



Construção Civil

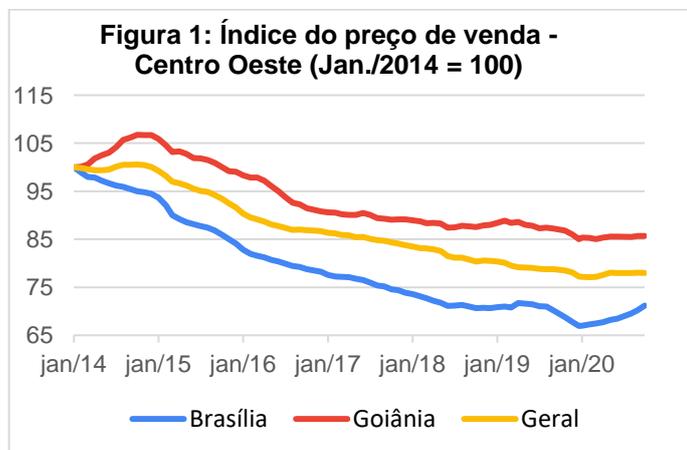
Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi,
Nicolas Scaraboto e Pedro Roveri

Conjuntura Imobiliária

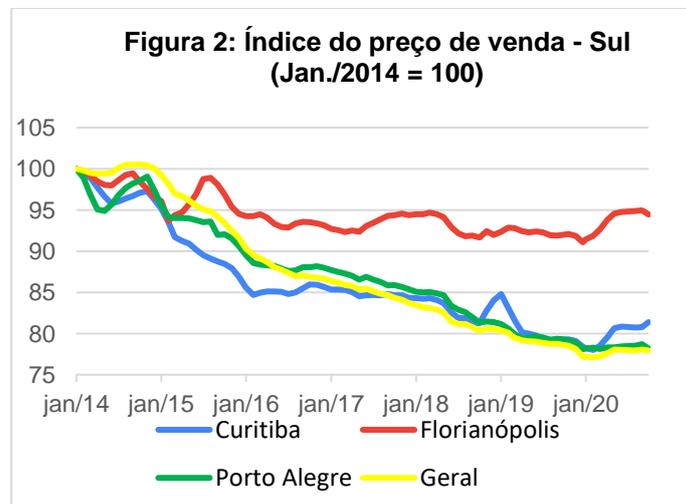
As quatro figuras a seguir apresentam os índices [FizeZap](#) do preço de venda para as principais cidades das regiões Centro-Oeste, Nordeste, Sul e Sudeste. O índice "Geral", calculado pela FipeZap, é uma média ponderada das informações de preços de todos os municípios disponíveis. Todos os índices são deflacionados pelo IPCA e possuem o valor de janeiro de 2014 como base. Entre Jul./2020 e Set./2020 o índice geral apresentou um aumento nominal de 0,9%, o que equivale a um aumento real de 0,02%.

A Figura 1 apresenta o desempenho para a região Centro-Oeste. Entre Jul./2020 e Set./2020, Brasília apresentou variação nominal de 3,33%, enquanto Goiânia apresentou variação de 1,13%. Em termos reais as variações foram de 2,42% e 0,25%, respectivamente.



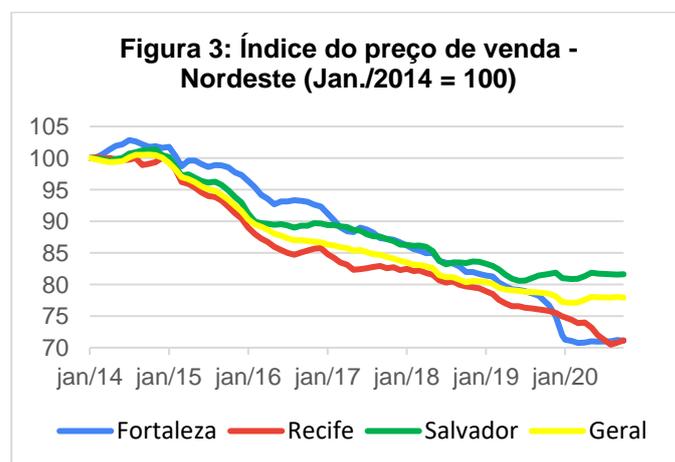
Fonte: FipeZap. Período: Jan./14 a Set./2020. Deflator: IPCA.

Na Região Sul do país, Florianópolis e Porto Alegre fecharam o trimestre finalizado em Set./2020 com aumento nominal de preços de 0,42% e 0,43%, respectivamente. Já Curitiba apresentou aumento de 1,69%. Em termos reais, essas variações foram de -0,45%, -0,45% e 0,8%, respectivamente.



Fonte: FipeZap. Período: Jan./2014 a Set./2020. Deflator: IPCA.

Os dados relativos à Região Nordeste estão na Figura 3. Entre Jul./2020 e Set./2020, Recife, Fortaleza e Salvador fecharam com aumentos dos preços de 1,88%, 0,99% e 0,83%, respectivamente. Em termos reais, as variações foram de 0,99%, 0,11% e -0,05%, respectivamente.



Fonte: FipeZap. Período: Jan./14 a Set./2020. Deflator: IPCA.

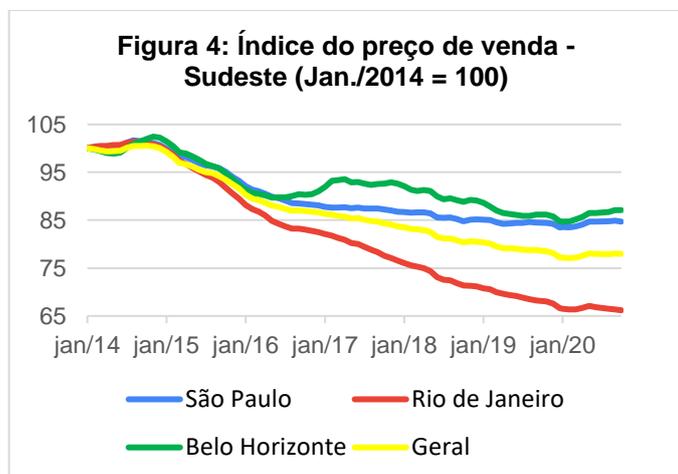
Por fim, a Figura 4 apresenta os índices de preços de venda para a Região Sudeste. No trimestre de Jul./2020 a Set./2020, São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro apresentaram crescimento nos preços de 0,82%, 1,36% e 0,36% respectivamente. Em termos reais, as variações são de -0,06%, 0,48% e -0,51%, respectivamente.



Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi,
Nicolas Scaraboto e Pedro Roveri

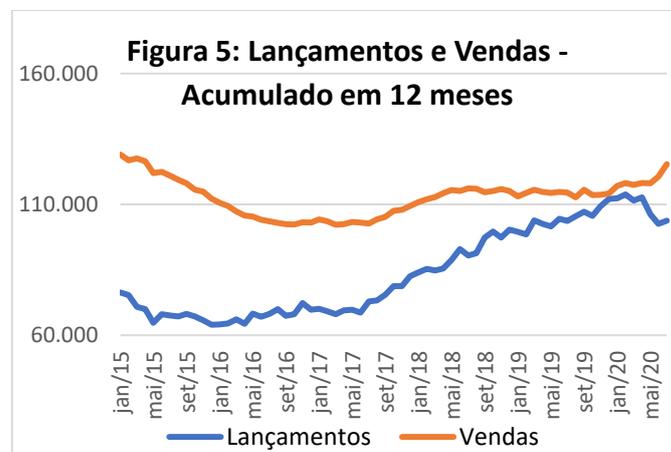


Fonte: FipZap. Período: Jan./2014 a Set./2020. Deflator: IPCA.

No acumulado em 12 meses finalizado em Set./2020, dentre as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Florianópolis (+5,99%), Curitiba (+5,84%) e Brasília (+4,70%) acumularam os maiores ganhos nos preços, enquanto as capitais com maior recuo foram Fortaleza (-6,67%) e Recife (-3,49%).

Em Set./2020, o valor médio dos imóveis foi de R\$ 7.394/m². O Rio apresentou o m² mais caro (R\$ 9.347), seguido por São Paulo (R\$ 9.242) e Brasília (R\$ 7.889). Em Ribeirão Preto, a variação em 12 meses foi de +3,39%, enquanto o preço médio do m² foi de R\$ 4.103.

Na Figura 5 é apresentada a evolução do número de lançamentos e vendas do mercado imobiliário, no acumulado em doze meses (finalizado em Jul./2020), com dados de 20 empresas da base de dados da Abrainc/FIPE. Os lançamentos aumentaram 0,12% em relação aos doze meses anteriores, enquanto as vendas recuaram em 9,45%.



Fonte: ABRAINC-FIPE. Período: Jan./2014 a Jul./2020.

Entre Ago./2019 e Jul./2020, grande parte das unidades lançadas e vendidas ocorreram no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), responsável por 82,9% das unidades lançadas e por 72,5% das vendidas. Os lançamentos residenciais de médio e alto padrão (MAP) foram responsáveis por 16,9% das unidades residenciais lançadas e 24,3% das vendidas.

O número de lançamentos residenciais em empreendimentos do MCMV nos últimos 12 meses aumentou 8,49% aos 12 meses anteriores, enquanto as vendas aumentaram de 18,1%. Sob a mesma base de comparação, os lançamentos do segmento MAP apresentaram queda de 27,2%, e as vendas queda de 8,1%.

Construção Civil

De acordo com os dados do [IBGE](#), a Figura 6 mostra que o PIB construção civil do segundo trimestre de 2020 recuou em relação ao trimestre anterior (-6,69%). Para fins de comparação, em 2019 a variação no PIB trimestral da construção civil entre o primeiro e segundo trimestres foi de 3,87%.

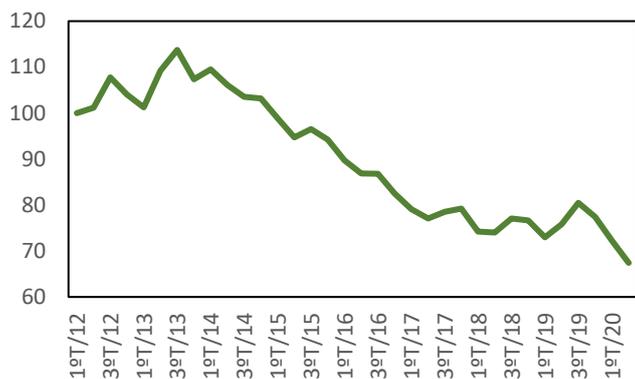


Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi,
Nicolas Scaraboto e Pedro Roveri

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



Fonte: IBGE. Período: Jan./2012 a Jun./2020.

Quanto à sondagem da construção da [Fundação Getúlio Vargas](#), o Índice de Situação Atual (ISA-CST), apresentado na Figura 7, atingiu 83,6 pontos em Set./20, mesmo valor do mês anterior. O indicador de *carteira de contratos* foi o que mais contribuiu para o resultado positivo do ISA.

O Índice de Expectativas (IE-CST), também presente na Figura 7, aponta aumento de 2,7 pontos. O resultado foi influenciado pela melhora da situação corrente e, em menor grau, pela redução do pessimismo para os próximos meses.

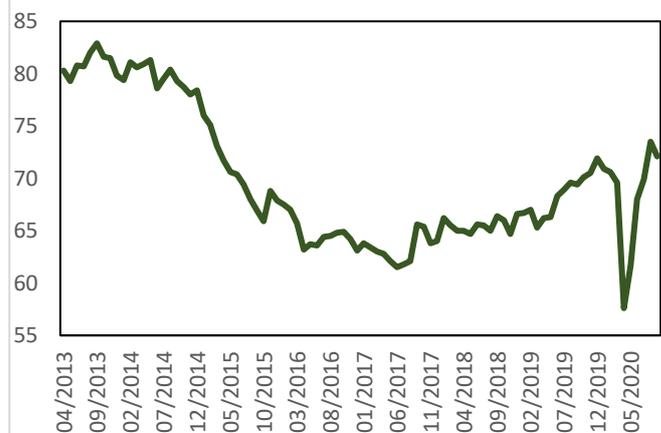
**Figura 7: FGV Índice de confiança da
Construção Civil**



Fonte: FGV. Período: Jan./2012 a Set./2020.

A Figura 8 destaca o nível de utilização da capacidade instalada da construção civil, que avançou em 3,6%, no período de Ago./19 a Set./20, fechando o mês em 72,1%.

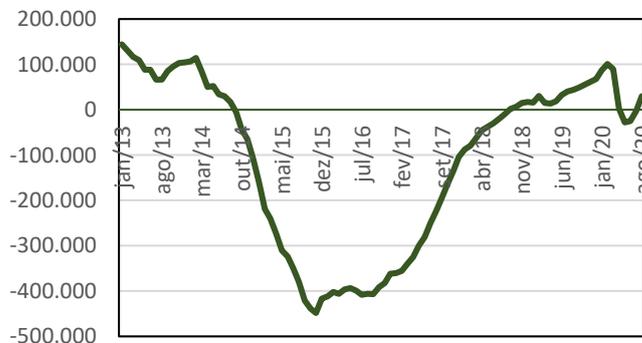
**Figura 8: FGV - Utilização da Capacidade
Instalada - Construção Civil**



Fonte: FGV. Período: Mai./2013 a Set./2020.

A Figura 9 apresenta o saldo de emprego formal na construção civil (acumulado em 12 meses). Em Ago./2019, 29.893 vagas foram criadas após queda considerável no começo da pandemia.

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



Fonte: MTE/CAGED. Período: Jan./2013 a Ago./2020.



Construção Civil

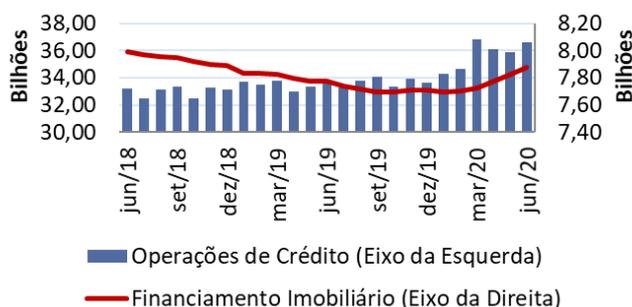
Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi,
Nicolas Scaraboto e Pedro Roveri

Crédito

As figuras abaixo apresentam o estoque mensal das operações de crédito e financiamentos imobiliários dos bancos comerciais, entre junho de 2018 e junho de 2020. No Brasil, nota-se que havia tendência de queda dos financiamentos e de estabilidade nas operações de crédito até o final de 2019, quando há reversão para alta. As operações de crédito em junho de 2020 foram 8,3% maiores do que em junho de 2019, enquanto os financiamentos imobiliários aumentaram em 1,3% no mesmo período.

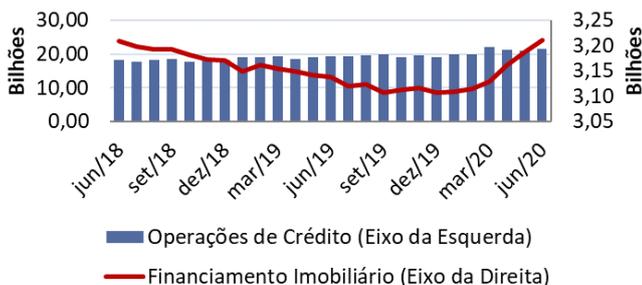
Figura 10 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Brasil



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jun./2018 a Jun./2020.

O estado de São Paulo também apresentava trajetória de queda nos financiamentos imobiliários, com recuperação no final de 2019. Entre jun./19 e jun./20, houve aumento de 10,4% nas operações de crédito e de 2,3% nos financiamentos imobiliários.

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



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jun./2018 a Jun./2020.

A Região Administrativa de Ribeirão Preto, apresentou tendência consistente de crescimento nos financiamentos imobiliários e de recuo nas operações de crédito, no período. Entre Jun./19 e Jun./20, as operações de crédito aumentaram em 0,9% e os financiamentos imobiliários em 4,7%.

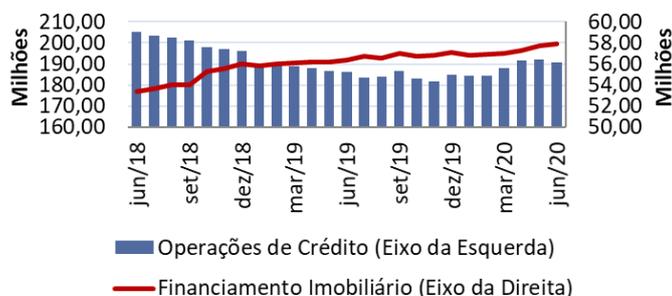
Figura 12 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Região Administrativa de Ribeirão Preto



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jun./2018 a Jun./2020.

Entre jun./19 a jun./20, Ribeirão Preto apresentou elevação de 2,5% nas operações de crédito e de 2,6% nos financiamentos imobiliários. Em junho de 2019, Ribeirão Preto era responsável por 71,5% das operações de crédito e 69,2% dos financiamentos imobiliários de toda sua região administrativa. Em junho de 2020, a proporção das operações de crédito aumentou para 72,7%, enquanto a dos financiamentos imobiliários caiu para 67,8%.

Figura 13 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Ribeirão Preto



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jun./2018 a Jun./2020.