

## Tendências demográficas da demanda de moradias para idosos

Mariana Petroucic Nunes<sup>1</sup>, João Fernando Pires Meyer<sup>2</sup>

<sup>1</sup> FAUUSP, São Paulo, Brasil, mpnunes95@gmail.com

<sup>2</sup> FAUUSP, joaomeyer1@yahoo.com.br

### RESUMO

A análise do perfil e de projeções populacionais é tema vastamente trabalhado por diversas Ciências. Para estudos de Mercado Imobiliário, conhecer o perfil populacional e prever tendências do mesmo é intrínseco à uma ótima performance de produto, visto que este demanda longos períodos de desenvolvimento e operação, e que deverá ter performance adequada por décadas antes que seja viável pensar em uma mudança radical de uso. Com as rápidas mudanças que o perfil populacional vem sofrido nas últimas décadas, o desafio para empreendimento está em suprir as demandas de seu público alvo durante sua “vida útil”.

O estudo populacional permite conhecer não só as demandas atuais, mas prever demandas futuras, antecipando uma solução de produto inovadora em um mercado ainda não suprido. O emergente envelhecimento populacional, no Brasil, é uma oportunidade crescente para o mercado imobiliário.

Diante de avanços científicos, principalmente nas áreas da saúde e tecnologia, a expectativa de vida tem progredido mundialmente, implicando em um rápido aumento da parcela de idosos relativa à população total. Naturalmente, este mercado em vertiginosa ascensão, especialmente o de moradia, deve ter suas expectativas e necessidades estudadas. Parte do estudo de desenvolvimento de um projeto imobiliário deve conter análise do público alvo, principalmente no caso de idosos e aposentados que até hoje no Brasil não contam com muitas opções de produtos residenciais específicos e acessíveis à disposição.

**Palavras-chave:** Demografia, Projeção Populacional, Idosos



## Demographic trends in housing demand for the elderly

### ABSTRACT (ESTILO LARES ABSTRACT)

The analysis of the population profile and projections is a theme widely worked on by several Sciences. For real estate market studies, knowing the population profile and predicting its trends is intrinsic to an excellent product performance, as it requires long periods of development and operation, and it must have adequate performance for decades before it is feasible to think of a radical change of use. With the rapid changes that the population profile has undergone in recent decades, the challenge for the enterprise is to meet the demands of its target audience during its "useful life".

The population study allows knowing not only current demands, but predicting future ones, anticipating an innovative product solution in a market not yet supplied. The emerging population aging in Brazil is a growing opportunity for the real estate market.

Given scientific advances, especially in the areas of health and technology, life expectancy has progressed worldwide, implying a fast growing increase in the proportion of elderly people in the total population. Naturally, this rapidly growing market, especially housing, must have its expectations and needs studied. Part of the study of the development of a real estate project must contain analysis of the target audience, especially in the case of elderly and retired people who, until now, in Brazil do not have many options for specific and affordable residential products available.

**Key-words:** Demography, Population Projection, Elderly

## 1. PERFIL DEMOGRÁFICO DO BRASIL

A análise da demografia no Brasil, para efeitos de compreensão da composição populacional atual, remete a meados da década de 40, período no qual o Brasil se encontrava ainda na chamada “primeira fase da transição demográfica”, conforme Fig. 1.

Os países do primeiro mundo foram pioneiros nos processos de transições demográficas. Em meados do século XX, alguns desses países já estavam entrando na terceira etapa da transição demográfica, caracterizada pela queda das taxas de natalidade e mortalidade. No Brasil, a evolução demográfica seguiu um caminho muito semelhante. Problemas estruturais, dentre os quais a fome, pobreza, secas, falta de saneamento e educação, configuraram o cenário pré revolução industrial. As taxas de fecundidade e de mortalidade seguiram altas na primeira metade do século passado.

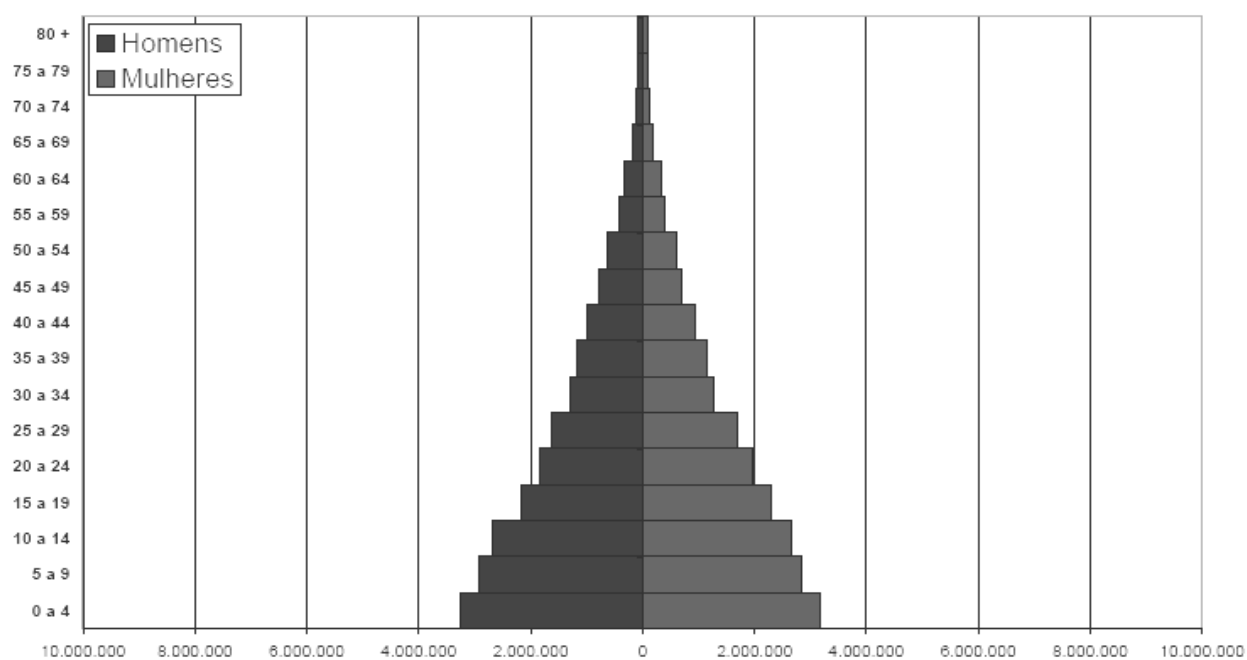
A pirâmide demográfica deste período se caracteriza por uma base larga e topo estreito, indicando um relevante número de nascimentos associado à baixa taxa de sobrevivência após 45 anos, (expectativa de vida ao nascer média para o brasileiro da década de 40). A taxa de natalidade persiste alta até meados dos anos 1960, quando a redução da natalidade reflete no desenho da base da pirâmide demográfica, iniciando seu processo de estreitamento. Entre a década de 40 e 60, o Brasil passa pela chamada “segunda fase” da transição demográfica, caracterizada pelo aumento da expectativa de vida, queda da taxa bruta de mortalidade (o número de óbitos de um ano dividido pela população total em julho daquele mesmo ano), porém mantendo as taxas de fecundidade altas.

Nesse período entre a década de 40 e 60, o Brasil reduziu a taxa bruta de mortalidade de 20,9 óbitos para cada mil habitantes para 9,8 por mil. Ou seja, menos da metade de óbitos relativos à população total em apenas 20 anos. Ainda assim, a expectativa de vida ao nascer em 1960 era de apenas 52 anos, muito abaixo da expectativa de 76 anos projetada para 2020, antes do quadro da pandemia da SARS COVID-19.

Como principais fatores que culminaram na desaceleração da taxa de natalidade na década de 60, destacam-se os programas de esterilização feminina, a popularização das pílulas anticoncepcionais como método contraceptivo, a incorporação mais recorrente de mulheres no mercado de trabalho, e o aumento da escolaridade da população no geral. A combinação destes fenômenos afeta a conformação da família, pois, ao mesmo tempo que pais ganham maior educação financeira e sexual para poder planejar suas famílias, mulheres passam a dispor de menos tempo em casa para criar seus filhos no modelo de criação tradicionalmente vivido até então.

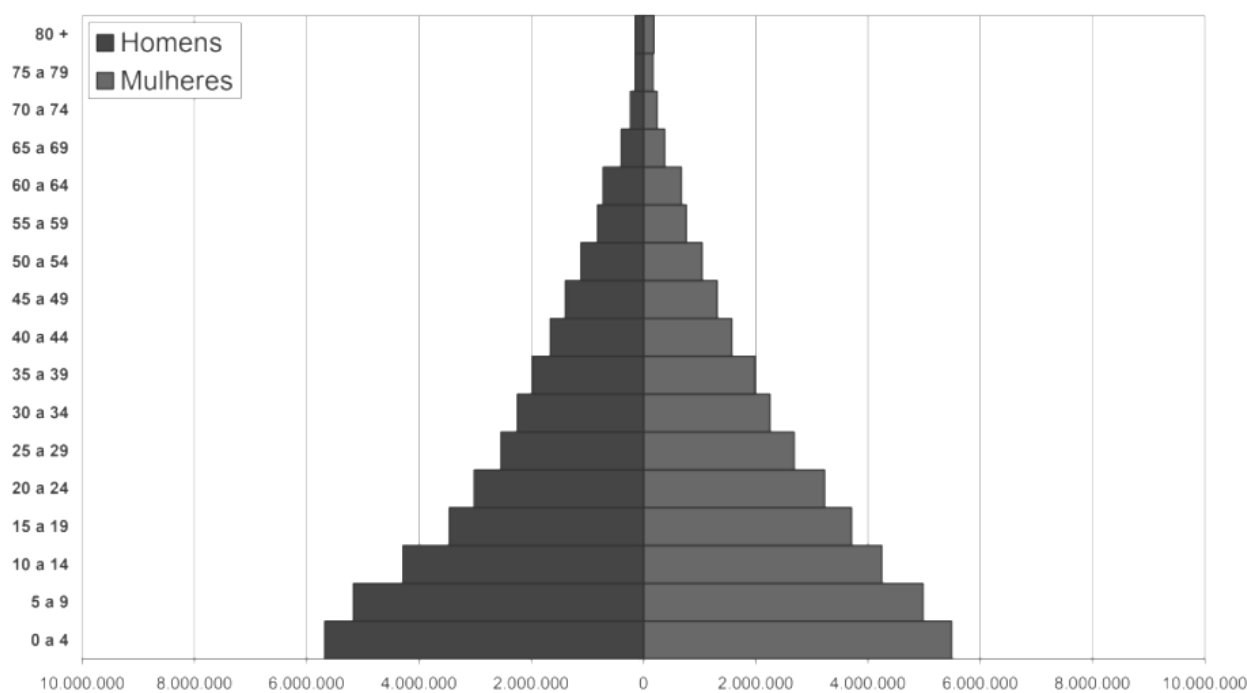
Esta desaceleração da natalidade na década de 60 configura a entrada do Brasil na chamada “terceira fase” da transição demográfica. Simultaneamente melhorias na saúde e qualidade de vida estimulavam o aumento da expectativa de vida e a diminuição da taxa bruta de mortalidade. No entanto, o impacto dessa diminuição progressiva nas taxas de natalidade só poderá ser bem visualizada no desenho das pirâmides etárias das décadas seguintes.

*Figura 1: Pirâmide Etária Brasileira 1940*



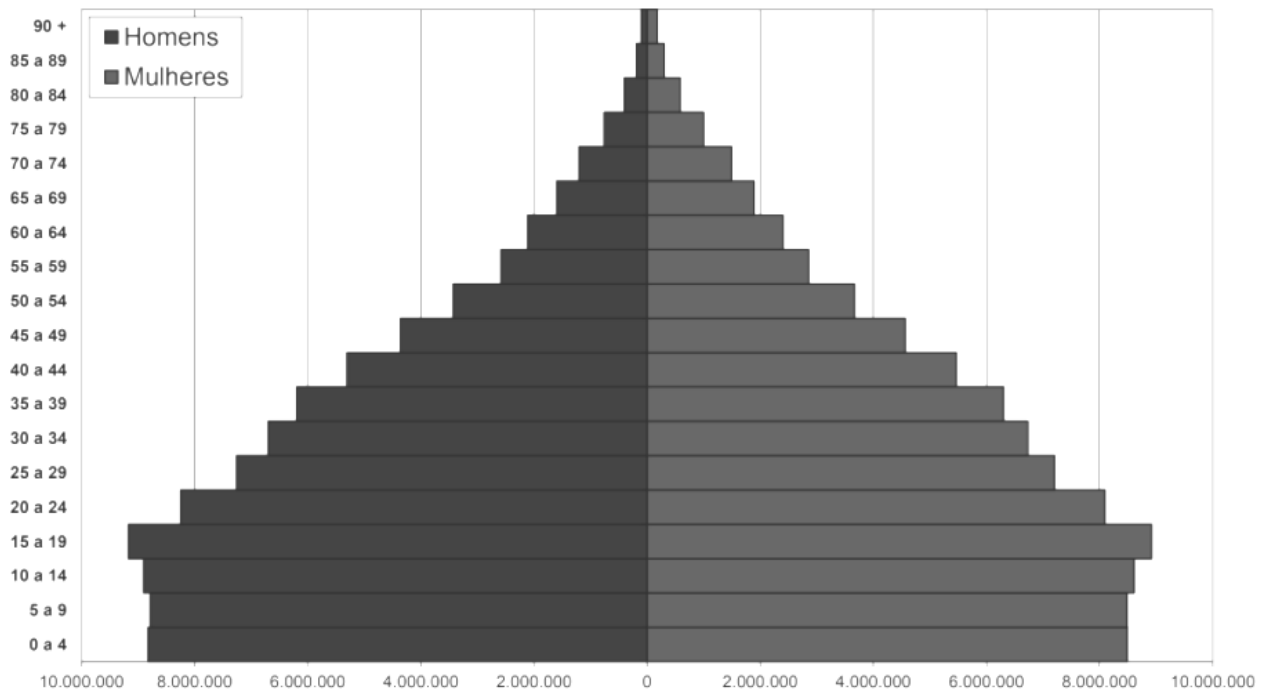
Fonte: IBGE/DPE/COPIS (2013, pg. 20)

*Figura 2: Pirâmide Etária Brasileira 1960*



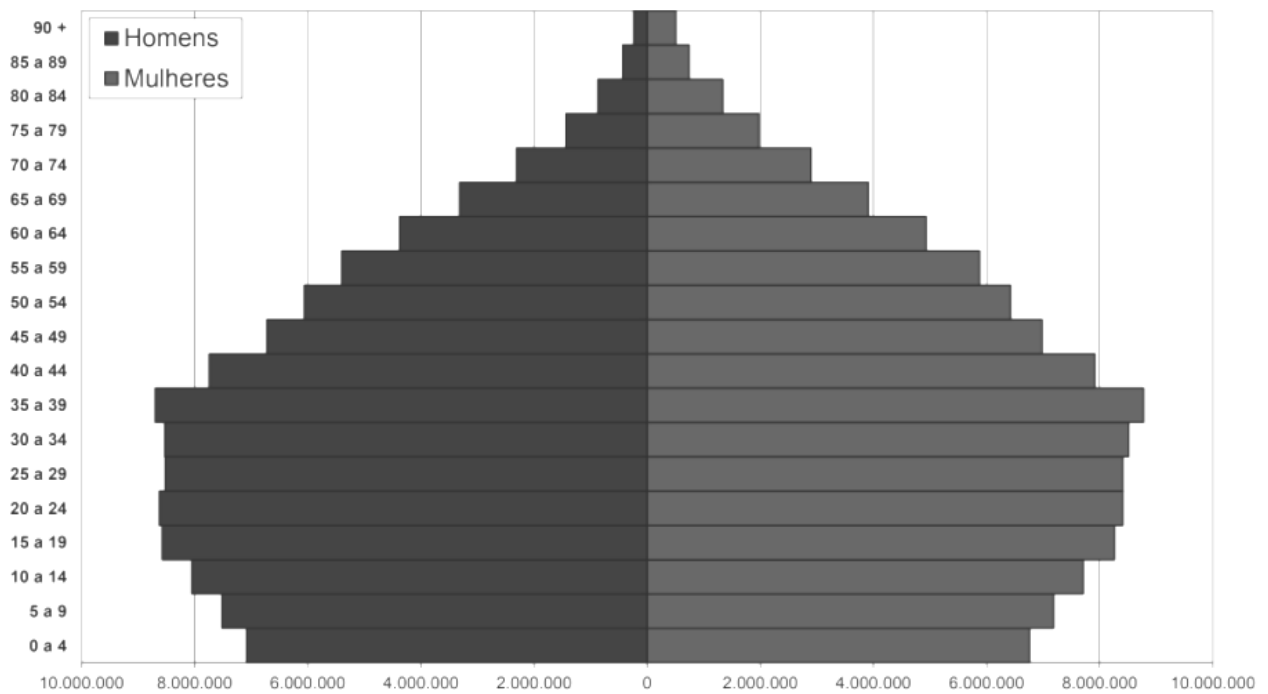
Fonte: IBGE/DPE/COPIS (2013, pg. 22)

*Figura 3: Pirâmide Etária Brasileira 2000*



Fonte: IBGE/DPE/COPIS (2013, pg. 26)

*Figura 4: Pirâmide Etária Brasileira 2020*

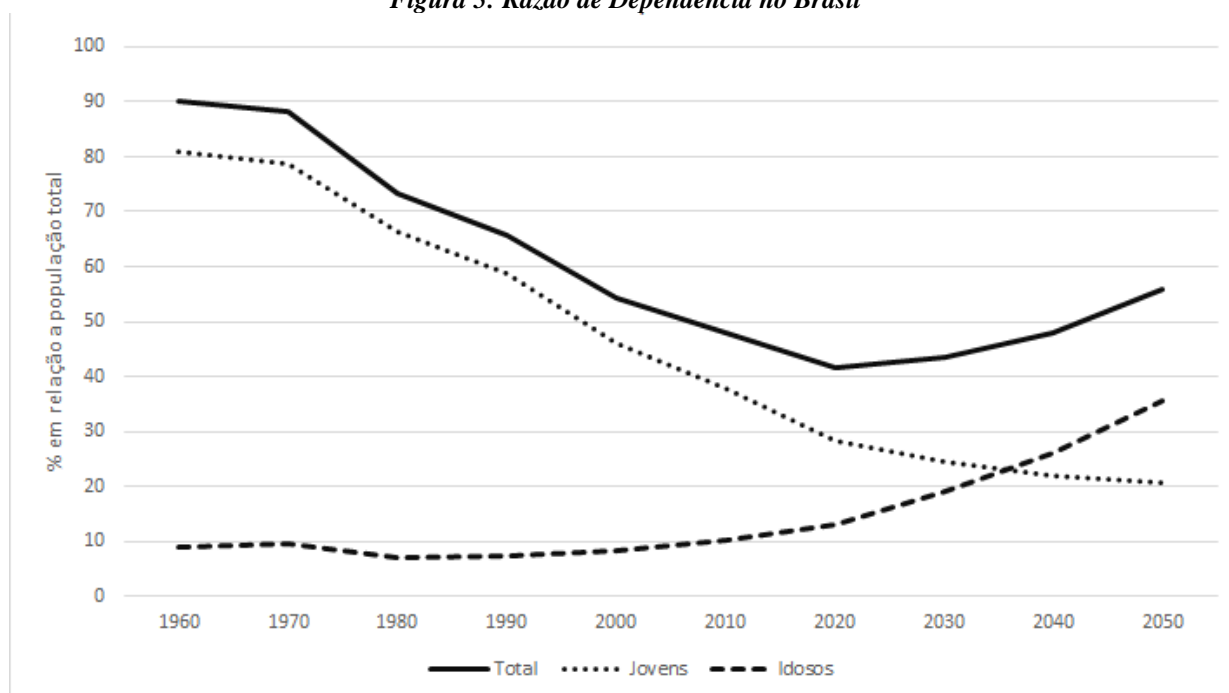


Fonte: IBGE/DPE/COPIS (2013, pg. 28)

O aumento da expectativa de vida, impulsionado principalmente pós década de 60, resulta, naturalmente, no aumento da taxa de envelhecimento da população, alterando a razão de dependência do Brasil. A parcela da população economicamente inativa, ou, a soma da população jovem (de 0 à 14 anos de idade) à população idosa (65 ou mais anos de idade), dividida pela população total é chamada de razão de dependência (RD). Em 1960, essa razão havia atingido seu máximo de 90%, dos quais 81% representavam a população jovem.

Essa razão de dependência tende a diminuir com os anos, graças à queda da taxa de natalidade. No entanto, o prolongamento da expectativa de vida e, conseqüentemente, alargamento do topo da pirâmide demográfica desacelera essa queda. Segundo projeções do IBGE, a razão de dependência terá sua mínima na década de 2020. Para as décadas seguintes, a RD volta a subir, mas desta vez, alavancada pelas altas expectativas de vida e altas taxas de envelhecimento da população.

*Figura 5: Razão de Dependência no Brasil*

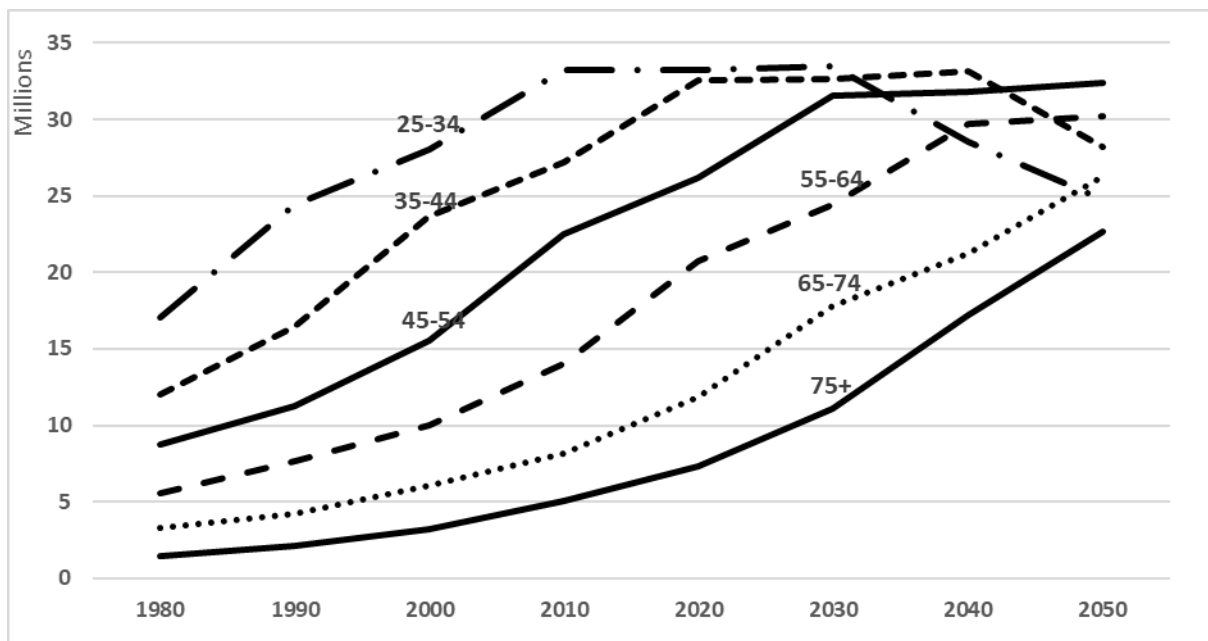


Fonte: IBGE – Elaborado pelo autor

Importante também ressaltar que o grupo predominante na composição da razão de dependência mudará, segundo projeções, entre as décadas de 2030 e 2040. Esse dado mostra que, no território brasileiro como um todo, a população idosa ultrapassará a população jovem durante a década de 2030.

O envelhecimento populacional é medido pela parcela dos indivíduos com 65 ou mais anos de idade, mas também é um fenômeno que se espelha no restante da população. Além da razão de dependência, é interessante observar a evolução de coortes imediatamente anteriores à idade idosa. Essas parcelas, que representam em peso os recém aposentados e alguns núcleos familiares que acabaram de se reduzir (pais que voltaram a morar sozinhos pois os filhos saíram de casa), também aumentarão expressivamente nas próximas décadas, num movimento análogo à parcela de jovens.

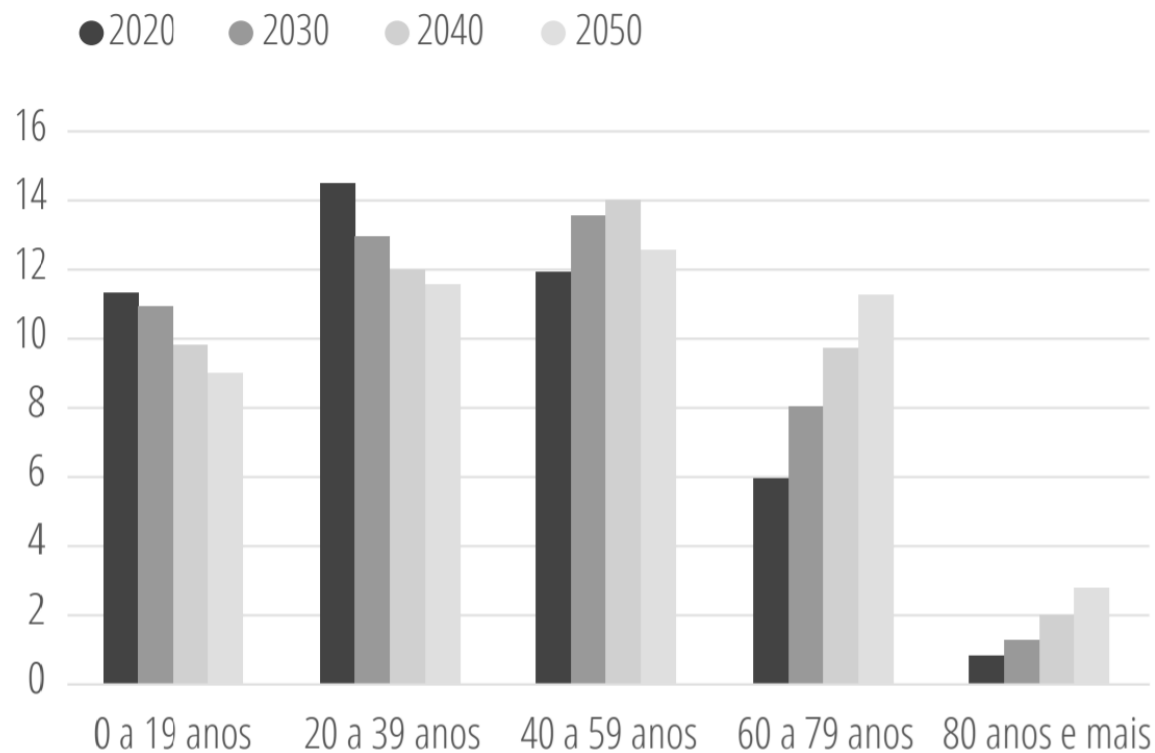
Figura 6: Evolução da população por Coortes no Brasil 1980 a 2050



Fonte: IBGE – Elaborado pelo autor

## 2. PERFIL DEMOGRÁFICO DE SÃO PAULO

Figura 7: Evolução dos grupos etários da população do Estado de São Paulo, em milhões

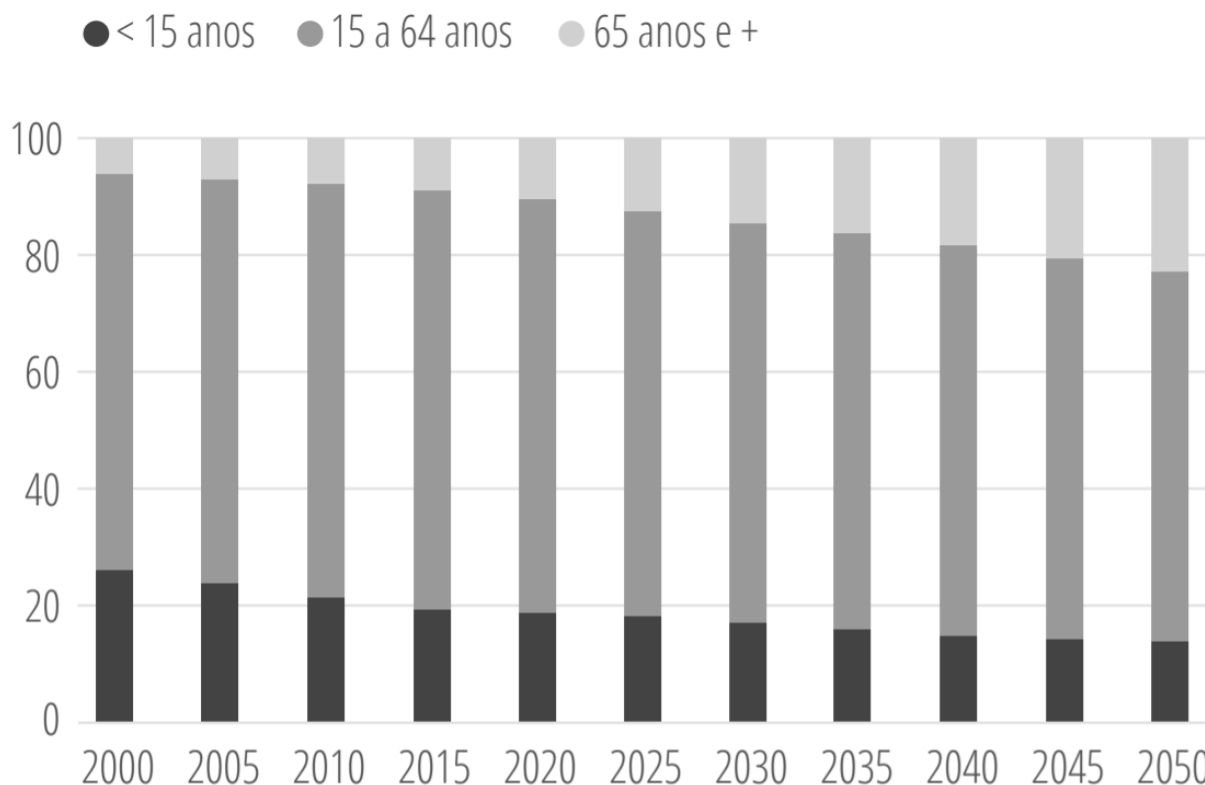


Fonte: Fundação SEADE (2020, pg. 01)

Ainda segundo projeções do SEADE, entre 2020 e 2050, a população do estado de São Paulo deverá aumentar 6%. Entre os menores de 39 anos haverá redução de 20%; para os de 40 a 59 anos ocorrerá crescimento de 5%; o grupo de 60 a 79 anos quase dobrará; e o contingente de maiores de 80 anos triplicará. Em 2050, a maioria da população teria de 40 a 59 anos.

Em 2050, conforme Fig. 8 e 9, a idade média população do estado de São Paulo será de 44 anos, quase 10 anos a mais que a idade média da população em 2020, e a parcela da população idosa (acima de 65 anos) corresponderá à fração que a população jovem (até 14 anos) representava em 2005. A Fundação SEADE ainda prevê que na década de 2040 o crescimento vegetativo da população da cidade de São Paulo será negativo, ou seja, a somatória do número de mortes e emigrações na capital superará a soma do número de nascimentos e migrações.

*Figura 8: Composição etária da população do Estado de São Paulo, em %*



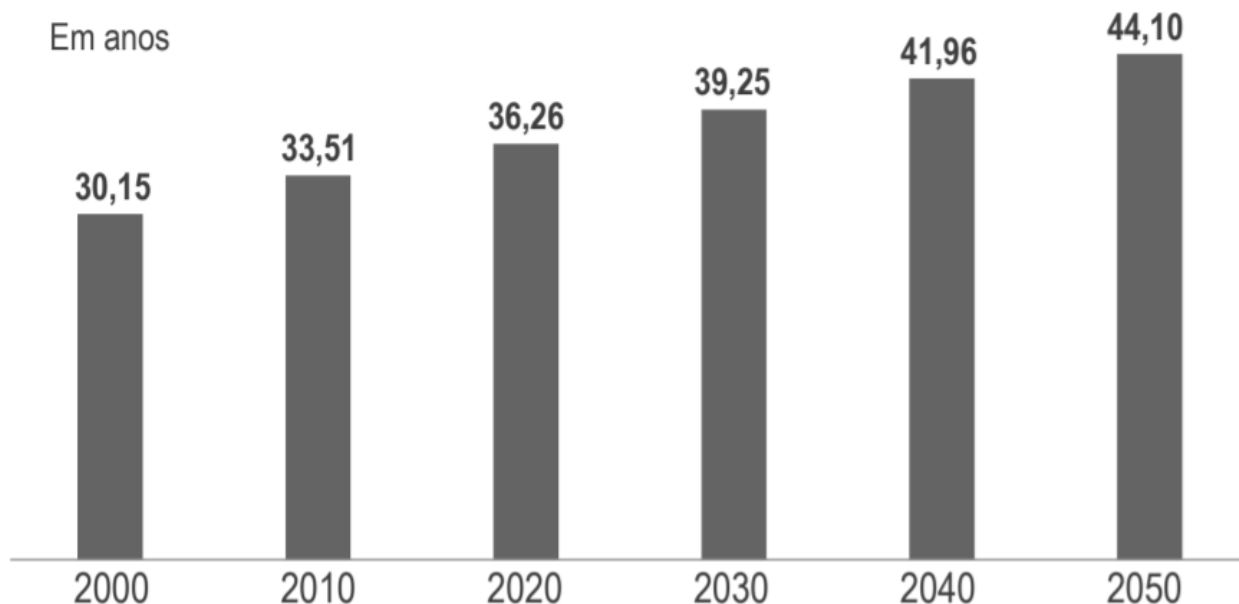
Fonte: Fundação SEADE (2020, pg. 01)

Olhando especificamente para a cidade de São Paulo, que abriga cerca de 6% da população brasileira e aproximadamente 30% da população total do Estado, os dados são ainda mais expressivos. Segundo projeções do SEADE, é possível estimar que, até 2030, o grupo de pessoas com 60 ou mais anos de idade corresponderá a cerca de 20% da população total da cidade de São Paulo. Essa proporção salta para 30% em 2050 (Fig. 08). No entanto, a



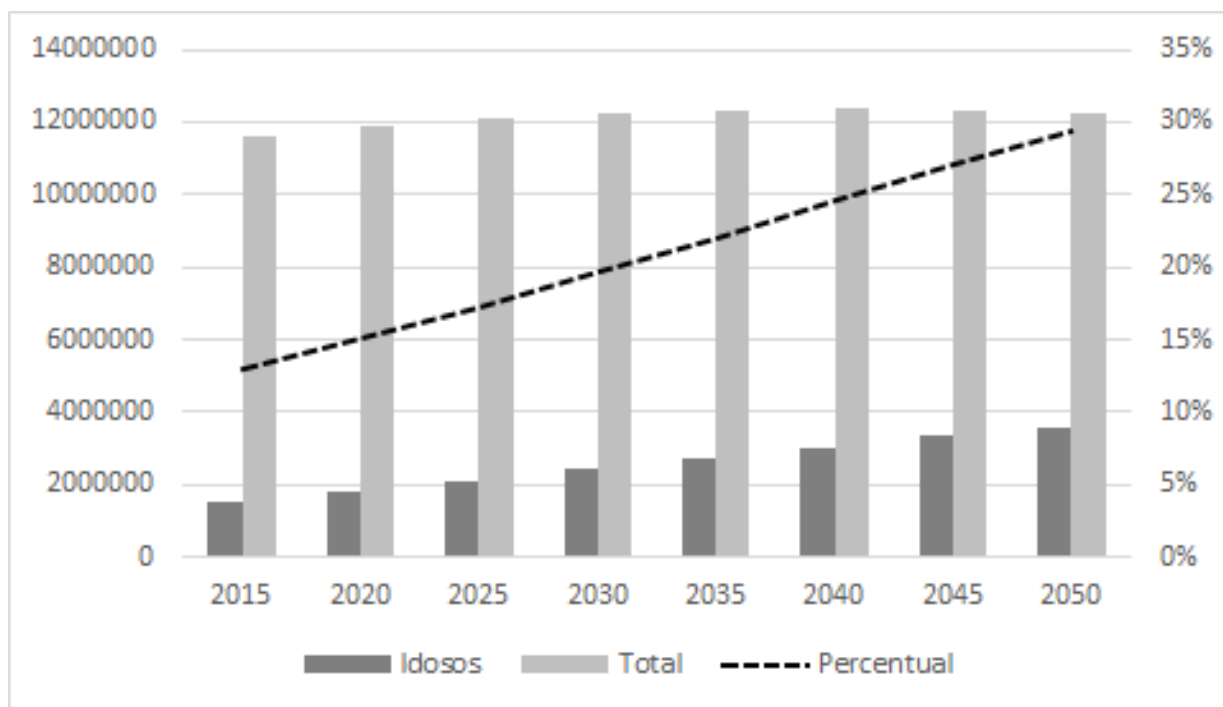
distribuição no território desta participação é heterogênea e está relacionado com a distribuição de renda.

*Figura 9: Idade Média da População no Estado de São Paulo*



Fonte: Fundação SEADE (2018, pg. 09)

*Figura 10 - Participação da População Idosa Relativa a População Total (Município de São Paulo)*



Fonte: IBGE – Elaborado pelo autor

Em São Paulo, a renda se concentra no centro expandido, especialmente nos distritos de Moema, Jardim Paulista e Itaim Bibi – Fig. 11. Para os distritos com maior renda projeta-se a maior proporção de idosos, para 2030, alguns com mais de 30% da população, como Moema, Jardim Paulista, Pinheiros e Alto de Pinheiros – Fig. 12.

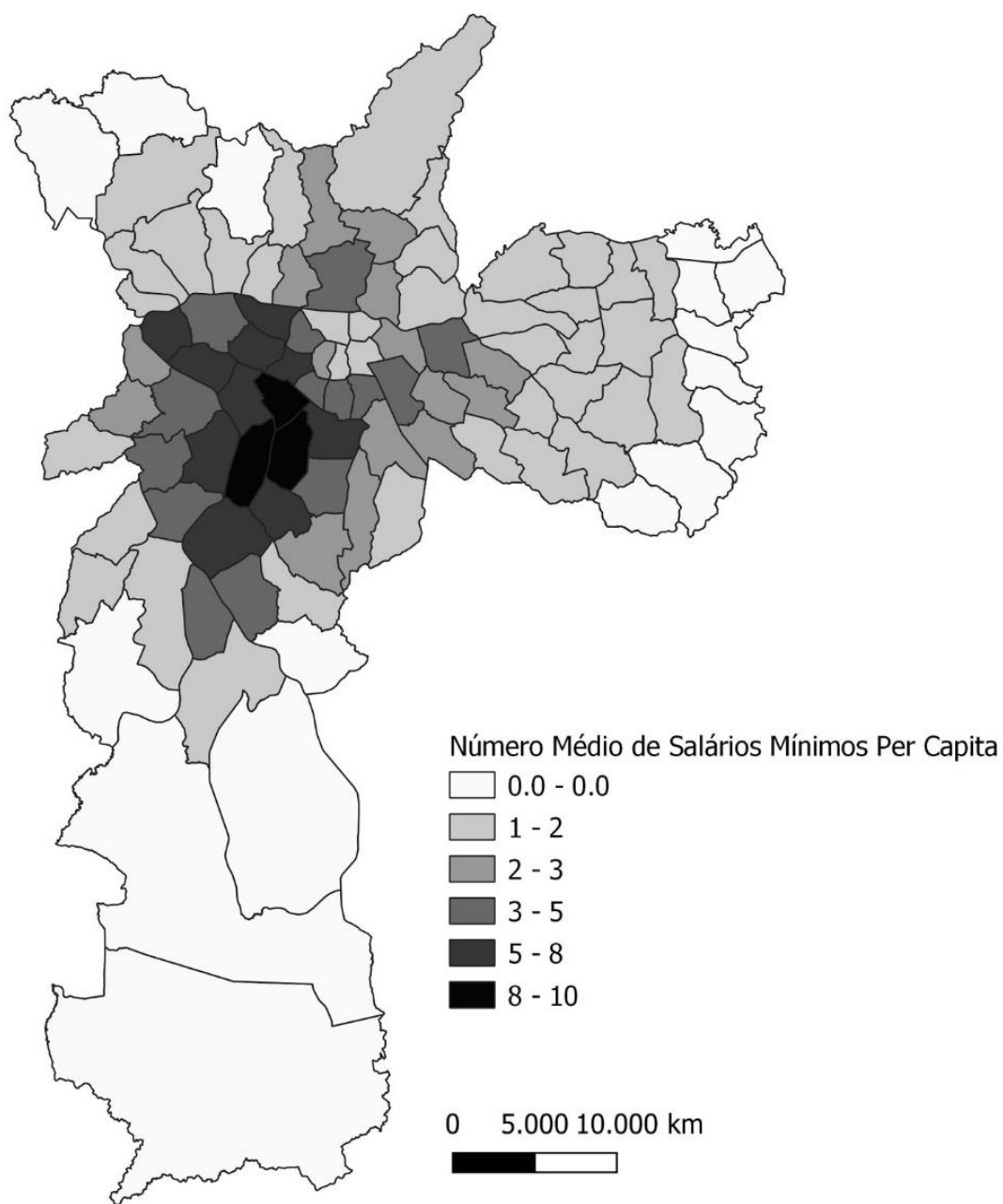
A baixa proporção de jovens, prevista para estes distritos – Fig. 13, está associada à queda da natalidade. Há forte correlação entre renda, educação, saúde, expectativa de vida e natalidade.

A baixa proporção de jovens prevista para estas regiões é resultado da queda de natalidade associada ao aumento de expectativa de vida e, conseqüente aumento da população idosa. Em alguns distritos a população jovem chegará a ser 1/3 ou menos da população idosa. É o caso de Moema, Jardim Paulista, Pinheiros, Alto de Pinheiros e Perdizes. Em Alto de Pinheiros, distrito com a maior proporção de idosos projetado para 2030 (34%), estima-se que para cada jovem, existirão 37 idosos.

No município de São Paulo o número de idosos superará o de jovens muito antes. Isto ocorrerá até 2030 em quase todos os distritos do município. Segundo projeções da fundação SEADE, em 2010, a relação de número de idosos e jovens na cidade de São Paulo era de 6 idosos para cada 10 jovens. Em 2030 essa relação será de 12 idosos para cada 10 jovens e, em 2050, poderá chegar a 21 idosos para cada 10 jovens, ou seja, mais que o dobro.

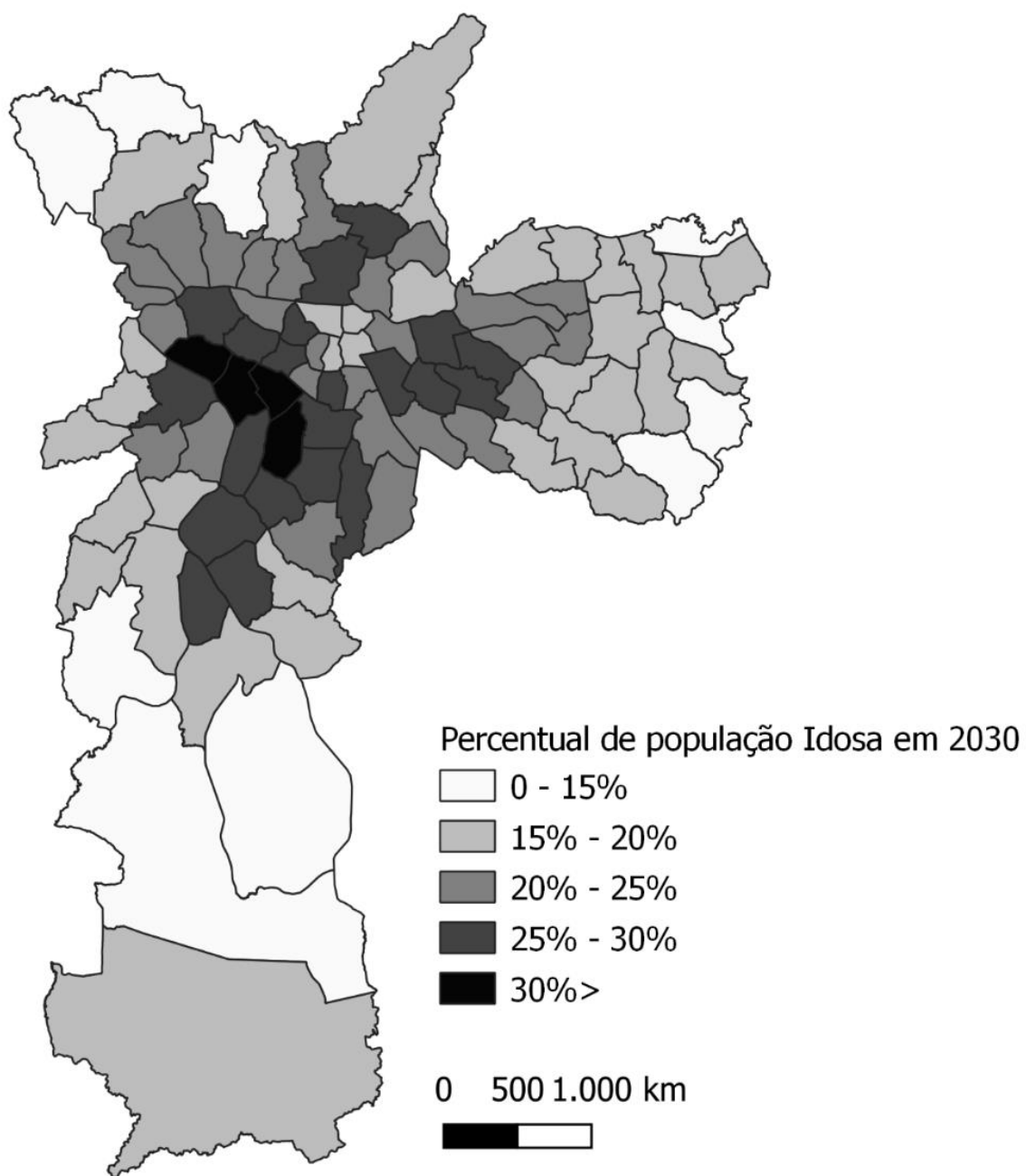
Apesar da proporção de idosos ser maior nos distritos de maior renda, quase 50% da população idosa total da cidade de São Paulo possui uma renda média entre 0,5 e 2,0 SM (Fig. 14). Ou seja, uma fração significativa da população idosa de São Paulo reside em distritos periféricos e de menor infraestrutura.

*Figura 11 - Renda média per capita por distrito de São Paulo - Salários-Mínimos (2010)*



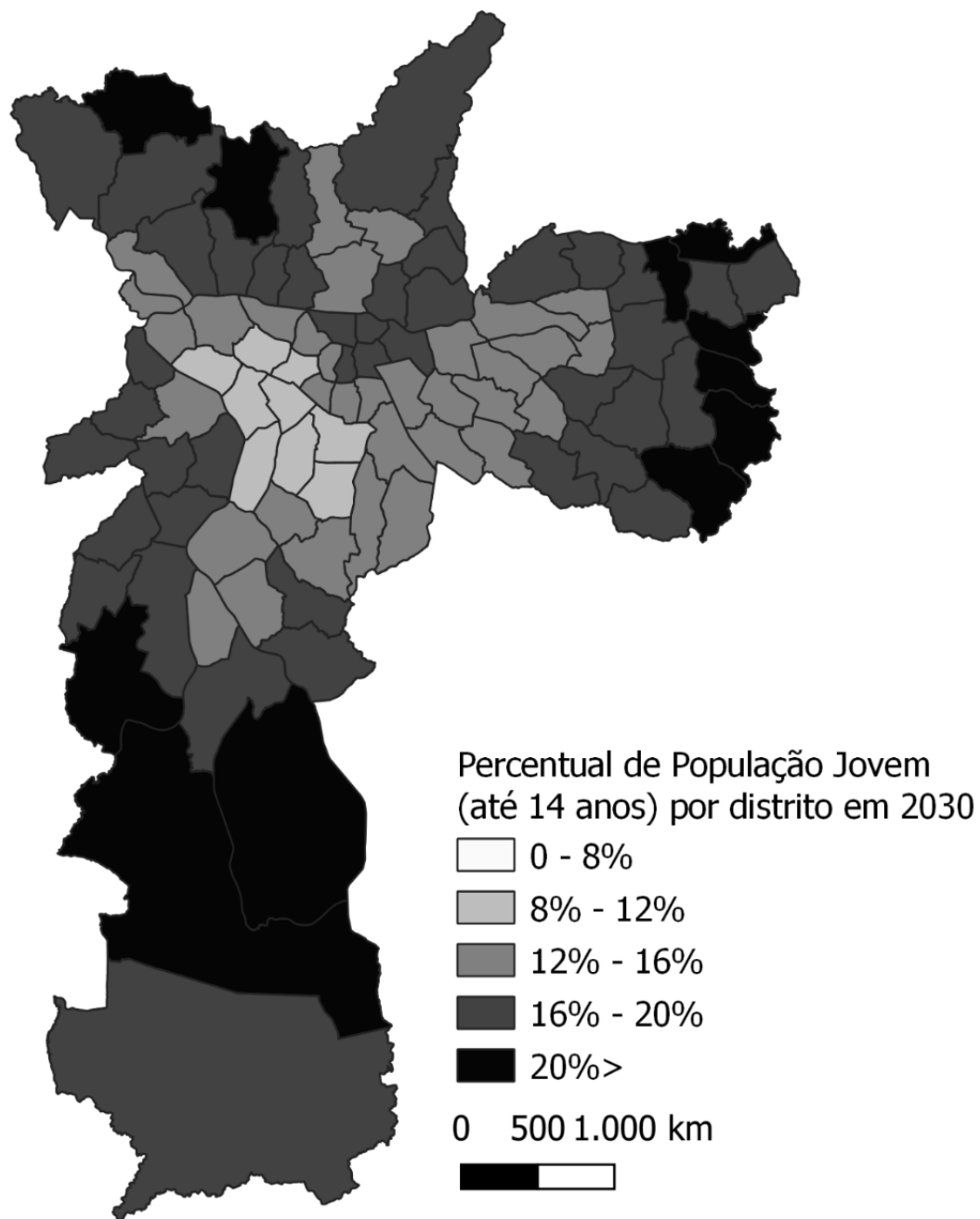
Fonte: IBGE – Elaborado pelo autor

Figura 12 - Projeção da proporção de idosos por distrito em 2030 (%)



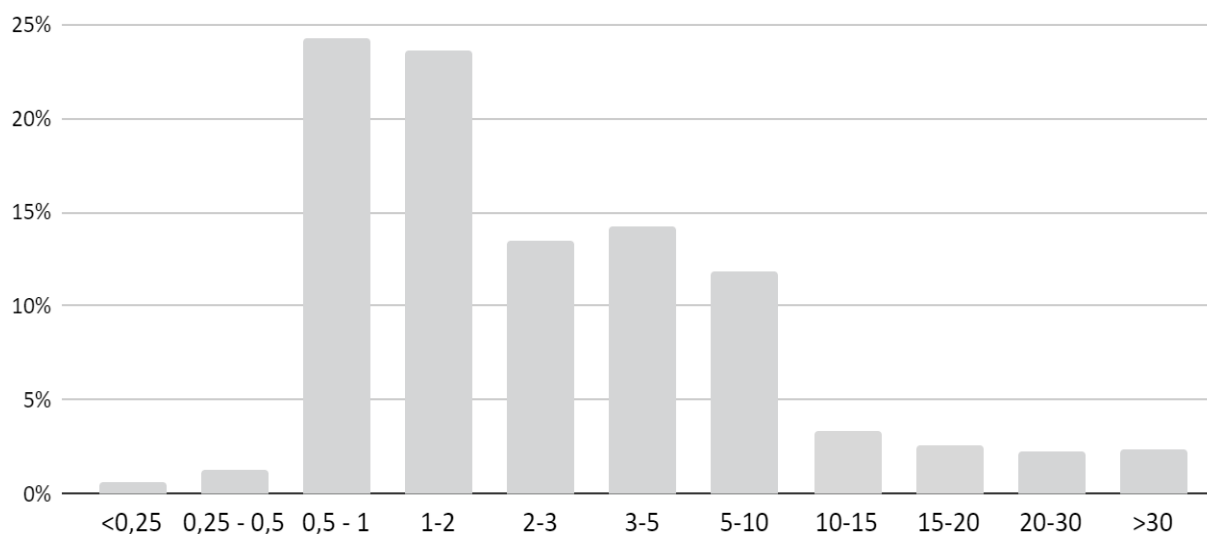
Fonte: IBGE – Elaborado pelo autor

Figura 13 - Projeção da proporção de jovens por distrito em 2030 (%)



Fonte: IBGE – Elaborado pelo autor

*Figura 14- Distribuição de pessoas com 55 anos ou mais por faixa de renda em salários-mínimos Município de São Paulo - 2010*



Fonte: IBGE – Elaborado pelo autor

### 3. CONCLUSÕES

O envelhecimento populacional no Brasil avança rapidamente. No Estado e, no município de São Paulo, a velocidade desse envelhecimento é ainda maior. Essa mudança do perfil populacional trás fortes impactos e oportunidades para Mercado Imobiliário, principalmente pelo segmento residencial. A dinâmica populacional é um dos principais balizadores das atuais e futuras demandas por tipologias de produto que o Mercado deverá explorar e suprir.

No presente momento, mesmo a capital de São Paulo que possui uma taxa de envelhecimento superior à nacional, existem poucos produtos imobiliários em oferta para suprir as necessidades da parcela idosa da população, fornecendo não só a unidade de moradia mas proporcionando também atividades voltadas para o bem estar do morador. As escassas soluções presentes no mercado residencial hoje são quase sempre soluções de aluguel, em um modelo de asilo ou casa de repouso. As acomodações que proporcionam maior conforto e alguma atividade extra demandam investimentos arrojados e muitas vezes o idoso ou a família não possuem condições financeiras para arcar com a mudança.

O presente artigo verifica que, em pouco tempo a população idosa será uma parcela muito expressiva da população total da cidade e, provavelmente, será também a parcela que possui as demandas com mais especificidades, visto que além deste grupo passar mais tempo em suas residências do que a população ativa economicamente, os aposentados e idosos possuem ou poderão desenvolver a curto prazo, limitações físicas e cognitivas, o que por sua vez, reflete-se na arquitetura por meio de produtos personalizados: projetos acessíveis e administração de atividades comuns a serem fornecidas no local.

O envelhecimento populacional também demanda atenção em escala urbana. Os dados apresentados anteriormente evidenciam que o envelhecimento é mais acentuado nas regiões centrais, mas que não necessariamente a maior parte dos aposentados esteja residindo no centro, visto que a maior parte reside em bairros intermediários e periféricos. Com o agravamento do envelhecimento populacional, medidas de acessibilidade deverão ganhar maior atenção nas

políticas públicas. Além disso, é possível que novos “centros regionais” surjam em localizações mais afastadas da cidade, a fim de suprir uma demanda local sem que os moradores tenham que se deslocar por longas distâncias. Esse movimento poderá atrair investimentos para regiões que ainda hoje não possuem apelo comercial tão evidente demanda por comércio e serviços como farmácias, mercados, consultórios, padarias, entre outras atividades locais).

A população idosa já se configura hoje como o segmento de mercado com maior crescimento e o mais desafiador devido as carências singulares do grupo e a inadequação das formas de provisão do mercado disponíveis, exigindo o desenvolvimento de novos produtos residenciais de qualidade e acessíveis à população.

#### 4. REFERÊNCIAS

CONFERÊNCIA INTERNACIONAL DA LARES - LATIN AMERICAN REAL ESTATE SOCIETY, 19., 2019, São Paulo. Sênior Housing: Proposta de Atributos para um Produto Habitacional Dirigido a um Nicho de Mercado em Crescimento. São Paulo, 2019. 20 p. CD-ROM.

DRAFT. Inspirado em modelos estrangeiros, a Cora Residencial oferece uma nova proposta de moradia para idosos. Disponível em: <https://projetodraft.com/inspirado-em-modelos-estrangeiros-a-cora-residencial-oferece-uma-nova-proposta-de-moradia-para-idosos/>. Acesso em: 22 abril. 2020.

FORUM MORADIA PARA A LONGEVIDADE, 2017, São Paulo. Moradia para Seniors no Brasil. São Paulo: N.A, 2017. 10 p. Disponível em: <http://forummoradialongevidade.com.br/wp-content/uploads/2017/06/Apresentacao-Caio-Calfat.pdf>. Acesso em: 12 out. 2020.

FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS – SEADE. Disponível em: <https://www.seade.gov.br/>. Acesso em: 12 de janeiro de 2021.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/home/pms/brasil>. Acesso em: 10 de janeiro de 2021.

MAPA DIGITAL DA CIDADE DE SÃO PAULO – GEOSAMPA. Disponível em: [http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx). Acesso em: 10 de janeiro de 2021.

MEYER, João F. P; HADDAD, Emílio. Housing Conditions and Income Distribution: Evidence from São Paulo. In: LALL, S.V. *et al.* Urban Land Markets: improving land management for successful urbanization. Washington Dc: World Bank, 2009. Cap. 11. p. 283-302.

OLIVEIRA, Amanda Fonseca. FORMAS DE PROVISÃO DE MORADIA PARA IDOSOS PELO MERCADO IMOBILIÁRIO - PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA PARA TERCEIRA IDADE. 2019. 130 f. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Tecnologia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

O ENVELHECIMENTO E A DINÂMICA POPULACIONAL DOS DISTRITOS PAULISTANOS. SP Demográfico: Resenha de Estatísticas Vitais do Estado de São Paulo, São Paulo, v. 01, ed. 01, janeiro/2015 2015.

PORTACOLONE, E. & HALPERN, J. 2016, "MOVE OF SUFFER": Is Age-Segregation the New Norm for Older Americans Living Alone?, *Journal of Applied Gerontology*, vol. 35, no. 8, pp. 836-856.

PORTAL DO ENVELHECIMENTO. Novos modelos de moradia para a terceira idade. Disponível em: <https://www.portaldoenvelhecimento.com.br/novos-modelos-de-moradia-para-terceira-idade/>. Acesso em: 08. ago. 2020.

PROJEÇÃO DA POPULAÇÃO POR SEXO E IDADE: BRASIL 2000-2060: Unidades da Federação 2000-2030. Rio de Janeiro, 29 ago. 2013. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/biblioteca-catalogo.html?id=2100359&view=detalhes>. Acesso em: 17 maio 2021.

SEADE INFORMA DEMOGRAFIA: O novo padrão etário da população paulista. São Paulo: [s. n.], 2020. Informativo. Disponível em: [https://populacao.seade.gov.br/wp-content/uploads/sites/8/2020/08/padrao\\_etario\\_populacao\\_paulista.pdf](https://populacao.seade.gov.br/wp-content/uploads/sites/8/2020/08/padrao_etario_populacao_paulista.pdf). Acesso em: 25 maio 2021.