

‘O valor imobiliário de parques e espaços verdes’

Biblioteca Semeia – Julho, 2014

Referência: baseado no artigo *A Hedonic Analysis of the Value of Parks and Green Spaces in the Dublin Area*, escrito por Karen Mayor, Seán Lyons, David Duffy & Richard Tol.

O artigo *A Hedonic Analysis of the Value of Parks and Green Spaces in the Dublin Area* deriva da ideia de testar o impacto que a presença de espaços verdes e parques exercem no preço de imóveis na cidade de Dublin, na Irlanda. Publicado em 2009 pelo Instituto de Pesquisa Econômica e Social (ESRI)¹ da capital irlandesa, o estudo busca validar, a partir de regressões econométricas, evidências de que a proximidade a espaços verdes e parques tem influência positiva no valor de imóveis na cidade. Os proprietários tendem a precificar positivamente a presença de áreas naturais próximas às suas propriedades: os resultados mostram que, no caso de espaços verdes, quanto mais próximos estes estiverem de um imóvel, maior será o impacto no preço do mesmo. Quando o assunto são parques, especificamente, ainda que se verifique um aumento no valor pago pelo imóvel, a variação no preço é insignificante ao se comparar a presença de um parque “a menos de 200 metros” do imóvel e “entre 200 e 2000 metros”. O Semeia traz este estudo à tona a fim de prover mais um exemplo de benefícios advindos das áreas verdes, sob os mais distintos pontos de vista e para além da conservação, acreditando que os exemplos do impacto positivo das áreas verdes localizadas dentro de cidades e dos parques urbanos servem de inspiração.

Para mais informações: comunicacao@semeia.org.br

O valor imobiliário de parques e espaços verdes

Baseado no texto: *A Hedonic Analysis of the Value of Parks and Green Spaces in the Dublin Area*¹

Por que este texto é relevante para o Semeia?

Dando continuidade a trabalhos publicados anteriormente, a principal motivação do Semeia para compartilhar as percepções acerca do estudo *A Hedonic Analysis of the Value of Parks and Green Spaces in the Dublin Area* é trazer à tona um exemplo, neste caso internacional, que valida mais um aspecto relacionado à importância de espaços que conservam suas características naturais, entre elas os parques. No estudo em questão, o foco é o mercado imobiliário, em especial residências urbanas. Esse é mais um caso que ilustra os benefícios que essas áreas proporcionam, assim como seu impacto para além da conservação de recursos naturais. Para o Semeia, exemplos como este, que evidenciam o impacto positivo das áreas verdes localizadas dentro de cidades e dos parques urbanos, é fonte de inspiração.

O estudo investiga o efeito da distância de espaços verdes e parques sobre o preço de imóveis em Dublin (Irlanda), tratando especialmente de casas. Espaços verdes são definidos como localidades de acesso livre como, por exemplo, praças, *playgrounds* ou até mesmo locais com abundante concentração de árvores, que não são necessariamente classificadas como parque.

Antes de iniciar a discussão sobre os resultados do estudo, lança-se a pergunta: por que proprietários valorizariam imóveis que estejam próximos a áreas onde a presença de árvores é abundante? Segundo os autores, as principais motivações estão atreladas às possibilidades de recreação, beleza estética e os ganhos (físicos) de bem-estar². Ou seja, pessoas estão dispostas a pagar mais para ter acesso adequado a locais onde possam realizar atividades ao ar livre e para viver próximo a áreas consideradas mais belas em relação a amontoados de concreto. É isso que o estudo busca comprovar para o caso de Dublin.

A ferramenta escolhida pelos pesquisadores para essa avaliação é o intitulado modelo hedônico de precificação de casas³, já adotado em algumas publicações estadunidenses. O modelo surgiu da dificuldade em atribuir valores de mercado à proximidade de parques e espaços abertos, sendo então necessária a implementação de técnicas que permitissem, sob determinadas hipóteses, a inclusão de valores não tradicionais no preço de determinados bens (neste caso, residências).

¹ MAYOR, K.; LYONS, S.; DUFFY, D.; TOL, R. "A hedonic analysis of the value of parks and green spaces in the Dublin area". Working paper, no. 331, ESRI. 2009.

² É possível argumentar que outros fatores também corroboram para que áreas próximas a espaços verdes e parques sejam valorizados monetariamente (o estudo, inclusive, ilustra alguns deles), contudo optamos por nos ater aos três principais.

³ *Hedonic house price model*, em inglês. O termo hedônico possivelmente deriva do fato de que pessoas hedônicas tendem a ser, entre outras, aquelas que conscientemente visualizam o prazer e a alegria como bens materiais.

A análise hedônica baseia-se na decomposição do preço de determinado bem em características distintas, a fim de determinar a escolha do consumidor a partir de cada uma. Nesse modelo de precificação, o estudo aponta que uma casa, por exemplo, pode ser “dividida” de acordo com seus componentes, como número de banheiros, tamanho do jardim, número de vagas para estacionamento, com cada um desses elementos influenciando distintamente o preço final. Há ainda os componentes da vizinhança e do ambiente, os quais também impactam o valor da casa. Dentre os últimos estão, como esperado, a distância de parques e espaços verdes⁴. Os resultados encontrados são avaliados da seguinte maneira: para uma unidade a mais na variável de interesse (ex.: distância de parques ou espaços verdes), qual será a mudança percentual no preço do imóvel⁵? Por fim, destaca-se que os pesquisadores estimam dois modelos, tratados abaixo: um que utiliza a densidade de espaços verdes e parques como variáveis explicativas e outro que calcula o efeito da distância nos preços de moradias em relação a parques específicos.

Os dados utilizados pelos pesquisadores foram coletados de diferentes fontes. Para obter informações acerca de preços e características das casas, o grupo buscou dados junto ao maior consultor imobiliário da Irlanda, ou seja, fez uso de informações que não são coletadas pelo setor público. As variáveis estruturais das casas são: espaço (mensurado em metros quadrados), número de quartos, presença de despensa, garagem e jardim, se o sistema de aquecimento funciona à base de gás e a condição geral da casa de acordo com o agente imobiliário (excelente, boa, ruim, muito ruim, desconhecida). Também está presente o tipo de casa e o período em que foi construída (pré-1900, 1900-1950, 1950-1975, 1975-2000, pós-2000). Já as variáveis ambientais incluíam (além da distância em relação a espaços verdes e parques, que foram tratadas de maneira isolada no modelo) a distância da praia mais próxima e da costa. Variáveis relacionadas à vizinhança, como acesso a transporte público, por exemplo, também fazem parte do modelo. Além dessas, outras variáveis que buscam captar efeitos de sazonalidade também foram utilizadas⁶.

Mas por que tantas variáveis explicativas se o foco do estudo é avaliar somente o impacto da distância de parques e espaços verdes no preço de imóveis? Basicamente porque é importante e colabora para a precisão das estimativas a inclusão do máximo possível de variáveis explicativas e significativas a que se tenha acesso, tornando os cálculos mais confiáveis.

A partir dessa combinação de dados coletados de diversas fontes, os pesquisadores puderam identificar os tipos de espaços verdes (entre eles, parques, os quais foram contabilizados em 22) em Dublin. O próprio estudo reconhece que essa divisão foi feita de maneira subjetiva, com base em experiências profissionais e pessoais dos pesquisadores envolvidos. No entanto, defendem que tal procedimento não invalida as conclusões obtidas.

Antes de partir para a discussão dos resultados relacionados à distância de espaços verdes e parques – objetos centrais do estudo –, os autores ilustram brevemente as indicações obtidas para as

⁴ Ainda que não seja foco do presente resumo técnico, vale ressaltar que o cálculo dessas influências só é possível a partir da existência de uma base de dados suficientemente grande. Ou seja, é necessária uma ampla coleta de informações que viabilizem a utilização de um modelo como o do estudo em questão.

⁵ Para conhecer a equação utilizada e o método de estimação do modelo, consulte Mayor et al (2009), pp. 6-7; estudo em inglês.

⁶ Para conhecer mais detalhes sobre os dados coletados, consulte Mayor et al (2009), pp. 7-9; estudo em inglês.

outras variáveis incluídas no modelo. Os principais resultados a serem destacados são, de alguma forma, esperados⁷. Por exemplo: segundo a regressão, casas maiores tendem a ser mais caras. Além disso, o número de quartos e a existência de uma despensa tem um efeito positivo no preço, bem como a existência de jardim e garagem. Outro fato interessante é que, quando a variável considerada é a época de construção do imóvel, os efeitos positivos mais significativos no preço de casas ocorrem ou quando são muito antigas (pré-1900) ou muito novas (pós-2000).

Vamos, então, aos resultados fundamentais do estudo. Vale ressaltar que os autores construíram um indicador para captar com maior clareza a influência da presença e da distância de espaços verdes e parques no preço de casas. Foram estabelecidas diferentes “zonas geográficas”⁸ ao redor de cada casa da amostra coletada. O indicador calculado consta do percentual de espaços verdes e/ou parques nessas zonas.

Para o primeiro modelo estimado, onde as variáveis explicativas são a presença de espaços verdes e/ou parques dentro das zonas estabelecidas, o estudo encontrou resultados que apontam, para o caso de Dublin, uma influência positiva exercida por áreas que conservam seus recursos naturais sobre o preço de casas. Ou seja, proprietários de imóveis residenciais deverão pagar mais para viver em localidades com maior número de espaços verdes. Mais que isso, quanto mais próxima a localização, maior deverá ser o preço pago pela propriedade, ainda que não seja um requisito que essas áreas se encontrem imediatamente à porta.

Mais precisamente, os resultados apontam que um aumento de 10% nos espaços verdes situados a 200 metros de uma casa deverá aumentar seu preço em 9%. Caso esse aumento ocorra em relação a um espaço de 200 metros a 2 quilômetros de distância, o valor deve subir 7,6%. Para o caso de um aumento de 10% na presença de parques em um raio de 200 metros da casa, seu preço subirá cerca de 6,6%. Se o parque estiver localizado em uma distância entre 200 e 2000 metros da casa, esse aumento é praticamente igual: 6,7%⁹. Quais conclusões podemos tirar, então, para o caso de Dublin, a partir desses resultados?

- (i) Moradores precificam em maior grau a ocorrência de áreas verdes que estejam muito próximas às suas casas (menos de 200m) em relação à possibilidade de suas vizinhanças (entre 200m e 2km) serem mais verdes, ainda que tal fato tenha também um efeito positivo sobre o preço;
- (ii) Para o caso de parques, os proprietários de casas não tendem a precificar de maneira distinta se estes se localizam muito próximos (menos de 200m) ou relativamente próximos (entre 200m e 2km) de suas moradias.

No caso do segundo modelo utilizado, que calcula o efeito da distância nos preços de moradias em relação a parques específicos, os autores não obtiveram o mesmo sucesso em suas estimativas. Primeiramente, a fim de evitar problemas estatísticos, a amostra subjetiva de parques foi reduzida de 22

⁷ Para conhecer todos os resultados relacionados a variáveis estruturais, de vizinhança e ambientais, consulte Mayor et al (2009), p. 15; estudo em inglês.

⁸ *Geographical buffers*, em inglês.

⁹ O estudo também expõe os resultados para a presença conjunta de espaços verdes e parques. No entanto, eles não diferem significativamente dos casos individuais. Para conhecer os resultados completos, consulte Mayor et al (2009), p. 17; estudo em inglês.

para cinco. Esses cinco parques foram escolhidos por serem os maiores em suas respectivas regiões na cidade. No entanto, para apenas dois deles os resultados obtidos são estatisticamente significantes, ou seja, podem ser apontados como confiáveis para estimar a relação da distância de cada parque para com o preço das casas nos arredores¹⁰.

Os dois exemplos são: *Phoenix Park*, o maior parque urbano de Dublin, que gera um impacto positivo no preço dos imóveis quando está localizado num raio de 2500 metros da casa, e o *Tymon Park*, o qual, por sua vez, possui, ao contrário do esperado, um impacto negativo individual sobre o preço dos imóveis próximos. Os autores indicam que esse último resultado pode ser derivado de outros fatores que não são capazes de contrabalancear o efeito positivo que o parque teria, como por exemplo, o trânsito da região.

Este resumo técnico apresentou as principais ideias e resultados obtidos a partir de um estudo desenvolvido em Dublin com o objetivo de estabelecer o impacto exercido pela distância de espaços verdes e parques sobre o preço de casas da cidade. O artigo, publicado em 2009 pelo Instituto de Pesquisa Econômica e Social (ESRI) irlandês, traz conclusões importantes, pois aponta que donos de imóveis tendem a precificar positivamente a presença de áreas naturais próximas às suas propriedades.

Um resultado mais detalhado conclui ainda que, no caso de espaços verdes, quanto mais próximos estes estiverem da casa, maior será o impacto no preço. Para o caso de parques urbanos, todavia, a distância não é um fator tão importante, uma vez que a variação no preço (positiva) é insignificante se compararmos a presença de um parque a menos de 200 metros da moradia com um situado entre 200 e 2000 metros.

Esses resultados, ainda que específicos para o caso da cidade de Dublin, fornecem mais uma evidência acerca da importância para a sociedades de áreas que conservam parte de suas características naturais. Além da própria conservação ambiental, a relevância dessas áreas está também relacionada a outros aspectos, como bem-estar e desenvolvimento econômico. Sendo assim, o Instituto Semeia defende que investimentos e esforços para tornar áreas naturais acessíveis e estruturadas para uso e visitação devem ser ampliados. Os exemplos do impacto positivo das áreas verdes e parques urbanos nos servem de inspiração.

¹⁰ A fim de conhecer os resultados para os cinco parques, consulte Mayor et al (2009), p. 18; estudo em inglês.