



# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi

Juliano Condi

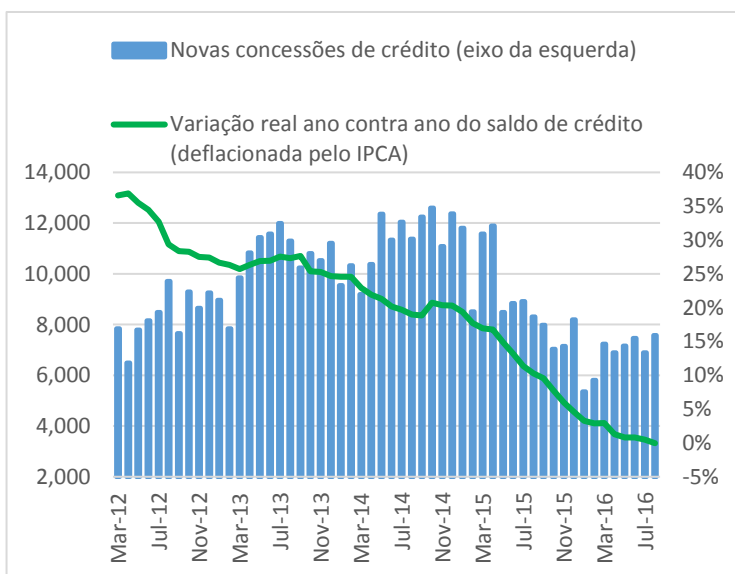
**Efeitos da crise ainda se mantém. Vislumbres de recuperação começam a aparecer.**

## Crédito

O mercado de crédito para o setor de construção civil ainda sofre os efeitos deletérios da crise vivida pelo país. Na Figura 1, nota-se a trajetória descendente da variação real – mês contra mesmo mês do ano anterior – do saldo de crédito imobiliário no Brasil.

Todavia, existem evidências de um início de mudança: as novas concessões de crédito total no país estão aumentando (Figura 1). Dadas as mudanças na política e na economia, com melhora na confiança dos agentes econômicos, pode-se esperar algumas mudanças positivas para o setor imobiliário ao longo dos próximos meses.

**Figura 1: Crédito Imobiliário no Brasil**

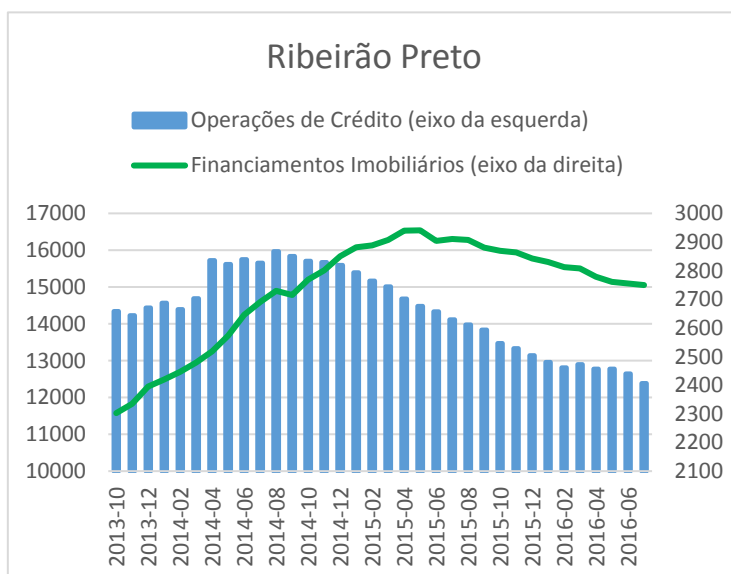


Fonte: Elaboração própria. Dados: SGS/BACEN

A equipe econômica está começando a colher resultados positivos em relação à política monetária, como a redução da inflação. Adicionalmente, a melhora das expectativas em relação à trajetória da dívida pública abre espaço para a redução da taxa de juros, sendo um elemento importante para a retomada dos investimentos e, dessa forma, do crescimento da economia brasileira.

A Figura 2 mostra a trajetória decrescente das operações de crédito e dos financiamentos imobiliários em Ribeirão Preto, indicando as dificuldades enfrentadas pela economia e pelo setor da construção civil no município.

**Figura 2: Crédito e Financiamento Imobiliário**



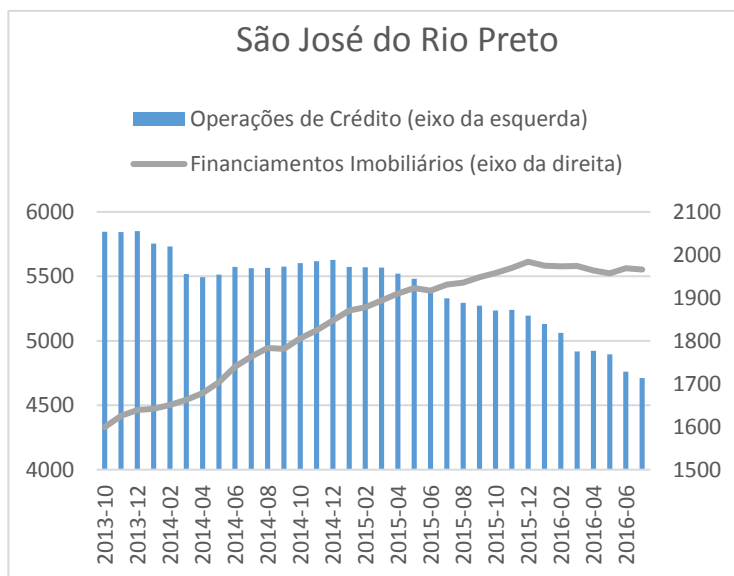
Fonte: Elaboração própria. Dados: SGS/BACEN



Prof. Dr. Luciano Nakabashi

Juliano Condi

Na Figura 3, nota-se uma trajetória semelhante para São José do Rio Preto. A diferença é que os financiamentos imobiliários começaram a experimentar uma retração em um período posterior, indicando que o mercado imobiliário do município demorou mais tempo para sentir os efeitos da crise econômica que assola o país.

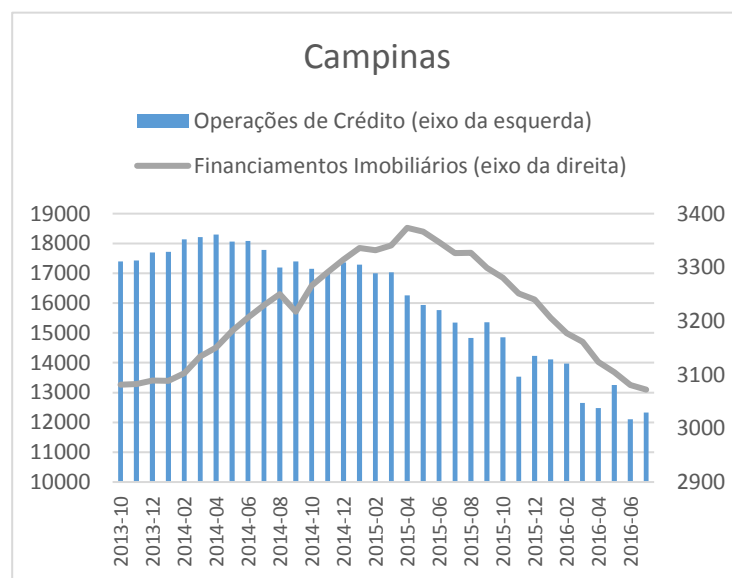
**Figura 3: Crédito e Financiamento Imobiliário**

Fonte: Elaboração própria. Dados: SGS/BACEN

Na Figura 4, nota-se a expressiva retração nas operações de crédito e nos financiamentos imobiliários em Campinas, o que está relacionado ao fato da maior importância da indústria no município e em sua região.

Como a indústria tem um peso maior em Campinas e em sua região em relação aos outros dois municípios e ao estado de São Paulo, e a crise tem afetado o setor industrial mais fortemente, o

município tem sentido de forma mais severa os efeitos da crise brasileira, com efeitos mais significativos sobre o desempenho do seu setor imobiliário.

**Figura 4: Crédito e Financiamento Imobiliário**

Fonte: Elaboração própria. Dados: SGS/BACEN

## Emprego

Os dados de 2015 de empregos formais, na Tabela 1, permitem observar a dinâmica do estoque de trabalhadores no setor de construção civil. De acordo com os dados da referida tabela, ocorreu uma retração do número de trabalhadores no setor em todas as localidades destacadas, considerando o período 2014-2015.

Para Ribeirão Preto, a retração foi da ordem de 1.255 trabalhadores. Considerando de 2011 até 2015, a retração em Ribeirão foi de mais de 6 mil trabalhadores, o que representa um terço do



estoque de 2011. Nota-se, ainda na Tabela 1, que a grande retração ocorreu de 2013 para 2014, indicando o período em que a crise nacional afetou mais fortemente o município e seu o setor de construção civil.

Importante destacar que a retração no número de trabalhadores na construção civil ocorreu anteriormente em Ribeirão Preto quando se compara com São José do Rio Preto e mesmo com Campinas, e que a retração, em termos percentuais, foi mais acentuada em Ribeirão Preto quando se compara com as demais regiões analisadas.

Esses dados indicam que o crescimento do setor foi além do ocorreu em outras regiões, com consequente retração mais acentuada com o advento da crise brasileira. Por outro lado, como o ajuste começou a ocorrer primeiro em Ribeirão Preto, o município pode apresentar uma retomada antes das demais regiões.

**Tabela 1: Estoque de trabalhadores – Const. Civil**

	Brasil	SP (interior)	Ribeirão Preto	S. J. do Rio Preto	Campinas
2011	2.750.173	270.872	18.365	8.772	20.346
2012	2.832.570	263.932	16.412	8.953	19.763
2013	2.892.557	267.742	17.077	9.966	22.105
2014	2.815.686	271.338	13.524	10.854	21.611
2015	2.422.664	254.129	12.269	7.616	17.478

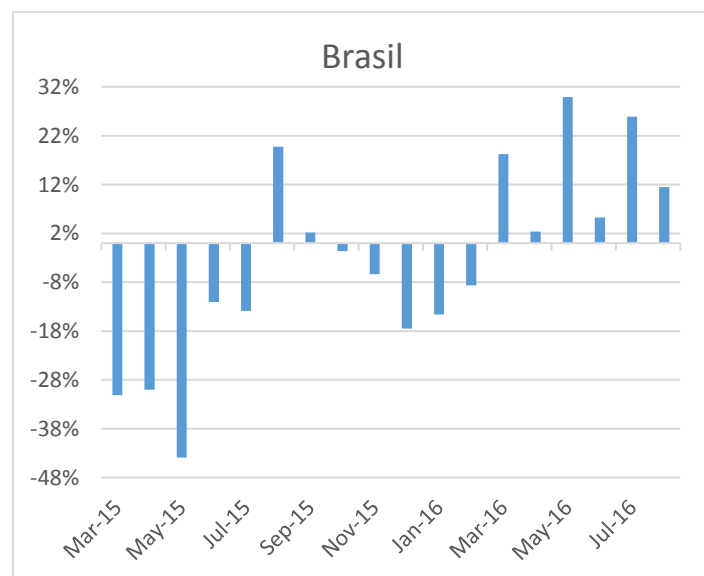
Fonte: Elaboração própria. Dados: RAIS/MTE

## Conjuntura Imobiliária

Através do trabalho conjunto da [ABRAINC](#) (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias) com a [FIPE](#) (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas), têm-se o quadro geral acerca do lançamento de imóveis no país como um todo.

Na Figura 5, nos quais se encontram dados relativos aos lançamentos de 20 incorporadoras associadas à ABRAINC, na comparação com o mesmo mês do ano anterior, nota-se que os lançamentos vêm crescendo no país desde o mês de março, indicando que parte do ajuste no mercado imobiliário já foi realizado.

**Figura 5: Unidades lançadas – variação % anual**



Fonte: Elaboração própria. Dados: ABRAINC/FIPE



Prof. Dr. Luciano Nakabashi

Juliano Condi

A Tabela 2 traz informações da variação nos preços dos imóveis anunciados em Ribeirão Preto, entre os meses de maio e outubro de 2016, sendo que os preços já foram corrigidos pela inflação do período de acordo com o IGP-M.

Na Tabela 2, é importante destacar que os preços dos apartamentos caíram em três das cinco regiões do município, sendo que as duas regiões que experimentaram elevação nos preços, a variação ficou abaixo de 1%. Nos próximos meses, ainda se espera retração ou estabilização nos preços dos imóveis, indicando que ótimas oportunidades existem para os compradores, desde que seja realizada uma boa pesquisa dos imóveis disponíveis e que se negocie antes de fechar um negócio.

Em relação aos preços das casas, nota-se um crescimento em quase todas as regiões, exceto na zona leste. O aumento no preço das casas pode indicar que o preço médio das mesmas já esteja bem defasado.

Em síntese, o setor de construção civil na região de Ribeirão Preto e no Brasil ainda sente os efeitos da crise enfrentada pelo país, o que deve permanecer nos próximos meses devido ao mercado de trabalho fraco, com elevado desemprego e redução dos salários reais.

**Tabela 2: Variação no preço do metro quadrado para imóveis anunciados em Ribeirão Preto – Venda. Período: maio a outubro de 2016**

	Casa	Apartamento
Centro	3,2%	-14,3%
Norte	3,2%	-1,7%
Sul	0,9%	-2,6%
Leste	-2,7%	0,9%
Oeste	7,4%	0,4%

Fonte: Elaboração própria. Dados: ZapImóveis, ImovelWeb e FGV

Por outro lado, mudanças importantes na trajetória da economia e no cenário política começam a mostrar que uma recuperação econômica pode se iniciar em 2017, com efeitos positivos sobre o setor a partir, sobretudo, de 2018, principalmente para as empresas que estão conseguindo passar pelo momento turbulento sem grandes problemas financeiros.