

BOLETIM ECONÔMICO

INDICADORES ECONÔMICOS E IMOBILIÁRIOS

4º TRIMESTRE
2025

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

Rua Iguatemi, 448 - Itaim Bibi
São Paulo, SP

11 - 2737 1400
abrainc@abrainc.org.br



INTRODUÇÃO

O setor imobiliário desempenha um papel fundamental na economia brasileira, sendo um reflexo sensível às condições econômicas e sociais do país.

Buscamos analisar não apenas os indicadores tradicionais, como preços, vendas e lançamentos, mas também os fundamentos macroeconômicos que têm implicações diretas nesse setor dinâmico. A conjuntura econômica, as políticas governamentais, a oferta de crédito, as taxas de juros e as demandas do mercado serão analisadas para oferecer uma compreensão mais abrangente dos movimentos do setor imobiliário.

Nesta edição, apresentamos os resultados do quarto trimestre de 2025, período marcado pelo bom desempenho de lançamentos e vendas no segmento MCMV, enquanto no segmento MAP apenas os lançamentos registraram desempenho positivo. Esses resultados corroboram para o crescimento da economia nacional, com dados do PIB, empregos e renda no campo positivo. As taxas de juros, ainda em patamar elevado, se apresentam como um dos principais pontos de atenção para o crescimento do crédito imobiliário. Por fim, os dados do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) indicam que os custos de construção seguem crescendo, sendo mais pressionados pela mão de obra.

Compreender as dinâmicas desse mercado não apenas oferece insights valiosos para investidores, empreendedores e profissionais do setor, mas também ajuda a vislumbrar as possíveis direções futuras, fornecendo um panorama contextualizado para tomadas de decisões estratégicas.

INDICADORES ECONÔMICOS

PIB NACIONAL: CRESCIMENTO DE 2,3%

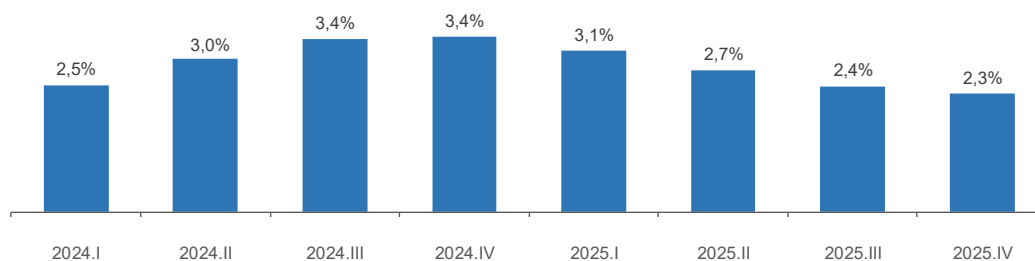
O Produto Interno Bruto (PIB) registrou crescimento de 2,3% em 2025, na comparação com o mesmo período de 2024. Em valores correntes, o PIB totalizou R\$ 12,7 trilhões, sendo R\$ 11,0 trilhões referentes ao Valor Adicionado a preços básicos e R\$ 1,786 trilhões de Impostos.

No período analisado, houve desempenho positivo em todos os setores, com a Agropecuária (+11,7%), Serviços (+1,8%) e a Indústria (+1,4%).

Gráfico 1 - Variação trimestral do PIB acumulado ao longo do ano

PIB Brasil

(taxa acumulada ao longo do ano em relação ao mesmo período do ano anterior)

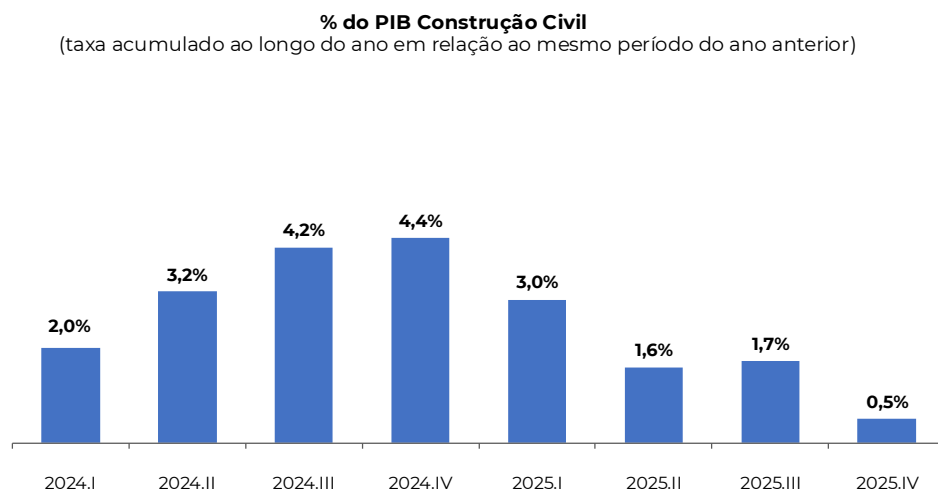


Fonte: IBGE

PIB CONSTRUÇÃO: CRESCIMENTO MODERADO EM RELAÇÃO A 2024

O setor da construção registrou alta de 0,5% no acumulado de 2025 em relação a 2024. O setor enfrentou o encarecimento do crédito com a taxa Selic em patamar elevado, por outro lado, o saldo de emprego da construção foi positivo, apesar da perda de ritmo.

Para 2026 a estimativa é positiva, com a queda da taxa Selic contribuindo positivamente para o aumento dos financiamentos, o orçamento recorde da habitação financiado pelo FGTS e a meta de contratações do MCMV.

Gráfico 2 - Variação do PIB da Construção na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior

Fonte: IBGE

INFLAÇÃO: IPCA ENCERRA 2025 DENTRO DA META

Em dezembro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou uma variação de 0,33%, 0,15 ponto percentual acima da taxa de 0,18% observada em novembro; esse foi o menor resultado mensal para o mês de dezembro desde 2018. No acumulado de 2025, o índice registrou alta de 4,26%, dentro do teto da meta estabelecida pelo Banco Central de 4,50%.

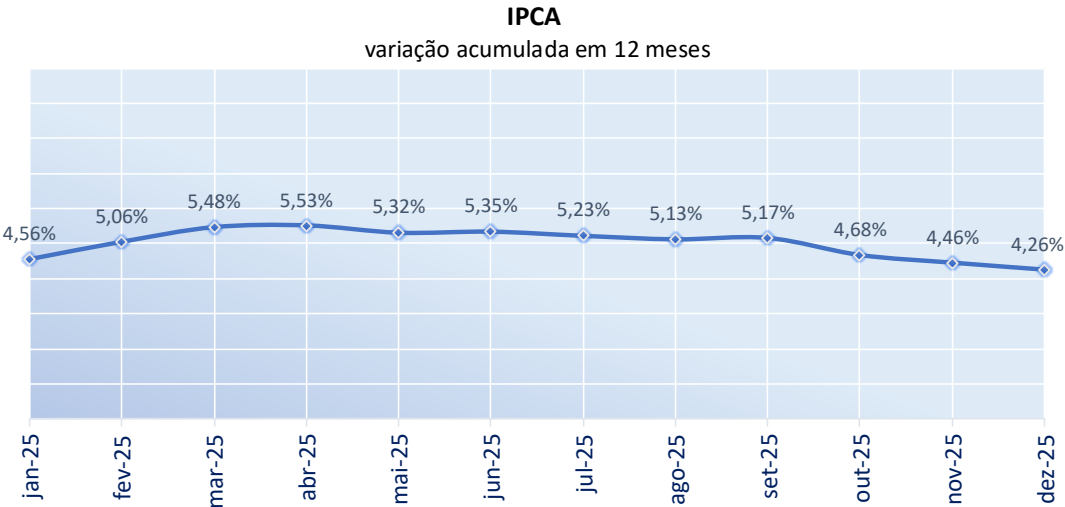
Entre os grupos que compõem o índice, as maiores variações foram registradas em Habitação (+6,79%), Educação (+6,22%) e Despesas pessoais (+5,87%). Por outro lado, o grupo Alimentação e Bebidas – item com maior peso no IPCA, registrou alta de 2,95% em 2025, desacelerando em relação à variação de 7,69% em 2024.

Tabela 01 – Variações do IPCA

Período	Taxa
Dezembro de 2025	0,33%
Novembro de 2025	0,18%
Dezembro de 2024	0,52%
Acumulado nos últimos 12 meses (dezembro/2025)	4,26%

Fonte: IBGE

Gráfico 3 – Variação do IPCA (acumulado em 12 meses)



Fonte: IBGE

Para 2026, a inflação de serviços e a previsão de uma safra menor podem pressionar o IPCA. De acordo com o Boletim Focus, analistas estimatimam alta de 3,91% para o IPCA em 2026, há quatro semanas a expectativa estava em 3,99%. Para 2027 e 2028, as projeções são de 3,79% e 3,50%, respectivamente.

Gráfico 4 – Variação das expectativas do IPCA (acumulado em 12 meses) para dezembro de 2026, 2027 e 2028



Inflação 2026 | **3,91%**

Inflação 2027 | **3,79%**

Inflação 2028 | **3,50%**

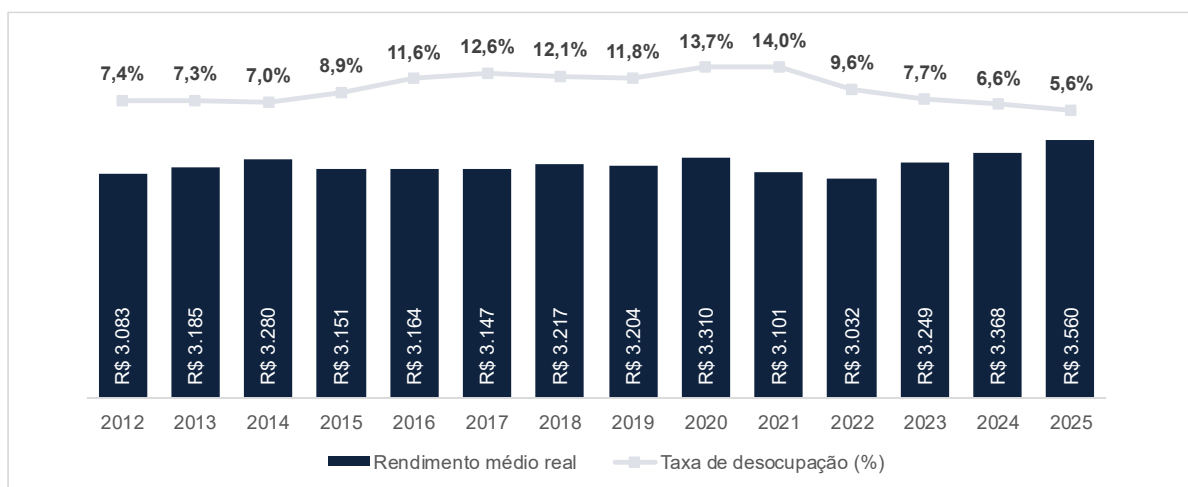
Fonte: Boletim Focus – Bacen de 02/03/2026

MERCADO DE TRABALHO: TAXA DE DESEMPREGO REGISTRA MENOR NÍVEL DESDE O INÍCIO DA SÉRIE HISTÓRICA, EM 2012

Dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD Contínua) do IBGE, com revelaram uma taxa de desocupação de 5,6% no ano de 2025. O índice representa uma redução de 1,0 ponto percentual em relação ao mesmo período de 2024. Segundo o IBGE, "a trajetória de queda da taxa de desocupação em 2025 foi sustentada pela expansão da ocupação, principalmente nas atividades de serviços", destaca a coordenadora de Pesquisas por Amostra de Domicílios do IBGE, Adriana Beringuy.

Gráfico 5 – Evolução mensal do Rendimento e da Taxa de Desocupação na PNAD anual

Fonte: IBGE



A população ocupada registrou aproximadamente 103 de pessoas em 2025, registrando crescimento de 1,7% em relação a 2024.

Outro dado relevante apresentado foi o rendimento médio real das pessoas ocupadas, que registrou R\$ 3.560 em 2025, registrando um crescimento de 5,7% na comparação com o mesmo período de 2024.

A massa de rendimentos, que é a soma das remunerações de todos os trabalhadores do país, atingiu um novo recorde, chegando a R\$ 361,7 bilhões, alta de 7,5% em 2025 na comparação com 2024.

CAGED

Brasil encerra 2025 com saldo positivo de 1,27 milhão de empregos formais, de acordo com os dados do Novo Caged, a desaceleração do saldo de emprego em 2025 reflete o impacto negativo que a taxa de juros em patar elevado exerce sobre a atividade econômica.

O setor da Construção gerou 87.878 empregos formais em 2025. Em relação ao estoque, até o final de dezembro, o setor empregava 2.945.157 trabalhadores com carteira assinada no país.

INDICADORES IMOBILIÁRIOS

INDICADORES ABRAIN/FIPE: MERCADO RESIDENCIAL CRESCE COM PROTAGONISMO DO MCMV, ENQUANTO MAP AJUSTA OFERTA

Dados do Indicador Abrainc/Fipe¹ divulgados em fevereiro de 2026, tendo como referência dados de janeiro a novembro 2025, revelam um cenário positivo para o MCMV e de ajustes para o MAP.

O segmento Minha Casa Minha Vida (MCMV) apresentou desempenho positivo, com um aumento de 34,2% no número de unidades lançadas. O valor dos lançamentos registrou crescimento de 36,3% neste segmento. O segmento Médio e Alto Padrão (MAP) apresentou crescimento de 16,9% em unidades e alta de 39,3% em valor.

Lançamento de imóveis – Janeiro-Novembro/2025

Total (todos os segmentos)		Médio e Alto Padrão (MAP)		Minha Casa Minha Vida	
Volume lançado	Valor lançado*	Volume lançado	Valor lançado*	Volume lançado	Valor lançado*
▲31,4%	▲37,4%	▲16,9%	▲39,3%	▲34,2%	▲36,3%
179.585 unidades	R\$ 66,0 bilhões	25.724 unidades	R\$ 27,3 bilhões	153.861 unidades	R\$ 38,8 bilhões

Fonte: Pesquisa ABRAIN/FIPE

No acumulado do ano até novembro, as vendas de unidades residenciais de MCMV registraram crescimento de 8,7% em comparação ao mesmo período de 2024. Em valor, houve um aumento de 9,7% nas vendas, indicando que a demanda por imóveis desse segmento segue aquecida. As entregas de novos imóveis no segmento MCMV caumentaram 21,9% entre janeiro e novembro de 2025, em comparação com o mesmo período do ano anterior. As vendas de unidades de Médio e Alto Padrão apresentaram desempenho negativo tanto em unidades quanto em valor, queda de 18,6% e 3,4%, respectivamente, em relação ao mesmo período de 2024.

Vendas – Janeiro-Novembro/2025

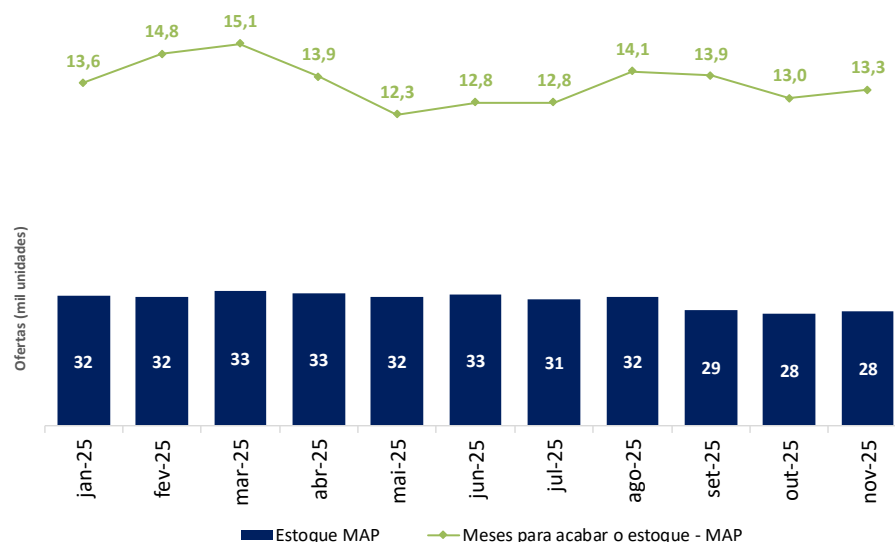
Total (todos os segmentos)		Médio e Alto Padrão (MAP)		Minha Casa Minha Vida	
Volume vendido	Valor das vendas*	Volume vendido	Valor das vendas*	Volume vendido	Valor das vendas*
▲2,2%	▲3,8%	▼18,6%	▼3,4%	▲8,7%	▲9,7%
175.415 unidades	R\$ 59,1 bilhões	31.517 unidades	R\$ 24,0 bilhões	138.831 unidades	R\$ 32,6 bilhões

Fonte: Pesquisa ABRAIN/FIPE

¹ Os indicadores Abrainc-Fipe são calculados pela Fipe com base em dados de 20 empresas associadas à Abrainc.

A oferta de imóveis no segmento MAP registrou queda de 14,3% em relação ao mesmo período de 2024, totalizando 28,3 mil unidades. Com base no consumo médio das vendas trimestrais móveis, essa oferta é suficiente para cerca de 13,3 meses. O índice VSO trimestral para o segmento MAP foi de 22,5% ao final de novembro de 2025, mostrando queda de 3,4 pontos percentuais em comparação ao ano anterior.

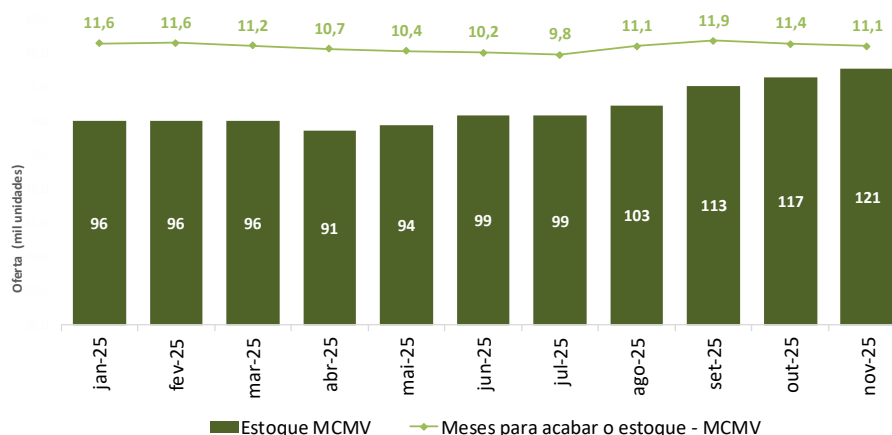
Gráfico 6 - Duração da oferta de imóveis (consumo em meses) segmento MAP



Fonte: Pesquisa ABRAINC/FIPE

No sentido inverso do segmento MAP, a oferta disponível de unidades do MCMV cresceu 35,5% em relação ao mesmo período de 2024, totalizando 120,9 mil unidades. Com base no consumo médio das vendas trimestrais móveis, essa oferta é suficiente para cerca de 11,1 meses. O índice VSO trimestral para o segmento MCMV foi de 27,0% ao final de novembro de 2025, representando queda de 6,0% em relação ao mesmo período de 2024.

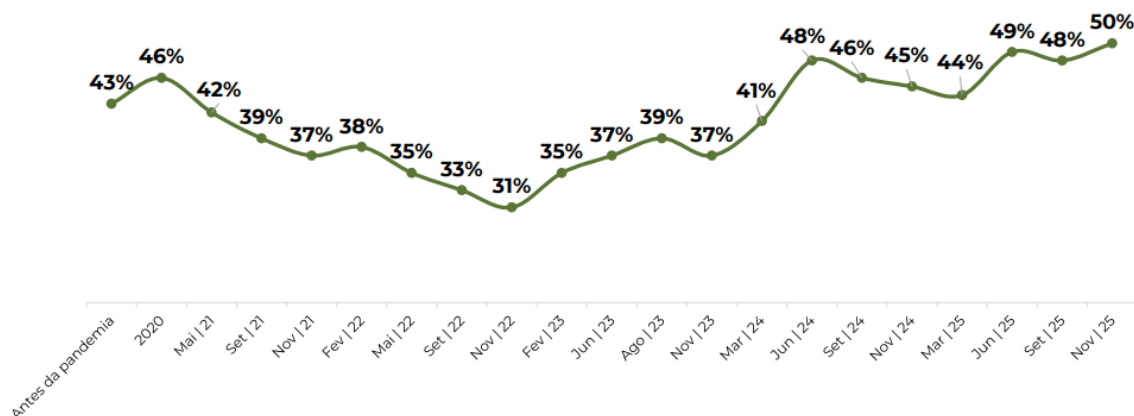
Gráfico 7 - Duração da oferta de imóveis (consumo em meses) segmento MCMV



Fonte: Pesquisa ABRAINC/FIPE

Os resultados aferidos pela pesquisa Abrainc-Fipe podem ser corroborados pelos dados de intenção de compra da Brain Inteligencia Estratégica, que entrevistou 1.200 pessoas em todas as regiões do país e mostrou que o interesse na compra de um imóvel segue em patamar elevado.

Gráfico 8 – Indicador de Intenção de Compra – novembro 2025

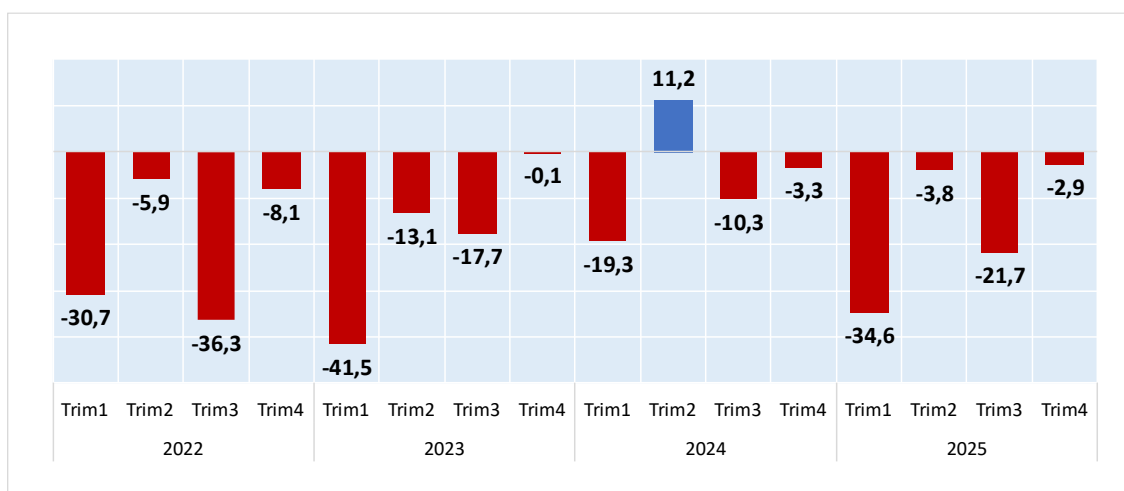


Fonte: Pesquisa Brain Inteligência Estratégica

FUNDING IMOBILIÁRIO – CAPTAÇÃO DA POUPANÇA SEGUE EM QUEDA

No quarto trimestre de 2025, o cenário de funding manteve a tendência de queda da participação da poupança SBPE, que registrou captação líquida negativa de R\$ 2,9 bilhões. Em dezembro de 2025, o saldo da poupança foi de R\$ 766,5 bilhões, queda de 0,9% em relação com o mesmo mês do ano anterior (R\$ 773,5 bi).

Gráfico 9 – Captação Líquida da Poupança SBPE – Trimestral 2022 a 2025 (R\$ bilhão)

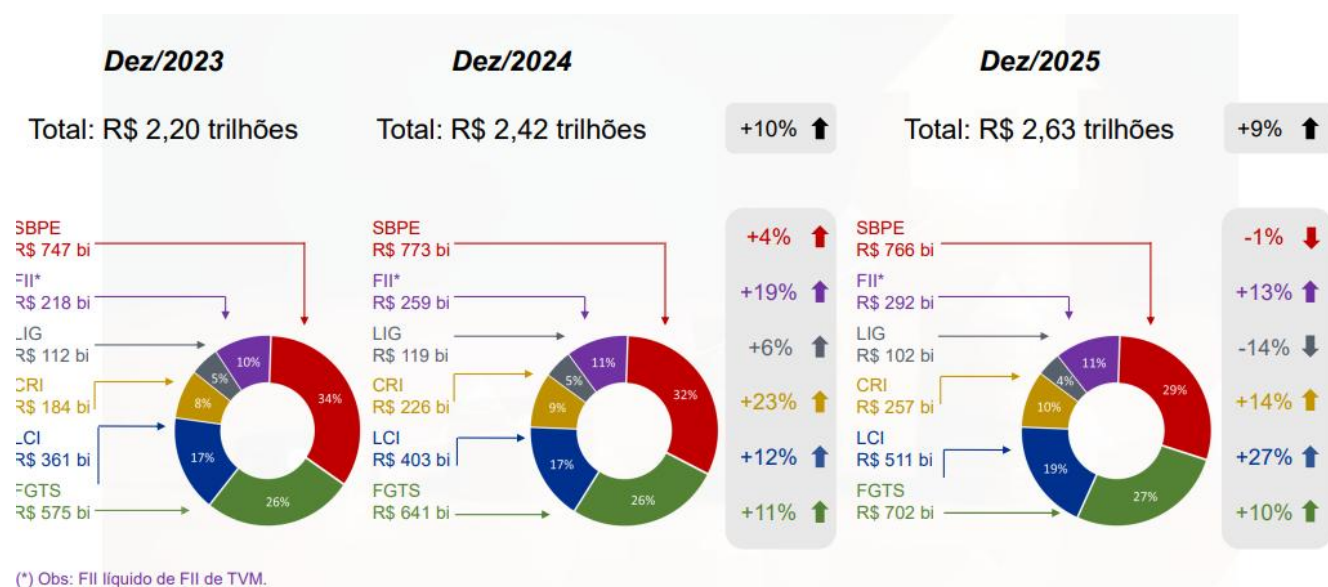


Fonte: Banco Central do Brasil

A poupança vem apresentando uma perda de participação relativa no total de Funding do SBPE, ganhando relevância a participação das LCI (Letra de Crédito Imobiliário) e LIG (Letra Imobiliária Garantida).

Do ponto de vista do setor, cabe destacar que apesar de serem fontes mais onerosas de financiamento, as LCIs e LIGs representam um importante papel como fonte de financiamento diante de um cenário de retração na poupança.

Gráfico 10 – Distribuição do Funding SBPE – 2023 e 2025



A Resolução CMN N° 5.119 trouxe avanços ao mercado de crédito imobiliário, mas a ampliação do prazo mínimo de vencimento das LCIs de 90 para 360 dias em Fev/24 comprometeu a captação de LCI's (em Agosto/24 o prazo foi alterado para 270 dias igual a LCA).

Em maio de 2025, o Conselho Monetário Nacional (CMN) aprovou duas medidas importante que fortalecem o funding do setor imobiliário: a redução do prazo mínimo de vencimento das Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) de nove para seis meses e a ampliação das restrições para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), agora limitados exclusivamente a empresas que atuem diretamente no setor imobiliário.

IMPACTO DA SELIC NAS TAXAS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

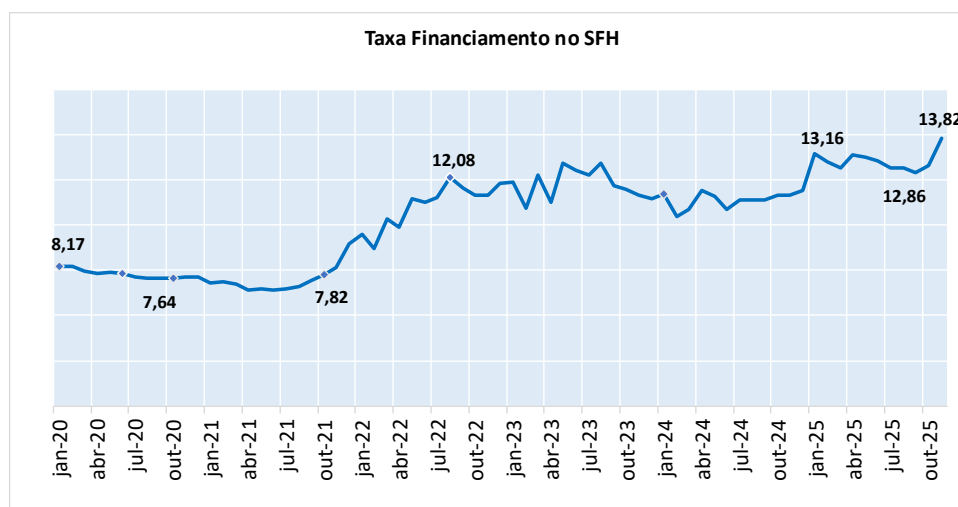
Em 2025 o COPOM elevou a SELIC até o patamar de 15% a.a, fatores como a convergência da inflação à meta e o nível da atividade influenciaram a condução da política monetária. Para 2026, o mercado estima a SELIC em 12,25%, o que representa aumento de 0,12 p.p em relação ao Boletim Focus de quatro semanas atrás. A perspectiva para 2027 está em 10,5%, enquanto a projeção de 2028 foi ajustada para 10%.

Na Ata da última reunião (28/01/2026) o Copom justificou a manutenção da taxa em 15% alegando “[...] Sem prejuízo de seu objetivo fundamental de assegurar a estabilidade de preços, essa decisão também implica suavização das flutuações do nível de atividade econômica e fomento do pleno emprego. O cenário atual, marcado por elevada incerteza, exige cautela na condução da política monetária. O Comitê avalia que a estratégia em curso tem se mostrado adequada para assegurar a convergência da inflação à meta. Em

ambiente de inflação menor e transmissão da política monetária mais evidentes, a estratégia envolve calibração do nível de juros [...]”.

A manutenção da taxa Selic em patamares elevados tem implicações significativas para o financiamento imobiliário. Embora as taxas de juros do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) não variem na mesma magnitude que a Selic, há uma correlação forte entre ambas. Isso é evidenciado no gráfico a seguir, que mostra que as taxas praticadas no SFH permanecem elevadas. A alta da Selic resulta em um aumento do custo de captação dos bancos, que, por sua vez, repassam esses custos aos mutuários através de taxas mais altas nos financiamentos imobiliários. Consequentemente, o acesso ao crédito habitacional se torna mais oneroso para os consumidores, afetando diretamente o mercado imobiliário.

Gráfico 11 – Taxas de Financiamento no SFH – 2020 a 2025

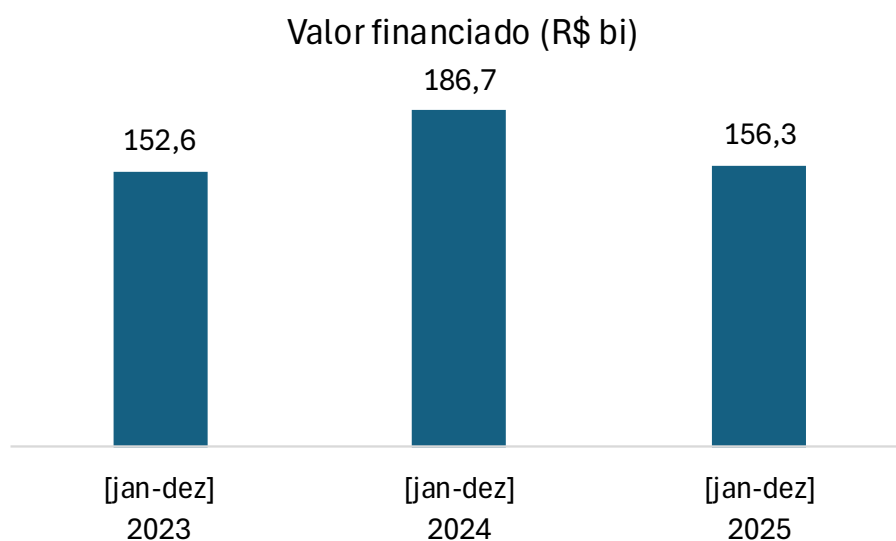


Fonte: Banco Central do Brasil

A taxa de financiamento no SFH em novembro ficou em 13,82% ao ano (incluso a TR), refletindo um aumento de 5,96 pontos percentuais em relação aos patamares de jun/20. Nesse período a Selic estava em 2,25% e tivemos o melhor ano de captação da história do SBPE.

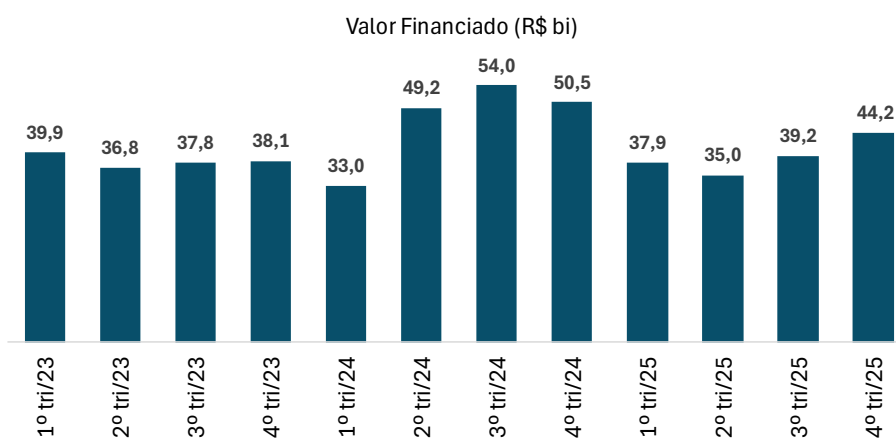
FINANCIAMENTOS SBPE

O volume total financiado entre janeiro e dezembro de 2025 através do SBPE, atingiu R\$ 156,3 bilhões, queda de 16% na comparação com o mesmo período de 2024. Se comparado com 2023, houve crescimento de 2,4%.

Gráfico 12 – Financiamentos Imobiliários em valores (R\$ bi) acumulado no ano

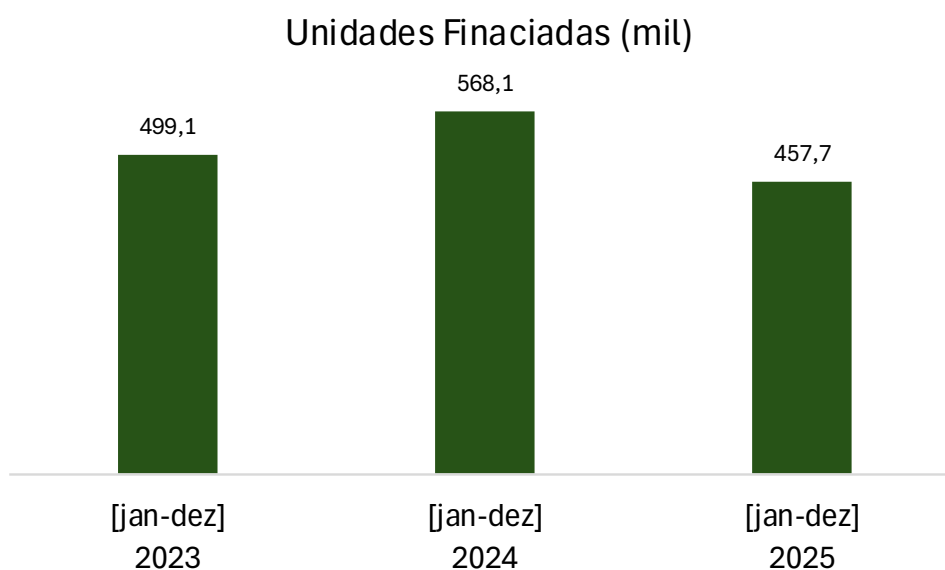
Fonte: ABECIP Elaboração: Abrainc

No quarto trimestre de 2025 foi registrado o melhor resultado do ano, com o valor financiado de R\$ 44,2 bilhões, alta de 13% em relação ao terceiro trimestre.

Gráfico 13 – Financiamentos Imobiliários em valores (R\$ bi) por trimestre

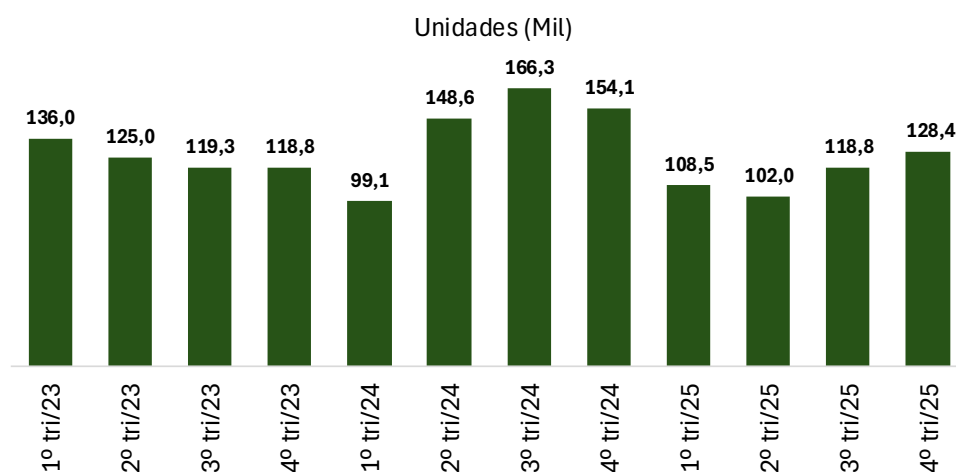
Fonte: ABECIP Elaboração: Abrainc

Em relação as unidades financiadas, em 2025 foram financiadas 457,7 mil imóveis via SBPE, queda de 19% em relação ao mesmo período de 2024.

Gráfico 14 – Financiamentos Imobiliários em unidades (Mil) acumulado no ano

Fonte: ABECIP Elaboração: Abrainc

Em relação ao quarto trimestre, foram financiados 128,4 mil imóveis, alta de 8% em relação ao trimestre imediatamente anterior (1118,8 mil).

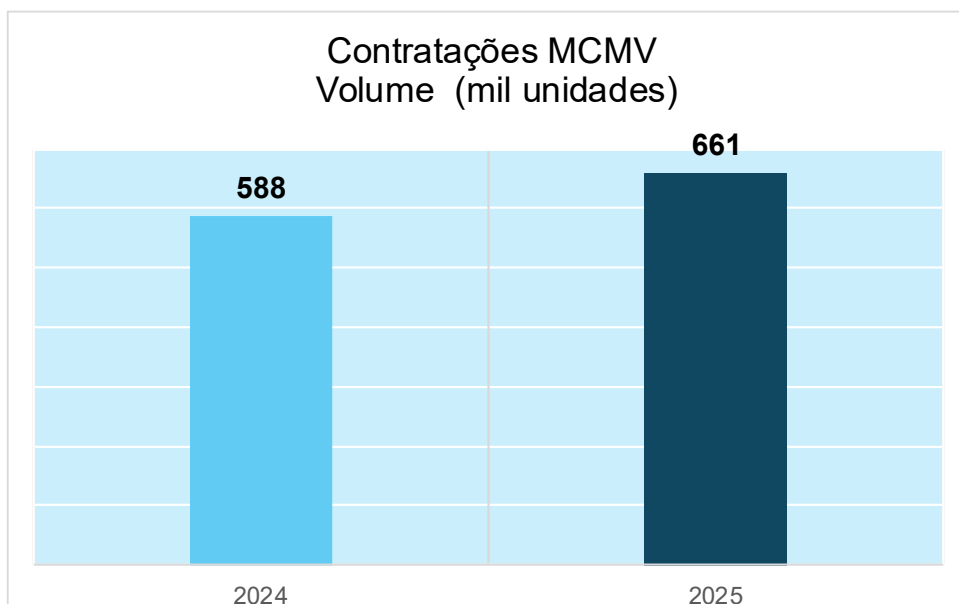
Gráfico 15 – Financiamentos de Imóveis em unidades (Mil) acumulado por trimestre de 2023 a 2025

Fonte: ABECIP Elaboração: Abrainc

MERCADO DE HABITAÇÃO POPULAR CRESCE 12% EM 2025

Em 2025, o Programa MCMV registrou a contratação de 661 mil unidades habitacionais, esse número representa crescimento de 12% em comparação com o ano passado. As informações de 2025 incluem o financiamento com recursos do Fundo Social e o programa Classe Média.

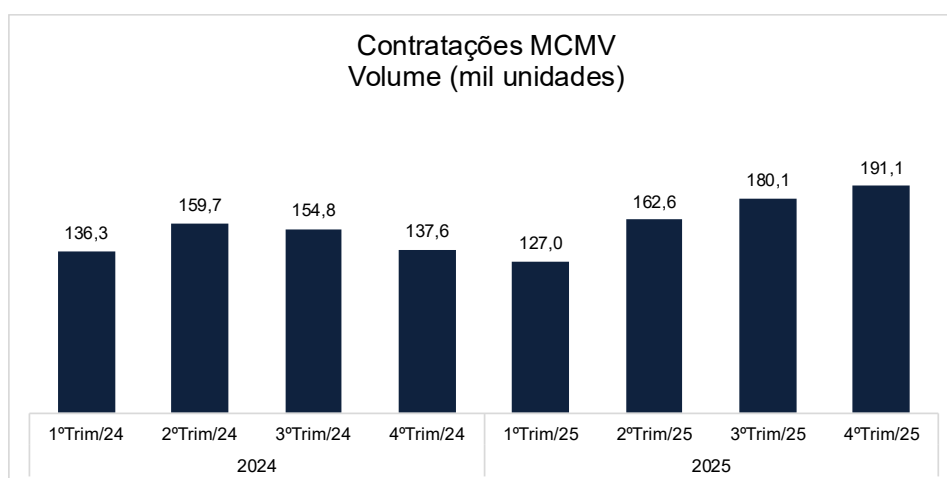
Gráfico 16 – Evolução das Contratações em Unidades (Mil) – 2024 e 2025



Fonte: CAIXA - <https://canalfgts.caixa.gov.br/sicnl/#/contratacoespub> - acesso em 03/03/2026

O 4º trimestre de 2025 apresentou o melhor desempenho do ano, com crescimento de 6% em unidades contratadas com relação ao trimestre imediatamente anterior.

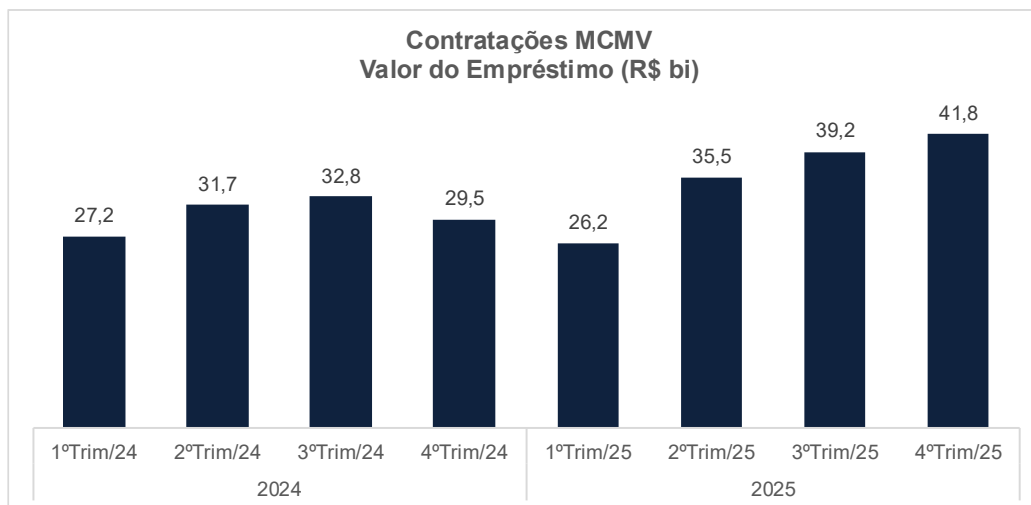
Gráfico 17 – Evolução Trimestral das Contratações em Unidades (Mil) – 2024 a 2025



Fonte: CAIXA - <https://canalfgts.caixa.gov.br/sicnl/#/contratacoespub> - acesso em 03/03/2026

Em termos de valores, o quarto trimestre de 2025 registrou crescimento de 7% em relação ao trimestre anterior e alta de 41% em relação ao quarto trimestre de 2024.

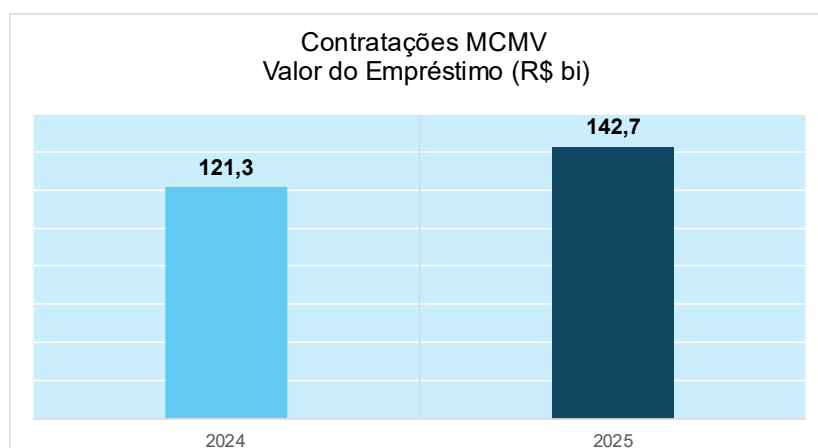
Gráfico 18 – Evolução Trimestral do Valor do Empréstimo em R\$ bi – 2024 a 2025



Fonte: CAIXA - <https://canalfgts.caixa.gov.br/sicnl/#/contratacoespub> - acesso em 03/03/2026

No ano, o valor total de empréstimos no MCMV foi de R\$ 142,7 bilhões, crescimento de 18% em relação ao mesmo período de 2024.

Gráfico 19 – Evolução do volume de Empréstimos em R\$ bi – 2024 a 2025



Fonte: CAIXA - <https://canalfgts.caixa.gov.br/sicnl/#/contratacoespub> - acesso em 03/03/2026

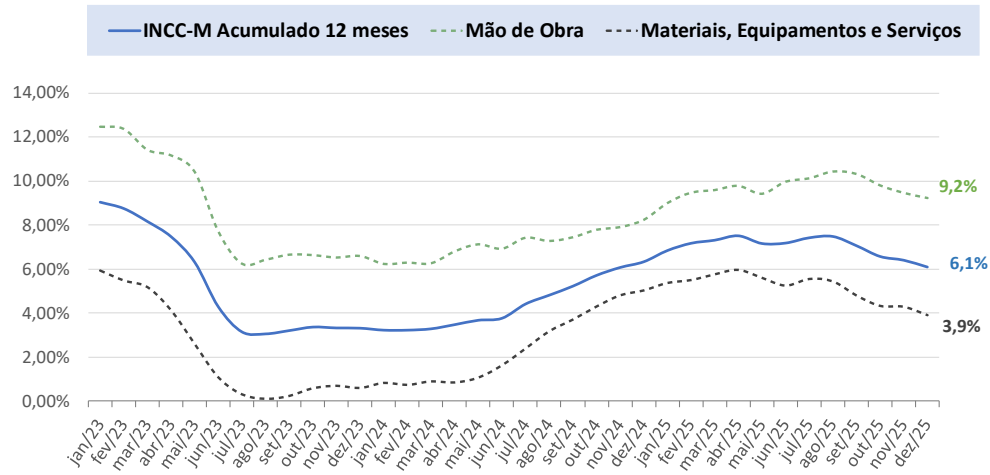
Na esteira do aumento nos empréstimos, o valor médio do imóvel passou de R\$ 206 mil em 2024 para R\$ 215,9 mil em 2025, um crescimento de 5%.

CUSTOS DE MÃO DE OBRA PRESSIONAM INCC

Em dezembro de 2025 o INCC-M registrou alta de 0,21%, desacelerando frente à variação de 0,28% registrada em novembro. De janeiro a dezembro de 2025, o índice acumulou alta de 6,10%, inferior ao acumulado no mesmo período de 2024, quando o índice apresentava variação de 6,34%.

Em relação aos grupos que compõem o índice, o grupo “Materiais e Equipamentos”, registrou alta de 0,11% em dezembro, abaixo da variação de 0,36% registrada em novembro. O grupo “Serviços” apresentou alta de 0,27% em dezembro, após registrar estabilidade em novembro. O grupo de “Materiais, Equipamentos e Serviços” juntos, registrou alta de 0,13% em dezembro, desacelerando frente à variação de 0,33% em novembro; no ano de 2025, este grupo acumula alta de 3,92%. Já o grupo de “Mão de Obra”, registrou avanço de 0,32% em dezembro, frente a variação de 0,22% em novembro, em 12 meses o grupo acumula alta de 9,23%.

Gráfico 20 – Evolução do INCC – M no acumulado 12 meses



Fonte: FGV IBRE

Entre os itens com destaque, os custos com “Vergalhões e arames de aço ao carbono” apresentou a maior variação, com alta de 0,93%. Já os itens “Material para instalação de gás” com variação de -2,16% e “Tubos e conexões de PVC” com -1,04% foram os destaques com variação negativa.

Tabela 02 – Variações do INCC

Período	Taxa
Dezembro de 2025	0,21%
Novembro de 2025	0,28%
Dezembro de 2024	0,51%
Acumulado nos últimos 12 meses (dezembro/2025)	6,10%

Fonte: FGV IBRE