



Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

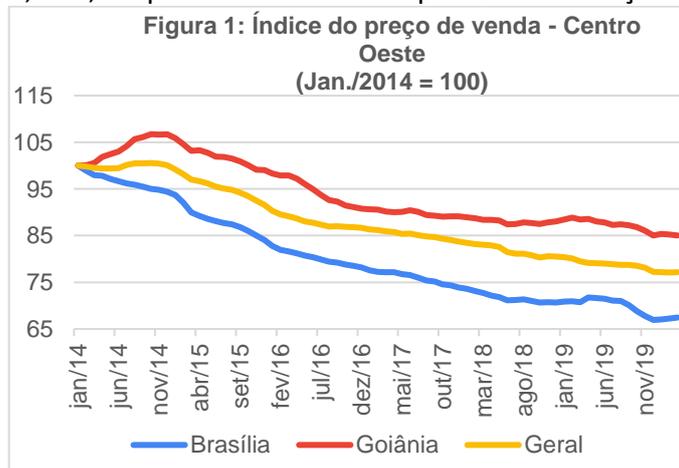
Prof. Dr. Luciano Nakabashi,
Eduardo Teixeira e Pedro Roveri

Conjuntura Imobiliária

As quatro figuras a seguir apresentam os índices [FizeZap](#) do preço de venda para as principais cidades das regiões Centro-Oeste, Nordeste, Sul e Sudeste. O índice "Geral", calculado pela FipeZap, é uma média ponderada das informações de preços dos municípios disponíveis. Os índices estão em valores constantes, sendo ajustados IPCA. Entre Dez./2019 e Mar./2020, o índice geral apresentou crescimento nominal de 0,49%, o que equivale a uma queda real de -0,04%.

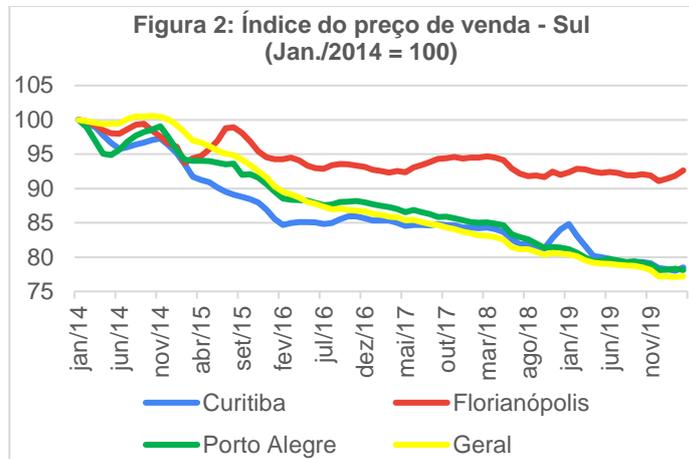
Na Figura, nota-se queda de quase 25% entre Jan./14 e Mar./20 no índice médio de preços dos imóveis, sendo uma queda considerável e mostra a situação difícil enfrentada pelo segmento desde então.

A Figura 1 apresenta o desempenho para a região Centro-Oeste. No período entre Dez./2019 e Mar./2020, Brasília apresentou crescimento real de 0,75%, enquanto Goiânia não apresentou variação.



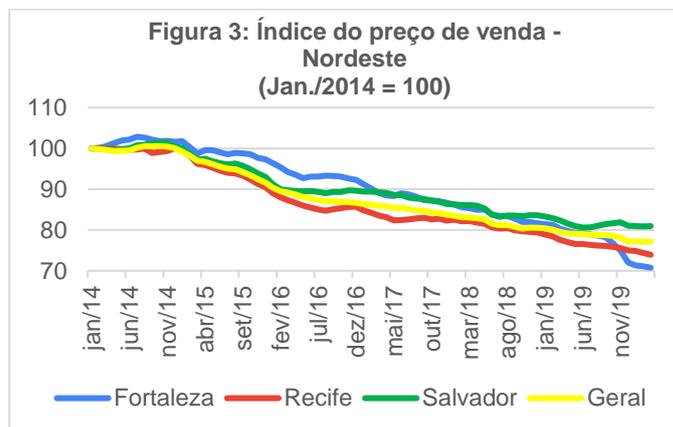
Fonte: FipZap. Período: Jan./14 a Mar./2020. Deflator: IPCA.

A evolução dos índices reais de preço para as cidades da região Sul é apresentada na Figura 2. Na Região Sul do país, Curitiba, Florianópolis e Porto Alegre fecharam o trimestre finalizado em Mar./2019 com crescimento real de preços de 0,14%, 1,7%, e 0,03%, respectivamente. Nota-se que Florianópolis é a região que sofreu menos com a crise de 2014-2016.



Fonte: FipZap. Período: Jan./2014 a Mar./2020 Deflator: IPCA.

Os dados relativos à Região Nordeste são apresentados na Figura 3. Entre Dez./2019 e Mar./2020, todas as cidades analisadas na região fecharam com quedas reais nos preços, sendo: Recife (-1,4%), Fortaleza (-1,7%) e Salvador (-0,11%). Fortaleza mostra queda acentuada no preço dos imóveis em relação aos demais municípios, como fica evidente na Figura 3.



Fonte: FipZap. Período: Jan./14 a Mar./2020. Deflator: IPCA.

Por fim, a Figura 4 apresenta os índices de preços de venda para a Região Sudeste. Entre Dez./2019 e Mar./2020, São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte fecharam o trimestre com quedas reais, sendo de -1,2%, -2,3% e -1,6%, respectivamente.

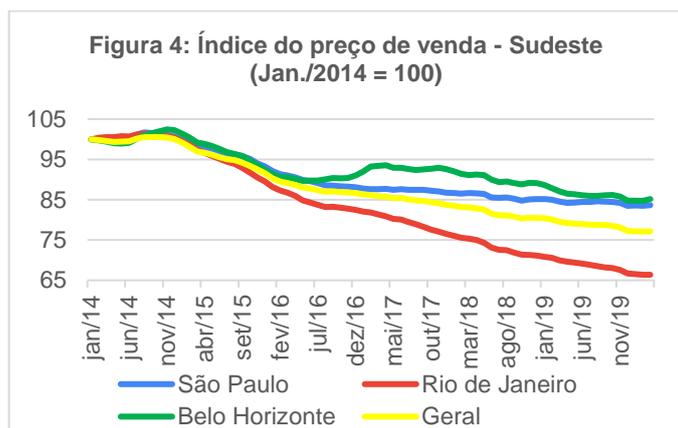


Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi,
Eduardo Teixeira e Pedro Roveri

É notável a queda nos preços dos imóveis no Rio desde o começo de 2014. A Figura 4 mostra uma queda de 35% no município, enquanto para São Paulo e Belo Horizonte ela ficou em torno de 15%.

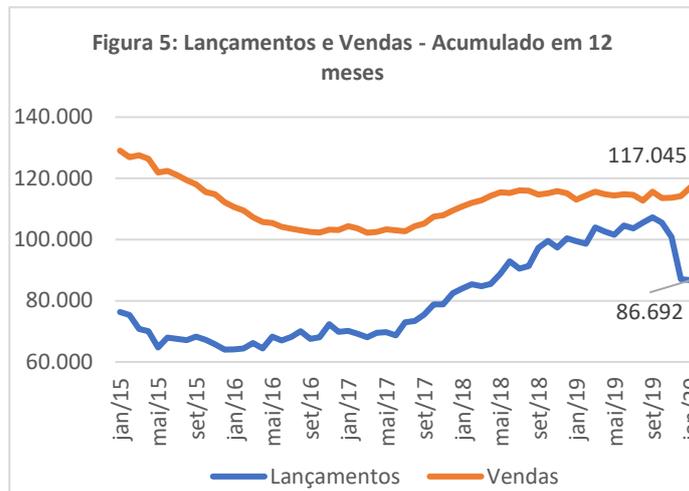


Fonte: FipZap. Período: Jan./2014 a Mar./2020 Deflator: IPCA.

No acumulado em 12 meses finalizado em Mar./2020, dentre as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Vitória (+3,8%), Maceió (+3,1%) e Florianópolis (+3,1%) acumularam as maiores elevações de preço no período, enquanto as cidades com maiores recuos foram Fortaleza (-9,0%), Rio de Janeiro (-2,0%) e Recife (-1,5%).

Em Mar./2020, o valor médio dos imóveis foi de R\$ 7.262/m², segundo dados do FipeZap. O Rio de Janeiro apresentou o m² mais caro (R\$ 9.297), seguido por São Paulo (R\$ 9.059) e Brasília (R\$ 7.412). Em Ribeirão Preto, a variação em 12 meses foi de 3,58%, e o preço médio do m² de R\$ 4.113.

Na Figura 5 é apresentada a evolução do número de lançamentos e vendas do mercado imobiliário, no acumulado em doze meses (finalizado em Jan./2020), com base nos indicadores Abrainc/FIPE, com dados de 20 empresas. Os lançamentos diminuíram em 12,8% em relação ao mesmo período do ano anterior, enquanto as vendas aumentaram em 3,5%.



Fonte: ABRAINC-FIPE. Período: Jan./2014 a Jan./2020.

No período entre Fev./2019 e Jan./2020, grande parte das unidades lançadas e vendidas ocorreram no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), responsável por 80,3% das unidades lançadas e por 67,8% das vendidas. Os lançamentos residenciais de médio e alto padrão (MAP) foram responsáveis por 19,5% das unidades residenciais lançadas e 28,1% das unidades vendidas. O número de lançamentos residenciais em empreendimentos do MCMV nos últimos 12 meses aumentou 19,58% em relação aos 12 meses anteriores, enquanto as vendas aumentaram em 4,78%. No mesmo período, os lançamentos do segmento MAP apresentaram alta de 0,70%, enquanto as vendas subiram 2,15%.

Construção Civil

De acordo com os dados do [IBGE](#), a Figura 6 mostra que o PIB trimestral do setor de construção civil recuou 3,74% no último trimestre de 2019 em relação ao trimestre imediatamente anterior. Já em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, o PIB da construção civil avançou 1,01%.

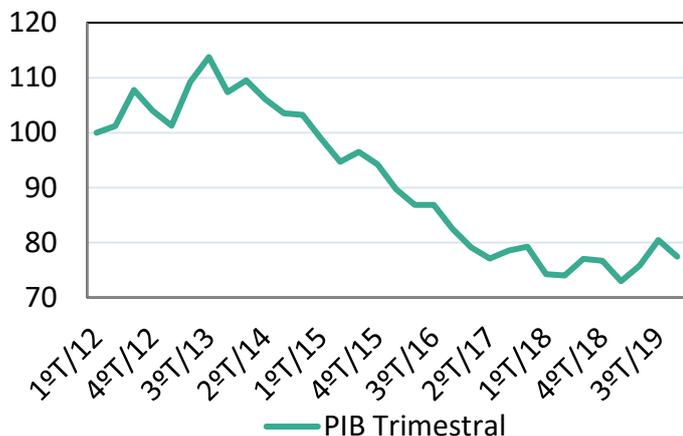


Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi,
Eduardo Teixeira e Pedro Roveri

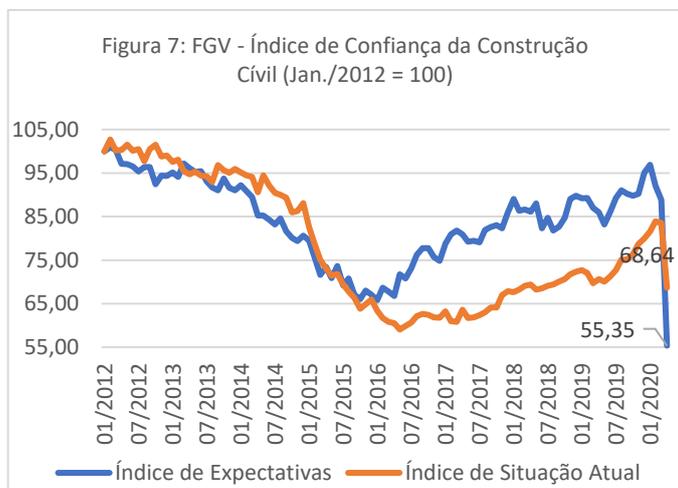
Figura 6: PIB Trimestral
(Jan./2012 = 100)



Fonte: IBGE. Período: 1ºTrim./2012 a 4ºTrim./2019.

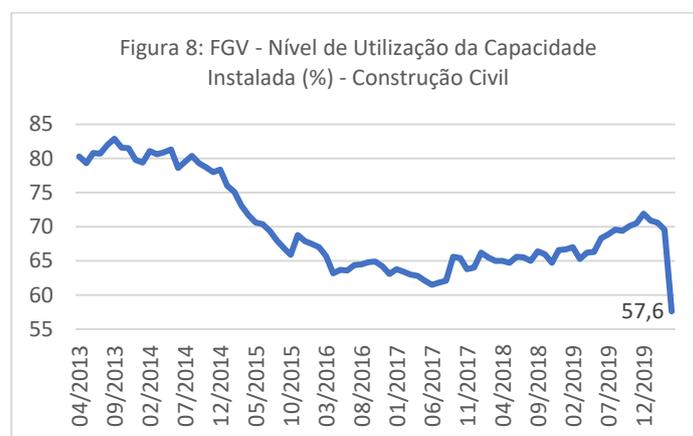
Na Figura 7, o Índice de Situação Atual (ISA-CST) atingiu 70,9 pontos em Abr./2020, menor valor desde Jun./2018. O indicador de situação atual dos negócios apresentou queda de 21,5 pontos, menor valor desde junho de 2017.

O Índice de Expectativas (IE-CST), também presente na Figura 7, apresentou retração de 35,6 pontos, menor valor da série histórica, refletindo as perspectivas de queda da demanda. Destaca-se que o indicador se encontra abaixo daquele do período da crise de 2014-2016.



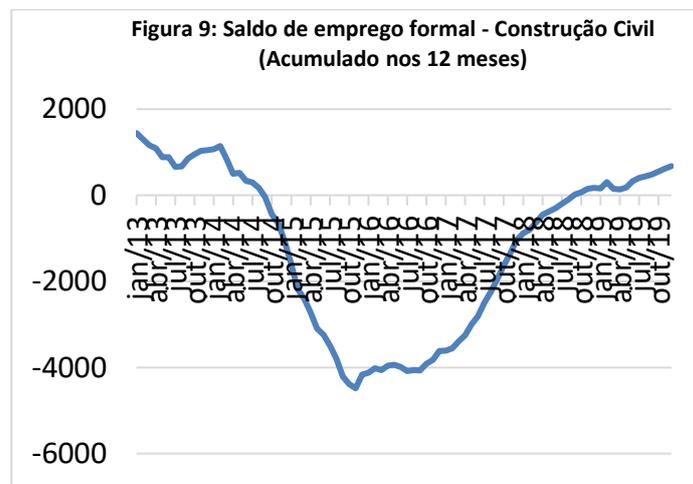
Fonte: FGV. Período: Jan./2012 a Abr./2020.

A Figura 8 destaca o nível de utilização da capacidade instalada da construção civil, que recuou para 57,6% em Abr./2020, também o menor valor da série histórica. Neste mês, tanto o NUCI de mão de obra quanto de máquinas e equipamentos contribuíram para o resultado, já que ambos cederam em 12,1 p.p. e 10,8 p.p., respectivamente.



Fonte: FGV. Período: Mai./2013 a Abr./2020.

A Figura 9 apresenta o saldo de emprego formal (acumulado nos 12 meses) até dezembro de 2019. O saldo manteve-se positivo e crescente desde Set./2018, atingindo o valor de 67.924 em Dez./2019.



Fonte: MTE/CAGED. Período: Jan./2013 a Dez./2019.



Construção Civil

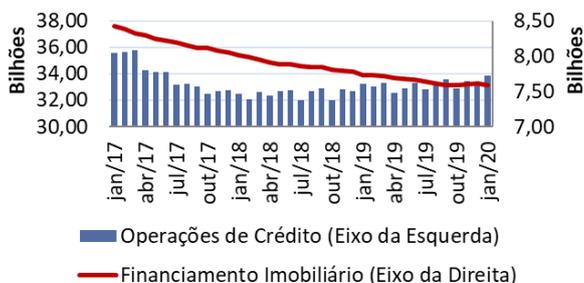
Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi,
Eduardo Teixeira e Pedro Roveri

Crédito

O mercado de crédito no Brasil apresenta forte tendência de baixa no período de janeiro de 2017 a janeiro de 2020. A Figura 10 apresenta o estoque mensal das operações de crédito e financiamento imobiliário dos bancos comerciais, disponibilizado pelo Banco Central. Na comparação entre os meses de Jan./19 e Jan./20, ocorreu um aumento nas operações de crédito de 1,76% e queda nos financiamentos imobiliários, de -1,74%.

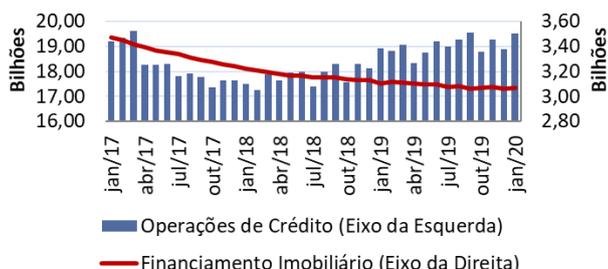
Figura 10 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Brasil



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jan./2017 a Jan./2020.

Entre janeiro de 2017 e janeiro de 2020, o estado de São Paulo também apresenta trajetória de queda dos financiamentos imobiliários, mas recuperação das operações de crédito. No período de Jan./19 e Jan./20, houve aumento de 3,1% nas operações de crédito e redução de -1,3% no financiamento imobiliário.

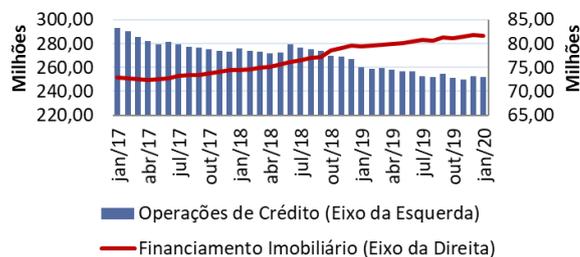
Figura 11 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Estado de São Paulo



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jan./2017 a Jan./2020.

Já a Região Administrativa de Ribeirão Preto, assim como o município, apresentou tendência de expansão do financiamento imobiliário e de recuo das operações de crédito. No período de Jan./19 a Jan./20, as operações de crédito variaram -3,1% e o financiamento imobiliário aumentou 2,9%.

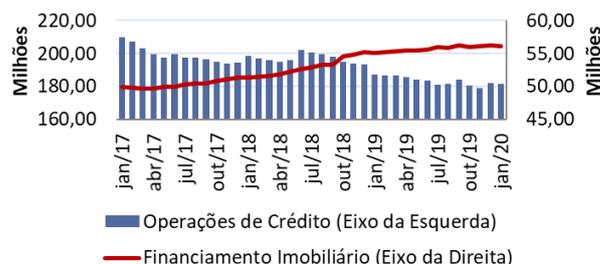
Figura 12 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Região Administrativa de Ribeirão Preto



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jan./2017 a Jan./2020.

O município de Ribeirão Preto, no período de Jan./19 a Jan./20, apresentou variação de -3,1% nas operações de crédito e de 2,9% no financiamento imobiliário. Em janeiro de 2019, o município de Ribeirão Preto era responsável por 72% das operações de crédito e 69,4% do financiamento imobiliário de toda sua região administrativa. Já em janeiro de 2020, a proporção das operações de crédito aumentou para 72,1%, enquanto que do financiamento imobiliário caiu, para 68,6%.

Figura 13 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Ribeirão Preto



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jan./2017 a Jan./2020.