



Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi
Henrique Hott e Armando Henrique

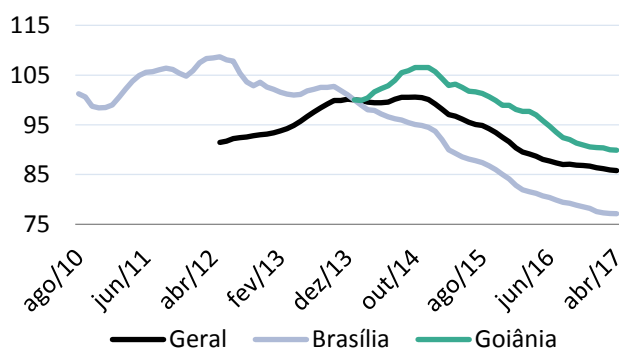
Conjuntura Imobiliária

Esta é a edição de Maio/2017 do boletim da Construção Civil do CEPER-FUNDACE. Nesta edição são discutidos dados relativos ao preço de venda e lançamento de imóveis, bem como o crédito do setor imobiliário e o PIB da Construção Civil. O índice [FipeZap](#), que acompanha o preço de venda de imóveis.

A Figura 1 mostra que, tanto o índice geral como o de Brasília e Goiânia se encontram abaixo dos seus valores no período base (Jan./2014 = 100), sendo que a variação dos índices já está descontada pela inflação medida pelo IPCA. No período, a queda é mais acentuada em Brasília.

O índice geral é uma média ponderada de todos os municípios com dados disponíveis pelo índice FipeZap. Na Figura 1, nota-se um desempenho pior de Brasília em relação a média, com efeito distinto em Goiânia.

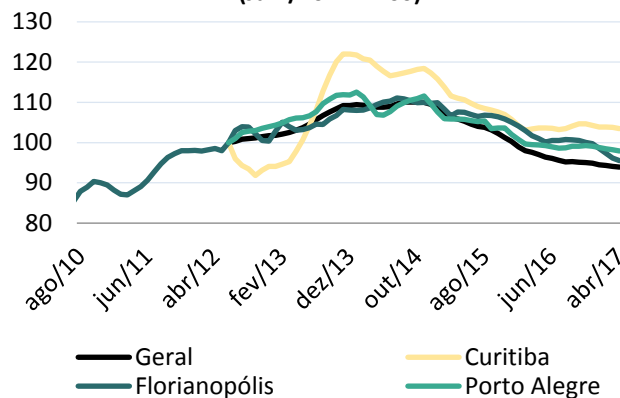
Figura 1: Índice do preço de venda - Centro Oeste
(Jan./2014 = 100)



Fonte: FipeZap. Período: Ago./2010 a Abr./2017. Deflator: IPCA.

A trajetória de queda no preço real dos imóveis também é verificada nas capitais dos estados da região Sul, mas em um ritmo menor, como pode ser observado na Figura 2. Considerando o período base da Figura 2 (Abril de 2012), nota-se que as capitais da região sul tiveram um desempenho mais favorável do que a média.

Figura 2: Índice do preço de venda – Sul
(Jun./2012 = 100)

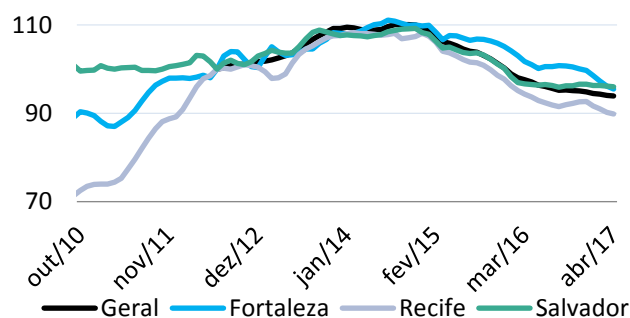


Fonte: FipeZap. Período: Ago./2010 a Abr./2017. Deflator: IPCA.

Os dados relativos à região Nordeste são apresentados na Figura 3. Assim como nas regiões supracitadas, há um declínio do preço real, e até mesmo nominal em alguns casos, como o de Fortaleza, cuja queda de 3,2%, no acumulado de 2017, é a maior do país.

Na Figura 3, nota-se ainda um desempenho inferior na evolução de preços de Recife, pelo menos quando se considera o período a partir de Junho de 2012, pois antes deste mês, foi o município que apresentou maior crescimento dentre aqueles destacados da região nordeste.

Figura 3: Índice do preço de venda – Nordeste
(Jun./2012 = 100)



Fonte: FipeZap. Período: Ago./2010 a Abr./2017. Deflator: IPCA.



Construção Civil

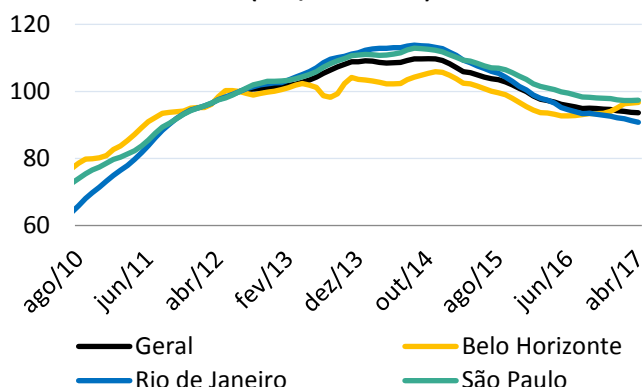
Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi
Henrique Hott e Armando Henrique

Por fim, a Figura 4 apresenta o índice do preço de venda para a região Sudeste. O recuo do preço real ocorreu no Rio de Janeiro e em São Paulo, mas ao contrário do que ocorre com as demais cidades analisadas, Belo Horizonte apresenta uma reação nos últimos meses, com aumentos no preço real desde maio de 2016, atingindo, em Abril de 2017, os níveis de novembro de 2015.

Ainda na Figura 4, nota-se a queda mais acentuada no município do Rio, o que decorre, pelo menos em parte, do excesso de otimismo com os jogos da Copa e as Olimpíadas, que acabaram alavancando ainda mais os empreendimentos imobiliários no município.

Figura 4: Índice do preço de venda – Sudeste
(Jun./2012 = 100)



Fonte: FipeZap. Período: Ago./2010 a Abr./2017. Deflator: IPCA.

Apesar de seguir em declínio, há um arrefecimento da queda real de preços na medida em que ocorre um ajustamento da oferta de imóveis novos, além da estabilização da inflação e do processo de redução dos juros. Entretanto, a lenta recuperação do mercado de trabalho, bem como a instabilidade política, podem postergar a recuperação econômica e, como consequência, a retomada do setor imobiliário.

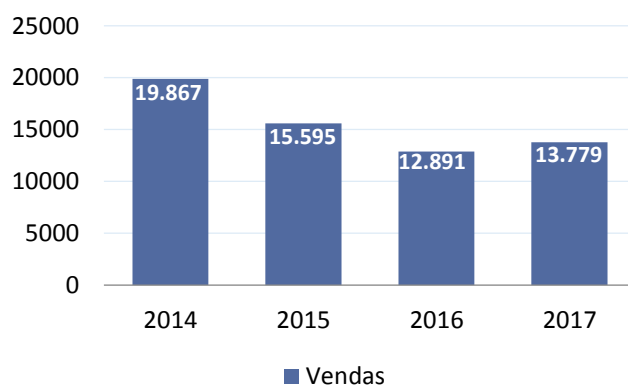
Em abr./2017, o valor médio dos imóveis foi de R\$ 7.696/m², segundo os dados do FipeZap. O Rio de Janeiro apresentou o m² mais caro do país (R\$ 10.180), seguido por São Paulo (R\$ 8.680) e Brasília (R\$ 8.445).

Através do trabalho conjunto da [ABRAIN](#)C (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 é apresentada a evolução do número de vendas do Mercado Imobiliário no primeiro bimestre de cada ano com base nos Indicadores Abrainc/FIPE, para o primeiro bimestre de cada ano desde 2014. O levantamento inclui dados de 20 empresas associadas à Abrainc.

O número de unidades vendidas cresceu 6,9% no primeiro bimestre de 2017 em relação ao mesmo período de 2016. A melhora nas vendas foi impulsionada pelos empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa Minha Vida que, no comparativo de 12 meses, tiveram um aumento de 13,3% nas vendas.

Figura 5: Vendas - Primeiro Bimestre



Fonte: ABRAIN-C/FIPE. Período: Jan./2014 a Fev./2017.



Construção Civil

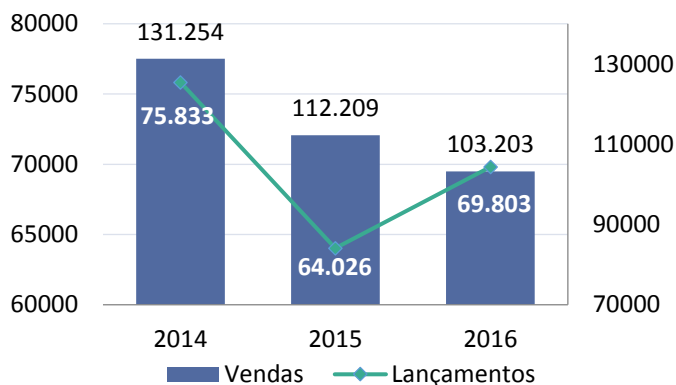
Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi
Henrique Hott e Armando Henrique

Por outro lado, o número de unidades lançadas no primeiro bimestre de 2017 representa o menor valor desde que a série se iniciou, com um recuo de 13,4% em relação ao mesmo período de 2016. Tal resultado foi motivado, sobretudo, pelo segmento de empreendimentos residenciais de médio e alto padrão, cujos lançamentos recuaram 10,1% no comparativo de 12 meses.

Na Figura 6, os lançamentos, em 2016, ficaram 9% acima do acumulado em 2015, porém 8% inferior ao valor de 2014. Já as vendas tem apresentado declínio ao longo dos anos analisados, chegando a uma redução de 21,4% em 2016 em relação a 2014. O resultado ruim das vendas é reflexo também dos resultados do financiamento imobiliário, como será visto posteriormente.

Figura 6: Vendas e Lançamentos - Anual

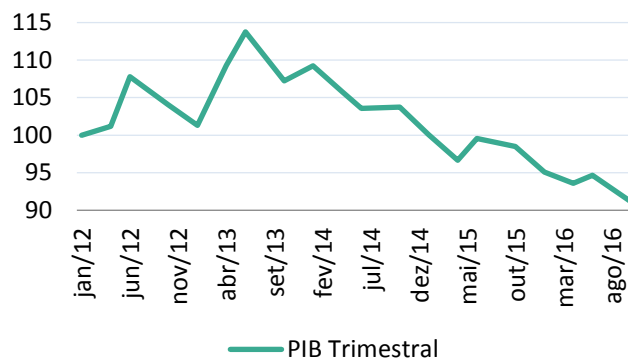


Fonte: ABRAIN-PIPE. Período: Jan./2014 a Dez./2016.

Construção Civil

De acordo com os dados do [IBGE](#), é possível notar, na Figura 7, que o PIB da construção civil atingiu seu ponto mais baixo no quarto trimestre de 2016. O encolhimento em 2016 de 5,1% na construção civil foi mais acentuado, portanto, que a retração de 3,6% do PIB.

Figura 7: PIB Trimestral
(Jan./2012 = 100)



Fonte: IBGE. Período: Jan./2012 a Dez./2016.

De acordo com os indicadores [CNI](#), os principais responsáveis pelos problemas enfrentados pelo setor de construção civil são: falta de demanda interna, altas taxas de juros, elevada carga tributária, falta de capital de giro e inadimplência dos clientes.

Quanto a sondagem da construção da [Fundação Getúlio Vargas](#), o Índice de Situação Atual (ISA) atingiu 65,7 pontos no mês de abril, maior valor desde dez./15. O principal responsável por essa alta foi o segmento de preparação de terrenos, que, por ser um indicador antecedente do setor, sinaliza uma leve melhora.

O Índice de Expectativas (IE), apresentado na Figura 8, também mostra uma melhora desde meados de 2016. O problema é que as expectativas podem ser afetadas negativamente pela atual situação política delicada.

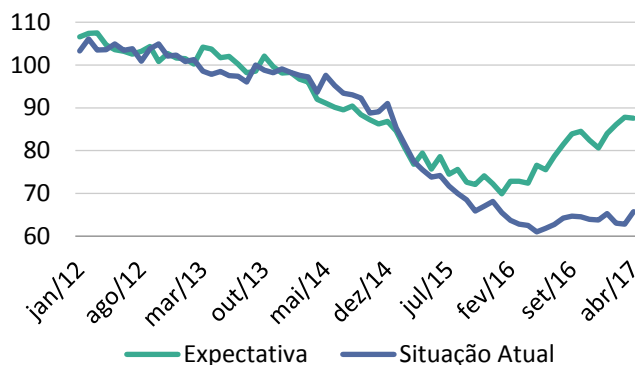


Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi
Henrique Hott e Armando Henrique

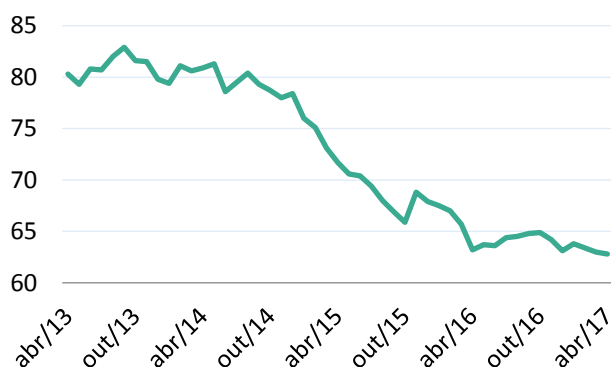
Figura 8: FGV - Índice de confiança da Construção Civil



Fonte: FGV. Período: Jan./2010 a Abr./2017.

A Figura 9 destaca o nível de utilização da capacidade instalada da construção civil, que atingiu seu patamar mais baixo em abr./2017: 62,8. Tal índice reflete a fraca atividade do setor, a despeito das melhoras nas expectativas.

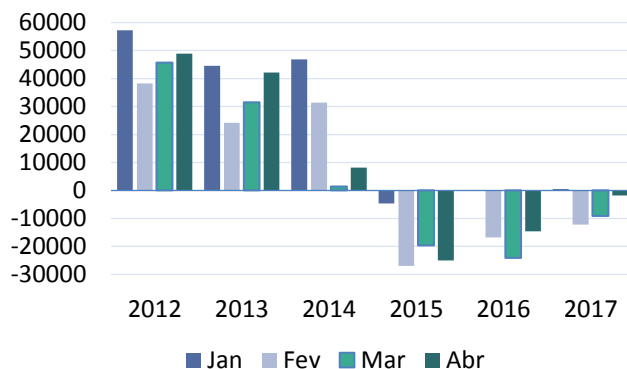
Figura 9: FGV - Utilização da Capacidade Instalada - Construção Civil



Fonte: FGV. Período: Abr./2013 a Abr./2017.

Além do nível de utilização da capacidade instalada, o emprego também tem sido castigado pela fraca atividade do setor de construção. A Figura 10 apresenta o saldo do emprego formal na construção civil para os quatro primeiros meses dos anos de 2012 a 2017.

Figura 10: Saldo do Emprego Formal na Construção Civil



Fonte: MTE/CAGED. Período: Jan./2012 a Abr./2017.

Crédito

O mercado de crédito para o setor de construção civil ainda sofre os efeitos da crise econômica brasileira. A Figura 11 apresenta o saldo mensal das operações de crédito e financiamento imobiliário dos bancos comerciais, disponibilizado pelo [Banco Central](#).

Apesar da inflação ancorada e da tendência de queda nas taxas de juros, 2017 começou com uma redução na concessão de crédito. Na comparação entre os meses de Fevereiro de 2016 e 2017, as operações de crédito declinaram 16,38%, ao passo que o financiamento imobiliário contraiu em 6,83%.

Desse modo, apesar da melhora das expectativas diante da queda da inflação e dos juros, isso não gerou reflexos positivos na economia.

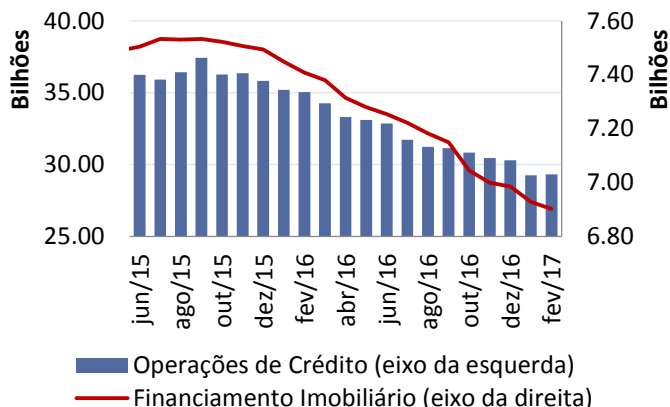


Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi
Henrique Hott e Armando Henrique

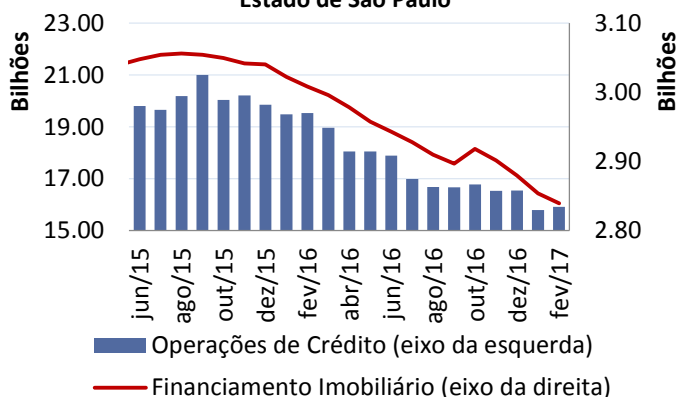
Figura 11 - Crédito e Financiamento Imobiliário:
Brasil



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jun./2015 a Fev./2017.

Seguindo a tendência nacional, o estado de São Paulo também apresentou uma trajetória decrescente. As quedas em fevereiro de 2017 em relação ao mesmo mês de 2016 foram mais intensas em São Paulo do que no Brasil: 18,51% nas operações de crédito e 5,62% no financiamento imobiliário.

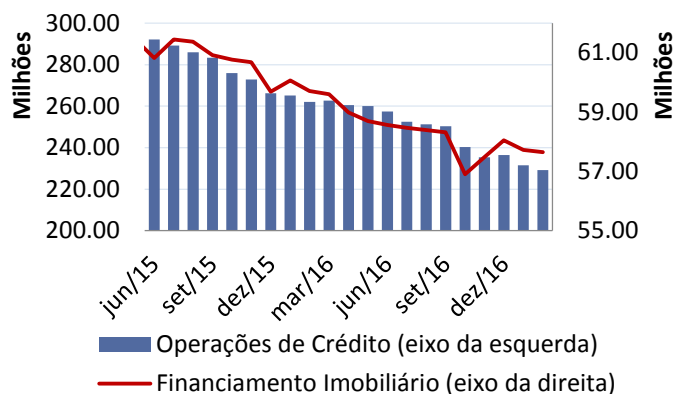
Figura 12 - Crédito e Financiamento Imobiliário:
Estado de São Paulo



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jun./2015 a Fev./2017.

Na RARP, no comparativo entre fevereiro de 2016 e fevereiro de 2017, o declínio no crédito foi menor: de 12,57% nas operações de crédito e 3,45% no financiamento imobiliário.

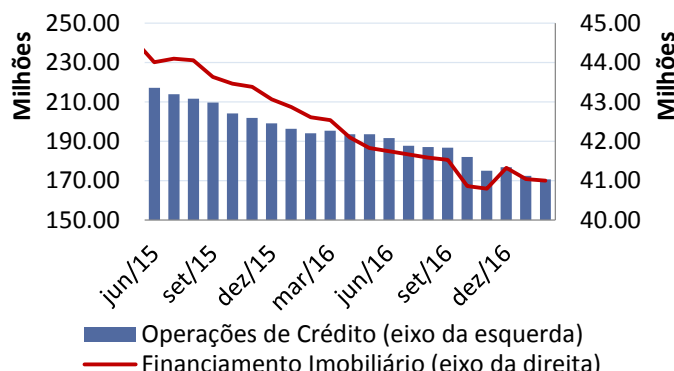
Figura 13 - Crédito e Financiamento Imobiliário:
Região Administrativa de Ribeirão Preto



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jun./2015 a Fev./2017.

Por fim, em fevereiro de 2017 o município de Ribeirão Preto representava 74,45% das operações de crédito da RARP, e 71,12% do financiamento imobiliário. Com essa alta representatividade, as quedas no município de Ribeirão Preto se assemelham àquelas verificadas na RARP: 12,1% nas operações de crédito e 3,79% no financiamento imobiliário (Figura 14).

Figura 14 - Crédito e Financiamento Imobiliário:
Ribeirão Preto



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jun./2015 a Fev./2017.