

## Indicadores do Mercado Imobiliário

Apesar de ser um setor complexo e influenciado por diversos fatores, é possível destacar quatro ambientes fundamentais que moldam o mercado imobiliário: o macroeconômico, o de demanda, o setorial e o de crédito. A análise de indicadores específicos desses ambientes torna a leitura da conjuntura do mercado mais transparente, permitindo projeções mais precisas e a tomada de decisões estratégicas.

## Ambiente Macroeconômico

O PIB da construção civil tende a acompanhar as variações do PIB nacional. Em 2025, projeta-se um crescimento de 3% para o setor, acima da estimativa de 2% para o PIB total. Ainda assim, em meio a desafios como juros elevados e pressão inflacionária, o ritmo de crescimento será menor do que em 2024, quando o setor avançou 4,3% em relação ao ano anterior.

A Taxa Selic, atualmente em 14,25%, pode atingir 15% até o final de 2025, segundo o relatório Focus do Banco Central. O cenário de juros altos tende a esfriar a atividade econômica, dificultando o acesso ao crédito e desestimulando investimentos. Ao mesmo tempo, a inflação elevada - com projeção de IPCA em 5,65% - reduz a demanda por imóveis e aumenta os custos de novos empreendimentos.

Mesmo diante desses desafios, o setor se mostra resiliente. As expectativas de crescimento permanecem, sustentadas pelo otimismo dos empresários da construção civil em relação ao desempenho de 2025.

**Abril, 2025**

**Paula Ribeiro Orrico**

Diretora Técnica  
paula@futurainteligencia.com.br

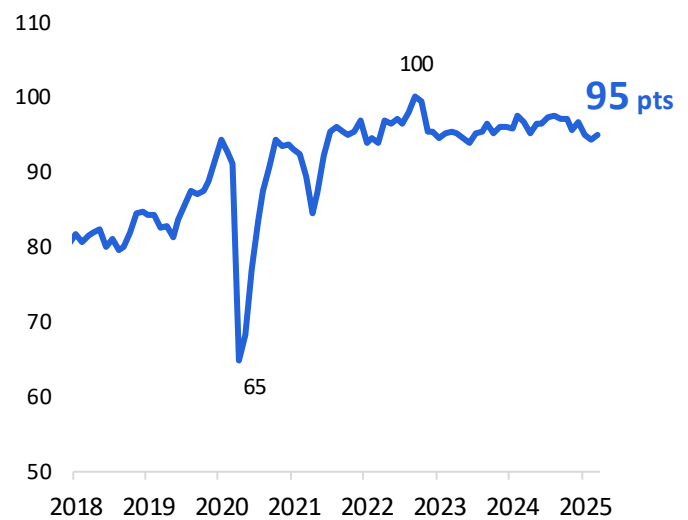
**Lucas Schuller**

Especialista Econômico  
schullerl@apexpartners.com.br

**André Bortolini**

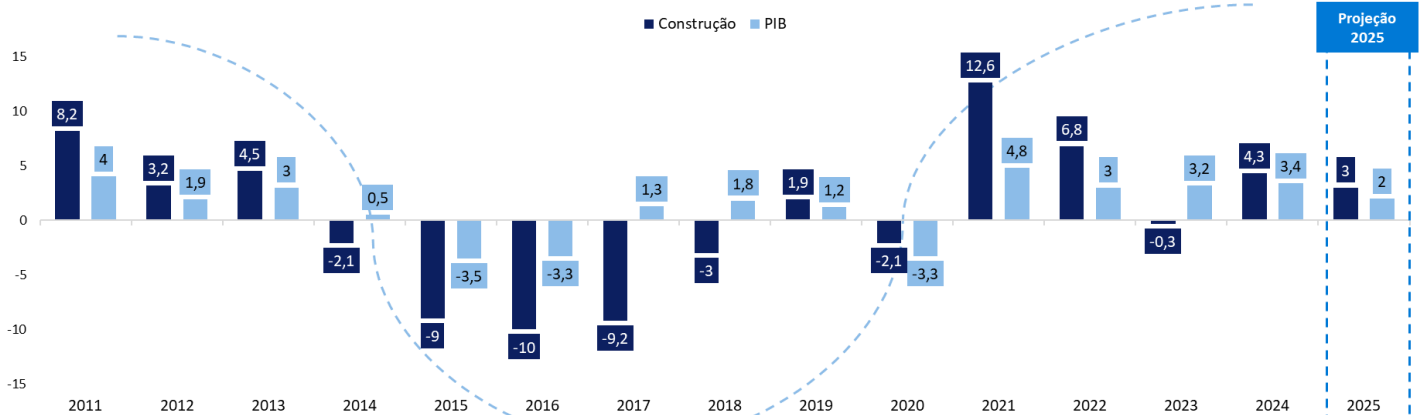
Analista Econômico  
bortolinia@apexpartners.com.br

**Índice de confiança da construção**  
(ICST – FGV)



Fonte: FGV Ibre, 2024.

**Crescimento real acumulado nos últ. 4 trimestres (%)**

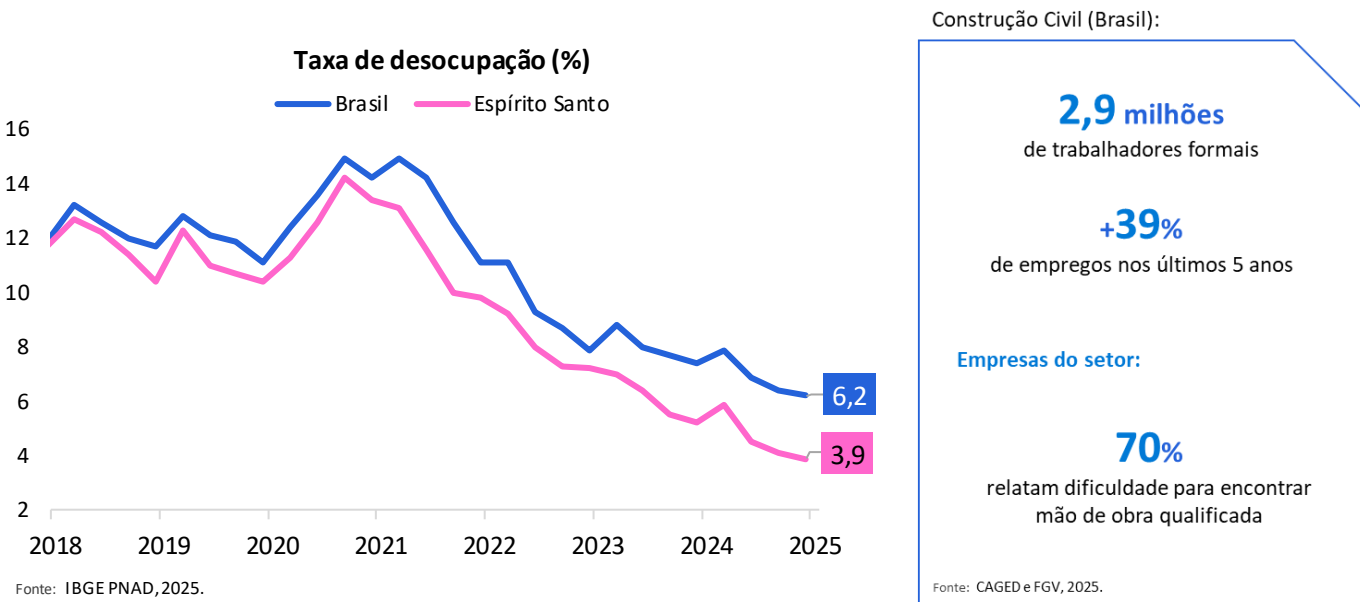


Fonte: IBGE, 2024.

## Ambiente de Demanda

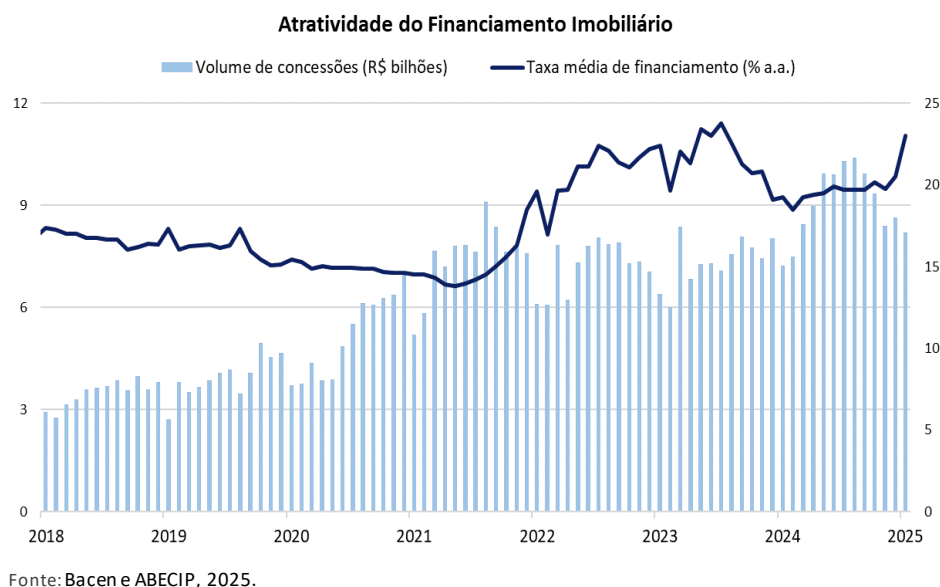
A análise da demanda no mercado imobiliário deve considerar tanto os consumidores finais quanto os empresários do setor, que necessitam de mão de obra qualificada. Nesse contexto, destaca-se a baixa taxa de desocupação no Brasil (6,2%) e, especialmente, no Espírito Santo (3,9%), ambas em seus menores níveis históricos e próximas ao que se considera um nível de pleno emprego.

Por um lado, a alta demanda por trabalho reduz a disponibilidade de mão de obra qualificada, pressionando os custos dos novos investimentos e gerando efeitos de pressão inflacionária sobre os salários. Por outro, o elevado nível de empregabilidade impulsiona a renda média mensal real, que alcançou em 2025 o seu maior nível histórico, ampliando o poder de compra e estimulando o consumo - o que contribui para o aquecimento do mercado imobiliário.

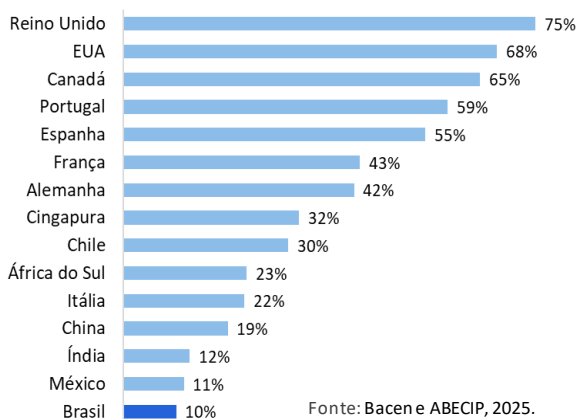


## Ambiente de crédito

O aumento contínuo da taxa Selic tem elevado os custos de financiamento imobiliário, que atingiram o segundo maior patamar dos últimos sete anos: 11,03% ao ano. Esse cenário, somado ao custo elevado da construção civil, reduz a atratividade do crédito habitacional e deve resultar em uma queda de 10% no volume de novas concessões em 2025, após dois anos consecutivos de crescimento, segundo estimativa da ABECIP. Além disso, o estoque de crédito imobiliário no Brasil permanece baixo em relação ao PIB. O país ocupa a 15ª posição global nesse indicador, ficando atrás de economias como México, Índia e África do Sul



**Estoque de Crédito Imobiliário**  
(em proporção ao PIB, %)

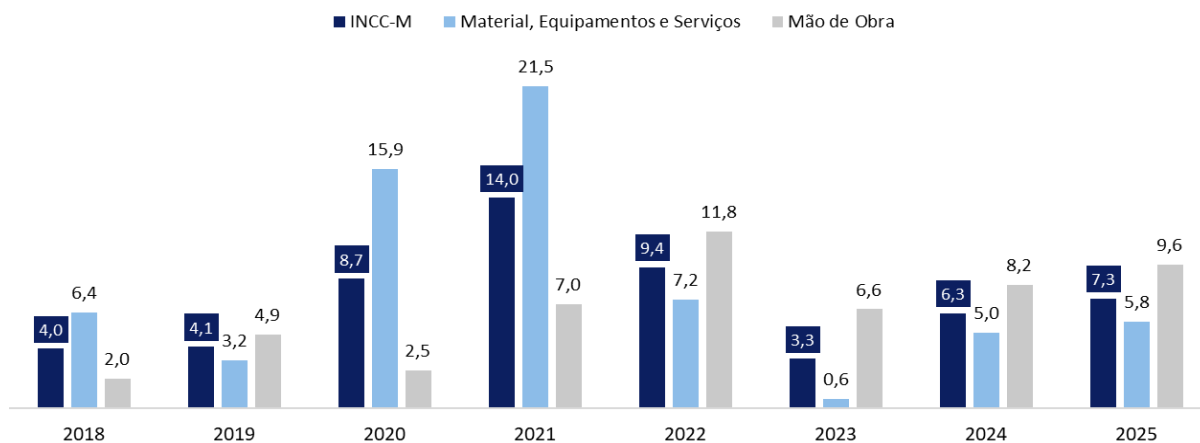


O otimismo em relação ao mercado de crédito imobiliário decorre do crescimento da participação do mercado de capitais no seu funding, que superou a poupança como principal fonte já em 2022. Instrumentos como LCIs, CRIs, e outras formas de securitização vêm mantendo o mercado aquecido. Atualmente, o mercado de capitais representa 41% do crédito imobiliário concedido no país, superando a participação da poupança (32%) e do FGTS (27%).

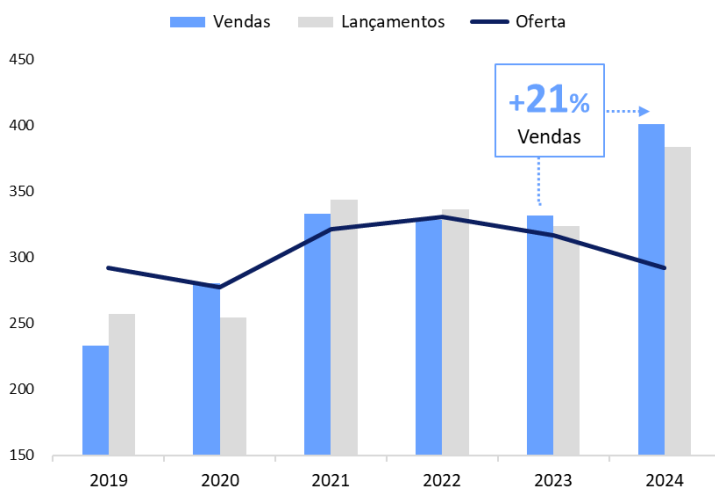
## Ambiente do Setor

A combinação de economia aquecida e escassez de mão de obra qualificada tem gerado pressão inflacionária, especialmente no setor da construção civil. Isso se reflete na variação acumulada de 7,32% do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) nos últimos 12 meses. Apesar da desaceleração nos preços de materiais, equipamentos e serviços nos anos mais recentes, os custos com mão de obra continuam elevados. Como resultado, o INCC-M apresenta um aumento acumulado de 73% desde 2018, significativamente acima do IPCA no mesmo período, que ficou em 52%.

**INCC - Índice Nacional de Construção Civil**  
(% acumulada nos últ. 12 meses)



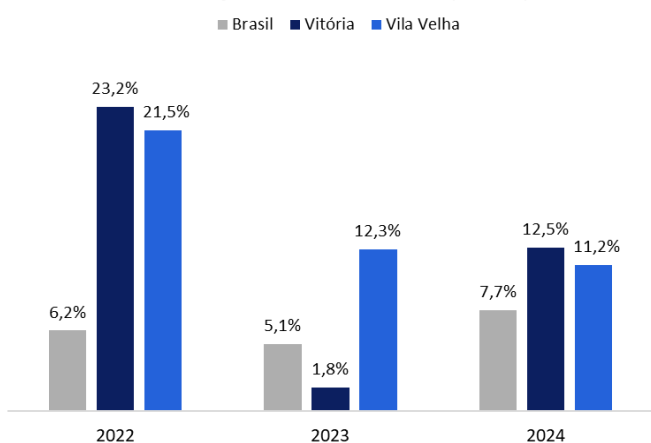
**Atividade Imobiliária Residencial**  
(em mil unidades)



Um indicador adicional relevante para o setor é o nível de estoque, que representa a quantidade de imóveis disponíveis atualmente para atender à demanda futura. O mercado considera que o indicador está em um patamar saudável quando o volume é suficiente para sustentar cerca de 15 meses de vendas, se não houvesse novos lançamentos. Atualmente, o estoque está em um nível reduzido. Considerando a média de vendas dos últimos 12 meses, a oferta disponível se esgotaria em menos de nove meses, caso nenhum novo empreendimento fosse lançado.

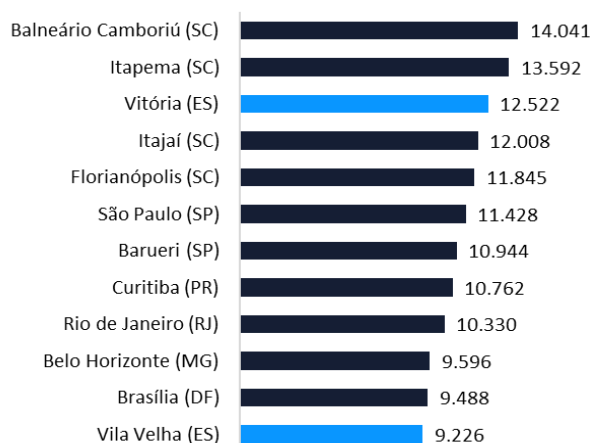
Com a demanda aquecida, os estoques em baixa e os custos de construção em alta, o valor do metro quadrado tem subido de forma consistente nos últimos anos no Brasil - especialmente em cidades como Vitória e Vila Velha. A alta qualidade de vida tem impulsionado a procura por imóveis na região. Como resultado, Vila Velha foi apontada como a segunda melhor cidade do País para investir em imóveis, além de registrar a maior valorização imobiliária dos últimos três anos. Já Vitória se destaca com um preço médio do metro quadrado 31% acima da média nacional.

Valorização do m² residencial (R\$/m²)



Fonte: CLP, IPS Brasil, Atlas Brasil, IBGE, FGV, Oxford 2024

Preço médio do m² residencial (R\$/m²)



## Empreendimentos Residenciais

### Vitória

<b>71</b> Empreendimentos
<b>4.277</b> Número de unidades
<b>910 (21%)</b> Unidades Disponíveis (em estoque) Estoque Primário
<b>R\$ 7,6 bilhões</b> VGV Total (Estimado)
<b>R\$ 1,5 bilhão</b> VGV Disponível (em estoque)
<b>Máximo: R\$ 31.089</b> <b>Média: R\$ 17.507</b> <b>Mínimo: R\$ 8.557</b> Preço por m² Disponível (R\$/m²)

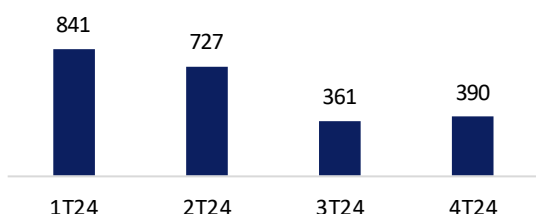
### Vila Velha

<b>74</b> Empreendimentos
<b>7.813</b> Número de unidades
<b>1.670 (21%)</b> Unidades Disponíveis (em estoque) Estoque Primário
<b>R\$ 8,2 bilhões</b> VGV Total (Estimado)
<b>R\$ 2,1 bilhão</b> VGV Disponível (em estoque)
<b>Máximo: R\$ 25.515</b> <b>Média: R\$ 14.717</b> <b>Mínimo: R\$ 4.935</b> Preço por m² Disponível (R\$/m²)

#### Acumulado dos últimos 12 meses:

VGV Vendas **R\$ 2,3 bi**  
 VGV Lançamentos **R\$ 2,5 bi**

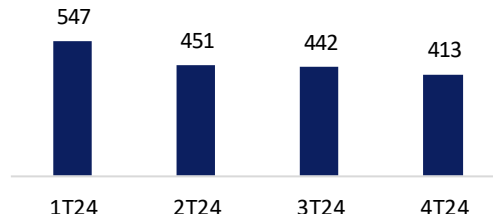
VGV de Vendas (R\$ milhões)



#### Acumulado dos últimos 12 meses:

VGV Vendas **R\$ 1,9 bi**  
 VGV Lançamentos **R\$ 2,0 bi**

VGV de Vendas (R\$ milhões)



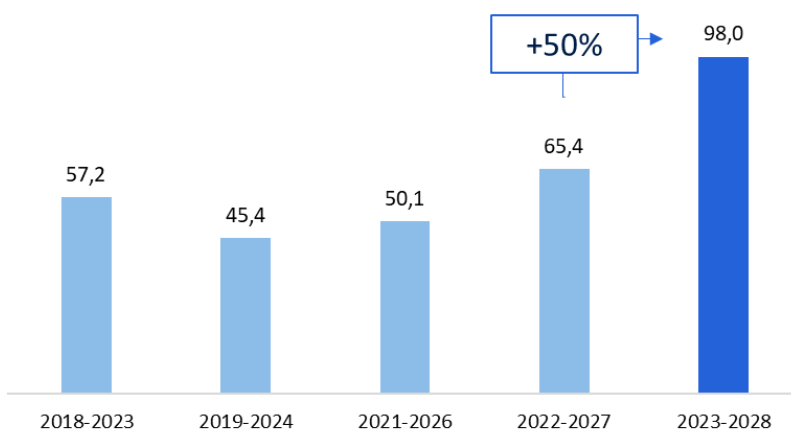
## Espírito Santo

### Investimentos

Ao analisar o ambiente macro do estado, é importante destacar estudos que resumam o impacto que investimentos geram na atividade econômica, nos empregos, na criação de renda e na melhora de qualidade de vida:

- A cada US\$ 1 milhão em investimento estruturais (estradas, energia, água, saneamento...), cria-se de 10 a 17 empregos em países nos emergentes, como o Brasil. (FMI, 2021)
- A cada R\$ 1 investido em infraestrutura, o impacto na economia é, em média, de 2,7 reais. (Value Partners, 2010)
- Um aumento de 10% na infraestrutura urbana tem potencial de valorização imobiliária de 0,61%. (Haughwout, 1997)

ES: Investimentos anunciados e concluídos  
(R\$ bi)



Ferrovias  
(EF 118; Anchieta – Pres. Kennedy)  
R\$ 6,0 bi

Rodovias  
(Duplicação BR101; 444 km)  
R\$ 3,2 bi

Indústria

Vale (Vitória)  
Projetos de redução de poluentes  
no ar

Arcelor Mittal (Serra)  
Nova linha de laminação e  
revestimento

Petrobras (Anchieta, Piúma, Pres. Kennedy)  
Início da operação  
FPSO Maria Quitéria

Samarco (Anchieta)  
Reativação de usinas de pelotização

Olam (Linhares)  
Maior fábrica de café  
solúvel do mundo

Portos

Porto de Vitória  
(Aumento de capacidade até 2029)  
R\$ 0,6 bi

Porto Central – Presidente Kennedy  
(Infraestrutura até 2040)  
US\$ 2,9 bi

Ferrovias

Rodovias

Portos

**Parklog**

ZPE Privada

Aeroportos

Incentivos Fiscais

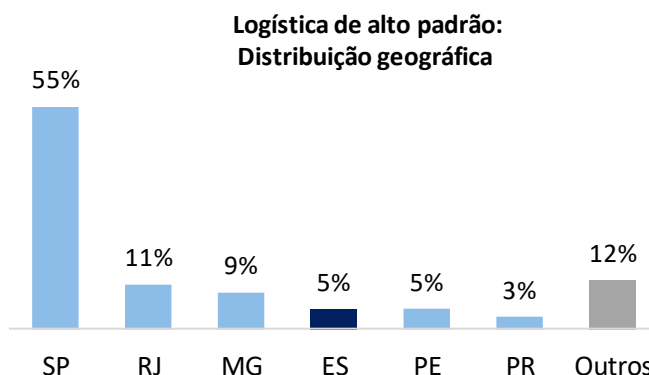
## Logística

A logística é apontada por diversos setores econômicos capixabas como um dos principais desafios ao desenvolvimento do Espírito Santo e do Brasil. Apesar dos gargalos estruturais existentes, o estado possui grande potencial logístico devido à sua localização estratégica: cerca de 60% do PIB nacional está concentrado em um raio de 1.000 km da capital, Vitória. Além disso, o Espírito Santo é destaque no comércio exterior, mesmo representando apenas 1,9% do PIB brasileiro, o estado responde por 4,1% de toda a produção nacional voltada ao mercado externo - o que reforça sua vocação logística e sua importância nas cadeias de exportação.

### Condomínios Logísticos Alto Padrão

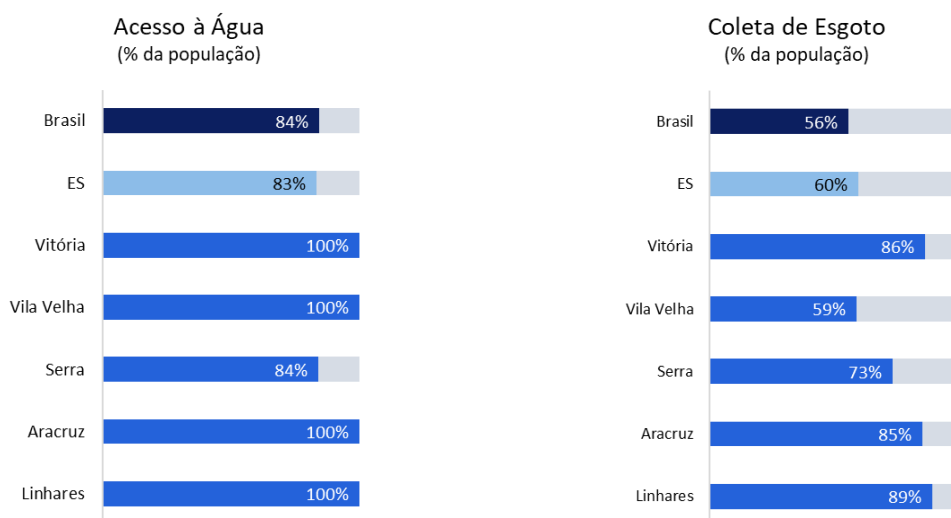
	Estoque (m <sup>2</sup> )
EUA	3.230
Alemanha	363
Reino Unido	132
México	94
Rússia	28
<b>Brasil</b>	<b>28</b>
Chile	11
Argentina	8

Fonte: Binswanger Brazil, 2025



## Saneamento básico

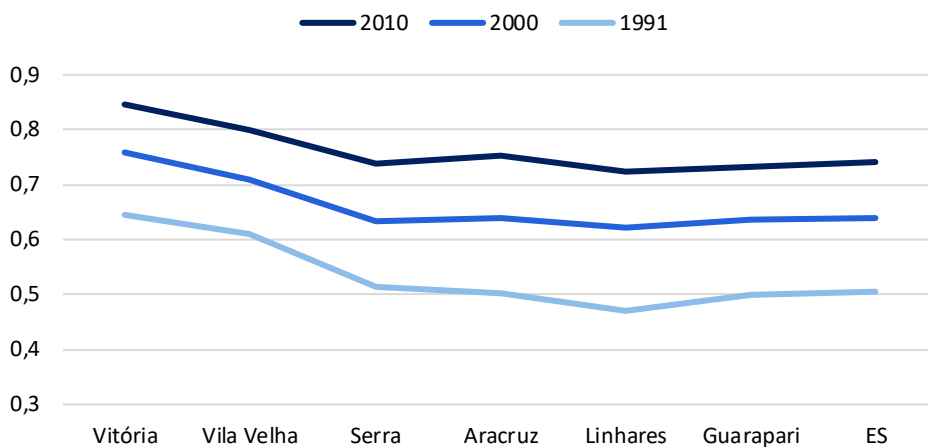
O saneamento básico é outro desafio histórico para o desenvolvimento do Brasil e do Espírito Santo, cuja agenda ainda avança de forma lenta no país. Apesar disso, já há investimentos em curso e avanços importantes com foco nas metas de universalização do acesso à água (99%) e à coleta de esgoto (90%) até 2033. No Espírito Santo, são previstos investimentos de até R\$ 7,1 bilhões por meio de parcerias público-privadas (PPPs), com o objetivo de universalizar o saneamento na região metropolitana até 2027 e nos demais municípios capixabas até 2031.



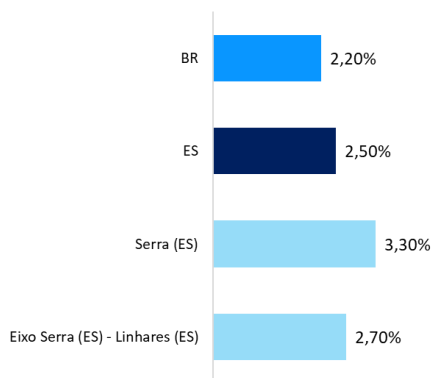
## IDH, PIB e crescimento populacional

Outros indicadores relevantes para a análise do mercado imobiliário capixaba incluem a produção econômica do estado, o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) e o crescimento populacional. Em relação ao IDH, vale destacar cidades como Vitória e Vila Velha, que figuram entre as 100 melhores do Brasil nesse indicador. Aracruz e Linhares também se destacam por terem registrado os maiores avanços no IDH entre 1991 e 2010. No que se refere ao PIB, é importante observar o surgimento de novos eixos de desenvolvimento regional, como o eixo Serra-Linhares, que concentra 28% da produção econômica estadual e abriga 23% da população total do Espírito Santo.

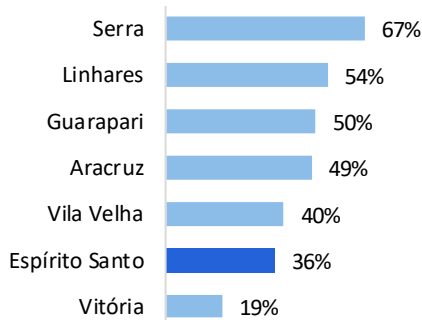
IDH: evolução



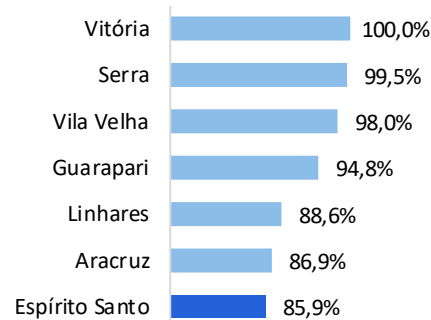
PIB: Crescimento anual composto nos últimos 20 anos (%)



2010 - 2022



População Urbana



## METODOLOGIA

A pesquisa foi realizada pela Futura Inteligência. A amostra foi do tipo não probabilística e contemplou 600 entrevistas no estado do Paraná, com margem de erro de 4,0 pontos percentuais para mais ou para menos e confiabilidade de 95%. As entrevistas foram realizadas entre os dias 20 a 26 de junho de 2023, por meio de técnica de abordagem CATI (entrevista telefônica assistida por computador), respeitando os critérios de aleatoriedade e das proporções populacionais, de sexo, idade e estado de moradia, tendo como unidade respondente a população do Brasil com idade superior a 16 anos.

## 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 Futura Inteligência. 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 Futura Inteligência não tem qualquer controle. Cada relatório somente é válido na sua respectiva data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. A Futura Inteligência 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 Futura Inteligência 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 Futura Inteligência 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 Futura Inteligência, 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 integridade do conteúdo dos relatórios.