

Boletim Anual SECOVI-DF 2025 - Edição Especial

Mercado de Revenda, Locação e Lançamentos no Distrito Federal

O Boletim Anual SECOVI-DF 2025 consolida os principais indicadores do mercado imobiliário do Distrito Federal com base na amostra de dezembro, permitindo análise comparativa entre 2024 e 2025.

O ano foi marcado por juros elevados, crédito imobiliário mais seletivo e maior racionalidade nas decisões de compra. Ainda assim, o mercado demonstrou capacidade de adaptação e manteve fundamentos sólidos. "Mesmo em um ambiente de juros elevados, o mercado imobiliário do Distrito Federal demonstrou estabilidade e capacidade de ajuste. Observamos valorização consistente na revenda e forte dinamismo na locação", afirma Ovídio Maia, presidente do SECOVI-DF.

1. Mercado de Revenda (imóveis usados) – Apartamentos

 Regiões que mais se valorizaram em 2025 - (Variação % – Venda de apartamentos)

Ranking - Região - Valorização 2025

1º	SOBRADINHO	26%
2º	ASA SUL	15%
3º	RECANTO DAS EMAS	12%
4º	SUDOESTE	10%
5º	GUARÁ	10%
6º	SANTA MARIA	10%
7º	ASA NORTE	9%
8º	CEILÂNDIA	8%
9º	SAMAMBAIA	8%
10º	NOROESTE	7%

A valorização foi mais intensa em regiões com menor estoque disponível e maior liquidez, indicando recomposição de preços em mercados com demanda ativa. "O desempenho de regiões administrativas fora do eixo tradicional demonstra que o mercado está mais distribuído e atento à relação custo-benefício", destaca Ovídio Maia.

Regiões mais caras para comprar apartamentos no DF

Preço mediano – R\$/m² – Dez/2025

Ranking – Região - R\$/m²

1º	NOROESTE	R\$ 16.407,31
2º	PARK SUL	R\$ 15.276,82
3º	SUDOESTE	R\$ 14.805,18
4º	ASA SUL	R\$ 13.630,20
5º	ASA NORTE	R\$ 12.644,13
6º	LAGO NORTE	R\$ 11.792,21
7º	CRUZEIRO	R\$ 9.239,14
8º	ÁGUAS CLARAS	R\$ 8.756,71
9º	GUARÁ	R\$ 8.511,62
10º	GAMA	R\$ 6.361,54

O Setor Noroeste e o Setor Park Sul despontam como as regiões mais caras para se comprar apartamentos de revenda (imóveis usados) por serem as áreas mais jovens do Plano Piloto, com imóveis mais novos e padrão construtivo recente. Além disso, sofrem influência direta dos preços de novos lançamentos, que tradicionalmente puxam os valores do mercado de revenda (imóveis usados) para cima.

2. Mercado de Locação – Apartamentos

O mercado de locação apresentou desempenho mais acelerado ao longo de 2025.

Regiões onde os aluguéis mais subiram em 2025

Ranking – Região - Alta 2025

1º	CRUZEIRO	21%
2º	ASA NORTE	19%
3º	LAGO NORTE	19%
4º	SUDOESTE	18%
5º	NOROESTE	17%
6º	ÁGUAS CLARAS	14%
7º	SAMAMBAIA	14%

- 8º GUARÁ 11%
- 9º SANTA MARIA 11%
- 10º RECANTO DAS EMAS 9%

A alta nos preços de locação tem relação direta com o ambiente macroeconômico. As taxas elevadas de juros encarecem o crédito imobiliário, dificultando a compra. Ao mesmo tempo, a Selic alta proporciona boas rentabilidades no mercado financeiro, levando parte dos compradores a manter recursos aplicados e optar pelo aluguel. No caso dos investidores, muitos preferem aplicações financeiras em vez da aquisição de imóveis para renda. "O mercado de locação foi o segmento mais pressionado em 2025. Parte da demanda que postergou a compra migrou para o aluguel, elevando os valores principalmente nas regiões mais estruturadas", afirma o presidente do SECOVI/DF – Ovídio Maia.

Regiões mais caras para alugar apartamentos no DF (Valor mediano – R\$/m² – Dez/2025)

Ranking –Região - R\$/m²

- 1º NOROESTE R\$ 86,22
- 2º PARK SUL R\$ 83,35
- 3º SUDOESTE R\$ 67,87
- 4º ASA NORTE R\$ 66,66
- 5º ASA SUL R\$ 61,32
- 6º LAGO NORTE R\$ 59,07
- 7º CRUZEIRO R\$ 49,00
- 8º ÁGUAS CLARAS R\$ 48,46
- 9º GUARÁ R\$ 35,48
- 10º GAMA R\$ 31,61

3. Mercado de Lançamentos (Primário)

Em 2025, foram realizados 40 lançamentos no Distrito Federal, totalizando 4.913 unidades e VGV de R\$ 4,43 bilhões.

Comparativo:

- 2024: 39 lançamentos | 5.454 unidades | VGV de R\$ 5,08 bilhões
- 2023: 53 lançamentos | 7.614 unidades | VGV de R\$ 5,78 bilhões

O mercado de lançamentos vendeu 6.009 unidades em 2025, superando o volume lançado no período e reduzindo gradualmente a oferta.

Ao final do ano, o estoque totalizava 7.717 unidades, equivalente a aproximadamente 15 meses de vendas. Águas Claras concentrava 2.238 unidades disponíveis — cerca de 30% da oferta total. “O mercado de lançamentos apresenta indicadores que demonstram solidez e potencial de crescimento. Os preços subiram acima da inflação, o volume de lançamentos foi significativo e a oferta diminuiu ao longo do ano”, afirma Rogério Oliveira, vice-presidente de Lançamentos do SECOVI-DF.

Tendências para 2026

Revenda (mercado de imóveis usados):

Os preços devem subir acima da inflação. Parte da demanda que postergou a decisão de compra tende a retornar com a redução gradual da Selic. Além disso, as incertezas naturais de um ano eleitoral podem levar investidores e famílias a buscarem o imóvel como um “porto seguro” para proteção patrimonial diante de cenários políticos e econômicos mais voláteis.

Locação:

Os aluguéis devem continuar subindo, porém em ritmo menos intenso do que nos últimos anos, à medida que a oferta de imóveis para locação tende a aumentar.

Lançamentos:

Os preços também devem avançar acima da inflação, influenciados pela redução da Selic e pela recomposição de custos. A oferta tende a se tornar mais distribuída no Distrito Federal, com fortalecimento de novos vetores de crescimento como Jardim Botânico, Sobradinho e Recanto das Emas.