

A TRANSFORMAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NAS GRANDES CIDADES: DA DIMINUIÇÃO DOS APARTAMENTOS AO SURGIMENTO DOS MICROAPARTAMENTOS

PEDRO PAULO SANTOS CAVALCANTE

ESCOLA SUPERIOR DE PROPAGANDA E MARKETING (ESPM)

EVANDRO LUIZ LOPES

ESCOLA SUPERIOR DE PROPAGANDA E MARKETING (ESPM)

SILIANE FERRARI VOLTOLINI

ESCOLA SUPERIOR DE PROPAGANDA E MARKETING (ESPM)

KELOANE MENDES DA SILVA

ESCOLA SUPERIOR DE PROPAGANDA E MARKETING (ESPM)

A TRANSFORMAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NAS GRANDES CIDADES: DA DIMINUIÇÃO DOS APARTAMENTOS AO SURGIMENTO DOS MICROAPARTAMENTOS

INTRODUÇÃO

Segundo dados da ONU, em 2030, aproximadamente 30% da população do planeta viverá em cidades com mais de 1 milhão de habitantes (ONU, 2022). Estima-se que em 2050, de cada 10 pessoas, 7 viverão em conurbações urbanas (The World Bank, 2023). O fenômeno das grandes cidades, com suas enormes populações, vem demandando cada vez mais recursos, principalmente no aspecto moradia (Budds, 2015; Croaker, 2015; Duke, 2015; Staff, 2015; Connuck, 2016; Mok, 2016; Barría, 2019). Uma das alternativas para essa questão, vem sendo a diminuição dos apartamentos, assim como o surgimento dos microapartamentos (Clinton, 2019, Soub & Memikoğlu, 2020; Gabbe, 2014; Lau e Wei, 2018; Potikyan, 2017; Urban Land Institute, 2015).

Estima-se que em 2040, os apartamentos se tornarão a principal forma de moradia no mundo (Euromonitor, 2022). Entretanto é notável como o tamanho desses imóveis vem diminuindo ao longo das últimas décadas (Gabbe, 2014; Potikyan, 2017; Lau e Wei, 2018; Clinton, 2019; Soub e Memikoğlu, 2020). Estudando a evolução do mercado imobiliário dos Estados Unidos, Balint (2018) concluiu que os apartamentos lançados em 2018 são 5% menores que os lançados em 2008. Fenômeno semelhante também pode ser observado no Brasil, onde os apartamentos tinham em média 100 m² durante os anos 70 enquanto que na década de 2010 eles haviam diminuído para 59 m² em média (Carneiro et al., 2015). No Reino Unido, os domicílios construídos em 2010 eram 15,5 m² menores do que os construídos em 1970 (Kollewe, 2021).

Em paralelo a diminuição dos apartamentos, é possível observar o crescimento na oferta dos chamados microapartamentos. Apesar de não existir uma definição formal de microapartamento, pois o tamanho pode variar conforme a Lei de Zoneamento de cada país ou cidade, é possível observar a proliferação desse tipo de empreendimento em grandes cidades do mundo. Em 2011, foi entregue em Frankfurt, o primeiro prédio com apenas microapartamentos, que tinham aproximadamente 20 m² (Oberhuber, 2014). Em 2016, foi entregue um projeto similar em Nova York, com apartamentos que variavam de 23 a 34 m² (Christie, 2013). Em 2017, foi entregue em São Paulo, um prédio com apartamentos de apenas 10m², que foi considerado o menor apartamento da América Latina (R7, 2022).

Estudos sugerem que as mudanças demográficas, os novos arranjos familiares e os novos estilos de vida, vem alterando a demanda e a oferta das moradias (Clinton, 2019, Soub e Memikoğlu, 2020; Gabbe, 2014; Lau e Wei, 2018; Potikyan, 2017; Urban Land Institute, 2015). Analisando a literatura das Transições Demográficas e do *Household Life Cycle*, é possível perceber uma tendência de pulverização dos formatos de domicílio (Murphy e Staples, 1979; Van de Kaa, 1987; Lesthaeghe e Neels, 2002; Coleman, 2006; Snell, 2017; González e González-González, 2018; OCDE, 2019; Ospina, 2020).

Esse grande contingente humano nos centros urbanos, associado à diversificação nos formatos domiciliares, vêm gerando uma grande demanda por domicílios adequados para esses novos arranjos familiares. Nesse contexto, os apartamentos pequenos e microapartamentos parecem surgir como uma resposta às demandas dos consumidores por espaços residenciais funcionais e acessíveis. Em face a isso, o objetivo deste trabalho é analisar como está acontecendo a evolução da oferta de apartamentos pequenos e microapartamentos. Para tanto, utilizamos a interseção entre a Teoria das Transições Demográficas e do *Household Life Cycle*.

Os resultados deste artigo oferecem contribuições significativas aos setores público e privado. Para os profissionais do setor imobiliário, o estudo fornece uma compreensão abrangente dos novos arranjos familiares, que os auxiliarão na identificação de oportunidades de negócios e no desenvolvimento de estratégias para atender às novas demandas dos consumidores. Do ponto de vista das políticas públicas, os resultados deste estudo servem de insumo na elaboração de políticas habitacionais, por meio da compreensão das necessidades habitacionais das famílias nas áreas urbanas permitindo que as políticas sejam adaptadas de forma eficaz.

Este artigo está organizado da seguinte maneira: na primeira sessão foi apresentada uma revisão de literatura acerca da Teoria das Transições Demográficas, do “*Household Life Cycle*” e do fenômeno das grandes cidades, dos apartamentos e dos microapartamentos. Em seguida exploramos o método utilizado para a coleta e análise de dados, tendo como base a Lei de Zoneamento das cidades de Londres, Nova York, São Francisco e São Paulo. A penúltima sessão deste artigo apresenta a discussão acerca dos resultados, e por fim, as considerações finais dos autores .

REVISÃO DA LITERATURA

Teoria das Transições Demográficas

A relação entre as cidades, populações e desenvolvimento, sempre esteve presente nos clássicos da economia, da sociologia, da demografia e de outros *campus* da ciência (Brito, 2007). A Primeira Transição Demográfica (PTD), que aconteceu a reboque da Revolução Industrial e pôde ser observada até o final da segunda guerra mundial, se caracterizou pela diminuição das taxas de mortalidade e aumento da taxa de fecundidade (Lesthaeghe e Neels, 2002), o que afetou diretamente o ritmo de crescimento populacional e o processo de modernização das sociedades (Vasconcelos e Gomes, 2012). Segundo Lesthaeghe (1983), a PTD foi possível principalmente pelo surgimento de grandes cidades, que ofereciam melhores condições sanitárias e pelo próprio ambiente de evolução científica e tecnológica decorrente da revolução industrial.

Na segunda metade da década de 1980, analisando as grandes cidades francesas (Ogden e Hall, 2004), e outras grandes cidades europeias (Van de Kaa, 1987; Lesthaeghe e Neels, 2002), os estudiosos perceberam um aprofundamento nas mudanças demográficas. Van de Kaa (1987) lançou o arcabouço do que ele conceituou como Segunda Transição Demográfica (STD). Segundo ele, a STD se definia pelas seguintes características: “a) taxas de fecundidade abaixo do nível de reposição; b) adiamento do nascimento do primeiro filho; c) crescimento do número de filhos fora do casamento; d) mudanças no padrão de casamento e da maternidade/paternidade; e) crescimento da coabitação e das uniões consensuais; f) diversificação dos arranjos familiares e domiciliares; g) crescimento do número de divórcios e separações” (Van de Kaa, 1987, p. 11).

Desta forma a STD pode ser vista como um aprofundamento da PTD (Lesthaeghe, 2014), não apenas enquanto a consolidação da tendência de queda das taxas de fecundidade, mas “principalmente devido à diversificação e ampliação dos novos arranjos familiares, das mudanças no comportamento sexual e do papel dos filhos na dinâmica das famílias” (Alvez & Cavenaghi, 2006, p. 6). Todas as mudanças sociais, associadas a um cenário de alta mobilidade da zona rural para as áreas urbanas (López and González, 2018), assim como de taxas de fecundidade abaixo da reposição e em um cenário de alta imigração internacional, fizeram com que Coleman (2006) concluísse que estamos vivenciando a Terceira Transição Demográfica (TTD). Como nos alertou Uribe Diaz (2010), a compreensão da família nuclear, cuja finalidade principal era a reprodução biológica e social, entrou em crise e novos arranjos familiares estão sendo cada vez mais comuns.

A Teoria do “*Household Life Cycle*” e os Novos Arranjos Domiciliares

Concomitante aos estudos da Primeira Transição Demográfica (PTD), pesquisadores das áreas da Sociologia e da Economia também começaram a se debruçar sobre a evolução das dinâmicas sociais, lançando os primeiros esboços da Teoria do Ciclo de Vida Doméstico “*Household Life Cycle*”. A ideia principal desses estudos, era mapear os ciclos de vida do arranjo familiar e correlacioná-los com a situação financeira da família no momento, e por fim traçar os seus respectivos padrões de consumo (Rowntree, 1902; Wells & Gubar, 1966; Piekut, 2020). No Quadro 1. encontram-se as principais definições dos estágios do *Household Life Cycle* e da Teoria das Transições Demográficas.

--- QUADRO 1 ---

Em paralelo aos primeiros estudos da STD, a partir dos anos 70, observando as mudanças na composição familiar e no estilo de vida, que incluíam aumento das taxas de divórcio, diminuição das taxas de fecundidade e no tamanho das famílias, Murphy e Staples (1979), decidiram modificar o ciclo de vida familiar tradicional, incluindo novas fases, que levavam em consideração, pela primeira vez, pessoas que moravam sozinhas, divorciados, casais sem filhos e viúvos que escolhiam viver sozinhos.

A diferença dos casais sem filhos de Murphy e Staples (1979) para Rodgers (1962), é que enquanto os primeiros entendiam que os casais poderiam escolher não ter filhos, o segundo entendia que não ter filhos era uma fase inicial, dando uma visão extremamente reprodutiva ao casal. Outro aspecto importante é que enquanto Rodgers (1962), catalogou que uma vez na situação de viuvez, a pessoa voltaria a morar com os filhos, para Murphy e Staples (1979), a terceira idade já poderia ser concebida vivendo sozinha. Primeiro graças aos avanços da medicina que proporcionaram um envelhecimento mais saudável, mas também ao conceito de previdência social, que fez com que uma vez aposentadas, as pessoas tivessem acesso a uma fonte de renda, e não mais dependessem dos filhos.

As fases mapeadas por Murphy e Staples (1979) foram: (1) jovem solteiro, (2) jovem casado sem filhos, (3) outro jovem, (4) pessoa de meia-idade: a. de meia-idade casados sem filhos, b. divorciado de meia-idade sem filhos dependentes, c. de meia-idade casados e com filhos: (i) jovem, (ii) adolescente, d. divorciado de meia-idade com filhos: (i) jovem, (ii) adolescente, e. casada de meia-idade sem filhos dependentes, f. divorciados de meia-idade sem filhos dependentes; (5) mais velhos: a. casado mais velho, b. solteiros mais velhos: (i) divorciados, (ii) viúvos.

O estudo de Murphy e Staples (1979) é um predecessor ao que viria ser denominado de Terceira Transição Demográfica (TTD). Esses estudiosos já conseguiam vislumbrar como o conceito reprodutivo da família estava entrando em crise. Quarenta anos depois do estudo de Murphy e Staples (1979), um trabalho intitulado “*Future of the Family*” conduzido pela Euromonitor (2019), trouxe projeções surpreendentes acerca do crescimento da população mundial segundo o estado civil, apontando que, até 2030, a quantidade de divórcios aumentará 79%, a população de pessoas casadas e viúvas crescerá em torno de 42% e 45%, respectivamente, e a população de pessoas solteiras aumentará em torno de 35%.

Dados que ilustram o surgimento das chamadas sociedades “pós tradicionais” (Uribe Díaz, 2010), caracterizadas por uma redução na taxa de casamentos e um crescimento na taxa de divórcios, com mudanças significativas nas composições familiares. Um cenário no qual os arranjos familiares tradicionais, compostos por pai, mãe e filho(a)s, mesmo que ainda predominantes, começam a ceder lugar a outros arranjos, como casais sem filho(a)s, casais não casados criando filhos, casais do mesmo sexo (com ou sem filhos), lares monoparentais (pai ou mãe e filho), e lares compostos por apenas uma pessoa, os também chamados lares unipessoais,

entre outras combinações (Comissão Europeia, 2018; Euromonitor, 2019; Ospina, 2020; OCDE, 2019a; Snell, 2017).

As Grandes Cidades, os Apartamentos e os Microapartamentos

No início do século XIX, menos de 5% da população mundial vivia em cidades. Em 1950, apenas três cidades do mundo atendiam aos padrões classificatórios de uma megacidade (cidades com mais de 10 milhões de habitantes), eram elas: Londres, Nova York e Tokio (ONU, 2018). Em 2030, estima-se que mais de 60% da população mundial viverá em áreas urbanas, e que 43 cidades terão população superior à 10 milhões de residentes (ONU, 2022).

O crescimento das grandes cidades impressiona tanto pela velocidade quanto pelo tamanho. Estima-se, que aproximadamente, 30% da população do planeta viverá em cidades com pelo menos 1 milhão de habitantes (ONU, 2022). Em 2018, havia 548 cidades no mundo com mais de 1 milhão de habitantes, 48 cidades com população entre 5 a 10 milhões de habitantes, e 33 cidades com mais de 10 milhões de habitantes. Para 2030, estima-se que 706 cidades terão mais de 1 milhão de residentes, 66 cidades terão população entre 5 a 10 milhões de habitantes e 43 cidades terão população maior que 10 milhões de residentes (ONU, 2022). Um crescimento de 29%, 38% e 30%, respectivamente, em um espaço de tempo de 22 anos..

Esse grande contingente humano em conurbados urbanos, ajudam a explicar porque atualmente, aproximadamente 80% do PIB mundial circula nas grandes cidades do mundo (The World Bank, 2023). De acordo com a Teoria das Transições Demográficas, os benefícios da urbanização não podem ser negligenciados, mas a velocidade e a escala dessa transformação apresentam muitos desafios (National Research Council, 2003), em especial no quesito moradia.

Existe um grande esforço na literatura de urbanização, especialmente em cidades inteligentes e sustentáveis, de abordar o tema moradia. Entretanto, essa questão vem sendo contemplada principalmente na esfera do uso eficiente de energia, da água e na geração de resíduos, assim como em relação à mobilidade urbana (Inteli, 2012; Mora et al., 2017; Seixas, 2019; Bordia, 2022;), porém pouco tem se falado sobre moradia no aspecto do espaço físico em si. A literatura acerca de cidades têm sido surpreendentemente lenta em dedicar atenção às implicações da transformação urbana (National Research Council, 2013) e as necessidades de moradia adequadas às transformações sociais e demográficas que estão acontecendo a reboque das transições demográficas.

Apesar do hiato da literatura acerca dos novos arranjos domiciliares e das grandes cidades, alguns estudos já conseguiram estabelecer uma relação direta em como a diminuição do tamanho das famílias (Balint, 2018; Kollwe, 2021; (Carneiro et al., 2015) e como as mudanças demográficas e de estilo de vida (Gabbe, 2014; Urban Land Institute, 2015; Potikyan, 2017; Lau and Wei, 2018; Soub e Memikoğlu, 2020), vem alterando o tamanho dos domicílios e abrindo espaço para o surgimento de apartamentos cada vez menores e de microapartamentos (Gabbe, 2014; Urban Land Institute, 2015; Potikyan, 2017; Lau and Wei, 2018; Clinton, 2019; Soub e Memikoğlu, 2020).

As casas deverão deixar de ser o tipo de habitação dominante no mundo até 2040, cedendo a posição para os apartamentos (Euromonitor, 2022). Apesar do protagonismo dos apartamentos no aspecto moradia, o tamanho desses imóveis vem diminuindo ao longo das últimas décadas (Gabbe, 2014; Urban Land Institute, 2015; Potikyan, 2017; Lau and Wei, 2018; Clinton, 2019; Soub e Memikoğlu, 2020). A diminuição dos apartamentos e o surgimento dos microapartamentos parece ser não apenas uma tentativa de resolver o déficit habitacional dos grandes centros urbanos, mas também uma resposta à diminuição do tamanho das famílias e ao surgimento de novos arranjos

domiciliares.

Não existe uma definição formal de microapartamento, pois o tamanho pode variar conforme a Lei de Zoneamento de cada país ou cidade. Em Buenos Aires, por exemplo, estão sendo entregues apartamentos de 18 a 30 m² (Barría, 2019). Em Nova York, eles variam entre 24 a 33 m² (Duke, 2015), em Sydney, de 22 a 27 m² (Clinton, 2019), já em Hong Kong, os microapartamentos são referidos como qualquer unidade habitacional inferior a 40m² (Lau & Wei, 2018).

Recentemente, as imobiliárias começaram a criar empreendimentos exclusivos como os microapartamentos. Na Alemanha, o primeiro prédio com apenas microapartamentos foi entregue em 2011, em Frankfurt (Oberhuber, 2014). Em 2016, foi entregue um projeto similar em Nova York (Chistie, 2023). Em 2017, foi entregue em São Paulo, um prédio com apartamentos de apenas 10m², que foi considerado o menor apartamento da América Latina (R7, 2022). Em 2022, 76% dos lançamentos de apartamentos na cidade de São Paulo tinham até 45m² (Embraesp, 2022).

Analisando a literatura de construção civil, é possível observar que o preço do metro quadrado construído de um apartamento pequeno, assim como de um microapartamento, é muito mais alto do que os imóveis de tamanho maior da mesma região (Deakin, 1989; Quigley e Rosenthal, 2005; Gyourko e Molloy, 2015). Segundo Rank (2016), os apartamentos estúdios, costumavam ser um “produto residual” do mercado imobiliário, “Se o espaço residual em um andar não fosse suficiente para um apartamento de “tamanho normal”, ele era frequentemente usado para criar um estúdio de um quarto” (Rank, 2016, p.15).

Como podemos observar, o fenômeno dos apartamentos pequenos e microapartamentos vem sendo sentido com mais força principalmente nos grandes centros urbanos e parece ser um efeito colateral da urbanização, pois esses centros são os locais onde se concentra a maior diversidade de arranjos domiciliares. Isso sugere que existe uma forte sinergia entre os fenômenos das grandes cidades, dos apartamentos pequenos e microapartamentos, com os vários formatos familiares e de estilo de vida.

MÉTODO

Na condução deste estudo, para atingir o objetivo proposto, foi realizado um levantamento de dados das Leis de Zoneamento das cidades de Londres, Nova York, São Francisco e São Paulo. Essas cidades foram selecionadas devido à sua relevância no mercado imobiliário e à disponibilidade de informações regulatórias abrangentes. As Leis de Zoneamento foram obtidas por meio de fontes oficiais, como os *websites* das prefeituras e legislações municipais. O Quadro 2, indica a fonte das informações de cada cidade.

=== Quadro 2 ===

Além disso, para enriquecer e complementar os dados obtidos nas Leis de Zoneamento, foram utilizadas reportagens e informações disponíveis na mídia digital. Essa triangulação de dados provenientes de diferentes fontes permitiu uma abordagem mais abrangente e uma análise mais completa do panorama dos microapartamentos nessas cidades.

Após a coleta dos dados, foi realizada uma Análise de Conteúdo (Bardin, 2016) para identificar e categorizar os principais temas e padrões emergentes. Essa abordagem analítica permitiu uma compreensão mais aprofundada das regulamentações de zoneamento e sua relação com a oferta e demanda de microapartamentos nas cidades estudadas.

A abordagem metodológica, combinando dados das Leis de Zoneamento, informações da mídia e análise de conteúdo, proporcionou um embasamento sólido para a discussão e as conclusões apresentadas neste estudo, contribuindo para uma compreensão mais abrangente das relações entre as teorias abordadas e o mercado imobiliário de microapartamentos.

DISCUSSÃO

A partir da categorização dos resultados seguindo a análise de conteúdo (Bardin, 2016), destacamos três categorias de motivação para surgimento e proliferação de pequenos apartamentos e microapartamentos, que nomeamos: Questões Regulatórias, Tendências de Mercado e Novos Mercados. As categorias serão abordadas a seguir. Como resultado, observou-se que dois fatores se mostraram preponderantes na literatura para o surgimento dos apartamentos pequenos e microapartamentos. De um lado há as questões regulatórias, que são estipuladas nas Leis de Zoneamentos, as quais, por meio das normativas técnicas os governos, desempenham um papel preponderante na criação de barreiras ou de estímulos ao surgimento desse tipo de empreendimento imobiliário. Por outro lado, é possível observar como as tendências de mercado, especialmente referentes às mudanças nas sociedades e na formação de novos arranjos domiciliares vem mudando a demanda e a configuração dos apartamentos.

Questões Regulatórias

Para Skitmore et al, (2006), a teoria microeconômica da precificação de custo, é a que mais explica a precificação da construção. Mickle (2001), argumenta que na verdade é o preço da terra o que mais impacta o preço de uma moradia. Já Akintoy e Skitmore (1994), acreditam que uma série de fatores contribuem no preço da construção, são elementos como as condições econômicas, preço de construção, taxa de juros, taxa de desemprego, entre outros.

Analisando especificamente a literatura sobre apartamentos pequenos e microapartamentos, Deakin (1989), argumenta que as regulamentações de uso da terra é o fator que mais afeta ao surgimento das unidades domiciliares menores (Deakin,1989; Quigley & Rosenthal, 2005; Gyourko e Molloy, 2015). Segundo Quigley e Rosenthal (2005), por meio das regulamentações, os municípios podem transferir os custos para o investidor do empreendimento imobiliário, ou podem criar controles diretos e/ou indiretos acerca do uso e ocupação dos espaços. Do mesmo modo, a legislação pode criar outros mecanismos que tornam o ambiente para o desenvolvimento de apartamentos pequenos e microapartamentos pouco fértil. Conforme podemos ver na Figura 1, as barreiras regulatórias para o crescimento de pequenas unidades desenvolvidas por Deakins (1989), sintetiza bem o papel que Estado desempenha na criação de um ambiente regulatório que estimula ou não o surgimento desses empreendimentos imobiliários.

--- FIGURA 1 ---

Recentemente, Engerstam *et al.* (2020), sugeriram que mais do que a regulamentação, o preço do terreno para a construção é o fator que mais impacta em quão menor será o tamanho dos apartamentos. Entretanto, a literatura de construção civil mostra que os apartamentos pequenos ou microapartamentos, tendem a ter um custo unitário mais alto, devido aos custos de instalação elétrica e do material de construção, entre outros (Deakin,1989; Quigley, Rosenthal, 2005; Gyourko e Molloy, 2015). O que volta a jogar luz sobre a questão das regulamentações, pois quanto mais regulado em termos de requisitos técnicos e restrições, menos se observa o desenvolvimento de apartamentos pequenos e de microapartamentos (Deakin,1989; Quigley & Rosenthal, 2005; Gabbe, 2014; Gyourko e Molloy, 2015).

Analisando os casos do Reino Unido, São Francisco, São Paulo e Nova York, é possível observar como a regulamentação desempenhou um papel fundamental para o surgimento de apartamentos pequenos e dos microapartamentos. A cidade de São Francisco, apesar de ser “neutra em relação ao tamanho da unidade” (Gabbe, 2014, p. 5), as restrições relativas à densidade, os requisitos de estacionamento, de recuo, a obrigatoriedade da existência de um pátio lateral e

tamanhos mínimos das unidades (Downs, 1992), criaram um ambiente excessivamente regulado e desafiador para o surgimento de apartamentos pequenos ou microapartamentos.

No outro extremo, a cidade de Londres, em 2015, regulamentou as “residências que não estão em conformidade com os padrões de espaço mínimo”, segundo o qual, os apartamentos pequenos, microapartamentos, estúdios, entre outros, deveriam ter, no mínimo, 37m² (Kichanova, 2019). A regulamentação também especificava que estes empreendimentos deveriam fornecer espaços compartilhados. Apesar de estipular 37m², esse era apenas um valor de referência, atualmente, vários apartamentos estão sendo criados em Londres com até 22 m² (Kichanova, 2019).

Em 2016, a Lei de Zoneamento da Cidade de São Paulo entrou em vigor. Por meio dela, foi criado o conceito de Habitação de Interesse Social (HIS) para famílias de baixa renda. Segundo o Plano Diretor Urbanístico da cidade, essas HIS deveriam seguir alguns padrões técnicos, que eram, ter no máximo um sanitário e uma vaga de garagem (Cidade de São Paulo, 2014). O Plano também tinha por objetivo fomentar a oferta de apartamentos pequenos para a população de baixa renda, em locais que oferecessem fácil acesso ao transporte público. Como resultado desta política, em 2022, segundo dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (EMBRAESP), 76% dos lançamentos de apartamentos na cidade de São Paulo, tinham até 45 m² (Mengue, 2022).

O exemplo de São Francisco, mostra que quanto mais requisitos, e restrições em uma legislação, menos o mercado de apartamentos pequenos e microapartamentos consegue se desenvolver. Ao passo que São Paulo mudou o próprio código de zoneamento criando regras mais flexíveis para a construção de apartamentos pequenos ou microapartamentos. A cidade de Londres foi ainda mais longe, criou uma metragem apenas de referência, ou seja, era sugerido às empreiteiras o valor de referência de 37 m², como consequência, atualmente, novos apartamentos, ainda menores, estão sendo entregues nesta cidade.

Nova York é um caso bastante emblemático, pois seu código de zoneamento, até então, permitia a construção de apartamentos com o tamanho mínimo de 37 m² (Kichanova, 2019). Em 2015, a cidade abriu uma competição de projetos de microapartamentos, a empresa vencedora apresentou em seu projeto contendo apartamentos que variavam de 23 a 34 m² (Christie, 2013). O que fator decisivo que apoiou a implementação deste projeto, liberando a construção de apartamentos com a metragem abaixo do que o código de zoneamento permitia, foi um estudo que indicava que em alguns bairros de Nova York, mais de 70% dos arranjos domiciliares eram formados por pessoas que moravam sozinhas, ou casais sem filhos (Christie, 2013). Ou seja, além das regulamentações, os novos arranjos domiciliares vem desempenhando um papel fundamental na tomada de decisão das cidades no sentido de flexibilizar a sua Lei de Zoneamento.

As Tendências de Mercado & Os Novos Arranjos Domiciliares

Além das questões regulatórias, outro fator fundamental para que os empreendimentos imobiliários de apartamentos pequenos e microapartamentos floresçam, é a questão das tendências de mercado, especialmente as que vieram derivadas das transições demográficas (Van de Kaa, 1987; Lesthaeghe e Neels, 2002; Coleman, 2006; González e González, 2018) e dos novos ciclos de vida dos arranjos domiciliares “*household life cycle*” (Murphy & Staples, 1979; COMISSÃO EUROPEIA, 2018; Euromonitor, 2019; OCDE, 2019a; Snell, 2017; Ospina, 2020).

Todas essas mudanças na composição do tecido social da humanidade, tiveram impactos profundos em vários setores da sociedade, entre eles no setor de moradia. A realidade de Nova York, em que determinados bairros tem mais de 70% dos seus arranjos domiciliares compostos por pessoas que moravam sozinhas, ou por casais sem filhos (Christie, 2013) corroboram com o que os estudos sobre “*household life cycle*” vem demonstrando sobre a pulverização do ciclo de vida

dos arranjos domiciliares decorrentes das transições demográficas, e que criou uma demanda de mercado completamente diferente para mercado imobiliário.

Os lares composto por pessoas que moram sozinhas, são um bom exemplo, somente com Murphy e Staples (1979), no final dos anos 70 é que viver sozinho foi considerado como uma das fases do ciclo de vida. Em 2021, os lares unipessoais já respondiam por 415 milhões de todos os domicílios do mundo, se tornando o segundo maior arranjo familiar do planeta (Euromonitor, 2022). A Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), estima que em 2030, aproximadamente, 40% dos domicílios dos países que compõem o bloco serão formados por pessoas que moram sozinhas (OCDE, 2011).

Os casais sem filhos e pessoas viúvas, ambos os ciclos de vida doméstico só começaram a ser catalogados no início dos anos 60, com Rodgers (1962). Estima-se que o número de pessoas viúvas crescerá 45% entre 2018 à 2030 (EUROMONITOR, 2019a) e que casais sem filhos supere o arranjo domiciliar de casais com filhos, até 2030 (EUROMONITOR, 2019). O crescimento nas taxas de divórcio, que é uma das características da Segunda Transição Demográfica, que foi conceitualizada na segunda metade da década de 1980 (Van de Kaa, 1987; Lesthaeghe e Neels, 2002; Ogden and Hall, 2004), assim como só entrou como uma das fases do ciclo de vida no final dos anos 70, também Murphy e Staples (1979). Segundo o estudo “*Future of the Family*”, a quantidade de divórcios aumentará 79% entre 2018 à 2030 (Euromonitor, 2019).

Assim como em Nova York, essas mudanças na formação da composição social, também podem ser vista em várias outras grandes cidades do mundo, como: Londres (Kishanova, 2019; Kowelle 2021), Tokyo (Iida, 2022), Frankfurt (Rank, 2016), entre outras (Gabbe, 2014; Urban Land Institute, 2015; Potikyan, 2017; Lau e Wei, 2018; Soub e Memikoğlu, 2020).

Analisando o caso de Frankfurt, Rank (2016) sugere que os principais usuários de apartamentos pequenos e microapartamentos são, além de estudantes, outros grupos demográficos, como iniciantes de carreira, viajantes a negócios e profissionais que acabaram de se mudar. A descrição do perfil de Rank (2016) está em sintonia com o que a literatura internacional vem publicando acerca do público alvo das imobiliárias: jovens profissionais solteiros, com menos de 30 anos de idade ou casais jovens (Urban Land Institute, 2015; Clinton, 2019; Soub e Memikoğlu, 2020;)Esses grupos aceitam viver em domicílios menores porque querem viver próximos ao centro da cidade para aproveitar os ambientes sociais que essas grandes cidades oferecem. Do mesmo modo, não estão dispostos a abrir mão do seu tempo diário em longas jornadas de transporte para chegar ao trabalho (Iida, 2022).

Esses apartamentos se multiplicam com facilidade dentro das grandes cidades, porque encontram um ecossistema de serviços que servem como uma rede de suporte e apoio aos moradores desses domicílios, no sentido que nestes apartamentos só existe dentro deles o essencial (Kichanova, 2019; Kowelle, 2021; Iida, 2022). Entretanto, a uma curta distância, existe na vizinhança uma rede que supre a demanda por serviços como: lavanderia, pequenos supermercados, comida pronta, entre outros.

Somando ao debate sobre o público de apartamentos pequenos e microapartamentos, (Christie, 2013), vem demonstrando o segmento da terceira idade também vem demandando esse tipo de domicílio de apartamentos pequenos ou microapartamento. Um exemplo em São Paulo é o Residencial Cora Senior. Este empreendimento imobiliário foi projetado para pessoas de idade avançada. Nesse empreendimento, existem áreas de socialização, fisioterapia e fonoaudiologia, serviços de salão de beleza e lavanderia (CoraSenior, 2023). No aspecto customização, todo o edifício foi desenhado com adaptações, pensando em um público que pode ter mobilidade reduzida, como por exemplo, tapetes aderentes, barras e corrimão. Outro diferencial desse empreendimento é que cada andar conta com uma semi enfermaria.

Ao contrário do que é possível ver no caso Cora Senior São Paulo, os empreendimentos para pessoas seniores nos Estados Unidos e na Inglaterra são, em geral, feitos em cidades fora dos grandes centros urbanos. Entretanto, já é possível ver o surgimento de empresas como a *Sunrise East 56*, que alugam apartamentos/ suítes no centro de Manhattan (*Sunrise East 56*, 2023), ou a *Elysian Residence*, localizado em Londres (*Elysian Residence*, 2023). Ambas se destacam por ressaltar o alto padrão de luxo das suas acomodações, assim como as adaptações que foram feitas para o público senior. Ou seja, essas são respostas ao que a Terceira Transição Demográfica aponta, que é o envelhecimento das populações tanto dos países desenvolvidos quanto dos países em desenvolvimento.

Outros Mercados

Os apartamentos pequenos e microapartamento estão criando um mercado paralelo de lares, com o advento das plataformas digitais de aluguel de temporada ou de diárias. Esses empreendimentos estão tendo sua finalidade modificada. Se originalmente esses empreendimentos deveriam servir para solucionar a questão do déficit habitacional nas grandes cidades do mundo, atualmente eles vêm sendo utilizados como forma de investimento ou renda extra.

A Figura 2 ilustra bem como as próprias construtoras oferecem os apartamentos pequenos e microapartamento para investimento. Em São Paulo, o próprio *website* de uma construtora oferece a opção “investimento” como finalidade do imóvel. É importante destacar que no *website* dessa construtora, a finalidade de investimento apresenta resultado apenas para os estúdios e apartamentos de 1 e 2 quartos, para as demais opções de apartamentos, como apartamentos de 3 ou 4 quartos e casa, a finalidade investimento não encontra resultado. O que sugere que os apartamentos de menores metragens estão sendo desenvolvidos para um caráter de investimento ou fonte de renda, mas não de moradia.

--- FIGURE 2 ---

Esse não é um fenômeno exclusivo da cidade de São Paulo, pois também pode ser visto em várias outras grandes cidades do mundo. Já existem vários casos nos quais as plataformas de aluguel de diárias, como o *Airbnb* e o *Booking*, estão proibidas de atuar, como em Berlim, Barcelona, Lisboa, entre outros (Garratoni, 2016; Ferrer, 2018). A principal razão pela qual essas plataformas foram banidas, foi porque a competição entre os residentes que precisavam alugar o apartamento perto dos centros urbanos de onde trabalhavam, com os turistas, que alugavam os apartamentos por temporada, fez com que o preço dos aluguéis subisse de tal forma que os moradores das cidades tivessem que morar cada vez mais longe dos centros urbanos.

Apesar de banida em grandes centros urbanos europeus, o *Airbnb* lançou o serviço residencial flexível na Coreia do Sul, que dá a oportunidade de alugar um apartamento por temporada, numa espécie de “trial”, antes de assinar um contrato de prazo mais longo (Euromonitor, 2022). O próprio *Airbnb* dá a opção de aluguel por até um ano nos Estados Unidos.

Um serviço análogo é oferecido pelas plataformas *online* para São Paulo, em que é possível fazer o aluguel por assinatura de apartamentos já decorados. As empresas mais famosas que trabalham na cidade de São Paulo, são a *Housi* (*housi.com*) e *Econfor* (*econfor.com*). A *Housi* é especializada em apartamentos de menor metragem, e a *Econfor*, trabalha com diferentes e tamanhos de apartamento. Apesar da literatura de apartamentos pequenos ou microapartamentos não se aprofundar sobre esse tipo de empreendimento imobiliário, é possível observar que esses apartamentos estão aderentes ao que a literatura classifica como apartamentos pequenos ou microapartamentos e vem ganhando cada vez mais aderência no mercado imobiliário.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Segundo dados da ONU (2022), estima-se que em 2030, aproximadamente, 30% da população do planeta viverá em cidades com pelo menos 1 milhão de habitantes. Em paralelo, acredita-se que em 2050, de cada 10 pessoas 7 viverão em conurbações urbanas (The World Bank, 2023). Esses dados revelam a importância das cidades, assim como os desafios que essas enormes massas populacionais trazem para os espaços urbanos. Um dos grandes desafios que se destaca atualmente nas grandes cidades é a questão da moradia (Duke, 2015; Budds, 2015; Croaker, 2015; Staff, 2015; Connuck, 2016; Barría, 2019).

Os apartamentos serão a principal forma de moradia até 2040 (Euromonitor, 2022), entretanto é notável como o tamanho desses imóveis vem diminuindo ao longo das últimas décadas (Gabbe, 2015; Urban Land Institute, 2015; Potikyan, 2017; Clinton, 2019; Soub e Memikoğlu, 2020), a despeito do fato que o preço do metro quadrado construído de um apartamento pequeno, assim como de um microapartamento, ser mais caro (Deakin, 1989; Quigley & Rosenthal, 2005; Gyourko e Molloy, 2015).

Este estudo conclui que três fatores se destacam como preponderantes para o florescimento de apartamentos pequenos e de microapartamentos. O primeiro diz respeito às regulamentações, mais especificamente a lei de zoneamento (Deakin, 1989; Quigley & Rosenthal, 2005; Gyourko & Molloy, 2015; Gabbe, 2015). O segundo é em relação aos diferentes arranjos domiciliares e como eles vêm remodelando a demanda e oferta dos apartamentos (Carneiro et al., 2015; Gabbe, 2015; Urban Land Institute, 2015; Balint, 2018; Soub e Memikoğlu, 2020; Kollwe, 2021; Potikyan, 2017).

O terceiro, é derivado de uma oportunidade de mercado, vislumbrada pelas empreiteiras, que vem ampliando a oferta de apartamentos pequenos e de microapartamentos, como opção de investimento, ou como possibilidade de incremento de renda através da oferta destes apartamentos para aluguel de diárias em plataformas digitais como o *Airbnb* e *Booking* (Garratoni, 2016; Ferrer, 2018), ou de aluguel por assinatura (Euromonitor, 2022).

As questões regulatórias, são importantes porque estabelecem parâmetros, que conforme o grau de regulamentação, podem fazer com que o ambiente e o preço dos empreendimentos imobiliários de apartamentos pequenos e microapartamentos sejam mais ou menos atrativos para as empreiteiras. Outro fator que também explica a demanda por este tipo de imóvel, são os diferentes arranjos familiares que podem ser encontrados nas grandes cidades. Através da literatura das transições demográficas (Van de Kaa, 1987; Lesthaeghe e Neels, 2002; Coleman, 2006; González e González-González, 2018), é possível observar a pulverização dos arranjos domiciliares e conseqüentemente na ampliação das novas fases do ciclo de vida doméstico “*household life cycle*” (Murphy & Staples, 1979; Comissão Europeia, 2018; Euromonitor, 2019; Oecd, 2011; Snell, 2017; Ospina, 2020).

O objetivo deste artigo foi analisar a relação entre grandes cidades e a oferta de apartamentos pequenos e microapartamentos, explorando a interseção entre a Teoria das Transições Demográficas, o *Household Life Cycle* e os microapartamentos. Como a literatura sugere, as cidades são o ambiente onde é mais fácil detectar essas novas dinâmicas sociais (Klinenberg, 2013). Conseqüentemente, o encontro entre as grandes cidades, que oferecem uma ampla variedade de produtos e serviços, assim como concentram uma grande oferta de postos de trabalhos, com os diferentes arranjos familiares, como os: jovens solteiros, casais sem filhos, divorciados, indivíduos que vivem sozinhos e pessoas da terceira idade. Fizeram com que as grandes cidades fornecessem um ambiente propício para o desenvolvimento dos imóveis menores e microapartamentos.

Na busca por maximizar a sua satisfação em relação a escolha da sua moradia, a estratégia do consumidor parece levar em consideração não só o tamanho do apartamento, estudos

demonstram que levam-se também em consideração uma série de fatores, como: Localização, Preço do Aluguel, Segurança, Mobilidade, e toda uma rede de serviços, que devido ao tamanho reduzido do imóvel, é necessário que esses serviços sejam oferecidos nos arredores da moradia (Kichanova, 2019; Kowelle, 2021; Iida, 2022). Logo, o fenômeno dos apartamentos pequenos e microapartamentos encontrou ambiente fértil nos centros urbanos, porque estes locais possuem uma ampla oferta de serviços que consegue suprir a demanda dos moradores desses imóveis reduzidos.

Os apartamentos pequenos e microapartamentos, que eram considerados um “produto residual” da construção civil (Rank, 2016), se tornaram um fenômeno imobiliário das grandes cidades do mundo. A compreensão desse fenômeno, conforme sugere Bollo (2015), exige uma análise multidisciplinar, que passa por questões político-regulatória, econômica, demográfica, entre outros. Esse artigo serve de subsídio para governos, na elaboração de políticas públicas, pois apesar dos apartamentos pequenos e microapartamentos se apresentarem como uma alternativa para cobrir o déficit habitacional e responder às novas demandas imobiliárias decorrente dos novos arranjos domiciliares, existe uma crítica crescente na literatura acerca da “gourmetização” e da “glamourização” (Harris & Nowicki, 2020), de espaços mínimos para uma moradia digna humana.

Esse artigo também se torna um importante insumo para os profissionais do setor imobiliário, apontando os fatores preponderantes para onde devem ser dirigidos os investimento em empreendimentos imobiliários de apartamentos pequenos ou de microapartamentos, que seriam grandes cidades, que tenham legislações adequadas, assim como centros urbanos que tenham características sociais e demográficas de sociedades que possuam múltiplos arranjos domiciliares.

Este artigo contribui teoricamente para a literatura ao aplicar a Teoria das Transições Demográficas e o Household Life Cycle no contexto dos microapartamentos. A utilização dessas teorias proporciona uma compreensão mais aprofundada das transformações no mercado imobiliário, ao considerar as mudanças demográficas, os padrões de consumo das famílias e as preferências dos consumidores. Ao destacar a importância dessas teorias e sua aplicabilidade no estudo dos microapartamentos, este trabalho enriquece o debate acadêmico e fornece um arcabouço conceitual para futuras pesquisas nessa área de estudo em constante evolução.

Agenda para Estudos Futuros

Em um estudo feito em Ankara, capital da Turquia, mostrou que apartamentos pequenos e os microapartamentos são desconhecidos da população local (Soub e Memikoğlu, 2020). Dado que essa é uma cidade com mais de 5 milhões de habitantes, de alguma forma isso parece mostrar que não é apenas por ser uma grande cidade que necessariamente haverá demanda por esse tipo de empreendimento imobiliário, isto sugere que podem haver fatores culturais que influenciam a demanda por esse tipo de domicílio.

Além das teorias abordadas neste estudo, como a Teoria das Transições Demográficas e o *Household Life Cycle*, há várias outras teorias que podem ser aplicadas para investigar mais profundamente a relação entre os microapartamentos e as escolhas dos consumidores. Uma dessas teorias é a Teoria da Escolha do Consumidor, que se concentra na análise das preferências individuais, comportamento de compra e tomada de decisões dos consumidores. Utilizando esta teoria, pesquisas futuras poderiam examinar mais detalhadamente os fatores que influenciam as escolhas dos consumidores pelos microapartamentos. Estas pesquisas podem contribuir para um maior entendimento do comportamento dos consumidores em relação aos microapartamentos e auxiliar no desenvolvimento de estratégias de mercado mais eficazes para esse segmento específico.

REFERÊNCIAS

- Bardin, L. (2016). *Análise de Conteúdo*. Editora Almedina Brasil.
- Barría, C. (2019, July 6). *Como é a vida nos apartamentos minúsculos que viraram 'febre' no mercado de imóveis*. BBC. Retrieved July 8, 2023, from <https://www.bbc.com/portuguese/geral-48865896>
- Bollo, C. (2015). Size matters in housing design. *Future of Architectural Research*. https://www.brikbase.org/sites/default/files/ARCC2015_18_bollo_2.pdf
- BORDIA, M., ARAI, Y., & KIM, Y. (2022, June 13). *Building age-ready cities - Opinion - Chinadaily.com.cn*. China Daily. Retrieved July 8, 2023, from <http://www.chinadaily.com.cn/a/202206/13/WS62a67151a310fd2b29e6236e.html>
- Budds, D. (2015, December 12). *Micro Apartments: Utopia or Dystopia?* <https://www.fastcompany.com/3054518/micro-apartments-utopia-or-dystopia>
- Carneiro, L., Valente, G., & Batista, H. G. (2015). *Exemplos de plantas de apartamentos de dois quartos ao longo das décadas*. Infográficos | O GLOBO. Retrieved July 8, 2023, from <https://infograficos.oglobo.globo.com/economia/exemplos-de-plantas-de-apartamentos-de-dois-quartos-ao-longo-das-decadas.html>
- Christie, L. (2013, June 21). *Micro-apartments: The anti-McMansions*. Latest Headlines on CNN Business. Retrieved July 8, 2023, from http://money.cnn.com/2013/06/21/real_estate/micro-apartments/index.html
- Cidade de São Paulo. (2014, August 1). *Cidade de São Paulo*. Gestão Urbana. Retrieved July 8, 2023, from https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE_SUPLEMENTO-DOC.pdf

Clinton, E. L. (2019). Micro-apartments : housing affordability solution or the erosion of amenity standards? *Doctoral dissertation, UNSW Sydney*.

<https://doi.org/10.26190/unsworks/21196>

Connuck, J. (2016, May 10). *Micro-Apartments: Are Expanding Tables and Folding Furniture a Solution to Inequality?* ArchDaily. Retrieved July 8, 2023, from

<https://www.archdaily.com/787123/micro-apartments-are-expanding-tables-and-folding-furniture-a-solution-to-inequality-new-york-city>

CoraSenior. (n.d.). *Estrutura e Unidades - Cora Residencial*. Cora Residencial Senior.

Retrieved July 8, 2023, from <https://corasenor.com.br/estrutura-e-unidades/>

Croaker, T. (2017, October 15). *Clever 27 square metre unit named 'Best Apartment' in Australia*. Domain.

Deakin, E. (1988, Jun 16-17). Growth controls and growth management: A summary and review of empirical research. *University of California*.

Duke, J. (2017, October 15). *A peek at New York's first 'micro apartments'*. Domain.

Retrieved July 8, 2023, from <https://www.domain.com.au/news/a-peek-at-new-yorks-first-micro-apartments-20150225-13mxtm/>

Dynamics, P. o. U. P., National Research Council, Committee on Population, & Division of Behavioral and Social Sciences and Education. (2003). *Cities Transformed:*

Demographic Change and Its Implications in the Developing World (H. E. Reed, R.

Stren, B. Cohen, & M. R. Montgomery, Eds.). National Academies Press.

<https://doi.org/10.17226/10693>

Elysian Residence. (2023). Elysian Residences | Elysian Residences. Retrieved July 8,

2023, from <https://elysianresidences.com/>

LISTA DE QUADROS, TABELAS E FIGURAS

Quadro 1.

Principais etapas da Teoria das Transições Demográficas e do Household Life Cycle.

Teoria das Transições Demográficas				Teoria do "Household Life Cycle"			
Período	Tema	Teórico	Características	Características	Teórico	Tema	Período
A partir de 1900	Estudos Pré-Transição Demográfica		Altas Taxas de Natalidade Altas Taxas de Mortalidade Baixa Expectativa de Vida	(1) casais recém-casados iniciando sua existência econômica independente; (2) casais com um ou mais filhos; (3) casais com um ou mais filhos adultos auto-sustentáveis; (4) casais envelhecendo	(Sorokin et al, 1931)	Quatro estágios do ciclo de vida doméstico	A partir de 1900
	Primeira Transição Demográfica	(Lesthaeghe, 1991)	Diminuição nas Taxa de Mortalidade Aumento nas Taxa de Fecundidade Aumento da Expectativa de vida	(1) casais sem filhos; (2) famílias com bebês (todas as crianças com menos de 36 meses); (3) famílias pré-escolares; (4) famílias em idade escolar; (5) famílias de adolescentes;			
A partir dos anos 70'	Segunda Transição Demográfica	(Van de Kaa, 1987)	Diminuição nas Taxa de Mortalidade; Diminuição nas Taxa de Fecundidade; Mudanças no padrão de casamento e da maternidade/paternidade; Crescimento da coabitação e das uniões consensuais; Diversificação dos arranjos familiares e domiciliares; Crescimento do número de divórcios e separações.	(6) famílias de adultos jovens; (7) famílias de lançamento; (8) meia-idade (todos os filhos lançados à aposentadoria do arrimo de família); (9) casal envelhecido (aposentadoria por morte de um dos cônjuges); (10) viuvez (óbito do primeiro cônjuge até o óbito do sobrevivente).	(Rodgers, 1962)	10 fases no ciclo de vida da família	A partir dos anos 60'
				(1) jovem solteiro; (2) jovem casado sem filhos; (3) outro jovem;			
A partir dos anos 2000'	Terceira Transição Demográfica	(Coleman, 2006)	Taxas de fecundidade abaixo do nível de reposição; Casal DINC (Duplo Ingresso, Nenhuma Criança) Alta imigração internacional	(4) pessoa de meia-idade: a. de meia-idade casados sem filhos, b. divorciado de meia-idade sem filhos dependentes, c. de meia-idade casados e com filhos: (i) jovem, (ii) adolescente, d. divorciado de meia-idade com filhos: (i) jovem, (ii) adolescente, e. casada de meia-idade sem filhos dependentes, f. divorciados de meia-idade sem filhos dependentes; (5) mais velhos: a. casado mais velho, b. solteiros mais velhos: (i) divorciados, (ii) viúvos.	(Murphy and Staples, 1979); (Therborn, 2004); (Jamieson and Simpson, 2013)	Pela primeira vez, pessoas que moravam sozinhas foram incluídas na Teoria do Life Cycle	A partir dos anos 70'

Desenvolvido pelos autores, 2023.

Quadro 2.

Fonte de coleta de dados da lei de zoneamento

Cidade	Fonte	Acesso
Londres	https://www.london.gov.uk/sites/default/files/housing_zones_brochure_october_2015-2.pdf	02/06/2023
Nova York	https://law.justia.com/codes/new-york/2015/twn/article-16	10/05/2023
São Francisco	Master Impact Fee Schedule 2013 07 26 DBI Register.pdf (sfdbi.org)	03/05/2023
São Paulo	https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/GEST%C3%83O2-smdu-zoneamento_ilustrado.pdf	25/06/2023

Developed by the authors, 2023.

Figura 1

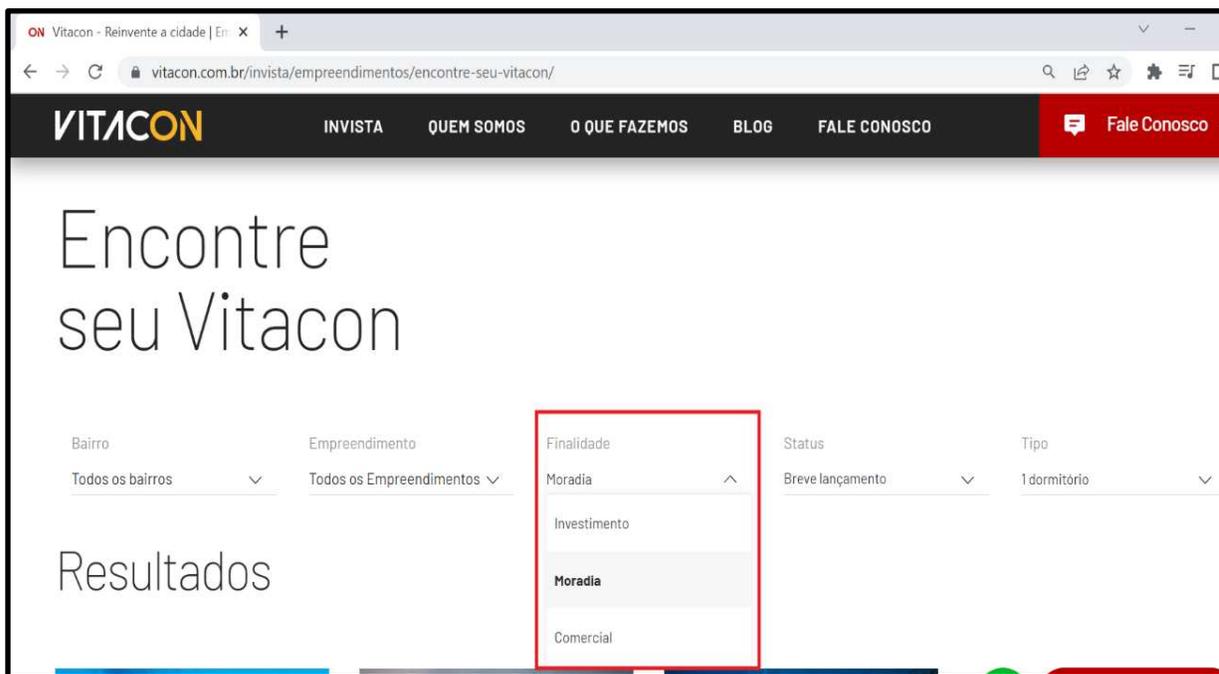
Potenciais barreiras regulatórias de uso da terra para pequenas unidades. Taxonomia desenvolvidas por Deakins (1989).

Regulamentações que limitam a densidade do desenvolvimento	Regulamentações que impõem design e standares	Regulamentações que mudam custo da localidade para o desenvolvedor	Regulamentações que retiram a terra dos fornecedores	Regulamentações que direta ou indiretamente controlam o crescimento
Requerimento para estacionamento	Desenho de guidelines	Desenvolvimento de taxas de impacto	N/A	Limites de licença de construção
Restrições para densidade	Requisitos de combinação de unidade residencial	Zonas de inclusão		
Requisitos de recuo				
Requisitos de pátio lateral				
Tamanho mínimo do lote				
Requisitos para espaço aberto				

Fonte: Gabbe, 2015.

Figura 2.

Imagem do site de uma empreiteira oferecendo imóveis com a finalidade de investimento.



Fonte: Vitacon, 2023.