

Real Estate

Agosto 2025

04/09/2025



André Valério

Coordenador de Pesquisa Macroeconômica

andre.valerio@inter.co



Gustavo Menezes

Assistente de Pesquisa Macroeconômica

gumenezes@inter.co

Resumo

- / Mercado imobiliário brasileiro reaquece na margem, mas perspectivas continuam amenas em meio à redução das concessões de financiamento e alta na recuperação judicial de incorporadoras;
- / Banco Central anunciou novas medidas de transição do modelo de captação de recursos para os financiamentos imobiliários, que devem migrar gradualmente para um *mix* mais atrelado ao IPCA;
- / Mercado imobiliário americano melhorou na margem, embora as perspectivas se mantenham fracas em meio à deterioração do mercado de trabalho e da alta na taxa de juros de longo prazo;

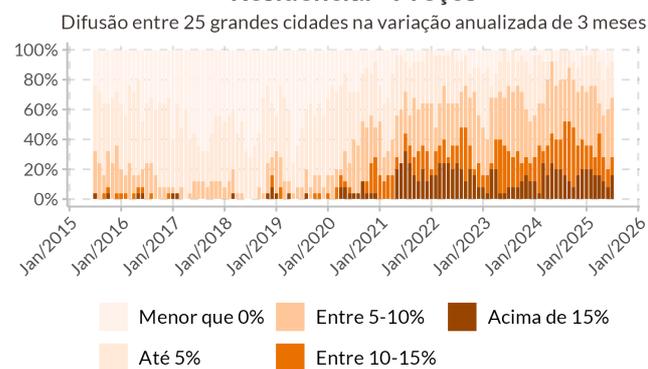
Mercado imobiliário reaquece na margem

Os preços dos imóveis residenciais no Brasil apresentaram nova alta em julho, com o nosso indicador composto apontando alta de 1,34% no mês e 10,06% nos últimos 12 meses. Simultaneamente, aluguéis subiram 0,44% no mesmo mês e 10,27% nos últimos 12 meses. A melhora foi difusa entre as regiões metropolitanas, quebrando o padrão de arrefecimento visto no último semestre.

Por outro lado, as perspectivas do setor continuam amenas: apesar do estímulo providenciado pela nova faixa do MCMV auxiliar o poder aquisitivo de imóveis na margem, as taxas de juros da nova faixa mantém-se num patamar relativamente alto. Adicionalmente, as concessões de financiamento imobiliário como um todo continuaram seu ritmo de desaceleração nos dados mais recentes, em parte por conta de restrições de *fundings* que estão em vias de ser mitigadas com o novo modelo de financiamento proposto pelo BC, que propõe flexibilizar a destinação dos recursos da poupança em conjunto com uma participação gradualmente maior de recursos indexados ao IPCA.

Embora o processo de implementação seja longo, entende-se que as alterações irão alterar o mecanismo de transmissão da política monetária no setor, cuja inadimplência das pessoas físicas pode se tornar mais sensível aos ciclos econômicos.

Residencial - Preços



Financiamento imobiliário - Concessões PF



As pessoas jurídicas do segmento imobiliário, por outro lado, já tem sofrido consequências com a alta dos custos de construção e também com a alta dos juros, visto que o financiamento das incorporações ocorre principalmente por meio de captações a taxas de mercado: conforme o Monitor RGF, o número de incorporadoras em recuperação judicial praticamente dobrou desde o 3T24, e mais empresas se encontram em disputas judiciais por atraso nas obras, situação que pode agravar a atividade econômica do setor de construção que registrou queda de 0,2% nos dados do PIB do 2T25.

INCC desacelera, com alívio na mão de obra

O INCC apresentou alta de 0,70% em agosto acumulando variação de 7,49% em 12 meses, contra os 4,95% registrados no IPCA-15 e dos 10,06% registrados na média de preços de imóveis. A contribuição veio principalmente da mão de obra que subiu 0,85% no mês, patamar alto porém menor do que o observado no mês anterior. O grupo de materiais também arrefeceu na leitura de agosto, com alta de 0,59% contra 0,86% no mês anterior, e leituras qualitativas indicando menor difusão regional das pressões inflacionárias para os dois grupos de custos.

De todo modo, as pressões de custo advindas do mercado de trabalho seguem sendo um ponto de atenção, tendo em vista a alta taxa de demissões voluntárias, a baixa taxa de desocupação e a expansão robusta dos rendimentos reais em meio a um ambiente cujo crescimento tem sido advindo de menor ociosidade ao invés de melhoras na produtividade.

EUA: melhora na margem, cenário ainda fraco

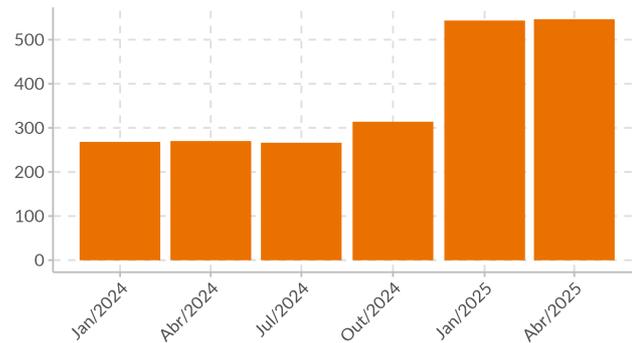
Desde o último relatório, notamos sinais de reaquecimento nos preços regionais de imóveis embora o mercado ainda esteja beirando a deflação num cenário onde a demanda permanece fraca por conta dos financiamentos menos atrativos e da deterioração do mercado de trabalho, cuja geração de vagas desacelerou significativamente.

Embora um corte de juros do Fed seja amplamente esperado para a reunião de setembro, o avanço das taxas de juros de longo prazo - que balizam os juros das hipotecas - refletem maior preocupação com a situação fiscal dos EUA além de maiores pressões inflacionárias geradas por um banco central complacente. Assim, não existem perspectivas significativas de alívio no segmento imobiliário da economia americana, particularmente no setor de *multifamily* que registrou outro mês de arrefecimento nos aluguéis, além de uma piora no qualitativo das vacâncias que indicam um mercado menos concorrido para apartamentos.

No lado dos custos, percebemos nova piora para os materiais de construção, embora a deterioração esteja ocorrendo de maneira gradual após a introdução das tarifas, cenário que reflete um ambiente de incerteza acerca da política comercial americana.

Mais incorporadoras com problemas

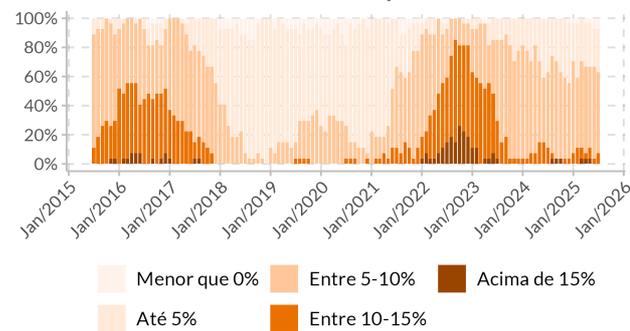
Número de incorporadoras imobiliárias em recuperação judicial



Fonte: Inter, Monitor RGF. Data-base: 2T2025

Custos de construção - Mão de obra

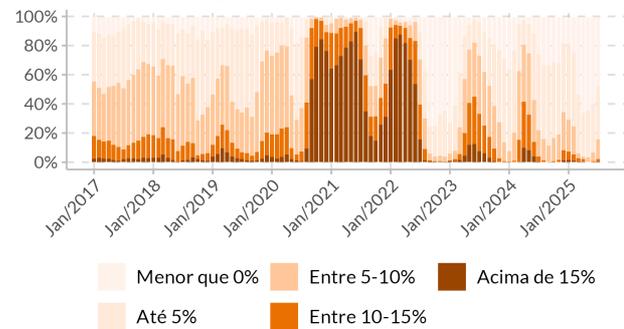
Difusão estadual na variação de 12 meses



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

Residencial EUA - Preços

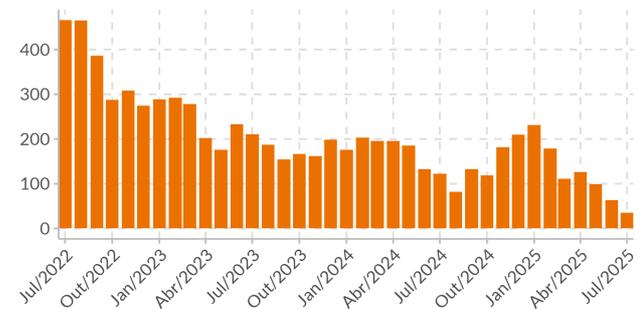
Difusão de 302 grandes cidades na variação mensal anualizada



Fonte: Zillow, Inter; Data-base: Jul/2025

Payroll - Adição mensal de empregos

Média móvel de 3 meses



Fonte: BLS, Inter; Data-base: Jul/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.