Déficit habitacional

Desafios continuam à frente

Apesar da redução das carências, persiste o estoque de moradias inadequadas

Fernando Garcia e Ana Maria Castelo

NOS ÚLTIMOS quatro anos, o investimento habitacional avançou de forma importante no país, o que vem permitindo que um número crescente de famílias tenha acesso ao mercado imobiliário. O efeito desse movimento já pode ser observado na redução das carências habitacionais. O déficit habitacional, uma das medidas das necessidades de moradias confirmou em 2008 a tendência de queda observada no ano anterior. O número de domicílios novos superou, pelo terceiro ano consecutivo, a formação de novas famílias. Esse saldo, segundo a Pesquisa Nacional de Amostra por Amostra de Domicílios (Pnad-IBGE), foi de 344 mil unidades em 2008.

Se a carência de moradias em geral se reduziu, os indicadores mostram que ainda há um grande contingente de famílias que vivem em condições habitacionais inadequadas, especialmente nas favelas. Não por acaso, são famílias mais pobres, que não conseguem se beneficiar da melhora nas condições de crédito e que precisam do aporte de recursos públicos para complementar sua renda na compra do imóvel. Para essas famílias, os mecanismos de mercado não bastam, pois muitas vezes nem sequer chegam a elas.

O déficit habitacional para 2007 e 2008, segundo a metodologia do **Sinduscon-SP**, aplicada pela FGV, passou a incorporar as novas informações que as Pnads desses anos trouxeram sobre a coabitação. Foram consideradas em coabitação apenas as famílias que vivem juntas e têm intenção de constituir moradia própria. Isso significa que essas estimativas não podem ser comparadas diretamente às dos anos anteriores, que não distinguia os motivos de coabitação. Contudo, para não se perder a série histórica, e principalmente, a análise da tendência, a **FGV** também estimou o déficit para os anos de 2007 e 2008 considerando o conceito anterior de coabitação, o qual inclui também as famílias que não têm interesse de constituir moradia própria.

Coabitação e inadequação

O crescimento do setor habitacional em 2008 se traduziu na construção de um número expressivo de novos domicílios no país: 1,778 milhão, um valor superior à média dos três anos anteriores, de 1,4 milhão. Como o número de famílias que se formou foi menor - 1,4 milhão - o déficit habitacional caiu 3,3% em relação a 2007. Assim, o déficit habitacional brasileiro de 2008, segundo a metodologia do Sinduscon-SP, foi de 5,571 milhões de moradias. Isso significa que, naquele ano, 9,1% das famílias brasileiras viviam em condições de moradia inadequadas ou em coabitação.

As maiores carências em termos absolutos continuam sendo registradas em São Paulo, no Rio de Janeiro e no Pará. No entanto, em termos relativos, ou seja, em relação ao total de famílias, o Maranhão, o Pará e o Amazonas são os Estados com situação mais crítica. O declínio do déficit se deu, por sua vez, de forma mais acentuada nas regiões Sul e Norte.

O déficit por coabitação, dado pelo número de famílias que dividiam o mesmo imóvel e têm interesse de constituir moradia própria, foi de 2,020 milhões de domicílios, o que correspondeu a 36% do déficit total. Em relação a 2007, a coabitação registrou um decréscimo substantivo, de 10,8%, em razão da melhora da renda das famílias e nas condições de financiamento habitacional. Nesse período, o número de unidades financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação voltou aos patamares históricos de 500 mil unidades/ano. Vale lembrar que o número de empreendimentos voltados para as faixas de renda mais baixas cresceu bastante em 2008, juntamente com o crédito para esses segmentos.

A coabitação foi, no entanto, o único componente do déficit favorecido pelos avanços habitacionais. O déficit por

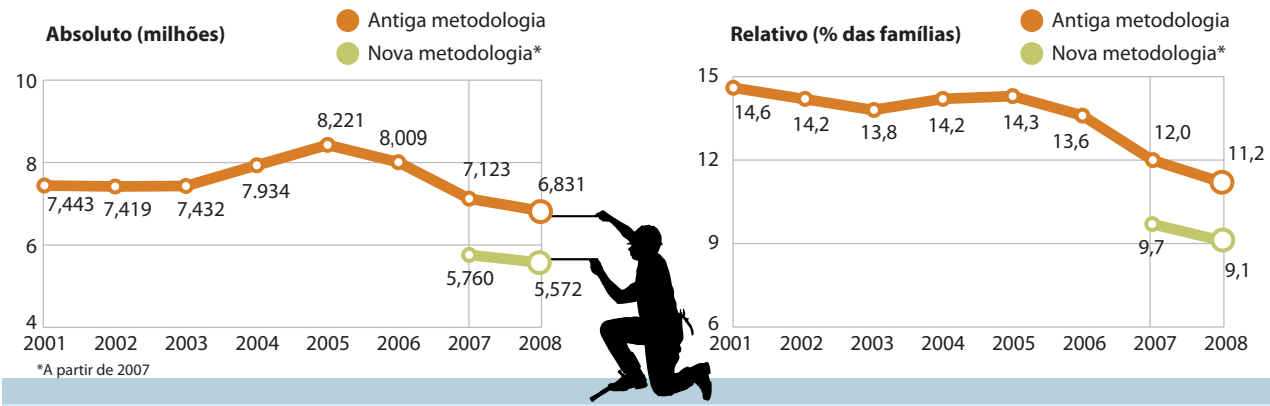
ESTIMATIVAS DEMOGRÁFICAS FORAM REVISADAS

A Contagem da População, realizada pelo IBGE em 2006, e cujos resultados foram publicados no início desde ano, implicou a revisão das estimativas populacionais feitas pelas Pnads desde 2001. Com isso, foram revistas estimativas dos números de famílias e de domicílios no país. Para adequar as estimativas de déficit a isso, a FGV fez a revisão dos números do déficit habitacional do Sinduscon-SP com base nos novos pesos amostrais da Pnad.

Outra mudança metodológica da pesquisa de 2008 foi a distinção da coabitação em duas categorias: com e sem interesse de constituir moradia exclusiva. As famílias em coabitação com interesse de constituir moradia exclusiva pertencem ao déficit habitacional. As demais são consideradas no déficit apenas para efeito de comparação com a série histórica do déficit habitacional até 2006.

O HISTÓRICO DO DÉFICIT HABITACIONAL BRASILEIRO

Unidades residenciais faltantes



DINÂMICA POPULACIONAL E DE MORADIAS

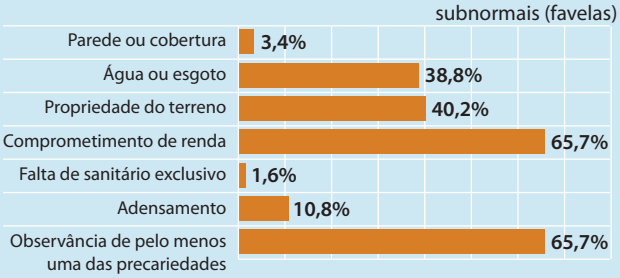
	Novas residências	Crescimento demográfico	Novas famílias
2005	1.244.349	2.193.636	1.647.523
2006	1.372.145	2.139.956	1.130.416
2007	1.595.543	2.008.041	841.461
2008	1.778.041	1.923.213	1.434.462

Fonte: Elaboração FGV, com base em dados da Pnad 2008

Raio-X das carências em favelas

Tipos de inadequação constatadas (%)

2.066.891
Total de moradias em aglomerados subnormais (favelas)



Mario Kanno/Multisp

inadequação (domicílios improvisados, rústicos, em cortiços e em favelas), o qual corresponde à maior parcela das carências habitacionais do país, alcançou 3,6 milhões, registrando um leve crescimento (1,6%) em relação a 2007.

A relação entre falta de moradia e de renda é um dos aspectos mais importantes a serem destacados nos indicadores de necessidades habitacionais. Essa relação é evidenciada pelos números de 2008: 95,5% dos domicílios no déficit estão na faixa de renda familiar de até seis salários, a mesma faixa incluída no Programa Minha Casa, Minha Vida como beneficiária do aporte de subsídios.

A Pnad 2008 investigou os motivos da coabitação e os resultados também mostram a relação direta com a renda: dois-terços das famílias em coabitação alegam motivo financeiro para tanto. Vale notar que quase 97% dos domicílios em coabitação possuíam renda de até seis salários mínimos.

Por fim é importante destacar que a redução das carências habitacionais em 2008 não foi pontual. Entre 2005 e 2008, o déficit habitacional, considerando o conceito mais amplo de coabitação - que inclui as famílias que não têm interesse de constituir moradia própria - também registrou uma tendência clara de queda. Nesse período, o déficit relativo passou de 14,3% para 11,2%. E essa redução reflete a diminuição da coabitação, que se reduz também na metodologia ampliada.

A inadequação tem se mantido praticamente no mesmo patamar desde 2004. Esses números refletem a dificuldade dos governos em tratar com um dos maiores problemas urbanos atuais: as favelas. Elas representam a maior parte da inadequação: são 2,1 milhões de domicílios, dos quais 66% possui algum tipo de precariedade, seja relacionada à falta de infraestrutura ou à irregularidade da propriedade.

E, a despeito do aumento do investimento habitacional nos últimos anos, as favelas não têm se reduzido. Pelo contrário, aumentou em 110 mil o número de domicílios em favelas desde 2005. Trata-se de um problema essencialmente das grandes metrópoles brasileiras, em especial de São Paulo e do Rio de Janeiro. Apenas em São Paulo, há 686 mil moradias permanentes em favelas.

Apesar dos avanços, as carências habitacionais ainda permanecem como um grande desafio para o país. Assim, programas voltados para esse público, como o Minha Casa, Minha Vida, devem continuar na agenda dos próximos governos.

A relação entre falta de moradia e de renda é um dos aspectos mais importantes a serem destacados

O DÉFICIT E SEUS COMPONENTES POR CLASSES DE RENDA FAMILIAR

(2008, nova metodologia, mil domicílios)

Renda familiar	Inadequação	Coabitação	Total	%
até 1 s.m.	916,9	936,2	1.853,1	34%
+ de 1 a 2 s.m.	1.057,4	545,1	1.602,5	29%
+ de 2 a 3 s.m.	669,3	249	918,3	17%
+ de 3 a 4 s.m.	360,1	114,3	474,3	9%
+ de 4 a 5 s.m.	169,4	60,4	229,8	4%
+ de 5 a 6 s.m.	107,6	28,1	135,7	2%
+ de 6 a 10 s.m.	144,5	44,2	188,7	3%
+ de 10 a 20 s.m.	36,8	18,9	55,7	1%
+ de 20 s.m.	4,1	1,7	5,9	0%
Famílias com renda declarada			5.464	100%

Fonte: Elaboração FGV, a partir de dados da Pnad 2008.



Mario Kanno/Multisp

COMPONENTES DO DÉFICIT

	Déficit		Componentes		
	Velha metodologia	Nova metodologia*	Inadequação	Coabitação total	Coabitação com intenção de mudar
2001	7.443.365	-	3.478.621	3.964.744	-
2002	7.419.464	-	3.322.308	4.097.156	-
2003	7.431.696	-	3.402.081	4.029.615	-
2004	7.934.001	-	3.609.723	4.324.278	-
2005	8.220.705	-	3.500.401	4.720.304	-
2006	8.009.101	-	3.504.750	4.504.351	-
2007	7.123.295	5.760.302	3.494.956	3.628.339	2.265.346
2008	6.831.309	5.571.961	3.551.499	3.279.810	2.020.462

A nova metodologia tornou-se possível a partir de 2007, quando a Pnad passou a pesquisar detalhadamente a coabitação. A velha metotodologia considera o déficit habitacional a soma dos componentes inadequação e cohabitação total. A nova metodologia é representada pela soma da inadequação com a coabitação em que as famílias têm intenção de mudar.



A CARÊNCIA DE MORADIAS NOS ESTADOS

Unidades da Federação	Déficit habitacional (A+B)	Inadequação (A)	Coabitação (B)	Número de famílias (C)	Déficit habitacional relativo (A+B)/C
São Paulo	1.139.996	775.575	364.421	13.535.077	8,4%
Rio de Janeiro	540.219	418.523	121.696	5.475.938	9,9%
Pará	471.807	322.878	148.929	2.149.642	21,9%
Bahia	438.842	222.340	216.502	4.559.630	9,6%
Maranhão	436.507	339.900	96.607	1.777.647	24,6%
Minas Gerais	368.518	182.685	185.833	6.459.139	5,7%
Ceará	336.576	239.775	96.801	2.541.541	13,2%
Pernambuco	253.240	147.413	105.827	2.653.469	9,5%
Rio Grande do Sul	205.567	124.043	81.524	3.822.086	5,4%
Amazonas	188.714	123.752	64.962	888.431	21,2%
Paraná	181.277	116.740	64.537	3.491.204	5,2%
Piauí	161.913	107.024	54.889	950.586	17,0%
Paraíba	119.656	79.771	39.885	1.152.175	10,4%
Santa Catarina	95.590	44.518	51.072	2.041.527	4,7%
Goiás	85.791	26.477	59.314	1.947.444	4,4%
Rio Grande do Norte	72.599	13.669	58.930	983.053	7,4%
Espírito Santo	67.701	42.908	24.793	1.105.611	6,1%
Alagoas	61.113	33.640	27.473	931.229	6,6%
Mato Grosso	59.090	34.373	24.717	970.111	6,1%
Sergipe	57.270	26.002	31.268	612.181	9,4%
Mato Grosso do Sul	51.682	19.614	32.068	781.467	6,6%
Distrito Federal	51.278	18.441	32.837	804.833	6,4%
Tocantins	50.148	35.624	14.524	399.386	12,6%
Rondônia	36.071	29.817	6.254	462.452	7,8%
Acre	21.109	13.254	7.855	203.423	10,4%
Amapá	10.653	6.825	3.828	171.360	6,2%
Roraima	9.034	5.918	3.116	123.663	7,3%
Brasil	**5.571.961**	**3.551.499**	**2.020.462**	**60.994.305**	9,1%

