

Déficit Habitacional, Cruzamento de Dados e Propostas Metodológicas

W. Migliari 

Resumo

O presente documento tem como objetivo apontar algumas alternativas metodológicas para o cálculo do déficit habitacional no Brasil. Entendemos que a pobreza, em seus diversos estratos, é não apenas estrutural, mas, sobretudo, determinante historicamente ao tratarmos da falta de acesso à moradia digna majoritariamente entre pretos e pardos. Atualmente, o déficit habitacional é calculado por meio de entrevistas domiciliares e, como destacaremos, há indagações importantes nessa metodologia utilizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística e Fundação João Pinheiro a serem feitas. Portanto, a proposta é expandir as estimativas relacionadas à falta de moradia digna observando as dinâmicas de pobreza e o perfil dos indivíduos em situação de pobreza no país. De forma sucinta, cruzamos os dados sobre o déficit habitacional com aqueles níveis de renda em que se encontram pessoas em situação de vulnerabilidade econômica além de apontar a proximidade entre os dados de agrupamentos subnormais, na terminologia oficial do IBGE, e os do déficit habitacional. Concluímos que o método qualitativo do IBGE, uma vez que o levantamento das estatísticas sobre o tema ocorre por meio de entrevistas em domicílios, deve ser complementado com outras bases de dados como a do número de pobres no país tal como vemos nas bases do Ministério da Cidadania, CECAD, ou CadÚnico.

Palavras-chave: Déficit Habitacional, Moradia, Pobreza, Métodos de Pesquisa

1 Déficit Habitacional

O Observatório Brasileiro de Políticas Públicas com a População em Situação de Rua entende que os cálculos do déficit habitacional no Brasil, para que cumpram garantias constitucionais e promovam o direito à moradia enquanto parte de um direito essencial à dignidade humana, devem incluir a população em situação de rua bem como famílias e indivíduos em condição de pobreza extrema, pobreza e baixa renda. Ocorre que esse não é, atualmente, a metodologia utilizada nem pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) nem pela Fundação João Pinheiro (FJP) quando se trata de coletar dados cuja finalidade seja a projeção do número de unidades habitacionais demandadas nas regiões brasileiras. O intuito da presente reflexão não é

invalidar a metodologia praticada por essas ou mesmo outras instituições, mas de lançar luz sobre a necessidade de incluir variáveis estruturais que são também determinantes da falta de habitação no país.

Em 2020, acompanhando a estagnação dos anos 2018 e 2019, o déficit habitacional era de 5.876.699, isto é, segundo o IBGE e a FJP, no total do último cálculo para os estados e regiões metropolitanas brasileiras não houve aumento ou queda significativa em relação aos dois anos anteriores. No mesmo ano, conforme a coleta de dados do CadÚnico, Ministério da Cidadania, 13.972.392 de famílias viviam em situação de extrema pobreza, entre elas, estão incluídas nessa estatística também famílias em situação de rua. Assim, a problematização inicial que propomos é que tanto o censo quanto a Pesquisa Nacio-

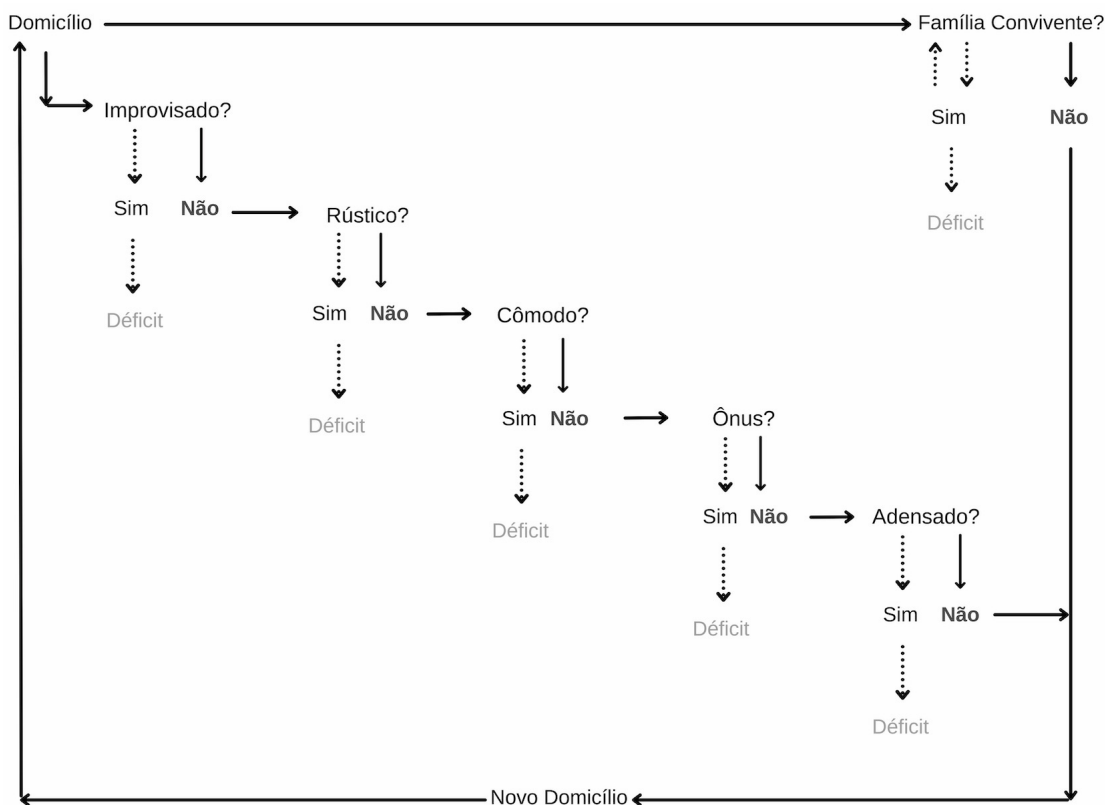
nal de Amostras por Domicílio (PNAD) captam os dados sobre déficit habitacional entrevistando famílias em alguma instalação domiciliar com alguma renda, ou seja, com algum teto ainda que em estado precário ou cujo aluguel pesa de alguma forma na renda dos entrevistados.

2 Como é calculado?

Conforme apontado anteriormente, a metodologia proposta pelo IBGE e FJP afere o déficit habitacional no Brasil a partir do resultado de entrevistas de pessoas já domiciliadas. O cálculo do déficit habitacional considera variáveis como o impacto do aluguel nos salários, a improvisação de moradias, se há algum nível de rusticidade nos domicílios, se existe percepção

de alguma falta de comodidade ou ainda moradias com elevado adensamento humano. No entanto, entendemos ser imprescindível um método de análise que correlacione o déficit habitacional a partir da metodologia utilizada pelo IBGE e FJP com vulnerabilidade socioeconômica das famílias. Isso por razão de a demanda por moradias ser influenciada tanto por questões estruturais, como baixa renda, desemprego e inflação de aluguéis, quanto pela condição de pobreza. Particularmente, a situação de pobreza extrema é fator que não apenas obstaculiza o acesso das famílias à moradia digna, mas sobretudo impede que as gerações de crianças e jovens vindas da pobreza possam adquirir capital cultural e suficiente tempo livre para encerrar um esse ciclo que se mostra intergeracional.

Gráfico 1: Organograma das entrevistas para a coleta de dados sobre o déficit habitacional



Fonte: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Diretoria de Estatística e Informações. Metodologia do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil: 2016 - 2019. Belo Horizonte: FJP, 2021. Elaboração própria de W. Migliari com base no organograma publicado.

O Gráfico 1 nos auxilia a compreender os caminhos tomados pelo IBGE e pela FJP para então aferir o déficit habitacional no país. Entretanto, será que essa metodologia é adequada? Produz ela resultados capazes de acompanhar dinâmicas urbanas como extrema pobreza, pobreza ou baixa renda? Existe algum meio de complementar essa metodologia com a inclusão de dados sobre a

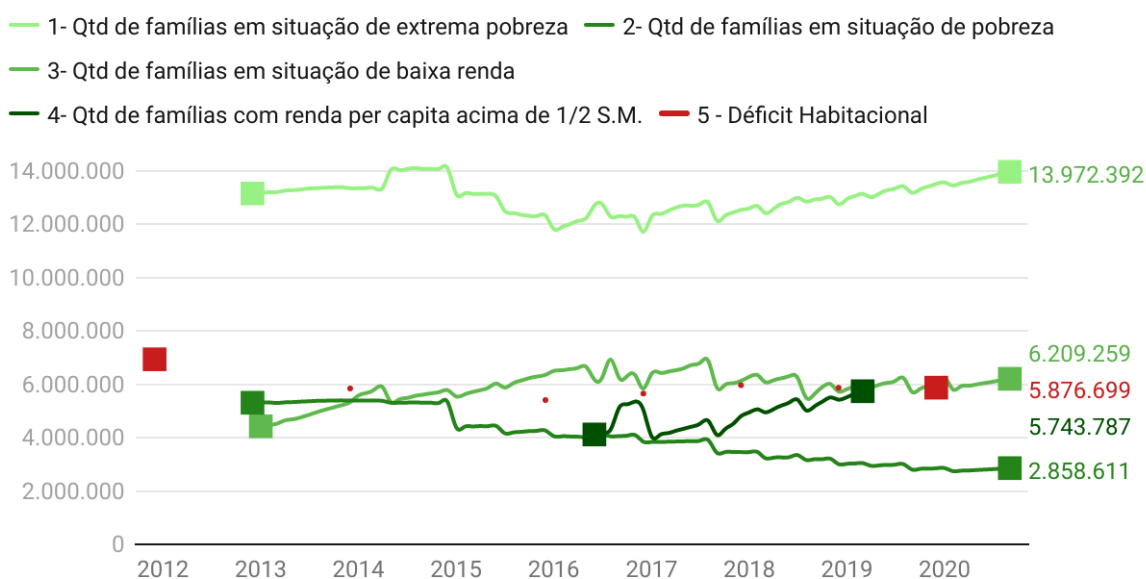
extrema pobreza? O observatório busca responder a essas e outras perguntas nas notas técnicas e estudos cuja centralidade da pobreza se filia ao fenômeno da população em situação de rua.

Outro aspecto a ser considerado é a aproximação numérica entre déficit habitacional e aglomerados subnormais na terminologia do IBGE. Segundo os dados preliminares para o Censo de 2020, coletados no ano de 2019, a contagem revela o seguinte cenário: "Esta versão preliminar incorpora atualizações até dezembro de 2019 e é formada por 13.151 Aglomerados Subnormais. Esses aglomerados estão localizados em 734 Municípios, em todos os Estados e no Distrito Federal, e totalizam 5.127.747 domicílios". Conforme o Gráfico 2, vemos que esse dado se aproxima dos 5.876.699 para o déficit de unidades habitacionais no país (IBGE, 2020a, p. 01).

3 Metodologia Proposta

Ainda de acordo com o Gráfico 2, os dados mais atuais sobre renda familiar per capita revelam que o número de famílias em extrema pobreza no Brasil chegou a quase 14 milhões de famílias em 2020 enquanto havia sido registrado um déficit habitacional de aproximadamente 6 milhões de unidades habitacionais em 2019. Isso suscita alguns questionamentos como o fato de o cálculo do déficit estar muito aquém do número de famílias com algum grau de vulnerabilidade socioeconômica.

Gráfico 2: Faixa de Renda Familiar per capita e Déficit Habitacional no Brasil, 2013-2020



Cruzamento de dados para mostrar que o déficit habitacional acompanha os níveis de pobreza, embora a pobreza não explique exclusivamente a falta de acesso à moradia no país.

Fonte: CECAD, Fundação João Pinheiro, IBGE - Pesquisa Nacional por Amostras de Domicílio. Gráfico elaborado por W. Migliari. Observatório Brasileiros de Políticas Públicas com a População em Situação de Rua.

Se somarmos os dois grupos de afetados, isto é, a quantidade de famílias em extrema pobreza e em situação de pobreza, chegaremos a quase 17 milhões de famílias. Sendo assim, é possível observar que a estimativa do déficit habitacional não acompanha as dinâmicas de pobreza estru-

tural. Ainda sobre o Gráfico 2, o número de famílias em situação de baixa renda é de aproximadamente 6.2 milhões, ou seja, núcleos familiares que se somariam aos 17 milhões mencionados anteriormente perfazendo 23 milhões de famílias com algum tipo de demanda por moradia digna.

Conforme (Bah, Issa, & Geh, 2018, p. 07-08), é comum que as previsões para qualquer estudo de déficit habitacional se dêem tanto por métodos qualitativos, como o que apresenta o IBGE e a FJP, mas também se valham de métodos quantitativos. Nesse caso, acrescenta-se ainda a relevância de contrastar dinâmicas demográficas atuais bem como suas projeções com base no crescimento populacional observado aos quantitativos socioeconômicos.

É imprescindível que os estudos sobre a qualidade de moradias incluam em suas análises a formação de preço no mercado imobiliário de modo que fique evidente a possibilidade ou não dos mais pobres de terem acesso ao mercado de moradia formal (Acolin & Green, 2018; Ying, Luo, & Chen, 2013). Carrig, Manrique-Vallier, Ranby, Reiter, and Hoyle (2015) propõem o cruzamento de dados, ou a inclusão de variáveis aparentemente incomparáveis, nesse caso, com o intuito de superar imprecisões de cálculos estatísticos. No caso brasileiro, o uso de dados sobre a população em situação de rua, famílias em situação de pobreza, extrema pobreza, baixa renda e 1/2 salário mínimo apontam para um cálculo de déficit mais realista, uma vez que a vulnerabilidade socioeconômica acaba por afetar o acesso a uma moradia digna.

A partir de resultados preliminares e dados coletados, com a expansão do método qualitativo para qualitativo-quantitativo, portanto, o IBGE poderia desenvolver um índice que sugerisse as metas mínimas de oferta de unidades habitacionais a serem perseguidas pelas regiões metropolitanas. Isso pode ser feito com base no crescimento demográfico das metrópoles brasileiras (Booyesen, 2002; Bouillon, 2012; Greco, Ishizaka, Tasiou, & Torrisi, 2018). Por outro lado, dados como estatísticas de desempenho escolar ou satisfação das pessoas em seus domicílios são relevantes para mensurar problemas de desigualdade na formação do capital cultural de indivíduos e o custo do transporte filiado ao preço da moradia antecipando, assim, expansão de demanda ou mesmo o deslocamento da curva de demanda no longo prazo (Cattaneo, Galiani, Gertler, Martinez, & Titiumik, 2009; Földvári & van Leeuwen, 2011; Goux & Morin, 2005; Isalou, Litman, & Shahmoradi, 2014).

A moradia digna tem sido discutida enquanto um imperativo, sobretudo, para cidades populosas e regiões metropolitanas em que a disputa por residências aumenta vertiginosamente (Glaeser & Joshi-Ghani, 2015). Quanto maior e mais denso o nível de conurbação, tanto mais a

competição de mercado por novos consumidores desejando o acesso à novas unidades habitacionais, especialmente, pelo financiamento imobiliário. Essa dinâmica de alta competitividade urbana por um bem essencial, isto é, moradia, exige dos poderes públicos maior previsibilidade da oferta-demanda de imóveis, mas, particularmente, ações governamentais que reduzam drasticamente os efeitos negativos do crescimento urbano para os estratos mais pobres (Lucci, Bhatkal, & Khan, 2018). Além disso, ao definir-se um recorte qualitativo para qualquer estudo cuja a condição da moradia seja o objeto de análise, é importante sublinhar que essa noção de qualidade também diz respeito à saúde de seus moradores. Por um lado, a falta de moradia adequada pode resultar na exposição de famílias e indivíduos a doenças como diarreia, leishmaniose bem como malária (Nabassaga, Bah, & Faye, 2019; Olaya, Vasquez, & Mueller, 2017) e, por outro, a quadros psicológicos dos mais variados envolvendo a saúde mental dos que vivem em moradias precárias (Popham, Williamson, & Whitley, 2015; Thomson, Pettigrew, & Morrison, 2001; Thomson, Thomas, Sellstrom, & Pettigrew, 2009).

Como a moradia é o maior gasto de famílias que pagam aluguel ou tem algum tipo de financiamento da casa própria, sublinhamos a necessidade de se olhar para estrutura produtiva e sua mão de obra empregada. O perfil é de pretos e pardos com salários menores se comparados a pessoas brancas. Além disso, os números registrados para o trabalho informal são devastadores entre eles: “Um dos principais indicadores do mercado de trabalho, a taxa de desocupação foi, em 2019, de 9,3%, para brancos, e 13,6% para pretos ou pardos. Entre as pessoas ocupadas, o percentual de pretos ou pardos em ocupações informais chegou a 47,4%, enquanto entre os trabalhadores brancos foi de 34,5%. O resultado reflete a maior participação dos pretos e pardos em trabalhos característicos da informalidade, como por exemplo atividades agropecuárias, que tinha 62,7% de ocupados pretos ou pardos, construção, com 65,2%, e serviços domésticos, 66,6%” (IBGE, 2020b).

4 Conclusão

Em torno do debate do déficit habitacional, tentamos elucidar a importância de se agregar às estimativas do IBGE e FJP uma metodologia qualitativo-quantitativa. Dos países em vias de desenvolvimento, o Brasil não é o único a ter

que rever seus métodos de contagem ([Monkkonen, 2013](#)). Entre as nações desenvolvidas e as que se colocam muito próximas da superação da condição de subdesenvolvimento, a moradia e o seu acesso são os principais motores de crescimento econômico acelerado, geração de riqueza e suas formas distributivas como se pode observar na Ásia nas últimas décadas ([Yoshino & Helble, 2016](#)).

Referências

- Acolin, A., & Green, R. K. (2018). Measuring housing affordability in São Paulo Metropolitan Region: Incorporating location. *Cities*, 62, 41-49.
- Bah, M. E., Issa, F., & Geh, Z. F. (2018). *Housing market dynamics in Africa*. London: Palgrave Macmillan.
- Booyesen, F. (2002). An overview and evaluation of composite indices of development. *Social Indicators Research*, 59(2), 115-151.
- Bouillon, C. (Ed.). (2012). *Room for development: Housing markets in Latin America and the Caribbean*. Washington: IADB.
- Carrig, M. M., Manrique-Vallier, D., Ranby, K. W., Reiter, J., & Hoyle, R. H. (2015). A non-parametric, multiple imputation-based method for the retrospective integration of data sets. *Multivariate Behavioral Research*, 50(4), 383-397.
- Cattaneo, M. D., Galiani, S., Gertler, P. K., Martinez, S., & Titiunik, R. (2009). Housing, health, and happiness. *American Economic Journal: Economic Policy*, 1(1), 75-105.
- Földvári, P., & van Leeuwen, B. (2011). Should less inequality in education lead to a more equal income distribution? *Education Economics*, 19(5), 537-554.
- Glaeser, E., & Joshi-Ghani, A. (2015). *The urban imperative: Towards competitive cities*. Oxford: Oxford University Press.
- Goux, D., & Morin, E. (2005). The effect of overcrowded housing on children's performance at school. *Journal Public Economics*, 89(5-6), 797-819.
- Greco, S., Ishizaka, A., Tasiou, M., & Torrissi, G. (2018). On the methodological framework of composite indices: A review of the issues of weighting, aggregation, and robustness. *Social Indicators Research*, 141, 61-94.
- IBGE. (2020a). *Aglomerados subnormais 2019: Classificação preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à covid-19* (Notas Técnicas). Rio de Janeiro: Author.
- IBGE. (2020b). *Trabalho, renda e moradia: desigualdades entre brancos e pretos ou pardos persistem no país*. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
- Isalou, A. A., Litman, T., & Shahmoradi, B. (2014). Testing the housing and transportation affordability index in a developing world context: A sustainability comparison of central and suburban districts in Qom. *Transport Policy*, 33, 33-39.
- Lucci, P., Bhatkal, T., & Khan, A. (2018). Are we underestimating urban poverty? *World Development*, 103, 297-310.
- Monkkonen, P. (2013). Housing deficits as a frame for housing policy: Demographic change, economic crisis and household formation in Indonesia. *International Journal of Housing Policy*, 13(3), 247-267.
- Nabassaga, T., Bah, E., & Faye, I. (2019). *Quality homes for sustainable malaria prevention in Africa* (Vol. 312). Abidjan: African Development Bank.
- Olaya, Y., Vasquez, F., & Mueller, D. B. (2017). Dwelling stock dynamics for addressing housing deficit. *Conservation and Recycling*, 123, 187-199.
- Popham, F., Williamson, L., & Whitley, E. (2015). Is changing status through housing tenure associated with changes in mental health? results from the British household panel survey. *Journal of Epidemiology and Community Health*, 69, 6-11.
- Thomson, H., Pettigrew, M., & Morrison, D. (2001). Health effects of housing improvement: Systematic review of intervention studies. *British Medical Journal*, 187, 187-190.
- Thomson, H., Thomas, S., Sellstrom, E., & Pettigrew, M. (2009). The health impacts of housing improvements: A systematic review of intervention studies from 1887 to 2007. *American Journal of Public Health*, 99, 681-692.
- Ying, Q., Luo, D., & Chen, J. (2013). The determinants of homeownership affordability among the 'sandwich class': Empirical findings from Guangzhou, China. *Urban Studies*, 50(9), 1870-1888.
- Yoshino, N., & Helble, M. (Eds.). (2016). *The housing challenge in emerging Asia. options and solutions*. Tokyo: Asian Development Bank Institu.