



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA  
FACULDADE DE ECONOMIA  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ECONOMIA**

**PRISCILA BISPO DOS SANTOS**

**MERCADO IMOBILIÁRIO BAIANO: IDENTIFICANDO A INFLUÊNCIA DA  
FACILIDADE DE CRÉDITO NO PERÍODO DE 2003 -2010**

**SALVADOR**

**2013**

**PRISCILA BISPO DOS SANTOS**

**MERCADO IMOBILIÁRIO BAIANO: IDENTIFICANDO A INFLUÊNCIA DA  
FACILIDADE DE CRÉDITO NO PERÍODO DE 2003 -2010**

Trabalho de conclusão de curso apresentado no curso de Economia da Universidade Federal da Bahia requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Ciências Econômicas.

Orientador Prof. Dr. Antônio Renildo S. Souza.

**SALVADOR**

**2013**

Ficha catalográfica elaborada por Valdineia Veloso CRB 5-1092

Santos, Priscila Bispo  
S237 Mercado imobiliário baiano: identificando a influência da  
facilidade de crédito no período de 2003 - 2010 / Priscila Bispo  
dos Santos. - Salvador, 2013.  
47 f. tab. graf..

Trabalho de Conclusão de (Graduação em Economia) -  
Faculdade de Economia ,Universidade Federal da Bahia, 2013.

Orientador: Prof. Dr. Antonio Renildo S. de Souza

1. Mercado imobiliário. 2. Habitação – Crédito 3. Economia -  
Bahia I. Santos, Priscila Bispo. II. Souza, Antônio Renildo S. de.  
III. Título

CDD 333.33098142

**PRISCILA BISPO DOS SANTOS**

**MERCADO IMOBILIÁRIO BAIANO: IDENTIFICANDO A INFLUÊNCIA DA  
FACILIDADE DE CRÉDITO NO PERÍODO DE 2003 -2010.**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao curso de Economia da Universidade Federal da Bahia como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Ciências Econômicas.

Aprovada em 19 de março de 2013.

**Banca Examinadora:**

---

**Prof. Dr. Antônio Renildo S. Souza**  
Universidade Federal da Bahia – UFBA

---

**Prof. Me. Antônio Plínio Pires de Moura**  
Universidade Federal da Bahia - UFBA

---

**Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Gilca Garcia de Oliveira**  
Universidade Federal da Bahia - UFBA

Dedico este trabalho ao Deus Todo Poderoso,  
meu Criador e Eterno Pai.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço:

Ao Alfa e Ômega, pois sei que Ele me ama, seu amor me alcança, preenche o meu ser e sua fidelidade me sustenta.

Aos meus pais pela educação, cuidado e amor dispensados e por me proporcionarem tudo que sempre tive a minha disposição, além disso, aos meus irmãos, por serem canais de benção em minha vida.

Ao meu querido namorado e futuro esposo Misael pelo incentivo e apoio.

Ao Professor Renildo Souza pela ajuda e direcionamento prestados.

Aos membros da banca examinadora pelos preciosos apontamentos e contribuições realizadas.

A todos que indiretamente me ajudaram a concluir este trabalho.

Melhor é confiar em Deus do que confiar no homem. Salmos 118:8

## RESUMO

Nesta monografia estuda-se o mercado imobiliário baiano. O objetivo é identificar a influência da facilidade de crédito nesse mercado da indústria baiana no período de 2003-2010. A construção civil obteve expansão de 8,4% em 2008 e resultados em 2009 diferentes dos demais setores sendo sua taxa de crescimento de 8,1%, segundo a Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia. A metodologia é do tipo exploratório com base em consultas a teses e dissertações, de diversas universidades brasileiras, as quais pesquisaram sobre o mercado imobiliário e sobre o crédito habitacional. Trabalha-se a seguinte hipótese: a facilidade de crédito, e em especial o direcionado à habitação, possibilitou a expansão do mercado imobiliário baiano fenômeno bastante observado no período de 2003-2010. Foi verificado que, no período de 2003-2010, houve no mercado imobiliário baiano aumento no volume de lançamentos e vendas, o crescimento do PIB do setor, como também, o aumento do nível de emprego, tendo aumentado a presença feminina nesse mercado, tradicionalmente masculino.

Palavras-chave: Mercado imobiliário. Crédito habitacional. Economia baiana.



## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Organograma 1 – Mercado de crédito imobiliário.....	23
Gráfico 1 - Porcentagem de crédito direcionado no crédito total e habitacional.....	27
Gráfico 2 - Direcionamento de Crédito por Atividade em relação ao Crédito total.....	28
Gráfico 3 - Financiamento por Crédito – Público e Privado.....	29
Gráfico 4 - Financiamentos Imobiliários concedidos com recursos do SBPE.....	33
Gráfico 5 - Estoque de títulos com lastro imobiliário registrados na Cetip.....	34
Gráfico 6 - Financiamentos Imobiliários concedidos com recursos do FGTS.....	34
Gráfico 7 - Evolução do Estoque do Emprego Formal da Construção Civil Bahia, nos últimos 10 anos.....	36
Gráfico 8 - Evolução do Estoque do Emprego das Mulheres do Setor da Construção Civil Bahia, 2001-2010.....	37
Gráfico 9- Financiamentos Imobiliários na Bahia 2006 – 2010.....	38
Gráfico 10 - Participação (%) do PIBcc no PIB Bahia no período de 2002 a 2010.....	39
Gráfico 11 - Participação (%) do PIBcc Bahia no PIBcc Nordeste de 2002 a 2009.....	39
Gráfico 12 - Taxa de Crescimento do PIBcc Brasil e Bahia e PIB Estadual da Bahia, de 2003 a 2011.....	40
Gráfico 13 - Número total de unidades lançadas na Bahia por trimestre, no período de 2003 à 2012*.....	40
Gráfico 14 - Número total de unidades vendidas na Bahia por trimestre, no período de 2003 à 2012*.....	41

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Produto interno bruto total e <i>per capita</i> .....	20
Tabela 2 - Desempenho do mercado baiano – 1º trimestre.....	22
Tabela 3 - Financiamentos Imobiliários ( em R\$ milhões e unidades ) – Recursos SBPE	
- Aquisição e Construção.....	37

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	11
<b>2</b>	<b>O MERCADO IMOBILIÁRIO</b>	15
2.1	O MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL: CRISE E RECUPERAÇÃO	16
2.2	O MERCADO IMOBILIÁRIO EM PARTICULAR NA BAHIA: ESPECIFICIDADES E MUDANÇAS	19
<b>3</b>	<b>O CRÉDITO</b>	23
3.1	O CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO BRASIL: CRISE E EXPANSÃO	24
3.2	O CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA BAHIA	30
<b>4</b>	<b>A INFLUÊNCIA DOS INSTRUMENTOS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO E O CRESCIMENTO OBSERVADO NO MERCADO</b>	32
4.1	O COMPORTAMENTO DE ALGUNS INSTRUMENTOS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO BRASIL NO PERÍODO DE 2003-2010	32
4.2	O DESEMPENHO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BAIANO NO PERÍODO DE 2003 -2010	35
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	42
	<b>REFERÊNCIAS</b>	45

## 1 INTRODUÇÃO

Desde metade dos anos 2000, o mercado imobiliário soteropolitano vem crescendo. Esse mercado vinha tendo, segundo a Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia (CARVALHO ET al, 2011, p.16), “uma média anual de lançamentos de imóveis entre 2.500 e 3 mil unidades, entre 2000 e 2005, passa a ser responsável por um incremento anual de 77,8% em 2007 e 81,9% em 2008, atingindo 14 mil novas unidades lançadas no ano de 2008”. Foram ofertados diversos formatos de imóveis como, por exemplo, condomínios de casas e prédios para moradia, prédios com função de residência e escritório, e também, empreendimentos mais específicos como torres com salas para escritório e negócios, complexos de lazer e turismo como resorts, shoppings centers e hotéis. Portanto, a escolha por estudar o mercado imobiliário baiano deve-se ao seguinte fato: a ocorrência de inúmeros lançamentos de imóveis residenciais e empreendimentos privados, colocando em grande destaque o mercado imobiliário dentro da economia baiana.

Há diversos tipos de mercados, cada qual com sua mercadoria. No caso do imobiliário, ocorre a venda e a compra de imóveis entre os diversos agentes econômicos envolvidos. Em Salvador, o mercado imobiliário tem realizado muitas vendas e diversos lançamentos de conjuntos residenciais e empreendimentos comerciais.

O objetivo deste trabalho é identificar a influência da facilidade de crédito nesse mercado da indústria baiana no período de 2003-2010. O interesse em verificar como essa variável afetou o mercado possibilita uma análise realista sobre o crescimento que vem sendo observado desde 2007. O crescimento do mercado imobiliário de Salvador é considerado aqui como um fato que é também verificado em outras metrópoles do Brasil.

Diversos fatores podem ser apontados como motivadores desse boom imobiliário como, por exemplo, informa a Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia (SEI) (CARVALHO ET al, 2011, p.16) “a retomada do crescimento da economia brasileira, a ampliação da renda e do emprego, a redução das taxas de juros e das facilidades de financiamento no âmbito do sistema habitacional, possibilitando parcelas menores em um prazo maior de pagamento.”

A metodologia de análise é do tipo exploratório com base em consultas a teses e dissertações, de diversas universidades brasileiras, as quais pesquisaram sobre o mercado imobiliário e sobre o crédito habitacional. Junto à Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia (SEI), os dados sobre o crescimento do mercado imobiliário foram obtidos tendo por base textos para discussão que trataram sobre o tema.

A análise sobre o mercado imobiliário baiano visa também detalhar, através de gráficos e tabelas, as mudanças ocorridas no período de 2003 a 2010, e auxiliar na compreensão do tão rápido crescimento e gerar questionamentos a respeito dos seus desdobramentos. Junto à Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário de Estado da Bahia (ADEMI-Ba) foram coletados dados sobre o número de lançamentos de imóveis e empreendimentos comerciais, o número de vendas e sobre a evolução do mercado imobiliário.

A influência do crescimento desse mercado na dinâmica da economia provocou dentre tantas conseqüências a modificação na infra-estrutura de determinados bairros e da paisagem urbana na capital. Sabe-se que o mercado imobiliário é um mercado intensivo em crédito e financiamento, daí a necessidade de um sistema bancário com bastante liquidez, e disponibilidade para realizar empréstimos a fim de atender essa demanda acentuada.

A participação do governo através de obras públicas tem um peso acentuado nesse mercado, e o governo, enquanto agente econômico, efetua um importante papel de ofertante de recursos financeiros e também de demandante de produtos e serviços. Portanto, trabalha-se com algumas questões, com a meta de conhecer em quais condições, quais os mecanismos e as políticas relacionadas ao crédito habitacional que impactaram o mercado imobiliário baiano. Buscou-se compreender como a facilidade de crédito habitacional influenciou o mercado imobiliário permitindo a expansão verificada.

O mercado imobiliário é de grande importância para a economia de um país, pois demanda mão-de-obra e crédito para financiamento de seus projetos que consistem basicamente na sua elaboração e execução. Esse mercado muitas vezes tem sofrido com as diversas crises que afetam sua produção e desempenho, e isso pode ser apontado como um fator que provocou ao longo do tempo diversas ondas de crescimento, retração e instabilidade nesse mercado. Além disso, as dificuldades em atrair investimentos promoveram a deficiência na qualificação da

mão-de-obra disponível e redirecionamento de empresas que atuavam nesse mercado para atuar em outros segmentos.

Esta monografia apresenta como objetivo identificar os canais, os mecanismos, por exemplo, através dos quais o crédito voltado para a habitação impactou o mercado imobiliário baiano, sendo que a análise será feita para o período de 2003-2010. Para alcançar esse objetivo a divisão do texto foi feita obedecendo a uma seqüência composta pela introdução, segundo, terceiro, e quarto capítulos e as conclusões finais.

Na introdução do trabalho, o tema e o motivo encontrados para estudar o mercado imobiliário são expostos. Em seguida, expõe-se o objeto de estudo, o objetivo da pesquisa, as questões levantadas e para as quais se buscou as respostas, a metodologia da pesquisa, bem com as fontes de dados e tipo de pesquisa realizada, e algumas considerações sobre o mercado imobiliário baiano.

No segundo capítulo fala-se sobre o objeto mercado imobiliário, de sua dinâmica e as características específicas do mercado imobiliário baiano, pontuando seus principais acontecimentos. No terceiro capítulo tratam-se do crédito habitacional no Brasil com enfoque para o crédito direcionado para a Bahia, as suas características e a atual condição do crédito habitacional nos anos 2000, salientando os fatos principais a respeito do crédito habitacional no Brasil e na Bahia.

No quarto capítulo é aprofundado o estudo propriamente dito. Nesse capítulo, o objetivo é demonstrar através de ilustrações como, por exemplo, gráficos, a situação do mercado imobiliário da Bahia dentro do período de 2003-2010, buscando descrever sua trajetória, bem como fazendo comparações e a análise desses dados. Por fim, nas conclusões finais reafirmam-se os resultados encontrados, isto é, as verificações construídas para as questões levantadas inicialmente.

As dificuldades encontradas no percurso proposto foram significativas. Em relação aos dados, por exemplo, em sites institucionais como o do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) e Caixa Econômica Federal (CEF), as dificuldades foram em encontrar dados específicos para o Estado da Bahia. Nesses sites, muitas vezes, os dados encontrados eram agrupados por regiões, e em muitos casos não houve a disponibilidade de dados, tendo em

vista que muitas informações são de caráter restrito. Por fim, como diversas teses, textos de discussões divulgados e dissertações apontaram, há uma real dificuldade em obter dados para melhor análise.

## 2 O MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário apresenta estreitas ligações com crédito habitacional, e essas ligações ajudam a promover o seu crescimento e a sua expansão, sendo que, como em qualquer outro país, esse mercado possui um papel importante na economia. Esse mercado provoca diversos estímulos na economia por ter a capacidade de gerar renda, empregos, aumentar o número de moradias disponíveis para compra no país.

A moradia, enquanto local onde uma pessoa habita e que serve de abrigo humano, é um bem indispensável ao ser humano, composto de características diversificadas, tais como físicas, sociais e econômicas. Para Lucena (1981), existem dificuldades em se fazer a definição para o bem habitação, pois os elementos que a constituem não se mostram tão claros. Usando outro caminho é possível se fazer uma distinção para o bem habitação em relação aos demais. Seguindo esse caminho se torna possível enumerar algumas características de forma mais clara. Na visão de Lucena (1981), as seis características apontadas como diferenciadoras, em relação aos outros, para o bem habitação, além do fato de ser um bem durável, podem ser definidas da seguinte forma:

- Existe demanda por novas habitações e pelo estoque disponível;
- Há diversas formas e modelos para o produto final;
- A impossibilidade de remoção, de um local para outro, do produto acabado;
- A demanda varia de acordo com a localidade e aspectos do produto desejado;
- Os custos de obtenção do bem são altos e consome parte significativa da renda do indivíduo;
- A construção de novos bens habitacionais exige volumosos investimentos e prazos de maturação demorados.

Vale ressaltar a questão da durabilidade desse tipo de bem. Nota-se nessa abordagem trazida por Lucena a complexidade que envolve o mercado imobiliário, tendo em vista que uns dos produtos ofertados nesse mercado são as novas habitações. Ainda podemos falar que, além dessas características distintas dos demais bens, esse mercado produz produtos considerados como investimento para diversos indivíduos, e que também são componentes da Formação Bruta de Capital Fixo (FBKF). A análise do mercado imobiliário pode ser feita dando o enfoque macroeconômico ou microeconômico, quando se admite o ponto de vista macro,



simplificações se tornam acentuadas, no entanto é possível se observar o mercado de forma ampla e geral.

A oferta e demanda nesse mercado podem ser influenciadas e determinadas por diversos fatores. A demanda no mercado imobiliário pode ser determinada pelo seguinte:

Variações demográficas, tais como:

- a) aumentos de população,
- b) variações na composição etária,
- c) variações no número, tipo e tamanho das famílias.

Variações na renda e no nível de emprego:

- a) renda disponível: passada, presente e esperada
- b) distribuição da renda,
- c) hiato de produto, ou desemprego.

Variações nos preços da habitação.

Condições de financiamento a compra.

Relação entre os custos de aquisição e os preços de aluguel.

(LUCENA, 1981, p.15-16)

Em relação à oferta nesse mercado, conforme abordagem proposta por Lucena (1981, p. 22) “em geral pouca atenção é dispensada à oferta de habitações, pois devido à hipótese de concorrência na produção e de oferta extremamente elástica, a quantidade produzida, pelo menos no longo prazo, seria determinada basicamente através da demanda.”

## 2.1 O MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL: CRISE E RECUPERAÇÃO

A contribuição que o mercado imobiliário proporciona no desenvolvimento do espaço urbano, sendo capaz de melhorar as condições de moradia de tantos cidadãos, é significativa, e seus serviços auxiliam os governos, por exemplo, em programas voltados a reduzir o déficit habitacional.

O Brasil apresenta ainda um significativo déficit habitacional, fruto inclusive de tentativas mal-sucedidas, de diversos governos ao longo do tempo, em solucionar o problema da moradia no país, em uma sociedade onde campeiam as desigualdades sociais e a pobreza é muito expressiva. Desde a década de 1960, quando houve aumento na intensidade do êxodo rural, a população nas cidades vem elevando-se, e esse crescimento acelerado trouxe diversos problemas. A falta de imóveis, para moradias e disponíveis a todos, a precariedade no atendimento básico à saúde, a desorganização do espaço nos centros urbanos, a parca disponibilidade de centros de educação são alguns exemplos de dificuldades que surgiram. E

muitos desses problemas, ganharam proporções gigantescas, tornando-se estruturais na sociedade brasileira.

Em um país como o Brasil em que, segundo pesquisa realizada pela Fundação João Pinheiro e divulgada pelo Ministério das Cidades, para o ano de 2010, o déficit de moradias é de mais de cinco milhões. Fica saliente como se torna preponderante promover o desenvolvimento e crescimento equilibrado do mercado imobiliário. A região Nordeste, onde se localiza a cidade de Salvador, se enquadra como a segunda região com maior déficit, respondendo por 35,1% ou 2 milhões de domicílios, segundo a pesquisa.

Ações foram realizadas buscando solucionar o problema, e inicialmente podemos citar a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), as Companhias Habitacionais (COHABs) e outros órgãos, que segundo Dias (2009) *apud* Leme (p.4) representou um avanço importante para o setor de habitação no Brasil. Entretanto, a gestão ineficiente desses sistemas pelos governos desencadeou crises, que geraram mudanças, como a incorporação do BNH à CEF. E de 1986 até a implantação do Plano Real, poucos avanços foram observados.

Desde o final da década de 1970, devido às diversas crises que se abateram sobre a economia brasileira, oscilações foram vivenciadas no mercado imobiliário. Nas décadas de 1980 e 1990 as fontes de recursos do SFH ficaram comprometidas e o seu desempenho foi precário. A crise do endividamento externo dos anos 1980 e a recessão causaram aumento acentuado do desemprego, o que levou a saques do FGTS, das cadernetas de poupança, e, pela primeira vez, desde a criação do SFH, ocorreu registros de saldos negativos para essas fontes.

O retorno dos financiamentos do SFH ficou prejudicado pelo alto índice de inadimplência, e, pelo descasamento entre os reajustes de salários, prestações dos financiamentos do BNH e a correção monetária da caderneta de poupança e FGTS, situação agravada pela inflação galopante. Outro momento crítico ocorreu com o confisco das cadernetas de poupança, no governo Collor, que reduziu ainda mais os recursos do SFH. Após o fechamento do BNH, a questão da habitação no país ficou esquecida, e a atuação da CEF foi bastante restrita.

Novas guinadas vieram com a criação do Sistema Financeiro Imobiliário, as Companhias de Securitização, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), a inserção na constituição

Brasileira, através da Emenda 26, do Direito à Moradia. Em 2003 ocorreu a criação do Ministério das Cidades, representando uma nova rearticulação das políticas voltadas para a habitação, e do programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social, mudanças que estimularam esse mercado que aos poucos vem se recuperando e crescendo. Após a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), conforme Shimbo (2010) aponta, os princípios de mercado e a maior participação do setor privado foram aumentando no mercado imobiliário. Ademais, Shimbo (2010) expõe que diversos programas relacionados à habitação foram lançados, alguns com financiamento a fundo perdido, outros voltados às classes de renda mais elevadas e outros destinados à faixa da população com renda entre 3 a 12 salários mínimos. Assim, é importante salientar que existe no mercado imobiliário diversos direcionamentos no que se refere ao destino das construções e empreendimentos elaborados.

O mercado imobiliário apresenta a capacidade de amenizar diversos problemas, inclusive um dos mais sérios e urgentes, que é a questão de aumentar o número de habitações disponíveis. No entanto é importante citar questões que estão atreladas a esse problema, como por exemplo, a questão do preço das moradias, que ainda é elevado. Outro ponto: os tramites legais na aquisição de documentos para concessão de crédito.

Uma estratégia recente surgiu com o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), de cunho habitacional e compoendo o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). O Programa foi lançado em 2009, voltado para as classes com renda de até 10 salários mínimos e segundo Dutra (2010), a meta inicial era construir mais de 1 milhão de moradias, e 3 milhões até 2011. Ainda segundo Dutra (2010) foram reservados R\$ 34 milhões para o programa, sendo que R\$ 16 milhões desse total foram direcionados a construção de moradias à famílias com renda até 3 salários mínimos, pois essa faixa de renda agrega o maior percentual do déficit habitacional.

Apesar das gritantes desproporções sociais e do alto índice de concentração de renda na sociedade brasileira, o esforço do PMCMV é no sentido de compatibilizar a prestação da casa própria ao rendimento e capacidade de pagamento das famílias, facilitar e baratear os seguros habitacionais e reduzir os elevados custos para a aquisição da casa própria. O PMCMV não soluciona a questão da habitação no Brasil, representa um singelo avanço e diversas criticas podem ser construídas a respeito da elaboração e execução do programa, entretanto, conforme esclarece Leme (2012, p. 14), também é possível dizer que o mesmo “conferiu à habitação um

papel de primeira grandeza na política social do governo, o que ainda não havia ocorrido após a democratização do país”.

## 2.2 O MERCADO IMOBILIÁRIO EM PARTICULAR NA BAHIA: ESPECIFICIDADES E MUDANÇAS

No Brasil, os maiores mercados imobiliários estão localizados nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro. No entanto, o Estado da Bahia tem visto seu mercado imobiliário em expansão bastante expressiva desde os anos de 2005, quando é feita a comparação com os números em vendas e lançamentos, apresentados para os anos da década de 1990 pelo mercado imobiliário.

Na Bahia, desde os anos de 1950, a questão habitacional vem se complicando. Algumas ações voltadas para amenizar os problemas no mercado habitacional na Bahia foram feitas. Segundo documento-síntese da Política Estadual de Habitação de Interesse Social (PEHIS), “A produção de habitações populares na Bahia com intermediação estatal se deu, principalmente, através da *URBIS*, empresa de economia mista, criada em 1965, tendo o Estado da Bahia como o seu maior acionista.” (FUNDAÇÃO..., 2006, p. 56). Ainda segundo o mesmo documento-síntese, “a retomada de novos investimentos no setor de habitação no Estado deu-se a partir de 1995 através do programa Viver Melhor, que até o ano de 1998 foi gerido pela Habitação e Urbanização da Bahia S.A, e em seguida, pela Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER)”. (FUNDAÇÃO... , 2006).

A Bahia tem a Região Metropolitana de Salvador como local que tem desempenhado a função de principal região onde o mercado imobiliário tem alcançado taxas significativas de crescimento. A formação da Região Metropolitana de Salvador (RMS) se inicia nos anos de 1950, e desde então seus limites geográficos vêm se modificando.

A Lei Complementar nº 14, de oito de junho 1973, estabeleceu que a Região Metropolitana de Salvador passasse a ser composta pelo município de Salvador, e por mais sete municípios, como por exemplo, Lauro de Freitas, Camaçari, Simões Filho. Nos anos de 2000, a Região Metropolitana já comportava mais de dez municípios, e seu crescimento urbano já era bastante acentuado.

A Região passou e continua passando por mudanças, e devido ao processo de crescimento populacional, como também aos investimentos e melhorias realizadas na sua infra-estrutura viária, alcançou no ano de 2011 uma área que abrange 13 municípios. A cidade de Salvador é o município com a maior participação no Produto Interno Bruto (PIB) do Estado da Bahia, sendo que essa participação é de 24,4%, e, dentro da Região Metropolitana, esse percentual alcança 50,6%.

Ocorreu que para Salvador, ao longo do tempo e do seu crescimento, as suas funções de cidade mudaram para as funções de metrópole, e essa mudança foi verificada devido ao crescimento populacional, e aos novos serviços que tem conseguido ofertar. Esses serviços passaram a ser mais complexos, demandando agentes especializados, e voltados para o lazer e turismo. A cidade de Salvador, que compõe a chamada Região Metropolitana de Salvador, conforme o CENSO 2010 é uma cidade com mais de 2,5 milhões de habitantes, e comporta um mercado imobiliário bastante promissor.

A Bahia vem experimentando melhoras no seu desempenho econômico, ainda que em alguns momentos tenham ocorrido quedas no PIB, a trajetória desse agregado tem sido de crescimento. No que se refere ao PIB é possível através da tabela 2.1 exemplificar essa afirmação:

Tabela 2.1 – PRODUTO INTERNO BRUTO TOTAL e *per capita*  
Índices e taxas de Crescimento  
Bahia: 2002 - 2011

Anos	PIB Total (valores correntes - R\$ milhão)	Índice do PIB real (2002 = 100)	Taxa de crescimento PIB (%)	População (Habitantes)	PIB <i>per capita</i> (valores correntes R\$ 1,00)	Índice do PIB <i>per capita</i> real (2002 = 100)	Taxa do PIB <i>per capita</i> (%)
2002	60.672	100,0	...	13.409.108	4.525	100,0	0,5
2003	68.147	102,2	2,2	13.544.336	5.031	101,1	1,1
2004	79.083	112,0	9,6	13.682.074	5.780	109,9	8,6
2005	90.919	117,4	4,8	13.815.334	6.581	114,1	3,9
2006	96.521	120,5	2,7	13.950.146	6.919	116,0	1,7
2007	109.652	126,9	5,3	14.080.670	7.787	121,1	4,3
2008	121.508	133,5	5,2	14.502.575	8.378	123,7	2,2
2009	137.075	132,7	-0,6	14.637.364	9.365	121,8	-1,5
2010*	157.442	142,6	7,5	14.016.906	11.232	134,0	10,0
2011*	168.181	145,5	2,0	14.200.000	11.844	134,9	0,7

Fonte: SEI/Coordenação de Contas Regionais

(\*) Dados sujeitos a retificação, depois de consolidados os resultados de todas as UF's (Projeto de Contas Regionais - SEI/IBGE)

Apesar da variação na taxa de crescimento do agregado desde 2003 até 2010, (sendo que em 2004 apresentou seu maior percentual no valor de 9,6% e em 2010, após a crise financeira, o valor de 7,5%) observa-se que, para o período analisado, o valor total cresceu, e que o Estado esteve com sua economia aquecida.

Outra análise interessante, com base na tabela acima, é verificar que apesar da variação nas taxas de crescimento do PIB ao longo do período, observa-se o aumento na taxa do PIB *per capita*, indicando que a dinâmica da economia melhorou, e no período, promoveu ainda que bastante questionável, devido à estrutural concentração de renda do país, um acesso maior a bens e serviços.

Cabe salientar que a estabilidade econômica é um fator importante para o crescimento e o bom desempenho de qualquer mercado. Tendo em vista o ambiente socioeconômico, onde está inserido, os fatores externos e internos ao mercado são variáveis preponderantes.

O mercado imobiliário baiano, antes restrito e focado em determinado perfil de consumidor, expandiu-se e voltou-se para as assim chamadas classes de renda C e D que agora, devido o maior nível de renda no país, veem-se possibilitadas em adquirir a tão esperada casa própria, como aponta Avena (2009).

Analisando somente o primeiro trimestre de cada ano, de 2007-2008, conforme tabela 2.2, o aumento nas vendas foi de mais de 100%, e o mesmo ocorreu para os lançamentos. Verificou-se, portanto, que o volume das unidades vendidas e lançadas, de 2003 a 2008, cresceu acentuadamente, revelando o *boom* no mercado.

Segundo o Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia (SINDUSCON) (2011), a economia do Estado em 2002 apresentava um ínfimo crescimento de 1,5 % e a construção civil estava em queda. Entretanto, depois de mais de 5 anos, o cenário é diferente. O que se observa é a economia se expandindo, e tendo em 2010, por exemplo, o PIB alcançado um crescimento de 7,5 %, sendo que a construção civil contribuiu para esse fato em um percentual de 14,6%.

Tabela 2.2 – Desempenho do Mercado Baiano de 2003-2008 – 1º Trimestre

Unidades comercializadas						
Ano	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Unidades	477	494	624	775	1.025	3.083
Unidades lançadas (1º trimestre)						
Ano	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Unidades	528	368	533	1.022	1.128	2.479
Tipos comercializados						
Dois quartos						.39%
Três quartos						.28%
Quatro quartos						.17%
Um quarto						.8%
Salas comerciais						.6%

Fonte : Ademi – BA *apud* Correio da Bahia, 03/06/2008.

O mercado imobiliário possui estreitas ligações com o crédito habitacional, e em qualquer economia, esse mercado possui um papel importante. O Brasil buscou resolver a questão da moradia através da criação do BNH, das COHABs, em seguida evoluiu para o SFI, as companhias de securitização, os CRIs até chegar à criação do Ministério das Cidades. A Bahia percorreu caminho parecido, teve sua trajetória mudada e vem obtendo bons resultados desde início dos anos 2000, beneficiando-se da estabilidade econômica e disponibilidade de crédito.

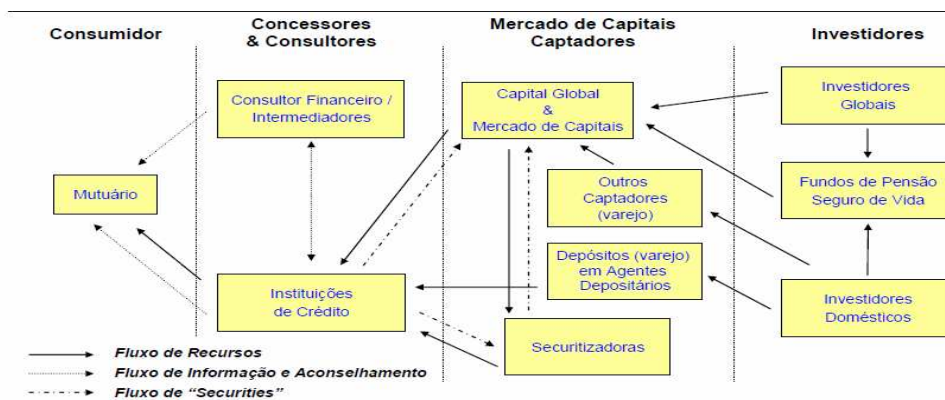
### 3 O CRÉDITO

O crédito é um canal útil em muitos mercados, e sua disponibilidade é importante para a realização de transações de diversas naturezas. Esse mecanismo atua no mercado imobiliário promovendo o lançamento de projetos, a execução de obras, o financiamento de empreendimentos aos agentes, e ajudando na dinâmica desse mercado que é importante para a economia de qualquer país. A importância do crédito, e as implicações que todo um sistema financeiro, bem desenvolvido, tem para um país são notáveis também no mercado imobiliário. Como é bem colocado por Paiva:

Um sinal de um sistema desenvolvido de financiamento da casa própria é o sistema composto por instituições financeiras formais, podendo ser entidades do setor privado ou mesmo do setor governamental. Economias desenvolvidas utilizam, normalmente, estruturas robustas e extensivas para o financiamento do setor imobiliário. (PAIVA, 2007, p. 26)

A atividade de crédito imobiliário é dependente de muitos fatores. Para citar alguns de acordo com Paiva (2007), por exemplo, o crédito imobiliário está amarrado ao modelo de mercado imobiliário, às fontes de recursos financeiros que financiam o mercado, às intervenções feitas pelo governo, aos preços dos imóveis, à inadimplência dos consumidores, à estrutura dos contratos e execução, entre outros. O mercado de crédito é composto por atores como os captadores de recursos, concessionários de crédito e os consumidores, conhecidos também como mutuários, que interagem trocando, por exemplo, informações e recursos. Através da figura 3.1, esse mercado que é complexo, devido à presença de muitos atores, pode ser ilustrado.

Figura 3.1 – Mercado de Crédito Imobiliário



Fonte: Adaptado de Miles (2004) apud Paiva (2007)



### 3.1 O CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO BRASIL: CRISE E EXPANSÃO

A questão sobre o financiamento para habitação no Brasil é anterior à criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) em 1964. No início do século XX, o rápido crescimento das cidades atendeu ao aumento da demanda por trabalho, porém gerou moradias inadequadas para essa nova e crescente população. Muitas pessoas passaram a viver em moradias coletivas, chamadas cortiços. Essas aglomerações de pessoas em condições precárias começaram a prejudicar a valorização de imóveis circunvizinhos, e diante desse problema, as elites da época escolheram pela retirada dessas aglomerações de pessoas em condições de vida precária, de locais centrais para regiões periféricas, promovendo o surgimento das conhecidas favelas.

Até o início da década de 1930 todo tipo de ação voltada para habitação era de caráter privado, apesar de o país ter iniciado o processo de industrialização e urbanização, realizando obras voltadas à infra-estrutura e habitação conforme esclarece Brollo (2004). A afirmativa se exemplifica através da aprovação da primeira lei do inquilinato, em 1942, sendo que esta lei acabou, segundo Brollo (2004, p. 18), “congelando o valor dos aluguéis até o ano de 1964, o que desencorajou empreendimentos privados na construção de novas moradias”.

Outra tentativa, no sentido de atenuar o problema, foi realizada através da criação da Fundação da Casa Popular (FCP), em 1946, que possuía dentre seus objetivos a construção de moradias para as camadas mais pobres da sociedade brasileira. Na opinião de Brollo (2004) existiam nessa tentativa, para amenizar a questão do acesso à habitação, problemas tais como a preferência para a aquisição de moradias que obedeciam a critérios de tamanho da renda e da família. No entanto, como os tetos relativos à renda eram bastante altos, chegando a 12,8 salários mínimos líquidos mensais, o acesso às casas populares estava longe do alcance das famílias mais carentes da população. Portanto, prevaleceu o critério tamanho da família. Outras mudanças relacionadas às fontes de financiamento foram feitas, o governo tornou-se o principal ofertante desses recursos, o que provocou o aumento da fragilidade da Fundação. Da criação da FCP até 1964 foi constatada a reduzida construção de novas moradias, além de uma atuação precária da FCP.

O aumento do número de pessoas nas cidades, somado ao aumento do número de favelas e cortiços nas periferias, aliado ao processo de industrialização, o qual atraiu um contingente

cada vez maior de pessoas das zonas rurais, as quais foram se estabelecendo de forma desorganizada, sem nenhuma assistência e intervenção do governo no sentido de urbanizar esses ambientes. Esses acontecimentos consolidaram aglomerações urbanas, com falhas na construção e localização no espaço dos centros urbanos, gerando o típico tipo de moradia das populações de baixa renda. Devido à inexistência de um mecanismo de financiamento estruturado, capaz de promover a realização de investimentos habitacionais, articulando a oferta e demanda por recursos, a opção que surgia e era praticada, apontava para a captação de forma individual, que era sempre muito cara. Brollo (2004) enxerga que quando havia a participação dos bancos, fazendo a remuneração dos recursos com taxas constantes, a aceleração da inflação causava desestímulo aos bancos em ofertar recursos, e prejudicava operações de crédito.

A criação do SFH surgiu como tentativa de enfrentar os sérios problemas habitacionais que já vinham se arrastando desde o início do século XX sem serem resolvidos. Este sistema tornou-se o principal captador de recursos voltados à habitação, e permanece como pilar do crédito imobiliário. Para Brollo (2004) a criação do SFH trouxe inovações, tais como a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) que era um órgão central do sistema, e proporcionava uma rede de agentes financeiros intermediadores na atração de recursos junto a investidores e ao público; e também a correção monetária dos débitos e créditos, garantindo aos agentes as suas rentabilidades reais. Segundo Angelucci Júnior (2009) o SFH surgiu para facilitar e estimular a construção e vendas de moradias, dando especial atenção às famílias de faixas de renda menor, sendo que esse sistema usaria basicamente os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Mais adiante, em 1986, uma nova mudança se expressa com a extinção do BNH, sendo que as responsabilidades para administrar passam à CEF, bem como a de gerir os recursos do FGTS. Hoje, a CEF é o principal órgão gestor desses recursos.

A crise econômica interna e externa, a aceleração da inflação, a inadimplência devido à diminuição da renda dos mutuários, os problemas entre o ativo e o passivo das empresas de crédito imobiliário, a concessão do subsídio de 38,8% aos seus mutuários em 1985 acabou afetando as instituições financeiras e prejudicaram o bom desempenho do SFH. A criação do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES), do Plano de Equivalência Salarial (PES) oferecido pelo BNH aos mutuários são exemplos de tentativas em ajustar os recursos disponíveis e os saldos devedores ao longo do tempo. Segundo Soster (2008) o FCVS foi um fundo destinado a cobrir os saldos

devedores dos tomadores de empréstimos. O fundo arcava com o saldo negativo entre os indexadores, e, as diferenças entre as prestações e os saldos negativos dos créditos concedidos.

Da mesma forma, o PES, por exemplo, segundo Soster (2012), foi outro fundo, que funcionou como uma alternativa aos mutuários do FCVS, pois, permitia redução do índice aplicado às prestações dos empréstimos. Na década de 1980 até meados dos anos 1990, o financiamento imobiliário foi bastante prejudicado, e o déficit habitacional aumentado. Após diversas reformas econômicas e institucionais, aos poucos, ocorreram melhoras na conjuntura macroeconômica e buscou-se um novo sistema de financiamento da habitação com a criação do SFI.

O SFI surgiu em 1997, e é responsável por conceder empréstimos, captar recursos, e pela securitização de créditos imobiliários. Em relação a esse sistema é possível dizer que:

O sistema busca fomentar os mercados primários (concessão do crédito) e secundários (negociação de títulos lastreados em recebíveis) de financiamentos imobiliários, por meio da criação de condições vantajosas de pagamento e de instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. ( ANGELUCCI JÚNIOR, 2009, p. 52)

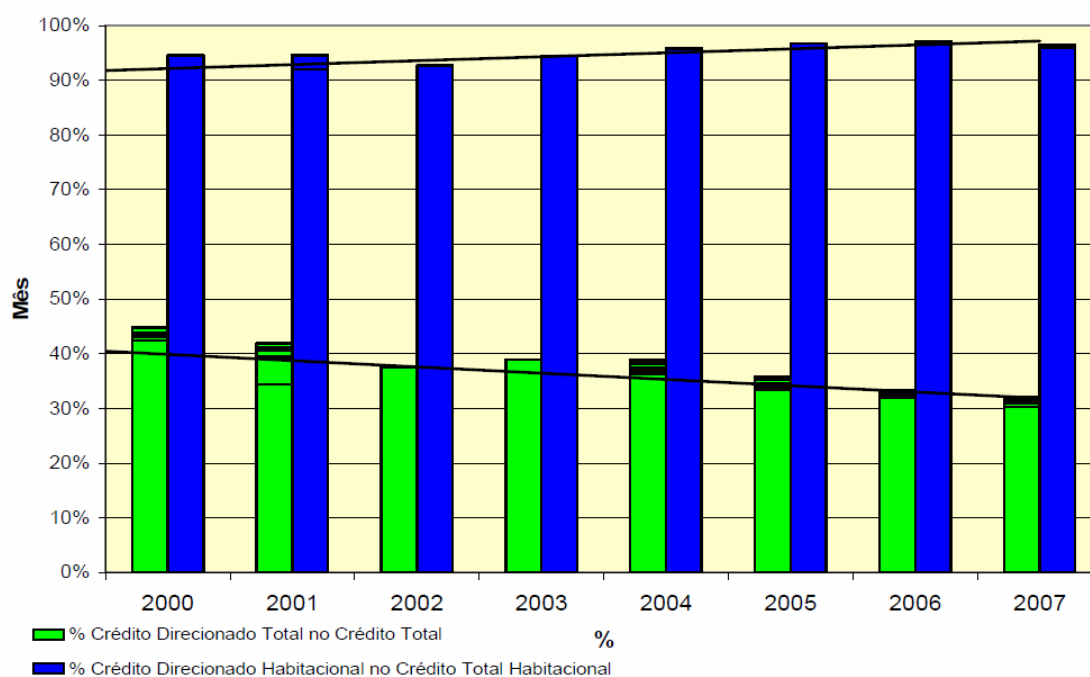
Desde a criação do SFH a economia já passou por muitas mudanças, e nos momentos difíceis diversas medidas foram tomadas para amenizar problemas nesse sistema. Como mecanismo, para contornar a crise dos anos de 1980 e 1990, foi que o SFI surgiu permitindo a expansão do crédito no mercado imobiliário, possibilitando a criação de edificações comerciais. No entanto, desde a sua criação os resultados são poucos, pois, como bem afirma Brollo (2004, p.27) “isso se deve essencialmente aos entraves institucionais e jurídicos que permeiam a política habitacional, muitos deles ligados à baixa satisfação dos direitos de propriedade e ao elevado custo de execução de hipotecas.”

No Brasil, as fontes de recursos que servem para financiamentos imobiliários surgem dos fundos de poupança (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos - SBPE) com recursos direcionados, e do FGTS considerado como poupança forçada. As cadernetas de poupança são opções de captação de recursos feitos de forma voluntária pelas famílias. Na opinião de Brollo:

De 65% a 75% do saldo médio dos depósitos, a depender do período em consideração, deveria ser destinado ao financiamento habitacional (princípio de exigibilidade), sendo que, deste total, 80% deveriam ser aplicados em operações do SFH e o restante, em operações a taxas de mercado, conhecidas como Carteiras Hipotecárias. (BROLLO, 2004, p. 20)

O FGTS é um exemplo de recurso direcionado, e seu objetivo foi substituir o estatuto da estabilidade no emprego, sendo que seus recursos servem à concessão de crédito, financiamento de infra-estrutura e de saneamento básico. Conforme coloca Paiva (2007, p. 13) “diferente dos recursos livres que não têm uma pré-definição para onde deverão ser alocados, os recursos direcionados seguem uma determinação do Estado em relação ao seu destino, seguindo prioridades políticas”. A participação do crédito direcionado em comparação com o crédito total disponível pode ser visualizado através do Gráfico 3.2:

Gráfico 3.1 - Porcentagem de Crédito Direcionado no Crédito Total e Habitacional



Fonte: BACEN (2007) *apud* Paiva (2007)

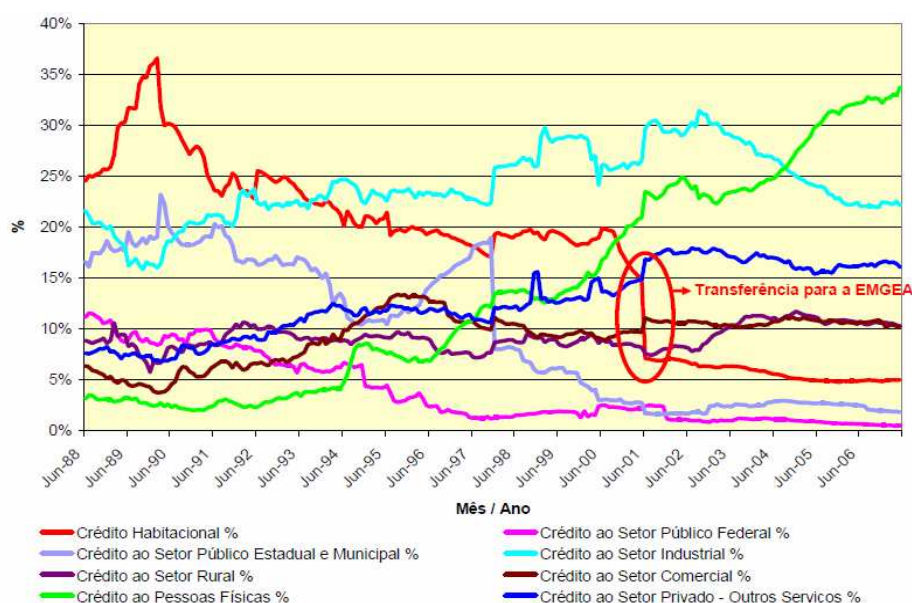
Segundo informações do Banco Central do Brasil, em 2007, 33,33% do crédito bancário recebeu algum tipo de direcionamento. O percentual de crédito direcionado para habitação em relação ao total de crédito para habitação teve um leve crescimento de 2003 a 2006. Pode-se ressaltar ainda que, desde 2000, apesar de oscilações no percentual de crédito direcionado total no crédito total, houve uma trajetória de queda, e para o ano de 2007, a série apresenta o menor patamar para o percentual, que não ultrapassa o valor de 35%.

Outra análise, colocada por Paiva (2007, p.14), diz que “o saldo do crédito direcionado no final de 2000 era de R\$ 138 bilhões, o que significava 42% do crédito total, e em junho de 2007 o valor foi de R\$ 239 bilhões, 30% do crédito total concedido, o que representa uma queda percentual significativa de 12 pontos percentuais.”

O crédito habitacional do SFH é basicamente formado por recursos direcionados e, com base em informação do gráfico 3.1, mais de 80% dos recursos para habitação são convertidos em créditos direcionados à habitação, conforme determinação expressa na lei.

Outro importante elemento na análise sobre o crédito para a habitação no Brasil refere-se a fazer uma comparação com demais setores. O Gráfico 3.2 permite essa observação:

Gráfico 3.2 – Direcionamento de Crédito por Atividade em relação ao Crédito total



Fonte : BACEN (2007) *apud* Paiva (2007)

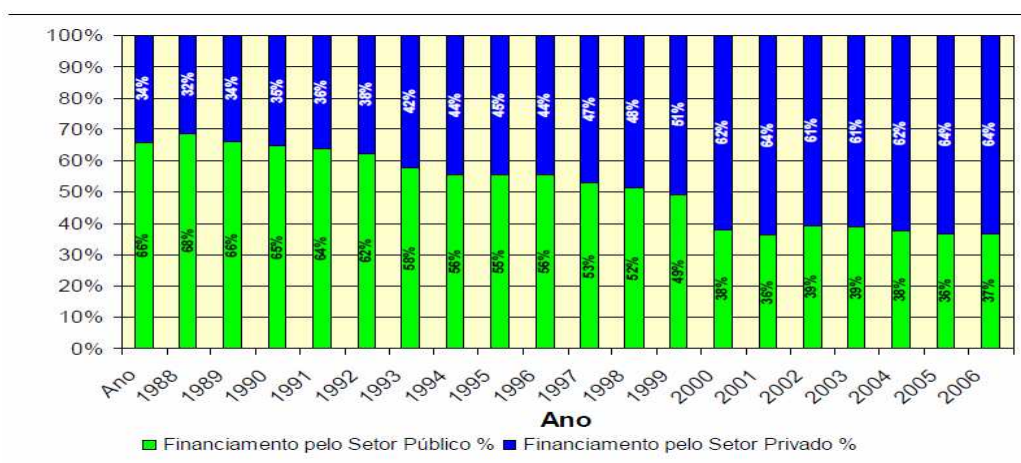
Nota-se que o percentual direcionado para habitação, a partir do início dos anos 1990, apresentou oscilações com tendência a uma redução, se comparado de junho de 1988 a junho de 1989, sendo que, em jun./88, o percentual era aproximadamente de 25%, e, em jun./94, em torno de 20%. Observa-se que, em detrimento da habitação, ocorreu um estímulo a setores como a indústria, setor privado e a concessão de crédito a pessoas físicas. O destaque ‘transferência a EMGEA [*Empresa Gestora de Ativos*]’ no ano de 2001, feito no gráfico 3.2, refere-se ao programa de saneamento das instituições financeiras conforme resolução 2.682

do Conselho Monetário Nacional (CMN) que repassou parte do crédito da Caixa para a EMGEA.

No país, os sistemas de crédito disponíveis para concessão de crédito imobiliário são formados basicamente pelo SFH, SFI e pela carteira própria dos bancos. A carteira própria dos bancos participa de acordo com determinação do Conselho Monetário Nacional, que estabeleceu, segundo Angelucci Júnior (2009, p.52), “que no mínimo 65% desses depósitos fossem destinados a operações de financiamento imobiliário, sendo 80%, no mínimo, em operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH”.

Atentando para a participação pública e privada no financiamento do crédito, após a criação do SFH, é observável que, desde os anos 2000, a participação do setor público tem sido reduzida e sua participação vem mantendo-se estável abaixo do patamar de 50%. Observa-se, adiante no Gráfico 3.4, uma queda na participação pública de aproximadamente 70% para valor próximo a 40%, enquanto para o setor privado o caminho é o inverso, com aumentos da sua participação de 34% para 64%, principalmente após a estabilidade da moeda e o programa de desestatização.

Gráfico 3.4 - Financiamento por Crédito – Público e Privado



Fonte: BACEN (2007) *apud* Paiva (2007)

Os sistemas de crédito voltados para a habitação no Brasil ainda precisam de melhoras, porém, ao longo dos anos, percebe-se que foram feitas tentativas de amenizar os sérios e prejudiciais problemas de moradia no país. A criação dos sistemas e bancos, voltados para

este setor da sociedade, tem tido resultados, por mais que para alguns os frutos devessem ser melhores e maiores.

Atualmente, como expõe muito bem Cagnin (2012), o sistema de financiamento habitacional no Brasil pode ser visualizado como a interação de três aparelhos. Nessa perspectiva, as operações com os recursos orçamentária da União e FGTS apresentam um caráter intensamente social, enquanto as operações do SFH, com os recursos do SBPE, direcionam-se um pouco mais para a classe média, e o SFI é mais voltado ao mercado.

Ademais, a incapacidade de destinar recursos à baixa renda devido à renda insuficiente dos tomadores e os outros fatores já apontados resistiu frente às medidas tomadas, e esses problemas enfrentados pelos SFH ainda persistem.

### 3.2 O CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA BAHIA

O crédito habitacional e o mercado imobiliário apresentam ligações estreitas, e estas se revelam através, por exemplo, do montante monetário movimentado nesse mercado. Ademais, sabe-se que o bom desempenho da economia do país, e, por exemplo, aumentos dos níveis de emprego e renda, a queda gradual da taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) e melhorias na legislação referente aos financiamentos e contratos ajudaram no bom desempenho do mercado baiano.

A Bahia é um dos Estados brasileiros que apresenta um déficit considerável em relação à habitação. Entretanto, em 2010, conforme informativos do Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia (SINDUSCON), o Estado demandou recursos financeiros para o setor imobiliário em um percentual acima de 30%, e foi o Estado do Nordeste com a maior participação. Em comparação com o país, a participação foi menor, num patamar abaixo de 5%, tendo em vista que os maiores mercados do país localizam-se no centro-sul, em Estados como São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília e Minas Gerais.

É notório que a relativa disponibilidade de crédito impulsiona os mercados, principalmente aqueles que demandam com intensidade esse componente, como é o caso do imobiliário. Na Bahia, uma das principais regiões e vetores de crescimento desse mercado, é a Região Metropolitana de Salvador (RMS), sendo Salvador um dos principais municípios a apresentar

números significativos de lançamentos e construção de empreendimentos de diversos portes e dirigidos a diversos tipos de consumidores.

Segundo Henrique (2011), os dados obtidos junto à SUCOM e ADEMI- BA ajudam a revelar a dinâmica no caso específico de Salvador, e permitem verificar o aumento do volume de alvarás emitidos e obras iniciadas desde o ano de 2003. Ainda segundo o autor, conforme dados da ADEMI-BA, em 2003 foram comercializadas mais de 1000 novas unidades de imóveis, em 2005 já foram 3154 unidades, chegando em 2008 com um marco de mais de 10.000 unidades comercializadas.

Segundo o núcleo estatístico do SINDUSCON (2011), por exemplo, em 2003 foram lançados 2.975 unidades e vendidas 1.887, já em 2010 foram vendidas 11.271 das 12.804 unidades lançadas. Ademais, de 2005 a 2010, as vendas cresceram em 158,7% e os lançamentos em 151,2%.

Segundo Santos e outros (2012), só em 2009 o mercado imobiliário gerou mais de 140 bilhões em valor adicionado no país, e a Bahia produziu um montante de mais de 8 bilhões. Esses volumes monetários representaram, simultaneamente, 5,3% do total produzido nacionalmente, e 7,5% do total produzido no Estado. Ademais, o que esse mercado gera no Estado corresponde a mais de 5% do total nacional.

O crédito voltado ao mercado imobiliário no Brasil possui diversas fontes, que tem possibilitado a expansão dos mercados regionais e nas capitais. A Bahia está entre os mercados que mais cresceram em virtude também da maior oferta de crédito via bancos e governo, apresentando expansão do número de financiamentos.



## **4 A INFLUÊNCIA DOS INSTRUMENTOS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO E O CRESCIMENTO OBSERVADO NO MERCADO**

A existência de uma relação positiva entre volume crescente de crédito e crescimento do mercado imobiliário mostra-se, por exemplo, em aumento do volume de imóveis e empreendimentos lançados, ou em grandes obras de infraestrutura realizadas pelo setor público ou empreendimentos privados voltados ao lazer.

Foram consultados dados, por exemplo, sobre o volume de financiamentos imobiliários no Estado no período analisado e a taxa de crescimento do mercado imobiliário com o objetivo de visualizar a expansão desse mercado na Bahia. Ao mesmo tempo, se buscou ver o comportamento dos instrumentos do crédito imobiliário no país no período, pois dessa forma compreende-se a importância desse componente, o qual deve ser atenciosamente manipulado, na dinâmica dos mercados, em especial do imobiliário.

### **4.1 O COMPORTAMENTO DE ALGUNS INSTRUMENTOS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO BRASIL NO PERÍODO DE 2003-2010**

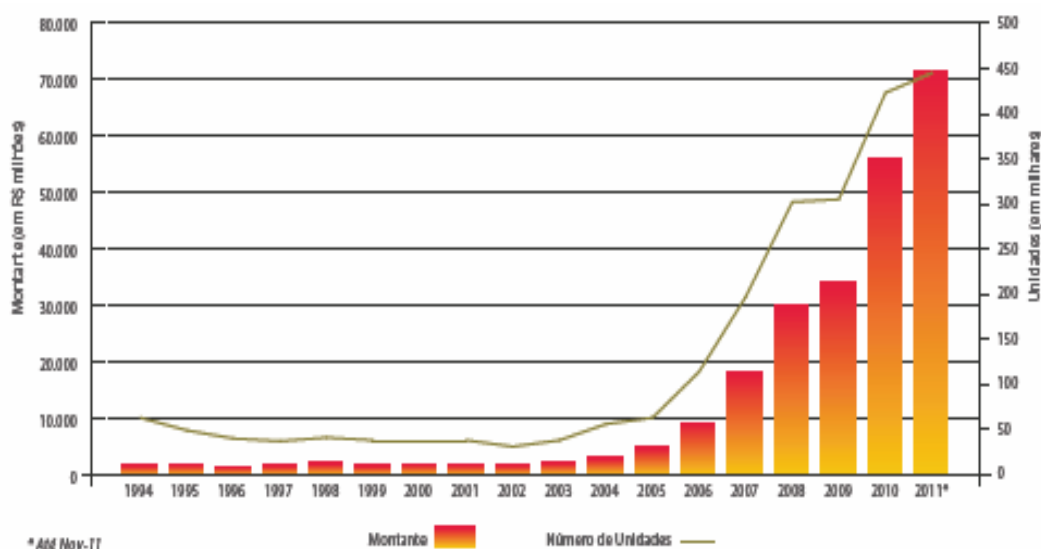
As principais fontes de recursos para os bancos que ofertam crédito imobiliário originam-se de depósitos à vista, a prazo e das poupanças. Além disso, segundo UQBAR (2012) é notável que dentre essas fontes, o maior destaque incida sobre a poupança, a qual tem a exigência de direcionar 65% do seu saldo a financiamentos imobiliários, conforme Resolução 3.347 de 08/02/2006.

Dentre os diversos instrumentos que vêm sendo utilizados como fonte de financiamento nesse mercado, e que, além disso, apresentaram tendência de crescimento no período analisado estão, por exemplo, o Fundo Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e as Letras de Crédito Imobiliário(LCI). Segundo o Anuário: Securitização e Financiamento Imobiliário – 2012, publicado pela Empresa de Conhecimento Financeiro – Securitização (UQBAR, 2012), o FGTS é um mecanismo gerido pelo governo federal que viabiliza dentro da política habitacional recursos para o mercado imobiliário, e as LCIs são títulos emitidos por bancos e instituições financeiras específicas como forma de captar recursos para financiamentos imobiliários.

As participações do sistema bancário e do mercado de capitais no mercado imobiliário cresceram, e possibilitaram a criação de outras fontes, além da governamental; além de outros instrumentos. Conforme Uqbar (2012) os bancos participam desse mercado com os recursos do SBPE e os títulos de crédito como letras hipotecárias (LH) e as LCI. O SBPE pode ser resumido em um conjunto de instituições financeiras que captam, através de depósitos voluntários dos indivíduos, recursos que em sua maioria são ofertados em financiamentos.

Adiante, no Gráfico 4.1 é possível, por exemplo, verificar o bom desempenho dos recursos do SBPE no período em análise, pois em 2003 o montante era abaixo de 10 bilhões e, depois de 7 anos, aproximou-se dos 60 bilhões, assim como mais que dobrou o número de imóveis financiados.

Gráfico 4.1 - Financiamentos Imobiliários concedidos com recursos do SBPE



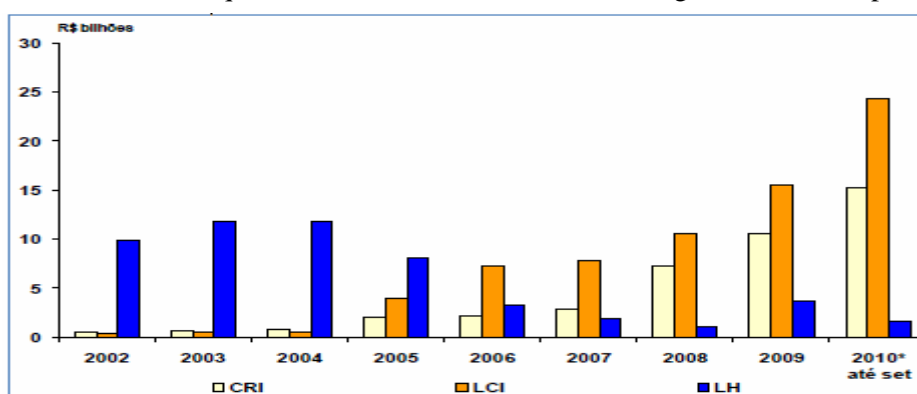
Fonte : BANCO CENTRAL/ CBIC/ UQBAR *apud* Uqbar (2012)

Quanto ao mercado de capitais, este adentra e financia através, segundo o Uqbar (2012) por exemplo, de instrumentos como os títulos de renda fixa, via debêntures das empresas do mercado imobiliário.

Isso também se dá através dos títulos de renda variável e de securitização, que se materializam através das ações de empresa desse mercado, das cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII), dos Certificados de recebíveis Imobiliários (CRI) e das cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC Imobiliários).

Conforme verificado a seguir no gráfico 4.2, é possível ver o crescimento dos CRIs e das LCIs, além do efeito substituição sofrido pelas LH's, com origem no SFH e participação cada vez menor no mercado. A expansão das LCIs foi de mais de 20 bilhões, tendo os CRIs desempenho menor, em torno de 10 bilhões de reais.

Gráfico 4.2 – Estoque de títulos com lastro imobiliário registrados na Cetip

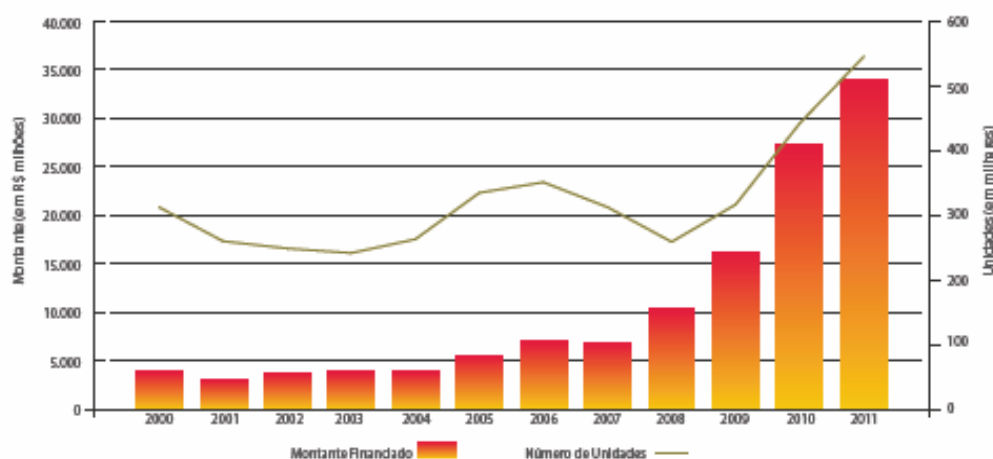


Fonte : Cetip *apud* Silva, 2011

O papel do governo foi interessante no período, pois, suas ações também representaram política econômica setorial, voltada principalmente para as classes com renda mais baixas. Para Uqbar (2012) os repasses do Governo e o FGTS representam a maior parte do montante total de financiamento do mercado imobiliário no país.

O gráfico 4.3, mostra que o volume de financiamentos e o número de unidades financiadas seguiram trajetória parecidas, e com tendência de crescimento. Em 2003, pouco mais de 200 mil unidades eram financiadas com aproximadamente 5 bilhões, sendo que de 2004-2006 e de 2008-2010 tanto o volume de imóveis e do montante de financiamentos cresceram intensamente.

Gráfico 4.3 - Financiamentos Imobiliários concedidos com recursos do FGTS



Fonte : CBIC / UQBAR *apud* Uqbar(2012)

## 4.2 O DESEMPENHO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BAIANO NO PERÍODO DE 2003-2010.

A Bahia possui um dos maiores mercados imobiliários do Brasil e são notáveis os diversos empreendimentos na capital baiana, bem como em cidades do interior do Estado. Em recente pesquisa divulgada pelo SINDUSCON (2012), foi verificado o aumento desse mercado, bem como foi notado o crescimento da sua participação no total da produção interna do Estado. É possível afirmar, por exemplo, que o Estado foi o que mais participou no total de financiamentos imobiliários no Nordeste em 2010, com uma taxa de 34,1%.

Algumas estatísticas elaboradas ainda pelo SINDUSCON-BA, divulgadas em 2011, e que estão disponíveis ao público, revelam em ângulos diferentes o aumento desse mercado e sua maior participação na economia do Estado. Os dados mostram o comportamento do mercado imobiliário baiano no período de 2003 a 2010, e em alguns casos o período ultrapassa o ano de 2010, ou retrocedem para o ano de 2000, no entanto, este fato não inviabiliza a análise desejada.

O mercado imobiliário, tradicionalmente classificado como tendo baixas taxas de produtividade, por exemplo, devido à dificuldade de substituir pessoas por máquinas, exige mão-de-obra tanto especializada como de qualificação básica. Além disso, tem o potencial para criar novas ofertas de emprego e capacidade de gerar estímulos a outros tipos de mercados. Por isso, surge o interesse em observar como a variável nível de emprego, se comportou ao longo do período de 2003-2010, nesse mercado.

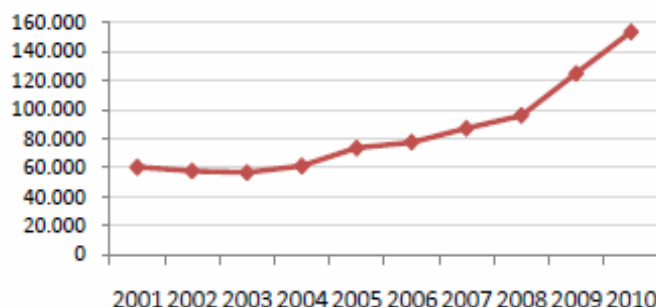
Segundo Santos e outros (2012, p. 10), “o Estado obteve melhoras na questão da produtividade para esse mercado, pois chegou a verificar aumento de mais de 10%, sendo que para o país o aumento na produtividade do mercado ultrapassou 12%.”

Adiante, através do gráfico 4.4, se verifica que ao longo do período analisado houve crescimento do estoque de empregos formais, com carteira assinada, no Estado. Apesar de pequenas variações na série, a tendência de crescimento no volume de novos postos de emprego é visível e reflete a boa dinâmica desse mercado desde início dos anos 2000.

Verifica-se uma relativa estabilidade no nível de empregos de 2000 a 2003, não ultrapassando o nível de 80 mil postos. Entretanto, a partir de 2004 o estoque só aumenta, e alcança em 2010 quase 160 mil postos de trabalho.

É possível afirmar o mesmo quando se engloba todos os setores da economia baiana, pois só em 2010 gerou-se mais de 2 milhões de postos de empregos no Estado. É importante que esse número continue a crescer, pois o emprego formal ainda não engloba a maior parte da população economicamente ativa.

Gráfico 4.4 – Evolução do Estoque do Emprego Formal da Construção Civil na Bahia, nos últimos 10 anos



Fonte : Sinduscon – BA / Núcleo Estatístico (2012)

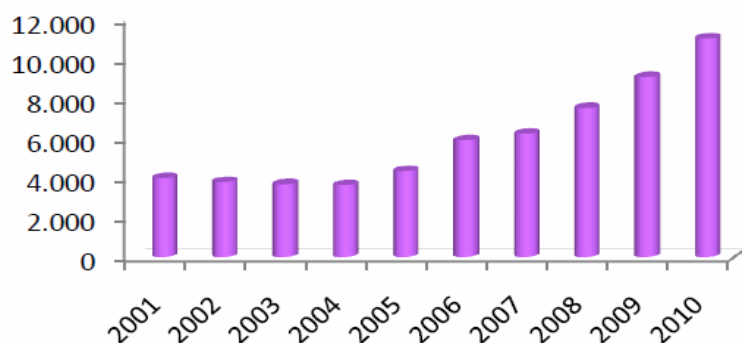
É possível auferir, ainda com base no gráfico 4.4, que de 2003 a 2010 houve incremento de mais de 80 mil postos formais de trabalho, demonstrando desta forma uma boa capacidade de geração de novas ofertas de emprego, sendo que no período de 2007-2010, o aumento foi mais intenso que nos anos anteriores.

Cabe pontuar a participação do sexo feminino nesse mercado predominantemente masculino. As mulheres cada vez mais participam desse mercado, desempenhando diversas funções e cargos, pois elas não estão presentes somente nas corretoras e setores administrativos. A participação do sexo feminino ocorre também em canteiros de obras, chegando a representar mais de 2,5% do total de trabalhadores na construção civil, o que seria o equivalente a 13 mil operárias.

A maior participação das mulheres, por exemplo, pode ser verificado através do gráfico 4.5 adiante, que mostra a evolução do estoque de emprego das mulheres no setor, com destaque para a RMS que apresentou aumento de 190,4%, e Salvador com aumento de 187,3%. Os

dados mostram que desde início dos anos de 2000 houve acréscimo de mais de 7 mil vagas de emprego no mercado do Estado.

Gráfico 4.5 – Evolução do Estoque do Emprego das Mulheres do Setor da Construção Civil na Bahia, 2001-2010.



Fonte : Sinduscon – BA / Núcleo Estatístico (2012)

Conforme expresso adiante na Tabela 4.6 no período de 2009-2011 houve aumento do número de financiamentos com os recursos do SBPE, principal fonte de recurso imobiliário no Brasil, tendo a Bahia alcançado, em financiamentos, no ano de 2011, um volume de 3.052 milhões reais, dado significativo quando comparado com o volume transacionado na região Nordeste; e mais de 20.000 das 58.775 unidades construídas e compradas na região.

Tabela 4.6 – Financiamentos Imobiliários (em R\$ milhões e unidades habitacionais) – Recursos SBPE - Aquisição e Construção

Local	2009		2010		2011		2012*	
	R\$	Unid	R\$	Unid	R\$	Unid	R\$	Unid
<b>Bahia</b>	1,215	16.683	2,281	17.689	3,502	20.778	412	2.242
<b>Nordeste</b>	3,055	37.05	6,505	52.692	10,086	58.775	1,242	7.217
<b>Brasil</b>	29,605	297.888	56,202	373.265	79,917	440.726	10,795	63.683

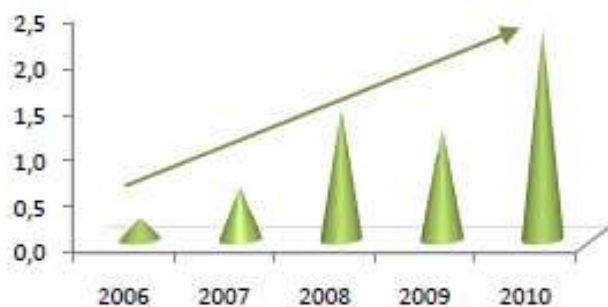
\* Até Fev/12

Fonte : Estatísticas básicas do BACEN (SFH – SBPE)

Conforme o SINDUSCON (2011), a Bahia foi também o Estado do Nordeste que mais participou do total apurado na Região com uma taxa de 34,1%, e quando comparado com o país representou um percentual de 4,1%. Igualmente, é correto afirmar, segundo Santos e outros (2012, p. 11), “que o Estado ocupa as primeiras posições entre os que mais tiveram financiamentos governamentais com obras e instalações.”

Adiante o gráfico 4.7 demonstra graficamente que pelo menos desde 2006 os financiamentos, para compra e construção, foram crescentes, sendo que em 2010 o Estado alcançou o volume de 2,3 bilhões.

Gráfico 4.7 – Financiamentos Imobiliários na Bahia 2006 – 2010 (em bilhões)



Fonte : Sinduscon – BA / Núcleo Estatístico (2012)

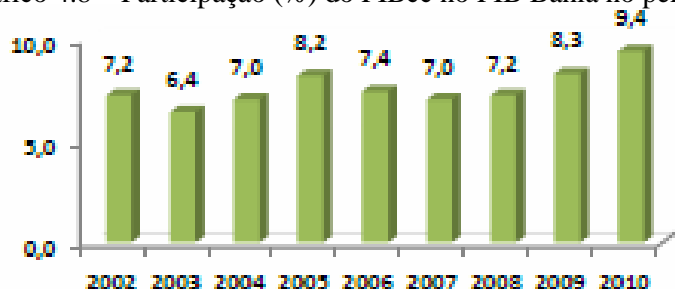
Conforme a CEF (2011), de 2001 a 2009 foram financiadas mais de 4 milhões de unidades habitacionais. Esse volume de unidades ultrapassou a cifra nominal de mais de R\$ 138 bilhões.

Ainda segundo a CEF (2011), no período de 2001-2010, o órgão participou, através de financiamentos e repasses realizados, inclusive para reformas e através de consórcios, com valores que em 2003 eram da ordem de mais de 4 bilhões, chegando em 2010 com participação de mais de R\$ 49 bilhões.

É importante comparar a participação do produto gerado no mercado imobiliário com o PIB estadual, pois, reafirma a relevância desse mercado na economia do Estado e país, como também, mostra o impacto do aumento da disponibilidade de crédito, principalmente o direcionado à habitação, no desempenho desse mercado.

No gráfico 4.8 a seguir, nota-se, conforme dados divulgados pela SINDUSCON-BA, uma estabilidade ao longo do período analisado do produto interno bruto do setor da construção civil (PIBcc), em patamares elevados, sendo que os anos com as maiores taxas são 2005, 2008 e 2010. É importante salientar que, de 2002 a 2004, o país experimentou a troca de presidente e metodologia de governo. Assim como, a partir de 2007 estourou a crise econômica e financeira internacional, com impactos sobre o Brasil.

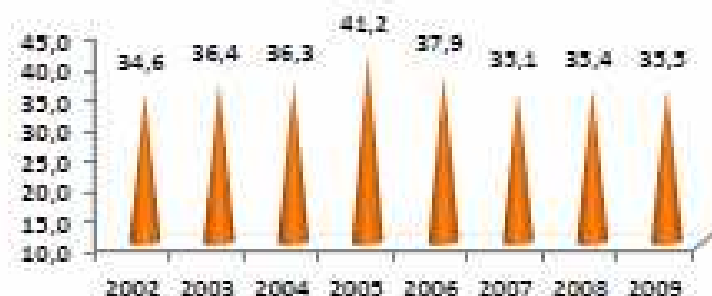
Gráfico 4.8 – Participação (%) do PIBcc no PIB Bahia no período de 2002 a 2010



Fonte : IBGE / SEI *apud* Sinduscon – BA / Núcleo Estatístico (2012)

Quando feita a comparação da taxa de participação PIBcc com PIB região Nordeste, conforme gráfico 4.9 adiante, nota-se semelhança nos dados, ou seja, ratifica-se a relativa estabilidade e intensa dinâmica no mercado imobiliário baiano ao longo do período. Em relação à região, o ano de 2005 apresentou a maior taxa de participação do PIBcc com 41,2%.

Gráfico 4.9 – Participação (%) do PIBcc Bahia no PIBcc Nordeste de 2002 a 2009



Fonte : Sinduscon – BA / Núcleo Estatístico (2012)

Tratando-se da taxa de crescimento do produto do mercado imobiliário no Brasil e na Bahia, bem como fazendo-se a comparação com o crescimento do PIB do Estado, verifica-se que há similaridade no comportamento no período de 2003-2010.

O gráfico 4.10 em seguida mostra bastante variação no crescimento dos PIBccs e do PIB baiano, sendo que em 2003 e 2009 a taxa foi negativa, e, felizmente, chegou em 2010 com valores bastante positivos e acima de 6%. Também, verifica-se que de 2005-2008 as taxas variaram aproximadamente entre 1% e 9%.



Percebe-se ainda que a construção civil em 2009, após a crise financeira internacional que alterou o ritmo da economia mundial, sofreu menos impacto que os demais setores. Entretanto, há que se falar que a taxa negativa de 2009 no PIB baiano reflete também o peso do mercado imobiliário e os estímulos que provoca em tantos outros mercados.

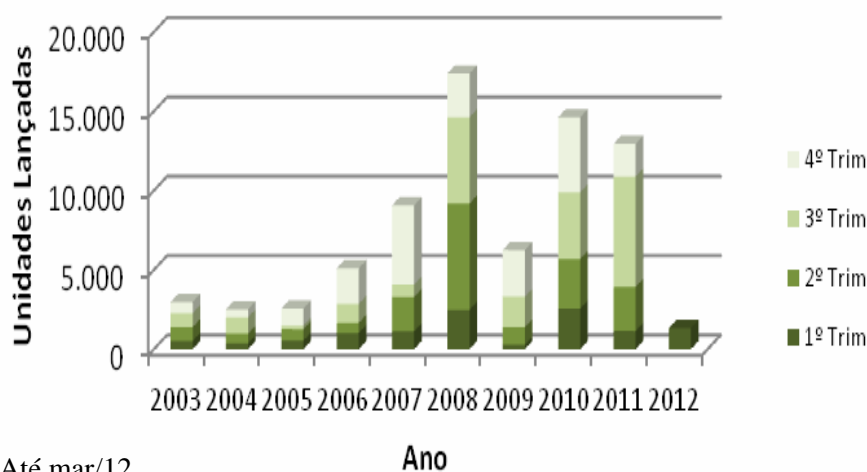
Gráfico 4.10 – Taxa de Crescimento do PIBcc Brasil e Bahia e PIB Estadual da Bahia, de 2003 a 2011



Fonte : IBGE / SEI *apud* Sinduscon – BA / Núcleo Estatístico (2012)

O gráfico 4.11 ainda revela que a quantidade de imóveis que foram lançados a cada ano e por trimestre, desde 2003, foi crescendo, tendo queda acentuada em 2009 após a crise financeira, entretanto o ritmo foi retomado em 2010, e a quantidade de lançamentos aproximou-se de 15 mil unidades.

Gráfico 4.11 – Número total de unidades lançadas na Bahia por trimestre, no período de 2003 à 2012\*

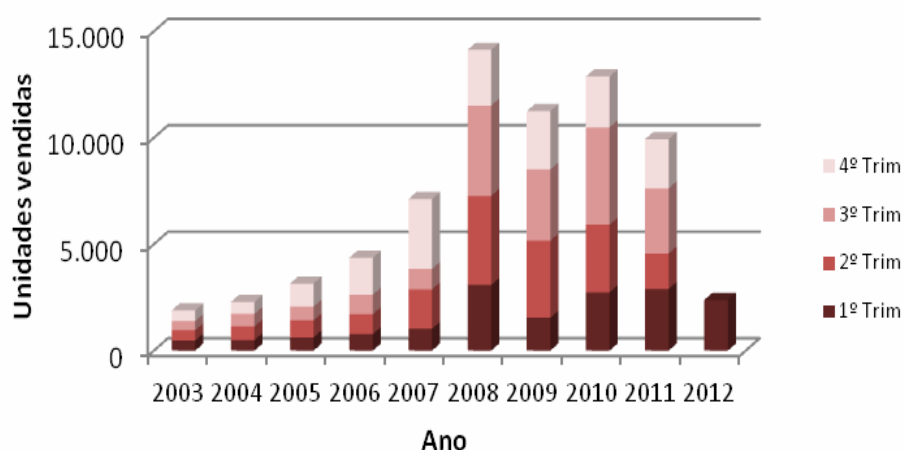


\* Até mar/12

Fonte: Sinduscon – BA / Núcleo Estatístico (2012)

Pelo lado da demanda nesse mercado conforme gráfico 4.12, os números das vendas são um pouco menores, entretanto ainda seguem o padrão observado na serie anterior, aumentando ao longo do período de 2003-2008, sofrendo leve queda em 2009 e retomando o ritmo anterior, a partir de 2010, ainda que de forma amena.

Gráfico 4.12 – Número total de unidades vendidas na Bahia por trimestre, no período de 2003 à 2012\*



\* Até mar/12

Fonte: Sinduscon – BA / Núcleo Estatístico (2012)

Segundo o SINDUSCON (2012, p.1), as vendas totalizaram em mais de 12 mil imóveis em 2010, sendo os 3º e 4º trimestres os que mais faturam. Segundo Henrique (2011, p. 4-5), “a quantidade de alvarás liberados para construção, desde inicio dos anos de 2000, cresceu, sendo que em Salvador, por exemplo, para 2003 o total foi de 859, em 2005, no patamar de 811.” Entretanto, de forma geral, para esse município específico a taxa de crescimento foi positiva.

Dentre alguns instrumentos que tiveram expansão como os CRIs e as LCIs, foi preponderante o papel do governo, sem falar que melhoras na estrutura de contratos criaram melhores condições de negociação. A expansão do mercado baiano foi resultado de vários componentes e da expansão da oferta de financiamentos e aumento do volume de investimentos do governo, o que provocou volume de vendas e lançamentos crescente ao longo do período de 2003-2010.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Estudar o mercado imobiliário e o crédito, além da relação entre ambos, como se buscou expor ao longo do texto, teve a proposta de identificar a influência da intensa disponibilidade de crédito nesse mercado da indústria baiana, fazendo o recorte para o período de 2003-2010.

Conforme diversos autores concluíram em seus estudos o mercado imobiliário e o crédito, principalmente o direcionado à habitação, possui uma estreita relação, na qual um impacta no desempenho do outro, sendo o crédito um ingrediente preponderante na dinâmica e crescimento do mercado imobiliário.

Diversos estudos apontam para as diversas tentativas do Brasil em corrigir a questão da falta de moradias para toda a sua população, amenizando assim os números referentes ao déficit habitacional.

Podemos citar, por exemplo, a criação do BNH e das COHABs no caso do país, ou se referindo à Bahia, os projetos desenvolvidos pela extinta URBIS, como representações de tentativas desse mercado em sua relação com o governo em solucionar a questão da habitação no Brasil e em suas regiões.

No que se refere à atuação do crédito no mercado imobiliário sua participação a nível nacional teve momentos de crise, mas também de recuperação, como por exemplo, através da criação do Banco Nacional de Habitação e, mais adiante, do Sistema Financeiro Imobiliário.

Na Bahia, no que se refere ao crédito, apesar da precária disponibilidade de informações, pode-se afirmar que o mercado deixou de ser direcionado somente às classes com rendas mais altas. Além disso, ocorreu a ampliação do leque dos tipos de consumidores desejáveis por parte das empresas, pois, muitas, através de fusões ou mesmo aberturas de capital, aumentaram a capacidade financeira para empreender projetos novos. Houve também, através de abertura de programas e disponibilização de mais linhas de financiamento, por parte do governo, aumento das fontes de recursos e da possibilidade para lançamentos de novas obras.

Diante dos dados disponibilizados pelos órgãos ligados a esse mercado como, por exemplo, SINDUSCON e ADEMI- BA concluiu-se que o mercado imobiliário na Bahia no período de

2003 a 2010 cresceu e movimentou um volume inusitado de imóveis. Esse crescimento observado refletiu a mesma trajetória de instrumentos de crédito, como foi observada na taxa de utilização dos recursos do SBPE destinados a financiamentos.

Os financiamentos com os recursos do SBPE no período de 2003 a 2010 expandiram-se num montante de mais de 40 bilhões de reais e representou um aumento do número de imóveis financiados em mais de 250 mil unidades. A Bahia de 2006 a 2010 foi um dos Estados com maior volume de financiamentos, saindo de um montante de 1 bilhão para mais de 2 bilhões em 2010.

O nível de emprego no mercado imobiliário baiano também expressou o impacto causado no mercado imobiliário devido ao aumento da disponibilidade de crédito. Foram realizados diversos empreendimentos e obras de infraestrutura que demandaram bastante mão-de-obra, fato observado, por exemplo, no aumento do estoque de emprego que de 60 mil, dobrou e alcançou, nesse mercado, mais de 120 mil novos postos em 2010.

Outro grande impacto foi causado pelo Programa do governo Minha Casa Minha Vida – MCMV. Dada a realidade de péssima distribuição de renda e larga pobreza na sociedade brasileira, esse programa (PMCMV) é voltado para habitação das camadas da população com rendas mais baixas. Um dos efeitos do PMCMV foi o aumento do investimento e da ocupação na construção civil.

No que se refere ao projeto MCMV, pode se dizer que para cada Estado foram criadas metas, e na Bahia a meta é a construção de mais de 80 mil imóveis com os recursos repassados pelo governo. É observável que desde 2003 foi verificado aumento do volume de repasses do governo assim como maior utilização dos recursos do FGTS via financiamentos o que elevou a quantidade de imóveis construídos e vendidos no Estado.

Melhorias, ainda que bastantes tímidas, que vêm sendo realizadas, pois foi observado que diversos instrumentos do crédito imobiliário se expandiram, assim como o mercado baiano experimentou, por exemplo, comportamento crescente do PIBcc, visto que a necessidade do crédito nesse mercado é intensa e as fontes de recursos muitas vezes são parcas.

Uma melhoria, que pode ser apontada, no âmbito da legislação, surgiu com a instituição do patrimônio de Afetação em 2004, o qual trouxe mais garantias aos compradores e empresas, visto que busca assegurar a realização completa da obra ou empreendimento projetado.

Cabe salientar que o estado da Bahia, por tem um elevado déficit habitacional e população com disparidades sociais acentuadas, precisa q programas, visando a resolução da questão da moradia voltada às classes com rendas mais baixas, sejam realizados em maiores quantidades e de forma eficiente.

A existência de maior volume de fontes de recursos para o mercado imobiliário e a eliminação do déficit habitacional são questões diretamente relacionadas ao setor imobiliário e às desigualdades sociais gritantes que marcam o nosso país. Ainda é possível a criação de outros mecanismos, assim como, é urgente a necessidade de se pensar em outras fontes financeiras para o setor imobiliário. Nesse sentido, diversos autores apontam a possibilidade de esgotamento dos recursos disponíveis, os quais podem não ser suficientes para continuar a reduzir o déficit habitacional no país, bem como, conseguir suprir a crescente demanda pelo bem habitação, tão necessário à sobrevivência e melhoria de vida de qualquer indivíduo.

## REFERÊNCIAS

ALVAREZ, Graciela. Setor imobiliário quer ultrapassar a marca de 15 mil unidades vendidas em 2010. **Correio da Bahia**, Salvador, 02 abr. 2011. Notícias. Disponível em: < <http://www.correio24horas.com.br/noticias/detalhes/detalhes-1/artigo/setor-imobiliario-quer-ultrapassar-a-marca-de-15-mil-unidades-vendidas-em-2010/> >. Acesso em: 15 jun. 2011.

ANGELUCCI JÚNIOR, José C. **Construção de cenários para o mercado imobiliário brasileiro em 2020**. 2009. 77 f. Dissertação (Mestrado em Monitoramento Estratégico Competitivo) – Fundação Instituto de Administração, São Paulo, 2009. Disponível em: < <http://www.slideshare.net/jangelucci/monografia-cenrios> >. Acesso em: 20 dez. 2012

ASSUMPCÃO FILHO. Carlos A. B. **O crédito imobiliário no Brasil**. 2011. 101 f. Monografia (Departamento de Economia) – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, UNESP, Araraquara, São Paulo, 2011. Disponível em : < [http://www.athena.biblioteca.unesp.br/exlibris/bd/tcc/bar/3129/2011/assumpcaoofilho\\_cab\\_tcc\\_arafcl.pdf](http://www.athena.biblioteca.unesp.br/exlibris/bd/tcc/bar/3129/2011/assumpcaoofilho_cab_tcc_arafcl.pdf) >

AVENA, Armando. O boom da Construção Civil . 2009. **Bahia Econômica**. Artigos. Disponível em: < <http://www.bahiaeconomica.com.br/noticia/2853,o-boom-da-construcao-civil.html> >. Acesso em: 20 dez. 2012.

BROLLO, Fernanda. **Crédito imobiliário e déficit de moradias**: uma investigação dos fatores econômicos e institucionais do desenvolvimento habitacional no Chile e no Brasil. 2004. 90 f. Dissertação (Mestrado em Economia das Empresas) – Escola de Administração de Empresas de São Paulo, FGV, São Paulo, 2004. Disponível em: < <http://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/1814> >. Acesso em: 20 dez. 2012.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Mercado de crédito**: uma análise econométrica dos volumes de crédito total e habitacional no Brasil. Brasília, 2004. Disponível em: < <http://www.bcb.gov.br/pec/wps/port/wps87.pdf> >. Acesso em: 20 dez. 2012.

BRASIL. Decreto-Lei n. 14 de 8 de junho de 1973. Estabelece as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, 14 jun. 1973. Disponível em: < <http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/103995/lei-complementar-14-73> >. Acesso em: 15 jun. 2011

CAGNIN, Rafael F. **A evolução do financiamento habitacional no Brasil entre 2005 e 2011 e o desempenho dos novos instrumentos financeiros**. Disponível em: < [http://novo.fundap.sp.gov.br/arquivos/PDF/Boletim de Economia 11 Setorial A%20EVOLU%20C%2087%20C%2083%20O%20DO%20FINANCIAMENTO%20HABITACIONAL%20NO%20BRASIL.pdf](http://novo.fundap.sp.gov.br/arquivos/PDF/Boletim%20de%20Economia%2011%20Setorial%20A%20EVOLU%20C%2087%20C%2083%20O%20DO%20FINANCIAMENTO%20HABITACIONAL%20NO%20BRASIL.pdf) >. Acesso em: 20 dez. 2012.

CARVALHO, Cesar V. ; CARVALHO, Ilce M. M.; GÓES, Thiago R. **Dinâmica Econômica e sociospacial da metrópole baiana em uma economia globalizada**. Salvador: SEI, 2011. 20 f. Disponível em: < [http://www.sei.ba.gov.br/images/publicacoes/download/textos\\_discussao/texto\\_discussao\\_01.pdf](http://www.sei.ba.gov.br/images/publicacoes/download/textos_discussao/texto_discussao_01.pdf) >. Acesso em: 20 dez. 2012.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Demanda Habitacional no Brasil**. Brasília, 2012. Disponível em: <  
[http://downloads.caixa.gov.br/\\_arquivos/habita/documentos\\_gerais/demanda\\_habitacional.pdf](http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/documentos_gerais/demanda_habitacional.pdf)  
 >. Acesso em: 20 dez. 2012

DUTRA, Luiz G. B. **A atuação do governo Lula no combate ao déficit habitacional brasileiro**: o caso do programa minha casa minha vida. 2010. 111 f. Monografia (Departamento de Ciências Econômicas) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2010. Disponível em : < <http://tcc.bu.ufsc.br/Economia292802> >. Acesso em: 04 mar. 2013

FALCÃO, D. F. **Mercado de crédito imobiliário**: um estudo da percepção de construtores da cidade do Rio de Janeiro - RJ. 2009. 84 f. Dissertação (Mestrado em Gestão e Estratégia em Negócios) – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2009. Disponível em: <  
[http://www.dominiopublico.gov.br/pesquisa/DetalheObraForm.do?select\\_action=&co\\_obra=192550](http://www.dominiopublico.gov.br/pesquisa/DetalheObraForm.do?select_action=&co_obra=192550)  
 >. Acesso em: 20 dez. 2012.

FUNDAÇÃO ESCOLA DE ADMINISTRAÇÃO – FEA. **Política de Habitação de Interesse Social**. Salvador, out. 2006. Disponível em: <  
<http://www.sedur.ba.gov.br/pdf/doc.sintese.pehis.02.pdf>  
 >. Acesso em: 20 dez. 2012

HERMANN, B. M. ; HADDAD, E. A. Mercado imobiliário e amenidades urbanas: a view through the window. **Estudos Econômicos**, v.35, n.2, p.237-269. abr./jun. 2005. Disponível em: < [http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0101-41612005000200001](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-41612005000200001)  
 >. Acesso em: 20 dez. 2012

HENRIQUE, Wendel. **Mercado imobiliário e mercantilização da natureza em Salvador e região metropolitana**. Mercator, Ceará, 2011. 18 f. Disponível em: <  
<http://www.mercator.ufc.br/index.php/mercator/article/viewFile/462/330>  
 >. Acesso em: 20 dez. 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Estados**. Disponível em:<  
<http://www.ibge.gov.br/estadosat/perfil.php?sigla=ba>  
 >. Acesso em:

LEME, Ricardo C. **Política nacional de habitação e o mercado imobiliário brasileiro**. 20 f. Disponível em: <  
<http://xiisimpurb2011.com.br/app/web/arq/trabalhos/a50523916b05aa50712a92f619ba78aa.pdf>  
 >. Acesso em: 01 jan. 2012

LUCENA, José M. P. **O mercado habitacional no Brasil**.1981. 356 f. Tese (Doutorado em Economia) – Escola de Pós-graduação em Economia, FGV, Rio de Janeiro, 1981. Disponível em: < <http://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/8006> >. Acesso em: 20 dez. 2011.

LUBAMBO, Lia. Caixa prevê crescimento de 30% da carteira de crédito em 2011. **Exame**, 6 dez. 2010. Bancos. Disponível em:<  
<http://www.standdevendas.com.br/noticias/2010/12/07/caixa-preve-crescimento-de-30-da-carteira-de-credito-em-2011/>  
 >. Acesso em: 15 jun. 2011.

PAIVA, Marcus V. G. **Crédito imobiliário residencial no Brasil: análise e modelo de previsão de demanda.** 2007. 116 f. Dissertação (Mestrado em Administração de Empresas) - Escola de Administração de Empresas de São Paulo, FGV, São Paulo, 2007. Disponível em: < <http://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/5512> >. Acesso em:

SANTOS, Alex G. Q. ; FREITAS, Urandi R. P. ; C NETO, Armando A. ; COSTA, Daniel S. **Análise do crescimento da construção civil na Bahia e no Brasil: uma abordagem em dados em painel para o período 2002 a 2009.** Salvador: SEI, 2012. 19 f. Disponível em: < [http://www.sei.ba.gov.br/images/publicacoes/download/textos\\_discussao/texto\\_discussao\\_06.pdf](http://www.sei.ba.gov.br/images/publicacoes/download/textos_discussao/texto_discussao_06.pdf) >. Acesso em: 20 dez. 2012.

SHIMBO, Lúcia Z. **Habitação Social, Habitação de Mercado.** 2010. 347 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, USP, São Paulo, 2010. Disponível em: < <http://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/8006> >. Acesso em: 15 jul. 2012.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO NA BAHIA. **Índices macroeconômicos.** Disponível em: < <http://www.sinduscon-ba.com.br/indices-macroeconomicos/> >. Acesso em: 15 jun. 2011.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO NA BAHIA. **A construção Civil na Bahia nos Últimos anos.** Salvador, 2012 Disponível em: < <http://www.sinduscon-ba.com.br/conteudo/pub/003/cont/000918/000918.pdf> >. Acesso em: 15 jun. 2012.

SOSTER, Marjory P. **Mercado Imobiliário: Decisão ótima para aquisição de imóvel residencial, tendo por opções a utilização de recursos próprios e/ou de terceiros.** 2008, 81f., Monografia - Universidade Federal do rio Grande do Sul, Escola de Administração, Porto Alegre, 2008. Disponível em:< <http://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/18116/000686686.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 25 nov. 2012.

UQBAR. **Anuário: Securitização e Financiamento Imobiliário- 2012.** Rio de Janeiro, 2012. Disponível em: < [http://www.uqbar.com.br/institucional/oque/anuario\\_FI\\_12.jsp](http://www.uqbar.com.br/institucional/oque/anuario_FI_12.jsp) >. Acesso em: 20 dez. 2012.

VALENÇA. Márcio M. **Habitação no contexto da reestruturação econômica.** Análise Social(Lisboa), Portugal, vol.XXXVI , n.158-159, p.43-83,2001. Disponível em: < <http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1218726163P1rQZ3yv8Jz29FN0.pdf> >. Acesso em: 04 mar. 2013