

# COMO APLICAR FERRAMENTAS DE ANÁLISE ECONÔMICA?

*Um Estudo de Caso*

# INTRODUÇÃO

*Independente da área em que atuamos, as capacidades analíticas e decisórias têm sido cada vez mais necessárias para que o profissional consiga evoluir no mercado de trabalho.*

*As empresas, atualmente, buscam profissionais que consigam enxergar além das situações rotineiras apresentadas. Ou seja, é alta a demanda por profissionais inovadores que conseguem antever dificuldades, analisar as possibilidades e propor soluções.*

*Dentre as análises necessárias ao ambiente de Negócios, uma ganha destaque em todas as áreas:*

- a *Análise Econômica.*



*A Análise Econômica de um determinado tema permite com que as empresas e os indivíduos sejam munidos de informações extremamente importantes para os processos decisórios.*

*A realização de investimentos depende da Análise Econômica, a identificação de oportunidades depende da Análise Econômica, o planejamento estratégico depende da Análise Econômica.*

*Enfim, você já pôde perceber a importância desse tipo de análise.*

*Nesse E-Book iremos ilustrar um exemplo de Análise Econômica aplicado a um caso fictício no Mercado Imobiliário. Dividimos o aprendizado em 5 etapas:*

- *Descrição do caso*
- *O Primeiro Passo: Em quem me basear?*
- *O Segundo Passo: Como fazer?*
- *O Terceiro Passo: Como interpretar?*
- *O Quarto Passo: Quais conclusões?*
- *Como avançar nas Análises Econômicas?*



# A DESCRIÇÃO DO CASO

*Imagine-se como um investidor do mercado imobiliário, um proprietário de alguns imóveis ou de uma imobiliária.*

*Uma das grandes preocupações dentro de sua análise do Mercado Imobiliário gira em torno da definição do plano diretor do município, que pode impactar em seu zoneamento e estrutura urbana/rural.*

*Outra preocupação, decorrente da primeira, é referente à valoração atual desses imóveis. A estrutura municipal pode impactar em variáveis como criminalidade, poluição, concentração dos centros de negócios, concentração de moradias de alto ou baixo valor, concentração local de renda, etc.*





*Por fim, uma última preocupação pode ser não apenas na valoração atual, mas sim no processo de valorização das regiões e imóveis. A valorização dos imóveis dependeria de todas as variáveis mencionadas acima e também de fatores internos aos imóveis, como por exemplo número de cômodos, banheiros, quintal, idade e área do imóvel, etc.*

*Sabendo isso, suponhamos que você resolveu realizar uma Análise Econômica e mensurar essas questões para sua região.*





Primeiro Passo:

**QUAL SERÁ  
MINHA BASE???**

## QUAL SERÁ MINHA BASE?

*Assim como fazemos quando iniciamos um trabalho novo, o primeiro passo da Análise Econômica requer que tenhamos conhecimento do ambiente de trabalho.*

***Quem são os especialistas que já trabalharam com o assunto? Quais foram as análises realizadas por eles? Será que temos condição de realizar a mesma análise?***

*Essas são questões básicas para definir a base de nossa Análise. E para analisar o Mercado Imobiliário, por exemplo, não é diferente.*

*Em nosso estudo de caso, para realizar o mercado imobiliário, primeiro você precisa identificar toda a literatura relevante sobre o tema e as análises já realizadas anteriormente por outros autores. Uma busca na internet, nos leva a autores como Hermann (2003)\* e Fávero (2003)\*\* que tiveram as mesmas intenções que nós.*

*Iremos montar então nossa base utilizando os conhecimentos sobre o mercado e sobre as técnicas ensinadas por esses autores.*

\*HERMANN, B. M Estimando o preço implícito de amenidades urbanas: evidências para o município de São Paulo. 2003. Dissertação (Mestrado) - Departamento de Economia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

\*\*FÁVERO, L. P. L. Modelos de preços hedônicos aplicados a imóveis residenciais em lançamento no município de São Paulo. 2003. Dissertação (Mestrado em Administração) - Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

A close-up, slightly blurred photograph of a desk. In the upper left, a laptop is open, showing a keyboard with many custom keycaps in various colors. To the right of the laptop is a white cup of coffee on a matching saucer, with a spoon resting on the saucer. In the lower left, a smartphone with a red case is visible. In the background, a colorful, rainbow-colored object, possibly a pen or a small light, is out of focus. A semi-transparent purple rectangle is overlaid on the right side of the image, containing text.

Segundo Passo:

**COMO FAZER?**

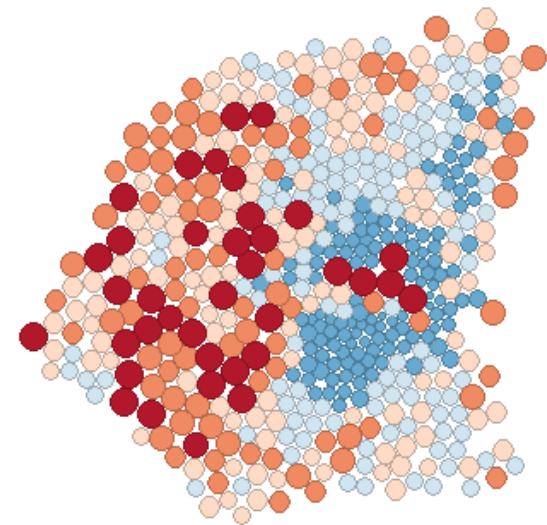


## COMO FAZER?

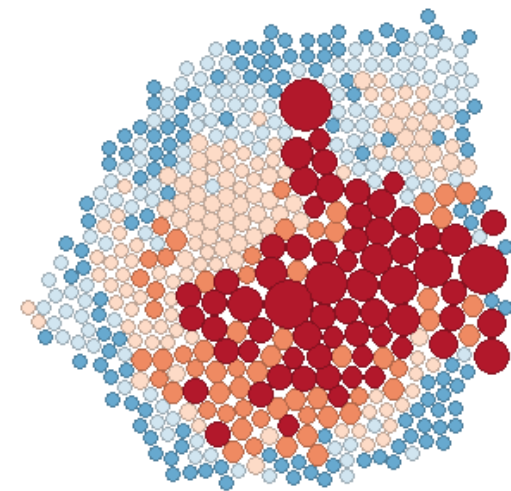
*Agora que já estudamos e temos bases para trabalhar o assunto, o próximo passo é definir como fazer a Análise Econômica e sobre quais dados ela irá se apoiar.*

*Perceba que estamos de metodologias e dados, ou seja, a Análise Econômica pressupõe que iremos provar algo. E é exatamente isso que queremos quando realizamos uma análise e apresentamos aos superiores dentro da empresa.*

*Em nosso estudo de caso, definimos que iremos utilizar os dados internos da empresa (local dos imóveis, características, etc) e dados públicos (renda, criminalidade, etc).*



Valor dos Imóveis



Criminalidade

## COMO FAZER?

*A metodologia que iremos definir será baseada nos trabalhos estudados, ou seja, será composta por ferramentas de Geoprocessamento Aplicado e Econometria (algumas das mais poderosas ferramentas de Análise Econômica). O modelo de Econometria que iremos usar afirma que:*

**Preço = f(nº de cômodos, área, idade do imóvel, distância do centro comercial, criminalidade, renda média do local, poluição, preço dos imóveis vizinhos, etc)**

*Ou seja, o preço do imóvel depende de uma série de fatores que devem ser mensurados. Esses fatores, dentro da Análise Econômica, são descritos como variáveis e irão compor a tabela de dados que usaremos.*

*É nesse momento que definimos também os softwares que serão utilizados na Análise.*

A person wearing a dark suit and a striped tie is pointing their right index finger at a document. They are wearing a ring on their ring finger. The document is white with some text and a table. The background is dark and out of focus. A semi-transparent purple rectangle is overlaid on the left side of the image, containing the text.

Terceiro Passo:

# COMO INTERPRETAR?



## COMO INTERPRETAR?

*O próximo passo, uma vez que realizamos com os dados todo o procedimento definido pela metodologia, é a interpretação dos resultados.*

*Note que interpretação é sempre realizada depois de se haver realizado todas as etapas da metodologia, inclusive as etapas de conferência se os resultados são mesmo válidos. Isso é muito importante na Análise Econômica, afinal, você não vai querer interpretar errado uma informação para sua empresa, não é?!*

```
SUMMARY OF OUTPUT: SPATIAL LAG MODEL - MAXIMUM LIKELIHOOD ESTIMATION
Data set      : Boston Home Sales
Spatial Weight : Boston Home Sales
Dependent Variable : PREÇO      Number of Observations: 506
Mean dependent var : 225328     Number of Variables : 8
S.D. dependent var : 91880.1    Degrees of Freedom : 498
Lag coeff. (Rho) : 0.495689
```

```
R-squared      : 0.760759    Log likelihood      : -6151.32
Sq. Correlation : -          Akaike info criterion : 12318.6
Sigma-square   : 2.01966e+009 Schwarz criterion   : 12352.4
S.E of regression : 44940.6
```

Variable	Coefficient	Std.Error	z-value	Probability
W_PREÇO	0.495689	0.0373205	13.2819	0.00000
CONSTANT	-35882.3	35207.9	-1.01916	0.30813
COMODOS	43603.1	3779.49	11.5368	0.00000
IDADE	-75.4071	122.902	-0.613554	0.53951
DIST_CENTRO	-8629.42	1692.59	-5.09836	0.00000
CRIME	-658.746	275.999	-2.38677	0.01700
LOCAL_BAIXA_RENDA	-3578.84	497.362	-7.19565	0.00000
POLUIÇÃO	-70917.2	30964.9	-2.29025	0.02201

*Neste caso, após estudarmos um pouco sobre a metodologia, percebemos que o modelo indica que o preço do imóvel reage positivamente ao preço dos vizinhos e número de cômodos, mas negativamente à distância ao centro, criminalidade, locais de baixa renda e poluição.*

A white lightbulb is positioned in the upper left corner of a white sheet of paper. A blue pencil lies diagonally across the lower right portion of the paper. A semi-transparent purple rectangle is overlaid on the right side of the image, containing text.

Quarto Passo:

**QUAIS SÃO MINHAS  
CONCLUSÕES?**

## QUAIS SÃO MINHAS CONCLUSÕES?

*Por fim, o último passo após construir a base, definir a metodologia e interpretar os resultados é a conclusão sobre o que foi aprendido através da Análise Econômica realizada.*

*Mais que apenas comentar sobre os resultados, a extração de conclusões da Análise deve conter uma reflexão profunda e, principalmente, aplicada sobre todo o trabalho. É como se você desse ao seu superior, a quem você está apresentando a Análise, seu parecer definitivo sobre o assunto. Note que o parecer não surgiu de uma hora para a outra. Foi construído sobre bases sólidas e possui credibilidade.*

*Em nosso estudo de caso podemos chegar às conclusões:*

- *É possível utilizar a ferramenta de Geoprocessamento para visualizar a relação entre os preços dos imóveis e outros fatores que o influenciam, como a criminalidade*
- *É possível utilizar a Econometria para mensurar o impacto de cada fator estudado no preço dos imóveis*
- *Devemos observar com cuidado cada uma dessas variáveis na hora de investir ou negociar um imóvel, afinal, agora sabemos estimar com mais precisão o preço projetado deste.*



# COMO AVANÇAR NAS ANÁLISES ECONÔMICAS?

*Após a leitura deste conteúdo, você provavelmente está se perguntando como pode aprender mais sobre Análises Econômicas e como pode se desenvolver no mercado de trabalho através delas.*

*Se esse é seu caso, temos uma novidade pra você!!*

*A Universidade Federal de São Carlos (UFSCar), campus Sorocaba, está com inscrições abertas para a pós-graduação presencial MBA Economia & Negócios.*



*Tendo carga horária de 360 horas, o aluno aprende em 22 disciplinas o necessário para se tornar um profissional mais qualificado e reconhecido no mercado de trabalho.*

*Saiba mais sobre a estrutura do curso no site:*

*[www.mbaufscar.com.br](http://www.mbaufscar.com.br)*

*Faça hoje mesmo sua inscrição e venha fazer parte dessa equipe de profissionais que está vivenciando, na prática, as vantagens de se aprender sobre Economia & Negócios em uma das melhores Universidades do país, a UFSCar!*





[www.mbaufscar.com.br](http://www.mbaufscar.com.br)

(15) 9.8176-0011