



Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

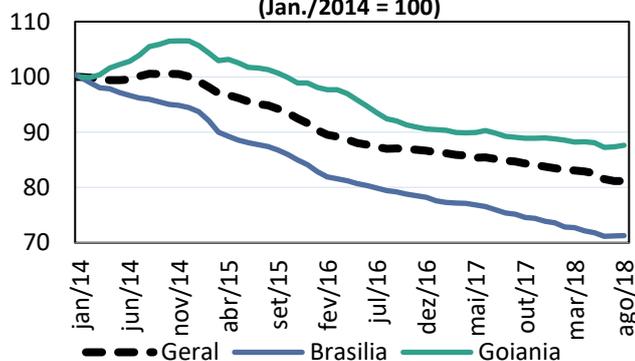
Prof. Dr. Luciano Nakabashi

Lorena Araujo

Conjuntura Imobiliária

Na Figura 1, com os dados do índice [FipeZap](#), que acompanha o preço de venda de imóveis, é possível notar 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 Jun./2018 e Ago./2018 esse índice apresentou uma queda nominal de 0,13%, o que equivale a uma queda real de 0,37%.

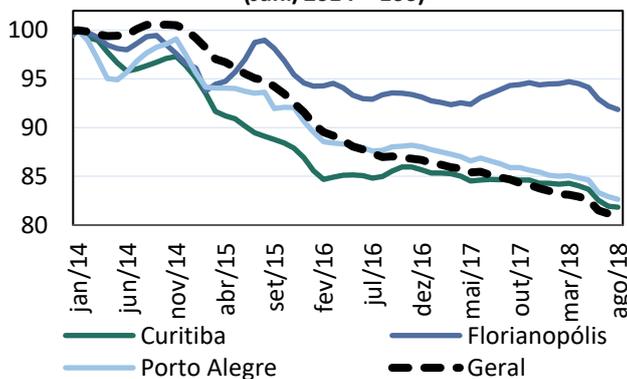
Figura 1: Índice do preço de venda - Centro Oeste
(Jan./2014 = 100)



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

Na Figura 2, Florianópolis, Curitiba e Porto Alegre fecharam o trimestre de Ago./2018 com uma queda nominal de preços de 0,92%, 0,65% e 0,59%, respectivamente. Em termos reais, essas variações correspondem a quedas de 1,16%, 0,88% e 0,83%, respectivamente.

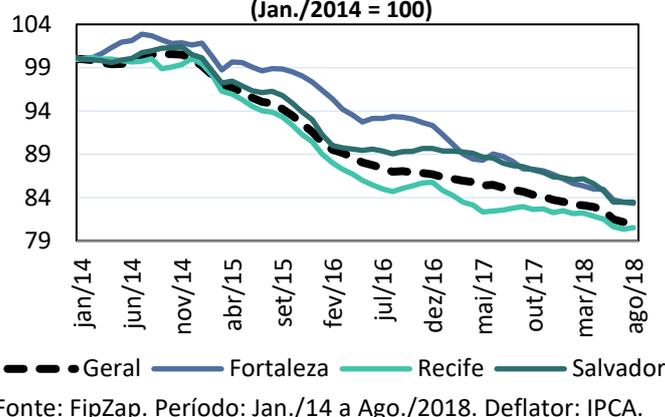
Figura 2: Índice do preço de venda - Sul
(Jan./2014 = 100)



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

Na Figura 3, nota-se que entre Jun./2018 e Ago./2018, Salvador e Recife fecharam com altas nominais de 0,26% e 0,07%, respectivamente. Já Fortaleza sofreu uma queda de 0,28%. Tais variações correspondem a mudanças reais de 0,02%, -0,16% e -0,52%, respectivamente.

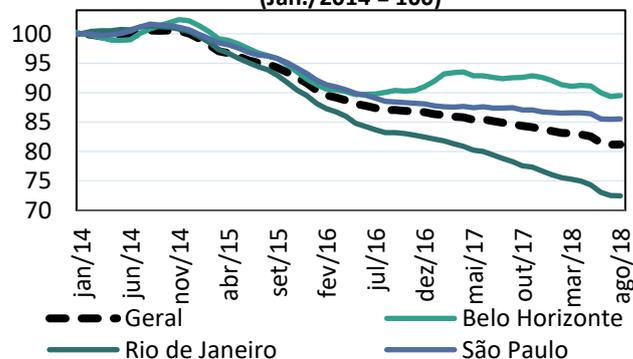
Figura 3: Índice do preço de venda - Nordeste
(Jan./2014 = 100)



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

Por fim, a Figura 4 apresenta os índices de preços de venda para a Região Sudeste. Em relação a Jun./18, São Paulo apresentou um crescimento nominal de 0,25%, enquanto Rio de Janeiro e Belo Horizonte apresentam queda de 0,64 e 0,27%, respectivamente. Em termos reais, as variações são de 0,01%, -0,88% e -0,51%, respectivamente.

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



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

No acumulado dos últimos 12 meses findados em Ago./18, 11 dos 20 municípios



Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

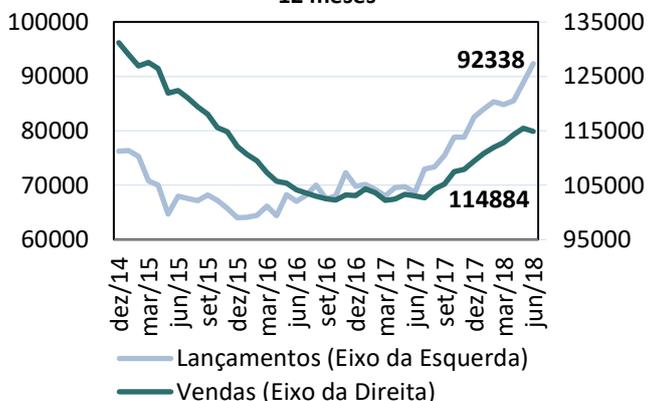
Prof. Dr. Luciano Nakabashi

Lorena Araujo

analisados apresentaram quedas nominais nos preços, sendo os piores desempenhos o do Rio de Janeiro (-4,24%), Niterói (-3,30%) e Santos (-2,07%). Nenhuma das altas de preços, sendo a maior em São Caetano do Sul (2,94%), superou a inflação acumulada no período (4,29%). Em Ago./2018, o valor médio dos imóveis foi de R\$ 7.529/m². O Rio apresentou o m² mais caro (R\$ 9.494), seguido por São Paulo (R\$ 8.796) e Distrito Federal (R\$ 7.788).

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 empresa. Nela, observa-se que tanto lançamentos quanto vendas aumentaram em relação ao mesmo período do ano anterior, o primeiro teve uma variação positiva de 34,4% e o segundo de 11,47%.

Figura 5: Lançamentos e Vendas - Acumulado em 12 meses



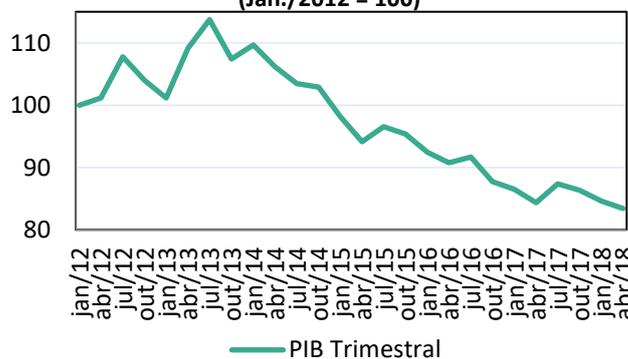
Fonte: ABRAINC-FIPE. Período: Jan./2014 a Jun./2018.

Desagregando por segmento, grande parte das unidades lançadas foi composta pelo programa Minha Casa Minha vida (MCMV), responsável por 74,4% das unidades lançadas, o que representa um crescimento de 25,7% nos últimos doze meses. Os lançamentos residenciais de médio e alto padrão (MAP) apresentaram um crescimento de 61,6%. No acumulado das vendas, os empreendimentos MCMV experimentaram um crescimento de 24,8%, enquanto o segmento MAP apresentou uma retração de 3,0%.

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 2017 a queda no PIB da construção foi de 1,08%.

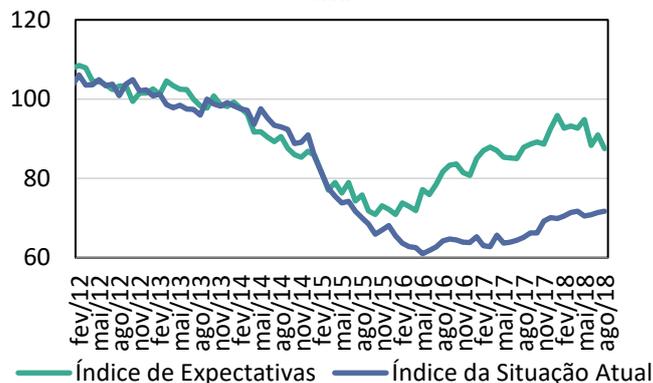
Figura 6: PIB Trimestral (Jan./2012 = 100)



Fonte: IBGE. Período: Jan./2012 a Abr./2018.

Quanto a sondagem da construção da [Fundação Getúlio Vargas](#), o Índice de Situação Atual (ISA-CST) atingiu 71,7 pontos em Ago./18, registrando a terceira alta seguida. O Índice de Expectativas (IE-CST), apresentado na Figura 7, aponta uma queda de 3,5 p.p. em Ago./2018 em relação ao mês anterior. Os responsáveis por este resultado foram os indicadores de demanda prevista e de tendência dos negócios, com quedas 3,2 p.p e 3,7 p.p, respectivamente.

Figura 7: FGV - Índice de confiança da Construção Civil



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



Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi

Lorena Araujo

A Figura 8 destaca o nível de utilização da capacidade instalada da construção civil, que recuou em 0,76 p.p, em relação a Jul./2018.

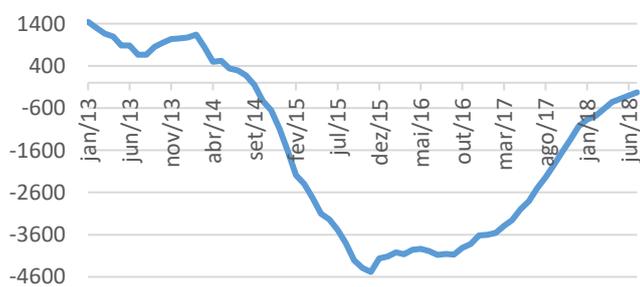
Figura 8: FGV - Utilização da Capacidade Instalada - Construção Civil



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

A Figura 9 apresenta o saldo de emprego formal (acumulado em 12 meses). Ele se mantém negativo, mas com uma tendência de melhora em meses mais recentes, ou seja, o setor vem reduzindo o volume de demissões chegando próximo de zero no acumulado em 12 meses.

Figura 9: Saldo de emprego formal - Construção Civil (Acumulado nos 12 meses)



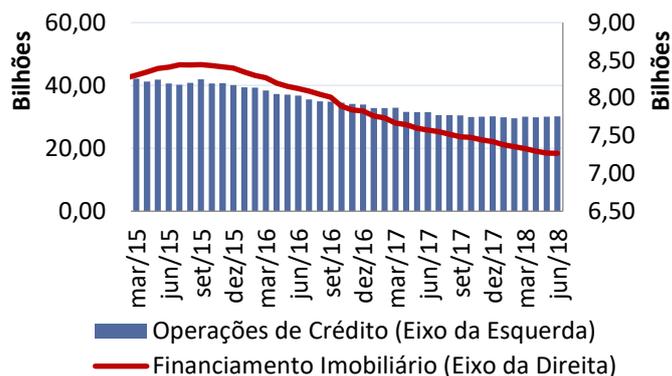
Fonte: MTE/CAGED. Período: Jan./2013 a Jun./2018.

Crédito

A Figura 10 apresenta o estoque mensal das operações de crédito e financiamento imobiliário dos bancos comerciais, disponibilizado pelo [Banco Central do Brasil](#). Na comparação entre os meses de

Jun./2017 e Jun./2018, ocorreu uma queda de 4,03% nas operações de crédito e de 4,08% nos

Figura 10 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Brasil

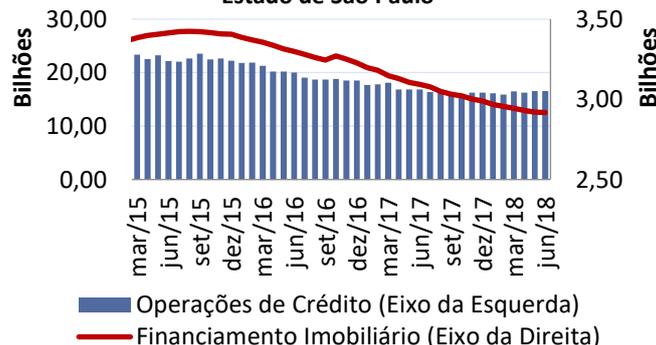


financiamentos imobiliários.

Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jan./2015 a Jun./2018.

Seguindo a tendência nacional, o estado de São Paulo também apresentou uma trajetória decrescente. A redução nas operações de crédito em Jun./2018 em relação ao mesmo mês de 2017 foram de 1,70%, enquanto nos financiamentos imobiliários a retração foi de 5,08%.

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



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Ján./2015 a Jun./2018.

Na Região Administrativa de Ribeirão Preto (RARP), no comparativo entre Jun./2017 e Jun./2018, o declínio no crédito foi de 3,48%. Por outro lado, ocorreu um aumento de 2,10% nos financiamentos imobiliários.



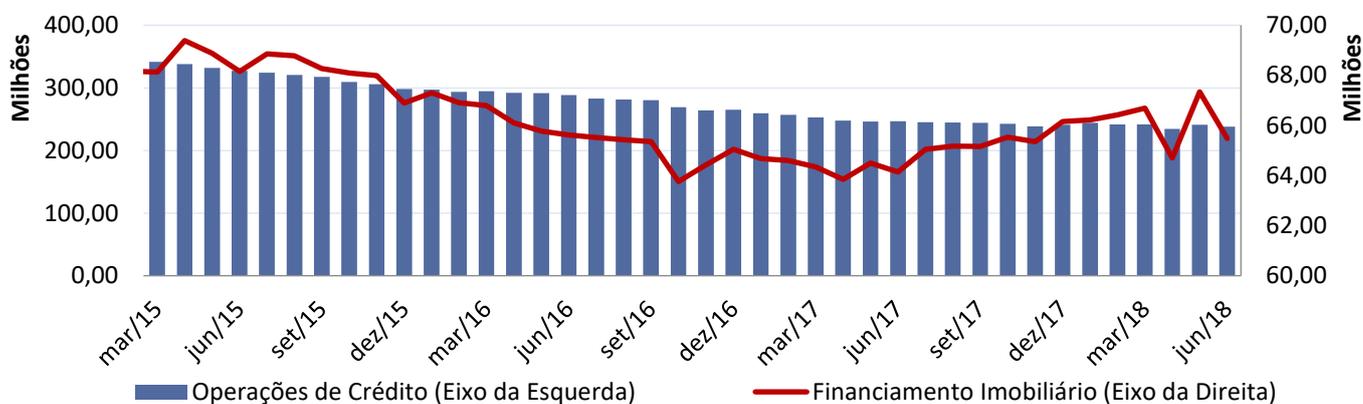
Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi

Lorena Araujo

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



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jan./2015 a Jun./2018.

De uma forma geral, nota-se uma certa dificuldade de recuperação da construção civil no país devido aos problemas enfrentados pela economia brasileira.

As instabilidades política e econômica prejudicam o planejamento e investimentos, em particular daqueles voltados para a construção civil, inclusive com retração nos financiamentos imobiliários pelo alto risco e ainda fraca demanda.

O fim do processo eleitoral também não deverá reduzir muito o ambiente de instabilidade econômica, visto que o próximo presidente deve enfrentar elevados níveis de rejeição por parte da população, além de um ambiente político fragmentado, o que irá dificultar a necessária coalização para que as medidas de política econômica e social sejam implementadas.

Em um cenário de fraca recuperação, com elevação da dívida pública, as dificuldades enfrentadas logo no início do novo governo - que pode não ter força política e apoio social para aprovar reformas que são necessárias para estimular os investimentos - tendem a manter o país em um cenário de estagnação, o que irá dificultar ainda mais a retomada da construção civil.

Este é um segmento que tende a responder rapidamente a episódios de retomada econômica, mas a lenta recuperação da economia brasileira em um cenário de incertezas políticas e sociais tem levado a um dos piores momentos da nossa história após a redemocratização para a construção civil, o que é confirmada pela nova queda das expectativas dos empresários do setor, como visto anteriormente.