



# Construção Civil

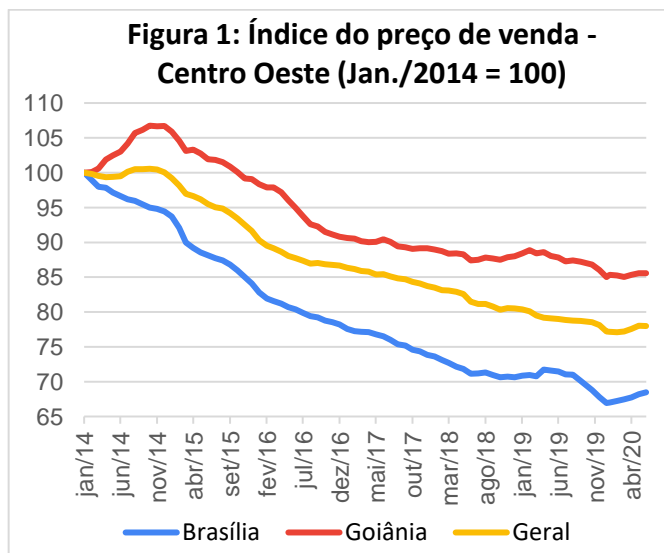
Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi  
Nícolas Scaraboto e Pedro Roveri

## Conjuntura Imobiliária

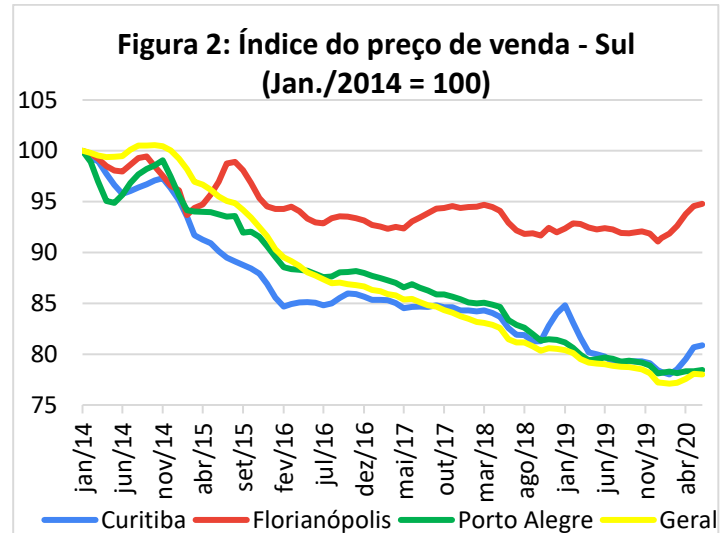
As quatro figuras a seguir apresentam os índices [FipeZap](#) de preço de venda dos imóveis para as principais cidades do país. As variações mencionadas ao longo do boletim se referem a valores reais, ou seja, descontados dos efeitos da inflação medida pelo IPCA. O índice "geral", calculado pela FipeZap, é uma média ponderada das informações de preços de imóveis dos municípios disponíveis. Entre Mar./2020 e Jun./2020, o índice geral apresentou crescimento de 1,05%.

Nas Figuras 1 a 4, nota-se queda de quase 25% entre Jan./14 e Jun./20 no índice médio de preços de venda, o que evidencia a situação difícil enfrentada pelo setor. Na Figura 1, entre Mar./2020 e Jun./20, Brasília apresentou crescimento de 1,51% enquanto Goiânia de 0,62%.



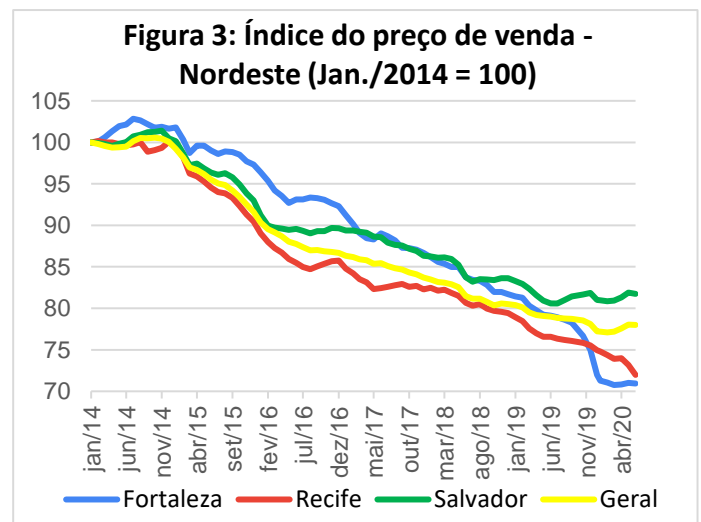
Fonte: FipeZap. Período: Jan./14 a Jun./2020.

Na Figura 2, percebemos que Curitiba, Florianópolis e Porto Alegre fecharam o segundo trimestre de 2020 com crescimento de preços de 3%, 2,33% e 0,39%, respectivamente. Nota-se que Florianópolis é o município menos afetado desde o início do período de análise.



Fonte: FipeZap. Período: Jan./2014 a Jun./2020.

Os dados relativos à região Nordeste são apresentados na Figura 3. Entre Mar./2020 e Jun./2020, Fortaleza e Salvador fecharam com altas de 0,27% e 1%, respectivamente. Já Recife experimentou queda.



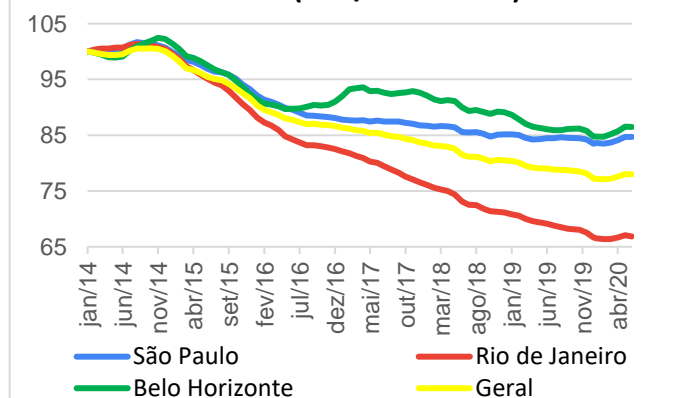
Fonte: FipeZap. Período: Jan./14 a Jun./2020.

A Figura 4 apresenta a evolução dos índices de preços de venda de imóveis para municípios do Sudeste. Entre Mar./2020 e Jun./2020, São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte fecharam o trimestre com crescimento de 1,24%, 0,70% e 1,59%, respectivamente.



# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi  
Nícolas Scaraboto e Pedro Roveri**Figura 4: Índice do preço de venda - Sudeste (Jan./2014 = 100)**

Fonte: FipeZap. Período: Jan./2014 a Jun./2020.

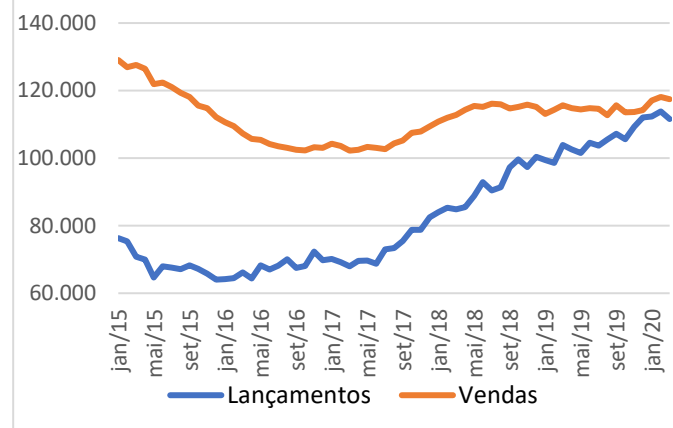
No acumulado em 12 meses finalizado em Jun./2020, dentre as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Vitória (+4,97%), Belo Horizonte (+4,76) e Rio de Janeiro (+3,80%) acumularam as maiores elevações de preço, enquanto Fortaleza (-8,44%), Recife (-4,02%) e Brasília (-2,19%) tiveram as reduções mais expressivas.

Em Jun./2020, o valor médio dos imóveis foi de R\$ 7.307/m<sup>2</sup>. Rio de Janeiro apresentou o m<sup>2</sup> mais caro (R\$ 9.323), seguido por São Paulo (R\$ 9.132) e Distrito Federal (R\$ 7.491). Em Ribeirão Preto, o aumento em 12 meses foi de 4,47% e o preço médio de R\$ 4.127/m<sup>2</sup>.

Na Figura 5 é apresentada a evolução do número de lançamentos e vendas do mercado imobiliário, no acumulado em doze meses finalizados em Mar./20, com base nos indicadores Abrainc/FIPE, com dados de 20 empresa. Observa-se que os lançamentos (7,34%) e vendas (1,61%) aumentaram em relação aos 12 meses anteriores.

Entre Abr./2019 e Mar./2020, grande parte das unidades lançadas foi composta por imóveis do programa Minha Casa Minha vida (MCMV), responsável por 79,87% das unidades lançadas e 69,17% das vendidas. Os lançamentos residenciais de médio e alto padrão (MAP) foram responsáveis por 20,01% das unidades lançadas e 27,46% das vendidas.

Os lançamentos residenciais do MCMV aumentaram 12,14% em relação aos 12 meses anteriores, enquanto as vendas em 4,17%. No mesmo período, os lançamentos do segmento MAP apresentaram queda de 5,48% enquanto as vendas retração de 0,96%.

**Figura 5: Lançamentos e Vendas - Acumulado em 12 meses**

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

## Construção Civil

De acordo com os dados do [IBGE](#), a Figura 6 mostra que o PIB trimestral do setor de construção civil recuou 6,71% no primeiro trimestre de 2020 em relação ao último de 2019. Já em relação ao mesmo de 2019, ele recuou 0,98%.

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

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

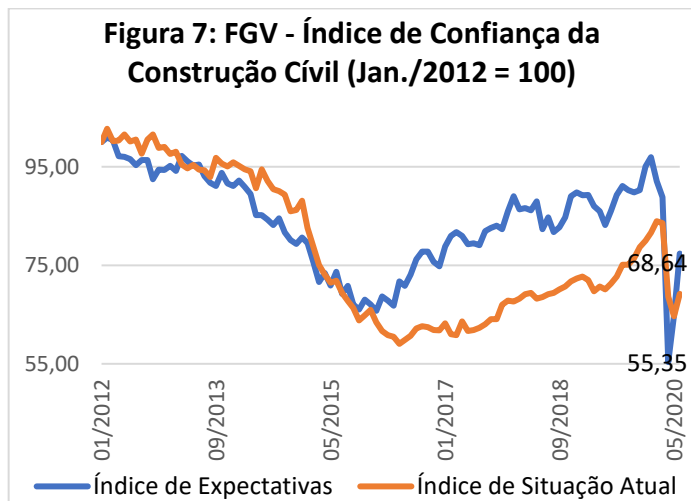


# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

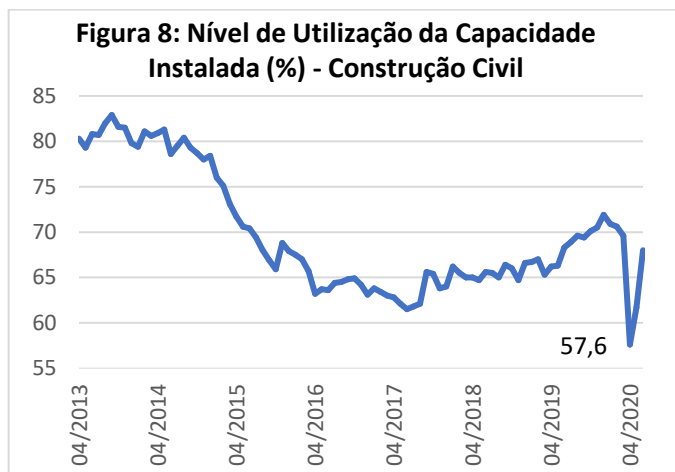
Prof. Dr. Luciano Nakabashi  
Nícolas Scaraboto e Pedro Roveri

Na Figura 7, o Índice de Situação Atual (ISA-CST) atingiu 69,22 pontos em Jun./20, registrando aumento em relação ao mês anterior. O indicador de situação atual apresentou aumento de 4,7 pontos, invertendo a queda observada desde fevereiro do corrente ano. O Índice de Expectativas (IE-CST), também na Figura 7, apresentou alta de 12,56 pontos em Jun./20, seguindo a retomada iniciada em Mai./20.



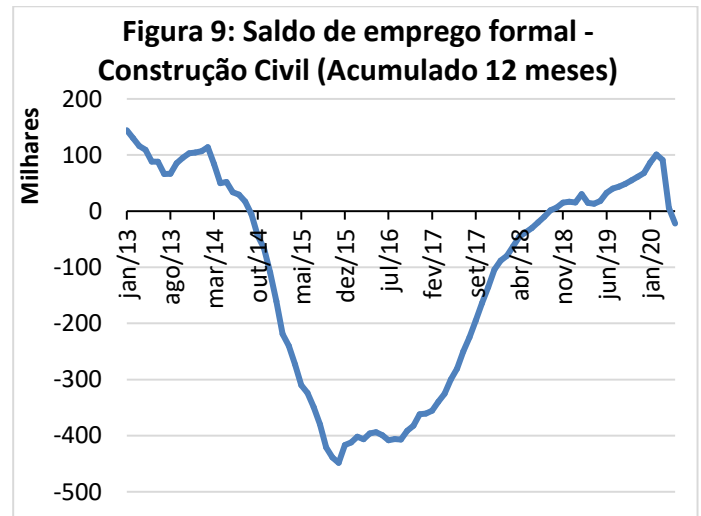
Fonte: FGV. Período: Fev./2012 a Jun./2020.

A Figura 8 destaca o nível de utilização da capacidade instalada da construção civil, que avançou 6,3 p.p. em Jun./20 em relação ao mês anterior, seguindo tendência de retomada.



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

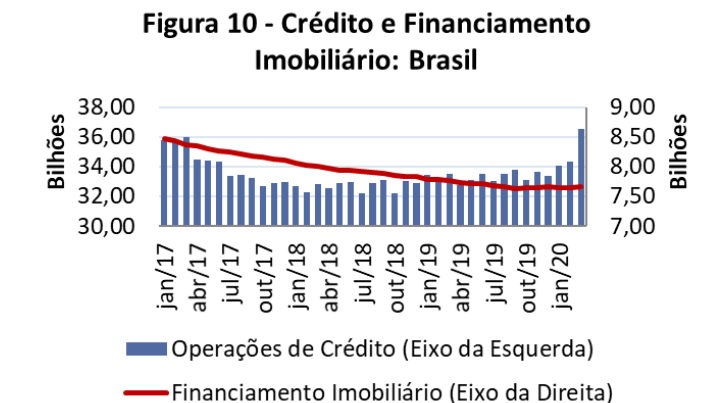
A Figura 9 apresenta o saldo de emprego formal (acumulado em 12 meses em milhares) até maio de 2020. O saldo manteve-se positivo e crescente desde setembro de 2018, atingindo o valor de 100.941 em Fev./20. A partir de então há rápida inversão, com saldo de -22.015 em Mai./20.



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

## Crédito

Entre Jan./17 e Jan./20, o financiamento imobiliário no país retraiu, com estabilização no primeiro trimestre de 2020, indicando recuperação. A Figura 10 apresenta o estoque de crédito e financiamento imobiliário dos bancos comerciais. Na comparação entre Mar./19 e Mar./20, ocorreu aumento nas operações de crédito em 9,03% e queda nos financiamentos imobiliários de 1,33%.



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jan./2017 a Mar./2020.



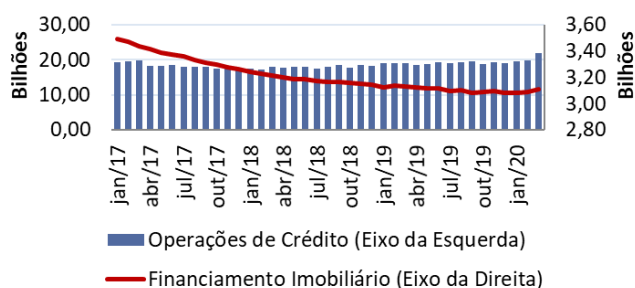
# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

Prof. Dr. Luciano Nakabashi  
Nícolas Scaraboto e Pedro Roveri

Entre Jan./17 e Jan./20, o estado de São Paulo apresentou trajetória de queda dos financiamentos imobiliários, mas recuperação das operações de crédito, como apresentado na Figura 11. Entre Mar./19 e Mar./20, houve aumento de 14,15% nas operações de crédito e redução de 0,78% nos financiamentos imobiliários.

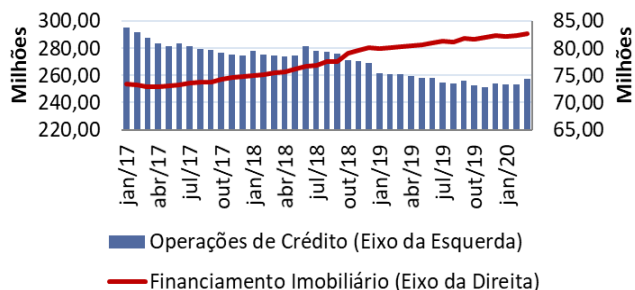
**Figura 11 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Estado de São Paulo**



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jan./2017 a Mar./2020.

Na Figura 12, a Região Administrativa de Ribeirão Preto (RARP) apresentou tendência de expansão nos financiamentos imobiliários e de recuo nas operações de crédito. Entre Mar./19 a Mar./20, as operações de crédito variaram -1,33% e o financiamento imobiliário aumentou 3,00%.

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

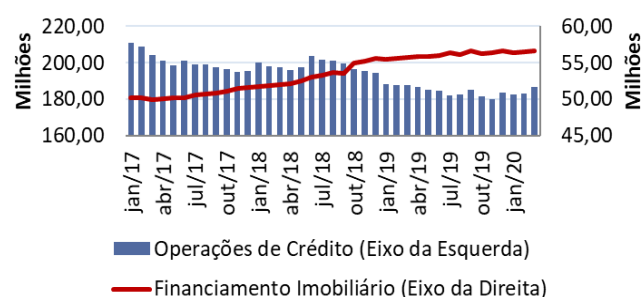


Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jan./2017 a Mar./2020.

Na Figura 13, observa-se que o município de Ribeirão Preto, no período de Mar./19 a Mar./20, apresentou variação de -0,47% nas operações de crédito e de 1,60% no financiamento imobiliário. Em março de 2019, o município de Ribeirão Preto era

responsável por 72,0% das operações de crédito e 69,4% do financiamento imobiliário da RARP. Já em março de 2020, a proporção das operações de crédito aumentou para 72,6%, enquanto a de financiamentos imobiliários caiu para 68,4%.

**Figura 13 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Ribeirão Preto**



Fonte: ESTBAN/BACEN. Período: Jan./2017 a Mar./2020.