



# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi  
Henrique Hott e Armando Henrique

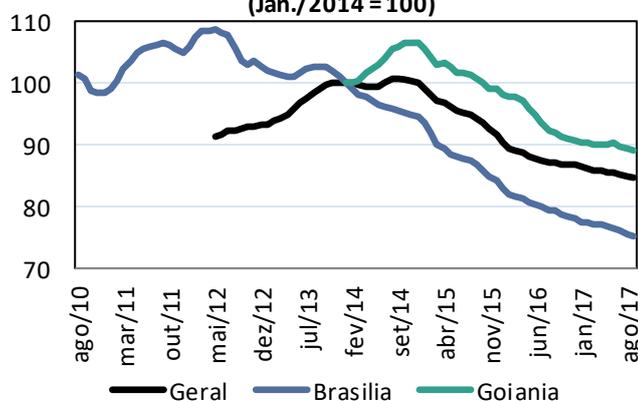
## Conjuntura Imobiliária

Esta é a edição de Out./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, nota-se que o índice geral, aquele de Brasília e de 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. Nos últimos três meses (Jun./2017 a Set./2017) o IPCA acumulou alta de 0,59% o que, aliada a queda nominal de preços em Goiânia (-0,85%) e Brasília (-1,51%), resultaram em um declínio real de preços nesses municípios no período em questão.

O índice geral é uma média ponderada de todos os municípios com dados disponíveis pelo índice FipeZap (20 municípios). Em Setembro de 2017, o índice apresentou uma retração de 0,07%, o sétimo mês consecutivo de queda nos preços nominais, o que é traduzido em uma queda de 0,56% no acumulado de 2017. Na Figura 1, nota-se um desempenho pior de Brasília em relação à média, ocorrendo o oposto em Goiânia.

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



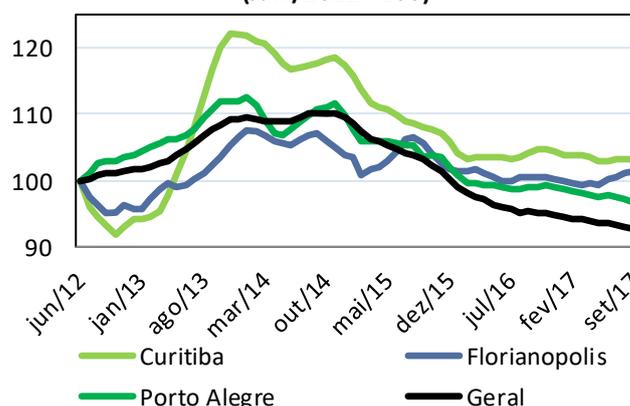
Fonte: FipeZap. Período: Set./2010 a Set./2017. Deflator: IPCA.

Por outro lado, na região Sul, Florianópolis e Curitiba fecharam Set./2017 com uma alta nominal

de preços de 0,61% e 0,31%, respectivamente. No acumulado do ano, Florianópolis é, dentre os municípios acompanhados pelo FipeZap, aquele que apresenta o segundo melhor desempenho, acumulando uma alta nominal de 3,08% nos preços anunciados.

Considerando o período base da Figura 2 (Junho de 2012), nota-se que as capitais da região sul tiveram um desempenho mais favorável do que a média geral.

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



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

Os dados relativos à região Nordeste são apresentados na Figura 3. Diferentemente do que vinha ocorrendo até Jun./2017, quando Recife era o município com maior queda nominal de preços, em Set./2017 o município fechou com a segunda maior alta no mês (+0,40%), embora ainda feche o ano de 2017 no vermelho (-1,54%). Já Salvador segue estável, com uma elevação de 0,07% nos preços anunciados em Set./2017, mas em baixa no acumulado do ano (-0,57%). Por fim, Fortaleza fechou com o pior desempenho de Set./2017, com baixa de 0,82% nos preços anunciados, sendo também o município de maior queda nos preços nominais em 2017 (-3,77%).

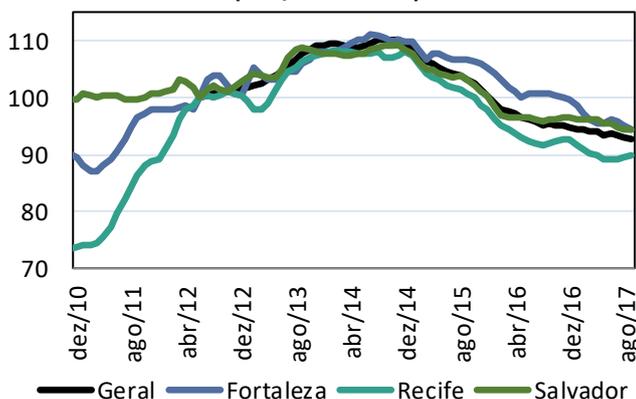


# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi  
Henrique Hott e Armando Henrique

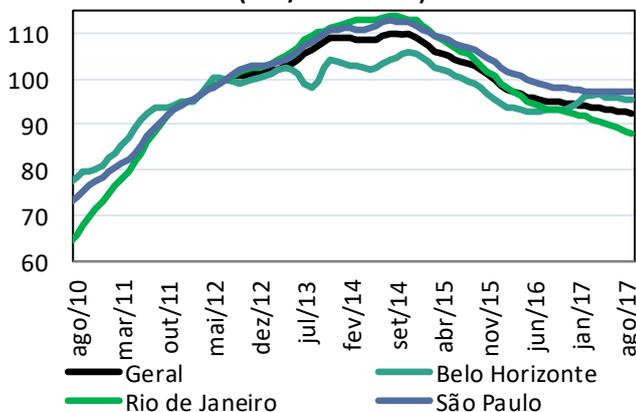
Figura 3: Índice do preço de venda – Nordeste  
(Jun./2012 = 100)



Fonte: FipZap. Período: Ago./2010 a Set./2017. Deflador: IPCA.

Por fim, a Figura 4 apresenta o índice do preço de venda para a região Sudeste. A capital mineira segue sendo o município de melhor desempenho em 2017, acumulando alta de 3,49% nos preços anunciados. No índice de preço de venda, Belo Horizonte alcançou seu maior patamar desde Dez./2015. Por outro lado, com a queda de 0,57% nos preços em Set./2017, o Rio de Janeiro alcançou seu patamar mais baixo no índice de preços de venda desde Jul./2011. Já São Paulo segue estável, com um aumento de 0,21% em Set./2017, e alta de 1,04% no ano.

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



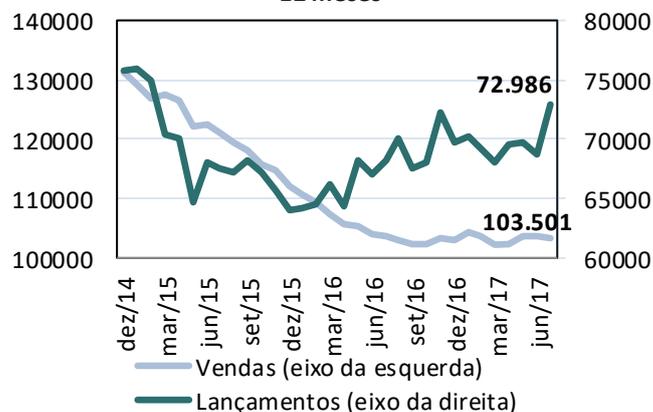
Fonte: FipZap. Período: Set./2010 a Set./2017. Deflador: IPCA.

No acumulado dos últimos 12 meses, 11 dos 20 municípios analisados pela FipZap apresentaram quedas nominais nos preços, sendo os piores desempenhos o de para Fortaleza (-4,04%), Rio de Janeiro (-3,58%) e Brasília (-2,68%). Por sua vez, os melhores desempenhos foram obtidos por Belo Horizonte (+5,00%), Florianópolis (+3,36%) e Vila Velha (+1,82%), sendo que as duas primeiras tiveram um aumento acima da inflação acumulada no período (+2,48%).

Através do trabalho conjunto da [ABRAIN](#)C (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias) com a [FIIPE](#) (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas), têm-se o quadro geral de lançamento de imóveis de acordo com dados de 20 empresas associadas. Na Figura 5 é apresentada a evolução do número de lançamentos e vendas do Mercado Imobiliário no acumulado em doze meses, com base nos Indicadores Abrainc/FIPE.

Tendo como referência o mês de Jul./2017, nos últimos doze meses foram lançadas 72,9 mil unidades, entre empreendimentos residenciais, comerciais e de desenvolvimento urbano. Em comparação com o mês de Jul./2016, houve um aumento de 7,1%. No mesmo período, foram vendidas 103,5 mil unidades, valor estável em relação as vendas no ano imediatamente anterior.

Figura 5: Lançamentos e Vendas - Acumulado em 12 meses



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



# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

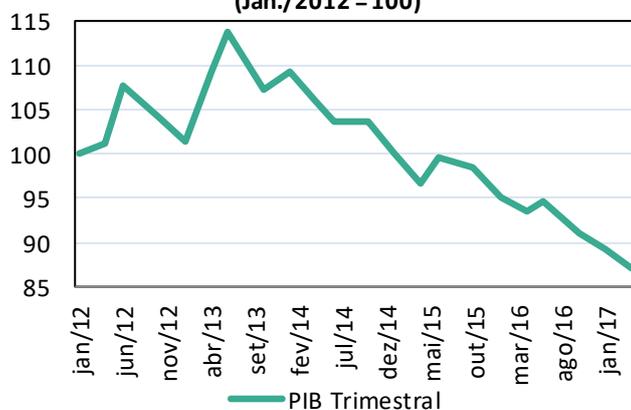
Prof. Dr. Luciano Nakabashi  
Henrique Hott e Armando Henrique

Desagregando por segmento, o aumento no número unidades lançadas foi impulsionada pelos empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), responsáveis por 79,4% das unidades lançadas que apontaram um crescimento de 12,2% nos últimos doze meses. Por outro lado, o lançamento empreendimentos de Médio e Alto Padrão (MAP) sofreram retração de 6,5%, no mesmo período.

## 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 6,9%.

Figura 6: PIB Trimestral  
(Jan./2012 = 100)



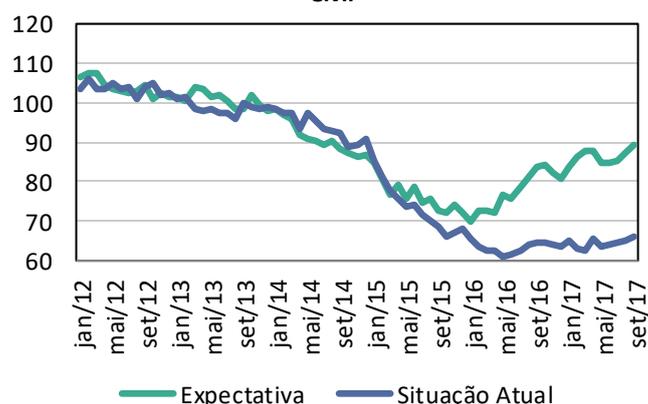
Fonte: IBGE. Período: Jan./2012 a Jun./2017.

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. O principal responsável por essa recuperação em junho foi o indicador *situação dos negócios correntes*, que avançou 1,2 ponto em junho, logo após cair 2,2 pontos no mês anterior.

O Índice de Expectativas (IE), apresentado na Figura 7, aponta uma melhora de 1,8 p.p. em

Set./2017, o maior patamar desde Ago./2014. O principal componente responsável por impulsionar esse índice foi o indicador que mede *demanda para os três meses seguintes*, que subiu 3,9 no mês.

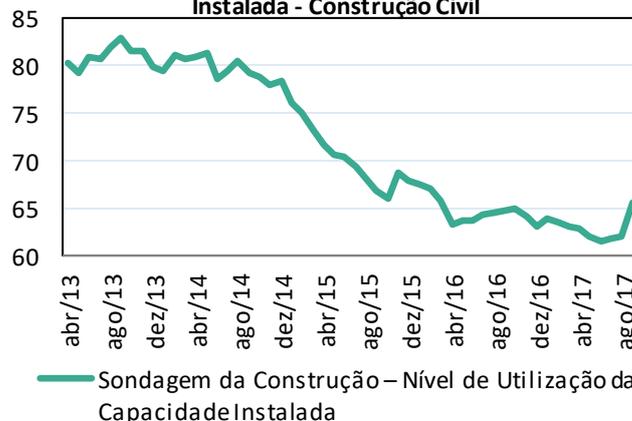
Figura 7: FGV - Índice de confiança da Construção Civil



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

A Figura 8 destaca o nível de utilização da capacidade instalada da construção civil, que avançou pelo terceiro mês consecutivo. Em Set./2017 o nível de utilização aumentou 3,5 p.p., alta que levou a um retorno ao nível vigente em Mar./2016.

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



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

Além do nível de utilização da capacidade instalada, o emprego também tem sido castigado pela fraca atividade do setor de construção. A Figura



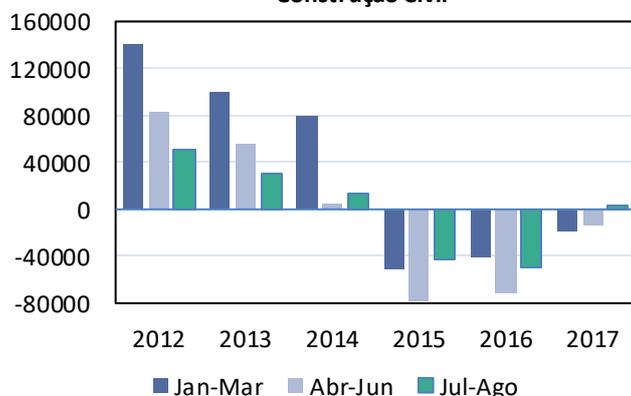
# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi  
Henrique Hott e Armando Henrique

9 apresenta o saldo do emprego formal na construção civil para os oito primeiros meses dos anos de 2012 a 2017. Apesar do saldo seguir apontando queda no emprego em 2017 (-28.313), essa queda é bem mais branda do que as observadas em 2015 (-159.639) e 2016 (-170.290).

Figura 9: Saldo do Emprego Formal na Construção Civil



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

## Crédito

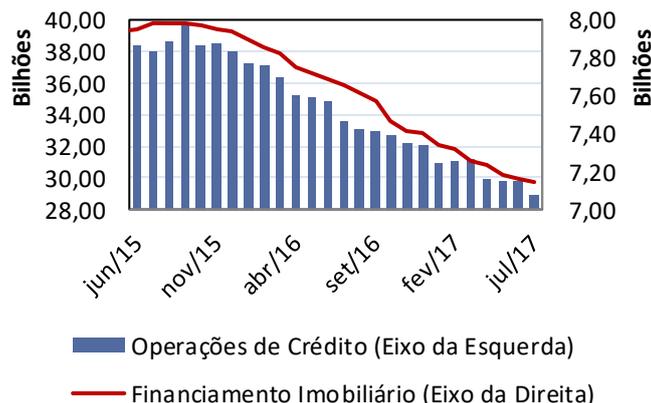
O mercado de crédito para o setor de construção civil ainda sofre os efeitos da crise econômica brasileira. A Figura 10 apresenta o saldo mensal das operações de crédito e financiamento imobiliário dos bancos comerciais, disponibilizado pelo [Banco Central](#). Apesar da liberação, por parte do governo federal, de R\$ 11,7 bilhões para investimentos em infraestrutura municipal, em 12 de Julho de 2017, até então não houve efeito positivo no financiamento imobiliário.

Desse montante, grande parte foi direcionada para as linhas de crédito da Caixa Econômica Federal. Porém, a instituição vem perdendo sua participação de 70% no mercado de financiamento imobiliário devido a apertos nos critérios para enquadramento e sua recusa para repassar os cortes da Selic.

Com essa descentralização, a expectativa é que a Caixa tenha que desacelerar suas operações

de crédito ainda mais, dando espaço maior para outras instituições financeiras.

Figura 10 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Brasil



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

Seguindo a tendência nacional, o estado de São Paulo também apresentou uma trajetória decrescente das operações de crédito e dos financiamentos imobiliários, como pode ser visto na Figura 11.

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



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

Na RARP, no comparativo entre Julho de 2016 e Julho de 2017, o declínio no crédito foi um pouco menor: de 13,34% nas operações de crédito



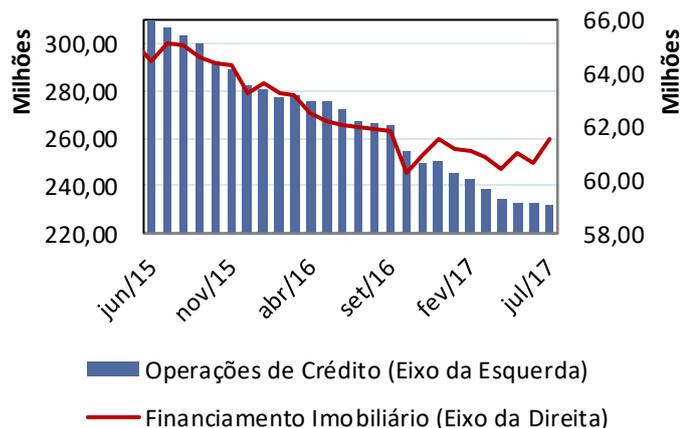
# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi  
Henrique Hott e Armando Henrique

e uma queda marginal de 0,73% no financiamento imobiliário, como pode ser visto na Figura 12.

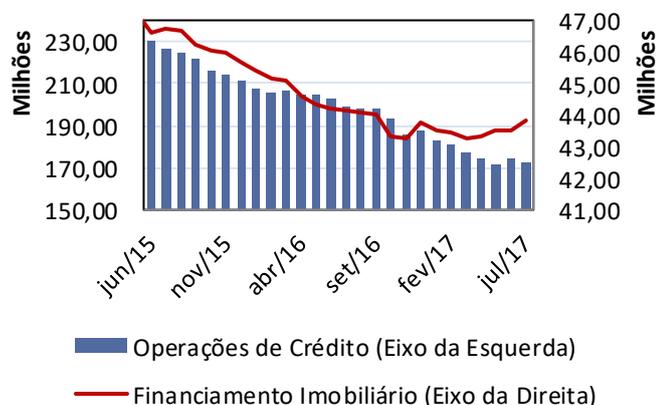
Figura 12 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Região Administrativa de Ribeirão Preto



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

Por fim, em fevereiro de 2017 o município de Ribeirão Preto representava 74,26% das operações de crédito da RARP, e 71,28% do financiamento imobiliário. Com essa alta representatividade, as quedas no município de Ribeirão Preto se assemelham àquelas verificadas na RARP: 13,40% nas operações de crédito e 0,68% no financiamento imobiliário (Figura 13).

Figura 13 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Ribeirão Preto



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

Os indicadores apontam que o mercado imobiliário parou de piorar e começa a se estabilizar, exceto pelos dados de financiamento imobiliário e do PIB da construção civil, que ainda se encontram em retração. Os preços, em alguns municípios, ainda apresentam queda em termos reais, mas com provável tendência de estabilização a partir de 2018.

Com a recuperação da economia no segundo semestre de 2017 e com um crescimento mais vigoroso em 2018, espera-se que ocorra uma estabilização nos demais indicadores da construção civil e com possível recuperação em alguns deles. No entanto, devido ao ambiente de incertezas em relação ao próximo presidente, um cenário de recuperação mais evidente do segmento é esperado somente para 2019 caso seja eleito um presidente que tenha clareza da importância da agenda de reformas e que tenha força e habilidade política para implementá-las.