

Projeto # 16
A taxa de vacância na cidade de São Paulo
Danilo Iglioni, FIPE-USP
Vanessa Nadalin, FEA-USP

Objetivo

O objetivo do projeto é estimar empiricamente os determinantes da diferenciação espacial da taxa de vacância residencial na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) com base nos dados do Censo Demográfico de 2000 em nível de distrito, a menor unidade censitária com dados sobre domicílios vagos. Pretende-se dessa forma subsidiar políticas públicas que visem reduzir o nível de vacância ou alterar seu padrão espacial.

O nível e o padrão espacial da vacância de unidades residenciais são problemas importantes da Região Metropolitana de São Paulo. O nível de vacância é alto nas áreas centrais e baixo na periferia. O problema do déficit habitacional é um dos aspectos da pobreza urbana e reduzir as taxas de vacância pode ser uma solução para o problema de déficit habitacional. Ademais, cabe questionar as implicações do padrão espacial observado para o bem-estar para a população de São Paulo na medida em que as vantagens locacionais e amenidades urbanas da periferia são menores que as do centro e menos pessoas estão usufruindo delas.

Revisão de Literatura

A estrutura das cidades vem sendo estudada pela economia urbana desde Von Thünen e a adaptação da teoria da localização para cidades (Alonso 1964). Sweeney (1974) e O'Flaherty (1996) modelaram o mercado de habitação, dando ênfase à durabilidade, heterogeneidade e custo de oferta e manutenção deste bem. Por sua vez, os estudos sobre o mercado imobiliário deram atenção especial ao mecanismo de ajuste da oferta e da demanda.

Recentemente, a dimensão espacial, antes restrita custos de transporte, passa a ser considerada também nas interações sociais e de externalidades de vizinhança. A localização dos imóveis adquire, nesse contexto, papel crucial no mercado de habitacional. A literatura de preços hedônicos¹ está ciente dos efeitos das amenidades urbanas e das vantagens locacionais nos preços Glaeser (2001) incluiu nos modelos de cidade monocêntrica inspirados em Alonso a durabilidade das estruturas residenciais, na tentativa de explicar a organização da cidade tendo em conta as vantagens locacionais e as características das estruturas físicas das habitações.

Na literatura sobre mercado imobiliário destaca-se a importância do conceito de taxa de vacância, ou seja, a proporção de domicílios vagos com relação ao total de domicílios uma determinada área. A existência de imóveis vagos demonstra que o mecanismo de via preços é imperfeito. Alguns estudos (Blank e Winnick 1953; Rosen e Smith 1983) defendem uma relação causal entre o nível da taxa de vacância e os movimentos dos preços sugerindo a existência de uma taxa de vacância natural ou estrutural. A imperfeição do ajuste é explicada pela reação lenta tanto da oferta como da demanda pois o processo de escolha implica tempo e custos de busca.

Gabriel & Nothaft (2001) estimaram os determinantes da taxa natural de vacância, sua duração (heterogeneidade, tempo de busca) e incidência (variáveis demográficas e mobilidade). Wheaton & Torto (1994), por sua vez, confrontam a validade do mecanismo de ajuste de preços no qual se baseia a estimação da taxa de vacância natural. O ajuste de curto prazo deveria ser complementado com uma equação de demanda de longo prazo onde a vacância fosse uma função negativa dos níveis de preços. Ao invés de trabalhar com um nível de vacância natural, trabalha-se com um preço de equilíbrio que depende das condições de demanda e da vacância. A vacância observada possui uma relação direta com o nível dos preços e o nível de absorção do mercado (fluxo de consumidores).

Dados

Como nosso objetivo é analisar a diferenciação da vacância dentro da cidade, a unidade de análise será o conjunto dos domicílios dos distritos da RMSP. Nossa fonte de dados é o Censo Demográfico do IBGE, os distritos são a menor unidade de análise para a qual há dados sobre o

¹ Ver Rosen 1974, Can 1992 e Dubin 1992

número de domicílios vagos. A taxa de vacância, a variável a ser explicada, é a proporção de domicílios vagos e domicílios recenseados.

As outras características relativas ao estoque habitacional de algum distrito correspondem somente às características dos domicílios particulares permanentes que estão ocupados. Não dispomos de informações sobre as características do estoque vago dado que as informações coletadas pelo Censo são obtidas a partir da entrevista com os moradores. Portanto a única informação disponível é número de imóveis vagos em cada distrito em cada distrito.

Metodologia

A regressão dos níveis de vacância contra as características do estoque e da demanda de um determinado distrito é similar àquela de um modelo de preços hedônicos na medida em que estas duas variáveis possuem uma correlação forte. Os problemas de estimação, portanto, serão semelhantes àqueles enfrentados nos modelos de preços hedônicos.

A estimação será feita supondo-se segmentação do mercado sendo cada distrito um mercado imobiliário distinto e portanto com taxas de vacância diferentes. As características de qualidade da vizinhança que afetam os preços afetam a vacância, levando a problemas de erro de medida nessa variável ou erro de omissão. A omissão gera dependência espacial. Efeitos de vizinhança entre os diferentes mercados ou distritos também geram dependência espacial. Ambos justificam o uso de econometria espacial na estimação.

Referências Bibliográficas

- Alonso, William. (1964). **Location and Land use**. Cambridge, MA. Harvard University Press.
- Anas A., Arnott R. and Small K (1998) **Urban Spatial Structure** *Journal of Economic Literature* 36, 1426-1464.
- Anselin, Luc (1988) **Spatial Econometrics: methods and models**. Dordrecht, Kluwer Academic Publishers.
- Aselin, Luc (1998) **GIS Research Infrastructure for Spatial Analysis of Real Estate Markets** *Journal of Housing Research* 9, 1
- Blank, D. M. and Winnick, L., (1953) **The Structure of the Housing Market**, *Quarterly Journal of Economics*, 67 (2): 181-208.
- Can, A. (1992) **Specification and estimation of hedonic housing price models** *Regional Science and Urban Economics* 22, 453-474.
- Dubin, Robin A. (1992) **Spatial autocorrelation and neighborhood quality** *Regional Science and Urban Economics* 22: 433-453
- Fundação João Pinheiro (2005) **Déficit Habitacional no Brasil - municípios selecionados e microregiões geográficas** Fundação João Pinheiro. 2. ed., Belo Horizonte.
- Gabriel, S. and Nothhaft, F, (2001) **Rental Housing Markets, The Incidence and Duration of Vacancy, and the Natural Vacancy Rate**, *Journal of Urban Economics* 49, 121-149
- Guasch, J. L. and Marshall, R. C., (1985) **An Analysis of Vacancy Patterns in the Rental Housing Market**, *Journal of Urban Economics* 17, 208-229
- Glaeser, E. and Gyourko J., **Urban Decline and Durable Housing** (2001) NBER Working Paper No. 8598
- Ioannides, Y. (2002) **Residential Neighborhood Effects** *Regional Science and Urban Economics* 32, 145-165.
- Kelejian, H. H. and Prucha, I. (1999). **A Generalized Moments Estimator for the Autoregressive Parameter in a Spatial Model**. *International Economic Review* 40: 509-533.
- O'Flaherty, B., (1996) **Making Room: The Economics of Homelessness**, Harvard Univ Press.
- Rosen, K., and Smith, L. (1983). **The Price adjustment Process for Rental Housing and the Natural Vacancy Rate** *American Economic Review* 73
- Rosen, S., (1974) **Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition** *Journal of Political Economy* 72, 34-55
- Sweeney J. (1974) **A commodity Hierarchy Model of the Rental Housing Market** *Journal of Urban Economics* 1, 288-323
- Von Thünen, J Heinrich. (1826) **Der Isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie**. Hamburgo. F. Perthes.

- Wheaton, W. and Torto, R., (1994) **Office rent indices and their behavior over time**, *Journal of Urban Economics* 35, 121-139
- Wheaton, W., (1990) **Vacancy, Search, and Prices in a Housing Market Matching Model**
Journal of Political Economy 98, 1270-1292.