

Brasileiros em apartamentos chegam 12%, afirma Censo

Brasileiros em apartamento chegam a 12%, afirma Censo

Balneário Camboriú, Santos e São Caetano têm mais moradores em prédios

DELTAFOHA

Clayton Castellani, Cristiano Martins e Diana Yukari

SÃO PAULO Mais brasileiros saíram a viver em apartamentos, embora as casas ainda representem o tipo de moradia predominante no país, segundo o resultado da pesquisa de características dos domicílios do Censo 2022 do IBGE. Os números foram divulgados nesta sexta-feira (23).

No período mais expressivo do avanço das moradias verticais, a proporção de pessoas residentes em prédios saltou de 8,7% da população, em 2010, para 12,2% 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. São 49 dos 5.572 municípios do país que possuem 2% ou mais da sua população morando em prédios.

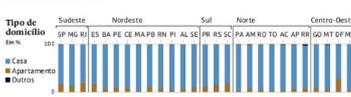
Em média, as cidades brasileiras têm apenas 2,1% da população morando nesse tipo de construção. São os municípios mais populosos que empurraram para o alto os dados da verticalização.

Das 49 cidades com pelo menos 100 mil habitantes, 171 possuem 1% ou mais dos seus moradores vivendo em apartamentos. Em algumas, o percentual supera um terço da população.

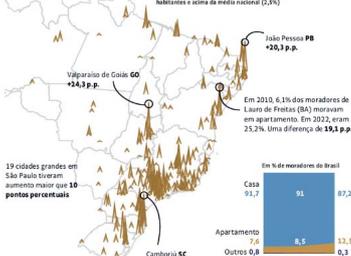
Municípios mais verticalizados, em geral, estão localizados nas mais importantes regiões metropolitanas, como a da capital paulista. São Caetano do Sul, por exemplo, viu sua população moradora de prédios subir de 15,7% para 20,8% entre 2010 e 2022.

A vizinha de São Paulo é uma das únicas três cidades do país que rompeu a marca de metade dos municípios mo-

Número de pessoas morando em apartamento cresce, mas maioria ainda mora em casas



Aumento de pessoas morando em apartamentos em pontos percentuais (p.p.) em cidades com mais de 100 mil habitantes e acima da média nacional (2,1%)



Pessoas morando em apartamento, por município



Entre as cidades analisadas, metade tem até 11,5% de pessoas morando em apartamentos

rando em prédios, ao lado de Balneário Camboriú (17,2%) e Santos (16,5%).

Maior cidade do país, São Paulo tem papel importante no avanço da verticalização. A parcela de pessoas morando em apartamentos na capital saltou de 23,6% para 24,4% do total, chegando a 3,3 milhões. Valparaíso de Goiás, município goiano que cresce a rebuque da sua proximidade com Brasília, registrou aumento de 24,3 pontos percentuais (o maior do Brasil) em sua população residente em apartamentos, passando de 10,2% para 35% no período.

Entre as unidades da Federação, o Distrito Federal registra maior proporção de pessoas vivendo em condomínios verticais (28%), há a maior concentração em casas em Itabecarda (97,8%), considerando também aquelas localizadas dentro de vilas e condomínios fechados.

Os dados do IBGE dão números ao adensamento das áreas com maior infraestrutura urbana do país e a consequente 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 2020, o programa de financiamento com juros subsidiados atendeu mais de 12 milhões de pessoas até ser substituído, em 2022, pelo Casa Verde e Amarela. Foi retomado posteriormente, em 2023.

Além disso, valores máximos para que unidades habitacionais pudessem ser financiadas, o Minha Casa Minha Vida também abriu o espaço que o mercado tinha para dar preço à habitação, afirma José Polack Neto, coordenador do núcleo de habitação do Impager. "Quando o programa trouxe o valor do imóvel, o mercado precisou diluir o custo do terreno em mais unidades", afirma Polack Neto. A oferta dessas unidades concentradas em prédios é o que permitiu ao mercado dis-

tribuir os altos custos dos terrenos por grandes números de unidades produzidas, afirma Ed Wertheim, presidente-executivo do Secovi SP (indicato 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".

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 adensamento ainda maior das unidades habitacionais.

"A terra fica mais cara e, naturalmente, há uma substituição de casa por imóveis verticalizados", afirma 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 residente em apartamentos nas áreas mais urbanizadas do país.

Mudanças nos hábitos e composições das famílias, que estão menores, e ocupações com a segurança financeira alteram o modo de viver, segundo Raquel Scheinman, presidente do IAB SP (Instituto dos Arquitetos do Brasil em São Paulo).

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

Leia mais na pag. 231

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

Ed Wertheim presidente-executivo do Secovi SP (indicato das empresas do mercado imobiliário)

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal Folha de S. Paulo

Seção: Cotidiano Caderno: B Pagina: 3