

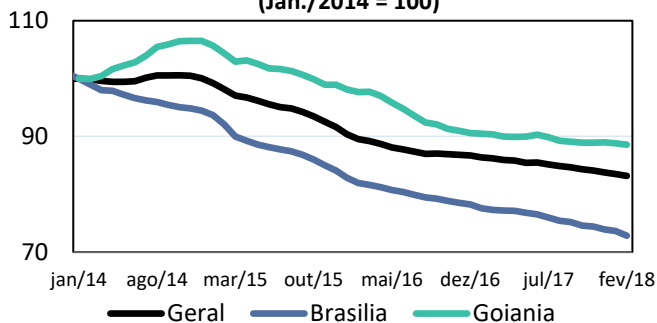


Prof. Dr. Luciano Nakabashi  
Giulia Coelho e Lorena Araujo

## Conjuntura Imobiliária

Com os dados do índice [FipeZap](#), que acompanha o preço de venda de imóveis, é possível notar, na Figura 1, que tanto o índice geral como os de Brasília e Goiânia se mantêm em queda. O índice geral é uma média ponderada de todos os municípios com dados disponíveis pelo índice FipeZap. Entre Dez./2017 e Fev./2018 esse índice apresentou uma queda nominal de 0,09%, o que equivale a uma queda real de 0,69%. Na Figura 1, nota-se um desempenho pior de Brasília em relação à média.

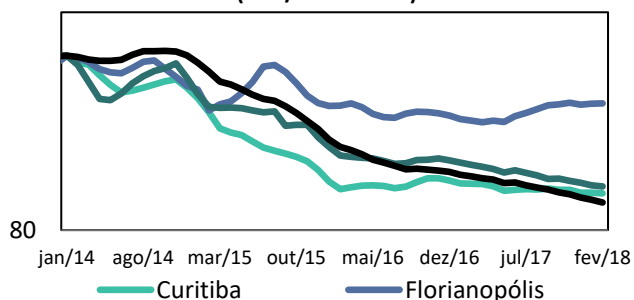
Figura 1: Índice do preço de venda - Centro Oeste  
(Jan./2014 = 100)



Fonte: FipeZap. Período: Jan./14 a Fev./2018. Deflator: IPCA.

Na Região Sul do país, Florianópolis, Curitiba e Porto Alegre fecharam o trimestre de Fev./2018 com uma alta nominal de preços de 0,76%, 0,50% e 0,13%, respectivamente. Em termos reais, essas variações correspondem à 0,15%, -0,11% e -0,48%, respectivamente.

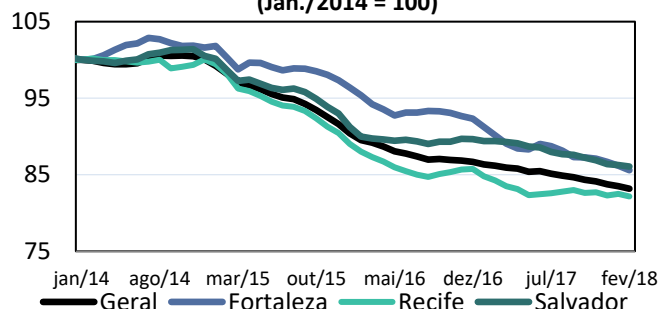
Figura 2: Índice do preço de venda - Sul  
(Jan./2014 = 100)



Fonte: FipeZap. Período: Jan./2014 a Fev./2018. Deflator: IPCA.

Os dados relativos à Região Nordeste são apresentados na Figura 3. Entre Dez./2017 e Fev./2018, Salvador e Recife fecharam com altas nominais de 0,24% e 0,45%, respectivamente. Já Fortaleza sofreu uma queda de 0,66%. Tais variações correspondem a mudanças reais de -0,37%, -0,16% e -1,26%, respectivamente.

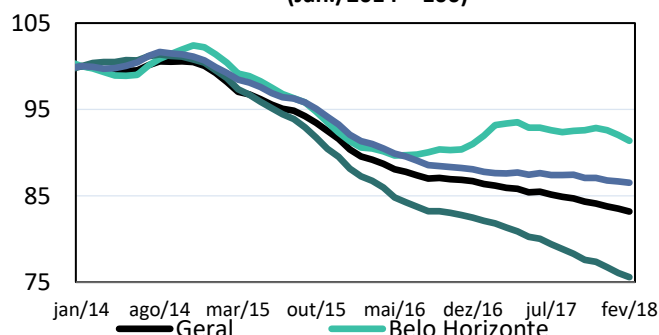
Figura 3: Índice do preço de venda - Nordeste  
(Jan./2014 = 100)



Fonte: FipeZap. Período: Jan./14 a Fev./2018. Deflator: IPCA.

Por fim, a Figura 4 apresenta os índices de preços de venda para a Região Sudeste. Em relação a Dez./17, São Paulo apresentou um crescimento nominal de 0,33%, enquanto Belo Horizonte e Rio de Janeiro apresentam queda de 0,75% e 0,90%, respectivamente. Em termos reais, as variações são de -0,28%, -1,35% e -1,50%, respectivamente.

Figura 4: Índice do preço de venda - Sudeste  
(Jan./2014 = 100)



Fonte: FipeZap. Período: Jan./2014 a Fev./2018. Deflator: IPCA.

No acumulado dos últimos 12 meses, 9 dos 20 municípios analisados apresentaram quedas nominais nos preços, sendo os piores desempenhos o do Rio de Janeiro (-4,99%), Brasília (-2,67%) e



# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

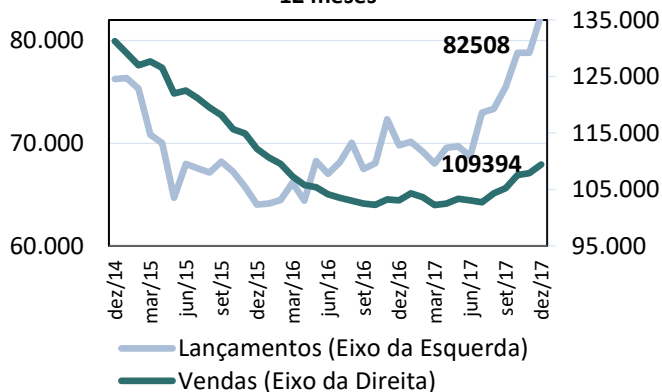
Prof. Dr. Luciano Nakabashi  
Giulia Coelho e Lorena Araujo

Niterói (-2,65%). Por outro lado, apenas a alta no preço médio de venda de Florianópolis (+5,01%) superou a inflação acumulada no período (+2,87%).

Em Fev./2018, o valor médio dos imóveis foi de R\$ 7.549/m<sup>2</sup>, segundo dados do FipeZap. O Rio apresentou o m<sup>2</sup> mais caro (R\$ 9.686), seguido por São Paulo (R\$ 8.703) e Brasília (R\$ 7.814).

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, com dados de 20 empresas. Em 2017 foram lançadas 82,5 mil unidades (residenciais, desenvolvimento urbano e comerciais). Em relação a 2016, com lançamentos de 69,3 mil unidades, houve um aumento de 18,2%. Em 2017, foram vendidas 109,3 mil unidades, valor 6,12% maior em relação ao ano anterior.

Figura 5: Lançamentos e Vendas - Acumulado em 12 meses



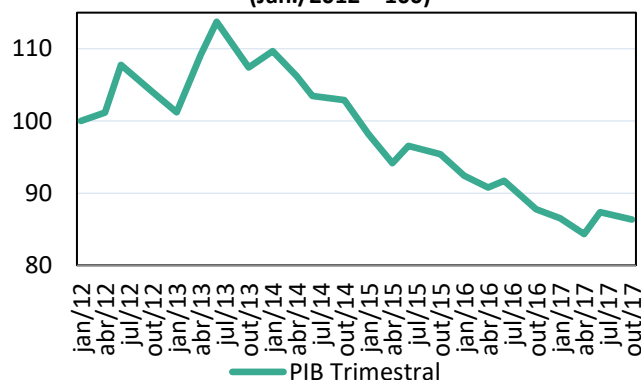
Fonte: ABRAIN-FIPE. Período: Jan./2014 a Dez./2017.

Desagregando por segmento, grande parte das unidades lançadas foi composta pelo programa Minha Casa Minha vida (MCMV), responsável por 78,5% das unidades lançadas que apontaram um crescimento de 23,2%, nos últimos doze meses. Os lançamentos empreendimentos residenciais de médio e alto padrão (MAP) também apresentaram crescimento: de 12,5%. No acumulado das vendas, os empreendimentos MCMV experimentaram um crescimento de 28,1%. Por outro lado, o segmento MAP apresentou uma retração de 10,6%.

## Construção Civil

De acordo com os dados do [IBGE](#), é possível notar, na Figura 6, que o PIB da construção civil apresentou uma leve queda em relação ao trimestre anterior. Em comparação ao mesmo trimestre de 2016 a queda no PIB da construção foi de 1,59%.

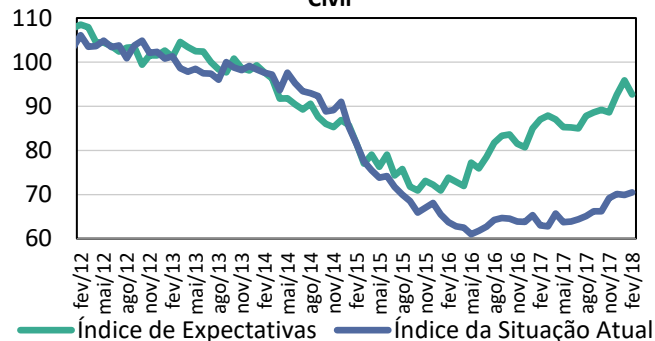
Figura 6: PIB Trimestral (Jan./2012 = 100)



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

Quanto a sondagem da construção da [Fundação Getulio Vargas](#), o Índice de Situação Atual (ISA) atingiu 70,5 pontos em Fev./18, o maior nível desde Jul./2015. O Índice de Expectativas (IE), apresentado na Figura 7, aponta uma queda de 3,2 p.p. em Fev./2018, em relação ao mês anterior. O principal componente responsável para este resultado foi o índice que mede o otimismo dos empresários com a *situação dos negócios nos seis meses seguintes*.

Figura 7: FGV - Índice de confiança da Construção Civil



Fonte: FGV. Período: Fev./2012 a Fev./2018.

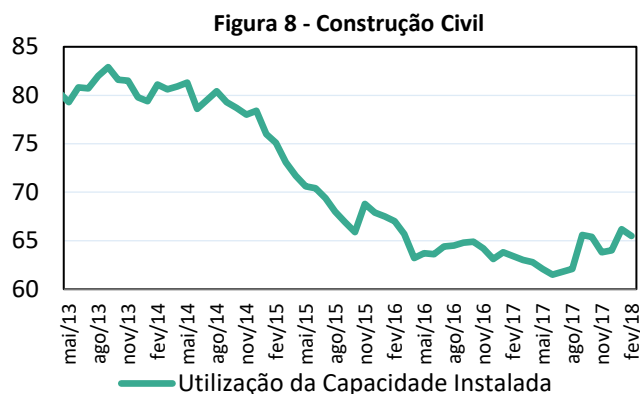


# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

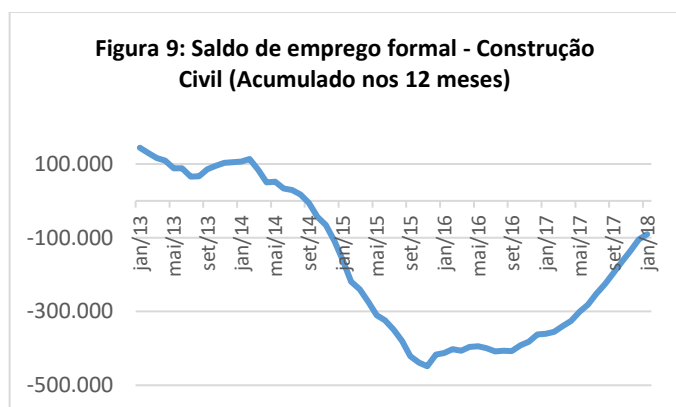
Prof. Dr. Luciano Nakabashi  
Giulia Coelho e Lorena Araujo

A Figura 8 destaca o nível de utilização da capacidade instalada da construção civil, que recuou em 0,7 p.p, em relação a Jan./2018.



Fonte: FGV. Período: Mai./2013 a Fev./2018.

A Figura 9 apresenta o saldo de emprego formal (acumulado nos 12 meses). Apesar do saldo acumulado seguir negativo, nota-se que há uma tendência de melhora.

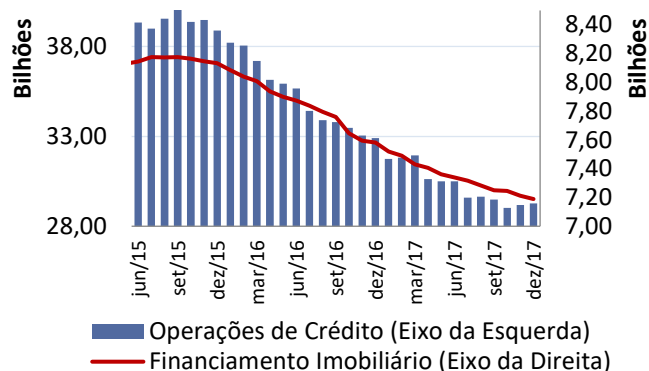


Fonte: MTE/CAGED. Período: Jan./2013 a Jan./2018.

## Crédito

O mercado de crédito para o setor de construção civil ainda sofre os efeitos da crise econômica. A Figura 10 apresenta o estoque mensal das operações de crédito e financiamento imobiliário dos bancos comerciais, disponibilizado pelo [Banco Central](#). Na comparação entre os meses de Dez./2016 e Dez./2017, ocorreu uma queda nas operações de crédito de 11,03% e, nos financiamentos imobiliários, de 5,17%.

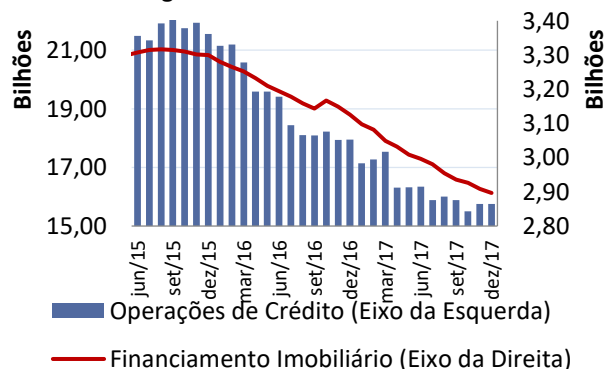
Figura 10 - Brasil



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

Seguindo a tendência nacional, o estado de São Paulo também apresentou uma trajetória decrescente. A redução nas operações de crédito em Dez./2017 em relação ao mesmo mês de 2016 foram tão intensas em São Paulo como no Brasil: 12,23% nas operações de crédito, enquanto nos financiamentos imobiliários a retração foi de 7,31%.

Figura 11 - Estado de São Paulo



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

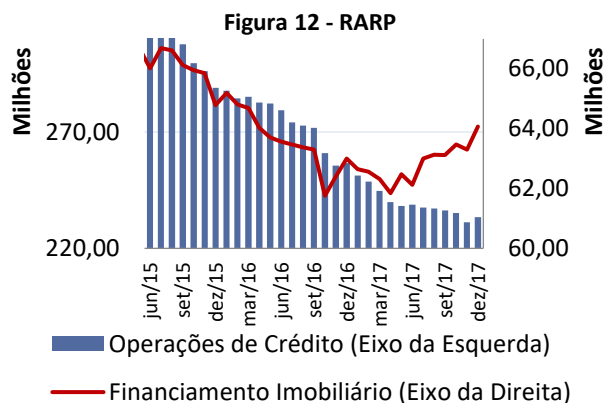
Na Região Administrativa de Ribeirão Preto (RARP), no comparativo entre Dez./2016 e Dez./2017, o declínio no crédito foi um pouco menor: de 9,05%. Por outro lado, ocorreu um aumento de 1,71% nos financiamentos imobiliários.



# Construção Civil

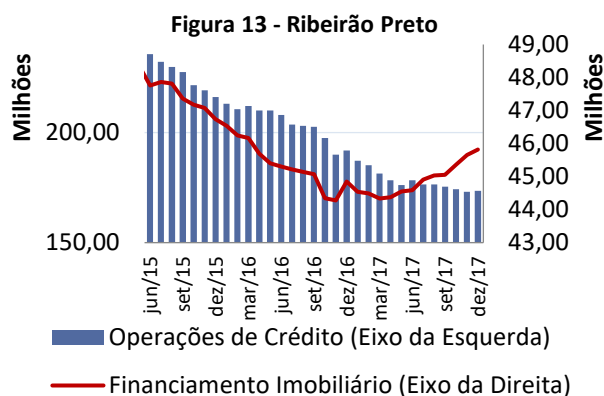
Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi  
Giulia Coelho e Lorena Araujo



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

Por fim, em Dez./2017, o município de Ribeirão Preto representava 74,33% das operações de crédito da RARP, e 71,51% do financiamento imobiliário. Com essa alta representatividade, as variações no município de Ribeirão Preto se assemelham às verificadas na RARP: queda de 9,59% nas operações de crédito e crescimento de 2,17% no financiamento imobiliário (Figura 13).



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