

E317

PROCESSOS ESPECULATIVOS EM MERCADOS IMOBILIÁRIOS

Gustavo Pires Bogéa (Bolsista SAE/UNICAMP) e Prof. Dr. José Antonio Scaramucci (Orientador), Instituto de Matemática, Estatística e Computação Científica - IMECC, UNICAMP

A importância do mercado imobiliário vem de dois aspectos fundamentais. Sob o ponto de vista social, não é possível ter condições dignas de vida sem moradia. Mas também existe a importância econômica, pois, sendo um imóvel um ativo real, muitos o têm como uma forma segura de aplicar seu dinheiro. A ocorrência de uma bolha imobiliária afeta, assim, dois tipos de agentes econômicos. Muitos não serão capazes de enfrentar a barreira de preços que surge rapidamente na primeira fase do ciclo especulativo, o que pode levá-los a migrar para as favelas miseráveis das grandes cidades. Outros perderão suas economias quando o surto especulativo cede; sentindo-se repentinamente mais pobres, deixam de consumir, o que leva à queda do nível de atividade econômica. Neste trabalho buscamos desenvolver ferramentas matemáticas de análise que permitam a identificação da ocorrência de processos especulativos em mercados imobiliários. A comparação, ao longo do tempo, dos preços de moradia (aluguel) e do ativo real subjacente (valor de mercado do imóvel), é frequentemente usada para identificar períodos em que estaria ocorrendo a ocorrência de uma bolha imobiliária. A teoria de ciclos de negócios tem contribuído também para trazer instrumentos de análise de surtos especulativos. Cabe destacar os chamados filtros econométricos, que se prestam a decompor os ciclos econômicos nas componentes de tendência, sazonalidade e aleatoriedade. Em particular, usamos o filtro de Hodrick- Prescott – muito utilizado em organismos internacionais, porém pouco aplicado por pesquisadores brasileiros. Analisamos, dessa forma, o comportamento do mercado imobiliário de Campinas, procurando explicá-lo ao relacionar os resultados com outros fenômenos econômicos e sociais. Os dados foram coletados em anúncios publicados pelo jornal *Correio Popular* de Campinas, de 1968 a 2004.

Mercado Imobiliário - Processos Especulativos - Filtro de Hodrick- Prescott