GDF

SEDHAB - SUPLAN

BoletIM do Observatório Imobiliário do DF

Julho/Agosto/2012

4

SUMÁRIO

1. **Introdução**

2. **Situação do Mercado Imobiliário segundo o índice FIPEZAP em Julho/Agosto de 2012**

   2.1. **Situação Geral nas sete regiões pesquisadas**
   2.2. **Situação Geral no Distrito Federal**
   2.3. **Situação por Localidades pesquisadas no DF**
   2.4. **Mapas ilustrativos do índice FIPEZAP no DF por localidade – Agosto/2012**

3. **Comentários e análises gerais**

4. **Bibliografia**

5. **Equipe Técnica**

Anexo I

O que é o índice FIPEZAP

Elaboração:
Núcleo de Monitoramento da Dinâmica Imobiliária
Gerência de Monitoramento do Território - GEMOT
Diretoria de Planejamento Urbano e Territorial - DIPLU
SUPLAN / SEDHAB / GDF

1. Introdução

O Boletim do Observatório Imobiliário do DF, com publicação bimestral, tem como objetivo acompanhar a situação do mercado imobiliário no DF sintetizando informações relativas a imóveis residenciais construídos e lotes residenciais, comerciais e de prestação de serviços. Quanto aos imóveis residenciais construídos é utilizado o Índice FIPEZAP, publicação mensal da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE em associação com o portal de anúncios imobiliários na internet ZAP Imóveis. Com base nas informações publicadas, em notícias veiculadas pela imprensa e em observações empíricas procura-se traçar um quadro geral e realizar análises preliminares do mercado imobiliário relacionando-as, sempre que possível, com as ações de política urbana no DF.

Nesta edição, o BoletIM apresenta uma síntese compilada da situação do mercado imobiliário no DF nos meses de **julho e agosto de 2012**, segundo o Índice FIPEZAP e planilhas com dados compilados dos editais das concorrências públicas para venda de lotes da TERRACAP no ano de 2012 até o mês de **agosto de 2012**.

Em anexo, como informação de referência para os seus leitores, apresenta-se o que é o Índice FIPEZAP de Preços de Imóveis Anunciados e a sua metodologia de pesquisa.

2 Situação do Mercado Imobiliário segundo o índice FIPEZAP

2.1. Situação Geral nas sete regiões pesquisadas

As publicações do Índice FIPEZAP de Preços de Imóveis Anunciados[1] que ocorreram em 03 de julho e 04 de agosto de 2012 referem-se respectivamente aos meses de **julho e agosto de 2012**. A variação do **Índice FIPEZAP Composto Nacional**, que abrange o conjunto das sete regiões pesquisadas nos meses de **julho e agosto de 2012** foi, em ambos, de **1,0 %.** Na média das sete regiões pesquisadas o valor do m² anunciado passou de **R$ 6.661 em junho/2012** para **R$ 6799,00 em agosto/2012**. O Distrito Federal permanece com o maior valor médio do m² anunciado (R$ 8284,00 em junho de 2012) e Salvador com o menor valor médio do m² anunciado (R$ 3800,00 em junho de 2012) (Ver Gráfico 1 e Tabela 1).

A variação do **Índice FIPEZAP Composto Nacional** em agosto de 2012 (1,0%) foi a mesma apresentada no mês de julho e junho de 2012, muito próxima do mês de maio (0,9%) e menor do que as dos meses de abril/12 (1,2 %) e março/12 (1,4%) **mantendo a tendência de desaceleração observada nos últimos meses**.

Contrariando a tendência das demais regiões pesquisadas, São Paulo e Rio de Janeiro registraram altas de 1,4% e 1,2% respectivamente, maiores que a variação do Índice FIPEZAP Composto Nacional de 1%.

[1] O anexo I apresenta explicação sobre a metodologia de cálculo do Índice FIPEZAP de Preços de Imóveis Anunciados.

Gráfico 1

Preço médio anunciado do m²

Agosto/2012

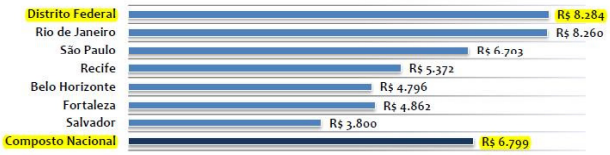


Tabela 1

Variação mensal e anual dos Índices FipeZap regionais

Agosto/2012

Região	Variação Mensal		Variação em 2012	Variação Anual	1 Dormitório		2 Dormitórios		3 Dormitórios		4+ Dormitórios	
	Agosto	Julho	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	R$/m²	Var. mês	R$/m²	Var. mês	R$/m²	Var. mês	R$/m²	Var. mês
Composto Nacional	1,0%	1,0%	9,7%	16,3%	8.394	1,1%	6.018	0,8%	6.633	1,1%	8.054	1,2%
São Paulo	1,4%	1,3%	10,6%	18,4%	7.764	1,6%	6.049	1,1%	6.427	1,5%	7.651	1,8%
Rio de Janeiro	1,2%	1,1%	10,2%	18,4%	10.012	1,6%	6.825	1,1%	8.250	1,0%	10.735	0,9%
Belo Horizonte	-0,2%	-1,2%	6,0%	9,8%	5.750	-2,4%	4.685	-1,4%	4.581	1,0%	5.133	0,1%
Distrito Federal	0,2%	-0,1%	5,6%	7,4%	8.709	0,4%	7.585	0,0%	8.156	0,0%	9.473	0,4%
Salvador	1,1%	1,8%	6,3%	9,9%	N/D	N/D	3.461	1,4%	3.948	0,7%	4.051	1,4%
Fortaleza	1,4%	3,4%	12,2%	16,5%	N/D	N/D	4.840	1,3%	4.658	0,9%	4.774	1,1%
Recife	0,2%	0,6%	14,3%	22,5%	7.786	0,3%	5.166	0,5%	4.723	-0,2%	5.627	0,2%

Indice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados – Agosto/2012
http://www.fipe.org.br/web/indices/fipezap
http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap

Fonte : Índice Fipezap de Preços de Imóveis Anunciados - Agosto/2012

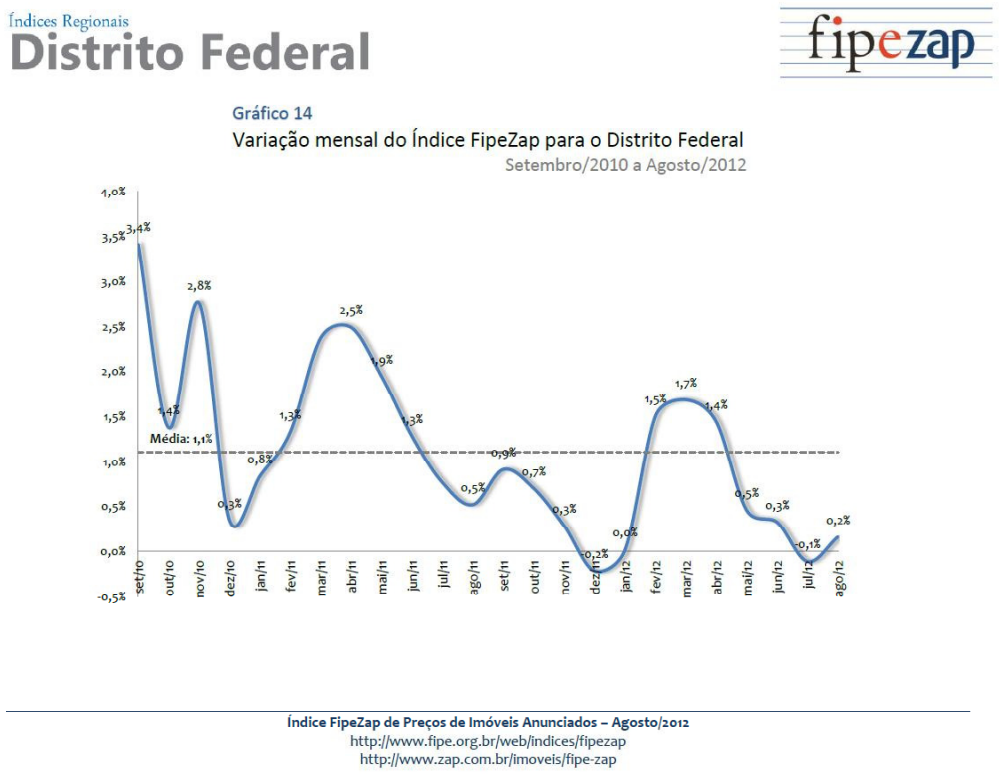
2.2. Situação Geral no Distrito Federal

O DF permanece com o mais alto preço médio anunciado do m² das sete regiões pesquisadas com o valor de **R$ 8284,00 em agosto/2012** e variação de **0,2%** em relação a julho/2012, mas a variação ficou abaixo do IPCA (IBGE) de 0,38%. Ou seja, a variação foi menor do que o índice inflacionário, o que significa na prática, desvalorização dos imóveis.

A **variação anual (últimos 12 meses)** foi de **7,4% em agosto/2012**, menor do que a de junho/2012 (8,7%) e de maio/2012 (9,7%), mantendo a tendência de desaceleração já apontada nos relatórios anteriores. O Gráfico 14 (FipeZap) mostra a variação do preço médio anunciado do m² no DF de setembro/2010 a agosto/2012.

A variação anual passou a ser a menor dentre as regiões pesquisadas, perdendo inclusive para Salvador, que vinha apresentando a menor variação anual nos meses anteriores. Mesmo os mercados de São Paulo e Rio de Janeiro, que apresentaram variação anual em agosto/2012 de 18,4%, decrescente em relação aos meses anteriores, ainda têm variação anual bem superior à Brasília, o que indica que os preços dos imóveis em Brasília vêm perdendo força em um ritmo mais acelerado do que nas demais regiões pesquisadas.

O preço médio anunciado do m² no Rio de Janeiro aproximou-se mais do preço médio anunciado do m² em **Brasília** (a diferença em agosto/2012 foi de apenas R$ 24,00), que assim **tende a perder o posto de cidade com o mais alto preço médio anunciado do m².**



Fonte: Índice Fipezap de Preços de Imóveis Anunciados - Agosto/2012

A variação mensal do **Índice FIPEZAP no DF para todos os tipos de imóveis** oscilou entre 0,2% (agosto/2012) e 0,1% (julho/2012), menor do que a variação registrada em maio e abril/2012. **Na prática, este índice significa que os preços têm se mantido sem variação nos últimos meses.**

A variação semestral (Ago/2012 a Mar/2012) para todos os tipos de imóveis residenciais foi de 2,27% (Quadro 1). O Quadro 2 mostra o comparativo do Índice FIPEZAP no DF com outros indicadores como o INCC (Índice Nacional da Construção Civil – FGV) CUB-DF (Custo Unitário Básico/m²) e IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado).

Quadro 1 - Preço médio anunciado/m² no Distrito Federal
Índice Fipezap – Ago/2012 a Jan/2012

Preço médio anunciado (m²)	Var.%	Ago. 2012	Jul. 2012	Jun. 2012	Mai. 2012	Abr. 2012	Mar. 2012
Todos os tipos	+ 2,27	8284	8271	8254	8254	8216	8100
1 Dormitório	+ 6,67	8709	8677	8521	8521	8555	8164
2 Dormitórios	+ 2,05	7585	7588	7725	7725	7611	7432
3 Dormitórios	+ 5,88	8156	8153	8130	8130	8105	7703
4 Dormitórios	+ 3,72	9473	9433	9322	9322	9300	9133

Fonte: Elaboração própria com base no Índice Fipezap de Preços de Imóveis Anunciados de Ago/2012 a Jan/2012.

2.3. Situação por Localidades pesquisadas no DF

A Tabela 2 a seguir apresenta o preço médio do metro quadrado de apartamentos e casas anunciadas na página na internet do Zap Imóveis (http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap/) em **agosto e julho de 2012**. Foi elaborado com base nas informações e estatísticas coletadas na página na internet do Zap Imóveis em cada uma das localidades ou zonas de ponderação pesquisadas pelo Índice Fipezap no Distrito Federal. Além do preço médio do metro quadrado, a tabela apresenta a variação no mês de referência para cada tipo de imóvel (casa ou apartamento) e o número de amostras coletas em cada localidade por tipo de imóvel.

As localidades que apresentaram o maior número de amostras nos meses de **agosto e julho de 2012** foram Águas Claras, Asa Norte, Asa Sul, Lago Norte (CA) e Taguatinga Sul no segmento de apartamentos e Lago Sul, Lago Norte e Taguatinga Norte no segmento de casas. Com relação às transações realizadas por imobiliárias estas foram as localidades mais dinâmicas do DF nos meses de referência.

TABELA 2 - INDICE FIPEZAP DE PREÇOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS-VENDA - AGO 2012

Localidade	Preço Médio m² - todos os tipos				Variação no Mês**		Amostras			
	Aptº		Casa		Aptº	Casa	Aptº		Casa	
	ago/12	jul/12	ago/12	jul/12	%	%	ago/12	jul/12	ago/12	jul/12
Águas Claras - Areal	R$ 5.071,00	R$ 4.933,00	*	*	2,8	*	7	4	1	1
Águas Claras -Arniqueiras	*	*	R$ 2.393,00	R$ 2.216,00	*	8	*	*	2	3
Águas Claras Norte	R$ 5.087,00	R$ 5.008,00	*	*	1,6	*	113	127	113	*
Águas Claras Sul	R$ 4.980,00	R$ 4.878,00	*	*	2,1	*	85	101	*	*
Área Octogonal	R$ 7.143,00	R$ 7.642,00	*	*	0	*	1	7	*	*
Asa Norte	R$ 8.679,00	R$ 8.409,00	R$ 8.293,00	R$ 8.185,00	3,2	1,3	98	113	8	9
Asa Sul	R$ 9.192,00	R$ 9.088,00	R$ 5.899,00	R$ 5.828,00	1,1	1,2	55	66	7	9
Ceilândia Norte	R$ 3.261,00	R$ 3.286,00	R$ 1.938,00	R$ 2.032,00	-0,7	-4,7	11	16	R$ 2,00	3
Cruzeiro Novo	R$ 6.016,00	R$ 5.547,00	*	*	8,5	*	3	4	*	*
Guara II	R$ 5.934,00	R$ 5.882,00	R$ 2.538,00	R$ 2.757,00	0,9	-7,9	12	18	6	4
Jardim Botânico	*	*	R$ 2.507,00	R$ 2.286,00	*	9,7	*	*	4	3
Lago Norte / CA	R$ 8.614,00	R$ 8.571,00	*	*	-0,2	*	44	55	*	*
Lago Norte	*	*	R$ 4.172,00	R$ 4.141,00	*	0,8	*	*	106	112
Lago Sul	R$ 7.584,00	R$ 7.584,00	R$ 5.028,00	R$ 4.831,00	0	4,1	2	2	160	189
Planaltina Setor Residencial Leste	R$ 2.177,00	R$ 2.177,00	R$ 1.400,00	R$ 1.794,00	0	-21,9	1	1	1	4
Riacho Fundo	*	*	R$ 2.745,00	R$ 2.221,00	*	23,6	*	*	3	4
Samambaia Norte	R$ 3.587,00	R$ 3.652,00	R$ 2.645,00	R$ 2.733,00	-1,8	-3,2	11	11	4	5
Setor Noroeste	R$ 10.448,00	R$ 10.429,00	*	*	0,2	*	21	23	*	*
Setor Park Sul -SMAS	R$ 9.081,00	R$ 9.254,00	*	*	-1,9	*	3	5	*	*
Setor Park Way	*	*	R$ 3.242,00	R$ 3.178,00	*	2	*	*	26	31
Setor Sudoeste	R$ 9.026,00	R$ 8.894,00	*	*	-1	*	19	2	*	*
Sobradinho	R$ 6.018,00	R$ 6.018,00	R$ 2.115,00	R$ 2.023,00	0	4,5	2	2	3	4
Taguatinga Norte	R$ 3.735,00	R$ 3.600,00	R$ 2.715,00	R$ 2.635,00	3,8	3	22	30	35	36
Taguatinga Sul	R$ 5.042,00	R$ 5.176,00	R$ 3.469,00	R$ 2.918,00	-2,6	18,9	29	31	10	10

Legenda

* - indica que não houve amostras representativas no mês de referência

** - Percentual de variação entre os dois meses pesquisados

Fonte: elaboração própria com base em informações e estatísticas do Índice FipeZap Agosto-Julho 2012

2.3. Situação por Localidades pesquisadas no DF

O **Quadro 3**, a seguir apresenta o preço médio do metro quadrado de apartamentos e casas anunciadas na página na internet do Zap Imóveis (http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap/) em **agosto de 2012** nas principais localidades do DF que representam submercados imobiliários. Foi elaborado com base nas informações e estatísticas coletadas na página na internet do Zap Imóveis em cada uma das localidades ou zonas de ponderação pesquisadas pelo Índice Fipezap no Distrito Federal.

Quadro 3 – localidades com os mais altos preços médios m²-Índice Fipezap/ Ago. 2012

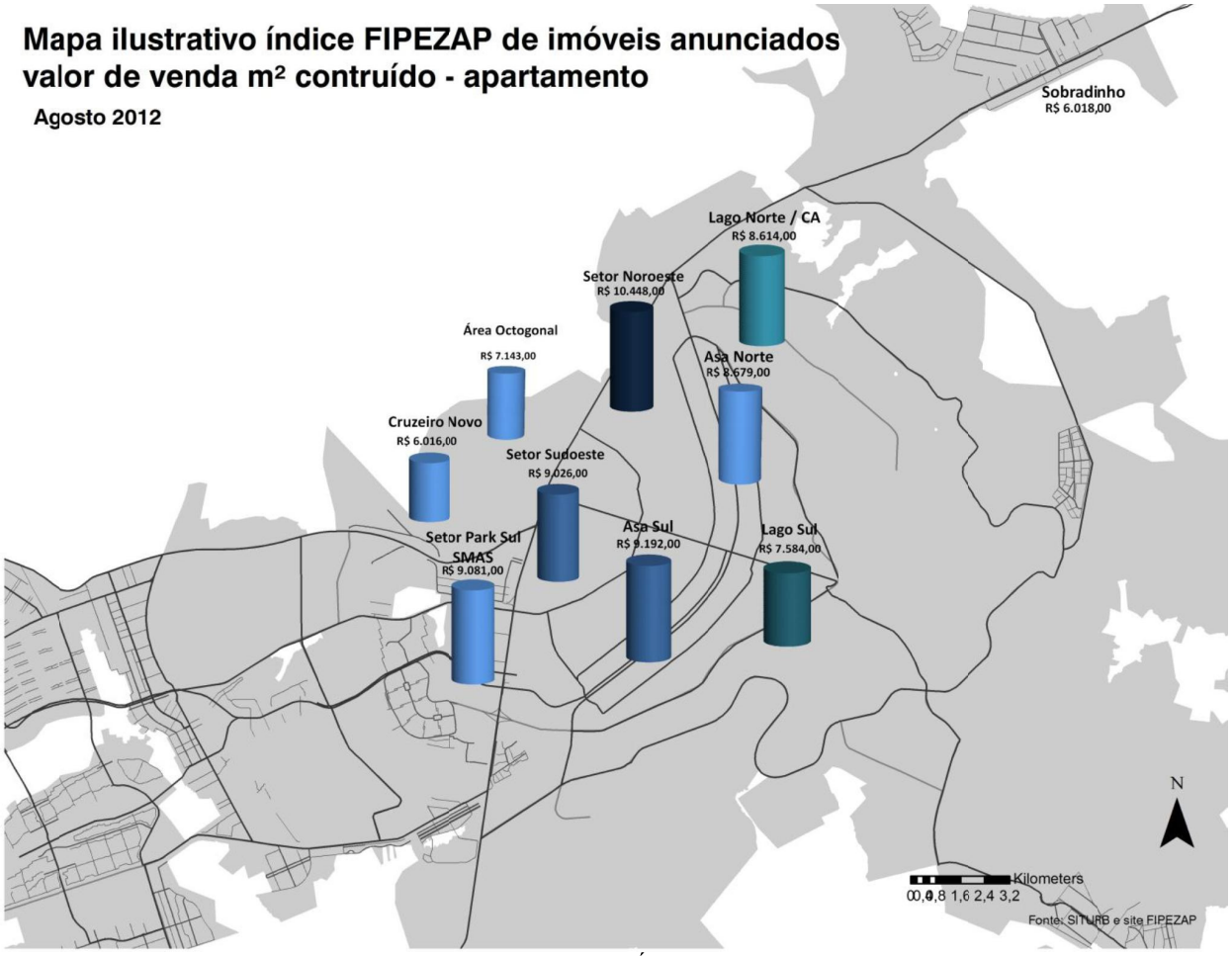
Preço médio anunciado m² / localidade				
	Apartamentos		**Casas**	
1	Setor Noroeste	R$ 10.448,00	Asa Norte	R$ 8.293,00
2	Asa Sul	R$ 9.192,00	Asa Sul	R$ 5.899,00
3	Setor Park Sul – SMAS	R$ 9.081,00	Lago Sul	R$ 5.025,00
4	Setor Sudoeste	R$ 9.026,00	Lago Norte	R$ 4.172,00
5	Asa Norte	R$ 8.679,00	Taguatinga Sul	R$ 3.469,00
6	Lago Norte/CA	R$ 8.614,00	Setor Park Way	R$ 3.242,00
7	Lago Sul	R$ 7.584,00	Riacho Fundo	R$ 2.745,00
8	Área Octogonal	R$ 7.143,00	Taguatinga Norte	R$ 2.715,00
9	Sobradinho	R$ 6.018,00	Samambaia Norte	R$ 2.645,00
10	Cruzeiro Novo	R$ 6.016,00	Guará II	R$ 2.538,00

Fonte: elaboração própria com base em informações do Índice Fipezap/ Agosto 2012

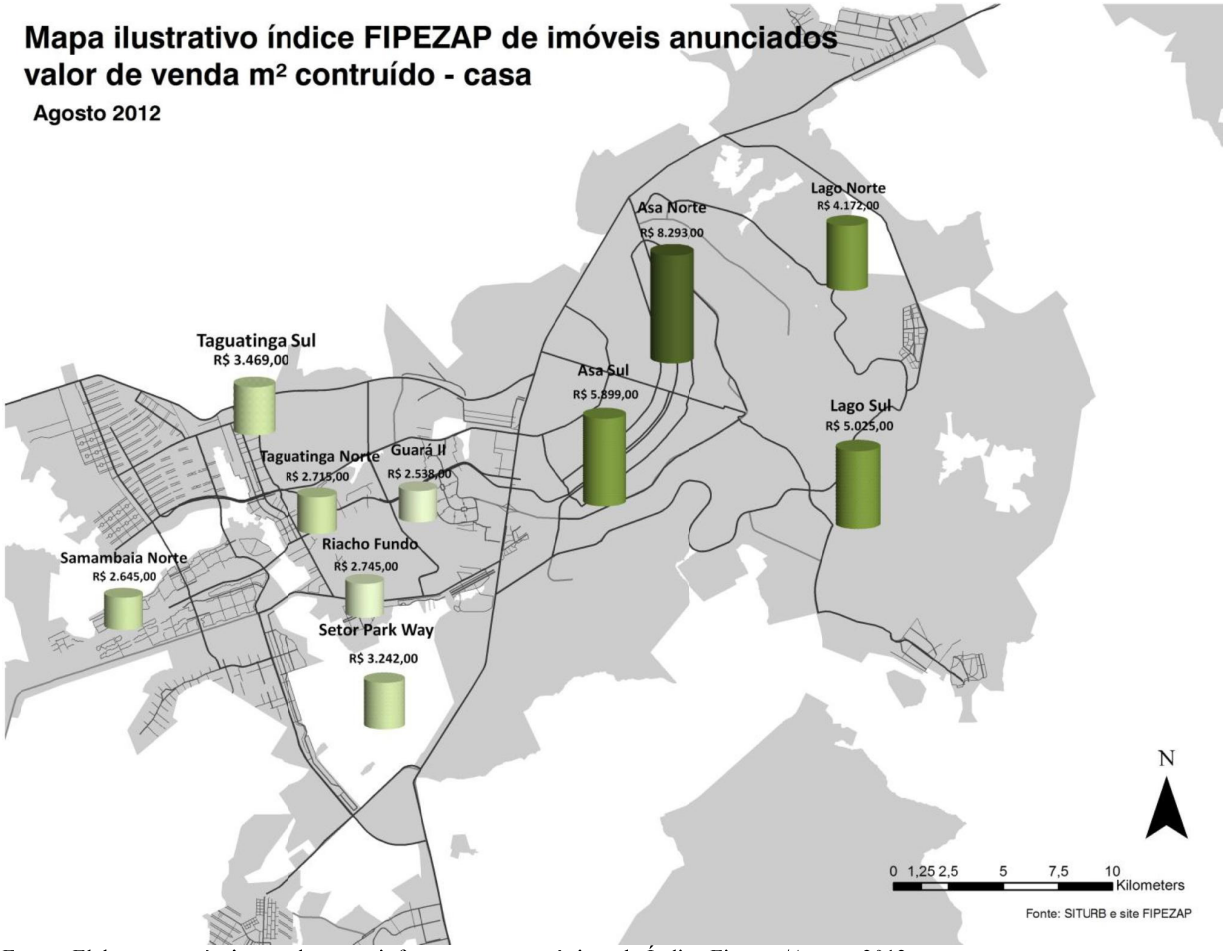
Em relação ao Boletim anterior que apresentou as localidades com os mais altos preços médios por m² no mês de junho de 2012, houve as seguintes alterações: No segmento de apartamentos Setor Park Sul superou o Setor Sudoeste; Asa Norte se colocou a frente de Lago Norte/CA; Lago Sul superou Área Octogonal e Sobradinho trocou de lugar com Cruzeiro, nenhuma nova localidade entrou para a lista. No segmento de casas, Taguatinga Sul passou Setor Park Way, Riacho Fundo e Samambaia Norte apareceram na lista e Guará II quatro posições.

2.4. Mapas ilustrativos do índice FIPEZAP no DF por localidade – Agosto 2012

A partir da tabela 3 foram construídos dois mapa do DF, um com a indicação em gráfico do preço médio do metro quadrado de apartamentos e outro com a indicação em gráfico do preço médio do metro quadrado de casas. Os gráficos representados nos mapas referem-se às localidades com maior número de amostras, portanto com maior representatividade.



Fonte : Elaboração própria com base em informações e estatísticas do Índice Fipezap/Agosto 2012



Fonte : Elaboração própria com base em informações e estatísticas do Índice Fipezap/Agosto 2012

3. Comentários e análises gerais

A **tendência de desaceleração no ritmo de crescimento dos preços dos imóveis se manteve neste bimestre** em todas as regiões pesquisadas pelo Índice FipeZap, mas no DF, especialmente ela se acentuou.

O Distrito Federal tende a perder o posto de região com o mais alto preço médio anunciado do m² dentre as regiões pesquisadas pelo Índice FipeZap para o Rio de Janeiro. Em agosto 2012 o valor no Rio de Janeiro praticamente coincidiu com o do DF, mas enquanto aqui o ritmo de crescimento dos preços está abaixo dos índices de inflação, no Rio de Janeiro e também em São Paulo, o mercado ainda está crescendo com índices ainda superiores ao da inflação oficial.

A variação anual em 2012 já é a menor dentre as regiões pesquisadas, com 5,6% e a variação mensal em agosto 2012 foi de 0,2%, só perdendo para Belo Horizonte, que teve variação de -0,2%. Esta variação mensal próximo a zero, na prática significa desvalorização dos imóveis, pois está abaixo do índice de inflação. Se confirma a hipótese de que a perda de força do ritmo de elevação dos preços é mais acentuada no DF por conta de "inchaço" provocado nos preços do imóveis aqui.

Os **imóveis de 1 e 4 dormitórios** apresentaram a maior variação positiva nos últimos seis meses, enquanto que os **imóveis com 2 dormitórios** tiveram a menor variação positiva nos últimos seis meses. Os **imóveis com 4 ou mais dormitórios** mantêm o preço anunciado do m² mais alto do que os imóveis com menor número de dormitórios, contrariando a tendência observada na maior parte das demais cidades pesquisadas, com exceção do Rio de Janeiro, onde o mesmo comportamento se observa.

As **localidades com maior preço anunciado médio do m²** em **agosto de 2012**, segundo o Índice FipeZap, foram, por ordem decrescente, no segmento de **apartamentos de todos os tipos**: 1) Setor Noroeste, 2) Asa Sul, 3) Setor Park-Sul, 4) Setor Sudoeste, e 5) Asa Norte e no segmento de **casas de todos os tipos**: 1) Asa Norte, 2) Asa Sul, 3) Lago Sul, 4) Lago Norte e 5) Taguatinga Sul.

Situações destacadas:

- O **número de amostras em Águas Claras**, o mercado imobiliário mais dinâmico do DF (40 a 45% dos anúncios do DF) continua apresentando redução progressiva, o denota menor oferta de imóveis, um possível sinal de estagnação do mercado.

- **No segmento de apartamentos**, o Setor Park-Sul ultrapassou o Setor Sudoeste em preço anunciado médio do m² em agosto de 2012 e é agora a 3ª localidade com maior preço anunciado médio do m² no DF. Da mesma forma, a Asa Norte ultrapassou o CA do Lago Norte e Lago Sul está à frente de Área Octogonal.

- **No segmento de casas,** Asa Norte, Asa Sul, Lago Sul e Lago Norte permanecem com as localidades com maior preço anunciado médio do m² no DF, nesta ordem.

4. Bibliografia

FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. Indice FIPEZAP de Preços de Imóveis Anunciados Julho e Agosto de 2012. Disponível em www.fipe.org.br/web/indices/fipezap

Página na Internet do Zap Imóveis / Índice FipeZap / Estatísticas Zap Imóveis . Disponível em www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap/

5. Equipe Técnica

Supervisão: Heloísa Azevedo – Gerente de Monitoramento Territorial
Elaboração: Sérgio Jatobá – Chefe do Núcleo de Monitoramento da Dinâmica Imobiliária
Colaboração: Camila Pires – Mapas
Amanda Brasil - Planilhas

ANEXO I

O que é o índice FIPEZAP

O Índice FIPEZAP de Preços de Imóveis Anunciados é publicado mensalmente pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, entidade privada com sede em São Paulo e ligada ao Departamento de Economia da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo (FEA-USP). O índice é calculado com base nos anúncios publicados na página da internet do ZAP Imóveis, um portal de classificados imobiliários na internet. É um indicador com abrangência nacional que acompanha os preços de venda e locação de imóveis em sete capitais brasileiras: Belo Horizonte, Fortaleza, Recife, Rio de Janeiro, Salvador, São Paulo e o Distrito Federal.

O Índice FIPEZAP começou a ser publicado em fevereiro de 2011(com dados relativos a janeiro de 2011), mas suas séries históricas abrangem, em algumas cidades, pesquisas de preços dos imóveis desde dezembro de 2007, data a partir da qual os anúncios começaram a ser publicados no site do ZAP Imóveis. Para o DF, entretanto, só há dados disponíveis a partir de setembro de 2010.

De acordo com a metodologia disponível na página da internet da FIPE adotou-se como fonte de informação preferível os anúncios de imóveis por considerá-la mais confiável do que as outras duas opções de pesquisa inicialmente cogitadas: 1) registros cartoriais de transações imobiliárias e 2) dados das instituições financeiras, responsáveis pelo financiamento imobiliário. No primeiro caso, a limitação foi a dificuldade de acesso ao banco de dados dos registros dos cartórios de imóveis e o fato de que muitas das escrituras não refletirem de forma fidedigna os valores transacionados. No segundo caso, a limitação foi a de que a base somente abrange imóveis financiados. Além disso, há um longo tempo decorrido entre a assinatura do contrato e a disponibilização da informação em banco de dados. Quanto à utilização de anúncios de imóveis como fonte de informação, a metodologia da FIPE reconhece que "a grande desvantagem é a óbvia distância entre o preço ofertado e o preço de fato transacionado". Mas adota a hipótese de que no médio e longo prazo a evolução dos dois preços (anunciado e efetivamente transacionado) têm tendências semelhantes, sendo esta a razão da escolha desta fonte de informação, "neste momento", para compor o Índice FIPEZAP. A pesquisa para compor o Índice se restringe a imóveis usados e não abrange lançamentos imobiliários que, em geral, não anunciam preços por internet, mas somente sob consulta.