

DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS E HABITACIONAIS NAS REGIÕES METROPOLITANAS DO ESTADO DE SÃO PAULO: APLICAÇÃO DO ÍNDICE DE CRESCIMENTO DE DOMICÍLIOS E POPULAÇÃO

**DEMOGRAPHIC AND HOUSING DYNAMICS IN THE METROPOLITAN
REGIONS OF THE STATE OF SÃO PAULO: APPLICATION OF THE
HOUSEHOLD AND POPULATION GROWTH INDEX**

DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS E HABITACIONAIS NAS REGIÕES METROPOLITANAS DO ESTADO DE SÃO PAULO: APLICAÇÃO DO ÍNDICE DE CRESCIMENTO DE DOMICÍLIOS E POPULAÇÃO

DEMOGRAPHIC AND HOUSING DYNAMICS IN THE METROPOLITAN REGIONS OF THE STATE OF SÃO PAULO: APPLICATION OF THE HOUSEHOLD AND POPULATION GROWTH INDEX

Cristian Roberto Nazareth Lisboa¹ • Carolina Maria Pozzi de Castro²
Luciani Maria Vieira Rocha³

Data de recebimento: 11/04/2024

Data de aceite: 25/11/2024

¹ Graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Paulista, Pós-graduação em Gerenciamento de Projetos pelo Centro Universitário Senac, Mestrado em Engenharia Urbana pela Universidade Federal de São Carlos e discente do programa de Doutorado em Engenharia Urbana pela Universidade Federal de São Carlos. É professor no Centro Universitário de Rio Preto e na Universidade Paulista.

E-mail: cristianlisboa@gmail.com

³ Graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Faculdade de Belas Artes de São Paulo, especialização em Gestão de Políticas Públicas pela Faculdade de Medicina de São José do Rio Preto e mestrado em Engenharia Urbana pela Universidade Federal de São Carlos. É professora do Centro Universitário de Rio Preto.

E-mail: arq.lucianirocha@gmail.com

² Graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de Santos, mestrado em Arquitetura pela Universidade de São Paulo-Escola de Engenharia de São Carlos e doutorado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo. É professora aposentada da Universidade Federal do ABC. É assessora ad hoc da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP).

E-mail: ccastro@ufscar.br

RESUMO

Este estudo apresenta o Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP), uma métrica criada a partir da análise das taxas médias anuais de crescimento da população e do número de domicílios entre os anos de 2010 e 2022, como ferramenta preliminar para avaliar o desenvolvimento habitacional e o mercado imobiliário nas regiões metropolitanas do estado de São Paulo. O ICDP desempenha papel importante ao identificar disparidades entre o crescimento populacional e a oferta de moradias em diferentes áreas, fornecendo subsídios essenciais para o planejamento urbano e a alocação eficiente de recursos. A análise dos dados aponta disparidades significativas nas dinâmicas demográficas entre as Regiões Metropolitanas (RMs) do estado de São Paulo. Enquanto a RMSP se destaca como a mais populosa, outras, como São José do Rio Preto, Sorocaba e Jundiaí, experimentam taxas de crescimento populacional mais acentuadas, indicando maior dinamismo demográfico nessas regiões. Ao avaliar o Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP), observa-se que a maioria das RMs e municípios está testemunhando crescimento significativo no setor imobiliário, onde o aumento no número de domicílios frequentemente supera o crescimento populacional, refletindo uma crescente demanda por habitações. As dinâmicas demográficas e habitacionais nas diferentes áreas metropolitanas do estado de São Paulo fornecem informações ao planejamento urbano, investimentos e políticas públicas. A governança eficaz nas regiões metropolitanas é essencial para promover o desenvolvimento econômico e reduzir desigualdades regionais, garantindo que as cidades menores também se beneficiem do crescimento urbano.

Palavras-chave: Regiões metropolitanas. Cidades médias. Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP). Desenvolvimento urbano. Mercado imobiliário.

ABSTRACT

This study presents the *Índice de Crescimento de Domicílios e População* (ICDP), a metric created from the analysis of the average annual growth rates of population and number of households between the years 2010 and 2022, as a preliminary tool to assess housing development and the real estate market in the metropolitan regions of the state of São Paulo. The ICDP plays an important role in identifying disparities between population growth and housing supply in different areas, providing essential support for urban planning and efficient resource allocation. The data analysis highlights significant disparities in demographic dynamics among the Metropolitan Regions (RMs) of the state of São Paulo. While the RMSP stands out as the most populous, other regions, such as São José do Rio Preto, Sorocaba, and Jundiaí, experience higher population growth rates, indicating greater demographic dynamism in these areas. When assessing the *Índice de Crescimento de Domicílios e População* (ICDP), it is observed that most RMs and municipalities are witnessing significant growth in the real estate sector, where the increase in the number of households often surpasses population growth, reflecting a growing demand for housing. The demographic and housing dynamics in the various metropolitan areas of the state of São Paulo provide valuable information for urban planning, investments, and public policies. Effective governance in metropolitan regions is essential for promoting economic development and reducing regional inequalities, ensuring that smaller cities also benefit from urban growth.

Keywords: Metropolitan regions. Medium-sized cities. Household and Population Growth Index (ICDP). Urban development. Real estate market.

INTRODUÇÃO

O processo de metropolização não ocorreu simultaneamente em todo o mundo, mas, a partir dos anos 1980, tornou-se evidente em diferentes contextos urbanos, independentemente do nível de desenvolvimento econômico e social. Essa transformação foi notada por acadêmicos e especialistas de diversas áreas e, na década de 1990, ficou claro que se tratava de uma mudança radical no modo de produção industrial capitalista (LENCIONI, 2011; FIPE, 2022b).

Essa transição envolveu não apenas a substituição de atividades produtivas, mas também a introdução de novas formas de conhecimento técnico e tecnológico que impactaram a indústria, a agricultura e os serviços. De acordo com as análises de Castells (2000), a metropolização se manifesta como a representação espacial do crescimento urbano e isso ocorre devido ao dinamismo econômico, a alta mobilidade da população habilitada pelo desenvolvimento das infraestruturas de transporte e ao papel desempenhado pelo país, influenciado pela lógica global.

No Brasil, as primeiras regiões metropolitanas surgiram na década de 1970 como resposta ao rápido processo de urbanização dos principais centros urbanos do país. Esse fenômeno, acompanhado pelo movimento de desconcentração industrial e econômica, teve profundas implicações

socioeconômicas. Como observado por Ribeiro e Ribeiro (2009), esse contexto estabeleceu uma rede urbana metropolitana que exerce influência sobre cidades vizinhas e grandes aglomerações urbanas em diferentes regiões do Brasil.

Essa conjuntura trouxe uma série de desafios urbanos, socioeconômicos e ambientais que ultrapassam as capacidades econômicas, políticas e administrativas individuais dos municípios. Para Dourado (2005, p. 118), surgiu a “necessidade de se resolver um conjunto de problemas existentes em municípios contíguos cada vez mais ligados a um núcleo urbano principal, problemas esses que iam além das competências políticas das esferas municipais”.

As primeiras regiões metropolitanas brasileiras foram oficializadas em 1973, no contexto do governo militar e da perspectiva desenvolvimentista. A Lei Complementar nº 14/1973 estabeleceu as oito primeiras Regiões Metropolitanas (RMs) do Brasil, sendo, São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza, posteriormente foram expandidas para nove com a inclusão do Rio de Janeiro em 1974 (MARRARA, 2021). O Brasil possui 75 Regiões Metropolitanas, com destaque para Santa Catarina, que lidera a lista com catorze RMs, seguida pela Paraíba com doze, e São Paulo, com nove (IBGE, 2022).

A organização das regiões metropolitanas desempenha papel crucial no cenário urbano e social do Brasil. O Estatuto das Metrôpoles (EM), estabelecido pela Lei Federal nº 13.089/2015, marcou uma mudança significativa na ordenação urbana do país. O EM definiu diretrizes e instrumentos para a gestão das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, reconhecendo o papel dessas áreas como motores do desenvolvimento econômico e social do Brasil (MARRARA, 2021).

PANORAMA SOBRE AS REGIÕES METROPOLITANAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

No contexto do estado de São Paulo, o crescimento das cidades de médio porte levou a modificações na rede urbana, tornando-a mais complexa ao longo das últimas décadas. Assim, o governo estadual de São Paulo iniciou um processo de reorganização regional - projeto de destaque na agenda da Secretaria de Desenvolvimento Regional. A iniciativa está alinhada com as diretrizes do Estatuto das Metrôpoles e foi concretizada por meio de colaborações entre o governo estadual, a Fundação Sistema de Análise de Dados (SEADE), municípios e sociedade civil organizada.

Para a concepção da nova reorganização territorial do estado, conforme argumentado por Souza (2022, p. 1 e 2), a metodologia considerou duas premissas fundamentais. A primeira premissa visou “manter o máximo possível as divisões existentes atualmente (regiões administrativas, regiões de governo, regiões metropolitanas e aglomerações urbanas)”, enquanto a segunda buscou “considerar o nível de integração regional entre os municípios, que foi observada a partir dos dados da REGIC 2018, do Projeto Dispersão Urbana e de estudo da Rede Urbana Paulista”.

Em resumo, esses estudos permitiram a classificação de cada unidade regional em três categorias, Microrregião (com baixa interação regional), Agrupamento Urbano (Aglomeração Urbana com interação regional de pequena a média) e Região Metropolitana (com interação regional de média a alta). É importante destacar que essa reorganização levou em consideração as dinâmicas, bem como os aspectos sociais, políticos e econômicos identificados pelas partes interessadas durante as audiências públicas realizadas nas cidades paulistas (SOUZA, 2022).

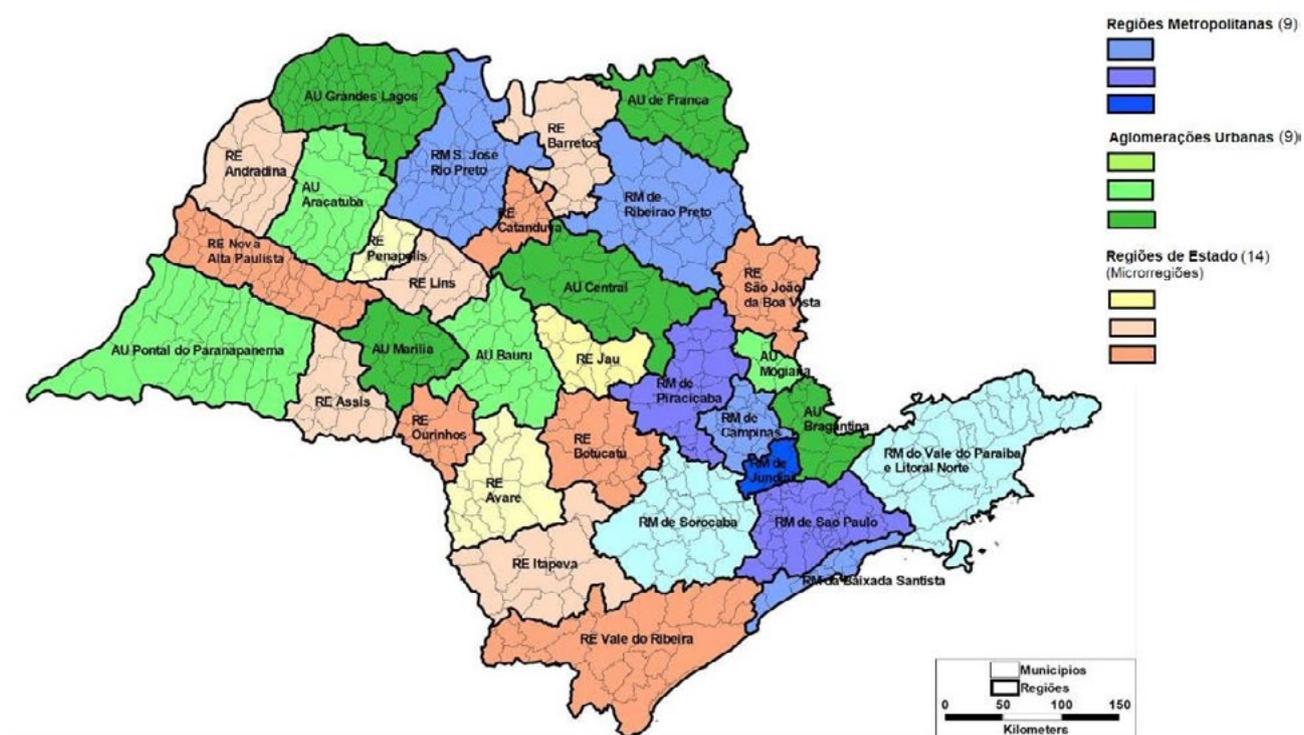
Para ilustrar essa situação, o Projeto de Lei Complementar 15/2001, proposto pelo governo estadual e submetido à Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo (ALESP) para a criação da Região Metropolitana de São José do Rio Preto, inicialmente englobaria 35 municípios. No entanto, o projeto foi aprimorado pelo parlamento, resultando na expansão da RM para 37 municípios, com a inclusão de Olímpia e Severínia, que anteriormente faziam parte da Região de Estado de Barretos, à Região Metropolitana de São José do Rio Preto (PMSJRP, 2021).

A FIPE (2022b, p. 7), relatou que o perfil metropolitano contemporâneo, varia em diferentes graus e possui características específicas em cada uma das metrópoles no estado de São Paulo. No entanto, há alguns traços comuns que podem ser usados para descrever esse perfil. O primeiro desses traços comuns, é a “organização multiescalar e policêntrica” das metrópoles.

Isso significa que essas áreas metropolitanas possuem uma estrutura que se estende por várias escalas geográficas, desde o nível municipal até o regional e até mesmo nacional. Além disso, essas metrópoles possuem múltiplos centros, ou seja, várias áreas que desempenham papéis de destaque dentro da metrópole, em vez de dependerem de um único centro urbano central. Isso pode incluir centros financeiros, industriais, culturais e comerciais em várias partes da metrópole, resultando em uma distribuição mais equitativa de atividades e recursos em toda a região metropolitana.

Logo, a implementação desse projeto de reorganização territorial de São Paulo resultou na criação de trinta e duas regiões (Figura 1), com isto, todos os 645 municípios paulistas estão inseridos em um dos agrupamentos regionais.

Figura 1 | Nova Regionalização do Estado de São Paulo. Fonte: LISBÔA, ROCHA e CASTRO, 2023, p. 8.



Segundo Souza (2022), algumas dessas regiões mantiveram sua estrutura anterior, como aglomerações urbanas e regiões metropolitanas. Além disso, doze novas regiões surgiram a partir dessa análise, incluindo três novas regiões metropolitanas, São José do Rio Preto, Piracicaba e Jundiaí (Figura 2), totalizando nove RMs no estado (conforme apresentado no Quadro 3). Cinco novas aglomerações urbanas também foram criadas (Araçatuba, Bauru, Central, Marília e Pontal do Paranapanema), bem como quatro microrregiões, cada uma delas atendendo a condições específicas, como consórcios de municípios (Grandes Lagos e Nova Alta Paulista), políticas regionais (Vale do Ribeira) e características distintas (Mogiana).

Figura 2 | Vista panorâmica das cidades-sede São José do Rio Preto, Piracicaba e Jundiá. Fonte: ALESP, 2022.



Nesse contexto, as recentes regiões metropolitanas e aglomerações urbanas do interior do estado de São Paulo enfrentam o significativo desafio de estabelecer uma governança eficaz que promova o desenvolvimento econômico e, ao mesmo tempo, reduza as disparidades regionais. Conforme destacado por Lencioni (2020, p. 176):

a metropolização se constitui numa associação de processos sociais e espaciais relacionados à reestruturação do capital e do espaço [...] seu desenvolvimento tende a adensar a riqueza nas cidades mais importantes, a ampliar a extensão territorial delas, [e] a desenvolver conurbações.

Essa questão se torna ainda mais complexa em RMs que existe a predominância de pequenos municípios na rede urbana, como é o caso da RMSJRP, onde apenas seis municípios possuem mais de 25.000 habitantes. Apesar de contribuírem para a natureza policêntrica da metrópole, esses pequenos municípios muitas vezes dependem em grande medida das cidades-sedes e dos municípios de maior porte para determinadas funções e serviços (LISBÔA, ROCHA e CASTRO, 2023).

Esse desequilíbrio na distribuição de recursos e oportunidades pode resultar em disparidades econômicas e sociais significativas entre as áreas urbanas centrais e suas regiões circunvizinhas, tornando imperativa a implementação de políticas e estratégias de desenvolvimento regional para mitigar tais desafios.

Nesse sentido, a busca por uma governança eficaz nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas do interior de São Paulo requer uma abordagem cuidadosamente planejada, que leve em consideração tanto o desenvolvimento econômico quanto a equidade regional, para garantir que as cidades menores também possam colher os benefícios do crescimento urbano sem perder sua identidade e autonomia.

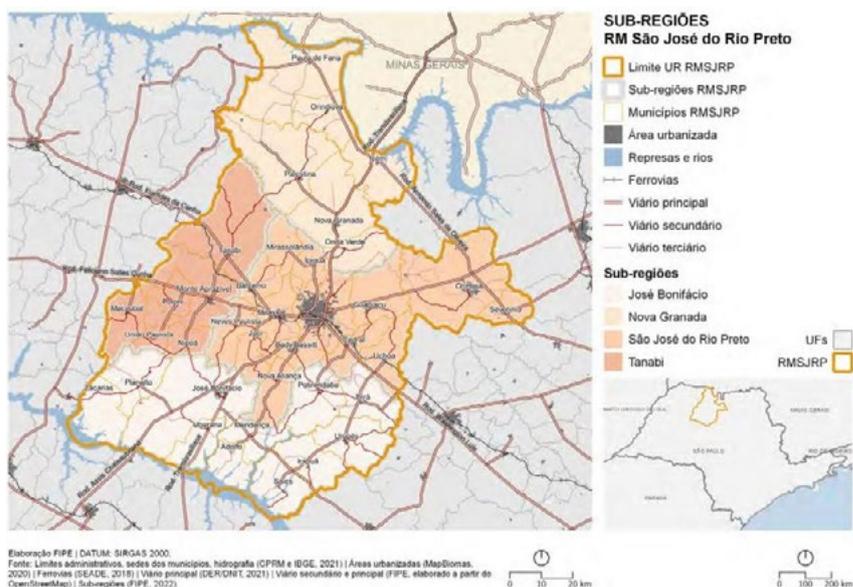
A REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Inserida na porção Noroeste do estado de São Paulo, na divisa com Minas Gerais, a Região Metropolitana de São José do Rio Preto (RMSJRP) foi criada pela Lei Complementar nº 1.359 de 24 de Agosto de 2021, tem como município-sede São José do Rio Preto, e compreende outros 36 municípios, organizados em quatro sub-regiões denominadas, São José do Rio Preto (SJRP), José Bonifácio (JB), Tanabi (T) e Nova Granada (NG), conforme apresentado pela Figura 3.

Apresenta um Produto Interno Bruto (PIB) expressivo, atingindo a marca de R\$ 35,461 milhões, abriga uma população com um contingente de 971.135 habitantes, destacando-se um notável crescimento anual de 37,95% no período de 2010 a 2022. Adicionalmente, a RMSJRP conta com uma rede habitacional que totaliza 448.197 domicílios, caracterizando um crescimento anual residencial significativo de 90,80% no mesmo período de 2010 a 2022 (SEADE, 2023).

Quanto ao processo de urbanização e estruturação do território, um ponto de inflexão ocorreu por volta de 1850. Nesse período, a produção de ouro e pedras preciosas em Minas Gerais estava em declínio, o que resultou na migração de mineiros em direção à província de São Paulo. Esse movimento de frente pioneira desempenhou um papel significativo no crescimento da população e na consolidação da ocupação do território que atualmente se configura como a RMSJRP (MONBEIG, 1998).

Figura 3 | RMSJRP e sub-regiões. Fonte: FIPE, 2022b, p. 16.



Em termos de urbanização, o padrão observado é profundamente influenciado pela disponibilidade de uma ampla oferta de infraestrutura viária, bem como por uma extensa rede de vicinais. Essa característica tem implicações significativas no desenvolvimento e organização espacial dessa metrópole (FIPE, 2022c; LISBÔA, ROCHA e CASTRO, 2023).

A presença de uma infraestrutura viária bem estabelecida desempenha um papel de extrema importância na configuração da Região Metropolitana de São José do Rio Preto (RMSJRP) e na expansão urbana das cidades integrantes, como pode ser observado na Figura 4. Historicamente, essa condição tem sido um motor vital para o desenvolvimento econômico regional, especialmente no âmbito da cidade-sede. A RMSJRP é permeada por uma série de vias cruciais, das quais se destacam, embora não se limitem, a Rodovia Transbrasiliana (BR-153) e a Rodovia Washington Luís (SP-310).

A Rodovia Transbrasiliana, como exemplo notório, exerce um papel fundamental na ligação norte-sul do Brasil, conectando os estados do Pará, Tocantins, Goiás, Minas Gerais, São Paulo, Paraná, Santa Catarina e o Rio Grande do Sul, estendendo-se até a fronteira com o Uruguai. No mesmo sentido, a Rodovia Washington Luís (SP-310), uma via radial que desempenha um papel crucial ao interligar a capital, aos principais municípios do interior do estado.

Figura 4 | Diagrama da malha rodoviária principal da RMSJRP. Fonte: FIPE, 2022c, p. 84.



Logo, esta condição propicia a conectividade não apenas dentro da própria região, mas também com áreas produtivas em todo o estado de São Paulo e além. Essas estradas desempenham um papel vital na facilitação do transporte de mercadorias, o que é crucial para a economia local. Além disso, incentivam o deslocamento de pessoas, principalmente por meio do transporte individual motorizado, o que incentiva a “mobilidade” da força de trabalho e “facilita” o acesso a serviços, educação e, como resultado, incentiva a provisão da moradia via iniciativa privada.

No contexto das dinâmicas imobiliárias, essa lógica se manifesta de maneira especialmente acentuada na sub-região de São José do Rio Preto, em especial por conta da participação elevado dos valores relativos à cidade-sede. Essa tendência pode ser respaldada por meio dos dados econômicos e demográficos, conforme explicitado pela Tabela 1.

Tabela 1 | PIB e Indicadores Demográficos para as Sub-regiões pertencentes a Região Metropolitana de São José do Rio

Sub-regiões	PIB a preços correntes 2020 (R\$)	PIB (%)	População 2022 (Hab.)	População (%)	Domicílios 2022 (un.)	Domicílios (%)
São José do Rio Preto	R\$ 26.815.745,43	75,62	730.432	75,21	333.507	74,41
José Bonifácio	R\$ 4.121.545,84	11,62	116.823	12,03	56.205	12,54
Tanabi	R\$ 2.416.176,56	6,81	66.971	6,90	32.609	7,28
Nova Granada	R\$ 2.107.836,34	5,94	56.909	5,86	25.876	5,77
TOTAL	R\$ 35.461.304,17	100	971.135	100	448.197	100

Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados de Seade, 2023.

ASPECTOS METODOLÓGICOS

Na condução desta pesquisa, optou-se por uma abordagem metodológica que abrange tanto a exploração qualitativa quanto a análise quantitativa de dados. A abordagem exploratória, como destacado por Piovesan e Temporini (1995), é valiosa por permitir a obtenção de informações qualitativas, que posteriormente podem ser submetidas à quantificação. Paralelamente, a abordagem quantitativa, conforme delineada por Punch e Oancea (2014), envolve a análise da realidade por meio de variáveis, a medição dessas variáveis e a análise das relações que existem entre elas.

A pesquisa se baseou em informações preliminares provenientes do Censo 2022, dados que foram disponibilizados pela Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE) em 2023. Esses dados constituem uma fonte confiável e abrangente para compreender a dinâmica demográfica e habitacional no período de estudo.

Um dos principais resultados desta pesquisa é o desenvolvimento do Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP) e sua aplicação nas Regiões Metropolitanas Paulistas. Este índice foi criado com base na análise das taxas médias anuais de crescimento da população e da quantidade de domicílios entre os anos de 2010 e 2022.

O ICDP desempenha um papel fundamental ao oferecer uma métrica que revela a relação entre o crescimento populacional e o crescimento de domicílios em uma região específica. O Quadro 1, a seguir, apresenta os elementos considerados na construção do ICDP:

Quadro 1 | Dados utilizados para composição do ICDP

Variável	Descrição	Fonte
Crescimento Pop. Anual (CPA) 2010 -2022 (%)	Indica a taxa média anual de crescimento da população no período de 2010 a 2022	SEADE, 2023
Crescimento Dom. Anual (CDA) 2010 -2022 (%)	Reflete a taxa média anual de crescimento da quantidade de domicílios no período de 2010 a 2022	SEADE, 2023

Fonte: Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

Considerando os dados utilizados, a interpretação do ICDP é feita da seguinte maneira:

ICDP > 1: Esta situação sugere que a taxa de crescimento dos domicílios supera a taxa de crescimento da população. Isso pode indicar um aumento na construção de novas residências em relação ao crescimento populacional, refletindo possivelmente um crescimento no setor imobiliário da região.

ICDP = 1: Nesse cenário, o crescimento dos domicílios equivale ao crescimento da população. Portanto, não há mudanças significativas na relação entre domicílios e população ao longo do período analisado.

ICDP < 1: Nesse caso, o crescimento da população excede o crescimento dos domicílios. Isso sugere uma pressão sobre a habitação existente na região, uma vez que o aumento populacional ultrapassa a construção de novas residências. Isso pode indicar desafios habitacionais na região.

Os Índices de Crescimento de Domicílios e População (ICDPs) representam uma ferramenta preliminar valiosa para o planejamento urbano e desenvolvimento estratégico das Regiões Metropolitanas (RMs). Esses índices têm a capacidade de detectar discrepâncias latentes no território, o que, por sua vez, permite uma análise mais aprofundada.

Em termos práticos, as RMs que apresentam ICDPs mais elevados indicam um mercado imobiliário em rápida expansão. Para essas áreas, é fundamental estabelecer políticas de desenvolvimento que possam acompanhar o ritmo acelerado da construção civil e da demanda por moradia. Isso implica, por exemplo, a necessidade de planejar o desenvolvimento de infraestrutura, serviços públicos e regulamentações urbanas que garantam o crescimento sustentável e ordenado.

Por outro lado, quando os ICDPs são mais baixos, as RMs podem enfrentar desafios específicos relacionados ao fornecimento de moradias acessíveis e adequadas para sua população em crescimento. Em tais cenários, intervenções governamentais e estratégias de política habitacional podem ser necessárias para garantir que as necessidades da comunidade sejam atendidas. Isso pode incluir iniciativas como programas de habitação social, regulamentações de aluguel e projetos de renovação urbana.

Além de ser uma ferramenta de alerta, os ICDPs também têm um papel valioso na orientação de recursos e investimentos. Autoridades públicas e planejadores urbanos podem direcionar seus esforços para as áreas que apresentam ICDPs mais significativos, identificando onde o crescimento populacional está superando a capacidade habitacional atual. Isso permite uma alocação eficiente de recursos e a implementação de medidas específicas para resolver questões habitacionais prementes.

Além disso, esses índices podem ser usados como métricas de desempenho. Eles permitem a avaliação do impacto das políticas e estratégias já em vigor, tornando possível ajustar abordagens conforme necessário. Isso cria um ciclo contínuo de melhoria e otimização das estratégias de desenvolvimento, em busca de um equilíbrio entre o crescimento populacional e a disponibilidade de moradias.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

A análise das Regiões Metropolitanas (RMs) do estado de São Paulo, com enfoque no Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP), proporciona uma compreensão mais profunda das dinâmicas demográficas e habitacionais dessas regiões. O ICDP, que representa a relação entre o crescimento de domicílios e o crescimento populacional, é um indicador valioso para avaliar o desenvolvimento urbano e o mercado imobiliário. Esta análise detalhada destaca as características distintas de cada RM e ressalta a importância do ICDP como ferramenta de planejamento urbano e econômico.

A Tabela 2 apresenta informações detalhadas sobre as nove Regiões Metropolitanas (RMs) no estado de São Paulo, incluindo sua composição, legislação de criação, população em 2022, taxa de crescimento anual da população (CPA) entre 2010 e 2022, número de domicílios em 2022, taxa de crescimento anual de domicílios (CDA) no mesmo período e, mais importante, o Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP) para cada RM.

Tabela 2 | Características gerais, Indicadores Demográficos e de Habitação para as Regiões Metropolitanas do estado de São Paulo

Região Metropolitana	Composição	Lei Complementar	População 2022 (un.)	Crescimento Pop. Anual (CPA) 2010 - 2022 (%)	Domicílios 2022 (un.)	Crescimento Dom. Anual (CDA) 2010 -2022 (%)	ICDP
São Paulo (RMSP)	39 municípios, cidade-sede São Paulo.	LC Federal nº 14/1973/ LC Estadual nº 1.139/2011	20.731.920	0,43	8.774.160	2,26	5,26
Baixada Santista (RMBS)	9 municípios costeiros, cidade-sede Santos.	LC Estadual nº 815/1996	1.805.531	0,68	1.082.836	1,83	2,69
Campinas (RMC)	20 municípios, cidade-sede Campinas.	LC Estadual nº 870/2000	3.178.601	1,04	1.342.098	2,67	2,57
Sorocaba (RMS)	27 municípios, cidade-sede Sorocaba.	LC Estadual nº 1.241/2014	2.174.525	1,26	963.396	3,03	2,40
Ribeirão Preto (RMRP)	34 municípios, cidade-sede Ribeirão Preto.	LC Estadual nº 1.166/2013	1.648.111	0,52	729.456	2,65	5,10
Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN)	39 municípios, cidade-sede São José dos Campos.	LC Estadual nº 1.300/2018	2.505.723	0,85	1.165.401	2,33	2,74
São José do Rio Preto (RMSJRP)	37 municípios, cidade-sede São José do Rio Preto.	LC Estadual nº 1.359/2021	971.097	1,21	448.197	2,85	2,36
Piracicaba (RMP)	24 municípios, cidade-sede Piracicaba.	LC Estadual nº 1.360/2021	1.519.024	0,79	668.610	2,64	3,34
Jundiaí (RMJ)	7 municípios, cidade-sede Jundiaí.	LC Estadual nº 1.362/2021	843.633	1,58	344.756	2,87	1,82
TOTAL	R\$ 35.461.304,17	100	971.135	100	448.197	100	

Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados de Seade, 2023.

Uma questão proeminente dessa análise é a significativa disparidade demográfica entre as diferentes RMs. A RMSP se destaca como a mais populosa, abrigando mais de 20,7 milhões de habitantes, com isto, ocupa a posição de maior hierarquia urbana nacional, pois além de concentrar parte significativa da população, também responde por um percentual significativo da renda do país e sua influência extrapola os limites do estado.

No entanto, seu crescimento populacional anual é relativamente baixo em comparação com outras RMs, com uma taxa de 0,43% ao ano. Por outro lado, as RMs de São José do Rio Preto, Sorocaba e Jundiaí apresentam taxas de crescimento populacional superior a 1,2% ao ano, indicando um maior dinamismo demográfico nessas regiões.

A análise dos domicílios revela uma tendência interessante no setor habitacional, uma vez que número de domicílios em todas as RMs apresentaram crescimento, refletindo a expansão urbana e a produção habitacional. Além disso, é notável que as taxas de crescimento de domicílios geralmente são mais altas do que as taxas de crescimento populacional.

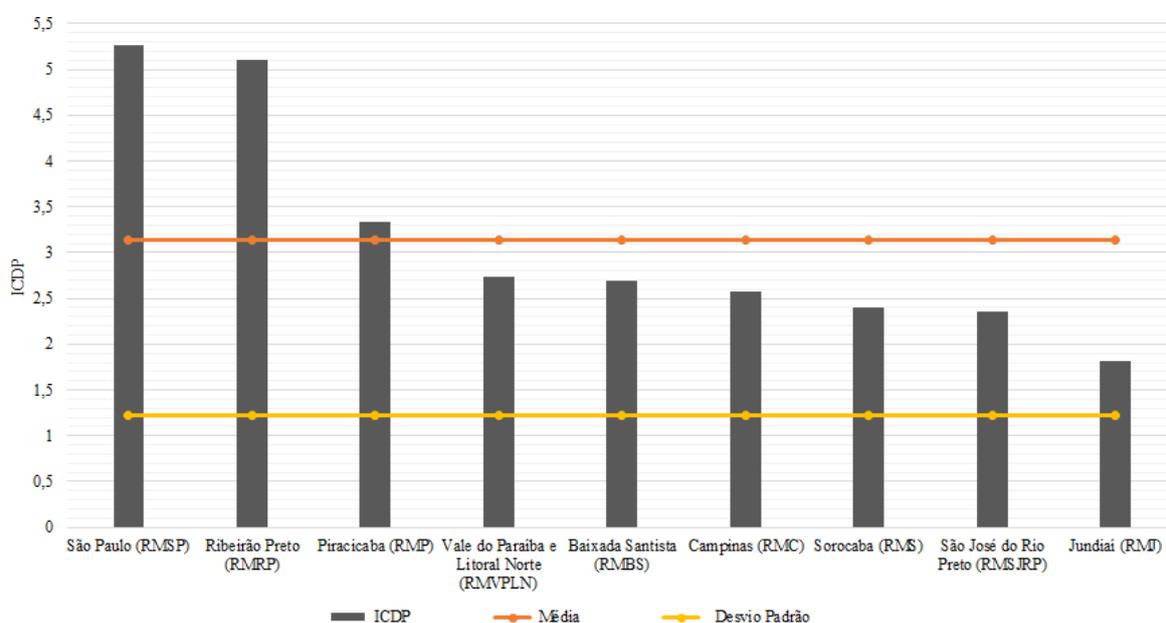
Isso pode indicar mudanças nas estruturas familiares e a expansão do mercado imobiliário, o que pode ter várias implicações, incluindo uma possível oferta excessiva de habitações em relação à demanda ou um esforço deliberado para expandir a infraestrutura habitacional na região para atrair mais residentes e investidores.

A RMSP lidera em termos do número total de domicílios, com mais de 8,7 milhões. No entanto, seu crescimento no número de domicílios é de 2,26% ao ano, o que é menor em comparação com outras regiões metropolitanas, sugerindo uma menor taxa de expansão no setor habitacional.

Em contraste, as recém-criadas RMs de São José do Rio Preto e Jundiaí se destacam com taxas de crescimento anual de domicílios de 2,85% e 2,87%, respectivamente, indicando um mercado imobiliário mais dinâmico nessas regiões e um aumento nas comodidades urbanas, tornando-as mais atrativas para novos residentes e investidores. Essas regiões são consideradas como áreas em ascensão, com potencial econômico e oportunidades de investimento. O crescimento demográfico nessas regiões tem sido impulsionado por fatores como a atração de empresas, aumento das oportunidades de trabalhos e negócios, assim como a expansão da infraestrutura de transporte e qualidade de vida.

E por fim, o Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP), resumido na Figura 5, cuja métrica pode contribuir para a compreensão da dinâmica habitacional e populacional, ou sejam de como o suprimento de moradias está se adaptando ao mercado e aos padrões de consumo da população.

Figura 5 | Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP) para as Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do SEADE, 2023.

A RMSP, que abriga a cidade de São Paulo, é a maior região em termos de população, com cerca de 20,7 milhões de habitantes em 2022. Apesar do crescimento populacional anual (CPA) relativamente baixo de 0,43%, o crescimento anual de domicílios (CDA) é notável, com um aumento de 2,26%. O ICDP elevado (5,26) reflete um mercado imobiliário robusto, sugerindo que a construção de novas residências supera o crescimento populacional.

A RMBS, com aproximadamente 1,8 milhão de habitantes, possui um ICDP de 2,69, indicando um mercado imobiliário em crescimento. O CPA (0,68%) e o CDA (1,83%) apontam para um crescimento razoável tanto na população quanto na habitação.

As RMs de Campinas e Sorocaba apresentam populações consideráveis de cerca de 3,2 milhões e 2,2 milhões, respectivamente. Ambas exibem um CPA substancial (1,04% e 1,26%) e um CDA notável (2,67% e 3,03%), sinalizando crescimento significativo tanto na população quanto na habitação. Os ICDPs, de 2,57 e 2,40, sugerem mercados imobiliários em expansão.

A RMRP é uma RM de tamanho médio, com aproximadamente 1,6 milhão de habitantes. Apesar de seu CPA modesto (0,52%), seu CDA de 2,65% é notável. O ICDP surpreendentemente alto (5,10) indica um mercado imobiliário robusto, possivelmente impulsionado pelo setor imobiliário ativo na região.

A RMVPLN, com cerca de 2,5 milhões de habitantes, possui um CPA de 0,85% e um CDA de 2,33%. Seu ICDP (2,74) sinaliza um mercado imobiliário em crescimento, onde a construção de novas residências supera o crescimento populacional.

As RMs de São José do Rio Preto e Piracicaba abrigam populações de aproximadamente 971 mil e 1,5 milhão, respectivamente. Ambas exibem um CPA considerável (1,21% e 0,79%) e um CDA significativo (2,85% e 2,64%). Os ICDPs de 2,36 e 3,34 sugerem mercados imobiliários dinâmicos e indicam um crescimento de domicílios mais rápido em relação à população.

Por último, é importante observar que a Região Metropolitana de Jundiaí (RMJ) se destaca por ser a menor dentre as regiões analisadas, com uma população aproximada de 843 mil habitantes. Apresenta um notável Crescimento Populacional Anual (CPA) de 1,58% e um significativo Crescimento Domiciliar Anual (CDA) de 2,87%. Embora seu Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP) de 1,82 seja inferior se comparado a outras RMs, ainda indica um mercado imobiliário em expansão.

A fim de ampliar a discussão e compreender a dinâmica do ICDP nas cidades que compõem as RMs, a pesquisa concentrou-se na análise da Sub-região de São José do Rio Preto. Em relação à Sub-região de São José do Rio Preto, os dados apresentados na Tabela 3 revelam que a maioria dos municípios examinados experimentou crescimento populacional durante o período analisado. As taxas variaram desde modestos 0,70%, como observado em Mirassolândia, até notáveis 5,34% em Bady Bassitt. No entanto, Severina se destacou como uma exceção, registrando uma diminuição na população de -0,51%, acompanhada pelo ICDP mais baixo, que atingiu -2,08.

Tabela 3 | Indicadores Demográficos e de Habitação para a Sub-região de São José do Rio Preto

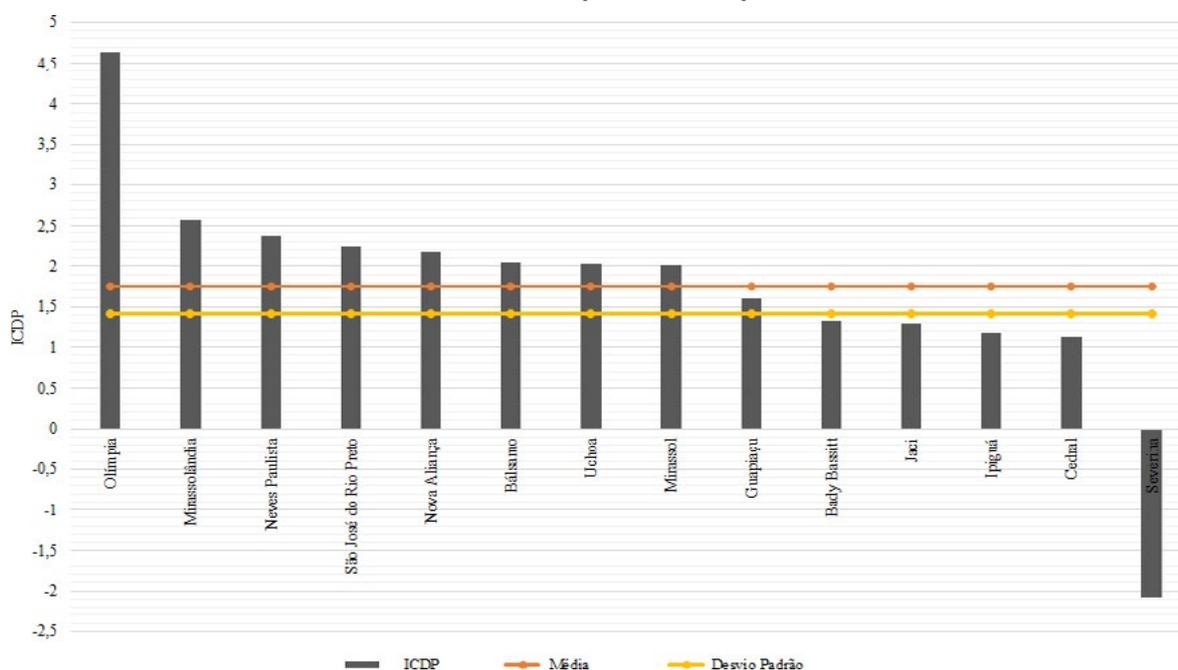
Município	População 2022 (Hab.)	Crescimento Pop. Anual(CPA) 2010 -2022 (%)	Domicílios 2022 (un.)	Crescimento Dom. Anual (CDA) 2010 -2022 (%)	ICDP
São José do Rio Preto	480.439	1,37	220.195	3,07	2,24
Mirassol	63.337	1,37	27.418	2,75	2,01
Olímpia	55.075	0,80	27.755	3,71	4,64
Guapiaçu	21.711	1,64	8.871	2,62	1,60
Jaci	7.613	2,51	3.139	3,27	1,30
Bady Bassitt	27.260	5,34	12.332	7,11	1,33
Cedral	12.618	3,90	5.626	4,43	1,14
Uchoa	10.394	0,78	4.702	1,58	2,03
Severina	14.576	- 0,51	5.844	1,06	-2,08
Bálsamo	9.596	1,36	4.527	2,79	2,05
Neves Paulista	9.690	0,84	4.557	1,98	2,36
Nova Aliança	6.693	1,07	3.231	2,33	2,18
Mirassolândia	4.669	0,70	2.202	1,80	2,57
Ipiruá	6.761	3,52	3.108	4,18	1,19
SOMATÓRIA	730.432	24,69	333.507	42,68	1,73

Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados de Seade, 2023.

Verifica-se que os municípios também apresentaram um aumento no número de domicílios durante o mesmo período. As taxas de crescimento domiciliar variaram de 1,06% em Severina a 7,11% em Bady Bassitt. Essa tendência de crescimento de domicílios está relacionada à urbanização contínua e ao aumento da demanda por habitações na região.

O Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP), resumido no Gráfico 3 é uma métrica que permite uma aproximação inicial quanto a demanda por habitação na região, no caso da Sub-região de São José do Rio Preto, a exceção de Severina, todos os municípios apresentaram uma relação superior a 1,0, indicando que o crescimento de domicílios está ocorrendo em um ritmo mais acelerado do que o crescimento populacional.

Figura 6 - Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP) para as cidades integrantes a Sub-região de São José do Rio Preto. Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do SEADE, 2023.



Isso ressalta a dinamicidade do setor imobiliário na região e a avidez em atender a essa demanda crescente por habitações. São José do Rio Preto, a cidade-sede da RM e da Sub-região, é o município mais populoso da lista, acompanhou a tendência geral da região, com crescimento populacional de 1,37% e crescimento do número de domicílios de 3,07%, com um ICDP de 2,24. Olímpia sobressai-se com um dos mais elevados ICDP (4,64), evidenciando um substancial crescimento no número de domicílios em relação à sua população, esse fenômeno está intrinsecamente ligado à expansão das atividades relacionadas ao turismo na região.

A cidade é reconhecida a nível nacional como um importante polo cultural, de lazer e turismo. Em 2021, ela foi incluída no Programa de Distritos Turísticos do Estado de São Paulo, ao lado dos municípios de Serra Azul e Iguape, além disso, ostenta a segunda maior estrutura hoteleira estadual (OLÍMPIA, 2021; SÃO PAULO, 2021)

Diferentemente de seu município vizinho, Severina, que possui uma população de aproximadamente 14,6 mil habitantes, enfrentou um desafio demográfico. Este município registrou um crescimento populacional anual negativo de -0,51%. Embora tenha havido um modesto crescimento de domicílios de 1,06% ao ano, o ICDP de -2,08 revela desafios significativos no desenvolvimento habitacional local.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados desta análise das Regiões Metropolitanas (RMs) do estado de São Paulo, com foco no Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP), fornecem percepções consideráveis sobre as dinâmicas demográficas e habitacionais dessas regiões, destacando as complexidades e as particularidades que moldam o desenvolvimento urbano e o mercado imobiliário.

Os dados revelam disparidades significativas na dinâmica demográfica entre as Regiões Metropolitanas (RMs) do estado de São Paulo. A RMSP é a mais populosa, enquanto outras, como São José do Rio Preto, Sorocaba e Jundiaí, estão experimentando taxas de crescimento populacional mais elevadas, indicando um maior dinamismo demográfico nessas regiões.

A análise do Índice de Crescimento de Domicílios e População (ICDP) sugere que a maioria das RMs e municípios está experimentando um crescimento significativo no setor imobiliário. O aumento no número de domicílios geralmente supera o crescimento populacional, indicando uma demanda crescente por habitações.

Regiões como Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Jundiaí, com altas taxas de crescimento anual de domicílios, apresentam um mercado imobiliário dinâmico. Isso pode representar oportunidades de investimento, uma vez que o crescimento demográfico nessas regiões é impulsionado por fatores como a atração de empresas e melhoria da qualidade de vida.

Na RM de São José do Rio Preto, Olímpia se destaca com um ICDP elevado, superando inclusive a cidade-sede, tal dinâmica é reflexo do crescimento no número de domicílios em relação à população. Esse fenômeno está intimamente ligado ao desenvolvimento das atividades relacionadas ao turismo na região, o que sugere que o turismo desempenha um papel importante em seu crescimento. Por outro lado, municípios como Severínia enfrentam desafios significativos de desenvolvimento habitacional. Com um crescimento populacional anual negativo, esse município enfrenta dificuldades em atrair novos residentes e investidores, destacando a necessidade de abordar questões habitacionais.

Em resumo, essas considerações finais destacam a diversidade nas dinâmicas demográficas e habitacionais nas diferentes regiões metropolitanas do estado de São Paulo e na Sub-região de São José do Rio Preto, oferecendo informações valiosas para o planejamento urbano, investimentos e políticas públicas em cada uma dessas áreas.

REFERÊNCIAS

- CASTELLS, M. **A questão urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 2000.
- DOURADO, E. M. B. As regiões metropolitanas do Estado de São Paulo / Metropolitan areas in the State of São Paulo. **Revista de administração em saúde**, São Paulo, v. 7, n. 29, p. 138- 146, out-dez 2005.
- FIPE. **REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**: Produto 2,3 e 4. São Paulo: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas/ Secretaria de Desenvolvimento Regional do Estado de São Paulo, 2022b.
- FIPE. REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: Produto 5 – **Panorama regional**. Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas/ Secretaria de Desenvolvimento Regional do Estado de São Paulo. São Paulo, p. 220. 2022c.
- IBGE. Regiões Metropolitanas, Aglomerações Urbanas e Regiões Integradas de Desenvolvimento.
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**, 2022. Disponível em:<<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/divisao-regional/18354-regioes-metropolitanas-aglomeracoes-urbanas-e-regioes-integradas-de-desenvolvimento.html?=&t=sobre>>. Acesso em: 07 Out. 2023.
- LENCIONI, S. A METAMORFOSE DE SÃO PAULO:o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, jan./jun. 2011. 133- 148.
- LENCIONI, S. Metropolização. **Revista GEOgrafia**, Niterói, v. 22, n. 48, p. 173-178, 2020. LISBÔA, C. R. N.; ROCHA, L. M. V.; CASTRO, C. M. P. D. PANORAMA DA APROVAÇÃO DE LOTES URBANOS NAS NOVAS REGIÕES. **ENAMPUR**, BELÉM, p. 50-100, mai 2023.
- MARRARA, T. **Estatuto da metrópole**: lei 13.089/2015 comentada. Ribeirão Preto: FDRP- USP, 2021.
- MONBEIG, P. **Pioneiros e fazendeiros de São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1998.
- OLÍMPIA. Olímpia inaugura o maior resort multipropriedade do Brasil. **Notícias**, 2021. Disponível em: <<https://www.olimpia.sp.gov.br/portal/noticias/0/3/5265/olimpia-inaugura-o-maior-resort-multipropriedade-do-brasil>>. Acesso em: Out. 19 2023.
- PIOVESAN, A.; TEMPORINI, E. R. Pesquisa exploratória: procedimento metodológico para o estudo de fatores humanos no campo da saúde pública. **Rev. Saúde Pública**, v. 29, n. 4, p. 318-25, Aug. 1995.
- PMSJRP. Região Metropolitana de São José do Rio Preto é aprovada pela Assembleia Legislativa. **Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto**, 2021. Disponível em: <[https://www.turismo.sp.gov.br/one-page/distritos-turisticos](https://www.riopreto.sp.gov.br/regiao-metropolitana-de-sao-jose-do-rio-preto-e-aprovada-pela-assembleia-legislativa/#:~:text=O%20Projeto%20de%20Lei%20Complementar,conselho%20de%20desenvolvimento%20da%20regi%C3%A3o.>>. Acesso em: 11 Out. 2023.</p><p>PUNCH, K. F.; OANCEA, A. Introduction to Research Methods in Education. London: SAGE Publications Ltd, 2014.</p><p>RIBEIRO, L. C. D. Q.; RIBEIRO, M. G. Tendências da organização econômica dos espaços metropolitanos do Brasil. Rio de Janeiro: Observatório das Metrôpoles, 2009.</p><p>SÃO PAULO. Distritos Turísticos. Secretaria de Turismo e Viagens, 2021. Disponível em:<. Acesso em: 19 Out. 2023. SEADE. Produto Interno Bruto do Brasil por grandes regiões e unidades da federação, 2011. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br/produtos/midia/2017/11/Tabela27.xlsx>>. Acesso em: 24 dez. 2017.
- SEADE. Painel. SEADE CENSO 2022, 2023. Disponível em:<<https://censo2022.seade.gov.br/>>. Acesso em: 10 Out. 2023.
- SOUZA, G. O. C. **Parecer sobre a Nova Regionalização do Estado Região de Estado (Microrregião) de Penápolis**. SEADE. São Paulo, p. 99. 2022.



UNITAU
Universidade de Taubaté