



Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi
Henrique Hott e Armando Henrique

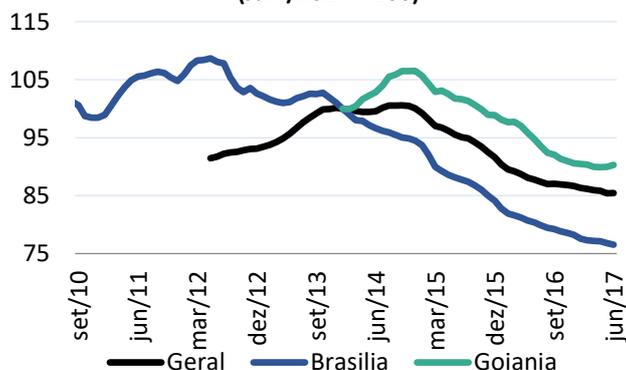
Conjuntura Imobiliária

Esta é a edição de Julho/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.

Na Figura 1, com dados do índice [FipeZap](#), que acompanha o preço de venda de imóveis, é possível notar que tanto o índice geral como o de Brasília e Goiânia se encontram abaixo dos seus valores no período base (Jan./2014 = 100). O índice geral, na referida figura, é uma média ponderada de todos os municípios com dados disponíveis pelo índice FipeZap. A variação dos índices já está descontada pela inflação medida pelo IPCA.

No mês de Junho, o aumento de 0,15% nos preços nominais de imóveis em Goiânia, aliado a deflação de 0,23% no referido mês, resultaram em uma recuperação nos preços reais. Em Brasília, nem mesmo a deflação foi capaz de compensar a queda nominal de preços, resultando no quadragésimo quarto mês seguido de queda real. Em Junho, o índice geral apresentou uma retração de 0,15%, representando o quarto mês consecutivo de queda nos preços nominais, o que é traduzido em uma queda de 0,23% no primeiro semestre de 2017.

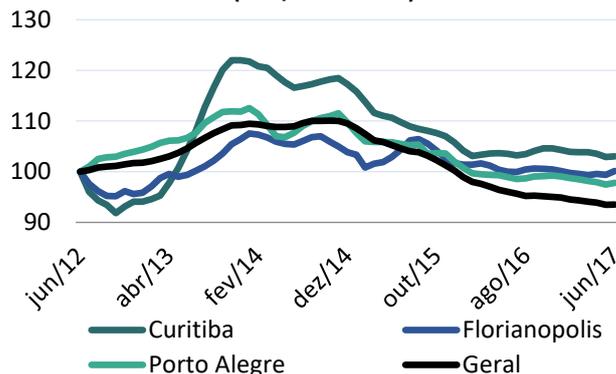
Figura 1: Índice do preço de venda - Centro Oeste (Jan./2014 = 100)



Fonte: FipeZap. Período: Set./2010 a Jun./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 do que o observado no Centro-Oeste, como pode ser observado na Figura 2. Considerando o período base da Figura 2 (Junho de 2012), nota-se que suas capitais tiveram um desempenho mais favorável do que a média geral. Cabe destacar que em Junho de 2017 as três capitais tiveram elevações reais nos preços, com Florianópolis e Curitiba alcançando um patamar de preços reais acima do valor do período-base.

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



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

Os dados relativos à região Nordeste são apresentados na Figura 3. Assim como nas regiões supracitadas, no mês de Junho há uma leve recuperação nos preços reais dos imóveis, com exceção de Salvador. Em Fortaleza e Recife houve uma retomada nos preços reais em Junho, o que não ocorria desde agosto de 2016, em Fortaleza, e dezembro de 2016, em Recife.

Entretanto, assim como observado nas demais regiões, muito dessa retomada deve à retração do IPCA no mês de Junho e, como ocorre em Recife, esse aumento real no preço é acompanhado de uma queda nominal.

Assim como apontado no último boletim, é possível notar na Figura 3 um desempenho inferior



Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi
Henrique Hott e Armando Henrique

na evolução de preços em Recife, que é o município com maior queda nominal de preços acumulada em 2017 (-2,7%), seguida por Fortaleza (-2,4%).

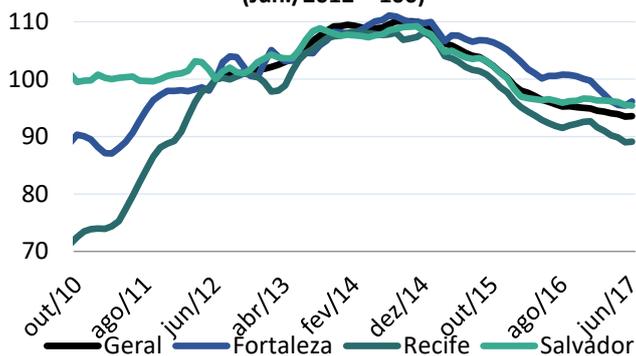
imóveis novos, além da estabilização da inflação e do processo de redução dos juros.

Os dados do FipeZap ainda indicam que em jun./2017, o valor médio dos imóveis foi de R\$ 7.668/m². O Rio de Janeiro apresentou o m² mais caro do país (R\$ 10.082), seguido por São Paulo (R\$ 8.680) e Brasília (R\$ 8.385).

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. O levantamento inclui dados de 20 empresas associadas à Abrainc.

Tendo como referência o mês de Abril de 2017, nos últimos doze meses foram lançadas 69,5 mil unidades, entre empreendimentos residenciais, comerciais e de desenvolvimento urbano. Em comparação com o mês de Abril de 2016, quando no acumulado de doze meses foram lançadas 64,4 mil unidades, houve um aumento de 8,0%. Considerando o mesmo período, foram vendidas 103,7 mil unidades, uma queda de 2,0% frente às 105,8 mil nos 12 meses imediatamente anteriores.

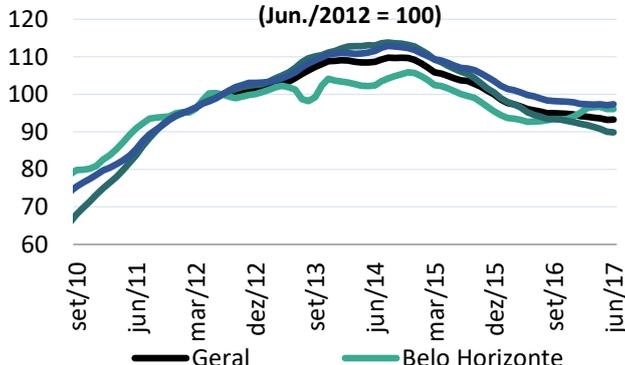
Figura 3: Índice do preço de venda – Nordeste (Jun./2012 = 100)



Fonte: FipZap. Período: Ago./2010 a Jun./2017. Deflator: IPCA.

A Figura 4 apresenta o índice do preço de venda de imóveis para as capitais da região Sudeste. Em Junho de 2017 houve uma estabilização no índice de preços reais. Considerando os últimos doze meses, Belo Horizonte segue sendo o município com maior elevação nos preços de venda (+6,65%), seguida por Florianópolis (+3,16%). No outro extremo, o maior declínio foi verificado em Niterói (-2,51%) e Rio de Janeiro (-2,17%).

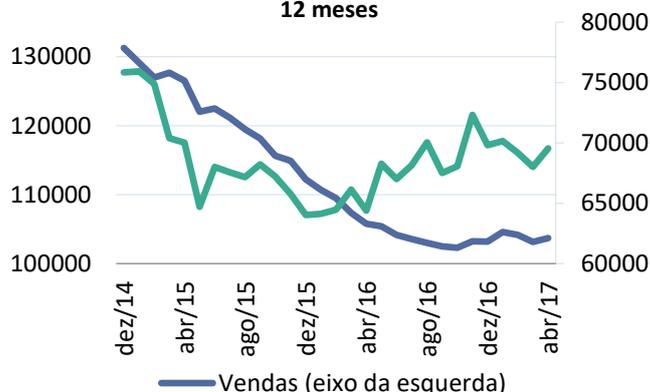
Figura 4: Índice do preço de venda – Sudeste (Jun./2012 = 100)



Fonte: FipZap. Período: Set./2010 a Jun./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

Figura 5: Lançamentos e Vendas - Acumulado em 12 meses



Fonte: ABRAINC-FIPE. Período: Jan./2014 a Abr./2017.

Desagregando por segmento, o aumento no número unidades lançadas foi impulsionada pelos empreendimentos vinculados ao programa Minha



Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

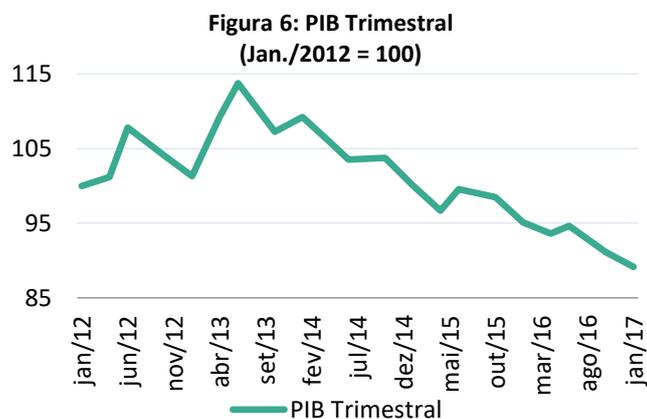
Prof. Dr. Luciano Nakabashi
Henrique Hott e Armando Henrique

Casa Minha Vida (MCMV), responsáveis por 78,1% das unidades lançadas, que em termos de variação apontaram um crescimento de 14,8%. Por outro lado, o lançamento empreendimentos de Médio e Alto Padrão (MAP) foram reduzidos em 0,9%.

No acumulado das vendas, onde os empreendimentos MCMV representam uma parcela menor (55,8%), o aumento nas vendas deste segmento (+18,7%), não foram capazes de compensar a queda nos demais, principalmente a dos MAP (-13,6%), resultando em queda de 2,0%.

Construção Civil

De acordo com os dados do [IBGE](#), é possível notar, na Figura 6, que o PIB da construção civil atingiu seu ponto mais baixo no primeiro trimestre de 2017. Em comparação ao mesmo trimestre de 2016 a queda no PIB da construção foi de 6,3%.

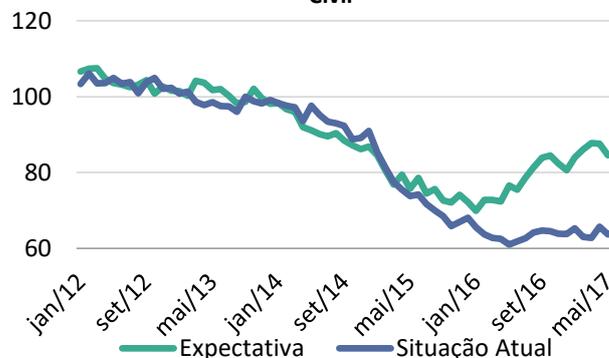


Fonte: IBGE. Período: Jan./2012 a Mar./2017.

Quanto a sondagem da construção da [Fundação Getúlio Vargas](#), o Índice de Situação Atual (ISA) atingiu 63,9 pontos em jun./17, uma melhora de 0,2 p.p. frente a mai./17, quando em decorrência do agravamento da crise política esse indicador caiu 2 p.p. O principal responsável por essa recuperação em junho foi o indicador *situação dos negócios correntes*, que avançou 1,2 ponto em junho.

O Índice de Expectativas (IE), apresentado na Figura 7, também aponta uma melhora de 0,2 p.p. em junho, logo após ter sofrido uma drástica queda de 3 p.p. em mai./17. O principal componente responsável por essas flutuações nas expectativas foi a *situação dos negócios nos próximos seis meses*, cuja queda de 3,8 pontos em maio foi seguida de uma elevação de 0,4 ponto em jun./17.

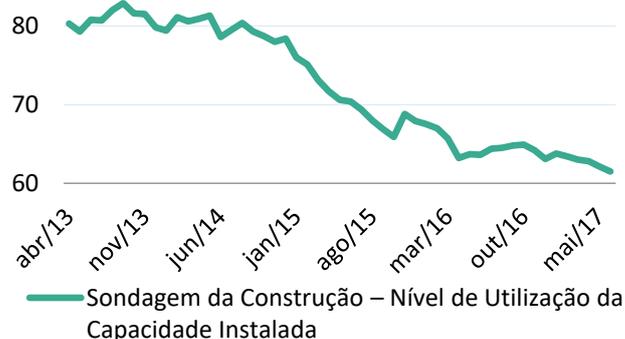
Figura 7: FGV - Índice de confiança da Construção Civil



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

A Figura 8 destaca o nível de utilização da capacidade instalada da construção civil, que atingiu seu patamar mais baixo em jun./2017: 61,5, seguindo a sequência de quedas ininterruptas iniciadas em jan./2017. Para se ter uma ideia da dimensão da capacidade ociosa da construção civil, o valor de jun./2017 estava 21,4 pontos abaixo do maior nível da série histórica (set./2013 - 82,9).

Figura 8: FGV - Utilização da Capacidade Instalada - Construção Civil



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



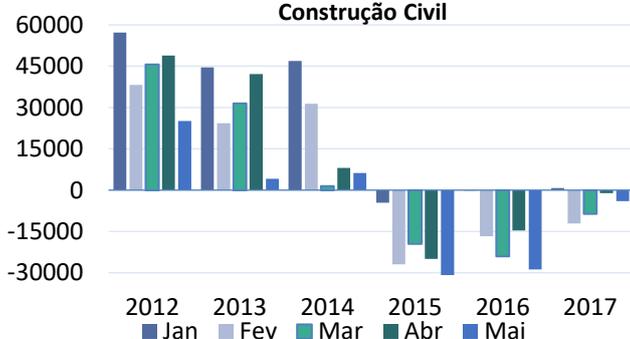
Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi
Henrique Hott e Armando Henrique

Além do nível de utilização da capacidade instalada, o emprego também tem sido castigado pela fraca atividade do setor de construção. A Figura 9 apresenta o saldo do emprego formal na construção civil para os cinco primeiros meses dos anos de 2012 a 2017. Apesar do saldo seguir apontando queda no emprego em 2017 (-23.043), essa queda é bem mais branda do que as observadas em 2015 (-105.031) e 2016 (-82.172).

Figura 9: Saldo do Emprego Formal na Construção Civil



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

Crédito

O mercado de crédito para a construção civil ainda sofre os efeitos da crise econômica brasileira. A Figura 10 apresenta o saldo mensal das operações de crédito e financiamento imobiliário dos bancos comerciais, disponibilizado pelo [Banco Central](#).

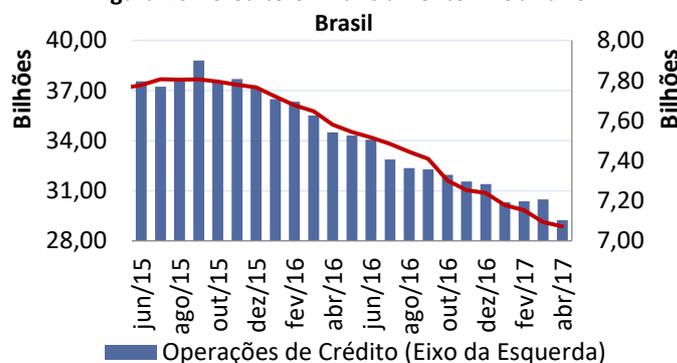
Apesar da inflação ancorada e da tendência de queda nas taxas de juros, 2017 começou com uma redução na concessão de crédito. Na comparação entre os meses de Abril de 2016 e 2017, as operações de crédito declinaram 15,28%, ao passo que o financiamento imobiliário contraiu em 6,69%.

Como forma de compensar, o governo federal anunciou, em 12 julho de 2017, a liberação de um total de R\$ 11,7 bilhões para investimentos em infraestrutura nos municípios. Esse montante será disponibilizado ainda neste ano por meio de linhas de créditos que serão abertas pelo Banco do

Brasil e pela Caixa Econômica Federal, além de recursos do FGTS.

Além da participação do BB e da Caixa, o Santander, com o mesmo intuito de incentivar a retomada de crédito imobiliário do país, reduziu seus juros anuais para o financiamento desse setor, de 11% para 9,49% a.a. pelo Sistema Financeiro de Habitação e de 12% para 9,99% a.a. pela Carteira Hipotecária.

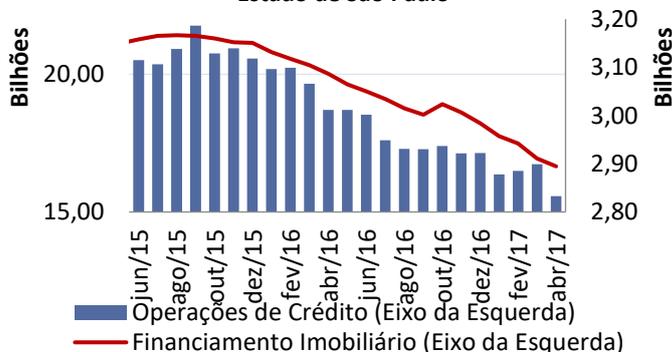
Figura 10 - Crédito e Financiamento Imobiliário:



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

Segundo a tendência nacional, os financiamentos imobiliário no estado de São Paulo também apresentou uma trajetória decrescente (Figura 11).

Figura 11 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Estado de São Paulo



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

A redução nas operações de crédito em abril de 2017 em relação ao mesmo mês de 2016 foram mais intensas em São Paulo do que no Brasil:



Construção Civil

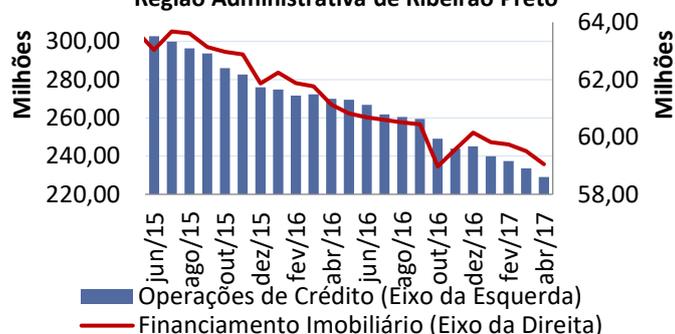
Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi
Henrique Hott e Armando Henrique

16,75% nas operações de crédito. Por outro lado, a redução nos financiamentos imobiliários em São Paulo foram um pouco menores do que o observado no Brasil (-6,21%).

Na RARP, no comparativo entre abril de 2016 e abril de 2017, o declínio no crédito foi menor: de 15,14% nas operações de crédito e 3,41% no financiamento imobiliário.

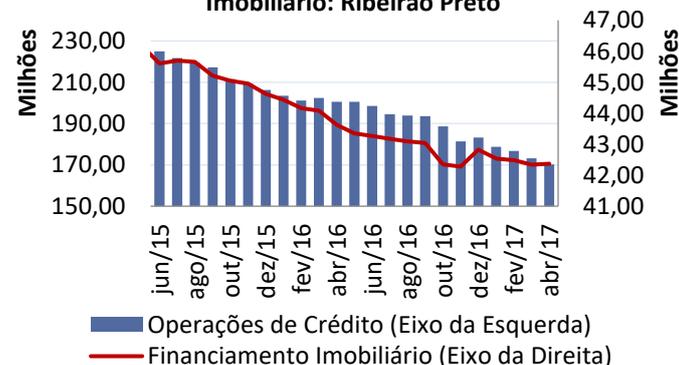
Figura 12 - Crédito e Financiamento Imobiliário:
Região Administrativa de Ribeirão Preto



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

Por fim, em fevereiro de 2017 o município de Ribeirão Preto representava 74,32% das operações de crédito da RARP, e 71,75% do financiamento imobiliário. Com essa alta representatividade, as quedas no município de Ribeirão Preto se assemelham àquelas verificadas na RARP: 15,12% nas operações de crédito e 2,88% no financiamento imobiliário (Figura 13).

Figura 13 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Ribeirão Preto



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

De uma forma geral, nota-se que o setor da construção civil passou por boa parte do ajuste necessário para se adequar à nova realidade, após um período de elevado crescimento do setor.

Ocorreu uma forte redução dos lançamentos, exceto pelo MCMV, e o preço real de venda dos imóveis começa a se estabilizar após um processo de retração iniciado no final de 2014, o que deve ser uma tendência ao longo de 2017 e 2018 (a estabilidade de preços), para uma possível retomada em 2019.

Com o processo de redução de juros, espera-se uma leve elevação da demanda ao longo de 2018, visto que este é um componente fundamental do preço para os compradores de imóveis residenciais e comerciais. Adicionalmente, a redução dos juros faz com que os investidores passem a buscar por novas oportunidades de retorno, sendo que o investimento no setor imobiliário tende a ser cada vez mais atraente com a sua estabilização.

Um componente fundamental na retomada do setor a partir de 2019 é a eleição presidencial de 2018 onde o povo brasileiro irá escolher se manteremos ou não uma agenda de reformas estruturantes que é importante para manter a trajetória de retomada da economia de uma forma sustentável, afetando positivamente o setor da construção civil ou se iremos eleger um presidente com uma agenda populista ou sem preparo para comandar o país.