

Artigo

Faltam terrenos em São Paulo?

São Paulo enfrenta ausência de espaços adequados para novos empreendimentos imobiliários na região sudoeste, mas sobram oportunidades em outras regiões

Por Juliana Marques

Nos últimos anos, muito tem se falado a respeito da escassez de áreas para novos empreendimentos na cidade de São Paulo. Ao mesmo tempo, atesta-se o crescimento da demanda por edifícios corporativos de alto padrão e por edifícios residenciais, especialmente gerado pelo aumento constante do tamanho populacional da classe C e pelas crescentes facilidades de financiamento bancário para compra de imóveis.

Centros financeiros e comerciais como os da região da Paulista, Faria Lima e Berrini têm apresentado uma taxa de vacância cada vez menor, abaixo dos padrões internacionalmente conhecidos. Em 2010, a taxa de vacância média da cidade para edifícios comerciais classe A girou em torno de 7%, caindo para 6,4% no último trimestre. Em Chicago, foi de 20%; em Washington, cerca de 15% e em Nova York, 12% (segundo pesquisa realizada pela Jones Lang LaSalle). Da mesma forma, bairros de características essencialmente residenciais têm visto cada vez mais o aumento dos preços dos imóveis, devido principalmente à escassez de áreas para construção e ao consequente aumento do preço dos terrenos.

Por outro lado, pouco tem se analisado a respeito da relatividade desses fatos. Sim, faltam terrenos na cidade, porém, faltam terrenos onde queremos. Ou seja, a escassez de terrenos na cidade de São Paulo é relativa e está concentrada na região sudoeste, onde estão localizados os centros econômico-financeiros e as famílias de alta renda que, de certa forma, podem escolher onde morar.

Historicamente, esses locais receberam grande parte dos investimentos da cidade: estações de metrô, grandes avenidas, escolas particulares, hospitais de primeira linha, grandes casas de show etc., em detrimento de outras regiões da cidade. Além disso,

o estoque de outorga onerosa – concessão emitida pelo município para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário – de alguns distritos da capital está cada vez menor. Isso diminui a possibilidade de aumentar o potencial construtivo dos terrenos e de viabilizar empreendimentos residenciais ou comerciais nesses distritos.

Em resumo, escolhem-se determinadas regiões que são historicamente as mais desejadas e essas regiões tornam-se rapidamente saturadas pela falta de área para novos empreendimentos e pelos limites impostos pela legislação, que se preocupa com a capacidade de absorção da infraestrutura dos distritos da cidade. Como resultado, temos uma cidade com alta concentração de renda e empregos, extrema falta de mobilidade (transporte público) e problemas sérios de qualidade de vida da população, contribuindo para as chamadas “deseconomias de aglomeração”, que tanto assombram as cidades norte-americanas há 30 anos.

O desenvolvimento de outras regiões carentes de infraestrutura e de serviços pode fazer com que a cidade seja mais bem distribuída e menos desigual em termos sociais e econômicos. Essa estratégia traz também novas possibilidades de atuação para o mercado imobiliário, que pode ser um agente positivo de transformação da cidade, desde que bem direcionado e coordenado. Nos grandes centros saturados, cabe ao mercado imobiliário desenvolver a capacidade de reinventar-se. ■



“O desenvolvimento de outras regiões carentes de infraestrutura e de serviços pode fazer com que a cidade seja mais bem distribuída e menos desigual em termos sociais e econômicos.”

Juliana Marques, coordenadora de Vendas e Investimentos da Jones Lang LaSalle