



Prof. Dr. Luciano Nakabashi

Gabriel Couto, Jenifer Barbosa, Leonardo Veras e Juliano Condi

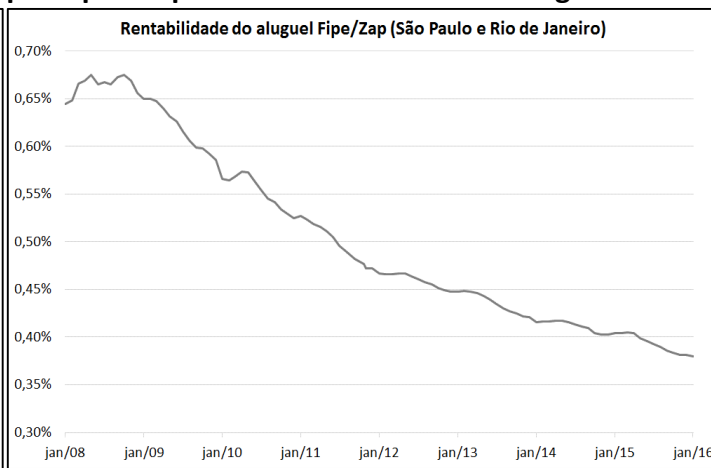
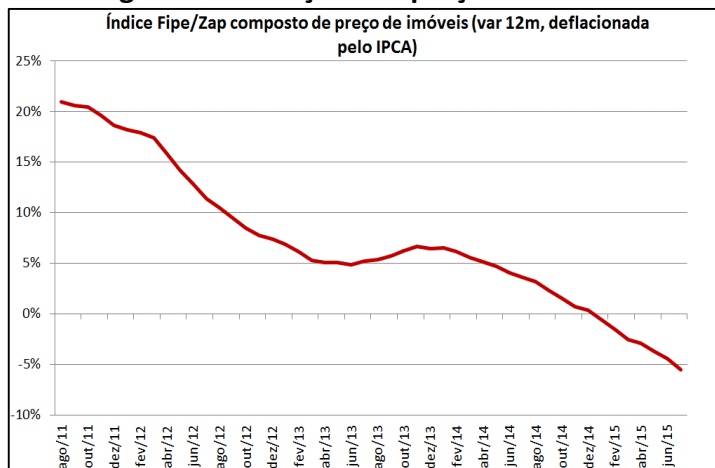
Principais capitais apontam queda real no preço de imóveis

Os impactos da crise econômica já se refletem de maneira contundente no mercado imobiliário. As principais capitais já indicam queda real superior a 5% nos preços dos imóveis no Brasil e a rentabilidade dos aluguéis segue sem sinal de reversão da tendência apresentada nos últimos anos, ou seja, de redução praticamente contínua. Apesar do aumento nominal dos preços ainda continuar, estes vêm aumentando menos que a

inflação, o que resulta em uma queda real dos preços.

O aumento do desemprego e redução dos salários, somados à restrição do crédito e grande incerteza política e econômica, corroboram esse cenário, que deve persistir por mais tempo. O cenário de retração real de preços deve se manter até, pelo menos, 2017.

Figura 1 – Variação dos preços dos imóveis nas principais capitais e rentabilidade dos aluguéis.



Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Zap Imóveis/Fipe.
Notas: Valores já descontados da inflação do período.

Outra evidência do impacto sofrido pelo setor é a quantidade de novos lançamentos observada. Apesar da série mensal ainda curta disponibilizada pela Abrainc/Fipe, percebe-se uma queda considerável quando se compara o número

de novas unidades lançadas com o resultado apresentado 12 meses antes.

Dessa forma, o setor de construção civil também vem se ajustando a esse novo cenário, mas a queda da demanda tem sido tão acentuada que o preço continua a se retrair.



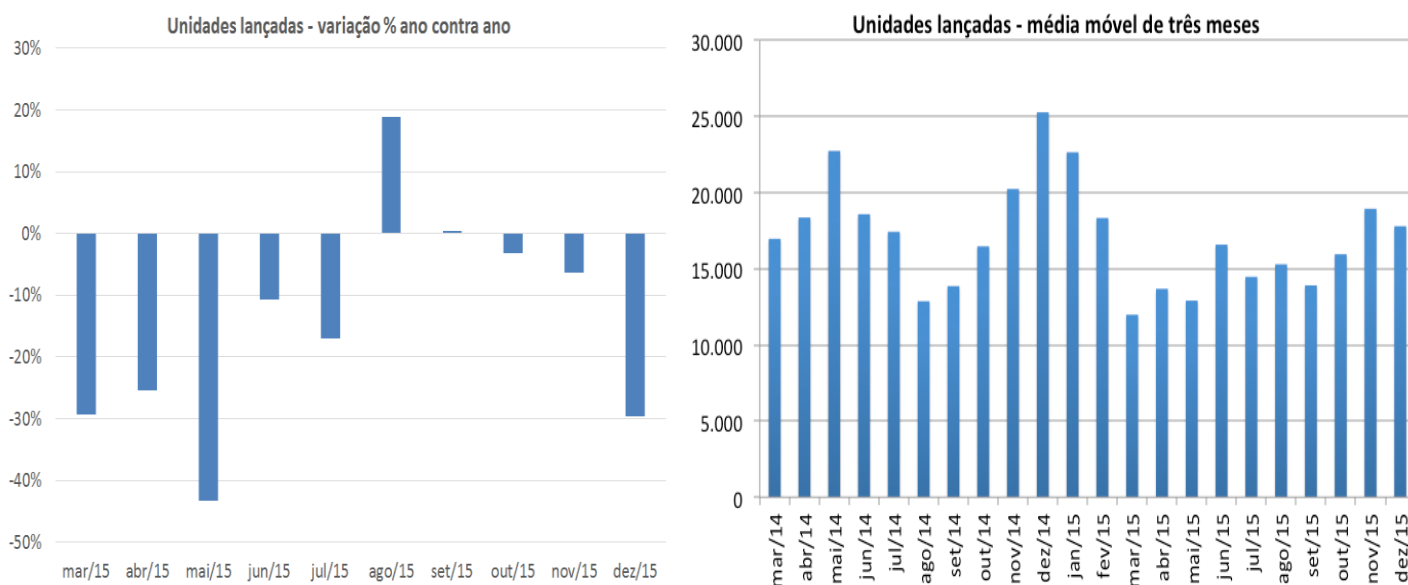
Prof. Dr. Luciano Nakabashi

Gabriel Couto, Jenifer Barbosa, Leonardo Veras e Juliano Condi

Em suma, devido aos fatores apontados anteriormente sem que o governo federal apresente nenhuma capacidade de reação, a

perspectiva para 2016 é de continuidade do cenário de queda de preços e demanda reduzida para os imóveis.

Figura 2 – Unidades lançadas no Brasil



Fonte: Elaboração própria a partir dos dados da Abrainc/Fipe

Ribeirão Preto também indica cenário preocupante

O cenário apontado no município de Ribeirão Preto também é pouco animador. Dados coletados de anúncios no Zap Imóveis apontam que o valor médio do metro quadrado da cidade tem caído, em termos reais, desde meados de 2015.

Particularmente, o quarto trimestre do ano apresentou uma queda mais pronunciada no preço, conforme apresentado na Figura 3. A desagregação dos preços mostra que a maior parte

dessa queda veio do preço dos apartamentos, enquanto os preços reais de casas permaneceram relativamente estáveis, ou seja, subiram na mesma velocidade dos demais preços da economia.

Dessa forma, os dados mostram que a quantidade de lançamento dos últimos anos foi maior que a demanda, sobretudo no caso de apartamentos.

A importância desse segmento na economia ribeirão-pretana na geração de emprego e renda



Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

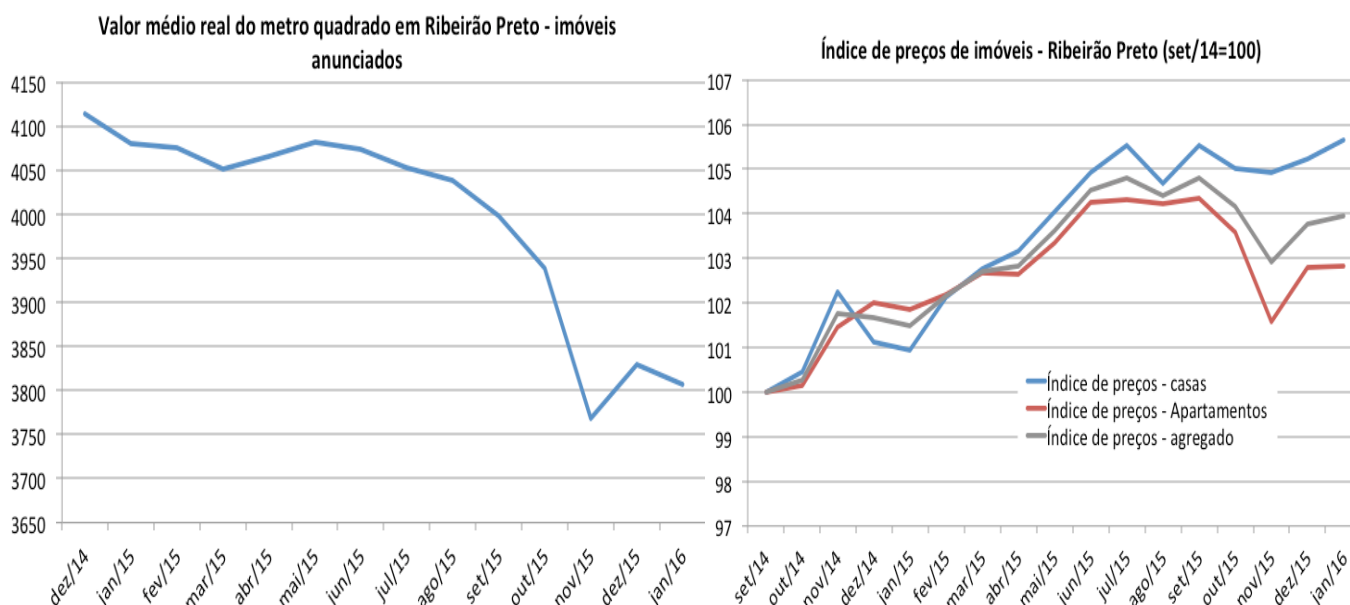
Prof. Dr. Luciano Nakabashi

Gabriel Couto, Jenifer Barbosa, Leonardo Veras e Juliano Condi

também ajuda a entender as dificuldades econômicas enfrentadas pelo município. Este é um canal que mostra como as dificuldades na

economia nacional refletem na economia do município.

Figura 3 – Evolução do valor médio do metro quadrado em Ribeirão Preto



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

Entre os bairros, há grande discrepância no comportamento dos preços, mesmo em uma mesma região do município. A zona oeste reflete este fato e se destaca pelas maiores valorizações e desvalorizações apresentadas nos últimos doze meses.

Alguns destaques positivos na zona oeste são Vila Monte Alegre e Vila Amélia, como apresentado na Tabela 1. Destaques negativos na zona oeste são os bairros Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, Portal do Alto e Parque Residencial Cidade Universitária. As regiões norte e leste também

apresentam representantes nos dois grupos.

De maneira geral, a despeito de alguns focos de valorização, a maior parte dos bairros do município aponta tendência de queda no valor do metro quadrado, sendo um indicativo da forte retração de demanda por bens duráveis decorrente da queda de renda, retração dos salários, restrição do crédito e incerteza econômica que passa do cenário nacional para o municipal e regional.

Caso o setor sucroalcooleiro não estive apresentando sinais de melhora, a situação no município seria ainda pior do que a atual.



Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi

Gabriel Couto, Jenifer Barbosa, Leonardo Veras e Juliano Condi

Tabela 1 – Bairros com maior e menor valorização em Ribeirão Preto – jan/15 a jan/16

Bairro	variação m2	Região
Vila Monte Alegre	29,3%	Oeste
Jd Pedra Branca	28,2%	Leste
Jd Prof Antônio Palocci	26,9%	Leste
VI Amélia	23,8%	Oeste
Jd Mosteiro	20,1%	Norte

Bairro	variação m2	Região
Presidente Dutra	-19,8%	Norte
Jd Novo Mundo	-23,9%	Leste
Pq Resid Cid Universitária	-27,0%	Oeste
Portal do Alto	-30,2%	Oeste
Jd Dr Paulo Gomes Romeo	-32,8%	Oeste

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