



Prof. Dr. Luciano Nakabashi

Gabriel Couto, Jenifer Barbosa, Leonardo Veras e Juliano Condi

## Queda real no preço de imóveis continua

Os preços de imóveis continuam apontando forte queda real no acumulado em 12 meses, ou seja, descontando a inflação do período.

A Figura 1 mostra uma queda real de 8% no acumulado dos últimos 12 meses terminados em junho de 2016. Nela, nota-se que preços caem na comparação mensal desde o segundo semestre de 2014.

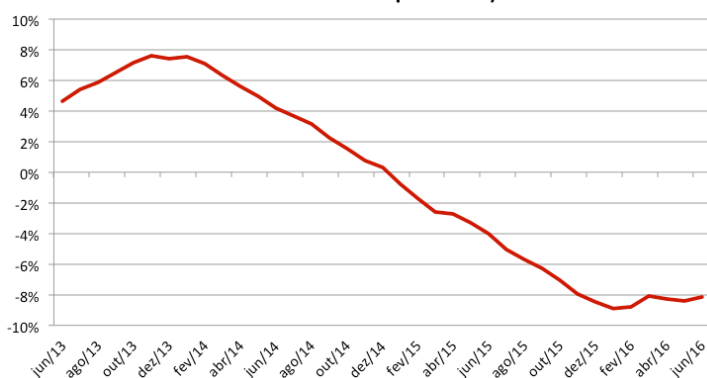
Interessante notar que tanto o índice ampliado quanto o composto apresentam

trajetória muito semelhante, mostrando um comportamento próximo nas diferentes regiões do país.

Isso acontece porque algumas variáveis macroeconômicas estão afetando as diferentes regiões do país, como os juros elevados, a queda do emprego e da renda, além da instabilidade macroeconômica que vem afetando os investimentos e consumo nas diferentes regiões do país.

Figura 1 – Variação dos preços dos imóveis.

Índice Fipe/Zap ampliado de preço de imóveis (var 12m, deflacionada pelo IPCA)



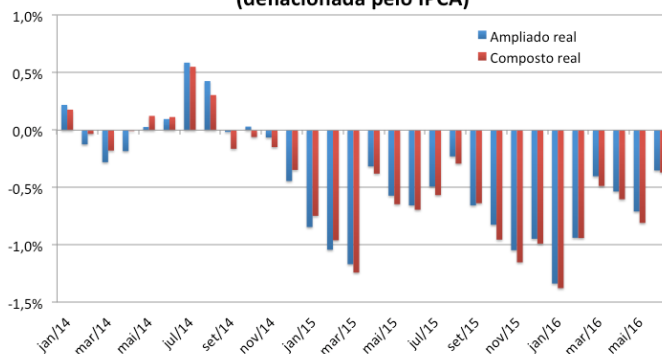
Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Zap Imóveis/Fipe.

**Composto:** Preços em São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Distrito Federal, Recife, Fortaleza e Salvador.

**Ampliado:** Preços em São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Distrito Federal, Recife, Fortaleza, Salvador, Santo André, São Bernardo, São Caetano do Sul, Niterói, Vitória, Vila Velha, Porto Alegre, Curitiba, Florianópolis, Campinas, Osasco, Guarulhos, Santos, Guarujá, São Vicente, Praia Grande, Goiânia e Contagem.

Em outras palavras, o comportamento dos preços reflete o momento de fraqueza da atividade econômica doméstica.

Índice FIPE-Zap de preços de imóveis - Variação mensal (deflacionada pelo IPCA)



O elevado grau de incerteza do cenário econômico também faz com que as famílias adiem a decisão de investimento residencial.



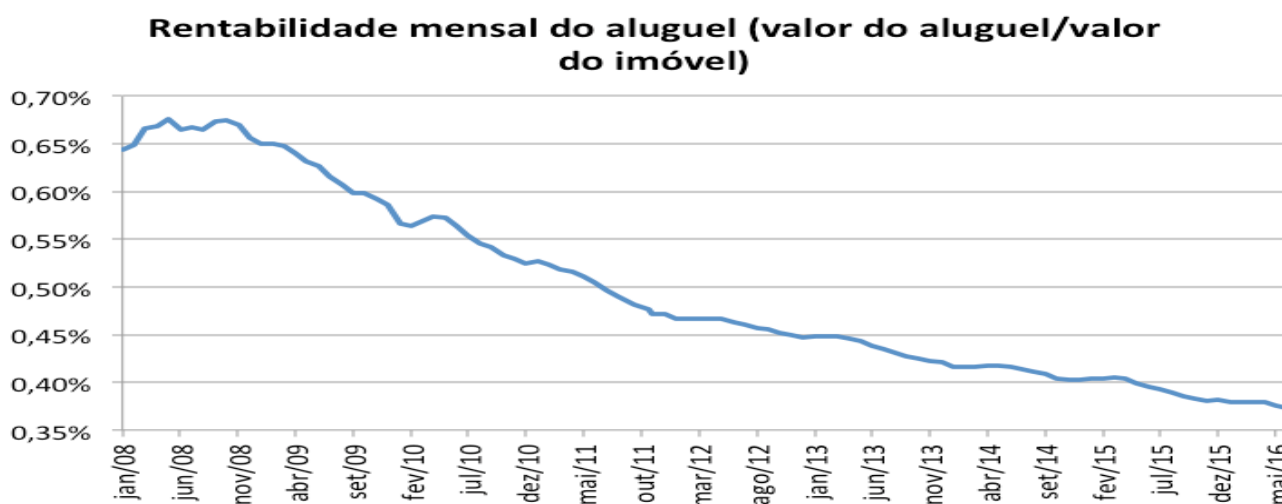
Prof. Dr. Luciano Nakabashi

Gabriel Couto, Jenifer Barbosa, Leonardo Veras e Juliano Condi

Outro impacto negativo é observado no valor dos alugueis. A Figura 2 mostra a queda contínua da rentabilidade dos alugueis desde 2009, o que configura mais um desincentivo à compra de imóveis.

Na verdade, os preços dos imóveis e dos alugueis estão estreitamente relacionados visto que a queda nos dois resulta de um mercado em que a oferta é maior do que a demanda, ou seja, uma situação em que o mercado se encontra “ofertado”.

Figura 2 – Rentabilidade do aluguel no Brasil



Fonte: Elaboração própria a partir dos dados do Zap Imóveis/Fipe.

### Preços em Ribeirão Preto também não indicam reação

O município de Ribeirão Preto também aponta para um cenário de fraqueza no setor imobiliário.

Apesar de os dados terem apontado uma tendência de volatilidade nos últimos meses, ainda não há sinais consistentes de recuperação da forte queda real observada a partir do segundo semestre de 2015.

Desde junho de 2015, apenas três meses apresentaram crescimento real em relação ao mês anterior.

De maneira geral, a região sofre com os mesmos efeitos negativos do restante do país, e não há evidências, no curto prazo, que possa haver uma mudança significativa.



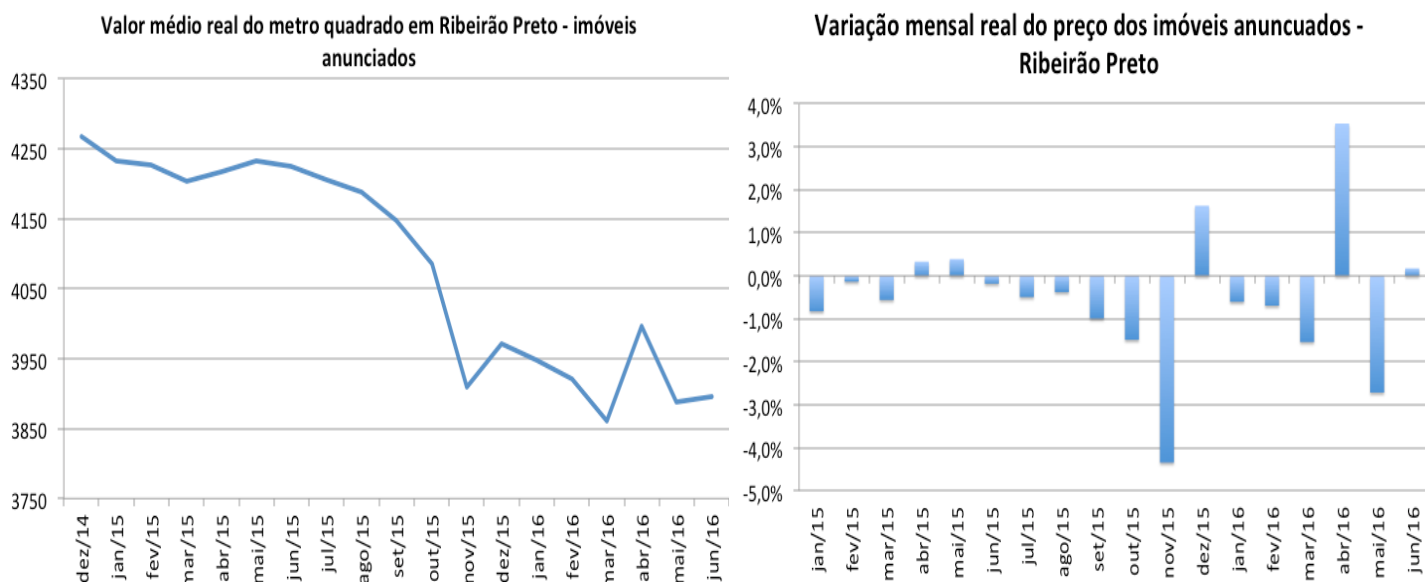
# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi

Gabriel Couto, Jenifer Barbosa, Leonardo Veras e Juliano Condi

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



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

Entre os bairros, a zona norte se destaca por maior desvalorização nos últimos doze meses. Apesar de ser a região menos valorizada da cidade, dois de seus bairros figuram entre as cinco maiores quedas nominais de preços, aumentando a distância de preços em relação às demais regiões.

Já a zona leste tem dois pontos de valorização entre os maiores, e não apresentou grandes desvalorizações no período. As zonas sul e oeste apresentaram discrepâncias, com focos de valorização e desvalorização.

Tabela 1 – Bairros com maior e menor valorização – jun/15 a jun/16

Bairro	variação m2	Região
Jd. Antártica	16,4%	Oeste
Jd. Florestan Fernandes	14,1%	Leste
Cond. Colina do Sabiá	13,9%	Sul
Jd. Castelo Branco	13,1%	Leste
Vila Monte Alegre	12,9%	Oeste

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

De uma maneira geral, nota-se um mercado com queda de preços devido às condições econômicas diversas em todo o país.

Bairro	variação m2	Região
Vl. Amélia	-18,3%	Oeste
Presidente Dutra	-15,2%	Norte
Jd. José Sampaio Júnior	-15,1%	Norte
Jd. América	-14,8%	Sul
Vl. Tibério	-14,2%	Oeste

Como a economia tende a manter uma trajetória de aumento de desemprego e queda da renda até o final do ano, é provável que os preços



# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

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

dos imóveis ainda apresentem trajetória de queda ao longo de 2016.

Com uma melhora das expectativas se materializando atualmente, caso o novo governo implemente reforma importantes para conter a elevação dos gastos como proporção do PIB no longo prazo, a economia tende a iniciar uma recuperação em 2017, com estabilidade da taxa de desemprego e redução das taxas de juros.

Nesse caso, a tendência é que os preços dos imóveis se estabilizem a partir de 2017, com uma retomada a partir de uma melhora no mercado de trabalho, o que deve ocorrer a partir de 2018.