

Impacto ou Resultado no Acesso a Habitação:

Medir o Deficit ou medir a Necessidade Habitacional?

Claudio Acioly Jr
claudioaciolyjr@gmail.com
www.claudioacioly.com

Belo Horizonte, 14-24 de Setembro 2020



Seminário Internacional

Pesquisa Déficit Habitacional e Inadequação de Moradias no Brasil: avanços e desafios

FJP FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO

MINAS GERAIS GOVERNO DIFERENTE. ESTADO EFICIENTE.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL

PÁTRIA AMADA BRASIL GOVERNO FEDERAL

Conteúdo

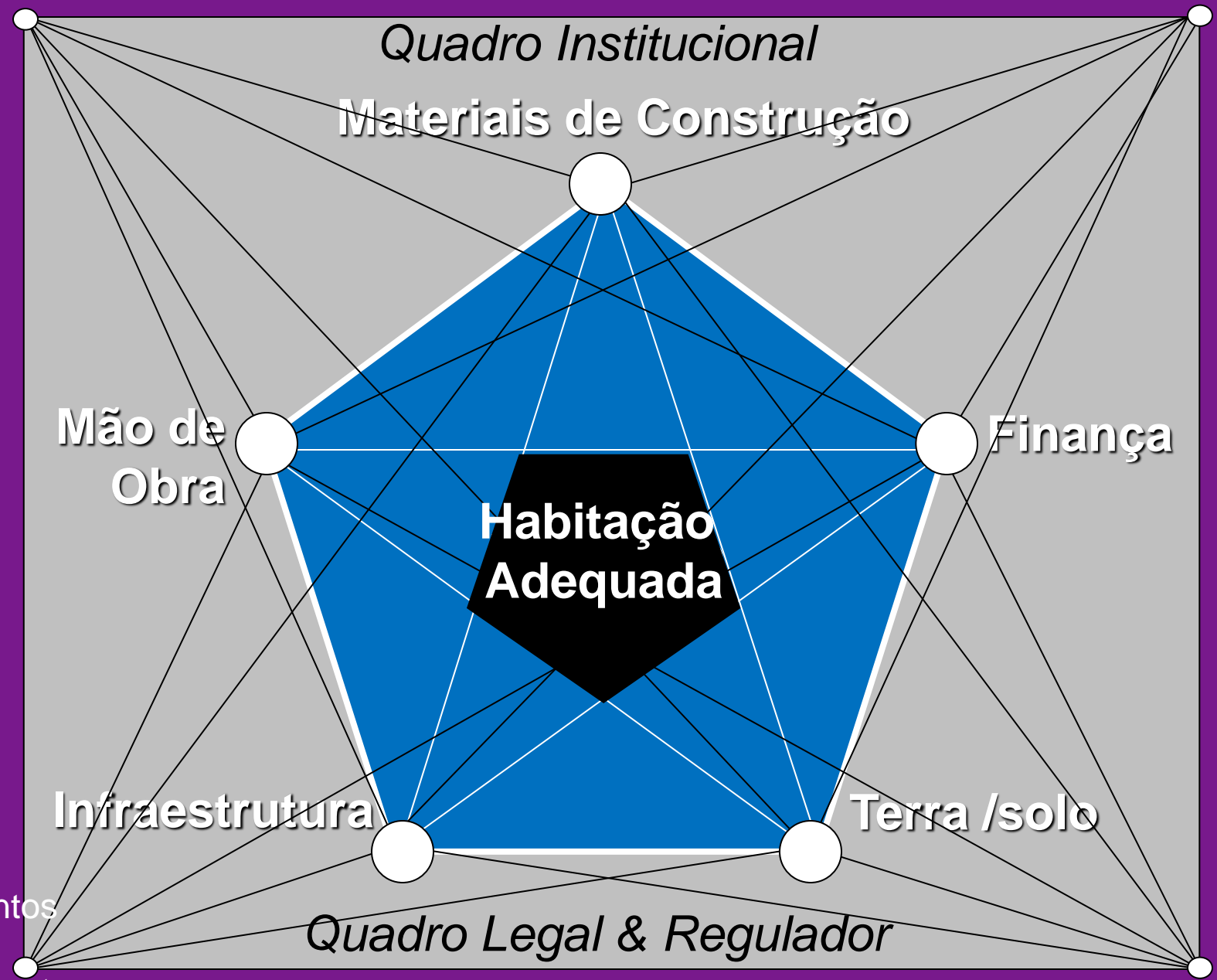
1. Definindo Habitação: base para medição
2. Os compromissos assumidos internacionalmente pelo Brasil
3. Déficit, necessidade ou inadequação habitacional
4. A escala do problema
5. Abordagem por necessidade habitacional



1.

Habitação: o que significa?

Mais do que um edifício, tijolos, vigas e um teto.



O Direito a Habitação Adequada

O direito de viver em algum lugar em paz, segurança e dignidade, com acesso a infraestrutura básica, em uma localização que permite o acesso adequado ao emprego e oportunidades e serviços básicos, tudo a um preço acessível.

International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, 1966.

ICESCR em efeito a partir de 1976

Brasil ratificou em 1992. São 171 países que são partes da ICESCR





2.

Habitação: os compromissos assumidos internacionalmente pelo Brasil.

Adotar políticas públicas que facilitem o acesso a uma habitação adequada pela população brasileira.





Nós chefes de Estado ou Governo e Delegações Oficiais dos Países congregados na Conferencia..... reafirmamos nosso compromisso com a realização completa e progressiva do direito à habitação adequada tal qual esta definido nos instrumentos internacionais. Para tal fim, nós iremos buscar a participação ativa de nossos parceiros públicos, privados e não governamentais em todos os níveis para garantir a segurança legal da posse, proteção contra a discriminação e acesso igualitário a habitação adequada e financeiramente acessíveis para todas as pessoas e suas famílias.

planejamento nacional e regional

qualidade do ar, gestão de resíduos municipais

espaços públicos acessíveis e verdes

mitigação e adaptação à mudança do clima

Habitação e urbanizar as favelas

11 CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS



construções sustentáveis e robustas

transporte seguros, acessíveis, sustentáveis

planejamento e a gestão participativa

proteger o patrimônio cultural

menos pessoas afetadas por catástrofes



Objetivo de Desenvolvimento Sustentavel 11

ODS11.1

Garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas



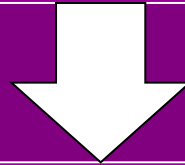
3.

Politica Habitacional: déficit, necessidade habitacional ou inadequação.

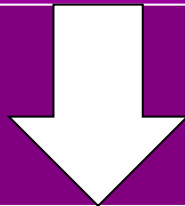
A estatística define a politica ou a politica define a estatística necessária para sua formulação?



Politica Habitacional



Garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas.



- a. Como definimos o problema habitacional?**
- b. O que necessitamos saber para entendê-lo?**
- c. Que medidas adotar para resolvê-lo e realizar os objetivos da política habitacional?**

Déficit Habitacional

Quantidade de novas habitações necessárias para que todos os domicílios/famílias/indivíduos estejam acomodados em habitação adequada para seu uso privado, onde possam desenvolver-se, reproduzir-se seguramente e com espaço suficiente para socializar-se e alcançar seu bem-estar e prosperidade.



Déficit Habitacional

Dados do Censo
Demográfico

Numero de
Unidades
Habitacionais

Numero de
domicílios /
famílias

Análise
qualitativa
georreferenciada

Tamanho do
domicílio/ família

No de novos
domicílios /
matrimônios

Taxa de
Mortalidade e
fertilidade

Crescimento
Populacional

Numero de
unidades
construídas/ano

Adensamento
Habitacional

Acesso a
infraestrutura

Déficit Habitacional

SEMPRE ESTIMATIVO

**Numero total
de domicílios**

Metodologia

**Numero total
de unidades
ocupadas**

Déficit Habitacional no Brasil

- a. 5,8 milhões de famílias, 9,3% de famílias que não têm onde morar ou vivem em condições inadequadas. Fonte: PNAD, IBGE, FGV, 2009.
- b. Brasil sofre com falta de 7,77 milhões de residências. Recorde, o novo teto do problema foi atingido em 2017. segundo o PNAD.
- c. Brasil tem um déficit de 7,9 milhões de moradias, o que corresponde ao total de 14,9% dos domicílios, IPEA, 2019.
- d. De 2007 a 2015, a média do déficit habitacional relativo (ou seja, a proporção em relação aos domicílios) no Brasil é de 9,6%, ou seja, esse é o percentual de déficit em relação ao estoque total de moradias no país. FJP, 2018

Déficit Habitacional no Brasil

MANCHETES DE JORNAIS

5,8 milhões de famílias

brasileiras não têm onde morar!

33 milhões de brasileiros e

brasileiras não têm onde morar!

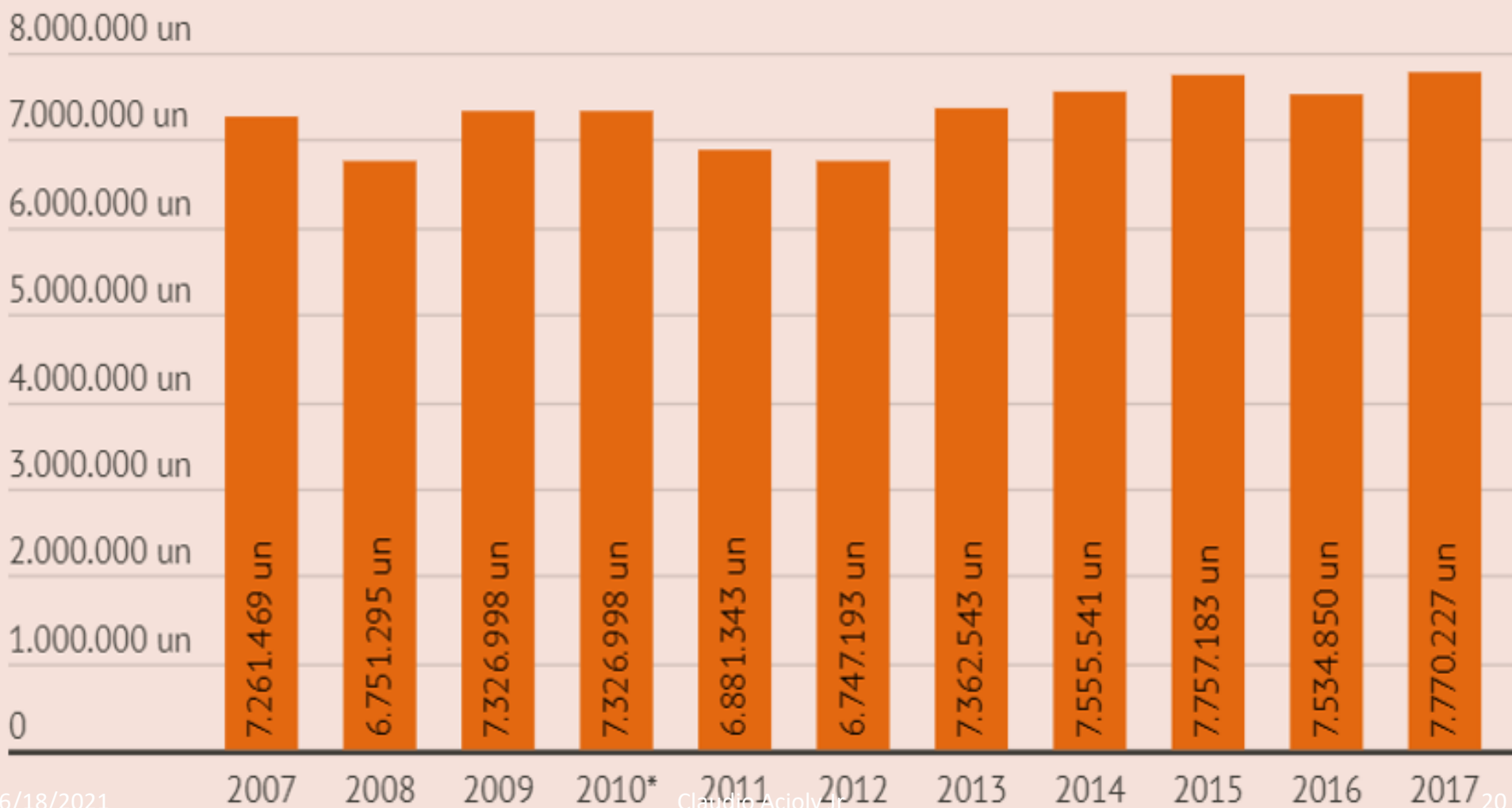
O déficit habitacional alcança hoje 7.7 milhões de unidades.

Brasil tem 13 milhões de unidades, são entre 20 e 50 milhões de brasileiros sem um lugar para morar.

O TAMANHO DO DEFICIT HABITACIONAL

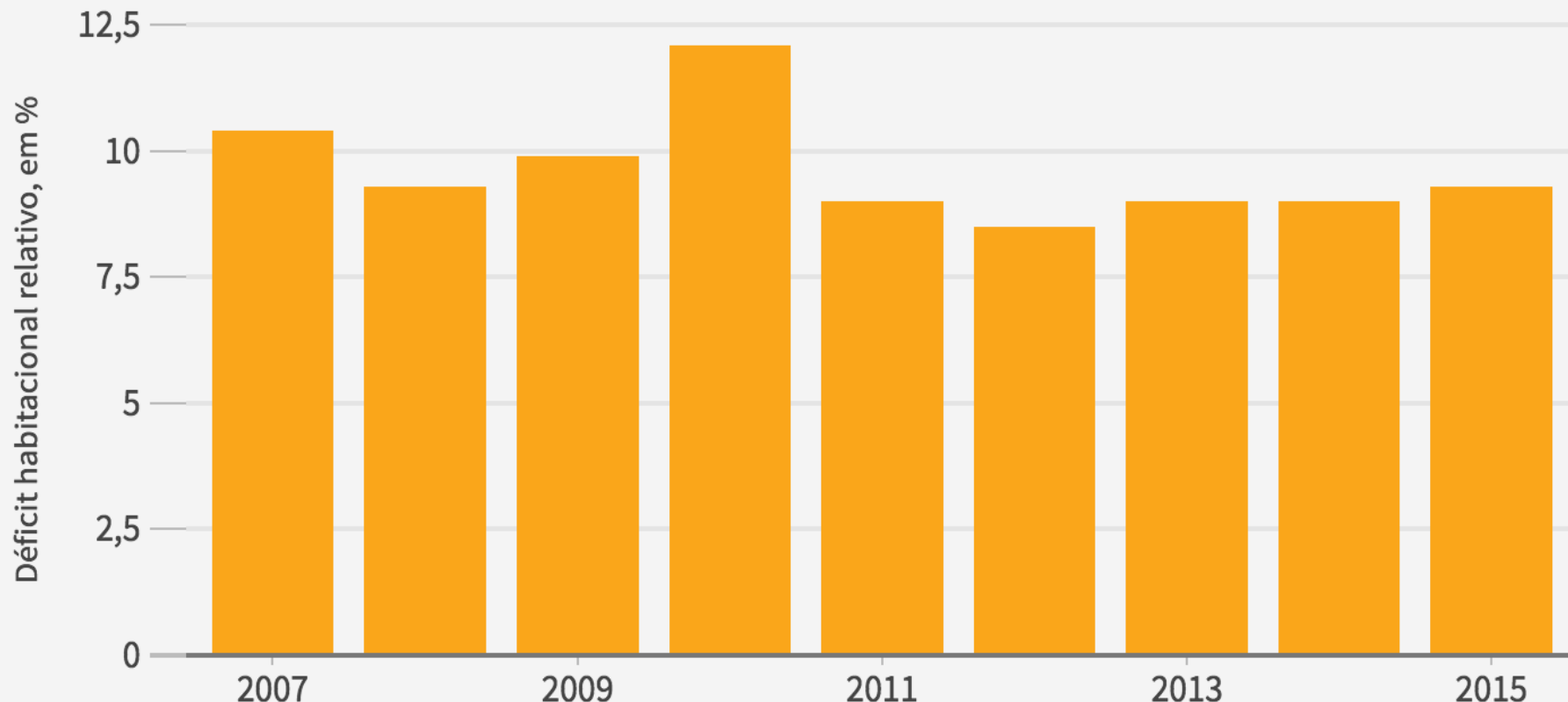
Fontes: Fundação Joao Pinheiro; Fundação Getúlio Vargas; PNAD/IBGE, 2019.

<https://ultimosegundo.ig.com.br/brasil/2019-08-31/deficit-habitacional-atinge-maior-marca-em-10-anos-solucao-pode-ir-da-academia.html>



Déficit habitacional no Brasil

Déficit habitacional relativo em relação aos domicílios particulares em 2015, levando em conta âmbito nacional



Fonte: Fundação João Pinheiro

Nota: Dados mais recentes

Componentes do Déficit no Brasil

Domicílios Precários

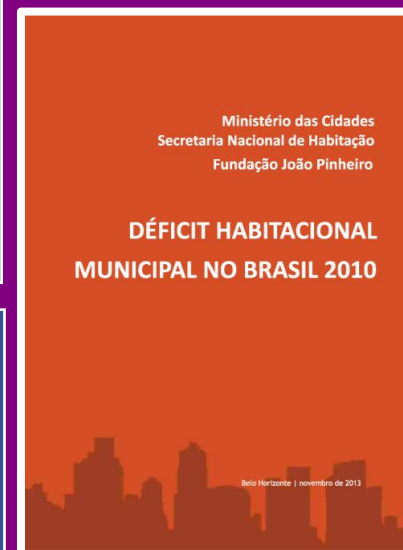
(domicílios improvisados e rústicos)

Coabitação Familiar

(cômodos e famílias conviventes secundárias com intenção de constituir um domicílio exclusivo)

Ônus Excessivo com Aluguel urbano

Adensamento Excessivo de domicílios alugados





4.

A escala do Problema.

O acesso a habitação adequada por via do mercado ou por via do aluguel esta financeiramente inacessível para grande parte da população, e sendo a causa fundamental da urbanização informal.





A Amostra de 200 Cidades

Cooperação UN-Habitat, New York University and the Lincoln Institute of Land Policy, 2016.

Limites (threshold) Capacidade de Pago *Demanda Efetiva*

Acesso via Compra/Venda

Acessibilidade Financeira

Relação preço do imóvel para
renda

3

= 3 x renda familiar

Acesso via Aluguel

Acessibilidade Financeira

Relação preço do aluguel para
renda

25%

= 25% da renda familiar

Inclusão Financeira

Antes da Pandemia do Covid-19

Crise de Acessibilidade a Habitação

Resultados consistentes com a Amostra de Cidades da UN-Habitat 2016, MGI Blueprint to Address Global Affordable Housing 2018, the Demographia 2019 Survey, e Yearbook of Housing Finance in Africa 2019, CAHF.

1. Casa própria inacessível (>3)
2. Aluguel inacessível (>25%)
3. Setor Habitação altamente restritivo
4. Distorções que refletem na estrutura espacial das cidades: habitação informal em escala, favelas, adensamento excessivo, altos preços de solo, espraiamento urbano ...







Paris, 2017





Los Angeles, USA, ARU GOMES/AFP via Getty Images, Hollywood Reporter, 21/4/2020

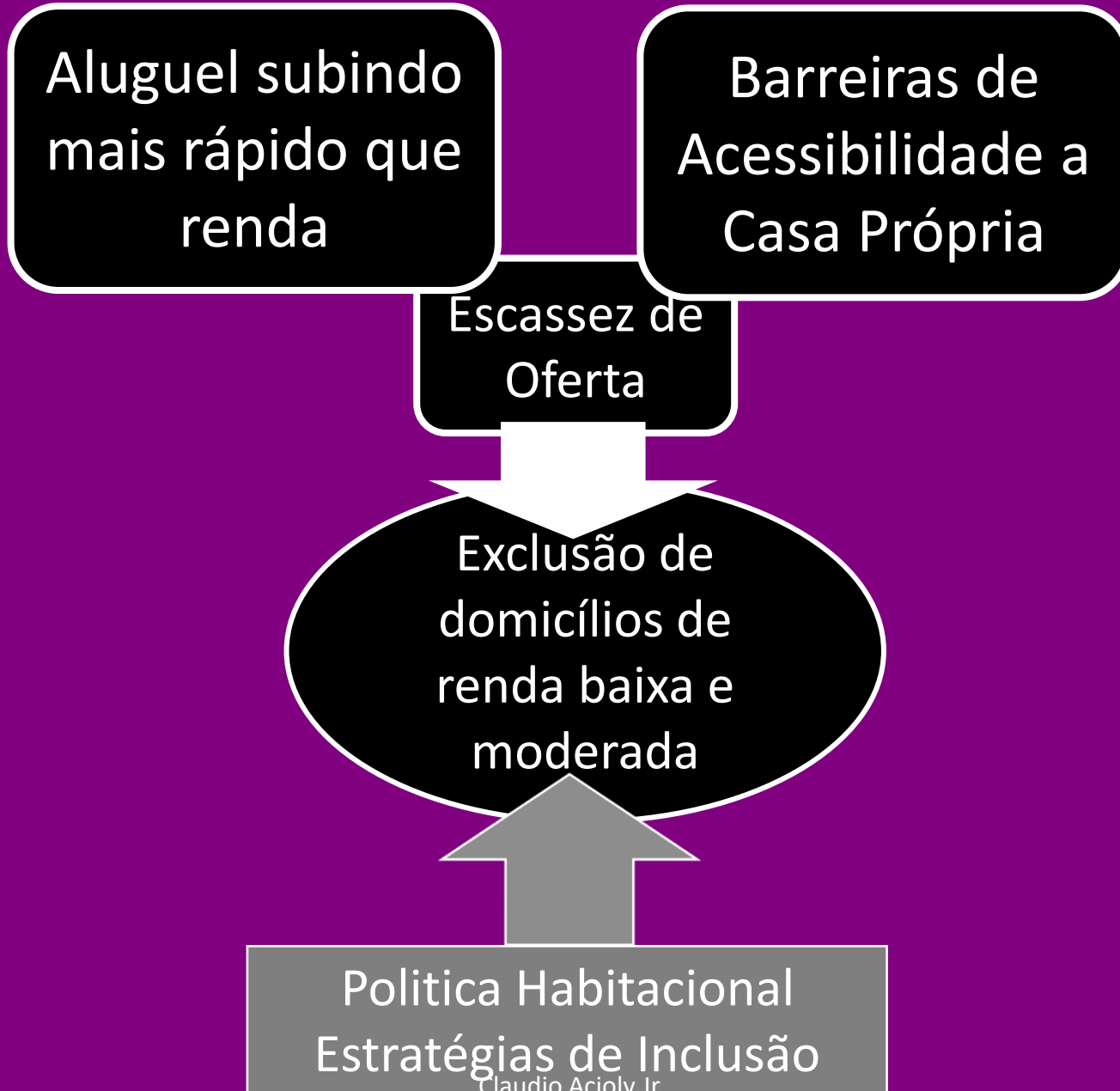


Los Angeles, USA.



A exclusão residencial e a escassez de habitação a um preço acessível é um problema global cujas causas são muito semelhantes entre os diferentes países.

Problema de Habitação em poucas palavras





5.

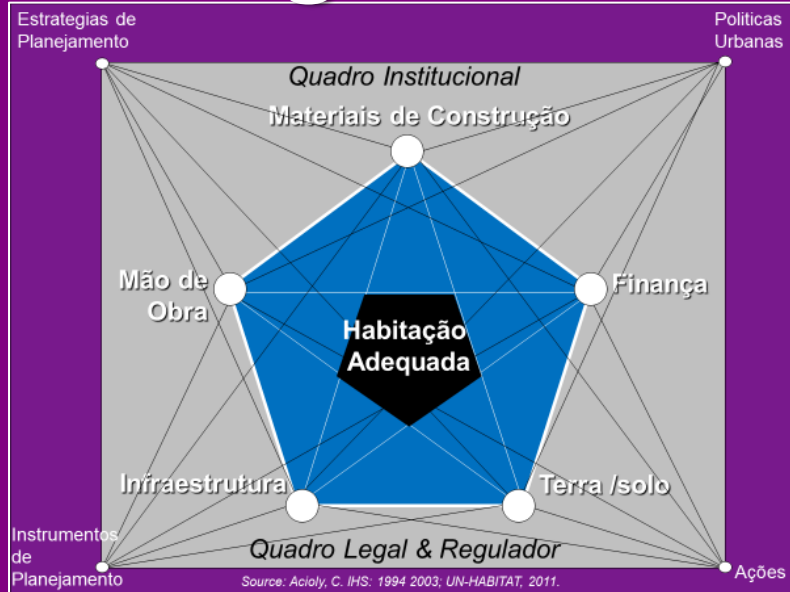
Uma abordagem por necessidade habitacional.

Uma mudança de abordagem, abandonando a prática de definição de déficit, irá requerer mudanças na estatística, na pesquisa, e o estabelecimento de um sistema de monitoramento do setor habitação.



Simplicidade sem ser Simplista.

Significado: Habitação e Déficit



Se adotamos o déficit habitacional como conceito e método, portanto devemos medir:

- Déficit de solo urbanizado
- Déficit de infraestrutura
- Déficit de financiamento e crédito
- Déficit de construção e material
- Déficit de regularização fundiária
- Deficit de habitabilidade (espaço/mat)

Identificação do Problema

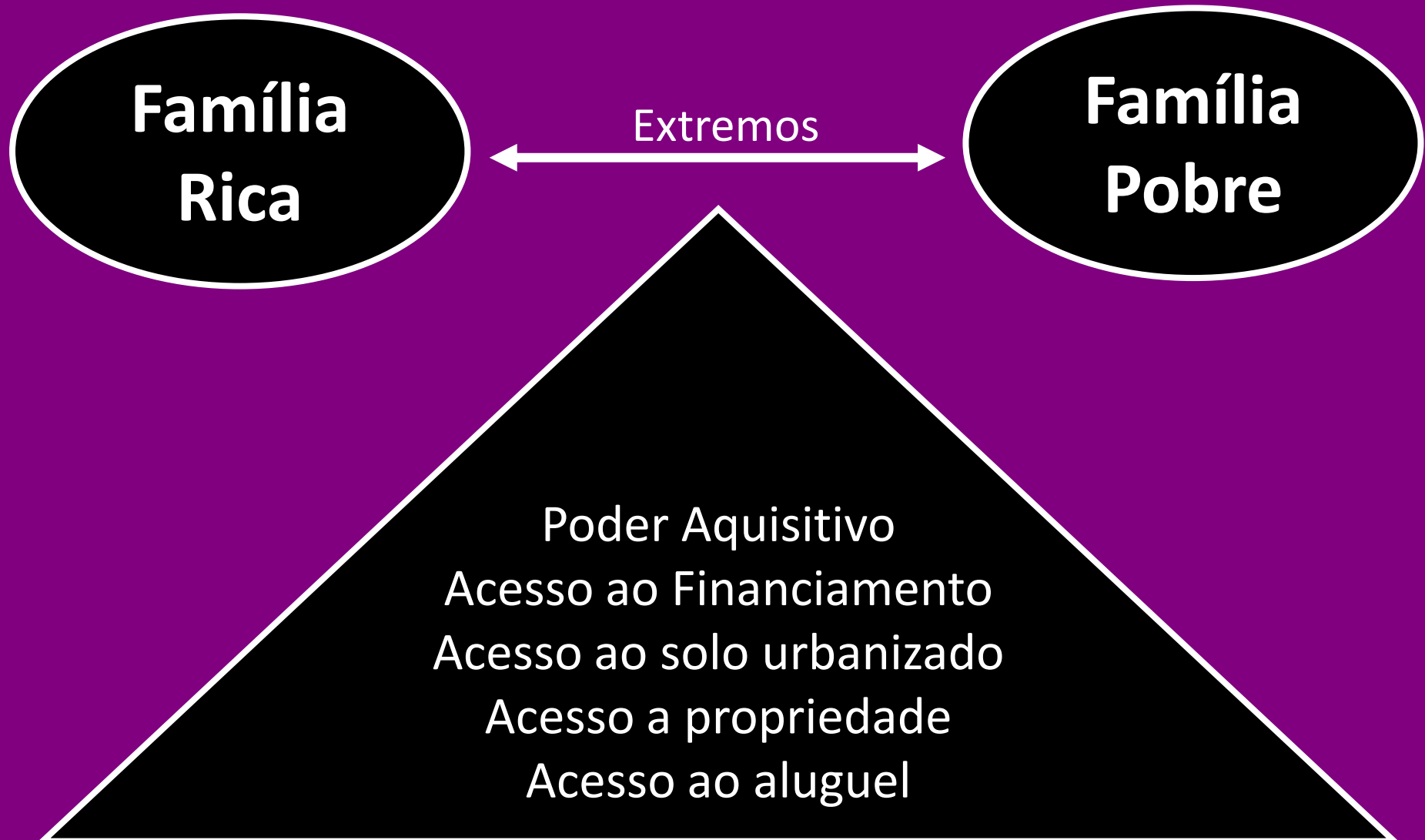
Grupos Sociais
Segmentos do Mercado

Tipologia do Problema
Habitacional

Os diferentes segmentos sociais da sociedade enfrentam o mesmo tipo de problema habitacional?

Os diferentes tipos do problema habitacional são identificados sistematicamente onde, quando e como se manifestam, e porque persistem?

Problema da Habitação



Necessidade de Habitação

**Novo
Estoque
Construído**

**Melhoria
do Estoque
Existente**

**Reposição
de Estoque**



Adensamento
Habitacional

Demanda
Social e Efetiva

Estoque
Precário

Escassez de
Infraestrutura

Insegurança
Fundiária

Baseline

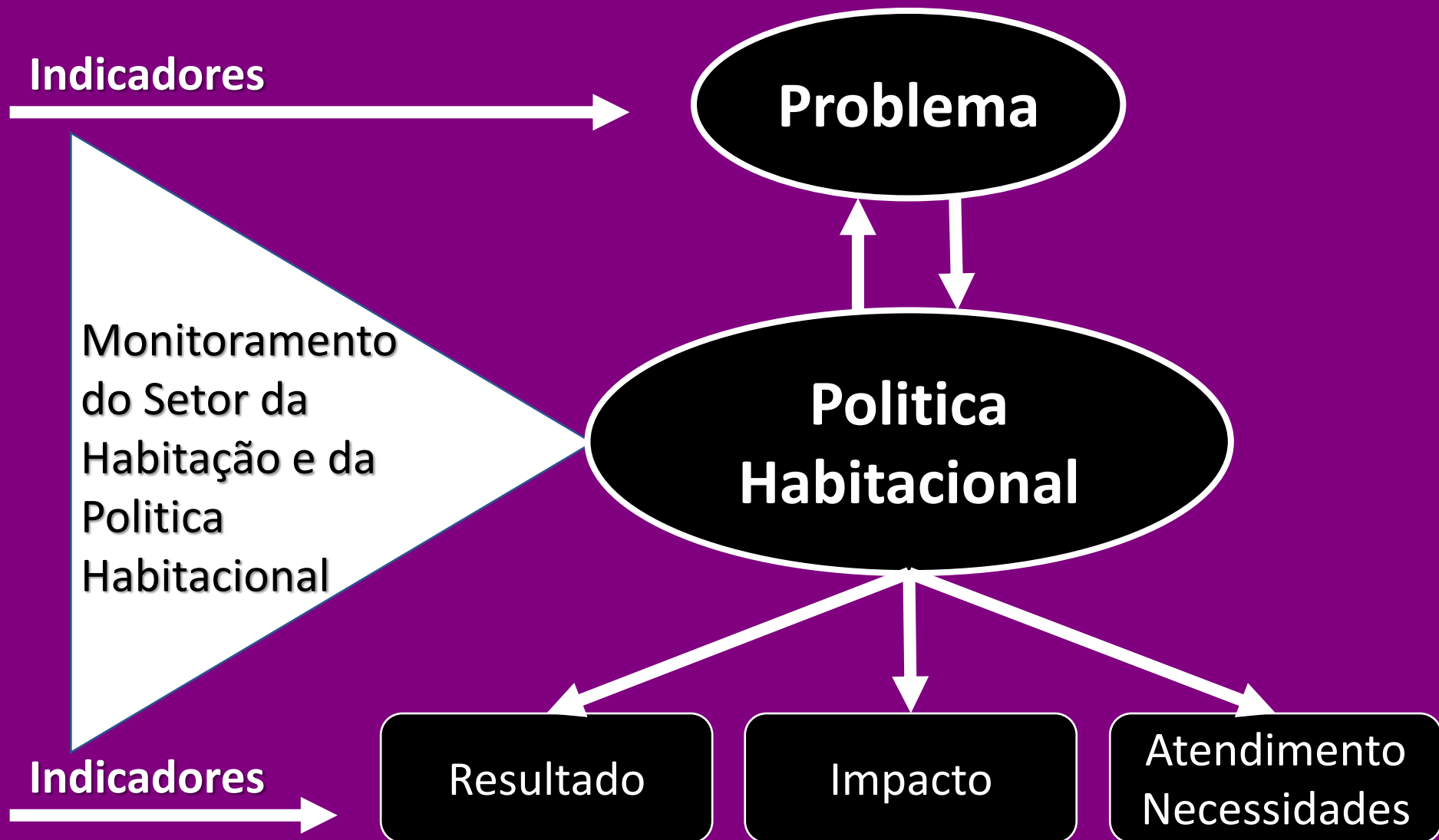
**Censo
HABITACIONAL**

Porque?

Porque um Monitoramento do Setor Habitação?



Necessidade de Habitação



Abordagem:

Avaliação da Necessidade de Habitação

- Informação de base para apoiar as intervenções de políticas públicas;
- Um estudo sobre a relação presente e futura entre a demanda e a oferta da habitação e as questões que os afetam;
- A avaliação pode ser de curto (3-5 anos) e longo prazo (10-15 anos ou mais)
- A abrangência pode ser nacional, regional, cidade ou bairro
- Quantitativo e qualitativo
- Deve ser conectado com medidas de monitoramento e indicadores de habitação

Avaliação da Necessidade de Habitação

Fatores a Considerar:

1. A estimativa da necessidade de novas unidades
2. O crescimento populacional: tamanho atual do mercado, número de domicílios, caracterização
3. A taxa de formação de novos domicílios (demanda presente e futura)
4. Demanda efetiva: a capacidade de pago (affordability)
5. Demanda social – os diferentes problemas de habitação e diferentes necessidades da população em seus extratos
6. Capacidade de construção e entrega instalada
7. Grupos com necessidades especiais (3ª idade, mulheres, extrema pobreza)
8. Disponibilidade e volume de Financiamento da Habitação

Muito obrigado.

*Essa e outras de minhas apresentações podem ser encontradas em
www.claudioacioly.com*