

VACÂNCIA RESIDENCIAL NOS CENTROS HISTÓRICOS URBANOS: O CASO DE SÃO PAULO**Vanessa Gapriotti Nadalin**Técnica de Planejamento e Pesquisa da Diretoria de Estudos e Políticas Regionais, Urbanas e Ambientais (Dirur) do Ipea. *E-mail*: <vanessa.nadalin@ipea.gov.br>.

São Paulo é uma das maiores cidades do mundo. Assim como acontece com as outras cidades, é um desafio para a ciência econômica entender seus problemas e a dinâmica de sua organização. A estrutura das cidades vem sendo estudada pela economia urbana desde que se começou a analisar a teoria de localização, com os modelos de Von Thünen (1826). O modelo de Von Thünen foi desenvolvido originalmente com o objetivo de explicar a alocação espacial das atividades de agricultura. No entanto, em Alonso (1964), esta teoria foi adaptada para explicar a distribuição de famílias e residências nas cidades. Fora do campo da economia urbana, mas dentro da abordagem da teoria econômica surgiram teorias específicas sobre o mercado de habitação. Estas se justificam por tratarem do bem habitação a partir de suas características peculiares como a durabilidade, a heterogeneidade, o custo de oferta e a manutenção. Paralelamente, ainda houve espaço para o crescimento do campo de estudos sobre o mercado imobiliário, com atenção especial ao mecanismo de ajuste da oferta e da demanda. Diferentemente da visão econômica, que vê as moradias como bens de consumo, os estudos de finanças imobiliárias abordam as residências como ativos financeiros, investimentos.

Essas três áreas de estudo, apesar de tratarem de perspectivas de um mesmo tema, costumam se desenvolver em separado. No entanto, foi reconhecido recentemente que as três áreas têm potencial para uma integração frutífera. O assunto em comum são os elementos específicos das áreas urbanas. A base para a integração são as relações espaciais entre os objetos estudados.

A taxa de vacância é a quantidade de propriedades não ocupadas com relação ao total do estoque. A calibragem dos preços é incapaz de equilibrar a oferta e demanda do mercado devido a fricções como os custos de transação e de busca, além dos

processos de ajuste de preços e de pareamento entre compradores e vendedores. Os primeiros estudos que incorporam a vacância nos modelos de mercado de habitação propõem a existência de uma relação causal entre os desvios das vacâncias de seu nível natural e movimentos de preços. A taxa de vacância natural é aquela na qual os preços tendem a não mudar. A validade deste mecanismo de ajuste de preços é questionada por Wheaton e Torto (1994). De acordo com eles, deveria haver uma relação contemporânea entre a vacância e os aluguéis. Em seu modelo, os movimentos de preço dependem de um aluguel de equilíbrio, que, por sua vez, depende do fluxo líquido de consumidores e de taxas de vacância passadas.

Este trabalho continua essa discussão trazendo o foco para as diferenças de mercados segmentados internos a uma cidade, especificamente o do centro histórico. Na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), observa-se um padrão espacial das vacâncias residenciais: vacâncias altas nas áreas centrais e baixas nas periferias. Mostram-se evidências de que o centro não é mais a área mais valorizada da cidade, que as novas construções estão em localizações mais afastadas, que o centro possui vantagens em termos do tempo de deslocamento para o trabalho. As vantagens locais do centro histórico estão sendo subutilizadas e proprietários de imóveis vazios podem estar esperando uma revalorização.

O texto procura contribuir para a análise empírica dos determinantes das taxas de vacância e suas diferenças nos centros históricos. Foram combinados métodos de econometria espacial com modelagem hedônica aplicada a dados de setores censitários em painel para os anos de 2000 e 2010. A hipótese da existência de um mercado segmentado no centro histórico é comprovada, sendo que seus determinantes funcionam de maneira diferenciada do resto da cidade.

Referências

ALONSO, W. **Location and land use**: Toward a general theory of land rent. 2nd ed. Cambridge: Harvard University Press, 1964.