

O PERFIL DAS FAMÍLIAS EM DÉFICIT DE MORADIA NO ESTADO DE SÃO PAULO

A adequação entre formato dos programas e características das famílias eleva a eficiência na utilização dos recursos públicos

Silvia Maria Schor*

A REDUÇÃO da carência habitacional vem ocupando crescente espaço na agenda do governo brasileiro, nos seus níveis federal, estadual e municipal, e o Programa Minha Casa, Minha Vida ilustra bem essa preocupação.

Os resultados dos programas habitacionais, e das políticas públicas em geral, dependem de um conjunto de fatores conjugados, em que a focalização correta do público-alvo e a eficiência na alocação dos recursos se encontram entre os mais importantes. Nessa perspectiva, o exame cuidadoso das condições socioeconômicas das famílias que integram o déficit habitacional se torna condição importante para a formulação de programas de provisão de moradia. A maior adequação entre formato dos programas e perfil socioeconômico das famílias eleva a eficiência na utilização dos recursos públicos e possibilita obter, simultaneamente, maior equidade no tratamento do seu público-alvo.

Entre os muitos aspectos da diversidade socioeconômica das famílias, a capacidade de pagamento da moradia é crucial. A redução do déficit pressupõe programas de larga cobertura, em que a concessão de subsídios é indispensável. Assim, a correta avaliação da capacidade de pagamen-

to é elemento essencial para a estimativa dos recursos a serem alocados.

A capacidade de pagamento das famílias tem sido estimada, no âmbito dos programas de provisão de moradia para baixa renda, como parcela da renda familiar. Apesar de constituir uma “regra de bolso” bastante prática, a estimativa da capacidade de pagamento como percentual da renda familiar não inclui dois importantes condicionantes do montante mensal que as famílias podem pagar: não leva em conta a composição do grupo familiar e as despesas com alimentação desses grupos.

A composição do grupo familiar pode alterar consideravelmente a capacidade de pagamento da família. Com renda mensal idênticas, duas famílias poderão dispor de capacidade de pagamento diferente, haja vista a inevitável constatação de que quanto maior o grupo familiar, maior as despesas para sua reprodução. Entre as despesas para reprodução do grupo familiar, os gastos com alimentação não são substituíveis. Ou seja, o *trade-off* entre itens de despesas orçamentárias irá sempre privilegiar os gastos com alimentação.

Combinados, a composição do grupo familiar e o reconhecimento da importância dos gastos com alimentação possibili-

tam estimar o montante da renda familiar mensal alocado nessa despesa. Subtraída os gastos com alimentação da renda familiar mensal, obtém-se a “renda disponível”, saldo que a família dispõe, de fato, para suas demais despesas, entre elas gastos com a moradia. A “renda disponível” é, assim, referência mais realista para estimar a capacidade de pagamento dos grupos de baixa renda.

A capacidade de pagamento das famílias, contudo, não é uma condição absoluta, mas uma relação entre o valor disponível para os gastos com moradia e o valor da prestação mensal a ser paga. A capacidade de pagamento se altera, portanto, com mudanças nos preços dos imóveis, nas taxas de juros, nos sistemas de financiamento e nas demais condições do modelo de concessão de subsídios.

Para identificar a diversidade de condições econômicas¹ das famílias que integram o déficit habitacional do Estado de São Paulo², foi analisada a distribuição da “renda disponível” e estimada a capacidade de pagamento de cada uma delas.³ Para tanto, algumas condições necessárias para calcular o valor da mensalidade a ser paga tiveram que ser fixadas: percentual de comprometimento máximo

1 A Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) fornece a renda familiar e a composição do grupo familiar; os gastos com alimentação são calculados a partir da “cesta de indigência” calculada e atualizada periodicamente pelo Instituto de Estudos do Trabalho e Social (Iets). Para obtenção dos gastos com alimentação, o custo da cesta de alimentos é ponderado por uma escala de equivalência para adultos do sexo masculino (peso 1), adulto do sexo feminino (peso 0,75) e crianças (peso 0,5).

2 PNAD, 2009

3 Trabalho realizado para a CDHU pela Fipe.

da renda disponível de 30%, juros de 3,5% ao ano, claramente inferiores aos praticados pelo mercado, e Tabela Price para estimar o valor do financiamento em 30 anos. Os resultados foram simulados para imóveis de R\$ 65 mil, R\$ 80 mil, R\$ 100 mil e R\$ 120 mil.

Um critério adicional para concessão dos subsídios completou o modelo de financiamento. Foi fixado procurando uma adequada combinação entre eficiência e equidade, o que levou ao estabelecimento de um percentual máximo do valor da prestação a ser subsidiado de 50%. Entende-se que, excedendo esse limite, os subsídios a serem concedidos viabilizaria a aquisição de um imóvel cujas condições não são compatíveis com a condição econômica da família.

O exame da distribuição da “renda disponível” sob as condições de concessão de subsídios e financiamento fixadas identificou quatro grupos no interior do déficit habitacional do Estado.

O primeiro grupo inclui as famílias cujos rendimentos monetários são tão reduzidos que, depois de descontadas as despesas com alimentação, não conseguem pagar as mensalidades subsidiadas (em 50%) da casa própria, nem também mantê-las. São famílias cuja “renda disponível” é muito baixa, ou mesmo negativa. Constituem o maior grupo no interior do déficit habitacional do Estado e foi batizado como “Grupo de Atendimento Especial”.

O segundo segmento refere-se às famílias cujos rendimentos monetários possibilitam o pagamento da mensalidade do financiamento, recebendo subsídios diretos e demais benefícios dos programas habitacionais. Para elas, a relação entre a mensalidade a ser paga e o montante de subsídios necessários não ultrapassa o limite de 50%. O grupo foi denominado “Grupo de Subsídio Direto”.

O terceiro grupo não necessita de subsídios diretos para complementar o pagamento mensal da casa própria. São capazes de pagar a mensalidade integralmente em decorrência da fixação da taxa de juros bastante abaixo do valor de mercado. Ou seja, o subsídio indireto viabiliza o pagamento a inclusão dessas famílias nos pro-

Segmentação das famílias do déficit habitacional do Estado de São Paulo*

Preço do imóvel [R\$]	65.000	80.000	100.000	120.000
Prestação [R\$]	323,49	398,15	497,68	597,22
“Atendimento Especial” [número famílias]	638.866	796.655	945.243	1.036.595
Participação no déficit do Estado [%]	51,2	63,9	75,8	83,1
“Subsídio Direto” [número famílias]	429.352	324.472	214.052	144.051
Participação no déficit do Estado [%]	34,4	26,0	17,2	11,6
“Subsídio Indireto” [número famílias]	151.647	98.738	60.570	39.219
Participação no déficit do Estado [%]	12,2%	7,9%	4,9%	3,1%
“Mercado” [número famílias]	27.120	27.120	27.120	27.120
Participação no déficit do Estado [%]	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%

O total de famílias no déficit habitacional equivale a 1,247 milhão. Elas estão distribuídas por faixa de valor de imóvel.
*PNAD 2009

“A ‘renda disponível’ é referência mais realista para estimar a capacidade de pagamento dos grupos de baixa renda”

gramas de aquisição da moradia própria. Constituem o grupo “Subsídios Indiretos”.

O quarto e último grupo é composto pelas famílias cuja “renda disponível” permite acessar o mercado formal de moradia (SFH ou aquisição direta junto a incorporadoras) e foram agrupadas sob a rubrica “Mercado”.

Identificados os grupos, foi possível sua quantificação. Os dados da tabela refletem a diversidade de condições das famílias integrantes do déficit habitacional do Estado. Em primeiro lugar, evidencia a grande presença do grupo “Atendimento Especial”. Para esse grupo, programas de locação social são mais adequados, em que o valor da mensalidade não guarda relação com os parâmetros de financiamento. A condição econômica dessas famílias sugere a conjugação de programas de geração de renda e emprego, por exemplo, aos programas de provisão dos serviços de moradia.

Os grupos “Subsídios Diretos” e “Subsídios Indiretos” constituem o público alvo

por excelência dos programas para aquisição da moradia. Para esses dois conjuntos, a definição da taxa de juros, o compromisso máximo da renda, o prazo e o sistema de amortização são variáveis estratégicas na definição dos programas que, sob diversas combinações, constituem o leque de alternativas da política habitacional.

O grupo “Mercado”, embora com renda suficiente para procurar o SFH ou crédito junto a incorporadoras, deve ser tratado com cautela. A seleção de crédito pode impossibilitar a obtenção do financiamento e colocar as famílias no pior dos mundos: não incluídos nos programas de subsídios e financiamento e excluídos do crédito via mercado. O Fundo Garantidor Paulista, entre outras possibilidades, poderá tornar mais viável o acesso ao crédito.

A tabela mostra também que a capacidade de pagamento se altera significativamente com a elevação do preço dos imóveis. A atual expansão da produção de moradia e conseqüente elevação do preço da terra, notadamente nas grandes cidades, se refletem sobre a trajetória futura da capacidade de pagamento das famílias colocadas nos primeiros decis da distribuição de renda. Fica a esperança de que o crescimento do emprego e da renda brasileira atue como contraponto positivo nesse processo.

***Silvia Maria Schor** é professora da Faculdade de Economia e Administração da USP e pesquisadora da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe).