UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL – UFRGS
ESCOLA DE ADMINISTRAÇÃO

Daniel Santos Silva

Análise Do Comportamento Imobiliário Na Cidade De Porto Alegre: Um Estudo Sob O Foco Da Teoria Econômica

Porto Alegre
2014

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL – UFRGS
ESCOLA DE ADMINISTRAÇÃO

Daniel Santos Silva

Análise Do Comportamento Imobiliário Na Cidade De Porto Alegre: Um Estudo Sob O Foco Da Teoria Econômica

Trabalho de graduação, requisito para aprovação na disciplina do Trabalho de Conclusão na Universidade Federal do Rio Grande do Sul para obtenção do grau de bacharel em administração.

Professor: Orientador: Stefano Florissi

Porto Alegre
2014

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL – UFRGS
FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO

Daniel Santos Silva

Análise Do Comportamento Imobiliário Na Cidade De Porto Alegre: Um Estudo Sob O Foco Da Teoria Econômica

Trabalho de graduação, requisito para aprovação na disciplina do Trabalho de Conclusão na Universidade Federal do Rio Grande do Sul para obtenção do grau de bacharel em administração.

Conceito Final:

Aprovado em ____ de _____ de _____

_____
Prof. Stéfano Florissi (orientador) – UFRGS

_____
Prof(a) Márcia Dutra De Barcellos – UFGRS

Porto Alegre
2014

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a meu avô, que infelizmente não está entre nós, mas teve grande influência na minha formação.

Aos professores da universidade por esse período de grande aprendizagem ao longo do curso.

A minha mulher Michele, que esteve ao meu lado durante toda etapa do curso de graduação e na elaboração do trabalho de conclusão, me dando muita força em seu transcorrer.

Ao meu orientador Stéfano Florissi da faculdade de ciências econômica da UFRGS, pela paciência e pela transmissão de conhecimento ao longo da elaboração deste trabalho.

A todos meus amigos, que estiveram do meu lado, mesmo na minha ausência em diversos momentos, para que essa etapa fosse cumprida.

A família que me deu muito amor e carinho em todos os momentos da minha vida.

Vocês foram essenciais nesta etapa da minha vida. Muito Obrigado.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Estrutura do mercado nos últimos quatro anos

Tabela 2 – Estágio da construção por obra

Tabela 3 – Número de unidades em oferta por tipologia

Tabela 4 – Valor dos imóveis entre 2010-2013

Tabela 5 – Variação percentual de vendas por Ano

MAPAS

Mapa 1 – Oferta por bairro

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

PMCMV – PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

BNH – BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO

SINDUSCON – RS – SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO RIOGRANDE DO SUL

SFH – SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

FGTS – FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO

LI – LETRAS IMOBILIÁRIAS

CEF – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

SBPE – SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO

PNH – PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO

PIB – PRODUTO INTERNO BRUTO

SFI – SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

FGV – FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS

IPEA – INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA

ABECIP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

PUCRS – PONTIFÍCIA UNIVERIDADE CATÓLICA DO RIO GRANDE DO SUL

Resumo

O mercado imobiliário no Brasil passou por um longo período de retração. A partir de 2003, com a criação das políticas habitacionais, estabilidade econômica, taxa de juros baixa e expansão do crédito, a economia do setor alavancou, aumentando o poder aquisitivo da população. Tendo em vista esse cenário, o presente estudo tem como objetivo entender o comportamento do mercado imobiliário em Porto Alegre, identificando sua relação com a teoria econômica. A capital do Rio Grande do Sul sustenta alto desenvolvimento nesta área, ocorrendo significativos lançamentos de imóveis novos na cidade. A coleta de dados ocorreu através do 16º censo produzido pelo departamento de economia e estatística do Sindicato das Indústrias da Construção Civil (SINDUSCON-RS). A problematização para o estudo norteou-se a partir das especulações frequentes, principalmente, devido à crise global, que assolou outros países com o estouro de “bolhas imobiliárias”. Os resultados indicam que a evolução no preço dos imóveis na cidade de Porto Alegre foi influenciada por um período de alta demanda, que desencadeou aumento nos preços. Após o crescimento acelerado nos anos anteriores, ocorre uma baixa nos preços e diminuição da oferta, adaptando-se o setor habitacional a um ajuste de mercado.

Palavras-chave: Mercado Imobiliário, Políticas Habitacionais, Estabilidade Econômica, Taxa de Juros, Expansão do Crédito, SINDUSCON-RS, Demanda.

ABSTRACT

The real estate market in Brazil has experienced a long period of decline. Since 2003, with the creation of housing policies, economic stability, low interest rates and credit expansion, industry economy boosted by increasing the purchasing power of the population. Given this context, the present study aims to understand the behavior of the real estate market in Porto Alegre, identifying their relation to economic theory. The Rio Grande do Sul maintains high capital development in this area, occurring significant new property launches in the city. Data collection occurred through the 16 census produced by the Department of Economics and Statistics of the Union of Industries of Construction (SINDUSCON-RS). The problematic for the study guided up from frequent speculation, mainly due to the global crisis, which hit other countries with overflow "real estate bubbles". The results indicate that changes in house prices in the city of Porto Alegre was influenced by a period of high demand, which triggered higher prices. After the rapid growth in previous years, there is a decline in prices and decline of supply, adapting to the housing sector to a market adjustment.

Keywords: Real Estate, Housing Policies, Economic Stability, Interest Rate, Credit Expansion, SINDUSCON-RS, Demand.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 12
1.1 PROBLEMA 12
1.2 OBJETIVOS 13
1.2.1 Objetivo Geral 13
1.2.2 Objetivos Específicos 13
1.3 ESTRUTURA DO TRABALHO 14
2. ANÁLISE ECONÔMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO 15
2.1 EVOLUÇÂO DO MERCADO HABITACIONAL NO BRASIL 15
2.2 POLÍTICA DE HABITAÇÃO 17
2.3 ESTABILIDADE ECONÔMICA 18
2.3.1 Crescimento Econômico 18
2.3.2 Juros 19
2.4 EXPANSÃO DO CRÉDITO HABITACIONAL 19
3. REVISÃO DA BASE TEÓRICA 21
3.1 MERCADO IMOBILIÁRIO 21
3.2 COMPORTAMENTO DO CONSUMIDOR NO MERCADO HABITACIONAL 21
3.3 OFERTA HABITACIONAL 23
3.3.1 A Oferta Sob a Ótica de Novos Empreendimentos 23
3.3.2 Oferta de Crédito Habitacional 24
3.4 DÉFICIT HABITACIONAL 25
3.5 DEMANDA HABITACIONAL 25
3.6 CONCEITO DE BOLHA IMOBILIÁRIA E A CRISE AMERICANA 26
3.7 FORMAÇÃO DE PREÇO 27
3.7.1 Preços Hedônicos do Mercado Imobiliário 29
4. O MERCADO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE 30
4.1 COLETA DE DADOS 30
4.2 OFERTA DE IMÓVEIS NOVOS EM PORTO ALEGRE 31
4.2.1 Oferta de Imóveis por Tipologia 33
4.2.2 Oferta de Imóveis Por Faixa de Valor 34
4.3 COMERCIALIAZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS EM PORTO ALEGRE 35
4.4 DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA POR BAIRROS 36
5. ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DOS RESULTADOS 39

5.1 COMPORTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE DO PONTO DE VISTA DA TEORIA DA OFERTA E DEMANDA 39
5.2 ANÁLISE DE EQUILÍBRIO ENTRE OFERTA E DEMANDA 40
5.3 EXPANSÃO DO MERCADO DE PORTO ALEGRE SOB A ÓTICA DO COMPORTAMENTO DO CONSUMIDOR.....40
5.4 ANÁLISE DOS RISCOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO 41
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS 43
7. REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO.....44

1. INTRODUÇÃO

A partir da expansão do mercado imobiliário, aumentaram os estudos em torno do setor e muitas dúvidas surgiram a respeito de seu comportamento. O tema ganhou proporção após a implantação do Programa do Governo Federal Minha Casa Minha Vida (2009), o que facilitou o acesso ao crédito e como sequência aumentou a procura por aquisição de imóveis de maneira acelerada.

Com a criação do Ministério das Cidades em 2003, a dificuldade em adquirir a casa própria diminuiu, pois foi estimulada pela estabilidade econômica, políticas de governo e diminuição das taxas de juros, aumentando significativamente a procura e a oferta.

Na cidade de Porto Alegre, capital do Estado do Rio Grande do Sul, não era diferente. Desde a extinção do Banco Nacional de Habitação não havia incentivos, como os atuais, para a compra de imóveis. Neste período a construção civil estagnou-se, diminuindo a oferta de imóveis novos.

Neste contexto, o presente estudo tem como objetivo investigar o comportamento do cenário de Porto Alegre, buscando compreender o mercado dos imóveis novos e sua dinâmica, ou seja, expansão, taxas de juros, oferta, demanda e análise dos riscos, baseado em referencial teórico específico.

Os dados referentes à produção de habitações novas e sua comercialização, representam informações sobre o comportamento da oferta e demanda. Segundo Maclennan (1991), os longos prazos de construção e vendas acabam atuando como válvulas reguladoras neste processo.

1.1 PROBLEMA

O mercado imobiliário é alvo frequente de especulações, principalmente, devido à crise global recente, que assolou outros países com o estouro de “bolhas imobiliárias”. Seu desenvolvimento no Brasil tem gerado oportunidades como, por exemplo, empregos, investimentos e melhoria ao aspecto social ao acesso a moradia. Por outro lado, muitos fatores são preocupantes: questões que envolvem taxas de desemprego, investimentos, inflação e déficit habitacional.

Entender o comportamento imobiliário é de suma importância para as

atividades a ele associado, pois poderão utilizar as informações de maneira mais segura e planejada. Visto que não há muitas pesquisas sobre o assunto no âmbito acadêmico, este estudo visa auxiliar no entendimento da dinâmica do mercado de imóveis novos. A principal questão é entender o mercado imobiliário na cidade de Porto Alegre, diante de seu comportamento, analisando sua relação com a teoria econômica, o que possibilita um entendimento mais didático.

Toda a análise terá como base os dados fornecidos pelo SINDUSCON-RS que desde 1998 é o responsável pelo acompanhamento da cadeia produtiva, que engloba a construção civil e o comportamento evolutivo das ofertas, das vendas e dos lançamentos. Através destes dados são configurados indicadores de estoque de ofertas e a velocidade de vendas que definem o desempenho do mercado e estabelecem a taxa média mensal de vendas, usada para analisar a evolução do mercado imobiliário.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo Geral

- Entender o comportamento do mercado imobiliário de Porto Alegre sob a ótica da teoria econômica.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Descrever o desenvolvimento histórico do mercado imobiliário brasileiro, contextualizando o cenário habitacional que a cidade de Porto Alegre está inserida.
- Destacar os conceitos teóricos relativos ao comportamento imobiliário do ponto de vista econômico.
- Apresentar índices relevantes à análise proposta dos imóveis novos no mercado de Porto Alegre.
- Comentar o comportamento deste mercado, a partir dos índices

apresentados, do ponto de vista da teoria econômica.

1.3 ESTRUTURA DO TRABALHO

Este estudo está distribuído em seis capítulos. No presente capítulo, está apresentado o problema, os objetivos, subdivididos em geral e específicos e a estrutura do trabalho.

O capítulo seguinte apresenta, de forma descritiva, o desenvolvimento do mercado imobiliário brasileiro, ressaltando as políticas de governo nos últimos anos e seus impactos no crescimento do mercado.

O terceiro capítulo expõe a fundamentação teórica, visando entender o mercado imobiliário; o comportamento do consumidor no mercado habitacional e a oferta habitacional. Tendo como base artigos e bibliografias selecionadas, que serão relacionados com os indicadores de desempenho dos imóveis novos, coletados por meio do acesso ao banco de dados, disponível no site do Sindicato das Indústrias da Construção Civil.

No capítulo quatro mostra um panorama do mercado imobiliário de Porto Alegre e o comportamento dos indicadores dos imóveis novos desta cidade.

Constam, no capítulo cinco, a análise e a interpretação dos resultados apresentados anteriormente, a partir de abordagem da teoria econômica. Por fim, o último capítulo apresenta as considerações finais.

2. ANÁLISE ECONÔMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Conhecer o desenvolvimento da economia no setor imobiliário brasileiro é importante para situar o contexto no qual a cidade de Porto Alegre está inserida. Esta análise possibilita o entendimento da formação do mercado imobiliário do município, que é o objeto do presente estudo.

2.1 EVOLUÇÂO DO MERCADO HABITACIONAL NO BRASIL

Até 1964, o mercado imobiliário brasileiro passava por um período totalmente desregrado, pois não existia registro, nos órgãos competentes, das transações de compra e venda. Era necessária então, a criação de um sistema que pudesse controlar as negociações de maneira a fornecer segurança ao adquirente de imóveis. Foi criado pelo Governo Federal através da lei N° 4.380/64 o Sistema Financeiro de Habitação, que facilitava a aquisição e o registro na comercialização de imóveis, com o objetivo de regular as relações contratuais, tanto nas relações de uso, como também as atualizações monetárias dos valores a serem financiados (saldo devedor e prestações dos financiamentos) ABECIP (1994a). Segundo relatório sobre o Mercado de Crédito: uma Análise Econométrica dos Volumes de crédito Total e Habitacional do Brasil elaborado por Ana Carla Abrão Costa nos apresenta:

> A estrutura do mercado de crédito imobiliário no Brasil é caracterizada pela criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e o estabelecimento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) em 1964, visando implementar o financiamento imobiliário. (Ana Carla Abrão Costa (2004, p.6)
> .

Os recursos para financiar as operações imobiliárias, viriam inicialmente dos depósitos do Sistema Financeiro de Habitação, da caderneta de poupança e das Letras Imobiliárias e posteriormente do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) criado pela lei de Nº 5.107/66.

A crise econômica dos anos 70 provocou alta inflação, desemprego, queda salarial, gerando um forte desequilíbrio econômico em decorrência das seguidas alterações nas regras da correção monetária. O Banco Nacional de Habitação (BNH), que tinha como objetivo atingir as classes de baixa renda, aos poucos, foi

enfraquecendo, deixando de promover uma política social, passando a cumprir funções somente econômicas, cobrando encargos financeiros superiores a recomposição salarial, atendendo apenas as classes mais favorecidas.

Segundo Cordeiro Filho (2011), o mercado imobiliário apresentava constantes aumentos nas prestações dos financiamentos por causa da inflação, em virtude disso o governo federal extinguiu após 22 anos os serviços do Banco Nacional da Habitação (BNH). A inflação e os problemas sociais decorrentes dos aumentos nas prestações e dos saldos devedores foram os maiores problemas da época. Tudo então que existia de BNH foi encaminhado para a Caixa Econômica Federal (CEF).

Em decorrência desta crise econômica e da instabilidade financeira, cresceram os níveis de inadimplência do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), provocando desequilíbrios nas contas, ocasionando déficits econômicos, que culminou com a sua extinção em 1986. Com o decreto de Lei 2.229/86, que extinguiu o BNH, suas atribuições foram transferidas para Caixa Econômica Federal (CEF).

A CEF tornou-se o maior agente nacional de financiamento da casa própria e financiador do desenvolvimento urbano; incorporou o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE); passou a administrar o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e outros fundos pertinentes ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Nos anos que seguiram, pouco foi feito pelo poder público para atender as necessidades habitacionais no Brasil. As classes com poder financeiro mais elevado buscavam na iniciativa privada meios de adquirir imóveis. A falta de iniciativas governamentais que promovessem acesso moradia as demais classes sociais, a crise econômica e o desemprego aumentaram a ocupação irregular de periferia, áreas verdes e áreas de risco.

Neste contexto, os bancos públicos não tinham interesse no mercado imobiliário, pois as taxas de juros eram muito altas, o que não favorecia os financiamentos de longo prazo. As vendas focavam nas negociações diretas, sem a necessidade da burocracia e os compradores aprovaram, por estarem traumatizados com os problemas nas taxas de juros dos financiamentos bancários.

A situação começou a mudar em 2003 com a criação do Ministério das Cidades e a aprovação da Política Nacional da Habitação em 2004, pois o foco era

ampliar o acesso da população a moradia, tendo em vista o déficit habitacional brasileiro. A Política Nacional da Habitação tem como diretriz garantir a população, o acesso a moradia de forma integrada com a política nacional de desenvolvimento urbano.

Com este propósito, foi criado o programa federal “Minha casa Minha Vida” (2009), oferecendo juros mais baixos e subsídios a famílias de baixa renda para a aquisição da casa própria, através da CEF, aumentando significativamente o crédito imobiliário e impulsionando o setor da construção civil.

O aumento dos recursos financeiros, a estabilidade econômica gerada pelo Plano Real e as leis de proteção de garantias nos contratos de financiamento, favoreceram todas as classes sociais.

2.2 POLÍTICA DE HABITAÇÃO

Até 1964 o governo não possuía leis consistentes para a área habitacional. Nesta área criaram o Banco Nacional da Habitação e o Sistema Financeiro da Habitação, que foi instituído pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, responsável por aplicar os recursos em habitação e infra-estrutura.

Com a extinção do BNH em 1986, o país passou por um período em que a questão da habitação teve pouco enfoque, não existindo um planejamento adequado para estimular o setor da construção civil, deixando uma lacuna histórica em seu desenvolvimento.

O Plano Real foi um importante fator no plano das políticas de desenvolvimento econômico do Brasil, principalmente pela estabilização da inflação. Porém ainda era preciso uma medida que visasse o desenvolvimento habitacional, construindo políticas no mercado imobiliário que alavancasse o setor.

Segundo a Constituição Federal, através da emenda constitucional de nº 26, em 14 de Fevereiro de 2000, considera a habitação um direito social do cidadão, com isso a política habitacional visa promover condições de acesso a moradia a todos.

A Política Nacional de Habitação, criada em 2004, além de incentivar o crédito e diminuir a taxa de juros, também tem o compromisso, a adotar medidas para

ajustar os problemas nos contratos do Sistema Financeiro de Habitação, regulando dessa maneira as condições de pagamento dos mutuários. O poder público é o agente indispensável nesse processo de regulação evitando assim a inadimplência.

2.3 ESTABILIDADE ECONÔMICA

Um país com a economia estável proporciona melhores condições para os negócios. O controle de inflação, com tendência de diminuição da taxa de juros, e o crescimento do PIB permitiram ao Brasil um cenário econômico estável. Esta estabilidade traz segurança em relação ao futuro e estimula novos investimentos, bem como, uma previsibilidade com relação às taxas de juros. Poder optar por uma parcela fixa em um financiamento, com todos os encargos embutidos é um grande avanço para o país que presenciou surtos inflacionários do passado.

Com um nível maior de confiança, os investidores injetaram recursos, apostando em novos projetos e no aquecimento do mercado imobiliário. Esta captação de recursos só foi possível devido à estabilidade econômica que o Brasil conquistou. Diversas empreiteiras lançaram ações no mercado, obtendo investimentos destinados a novos empreendimentos.

Os consumidores foram estimulados a aumentar o consumo de bem, através de financiamento imobiliário, pois grande parte da população não tinha os recursos necessários para a compra a vista. Nestes processos de compra, o aumento da confiança dos adquirentes é fundamental.

2.3.1 Crescimento Econômico

O crescimento econômico teve início após a implementação do Plano Real, em 1994, mas os reflexos positivos deste plano econômico começaram a aparecer efetivamente a partir do final da década de 90 e início dos anos 2000.

Entre o ano de 1995 e 1999, o Brasil enfrentou um período de adaptação dos agentes ao novo cenário econômico com inflação controlada (TEIXEIRA, 2002). Após esta fase de adaptação, o país passou a apresentar crescimento econômico constante no período que se estende de 2000 a 2008. Somente em 2009 este ciclo

de crescimento foi interrompido, com a retração do PIB em 0,2% em comparação com o resultado do ano de 2008. Esta retração, no Brasil, foi reflexo da crise econômica mundial que atingiu a maioria dos países em 2008. Após a retração o País voltou ao crescimento do setor nos anos seguintes, conforme os dados do IBGE.

A taxa de desemprego no Brasil em 2013 foi 5.4%, chegando a patamares mínimos se comparadas aos anos anteriores conforme os dados da Pesquisa Mensal do Emprego. Esse crescimento do emprego elevou as expectativas das famílias e das empresas, e consequentemente os níveis de consumo e investimento também foram influenciados positivamente.

2.3.2 Juros

A diminuição das taxas de juros representa um estímulo para o consumo em diversos setores da economia. No setor imobiliário tem gerado um grande impacto no custo total do financiamento devido aos preços elevados dos imóveis. Portanto, esta diminuição criou condições favoráveis para adquirir bens. Na medida, que as taxas de juros baixam, ocorre a diminuição dos encargos financeiros, permitindo assim o aumento dos prazos e diminui o valor das prestações, viabilizando a aquisição no mercado.

Outro ponto importante vinculado à diminuição dos juros é o prolongamento dos financiamentos de longo prazo com condições de financiamento de 300, 360 e até 420 meses conforme os dados da Caixa Econômica Federal.

2.4 EXPANSÃO DO CRÉDITO HABITACIONAL

Após a extinção do BNH o Brasil passou por um grande período sem um sistema de financiamento imobiliário eficiente nos contratos de compra e venda, mas o cenário passou a dar sinais de mudança a partir da criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), pela Lei nº 9.514 em 1997, que autorizava a securitização dos créditos e introduziu a alienação fiduciária no mercado imobiliário.

> Pelo contrato de alienação fiduciária, o proprietário de um imóvel efetuará, em garantia do respectivo financiamento para aquisição desse imóvel, a alienação em caráter fiduciário do imóvel à entidade financiadora, transferindo a esta a propriedade fiduciária e a posse indireta. Até a liquidação do financiamento, o devedor será possuidor direto do imóvel. Em tais condições, oferecendo garantias firmes aos investidores e aos financiadores e liberdade de negociação entre as partes interessadas, o SFI representa a efetiva modernização do mercado imobiliário no País (ABECIP, p. 3, 2012a).

A alienação fiduciária proporcionou maior eficácia, em razão da segurança na execução da garantia. Isso resultou em redução significativa da inadimplência dos financiamentos imobiliários e abriu espaço para aumento da oferta e para redução das taxas cobradas. Também foi um instrumento poderoso, capaz de fornecer informações para fins de controle do risco de crédito a que estão expostas as instituições, constituindo em instrumento para o monitoramento pelo Banco Central facilitando a provisão de crédito pelos agentes financeiros.

Seus aprimoramentos possuem o objetivo de trazer mais segurança e transparência ao mercado de cessão de crédito, reduzindo a assimetria de informações entre o cedente e o cessionário e abrindo espaço para a expansão saudável. A redução da inadimplência e as mudanças jurídicas restabeleceram a confiança das instituições financeiras, esse fator constituiu aspectos relevantes para a expansão do crédito do setor.

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) lançado em 2009 pelo governo federal, também é responsável pelo dinamismo da construção civil, o programa oferece taxa de juros baixa, subsídios e a utilização do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) para os financiamentos de empreendimentos imobiliários, visando facilitar na aquisição de moradia.

Esse crescimento do setor da construção civil é reflexo das condições de financiamento mais adequado, aumento da renda populacional e da estabilidade econômica, que exercem a função relevante para a expansão do crédito, que aumentou o acesso a moradia, diminuindo dessa maneira o déficit habitacional.

3. REVISÃO DA BASE TEÓRICA

Nesta parte do estudo consta a pesquisa bibliográfica realizada, enfatizando os aspectos de oferta e demanda, com o objetivo de aprofundar o levantamento do mercado imobiliário realizado, analisando através de uma perspectiva teórica e econômica.

3.1 MERCADO IMOBILIÁRIO

Mercado imobiliário é o ramo do comércio que se dedica à compra e venda de bens e imóveis. As informações correspondentes a esse mercado levam a inúmeras variáveis, como por exemplo, previsão de preços, negociação, custos da transação e estimativas, entre outras. Rottke (2011) relata que o mercado imobiliário varia de acordo com certos ciclos econômicos, que se caracterizam como crises econômicas ou mudanças políticas. Por este motivo o desempenho econômico tem forte influência no setor e, por isso precisa ser considerado na análise para contextualizar as estratégias e projeções.

A habitação diante da estabilidade econômica do país encontrou condições favoráveis para o seu crescimento. O aquecimento do mercado de trabalho baixou a taxa de desemprego e elevou a renda do trabalhador. Esse fator, somado a queda da taxa de juros, multiplicou a capacidade de financiamento de longo prazo para a aquisição e construção de empreendimentos imobiliários, efeito intensificado com uma política de crédito direcionado por parte do governo e programas de obras públicas e subsídios para o setor (IPEA, 2012).

3.2 COMPORTAMENTO DO CONSUMIDOR NO MERCADO HABITACIONAL

Segundo Carvalho (2007), o comportamento do consumidor pode ser definido como um conjunto de ações envolvidas, que influencia seu processo de decisão. Neste sentido é essencial compreendê-lo.

Os indivíduos, constantemente, tomam decisões econômicas. Decisões estas, que podem provocar impactos no seu estilo de vida (HALL; LIEBERMAN, 2003).

Na busca pela satisfação e realização de seus objetivos, os consumidores encontram limitações e restrições, muitas vezes devido à renda que não é suficiente para a compra do imóvel (VASCONCELLOS, 2008). A aquisição depende da capacidade de pagamento e das linhas de crédito de financiamento em longo prazo disponível, fazendo com que as escolhas ocorram dentro da restrição orçamentária dos adquirentes (BESANKO; BRAEUTIGAM, 2004).

Com a queda da taxa de juros no financiamento imobiliário, os consumidores ficam mais dispostos adquirir o imóvel, elevando dessa maneira sua procura. Diante deste contexto o preço tende a aumentar, gerando lucros consideráveis para os atuantes no mercado. Em contrapartida quando a demanda diminui, o preço segue a tendência do mercado reduzindo seus valores, criando perdas consideráveis para as empresas (HALL; LIEBERMAN, 2003).

Pindyck e Rubinfeld (2002) observam que quando há uma redução no preço de uma mercadoria, os consumidores tenderão a comprá-las mais do que as mercadorias que se tornaram relativamente mais caras, mas é importante ressaltar, que suas escolhas ocorrem de acordo com as suas preferências entre optar um bem ou outro.

De acordo com Silva (2008), para o indivíduo que deseja adquirir um imóvel o aumento em seu preço torna-se uma dificuldade, já que é necessário maior volume de recursos para sua aquisição, e nos casos de financiamento é necessário um prazo maior para pagamento. Portanto, as decisões de compra dos consumidores são afetadas por mudanças nos preços e na renda das famílias, refletindo na demanda por bens.

Assim, os consumidores do setor habitacional definem suas escolhas a partir do conhecimento pessoal do mercado imobiliário, estabelecem padrões e valores e orientam-se por experiências anteriores. Esses consumidores têm a aspiração e desenvolvem uma imagem de uma adequada situação residencial, considerada ideal dentro das suas capacidades financeiras e ofertas do mercado (OLIVEIRA; HEINECK, 1998).

3.3 OFERTA HABITACIONAL

Em geral, pouca atenção é dispensada à oferta de habitações, devido à hipótese, que a produção e a oferta, seriam determinada basicamente através da demanda (LUCENA, 1981), mas compreendendo como é formada a oferta habitacional, a partir de dados da demanda, possibilita maior entendimento do mercado de imóveis.

Brandli (2002) aponta o que determina a quantidade de imóveis e as características das habitações existentes, está relacionada ao desenvolvimento econômico da cidade em questão.

Maclennan (1991) define a oferta habitacional entre novas construções e vendas do estoque existente, embora a oferta de habitações seja motivada pelas construções novas, o estoque existente tem um papel importante no mercado habitações. Este autor ressalta que as escolhas e as oportunidades são basicamente determinadas dentro de uma oferta no mercado imobiliário local.

Vasconcellos (1996) relata que o dimensionamento da oferta da habitação possui uma lacuna a ser preenchida que é a do déficit habitacional resultando na oportunidade de novas construções habitacionais para a resolução de problemas sociais acumulados.

Cabe ressaltar que a quantidade ofertada pode depender de outras variáveis além do preço, como os custos de produção, incluindo-se salários, taxa de juros e custo de matérias-primas (PINDYCK E RUBINFELD, 2002).

3.3.1 A Oferta Sob a Ótica de Novos Empreendimentos

A decisão de construir se dá em função de uma expectativa de demanda para o produto a ser construído. Para Lima (1992), esta tomada de decisão é baseada em estudos de viabilidade econômica e em informações sobre preço, prazos de venda, tipologia do empreendimento, bem como características de localização, fontes de financiamento e seus custos. Estas informações são buscadas principalmente nas estatísticas oficiais, nos contatos com os órgãos públicos, agentes financeiros e nas pesquisas de mercado.

Os prazos de comercialização podem ser estimados a partir de taxas de velocidade de vendas, levantadas em órgãos locais que realizam as pesquisas mercadológicas da oferta e o acompanhamento das vendas (BALARINE, 1997).

O produto ofertado deve atingir os segmentos da demanda com diferentes projetos, exigindo assim, uma análise cuidadosa de mercado. O autor Balarine (1997), sugere que as análises de mercado sejam conduzidas com a possibilidade de um ou mais cenários, incluindo análises de sensibilidade na tomada de decisão.

3.3.2 Oferta de Crédito Habitacional

O crédito habitacional é de fundamental importância na aquisição de imóveis para grande parte da população, que não dispõem de recursos financeiros para o pagamento a vista, levando em consideração que o valor unitário dos bens é elevado em relação à renda dos consumidores.

> A expansão no mercado imobiliário é causada pelo crédito. Um aumento no crédito proporciona um maior nível de atratividade do setor. [...] É um negócio onde tanto o empreendedor precisa de um elevado volume de recursos, quanto o comprador para adquirir o imóvel. [...] Em função da queda da taxa de juros a poupança ficou atrativa, sendo assim os bancos puderam ampliar o volume de crédito imobiliário.

Neste contexto as instituições financeiras que oferecem financiamento imobiliário, desempenham um papel importante no mercado: tanto do lado da oferta, pois permite uma produção maior, como também do lado da demanda que é facilitado pelas condições de crédito (BRANDLI, 2002). Passarelli (2013) nos reforça sobre os motivos que influenciaram o aumento do crédito.

> Vários fatores contribuíram para o crescimento do crédito imobiliário: a estabilidade econômica, combinada com a manutenção do emprego e da renda, a alienação fiduciária, que trouxe maior celeridade na execução da garantia, reduzindo significativamente a inadimplência, estimulando os bancos a aumentarem a oferta, os prazos e a reduzirem as taxas de juros passarelli(2013, p.1)
> .

3.4 DÉFICIT HABITACIONAL

Para Vasconcellos (1996), as necessidades habitacionais podem ser estudadas pela ótica do déficit habitacional. A definição mais comum de déficit habitacional é a falta de moradias para as pessoas ou famílias que necessitam de habitação. Porém só este dado é insuficiente na formulação de parâmetros para subsidiar políticas habitacionais. Desse modo, é importante um aprofundamento conceitual que represente a configuração econômico-social e espacial da carência de habitação no Brasil.

Segundo Castelo e Garcia (2006), o déficit habitacional é a carência de moradias de uma determinada sociedade, mostrando a parcela da população que necessita de habitação.

Um estudo da Fundação Getúlio Vargas (2013) apontou que em 2012 a carência de moradias no Brasil atingiu a marca de 8,0 milhões de unidades habitacionais, representando um déficit relativo de 14,6% da população nacional.

3.5 DEMANDA HABITACIONAL

O conceito de demanda é definido como a quantidade de bem ou serviço que o consumidor almeja adquirir em certo período (Mankiw, 2001). A fim de compreender a demanda, Vasconcellos (2008) caracteriza como:

> Demanda (ou procura) é a quantidade de determinado bem ou serviço que os consumidores desejam adquirir, num dado período. Assim, a demanda é um desejo, um plano. Representa o máximo que o consumidor pode aspirar dada sua renda e os preços no mercado (VASCONCELLOS, 2002, p. 49).

Segundo Ferreira (2004) os fatores que influenciam na demanda habitacional são:

a) CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO: modificações demográficas produzem impactos no mercado habitacional, com os padrões do crescimento da população gerando mudanças na demanda por residências.

b) PREÇO DAS RESIDÊNCIAS: O preço das residências forma-se pela relação de oferta e demanda, buscando equilíbrio. Quanto mais baixo o preço, maior a quantidade demandada e menor a quantidade ofertada.
c) RENDA FAMILIAR: A habilitação é considerada um bem de necessidade vital para a população, porém para atender essa demanda é necessário que o consumidor possua disponibilidade financeira compatível.
d) DISPONIBILIDADE DE CRÉDITO: O crédito imobiliário possibilita o financiamento de casas e apartamentos. As facilidades de crédito levam os consumidores à tentação de uma melhoria imediata do padrão de vida, dado o imediatismo do consumo a crédito.

Segundo Givisiez (2004), as classes de baixa renda constituem a maior demanda imediata por imóveis, entretanto há dificuldades em tornar esta demanda efetiva, devido à estrutura de renda destas classes, o que dificulta o acesso aos financiamentos.

3.6 CONCEITO DE BOLHA IMOBILIÁRIA E A CRISE AMERICANA

As bolhas imobiliárias, de acordo com Keiserman (2009), podem ser classificadas de acordo com o modo que ocorre o distanciamento dos preços com o mercado eficiente. Porém, a cada etapa da expansão da economia, gera-se nova onda de expectativas positivas nos investidores, os quais se animam de tal forma que a especulação e situações positivas de mercado levam a economia a um *"boom"* de investimento (MINSKY, 1986).

A instabilidade do mercado acontece quando o fluxo de renda esperado é inferior à necessidade de recursos para honrar os compromissos financeiros. Isto ocasiona queda bruta dos preços (MINSKY, 1986). Outro fator que pode a afetar o preço dos imóveis no longo prazo é a possibilidade de um *"boom"* imobiliário, alavancando os preços que ocasionam numa supervalorização dos imóveis, resultando em uma redução drástica na demanda e consequentemente implosão de uma bolha imobiliária.

Segundo Ferrari Filho e Paula (2008), a fragilidade financeira, a instabilidade e a propensão a crises que apresentam as economias em expansão, associam-se a

postura especulativa e empréstimos de alto risco que corroem aos poucos as margens de segurança de bancos e empresas com o aumento do endividamento em benefício do crescimento dos lucros.

Para Furtado (1987), as instituições bancárias devem ser sempre mantidas sobre forte regulamentação e fiscalização, pois grande parte do dinheiro que emprestam não lhes pertence. A crise econômica mundial de 2008-2009 traz os Estados Unidos e suas instituições financeiras, associada a uma crise de crédito ocasionada por falta de supervisão bancária.

Um dos principais instrumentos do mercado nos Estados Unidos é o sistema de hipotecas, que consiste em empréstimos a terceiros para a aquisição de propriedades imobiliárias, onde bem serve como garantia destes empréstimos. A articulação entre as inovações financeiras nos contratos hipotecários e nos processos de securitização possibilitaram uma expansão do sistema de financiamento residencial norte-americano, contudo, operações associadas a elevados níveis de risco.

Assim, a partir do começo de 2006, o mercado imobiliário americano passou a emitir sinais de encolhimento, nos preços e nas quantidades, com fragilidade dos instrumentos e estruturas financeiras, elevado risco e baixa capacidade de fornecer liquidez. Dada a integração entre os diferentes segmentos de mercado, a crise iniciada no mercado de hipotecas espalhou-se rapidamente para diversos segmentos do mercado financeiro gerando a chamada “bolha imobiliária” (Cintra, 2007).

3.7 FORMAÇÃO DE PREÇO

Conforme Silva (2008) a teoria dos preços dos imóveis habitacionais pode ser dividida em dois momentos: o primeiro relacionado a aspectos microeconômico como principais responsáveis pela variação dos preços (localização, comportamento, características do imóvel, etc); já em um segundo momento tem-se uma visão macroeconômica analisando as variáveis como taxas de juros, nível de renda e investimento, relacionando seus impactos no comportamento dos preços.

A oferta de imóveis apresenta grande diversidade nos preços, pois possuem diferenças que interferem diretamente em seu valor de mercado. Nos aspectos microeconômicos envolvem desde a localização até a infra-estrutura do imóvel.

Alguns fatores macroeconômicos podem influenciar na determinação do preço da habitação, podendo pressionar a demanda ou a oferta causando desequilíbrio nas curvas e alterando o preço de equilíbrio do mercado. Os principais fatores, segundo Sandroni (1999), que podem pressionar esse desequilíbrio são:

a) Produto Interno Bruto (PIB) refere-se ao valor agregado de todos os bens e serviços finais produzidos dentro do território econômico de um país, independentemente da nacionalidade dos proprietários das unidades produtoras desses bens e serviços.
b) Renda per capta é um indicador utilizado para medir o grau de desenvolvimento de um país, obtido a partir da divisão da renda total pela população. Embora útil esse índice ofereça algumas desvantagens, pois, tratando-se de uma média, esconde as disparidades na distribuição da renda.
c) O crédito imobiliário possibilita o financiamento de casas e apartamentos. Envolve pouco risco, pois na maioria dos casos o próprio imóvel é garantia do empréstimo, sob forma de hipoteca. Nos casos de recessão prolongada ou de depressão econômica, no entanto, a tendência é de inadimplemento generalizado, o que acaba por agravar a crise.

3.7.1 Preços Hedônicos do Mercado Imobiliário

Um imóvel pode ser representado por um conjunto de atributos intrínsecos e extrínsecos. Os intrínsecos relacionam-se ao imóvel propriamente dito: números de dormitórios, metragem, etc. Os extrínsecos referem-se as características que condicionam o ambiente do local do imóvel: bairro, existência de facilidades etc. Os consumidores maximizam sua satisfação a partir da escolha de atributos no mercado, em decorrência daquilo que entendem como sendo de maior utilidade para si, sem ultrapassar a sua restrição orçamentária (PINDYCK E RUBINFELD, 2002).

A estrutura de preços do mercado imobiliário passa a ser analisado sob a ótica de modelos hedônicos, que estimulam o preço de uma determinada unidade pelas características por ela apresentada e não unicamente e exclusivamente pelo custo da construção (LEEUW, 1993).

Por este motivo as políticas de desenvolvimento urbano devem levar em consideração que os consumidores se preocupam em como irão usufruir dos bens que adquirirem.

4. O MERCADO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE

A estabilidade econômica de um país é necessária para o crescimento e manutenção das políticas habitacionais, tanto por conta do fortalecimento de uma demanda que tenha condições financeiras para aquisição de imóvel, como também para consolidação das estratégias das empresas da construção civil, que necessitam de um ambiente econômico favorável para atuar no mercado imobiliário.

A situação da economia do Brasil ofereceu condições de crédito suficiente para ampliar o nível de produção de lançamentos de imóveis na capital. Vale lembrar que em 2009 foi lançado o Programa Minha Casa Minha Vida, a política habitacional mais importante desde o término do Banco Nacional de Habitação em 1986.

Entender a lógica do comportamento imobiliário no Brasil nos dá subsídios para compreender o mercado da cidade de Porto Alegre, do ponto de vista do econômico e das políticas de incentivo ao crédito.

Segundo os dados do Censo do IBGE (2010) a população de Porto Alegre apresenta 1.409.351 habitantes com estimativa de 1.472.482 habitantes em (2014), a capital do Rio Grande do Sul aparece na décima posição no ranking das maiores cidades do Brasil e apresenta o sétimo maior PIB (Produto Interno Bruto) do país no valor aproximado de R$ 43 Bilhões.

4.1 COLETA DE DADOS

Para análise do mercado de imóveis foi utilizado o Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre, produzido pelo departamento de economia e estatística do SINDUCON-RS, que realiza levantamentos do comportamento no município desde 1998, mantendo atualizadas as informações do setor na capital gaúcha. Este censo vem sendo elaborado com o objetivo de dimensionar a oferta e a demanda de imóveis e para subsidiar o processo decisório dos empresários do setor imobiliário.

No último censo divulgado com dados até agosto de 2013, percebe-se que a capital possui 361 empreendimentos em um total de 180 empresas que corresponde a 8.291 unidades em oferta, totalizando 820.521m2. Observa-se que há um grande

crescimento nos imóveis ofertados nos anos de 2013/2010 e 2013/2011, porém entre 2013/2012 percebe-se uma leve queda das unidades ofertadas. Isto significa que houve um equilíbrio de mercado diante da demanda existente.

O mercado em Porto Alegre vem apresentando uma redução no número de empresas nos últimos quatro anos, pode-se deduzir que houve uma concentração nas empresas maiores.

Tabela 1 - **Estrutura do Mercado nos Últimos Quatro Anos**

Ano	2010	2011	2012	2013
Nº Empreendimentos	342	354	333	361
Nº Empresas	195	193	182	180
Nº Imóveis em Oferta	5.679	6.573	8.423	8.291
Média de Empreendimentos por Empresa	1,75	1,83	1,83	2,01
Média de Imóveis por Empreendimento	16,61	18,57	25,29	22,97
Média de Imóveis por Empresa	29,12	34,06	46,28	46,06
Área total em oferta (m^2)	675.435	710.205	761.279	820.521
Área média total (m^2)	118,94	108,05	127,52	127,13
Área média privativa (m^2)	82,83	83,83	76,25	78,87
Área Média por Empresa (m^2)	3.463,77	3.679,82	4.182,85	4.558,45

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Com base no comportamento dos consumidores que estão buscando além da moradia uma infra-estrutura que satisfaça seu estilo de vida, nota-se um aumento da área total dos empreendimentos, pois as empresas buscam atender as expectativas dos compradores com áreas de lazer (piscinas, quadra de esportes, playground, etc.).

4.2 OFERTA DE IMÓVEIS NOVOS EM PORTO ALEGRE

Nos últimos anos com a estabilidade econômica, o mercado imobiliário apresentou forte crescimento gerando o chamado “boom imobiliário”. A cidade de Porto Alegre por ser uma economia de grande importância nacional acompanhou este desenvolvimento.

Com o cenário econômico favorável, verificou-se uma grande mudança no rumo do mercado imobiliário da cidade, que aceleraram os investimentos, gerando

um significativo aumento no número total no lançamento de imóveis. Conforme a tabela abaixo:

Tabela 2 – **Estágios da construção**

	Estágio da construção						
Ano	Concluídas		Em Obra		Na Planta		Total
	Unidades	%	Unidades	%	Unidades	%	Unidades
2003	983	18,99	3.513	67,86	681	13,15	5.177
2004	1.185	18,45	4.083	63,58	1.154	17,97	6.422
2005	1.367	21,09	4.186	64,58	929	14,33	6.482
2006	1.484	27,51	2.848	52,79	1.063	19,7	5.395
2007	1.215	22,16	3.013	54,95	1.255	22,89	5.483
2008	841	12,73	3.511	53,16	2.253	34,11	6.605
2009	652	10,39	4.165	66,39	1.457	23,22	6.274
2010	407	7,17	3.475	61,19	1.797	31,64	5.679
2011	433	6,59	5.139	78,18	1.001	15,23	6.573
2012	664	7,88	4.237	50,3	3.522	41.81	8.423
2013	531	6,4	5.726	69,06	2.034	24,53	8.291

Fonte: SINDUSCON-RS – Adaptado pelo autor

Das unidades ofertadas em 2013, 6,40% representa as unidades concluídas, 69,06% está na fase em construção e 24,53% representa imóveis na planta. Esses dados apresentam a desenvoltura do mercado da construção civil, na qual são vendidas praticamente todas as unidades antes mesmo de ficarem prontas. Outro ponto a destacar são as oscilações entre os imóveis na planta e em obras que geram o ajuste do mercado: quando ocorre o crescimento das imóveis na planta, os imóveis em obras possuem uma redução, e vice-versa.

Nos anos de 2013/2009 ocorreram mudanças significativas no desempenho do mercado imobiliário de Porto Alegre, com crescimento de 37,50% das unidades em obra, enquanto os imóveis na planta obtiveram crescimento semelhante 39,60%. Conforme o site do SINDUSCON-RS pode-se observar as dificuldades enfrentadas neste ramo:

> O setor da construção civil enfrenta algumas dificuldades em função do avanço muito rápido no número de novos empreendimentos em um espaço de tempo muito curto. Uma vez que pode haver

> dificuldade para atender a demanda de todos os lançamentos de imóveis, seja, na planta, em obras ou concluídos (SINDUSCON-RS).

Diante disto as empresas do setor imobiliário reagiram a demanda por habitações novas, com uma série de lançamentos na planta, mas em contra partida enfrentou problemas em satisfazer uma demanda por unidades prontas conforme verifica-se na tabela 2.

4.2.1 Oferta de Imóveis por Tipologia

A tabela 03 demonstra informações sobre a oferta de imóveis de acordo com sua tipologia.

Tabela 3 - **Número de Unidades em Oferta por Tipo**

TIPOS		Evolução da distribuição da oferta							
		2010		2011		2012		2013	
		unidades	%	unidades	%	unidades	%	unidades	%
Apt.	JK	0	0,00	0	0,00	28	0,33	10	0,12
	1 Dorm.	219	3,86	202	3,07	275	3,26	316	3,81
	2 Dorm.	2.341	41,22	3.016	45,88	3.773	44,79	3.780	45,59
	3 Dorm.	2.111	37,17	2.443	37,17	3.470	41,20	3.024	36,47
	4 Dorm.	104	1,83	108	1,64	106	1,26	137	1,65
Subtotal		**4.775**	84,08	**5.769**	87,77	**7.652**	90,85	**7.267**	87,65
Casa	2 Dorm.	93	1,64	72	1,10	53	0,63	52	0,63
	3 Dorm.	316	5,56	324	4,93	192	2,28	250	3,02
	4 Dorm.	88	1,55	33	0,50	24	0,28	24	0,29
Subtotal		**497**	8,75	**429**	6,53	**269**	3,19	**326**	3,93
Cob.	1 Dorm.	4	0,07	1	0,02	1	0,01	1	0,01
	2 Dorm.	5	0,09	4	0,06	11	0,13	20	0,24
	3 Dorm.	42	0,74	30	0,46	28	0,33	43	0,52
	4 Dorm.	1	0,02	1	0,02	0	0,00	0	0,00
Subtotal		**52**	0,92	**36**	0,54	**40**	0,47	**64**	0,77
Flats		0	0,00	5	0,07	2	0,02	4	0,05
Salas/Conj.		290	5,11	246	3,74	357	4,24	514	6,20
Lojas		12	0,21	29	0,44	8	0,09	15	0,18
Outros		53	0,93	59	0,90	95	1,13	101	1,22
Total		***5.679***	***100***	***6.573***	***100***	***8.423***	***100***	***8.291***	***100***

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Os imóveis residenciais representam 92,40%, sendo 87,65% de apartamentos. Este fator deve-se a verticalização de condomínios, que permite a construção de uma maior quantidade de unidades na utilização do solo. Portanto, a representação do percentual da oferta dos apartamentos será dado destaque na análise de seus indicadores.

Os dados mostram que de 2010 a 2013 houve crescimento nos imóveis de um e dois dormitórios. A compra deste tipo de imóvel foi favorecida pelo Programa Federal Minha Casa Minha Vida, que é o foco do programa. Outro fator a destacar é percentual na oferta dos imóveis novos, privilegiando o lançamento de apartamentos de dois dormitórios e os apartamentos de três dormitórios, que juntos representam 82,60% do total da oferta. Os imóveis de três dormitórios visam atender a demanda de compradores que já possuíam habitação e buscam outro imóvel que atenda suas novas necessidades.

4.2.2 Oferta de Imóveis Por Faixa de Valor

O gráfico mostra o enquadramento das ofertas dos imóveis novos de Porto Alegre por faixa de valor. A maior proporção do estoque de imóveis novos na cidade está na faixa de R$ 125.942,40 até 377.877,20. Vê-se que está faixa mantém-se com prioridade por se manter em patamares acima de 40% entre os anos de 2010-2013

Já os imóveis na faixa de preço até R$ 125.942,40 em 2010, representava 15,98% diminuindo esse percentual significativamente no decorrer dos anos, até chegar em 2013 com apenas 2,41%. A diminuição da oferta dos imóveis de menor valor pode ter sido acarretada pela elevação dos custos da construção civil, desinteresse das empresas construtoras pelo baixo lucro auferido ou um aumento significativo de preços elevando o preço das habitações.

A oferta de imóveis de alto valor se deu em menor grau quando comparado com outras faixas de preço, variando ao longo dos anos entre 2% à 13%. Levando em conta as 3 últimas faixas de valor entre as 7 apresentadas, a que apresentou maior oscilação, foi a faixa entre R$ 601.724,20 até 1.091.500,80. É compreensível que a representatividade não seja tão significativa frente a outras faixas, pois sua demanda é reduzida, pois apenas uma pequena parcela da população possui renda compatível para sua aquisição.

Tabela 4 – **Valor dos Imóveis**

	2010		2011		2012		2013	
Valor em R$	**Unidades**	**%**	**Unidades**	**%**	**Unidades**	**%**	**Unidades**	**%**
até 125.942,40	**826**	**15,98**	**577**	**9,38**	**496**	**6,59**	**183**	**2,41**
125.942,40 até 237.891,20	**1.148**	**22,22**	**1.907**	**31,02**	**1.279**	**16,99**	**1.842**	**24,27**
237.891,20 até 377.877,20	**1.490**	**28,83**	**1.744**	**28,36**	**2.616**	**34,75**	**1.797**	**23,68**
377.877,2 Até 601.724,80	**1.010**	**19,55**	**1.139**	**18,36**	**1.957**	**26**	**2.259**	**29,77**
601724,8 até 1.091.500,80	**442**	**8,55**	**459**	**7,47**	**791**	**10,51**	**940**	**12,39**
1.091.500,80 até 1.441.340,80	**122**	**2,36**	**132**	**2,15**	**182**	**2,42**	**216**	**2,85**
acima de 1.441.340,80	**130**	**2,52**	**201**	**3,27**	**207**	**2,75**	**352**	**4,64**
Subtotal	**5.168**	**100**	**6.149**	**100**	**7.528**	**100**	**7.589**	**100**
Informaram	**5.168**	**91**	**6.149**	**93,55**	**7.528**	**89,06**	**7589**	**91,53**
Não informaram	**511**	**9**	**424**	**6,45**	**925**	**10,94**	**702**	**8,47**
Total	**5.679**	**100**	**6.573**	**100**	**8.453**	**100**	**8.291**	**100**

Fonte: SINDUSCON-RS – Adaptado pelo autor

4.3 COMERCIALIAZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS EM PORTO ALEGRE

A busca da realização do sonho da casa própria mostra-se uma realidade nos últimos anos, aumentando significativamente a procura de habitações do segmento. O aquecimento do mercado imobiliário possibilitou, durante algum tempo, reduzir significativamente os estoques, comercializar as unidades na planta ou em construção, gerando um sucesso para os negócios imobiliários.

A vontade de conquistar a própria moradia em todas as classes sociais, assim como a busca por melhores condições do atual imóvel por outro que satisfaçam as vontades do adquirente são extremamente relevantes para fortalecimento da economia do mercado.

Analisando o comportamento da comercialização de imóveis novos praticados no mercado de Porto Alegre entre Nov/2008 à Out/2013 com base nos dados de vendas, apurados e divulgados na pesquisa do SINDUSCON-RS, percebemos as oscilações anuais da velocidade das vendas do período conforme tabela 5.

Tabela 5 – **Variação percentual de vendas por Ano**

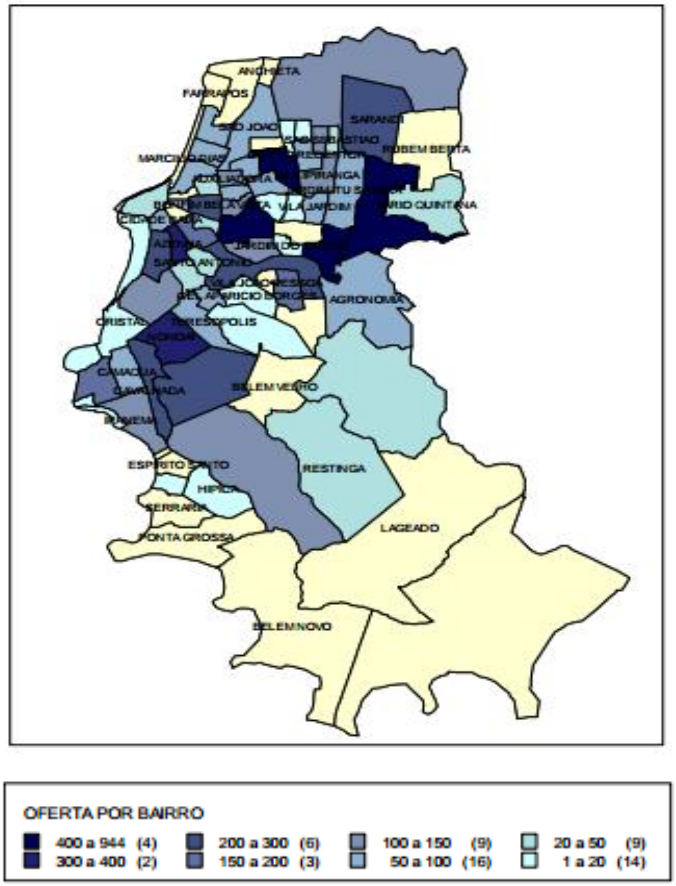
Ano	Percentual de variação
2009	
2010	44,66
2011	-26,86
2012	-23,21
2013	5,1

Fonte: SINDUSCON-RS 2013, adaptado

Verifica-se que o ano de 2010, época do aquecimento de mercado, estimulado pelo programa Minha Casa Minha Vida, apresentou maior média de vendas aumentando 44,66% em relação ao ano anterior. Após o ápice de vendas em 2010, o mercado apresentou uma ligeira queda, voltando a crescer em 2013. Tal situação alinha-se ao comportamento das variáveis econômicas consideradas anteriormente.

4.4 DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA POR BAIRROS

O principal motivo para o crescimento da oferta em alguns bairros da capital é a escassez de grandes terrenos para construção, especialmente em regiões próximas ao centro da cidade. Adaptando-se a bairros de grande potencial e com áreas disponíveis para construção.



Em dez bairros estão concentrados 51,37% dos imóveis de unidades em oferta, isto representa 4.259 unidades distribuídas em 141 empreendimentos, que corresponde a 39,06% do total de empreendimentos. Os seis bairros de maior concentração de oferta são: Petrópolis, Jardim Carvalho, Jardim Itu Sabará, Passo da areia, Nonoai e Azenha.

O bairro Petrópolis possui uma área superior a todos outros bairros próximos, apresentando grande estrutura econômica, localizada próximo a shopping, escolas, farmácias, etc. O bairro Jardim Carvalho é digno de estratégias de venda das empresas da construção civil, pois é localizado próximo a uma das maiores universidades do Brasil a Pontifícia Universidade Católica (PUCRS).

O Jardim Itu-Sabará possui características residenciais, e dispõe de comércio e serviços, como farmácias, mercados e rede escolar. As opções de lazer são variadas; no bairro há a sede campestre do Serviço Social do Comércio (SESC).

A concentração da oferta do bairro Passo da Areia constitui-se uma tendência da valorização da zona leste, resultado do processo de desenvolvimento de investimentos públicos na região como via de acesso, linhas de transporte público e privado, construção de shoppings, lojas de alto padrão, escritórios, etc.

A partir da criação da terceira perimetral, que facilitou o acesso as regiões em seu entorno, o bairro Nonoai passou a ser visto como uma opção para novos empreendimentos imobiliários, pois se localiza próximo ao centro de Porto Alegre e possui várias linhas de ônibus e lotação. Por último a Azenha, que além de uma área residencial possui uma grande variedade de comércio.

5. ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DOS RESULTADOS

A partir dos dados apresentados sobre o mercado imobiliário de Porto Alegre esta seção irá analisar, com base na teoria econômica, seu comportamento nos últimos anos. Objetivo é examinar os dados para descobrir até que ponto é coerente com as relações econômicas sugeridas pelas teorias.

> "A análise tem como objetivo organizar e sumarizar os dados de tal forma tal que possibilitem o fornecimento de respostas ao problema proposto para a investigação. Já a interpretação tem como objetivo a procura do sentido mais amplo das respostas. O que é feito mediante sua ligação a outros conhecimentos anteriormente obtidos". (GIL, 2008, p.156)

5.1 COMPORTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE DO PONTO DE VISTA DA TEORIA DA OFERTA E DEMANDA

Investigar as especificidades do setor imobiliário é uma tarefa que desenvolve um complexo sistema de interligações e compreensão das lógicas responsáveis, pois o aumento da oferta habitacional é representado pelo impulso dinâmico da demanda, o que reflete em seu desenvolvimento de mercado, gerando benefícios tanto para as empresas que atuam no setor, como também para o consumidor.

A demanda habitacional nos últimos anos sofreu grande influência de fatores econômicos levando ao período de grande crescimento do setor. Segundo Ferreira (2004) os fatores responsáveis que favorecem o aumento de demanda são: crescimento demográfico, preço dos imóveis, renda familiar e disponibilidade de crédito.

Outro fator responsável pelo crescimento do mercado é a diminuição da taxa de juros, que influência nos custos envolvidos das transações, assim como uma maior disponibilidade do crédito, que são fatores determinantes na oferta habitacional (PINDYCK e RUBINFELD, 2002). Deve-se analisar também, o déficit habitacional da cidade em questão, pois isso reflete em uma futura demanda imediata.

As políticas públicas apresentadas no trabalho, tem como foco preencher a lacuna do déficit, ofertando moradia, as famílias de baixa renda, com subsídio e a

preço menores (Vasconcellos, 1996), porém com o crescimento dos valores no mercado imobiliário de Porto Alegre essa lacuna permaneceu.

O comportamento do mercado habitacional é assumido na literatura como reflexo da economia local, num constante processo de ajuste diante das mudanças econômicas. Portanto os investimentos no mercado imobiliário exigem a análise conjunta de variáveis, tais como: oferta, demanda, preços e condições de pagamento, a fim de prever velocidades de vendas futuras.

5.2 ANÁLISE DE EQUILÍBRIO ENTRE OFERTA E DEMANDA

A demanda é considerada como responsável pelas alterações nos preços das habitações, que por sua vez, dependem da disponibilidade de crédito, renda e preferência do consumidor (PINDYCK E RUBINFELD, 2002).

Entretanto, os lançamentos de imóveis na planta, podem alterar significativamente a oferta local em um espaço curto de tempo, mesmo que esta oferta seja uma promessa de um imóvel pronto. Portanto, novos lançamentos em planta poderiam captar excessos de demanda, ou uma demanda não satisfeita pelos imóveis prontos à venda (MACLENNAN, 1991).

Adequar a demanda à oferta, ou ao contrário, envolve elevado número de variáveis de difícil determinação sendo, que o fator tempo pode atuar como método regulador de equilíbrio ao longo prazo. Entender como os preços e quantidades variam de acordo com as alterações na demanda, é outro ponto a observar nas análises de equilíbrio, visto a heterogeneidade das unidades habitacionais existentes.

5.3 EXPANSÃO DO MERCADO DE PORTO ALEGRE SOB A ÓTICA DO COMPORTAMENTO DO CONSUMIDOR

O mercado imobiliário em Porto Alegre direcionou sua oferta em pontos estratégicos, de acordo com as características apresentadas nos bairros (LEEUW, 1993). A área central concentra os locais de trabalho e lazer, porém, as possibilidades de expansão são muito baixas. Com a saturação do Centro e seu

entorno, o crescimento se voltou para lugares que apresentam grande infra-estrutura. A localização e os benefícios que os bairros proporcionam, são diferenciais no momento da escolha do consumidor (HALL; LIEBERMAN, 2003).

As empresas do setor vêm buscando investir em locais de maior concentração de pessoas e espaços. Essas regiões, mais afastada da região central, permitem a aquisição a um preço menor. Assumindo a hipótese que as escolhas do consumidor são racionais, ele determina a escolha, que maximiza sua satisfação e que permita que ele viva dentro de sua restrição orçamentária (BESANKO; BRAEUTIGAM, 2004).

5.4 ANÁLISE DOS RISCOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Ao falar de risco, o assunto “bolha imobiliária” sempre ganha ênfase, isto acontece devido às consequências de sua formação, essa especulação vem ganhando destaque diante do mercado acelerado de imóveis, tornando um dos assuntos mais comentados por economistas, analistas de mercado e potenciais compradores. Alguns afirmam que o mercado passa por uma “bolha imobiliária”, outros descartam essa possibilidade. De fato, os preços dos imóveis tiveram crescimento acelerado.

O estouro da bolha nos Estados Unidos em 2008 ainda deixa muita tensão. Supõe-se que a causa do estouro da bolha tenha sido o excesso de crédito e a grande especulação no mercado imobiliário na época. Nos Estados Unidos as transações eram feitas pelos bancos sem cuidados maiores com garantias de pagamento. Os valores eram flutuantes, ou seja, se o valor do imóvel subisse, a parcela acompanhava esse aumento.

Os principais pontos de alerta são o nível atual de comprometimento de renda, que vem aproximando de uma zona mais crítica, e a valorização dos imóveis, na qual os preços cresceram o dobro da velocidade do crescimento da renda familiar. Outros pontos que podem levar a formação de crises imobiliárias é o excesso da concessão de crédito e o aumento na taxa de desemprego, pois o aumento do desemprego acarreta alto risco de inadimplência.

A taxa de desemprego no Brasil vem apresentando taxas de menor relevância, com índices muito baixos. O mercado imobiliário brasileiro é cauteloso, possuindo um sistema de financiamento habitacional rigoroso quanto à liberação do crédito. Suas prestações possuem taxas pré-fixa em seus valores, podendo ter uma correção anual de acordo com clausulas do contrato. O imóvel adquirido por financiamento não poderá ser financiado novamente antes de sua quitação junto à instituição financeira.

Portanto, em Porto Alegre vem ocorrendo uma desaceleração dos preços dos imóveis, tal fato pode ser considerado um ajuste normal de mercado, descartando, através dos dados analisados, a formação da “bolha imobiliária” na capital do Rio Grande do Sul.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo apresentou o desenvolvimento histórico habitacional brasileiro, de forma a entender como se estabeleceu o mercado atual. Verifica-se que ao longo da história o setor imobiliário teve pouca atenção por parte dos governos, devido a instabilidade econômica, que o país apresentava, mas com o cenário econômico favorável, foram criadas políticas públicas com o objetivo de atender a demanda reprimida existente.

Analisando o mercado imobiliário de Porto Alegre, percebe-se que seu desenvolvimento acompanhou o crescimento brasileiro no setor, estimulado por políticas governamentais, fatores socioeconômicos como expansão da renda, queda da taxa de juros e estabilidade econômica.

A expansão do crédito foi outro fator responsável pelo crescimento da demanda, ocorrendo uma maior procura por habitação, diminuindo significativamente o numero de oferta de imóveis concluídos, como resposta ocorreu o aumento na quantidade de imóveis na planta e em obras.

Conforme salienta Pindyck e Rubinfeld (2002), o comportamento do consumidor é dependente da restrição do orçamento: eles precisam pagar preços pelos bens e serviços que compram; e possuem fundos limitados para gastar. Entre estas questões, os agentes econômicos escolhem diferentes combinações de bens, considerando o orçamento limitado e as suas preferências.

A evolução no preço dos imóveis na cidade de Porto Alegre foi influenciada por um período de alta demanda, que desencadeou a alta nos preços do setor e que nos últimos anos vem diminuindo.

Portanto, o estudo mostra que esse equilíbrio de mercado está se aproximando, visto que o comportamento está se adaptando hoje a uma demanda moderada, após um crescimento acelerado nos anos anteriores. Espera-se que o mercado ao poucos restabeleça o equilíbrio nas relações de oferta e demanda, o que parece já estar ocorrendo com base nos dados verificados.

Contudo, espera-se que os resultados alcançados sirvam de estímulo para novos trabalhos, devido à heterogeneidade, pois como foi visto há muitos fatores que influenciam o mercado imobiliário, tais como: renda, preço, preferência do consumidor, facilidade de crédito, economia, entre outros.

7. REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

ABECIP. **O sistema financeiro da habitação em seus 30 anos de existência – realizações, entraves e novas proposições (1994a).** Brasília: Abecip.

ABECIP. **O Sistema Financeiro da Habitação e o Sistema de Financiamento Imobiliário (2012a)**. Disponível em: <http://www.abecip.org.br/m3.asp?cod_pagina=454&submenu=sim&cod_pai=429 &cod_pai2=454>.p.3 Acesso em Setembro, 2014.

BALARINE, O. F. O. **Contribuições Metodológicas ao Estudo da Viabilidade Econômico-Financeira das Incorporações Imobiliárias**. Cap 1, p. 11-28. Anais... In:ENTAC, Porto Alegre: PQPCC-RS, 1997.

BENSAKO, David; BRAEUTIGAM, Ronald R**. Microeconomia uma abordagem completa**. Rio de Janeiro: LTC, 2004.

BRANDLI, L. L.; HEINECK, L. F. M. **Alterações no estoque habitacional: determinação do nível de atividades de novas construções e ampliações**. In: ENCONTRO DE ECONOMIA GAÚCHA, 1., 2002, Porto Alegre. Anais... Porto Alegre: EEG, 2002.

BRASIL. Banco Central do Brasil. **A economia brasileira**. Brasília 2011.

BRASILa. Banco Central do Brasil. **Relatório de estabilidade financeira**. Brasília 2013.

BRASILa. Caixa Econômica Federal. Cartilha **completa minha casa minha vida**. Brasília, 2012.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Plano de nacional de habitação**. Brasília 2009.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Demanda Habitacional do Brasil**. Brasília: Caixa, 2011. Disponível em <http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/documentos_gerais/demanda_habitacional.pdf> Acesso em 03/10/2014

CARVALHO, Paulo Sérgio Barbosa (2007). **Comportamento dos consumidores de imóveis: um estudo empírico no segmento de apartamentos de alto padrão de luxo**. Belo Horizonte: FUMEC/ Faculdade de Ciências Empresarias, 2007. Disponível em: <http://www.fumec.br/anexos/cursos/mestrado/dissertacoes/completa/paulo_sergio_carvalho.pdf>. Acesso em outubro de 2014.

CINTRA, M. A. M.; CAGNIN, R. F. "**Evolução da Estrutura e da Dinâmica das Finanças Norte-Americanas**". Econômica. Rio de Janeiro, v 9, nº1, p. 89-131, jun.2007.

CORDEIRO FILHO, Antonio. **Empreendedorismo no Mercado Imobiliário Habitacional**. São Paulo: Atlas, 2011.

COSTA, ANA CARLA ABRÃO. **Mercado de Crédito: uma Análise Econométrica dos Volumes de Crédito Total e Habitacional no Brasil**. Acesso 16 de Dezembro de 2014. Disponível em: < http://www.bcb.gov.br/pec/wps/port/wps87.pdf>

FERRARI FILHO, Fernando; PAULA, Luiz Fernando de. **Pode „Ela" acontecer de novo? Dossiê da Crise**. Associação Keynesiana Brasileira, p. 1-3, nov. 2008. Disponível em: http://www.ppge.ufrgs.br/akb. Acesso em: 22 nov. 2014.

FERREIRA, F. P. M. **Demanda Habitacional: Uma metodologia de acompanhamento e previsão para as Regiões Administrativas do Distrito Federal**. Caxambú: XIV Encontro Nacional de Estudos Populacionais, 2004.

FURTADO, Celso. **Transformação e crise na economia mundial**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1987.

GARCIA, Fernando; CASTELO, Ana Maria. **O déficit habitacional cresce apesar da ampliação do crédito**. Conjuntura da Construção, ano 4, n. 1, p. 8-11, março de 2006.

GIL, Antonio **Carlos. Métodos e técnica de pesquisa social**. 6. Ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GIVISIEZ, Gustavo Henrique Naves. **Déficit e demanda habitacional**. 2004.

HALL, Robert Ernest; LIEBERMAN, Max. Microeconomia: **princípios e aplicações**. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2003.

IBGE. PAIC - **Pesquisa anual da indústria da construção**, Rio de Janeiro, v.13, 2013.

IPEA. **Existe bolha no mercado imobiliário brasileiro?** Textos para discussão. São Paulo,SP. ago, 2012

JONES, C.; MACLENNAN, D. **Urban growth and housing-market change: Aberdeen**. Environment and Planning A, v. 23, 1991.LEEUW, F. A price índex for new multifamily housing. Bureau of Economic Research, p. 33-42, fevereiro, 1993.

KEISERMAN, Bernardo. **Bolhas especulativas no mercado de ações : uma abordagem das finanças comportamentais**. Rio Grande Do Sul. UFRGS. 2009

LIMA JR. J. da R. **Planejamento do produto no mercado habitacional.** Boletim Técnico, EPUSP. São Paulo, Novembro, 1992.

LONGO, O.; SILVA, L. S. A. **O comportamento de preços do mercado imobiliário do Rio de Janeiro segue um movimento aleatório?** In: Anais do XIII Encontro Simpósio de Engenharia de Produção. Bauru, SP, nov. 2008.

LUCENA, J. M. P. (1981) **O mercado habitacional no Brasil**. Rio de Janeiro, FGV.

MANKIW, N. Gregory. **Introdução à economia: princípios de micro e macroeconomia**. Rio de Janeiro: Campus, 2001.

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz. **BNH: outras perspectivas, 2011**. Disponível em: <http://www.cchla.ufrn.br>. Acesso em 25 de Agosto 2014

MINSKY, Hyman Philip. **Stabilizing an unstable economy**. New Haven:Yale University Press, 1986.

OLIVEIRA, M. C. G.; HEINECK, L. F. **Os fatores que interferem na formação da satisfação pós-ocupacional – um estudo de caso em uma edificação residencial multifamiliar**. In: ENCONTRO NACIONAL DE ENGENHARIA DE PRODUÇÃO, 1998, Niterói. Anais... Niterói: ENEGEP, 1998.

PASSARELLI, Hugo. **Financiamento habitacional**. são Paulo , 25 de Janeiro 2013. Disponível em: http://economia.estadao.com.br/noticias/economia-geral%2c141882%2cfinanciamento-habitacional-sobe-3395-em-4-anos-e-encosta-no-credito-pessoal%2c141882%2c0.htm. Acesso em:23/11/2014.

PINDYCK, R. S.; RUBINFELD, D. L. **Microeconomia**. 4. Ed. São Paulo: Makron Books, 2002.

REVISTA CONJUNTURA ECONOMICA. **2013 A sorte está lançada**. Rio de Janeiro: FGV, v. 66, nº 12, dez. 2012. 52 p. Mensal.

ROSSETTI, José Paschoal. **Introdução à economia**. 20. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

ROTTKE, N. B. (2011a). **Funktionsweisen des Immobilienmarktes**. In N. B. Rottke, & M. Thomas, Immobilienwirtschaftslehre Band 1 Management (pp. 119-139). Köln, Immobilien Manager Verlag.

ROVATTI, João F, (org). **Estudos Urbanos: Porto Alegre e seu planejamento**. Porto Alegre: Editora da Universidade/UFRGS, 1993. p.73-87.

SANDRONI, Paulo et al**. Novíssimo Dicionário de Economia**. São Paulo: Best Seller, 1999.

SANTOS, Claudio Hamilton M. **Políticas federais de habitação no Brasil**: 1964/1998. IPEA: 1999.

SINDUSCON/RS. **XVI Censo do mercado imobiliário de Porto Alegre**, 2013.

TEIXEIRA, Luciene Pires. **Análise do desempenho econômico-financeiro do setor da construção civil no período pós-real**. Minas Gerais, 2002. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/files/textos/009div.pdf>. Acesso em: 15/11/2014

VASCONCELLOS, José Romeu de & Cândido Junior, José Owsvaldo - **O Problema Habitacional no Brasil: Déficit, Financiamento e Perspectivas**. IPEA, Brasilia-DF. 1996

VASCONCELLOS, M. A. S.; GARCIA, M. E. **Fundamentos de Economia**. Saraiva, 2008.

.