

Boletim da Conjuntura Imobiliária

Janeiro de 2015

Brasília, Fevereiro de 2015

Sumário

Ressalvas Técnicas	4
Introdução.....	5
1. Atividade Econômica	5
1.1 Cenário Nacional.....	6
1.1.1 Índice de Confiança do Consumidor (ICC).....	6
1.1.2 Indústria (ICI).....	7
1.1.3. Construção Civil	9
1.1.4. Taxa de desocupação	9
1.2. Distrito Federal	10
1.2.1. Volume de Vendas no comercio varejista do DF	10
1.2.2. Construção Civil	10
2. Índice de Preços.....	12
2.1. IGP-M(FGV).....	13
2.2. IGP-DI (FGV)	14
2.3. IPC (FIPE).....	14
2.4. IPCA (IBGE).....	14
2.5. INCC (FGV)	14
3. O Sistema Financeiro Nacional.....	15
3.1. Base Monetária ¹	15
3.2. Operações de Crédito.....	16
3.3. Distribuição Setorial de Crédito	17
3.4. Setor Financeiro Habitacional	17
4. Benchmark	18
4.1 Poupança	26
4.2 Certificado de Depósito Bancário CDB	27
4.3 Índice Bovespa - Ibovespa	27
4.4 Índice Brasil 50 - IBrX-50	27

4.5	Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada - IGC.	27
4.6	Índice Imobiliário - IMOB.....	28
4.7	Índices de rentabilidade Imobiliária.....	28
5.	Oferta de Imóveis - DF	29
5.1	Comercialização	29
5.1.1	Imóveis à venda.....	30
5.1.2	Imóveis comerciais à venda.	32
5.2.2	Imóveis comerciais para locação	37
6.	Séries Históricas	38
6.1	Residencial.....	39
6.1.1	Venda	39
6.1.2	Locação.....	40
6.2	Comercial	42
6.2.1	Venda	42
6.2.2	Locação.....	43
7.	Índice Imobiliário Secovi-DF	44
7.1.	Comercialização	44
7.2.	Locação	46
8.	Conclusão.....	48
9.	Coordenação e Execução.....	50
10.	Equipe Técnica	51
11.	Colaboração Técnica	51
12.	Contato.....	52

Ressalvas Técnicas

Alguns aspectos devem ser esclarecidos sobre a análise empírica realizada neste trabalho. Primeiramente, todos os apartamentos de locação e comercialização considerados são seminovos ou antigos, ou seja, não há nenhum lançamento presente no cálculo dos índices. Segundo, os bairros incluídos na delimitação de Brasília, para conveniência da nossa análise foram Asa Sul, Asa Norte, Lago Sul, Lago Norte e Sudoeste.

A amostragem foi feita através de levantamento de dados nas imobiliárias que atuam no DF. O total foi de 46.518 imóveis. Os dados aqui presentes são referentes ao mês de dezembro do ano de 2014.

Os índices de rentabilidade imobiliária foram calculados pela fórmula:

$$\frac{\text{Preço mediano do aluguel}}{\text{Preço mediano de venda}} \times 100$$

Essa fórmula considera o aluguel como sendo o retorno do investimento no imóvel, ou seja, sua compra. E não leva em consideração a valorização do imóvel.

Introdução

O estudo realizado neste boletim tem objetivo de ser um insumo para pesquisa e análise da conjuntura do mercado imobiliário no Distrito Federal. Esperamos que estudantes, imobiliárias, corretores, pesquisadores, investidores e interessados na compra, venda ou aluguel de imóveis possam retirar deste estudo empírico informações que lhes sejam úteis. Em razão disto, percebemos a necessidade de acrescentar 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, além de uma análise de benchmarking, com algumas alternativas de investimento.

Em seguida, encontram-se os índices acerca dos imóveis do DF, onde podem ser encontrados o volume de ofertas, preços por metro quadrado bem como valores medianos dos imóveis contemplados por tipo e região.

Na parte final do boletim, obtém-se uma análise de séries históricas, promovendo comparações temporais. Esta análise foi feita graças à consolidação da base de dados, o que nos permitiu apresentar índices com segurança estatística.

Aos interessados apenas nas informações chave, existe uma 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).

1. Atividade Econômica

Durante a 188ª reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM), realizada nos dias 20 e 21 de janeiro de 2015, discutiu-se a evolução recente da economia brasileira, avaliações prospectivas das tendências da inflação e a implementação de política monetária para contrapor os efeitos negativos de

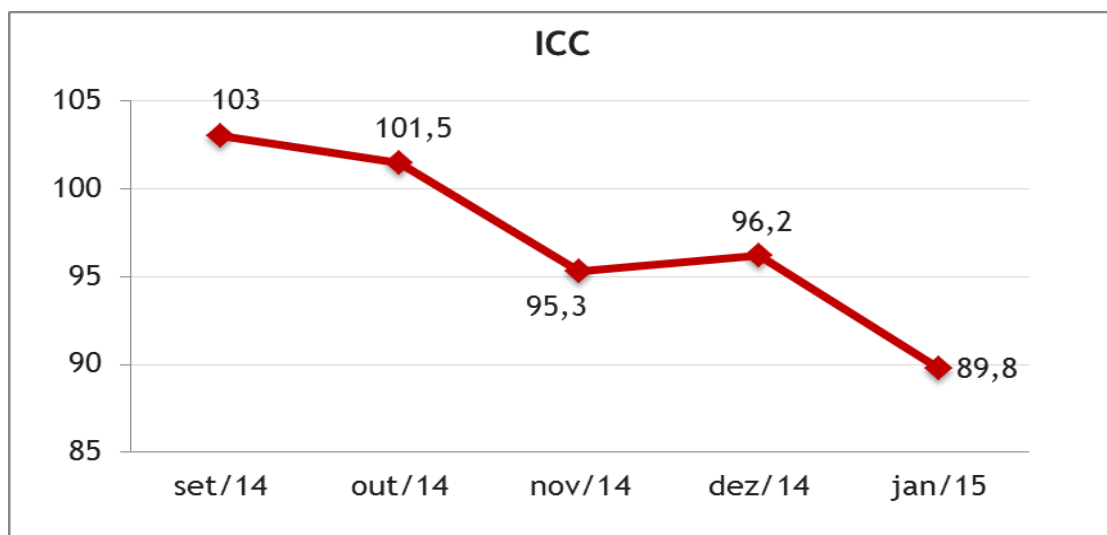
taxas de inflação elevadas. Diante do que foi exposto sobre os tópicos, o Copom decidiu elevar novamente a SELIC em 0,50 p.p., passando de 11,75% para 12,25%. O comitê defende que, no que é ratificada pela experiência brasileira, taxas de inflação elevadas geram distorções que levam a aumentos dos riscos e deprimem os investimentos reduzindo potencial gerador de empregos e de crescimento econômico. Nesse sentido, a política monetária se baseia no regime de metas de inflação e busca inserir o país em um ambiente macroeconômico consolidado em horizontes mais longos.

1.1 Cenário Nacional

1.1.1 Índice de Confiança do Consumidor (ICC)

O Índice de Confiança do Consumidor (ICC) da Fundação Getúlio Vargas (FGV) apresentou entre dezembro de 2014 e janeiro de 2015 uma queda de 6,7%, quando variou de 96,2 para 89,8 pontos. Esta variação fez com que o nível verificado neste mês se tornasse o menor da série história, criada em setembro de 2005.

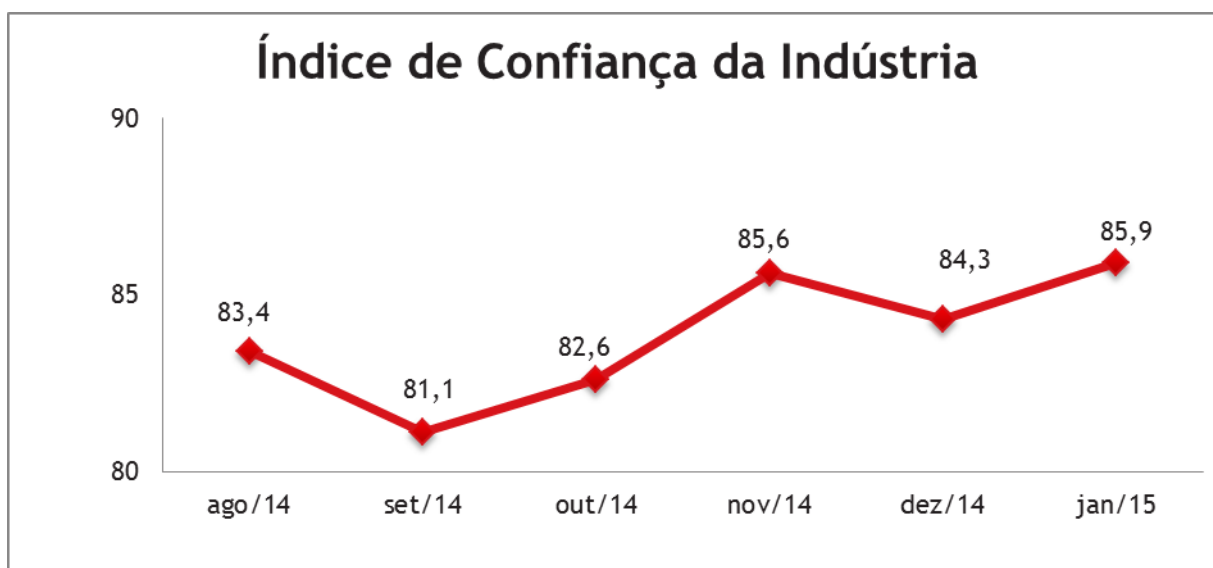
Segundo a instituição, a queda representa uma tendência observada ao longo de todo o ano passado e parece refletir uma preocupação geral com o mercado de trabalho e a inflação.



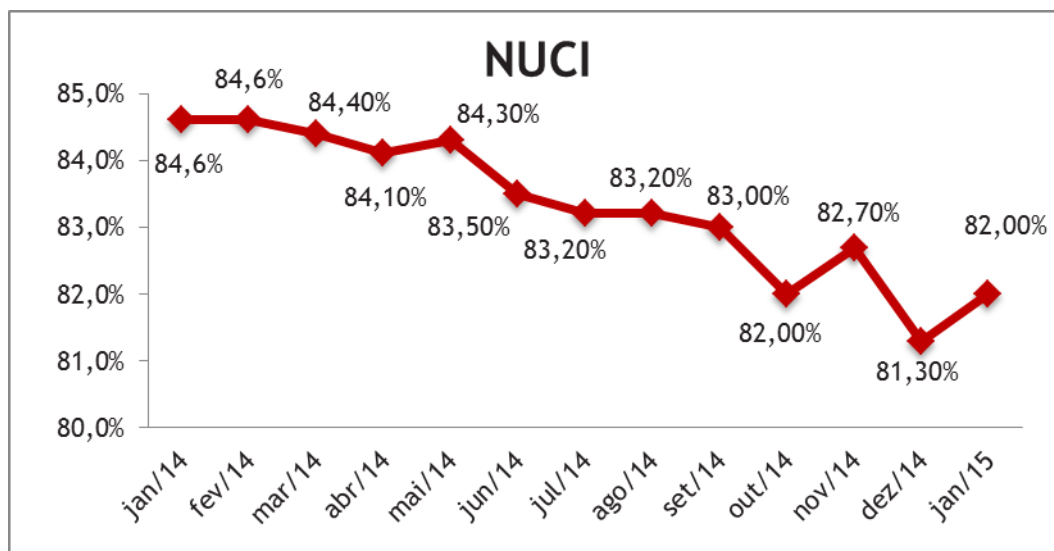
Fonte: FGV; Elaboração: Econsult.

1.1.2 Indústria (ICI)

O Índice de Confiança da Indústria (ICI) avançou 1,9% entre dezembro de 2014 e janeiro de 2015. Após recuar 1,5% no mês anterior utilizando a mesma base de comparação, o índice passou de 84,3 pontos em dezembro para 85,9 em janeiro. O índice registrado este mês é o maior desde junho do ano passado. Apesar de enfrentar momento de baixos índices em termos históricos, o ICI apresenta melhoras quando comparado aos piores registros do último ano, o que é indicado na melhora dos índices que compõem o cálculo, como o Índice de Situação Atual (ISA), que avançou 2,1% para 85,8 pontos e o Índice de Expectativas (IE), que registrou alta de 1,8% e atingiu 86,1 pontos.

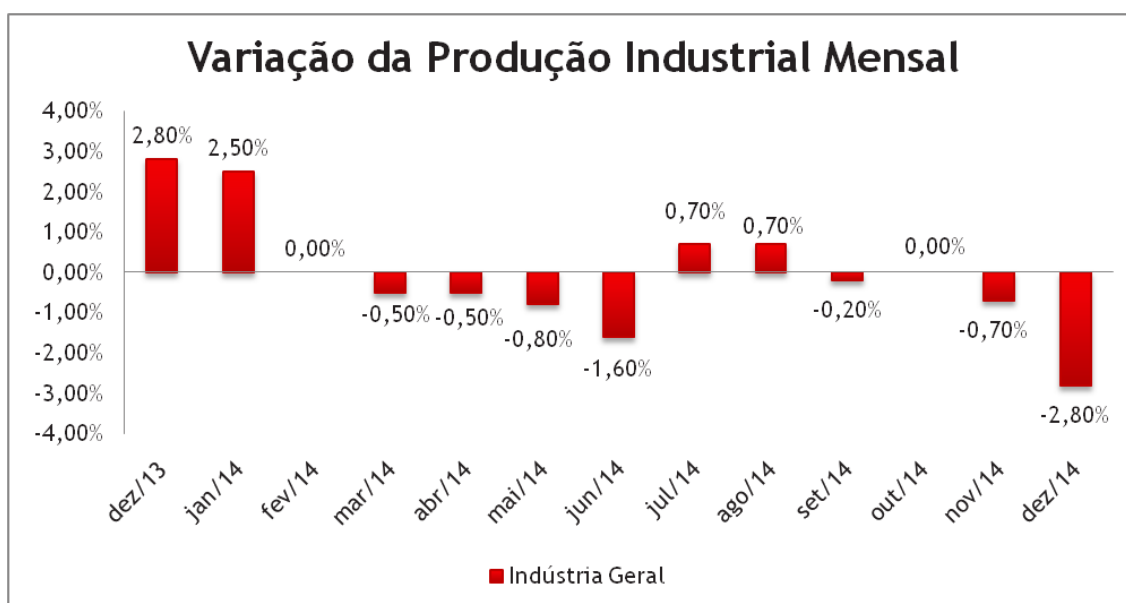


Fonte: FGV; Elaboração: Econsult.



Fonte: FGV; Elaboração: Econsult.

O Nível de Utilização da Capacidade Instalada (NUCI) variou 0,7% entre os dois últimos meses, passando de 81,3% para 82%.

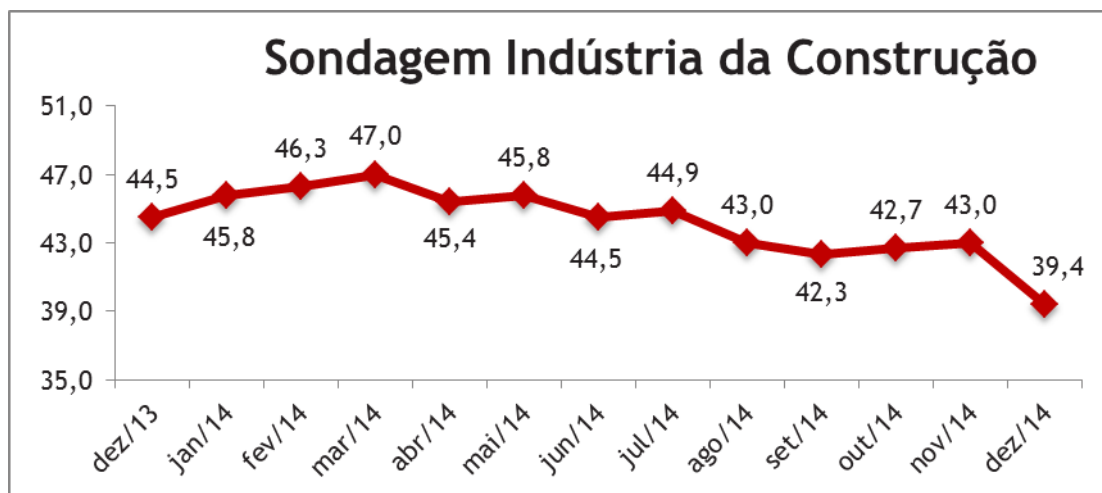


Fonte: IBGE; Elaboração: Econsult.

A Pesquisa Industrial Mensal de Produção Física (PIM - PF), realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) registrou uma queda de 2,8% na produção industrial mensal quando comparadas as produções entre novembro e dezembro de 2014. O valor observado seguiu o comportamento de queda e foi o pior de 2014.

1.1.3. Construção Civil

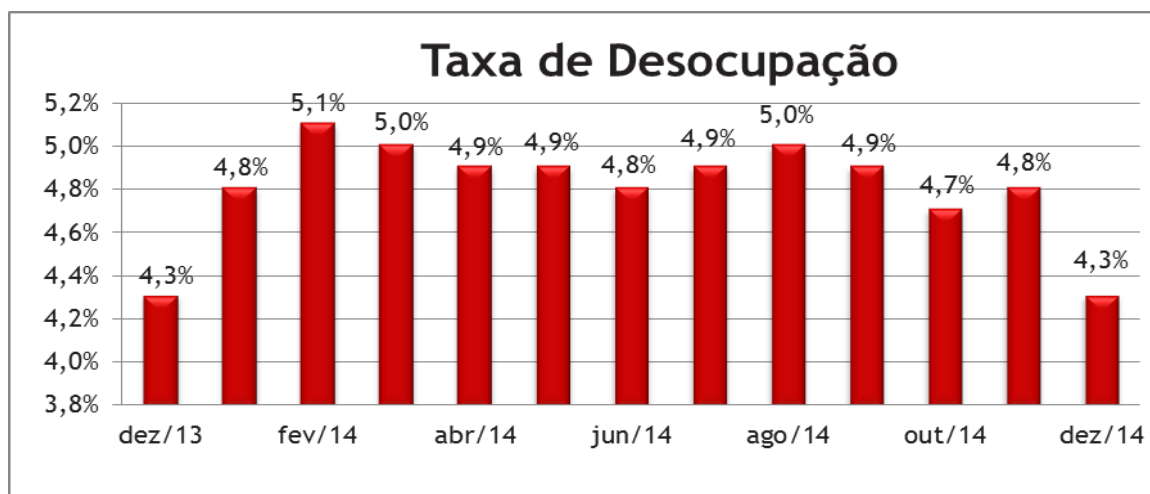
Através de sondagem realizada pela Confederação Nacional da Indústria (CNI) para a indústria da Construção Civil, observou-se que entre novembro e dezembro de 2014 houve uma variação negativa de 8,37%, quando o nível de atividade passou de 43 para 39,4. A queda interrompeu um crescimento de três períodos seguidos de avaliação.



Fonte: CNI; Elaboração: Econsult.

1.1.4. Taxa de desocupação

O IBGE registrou em dezembro de 2014 uma taxa de desocupação de 4,3%, sinalizando uma queda de 0,5% na taxa em relação ao mês anterior, quando registrou 4,8% no índice de desocupação. O índice reportou o mesmo resultado de dezembro de 2013.

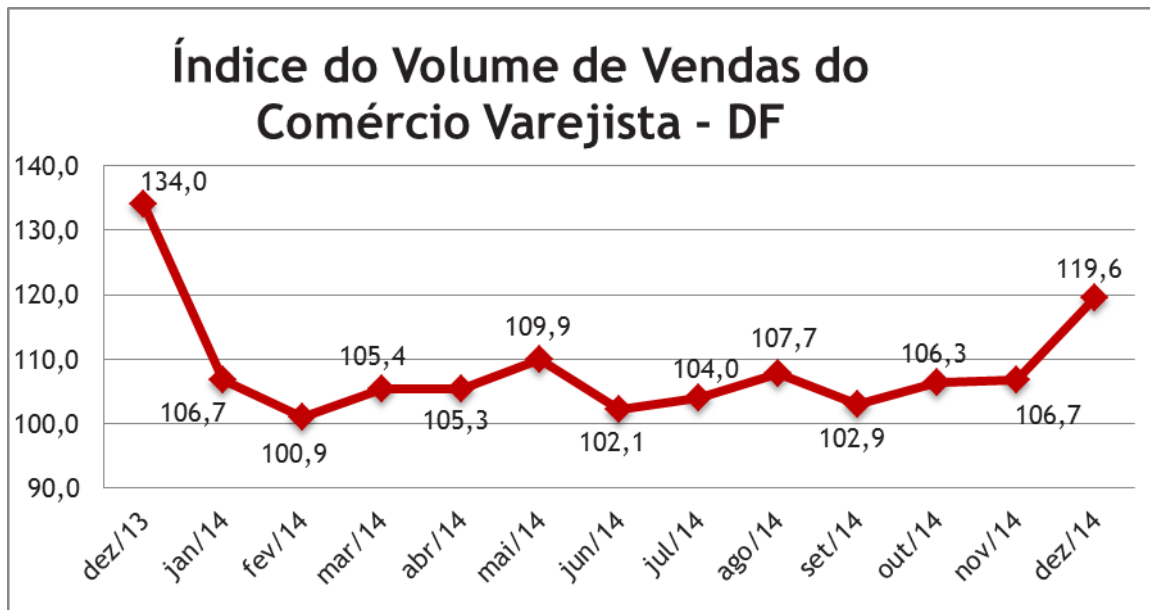


Fonte: IBGE; Elaboração: Econsult.

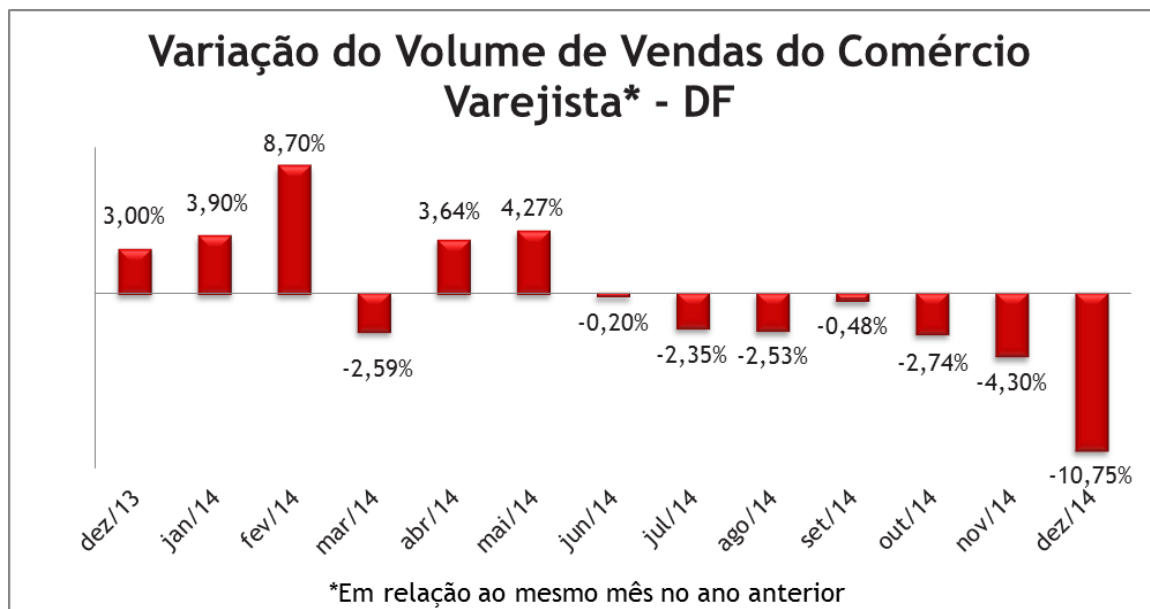
1.2. Distrito Federal

1.2.1. Volume de Vendas no comércio varejista do DF

O Índice do Volume de Vendas do Comércio Varejista obteve, no mês de dezembro de 2014, variação de 12,09% em relação ao mês anterior, registrando o valor de 119,6. Quando comparado ao mesmo mês do ano anterior, em 2013, o índice apresentou recuo de 10,75%.



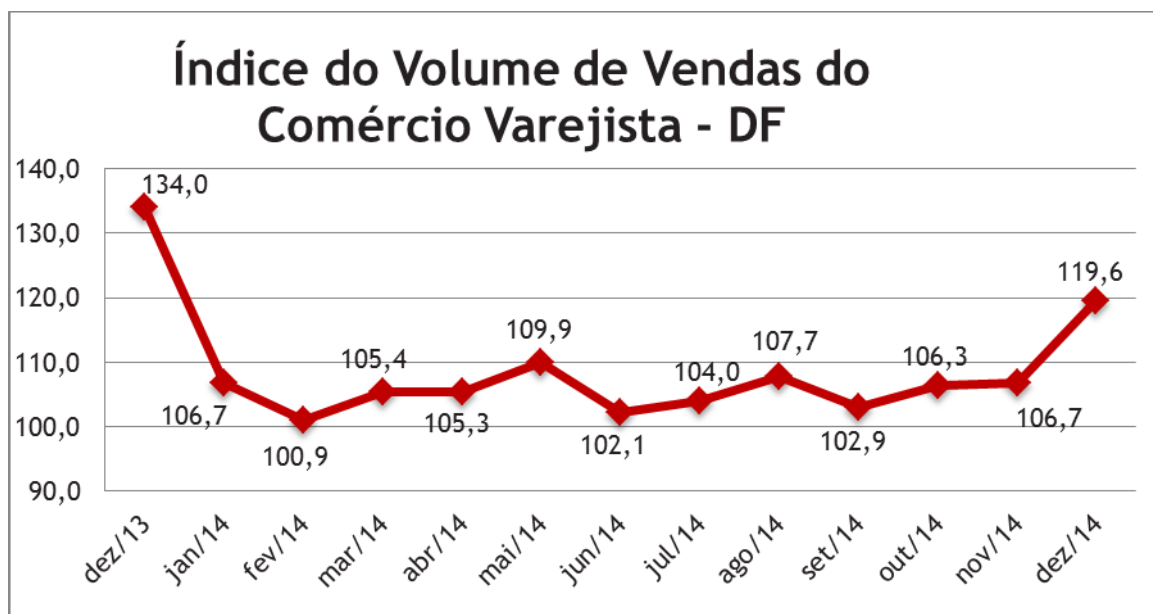
Fonte: IBGE; Elaboração: Econsult.



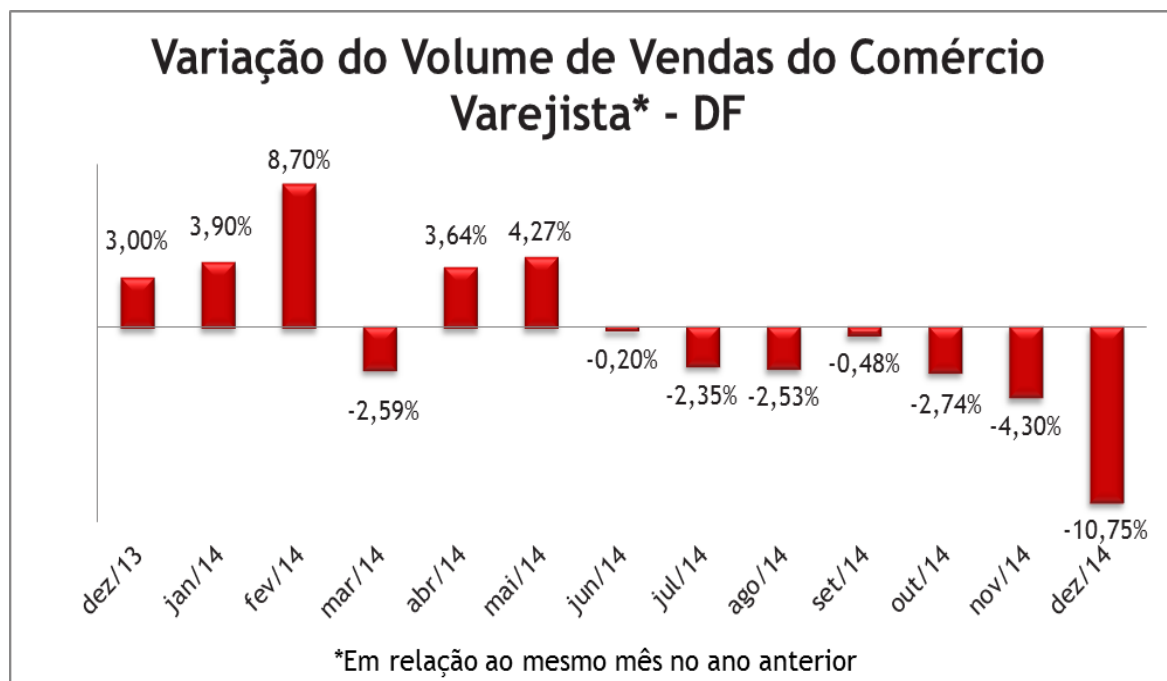
Fonte: IBGE; Elaboração: Econsult

* A Série Histórica foi atualizada considerando a nova base utilizada pelo IBGE jan/2011=100

O Índice do Volume de Vendas do Comércio Varejista obteve, no mês de dezembro de 2014, variação de 12,09% em relação ao mês anterior, registrando o valor de 119,6. Quando comparado ao mesmo mês do ano anterior, em 2013, o índice apresentou recuo de 10,75%.



Fonte: IBGE; Elaboração: Econsult.

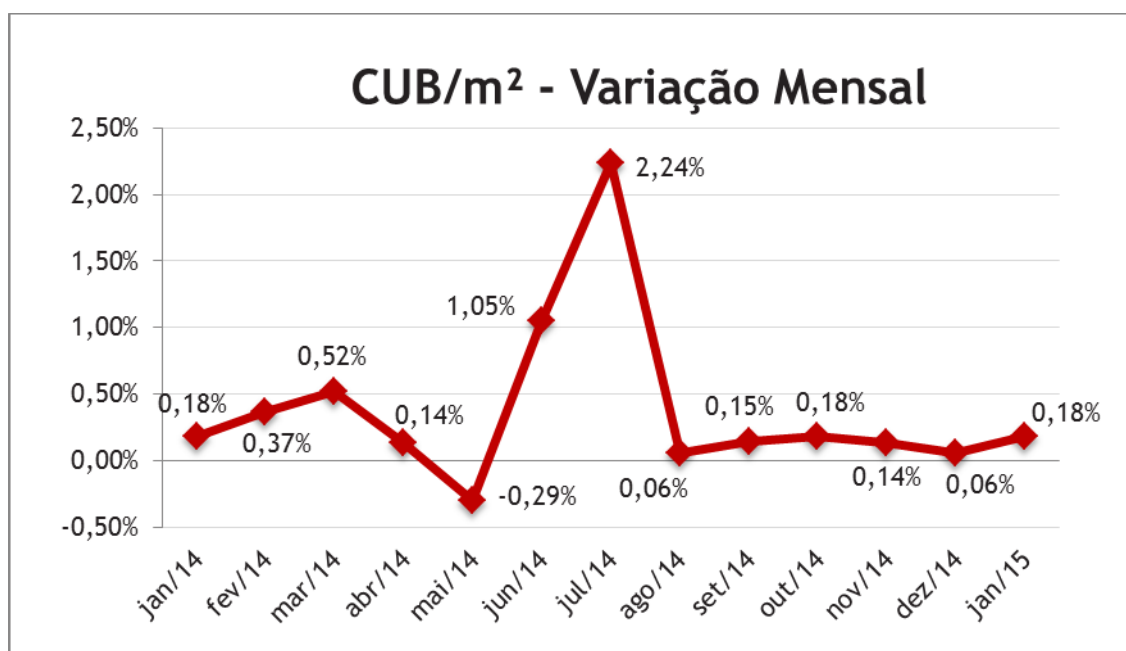


Fonte: IBGE; Elaboração: Econsult

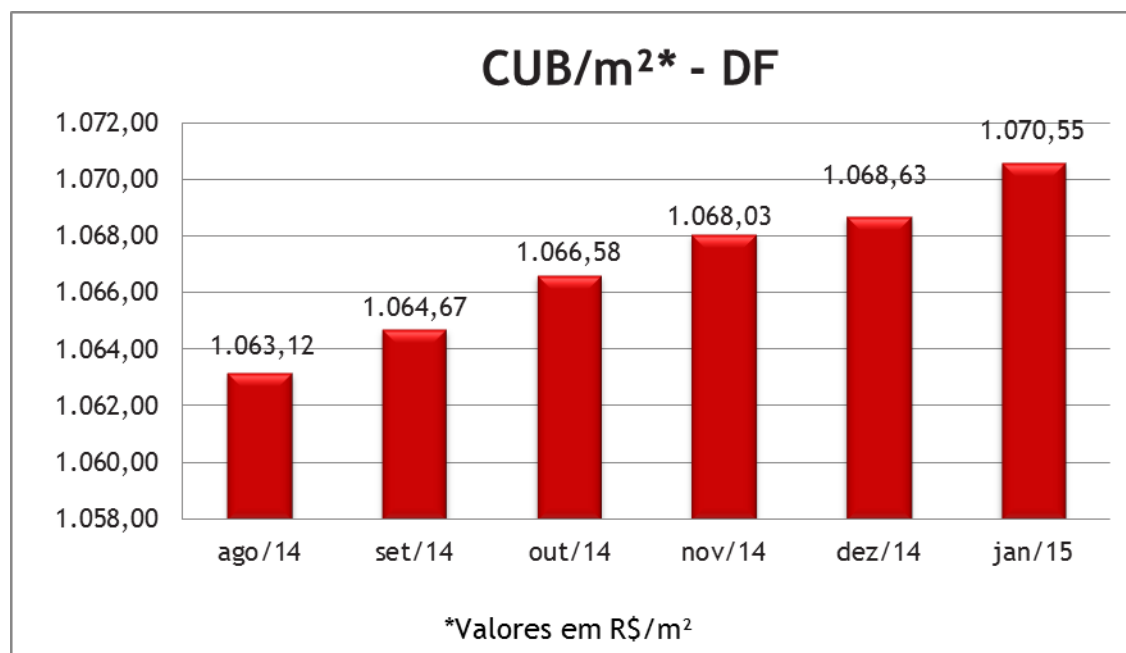
* A Série Histórica foi atualizada considerando a nova base utilizada pelo IBGE jan/2011=100

1.2.2. Construção Civil

Segundo o Sinduscon-DF, O Custo Unitário Básico (CUB) por m² registrado no mês de janeiro foi de R\$ 1070,55, registrando variação positiva de 0,18% em relação ao mês anterior. A variação ocorrida entre os dois últimos meses representa um aumento no custo por m² de R\$ 1,92.

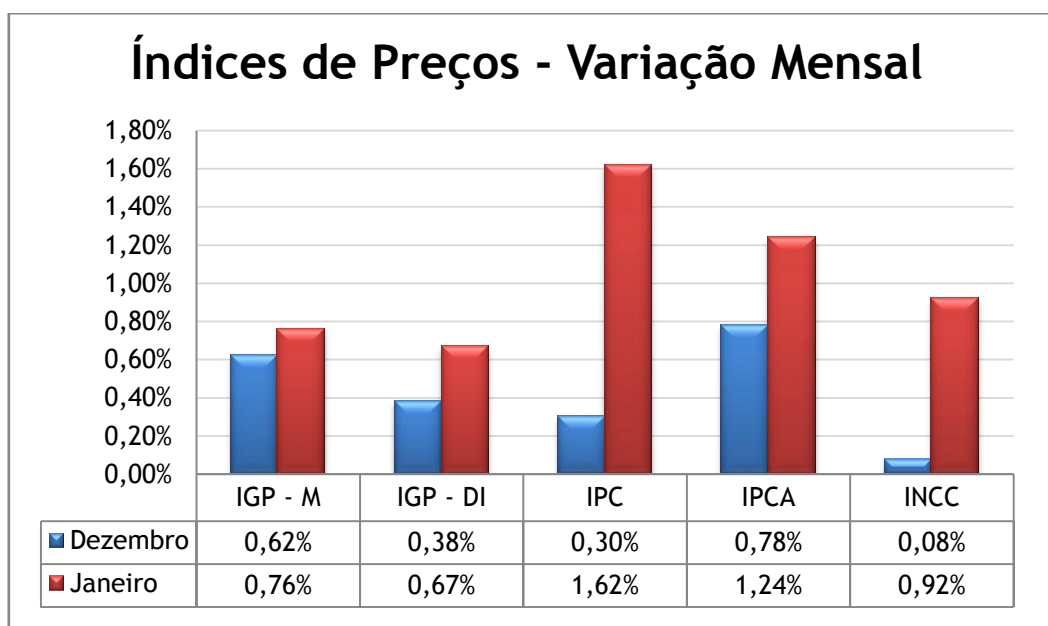


Fonte: Sinduscon - DF; Elaboração: Econsult.



Valores em R\$/m². Fonte: Sinduscon - DF; Elaboração: Econsult.

2. Índice de Preços



Fonte: Fundação Getúlio Vargas, IBGE e FIPE Elaboração: Econsult.

2.1. IGP-M(FGV)

O Índice geral de Preços de Mercado (IGP-M), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas/IBRE, levando em consideração dados obtidos desde o dia 21 do mês anterior e o dia 20 do mês referência, variou 0,76% em janeiro, apresentando aceleração de 0,14 ponto percentual em relação ao mês anterior. Ainda, o IGP-M é composto por três outros índices: O Índice de preços ao Produtor Amplo (IPA), com participação de 60%, o Índice de Preços ao Consumidor (IPC), com participação de 30% e o Índice Nacional de Custo da Construção de Mercado (INCC - M) com participação de 10%. Em Janeiro, o IPA apresentou leve desaceleração de 0,07%. Com isso, o índice que mais afetou positivamente a variação do IGP-M em janeiro foi o IPC, com expansão de 0,59 ponto percentual na comparação mensal.

Já o Índice Nacional de Custo da Construção de Mercado (INCC - M) reportou expansão de 0,45 ponto percentual, oscilando 0,7% em janeiro frente a 0,25% observados em dezembro.

2.2. IGP-DI (FGV)

O Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), elaborado pela FGV/IBRE registrou uma alta quando equiparado a dezembro, aumentando 0,29% no mês de referência. Já o Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA), registrou leve desaceleração passando de 0,3% no mês de dezembro para 0,23% em janeiro.

O Índice de Preços ao Consumidor (IPC) apresentou um avanço de 0,98 ponto percentual, passando de 0,75% em dezembro para 1,73% em janeiro. O Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) também seguiu o comportamento dos demais índices e registrou aceleração de 0,84 ponto percentual passando de 0,08% em dezembro para 0,92% em janeiro.

2.3. IPC (FIPE)

O Índice de Preços ao Consumidor (IPC), feito pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) que é elaborado levando em conta famílias com renda entre 1 e 20 salários mínimos, registrou elevação de 1,62% no mês atual, perfazendo uma aceleração de 1,32 pontos percentuais em relação ao mês anterior quando reportou 0,3% de elevação.

2.4. IPCA (IBGE)

O índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), que é calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e cuja população-alvo são as famílias com renda entre 1 e 40 salários mínimos obteve variação de 1,24% no mês de referência, correspondendo a uma expansão de 0,46 ponto percentual em relação ao mês anterior. A variação do IPCA na categoria “Habitação” foi de 1,61%, representando uma aceleração frente ao observado em dezembro (0,32%).

2.5. INCC (FGV)

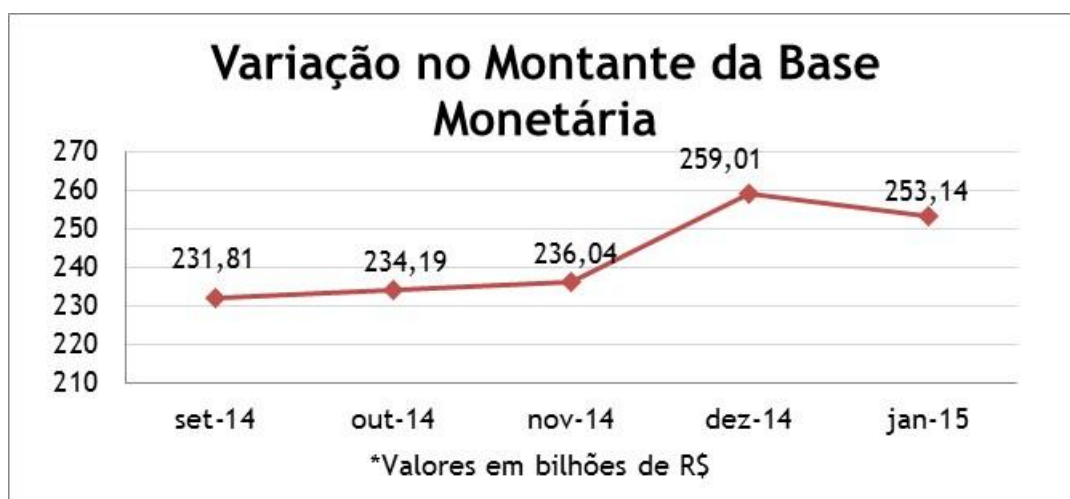
Um dos componentes do IGP-DI, o Índice Nacional de Custos de Construção (INCC), também conhecido como INCC-DI, é calculado pelo Instituto Brasileiro de Economia (IBRE), da Fundação Getúlio Vargas (FGV). A

variação em janeiro foi de 0,92%, um valor maior que o do mês anterior quando o índice fez 0,08% de oscilação.

2. O Sistema Financeiro Nacional

3.1. Base Monetária¹

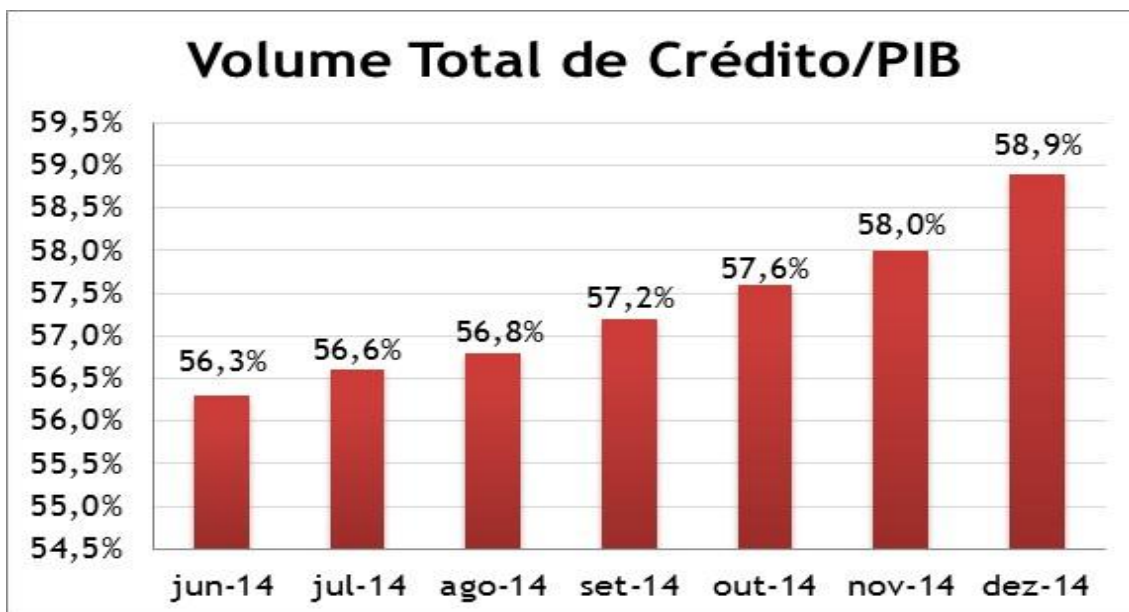
O montante da base monetária observado no mês de Janeiro foi de R\$ 253,14 bilhões. A variação, quando comparada ao mês anterior, foi de -2,27%, primeiro decréscimo observado desde maio de 2014, contrapondo, dessa maneira, a sequência de avanços da Base Monetária observada nos meses anteriores.



Fonte: BCB, Indicadores Econômicos; Elaboração: Econsult

Base Monetária: passivo monetário do Banco Central, também conhecido como emissão primária de moeda. Inclui o total de cédulas e moedas em circulação e os recursos da conta "Reservas Bancárias". É a principal variável de política monetária, refletindo o resultado líquido de todas as operações ativas e passivas do Banco Central. Os valores divulgados são calculados a partir da média dos saldos nos dias úteis do mês.

3.2. Operações de Crédito



Fonte: BCB, Nota à Imprensa; Elaboração: Econsult

No mês de Dezembro, o saldo total das operações de crédito atingiu o montante de R\$3021,7 bilhões, registrando crescimentos de 2,0% em relação ao mês anterior e 11,3% no agregado dos últimos 12 meses. Com o aumento do saldo, o volume total da relação crédito/PIB chegou aos 58,9%, apresentando avanço de 0,09 ponto percentual na comparação mensal.

O aumento foi impulsionado pela expansão no saldo das pessoas jurídicas de 2,2% e no saldo com pessoas físicas de 1,8%, ressaltando, ainda, o comportamento sazonal do crédito livre para empresas.

As concessões de crédito aumentaram de forma considerável no mês de dezembro, registrando um avanço de 25,9% para pessoas jurídicas e de 15,5% para pessoas físicas, perfazendo uma elevação média de 20,3% em relação ao mês anterior. A inadimplência no mês de Dezembro apresentou queda de 0,1% tanto para pessoas físicas quanto para pessoas jurídicas.

3.3. Distribuição Setorial de Crédito

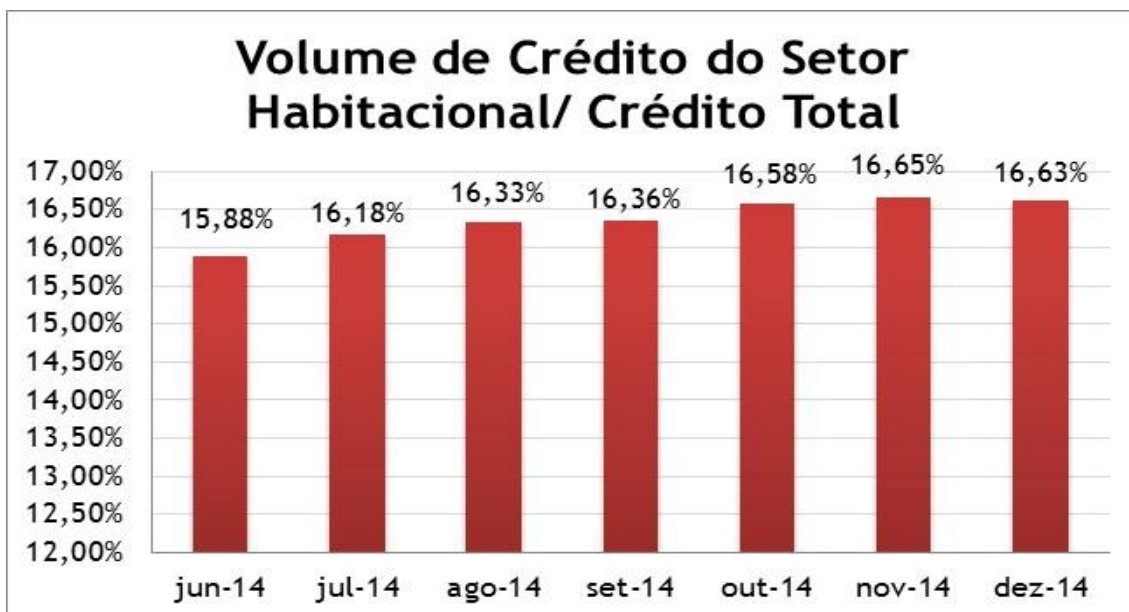
No mês de Dezembro, todos os setores obtiveram variação positiva na oferta de crédito. Excetuando-se o comércio, todos os outros setores obtiveram variações relativas maiores do que as observadas em Novembro. O destaque é o setor industrial que apresentou uma aceleração no ritmo de crescimento relativo ao mês anterior com uma variação de 2,2%, enquanto a variação anterior havia sido de 1,3%. O setor habitacional obteve uma variação de 27,1% no agregado de 12 meses.



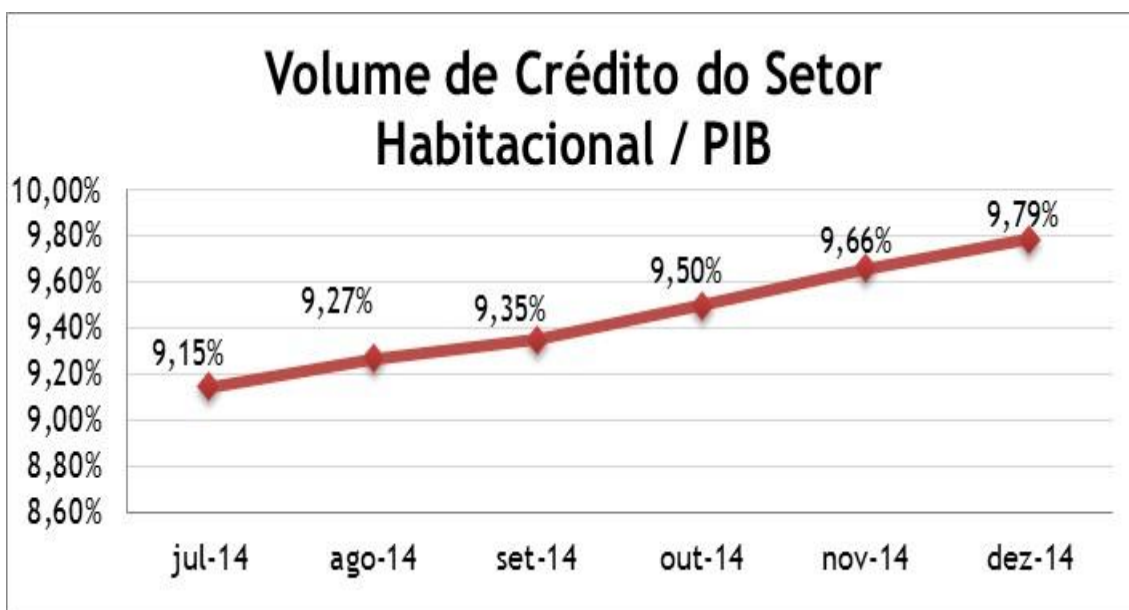
Fonte: BCB, indicadores econômicos; Elaboração: Econsult

3.4. Setor Financeiro Habitacional

O volume de crédito do setor habitacional teve leve queda em Dezembro se comparado ao crédito total e uma alta se comparada ao PIB. Relacionado com o total de crédito oferecido ao setor privado, o volume representado pelo setor habitacional é de 16,63%, valor levemente menor do que o observado no mês de Novembro quando era de 16,65%. Quando comparado ao valor do PIB, foi registrado crescimento para o volume de crédito para o setor: 0,12% de variação quando comparado ao mês anterior.



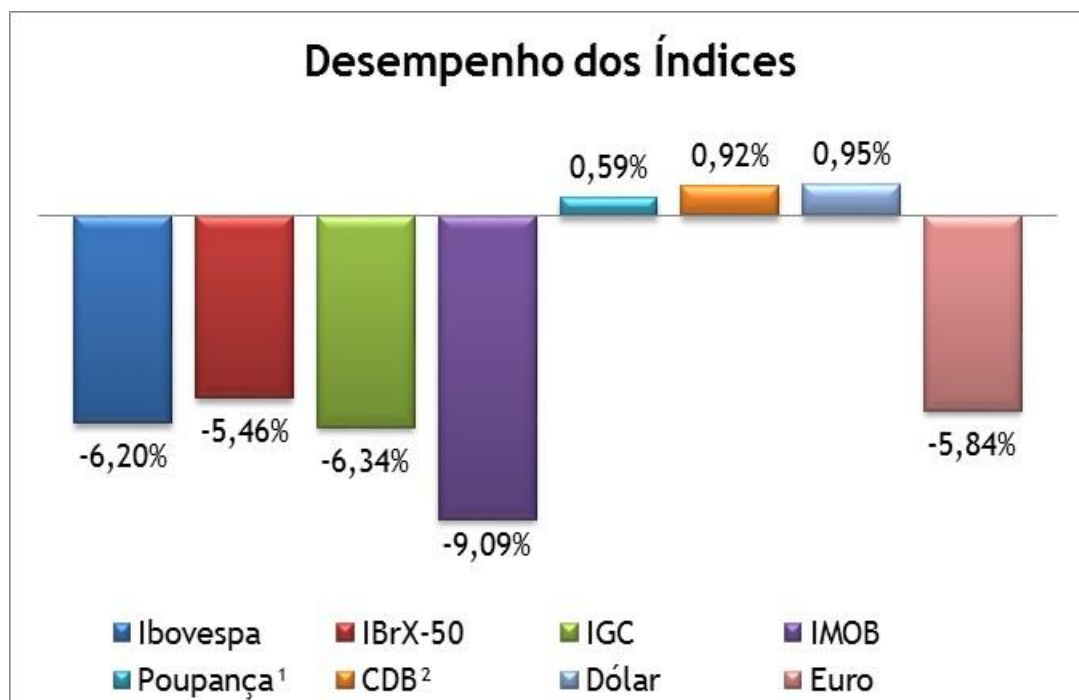
Fonte: BCB, indicadores econômicos; Elaboração: Econsult



Fonte: BCB, indicadores econômicos; Elaboração: Econsult.

4. Benchmark

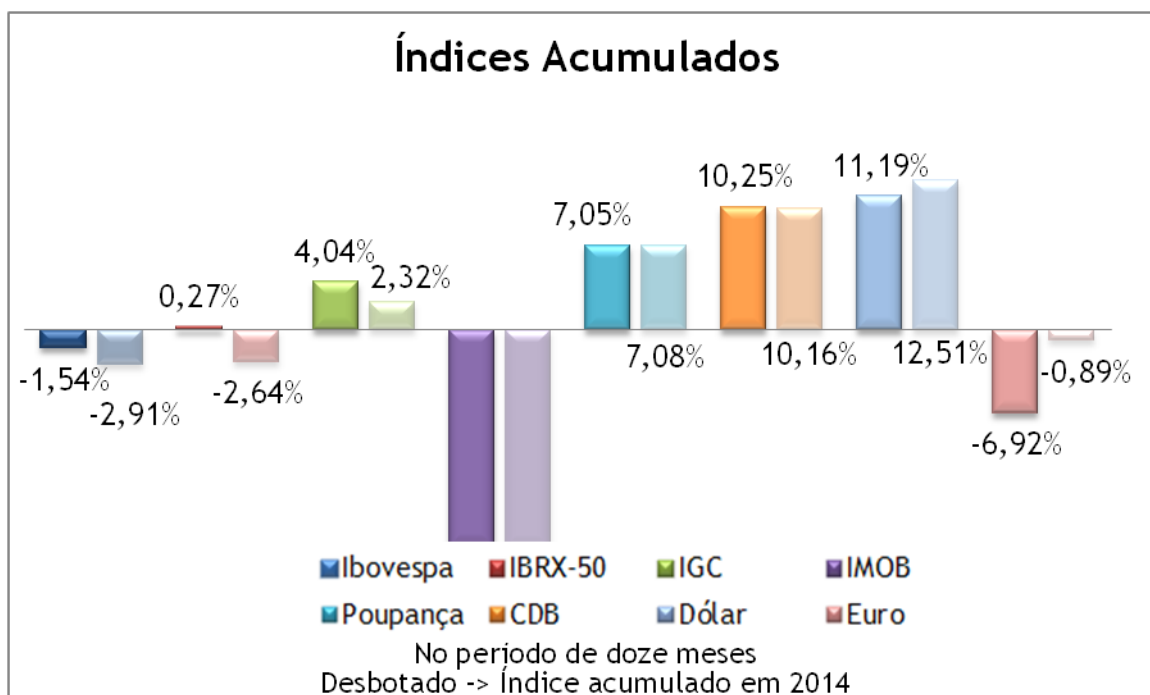
4.1 Índices Econômicos



Fonte: BCB, Bm&fBovespa, Bloomberg. Elaboração: Econsult.

¹rendimento no 1º dia do mês ²contratado a taxas flutuantes DI

No mês de Janeiro, a Poupança e o CDB obtiveram uma variação positiva relacionada ao mês anterior. A Poupança obteve uma variação de 0,59%, enquanto o CDB registrou variação de 0,92%, um aumento de 0,32% na comparação com o mês anterior. O destaque segue os últimos dois meses e é novamente o IMOB, que sofreu uma variação negativa de -9,09%, seguindo o movimento de queda do Ibovespa e dos demais índices relacionados. Nas cotações, o destaque vai para o euro, que obteve variação negativa de -5,84% quando em Dezembro havia apresentado uma leve alta de 0,72%. A moeda americana manteve seu crescimento desacelerado em relação ao último mês tendo uma variação positiva de 0,95%.

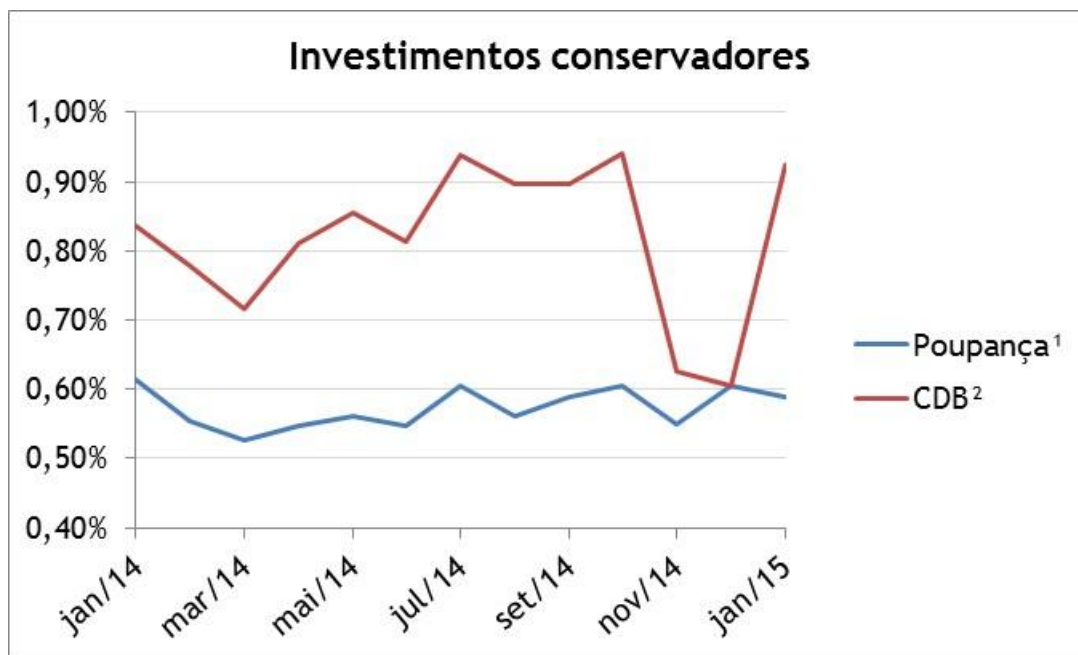


Fonte: BCB, Bm&fBovespa, Bloomberg. Elaboração: Econsult.

No gráfico acima, podemos comparar a variação dos índices acumulados nos últimos doze meses, representados pelas barras de cores mais fortes, e a variação dos índices levando em conta o índice acumulado em todo ano de 2014, representados pelas barras mais claras.

Há uma melhora geral observada no comportamento dos índices ao compararmos os acumulados. O destaque vai para o IGC, que superou a variação acumulada em 2014 de 2,32% e registrou 4,04% após o último mês. O destaque negativo fica com o índice IBRX-50 que passou de 0,27% na variação de 2014 para uma variação negativa de -2,64%.

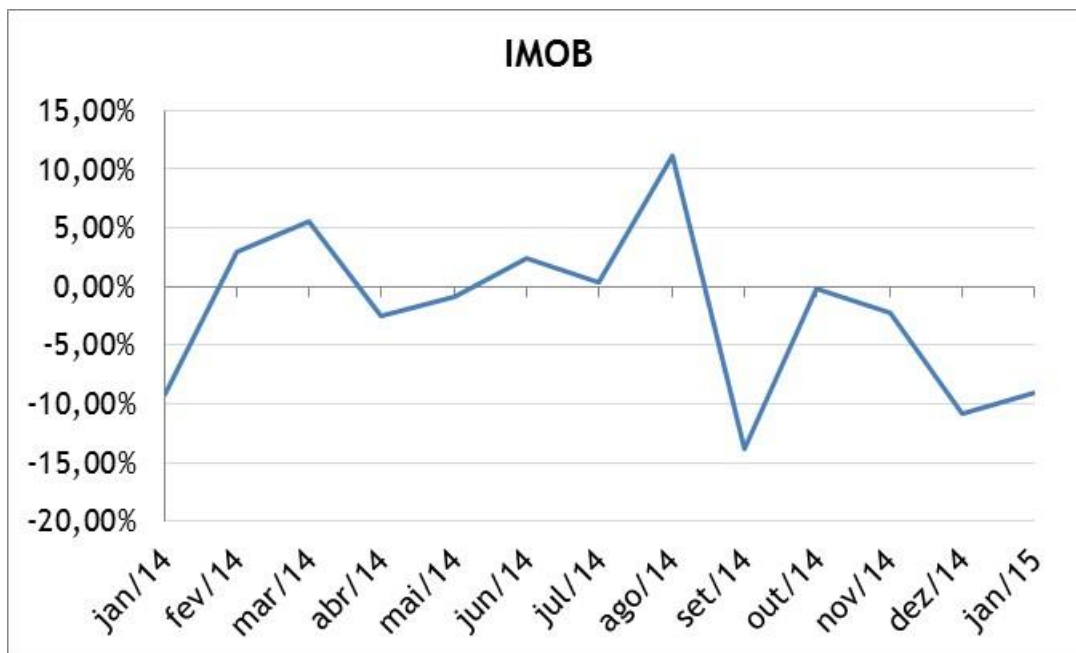
Nas variações monetárias, o Dólar teve uma leve alta, enquanto o Euro variou negativamente durante todo o ano de 2014, atingindo -6,92% no acumulado, enquanto em 2014 havia variado -0,89%.



Fonte: BCB. Elaboração: Econsult

¹rendimento no 1º dia do mês ²contratado a taxas flutuantes DI

Nos investimentos conservadores, observou-se uma retomada no ritmo do rendimento de CDBs passando de 0,61% para 0,92% no mês de Janeiro. Já a Poupança teve uma leve desaceleração em relação ao mês anterior passando de 0,61% para 0,59% no mês de Janeiro.

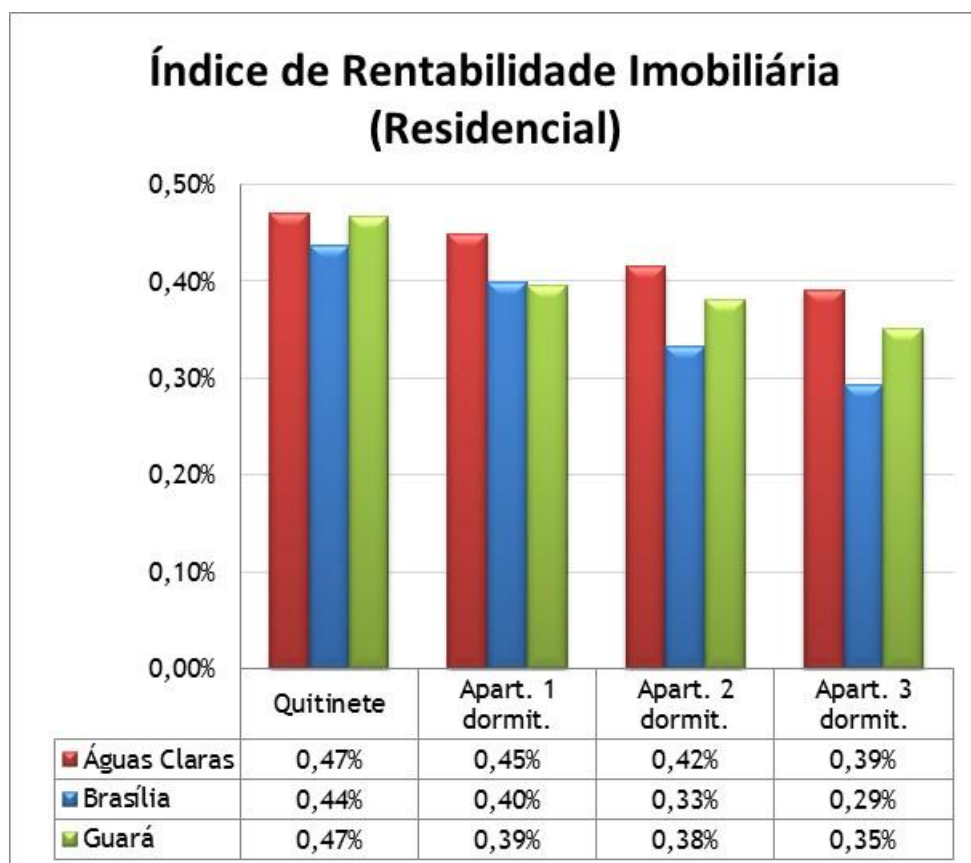


Fonte: Bm&fBovespa. Elaboração: Econsult.

O IMOB voltou a variar bruscamente para baixo, chegando à variação de -9,09% no primeiro mês do ano, registrando um acumulado de 18,07% nos últimos doze meses.

4.2 Rentabilidade

a) Rentabilidade Residencial

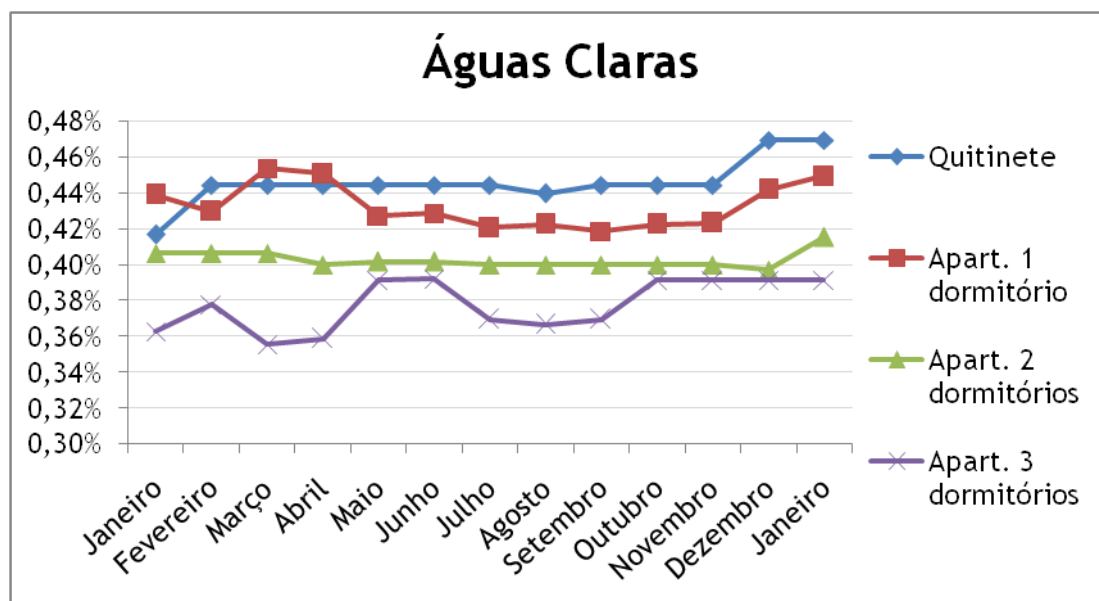


Fonte: Secovi-DF; Elaboração: Econsult.

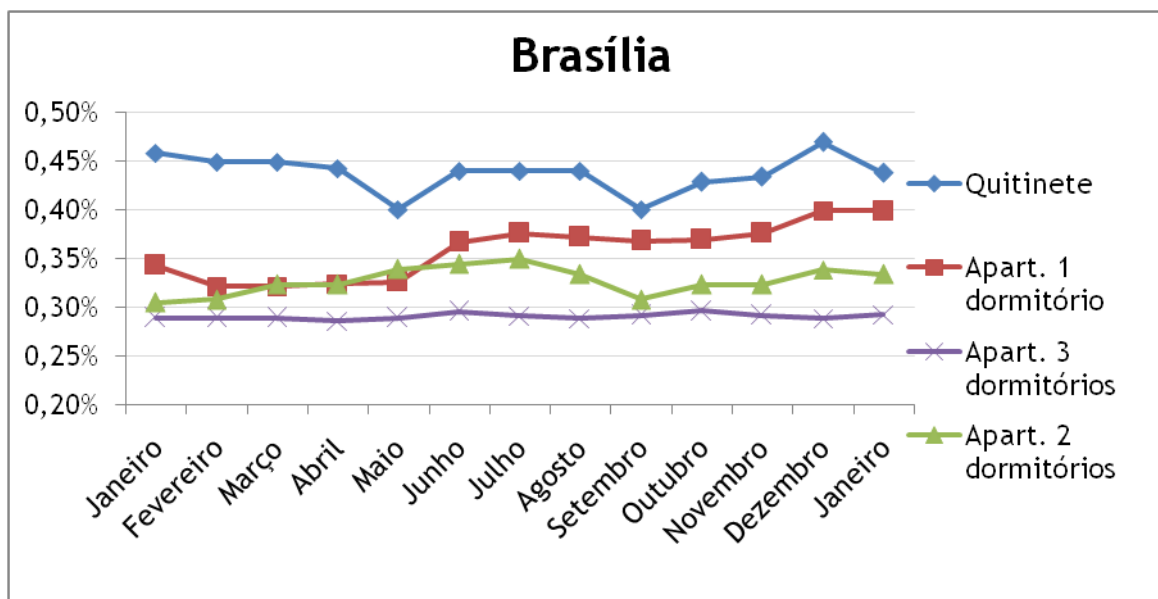
O Índice de Rentabilidade Imobiliária mede o quanto o aluguel em determinada região rende ao ano em relação ao seu preço de mercado. Para o cálculo desse índice foram analisadas as regiões de Águas Claras, Brasília e Guarã por possuírem as amostras mais expressivas.

Águas Claras manteve a tendência de região com maior rentabilidade imobiliária na amostra em questão em todos os diferentes tipos de imóveis. O índice das quitinetes se mostrou o de maior rentabilidade entre as modalidades imobiliárias observadas em todas as três regiões citadas anteriormente.

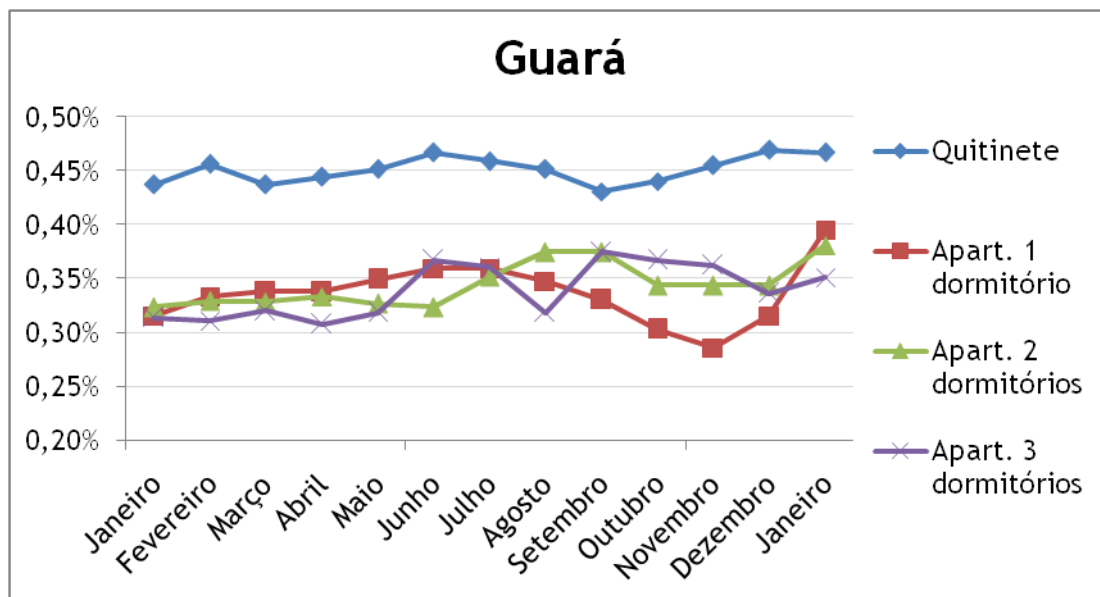
Os gráficos abaixo apresentam o comportamento do Índice de Rentabilidade das categorias analisadas por localização durante os últimos 12 meses.



Fonte: Secovi-DF; Elaboração: Econsult.

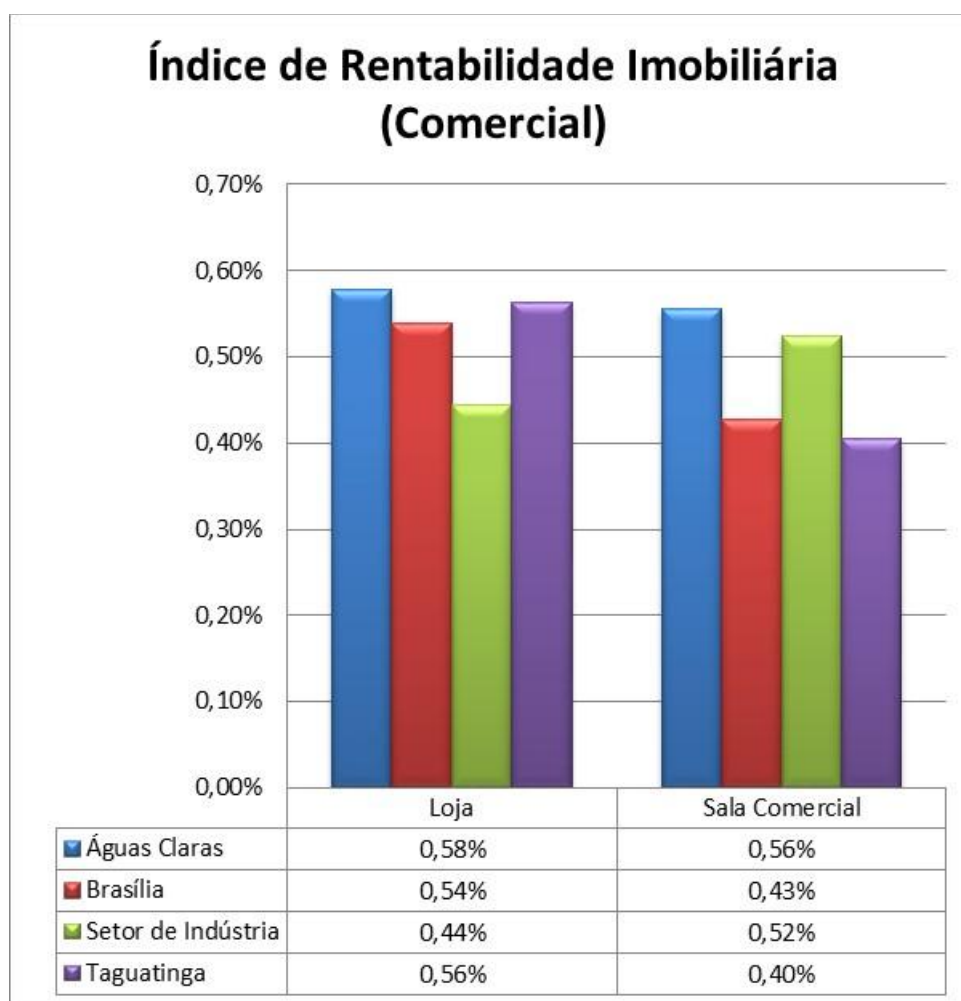


Fonte: Secovi-DF; Elaboração: Econsult.



Fonte: Secovi-DF; Elaboração: Econsult.

b) Rentabilidade Comercial

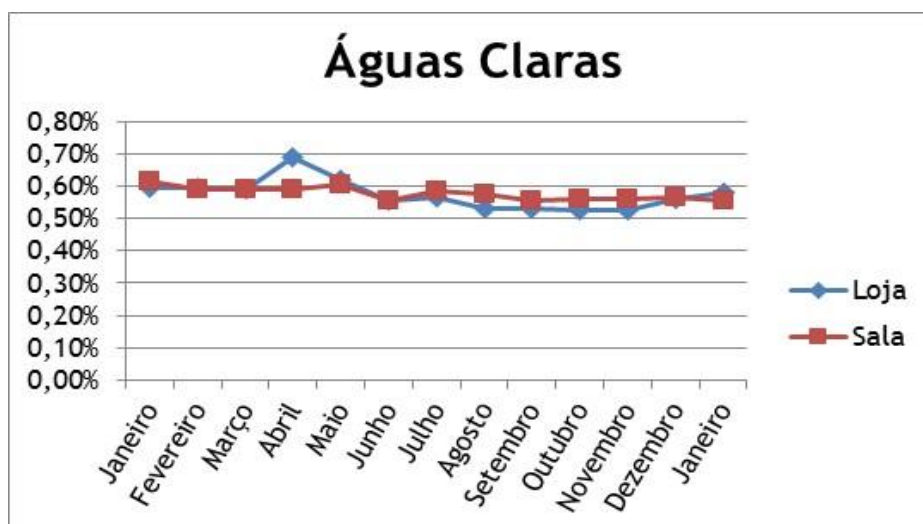


Fonte: Secovi-DF; Elaboração: Econsult.

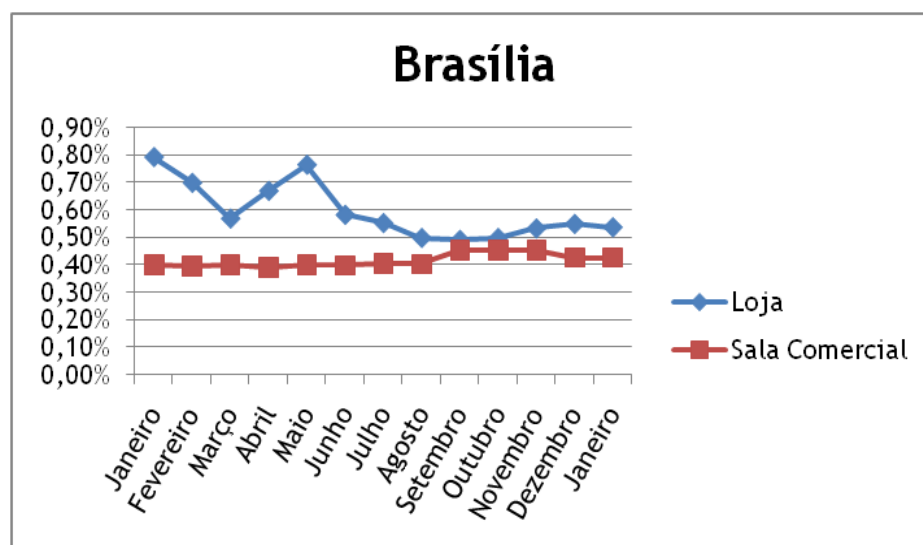
O Índice Comercial mensura o quanto o aluguel do imóvel rende ao ano em relação ao seu preço no mercado. Águas Claras, Brasília, Setor de Indústria e Taguatinga possuem maior relevância e dados mais expressivos para os cálculos dos respectivos índices.

No mês de Janeiro, Águas Claras manteve a tendência do mês anterior, registrando o maior índice tanto no modelo Loja como em Sala Comercial: a rentabilidade foi de 0,58% no primeiro modelo e de 0,56% no segundo modelo. O destaque positivo é o quesito Sala Comercial no Setor de Indústrias: atingindo 0,52% em Janeiro e mantendo o comportamento de alta do mês anterior.

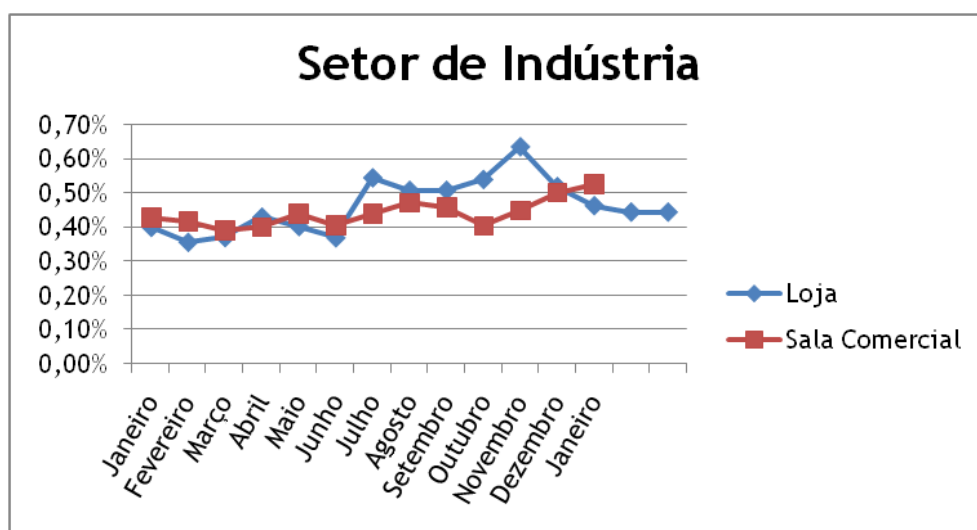
Seguem abaixo os gráficos da evolução das rentabilidades comerciais nos últimos meses.



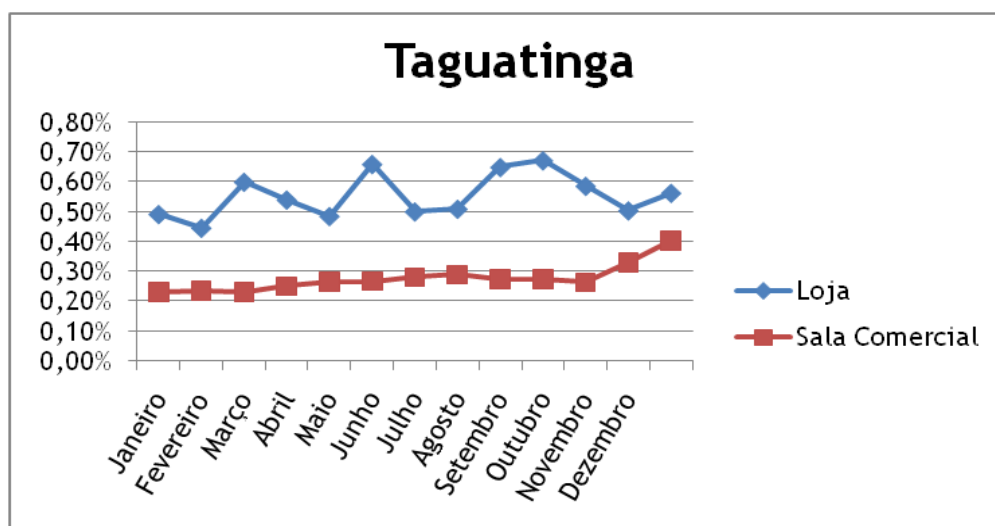
Fonte: Secovi-DF; Elaboração: Econsult.



Fonte: Secovi-DF; Elaboração: Econsult.



Fonte: Secovi-DF; Elaboração: Econsult.



Fonte: Secovi-DF; Elaboração: Econsult.

4.1 Poupança

Os valores depositados em poupança são remunerados com base na taxa referencial (TR), acrescida de juros de 0,5% ao mês, enquanto a meta da taxa Selic ao ano for superior a 8,5%, ou 70% da meta da taxa Selic ao ano, mensalizada, nos demais casos. Os valores depositados e mantidos em depósito por prazo inferior a um mês não recebem nenhuma remuneração.

Fonte: Banco Central do Brasil

4.2 Certificado de Depósito Bancário CDB

São títulos emitidos pelos bancos nos quais eles se comprometem a pagar juros sobre uma aplicação dentro de um prazo definido. Essa taxa de juros pode ser pré-fixada, pós-fixada ou flutuante. Nesse último caso, a taxa muda de acordo com a variação de um índice. No boletim analisamos o CDB contratado a taxas flutuantes DI, que é a taxa média diária das operações nomercadointerfinanceiro. O CDB pode ser resgatado antes do prazo definido sofrendo incidência de impostos.

Fonte: Banco Central do Brasil

4.3 Índice Bovespa - Ibovespa

É o mais importante indicador do desempenho médio das cotações do mercado de ações brasileiro. É o valor atual de uma carteira constituída em 1968. Retrata o comportamento dos principais papéis negociado na BM&FBOVESPA.

Fonte: Bm&fBovespa www.bmfbovespa.com.br

4.4 Índice Brasil 50 - IBrX-50

O IBrX-50 é um índice que mede o retorno total de uma carteira teórica composta por 50 ações selecionadas entre as mais negociadas na BM&FBOVESPA em termos de liquidez. Apresenta a vantagem operacional de ser mais facilmente reproduzido pelo mercado.

Fonte: Bm&fBovespa www.bmfbovespa.com.br

4.5 Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada - IGC

O IGC - Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada tem por objetivo medir o desempenho de uma carteira hipotética composta por ações de empresas que apresentem bons níveis de governança corporativa.

Fonte: Bm&fBovespa www.bmfbovespa.com.br

4.6 Índice Imobiliário - IMOB

O Índice BM&FBOVESPA Imobiliário (IMOB) tem por objetivo oferecer uma visão segmentada do mercado acionário, medindo o comportamento das ações das empresas representativas dos setores da atividade imobiliária compreendidos por construção civil, intermediação imobiliária e exploração de imóveis.

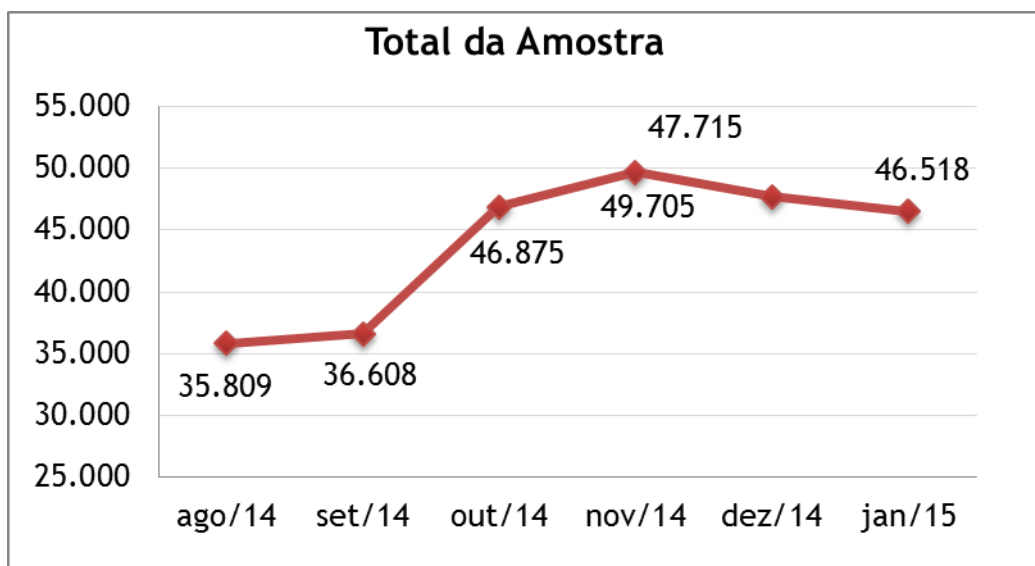
Fonte: Bm&fBovespa www.bmfbovespa.com.br

4.7 Índices de rentabilidade Imobiliária

Os índices de rentabilidade imobiliária foram calculados pela fórmula:

$$\frac{\text{Preço mediano do aluguel}}{\text{Preço mediano de venda}} \times 100$$

Essa fórmula considera o aluguel como sendo o retorno do investimento no imóvel, ou seja, sua compra. E não leva em consideração a valorização do imóvel.



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

5. Oferta de Imóveis - DF

O gráfico anterior mostra o tamanho da amostra de imóveis do Distrito Federal nos últimos seis meses. Percebe-se que a amostra aumentou de forma significativa entre setembro e novembro de 2014. De dezembro de 2014 à janeiro de 2015, a amostra variou de 49.705 a 46.518.

5.1 Comercialização

Tabela I - Oferta de imóveis para comercialização no DF

Tipo	Ofertas	Participação	Preço Mínimo*	Preço Mediano	Preço Máximo*
Residencial	31.961	92,9%			
Apart Hotel	817	2,4%	230.000	430.000	886.117
Loft	131	0,4%	207.000	433.574	750.000
Quitinete	1275	3,7%	130.000	230.000	370.000
Apartamento 1 dormitório	3936	11,4%	145.000	250.000	600.000
Apartamento 2 dormitórios	7870	22,9%	178.000	330.920	890.000
Apartamento 3 dormitórios	7344	21,4%	260.000	570.000	1.560.000
Apartamento 4 dormitórios	2809	8,2%	560.000	1.260.000	3.500.000
Casa 2 dormitórios	551	1,6%	120.000	260.000	850.000
Casa 3 dormitórios	1912	5,6%	180.000	465.000	1.400.000
Casa 4 dormitórios	2039	5,9%	340.000	1.250.000	4.400.000
Casa Condomínio 2 dormitórios	301	0,9%	210.000	420.000	1.000.000
Casa Condomínio 3 dormitórios	1543	4,5%	320.000	550.000	1.200.000
Casa Condomínio 4 dormitórios	1433	4,2%	450.000	880.000	2.600.000
Comercial	2.430	7,1%			
Loja	938	2,7%	130.000	560.000	2.950.000
Sala Comercial	1.492	4,3%	150.000	347.000	2.075.000
TOTAL	34.391	100,0%			

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

Em janeiro, a participação dos imóveis na amostra permaneceu estável em relação ao mês anterior, os imóveis residenciais representam 92,9% e os comerciais 7,1% do total da amostra. A menor oferta é a Lofts, com apenas 131 valores dentro da amostra, a maior é a de apartamentos de 2 dormitórios que tem 7.870 preços observados e representa 22,9% da amostra.

5.1.1 Imóveis à venda

Tabela 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	180.000	211.471	325.000	460.000	890.000	*	*	*
Brasília	240.000	376.300	660.000	1.026.103	1.822.200	830.000	1.100.000	1.989.500
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	515.000	700.000	1.200.000
Ceilândia	*	174.725	230.000	280.000	*	249.000	285.000	360.000
Cruzeiro	230.000	340.000	340.000	395.000	*	*	1.100.000	1.000.000
Gama	*	*	210.999	295.000	451.000	250.000	390.000	547.500
Guará	150.000	197.500	315.000	483.800	1.306.000	470.000	600.000	735.000
Núcleo Bandeirante	*	150.000	220.000	*	*	*	550.000	649.500
Paranoá	*	*	*	*	*	140.000	160.000	*
Riacho Fundo	*	*	*	*	*	285.000	375.000	520.000
Samambaia	*	155.000	210.302	287.000	*	226.000	285.000	365.000
Sobradinho	*	130.000	220.000	380.000	*	270.000	420.000	547.000
Taguatinga	*	203.000	230.000	300.000	840.000	360.000	500.000	780.000

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

Brasília apresenta os preços mais altos para imóveis residenciais em todas as categorias analisadas, o perfil de imóvel com maior preço mediado é o de casas com 4 dormitórios, atingindo R\$1.989.500,00. Os imóveis com menores preços são os apartamentos de 1 dormitório em Sobradinho e as casas de 2 dormitórios em Paranoá.

Tabela 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	5.661	5.603	5.085	4.966	5.393	*	*	*
Brasília	8.333	10.066	9.083	9.063	10.164	4.549	4.738	4.435
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	3.472	2.769	3.089
Ceilândia	*	4.234	3.894	3.878	*	1.926	2.148	2.114
Cruzeiro	7.368	7.157	6.524	6.032	*	*	5.926	5.500
Gama	*	*	3.654	3.906	4.091	1.947	2.350	1.844
Guará	5.119	5.607	5.321	6.050	7.287	4.042	4.000	3.081
Núcleo Bandeirante	*	3.725	3.832	*	*	*	4.514	3.770
Paranoá	*	*	*	*	*	1.094	1.250	*
Riacho Fundo	*	*	*	*	*	2.494	2.510	2.536
Samambaia	*	4.429	4.000	3.878	*	2.066	2.211	2.196
Sobradinho	*	3.243	3.667	4.285	*	1.967	2.209	1.964
Taguatinga	*	5.111	3.928	4.022	4.711	3.231	2.857	2.606

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

Observando os preços por m² percebe-se que no geral os maiores preços encontram-se em Brasília, seguidos de perto pelos preços de Cruzeiro. Os menores preços estão distribuídos entre Paranoá, Samambaia, Sobradinho, Ceilândia e Gama.

Tabela 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	Valor/m ² mediano
Asa Norte	Quitinete	230.000	7.917
	Apart Hotel	420.000	11.515
	Apartamento 1 dormitório	370.000	9.412
	Apartamento 2 dormitórios	530.000	8.842
	Apartamento 3 dormitórios	960.000	8.846
	Apartamento 4 dormitórios	1.790.251	10.119
	Casa 3 dormitórios	1.100.000	6.471
	Casa 4 dormitórios	1.450.000	5.630
	Loft	450.000	13.189
Asa Sul	Quitinete	329.000	11.071
	Apart Hotel	510.000	11.250
	Apartamento 1 dormitório	481.000	11.511
	Apartamento 2 dormitórios	545.000	8.365
	Apartamento 3 dormitórios	1.050.000	8.522
	Apartamento 4 dormitórios	2.575.000	10.500
	Casa 3 dormitórios	950.000	6.291
	Casa 4 dormitórios	1.385.000	5.257
	Loft	450.000	9.292
Sudoeste	Quitinete	240.000	8.400
	Apart Hotel	340.000	9.667
	Apartamento 1 dormitório	392.500	9.124
	Apartamento 2 dormitórios	507.000	8.331
	Apartamento 3 dormitórios	980.000	9.803
	Apartamento 4 dormitórios	2.000.000	11.000
	Loft	545.000	9.000
Lago Norte	Quitinete	250.000	7.763
	Apart Hotel	*	*
	Apartamento 1 dormitório	420.000	8.204
	Apartamento 2 dormitórios	480.000	8.000
	Apartamento 3 dormitórios	*	*
	Apartamento 4 dormitórios	*	*
	Casa 3 dormitórios	1.400.000	4.625
	Casa 4 dormitórios	1.800.000	4.167
	Casa Condomínio 2 dormitórios	*	*
	Casa Condomínio 3 dormitórios	*	*
	Casa Condomínio 4 dormitórios	*	*
	Loft	485.000	7.999
Lago Sul	Quitinete	*	*
	Apartamento 1 dormitório	*	*
	Apartamento 2 dormitórios	*	*
	Apartamento 3 dormitórios	*	*
	Apartamento 4 dormitórios	*	*
	Casa 3 dormitórios	1.250.000	3.960
	Casa 4 dormitórios	2.350.000	4.923
	Casa Condomínio 2 dormitórios	480.000	3.345
	Casa Condomínio 3 dormitórios	680.000	2.750
	Casa Condomínio 4 dormitórios	950.000	2.917
	Loft	*	*

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

Os dados da Tabela IV mostram que, dentro de Brasília, os maiores valores registrados foram para Apartamentos de 4 dormitórios na Asa Sul que apresentaram preço mediano de R\$2.575.000,00.

Na comparação por m² destaca-se o preço dos Lofts na Asa Norte, com preço mediano por metro quadrado de R\$13.189,00.

5.1.2 Imóveis comerciais à venda.

Tabela 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	Valor mediano/m ²
Águas Claras	Loja	533.680	9.727
	Sala Comercial	270.000	7.064
Brasília	Loja	650.000	9.164
	Sala Comercial	375.000	10.323
Guará	Loja	380.000	3.167
	Sala Comercial	200.000	5.667
Núcleo Bandeirante	Loja	*	*
Samambaia	Loja	561.687	9.713
	Sala Comercial	168.150	6.000
Setor de Indústria	Loja	1.348.500	12.228
	Sala Comercial	381.000	9.316
Sobradinho	Loja	170.000	2.500
	Sala Comercial	151.500	4.860
Taguatinga	Loja	533.000	8.768
	Sala Comercial	222.500	6.915
Vicente Pires	Loja	155.000	2.976

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

*Amostra insuficiente estatisticamente para apuração dos índices.

O maior preço mediano por m² para imóveis comerciais a venda é o das Lojas encontradas no Setor de Indústria e Abastecimento: R\$12.228,00/m². Para as Salas comerciais o maior valor é de R\$10.323,00/m² e encontra-se em Brasília. Vicente Pires registrou o menor valor com R\$2.976,00/m².

Tabela 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	Valor mediano/m ²
Asa Norte	Loja	550.000	5.805
	Sala Comercial	380.000	10.816
Asa Sul	Loja	893.934	10.931
	Sala Comercial	376.345	10.220
Sudoeste	Loja	305.005	8.399
	Sala Comercial	433.117	8.679
Lago Sul	Loja	255.000	3.627
	Sala Comercial	320.000	8.649
Lago Norte	Loja	*	*
	Sala Comercial	310.000	9.786

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

Dentro de Brasília, a Asa Sul apresenta o maior valor mediano para venda de imóveis comerciais, R\$893.934,00, sendo R\$10.931/m², na categoria Lojas. O bairro com o menor valor/m² é o Lago Sul com R\$3.627,00/m² na categoria Lojas e R\$8.649,00/m² na categoria Salas comerciais.

5.2 Locação

Tabela VII- Oferta de imóveis para locação no DF.

¹Devido a limitações no mecanismo de coleta de dados, imóveis localizados em condomínios de regiões próximas ao Lago Sul são eventualmente anunciados como Lago Sul, sendo incluídos na amostra.

Tipo	Ofertas	Participação	Preço Mínimo*	Preço Mediano	Preço Máximo*
Residencial	8.769	72,3%			
Apart Hotel	436	3,60%	1.600	2.700	4.800
Loft	23	0,19%	1.300	2.000	3.500
Quitinete	2.109	17,39%	550	1.000	1.600
Apartamento 1 dormitório	1.452	11,97%	550	1.000	3.100
Apartamento 2 dormitórios	2.183	18,00%	700	1.300	2.990
Apartamento 3 dormitórios	1.156	9,53%	1.000	2.400	4.700
Apartamento 4 dormitórios	259	2,14%	2.200	4.300	13.000
Casa 2 dormitórios	206	1,70%	600	1.000	2.200
Casa 3 dormitórios	367	3,03%	830	1.800	6.500
Casa 4 dormitórios	347	2,86%	1.410	6.800	22.000
Casa Condomínio 2 dormitórios	44	0,36%	1.200	1.800	3.500
Casa Condomínio 3 dormitórios	94	0,78%	1.500	2.550	5.800
Casa Condomínio 4 dormitórios	93	0,77%	2.600	4.490	11.500
Comercial	3.358	27,7%			
Loja	1.283	10,6%	850	3.300	22.500
Sala Comercial	2.075	17,1%	600	1.500	19.000
TOTAL	12.127	100,0%			

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

Em janeiro, a distribuição da amostra entre os imóveis para locação se manteve constante, 72,3% nos residenciais e 27,7% nos comerciais. A maior participação é dos apartamentos de 2 dormitórios, que representam 18% da amostra.

5.2.1 Imóveis residenciais para locação

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

Cidade/Tipo	Apartamento					Casa		
	Número de dormitórios							
	Quitinete	1	2	3	4	2	3	4
Águas Claras	845	950	1.350	1.800	2.500	*	*	*
Brasília	1.050	1.500	2.200	3.000	4.600	2.900	5.100	9.500
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	1.820	2.800	5.325
Ceilândia	500	600	780	*	*	800	1.100	*
Cruzeiro	900	*	1.400	1.530	*	*	*	*
Gama	*	*	880	1.400	*	*	1.110	*
Guará	700	780	1.200	1.700	4.000	1.450	2.055	2.700
Núcleo Bandeirante	500	650	900	1.100	*	*	2.100	*
Paranoá	*	*	*	*	*	*	*	*
Riacho Fundo	*	*	*	*	*	*	*	*
Samambaia	*	600	900	1.100	*	900	1.100	*
Sobradinho	550	600	900	1.400	*	900	1.400	*
Taguatinga	500	690	850	1.200	*	1.000	1.550	1.950

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

*Amostra insuficiente estatisticamente para apuração dos índices.

Brasília também apresentou os maiores preços medianos nas categorias de imóveis residenciais para locação. Os menores preços estão distribuídos entre as regiões Taguatinga, Núcleo Bandeirante, Sobradinho, Samambaia, Gama e Ceilândia.

Tabela 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	27	27	21	20	20	*	*	*
Brasília	36	39	33	29	29	19	20	20
Brasília - Condomínio	*	*	*	*	*	16	13	14
Ceilândia	16	16	15	*	*	13	13	*
Cruzeiro	30	*	25	23	*	*	*	*
Gama	*	*	16	17	*	*	11	*
Guará	23	23	20	22	26	18	18	16
Núcleo Bandeirante	18	16	14	16	*	*	17	*
Paranoá	*	*	*	*	*	*	*	*
Riacho Fundo	*	*	*	*	*	*	*	*
Samambaia	*	17	16	16	*	11	12	*
Sobradinho	14	14	16	17	*	14	15	*
Taguatinga	13	16	15	14	*	14	16	13

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

*Amostra insuficiente estatisticamente para apuração dos índices.

Na comparação por m² percebe-se distribuição semelhante à da Tabela anterior, com os preços máximos concentrados em Brasília e os preços mínimos distribuídos entre cidades como Sobradinho, Taguatinga e Samambaia.

Tabela 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	Valor/m ² mediano
Asa Norte	Quitinete	1.000	34
	Apart Hotel	2.500	73
	Apartamento 1 dormitório	1.300	35
	Apartamento 2 dormitórios	2.250	34
	Apartamento 3 dormitórios	3.000	28
	Apartamento 4 dormitórios	4.250	27
Asa Sul	Quitinete	1.200	42
	Apart Hotel	3.650	76
	Apartamento 1 dormitório	1.700	48
	Apartamento 2 dormitórios	2.200	31
	Apartamento 3 dormitórios	3.000	27
	Apartamento 4 dormitórios	5.000	27
	Casa 3 dormitórios	3.500	28
	Casa 4 dormitórios	*	*
	Loft	*	*
Sudoeste	Quitinete	1.050	36
	Apart Hotel	1.600	53
	Apartamento 1 dormitório	1.300	37
	Apartamento 2 dormitórios	2.300	33
	Apartamento 3 dormitórios	2.925	31
	Apartamento 4 dormitórios	6.500	33
Lago Norte	Quitinete	1.100	34
	Apart Hotel	*	*
	Apartamento 1 dormitório	1.600	35
	Apartamento 2 dormitórios	2.200	36
	Casa 3 dormitórios	*	*
	Casa 4 dormitórios	6.500	17
	Loft	*	*
Lago Sul	Quitinete	875	26
	Apartamento 1 dormitório	*	*
	Apartamento 2 dormitórios	*	*
	Casa 3 dormitórios	6.000	19
	Casa 4 dormitórios	11.000	21
	Casa Condomínio 2 dormitórios	1.810	15
	Casa Condomínio 3 dormitórios	2.650	13
	Casa Condomínio 4 dormitórios	5.000	14

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

Dentro de Brasília, a comparação por m² mostra que os maiores valores concentram-se em Asa Sul e Asa Norte. Destacam-se os Apart Hotels que apresentam m² medianos de R\$76,00 para a Asa Sul, R\$ 73,00 para a Asa Norte e R\$ 56,00 para o Sudoeste.

5.2.2 Imóveis comerciais para locação

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

Cidade	Perfil do Imóvel	Mediana do Aluguel	Mediana do Aluguel/m2
Águas Claras	Loja	3.090	60
	Sala Comercial	1.500	38
Brasília	Loja	3.500	49
	Sala Comercial	1.600	42
Ceilandia	Loja	3.000	25
	Sala Comercial	775	17
Guará	Loja	2.950	23
	Sala Comercial	900	28
Núcleo Bandeirante	Loja	4.200	21
	Sala Comercial	800	36
Paranoá	Loja	2.000	18
Riacho Fundo	Loja	2.005	30
Samambaia	Loja	3.500	24
Setor de Indústria	Loja	6.000	41
	Sala Comercial	2.000	49
Sobradinho	Loja	1.400	26
Taguatinga	Loja	3.000	32
	Sala Comercial	900	29
Vicente-Pires	Loja	2.800	23
	Sala Comercial	1.125	27

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

Voltando para a comparação por região, e levando em conta agora os imóveis comerciais para locação, observa-se que os maiores valores por m²

encontram-se em Águas Claras, para Lojas, e Setor de Indústria, para Salas Comerciais. Com valores de, respectivamente, R\$60,00 e R\$49,00

Tabela 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	Mediana do Aluguel/m2
Asa Norte	Loja	3.000	38
	Sala Comercial	1.790	47
Asa Sul	Loja	5.000	58
	Sala Comercial	1.400	39
Sudoeste	Loja	1.500	42
	Sala Comercial	1.500	36
Lago Norte	Loja	2.300	33
	Sala Comercial	1.450	35
Lago Sul e Condomínios ¹	Loja	5.700	64
	Sala Comercial	1.800	46

Fonte: Secovi DF; Elaboração: ESTAT; Análise: Econsult

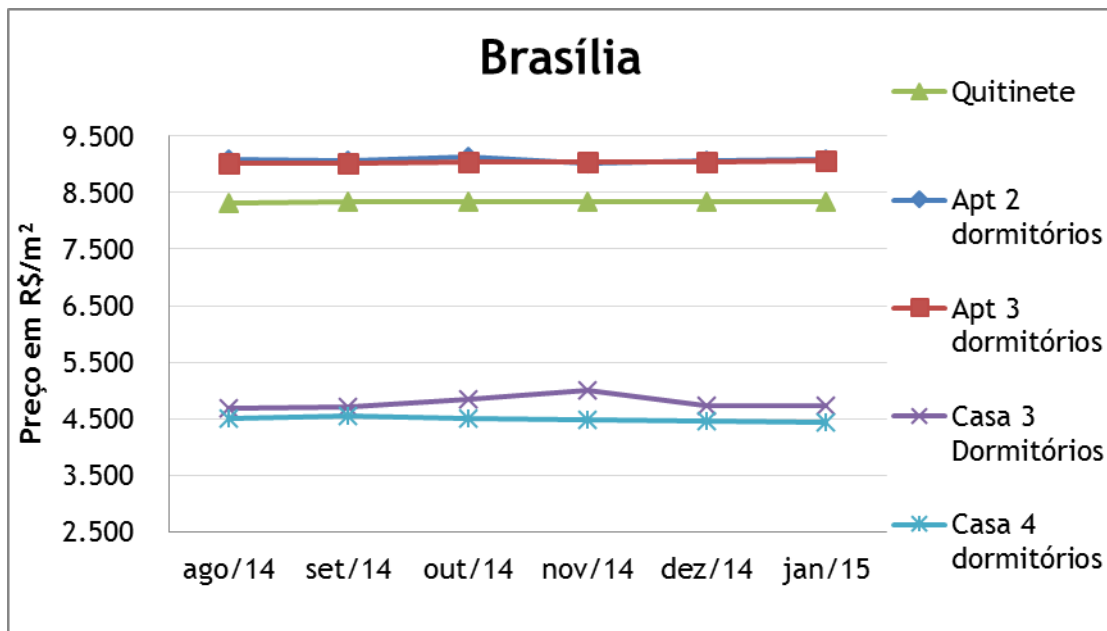
Para os imóveis comerciais dentro de Brasília, observa-se que os maiores valores por m² para Lojas encontram-se em Lago Sul e Condomínios, com mediana de R\$64,00 e para Sala Comercial em Asa Norte, com mediana de R\$47,00.

6. Séries Históricas

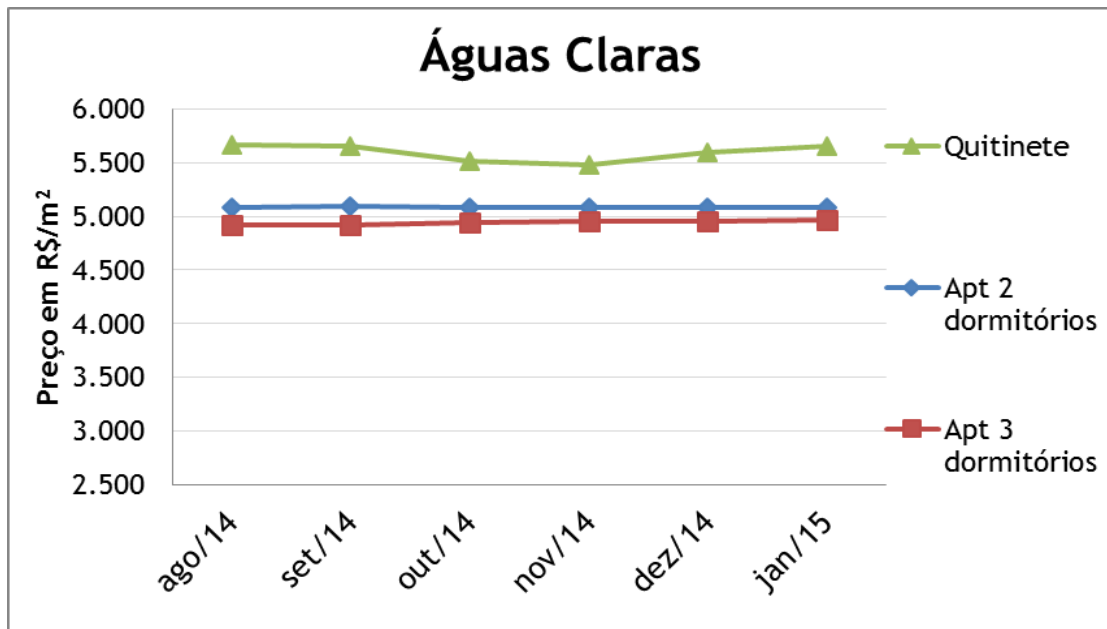
Uma análise de séries de dados históricas para as cidades com maior peso no total de imóveis e os perfis de imóveis mais frequentes na amostra permite a identificação de um padrão nos movimentos dos preços a cada mês para os últimos seis meses. Assim sendo, a análise de tais dados, ao tomar essas variações de preços como referência, pode ajudar a entender o comportamento do mercado imobiliário ao longo do tempo em cada localidade analisada.

6.1 Residencial

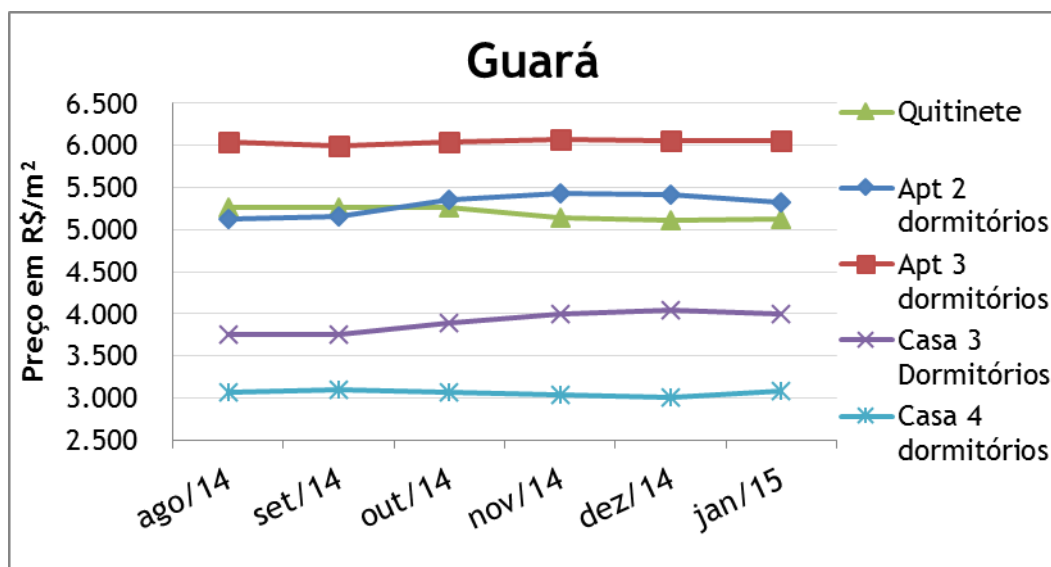
6.1.1 Venda



Fonte: Secovi-DF. Elaboração: Econsult.



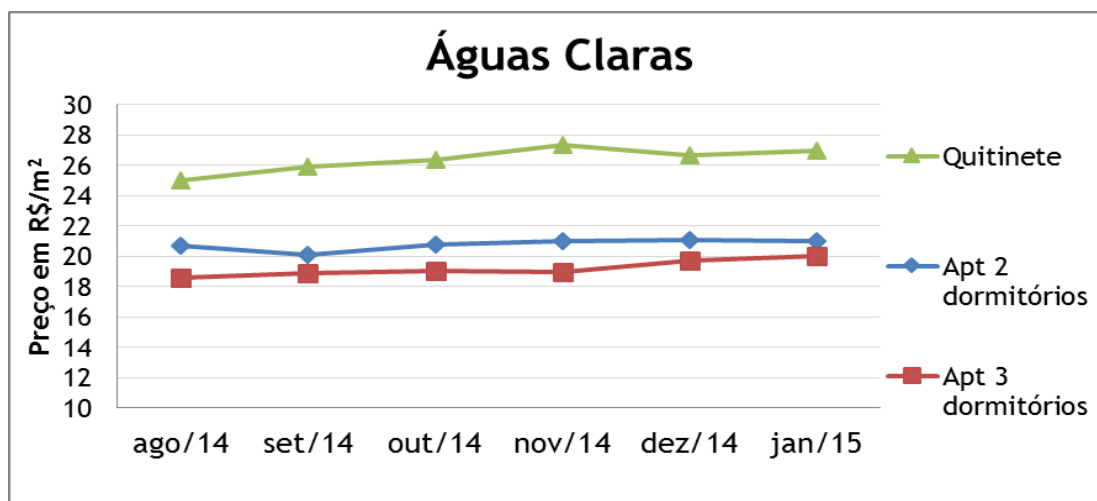
Fonte: Secovi-DF. Elaboração: Econsult.



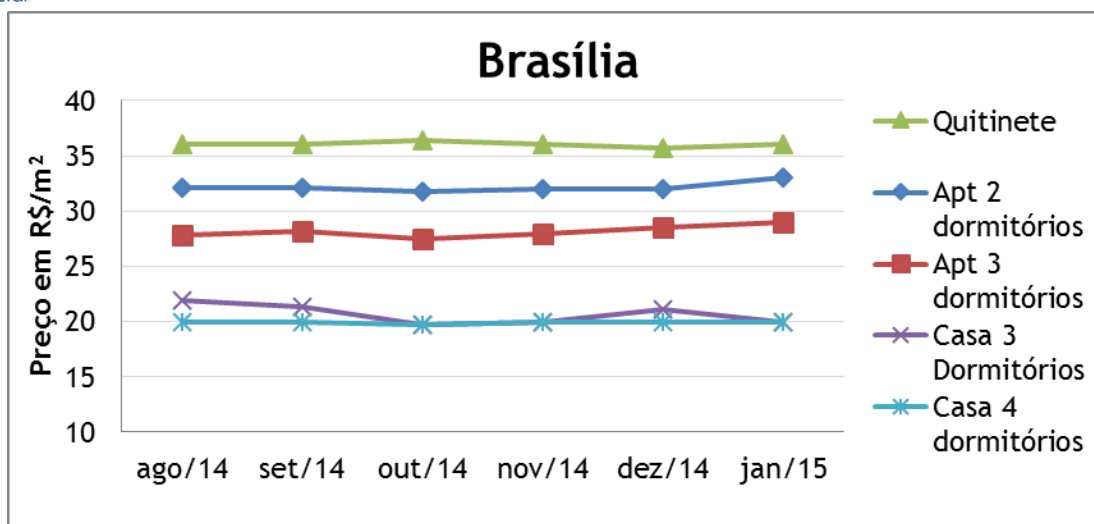
Fonte: Secovi-DF. Elaboração: Econsult.

Na região de Águas Claras não houve variação para apartamento de 2 dormitórios. Para apartamentos de 3 dormitórios e Quitinetes, as respectivas variações mensais no preço mediano foram de 0,3% e 1%. Em Brasília, foi observada variação de 0,3% e 0,2% para apartamentos de 2 e 3 dormitórios e de 0,3% e -0,7% para casas de 3 e 4 dormitórios. No Guará destaca-se a variação dos apartamentos de 2 dormitórios e casas de 3 dormitórios, que apresentaram recuo de, respectivamente, 1,6% e 1,2% e o avanço das casas de 4 dormitórios, que obtiveram variação positiva de 2,7%. O preço das Quitinetes da região sofreu elevação de 0,3% no período analisado.

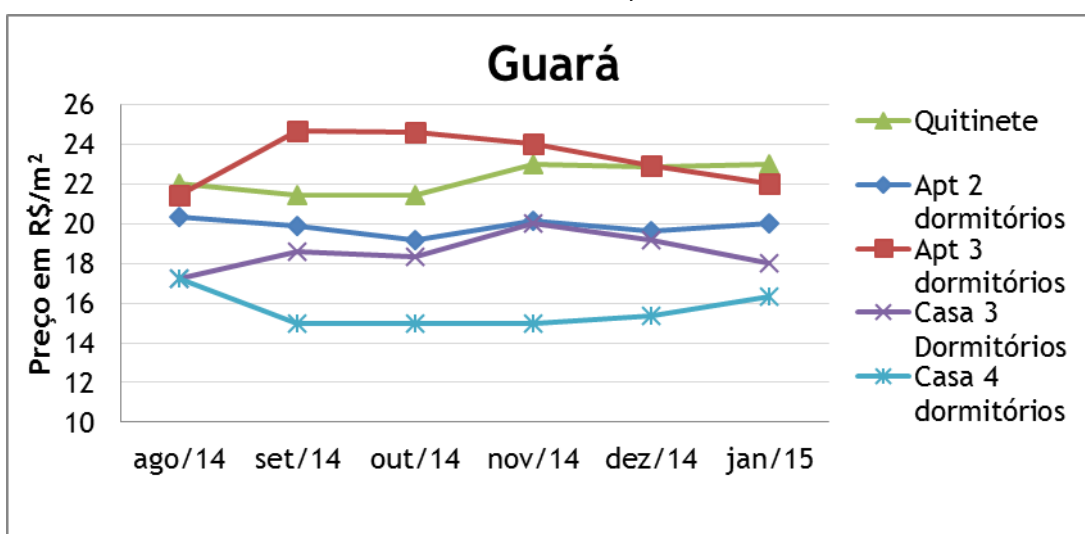
6.1.2 Locação



Fonte: Secovi-DF. Elaboração: Econsult.



Fonte: Secovi-DF. Elaboração: Econsult.



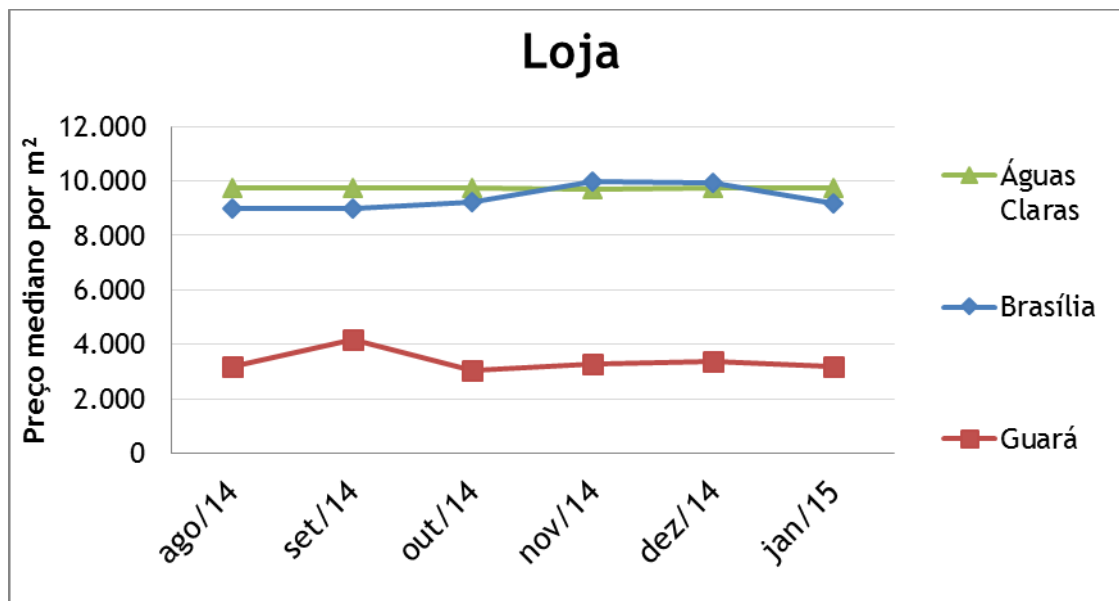
Fonte: Secovi-DF. Elaboração: Econsult.

No mês de janeiro, a variação dos preços de aluguéis por m² no Distrito Federal apresentou números expressivos na região Guará, onde as casas e apartamentos de 3 dormitórios recuaram, respectivamente, 6,1% e 4% em relação ao mês anterior e o preço mediano das casas de 4 dormitórios apresentou variação positiva de 6,5%. Na cidade de Águas Claras, observou-se um aumento no preço de apartamentos com 3 dormitórios e quitinetes de 1,5% e 1,2%, respectivamente, e uma queda de 0,2% no preço de apartamentos de 2 dormitórios. Em Brasília, houve diminuição do preço mediano do aluguel para quitinetes e aumento no preço de apartamentos de 2 e 3 dormitórios, as taxas apresentadas pelos 3 perfis de imóveis na região foram de respectivamente, -0,8%, 3,1% e 1,5%. Dentre todos os preços

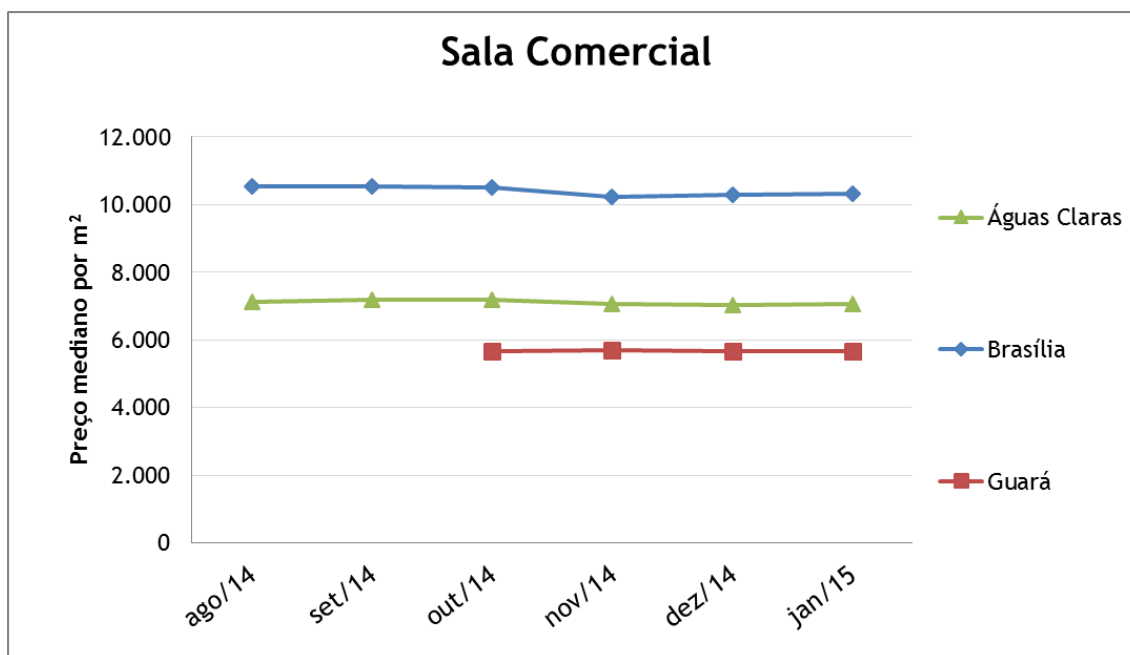
analisados, o maior valor é o de quitinetes em Brasília e o menor o de Casas de 4 dormitórios no Guará.

6.2 Comercial

6.2.1 Venda



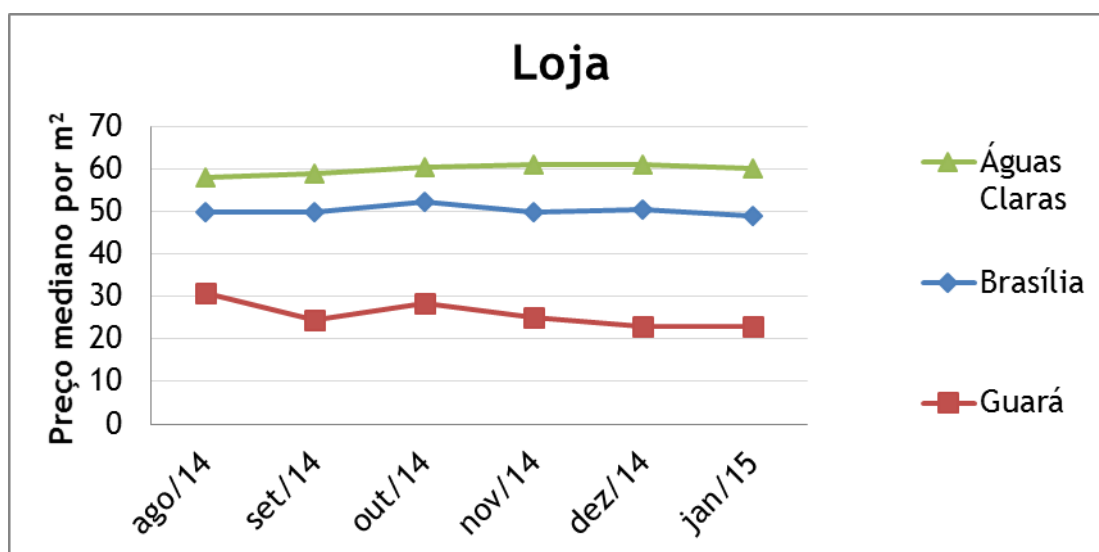
Fonte: Secovi-DF. Elaboração: Econsult.



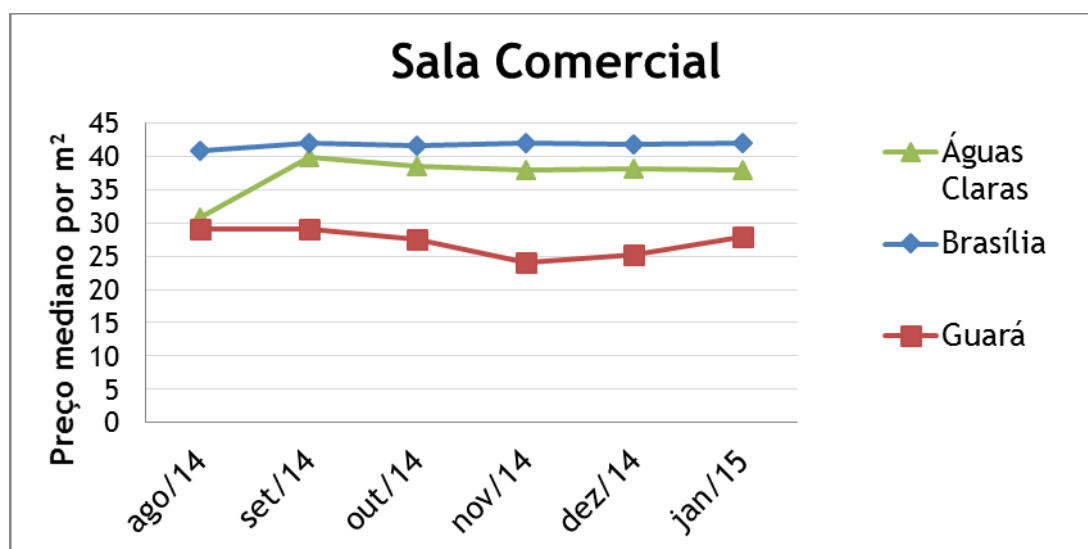
Fonte: Secovi-DF. Elaboração: Econsult.

O mês de janeiro, no que tange à venda de imóveis comerciais, foi marcado pela diminuição dos preços de lojas no Guará e Brasília, que apresentaram variação negativa de 7,8% e 6,3%, respectivamente. A mudança dos preços medianos para salas comerciais foi menos significativa. Na região de Águas Claras, foi observada a maior variação para este perfil de imóvel (0,4%) atingindo o preço mediano por metro quadrado de R\$7.064,00.

6.2.2 Locação



Fonte: Secovi-DF. Elaboração: Econsult.



Fonte: Secovi-DF. Elaboração: Econsult.

Analisando os preços mediano para locação de imóveis comerciais, observa-se que houve variação no aluguel de salas comerciais na região

Guará, saindo de R\$25,21 para R\$28,00, o que representa uma variação de 11,1%. Para as lojas, a maior variação foi nos preços de Brasília, onde este perfil de imóvel apresentou diminuição de 2,7%.

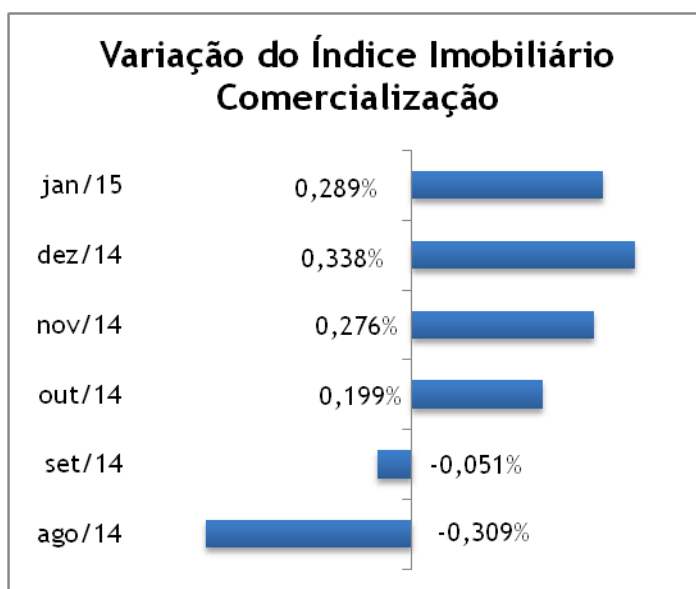
7. Índice Imobiliário Secovi-DF

O Índice Imobiliário Secovi-DF foi criado com o intuito de refletir, mês a mês, o comportamento geral dos preços dos imóveis ofertados no Distrito Federal, para possibilitar a análise do mercado imobiliário de forma objetiva e fornecer bases estratégicas para a formulação de expectativas sobre o desempenho desse mercado nos próximos períodos.

7.1. Comercialização

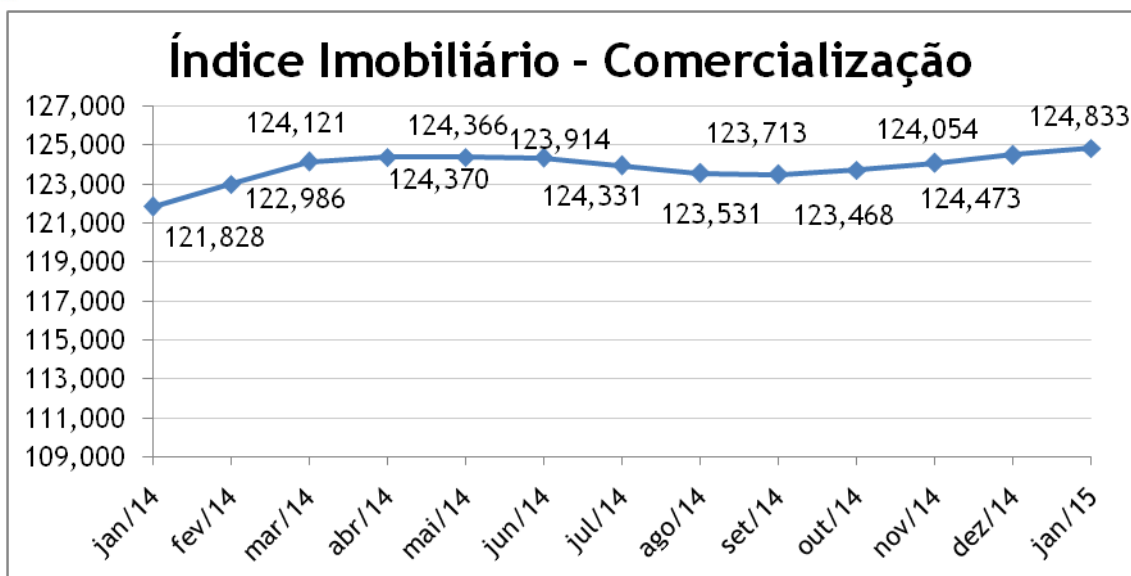
O Índice Imobiliário seguiu o comportamento de alta dos meses de novembro e dezembro de 2014, atingindo o valor de 124,833 em janeiro e registrando uma variação de 0,289% na comparação mensal. Na comparação anual, o índice registrou uma variação acumulada de 4,5%.

Índice Imobiliário - Comercialização		
Mês	Índice	Variação Percentual No Mês
jan/15	124,833	0,289%
dez/14	124,473	0,338%
nov/14	124,054	0,276%
out/14	123,713	0,199%
set/14	123,468	-0,051%
ago/14	123,531	-0,309%



Variação acumulada no ano Comercialização	4,50%
--	--------------

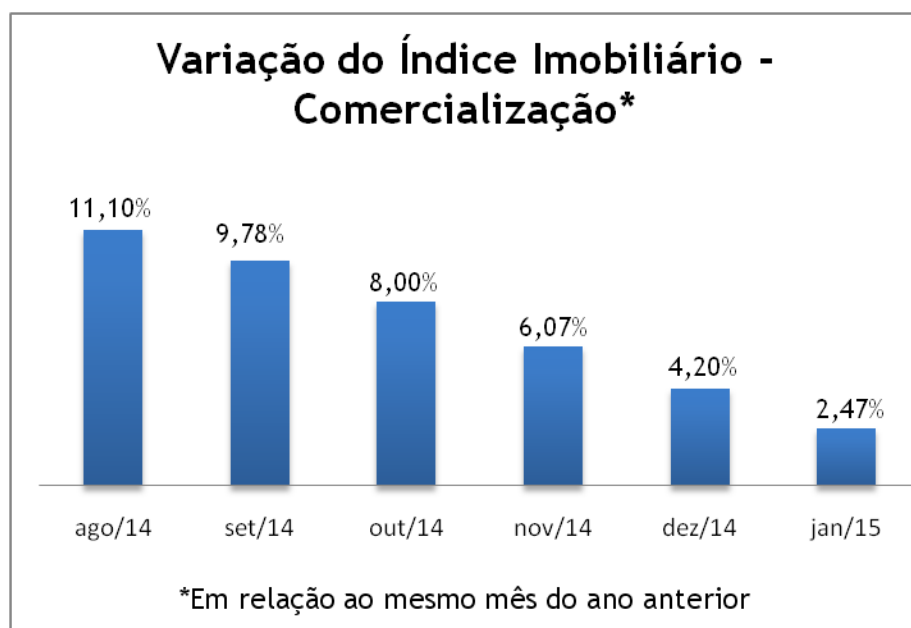
Fonte: Secovi-DF; Elaboração: Econsult.



Fonte: Secovi-DF; Elaboração: Econsult.

Sob a perspectiva dos últimos 12 meses, pode-se observar que houve um aumento do índice imobiliário, na qual passou de 121,828 para 124,833. Além disso, vale ressaltar que os últimos quatro meses contrariam o comportamento de queda iniciado em junho e mantido até setembro quando o índice atingiu 123,468.

Já no que diz respeito a variação do Índice Imobiliário - Comercialização, percebe-se que a tendência de desaceleração tem se consolidado, atingindo o patamar de 2,47% no mês de janeiro.

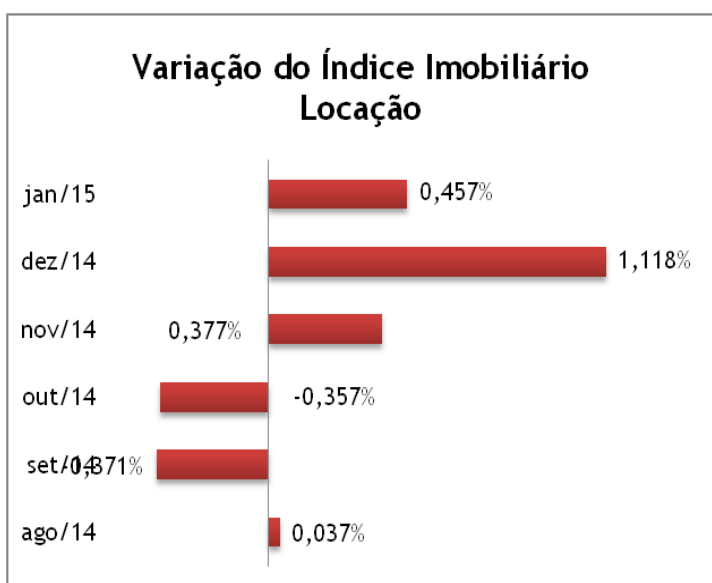


Fonte: Secovi-DF; Elaboração: Econsult.

7.1. Locação

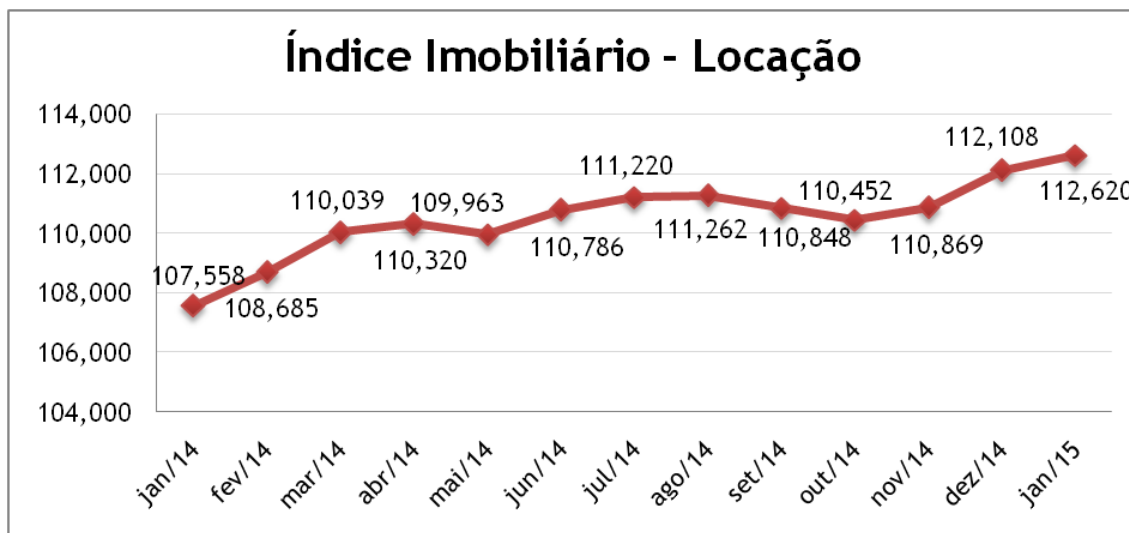
O índice acompanhou o comportamento dos últimos meses de 2014 e registrou variação positiva de 0,457% em janeiro, atingindo 112,620. A variação acumulada do ano registrou 5,9%.

Índice Imobiliário - Locação		
Mês	Índice	Variação Percentual No Mês
jan/15	112,620	0,457%
dez/14	112,108	1,118%
nov/14	110,869	0,377%
out/14	110,452	-0,357%
set/14	110,848	-0,371%
ago/14	111,262	0,037%



Variação acumulada no ano Locação	5,9%
--	-------------

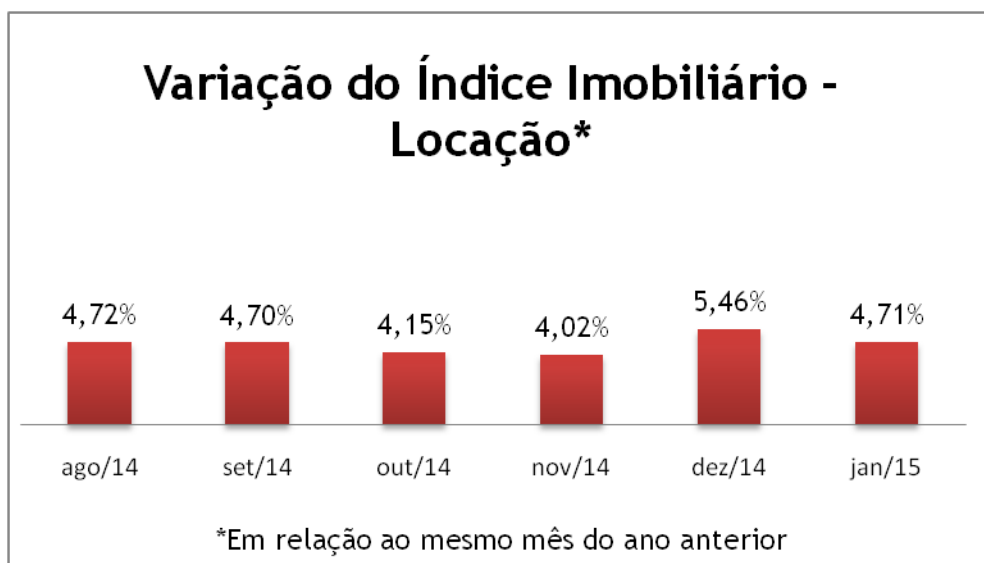
Fonte: Secovi-DF; Elaboração: Econsult.



Fonte: Secovi-DF; Elaboração: Econsult.

O Índice Imobiliário - Locação apresentou expansão em janeiro, passando de 112,108 para 112,620. No mais, é válido apontar que os últimos três resultados contrapõem o movimento de queda apresentado em agosto, setembro e outubro.

Já na comparação anual, a variação do índice ficou em 4,71%, registrando desaceleração de 0,75 ponto percentual frente a comparação entre dezembro de 2014 e dezembro de 2013 e uma expansão de 0,69 ponto percentual no mesmo âmbito de comparação com novembro.



Fonte: Secovi-DF; Elaboração: Econsult.

8. Conclusão

No mês de janeiro, após reunião realizada pelo Copom, a SELIC sofreu outra variação de 0,50 ponto percentual, chegando a atingir o valor de 12,25%. O ICC, após apresentar uma pequena variação positiva em dezembro com relação a novembro, registrou queda de 6,7% na comparação entre os últimos dois meses. O ICI, índice que mede a confiança da indústria, apresentou avanço de 1,9% entre dezembro de 2014 e janeiro de 2015. Além disso, o NUCI chegou ao valor de 82 %, voltando a apresentar crescimento após queda no último registro. A Pesquisa Industrial Mensal de Produção Física (PIM - PF) apresentou em dezembro de 2014 uma queda de 2,8% da produção industrial mensal quando comparada a novembro do mesmo ano. A sondagem da indústria da construção civil realizada pela CNI registrou queda de 3,6 pontos, uma variação negativa de 8,37% na comparação entre novembro e dezembro de 2014, marcando 39,6 pontos. Além disso, o CUB/m², seguindo o comportamento de crescimento dos últimos meses, registrou elevação monetária de R\$ 1,92 entre dezembro e janeiro e atingiu R\$1.070,55.

Em janeiro, o IGP - M teve uma alta de 0,76%, registrando uma aceleração em relação à variação de 0,62% do mês de dezembro. Os demais índices também apresentaram o mesmo comportamento, com o IGP-DI perfazendo uma aceleração de 0,29%, registrando 0,67% em janeiro em comparação com 0,38% observado em dezembro de 2014. O IPC demonstrou alta de 1,62%, variando 1,32 pontos percentuais na comparação mensal. A oscilação do IPCA foi de 1,24%. Por fim, o INCC, em janeiro, teve uma expansão de 0,92%.

A base monetária atingiu no mês de Dezembro o valor de R\$ 253,14 bilhões, o que representa uma variação de -2,27% na comparação mensal com novembro, registrando a primeira queda desde maio de 2014. Quanto ao volume total de crédito em relação ao PIB, o valor observado foi de 58,9%, acima dos 58% observados em novembro. O destaque vai para os setores industrial, que obteve 2,2% de variação na oferta de crédito entre Dezembro e Novembro, reportando aceleração frente o avanço de 1,2% registrado no período anterior. O acumulado nos últimos 12 meses para o setor habitacional

ficou em 27,1%. Em relação ao volume de crédito relacionado ao setor habitacional, comparado ao crédito total oferecido ao setor privado apresentou leve decréscimo e ao PIB, uma variação positiva. No primeiro caso, a variação fechou em 16,63% em relação aos 16,65% do período anterior. Em relação ao PIB, a variação foi de 0,12% na comparação com novembro.

No mês de Janeiro todos os índices relacionados ao Ibovespa apresentaram variações negativas na comparação mensal. O destaque continuou sendo o IMOB, que seguiu com o quinto mês consecutivo de queda. Os investimentos conservadores fecharam o ano praticamente estáveis na comparação aos últimos 12 meses; a poupança variou 0,59% e o CDB variou 0,92% no mês de Dezembro. O Dólar fechou o primeiro mês do ano com uma leve variação positiva de 0,95%. O Euro, após ter uma leve variação positiva no fim de 2014, registrou recuo de 5,84%.

Em Janeiro, Brasília continuou sendo o destaque quando se trata de imóveis residenciais, seguida pelo Cruzeiro. Os menores valores foram registrados distribuídos entre várias cidades satélites dependendo do perfil de imóvel, como Sobradinho para apartamentos de 1 dormitório e Paranoá para casas de 2 e 3 dormitórios, sendo imóveis residenciais a venda. Em relação aos imóveis comerciais, comparando por m², destacam-se os preços do Setor de Indústria e de Brasília. Na análise dentro de Brasília observou-se que a Asa Sul apresenta os valores mais altos em quase todas as comparações, excetuando-se a comparação por m² de preços medianos para locação de imóveis comerciais, onde Lago Sul e Asa Norte se destacaram.

Quanto à rentabilidade relacionada aos imóveis residenciais, Águas Claras manteve o comportamento apresentado no ultimo mês de 2014 e apresentou novamente os maiores índices comparados às outras regiões. No modelo de rentabilidade de imóveis comerciais, Águas Claras também se destacou tendo os quesitos Lojas e Salas Comerciais com a maior rentabilidade registrando 0,58% e 0,56%, respectivamente. O Setor de Indústria registrou o segundo maior rendimento com 0,52% no quesito sala comercial.

9. Coordenação e Execução

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 de Comunicação e Marketing:

Marco Antônio Rezende Silva

Vice Presidente Comercial:

Leonardo Aguiar de Vasconcelos

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
Siqueira.

Suplentes:

2º Delegado: Túlio César Barbosa
Siqueira.

1º Delegado: Ovídio Maia Filho;

10. Equipe Técnica Econsult

Presidente Institucional

Nicholas Ribeiro

Diretor de Projetos

Matheus Oliveira Honorato

Coordenador do Projeto

Jhennyson Robert

Consultores

André Felipe

Igor Moraes

Nicolas Pinto

Apoio do Departamento de Economia da UnB

Professor Supervisor

Roberto de Goes Ellery

11. Colaboração Técnica ESTAT



Equipe Técnica:

Eduarda Almeida Leão Marques

Gustavo Martins Venâncio Pires

Lucas Alves de Melo

Site: www.estatconsultoria.org

12. Contato

SECOVI-DF Sindicato da Habitação
Setor de Diversões Sul, Bloco A, Nº 44
Centro Comercial Boulevard, Salas 422/424
(61) 3321-4444
www.secovidf.com.br
www.twitter.com/SecoviDF
www.facebook.com/SecoviDF

Econsult - Consultoria Econômica
Departamento de Economia da Universidade de Brasília
Campus Darcy Ribeiro
(61) 9577-7676
www.econsult.org.br
www.facebook.com/econsult.unb