



# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi

Gabriel Couto, Jenifer Barbosa, Leonardo Veras e Juliano Condi

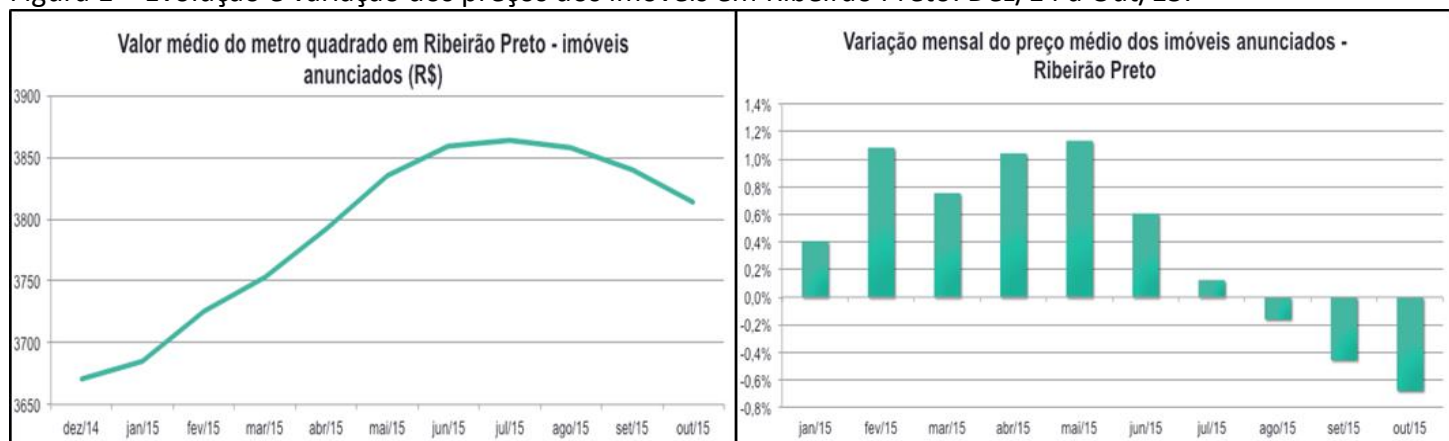
## Mercado imobiliário de Ribeirão Preto começa a indicar sinais do impacto da crise econômica

O mercado imobiliário do município de Ribeirão Preto vem sentindo com mais força os efeitos da crise brasileira desde o início de 2015.

Dados agregados indicam que o preço médio do metro quadrado anunciado passou a cair em termos reais, ou seja, descontado pela inflação do período.

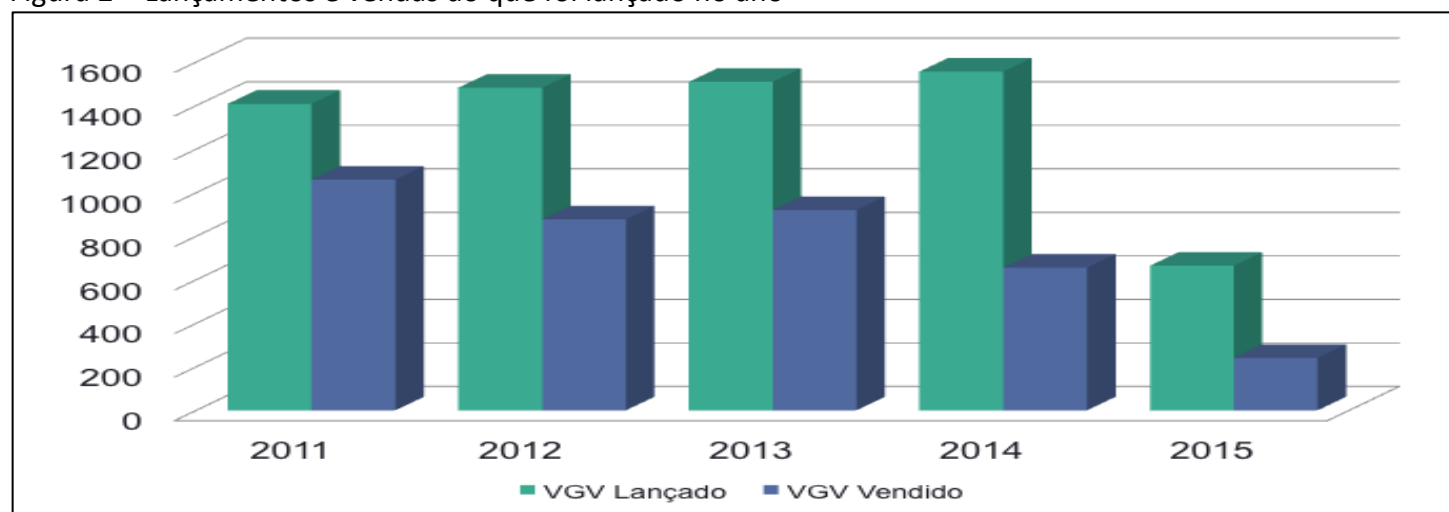
É importante notar que este movimento ocorre a despeito de uma redução nos lançamentos que ocorre em Ribeirão Preto e em outras regiões do país, o que indica que a retração da demanda tem sido mais acentuada do que a oferta.

Figura 1 – Evolução e variação dos preços dos imóveis em Ribeirão Preto: Dez/14 a Out/15.



Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Zap Imóveis.

Figura 2 – Lançamentos e vendas do que foi lançado no ano



Fonte: Elaboração própria a partir de dados da imobiliária Fortes Guimarães.

Notas: Dados de Ribeirão Preto, apenas vendas do que foi lançado no próprio ano (vendas de lançamentos anteriores não entram no cômputo).



# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi

Gabriel Couto, Jenifer Barbosa, Leonardo Veras e Juliano Condi

## Apesar da queda de preço, zona sul segue valorizada

Os valores médios do metro quadrado nos bairros mostram que a região sul possui os imóveis mais valorizados. Os cinco bairros com maior valor dos anúncios se encontram nessa região. Por outro lado, alguns bairros da zona sul apresentaram quedas nos preços entre janeiro e outubro de 2015, com destaque para os imóveis situados no Jardim Califórnia e na Nova Ribeirânia.

Na ponta oposta, quatro dos cinco bairros menos valorizados da cidade são da zona norte.

Tabela 1 – Preço de imóveis nos bairros mais e menos valorizados e com maiores evoluções nos preços dos imóveis (negativas e positivas) novos e usados em Ribeirão Preto

| Bairros que mais se valorizaram | Variação no preço - jan a out/15 | Região |
|---------------------------------|----------------------------------|--------|
| Jd José Sampaio Júnior          | 18.5%                            | Norte  |
| VI Amélia                       | 15.2%                            | Oeste  |
| Jd Manoel Penna                 | 12.5%                            | Leste  |
| Ribeirânia                      | 10.8%                            | Leste  |
| Jd Independência                | 10.7%                            | Norte  |

| Bairros mais valorizados      | Preço médio do metro quadrado | Região |
|-------------------------------|-------------------------------|--------|
| Residencial Morro do Ipê      | 7052                          | Sul    |
| Colina Verde                  | 7035                          | Sul    |
| Jd Sta Ângela                 | 5771                          | Sul    |
| Condomínio Ipê Amarelo        | 5767                          | Sul    |
| Condomínio Quinta da Alvorada | 5714                          | Sul    |

| Bairros que mais se desvalorizaram | Variação no preço - jan a out/15 | Região |
|------------------------------------|----------------------------------|--------|
| Jd Novo Mundo                      | -16.4%                           | Leste  |
| Pq Resid Cândido Portinari         | -11.9%                           | Leste  |
| Alto do Ipiranga                   | -9.9%                            | Oeste  |
| Jd Califórnia                      | -5.0%                            | Sul    |
| Nova Ribeirânia                    | -4.9%                            | Sul    |

| Bairros mais desvalorizados | Preço médio do metro quadrado | Região |
|-----------------------------|-------------------------------|--------|
| Jd Mário Paiva Arantes      | 1644                          | Oeste  |
| Avelino Alves Palma         | 1561                          | Norte  |
| Quintino Facci I            | 1530                          | Norte  |
| VI Recreio                  | 1500                          | Norte  |
| Cj Hab Sívio Passalacqua    | 1229                          | Norte  |

Fonte: Elaboração própria a partir dos dados do Zap Imóveis. Imóveis novos e usados.

Por outro lado, Ribeirão Preto possui valores de imóvel abaixo do que outros municípios do estado de São Paulo com tamanho similar.

Quando comparada a Campinas, maior cidade do interior do estado, nota-se que Ribeirão

Preto ainda possui espaço para valorização de imóveis.

No entanto, é preciso fazer algumas considerações. Em primeiro lugar, a densidade populacional é muito mais elevada na região de



# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

*Prof. Dr. Luciano Nakabashi**Gabriel Couto, Jenifer Barbosa, Leonardo Veras e Juliano Condi*

Campinas. Não há expectativas que a região de Ribeirão Preto tenha a mesma densidade nas próximas décadas.

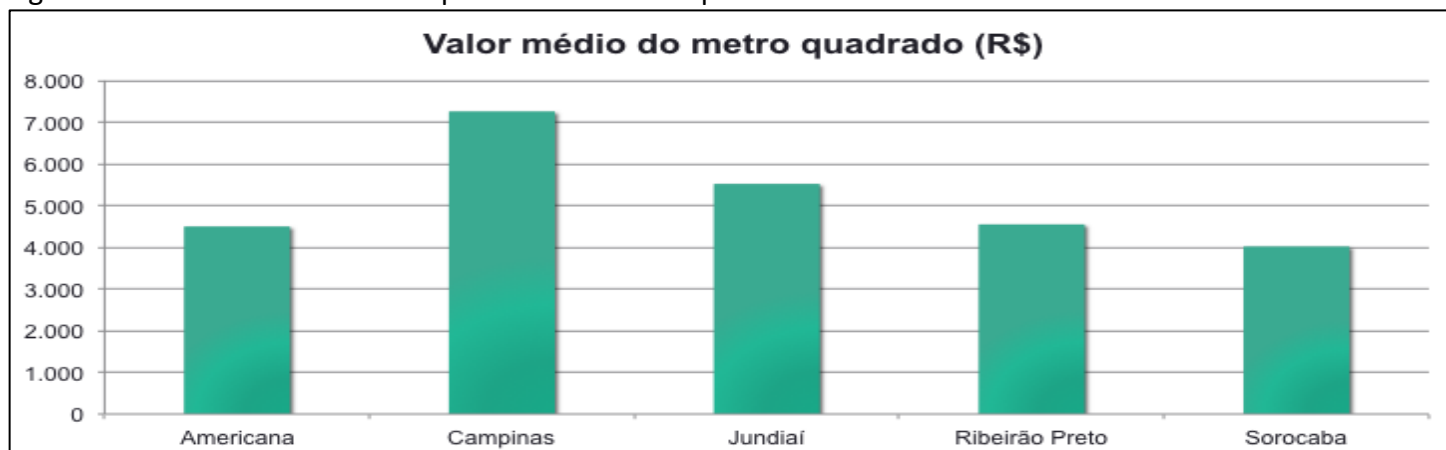
Em segundo, a disponibilidade de terras na região de Ribeirão Preto ainda é abundante, o que irá gerar uma pressão por elevação dos preços dos imóveis nos bairros mais próximos à região central e em bairros que tenham boa oferta de comércio e serviços à medida que as distâncias ficarem maiores pelo crescimento da cidade.

Finalmente, algumas vantagens de Ribeirão estão exatamente na menor concentração populacional e melhor acesso à água em relação à

região de Campinas, o que oferece maior potencial de crescimento econômico nas próximas décadas.

Para que essa maior valoriza ocorra em relação à região de Campinas, é necessário também que políticas públicas de qualidade sejam realizadas com foco na atração de investimentos produtivos e em logística, na melhora do transporte público e em segurança das empresas e famílias, além de investimento no maior preparo da população em termos educacionais, sobretudo das classes de renda mais baixas.

Figura 3 – valor médio do metro quadrado em municípios selecionados



Fonte: Elaboração própria a partir de dados da Geoimóvel.