

La desocupación de los centros urbanos y la tipología de las viviendas: El mercado inmobiliario en Curitiba

Desertion of urban centers and housing typology: land market in Curitiba

Fábio Duarte* y Keila Blascovi**

Fecha recepción: 15/05/2006

Fecha aceptación: 04/07/2006

Las regiones centrales de las ciudades conocen hace decenios un proceso de pérdida de población residente. En este artículo discutimos que, más que las cuestiones urbanísticas de infraestructura y diseño urbano de esas regiones incompatibles con las necesidades socioeconómicas y productivas de la ciudad contemporánea, ha habido (y este proceso se queda vigente) alteraciones significativas en los modos de vivir de la gente que presentan impactos directos en el momento de elegir la región de la ciudad donde vivir. Para el análisis de esta hipótesis exploramos la dinámica del mercado inmobiliario de la ciudad de Curitiba, Brasil, tanto en sus aspectos cuantitativos (valores de los inmuebles, dimensión, etc.) cuanto cualitativos (los factores que inducen a la gente a decidir por la compra de departamentos, etc.). Con esto, la intención es de discutir factores habitacionales (y no solamente urbanísticos) que llevan a la desertificación de centros urbanos, factores que bien trabajados, pueden contribuir a la recuperación habitacional de los centros.

Palabras-llaves: Mercado inmobiliario; áreas centrales; tipología habitacional; Curitiba/Brasil

During the last decades, urban central areas in Brazilian cities have loose permanent population. In this article we argue that, beyond questions of incompatible urban design, of obsolete infrastructure or of new forms of economic production for which central areas are not compatible, there are more "domestic" causes like the constitution and the necessities of the families for which the apartment typology in downtown are not well fitted. To analyze this hypothesis, we explore the dynamics of the real estate market of the center area of Curitiba, Brazil, in comparison with new neighborhoods with the same socioeconomic profile and similar real estate values. Based on demographic and real state data, we conclude analyzing the factors that had led to the emptying of the central area of the city and that can influence in its recovery.

Keywords: real state; central areas; demography; residential typology; Curitiba/Brasil

* Pontificia Universidad
Católica del Paraná, Brasil.
E-mail
<duarte.fabio@pucpr.br>

**Pontificia Universidad
Católica del Paraná, Brasil.
E-mail
<keila.blascovi@gmail.com>

1. INTRODUCCIÓN

En las últimas décadas, se viene sucediendo una desocupación de las actividades en las áreas urbanas centrales, que realizan distintos actores económicos, inclusive del desarrollo inmobiliario residencial, dejando los centros urbanos por regiones más distantes. Estas nuevas regiones atraen inversiones para la creación de centros empresariales dependientes de una infraestructura moderna, regiones con una planificación urbanística adaptada a transportes más rápidos y medios de comunicación avanzados, lo que estimula el mercado inmobiliario para explotarlas. Al mismo tiempo, por distintas razones, el centro se desocupa de usos tradicionales, la población de bajos ingresos no puede acceder a las viviendas de las regiones centrales y ocupan las periferias sin un control legal. En Brasil, incluso las políticas oficiales entre los años 70 y 80 han reforzado esta descentralización de la habitación de bajo costo (GOMES, 2005).

Con la pérdida de la importancia relativa del centro, las inversiones privadas no sólo disminuyen, sino que en muchos casos, las inversiones públicas también se dirigen a otras áreas. Este proceso genera un desperdicio que no es de interés para la sociedad, donde la infraestructura instalada en las áreas centrales pasa a ser subutilizada. A pesar de esto, el área central cuenta con una localización en el espacio urbano privilegiada: el acceso al centro de las ciudades posee normalmente mejores ofertas de transporte colectivo y un buen sistema vial.

Ante el panorama de la desocupación y de la depreciación sufrida por estas áreas en las últimas décadas, las investigaciones de planificadores y encargados municipales acerca de los costos socioeconómicos de esta desocupación, crea una tendencia en la escena mundial por buscar la revitalización de los centros de las grandes ciudades. "Los procesos de revitalización parecen responder a las demandas actuales de las ciudades dentro de las configuraciones del mundo globalizado" (BOTELHO, 2005). Pero la gran mayoría de los análisis se concentran en los aspectos urbanísticos o aún en cuestiones de ámbito económico mundial. La intención en este artículo es basarnos en el análisis de la dinámica del mercado inmobiliario, para buscar en las transformaciones tipológicas de las habitaciones negociadas en este mercado en las últimas décadas, algunas perspectivas para explicarnos el abandono de las habitaciones en las áreas centrales.

La ciudad de Curitiba, internacionalmente conocida por su planeamiento urbano, estimuló la descongestión de su centro desde 1960, mediante la creación de polos regionales y de un sistema de transporte colectivo, junto con proyectos para la preservación de su centro. Sin embargo, actualmente uno percibe que esta preocupación tenía un componente de rescate histórico y de preservación arquitectónica que no siguió los cambios de la base económica, de los transportes individuales y colectivos, de la demanda de infraestructura de alta tecnología y de las nuevas formas de vivir, todo un conjunto de cuestiones que a través de los años fueron implacables para el centro de la ciudad.

En este artículo analizaremos la desocupación habitacional del centro de Curitiba. Para esto estudiaremos la dinámica del mercado inmobiliario en los distritos con características socioeconómicas similares a las del centro, buscando conocer las razones de esta desocupación en la tipología de las viviendas.

2. LA CENTRALIDAD URBANA

Tradicionalmente, el centro de ciudad era el lugar donde se concentraban las actividades que necesitaban una mayor accesibilidad, y como consecuencia del flujo poblacional, los centros adquirieron una mayor multifuncionalidad y se densificaron. Sin embargo, poco a poco, nuevas formas de organización económica y social surgieron, y las ciudades empezaron a reducir sus actividades urbanas a funciones elementales con el objetivo de optimizar la producción industrial, las finanzas, el comercio, la habitación y el ocio (ASCHER, 2001, p.63).

Así la centralidad urbana fue multiplicada en centros menores, apoyada por instrumentos de zonificación (zoning). Los centros periféricos surgieron con una tendencia a la especialización y tener menos funciones múltiples (VILLAÇA, 1998). Según Jane Jacobs, esta manera de producción y de apropiación del espacio urbano fue un error:

El distrito es sin duda el más grande de los segmentos que lo componen, debe ser

responsable de más de una función principal; siendo de preferencia, más que dos. Éstos deben garantizar la presencia de una población que sale de sus viviendas en diversos horarios y está en lugares por diversas razones (JACOBS, 2000, p.167).

Jacobs (2000) defiende una idea, hoy clave de un sinnúmero de proyectos de recuperación de centros urbanos, con una búsqueda de "usos combinados". Según la autora, cuando un uso principal se asocia a otro que lleva a la gente a las calles en distintos horarios, el resultado es económicamente eficiente, generando un ambiente fértil para la diversidad de empresas; esto a su vez atrae a otros usuarios, formando un ciclo positivo para el contexto urbano. Esta idea se refleja en proyectos urbanos recientes donde la separación terminante de las funciones sale de la escena, dando lugar a nuevas mezclas y al renacimiento de centralidades de funcionamientos múltiples.

Lo que se ve en esta argumentación es una respuesta a una pregunta constante para los urbanistas: "¿Tiene sentido seguir creciendo en extensión?" Y como completan Villanueva y Castelo (2002, p. 72), "No queda lugar para fundar nuevas ciudades. Debemos centrar nuestro empeño en refundarlas, más bien, haciendo buen uso de todo el patrimonio que legaron nuestros antepasados".

Curitiba conoce un proceso similar, tanto de desocupación de su centro cuanto de una búsqueda de alternativas para restablecer el comercio local, así como la atracción de nuevos habitantes para la

región. A continuación, haremos un análisis de la desocupación del centro de Curitiba para enseguida analizar a través de datos cuantitativos (valores de las habitaciones) y cualitativos (factores inductores de compra) del mercado inmobiliario para explicarnos posibles razones del abandono por parte de los moradores de la región central de la ciudad.

3. DESOCUPACIÓN POBLACIONAL DEL CENTRO DE CURITIBA

3.1. Dimensión urbanística

El proceso de urbanización de Curitiba y de su Región Metropolitana (llamada RMC) es reflejo de la situación socioeconómica del país, y de las migraciones de carácter agrícola-urbano del Estado del Paraná (cuya capital es Curitiba) que habían sido absorbidas por la RMC (Região Metropolitana de Curitiba). En la década del 70, el índice del crecimiento de la población de la ciudad llegó al 5,8% al año (IBGE [Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística], 1980). Este alto crecimiento junto a una apropiación desordenada del territorio municipal, ha sido uno de los factores que exigieron la elaboración de un plan de manejo para la ciudad. La Oficina SERETE (Sociedade de Estudos e Projetos Ltda.) ganó el concurso para la elaboración del plan de 1966 que definió y dirigió el desarrollo urbano y la densificación poblacional por medio de un modelo lineal de extensión urbana con integración del transporte, reglas de uso del suelo y el sistema vial.

Con el incentivo de la extensión y densificación urbana, junto a los ejes estructurales, el centro de Curitiba perdió las inversiones públicas y comenzó a sufrir un proceso de desocupación, resultando que desde 1970 hasta la actualidad, el índice ocupacional de característica residencial en esta región viene decayendo constantemente. El centro de Curitiba, escena de más de tres siglos de historia, observa la obsolescencia y el deterioro de sus edificios históricos, unido a una mala iluminación de las áreas públicas, un aumento de la violencia urbana y de los problemas sociales. La población, atemorizada con el decaimiento del centro, busca lugares más seguros para realizar compras y para el ocio, como grandes centros comerciales (shopping centers), y también para habitar.

3.2 Dimensión Socioeconómica

Desde la década de 1970, en el mismo período cuando Curitiba puso en ejecución su plan urbanístico -que la reorganizó y la proyectó internacionalmente-, su centro ya experimentaba un principio de desocupación, que fue acentuándose en las décadas siguientes. La participación del centro en la población total de la ciudad bajó a la mitad entre los años 1980 y 2000, pasando de 4,1% a 2,1% (IBGE, 1980, 1991 y 2000).

Esta escena se podía leer como la existencia de una extensión hacia la periferia de la ciudad, y no necesariamente como la desocupación del centro. Sin embargo, aun con los datos del IBGE, se constata que la región perdió 10 mil habitantes en este período. El distrito más populoso, que en 1970 fue el centro, hoy

no se encuentra entre los diez primeros en orden de mayor población. Hubo, entonces, dos movimientos: un crecimiento de las periferias, sobre todo en razón de las migraciones para la metrópoli, y al mismo tiempo, un vaciamiento poblacional del centro.

La Figura 1 presenta el índice del crecimiento de la población del centro con referencia al promedio de la ciudad.

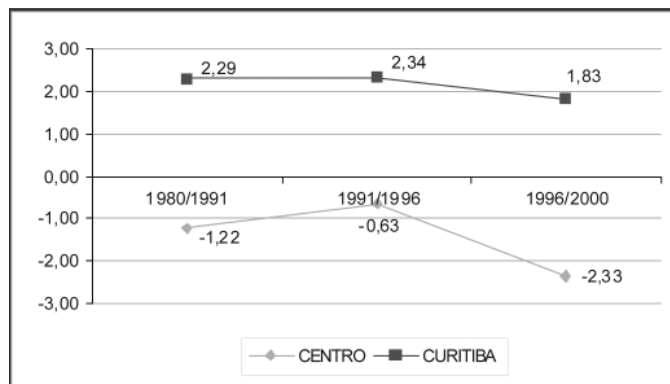


FIGURA 1: Índice del crecimiento de la población del centro con referencia al promedio de la ciudad.

FUENTE: IBGE - Censos Demográficos de 1980, 1991, 2000 e Contagem da população 1996

Este escenario se muestra crítico cuando analizamos que del total de viviendas privadas ubicadas en el Centro, el 29% no están ocupadas (según criterios del Instituto Brasileño de Geografía y Estadística), y de éstas, el 58% se encuentran totalmente vacías. Estos datos, a diferencia del promedio de la ciudad, acentúan el proceso de desocupación de la región, como vemos en la Figura 2.

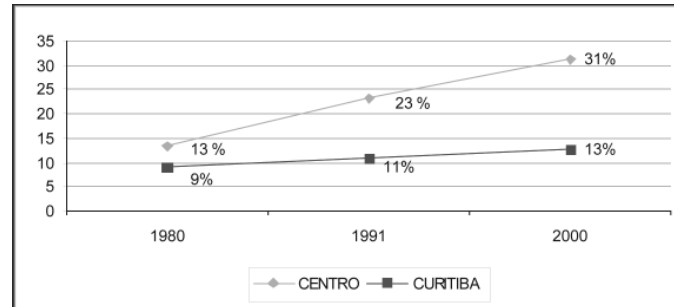


FIGURA 2: Evolución de las viviendas privadas no ocupadas en relación con el total de viviendas privadas en Curitiba y en el Centro.

FUENTE: IBGE - Censos Demográficos de 1980, 1991, 2000 e Contagem da população 1996

Aquí es importante abrir un paréntesis. El número de domicilios privados no ocupados es dividido por el IBGE en las siguientes categorías: uso ocasional, que son los domicilios que no son viviendas permanentes (usada por estudiantes o en vacaciones); cerrado, que son domicilios ocupados por habitantes, pero que se encuentran temporalmente ausentes; y vacante, inmuebles que se encuentran vacíos en la fecha de la referencia. La categoría más relevante para este estudio es la última, por lo tanto compone la mayoría de los inmuebles no ocupados y puede convertirse en objeto de las políticas públicas de habitación que vengan a cumplir una "función social", característica prevista en el Estatuto de la Ciudad (BRASIL, 2001).

Una vez aclarado el proceso de desocupación de los inmuebles residenciales del centro de Curitiba, pasamos a analizar la dinámica socioeconómica de la población.

El perfil del habitante de la región central también indica desafíos para el mantenimiento y el incremento de la población en la región. Al realizar un análisis de tres censos pasados (IBGE: 1980, 1991, 2000), percibimos una alteración acentuada en el perfil de la población del centro, donde familias tradicionales, conformadas por una pareja de esposos e hijos es cada vez más rara. Por otra parte, como se puede ver en la figura 3, el centro abriga dos grupos de edad distintos: de un lado, jóvenes entre 20 y 29 años; y de otro, gente anciana, principalmente mujeres.

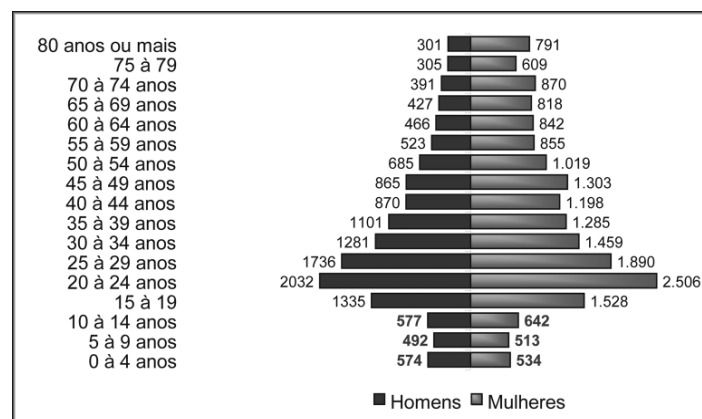


Figura 3: Pirámide de grupos de edad del centro - 2000.

FUENTE: IBGE - censo demográfico 2000

Refiriéndonos a los ancianos, la región central es la que más concentra gente con edad mayor a 70 años, cuando comparamos con todos los otros barrios de la ciudad, y, por lo tanto, con un índice de mortalidad 50% más alto que el promedio de la ciudad, lo que contribuye a la desocupación de muchos inmuebles.

Sobre la población que fluctúa entre los 20 y 29 años, categoría que también se destaca cuando se compara con el porcentaje de los otros barrios, podemos concluir que no son residentes permanentes, es decir esos jóvenes no forman parte de familias. Esto se puede concluir cuando se compara la relación entre el número de jóvenes con personas entre 45 y 54 años (sus posibles padres y madres), y se encuentra un promedio de 4,2 niños por familia, lo que en mucho excedería el promedio municipal. Eso nos indica que probablemente la gente entre los 20 y 29 años no es parte de las familias constituidas (madre/padre/hijos), sino jóvenes que viven solos. Finalmente, observamos que la base de la pirámide, compuesta por niños hasta 9 años, es la menor entre las regiones de la ciudad. Si este último dato indica directamente un bajo crecimiento vegetativo de la población, una característica importante del centro y que consolida el bajo potencial de crecimiento de la población (y hasta su reducción), es que los dos grupos de edad destacados, cuando comparamos con todos los otros barrios de la ciudad, en cuanto

ancianos y jóvenes, no inducirán el crecimiento vegetativo de la población: los primeros, al no encontrarse en edad fértil; y los segundos, al no constituir familias y ser un grupo de población transitoria; en el caso de Curitiba, estudiantes residentes junto a universidades de la región.

La búsqueda de inmuebles en el centro por los estudiantes universitarios fue confirmada por

Marcos Machado, del SECOFI (Sindicato da Habitação e dos Condomínios) - Unión de las empresas inmobiliarias, en entrevista al periódico Gazeta do Povo. Una de las principales motivaciones se debe al bajo valor del alquiler del m2 en la región y por la facilidad de locomoción en transportes colectivos. Según el INPESPAR (Instituto Paranaense de Investigación y Desarrollo del mercado Inmobiliario del Estado de Paraná), mientras que el metro cuadrado de una vivienda en algunos barrios de Curitiba está entre R\$750 y R\$900, en el centro este valor cae para R\$550 y R\$700 (INPESPAR, 2005) - siendo que U\$1 es aproximadamente R\$2,3 ▶ 1.

Los reducidos precios relativos de venta y de alquiler de la región central no han constituido, sin embargo, un suficiente atractivo para que segmentos económicos y sociales de bajos ingresos vengán a vivir al centro. Esto ocurre debido a que paralelamente a la depreciación de las propiedades inmobiliarias residenciales, se dio una depreciación social. La imagen del centro como el lugar más importante, por lo tanto, sufrió un proceso de deterioro intenso y rápido. Actualmente la región es percibida como un referente negativo desde el punto de vista empresarial, así como en el imaginario de la mayoría de los habitantes, según una investigación de opinión en distritos, hecha con cerca de 600 personas de diferentes regiones. Interesante es que no obstante la desocupación de los inmuebles residenciales en el centro y, casi como consecuencia, el deterioro de la imagen del barrio junto a la gente, los actuales residentes son contrarios a programas sociales de habitación en la región (BLASCOVI y DUARTE, 2005).

Otro factor relevante es que a pesar de que el centro sea accesible por distintos modos de transporte público, las calles peatonales, símbolo de la modernidad urbanística de la ciudad en los 70, la carencia de garajes en los edificios y de áreas de estacionamiento, han otorgado a la región una difícil accesibilidad para los empresarios, comerciantes y habitantes.

Delante de esta escena, este estudio enfoca la dinámica del mercado de propiedades inmobiliarias residenciales en busca de razones de esta desocupación. El foco en el mercado de propiedades inmobiliarias es una estrategia de investigación que parte de la hipótesis de que su dinámica refleja los deseos habitacionales de la población (maneras de vivir) y de las fuerzas privadas que proveen estas demandas.

4. MERCADO INMOBILIARIO EN CURITIBA

4.1 Síntesis metodológica

Al iniciar la investigación de campo, partimos del presupuesto de que el análisis sería validado si comparamos regiones de la ciudad con perfiles socioeconómicos similares. Este análisis fue basado en los números del censo (IBGE, 2000). Por otra parte, buscamos distritos cuyos valores del m2 de las viviendas en venta con el mismo metraje cuadrado (dimensión) fueran similares a las del centro. Con esto, los distritos definidos para realizar la comparación fueron Agua Verde, Cristo Rei y Cabral.

Para homogeneizar la muestra buscada, hemos seleccionado inmuebles con valores del m² entre R\$800 y R\$950. Finalmente, comparamos inmuebles con dimensiones similares. La figura 4 demuestra estos números.

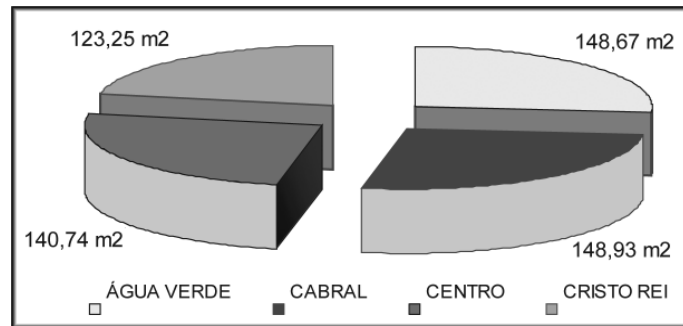


FIGURA 4: Área promedio de inmuebles por distritos

FUENTE: Autores + Imóveis Curitiba, 2005

La diferencia del metraje entre el distrito con departamentos mayores (Cabral) y las dimensiones promedio de los departamentos en la región central es de 5%, lo que no explicaría, por separado, el rechazo significativo de las familias que buscan departamentos entre los 120m² y 150m² en los inmuebles del centro.

Enseguida, la investigación enfocó el mercado de propiedades inmobiliarias, teniendo como base los exámenes efectuados por SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil) - Unión de la Industria de la Construcción civil del Estado de Paraná (1995, 1996, 1997, 1999, 2001) y por INPESPAR (2005), así como investigaciones directas junto a empresas inmobiliarias, tanto para

completar los datos como en entrevistas con sus agentes para tener una visión de los que trabajan directamente con los potenciales compradores. Debido a que la intención de los proyectos de recuperación de áreas centrales es la de fijar o atraer la población para estas regiones, enfocamos nuestra investigación en el mercado de compra y venta de viviendas.

4.2 Deseo de compra

4.2.1 Tipo de habitaciones

La primera pregunta que nos planteamos fue saber cuál es el perfil de la vivienda que se busca en Curitiba, entre viviendas aisladas, viviendas en condominios cerrados y departamentos.

Una investigación hecha por el SINDUSCON/Paraná, entre 1994 y 2001 señala un cuadro evolutivo de la tendencia del tipo de vivienda que el inversionista se prepone adquirir, como expresa la Figura 5.

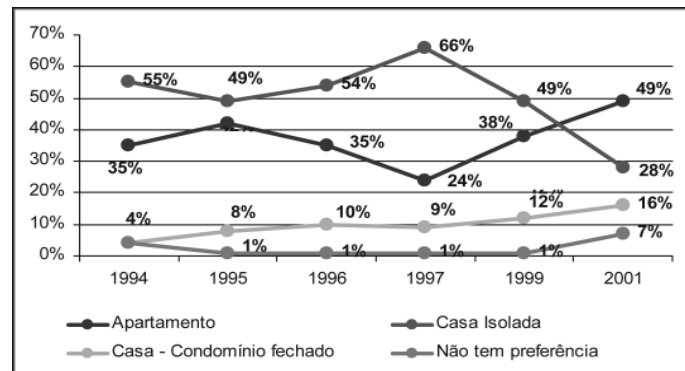


FIGURA 5: Tipo de vivienda buscada.

Fuente: Sinduscon-PR (1994 a 2001)

El gráfico demuestra una inversión importante en la preferencia de las habitaciones aisladas en relación a los departamentos, entre los años de 1996 y 1997. La predilección por departamentos a partir de este período tendería a poner al centro en una posición ventajosa en el mercado de propiedades inmobiliarias, una vez que la verticalidad es una característica importante de la región, estimulada por las leyes urbanísticas que restringen la verticalización exactamente a la región central y junto a los corredores estructurales del transporte colectivo. Con esa ventaja aparente, la pregunta acerca de la desocupación de las viviendas en el centro se mantuvo.

A continuación, buscamos información sobre las características internas de los departamentos deseados, rescatando la hipótesis de que el rechazo de la idea de vivir en el centro, más allá de cuestiones de orden urbano, como comúnmente se discute, está basado en los cambios en las formas de vivir, que serían igualmente -o más- importantes. Buscamos tres características principales: el número de garajes por departamento; el número de habitaciones por departamento; y el número de suites (habitaciones con baño) por departamento.

4.2.2 Garajes

El segundo punto analizado ha sido el número ideal de garajes para cada unidad de habitación buscada por los compradores. Este punto consolida

la afirmación anterior con respecto a la atención a las nuevas demandas de la población para atraer a habitantes fijos. El resultado está expresado en la figura 6.

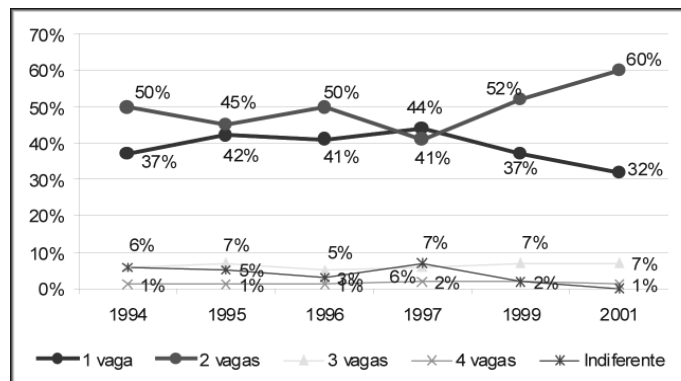


FIGURA 6: Evolución del número ideal de garajes por cada unidad habitacional.
FUENTE: Sinduscon-PR (1994 a 2001)

El gráfico señala un aumento significativo de la demanda para dos garajes por departamento. Lo interesante aquí es que tanto en la búsqueda por tres garajes o más, o por un garaje solamente, la demanda es constante -en este último caso presentando una caída acentuada en los últimos 10 años-. La relación entre esta demanda por garajes con el incremento del número de vehículos per cápita confirma que esta búsqueda tiende a crecer. Los datos del IBGE (2001) y del DETRAN (Departamento de Tráfico) señalan que Curitiba, con 422 vehículos para cada mil habitantes, sobrepasa a las principales capitales del país.

Cuando comparamos el centro con otros distritos investigados, tenemos como resultado una

baja oferta de los inmuebles de la región central debido a la característica de número de garajes por departamento, como demuestra el cuadro 7, basado en la investigación junto a las empresas inmobiliarias de la ciudad.

Un promedio de menos de un garaje por departamento coloca al centro en la última posición comparativa con los otros barrios analizados, y, peor, hace que la oferta de departamentos con el número de garajes sea inadecuada a las características deseadas por los potenciales compradores del mercado inmobiliario en Curitiba.

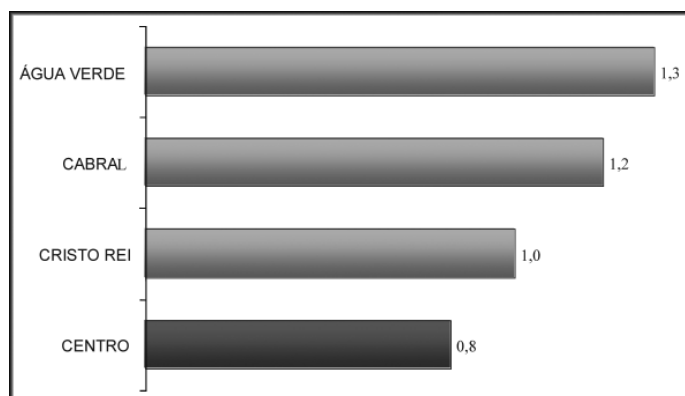


FIGURA 7: Número promedio de garajes por departamento.

Fuente: Autores + Imóveis Curitiba, 2005

4.2.3 Número de habitaciones

En este punto, buscamos comparar el número de habitaciones por departamento entre aquellos ofertados para la venta, ilustrado en la figura 8.

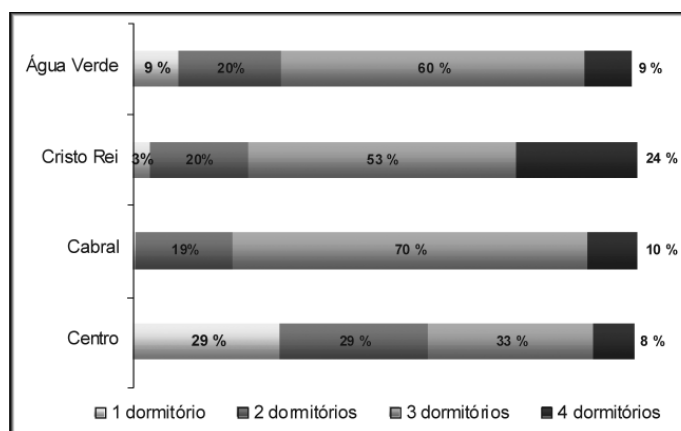


FIGURA 8: Porcentaje de los departamentos en relación al número de dormitorios para cada distrito.

FUENTE: Inpespar, 2005

La diferencia encontrada es relevante e indica claramente uno de los cambios en el estándar de la tipología de las residencias: el aumento del número de las habitaciones por departamento. Lo que vemos es que este nuevo estándar no se encuentra como característica de los inmuebles de la

región central - y constituye un factor importante de la preferencia de viviendas.

Los departamentos del centro con apenas una habitación son 3 veces mayores que en el segundo barrio con oferta de departamento con esa tipología -Água Verde-. El centro también presenta un porcentaje un poco más elevado de departamentos con dos habitaciones, pero la diferencia no es considerable. Pero cuando se trata de departamentos con tres y cuatro habitaciones, los que son los más preferidos por las familias, el centro, con una oferta de 41% de sus departamentos con esa tipología -frente al 70% en Água Verde, 77% en Cristo Rei y 80% en Cabral-, señala una deficiencia importante para la conquista de compradores.

Otra conclusión posible es que con una gran oferta de departamentos con uno y dos habitaciones (29% más elevada que el promedio de los otros barrios), la gente que compra un departamento en esta región son personas que viven solas (una habitación) o pequeñas familias que, al agrandarse, buscarán departamentos más grandes.

4.2.4 Suites - habitaciones con baño

Otro cambio observado en el estándar tipológico de los departamentos es el crecimiento de la demanda por suites. En este punto la diferencia sigue siendo aún mayor, consolidando la hipótesis de que el cambio interno de la tipología de los departamentos -señalando así nuevas maneras de habitar- influencia la elección de distritos, a excepción del centro, para la compra de

inmuebles. Como demuestra la figura 9, en esta característica el centro ocupa la última posición, con el índice más bajo de suites por departamento. Importante es recordar que todos los departamentos investigados poseen áreas promedias similares.

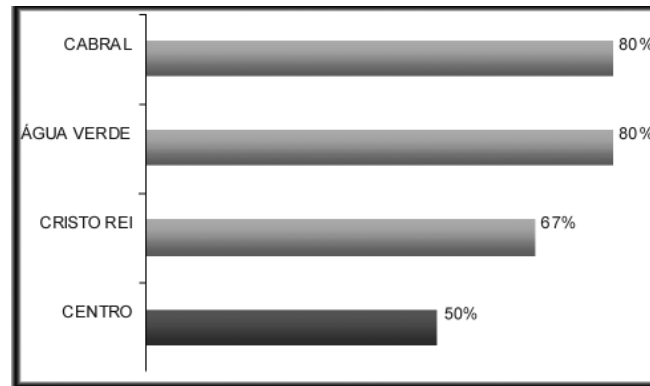


FIGURA 9: Porcentaje de inmuebles con suites por distrito.

FUENTE: Autores + Imóveis Curitiba, 2005

4.2.5 Edad de los inmuebles

Otro punto que consideramos fue la edad de los inmuebles, otro factor de peso en la elección del consumidor. Edificios más antiguos generalmente tienen una mayor necesidad y costos más elevados de mantenimiento. Tales costos, muchas veces, acaban por dificultar la adquisición de una vivienda para la mayor parte de la población, a pesar de que los precios de venta sean más bajos. El centro de Curitiba fue el núcleo pionero de la ciudad y por lo tanto la gran mayoría de sus edificios son antiguos, poseyendo un promedio de 22 años, como demuestra la figura 10.

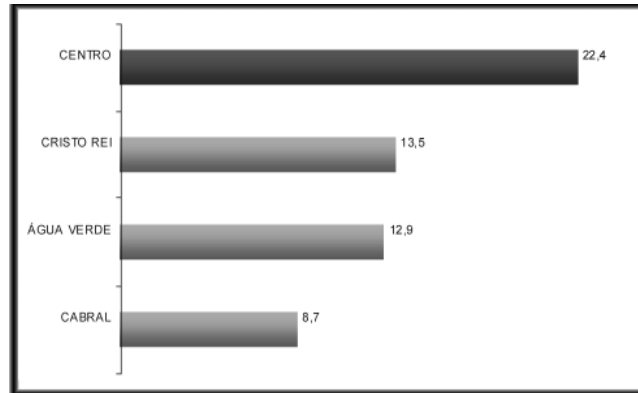


FIGURA 10: Edad media de los edificios por barrio

FUENTE: Autores + Imóveis Curitiba, 2005

4.2.6 Predilección y rechazo

El último análisis está relacionado a los criterios de predilección o rechazo de los compradores en lo que se refiere a la localización. En este punto han sido registrados diez distritos de acuerdo a la preferencia y el rechazo por parte de los inversionistas. La posición del centro en estas dos listas es preocupante. En la primera (sobre la preferencia), el centro está en el último lugar, con solamente 3% de las citaciones de las respuestas espontáneas. Ya en la segunda lista (sobre el rechazo), el resultado sigue siendo peor: el distrito está en el tercer lugar entre los más rechazados, quedándose atrás solamente de distritos como Boqueirão y Pinheirinho, que son barrios más periféricos y pobres (SINDUSCON, 2001).

5. CONCLUSIÓN

En este artículo intentamos establecer una relación entre el mercado inmobiliario de la ciudad de Curitiba con el fenómeno urbano de depreciación y desocupación de las propiedades inmobiliarias de su centro.

Hasta fines del siglo 20, el centro fue caracterizado por el uso intensivo del suelo, con una mayor concentración de actividades económicas, sobre todo del sector terciario, expresándose en un incremento de los precios de la tierra en la ciudad; en el crecimiento del perfil terciario y una consiguiente concentración diurna de actividades; en la pérdida de la función residencial, como causa de la desocupación de la región en el período nocturno; y por ser el foco del sistema de transportes públicos y punto de convergencia y de la distribución del tráfico urbano.

A partir de la década del 70, el centro de Curitiba sufrió el efecto de un crecimiento descentralizado. Esta descentralización aparece en la razón de algunos factores: aumento constante del precio de la tierra, impuestos y alquileres; congestionamientos; dificultad del logro de espacio para crecimiento; restricciones legales que limitan la acción del mercado de propiedades inmobiliarias; el crecimiento de la industria automovilística, que promovió una difusión de vehículos entre las clases medias, lo que mudó la demanda en la tipología de garajes por vivienda, que ahora necesitan abrigar estos vehículos.

La ciudad de Curitiba ha trabajado estas cuestiones en su Plan urbanístico de 1966, cuyo principio fundamental era el de estimular el crecimiento de la ciudad junto a los ejes estructurales de transporte colectivo, donde se permitía una verticalización acentuada, lo que hizo que las tierras, junto a los ejes estructurales, hayan tenido una destacada valorización en el mercado inmobiliario.

Para toda esta caracterización, la investigación buscó aportar dos aspectos. El primero era verificar, mediante el análisis de mercado de propiedades inmobiliarias a regiones con perfil socioeconómico similar al del centro y la oferta de propiedades inmobiliarias con características básicas (precio del m² y tamaño de los departamentos), las posibles razones del rechazo de la compra de inmuebles residenciales en el centro. El segundo, ligado al primer aspecto, era verificar si la hipótesis que parte del rechazo por la compra de viviendas en el centro tiene razones no urbanísticas, y sí de carácter doméstico, señalando que la manera de habitar de las familias se había modificado, alterando, por lo tanto, el prisma del análisis acerca de la desocupación del centro, ligado solamente a las cuestiones urbanísticas.

Intentamos demostrar, a través de la dinámica del mercado de propiedades inmobiliarias, que los compradores de departamentos, especialmente cuando los inmuebles poseen exactamente las mismas características básicas (la dimensión y el valor similar por m²), buscan otras características cada vez más importantes: el número de dormitorios, el número de suites, y el número de garajes por

departamento. Hemos visto que todas estas características son deficientes en los inmuebles residenciales del centro de Curitiba.

Resumiendo, tendríamos primero una clara distinción del perfil de la población del centro frente a la de los otros barrios. El centro conoce un decrecimiento (-2,33% al año) acentuado de la población y más de 30% de sus inmuebles residenciales están desocupados. Segundo, la gente que vive en el centro presenta características muy particulares frente a las otras regiones de la ciudad: el mayor porcentaje de personas con más de 65 años de edad sobre el total de su población, está en el centro; así como también el porcentaje más grande de jóvenes (entre los 20 y 29 años) sobre el total de la gente que ahí vive -un porcentaje muy superior que el de los otros barrios-. Pero esos jóvenes no son moradores permanentes que poseen o integran familias, una vez que sus presumibles padres y madres (personas entre los 40 y 49 años) tendrían que tener más de 4 hijos por familia -una cantidad casi dos veces más grande que el promedio de la ciudad-. Jóvenes que no son moradores permanentes (atraídos al barrios por la presencia de universidades) y gente vieja en un porcentaje expresivo explican el bajo porcentaje de niños, y lo que refuerza que el mantenimiento o crecimiento vegetativo de la población no ocurrirá, por lo contrario.

En cuanto al mercado inmobiliario, hemos visto que, contrario a una busca de los compradores por dos garajes por departamento, aquellos en el centro presentan menos de un garaje por departamento. En cuanto al número de habitaciones por

departamento la situación se repite. Los compradores familiares de departamentos entre los 120 m² y 150 m² en Curitiba buscan departamentos con 3 ó 4 habitaciones; en el centro, solamente poco más del 40% presenta esas características, contra más del 70% en los otros barrios investigados. El número de suites por departamento (50% en el centro contra casi 70% o más en los otros barrios) refuerza que las características internas de los departamentos, que a su vez señalan cambios en las maneras de vivir de la gente, son cada vez más importantes cuando uno se decide por comprar un departamento. Eso parece obvio, pero muchas veces los aspectos más domésticos no son considerados en los análisis sobre la desocupación de los inmuebles residenciales en áreas centrales.

Una posible recomendación sería que a veces es necesario que los planificadores urbanos miren hacia dentro de los domicilios, para entender la dinámica urbana.

Por su importancia histórica, riqueza de infraestructura y oferta de servicios públicos, la desocupación de los centros genera un desperdicio socioeconómico dañino a toda la sociedad. La reversión de este cuadro exige, antes que nada, una puesta en práctica de los instrumentos de desarrollo urbano, que permitan articular la política habitacional con el objetivo de garantizar el uso social y balanceado del territorio. Así, las políticas de densificación poblacional en el centro (como decimos, un área rica en infraestructura), son por lo tanto, particularmente importantes para asegurar la función social de este espacio.

BIBLIOGRAFÍA

ALMEIDA, M. A. R. **Os centros das metrópoles: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI**. São Paulo: Terceiro Nome, Viva o Centro e Imprensa Oficial do Estado, 2001.

ASCHER, F. "Metropolização e transformação dos centros das grandes cidades". En ALMEIDA, M. A. R. **O centro das metrópoles: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI**. São Paulo: Terceiro Nome, Viva o Centro e Imprensa Oficial do Estado, 2001; pp. 59 - 67.

BLASCOVI, K. e DUARTE, F.. "Centro de Curitiba: a percepção de quem vive seu dia-a-dia". **Revista do Seminário Habitacional**. Curitiba: ACP, 2005; pp. 12-25.

BOTELHO, T. "Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luís". **EURE**, ago. 2005, vol.31, no.93, p.53-71.

BRASIL. **Estatuto da Cidade**. Brasília: Ministério das Cidades, 2001.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil**, 2000. Disponível em: <http://www.fjp.gov.br> Acesso em 20/01/2005.

GOMES, M. F. C. M. "Habitação e questão social - análise do caso brasileiro". **Scripta Nova** Vol. IX, núm. 194 (26), agosto 2005.

IBGE. **Censo Demográfico**, 1980.

IBGE. **Censo Demográfico**, 1991.

IBGE. **Censo Demográfico** - recontagem populacional, 1996.

IBGE. **Censo Demográfico**, 2000.

INPESPAR. **Mercado Imobiliário em números**. Curitiba: Script Editoração, 2005.

IPPUC. **Curitiba em dados 2004**. Curitiba: IPPUC, 2004.

JACOBS, J. **Morte e Vida de Grandes Cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

SINDUSCON. **Mercado de Imóveis** - comportamento dos compradores de Curitiba. Curitiba: Editoração eletrônica Willimar Sass, 1995.

SINDUSCON. **Mercado de Imóveis** - comportamento

dos compradores de Curitiba. Curitiba: Editoração eletrônica Willimar Sass, 1996.

SINDUSCON. **Mercado de Imóveis** - comportamento dos compradores de Curitiba. Curitiba: Editoração eletrônica Willimar Sass, 1997.

SINDUSCON. **Mercado de Imóveis** - comportamento dos compradores de Curitiba. Curitiba: Editoração eletrônica Willimar Sass, 1999.

SINDUSCON. **Mercado de Imóveis** - comportamento dos compradores de Curitiba. Curitiba: Editoração eletrônica Willimar Sass, 2001.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

VILLANUEVA, A. S. y CASTELO, F. G. "En edificios de ayer, funciones de hoy. La vivienda, una constante histórica". **Boletín INVI**, vol 17, no. 45, mayo 2002; pp. 69-81.