

Padrões espaciais da vacância residencial brasileira

AREA TEMATICA: 7. Desenvolvimento e Espaço: ações, escalas e recursos

Vanessa Gapriotti Nadalin¹
Renato Balbim²

RESUMO: Este artigo apresenta a definição e as regras de funcionamento básico das taxas de vacância residenciais a partir do arcabouço da teoria econômica. O texto busca discutir com base nas categorias de domicílios criadas pelo Censo Demográfico do IBGE: fechado, vago e de uso ocasional, e a partir dos dados do déficit habitacional, relações espaciais em diversas escalas como explicação para o fenômeno da vacância de imóveis e para sua importância frente ao déficit habitacional. São feitos exercícios de correlação espacial de valores da vacância por meio do uso de mapas coropléticos (de categorias de cores) e mapas de indicadores de associação espacial local, "LISA", nas escalas nacional, regional, municipal e, particularmente, para a Região Metropolitana de São Paulo. A todo o momento são levantados questionamentos que buscam apontar novos caminhos de pesquisa a partir das inquietações dos autores.

PALAVRAS-CHAVE: vacância, habitação, mercado imobiliário, déficit habitacional

ABSTRACT: This article presents the definition and basic operating rules of the residential vacancy rates from the framework of economic theory. The text aims to discuss based on the categories of dwellings created by the demographic census from IBGE: closed, vacant and for occasional use, and from the data of the housing deficit, spatial relationships at various scales as an explanation for the phenomenon of the real estate vacancy and their importance compared to the housing shortage. Exercises are made of spatial correlation of values of the vacancy through the use of maps of local indicators of spatial association, "LISA", in national, regional, municipal, and particularly for the Sao Paulo metropolitan area. At any time questions are raised that seek new paths of research from the authors concerns.

KEYWORDS: vacancy, housing, real estate, housing deficit

¹ Técnica em Planejamento e Pesquisa do IPEA. Doutora em Teoria Econômica pela USP. (Vanessa.nadalin@ipea.gov.br)

² Técnico em Planejamento e Pesquisa do IPEA. Doutor em Geografia pela USP. (Renato.balbim@ipea.gov.br)

A habitação é um bem essencial na promoção de condições de vida digna da população. É também um alto investimento, sendo muitas vezes o ativo de maior valor de posse de uma família, conquistado durante longos anos. Por essas poucas razões já se torna interessante o estudo detalhado daquilo que parece ser um recurso escasso e valioso, os domicílios, que se revela muitas vezes subutilizado, quando estes domicílios estão vagos.

Em termos de caracterização da pobreza no seu componente habitacional, o déficit habitacional básico brasileiro estimado pela Fundação João Pinheiro³ nos dá uma boa comparação do montante de recursos inutilizados nos domicílios vagos, e o montante de domicílios necessários para que todas as famílias habitassem moradias dignas. Para o Brasil como um todo, por exemplo, existiam em 2000 6.029.756 domicílios vagos, enquanto o déficit habitacional foi estimado em 5.890.139 unidades. Ou seja, feita uma comparação simples, haveria mais domicílios vagos no Brasil nos anos 2000 que os necessários para cobrir o déficit habitacional estimado nessa mesma época.

Essa comparação direta e simples pouco informa sobre o problema dos domicílios vagos como recursos inutilizados, ou sobre o déficit habitacional e suas possíveis soluções. Isso porque o déficit se localiza com maior intensidade nas áreas do território com maior dinâmica urbana, onde há maior pressão demográfica para a edificação de novas habitações. Já em termos proporcionais ao estoque de domicílios, a vacância incide com maior força nas áreas menos dinâmicas do território, em municípios pequenos no interior do país. Há ainda que se considerar que o elevado número absoluto de imóveis vagos localizados nas maiores cidades não corresponde necessariamente à tipologia e localização necessárias para o atendimento das classes menos abastadas, onde se concentra o déficit habitacional.

Revela-se extremamente interessante estudar como a taxa de vacância se distribui espacialmente em nosso país. Esse padrão brasileiro se comporta de maneira homogênea entre regiões? Quais as singularidades que podem ser observadas entre áreas urbanas e rurais? Os dados apresentados neste artigo iluminam diversas outras iniciativas de pesquisa que pretendemos nesse momento apenas apontar através da formulação de indagações.

Assim, este artigo pretende apresentar a definição e as regras de funcionamento básicas das taxas de vacância residenciais a partir do arcabouço da teoria econômica. Em seguida ilustra esse fenômeno no contexto brasileiro a partir das categorias de domicílios criadas pelo Censo Demográfico do IBGE: fechado, vago e de uso ocasional. São explorados os padrões espaciais apresentados por essa variável em três níveis geográficos: o das Regiões Metropolitanas instituídas na década de 1970 por lei federal mais o Distrito Federal, dos municípios e da distribuição intraurbana da Região Metropolitana de São Paulo. Para captar os padrões espaciais serão apresentados mapas cloropléticos (de categorias de cores) e mapas de indicadores de associação espacial local, "LISA", como apresentado em Anselin (1995). Estes últimos nos indicam onde existiriam aglomerações positivas e negativas das variáveis estudadas. Ao apresentar os padrões espaciais dos fenômenos, também se busca levantar as principais questões que os mesmos suscitam.

Por outro lado, além de entender como funcionam os mecanismos do mercado imobiliário que levam à existência de domicílios vagos, levantaremos questões relativas à dinâmica

³ Fonte: Fundação João Pinheiro (2005)

econômica, por exemplo: é possível relacionar de maneira direta vacância e déficit habitacional? Quais as relações entre o dinamismo econômico e regional, a vacância e o déficit habitacional?

O que é a taxa de vacância?⁴

A taxa de vacância residencial pode ser considerada indicador da dinâmica de valorizações no mercado imobiliário (Blank & Winnick, 1953). Trata-se da proporção de domicílios vagos com relação ao total de domicílios de um determinado estoque. Além de indicar como funcionam os mecanismos de ajustes entre demanda e oferta, essa taxa também indica a existência de falha de mercado.

Os movimentos de preços deveriam ajustar a oferta e demanda, alocando cada comprador ou locatário a um proprietário. Mas o ajuste não é perfeito, o que contribui para a existência dos imóveis vagos. Esta falha acontece tanto porque a oferta reage lentamente a mudanças nos preços como porque o processo de escolha do melhor imóvel consome tempo e envolve custos de busca e de transação. A reação da oferta se dá através de investimentos, novas construções. Daí a demora em responder novos estímulos, inesperados, de demanda. A decisão de construir também depende do tempo esperado que se gastará até que ocorra a venda do imóvel construído. Tome-se como exemplo a existência de um número menor de unidades de um determinado tipo disponíveis no mercado; as novas unidades construídas segundo essa tipologia tendem a ser vendidas mais rapidamente que os outros segmentos do mercado, sendo o tempo de venda indiretamente proporcional à taxa de vacância.

Portanto, o movimento das vacâncias dá indicativos do funcionamento do mercado imobiliário, de quão “aquecido está determinado mercado” ou não, de forma complementar aos preços. Os estímulos aos quais a oferta reage podem ser provenientes tanto de movimentos nos preços quanto de movimentos nas vacâncias. Os dois fatores funcionam conjuntamente. Os investimentos no setor reagem a preços esperados e estes dependem dos preços praticados e da quantidade de domicílios vagos no mercado, além de outros determinantes do mercado. Existiria uma seqüência causal em que mudanças na demanda ou oferta gerariam em primeiro lugar uma mudança na duração da vacância de um imóvel (se a demanda aumenta esse tempo diminui) e então essa mudança afetaria os preços cobrados pelo estoque já existente.

O estoque pode ser considerado fixo no curto prazo, pois a oferta responde muito lentamente a estímulos positivos e mais lentamente ainda a choques negativos de demanda. Esta assimetria se deve em parte à especificidade do bem, sua durabilidade, que torna a oferta quase inelástica a estímulos negativos.

Fato observável é o tempo gasto no processo de venda ou compra de um imóvel. Este tempo se alonga na medida em que existe custos altos de busca e incertezas quanto à real adequabilidade daquele imóvel às preferências do comprador. Isto quer dizer que o comprador sabe todos os atributos do imóvel que deseja, mas não conhece todos os atributos dos imóveis disponíveis e passa um bom tempo para conseguir acessar toda essa informação. Além disso, não é garantido que seja encontrado, exatamente, o conjunto de atributos físicos, localização e preço que o comprador desejaria, o que aumenta as incertezas desse processo de pareamento entre o comprador e o vendedor.

⁴ Esta sessão está baseada em Nadalin (2010)

Do outro lado da moeda, o vendedor também está esperando que o comprador com a maior disposição a pagar pelo imóvel em questão venha a conhecê-lo. Caso ele venha esperar tempo de menos, pode vender por um preço baixo demais. Caso espere tempo demais, perde financeiramente o ganho que teria ao utilizar o dinheiro da venda do imóvel que estava ali imobilizado. Portanto, um mercado que apresente compradores e unidades disponíveis muito heterogêneas, tenderia a apresentar maior tempo até que o vendedor encontrasse comprador.

Inspirada nos modelos de mercado de trabalho, a literatura sobre vacância define o que chama de *vacância friccional*, aquela justificada pelas constantes mudanças de preferências dos consumidores que já participam do mercado. Ou seja, a todo momento existem moradores mudando de opinião em relação a sua atual moradia, gerando insatisfação e vontade de trocar por outra moradia. Assim, a taxa de vacância teria um nível natural, estrutural. Diferentes áreas teriam mercados diferenciados com taxas de vacância naturais distintas. Os desvios de taxas observadas a essas naturais seriam explicados pelo “aquecimento” desse mercado, de acordo com a teoria econômica.

A partir da definição de vacância, consideramos um domicílio vago quando está no mercado imobiliário esperando para ser comprado ou vendido. No entanto, é importante deixar claras as possíveis nuances ao se considerar quanto tempo o comprador está disposto a esperar para vender o imóvel. O proprietário pode estar satisfeito com o preço médio corrente do mercado, e esperar até conseguir melhores lances. Mas ele também pode esperar por futuras apreciações do preço, que alteram as condições do mercado e seu preço médio. Assim, seriam vagos não somente os imóveis que estão à venda ou esperando ser alugados no presente, mas também aqueles fora do mercado, pois estes necessariamente também serão alienados em algum momento futuro.

Os mecanismos econômicos por trás dos movimentos das taxas de vacância nos permitem perceber que não é a totalidade dos domicílios vagos que deve ser classificada como um recurso econômico escasso desperdiçado. Afinal, faz parte da natureza do mercado imobiliário que haja algum nível de vacância, uma vez que é necessário haver certo número de unidades vazias para acomodar as famílias que estão trocando de imóveis.

Isso significa garantir que as escolhas dos consumidores estão da melhor maneira possível refletindo suas preferências. No entanto, a vacância observada também inclui desvios da vacância dita “friccional”, mencionada acima. São esses desvios para cima que podem e devem ser considerados desperdícios ou não otimização de recursos, ainda mais se considerado o objetivo de diminuição do déficit habitacional.

No Brasil, temos uma excelente fonte de informação para aferir a taxa de vacância, o Censo Demográfico do IBGE. Como os recenseadores devem garantir que todos os moradores sejam recenseados, verificam dentro de cada setor censitário quais são as edificações construídas com propósito de moradia (domicílios particulares permanentes) e as classificam em ocupadas e não ocupadas.

Os domicílios particulares permanentes não ocupados são classificados em “vagos”, “fechados” e de “uso ocasional”. Os “vagos” não apresentam moradores na data de referência da coleta dos dados do Censo. Podem ter passado de desocupados a ocupados durante o período de coleta. São os que estão à venda, para alugar ou esperando para serem demolidos. Os “fechados” não apresentaram moradores durante

todo o período da coleta. Estariam ocupados, mas durante o período da coleta os moradores sempre estiveram ausentes. Os de “uso ocasional” podem ter apresentado moradores ou não. São utilizados para descanso, férias ou outros fins. Desta maneira, nos parece que a categoria de “vagos” do IBGE corresponde aos domicílios que estão no mercado imobiliário à procura de comprador/inquilino, assim como os que estão fora desses mercados. É uma variável bastante próxima do conceito de vacância residencial que acabamos de expor.⁵

Assim, conforme essa definição do IBGE, a categoria dos imóveis vagos parece incluir também os imóveis abandonados, em litígio ou imóveis com quaisquer outras pendências que não permitam sua inserção no mercado ou o efetivo cumprimento de sua função social. Análises mais pormenorizadas, que não serão desenvolvidas nesse momento, deveriam vir a ser empreendidas para esclarecer essa dúvida.

No centro da cidade do Rio de Janeiro, por exemplo, em 2000 cerca de 37% dos terrenos estavam completamente vazios, ou como definido na terminologia do Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal de Fazenda, constituíam “imóveis territoriais”⁶. Deve-se considerar que parcela expressiva destes imóveis são de propriedade pública, oriundos da extinta RFFSA, do patrimônio público da área portuária e acrescidos de marinha, e a princípio não se encontram no mercado, revelam a necessidade de refinamento desta pesquisa.

Nas sessões que se seguem apresentaremos as taxas de vacância residencial para os níveis geográficos de municípios, Regiões metropolitanas e distritos da Região Metropolitana de São Paulo. Utilizaremos informações do Censo para os anos de 1991 e 2000, e na seção sobre Regiões Metropolitanas o Censo 2010.

As Regiões Metropolitanas

Na figura 1 e tabela 1 apresentamos a evolução das proporções de domicílios particulares não ocupados sobre o total de domicílios particulares para o Brasil, as RMs Federais e o Distrito Federal. Em geral, as RMs apresentam uma taxa de domicílios não ocupados inferior à média nacional. Salvador está acima todos os anos, Belém apenas em 1991 e 2010. Também é interessante notar como muitas das regiões, e inclusive o Brasil, aumentaram essa proporção de 1991 a 2000, para depois baixa-la de 2000 a 2010. Porto Alegre, com taxas bastante baixas, apresenta leve subida constante no período. Já Salvador, sempre com as taxas mais altas, apresenta leve queda constante. Belém, por sua vez, apresenta o padrão inverso do nacional: no primeiro período a taxa cai para em seguida subir. Mesmo assim, os domicílios não ocupados sempre correspondem a uma porção considerável do estoque de domicílios brasileiros, justificando o seu estudo mais aprofundado.

⁵ Definições extraídas do Manual do Recenseador do IBGE do Censo 2000. Disponível em: http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/instrumentos_de_coleta/doc0781.pdf acessado em 22/03/2011.

⁶ Ver: OLIVEIRA - Fabricio Leal de - Vazios Urbanos e o Planejamento das Cidades. Secretaria Municipal de Urbanismo do Rio de Janeiro - Caderno Nº 2 - Ano 2000. (acesso via internet em 29-09-11: http://www2.rio.rj.gov.br/iplan/web/smu/mostra_caderno.cfm?CodMateria=32&AnoCaderno=2000&NumCaderno=2)

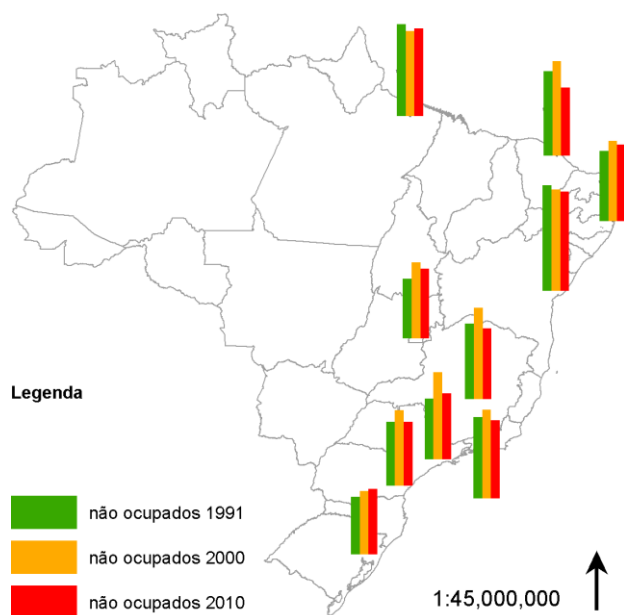


Figura 1: Evolução na proporção de Domicílios Particulares Permanentes não ocupados.

Anos 1991, 2000 e 2010. Regiões Metropolitanas Seleccionadas. Fonte: IBGE, elaboração própria.

Tabela 1 – Evolução da distribuição dos domicílios particulares não ocupados

	1991	2000	2010
Brasil	15.60%	17.00%	14.85%
Salvador - BA	18.20%	17.50%	17.18%
Belém - PA	15.90%	14.70%	15.14%
Rio de Janeiro - RJ	14.10%	15.40%	13.54%
Recife - PE	12.10%	13.90%	13.28%
Belo Horizonte - MG	13.10%	15.80%	12.30%
Distrito Federal	10.30%	13.10%	12.04%
Fortaleza - CE	14.50%	16.30%	11.71%
São Paulo - SP	10.50%	15.10%	11.39%
Porto Alegre - RS	9.90%	10.90%	11.34%
Curitiba - PR	11.00%	13.00%	11.06%

Fonte: Censo IBGE 1991, 2000 e 2010. Anos de 1991 e 2000. Regiões Metropolitanas Seleccionadas

A Figura 2 separa os números dos domicílios não ocupados nas proporções das categorias “vago”, e de “uso ocasional”. Analisando os dados de 2000, em Salvador, região de alto valor turístico, notamos a maior proporção de domicílios em “uso ocasional”, dentre as regiões analisadas, sendo ainda assim menor que a taxa brasileira. Este componente, ligado ao mercado do turismo e suas particularidades regionais no Brasil, poderia ser um elemento a mais na explicação da alta taxa de domicílios não

ocupados nessa região? Para Belém, que apresenta a segunda maior taxa de domicílios na classe uso ocasional entre as RMs, também valeria esse raciocínio? Deve-se considerar a desagregação dos dados, pois a Região Metropolitana de Belém inclui, por exemplo, o município de Mosqueiro, um dos principais destinos turísticos do Pará. E como poderia ser explicada a situação de outro pólo turístico que é a RM de Fortaleza que apresenta dados similares à RM de Porto Alegre?

Passando para os dados de 2010, a média nacional na categoria de “uso ocasional” cresceu, padrão que se repete para metade das regiões. Chama atenção o grande aumento da proporção desse tipo de domicílio em São Paulo. Com relação aos domicílios vagos, a média nacional desceu, tendência seguida pela grande maioria das regiões. Apenas em Belém houve um leve aumento da proporção de domicílios deste tipo. Seria o aumento da atividade econômica do país uma das causas desses movimentos? Porque Belém é um caso diferente?

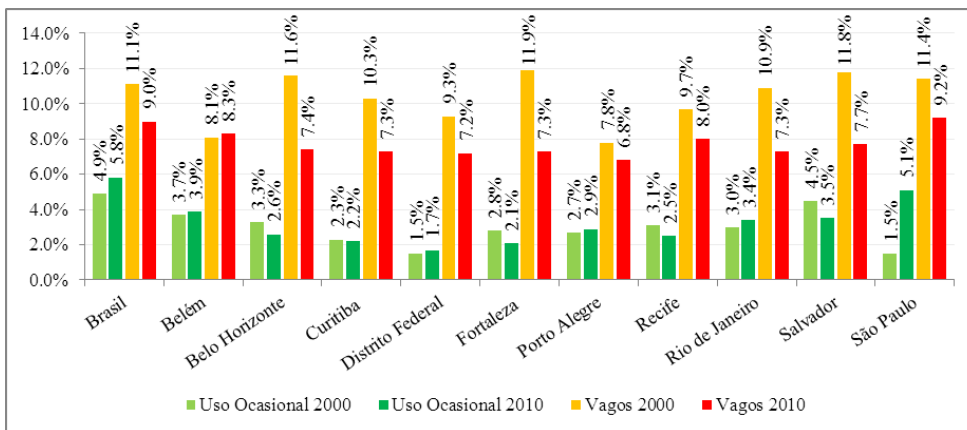


Figura 2: Distribuição dos domicílios particulares não ocupados de uso ocasional e vagos. Ano: 2000 e 2010. Regiões Metropolitanas Selecionadas. Fonte IBGE.

Formatado: Recuo: À esquerda: 0,75 cm, À direita: 0,75 cm

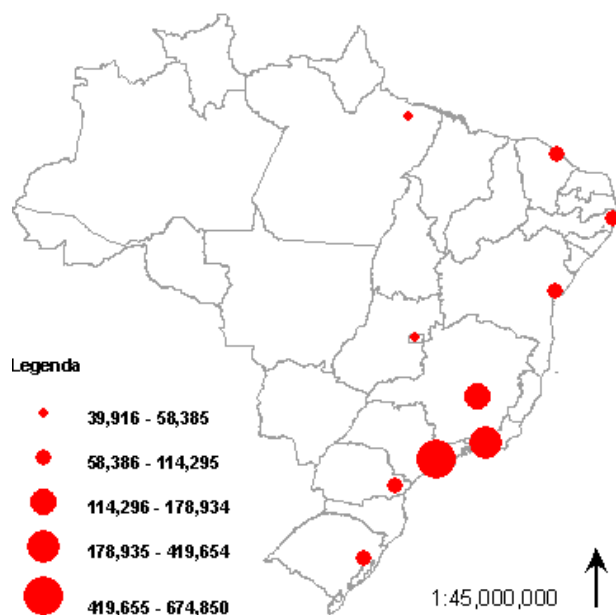


Figura 3: Total de Domicílios Particulares Permanentes vagos por classes de tamanhos.

Regiões Metropolitanas selecionadas. Ano 2000. Fonte: IBGE, elaboração própria.

O padrão bastante homogêneo da taxa de vacância entre as RMs estudadas, que varia de 7,8% em Porto Alegre a 11,9% em Fortaleza não se repete para o número absoluto de domicílios vagos. Isso é bastante natural, pois a diferenciação no número absoluto de domicílios vagos é proporcional ao tamanho das RMs, ou seja, ao total de domicílios. Dessa maneira, a figura 3 ilustra as diferenças existentes no estoque de domicílios vagos, deixando clara a superioridade das RMs do sudeste, São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte, perante as do Sul e Nordeste.

Novamente questões podem ser formuladas, algumas delas com forte aderência às políticas públicas. Os valores absolutos retratados implicam na necessidade de adaptação regional de políticas públicas de produção habitacional? Os instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários de reinserção de imóveis no mercado imobiliário e garantidores da função social da propriedade deveriam ou poderiam fazer frente a essas diferenças? Os investimentos públicos e privados no mercado imobiliário e na produção da cidade consideram essas diferenças?

Os Municípios

Passando para a análise dos dados disponíveis para os municípios brasileiros, é possível fazer a leitura de que há um movimento de saída de população de algumas regiões, deixando imóveis vagos para trás. A figura 2 nos mostra dois mapas coropléticos cujas classes de cores indicam respectivamente a mudança da população total entre os anos 1991 e 2000 e a taxa de vacância em 2000.

No mapa da esquerda as manchas de perda de população, as cores frias, que chamam a atenção estão localizadas no interior da Região Sul, no Norte de Minas, no interior da

Bahia, no Sertão Nordestino e no interior do Maranhão, Tocantins e Goiás. Em termos da taxa de vacância, essa perda populacional está refletida em altas taxas de vacância, cores quentes, nas regiões do sertão Nordestino, interior da Bahia, Norte de Minas Gerais e Norte do Paraná.

Entretanto, parece ser apressada qualquer relação direta entre perda de população e aumento expressivo das taxas de vacância. Tomando o exemplo do interior da região sul verifica-se que a perda de população não significou um aumento expressivo na taxa de vacância de imóveis.

Por outro lado, a área da RM de São Paulo, seguindo os eixos para Campinas e outro para o Vale do Paraíba mostram um crescimento expressivo de população no período analisado que se relaciona com taxas de vacância médias e até mesmo altas. O mesmo parece ocorrer na RM de Salvador e em outras localidades.

Enfim, seria necessária uma profunda pormenorização das pesquisas para afirmarmos ou que há, ou que não há relação direta entre movimentos demográficos e taxa de vacância de imóveis. O mercado imobiliário e a produção da cidade no Brasil guarda particularidades profundas que ainda estão por serem analisadas.

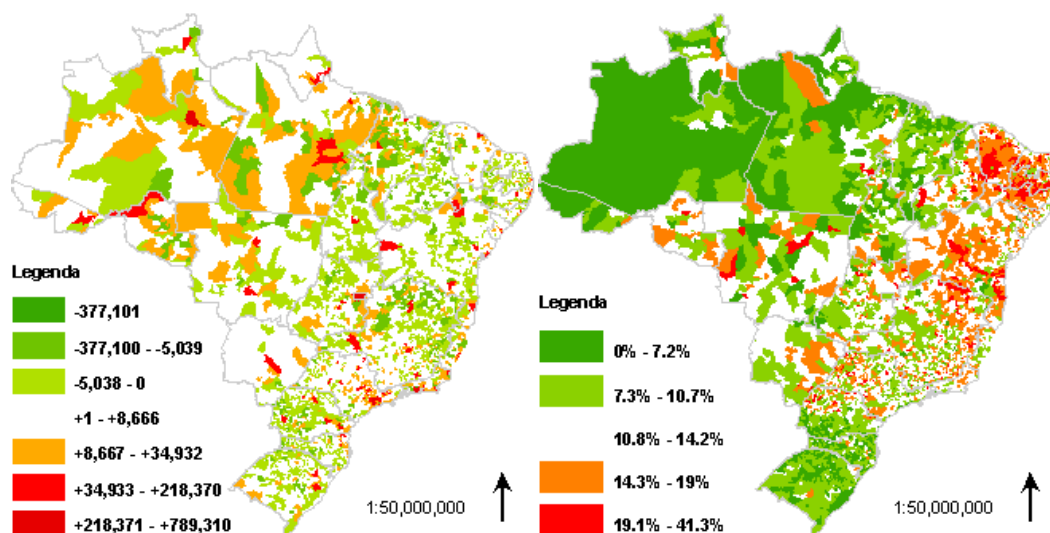


Figura 4: Diferença da população em 2000 e 1991 (esquerda). Taxa de vacância (direita).⁷

Ano: 2000. Municípios. Fonte: IBGE, elaboração própria.

A figura 5 sintetiza a informação da distribuição espacial dos domicílios vagos nos municípios, deixando claras as regiões de aglomerações positivas e negativas. Utiliza-se como método o teste da existência de correlação espacial local entre os valores da vacância nos municípios, sendo as manchas agregadas de áreas de municípios aquelas áreas em que foram encontradas aglomerações de taxas altas (vermelhas) ou de taxas baixas (azuis).

⁷ Notar que os números de diferença da população podem estar refletindo municípios novos criados ou modificados em 2000.

Aparecem como mais importantes o sertão nordestino e sul da Bahia/ Norte de Minas Gerais. O Norte do Paraná e Oeste de São Paulo aparecem fracamente como uma aglomeração de alta vacância. É interessante o contraste do padrão de aglomerações das taxas de vacância com o padrão de total de domicílios vagos. O mapa de aglomerações espaciais do total de domicílios vagos indica pequenas regiões de alta aglomeração ao redor das capitais e principalmente no litoral. Ou seja, paradoxalmente a pesar destas grandes áreas urbanas não terem perdido população, ainda assim apresentam um grande estoque de domicílios vagos, reforçando questionamentos anteriores.

Pode-se levantar especulações interessantes sobre as aglomerações analisadas, afinal percebe-se que não são os domicílios vagos que se aglomeram nas grandes áreas urbanas, mas sim a população, que está extremamente concentrada ao redor desses irresistíveis pólos atratores. Este resultado refletiria o fato de que as grandes cidades continuam atraindo população do “interior”? Devemos lembrar que o mapa da diferença da população na figura 4 indica que esses não foram os únicos pólos a atrair população. Qual o papel do desenvolvimento das cidades médias nesse processo? Como o desenvolvimento da rede urbana pode contribuir com as explicações necessárias?

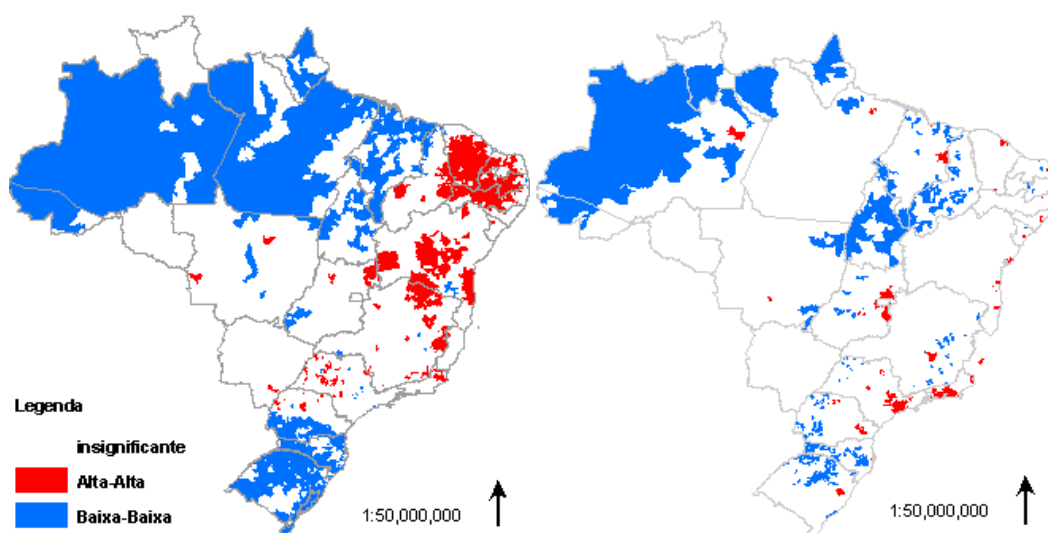


Figura 5: Índice de correlação espacial local da taxa de vacância (esquerda) e do total de domicílios vagos (direita)

Matriz de vizinhança de contigüidade tipo “Queen”, nível de significância 5%. Ano: 2000. Municípios. Fonte: IBGE, elaboração própria.

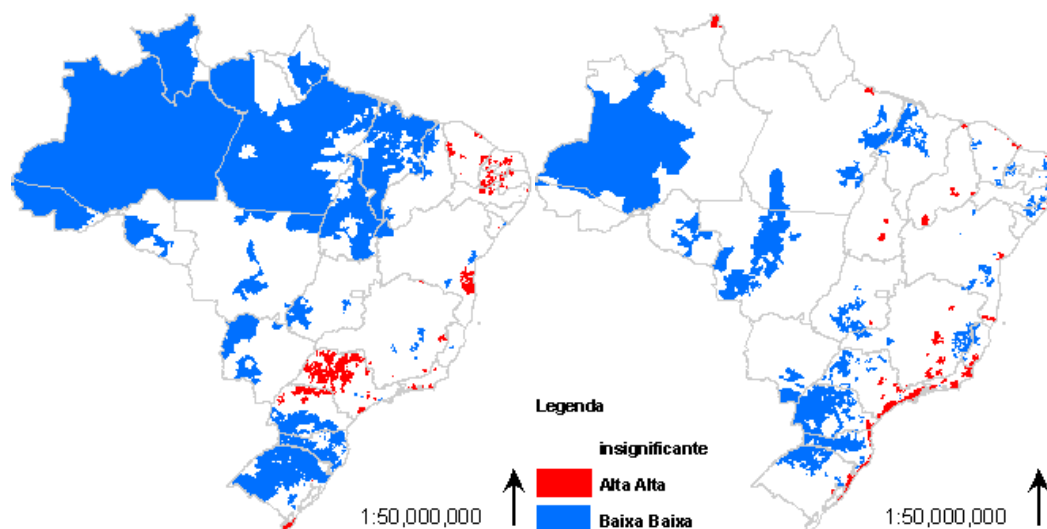


Figura 6: Índice de correlação espacial local da taxa de vacância rural (esquerda) e da proporção de domicílios urbanos de uso ocasional (direita)

Matriz de vizinhança de contigüidade tipo "Queen", nível de significância 5%. Ano: 2000. Municípios. Fonte: IBGE, elaboração própria.

Outro recorte interessante a ser feito é o dos domicílios rurais e urbanos. Em 2000, do total de domicílios no Brasil, 18,3% são rurais. Há uma dinâmica diferenciada na vacância dos domicílios rurais exatamente por causa da dinâmica migratória, ainda com o vetor campo-cidade, como mencionado anteriormente. Ao checar os dados verificamos que na totalidade dos domicílios, para todo o Brasil, a taxa de vacância é de 11,9%, enquanto que para os domicílios rurais ela fica em 14,59%, e nos urbanos em 10,31%. Ou seja, há proporcionalmente mais domicílios rurais vagos, provavelmente como decorrência da saída de população dessa área.

Em termos da distribuição espacial da vacância rural, a figura 6 indica como as aglomerações de valores altos não diferem muito das identificadas na vacância geral dos domicílios, da figura 5. Algumas áreas somem do mapa, como o interior da Bahia e Norte de Minas Gerais, enquanto outras aparecem com maior intensidade, como o Oeste paulista.

As questões que aqui permanecem estão relacionadas aos padrões da produção rural, agrária e agroindustrial, sendo evidente a existência de distintas razões que possam explicar comportamentos de vacância similar entre o norte do Paraná e oeste paulista, área próxima a RM de Salvador e áreas distintas no sertão nordestino.

Ao investigar diferenças nos padrões de aglomerações para a proporção de domicílios com uso ocasional, também ilustrado na figura 6, verificamos que o uso ocasional urbano tem uma clara identificação com a zona costeira, refletindo o hábito de veraneio na costa marítima da população brasileira.

A Região Metropolitana de São Paulo

Na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) a tabela 2 ilustra a dinâmica populacional e econômica recentes. É possível identificar um grande inchaço da cidade durante as décadas de 1970 e 1980, com crescimento populacional acelerado, que pode ser

consequência do processo de urbanização da população brasileira, mas também do crescimento econômico forte da RMSP. Este cenário se reverteu. Recentemente a região não está ganhando população nas proporções anteriores, e tem perdido importância econômica relativa. A tabela também ilustra como a participação do PIB da RMSP no brasileiro caiu de 23 % em 1980 para 18% em 2000. Em termos intra-urbanos esse momento coincidiu com o processo urbano de descentralização das atividades produtivas e periferização da população, principalmente das camadas menos favorecidas em termos de renda.

Tabela 2 Participação da RMSP na população e PIB brasileiros

População residente

	1950	1970	1980	1996	2000
RMSP	2.662.776	8.139.705	12.588.745	16.581.933	17.878.703
Brasil	51.941.078	93.134.846	119.011.052	157.070.163	169.799.170
	5,13%	8,74%	10,58%	10,56%	10,53%

fonte: ipeadata

Produto Interno Bruto (PIB)

	1949	1970	1980	1996	2000	2003
RMSP	12.070.545	74.812.306	161.127.728	197.537.368	200.089.485	179.542.922
Brasil	65.539.534	262.352.496	698.731.200	1.012.512.565	1.101.254.907	1.143.411.299
	18,42%	28,52%	23,06%	19,51%	18,17%	15,70%

fonte: ipeadata - R\$ de 2000(Mil) - Deflacionado pelo Deflator Implícito do PIB nacional

O centro consolidado continuou sendo a área urbana que oferece mais amenidades em termos de infra-estrutura de transporte público, saúde, educação, lazer e cultura. Paradoxalmente, os domicílios vagos se concentram nesse centro, fazendo com que o não aproveitamento dos imóveis também se reflita em um subaproveitamento dessas amenidades urbanas, gerando inúmeras deseconomias sendo a mais acachapante as relacionadas à mobilidade cotidiana.

A figura 7 ilustra o processo de periferização da população em geral entre os anos censitários de 1991 e 2000. Consultamos o crescimento da densidade pois a diferença do tamanho dos distritos da periferia é muito grande com relação aos centrais.

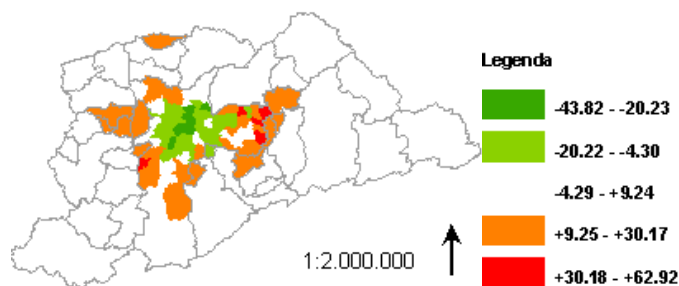


Figura 7: Crescimento da Densidade.

Região Metropolitana de São Paulo. (População 2000-População 1991)/área. Fonte IBGE. Elaboração Própria.

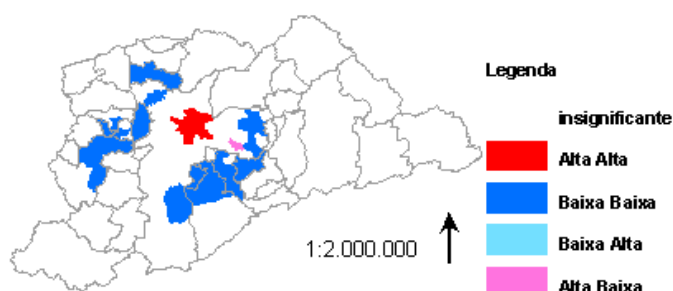


Figura 8: índice de correlação espacial local. Taxa de Vacância
Região Metropolitana de São Paulo. Ano: 2000. Fonte IBGE. Elaboração Própria.

Comparando a figura 7 e a figura 8, mapas de aglomerações espaciais das taxas de vacância, verifica-se que nas áreas mais centrais, onde predomina o crescimento negativo da densidade demográfica, foi encontrada uma aglomeração de taxas de vacância altas. O movimento inverso ocorre nas áreas mais periféricas. Quais as razões para essa subutilização acentuada das amenidades e urbanidades presentes nas áreas mais centrais? Há limites para esse processo frente as enormes deseconomias geradas para o conjunto urbano? Quais políticas podem ser empregadas buscando um movimento reverso?

As relações entre Vacância, PIB e déficit habitacional

Como nos mostra a tabela 3, a associação entre domicílios vagos e déficit é claramente diferente quando consideradas as principais regiões metropolitanas brasileiras. Verifica-se que nas regiões metropolitanas do Norte-Nordeste, a exceção de Salvador (BA), o déficit corresponde a um montante maior do que o número total de domicílios vagos. Já nas regiões metropolitanas do sul e sudeste a situação é a inversa, sendo o déficit habitacional muito inferior ao número de domicílios vagos. Estes números estimulam questionamentos acerca das relações entre vacância, dinâmica econômica, dinâmica territorial e demográfica.

Tabela 3 – Déficit Habitacional Básico, total de Domicílios Vagos, População total e PIB.

Ano: 2000. Regiões Metropolitanas Seleccionadas. Fonte: Fundação João Pinheiro. IBGE.

	Vagos/Déficit	Déficit Habitacional Básico	Total de Domicílios Vagos	População total em 2000	PIB em 2003 (em mil R\$)/ população 2000
Belém - PA	36,51%	105.921	38.672	1.795.536	5.999264843
Recife - PE	69,72%	140.317	97.829	3.337.565	7.662161786
Distrito Federal	70,59%	82.691	58.374	2.958.196	22.92014728
Fortaleza - CE	83,72%	122.988	102.966	3.056.769	6.588768729
Brasil	102,37%	5.890.139	6.029.756	169.799.170	10.01151946
Salvador - BA	108,98%	104.878	114.295	3.120.303	8.195666575
Porto Alegre - RS	130,03%	75.630	98.343	3.718.778	14.4961283
Rio de Janeiro - RJ	152,59%	275.025	419.653	10.792.518	12.65406562
Belo Horizonte - MG	157,19%	104.048	163.554	4.357.942	11.28301272
Curitiba - PR	173,84%	53.420	92.864	2.768.394	15.04309502

São Paulo - SP

187,12%

360.648

674.847

17.878.703

18.05113234

Nesse sentido, a informação trazida pela última coluna da tabela 1, o PIB per capita, indica algo além da relação entre o déficit e a vacância. As RMs do Norte-Nordeste também possuem PIB per capita abaixo da média brasileira. As metrópoles mais pobres apresentam uma relação menor entre domicílios vagos e déficit habitacional, enquanto que nas metrópoles mais ricas há relativamente mais domicílios vagos sobre o déficit. A menor dinâmica econômica implicaria em uso mais racional do estoque imobiliário? Ou a maior riqueza implicaria em menor déficit?

Tabela 4 – Coeficiente de correlação: Taxa de Vacância, PIB per capita e déficit habitacional.

Ano: 2000. Municípios selecionados. Fontes: Fundação João Pinheiro, IBGE, Ipeadata

	taxa de vacância	PIB 2000 /pop 2000	déficit	total vagos/ total déficit
taxa de vacância	100%			
PIB 2000 /pop 2000	-5%	100%		
déficit	-8%	-28%	100%	
total vagos/ total déficit	45%	15%	-66%	100%

Explorando esta questão, olhamos para os dados disponíveis para municípios. O déficit habitacional foi calculado para 873 municípios⁸, para os quais também buscamos dados de PIB municipal⁹. Calculando o coeficiente de correlação entre as variáveis chegamos aos valores da tabela 4. Os coeficientes calculados indicam a relação positiva entre o PIB per capita e a razão vagos/déficit, identificada acima para as RMs.

No entanto, somente a correlação entre PIB per capita e déficit habitacional é expressiva. Assim, destacamos que a correlação entre a razão vagos/déficit e o PIB per capita acontece devido à correlação entre esta variável e o déficit habitacional, não à vacância. Portanto, como discutido na parte teórica sobre a taxa de vacância, os outros fatores determinantes da vacância devem ter maior papel para explicar sua diferenciação entre estes municípios.

Já a relação entre déficit habitacional e PIB per capita parece bastante intuitiva. Municípios mais ricos apresentam menor déficit, o que parece razoável pois uma parte do déficit depende das condições econômicas da população. Maior disponibilidade de dinheiro é necessária para manter ou construir a estrutura de uma moradia em condições próprias, assim como para comprar uma casa própria, no caso das famílias em situação de coabitação. Esta relação negativa também se expressa espacialmente. Os mapas da Figura 9 ilustram como o déficit é maior em municípios do norte-nordeste assim como o PIB per capita é menor.

⁸ Fonte: “Déficit Habitacional no Brasil. Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas”. Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI). Divulgado em dezembro/2004. Disponível em: <http://www.fjp.gov.br/index.php/servicos/81-servicos-cei/70-deficit-habitacional-no-brasil> (consultado em 29 de agosto de 2011)

⁹ www.ipeadata.gov.br (consultado em 15 de junho de 2011)

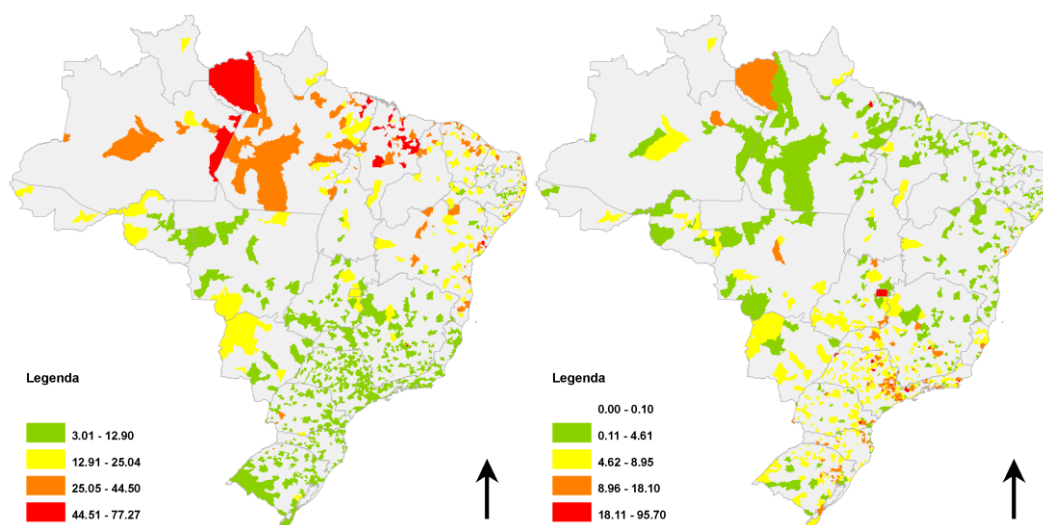


Figura 9: Esquerda: Déficit Habitacional (percentual). Direita: PIB 2000/população 2000.

Ano: 2000. Municípios selecionados. Fontes: Fundação João Pinheiro, IBGE, Ipeadata

Comentários finais

Este artigo argumentou sobre os mecanismos que fazem da taxa de vacância um indicativo da dinâmica do mercado imobiliário, ao mesmo tempo que mencionou como esta também pode indicar um desperdício de um recurso escasso, a moradia. O problema foi mostrado como relevante, pois a escala da quantidade de domicílios vagos é comparável ao déficit habitacional brasileiro.

Quando analisada a distribuição do fenômeno no espaço, foi possível identificar características diferentes para os três níveis territoriais utilizados. Foi captada a peculiaridade das Regiões Metropolitanas, de vacância quase sempre menor que a média do Brasil e com tendência de aumento no percentual de domicílios não ocupados. Para os municípios foi possível verificar como a vacância está ligada aos movimentos populacionais, principalmente por causa das forças atratoras das grandes metrópoles. Em termos de domicílios rurais, verificamos que a taxa de vacância rural (14,6%) é superior à dos domicílios urbanos (10,3%), mas que sua distribuição espacial é semelhante. Já na distribuição intraurbana da vacância na Região Metropolitana de São Paulo, verificamos como a alta concentração de vacância na zona central indica a perda de atividades funções econômicas importantes do mesmo e a periferização da população.

Este artigo buscou levantar questionamentos acerca de cada um dos temas tratados e do conjunto de informações analisadas, revelando a complexidade envolvida e apontando para pesquisas futuras. Por fim, devemos ressaltar que esta análise da distribuição espacial destes dados pode e deverá ser refeita para os dados do Censo 2010, ilustrando a evolução dos quadros.

Referências Bibliográficas

ANSELIN L. (1995) “**Local indicators of spatial association-LISA**”, *Geographical Analysis*, 27, pp. 93-115.

BLANK, D.; WINNICK, (1953) L. The Structure of the Housing Market. **Quarterly Journal of Economics**, v. 67, n.2, p. 181-208.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil - municípios selecionados e microregiões geográficas**. 2. ed. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro Centro de Estatística e Informações, 2005.

NADALIN V. (2010) **Três Ensaio sobre economia urbana e Mercado de habitação em São Paulo**. São Paulo: FEA-USP, Tese de Doutorado.