

TEXTO PARA DISCUSSÃO Nº 559

**O DÉFICIT HABITACIONAL BRASILEIRO:
UM MAPEAMENTO POR UNIDADES DA
FEDERAÇÃO E POR NÍVEIS DE
RENDA DOMICILIAR**

Robson R. Gonçalves*

Rio de Janeiro, abril de 1998

* Da Diretoria de Pesquisa do IPEA.

Livros Grátis

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.



O IPEA é uma fundação pública vinculada ao Ministério do Planejamento e Orçamento, cujas finalidades são: auxiliar o ministro na elaboração e no acompanhamento da política econômica e prover atividades de pesquisa econômica aplicada nas áreas fiscal, financeira, externa e de desenvolvimento setorial.

Presidente

Fernando Rezende

Diretoria

Claudio Monteiro Considera

Luís Fernando Tironi

Gustavo Maia Gomes

Mariano de Matos Macedo

Luiz Antonio de Souza Cordeiro

Murilo Lôbo

TEXTO PARA DISCUSSÃO tem o objetivo de divulgar resultados de estudos desenvolvidos direta ou indiretamente pelo IPEA, bem como trabalhos considerados de relevância para disseminação pelo Instituto, para informar profissionais especializados e colher sugestões.

ISSN 1415-4765

SERVIÇO EDITORIAL

Rio de Janeiro – RJ

Av. Presidente Antônio Carlos, 51 – 14º andar – CEP 20020-010

Telefax: (021) 220-5533

E-mail: editrj@ipea.gov.br

Brasília – DF

SBS Q. 1 Bl. J, Ed. BNDES – 10º andar – CEP 70076-900

Telefax: (061) 315-5314

E-mail: editbsb@ipea.gov.br

© IPEA, 1998

É permitida a reprodução deste texto, desde que obrigatoriamente citada a fonte.

Reproduções para fins comerciais são rigorosamente proibidas.

SUMÁRIO

RESUMO

ABSTRACT

1 - INTRODUÇÃO.....	1
2 - METODOLOGIA ADOTADA E PANORAMA NACIONAL.....	2
3 - O DÉFICIT HABITACIONAL NACIONAL SEGUNDO NÍVEIS DE RENDA DOMICILIAR.....	5
4 - ASPECTOS ESPACIAIS DO DÉFICIT HABITACIONAL BRASILEIRO.....	10
4.1 - Os Déficits Absoluto e Relativo segundo Unidades da Federação.....	10
4.2 - Um Mapeamento do Déficit segundo Níveis de Renda Domiciliar.....	14
5 - CONCLUSÕES.....	17
ANEXO DE DADOS.....	19
BIBLIOGRAFIA.....	21

RESUMO

Este texto apresenta a distribuição do déficit habitacional brasileiro segundo níveis de renda domiciliar e por unidades da Federação. A fonte primária de informação foram os microdados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) do IBGE para 1995. Os resultados mostram um perfil altamente regressivo para o déficit habitacional, o qual afeta mais fortemente tanto os estratos de renda mais baixos quanto as regiões mais pobres do país.

ABSTRACT

This text contains an estimate for the Brazilian housing deficit, divided into different income brackets of the population. The information used was that collected by National Survey per Household Sample (PNAD) in 1995, and it is classified by states of Federation. The results show that the housing deficit is distributed in a regressive fashion affecting more hardly both the poorest people and the poorest regions of Brazil.

1 - INTRODUÇÃO

A temática da reforma do Sistema Financeiro da Habitação, já velha conhecida, voltou a ocupar um lugar de destaque ao longo do ano de 1997, por conta de um novo conjunto de propostas, colocado em discussão no Legislativo Federal. Diante do (relativo) alargamento no horizonte de planejamento dos agentes econômicos, obtido após a adoção do programa de estabilização, em 1994, vislumbrou-se a possibilidade de um reordenamento dos mecanismos de financiamento imobiliário, capaz de dar novo impulso à construção de unidades habitacionais. A relevância deste fato prende-se à percepção de que a questão habitacional no Brasil constitui-se em um dos mais graves problemas sociais de nossos dias. A dimensão deste problema é visível, seja nos grandes centros urbanos, com seus contingentes elevados de população favelada, seja nas regiões mais pobres do interior do país, onde a precariedade da estrutura de moradias aparece como um fator agravante para a questão da pobreza em suas inúmeras manifestações. No cenário de incertezas, inaugurado com a instabilidade do quadro econômico internacional, o governo federal tem reenfatizado a importância da reforma do Sistema Financeiro da Habitação como um mecanismo capaz de compensar, ainda que parcialmente, o clima recessivo esperado para o ano de 1998.

No entanto, a despeito de sua importância inquestionável, o problema habitacional brasileiro ainda sofre sérias limitações quanto ao seu dimensionamento a partir de uma ótica estritamente econômica. As tentativas de estimação do déficit habitacional ou, de uma forma mais ampla, das condições gerais de moradia no Brasil, têm se mostrado bastante discrepantes. As tentativas de dimensionar o acréscimo necessário ao atual estoque de domicílios com vistas a superar o déficit de habitações têm resultado em números que vão desde 4 milhões até 20 milhões de unidades, conforme a amplitude do critério adotado. Muito mais do que dúvidas sobre a dimensão absoluta do déficit, tal diversidade dificulta enormemente seu monitoramento ao longo do tempo, bem como o mapeamento de sua distribuição espacial. Em consequência, ficam extremamente prejudicados tanto a avaliação da efetividade das políticas públicas voltadas ao combate do problema, como o dimensionamento do mercado para unidades habitacionais no país como um todo e em suas diversas regiões. Conclui-se, portanto, pela necessidade de firmar uma metodologia capaz de lançar luz sobre a evolução temporal e a distribuição espacial do déficit habitacional brasileiro, seja pela sua importância no âmbito das políticas de caráter social, seja por causa da sua relevância (de caráter microeconômico) para os agentes privados que atuam na oferta de unidades habitacionais, seja, por fim, em face da importância (macroeconômica) do investimento em construção civil, no qual se destaca o segmento habitacional.

Mantendo-se em linha com alguns trabalhos anteriores dedicados ao mesmo tema [Gonçalves (1997a e 1997b)], o presente texto baseou-se em uma metodologia bastante parcimoniosa de estimação do déficit habitacional brasileiro. Segundo cremos, seu principal mérito é evitar toda uma série de procedimentos que em geral potencializam a variância intertemporal e inter-regional da estimação,

sobretudo como decorrência de características socioeconômicas com elevado grau de dispersão no tempo ou no espaço. O preço pago por esse tipo de estimação é seu caráter reconhecidamente conservador. Em outros termos, deve-se reconhecer que nossa alternativa metodológica procura identificar o que se pode chamar de *core* do déficit habitacional. No entanto, se tal metodologia é válida, poderemos identificar com um grau de confiança mais elevado as tendências de evolução temporal e de distribuição regional do déficit.¹

Desde já, no entanto, queremos fazer uma advertência importante. A mensuração do déficit habitacional possui uma característica de grande relevância; de resto, presente, em maior ou menor grau, em um sem-número de variáveis econômicas: sua mensuração somente pode ser feita de forma indireta, isto é, por meio de *proxies*. Não é por outro motivo que se observam divergências significativas entre as diversas tentativas de quantificação do déficit atualmente existente. Portanto, é de suma importância deixar claro que os critérios adotados certamente são passíveis das mais diversas críticas. Ainda assim, acreditamos que seu mérito decorre da precisão com a qual esperamos ter definido nossos parâmetros de mensuração, aspecto indispensável à avaliação e à monitorização do déficit habitacional em sua distribuição espacial e em sua evolução temporal.²

Finalmente, cabe destacar dois últimos aspectos. A avaliação do déficit habitacional por faixas de renda domiciliar foi realizada pela análise dos microdados da PNAD-95. O final do tratamento destes dados coincidiu com a divulgação, pelo IBGE, dos resultados da PNAD-96. Infelizmente, porém, não houve tempo hábil para processar os microdados também desta última pesquisa. Optamos por apresentar um mapeamento por unidades da Federação e por níveis de renda baseado nos dados de 1995, confrontando-os com a PNAD-96 apenas no nível mais agregado, isto é, para o país como um todo.

2 - METODOLOGIA ADOTADA E PANORAMA NACIONAL

Como dissemos, muito da discussão em torno da questão do déficit habitacional refere-se às significativas divergências metodológicas existentes entre as diversas alternativas de mensuração. Uma tentativa de evitar níveis desnecessários de discricionariedade, sobretudo com o objetivo de realizar o mapeamento e/ou acompanhamento temporal do déficit, seria proceder a uma estimação a partir dos componentes menos sujeitos a distorções relacionadas à heterogeneidade das condições socioeconômicas.

¹ Como deverá ficar claro adiante, procuramos aprimorar a metodologia adotada nos dois trabalhos citados, incorporando ao conceito de déficit os domicílios improvisados. No entanto, a dimensão bastante reduzida deste tipo de domicílio (0,13% do estoque total) alterou muito pouco as estimativas anteriores.

² Aspectos como estes, relacionados à natureza e às dificuldades na mensuração de variáveis econômicas e sociais, puderam ser discutidos pelo autor em palestra proferida no Laboratório de Economia Social da PUC de São Paulo sobre o tema do déficit habitacional. A partir das discussões ocorridas por ocasião do evento, tendo por foco os problemas da mensuração indireta, foi possível notar a necessidade de enfatizar as limitações do próprio conceito de déficit utilizado neste trabalho além, obviamente, de seus possíveis méritos.

Adotando-se uma metodologia próxima à utilizada pela Fundação João Pinheiro (1995), o déficit habitacional brasileiro pode ser avaliado a partir de três elementos básicos:

- a rusticidade das estruturas físicas das habitações, em virtude da depreciação e/ou da utilização de materiais improvisados ou não-duráveis;
- a inadequação de algumas unidades habitacionais que, em decorrência de suas características físicas e funcionais, são utilizadas como domicílios de forma esporádica ou improvisada; e
- a coabitação (existência de mais de uma família por domicílio em média).

Por mais variadas que sejam as condições socioeconômicas observadas em diferentes regiões do país, dificilmente esses elementos poderiam ser descaracterizados como componentes do déficit habitacional. Além deles, pode-se acrescentar ainda os cômodos cedidos ou alugados não-rústicos, os quais fornecem um indicativo do adensamento de alguns domicílios, sobretudo em situações de sublocação parcial de imóveis residenciais.

Esse método permite a estimação do que se pode chamar de *core* déficit, ou seja, o conjunto de elementos básicos, indiscutivelmente associados a qualquer conceito de déficit habitacional. Mais ainda, tal método é compatível com a disponibilidade de dados das PNADs, viabilizando um acompanhamento ano a ano da evolução do déficit, bem como a obtenção de um quadro de sua distribuição inter-regional.

A partir dos resultados das PNADs estimou-se que o *core* déficit para o país em seu conjunto passou de 5,08 milhões de unidades em 1995 para 5,4 milhões em 1996. Tais números representavam, respectivamente, 13% e 13,6% dos domicílios particulares existentes no país em cada ano. Esta elevação do déficit habitacional contraria a tendência de queda observada desde 1981, quando o déficit relativo correspondia a cerca de 17% do total de domicílios.

Cabe notar, no entanto, que a elevação do déficit relativo em 1996 representa tão-somente o ponto de inflexão de uma trajetória de desaceleração daquela tendência de redução, observada desde meados da década de 80. Assim, entre 1987 e 1990, o déficit relativo reduziu-se em média 3,3% a.a., ao mesmo tempo em que o déficit absoluto caía 50,9 mil unidades a.a.; entre 1990 e 1995, a redução do déficit relativo passou a apenas 0,44% a.a., ao passo que o déficit absoluto passou a se expandir em média em 66 mil unidades anualmente [Gonçalves (1997a)].

Como mostram os dados da Tabela 1, entre 1995 e 1996 houve um crescimento expressivo do déficit relativo, o qual se elevou em 4,6%. Por seu turno, o déficit absoluto ampliou-se em cerca de 326 mil unidades ou 6,4%.

Os dados da Tabela 1 também permitem notar que o grande responsável por tal piora no déficit habitacional foi o aumento bastante expressivo da coabitação. Em 1995, cerca de 58% do déficit correspondiam à coabitação (maior número de

famílias que de domicílios); 36% a domicílios rústicos, isto é, com paredes de material não-durável; 4,4% aos cômodos alugados ou cedidos não-rústicos e 0,8% aos domicílios improvisados. Entre 1995 e 1996, enquanto a rusticidade se elevou em apenas 0,6% em termos absolutos e o aluguel ou cessão de cômodos se reduziu em 15%, a coabitação elevou-se em mais de 11%, percentual bem superior ao do crescimento do estoque de domicílios, que foi de apenas 2%. Por conta deste processo, a parcela da coabitação no déficit habitacional total passou para 61% em 1996.

Tabela 1
Brasil: Composição do Déficit Habitacional — 1995 e 1996

	Anos				Taxas de Crescimento(%)	
	1995	(%)	1996	(%)	Valores Absolutos	Valores Relativos
Total de Domicílios	39.021.990	100	39.795.728	100	2,0	-
Coabitação	2.975.383	7,6	3.322.087	8,3	11,6	9,2
Domicílios com Paredes						
Não-Duráveis (Rústicos)	1.837.801	4,7	1.849.023	4,6	0,6	- 2,1
Cômodos Alugados ou Cedidos (Não-Rústicos)	221.136	0,6	187.864	0,5	- 15,0	- 16,7
Domicílios Improvisados ^a	49.000	0,1	49.960	0,1	2,0	0
Déficit	5.083.320	13,0	5.408.934	13,6	6,4	4,6

Fonte: PNADs 1995 e 1996 (IBGE, 1996 e 1997).

^a O número de domicílios improvisados para 1997 foi estimado, atribuindo-se-lhe uma taxa de crescimento igual à do estoque total de domicílios. Tal estimativa foi feita por conta de os dados da PNAD-96 serem ainda preliminares quando da elaboração deste trabalho.

A importância relativa da coabitação no cálculo do déficit habitacional merece um comentário especial. Nossa hipótese é de que o número ideal de domicílios seria aquele necessário para igualar o estoque de moradias ao total de famílias, independente de considerações de natureza qualitativa, relacionadas à adequação do próprio estoque. O aspecto qualitativo estaria sendo captado pelos demais componentes do déficit (rusticidade, aluguel de cômodos e improvisação). No entanto, em uma perspectiva comparativa internacional, tal hipótese revela seu caráter conservador.

No Brasil, em termos médios agregados, existiam aproximadamente 0,93 domicílio por família quando da realização das PNADs 95 e 96. Segundo os organismos oficiais, responsáveis pelo censo demográfico em seus respectivos países, o número de domicílios por família era de 1,42 nos Estados Unidos em 1990 e de 1,12 domicílio por família na Argentina em 1993.³ Esses números demonstram que, ao considerar como referencial um nível zero de coabitação, isto é, igual número de domicílios e famílias, nossa metodologia de mensuração do déficit habitacional mantém-se distante do quadro observado em países com renda *per capita* mais elevada, ao menos no que se refere ao componente coabitação.

³ Estes organismos são, nos Estados Unidos, o Comitê para o Censo, do Departamento de Comércio e, na Argentina, o Instituto Nacional de Estatísticas e Censos. Os dados originais foram obtidos via Internet.

A importância desse aspecto ficará ainda mais explícita adiante, quando mostrarmos o mapeamento do déficit habitacional por faixas de renda. A existência de mais de um domicílio por família em média nos estratos superiores gera uma estimativa de déficit negativo (ou superávit habitacional). No entanto, se tomarmos como referencial a relação observada na Argentina, cujo nível de renda *per capita* aproxima-se daquele encontrado nos estratos superiores de renda domiciliar no Brasil, notaremos que a relação domicílios/famílias permanece inferior a 1,12, número relativo àquele país. Em outros termos, essas comparações devem ser interpretadas da seguinte forma: o nível ótimo de coabitação, fixado neste trabalho em zero, deve ser relativizado, uma vez que é razoável supor que se altere segundo o nível de renda. Ainda assim, é possível concluir (de forma não-surpreendente) que o mercado brasileiro para novas unidades habitacionais encontra-se bastante distante da saturação nos níveis de renda mais baixos, ocorrendo o oposto nos níveis de renda mais altos onde a existência de mais de um domicílio por família em média faz que haja basicamente uma demanda por diversificação (tipicamente por casas de veraneio, imóveis em outras localidades utilizados por motivos de viagens de negócio etc.).

3 - O DÉFICIT HABITACIONAL NACIONAL SEGUNDO NÍVEIS DE RENDA DOMICILIAR

Em termos de sua distribuição por níveis de renda, o déficit habitacional brasileiro revela uma característica fortemente regressiva, acompanhando o perfil observado no acesso às redes gerais de água e esgoto [ver Gonçalves (1997b)].

Como se pode observar pelos números da Tabela 2, a seguir, tanto os cômodos cedidos ou alugados (não-rústicos) quanto os domicílios improvisados e rústicos encontram-se fortemente concentrados nos estratos de renda mais baixa. Enquanto o número acumulado total de domicílios com renda até três salários mínimos equivale a cerca de 40% do estoque de moradias, nada menos de 73% dos domicílios improvisados encontram-se nesta mesma faixa de rendimento. Percentual ainda maior pode ser observado no caso dos domicílios rústicos, 79% dos quais são encontrados nos níveis de renda domiciliar até três salários mínimos. Um perfil um pouco menos regressivo refere-se aos cômodos cedidos ou alugados, 71% dos quais estão na faixa de rendimento citada. A conclusão elementar é a de que as condições gerais do estoque de moradias mostra um perfil ainda mais regressivo que a própria distribuição domiciliar de rendimentos. Se levarmos em conta que o Brasil encontra-se entre os países com pior distribuição de renda em todo o mundo, pode-se ter uma idéia do que representa esse padrão de distribuição do problema habitacional brasileiro.

TABELA 2

Tabela 2

Brasil: Distribuição dos Diversos Componentes do Déficit Habitacional segundo Níveis de Renda Domiciliar — 1995

Nível de Renda Domiciliar em Salários Mínimos	Número Acumulado de Domicílios	Percentual Acumulado (%)	Número Acumulado de Domicílios Improvisados	Percentual Acumulado (%)	Número Acumulado de Domicílios Rústicos	Percentual Acumulado (%)	Número Acumulado de Cômodos Alugados ou Cedidos	Percentual Acumulado (%)	Número de Domicílios por Família	Número de Domicílios por Família/Número Total de Domicílios por Família (%)
Sem Rendimento	556.254	1,4	2.095	4,3	46.728	2,5	9.551	4,3	0,418	45,0
Até 1	4.040.101	10,4	11.862	24,2	587.748	32,0	49.765	22,5	0,815	87,8
De 1 a 2	9.994.996	25,6	25.569	52,2	1.155.382	62,9	103.809	46,9	0,880	94,8
De 2 a 3	15.163.414	38,9	36.094	73,7	1.465.188	79,7	156.936	71,0	0,918	98,9
De 3 a 5	22.239.988	57,0	41.514	84,7	1.677.638	91,3	191.813	86,7	0,955	102,9
De 5 a 10	30.399.615	77,9	46.968	95,9	1.758.566	95,7	215.059	97,3	0,994	107,1
De 10 a 20	35.123.330	90,0	48.157	98,3	1.773.232	96,5	218.090	98,6	1,031	111,1
Mais de 20	38.198.866	97,9	48.685	99,4	1.777.101	96,7	218.412	98,8	1,022	110,1
Sem Declaração	39.021.990	100,0	49.000	100,0	1.837.801	100,0	221.136	100,0	0,987	106,4

Como já adiantamos anteriormente, a questão da coabitação merece um tratamento um pouco mais cuidadoso. Por ocasião da PNAD-95, existia no país como um todo 0,93 domicílio por família, resultado de um excedente total de quase 3 milhões de famílias em relação ao número de domicílios. A regressividade desse componente do déficit habitacional pode ser melhor avaliada quando comparamos o número de domicílios por família em cada nível de renda domiciliar com o valor observado para o país como um todo. Tais números aparecem nas últimas colunas da Tabela 2.

Como se pode observar, a coabitação é bastante elevada nos domicílios sem rendimentos, passando a níveis um pouco melhores já a partir do estrato de renda de até um salário mínimo. A coabitação é bastante próxima de zero no estrato de três a cinco salários mínimos, como também naquele correspondente aos domicílios sem declaração. Nos dois níveis de renda mais elevados, notamos a existência de um excedente de domicílios sobre o total de famílias, determinando que a relação domicílios/famílias seja cerca de 110% daquela observada no país como um todo. Note, no entanto, que os valores observados para essa relação nestes dois estratos de renda (1,031 e 1,022, respectivamente) permanecem bastante distantes daqueles observados em países como Estados Unidos e Argentina, conforme já se mencionou. O número de domicílios por família nos estratos de renda entre 10 e 20 salários mínimos e acima de 20 salários mínimos corresponde a cerca de 72% da relação encontrada nos Estados Unidos e a cerca de 92% daquela observada na Argentina.

Mais uma vez, a característica regressiva do déficit fica explícita nos números das Tabelas 3a e b, a seguir. Nada menos de 87,8% do déficit habitacional total estão concentrados nos estratos de renda domiciliar até três salários mínimos. Isso significa que, dos 5,1 milhões de unidades habitacionais necessárias para zerar o déficit habitacional estimado para o ano de 1995, 4,5 milhões deveriam ser acrescidos ao estoque de domicílios com renda até três salários mínimos.

Muito embora a coabitação seja a principal componente do déficit em todos os estratos de renda, é possível notar que elementos como a rusticidade e a improvisação, os quais oferecem uma caracterização qualitativa do estoque de moradias, também afetam mais fortemente os estratos de renda mais baixos.

Os valores negativos, encontrados para a coabitação a partir do nível de renda de 10 salários mínimos, são o principal responsável pela ocorrência de um “superávit habitacional” nesses estratos. Ainda assim, como dissemos anteriormente, o excedente de domicílios em relação ao número de famílias observado nesses estratos permanece claramente aquém daquele observado em países com renda *per capita* mais elevada, como Argentina e Estados Unidos.

TABELA 3A

Tabela 3a
 Brasil: Déficit Habitacional Total e Relativo segundo Níveis de Renda Domiciliar — 1995

Nível de Renda Domiciliar em Salários Mínimos	Número de Famílias (a)	Número de Domicílios Particulares (b)	Coabitação (c) = (a) - (b)	Número de Domicílios Improvisados (d)	Número de Domicílios Rústicos (e)	Número de Cômodos Alugados ou Cedidos (f)	Déficit Total (g) = (c)+(d)+(e)+(f)	Déficit Relativo (%) (g) / (b)
Sem Rendimento	1.330.834	556.254	772.485	2.095	46.728	9.551	830.859	149,4
Até 1	4.273.886	3.483.847	780.272	9.767	541.020	40.214	1.371.273	39,4
De 1 a 2	6.768.747	5.954.895	800.145	13.707	567.634	54.044	1.435.530	24,1
De 2 a 3	5.630.735	5.168.418	451.792	10.525	309.806	53.127	825.250	16,0
De 3 a 5	7.407.209	7.076.574	325.215	5.420	212.450	34.877	577.962	8,2
De 5 a 10	8.211.652	8.159.627	46.571	5.454	80.928	23.246	156.199	1,9
De 10 a 20	4.579.500	4.723.715	(145.404)	1.189	14.666	3.031	(126.518)	-2,7
Mais de 20	3.009.923	3.075.536	(66.141)	528	3.869	322	(61.422)	-2,0
Sem Declaração	833.887	823.124	10.448	315	60.700	2.724	74.187	9,0
Total	42.046.373	39.021.990	2.975.383	49.000	1.837.801	221.136	5.083.320	13,0

	Déficit Absoluto	Déficit Relativo	Déficit Absoluto	Déficit Relativo	Déficit Absoluto	Déficit Relativo	Déficit Absoluto	Déficit Relativo	Déficit Absoluto	Déficit Relativo
	Acre		Amapá		Amazonas		Pará		Rondônia	
Sem Rendimento	3.558	1101,5%	995	150,1%	8.632	100,0%	28.070	494,0%	4.161	122,3%
Até 1 SM	3.884	150,0%	995	49,9%	13.125	71,7%	39.065	90,4%	2.647	22,6%
De 1 a 2 SM	1.941	18,8%	1.659	41,7%	15.541	30,8%	45.727	47,6%	2.649	7,7%
De 2 a 3 SM	2.264	21,2%	1.326	16,0%	11.397	26,2%	25.538	24,9%	3.782	14,9%
Subtotal	11.647	48,7%	4.975	33,3%	48.695	40,3%	138.400	55,9%	13.239	17,7%
De 3 a 5 SM	1.618	12,8%	2.320	24,1%	10.357	14,0%	17.830	12,9%	3.024	8,4%
De 5 a 10 SM	1.620	9,1%	333	2,5%	1.381	1,5%	(1.132)	-0,9%	-378	-0,7%
De 10 a 20 SM	(325)	-3,2%	1	0,0%	(688)	-1,5%	(2.639)	-4,4%	1.135	5,3%
Mais de 20 SM	-	0,0%	-	0,0%	(1.034)	-3,7%	(1.228)	-3,3%	-757	-3,5%
Sem Declaração	(0)	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	2.569	26,1%	0	0,0%
Total	14.560	20,2%	7.629	14,0%	58.711	16,2%	153.800	25,1%	16.263	7,8%
	Roraima		Tocantins		Alagoas		Bahia		Ceará	
Sem Rendimento	936	0,0%	9.640	99,6%	23.542	585,9%	89.804	138,5%	53.653	221,7%
Até 1 SM	-	0,0%	20.152	62,4%	38.467	35,8%	137.583	25,8%	133.475	50,5%
De 1 a 2 SM	-	0,0%	16.473	25,6%	40.767	27,4%	147.155	19,3%	109.933	29,5%
De 2 a 3 SM	625	20,0%	6.102	15,1%	20.669	20,8%	54.486	10,6%	44.877	17,9%
Subtotal	1.561	31,3%	52.367	35,7%	123.445	34,3%	429.028	22,9%	341.938	37,6%
De 3 a 5 SM	2.186	29,2%	5.884	14,7%	10.336	10,2%	16.656	3,7%	20.732	8,1%
De 5 a 10 SM	311	2,5%	309	1,3%	(3.445)	-4,4%	800	0,2%	(2.842)	-1,6%
De 10 a 20 SM	626	7,2%	(619)	-5,0%	(1.722)	-5,5%	(3.372)	-2,3%	(2.733)	-3,3%
Mais de 20 SM	(312)	-7,7%	0	0,0%	574	2,0%	(1.037)	-1,1%	(608)	-1,1%
Sem Declaração	-	0,0%	620	15,7%	-	0,0%	15.006	12,4%	3.570	20,4%
Total	4.372	11,5%	58.561	25,1%	129.188	21,6%	457.081	15,1%	360.057	24,0%

(continua)

	Déficit		Déficit		Déficit		Déficit		Déficit	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
	Maranhão		Paraíba		Pernambuco		Piauí		Rio Grande do Norte	
Sem Rendimento	52.538	382,4%	21.907	266,7%	57.509	228,7%	18.755	171,4%	19.144	223,5%
Até 1 SM	243.260	92,3%	46.550	33,3%	99.594	42,3%	69.812	53,2%	32.755	42,5%
De 1 a 2 SM	192.352	67,6%	39.985	20,5%	87.074	20,2%	50.014	31,2%	38.295	28,1%
De 2 a 3 SM	93.754	45,5%	29.031	21,3%	36.306	11,5%	28.654	28,6%	18.642	17,1%
Subtotal	581.904	75,8%	137.473	28,7%	280.483	27,8%	167.235	41,5%	108.836	32,9%
De 3 a 5 SM	46.063	29,1%	546	0,4%	17.481	5,8%	10.420	10,8%	3.025	2,8%
De 5 a 10 SM	16.161	17,9%	(6.570)	-6,4%	(10.784)	-4,7%	2.605	4,2%	(5.039)	-5,7%
De 10 a 20 SM	809	1,6%	(2)	0,0%	(2.720)	-2,7%	(2.605)	-11,1%	(503)	-1,3%
Mais de 20 SM	(1.616)	-6,2%	(1.642)	-4,5%	(964)	-1,5%	-	0,0%	1.008	3,4%
Sem Declaração	26.673	70,2%	(0)	0,0%	4.201	6,7%	-	0,0%	503	11,1%
Total	669.994	59,3%	129.805	16,2%	287.697	16,2%	177.655	29,6%	107.830	18,0%
	Sergipe		Distrito Federal		Goiás		Mato Grosso		Mato Grosso do Sul	
Sem Rendimento	12.599	153,8%	10.104	192,0%	22.266	112,3%	11.418	91,7%	8.376	104,0%
Até 1 SM	17.322	34,8%	5.261	38,5%	28.062	23,7%	17.992	34,0%	13.526	39,6%
De 1 a 2 SM	15.749	17,2%	12.843	41,5%	29.891	12,8%	26.988	28,2%	19.006	26,1%
De 2 a 3 SM	7.243	12,6%	10.945	36,1%	16.167	9,5%	16.262	20,3%	11.917	13,6%
Subtotal	52.913	25,6%	39.153	48,8%	96.386	17,8%	72.660	30,1%	52.825	26,1%
De 3 a 5 SM	5.040	8,3%	13.048	19,1%	14.032	6,3%	8.996	7,1%	4.190	4,1%
De 5 a 10 SM	(945)	-2,5%	10.734	11,2%	(1.527)	-0,7%	2.767	2,3%	966	1,0%
De 10 a 20 SM	(629)	-2,8%	426	0,5%	(3.355)	-3,3%	-4.151	-6,8%	(1.610)	-3,0%
Mais de 20 SM	-	0,0%	(1.054)	-1,2%	305	0,6%	-346	-1,1%	(644)	-2,0%
Sem Declaração	5.355	11,8%	90.515	18,9%	305	1,9%	2.768	23,5%	323	4,8%
Total	61.734	16,0%	152.822	34,6%	106.146	9,2%	82.694	13,9%	56.050	11,3%

(continua)

	Déficit		Déficit		Déficit		Déficit		Déficit	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
	Espírito Santo		Minas Gerais		Rio de Janeiro		São Paulo		Paraná	
Sem Rendimento	13.695	175,0%	75.843	166,6%	54.149	131,3 %	129.992	96,3%	36.439	158,1%
Até 1 SM	22.497	37,7%	116.071	29,7%	73.677	34,3%	189.748	36,4%	35.967	20,7%
De 1 a 2 SM	20.054	16,1%	109.157	15,0%	99.887	23,4%	209.044	28,0%	61.809	18,6%
De 2 a 3 SM	13.204	12,7%	59.826	9,6%	55.497	12,4%	115.323	18,5%	46.422	14,9%
Subtotal	69.450	23,5%	360.897	20,2%	283.210	25,0%	644.107	30,8%	180.637	21,5%
De 3 a 5 SM	3.423	2,4%	37.733	4,6%	55.845	7,5%	93.578	12,0%	18.172	3,9%
De 5 a 10 SM	1.470	1,1%	(8.020)	-0,9%	12.282	1,3%	4.262	5,0%	2.461	0,5%
De 10 a 20 SM	(1.468)	-2,0%	(7.044)	-1,7%	(9.527)	-1,6%	(16.571)	-2,9%	-12.025	-4,2%
Mais de 20 SM	(489)	-0,9%	(4.400)	-1,5%	(10.710)	-2,9%	(15.110)	-2,6%	-876	-0,5%
Sem Declaração	489	2,9%	3.418	6,5%	574	0,7%	3.992	12,1%	568	1,9%
Total	72.875	10,2%	382.584	9,1%	331.674	8,6%	714.258	7,8%	188.937	8,2%
	Santa Catarina		Rio Grande do Sul							
Sem Rendimento	13.721	104,4%	36.543	103,6%						
Até 1 SM	18.870	27,1%	37.829	23,3%						
De 1 a 2 SM	23.443	18,3%	61.214	17,6%						
De 2 a 3 SM	17.152	12,6%	46.196	12,8%						
Subtotal	73.186	21,1%	181.782	20,1%						
De 3 a 5 SM	21.151	7,8%	41.682	7,3%						
De 5 a 10 SM	6.868	2,0%	6.012	0,9%						
De 10 a 20 SM	(6.864)	-3,4%	(13.800)	-3,7%						
Mais de 20 SM	(2.286)	-2,1%	(3.217)	-1,4%						
Sem Declaração	(1)	0,0%	428	0,9%						
Total	92.054	7,1%	212.887	7,6%						

Tabela 3b
 Brasil: Composição do Déficit Habitacional Relativo segundo Níveis de Renda Domiciliar — 1995
 (Percentuais em Relação ao Número Total de Domicílios Particulares)

Nível de Renda Domiciliar	Coabitação	Improvisação	Rusticidade	Aluguel de Cômodos	Déficit Relativo
Sem Rendimento	138,9	0,4	8,4	1,7	149,4
Até 1	22,4	0,3	15,5	1,2	39,4
De 1 a 2	13,4	0,2	9,5	0,9	24,1
De 2 a 3	8,7	0,2	6,0	1,0	16,0
De 3 a 5	4,6	0,1	3,0	0,5	8,2
De 5 a 10	0,6	0,1	1,0	0,3	1,9
De 10 a 20	-3,1	0,0	0,3	0,1	-2,7
Mais de 20	-2,2	0,0	0,1	0,0	-2,0
Sem Declaração	1,3	0,0	7,4	0,3	9,0
Total	7,6	0,1	4,7	0,6	13,0

Se nos concentrarmos exclusivamente nos dois estratos de renda mais elevados notaremos que, para que ambos atingissem os níveis de “coabitação negativa” observados na Argentina ou nos Estados Unidos, o acréscimo necessário ao estoque de domicílios nesses estratos seria da ordem de 911 mil e 3,2 milhões de unidades, respectivamente. Tais números, claramente superiores aos superávits totais estimados para aqueles dois estratos, dão uma idéia do espaço que ainda existe para o crescimento da demanda por novas unidades habitacionais na faixa de renda domiciliar acima de 10 salários mínimos. O déficit habitacional negativo, estimado para essas faixas, indica apenas a inexistência de uma carência absoluta de novas unidades habitacionais, o que permite caracterizar a demanda nesses estratos como essencialmente ligada à diversificação. Tal conclusão é reforçada pelos aspectos qualitativos do estoque de moradias, isto é, pela baixa participação dos elementos rusticidade, improvisação e aluguel de cômodos, os quais, juntos, pouco diferem de um percentual nulo do estoque de domicílios com renda superior a 10 salários mínimos.

É importante notar que, caso adotássemos como referencial a relação domicílios/famílias de 1,12, observada na Argentina, estendendo-a para todos os níveis de renda domiciliar, o déficit habitacional brasileiro, estimado para o ano de 1996, passaria de 5,4 milhões para 7,2 milhões. Por outro lado, caso o referencial de “coabitação negativa” fosse os Estados Unidos, onde existe uma relação domicílios/famílias de 1,42, nosso déficit habitacional poderia ser estimado em nada menos que 23,3 milhões de unidades. Estes números nos remetem de volta à questão, apresentada logo na introdução, referente às dificuldades da estimação (indireta) do déficit habitacional. Fica claro, porém, que, ao adotarmos como referencial para nossa estimação um nível zero de coabitação, procuramos propositadamente evitar níveis indesejados de arbitrariedade, representados pela escolha de um referencial alternativo para a coabitação; ao mesmo tempo, procuramos construir um método explicitamente parcimonioso de cálculo do déficit. Ainda assim, sabemos que diferentes estimativas para o déficit habitacional podem surgir a partir de hipóteses

alternativas para o nível ótimo de coabitação, fato que lança luz sobre os motivos de divergências tão pronunciadas como as observadas nas diversas tentativas de mensuração do déficit habitacional atualmente existentes no Brasil.

4 - ASPECTOS ESPACIAIS DO DÉFICIT HABITACIONAL BRASILEIRO

4.1 - Os Déficits Absoluto e Relativo segundo Unidades da Federação

Em termos da dinâmica temporal, a estimativa de déficit habitacional adotada neste trabalho revela um crescimento do déficit absoluto no período 1981/96 de mais de 62 mil unidades/ano; por seu turno, o déficit relativo reduziu-se em cerca de 3,6% do total de domicílios [Gonçalves (1997a)]. Ao longo deste período, nota-se que a distribuição do déficit entre as grandes regiões geográficas não se altera de forma significativa. Em 1995, como durante todo o período analisado, a maior concentração do déficit absoluto localizava-se na região Nordeste, responsável por 2,4 milhões de unidades ou 22,9% dos domicílios da região, seguida da região Sudeste, com 1,6 milhão de unidades, equivalentes a 8,9% dos domicílios da região.

É interessante comparar a dispersão dos valores estimados para o déficit relativo nas diferentes regiões geográficas; a heterogeneidade entre estados é tão mais marcante quanto maior o próprio déficit habitacional relativo observado nas respectivas regiões. Em outros termos, quanto maior o déficit relativo em uma região, maior a dispersão dos valores estimados para o déficit entre estados. Tal fato fica patente quando se utiliza um indicador de concentração relativa (C_R) construído valendo-se da razão entre o déficit relativo (como percentual do número de domicílios), estimado em cada região ou estado, e o déficit relativo do país como um todo:

$$C_{Ri} = \frac{Def_i / Dom_i}{Def_T / Dom_T} \Rightarrow$$
$$C_{Ri} = \frac{Dr_i}{Dr_T}$$

onde:

Def = déficit habitacional absoluto (em número de unidades);

Dom = número de domicílios;

Dr = déficit relativo (como percentual do número de domicílios);

i = i-ésima região; e

T = total para o país.

Valores superiores à unidade para o indicador C_R demonstram uma concentração maior relativa do déficit; ocorre o oposto com valores inferiores à unidade.

Como mostram os números da Tabela 4⁴ e o Mapa 1, em 1995 as regiões Nordeste e Norte apresentavam os maiores valores para o indicador de concentração relativa, mostrando que o déficit habitacional como percentual do número de domicílios encontrava-se acima da média nacional. Por seu turno, a região Sul revelava o melhor desempenho, com um déficit percentual equivalente a apenas 60% do déficit nacional.

Além de apresentarem uma concentração maior relativa do déficit habitacional, as regiões Norte e Nordeste revelam uma grande heterogeneidade intra-regional, mensurável pela dispersão do indicador de concentração. Porém, enquanto no Norte encontramos alguns estados com déficits relativos inferiores à média nacional (o que se reflete em valores para o indicador C_R inferiores à unidade), muito embora o conjunto da região tenha um déficit maior do que o do país como um todo, no Nordeste a dispersão dos valores observados, além de mais acentuada, relaciona-se a déficits estaduais sempre superiores ao déficit nacional.

O Mapa 1 demonstra claramente o fato de que o déficit habitacional atinge marcadamente as regiões mais pobres do país. À exceção de Rondônia, apenas estados do Sul e Sudeste encontram-se em uma classe das unidades da Federação com os melhores valores para o indicador C_R (isto é, $C_R \leq 0,7$). Nas faixas intermediárias ($0,7 < C_R < 1,0$ e $1,0 < C_R < 1,3$) encontra-se basicamente o Centro-Oeste, além de alguns estados das regiões Norte e Nordeste. Nesta última região, a maioria dos estados encontra-se na faixa dos maiores valores para o indicador de concentração relativa ($C_R > 1,3$), a qual inclui também Tocantins e Acre.⁵ A região Sul, muito embora fosse a segunda mais rica em 1994 [Lavinias *et alii* (1997)], apresentou o melhor desempenho em termos do déficit habitacional estimado para 1995.

⁴ A última coluna da tabela traz os valores de um indicador adicional, mencionado com detalhes adiante.

⁵ A partir de dados constantes em Lavinias *et alii* (1997), constatou-se que a razão entre os PIBs *per capita* regionais e nacional em 1994 pode ser estimada em 0,48, 0,68 e 1,08 para as regiões Nordeste, Norte e Centro-Oeste, respectivamente. Esta mesma razão era de 1,33 para a região Sudeste e 1,18 para a região Sul.

Tabela 4
Brasil e Unidades da Federação: Déficit Habitacional e Percentual de Domicílios com Renda até Três Salários Mínimos — 1995

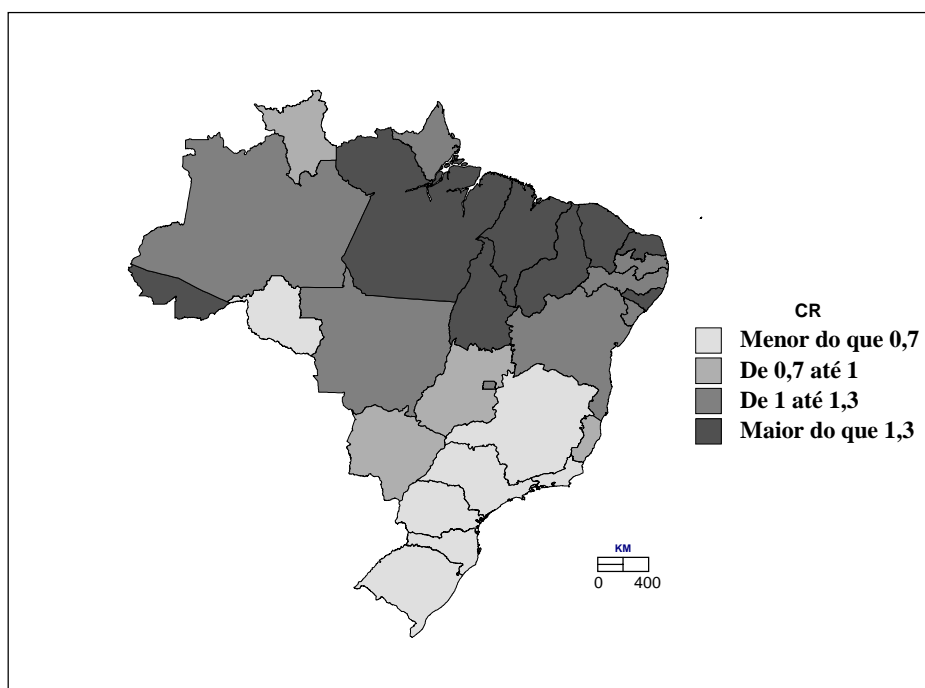
Região	Déficit Habitacional Total	Déficit Habitacional Relativo (%)	C _R	Percentual de Domicílios com Renda até Três Salários Mínimos (%)	R _R	C _{RN} ^a
NORTE	313.896	19,8	1,53	40,1	1,03	1,53
Acre	14.560	20,2	1,55	33,2	0,85	1,65
Amapá	7.629	14,0	1,08	27,4	0,71	1,13
Amazonas	58.711	16,2	1,25	33,4	0,86	1,37
Pará	153.800	25,1	1,93	40,4	1,04	1,90
Rondônia	16.263	7,8	0,60	35,7	0,92	0,60
Roraima	4.372	11,5	0,88	13,1	0,34	1,06
Tocantins	58.561	25,1	1,93	62,8	1,62	1,21
NORDESTE	2.381.041	22,9	1,76	60,9	1,57	1,76
Alagoas	125.743	21,0	1,61	60,0	1,54	1,17
Bahia	457.081	15,1	1,16	61,9	1,59	0,78
Ceará	354.274	23,6	1,82	60,7	1,56	1,28
Maranhão	665.146	58,8	4,53	67,9	1,75	2,57
Paraíba	124.877	15,6	1,20	59,8	1,54	0,97
Pernambuco	277.704	15,7	1,21	56,9	1,46	0,95
Piauí	176.613	29,4	2,26	67,1	1,72	1,41
Rio Grande do Norte	106.318	17,8	1,37	55,3	1,42	1,12
Sergipe	61.734	16,0	1,23	53,7	1,38	0,87
CENTRO-OESTE	307.407	11,4	0,88	39,7	1,02	0,87
Distrito Federal	62.517	14,1	1,09	18,1	0,47	1,66
Goiás	106.146	9,2	0,71	46,9	1,21	0,60
Mato Grosso	82.694	13,9	1,07	40,7	1,05	1,02
Mato Grosso do Sul	56.050	11,3	0,87	40,8	1,05	0,89
SUDESTE	1.587.098	8,9	0,68	28,1	0,72	0,78
Espírito Santo	72.875	10,2	0,78	41,2	1,06	0,80
Minas Gerais	382.584	9,1	0,70	42,3	1,09	0,69
Rio de Janeiro	331.674	8,6	0,66	29,3	0,75	0,85
São Paulo	799.965	8,8	0,67	19,9	0,51	1,04
SUL	493.878	7,7	0,59	32,7	0,84	0,60
Paraná	188.937	8,2	0,63	36,5	0,94	0,73
Santa Catarina	92.054	7,1	0,54	32,3	0,83	0,71
Rio Grande do Sul	212.887	7,6	0,58	26,7	0,69	0,68
BRASIL	5.083.320	13,0	1,00	38,9	1,00	1,00

Fonte dos dados originais: PNAD-95 (IBGE, 1996).

^a Calculado para a faixa de renda até três salários mínimos.

Mapa 1

Brasil: Coeficiente de Concentração Relativa do Déficit Habitacional — 1995



A fim de estabelecer um primeiro nexu entre os níveis de renda domiciliar e a concentração relativa do déficit, construiu-se um outro indicador, cuja distribuição também é mostrada na Tabela 4, o qual procura avaliar a concentração espacial de “domicílios pobres”, definidos como aqueles com renda domiciliar de até três salários mínimos. A partir do percentual de domicílios com renda até três salários mínimos, observado no país como um todo (38,9%), construímos o indicador R_R , o qual é simplesmente a relação entre o percentual de “domicílios pobres” observado em cada estado ou região e o mesmo percentual, observado para o país como um todo:

$$R_R = \frac{DP_i / Dom_i}{DP_T / Dom_T} \Rightarrow$$
$$\Rightarrow R_R = \frac{Dp_i}{Dp_T}$$

onde:

DP = número de domicílios com renda até três salários mínimos;

Dom = número total de domicílios;

Dp = proporção de domicílios com renda até três salários mínimos no estoque total de domicílios;

i = i -ésima região; e
 T = total para o país.

Tal indicador mostra a concentração relativa de “domicílios pobres” em cada região ou estado, isto é, o percentual destes domicílios em cada estado ou região *vis-à-vis* a média nacional. Percentuais próximos à média nacional resultam em valores de R_R próximos à unidade. Quanto menor o valor do indicador, menor a parcela de “domicílios pobres” na região ou unidade da Federação, relativamente ao observado no conjunto do país.

A correlação estatística obtida entre os indicadores C_R e R_R é elevada e, como esperado, positiva, situando-se em 0,61. Em outros termos, se tomarmos como *proxy* para o nível relativo de renda domiciliar regional o valor (negativo) do índice R_R , fica patente que o déficit habitacional afeta mais fortemente as regiões mais pobres do país.

A partir dos dados da Tabela 4, é possível especular, ainda que de forma menos precisa, a respeito da importância não apenas do nível de renda domiciliar, mas também do aspecto distributivo e seu impacto sobre o déficit habitacional. Note que uma importante discrepância em relação ao padrão de correlação entre os indicadores C_R e R_R refere-se ao Distrito Federal. Nesta unidade da Federação, o valor do indicador R_R é 0,47, o que revela que o percentual de domicílios com renda de até três salários mínimos é menos da metade do percentual nacional. Ao mesmo tempo, o valor do indicador C_R é de 1,09, ou seja, o déficit habitacional relativo no Distrito Federal é apenas 9% superior àquele estimado para o país como um todo. Por seu turno, o Estado do Paraná apresenta um percentual de “domicílios pobres” bastante próximo àquele observado para o conjunto do país; em paralelo, o déficit habitacional relativo é quase 40% menor do que o déficit nacional. A especulação possível a partir destes números é de que a concentração de renda, elevada no caso do Distrito Federal e menos pronunciada no Paraná, tende a potencializar o problema habitacional, elevando o valor observado para o déficit relativo.

4.2 - Um Mapeamento do Déficit segundo Níveis de Renda Domiciliar

A partir dos elementos apresentados nas seções anteriores, é possível aprofundar a análise da relação entre o déficit habitacional e os níveis de renda familiar em uma dimensão inter-regional. Para isso, é importante focar não apenas o déficit, em seus conceitos absoluto e relativo, mas também sua concentração relativa, sempre por níveis de renda domiciliar por unidade da Federação.

A fim de abordarmos a questão da concentração, utilizaremos uma versão um pouco modificada do indicador C_R , o qual chamaremos de C_{RN} , ou indicador de concentração relativa do déficit por nível de renda. Esse novo indicador será construído simplesmente pela relação entre o déficit habitacional como percentual do número de domicílios, observado em cada estado segundo o nível de renda, e o

mesmo déficit, observado nacionalmente. Assim, para cada faixa de renda em cada estado, teremos:

$$C_{RNi}^j = \frac{Def_i^j / Dom_i^j}{Def_T^j / Dom_T^j} \Rightarrow$$
$$\Rightarrow C_{RNi}^j = \frac{Dr_i^j}{Dr_T^j}$$

onde:

Def = déficit habitacional absoluto (em número de unidades);

Dom = número de domicílios;

Dr = déficit relativo (como percentual do número de domicílios);

i = i-ésima unidade da Federação;

j = j-ésima faixa de renda domiciliar; e

T = total para o país.

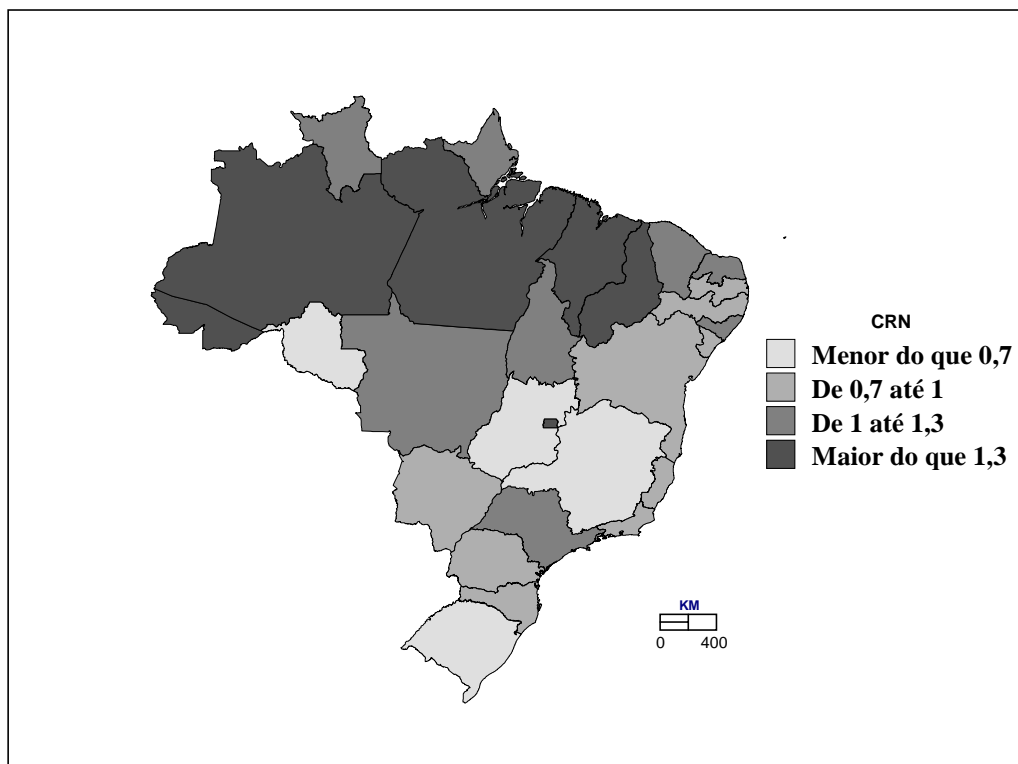
Os dados para o déficit relativo por faixa de renda segundo unidade da Federação encontram-se detalhados no Anexo e aparecem de forma mais agregada na Tabela 4.

A última coluna da Tabela 4 apresenta a distribuição espacial dos valores para o indicador de concentração relativa C_{RN} , construído para a faixa de renda domiciliar até três salários mínimos; os mesmos dados foram utilizados na construção do Mapa 2.

Note que optamos por agregar os dados de todas as faixas de renda desde os domicílios sem renda até o nível de três salários mínimos. Os dados originais, com os níveis de renda tradicionalmente apresentados nas PNADs, encontram-se no Anexo. O fato de serem observados eventuais valores negativos para o déficit nas faixas de renda mais elevadas torna mais difícil a interpretação dos indicadores de concentração relativa. Assim, por exemplo, se o déficit para determinada faixa de renda no país como um todo for -2,5% e, em um estado qualquer, o mesmo déficit for de 2,5%, ou seja, consideravelmente maior, o valor do indicador C_{RN} será -1; porém, caso o déficit no país como um todo para determinada faixa de renda seja 2,5% e em um determinado estado este mesmo déficit for -2,5%, ou seja, significativamente menor, o valor do indicador de concentração também será -1, o que tornaria dúbia sua interpretação.

Mapa 2

Brasil: Coeficiente de Concentração Relativa do Déficit Habitacional para o Nível de Renda Domiciliar até Três Salários Mínimos — 1995



Assim, ao nos concentrarmos na faixa de renda domiciliar até três salários mínimos, na qual o déficit relativo é sempre positivo, estaremos buscando corroborar o caráter regressivo da concentração espacial do déficit habitacional ao mesmo tempo em que poderemos observar diretamente o valor do indicador de concentração C_{RN} , sem perigo de interpretações dúbias.

O quadro mostrado no Mapa 2 não é surpreendente. O caráter regressivo do déficit habitacional, já constatado em nível nacional, é claramente agravado nas regiões mais pobres do país. Como resultado, dos 4,46 milhões de unidades que compunham o déficit habitacional nas faixas de renda domiciliar até três salários mínimos em 1995, 56% encontram-se nas regiões Norte e Nordeste. O padrão de concentração relativa na faixa até três salários mínimos de renda domiciliar segue, *grosso modo*, a mesma distribuição da concentração relativa do déficit como um todo.

Em termos das grandes regiões geográficas, percebe-se que esses indicadores C_R e C_{RN} praticamente coincidem. Discrepâncias dignas de nota referem-se a Tocantins, Maranhão e Piauí. Nestes estados, onde o déficit habitacional relativo é significativamente superior ao nacional em termos agregados, é possível observar que o indicador C_{RN} é claramente inferior ao indicador C_R , muito embora ambos

sejam superiores à unidade. Tal fato demonstra que o déficit nas faixas de renda mais baixas encontra-se mais próximo à média nacional que o déficit relativo observado no conjunto das faixas de renda. No caso do Maranhão, porém, o confronto entre os indicadores R_R e C_{RN} mostra que o déficit percentual na faixa de renda até três salários mínimos não é proporcional ao número de domicílios com esse mesmo nível de renda, denotando a forte regressividade do problema em termos intra-regionais. Situação inversa ocorre no Piauí, onde o percentual de domicílios pobres é 72% superior à média nacional enquanto o déficit habitacional relativo nesta faixa de renda é 42% maior do que a média nacional.

No outro extremo, nota-se um quadro de maior equilíbrio entre os três indicadores apresentados nos estados do Sul. Em um nível intermediário estão as regiões Sudeste e Centro-Oeste.

5 - CONCLUSÕES

Em trabalhos anteriores [Gonçalves (1997a e 1997b)], procuramos demonstrar que o déficit habitacional brasileiro não é um problema restrito aos grandes centros urbanos. A visível concentração absoluta nas áreas metropolitanas não reflete dois aspectos essenciais do problema: em primeiro lugar, o fato de que, em termos relativos, o déficit habitacional é menor nessas regiões do que na média do país; além disso, demonstrou-se neste estudo que o aspecto fortemente regressivo da distribuição do déficit habitacional é mais intenso nos estados menores e mais pobres da Federação. Nestas regiões, à elevada concentração relativa de domicílios pobres soma-se uma concentração do déficit habitacional nas faixas de renda inferiores que é, em geral, maior do que em nível nacional.

Muito embora não tenha sido possível explorar a distribuição do déficit por níveis de renda a partir dos dados da PNAD-96, é de grande importância a constatação de que, entre os anos de 1995 e 1996, a trajetória cadente do déficit habitacional relativo em nível nacional, nítida no período 1981/95, tenha sido revertida. Como vimos, o grande responsável por esse fato foi o aumento dos níveis de coabitação, fenômeno intimamente ligado às alterações recentes observadas na estrutura familiar brasileira. De todo modo, a constatação dessa inflexão na trajetória do déficit habitacional relativo, diante de um quadro, constatado mediante dados para o ano de 1995, de forte concentração do problema nas faixas de renda inferiores, torna ainda mais urgente a necessidade de se realizar um esforço decidido para ampliar a oferta de unidades habitacionais no país.

No entanto, a partir do mapeamento feito neste estudo, fica claro que nenhum instrumento de política habitacional será eficaz se não puder direcionar o investimento habitacional para as regiões e para os estratos mais pobres do país. Dado que a relação domicílios/famílias no Brasil ainda é muito baixa mesmo nas faixas de renda mais altas, conclui-se que ainda existe uma demanda potencial por diversificação nestas mesmas faixas de renda. Em conseqüência, caso uma política de ampliação do investimento habitacional seja avaliada meramente pelos incrementos totais no número de domicílios, corre-se o risco de não se conceder

prioridade aos segmentos da sociedade cujo déficit habitacional traduz uma necessidade absoluta de moradia, e não uma mera demanda por diversificação.

Em resumo, diante dos resultados que este estudo tornou disponível, é preciso avaliar o caráter social das alterações que se promovem no sistema brasileiro de financiamento à habitação através, sobretudo, das reais condições que estiverem sendo geradas para minorar o perfil altamente regressivo do problema do déficit habitacional.

ANEXO DE DADOS

TABELA

Níveis de Renda Domiciliar em Salários Mínimos	Déficit Absoluto Déficit Relativo		Déficit Absoluto Déficit Relativo		Déficit Absoluto Déficit Relativo	
	Brasil		Norte		Nordeste	
Sem Rendimento	830.859	149,4%	55.992	197,3%	349.451	208,2%
Até 1 SM	1.371.273	39,4%	79.868	72,1%	818.818	45,5%
De 1 a 2 SM	1.435.530	24,1%	83.990	32,2%	721.324	27,9%
De 2 a 3 SM	825.250	16,0%	51.034	21,8%	333.662	18,6%
Subtotal	4.462.912	29,4%	270.884	42,7%	2.223.255	35,1%
De 3 a 5 SM	577.962	8,2%	43.219	13,6%	130.299	7,8%
De 5 a 10 SM	156.199	1,9%	2.444	0,7%	(10.059)	-0,8%
De 10 a 20 SM	(126.518)	-2,7%	(2.509)	-1,5%	(13.477)	-2,5%
Mais de 20 SM	(61.422)	-2,0%	(3.331)	-3,0%	(4.285)	-1,2%
Sem Declaração	1.362.862	12,4%	3.189	17,8%	55.308	18,9%
Total	6.371.995	13,0%	313.896	19,8%	2.381.041	22,9%
	Sudeste		Sul		Centro-Oeste	
Sem Rendimento	286.549	117,9%	86.703	121,3%	52.164	114,4%
Até 1 SM	315.080	33,3%	92.666	22,8%	64.841	29,6%
De 1 a 2 SM	395.022	21,1%	146.466	18,1%	88.728	20,5%
De 2 a 3 SM	275.493	14,0%	109.770	13,6%	55.291	15,0%
Subtotal	1.272.144	25,3%	435.605	20,8%	261.024	24,5%
De 3 a 5 SM	283.173	8,7%	81.005	6,2%	40.266	7,7%
De 5 a 10 SM	135.533	3,0%	15.341	1,0%	12.940	2,4%
De 10 a 20 SM	(69.153)	-2,4%	(32.689)	-3,8%	(8.690)	-2,8%
Mais de 20 SM	(45.688)	-2,4%	(6.379)	-1,2%	(1.739)	-0,8%
sem Declaração	1.209.459	12,0%	995	1,1%	93.911	18,3%
Total	2.785.468	10,1%	493.878	7,7%	397.712	12,6%

BIBLIOGRAFIA

- IBGE. *Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios — 1995*. Rio de Janeiro: Departamento de População e Indicadores Sociais, 1996.
- . *Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios — 1996*. Rio de Janeiro: Departamento de População e Indicadores Sociais, 1997.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: 1995 (Relatório de Pesquisa).
- GONÇALVES, R. R. Um mapeamento do déficit habitacional brasileiro: 1981-95. *Estudos Econômicos da Construção*, v. 2, n. 3, p. 29-51, 1997a.
- . O déficit habitacional no Brasil: uma estimativa a partir dos dados da PNAD-95. *Nova Economia*, v. 7, n. 1, p. 99-122, maio 1997b.
- LAVINAS, L., GARCIA, E. H., AMARAL, M. R. *Desigualdades regionais e retomada do crescimento num quadro de integração econômica*. Rio de Janeiro: DIPES/IPEA, mar. 1997 (Texto para Discussão, 466).

Livros Grátis

(<http://www.livrosgratis.com.br>)

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)
[Baixar livros de Matemática](#)
[Baixar livros de Medicina](#)
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)
[Baixar livros de Meteorologia](#)
[Baixar Monografias e TCC](#)
[Baixar livros Multidisciplinar](#)
[Baixar livros de Música](#)
[Baixar livros de Psicologia](#)
[Baixar livros de Química](#)
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)
[Baixar livros de Serviço Social](#)
[Baixar livros de Sociologia](#)
[Baixar livros de Teologia](#)
[Baixar livros de Trabalho](#)
[Baixar livros de Turismo](#)