

13ª Mostra da Produção Universitária

Rio Grande/RS, Brasil, 14 a 17 de outubro de 2014.

O POLO NAVAL E OS PREÇOS DOS IMÓVEIS NA CIDADE DO RIO GRANDE: A BOLHA ESTOUROU?

GOMES, Raíssa Oliveira (autora)
SILVA, Rogério Piva (orientador)
raissaoliveiragomes92@hotmail.com

Evento: Iniciação Científica – MPU
Área do conhecimento: Ciências Sociais Aplicadas

Palavras-chave: Rio Grande; Polo Naval; Preço dos imóveis.

1 INTRODUÇÃO

Apesar da grande diversidade de indústrias instaladas na cidade do Rio Grande, são investimentos em seu Polo Naval e *Offshore*, iniciados em 2006, que têm ocasionado grandes mudanças estruturais no dinamismo de sua economia. Os investimentos de mais de 10 bilhões de reais no Polo Naval do Porto do Rio Grande, a partir de 2006, geraram uma oferta superior a 30.000 empregos diretos e indiretos na região. Entretanto, a baixa qualificação da mão-de-obra rio-grandina ocasionou a migração de diversos trabalhadores para a cidade, a fim de preencher os cargos disponíveis, o que resultou em um aumento da demanda por residências na região. A baixa oferta de imóveis e a alta demanda causaram um impacto nos preços, tanto para locação como para venda.

O objetivo deste estudo é analisar os impactos dos investimentos no Polo Naval e *Offshore* nos preços dos imóveis na cidade do Rio Grande e descobrir se, após oito anos dos primeiros investimentos, os preços dos imóveis continuam em alta ou se na verdade se tratava de uma bolha especulativa.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

As variações no valor do solo podem ocorrer por mudanças das condições econômicas, pode haver variações devido a condicionantes inerentes à localização ou distritos particulares, assim como por condições diferenciadas de crescimento ou decadência. (CHAPIN, 1997)

O verdadeiro valor do mercado só pode ser obtido sob condições ideais, sob concorrência perfeita. Gera-se, então, a impossibilidade de se atingir esse valor, pois além de não ser de concorrência perfeita o mercado imobiliário não apresenta igualdade ou informações adequadas entre seus agentes.

3 MATERIAIS E MÉTODOS (ou PROCEDIMENTO METODOLÓGICO)

Para que o objetivo do estudo fosse alcançado utilizou-se de uma pesquisa de caráter dedutivo, documental, através da coleta de dados trimestrais em periódicos, jornais e revistas dos anos entre 2000 e 2014, e quantitativa, através de uma regressão múltipla com a utilização de um modelo de mínimos quadrados ordinários (MQO). O estudo concentrou-se na apuração dos valores dos imóveis de um a três dormitórios em diversos bairros da cidade. Para cada localidade analisada, foi estabelecido um padrão de imóvel, geralmente, utilizando dados referentes a

13ª Mostra da Produção Universitária

Rio Grande/RS, Brasil, 14 a 17 de outubro de 2014.

condomínios, blocos de apartamentos, residenciais e etc, já existentes desde o ano 2000.

4 RESULTADOS e DISCUSSÃO

O preço dos imóveis na cidade do Rio Grande, no período compreendido entre os anos de 2000 e 2013, aumentou em média mais de 540%. De 2000 a 2006, os preços subiram em média 70%, enquanto que no, período de 2006 a 2013, elevaram-se em mais de 500%. Percebe-se que a evolução dos preços a partir de 2006 tem um crescimento exponencial, principalmente nos imóveis de três dormitórios, superando os 600%. No que se refere às residências de dois dormitórios, a menor valorização ocorreu no bairro Lar Gaúcho, pouco mais de 250% de 2000 a 2013. Os maiores índices de aumento de preços dos imóveis ocorreram nos bairros Cidade Nova-Portugal, Trevo e Parque Marinha. Entretanto, a partir do último trimestre de 2013, o ritmo de crescimento dos preços dos imóveis diminuiu, tanto para venda como para locação. A partir de 2014 os valores se reduziram, em média, 30% em relação a 2013.

O método econométrico permitiu verificar que cada 1% de aumento no consumo de energia elétrica (proxy do nível de investimento do Polo Naval), gera um crescimento de 0,69% no preço dos imóveis.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em linhas gerais o aumento no nível de investimento, ocasionado pelo início das atividades do complexo naval, gerou um aumento do Produto Interno do município, e, conseqüentemente, uma elevação na renda per capita. Considerando o mercado imobiliário extremamente dependente do cenário econômico local, percebe-se um aumento considerável no preço dos imóveis para locação e à venda em Rio Grande até o ano de 2013. Entretanto, o cenário muda em 2014, com uma queda média de 30% nos preços. Afirmar que existia uma Bolha especulativa neste mercado em Rio Grande ainda é precipitado. O que aconteceu de fato foi o movimento em sentido contrário das duas maiores forças na formação desses preços: um aumento que supera os 1000% na oferta de imóveis e a diminuição acentuada da demanda ocasionada pelo fim de grande número de postos de trabalho no polo naval e, por conseguinte, nos demais setores da economia rio-grandina. A tendência de queda acentuada nos preços dos imóveis vai depender, entre outros fatores, da concretização ou não dos novos contratos do polo com a Petrobras.

REFERÊNCIAS

CHAPIN, F. Stuart. *Planificación del uso del suelo urbano*. Barcelona, Oikostau, s. A. Ediciones, 1977.