MAIS CASAS E MAIS DÉFICIT HABITACIONAL. POR QUÊ?

A ampliação do crédito e do subsídio tem reflexos sobre as decisões das famílias que habitam sob o mesmo teto

Ana Lélia Magnabosco e Fernando Garcia

UM ASPECTO recente da evolução do déficit habitacional brasileiro chamou a atenção: o crescimento da coabitação, ou seja, do número de famílias que convivem com outras.[1] Esse número saltou de 3,4 milhões de famílias em 2008 para 3,8 milhões de famílias em 2009 – uma expansão de 12% em um ano. O acréscimo de 400 mil famílias na coabitação envolve uma população de mais de 1,4 milhão de habitantes que se defrontou com essa situação nova naquele ano.

Esse fato é à primeira vista surpreendente porque se deu justamente num momento de aumento do crédito imobiliário, de investimento em moradias e de introdução do Programa Minha Casa Minha Vida, que ampliou de forma expressiva os recursos de subsídio para a habitação de interesse social. Além disso, foi na contramão da tendência de redução do déficit por precariedade, que inclui as moradias rústicas e improvisadas. O número de moradias nessas condições reduziu-se em 176 mil unidades entre 2008 e 2009 conforme a metodologia da Fundação João Pinheiro. Na abordagem do Sinduscon-SP, que inclui as moradias em favela na componente precariedade do déficit habitacional, a queda foi ainda maior, de 263 mil unidades.

Daí a pergunta: o que explica essa evolução desfavorável da coabitação? Um olhar para o Chile, país cuja política habitacional é referência de análise para a América Latina, sugere algumas respostas novas. O aumento da coabitação é fruto de fatores sociais que não são afetados por essas políticas e, em alguns casos, a própria a ampliação do crédito e dos subsídios para a baixa renda acaba engrossando a coabitação, contrariando a ideia de que esses fatores deveriam contribuir imediatamente para a redução do déficit.

Crédito e subsídios

O Chile é o melhor exemplo de país que combinou o acesso ao crédito e ao subsídio para combater o déficit habitacional. Desde meados dos anos 70, quando foram implantadas a reforma no mercado de crédito e a nova política habitacional, o número de famílias que recebeu crédito imobiliário ou recursos de programas de subsídios para aquisição da casa própria cresceu de forma continuada. Entre 1970 e 1979, 150 mil famílias receberam subsídio habitacional. Esse número passou para 510 mil entre 2000 e 2009. O número de famílias com acesso ao crédito imobiliário passou de 181 mil na década de 70 para 605 mil nos anos 2000.

A coabitação envolve claramente um elevado grau de cooperação econômica entre as famílias que compartilham a moradia, como se verificou no Chile

O Chile também é um excelente exemplo de país em que o número de famílias na coabitação cresce. Nos anos 70, a coabitação abarcava pouco mais de 400 mil famílias. Esse número ficou em torno de 910 mil nos anos 2000. Mesmo no período com maior oferta de crédito e subsídios – os anos 1990 e 2000 –, o número de famílias na coabitação cresceu. Em 1996, eram 710 mil famílias e, em 2009, já somavam 940 mil famílias vivendo juntas.

Contudo, o número de famílias morando em habitações precárias se reduz de forma expressiva, como observado no caso brasileiro recente. Em 1970, eram 334 mil famílias nessas condições, número que regrediu para 66 mil em 2009. Isso mostra que o crédito e os subsídios tiveram efeito expressivo na ampliação da oferta de moradias e na melhoria de suas condições, mas não foram capazes de reduzir a coabitação.

Tradição

Um fato importante é que, no Chile, há muitas famílias que compartilham uma moradia, mas que não têm a intenção de constituir um domicílio exclusivo. Dividem a moradia por vontade própria ou necessidade. Segundo Patricia Poblete Bennett, ministra do Ministerio de Viviendas y Urbanismo do Chile no governo Bachelet (2006-2010), há muitas famílias que vivem com parentes por não terem condições de constituir um domicílio próprio.

A ex-ministra ilustra seu raciocínio com um exemplo simples: "Como é muito fácil comprar uma moradia no Chi-

1 Neste artigo, vamos considerar na coabitação o total das famílias conviventes, incluindo tanto as que têm como as que não têm intenção de constituir domicílio próprio. Sobre as metodologias de mensuração do déficit habitacional, ver Magnabosco e Garcia (2009): *Metodologia do déficit: indicadores que se completam*. **Conjuntura da Construção**, São Paulo, dezembro de 2009.

le, a coabitação muitas vezes não tem relação direta com o acesso ao crédito e ao subsídio. A coabitação está relacionada com o fato de que uma das famílias não tem condições de criar e manter uma moradia. Veja o exemplo de um casal que tem duas filhas, uma delas mãe solteira e outra recém-casada, todos morando na mesma casa. Esse grupo familiar postula crédito e subsídio para três habitações: uma para o pai e uma para cada filha. Decidem morar todos juntos e alugam as outras duas moradias, ampliando a renda do grupo. Isso ocorre fundamentalmente porque as filhas não tinham condições sustentáveis para morar sozinhas. A filha com uma criança pequena necessita de apoio familiar para trabalhar e continuar os estudos. O jovem casal não tem renda para manter a moradia. Há mães viúvas que vivem com suas filhas ou filhos e isso está relacionado a questões econômicas e tradições. Nas classes sociais de menor renda, a coabitação está diretamente associada às condições materiais de vida e ao desejo de coabitar."

Informações da *Encuesta Casen* de 2009, a pesquisa de condições econômicas e sociais das famílias chilenas, confirmam esse fenômeno. Das mais de 940 mil famílias que moravam na residência de outras famílias, 577 mil (ou 61,3%) alegaram razões econômicas para a coabitação, algo semelhante ao que se observa no Brasil. Cerca de 20% das famílias em coabitação alegaram costume familiar ou preferência por moradia compartilhada. A mesma pesquisa acrescenta que uma parcela minoritária (42,2%) das famílias conviventes tinha intenção de constituir domicílio próprio nos próximos três anos. A maioria, formada por 544 mil famílias, não tinha intenção de constituir moradia própria e, portanto, não constituíram uma demanda por moradia, como argumentou Bennett.

Cooperação

De fato, a escolha pela coabitação, guiada pela tradição ou pela impossibilidade de manutenção de moradia exclusiva, dificilmente sofrerá uma influência decisiva do subsídio ou do crédito. Esses interferem na decisão de compra da casa própria, que não precisa ser necessariamente habitada pelo proprietário. Como ilustrou a ministra em seu exemplo, os jovens adquirem imóveis, mas continuam morando na casa dos pais e alugam a casa própria para obter renda. Uma estatística da *Encuesta Casen* que reforça esse argumento é o número de famílias conviventes secundárias que têm imóvel próprio ou que estão pagando crédito hipotecário no Chile: eram 287,5 mil famílias em 2009, o que corresponde a 30,5% do total de famílias conviventes.

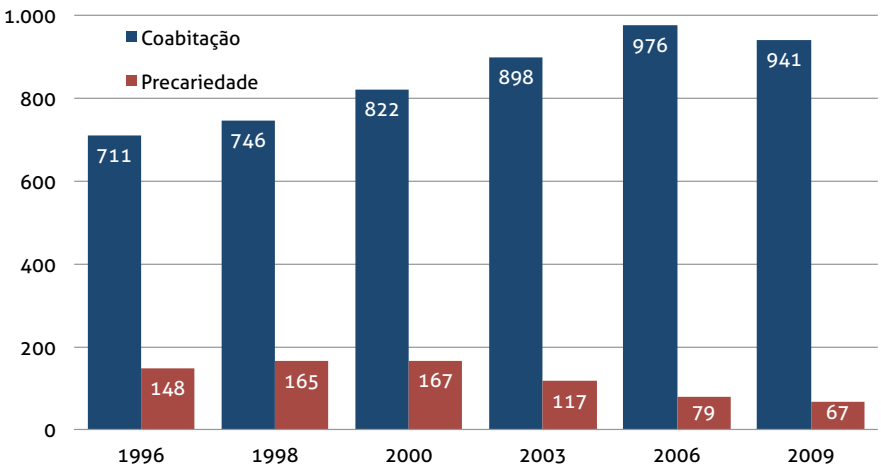
Outra razão para duas famílias dividirem a moradia, além da tradição e das condições materiais, é o compartilhamento de bens duráveis de consumo. Essa razão não é revelada diretamente pelas famílias nas entrevistas, mas se infere de outros dados da *Encuesta Casen*. A propriedade de bens duráveis de consumo é muito mais frequente nas famílias principais do que nas secundárias. Por exemplo, 92% das famílias principais chilenas tinham geladeira em 2009. Essa frequência cai para 7% no caso das famílias secundárias, o que revela que as famílias secundárias, na sua maioria, utilizam a geladeira da família principal. Na maior parte dos casos, não é necessário que a família secundária tenha sua própria geladeira; assim, seus recursos econômicos podem ser empregados em outras finalidades. O mesmo ocorre com a propriedade de televisão, automóvel, telefone, máquina de lavar roupa, micro-ondas e computador.

Claramente, a coabitação envolve um elevado grau de cooperação econômica entre as famílias que compartilham a moradia. A cooperação econômica pode ser incentivada quando se amplia o acesso ao crédito e ao subsídio. A compra facilitada de um imóvel permite que os jovens aumentem seu patrimônio e, em alguns casos, obtenham uma fonte secundária de renda (o aluguel). Elevam-se, assim, a riqueza e a renda agregadas dos grupos familiares que compartilham a moradia. O ganho do grupo, geralmente formado por famílias consanguíneas, é o combustível da cooperação.

Nesse sentido, os fundos para o crédito imobiliário e os recursos para o subsídio habitacional podem, de maneira imediata, elevar o contingente de famílias que coabitam, como resposta à melhoria das possibilidades de enriquecimento material das famílias de menor poder aquisitivo. Isso, de forma alguma, deve ser visto como algo que piora as condições de moradia da população. Ao contrário, o crédito e o subsídio elevam o investimento e ampliam a oferta de moradias, com efeitos também sobre o aluguel. Para a sociedade como um todo, eles significam redução do custo de vida e ampliação e melhoria do estoque de moradias, pois os imóveis financiados com subsídio substituem as habitações rústicas e improvisadas, vale dizer, a pior parte do déficit habitacional.

Porém a situação serve de alerta para o Brasil, pois a destinação de subsídio deve, por questão de justiça, atender a famílias que efetivamente venham a constituir sua residência, de tal forma que a finalidade do programa habitacional não seja deturpada.

Déficit habitacional chileno (mil unidades)



Fonte: Encuesta Casen