

Escassez de terrenos em São Paulo: uma questão relativa

Explosão imobiliária no eixo sudoeste e ausência de espaços para novos empreendimentos contribuem para o desenvolvimento desigual da cidade

Juliana Marques

Nos últimos anos, muito se tem falado a respeito da escassez de áreas para novos desenvolvimentos imobiliários na cidade de São Paulo. Ao mesmo tempo, atesta-se o aumento da demanda tanto por edifícios corporativos de alto padrão quanto por prédios residenciais. Os tradicionais centros financeiros e comerciais paulistanos, como as regiões das avenidas Paulista, Faria Lima e Berrini, têm apresentado índices cada vez menores de espaços vagos, números mais baixos, inclusive, que os patamares internacionais.

Segundo dados da Jones Lang LaSalle, em 2010, a taxa de vacância média em São Paulo para edifícios comerciais de alto padrão girou em torno de 7%, caindo para 6,4% no último trimestre, ao passo que, em Chicago, foi de 20%; em Washington, chegou a 15%; e em Nova York, 12%. Fica evidente, portanto, que este cenário de alta demanda e baixa oferta em São Paulo tem puxado para cima os preços dos aluguéis comerciais nos últimos meses.

Da mesma forma, bairros de características essencialmente residenciais têm visto cada vez mais o aumento dos preços dos imóveis, devido principalmente à dificuldade de se encontrar terrenos para novos empreendimentos. Muitas dessas regiões sofrem com a alta da demanda gerada, especialmente, pelo aumento constante do tamanho populacional da classe C e pelas crescentes facilidades de financiamento bancário para a compra de imóveis.

Por outro lado, é preciso aprofundar um pouco mais nossa análise para entender a falta de espaços em São Paulo. Sim, faltam terrenos na cidade. É fato. Porém, melhor seria dizer que faltam terrenos *onde queremos*. Ou seja, essa escassez é relativa, o que também não é positivo, já que algumas regiões, em detrimento de outras, acabam recebendo mais investimentos públicos em infraestrutura e transportes. O resultado é visto, em termos socioeconômicos, na concentração muito desigual de renda e de riqueza, sem falar nos problemas que afetam o bom funcionamento e a qualidade da cidade.

Eixos do desenvolvimento – Historicamente, o vetor sudoeste de São Paulo foi uma dessas regiões privilegiadas. Seguindo a direção de desenvolvimento da cidade, novos centros econômicos e financeiros foram surgindo à medida que os antigos ficaram saturados. Foi assim com o surgimento da Paulista e o lento abandono da região central; depois com a Faria Lima, na década de 1990; e mais recentemente com o fortalecimento das regiões Berrini, Vila Olímpia, Chácara Santo Antonio e Marginal Pinheiros.

Esse eixo de desenvolvimento, a partir do Centro e rumo às zonas Sul e Oeste, recebeu grande parte dos investimentos feitos pelo poder público na cidade. É no vetor sudoeste que estão concentradas a maior parte das estações do Metrô, as importantes avenidas, os hospitais de primeira linha, escolas particulares e várias opções de entretenimento.

Não é de se estranhar, portanto, que as grandes empresas queiram estar em lugares como as avenidas Paulista, Faria Lima e Berrini. Assim como não é inusitado que famílias de alta renda que, de certa forma, podem escolher onde morar queiram residir em bairros como Alto de Pinheiros, Moema ou Vila Nova Conceição.

Outro indicador importante da alta dinâmica imobiliária na região sudoeste da cidade é o estoque de outorga onerosa de alguns distritos da capital, uma concessão emitida pelo Município que aumenta o potencial construtivo de um terreno e permite construir acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico. Em bairros com explosão de lançamentos residenciais, como a Vila Leopoldina, não há mais estoque disponível para essa operação. Quem circula por lá, no entanto, pode até duvidar de nossa afirmação sobre a escassez de terrenos. Áreas de grandes dimensões, principalmente de plantas fabris abandonadas, são ainda ponto comum na paisagem. Entretanto, não são aproveitadas pelo mercado imobiliário devido à ausência de estoque de outorga onerosa, posto que somente a utilização do potencial de aproveitamento básico desses terrenos muitas vezes inviabiliza o desenvolvimento de novos empreendimentos residenciais.

Da mesma forma, a região da avenida Faria Lima, importante centro econômico-financeiro e eixo principal da mais bem sucedida operação urbana da cidade – do ponto de vista do mercado –, também não tem, em alguns distritos, mais disponibilidade de compra de CEPACs (Certificado de Potencial Adicional de Construção, outra forma de aquisição de potencial construtivo). Ao mesmo tempo, não tem mais terrenos disponíveis e registra uma das menores taxas de vacância da cidade.

Ou seja, a cidade passa hoje por uma questão curiosa: escolhem-se determinadas regiões que são historicamente as mais desejadas e essas regiões tornam-se rapidamente saturadas, seja pela falta de áreas para novos empreendimentos, seja pelos limites impostos pela legislação, que se preocupa com a capacidade de absorção da infraestrutura dos distritos.

Aglomeración e desequilíbrio urbano – A escassez de terrenos é, portanto, evidência da explosão imobiliária no grande setor sudoeste da cidade. Como resultado negativo, temos uma cidade com alta concentração de renda e de empregos e com extrema falta de mobilidade, devido à má distribuição da rede de transporte público de massa. E isso ocasiona problemas sérios tanto de qualidade de vida, quanto de geração de riqueza, contribuindo para um fenômeno que vem assombrando as cidades norte-americanas nos últimos 30 anos: as chamadas deseconomias de aglomeração, que é quando há mais desvantagens econômicas na aglomeração do que vantagens, como grandes congestionamentos, elevação do preço da terra e degradação ambiental.

Apesar do crescente ceticismo em relação à possibilidade de melhora da qualidade de vida em São Paulo, sabe-se que o desenvolvimento de outras regiões, hoje carentes de infraestrutura e de serviços, pode fazer com que as atividades sejam mais bem distribuídas na cidade, e que esta se torne menos desigual em termos sociais e econômicos. Essa estratégia traz também novas perspectivas de atuação para o mercado imobiliário, que pode ser um agente positivo de transformação, desde que bem direcionado e coordenado. Nos grandes centros saturados, cabe ao próprio mercado imobiliário desenvolver a capacidade de constantemente se reinventar.

Juliana Marques é Doutora pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), com estágio no Massachusetts Institute of Technology (MIT), e coordenadora da área de Vendas e Investimentos da Jones Lang LaSalle.