11ª Conferência Internacional da LARES
Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
14, 15 e 16 de Setembro de 2011

O Conceito de Filtragem Sob a Ótica da Carreira Habitacional

Maria Carolina Gomes de Oliveira Brandstetter[1]

[1] Escola de Escola de Engenharia Civil, Universidade Federal de Goiás, Praça Universitária, s/n, Setor Universitário, Goiânia, Goiás, Brasil, e-mail: maria.carolina@uol.com.br

RESUMO

Este trabalho busca discutir a relação entre os conceitos da carreira habitacional e filtragem, que trata do sistema imobiliário e como este opera hierarquicamente de modo que os indivíduos se movem em busca de imóveis cada vez mais adequados às suas aspirações e dentro dos limites de preço e qualidade desejados. Inicialmente é descrita uma breve revisão da literatura que trata sobre ambos os conceitos. A carreira habitacional foi o veiculo conceitual que permitiu a construção de uma metodologia capaz de investigar de modo conjunto os três processos que constituem o comportamento dos clientes do mercado imobiliário, a mobilidade, a escolha e a satisfação residenciais. Para exemplificar a metodologia proposta, dois estudos de caso entre os mais de 80 já realizados, são apresentados. A contextualização temporal e geográfica da metodologia ocorreu no Estado de Goiás e abrange os anos de 2007 a 2011. O trabalho conclui que a existência do objetivo maior a ser realizado a partir da mudança residencial é uma condição necessária, mas não suficiente para que a mesma aconteça. O trabalho ainda conclui que nem sempre a população atua no mercado sob a forma de uma hierarquia residencial.

Palavras-chave: Filtragem, Comportamento do Consumidor, Satisfação Residencial, Mercado Imobiliário, Carreira Habitacional

11ª Conferência Internacional da LARES
Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
14, 15 e 16 de Setembro de 2011

The Concept of Filtering from the Housing Career Point of View

ABSTRACT

This work discuss the concepts of the housing career and filtering, that deals with the real estate system and as this operates hierarchically in way that the individuals move in search of property each time adjusted to its aspirations and inside of the limits of price and quality. Initially one brief revision of the literature is described that treats on both the concepts. The housing career was the concept that allowed the construction of methodology to investigate the three processes that constitute the customers residential behavior - mobility, choice and satisfaction. An example is presented by two cases study among 80 carried through cases. The collected data occurred in real estate in the city of Goiania, Brazil and comprehend the years of 2007 until 2011. The work concludes that the existence of the goal for residential mobility is a necessary condition, but not enough. The work still concludes that nor always the population acts in the market under the form of a residential hierarchy.

Key-words: Filtering, Consumer Behavior, Residential Satisfaction, Real Estate, Housing Career

1. INTRODUÇÃO

A partir dos anos 70, quando a satisfação e o foco no consumidor emergiram como legítimos campos de pesquisa, uma crescente importância vem sendo dada aos aspectos relacionados ao atendimento do cliente como elemento fundamental para qualquer ciclo produtivo.

No âmbito da construção civil, após a chamada era da qualidade, o juízo de valor daqueles que utilizam o espaço construído vem se tornando cada vez mais objeto de estudo e instrumento gerencial tanto no meio acadêmico quanto no mercado.

No cenário nacional, há um vasto espectro de trabalhos que buscaram avaliar a satisfação residencial, em especial vinculados à disciplina da Avaliação Pós-Ocupação (APO). Ainda que a APO busque a avaliação do ambiente pela ótica do usuário, a grande maioria dos trabalhos realizados em âmbito nacional possui enfoque em aspectos técnico-construtivos e não nos fatores que provocam a mobilidade residencial.

A satisfação como variável interveniente do processo de mobilidade residencial é foco de um grande conjunto de pesquisas provenientes da literatura sócio-demográfica no cenário internacional. Há uma carência de trabalhos no cenário científico nacional que tratem do processo de satisfação, escolha e mobilidade residenciais de forma conjunta. Muitos trabalhos que trataram da escolha do imóvel ou da satisfação residencial possuem cunho quantitativo, geralmente explorando grandes massas de dados estatísticos que levam à redução das variáveis passíveis de análise. Desta forma, muitas variáveis que influenciam o comportamento de consumo tal como o estilo de vida não são facilmente mensuráveis, necessitando de uma metodologia de cunho qualitativo em sua abordagem.

Mesmo métodos específicos como a *conjoint analysis*, que buscam analisar o comportamento de escolha tratando os atributos de forma conjunta, são restritos porque se trabalha com um número limitado de variáveis.

Além disso, trabalhos que trataram da segmentação do mercado concluíram pela necessidade de se trabalhar continuamente testando novas variáveis de modo a se modelar o mercado. Entretanto, tal modelagem só é possível após o conhecimento de aspectos determinantes do comportamento da demanda como o estilo de vida e preferências de cada composição familiar, os quais geralmente não são contemplados nos trabalhos de segmentação devido à dificuldade de serem transformados em variáveis quantitativas sujeitas a análises estatísticas.

Há ainda a necessidade de se confrontar a preferência declarada com a preferência revelada, uma vez que as pessoas declaram preferir uma determinada tipologia de imóvel e a escolha revela outra tipologia. Tal análise pode ser feita mediante o conhecimento aprofundado do comportamento do consumidor, mediante a caracterização de sua carreira habitacional.

A carreira habitacional pode ser definida como a seqüência de moradias que uma família ocupa ao longo do tempo, relacionando alterações na composição familiar e o mercado imobiliário (PICKLES; DAVIES, 1985; HOOIMEIJER, 1988). Envolve a caracterização dos processos de mobilidade residencial, busca do novo imóvel e escolha das habitações. A análise da carreira habitacional também permite elucidar outra grande incógnita dos trabalhos de segmentação: até que ponto a oferta disponível limita a escolha da habitação.

Inicialmente é descrita uma breve revisão da literatura que trata sobre o conceito de carreira habitacional e sua relação com o conceito de filtragem. A carreira habitacional foi o veiculo conceitual o qual permitiu a construção de uma metodologia capaz de investigar de modo conjunto os três processos que constituem o comportamento dos clientes do mercado imobiliário.

No intuito de exemplificar a metodologia proposta, dois entre os 80 estudos de caso realizados são apresentados. Na seqüência são apresentadas as principais conclusões a respeito das propostas conceituais, metodológicas e dos dados analisados.

2. A RELAÇÃO ENTRE CARREIRA HABITACIONAL E O CONCEITO DE FILTRAGEM

Uma abordagem da literatura relacionada à mobilidade diz respeito à análise do estoque imobiliário. Nesta abordagem a ênfase está nos indivíduos, mas a moradia e a mobilidade são objetos da análise principal.

As limitações de uma visão simplista de que o ciclo de vida explica os padrões da mobilidade residencial levaram alguns pesquisadores a argumentar que a mudança não deveria ser vista somente como uma reação a uma mudança familiar, mas também como um comportamento racional. Sob esta ótica deve-se levar em consideração também os objetivos e ideais em relação à moradia almejados pelos indivíduos bem como as estratégias adotadas ao longo do tempo para alcançá-los. Esta perspectiva gerou a necessidade de enxergar a mobilidade e as estratégias de planejamento associadas a ela a longo prazo levando à definição da carreira habitacional.

A relação entre as alterações na composição familiar do morador ao longo da vida e o mercado imobiliário pode ser explicada pelo conceito de carreira habitacional, que é a progressão formada pelas mudanças entre uma moradia e outra, geralmente buscando a melhoria contínua entre as residências (HOOIMEIJER, 1988; COULSON e FISHER, 2009).

O conceito de carreira habitacional pode ser definido como a seqüência de moradias que uma família em particular ocupa ao longo do tempo, ou seja, a história residencial familiar (PICKLES; DAVIES, 1985). Obviamente a carreira habitacional está condicionada aos limites orçamentários familiares ao competir com outros consumos ao longo da vida. Parte-se do pressuposto que muitos dos consumos podem variar sistematicamente com a passagem pelo ciclo de vida.

A carreira habitacional explica porque moradores em diferentes tipos de moradias respondem de modo variado às mudanças de renda e custos dos imóveis. Apesar de grande parte das pesquisas sobre comportamento abordarem dados e períodos de tempo de curta duração, a ênfase constante no ciclo de vida torna clara a importância da compreensão da mobilidade residencial ao longo do tempo, cuja noção está implícita no conceito da carreira habitacional. Para os autores a carreira habitacional possui a capacidade de sintetizar ou pelo menos organizar vários importantes conceitos das pesquisas sobre moradia (BOEHM, 1982; PICKLES, DAVIES, 1991).

Ao se considerar a perspectiva ao longo do tempo considera-se que as pessoas possuem diversas carreiras paralelas: ligada ao trabalho, à moradia e à família. Um sistema complexo de carreiras forma o conceito do curso da vida (MULDER; HOOIMEIJER, 1995).

Os indivíduos ao longo da vida passam por uma seqüência de eventos relacionados à educação, à formação familiar, à profissão e decisões em relação à moradia, as quais estão inter-relacionadas com as decisões sobre família e carreira (CLARK et al, 1994; LEUVENSTEIJN e KONING, 2004).

Dessa forma, a trajetória da mobilidade geográfica de uma família é paralela a outras trajetórias, ou carreiras, nos outros domínios da vida como educação, trabalho, lazer e família (MULDER, 1996; BRANDSTETTER, 2004).

Alguns eventos em especial promovem uma alteração da situação residencial, tais como a chegada de um filho ou a mudança de emprego. Sem eventos deste tipo, muitos moradores mudariam suas aspirações em relação à moradia somente após longos intervalos de tempo. Tais eventos tornam os intervalos menores os quais podem se alterar ainda mais em resposta às mudanças sócio-econômicas da família (SEEK, 1983; SAKS, 2008).

As características do mercado e a estrutura urbana influenciam o curso das carreiras habitacionais e as características das moradias. O contínuo processo de ocupação das moradias por diferentes moradores sucessivamente, o qual refere-se a qualquer mudança de posição, seja positiva ou negativa, dentro do mercado imobiliário, é comumente definido pelo termo filtragem.

A hipótese por trás da abordagem da análise dos trabalhos que tratam do estoque imobiliário provém da idéia do fluxo de imóveis (do inglês *filtering*), que trata do sistema imobiliário e como este opera semelhante a uma escada pela qual os indivíduos se movem em busca de imóveis cada vez mais adequados às suas aspirações e dentro dos limites de preço e qualidade desejados.

O encontro entre pessoas e imóveis é complexo por vários motivos: [i] somente uma parte do estoque está sendo permanentemente avaliada por uma parcela da população; [ii] o mercado de imóveis pode ser dividido em submercados assim como a demanda em segmentos específicos de acordo com suas diferentes possibilidades e desejos; [iii] existe muitas vezes o controle governamental sobre as moradias; [iv] o estoque habitacional está permanentemente em alteração devido à adição de novas moradias, envelhecimento ou renovação e [v] há um crescente número de novas formações familiares e diferentes estilos de vida (HARTS; HINGSTMAN, 1986; SAKS, 2008).

O processo de filtragem está na direção paralela à carreira habitacional, porém focando a ótica da moradia. Tal processo examina a unidade residencial ao longo do tempo examinando também a mudança de ocupantes da mesma (GOBER, 1992).

Enquanto a literatura sobre mobilidade enfatiza o comportamento individual ao longo das carreiras habitacionais, os estudos sobre filtragem mostram a ligação entre a demanda e a oferta do mercado.

A filtragem através das moradias de valores crescentes é particularmente aplicável à análise de carreiras habitacionais. Tal abordagem explica a mobilidade em termos de condições do mercado e rendas referentes ao custo da moradia. Com o foco principal nas moradias, ao invés dos moradores, os estudos de filtragem raramente consideram a idade, as características do ciclo de vida dos moradores ou a sucessão de moradias que uma família passa ao longo da vida (KENDIG, 1984; IOANNIDES e ZABEL, 2008).

Enquanto os estudos de mobilidade distinguem as mudanças de moradia entre voluntárias e involuntárias para melhor compreensão das motivações para mudança, os estudos sobre filtragem separam entrantes e moradores já existentes devido aos diferentes impactos que produzem no mercado.

Segundo Thorns (1985) existem limitações da teoria de *filtering* aplicada à mobilidade residencial, uma vez que tal teoria não analisa o contexto dentro do qual a oferta de moradia está organizada, considerando somente que a alocação de moradia é distribuída de acordo com a qualidade, renda e uma mal definida competição do mercado. Segundo o autor, torna-se necessário entender o contexto sócio-político dentro do qual a oferta de residências está inserida, o que por sua vez exige que a análise do fluxo de ofertas seja tão somente uma parte de uma análise muito maior da oferta do mercado, considerando inclusive as limitações do processo de escolha e a mobilidade dos moradores.

Para Hooimeijer *et al* (1986) quando moradores em um estágio particular do ciclo de vida possuem um alto grau de mobilidade residencial, existirá um número maior de vagas no mercado imobiliário. Esta situação oferece oportunidades para outros tipos de moradores ocuparem estas vagas ofertadas. Desta forma, quanto maior o grau de mobilidade residencial, maiores as oportunidades dos moradores realizarem seu ajuste residencial (CHEN e ROSENTHAL, 2008; MUNCH *et al*, 2008).

Geralmente o estágio em que os filhos começam a sair de casa corresponde ao momento de pico da carreira habitacional. Até este estágio, os moradores tendem a buscar melhores moradias (*filtering up*). Após a saída de todos os filhos de casa, os moradores iniciam o processo de filtragem descendente (*filtering down*). Novamente a mobilidade é menor e, conseqüentemente, o submercado de ofertas de residências para estes moradores tende a se tornar cada vez mais saturado. Desta forma, as oportunidades e vagas de moradias criadas por este grupo tornam-se cada vez mais limitadas (HOOIMEIJER *et al*, 1986).

Para equilibrar o mercado entre oferta e demanda em especial nos grupos de moradores que se encontram nos últimos estágios do ciclo de vida e geralmente possuem um grau menor de mobilidade residencial, há a necessidade de se construir estrategicamente mais moradias destinadas aos grupos pertencentes aos últimos estágios do ciclo de vida de modo a gerar um maior número de vagas residenciais que possam, inclusive, ser destinadas a moradores mais jovens que queiram moradias melhores (*filtering up*).
Segundo Hooimeijer (1988), as oportunidades criadas no mercado imobiliário não dependem somente das moradias vagas por moradores mais velhos, mas também da escolha destes moradores, ou seja, se tais escolhas fazem parte dos mesmos submercados das vagas existentes.

3. METODOLOGIA

Com o objetivo de análise aprofundada do comportamento do consumidor foi feito um estudo de caso múltiplo. A investigação do comportamento do consumidor considerando de modo conjunto os processos de mobilidade, escolha e satisfação residenciais ocorrido ao longo do curso da vida baseia-se na caracterização da carreira habitacional familiar.
Tal conceito abrange a seqüência de habitações ao longo da vida, incluindo o evento disparador capaz de romper o equilíbrio da satisfação, a intenção da mudança confirmada pelo reconhecimento do problema, a escolha (busca, avaliação e seleção de alternativas) e posteriormente, o novo período de satisfação com a moradia subseqüente.

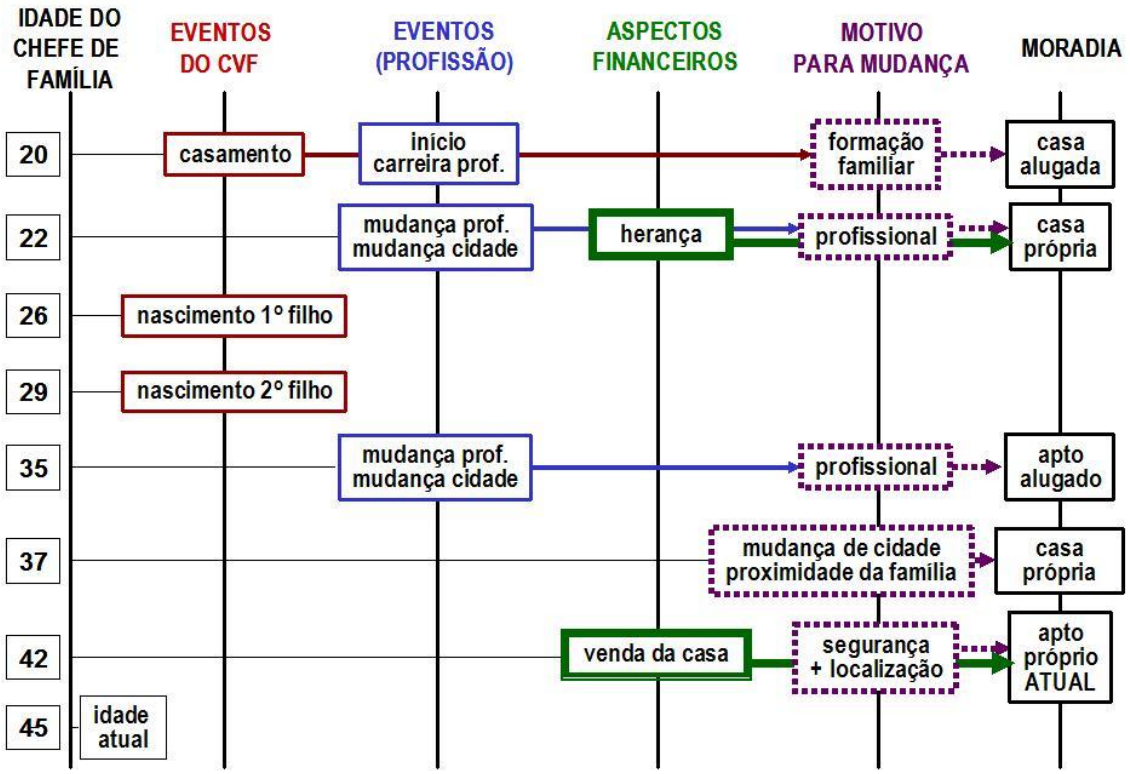
3.1. Visão geral do estudo de caso múltiplo

O estudo utilizou os seguintes procedimentos: [i] seleção de um segmento específico de estudo (faixa etária acima de 45 anos) e pertencentes a um mesmo segmento sócio-econômico; [ii] agendamento e realização das entrevistas, utilizando como instrumento de coleta de dados uma entrevista estruturada, abrangendo a caracterização da família, a caracterização da história habitacional e a investigação da satisfação com a moradia atual; [iii] análise dos dados por transcrição das entrevistas, análise qualitativa dos dados e confronto com a teoria estudada.
Para análise do conceito da carreira habitacional, foi desenvolvido um esquema representativo da mesma, considerando a noção do paralelismo entre as carreiras profissional, habitacional, os eventos ligados ao ciclo de vida familiar e os aspectos financeiros familiares determinantes dos processos de mobilidade residencial ao longo do tempo. Como referência temporal, utilizou-se a idade do chefe de família.
Os estudos de casos foram realizados entre os anos 2007 e 2011, já ultrapassando o total de 80 casos.

4. APRESENTAÇÃO DE DOIS ESTUDOS DE CASO

Segue a apresentação de dois dos estudos de caso realizados, com o propósito de apresentar a metodologia desenvolvida.
Composição do núcleo familiar na atualidade do Caso A: casal de idosos (71 anos). A Figura 1 apresenta o esquema representativo da carreira habitacional do estudo de caso A.

Figura 1: Esquema representativo da carreira habitacional do estudo de caso A



A primeira moradia familiar foi uma casa alugada, localizada na mesma rua da moradia da família da esposa. Dois anos após o casamento, o marido decide buscar um novo emprego em um outro estado e opta por uma nova mudança residencial. Aproveitando a herança recebida, o casal opta pela compra de uma casa na nova cidade.

Os nascimentos dos dois filhos não rompem o equilíbrio de satisfação com a casa, que permanece com a família durante treze anos. Uma nova proposta profissional para o marido provoca uma nova mudança para outro estado. A família decide morar em um apartamento alugado, até adquirir conhecimento sobre a nova cidade e a estabilização profissional do marido.

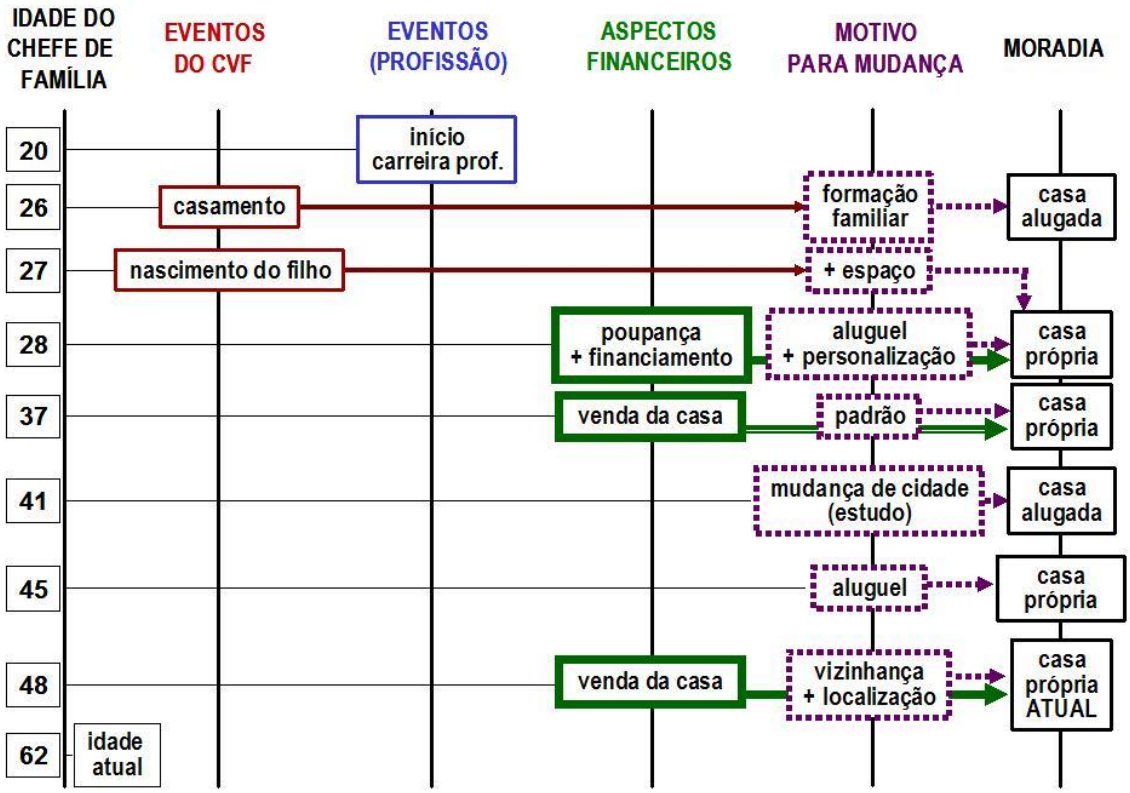
As constantes viagens do marido provocam uma insatisfação na esposa e a família decide pelo retorno da mãe e dos filhos para sua cidade natal (relato da moradora). Este retorno também marca a volta para sua casa própria, ainda de propriedade da família.

Cinco anos mais tarde, a insatisfação com a insegurança do local e a localização afastada das atividades dos filhos, fazem com que a família opte por morar em um apartamento. O marido ainda permanece na outra cidade, mas busca a transferência definitiva para sua cidade natal.

Há três anos a mãe e os filhos moram no apartamento e encontram-se satisfeitos com o mesmo. Não pretendem voltar a morar em uma casa, em especial devido à segurança. A opção de uma casa segura em um condomínio residencial foi descartada, em especial pela distância aos locais de atividades dos filhos.

Composição do núcleo familiar na atualidade do Caso B: pai (62 anos), mãe e filho de 35 anos. A Figura 2 apresenta o esquema representativo da carreira habitacional do estudo de caso B.

Figura 2: Esquema representativo da carreira habitacional do estudo de caso B



A primeira moradia da família foi uma casa alugada. O nascimento do filho no ano seguinte marca o início do desejo de uma moradia mais espaçosa. A poupança mais o financiamento bancário permitem a construção da casa própria no ano seguinte. O desejo pela construção de sua própria moradia tem forte relação com a necessidade de personalização do ambiente residencial.
Nove anos depois, a família decide vender sua casa e melhorar o padrão residencial, adquirindo uma nova casa. A chegada do filho ao segundo grau do ciclo escolar provoca a mudança da família para uma cidade maior em busca de melhores oportunidades de estudo para o filho. Na nova cidade, a primeira moradia escolhida é uma casa alugada. Apesar de fortemente satisfeita com esta moradia, a família se muda, quatro anos mais tarde, exclusivamente devido aos custos do aluguel.
Nos três anos de moradia neste imóvel, a família passou a sofrer com o crescente problema de acesso à sua rua, causado pelo trânsito intenso provocado pela proximidade de escolas e comércio da região. Surge, então, a oportunidade da compra da casa que alugavam anteriormente. A família permanece satisfeita com esta casa há quatorze anos. Grande parte da satisfação é provocada pela tranqüilidade do bairro e pelos laços sociais já consolidados com vários anos de moradia.

5. SÍNTESE DOS PRINCIPAIS ASPECTOS RELACIONADOS AO CONCEITO DE FILTRAGEM E A CARREIRA HABITACIONAL

Em todas as tomadas de decisão, alguns aspectos sócio-econômicos são determinantes tais como o estágio do ciclo de vida familiar, a condição de propriedade do imóvel e a ocupação

profissional e aspectos financeiros como a renda e o patrimônio financeiro familiar, os quais permitem a propriedade da moradia e o acesso aos atributos considerados necessários.
A existência de um objetivo a ser realizado a partir da mudança de residência é uma condição necessária, mas não suficiente para a mudança acontecer. Os indivíduos mudam de moradia somente quando existem oportunidades de moradia e recursos disponíveis. Salienta-se que as oportunidades compreendem as moradias vagas disponíveis para ocupação as quais são criadas independentemente das condições da demanda, enquanto que os recursos compreendem não somente a condição financeira, mas também outros aspectos menos tangíveis como o conhecimento do mercado.
As transições ao longo do curso da vida resultam de escolhas individuais e restrições pessoais. A falta de opções disponíveis levou em vários casos à mudança de preferências durante o processo de busca da nova moradia. Isto evidencia uma mudança de comportamento relativamente comum entre o momento inicial da busca e o momento da decisão final. Esta mudança comportamental também é típica do processo de avaliação de alternativas e do contínuo conhecimento de novos atributos.
Pode-se concluir que a limitação da oferta é determinante em grande parte da diferenciação entre a preferência declarada no momento anterior à busca e a preferência revelada no momento posterior à escolha.
Cabe ainda ressaltar que as motivações para mudança de imóvel devem ser entendidas com base nas decisões passadas relativas à moradia. A satisfação residencial tende a aumentar a cada moradia e difere de família para família, especialmente pelo fato de que diferentes grupos de renda possivelmente irão possuir diferentes aspirações e histórias. A escolha do imóvel também difere de acordo com o poder aquisitivo de cada morador e, especialmente, em função do número de imóveis previamente adquiridos.
Nem sempre a população atua no mercado sob a forma de uma hierarquia residencial. Sob esta ótica as pessoas tendem a melhorar suas rendas ao longo do tempo e, conseqüentemente, investem progressivamente em sua carreira habitacional, ou seja, existe uma tendência óbvia de melhoria da moradia para cada mudança residencial. Entretanto, alguns casos estudados evidenciaram que muitas situações de mudança não são racionais perante esta perspectiva. Muitos moradores não necessariamente melhoram de moradia a cada mudança residencial e este comportamento tem em especial duas razões explicativas.
A primeira diz respeito ao processo de individualização que vai além da concepção do ciclo de vida. A hipótese implícita por trás da carreira habitacional está na centralização dos valores familiares e a concomitante prioridade da moradia de alta qualidade. Entretanto as diferenciações nos cursos da vida e as limitações de renda abrem para a diminuição desta centralização na moradia, provocando uma heterogeneidade nas preferências habitacionais. Estes fatores podem dividir a população em segmentos, não em termos financeiros, mas sim, em termos de preferências.
A segunda razão está relacionada com a crescente mobilidade que figura em vários aspectos da vida humana. Mudanças profissional e marital fazem parte do curso da vida e implicam em mudanças residenciais. Neste sentido, a mudança de moradia será avaliada em conjunto com a aceitação da nova mudança pessoal. A residência, seus atributos e todo o custo envolvido na mudança podem interferir na escolha. A racionalidade de um morador em aceitar uma mudança residencial envolverá a avaliação dos objetivos a serem conquistados perante a mudança de moradia.

6. CONCLUSÕES

Quanto à metodologia utilizada, verificou-se sua aplicabilidade quanto ao objetivo de investigação do comportamento do consumidor e da caracterização das carreiras habitacionais. A

metodologia apresentada desenvolve a investigação não somente da satisfação do usuário, mas de todo o comportamento residencial ao longo da vida. Além disso, a satisfação é investigada e analisada não de modo pontual, pertencente a um único momento de consumo, mas sim, como resultante de todos os aspectos que envolvem o comportamento ao longo do tempo. O desenvolvimento da técnica de coleta de dados, a entrevista em profundidade, bem como da estrutura de análise das carreiras sob a forma de esquemas gráficos representativos, tornaram-se fundamentais para o resgate das informações de modo preciso e abrangente.

Entender o comportamento do consumidor a partir da carreira habitacional permite a compreensão de como o indivíduo se move ao longo da vida. Tal compreensão permite a adequação do planejamento do marketing imobiliário buscando equilibrar produtos ofertados e atributos desejados pela demanda. A estratégia da fidelização do cliente é um exemplo do desenvolvimento dos estudos de mercado pautados no conceito de filtragem e carreira habitacional.

Tais conceitos atualizam os estudos de estoque habitacional e permitem gerar diretrizes de apoio à formulação de novas estratégias de marketing imobiliário.

O estudo contribui para o desenvolvimento da área temática nos cenários nacional e internacional. A pesquisa também permite o aprimoramento metodológico de avaliação de preferências habitacionais, podendo contribuir com futuros trabalhos sobre a segmentação do mercado e com disciplinas já largamente difundidas e consolidadas como a Avaliação Pós-Ocupação, além do aprimoramento do projeto do produto imobiliário.

7. REFERÊNCIAS

BOEHM. T. P. *A hierarchical model of housing choice*. Urban Studies, 1982, 19, pp.17-31.

BRANDSTETTER, Maria Carolina G. Oliveira. *Análise do comportamento dos clientes do mercado imobiliário com ênfase na mobilidade, escolha e satisfação residenciais*. Tese (Doutorado) - Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção, 2004, 366 p.

CHEN, Y., ROSENTHAL, S. S. *Local amenities and life-cycle migration: Do people move for jobs or fun?* Journal of Urban Economics, 2008, 64, pp 519–537.

CLARK, W. A. V., DEURLOO, M. C., DIELEMAN, F. M. *Tenure changes in the context of the micro-level family and the macro-level economic Shifts*. Urban Studies, 1994, n.1, pp.137-154.

COULSON, N.E., FISHER, L.M. *Housing tenure and labor market impacts: The search goes on*. Journal of Urban Economics, 2009, 65, pp 252–264.

GOBER, P. *Urban housing demography*. Progress in Human Geography, 1992, 16, pp.171-189.

HARTS, J. J., HINGSTMAN, L., *Move histories and socio-economic position*. Netherlands Journal of Housing and Environmental Research, 1986, n.4, pp.343-352.

HOOIMEIJER, P. *Households in the reduction stage and housing needs: a dynamic macro-simulation for the Netherlands up to the year 2000*. Netherlands Journal of Housing and Environmental Research, 1988, 3, pp.23-37.

HOOIMEIJER, P., CLARK, W. A. V., DIELEMAN, F. M. *Households in the reduction stage: implications for the Netherlands housing market*. Housing Studies, 1986, 4, pp.195-209.

IOANNIDES, Y.M., ZABEL, J.E. *Interactions, neighborhood selection and housing demand.* Journal of Urban Economics, 2008, 63, pp 229–252.

KENDIG, H. L. *Housing Carers, life cycle and residential mobility: implications for the housing market.* Urban Studies, 1984, 21, pp.271-283.

LEUVENSTEIJN, M. VAN, KONING, P.*The effect of home-ownership on labor mobility in the Netherlands*. Journal of Urban Economics, 2004, 55, pp 580–596.

MULDER, C. H. *Housing choice: assumptions and approaches*. Netherlands Journal of Housing and the Built Environment - Special Issue Modeling Housing Choice, 1996, 3, pp.209-232.

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, 1995, 10, pp.5-25.

MUNCH, J.R., ROSHOLM B, M., SVARER, M. Home ownership, job duration, and wages. *Journal of Urban Economics,* 2008, 63, pp. 130–145.

PICKLES, A., DAVIES, R., *The longitudinal analysis of housing careers*, Journal of Regional Science, 1985, 25, pp. 85-101.

PICKLES, A. R., DAVIES, R. B. *The empirical analysis of housing careers: a review and a general statistics modelling framework*. Environment and Planning A, 1991, 23, pp.465-484.

SAKS, R.E. *Job creation and housing construction: Constraints on metropolitan area employment growth* . Journal of Urban Economics, 2008, 64, pp 178–195.

SEEK, N.H. *Adjusting housing consumption: improve or move*. Urban Studies, 1983, 20, pp.455-469.

THORNS, D. C. *Age time and calendar time: two facets of the residential mobility process*. Environment and Planning A, 1985, 17, pp.829-844.