

RESUMO EXPANDIDO (NÃO ASSOCIADO AKB) - ÁREA 6. ECONOMIA
MONETÁRIA E FINANCEIRA

**DINÂMICA IMOBILIÁRIA EM UMA ECONOMIA MONETÁRIA DE
PRODUÇÃO: UMA ANÁLISE A PARTIR DE SÉRIES TEMPORAIS PARA UM
CASO BRASILEIRO (2009-2020)**

Joseph Lewis (joseph.lewisddd@gmail.com)

Renan Pereira Almeida (renan@ufs.br)

Aspectos fundamentais de uma economia monetária de produção revelam-se preponderantes para explicar a dinâmica imobiliária em um determinado território, uma vez que os imóveis são suscetíveis à influência de variáveis ??como taxas de juros, liquidez, inflação, câmbio, emprego e crescimento econômico. No entanto, apesar da sólida fundamentação teórica dessas hipóteses, a literatura nessa vertente da tradição pós-keynesiana é escassa (Abramo 2007; 1994), e mais escassos ainda são trabalhos com dados brasileiros (Petrini and Teixeira 2021). Além disso, permanecem incertos quais variáveis ??macroeconômicas exercem maior relevância na dinâmica do setor imobiliário em um dado território (Zhang et al. 2016; DeFusco et al. 2018). Com base em um modelo VAR (modelo de vetor autorregressivo), foi conduzido um estudo empírico sobre as relações entre os preços de lotes vagos e a macroeconomia brasileira. A partir das funções impulso-resposta, observou-se que tais efeitos manifestaram variações temporais, comumente alcançando um impacto máximo em um intervalo de um trimestre. Os resultados destacam a natureza inercial dos preços fundiários, o que evidenciam a natureza sujeita à bolhas desse mercado (Shiller, 2014). Além disso, os resultados sugerem que a

taxa de juros possui um efeito negativo significativo nos preços dos lotes vagos; a inflação apresenta um efeito positivo sobre os preços dos lotes vagos; o crescimento econômico possui um efeito positivo sobre esses preços; a taxa de câmbio apresenta uma influência positiva, sendo a segunda variável de maior impacto sobre esses preços; a massa salarial regional possui um efeito positivo sobre esses preços.

Com base nesses resultados, este trabalho joga luz sobre a relevância da literatura pós-keynesiana para a compreensão de fenômenos em escalas territoriais. Além disso, espera-se suscitar questões sobre como políticas monetárias relacionam com a questão fiscal dos municípios (via impacto na arrecadação de tributos municipais como ITBI e IPTU), com o planejamento urbano, e sobre a regulamentação do mercado imobiliário com vistas à estabilidade financeira.

Problema de Pesquisa

Considerando a influência as variáveis de uma economia monetária de produção, como taxas de juros, inflação, câmbio, crescimento econômico, emprego e liquidez, sobre a dinâmica do setor imobiliário em um determinado território, surge a seguinte questão de pesquisa:

Qual a relação entre essas variáveis e os preços de lotes vagos no mercado imobiliário brasileiro, e como essas relações podem impactar a estabilidade financeira, o planejamento urbano e a regulação do mercado imobiliário a nível municipal?

Objetivo

O objetivo desta pesquisa é investigar e analisar a relação entre as variáveis macroeconômicas (taxas de juros, inflação, câmbio, crescimento econômico e emprego) e os preços de lotes vagos no mercado imobiliário brasileiro. O estudo almeja contribuir para a ampliação do conhecimento sobre a dinâmica do setor imobiliário, destacando a relevância da literatura pós-keynesiana nesse contexto e fornecendo insights que possam subsidiar discussões sobre políticas públicas relacionadas à estabilidade financeira, ao planejamento urbano e à regulamentação do mercado imobiliário em nível municipal.

Metodologia

Séries temporais (modelo VAR) a partir de dados de variáveis macroeconômicas e dados de preços de lotes a partir de dados fiscais (ITBI) para o período 2009 a 2020.

Principais resultados

Os resultados destacam a natureza inercial dos preços fundiários, o que evidenciam a natureza sujeita à bolhas desse mercado. Além disso, os resultados sugerem que a taxa de juros possui um efeito negativo significativo nos preços dos lotes vagos; a inflação apresenta um efeito positivo sobre os preços dos lotes vagos; o crescimento econômico possui um efeito positivo sobre esses preços; a taxa de câmbio apresenta uma influência positiva, sendo a segunda variável de maior impacto sobre esses preços; a massa salarial regional possui um efeito positivo sobre esses preços.

Referências

Abramo, Pedro. 1994. "Le marché, l'ordre-désordre et la coordination spatiale: l'incertitude et la convention urbaines." PhD Dissertation, Paris: Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales (EHESS).

———. 2007. *A Cidade Caleidoscópica: Coordenação Espacial e Convenção Urbana: Uma Perspectiva Heterodoxa Para a Economia Urbana*. 1st ed. 1 vols. Rio de Janeiro: Bertrand do Brasil.

DeFusco, Anthony, Wenjie Ding, Fernando Ferreira, and Joseph Gyourko. 2018. "The Role of Price Spillovers in the American Housing Boom." *Journal of Urban Economics* 108 (November):72–84. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2018.10.001>.

Petrini, Gabriel, and Lucas Teixeira. 2021. "Macroeconomia imobiliária: notas para uma agenda de pesquisa," *Textos para Discussão - IE/Unicamp*, , no. 409, 17.

Shiller, Robert J. 2014. *Irrational Exuberance*. 3rd ed. Princeton, New Jersey: Princeton University Press.

Zhang, Hong, Linjun Li, Eddie Chi-Man Hui, and Vera Li. 2016. "Comparisons of the Relations between Housing Prices and the Macroeconomy in China's First-, Second- and Third-Tier Cities." *Habitat International* 57 (October):24–42. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2016.06.008>.

Palavras-chave: economia monetária de produção; mercado imobiliário; estabilidade financeira; var.