SECOVI DF
O Sindicato da Habitação

Boletim da Conjuntura Imobiliária

Abril 2018

Amostra: março de 2018

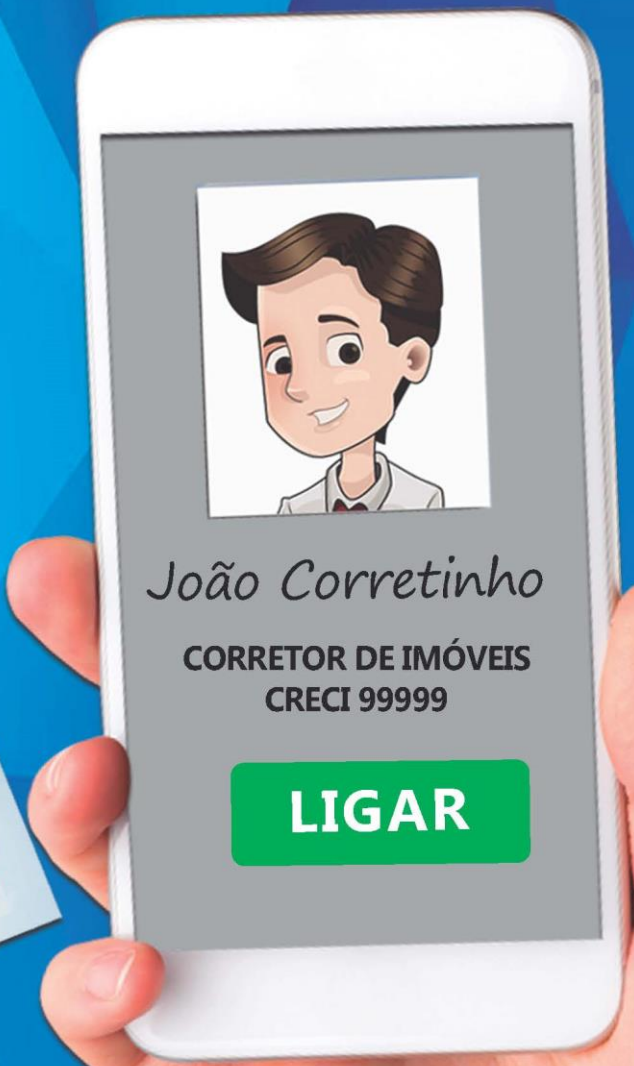
UnB

ECONSULT consultoria econômica

VAI COMPRAR, VENDER OU ALUGAR?

Tenha em mãos o telefone do seu **Corretor de Imóveis.**

Se tem CRECI, o brasiliense 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**

Economia **5**

1. Cenário Nacional **6**

2. Distrito Federal **6**

3. Inflação **8**

3.1. IPCA (IBGE) **8**

3.2. IGP-M (FGV) **9**

4. Cenário de Crédito **10**

4.1. Taxa de juros **10**

4.2. Operações de Crédito **11**

Conjuntura Imobiliária **13**

5. Construção Civil **14**

6. Rentabilidade Imobiliária **15**

6.1. Rentabilidade Residencial ... **15**

6.2. Rentabilidade Comercial **16**

7. Oferta de Imóveis no Distrito Federal **18**

7.1. Comercialização **21**

7.1.1. Imóveis residenciais à venda 22

7.1.2. Imóveis comerciais à venda 27

7.2. Locação **29**

7.2.1. Imóveis residenciais para locação 30

7.2.2. Imóveis comerciais para locação 33

8. Índice SECOVI **35**

8.1. Comercialização 35

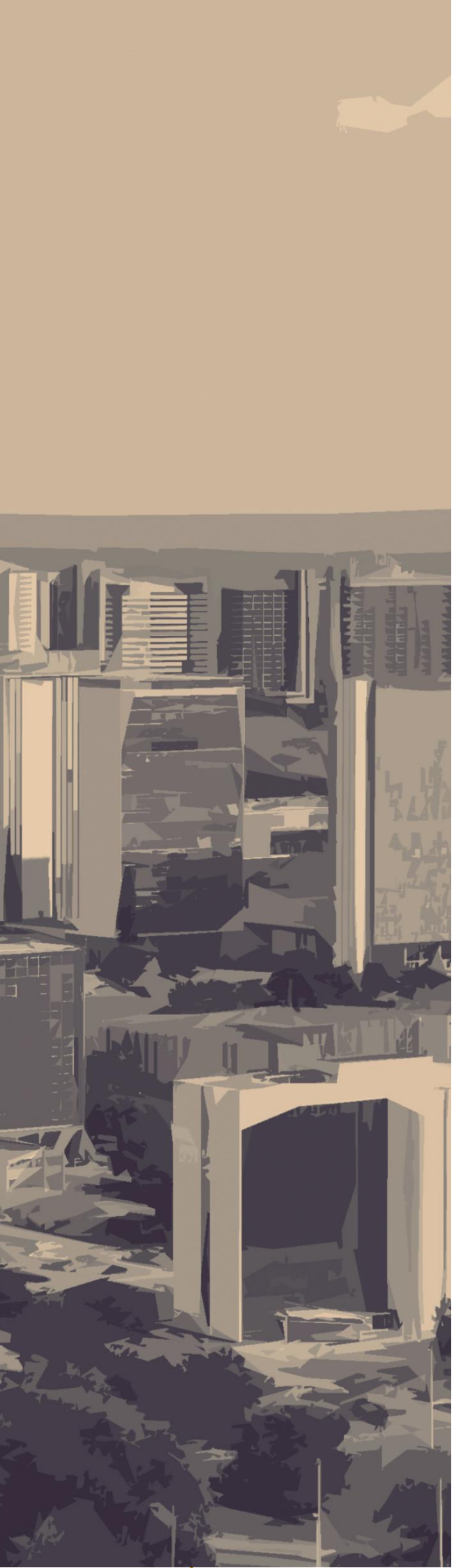
8.2. Locação 36

Informações Técnicas 37

Coordenação e Execução 37

Contato 38

Equipe Técnica 38



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).**

Economia

1. Cenário Nacional

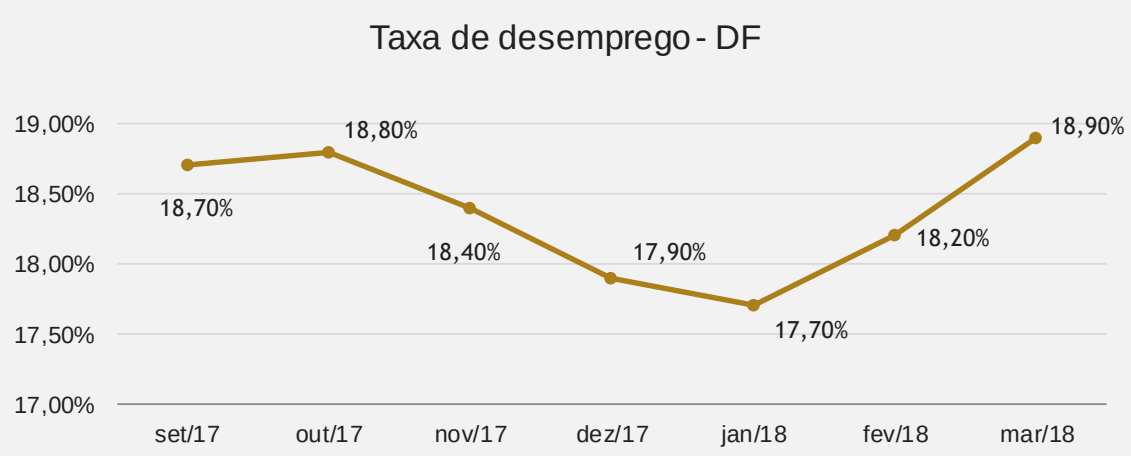
Como os dados referentes ao PIB do primeiro trimestre de 2018 ainda não foram publicados pelo IBGE, são utilizadas fontes críveis para com prognósticos desse indicador. Segundo o Relatório Focus publicado dia 20 de abril, a projeção de crescimento para esse ano foi reduzida para 2,75%.

Quanto à inflação, o mês de março apresentou variação de 0,09% no índice geral e de 0,70% na acumulada no ano. A previsão do Relatório Focus é que em 2018 o acumulado anual seja de 3,49%, outra redução quanto comparado ao mês anterior.

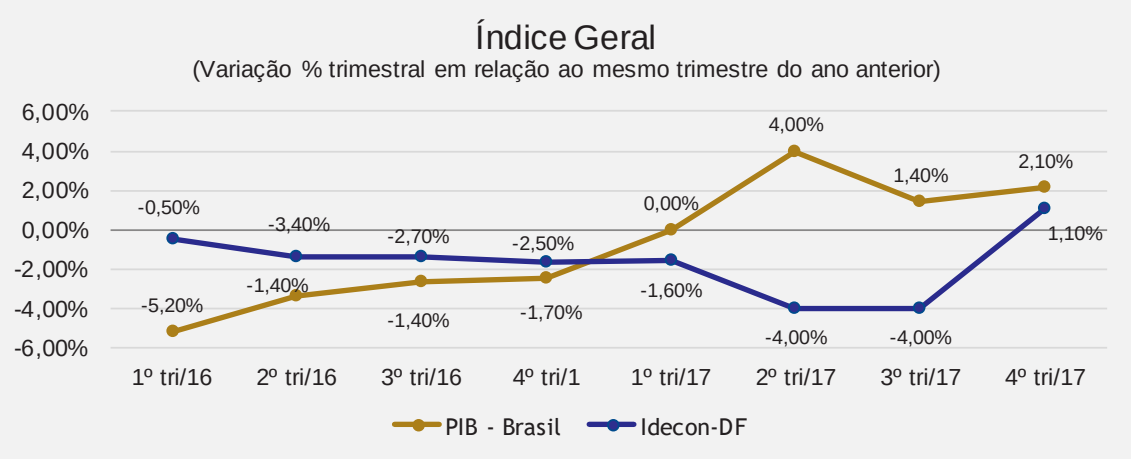
O Cômite de Política Monetária (Copom) segue reduzindo a Meta Selic desde seu pico em 2015, quando atingiu 14,25%. Em março, a Meta Selic apresentou valor de 6,50%.

Os dados apresentados acima corroboram com a ideia de que a recuperação econômica é vista como gradual ao invés de consistente, principalmente no que se refere às constantes reduções do nível de inflação.

2. Distrito Federal



Fonte: Caged - MET; Elaboração: Econsult



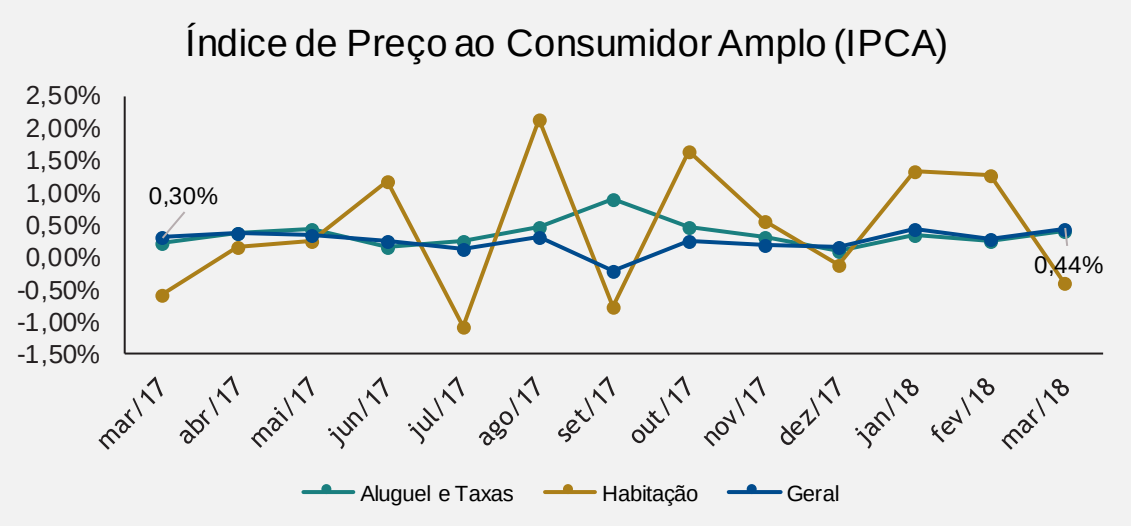
Fonte: Codeplan. Elaboração: Econsult

De acordo com a Pesquisa de Emprego e Desemprego no Distrito Federal (PED-DF), a taxa de desemprego no mês de março no Distrito Federal foi de 18,9%, contra 18,2% no mês de fevereiro. Apesar de ter tido uma variação de apenas 0,7%, é a maior taxa de desemprego da região desde outubro de 2017. A elevação foi resultado de uma entrada de 6 mil indivíduos na População Economicamente Ativa - PEA – e a redução de 7 mil pessoas no nível ocupacional.

Além disso, de acordo com a Companhia de Planejamento do Distrito Federal - CODEPLAN – o Produto Interno Bruto do DF, calculado pelo Índice de Desempenho Econômico do Distrito Federal – IDECON-DF - cresceu 1,1% no quarto trimestre de 2017 em relação ao mesmo período do ano anterior. Foi o primeiro resultado positivo após 11 trimestres de resultados negativos. O cenário da capital voltou a se aproximar do cenário nacional, o qual apresentou resultados positivos desde o segundo trimestre de 2017, enquanto na região do Centro-Oeste os valores dos produtos foram de -4%, tanto no segundo trimestre, quanto no terceiro trimestre de 2017.

3. Inflação

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 março de 2018, foi de 0,09%.

O grupo Habitação que havia apresentado variação positiva de 0,22% em fevereiro, apresentou novo aumento de 0,19% em março. O subgrupo Aluguel e Taxas sofreu aumento de 0,12% nos preços de seus itens.

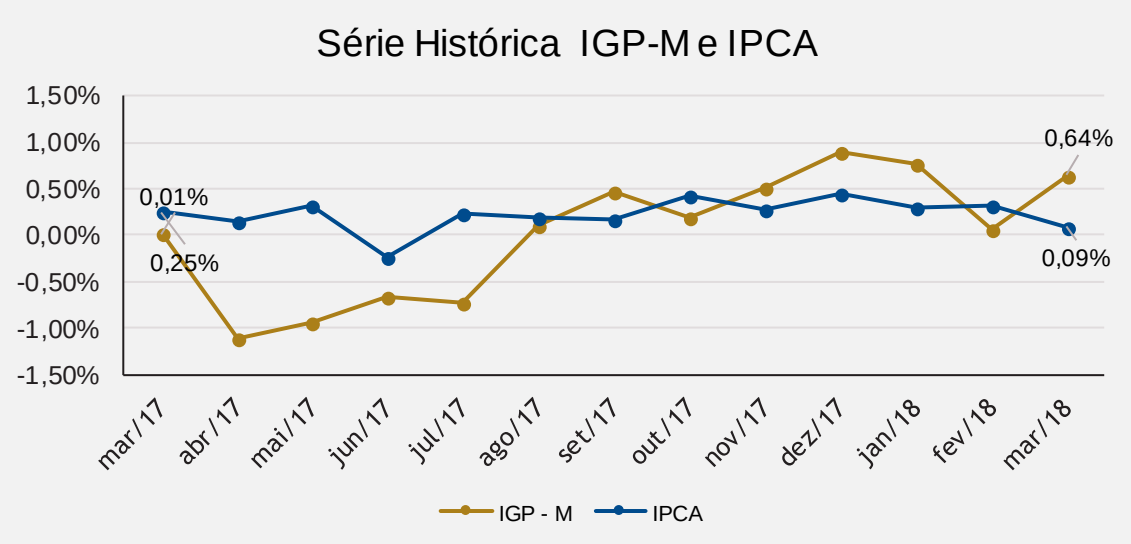
O gráfico acima apresenta a série histórica do Índice Geral, do grupo Habitação, e do subgrupo Aluguel e Taxas.

O IPCA de março seguiu a tendência de queda. O índice apresentou valor de 2,68% no acumulado em 12 meses, o que fez com ele se distanciasse mais ainda 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 3,49%.

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).

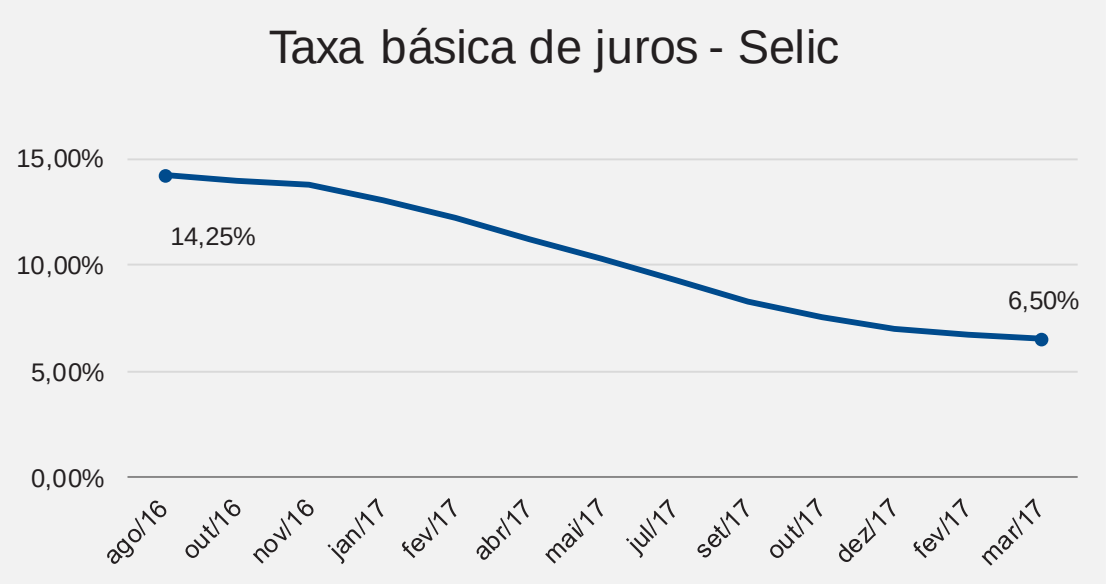
Seus pesos são de 60%, 30% e 10%, respectivamente. No mês de março o IPA apresentou variação de 0,89%, o IPC de 0,14% e o INCC-M de 0,23%.

Já IGPM-M apresentou valor de 0,64%, que representa um aumento considerável 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 e é utilizada como instrumento de controle da inflação.

O gráfico acima 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, ocorrida no mês de março, a Meta SELIC ficou em 6,5%, menor do que a anterior, no mês de fevereiro, de 6,75%.

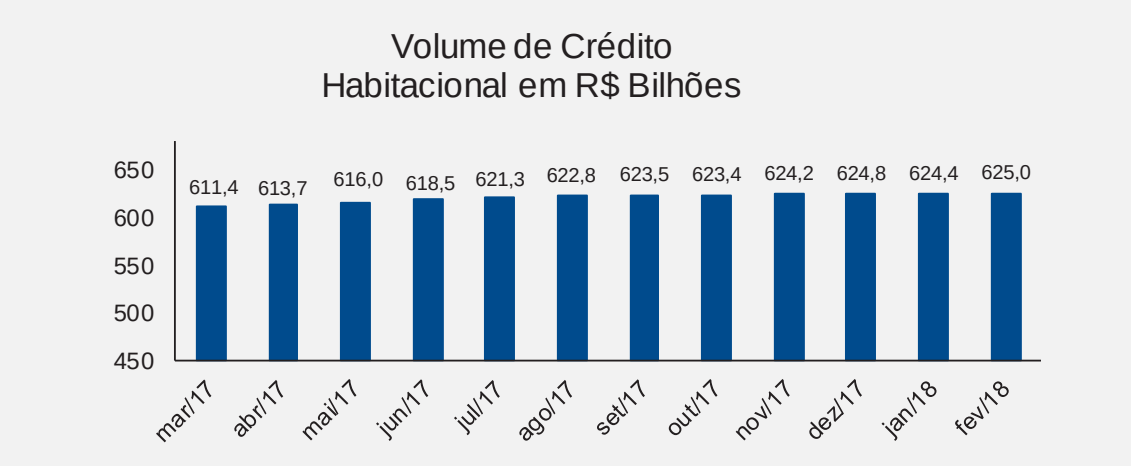
Ademais, a Selic está em queda desde agosto de 2016, quando seu valor era de 14,25%. Essa diminuição traduz em um aumento dos empréstimos e dos investimentos, uma vez que a taxa de juros da economia tende a cair por conta da queda da Selic. Diante disso, o aumento dessas aplicações corrobora para um 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 em circunstância da maioria dos investimentos em renda fixa possuir um rendimento atrelado a essa taxa de juros. Assim, se a taxa reduz, os rendimentos também reduzem, enquanto a elevação da Selic eleva o preço do ativo.

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.

4.2. Operações de Crédito

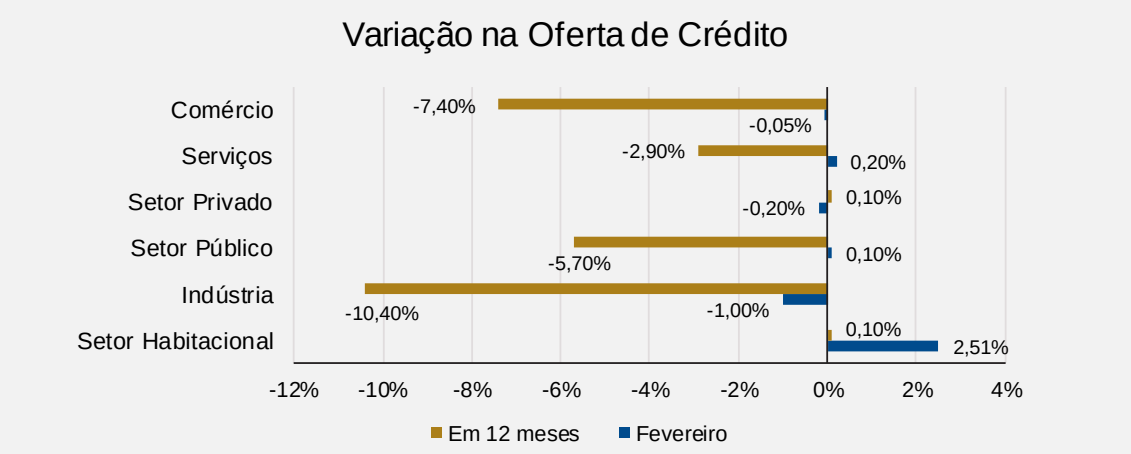


Fonte: BCB, Indicadores Econômicos; Elaboração: Econsult.

De acordo com dados do Banco Central, o total de volume de crédito habitacional foi de 625 bilhões de reais, um amento de 600 milhões de reais no mês de fevereiro, comparado ao mês de janeiro.

A variação foi positiva desde o mês de outubro de 2017. Porém, desconsiderando a diminuição de setembro para outubro, há elevação de crédito habitacional desde junho de 2017.

Foi do mês de junho para julho de 2017 que houve a maior variação do volume de crédito (0,45%) enquanto o período entre dezembro de 2017 e janeiro de 2018 houve a maior retração da série (- 0,06%).



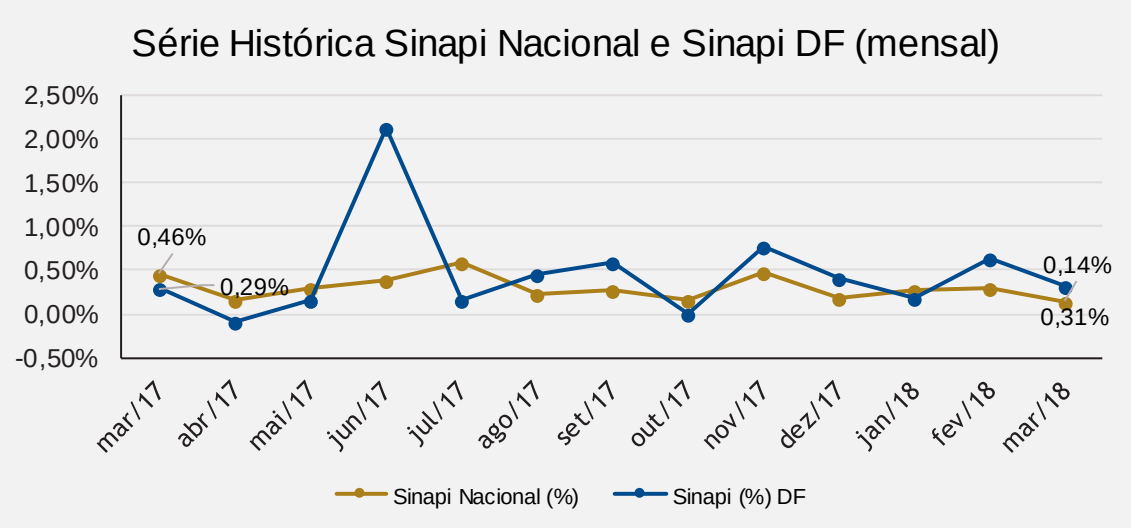
Fonte: BCB, Indicadores Econômicos; Elaboração: Econsult.

Já em relação a variação na oferta de crédito analisada em 12 meses, a Indústria foi a que apresentou maior queda (- 10,4%), seguido pelo setor de comércio (- 7,4%). Além disso, o Setor Público também apresentou variação negativa (- 5,7%), enquanto o Setor Privado e o Setor Habitacional apresentaram a mesma variação positiva (0,1%).

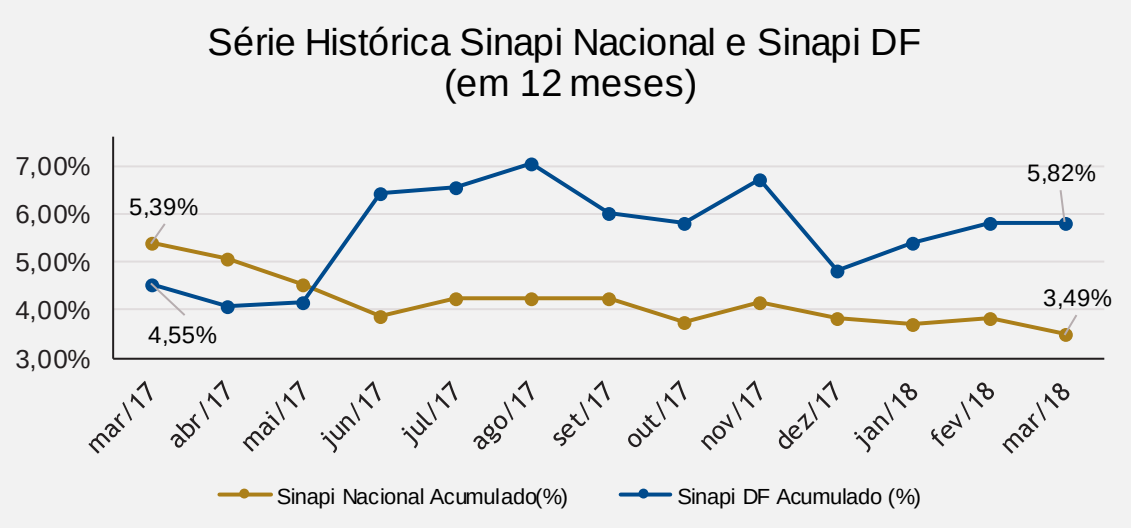
Na variação mensal, os valores não oscilaram muito, pelo contrário, apresentaram resultados estáveis. O Setor Habitacional apresentou a maior variação positiva (2,51%) e a Indústria a menor variação (- 1%).

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 sanenamento e infrestrutura.

Em marçoo de 2018, o custo médio do m² em moeda corrente foi de R$ 1.074,41. O Sinapi a nível nacional apresentou alta mensal de 0,14% no custo médio do m².

No acumulado em 12 meses o mês de março apresentou índice de 3,49%.

No Distrito Federal custo médio do m² em moeda corrente foi de R$1.135,66. O custo médio do m² apresentou alta mensal de 0,31%.

No acumulado em 12 meses o índice para o DF apresentou valor de 5,82%.

Esses dados levam a crer que nesse mês de março os preços e variações estão intimamente 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.

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

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 março, a Região Administrativa de Águas Claras foi a que apresentou a maior rentabilidade residencial em todas as categorias analisadas (Quitinetes e Apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios).

Dentre todas as categorias, a que teve maior rentabilidade o destaque foi o Apartamento de 1 dormitório de Águas Claras, o qual apresentou variação percentual de 0,48%. Já as categorias Quitinete e Apartamento de 2 e 3 dormitórios apresentaram rentabilidade de 0,45%, 0,39% e 0,42%, respectivamente.

Já em Brasília, a maior rentabilidade foi de 0,40% no Apartamento com 1 dormitório. Nas categorias Quitinete, Apartamento de 2 e 3 dormitórios foi de 0,39%, 0,34% e 0,31%, respectivamente.

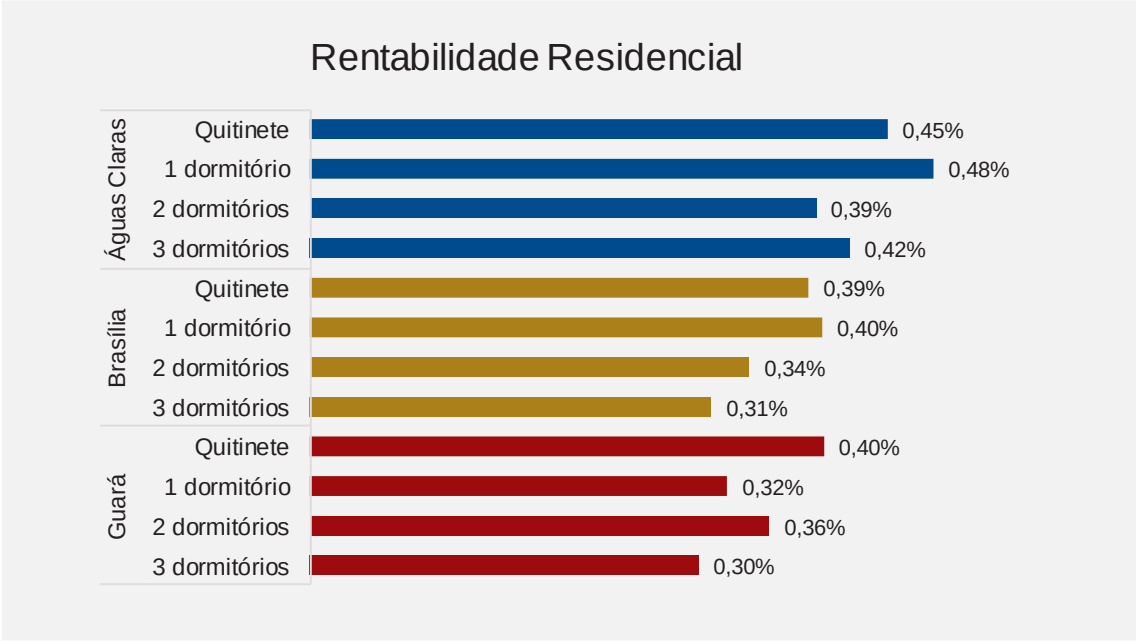
Por fim, no Guará, dentre as categorias analisadas, a que apresentou maior rentabilidade foi a Quitinete com rentabilidade de 0,40%, seguida pela categoria Apartamento de 2 dormitórios, 0,36%. Os Apartamentos de 1 e 3 dormitórios apresentaram índices de 0,32% e 0,30%, respectivamente.

A tabela e o gráfico a seguir apresentam os resultados da Rentabilidade Residencial por Região Administrativa desde o mês de fevereiro de 2017 e os resultados do mês de março de Águas Claras, Brasília e Guará, respetivamente.

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
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%

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 março, tanto na categoria de salas, 0,59%, quanto na de lojas, 0,58%.

A região de Brasília não apresentou mudanças significativas em comparação com o mês de fevereiro. A rentabilidade das salas no mês de março foi de 0,45% enquanto a das lojas foi de 0,49%.

Já o Setor de Indústria foi a região

que apresentou menor rentabilidade na categoria de salas, com valor de 0,31%, e coincidentemente a rentabilidade de 0,31% foi a mesma para a categoria de lojas.

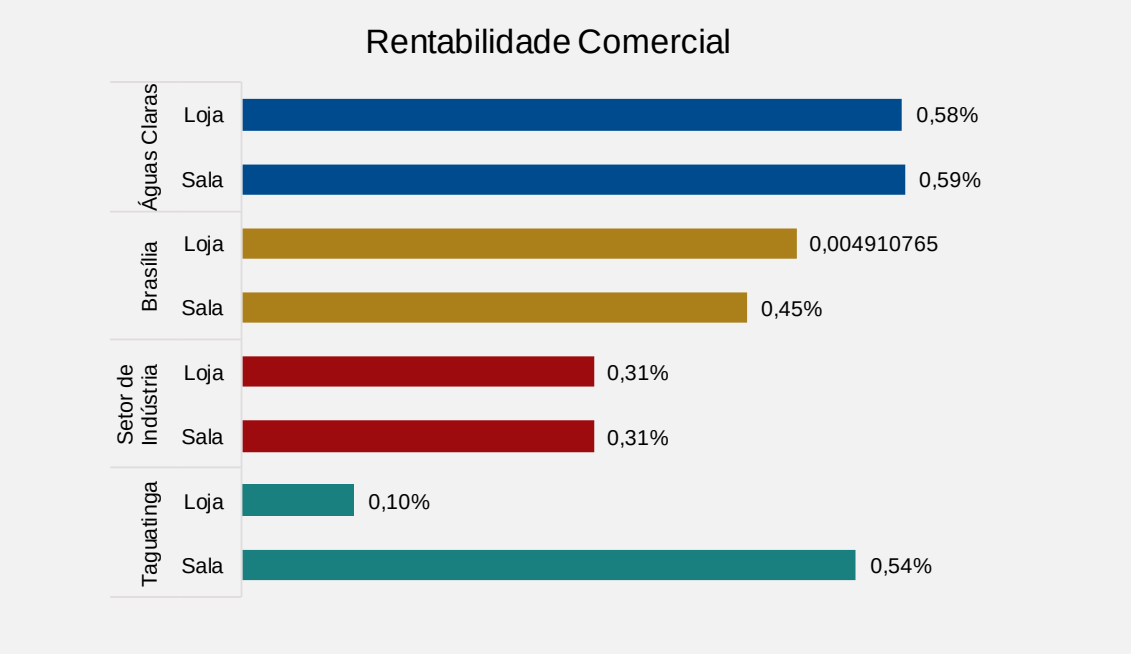
Por fim, Taguatinga apresentou a menor rentabilidade para lojas, no valor de 0,10%. E a rentabilidade de salas não variou muito, terminando o mês de março em 0,54%.

A tabela e o gráfico a seguir apresentam os resultados da Rentabilidade Comercial por Região Administrativa desde o mês de janeiro de 2017 e os resultados do mês de março de Águas Claras, Brasília Setor de Industrial e Taguatinga, respetivamente.

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

Região	Águas Claras		Brasília		Setor de Indústria		Taguatinga	
Perfil do Imóvel	Loja	Sala	Loja	Sala	Loja	Sala	Loja	Sala
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%

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult.



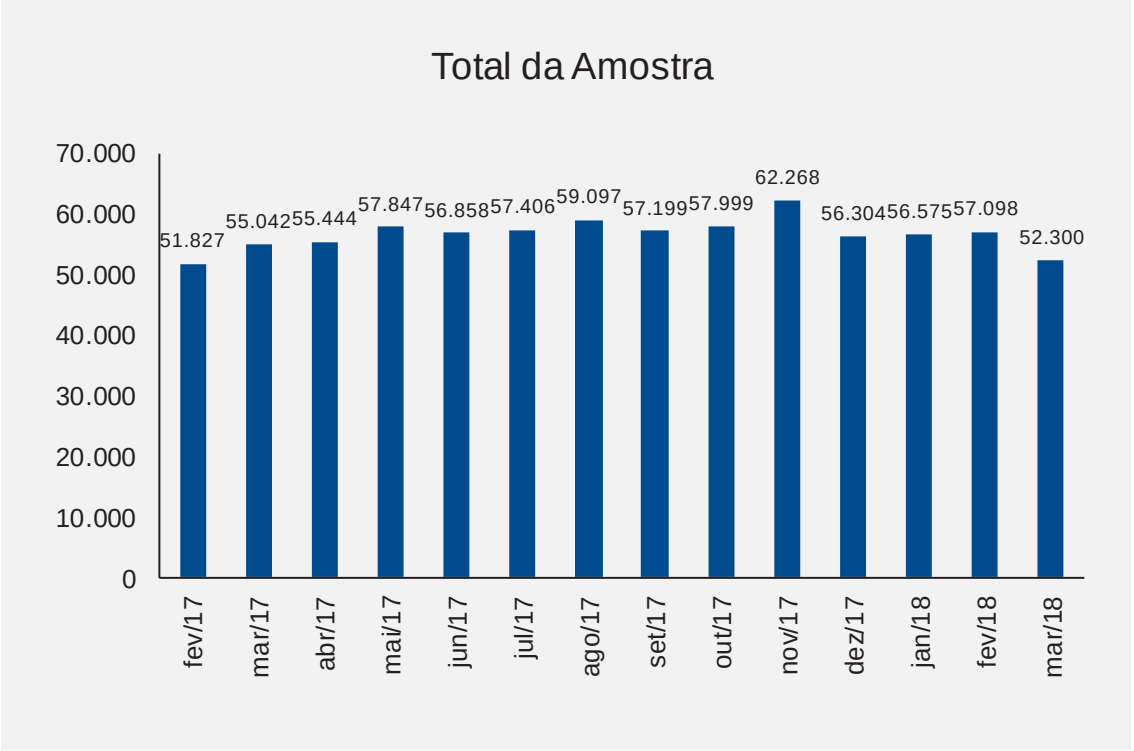
Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult.

7. Oferta de Imóveis no Distrito Federal

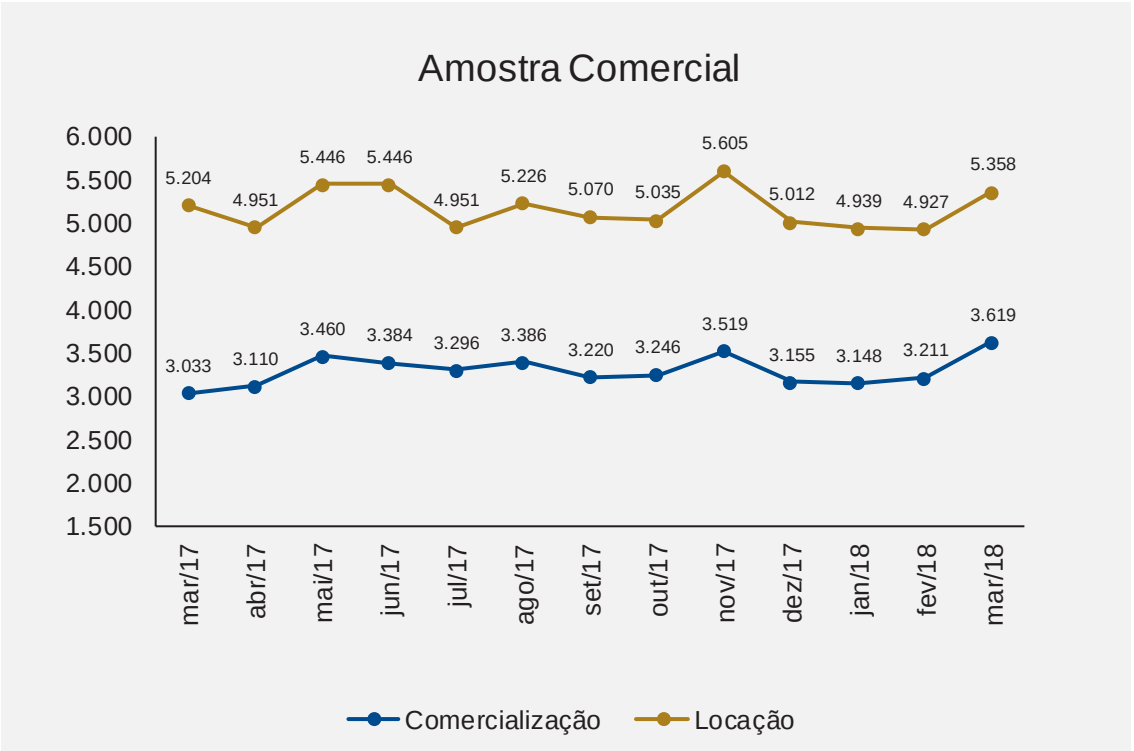
No mês de março, a amostra de imóveis levantados para o estudo correspondeu ao valor de 52.300, uma variação negativa de 9,17% em relação ao mês de fevereiro desse ano, portanto, resultando em queda.

Dentro da amostra de imóveis coletada, são imóveis comerciais um total de 8.977, que representa 17,16% da amostra total. A oferta de imóveis comerciais para comercialização (venda) teve aumento de 11,27%, assim como para a locação, que apresentou aumento de 8%. A amostra contém 3.619 imóveis comerciais para comercialização e 5.358 para locação.

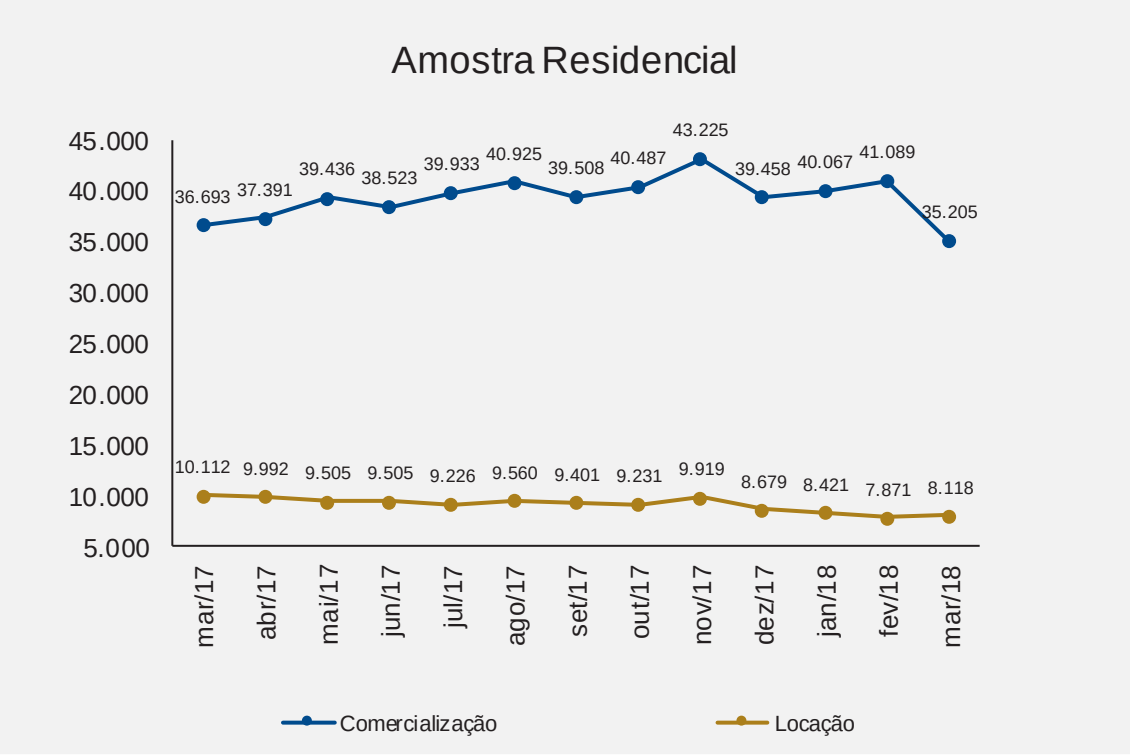
A amostra de imóveis residenciais apresentou queda de 13%, resultante em 43.323 imóveis. Essa quantidade representa 82,83% do total, em que dentro desses imóveis, 8.118 são destinados à locação e 35.205 à comercialização.



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	**35.205**	**90,68%**	
Apart Hotel	1.851	4,77%	R$ 330.000
Loft	201	0,52%	R$ 395.000
Quitinete	3.120	8,04%	R$ 210.000
Apartamento 1 dormitório	3.869	9,97%	R$ 235.000
Apartamento 2 dormitórios	7.166	18,46%	R$ 324.000
Apartamento 3 dormitórios	6.843	17,63%	R$ 649.999
Apartamento 4 dormitórios	2.944	7,58%	R$ 1.548.500
Casa 2 dormitórios	736	1,90%	R$ 276.500
Casa 3 dormitórios	2.525	6,50%	R$ 495.000
Casa 4 dormitórios	2.785	7,17%	R$ 1.400.000
Casa Condomínio 2 dormitórios	229	0,59%	R$ 400.000
Casa Condomínio 3 dormitórios	1.502	3,87%	R$ 650.000
Casa Condomínio 4 dormitórios	1.434	3,69%	R$ 1.000.000
Comercial	**3.619**	**9,32%**	
Loja	1.194	3,08%	R$ 420.000
Sala Comercial	2.425	6,25%	R$ 290.000
Total	**38.824**	**100,00%**	

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

Assim como no mês de fevereiro, os apartamentos com 2 dormitórios continuaram com a maior participação no mercado (18,46%) no mês de março, apesar de terem tido uma variação negativa. Já a categoria que teve menor representatividade foi o Loft, assim como no mês anterior. Em março, sua participação foi de 0,52%, variação positiva em relação a fevereiro.

A maior variação positiva nos preços medianos ocorreu, novamente, na categoria Residencial de Apartamentos com 4 Dormitórios (12%), já a maior variação negativa ocorreu na categoria comercial de lojas (- 6,67%).

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		
	Número de Dormitórios							
	Quitinete	1	2	3	4	2	3	4
Águas-Claras	R$ 170.000	R$ 203.988	R$ 330.000	R$ 500.000	R$ 860.000	*	*	*
Brasilia	R$ 220.000	R$ 330.000	R$ 680.000	R$ 1.130.000	R$ 1.860.000	R$ 585.000	R$ 1.100.000	R$ 2.100.000
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	R$ 510.000	R$ 780.000	R$ 1.450.000
Ceilândia	R$ 110.000	R$ 110.000	R$ 210.000	R$ 291.500	*	R$ 250.000	R$ 290.000	R$ 360.000
Cruzeiro	R$ 220.000	R$ 350.000	R$ 360.000	R$ 380.000	*	*	R$ 815.000	R$ 1.125.000
Gama	*	R$ 168.000	R$ 215.000	R$ 280.000	*	R$ 300.000	R$ 380.000	R$ 500.000
Guara	R$ 198.000	R$ 210.000	R$ 300.000	R$ 580.000	R$ 1.279.500	R$ 429.000	R$ 620.000	R$ 749.999
Núcleo-Bandeirante	*	R$ 139.000	R$ 220.000	R$ 287.500	*	*	R$ 660.000	R$ 650.000
Paranoá	*	*	*	*	*	R$ 180.000	R$ 197.000	R$ 340.000
Riacho-Fundo	*	*	*	*	*	R$ 265.000	R$ 400.000	R$ 530.000
Samambaia	R$ 130.000	R$ 145.000	R$ 195.000	R$ 274.500	*	R$ 200.000	R$ 260.000	R$ 370.000
Sobradinho	R$ 120.000	R$ 120.000	R$ 230.000	R$ 388.750	*	R$ 294.500	R$ 415.000	R$ 580.000
Taguatinga	R$ 135.000	R$ 152.500	R$ 200.000	R$ 290.000	R$ 850.000	R$ 385.000	R$ 550.000	R$ 750.000

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

Na categoria Quitinete, houve aumento do preço mediano nas Regiões Administrativas do Guará (4,49%), de Samambaia (4%) e de Taguatinga (3,85%). A maior queda foi observada novamente em Ceilândia (- 12%) dando continuidade à queda de (- 16,37%) em fevereiro e de (- 11,8%). Diante disso, é um movimento de correção dado que em dezembro de 2017 o preço mediano nessa categoria tinha aumentado 41,22%.

Para a categoria de apartamentos, a maior alta no preço mediano ocorreu em Sobradinho no Apartamento com 3 Dormitórios (5,07%). A maior queda foi observada em Ceilândia (- 8,33%) no Apartamento com 1 Dormitório.

Já na categoria de casas, a maior variação positiva ocorreu novamente no Paranoá (11,48%), também na categoria de quatro dormitórios. A maior variação negativa ocorreu no Gama (5,51%) na categoria com dois dormitórios.

ACOMPANHE AS PRINCIPAIS OPORTUNIDADES DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

WWW.IMOVELSECOVI.COM.BR

evolutia

SECOVIDF

WWW.SECOVIDF.COM.BR

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$ 5.387	R$ 5.530	R$ 5.250	R$ 5.110	R$ 5.567	*	*	*
Brasília	R$ 7.857	R$ 9.198	R$ 9.152	R$ 9.320	R$ 10.377	R$ 3.455	R$ 3.751	R$ 4.600
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	R$ 3.250	R$ 2.952	R$ 3.233
Ceilândia	R$ 4.250	R$ 4.180	R$ 3.900	R$ 4.024	*	R$ 1.875	R$ 2.128	R$ 2.074
Cruzeiro	R$ 7.333	R$ 7.333	R$ 6.346	R$ 5.938	*	*	R$ 5.817	R$ 4.583
Gama	*	R$ 3.055	R$ 3.516	R$ 3.848	*	R$ 2.778	R$ 2.038	R$ 2.174
Guará	R$ 5.806	R$ 5.637	R$ 5.244	R$ 6.654	R$ 8.097	R$ 4.314	R$ 3.824	R$ 3.369
Núcleo Bandeirante	*	R$ 3.619	R$ 4.110	R$ 3.931	*	*	R$ 4.084	R$ 3.039
Paranoá	*	*	*	*	*	R$ 1.200	R$ 1.328	R$ 1.509
Riacho Fundo	*	*	*	*	*	R$ 2.556	R$ 2.944	R$ 2.519
Samambaia	R$ 3.800	R$ 4.355	R$ 3.700	R$ 3.691	*	R$ 1.955	R$ 2.073	R$ 2.000
Sobradinho	R$ 3.529	R$ 3.158	R$ 3.667	R$ 4.817	*	R$ 1.552	R$ 1.857	R$ 2.099
Taguatinga	R$ 3.750	R$ 4.000	R$ 3.400	R$ 3.923	R$ 4.422	R$ 2.750	R$ 2.800	R$ 2.546

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

Na categoria Quitinete, Águas Claras, Brasília e Ceilândia tiveram variações negativas em março, (- 0,55%), (- 0,30%) e (- 0,83%), respectivamente. Já as Regiões Administrativas do Guará, de Samambaia e de Taguatinga, (2,64%), (3,28%), (2,78%), respectivamente. Cruzeiro e Sobradinho não apresentaram variações.

Na categoria de apartamentos, as três regiões que mais variaram foi a do Gama (- 7,49%) para 1 dormitório, de Taguatinga (3,53%) também para 1 dormitório e a de Sobradinho (- 4,35%) para 2 dormitórios. Todas as outras regiões tiveram variação abaixo de 2%, tanto para a variação negativa quanto para a positiva.

Em relação às casas, observou-se variações menos expressivas nos seus preços medianos por m^2 do que no mês de fevereiro. Os maiores aumentos alcançaram o valor de 16,43% na categoria de Casa com 2 Dormitórios no Gama e de 12,83% em Casa com 3 dormitórios, no Núcleo Bandeirante. Já as maiores quedas ocorreram ambas na Casa com 4 dormitórios, o primeiro no Cruzeiro (- 9,76%) e o segundo também no Núcleo Bandeirante (- 8,85%).

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
Asa Norte	Quitinete	R$ 211.500
	Apart Hotel	R$ 325.000
	Apartamento 1 dormitório	R$ 295.000
	Apartamento 2 dormitórios	R$ 600.000
	Apartamento 3 dormitórios	R$ 990.000
	Apartamento 4 dormitórios	R$ 1.880.000
	Casa 3 dormitórios	R$ 1.375.000
	Casa 4 dormitórios	R$ 1.575.000
	Loft	R$ 340.000
Asa Sul	Quitinete	R$ 260.000
	Apart Hotel	R$ 430.000
	Apartamento 1 dormitório	R$ 450.000
	Apartamento 2 dormitórios	R$ 550.000
	Apartamento 3 dormitórios	R$ 900.000
	Apartamento 4 dormitórios	R$ 1.900.000
	Casa 3 dormitórios	R$ 990.000
	Casa 4 dormitórios	R$ 1.425.000
	Loft	R$ 420.000
Sudoeste	Quitinete	R$ 297.000
	Apart Hotel	R$ 208.290
	Apartamento 1 dormitório	R$ 335.000
	Apartamento 2 dormitórios	R$ 845.000
	Apartamento 3 dormitórios	R$ 1.277.236
	Apartamento 4 dormitórios	R$ 1.840.000
	Loft	*
Lago Norte	Quitinete	R$ 230.000
	Apart Hotel	R$ 330.000
	Apartamento 1 dormitório	R$ 399.500
	Apartamento 2 dormitórios	R$ 490.000
	Apartamento 3 dormitórios	*
	Apartamento 4 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	R$ 1.300.000
	Casa 4 dormitórios	R$ 1.980.000
	Casa Condomínio 2 dormitórios	*
	Casa Condomínio 3 dormitórios	R$ 740.000
	Casa Condomínio 4 dormitórios	R$ 1.785.000
	Loft	R$ 450.000
Lago Sul	Quitinete	*
	Apartamento 1 dormitório	*
	Apartamento 2 dormitórios	*
	Apartamento 3 dormitórios	*
	Apartamento 4 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	R$ 1.900.000
	Casa 4 dormitórios	R$ 2.570.000
	Casa Condomínio 2 dormitórios	*
	Casa Condomínio 3 dormitórios	R$ 790.000
	Casa Condomínio 4 dormitórios	R$ 1.550.000
	Loft	*

Bairro	Perfil do imóvel	Valor/m² mediano
Asa Norte	Quitinete	R$ 7.500
	Apart Hotel	R$ 9.362
	Apartamento 1 dormitório	R$ 8.393
	Apartamento 2 dormitórios	R$ 9.229
	Apartamento 3 dormitórios	R$ 8.824
	Apartamento 4 dormitórios	R$ 10.351
	Casa 3 dormitórios	R$ 6.995
	Casa 4 dormitórios	R$ 5.992
	Loft	R$ 10.000
Asa Sul	Quitinete	R$ 9.423
	Apart Hotel	R$ 9.302
	Apartamento 1 dormitório	R$ 10.298
	Apartamento 2 dormitórios	R$ 8.100
	Apartamento 3 dormitórios	R$ 8.163
	Apartamento 4 dormitórios	R$ 9.821
	Casa 3 dormitórios	R$ 6.213
	Casa 4 dormitórios	R$ 5.379
	Loft	R$ 7.167
Sudoeste	Quitinete	R$ 9.204
	Apart Hotel	R$ 7.407
	Apartamento 1 dormitório	R$ 9.874
	Apartamento 2 dormitórios	R$ 10.132
	Apartamento 3 dormitórios	R$ 10.069
	Apartamento 4 dormitórios	R$ 10.377
	Loft	*
Lago Norte	Quitinete	R$ 7.875
	Apart Hotel	R$ 8.919
	Apartamento 1 dormitório	R$ 8.125
	Apartamento 2 dormitórios	R$ 7.918
	Apartamento 3 dormitórios	*
	Apartamento 4 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	R$ 4.200
	Casa 4 dormitórios	R$ 4.259
	Casa Condomínio 2 dormitórios	*
	Casa Condomínio 3 dormitórios	R$ 3.273
	Casa Condomínio 4 dormitórios	R$ 3.971
	Loft	R$ 7.581
Lago Sul	Quitinete	*
	Apartamento 1 dormitório	*
	Apartamento 2 dormitórios	*
	Apartamento 3 dormitórios	*
	Apartamento 4 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	R$ 4.641
	Casa 4 dormitórios	R$ 5.527
	Casa Condomínio 2 dormitórios	*
	Casa Condomínio 3 dormitórios	R$ 2.854
	Casa Condomínio 4 dormitórios	R$ 3.436
	Loft	*

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

*Amostra insuficiente estatisticamente para apuração dos índices.

Na Asa Norte, os dois maiores crescimentos no preço mediano foram de 14,25% na categoria Casa com 3 dormitórios, e de 9,03% na categoria Casa com 4 dormitórios. Além disso, o valor mediano por metro quadrado também ocorreu na categoria Casa com 4 dormitórios, terminando o mês de março com 19,83% de variação. Já as maiores variações negativas, tanto no valor mediano quanto no preço mediano por metro quadrado, ocorreram na categoria Quitinete, (-3,42%) e (-2,17%), respectivamente.

Para corrigir a forte queda que houve nos preços medianos e a alta nos preços por metro quadrado no bairro da Asa Sul no mês de fevereiro, houve uma alta nos valores medianos e uma baixa nos valores por metro quadrado. No mês de março as variações positivas variaram entre 30,43%, na categoria Apartamento 1 dormitório, e 322,22% na categoria Apartamento 4 dormitórios. Já no resultado de queda, os valores variaram entre - 4,18%, na categoria Apartamento 4 dormitórios, e - 34,02%, na categoria Casa 4 dormitórios.

No Sudoeste houve diferentes variações nos preços medianos nas diversas categorias. A Quitinete - 70,00%, o Apart hotel - 85,64% e o Apartamento com 3 dormitórios - 14,85% foram as categorias que apresentaram resultados de queda. Já os apartamentos com 2 dormitórios 30,00% e os com 4 dormitórios 322,94% foram os que tiveram variação positiva. Porém, no preço por metro quadrado houve apenas aumento de preços, com apartamentos de 2 dormitórios apresentando o maior crescimento (352,02%).

No Lago Norte, apenas três categorias apresentaram aumento nos valores medianos: Casa 4 dormitórios (256,76%), Casa Condomínio 4 dormitórios (296,67%) e Loft (176,92%). Nos valores por metro quadrado, o Loft (138,49%) exibiu a maior variação positiva, ao passo que a Casa com 4 dormitórios (- 34,47%) foi a categoria que apresentou maior queda de preço.

Por fim, no Lago Sul não ocorreu resultados expressivos. No valor mediano, as categorias Casa com 4 dormitórios (0,78%) e Casa Condomínio com 4 dormitórios (1,64%) tiveram variações, ambas positivas. Nos preços por metro quadrado, Casa com 3 dormitórios (- 2,13%) e Casa Condomínio com 4 dormitórios (- 2,36%) tiveram variações negativas, enquanto Casa com 4 dormitórios (0,49%) e Casa Condomínio com 3 dormitórios (0,79%) exibiram aumento pouco expressivo no preço.

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$ 380.000
	Sala Comercial	R$ 194.000
Brasília	Loja	R$ 500.000
	Sala Comercial	R$ 320.000
Ceilândia	Loja	R$ 395.000
	Sala Comercial	R$ 420.000
Cruzeiro	Sala Comercial	R$ 129.000
Gama	Loja	R$ 180.000
Guará	Loja	R$ 530.000
	Sala Comercial	R$ 165.000
Núcleo Bandeirante	Loja	R$ 422.500
	Sala Comercial	R$ 175.000
Riacho Fundo	Loja	R$ 239.000
Samambaia	Loja	R$ 220.000
	Sala Comercial	R$ 222.900
Setor Industrial	Loja	R$ 370.000
	Sala Comercial	R$ 380.000
Sobradinho	Loja	R$ 200.000
	Sala Comercial	R$ 210.000
Taguatinga	Loja	R$ 600.000
	Sala Comercial	R$ 182.000
Vicente Pires	Loja	R$ 155.000

Cidade	Perfil do imóvel	Valor mediano/m²
Águas Claras	Loja	R$ 7.531
	Sala Comercial	R$ 5.625
Brasília	Loja	R$ 8.145
	Sala Comercial	R$ 8.355
Ceilândia	Loja	R$ 2.604
	Sala Comercial	R$ 2.360
Cruzeiro	Sala Comercial	R$ 4.848
Gama	Loja	R$ 2.646
Guará	Loja	R$ 4.387
	Sala Comercial	R$ 5.052
Núcleo Bandeirante	Loja	R$ 2.853
	Sala Comercial	R$ 3.750
Riacho Fundo	Loja	R$ 4.097
Samambaia	Loja	R$ 3.448
	Sala Comercial	R$ 5.376
Setor Industrial	Loja	R$ 8.684
	Sala Comercial	R$ 8.271
Sobradinho	Loja	R$ 2.821
	Sala Comercial	R$ 2.857
Taguatinga	Loja	R$ 5.000
	Sala Comercial	R$ 4.600
Vicente Pires	Loja	R$ 2.667

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

No mês de março, das quatro maiores variações no preço mediano, três foram negativas. A Região Administrativa de Samambaia apresentou duas das quatro variações: na categoria Loja (- 47,62%) e Sala (23,83%). As outras duas ocorreram em Taguatinga, (- 17,27%) na Sala Comercial, e Ceilândia (- 16,31%) na categoria Loja.

Por outro lado, todas as quatro maiores variações nos valores por metro quadrado foram positivas, todas na categoria Loja. Núcleo Bandeirante (30,15%) obteve a variação mais expressiva, seguida por Vicente Pires (23,08%), Taguatinga (21,18%) e Ceilândia (15,72%).

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$ 315.000
	Sala Comercial	R$ 330.000
Asa Sul	Loja	R$ 650.000
	Sala Comercial	R$ 320.000
Lago Norte	Loja	R$ 370.000
	Sala Comercial	R$ 290.000
Lago Sul	Loja	R$ 1.500.000
	Sala Comercial	R$ 320.000
Noroeste	Loja	R$ 880.000
	Sala Comercial	*
Sudoeste	Loja	R$ 300.000
	Sala Comercial	R$ 320.000

Bairro	Perfil do Imóvel	Valor Mediano/m^2
Asa Norte	Loja	R$ 5.400
	Sala Comercial	R$ 8.015
Asa Sul	Loja	R$ 9.091
	Sala Comercial	R$ 8.522
Lago Norte	Loja	R$ 8.108
	Sala Comercial	R$ 8.148
Lago Sul	Loja	R$ 5.058
	Sala Comercial	R$ 9.143
Noroeste	Loja	R$ 16.333
	Sala Comercial	*
Sudoeste	Loja	R$ 8.108
	Sala Comercial	R$ 8.333

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

No mês de março, apenas Lojas no Sudoeste (3,45%) e Lojas no Lago Norte (1,37%) sofreram aumento no seu preço mediano. A categoria Loja na Asa Norte (-10,00%) apresentou a maior queda na variação do preço mediano.

Já no valor por metro quadrado, a maioria dos resultados não foi expressiva (80% dos resultados estiveram variação abaixo de 2% ou não variaram). Houve variação negativa na categoria Sala Comercial na Asa Norte de - 2,42%, enquanto na categoria Loja na Asa Sul houve variação positiva do preço de 6,37%.

7.2. Locação

Quadro VII- Oferta de imóveis para locação no DF.

Tipo	Oferta	Participação	Preço Mediano
Residencial	**8.118**	**60,24%**	
Apart Hotel	668	4,96%	R$ 2.500
Loft	56	0,42%	R$ 1.900
Quitinete	3.188	23,66%	R$ 850
Apartamento 1 dormitório	1.282	9,51%	R$ 900
Apartamento 2 dormitórios	1.342	9,96%	R$ 950
Apartamento 3 dormitórios	543	4,03%	R$ 2.300
Apartamento 4 dormitórios	156	1,16%	R$ 7.000
Casa 2 dormitórios	185	1,37%	R$ 900
Casa 3 dormitórios	264	1,96%	R$ 1.475
Casa 4 dormitórios	300	2,23%	R$ 10.250
Casa Condomínio 2 dormitórios	16	0,12%	R$ 2.050
Casa Condomínio 3 dormitórios	52	0,39%	R$ 2.800
Casa Condomínio 4 dormitórios	66	0,49%	R$ 5.550
Comercial	**5.358**	**39,76%**	
Loja	1.910	14,17%	R$ 2.650
Sala Comercial	3.448	25,59%	R$ 1.500
Total	**13.476**	**100,00%**	

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

Em março a amostra total de imóveis disponibilizados para locação foi de 13.476, havendo um crescimento em relação ao total de imóveis apresentados no mês anterior, que foi de 12.798.

A participação de imóveis residenciais e comerciais no total da amostra foi de 60,20% e 39,80%, respectivamente.

Os preços medianos não apresentaram grandes variações na maior parte das categorias. No entanto, a categoria Casa Condomínio apresentou crescimento de 28,13% em relação ao mês anterior.

É importante ressaltar que apesar do alto crescimento supracitado, nos últimos dois meses não houveram alterações percentuais da categoria em questão. Logo é possível afirmar que o mercado está passando por um ajuste.

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		
	Dormitórios							
	Quitinete	1	2	3	4	2	3	4
Águas-Claras	R$799	R$985	R$1.250	R$1.800	R$3.800	*	*	*
Brasilia	R$900	R$1.400	R$2.100	R$3.300	R$8.000	R$2.200	R$5.150	R$12.000
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	*	R$3.300	R$6.800
Ceilândia	R$450	R$500	R$750	R$1.000	*	R$900	R$1.000	*
Cruzeiro	R$850	*	*	R$1.500	*	*	*	*
Gama	R$410	R$465	R$810	R$1.130	*	*	*	*
Guara	R$700	R$700	R$1.100	R$1.520	*	R$1.410	R$2.100	*
Núcleo-Bandeirante	R$440	R$550	R$810	*	*	*	*	*
Paranoá	*	*	*	*	*	*	*	*
Riacho-Fundo	*	*	*	*	*	*	*	*
Samambaia	R$450	R$600	R$800	R$1.100	*	R$900	R$1.000	*
Sobradinho	R$600	R$600	R$900	*	*	R$900	R$1.500	R$2.750
Taguatinga	R$500	R$600	R$850	R$1.100	*	R$900	R$1.300	R$3.500

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

No mês de março, no subgrupo Apartamento, a categoria Apartamento de 4 dormitórios em Águas Claras foi a que apresentou a maior variação positiva sendo de 18,75%. A categoria que apresentou o pior resultado na comparação com o mês anterior foram os Apartamentos de 3 dormitórios em Taguatinga com variação negativa de 8,33%, contudo esse resultado é reflexo do aumento de 20% apresentado no mês passado, 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 4 dormitórios apresentou variações de 10% e de 14,75% em Sobradinho e Taguatinga, respectivamente.

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$ 24	R$ 27	R$ 21	R$ 21	R$ 23	*	*	*
Brasília	R$ 30	R$ 36	R$ 31	R$ 29	R$ 37	R$ 16	R$ 18	R$ 22
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	*	R$ 14	R$ 15
Ceilândia	R$ 15	R$ 15	R$ 13	R$ 14	*	R$ 10	R$ 10	*
Cruzeiro	R$ 29	*	*	R$ 23	*	*	*	*
Gama	R$ 14	R$ 16	R$ 15	R$ 14	*	*	*	*
Guará	R$ 23	R$ 18	R$ 19	R$ 20	*	R$ 18	R$ 20	*
Núcleo Bandeirante	R$ 18	R$ 14	R$ 14	*	*	*	*	*
Paranoá	*	*	*	*	*	*	*	*
Riacho Fundo	*	*	*	*	*	*	*	*
Samambaia	R$ 14	R$ 16	R$ 15	R$ 15	*	R$ 10	R$ 10	*
Sobradinho	R$ 18	R$ 16	R$ 15	*	*	*	R$ 10	*
Taguatinga	R$ 15	R$ 16	R$ 14	R$ 15	*	R$ 14	R$ 12	*

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

O preço mediano/m² dos imóveis residenciais de março, assim como em janeiro e fevereiro, não sofreu variações consideráveis em relação ao mês anterior no subgrupo Apartamento. Em especial nesse mês a categoria que apresentou alteração foi a de 3 dormitórios no Gama que reduziu 9,09% em relação ao mês anterior.

Ao contrário do observado no mês anterior, em março, o subgrupo Casa não apresentou variações positivas em grande parte das categorias e regiões. Vale ressaltar apenas a queda de 28,75% na categoria Casa de 2 dormitórios em Brasília, contudo tal queda tem relação com os constantes aumentos nessa categoria, em especial nos últimos dois meses.

Casa de 2 dormitórios no Guará e em Taguatinga cresceu cerca de 10%, maior alteração positiva observada nos dados para março.

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
Asa Norte	Quitinete	R$ 850
	Apart Hotel	R$ 2.500
	Apartamento 1 dormitório	R$ 1.350
	Apartamento 2 dormitórios	R$ 2.200
	Apartamento 3 dormitórios	R$ 3.200
	Apartamento 4 dormitórios	R$ 9.450
	Casa 2 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	*
	Casa 4 dormitórios	*
Asa Sul	Quitinete	R$ 1.200
	Apart Hotel	R$ 3.300
	Apartamento 1 dormitório	R$ 1.800
	Apartamento 2 dormitórios	R$ 2.200
	Apartamento 3 dormitórios	R$ 3.400
	Apartamento 4 dormitórios	R$ 7.000
	Casa 2 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	*
	Casa 4 dormitórios	*
Sudoeste	Quitinete	R$ 1.300
	Apart Hotel	*
	Apartamento 1 dormitório	R$ 2.000
	Apartamento 2 dormitórios	*
	Apartamento 3 dormitórios	R$ 7.500
	Apartamento 4 dormitórios	R$ 9.000
	Loft	*
Lago Norte	Quitinete	R$ 900
	Apart Hotel	*
	Apartamento 1 dormitório	R$ 1.290
	Apartamento 2 dormitórios	R$ 2.100
	Apartamento 3 dormitórios	*
	Apartamento 4 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	*
	Casa 4 dormitórios	R$ 10.500
	Casa Condomínio 3 dormitórios	*
	Casa Condomínio 4 dormitórios	*
	Loft	R$ 1.800
Lago Sul	Quitinete	*
	Apartamento 1 dormitório	*
	Apartamento 2 dormitórios	*
	Apartamento 3 dormitórios	*
	Apartamento 4 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	R$ 9.000
	Casa 4 dormitórios	R$ 14.000
	Casa Condomínio 2 dormitórios	*
	Casa Condomínio 3 dormitórios	*
	Casa Condomínio 4 dormitórios	R$ 11.000

Bairro	Perfil do imóvel	Valor/m² mediano
Asa Norte	Quitinete	R$ 29
	Apart Hotel	R$ 69
	Apartamento 1 dormitório	R$ 34
	Apartamento 2 dormitórios	R$ 32
	Apartamento 3 dormitórios	R$ 30
	Apartamento 4 dormitórios	R$ 38
	Casa 2 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	*
	Casa 4 dormitórios	*
Asa Sul	Quitinete	R$ 40
	Apart Hotel	R$ 67
	Apartamento 1 dormitório	R$ 47
	Apartamento 2 dormitórios	R$ 29
	Apartamento 3 dormitórios	R$ 27
	Apartamento 4 dormitórios	R$ 31
	Casa 2 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	*
	Casa 4 dormitórios	*
Sudoeste	Quitinete	R$ 39
	Apart Hotel	*
	Apartamento 1 dormitório	R$ 51
	Apartamento 2 dormitórios	*
	Apartamento 3 dormitórios	R$ 45
	Apartamento 4 dormitórios	R$ 41
	Loft	*
Lago Norte	Quitinete	R$ 30
	Apart Hotel	*
	Apartamento 1 dormitório	R$ 32
	Apartamento 2 dormitórios	R$ 30
	Apartamento 3 dormitórios	*
	Apartamento 4 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	*
	Casa 4 dormitórios	R$ 21
	Casa Condomínio 3 dormitórios	*
	Casa Condomínio 4 dormitórios	*
	Loft	R$ 34
Lago Sul	Quitinete	*
	Apartamento 1 dormitório	*
	Apartamento 2 dormitórios	*
	Apartamento 3 dormitórios	*
	Apartamento 4 dormitórios	*
	Casa 3 dormitórios	R$ 24
	Casa 4 dormitórios	R$ 23
	Casa Condomínio 2 dormitórios	*
	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 análise da tabela X indicou que no mês de março as alterações de preço não são tão expressivas quanto aquelas de fevereiro

A mediana do preço dos imóveis apresentou o maior módulo de variação na categoria Apartamento de 1 dormitórios na Asa Sul sendo de 13,46 %, além disso a Asa Sul apresenta outra categoria com crescimento maior que 10%, Apartamento 4 dormitórios (12,9%).

A mediana dos preços/m² dos aluguéis teve seu maior crescimento também na Asa Sul em apartamentos de 1 dormitório e apresentou variação de 8,65%.

Ao observar toda a amostra é

perceptível que os baixos níveis de crescimento desse mês são consequência direta dos níveis extraordinários observados no mês passado, em ambas as categorias.

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
Águas Claras	Loja	R$ 2.800
	Sala Comercial	R$ 1.200
Brasília	Loja	R$ 3.300
	Sala Comercial	R$ 1.500
Ceilândia	Loja	R$ 1.850
	Sala Comercial	R$ 900
Gama	Loja	R$ 2.510
Guará	Loja	R$ 2.100
	Sala Comercial	R$ 1.240
Núcleo Bandeirante	Loja	R$ 1.800
	Sala Comercial	R$ 4.000
Riacho Fundo	Loja	R$ 1.800
	Sala Comercial	R$ 875
Paranoá	Loja	R$ 2.400
Recanto das Emas	Loja	R$ 1.400
	Sala Comercial	R$ 875
Samambaia	Loja	R$ 1.700
	Sala Comercial	R$ 850
São Sebastião	Loja	R$ 6.564
	Sala Comercial	R$ 1.300
Setor Industrial	Loja	R$ 3.000
	Sala Comercial	R$ 1.125
Sobradinho	Loja	R$ 1.600
Taguatinga	Loja	R$ 2.500
	Sala Comercial	R$ 925
Vicente Pires	Loja	R$ 3.000
	Sala Comercial	R$ 913

Cidade	Perfil do imóvel	Valor mediano/m²
Águas Claras	Loja	R$ 44
	Sala Comercial	R$ 33
Brasília	Loja	R$ 40
	Sala Comercial	R$ 37
Ceilândia	Loja	R$ 22
	Sala Comercial	R$ 21
Gama	Loja	R$ 36
Guará	Loja	R$ 22
	Sala Comercial	R$ 30
Núcleo Bandeirante	Loja	R$ 22
	Sala Comercial	R$ 15
Riacho Fundo	Loja	R$ 28
	Sala Comercial	R$ 24
Paranoá	Loja	R$ 12
Recanto das Emas	Loja	R$ 17
	Sala Comercial	R$ 24
Samambaia	Loja	R$ 20
	Sala Comercial	R$ 19
São Sebastião	Loja	R$ 81
	Sala Comercial	R$ 17
Setor Industrial	Loja	R$ 27
	Sala Comercial	R$ 26
Sobradinho	Loja	R$ 22
Taguatinga	Loja	R$ 25
	Sala Comercial	R$ 25
Vicente Pires	Loja	R$ 27
	Sala Comercial	R$ 20

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

A análise da tabela 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 - 16,28%, - 53,85% e 23,08% no Núcleo Bandeirante, no Setor Industrial e Paranoá, respectivamente.

Na mediana de aluguel/m² a categoria Loja presentou destaque também no Setor Industrial com uma queda de cerca de 26%.

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

A mediana do aluguel apresentou 3 variações significativas na categoria Loja, no Sudoeste, no Lago Norte e Lago Sul e Condomínios, 46,67, 127,27%, - 78,76 respectivamente. Na categoria Sala Comercial, duas grandes alterações valem o destaque também no Sudoeste e no Lago Sul e condomínios desta vez alterações de - 16,15% e - 37,62%, respectivamente.

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 - 22,63 e - 17,47. Já para Lojas os locais foram Lago Norte e novamente o Lago Sul que apresentaram resultados de 19,89% para o primeiro e - 28,70% para o segundo.

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.

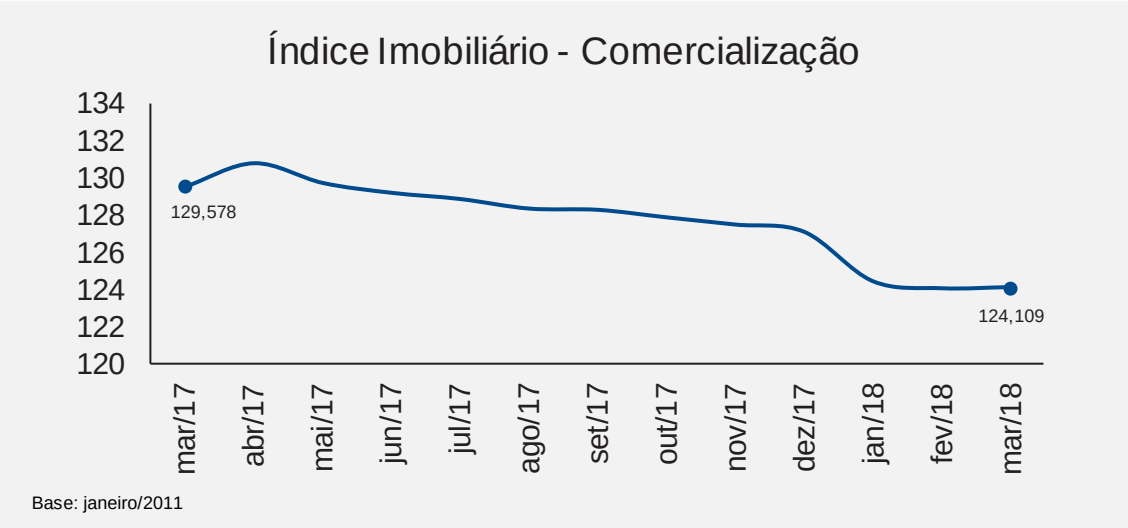
8.1. Comercialização

O índice imobiliário de comercialização alterou seu curso de queda, iniciado em maio de 2017, e obteve em março de 2018 um aumento de 0,05% quando comparado com o mês anterior. Essa alteração de curso apesar de pequena é evidenciada na comparação entre os valores absolutos do índice: 124,044 contra 124,109 ocorrida em março desse ano.

Índice Imobiliário SECOVI/DF (Comercialização)			
Mês	**Índice**	**Variação percentual no mês**	**Variação acumulada no ano**
out/17	127,909596	-0,32%	2,28%
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%

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult

Com o gráfico abaixo, é possível notar tal alteração do índice desde o início da queda em maio. Como essa alteração não representa uma recuperação das perdas, a variação acumulada no ano reforça essa ideia uma vez que apresenta resultado negativo de 2,36%.



Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult

8.2. Locação

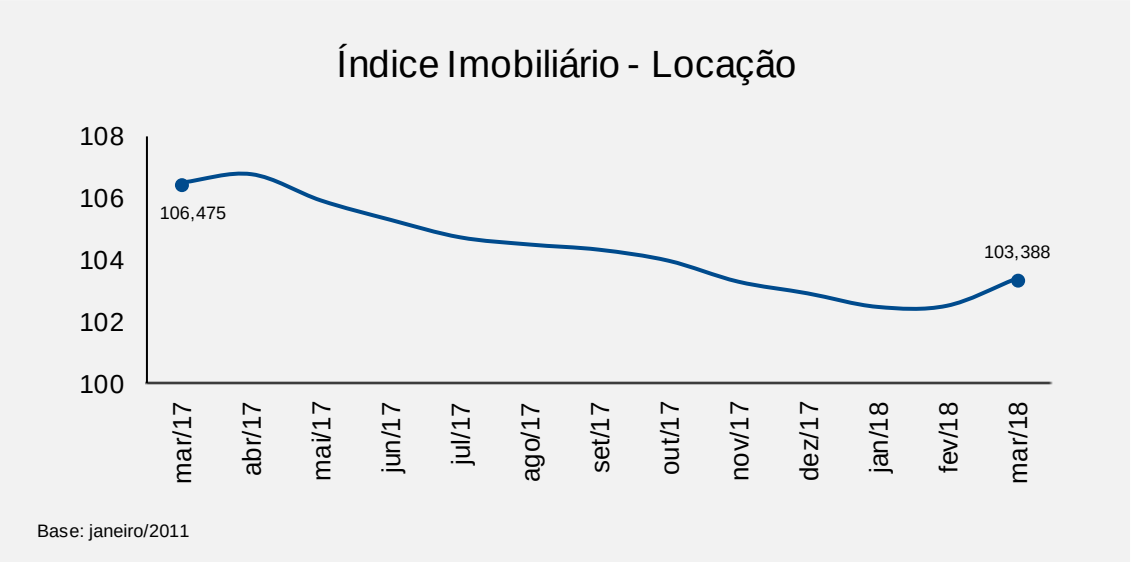
Assim como o índice de comercialização, o de locação apresentou crescimento no mês de março. Isso acompanha a tendência de ascensão observada no mês de fevereiro.

A variação acumulada do ano continuou registrando valores positivos, neste mês, 0,46%. Além disso, o resultado de março impactou potencializando a velocidade de recuperação, a variação percentual no mês passou de 0,03% para 0,85%.

Índice Imobiliário SECOVI/DF (Locação)			
Mês	**Índice**	**Variação percentual no mês**	**Variação acumulada no ano**
out/17	103,9653119	-0,34%	-1,03%
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%	0,46%
mar/18	103,3881533	0,85%	0,46%

Fonte: SECOVI-DF; Elaboração: Econsult

Contudo, o índice de locação de março deste ano (103,388) permanece abaixo do verificado no mesmo mês do ano de 2017 (106,475), conforme ilustrado no gráfico abaixo. Apesar dos resultados positivos recentes, é perceptível que a variação acumulada no período ainda se encontra negativa.



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 52.300 observações, de modo que os dados aqui presentes são referentes ao mês de março do ano de 2018.

Coordenação e Execução

Sindicato da Habitação do Distrito Federal – SECOVI/DF

PRESIDENTE
Ovídio Maia Filho

Vice-Presidente
Carlos Hiram Bentes David

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
Esmeraldo Dall'Oca

Vice-Presidente Comercial
Leonardo Aguiar de Vasconcelos

Vice-Presidente de Comunicação e Marketing
Elton Sousa dos Santos

Suplentes
Miguel Setembrino Emery de Carvalho; João Omar Duarte Cruz; Hermes Rodrigues de Alcântara Filho

Conselho Fiscal Efetivo

1º Conselheira
Maria Thereza Pereira Silva

2º Conselheiro
Giordano Garcia Leão

3º Conselheiro
Marco Antônio Rezende Silva

Conselho Fiscal Suplente

1º Conselheiro
André Pereira da Silva

2º Conselheiro
Pedro Henrique Colares Fernandes

3º Conselheiro
Diocesmar Felipe de Faria

Delegados Representantes junto à FECOMÉRCIO/DF

1º Delegado
Ovídio Maia Filho

2º Delegado
Carlos Hiram Bentes David

Suplentes junto à FECOMÉRCIO/DF

1º Delegado
Miguel Setembrino Emery de Carvalho

2º Delegado
Diocesmar Felipe de Faria

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 44Centro 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

ACESSE O NOSSO SITE E FALE COM UM ESPECIALISTA EM NEGÓCIOS.

ECONSULT consultoria econômica

ACOMPANHE AS PRINCIPAIS OPORTUNIDADES DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

WWW.IMOVELSECOVI.COM.BR

SECOVIDF

WWW.SECOVIDF.COM.BR