



Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

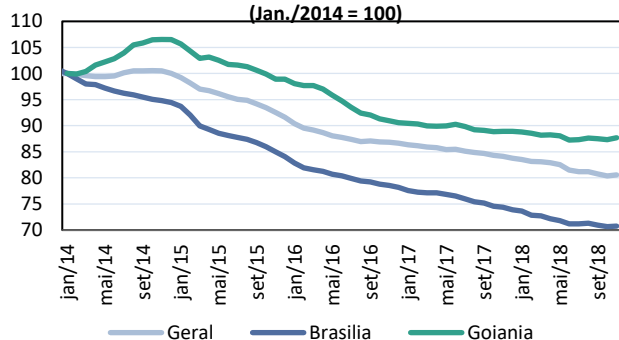
Prof. Dr. Luciano Nakabashi

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 vinham em queda, mas parecem estar se estabilizando. O índice geral é uma média ponderada de todos os municípios com dados disponíveis pelo índice FipeZap. Entre Set./2018 e Nov./2018, ele apresentou uma queda nominal de 0,01%, o que equivale a uma queda real, ou seja, descontada a inflação, de 0,25%. Na Figura 1, nota-se um desempenho pior de Brasília em relação à média.

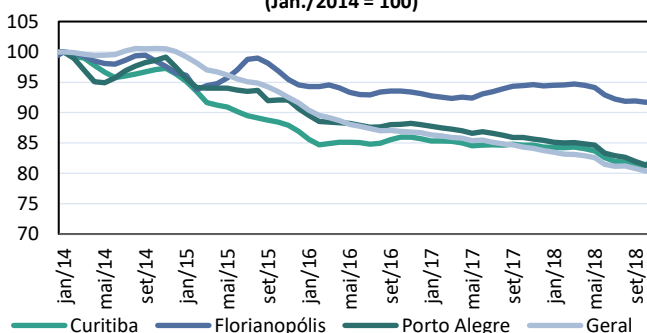
Figura 1: Índice do preço de venda - Centro Oeste
(Jan./2014 = 100)



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

Na Região Sul do país, Porto Alegre e Florianópolis fecharam o trimestre de Nov./2018 com quedas reais de 0,61%, 0,11%, respectivamente, enquanto Curitiba apresentou crescimento de 1,95%.

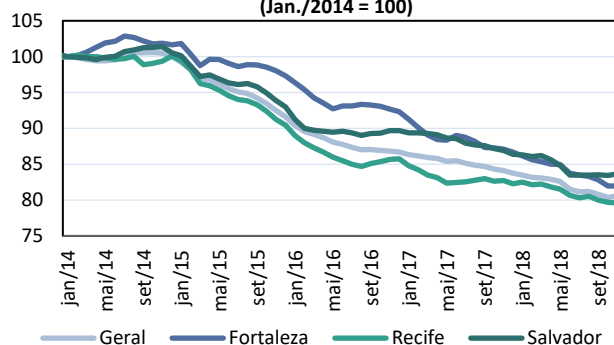
Figura 2: Índice do preço de venda - Sul
(Jan./2014 = 100)



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

Os dados relativos aos municípios da Região Nordeste são apresentados na Figura 3. Entre Set./2018 e Nov./2018, Salvador fechou com alta nominal de 0,44%. Já Recife e Fortaleza sofreram queda de 0,25% e 0,79%, respectivamente. Tais variações correspondem a mudanças reais de 0,2%, -0,49% e -1,03%, respectivamente.

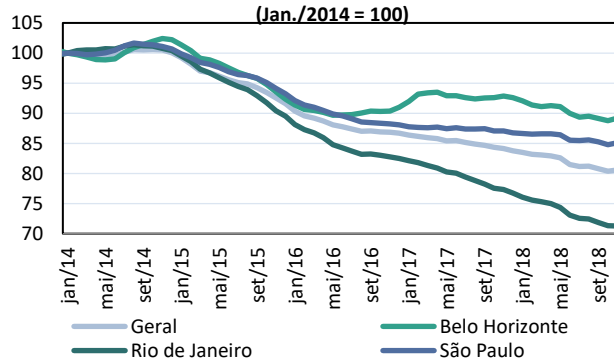
Figura 3: Índice do preço de venda - Nordeste
(Jan./2014 = 100)



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

Por fim, a Figura 4 apresenta os índices de preços de venda para a Região Sudeste. Em relação a Nov./18, São Paulo apresentou um crescimento nominal de 0,05%, enquanto Rio de Janeiro e Belo Horizonte apresentam queda de 0,6% e 0,35%, respectivamente. Em termos reais, as variações foram de -0,19%, -0,84% e -0,59%, respectivamente.

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



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

No acumulado dos últimos 12 meses, 8 dos 20 municípios analisados apresentaram quedas nominais nos preços, sendo os piores desempenhos o de Niterói (-4,06%), Rio de Janeiro (-3,59%) e



Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi

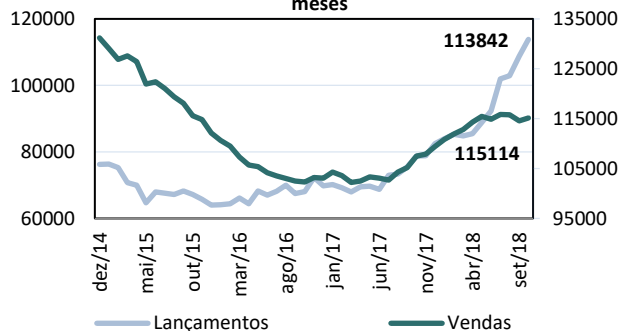
Lorena Araujo

Fortaleza (-2,25%). Nenhuma das altas de preços, sendo a maior em Curitiba (3,39%), superou a inflação acumulada no período (3,69%).

Em Nov./2018, o valor médio dos imóveis foi de R\$ 7.528/m², segundo dados do FipeZap. O Rio apresentou o m² mais caro (R\$ 9.402), seguido por São Paulo (R\$ 8.829) e Distrito Federal (R\$ 7.781).

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 44,4% e o segundo de 6,7%.

Figura 5: Lançamentos e Vendas - Acumulado em 12 meses



Fonte: ABRAIN- FIPE. Período: Jan./2014 a Out./2018.

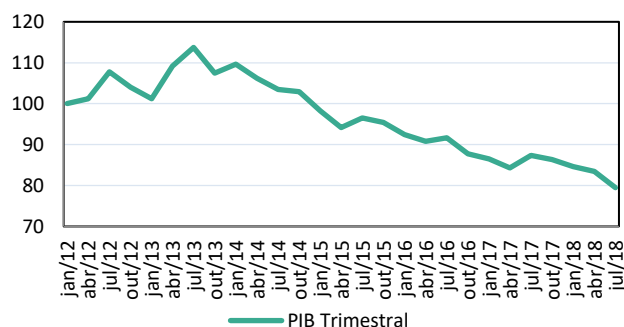
Desagregando por segmento, grande parte das unidades lançadas foi composta pelo programa Minha Casa Minha vida (MCMV), responsável por 75,9% das unidades lançadas, o que representa um crescimento de 19,8% nos últimos doze meses. Os lançamentos empreendimentos residenciais de médio e alto padrão (MAP) apresentaram um maior crescimento: de 71,6%. No acumulado das vendas, os empreendimentos MCMV experimentaram um crescimento de 14,6%. Por outro lado, o segmento MAP apresentou uma retração de 3,6%.

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 2017, a queda no PIB da construção foi de 9,04%.

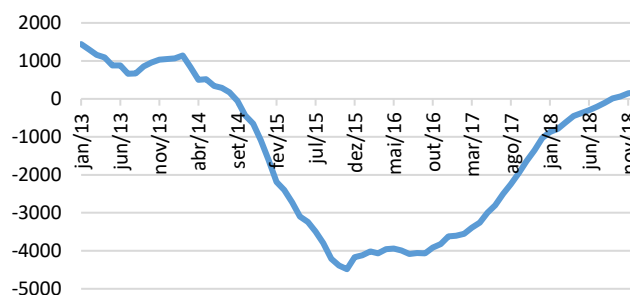
Figura 6: PIB Trimestral (Jan./2012 = 100)



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

A Figura 7 apresenta o saldo de emprego formal (acumulado nos 12 meses). O saldo acumulado, finalmente, passou a ser positivo e apresenta uma leve tendência de crescimento.

Figura 7: Saldo de emprego formal - Construção Civil (Acumulado nos 12 meses)



Fonte: MTE/CAGED. Período: Jan./2013 a Dez./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 do Brasil. Na comparação entre os meses de Out./2017 e Out./2018, ocorreu uma queda nas operações de crédito de 1,48% e, nos



Construção Civil

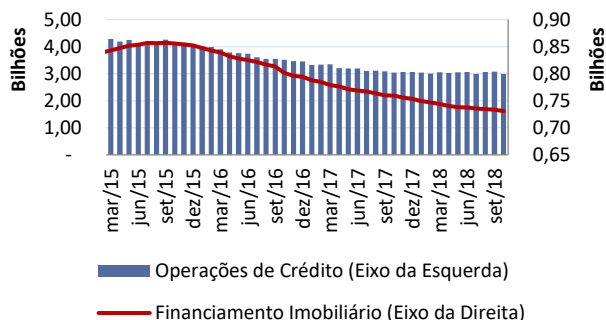
Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi

Lorena Araujo

financiamentos imobiliários, de 3,74%.

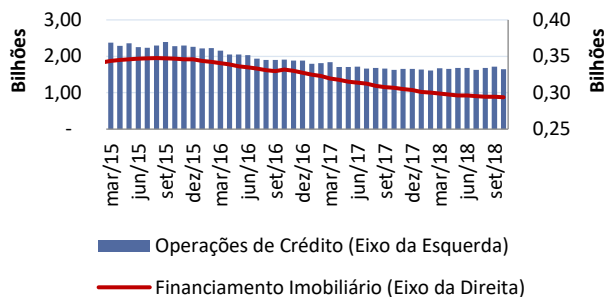
Figura 8 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Brasil



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

Diferente da tendência nacional, o estado de São Paulo apresentou trajetória crescente nas operações de crédito de 1,21%, enquanto nos financiamentos imobiliários houve retração de 4,22% em 12 meses finalizados em Out./18.

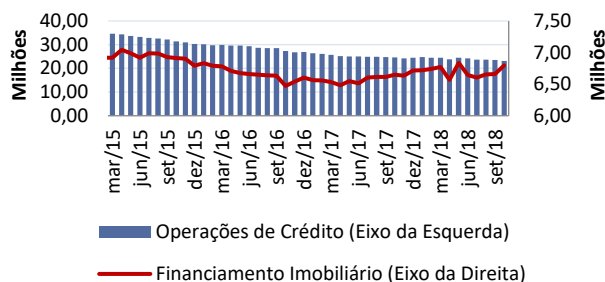
Figura 9 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Estado de São Paulo



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

Na Região Administrativa de Ribeirão Preto (RARP), no comparativo entre Out./2017 e Out./2018, ocorreu um aumento de 2,15% nos financiamentos imobiliários.

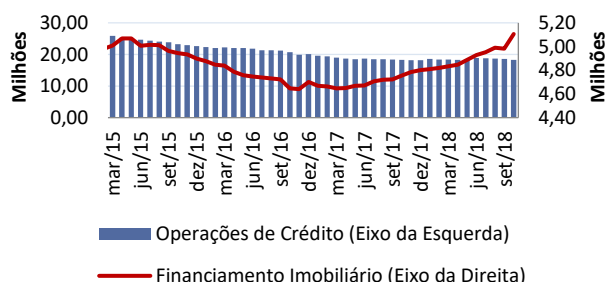
Figura 10 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Região Administrativa de Ribeirão Preto



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

Por fim, em Out./2018, o município de Ribeirão Preto representava 78,86% das operações de crédito da RARP, e 75,14% do financiamento imobiliário. O município de Ribeirão Preto apresentou queda de 0,04% nas operações de crédito e crescimento de 7,40% no financiamento imobiliário (Figura 11).

Figura 11 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Ribeirão Preto



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