

ABRAINC

**MERCADO IMOBILIÁRIO
EM FOCO:
INDICADORES 2025
E PERSPECTIVAS 2026**

2026

2025

CONTEÚDO ELABORADO PELA ABRAINC
JANEIRO/2026

APRESENTAÇÃO

O **Panorama Econômico e Imobiliário** é uma publicação da ABRAINC, elaborado pelo Departamento de Estudos Econômicos da associação, que organiza, em um único material, os principais indicadores e tendências que influenciam o mercado imobiliário brasileiro. Partindo do balanço de 2025, o relatório discute os fatores macroeconômicos (atividade, inflação, juros e cenário fiscal), a sustentação do mercado de trabalho e seus efeitos sobre renda e intenção de compra. Em seguida, aprofunda a agenda de crédito e *funding*: SBPE/poupança, disponibilidade e papel do FGTS, Minha Casa, Minha Vida, além das mudanças em curso e da ampliação de instrumentos de mercado de capitais.

COMO NAVEGAR PELO CONTEÚDO

- **Cenário macro e juros:**
contexto para leitura de crédito e demanda.
- **Funding e crédito imobiliário:**
fontes, formatos e tendências.
- **MCMV/FGTS:**
indicadores, contratações e impacto social ilustrado por simulações.
- **Mercado de capitais:**
diversificação de funding e evolução recente.
- **Mercado imobiliário e perspectivas:**
sinais de atividade, expectativas e intenção de compra.

O material tem finalidade informativa e técnica, com dados compilados de fontes públicas e bases setoriais. As projeções e interpretações dependem de hipóteses de cenário e podem mudar com o ambiente econômico e regulatório.

Boa leitura!

Índice

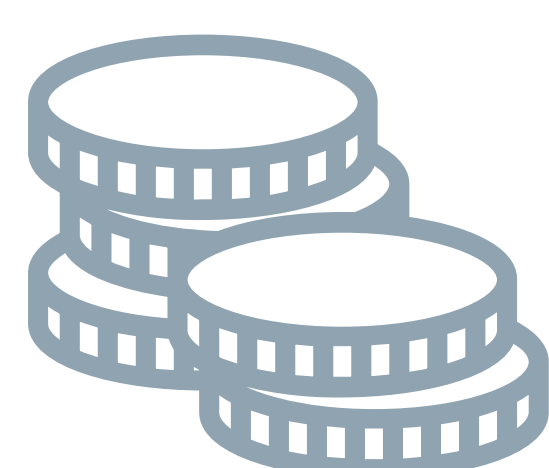
Introdução: Setor mostra resiliência em 2025	04
Cenário Macro	05
Evolução	
Mercado de Trabalho	
IBOV	
Cenário Fiscal	
Impacto da Selic	
SBPE / Poupança	12
Saldo	
Selic	
Balanço do Funding	
Novo Modelo de Crédito	15
Formato	
Recursos	
Crédito / PIB	
Minha Casa, Minha Vida / FGTS	18
Contratações	
Funding Setorial	
Relação Desemprego	
Disponibilidade	
LTV	
Impacto Micro	
Mercado de Capitais	27
Funding Setorial	
LCIs	
CRIs e FIs	
Mercado Imobiliário	30
Evolução: IGMI-R	
Simulação SP e RJ	
Desempenho Vendas e Lançamentos	
Desempenho na Bolsa	
Perspectivas	34
Percepção sobre Vendas	
Expectativa: Lançamentos	
Expectativa: Terrenos	
Intenção de Compra	
Considerações Finais	39

INTRODUÇÃO: SETOR MOSTRA RESILÊNCIA EM 2025



DESEMPENHO:

Mercado Imobiliário teve bom desempenho apesar de juros altos, MAP seguiu resiliente e houve recorde nas contratações do MCMV e MAP;



FUNDING:

O FGTS segue com um orçamento recorde de habitação para os próximos anos, e o Novo Modelo de Crédito Imobiliário e esperada redução no juros podem ser um catalizador nas perspectivas para 2026, ajudando a melhorar o cenário após recente queda nas contratações MAP;



MERCADO IMOBILIÁRIO:

Intenção de compra segue alta, sustentado por indicadores de baixo desemprego e alta da renda real;



MERCADO DE CAPITALIS:

Com a possível redução nos juros a presença do mercado de capitais como funding deve crescer. Na bolsa, as empresas do setor tiveram uma expressiva alta mostrando a grande melhora de perspectivas ao longo do ano.

CENÁRIO MACROECONÔMICO



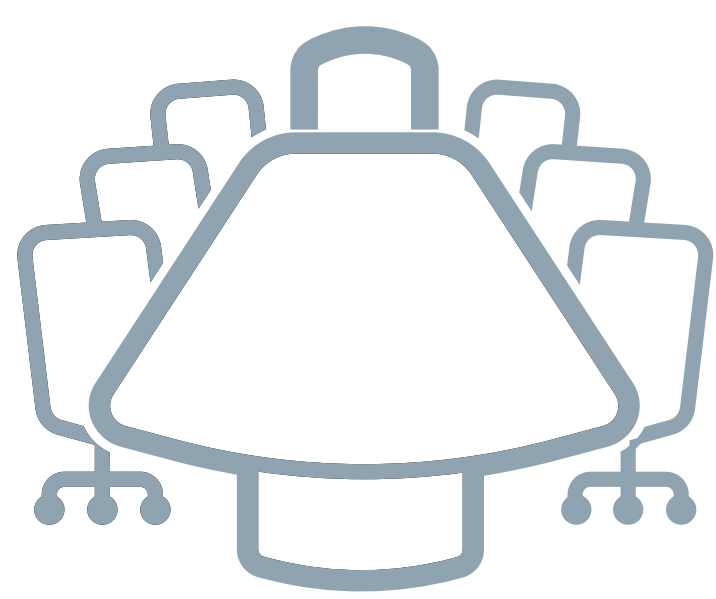
INDICADORES ECONÔMICOS:

2025 encerra com inflação em queda, e crescimento econômico acima do esperado, embora com juros elevados; há crescente preocupação porém com cenário fiscal.



FORTALEZA DO MERCADO DE TRABALHO:

O desemprego atingiu mínimas históricas (5,6%), e a massa salarial real alcançou níveis recordes, sustentando a intenção de compra de imóveis.



IMPACTO DA SELIC:

Repasse das variações da Selic para as taxas de crédito imobiliário tem pico de efeito após seis meses; repasse de queda de juros, quando ocorrer, terá rápido repasse para juro imobiliário não direcionado.

EVOLUÇÃO 2025: REALIZADO VERSUS EXPECTATIVAS

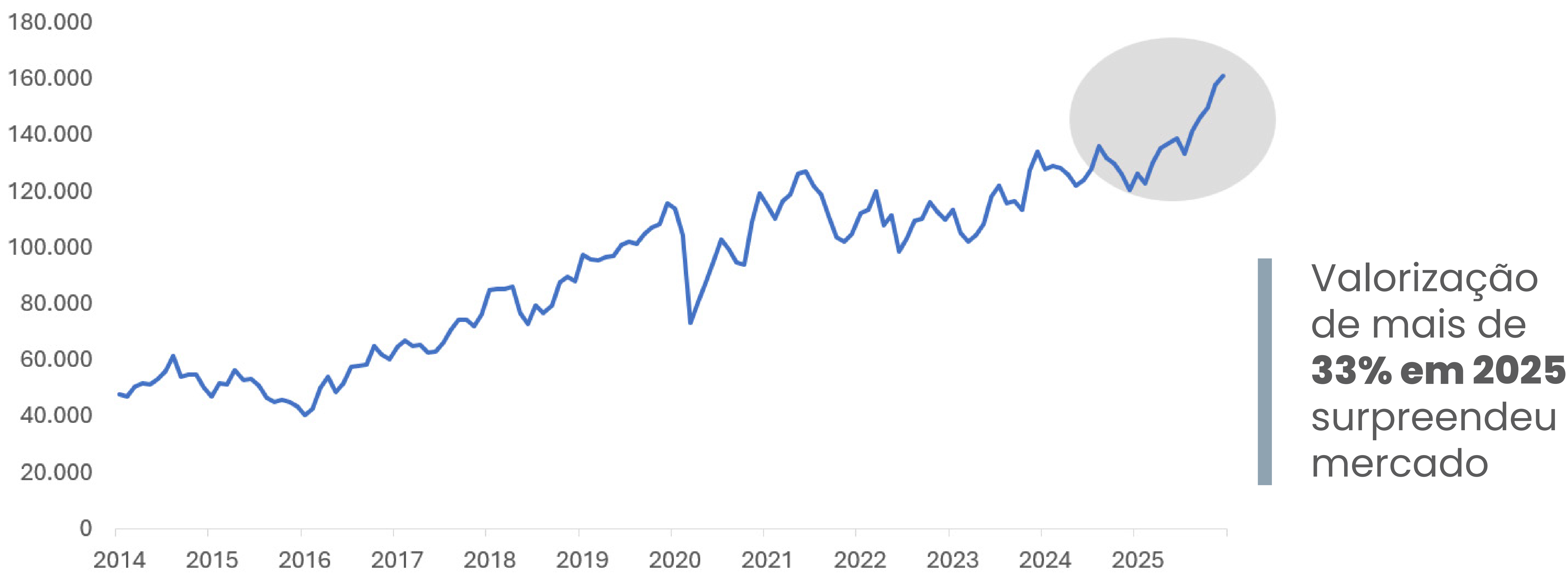
	2025			2026		
	Focus 27/12/2024	Focus 26/12/2025	Variação	Focus 27/12/2024	Focus 26/12/2025	Variação
IPCA (%)	4,96	4,3	-0,6	4,01	4,05	0,0
PIB (%)	1,95	2,3	0,3	1,80	1,8	0,0
Dólar	5,60	5,4	-0,2	5,90	5,5	-0,4
Selic	12,63	15,00	2,4	12,00	12,25	0,3

Fonte: Bloomberg, Valor, OCDE, FMI.

- 2025 terminou com inflação mais baixa, crescimento com inflação mais baixa, crescimento um pouco mais forte, e juros significativamente mais altos que esperado por economistas no início do ano;
- Para 2026, espera-se desaceleração do crescimento, inflação um pouco mais próxima da meta (mas ainda fora do centro), e um ciclo de corte de juros razoável.

EVOLUÇÃO 2025: MERCADO ACIONÁRIO

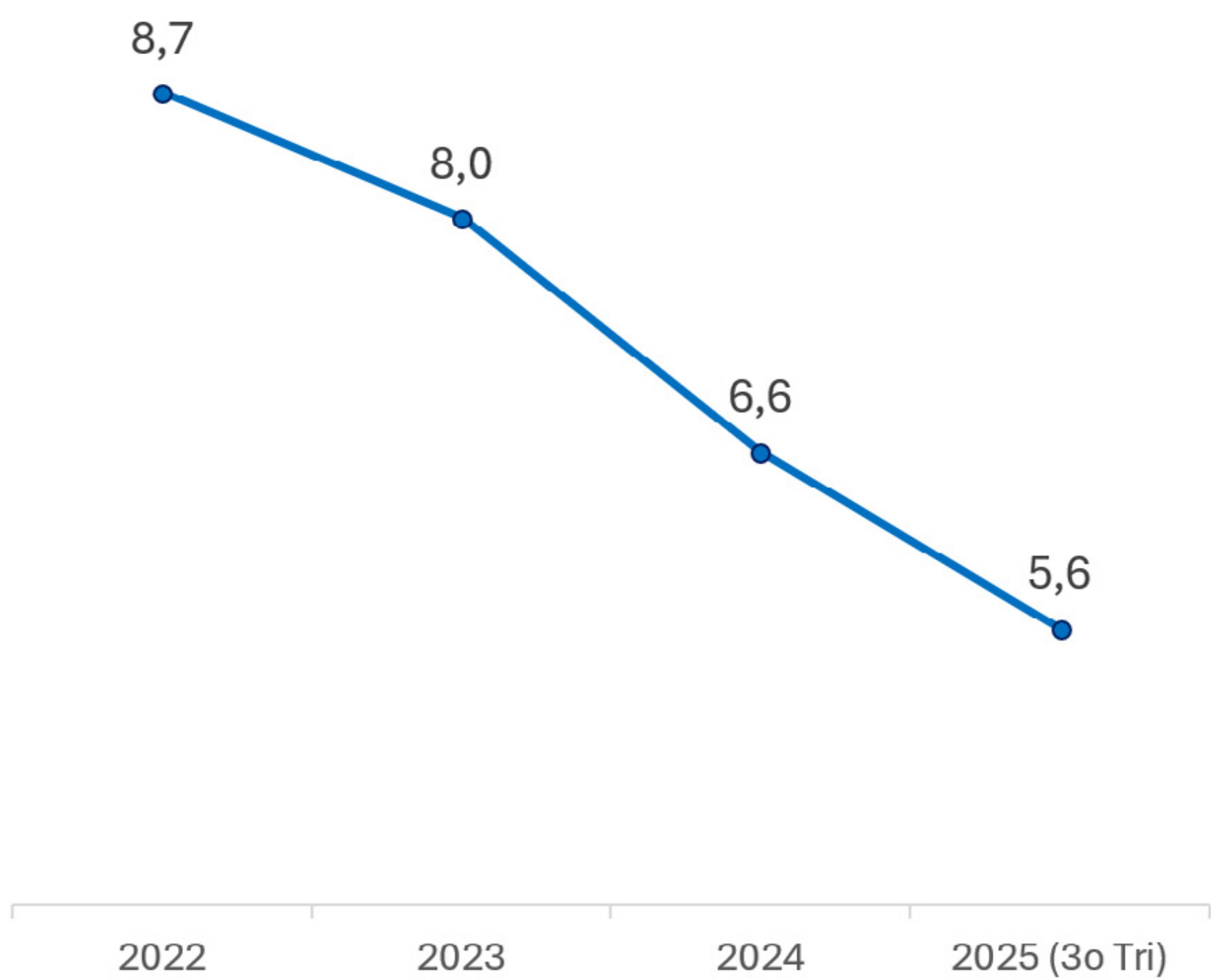
ÍNDICE BOVESPA (IBOVESPA B3)



Fonte: B3.

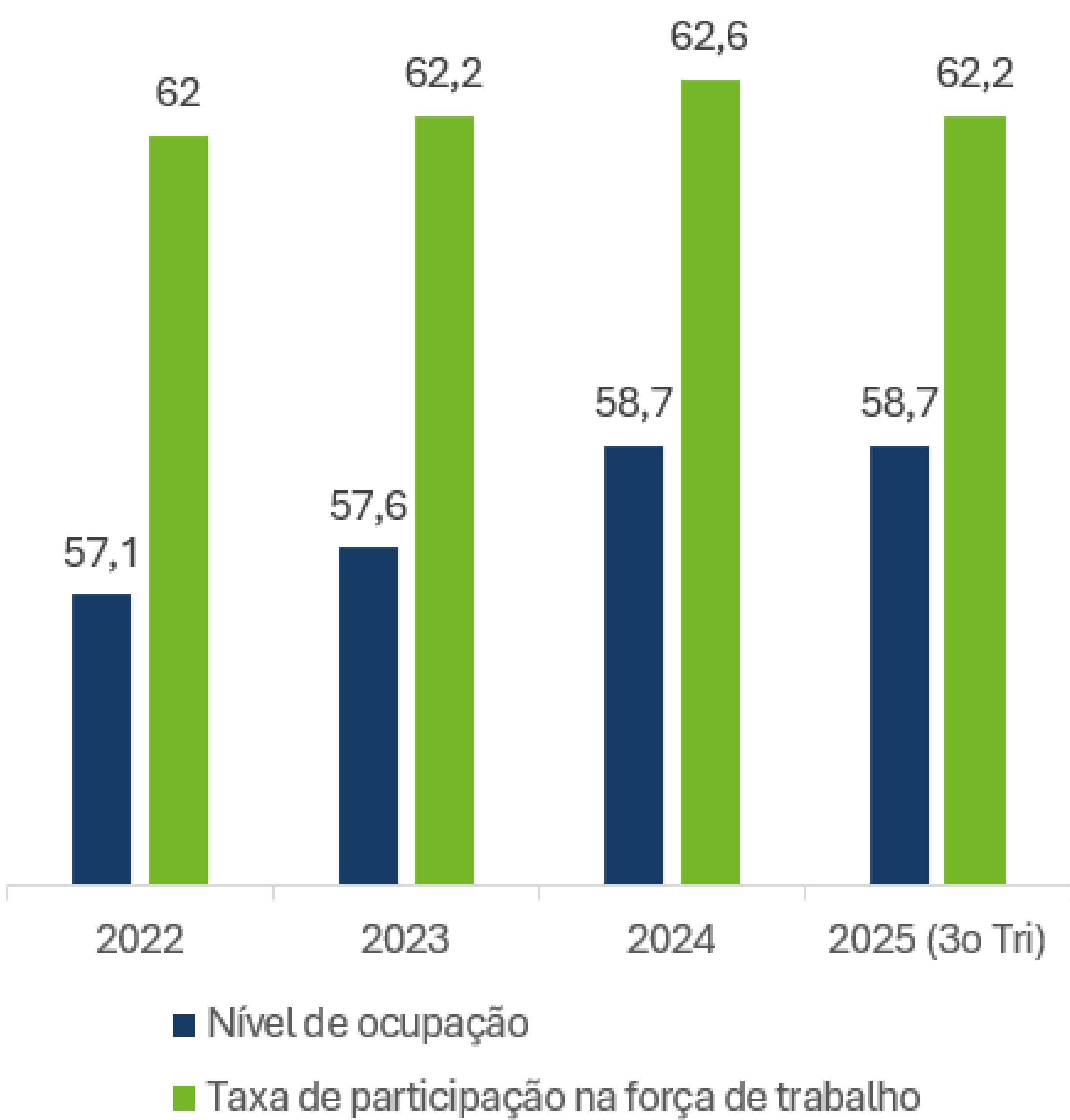
EVOLUÇÃO 2025: MERCADO DE TRABALHO

TAXA DE DESEMPREGO (14 ANOS OU MAIS)



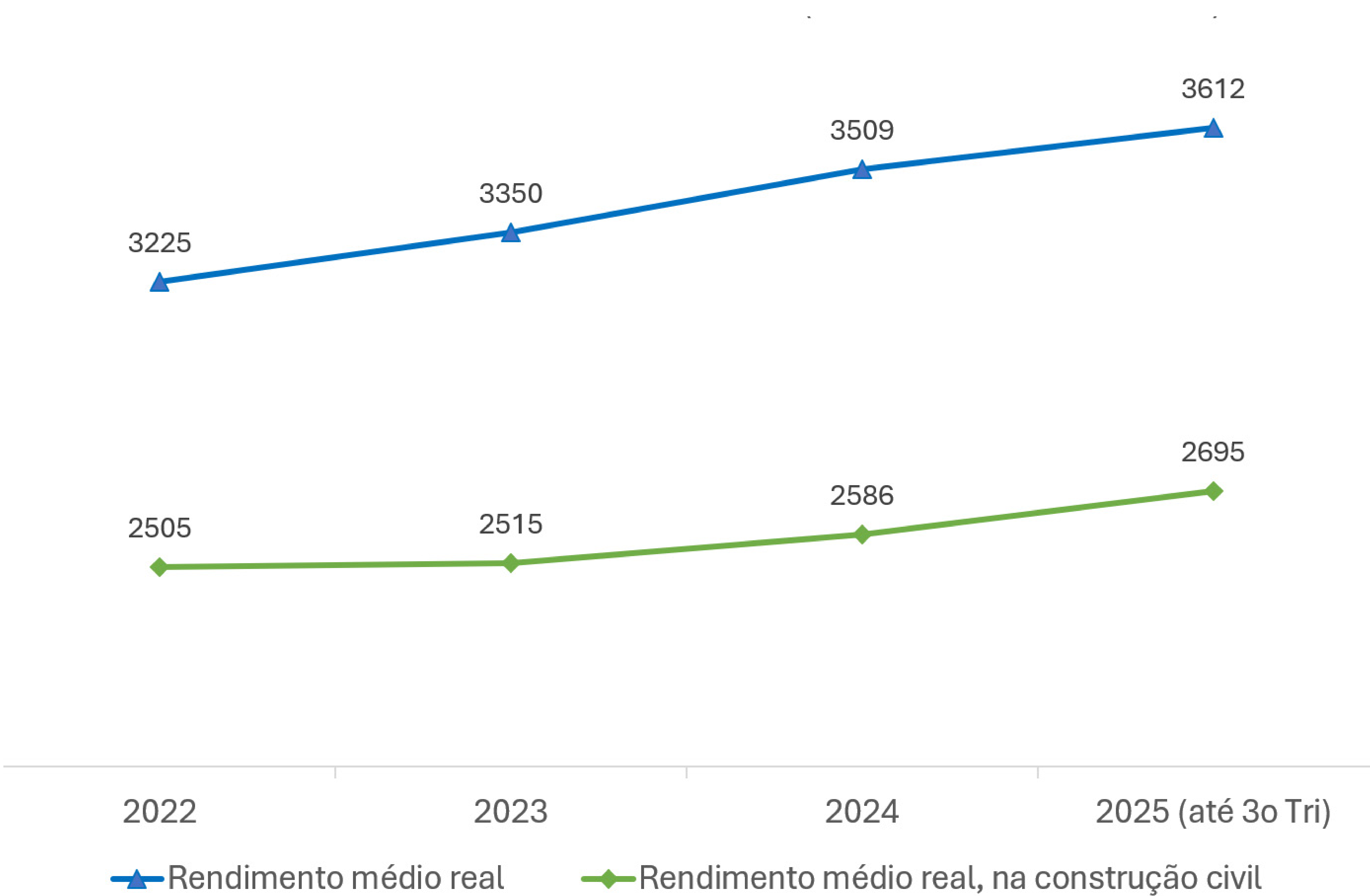
Fonte: PNAD Contínua / IBGE.

PARTICIPAÇÃO E OCUPAÇÃO (ENTRE PESSOAS DE 14 ANOS OU MAIS)



- Mercado de trabalho continuou aquecido em 2025;
- Desemprego caiu à mínimas históricas, chegando a 5,6% no 3º e 2º Tri;
- Participação no mercado de trabalho também continuou alta.

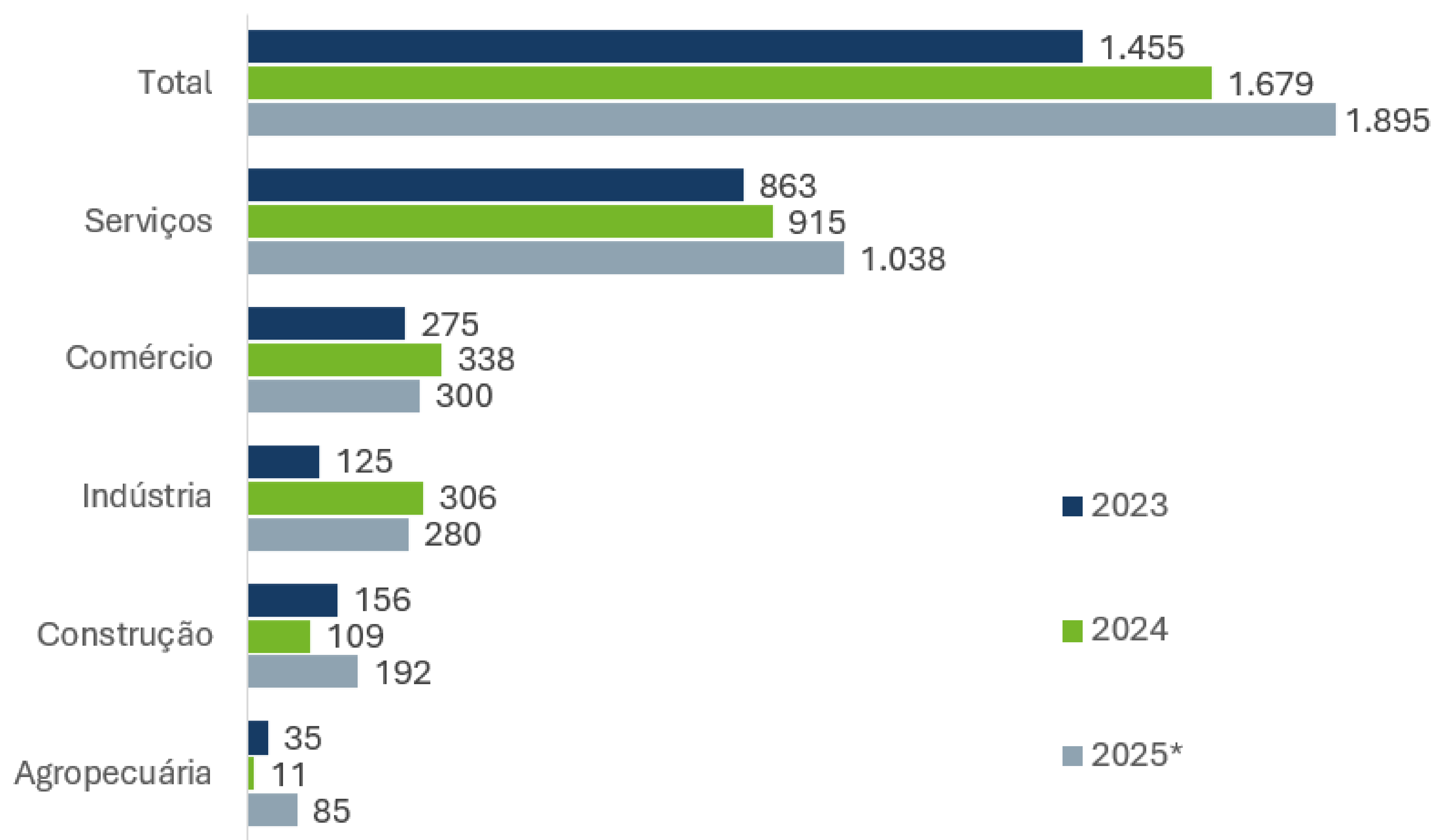
RENDIMENTO MÉDIO REAL ANUAL DO TRABALHO (EM R\$ DE OUTUBRO DE 2025)



Fonte: PNAD Contínua / IBGE.

- Aumento na renda média real foi generalizado, chegando a todas as regiões e boa parte dos segmentos;
- Na média nacional, **rendimento médio proveniente do trabalho aumentou 12% acima da inflação desde 2022;**
- Na construção civil, rendimento médio subiu 8% desde 2022.

SALDO DE EMPREGO (MIL PESSOAS)

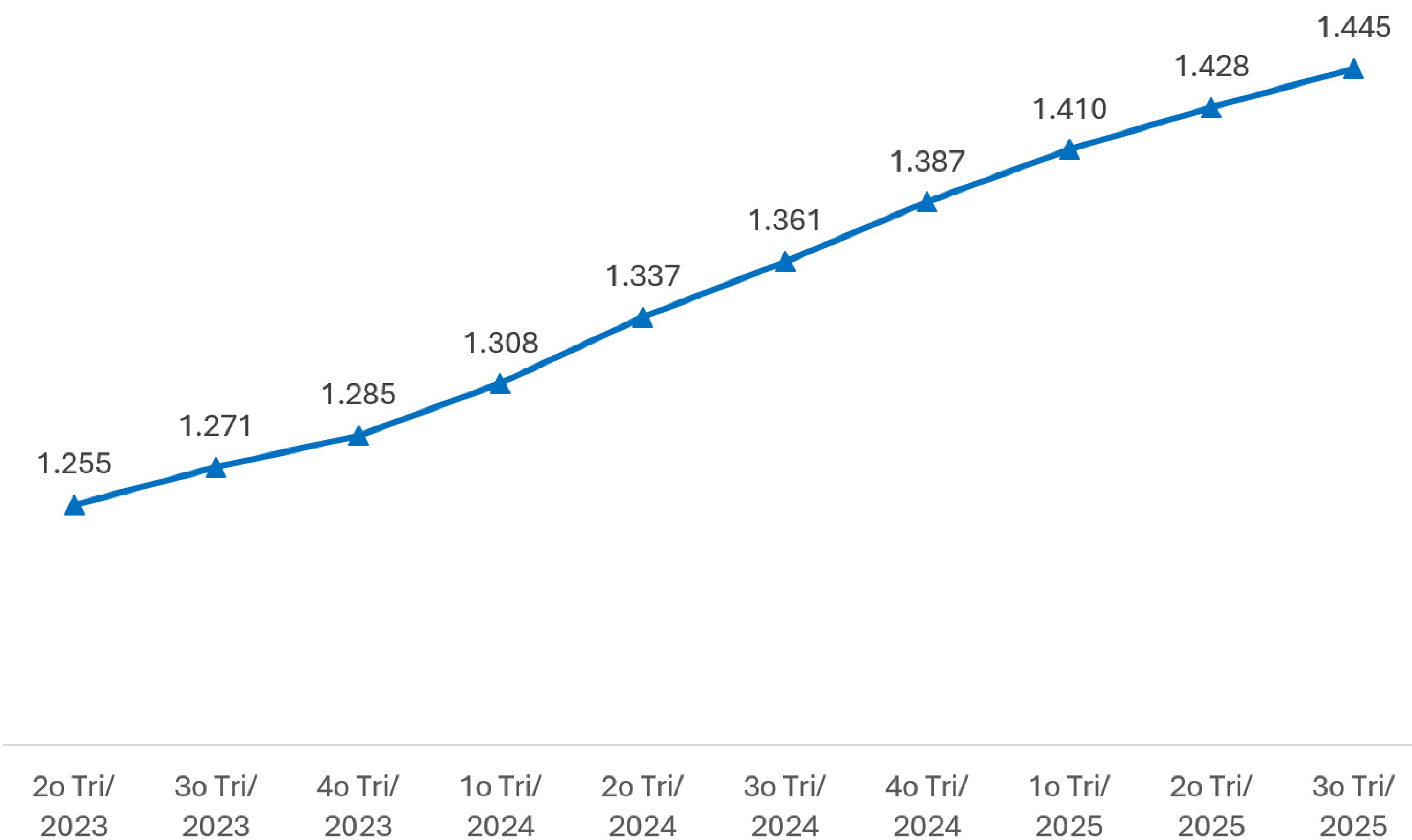


*2025: até Novembro.
Fonte: CAGED / MTE.

- Saldo de empregos em 2025 foi de 1,3 milhão de vagas líquidas, menor que o ano anterior mas ainda sólido considerando desemprego em níveis historicamente baixos;
- A construção civil gerou 90 mil empregos líquidos, mantendo resultado robusto com cinco anos seguidos de criação líquida positiva de vagas formais.

EVOLUÇÃO 2025: MASSA DE RENDA REAL

MASSA DE RENDIMENTO REAL EM R\$ BI (12 MESES)



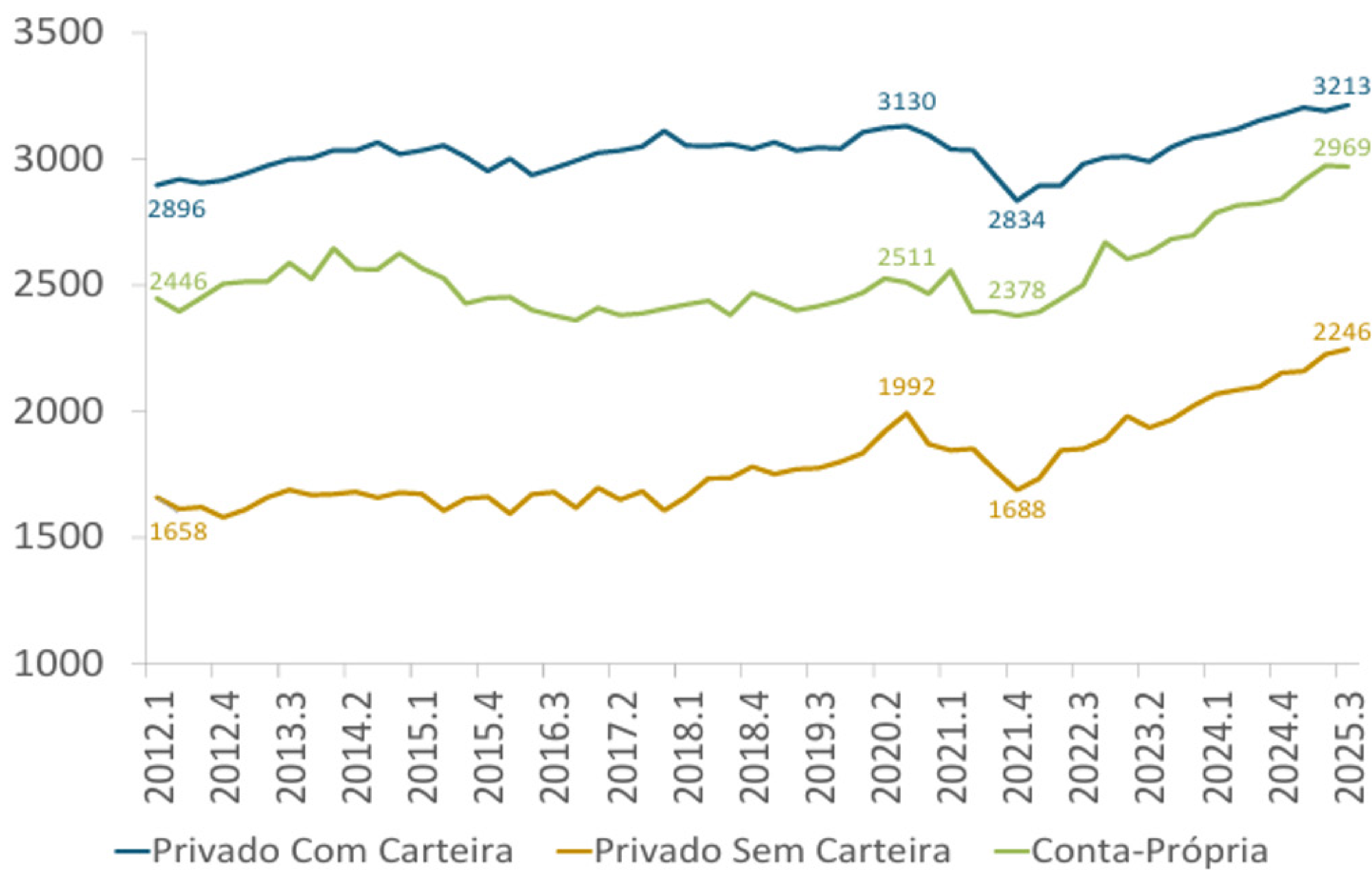
Fonte: PNAD Contínua / IBGE.

- Rendimento real chegou perto de **R\$ 1,5 trilhão** no 3º Tri de 2025, um **aumento de R\$ 84 bilhões** em relação ao mesmo período de 2024, já descontada inflação do período.

EVOLUÇÃO 2025: MERCADO DE TRABALHO

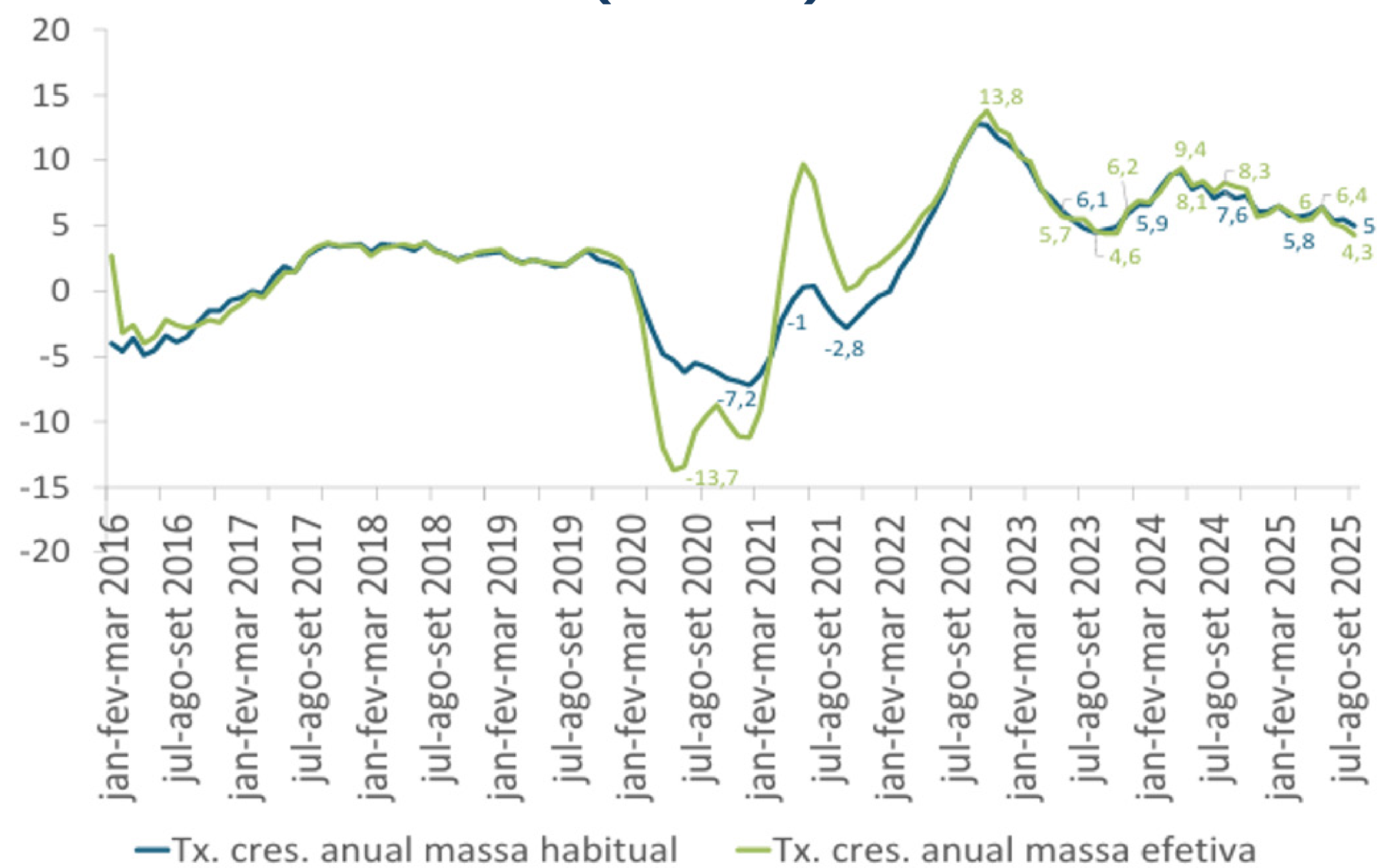
- Em 2025, o mercado de trabalho começou a dar sinais de estabilização, mas a renda seguiu avançando em termos reais, sustentando o consumo e a demanda por mão de obra;
- Ainda em 2025, o ganho de rendimento também alcançou trabalhadores in-formais e por conta própria; somado à queda do desemprego, esse movimento ajudou a explicar a escassez persistente de trabalhadores, inclusive na constru-ção civil;
- Para 2026, o mercado de trabalho apertado tende a manter a renda real em trajetória de alta. Esse avanço, impulsionado pelo aumento de rendimentos nos segmentos informal e por conta própria, deve sustentar e pressionar os salários CLT, em um cenário de desemprego em patamares historicamente baixos.

RENDIMENTO HABITUAL MÉDIO REAL (EM R\$)



Fonte: Dimac/Ipea, PNAD Contínua/IBGE.

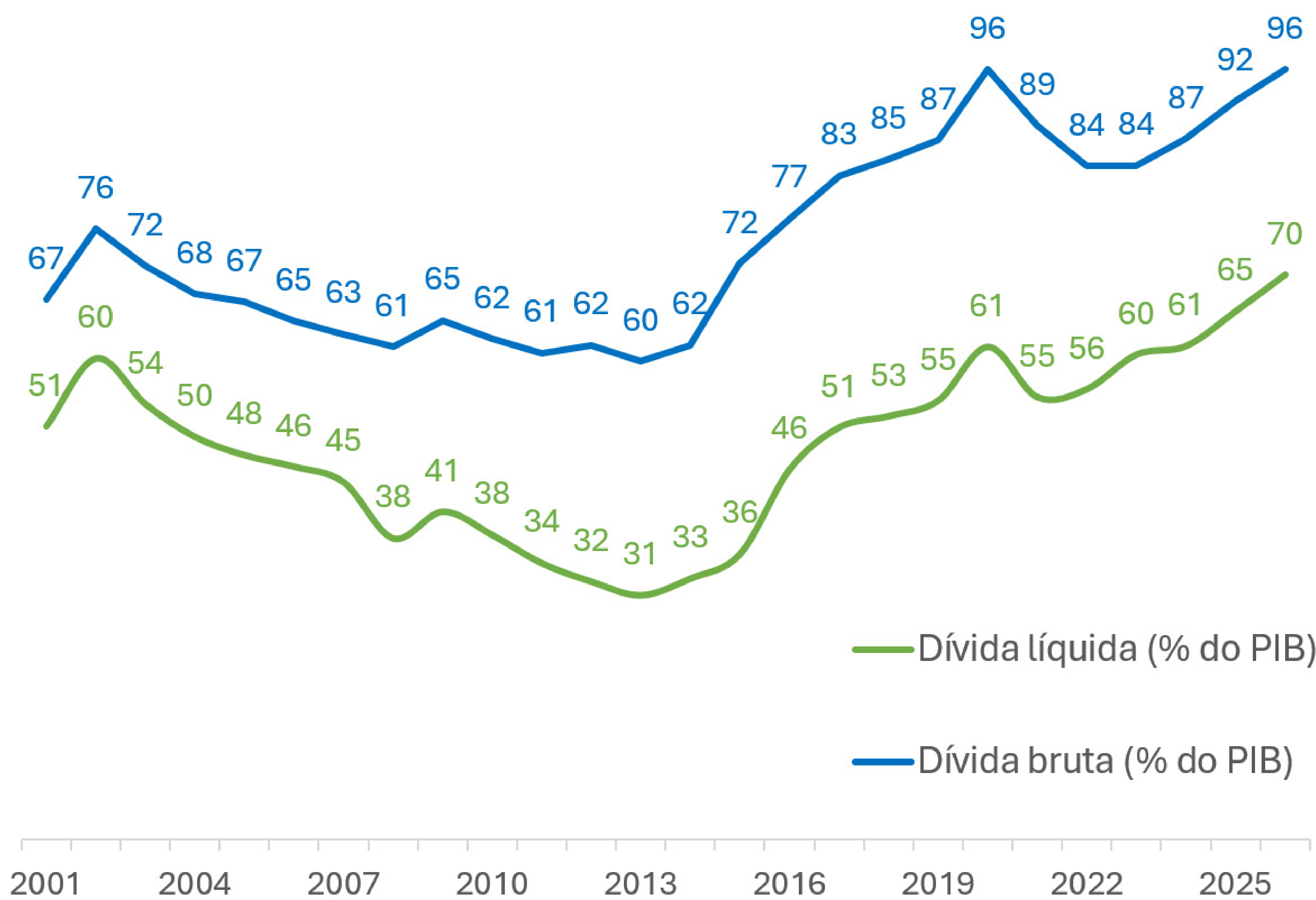
TAXA DE VARIAÇÃO NA MASSA SALARIAL REAL (% a.a.)



Fonte: Dimac/Ipea, PNAD Contínua/IBGE.

EVOLUÇÃO 2025: CENÁRIO FISCAL

DÍVIDA BRUTA E LÍQUIDA COMO PORCENTUAL DO PIB (%)



Fonte: PNAD Contínua / IBGE.

- **Projeta-se que a dívida aumentou cerca de 4 p.p. do PIB em 2025**, em linha com as estimativas do mercado ao longo do ano e ligeiramente abaixo do que se esperava no início de 2025, segundo o Boletim Focus;
- A dívida líquida encerrou 2025 em cerca de 65% do PIB, abaixo dos 67% projetados pelo mercado no fim de 2024;
- Trajetória da dívida vista como insustentável por economistas de mercado e até internamente na Fazenda, sobretudo dado juros reais em dígitos duplos; necessidade de reformas fiscais pode ser imperativa após ciclo eleitoral.

EVOLUÇÃO 2025: IMPACTO DA SELIC

Segmento	Modalidade	Defasagem de variações da Selic				Repasse em 12 meses de 1p.p. da Selic
		3 meses	6 meses	9 meses	12 meses	
PF Livres	Outros bens					1,64
	Veículos					0,75
	Cheque especial					4,43
	Crédito pessoal					1,73
PJ Livres	Outros bens					0,86
	Conta garantida					2,40
	Desconto duplicatas					1,51
	Capital de giro					0,91
	Comprar e vender					1,07
	ACC					0,03
	Repasse externo					0,56
PF Direcionado	Imobiliário					0,43
	Rural					0,41
PJ Direcionado	BNDES					0,42
	Rural					0,55

Legenda

Pico do impacto da Selic no tipo de crédito

Impacto moderado

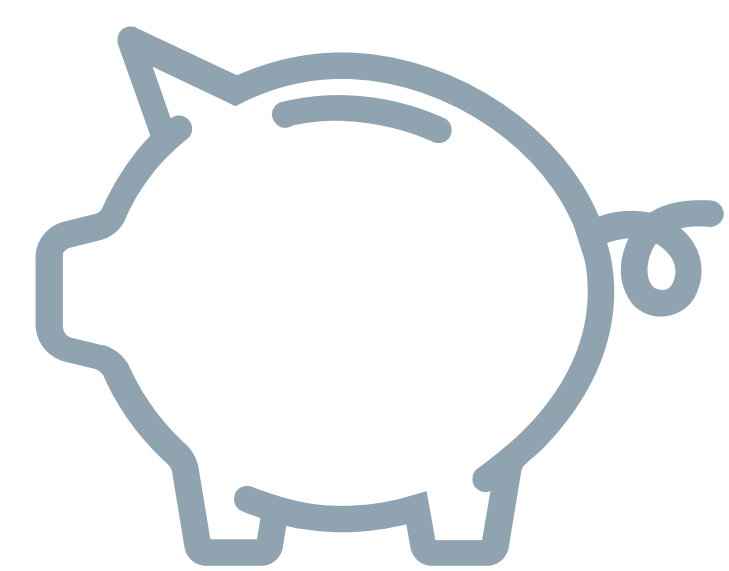
Impacto reduzido

Sem impacto

Fonte: BCB (Estudo Especial 118/2022 – Repasse da taxa Selic para o mercado de crédito bancário).

- De acordo com estudo do BCB, em termos relativos o impacto da Selic nas taxas de crédito imobiliário é relativamente limitada;
- Pico ocorre seis meses após variações da Selic, com algum efeito também em 12 meses;
- **Após 1 ano de variação da Selic, efeito de 1 ponto percentual foi estimado pelo BCB em 0,43pp** (ou seja, 43% de repasse).

SBPE / POUPANÇA



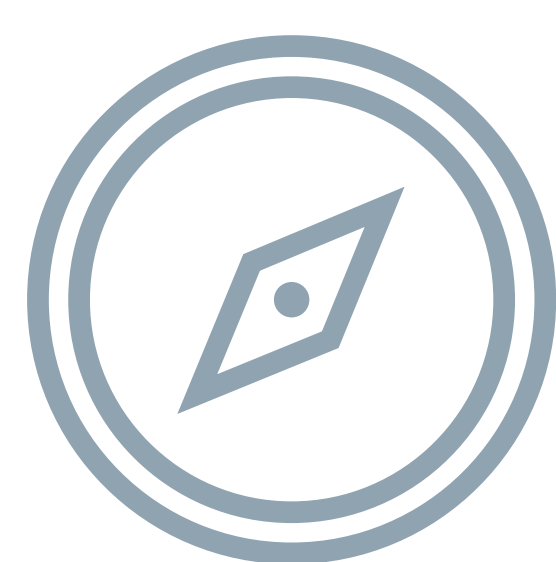
DESAFIO DO FUNDING:

A poupança enfrenta saldos de captação trimestral negativos desde o início de 2021, o que exige a busca por fontes alternativas de financiamento.



PERSPECTIVA DE MELHORA:

Uma possível redução na taxa Selic pode atenuar a queda nas captações devido à correlação inversa entre os juros e a atratividade da poupança.

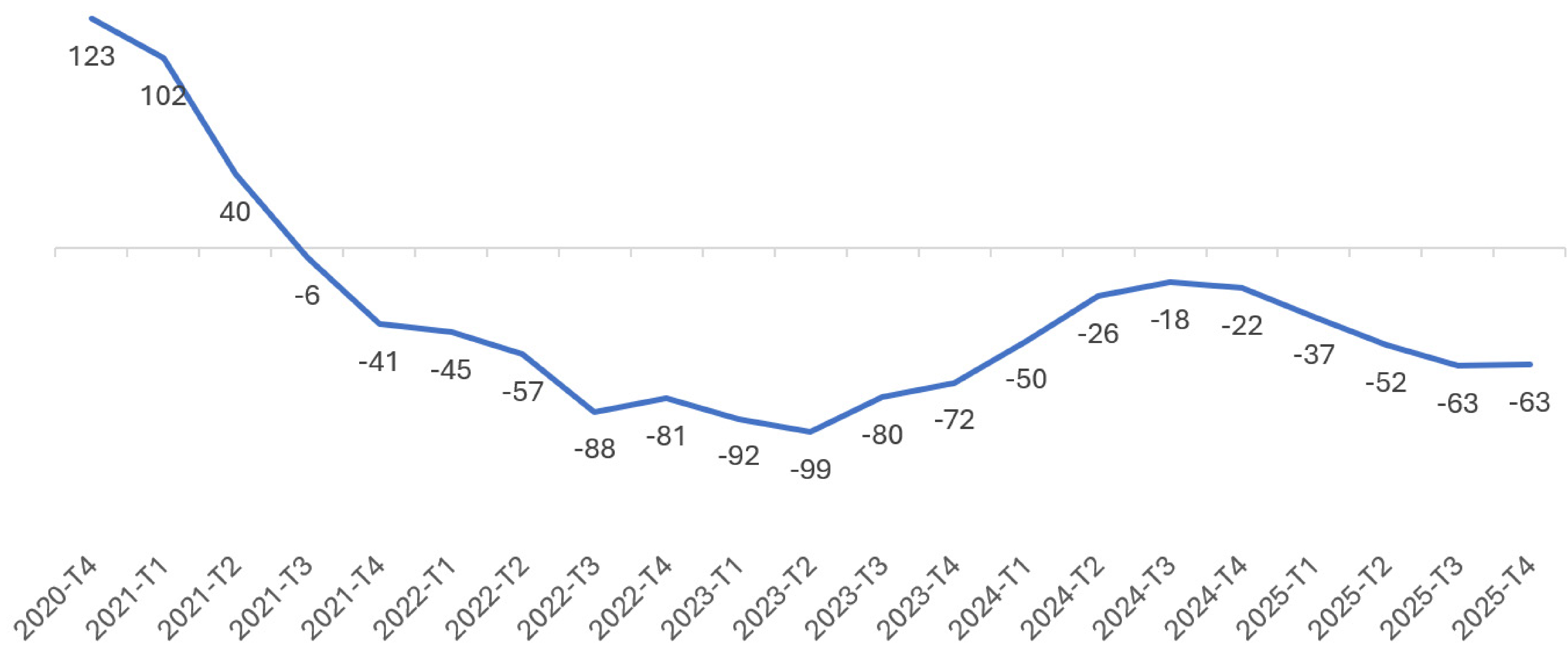


PAPEL ESTRATÉGICO:

Apesar da queda, a poupança ainda representa cerca de 30% dos recursos de crédito habitacional, mantendo-se como uma fonte fundamental ao lado do FGTS.

OUTRO ANO DE SALDO NEGATIVO NA POUPANÇA

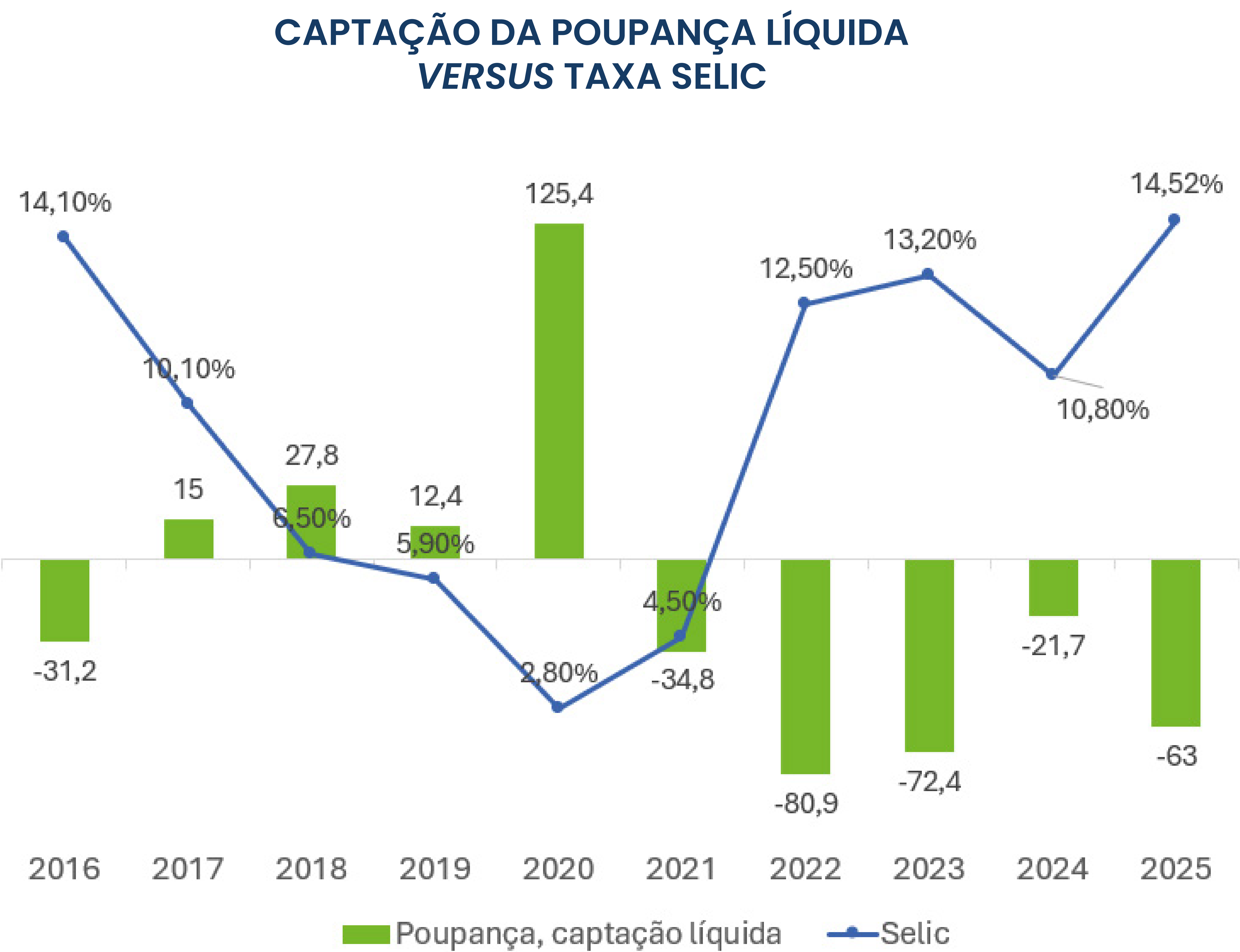
CAPTAÇÃO LÍQUIDA TRIMESTRAL – POUPANÇA (MÉDIA MÓVEL DE 12 MESES)



Poupança não tem saldo de captação trimestral positivo desde início de 2021.

- Queda paulatina e consistente nas captações da poupança demandará mais financiamento por mercado de capitais e outras fontes nos próximos anos.

POSSÍVEL REDUÇÃO NA SELIC PODE AMENIZAR A QUEDA

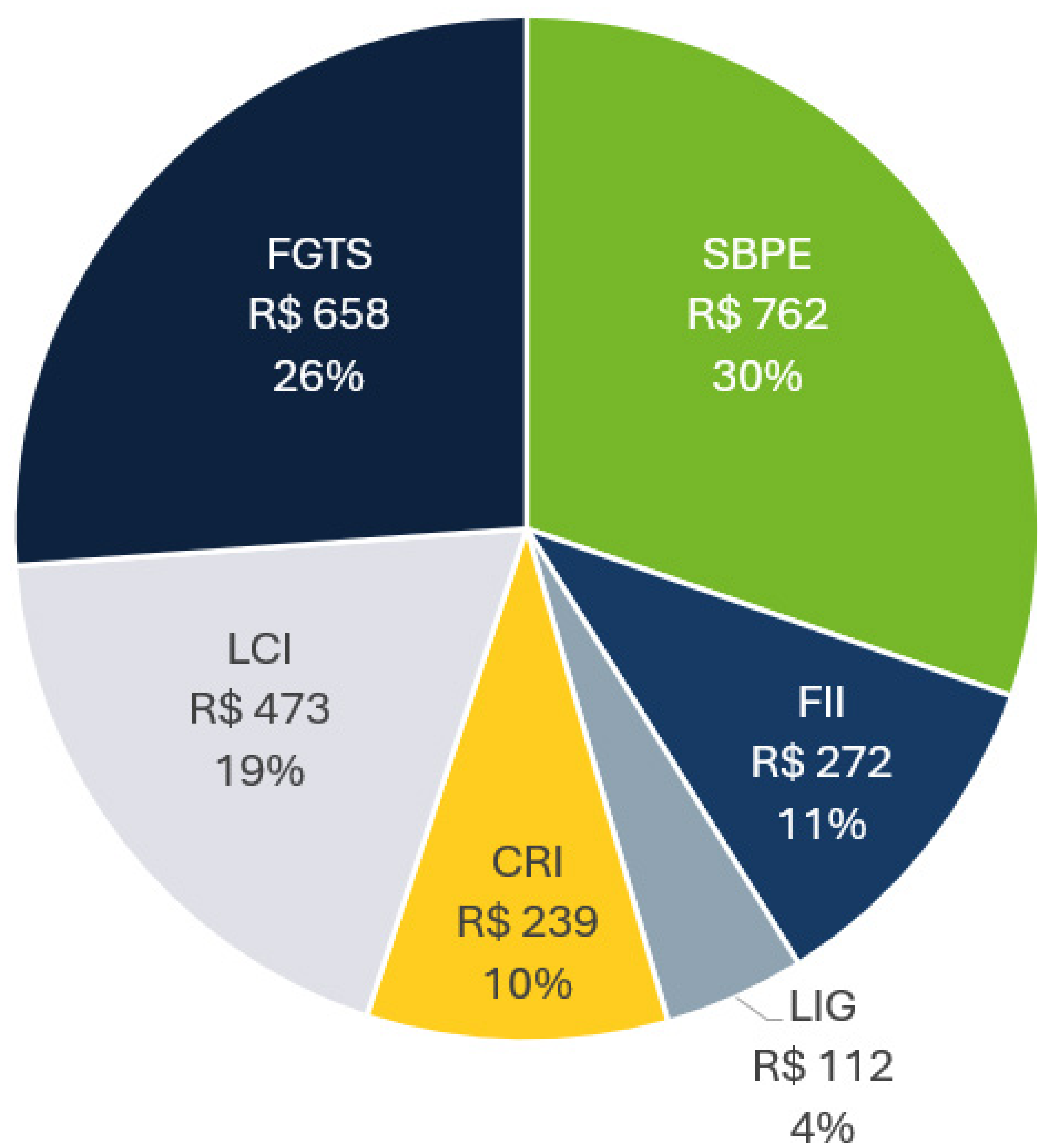


Fonte: BCB, Abecip.

- Selic inversamente correlacionada com captação líquida da poupança;
- Queda nos juros pode ajudar na recuperação da poupança.

POUPANÇA AINDA PRINCIPAL FONTE DE FUNDING

CRÉDITO IMOBILIÁRIO – ESTOQUE, FONTES DE FUNDING (Q3 2025, EM BI)



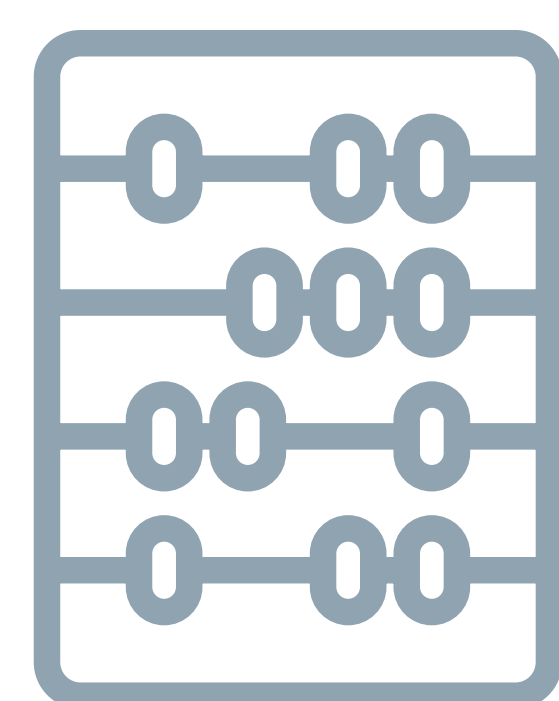
- Apesar de queda recente, **recursos da poupança ainda são quase 30% dos recursos de crédito habitacional**;
- Fontes tradicionais direcionadas (FGTS + SBPE) correspondem por mais da metade do crédito habitacional (56%), indicando **potencial para mercado de capitais**, agora em franco crescimento.

NOVO MODELO DE CRÉDITO



ALÍVIO DO COMPULSÓRIO:

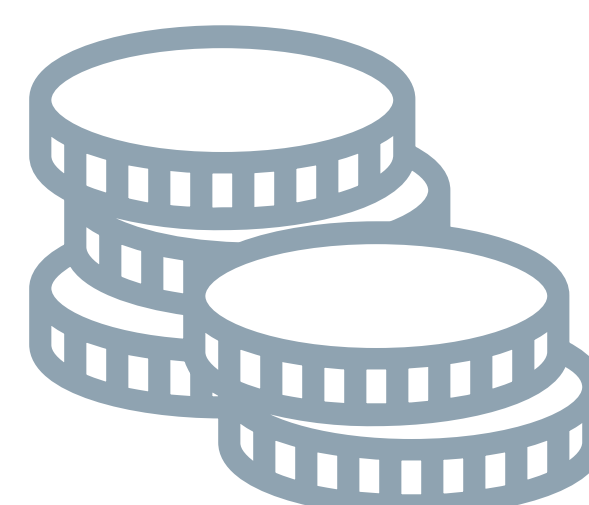
A liberação do compulsório pelo Banco Central projeta uma injeção de recursos já em 2026, com liberações graduais adicionais ao longo de dez anos.



POTENCIAL DE CRESCIMENTO:

O Brasil ainda possui uma baixa relação de crédito imobiliário sobre o PIB, o que indica um vasto vetor de crescimento potencial para o setor.

EXEMPLO: BANCO EMITE FINANCIAMENTO DE R\$ 1 MILHÃO



BANCO EMITE LCI / LIG

R\$ 1 MM
Taxa 90%
CDI = 13,5%



BANCO CONCEDE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

R\$ 1 MM
Spread próx. à 0%



VALOR FACE OPERAÇÃO É APLICADO NA TESOURARIA (2 A 7 ANOS)*

(CDI – Poupança)
= hoje 6,1%

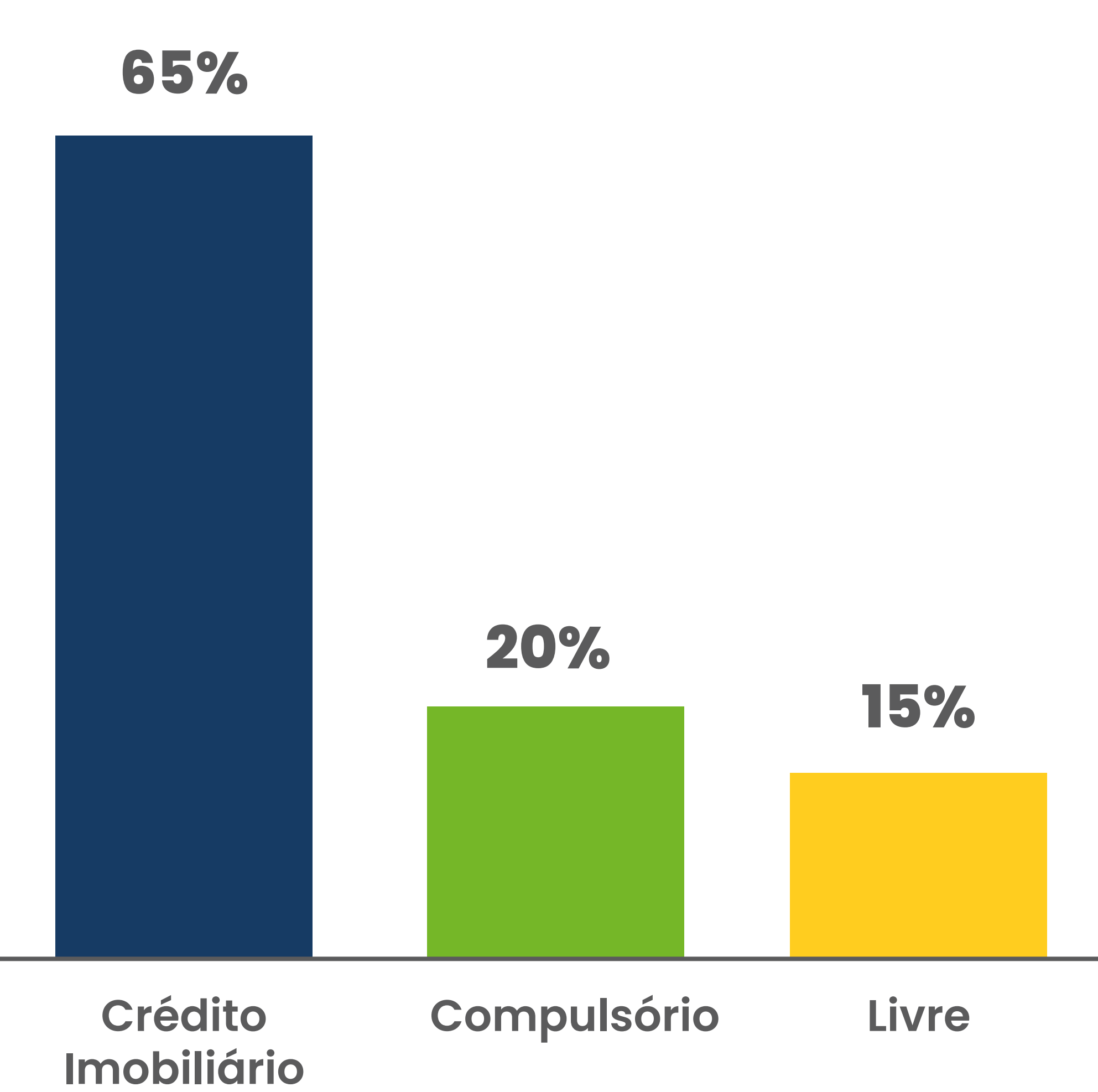
*** Prazos para aplicação:**

- 7 anos: Imóveis PF (até R\$ 1 MM)
- 5 anos: Imóveis PF (acima)
- 2 anos: Plano Empresário

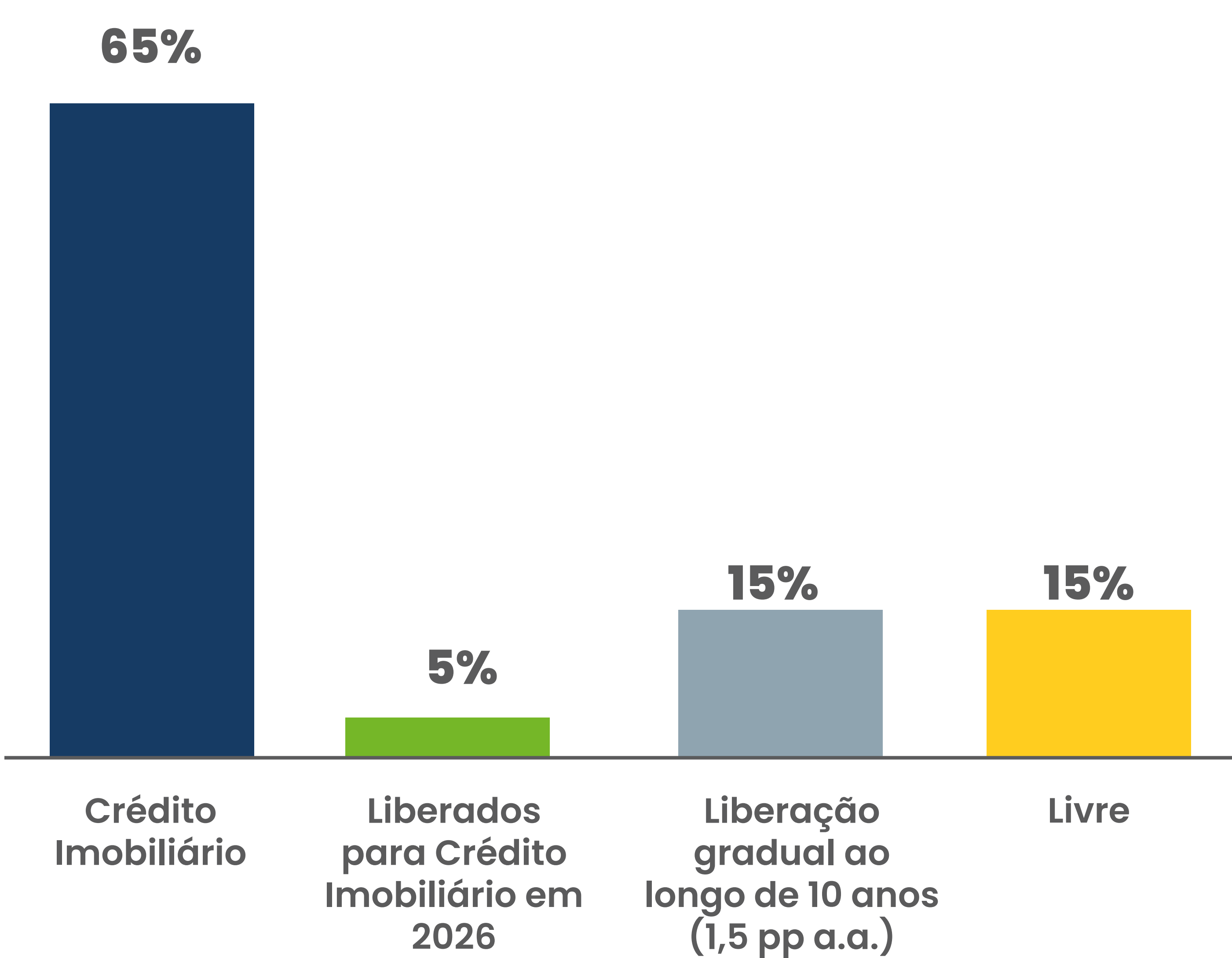
Benefício da Aplicação pode ser revertido em taxa ao tomador

LIBERAÇÃO DO COMPULSÓRIO IMPORTANTE ALÍVIO PARA 2026

COMO ERA



COMO FICA

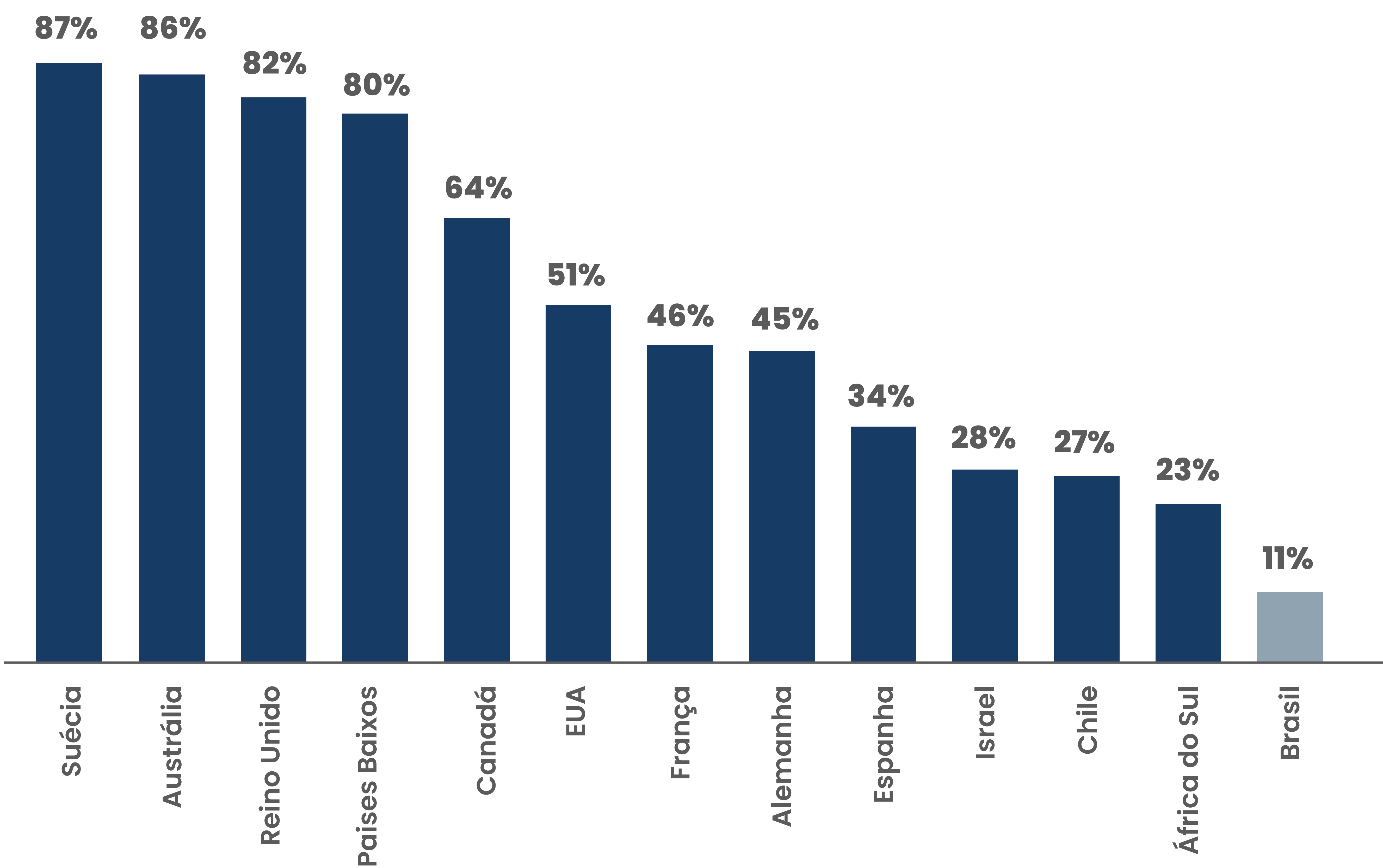


Liberação do compulsório sozinha importante alívio, dado queda nos recursos totais da poupança:

- Injeção de recursos imediata estimada pelo BCB em R\$ 37 bi;
- Após liberação inicial de 5pp em 2026, compulsório será liberado em 1,5pp ao ano, até ser totalmente liberado para financiamentos imobiliários ao fim dos próximos dez anos.

CRÉDITO IMOBILIÁRIO AINDA BAIXO EM RELAÇÃO AO TAMANHO DA ECONOMIA BRASILEIRA

CRÉDITO IMOBILIÁRIO / PIB
(PAÍSES)



Fonte: OCDE, Oliver Wyman, BACEN

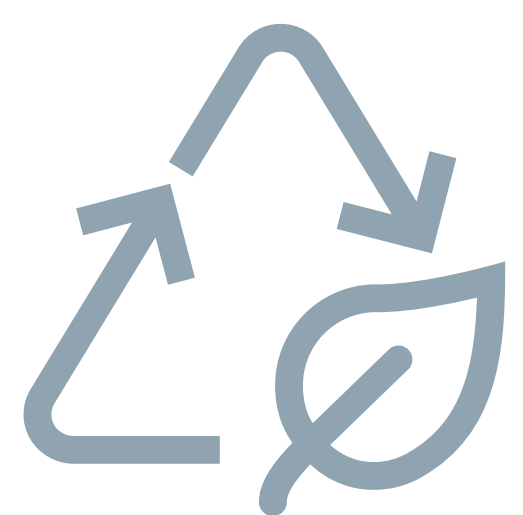
- O Brasil ainda tem uma **razão crédito imobiliário sobre PIB muito baixa**, representando tanto uma oportunidade quanto um desafio;
- Enquanto instrumentos de crédito imobiliário ainda sejam incipientes, também indica um **vetor de crescimento potencial gigantesco**.

MINHA CASA, MINHA VIDA / FGTS



RECORDE DE CONTRATAÇÕES:

Estima-se que o FGTS encerre 2025 com mais de 600 mil habitações contratadas pelo programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV).



SUSTENTABILIDADE DO FUNDO:

O mercado de trabalho aquecido, com baixa taxa de desemprego e alta na renda real, tem garantido uma arrecadação líquida positiva para o fundo, compensando os impactos do saque-aniversário.

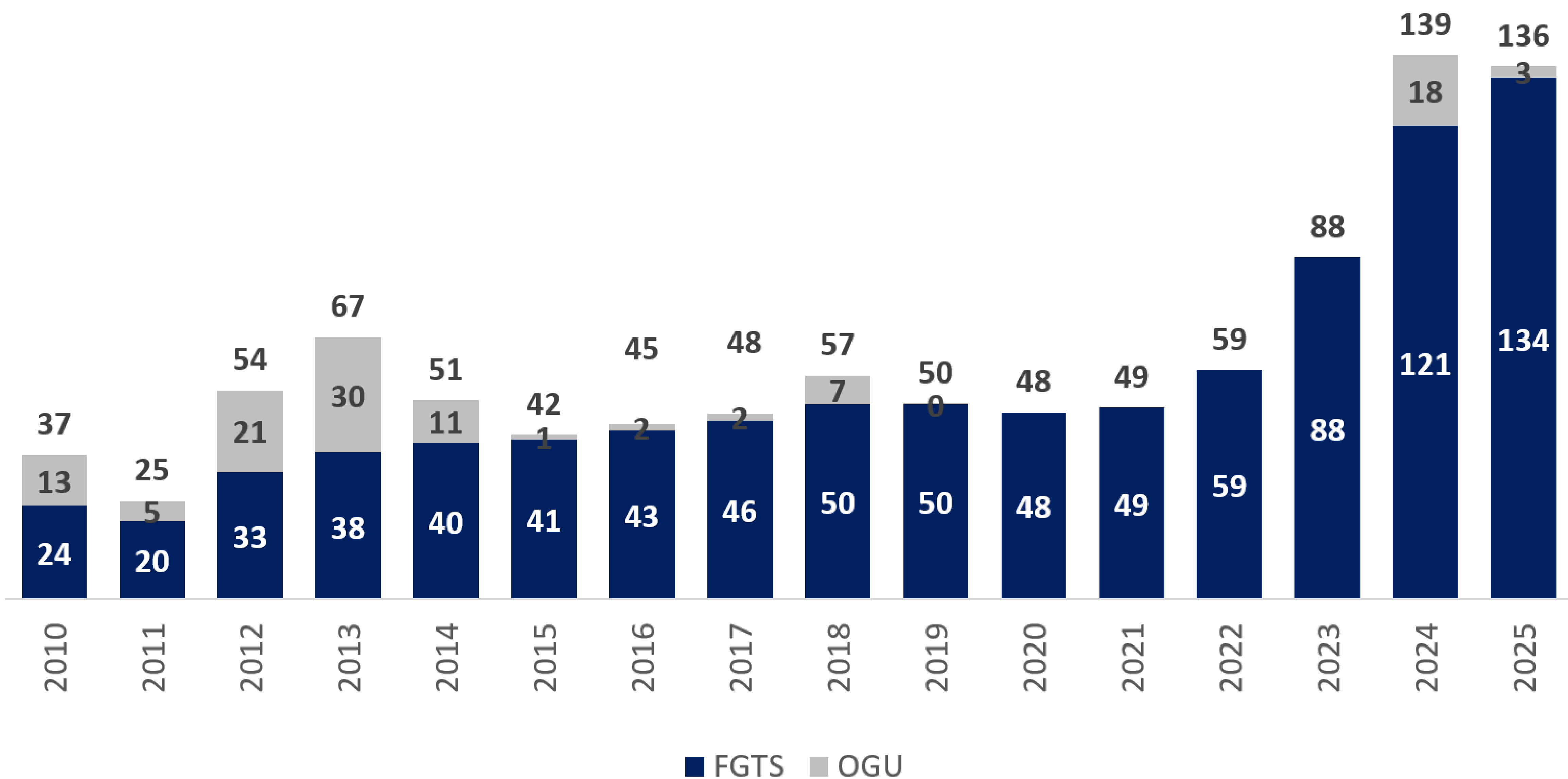


IMPACTO SOCIAL:

O MCMV atingiu o marco de 10 milhões de unidades contratadas desde 2009, gerando economia significativa em juros e valorização patrimonial para as famílias beneficiadas.

MINHA CASA, MINHA VIDA ATINGE 10 MILHÕES DE CONTRATAÇÕES

VALOR ANUAL DE EMPRÉSTIMOS MINHA CASA, MINHA VIDA (R\$ BI)



Total contratado em 2025 inclui também contratações com recursos do Fundo Social, além do FGTS.
Fonte: Caixa Econômica Federal. Elaboração: ABRAINC.

TOTAL DE UNIDADES
CONTRATADAS
10,1 MILHÕES

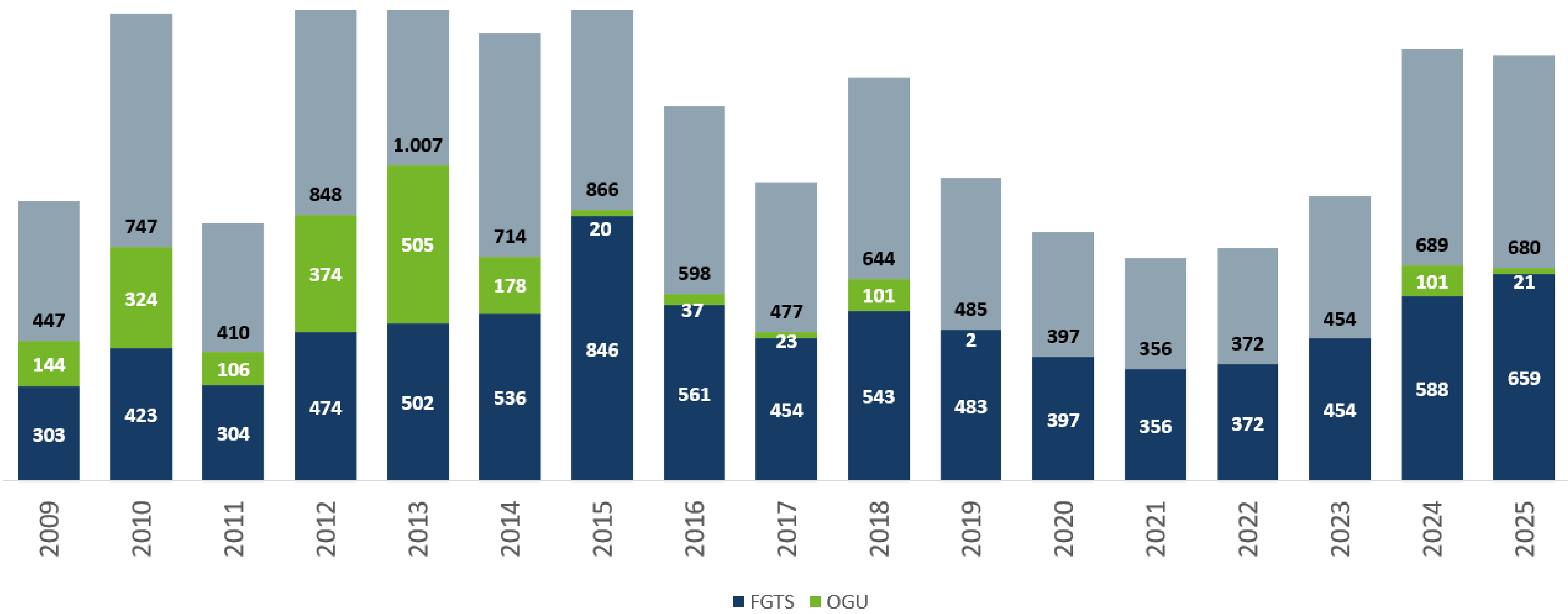
TOTAL DE RECURSOS
EMPRESTADOS
R\$ 1,0 TRILHÃO

TOTAL EM DESCONTOS
R\$ 136 BILHÕES

EMPREGOS GERADOS (2023-25)
2,1 MILHÕES/ANO

MAIS DE 10 MILHÕES DE UNIDADES CONTRATADAS
DESDE 2009

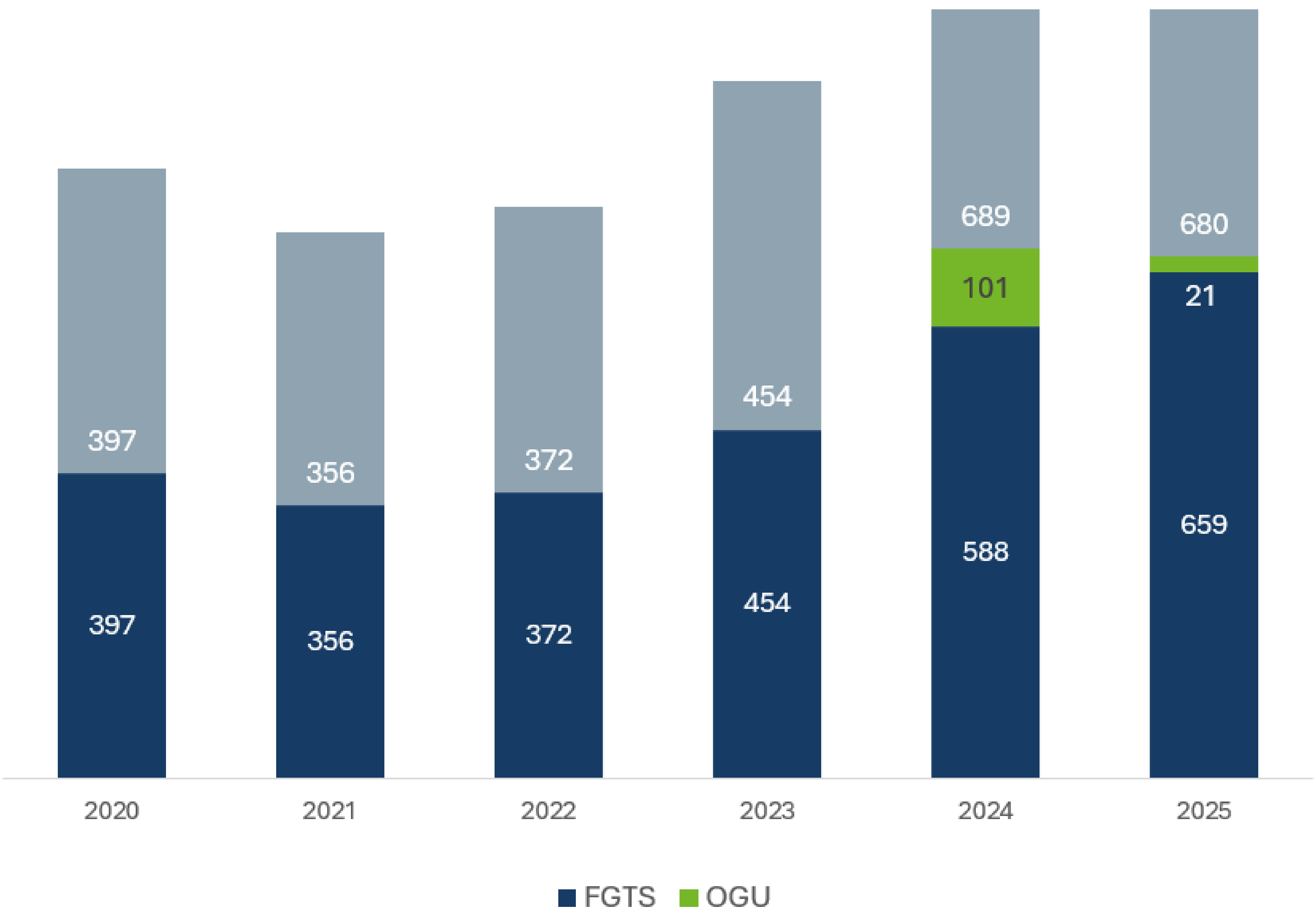
UNIDADES CONTRATADAS (MIL)



Total contratado em 2025 inclui também contratações com recursos do Fundo Social, além do FGTS.
Fonte: Caixa Econômica Federal. Elaboração: ABRAINC.

MAIS DE 600 MIL UNIDADES MCMV CONTRATADAS EM 2025

UNIDADES CONTRATADAS (MIL)

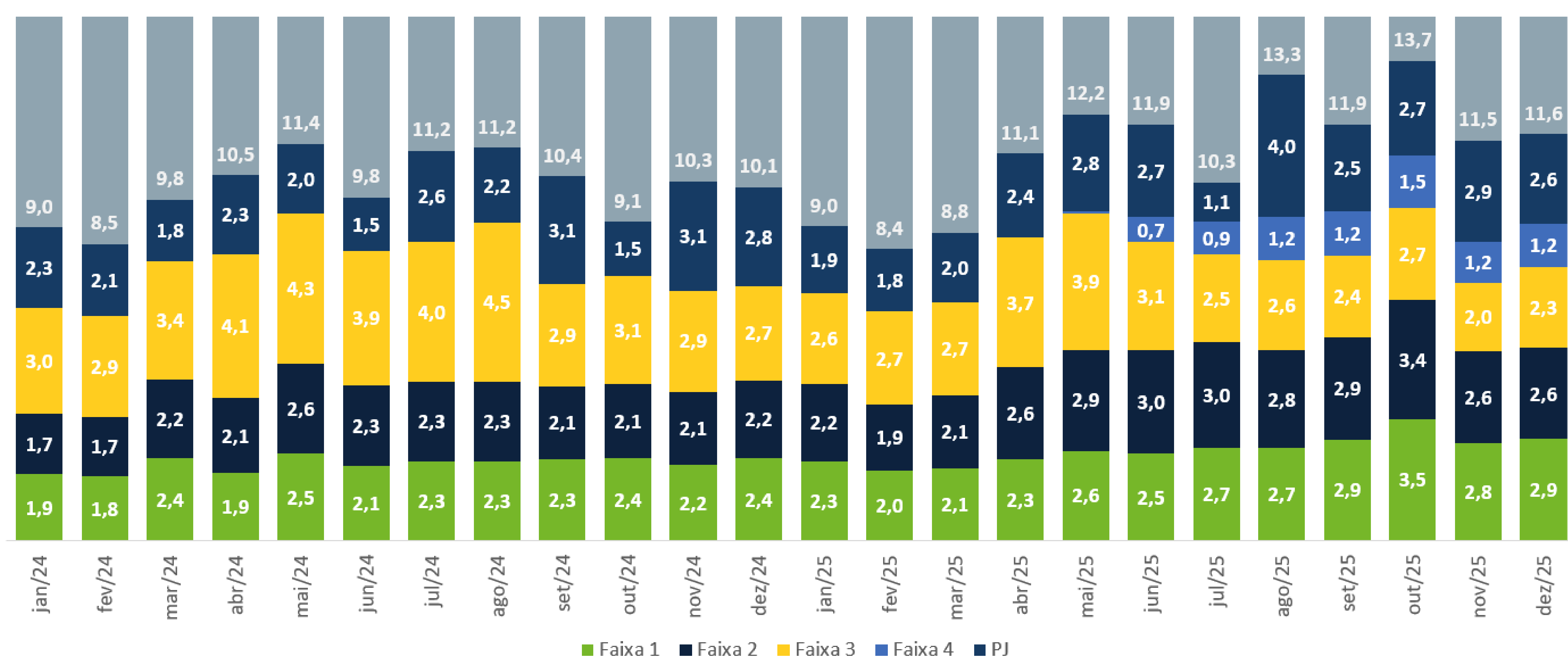


Total contratado em 2025 inclui também contratações com recursos do Fundo Social, além do FGTS.
Fonte: Caixa Econômica Federal. Elaboração: ABRAINC.

- **Incluindo FGTS e Fundo Social, se contratou mais de 650 mil unidades em 2025**, com menos recursos diretos do orçamento da União;
- Governo Federal indica orçamento para mais 1 milhão de contratações em 2026 pelo PMCMV, de acordo com Ministério das Cidades;
- Se confirmadas, serão **3 milhões de unidades habitacionais** nos quatro anos do novo MCMV.

MINHA CASA, MINHA VIDA EMPRÉSTIMOS POR FAIXA

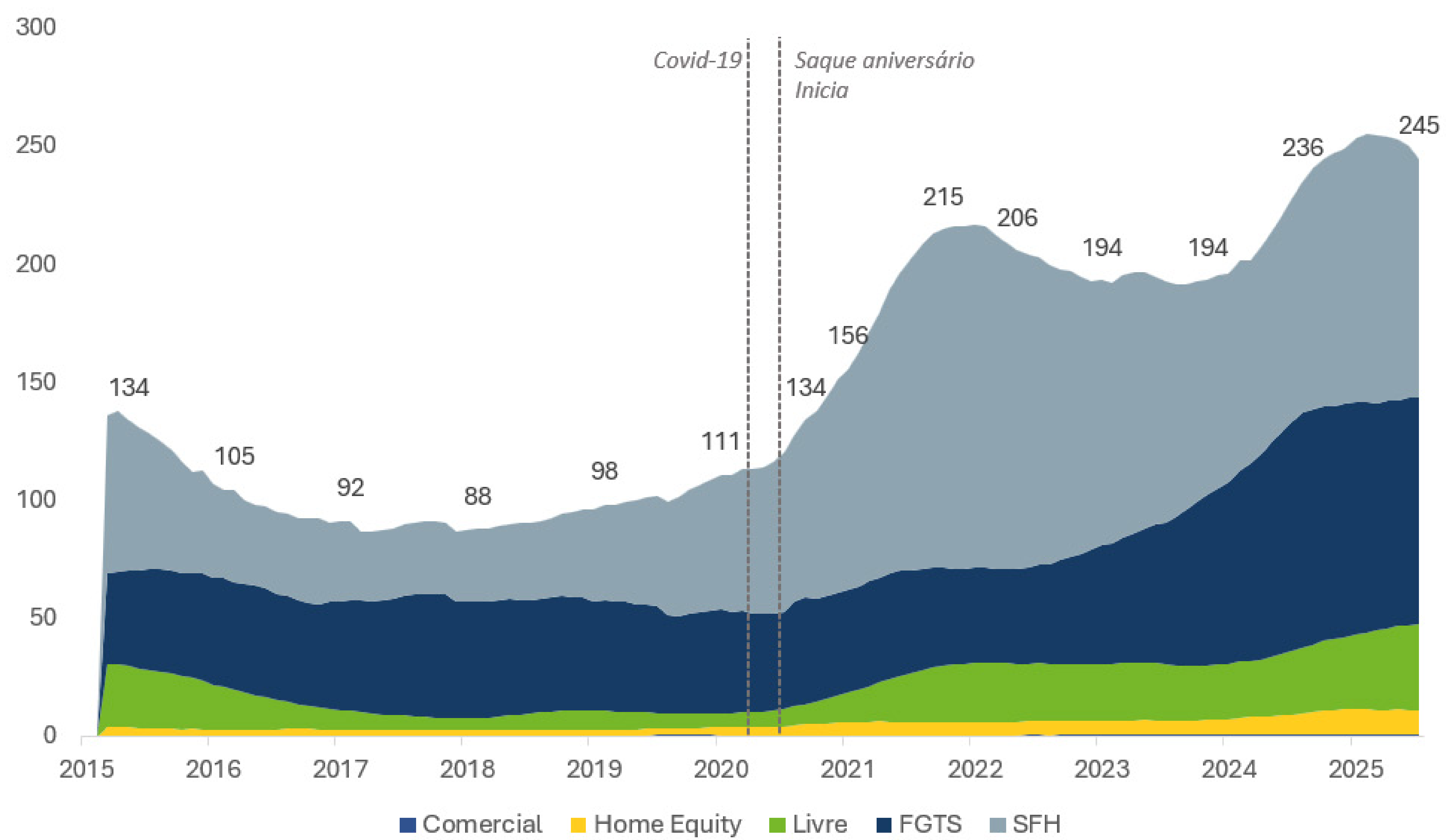
VALOR DO EMPRÉSTIMO (R\$ BI)



Fonte: Caixa Econômica Federal. Elaboração: ABRAINC.

CONCESSÕES DO FGTS GANHANDO SHARE NO TOTAL SETORIAL

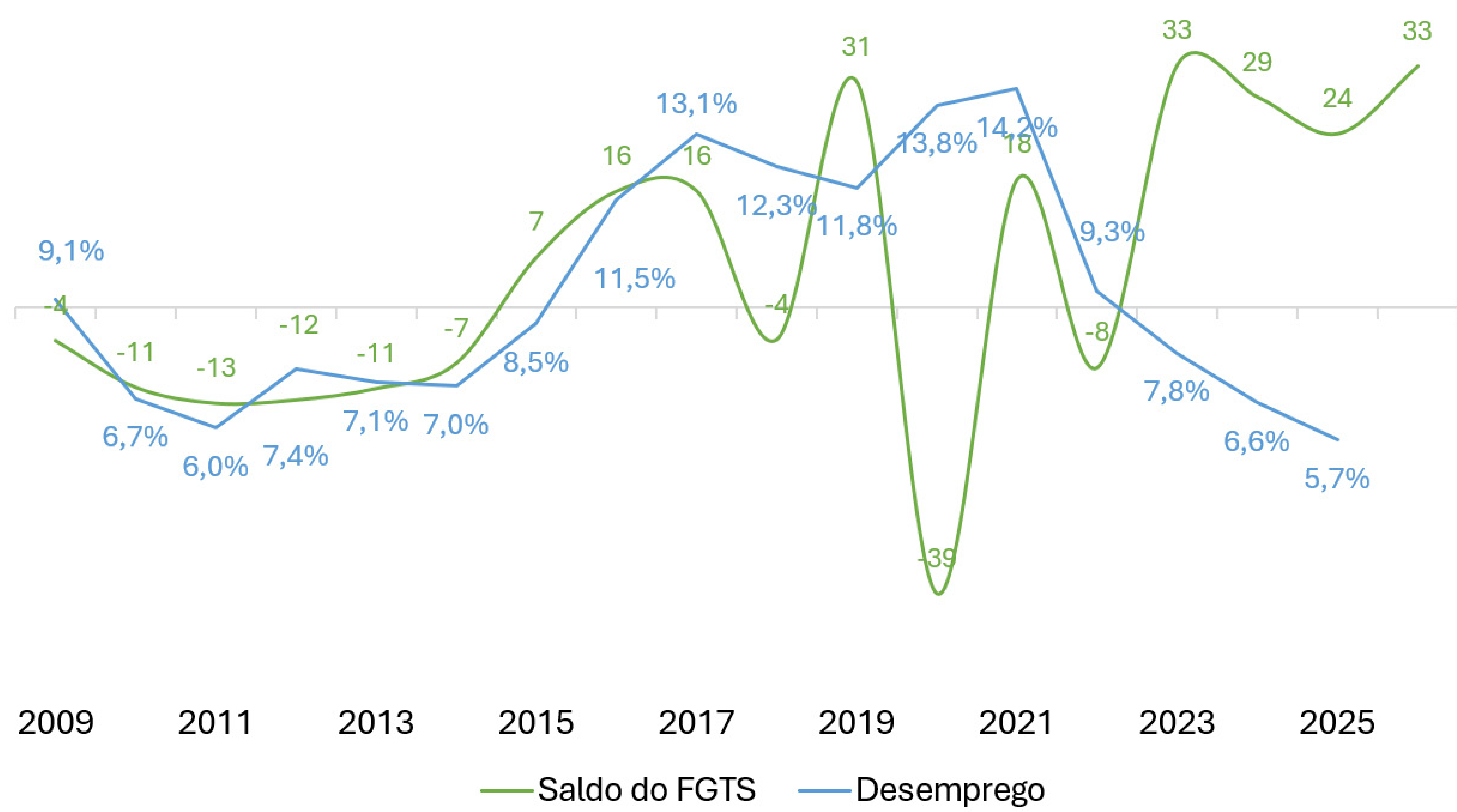
CONCESSÕES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (R\$ BI) SOMA MÓVEL DE 12 MESES



Fonte: BCB.

MERCADO DE TRABALHO AQUECIDO VEM SUSTENTANDO ARRECADAÇÃO LÍQUIDA POSITIVA DO FGTS, MESMO COM SAQUE ANIVERSÁRIO

RELAÇÃO DESEMPREGO (% MÉDIA ANUAL)
E SALDO DO FGTS (EM R\$ BI, 12M)

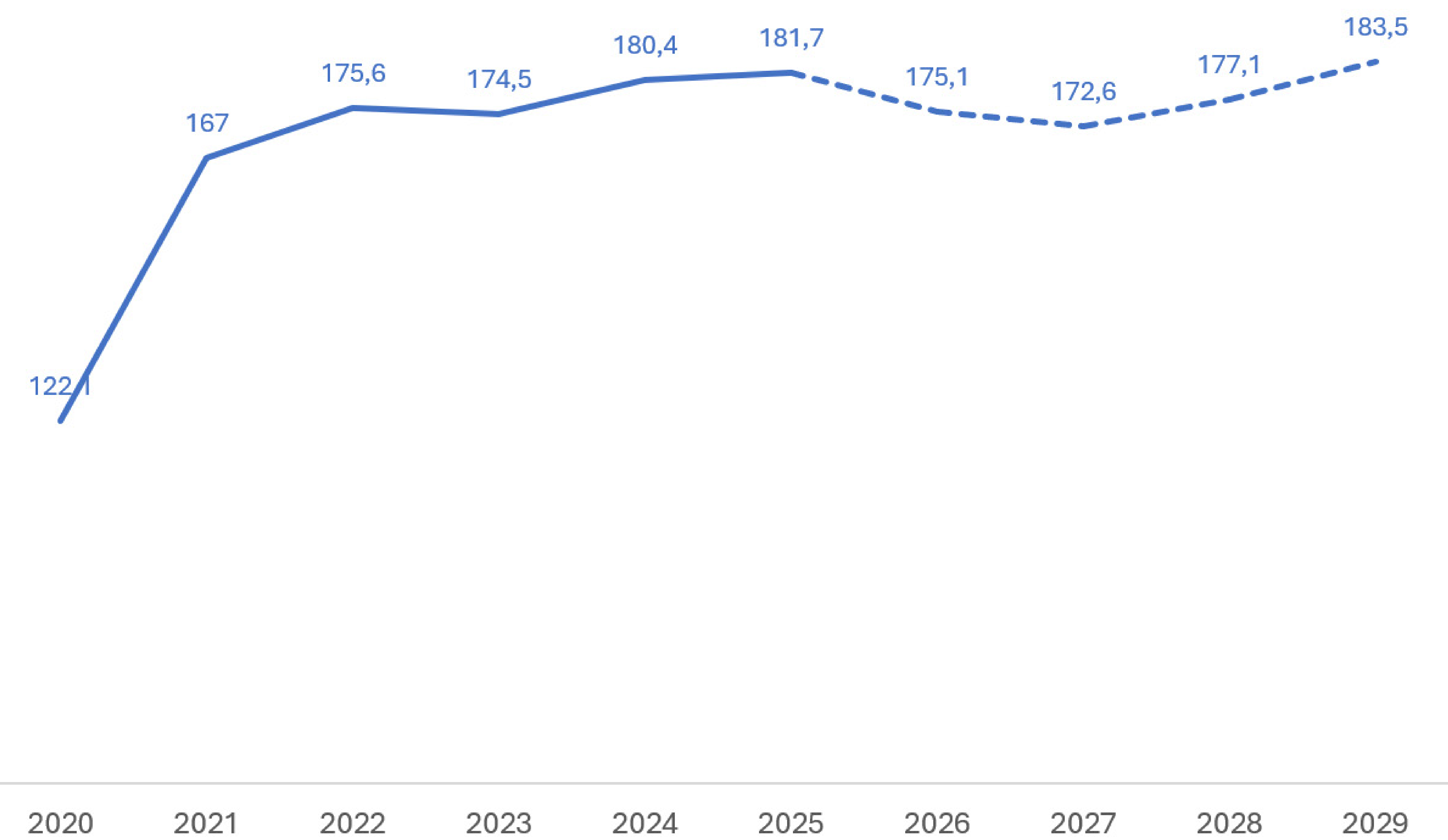


Fonte: Caixa, PNAD-C / IBGE, TEM / FGTS.

- Recorde em renda e emprego estão sustentando o saldo do FGTS, apesar do impacto do saque aniversário;
- Continuidade de mercado de trabalho aquecido viabiliza desembolsos recordes do FGTS para política habitacional, o que deve continuar sendo o cenário em 2026.

AJUSTES DO SAQUE ANIVERSÁRIO FOI ESSENCIAL PARA PRESERVAR A DISPONIBILIDADE DO FGTS

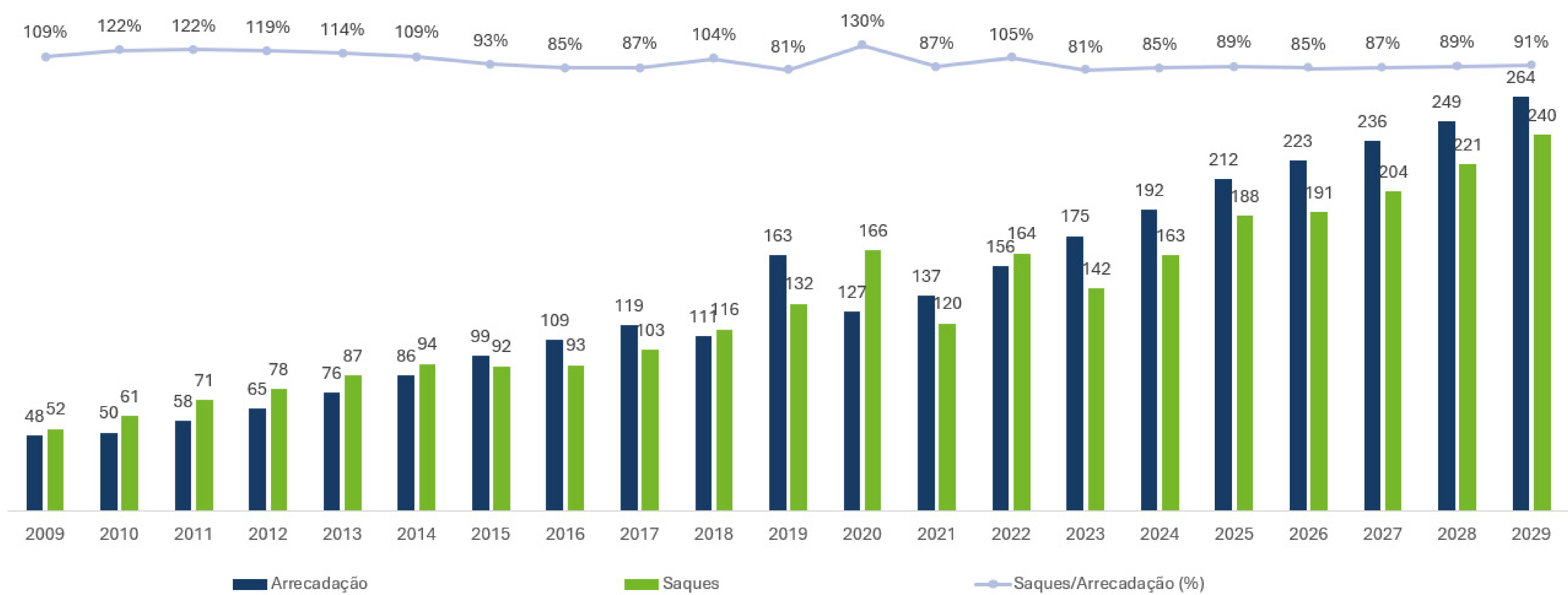
CENÁRIO FGTS – DISPONIBILIDADE LÍQUIDA DE RECURSOS DO FUNDO (EM R\$ BI)



Fonte: Caixa, MTE / FGTS, Abrainc.

FGTS: MANTENDO SALDO SAUDÁVEL, EMBALADO POR MERCADO DE TRABALHO AQUECIDO

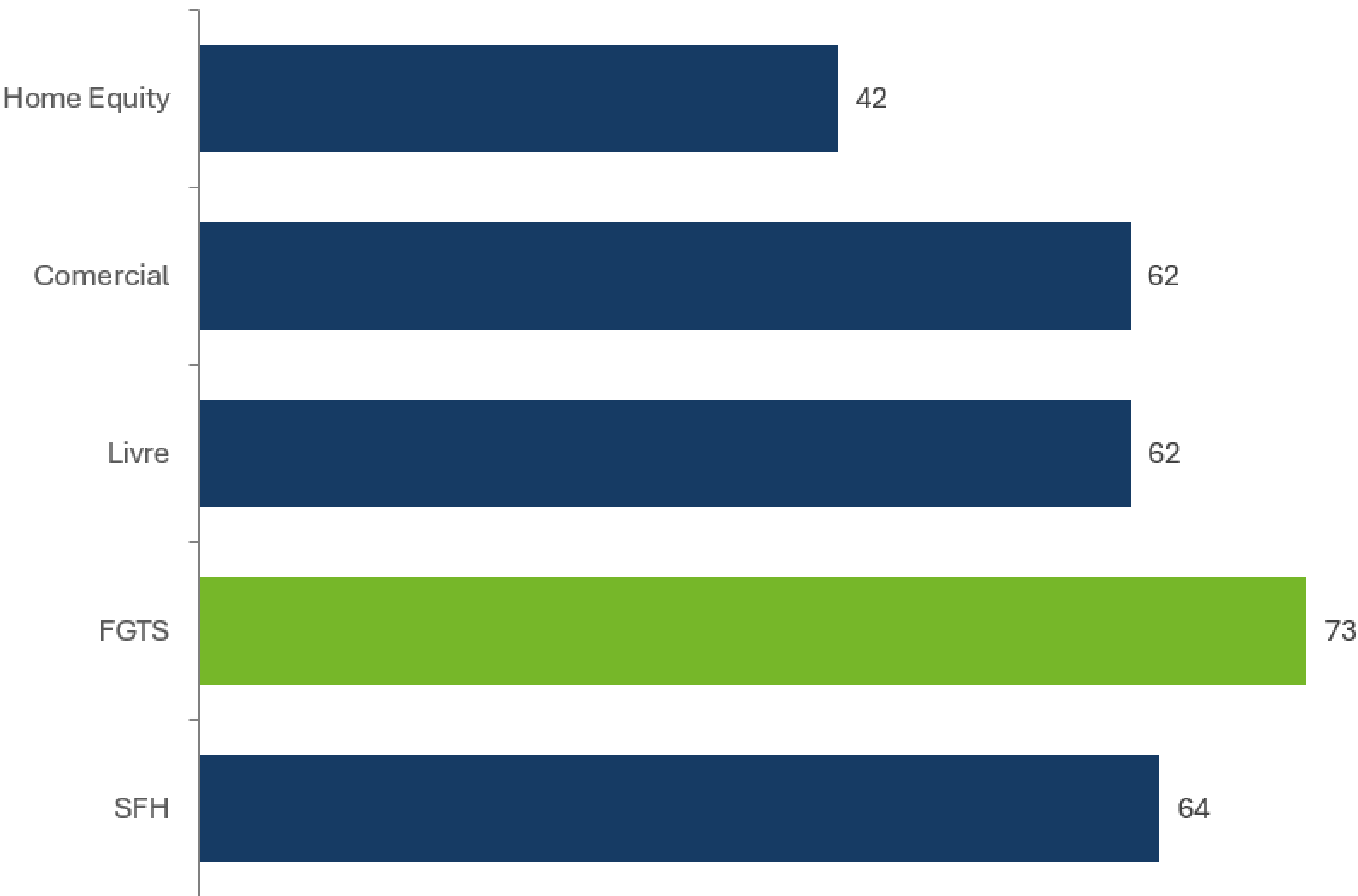
FGTS – ARRECADAÇÃO X SAQUES (EM R\$ BI) DOS RECURSOS DO FUNDO



Fonte: Caixa, MTE / FGTS

MCMV TEM LTV MAIS ALTO NO FINANCIAMENTO

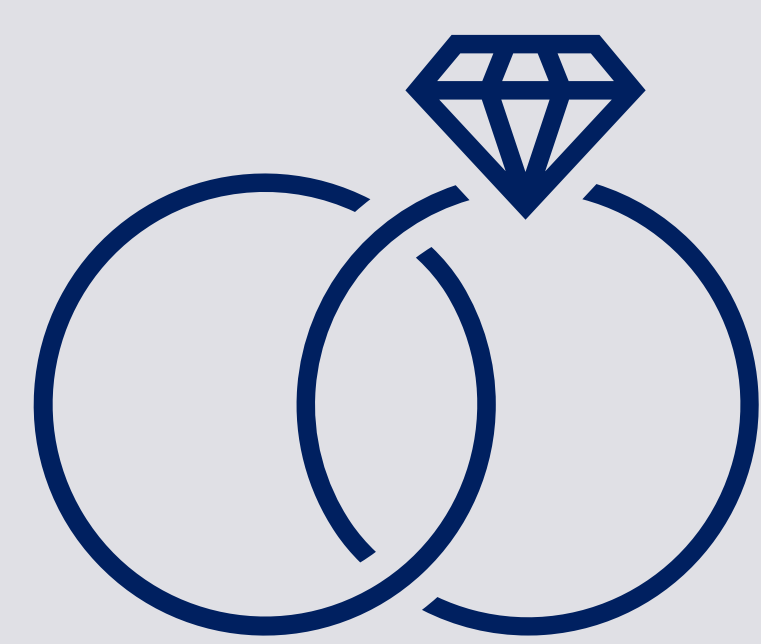
LOAN-TO-VALUE (LTV, %), POR MODALIDADE DE CRÉDITO, AGO/25



Na baixa renda, existe uma maior necessidade de financiamento; nesse contexto, as políticas regionais de cheque se tornam essenciais para viabilizar o acesso à moradia.

MINHA CASA, MINHA VIDA:

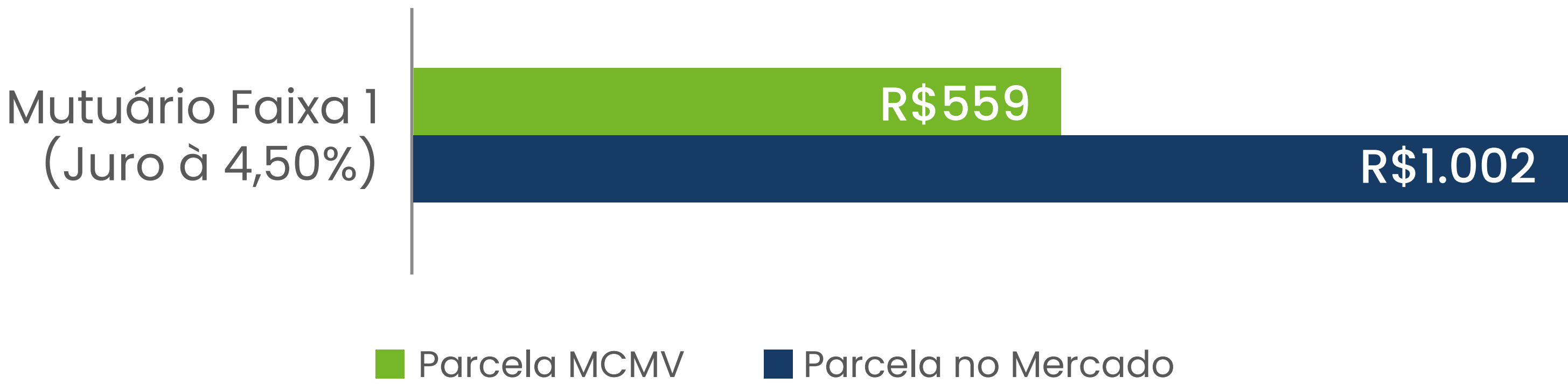
SIMULAÇÃO DE GANHOS REAIS AOS BENEFICIÁRIOS



Em 2014, ao casar, Pedro aproveitou os R\$ 30 mil acumulados no FGTS e, com sua renda familiar de R\$ 2 mil, conseguiu adquirir o primeiro imóvel próprio pelo Minha Casa, Minha Vida:



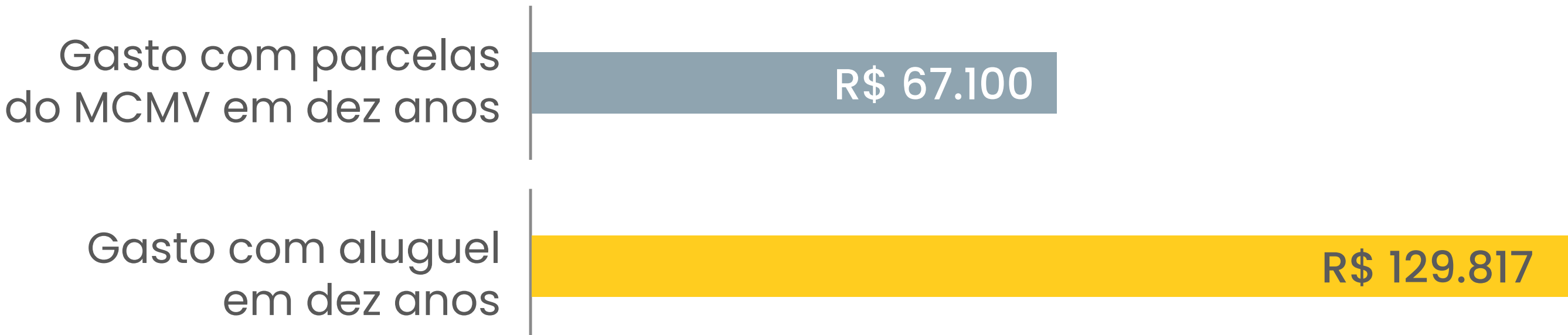
Simulação de Financiamento para Imóvel de R\$ 150 mil
(R\$ 200 mil financiados)
Juro MCMV Faixa 1,5: 4,50% a.a.
Juro de Mercado: 10,21% a.a.



Em dez anos, **Pedro teve economia de R\$ 53 mil** devido aos juros menores no MCMV



Aluguel médio para imóvel equivalente: R\$ 1.081,81

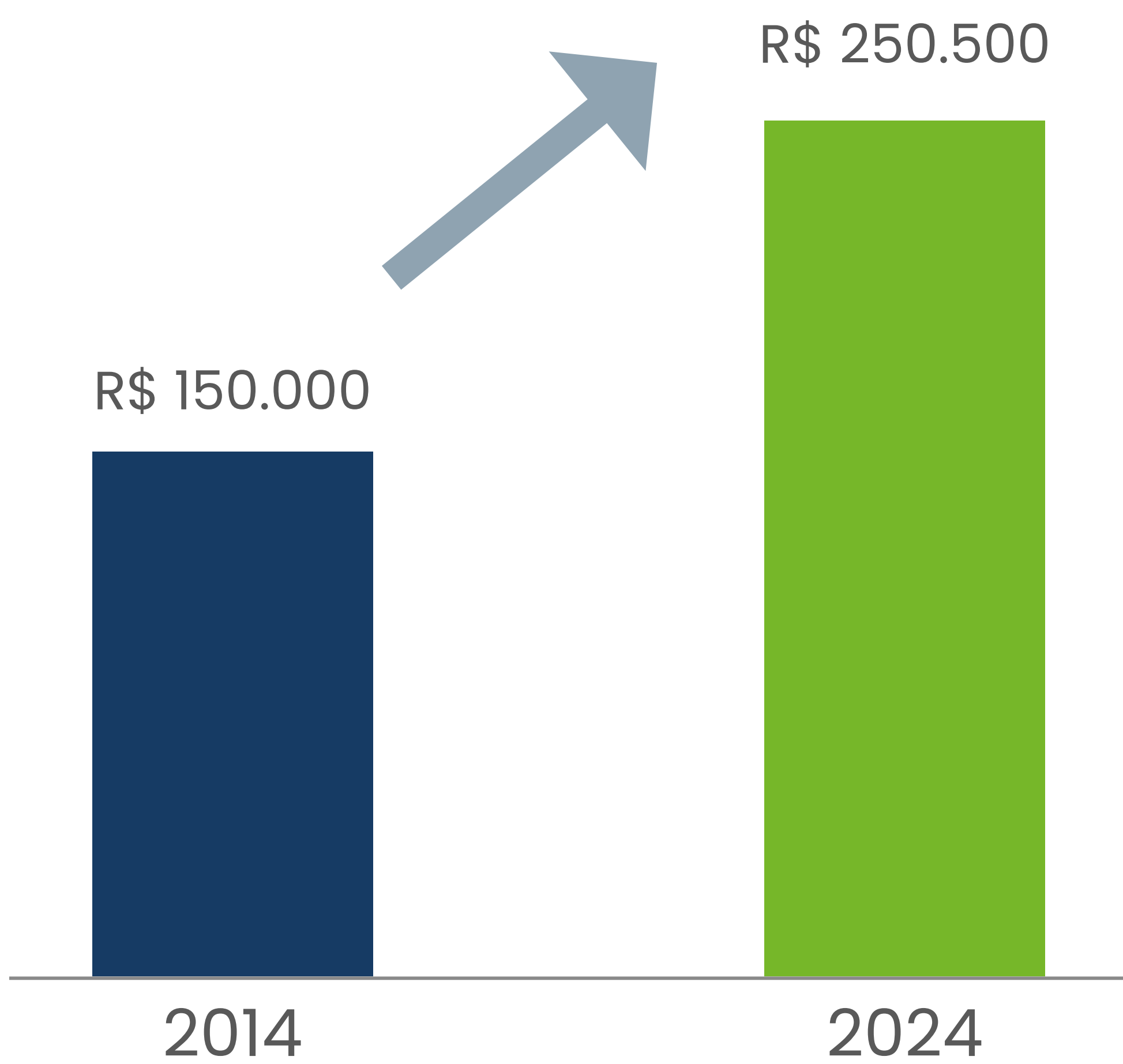


Em dez anos com uma casa própria: **Pedro deixou de pagar R\$ 130 mil** em aluguel



Valorização do Imóvel
(simulando compra de imóvel de R\$ 150 mil)

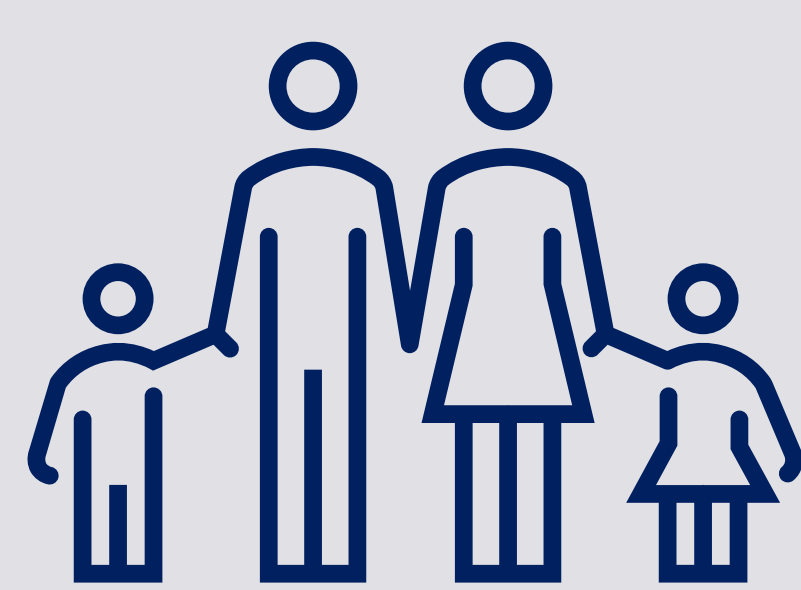
Pedro teve **valorização imobiliária de 100 mil reais**



Graças ao Minha Casa, em dez anos, Pedro teve um ganho líquido de R\$ 230,3 mil, considerando o aluguel que deixou de pagar, a valorização do seu imóvel, e o diferencial de juros com as menores taxas

**Valorização em imóveis residenciais tipo econômico no período (2014-24), de acordo com dados da GeoBrain.
Fonte: RAIS / MTE, Caixa Econômica Federal, GeoBrain, FipeZap, BACEN. Elaboração: ABRAIN.*

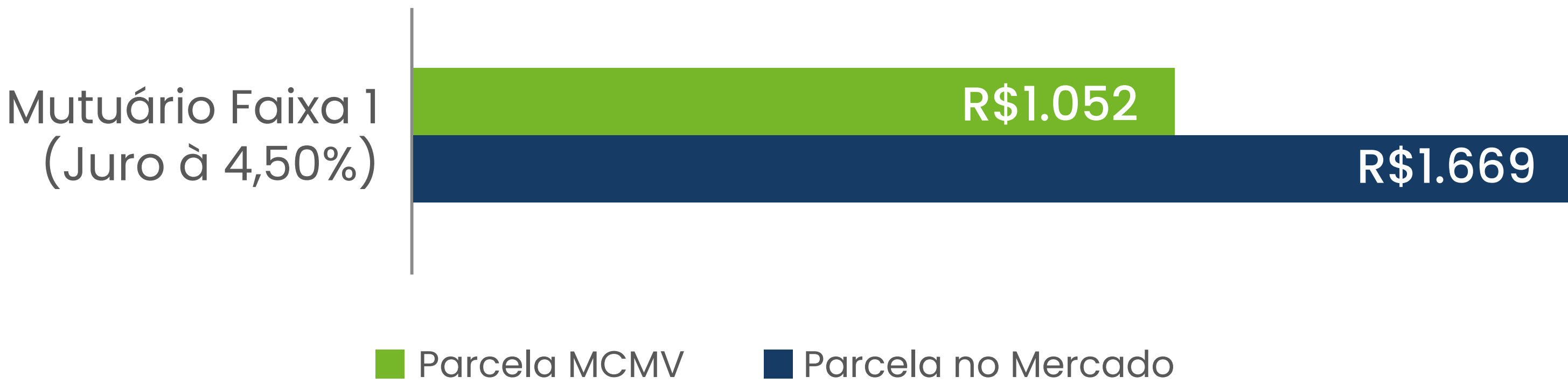
MINHA CASA, MINHA VIDA: SIMULAÇÃO DE GANHOS REAIS AOS BENEFICIÁRIOS



Em 2014, Júlia aproveitou o FGTS para adquirir uma casa mais adequada para os filhos, e, com uma renda familiar de R\$ 3.200, financiou imóvel de R\$ 250 mil pelo Minha Casa, Minha Vida:



Simulação de Financiamento para Imóvel de R\$ 250 mil
(R\$ 200 mil financiados)
Juro MCMV Faixa 2: 5,50% a.a.
Juro de Mercado: 10,21% a.a.



Em dez anos, **Júlia teve economia de R\$ 74 mil** devido aos juros menores no MCMV



Aluguel médio para imóvel equivalente: R\$ 1.487,49

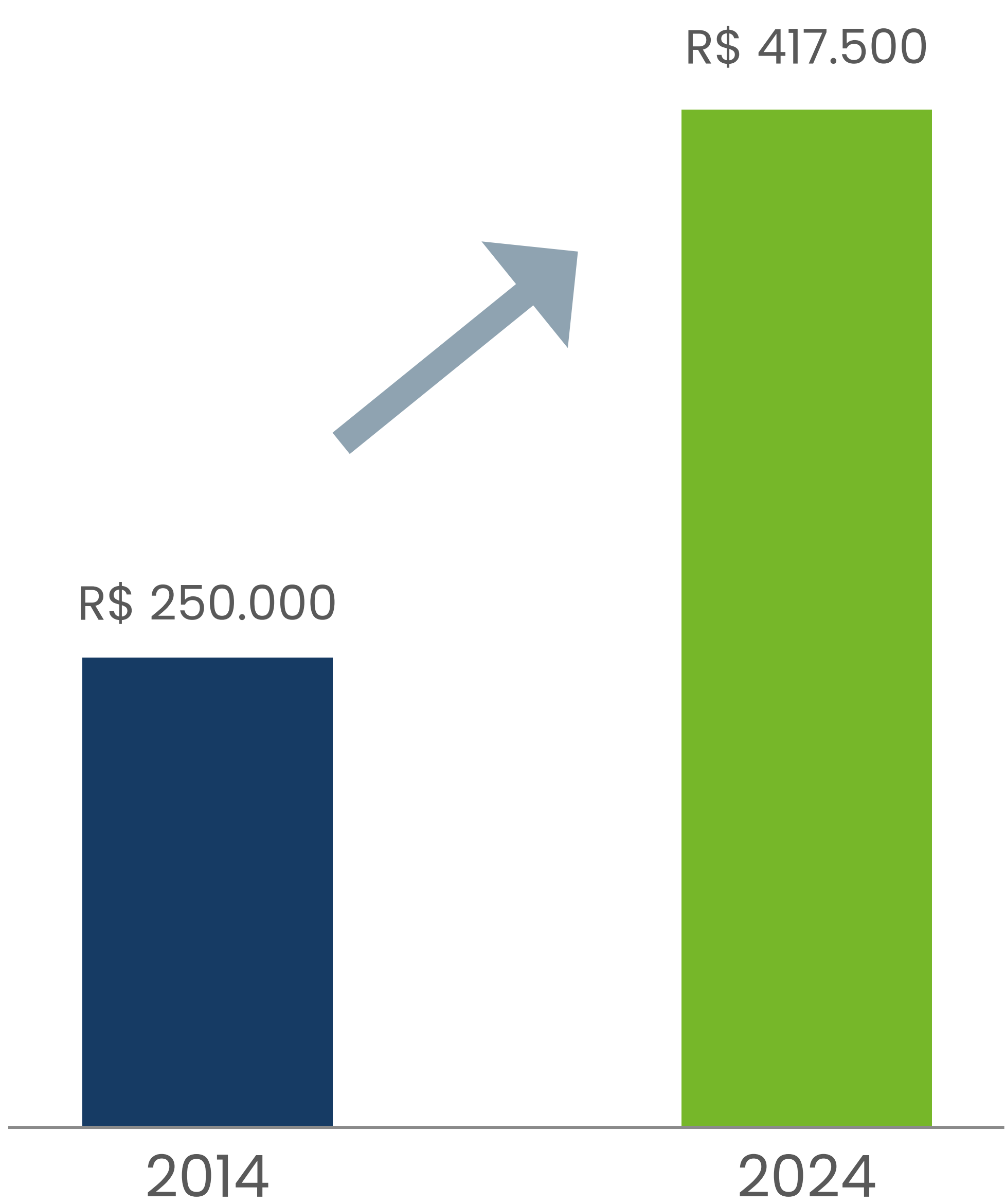


Em dez anos com uma casa própria: **Júlia deixou de pagar R\$ 178 mil** em aluguel



Valorização do Imóvel
(simulando compra de imóvel de R\$ 150 mil)

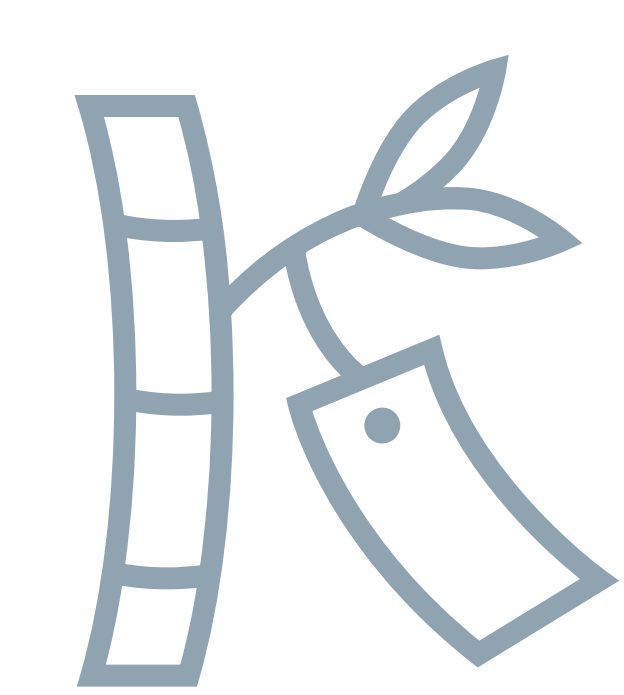
Júlia teve **valorização imobiliária de 168 mil reais**



Graças ao Minha Casa, em dez anos, Júlia teve um ganho líquido de R\$ 420 mil, considerando o aluguel que deixou de pagar, a valorização do seu imóvel, e o diferencial de juros com as menores taxas

*Valorização em imóveis residenciais tipo econômico no período (2014-24), de acordo com dados da GeoBrain.
Fonte: RAIS / MTE, Caixa Econômica Federal, GeoBrain, FipeZap, BACEN. Elaboração: ABRAINIC.

MERCADO DE CAPITAIS



DINAMIZAÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO:

O setor observa um crescimento robusto em instrumentos como LCIs, LIGs, CRIs e Fundos Imobiliários (FIIs), que compensam a redução dos recursos da poupança.



EXPANSÃO:

O estoque de LCIs quase triplicou e o de LIGs mais que quadruplicou nos últimos cinco anos, consolidando o mercado de capitais como alternativa crescente de funding.

MERCADO PARA CRÉDITO IMOBILIÁRIO JÁ DINAMIZANDO

	LCI	CRI	LIG	Poupança
Estoque, 2025 (R\$bi)	473,0	237,6	111,5	762,3
Estoque, 2020 (R\$bi)	121,3	79,4	20,2	801,4
2025 vs 2019 (%)	290%	199%	452%	-5%
Participação (2025)	30%	15%	7%	48%
Participação (2020)	12%	8%	2%	78%

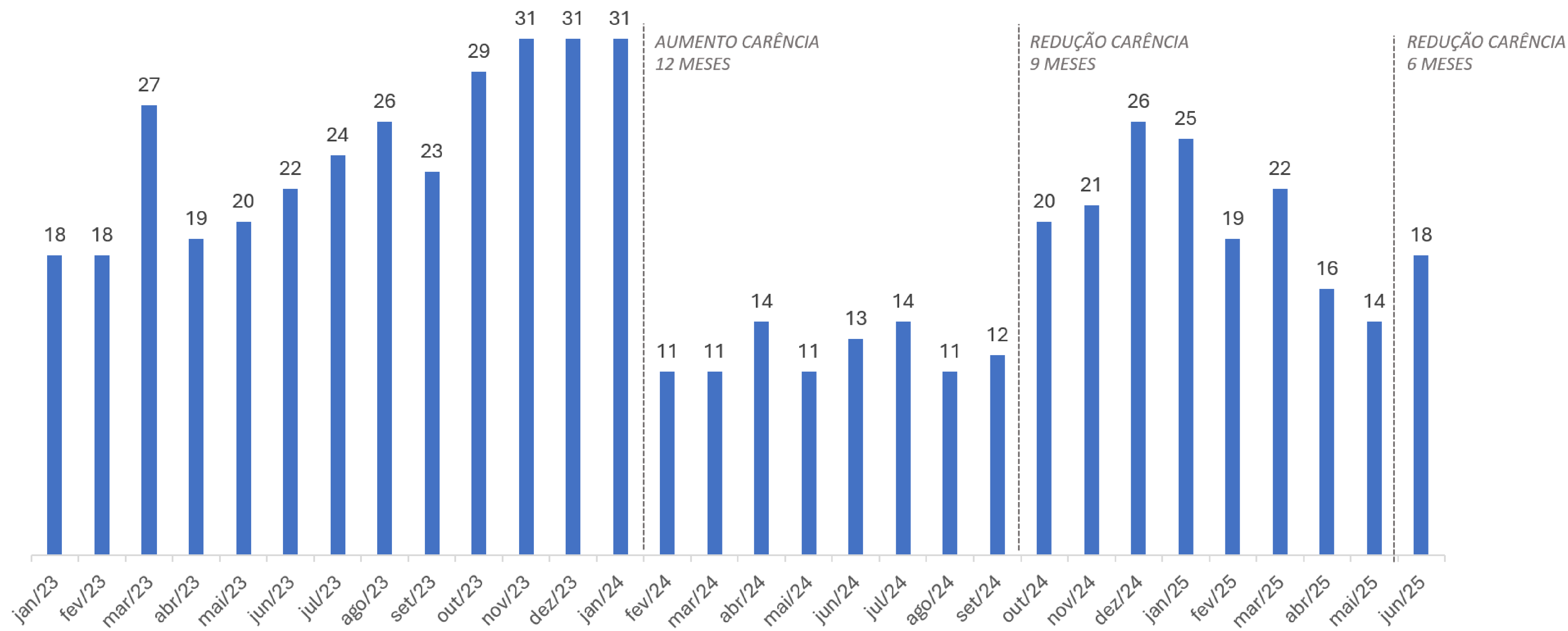
2025 vs 2019 (bi)	331,2	160,6	100,3	104,8
2025 vs 2019 (%)	233%	208%	896%	16%
2025 vs 2014 (bi)	69,8	12,3	-6,8	-11,2
2025 vs 2014 (%)	17%	5%	-6%	-1%

2025*: Dado até outubro. Fonte: Anbima.

- Estoque de LCIs quase triplicou, enquanto o de LIGs, mais que quadruplicou em cinco anos;
- Marginalmente, também se vê crescimento ano a ano, como em CRIs e LCIs em 2024.

MUDANÇA NAS REGRAS DE CARÊNCIA TROUXERAM VARIAÇÃO NA QUANTIDADE DE EMISSÕES DE LCIs

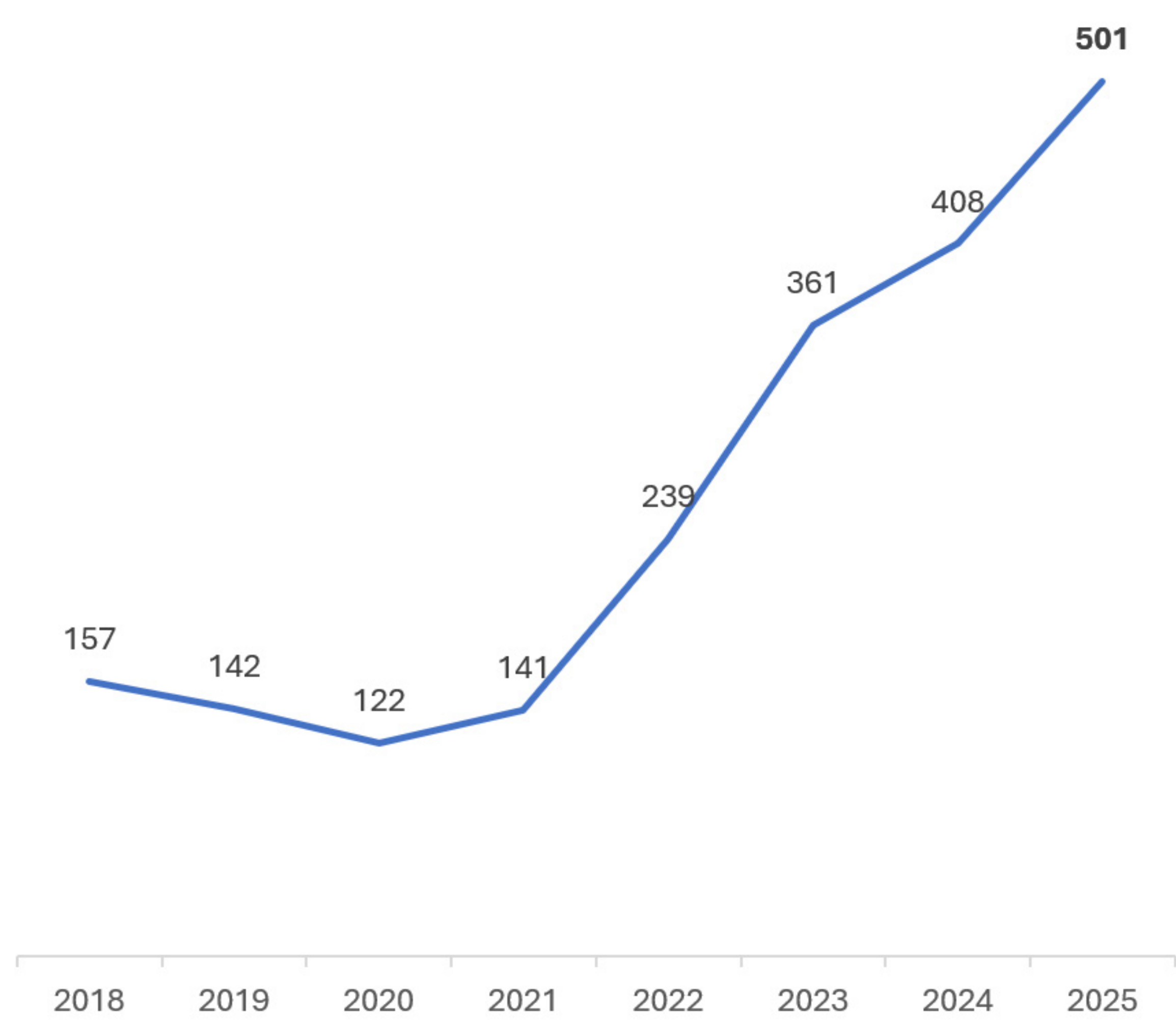
EMISSIONS OF LCIs BY MONTH, (IN R\$ BI)



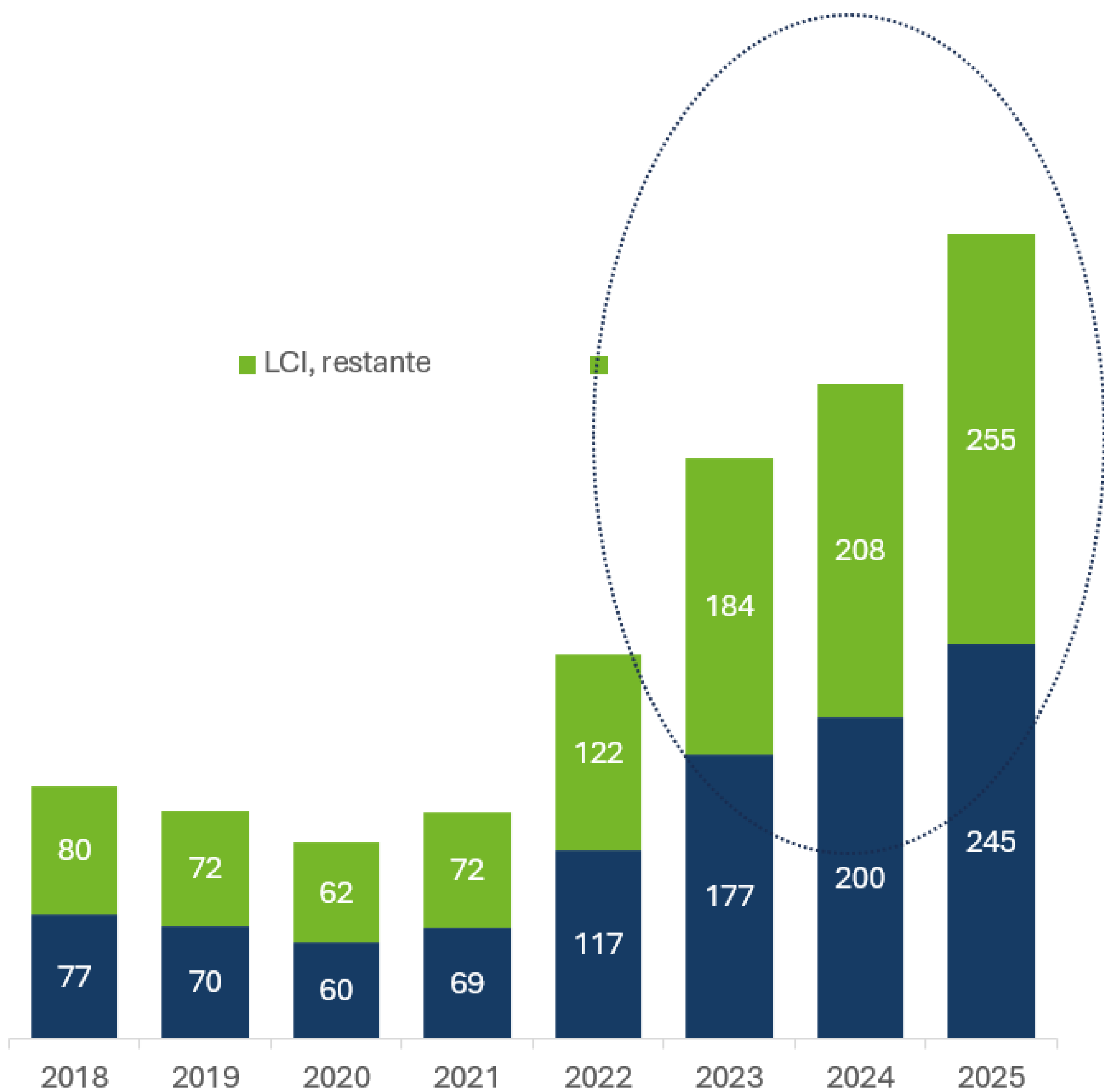
• Forte demanda e oferta de LCIs vem flutuando com mudança de regras

COM ISENÇÃO E AJUSTES, LCIs PODEM MANTER ALGUM CRESCIMENTO – E MAIS FOCALIZADAS

LCI: ESTOQUE



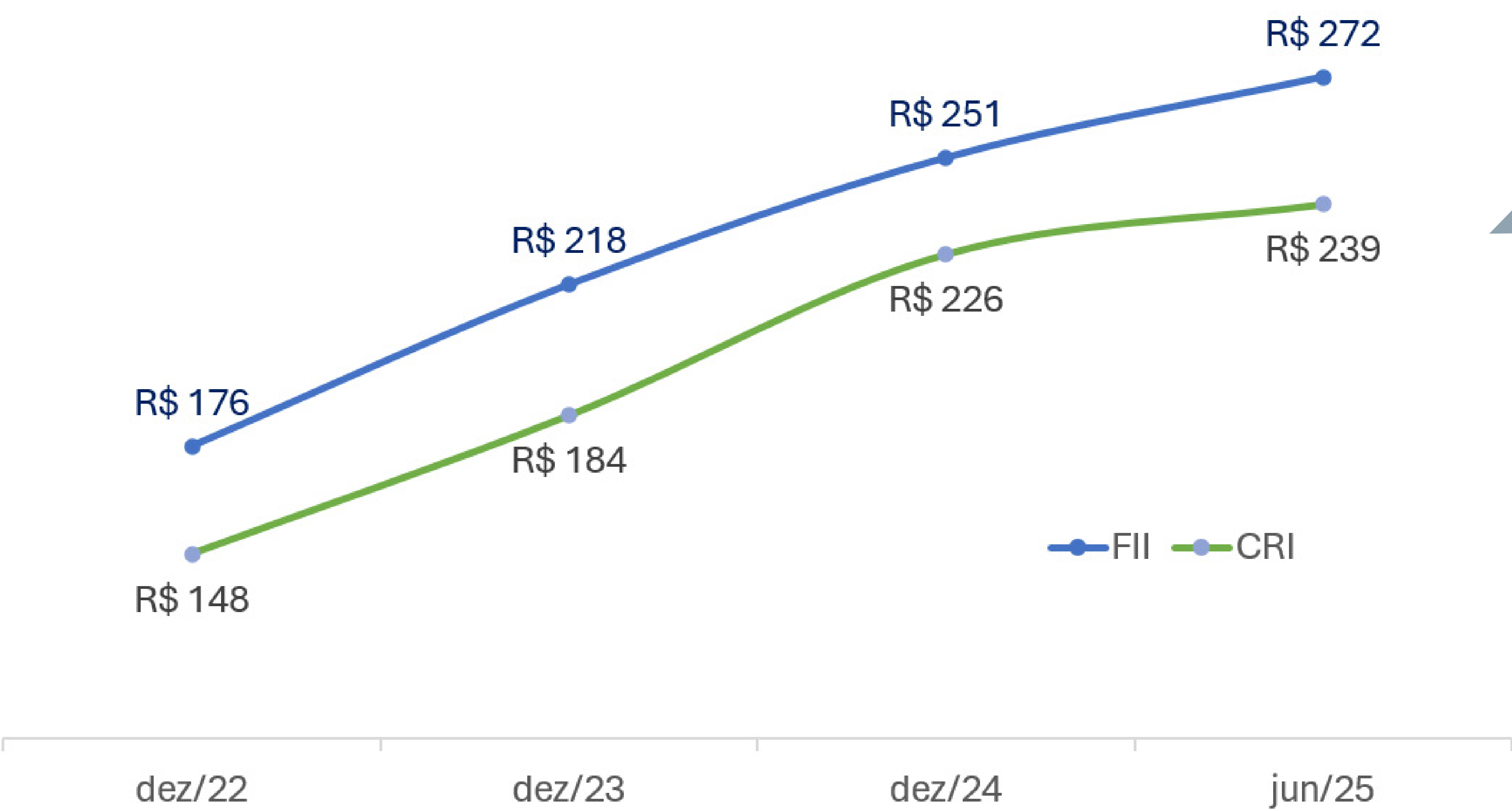
LCI: NOVO MODELO PROPOSTO



Fonte: B3, BCB, Bloomberg.

- Emissões de LCIs e LIGs vem sustentando aumento de financiamento imobiliário fora da poupança; permanência da isenção às letras crítico para manter fonte de funding para o setor.

CRI E FII COMO ALTERNATIVA CRESCENTE



Fonte: Anbima.

Forte aumento no estoque de emissões de mercado para funding imobiliário

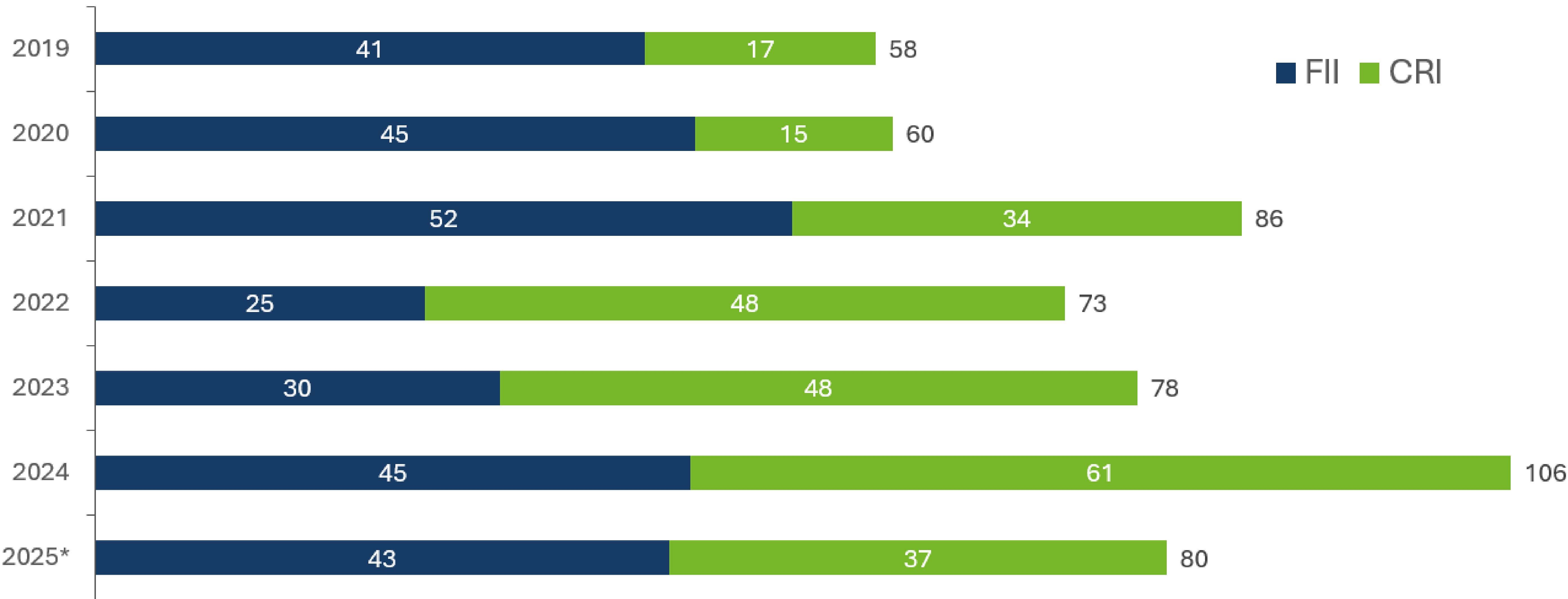
Em três anos:

Estoque, FIIs: **+55%**

Estoque CRIs: **+61%**

EMISSÕES DE INSTRUMENTOS DIVERSOS DE MERCADO DE CAPITAIS VEM CRESCENDO

EMISSÕES TOTAIS POR ANO (EM R\$ BI)



2025*: Dado até outubro. Fonte: Anbima.

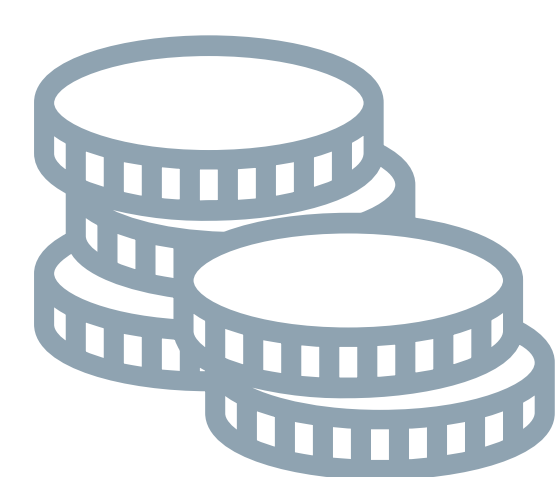
• Não são só LCIs: forte dinamização em instrumentos financeiros como FIIs e CRIs, com emissões de R\$ 80 bi até outubro só em 2025.

MERCADO IMOBILIÁRIO



VALORIZAÇÃO SÓLIDA:

Os preços dos imóveis mantiveram **tendência positiva em 2025 em todas as grandes capitais**, com destaque para cidades como Curitiba e Belo Horizonte.



RESILIÊNCIA DAS VENDAS:

O volume de lançamentos e vendas permaneceu estável em patamares elevados (cerca de 180 mil unidades no acumulado de 12 meses), impulsionado principalmente pelo segmento econômico.

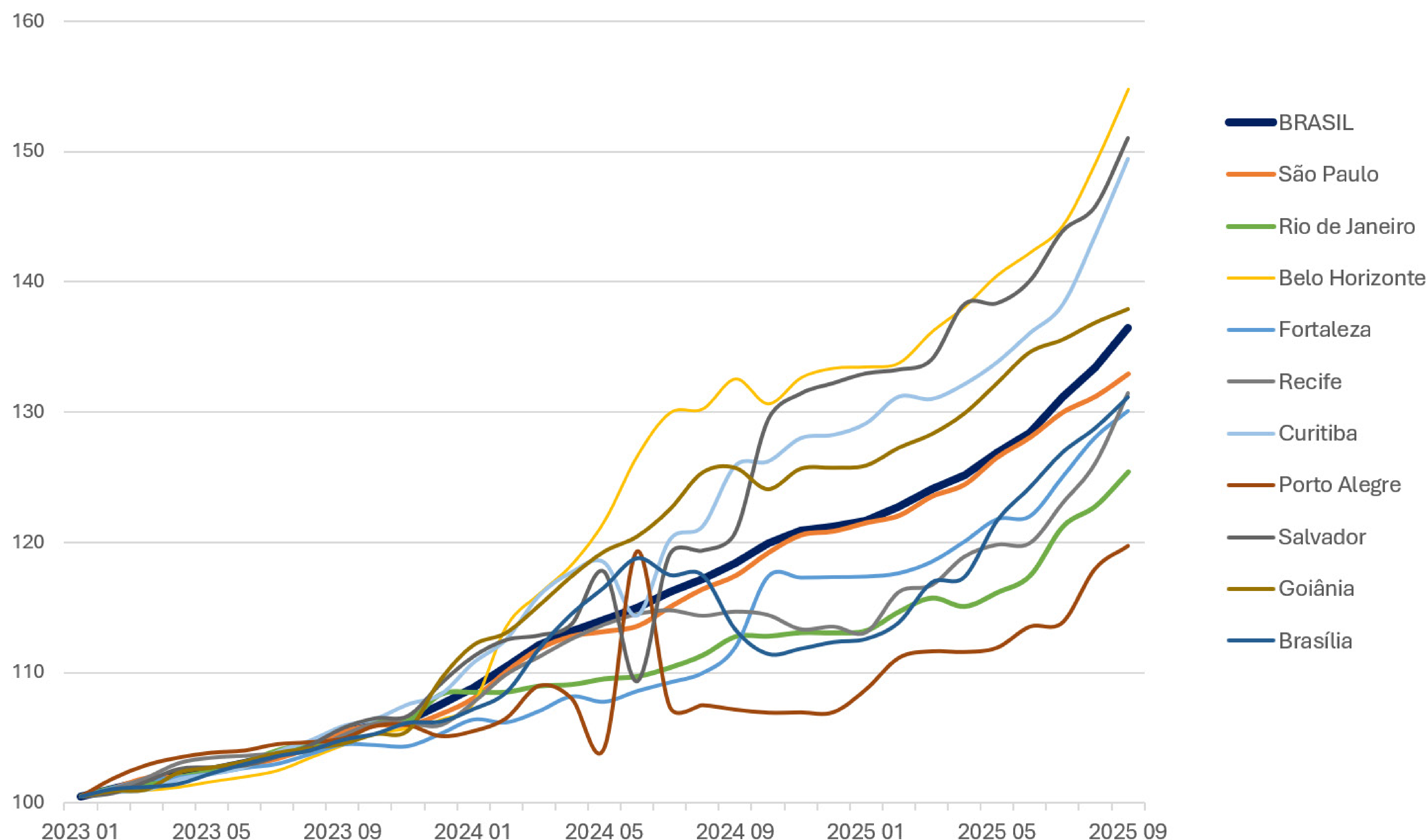


DESEMPENHO NA BOLSA:

As grandes incorporadoras de capital aberto apresentaram valorização média superior a 100% no ano, refletindo a melhora das perspectivas setoriais.

IMÓVEIS: VALORIZAÇÃO SEGUE SÓLIDA

ÍNDICE GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL (IGMI-R)



Fonte: Abecip.

- Valorização no preço de imóveis seguiu sólida durante 2025, mantendo tendência positiva do ano anterior;
- De acordo com o IGMI-R (Abecip), todas as grandes capitais apresentaram variação positiva em 2025, com Curitiba, Belo Horizonte, Recife e Salvador sendo destaques.

ESTUDO – EVOLUÇÃO PREÇO DE IMÓVEL 1,5 MM (SP E RJ)

São Paulo – Simulação de Evolução, Valor Imóvel Padrão 1,5 MM						
Ano	Preço M²	Tamanho	Valor Imóvel	Parcela Financiamento	Renda Necessária (taxa atua)	Renda Necessária (taxa 10%)
2025	19.728	170	3.353.760	33.574	111.912	92.609
2024	17.488	170	2.972.965	25.896	86.320	82.094
2023	15.836	170	2.692.161	26.242	87.475	74.340
2022	14.237	170	2.420.337	21.523	71.742	66.834
2021	12.157	170	2.066.675	13.453	44.843	57.068
2020	10.502	170	1.785.298	12.435	41.448	49.298
2019	9.085	170	1.544.367	12.055	40.185	42.645
2018	8.820	170	1.500.000	11.939	39.798	39.798

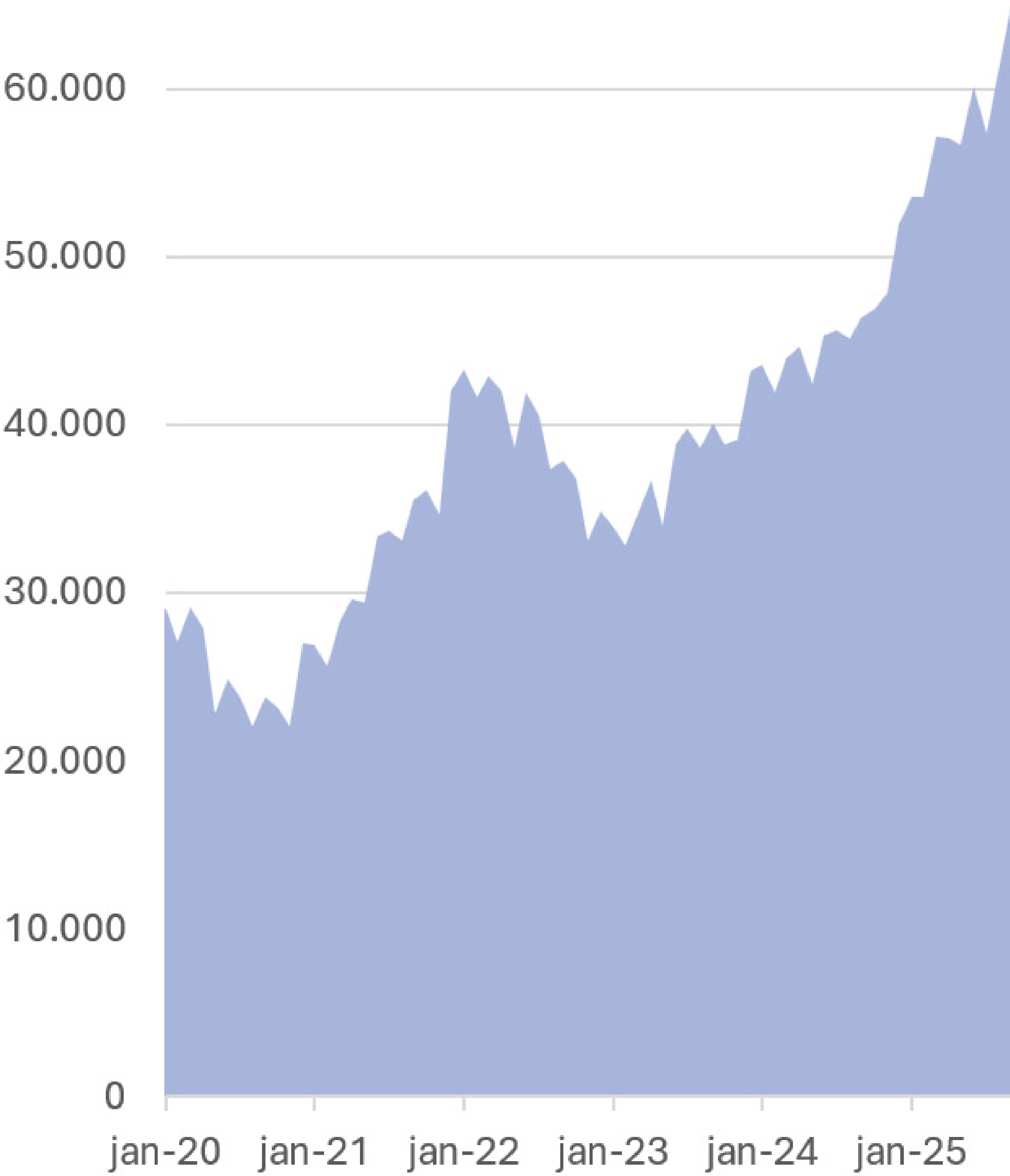
Rio de Janeiro - Simulação de Evolução, Valor Imóvel Padrão 1,5 MM						
Ano	Preço M²	Tamanho	Valor Imóvel	Parcela Financiamento	Renda Necessária (taxa atua)	Renda Necessária (taxa 10%)
2025	21.586	114	2.467.881	24.705	82.351	65.478
2024	20.157	114	2.304.516	20.073	66.911	61.143
2023	18.940	114	2.165.354	21.107	70.358	57.451
2022	17.075	114	1.952.103	17.359	57.863	51.793
2021	14.301	114	1.635.017	10.643	35.477	43.380
2020	13.477	114	1.540.762	10.731	35.771	40.879
2019	13.014	114	1.487.842	11.614	38.714	39.475
2018	13.120	114	1.500.000	11.939	39.798	39.798

Premissas: 35 anos, Método SAC, LTV: 80%, Comprometimento de Renda: 30%
Fontes: GeoBrain, Abrainc.

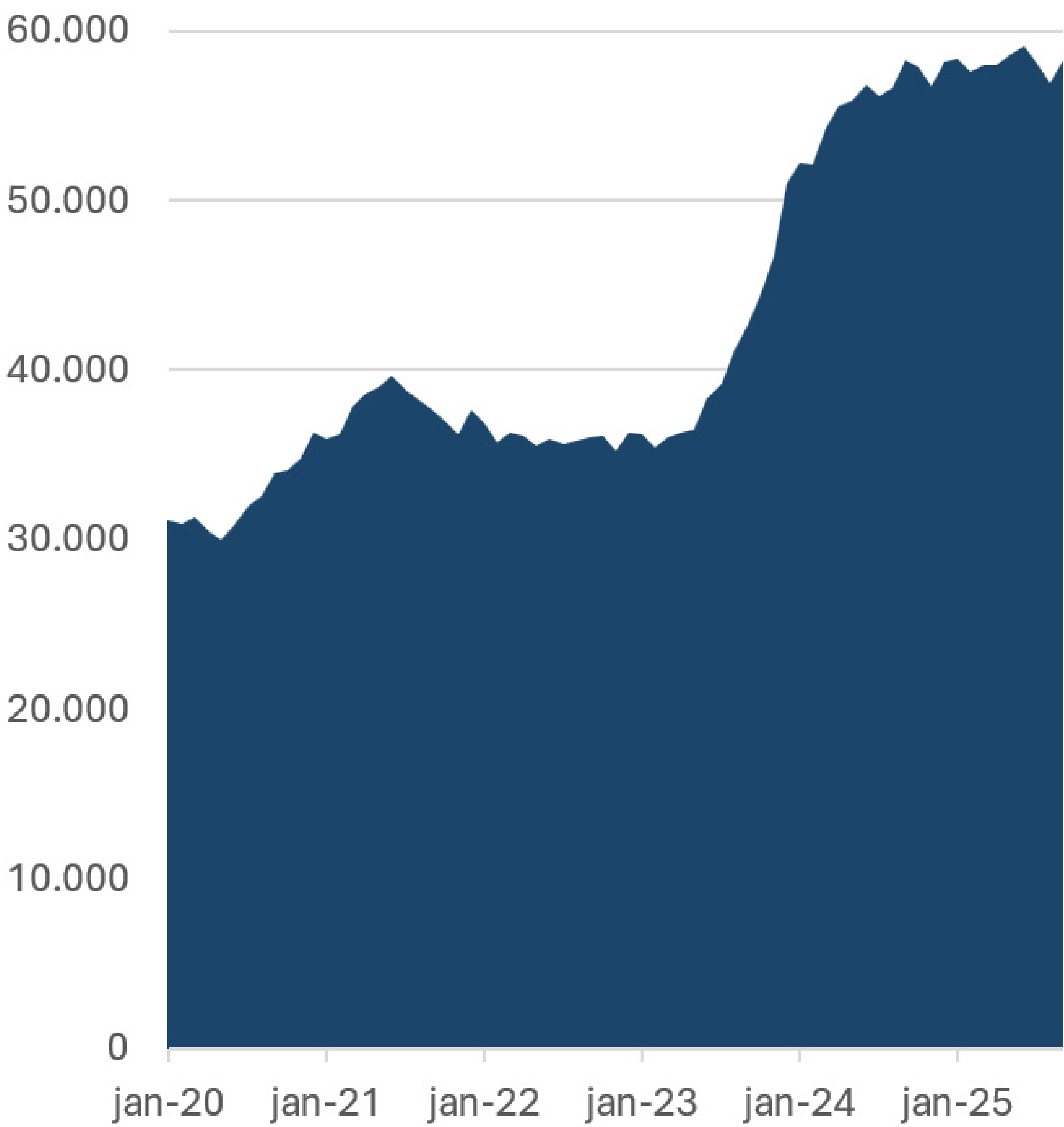
Simulação da evolução mostra que um imóvel de R\$ 1,5 MM em 2018 estaria acima de R\$ 3,3 MM em SP e acima de R\$ 2,5 MM no Rio, em 2025.

IMÓVEIS: CRESCIMENTO NAS VENDAS MAIS MODERADO, MAS SETOR SEGUIU CRESCENDO

LANÇAMENTOS –
VALOR REAL (EM R\$ MI)
INDICADOR ABRAINC/FIPE



VENDAS –
VALOR REAL (EM R\$ MI)
INDICADOR ABRAINC/FIPE



Soma acumulada de 12 meses.
Fonte: Fipe.

Boom do setor continua:

- O Indicador ABRAINC-Fipe mostra, **a soma total de lançamentos em 12 meses ficou próxima de 180 mil** unidades durante boa parte de 2025, inclusive nos últimos meses;
- Valor superou os R\$ 60 bi em lançamentos nos 12 meses até setembro/2025, um recorde absoluto mesmo ajustando pela inflação;
- Vendas se mantém perto dos R\$ 60 bi desde meados de 2024, na soma acumulada dos 12 meses.

BOLSA: EMPRESAS DO SETOR COM BOM DESEMPENHO

DESEMPENHO NA B3
(100= 10 DE JANEIRO 2025)

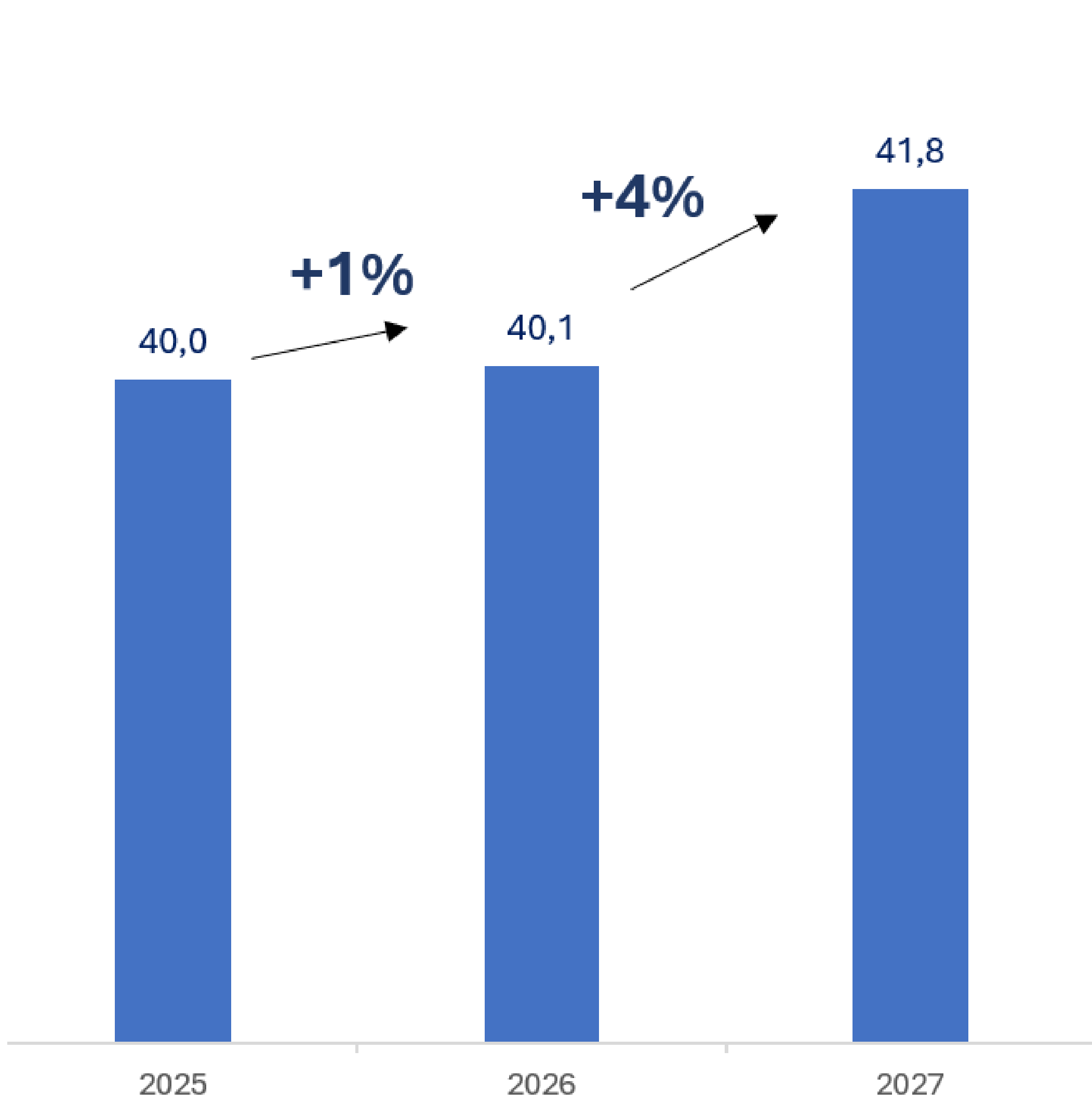


*205=Dezembro de 2025.
Índice com média das principais incorporadoras de capital aberto na B3 (DIRR3, MRV3, CYRE, EZTC, TEND, PLPL3, CURY3, MDNE3, TRIS3, EVEN3).
Fonte: B3, Bloomberg.

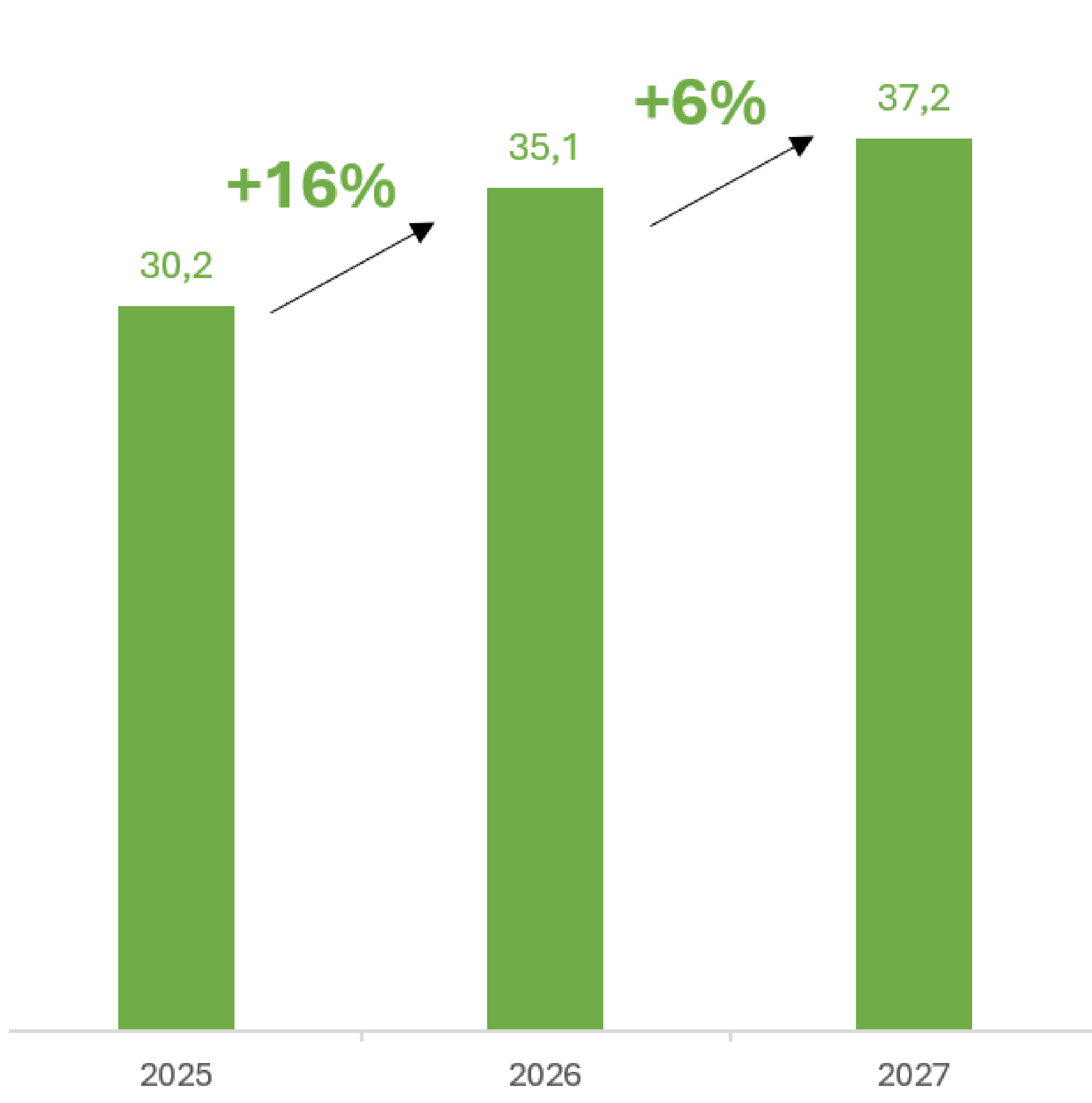
- Grandes incorporadoras tiveram desempenho excelente no ano na bolsa; **nosso índice das principais incorporadoras mostra valorização média superior à 100% no ano.**

MÉTRICAS SÓLIDAS ENTRE INCORPORADORAS DE CAPITAL ABERTO

LANÇAMENTOS
(R\$ BI)

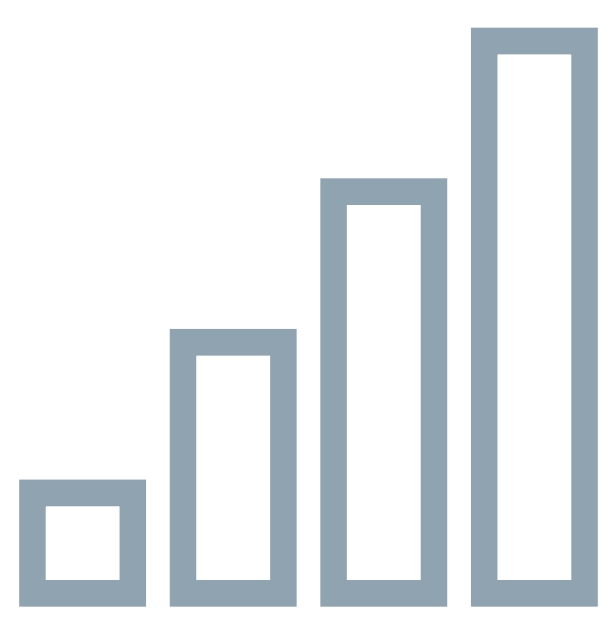


VENDAS LÍQUIDAS
(R\$ BI)



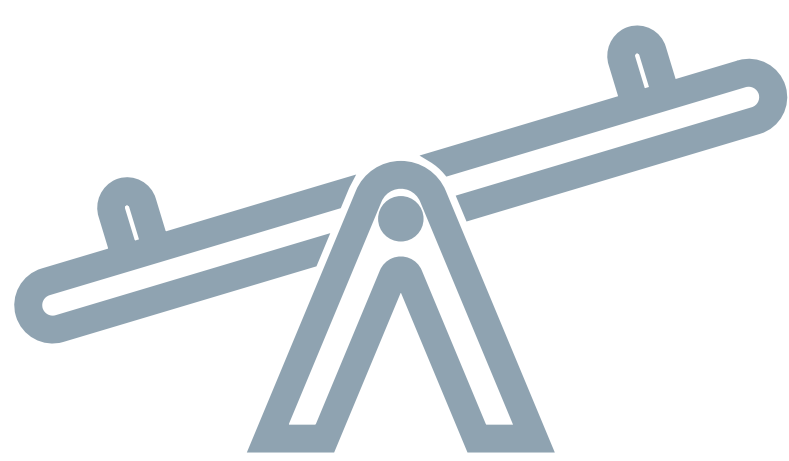
Guidance 2026 incluindo projeções para principais incorporadoras de capital aberto na B3 (CYRE3, EZTC3, EVEN3, HBOR3, MTRE3, LAVV3, MDNE3, MELK3).
Fonte: ItaúBBA, Bloomberg.

PERSPECTIVAS



RESILIÊNCIA DA DEMANDA:

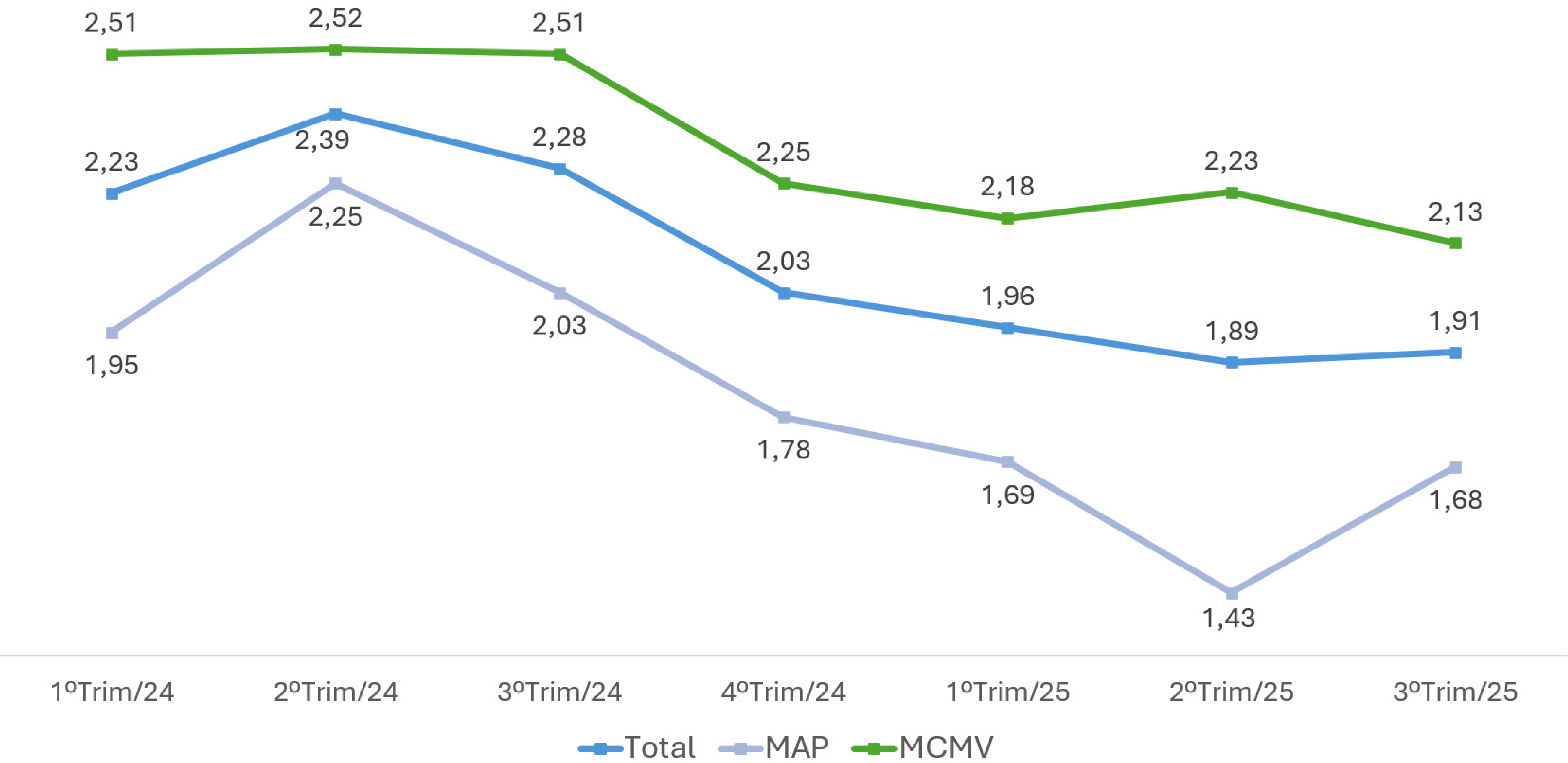
A intenção de compra permanece elevada, sustentada pela estabilização do mercado de trabalho e pela manutenção dos ganhos reais de renda.



EQUILÍBRIO MACROECONÔMICO:

Previsão de inflação mais próxima da meta e um cenário de confiança “moderadamente otimista” captado pelas pesquisas de mercado de fim de ano.

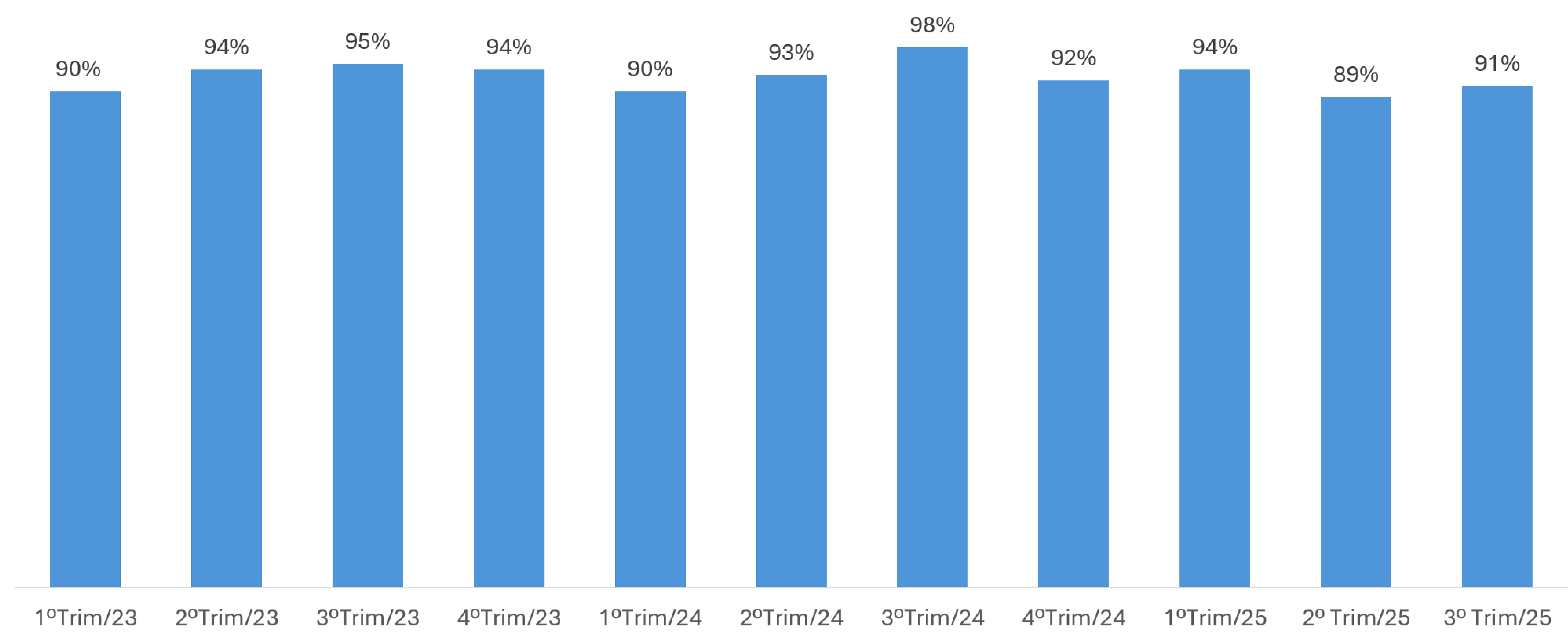
PERCEPÇÃO SOBRE VENDAS



Fonte: Deloitte – Abrainc
Pesquisa com 52 empresas associadas.

EXPECTATIVA DE LANÇAMENTOS – TOTAL

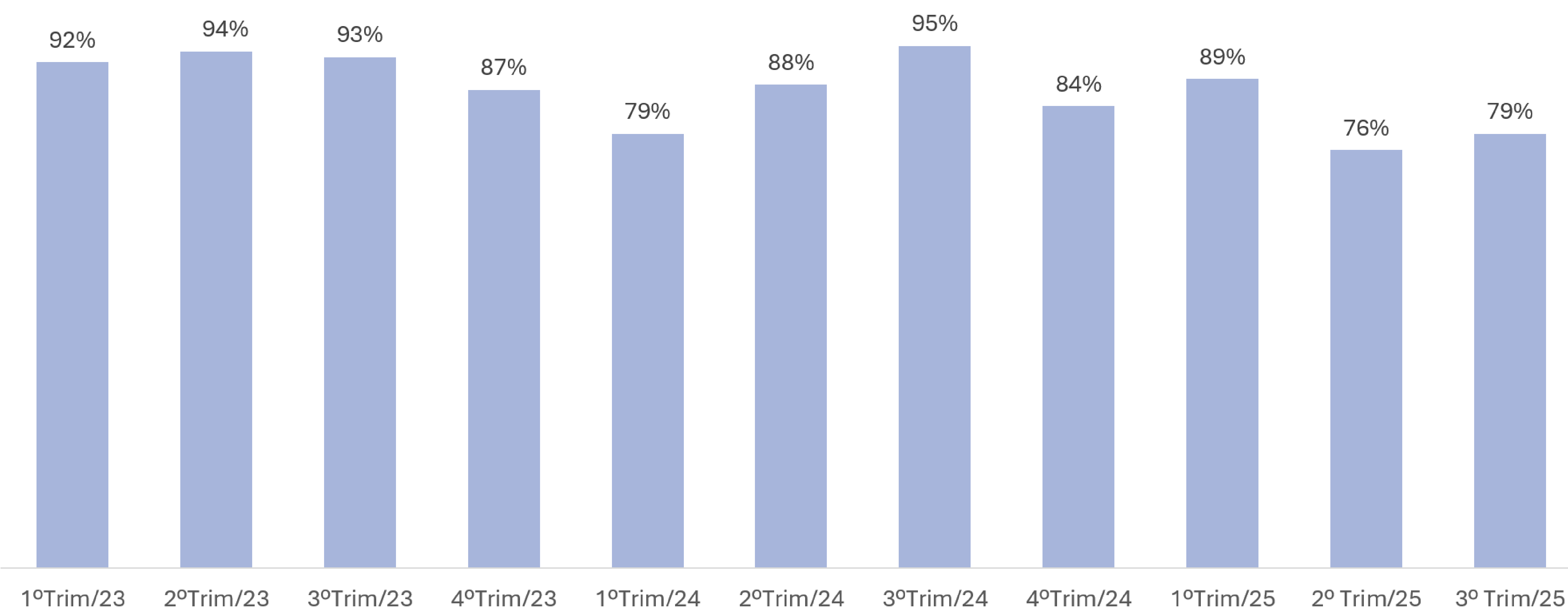
Percentual de respondentes que pretendem lançar imóveis nos próximos 12 meses



Fonte: Deloitte – Abrainc
Pesquisa com 52 empresas associadas.

EXPECTATIVA DE LANÇAMENTOS – MAP

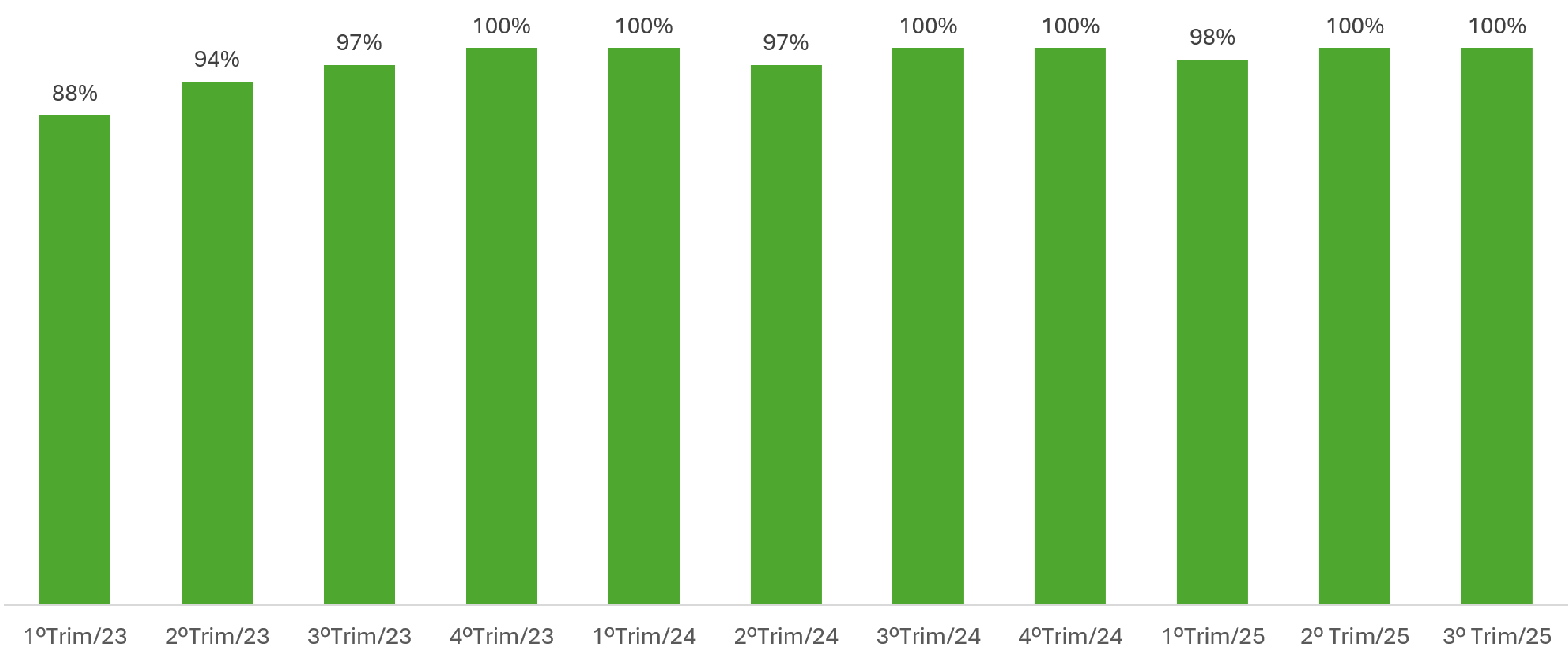
Percentual de respondentes que pretendem lançar imóveis nos próximos 12 meses



Fonte: Deloitte – Abrainc
Pesquisa com 52 empresas associadas.

EXPECTATIVA DE LANÇAMENTOS – MCMV

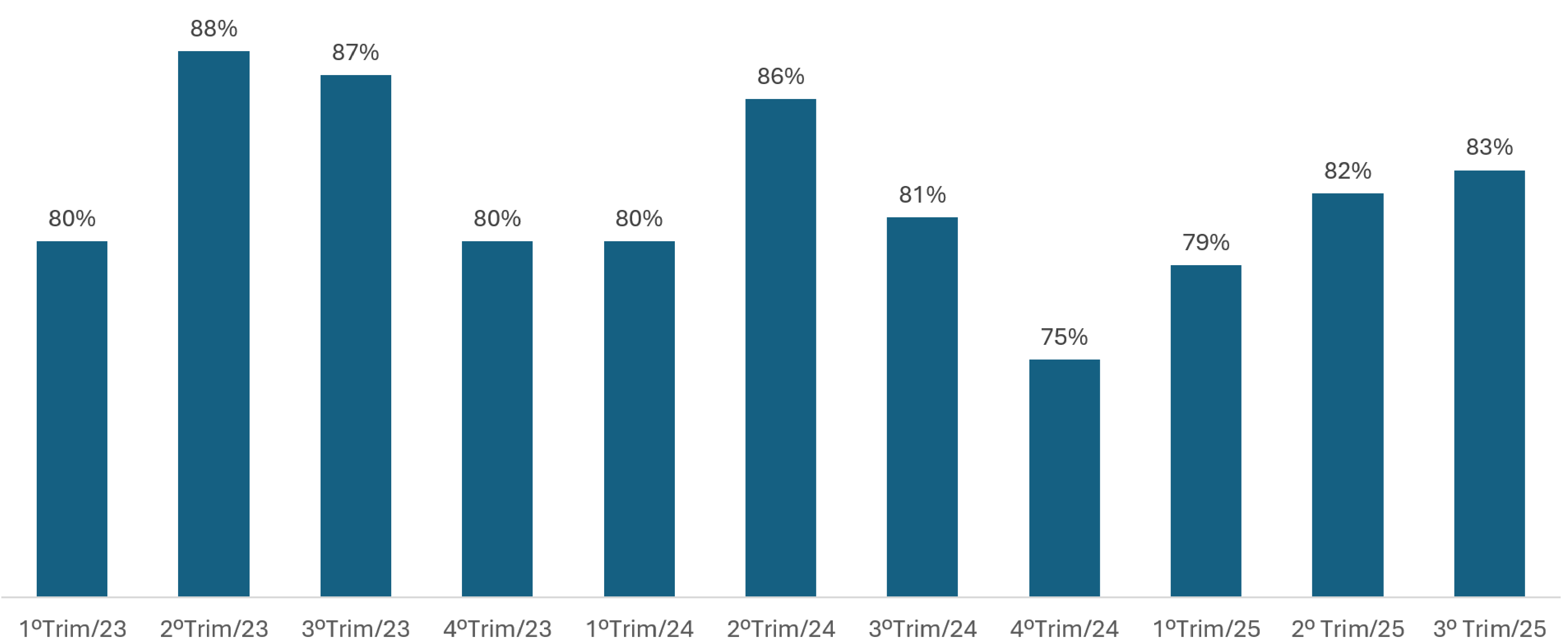
Percentual de respondentes que pretendem lançar imóveis nos próximos 12 meses



Fonte: Deloitte – Abrainc
Pesquisa com 52 empresas associadas.

EXPECTATIVA AQUISIÇÃO DE TERRENOS – TOTAL

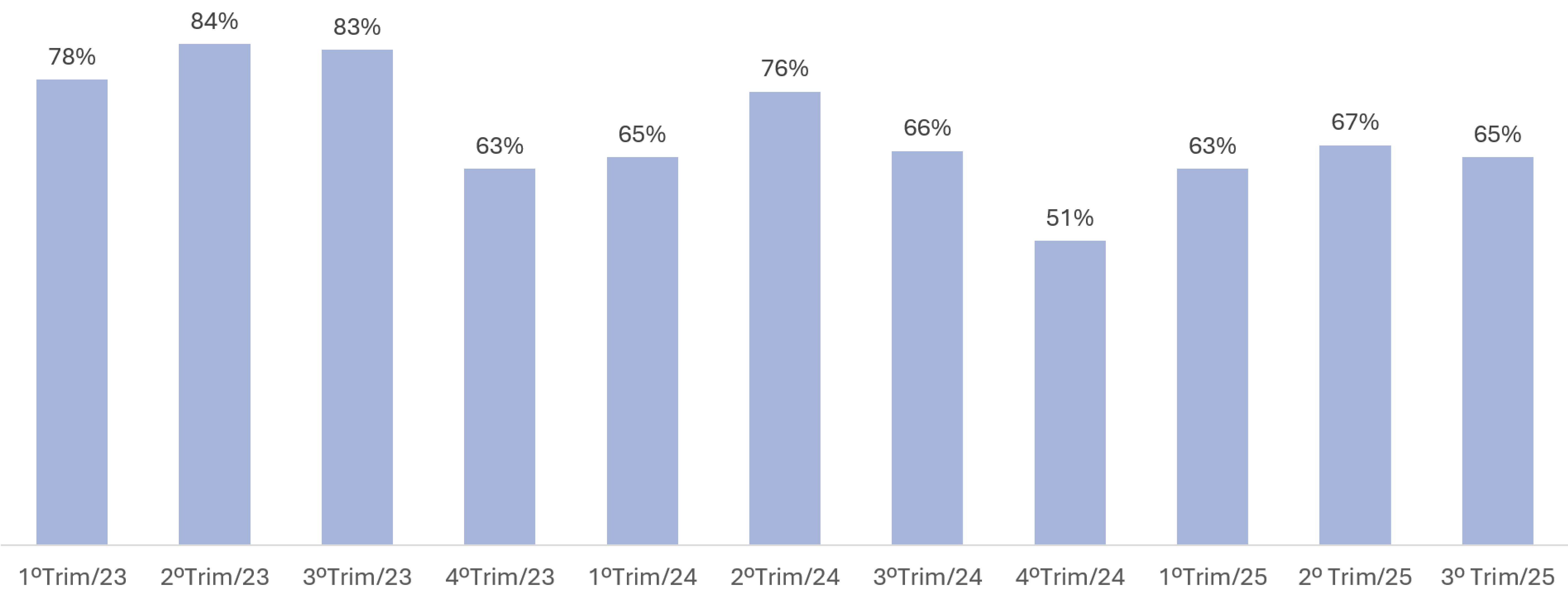
Percentual de respondentes que pretendem lançar imóveis nos próximos 12 meses



Fonte: Deloitte – Abrainc
Pesquisa com 52 empresas associadas.

EXPECTATIVA AQUISIÇÃO DE TERRENOS – MAP

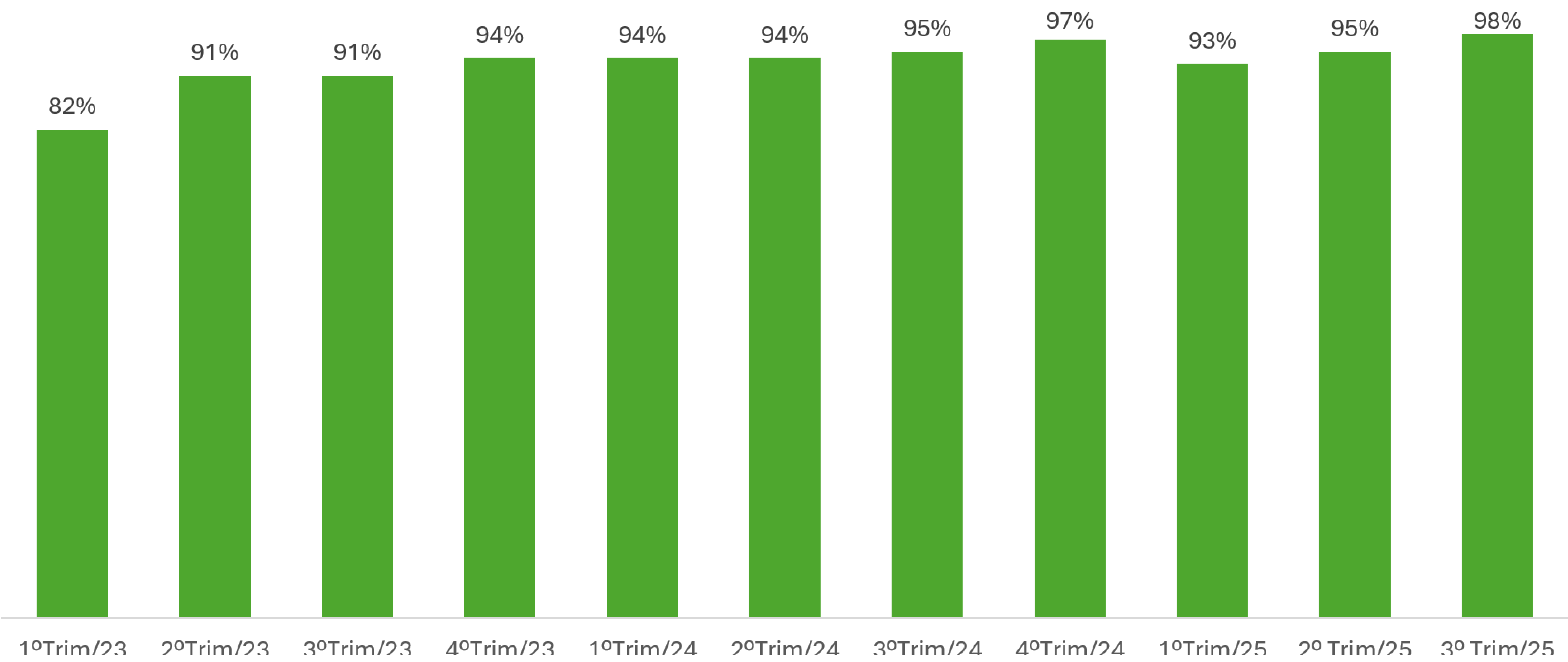
Percentual de respondentes que pretendem lançar imóveis nos próximos 12 meses



Fonte: Deloitte – Abrainc
Pesquisa com 52 empresas associadas.

EXPECTATIVA AQUISIÇÃO DE TERRENOS – MCMV

Percentual de respondentes que pretendem lançar imóveis nos próximos 12 meses

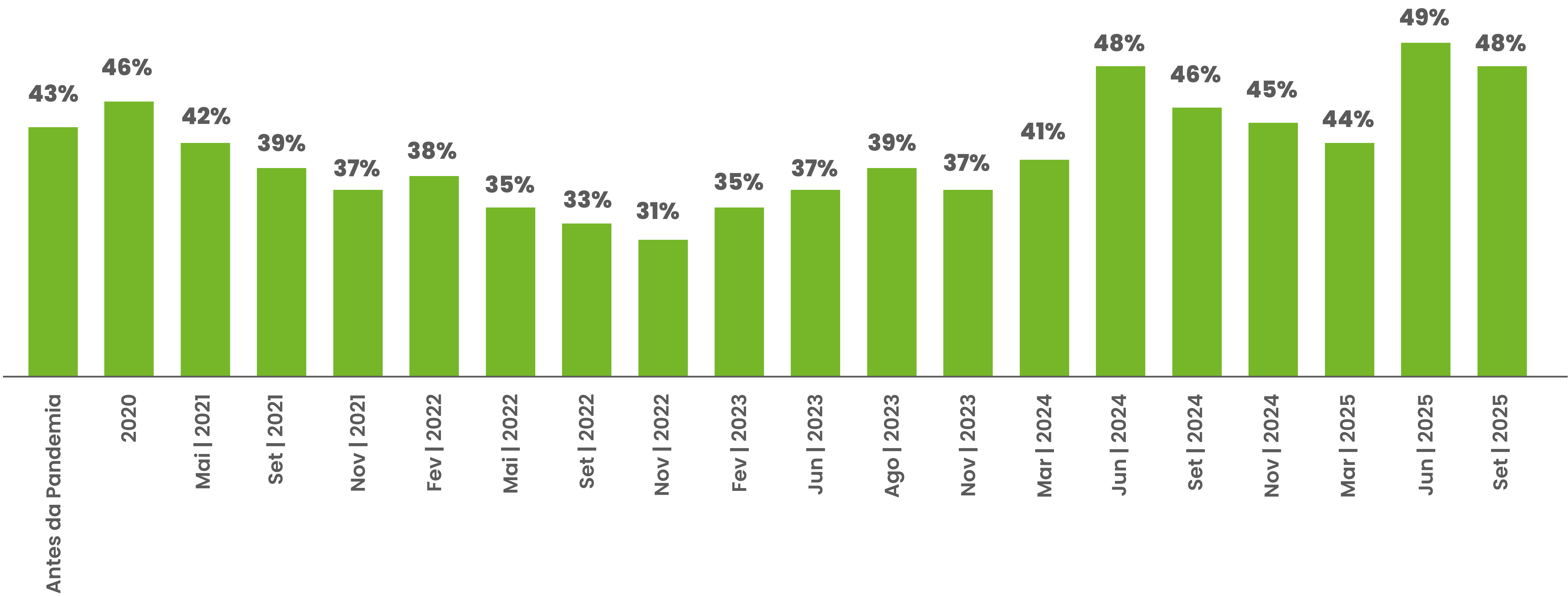


Fonte: Deloitte – Abrainc
Pesquisa com 52 empresas associadas.

INTENÇÃO DE COMPRA

A intenção de compra registra 48%, mantendo-se em nível elevado

O indicador aponta alta de 2 pontos percentuais em relação ao mesmo período de 2024 (46%) e se consolida próximo à máxima histórica.



Fonte: Brain Inteligência Estratégica

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O *Mercado Imobiliário em Foco: Indicadores 2025 e perspectivas 2026* reúne os principais resultados de 2025 e os vetores que nos ajudam a pensar em 2026. Ao longo do material, destacamos a resiliência do setor mesmo em um ambiente de juros elevados, o desempenho do Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e os elementos que sustentaram a intenção de compra — como baixo desemprego e avanço da renda real —, além de fatores de funding e mercado de capitais que podem influenciar o cenário à frente. As análises e projeções apresentadas partem de uma fotografia do cenário atual e podem ser revisadas conforme mudanças no ambiente econômico e regulatório.

CRÉDITO E DIVULGAÇÃO

A reprodução e o compartilhamento deste conteúdo (total ou parcial) são permitidos, desde que a fonte seja citada, conforme a referência abaixo:

Fonte: ABRAINC — “Mercado Imobiliário em Foco: Indicadores 2025 e perspectivas 2026”.

DÚVIDAS E SUGESTÕES

Se você tiver dúvidas, comentários ou sugestões sobre o conteúdo, entre em contato pelo e-mail abrainc@abrainc.org.br.

ABRAIN

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

NOS ACOMPANHE NAS REDES SOCIAIS!

@ABRAINCOFICIAL EM TODAS AS REDES



INCORPORACAST



ABRAIN.ORG.BR