

## **The interaction dynamic between housing market of Ijuí and the agribusiness in region the northwest of RS**

## **La interacción dinámice entre el mercado de habitación de Ijuí y el negocio agrícola en la región el noroeste de RS**

## **A dinâmica de interação entre o mercado habitacional de Ijuí e a produção agrícola na Região Noroeste do RS**

**Luciana Londero Brandli**

UPF/UNIJUI  
[brandli@upf.br](mailto:brandli@upf.br)

**Raquel Kohler**

UNIJUI  
[rk@unijui.tche.br](mailto:rk@unijui.tche.br)

**Marcio Montagner**

UNIJUI  
[mmontagneri@universiabrasil.net](mailto:mmontagneri@universiabrasil.net)

**Julio Kotlinsk**

UNIJUI  
[jkotlinski@main.unijui.tche.br](mailto:jkotlinski@main.unijui.tche.br)

Painel de interesse: conjuntura econômica e seus reflexos no mercado habitacional

Recently, in a number of economic contributions the relationships between the housing-market adjustments consequent on local economic change have been discussed, but without having detailed data available. With base in this, this paper focuses the Ijuí housing-market, a city located in a region essentially agricultural. The research identify if exists one relation between the regional agricultural production and the Ijuí housing production. For such, they had been raised the production of soy, wheat and maize in the period of 1985-2002. The region adopted for the study of the agricultural production was the AMUPLAM, correspondent to the ten cities, with an area of 4967,08 Km<sup>2</sup>approximately, population of 162 301 inhabitants. Moreover, the agricultural production only in the Ijuí city was analyzed. The results show to a weak relation between the agricultural production and the housing production. They appear some same peaks and valleys. These results indicate that other factors must be intervening with investments in the housing, that can be the installed demand model, the supply structure already existing and the current financial systems.

## **1. Introdução**

A dinâmica de interação entre a economia e o mercado habitacional tem sido amplamente discutido na literatura econômica. O comportamento do mercado habitacional é assumido na literatura como reflexo da economia local, num constante processo de ajuste diante das mudanças econômicas, mesmo que de maneira defasada. Com base nisto, este artigo focaliza o mercado habitacional da cidade de Ijuí, uma cidade localizada em uma região essencialmente agrícola. O trabalho procura identificar se existe ou não uma relação entre a produção agrícola e os lançamentos imobiliários na cidade de Ijuí, ou seja, o nível de atividades do setor da construção.

O artigo está estruturado como segue. Além desta introdução, apresenta uma revisão bibliográfica que relaciona o desenvolvimento urbano e econômico local com a produção da habitação em espaços urbanos e faz uma discussão sobre a dinâmica do mercado imobiliário, abordando os conceitos de circuito de capital e comportamento cíclico da atividade de construção. Na seção seguinte apresenta-se a metodologia do estudo. Posteriormente, os resultados obtidos são sistematizados e apresentadas as considerações finais.

## **2. Capital Imobiliário e Desenvolvimento Econômico e Urbano**

Em geral, os estudos sobre desenvolvimento urbano ligam as amplas transformações econômicas com a mudança urbana local, reconhecendo que os agentes locais são promotores deste processo (WILSON, 1991). Essas transformações na estrutura econômica causam mudanças na localização das atividades e influenciam diretamente o ciclo de desenvolvimento urbano.

A dinâmica de interação entre a economia e o mercado habitacional tem sido amplamente discutida na literatura econômica. Assim é que a tarefa dos economistas urbanos é entender a estruturação das cidades a partir das relações econômicas entre as várias atividades locais (BALL, 1979).

Segundo Bibby e Shepherd (1997) a construção habitacional tem sido um importante indicador do crescimento urbano, pois a demanda habitacional reflete as mudanças na população e a demanda por vários outros serviços. Os autores salientam, no entanto, que a demanda habitacional não responde sozinha à urbanização, sendo uma parcela de responsabilidade das mudanças nas atividades econômicas.

O comportamento do mercado habitacional é assumido na literatura como reflexo da economia local, num constante processo de ajuste diante das mudanças econômicas (SKABURSKIS, 1994). À medida que a economia local pode ser vista como resultado de serviços e de atividades de consumo que envolvem cultura, lazer, educação e outros tipos de comércio, estas interações geram intensa atividade de construção (BALL, 1996).

Por conseguinte, a indústria habitacional de um local ajusta constantemente seu nível de atividades - mesmo que de maneira defasada - com base nas tendências induzidas pelo desenvolvimento econômico local. Contudo, os impactos e os modelos de desenvolvimento urbano conseqüentes do desenvolvimento econômico dependerão do modelo de demanda, da estrutura de oferta e dos sistemas financeiros locais (JONES; MACLENNAN, 1991).

Em outras palavras, o mercado habitacional reage de acordo com as atividades econômicas, uma vez que a ocupação e a renda são importantes influências na escolha da habitação e na definição do tipo de propriedade (JONES; MACLENNAN, 1991).

Na opinião de Abramo (1988) mesmo com a vasta literatura sobre a urbanização do Brasil, são poucos os estudos que articulam a industrialização, a urbanização e o mercado imobiliário. Segundo ele, o mercado imobiliário é um elemento importante na conformação das estruturas urbanas e apresenta a característica de articular-se ao processo de industrialização ao possibilitar a valorização de capitais e ser também subproduto e produtor da urbanização.

No cenário nacional, a articulação da atividade imobiliária com a economia pode ser indicada pelos dados de formação bruta de capital, volume de emprego e demanda por materiais não metálicos. Outra articulação refere-se à importância da atividade imobiliária em algumas economias regionais, devido ao volume de emprego direto ou indireto gerado no círculo imobiliário (incorporação, corretagem, publicidade e sistema financeiro habitacional), produzindo assim uma renda urbana significativa. Ainda, a atividade imobiliária revela uma forte relação não apenas com o mercado de trabalho urbano como também com os fluxos migratórios, devido ao potencial de geração de emprego e da baixa necessidade de insumos importados na construção civil (ABRAMO, 1988).

Com relação a literatura sobre o mercado habitacional, a maioria dos estudos procura explicar seu comportamento de maneira focalizada por segmentos de mercado (BERGER, 1996). Os trabalhos têm em comum a tentativa de compreender as tendências do estoque habitacional quanto ao tipo e tamanho das unidades habitacionais, tamanho das famílias, número médio de pessoas por habitação, locais mais demandados, taxa de aumento do estoque e taxa de aumento da população. Os resultados, em geral, apontam que a base econômica dos locais provoca diferenças na estrutura populacional e é a indutora da diferenciação dos submercados habitacionais.

### **3. Dinâmica do Mercado Habitacional**

Esta seção busca construir um entendimento sobre o comportamento do mercado habitacional quanto ao seu nível de atividades. Para tal, duas teorias que explicam seu comportamento são abordadas: os circuitos de capital e os movimentos cíclicos da atividade.

#### **3.1 Circuitos de capital**

Em 1975, David Harvey permitiu o avanço teórico do entendimento do ambiente construído e da construção das cidades como elementos centrais da dinâmica do capitalismo. No seu estudo, o autor indicou a margem de capital que a sociedade aloca para reproduzir o ambiente construído, seja acrescentando novas construções ou mantendo as existentes (HARVEY, 1975 apud BEAUREGARD, 1994).

Mais tarde, o mesmo autor relacionou a mudança urbana local com o processo de acumulação de capital. Segundo seu modelo, os movimentos dos investimentos sobre os circuitos econômicos envolvem a circulação de capital em três circuitos inter-relacionados: o primário (investimentos em produção); o secundário (investimentos no ambiente construído e capital de consumo); o terciário (investimentos em tecnologia e capacidade de trabalho) (HARVEY, 1978).

Harvey (1978) baseou sua explicação sobre os longos ciclos de construção na análise do processo de formação de capital nas economias capitalistas. Ele vê este processo como mais importante para entender os ciclos de construção do que as explicações baseadas em fatores econômicos e demográficos. Em sua opinião, ciclos de construção são ditados por ritmos de acumulação de capital, condicionados à durabilidade econômica e física das estruturas construídas.

Assim, a concentração de capital dos investidores no ambiente construído gera períodos de alta atividade de construção, excesso de construções, aumento de edificações vagas e declínio nos preços. Neste ponto, os investimentos são retraídos fechando-se o ciclo (HARVEY, 1981; 1982 apud WILSON, 1991).

Focalizando os movimentos de capital do primário para o secundário, Harvey (1978) comenta que os investimentos no ambiente construído são de longo prazo, especialmente imóveis, de grandes volumes, difíceis de alterar, e requerem numerosos mecanismos financeiros para garantir que o capital investido possa retornar ao circuito primário quando a crise de superacumulação ocorrer.

Dois estudos merecem atenção na tentativa de desembaraçar a complexidade dos argumentos teóricos de Harvey. Feagin (1987) aborda esta questão diretamente, focalizando o mercado da construção de edifícios comerciais em Houston durante os anos 80. Ao investigar se a origem do capital para a construção foi o

aumento da lucratividade na indústria de óleo, o autor concluiu que o capital desta indústria não era conduzido diretamente para a construção, e sim o capital financeiro de grandes bancos fora de Houston e investidores estrangeiros.

O segundo estudo empírico bastante citado na literatura sobre movimentos de capital foram os três artigos de King (1989 a, b, c). King aplicou o modelo de circuito de capital no mercado habitacional de Melbourne, Austrália entre 1932-1985, enfocando a reestruturação urbana. Em particular, a importância dos submercados de construção assim como as influências dos investimentos foram introduzidas.

No primeiro artigo, King (1989 a) explorou a influência da teoria da renda (*ground theory*) nos investimentos no ambiente construído e a importância da estrutura de classes e mudanças culturais na diferenciação dos submercados habitacionais. No segundo artigo, King (1989 b) explorou estas idéias buscando compreender as diferenças entre os submercados dentro do setor habitacional, sua relação com os movimentos intersetoriais e as mudanças sociais envolvidas. O autor identificou oito movimentos econômicos projetados em formas de crises. No último artigo da série, King (1989 c) traçou empiricamente as crises identificadas anteriormente para os submercados habitacionais relacionando à renda e à classe social dos moradores.

O estudo de Beauregard (1994) também testou os argumentos sobre o movimento de capital desenvolvido por Harvey (1978). Com dados de investimentos na atividade de construção para os Estados Unidos e em vários investimentos alternativos, uma análise temporal foi usada para avaliar se existiam evidências para o movimento de capital do circuito primário para o secundário. A pesquisa teórica e empírica foi centrada na relação entre a urbanização e a reestruturação de capital.

Baseado em suas análises, Beauregard (1994, p.729) comenta que “o circuito secundário não é uma simples válvula de escape para o circuito primário”. Seus resultados sugerem que o capital do circuito primário nem sempre se move para o circuito secundário, podendo ter outros destinos: bolsa de valores, mercados externos, títulos governamentais ou o setor terciário.

Esta transferência de capital entre os circuitos econômicos mostrados na literatura conduz a discussão sobre o comportamento cíclico da atividade de construção, apresentado como segue.

### **3.2 Ciclos de construção**

Os ciclos representam as oscilações no nível de atividades do setor. Este nível de atividades engloba a construção de novas edificações mais as ampliações e renovações das edificações existentes durante um período de tempo determinado e pode ser quantificado da seguinte maneira: pelo valor monetário das construções/ampliações, descontando o terreno; pela área construída; pelo número de novas unidades habitacionais construídas ou em construção; pelo nível de emprego do setor e, finalmente, pelo índice de produção do setor da indústria de minerais não-metálicos (RIZZIERI; FAVA, 1985).

O modelo cíclico da atividade de construção tem feito parte de várias discussões sob os ciclos econômicos. Kuznets (1930 apud LEITNER, 1994) foi o primeiro a identificar grandes movimentos cíclicos de construção. Desde então, várias escolas têm tentado medir as flutuações nas atividades de construção residencial, industrial, comercial e de infra-estrutura e relacioná-las a outros ciclos econômicos (BARRAS, 1983).

Whitehand (1972), por exemplo, apresentou o comportamento da atividade de construção durante os anos de 1860-1970 em Glasgow, relacionando os ciclos de construção com um modelo situacional - localização das construções em relação à distância do centro ou locais com elevada densidade de construção. Este modelo situacional mostrou que existe um comportamento cíclico da atividade com relação a sua distribuição espacial na cidade, e que há uma tendência progressiva de investimentos a uma maior distância do centro da cidade.

Associados a esta idéia, outros trabalhos abordam a questão cíclica da construção analisando o comportamento por setor. É o caso de trabalho de Barras (1987), que examinou os ciclos de construção na Inglaterra após a Revolução Industrial e a Segunda Guerra Mundial em cinco setores de construção (industrial

privada, comercial privada, habitação privada, habitação pública e outras obras públicas). Da mesma forma, Leitner (1994) focalizou a dinâmica da construção de escritórios nos Estados Unidos do início dos anos 60 até meados dos anos 80, também observando um comportamento cíclico.

Estes estudos têm em comum a identificação de oscilações nos investimentos de construção que variam no tempo, na duração e no volume, de maneira que refletem as condições econômicas e políticas específicas das localidades assim como modificam sua posição na região.

Economistas e geógrafos têm estudado os ciclos de construção tipicamente distinguindo entre flutuações cíclicas a curto e longo prazo. Na análise das atividades de construção na Inglaterra após a Segunda Guerra Mundial, Barras e Ferguson (1985) identificaram pequenos ciclos de demanda (de 4 a 5 anos), ciclos de oferta de construção em torno de 9 anos e ciclos de desenvolvimento urbano em torno de 20 a 30 anos.

Diferentes estudos empíricos encontraram variações nos períodos dos ciclos de construção: Kuznets (1930 apud LEITNER, 1994) identificou longos ciclos de construção, num período acima de 25 anos; Gottlieb (1976 apud LEITNER, 1994) documentou longos ciclos de construção civil para a Europa e América do Norte, ambos em âmbito local e nacional, com periodicidade entre 14 a 25 anos para os ciclos locais; Whitehand (1972) encontrou quatro ciclos de construção com duração aproximada de 20 a 30 anos; Harvey (1978) identificou movimentos nos investimentos em construção com durações de 15 a 25 anos.

Embora vários ciclos de diferentes durações tenham sido identificados para as atividades de construção, existe um consenso entre os pesquisadores deste tema sobre as relações entre eles, sugerindo uma sincronia entre os ciclos de construção locais e regionais com os ciclos nacionais. Além disto, as durações dos ciclos variam de acordo com os diferentes setores de construção – industriais, comerciais ou residenciais, privadas ou públicas (LEITNER, 1994).

As causas dos movimentos na demanda e nos investimentos privados da oferta são atribuídas por alguns autores à interação entre as variáveis econômicas e demográficas (LEITNER, 1994).

Outra abordagem dos estudos sobre o comportamento da atividade de construção trata da relação com o restante da economia. Rizzieri e Fava (1985), no Brasil, buscam comprovar o comportamento anticíclico do setor da construção residencial em comparação à atividade econômica. No entanto, seus resultados não são determinantes sobre o comportamento pró ou anticíclico dos setores da construção e da indústria. Da análise dos resíduos sazonalizados, nota-se que os ciclos da construção não são acompanhados por movimentos cíclicos na indústria de transformação. Da análise de correlação entre os níveis de atividades dos dois setores pode-se concluir que o comportamento entre ambos se verifica na mesma direção, sugerindo uma posição pró-cíclica.

As discussões sobre o comportamento anticíclico da atividade de construção, segundo Abramo (1988) inserem-se na dimensão de análise macroeconômica, em que o volume da atividade imobiliária é função das variações nas taxas de juros e no ciclo dos negócios.

Sobre a modelagem do comportamento da atividade de construção, Thomas e Stekler (1983) defendem que é mais apropriado modelar a atividade de construção em âmbito regional do que nacional, uma vez que existem consideráveis variações regionais na estrutura da demanda e oferta de construção.

#### **4. Metodologia**

Para o levantamento do nível de atividades de construção a cidade focalizada foi Ijuí. Os dados foram obtidos junto à secretaria de obras do município através do cadastro de projetos aprovados, referindo-se a metragem quadrada construída e unidades lançadas anualmente. Os dados referentes à produção imobiliária foram atualizados a partir de Brandli e Heineck (2002).

Fundada em 1912, Ijuí está localizada na porção Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul, uma região desenvolvida a partir da pequena produção e caracterizada pela formação de uma miríade de pequenos e médios centros urbanos. Sua economia é baseada essencialmente no setor primário.

A região adotada para o estudo da produção agrícola foi a AMUPLAM, correspondente aos municípios do Planalto Médio. Esta região possui uma área de aproximadamente 4967,08 Km<sup>2</sup>, população de 162 301 habitantes e 10 municípios (Ajuricaba, Augusto Pestana, Catuípe, Condor, Coronel Barros, Ijuí, Jóia, Nova Ramada, Panambi e Pejuçara).

Para tal, foram levantadas a produção de soja, trigo e milho em toneladas no período de 1985 a 2002. Além disto, foi analisada a produção agrícola em toneladas da cidade de Ijuí. Os dados de produção agrícola foram retirados do Instituto de Políticas Públicas e Desenvolvimento Regional (IPD).

## 5. Resultados

### 5.1 Produção agrícola

O nível de produção agrícola de milho, soja e trigo em toneladas está apresentado na Figura 1. Os dados referem-se a produção total da região da AMUPLAM. A análise desta produção mostra que a soja mantém-se numa faixa de produção maior que o milho e o trigo. Não aparece um comportamento uniforme dos três grãos quanto a baixas e altas na produção. Há uma certa estabilidade no comportamento especialmente do trigo. Cabe salientar uma queda significativa na produção de soja no ano de 1991, acompanhada pela queda também na produção dos outros dois grãos.

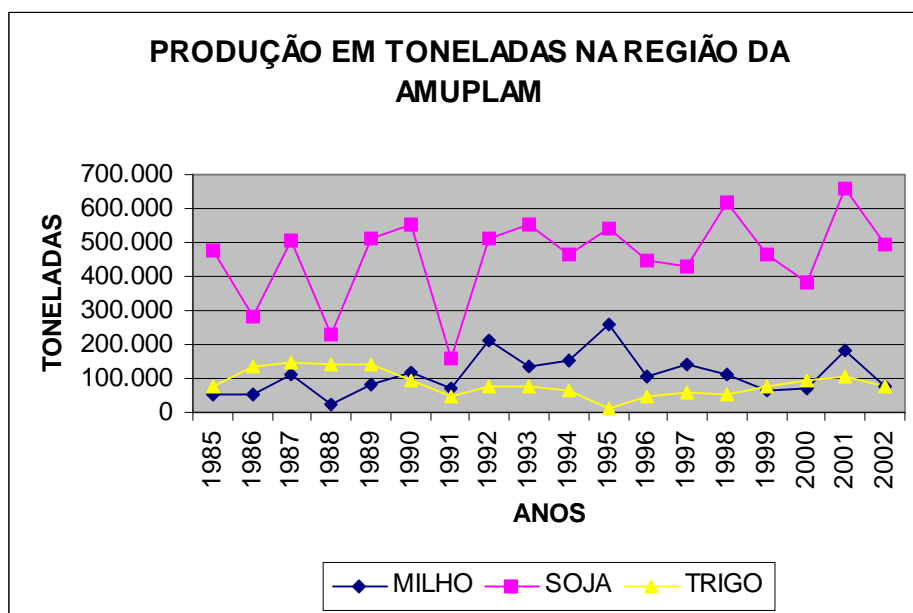


Figura 1 – Produção agrícola na região da AMUPLAM.

A análise isolada da produção destes três grãos apenas na cidade de Ijuí aparece na Figura 2. Afora as devidas proporções de produção em toneladas, o comportamento acompanha o observado na região da AMUPLAM.

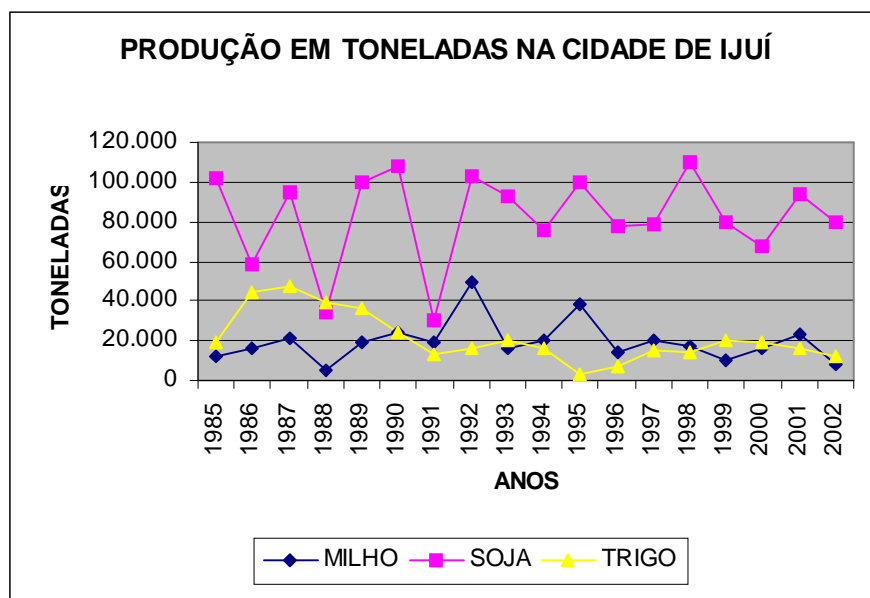


Figura 2 – Produção agrícola na cidade de Ijuí.

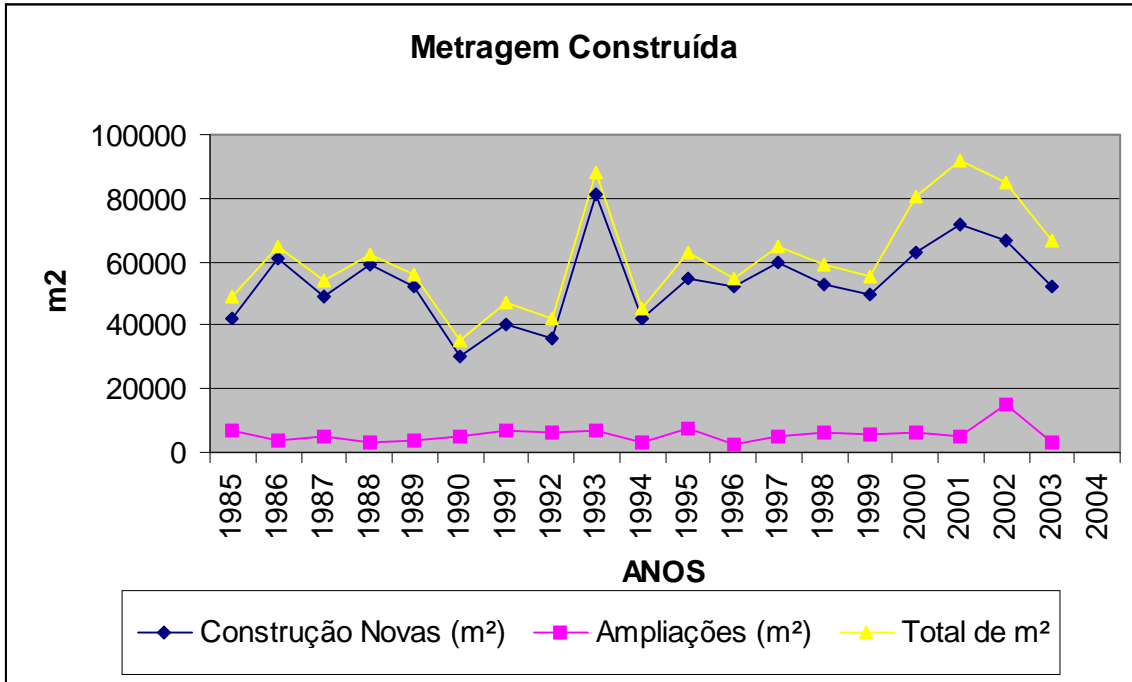
## 5.2 Atividade de construção

O total de metros quadrados lançados em Ijuí no período de janeiro de 2000 a julho de 2004 foi de 365.498,27 m<sup>2</sup>. a Tabela 1 apresenta a distribuição da metragem quadrada de acordo com a finalidade da construção.

Tabela 1 - produção imobiliária de acordo com a finalidade no período de 2000 a 2004.

Finalidades das edificações: Total no Período (m <sup>2</sup> )							
FINALIDADE	2000	2001	2002	2003	2004	Total	%
RESIDENCIAL	58.980,64	57.095,55	48.967,93	23.739,85	12.648,41	201.432,38	56,07
COMERCIAL	7.289,42	20.193,70	9.639,64	17.031,45	6.407,42	60.561,63	16,86
INDUSTRIAL	237,19	2.300,81	4.703,29	791,26	58,56	8.091,11	2,25
SERVIÇOS	11.127,31	8.321,91	12.074,53	2.351,75	8.279,75	42.155,25	11,73
MISTO	2.932,04	3.834,75	9.489,89	16.658,19	14.078,26	46.993,13	13,08
TOTAL	80.566,60	91.746,72	84.875,28	60.572,50	41.472,40	359.233,5	100,00

Observando o nível de atividades da construção em Ijuí, no período de 1985 a 2004, aparecem dois picos, um em 1993, podendo ser uma reação represada da alta na atividade agrícola a partir de 1991 e em 2001, ano que também apresenta alta de produção na região da AMUPLAM.



De maneira geral, observando os gráficos, não se pode conectar de forma direta o nível de atividades da produção agrícola com a produção imobiliária. Em alguns períodos observa-se uma reação defasada do mercado habitacional, em outros há uma similaridade no comportamento.

Os dados estão mostrando que não é apenas a atividade agrícola que determina os investimentos em construção, como se acreditava, em função da região ser economicamente dependente desta atividade. Existem, obviamente outros fatores que estão interferindo no mercado habitacional e que devem ser explorados em estudos futuros.

## 6. Conclusões

A análise conduzida neste artigo suscita elementos de reflexão sobre o comportamento da oferta habitacional nos espaços urbanos. A literatura mostra que existe uma relação estreita entre a situação da economia e a produção da habitação. Isto pode ser verificado pelos movimentos de capitais entre os circuitos, que mostram que o capital investido na construção tem origem de uma acumulação de capital nos demais circuitos e por meio do comportamento cíclico no nível de atividades da construção.

Sobre os investimentos em construção na cidade de Ijuí, vistos sob a ótica dos circuitos de capital, esperava-se um comportamento do mercado habitacional em função da atividade agrícola da região muito mais claro, o que configuraria um movimento de capital deste setor para o da construção. No entanto, os resultados mostram uma fraca relação entre a produção agrícola e a produção habitacional. Aparecem alguns picos e vales comuns, as vezes represados por algum tempo. Estes resultados indicam que outros fatores devem estar interferindo em investimentos no mercado habitacional, que podem ser o modelo de demanda instalado, a estrutura da oferta já existente e os sistemas financeiros atuais.



Cabe ainda, uma exploração maior, talvez de outras atividades econômicas, na tentativa de explicar e relacionar os níveis de atividade e o desenvolvimento econômico local ou regional.

### **Referências bibliográficas**

ABRAMO, P. **A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana**. 1988. 312 f. Dissertação (Mestrado em Ciências - Planejamento Urbano e Regional) - IPPUR, UFRJ, Rio de Janeiro, 1988.

BALL, M. A critique of urban economics. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 3, n. 3, p. 309-332, September 1979.

\_\_\_\_\_. London and property markets: a long-term view. **Urban Studies**, v. 33, n. 6, p. 859-877, 1996.

BARRAS, R. A simple theoretical model of the office-development cycle. **Environment and Planning A**, v. 15, p. 1381-1394, 1983.

BARRAS, R.; FERGUSON, D. A spectral analysis of building cycles. **Environment and Planning A**, v. 17, p. 1382-1391, 1985.

BEAUREGARD, R.A. Capital switching and the built environment: United States, 1970-89. **Environment and Planning A**, v. 26, p. 715-732, 1994.

BERGER, M. Trajectories in living space, employment and housing stock: the example of Parisian metropolis in the 1980s and 1990s. **Journal of Architectural and Planning Research**, v. 20, n. 2, p. 240-254, June 1996.

BIBBY, P.; SHEPHERD, J. Projecting rates of urbanization in England, 1991-2016. **TPR**, v. 68, n. 1, p. 93-124, 1997.

BRANDLI, L.L. HEINECK, L.F. M. Alterações no estoque habitacional de Ijuí: determinação do nível de atividades de novas construções e ampliações. In: **1º Encontro de Economia Gaúcha**, 16 a 17 de maio de 2002.

FEAGIN, J.R. The secondary circuit of capital: office construction in Houston, Texas. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 11, p. 172-192, 1987.

HARVEY, D. The urban process under capitalism: a framework for analysis. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 2, p. 101-131, 1978.

JONES, C.; MACLENNAN, D. Urban growth and housing-market change: Aberdeen 1968 to 1978. **Environment and Planning A**, v. 23, p. 571-590, 1991.

KING, R.J. Capital switching and the role of ground rent: 1 theoretical problems. **Environment and Planning A**, v. 21, p. 445-462, 1989a.

\_\_\_\_\_. Capital switching and the role of ground rent: 2 switching between circuits and switching between sub markets. **Environment and Planning A**, v. 21, p. 711-738, 1989b.

\_\_\_\_\_. Capital switching and the role of ground rent: 3 switching between circuits, switching between sub markets and social change. **Environment and Planning A**, v. 21, p. 853-880, 1989c.

LEITNER, H. Capital markets, the development industry, and urban office market dynamics:rethinking building cycles. **Environment and Planning A**, v. 26, p. 779-802, 1994.

RIZZIERI, J.A.B.; FAVA, V.L. **Análise do comportamento anti-cíclico da construção residencial**. São Paulo, 1985. 49 p. Convênio IPEA/FINEP 83/84.

SKABURSKIS, A. Determinants of canadian headship rates. **Urban Studies**, v. 31, n. 8, p. 1377-1389, 1994.

THOMAS, R.W.; STEKLER, H.O. A regional forecasting model for construction activity. **Regional Science and Urban Economics**, v. 13, p. 557-577, 1983.

WHITEHAND, J.W.R. Building cycles and the spatial pattern of urban growth. **Transactions of the Institute of British Geographers**, n. 56, p. 39-55, Jul. 1972.

WILSON, D. Urban change, circuits of capital and uneven development. **The Professional Geographer**, v. 43, n. 4, p. 403-415, Nov. 1991.