

INDICADOR SINALIZA MELHORA NA OFERTA DE MORADIAS

Em 2011, o número de famílias que convivem involuntariamente caiu 26% em relação a 2009

Robson Gonçalves, Ana Maria Castelo e Alípio Ferreira Cantisani

O déficit habitacional básico¹ totalizou 3,352 milhões de moradias no País em 2011, apresentando queda de 13% em relação a 2007. Essa melhora é reflexo do novo cenário da política habitacional brasileira. A melhora da distribuição de renda, a expansão do crédito e dos subsídios têm efetivamente contribuído para a melhora das condições de habitação, especialmente nos estratos de renda mais baixos.

Em 2007, o Brasil contava com 55,9 milhões de domicílios e cerca de 59,5 milhões de famílias. O déficit habitacional básico estimado era de 3,856 milhões de unidades. Naquele ano, o crédito habitacional representava apenas 1,7% do PIB e, a despeito da melhora nas condições de financiamento, parcela expressiva da população continuava sem acesso ao mercado habitacional.

Em 2011, o crédito para habitação passou a representar quase 5% do PIB e o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) já havia encerrado as contratações de sua primeira fase (mais de um milhão de unidades) e iniciava a segunda. O impacto do programa tem sido relevante, dado que o déficit se concentra nas faixas de renda mais baixas. Assim, entre 2007 e 2011, houve queda no excedente de famílias em relação ao número de domicílios (coabitação), principal componente do déficit. Na faixa de renda até 3 salários mínimos, esse diferencial caiu de 3,2 milhões para 2,3 milhões de unidades.

O déficit relativo reduziu entre 2007 e 2011, passando de 6,5% para 5,2%, indicando que o número de domicílios elevou-se em ritmo superior ao das famílias

No entanto, surpreendentemente a inadequação, outro componente do déficit, cresceu. Esse aumento ocorreu nos domicílios improvisados, que compreendem as famílias que habitam sob pontes, em domicílios arruinados etc., e que corresponde a um contingente que ainda está à margem dos programas habitacionais.

O perfil do déficit

Em 2011, o déficit habitacional básico totalizou 3,352 milhões de moradias, o que representa um déficit relativo (como proporção do número de famílias existentes) de 5,2%. Isso implica que é necessário aumentar em 5,4% o número de domicílios no Brasil para se eliminar o déficit básico (isto é, desconsiderados os aglomerados subnormais, parte importante das necessidades habitacionais do país).

A coabitação compreendeu cerca de

50% do déficit básico, o que corresponde a 1,674 milhão de famílias compartilhando o mesmo domicílio, mas com intenção de obter sua própria residência. Por sua vez, havia 1,677 milhão de domicílios em condições inadequadas, isto é, domicílios que apresentavam ao menos uma das seguintes características: ser rústico, improvisado ou estar localizado em cortiço. Entre estes, os domicílios rústicos, ou seja, construídos com paredes de material inadequado, representavam a maior parte (83%).

As estimativas confirmam que, em termos absolutos, a falta de moradias é um fenômeno essencialmente urbano e que aflixe, sobretudo, as famílias de menor renda. Em 2011, 71% das necessidades de novas habitações estavam nas cidades. No entanto, também há problemas habitacionais nas zonas rurais. Assim, embora essas áreas representem pouco menos de 14% do total de domicílios, concentravam em 2011 quase metade dos domicílios rústicos, improvisados e cortiços (46%).

Considerando os diferentes estratos de renda domiciliar, a maior concentração do déficit encontra-se nas faixas até dois salários mínimos. Mais de 50% dos domicílios inadequados do Brasil têm renda domiciliar entre meio salário mínimo e dois salários mínimos. Esta é a faixa 1 do público-alvo do PMCMV.

Considerando, o déficit relativo, os menores percentuais foram encontrados na região Sudeste: Espírito Santo (2,4%), Rio de Janeiro (2,4%), São Paulo (2,8%) e Minas Gerais (3,1%). Em contraposição, com as maiores necessidades em relação ao número de famílias estão no Maranhão, onde

1 A caracterização do déficit habitacional básico encontra-se em destaque no texto metodológico que acompanha este artigo.

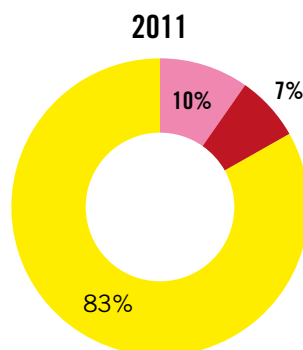
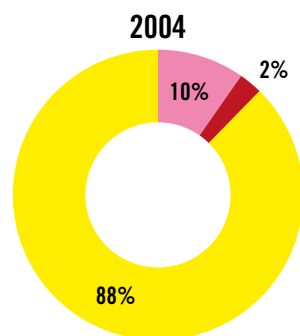
A CARÊNCIA DE MORADIAS NOS ESTADOS, 2011



Unidades da Federação	Inadequação* (A)	Coabitação** (B)	Déficit habitacional (A+B)	Número de famílias (C)	Déficit habitacional relativo (A+B)/(C)
Rondônia	15.491	11.497	26.988	518.786	5,2%
Acre	13.212	8.494	21.706	222.711	9,7%
Amazonas	81.847	54.888	136.735	1.010.438	13,5%
Roraima	8.157	8.166	16.323	147.712	11,1%
Pará	180.521	109.568	290.089	2.276.740	12,7%
Amapá	22.417	15.720	38.137	205.235	18,6%
Tocantins	31.834	13.610	45.444	455.670	10,0%
Maranhão	374.504	70.173	444.677	1.944.995	22,9%
Piauí	45.240	56.565	101.805	972.208	10,5%
Ceará	78.137	79.760	157.897	2.719.377	5,8%
Rio Grande do Norte	14.381	54.528	68.909	1.068.347	6,5%
Paraíba	35.442	47.880	83.322	1.267.765	6,6%
Pernambuco	75.170	53.112	128.282	2.828.949	4,5%
Alagoas	33.374	34.521	67.895	949.413	7,2%
Sergipe	6.864	28.529	35.393	695.594	5,1%
Bahia	139.344	163.086	302.430	4.559.738	6,6%
Minas Gerais	45.055	164.219	209.274	6.690.964	3,1%
Espírito Santo	9.094	19.195	28.289	1.176.517	2,4%
Rio de Janeiro	41.216	101.753	142.969	5.837.092	2,4%
São Paulo	130.862	265.838	396.700	14.225.743	2,8%
Paraná	45.538	72.198	117.736	3.613.894	3,3%
Santa Catarina	56.943	35.098	92.041	2.215.112	4,2%
Rio Grande do Sul	67.780	83.230	151.010	3.870.847	3,9%
Mato Grosso do Sul	18.921	29.169	48.090	868.053	5,5%
Mato Grosso	23.470	25.598	49.068	1.031.491	4,8%
Goiás	45.319	40.338	85.657	2.125.274	4,0%
Distrito Federal	37.154	27.635	64.789	908.604	7,1%
Brasil	1.677.287	1.674.368	3.351.655	64.407.269	5,2%

Perfil da inadequação

- Cortiço
- Improvisado
- Rústico



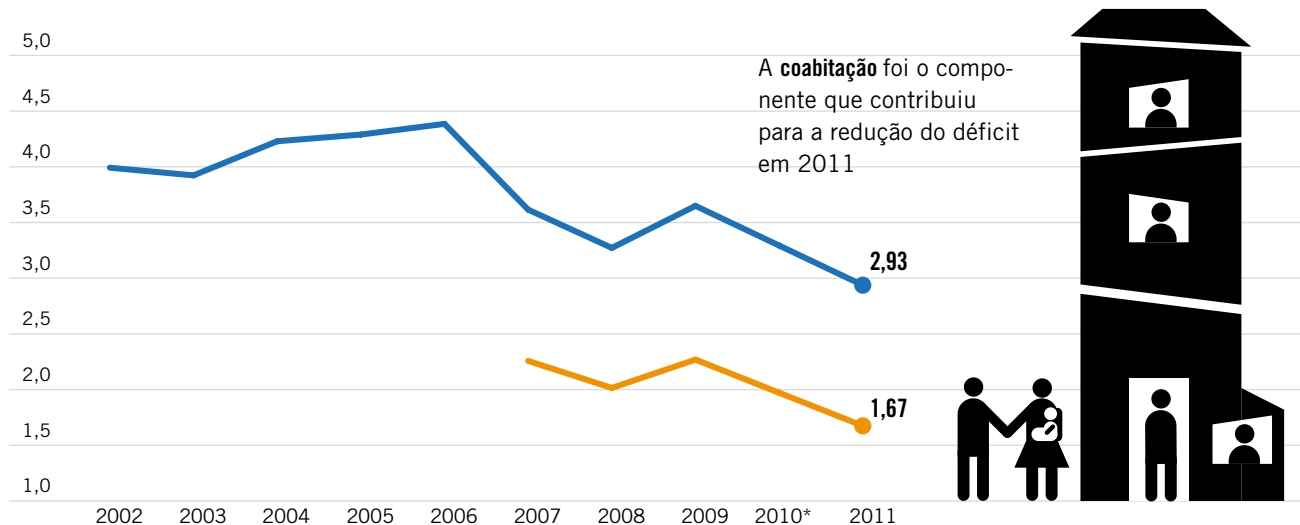
Desde 2004, os domicílios improvisados foram os que mais aumentaram sua participação no déficit

UMA VISÃO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

Famílias em coabitação no Brasil

Em milhões

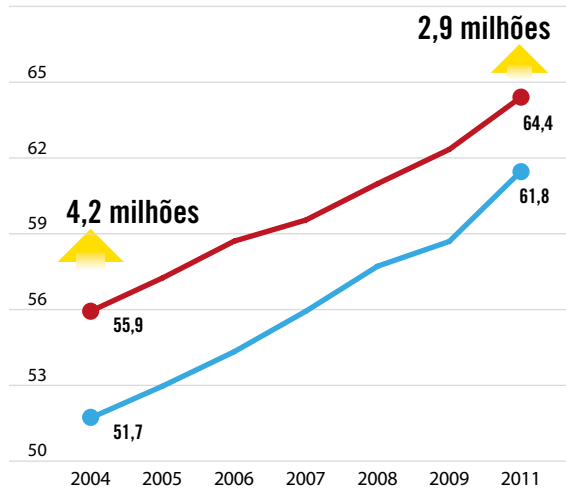
Em milhões ● Coabitação total ● Coabitação involuntária



*Valor imputado (não houve PNAD)

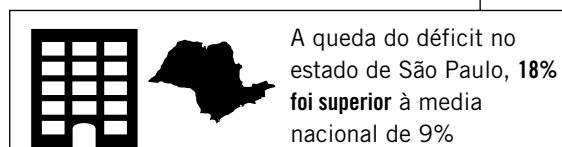
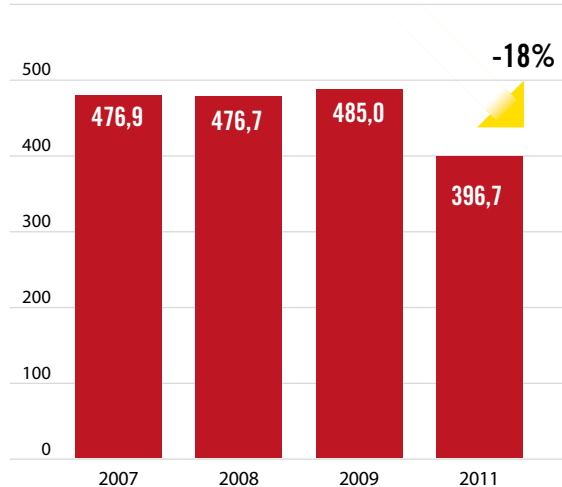
Diferença entre famílias e domicílios

Em milhões ● Famílias ● Domicílios



Déficit básico no estado de São Paulo

Em mil



é necessário aumentar em 22,9% o número de domicílios, seguido por Amapá (18,6%), Amazonas (13,5%) e Pará (12,7%).

O Maranhão, onde estão apenas 3% das famílias brasileiras, lidera também o ranking em termos absolutos, ou seja, é onde há a maior necessidade de expansão do estoque de moradias para sanar o déficit. A inadequação representa 84% déficit básico total no estado.

São Paulo concentra o segundo maior déficit absoluto dentre as unidades da Federação. Com 42,168 milhões de habitantes, é o Estado mais populoso do Brasil e abrange 22% das famílias brasileiras e 11,8% do déficit habitacional total. Esse número se deve em grande parte às famílias que vivem em coabitação involuntária, que representam 15,9% do total nacional. São Paulo possui, ainda, 7,8% dos domicílios em condições de inadequação.

Entre 2004 e 2009, o número de residências inadequadas no país passou de 1,783 milhão para 1,405 milhão, o que representou uma queda de 21% no período. No entanto, a PNAD 2011 acusou um crescimento de 19% na inadequação na comparação com a pesquisa de 2009, revertendo assim parte da melhora observada nos anos anteriores. Entre 2004 e 2011, a redução foi de 6%. Na comparação com 2007, a inadequação registra crescimento de 5%.

Por outro lado, a coabitação involuntária foi estimada pelo IBGE nas PNADs de 2007, 2009 e 2011. Esse componente do déficit registrou pequena alta entre 2007 e 2009, mas voltou a cair fortemente em 2011. A redução na comparação com 2007 chegou a 26%.

Vale observar que a questão sobre a intenção de mudar pode ser afetada por variáveis subjetivas que nada têm a ver com o déficit. No entanto é relevante o fato de que a redução tenha se dado em quase todas as unidades da Federação. Apenas no Mato Grosso, em Roraima e no Piauí o número de famílias conviventes com intenção de mudar aumentou.

O déficit relativo também se reduziu entre 2007 e 2011, passando de 6,5% para 5,2%, indicando que o número de domicílios elevou-se em ritmo superior ao das famílias.

Entenda a metodologia do déficit habitacional básico

O déficit habitacional do SindusCon calculado pelo Ibrre/FGV refere-se ao número de moradias em falta no Brasil para que cada família possa viver em condições habitacionais adequadas. Há dois grandes conjuntos que compõem o universo estimado do déficit habitacional: o grupo das moradias inadequadas e o grupo das moradias com famílias em coabitação. Segundo a metodologia considerada até 2009, uma moradia não é considerada adequada se tem suas paredes ou teto feitos de material não-durável, se está localizada num aglomerado subnormal (favela), se é um cortiço ou se na casa coabitam famílias por falta de opção, ou seja, que têm intenção de mudar e obter um imóvel próprio. Essa estimativa era realizada com base nos dados da PNAD, pesquisa realizada anualmente pelo IBGE.

A PNAD 2011 deixou de divulgar os dados referentes à localização do domicílio em aglomerados subnormais. Assim, não é possível conhecer, a partir dessa edição da pesquisa, o número de domicílios em favelas brasileiras. Por conta dessa limitação, não se pode continuar a série histórica do déficit segundo a metodologia utilizada anteriormente. Dessa forma

desenvolveu-se outro conceito, onde o déficit continua sendo o número de unidades domiciliares necessário para adequar o estoque de moradias às necessidades da população. Esse indicador foi batizado de déficit básico e não incluiu os aglomerados subnormais.

Visando construir uma série histórica homogênea e contínua até 2011, as estimativas do déficit foram refeitas desde 2004 sem incluir os aglomerados subnormais. O ano de 2010 não foi incluído, pois, naquele ano, não houve a PNAD por conta da realização do Censo Demográfico. Apesar da grande abrangência do Censo, para fins de estimação do déficit habitacional, as duas pesquisas não podem ser comparadas por razões metodológicas. Vale notar também que, como é regra, as PNADs anteriores foram reponderadas e assim os números anteriores foram revistos.

Portanto, o déficit habitacional básico do Brasil, segundo o conceito utilizado nesse estudo, é a soma corrigida (retirando a dupla contagem) dos domicílios inadequados com o número de famílias que coabitam e possuem intenção de se mudar. O indicador pode ser descrito da seguinte forma:

$$\text{deficit}_{\text{total}} = \text{inadequação} + \text{coabitação}_{\text{intenção de mudar}}$$

ou

$$\text{deficit}_{\text{total}} = \text{domicílio}_{\text{rústico}} + \text{domicílio}_{\text{cortiço}} + \text{domicílio}_{\text{improvisado}} - \text{correção}_{\text{duplacontagem}} + \text{coabitação}_{\text{total}} - \text{coabitação}_{\text{voluntária}}$$

Consideram-se rústicos os domicílios cujas paredes ou teto sejam feitos de material não durável, como palha, taipa não revestida e madeira reaproveitada. Uma família habita um "domicílio improvisado" se morar sob pontes, em domicílios arruinados etc.

Vale lembrar que desde 2007 o IBGE passou a incluir na PNAD a questão sobre a intenção da família em coabitação em se mudar para um domicílio próprio. Caso a família em coabitação não tenha intenção de se mudar, não faria sentido considerar que haja déficit habitacional nesse caso. Portanto, somente as famílias que coabitam com intenção de se mudar, isto é, famílias que não coabitam voluntariamente, mas por falta de opção, são incluídas no déficit.

Como ficaria o déficit habitacional com a

inclusão dos aglomerados subnormais. Vale lembrar que a estimativa realizada pela FGV a partir da PNAD 2009 indicou 2,065 milhões de unidades em aglomerados subnormais. Se esse número for mantido constante, o déficit total chega a 5,355 milhões de domicílios. No entanto, nos últimos anos (2007 a 2009), os aglomerados representaram em média 3,5% do total de domicílios do país. Se esse percentual for mantido em 2011, o total de aglomerados seria 2,175 milhões e o déficit atingiria 5,461 milhões de famílias.

Essa questão evidencia que o conceito de déficit habitacional básico não considera 100% das necessidades não atendidas de moradia, mas sim do núcleo central e consensual dessas carências, ou seja, a inadequação de uma coabitação.