Os efeitos espaciais do *boom*[1] imobiliário em cidades médias: semelhanças e diferenças entre Brasil e Espanha[2]

Bruno Pereira Reis
brunop.reis01@gmail.com

Resumo

Nas duas últimas décadas Brasil e Espanha passaram por um conjunto de transformações econômicas e políticas que se desdobraram diretamente no processo de urbanização. Este trabalho apresenta como estas transformações repercutiram no espaço urbano destes países, a partir do estudo de caso da dinâmica imobiliária de três cidades médias: Presidente Prudente e São José do Rio Preto, situadas no Estado de São Paulo, e Lleida, situada na Comunidade Autônoma da Catalunha (Espanha). Constatamos um expressivo "aquecimento" deste setor da economia, representado pela valorização dos produtos imobiliários que, no caso brasileiro, acentuou as desigualdades socioespaciais no interior das cidades e, no caso espanhol, após o estouro da bolha imobiliária, uma nova estrutura urbana pode ser observada.

* * *

PALAVRAS-CHAVE: produção do espaço urbano, mercado imobiliário, cidades médias, efeitos espaciais, preços imobiliários.

1 Segundo o "Novíssimo Dicionário de Economia" (SANDRONI, 1999), o termo boom (do inglês) refere-se ao período de rápida e elevada atividade econômica.

2 Este artigo é resultado do desenvolvimento de dois projetos de pesquisa, em nível de iniciação científica: i) "O mercado imobiliário em São José do Rio Preto e Presidente Prudente - SP: análise comparativa dos processos de estruturação intraurbano recentes" (Processo nº 2013/11068-5); e ii) "La reestructuración económica y el mercado inmobiliario en ciudades medias: el caso de Lleida (ESP) (Processo nº 2014/22634-4)". Ambos vinculados ao projeto temático denominado "Lógicas Econômicas e Práticas Espaciais Contemporâneas: Cidades Médias e Consumo" (Processo nº 201553/2011), desenvolvidos no âmbito do GAsPERR e com apoio financeiro da FAPESP.

Introdução

Este artigo apresenta alguns dos resultados obtidos ao longo do desenvolvimento da pesquisa, em nível de iniciação científica, durante os anos de 2013 e 2015.

O foco aqui é analisar o funcionamento do mercado imobiliário e fundiário entre os anos de 1995 e 2010 nas cidades médias de Presidente Prudente (SP), São José do Rio Preto (SP) e Lleida (ESP), de modo que possamos identificar como as recentes transformações econômicas e políticas dos dois países afetaram a dinâmica de funcionamento do mercado imobiliário e, ainda, como estas transformações repercutiram nos espaços urbanos dessas cidades, ou seja, buscamos correlacionar como estas transformações, que se articulam em diferentes escalas geográficas, se materializam na escala local. Deste modo, elencamos elementos comuns e diferentes entre estas distintas realidades como estratégia que nos possibilite apreender os processos e transformações em curso.

Nosso interesse pela temática do mercado imobiliário surgiu a partir de um conjunto de transformações macroeconômicas que puderam ser observadas a partir de evidências empíricas nas últimas décadas, com destaque ao "aquecimento" pelo qual passou este setor da economia e que foi condicionado, no caso brasileiro, por um conjunto complexo de elementos, dentre os quais destacam-se em nossa análise três deles: i) o crescimento econômico do país e o respectivo aumento das taxas de emprego e renda; ii) pelas mudanças estruturais na organização dos capitais imobiliários das principais empresas incorporadoras atuantes no país e que podem ser representadas pela abertura de capitais na Bolsa de Valores de São Paulo; iii) a forte atuação do Estado brasileiro neste setor da economia através de políticas públicas voltadas à promoção da habitação em escala nacional, como, por exemplo, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) lançado no ano de 2009 como uma das estratégias econômicas de caráter anticíclico[3]. Este conjunto de elementos fez com que o Brasil dinamizasse as atividades ligadas ao setor da construção civil provocando, em grande parte, a valorização dos terrenos urbanos e imóveis edificados nas cidades brasileiras e, como não poderia deixar de ser, naquelas analisadas neste trabalho.

A inclusão da cidade de Lleida (Espanha) na análise justifica-se pelo fato deste país ter sido um dos afetados diretamente com o estouro da "bolha imobiliária" (que se inicia em meados de 2007) a partir da quebra do banco norte-

3 O caráter anticíclico destas estratégias, a nosso ver, estaria relacionado de forma mais direta com o contexto internacional. No campo interno, o Programa Minha Casa Minha Vida soma-se a um conjunto de transformações que já apontavam para um cenário de crescimento econômico.

americano Lehman Brothers, conjuntura econômica que teve rebatimentos espaciais diretos nesta cidade. Portanto, a pesquisa empírica realizada na Espanha possibilitou a compreensão de elementos sólidos para o entendimento das condições de funcionamento do mercado imobiliário em suas diferentes escalas de atuação. Vale destacar que a comparação entre os dois países possui certos limites, tendo em vista as diferenças existentes no que diz respeito aos processos de formação socioespacial (SANTOS, 1977) destes países, e ainda, considerando os diferentes estágios de acumulação capitalista que se verifica nestes espaços. Entretanto, tais diferenças não desvalorizam o trabalho, pelo contrário, trazem reflexões sobre a importância das comparações e como elas podem nos auxiliar, ainda que haja limites.

Deste modo, o artigo encontra-se estruturado a partir de quatro partes (além das referências bibliográficas): i) esta introdução, que nos permite ter uma visão geral do contexto em que a pesquisa foi desenvolvida; ii) os procedimentos metodológicos, onde apresentamos o caminho traçado para alcançar os objetivos propostos para a investigação; iii) o desenvolvimento em si, onde será apresentado os resultados obtidos e a discussão; iv) as considerações finais, na qual buscaremos elencar algumas semelhanças e diferenças entre as cidades analisadas.

Procedimentos metodológicos

Ao longo do desenvolvimento da pesquisa foram adotados uma série de procedimentos metodológicos, dentre eles, destacamos três: i) a construção de um banco de dados de ofertas imobiliárias sobre as cidades elencadas, para o período selecionado[4]; ii) a sistematização, representação e análise destas informações a partir da construção de gráficos, mapas, tabelas e imagens; iii) a realização de trabalhos de campo.

No que se refere à elaboração e organização do banco de dados sobre ofertas imobiliárias, estas foram priorizadas durante a primeira etapa do desenvolvimento da pesquisa. Assim, primeiramente, foi realizada a coleta e separação do material empírico de acordo com o recorte temporal escolhido no acervo de jornais da biblioteca da UNESP de ambas as cidades. Para tanto, os classificados de jornais das duas cidades[5] foram escaneados e respectivamente tabulados em Excel® para sua sistematização, análise e representação a partir da construção de gráficos, mapas e tabelas que sintetizam o funcionamento do mercado imobiliário e fundiário destas

4 As cidades de São José do Rio Preto e Presidente Prudente, ambas situadas no Estado de São Paulo, e a cidade de Lleida na Catalunha, Espanha. O período consiste entre os anos de 1995 a 2010 (1995 - 2014 para L

5 São José do Rio Preto-SP: jornal “Diário da Região”, Presidente Prudente-SP: jornal “O Imparcial”.

cidades[6]. Já os dados referentes ao movimento dos preços imobiliários da cidade de Lleida (Catalunha/ ESP), puderam ser obtidos diretamente no site do Ministério de Fomento[7], um site do Governo Espanhol que dispõe de dados de diferentes naturezas (estradas; ferrovias; aviação; moradias; solos; arquitetura e serviços) de acesso público e gratuito. Os dados extraídos eram referentes tanto ao comportamento dos preços dos imóveis edificados quanto dos terrenos urbanos. Deste modo, após o *download* das respectivas tabelas, os dados foram organizados e sistematizados durante o Estágio de Pesquisa no Exterior, realizado na Universidade de Lleida, na comunidade autônoma da Catalunha- Espanha, que contou com a parceria da Cátedra UNESCO sobre Cidades Médias, cuja sede encontra-se na mesma cidade (Lleida). No que se refere à realização dos trabalhos de campo, estes foram priorizados durante a última fase do desenvolvimento da pesquisa. Foram indicados pelos docentes do curso Geografia da referida universidade dois bairros que, durante o auge atividade construtiva, foram "alvos privilegiados" dos agentes imobiliários.

Resultados e discussão

Neste item buscaremos apresentar e analisar a dinâmica imobiliária recente das cidades de Presidente Prudente, São José do Rio Preto e Lleida. Ênfase será dada na apresentação e discussão do movimento dos preços imobiliários entre os anos de 1995 e 2010, bem como nas resultantes espaciais destas recentes transformações econômicas e políticas em ambos os países. Para tanto, nos apoiaremos na apresentação de gráficos, mapas e apresentação de imagens, enquanto ferramentas que nos permitam compreender como este processo, que se articula em diferentes escalas geográficas, se materializa na escala local, e ainda, como estas transformações irão conduzir este processo no sentido de uma nova lógica de produção do espaço urbano, em especial, das cidades médias analisadas, já que, evidências empíricas a partir de estudos realizados na última década no Brasil (FIX, 2011; MELAZZO, 2013; PAIVA, 2007; ROYER, 2009 e SHIMBO, 2010) apontam para algumas transformações em curso na estrutura e atuação dos agentes imobiliários em escala nacional. Assim, tais transformações estariam diretamente relacionadas ao processo mais geral de produção do espaço urbano e, portanto, com as dinâmicas empreendidas pelo mercado imobiliário em escala nacional, e, como não poderia deixar de ser, daquelas cidades elencadas para esta investigação.

6 Os dados dos preços de oferta de cada anúncio foram deflacionados através da Calculadora do Cidadão, no site do Banco Central do Brasil (Índice base de correção: IGP-DI; Ano base: 2010), para a comparação dos preços entre os diferentes anos.

7 Para maiores informações, consultar em: <http://www.fomento.gob.es/>.

Neste sentido, o Mapa 1 nos permite identificar a localização das cidades médias paulistas estudadas.

Mapa 1. Estado de São Paulo – Localização dos municípios de Presidente Prudente e São José do Rio Preto.



O município de Presidente Prudente (SP) localiza-se na área oeste do estado e possui população urbana estimada em 203. 217 habitantes (SEADE, 2010). Já o município de São José do Rio Preto, está situado na área noroeste do estado e possui população urbana estimada em 385.085 (SEADE, 2010). Importante ressaltar que os municípios tiveram semelhante processo de formação socioespacial, impulsionados, inicialmente, pelo expressivo desenvolvimento das atividades agrícolas ligadas ao café, entretanto, nos dias atuais, são as atividades ligadas ao setor de serviços (Tabela 1) que permitem que estas cidades desempenhem papeis regionais e funções intermediárias relevantes no âmbito da rede urbana paulista, ou seja, tais cidades, ao servirem como elo entre cidades maiores e menores, possuem relações diretas com as áreas sob as quais exercem influência (SPOSITO, 2007).

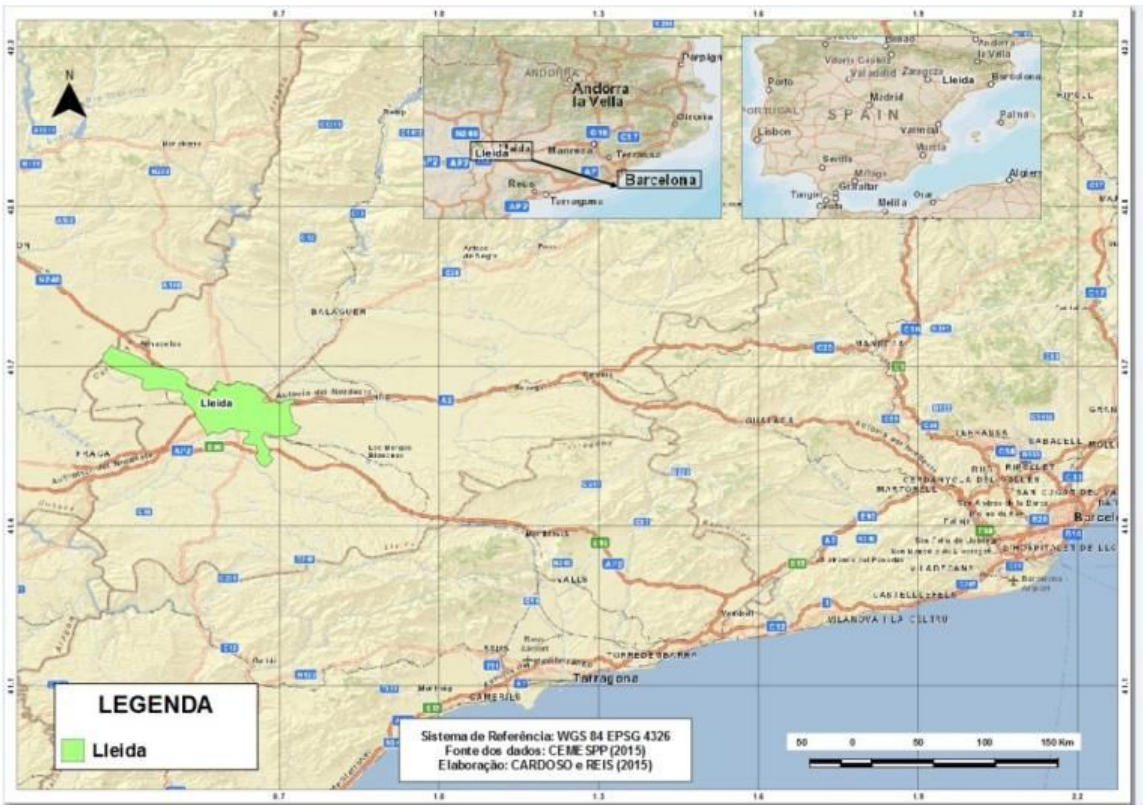
Tabela 1. Presidente Prudente e São José do Rio Preto: Composição do setor econômico - 2010 (valor adicionado – em %).

Atividade	Agropecuária	Industrial	Serviços
Presidente Prudente	0,6	20,6	78,8
São José do Rio Preto	0,3	17,4	82,3

Fonte: SEADE (Informação sobre os municípios paulistas).

Já o Mapa 2 permite identificar a localização do município de Lleida, no contexto da Comunidade Autônoma da Catalunha, na Espanha.

Mapa 2. Catalunha (Espanha) - Localização do município de Lleida.



O município de Lleida (Mapa 2), por sua vez, dá nome a uma província da comunidade autônoma da Catalunha (Espanha) e está situado no nordeste da

Espanha e à oeste da Catalunha. Trata-se do município polo de seu sistema urbano, este composto por vinte e sete municípios que, juntos, totalizam cerca de 194.000 habitantes. Deste total, aproximadamente 137.000 habitantes (em torno de 70%) vivem na cidade central, Lleida, onde também se localizam grande parte dos equipamentos e serviços disponíveis, além de estar articulada a uma densa rede viária que permite a manutenção de relações funcionais diárias com seu entorno mais imediato (BELLET e GUTIÉRREZ, 2013).

Sendo assim, para que possamos avançar no debate acerca das recentes transformações macroeconômicas ocorridas em ambos os países, torna-se necessária a realização de uma contextualização do cenário político e econômico recente. No caso brasileiro, diante de um "vácuo" na política habitacional que se inicia a partir da extinção do BNH[8] (1986), a questão habitacional no país deixou de ser prioridade na agenda política nacional e só tomou outros rumos a partir do ano de 2003, com início do Governo Lula.

A partir daí uma nova conjuntura econômica se evidencia nos anos subsequentes, a começar pelos "ajustes necessários"[9] realizados no ano de 2003, com intuito de controlar a situação monetária, cambial e fiscal do país. Neste sentido, e paralelo à estabilização macroeconômica, o ano de 2004 marcou o início de um "novo governo" no país, marcado pela: a) recuperação do salário mínimo; b) políticas de transferência de renda; c) expansão do acesso ao crédito, no campo interno, e, d) o crescimento do saldo comercial e em conta corrente da economia brasileira, no campo externo, permitindo a quitação de parte da dívida junto ao FMI[10] (BARBOSA; PEREIRA DE SOUZA, 2010). Torna-se evidente, então, o paulatino afastamento de posturas e políticas neoliberais por parte do Governo, e se torna mais explícito a adoção de uma postura desenvolvimentista no país, denominado por alguns autores de "neodesenvolvimentismo", ainda que haja certo questionamento acerca desta denominação por tratar-se, sobretudo, de outro período onde as variáveis são distintas e numa outra conjuntura. Entretanto, o ano de 2008 ficaria marcado pelo quadro de deterioração inflacionária a nível internacional que, ao restringir a liquidez no mercado financeiro internacional, exigiu do Governo respostas à crise financeira que se instaurava.

Com isso, o governo respondeu à crise internacional com um conjunto de medidas (monetárias, fiscais e tributárias) de caráter anticíclico, dentre as quais,

8 Banco Nacional da Habitação criado no ano de 1964 e extinto no ano de 1986.

9 A título de exemplo: O aumento da Taxa Selic, a diminuição dos gastos primários da União e a política de câmbio flutuante, foram alguns dos "ajustes" adotados no início do Governo Lula no ano de 2003.

10 Pagamento total de aproximadamente U$ 23,3 bilhões.

para nossa análise, destaca-se o Programa Minha Casa Minha Vida[11], cujo objetivo era promover o acesso à habitação em massa e, ao mesmo tempo, fazer com que a crise internacional não "contaminasse" o sistema financeiro brasileiro, tendo em vista o conjunto de atividades econômicas que envolvem este setor. Deste modo, destaca Barbosa e Pereira de Souza (2010), a solução veio dos bancos públicos na medida em que estes começaram a atuar como emprestadores de penúltima instância, ou seja, neste período (de contração do crédito), a União concedeu uma linha de crédito de 3,3% do Produto Interno Bruto ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), Banco do Brasil (BB) e Caixa Econômica Federal (CEF)[12], assim:

> estes bancos puderam oferecer linha de crédito, especialmente capital de giro, para os setores com maior dificuldade de liquidez (BARBOSA; PEREIRA DE SOUZA, 2010. p. 26).

Concomitante às transformações em curso outras mudanças estiveram presentes, em especial no que tange ao financiamento do setor imobiliário no país. Dentre elas, podemos destacar a alienação fiduciária[13] e paulatina consolidação de um Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), que se inicia no governo anterior (FHC[14]), mas que ganha impulso a partir do Governo Lula. A respectiva consolidação de tal sistema, nas palavras de Shimbo (2010), foi o que permitiu "quebrar as barreiras" que tornavam o setor pouco atrativo para os investidores financeiros, dada sua baixa liquidez.

> diante da pulverização de instrumentos financeiros, as empresas puderam combinar diferentes formas de acesso ao capital financeiro, de acordo com os diversos momentos de sua atividade. Por exemplo, a abertura de capital pode propiciar tanto um aumento da estrutura de capital voltada para a incorporação de novos terrenos, como um aumento na base de capital, da capacidade de endividamento e do capital de giro (SHIMBO, 2010. p. 119).

Como resultado direto destas mudanças institucionais, num contexto em que o setor imobiliário emerge como alvo privilegiado dos investimentos financeiros (PAIVA, 2007), alterações foram observadas, a começar pelas estratégias das empresas incorporadoras que, dado aumento significativo de recursos captados no

11 PMCMV lançado em março de 2009 pelo Governo Federal para permitir o acesso à casa própria para famílias de baixa renda.

12 Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal.

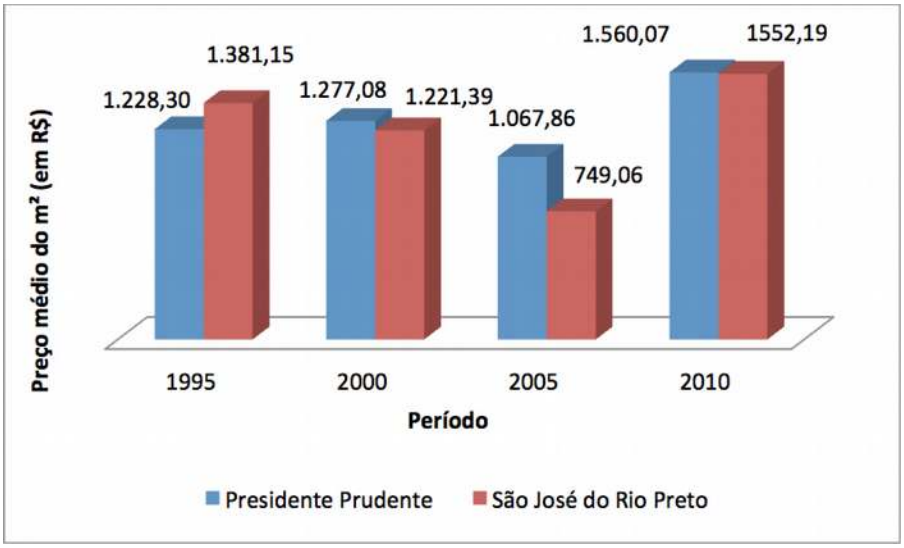
13 Lei Federal nº 10. 391, de 2004, que permite ao credor manter a posse do imóvel até o devedor quitar a dívida.

14 Fernando Henrique Cardoso.

mercado de capitais, permitiram que: “a) lançassem marcas especializadas no chamado 'segmento econômico'; b) associassem a empresas regionais e comprassem empresas que já trabalhavam com a 'habitação popular' e; c) expandissem seu alcance espacial de atuação em direção às cidades médias e também outros Estados” (FIX, 2011, p. 135-136).

É a partir deste contexto (de expansão dos investimentos imobiliários sentido às cidades médias) que buscamos compreender, a partir de análise da flutuação dos preços imobiliários, de que forma a entrada desses agentes impactaram nos preços imobiliários dessas cidades. Assim, podemos observar, a partir do Gráfico 1, a flutuação dos preços médios do m² das residências unifamiliares das cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto, entre os anos de 1995 e 2010.

Gráfico 1. Presidente Prudente e São José do Rio Preto (SP): flutuação dos preços médio do m² das residências unifamiliares entre os anos de 1995 e 2010 (em R$).



Fonte: Banco de Dados de ofertas imobiliárias. (Organização própria). Dados deflacionados na Calculadora do Cidadão (Banco Central) utilizando-se o Índice Geral de Preços – Distribuição Interna (IGP-DI).

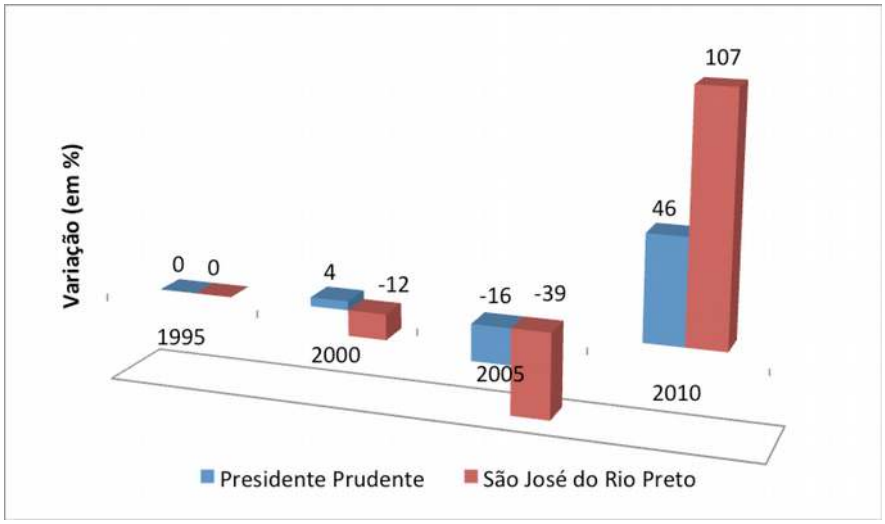
Nota-se, a partir deste gráfico, que há um movimento comum no comportamento dos preços imobiliários de imóveis residenciais unifamiliares (casas) em ambas as cidades, embora estejam em patamares diferentes, sinalizando para os elementos ou condicionantes singulares de cada uma.

O importante a ressaltar aqui é que, no quarto e último anos em análise (2010) é que se verifica um aumento significativo nos preços médios do m² das

residências em ambas as cidades. Esse *boom* nos preços imobiliários, registrado durante o período 2005-2010, pode ser entendido pelas mudanças mais gerais da economia brasileira, como já apresentado, mas também, e de maneira articulada, à ação ampliada de empresas que passaram a atuar em diversas cidades, incluindo as sob análise, repercutindo diretamente na forma de valorização dos produtos imobiliários, representando um "aquecimento" deste setor no período considerado.

Já o Gráfico 2, representa a variação dos preços médios do m² das residências unifamiliares em Presidente Prudente e São José do Rio Preto, entre os anos de 1995 e 2010.

Gráfico 2. Presidente Prudente e São José do Rio Preto (SP): Variação dos preços médios do m² das residências unifamiliares entre os anos de 1995 e 2010 (em %).

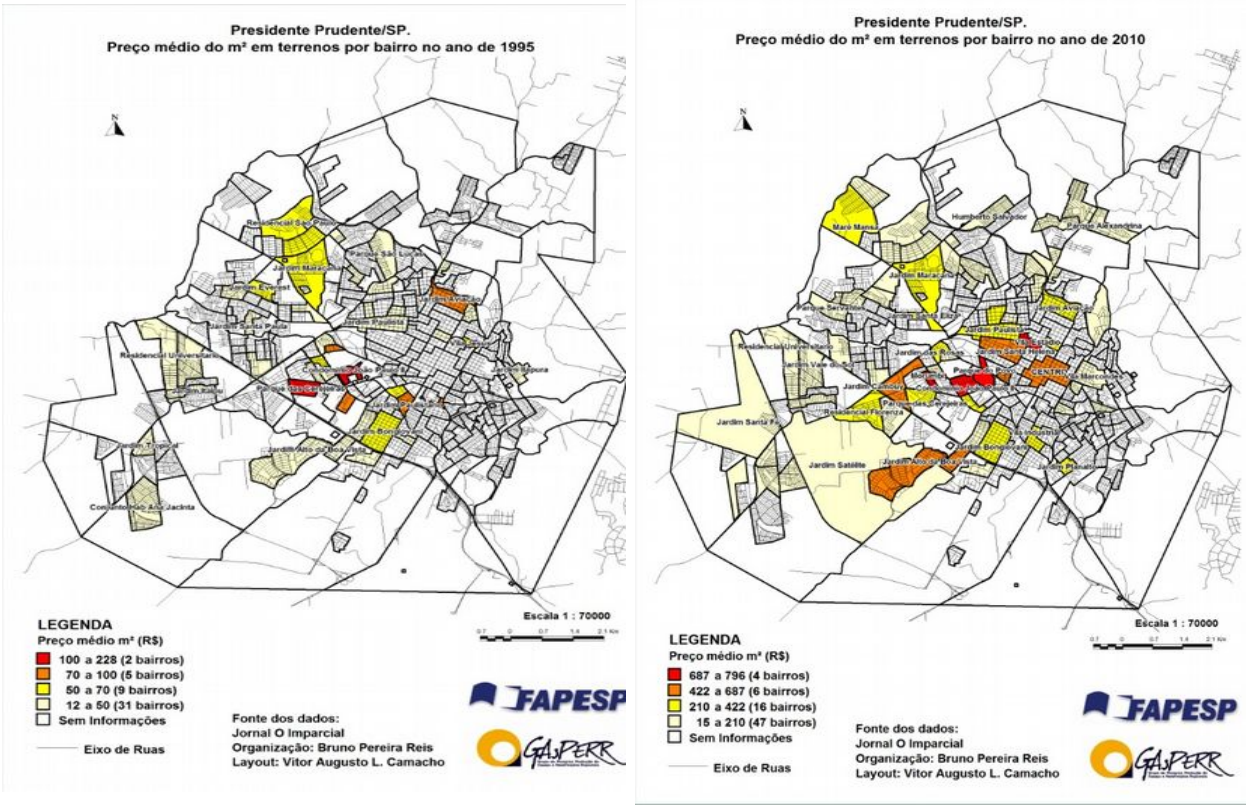


Fonte: Banco de Dados de ofertas imobiliárias. (Organização própria). Dados deflacionados na Calculadora do Cidadão (Banco Central) utilizando-se o Índice Geral de Preços – Distribuição Interna (IGP-DI).

Nota-se, portanto, a partir deste Gráfico 2, que a variação dos preços médios do m² das residências no primeiro período considerado (2000 em relação à 1995) foi positiva para a cidade de Presidente Prudente (4%) e negativa para a cidade de São José do Rio Preto (-12%). Já no período seguinte (2005 em relação a 2000), a variação continua a ser negativa, mas agora em ambas as cidades, com Presidente Prudente registrando uma variação de -16% e São José do Rio Preto -39%. Por fim, no terceiro e último período a ser analisado (2010 em relação a 2005), a situação muda completamente em ambas as cidades, registrando uma variação positiva em relação ao período anterior. Em Presidente Prudente a variação registrada foi de

46%, enquanto em São José do Rio Preto foi de 107%, o que denota, portanto, um "salto" não apenas quantitativo (no caso dos preços imobiliários), mas também qualitativo, já que este processo irá se materializar de maneira bastante diferenciada nas cidades médias paulistas.

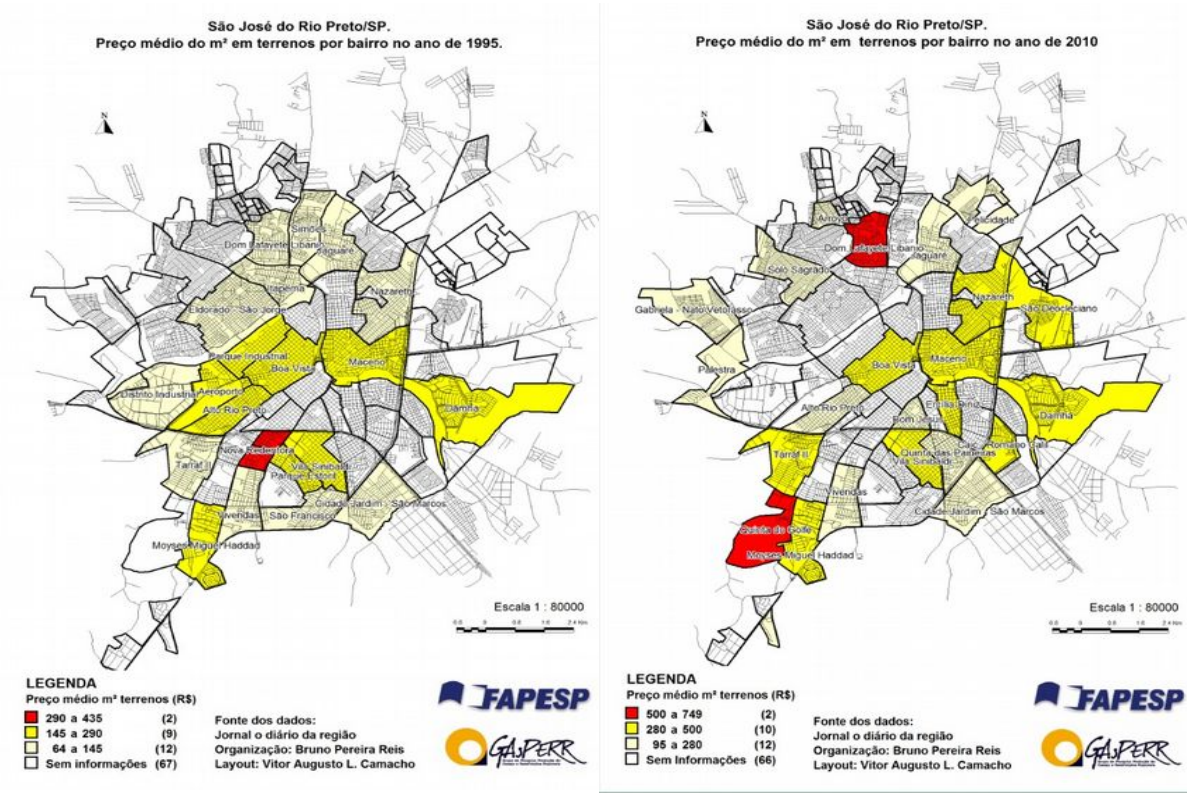
Mapas 3 e 4. Presidente Prudente (SP) – Preço médio do m² dos terrenos urbanos por bairro nos anos de 1995 e 2010.



Os Mapas 3 e 4 representam o preço médio do m² dos terrenos urbanos por bairro na cidade de Presidente Prudente no ano de 1995 e de 2010. Nota-se que no ano de 1995 os bairros mais valorizados pelo mercado situavam-se próximos ao centro da cidade e, por outro lado, aqueles bairros menos valorizados pelo mercado estariam situados, em grande parte, na periferia da cidade. Já no ano de 2010, nota-se que a valorização ainda se dá espacialmente concentrada, no sentido centro-sul da cidade de Presidente Prudente. O mais importante a frisar aqui é o significativo aumento da amplitude entre aqueles maiores preços médios do m² e os menores preços, no interior da cidade, ao longo dos anos. No ano de 1995, aqueles bairros mais valorizados pelo mercado registravam o patamar de R$ 228,00 o m², entretanto, quando se verifica o patamar registrado no ano de 2010 é de R$ 796,00 o m² dos terrenos urbanos em Presidente Prudente, ou seja, há um significativo

aumento nos preços médios destas áreas enquanto, naquelas menos valorizadas pelo mercado, o patamar registrado pouco se alterou ao longo dos anos, de R$ 12,00 o preço médio do m^2 em 1995 para R$ 15,00 o preço médio do m^2, o que denota, portanto, que a valorização imobiliária reforçou desigualdades intraurbana, seja do ponto de vista econômico ou socioespacial.

Mapas 5 e 6. São José do Rio Preto (SP) – Preço médio do m^2 de terrenos urbanos por bairro nos anos de 1995 e 2010.



Os Mapas 5 e 6, por sua vez, representam o preço médio do m^2 dos terrenos urbanos na cidade de São José do Rio Preto nos anos de 1995 e de 2010. É possível observar que no ano de 1995, aqueles bairros mais valorizados pelo mercado situam-se, em grande parte, na área central, mas, também, sul e leste da cidade, evidenciando certa diferença em relação àqueles bairros menos valorizados pelo mercado e que estão situados, majoritariamente, na área norte da cidade. No ano de 2010 a valorização continua espacialmente concentra, em grande parte da área leste da cidade e também sul, com apenas um bairro destacando-se (em termos de valorização) na área norte da cidade. De modo semelhante ao caso de Presidente Prudente, em São José do Rio Preto também se verifica um aumento da amplitude entre aqueles maiores e menores preços médios do m^2 de terrenos urbanos, embora

em menores proporções, ou seja, no ano de 1995, na cidade de São José do Rio Preto, aqueles bairros mais valorizados registraram o patamar de R$ 435,00 o preço médio do m^2 de terrenos urbanos e, em 2010, chegaram a custar R$ 749,00. Já aqueles bairros com menores patamares de preços médios registraram, no ano de 1995, R$64,00 e, em 2010, R$ 95,00. Neste sentido, acreditamos que este processo de valorização diferencial de áreas no interior das cidades, comandada a partir da lógica seletiva de valorização do mercado imobiliário, contribui diretamente para o acirramento dos processos de segregação socioespacial (CORRÊA, 2007) nas cidades brasileiras e, em especial, nas cidades médias paulistas analisadas, já que, a valorização dos preços imobiliários tende "filtrar" a ocupação do espaço através da variável preço, valorizando determinadas áreas em detrimento de outras.

Por outro lado, no caso espanhol, podemos afirmar que o processo se inicia com a adesão do país à União Europeia (UE) e a respectiva substituição da peseta[15] pelo Euro. Este foi o elemento que contribuiu para a incorporação da Espanha a um novo contexto da divisão internacional do trabalho, onde a construção de moradias passou a ser o "carro-chefe" desta nova economia política. Num cenário de crescimento econômico[16] e com o paulatino aumento de investimentos estrangeiros no país, se tornou possível uma relação mais estreita com o sistema financeiro global. A grande disponibilidade de crédito teve como resposta imediata o estímulo à aquisição de novas moradias, tanto para a produção, quanto para o consumo, fazendo com que a Espanha passasse a desempenhar o papel protagonista deste setor no plano internacional (NAREDO, 2010). A partir deste período, o ritmo da produção imobiliária que se observa é muito surpreendente.

A Tabela 2 nos permite observar as proporções atingidas de produção de moradias no país, entre seu momento áureo (ano de 2006, com cerca de 762.540 produzidas) e o respectivo declínio da atividade construtiva no país após o estouro da bolha imobiliária, sobretudo, nos anos de 2011 e 2012.

15 Antiga moeda espanhola.

16 Baixas taxas de desemprego, aumento da renda familiar e a incorporação da mulher no mercado de trabalho são alguns dos elementos que caracterizam o período de crescimento econômico no país.

Tabela 2. Produção de novas moradias iniciadas na Espanha após o estouro da bolha imobiliária.

Ano	Moradias Iniciadas	Variação Interanual (em %)	Declínio da atividade entre 2006 – 2012 (em %)
2006	762.540	(índice 2006 = 100)	
2007	617.350	-19,0	20,2
2008	328.490	-46,8	40,1
2009	159.286	-51,5	23,5
2010	123.616	-22,4	5,0
2011	86.238	-30,2	5,2
2012*	42.145	-51,1	6,1

Fonte: Ministério de Fomento. Adaptado de Burriel (2014).

Neste contexto, a interpretação corrente era a de que os preços imobiliários altos e o mau funcionamento do mercado possuiriam vínculos estreitos com a baixa oferta de solo, e, portanto, fazia-se necessário sua "liberalização". Assim, mudanças significativas fizeram-se presentes também na esfera política, para adaptá-la à nova conjuntura do país, o que culminou no processo denominado de "liberalização da atividade urbanizadora", através da Lei de Solos (06/1998) que reclassificou como "urbanizável" milhares de hectares de solo rústico[17] através dos novos planos.

As áreas ao redor da capital Madrid[18] foram as primeiras a se inserir neste processo intensivo de urbanização, porém, não foram as únicas. A franja costeira mediterrânea espanhola, devido a sua função turístico-residencial, também logo se inseriu neste novo ritmo construtivo, até que tal atividade tomou proporções maiores e se estendeu até as cidades médias e pequenas, onde a disponibilidade de

17 Solo rústico seria uma denominação legal utilizada na Espanha que se refere a parcelas de solos não urbanizadas.

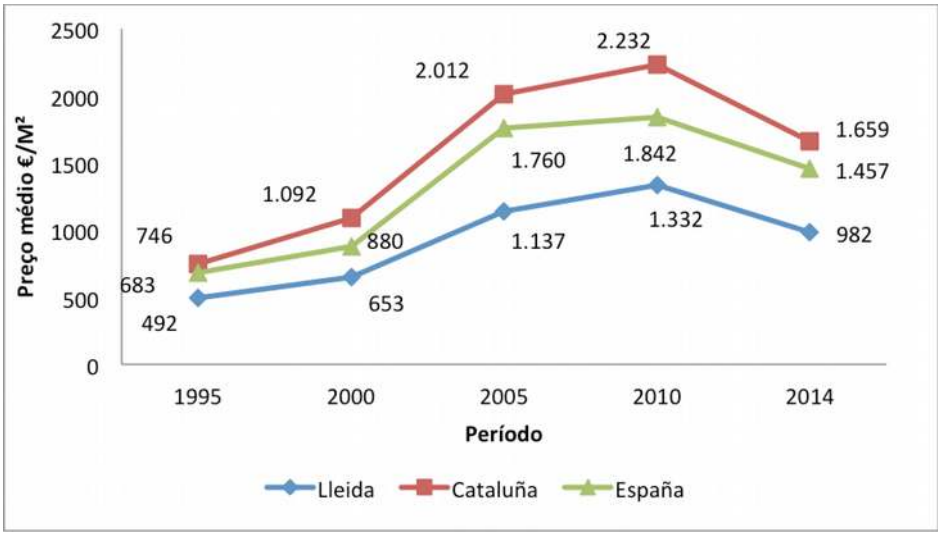
18 Segundo informações dos professores da UDL, tanto a capital Madrid quanto a costa mediterrânea possuíam planos que facilitavam o desenvolvimento da urbanização.

solos era maior e, portanto, mais barata. Assim, uma nova doutrina[19] passou a dominar os meios de comunicação, colocando a urbanização e a produção de novas moradias, ou seja, o crescimento das cidades, como um novo caminho para o crescimento econômico do país, como destaca Burriel (2008):

> el aparato propagandístico conservador se encargó de convertir en dogma la idea de que todo el solo podía ser urbanizable y que el planeamiento público, base hasta ahora del urbanismo democrático, era un obstáculo para dar una respuesta rápida a larga demanda de los promotores y por tanto al desarrollo económico y a la riqueza (BURRIEL, 2008, p. 11).

É diante deste contexto que buscaremos analisar a dinâmica imobiliária recente na cidade de Lleida, mas também na Comunidade Autônoma da Catalunha e na Espanha. Neste sentido, o Gráfico 3 nos permite verificar a flutuação dos preços médios do m² das residências unifamiliares em suas diferentes escalas.

Gráfico 3. Lleida, Catalunha e Espanha: Flutuação dos preços médios do m² de residências unifamiliares entre os anos 1995 e 2014 (em €).



Fonte: Ministério de Fomento (Organização própria).

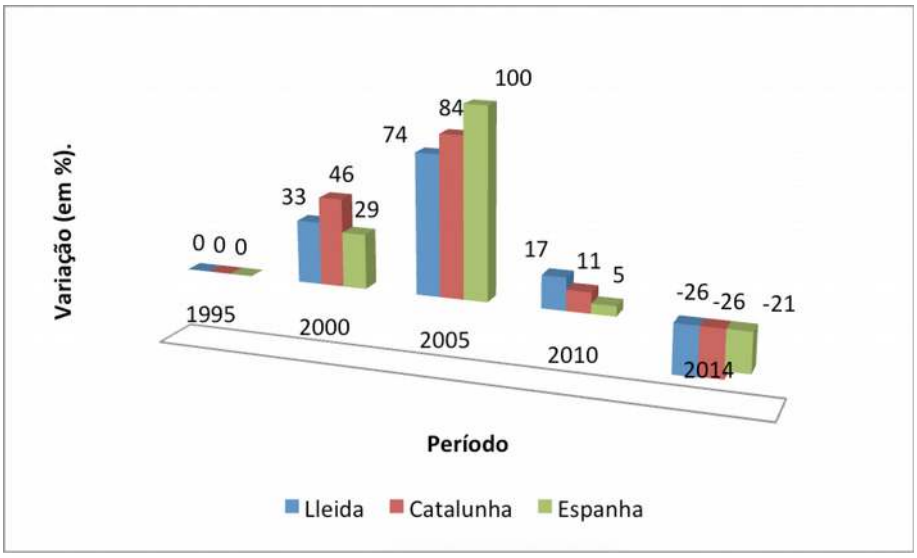
A partir deste gráfico é possível verificar um movimento comum no comportamento dos preços médios do m² de moradias unifamiliares em suas diferentes escalas (local, da comunidade autônoma e nacional). No primeiro período (1995- 2000) verifica-se um pequeno aumento nos preços médios do m² em todas as escalas, mas, é no período seguinte (2000 – 2005), que se verifica um

19 Doutrina do "todo urbanizável", para maiores informações ver em: Burriel, E. (2014): "El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio".

aumento significativo dos preços médios do m² em todo o país. Na cidade de Lleida, este patamar chegou a dobrar de preço, registrando € 1.137 no ano de 2005. Já no período seguinte (2005-2010), que é o período que abarca a crise econômica (2007-2008), ainda não se verifica uma variação significativa nos preços imobiliários, representando certa "resistência à baixa" característica deste setor. Por outro lado, quando olhamos para o último período em análise (2010- 2014), se torna evidente a queda significativa nos preços médios do m² das residências em Lleida, Catalunha e na Espanha.

Para melhor ilustrar esta flutuação nos preços imobiliários, elaboramos um Gráfico (4) que representa a variação dos médios do m² das residências unifamiliares nas diferentes escalas geográficas.

Gráfico 4. Lleida, Catalunha e Espanha: Variação dos preços médios do m² das residências unifamiliares entre os anos de 1995 e 2014 (em %).



Fonte: Ministério de Fomento. (Organização própria).

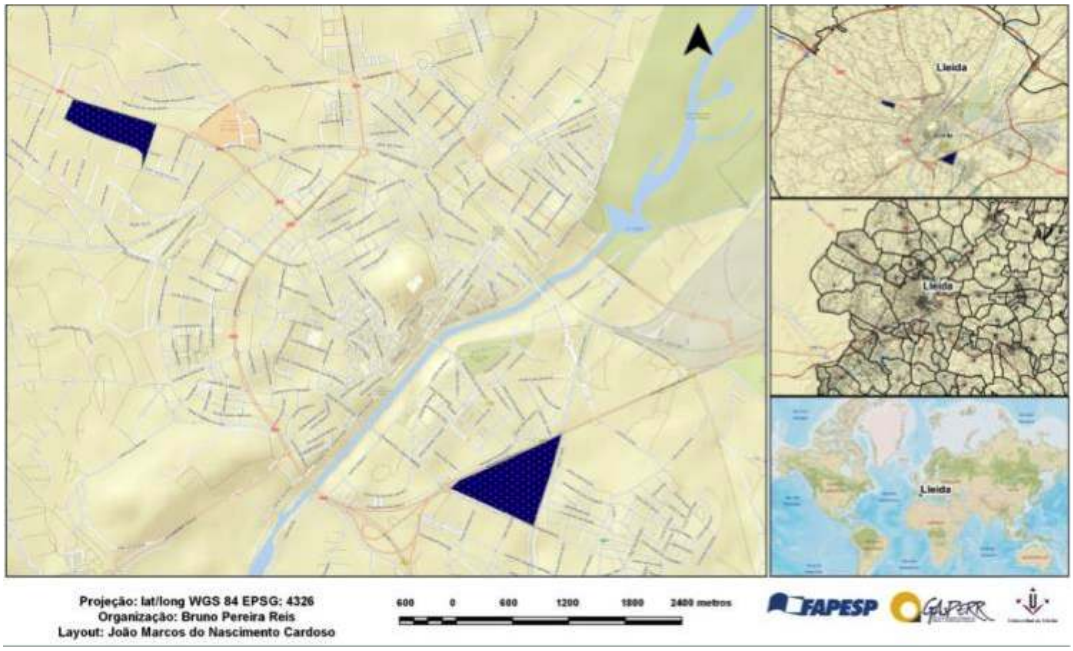
A partir deste gráfico, nota-se, num primeiro momento, uma variação positiva nos preços imobiliários (nas três escalas de análise), no período que compreende os anos de 1995 e 2000. Em Lleida, essa variação registrou 33%, na Catalunha a variação foi um pouco maior, registrando 46%, e na Espanha foi de 29%, variação inferior às anteriores. Posteriormente, no segundo período em análise (de 2000 a 2005), nota-se uma contínua valorização positiva, com a cidade de Lleida registrando uma variação de 74%, a Catalunha de 84% e a Espanha com uma variação de 100% de seus preços imobiliários, em relação ao ano anterior. Já no terceiro período em análise (2005–2010), nota-se uma situação diferente em que

a variação, embora permaneça positiva, ou seja, com o contínuo aumento nos preços, se observa uma "valorização mais modesta" destes preços, com a cidade de Lleida registrando um coeficiente de variação de 17%, Catalunha de 11% e a Espanha de 5,%.

Por fim, é importante destacar que o último período em análise (2010-2014) é o que melhor representa o declínio dos preços imobiliários (nas três escalas de análise), com a cidade de Lleida registrando uma variação negativa de -26%, a Catalunha de -26% e a Espanha de -21%, em relação ao ano anterior (de 2010), o que denota, portanto, o efeito direto acarretado pela crise financeira no movimento dos preços imobiliários.

Neste sentido, levando em conta os aspectos discutidos, apresentaremos como este processo se materializou no espaço urbano da cidade média de Lleida, para tanto, nos apoiaremos em imagens registradas durante a realização de trabalho de campo em áreas que foram "espaços privilegiados" de investimento por parte dos agentes imobiliários locais.

Mapa 7. Áreas selecionadas para realização de trabalho de campo na cidade de Lleida (Catalunha- ESP).



Os bairros analisados em trabalho de campo foram: i) Ciutat Jardí, situado ao noroeste da cidade; ii) Cappont, situado na área sul da cidade, este, pouco mais próximo ao centro em relação ao primeiro. Nota-se que as áreas estão situadas próximas à periferia da cidade, mais distantes do centro e das áreas já consolidadas

em tempos anteriores e onde a densidade populacional era bastante alta e com uma estrutura urbana tipicamente compacta. A opção para atuação dos agentes em áreas periurbanas justifica-se pelo fato de que a incorporação de novas áreas ao urbano permitiriam, a estes agentes, maiores ganhos fundiários, além da oferta de um novo produto imobiliário que, nas áreas consolidadas, se tornaria difícil de oferecer: com proximidade de áreas verdes, lotes e casas maiores e, portanto, com baixa densidade populacional.

Sendo assim, a partir dos trabalhos de campo, foi possível registrar um conjunto de imagens que nos ajudam a compreender os processos sumariados, ficando evidente a materialização de uma nova lógica de produção do espaço urbano em Lleida.

Imagens 1 e 2. Bairro Ciutat Jardí em Lleida (Catalunha).



Fonte: Trabalho de Campo (2015)

Nota-se, a partir das Imagens 1 e 2, que no bairro Ciuatat Jardí há uma grande quantidade de solo urbanizado, muito além do necessário, e que está deteriorando-se dado que dificilmente serão ocupadas num período curto de tempo, tendo em vista os efeitos da crise econômica (endividamento, despejos, inflação alta, etc.). Ou seja, boa parte do dinheiro público que foi investido nestas áreas serviu apenas para valorizar os capitais imobiliários privados, que tiveram suas terras dotadas de infraestrutura pelo Estado. Além dos prejuízos econômicos e sociais, existe também um aspecto a ser considerado: o prejuízo ecológico e ambiental que este modelo de urbanização (intensivo, mas também extensivo) provocou no espaço urbano de Lleida.

Imagens 3 e 4. Rua Joc de la Bola e Bairro Cappont em Lleida (Catalunha).





Fonte: Trabalho de Campo (2015)

As Imagens 3 e 4, por sua vez, representam como a produção de novas moradias, orientadas pelo mercado, se tornou o "carro-chefe" desta politica econômica na Espanha, já que, ao "liberalizar" a atividade urbanizadora, retirando os "obstáculos" para a circulação do capital, a oferta desproporcional à demanda fez com que o país entrasse em grande desequilíbrio (ecológico, econômico e social) se tornando, não apenas o maior consumidor de cimento da Europa, mas, também, o país com os maiores índices de endividamento familiar e desemprego do continente, ou seja, deteriorando as condições de vida da população trabalhadora, enquanto, por outro lado, os agentes imobiliários privados colecionavam recordes de lucratividade.

Considerações finais

Um primeiro aspecto a ser destacado, e que é semelhante nas duas realidades estudadas, é o caráter cíclico do mercado imobiliário, representado pela flutuação dos preços imobiliários, que apresenta períodos distintos (altas e baixas) ao longo dos anos. Tal fato, por si só, nos permite refutar o senso comum de que os preços (seja de terrenos urbanos ou imóveis edificados) tendem sempre a valoriza-se. Outro ponto que nos chama a atenção é o movimento comum observado na variação dos preços imobiliários, tanto nas cidades médias paulistas, como na cidade de Lleida (e demais escalas). Este movimento indica a existência de elementos macroestruturais subjacentes às dinâmicas locais e que aponta, portanto, a necessidade de atentarmo-nos às interações multiescalares, a partir das quais, movimenta-se o mercado imobiliário (REIS, 2015).

Ponto de divergência entre os países foi observado sobre a natureza do *boom* imobiliário. Se por um lado, no Brasil, o "aquecimento" se deu pela associação

entre intervenção estatal (PMCMV) e novas formas de organização dos capitais imobiliários, por outro lado, na Espanha, a dinamização do mercado imobiliário se deu pela flexibilização das legislações urbanísticas (Lei de Solos), associadas à "onda" de liquidez que favoreceu a aquisição da habitação. Outro aspecto que os diferem, diz respeito à fonte dos dados obtidos que, no Brasil, embora públicas, as informações sobre o funcionamento do mercado não são de fácil acesso e tampouco transparentes (nas Prefeituras e Cartórios de Registros de Imóveis). Já na Espanha, tais dados e informações estão sistematizadas e disponíveis de forma fácil e gratuita em página governamental (Ministério de Fomento), o que torna este mercado um pouco mais transparente, seja para fins de planejamento e/ou acadêmicos.

Quando olhamos para o espaço urbano das cidades médias paulistas constatamos uma relativa concentração espacial da valorização imobiliária. Em Presidente Prudente, os bairros: centro, Jd. Santa Helena, Jd. Paulista, Parque do Povo, Jd. Bongiovani, Jd. Das Rosas, Morumbi e Jd. Alto da Boa Vista, no sentido centro-sul da cidade; e, em São José do Rio Preto, os bairros: Quinta do Golfe, Moyses Miguel Haddad, Tarraf II, Quinta das Sinibaldi, Boa Vista, Maceno, Nazareth, São Deocleciano, Ercilia Diniz e Damha, no sentido centro-sul e leste. Em ambas cidades, os bairros destacados indicam os vetores de valorização imobiliária ao longo dos anos e são, em grande, onde estão localizados os loteamentos fechados (com destaque ao grupo Dhama, que possui empreendimentos em ambas as cidades). Por outro lado, quando olhamos para os bairros menos valorizados pelo mercado (norte e leste de Presidente Prudente e norte e oeste de São José do Rio Preto), observamos quão seletiva são as estratégias espaciais do mercado imobiliário, que atua de maneira diferenciada, e, também, diferenciadora, no espaço urbano (REIS, 2015), pois, estes bairros (Vila Marcondes, Pq. Alexandrina, Humberto Salvador, Pq. Servantes, em Presidente Prudente e, Felicidade, Jaguaré, Arroyo, Solo Sagrado, Gabriela – Nato Vetorasso, Palestra, Alto Rio Preto e Vivendas, em São José do Rio Preto), embora tenham se valorizado ao longo dos anos (não nas mesmas proporções que os anteriores), são aqueles com pouca, ou quase nenhuma, centralidade. Deste modo, defendemos que esta valorização diferencial de áreas nas cidades médias paulistas aprofundou os processos de desigualdade e segregação sociespacial, já que, (...) os segmentos de altas rendas, ao exercerem seu poder de compra, encontram no mercado os espaços diferenciados que procuram, enquanto, para aqueles de menores rendas resta apenas pagar mais caro por piores localizações (MELAZZO, 2015).

No espaço urbano de Lleida, o que constatamos foi uma nova logica de produção do espaço urbano orientada, sobretudo, pelo mercado e que passou a privilegiar a incorporação de novas áreas ao urbano, se contrapondo ao padrão de

ocupação consolidado em tempos pretéritos (compacto e com alta densidade). Ou seja, enquanto nas cidades brasileiras o boom imobiliário acentuou as desigualdades socioespaciais intraurbanas, no caso espanhol, este processo consolidou uma estrutura urbana caracterizada pela construção abusiva de novas moradias, além da incorporação intensiva e extensiva de novas áreas ao urbano, fazendo com que o país se tornasse líder no consumo de cimento, com o maior número de moradias em propriedade e quilômetros de rodovias per capita do continente europeu e que deixou materializado impactos que vão, desde a esfera econômica e social, passam pela urbanística, mas afetam também a ecológica/ambiental (NAREDO, 2009).

Bibliografia

BARBOSA, N. PEREIRA de SOUZA, J. A. A inflexão do Governo Lula: Política Econômica, Crescimento e Distribuição de Renda. In: SADER, E.; GARCIA, M. A. (org.). *Brasil entre passado e o futuro.* Editora: Fundação Perseu Abramo e Boitempo Editorial, 2010.

BELLET, C. GUTIÉRREZ, A. *Suburbanización y procesos de segragación territoral en ciudades medias: El caso del área urbana de Lleida (1990- 2012)*. Ponencia presentada en ENHR – 2013, Tarragona, Junio de 2013.

BURRIEL DE ORUETA, E. La "década prodigiosa" del urbanismo español (1997-2006). *Scripta Nova*, Barcelona. Num. 270, Vol. XII, p. 1-28, 2008. Disponível em: < http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/383.htm >. Acesso em: 15 dez 2014.

____. (2014) El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio. In: ALBERTOS PUEBLA, J.M. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, J.L. (Org.). *Geografía de la crisis económica en España*. Valencia: JPM Ediciones, 2014. p. 101-140.

CORRÊA, R. L. Diferenciação sócio-espacial, escala e práticas espaciais. *Cidades*, Presidente Prudente, vol.4, n.6, p. 62-72, 2007.

FIX, M. A. B. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas. 2011.

MELAZZO, E. S. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. Fortaleza, *Revista Mercator,* v. 12, número especial (2). p. 29-40, setembro de 2013. Universidade Federal do Ceará.

_____. Interações, combinações e sinergias: Produção do Espaço Urbano, Dinâmicas Imobiliárias e o Programa Minha Casa Minha Vida em cidades médias brasileiras. In: BELLET, C. MELAZZO, E. SPOSITO, M. E. B. LLOP TORNÉ, J.M (Orgs). *Urbanización, Producción y Consumo en Ciudades Medias/ Intermedias*. Lleida, 2015.

MINISTERIO DE FOMENTO. *Arquitectura, vivienda y suelo*. Gobierno de España, 2015. Disponível em: < http://www.fomento.gob.es/ >.

NAREDO, J. M. *El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. In: Comunicación al Coloquio sobre Urbanismo, democracia y mercado: una experiencia española (1970-2010)*, Institut d'Urbanisme de Paris, Université de Paris 12 Val-de-Marne, Escuela T. S. de Arquitectura de Madrid, París, 15 – 15 de marzo de 2010.

_____. (2009) La cara oculta de la crisis: el fin del boom inmobiliario y sus consecuencias. *Revista de Economía Crítica*, nº7. (p. 313-340).

PAIVA, C. C. *A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo*. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas. 2007.

REIS, B. P. *Produção do espaço urbano e dinâmica imobiliária em cidades médias: os casos de Presidente Prudente (SP), São José do Rio Preto (SP) e Lleida (ESP)*. Monografia (Bacharelado em Geografia) Faculdade de Ciências e Tecnologia. Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente. 2015.

_____. *La reestructuración económica y el mercado inmobiliario en las ciudades medias: el caso de Lleida (España)*. In: Relatório Científico de Estágio no Exterior/ FAPESP. Faculdade de Ciencias e Tecnologia – UNESP. Presidente Prudente, 2015.

ROYER, L. O. *Financeirização da Política Habitacional: Limites e Perspectivas*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo. 2009.

SANDRONI, P. *Novíssimo dicionário de economia*. Editora Best Seller, 1999.

SANTOS, M. Sociedade e espaço: a formação social como teoria e como método. *Boletim Paulista de Geografia*. São Paulo, n. 54, p.35-59, jun de 1977.

SEADE. *Informações dos municípios paulistas*. Governo do estado de São Paulo, 2015. Disponível em: http://www.imp.seade.gov.br/frontend/#.

SHIMBO, L. Z. *Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo, São Carlos. 2010.

SPOSITO, M.E.B. O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica. In: _____ (Org.). *Cidades Médias: Espaços em transição*. São Paulo: Expressão popular, 2007.

Sobre o autor

*Bruno Pereira Reis: g*eógrafo (licenciado e bacharel), formado pela Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista (FCT/Unesp). Atualmente, é aluno do Programa de Pós-graduação do Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas (IE/Unicamp).

* * *

ABSTRACT

The spatial effects of the real estate boom in medium cities: similarities and differences between Brazil and Spain.

In the last two decades Brazil and Spain went through a set of economic and political changes that have unfolded directly in the process of urbanization. This work shows how these changes have affected the urban areas in those countries from the case study of the real estate dynamics of three medium cities: Presidente Prudente and São José do Rio Preto, located in São Paulo, and Lleida, located in the Autonomous Community Catalonia (Spain). We found a significant "heating" of this sector of the economy, represented by the increase in value of real estate products that, in Brazil, stressed the socio-spatial inequalities inside the cities and, in Spain, allowed the emergence of a new urban structure after the housing bubble burst.

KEYWORDS: production of urban space, real estate market, medium cities, spatial effects, real estate prices.

RESUMEN

Los efectos espaciales del boom inmobiliario en ciudades medias: similitudes y diferencias entre Brasil y España.

En las dos últimas décadas, Brasil y España pasaron por una serie de cambios económicos y políticos que se han impactado directamente el proceso de urbanización. Este trabajo muestra cómo estos cambios han afectado los espacios urbanos de estos países, a partir del estudio de caso de la dinámica inmobiliaria de tres ciudades medias: Presidente Prudente y Sao José do Rio Preto, ubicadas en Sao Paulo, y Lleida, ubicada en la Comunidad Autónoma Cataluña (España). Observamos un "calentamiento" significativo en este sector de la economía, representada por la valoración de los productos inmobiliarios que, en Brasil, ha acentuado las desigualdades socio-espaciales dentro de las ciudades y en el caso español, tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, una nueva estructura urbana puede ser observado.

PALABRAS CLAVE: producción del espacio urbano; mercado inmobiliario; ciudades medias; efectos espaciales; precios inmobiliarios.

BCG: http://agbcampinas.com.br/bcg