

Uma Análise do Mercado Imobiliário do Distrito Federal.

Celso Vila Nova de Souza Júnior – celso.vilanova@gmail.com

Universidade Católica de Brasília – Professor Coordenador

Sarah Schroeder da Silva – sarah.mss@gmail.com

Universidade Católica de Brasília – Aluna do Curso de Ciências Econômicas

Henrique Sousa Mesquita - hsmunail@gmail.com

Universidade Católica de Brasília – Aluno do Curso de Ciências Econômicas

Carina Cruz – carinac503@gmail.com

Universidade Católica de Brasília – Aluna do Curso de Ciências Econômicas

Wendell da Silva e Sá - wendell.sa@hotmail.com

Universidade Católica de Brasília – Aluno do Curso de Ciências Econômicas

Thayrone Queiroz Silveira - thayrone.queirozsilveira@gmail.com

Universidade Católica de Brasília – Aluno do Curso de Ciências Econômicas

Gabriel Henrique Rodrigues da Silva - gabrielsilvatri@gmail.com

Universidade Católica de Brasília – Aluno do Curso de Ciências Econômicas

Introdução

O Brasil vive hoje a sua pior recessão desde a década de 30. O medo das pessoas perderem o seu emprego, o recorde da taxa de desemprego, dificuldades na obtenção de financiamentos e o cenário ainda de desconfiança com relação ao futuro são os principais fatores para explicar a grave crise que o setor imobiliário enfrenta atualmente. A forte queda da demanda por imóveis tem provocado um grande número de falências de empresas nesse setor. Segundo a Fitch e Instituto Nacional de Recuperação Empresarial (2016), o número de falências de 2015 para 2016 aumentou em 1137%, enquanto que o número de recuperações judiciais¹ aumentou em 386%.

Ainda assim, a oferta de imóveis continua superior a demanda o que tem feito com que os preços na maioria das cidades brasileiras tenham declinado.

¹ Medida jurídica legal que tenta evitar a falência de uma empresa prevista na Lei de Falências e Recuperação de Empresas (LFRE número 11.101, de 09 de fevereiro de 2005).

Vários empreendimentos iniciados ainda no período de aquecimento imobiliário estão sendo entregues agora, e há muita gente desistindo do negócio devido à falta de capacidade de pagamento.

Muita gente que comprou imóvel ainda quando a economia estava aquecida com a finalidade de vender e ainda não conseguiu vender está alugando ou tentando alugar. A baixa procura e a forte queda nos preços dos imóveis têm levado muitas pessoas decidirem por alugar. Outras pessoas já compraram imóveis com o intuito de alugar. Diante da situação acima, não é difícil chegar à conclusão de que alugar também deixou de ser um bom negócio.

Com base nos dados da Fipe entre 2009 e 2015, o preço médio do metro quadrado em empreendimentos novos, Brasília é o mais caro do Brasil (R\$ 10.961), seguido de São Paulo (R\$ 8.088) e Porto Alegre (R\$ 7876). Esse elevado preço médio do metro quadrado, pode ser explicado pelo seu tombamento histórico, a forte dependência do setor público que impacta diretamente na maior renda per capita do país e o seu rápido crescimento populacional.

O presente trabalho é uma pesquisa do Projeto Índice de Preços Imobiliários do Distrito Federal (IPI-DF) realizada pelos estudantes do Curso de Ciências Econômicas da Universidade Católica de Brasília que surgiu em março do ano de 2010 e tem como finalidade monitorar a valorização imobiliária de algumas cidades satélites² que fazem parte de Brasília.

Os dados utilizados são de imóveis com 2 e 3 quartos, uma suíte e vaga na garagem. Optou-se aqui por apartamentos com essas características, tendo em vista que retratam melhor a procura de uma família típica brasileira que tem como finalidade obter o acesso à moradia. A base de dados utilizadas nessa pesquisa são extraídas mensalmente de classificados eletrônicos como o Wimóveis e Zap móveis desde março de 2010³. Para tal, é realizada mensalmente uma amostragem de 160 imóveis, sendo 80 de preços de venda e 80 de preços, de aluguel.

² Asa Sul, Asa Norte, Aguas Claras, Guará, Taguatinga Norte e Ceilândia.

³ Com exceção das cidades do Guará, Taguatinga Norte e Ceilândia. Esses bairros foram introduzidos posteriormente no decorrer do projeto.

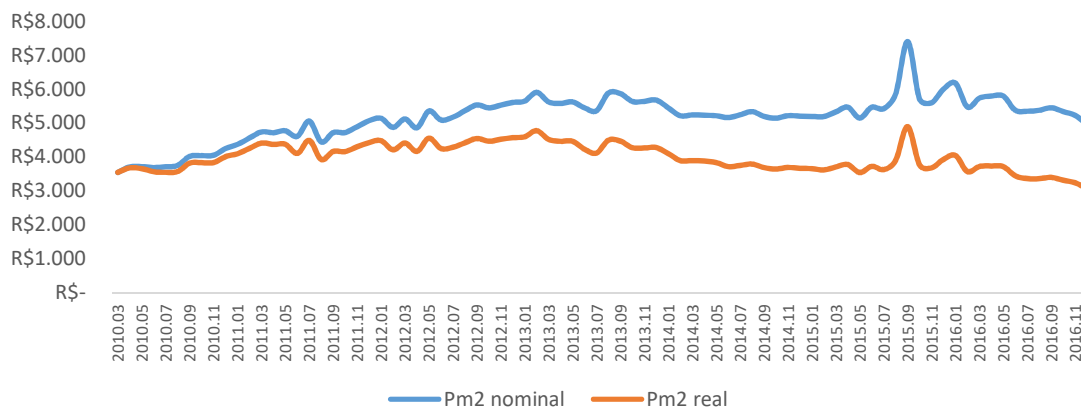
É possível perceber nas análises que virão a seguir que o mercado imobiliário no DF vem desacelerando desde o ano de 2012. Em termos reais, todas as cidades satélites analisadas apresentaram desvalorização.

O presente trabalho está organizado em sete seções incluindo essa introdução. As próximas seis seções serão apresentadas análises dos preços das 6 cidades satélites estudadas. Análises essas que foram realizadas pelos nossos estudantes participantes do projeto. Por fim, a parte final, será apresentada as principais conclusões que o trabalho permitiu chegar.

Análises das séries históricas de Águas Claras

Thayrone Silveira⁴

Gráfico 1 - Preço médio por metro quadrado de venda para apartamentos de dois quartos:



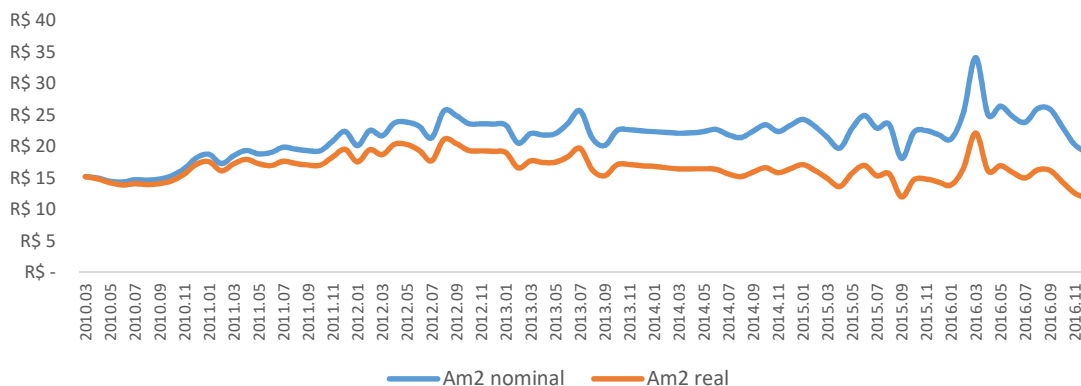
Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Analisando os apartamentos de dois quartos no Bairro Águas Claras, é possível notar no gráfico acima que entre março de 2010 até junho de 2011, a taxa de variação do preço dos imóveis foi positiva. Não temos dados anteriores ao mês de março de 2010, mas outros trabalhos dessa literatura como Mendonça e Sachsida (2012) apontam que entre 2008 e 2010 houve um aumento expressivo sobre a valorização nos preços dos imóveis, não apenas no DF, mas também em várias outras regiões brasileiras. Mas de acordo com os nossos dados, em meados de 2011 tudo indica que os preços começam a perder força.

Outro fato interessante é que a discrepância entre o preço do metro quadrado nominal e real parece se aprofundar cada vez mais a partir de 2012, onde o preço real dos imóveis começa a cair mais rapidamente em relação ao preço nominal. A taxa de crescimento nominal para o período analisado cresceu 37%, enquanto que, o valor real dos imóveis se quer conseguiram vencer a taxa de inflação tendo uma desvalorização real média na casa de 13%.

⁴ Pesquisador e aluno do 7º semestre do curso de ciências econômicas da Universidade Católica de Brasília - UCB.

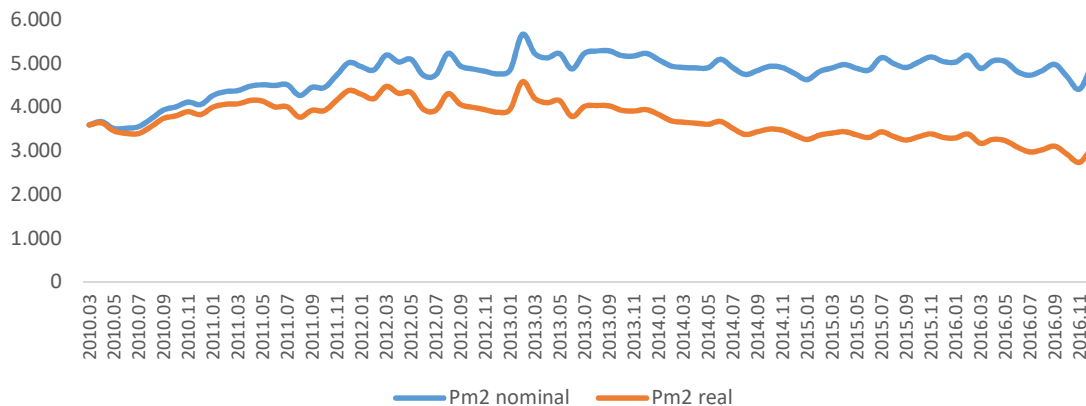
Gráfico 2- Preço médio por metro quadrado do aluguel para apartamentos de dois quartos:



Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

De acordo com o gráfico acima, nota-se que houve um descolamento dos preços reais e nominais do aluguel a partir de 2011 devido à crescente inflação. Vale ressaltar que o ano base para o cálculo foi 2010, por essa razão, nota-se que a discrepância se inicia em junho de 2011. Na série analisada, em março de 2010 o preço médio do aluguel por metro quadrado partiu de R\$ 15,21. Já para a última data analisada, dezembro de 2016, o valor médio do metro quadrado foi de R\$ 22,46, o que representou uma variação nominal de 48%. Ao se avaliar os dados descontados a inflação teremos para o início da série R\$15,21 em março de 2010 e para março de 2017 teremos o valor real de R\$13,72. O que indica que houve uma desvalorização do preço do aluguel do metro quadrado de aproximadamente 10%.

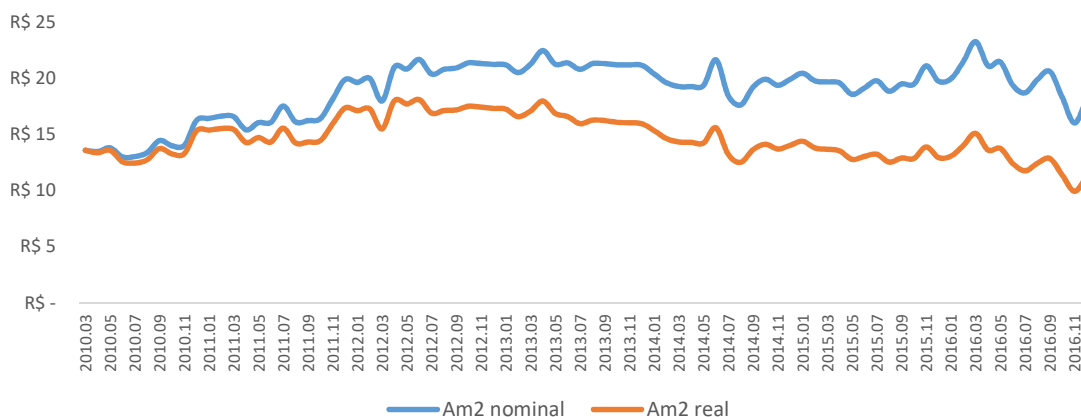
Gráfico 3 - Preço médio por metro quadrado de venda para apartamentos de três quartos:



Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Como notado nos gráficos anteriores, podemos visualizar que houve um descolamento do preço real e com o preço nominal. Em março de 2010 o preço era de R\$ 3596,65 ao fim da série analisada o valor médio do metro quadrado de 3 quartos era de R\$ 4867,67. Essa variação representa um aumento de aproximadamente 35%. Já na variação real, a série começa com R\$ 3596,65. Já no final da série, março de dezembro de 2016, temos o valor real de R\$ 2973. O que representa uma redução de aproximadamente 17,33%.

Gráfico 4 - Preço médio por metro quadrado do aluguel para apartamentos de três quartos:



Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

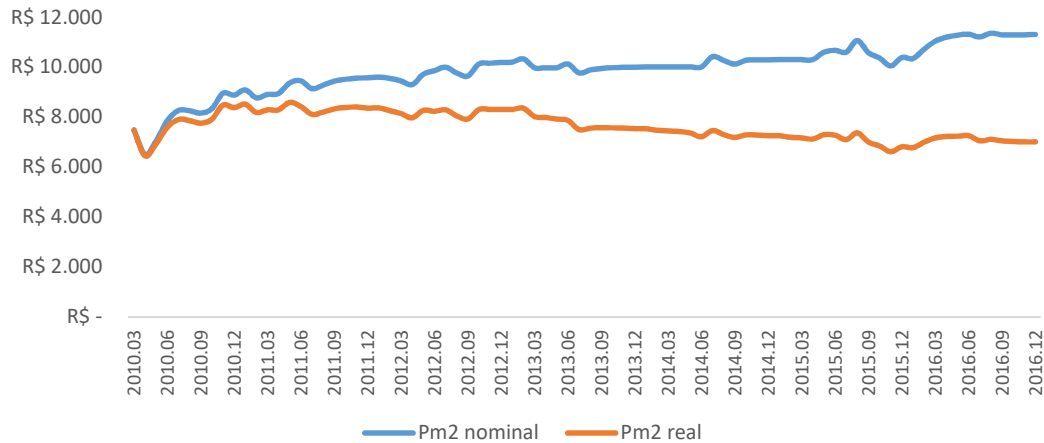
Assim como também foi observado no gráfico de aluguel de 2 quartos, no gráfico de 3 quartos houve a partir de março de 2011 uma divergência entre o valor real do preço do metro quadrado com o valor nominal. No começo da série foi observado um valor nominal de R\$ 13,58 e ao final da série foi de R\$17,70. Essa variação é igual a 30,33. Ao se olhar os valores descontados a inflação do período, percebemos que a valorização é menor. O valor real do último dado da série corresponde a 10,81 se comparado com valores de março de 2010. Logo, temos uma desvalorização real de 20,39%.

Analisando os dados acima como um todo, pode-se perceber que não houve um ganho real no mercado imobiliário. Se comparado com outros investimentos como tesouro direto ou CDBs, quem investiu no mercado mobiliário acabou perdendo dinheiro. Pois havia títulos que rentabilizava até 6% de juros reais, descontados a inflação. Pode ser que com a redução da inflação, os mercados daqui para frente obtenham uma rentabilidade melhor.

Análises das séries históricas da Asa Norte

Sarah Schroeder da Silva⁵

Gráfico 5 - Preço médio por metro quadrado de vendas para apartamentos de dois quartos:



Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

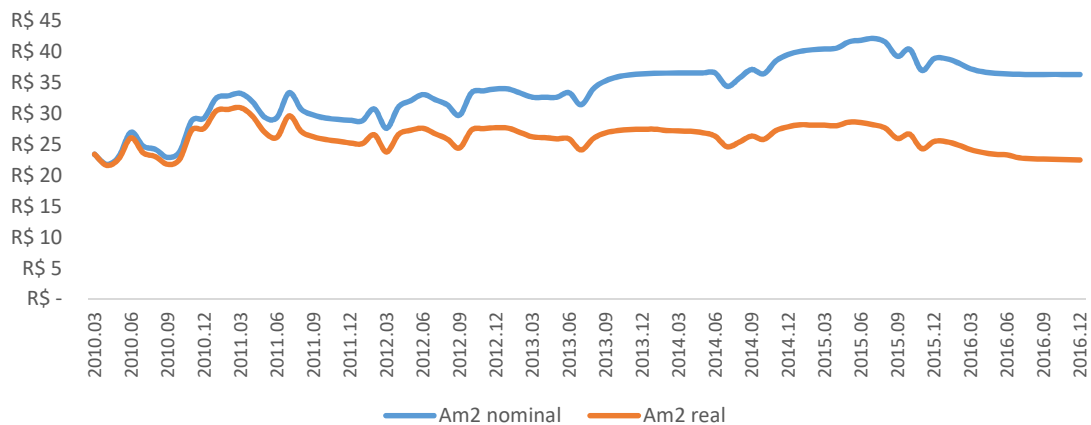
Fazendo uma análise sobre a série histórica de preços médios reais e nominais de vendas de apartamentos de dois quartos na região Asa Norte entre março de 2010 e dezembro de 2016, podemos observar que houve uma redução de 6,3% no preço médio real de venda para esse tipo de apartamento, passando de R\$ 7.488,00 o seu preço médio em março de 2010 para R\$ 7.011,00 no final da série observada, em dezembro de 2016. Nota-se um aumento em seu valor nominal, passando de R\$ 7.488,25 em março de 2010, para R\$ 11.317,07 em dezembro de 2016, o que representa um aumento de 51,13% em seu valor nominal.

A diferença entre os valores nominais e reais da série foi ficando cada vez maior no decorrer do período. Em janeiro de 2012, o preço real de R\$ 8.373,00, correspondia a 87,19% dos R\$ 9.602,58 de preço médio nominal. Em janeiro de 2013, o preço real de R\$ 8.321,00 passou a corresponder a 81,48% dos R\$ 10.211,19 de preço médio nominal. Ao analisar o ponto final do período, temos um preço real de R\$ 7.011,00, correspondente a 61,95% dos R\$ 11.317,07 de

⁵ Pesquisadora e aluna do 6º semestre do curso de ciências econômicas da Universidade Católica de Brasília- UCB.

preço nominal, o que nos leva a perceber uma diferença crescente entre os valores.

Gráfico 6 - Preço médio do aluguel por metro quadrado para apartamentos de dois quartos:

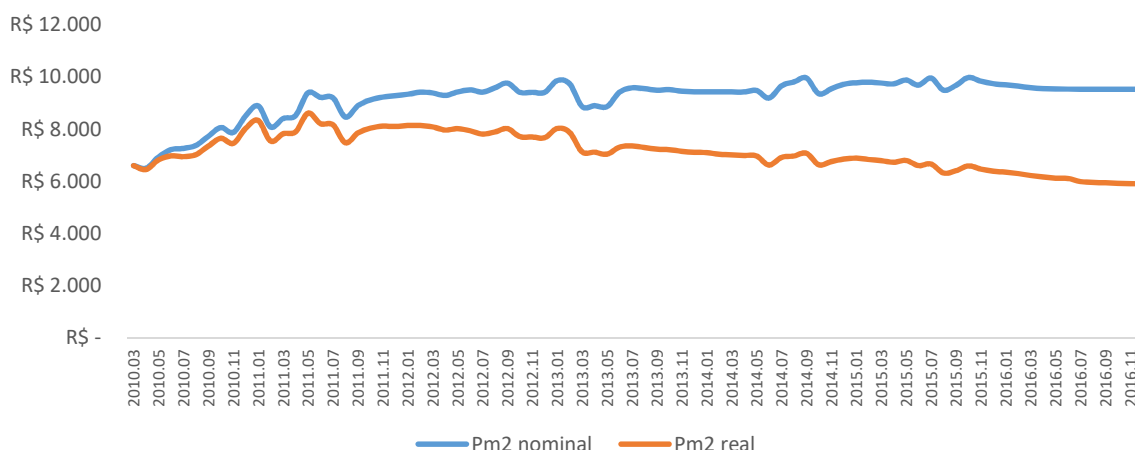


Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Ao observar os valores nominais e reais da série histórica acima, sobre o preço médio de aluguel por metro quadrado para apartamentos de dois quartos na região Asa Norte entre março de 2010 e dezembro de 2016, obtemos também uma variação negativa nos preços reais e uma variação positiva nos preços nominais. O preço real passou de R\$ 23,41 em março de 2010, para R\$ 22,48 em dezembro de 2016, o que representa uma redução de 3,97% nos valores reais. Já o preço nominal saltou de R\$ 23,41 em março de 2010, para R\$ 36,29 no final da série observada, representando uma variação positiva de 55%.

Ao nos atentarmos à relação entre valores reais e nominais, temos que em janeiro de 2012, o preço médio real do aluguel por metro quadrado para esse tipo de apartamento, R\$ 25,11, correspondia à 87,18% de seu preço nominal, R\$ 28,80. Em janeiro de 2013, um preço real de R\$ 27,63, correspondente a 81,4% dos R\$ 33,94 de preço nominal do mesmo período. Já no último mês analisado da série, dezembro de 2016, temos um preço real de R\$ 22,48 correspondendo a 61,94% de seu preço nominal de R\$ 36,29.

Gráfico 7 - Preço médio por metro quadrado de venda para apartamentos de três quartos:

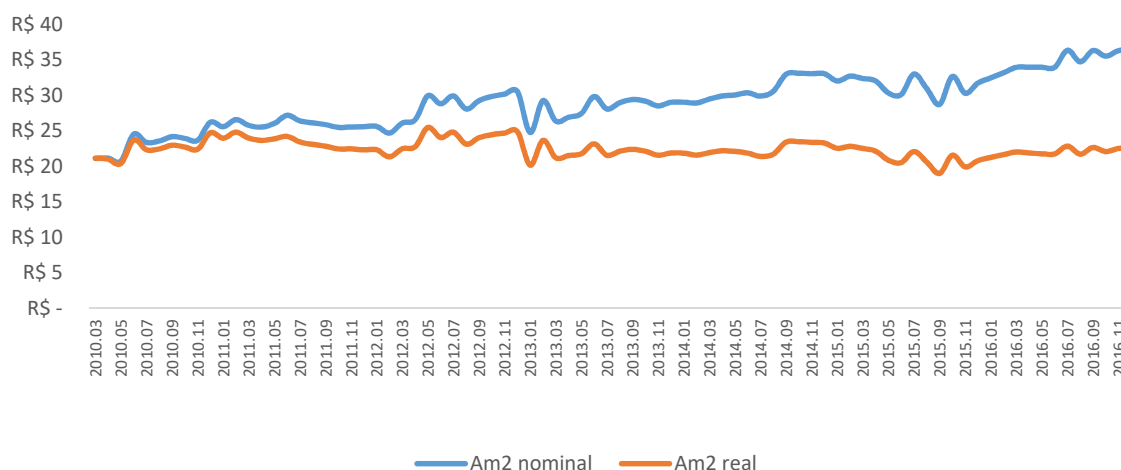


Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Utilizando a série histórica iniciada em março de 2010 e finalizada em dezembro de 2016, sobre o preço médio por metro quadrado da venda para apartamentos de três quartos na região Asa Norte, podemos dizer que houve uma variação positiva nos preços nominais ao longo do período, e uma variação negativa nos preços reais, nesse mesmo intervalo de tempo. O preço real em março de 2010 era de R\$ 6.601,00, ao fim do período, em dezembro de 2016, o preço real médio se encontrava a R\$ 5.906,00, o que foi uma queda de 10,5% nos preços reais. O preço nominal no início da série, R\$ 6.601,37, aumentou em 44,4%, terminando em R\$ 9.533,16.

A diferença entre os valores nominais e reais é cada vez maior, como nos outros casos. Analisemos alguns pontos como exemplo: em janeiro de 2012, o preço médio real por metro quadrado, R\$ 8.143,00, correspondia a 87,18% dos R\$ 9.339,38 de preço nominal do mesmo mês. Em janeiro de 2013, um ano depois, o preço médio real R\$ 8.029,00, passou a corresponder a 81,4% dos R\$ 9.863,70 de preço nominal. Já no fim da série, em dezembro de 2016, o preço real de R\$ 5.906,00, correspondia apenas a 61,95% do preço nominal da mesma data, que era R\$ 9.533,16.

Gráfico 8 - Preço médio do aluguel por metro quadrado para apartamentos de três quartos:



Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Analisando a série histórica sobre preços reais e nominais médios do aluguel por metro quadrado para apartamentos de três quartos na região Asa Norte entre março de 2010 e dezembro de 2016, podemos concluir que houve variação positiva tanto nos preços reais quanto nos preços nominais nesse período. O preço real médio aumentou 5,5%, passando de R\$ 21,13 em março de 2010, para R\$ 22,49 em dezembro de 2016. Já o preço nominal passou por um aumento maior, bem expressivo, de 70%, passando de R\$ 21,13 para R\$ 36,30.

Tabela 1 - Variação dos preços reais, em porcentagem, da venda dos apartamentos de 2 quartos:

2010	100%	T-1
2011	13,83%	13,83%
2012	10,3%	-1,77%
2013	11%	-0,72%
2014	0,68%	-9,29%
2015	-3,07%	-3,72%
2016	-6,37%	-3,40%

Não diferente dos demais, a discrepância entre valores nominais e reais vai aumentando no decorrer da série. Em janeiro de 2012, o preço real médio de R\$ 22,32, correspondia a 87,18% do preço nominal médio, de R\$ 25,60. Em janeiro de 2013, o preço real médio de R\$ 24,76, passou a corresponder a 81,39% do preço nominal médio de R\$ 30,42. No final do período, em dezembro

de 2016, o preço real médio, R\$ 22,49, equivalia a 61,96% do preço nominal médio de R\$ 36,30.

Tabela 2 - Variação, em porcentagem, da venda em preços reais dos apartamentos de 3 quartos:

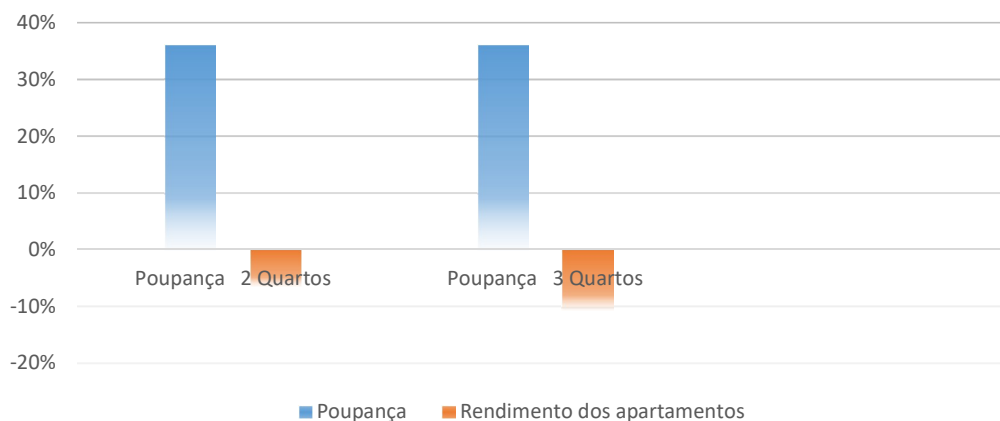
2010	100%	T-1
2011	26,27%	26,27%
2012	23,36%	-2,30%
2013	21,63%	-1,39%
2014	7,58%	-11,54%
2015	4,34%	-3,01%
2016	-10,52%	-14,25%

Ao observar as duas tabelas, vemos que em 2011 houve um aumento significativo no preço real dos apartamentos de dois e três quartos, porém a partir de 2012 há uma queda nos valores. Em 2016 ocorreu uma queda de 10,52% em relação ao preço inicial da amostra. Podemos concluir que o valor real dos imóveis de 2 e 3 quartos, na asa norte, tem diminuído a cada ano.

Considerações finais:

Concluo que houve uma queda do preço real médio para venda de dois e três quartos, porém o preço médio nominal teve uma significativa alta, dando a impressão que o imóvel valorizou, o que concretizamos não ser verdade. Com isso, podemos observar outros meios de investimentos mais interessantes como a poupança que rende, em média, 6% ao ano.

Gráfico 9 - Poupança e Rendimento dos apartamentos

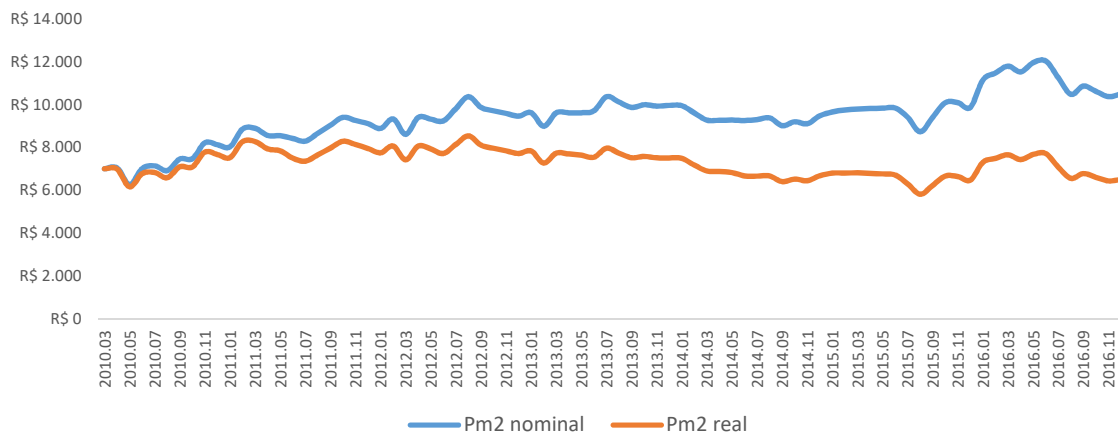


Foi mais rentável ter investido na poupança do que comprar um imóvel nesse período. O rendimento total da poupança, de 6% a.a., de 2010 a 2016 foi de 36%. Já os rendimentos dos apartamentos de 2 e 3 quartos no mesmo período, foram respectivamente de: -6,37% e -10,52%.

Análise sobre Séries Históricas de Preços da Asa Sul

Henrique Sousa Mesquita⁶

Gráfico 10 - Análise sobre preço de venda médio por metro quadrado para apartamentos de 2 quartos:



Fonte: Índice de Preços Imobiliários do Distrito Federal - UCB

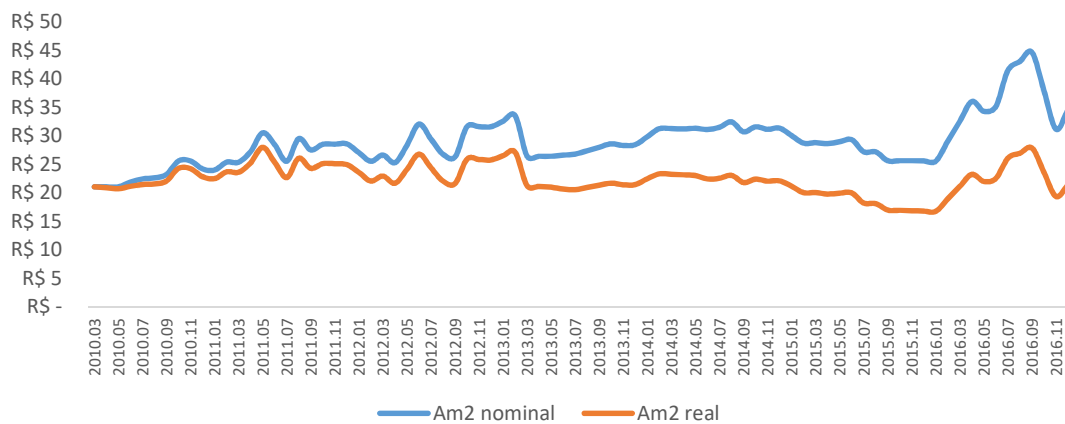
Analisando o gráfico da série histórica de preço de venda médio do metro quadrado de apartamentos de dois quartos da região Asa Sul entre março de 2010 e dezembro de 2016, observa-se uma variação negativa do preço de venda médio real desses apartamentos, ao cair de um preço médio de R\$ 7.000,00 por metro quadrado em março de 2010 para R\$ 6.499,00 o metro quadrado em dezembro de 2016, obteve uma queda de 7% em seu valor real. Já os preços nominais subiram 48,8% de março de 2010 a dezembro de 2016, passando de R\$ 7.000,00 para R\$ 10.491,09.

A série também apresenta um aumento na discrepância entre os valores nominais e reais com o passar do tempo, em janeiro de 2012, temos que o preço

⁶ Pesquisador e aluno do 5º semestre do curso de ciências econômicas da Universidade Católica de Brasília – UCB.

de venda médio nominal para esse tipo de apartamento era de R\$ 8.883,14 contra um preço real de R\$ 7.746,00, ou seja, o valor real correspondia a 87,19% do valor nominal. Ao analisar janeiro de 2013, temos um preço médio nominal de R\$ 9.619,50 contra um preço real de R\$ 7.830,00, o que resulta em um preço real correspondente a 81,39% do preço nominal, e analisando o final da série, em dezembro de 2016, temos R\$ 10.491,09 de preço nominal contra R\$ 6.499,00 em valores reais, que corresponde a 61,94% de seu valor nominal.

Gráfico 11 - Análise sobre o preço de aluguel médio por metro quadrado para apartamentos de 2 quartos:



Fonte: Índice de Preços Imobiliários do Distrito Federal – UCB

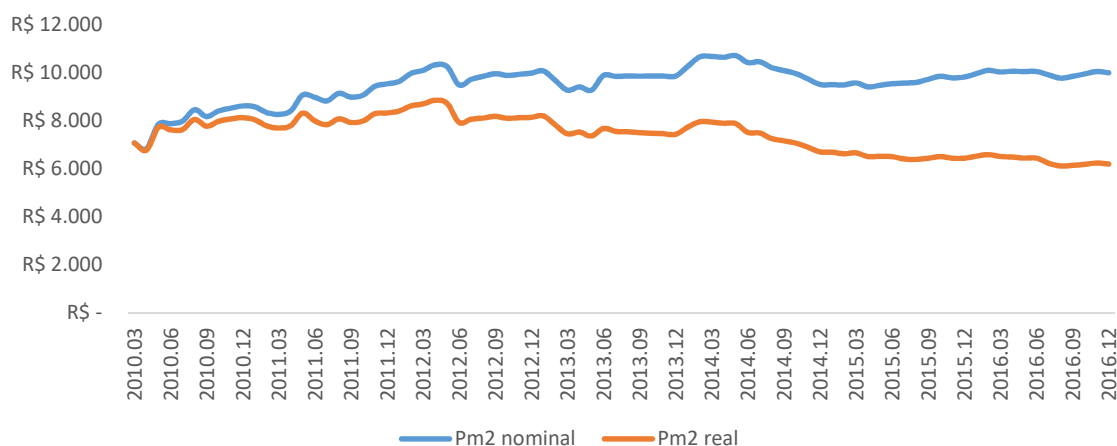
Observando o gráfico da série histórica de preço médio de aluguel por metro quadrado de apartamentos de dois quartos da região Asa Sul entre março de 2010 e dezembro de 2016, podemos concluir que praticamente o preço de aluguel por metro quadrado para apartamentos de dois quartos não se alterou, pois, o mesmo, passa de R\$ 21,05 em março de 2010 para R\$ 21,40 em dezembro de 2016, representando um crescimento de 1,6% no valor real. Já os preços nominais, tiveram um aumento de 61,13%, passando de R\$ 21,05 em março de 2010, para R\$ 34,55 em dezembro de 2016.

A diferença entre os valores nominais e reais vem se tornando cada vez maiores com o passar do tempo. Em janeiro de 2012, o valor real do aluguel correspondia a 87,18% de seu valor real, tendo R\$ 31,61 o preço médio nominal contra R\$ 27,56 o preço real. Em janeiro de 2013, o valor real passa a corresponder 81,4% do valor nominal, tendo R\$ 35,00 o preço nominal contra R\$ 28,49 o preço real. Já no final da série analisada temos como preço nominal

médio do aluguel por metro quadrado de R\$ 34,55 contra um preço real de R\$ 21,40, correspondendo a 61,93% de seu preço nominal.

Observando a variação anual do preço real do aluguel por metro quadrado de apartamentos dessa categoria, temos em 2011 uma variação positiva de 10,9%; em 2012, -6,4%; em 2013, -24,7%; em 2014, -1,6%; em 2015, -2,1%; e em 2016, uma variação de 27,8%.

Gráfico 12 - Análise sobre o preço de venda médio por metro quadrado para apartamentos de 3 quartos:



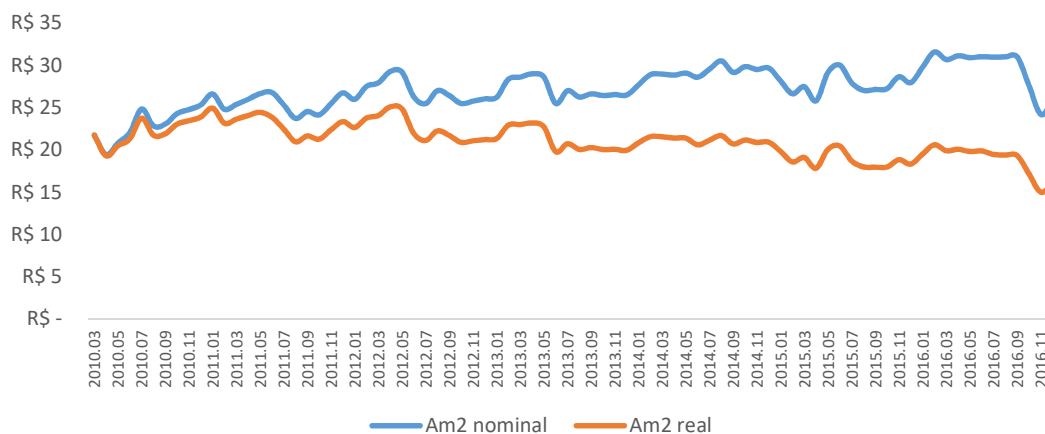
Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Atentando-se aos dados da série histórica do preço médio por metro quadrado de venda para apartamentos de três quartos na região Asa Sul entre março de 2010 e dezembro de 2016, têm-se uma redução de 14,1% em seu valor real, saindo de R\$ 7.077,00 em março de 2010 e chegando a R\$ 6.202,00 em dezembro de 2016. Os preços nominais tiveram um aumento de 41,46%, saindo de R\$ 7.077,10 no início da série, para R\$ 10.011,58 no final da série.

A discrepância entre valores nominais e reais está nitidamente maior no final da série se comparada ao início da mesma e em trajetória crescente. Em janeiro de 2012, temos um preço nominal de R\$ 9.647,97 por metro quadrado contra R\$ 8.413,00 o seu valor real, o que nos possibilita dizer que esse valor real corresponde a 87,19% do valor nominal. Ao analisar janeiro de 2013, já temos R\$10.087,72 como preço nominal, e R\$ 8.211,00 como preço real, que já passa a corresponder 81,39% do valor nominal. Observando o final da série, temos um preço nominal de R\$ 10.011,68 contra um preço real de R\$ 6.202,00.

Isso nos leva a uma correspondência muito inferior, o valor real sendo 61,94% do valor nominal.

Gráfico 13 - Análise sobre o preço de aluguel médio por metro quadrado para apartamentos de 3 quartos:



Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Sobre a série histórica do preço médio do aluguel por metro quadrado para apartamentos de três quartos da região Asa Sul entre março de 2010 e dezembro de 2016, conclui-se que houve uma variação negativa nos valores reais, resultando em uma queda expressiva de 26% em seu valor real, caindo de um valor médio real de R\$ 21,73 o aluguel do metro quadrado em março de 2010 para R\$ 16,05 em novembro de 2016. Já os preços médios nominais subiram 19,02%, passando de R\$ 21,76 para R\$ 25,90.

A diferença entre valores nominais e reais assim como nos outros casos observados acima vem se acentuando. Em janeiro de 2012 temos R\$ 25,99 o valor nominal médio do aluguel por metro quadrado contra R\$ 22,66 de valor real, que corresponde a 87,18% de seu valor nominal. Em janeiro de 2013, R\$ 26,23 de valor nominal contra R\$ 21,35 de valor real, o que corresponde a 81,39% do valor nominal. No fim da série, em dezembro de 2016, temos um preço nominal de R\$ 25,90 contra um preço real de R\$ 16,05, que corresponde a 61,96% do valor nominal.

Analisando as variações anuais do preço médio real do aluguel por metro quadrado para esse tipo de apartamento, obtemos -6,3% em 2011; -6,2% em

2012; -6,4% em 2013; 0,2% em 2014; -7,6% em 2015; e uma variação mais expressiva de -17,7% em 2016.

Considerações finais:

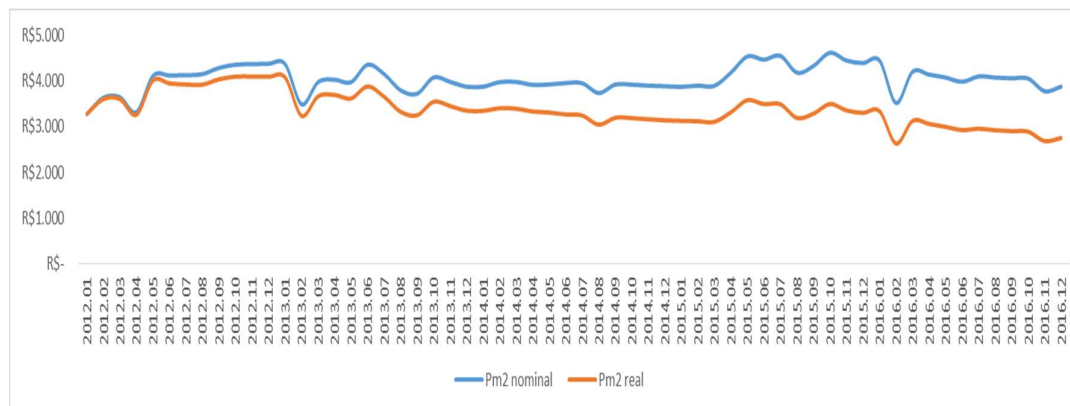
Após observar todas essas séries e seus resultados, podemos concluir que os preços reais para venda e aluguel de apartamentos de três quartos na região Asa Sul tiveram quedas maiores comparados aos resultados para apartamentos de dois quartos na mesma região. O preço médio real de venda por metro quadrado para apartamentos de dois quartos sofreu uma queda de 7% do início ao final da série, enquanto que para apartamentos de três quartos a queda foi de 14,1%. O preço real do aluguel por metro quadrado para apartamentos de dois quartos apresentou um aumento de 1,6%, ao passo que no caso de apartamentos de três quartos dessa região, a queda foi de 26%.

Os resultados dos preços médios nominais em todas séries históricas apresentaram variações positivas, sendo a mais expressiva, de 61,13%, no preço médio nominal do aluguel por metro quadrado para apartamentos de dois quartos, e a menor delas no preço médio nominal do aluguel por metro quadrado para apartamentos de três quartos, de 19,02%, o que levaria algumas pessoas a acharem que valorizaram, o que não é o caso, como observado. Pode se concluir que outros investimentos teriam sido melhores, como por exemplo a poupança, que rendeu 6% ao ano entre 2010 e 2016, por mais que seja um investimento com um retorno relativamente baixo, ainda foi bem melhor do que comprar um apartamento e esperar retorno com a sua valorização.

Análises das séries históricas da região administrativa Ceilândia

Carina Cruz⁷

Gráfico 14 - Preço médio por metro quadrado de vendas para apartamentos de dois quartos:



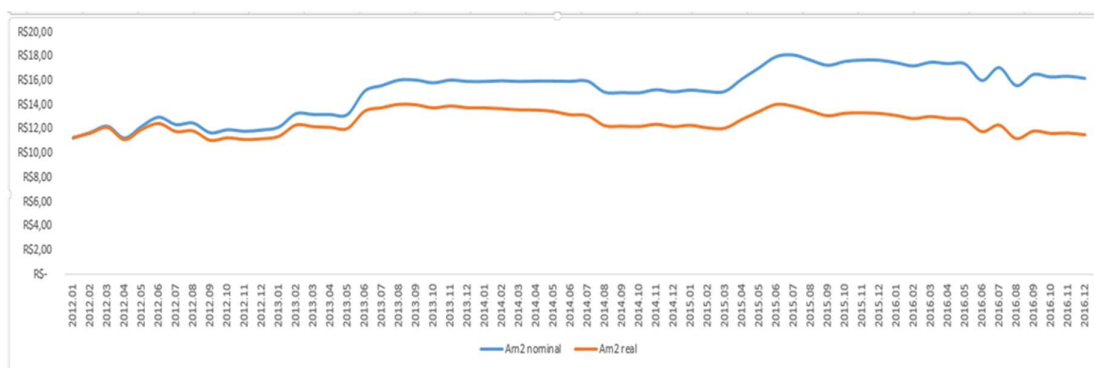
Fonte: Índice de Preços Imobiliários – UCB

Analisando o gráfico da série histórica de preços médios reais e nominais de vendas de apartamentos de dois quartos na região administrativa Ceilândia, entre janeiro de 2012 e dezembro de 2016, observamos uma redução de 16,01% no preço médio real de venda, passando de R\$ 3.279,00 em janeiro de 2012 para R\$2.754,00 no final da série observada, em dezembro de 2016.

Já que em temos nominais, tivemos um aumento em seu valor nominal, passando de R\$3.279 em janeiro de 2012, para R\$3.876 em dezembro de 2016, representando um aumento de 18,02% em seu valor nominal. Houve um ganho líquido para o período de 2,01%.

⁷ Pesquisadora e aluna do 6º semestre do curso de ciências econômicas da Universidade Católica de Brasília- UCB.

Gráfico 15 - Preço médio do aluguel por metro quadrado para apartamentos de dois quartos:



Fonte: Índice de Preços Imobiliários – UCB

Observando os valores nominais e reais do gráfico acima, sobre o preço médio de aluguel por metro quadrado, entre janeiro de 2012 e dezembro de 2016, temos uma variação negativa nos preços reais e uma variação positiva nos preços nominais. Onde o preço real passou de R\$11,28 em janeiro de 2012, para R\$11,27 em dezembro de 2016, o que representa uma redução de 0,08% nos valores reais. Já o preço nominal de R\$ 11,28 em janeiro de 2012, para R\$ 15,86 no final da série observada, representando uma variação positiva de 40,60%.

Gráfico 16 - Preço médio por metro quadrado de venda para apartamentos de três quartos:

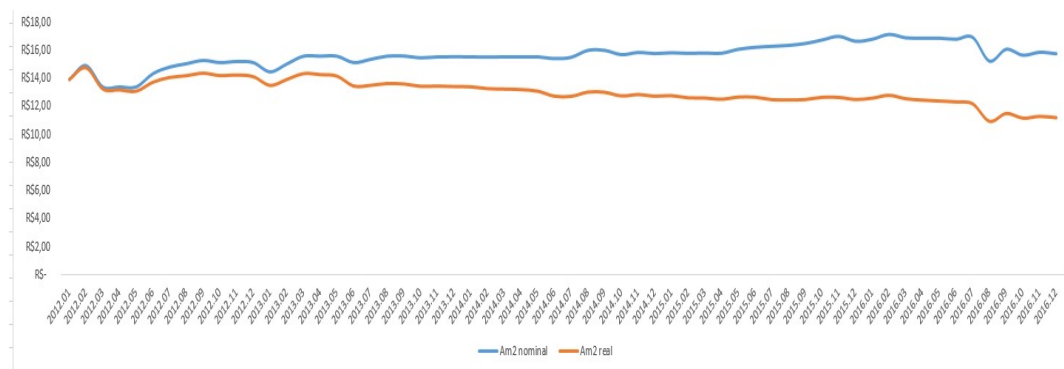


Fonte: Índice de Preços Imobiliários – UCB

Analisando a série histórica iniciada em janeiro de 2012 a dezembro de 2016, sobre o preço médio por metro quadrado da venda para apartamentos de

três quartos, obtemos uma variação positiva nos preços nominais ao longo do período, e uma variação negativa nos preços reais. O preço real em janeiro de 2012 era de R\$ 3.440,00 e em dezembro de 2016, o preço real médio se encontrava a R\$ 3.016,00 apresentando uma queda de 12,32% nos preços reais. O preço nominal no início da série estava em R\$3.440,00, terminando em R\$4.245,00 obtendo um aumento de 29,40%.

Gráfico 17 - Preço médio do aluguel por metro quadrado para apartamentos de três quartos:



Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Ao observarmos o gráfico de preço médio do aluguel dos apartamentos de três quartos da região administrativa Ceilândia, vemos semelhanças com os gráficos anteriores onde temos em sua maioria a desvalorização dos preços reais e valorização nos preços nominal.

O valor real para o período analisando teve desvalorização de 13,97% onde o preço em janeiro de 2012 apresentava o valor de R\$13,95, e em dezembro de 2016 de R\$12,00, Enquanto o valor nominal dos imóveis obteve uma valorização de 19,13% com o valor no início da série de R\$ 13,95 e no final da série com valor de R\$16,62.

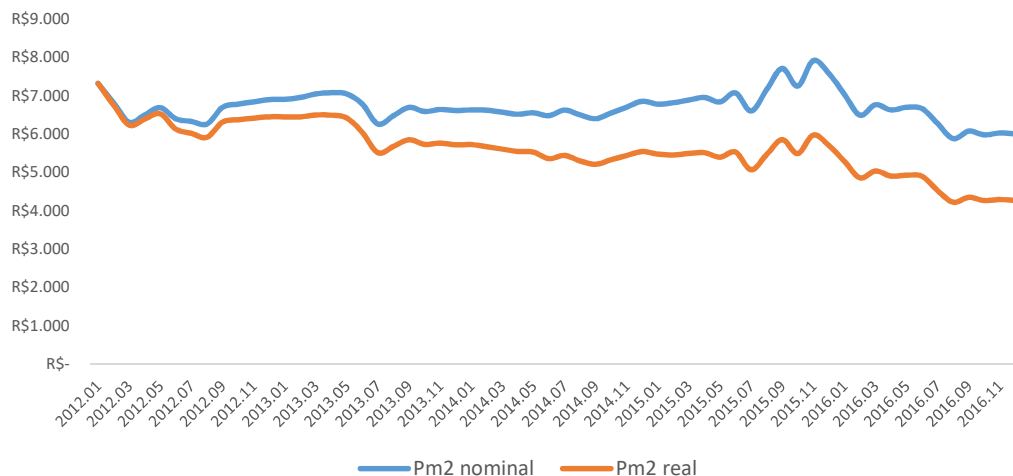
Análise histórica imobiliário da região administrativa do Guará

Gabriel Henrique Rodrigues da Silva⁸

Explicações iniciais:

Antes de analisarmos os gráficos, é preciso informar que no Guará ainda há espaços que possibilitam construções de novos prédios e condomínios; diferentemente da Asa Sul e Asa Norte. Portanto, foram feitas coletas de preços tanto de prédios antigos quanto de prédios novos; podendo ocasionar variações entre os meses, devido às coletas serem feitas aleatoriamente. Houve meses em que foram pesquisados mais apartamentos de prédios antigos do que de novos, acarretando uma média dos preços menor. Também houve meses em que foram coletados mais apartamentos de prédios novos, causando um aumento da média dos preços. Mas, ao longo dos quatro anos observados nas análises, essa diferença das coletas não ocasiona efeitos significativos.

Gráfico 18 - Análise de vendas para apartamentos de 2 quartos:



Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Examinando as vendas de apartamentos de 2 quartos entre o início do ano de 2012 e maio do ano de 2013, podemos perceber que houve pouca

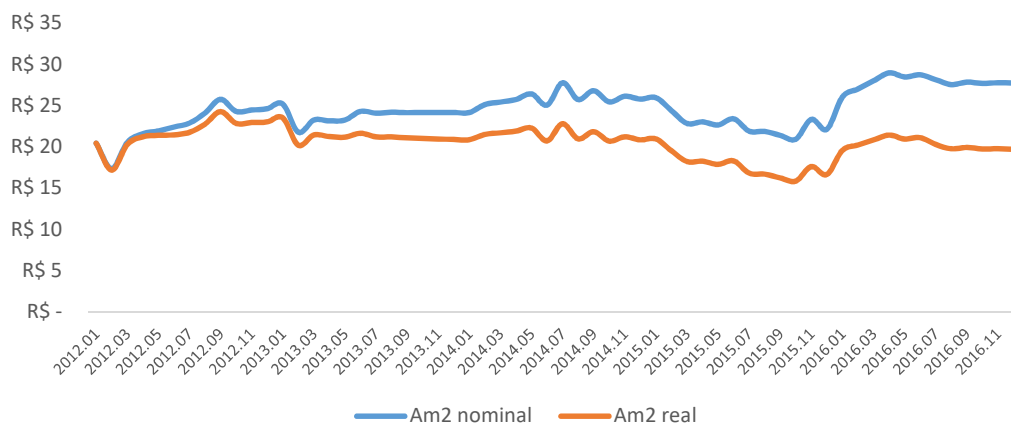
⁸ Pesquisador e aluno do 5º semestre do curso de ciências econômicas da Universidade Católica de Brasília - UCB.

variação tanto no preço nominal quanto no preço real. Nesse mesmo período, houve um pequeno aumento na diferença entre os dois preços, ficando R\$ 7.045 o preço nominal por metro quadrado e R\$ 6.416 o preço real por metro quadrado em maio de 2013. Em meados de setembro de 2013, a diferença entre os preços aumentou gradualmente, sendo intensificado em agosto de 2015. Desde o final de 2013 e início de 2014, a queda do preço real do metro quadrado vendido dessa categoria de apartamento foi maior do que o preço nominal. Isso ocorreu devido à queda do mercado imobiliário por conta da crise econômica e política iniciada em 2013.

Uma característica importante a ser comentada é sobre o efeito do índice INCC (Índice Nacional de Custo da Construção). Esse índice foi definido pelo Governo para que os custos da construção civil acompanhe a inflação (IPCA), contabilizando tanto a mão-de-obra quanto a variação no preço dos materiais. Analisando detalhadamente, o gráfico 1 possui sazonalidade presente entre os meses julho e agosto. Esse efeito acontece devido à um aumento considerável desse índice no mês, podendo ultrapassar 2%.

Então podemos concluir que no período analisado, o preço nominal de venda para apartamentos de dois quartos caiu 21,9%; enquanto que o preço real caiu quase 72%. É preciso ter um cuidado maior com os dados do Guará pelo fato de termos prédios novos e antigos com uma diferença razoável no preço do metro quadrado. Por isso, quem comprou um imóvel no Guará como investimento não fez um bom negócio.

Gráfico 19 - Análise de aluguel para apartamentos de 2 quartos:



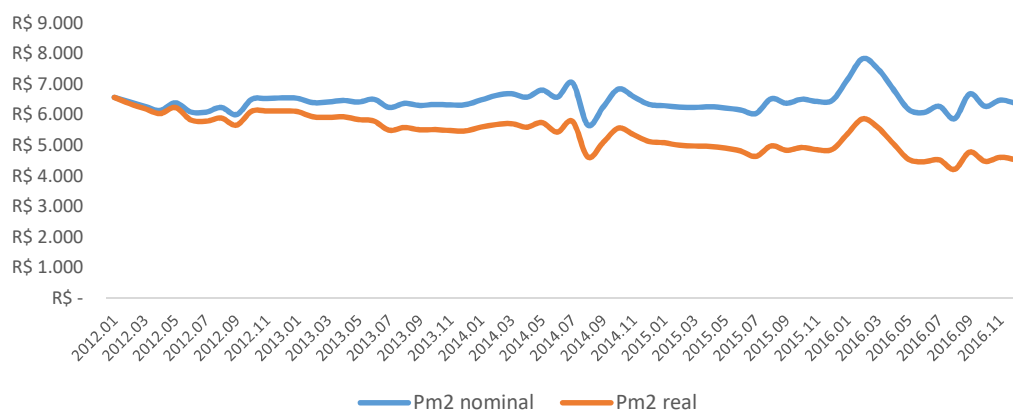
Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Analisando os aluguéis de apartamentos de 2 quartos (Gráfico 2) entre o início do ano de 2012 e o segundo mês de 2013, podemos perceber que houve uma pequena variação tanto no preço nominal quanto no preço real. Nesse mesmo período, houve um pequeno aumento na diferença entre os dois preços, ficando R\$ 23,53 o preço nominal do metro quadrado e R\$20,20 o preço real do metro quadrado em fevereiro de 2013. No mês de maio em 2013, a diferença entre os preços aumentou, crescendo gradualmente até o final do ano de 2015. Entretanto, a diferença entre os preços foi intensificada em janeiro de 2016. Desde o final de 2013 e início de 2014, a queda do preço real do metro quadrado vendido dessa categoria de apartamento foi maior do que o preço nominal. De R\$20,44 em 2012, o preço nominal ficou no final de 2016 em R\$27,78, um aumento de 35,7%. Já o preço real do metro quadrado, de R\$20,44 em 2012, passou para R\$19,71 no final do ano de 2016; queda de 3,5 pontos percentuais.

Fazendo uma análise qualitativa, podemos observar um aumento dos preços em meados de 2014. Uma possível explicação para esse acontecimento pode ser devido ao principal evento esportivo mundial, a Copa do Mundo de futebol. Após esse período, podemos visualizar que houve uma queda iniciada já no mês seguinte a copa do mundo de 2014. Esse decréscimo se estabeleceu até o final do ano de 2015, por consequência de crise política e desconfiança do mercado nacional. Também por questões políticas, houve um grande salto dos preços no início do ano de 2016, mas que foi se estabilizando ao longo do ano.

Portanto, o período analisado terminou com uma diferença entre o preço nominal por metro quadrado do aluguel e o preço real do metro quadrado por aluguel de 29%, ou seja, o preço real do aluguel do metro quadrado para apartamentos de dois quartos no Guará é 29% a menos do que o preço nominal. Podemos concluir também que, para um período de quatro anos, houve uma queda do preço nominal, porém muito pequena.

Gráfico 20 - Análise de vendas para apartamentos de 3 quartos:

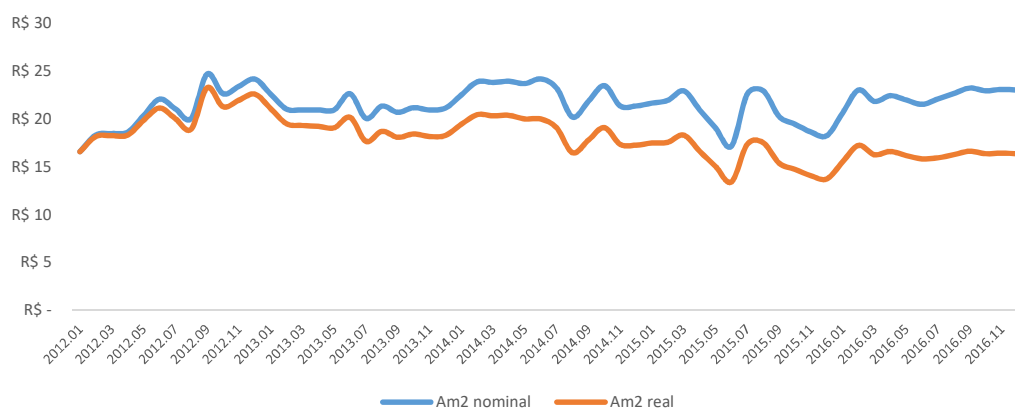


Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Observando as vendas de apartamentos de 3 quartos; entre o início do ano de 2012 e junho do ano de 2014, podemos perceber que houve pouca variação tanto no preço nominal quanto no preço real. Entretanto, nesse mesmo período, houve um pequeno aumento na diferença entre ambos os preços, ficando de R\$ 6.563,39 por R\$6.569,88 o preço nominal por metro quadrado no sexto mês de 2014. Enquanto o preço real do metro quadrado passa a ficar R\$5.431 no mesmo período; 17% menor em relação ao preço nominal. A partir de 2015, houve um aumento gradual da diferença entre os preços. Do início de 2015 até final de 2016, o preço nominal manteve-se parcialmente constante, de R\$6.292,33 para R\$6.373,05; com oscilações ao longo do tempo. Entretanto, o preço real apresentou uma queda nesse mesmo período, passando de R\$ 5.122 para R\$ 4.528; queda de 11,6%.

Dessa forma, ao longo dos quatro anos, o preço nominal que era de R\$6.563,39 em janeiro de 2012, passou para R\$6.373,05 no final do ano de 2016, uma queda de 2,9%. Por outro lado, o preço real caiu de R\$ 6.563,00 para R\$ 4.528,00, um forte decréscimo na ordem de 31%. Portanto, o período estudado finalizou com uma diferença entre o preço nominal e o preço real de 28,9%; ou seja, o preço real médio da venda do metro quadrado para apartamentos de três quartos no Guará é 28,9% a menos do que o preço nominal.

Gráfico 21 - Análise de aluguéis para apartamentos de 3 quartos:



Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Ao analisarmos os preços médios do metro quadrado para apartamentos de três quartos para alugar no Guará, podemos ver que a diferença entre os valores nominais e reais foram aumentando de forma gradual ao longo dos quatro anos. Entretanto, observamos que a diferença foi baixa até o último mês de 2013. Nesse mesmo período, de R\$ 16,55, o preço nominal passou a ficar em torno de R\$ 21,00. Já o preço real terminou o ano de 2013 em R\$ 18,24. É importante enfatizar que, ao final desse período, a diferença entre os dois preços foi de 13,5%. Após essa data, a diferença se intensificou mais, havendo variações em ambos os preços. O preço nominal terminou o ano de 2016 em R\$ 22,33, aumento de 34,9% em relação ao primeiro mês de 2012. Já o preço médio real do metro quadrado terminou a pesquisa em R\$ 15,87; representando uma queda em 4,1% em relação ao início da pesquisa.

Verificando os aluguéis de apartamentos de três quartos; entre o início do ano de 2012 e o primeiro mês do ano de 2013, podemos perceber que houve uma tendência de crescimento tanto no preço médio nominal quanto no preço médio real. Nesse mesmo período, aconteceram muitas oscilações por conta do rol da pesquisa em cada mês. Até a metade do ano de 2014, podemos perceber um aumento dos preços que sofreu efeito da Copa do Mundo de futebol. Logo depois, observamos o período influenciado pelos quatros meses com IGP-M negativos. Já em 2015, foi um período de incerteza e bem indefinido. Mas, após acontecimentos políticos, início do processo de impeachment da ex presidente

Dilma, os preços médios aumentaram até o terceiro mês do ano de 2016. Então, até o final desse mesmo ano, os preços quase não oscilaram.

Então, nos quatro anos, o preço nominal que era de R\$16,55, passou para R\$22,33 no final do ano de 2016; aumento de quase 35%. Enquanto isso, o preço real caiu para R\$15,87, uma queda de 4,1%. Portanto, o período estudado finalizou com uma diferença entre o preço nominal e o preço real de 28,9%; ou seja, o preço real médio do aluguel do metro quadrado para apartamentos de três quartos no Guará foi 28,9% a menos em relação ao preço nominal.

Considerações finais:

Pode-se dizer que, o mercado imobiliário possui forte sensibilidade em relação ao estado da economia. Observamos essas variações frente aos acontecimentos, como por exemplo mudanças ou crises políticas, eventos internacionais e em relação á outros tipos de mercado. Outros fatores significantes para as oscilações é a própria parte física da região administrativa; como novas construções públicas e privadas, melhorias, estações de metrô, etc.

Percebe-se que o preço médio para venda de dois e três quartos obteve-se uma considerável queda do preço real; porém, o preço nominal teve uma leve queda, mas quase que constantes. Isso significa que houve deflação para esse negócio, causada principalmente pela forte recessão brasileira, aumento do desemprego, diminuição da renda das famílias e consequentemente decrescimento de demanda por compra de imóveis. Diferentemente das vendas, os aluguéis tiveram um final diferente; ambos os preços de alugueis para apartamentos de dois e três quartos aumentaram. Entretanto, os preços reais mantiveram-se quase que constantes, enquanto que os preços nominais cresceram de forma notável. Comparando o investimento no setor imobiliário com outros investimentos, como a poupança com rendimento em média de 6% ao ano; temos que a poupança foi melhor do que comprar imóvel, devido até mesmo o preço médio nominal cair.

Então, podemos concluir que a décima região administrativa, Guará, sentiu e refletiu a crise econômica iniciada ainda em 2013. É de se saber que, no atual momento, o governo federal começou a dar sinais para o fim da recessão, assim como o mercado privado. Com a inflação baixa e controlada, o

Banco Central do Brasil deve abaixar a taxa SELIC que, segundo análises e previsões, deve chegar em torno de 9,5% no final de 2017 (Revista Economistas, março 2017). A diminuição da taxa básica de juros e a liberação de crédito no mercado elevaria a demanda por compra de imóveis. Entretanto, analisando todo esse contexto, pode-se concluir que, no ano de 2017, ocorre o momento no qual o mercado imobiliário começa a tender ao crescimento. Portanto, o período ideal para a execução de investimentos no setor devido a estarmos em um ponto relativamente mínimo dos preços.

Análise sobre Séries Históricas de Preços de Taguatinga Norte

Wendell da Silva e Sá⁹

Análise geral do preço médio do metro quadrado de venda:

Com base na tabela 1, é possível notar que no período de 2012 a 2014, observou-se um crescimento da média do preço médio nominal para apartamentos de 2 quartos na ordem de 30,9% entre 2012 (R\$ 4.255,36) e 2014 (R\$ 5.571,82), enquanto que, no biênio seguinte 2014 (R\$ 5.571,82) e 2016 (R\$ 3.914,14) os preços reais caíram 29,7%. Note que praticamente toda a valorização nominal obtida no período 2012-2014 é perdida no biênio 2014-2016.

Tabela 3 - Análise de venda para apartamentos de 2 quartos:

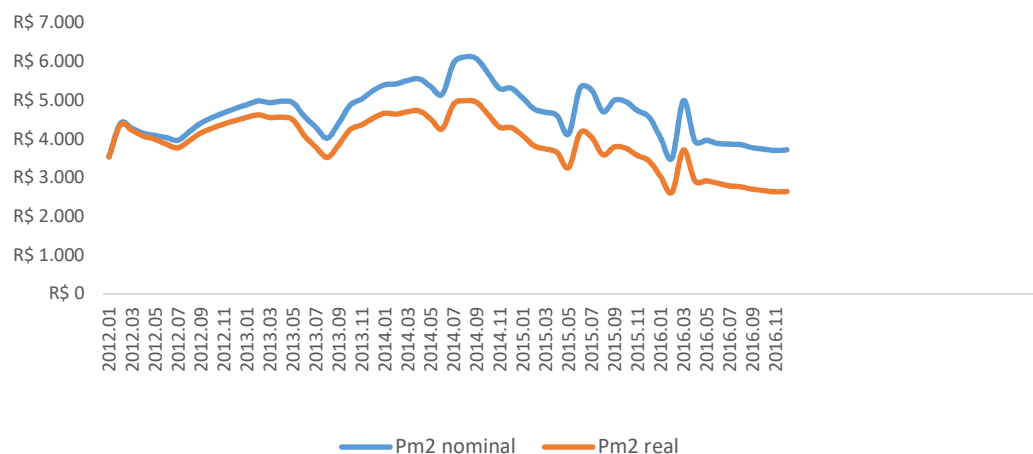
ANO	PREÇO NOMINAL	PREÇO REAL
2012	R\$ 4.255,36	R\$ 4.090,16
2013	R\$ 4.766,46	R\$ 4.265,89
2014	R\$ 5.571,82	R\$ 4.631,00
2015	R\$ 4.816,96	R\$ 3.742,08
2016	R\$ 3.914,14	R\$ 2.854,04

Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

⁹ Pesquisador e aluno do 8º semestre do curso de ciências econômicas da Universidade Católica de Brasília - UCB.

Em termos reais, no biênio 2014 (R\$ 5.571,82) e 2016 (R\$ 3.914,14) os preços cresceram 13,22%, enquanto que, no próximo biênio 2014 (R\$ 4.631,00) e 2016 (R\$ 2.854,04) os preços despencaram 38,37%. O resultado final para todo o período é de uma desvalorização real na ordem de 25,15%.

Gráfico 22



Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Fazendo uma análise sobre a série histórica de preços médios reais e nominais de vendas de apartamentos de dois quartos na região Taguatinga Norte entre janeiro de 2012 e dezembro de 2016, podemos observar que houve uma redução de 25,31% no preço médio real de venda para esse tipo de apartamento, passando de R\$ 3.539 o seu preço médio em janeiro de 2012 para R\$ 2.643,00 em dezembro de 2016. Por outro lado, nota-se um aumento de 5,09% em seu valor nominal, passando de R\$ 3.539,00 em janeiro de 2012, para R\$ 3.719,44 em dezembro de 2016.

Tabela 4 - Análise de venda para apartamentos de 3 quartos:

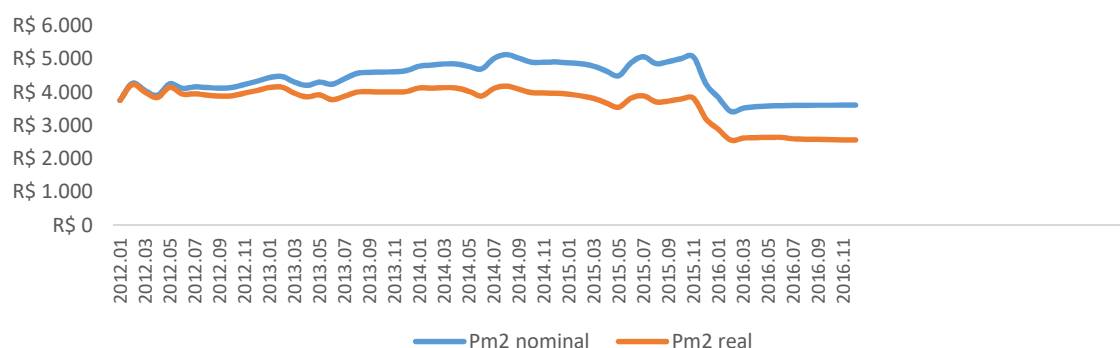
ANO	PREÇO NOMINAL	PREÇO REAL
2012	R\$ 4.123,67	R\$ 3.966,11
2013	R\$ 4.450,81	R\$ 3.978,75
2014	R\$ 4.887,39	R\$ 4.062,56
2015	R\$ 4.809,49	R\$ 3.736,43
2016	R\$ 3.597,86	R\$ 2.621,47

Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Com base na tabela 4, é possível notar que no período de 2012 (R\$ 4.123,67) a 2014 (R\$ 4.887,39), observa-se um crescimento da média do preço médio nominal para apartamento de 3 quartos na ordem de 18,52%, enquanto que, no período entre 2014 (R\$ 4.887,39) e 2016 (R\$ 3.597,86) os preços reais caíram 26,38%. Note que quando fazemos a diferença entre os ganhos nominais e reais do biênio 2012-2014, constatamos que os imóveis de 3 quartos desvalorizaram 7,86%.

Em termos reais, no biênio compreendido entre 2012 (R\$ 3966,11) e 2014 (R\$ 4.062,56) houve uma pequena valorização real de 2,43%. Já no biênio seguinte (2014-2016), observa-se uma elevada desvalorização real na ordem de 35,47%.

Gráfico 23



Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Com base no gráfico 2 acima da série de preços médios por metro quadrado de vendas reais e nominais para apartamentos de três quartos na região de Taguatinga Norte, entre janeiro de 2012 e dezembro de 2016, podemos observar que houve uma redução de 3,9% no preço médio nominal, passando de R\$ 3.756 o seu preço médio em janeiro de 2012 para R\$ 2.565,00 em dezembro de 2016, enquanto que a desvalorização do preço real foi de 31,7 %, passando de R\$ 3.756,00 em janeiro de 2012, para R\$ 2565 em dezembro de 2016.

Análise geral do médio preço do metro quadrado do aluguel:

Analisando os preços dos aluguéis, nota-se que no biênio 2012-2014 houve uma valorização nominal de 37,34%. Já no biênio seguinte 2014-2016, os preços nominais caíram 14%. O saldo líquido dos preços nominais para o período 2012-2016 foi positivo em 23,34%.

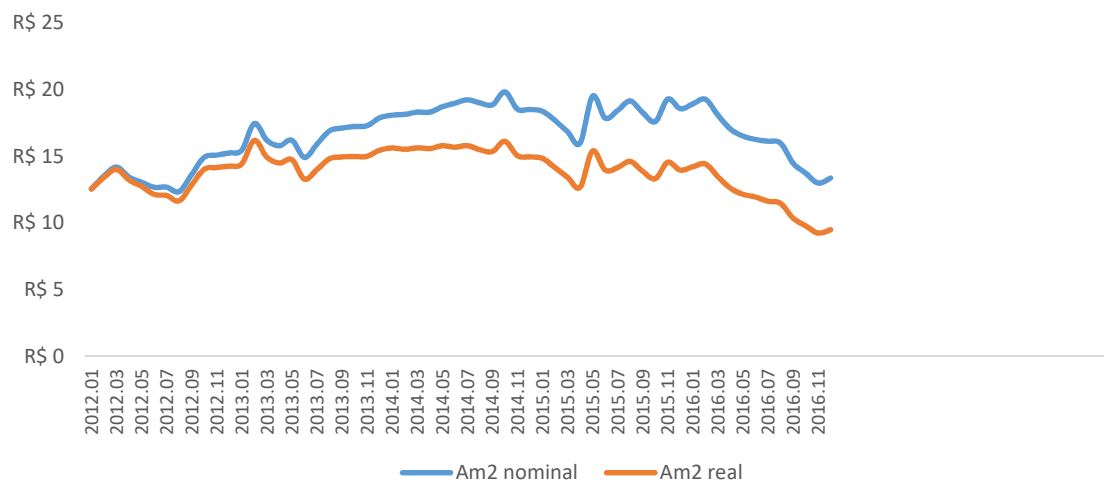
Tabela 5 - Análise de aluguéis para apartamentos de 2 quartos:

Ano	Preço Nominal	Preço Real
2012	R\$ 13,63	R\$ 13,10
2013	R\$ 16,54	R\$ 14,79
2014	R\$ 18,72	R\$ 15,56
2015	R\$ 18,14	R\$ 14,09
2016	R\$ 16,08	R\$ 11,92

Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Quando a gente olha para o saldo real, percebe-se que no biênio 2012-2014 houve um ganho real de 18,77% nos preços. Já no biênio seguinte (2014-2016) a desvalorização real foi de 23,39%. O saldo líquido real compreendido para todo período analisado (2012-2016) foi de uma queda de 4,62%.

Gráfico 24



Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Fazendo uma análise sobre a série histórica de preços médios reais e nominais do aluguel de apartamentos de dois quartos na região Taguatinga Norte entre janeiro de 2012 e dezembro de 2016, podemos observar que houve uma redução de 24,34% no preço médio real de venda para esse tipo de apartamento, passando de R\$ 12,57 em janeiro de 2012 para R\$ 9,51 em dezembro de 2016. Por outro lado, nota-se um aumento de 5,09% em seu valor nominal, passando de R\$ 12,57 em janeiro de 2012, para R\$ 13,38 em dezembro de 2016.

Tabela 6 - Análise de aluguéis para apartamentos de 3 quartos:

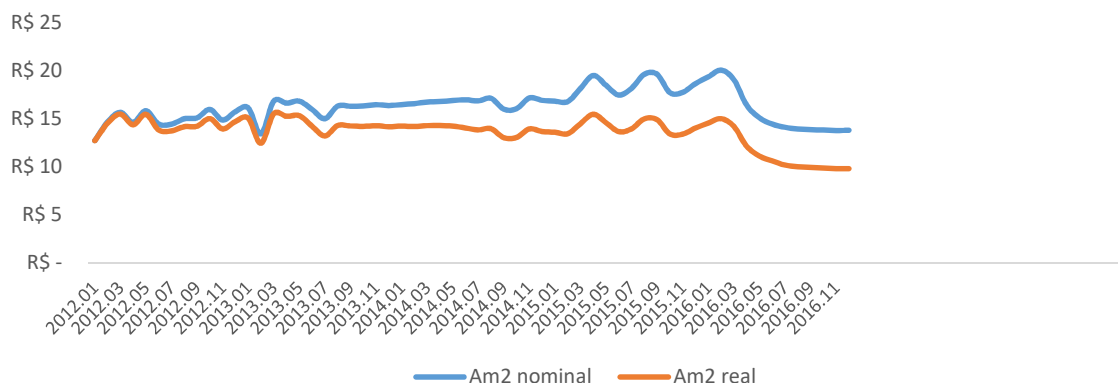
Ano	Preço Nominal	Preço Real
2012	R\$ 14,93	R\$ 14,36
2013	R\$ 16,06	R\$ 14,36
2014	R\$ 16,73	R\$ 13,91
2015	R\$ 18,25	R\$ 14,17
2016	R\$ 15,66	R\$ 11,44

Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Analisando os preços dos aluguéis, nota-se que no biênio 2012-2014 houve uma valorização nominal de 12,05%. Já no biênio seguinte 2014-2016, os preços nominais caíram 6,4%. O saldo líquido dos preços nominais para o período 2012-2016 foi positivo em 5,65%.

Olhando agora para os preços reais, percebe-se que no biênio 2012-2014 houve uma queda real de 3,13% nos preços. Já no biênio seguinte (2014-2016) a desvalorização real foi de 17,75%. O saldo líquido real compreendido para todo período analisado (2012-2016) foi de uma queda de 20,88%.

Gráfico 25



Fonte: Índice de Preços Imobiliários - UCB

Fazendo uma análise sobre a série histórica de preços médios reais e nominais do aluguel de apartamentos de três quartos na região Taguatinga Norte entre janeiro de 2012 e dezembro de 2016, podemos observar que houve uma redução de 22,93% no preço médio real de venda para esse tipo de apartamento, passando de R\$ 12,73 em janeiro de 2012 para R\$ 9,81 em dezembro de 2016. Por outro lado, nota-se um aumento de 8,48% em seu valor nominal, passando de R\$ 12,73 em janeiro de 2012, para R\$ 13,81 em dezembro de 2016.

Conclusão Final

Em primeiro lugar, analisando a variação do preço médio por metro quadrado de vendas para apartamentos de 2 quartos entre 2010-2016, todos os seis bairros apresentaram um crescimento em termos nominais em ordem decrescente: Asa Norte (51,13%), Asa Sul (48,80%), Águas Claras (34,75%), Ceilândia (18,20%) e Taguatinga Norte (5,09%). O Bairro do Guará foi o único bairro que apresentou uma variação negativa de preços para o período analisado. Esse resultado foi analisado com cautela, pois na nossa base de dados, existe uma mistura entre imóveis novos e usados, o que causou essa distorção na média dos preços.

Em termos reais, a variação do preço médio por metro quadrado de vendas para apartamentos de 2 quartos entre 2010-2016 foi negativa para todas as cidades analisadas. As maiores¹⁰ quedas em ordem decrescente foram: Taguatinga Norte (25,31%), Águas Claras (16,53%), Ceilândia (16,01%), Asa Sul (7%) e Asa Norte (6,3%).

Em segundo lugar, no tocante a variação do preço médio por metro quadrado de vendas para apartamentos de 3 quartos entre 2010-2016, foi possível constatar semelhanças em relação aos apartamentos de 2 quartos. Em termos nominais, com exceção do Bairro de Taguatinga Norte que apresentou uma queda de 3,9%, os demais 5 bairros apresentaram um crescimento em ordem decrescente: Asa Norte (44%), Asa Sul (41,46%), Águas Claras (36,61%), Guará (35,71%) e Ceilândia (23,40%).

Em terceiro lugar, analisamos o preço médio por metro quadrado do aluguel, tanto para apartamentos de 2 quartos quanto para apartamentos de 3 quartos. A valorização em termos nominais do preço médio do metro quadrado do aluguel para apartamentos de 2 quartos em ordem decrescente foi de: Asa Sul (61,13%), Asa Norte (55%), Águas Claras (27,79%) e Ceilândia (23,40%). Os bairros do Guará e Taguatinga apresentaram para o período uma desvalorização nominal de 2,9% e 0,3% respectivamente.

¹⁰ O Bairro do Guará apresentou a maior queda (42%). Como já foi dito anteriormente, estamos sendo cautelosos já que para nesse bairro, observou-se uma grande diferença no preço do metro quadrado entre imóveis novos e usados, causando distorção na média dos preços analisados.

Fazendo a análise em termos reais dos preços médio do metro quadrado do aluguel, os seis bairros em pior situação são: Guará (31%), Taguatinga Norte (29,13%), Águas Claras (20,86%), Ceilândia (12,32%), Asa Norte (3,97%) e Asa Sul (1,60%).

Em quarto lugar, analisamos o preço médio por metro quadrado do aluguel para apartamentos de 3 quartos em termos nominais e constatamos em ordem decrescente que a maior valorização foi: Asa Norte (70%), Águas Claras (36,37%), Guará (34,90%), Ceilândia (19,13%), Asa Sul (19,02) e Taguatinga Norte (8,48%). Já em termos reais, com exceção da Asa Norte que apresentou uma valorização média no preço do aluguel de 5,50%, em ordem decrescente, as maiores desvalorizações reais obtidas foram: Asa Sul (-26%), Taguatinga Norte (-22,93%), Águas Claras (-15,49%), Ceilândia (-13,97%) e Guará (-4,10%).

É possível notar que os bairros da Asa Norte e Asa Sul que tiveram os maiores ganhos nominais apresentaram as menores perdas em termos reais tanto para apartamentos de 2 quartos quanto para apartamentos de 3 quartos para vendas. A mesma relação, é também observada apenas para os imóveis de dois quartos disponíveis para aluguel. As maiores desvalorizações reais foram observadas nas cidades satélites de Taguatinga Norte, Águas Claras e Ceilândia.

Não dá para dizer quando o mercado imobiliário irá voltar a crescer novamente. No entanto, há uma luz no fim do túnel. O ajuste via redução da oferta de imóveis acompanhado com a queda real dos preços, o impeachment da presidente Dilma Roussef, as reformas da previdência e trabalhistas podem trazer um novo ânimo para a economia, e, conseqüentemente para o setor imobiliário. Comprar um imóvel hoje, exige previsibilidade no futuro. As previsões do boletim Focus publicado no último dia 9 de maio de 2017, prevê um crescimento do PIB para 2018 acima dos 2% com inflação baixa em torno de 4,5% ao ano.

Finalmente, cumpre aqui destacar a importância do monitoramento e da criação de indicadores que possibilitem o acompanhamento dos mercados imobiliários a fim de antever a formação de bolhas e sinalizar os melhores locais para a realização de negócios.