

DESAFIOS CRESCENTES DA OFERTA DE MORADIAS

O déficit de habitações no país voltou a crescer nos últimos dois anos, exigindo novas medidas de política habitacional para a baixa renda

Ana Maria Castelo, Carolina Nour, Robson Gonçalves

Desde que foi criado em 2009 até dezembro de 2016, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi responsável por investimentos superiores a R\$ 330 bilhões em habitação social, sendo mais de R\$ 100 bilhões em subsídios. Até dezembro de 2016, havia sido contratada a construção de 4,543 milhões de moradias, das quais 3,249 milhões já foram entregues à população de baixa renda.

Os números são, por si, bastante significativos. No entanto, as necessidades habitacionais do país eram e continuam imensas, justificando a necessidade do Programa.

De fato, estudo produzido pela Fundação Getúlio Vargas/IBRE por solicitação do SindusCon-SP estimou o déficit habitacional de 2015 em 7,7 milhões de domicílios.

O estudo mostrou também que o cenário permanece bastante dramático e que, depois de alguns anos de melhora, o quadro voltou a se agravar. Ou seja, o déficit voltou a crescer. Parte dessa piora pode ser creditada à crise econômica e parte à incapacidade do programa de alcançar plenamente os grandes centros metropolitanos.

A análise dos números e sua dinâmica não desconstrói a importância do programa. Pelo contrário, em um contexto de grave crise

Crise econômica e dificuldade em alcançar plenamente as grandes regiões metropolitanas causaram agravamento

econômica, é possível inferir que o cenário poderia ser pior sem o mesmo. A política habitacional do país tem ainda muitos desafios e precisar incorporar as lições dadas pelas dificuldades recentes.

Componentes e distribuição

Em 2015, o país registrou um déficit habitacional de 7,7 milhões de domicílios, assim distribuído: 3,3 milhões de moradias com famílias em situação de ônus excessivo de aluguel, 3,2 milhões com famílias vivendo em coabitação, 942,6 mil habitações precárias e 317,6 mil domicílios alugados com situação de adensamento excessivo. O déficit relativo – déficit total sobre o número de domicílios – atingiu 11,4%.

A maior parcela do déficit se concentrou nas regiões Sudeste e Nordeste (70%) do país. Em termos absolutos, o Estado de São Paulo liderou o ranking de carência habitacional, com 1,6 milhão domicílios,

o que representou 21% do déficit brasileiro. Os Estados de Minas Gerais, Bahia e Rio de Janeiro aparecem em seguida, com 9,9%, 7,4% e 6,9% do déficit total.

Por sua vez, o Maranhão registrou o maior déficit relativo, 23,1%, seguido por Amapá, com 19,4%, e Amazonas, com 18,7%. Os Estados das regiões Sudeste e Sul registraram resultados relativos inferiores à média do país.

O ônus excessivo com aluguel representa o maior componente do déficit nas regiões Sudeste, Centro-Oeste e Sul, com destaque para o Estado do Rio de Janeiro, onde o comprometimento excessivo da renda com aluguel representa mais de 60% do déficit desta unidade da federação.

Por sua vez, nas regiões Nordeste e Norte, a coabitação é o maior problema. O Maranhão, com o maior déficit relativo do país, é também o único estado onde as habitações precárias representam mais da metade do déficit.

A distribuição do déficit habitacional pelos estratos de renda familiar confirma a estreita relação entre carência de moradias, pobreza e dificuldade de acesso ao financiamento. A maior parcela dos domicílios do déficit (91%) está situada no estrato com renda de até

DÉFICIT HABITACIONAL, NÚMERO DE DOMICÍLIOS, 2015

três salários mínimos. Na região Nordeste, 96% dos domicílios que compõem o déficit têm renda familiar de até três mínimos.

Evolução: déficit em crescimento

A Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) de 2015 do IBGE revelou que a crise econômica impactou a dinâmica familiar, levando à redução no ritmo de formação de famílias e domicílios. O déficit habitacional aumentou.

Em 2015, havia no país 71,306 milhões de famílias e 68,230 milhões de domicílios, o que representou um acréscimo de 1,040 milhão de famílias e de 1,056 milhão de domicílios em relação ao ano anterior. O déficit habitacional registrou crescimento de 2,7% em relação a 2014, ou de 202 mil domicílios, configurando o terceiro ano de piora nas carências habitacionais.

Dois componentes do déficit registraram deterioração: habitação precária e ônus excessivo com aluguel, que cresceram 9,2% e 6,4%, respectivamente na comparação com o ano anterior.

Os aumentos no triênio 2013-2015 reverteram a melhora observada em 2011 e 2012. Assim na comparação de 2015 com 2009, o déficit registrou crescimento de 5,9%, determinado basicamente pela piora do componente ônus excessivo com aluguel, que



Fonte: PNAD | Elaboração: FGV

passou de 1,9 milhão para 3,3 milhões de domicílios. O crescimento de 68% fez com que o componente, que em 2009 representava 27% do déficit, passasse a abranger 42%, alcançando o mesmo peso do componente famílias conviventes.

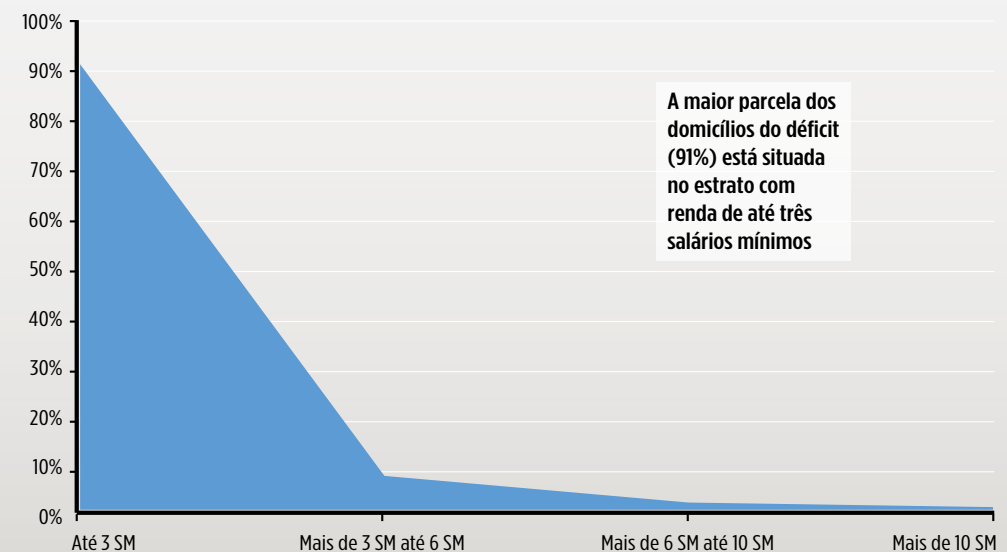
A alta do déficit em números ab-

solutos ocorreu em todas as regiões do país, mas em dimensões diferentes. As regiões Centro-Oeste e Sul tiveram os piores resultados, com variações de 7,3% e 4,7%, respectivamente, na comparação com 2014. Por sua vez, a região Sudeste apresentou a menor variação, com 0,8%. Nessa comparação anual, oito estados tiveram redução do déficit: São Paulo (-2,2%), Espírito Santo (-8,3%), Alagoas (-21,6%), Paraíba (-16,5%), Tocantins (-7,7%), Roraima (-6,8%), Amazonas (-5,4%) e Goiás (-0,5%).

O déficit relativo, por sua vez, também cresceu de 2014 a 2015, passando de 11,2% para 11,4%.

Na comparação com 2009, as regiões Sul e Sudeste tiveram os maiores aumentos do déficit, de 18,3%

DISTRIBUIÇÃO POR FAIXA DE RENDA



A maior parcela dos domicílios do déficit (91%) está situada no estrato com renda de até três salários mínimos

Fonte: FGV

e 12%, respectivamente. Em São Paulo, a alta foi de 10,9%. Houve queda nas regiões Nordeste (-2,6%) e Norte (-2%). Na comparação com 2009, o déficit relativo teve crescimento de 1 ponto percentual.

A crise econômica reduziu o ritmo de formação de famílias e domicílios e elevou a falta de moradias

partir do final de 2014. Atrasos nos pagamentos às empresas passaram a ser recorrentes, levando à paralisação de muitas obras.

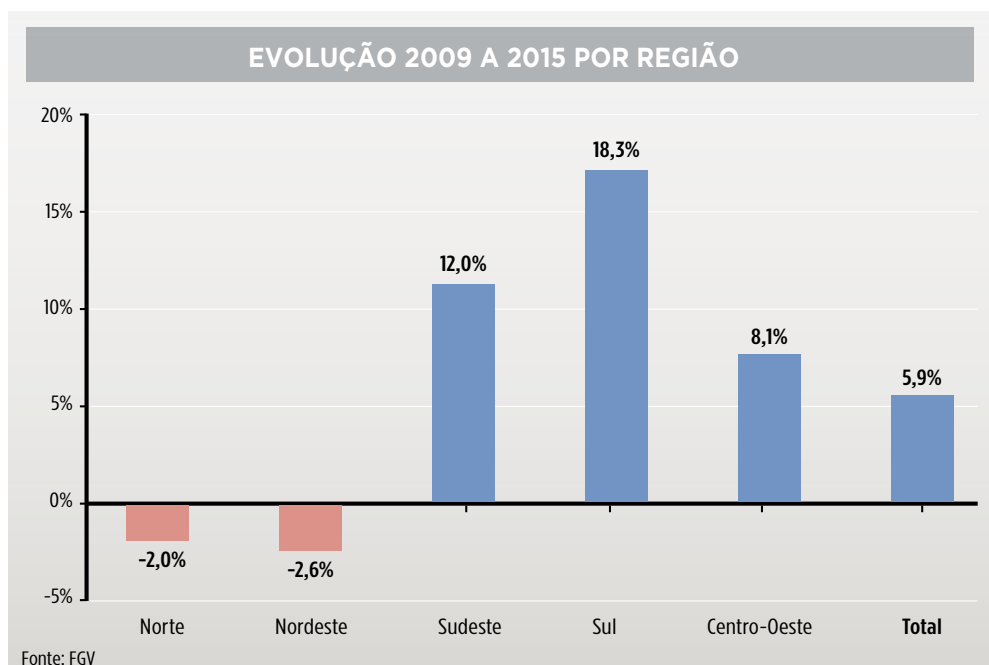
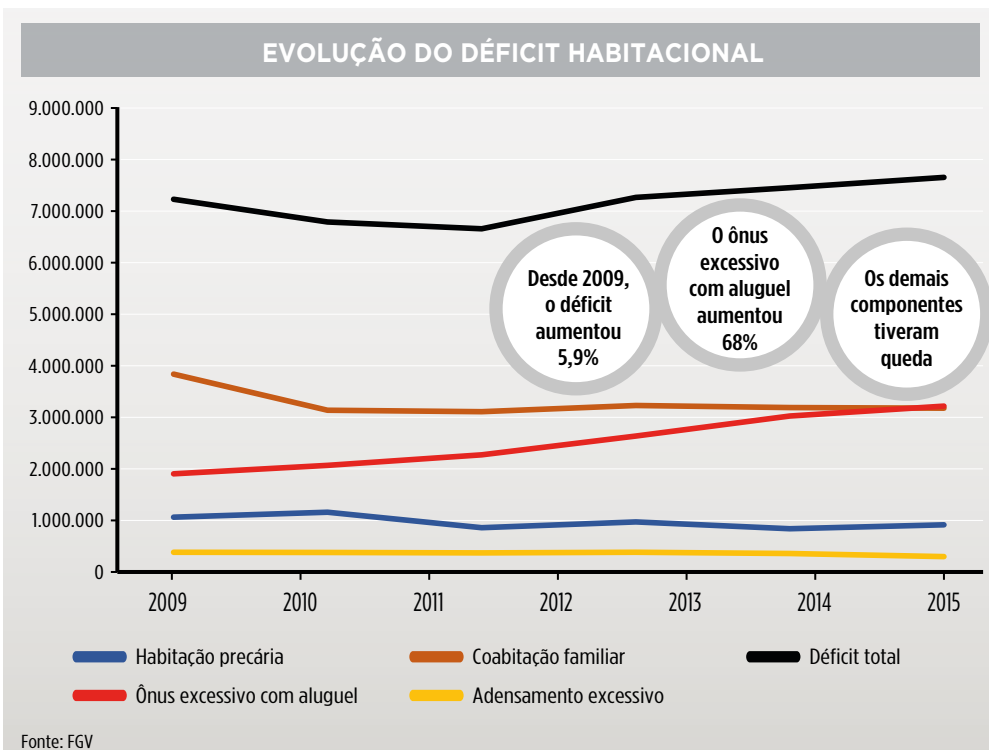
Nesse sentido, a estabilidade dos investimentos tem que ser parte

Política habitacional

A criação do Programa Minha Casa Minha Vida, com suas metas ambiciosas de construção de moradias sociais amparadas na mais forte expansão de subsídios assistida pelo país, gerou a expectativa de resgate da grande dívida social representada pelo déficit habitacional. Mas a trajetória do déficit habitacional desde 2009 mostrou que a expectativa de reversão do aumento foi frustrada.

As necessidades continuam enormes, pois além do déficit de 7,7 milhões de domicílios, novas famílias vão se formar.

Não é possível dissociar a atuação do programa do contexto em que ele está inserido. Vale lembrar que, em 2015, a crise econômica atingiu severamente as famílias; o PIB brasileiro registrou queda de 3,8%, a taxa de desemprego passou de 6,8% em dezembro de 2014 para 8,5% em dezembro de 2015. Enfim, houve um crescimento do contingente de famílias passíveis de serem beneficiadas pelo PMCMV que, dessa forma, voltou a ter uma importância maior no provimento de habitações sociais. No entanto, o programa também foi afetado pela crise fiscal a



importante do programa com metas anuais, de modo a permitir às empresas se organizarem para o atendimento da demanda, e às famílias se ajustarem à oferta.

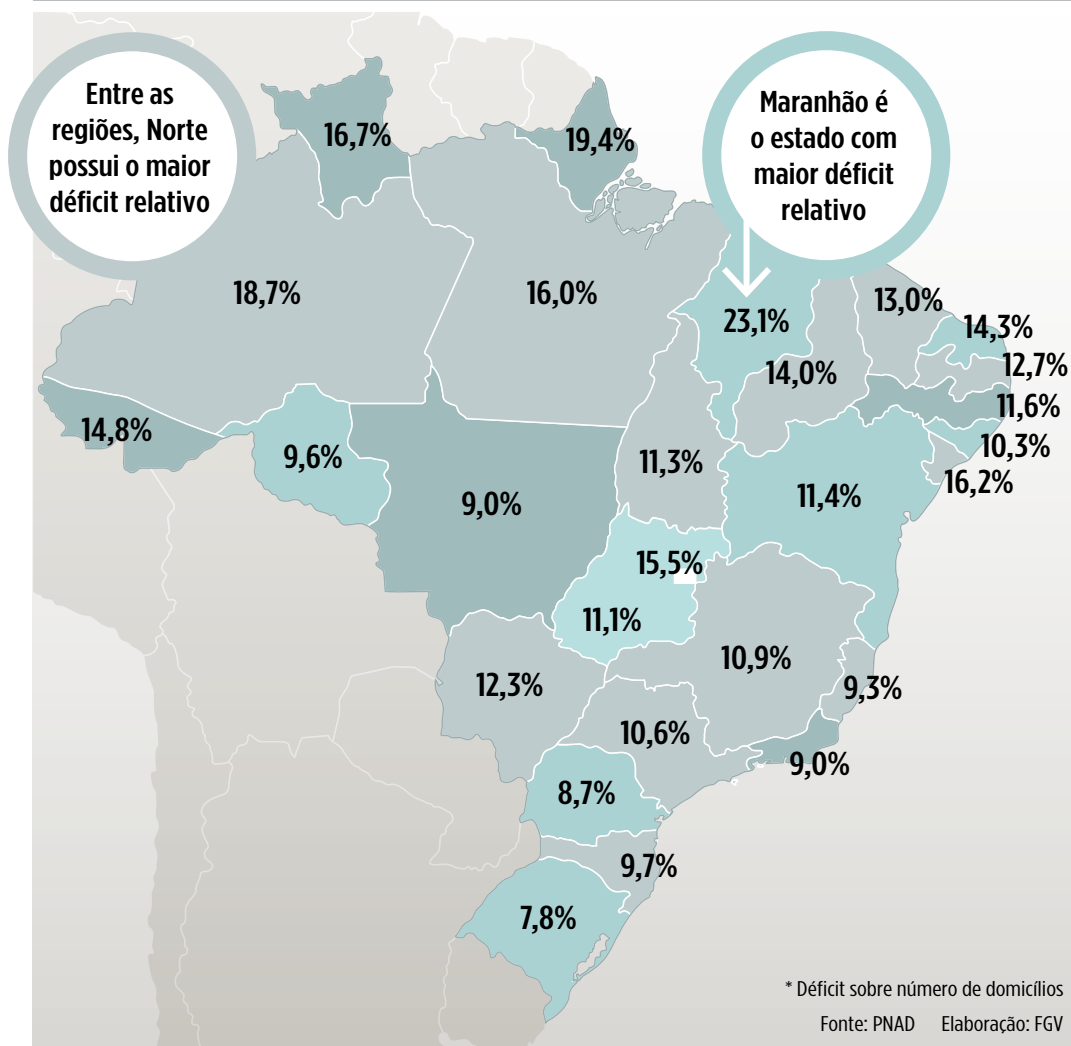
Indiscutivelmente, a oferta de subsídios é parte fundamental da política para viabilizar o acesso à moradia das famílias de menor renda, que compõem a maior parte do déficit habitacional. Dessa forma, garantir fontes de recursos perenes para as faixas subsidiadas é o principal desafio do programa no contexto de crise fiscal que o país vive.

A crise econômica tende a acirrar os problemas, como pode ser visto nos números mais recentes. Na comparação de 2015 com 2014, houve um aumento no número de habitações precárias, refletindo a piora nas condições socioeconômicas do país.

Mas em uma perspectiva de mais longo prazo, quando se compara o déficit de 2015 com 2009, também se tem a percepção de que a política habitacional precisa abranger diversos aspectos além da produção, incluindo mobilidade urbana, oferta de escolas, hospitais e trabalho. O único componente do déficit que cresceu – o de domicílios com ônus excessivo – mostra que muitas famílias se dispõem a comprometer mais de 30% de sua renda, ante a perspectiva de se manterem próximas aos locais de trabalho e das escolas.

Houve claramente uma dificuldade de atendimento das famílias nos

DÉFICIT RELATIVO*, 2015 POR UNIDADE DA FEDERAÇÃO



Minha Casa precisa ter recursos perenes, estabilidade dos investimentos e metas anuais

grandes centros urbanos, onde nem sempre existe muita disponibilidade de áreas para habitação social e a questão do preço terra assume uma dimensão às vezes impeditiva na equação habitacional.

Outras formas de provisão de mo-

radia devem ser incorporadas ao modelo, abrangendo o aluguel social e a própria iniciativa privada por meio de Parcerias Público-Privadas. A participação de todos os agentes públicos é outro aspecto importante e deve se dar não apenas durante o processo de produção, mas após a entrega das unidades habitacionais.

Enfim, não é possível pensar em desenvolvimento sustentado do país, sem encarar as dificuldades no provimento de habitação para um grande contingente da população. Os números recentes mostram que ainda há muitos desafios pela frente.