

IDI Brasil

Índice de Demanda Imobiliária

Análise do Mercado Brasileiro e
recorte da cidade de São Paulo

1º trimestre de 2026

Realização



Parceria



Abril de 2026

Sumário

1	<u>Contexto & Propósito</u>
2	<u>Apresentação</u>
3	<u>Ficha Técnica</u>
4	<u>Metodologia</u>
5	<u>IDI Brasil</u>
6	<u>Ranking Padrão Econômico</u>
7	<u>Ranking Médio Padrão</u>
8	<u>Ranking Alto Padrão</u>
9	<u>IDI São Paulo</u>
10	<u>Ranking Padrão Econômico</u>
11	<u>Ranking Médio Padrão</u>
12	<u>Ranking Alto Padrão</u>

Contexto e propósito

O mercado imobiliário brasileiro vem crescendo em ritmo acelerado, porém avança em menor velocidade em relação à estruturação de dados que suportem sua expansão sustentável.

Indicadores robustos impactam na gestão de custos, prazos, riscos, recursos e produtividade, permitindo monitorar desempenhos, identificar gargalos e avaliar o impacto de novas tecnologias. Esse conjunto de ações promove mais previsibilidade, eficiência e segurança para o mercado imobiliário e pode gerar um impacto mais amplo, contribuindo com o setor de habitação como um todo e subsidiando melhores decisões também no setor público.

Enfrentar e equacionar o déficit habitacional brasileiro – uma demanda resiliente que supera 6,5 milhões de unidades – exige uma visão mais clara da expectativa do cidadão e um panorama sobre onde está o comprador de imóveis que ainda não foi atendido.

Os dados acompanhados atualmente se concentram na oferta de imóveis, com base nos lançamentos das empresas que atuam no mercado imobiliário. Com frequência, novos empreendimentos se tornam estoque, mesmo em regiões com grande população. Isso é consequência da falta de conhecimento do perfil do mercado e da real demanda por diferentes padrões de imóveis.

O Índice de Demanda Imobiliária (IDI Brasil) oferece dados seguros e atualizados sobre a real demanda por imóveis em 81 cidades brasileiras.

É um indicador que aponta os perfis de empreendimentos procurados pelas populações locais, permitindo uma análise precisa sobre o mercado imobiliário e uma tomada de decisão estratégica na gestão de imóveis e no lançamento de novos projetos.

O IDI Brasil inclui também um recorte da cidade de São Paulo, o maior mercado imobiliário da América Latina e um dos mais dinâmicos do mundo. Com a segmentação da demanda pelas cinco grandes regiões da capital – Norte, Sul, Leste, Oeste e Centro –, o índice proporciona uma análise detalhada do comportamento do mercado, permitindo identificar tendências e oportunidades específicas em cada zona.

O objetivo dos indicadores do IDI Brasil e do IDI São Paulo é contribuir para o impulsionamento do mercado imobiliário através de dados atuais e seguros, fomentando a cultura *data driven* em um segmento considerado pilar de desenvolvimento do Brasil.

Apresentação

O IDI Brasil - Índice de Demanda Imobiliária - foi desenvolvido para medir a atratividade das cidades e regiões em relação a projetos imobiliários, criando um ranking que auxilia na tomada de decisões estratégicas sobre onde lançar empreendimentos e avaliar quais perfis são procurados.

É realizado pelo Ecosistema Sienge, através da operação do CV CRM, sua solução especialista em marketing e vendas no mercado imobiliário, com metodologia autoral do Grupo Prospecta. Tem parceria institucional da CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção.

A partir de um modelo matemático que abrange diversas variáveis, analisa diferentes pilares como a demanda, a dinâmica econômica e as ofertas de terceiros. Além disso, incorpora informações de compra utilizando dados de transação reais, não autodeclarados, anonimizados fornecidos pelo CV CRM, responsável por movimentar R\$ 33 bilhões em vendas no primeiro semestre de 2024, entre mais de mil clientes ativos em todas as regiões do Brasil.



A cada trimestre, o IDI Brasil apresenta um ranking de 81 cidades brasileiras – entre elas, representantes de todas as regiões do país e o Distrito Federal – e oferece insights sobre o comportamento do mercado.

Os indicadores são flexíveis e podem ser aplicados a diferentes padrões de imóveis verticais, incluindo negócios de padrão econômico, médio padrão e alto padrão, o que permite uma análise abrangente para todos os perfis de investimento.

Ficha Técnica



Realização e coordenação

Ecosistema Sienge | CV CRM | Grupo Prospecta

Fábio Garcez, Diretor Executivo e fundador do CV CRM

Gabriela Torres, Gerente de Inteligência Estratégica no Ecosistema Sienge

Cristiano Rabelo, CEO do Grupo Prospecta

Bruno Silva Lira, Diretor de Pesquisa e Desenvolvimento no Grupo Prospecta

Maellen Muniz, Coordenadora de Comunicação Estratégica do Ecosistema Sienge

Ana Luiza Pedroso, Analista de Comunicação do Ecosistema Sienge

Camila Cassins Jordão, Analista de Comunicação do Ecosistema Sienge

Parceria

Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC

Renato Correia, Presidente da CBIC

José Carlos Martins, Presidente do Conselho Consultivo da CBIC



Metodologia

O modelo matemático foi desenvolvido para medir a atratividade de diversas cidades do Brasil em relação a novos projetos imobiliários. É composto por submodelos que abordam diferentes aspectos.

Indicador de **Demanda**

Mede a quantidade de potenciais compradores de imóveis em uma cidade, refletindo a demanda atual por novas aquisições no mercado imobiliário.



Indicador de **Dinâmica Econômica**

Avalia a capacidade do município de gerar ciclos de demanda e fortalecer a economia local por meio de fatores como emprego e renda, que influenciam a capacidade de compra e a sustentabilidade do mercado.



Indicador de **Ofertas de Terceiros**

Considera a oferta de imóveis por outros agentes do mercado, avaliando a concorrência e a disponibilidade de imóveis.



Indicador de **Demanda Direta CV CRM**

Mede a procura direta por determinados tipos de imóveis, utilizando dados de leads gerados pelo CV CRM.



Indicador de **Atratividade para Antigos Lançamentos CV CRM**

Avalia o sucesso de lançamentos realizados há mais de 12 meses na cidade, medindo sua performance de venda e aceitação no mercado imobiliário.



Indicador de **Atratividade para Novos Lançamentos CV CRM**

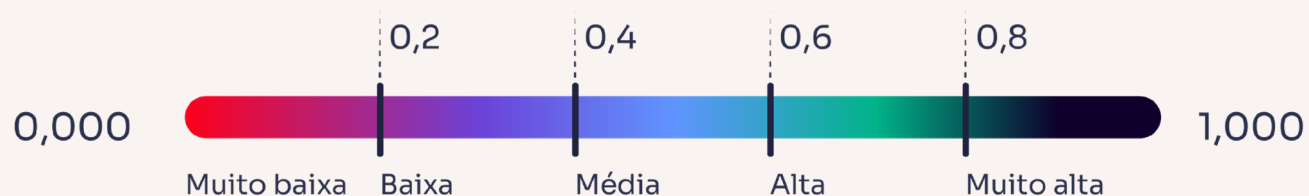
Avalia o potencial de novos empreendimentos vendidos na cidade nos últimos 12 meses, identificando tendências e oportunidades.



Cada submodelo é composto por variáveis específicas que representam seu respectivo tema. Essas variáveis e os temas foram cuidadosamente ponderados por especialistas do mercado imobiliário, garantindo que os dados mais relevantes recebam maior ênfase na análise.

O resultado do modelo é uma lista de cidades com maior atratividade, apresentadas em forma de ranking com base no cálculo do IDI. A escala de atratividade vai de 0,000 a 1,000, onde as cidades que obtiverem um score próximo de 1,000 são consideradas altamente atrativas.

As cidades são classificadas em cinco categorias de atratividade: Muito Alta, Alta, Média, Baixa e Muito Baixa, de acordo com seu score no IDI.



Períodos da análise

A coleta e a análise de dados são feitas após o fechamento de cada trimestre. **Cada relatório traz o recorte histórico dos últimos 3 trimestres, sendo: T1 – janeiro, fevereiro e março; T2 – abril, maio e junho; T3 – julho, agosto e setembro; T4 – outubro, novembro e dezembro.**



IDI Brasil

Ranking Padrão Econômico

Renda familiar de R\$ 2 mil a R\$ 12 mil
e imóveis entre R\$ 115 mil e R\$ 575 mil

POSIÇÃO ATUAL	CIDADE	REGIÃO	3º TRIMESTRE 2025	4º TRIMESTRE 2025	1º TRIMESTRE 2026	NOTA ATUAL
1	Fortaleza - CE	Nordeste	1	1	1	0,884
2	São Paulo - SP	Sudeste	2	2	2	0,875
3	Curitiba - PR	Sul	3	3	3	0,859
4	Goiânia - GO	Centro-Oeste	4	4	4	0,808
5	Brasília - DF	Centro-Oeste	9	7	5	0,787
6	Salvador - BA	Nordeste	6	8	6	0,706
7	Aracaju - SE	Nordeste	7	11	7	0,705
8	Belo Horizonte - MG	Sudeste	13	12	8	0,698
9	Recife - PE	Nordeste	5	5	9	0,677
10	Rio de Janeiro - RJ	Sudeste	11	10	10	0,630
11	Maceió - AL	Nordeste	8	6	11	0,610
12	Florianópolis - SC	Sul	19	13	12	0,607
13	Uberlândia - MG	Sudeste	26	14	13	0,589
14	Jundiaí - SP	Sudeste	24	19	14	0,586
15	Belém - PA	Norte	34	37	15	0,584
16	São José dos Campos - SP	Sudeste	21	25	16	0,554
17	João Pessoa - PB	Nordeste	17	17	17	0,553
18	Osasco - SP	Sudeste	22	40	18	0,547
19	Sorocaba - SP	Sudeste	10	9	19	0,545
20	São Luís - MA	Nordeste	14	20	20	0,542
21	Vila Velha - ES	Sudeste	28	22	21	0,536
22	Maringá - PR	Sul	20	23	22	0,522
23	Campinas - SP	Sudeste	35	27	23	0,511
24	Itajaí - SC	Sul	32	38	24	0,505
25	Tamandaré - PE	Nordeste	50	42	25	0,504
26	Petrolina - PE	Nordeste	25	35	26	0,496
27	Diadema - SP	Sudeste	43	33	27	0,493
28	Chapecó - SC	Sul	40	49	28	0,488
29	Joinville - SC	Sul	38	36	29	0,482
30	Camboriú - SC	Sul	72	69	30	0,479
31	Campo Grande - MS	Centro-Oeste	15	15	31	0,476
32	Balneário Piçarras - SC	Sul	58	67	32	0,474
33	São José - SC	Sul	30	34	33	0,469
34	São José do Rio Preto - SP	Sudeste	23	29	34	0,465
35	Canoas - RS	Sul	31	24	35	0,458
36	Ribeirão Preto - SP	Sudeste	16	28	36	0,458
37	Londrina - PR	Sul	12	18	37	0,457
38	Porto Belo - SC	Sul	42	46	38	0,453

**Cidades sem histórico não atingiram amostra mínima para análise no período.

POSIÇÃO ATUAL	CIDADE	REGIÃO	3º TRIMESTRE 2025	4º TRIMESTRE 2025	1º TRIMESTRE 2026	NOTA ATUAL
39	Passo Fundo - RS	Sul	49	54	39	0,449
40	Cuiabá - MT	Centro-Oeste	39	16	40	0,449
41	Penha - SC	Sul	68	55	41	0,445
42	Blumenau - SC	Sul	*	*	42	0,441
43	Barra Velha - SC	Sul	73	68	43	0,441
44	Vitória - ES	Sudeste	36	31	44	0,439
45	Itapema - SC	Sul	57	64	45	0,438
46	Ilhéus - BA	Nordeste	47	39	46	0,435
47	Anápolis - GO	Centro-Oeste	61	59	47	0,430
48	Ipojuca - PE	Nordeste	53	48	48	0,430
49	Indaiatuba - SP	Sudeste	29	26	49	0,429
50	Niterói - RJ	Sudeste	41	53	50	0,424
51	Nova Lima - MG	Sudeste	64	77	51	0,423
52	Piracicaba - SP	Sudeste	27	45	52	0,410
53	Natal - RN	Nordeste	18	21	53	0,408
54	Santo André - SP	Sudeste	48	47	54	0,406
55	Presidente Prudente - SP	Sudeste	63	43	55	0,402
56	Vitória da Conquista - BA	Nordeste	33	70	56	0,398
57	Sinop - MT	Centro-Oeste	66	60	57	0,398
58	Barueri - SP	Sudeste	44	30	58	0,389
59	Navegantes - SC	Sul	60	61	59	0,384
60	Marília - SP	Sudeste	59	56	60	0,383
61	Dourados - MS	Centro-Oeste	69	66	61	0,365
62	Biguaçu - SC	Sul	75	44	62	0,364
63	Guarujá - SP	Sudeste	71	79	63	0,355
64	Sorriso - MT	Centro-Oeste	70	63	64	0,350
65	Jaraguá do Sul - SC	Sul	54	41	65	0,346
66	Santa Bárbara d'Oeste - SP	Sudeste	62	58	66	0,345
67	Rio Verde - GO	Centro-Oeste	*	32	67	0,345
68	Balneário Camboriú - SC	Sul	52	51	68	0,344
69	Ubatuba - SP	Sudeste	65	76	69	0,330
70	Caraguatatuba - SP	Sudeste	51	62	70	0,323
71	Bombinhas - SC	Sul	67	65	71	0,319
72	Rio Grande - RS	Sul	56	52	72	0,313
73	Santos - SP	Sudeste	46	71	73	0,256
74	Lucas do Rio Verde - MT	Centro-Oeste	45	50	74	0,247
75	Bragança Paulista - SP	Sudeste	77	72	75	0,245
76	Pouso Alegre - MG	Sudeste	74	75	76	0,244
77	Bertioga - SP	Sudeste	76	80	77	0,241
78	Taubaté - SP	Sudeste	37	57	78	0,233
79	Cajueiro da Praia - PI	Nordeste	79	73	79	0,233
80	Alto Alegre - SP	Sudeste	78	78	80	0,232
81	Laguna - SC	Sul	55	74	81	0,229

**Cidades sem histórico não atingiram amostra mínima para análise no período.

Insights do Mercado de Empreendimentos de Padrão Econômico

1. Topo do ranking segue estável pelo quinto trimestre consecutivo. **Fortaleza (CE), São Paulo (SP) e Curitiba (PR) mantêm as três primeiras posições sem alterações.** Fortaleza sustenta a liderança com o indicador de Demanda Direta da região no máximo da escala e alta velocidade de venda tanto nos imóveis já disponíveis no mercado quanto dos lançamentos com menos de 12 meses. **Goiânia (GO)** permanece em 4º, **ancorada no maior crescimento do indicador de Dinâmica Econômica do trimestre.**
1. Avanços expressivos no Top 10, puxados pelo **crescimento na busca ativa por imóveis. Brasília (DF)** sobe do 7º para o 5º lugar, com o maior crescimento no indicador de Demanda Direta entre todas as cidades do ranking neste trimestre. **Aracaju (SE) acompanha o movimento, saindo do 11º para o 7º lugar** com o indicador de Demanda Direta entre os mais altos de todo o padrão médio analisado.
1. Renovação no Top 10 do baixo padrão com duas entradas e duas saídas. **Aracaju (SE) e Belo Horizonte (MG) entram no grupo das dez cidades mais atrativas**, saindo do 11º e 12º lugares para o 7º e 8º respectivamente. Aracaju foi impulsionada pelo indicador de Demanda Direta atingindo o topo da escala; Belo Horizonte, pela aceleração no ritmo de venda dos lançamentos com menos de 12 meses. **Maceió (AL) e Sorocaba (SP)**, que ocupavam o 6º e 9º lugares, **cedem espaço mas seguem bem posicionadas no ranking geral.**

Ranking Médio Padrão

Renda familiar de R\$ 12 mil a R\$ 24 mil
e imóveis entre R\$ 575 mil e R\$ 811 mil

POSIÇÃO ATUAL	CIDADE	REGIÃO	3º TRIMESTRE 2025	4º TRIMESTRE 2025	1º TRIMESTRE 2026	NOTA ATUAL
1	São Paulo - SP	Sudeste	1	1	1	0,836
2	Curitiba - PR	Sul	5	2	2	0,785
3	Goiânia - GO	Centro-Oeste	2	3	3	0,773
4	Brasília - DF	Centro-Oeste	3	4	4	0,711
5	Maringá - PR	Sul	42	15	5	0,677
6	Itajaí - SC	Sul	30	13	6	0,658
7	Belo Horizonte - MG	Sudeste	8	11	7	0,658
8	Rio de Janeiro - RJ	Sudeste	15	7	8	0,648
9	Fortaleza - CE	Nordeste	7	5	9	0,639
10	Porto Belo - SC	Sul	10	12	10	0,581
11	Ribeirão Preto - SP	Sudeste	16	14	11	0,575
12	Sorocaba - SP	Sudeste	9	6	12	0,563
13	Aracaju - SE	Nordeste	25	18	13	0,557
14	Florianópolis - SC	Sul	6	9	14	0,556
15	Recife - PE	Nordeste	14	10	15	0,551
16	Salvador - BA	Nordeste	4	8	16	0,531
17	Campo Grande - MS	Centro-Oeste	11	16	17	0,523
18	Vila Velha - ES	Sudeste	37	32	18	0,518
19	Jundiaí - SP	Sudeste	52	20	19	0,512
20	Barueri - SP	Sudeste	55	22	20	0,512
21	Campinas - SP	Sudeste	43	26	21	0,503
22	São José - SC	Sul	32	43	22	0,493
23	Itapema - SC	Sul	34	37	23	0,485
24	Natal - RN	Nordeste	24	50	24	0,476
25	Piracicaba - SP	Sudeste	36	35	25	0,467
26	Vitória - ES	Sudeste	18	40	26	0,467
27	João Pessoa - PB	Nordeste	27	42	27	0,467
28	Balneário Piçarras - SC	Sul	19	25	28	0,461
29	Rio Verde - GO	Centro-Oeste	*	23	29	0,458
30	Uberlândia - MG	Sudeste	21	21	30	0,455
31	Osasco - SP	Sudeste	31	27	31	0,452
32	Belém - PA	Norte	12	17	32	0,449
33	São José do Rio Preto - SP	Sudeste	68	64	33	0,446
34	Bombinhas - SC	Sul	54	41	34	0,441
35	Anápolis - GO	Centro-Oeste	39	28	35	0,435
36	Passo Fundo - RS	Sul	57	29	36	0,434
37	Joinville - SC	Sul	51	33	37	0,434
38	São Luís - MA	Nordeste	67	24	38	0,432

**Cidades sem histórico não atingiram amostra mínima para análise no período.

POSIÇÃO ATUAL	CIDADE	REGIÃO	3º TRIMESTRE 2025	4º TRIMESTRE 2025	1º TRIMESTRE 2026	NOTA ATUAL
39	Penha - SC	Sul	38	30	39 ↓	0,430
40	São José dos Campos - SP	Sudeste	26	57	40 ↑	0,428
41	Chapecó - SC	Sul	28	45	41 ↑	0,422
42	Caraguatatuba - SP	Sudeste	71	53	42 ↑	0,419
43	Sinop - MT	Centro-Oeste	23	63	43 ↑	0,410
44	Nova Lima - MG	Sudeste	50	69	44 ↑	0,402
45	Barra Velha - SC	Sul	53	31	45 ↓	0,395
46	Ilhéus - BA	Nordeste	44	39	46 ↓	0,390
47	Cuiabá - MT	Centro-Oeste	49	60	47 ↑	0,385
48	Blumenau - SC	Sul	*	*	48	0,378
49	Presidente Prudente - SP	Sudeste	35	48	49 ↓	0,376
50	Camboriú - SC	Sul	46	36	50 ↓	0,376
51	Maceió - AL	Nordeste	13	19	51 ↓	0,372
52	Petrolina - PE	Nordeste	20	62	52 ↑	0,364
53	Santo André - SP	Sudeste	22	38	53 ↓	0,363
54	Niterói - RJ	Sudeste	48	55	54 ↑	0,362
55	Canoas - RS	Sul	60	52	55 ↓	0,359
56	Ipojuca - PE	Nordeste	47	34	56 ↓	0,352
57	Sorriso - MT	Centro-Oeste	29	46	57 ↓	0,350
58	Balneário Camboriú - SC	Sul	41	51	58 ↓	0,343
59	Santa Bárbara d'Oeste - SP	Sudeste	61	71	59 ↑	0,334
60	Indaiatuba - SP	Sudeste	17	44	60 ↓	0,329
61	Diadema - SP	Sudeste	59	77	61 ↑	0,327
62	Tamandaré - PE	Nordeste	45	58	62 ↓	0,324
63	Navegantes - SC	Sul	63	47	63 ↓	0,315
64	Guarujá - SP	Sudeste	75	80	64 ↑	0,306
65	Ubatuba - SP	Sudeste	56	76	65 ↑	0,300
66	Londrina - PR	Sul	69	72	66 ↑	0,297
67	Dourados - MS	Centro-Oeste	76	56	67 ↓	0,290
68	Jaraguá do Sul - SC	Sul	74	65	68 ↓	0,276
69	Vitória da Conquista - BA	Nordeste	40	61	69 ↓	0,246
70	Lucas do Rio Verde - MT	Centro-Oeste	33	49	70 ↓	0,241
71	Taubaté - SP	Sudeste	62	70	71 ↓	0,241
72	Bragança Paulista - SP	Sudeste	77	54	72 ↓	0,238
73	Pouso Alegre - MG	Sudeste	64	66	73 ↓	0,237
74	Rio Grande - RS	Sul	65	73	74 ↓	0,236
75	Marília - SP	Sudeste	58	68	75 ↓	0,232
76	Cajueiro da Praia - PI	Nordeste	79	59	76 ↓	0,226
77	Alto Alegre - SP	Sudeste	78	79	77 ↑	0,226
78	Biguaçu - SC	Sul	72	74	78 ↓	0,225
79	Laguna - SC	Sul	66	67	79 ↓	0,222
80	Bertioga - SP	Sudeste	70	75	80 ↓	0,207
81	Santos - SP	Sudeste	73	78	81 ↓	0,184

Insights do Mercado de Empreendimentos de **Médio Padrão**

1. Topo do padrão médio segue inalterado pelo segundo trimestre consecutivo. **São Paulo (SP), Curitiba (PR), Goiânia (GO) e Brasília (DF)** mantêm as mesmas posições do trimestre anterior, **consolidando o padrão de estabilidade** que marcou o segundo semestre de 2025.
2. Avanços relevantes fora do topo imediato. **Belo Horizonte (MG)** sobe do 11º para o 7º lugar, **impulsionada pela aceleração no ritmo de venda dos lançamentos com menos de 12 meses** e pelo crescimento no indicador de Demanda Direta. **Natal (RN) registra o maior salto entre as capitais do padrão médio** neste trimestre, subindo 26 posições e chegando ao 24º lugar, favorecida pela baixa oferta de imóveis usados no mercado e pela forte aceleração no ritmo de venda dos lançamentos com mais de 12 meses.
3. Avanços expressivos no Top 10 puxados pelo Sul do país. **Maringá (PR) sobe 10 posições e chega ao 5º lugar**, com o indicador de Demanda Direta e a atratividade dos novos lançamentos atingindo o máximo da escala. **Itajaí (SC) segue o mesmo caminho**, avançando do 13º para o 6º lugar **sustentada pelo forte crescimento** no indicador de Demanda Direta. As duas cidades, ambas fora do eixo de capitais, entram no Top 10 do padrão médio pelo mesmo motor: aumento expressivo na procura ativa por imóveis.

Ranking Alto Padrão

Renda familiar superior a R\$ 24 mil
e imóveis a partir de R\$ 811 mil

POSIÇÃO ATUAL	CIDADE	REGIÃO	3º TRIMESTRE 2025	4º TRIMESTRE 2025	1º TRIMESTRE 2026	NOTA ATUAL
1	Brasília - DF	Centro-Oeste	5	1	1	0,880
2	São Paulo - SP	Sudeste	1	3	2	0,857
3	Goiânia - GO	Centro-Oeste	2	4	3	0,750
4	Curitiba - PR	Sul	9	7	4	0,722
5	Rio de Janeiro - RJ	Sudeste	15	6	5	0,719
6	Fortaleza - CE	Nordeste	4	2	6	0,706
7	Porto Belo - SC	Sul	11	8	7	0,685
8	Belo Horizonte - MG	Sudeste	8	9	8	0,609
9	São Luís - MA	Nordeste	63	26	9	0,599
10	Florianópolis - SC	Sul	6	5	10	0,597
11	Itajaí - SC	Sul	44	19	11	0,589
12	Aracaju - SE	Nordeste	60	23	12	0,579
13	Penha - SC	Sul	16	12	13	0,577
14	Recife - PE	Nordeste	3	11	14	0,556
15	Campinas - SP	Sudeste	20	13	15	0,550
16	Salvador - BA	Nordeste	7	10	16	0,549
17	Barueri - SP	Sudeste	22	17	17	0,544
18	Belém - PA	Norte	14	18	18	0,529
19	Jundiaí - SP	Sudeste	18	15	19	0,515
20	João Pessoa - PB	Nordeste	23	20	20	0,495
21	Maringá - PR	Sul	39	32	21	0,495
22	Osasco - SP	Sudeste	31	24	22	0,487
23	Joinville - SC	Sul	25	21	23	0,486
24	Anápolis - GO	Centro-Oeste	57	35	24	0,486
25	Blumenau - SC	Sul	*	*	25	0,482
26	Barra Velha - SC	Sul	38	47	26	0,479
27	Chapecó - SC	Sul	26	33	27	0,478
28	Uberlândia - MG	Sudeste	17	29	28	0,475
29	Ribeirão Preto - SP	Sudeste	19	22	29	0,465
30	Passo Fundo - RS	Sul	52	28	30	0,463
31	Navegantes - SC	Sul	43	50	31	0,457
32	Vila Velha - ES	Sudeste	47	37	32	0,457
33	Rio Verde - GO	Centro-Oeste	*	27	33	0,452
34	Caraguatatuba - SP	Sudeste	45	48	34	0,443
35	Campo Grande - MS	Centro-Oeste	32	25	35	0,440
36	Bertioga - SP	Sudeste	73	79	36	0,424
37	Vitória - ES	Sudeste	21	31	37	0,419
38	Bombinhas - SC	Sul	76	49	38	0,417

**Cidades sem histórico não atingiram amostra mínima para análise no período.

POSIÇÃO ATUAL	CIDADE	REGIÃO	3º TRIMESTRE 2025	4º TRIMESTRE 2025	1º TRIMESTRE 2026	NOTA ATUAL
39	São José - SC	Sul	50	54	39	0,415
40	Sorocaba - SP	Sudeste	12	16	40	0,414
41	Balneário Piçarras - SC	Sul	10	14	41	0,413
42	Sinop - MT	Centro-Oeste	36	45	42	0,408
43	Natal - RN	Nordeste	24	58	43	0,407
44	Pouso Alegre - MG	Sudeste	77	77	44	0,399
45	Santos - SP	Sudeste	66	64	45	0,395
46	Cuiabá - MT	Centro-Oeste	51	61	46	0,394
47	Nova Lima - MG	Sudeste	49	62	47	0,394
48	Camboriú - SC	Sul	46	74	48	0,380
49	Sorriso - MT	Centro-Oeste	34	42	49	0,380
50	Presidente Prudente - SP	Sudeste	40	56	50	0,376
51	Itapema - SC	Sul	33	43	51	0,373
52	Canoas - RS	Sul	55	65	52	0,367
53	São José do Rio Preto - SP	Sudeste	69	57	53	0,365
54	Santo André - SP	Sudeste	29	34	54	0,365
55	Dourados - MS	Centro-Oeste	74	63	55	0,364
56	Petrolina - PE	Nordeste	28	44	56	0,363
57	Piracicaba - SP	Sudeste	61	46	57	0,356
58	Indaiatuba - SP	Sudeste	53	53	58	0,356
59	Diadema - SP	Sudeste	54	36	59	0,351
60	Balneário Camboriú - SC	Sul	27	40	60	0,336
61	Ilhéus - BA	Nordeste	48	41	61	0,333
62	Jaraguá do Sul - SC	Sul	42	59	62	0,329
63	Londrina - PR	Sul	72	60	63	0,319
64	Ubatuba - SP	Sudeste	56	71	64	0,315
65	Maceió - AL	Nordeste	13	30	65	0,298
66	São José dos Campos - SP	Sudeste	30	38	66	0,269
67	Guarujá - SP	Sudeste	68	51	67	0,266
68	Vitória da Conquista - BA	Nordeste	71	75	68	0,248
69	Taubaté - SP	Sudeste	70	76	69	0,247
70	Niterói - RJ	Sudeste	37	55	70	0,245
71	Lucas do Rio Verde - MT	Centro-Oeste	58	52	71	0,244
72	Bragança Paulista - SP	Sudeste	75	78	72	0,241
73	Rio Grande - RS	Sul	65	66	73	0,240
74	Marília - SP	Sudeste	64	72	74	0,235
75	Santa Bárbara d'Oeste - SP	Sudeste	67	73	75	0,234
76	Cajueiro da Praia - PI	Nordeste	79	69	76	0,231
77	Alto Alegre - SP	Sudeste	78	80	77	0,231
78	Biguaçu - SC	Sul	62	70	78	0,230
79	Laguna - SC	Sul	59	68	79	0,227
80	Ipojuca - PE	Nordeste	35	39	80	0,219
81	Tamandaré - PE	Nordeste	41	67	81	0,219

Insights do Mercado de Empreendimentos de Alto Padrão

1. Centro-Oeste ocupa duas das três primeiras posições no alto padrão. **Brasília (DF) confirma a liderança conquistada no trimestre anterior**, ancorada no indicador de Dinâmica Econômica da região no máximo da escala e alta velocidade de absorção de estoque. **Goiânia (GO)** sobe para o 3º lugar, com **São Paulo (SP)** entre as duas no 2º, **reduzindo a concentração histórica do eixo Sul-Sudeste** no topo do alto padrão.
2. Movimentação expressiva entre as capitais nordestinas. **Fortaleza (CE)** cai do 2º para o 6º lugar, **com queda no indicador de Demanda Direta da região e no ritmo de venda dos imóveis já disponíveis no mercado**. A capital cearense, porém, mantém um dos indicadores de atratividade de lançamentos com menos de 12 meses mais altos do ranking, sinalizando que o mercado de novos empreendimentos segue aquecido. **São Luís (MA) faz o movimento oposto e chega ao Top 10 pela primeira vez**, subindo do 26º para o 9º lugar, impulsionada pela aceleração no ritmo de venda dos imóveis já disponíveis no mercado.
3. Movimentos opostos no litoral catarinense em cidades próximas. **Florianópolis (SC) registra a maior queda** no indicador de Demanda Direta entre todas as cidades e todos os padrões neste trimestre, recuando do 5º para o 10º lugar. A capital catarinense, porém, segue no Top 10 sustentada pela alta atratividade dos lançamentos com menos de 12 meses. **Itajaí (SC), a menos de 100 km de distância, segue na direção contrária e sobe do 19º para o 11º lugar**, com crescimento expressivo na Demanda Direta no mesmo período.

IDI São Paulo

A amostragem do **IDI São Paulo contempla zonas regionais dentro da capital paulista**, compostas por seus respectivos bairros. Essa estruturação assegura representatividade na composição do ranking, consolidado como um relevante indicador do mercado nessa cidade.

Centro:

Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília, Sé.

Zona Leste:

Água Rasa, Aricanduva, Artur Alvim, Belém, Brás, Cangaíba, Carrão, Cidade Lider, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Guaianases, Iguatemi, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Helena, José Bonifácio, Mooca, Pari, Parque do Carmo, Penha, Ponte Rasa, São Lucas, São Mateus, São Miguel, São Rafael, Sapopemba, Tatuapé, Vila Curuçá, Vila Formosa, Vila Jacuí, Vila Matilde, Vila Prudente, Lajeado.

Zona Norte:

Anhanguera, Brasilândia, Cachoeirinha, Casa Verde, Freguesia do Ó, Jaçanã, Jaraguá, Limão, Mandaqui, Perus, Pirituba, Santana, Tremembé, Tucuruvi, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Medeiros, São Domingos.

Zona Oeste:

Alto de Pinheiros, Barra Funda, Butantã, Itaim Bibi, Jaguará, Jaguaré, Jardim Paulista, Lapa, Morumbi, Perdizes, Pinheiros, Raposo Tavares, Rio Pequeno, Vila Leopoldina, Vila Sônia.

Zona Sul:

Campo Belo, Campo Grande, Campo Limpo, Capão Redondo, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Cursino, Grajaú, Moema, Ipiranga, Jabaquara, Jardim Ângela, Jardim São Luís, Marsilac, Parelheiros, Pedreira, Sacomã, Santo Amaro, Saúde, Socorro, Vila Andrade, Vila Mariana.

Ranking Padrão Econômico

Renda familiar de R\$ 2 mil a R\$ 12 mil
e imóveis entre R\$ 115 mil e R\$ 575 mil

POSIÇÃO ATUAL	ZONAS GEOGRÁFICAS	3º TRIMESTRE 2025	4º TRIMESTRE 2025	1º TRIMESTRE 2026	NOTA ATUAL
1	OESTE	3	1	1	0,817
2	LESTE	2	3	2 	0,764
3	SUL	1	2	3 	0,621
4	NORTE	5	5	4 	0,449
5	CENTRO	4	4	5 	0,354

Insights do Mercado de Empreendimentos de Padrão Econômico

- 1. Oeste confirma a liderança pelo segundo trimestre consecutivo,** agora com mais folga. A zona encerra o 1T26 com o **ritmo de venda** dos imóveis já disponíveis no mercado **atingindo o máximo da escala e crescimento** expressivo na Demanda Direta, reforçando a consolidação iniciada no 4T25. A Dinâmica Econômica e a oferta de imóveis usados também permanecem no topo entre todas as zonas.
- 2. Leste e Sul trocam de posição:** um sobe com lançamentos, o outro cede com queda na Demanda Direta. **A Zona Leste avança do 3º para o 2º lugar** com a velocidade de venda dos novos lançamentos atingindo o máximo da escala e forte aceleração na velocidade de venda dos imóveis em comercialização. **A Zona Sul recua uma posição pressionada pela queda na Demanda Direta,** mesmo mantendo o maior indicador de Demanda entre todas as zonas.
- 3. Norte avança e Centro recua,** invertendo as duas últimas posições. A **Zona Norte** sobe do 5º para o 4º lugar **sustentada pela maior alta em velocidade de venda dos novos lançamentos** do trimestre entre todas as zonas. **O Centro** faz o movimento oposto, **caindo para a última posição com retração** simultânea na Demanda Direta, na velocidade de venda do estoque e nos novos lançamentos.

Ranking Médio Padrão

Renda familiar de R\$ 12 mil a R\$ 24 mil
e imóveis entre R\$ 575 mil e R\$ 811 mil

POSIÇÃO ATUAL	ZONAS GEOGRÁFICAS	3º TRIMESTRE 2025	4º TRIMESTRE 2025	1º TRIMESTRE 2026	NOTA ATUAL
1	OESTE	2	2	1 	0,815
2	SUL	1	1	2 	0,578
3	LESTE	3	3	3	0,569
4	CENTRO	4	4	4	0,294
5	NORTE	*	*	*	*

**Zona sem histórico não atingiu amostra mínima para análise no período.

Insights do Mercado de Empreendimentos de Médio Padrão

- 1. Virada na liderança do padrão médio: Oeste assume o topo após dois trimestres atrás do Sul.** A Zona Oeste chega ao 1º lugar sustentada pela velocidade de venda dos novos lançamentos atingindo o máximo da escala e pela aceleração na velocidade de venda dos imóveis em comercialização. A Zona Sul, que liderava, cede a posição pressionada pela queda expressiva na Demanda Direta e na velocidade de venda dos novos lançamentos, dois dos principais motores do seu desempenho anterior.
- 2. Leste mantém o 3º lugar sustentada pela aceleração nas vendas do estoque.** A zona registra a maior recuperação na velocidade de venda dos imóveis em comercialização entre todas as zonas, o que compensou a forte retração na Demanda Direta e garantiu a manutenção da posição.
- 3. Centro permanece na última posição com piora nos indicadores de venda.** A Zona Centro encerra mais um trimestre na 4ª colocação, agora com queda relevante tanto na velocidade de venda dos imóveis em comercialização quanto na Demanda Direta. Sem movimento de recuperação em nenhum dos principais indicadores, a zona se distancia das demais.

Ranking Alto Padrão

Renda familiar superior a R\$ 24 mil
e imóveis a partir de R\$ 811 mil

POSIÇÃO ATUAL	ZONAS GEOGRÁFICAS	3º TRIMESTRE 2025	4º TRIMESTRE 2025	1º TRIMESTRE 2026	NOTA ATUAL
1	SUL	1	1	1	0,864
2	OESTE	2	2	2	0,706
3	LESTE	3	3	3	0,530
4	CENTRO	4	4	4	0,343
5	NORTE	5	5	5	0,281

Insights do Mercado de Empreendimentos de Alto Padrão

- 1. Ranking estável pelo segundo trimestre consecutivo**, mas com movimentos internos relevantes. Sul, Oeste, Leste, Centro e Norte mantêm exatamente as mesmas posições do 4T25. **A estabilidade, porém, não significa acomodação: a Zona Sul reforça a liderança com a Demanda Direta atingindo o máximo da escala**, salto expressivo em relação ao trimestre anterior, mantendo também a velocidade de venda do estoque no topo.
- 2. Oeste resiste na 2ª posição** apesar da forte queda na Demanda Direta. **A zona, que havia encerrado o 4T25 com procura ativa no máximo da escala, registra retração abrupta nesse indicador neste trimestre.** O que sustenta a posição é a Dinâmica Econômica no máximo e a velocidade de venda dos novos lançamentos atingindo o topo, sinalizando que o mercado de lançamentos segue aquecido mesmo com menor procura direta.
- 3. Leste e Norte aceleram indicadores apesar de não subirem no ranking.** A Zona Leste apresenta a maior recuperação na velocidade de venda dos imóveis em comercialização entre todas as zonas, além de forte crescimento na Demanda Direta. A Zona Norte, que vinha ocupando a última posição nos dois trimestres anteriores, sobe para o 4º lugar sustentada pela maior alta em velocidade de venda dos novos lançamentos do trimestre, sugerindo alguma tração no mercado de alto padrão na região.

IDI Brasil | Índice de Demanda Imobiliária

Contato

comunicacao.sienge@softplan.com.br

Realização



O Sienge é o Ecossistema de Tecnologia e Negócios da Indústria da Construção e do Mercado Imobiliário, é líder em soluções especialistas para o setor. Está no mercado há mais de três décadas, sempre em evolução contínua. Oferece a maior cobertura de gestão da cadeia da incorporação no Brasil. Suas soluções de tecnologia e negócios permitem uma integração de ponta a ponta, do pré-obra ao pós-venda, e apoiam mais de 9 mil clientes, de todos os estados do Brasil. O Sienge é o Ecossistema que conecta mais de 1,2 milhão de profissionais da Construção através de suas soluções, comunidades e blogs especializados.

www.sienge.com.br  [@siengeonline](https://www.instagram.com/siengeonline)  [/sienge](https://www.linkedin.com/company/sienge)



O CV CRM é a solução especialista em marketing e vendas do mercado imobiliário, pioneira em proporcionar uma jornada completa do cliente. Promove uma experiência humanizada e personalizada através da tecnologia e impulsiona a desburocratização da compra de imóveis no Brasil. Atende mais de 1.000 clientes, 30 mil imobiliárias e 230 mil corretores em todas as regiões brasileiras. É uma das soluções de tecnologia do Sienge, o Ecossistema da Indústria da Construção e do Mercado Imobiliário, que conecta a cadeia da incorporação de ponta a ponta.

www.cvcrm.com.br  [@construtordevendas](https://www.instagram.com/construtordevendas)  [/cvcrm](https://www.linkedin.com/company/cvcrm)



O Grupo Prospecta é referência nacional em Inteligência de Mercado no setor imobiliário, liderado por Cristiano Rabelo, especialista em planos econômico-financeiros. Com tecnologias de ponta e metodologias exclusivas, transforma dados complexos em decisões estratégicas, oferecendo análises completas sobre dinâmica econômica, demanda e oferta. Seu propósito é tornar o intangível tangível, garantindo clareza e segurança aos clientes no mercado imobiliário.

www.grupoprospecta.com

 [@grupoprospecta](https://www.instagram.com/grupoprospecta)

Parceria

CBIC

A Câmara Brasileira da Indústria da Construção é porta-voz e representante nacional da indústria da Construção. Com 67 anos de atuação, ela integra o ecossistema do setor no Brasil, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do país. A CBIC reúne 98 sindicatos e associações patronais do setor da Construção, nos 26 estados e Distrito Federal, **representando 170 mil empresas e cerca de três milhões de trabalhadores com carteira assinada.**

www.cbic.org.br

 [@cbic.brasil](https://www.instagram.com/cbic.brasil)