

CARÊNCIA DE MORADIAS SE MANTÉM ELEVADA

A falta de habitações cresceu, refletindo a dificuldade de atender às necessidades das famílias das grandes cidades.

Alípio Ferreira Cantisani* e Ana Maria Castelo

Em 2009, o número de unidades habitacionais financiadas com recursos da Poupança e do FGTS alcançou quase 700 mil unidades, o que representou um crescimento de 32% em relação a 2007.

No entanto, a despeito do ritmo forte de crescimento na oferta do crédito imobiliário, em 2009, o déficit habitacional ficou muito próximo de alcançar a marca de 6 milhões de moradias. Na comparação com 2007, o déficit até cresceu, resultado de um enorme contingente de famílias sem as condições exigidas pelo mercado para obter um financiamento.

Assim, quando em 2009 foi lançado o Programa Minha Casa, Minha Vida, criou-se forte expectativa de reversão da tendência de crescimento do déficit existente. Desde seu início, o Programa teve o propósito de favorecer em maior escala as áreas com grande carência de moradia do país.

Esse artigo traz os números do déficit habitacional para 2014, permitindo acompanhar sua evolução, e de seus componentes, desde 2007.

Ele contém boas e más notícias ao mesmo tempo. A má notícia: o número total das habitações "em fal-

Entre 2012 e 2014, caiu o número de moradias inadequadas, mas aumentou o de famílias que comprometem mais de 30% da renda com aluguel

ta"¹, depois de regredir até 2012, voltou a aumentar nos últimos dois anos (de 2012 a 2014), um crescimento de 2%.

A boa notícia: esse aumento deuse em ritmo inferior ao de domicílios "adequados". Como consequência, o déficit relativo, isto é, o déficit total dividido pelo número de domicílios existentes no Brasil caiu no período, passando de 10,4% para 9,1%.

Outra boa notícia é que, dos seis componentes do déficit habitacional, somente um apresentou alta no período: houve queda nos números de domicílios improvisados, moradias com paredes rústicas, habitações em cômodos, residências com

adensamento excessivo e domicílios com famílias em coabitação. Mas elevou-se o número de famílias que vivem na área urbana e comprometem mais de 30% de sua renda para o pagamento de aluguel.

O déficit em 2014

Em 2014, havia 6,2 milhões de famílias vivendo em condições habitacionais precárias, sendo 863 mil em domicílios rústicos ou improvisados, 1,9 milhão em situação de coabitação, 3 milhões com ônus excessivo de aluguel e 515 mil em situação de adensamento excessivo.

Os números representam 9,1% do total de domicílios do País, ou seja, esse é o percentual do estoque de moradias que seria necessário aumentar para sanar essas carências.

Em alguns estados, porém, a situação é mais dramática, como no Maranhão, que possui o pior quadro em termos relativos, 20,3%. Em termos absolutos, São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro, nessa ordem, registram os maiores números.

O déficit habitacional é um fenômeno essencialmente urbano e associado à população de baixa renda. Em 2014, 87% do déficit estavam na área urbana, sendo que dez regiões

1 O valor do déficit representa o número de habitações que seria necessário adicionar ao estoque atual, de forma que todas as famílias brasileiras possuíssem uma habitação adequada, e foi calculado com base na metodologia da Fundação João Pinheiro

DÉFICIT EM 2014

Componente	Estado de São Paulo	RM de São Paulo
Habitações precárias	51.858	20.789
Coabitação total	332.492	137.205
Ônus excessivo	828.704	397.080
Adensamento	200.519	136.170
Déficit Total	1.342.663	640.314
Déficit Relativo	9,0%	9,1%

metropolitanas (Salvador, Fortaleza, Brasília, Belo Horizonte, Belém, Recife, Curitiba, Rio de Janeiro, Porto Alegre e São Paulo), concentravam 31% do total. E 84% dos domicílios que compõem o déficit tinham renda de até R\$ 3.275,00 (4,5 salários mínimos daquele ano).

No Estado de São Paulo, o déficit compreende 1,3 milhão de domicílios, ou 22% do consolidado no País. Desse total, 640,3 mil se concentram na Região Metropolitana da capital, das quais 62% são famílias com renda inferior a 3 salários mínimos que dependem mais de 30% da renda com o aluguel.

Evolução de 2007 a 2014

Entre 2007 e 2014, houve queda expressiva em quase todos os componentes do déficit, com destaque para paredes rústicas (-380 mil) e famílias conviventes (-520 mil). Porém, o aumento no número de domicílios com ônus excessivo de aluguel superou toda a queda dos demais componentes do déficit, fazendo seu número consolidado crescer 4%. Entre 2007 e 2014, o número de domicílios urbanos, com renda domiciliar abaixo de 3 SM e comprometimento da renda com aluguel superior a 30%, subiu de 1,8 milhão para 3 milhões, um crescimento de 67%.

Em termos absolutos, os estados que registraram maior elevação de suas carências habitacionais foram

Roraima (61%), Acre (48%) e Goiás (41%). Em São Paulo, o déficit aumentou 17% no período. Na Região Metropolitana da capital paulista, o aumento foi menor, de 7%.

Como proporção do número de domicílios, houve uma redução do déficit no Brasil – caiu 1,3 ponto percentual. Porém, em diversos Estados, houve aumento, como Acre, Goiás, Roraima e São Paulo. O estado com maior aumento em pontos percentuais foi Roraima, e aquele com maior redução foi Maranhão, que logrou reduzir a proporção em 8,6 pontos percentuais entre 2007 a 2014.

Déficit e MCMV

Desde seu lançamento em 2009 até dezembro de 2015, o Programa MCMV contratou 4,2 milhões de moradias. Indiscutivelmente, esse é o principal legado do programa: promover o acesso à habitação de famílias que, por questões de renda, não têm acesso ao crédito.

Ao se analisar a evolução do déficit habitacional no período, nota-se que, entre 2009 e 2012, período em que foram contratadas 56% das unidades do Programa, o déficit habitacional registrou queda de 9,5%. O componente com maior redução (-25,6%) foi a coabitação, ou seja, caiu o número de famílias conviventes por falta de condições de adquirir outra moradia.

No entanto, a partir de 2012, o au-

EVOLUÇÃO DO DÉFICIT

UF	2007	2014
AC	20.499	30.407
AL	111.362	122.663
AM	139.897	167.728
AP	28.743	30.201
BA	486.717	440.082
CE	298.968	286.517
DF	97.834	118.930
ES	91.356	109.316
GO	145.324	205.396
MA *	461.869	390.983
MG	488.145	529.272
MS	72.696	72.914
MT	66.503	74.114
PA	301.214	289.177
PB	118.366	134.531
PE	267.323	277.541
PI **	137.904	89.129
PR	239.230	255.829
RJ	441.619	466.112
RN	112.694	99.859
RO ***	45.005	46.347
RR	14.297	22.999
RS	263.404	233.588
SC	142.293	157.863
SE	65.788	69.394
SP ****	1.146.041	1.342.663
TO	63.210	48.467
Brasil	5.868.301	6.112.022

(*) Maranhão tem o maior déficit relativo (como proporção do total de domicílios), mas foi o estado em que a taxa mais caiu

(**) Piauí apresentou a maior queda em relação a 2007

(***) Roraima registrou o maior crescimento do déficit total

(****) São Paulo é o estado com maior déficit absoluto

mento continuado do componente representado pelas famílias com ônus excessivo de aluguel se contrapôs à melhoria dos demais componentes, determinando um crescimento do déficit total de 1,9% na

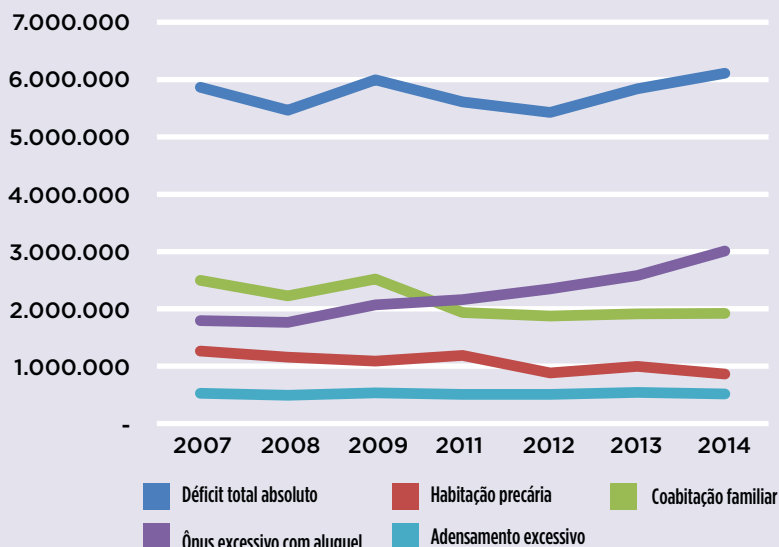
comparação com 2009. Esse componente do déficit reflete as dificuldades de atendimento das necessidades das famílias dos grandes centros urbanos, onde a questão da terra representa um empecilho maior. Muitas dessas famílias optam por moradia perto do local de trabalho, onde têm maior oferta de trabalho e de infraestrutura.

O número de domicílios rústicos e de famílias conviventes manteve a tendência de declínio, registrando variações de -24,4% e -23,8%, respectivamente, na comparação com 2009. Esses dois componentes representam 44% do déficit total.

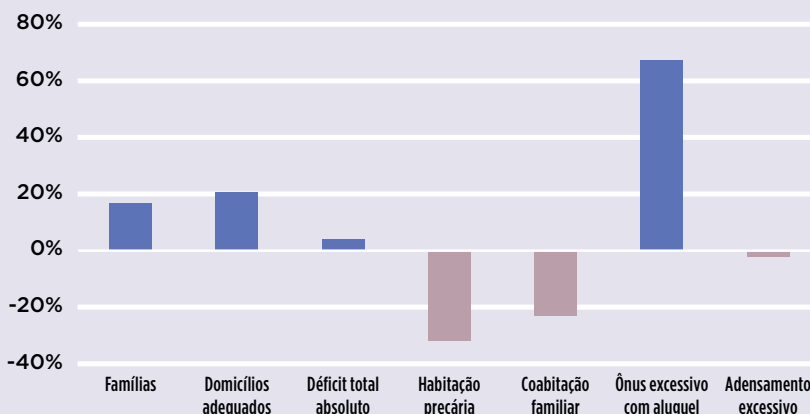
De todo modo, a evolução do resultado consolidado é menos favorável do que o desejado, indicando um dos maiores desafios do programa habitacional: atender as famílias carentes que vivem nos grandes centros urbanos.

* Economista da FGV e consultor

EVOLUÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL BRASILEIRO



DINÂMICA E DÉFICIT - EVOLUÇÃO 2007-2014



Em 2014, o país possuía 70,3 milhões de famílias. Desde 2007 formaram-se 10,1 milhões de novas famílias, número inferior ao de formação de domicílios.

6,1 milhões

de moradias compunham o déficit habitacional absoluto do país em 2014

4,1%

foi a proporção de crescimento do déficit nacional em 7 anos

1,34 milhão

de moradias era o déficit habitacional no Estado de São Paulo em 2014

17,1%

foi o crescimento do déficit no Estado de São Paulo entre 2007 e 2014