ 960.000
Comercial	3.158	7,81%	
Loja	1.041	2,57%	R\$ 450.000
Sala Comercial	2.117	5,24%	R\$ 300.000
Total	40.436	100,00%	

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

Assim como nos meses anteriores, a categoria Apartamento com 2 dormitórios continua com a maior participação no mercado imobiliário (21,21%) no mês de abril, mesmo apresentando variação negativa de 4,32% em seu preço mediano. Por outro lado, o Loft e a Casa Condomínio 2 dormitórios foram as duas categorias com menor participação, (0,26% e 0,67%), respectivamente e ambas obtiveram resultados negativos em suas variações no que tange ao preço mediano.

Na categoria Residencial, apenas as subcategorias Apart Hotel e Quitinete valorizaram (2,58% e 2,38%

respectivamente). Na categoria Comercial, tanto a Loja como a Sala Comercial apresentaram variações positivas (7,14% e 3,45% respectivamente). Todas as outras categorias desvalorizavam no mês de abril, sendo o Loft (-8,86%) e o Apartamento 3 dormitórios (-7,69%) as com maior variação negativa.

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\$ 170.500	R\$ 205.000	R\$ 330.000	R\$ 490.000	R\$ 860.000	*	*	*
Brasília	R\$ 220.000	R\$ 340.000	R\$ 650.000	R\$ 1.108.795	R\$ 1.830.000	R\$ 699.999	R\$ 1.099.500	R\$ 2.100.000
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	R\$ 470.000	R\$ 750.000	R\$ 1.400.000
Ceilândia	R\$ 169.000	R\$ 122.500	R\$ 208.000	R\$ 289.400	*	R\$ 240.000	R\$ 280.000	R\$ 355.000
Cruzeiro	R\$ 220.000	R\$ 370.000	R\$ 350.000	R\$ 380.000	*	*	R\$ 735.000	R\$ 1.075.000
Gama	*	R\$ 168.000	R\$ 215.000	R\$ 281.000	*	R\$ 285.000	R\$ 380.000	R\$ 550.000
Guara	R\$ 189.500	R\$ 210.000	R\$ 300.000	R\$ 540.961	R\$ 1.230.000	R\$ 420.000	R\$ 600.000	R\$ 720.000
Núcleo-Bandeirante	*	R\$ 150.000	R\$ 230.000	R\$ 267.500	*	*	R\$ 680.000	R\$ 685.000
Paranoá	*	*	*	*	*	R\$ 185.000	R\$ 200.000	R\$ 305.000
Riacho-Fundo	*	*	*	*	*	R\$ 250.000	R\$ 400.000	R\$ 525.000
Samambaia	R\$ 150.000	R\$ 144.000	R\$ 190.000	R\$ 269.999	*	R\$ 213.500	R\$ 270.000	R\$ 370.000
Sobradinho	R\$ 120.000	R\$ 125.000	R\$ 230.000	R\$ 365.000	*	R\$ 270.000	R\$ 424.500	R\$ 580.000
Taguatinga	R\$ 139.000	R\$ 150.000	R\$ 200.000	R\$ 280.000	R\$ 850.000	R\$ 380.000	R\$ 550.000	R\$ 765.000

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

No mês de abril, das três maiores variações positivas no preço, duas ocorreram na categoria Quitinete. As maiores valorizações da Quitinete ocorreram em Ceilândia (53,64%), seguida por Samambaia (15,38%). Já Brasília apresentou 19,66% de variação positiva na categoria Casa 2 dormitórios.

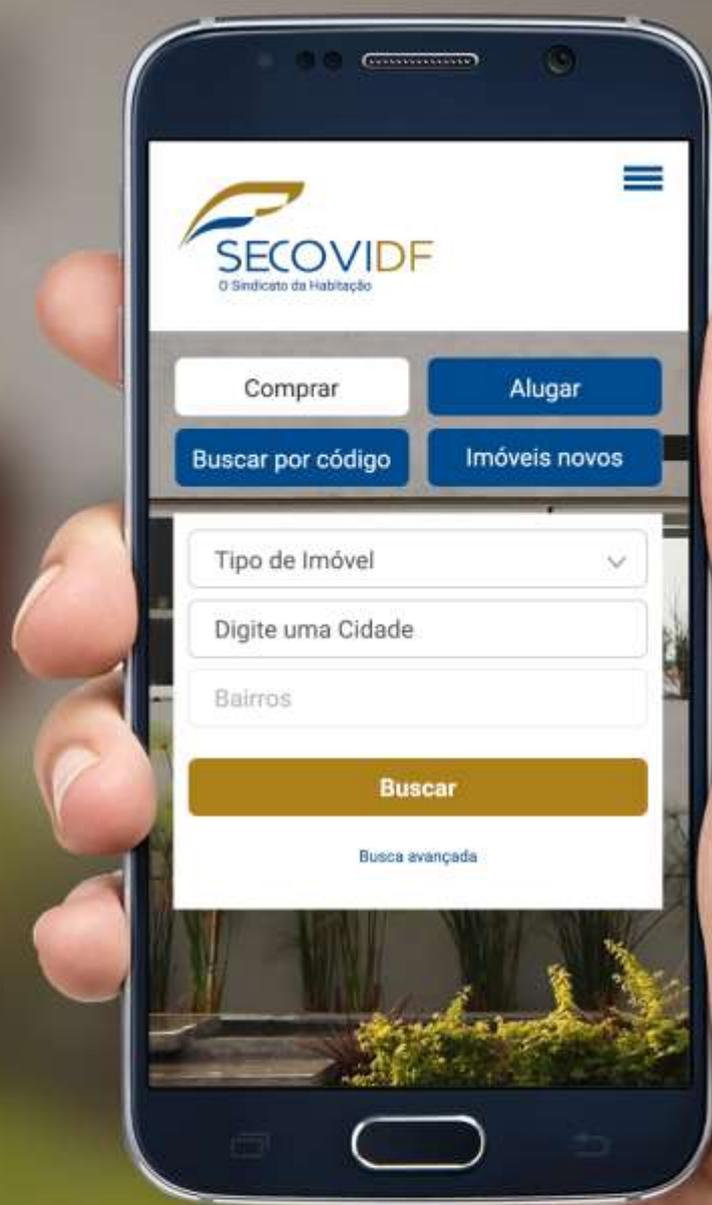
Em Águas Claras, a maior variação no preço mediano foi negativa (- 2,00%) na categoria Apartamento 3 dormitórios. Todas as outras variações foram abaixo de 1,00%. Em Brasília, a maior variação negativa foi de 4,41%, na categoria Apartamento 2 dormitórios.

Além disso, no Guará, todas as categorias ou sofreram desvalorização ou não variaram, sendo na categoria Apartamento 3 dormitórios a maior delas (- 6,73%).

Por fim, na categoria Apartamentos, a maior valorização ocorreu nos apartamentos com 1 dormitório (11,36%) em Ceilândia; e a maior desvalorização ocorreu nos apartamentos com 3 dormitórios (- 6,96%), no Núcleo Bandeirante. Já na categoria Casa, a maior queda no preço médio dos imóveis residenciais ocorreu no Paranoá, na categoria com 4 dormitórios (- 10,29%).

ACOMPANHE AS PRINCIPAIS OPORTUNIDADES DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

WWW.IMOVELSECOVI.COM.BR



evolufm

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\$ 5.448	R\$ 5.582	R\$ 5.305	R\$ 5.104	R\$ 5.597	*	*	*
Brasília	R\$ 7.875	R\$ 9.209	R\$ 9.154	R\$ 9.252	R\$ 10.590	R\$ 3.732	R\$ 3.914	R\$ 4.563
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	R\$ 3.250	R\$ 2.923	R\$ 3.250
Ceilândia	R\$ 4.400	R\$ 3.794	R\$ 3.786	R\$ 4.143	*	R\$ 1.875	R\$ 2.105	R\$ 1.964
Cruzeiro	R\$ 7.333	R\$ 7.402	R\$ 6.333	R\$ 5.891	*	*	R\$ 5.825	R\$ 5.417
Gama	*	R\$ 3.055	R\$ 3.488	R\$ 3.850	*	R\$ 2.238	R\$ 2.172	R\$ 1.900
Guará	R\$ 5.641	R\$ 5.536	R\$ 5.213	R\$ 6.604	R\$ 8.119	R\$ 4.222	R\$ 3.870	R\$ 3.462
Núcleo Bandeirante	*	R\$ 3.710	R\$ 4.046	R\$ 3.950	*	*	R\$ 3.306	R\$ 3.391
Paranoá	*	*	*	*	*	R\$ 1.089	R\$ 1.573	R\$ 1.626
Riacho Fundo	*	*	*	*	*	R\$ 2.433	R\$ 2.667	R\$ 2.407
Samambaia	R\$ 4.167	R\$ 4.407	R\$ 3.692	R\$ 3.718	*	R\$ 1.944	R\$ 2.182	R\$ 2.148
Sobradinho	R\$ 3.509	R\$ 3.150	R\$ 3.605	R\$ 4.563	*	R\$ 1.500	R\$ 1.883	R\$ 2.145
Taguatinga	R\$ 3.875	R\$ 3.659	R\$ 3.360	R\$ 3.786	R\$ 4.422	R\$ 2.822	R\$ 2.866	R\$ 2.600

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

*Amostra insuficiente estatisticamente para apuração dos índices.

Na categoria Quitinete, Águas Claras, Brasília, Samambaia, Taguatinga e Ceilândia tiveram variações positivas no preço mediano por metro quadrado em abril (Samambaia e Taguatinga também apresentaram variações positivas no mês de março). Suas respectivas valorizações foram (1,13%), (0,23%), (9,64%), (3,33%) e (3,53%). Já as Regiões Administrativas do Guará e de Sobradinho obtiveram desvalorização em seus preços (- 2,85%) e (- 0,57%), respectivamente. Cruzeiro foi a única que não variou.

Na categoria de apartamentos, a maior variação positiva ocorreu nos apartamentos de 1 dormitório no Núcleo Bandeirante (2,5%), enquanto a maior variação negativa ocorreu em Ceilândia,

também na categoria apartamentos com 1 dormitório (- 9,24%). Além disso, nessa categoria a maioria das variações foram negativas.

Por fim, foi a categoria Casa que apresentou as maiores variações no mês de abril, tanto negativas quanto positivas. Por um lado, as variações negativas ocorreram no Gama (- 19,45% na subcategoria casa com 2 dormitórios) e no Núcleo Bandeirante (-19,06% na subcategoria casa com 3 dormitórios). Por outro lado, as maiores valorizações ocorreram no Cruzeiro (18,18% na subcategoria casa com 4 dormitórios) e no Paranoá (18,43% na subcategoria casa com 3 dormitórios).

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 Mediano/m2
Asa Norte	Quitinete	R\$ 210.000	Asa Norte	Quitinete	R\$ 7.582
	Apart Hotel	R\$ 335.000		Apart Hotel	R\$ 9.703
	Apartamento 1 dormitório	R\$ 315.000		Apartamento 1 dormitório	R\$ 8.571
	Apartamento 2 dormitórios	R\$ 580.000		Apartamento 2 dormitórios	R\$ 9.130
	Apartamento 3 dormitórios	R\$ 990.000		Apartamento 3 dormitórios	R\$ 8.869
	Apartamento 4 dormitórios	R\$ 1.873.316		Apartamento 4 dormitórios	R\$ 10.329
	Casa 3 dormitórios	R\$ 1.175.000		Casa 3 dormitórios	R\$ 6.765
	Casa 4 dormitórios	R\$ 1.544.500		Casa 4 dormitórios	R\$ 5.241
	Casa Condomínio 2 dormitórios	*		Casa Condomínio 2 dormitórios	*
	Casa Condomínio 3 dormitórios	*		Casa Condomínio 3 dormitórios	*
	Casa Condomínio 4 dormitórios	*		Casa Condomínio 4 dormitórios	*
	Loft	R\$ 315.000		Loft	R\$ 9.714
	Asa Sul	Quitinete		R\$ 260.000	Asa Sul
Apart Hotel		R\$ 450.000	Apart Hotel	R\$ 9.302	
Apartamento 1 dormitório		R\$ 445.000	Apartamento 1 dormitório	R\$ 10.208	
Apartamento 2 dormitórios		R\$ 570.000	Apartamento 2 dormitórios	R\$ 8.125	
Apartamento 3 dormitórios		R\$ 925.000	Apartamento 3 dormitórios	R\$ 8.148	
Apartamento 4 dormitórios		R\$ 1.950.000	Apartamento 4 dormitórios	R\$ 9.732	
Casa 3 dormitórios		R\$ 1.000.000	Casa 3 dormitórios	R\$ 6.125	
Casa 4 dormitórios		R\$ 1.400.000	Casa 4 dormitórios	R\$ 5.311	
Casa Condomínio 2 dormitórios		*	Casa Condomínio 2 dormitórios	*	
Casa Condomínio 3 dormitórios		R\$ 1.150.000	Casa Condomínio 3 dormitórios	R\$ 4.720	
Casa Condomínio 4 dormitórios		R\$ 1.395.000	Casa Condomínio 4 dormitórios	R\$ 5.233	
Loft		R\$ 375.000	Loft	R\$ 7.250	
Lago Norte		Quitinete	R\$ 225.000	Lago Norte	
	Apart Hotel	R\$ 260.875	Apart Hotel		R\$ 8.995
	Apartamento 1 dormitório	R\$ 405.000	Apartamento 1 dormitório		R\$ 8.148
	Apartamento 2 dormitórios	R\$ 480.000	Apartamento 2 dormitórios		R\$ 7.917
	Apartamento 3 dormitórios	R\$ 710.000	Apartamento 3 dormitórios		R\$ 8.051
	Apartamento 4 dormitórios	R\$ 2.100.000	Apartamento 4 dormitórios		R\$ 15.672
	Casa 3 dormitórios	R\$ 1.390.000	Casa 3 dormitórios		R\$ 4.572
	Casa 4 dormitórios	R\$ 2.000.000	Casa 4 dormitórios		R\$ 4.247
	Casa Condomínio 2 dormitórios	R\$ 555.000	Casa Condomínio 2 dormitórios		R\$ 9.091
	Casa Condomínio 3 dormitórios	R\$ 740.000	Casa Condomínio 3 dormitórios		R\$ 3.318
	Casa Condomínio 4 dormitórios	R\$ 2.070.000	Casa Condomínio 4 dormitórios		R\$ 3.971
	Loft	R\$ 440.000	Loft		R\$ 7.664
	Lago Sul	Quitinete	R\$ 250.000		Lago Sul
Apart Hotel		R\$ 479.999	Apart Hotel	R\$ 10.156	
Apartamento 1 dormitório		R\$ 700.000	Apartamento 1 dormitório	R\$ 11.777	
Apartamento 2 dormitórios		R\$ 280.000	Apartamento 2 dormitórios	R\$ 3.500	
Apartamento 3 dormitórios		R\$ 200.000	Apartamento 3 dormitórios	R\$ 2.941	
Apartamento 4 dormitórios		R\$ 1.275.000	Apartamento 4 dormitórios	R\$ 6.872	
Casa 3 dormitórios		R\$ 1.600.000	Casa 3 dormitórios	R\$ 4.400	
Casa 4 dormitórios		R\$ 2.525.000	Casa 4 dormitórios	R\$ 5.349	
Casa Condomínio 2 dormitórios		R\$ 520.000	Casa Condomínio 2 dormitórios	R\$ 3.605	
Casa Condomínio 3 dormitórios		R\$ 750.000	Casa Condomínio 3 dormitórios	R\$ 2.833	
Casa Condomínio 4 dormitórios		R\$ 1.550.000	Casa Condomínio 4 dormitórios	R\$ 3.352	
Loft		*	Loft	*	
Sudoeste		Quitinete	R\$ 230.000	Sudoeste	
	Apart Hotel	R\$ 270.000	Apart Hotel		R\$ 9.643
	Apartamento 1 dormitório	R\$ 361.680	Apartamento 1 dormitório		R\$ 8.660
	Apartamento 2 dormitórios	R\$ 504.990	Apartamento 2 dormitórios		R\$ 8.417
	Apartamento 3 dormitórios	R\$ 1.080.000	Apartamento 3 dormitórios		R\$ 10.111
	Apartamento 4 dormitórios	R\$ 1.950.000	Apartamento 4 dormitórios		R\$ 11.494
	Casa 3 dormitórios	*	Casa 3 dormitórios		*
	Casa 4 dormitórios	*	Casa 4 dormitórios		*
	Casa Condomínio 2 dormitórios	*	Casa Condomínio 2 dormitórios		*
	Casa Condomínio 3 dormitórios	*	Casa Condomínio 3 dormitórios		*
	Casa Condomínio 4 dormitórios	*	Casa Condomínio 4 dormitórios		*
	Loft	R\$ 545.000	Loft		R\$ 8.962

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

*Amostra insuficiente estatisticamente para apuração dos índices.

Na Asa Norte não houve variações muito expressivas no mês de abril, quando comparado com as outras

regiões, porém a maioria das variações foram negativas. Os dois maiores crescimentos no preço mediano foram de

6,78% na categoria Casa com 1 dormitório, e de 3,08% na categoria Apart hotel, enquanto as duas maiores variações negativas foram de - 14,55% na categoria Casa com 3 dormitórios e - 7,35% na categoria Loft. Além disso, os dois maiores valores medianos por metro quadrado ocorreram na categoria Apart hotel (3,64%) e na categoria Apartamento 1 dormitório (2,13%). As maiores desvalorizações ocorreram na categoria Casa 4 dormitórios (- 12,52%) e na categoria Casa com 3 dormitórios (- 3,29%).

Na Asa Sul não foi diferente. A maior variação positiva no valor mediano foi de 4,65% na categoria Apart hotel, enquanto a maior variação negativa foi de - 10,71% na categoria Loft. Assim como no valor mediano, no valor mediano por metro quadrado não houve variações expressivas, sendo de 1,16% a maior valorização e de -,74% na categoria Quitinete, ou seja, todas as variações foram menores que 2,00%.

O Sudoeste foi a região que apresentou as maiores variações analisadas. Assim como no mês de março, no mês de abril houve uma nova desvalorização no valor mediano na categoria Quitinete (-22,56%) e também na categoria Apartamento 3 dormitórios (- 14,85%). Nas outras categorias houve

correção do preço: Apart hotel (29,63%); apartamento 1 dormitório (7,96%); Apartamento 2 dormitórios (- 40,24%) e no Apartamento 4 dormitórios (5,98%). Na categoria Loft o preço mediano não variou. Já no preço mediano por metro quadrado, a maior valorização também foi na categoria Apart hotel (30,18%) e a maior desvalorização também na categoria Apartamento 2 dormitórios (- 16,93%).

No mês de abril, o Lago Norte apresentou maior variação positiva do valor mediano de 15,97% na categoria Casa Condomínio 4 dormitórios, seguindo valorização desta categoria que também ocorreu no mês de março. Já a maior desvalorização ocorreu na categoria Apart hotel (- 20,95%). Na variação do valor por metro quadrado, não houve resultados expressivos, apenas na categoria Casa 3 dormitórios (8,86%).

Por fim, no Lago Sul apenas 3 categorias variaram no mês de abril, no que tange ao valor mediano. A maior delas ocorreu na Casa 3 dormitórios (- 15,79%). Os resultados dos valores medianos por metro quadrado não foram diferentes: das 4 categorias que variaram, todas elas foram negativas, sendo na categoria Casa 3 dormitórios a maior delas (- 5,19%).

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/m ²
Águas Claras	Loja	R\$ 7.620
	Sala Comercial	R\$ 5.521
Brasília	Loja	R\$ 8.108
	Sala Comercial	R\$ 8.470
Ceilândia	Loja	R\$ 2.604
	Sala Comercial	R\$ 4.848
Guará	Loja	R\$ 4.583
	Sala Comercial	R\$ 5.000
Núcleo Bandeirante	Loja	R\$ 2.779
	Sala Comercial	R\$ 3.772
Riacho Fundo	Loja	R\$ 3.952
Samambaia	Loja	R\$ 3.824
	Sala Comercial	R\$ 6.050
Setor-Industrial	Loja	R\$ 7.689
	Sala Comercial	R\$ 8.069
Sobradinho	Loja	R\$ 2.600
	Sala Comercial	R\$ 4.167
Taguatinga	Loja	R\$ 4.167
	Sala Comercial	R\$ 4.550
Vicente Pires	Loja	R\$ 2.750

Cidade	Perfil do Imóvel	Valor Mediano
Águas Claras	Loja	R\$ 434.982
	Sala Comercial	R\$ 190.000
Brasília	Loja	R\$ 500.000
	Sala Comercial	R\$ 330.000
Ceilândia	Loja	R\$ 647.500
	Sala Comercial	R\$ 129.000
Guará	Loja	R\$ 500.000
	Sala Comercial	R\$ 150.000
Núcleo Bandeirante	Loja	R\$ 397.500
	Sala Comercial	R\$ 147.500
Riacho Fundo	Loja	R\$ 225.000
Samambaia	Loja	R\$ 220.000
	Sala Comercial	R\$ 222.900
Setor-Industrial	Loja	R\$ 1.020.000
	Sala Comercial	R\$ 398.000
Sobradinho	Loja	R\$ 250.000
	Sala Comercial	R\$ 210.000
Taguatinga	Loja	R\$ 538.000
	Sala Comercial	R\$ 179.000
Vicente Pires	Loja	R\$ 158.000

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

*Amostra insuficiente estatisticamente para apuração dos índices.

No mês de abril, das três maiores variações no preço mediano, todas foram positivas e ocorreram na categoria Loja. O Setor de Indústria apresentou a maior das variações (175,68%), seguida por uma variação de 63,92% em Ceilândia e por fim uma variação de 25% em Sobradinho.

Na variação por metro quadrado, a maioria das variações foram negativas, sendo a maior de - 16,67% na categoria Loja da Região Administrativa de Taguatinga. Já a maior variação positiva ocorreu em Samambaia, na categoria Sala Comercial e variou 12,54%.

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	Bairro	Perfil do Imóvel	Valor Mediano/m2
Asa Norte	Loja	R\$ 340.000	Asa Norte	Loja	R\$ 5.756
	Sala Comercial	R\$ 337.000		Sala Comercial	R\$ 8.408
Asa Sul	Loja	R\$ 630.000	Asa Sul	Loja	R\$ 9.298
	Sala Comercial	R\$ 336.000		Sala Comercial	R\$ 8.529
Lago Norte	Loja	R\$ 375.000	Lago Norte	Loja	R\$ 7.947
	Sala Comercial	R\$ 280.000		Sala Comercial	R\$ 8.108
Lago Sul	Loja	*	Lago Sul	Loja	*
	Sala Comercial	R\$ 265.000		Sala Comercial	R\$ 8.044
Noroeste	Loja	R\$ 884.000	Noroeste	Loja	R\$ 15.325
	Sala Comercial	*		Sala Comercial	*
Sudoeste	Loja	R\$ 300.000	Sudoeste	Loja	R\$ 8.228
	Sala Comercial	R\$ 340.000		Sala Comercial	R\$ 8.333

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

No mês de abril, as duas maiores variações positivas no valor mediano ocorreram na Asa Norte, na categoria Loja (7,94%) e no Sudoeste, na categoria Sala Comercial (6,25%). Porém, a maior variação foi negativa (- 17,9%), na categoria Sala Comercial do Lago Sul.

Já no valor por metro quadrado, a maioria dos resultados não foi expressiva. A maior desvalorização aconteceu também no Lago Sul, na mesma categoria, Sala Comercial, (- 12,02%), enquanto a maior valorização foi na Asa Norte, na categoria Loja (6,59%).

7.2. Locação

Quadro VII- Oferta de imóveis para locação no DF.

Tipo	Oferta	Participação	Preço Mediano
Residencial	6.584	57,70%	
Apart Hotel	373	3,27%	R\$ 2.500
Loft	22	0,19%	R\$ 1.500
Quitinete	1.642	14,39%	R\$ 800
Apartamento 1 dormitório	1.455	12,75%	R\$ 900
Apartamento 2 dormitórios	1.424	12,48%	R\$ 900
Apartamento 3 dormitórios	497	4,36%	R\$ 2.000
Apartamento 4 dormitórios	187	1,64%	R\$ 6.000
Casa 2 dormitórios	219	1,92%	R\$ 910
Casa 3 dormitórios	276	2,42%	R\$ 1.550
Casa 4 dormitórios	297	2,60%	R\$ 11.000
Casa Condomínio 2 dormitórios	29	0,25%	R\$ 1.550
Casa Condomínio 3 dormitórios	83	0,73%	R\$ 2.800
Casa Condomínio 4 dormitórios	80	0,70%	R\$ 5.000
Comercial	4.826	42,30%	
Loja	1.701	14,91%	R\$ 2.800
Sala Comercial	3.125	27,39%	R\$ 1.450
Total	11.410	100,00%	

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

Em abril a amostra total de imóveis disponibilizados para locação foi de 11.410, havendo uma queda em relação ao total de imóveis apresentados no mês anterior, que foi de 13.476.

A participação de imóveis residenciais e comerciais no total da amostra foi de 57,70% e 42,30%, respectivamente.

Os preços medianos não apresentaram grandes variações na maior parte das categorias. No entanto, a categoria Casa Condomínio de 2 dormitórios apresentou queda de 24,39% em relação ao mês anterior.

É importante ressaltar que apesar da queda considerável, no mês passado houve um aumento de 28,13%, nessa categoria.

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\$800	R\$990	R\$1.300	R\$1.900	R\$3.200	*	*	*
Brasília	R\$900	R\$1.400	R\$2.050	R\$3.800	R\$6.500	R\$1.850	R\$4.500	R\$12.500
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	*	R\$2.950	R\$5.475
Ceilândia	R\$450	R\$550	R\$700	R\$1.000	*	R\$900	R\$1.200	*
Cruzeiro	*	*	R\$1.490	R\$1.500	*	*	*	*
Gama	*	R\$510	R\$850	R\$1.060	*	*	*	*
Guará	R\$680	R\$700	R\$1.005	R\$1.400	*	R\$1.400	R\$1.975	*
Núcleo-Bandeirante	R\$440	R\$600	R\$820	*	*	*	*	*
Paranoá	*	*	*	*	*	*	*	*
Riacho-Fundo	*	*	*	*	*	*	R\$1.500	*
Samambaia	R\$450	R\$600	R\$800	R\$1.100	*	R\$925	R\$1.100	*
Sobradinho	R\$625	R\$600	R\$1.000	R\$1.500	*	R\$850	R\$1.500	*
Taguatinga	R\$500	R\$600	R\$800	R\$1.050	*	R\$900	R\$1.350	R\$3.000

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

*Amostra insuficiente estatisticamente para apuração dos índices.

No mês de abril, no subgrupo Apartamento, a categoria Apartamento de 3 dormitórios em Águas Claras foi a que apresentou a maior variação positiva sendo de 15,15%. A categoria que apresentou o pior resultado na comparação com o mês anterior foram os Apartamentos de 4 dormitórios em Brasília, com variação negativa de 18,75%, contudo esse resultado é reflexo de aumentos consecutivos nos dois

últimos meses de 1,27% e 12,86% respectivamente, sendo mais uma correção do mercado do que uma tendência de queda.

No subgrupo casas, duas variações dos preços medianos foram mais expressivas. A categoria Casa de 3 dormitórios apresentou variações de 20% em Ceilândia e de -19,45% em Brasília na categoria de 4 dormitórios.

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

Cidade/Tipo	Apartamento					Casa		
	Número de dormitórios							
	Quitinete	1	2	3	4	2	3	4
Águas Claras	R\$ 25	R\$ 27	R\$ 22	R\$ 22	R\$ 20	*	*	*
Brasília	R\$ 30	R\$ 36	R\$ 32	R\$ 33	R\$ 35	R\$ 15	R\$ 20	R\$ 21
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	*	R\$ 15	R\$ 15
Ceilândia	R\$ 15	R\$ 15	R\$ 13	R\$ 13	*	R\$ 10	R\$ 11	*
Cruzeiro	*	*	R\$ 27	R\$ 24	*	*	*	*
Gama	*	R\$ 14	R\$ 16	R\$ 16	*	*	*	*
Guará	R\$ 23	R\$ 19	R\$ 18	R\$ 20	*	R\$ 18	R\$ 19	*
Núcleo Bandeirante	R\$ 18	R\$ 14	R\$ 14	*	*	*	*	*
Paranoá	*	*	*	*	*	*	*	*
Riacho Fundo	*	*	*	*	*	*	*	*
Samambaia	R\$ 14	R\$ 16	R\$ 14	R\$ 17	*	R\$ 10	R\$ 10	*
Sobradinho	R\$ 20	R\$ 17	R\$ 17	R\$ 14	*	*	R\$ 13	*
Taguatinga	R\$ 15	R\$ 16	R\$ 14	R\$ 16	*	R\$ 14	R\$ 12	R\$ 11

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

O preço mediano/m² dos imóveis residenciais de abril, assim como em fevereiro e março, não sofreu variações consideráveis em relação ao mês anterior no subgrupo Apartamento.

Em concordância ao ocorrido no

mês anterior, em abril, o subgrupo Casa não apresentou variações positivas em grande parte das categorias e regiões. Vale ressaltar, contudo, a alta de 33,30% na categoria Casa de 3 dormitórios em Sobradinho.

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/m² mediano
Asa Norte	Quitinete	R\$ 840	Asa Norte	Quitinete	R\$ 28
	Apart Hotel	R\$ 2.400		Apart Hotel	R\$ 68
	Apartamento 1 dormitório	R\$ 1.430		Apartamento 1 dormitório	R\$ 37
	Apartamento 2 dormitórios	R\$ 2.400		Apartamento 2 dormitórios	R\$ 34
	Apartamento 3 dormitórios	R\$ 3.950		Apartamento 3 dormitórios	R\$ 34
	Apartamento 4 dormitórios	R\$ 8.000		Apartamento 4 dormitórios	R\$ 39
	Casa 2 dormitórios	*		Casa 2 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	*		Casa 3 dormitórios	*
Asa Sul	Quitinete	R\$ 1.100	Asa Sul	Quitinete	R\$ 43
	Apart Hotel	R\$ 3.200		Apart Hotel	R\$ 63
	Apartamento 1 dormitório	R\$ 2.000		Apartamento 1 dormitório	R\$ 45
	Apartamento 2 dormitórios	R\$ 2.100		Apartamento 2 dormitórios	R\$ 32
	Apartamento 3 dormitórios	R\$ 3.800		Apartamento 3 dormitórios	R\$ 29
	Apartamento 4 dormitórios	R\$ 6.000		Apartamento 4 dormitórios	R\$ 29
	Casa 2 dormitórios	*		Casa 2 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	*		Casa 3 dormitórios	*
Sudoeste	Quitinete	R\$ 1.300	Sudoeste	Quitinete	R\$ 42
	Apart Hotel	*		Apart Hotel	*
	Apartamento 1 dormitório	R\$ 1.950		Apartamento 1 dormitório	R\$ 51
	Apartamento 2 dormitórios	*		Apartamento 2 dormitórios	*
	Apartamento 3 dormitórios	*		Apartamento 3 dormitórios	*
	Apartamento 4 dormitórios	*		Apartamento 4 dormitórios	*
	Loft	*		Loft	*
Lago Norte	Quitinete	R\$ 950	Lago Norte	Perfil do imóvel	Valor/m² mediano
	Apart Hotel	*		Quitinete	R\$ 30
	Apartamento 1 dormitório	R\$ 1.250		Apart Hotel	*
	Apartamento 2 dormitórios	R\$ 2.000		Apartamento 1 dormitório	R\$ 32
	Apartamento 3 dormitórios	*		Apartamento 2 dormitórios	R\$ 30
	Apartamento 4 dormitórios	*		Apartamento 3 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	*		Apartamento 4 dormitórios	*
	Casa 4 dormitórios	R\$ 11.250		Casa 3 dormitórios	*
	Casa Condomínio 3 dormitórios	*		Casa 4 dormitórios	R\$ 22
	Casa Condomínio 4 dormitórios	*		Casa Condomínio 3 dormitórios	*
	Loft	*		Casa Condomínio 4 dormitórios	*
Lago Sul	Quitinete	*	Lago Sul	Loft	*
	Apartamento 1 dormitório	*		Quitinete	*
	Apartamento 2 dormitórios	*		Apartamento 1 dormitório	*
	Apartamento 3 dormitórios	*		Apartamento 2 dormitórios	*
	Apartamento 4 dormitórios	*		Apartamento 3 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	R\$ 8.000		Apartamento 4 dormitórios	*
	Casa 4 dormitórios	R\$ 14.000		Casa 3 dormitórios	R\$ 22
	Casa Condomínio 2 dormitórios	*		Casa 4 dormitórios	R\$ 22
	Casa Condomínio 3 dormitórios	*		Casa Condomínio 2 dormitórios	*
	Casa Condomínio 4 dormitórios	R\$ 8.500		Casa Condomínio 3 dormitórios	*
		Casa Condomínio 4 dormitórios	R\$ 17		

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

*Amostra insuficiente estatisticamente para apuração dos índices.

A observação do Quadro X indicou que no mês de abril as alterações de preço são mais expressivas quanto aquelas de março.

A mediana do preço dos imóveis apresentou o maior módulo de variação na categoria Apartamento de 3 dormitórios na Asa Norte sendo de 23,44 %, além disso a Asa Norte

apresenta uma categoria com queda que 10%, Apartamento 4 dormitórios (- 15,34%).

A mediana dos preços/m² dos aluguéis teve decréscimo também no Lago Sul em Casa Condomínios 4 dormitórios que apresentou variação de negativa de 22,73%.

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\$ 48
	Sala Comercial	R\$ 1.200		Sala Comercial	R\$ 33
Brasília	Loja	R\$ 3.200	Brasília	Loja	R\$ 41
	Sala Comercial	R\$ 1.500		Sala Comercial	R\$ 37
Ceilândia	Loja	R\$ 1.700	Ceilândia	Loja	R\$ 19
	Sala Comercial	R\$ 1.400		Sala Comercial	R\$ 23
Gama	Loja	R\$ 3.010	Gama	Loja	R\$ 26
Guará	Loja	R\$ 2.500	Guará	Loja	R\$ 20
	Sala Comercial	R\$ 1.363		Sala Comercial	R\$ 30
Núcleo Bandeirante	Loja	R\$ 2.500	Núcleo Bandeirante	Loja	R\$ 21
	Sala Comercial	R\$ 4.000		Sala Comercial	R\$ 15
Riacho Fundo	Loja	R\$ 1.555	Riacho Fundo	Loja	R\$ 28
	Sala Comercial	R\$ 850		Sala Comercial	R\$ 29
Recanto das Emas	Loja	R\$ 1.500	Recanto das Emas	Loja	R\$ 17
	Sala Comercial	R\$ 850		Sala Comercial	R\$ 29
Samambaia	Loja	R\$ 1.800	Samambaia	Loja	R\$ 22
	Sala Comercial	R\$ 850		Sala Comercial	R\$ 21
São Sebastião	Loja	R\$ 6.993	São Sebastião	Loja	R\$ 81
	Sala Comercial	R\$ 1.250		Sala Comercial	R\$ 25
Setor Industrial	Loja	R\$ 6.250	Setor Industrial	Loja	R\$ 37
	Sala Comercial	R\$ 1.050		Sala Comercial	R\$ 27
Sobradinho	Loja	R\$ 1.600	Sobradinho	Loja	R\$ 23
Taguatinga	Loja	R\$ 2.500	Taguatinga	Loja	R\$ 25
	Sala Comercial	R\$ 1.000		Sala Comercial	R\$ 26
Vicente Pires	Loja	R\$ 3.000	Vicente Pires	Loja	R\$ 27
	Sala Comercial	R\$ 800		Sala Comercial	R\$ 22

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

A análise s XI indicou que tanto a mediana do aluguel como a mediana do aluguel/m² apresentaram variações significativas, apesar das alterações da primeira terem sido de maior escala.

A variação percentual da mediana de aluguel apresentou destaques principalmente na categoria Lojas as alterações de 19,92%, 19,05%, 38,89% e 108,33% no Gama, Guará, Núcleo

Bandeirante e no Setor Industrial respectivamente. Quanto a Salas Comerciais a variação se restringiu a Ceilândia com variação de 55,56%.

Na mediana de aluguel/m² a categoria Loja apresentou destaque também no Setor Industrial com uma variação positiva de cerca de 36,63% e uma queda no Gama de – 28,14%.

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\$4.500
	Sala Comercial	R\$1.500
Sudoeste	Loja	R\$2.200
	Sala Comercial	R\$1.090
Noroeste	Loja	R\$6.000
	Sala Comercial	R\$2.200
Lago Norte	Loja	R\$5.000
	Sala Comercial	*
Lago Sul e Condomínios	Loja	R\$1.625
	Sala Comercial	R\$1.310

Bairro	Perfil do Imóvel	Mediana do Aluguel/m ²
Asa Norte	Loja	R\$33
	Sala Comercial	R\$39
Asa Sul	Loja	R\$46
	Sala Comercial	R\$36
Sudoeste	Loja	R\$39
	Sala Comercial	R\$31
Noroeste	Loja	R\$45
	Sala Comercial	R\$48
Lago Norte	Loja	R\$47
	Sala Comercial	*
Lago Sul e Condomínios	Loja	R\$39
	Sala Comercial	R\$37

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

A mediana do aluguel apresentou diversas variações sendo significativas na categoria Loja, no Sudoeste, no Lago Norte e Lago Sul e Condomínios, - 23,86%, -20,00%, 269,23% respectivamente. Na categoria Sala Comercial apenas uma grande alteração no Lago Sul e condomínios desta vez de 37,40%.

Na mediana do aluguel/m² as variações mais significativas foram na categoria Sala Comercial no Lago Sul e Condomínios e no Sudoeste com variações percentuais de 30,43% e 19,16. Já para Lojas, não houveram alterações significativas.

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 continuou seu curso de aumento, iniciado no mês passado, e obteve em abril de 2018 um aumento de 1,27% quando comparado com o mês

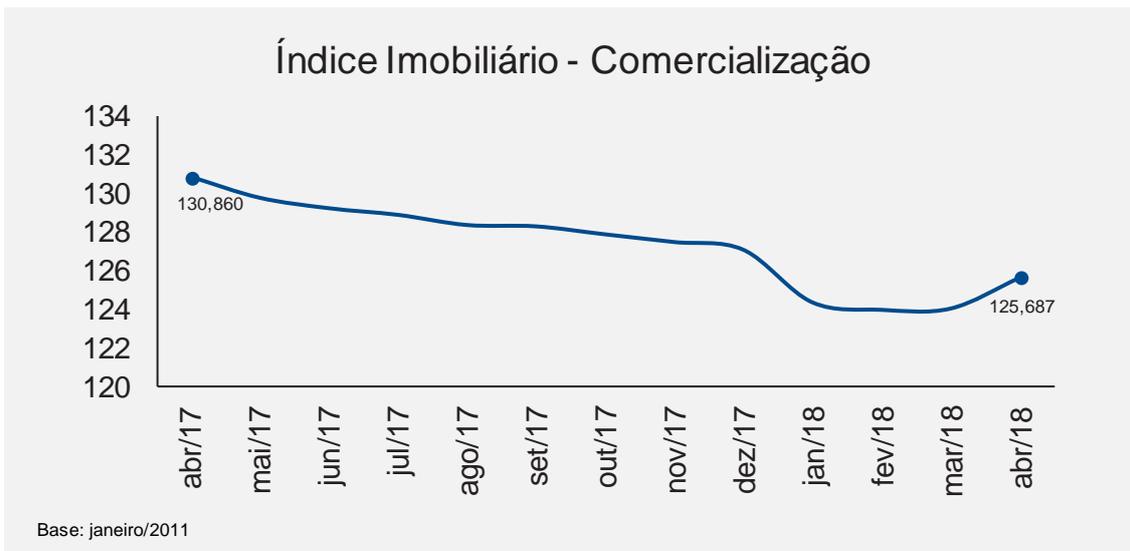
anterior. Essa continuação agora mais consistente é evidenciada na comparação entre os valores absolutos do índice: 124,109 contra 125,656 ocorrida em abril desse ano.

Índice Imobiliário SECOVI/DF (Comercialização)			
Mês	Índice	Variação percentual no mês	Variação acumulada no ano
nov/17	127,5166706	-0,31%	1,97%
dez/17	127,1203687	-0,31%	1,65%
jan/18	124,4267834	-2,12%	-2,12%
fev/18	124,0446678	-0,31%	-2,42%
mar/18	124,1090671	0,05%	-2,37%
abr/18	125,6867788	1,27%	-1,13%

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult

Contudo, a variação do mês de abril de 2017 comparado com o mesmo mês deste ano, o índice apresenta uma queda de - 3,95%. Tudo isso indica que o setor imobiliário apesar de ter retomado o crescimento ainda está em processo de recuperação das perdas de meses anteriores.

Com o gráfico abaixo, é possível notar a alteração supracitada do índice. A série tem início em abril de 2017 e evidencia novamente o fato de que os ganhos atuais ainda não cobrem as perdas.



Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult

8.2. Locação

Assim como o índice de comercialização, o de locação apresentou crescimento no mês de abril. Isso acompanha a tendência de ascensão observada no mês de março.

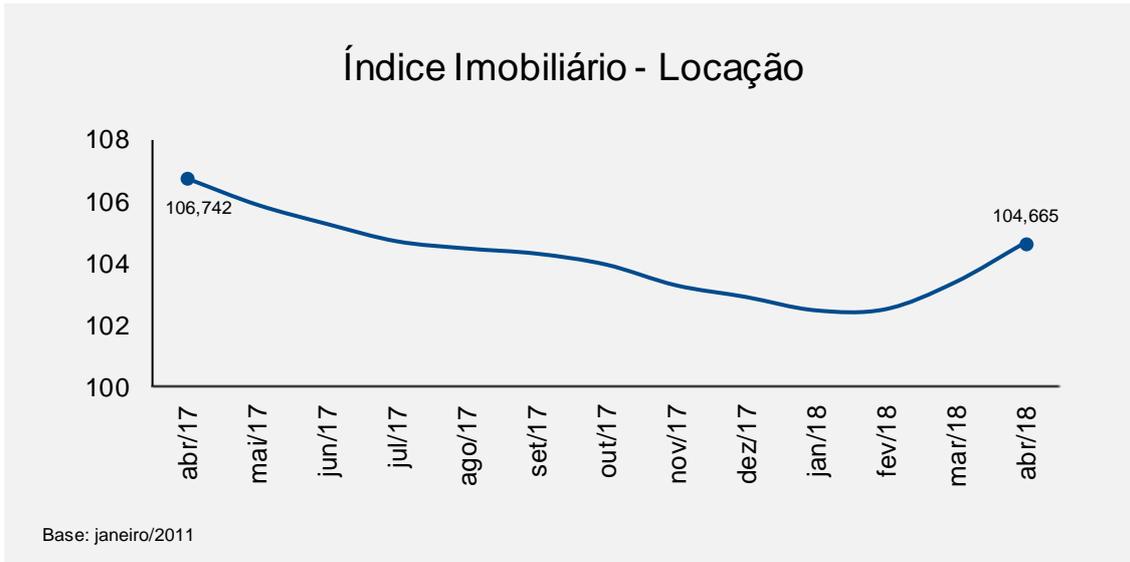
A variação acumulada do ano continuou registrando valores positivos, neste mês, 1,70%. Além disso, o resultado de abril seguiu e melhorou a recuperação desse setor, a variação percentual no mês passou de 0,85% para 1,23%.

Índice Imobiliário SECOVI/DF (Locação)			
Mês	Índice	Variação percentual no mês	Variação acumulada no ano
nov/17	103,2947337	-0,64%	-1,67%
dez/17	102,9183349	-0,36%	-2,03%
jan/18	102,4850173	-0,42%	-0,42%
fev/18	102,5180278	0,03%	-0,39%
mar/18	103,3881533	0,85%	0,46%
abr/17	104,6648347	1,23%	1,70%

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult

Contudo, o índice de locação de abril deste ano (104,664) permanece abaixo do verificado no mesmo mês do ano de 2017 (106,742) conforme ilustrado no gráfico abaixo. Esse resultado revela

que, assim como o índice de comercialização, esse recente crescimento do índice recente ainda não compensa o decréscimo que ocorreu de um ano para cá.



Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult
*Em relação ao mesmo período do ano anterior.

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 51.846 observações, de modo que os dados aqui presentes são referentes ao mês de abril 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

Nícolas Toshiaki Ramos

Consultores

Gustavo Silva Tavares de Oliveira

José Lucas Vieira Diniz

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

