

BOLETIM COMERCIAL

■ Amostra de setembro de 2019

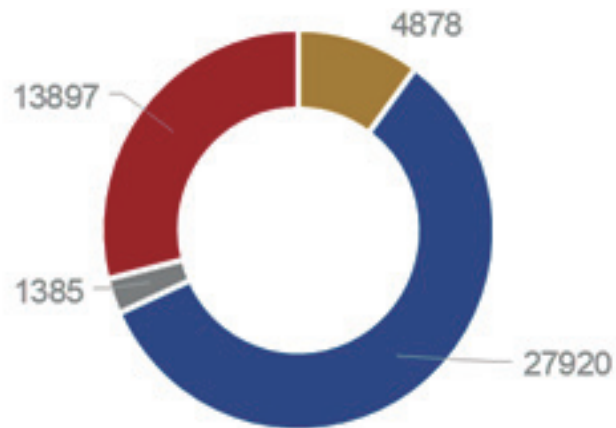

SECOVIDF
O Sindicato da Habitação



1. Amostragem

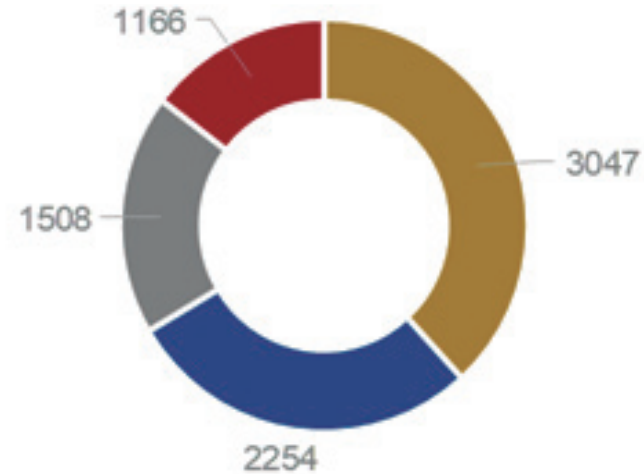
O Sindicato da Habitação do Distrito Federal (SECOVI/DF) divulga o Boletim de Conjuntura Imobiliária do mês de outubro de 2019, com dados referentes a setembro. A amostragem total do mês de setembro foi de 48.080 unidades residenciais e 7.975 unidades comerciais.

1.1. Apartamentos e Casas



- Apartamento - Locação
- Apartamento - Comercialização
- Casa - Locação
- Casa - Comercialização

1.2. Salas Comerciais e Lojas

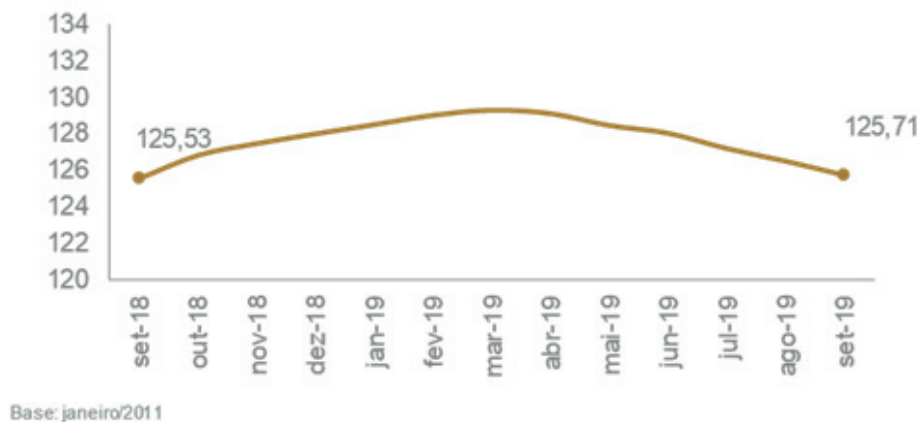


- Sala Comercial - Locação
- Sala Comercial - Comercialização
- Loja - Locação
- Loja - Comercialização

2. Índice Secovi

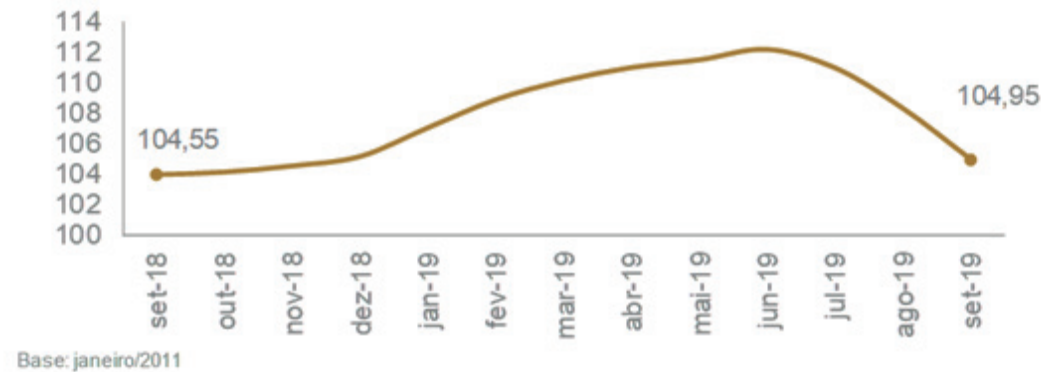
2.1. Comercialização

O Índice Comercialização foi de 125,71, representando uma variação percentual, em relação ao mês de agosto, de -0,61%. A variação acumulada no ano de 2019, por sua vez, foi de -1,78%.



2.2. Locação

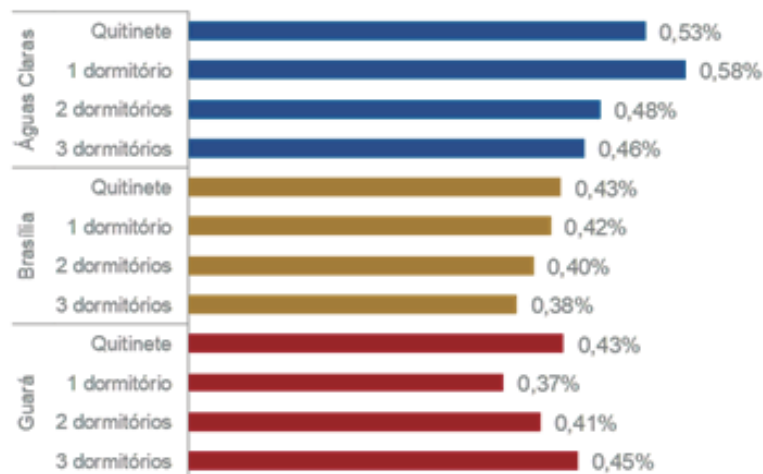
De acordo com a pesquisa, o Índice Locação Secovi Locação para o mês de setembro de 2019 foi de 104,95, o que representa uma variação negativa de -2,40% em relação ao mês anterior. Já a variação acumulada no ano até este mês foi de -3,09%. A recente queda apresentada pelo índice de locação foi causada em parte por uma diminuição dos preços de locação de casas, dentro e fora de condomínios, em Brasília.



3. Rentabilidade

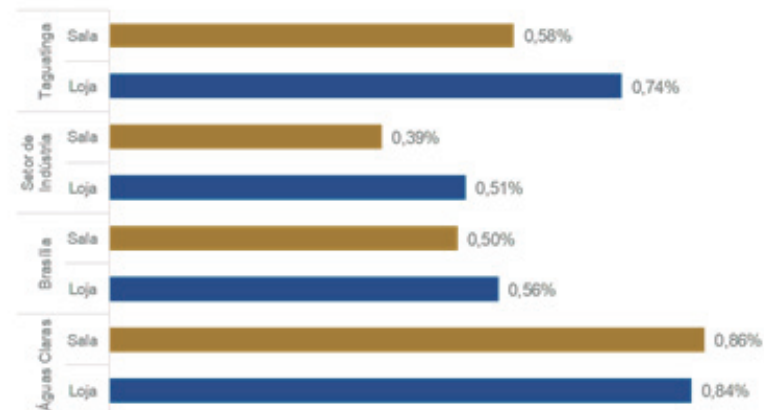
3.1. Residencial

O Índice de Rentabilidade Residencial, por sua vez, apresentou seus maiores valores nas categorias 1 Dormitório Águas Claras (0,58%), Quitinete Águas Claras (0,53%) e 2 Dormitórios Águas Claras (0,48%). Já os menores valores foram registrados pelas categorias 1 Dormitório Guará (0,37%), 3 Dormitórios Brasília (0,38%) e 2 Dormitórios Brasília (0,40%).



3.2. Comercial

Em setembro, o Índice de Rentabilidade Comercial apresentou seus maiores valores nas categorias Sala Águas Claras (0,86%), Loja Águas Claras (0,84%) e Loja Taguatinga (0,74%). Os menores valores, por sua vez, foram observados nas categorias Sala Setor de Indústria (0,39%), Sala Brasília (0,50%) e Loja Setor de Indústria (0,51%).



4. Variações Máximas e Mínimas

4.1. Comercialização

Tipo de imóvel	Cidade	Valor mediano	Variação
Lojas	Guará	R\$ 4.225,81	38,69%
Salas Comerciais	Lago Sul	R\$ 8.461,54	3,42%
Quitinete	Sobradinho	R\$ 3.142,86	25,71%
Apartamento 1 Dormitório	Gama	R\$ 4.023,81	14,17%
Apartamento 2 Dormitórios	Lago Sul	R\$ 14.887,04	43,14%
Apartamento 3 Dormitórios	Noroeste	R\$ 8.345,07	1,73%
Casa 2 Dormitórios	Sobradinho	R\$ 1.449,58	20,16%
Casa 3 Dormitórios	Asa Norte	R\$ 6.617,11	10,29%
Casa 4 Dormitórios	Samambaia	R\$ 1.846,60	11,24%

Tipo de imóvel	Cidade	Valor mediano	Variação
Lojas	Riacho Fundo	R\$ 2.644,44	-6,90%
Salas Comerciais	Setor Industrial	R\$ 5.693,24	-16,41%
Quitinete	Cruzeiro	R\$ 6.387,10	-8,76%
Apartamento 1 Dormitório	Cruzeiro	R\$ 7.096,77	-12,90%
Apartamento 2 Dormitórios	Gama	R\$ 3.222,22	-3,33%
Apartamento 3 Dormitórios	Sobradinho	R\$ 3.881,94	-9,78%
Casa 2 Dormitórios	Paranoá	R\$ 1.437,50	-6,56%
Casa 3 Dormitórios	Paranoá	R\$ 1.469,23	-12,93%
Casa 4 Dormitórios	Lago Norte	R\$ 2.479,17	-4,03%

As tabelas acima evidenciam, por categoria de imóvel, a maior e a menor variações de preços medianos por m², para os imóveis destinados à venda. Em setembro, Lago Sul apresentou a valorização mais expressiva na categoria Apartamento 2 Dormitórios. Setor Industrial, por sua vez, foi o local que registrou a maior desvalorização, sendo esta na categoria Salas Comerciais.

4.2. Locação

Tratando-se dos preços medianos por m² dos imóveis disponíveis para aluguel, destaca-se a alta valorização na categoria Lojas no Lago Sul. A maior desvalorização, por sua vez, ocorreu na categoria Casa 2 Dormitórios Brasília Condomínio.

Tipo de imóvel	Cidade	Valor mediano	Variação
Lojas	Lago Sul	R\$ 62,86	78,88%
Salas Comerciais	Setor Industrial	R\$ 29,25	2,23%
Quitinete	Águas-Clarás	R\$ 27,27	4,92%
Apartamento 1 Dormitório	Taguatinga	R\$ 18,93	4,88%
Apartamento 2 Dormitórios	Cruzeiro	R\$ 26,38	7,81%
Apartamento 3 Dormitórios	Asa Sul	R\$ 30,03	6,75%
Casa 2 Dormitórios	Samambaia	R\$ 12,00	28,62%
Casa 3 Dormitórios	Riacho-Fundo	R\$ 10,00	9,05%
Casa 4 Dormitórios	Lago Norte	R\$ 14,73	10,92%

Tipo de imóvel	Cidade	Valor mediano	Variação
Lojas	Sudoeste	R\$ 26,67	-39,39%
Salas Comerciais	Ceilândia	R\$ 18,77	-25,12%
Quitinete	Cruzeiro	R\$ 25,31	-6,36%
Apartamento 1 Dormitório	Sobradinho	R\$ 15,89	-12,36%
Apartamento 2 Dormitórios	Asa Norte	R\$ 34,44	-6,08%
Apartamento 3 Dormitórios	Guará	R\$ 20,27	-15,22%
Casa 2 Dormitórios	Brasília - Condomínio	R\$ 6,15	-55,72%
Casa 3 Dormitórios	Lago Sul	R\$ 16,21	-16,14%
Casa 4 Dormitórios	Brasília	R\$ 15,66	-14,80%

5. Síntese

5.1. Indicadores Econômicos

Em relação aos indicadores econômicos relacionados ao setor de habitações, é possível observar um leve crescimento do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) que, em parte, ocorreu graças à elevação do INCC-M (Índice Nacional de Custo da Construção). Tal situação estabelece um possível reajuste dos contratos de aluguel, de modo a se adequarem melhor à situação vigente no mercado.

Além disso, a taxa Selic atingiu o mais baixo patamar da história. A tendência para esse indicador permanece de baixa, podendo diminuir nos próximos meses. Já em relação ao IPCA-15, enquanto ocorreu a diminuição do índice geral, o índice habitacional apresentou crescimento de 0,49%, estabelecendo um cenário crescente do indicador tendo como base os meses anteriores.

Esse cenário de juros, possibilita o aumento de comercialização atreladas ao financiamento imobiliário, pois o houve redução de taxas nos principais Bancos e o lançamento de novas modalidades de crédito, vide exemplo da CEF com o produto indexado pelo IPCA.

5.2. Índice Secovi

Os Índices Secovi de Comercialização e de Locação apresentaram variações negativas para o mês de outubro, sendo que este exprime um cenário mais acentuado de decréscimo - as oscilações foram de, respectivamente, -0,61% e -2,4%. Tal situação perdura desde março de 2019 para o índice de comercialização, enquanto que o de locação se inicia a partir de julho de 2019. É válido ressaltar que os decréscimos associados ao Índice Secovi de Locação estão, em grande medida, associados à redução dos preços de aluguel das casas em Brasília, se referindo tanto àquelas presentes em condomínios quanto às demais.

5.3. Índice de Rentabilidade

Por fim, os Índices de Rentabilidade Residencial e Comercial, percebe-se o destaque da região de Águas Claras, cujos resultados gerais superaram as demais regiões analisadas. Ademais, também apresentou os maiores resultados para cada índice, sendo os principais elementos, respectivamente, 1 Dormitório (0,58%) e Sala Comercial (0,86%).