



Panorama da Habitação | Distrito Federal

Balanco 2025 | 11/02/2026

Realização:



Elaboração:



Apoio:



Mercado registra valorização de 12,6% dos imóveis novos no DF em 2025

Pesquisa do setor contabiliza o lançamento de 22 empreendimentos, totalizando 2.607 unidades habitacionais no último ano, com destaque para Santa Maria e Águas Claras

O ano de 2025 revelou uma valorização média de 12,6% no preço dos imóveis novos do Distrito Federal. É o que aponta o Panorama da Habitação 2025, levantamento divulgado nesta quarta-feira (11/2) pela Associação de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI DF) e pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-DF). A pesquisa acompanha o desempenho da venda de apartamentos, novos ou na planta, em todas as regiões do DF.

De acordo com o estudo, no último ano o setor registrou o lançamento de 22 empreendimentos, que totalizam 2.607 unidades habitacionais. Santa Maria e Águas Claras lideram entre as regiões com mais residenciais novos, com 559 e 504 unidades, respectivamente. A quantidade de lançamentos teve um crescimento de 11% em comparação a 2024.

O último trimestre do ano alcançou a marca de 1.386 unidades, com seis lançamentos. O desempenho foi motivado pela retomada do segmento econômico (habitações com valor abaixo de R\$ 350 mil) neste período. Os números demonstram a reposição de oferta no mercado imobiliário local e sinalizam a robustez do setor.

“Mesmo em um cenário de incertezas fiscais, alta de juros e cautela do comprador, a demanda por moradia tem

impulsionado o mercado imobiliário local. A pesquisa sinaliza uma tendência de crescimento e comprova que nossas construtoras e incorporadoras têm capacidade de atender a população na realização do sonho da casa própria”, enfatiza o presidente da ADEMI DF, Celestino Fracon Júnior.

Ele explica que, para iniciar uma obra, a empresa chega a contratar cerca de 250 trabalhadores. “Além disso, movimenta outros setores e contribui para a criação de novos empregos, diretos e indiretos. É um setor vital para o aquecimento da economia”, defende.

O Sinduscon-DF analisa o levantamento de forma prática para o comprador. O vice-presidente da Indústria Imobiliária do sindicato, João Carlos de Siqueira Lopes, destaca que as pesquisas nacionais apontam intenção de compra de imóvel no patamar mais alto da série histórica. Segundo ele, o cenário de estabilidade do mercado é momentâneo.

“Com a redução da Selic para os patamares de 12,5% projetados pelo mercado, os compradores poderão ter até 10% de redução no valor da parcela de financiamento imobiliário, e as incorporadoras poderão ter redução do custo referente ao financiamento da construção de até 20%”, afirma o vice-presidente do Sinduscon-DF.

PREÇO MÉDIO DE OFERTA DO M ² ANUAL - DISTRITO FEDERAL		
ANO	VALOR	VAR%
2024	13.236,76	+2,7%
2025	14.908,04	+12,6%

Fonte: ADEMI DF e Sinduscon-DF

Realização:



Elaboração:



Apoio:



LANÇAMENTOS POR REGIÃO						
REGIÃO	NÚMERO DE QUARTOS				Total	Empreendimentos
	1	2	3	4+		
SANTA MARIA	18	541	-	-	559	1
ÁGUAS CLARAS	19	183	163	139	504	4
SOBRADINHO	-	115	192	32	339	1
PARK SUL	271	-	-	-	271	3
CEILÂNDIA	-	217	-	-	217	1
NOROESTE	-	90	72	-	162	2
SAMAMBAIA	-	-	93	46	139	1
LAGO NORTE	-	-	48	57	105	1
SUDOESTE	-	44	-	60	104	3
ASA NORTE	36	-	61	-	97	2
JARDIM BOTÂNICO	-	-	-	95	95	2
ASA SUL	-	-	15	-	15	1
TOTAL GERAL	344	1.190	644	429	2.607	22

Fonte: ADEMI DF e Sinduscon-DF

Apartamentos mais valorizados

De acordo com o Panorama da Habitação 2025, o mercado vendeu menos unidades, porém, comercializou apartamentos de maior valor agregado. Durante o período monitorado pela pesquisa, foram vendidas 4.630 uni-

dades, uma média aproximada de 385 por mês. Isso representa uma queda de 11,7% no comparativo com 2024. Mesmo com a venda de uma quantidade menor de apartamentos, o setor encerrou o ano de 2025 com um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 4,4 bilhões, o que representa um crescimento de 10,3% em comparação a 2024.

VGV SOBRE VENDAS ANUAL (R\$ MILHÕES)		
ANO	VALOR	VAR%
2024	4.020,81	+12,5%
2025	4.436,45	+10,3%

Fonte: ADEMI DF e Sinduscon-DF

PREÇO MÉDIO DE OFERTA POR M ² - REGIÃO*	
REGIÃO	VALOR
SUDOESTE	26.165,05
ASA SUL	21.812,01
ASA NORTE	21.510,90
JARDIM BOTÂNICO	18.924,16
NOROESTE	18.722,99
LAGO NORTE	16.079,41
PARK SUL	15.743,02
GUARÁ	13.551,05
ÁGUAS CLARAS	12.362,87
SOBRADINHO II	9.680,56
TAGUATINGA	9.153,45
SOBRADINHO	8.900,00
SAMAMBAIA	8.867,33
CEILÂNDIA	7.840,00
GAMA	6.709,98
RECANTO DAS EMAS	5.991,29
SANTA MARIA	5.438,47
PLANALTINA	5.369,84

*Valores referentes a dezembro de 2025

Fonte: ADEMI DF e Sinduscon-DF

Realização:



Elaboração:



Apoio:



Demanda por moradia

Dados do Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal (IPE-DF) mostram que o déficit habitacional no DF já ultrapassa 100 mil domicílios, o que representa cerca de 10% da população. Já o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sinaliza que mais de 30% dos imóveis no DF são alugados, a maior taxa do país.

De acordo com a pesquisa, a média de unidades ofertadas em 2025 foi de 5.165 apartamentos novos no DF. Isso representa uma redução de 19% no comparativo com o ano anterior, mostrando que a demanda por moradia segue aquecida. A expectativa é que o mercado leve nove meses para absorver toda essa oferta. Com a redução de apartamentos disponíveis, haverá cada vez menos opções, portanto, o valor dos imóveis tende a subir.

Na avaliação das entidades que assinam a pesquisa, mesmo com a alta no comparativo ao ano anterior, o número de lançamentos no DF está abaixo do esperado. Segundo Fracon Júnior, o acesso ao crédito é essencial para a operação do setor, o que faz da taxa de juros um elemento decisivo para a tomada de decisões por novos investimentos.

“O desafio das empresas é lançar novos empreendimentos que caibam no bolso do comprador, em um ambiente de juros altos e crédito mais caro para produção. Para as

empresas, isso significa abrir mão de retorno e adiar novos lançamentos, o que impacta diretamente na economia do DF”, avalia o presidente da ADEMI DF.

O vice-presidente do Sinduscon-DF afirma que, na análise dos incorporadores e construtores, um ajuste fiscal com uma política econômica mais responsável vai permitir a redução na taxa de juros e um aumento significativo de lançamentos e vendas, criando empregos e movimentando a economia.

“Com previsibilidade fiscal e maior responsabilidade na condução da política econômica, o setor da construção ganha confiança para investir. A redução consistente da taxa de juros tende a destravar novos projetos, ampliar o acesso ao crédito imobiliário e estimular um ciclo virtuoso de lançamentos, vendas e geração de empregos, com impacto direto no crescimento da economia”, afirma o representante do sindicato.

Velocidade das vendas

Em 2025, o Índice de Velocidade de Vendas (IVV) do mercado imobiliário no Distrito Federal foi de 7,5%, ficando 8% acima do ano anterior, com destaque para o desempenho do segmento econômico. O mês com IVV mais alto foi junho, com 10,4%. Na avaliação das entidades que assinam a pesquisa, um IVV mensal de 5% traduz um mercado saudável e com ritmo de vendas positivo.

IVV ANUAL		
ANO	VALOR	VAR%
2024	6,9%	+11,5%
2025	7,5%	+8,0%

Fonte: ADEMI DF e Sinduscon-DF

IVV MENSAL		
	2024	2025
JANEIRO	3,8%	5,9%
FEVEREIRO	4,2%	6,2%
MARÇO	5,8%	6,6%
ABRIL	6,3%	5,6%
MAIO	12,7%	7,3%
JUNHO	7,2%	10,4%
JULHO	7,0%	7,3%
AGOSTO	7,6%	8,2%
SETEMBRO	8,7%	9,0%
OUTUBRO	6,1%	9,1%
NOVEMBRO	7,4%	7,9%
DEZEMBRO	6,4%	6,3%

Fonte: ADEMI DF e Sinduscon-DF

Realização:



Elaboração:



Apoio:



Esse cenário significa que a empresa consegue vender todas as unidades do empreendimento durante a sua construção, o que corresponde a um período aproximado de 24 meses. Quando o indicador está acima deste patamar, ele demonstra uma transação mais acelerada, que se reflete na tomada de decisão do consumidor para a compra do imóvel.

Monitoramento do mercado

Os dados do Panorama da Habitação | Distrito Federal 2025 fazem parte da Pesquisa Índice de Velocidade de Vendas (IVV), iniciativa conjunta da ADEMI DF e Sindus-

con-DF, que acompanha o desempenho de imóveis novos, residenciais e verticais (apartamentos). A sondagem é realizada pela Opinião Informação Estratégica, com apoio do Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (Sebrae-DF).

Criada em 2015, a Pesquisa IVV é realizada junto às construtoras e incorporadoras do Distrito Federal e funciona como um termômetro do mercado imobiliário. O indicador mede o ritmo de venda das empresas: quanto mais alto, menor foi o tempo necessário para vender as unidades dos empreendimentos. O questionário é respondido pelas principais empresas em atuação no DF.

Realização:



Elaboração:



Apoio:

