

VALORES ECONÔMICOS DE UMA CIDADE CAMINHAVEL

Alexander Stahle, pesquisador em espaço público

Estocolmo tem sido identificada como uma das cidades com mais rápido crescimento na Europa e classificada como a região metropolitana mais promissora, principalmente em razão do poder de inovação e do sistema de segurança social, mas também devido ao seu ambiente atrativo. Os tomadores de decisões na prefeitura e as autoridades públicas estão bem conscientes dessa pressão do crescimento e sempre a analisam. Em 2011-2012, o *Stockholm County Council*, Conselho da Região de Estocolmo, e seis prefeituras financiaram o maior estudo já executado na Suécia, e possivelmente na Europa, analisando mercados para habitação e escritórios. O objetivo era investigar como variáveis espaciais de níveis regionais e locais afetam a demanda por habitação e escritórios.



O estudo sobre preços, conduzido por nosso escritório de desenho urbano Spacescape e pelo analista imobiliário Evidens, mostra com acurácia de quase 90% o que provoca a procura por apartamentos, casas e escritórios em Estocolmo. Analisamos 14.000 casos de vendas e locações de residências em 86 áreas de escritórios com mais que 1.000 medidas espaciais diferentes em um Sistema de Informação de

Geoprocessamento (SIG), num nível detalhado de pontos de logradouros, usos da terra, rede de ruas para pedestres, entre outros. Os resultados abriram os olhos dos tomadores de decisão, políticos, planejadores, construtores e incorporadores da região de Estocolmo e da Suécia.

QUALIDADES URBANAS QUE O MERCADO DEMANDA

O estudo identifica um número de qualidades que estimulam a procura por residências e escritórios. A entidade comum dessas qualidades é basicamente a possibilidade de caminhar. Abaixo resumimos as qualidades mais pertinentes.

Acessibilidade regional, através de transporte público (metrô, trem suburbano e bonde) é altamente correlacionada com os preços das habitações e com os aluguéis dos escritórios. Por exemplo, há uma correlação de 73 % entre a acessibilidade ao transporte público (dentro de uma distância de 30 minutos de caminhada) e os valores de aluguel de escritórios. Além dos aluguéis de escritório, a acessibilidade ao transporte público afeta também os preços de apartamentos e casas, qualificando o aumento de desenvolvimentos orientados ao trânsito e novas linhas de metrô e de trens. Surpreendentemente, a acessibilidade por carros não afeta os valores de apartamentos e escritórios, e tem apenas um impacto marginal nos preços das casas.

Densidade de utilidades – lojas, restaurantes, cultura e serviços – dentro de uma distância boa de caminhar, afeta os valores de habitação e de escritórios e é altamente correlacionada com a densidade: quando essa aumenta, o número de serviços dentro de uma distância boa de caminhar aumenta também. Uma análise do SIG mostra que atividades urbanas requerem espaço também no andar térreo e frentes ativas, tanto quanto uma rede de ruas conectadas. Isso significa que um bairro com alta densidade de utilidades tem uma alta densidade populacional, uma grelha de ruas conectadas, emoldurada por entradas e frentes ativas com espaços comerciais que criam um ambiente urbano diversificado ao nível dos olhos.

A conectividade das ruas é uma qualidade urbana que contribui para a integração espacial entre bairros. A conectividade pode ser mensurada pela medida 'integração espacial', da teoria da *Space Syntax*, que captura o quanto os espaços das ruas são visualmente conectados como linhas de vista. Quanto mais conexões a rua tem com outras ruas, quanto mais integrada, ou central, mais ela está na rede. Toneladas de pesquisas mostram a tendência de que há mais pessoas, atividades e lojas para as pessoas experienciarem ao nível dos olhos nas ruas mais integradas. Portanto, os habitantes de Estocolmo preferem viver em lugares espacialmente integrados, ao invés de isoladamente em condomínios fechados. Isso significa que há procura pelos distritos urbanos com uma alta conectividade, onde você enxerga e encontra com desconhecidos. Isso é uma boa notícia para aqueles que acreditam que espaços públicos conectados são importantes para a integração social de comunidades.

Proximidade às grandes áreas verdes e massas de água é valioso para habitação, porém não para escritórios. Grandes parques de alta qualidade criam valor especialmente para os apartamentos. Isso significa que pessoas não somente apreciam espaços que são verdes, mas que são ativos também, onde você pode enxergar e fazer coisas com outras pessoas. Parques são vitais para uma cidade para pessoas ao nível dos olhos.

O *desenho do prédio* obviamente é importante, porém difícil de medir. Concluímos que a quadra fechada com pátio interno é mais atraente que a tipologia modernista de quadras abertas (torres num parque), porém é importante que as entradas da quadra façam frente para o exterior, direcionadas à rua. Interpretamos desses achados que uma quadra urbana com alta densidade de entradas com frente para a rua é mais ativa e controlada e, em razão disso, cria uma rua ao nível dos olhos mais segura, não somente para visitantes mas também para os moradores. Há uma demanda por morar perto de uma rua com frentes ativas ao nível dos olhos. Surpreendentemente, não se evidenciou uma relação entre a altura dos prédios e o valor das habitações ou escritórios.

CAMINHABILIDADE EM POLÍTICAS DE PLANEJAMENTO

No seu cerne, o estudo de qualidade urbana define fatores de desenho urbano que são cruciais para a caminhabilidade. Por exemplo, a possibilidade de viver a sua vida numa área onde caminhar é seguro e conveniente, onde o espaço urbano é simpático e ativo ao nível dos olhos, mas também onde você não depende do carro. Os resultados são similares aos que outros projetos de pesquisa apontaram ser significativos para estilos de vida ‘sem-carro’, com o costume de caminhar bastante. A Associação Sueca de Arquitetos e a Sociedade Sueca para a Preservação da Natureza listaram ‘desenvolvimento urbano sustentável’ e cidades boas de caminhabilidade urbana (incluindo essas qualidades) como itens chaves da agenda. Além disso, ambos, o plano de desenvolvimento regional de Estocolmo e o Plano Municipal de Estocolmo, focam no desenvolvimento de uma cidade densa, verde e boa de caminhar, próxima de nós de transporte público. De fato, o Plano Municipal para Estocolmo se chama “A Cidade Caminhável”.

O nosso estudo confirma que uma cidade boa para caminhar - que funcione para as pessoas que caminham - e que é atraente ao nível dos olhos, é uma cidade na qual as pessoas querem morar e trabalhar. Não é de surpreender. Cidades são, basicamente, como diz o economista de Harvard Edward Glaeser, lugares para interação. E quando uma cidade é desenhada para fazer com que essa interação seja significativa e confortável, a qualidade de vida é realçada, o que, por sua vez, estimula a prosperidade e um maior bem-estar social. Estocolmo está abrindo caminho como uma das cidades com mais qualidade de vida. Será que acompanhará a competição mundial de cidades boas de caminhar? Depende dos políticos. O mercado mostra claramente a sua direção para o futuro.



RESULTADOS

O estudo “Avaliação de qualidades urbanas” em Estocolmo consiste de três sub-estudos. Os dois primeiros trataram de habitação, valores de apartamentos e casas, e o terceiro de aluguel de escritórios. Em geral, as qualidades identificadas podem explicar 85-90% das diferenças nos preços das vendas ou aluguéis na regressão estatística. Isso significa que apenas 10-15% pode ser explicado por outros fatores, como desenho de interiores ou arquitetura.

Qualidade de apartamentos

Sete qualidades que explicam os valores de apartamentos em Estocolmo se referem ao desenho do espaço público para pedestres, calçadas, frentes ativas, etc. Somente uma das oito se refere ao perfil socioeconômico do bairro. Note que a acessibilidade por carros não afetou os preços dos apartamentos, mesmo considerando apenas o subúrbio como um mercado separado.

- Distância ao *Central Business District* (Distrito Central de Negócios), ou CBD (distância na rede de ruas)
- Distância a pé à estação de transporte público (menos que 500 m)
- Proximidade de uma rede de ruas boa de caminhar (valor de integração da *Space Syntax*)
- Distância a pé de lojas e restaurantes no nível térreo (número dentro de 1 km)
- Distância a pé dos parques (m² dentro de 1 km)
- Distância a pé de massas de água (distância na rede de ruas)
- Quadras fechadas com pátio (com entradas de frente para a rua)
- Índice socioeconômico (renda e formação)

Qualidades de casas

Nove qualidades que explicam os preços das casas em Estocolmo se referem ao desenho do espaço público para pedestres, calçadas, frentes ativas, etc. Somente uma das dez se refere ao perfil socioeconômico do bairro.

- Acessibilidade por transporte público (locais de trabalho dentro de 30 min)
- Acessibilidade por carro (locais de trabalho dentro de 30 min)
- Distância a pé à estação de transporte público (700 m)
- Distância a pé de lojas, restaurantes, cultura e serviços cotidianos no nível térreo (número dentro de 0,5 km)
- Distância a pé dos parques (m² dentro de 0,5 km)
- Distância a pé de massas de água (m² dentro de 3 km)
- Distância em linha reta até uma estação de transporte público pela água
- Casas com praia privada
- Casas separadas (não geminadas)
- Índice socioeconômico (formação)

Qualidades de escritórios

As quatro qualidades que explicam os preços de escritórios em Estocolmo se referem ao desenho de espaço público para pedestres, calçadas, frentes ativas, etc. Somente uma das cinco se refere à quantidade de imóveis vagos. A acessibilidade de carros não foi estatisticamente significativa para os valores de aluguel dos escritórios, mesmo considerando o subúrbio como um só mercado.

- Acessibilidade por transporte público (habitantes dentro de 30 min)
- Distância a pé de lojas, restaurantes no nível térreo (número dentro de 1 km)
- Conjunto de escritórios (escritórios de negócios dentro de 3 km)
- Modernidade de escritórios (ano de construção)
- Imóveis vagos (espaço de escritórios não-ocupado)