

DEMANDA RESIDENCIAL E ONDAS DEMOGRÁFICAS NO BRASIL¹

João Meyer²

Resumo

O processo de transição demográfica está atingindo um estágio avançado no Brasil. Por ter sido muito rápido, resultou em uma pirâmide etária com profundas descontinuidades demográficas. A contínua ascensão destas ondas e vales etários redimensionam os vários submercados residenciais, freqüentemente com bruscos redirecionamentos e surpreendentes impactos no perfil da demanda. O estudo destas mudanças e tendências permite antecipar oportunidades e riscos para o planejamento de empreendimentos residenciais. É apresentado este processo de transição demográfica do Brasil a partir do crescimento da população e as tendências de suas componentes migratórias, de natalidade e mortalidade. Posteriormente são expostas as descontinuidades demográficas resultantes e algumas mudanças e tendências da pirâmide etária e conseqüentemente da demanda residencial.

Abstract

The demographic transition process in Brazil has achieved an advanced stage. Having been quickly, the resulted age pyramid portrays deep demographic discontinuities. The unbroken rising of this age waves and valleys resize the housing submarkets, often with brisk and surprising impacts in the demand profile. The study of this changes and trends allows anticipating opportunities and risks in planning housing developments. The paper presents this demographics transition process in Brazil , starting from population dynamics and the trends of its migration, birth and mortality components. It is then presented the resulting demographics discontinuities and the consequences of changes and trends of age pyramid on housing demand.

Introdução

Considera-se que a “unidade básica de consumo no mercado residencial é o domicílio”³, é a variável básica da demanda habitacional⁴.

Em nove anos da década de 90 (1991 a 2000) foram formados 446.024 domicílios particulares permanentes, em termos líquidos, no Município de São Paulo, ou seja, quase 50.000 por ano em média. O crescimento da população total em 8,2 % não é suficiente para explicar o incremento de 17,6 % no número de domicílios. O crescimento do número de domicílios devido somente ao incremento da população moradora em domicílios particulares permanentes, mantida a média de moradores por domicílio particular permanente, seria de 216 mil unidades. Já o crescimento devido à diminuição no número de moradores por domicílio particular permanente, foi de quase 230 mil unidades. Ou seja, mudanças na estrutura familiar demandaram mais domicílios do que o crescimento da população.

Para discutir, de forma descritiva, a taxa de formação de domicílios, Hamilton (2004) considera as influencias do crescimento da população e as características da população⁵. Ferreira (2004)⁶ classifica os fatores que determinam a quantidade de domicílios em três grandes grupos de variáveis: tamanho da população, estrutura etária da população e “variáveis sócio-econômicas e culturais relacionadas à capacidade social e econômica em se formar novos domicílios”. Estes dados seriam combinados no mercado com as diferentes ofertas de habitações facilitando ou dificultando o acesso às moradias. Mas metodologicamente considera

¹ Trabalho apresentado ao VI Seminário Internacional da LARES – Latin American Real Estate Society - São Paulo, 16 e 17 de Novembro de 2006.

² Arquiteto, mestre e doutorando FAU USP, professor da FAUS UNISANTOS e do Curso de Especialização em Desenvolvimento Imobiliário da FUPAM.

³ Carn, 1988, pg. 117

⁴ Hamilton, 2004, pg.1.

⁵ Hamilton, 2004, pg.1.

⁶ Ferreira, 2004, pg. 4.

que “os muitos aspectos sócio culturais poderiam estar condensados” (“contidos”) no tamanho dos domicílios⁷.

	Incremento de Domicílios Particulares Permanentes, Moradores e Média de Moradores por Domicílio, Município de São Paulo: 1991-2000						
	1991	2000	Incremento				
			absoluto nº	absoluto anual médio nº	relativo %	vegetativo nº	estrutural nº
Domicílios part. Perm.	2.539.953	2.985.977	446.024	49.558	17.6%	216.342	229.682
Moradores	9.527.426	10.338.932	811.506	90.167	8.5%	n/a	n/a
Moradores por domicílio part perm	3.75	3.46	(0.29)	(0.03)	-7.7%	n/a	n/a

Fonte: IBGE; Síntese Municipal, 1991 e Censo Demográfico de 2000. www.emplasa.sp.gov.br Ago/2006. Elaboração do autor

Estas duas variáveis demográficas, crescimento da população e o número de moradores por domicílio, explicativas da formação de domicílios, serão exploradas a seguir as tendências gerais de suas componentes, migração mortalidade e natalidade, incluindo considerações sobre o processo de transição demográfica, descontinuidades demográficas e das mudanças e tendências da pirâmide etária com suas correspondentes conseqüências para a demanda residencial.

Crescimento da população

O crescimento populacional brasileiro é um processo que segue uma típica curva “S”, que é observada também em outros países. A aceleração do crescimento tem início no final do século XIX, intensifica-se em meados do século XX e depois começa a diminuir o ritmo até atingir taxas negativas, projetadas para a segunda metade do século XXI.

No final do século XIX o Brasil começa um processo de urbanização da população acompanhando a emergência da produção de café para atender a demanda européia resultante do seu processo de industrialização. Este crescimento inicial tem uma forte componente na imigração internacional dirigida predominantemente para a região cafeeira de São Paulo. As taxas de crescimento anuais chegam a atingir mais de 3% na primeira década do século XX, e em São Paulo superam 5% no final do século XIX.

As décadas seguintes não sustentam este ritmo em função das dificuldades do comércio cafeeiro e arrefecimento da migração cujo fluxo será fortemente reduzido na década de 30, anos de crise internacional e do café.

A retomada do vigor econômico após a segunda guerra é acompanhada de um intenso ritmo de crescimento populacional decorrente da abrupta diminuição da mortalidade, por conta dos desenvolvimentos na área de saúde pública como será vista abaixo. Os anos 50 e 60 atingem as maiores taxas de crescimento neste período, superiores a 3%.

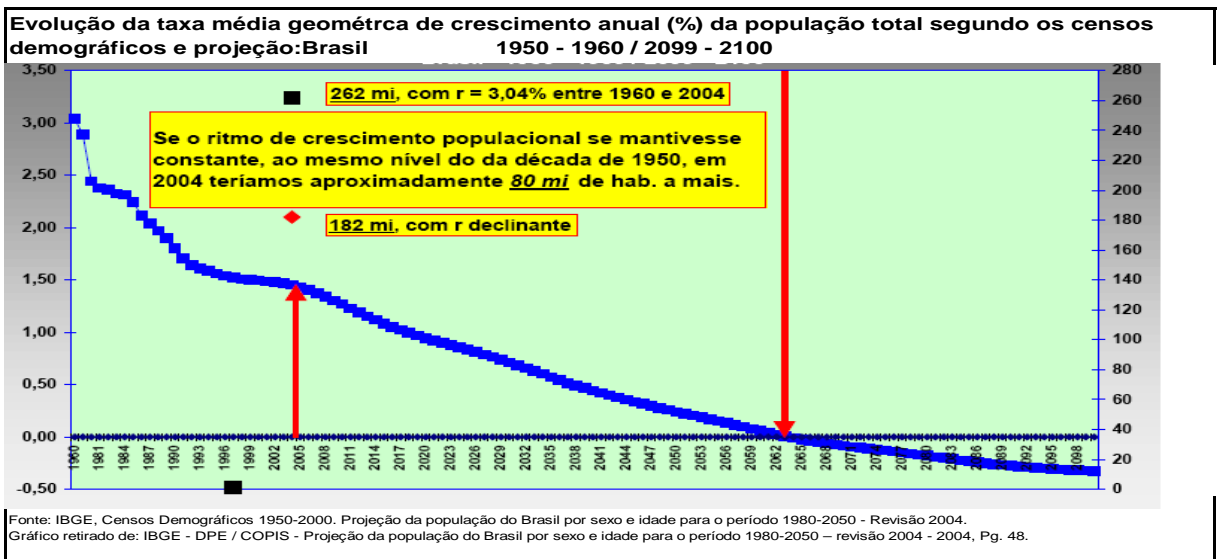
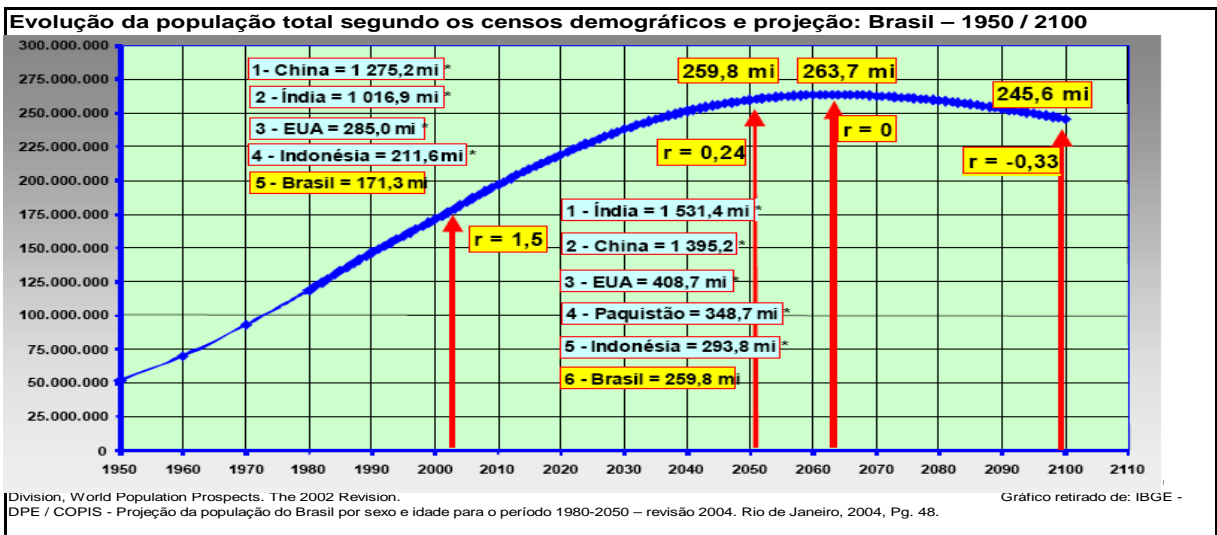
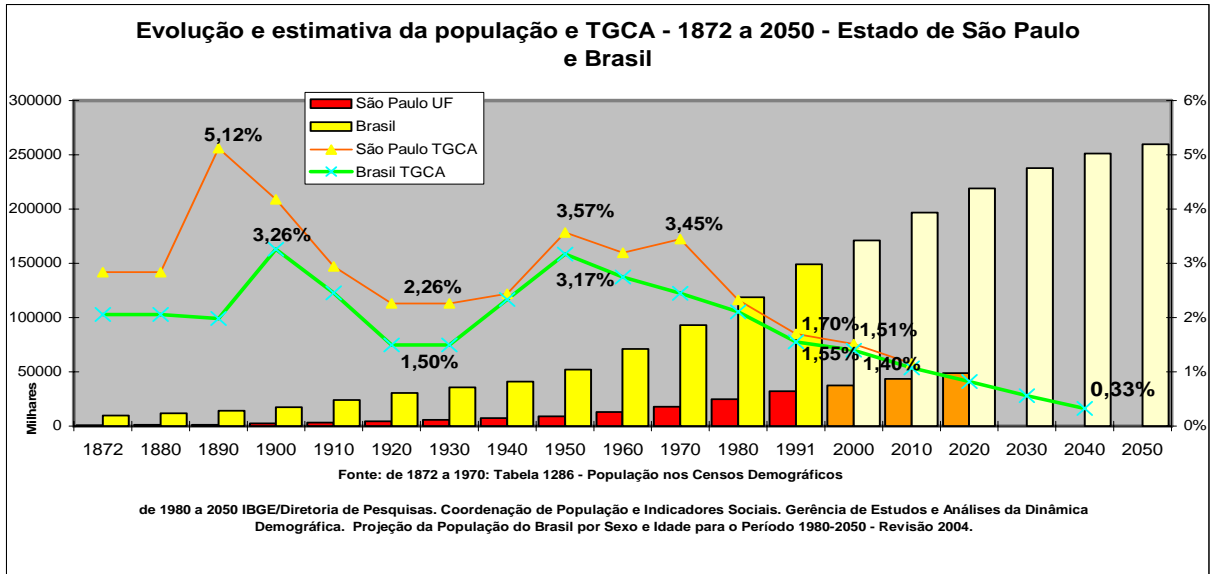
O início da diminuição deste ritmo na década de 60 no Brasil, é resultado da diminuição da natalidade pela introdução de métodos contraceptivos, que também será detalhada abaixo. O estado de São Paulo não acompanha este ritmo de queda no início, devido à intensa migração interna, chegando a ampliar a taxa de crescimento na década de 70.

A partir da década de 80 ambas taxas de crescimento convergem rapidamente para valores progressivamente menores. Atingindo 1,55% no Brasil e 1,7% no estado de São Paulo, na década de 90.

Em 2004 a população brasileira de 182 milhões de habitantes é quase o dobro das 93 milhões de 1970. A taxa de crescimento diminuiu de 3% ao ano na década de 1950 para 1,44% em 2004, mas continua ainda superior à média mundial de 1,24% e poderá alcançar 0,24% em 2050 segundo estimativas do IBGE.⁸ O crescimento zero foi projetado para 2062, quando começariam taxas negativas. O máximo da população é projetado em 263,7 milhões.

⁷ Ferreira, 2004, pg. 5.

⁸ IBGE Revisão 2004, pág. 47.



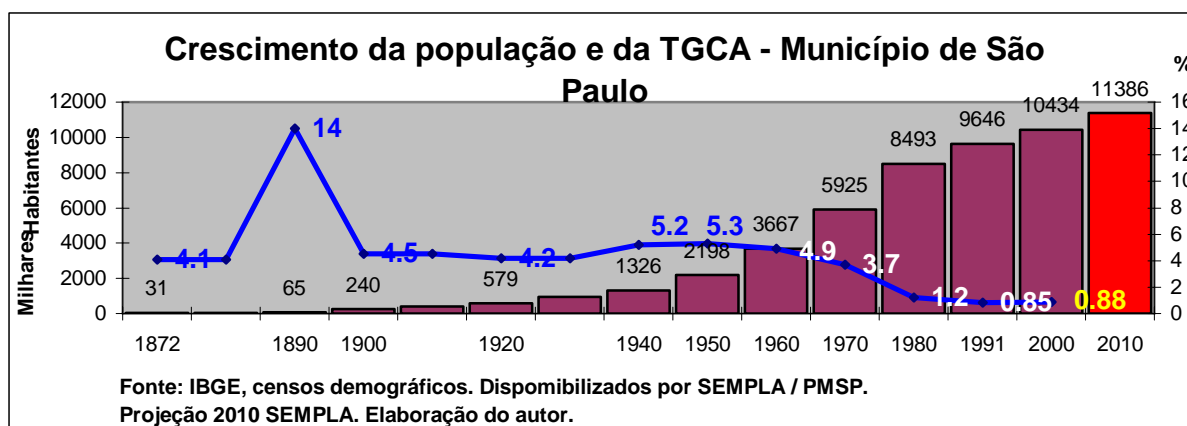
Há indícios de que estas datas devam ser substancialmente adiantadas e que o ritmo de crescimento deva cair mais rapidamente atingindo um ápice da população menor, começando a diminuição da população antes do previsto (ver pág. 7).

Em projeção da população brasileira para quinquênios compreendidos entre 200 e 2020, Beltrão⁹ estima entre 217,4 milhões e 209,5 milhões a população brasileira em 2020, para duas hipóteses em que as taxas de crescimento anual diminuiriam para 1,0% e 0,7% em 2020, respectivamente.

Migração e distribuição espacial

O rápido crescimento populacional do pós-guerra foi acompanhado, principalmente a partir da década de 1960, de intensa migração do campo para as cidades e das pequenas cidades para os grandes centros urbanos. O efeito conjunto de um rápido crescimento populacional com intensa migração rural foi a explosão populacional das grandes cidades. A população urbana passa de 31 % para 81,2 % da população total de 1940 a 2000, 17 % somente nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro¹⁰. Entre 1960 e 1996, a população urbana aumenta de 31 milhões para 137 milhões. As cidades crescem em 106 milhões de habitantes em 36 anos¹¹.

A cidade de São Paulo passa de 3,667 milhões para 9,839 milhões de habitantes no período, um crescimento de 6,056 milhões¹², ou seja, o crescimento da população de São Paulo em 36 anos foi equivalente a 62 % da sua população em 1996. O resultado deste gigantesco assentamento populacional foi a formação de um enorme acampamento com infraestrutura e estoque habitacional improvisados e desastrosos impactos ambientais.



Transição demográfica

O Brasil está em processo de consolidação da terceira e última fase da transição demográfica¹³:

A primeira fase compreendeu o período do final do século XIX até o final da segunda guerra mundial. As taxas relativamente altas de mortalidade e natalidade resultavam em um crescimento vegetativo moderado, pouco abaixo de 2 % a.a.¹⁴, ainda que o incremento líquido¹⁵ da população tenha atingido níveis mais altos, devido à imigração internacional, no período de 1870 a 1930.

⁹ Beltrão et al – IPEA 2004, pág. 30.

¹⁰ Beltrão et al - IPEA 2004 pg. 3.

¹¹ Brasil. Estatuto da cidade (2001). Estatuto da cidade: Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. – Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, Polis, 2001. 35 p. – (Série fontes de referência. Legislação; n. 40), pg. 23.

¹² IBGE, Censo demográfico de 1960, disponibilizado por SEMPLA / PMSP, Contagem da População 1996. Tabela 475. Disponível em <http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/tabela/protabl.asp?z=cd&o=15&i=P> consultado em Agosto de 2006.

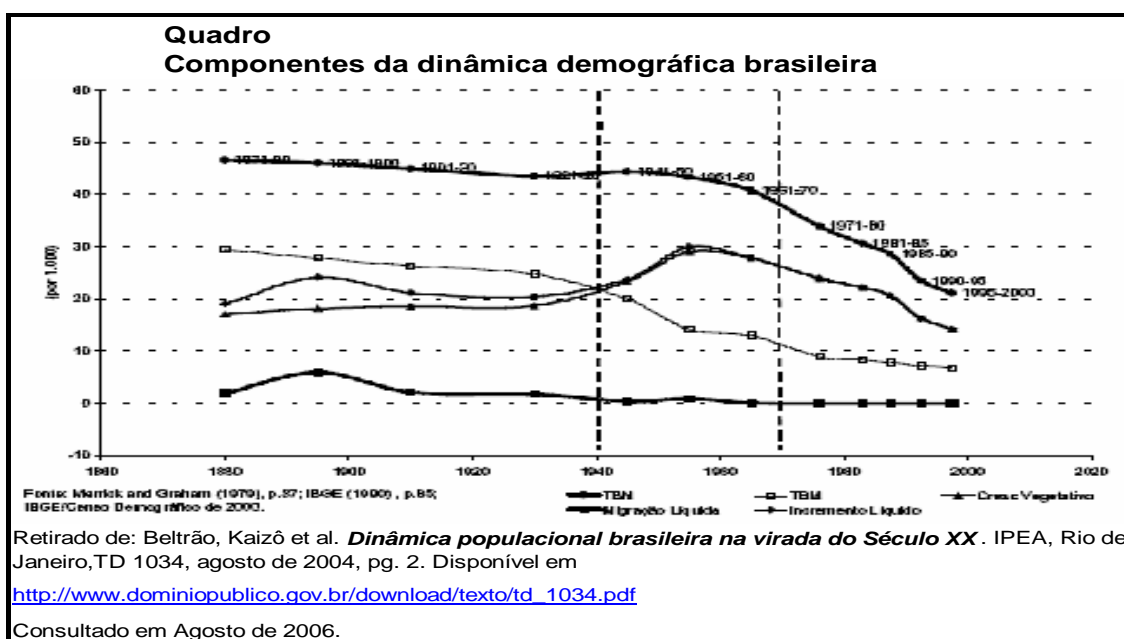
¹³ Segundo Beltrão et al - IPEA 2004 – pg. 1: “Por **transição demográfica** entende-se o movimento de passagem de altos para baixos níveis de mortalidade e de fecundidade, o que muitas vezes é associado ao processo de modernização [ver Pressat, *Dicionário de Demografia* (1985)]. Espera-se que isso ocorra em três fases: a primeira, quando a fecundidade e a mortalidade são altas (baixo crescimento populacional); a segunda, quando a mortalidade se reduz e a fecundidade permanece constante (crescimento populacional elevado); e a terceira, quando a fecundidade e a mortalidade são baixas (baixo crescimento populacional).”

¹⁴ Beltrão et al - IPEA 2004 pg. 2.

¹⁵ O incremento líquido da população é a soma do saldo vegetativo da população (nascimentos menos mortes) e do saldo migratório.

A segunda fase tem início em meados da década de 1940 com avanços na medicina, especialmente a introdução de antibióticos, mas também com ampliação de políticas públicas de educação e saúde, vacinações, acesso ao saneamento, melhorias no padrão de vida e desenvolvimento econômico, resultando em um acentuado e prolongado declínio da mortalidade em todos os grupos etários no período e que se estende até hoje. Como a fecundidade permaneceu em patamares elevados, a população cresceu a taxas elevadas. O ápice deste ritmo ocorreu nos anos 1950 e 1960, quando atingiu uma taxa média de crescimento de 2,9 % a.a.¹⁶. A imigração internacional já havia perdido importância neste momento.

Na terceira fase, iniciada em meados dos anos 1960, a fecundidade também começa a declinar, contrabalançando a redução da mortalidade. A taxa de crescimento populacional tem uma rápida redução, chegando a 1,5 % a.a. entre 1991 a 2000¹⁷. Este impacto sobre a fecundidade é devido inicialmente à introdução de métodos contraceptivos orais e aprofundado a partir da década de 1970 com a generalização de programas públicos de esterilização feminina.



Fecundidade

Até 1960 a taxa de fecundidade total (TFT)¹⁸ no Brasil era superior a 6 filhos por mulher¹⁹. Sua redução tem início na região sudeste, acentuando-se na década de 1970. Este declínio está ligado às transformações ocorridas na sociedade brasileira e na família. Borges (2006) considera que os principais fatores, além dos socioeconômicos seriam a redução do analfabetismo e aumento dos níveis de educação, principalmente das mulheres, o aumento da participação feminina no mercado de trabalho, as mudanças nos padrões de consumo, com a inclusão de bens duráveis, criando-se uma expectativa de consumo destes bens pelas classes mais pobres²⁰.

Em 2003 a taxa de fecundidade total no Brasil, 2,1 filhos por mulher²¹, atingiu o nível de reposição das gerações²². As mulheres nascidas a partir dos anos 1970 têm uma

¹⁶ Beltrão et al - IPEA 2004 pg. 2.

¹⁷ Beltrão et al - IPEA 2004, pg. 3. e cálculo do autor baseado em dados brutos da planilha "Projeção da população brasileira para 1-vii de 2050 (revisão 2004)" IBGE. Em IBGE Revisão 2004 pg. 55, seria de 1,64 % a.a.

¹⁸ TFT: taxa de fecundidade total é a média de filhos tidos por mulher ao final da vida reprodutiva. Beltrão et al - IPEA 2004, pg. 4.

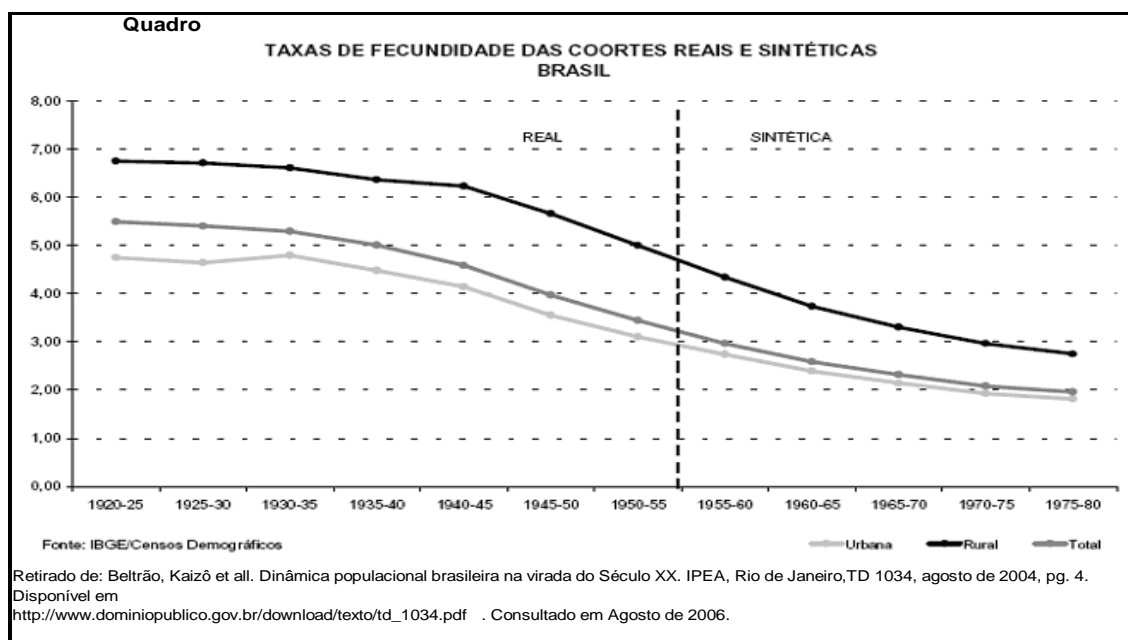
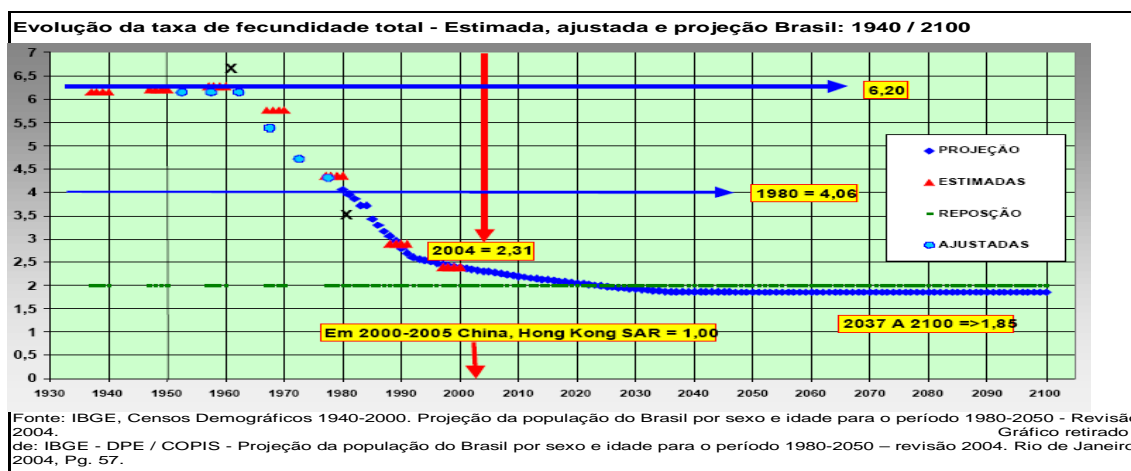
¹⁹ IBGE Revisão 2004, pg. 55.

²⁰ Borges et al 2006, pg. 4.

²¹ PNAD 2003, citado por Borges et al 2006, pg. 4. A Revisão 2004 do IBGE, pg. 56, previa 2,31 em 2004 e somente atingir o nível de reposição das gerações em 2016.

²² Geralmente considera-se que o nível de reposição das gerações corresponde a uma taxa de fecundidade total de 2,1 filhos por mulher dependendo do nível prevalecente da mortalidade feminina. IBGE Revisão 2004, pg. 56

fecundidade abaixo do nível de reposição²³. O World Population Prospects, estudo de projeção da população da ONU, pressupõe que a taxa da fecundidade total de todos os países, deve convergir para 1,85 filhos por mulher²⁴. A “Revisão 2004” do IBGE usa este mesmo parâmetro e projeta que seja atingido em 2037²⁵. Como sua projeção sobrenumerou em 2,31 a taxa para 2004, provavelmente isto ocorrerá antes.



Borges et al (2006) ressalva que este processo não ocorre da mesma forma para todos os segmentos sociais e regiões. Segmentos de baixa escolaridade e extrema pobreza ainda apresentam taxas de fecundidade mais altas. Todas as faixas etárias tiveram decréscimo da taxa entre 1980 e 2000, exceto o grupo etário de 15 a 19 anos que ampliou sua participação de 13,9 % em 1991 para “quase 20 % de toda fecundidade brasileira em 2000”²⁶. As mulheres mais velhas tiveram as maiores reduções.

A Revisão 2004 do IBGE prevê a manutenção do comportamento jovem da fecundidade, com o máximo da curva no grupo de 20 a 24 anos. As mulheres com mais de 10 anos de estudo manterão um padrão dilatado-tardio e as com menos de 10 anos de estudo o padrão permanece jovem²⁷. Nos primeiros anos do milênio, a média feminina de estudo é de 6,4 anos.

²³ Beltrão et al - IPEA 2004, pg. 4.

²⁴ Borges et al 2006, pg.10.

²⁵ IBGE Revisão 2004, pg. 56.

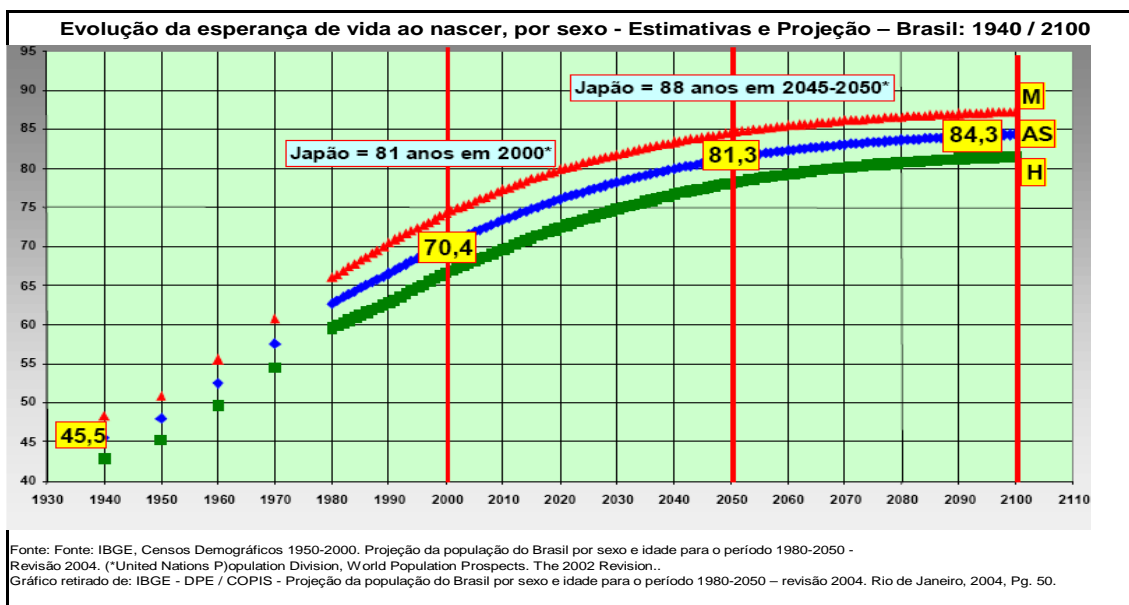
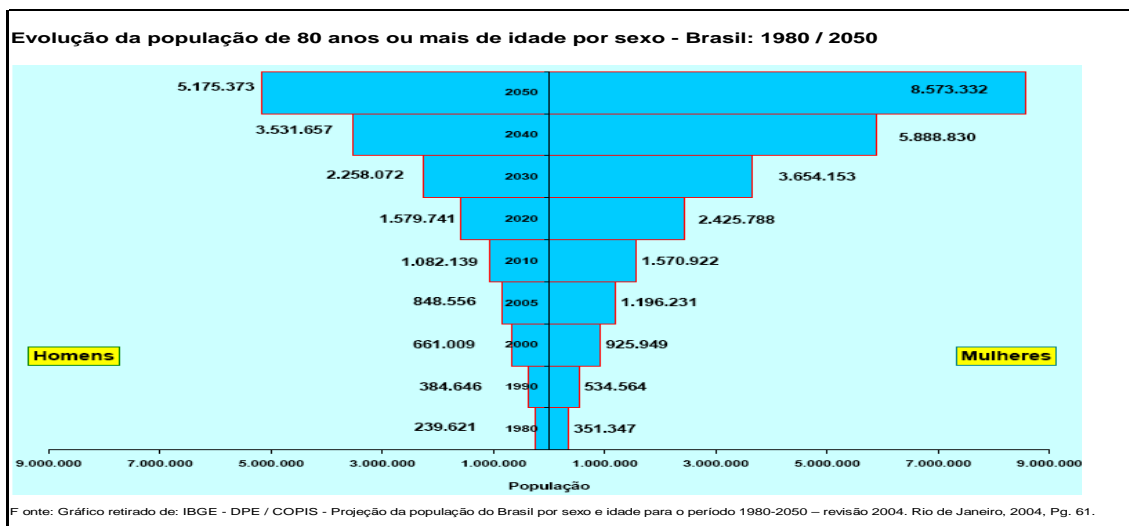
²⁶ Borges et al 2006, pg. 4.

²⁷ IBGE Revisão 2004, pg. 57.

Ao segmentar o mercado para o desenvolvimento de projetos é importante considerar não só a renda e educação das mulheres como seu ano de nascimento, mais que idade, para identificar seu estágio de ciclo de vida da família e número de filhos que tem ou terá.

Mortalidade

Vimos que a mortalidade vem diminuindo desde meados dos anos 1940. A esperança de vida ao nascer passa de 45,5 anos nesta década para 70,4 em 2000, e é relativamente baixa ainda, em comparação com outros países. Foi projetada para 81,3 anos para 2050²⁸.



Este processo não se dá de forma homogênea entre os sexos, nem entre os grupos etários, nem geograficamente. O diferencial entre os sexos atingiu 7,6 anos em 2000, quando a esperança de vida masculina foi de 66,71 contra 74,29 anos para a feminina²⁹. Este diferencial tem crescido devido ao aumento da mortalidade de homens adultos jovens por causas externas: homicídios e acidentes de trânsito. Assim a razão de sexo passou de 98,7 homens para cada 100 mulheres em 1980, para cerca de 97 em 2000 e foi projetada para 95 em 2050³⁰.

²⁸ IBGE Revisão 2004 pg. 49.

²⁹ IBGE Revisão 2004 pg. 49.

³⁰ IBGE Revisão 2004 pg. 59.

A mortalidade infantil de menores de um ano reduziu-se a um terço entre 1980 e 2000³¹, devido ao aumento da escolaridade feminina, saneamento básico e ampliação dos serviços de saúde. Em 2000 ainda é alta, atingindo aproximadamente 30 óbitos para cada mil nascidos vivos³². Mas pode ser bastante reduzida uma vez que 40 % delas originou-se de fatores ambientais.

Os outros grupos etários também vem reduzindo a mortalidade, exceto entre 15 e 24 anos, masculina.

Descontinuidades demográficas

Beltrão³³ observa que a velocidade acelerada da transição demográfica acarreta mudanças rápidas no ritmo de crescimento e distribuição etária. Bercovich e Massé chamam de metabolismo demográfico³⁴ às variações nos componentes da dinâmica demográfica – fecundidade, mortalidade e migrações: “a pirâmide etária pode sofrer estreitamentos e alargamentos bruscos, produto do aumento ou diminuição do número de nascimentos” (...) “e portanto os tamanhos de diferentes coortes.”³⁵ E Chamam de descontinuidades demográficas a estas variações bruscas no tamanho de coortes sucessivas.

No futuro a dimensão destas coortes afetam o número de nascimentos e óbitos e conseqüentemente o crescimento da população. Propõem acompanhar os grupos etários para identificar os efeitos das ondas de nascimentos na evolução do número de jovens, como eco no futuro, as chamadas ondas jovens³⁶:

Portanto o acompanhamento dos deslocamentos destas descontinuidades demográficas ao longo da pirâmide etária, é também um importante instrumento de planejamento:

*“na medida em que uma coorte larga ascende na pirâmide cria novas necessidades.”³⁷
(...) “a queda da mortalidade aliada à queda da fecundidade desafia o setor público pelas alterações provocadas nas estruturas etárias respectivas, e suas conseqüências, como o crescimento brusco de algumas coortes, sua pressão sobre o mercado de trabalho e outras demandas para o setor público que surgem a médio e longo prazo.”³⁸*

O mesmo pode ser dito para o setor privado que terá suas oportunidades afetadas pela entrada no mercado de coortes ampliadas ou diminuídas, redimensionando suas demandas.

Mudanças e tendências da pirâmide etária e demanda residencial

1980

Na pirâmide etária de 1980 pode-se observar a descontinuidade da coorte nascida entre 1945 e 1965, durante a segunda fase da transição demográfica. Há uma rápida expansão da população por conta do decréscimo da mortalidade. Neste momento – 1980 – esta primeira onda estava com idade entre 35 e 15 anos, já estava entrando no mercado residencial e pressionava fortemente a demanda por moradia, principalmente para famílias com muitos filhos.

A segunda coorte indicada corresponde aos nascidos entre 1965 e 1975 que chamaremos de primeiro vale. É a população nascida no início da terceira fase da transição demográfica, onde a introdução dos métodos contraceptivos reduziu drasticamente a fecundidade e conseqüentemente o ritmo de crescimento populacional.

³¹ Beltrão et al - IPEA 2004 pg.7.

³² IBGE Revisão 2004 pg. 51.

³³ Beltrão et al - IPEA 2004 pg.1.

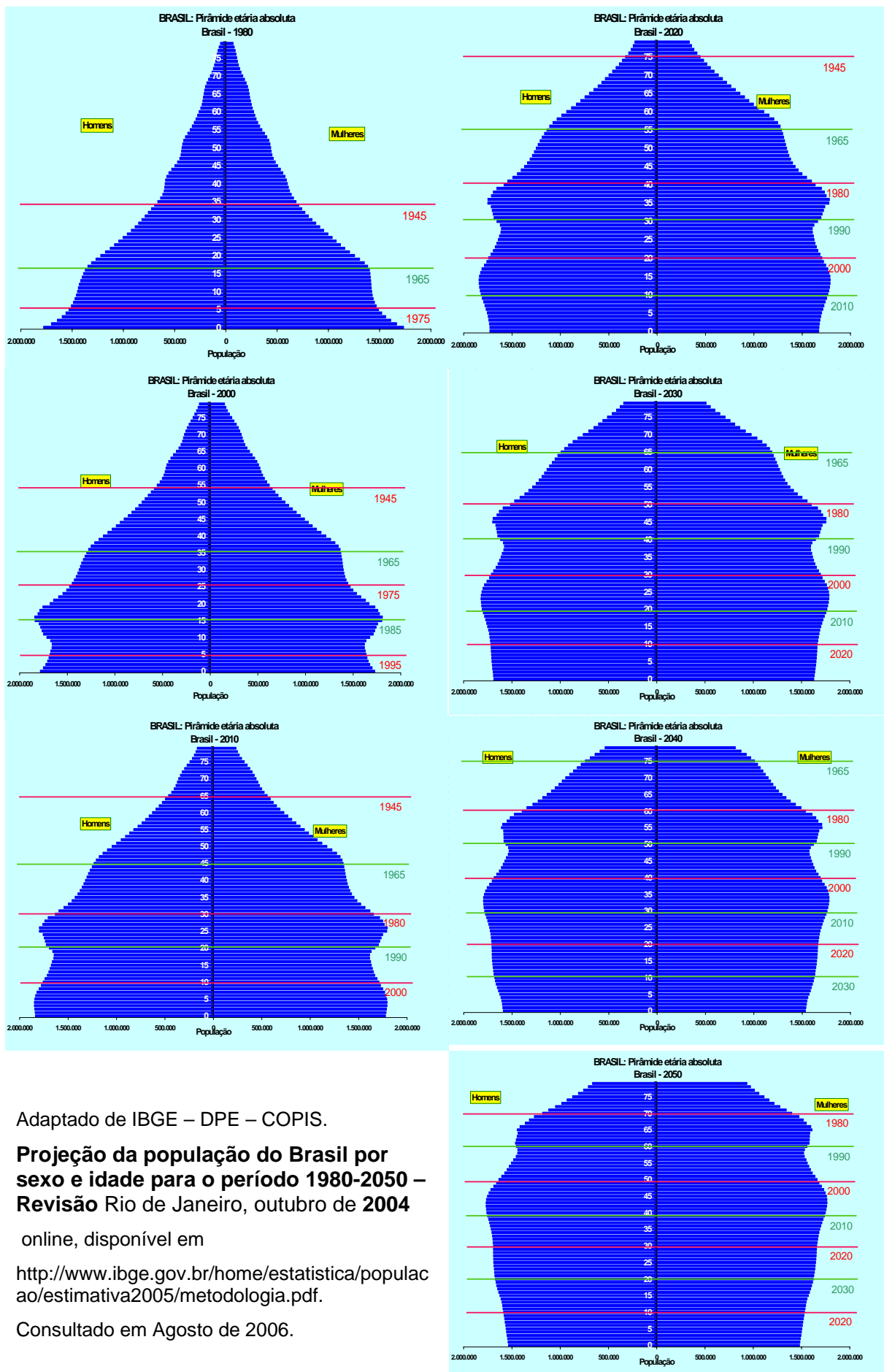
³⁴ Bercovich e Massé 2004 pg. 1, citando RYDER, N. 1964. The cohort as a concept in the study of social change. American Sociological Review, New York, 6(6); dez.

³⁵ Bercovich e Massé 2004 pg. 2 e 1.

³⁶ Bercovich e Massé 2004 pg. 6 e 7.

³⁷ Bercovich e Massé 2004 pg. 16.

³⁸ Bercovich e Massé 2004, resumo.



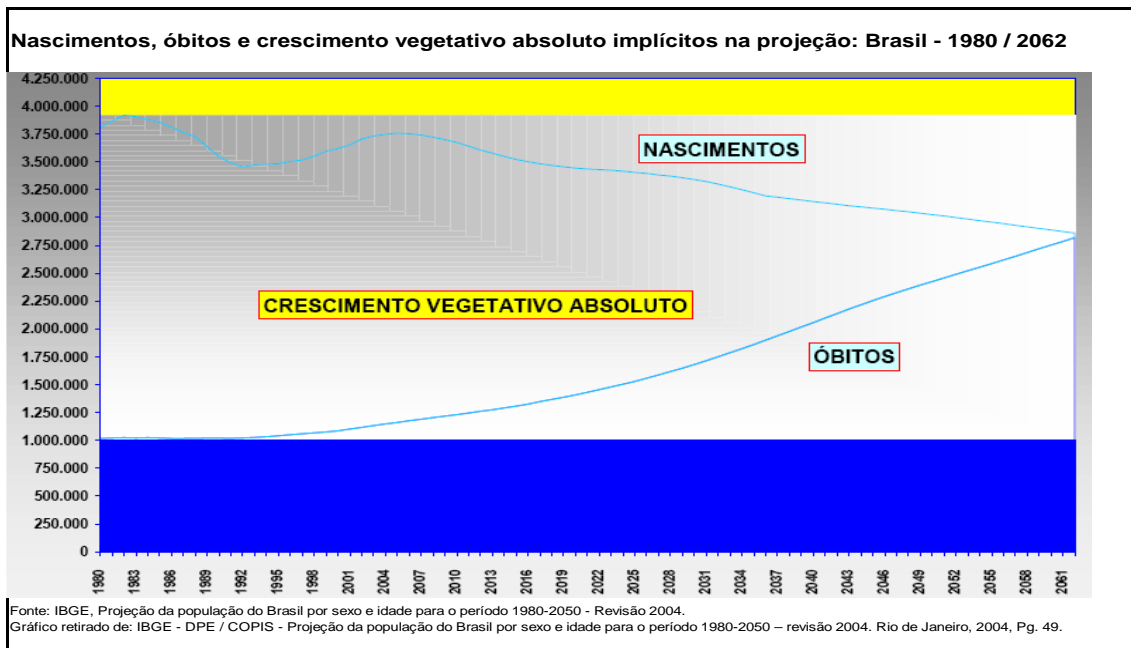
Adaptado de IBGE – DPE – COPIS.

Projeção da população do Brasil por sexo e idade para o período 1980-2050 – Revisão Rio de Janeiro, outubro de 2004

online, disponível em

<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/estimativa2005/metodologia.pdf>.

Consultado em Agosto de 2006.



2000

Na pirâmide etária de 2000 a primeira coorte – 1945/1965 - já está inteiramente no mercado habitacional. Com idades entre 35 e 55 anos esta primeira onda está majoritariamente no estágio de ciclo de vida do ninho cheio com filhos adolescentes e crianças, mas ampliando rapidamente o número de famílias com muito menos filhos. Foi um ambiente propício para projetos voltados para a demanda residencial no segmento familiar, em vigorosa expansão desde os anos 1980.

A segunda coorte – 1965/1975 – com idades entre 30 e 35 anos, também entrou no mercado, no segmento recém casado sem filhos e família, com muito menos filhos e pequenos. Este primeiro vale interrompeu o ritmo acelerado de crescimento, ou seja é um mercado estável em relação ao da coorte anterior, portanto mais competitivo.

Também é importante observar o crescimento notável dos idosos. Foi principalmente um crescimento pelo topo, devido à redução da mortalidade. Há aí uma expansão da demanda por moradias para os estágios de ninho vazio e sobrevivente solitário, pré e pós aposentadoria, especialmente mulheres.

A demanda por moradias de três dormitórios esteve pressionada pela coorte 1945/1965 da primeira onda. Já as de 2 dormitórios tiveram por um lado a demanda estabilizada pelo coorte 1965/1975 do primeiro vale, mas por outro foi acrescida pela ampliação dos domicílios idosos.

Ainda na pirâmide de 2000, observa-se com clareza duas novas discontinuidades demográficas. A coorte 1975/1985 apresenta uma retomada do crescimento rápido, também chamada de segunda onda jovem:

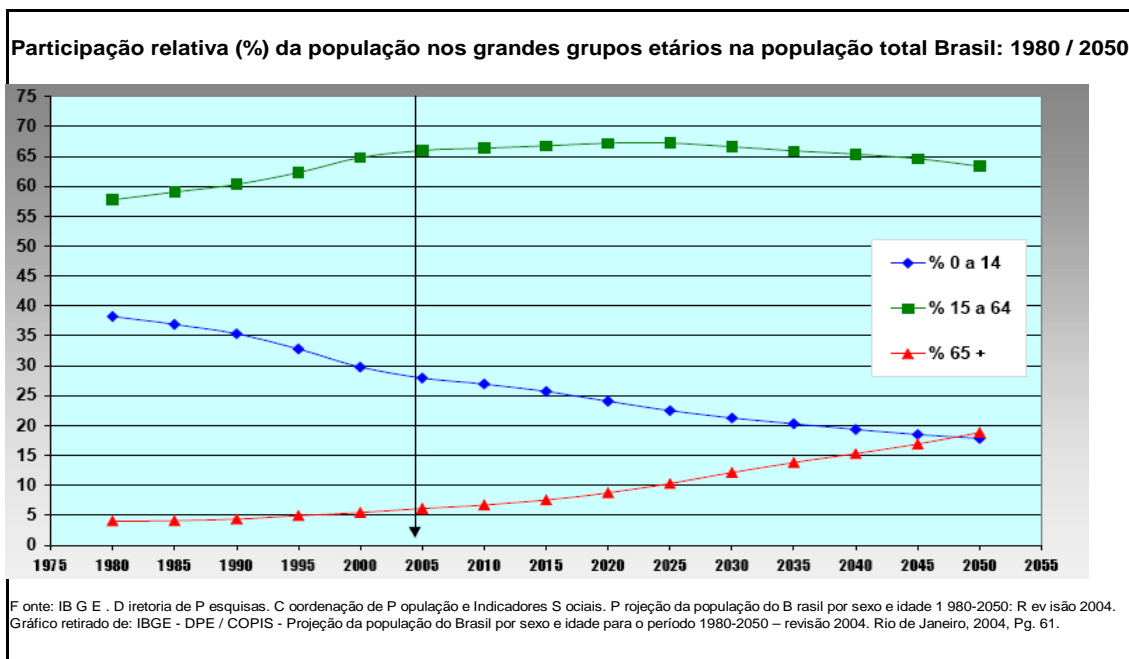
*“Este aumento ocorreu, não por causa de um aumento da fecundidade, mas sim pelo aumento da natalidade. Na verdade era o eco da grande onda de população descrita anteriormente. Com efeito, a numerosa coorte de mulheres, nascidas no período pós-guerra, alcançou a idade reprodutiva gerando uma grande coorte de bebês”.*³⁹

Este grupo, com idades entre 15 e 25 anos, está começando a formar seus primeiros domicílios.

Já a coorte 1985/1995 – segundo vale - também é um eco, agora da coorte 1965/1975 – primeiro vale. Ou seja são principalmente filhos da primeira coorte da terceira fase da

³⁹ Bercovich e Massé 2004, pg.5.

transição demográfica, descrita anteriormente, onde houve drástica redução do incremento populacional pela introdução dos métodos anticoncepcionais. Como é uma coorte de dimensões estáveis, a redução da fertilidade se fez sentir acentuadamente nesta geração de seus filhos.



2010

Na pirâmide de 2010 a coorte da primeira onda estará com idade entre 65 e 45 anos. Sua porção superior, que é bem menor, estará entrando na etapa do ciclo de vida da família de ninho vazio e sobrevivente solitário. Reunido com o restante da coorte superior haverá um importante incremento na demanda de idosos. Mas desta vez além do crescimento pelo topo, devido à redução da mortalidade, começa a incorporar o crescimento pela base, resultado do deslocamento de uma coorte ampla originada na expansão da natalidade do pós-guerra e sua chegada à maturidade. O novo perfil etário que se vislumbra aponta para uma ampliação do período de vida pós-filhos.

A maior parte da primeira onda ainda terá filhos adolescentes e adultos jovens morando com os pais, mas já com alguns deles deixando a casa, o que aumenta a renda disponível da família e começa a desadensar a moradia, agendando cogitações sobre possíveis mudanças por conta das novas necessidades e possibilidades financeiras.

Neste ponto parece mais apropriado fazer-se uma redivisão das coortes inferiores, deslocando os cortes dos pontos de descontinuidades para os pontos que dividem aproximadamente as cristas dos vales das ondas populacionais. A divisão anterior era mais adequada para explicar sua gênese. A nova divisão é mais adequada para entender suas conseqüências.

A coorte do primeiro vale - 1965/1980, com 30 a 45 anos está na etapa do ninho cheio. É agora o centro do mercado família, com filhos crianças e adolescentes. Possivelmente este mercado seja mais estável por uns poucos anos próximos à virada da década já que este vale não tem o mesmo dinamismo dos segmentos das ondas que o antecedem e o sucedem.

A segunda onda - coorte 1980/1990 - estará com 20 a 30 anos, começando a ingressar no mercado. Esta é a coorte mais ampla de todo o histórico de desenvolvimento da pirâmide etária. Sua ascensão ao longo da pirâmide vai redimensionando todos os mercados. Foi esta coorte a responsável pelo boom da demanda por cursos universitários na virada do milênio. Mas é curta e seguida da mais profunda inflexão da pirâmide em mais de um século. Como empreendimentos de base imobiliária tem um longo ciclo de produção, quando certos submercados por onde passar esta onda, se revelarem sucessos de venda, poderá animar a

industria a concentrar esforços na preparação de lançamentos de produtos que encontrarão o vale demográfico que a sucede. É fonte de grandes oportunidades e riscos. A mais saliente onda e o mais pronunciado vale da nossa história demográfica contemporânea está entrando no mercado. A evolução do comportamento destes dois segmentos de mercados necessita ser monitorada de perto para ajustar o “timing” dos projetos, para cada local e perfil social.

A emergência desta segunda onda no mercado deve começar a se fazer sentir na segunda metade da primeira década do século, no submercado de primeiro imóvel e dois dormitórios. Sua janela de oportunidades neste submercado possivelmente não dure até a metade da década seguinte. Provavelmente já estará começando a impactar a demanda por projetos desenhados para famílias, na virada da década de 2010 em regiões e para grupos sociais onde as inflexões das curvas etárias estão mais adiantadas, como em São Paulo e nos estratos de maior instrução e renda. Mas é necessário ter cuidado com o fato de que estes mesmos segmentos instruídos também retardam o casamento e a concepção e optam com mais frequência por arranjos familiares não tradicionais.

Na base da pirâmide de 2010, começa a surgir a terceira e última onda prevista. Novamente é eco das anteriores e compreende os nascidos depois de 2000. Com até 10 anos, esta coorte ainda não forma domicílios.

Década de 2010

A pirâmide etária de 2020 sugere algumas tendências para a década de 2010.

A primeira onda, com idades entre 55 e 75 anos terá atingido a maturidade. Haverá vigorosa expansão nos ciclos de vida de ninho vazio e sobrevivente solitário, tanto pela entrada desta onda como pela ampliação da expectativa de vida dos idosos, principalmente mulheres. A base desta coorte ainda estará convivendo com filhos adolescentes mas em fase de esvaziamento da família.

O primeiro vale, com 40 a 55 anos, será o centro do mercado família. A emergência desta coorte no ciclo de vida de ninho cheio, especialmente com adolescentes, durante a década sugere uma diminuição no ritmo de crescimento do mercado de três dormitórios no período.

A segunda onda atingirá 30 a 40 anos no final do período, pressionando novamente e gradativamente, como vimos, o mercado família desde o início da década. A partir da metade da década, e desde o início em regiões e extratos mais adiantados na evolução demográfica, começa a entrar no mercado família o pronunciado segundo vale. Mas como o estágio de ninho cheio é mais longo que o de recém casado, a rápida inflexão na base deste submercado não deverá ser suficiente para diminuir o vigor deste submercado na mesma proporção que afetou o mercado de dois dormitórios anteriormente, uma vez que a segunda onda permanecerá no mesmo segmento. O que provavelmente mudará é o perfil dos empreendimentos mais demandados, aumentando a demanda por projetos desenhados para famílias com adolescentes e reduzindo bruscamente a demanda por projetos desenhados para famílias com crianças.

A terceira onda ainda estará com idades entre 10 e 20 anos no fim da década e só começará a entrar no mercado na década seguinte.

Conclusão

O processo de transição demográfica está atingindo um estágio avançado no Brasil. Por ter sido muito rápido, resultou em uma pirâmide etária com profundas descontinuidades demográficas. A contínua ascensão destas ondas e vales etários redimensionam os vários submercados residenciais, freqüentemente com bruscos redirecionamentos e surpreendentes impactos no perfil da demanda. O estudo destas mudanças e tendências permite antecipar oportunidades e riscos para o planejamento de empreendimentos residenciais. Porém sua utilidade para o desenvolvimento de projetos depende do estudo das tendências locais quantificando as mudanças da demanda desagregadamente para a área de influência e perfil da população, por renda, instrução e estágios do ciclo de vida da família.

Bibliografia

BARBON, Ângela L. e Pereira-Leite, Luiz Ricardo. **Indicadores para definição de estratégias de produção de unidades habitacionais no município de São Paulo**. LARES, São Paulo, V Seminário Internacional da LARES, 8 e 9 de Setembro 2005, Cd.

Beltrão, Kaizô Iwakami, Camarano, Ana Amélia e Kanso, Solange. **Dinâmica populacional brasileira na virada do Século XX**. IPEA, Rio de Janeiro, TD 1034, agosto de 2004, 71 p. Disponível em http://www.dominiopublico.gov.br/download/texto/td_1034.pdf . Consultado em Agosto de 2006.

Bercovich, Alicia e Massé, Gladys. **Descontinuidades demográficas, onda jovem e mercado de trabalho: uma comparação entre Brasil e Argentina**. ALAP, Caxambu, MG, 18 a 20 de Setembro de 2004, I Congresso da Associação Latino Americana de População, ALAP. Disponível em http://www.abep.nepo.unicamp.br/site_eventos_alap/PDF/ALAP2004_333.PDF#search=%22%20%22Descontinuidades%20demoqr%C3%A1ficas%2C%20onda%20jovem%20e%20mercado%20de%20rabalho%3A%20uma%22%22 . Consultado em Agosto de 2006.

Borges, Andréa da Silva et al. **PROJEÇÕES POPULACIONAIS NO BRASIL: SUBSÍDIOS PARA SEU APRIMORAMENTO**. ABEP Associação Brasileira de Estudos Populacionais, Caxambu, MG, XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais, 18 a 22 de setembro de 2006. Disponível em http://www.abep.nepo.unicamp.br/encontro2006/docspdf/ABEP2006_901.pdf#search=%22Borges%20%22PROJE%C3%87%C3%95ES%20POPULACIONAIS%20NO%20BRASIL%3A%22%22 . Consultado em Agosto de 2006.

CARN, Neil et al. **Real estate market analysis: techniques and application**. Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice-Hall, 1988.

Fernandes, João Alberto da Costa Ganzo. **Ciclo de vida familiar e o projeto de empreendimentos multifamiliares**. Florianópolis, Universidade Federal de Santa Catarina, Engenharia Civil, tese de doutorado, 2006

Ferreira, Frederico Poley M. **Demanda habitacional: uma metodologia de acompanhamento e previsão para as regiões administrativas do Distrito Federal**. ABEP Associação Brasileira de Estudos Populacionais, XIV Encontro nacional de estudos populacionais, ABEP, Caxambu, MG, 20 – 24/08/2004. Disponível em http://www.abep.nepo.unicamp.br/encontro2006/docspdf/ABEP2006_166.pdf . Acessado em Agosto de 2006.

Hamilton, Bob. **The influence of demographic trends on housing demand in the United States: a descriptive analysis**. Mimeo, University of Florida, College of Liberal Arts and Sciences, Department of Geography, April, 2004. Disponível em <http://www.clas.ufl.edu/users/rahamilt/pdf/Housing%20Demand%20Paper.pdf> . Acessado em Julho de 2006.

IBGE – DPE – COPIS. **Projeção da população do Brasil por sexo e idade para o período 1980-2050 – Revisão 2004 - metodologia e resultados. Estimativas anuais e mensais da população do Brasil e das unidades da federação: 1980 – 2020 – metodologia. Estimativas das populações municipais – Metodologia**. Rio de Janeiro, outubro de 2004, online, disponível em <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/estimativa2005/metodologia.pdf> . Consultado em Agosto de 2006.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – Sempla. **O uso do solo segundo o cadastro territorial e predial distritos municipais de São Paulo (1991-2000)** . s/d http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/planejamento/estudos_eco/0003/portal/secretarias/planejamento/estudos_eco/0001 consultado em Ago/2006