



# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

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

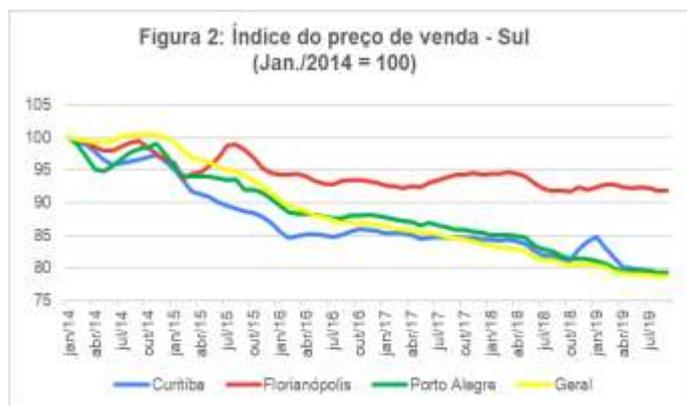
As quatro figuras a seguir apresentam os índices [FizeZap](#) do preço de venda para as principais cidades das regiões Centro-Oeste, Nordeste, Sul e Sudeste. O índice "Geral", calculado pela FipeZap, é uma média ponderada das informações de preços de todos os municípios com informações disponíveis. Todos os índices são deflacionados pelo IPCA e possuem o valor de Jan./2014 como base.

Entre Jul./2019 e Set./2019, Brasília apresentou variação nominal de -1,24%, com queda de -1,31% em termos reais, enquanto a variação foi de 0,07% em Goiânia, de acordo com a Figura 1.



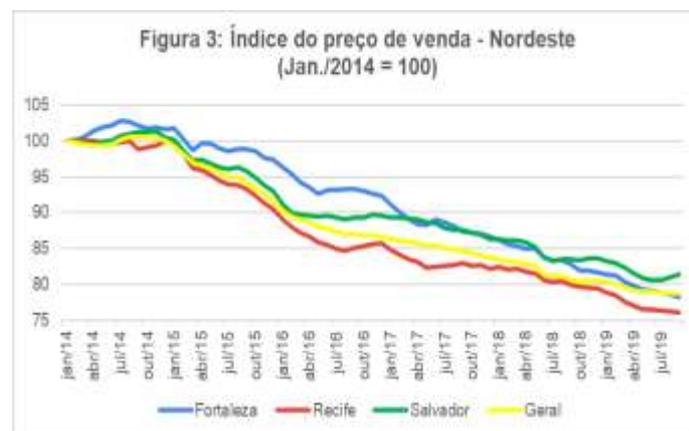
Fonte: FipZap. Período: Jan./14 a Set./2019. Deflator: IPCA.

Na Figura 2, nota-se que Florianópolis e Porto Alegre fecharam o trimestre finalizado em Set./2019 com queda nominal de preços de -0,34% e -0,15%, respectivamente, com elevação de 0,14% em Curitiba. Em termos reais, essas variações foram de, respectivamente, -0,41%, -0,22% e 0,07%.



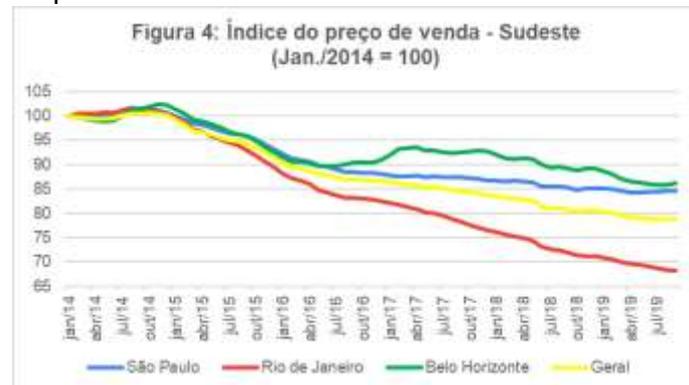
Fonte: FipZap. Período: Jan./2014 a Set./2019. Deflator: IPCA.

Os dados relativos à Região Nordeste são apresentados na Figura 3. Entre Jul./2019 e Set./2019, Recife e Fortaleza fecharam com quedas nominais de -0,26% e -0,79%, respectivamente, enquanto Salvador apresentou aumento de 1,09%. Tais variações correspondem a mudanças reais de -0,33%, -0,86% e 1,01%, respectivamente.



Fonte: FipZap. Período: Jan./14 a Set./2019. Deflator: IPCA.

Por fim, a Figura 4 apresenta os índices de preços de venda para a Região Sudeste. No trimestre de Jul./2019 a Set./2019, São Paulo e Belo Horizonte apresentaram crescimento nominal de 0,14% e 0,33% respectivamente, enquanto Rio de Janeiro apresentou queda de -0,78%. Em termos reais, as variações são de 0,07%, 0,26% e -0,85%, respectivamente.



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

No acumulado em 12 meses finalizados em Set./2019, dentre as 16 capitais monitoradas pelo



# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

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

Índice FipeZap, Vitória (+4,03%), Manaus (+3,13%) e Florianópolis (+2,91%) acumularam as maiores elevações de preço, enquanto as cidades com maior recuo no preço foram Campo Grande (-3,17%), Fortaleza (-2,79%) e João Pessoa (-2,76%).

Em Set./2019, o valor médio dos imóveis foi de R\$ 7.193/m<sup>2</sup>. O Rio de Janeiro apresentou o m<sup>2</sup> mais caro (R\$ 9.379), seguido por São Paulo (R\$ 8.919) e Brasília (R\$ 7.485). Na cidade de Ribeirão Preto, a variação em 12 meses foi de (+0,11%), enquanto o preço médio do m<sup>2</sup> foi de R\$ 4.047.

A Figura 5 apresenta a evolução do número de lançamentos e vendas do mercado imobiliário, em doze meses finalizados em Jul./2019), com base nos dados Abbrainc/FIPE, com dados de 20 empresas. Os lançamentos aumentaram 14,61% em relação ao mesmo período do ano anterior, enquanto as vendas diminuíram em 1,31%.

Figura 5: Lançamentos e Vendas - Acumulado em 12 meses



Fonte: ABRAIN- FIPE. Período: Jan./2014 a Jul./2019.

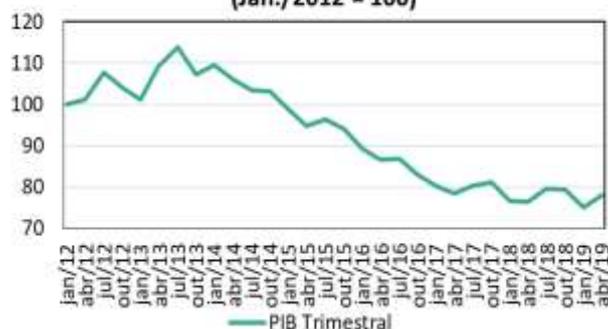
Entre Ago./2018 e Jul./2019, grande parte das unidades lançadas e vendidas ocorreram no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), responsável por 76,6% das unidades lançadas e por 70,1% das vendidas. Os lançamentos de empreendimentos residenciais de médio e alto padrão (MAP) foram de 23,3% das unidades residenciais lançadas e 29,9% das unidades residenciais vendidas. O número de lançamentos residenciais pelo MCMV aumentou em 21,6% nos últimos 12 meses em relação aos 12 meses anteriores, enquanto as vendas experimentaram

queda de 1,2%. No segmento MAP, os lançamentos apresentaram alta de 9,3%, enquanto as vendas, queda de 3,7%.

## Construção Civil

A Figura 6 mostra que o PIB trimestral do setor de construção civil avançou em relação ao trimestre anterior, com aumento de 3,78%. Para fins de comparação, em 2018, a variação no PIB trimestral da construção civil entre os dois primeiros trimestres do ano foi de -0,44%.

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



Fonte: IBGE. Período: Jan./2012 a Jun./2019.

Quanto à sondagem da construção da Fundação Getúlio Vargas, o Índice de Situação Atual (ISA-CST), apresentado na Figura 7, atingiu 77,6 pontos em Set./19, mesmo valor do mês anterior. A estabilidade do índice mês é resultado de um aumento de 0,6 ponto na satisfação das empresas sobre a situação atual dos negócios, para 80,2 pontos, o maior nível desde fevereiro de 2015 (81,4 pontos) e redução de 0,7 ponto no indicador de carteira de contratos para 75,1 pontos.

O Índice de Expectativas (IE-CST), também na Figura 7, aponta uma variação de -0,92% entre agosto e setembro de 2019, após três meses consecutivos de alta. Em setembro, o resultado do ICST foi influenciado pela piora das perspectivas de curto prazo do empresariado.



# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

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

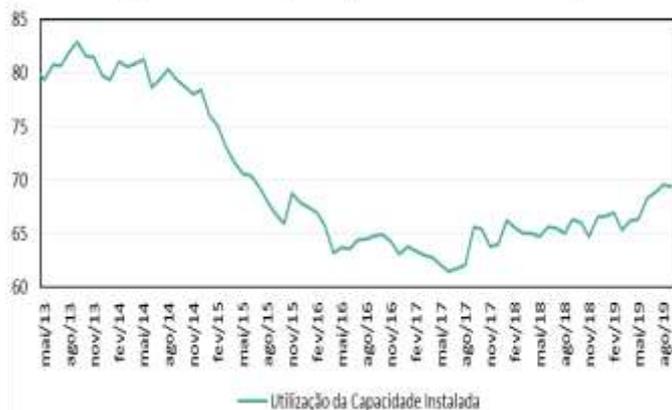
Figura 7: FGV - Índice de confiança da Construção Civil



Fonte: FGV. Período: Jan./2012 a Set./2019.

A Figura 8 destaca o nível de utilização da capacidade instalada da construção civil, que recuou em 0,29%, no período entre Ago./19 e Set./19, fechando o mês em 69,4%.

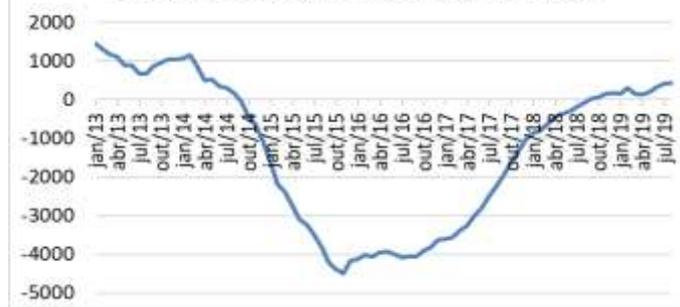
Figura 8: FGV - Utilização da Capacidade Instalada - Construção Civil



Fonte: FGV. Período: Mai./2013 a Set./2019.

A Figura 9 apresenta o saldo de emprego formal (acumulado nos 12 meses). O saldo mantém-se positivo desde Set./2018, atingindo o valor de 43.773 empregos criados nos últimos 12 meses finalizados em Ago./2019.

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



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

## Crédito

O mercado de crédito para a construção civil continua com tendência de baixa no país. A Figura 10 apresenta o estoque mensal das operações de crédito e financiamento imobiliário dos bancos comerciais. Na comparação entre os meses de Jun./18 e Jun./19, ocorreu aumento nas operações de crédito de 1,68% e queda de 2,76% nos financiamentos imobiliários.

Figura 10 - Crédito e Financiamento Imobiliário: Brasil



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

O estado de São Paulo apresentou recuperação das operações de crédito, com variação de 6,69% no período de Jun./18 a Jun./19. Entretanto, os financiamentos imobiliários apresentaram queda de 2,21%, no mesmo período.



# Construção Civil

Ribeirão Preto/SP

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

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



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

Na Região Administrativa de Ribeirão Preto (RARP), no comparativo entre Jun./18 e Jun./19, o declínio nas operações de crédito foi de 8,12%, enquanto o financiamento imobiliário apresentou, no mesmo período, avanço de 5,65%.

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



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

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



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

O município de Ribeirão Preto, no período de Jun./18 a Jun./19, apresentou queda de 9,23% nas operações de crédito e crescimento de 5,65% nos financiamentos imobiliários. Em Jun./18, Ribeirão Preto representava 72,41% das operações de crédito da RARP, e 69,16% do financiamento imobiliário, enquanto que em Jun./19 o percentual das operações de crédito caiu para 71,53% e o do financiamento manteve-se em 69,16%.