

Secretaria de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB

Secretário de Estado
Geraldo Magela

Secretário Adjunto
Rafael Oliveira

Subsecretário de Planejamento Urbano
Rômulo Andrade de Oliveira

Diretora de Planejamento Urbano e Territorial
Moema Pereira Rocha de Sá

Gerente de Monitoramento do Território
Heloísa Azevedo

Chefe do Núcleo de Monitoramento da Dinâmica Imobiliária
Sérgio Ulisses Jatobá

SUMÁRIO

Apresentação

1. **Introdução.**
2. **Situação do Mercado Imobiliário segundo o índice FIPEZAP em Março/Abril de 2013.**
 - 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 Abril/2013.**
3. **Comentários e análises gerais.**
4. **Bibliografia.**
5. **Equipe Técnica.**

Anexo I - O que é o índice FIPEZAP.

Anexo II - Matérias jornalísticas sobre mercado imobiliário

Apresentação

Esta é a oitava edição do Boletim do Observatório Imobiliário, publicado pela Secretaria de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – Sedhab, e a segunda distribuída a outros órgãos do complexo administrativo do Governo do Distrito Federal, além do seu público interno.

Publicado desde dezembro de 2011, o BoletIM acompanha a situação do mercado imobiliário no DF com informações sobre a dinâmica imobiliária que possam ser relacionadas às políticas urbanas, habitacionais e de regularização fundiária no DF.

Apresentando a média de preços dos imóveis em diferentes localidades do DF, distribuídos nos principais submercados habitacionais, o BoletIM procura subsidiar o corpo técnico e decisório da SEDHAB nas regulamentações sobre o uso do solo, na aplicação dos instrumentos de política urbana, na alocação de novos investimentos públicos e na priorização das áreas a receberem as melhorias urbanas.

Nessa edição, o BoletIM apresenta pela primeira vez um *clipping* de notícias sobre o mercado imobiliário. Essa seleção de reportagens, reproduzidas de jornais e internet, procura trazer informações adicionais à pesquisa de preços de imóveis e às análises do BoletIM.

A dinâmica imobiliária é influenciada por vários fatores, dentre eles a legislação urbanística, os investimentos públicos em infraestrutura e equipamentos, a oferta de moradias e regularização fundiária. Essas ações do Poder Público, por sua

vez, também podem se pautar pelos movimentos dos mercado imobiliário.

Por isso a importância do conhecimento básico da dinâmica imobiliária para os planejadores urbanos, assim como para órgãos públicos que elaboram e aplicam políticas públicas territoriais e entidades da sociedade civil que tenham atuação nessa área.

Portanto, o BoletIM segue sendo divulgado para um público mais amplo, esperando que cumpra a função. Agradecemos as sugestões para aprimorar a qualidade das informações produzidas.

1. Introdução

O Boletim do Observatório Imobiliário do DF tem como objetivo acompanhar a situação do mercado imobiliário no DF sintetizando informações relativas a imóveis residenciais construídos. Como fonte de informação é utilizado o Índice FIPEZAP de Preços de Imóveis Anunciados, 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 pelo Índice FIPEZAP, 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 e habitacional no DF.

Nesta edição, o BoletIM apresenta uma síntese compilada da situação do mercado imobiliário no DF nos meses de março e

abril de 2013, segundo o Índice FIPEZAP. Também apresenta quadro comparativo da evolução dos preços dos imóveis no período de maio de 2012 a abril de 2013, o que permite uma análise tendo como base a sua variação anual. 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 dezesseis cidades pesquisadas

A partir do mês de janeiro de 2013, o **Índice FipeZap, que anteriormente abrangia somente sete cidades brasileiras, foi ampliado com informações sobre o preço médio do m² anunciado em dezesseis cidades do país.** Além de São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Brasília, Recife, Fortaleza e Salvador, que já faziam parte do indicador, foram incluídas as cidades de Porto Alegre, Curitiba, Florianópolis, Vitória, Vila Velha, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul e Niterói. Para as sete cidades originais, as séries históricas iniciaram-se em setembro de 2010. Para Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul e Niterói, as séries históricas começaram em dezembro de 2011, enquanto que para Porto Alegre, Curitiba, Florianópolis, Vitória e Vila Velha o início das séries é junho de 2012.

As publicações do Índice FIPEZAP de Preços de Imóveis Anunciados, que ocorreram em 05 de abril de 2013 e 04 de maio de 2013, referem-se respectivamente aos meses de **março e abril**

de 2013. O Índice FipeZap Ampliado, já considerando as novas cidades incorporadas, registrou aumento de 1,1% em abril de 2013, 0,2 pontos percentuais maior do que a registrada em março (0,9%). Com isso, a variação acumulada em 2013 ficou em 3,9%. Das 16 cidades cujos preços são monitorados, cinco tiveram em abril/2013 variação menor do que a inflação medida pelo IPCA, dentre elas o Distrito Federal seguido de Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul e Recife. As cidades que tiveram as maiores altas em abril/13 foram Curitiba (+3,2%), Recife (+1,5%) e Florianópolis (+1,4%). As menores altas ocorreram no Distrito Federal (+0,17%) e Salvador (+0,4%). Os mercados mais dinâmicos do país, São Paulo e Rio de Janeiro tiveram variação respectiva de +1,1% e 1,2% (Tabela 1).

A variação acumulada do preço anunciado do m² em 12 meses nas 7 cidades cuja serie histórica é maior (Índice FipeZap Composto) baixou de 12,9% em fevereiro/2013 para 11,9% em abril/2013, mantendo a tendência de desaceleração já apontada nos boletins anteriores.

O maior preço médio anunciado de m² continua sendo do Rio de Janeiro com o valor de R\$ 9.052 em Abril/2013 e o menor valor médio é de Vila Velha com R\$ 3.508. A média das 16 cidades pesquisadas foi de R\$ 6.682 (Gráfico 1).

Tabela 1

Variação mensal e anual dos Índices FipeZap regionais e da média nacional

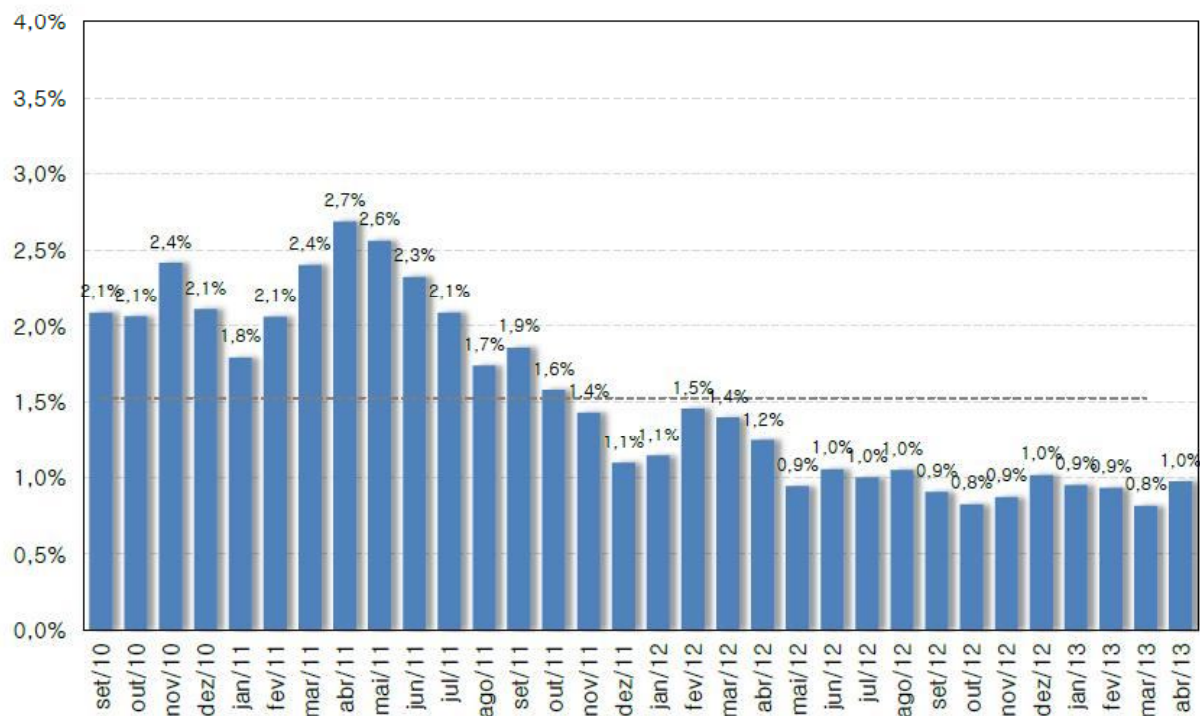
Abril/2013

Região	Variação Mensal		Variação em 2013 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
	Abril	Março		
Composto Nacional* (7 cidades)	1,0%	0,8%	3,7%	11,9%
Ampliado (16 cidades)	1,1%	0,9%	3,9%	N/D
São Paulo*	1,1%	0,9%	3,8%	14,3%
Rio de Janeiro*	1,2%	1,3%	5,0%	14,4%
Belo Horizonte*	1,0%	1,2%	4,8%	7,0%
Brasília*	0,2%	-0,1%	0,1%	-0,5%
Salvador*	0,4%	0,0%	3,2%	10,8%
Fortaleza*	-0,2%	-0,6%	5,3%	14,9%
Recife*	1,5%	0,6%	1,0%	7,6%
Porto Alegre	1,0%	1,2%	4,7%	N/D
Curitiba	3,2%	1,2%	6,5%	N/D
Florianópolis	1,4%	2,1%	6,8%	N/D
Vitória	1,2%	1,0%	3,8%	N/D
Vila Velha	0,4%	0,5%	3,1%	N/D
Santo André	0,8%	0,6%	2,3%	8,4%
São Bernardo do Campo	1,2%	0,8%	2,2%	10,3%
São Caetano do Sul	0,5%	0,9%	2,3%	10,4%
Niterói	1,2%	0,5%	2,8%	14,4%

Fonte : Índice Fipezap de Preços de Imóveis Anunciados - Abril/2013.

Gráfico 1

Variação mensal do Índice FipeZap Composto (7 cidades)
Setembro/2010 a Abril/2013



Fonte : Índice Fipezap de Preços de Imóveis Anunciados – Abril/2013

2.2. Situação Geral no Distrito Federal

Desde de setembro de 2012, Brasília, entendida como o DF, mantém a segunda posição dentre as cidades pesquisadas pelo Índice FipeZap com o mais elevado preço médio anunciado de m².

O valor médio anunciado de m² em abril/2013 foi de R\$ R\$ 8.332,00 com variação de 0,2%¹ em relação à março/2013. Em relação à Fevereiro/2013 a variação foi negativa em -0,1%, a acumulada em 2013 ficou em 0,1% e a **variação anual reduziu-se de 2,5% em fevereiro/2013 para -0,5% em Abril/2013** (Tabela 1 e Gráfico 2)

Pela primeira vez, desde o início da série histórica do Índice FipeZap em Brasília, a variação anual, que foi de 14,08% no ano de 2011, assume um valor negativo. Presume-se que a variação anual nos anos de 2009 e 2010 ainda foram mais elevadas, atingindo índices de 20 a 25%, embora não tenha havido apuração pelo Índice FipeZap nesses anos em Brasília.

Esse fato confirma e acentua a tendência de desaceleração dos aumentos de preços de imóveis no DF desde o ano de 2011, que tem sido apontada por esse Boletim e pelas próprias publicações do Índice FipeZap. Esse movimento acompanha a conjuntura nacional do mercado imobiliário, que apresenta a mesma tendência de desaceleração dos negócios, mas tem se mostrado mais forte em Brasília. Avalia-se que isso decorre da grande valorização imobiliária ocorrida na capital federal nos anos de

2009 e 2010 o que faz com os preços de imóveis no DF tenham mais espaço para acomodação na nova conjuntura.

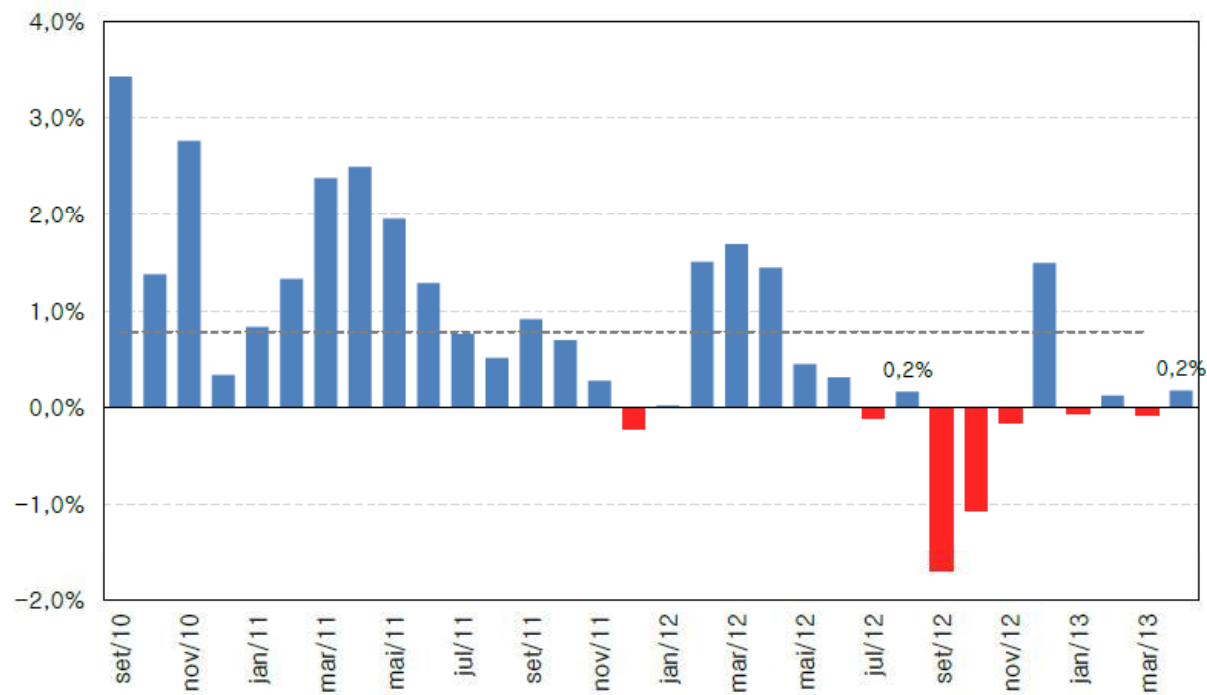
A variação semestral (nov/2012 a abr/2013) para todos os tipos de imóveis residenciais (Tabela 2) foi 1,63%, índice maior do que o registrado no semestre de set/2012 a fev/2013 a do Boletim anterior de 0,30%. Contudo, comparando-se o comportamento dos preços médios anunciados de m² para todos os tipos ao longo do semestre, pode se observar que **a maior redução ocorreu de nov/2012 para dez/2012.** Após dez/2012, os preços médios para todos os tipos praticamente se estabilizaram.

Destaca-se o caso dos imóveis com 4 dormitórios ou mais que haviam perdido valor de forma acentuada no semestre de set/2012 a fev/2013 (- 21,03%), refletindo a redução acentuada até nov/2012. No semestre de nov/2012 a abr/2013, após essa redução, os preços voltaram a se estabilizar, como demonstra a variação de -0,41% nesse semestre (Tabela 2).

A maior valorização no semestre de nov/2012 a abr/2013 continua sendo dos imóveis com 1 dormitório (+ 4,62%), menor, entretanto que a valorização apresentada no semestre de set/2012 a fev/2013 (+ 10,82%).

¹ A variação medida de 0,17%, arredondada na Tabela 1 para 0,2%.

Gráfico 2
Varição mensal do Índice FipeZap para o Distrito Federal
Setembro/2010 a Abril/2013



Fonte: Índice Fipezap de Preços de Imóveis Anunciados –Abril/2013.

**Tabela 2 - Preço médio anunciado/m² no Distrito Federal – Tipos de Imóveis (em R\$)
Variação Semestral por Tipo de Imóvel / Índice Fipezap – Abr./2013 a Nov./2012**

Preço Médio Anunciado (m2)	Var%	abr/13	mar/13	fev/13	jan/13	dez/12	nov/12
Todos os tipos	1,63	8174,41	8160,54	8167	8157	8163	8043
1 Dormitório	4,26	9600,54	9536,65	9573	9636	9687	9208
2 Dormitórios	1,60	7772,49	7781,05	7777	7698	7655	7650
3 Dormitórios	0,40	8089,38	8071,63	8070	8054	8066	8057
4 Dormitórios	-0,41	6825,62	6860,61	6851	6877	6902	6854

Fonte: Elaboração própria com base no Índice Fipezap de Preços de Imóveis Anunciados de nov./2012 a abr/2013
coleta de valores na página da internet do Índice FipeZap : <http://fipe.org.br/web/index.asp>.

Tabela 3 - Localidades com os mais altos preços médios m²-Índice Fipezap/ Abril 2013 (em R\$)

Preço médio anunciado m² / localidade				
	Apartamentos		Casas	
	Localidade	abr/13	Localidade	abr/13
1	Setor Noroeste	R\$ 10.608,00	Asa Sul	R\$ 7.236,00
2	Setor Sudoeste	R\$ 9.891,00	Asa Norte	R\$ 7.059,00
3	Asa Sul	R\$ 9.302,00	Lago Sul	R\$ 5.309,00
4	Asa Norte	R\$ 9.008,00	Lago Norte	R\$ 4.313,00
5	Setor Park Sul -SMAS	R\$ 8.751,00	Setor Park Way	R\$ 3.358,00
6	Área Octogonal	R\$ 8.744,00	Taguatinga Sul	R\$ 3.040,00
7	Lago Norte / CA	R\$ 8.577,00	Guara II	R\$ 2.990,00
8	Guara II	R\$ 6.879,00	Riacho Fundo	R\$ 2.571,00
9	Cruzeiro Novo	R\$ 6.198,00	Taguatinga Norte	R\$ 2.534,00
10	Jardim Botânico	R\$ 5.188,00	Ceilândia Norte	R\$ 2.311,00

Fonte: Elaboração própria com base em informações do Índice Fipezap/Abril 2013.

BOLETIM DO OBSERVATÓRIO IMOBILIÁRIO DO DF
Edição Nº08 MAR ABR 2013

**Tabela 4 - Preço médio anunciado/m² no Distrito Federal
Variação Anual por Localidade – Apartamentos / Índice Fipezap – Mai/2012 a Abr/2013**

Preço médio anunciado m ² / Apartamentos por localidade – Mai/2012 a Abr/2013 (em R\$)													
Localidade	mai/12	jun/12	jul/12	ago/12	set/12	out/12	nov/12	dez/12	jan/13	fev/13	mar/13	abr/13	Var. %
1 Setor Noroeste	10.628,00	10.548,00	10.429,00	10.448,00	10.195,00	10.460,00	10.632,00	10.520,00	10.581,00	10.583,00	R\$ 10.487,00	R\$ 10.608,00	-0,19
2 Asa Sul	9.478,00	9.515,00	9.088,00	9.192,00	9.208,00	9.397,00	9.523,00	9.475,00	9.122,00	9.306,00	R\$ 9.146,00	R\$ 9.302,00	-1,86
3 Setor Sudoeste	9.424,00	9.430,00	8.894,00	9.026,00	8.836,00	8.911,00	9.127,00	9.278,00	9.544,00	9.624,00	R\$ 9.657,00	R\$ 9.891,00	4,96
4 Asa Norte	8.173,00	8.330,00	8.409,00	8.679,00	8.608,00	8.564,00	8.722,00	8.921,00	8.960,00	8.770,00	R\$ 9.154,00	R\$ 9.008,00	10,22
5 Park Sul-SMAS	8.848,00	8.848,00	9.254,00	9.081,00	8.687,00	8.687,00	7.668,00	7.963,00	8.683,00	8.624,00	R\$ 8.595,00	R\$ 8.751,00	-1,10
6 Lago Norte / CA	8.116,00	8.589,00	8.571,00	8.614,00	7.568,00	7.673,00	7.728,00	7.672,00	7.824,00	8.119,00	R\$ 8.615,00	R\$ 8.577,00	5,68
7 Área Octogonal	7.598,00	7.756,00	7.642,00	7.143,00	7.600,00	7.821,00	7.143,00	7.143,00	7.143,00	7.143,00	R\$ 8.820,00	R\$ 8.744,00	15,08
8 Cruzeiro Novo	6.843,00	6.978,00	5.547,00	3.261,00	6.601,00	6.601,00	6.601,00	6.601,00	6.429,00	6.429,00	R\$ 5.880,00	R\$ 6.198,00	-9,43
9 Guara II	5.485,00	5.913,00	5.882,00	5.934,00	5.766,00	6.321,00	6.113,00	6.113,00	6.113,00	6.113,00	R\$ 6.774,00	R\$ 6.879,00	25,41
10 Lago Sul	7.584,00	7.584,00	7.584,00	7.584,00	5.601,00	5.565,00	5.745,00	5.711,00	5.928,00	6.310,00	*	*	*

Fonte: Elaboração própria com base no Índice Fipezap de Preços de Imóveis Anunciados de mar/2012 a fev/2013.

Obs: As 10 localidades não estão necessariamente hierarquizadas segundo os preços médios anunciados/m²

**Tabela 5 - Preço médio anunciado/m² no Distrito Federal
Variação Anual por Localidade - Casas/ Índice Fipezap – Mai/2012 a Abr/2013**

Preço médio anunciado m ² / casas por localidade – Mai/2012 a Abr/2013 (em R\$)													
Localidade	mai/12	jun/12	jul/12	ago/12	set/12	out/12	nov/12	dez/12	jan/13	fev/13	mar/13	abr/13	Var. %
1 Asa Norte	8.066,00	8.916,00	8.293,00	8.293,00	8.304,00	8.751,00	10.102,00	10.102,00	10.102,00	10.102,00	R\$ 7.059,00	R\$ 7.059,00	-12,48
2 Asa Sul	6.592,00	5.824,00	5.899,00	5.899,00	7.166,00	5.204,00	6.373,00	6.373,00	6.373,00	6.267,00	R\$ 7.025,00	R\$ 7.236,00	9,77
3 Jardim Botânico	3.757,00	2.407,00	2.507,00	2.507,00	2.581,00	2.510,00	3.702,00	5.188,00	5.188,00	3.702,00	*	*	*
4 Lago Sul	4.903,00	4.824,00	5.028,00	5.028,00	4.897,00	4.777,00	4.946,00	4.952,00	4.878,00	5.196,00	R\$ 5.483,00	R\$ 5.309,00	8,28
5 Lago Norte	4.055,00	4.090,00	4.172,00	4.172,00	4.065,00	4.179,00	4.180,00	4.194,00	4.259,00	4.194,00	R\$ 4.219,00	R\$ 4.313,00	6,36
6 Setor Park Way	3.420,00	3.233,00	3.242,00	3.242,00	3.470,00	3.388,00	3.462,00	3.496,00	3.495,00	3.614,00	R\$ 3.374,00	R\$ 3.358,00	-1,81
7 Taguatinga Sul	2.686,00	2.837,00	3.469,00	3.469,00	3.603,00	2.965,00	3.998,00	2.816,00	2.857,00	3.040,00	R\$ 3.104,00	R\$ 3.040,00	13,18
8 Guara II	2.882,00	2.757,00	2.538,00	2.538,00	2.204,00	2.274,00	2.620,00	2.620,00	2.620,00	2.620,00	R\$ 2.457,00	R\$ 2.990,00	3,75
9 Riacho Fundo	2.406,00	2.406,00	2.745,00	2.745,00	2.745,00	2.745,00	2.571,00	2.571,00	2.774,00	2.600,00	R\$ 2.571,00	R\$ 2.571,00	6,86
10 Samambaia Norte	2.057,00	2.146,00	2.645,00	2.645,00	2.733,00	2.645,00	2.210,00	2.545,00	2.520,00	2.281,00	R\$ 2.471,00	R\$ 2.061,00	0,19

Fonte: Elaboração própria com base no Índice Fipezap de Preços de Imóveis Anunciados de mar/2012 a fev/2013.

Obs: As 10 localidades não estão necessariamente hierarquizadas segundo os preços médios anunciados/m²

2.3 Situação por Localidades Pesquisadas no DF

A Tabela 6 apresenta o preço médio do metro quadrado de apartamentos e casas anunciadas em março e abril por localidade. Foi elaborada com base nas informações coletadas na página na internet do Zap Imóveis (<http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap/>) nas localidades equivalentes a bairros ou zonas de ponderação do IBGE pesquisadas pelo Índice Fipezap no Distrito Federal. Apresenta o preço médio do metro quadrado, 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 março e abril de 2013 foram Águas Claras, Asa Sul, Lago Norte (CA), Sudoeste, Noroeste, Taguatinga Norte, Guará II e Taguatinga Sul no segmento de apartamentos e Lago Sul, Lago Norte, Park Way, Taguatinga Norte e Asa Sul no segmento de casas. Com relação às transações realizadas por imobiliárias estas foram as localidades mais dinâmicas do DF nos meses de referência.

No segmento de apartamentos, Águas Claras e Asa Norte tiveram pequena desvalorização, mantendo tendência já apresentada nos meses anteriores. Já as desvalorizações em Taguatinga Norte (-4,9%), Taguatinga Sul (-3,9%) e Samambaia (-2,7%) foram maiores. Na ponta da valorização destacam-se Ceilândia Norte (+ 3,7%), Setor Sudoeste (+2,4%), Setor Park Sul (+1,8%), Asa Sul (+ 1,7%) e Guará II (+1,6%). As demais localidades apresentaram estabilidade dos preços ou pequena valorização/desvalorização.

No segmento de casas, Lago Sul apresentou desvalorização de -3,9% enquanto o Lago Norte e Taguatinga Norte apresentaram valorização de 2,2% e 5,5% respectivamente. Ressalta-se que as casas na Asa Norte tiveram uma redução acentuada de preço entre fevereiro/2013 e março/2013 o que irá impactar a variação anual. (ver tabela 4).

Registra-se a acentuada desvalorização de apartamentos no Areal/Águas Claras (-16,7%) e a acentuada valorização de casas do Guará II (+ 21,7%) e Samambaia Norte (+ 16,6), mas esses dados não permitem inferir uma tendência generalizada, pois o número de amostras foi pequeno nessas localidades.

A Tabela 3 apresenta as 10 localidades com os mais altos preços médios do metro quadrado de apartamentos e casas anunciadas em Abril de 2013, elaborado com base nas informações e estatísticas coletadas na página na internet do Zap Imóveis (<http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap/>) em cada uma das localidades ou zonas de ponderação pesquisadas pelo Índice Fipezap no Distrito Federal.

As Tabelas 4 e 5 apresentam o acompanhamento da variação anual das 10 localidades com os valores mais elevados no DF nos segmentos de casas e apartamentos durante os meses de maio de 2012 a abril 2013.

No segmento de apartamentos a variação anual no período de maio de 2012 a abril 2013 apresentou destacada valorização no Guará II (25,41%), Área Octogonal (15,08%) e Asa Norte

(10,22%). Ressalta-se, contudo, que na Área Octogonal, na Asa Norte o valor médio de m² reduziu-se de março/2013 para abril 2013, mas a variação anual ainda é expressiva. Também apresentaram valorização o Lago Norte/CA (5,68%) e o Setor Sudoeste (4,96 %), porém inferior aos índices inflacionários. Ocorreu desvalorização no Cruzeiro Novo (- 9,43%), Asa Sul (- 1,86%), Park Sul –SMAS (-1,10%) e Setor Noroeste (-0,19).

No segmento de **casas** as valorizações em destaque ocorreram em Taguatinga Sul (+ 13,18%), Asa Sul (+9,77%), Lago Sul (+8,28%), Riacho Fundo (+ 6,86%) e Lago Norte (+6,36%). Já as localidades que apresentaram desvalorização foram Asa Norte (-12,48%) e Setor Park Way (-1,81%).

Tabela 6 - Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados – Venda Mar e Abr. 2013

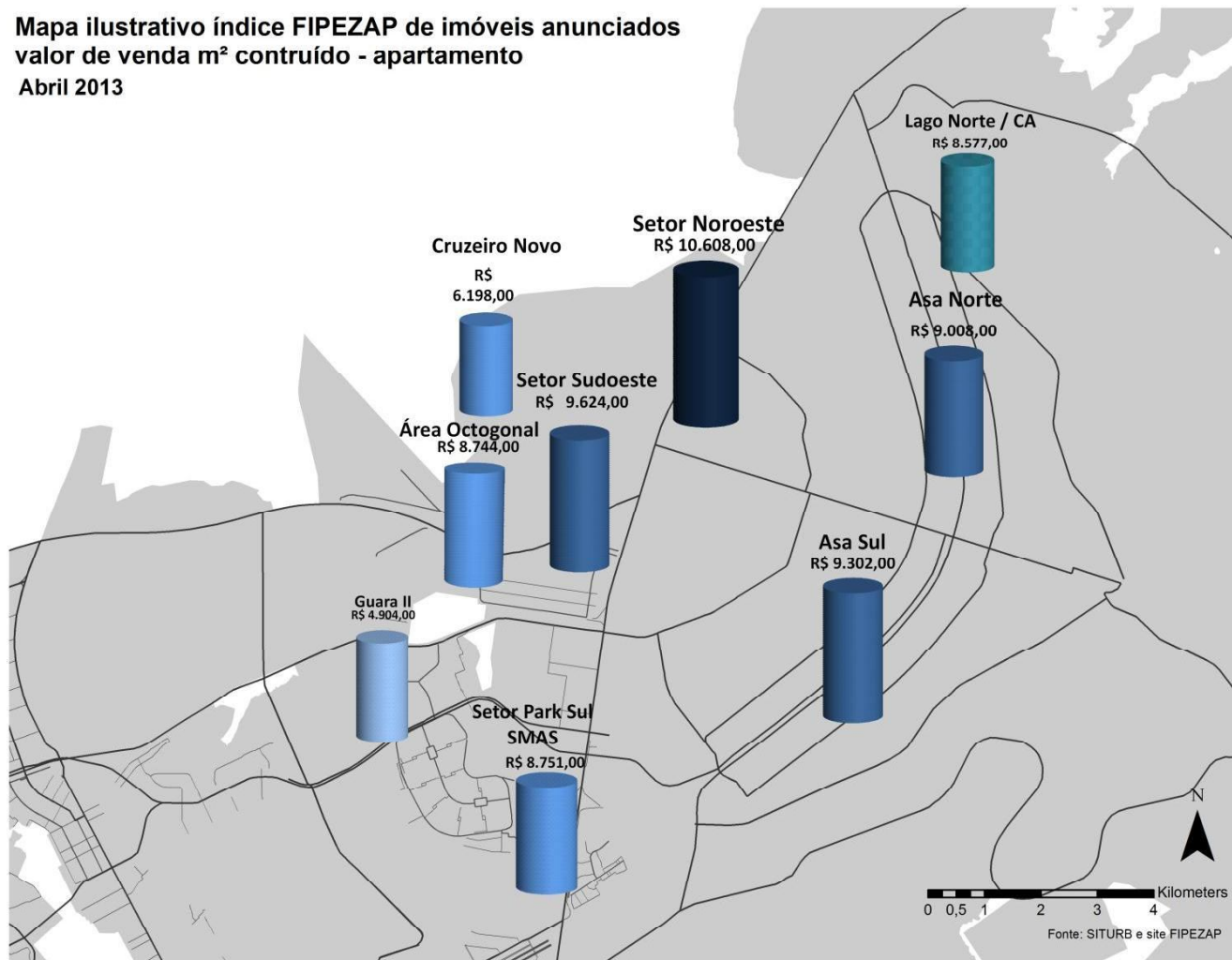
Localidade	Preço Médio m ² - todos os tipos				Variação no Mês**		Amostras			
	Apt°		Casa		Apt°	Casa	Apt°		Casa	
	mar/13	abr/13	mar/13	abr/13	%	%	mar/13	abr/13	mar/13	abr/13
Águas Claras - Areal	R\$ 5.167,00	R\$ 4.305,00	*	*	-16,7	*	4	5	1	*
Águas Claras -Arniqueiras	*	*	R\$ 1.444,00	R\$ 1.444,00	*	0	*	*	1	1
Águas Claras Norte	R\$ 5.200,00	R\$ 5.148,00	*	*	-1	*	120	111	*	*
Águas Claras Sul	R\$ 5.057,00	R\$ 5.035,00	*	*	-0,4	*	99	110	*	*
Área Octogonal	R\$ 8.820,00	R\$ 8.744,00	*	*	-0,8	*	3	5	*	*
Asa Norte	R\$ 9.154,00	R\$ 9.008,00	R\$ 7.059,00	R\$ 7.059,00	-1,6	0	1	1	4	4
Asa Sul	R\$ 9.146,00	R\$ 9.302,00	R\$ 7.025,00	R\$ 7.236,00	1,7	3	66	82	9	10
Ceilândia Norte	R\$ 3.283,00	R\$ 3.358,00	R\$ 2.311,00	R\$ 2.311,00	3,7	0	7	7	3	3
Cruzeiro Novo	R\$ 5.880,00	R\$ 6.198,00	*	*	0	*	5	3	*	*
Guara II	R\$ 6.774,00	R\$ 6.879,00	R\$ 2.457,00	R\$ 2.990,00	1,6	21,7	11	11	3	3
Jardim Botânico	R\$ 5.188,00	R\$ 5.188,00	*	*	*	0	*	*	2	2
Lago Norte / CA	R\$ 8.615,00	R\$ 8.577,00	*	*	-0,4	*	60	62	*	*
Lago Norte	*	*	R\$ 4.219,00	R\$ 4.313,00	*	2,2	*	*	77	75
Lago Sul	*	*	R\$ 5.483,00	R\$ 5.309,00	*	-3,2	1	1	172	179
Planaltina Setor Residencial Leste	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Riacho Fundo	*	*	R\$ 2.571,00	R\$ 2.571,00	*	0	*	*	3	3
Samambaia Norte	R\$ 3.685,00	R\$ 3.586,00	R\$ 2.471,00	R\$ 2.061,00	-2,7	16,6	4	5	1	5
Setor Noroeste	R\$ 10.487,00	R\$ 10.608,00	*	*	1,2	*	34	32	*	*
Setor Park Sul -SMAS	R\$ 8.595,00	R\$ 8.751,00	*	*	1,8	*	9	8	*	*
Setor Park Way	*	*	R\$ 3.374,00	R\$ 3.358,00	*	-0,5	*	*	27	23
Setor Sudoeste	R\$ 9.657,00	R\$ 9.891,00	*	*	2,4	*	41	44	*	*
Sobradinho	*	*	R\$ 1.858,00	R\$ 1.855,00	*	-0,2	*	*	1	5
Taguatinga Norte	R\$ 3.883,00	R\$ 3.694,00	R\$ 2.403,00	R\$ 2.534,00	-4,9	5,5	14	14	17	16
Taguatinga Sul	R\$ 4.559,00	R\$ 4.981,00	R\$ 3.104,00	R\$ 3.040,00	-3,9	1,1	10	8	6	7

Fonte: Elaboração própria com base em informações do Índice Fipezap/Março e Abril de 2013.

2.4. Mapas ilustrativos do índice FIPEZAP no DF por localidade – Abril 2013

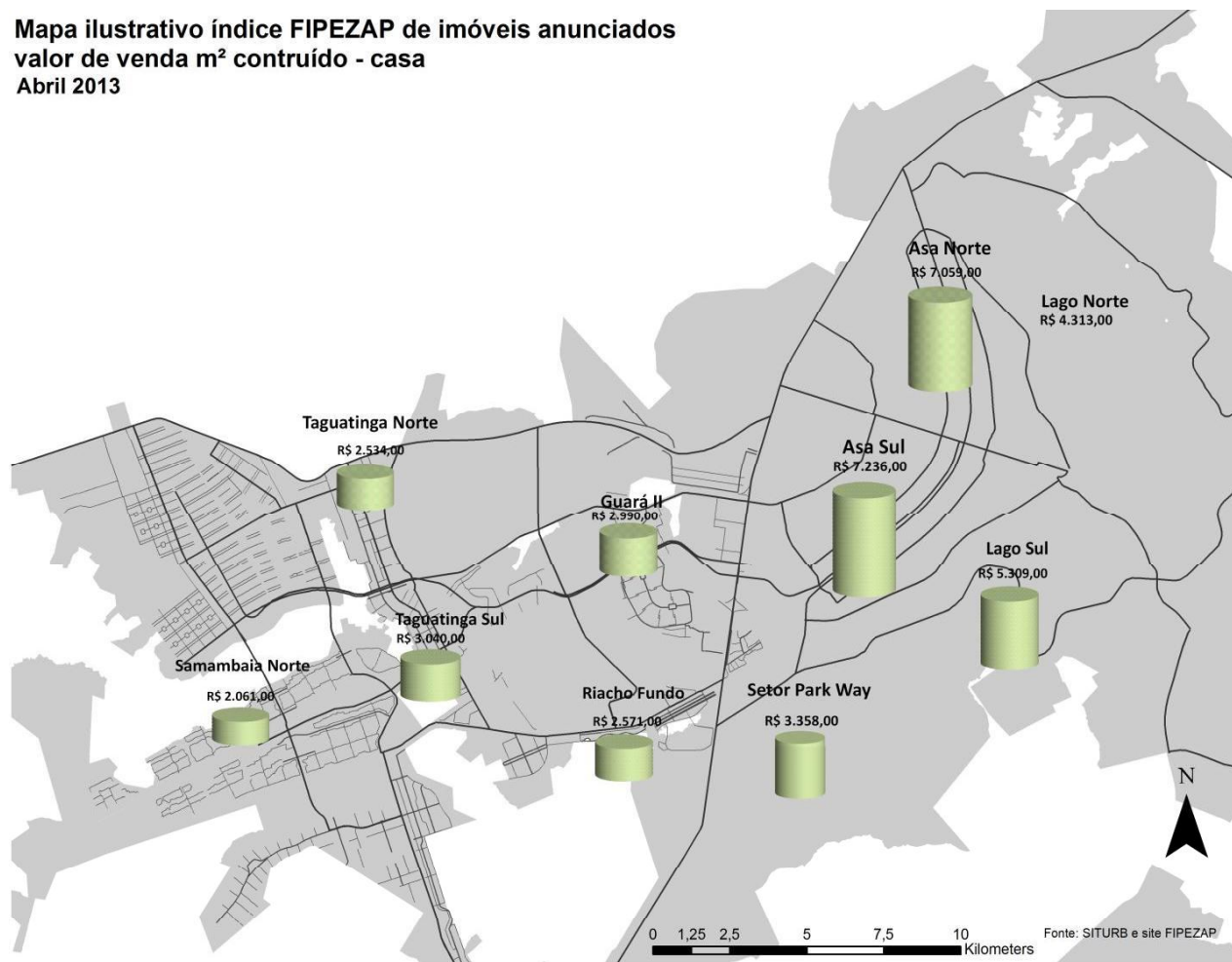
A partir das informações da Tabela 3, foram construídos dois mapas do DF, um com a indicação do preço médio do metro quadrado de **apartamentos** e outro com a indicação do preço médio do metro quadrado de **casas**. Os gráficos representados nos mapas referem-se às localidades com maior número de amostras,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

**Mapa ilustrativo índice FIPEZAP de imóveis anunciados
valor de venda m² construído - apartamento
Abril 2013**



Fonte: Elaboração própria com base em informações do Índice Fipezap/ Abril 2013.

**Mapa ilustrativo índice FIPEZAP de imóveis anunciados
valor de venda m² construído - casa
Abril 2013**



Fonte: Elaboração própria com base em informações do Índice Fipezap/Abril 2013.

3. Comentários e análises gerais

O acompanhamento do mercado imobiliário do **Índice FipeZap** nos meses de março e abril de 2013 reafirma a **tendência de desaceleração dos preços de imóveis residenciais em todo o Brasil**. A variação acumulada do preço anunciado do m² em 12 meses nas 7 cidades que compõem o Índice FipeZap Composto reduziu-se de 12,9% em fevereiro/2013 para 11,9% em abril/2013.

A desaceleração na variação anual média dos preços, ainda positiva no conjunto das localidades pesquisadas, não reflete contudo, a **situação diferenciada do mercado nas principais cidades brasileiras**. Se em algumas cidades a elevação dos preços continua em ritmo positivo, em outras, a desaceleração já tem se traduzido em desvalorização efetiva dos imóveis.

No primeiro caso se encontram as cidades do Rio de Janeiro, que desde setembro de 2012 detém o posto de localidade com o mais elevado preço médio de metro quadrado anunciado no país, São Paulo, Curitiba, Belo Horizonte, Recife e Florianópolis. No segundo caso, as cidades de Brasília, Fortaleza, Salvador e Vila Velha. Nesse último grupo se destaca Brasília que nos últimos 12 meses apresentou variação negativa de - 0,5% nos preços.

Comparada com a situação das outras 6 cidades que compõem o Índice FipeZap Composto (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Salvador Fortaleza e Recife) **a situação de Brasília é atípica, pois é a única dessas cidades que apresentou variação anual negativa, sendo que as demais apresentaram índices entre 7% e 14,9%**.

Como já apontado nos boletins anteriores, a desaceleração dos preços dos imóveis em um ritmo maior em Brasília do que nas demais cidades pesquisadas, pode ser explicada pela “gordura” acumulada durante os anos de grande aquecimento do mercado local entre 2009 e 2010.

Contudo, analisando-se a variação semestral (nov/2012 a abr/2013) que foi de 1,63%, índice maior do que o registrado no semestre anterior (set/2012 a fev/2013), **nota-se uma ligeira melhora do quadro geral, indicando uma provável recuperação, ainda tímida, contudo.**

A situação por tipo de imóvel no DF segue apresentando diferenciações. A maior valorização continua a ser observada nos imóveis de com 1 dormitório (variação semestral de + 4,62%), mas os imóveis com 4 dormitórios ou mais, que haviam perdido valor de forma acentuada no semestre de set/2012 a fev/2013 (- 21,03%), no atual semestre caminham para a estabilização dos preços com variação de -0,41%.

Na análise do comportamento do mercado em abril de 2013 por localidade não se detectou variações muito acentuadas nas localidades mais dinâmicas, embora haja alguns fatos a destacar.

No segmento de **apartamentos** destaca-se a **desvalorização em Taguatinga Norte e Taguatinga Sul e Samambaia, valorização em Ceilândia Norte, Sudoeste, Setor Park Sul, Asa Sul e Guará II e estabilidade** dos preços ou pequena valorização/desvalorização nas demais localidades.

No segmento de **casas** houve **desvalorização** no Lago Sul e Sobradinho, **valorização** no Guará II, Samambaia Norte, Taguatinga Norte, Taguatinga Sul e Asa Sul e e **estabilidade** nos preços das demais localidades.

Na análise da variação anual (período de maio de 2012 a abril 2013), no segmento de **apartamentos** o Guará II (+25,41%), continua apresentando uma valorização ainda expressiva. Mas as valorizações observadas na Área Octogonal (15,08%) e Asa Norte (10,22%) devem ser vistas com maior cuidado, pois ainda podem estar “contaminadas” por oscilações nos preços durante o período anual. Da mesma forma, devem ser vistas as desvalorizações registradas no Cruzeiro Novo (- 9,43%), Asa Sul (-1,86%) e Setor Park Sul – SMAS (-1,10%), ainda oscilantes quando comparadas aos períodos anteriores. Já os preços no Setor Noroeste tem se mostrado praticamente estáveis nos últimos períodos, o que aponta para um mercado em desaquecimento em uma das principais frentes de lançamentos imobiliários do DF.

No segmento de **casas**, as oscilações nas variações anuais ainda não permitem apontar tendências seguras no comportamento dos preços em determinadas localidades, mas ao menos um fato merece destaque: na Asa Norte houve uma queda acentuada no preço médio de m² de casas entre fevereiro/2013 e março/2013 o que impactou a variação anual, que registrou desvalorização de - 12,48%. Contudo, a confirmação dessa tendência só poderá se fazer com uma observação dos preços em séries históricas mais longas e com um número maior de amostras.

4. Bibliografia

FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. Índice FIPEZAP de Preços de Imóveis Anunciados Março e Abril de 2013. 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: Heloisa Azevedo – Gerente de Monitoramento Territorial

Elaboração: Sérgio Jatobá – Chefe do Núcleo de Monitoramento da Dinâmica Imobiliária

Colaboração: Danilo Barbosa – Concepção e elaboração da Capa

Camila Pires – Concepção dos Mapas

Amanda Brasil – Atualização de Planilhas e Gráficos

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 dezesseis cidades brasileiras: Belo Horizonte, Fortaleza, Recife, Rio de Janeiro, Salvador, São Paulo, Brasília – DF, Porto Alegre, Curitiba, Florianópolis, Vitória, Vila Velha, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul e Niterói..

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.

Anexo II - Matérias jornalísticas sobre mercado imobiliário

O primeiro *clipping* de notícias sobre o mercado imobiliário do Boletim do Observatório Imobiliário apresenta três reportagens, selecionadas dentre as matérias jornalísticas veiculadas na imprensa nos meses recentes.

A primeira reportagem transcreve o resumo de estudo científico realizado por pesquisadores da Universidade de Warwick, Inglaterra, recentemente divulgado, que compara o número de casas próprias em Estados dos EUA com respectivos níveis de emprego, com resultados surpreendentes.

A segunda reportagem, transcrita do Jornal Correio Braziliense fala da verticalização crescente em algumas cidades do DF e do número de empreendimentos imobiliários a serem lançados em 2013.

A terceira reportagem, também transcrita da internet, resume informações do Guia de Imóveis 2013 - Edição Espacial da Revista Exame de 15 de maio de 2013.

Ressalta-se que as reportagens transcritas não representam a opinião do BoletIM ou da SEDHAB sobre os assuntos veiculados.

Os textos em *itálico* indicam que foram transcritos das fontes mencionadas ao final.

Reportagem 1 - Estudo vê relação entre desemprego e casa própria

Ser dono de casa própria é algo bom, tanto para o indivíduo quanto para a sociedade. Ao menos foi nisso que os governos americanos, tanto republicanos quanto democratas, acreditaram por muito tempo. Os benefícios foram repetidamente citados para justificar a existência e a ampliação das deduções de impostos dadas aos compradores de casa própria.

Mas talvez as coisas não sejam tão boas quanto se pensava.

Um novo estudo por dois economistas conclui que o aumento do nível de casa própria em um Estado "é um precursor de aumentos acentuados no desemprego naquele Estado". Em outras palavras, quanto mais pessoas têm casa própria, menos pessoas têm empregos.

O estudo, por David G. Blanchflower, da Dartmouth, e Andrew J. Oswald, da Universidade de Warwick, Inglaterra, não argumenta que os donos de casa própria apresentam maior probabilidade de perderem o emprego do que os locatários. Mas ele argumenta que as áreas com alto nível de casa própria e em crescimento apresentam maior probabilidade de serem inóspitas à inovação e à criação de empregos, além de terem menor mobilidade de trabalho e gasto maior de tempo em trânsito para o trabalho.

"Nós descobrimos que uma taxa elevada de casa própria dizima lentamente o mercado de trabalho", disse Oswald. No nível mais simples, os autores do estudo, divulgado pelo Instituto Peterson de Economia Internacional, apontam que os cinco Estados com maior aumento na taxa de casa própria de

1950 a 2010 - Alabama, Geórgia, Mississippi, Carolina do Sul e Virgínia Ocidental - apresentavam uma taxa de desemprego 6,3 pontos percentuais mais alta do que em 1950. As taxas de desemprego nos cinco Estados onde a propriedade de casa própria cresceu menos - Califórnia, Dakota do Norte, Oregon, Washington e Wisconsin - aumentaram 3,5 pontos percentuais no mesmo período.

Essas estatísticas não são persuasivas por conta própria, e os professores sabem disso. Muitos fatores obviamente influenciam as taxas de desemprego em qualquer Estado. O atual boom em Dakota do Norte deriva dos depósitos de energia, que estavam lá independentemente de quem fosse o dono das terras.

Mas eles dizem que as estatísticas mostram esses padrões independentemente de quanto controlem as outras variáveis e que o mesmo quadro surge se olharem para o crescimento do emprego em vez de taxas de desemprego. Eles disseram que o padrão existia antes do estouro da bolha do mercado imobiliário que ocorreu em 2007 e que as estatísticas independem da inclusão do período mais recente.

Se isso é verdade, por que poucos notaram isso antes? "Os intervalos de tempo são longos", eles escrevem, de até cinco anos antes do aumento da casa própria começar a afetar a taxa de desemprego na área. "Essa gradualidade pode explicar por que esses padrões importantes são tão pouco conhecidos." Todavia, a ideia não é nova. Oswald apontou que alguns dados remontam 1996, dizendo que na Europa e nos Estados Unidos

uma proporção maior de donos de casa própria parecia estar associada a um nível mais alto de desemprego. Mas outros pesquisadores logo concluíram que a evidência não apoiava a tese de que os donos de casa própria apresentavam maior probabilidade de desemprego do que os locatários, e a correlação foi em grande parte ignorada.

Se a correlação é real, qual seria a causa? Os professores dizem acreditar que o alto número de donos de casa própria em uma área leva as pessoas a permanecerem no local e a percorrerem distâncias cada vez maiores para o trabalho, criando custos e congestionamento para as empresas e outros trabalhadores. Eles especulam que o papel do zoneamento pode ser importante, já que as comunidades onde os proprietários são predominantes recorrem aos esforços "não no meu quintal" que bloqueiam novas empresas que criariam empregos. Talvez o setor de energia seria menos livre em Dakota do Norte se houvesse mais donos de casa própria.

A propriedade de imóveis, no jargão dos economistas, cria "externalidades negativas para o mercado de trabalho.

Na Finlândia, ocorreu uma espécie de teste da tese, disseram os professores. A Finlândia mudou suas leis de imóveis nos anos 90 visando desencorajar a aquisição de casa própria, colocando as mudanças em vigor em momentos diferentes e em regiões diferentes.

"Apesar dos proprietários apresentarem menor probabilidade de experimentarem o desemprego", concluiu Jani-Petri Laamanen, um economista da Universidade de Tampere que analisou o mercado imobiliário finlandês, "um aumento na taxa de casa

própria causa um aumento no desemprego regional".

Até a crise do crédito, ser dono de casa própria era visto em geral nos Estados Unidos como uma coisa inquestionavelmente boa. O presidente George W. Bush, como seus antecessores, se gabava de um aumento na taxa de aquisição de casa própria em seu governo. Ele resumiu o consenso em 2005, quando proclamou junho como sendo o "Mês Nacional da Casa Própria".

"O aumento da aquisição de casa própria e a oportunidade nos ajudam a dar aos nossos cidadãos uma participação vital no futuro da América e a chance de concretizar a grande promessa de nosso país", ele escreveu. "Um lar fornece às crianças um ambiente seguro, no qual crescer e aprender. Um lar também é um ativo tangível que fornece aos proprietários um poder de tomada de empréstimo e permite aos nossos cidadãos construir riqueza que podem legar aos seus filhos e netos."

Ser proprietário de um imóvel, concluiu o presidente, é "um alicerce da economia americana, ajudando a aumentar o emprego, a estimular a demanda por bens e serviços e a construir prosperidade".

Os benefícios da casa própria supostamente iam além dos óbvios. Um documento distribuído pela Associação Nacional dos Corretores de Imóveis apontava para externalidades positivas. Os filhos de pais com casa própria apresentavam maior probabilidade de ter bom desempenho na escola e apresentavam menor probabilidade de abandonar os estudos. Também apresentavam maior probabilidade de se comportarem bem. As taxas de gravidez na adolescência eram menores e os filhos de proprietários de casa própria de menor renda apresentavam

menor probabilidade de acabarem dependendo de benefícios do bem-estar social do que os filhos de locatários de imóveis da mesma faixa de renda.

A crise do crédito acabou com esse consenso, à medida que milhões de proprietários perderam seus lares. Em vez de criar riqueza, os imóveis permitiram às pessoas ganharem dinheiro por meio do refinanciamento das hipotecas e a terem um padrão de vida acima de sua renda até que a crise as levou à falência. O percentual de americanos donos da casa própria agora é o mais baixo desde 1995.

Mas a boa reputação de ter casa própria sobreviveu. Lawrence Summers, o economista de Harvard e ex-secretário do Tesouro, se queixou em um artigo para o "Washington Post" neste ano de que não estão sendo feitos empréstimos hipotecários suficientes. "A evidência mais clara é o número crescente de famílias de renda média e baixa pagando aluguel para empresas de private equity, que são as donas dos imóveis, a valores muito acima do que custaria uma hipoteca", ele disse, tomando como certo que ter uma casa própria era uma boa ideia.

O trabalho dos professores pode ter surgido em um momento particularmente impróprio para os interesses que há muito promovem a aquisição da casa própria e colhem os fartos subsídios para isso. Com o orçamento federal sob pressão, a redução dos benefícios para a aquisição da casa própria pode ser mais fácil caso a aura positiva em torno da casa própria perca seu brilho.

Há propostas para limitar essas vantagens tributárias, como a limitação ou eliminação de dedutibilidade do juro hipotecário. Os locatários, afinal, não contam com essas deduções.

"A dedução do juro hipotecário é um dos maiores subsídios no Código Tributário", notou Eric J. Toder, o codiretor do Centro de Política Tributária Urban-Brookings, em um depoimento no Congresso no mês passado. "Conseguir uma reforma tributária neutra sobre a receita, que reduza significativamente as taxas marginais de impostos seria difícil ou impossível de ser obtida sem o corte da dedução do juro hipotecário ou outro artigo igualmente popular e amplamente usado."

Não há argumento político mais potente no momento do que o que diz que empregos serão criados por qualquer coisa que for proposta. A alegação foi usada no ano passado para aprovação de um projeto de lei que facilitava levantar capital de investidores, apesar dos alertas que de também tornaria mais fácil os investimentos fraudulentos. Imagine o que aconteceria se os políticos passassem a acreditar que encorajar a aquisição da casa própria está reduzindo o emprego.

Tradutor: George El Khouri Andolfato

Fonte:

<http://www.controversia.com.br/index.php?act=textos&id=15583>

Reportagem 2 - A cidade cresce para cima

A capital do país se acostumou com os canteiros de obras. Espalhados por oito localidades, há 214 empreendimentos residenciais em construção no Distrito Federal. Quando entregues — e levando em conta o número médio de moradores por domicílio —, as 53.768 unidades poderão abrigar 175 mil pessoas, pouco mais de cinco vezes a população do Lago Norte. Os dados, obtidos junto ao Sindicato da Indústria da Construção Civil do DF (Sinduscon-DF), compõem o mapa do mercado imobiliário local.

O valor geral de vendas (VGV) das obras em andamento chega a R\$ 19,2 bilhões. Os imóveis em estoque representam 30,7% do total, segundo o levantamento. Águas Claras, embora apresente um crescimento muito menor se comparado a anos anteriores, se mantém no topo do ranking de empreendimentos e unidades lançadas. A região administrativa responde por mais de um terço de toda a movimentação do mercado.

Noroeste e Park Sul sustentam os maiores valores médios por apartamento: R\$ 928,8 mil e R\$ 517,2 mil, respectivamente. Juntos, respondem por cerca de 34% do dinheiro movimentado, praticamente o mesmo percentual de Águas Claras, ainda que o número de unidades em construção na cidade seja mais do que o dobro dos bairros mais novos. A melhor velocidade de venda, medida pelo total de imóveis estocados, é observada em Ceilândia (12,5%) e no Guará (11,9%).

Após um ano em que as construtoras colocaram o pé no freio para avaliar o mercado, 2013 deve marcar a retomada de lançamentos, segundo o presidente do Sinduscon-DF, Júlio Cesar Peres. “Será um ano de reposicionamento das empresas”, diz.

Em janeiro, o setor já registrou crescimento. O avanço, reforça o presidente da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do DF (Ademi-DF), Adalberto Valadão, não será na mesma intensidade de três, quatro anos atrás. De 2011 para 2012, por exemplo, o número de lançamentos recuou 36%: de 85 para 54. “Mas o estoque foi absorvido e a expectativa é que o mercado agora volte a crescer”, completa o vice-presidente da Associação Brasileira do Mercado Imobiliário (ABMI), Pedro Fernandes.

Fonte: Jornal Correio Braziliense - edição de 15 fevereiro 2013

Reportagem 3 – Guia de Imóveis – 2013 - Edição Espacial da Revista Exame / Edição 1041 de 15 de maio de 2013.

Uma pesquisa inédita com imóveis novos e usados em 63 cidades do país mostra que os preços continuam subindo, mas de forma mais moderada do que nos últimos anos. Isso, aliado à queda dos juros, melhorou o cenário para quem quer comprar uma casa - para morar ou investir.

Segundo o levantamento, poucos países tiveram uma valorização imobiliária comparável à do Brasil nos últimos anos. Até 2011, os preços subiram num ritmo anual de 20% a 30%, em média, bem mais do que a renda nacional, a inflação e o rendimento de diversas aplicações financeiras.

Nunca houve tantos lançamentos de casas e, principalmente, apartamentos nesse período e eles nunca foram vendidos tão rapidamente. Para alguns, esse era um sinal claro de que o mercado vivia um desequilíbrio perigoso - uma bolha estaria se formando, fatalmente ela estouraria e os valores voltariam ao "normal".

A nova edição da pesquisa feita pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), em parceria com a Revista EXAME, traz os preços dos imóveis em 63 cidades e mostra um cenário diferente. De acordo com o levantamento, os preços continuam aumentando, mas de forma bem mais comportada - a valorização média dos imóveis usados em 2012 foi de 12%, e a dos novos, de 14%.

Em algumas regiões, os preços caíram - como Belo Horizonte e Florianópolis. Em outras, subiram bem mais do que a média. No Rio de Janeiro, a cidade que tem os imóveis mais caros do país, a valorização foi de 25%. Em Vitória, chegou a 35%. Como os juros do crédito imobiliário estão no nível mais baixo das duas últimas décadas, o pêndulo passou, finalmente, a oscilar para o lado do comprador. Um estudo do banco J.P. Morgan mostra que, hoje, as famílias brasileiras gastam, em média, 36% da renda para pagar um financiamento imobiliário.

No fim de 2011, o percentual estava em 43%, o mais alto da série do banco, que começa em 2004. Não é que os imóveis tenham ficado mais baratos nesse intervalo: os preços estão subindo menos, mas a valorização segue, na média, superior à inflação. O que está fechando a conta é a queda dos juros.

Brasília (DF)

Um novo bairro em construção - O Noroeste, um dos bairros mais bem localizados de Brasília, é um canteiro de obras. As incorporadoras só entraram ali em 2009, quando o Governo do Distrito Federal autorizou construções na região. Em três anos, 129 empreendimentos foram lançados. A grande oferta de imóveis novos contribuiu para segurar os preços: depois de subir quase 13% em 2011, o valor do metro quadrado de casas e apartamentos usados na cidade aumentou menos que a inflação em 2012. Com isso, Brasília perdeu para o Rio de Janeiro o posto de capital com os imóveis mais caros do país.

Fonte: <http://www.poupex.com.br/mostraPagina.asp?codServico=3&codPagina=291>