

MERCADO IMOBILIÁRIO: UM OLHAR SOBRE SETOR IMOBILIÁRIO EM JOÃO PESSOA - PARAÍBA

LETICIA WNADERLEY SOARES GADELHA CARNEIRO¹ 

JOSÉ JORGE LIMA DIAS JÚNIOR² 

RESUMO

O setor imobiliário representa uma parte importante da economia. Além de ser um grande gerador de emprego e renda, o setor cumpre importante papel na qualidade de vida da população. Apesar da sua importância, o setor carece de informações que auxiliem a tomada de decisões estratégicas pelas pequenas empresas. João Pessoa, capital da Paraíba, possui a maior população do Estado e setor imobiliário em ascensão. Neste sentido, delinear-se como objetivos: identificar quais são os principais fatores que afetam o setor imobiliário com foco na cidade de João Pessoa; gerar um boletim informativo com dados do setor. Para tanto, realizou-se uma pesquisa de abordagem mista, utilizando-se como estratégia metodológica e, como procedimentos para a coleta de dados, pesquisa bibliográfica, pesquisa documental e entrevistas semiestruturadas cuja análise foi desenvolvida com base na estatística descritiva. Com base nos dados analisados e no referencial teórico estudado, destaca-se entre os fatores que influenciam o setor imobiliário: demografia, valor, taxas de juros e demanda e oferta.

Palavras-chave: Setor Imobiliário; João Pessoa.

REAL ESTATE MARKET: A LOOK AT THE REAL ESTATE SECTOR IN JOÃO PESSOA - PARAÍBA

ABSTRACT

The real estate sector represents an important part of the economy. In addition to being a major generator of employment and income, the sector plays an important role in the population's quality of life. Despite its importance, the sector lacks information to help small companies make strategic decisions. João Pessoa, capital of Paraíba, has the largest population in the state and a growing real estate sector. In this sense, the following objectives were outlined: to identify the main factors that affect the real estate sector with a focus on the city of João Pessoa; generate a newsletter with real estate sector data. Therefore, a mixed approach research was carried out, using the case study as a methodological strategy and, as procedures for data collection, bibliographic research, documental research and semi-structured interviews whose analysis was developed based on descriptive statistics. Based on the analyzed data and on the theoretical framework studied, the following factors that influence the real estate sector stand out: demography, value, interest rate and demand and supply.

Keywords: Real Estate Sector; João Pessoa.

¹ Especialista em Gestão de Dados no Cenário Big Data | Servidora SEBRAE-PB | E-mail: leticiawgadelha@gmail.com

² Doutorado em Administração | UFPB | E-mail: jorge.dias@academico.ufpb.br

1 INTRODUÇÃO

O setor imobiliário é responsável por parcela considerável do Produto Interno Bruto (PIB), além de possibilitar maior qualidade de vida para sociedade, o mercado imobiliário gera grande volume de emprego direto e indireto e é um dos principais investimentos em todos os tempos e o principal de muitas famílias.

A importância do setor vai além do produto imobiliário, passando por toda a cadeia produtiva, impactando a economia através dos seus elos com indústria, comércio e serviços como a construção civil, hotéis, serviços financeiros, consultorias entre outros. Considerando que os negócios imobiliários são locais, os benefícios para a economia da cidade são diretos.

Conhecer os dados do setor traz maior assertividade para o desenvolvimento das políticas públicas (incluindo urbanismo e mobilidade) e para a economia do Estado, mais segurança para os investidores, para a estratégia e decisão por localização das empresas e, principalmente e não menos importante, para aqueles que buscam, além de investimento, melhor qualidade de vida para a sua família.

No entanto, apesar da importância do mercado imobiliário para a qualidade de vida da população e para o desenvolvimento da economia, poucos são os dados e publicações disponíveis sobre análise do setor. Esse contexto trouxe o desejo de conhecer e compreender de forma mais aprofundada, acerca de informações que auxiliem e fomentem insights para os atores deste campo e tema. Dentre os atores, além dos pequenos empresários, estão as instituições com assento no Conselho Deliberativo Estadual (CDE) do Sebrae/PB.

Os membros do CDE são responsáveis não apenas pelo direcionamento estratégico da Sebrae/PB, deliberando sobre políticas, diretrizes e prioridades na aplicação de recursos, mas também, pelas políticas de suas entidades, o que confere a esse órgão a possibilidade de disseminação de informações valiosas que poderão subsidiar as definições de ações, dos mais diversos entes, visando ao desenvolvimento do Estado.

Dentro dessa perspectiva, além do relatório técnico, esse estudo tem o objetivo de tornar os dados sobre o setor imobiliário de João Pessoa, mais acessíveis aos interessados, alimentando o projeto "Cidados – Usina de Dados" e através de um boletim que será disponibilizado pelo site do projeto Usina de Dados, "ecossistema de

criação e divulgação de informações inteligentes para apoiar o empresário em suas atividades setoriais".

Du e Hansz *apud* Tavares (2012), em seus estudos, chegaram à conclusão de que há assimetria de informação no mercado imobiliário, ou seja, a informação não é distribuída de forma igualitária entre os atores.

Para Greenwald e Stiglitz (1990, p. 5) "muitos dos problemas dos mercados e das instituições, resultam do custo na obtenção de informação e que muitas das suas ações são respostas a estes custos". A ausência de dados confiáveis pode gerar valores irreais e bolhas especulativas.

Greenwald e Stiglitz (1990), afirmam que "uma bolha especulativa ocorre se a razão pela qual o preço é alto hoje decorre apenas da crença dos investidores ou compradores de que o preço de venda será maior amanhã quando os fundamentos da economia não parecem justificar tal preço".

Sabemos que, diferente de outros bens que não possuem características tão diversas, por tratar-se de bens singulares, a avaliação de valores do mercado imobiliário depende de fatores subjetivos do avaliador, vendedor e comprador, devendo-se levar ainda em conta uma razoável quantidade de variáveis a ponderar para a obtenção do preço final do imóvel. Pretendemos, neste estudo, analisar os dados relacionados aos principais fatores que afetam o mercado imobiliário da cidade de João Pessoa.

Este trabalho tem como objetivos: identificar quais são os principais fatores que afetam o mercado imobiliário da cidade de João Pessoa; realizar análise do mercado imobiliário de João Pessoa; elencar os principais fatores e dados para geração de um boletim informativo do setor.

2 METODOLOGIA

A pesquisa é de abordagem mista ou quanti qualitativa (CRESWELL, 2016), como procedimento metodológico para a coleta de dados além da pesquisa bibliográfica (LIMA; MIOTO, 2007), utilizou-se de pesquisa documental (SÁ-SILVA; ALMEIDA; GUINDANI, 2009 e reuniões dirigidas com entidades representativas de classes.

Quanto aos documentos e dados que integraram a pesquisa estes foram coletados junto a órgãos representativos de classe, como o Sindicato da Indústria da

Construção Civil (SINDUSCON/JP) e o Observatório de Inteligência Estratégica da Federação das Indústrias do Estado da Paraíba (FIEP), bem como, dados públicos disponibilizados pelo Banco Central do Brasil (BCB), Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), Fundação Getúlio Vargas (FGV) e Confederação Nacional da Indústria (CNI)

Já as reuniões foram realizadas com responsáveis das áreas de análise de dados de instituições representativas de setores atuantes ao mercado imobiliário, como o Departamento de Pesquisas e Estudos Econômicos (DPECON) do SINDUSCON/JP e o Observatório de Inteligência Estratégica da FIEP.

Os dados quantitativos foram analisados com base na estatística descritiva (REIS; REIS, 2002). Para as autoras as ferramentas descritivas são os muitos tipos de gráficos e tabelas e também medidas de síntese como porcentagens, índices e médias.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Há algum tempo, o Sebrae desenvolve a política da tomada de Decisão Orientada por Dados (DOD). Segundo Provost (2016), a DOD "refere-se à prática de basear as decisões na análise dos dados, em vez de apenas na intuição".

Segundo essa premissa, o Sebrae disponibiliza dados dos mais diversos setores não apenas para ser utilizado internamente, mas para ser ofertado aos parceiros e clientes.

Para este trabalho, por sua importância estratégica, elencamos o setor imobiliário.

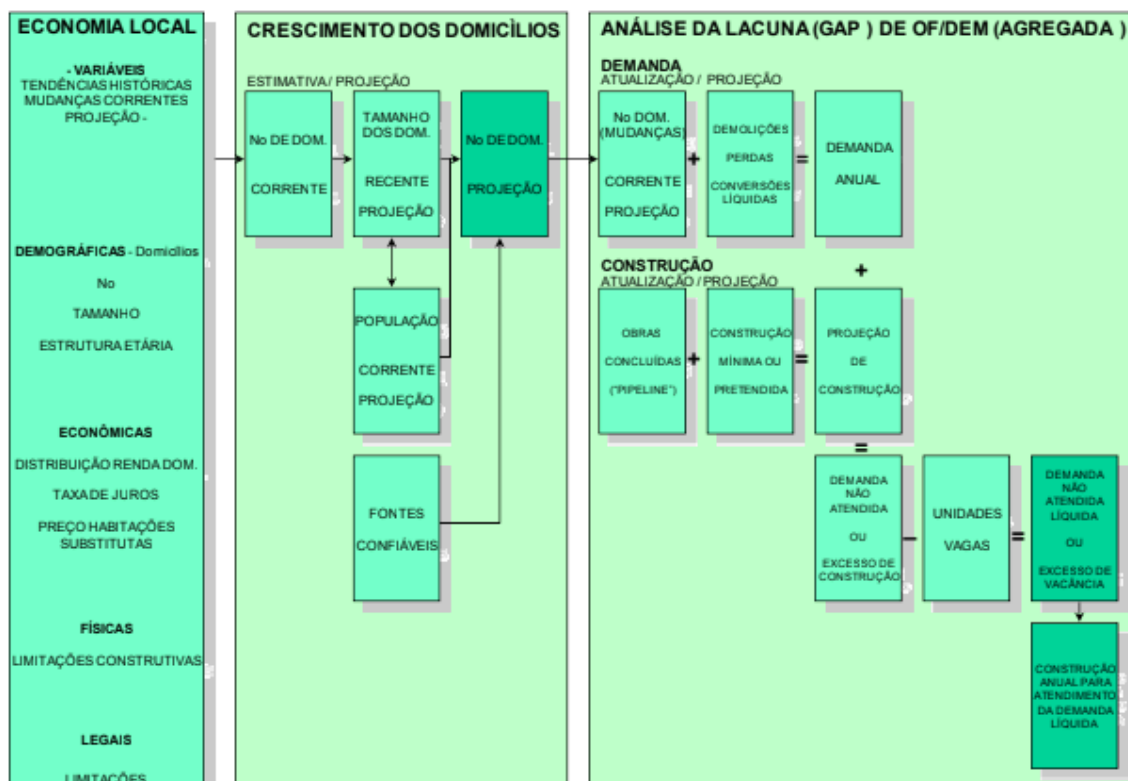
O setor imobiliário possui características próprias, compreendê-lo demanda observar vários aspectos em conjunto. Cada imóvel é único, heterogêneo, ao mesmo tempo que é um dos principais investimentos das famílias e de suma importância para a qualidade de vida dos seus membros.

De acordo com Carn (1988) a Análise de Mercado Imobiliário pode ser realizada em três níveis: análise geral do mercado, análise dos submercados e análise da propriedade específica.

Segundo Meyer (2008), autores que tratam sobre o assunto, na análise geral de mercado, ou análise econômica, inicialmente fazem discussão conceitual do estudo da demanda no mercado residencial e, em seguida, fazem uma discussão empírica, desenvolvendo a análise geral do mercado habitacional. A Figura 1 apresenta a

discussão conceitual do estudo da demanda no mercado residencial e análise geral do mercado imobiliário, adaptado por Meyer (2008), com base no trabalho de Carn (1988).

Figura 1 – Análise geral do mercado imobiliário



Fonte: Meyer (2008)

Nessa análise, são observadas tendências e mudanças dos fatores demográficos, econômicos, físicos e legais para estimar o crescimento de domicílios e chegar à análise das lacunas de oferta e demanda.

Com fundamento na Análise de Geral do Mercado, para entendermos as variações dos valores imobiliários, elegemos alguns fatores que afetam esse mercado: demografia, valor, taxas de juros e demanda e oferta.

Nos próximos tópicos, analisaremos alguns dados sobre os fatores definidos, com uma visão focada no mercado imobiliário da cidade de João Pessoa.

3.1 Demografia

Ao discorrer sobre o ambiente demográfico, Kotler (2018) diz que o principal fator demográfico é a população, nela compreendida o tamanho, a taxa de crescimento,

a distribuição das faixas etárias e sua composição étnica, os graus de instrução e os padrões familiares.

Os dados demográficos afetam os preços e a busca por diferentes tipos de imóveis, redimensionando a demanda. É de suma importância para a definição de investimentos, de políticas públicas e de estratégia das empresas, incluindo as suas localizações.

Segundo dados do IBGE (2022), João Pessoa, capital do Estado da Paraíba, possui área territorial de 210.044 km², densidade demográfica de 3.421,28 hab/km². Entre 1991 e 2010, o IDHM passou de 0,550 para 0,763 e o PIB per capita é de R\$ 25.768,09. O Quadro 1, com dados disponibilizados pelo IBGE, apresenta a caracterização demográfica de João Pessoa.

Quadro 1 – Caracterização demográfica de João Pessoa

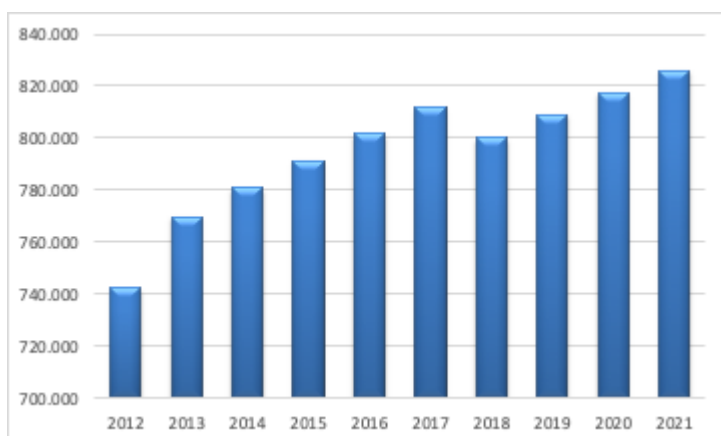
Área da unidade territorial [2021]	210,044 km ²
População estimada [2021]	825.796 pessoas
População no último censo [2010]	723.515 pessoas
Densidade demográfica [2010]	3.421,28 hab/km ²
Esgotamento sanitário adequado [2010]	70,8 %
Arborização de vias públicas [2010]	78,4 %
Urbanização de vias públicas [2010]	25,1 %
Salário médio mensal dos trabalhadores formais [2020]	2,6 salários-mínimos
Taxa de escolarização de 6 a 14 anos de idade [2010]	96,9 %
Quantidade de domicílios (2019)	273 mil domicílios
Renda média domiciliar per capita (2019)	R\$ 2143,00

Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados do IBGE (2022)

A capital do Estado da Paraíba foi fundada em 1585, sendo uma das mais antigas cidades brasileiras. Diferente de muitas cidades litorâneas que crescem a partir da orla, João Pessoa foi fundada às margens do Rio Sanhauá. Os bairros de João Pessoa estão divididos em: Zona Norte, Zona Sul, Zona Leste e Zona Oeste.

João Pessoa é a cidade mais populosa da Paraíba, representando cerca de 20% da população do Estado. O Gráfico 1 traz, com dados do IBGE, o histórico da população estimada, que em 2021 era de 825.796 pessoas. Conforme verificamos no gráfico abaixo, após queda populacional em 2018, João Pessoa apresenta tendência de acréscimo da população, perfazendo a taxa de crescimento de, aproximadamente, 11,4%, no período analisado.

Gráfico 1 - Histórico da População Estimada



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados do IBGE (2022)

A tendência de aumento populacional mostra o crescimento da cidade, sendo importante para o planejamento de novas habitações, bem como para a estratégia de empresas e políticas públicas de desenvolvimento urbano.

Segundo levantamento publicado pelo SINDUSCON/JP, apesar da maioria dos domicílios pessoenses serem de casas, o percentual desse tipo de moradia passou de 69,9% em 2016, para 66,1% em 2019, enquanto que a moradia do tipo apartamento, vem crescendo e passou de 30% para 33,7% no período. O levantamento ainda mostra um aumento de número de unidades unipessoais, o percentual passou de 11,2% em 2012, para 14,1% em 2019.

Em João Pessoa, outra questão que influencia na sua configuração urbana, é a legislação restritiva em relação ao limite de altura das construções que impacta nos tipos de imóveis da orla da capital. O gabarito das construções exigido limita a altura dos edifícios, inviabilizando a construção de apartamentos grandes próximos à orla da capital, conforme observaram Couto e Medeiros (2021).

A verticalização das construções percebida nas orlas das médias e grandes cidades não é possível em João Pessoa. Apenas poucos edifícios remanescentes da época que não havia tal legislação, sobrevivem na paisagem, sendo o maior deles com 12 andares, ou seja, ainda abaixo dos padrões atuais de construções à beira-mar em cidades desse porte.

Assim, a orla de João Pessoa possui uma verticalização moderada e é ocupada por casas, pequenos apartamentos residenciais, flats e hotéis. Tal configuração fez surgir vários leitos próximos à praia, o que constitui um diferencial e mais um atrativo para os turistas.

3.2 Valor

A formação do preço no setor imobiliário difere de outros produtos. Um imóvel possui um conjunto de características que vão além das características observáveis, são consideradas como intrínsecas, e possuem grande importância para auferir o valor final do bem.

Nesse sentido, vários autores apontam para o uso de modelos hedônicos na determinação dos valores de imóveis.

Rosen (1974) entende que preços hedônicos são preços implícitos e são estimados através da análise de regressão na qual os preços dos bens são regredidos em função das características.

De acordo com Besanko, Dranove, Shanley e Schaefer (2006, apud Fávero 2008), os preços hedônicos utilizam dados do mercado provenientes de aquisições efetuadas por compradores para a determinação do valor dos atributos de um bem particular, o termo hedônico vem do termo hedonismo, por entender que o prazer ou a felicidade que um consumidor sente está relacionado ao nível de atributos que o bem adquirido possui.

Segundo Dantas et. al. (2007), a técnica de regressão hedônica utiliza características estruturais (área privativa, número de cômodos, vagas na garagem, idade, conservação, padrão construtivo, entre outras), de localização (cidade, região, bairro, distâncias a pólos de influência, etc.) e econômicas (forma de pagamento, época da transação, natureza do evento, etc.) admitindo-se as observações independentes entre si.

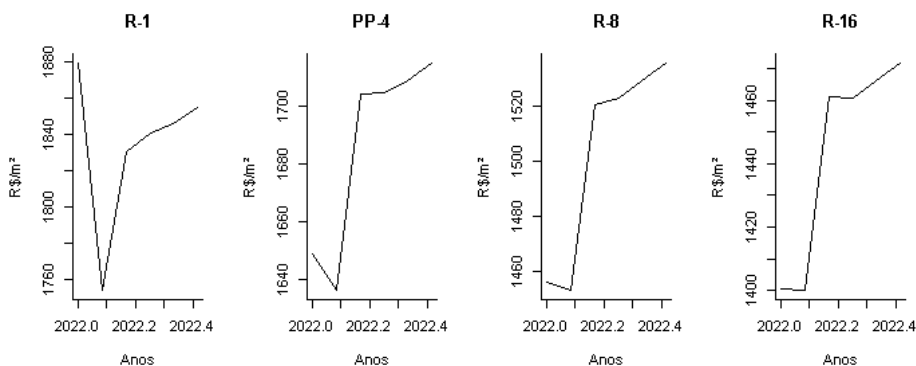
Para entendermos os valores atuais praticados no mercado imobiliário, tendo como ponto de observação as características estruturais, devemos observar o valor do custo de construção.

Analisaremos o valor de construção do metro quadrado utilizando o Custo Unitário de Construção (CUB/m²). O CUB foi criado através da Lei Federal 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e representa o custo parcial da obra, uma vez que não leva em conta os demais custos adicionais. Na Paraíba, o Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa (SINDUSCON/JP) é o responsável pela divulgação do CUB.

No presente trabalho, optamos por analisar o CUB residencial no padrão normal dos seguintes modelos: Residência unifamiliar (R-1); Residência multifamiliar - Prédio popular (PP4); Residência multifamiliar (R-8); Residência multifamiliar (R-16).

No ano de 2022, o preço da construção do m² (CUB) apresentou uma grande alta, como demonstra o Gráfico 2 com os dados do CUB da Paraíba, divulgados pelo SINDUSCON/JP.

Gráfico 2 – CUB residencial padrão normal

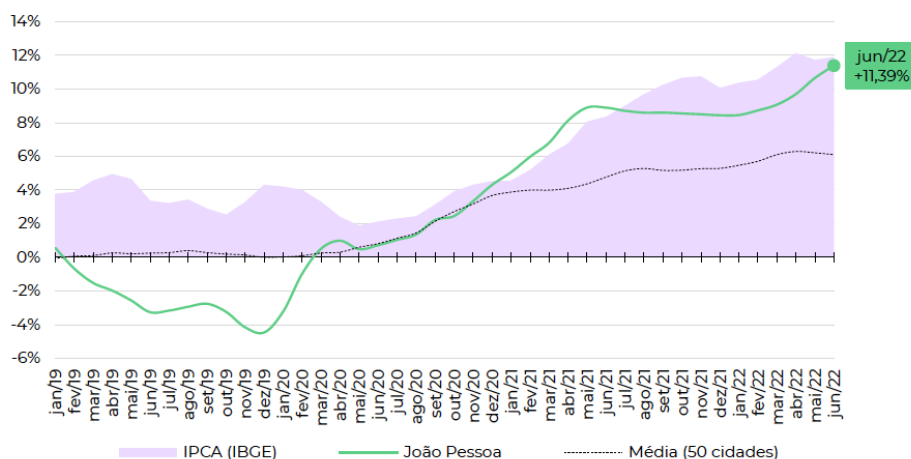


Fonte: Elaboração própria a partir dos dados divulgados pelo SINDUSCON/JP (2022)

Um aumento não previsto do CUB pode representar um risco para as empresas de construção civil que vendem os imóveis na planta, quando o cálculo inicial do valor do imóvel utiliza como parâmetro um crescimento menor do CUB. Levando em consideração o prazo para construção, tal situação pode ensejar prejuízo às empresas.

Outro dado a ser analisado é a variação do preço médio do metro quadrado por bairro, para encontrar tendências que guiem os investimentos. Para essa avaliação, utilizamos o índice FipeZap. O FipeZap é resultado de uma parceria entre a FIPE e o Portal ZAP que reúne ofertas de imóveis. Segundo o site da instituição, após rigoroso tratamento estatístico, são consideradas apenas as informações adequadas e calculados os preços representativos das cidades analisadas. O Gráfico 3 demonstra a variação Índice FipeZap de João Pessoa em comparação com a média de 50 cidades e com a variação do IPCA.

Gráfico 3 – Preço médio do metro quadrado



Fonte: FIPE (2022)

Em 2019 a variação do preço médio de venda dos imóveis residenciais em João Pessoa esteve abaixo da média nacional, em 2020 a média ficou próxima da média nacional e, no final de 2020, o percentual de aumento dos preços ultrapassou a média nacional, situação que perdura até os dias atuais.

Em relação ao Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), um dos principais índices de inflação do Brasil, importante observar que em 2019 os preços dos imóveis sofreram em queda em João Pessoa. Em dezembro de 2020 os preços começaram a subir. Atualmente, os preços estão com percentual de crescimento próximo ao IPCA.

Nos últimos meses, o custo da construção aumentou significativamente. O valor de venda do metro quadrado também apresentou aumento, no entanto, apenas em 2022, esse aumento ficou próximo ao índice de crescimento do IPCA.

Em relação às características de localização é de grande valia um olhar para os dados relacionados ao de venda do metro quadrado nos bairros de João Pessoa. O Quadro 2 apresenta o valor médio do metro quadrado nos bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP+, bem como a sua variação nos últimos 12 meses, em junho de 2022.

Quadro 2 – Valor do metro

Zonas, distritos ou bairros	Valor médio	Varição em 12 meses
Cabo Branco	8140	0,1%
Altiplano Cabo Branco	6503	8,2%
Jardim Oceania	6140	14,2%

Portal do Sol	5923	79,7%
Brisamar	5833	7,1%
Manaíra	5532	10,6%
Bessa	4850	13,8%
Aeroclube	4725	7,7%
Bancários	3703	2,7%
Jardim Cidade Universitária	3284	-0,9%

Fonte: Elaboração própria a partir dos dados divulgados pela FIPE (2022)

Como podemos observar, o valor médio mais alto do metro quadrado é encontrado no bairro do Cabo Branco, que possui um dos mais altos Índice de Desenvolvimento Humano da cidade e está situado na zona leste em uma estreita faixa entre a praia e a barreira do Altiplano, ou seja está na orla, possui pouca área e limitação de altura para construção. Contudo, considerando a variação dos últimos doze meses, esse foi um bairro com uma das menores variações de preço do período.

Alguns bairros como Jardim Oceania, Bessa e Manaíra, apresentaram crescimento significativo. No entanto, cumpre observar o grande percentual de aumento de 79,7% do bairro Portal do Sol, onde estão situados condomínios horizontais de alto padrão, provavelmente mostrando o aumento de empreendimentos de alto padrão na região e um efeito pós-pandemia, com a busca de moradias que privilegiem o ar livre e tenham amplas áreas de lazer.

Com os dados apresentados, percebemos que os bairros com maior valor por metro quadrado estão situados na Zona Leste da cidade, próximos à orla da cidade.

3.3 Taxas de Juros

Os contratos de financiamento são responsáveis por grande parte das transações imobiliárias no Brasil. Em seu estudo para verificar o efeito de um choque de política monetária sobre o mercado imobiliário, Mendonça, Medrano e Sachsida (2011), mostraram que um aumento da taxa de juros tem forte impacto sobre o mercado imobiliário via mercado de crédito. Observaram ainda que “embora a poupança provavelmente cresça devido ao aumento dos juros, a demanda por crédito se retrai, visto que a capacidade de honrar compromissos de hipoteca por parte dos pretensos mutuários diminui”.

Segundo o referido estudo, a expansão do financiamento imobiliário tem um grande impacto sobre a atividade de construção civil, com efeitos nos preços da

construção civil, setor de fundamental importância para o desenvolvimento da economia.

Em João Pessoa, como no Brasil, existe carência habitacional, o financiamento imobiliário é fundamental no processo de diminuição desse quadro, incrementando a construção de novas moradias.

Sabendo do impacto da taxa de juros das oscilações no volume de financiamento, analisaremos a sua evolução na atualidade. Para a análise, utilizamos os dados disponibilizados pelo Banco Central, que compila as taxas praticadas pelos bancos no Brasil.

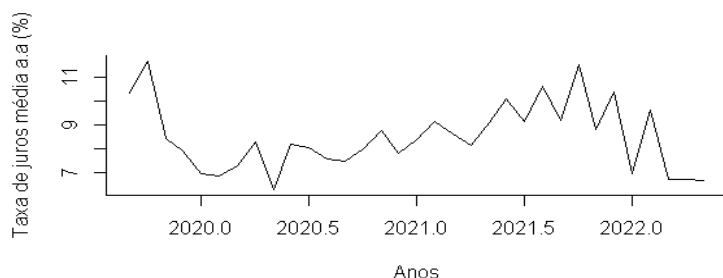
Mister se faz informar que nas tabelas divulgadas foram encontrados erros geradores de outliers nas taxas de juros praticadas referentes ao Banco Bari S.A., Bari Cia Hipotecária e Banco do Brasil S/A.

No caso do Banco Bari S.A. e Bari Cia Hipotecária trata-se de erro, provavelmente, provocado por diferença na formatação dos números enviados ao Banco Central referente à modalidade "FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM TAXAS DE MERCADO - PÓS-FIXADO REFERENCIADO EM IPCA", no qual constam taxas de juros ao mês com valores muito acima dos praticados por outros bancos naquele mês e pelo próprio banco em outros meses. Cumpre salientar que foi realizado contato com o referido banco, entretanto, os dados corretos não foram disponibilizados. Assim, para uma análise mais fidedigna, a opção foi excluir as células onde, claramente, existiam incongruências.

Com relação ao Banco do Brasil S/A, os dados referentes ao "FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM TAXAS REGULADAS - PRÉ-FIXADO" aparecem com taxas de 0%. Nesse caso, a opção foi excluir os dados do Banco referente a essa linha de financiamento. Após o tratamento dos dados, passamos a analisar a evolução das taxas de financiamento.

No Gráfico 8 apresentamos a taxa de juros pós fixada relacionada ao Índice de Preços ao Consumidor (IPCA) e o Gráfico 9 apresenta a taxa de juros pós fixada relacionada à taxa referencial de juros (TR).

Gráfico 8 – Taxa de juros mercado pós fixada IPCA ao ano



Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Banco Central do Brasil (2022)

Gráfico 9 – Taxa de juros mercado pós fixada TR ao ano



Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Banco Central do Brasil (2022)

Como podemos perceber, a taxa de juros atreladas à TR se mostraram mais atrativas nos períodos mais recentes, uma vez que, os reajustes da TR estavam quase zerados desde 2017. A taxa de juros relacionada ao IPCA apresentou aumento, acompanhando o crescimento da inflação.

A Selic, taxa básica de juros da economia, principal ferramenta do Banco Central para controlar o volume de recursos em circulação, é uma referência para as taxas de crédito em geral. Quando a Selic apresenta aumento, a tendência é que os financiamentos fiquem mais caros.

Após um período de aumento da Selic, em setembro o Comitê de Política Econômica (COPOM) do Banco Central do Brasil (BC), manteve a taxa em 13,75% ao ano, interrompendo o ciclo de alta. Embora a Selic seja a taxa de juros básicos da economia, a subida do custo do crédito imobiliário não é tão rápida e nem do mesmo tamanho do aumento da Selic.

Tal fato se explica, em parte, pela origem de do recurso responsável pela oferta de crédito imobiliário, a poupança. Os bancos são obrigados por lei a usar 65% do valor aplicado para o financiamento imobiliário.

3.4 Demanda e oferta

Nas palavras de Kotler (2018), "demandas são desejos por produtos específicos sustentados pela capacidade de comprá-los", sendo esses desejos, necessidades direcionadas a bens específicos que possam satisfazê-la.

Para o estudioso, as empresas buscam satisfazer as necessidades do consumidor através de um conjunto de benefícios denominado "proposta de valor e conclui dizendo que "a proposta de valor intangível é materializada por uma oferta, que pode ser uma combinação de bens, serviços, informações e experiências".

Ainda de acordo com Kotler (2018), a demanda estabelece um teto para o preço que pode ser cobrado por determinado produto, enquanto que os custos determinam o piso.

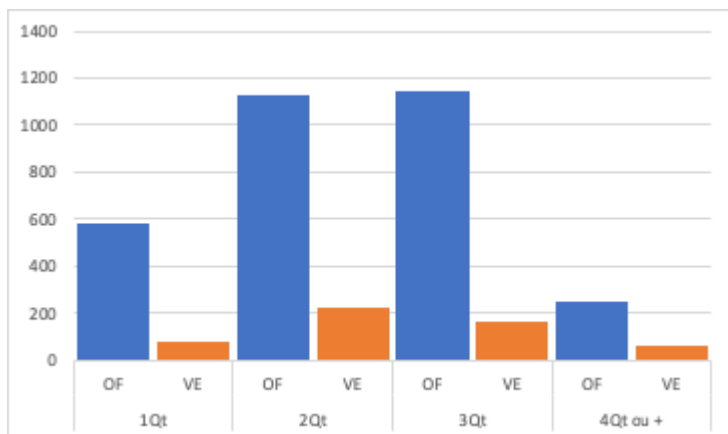
Em relação ao setor imobiliário, Meyer (2008) diz que o estudo de demanda procura estimar a demanda não atendida por tipo de imóvel ou segmento de mercado, enquanto que, a oferta forneceria a projeção de novas construções esperadas.

Meyer (2008) diz ainda que, o estudo da oferta e demanda estimam a projeção de demanda por submercado e esses estudos costumam ser realizados para a escolha de área de mercado e de negócio antes da compra de terreno ou definição de produto. Assim, a demanda e a oferta estabelecem preços e guiam estratégias a serem adotadas pelos agentes econômicos.

O volume de novos imóveis é um fator importante a ser analisado, lembrando que a terra é um recurso natural, finito e a possibilidade de novos lançamentos é limitada.

Conforme pesquisa realizada pelo SINDUSCON/PB com as principais construtoras pertencentes ao sindicato, em setembro de 2022 o maior estoque disponível é de imóveis com 3 quartos (1144), seguido de perto pelos imóveis com 2 quartos (1125), em terceiro estão os imóveis com 1 quarto (585) e, por último, os imóveis com 4 quartos (67). O Gráfico 11 ilustra a comparação entre imóveis vendidos e ofertados, de acordo com o número de quartos das unidades.

Gráfico 11 – Imóveis novos ofertados e vendidos – setembro/2022

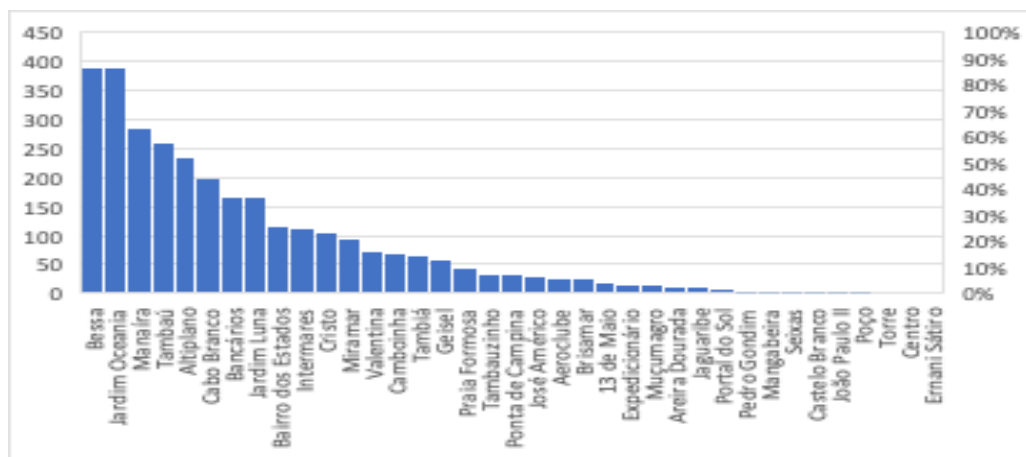


Fonte: Elaboração própria a partir de dados do SINDUSCON/JP (2022)

Como podemos observar, o maior número de unidades vendidas é de imóveis com 2 quartos, em seguida com 3, 1 e 4 quartos. Entretanto, em comparação com o número de unidades disponíveis, apesar de ser o tipo com menos unidades lançadas, os imóveis com 4 quartos apresentam, proporcionalmente, o maior número de unidades vendidas.

Em relação ao volume de imóveis disponíveis, os bairros com maior número de unidades ofertadas são: Bessa (392), Jardim Oceania (390), Manaíra (285), Tambaú (259), Cabo Branco (198) e Bancários (167) e Jardim Luna (166). Por esses números, podemos perceber que a maioria das ofertas está situada próxima da orla, conforme demonstra o Gráfico 12.

Gráfico 12 – Estoque por bairro/ Oferta

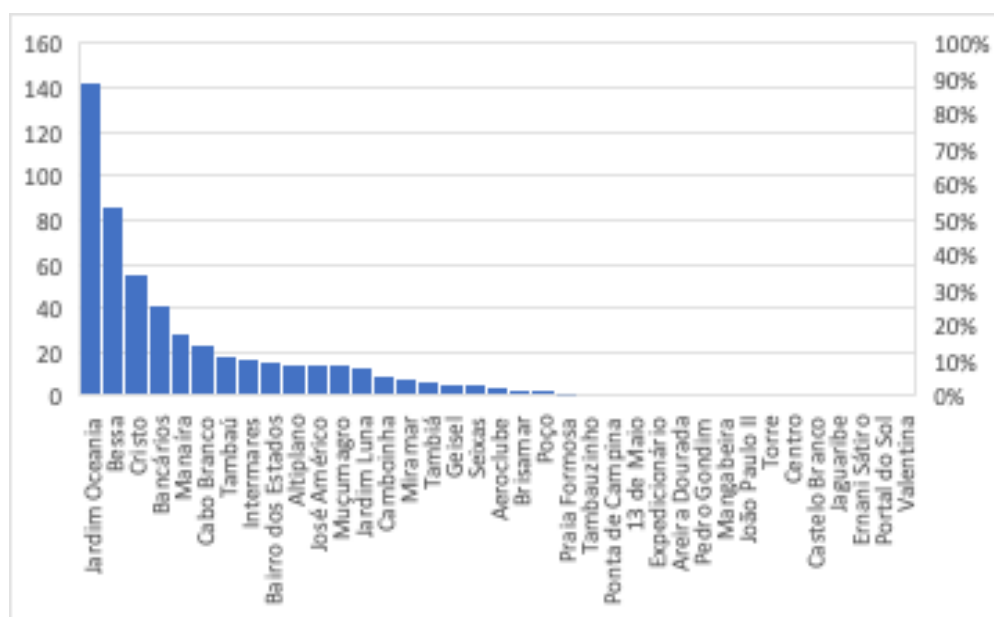


Fonte: Elaboração própria a partir de dados do SINDUSCON/JP (2022)

Apesar de ter a maior parte dos imóveis novos situados próximos da orla de João Pessoa, o maior percentual de venda em relação ao número de imóveis existentes foi no bairro do Cristo, seguido do José Américo. Jardim Oceania e Bessa, bairros da Zona

Leste que apresentam grande crescimento, vieram em seguida, conforme apresenta o Gráfico 13.

Gráfico 13 – Vendas por bairro



Fonte: Elaboração própria a partir de dados do SINDUSCON/JP (2022)

Ao analisar o gráfico, é importante lembrar que a quantidade transacionada não é a "curva da procura" ou a "curva da oferta", mas a interseção das duas curvas. Assim, a partir do gráfico apresentado, um dado que deve ser observado, é o número de unidades das empresas pesquisadas, que estão em sua maioria, na zona leste de João Pessoa, quando o maior percentual de venda em relação ao número de imóveis existentes foi no bairro do Cristo, seguido do José Américo. Jardim Oceania e Bessa, bairros da Zona Leste que apresentam grande crescimento, vieram em seguida.

Outro fator a ser avaliado na demanda e oferta é o índice de confiança dos atores. Pelo lado da demanda, em relação ao propósito de compra, e da oferta, na intenção de lançamento de novos empreendimentos.

Atualmente, segundo a Sondagem do Consumidor, publicada pela Fundação Getúlio Vargas – Instituto Brasileiro de Economia (FGV IBRE), o Índice de Confiança do Consumidor (ICC) subiu 4,1 pontos em agosto de 2022, passando para 83,6 pontos, enquanto o Índice de Expectativas (IE) avançou 6,0 pontos, para 92,6 pontos, maior valor desde fevereiro de 2020, período pré pandemia. Entre os quesitos que compõem o ICC, o que mais colaborou para o resultado foi a melhora do ímpeto para a compra de bens duráveis subindo

De acordo com a Sondagem da Indústria da Construção, realizada pela Confederação Nacional da Indústria (CNI), com apoio da CBIC, os construtores têm expectativas positivas para os próximos seis meses, o que significa que o setor continuará a lançar novos empreendimentos.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao analisar os resultados da pesquisa, verificamos que, após o período pandêmico, os índices de confiança do empresariado e do consumidor apresentam resultados positivos para o setor, criando uma expectativa de lançamentos e de aquisição de bens duráveis, como imóveis. A Selic, após aumentos sucessivos, foi mantida, entretanto, não podemos esquecer que ainda está em um patamar bastante elevado, dificultando o acesso aos financiamentos.

No que diz respeito ao valor do custo unitário de construção por metro quadrado (CUB/m²). Em se tratando do valor de venda do metro quadrado, apenas em 2022 ele se aproximou do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), o que denota defasagem em relação ao mesmo.

É importante destacar, em relação a localização do imóvel, o incrível crescimento de 79% do bairro Portal do Sol, merecendo uma análise posterior para verificar as suas causas e tendências.

Com base nos dados apresentados no trabalho, será disponibilizado para todo o público interessado, através do Projeto Cidados no site do Usina de Dados, um boletim informativo sobre o setor imobiliário de João Pessoa. O boletim apresentará informações, seguindo o modelo da Análise Geral do Mercado Imobiliário, sobre os principais fatores que afetam o setor imobiliário da cidade, de forma simples e com os princípios da visualização de dados.

Além do citado boletim, como fruto dos contatos realizados com entidades representativas de classe para a consecução dos objetivos do presente trabalho, estão sendo elaborados novos estudos setoriais em uma parceria entre o Sebrae/PB (através do Projeto Cidados - Usina de Dados) e a Federação do Estado da Paraíba - FIEP (através do Observatório de Dados).

Como pudemos observar, muitos são os dados disponíveis para a análise dos fatores que afetam o setor imobiliário, se faz necessário realizar a conexão entre essas informações de forma a conseguir extrair as interrelações entre os fatores através do método de análise de regressão, podendo ser esse, objeto de um futuro estudo.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília: Palácio do Planalto, [2022].

COUTO, Yasmin de Freitas Vieira *et al.* Classificação de ofertas de apartamentos utilizando mineração de dados: um estudo da verticalização no bairro de Manaíra, João Pessoa. **Revista de Morfologia Urbana**, v. 9, n. 2, p. e00204-e00204, 2021.

CRESWELL, John W. **Projeto de pesquisa métodos qualitativo, quantitativo e misto**. 3ª ed. Porto Alegre: Artmed: 2016.

DANTAS, Rubens Alves; MAGALHÃES, André Matos; VERGOLINO, José Raimundo de Oliveira. Avaliação de imóveis: a importância dos vizinhos no caso de Recife. **Economia Aplicada**, v. 11, p. 231-251, 2007.

GREENWALD, Bruce C.; STIGLITZ, Joseph E.. ASYMMETRIC INFORMATION AND THE NEW THEORY OF THE FIRM: financial constraints and risk behavior. **Neer Working Paper Series**, Massachusetts, v. 1, n. 3359, p. 3-15, maio 1990. Disponível em: https://www.nber.org/system/files/working_papers/w3359/w3359.pdf. Acesso em: 04 out. 2022.

IMA, Telma C.; MIOTO, Regina C. Processos metodológicos na construção do conhecimento científico: a pesquisa bibliográfica. **Revista Katálysis**, Florianópolis, v. 10, n. spe., p. 37-45, 2007.

MENDONÇA, Mario Jorge; MEDRANO, Luis Alberto; SACHSIDA, Adolfo. **Avaliando o efeito de um choque de política monetária sobre o mercado imobiliário** (Texto para Discussão nº 1631, Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2011).

PROVOST, Foster e FAWCETT, Tom (2016) **Data Science para negócios: o que você precisa saber sobre mineração de dados e pensamento analítico de dados**. Alta Books, Rio de Janeiro, RJ.

SÁ-SILVA, Jackson R.; ALMEIDA, Cristóvão D.; GUINDANI, Joel F. Pesquisa documental: pistas teóricas e metodológicas. **Revista Brasileira de História & Ciências Sociais**, [S. l.], v. 1, n. 1, p. 1-15, 2009.

TAVARES, Fernando António de Oliveira; MOREIRA, Antonio Carrizo; PEREIRA, Elisabeth Teixeira. **Assimetria de informação no mercado imobiliário: uma revisão da literatura**. 2012.