

# Linhas de pesquisa no estudo do comportamento do consumidor: da mobilidade residencial à avaliação pós-ocupação

*Research areas for housing consumer behavior: from housing mobility to post-occupancy evaluation*

Ana Augusta Ferreira de Freitas  
Luiz Fernando Mählmann Heineck

## Resumo

O objetivo principal deste trabalho é explorar a literatura teórica sobre o comportamento do consumidor no mercado habitacional, através da apresentação de estudos nacionais e internacionais com vista à ampliação das linhas de pesquisa nesta área no país. A revisão da literatura nacional mostra que os esforços no país têm se desenvolvido essencialmente na área de pesquisa de mercado e avaliação pós-ocupação, enquanto a literatura internacional engloba um maior número de assuntos como: mobilidade residencial, busca de uma habitação, escolha da condição de propriedade e modelos de escolha de imóveis. O paralelo entre a literatura internacional e nacional visa aumentar o espectro de pesquisas nesta área no país.

**Palavras-chave:** mercado habitacional, mobilidade residencial, procura habitacional, modelos de escolha, condição de propriedade, avaliação pós-ocupação.

Ana Augusta Ferreira de  
Freitas

Universidade Estadual do Ceará  
R. 25 de Março, 780  
Fortaleza  
60060-120, CE - Brasil  
freitas8@terra.com.br

Luiz Fernando Mählmann  
Heineck

Universidade Federal de Santa  
Catarina  
Centro Tecnológico  
Departamento de Engenharia  
de Produção e Sistemas  
Campus Trindade  
Trindade, Florianópolis  
88040-900, SC - Brasil  
heineck@eps.ufsc.br

Recebido em 24/01/03  
Aceito em 25/04/03

## Abstract

*This paper aims at expanding the theoretical background on marketing research in construction. Literature review shows that national efforts are focused just on market research and post-occupancy evaluation, while international literature provides a wide range of examples on residential mobility, housing search, housing tenure, housing preferences, housing choice models and housing satisfaction. A diagram is proposed depicting how potential clients took decisions about their housing careers, starting with mobility triggers and ending with post-occupancy satisfaction. Drawing a parallel review on international and national literature on the issue will help to redirect and foster research on housing by the Brazilian academic community, increasing the range of methodologies that might be used, deepening statistical resources and understanding behavioral attitudes of potential clients in relation to their present and desired dwelling.*

**Keywords:** real estate, housing mobility, residential search, housing choice models, tenure choice, post-occupancy evaluation

## Introdução

O começo da década de noventa assistiu ao surgimento dos primeiros programas de qualidade nas empresas de construção civil. As ações propagadas pelos autores e pesquisadores da área permeavam os diversos setores da empresa, desde o fornecimento de materiais até o atendimento pós-venda, no que se convencionou chamar de ciclo da qualidade. As necessidades dos clientes, dentro deste enfoque, eram vistas como disparadoras de todo o processo e para onde deveriam ser norteados todos os movimentos no objetivo de alcançar a qualidade final do produto.

No entanto, poucos foram os trabalhos nacionais que surgiram no sentido de compreender e identificar as reais necessidades ou expectativas das famílias que procuravam deixar a sua moradia para comprar um novo imóvel. Os poucos esforços, neste sentido, vinham dos setores de marketing de algumas empresas e redundavam em poucas publicações em revistas de construção locais. Um esforço acadêmico interessante é desenvolvido pelo NOMADS (Núcleo de Estudos sobre Habitação e Modos de Vida) do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, que ao revisar em termos históricos a evolução da habitação, propõe tendências futuras dentro de um contexto revolucionário para nichos específicos de arranjos familiares. Brandão (2002), em sua tese de doutorado, procura determinar tipologias habitacionais a partir de uma amostra de 3000 plantas no Brasil, ressaltando o aspecto conservador das tipologias encontradas, quando comparadas com as propostas oriundas do trabalho do NOMADS.

Além disto, são raras as pesquisas que têm o objetivo a aplicação de novas técnicas ou metodologias de obtenção e análise de dados de pesquisas mercadológicas. No meio acadêmico, alguns trabalhos vêm sendo desenvolvidos nos últimos cinco anos utilizando pesquisa de mercado (geralmente com questionários estruturados) no sentido de avaliar as preferências residenciais. Numa outra linha de pesquisa estão os trabalhos de avaliação pós-ocupação que analisam a avaliação residencial sem, no entanto, procurar fazer nenhum julgamento sobre sua ligação com a procura de um novo imóvel.

No âmbito internacional, a discussão em torno das preferências habitacionais é ampla e feita essencialmente por economistas e demógrafos. Os primeiros explicam as preferências habitacionais como um reflexo do valor final da habitação, definidas conforme uma gama de variáveis

relacionadas à realidade local, com ênfase específica nas ligações entre habitação e mercados de trabalho locais. Os segundos entendem que o processo de escolha de uma nova habitação deve ser analisado de maneira sistêmica, onde as preferências e necessidades das famílias serão definidas de acordo com o motivo que as levam a procurar uma nova habitação e com os fatores que acompanham todo o processo que finda na escolha final. Estes fatores estão ligados a variáveis contextuais, como disponibilidade de ofertas e financiamentos e principalmente a variáveis sócio-econômicas das famílias, como renda e valor patrimonial. O presente trabalho pretende contribuir para o debate nacional nesta área do conhecimento, principalmente através da exposição das referências internacionais.

## Da mobilidade residencial à Avaliação Pós-Ocupação

O cerne deste trabalho é a revisão das principais pesquisas realizadas em âmbito nacional e internacional na área de comportamento da demanda habitacional que estão ligadas à decisão de mudar-se (ou permanecer) e escolher um novo imóvel. Para fins de sistematização desta revisão, propõe-se a esquematização do processo de mudança e definição da nova habitação, estruturada, conforme mostra a Figura 1. Com isto não se pretende abrir a discussão sobre outras possíveis formas de representação do processo, mas apenas basear-se em um possível modelo, a fim de facilitar a apresentação das linhas de pesquisa. Segundo Cadwallader (1979), apesar da divisão em áreas de pesquisa representar necessariamente uma simplificação, esta confere a vantagem de permitir que os pesquisadores foquem atenção em diferentes partes de um processo único.

Em resumo, o processo inicia-se a partir de um disparo (tradução da expressão inglesa *trigger*), que tem origem diversa, como explicado nos estudos de mobilidade residencial. Este disparo causa uma inadequação da habitação atual que pode ser minimizada pela mudança ou pela reforma da mesma. A opção por mudar-se ou reformar pode ser adiada, frente às limitações das famílias e das condições de oferta imobiliária. Esta opção representa uma primeira área de pesquisa recomendável no país.

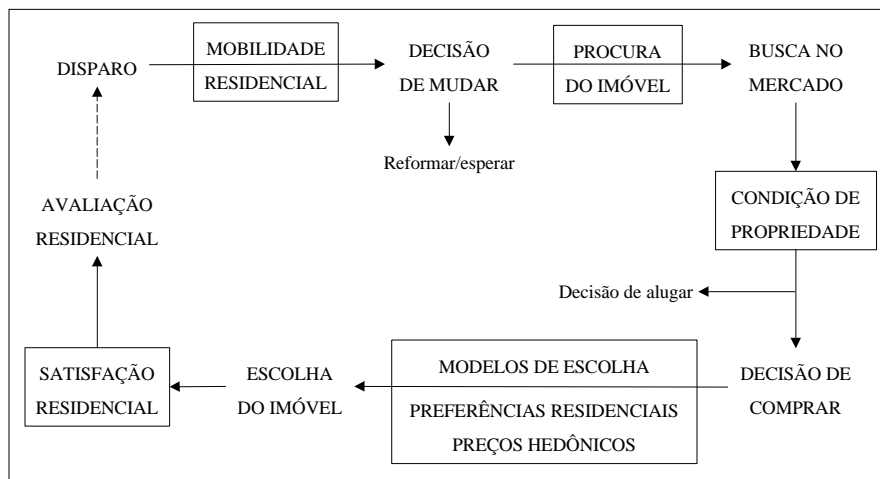


Figura 1 - Estruturação das áreas de pesquisa ligadas ao processo de mobilidade e escolha habitacional

O estudo de Rossi (1955), “Why families move?”, é considerado o marco inicial das pesquisas na área de comportamento da mudança e processo decisório. No seu trabalho, o autor defende que a mudança ocorre essencialmente em função do relacionamento entre a necessidade habitacional das famílias e a mudança da composição familiar que ocorre no decorrer do ciclo de vida. As etapas do ciclo de vida são representadas pelo casamento, nascimento do primeiro filho, amadurecimento dos filhos, aposentadoria e morte de um dos cônjuges. Segundo ele, a mudança na composição familiar que ocorre no decorrer destas etapas é mais significativa para prever a mobilidade do que as mudanças de emprego, ligações pessoais ou contatos sociais.

Cabe salientar que a mobilidade e a migração são características fundamentais da cultura norte-americana, garantindo a absorção do fator trabalho de forma menos inercial aonde ele é geograficamente demandado. Nesta discussão que se estabelece agora e em todas as áreas seguintes é necessário avaliar o impacto de fatores culturais na pertinência com que as várias áreas de estudo se manifestam para o problema de escolha habitacional. Mais ainda, quando os estudos referirem-se ao Brasil, esta diferenciação não é só importante em termos regionais, como também por classe social e de renda, cuja segmentação é marcante na sociedade nacional.

Em 1980, Rossi lança a segunda edição deste livro, onde reafirma os conceitos firmados mais de duas décadas antes. Os estudos que se seguiram foram, na sua grande maioria, estimulados por esta pesquisa seminal, agregando novos conceitos, aplicações ou sugerindo modificações. Dentre eles cita-se: Simmons (1968), Speare (1974), Coupe e Morgan (1981), Hooimeijer et al. (1988), Clark e

White (1990) e Fokkema et al. (1996). Em todos estes estudos o que se nota é uma busca pela compreensão do processo de mobilidade como elemento chave na explicação do desenvolvimento de centros urbanos, daí a grande importância das pesquisas nesta área. O Quadro 1 sintetiza as principais variáveis apontadas nestes estudos como explicativas da decisão por mover-se para um novo imóvel e representa um ponto de partida para novas pesquisas a serem iniciadas no Brasil, que tenham como enfoque examinar a influência destas variáveis com base em dados nacionais. Resultados anteriores mostram que estas relações não são sempre lineares, como a indicada entre idade e taxa de mobilidade. Neste caso, a taxa cresce até uma determinada idade e depois decresce no segmento da população composto pelos idosos.

Uma vez decidido pela mudança, enfoca-se a busca da habitação desejada no mercado, que perfaz a área de procura do imóvel. Segundo McPeake (1998), ao contrário dos estudos sobre mobilidade residenciais, sujeitos a imensa pesquisa, esta é uma linha de pesquisa que tem sido relativamente negligenciada. As considerações feitas por estes estudos referem-se principalmente às fontes de informações usadas pelo prospectivo comprador, às regiões examinadas e aos fatores que influenciam a busca. Em relação às fontes de informação utilizadas, uma sucessão de estudos empíricos mostra que as fontes de informação mais importantes são: o conhecimento prévio do mercado habitacional, as propagandas nos jornais, os corretores, os amigos e parentes, a inspeção pessoal e a observação de placas de venda, geralmente vistas enquanto o comprador está dirigindo ou andando (SMITH; CLARK, 1982). A importância e a utilização de cada uma delas variam segundo o tipo de

esclarecimento que se deseja obter e as características dos diferentes grupos de indivíduos.

Sobre esta última questão, Talarcheck (1982) ilustra que quando o esclarecimento procurado é referente ao custo da habitação, um grande número de fontes é utilizado, o que mostra a importância desta variável. Por outro lado, quando se observa a fonte utilizada para obter dados somente sobre a qualidade do entorno e vizinhança, o conhecimento prévio é o elemento principal de fornecimento de informações.

Em relação às regiões examinadas, evidências empíricas indicam que a maioria dos compradores realiza esta atividade a partir de uma área pré-definida, concentrando-se em um pequeno número de bairros (SMITH; CLARK, 1982). Brown e Moore (1970) defendem que as ofertas inspecionadas pelas famílias refletem suas preferências de localização e restringem-se às oportunidades que têm alguma chance de aceitação (em função do preço, por exemplo). Isto explica porque as famílias de baixa renda que moram no centro da cidade concentram as suas busca nas áreas em torno da residência prévia, já que na realidade pesquisada pelos autores esta era uma região de baixos preços, acessíveis a este tipo de moradores.

O passo seguinte é a escolha pela condição de propriedade do imóvel. Nesta, a figura 1 apresenta uma opção, que é a decisão de alugar em detrimento da decisão de comprar. McCarthy (1976), seguindo o trabalho seminal de Rossi (1955), afirma que as mudanças que ocorrem na condição de posse são funções das características do estágio do ciclo de vida, mas complementa que as variações que acontecem dentro de um estágio podem ser explicadas pelas diferenças entre as rendas. Neste caso, a estabilidade da renda familiar parece ser mais importante do que o ciclo de vida na caracterização da propriedade. Rudel (1987) valida as idéias de McCarthy e sugere que a incorporação dos fatores econômicos, como renda e patrimônio, é ainda mais importante na explicação da escolha entre comprar e alugar, quando o objetivo da pesquisa é analisar famílias de baixo poder aquisitivo. Clark et al. (1994) acrescentam que não só a estabilidade da renda é importante, mas também a estabilidade familiar, que pode ser expressa pela presença de filhos.

Mulder e Hooimeijer (1995) reforçam a idéia de Clark mostrando que os solteiros e os recém-casados têm menor chance de tornarem-se proprietários do que os casais com filhos. Os mesmos autores afirmam que a renda é o fator mais importante na explicação da predisposição para comprar ou alugar, juntamente com a idade,

que pode ser tomada como um proxy para a acumulação de recursos. No intuito de guiar futuras pesquisas nesta segunda área de pesquisa, o Quadro 2 sintetiza as variáveis apontadas pelos diversos estudos sobre escolha da condição de propriedade do imóvel.

Os estudos posteriores dizem respeito à definição do imóvel objetivamente. Esta definição está intrinsecamente relacionada às características da habitação, às preferências do comprador, às suas restrições, às condições externas geradas pela oferta de imóveis, ao acesso a financiamento e, em alguns países, à regulamentação do governo sobre as políticas habitacionais. Todos estes aspectos são estudados em algum momento das pesquisas sobre preferência residencial nos estudos sobre formação de modelos de escolha e nas funções hedônicas de preços.

As três áreas de estudo possuem suas particularidades. Os estudos sobre preferências residenciais indicam as variáveis que influenciam a definição do novo imóvel, bem como as restrições a esta escolha. Os modelos de escolha objetivam o uso de técnicas para estruturação formal das preferências. Por último, os estudos de preços hedônicos fornecem o valor monetário associado aos atributos da habitação, examinando a possibilidade de variação deste valor em diferentes regiões geográficas e partes do mercado. Admitindo que a área de preços hedônicos possa estar coberta pelos congressos de avaliação de imóveis, como os COBREAP's (congressos brasileiros de engenharia de avaliação e perícias), este artigo analisa com maior rigor as áreas de preferências residenciais e modelos de escolha.

Iniciando-se pelos estudos de preferências habitacionais, Clark e Dieleman (1996) propõem que o estágio do ciclo de vida poderia ser analisado paralelamente às mudanças de moradia o que acarretaria no seguinte seqüenciamento: os adolescentes deixam a casa dos pais para morar em apartamentos pequenos e alugados até o casamento. A partir deste evento, mudam sucessivamente para habitações cada vez maiores a fim de suprir as necessidades de espaço de acordo com o tamanho da família. Este ciclo só será revertido com a saída dos filhos da casa dos pais, quando o casal muda para habitações menores. A base deste modelo está ligada à demanda por mais ou menos espaço de acordo com a progressão através dos estágios do ciclo de vida. A predileção de famílias grandes por espaços maiores foi posteriormente defendida por outros autores (e.g. ONAKA, 1983; RUDEL, 1987).

**Quadro 1 - Síntese das variáveis examinadas nos estudos de mobilidade**

<b>Variáveis</b>	<b>Resultados mais freqüentes em relação à mobilidade</b>
Ciclo de vida	As mudanças na composição familiar aumentam a taxa de mobilidade
Estado civil	Casados são menos prováveis de realizar mudanças do que solteiros A taxa de mobilidade decresce com o tempo de casamento Mudanças recentes no estado civil aumentam a taxa de mobilidade
Idade	Quanto maior a idade menor a taxa de mobilidade
Sexo	O efeito do sexo não é claro
Tamanho da família	Resultados contrastantes devido às diferentes maneiras de definir o tamanho das famílias
Composição familiar	As taxas de mobilidade são maiores no período do nascimento do primeiro filho e decrescem na fase escolar
Condição de posse	A taxa de mudança é maior entre inquilinos
Renda	O aumento de renda é seguido do aumento da taxa de mobilidade
Educação	Mais educação é associada a maior mobilidade
Ocupação	O efeito da ocupação profissional não é claro
Local do trabalho	O efeito da acessibilidade ao local de trabalho não é claro
Novas construções	As taxas de mobilidade e de novas construções são proporcionais

**Quadro 2 - Fatores e indicadores ligados à escolha pela condição de propriedade**

<b>Fatores</b>	<b>Indicadores</b>
Status da Família	Renda Condição de emprego Status sócio-econômico (estabilidade e valor dos bens, herança) Número de pessoas que contribuem para renda Estado civil, Tempo de residência Tamanho e estabilidade da família Condição de propriedade do imóvel atual
Demográficos	Idade, Sexo, Renda, Naturalidade
Eventos	Casamento, Divórcio Nascimento de um filho Mudança na renda Mudança de emprego
Circunstâncias econômicas e do Mercado habitacional	Preço dos imóveis e dos aluguéis Taxa de financiamento Disponibilidade de financiamento Custo de Transação Regulamentação do governo Percentual de dedução no imposto com as prestações do financiamento Acesso à terra Subsídios governamentais Vantagem do investimento Índices de Inflação Volume de novas construções Variações das condições regionais dos mercados

No entanto, esta conceitualização não é aceita por todos os pesquisadores. Por exemplo, segundo Hooimeijer et al. (1988), a volta a moradias pequenas não necessariamente ocorre depois da saída dos filhos de casa. Isto porque, muitas vezes, o casal pretende manter este espaço extra para um quarto de hóspedes, por exemplo. Os autores ainda acrescentam que a mudança para uma outra moradia só deverá ocorrer se os atributos da habitação ligados a sua manutenção comprometerem a satisfação destes casais (resultados semelhantes foram encontrados por FOKKEMA et al., 1996). Isto significa que a satisfação com os atributos da habitação é o fator mais importante já que a estabilidade financeira obtida com a idade faz com que a renda permita o casal pagar por espaço ocioso.

Ao contrário destas evidências, Clark (1986) esclarece que em outros estágios do ciclo de vida, a carreira habitacional só pode ser explicada quando se incorpora o crescimento da renda juntamente com o aumento da família. McCarthy (1976), no entanto, contraria esta opinião mostrando que a renda explica as despesas gastas com moradia, mas o estágio no ciclo de vida explicaria o tipo de habitação preferida (e.g. casa ou apartamento e número de quartos).

Doling (1976) acrescenta ainda que a passagem pelos estágios do ciclo de vida deve estar associada a um acúmulo de patrimônio, e esta é a variável essencial para explicar as preferências habitacionais. Assim, a compra de uma casa maior e mais cara é provavelmente uma consequência da venda de uma moradia anterior. Corroborando com os resultados de Hooimeijer et al. (1988), o autor não encontrou evidências de que houvesse uma predileção por moradias menores no último estágio do ciclo de vida.

Em resumo, apesar das evidências empíricas sobre a validade do modelo ciclo de vida versus tipo de habitação, a discussão sobre a adequabilidade das etapas do ciclo de vida persiste. Isto porque as mudanças ocorridas nos padrões convencionais de estruturas familiares (já evidenciadas em estudos nacionais) têm como consequência a modificação das preferências habitacionais em diversos aspectos. Por exemplo, o fato de o casal trabalhar fora de casa redundava em preferências por localizações distintas daquelas onde apenas o homem tem um emprego remunerado. Junta-se a isto o crescimento da renda que pode levar famílias a anteciparem a compra de uma habitação maior, mesmo que o casal ainda não tenha filhos. Reconhecendo que estas modificações nos padrões das estruturas familiares não são exclusivas de países estrangeiros e fazem parte da realidade

nacional, resta avaliar através de pesquisas como este novo padrão social explica o comportamento na escolha residencial.

Finalmente, as pesquisas de mercado com um caráter público que analisam as preferências residenciais têm sido conduzidas por grupos de pesquisas ligados às universidades, notadamente a Universidade Federal de Santa Catarina (através do Grupo de Gerenciamento da Construção – GECON), a Universidade Federal de Santa Maria e a Universidade Federal do Rio Grande do Sul (através do Núcleo Orientado à Inovação na Edificação – NORIE). O banco de dados formado pela junção das pesquisas destas universidades, compreendendo um total de cerca de 3600 entrevistas realizadas nos anos de 1995 a 1998, permite a avaliação da demanda por atributos individuais da habitação, como número de quartos, suítes e garagens. No entanto, ele não permite a avaliação conjunta destes atributos, simulando imóveis que poderiam ser oferecidos no mercado. Esta avaliação conjunta só pode ser feita quando se trata os dados de demanda através de modelos de escolha habitacional.

Passando para a área dos estudos sobre modelos de escolha habitacional, parece ser conveniente fazer uma revisão sobre a maneira como os mesmos são classificados pelos principais pesquisadores da área. Isto porque nomenclaturas distintas são, por vezes, utilizadas para designar métodos semelhantes.

Na mais recente classificação proposta por autores da área, Goetgeluk et al. (1994) sugerem que os modelos de escolha residencial podem ser categorizados como: preferência declarada, preferência revelada, modelos de escolha longitudinais e transversais e modelos de simulação.

O conteúdo teórico das abordagens de preferência declarada e revelada é uma discussão à parte na literatura. Os autores que defendem o uso de dados de preferência revelada (baseado em dados sobre imóveis ocupados), como Timmermans et al. (1994), acreditam que é apenas no ato da escolha que as famílias revelam as suas preferências reais. Os pesquisadores que se contrapõem a esta afirmação, como Clark et al. (1988), argumentam que as preferências reveladas só podem ser interpretadas como reflexos das preferências residenciais, quando as famílias possuem a oportunidade de expressá-las. Isto porque o comportamento observado (imóvel ocupado) é influenciado por uma série de restrições, imperfeições do mercado e limitação de informação. Para os pesquisadores que defendem esta linha, os mesmos acreditam ser difícil ou

impossível entender as preferências residenciais a partir de escolhas reais observadas no mercado.

Como alternativa aos modelos de preferência revelada, maior atenção passou a ser dada ao processo de escolha e não somente ao resultado final. Com isto aparecem os estudos de preferências declaradas, que são baseados na escolha de uma habitação simulada, construída de acordo com os princípios de desenho de experimentos estatísticos. A discussão, então, se volta à veracidade de modelos criados com base nestes dados, já que os mesmos devem incorporar elementos da situação real para refletirem o futuro comportamento de escolha. Um único exemplo deste tipo de trabalho aplicado ao mercado habitacional no Brasil, pode ser visto em Freitas (1995). Acredita-se que a principal limitação no desenvolvimento de estudos sobre este assunto encontra-se na dificuldade de disponibilizar softwares para análise de dados desta natureza. Esta restrição pode ser, em parte, diminuída pela aproximação dos pesquisadores da área de economia da habitação com os profissionais da área de transporte, que têm um histórico maior no uso de tais técnicas (SENNA, 1994).

Seguindo a classificação sugerida por Goetgeluk et al. (1994), os autores discutem que tanto os modelos de preferência revelada quanto os modelos de preferência declarada não consideram a questão do tempo como uma outra dimensão do problema de escolha. O tempo aqui se refere à influência das condições vividas anteriormente pelas famílias em termos econômicos, sociais e de moradia na decisão sobre a nova habitação. Assim, os modelos transversais são baseados em observações feitas num dado momento, enquanto os longitudinais utilizam dados de um período mais longo. Segundo eles, a literatura tem apontado que estes últimos são os mais poderosos, já que permitem um exame mais profundo acerca da estrutura causal que embasa o processo de escolha residencial (e.g. BOEHM, 1982; ONAKA; CLARK, 1983; CLARK; ONAKA, 1985).

A maioria dos modelos discutidos até agora é deficiente, por considerar apenas as características ligadas à habitação e as das famílias envolvidas, não avaliando a complexidade existente no mercado habitacional. Os modelos de simulação surgem para minorar este problema, valendo-se da sua inerente flexibilidade para incorporar as demais variáveis envolvidas no processo (e.g.: ZWETSELAAR; GOETGELUK, 1994), notadamente aquelas relacionadas às restrições de ofertas e variáveis contextuais. Por exemplo, no trabalho desenvolvido por estes últimos autores, simula-se um ambiente no qual avalia-se a reação

dos compradores quando são obrigados a modificarem suas preferências residenciais quando inseridos num cenário de poucas ofertas disponíveis.

Finalmente, cita-se os trabalhos desenvolvidos sobre satisfação residencial. Esta área tem importância particular no país, por ser onde se encontra um grande número de estudos empíricos aplicados à realidade nacional (ORNSTEIN; ROMÉRO, 1992; ORNSTEIN, 1996; OLIVEIRA, 1998). Estes estudos estão voltados à análise do desempenho das edificações e são baseados na satisfação dos moradores, sendo chamados de Avaliação Pós-Ocupação.

A partir deste ponto, propõe-se a agregação das demais linhas de pesquisa apresentadas na Figura 1, examinando o grau de satisfação residencial como um possível causador de mudança. Neste sentido, os trabalhos que indicam ser o grau de satisfação com o atual imóvel o principal disparador da vontade de mudar, são de especial interesse, como o de Speare (1974) e o de Landale e Guest (1985). Além disto, a avaliação residencial serve como uma análise preliminar para entender a escolha de atributos que não estão presentes no imóvel atual e que causam insatisfação com o mesmo. É possível ainda examinar quais atributos sócio-econômicos são mais importantes para explicação desta insatisfação, conforme trabalhos empíricos procedidos por Galster e Hesser (1981) e Galster (1987). Cabe aqui ressaltar que embora a satisfação residencial e a intenção em mover-se sejam importantes precedentes à real mudança, variáveis como condição de propriedade, renda, tempo de residência, idade e mudança de emprego também têm efeito direto na mobilidade, conforme comentado em parágrafos anteriores.

## Conclusões

A exploração dos diversos estudos ligados à área de comportamento de escolha dentro do mercado imobiliário justifica-se por dois aspectos. Primeiro, pela importância do estabelecimento desta linha de pesquisa no país, através da demonstração de que a discussão internacional existe e é madura em termos de referencial. Segundo, para que a apresentação teórica das diferentes áreas de pesquisa permita o entendimento de como os bancos de dados formados pelas pesquisas de mercados realizadas por instituições do país (como o Grupo de Gerenciamento da Construção da UFSC e Núcleo Orientado à Inovação na Edificação da UFRGS) podem ser explorados, abrindo o horizonte para possibilidades de trabalhos futuros.

Além disto, a divisão do processo sistêmico que envolve as etapas do processo de mobilidade e escolha permite postular a idéia de que informações precisam ser geradas para todas as etapas do processo e para todos os atores envolvidos (comprador final, construtora como representantes no fornecimento de habitações e governo), naquilo que a literatura chama de cadeia de provisão de imóveis. Assim, os dados gerados e as análises correspondentes não se prendem necessariamente ao processo final de compra de um imóvel. Adiciona-se a isto, o fato de que tal reflexão vista de maneira mais ampla e sistêmica, levaria a discussão nacional sobre gestão e economia na construção para um esfera internacional.

## Referências

- BOEHM, T.P. Tenure choice and expected mobility: a synthesis. **Journal of Urban Economics**, New York, v. 10, p. 375-398, 1982.
- BRANDÃO, D.Q. **Diversidade e potencial de flexibilidade dos arranjos espaciais de apartamentos**: uma análise do produto imobiliário do Brasil. 2002. 410 f. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção, Centro Tecnológico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2002.
- BROWN, L.A.; MOORE, E.G. The intra-urban migration process: a perspective. **Geografiska Annaler B**, Oxford, v. 52, n. 1, p. 1-13, 1970.
- CADWALLADER, M.T. Neighborhood evaluation in residential mobility. **Environment and Planning A**, London, v. 11, p. 393-401, 1979.
- CLARK, W.A.V. Modeling mobility in the Dutch context: current issues and dilemmas. **Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie**, S-Gravenhage, v. 77, n. 5, p. 358-367, 1986.
- CLARK, W.A.V.; DEURLOO, M.C.; DIELEMAN, F.M. Modeling strategies for categorical data: examples from housing and tenure choice. **Geographical Analysis**, Columbus, v. 20, n. 3, p. 198-219, 1988.
- \_\_\_\_\_. Tenure changes in the context of the micro-level family and the macro-level economic shifts. **Urban Studies**, Essex, v. 31, n. 1, p. 137-154, 1994.
- CLARK, W.A.V.; DIELEMAN, F.M. **Households and housing**: choices and outcomes in the housing market. New Jersey, US: Center for Urban Policy Research, 1996. 252p.
- CLARK, W.A.; ONAKA, J.L. An empirical test of a joint model of residential mobility and housing choice. **Environment and Planning A**, London, v. 17, p. 915-930, 1985.
- CLARK, W.A.V.; WHITE, K. Modeling elderly mobility. **Environment and Planning A**, London, v. 22, p. 909-924, 1990.
- COUPE, R.T.; MORGAN, B.S. Towards a fuller understanding of residential mobility: a case study in Northampton, England. **Environment and Planning A**, London, v. 13, p. 201-215, 1981.
- DOLING, J. The family cycle and housing choice. **Urban Studies**, Essex, v. 33, p. 55-58, 1976.
- FREITAS, A.A.F. **Modelagem comportamental dos decisores através de técnicas de preferência declarada**: uma aplicação no setor imobiliário de Florianópolis-SC. 1995. 112 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) – Progra de Pós-Graduação em Engenharia de Produção, Centro Tecnológico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1995.
- FOKKEMA, T.; GIERVELD, J.; NIJKAMP, P. Big cities, big problems: reasons for the elderly to move? **Urban Studies**, Essex, v. 33, p. 353-377, 1996.
- GALSTER, G.C. Identifying the correlates of dwelling satisfaction – an empirical critique. **Environment and Behavior**, Beverly Hills, v. 19, n. 5, p. 539-568, 1987.
- GALSTER, G.C.; HESSER, G. Residential satisfaction: compositional and contextual correlates. **Environment and Behavior**, Beverly Hills, v. 13, n. 6, p. 735-758, November, 1981.
- GOETGELUK, R.; GOETHALS, A.; OSKAMP, A.; TIMMERMANS, H. Editorial of the special issue comprises the papers presented at the seminar on choice modelling in housing simulation models. **Netherlands Journal of Housing and the Built Environment**, Amsterdam, v. 9, n. 3, p. 209-214, 1994.
- HOOIMEIJER, P.; DIELEMAN, F.M.; VAN DAM, J. Residential mobility of households in the reduction stage in the Netherlands. **Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie**, S-Gravenhage, v. 79, n. 5, p. 306-318, 1988.
- LANDALE, N.S.; GUEST, A.M. Constraints, satisfaction and residential mobility: Speare's model reconsidered. **Demography**, Alexandria, v. 22, n. 2, p. 199-222, May 1985.



- McCARTHY, K.F. The household life cycle and housing choices. **The Regional Association Paper**, v. 37, p. 55-80, 1976.
- McPEAKE, J. Religion and residential search behavior in the Belfast urban area. **Housing Studies**, Oxford, v. 13, n. 4, p. 527-548, 1998.
- MULDER, C.H.; HOOIMEIJER, P. Moving into owner-occupation: compositional and contextual effects on the propensity to become a homeowner. **Netherlands Journal of Housing and the Built Environment**, Amsterdam, v. 10, n. 1, p. 5-25, 1995.
- OLIVEIRA, M.C.G. **Os fatores determinantes da satisfação pós-ocupacional de usuários de ambientes residenciais**. 1998. 182 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) - Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção, Centro Tecnológico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1998.
- ORNSTEIN, S.W. **Desempenho do ambiente construído, interdisciplinaridade e arquitetura**. São Paulo: FAU/USP, 1996.
- ORNSTEIN, S.W.; ROMÉRO, M. **Avaliação pós-ocupação do ambiente construído**. São Paulo: Nobel, EdUSP, 1992.
- ONAKA, J.L. A multiple-attribute housing disequilibrium model of residential mobility. **Environment and Planning A**, London, v. 15, p. 751-765, 1983.
- ONAKA, J.; CLARK, W.A.V. Disaggregate model of residential mobility and housing choice. **Geographical Analysis**, Columbus, v. 15, n. 4, p. 287-304, October 1983.
- ROSSI, P. **Why families move?** Illinois: The Free Press of Glencoe, 1955.
- \_\_\_\_\_. **Why families move?** 2nd Ed. Beverly Hills, London: Sage Publications, 1980.
- RUDEL, T.K. Housing price inflation, family growth, and the move from rented to owner occupied housing. **Urban Studies**, Essex, v. 24, p. 258-267, 1987.
- SENN, L. The influence of travel time variability on the value time. **Transportation**, Amsterdam, v. 21, May, 1994.
- SIMMONS, J.W. Changing residence in the city. **Geographical Review**, v. 58, p. 622-651, 1968.
- SPEARE, A. Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility. **Demography**, Alexandria, v. 11, p. 173-188, 1974.
- SMITH, T.R.; CLARK, W.A.V. Housing market search behavior and expected utility theory: measuring preferences for housing. **Environment and Planning A**, London, v. 14, p. 681-698, 1982.
- TALARCHECK, G.M. Housing movements of the divorced and separated. **Housing Studies**, Oxford, v. 3, n. 1, p. 34-57, 1982.
- TIMMERMANS, H.; MOLIN, E.; VAN NOORTWIJK, L. Housing choice process: stated versus revealed modelling approaches. **Netherlands Journal of Housing and the Built Environment**, Amsterdam, v. 9, n. 3, p. 215-227, 1994.
- ZWETSELAAR, M.; GOETGELUK, R. Decision plan nets of housing choice: a critical evaluation of the reliability and validity of this technique. **Netherlands Journal of Housing and the Built Environment**, Amsterdam, v. 9, n. 3, p. 247-264, 1994.