



Construção Civil

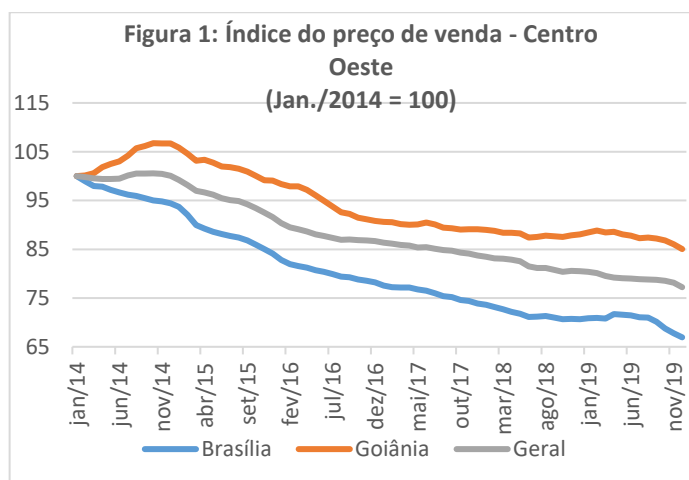
Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi,
Eduardo Teixeira e Pedro Roveri

Conjuntura Imobiliária

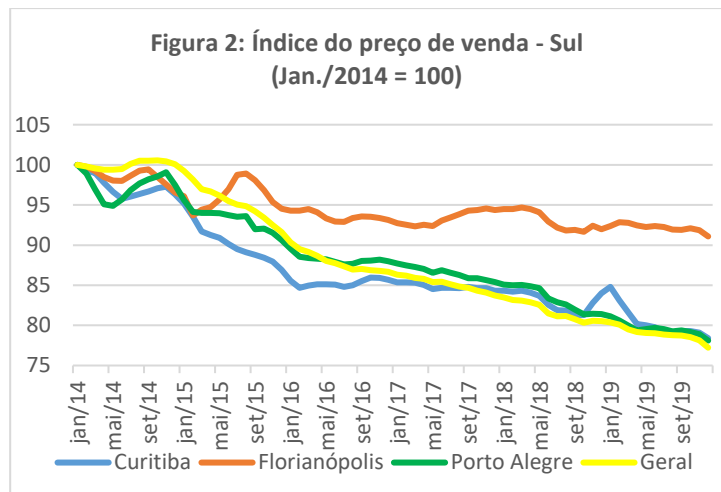
As quatro figuras a seguir apresentam os índices [FizeZap](#) do preço de venda para as principais cidades das regiões Centro-Oeste, Nordeste, Sul e Sudeste. O índice "Geral", calculado pela FipeZap, é uma média ponderada das informações de preços dos municípios disponíveis na amostra. Os índices são deflacionados pelo IPCA e Jan./2014 = 100. Destaca-se que, em termos nominais, o índice geral permaneceu praticamente inalterado entre Set./2019 e Dez./2019.

A Figura 1 apresenta o desempenho para a região Centro-Oeste. No período entre Set./2019 e Dez./2019, Brasília apresentou variação real de -4,56% e Goiânia de -2,49%, respectivamente.



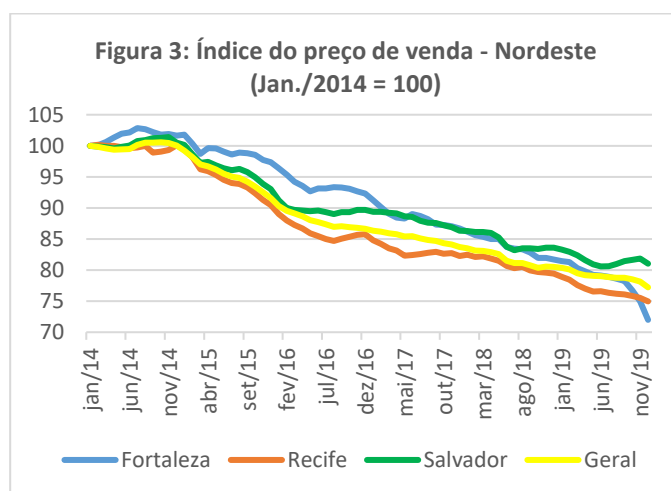
Fonte: FipeZap. Período: Jan./14 a Dez./2019. Deflator: IPCA.

Na Região Sul do país, na Figura 2, Curitiba, Florianópolis e Porto Alegre fecharam o trimestre finalizado em Dez./2019 com crescimentos nominais em relação ao fim do trimestre anterior de 0,62%, 0,86% e 0,16%, respectivamente, mas com quedas reais de -1,12%, -0,89% e -1,58%, respectivamente.



Fonte: FipeZap. Período: Jan./2014 a Dez./2019. Deflator: IPCA.

Os dados relativos à Região Nordeste são apresentados na Figura 3. Entre Set./2019 e Dez./2019, todas as cidades analisadas apresentaram quedas reais nos índices de preço de venda, com destaque para a queda abrupta em Fortaleza. As taxas de variação em termos reais foram de -8,01% para Fortaleza, -1,47% para Recife, e -0,49% para Salvador.



Fonte: FipeZap. Período: Jan./14 a Dez./2019. Deflator: IPCA.

Por fim, a Figura 4 apresenta os índices de preços de venda para a Região Sudeste. No último trimestre do ano, todas as cidades da região apresentaram quedas reais nos índices em relação ao final do trimestre anterior. As variações reais

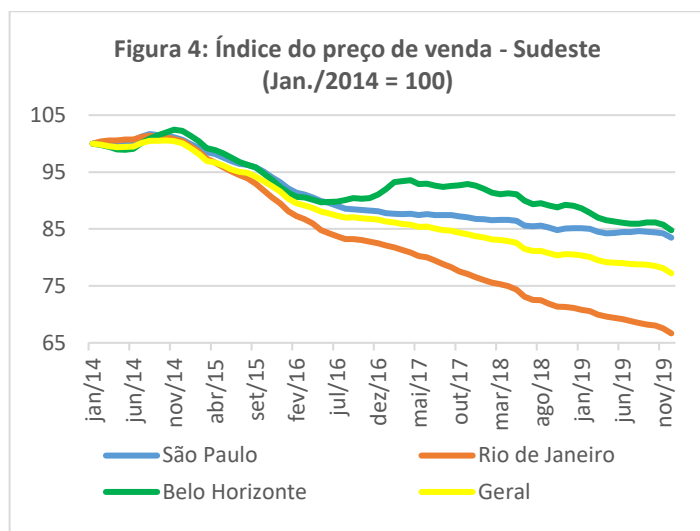


Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi,
Eduardo Teixeira e Pedro Roveri

para São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte foram, respectivamente, -1,25%, -2,29% e -1,58%.

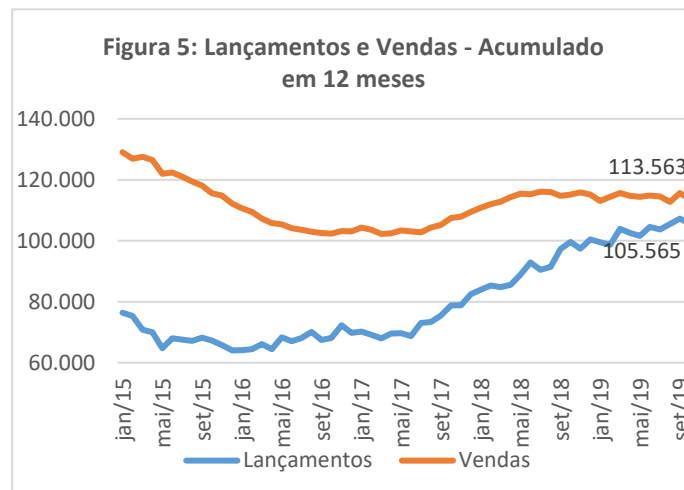


Fonte: FipZap. Período: Jan./2014 a Dez./2019. Deflator: IPCA.

No acumulado em 12 meses finalizado em Dez./2019, dentre as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Manaus (+3,61%), Vitória (+3,57%) e Florianópolis (+3,31%) acumularam as maiores elevações nominais de preço, enquanto as cidades com maior recuo no preço médio foram Fortaleza (-8,07%), João Pessoa (-4,46%) e Curitiba (-2,66%).

Em Dez./2019, o valor médio dos imóveis foi de R\$ 7.235/m², segundo dados do FipeZap. O Rio de Janeiro apresentou o m² mais caro (R\$ 9.331), seguido por São Paulo (R\$ 9.015) e Brasília (R\$ 7.346). Na cidade de Ribeirão Preto, a variação nominal em 12 meses foi de 3,53%, enquanto o preço médio do m² foi de R\$ 4.210.

Na Figura 5 é apresentada a evolução do número de lançamentos e vendas do mercado imobiliário, no acumulado em doze meses finalizados em Out./2019, com base nos indicadores Abrainc/FIPE, com dados de 20 empresas. Os lançamentos aumentaram 5,99% em relação ao mesmo período do ano anterior, enquanto as vendas diminuíram em 1,37%.



Fonte: ABRAINC-FIPE. Período: Jan./2014 a Out./2019.

No período entre Nov./2018 e Out./2019, grande parte das unidades lançadas e vendidas ocorreram no âmbito do programa Minha Casa Minha vida (MCMV), responsável por 78,1% das unidades lançadas e por 69,9% das residências vendidas. Os lançamentos de empreendimentos residenciais de médio e alto padrão (MAP) mantêm-se responsáveis por 21,9% das unidades residenciais lançadas e 30,1% das unidades residenciais vendidas. O número de lançamentos residenciais em empreendimentos do Programa MCMV nos últimos 12 meses aumentou 12,5% em relação ao período precedente, enquanto as vendas sofreram ligeira queda de 0,2%. Sob a mesma base de comparação, os lançamentos e vendas do segmento MAP apresentaram quedas de 4,5% e 0,8% respectivamente. É importante ressaltar que o indicador de vendas refere-se ao valor bruto, não descontando eventuais unidades distratadas.

Construção Civil

De acordo com os dados do [IBGE](#), o gráfico da Figura 6 mostra que o PIB do terceiro trimestre de 2019 do setor de construção civil apresentou crescimento considerável em relação ao trimestre anterior, com aumento real de 6,15%. Já em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, o PIB da construção civil apresentou aumento de 4,40%.

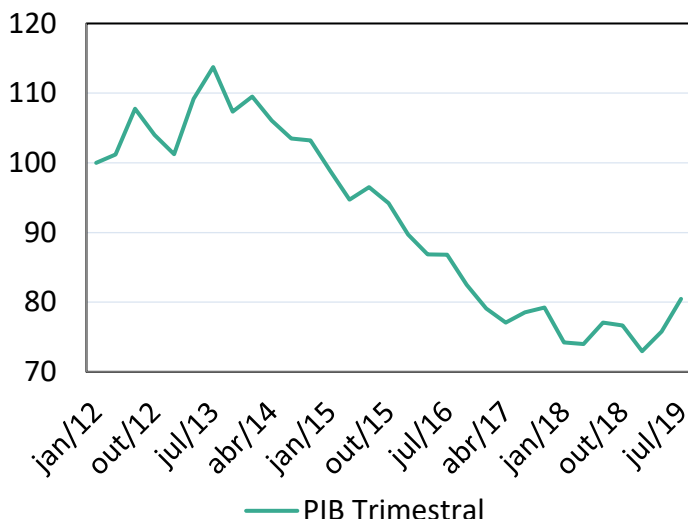


Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi,
Eduardo Teixeira e Pedro Roveri

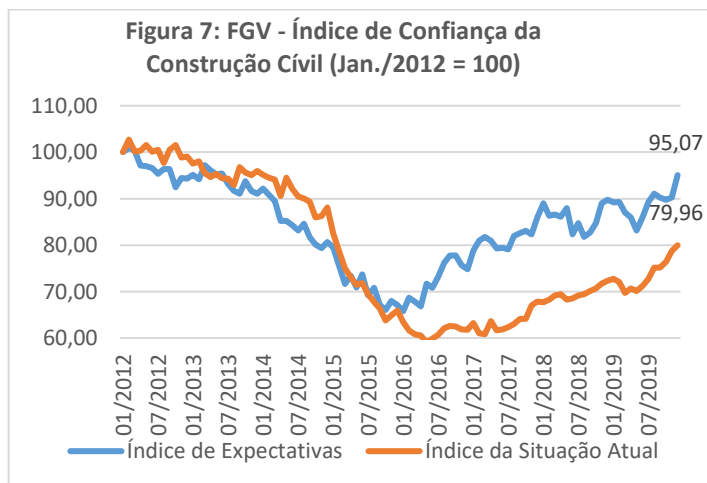
Figura 6: PIB Trimestral
(Jan./2012 = 100)



Fonte: IBGE, 1º Trim./2012 a 3º Trim./2019. Jan./2012 = 100.

Quanto a sondagem da construção da [Fundação Getúlio Vargas](#), o Índice de Situação Atual (ISA-CST), apresentado na Figura 7, atingiu 79,96 pontos em Dez./19, o maior nível desde Jan./2015. O Índice de Expectativas (IE-CST), também na Figura 7, aumentou em 5,36%, chegando ao valor de 95,07 em Dez./19, o maior desde Jun./2013. O destaque para o resultado do IE-CST foi a contribuição do indicador de demanda prevista nos próximos três meses.

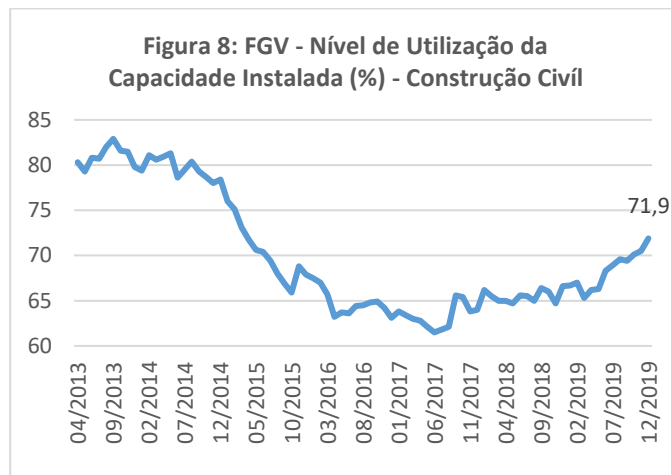
Figura 7: FGV - Índice de Confiança da Construção Civil (Jan./2012 = 100)



Fonte: FGV, Jan./2012 a Dez./2019. Jan./2012 = 100.

A Figura 8 destaca o nível de utilização da capacidade instalada da construção civil, que apresentou aumento pelo terceiro mês consecutivo, fechando Dez./2019 em 71,9%.

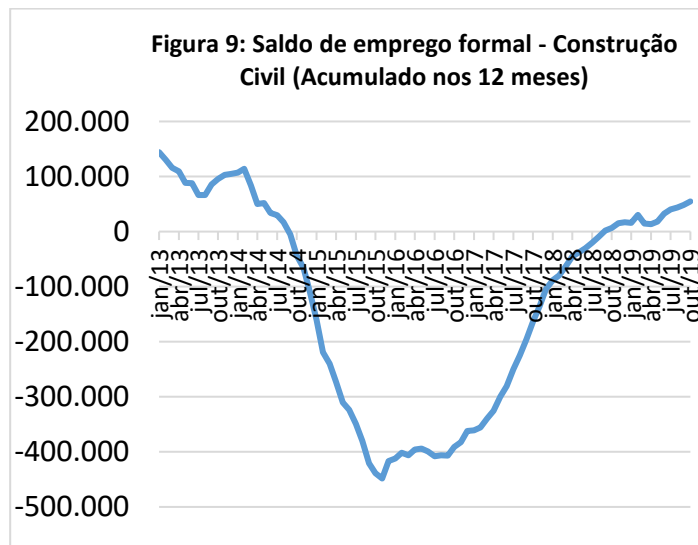
Figura 8: FGV - Nível de Utilização da Capacidade Instalada (%) - Construção Civil



Fonte: FGV. Período: Abr./2013 a Dez./2019.

A Figura 9 apresenta o saldo de emprego formal (acumulado nos 12 meses). O saldo mantém-se positivo e em consistente aumento desde Set./2018, atingindo o valor de 54.906 em Out./2019.

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



Fonte: MTE/CAGED. Período: Jan./2013 a Out./2019.



Construção Civil

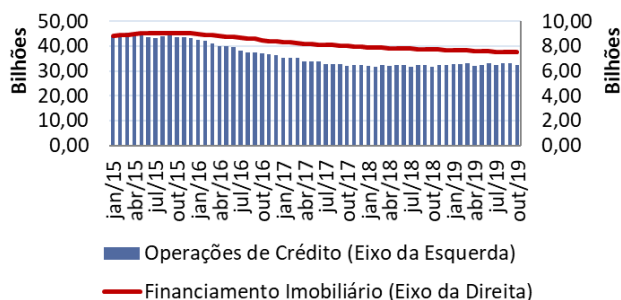
Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi,
Eduardo Teixeira e Pedro Roveri

Crédito

A Figura 10 apresenta o estoque mensal das operações de crédito e financiamento imobiliário dos bancos comerciais para pessoas físicas e jurídicas, disponibilizado pelo [Banco Central](#). Na comparação entre os meses de Out./18 e Out./19, as operações de crédito no Brasil aumentaram em 2,76%, enquanto que o financiamento imobiliário apresentou variação de -2,79%, no mesmo período.

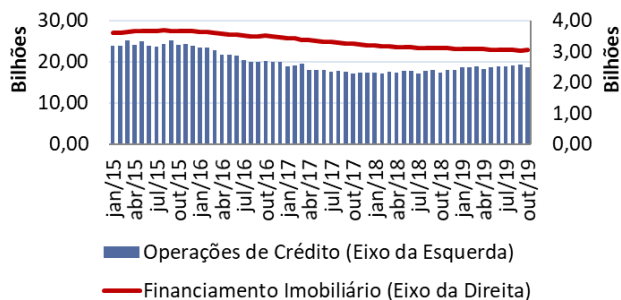
Figura 10 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Brasil



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jan./2015 a Out./2019.

Já o estado de São Paulo apresentou uma variação de 6,99% nas operações de crédito e de -2,28% no financiamento imobiliário, no mesmo período, seguindo a tendência nacional, como é possível observar na figura 11.

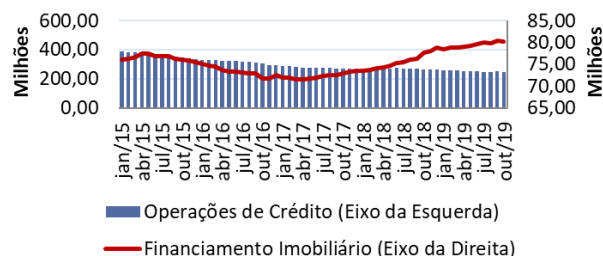
Figura 11 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Estado de São Paulo



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jan./2015 a Out./2019.

Na Região Metropolitana de Ribeirão Preto, as operações de crédito apresentaram variação de -6,84%, enquanto o financiamento imobiliário avançou 3,18%, no comparativo entre outubro de 2018 e de 2019, em tendência oposta às observadas no Brasil e no estado de São Paulo.

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

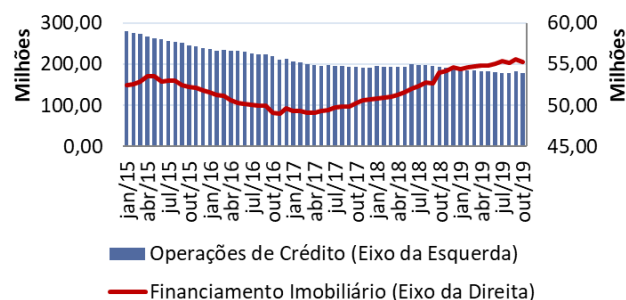


Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jan./2015 a Out./2019.

Por fim, Ribeirão Preto apresentou variação de -7,56% nas operações de crédito e de 2,53% no financiamento imobiliário, quando comparados os meses de outubro de 2018 e 2019.

Ribeirão Preto era responsável por 72% do valor das operações de crédito de sua região metropolitana e de 69% do valor do financiamento imobiliário, em outubro de 2018. Esses percentuais mantiveram-se estáveis até outubro de 2019.

Figura 13 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Ribeirão Preto



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jan./2015 a Out./2019.