A DINÂMICA RECENTE DE FAMÍLIAS E DOMICÍLIOS

Dados da PNAD mostram mudança de perfil das moradias brasileiras

Robson Gonçalves

ESTABILIDADE macro apesar da crise externa, elevado nível de emprego e expansão do crédito imobiliário são alguns dos elementos que têm marcado o ambiente econômico brasileiro nos anos recentes. Juntos, esses fatores estão ditando a dinâmica do segmento imobiliário, tanto do lado da demanda quanto da oferta.

Os dados da PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios) expressam a intensidade e a rapidez das mudanças vividas pelo país. Lado a lado com a maior participação das mulheres no mercado de trabalho e com a redução das desigualdades de renda, também ocorreram alterações de impacto no perfil dos domicílios brasileiros, reflexo de um novo contexto do mercado imobiliário.

Crescimento

Um primeiro dado de interesse se refere às taxas de crescimento de três variáveis de grande interesse para a construção imobiliária. População, famílias e domicílios estão evoluindo segundo lógicas próprias, correlacionadas, mas distintas.

Entre 2005 e 2011, a população residente nos domicílios brasileiros cresceu 1% ao ano em média. No entanto, a população urbana cresceu bem à frente a uma taxa média de 1,5%. Foram mais de 14 milhões de pessoas a mais nas cidades brasileiras em seis anos, totalizando quase 166 milhões de habitantes no meio urbano em 2011. Esses números deixam evidente que o processo de urbanização no Brasil ainda não está completo e a migração das áreas rurais para as cidades continua gerando demanda por novas unidades habitacionais.

Outro contraste marcante se refere ao crescimento do número de famílias. Entre 2005 e 2011, esse crescimento foi de 2% ao ano em média, o dobro do crescimento da população como um todo. Mas, no meio urbano, a taxa de formação de famílias chegou a 2,4%. As razões desse contraste são de ordem tanto econômica quanto social. Além da continuidade do processo de urbanização, a melhoria dos níveis de emprego e renda, sobretudo nos estratos sociais mais baixos, incentiva a formação de famílias com apenas 1 ou 2 indivíduos. Em 2005, os domicílios com essa característica de ocupação eram 30,1% do total. Em 2011, essa parcela chegou a 36,6%, um crescimento absoluto de 6,5 milhões de unidades em seis anos.

População, famílias e domicílios estão evoluindo segundo lógicas próprias, correlacionadas, mas distintas

Em grande medida, o rápido crescimento da construção imobiliária a partir de 2006 respondeu a essa demanda demográfica. Graças a isso, o número total de domicílios no país aumentou 2,5% ao ano em média entre 2005 e 2011, o que representou um incremento de 8,5 milhões de unidades habitacionais (8,2 milhões de unidades no meio urbano).

O caso do estado de São Paulo mostra de forma ainda mais clara as características da dinâmica demográfica recente. O diferencial entre o crescimento da população total e da população urbana é mais acentuado do que a média da região Sudeste. O mesmo ocorre com as famílias. Em compensação, o crescimento do estoque de domicílios urbanos também é elevado, superando, inclusive, a média nacional. Em números absolutos, surgiram quase 2 milhões de novas unidades domiciliares urbanas no Estado entre 2005 e 2011, um crescimento de 2,7% ao ano em média. Nesse processo, o número de domicílios rurais no Estado caiu 188 mil unidades no período, mais de 30 mil unidades ao ano em média.

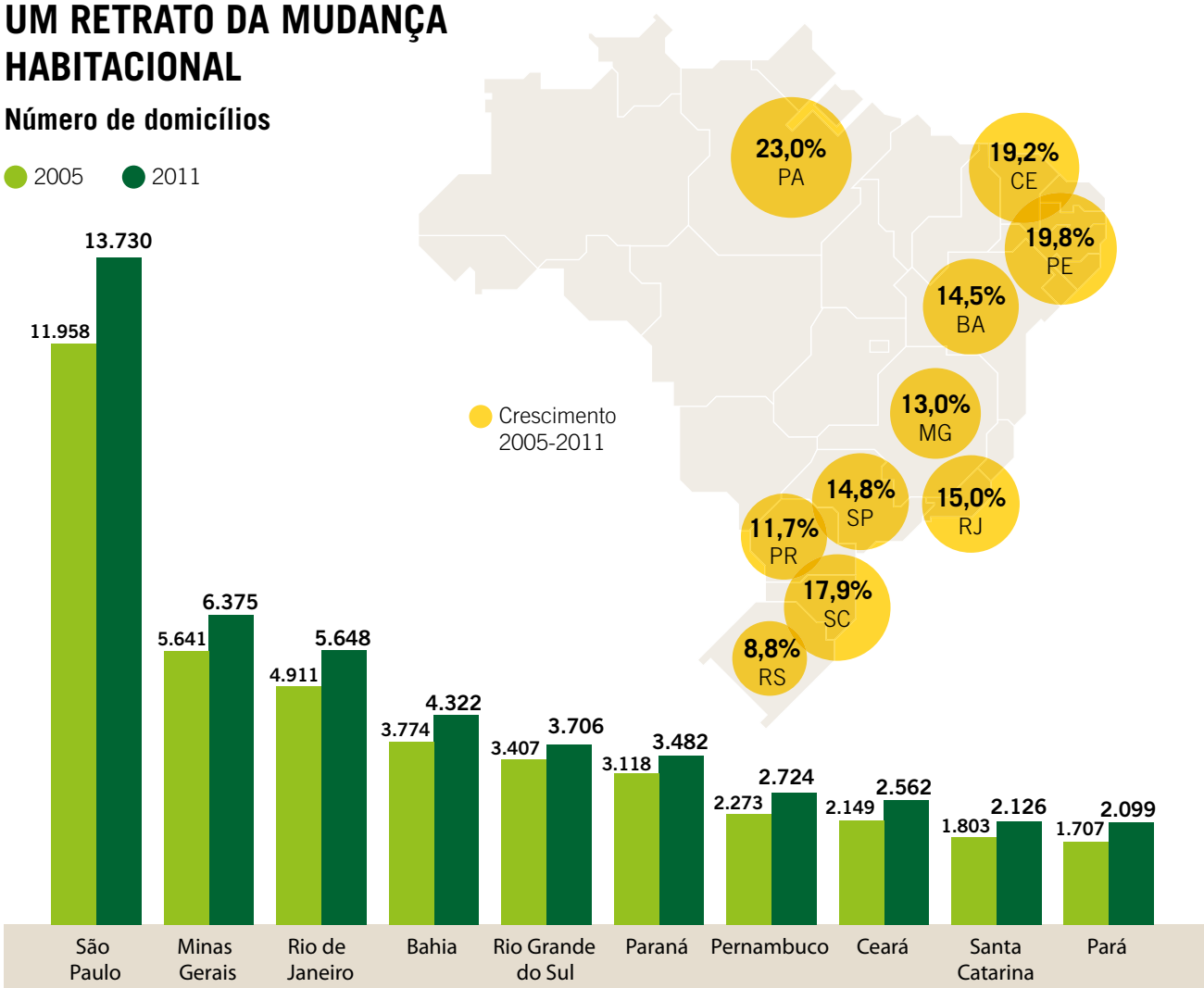
Outro dado que sintetiza os movimentos atuais do mercado imobiliário é a queda no número de pessoas por domicílio. Entre 2005 e 2011, esse indicador caiu de 3,48 para 3,18 em nível nacional. No Estado de São Paulo, no mesmo período, o indicador passou de 3,33 para 3,07. Em termos comparativos, no ano de 2010 esse indicador era de 2,7 nos EUA, 3,2 na Argentina, 3,3 no Chile e 4,3 no México.

Acesso a serviços

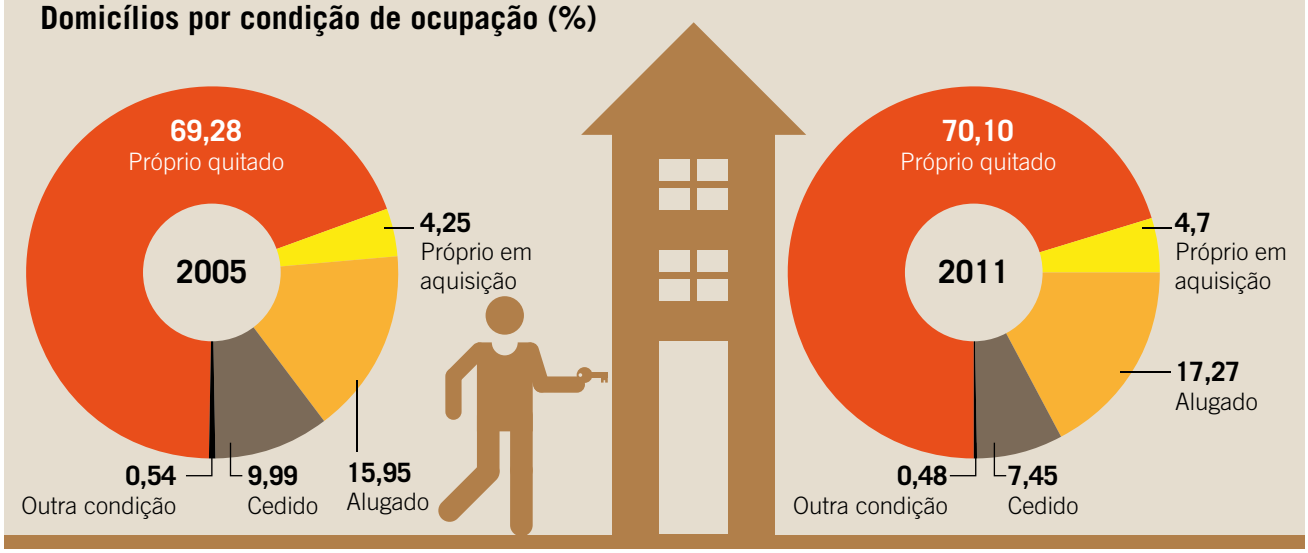
A rápida expansão da população urbana e do número de domicílios desde 2005 tem sido acompanhada da melhora dos indicadores de acesso aos serviços de utilidade pública domiciliar. Esse é um aspecto que demonstra a capacidade das políticas públicas de acompanhar a expansão do estoque de domicílios sem deterioração do acesso a esses serviços.

UM RETRATO DA MUDANÇA HABITACIONAL

Número de domicílios



Domicílios por condição de ocupação (%)



Fonte: PNAD (IBGE)

As maiores carências ainda são sentidas na cobertura pela rede de esgoto. Os avanços foram lentos, considerando-se a importância desses serviços para a qualidade vida da população. Entre 2005 e 2011, o percentual de domicílios com acesso a rede coletora passou de 48% para quase 55% - em termos absolutos, foram quase 8,3 milhões de novos domicílios atendidos por esse serviço. Há também a persistência de grandes desigualdades regionais: enquanto a cobertura na região Sudeste em 2011 passou de 82%, nas demais não atinge sequer a metade dos domicílios.

Já as coberturas por rede geral de água e coleta de lixo são mais amplas e revelam menores desigualdades regionais. Ainda assim, os dados da PNAD revelam avanços em quase todo o país.

As carências se concentram nos estratos mais baixos de renda. Na faixa até três salários mínimos, apenas 36,2% dos domicílios brasileiros tinham acesso a rede coletora de esgoto em 2011 – em 2005, essa parcela era de e 44,5%. Já no estrato de 20 salários mínimos ou mais, a cobertura é de quase 80% nos dois anos. No Estado de São Paulo a desigualdade é menor. O acesso a rede de esgoto na faixa até três salários mínimos passou de 81,3% em 2005 para 87,3% em 2011.

Mais domicílios próprios

O percentual de unidades próprias, quitadas e em aquisição, avançou, passando de 73,5% em 2005 para 74,8% em 2011. No Estado de São Paulo, os domicílios próprios passaram de 71,5% do total para 72,6% no mesmo período.

Em termos absolutos, os domicílios próprios passaram de 38,8 milhões para 45,8 milhões, um incremento de 7 milhões de unidades em seis anos. Destes, 1,5 milhão está localizados no Estado de São Paulo, o equivalente a mais de 20% do incremento total dessa condição.

Mas a renovação do estoque de domicílios, gerada pelo forte crescimento da construção imobiliária, também fez aumentar a parcela de domicílios alugados e apenas a condição "domicílio cedido" perdeu espaço. Esse número deixa claro que, com o aumento do número de imóveis novos, o mercado de aluguel de imóveis residenciais também se beneficia por conta da maior disponibilidade de domicílios para locação.

Outro aspecto, diretamente relacionado à expansão do crédito habitacional, é o crescimento do número de domicílios próprios em aquisição. Sua participação subiu de 4,2% do estoque total em 2005 para 4,7% em 2011, o equivalente a 665 mil novas unidades domiciliares.

Vistos em conjunto, os números da PNAD mostram que o perfil do estoque de domicílios no Brasil está em rápido processo de mudança. A dinâmica econômica e populacional é o principal fator de impulso. As condições de acesso à infraestrutura urbana, por sua vez, estão avançando e se reduzindo gradualmente, mas as grandes desigualdades persistem.

BRASIL e Grandes Regiões

Indicadores de dinâmica demográfica 2005-2011 – Taxas de crescimento médias anuais

	População	População Urbana	Famílias	Famílias Urbanas	Domicílios	Domicílios Urbanos
BRASIL	1,0%	1,5%	2,0%	2,4%	2,5%	2,9%
Norte	1,7%	2,5%	2,3%	2,9%	3,3%	3,2%
Nordeste	0,9%	1,6%	2,2%	2,7%	2,8%	3,3%
Sudeste	0,9%	1,2%	1,8%	2,0%	2,3%	2,5%
São Paulo	0,9%	1,4%	1,7%	2,1%	2,3%	2,7%
Sul	0,8%	1,3%	1,7%	2,1%	1,9%	2,3%
Centro-Oeste	1,6%	2,5%	2,8%	3,7%	3,4%	4,3%

Fonte: IBGE – Pesquisas Nacionais por Amostra de Domicílios 2005 a 2011.

BRASIL, Grandes Regiões e estado de São Paulo

Cobertura de acesso a serviços de utilidade pública domiciliar – 2005 e 2011

	Rede de esgoto		Rede de água		Coleta direta de lixo	
	2005	2011	2005	2011	2005	2011
BRASIL	48,0%	54,9%	79,7%	83,5%	78,6%	83,6%
Norte	4,0%	13,0%	48,3%	53,0%	67,6%	70,2%
Nordeste	27,0%	35,1%	67,7%	77,3%	61,4%	70,1%
Sudeste	77,3%	82,4%	90,7%	90,8%	88,3%	91,3%
São Paulo	88,0%	90,8%	95,9%	95,7%	94,2%	95,7%
Sul	25,9%	35,7%	83,5%	86,6%	83,0%	88,0%
Centro-Oeste	33,3%	43,1%	76,9%	85,5%	80,9%	89,7%

Fonte: IBGE – Pesquisas Nacionais por Amostra de Domicílios 2005 a 2011.