

Verticalização avança, e brasileiros em apartamento chegam a 12%, diz Censo

Apesar do aumento, fenômeno se concentra em poucas cidades; 87,2% moram em casas

Clayton Castelani

Cristiano Martins

Diana Yukari

São Paulo

Mais brasileiros passaram a viver em apartamentos, embora as casas ainda representem o tipo de moradia predominante no país, segundo o resultado da pesquisa de características de município do Censo 2022 do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Os números foram divulgados nesta sexta (23).

No período mais expressivo do avanço das moradias verticais, a proporção de pessoas residentes em prédios saltou de 8,5% da população, em 2010, para 12,5%, em 2022. No ano 2000, eram 7,6% os que residiam nesse tipo de habitação.

Assim, a ampla maioria da população mora em casas: 87,2% dos brasileiros, de acordo com o Censo.

Apesar de crescente, a vida em apartamento é um fenômeno que se concentra em poucas cidades. Só 49 dos 5.570 municípios do país possuem 25% ou mais da sua população morando em prédios.

Em média, as cidades brasileiras têm apenas 2,5% da população morando nesse tipo de construção. São os municípios mais populosos que empurram para o alto os dados da verticalização.

Das 319 cidades com pelo menos 100 mil habitantes, 171 possuem 10% ou mais dos seus moradores vivendo em apartamentos. Em 14 delas, o percentual supera um terço da população.

Municípios mais verticalizados, em geral, estão localizados nas mais importantes regiões metropolitanas, como a da capital paulista. São Caetano do Sul, por exemplo, viu sua população moradora de prédios subir de 35,3% para 50,8% entre 2010 e 2022.

A vizinha de São Paulo é uma das únicas três cidades do país que rompem a marca de metade dos munícipes morando em prédios, ao lado de Balneário Camboriú (57,2%) e Santos (63,5%).

Maior cidade do país, São Paulo tem papel importante no avanço da verticalização. A parcela de pessoas morando em apartamentos na capital subiu de 23,6% para 29,4% do total, chegando a 3,3 milhões.

Valparaíso de Goiás, município goiano que cresce a reboque da sua proximidade com Brasília, registrou aumento de 24,3 pontos percentuais (o maior do Brasil) em sua população residente em apartamentos, passando de 10,8% para 35,1% no período.

Entre as unidades da federação, o Distrito Federal registra a maior proporção de pessoas vivendo em condomínios verticais (28,7%). Já a maior concentração em casas está em Tocantins (97,1%), considerando também aquelas localizadas dentro de vilas e condomínios fechados.

MINHA CASA MINHA VIDA AJUDA A EXPLICAR VERTICALIZAÇÃO

Os dados do IBGE dão números ao adensamento das áreas com maior infraestrutura urbana do país e a conseqüente valorização desses espaços.

Nesse contexto, o fenômeno da verticalização responde em grande parte ao alinhamento de uma nova política pública habitacional com um tipo de habitação que o setor imobiliário consegue produzir para atender a essa demanda.

Entre os ingredientes que impulsionam a verticalização em pouco mais de uma década, o papel do Minha Casa Minha Vida é preponderante.

Lançado no segundo mandato do presidente Luiz Inácio Lula da Silva (PT), em 2009, o programa de financiamento com juros subsidiados atendeu mais de 15 milhões de pessoas até ser substituído, em 2021, pelo Casa Verde e Amarela. Foi retomado posteriormente, em 2023.

Ao estipular valores máximos para que unidades habitacionais pudessem ser financiadas, o Minha Casa Minha Vida também apertou o espaço que o mercado

tinha para dar preço à habitação, afirma José Police Neto, coordenador do núcleo de habitação do Insper.

"Quando o programa trava o valor do imóvel, o mercado precisa diluir o custo do terreno em mais unidades", diz Police Neto.

A oferta dessas unidades concentradas em prédios é o que permitiu ao mercado distribuir os altos custos dos terrenos por grandes números de unidades produzidas, afirma Ely Wertheim, presidente-executivo do Secovi-SP (sindicato das empresas do mercado imobiliário).

"É uma questão de escala, já que a verticalização concentra mais unidades em uma área menor, e viabiliza o produto [habitação] para uma parcela que não teria acesso a ele", diz Wertheim.

Efeito colateral do programa, mas não só dele, a disputa por terrenos nas cidades reforça o ciclo da verticalização, já que o encarecimento dos terrenos impõe um aglutinamento ainda maior das unidades habitacionais.

"A terra fica mais cara e, naturalmente, há uma substituição de casa por imóveis verticalizados", diz o economista Ciro Biderman, diretor do FGV Cidades.

Apesar de preponderantes, a falta de espaço e os preços dos terrenos não são fatores únicos no aumento da população residindo em apartamentos nas áreas mais urbanizadas do país.

Mudanças nos hábitos e composições das famílias, que estão menores, e preocupações com a segurança favorecem a alteração no modo de viver, segundo Raquel Schenkman, presidente do IAB-SP (Instituto dos Arquitetos do Brasil em São Paulo).

Outro ponto importante, destaca a especialista, é a mobilidade urbana. "Eixos mais abastecidos com transporte de massa e rodovias concentram essa verticalização nas grandes cidades", diz.

<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2024/02/verticalizacao-avanca-e-brasileiros-em-apartamento-chegam-a-12-diz-censo.shtml>

Veículo: Online -> Portal -> Portal Folha de S. Paulo

Seção: Cotidiano