

Crédito Imobiliário

Mercado de Capitais, CRI e Consórcio



Crédito e Atividade Econômica

O crédito viabiliza a expansão dos investimentos e a antecipação do consumo na economia. No nível macroeconômico, o crédito atua como um canal relevante da política monetária. Os ciclos de concessão de crédito possuem alta correlação com o ritmo de crescimento do PIB, influenciando diretamente a geração de emprego e renda.

Funding Imobiliário

O estoque total de crédito imobiliário acumula R\$ 1,4 trilhão ao final de 2025, o valor equivale a pouco mais de 10% do PIB brasileiro. Já o volume de concessão de novos créditos para o setor nos últimos 12 meses foi de R\$ 263 bilhões (cerca de 2% do PIB)

A poupança imobiliária, tradicional fonte do funding imobiliário, registra captações líquidas negativas todos os anos desde a pandemia. Por outro lado, o mercado imobiliário segue dinâmico e crescendo todo ano, pressionando, assim, a demanda por crédito, tanto para construção quanto para aquisição de imóveis.

O avanço do Mercado de Capitais nesta década é impulsionado pelo aumento e democratização da base de investidores, segurança jurídica e retornos atrativos. Para os tomadores de crédito, é uma alternativa de crédito imobiliário personalizada, customizando taxas, fluxos financeiros e prazos conforme as necessidades de cada projeto imobiliário.

Mercado de Capitais: CRI

O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) é um título que gera um direito de crédito ao investidor. Do ponto de vista do emissor, o CRI é um instrumento de captação de recursos destinados a financiar transações do mercado imobiliário por meio do Mercado de Capitais.

Em especial, o investimento em CRI possui isenção de imposto de renda para pessoas físicas, além de uma taxa de retorno acima dos tradicionais títulos de renda fixa.

Consórcio Imobiliário

O Consórcio Imobiliário é uma ferramenta alternativa de planejamento financeiro para adquirir um imóvel sem recorrer ao financiamento tradicional. Quando bem estruturado, o consórcio pode ser usado como estratégia de alavancagem patrimonial com o uso de capital de terceiros com custos baixos.

Janeiro, 2026

Orlando Caliman
Diretor Econômico
caliman@futurainteligencia.com.br

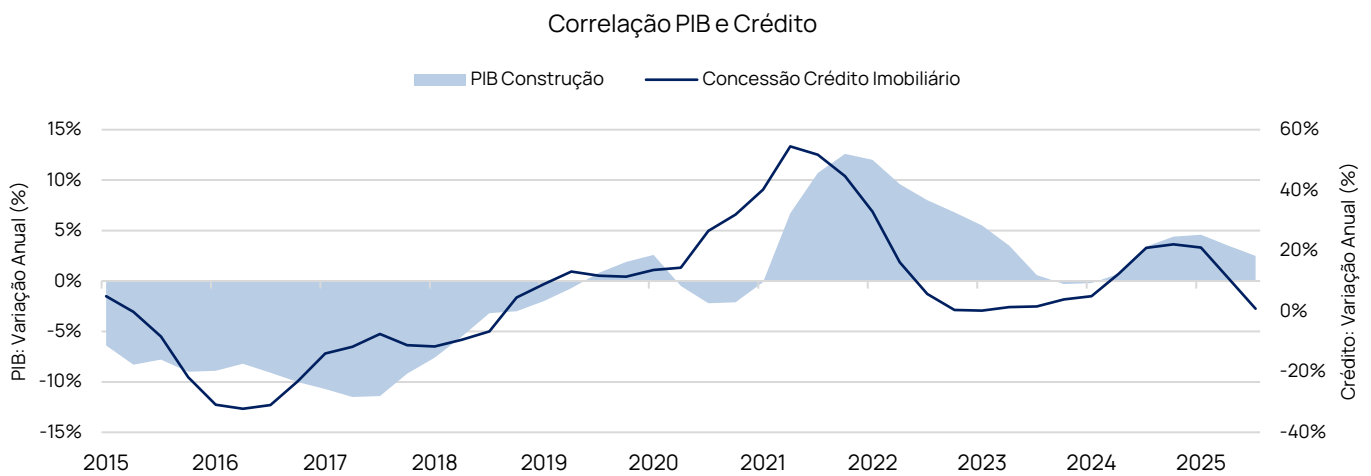
Lucas Schuller
Especialista Econômico
schullerl@apexpartners.com.br

André Bortolini
Analista Econômico
bortolinia@apexpartners.com.br

Crédito e Atividade Econômica

Segundo dados do IBGE, o PIB da Construção registrou crescimento de +2,5% no acumulado dos últimos 4 trimestres. A última informação disponível é referente ao 3º trimestre de 2025. Vale destacar que no mesmo período, o PIB total da economia teve alta de +2,7%, em linha com o setor da Construção.

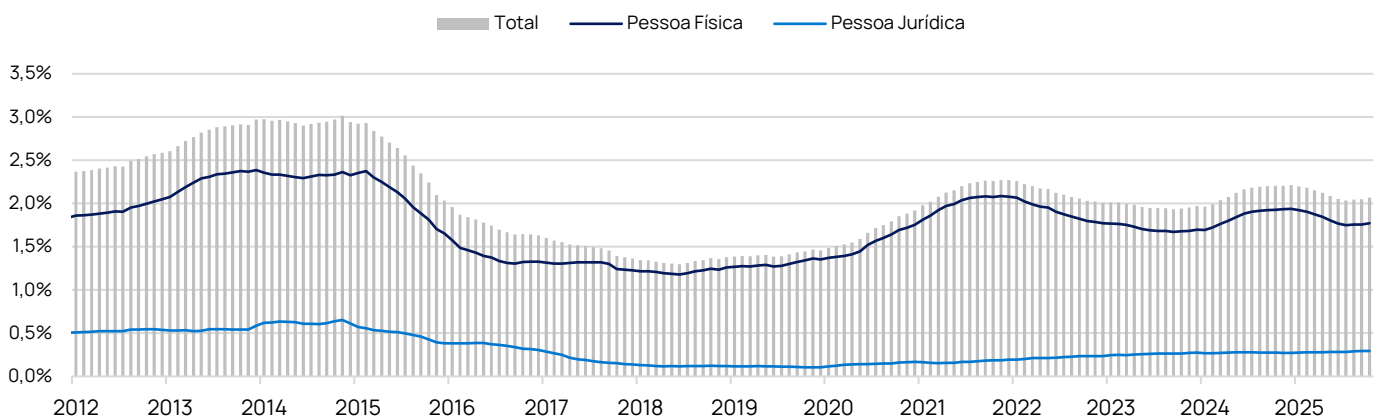
Quanto ao volume de concessão de Crédito Imobiliário, o Banco Central apurou que houve crescimento de +0,9%, totalizando R\$ 255 bilhões (3º tri 2024 -> 3º tri 2025) e R\$ 264 bilhões ao longo do ano de 2025 (+1,3% vs. 2024). Em 2024, o volume de concessões de crédito imobiliário saltou +22% enquanto o PIB da Construção cresceu +4,4% e a economia como um todo avançou +3,4%.



Em comparação ao PIB, o volume total de concessões de crédito imobiliário equivale a 2,1% do PIB, sendo R\$ 225 bilhões destinados para Pessoa Física (1,8% do PIB) e R\$ 38 bilhões (0,3% do PIB) para Pessoa Jurídica. Nesse valor é computado todo o crédito imobiliário concedido para fins de aquisição, construção e reforma.

Apesar da atual política monetária restritiva, o volume de crédito em proporção ao PIB se manteve num patamar relativamente alto. De um lado, a taxa Selic em 15% é um fator detrator, mas por outro lado, o mercado de trabalho dinâmico com a menor taxa de desemprego da séria histórica sustentou a demanda por crédito.

Crédito Imobiliário: Concessão nos últimos 12 meses em proporção ao PIB

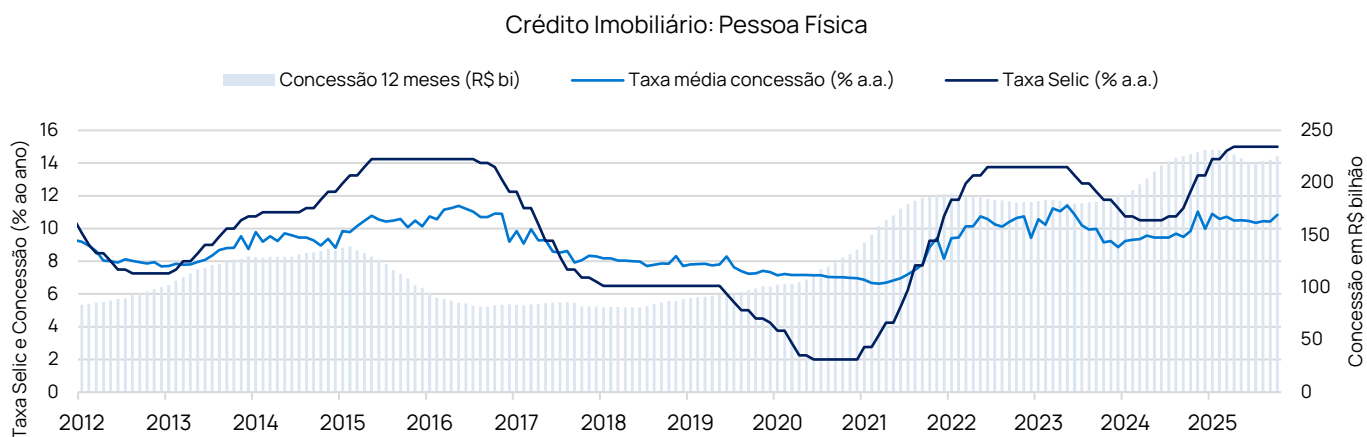


À medida em que o Banco Central iniciar o ciclo de redução na taxa Selic, a demanda por crédito deve voltar a acelerar, visto que a economia não apresenta sinais de recessão para os próximos anos de acordo com as projeções do Boletim Focus. É esperado que a economia cresça ao redor de 2% ao ano pelos próximos 4 anos.

Quanto maior for a taxa Selic, maior tende a ser a taxa média de financiamento imobiliário. No escopo das Pessoas Físicas, em 2025 foram R\$ 225 bilhões de crédito imobiliário concedidos a uma taxa média de 10,6%. Para efeito de comparação, em 2024 foram R\$ 227 bilhões em crédito a uma taxa média de 9,4% ao ano.

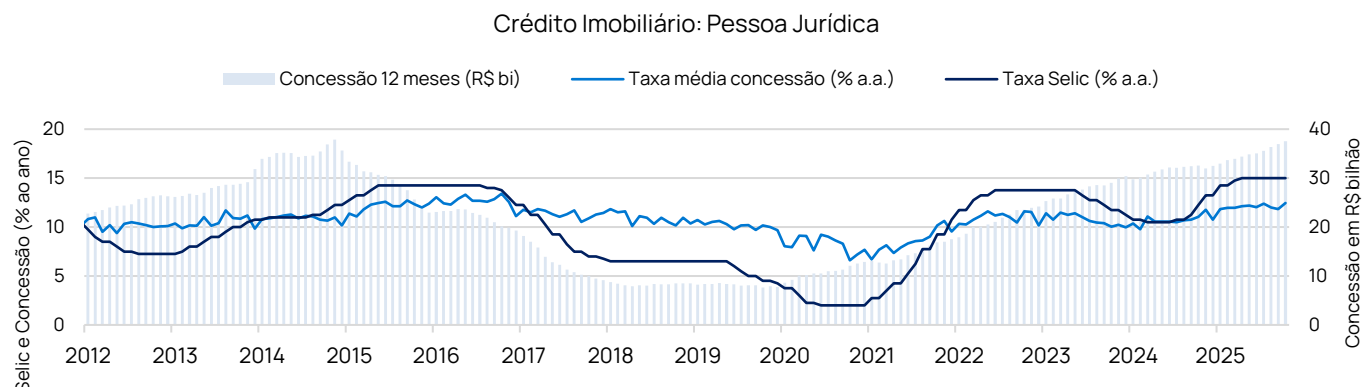
A inadimplência da carteira imobiliária atual é de 1,05%. Historicamente, o crédito imobiliário tem um baixo risco de crédito para quem estrutura a operação. Esse nível é considerado saudável dado a conjuntura econômica brasileira. A inadimplência do crédito amplo, considerando qualquer tipo de crédito atualmente é de 5,05%.

Ao todo, o saldo da carteira de crédito PF soma R\$ 1,3 trilhão em recursos. Vale destacar que o saldo da carteira dobrou nos últimos 4 anos, reflexo da forte demanda.



Na ótica da Pessoa Jurídica, foram R\$ 37,6 bilhões concedidos em 2025 a uma taxa média de 11,9%. Em 2024 foram R\$ 32,6 bilhões de crédito a uma taxa média de 10,5% ao ano. O volume de concessão dobrou nos últimos 3 anos, ficando em linha com o valor recorde em 2014, antes da crise econômica do governo Dilma.

A inadimplência da carteira também é baixa: 1,02%. Atualmente o saldo da carteira de crédito PJ soma R\$ 72,3 bilhões em créditos. O valor recorde foi em 2016, quando a carteira PJ somava R\$ 73 bilhões.



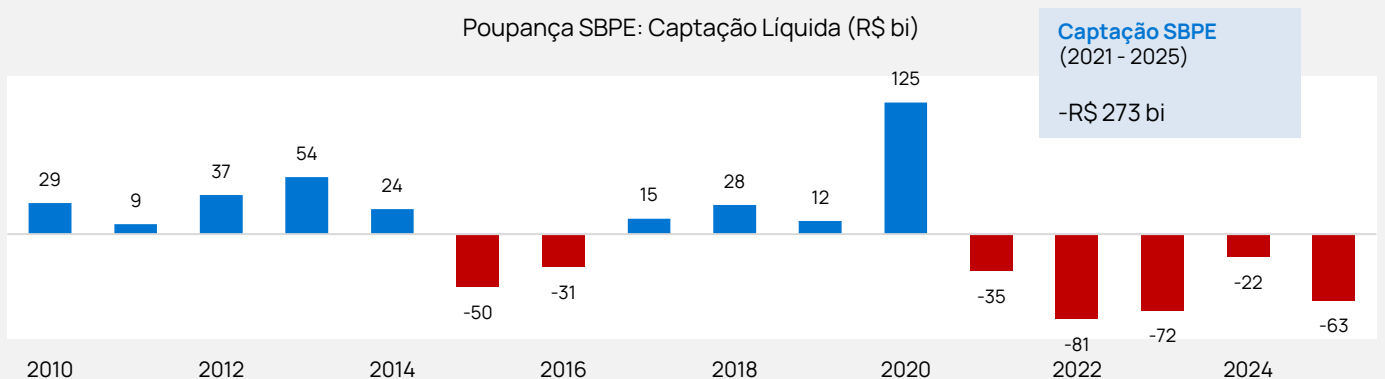
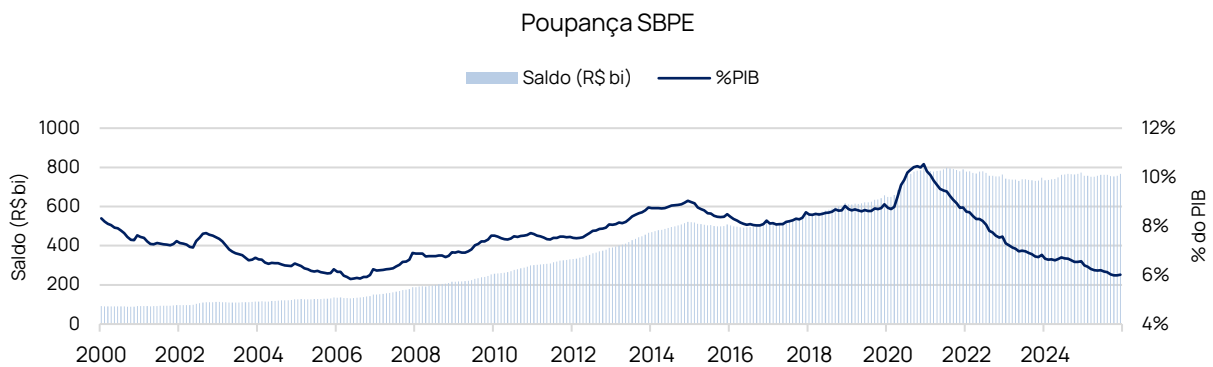
Funding Imobiliário

A poupança imobiliária, tradicional fonte do funding imobiliário, registra resgates maiores que novos aportes em todos os anos desde a pandemia. Entre 2021 e 2025, os saques superaram os depósitos em R\$ 273 bilhões. Antes desse período, a poupança havia registrado captação negativa apenas em 2015 e 2016, anos em que o Brasil registrou queda no PIB (-3,5% e -3,3% respectivamente) em decorrência da crise da Dilma.

Com o avanço da educação financeira, há uma tendência de que os investidores redirecionem seus recursos da poupança para outros ativos de investimento em busca de retornos mais atrativos.

O saldo atual da poupança imobiliária acumula R\$ 766 bilhões, cerca de 6,0% do PIB. O ápice de participação da poupança no funding imobiliário foi ao final de 2020, quando o saldo era de R\$ 801 bilhões (10,5% do PIB).

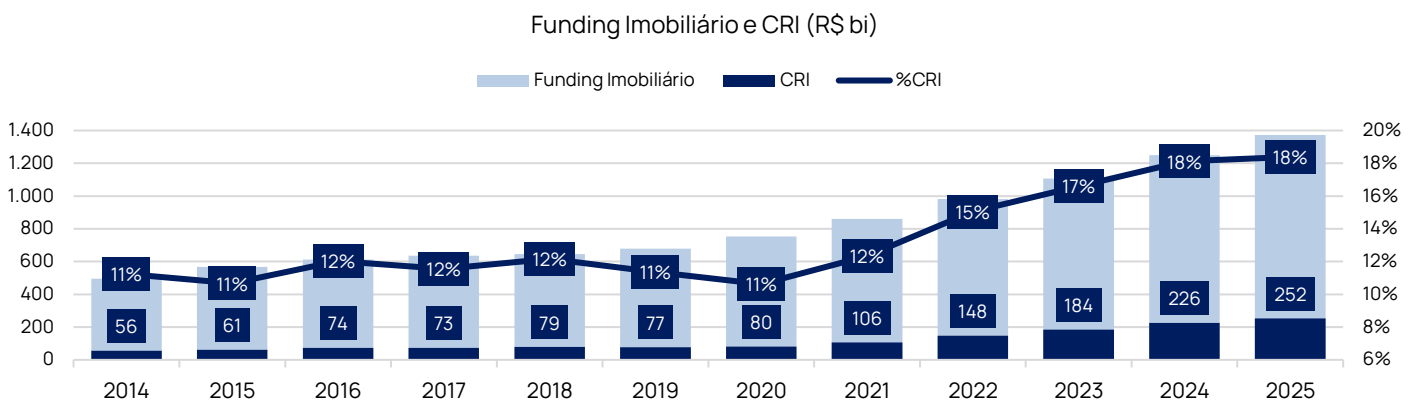
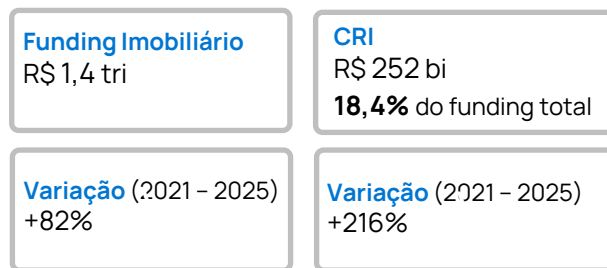
Por outro lado, o mercado imobiliário segue dinâmico e crescendo todo ano. O resultado é uma pressão na demanda por crédito, tanto para construção quanto para aquisição de imóveis. Diante desse cenário, outras fontes de funding imobiliário ganharam tração, como o Mercado de Capitais.



Mercado de Capitais: CRI

O funding imobiliário atingiu o valor de R\$ 1,4 trilhão ao final de 2025. Em 2021, o saldo total era de R\$ 752 bilhões e aumentou +82% em quatro anos. O estoque de CRI saltou de R\$ 80 bilhões (2021) para R\$ 252 bilhões (2025), um aumento de 216% nesse período. A participação dos CRIs no funding imobiliário chegou a marca de 18,4% do estoque total.

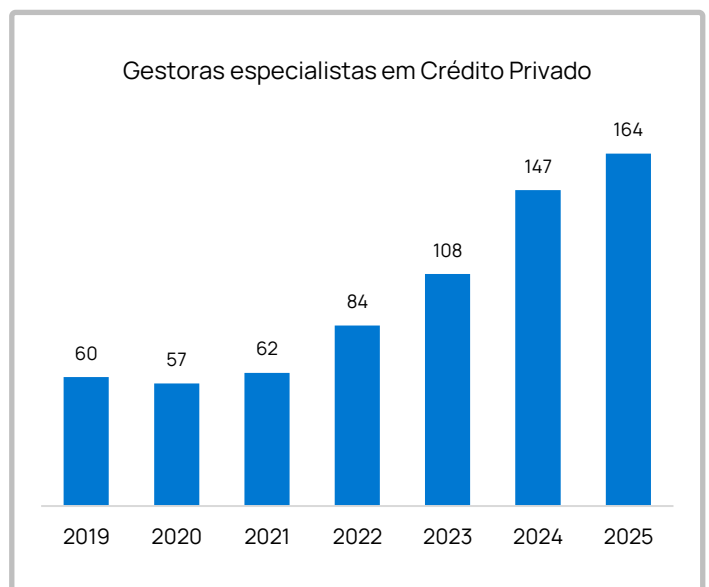
O forte aumento da relevância do Mercado de Capitais coincide o período em que a poupança registra sucessivas captações líquidas negativas.



Outro dado que reforça o protagonismo do Mercado de Capitais na concessão de crédito, é o número de gestoras especialistas em estruturar e gerir Crédito Privado.

Em 2021, haviam 62 gestoras em atuação no mercado. Segundo dados da ANBIMA, ao final de 2025, o número de gestoras especialistas subiu para 164.

Ainda nesse tema, a ANBIMA relata que dentro das classes de ativos do mercado financeiro, o Crédito Privado é o nicho que mais se desenvolveu proporcionalmente em termos de gestoras atuantes.

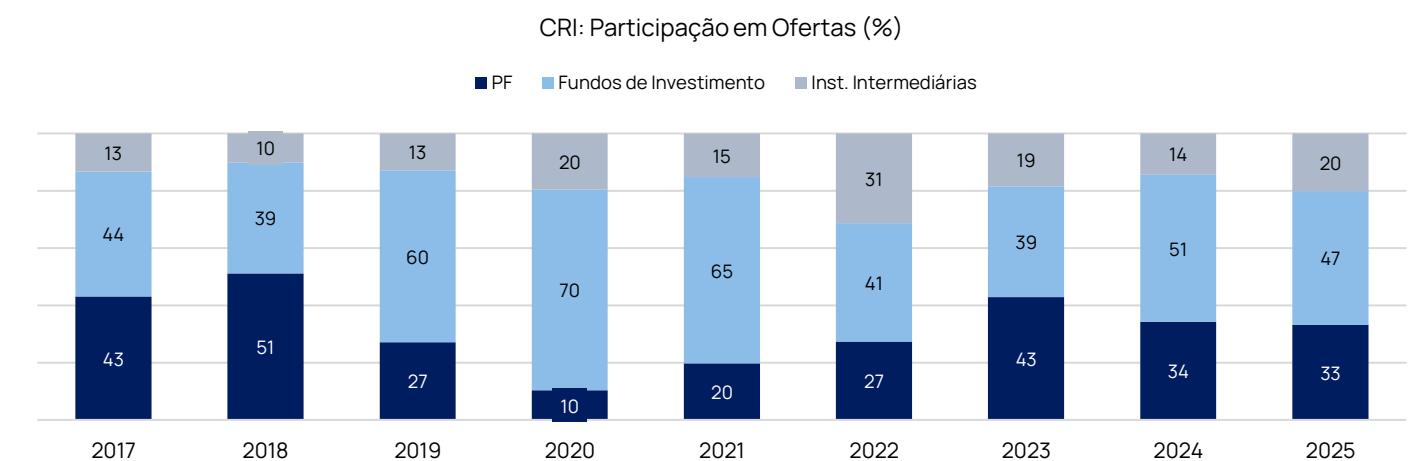
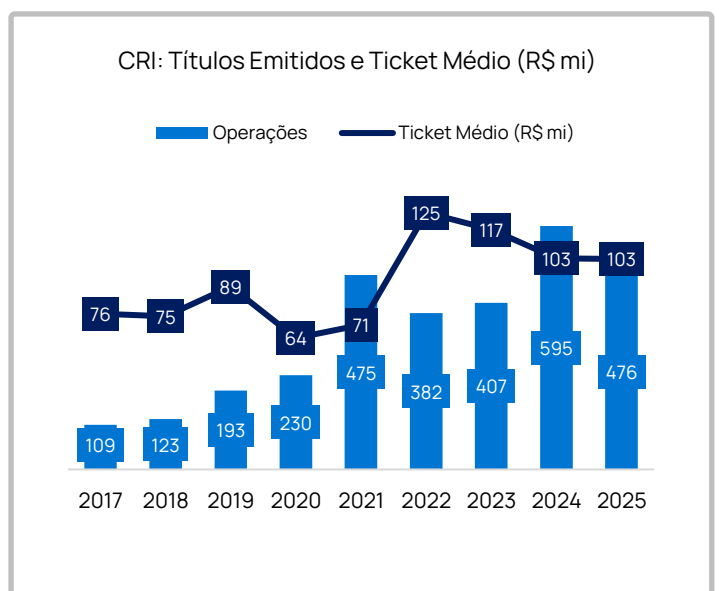
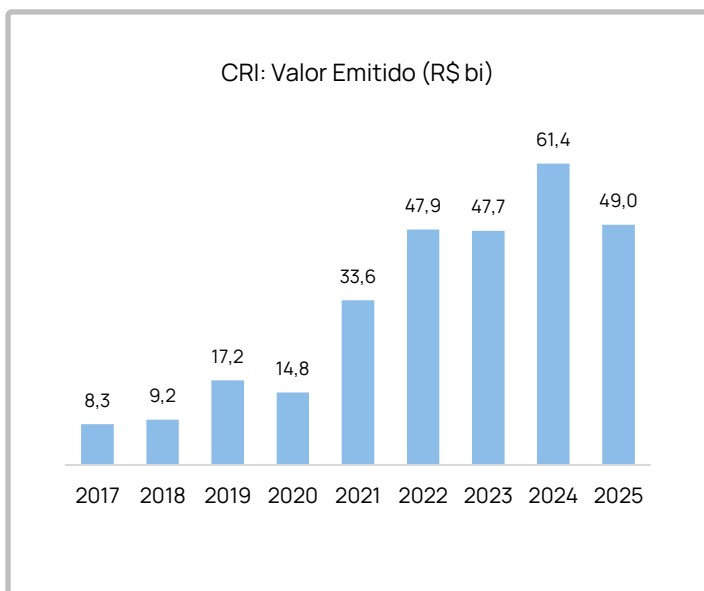


Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) são instrumentos do mercado de capitais criados para financiar o setor imobiliário no Brasil. Por meio deles, empresas do setor transformam créditos imobiliários futuros (como parcelas de financiamentos, aluguéis ou contratos de compra e venda) em títulos negociáveis, permitindo a antecipação de recursos para novos investimentos e projetos.

Dessa forma, os CRIs desempenham um papel relevante ao conectar o mercado financeiro ao mercado imobiliário, canalizando poupança privada para o financiamento de empreendimentos e, ao mesmo tempo, oferecendo aos investidores acesso a ativos estruturados com diferentes níveis de risco e retorno.

A emissão de CRI bateu recorde em 2024, somando R\$ 61,4 bilhões. O recorde de 2024 coincide com a forte expansão de crédito imobiliário registrada pelo Banco Central naquele ano. Já em 2025, o valor foi de R\$ 49 bilhões, em linha com a média dos últimos anos pós pandemia. Os números de 2025 mostram que foram estruturadas 476 operações com um ticket médio emitido R\$ 103 milhões.

A participação de Pessoas Físicas na captação de recursos em ofertas primárias de CRI foi na ordem de 33% em 2025. Os Fundos de Investimento, como os Fundos Imobiliários e Fundos de Renda Fixa, foram responsáveis por subscrever 47% do valor total no ano.

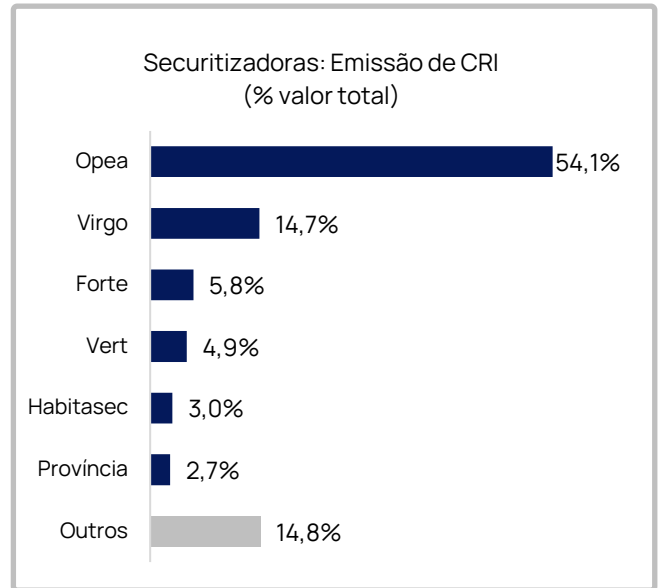


As securitizadoras exercem um papel central na emissão de títulos como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), atuando como o elo entre o mercado imobiliário e o mercado de capitais.

Essas empresas são responsáveis por estruturar, emitir e administrar os títulos que transformam créditos imobiliários futuros em instrumentos financeiros negociáveis.

Além disso, a securitizadora define aspectos como prazo, indexador, taxa de remuneração, garantias e mecanismos de mitigação de risco.

O mercado de CRI ainda é concentrado em poucas securitizadoras, mostrando uma oportunidade de atuação de novos entrantes.

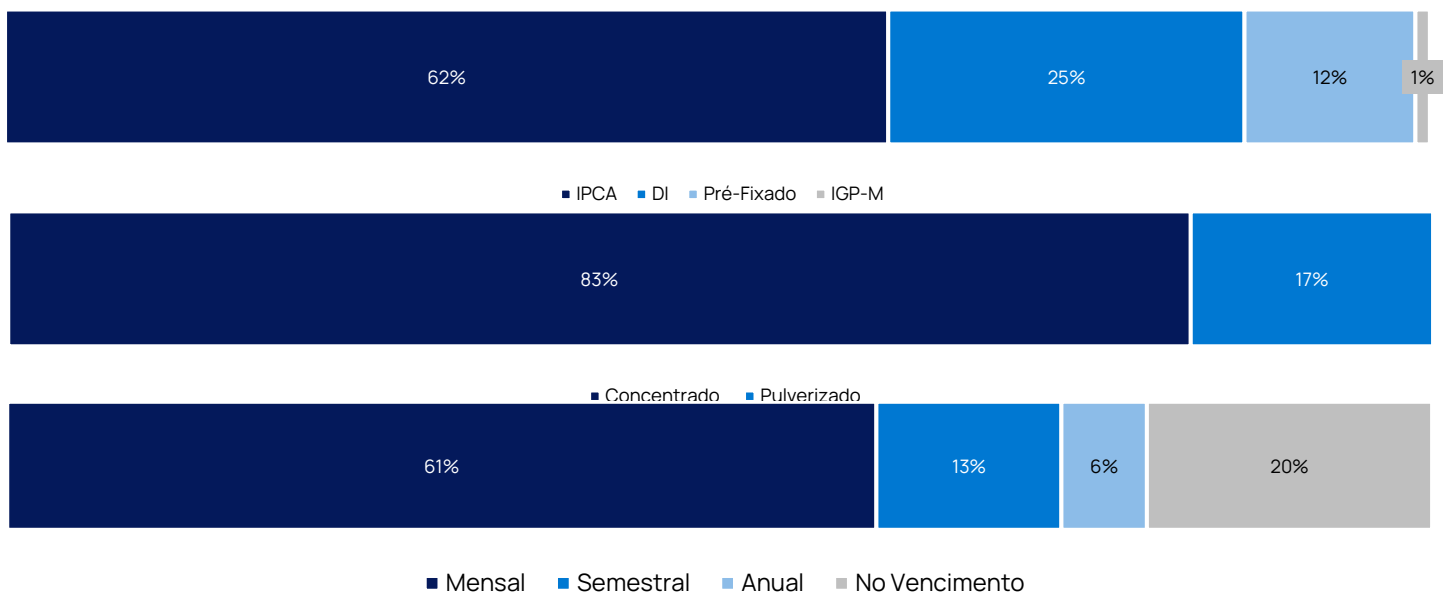


A maioria dos CRI emitidos foram estruturados usando o IPCA como indexador de juros (62% do total), seguido do DI (25%). Os títulos com remuneração pré fixada são 12% do estoque total.

Em termos de lastro do crédito, a grande maioria (83%) dos CRIs possui uma empresa ou grupo empresarial como tomador do crédito, chamado de risco concentrado. Já a carteira pulverizada (17% do total) tem o risco diluído entre diversos devedores, reduzindo a dependência de um único pagador.

Outra característica dos CRIs é a recorrência no recebimento dos juros. 61% dos títulos possuem fluxo financeiro mensal, o que é um fator atrativo para os investidores de forma em geral.

Emissão de CRI: Dados consolidados (% valor total)



Consórcio Imobiliário

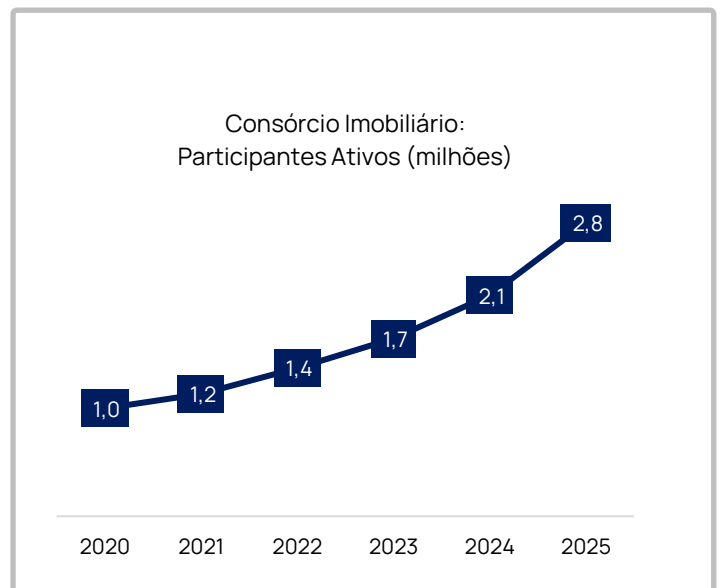
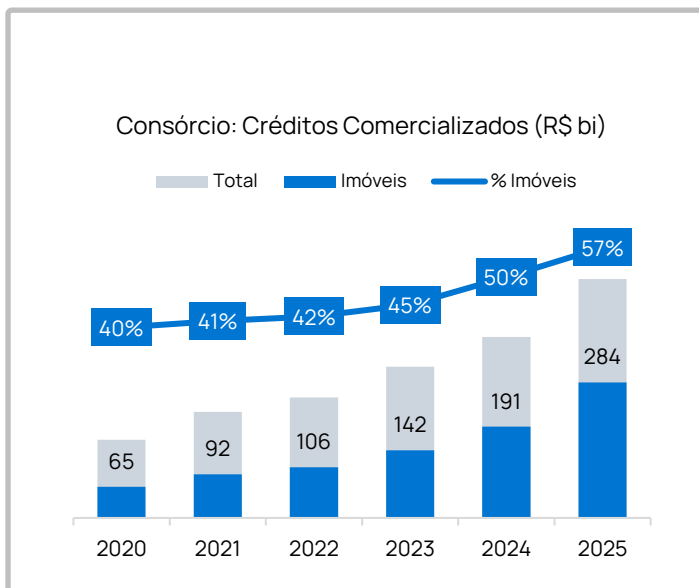
O Consórcio Imobiliário é uma ferramenta alternativa de planejamento financeiro para adquirir um imóvel sem recorrer ao financiamento tradicional. Quando bem estruturado, o consórcio pode ser usado como estratégia de alavancagem patrimonial com o uso de capital de terceiros com custos baixos.

De acordo com o levantamento da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (ABAC), há mais de 2,8 milhões de participantes com consórcio imobiliário ativo. Em 2020, este número era de 1,0 milhão de participantes.

Entre 2020 e 2025, a taxa de juros Selic subiu gradativamente de 2% para 15%. Esse movimento encareceu o custo de financiamento imobiliário, reduzindo a atratividade da concessão de crédito. Nesse sentido, em razão da alta demanda por imóveis nesse período, o consórcio imobiliário surgiu como alternativa viável.

O ecossistema de consórcios evoluiu em ritmo acelerado, dado que as taxas de financiamento mais elevadas não exercem impacto direto nos custos do consórcio. O volume de Créditos Comercializados para imóveis atingiu o valor de R\$ 284 bilhões em 2025 (alta de +49% frente ao volume de 2024).

Dentro do mercado de consórcios como um todo, a relevância do ramo imobiliário segue aumentando. O setor imobiliário já representa 57% do total de créditos em consórcio no Brasil.



Conclusão

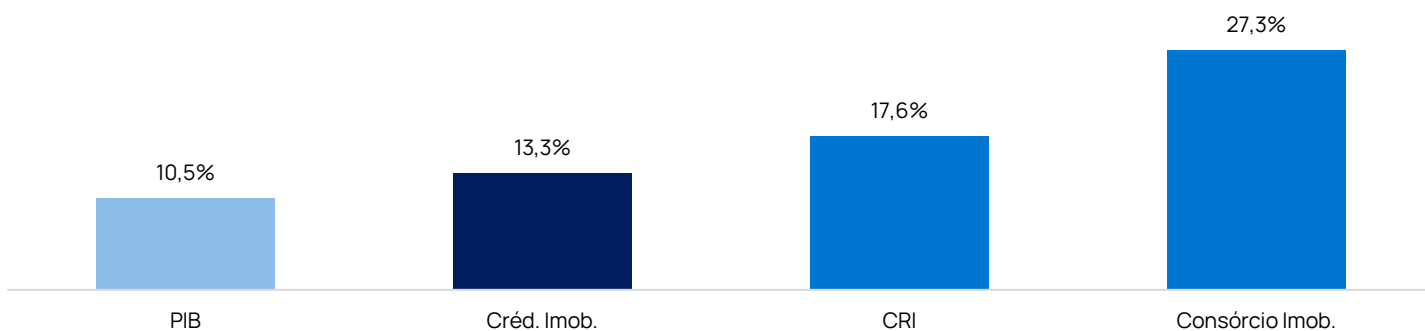
Nos últimos 5 anos, o PIB do Brasil apurou um crescimento médio nominal de 10,5% ao ano. No 3º trimestre de 2025, o PIB brasileiro acumula R\$ 12,5 trilhões.

O saldo total em carteira do Crédito Imobiliário aumentou num ritmo ainda mais forte do que a atividade econômica geral (13,3% ao ano nominalmente).

Já o volume de emissão de CRIs e o volume de comercialização de créditos para Consórcio Imobiliário expandiram 17,6% ao ano e 27,3% ao ano respectivamente.

Esses dados demonstram o cenário de forte demanda por crédito imobiliário e a atratividade das soluções alternativas às fontes tradicionais de funding do mercado imobiliário que o Mercado de Capitais pode oferecer.

PIB e Mercado Imobiliário:
Crescimento médio anual (2020 – 2025)



Disclaimer

O conteúdo dos relatórios não pode ser reproduzido, publicado, copiado, divulgado, distribuído, resumido, extraído ou de outra forma referenciado, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio e expresso da Apex Partners. Nossas análises são baseadas em informações obtidas junto a fontes públicas que consideramos confiáveis na data de publicação, dentre outras fontes. Na medida em que as opiniões nascem de julgamentos e estimativas, estão naturalmente sujeitas a mudanças.

O conteúdo dos relatórios é gerado consoante as condições econômicas, políticas, entre outras, disponíveis na data de sua publicação, de modo que as conclusões apresentadas estão sujeitas a variações em virtude de uma gama de fatores sobre os quais a Apex Partners não tem qualquer controle. Cada relatório somente é válido na sua respectiva data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. A Apex Partners não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular tais relatórios em virtude de qualquer acontecimento futuro. Nossos relatórios possuem caráter informativo e não representam oferta de negociação de valores mobiliários ou outros instrumentos financeiros em qualquer jurisdição. A Apex Partners ressalta que os relatórios não incluem aconselhamentos de qualquer natureza, como legal ou contábil.

O conteúdo dos relatórios não é e nem deve ser considerado como promessa ou garantia com relação ao passado ou ao futuro, nem como recomendação para qualquer fim. As informações disponibilizadas no conteúdo dos relatórios não possuem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco.

Portanto, nada nos relatórios constitui indicação de que a estratégia de investimento ou potenciais recomendações citadas são adequadas ao perfil do destinatário ou apropriadas às circunstâncias individuais do destinatário e tampouco constituem uma recomendação pessoal. O recebimento do conteúdo dos relatórios não faz com que você esteja automaticamente enquadrado em determinadas categorias de investimento necessárias para a aplicação em alguns produtos e serviços. A verificação do perfil de investimento de cada investidor deverá, portanto, sempre prevalecer na checagem dos produtos e serviços aptos a integrarem sua carteira de investimentos, sendo certo que nos reservamos ao direito de eventualmente recusarmos determinadas operações que não sejam compatíveis com o seu perfil de investimento.

A Apex Partners mantém, ou tem a intenção de manter, relações comerciais com determinadas companhias cobertas nos relatórios. Por esta razão, os leitores devem estar cientes de eventuais conflitos de interesses que potencialmente possam afetar os objetivos dos relatórios. Os leitores devem considerar os relatórios apenas como mais um fator no eventual processo de tomada de decisão de seus investimentos.

A Apex Partners, suas empresas afiliadas, subsidiárias, seus funcionários, diretores e agentes não se responsabilizam e não aceitam nenhum passivo oriundo de perda ou prejuízo eventualmente provocado pelo uso de parte ou da integralidade do conteúdo dos relatórios.



apexpartners.com.br

   @apex.partners