Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026

Dinâmica macroeconômica e mercado imobiliário: o equilíbrio entre a alta dos juros dos EUA e a crescente demanda habitacional na Flórida

Macroeconomic dynamics and the real estate market: balancing rising U.S. interest rates and growing housing demand in Florida

Dinámica macroeconómica y mercado inmobiliario: el equilibrio entre el alza de las tasas de interés en EE. UU. y la creciente demanda de vivienda en Florida

Andrezza Maria Moura Calheiros de Novaes – Centro Universitário CESMAC, andrezzacalheiros@gmail.com

Resumo:
Este artigo analisa como as construtoras do segmento multifamiliar na Flórida mantêm a viabilidade de empreendimentos diante do aperto monetário promovido pelo Federal Reserve e dos custos de construção elevados. O problema central investiga as estratégias de financiamento e gestão operacional adotadas pelas empresas para contornar o encarecimento do capital. A metodologia apoia-se em uma revisão analítico-conceitual fundamentada na literatura empírica dos últimos dois anos sobre transmissão monetária, liberdade econômica subnacional e dinâmica imobiliária regional. Os resultados apontam que a alta dos juros reduz precipuamente a quantidade de novas licenças de construção, enquanto o contínuo fluxo migratório atenua a queda dos preços. Demonstra-se que o ambiente institucional da Flórida, caracterizado por maior liberdade econômica, funciona como moderador dos choques monetários ao diminuir atritos burocráticos. Adicionalmente, as incertezas e as taxas hipotecárias elevadas restringem a compra de imóveis, provocando um deslocamento estrutural da demanda para o mercado de locação. Diante disso, as construtoras adaptam-se substituindo o crédito bancário por capital próprio de fundos privados, reestruturando passivos e fracionando as etapas de obra. Conclui-se que o equilíbrio do setor decorre da combinação entre demanda demográfica aquecida, flexibilidade regulatória e inovação na estrutura de capital privado.

Palavras-chave:
Política Monetária. Mercado Imobiliário Multifamiliar. Liberdade Econômica. Estrutura de Capital.

Abstract:
This article analyzes how multifamily housing developers in Florida maintain the financial viability of their projects amid the monetary tightening implemented by the Federal Reserve and rising construction costs. The central research problem is to investigate the financing and operational management strategies adopted by these companies to overcome the increased cost of capital. The methodology is based on an analytical-conceptual review grounded in empirical literature from the past two years on monetary transmission, subnational economic freedom, and regional real estate dynamics. The findings indicate that rising interest rates primarily reduce the number of new building permits, while continued population migration mitigates declines in property prices. The study demonstrates that Florida's institutional environment, characterized by greater economic freedom, acts as a moderating factor against monetary shocks by reducing bureaucratic barriers. Additionally, economic uncertainty and high mortgage rates restrict property purchases, triggering a structural shift in demand toward the rental market. In response to this scenario, construction companies adapt their strategies by replacing bank credit with their own resources and private fund investments, restructuring liabilities, and dividing construction projects into phases. The study concludes that the sector's equilibrium results from the combination of strong demographic demand, regulatory flexibility, and innovation in private capital structures.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026

Keywords:
Monetary Policy. Multifamily Real Estate Market. Economic Freedom. Capital Structure.

Resumen:
Este artículo analiza cómo las constructoras del segmento multifamiliar de Florida mantienen la viabilidad de sus proyectos ante el endurecimiento monetario de la Reserva Federal y los elevados costos de construcción. El problema central indaga qué estrategias de financiación y gestión operativa adoptan las empresas para hacer frente al encarecimiento del capital. La metodología se basa en una revisión analítico-conceptual de la literatura empírica de los últimos dos años sobre transmisión monetaria, libertad económica subnacional y dinámica inmobiliaria regional. Los resultados indican que el alza de las tasas de interés reduce principalmente el número de nuevos permisos de construcción, mientras que el flujo migratorio continuo atenúa la caída de los precios. El entorno institucional de Florida, caracterizado por una mayor libertad económica, modera los choques monetarios al reducir las trabas burocráticas. Asimismo, la incertidumbre y las altas tasas hipotecarias restringen la compra de inmuebles y provocan un desplazamiento estructural de la demanda hacia el mercado de alquiler. Ante ello, las constructoras sustituyen el crédito bancario por capital aportado por fondos privados, reestructuran sus pasivos y dividen las obras en fases. Se concluye que el equilibrio del sector resulta de la combinación de una fuerte demanda demográfica, flexibilidad regulatoria e innovación en la estructura del capital privado.

Palabras clave:
Política monetaria. Mercado inmobiliario multifamiliar. Libertad económica. Estructura de capital.

1. Introdução

A macroeconomia americana recente foi caracterizada pela atuação ostensiva do Federal Reserve na condução da política monetária contracionista para conter as pressões inflacionárias que emergiram no período pós-pandêmico. A rápida elevação da taxa básica de juros resultou no encarecimento do custo de capital em toda a economia, impactando de forma direta as condições de liquidez e a precificação de ativos. Os setores produtivos caracterizados por alta intensidade de capital e longa maturação de investimentos sentiram de imediato o peso das taxas de juros mais elevadas (Casta, 2025, Huang, 2025 e Rodríguez-Asensio & López-García, 2026).

O mercado imobiliário residencial figura como um dos canais mais sensíveis às flutuações das taxas de juros. A alta dos juros afetou simultaneamente a demanda, ao elevar os custos das hipotecas para os compradores, e a oferta, ao encarecer os empréstimos bancários para construção e desenvolvimento urbano. Como consequência, observou-se uma desaceleração generalizada nas vendas de imóveis e no ritmo de novos lançamentos em diversos estados norte-americanos.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026

O estado da Flórida apresenta uma dinâmica demográfica e econômica singular que se contrapõe às tendências de desaceleração observadas em âmbito nacional. O estado continua registrando taxas de migração doméstica elevadas, impulsionadas pelo influxo contínuo de famílias e empresas atraídas por condições climáticas favoráveis, crescimento econômico e ausência de imposto de renda estadual. Essa expansão populacional permanente sustenta uma demanda robusta e contínua por novas unidades de moradia na região.

Essa atração demográfica cria uma pressão sobre o segmento imobiliário multifamiliar, focado no desenvolvimento de edifícios residenciais para locação. As construtoras e incorporadoras que atuam na Flórida enfrentam um dilema operacional: A existência de uma necessidade premente de novas moradias para absorver o fluxo migratório, frente a um ambiente de custos de construção elevados, volatilidade nos preços dos materiais e juros altos para o financiamento de obras e capital de giro. O alto custo de capital ameaça inviabilizar projetos mesmo diante de uma demanda final aquecida (Kinnerud, 2025, Rodríguez-Asensio & López-García, 2026, Priya & Sharma, 2025 e Casta, 2025).

Diante do contraste entre o aperto monetário nacional e a pressão demográfica local, torna-se relevante investigar como o setor imobiliário vem adaptando seus modelos de financiamento e gestão para manter a execução de novos empreendimentos. Nesse contexto, formula-se a seguinte Questão de Pesquisa: quais estratégias de financiamento e de gestão de custos as construtoras da Flórida vêm adotando para manter a viabilidade dos empreendimentos multifamiliares diante de altas taxas de juros e custos de materiais sustentados?

2. Transmissão monetária e sensibilidade da oferta habitacional

A transmissão dos choques da política monetária para o setor imobiliário opera por múltiplos canais econômicos, alterando tanto o valor nominal dos ativos quanto a quantidade física de novas construções. Quando a autoridade central eleva a taxa de juros, o canal de crédito encarece o financiamento imobiliário e reduz o valor presente dos fluxos de caixa futuros dos projetos. A forma como os preços e as quantidades físicas reagem a esse aperto monetário apresenta distinções marcantes em termos de velocidade e magnitude de resposta (Acevedo, 2025, Huang, 2025, Rodríguez-Asensio & López-García, 2026 e Casta, 2025).

As decisões de política monetária exercem um impacto significativamente mais intenso e imediato sobre as quantidades físicas de construção do que sobre os preços dos imóveis. Enquanto os preços das propriedades residenciais exibem rigidez no curto prazo e reagem de

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026

forma lenta aos aumentos de juros, o volume de licenças de construção e o início de novas obras sofrem reduções bruscas. A oferta física ajusta-se rapidamente para baixo como forma de conter o excesso de estoque em períodos de crédito restrito (Huang, 2025 e Casta, 2025).

A análise do mercado imobiliário da Flórida segundo Huang (2025) e Casta (2025), confirma essa sensibilidade acentuada das quantidades físicas. Durante o período recente de 2020 a 2022, a Flórida registrou flutuações e volatilidade na emissão de licenças de construção que superaram os níveis observados durante a crise financeira de 2007 a 2009 e os padrões de outros estados populosos. No entanto, a força da demanda demográfica na Flórida atuou atenuando a desvalorização dos preços dos imóveis, fazendo com que o reajuste do mercado local ocorresse predominantemente pela contenção temporária de novos alvarás.

Huang (2025) aponta que o reajuste focado na redução da quantidade de licenças funciona como um mecanismo primário de defesa das construtoras e incorporadoras. Ao desacelerar o ritmo de lançamentos de edifícios multifamiliares, as empresas evitam a sobreoferta no mercado e preservam os níveis de rentabilidade e preço das unidades em fase final de construção. Para Rodríguez-Asensio & López-García (2026) esse comportamento de retração da oferta física reduz a pressão sobre o caixa imediato e permite que os desenvolvedores reavaliem o momento oportuno para o início de novas etapas.

Essa assimetria no processo de transmissão monetária demonstra que a contração das licenças habitacionais é o principal amortecedor utilizado pelo setor para absorver a elevação das taxas de juros. Acevedo (2025) traz que à medida que a quantidade de novos projetos é contida, os fatores institucionais e regulatórios locais ganham destaque como elementos determinantes da capacidade de recuperação e viabilidade das obras que permanecem em execução.

3. O papel moderador da liberdade econômica na Flórida

A intensidade da transmissão dos choques da política monetária nacional sobre os mercados imobiliários subnacionais varia de acordo com as características institucionais de cada estado. Os estados norte-americanos compartilham a mesma política monetária definida pelo Federal Reserve, mas diferem quanto às estruturas tributárias, regulatórias e à intervenção estatal no ambiente de negócios. Essa heterogeneidade institucional cria filtros locais que amplificam ou amortecem o impacto do encarecimento do crédito sobre o mercado imobiliário (Acevedo, 2025 e Huang, 2025).

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026

Huang (2025) e Acevedo (2025) indicam que o grau de liberdade econômica estadual, mensurado pelo índice Economic Freedom of North America (EFNA), atua como um moderador na transmissão da política monetária. Em ambientes subnacionais que apresentam maior orientação para o mercado, caracterizados por menor carga tributária e menor rigidez regulatória, os impactos de choques monetários contracionistas sobre os preços e sobre a atividade imobiliária são moderados. A flexibilidade institucional permite que os preços se reajustem com menor atrito e que o capital flua de maneira mais eficiente (Acevedo, 2025, Huang, 2025, Lee & Ma, 2025 e Casta, 2025).

A Flórida destaca-se por seu ambiente institucional favorável aos negócios, marcado pela ausência de imposto de renda estadual sobre pessoas físicas e por políticas de incentivo ao investimento privado. Acevedo (2025) aponta que essa flexibilidade regulatória reduz burocracias nos processos de licenciamento e aprovação de novos projetos imobiliários. Essa celeridade operacional diminui os custos indiretos associados ao tempo de espera para o início de obras, permitindo que as construtoras reajam com maior dinamismo às variações nos custos de financiamento e de materiais, conforme ilustrado na figura a seguir:

Figura 1: Mecanismo de moderação da liberdade econômica e flexibilidade regulatória na transmissão da política monetária no mercado imobiliário da Flórida.



Fonte: a própria autora.

Estados americanos com melhorias em seus índices institucionais registram menor sensibilidade e menor volatilidade extrema diante de choques de juros. Em ambientes com alta

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026

rigidez burocrática, os choques monetários geram restrições severas na oferta e flutuações bruscas de preços. Na Flórida, de acordo com Lee & Ma (2025), o ambiente desburocratizado facilita a realocação de capital e a atração de investidores institucionais dispostos a financiar projetos mesmo em cenários macroeconômicos adversos.

Assim, a liberdade econômica e o ambiente de negócios da Flórida funcionam como estabilizadores regionais parciais contra os efeitos do aperto monetário conduzido pela autoridade central. Embora as taxas de juros nominais afetem todas as regiões do país, a flexibilidade regulatória local proporciona às construtoras e incorporadoras da Flórida uma margem de manobra superior para reorganizar suas estruturas operacionais e financeiras (Acevedo, 2025, Huang, 2025 e Lee & Ma, 2025).

4. O canal da incerteza e a viabilidade do mercado multifamiliar

A interação entre taxas de juros elevadas e incerteza em relação às políticas econômicas desencadeia a incerteza na transmissão monetária, com desdobramentos diretos sobre o setor imobiliário multifamiliar. Quando o aperto monetário ocorre acompanhado de dúvidas sobre a duração do ciclo de altas e sobre a trajetória futura da inflação, a aversão ao risco entre os agentes econômicos aumenta substancialmente. Esse ambiente altera as projeções de retorno e as decisões de investimento de longo prazo de construtores e consumidores (Priya & Sharma, 2025).

A presença de alta incerteza estimula a adoção de uma atitude de prudência por parte dos incorporadores, conhecida como o efeito de esperar para ver. Diante da dificuldade de prever o custo final de captação de recursos e a taxa de desconto aplicável aos empreendimentos, os desenvolvedores postergam o lançamento de novos edifícios e reduzem as contratações de obras, resultando no represamento da oferta futura de habitações (Rodríguez-Asensio & López-García, 2026 e Priya & Sharma, 2025).

Segundo Priya & Sharma (2025), Kinnerud (2025) e Rodríguez-Asensio & López-García (2026) sob a ótica da demanda habitacional, o canal da incerteza afeta a capacidade de compra das famílias. O aumento das taxas das hipotecas somado à incerteza econômica compromete o orçamento das famílias com menor liquidez ou maior endividamento prévio. Esse encarecimento do financiamento imobiliário inviabiliza a aquisição da casa própria para uma fatia considerável da população, que passa a enfrentar barreiras para obter crédito imobiliário residencial.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026

Essa restrição ao acesso à casa própria provoca um deslocamento estrutural da demanda no mercado imobiliário, direcionando as famílias para o mercado de locação. Como indicado por Priya & Sharma (2025) e Kinnerud (2025), enquanto o mercado de vendas residenciais sofre reduções no volume de transações, o setor multifamiliar focado no aluguel passa a absorver as famílias que adiaram a compra do imóvel. Esse movimento garante um fluxo contínuo de demanda por apartamentos para locação na Flórida, conforme ilustrado no gráfico e no esquema de deslocamento da figura a seguir:

Figura 2: O canal da incerteza e o deslocamento estrutural da demanda habitacional para o mercado de locação multifamiliar na Flórida.



Fonte: a própria autora.

Consequentemente, o fortalecimento do mercado de locação atua assegurando a rentabilidade dos empreendimentos multifamiliares na Flórida. Mesmo diante de taxas de juros elevadas para o custeio de obras, a garantia de elevadas taxas de ocupação e o poder de reajuste dos aluguéis residenciais proporcionam a previsibilidade de receita necessária para cobrir o aumento do serviço da dívida e manter a viabilidade econômica dos projetos (Priya & Sharma, 2025 e Kinnerud 2025).

5. Gestão de projetos, custos e licenciamento na construção residencial na Flórida

A gestão de projetos de construção residencial atua como o elo operacional determinante para converter a viabilidade econômica teórica em execução física no mercado imobiliário da Flórida. Em um cenário marcado pelo aperto monetário e pela volatilidade nos preços dos insumos de construção, o planejamento de obras e o controle orçamentário rigoroso tornam-se ferramentas centrais para mitigar riscos de insolvência. A construção residencial no estado

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026

abrange desde o desenvolvimento de comunidades unifamiliares até grandes complexos multifamiliares, exigindo competência técnica na administração do ciclo de vida dos empreendimentos para enfrentar a elevação das taxas de juros de custeio. (Acevedo, 2025).

A fase de pré-construção e o licenciamento urbano representam etapas críticas em que o fator tempo se traduz diretamente em custos financeiros. O prazo necessário para a obtenção de alvarás e permissões de construção (building permits) encarece o valor presente do projeto quando o custo do capital está elevado. As investigações apresentadas por Casta (2025), mostram que a complexidade regulatória do uso do solo, capturada por índices de restrição institucional como o Wharton Regulatory Land Use Index, afeta diretamente a velocidade de aprovação de novos projetos. Na Flórida, a emissão de alvarás exibe volatilidade acentuada em períodos de aperto monetário, fazendo com que a eficiência regulatória local e a maior liberdade econômica atuem reduzindo o tempo de espera no licenciamento e amortecendo os custos de carregamento do terreno. (Acevedo, 2025, Casta, 2025 e Huang, 2025).

No âmbito do planejamento executivo e do cronograma físico-financeiro, as construtoras são induzidas a reformular a engenharia de custos para evitar estoiros orçamentários. Evidências empíricas apontadas por Huang (2025) e Casta (2025), revelam que a atividade física de construção (housing starts) e as licenças residenciais são entre duas e três vezes mais sensíveis e voláteis aos aumentos nas taxas de juros do que os preços finais dos imóveis acabados. Para gerenciar essa extrema sensibilidade, os gestores de projetos têm adotado a técnica de desenvolvimento modular e faseado, fracionando grandes canteiros de obras em etapas menores e independentes. Esse sequenciamento sincroniza os desembolsos de materiais e mão de obra com a liberação gradual de parcelas de crédito e com o ritmo de absorção do mercado local, evitando a imobilização excessiva de capital de giro (Priya & Sharma, 2025 e Kinnerud 2025).

A abrangência da construção residencial na Flórida reflete igualmente uma reorientação do produto imobiliário do segmento unifamiliar para o multifamiliar sob a pressão do encarecimento do financiamento imobiliário. A retração na concessão de hipotecas individuais e a perda de poder de compra das famílias desaceleram as vendas de moradias unifamiliares para ocupação própria, elevando o risco de retenção de estoque pelas construtoras. Em resposta, os desenvolvedores redirecionam sua capacidade construtiva para edifícios residenciais multifamiliares voltados para locação, adequando o cronograma de obras para entregar unidades que passem a gerar receita operacional imediata por meio de aluguéis (Priya & Sharma, 2025, Rodríguez-Asensio & López-García, 2026 e Kinnerud, 2025).

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026

Em síntese, o aprimoramento da gestão de projetos de construção residencial na Flórida funciona ou pelo menos, deve funcionar como um mecanismo de resiliência operacional diante das restrições impostas pelo Federal Reserve. O controle rígido das etapas do cronograma, a racionalização dos prazos de licenciamento e a adaptação estratégica da tipologia residencial do unifamiliar para o multifamiliar permitem que as construtoras absorvam os impactos da alta dos juros. Essa eficiência operacional e técnica garante que os empreendimentos mantenham a viabilidade financeira e continuem a prover moradias para atender ao crescimento populacional do estado.

6. Estratégias de financiamento e gestão para construtoras

Para contornar o encarecimento do crédito bancário tradicional e a manutenção dos custos de materiais de construção em patamares elevados, as construtoras e incorporadoras na Flórida têm sido induzidas a reformular suas estruturas de capital e gestão de projetos. A manutenção da viabilidade de empreendimentos multifamiliares exige o abandono de modelos estáticos de financiamento e a adoção de estratégias financeiras adaptativas (Kinnerud, 2025, De Stefani & Mano, 2026 e Lee & Ma, 2025).

A reestruturação dos instrumentos de endividamento imobiliário e seus impactos na transmissão monetária são analisados por Kinnerud, 2025 e De Stefani & Mano, 2026 que apontam que em períodos de elevação das taxas de juros de longo prazo, observa-se uma migração na preferência por modalidades de financiamento, com o uso de estruturas de taxas variáveis (Adjustable-Rate Mortgages - ARMs) ou dívidas de prazo mais curto com repactuação programada, com o intuito de reduzir a carga imediata de juros sobre o caixa das obras. As construtoras buscam estruturar financiamentos de construção temporários que possam ser refinanciados em condições mais favoráveis após a conclusão e estabilização operacional do edifício.

A viabilidade dos empreendimentos multifamiliares é igualmente impulsionada pelo efeito de interconexão entre os mercados imobiliários e pelo fluxo de capital regional. A sincronização e a integração dos mercados imobiliários amplificam os canais de crédito e facilitam o transbordamento de capital de investidores para regiões de expansão econômica. A Flórida beneficia-se dessa integração ao captar volume expressivo de recursos provenientes de fundos de investimento nacionais e internacionais (Lee & Ma, 2025, Horváth, 2026 e Chiang & Tsai 2026).

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026

Diante da restrição dos empréstimos bancários tradicionais, as construtoras têm intensificado a substituição de dívida por capital próprio (equity) e parcerias estratégicas. Segundo Lee & Ma (2025) e Chiang & Tsai (2026), a formação de parcerias institucionais (joint ventures) com fundos de private equity e o uso de capital preferencial permitem que os desenvolvedores reduzam o nível de alavancagem bancária dos empreendimentos. Essa substituição atenua a exposição das construtoras às oscilações das taxas de juros bancárias de curto prazo.

Paralelamente às adaptações financeiras, as construtoras na Flórida têm aprimorado a gestão operacional e o sequenciamento das fases de construção. As empresas têm optado por fracionar grandes empreendimentos multifamiliares em fases menores e independentes, alinhando a liberação de recursos de construção com o ritmo real de absorção do mercado locatício local. Esse controle do cronograma físico-financeiro reduz o capital parado e assegura que cada fase concluída passe a gerar receita de aluguel imediatamente, fortalecendo a solvência global do projeto (Huang, 2025, Kinnerud, 2025 e Lee & Ma, 2025).

7. Conclusão

A análise sobre a dinâmica macroeconômica e o mercado imobiliário multifamiliar na Flórida revela a complexa interação entre os choques de política monetária em âmbito nacional e as especificidades econômicas e institucionais subnacionais. O ciclo de aperto monetário conduzido pelo Federal Reserve elevou os custos de captação de capital e reduziu o volume de novas licenças de construção em todo o país, evidenciando que o reajuste primário do mercado ocorre pela via da quantidade física de novos lançamentos.

Em resposta à Questão de Pesquisa delimitada, conclui-se que as construtoras da Flórida vêm adotando um conjunto integrado de estratégias de financiamento e gestão de custos para assegurar a viabilidade dos edifícios multifamiliares. Essas estratégias fundamentam-se na reestruturação do endividamento por meio de instrumentos flexíveis e refinanciáveis, na redução do endividamento bancário tradicional via aportes de capital próprio de fundos parceiros (private equity), e no sequenciamento modular das fases de obra para otimizar o uso do capital de giro.

A sustentação da viabilidade desses empreendimentos é viabilizada pelo deslocamento da demanda residencial em direção ao mercado de locação. A elevação das taxas de juros hipotecários e a incerteza econômica fecharam a janela de acesso à casa própria para parcela

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026

significativa das famílias, canalizando a demanda habitacional gerada pela intensa migração doméstica para os edifícios de apartamentos para aluguel na Flórida. Esse fluxo constante de inquilinos garante elevadas taxas de ocupação e receita operacional estável para cobrir os custos do financiamento.

Do ponto de vista institucional, o estudo evidencia que a maior liberdade econômica e a flexibilidade regulatória do ambiente de negócios da Flórida atuam como moderadores parciais contra os choques de juros como apontado por Acevedo (2025). A redução de custos burocráticos e a celeridade no processo de licenciamento proporcionam às empresas locais a agilidade necessária para reestruturar projetos e atrair investimentos, aliviando o impacto de gargalos operacionais.

Por fim, o setor imobiliário multifamiliar na Flórida demonstra resiliência e capacidade de adaptação em cenários de juros altos e custos sustentados de materiais. O equilíbrio econômico dos empreendimentos é mantido pela combinação entre a força da demanda demográfica locatícia, a diversificação de fontes de capital privado e a eficiência proporcionada pelas instituições locais.

Referências bibliográficas

ACEVEDO, R.; ROMERO-HABEYCH, J.: When institutions intervene: Economic freedom and the uneven transmission of monetary policy into U.S. housing markets. Journal of Government and Economics, 17. 2025. https://doi.org/10.1016/j.jge.2025.100123

ČASTA, M.: The impact of mortgage rates on the housing market. Journal of Housing Economics, 67. 2025. https://doi.org/10.1016/j.jhe.2025.102045

CHIANG, S. L.; TSAI, M. C.: Analyzing foreclosure recovery rates and lags in defaulted mortgages: Insights from the threshold model. The Quarterly Review of Economics and Finance, 101. 2026. https://doi.org/10.1016/j.qref.2026.101982

DE STEFANI, A.; MANO, R.: Long-Term Debt and Short-Term Rates: Fixed-Rate Mortgages and Monetary Transmission. Journal of Money, Credit and Banking, 58(1). 2026. https://doi.org/10.1111/jmcb.13210

HORVÁTH, P.: Nonlinear Transmission of Monetary Policy and Housing Market Imbalances: Evidence From a Factor-Augmented Threshold VAR Analysis. The Manchester School, 94(1). 2026. https://doi.org/10.1111/manc.12480

HUANG, M.: Time-varying impacts of monetary policies on state-level housing markets: Evidence from the Covid-19 period. The Quarterly Review of Economics and Finance, 100. 2025. https://doi.org/10.1016/j.qref.2025.101925

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026

KINNERUD, K.: The effects of monetary policy through housing and mortgage choices on aggregate demand. Quantitative Economics, 16(1). 2025. https://doi.org/10.3982/QE2140

LEE, J.; MA, Y.: Housing market connectedness and transmission of monetary policy. Economic Inquiry, 63(2). 2025. https://doi.org/10.1111/ecin.13250

PRIYA, R.; SHARMA, S.: The uncertainty-driven channel of monetary transmission on household consumption: the role of households' balance sheet positions. International Review of Economics & Finance, 98. 2025. https://doi.org/10.1016/j.iref.2025.103810

RODRÍGUEZ-ASENSIO, H.; LÓPEZ-GARCÍA, A.: Housing Market Vulnerabilities and Monetary Policy: Lessons From two Decades of European Data. The Journal of Real Estate Finance and Economics, 72(1). 2026. https://doi.org/10.1007/s11146-025-09980-3

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.