

A “redescoberta” do centro de São Paulo pelo setor imobiliário: alterações recentes nas condições de acesso à moradia.

Arquitetura e Urbanismo

Letícia Moreira Sígolo (orientadora), Ernani da Silva Bianchi; Jennifer Martins de Oliveira; Luiz Filipe Gonçalves de Souza; Luane L. Santana Veras Souza

Universidade São Judas Tadeu
Arquitetura e Urbanismo, Mooca/Paulista/Butantã

Introdução

Ao longo das últimas duas décadas, o Centro de São Paulo tem apresentado mudanças nas suas dinâmicas, bem como na sua morfologia e paisagem urbanas. Parte destas alterações decorre de uma dinamização das atividades imobiliárias ocorrida nesta localidade, até então preterida pelo setor imobiliário, fortemente atuante em outras partes da cidade, sobretudo no Quadrante Sudoeste.

Do ponto de vista das dinâmicas imobiliárias residenciais no Centro de São Paulo, foi possível destacar três fases: a primeira, entre 1990 e 2006, marcada por um processo de despovoamento, saída de uma população de maior renda em direção a outras localidades da cidade e aumento da ociosidade imobiliária; a segunda, entre 2007 e 2012, quando, no contexto de aquecimento das atividades imobiliárias no país, surgem novos lançamentos residenciais na região, de forma ainda incipiente; e a terceira, entre 2013 e 2018, quando, após 2015, em contexto de crise econômica e arrefecimento da produção imobiliária no país, assiste-se à dinamização das atividades imobiliárias na região, que se destaca pela forte concentração de lançamentos residenciais.

Neste último período, foram observadas novas tendências que demandam estudos mais aprofundados como **alterações nos tipos edificadas** e no perfil de seus moradores, **mudanças no mercado de locação com o fortalecimento do aluguel de curta permanência**, bem como voltado para moradia estudantil, e o **aumento dos processos de reabilitação de edifícios (retrofit)**. Tais movimentos resultam no acirramento das disputas pelo estoque edificado na região com repercussões importantes sobre as estratégias e práticas de movimentos sociais em luta por moradia, que atuam no Centro por meio da ocupação de imóveis ociosos. E, à luz destes processos, foram investigadas as condições de acesso à moradia, sobretudo à população de mais baixa renda na região.

Objetivos

A pesquisa teve como objetivos analisar: (i) Os recentes lançamentos imobiliários residenciais no centro de São Paulo; (ii) Alterações recentes no mercado de locação no centro de São Paulo com a ascensão do aluguel de curta permanência via plataformas, como o AIRBNB; (iii) Imóveis ociosos e a atuação dos movimentos sociais em luta por moradia no centro de São Paulo e; (iv) Alterações recentes na oferta de moradia estudantil no centro de São Paulo e suas repercussões sobre o mercado de locação

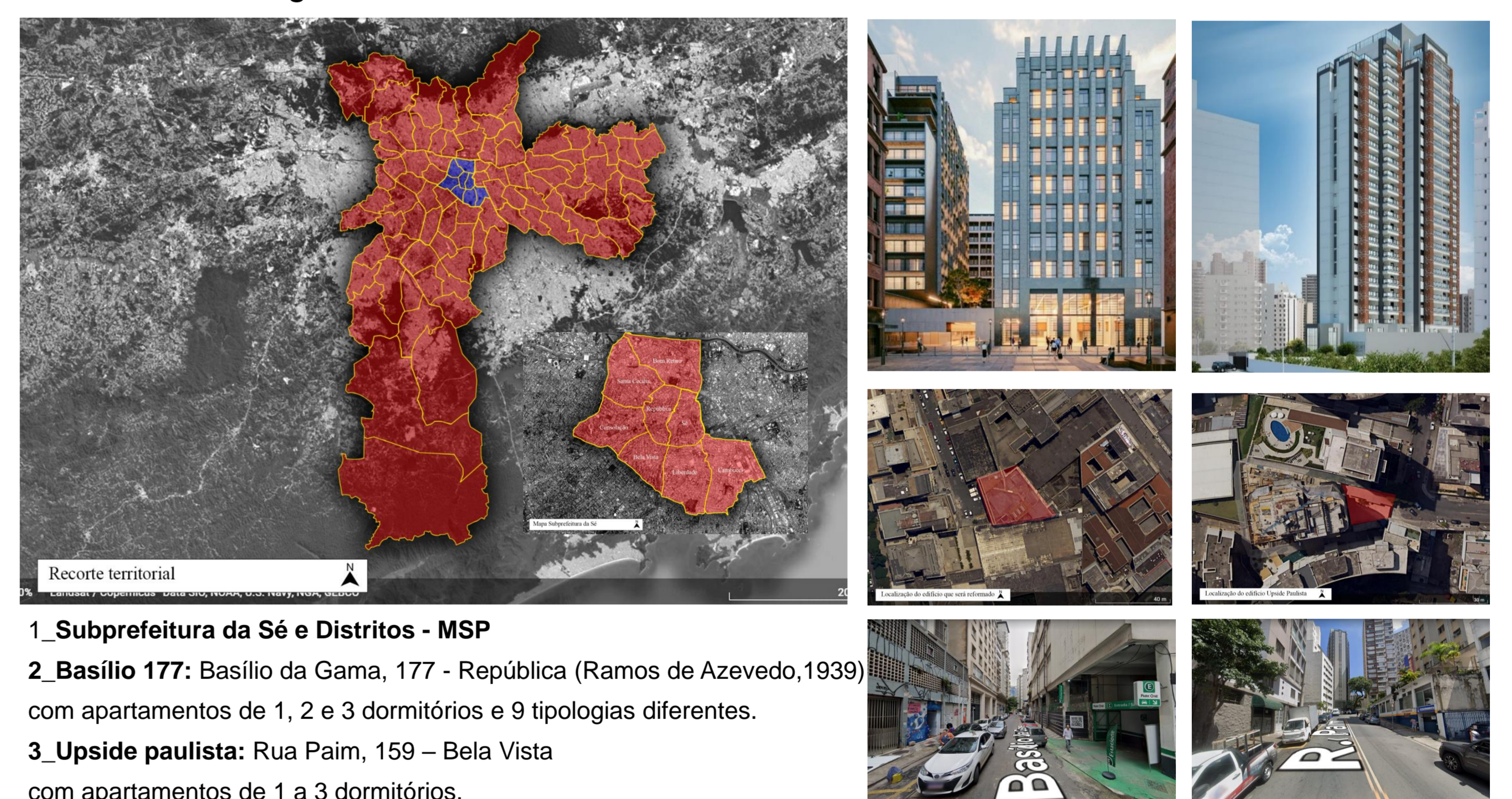
Metodologia

A pesquisa desenvolveu-se por meio de: (i) revisão bibliográfica sobre o tema geral e subtemas: mercado imobiliário residencial, mercado de locação de curta permanência, moradia estudantil/*colivings*, ocupações e movimentos sociais em luta por moradia no Centro de São Paulo; (ii) levantamentos, mapeamento e análise de dados e informações consolidados em mapas, gráficos e diagramas; (iii) visitas de campo e entrevistas com os principais agentes sociais envolvidos no fenômeno investigado. O projeto teve aprovação do Comitê de Ética da Universidade São Judas Tadeu (Parecer n. 6.011.917).

Resultados

A partir de 2010, esta região passou a despertar maior atenção dos agentes promotores imobiliários, resultando em grande quantidade de novos lançamentos residenciais. A oferta de unidades mais compactas, acompanhada pela ascensão dos valores do metro quadrado de suas áreas úteis, são tendências que indicam uma adaptação aos interesses dos agentes promotores imobiliários, bem como às demandas do mercado e mudanças no estilo de vida de compradores.

Ampliaram-se as opções de moradia de curta permanência nesta localidade, disponibilizadas por plataformas virtuais como o AIRBNB, e também opções de moradias estudantis, como os *colivings*. Uma das consequências deste avanço da locação de curta permanência no Centro de São Paulo é o crescente direcionamento do estoque domiciliar para este fim. Deflagram-se processos de valorização imobiliária, elevação do custo de vida e tendência de gentrificação e até problemas de segurança e vizinhança. Os *colivings*, predominantemente direcionados a estudantes, também tiveram presença ampliada na região central, sobretudo no chamado centro novo. Essa forma de morar tornou-se um nicho de negócio bastante atraente nesta localidade. Os valores de aluguel praticados variam de acordo com o bairro em que o empreendimento se encontra, sendo mais baixo à medida que se aproxima da região do chamado centro antigo e mais elevados ao se aproximar da Avenida Paulista, revelando que também, na perspectiva dos negócios imobiliários, a região central é bastante diversificada.



Conclusões

Tendo a pesquisa avançado nas análises sobre as principais dinâmicas socioespaciais em curso no Centro de São Paulo, considerando o conjunto de interesses representados pelos grupos sociais que moram, trabalham e frequentam a região, bem como as disputas sobre o seu território, conclui-se que nas últimas duas décadas, em função de interesses multiescalares, globais, regionais e locais, voltados à região de estudo, acirram-se os conflitos socioespaciais na região central e, conseqüentemente, foi dificultado o acesso à moradia digna pelas camadas de mais baixa renda.

Bibliografia

- AKAISHI, A. G. A herança mercantil e os entraves dos imóveis ociosos no centro de São Paulo. (Tese de Doutorado). São Paulo: FAU USP, 2022.
- CASTRO, C. M. P., SIGOLO, L. M. A oferta residencial na retração imobiliária da metrópole paulistana nos anos 2000. Cadernos Metrópole, v. 24, n. 53, pp. 225-255, 2022.
- KARA JOSÉ, B. A Popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos. Tese (Doutorado). São Paulo: FAU-USP, 2010.
- VILLAÇA, F. Espaço Intra-Urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FASPESP: Lincoln Institute, 2001.
- Apoio Financeiro: PROCiência 2022/2.

