

Real Estate

Junho 2025

04/07/2024


André Valério
**Coordenador de Pesquisa
Macroeconômica**

andre.valerio@inter.co


Gustavo Menezes
**Assistente de Pesquisa
Macroeconômica**

gumenezes@inter.co

Resumo

- / Preços de imóveis arrefecem no Brasil em meio a expansão de oferta do MCMV e vendas menores, que refletem alta de juros dos financiamentos
- / Inadimplência de pessoas físicas deve continuar contida por conta do baixo desemprego, mas incorporadoras podem sofrer com crédito caro se não conseguirem vender o backlog de projetos
- / Atividade de construção se mantém robusta nos EUA, e deve pressionar preços negativamente de maneira mais intensa; custos avançam na margem, ainda sem impacto significativo das tarifas

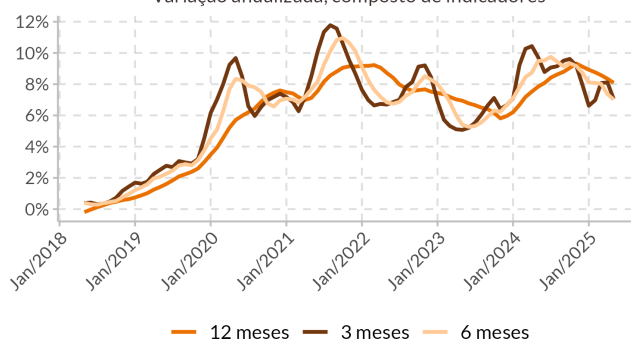
Mercado imobiliário arrefece na margem

O preço dos imóveis residenciais no Brasil apresentou nova alta em maio, com o nosso indicador composto apontando alta de 0,46% no mês e 8,09% nos últimos 12 meses. Simultaneamente, aluguéis subiram 0,59% no mesmo mês e 12,03% nos últimos 12 meses, continuando o ritmo de aumentos superiores aos preços e quebrando a tendência de aquecimento que foi observada anteriormente.

Desde o último relatório, notamos sinais de arrefecimento regional nos preços de imóveis causados pela expansão da oferta de imóveis do MCMV. Por outro lado, notam-se sinais de desaceleração nas vendas de médio-alto padrão como um possível impacto das defasagens da política monetária, constituindo um risco de inadimplência para as incorporadoras do setor que já se situam pressionadas pelo custo de crédito nas obras que ainda se situam em andamento, haja vista o *backlog* de entregas acumulado.

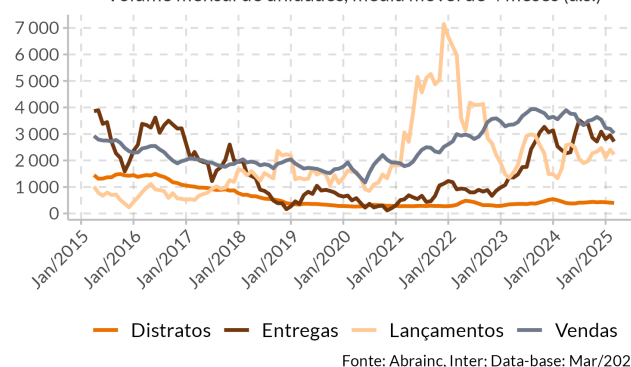
Residencial - Preços nacionais

Variação anualizada, composto de indicadores



Pipeline da construção - Residencial MAP

Volume mensal de unidades, média móvel de 4 meses (a.s.)



No lado das pessoas físicas, a moderação nas concessões de financiamento imobiliário segue em curso, ainda que sem alterações significativas na inadimplência por conta da insensibilidade nas taxas do estoque da carteira à Selic.

De todo modo, a política monetária restritiva deve eventualmente enfraquecer o mercado de trabalho, que por sua vez se torna um ponto de fragilidade mais importante para essa linha de crédito.

INCC acelera; desemprego baixo é fator limitante

O INCC apresentou alta de 0,96% em junho acumulando variação de 7,19% em 12 meses, contra os 5,27% registrados no IPCA-15 e se situa próximo dos 8,09% registrados na média de preços de imóveis. A contribuição veio principalmente da mão de obra, que subiu 2,12% no mês contra alta de 0,13% para materiais.

O qualitativo dos custos de mão de obra indica que o mercado de trabalho ainda robusto continuará a ser um fator agravante para o INCC, pressionando a capacidade das construtoras de entregar lançamentos competitivos sem que haja perda de margem.

EUA: preços sem pressão, atividade mantém ritmo

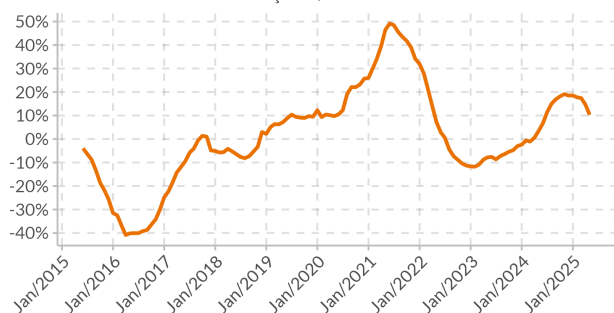
Neste mês, os dados apontaram para uma continuação na tendência de arrefecimento, tanto para os preços quanto para os aluguéis, com destaque para um enfraquecimento mais proeminente no segmento *multifamily*, retirando pressão nos preços por conta do menor ajuste exercido pelos aluguéis na atratividade para comprar.

Ainda assim, a construção segue robusta com aquecimento na margem conforme as contratações regionais, e a maior dificuldade percebida na venda de imóveis demonstra que a liberação gradual do *backlog* de entregas deverá continuar provocando um ajuste negativo nos preços em direção aos aluguéis, que seguem em descompasso após os efeitos da pandemia.

Na lente de custos de construção, percebemos aquecimento marginal no segmento de mão-de-obra e materiais, ainda não refletindo os impactos das tarifas que podem aparecer eventualmente nos dados.

Financiamento imobiliário - Concessões PF

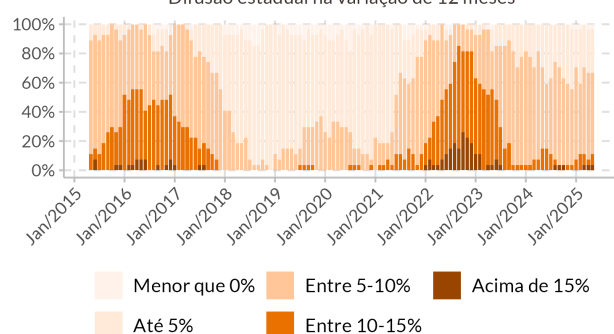
Variação A/A deflacionada



Fonte: BCB, Inter; Data-base: Jun/2025

Custos de construção - Mão de obra

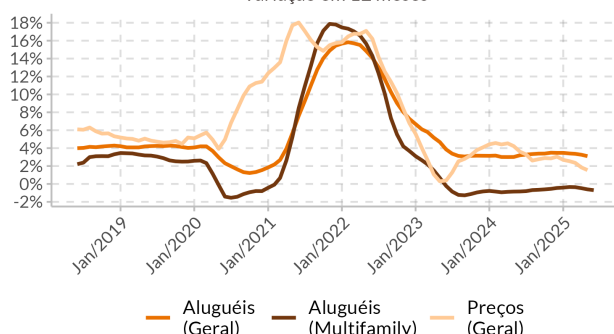
Difusão estadual na variação de 12 meses



Fonte: Sinapi/IBGE, Inter; Data-base: Mai/2025

Residencial EUA - Preços e aluguéis

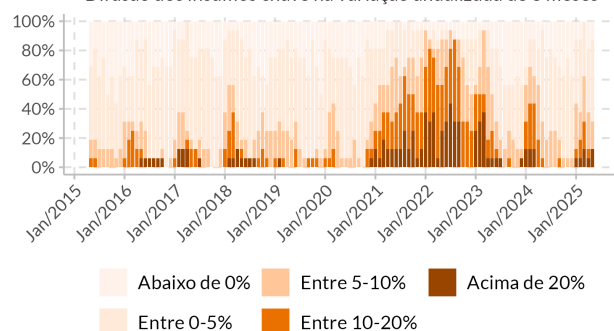
Variação em 12 meses



Fonte: Zillow, Realtor, NAR, FHFA, CoreLogic, Fred, ApartmentList, Inter; Data-base: Jun/2025

Custos de construção EUA - Materiais

Difusão dos insumos chave na variação anualizada de 3 meses



Fonte: Fred, Inter; Data-base: Mai/2025

Disclaimer

Este material foi preparado pelo Banco Inter S.A. ("Inter") e destina-se à informação de investidores, não configurando um relatório de análise para os fins da Resolução CVM 20/2021. Este material tem como único objetivo fornecer informações macroeconômicas e não deve ser interpretado como uma recomendação, oferta ou solicitação de oferta para aquisição ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em uma determinada estratégia de negócios em qualquer jurisdição.

As informações, opiniões e estimativas contidas no presente material foram obtidas de fontes consideradas confiáveis e este relatório foi preparado de maneira independente. Em que pese tenham sido tomadas todas as medidas razoáveis para assegurar a veracidade das informações aqui contidas, nenhuma garantia é firmada pelo Inter ou pelos analistas responsáveis quanto à correção, precisão e integridade de tais informações, ou quanto ao fato de serem completas. As informações, opiniões, estimativas e projeções contidas neste documento referem-se à data em que o presente material foi disponibilizado e estão sujeitas a mudanças, não implicando necessariamente na obrigação de qualquer comunicação, atualização ou revisão do presente material.

O analista responsável por este relatório declara que as recomendações e análises refletem única e exclusivamente as suas opiniões pessoais e que foram elaboradas de forma independente, inclusive em relação à pessoa jurídica à qual está vinculado, podendo, inclusive, divergir com a de outros analistas do Inter, ou ainda com a de opinião de seus acionistas, instituições controladas, coligadas e sob controle comum (em conjunto, "Inter").

Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, a situação financeira e as necessidades específicas de qualquer investidor em particular. O Inter não é responsável por eventuais perdas e danos ou lucros cessantes que decorram do uso dos dados aqui divulgados. Antes de tomarem decisões com base no presente material, os potenciais investidores devem buscar orientação individual financeira, legal, contábil, econômica, de crédito e de mercado, considerando seus objetivos e características pessoais. Ao acessar este material, você declara que está ciente e compreende os riscos decorrentes dos mercados aqui abordados e às leis em sua jurisdição referentes a aquisição e venda de produtos de serviço financeiro.

Este material não pode ser reproduzido, distribuído ou publicado por qualquer pessoa, para quaisquer fins sem autorização prévia por escrito do Inter.