



**ESTUDO TÉCNICO DEDICADO À  
ATUALIZAÇÃO DAS  
NECESSIDADES HABITACIONAIS  
2004-2030**

**Contratante: ABRAINC – Associação  
Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias**

**Produto 2: Relatório Final**

Novembro, 2020

---

**Equipe Técnica – ECCONIT CONSULTORIA ECONÔMICA**

Coordenador: Robson Gonçalves

Consultores:

Ana Maria Castelo

Marco Capraro Brancher

**Contratante:**



## CONTEÚDO

SUMÁRIO EXECUTIVO .....	3
1. OBJETIVO DO TRABALHO E CARACTERÍSTICAS EM DESTAQUE.....	17
2. ASPECTOS METODOLÓGICOS E DEFINIÇÕES CONCEITUAIS.....	17
2.1 Alguns desafios metodológicos relevantes.....	17
2.2 Definição de necessidades habitacionais e seus componentes.....	21
2.3 Déficit habitacional .....	23
2.4 Demanda habitacional .....	26
3. RESULTADOS .....	27
3.1 Déficit habitacional Brasil: conceitos restrito e ampliado.....	27
3.2 Déficit habitacional por grandes regiões: conceitos restrito e ampliado .....	31
3.3 Déficit habitacional: distribuição por faixa de renda .....	35
3.4 Demanda habitacional: nível nacional.....	37
3.5 Demanda habitacional: grandes regiões.....	40
3.6 Déficit e demanda habitacional na Região metropolitana de São Paulo .....	44
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	47

## SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente estudo faz uma atualização das estimativas de necessidades habitacionais do país e unidades da Federação com destaque para a Região metropolitana de São Paulo no período 2004-2030.

O conceito de **necessidades habitacionais** inclui, a um só tempo, as deficiências atuais do estoque de domicílios, isto é, o **déficit habitacional**, e a **demandado adicional por novas habitações** decorrentes do crescimento do número de famílias e da mobilidade entre estratos de renda. Como diversas outras variáveis econômicas, esses dois componentes se caracterizam, do ponto de vista temporal, como estoque e fluxo, respectivamente.

A estimativa do déficit habitacional tomou como base a metodologia da Fundação João Pinheiro, que já se consagrou como importante referência nesta discussão. As bases do estudo são as PNADs. No entanto, a partir da adoção da PNAD Contínua em 2015, alguns ajustes metodológicos tiveram que ser realizados, em decorrência da descontinuidade de algumas variáveis relevantes. No que se refere especificamente às estimativas para o déficit em retrospectiva até 2004, houve a necessidade de harmonização das amostras. Por fim vale observar que no presente estudo, além da abertura por componentes, já usual, optou-se também por criar um conceito adicional de **déficit restrito**, que não inclui o componente Ônus Excessivo.

**Déficit habitacional** - Em 2019, a dimensão absoluta do déficit alcançou 7,8 milhões de unidades. Isso corresponde a 9,6% do total de domicílios existentes no país no ano. Desse universo, 4,4 milhões de unidades se referem ao conceito restrito e outras 3,3 milhões ao ônus excessivo com aluguel. Esses números correspondem, respectivamente, a 5,5% e 4,1% do estoque total de domicílios em nível nacional.

Entre 2004 e 2012, o déficit ampliado passou de 7,9 milhões de unidades para 6,8 milhões de unidades, passando de 15,3% do total de domicílios para 10,6%. A partir desse ponto mínimo, o indicador registrou tendência de alta até 2018, quando atingiu a marca de 8,1 milhão de unidades, a despeito da continuidade, ainda que com percalços, dos programas habitacionais, com destaque para o Minha Casa, Minha Vida. Em termos

relativos, o déficit ampliado correspondeu a 10,4% do estoque total de domicílios existentes naquele mesmo ano. Ou seja, manteve-se em um patamar quase idêntico ao registrado no ponto mais baixo da série estimada em termos absolutos.

**Tabela 1**  
**BRASIL: Déficit habitacional e seus componentes - 2019**

<b>Componentes</b>	<b>Número de unidades</b>	<b>Participação relativa</b>
<b>Habitação precária</b>	<b>874.130</b>	<b>11,2%</b>
Improvissados	177.281	2,3%
Rústicos	696.849	8,9%
<b>Coabitação familiar</b>	<b>3.224.123</b>	<b>41,3%</b>
Cômodos	96.968	1,2%
Famílias conviventes	3.127.155	40,1%
<b>Adensamento excessivo</b>	<b>353.840</b>	<b>4,5%</b>
<b>DÉFICIT RESTRITO</b>	<b>4.452.093</b>	<b>57,1%</b>
Ônus excessivo com aluguel	3.345.809	42,9%
<b>DÉFICIT AMPLIADO</b>	<b>7.797.903</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: ECCONIT.

No que diz respeito ao déficit restrito, entre 2012 e 2018, esse indicador passou de 4,4 milhões para 4,7 milhões de unidades, voltando a cair em 2019 para 4,4 milhões.

Vale notar que o déficit ampliado de 2019 foi estimado em menos de 10% do total de domicílios naquele ano, isto é, abaixo do nível de 2012 nessa base de comparação. Ao mesmo tempo, o déficit restrito, quando estimado em termos absolutos (4,4 milhões de unidades), foi o menor da série histórica desde 2004.

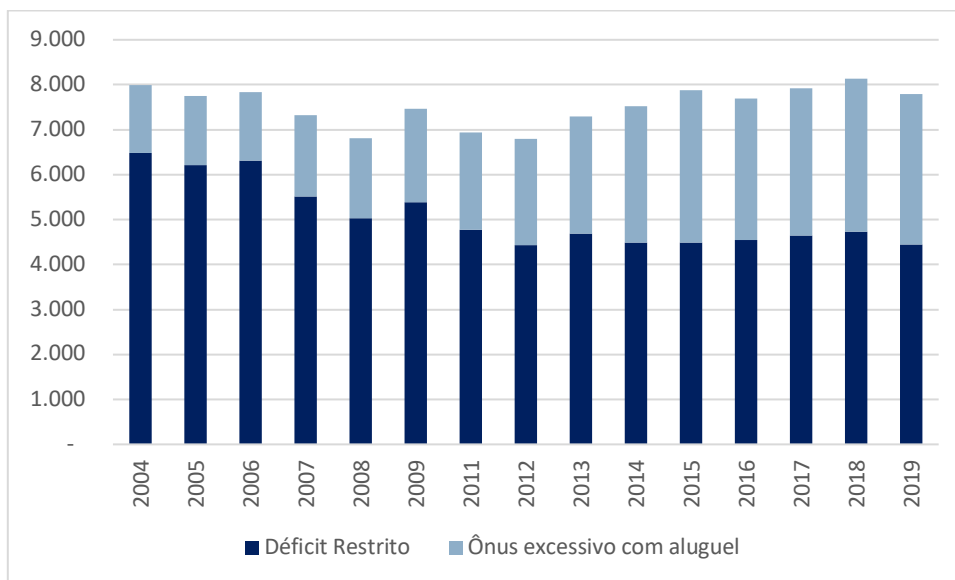
Vistos em conjunto, esses dados permitem afirmar que a demanda habitacional gerada desde 2012 vem sendo atendida, o que se reflete na relativa estabilidade do déficit em seu conceito restrito, como se vê no Gráfico a seguir. A alta registrada no conceito absoluto entre 2012 e 2019 – de 6,9 milhões para 7,8 milhões – esteve bastante condicionada pelo componente de ônus excessivo, o que refletiu o baixo dinamismo do país em termos de geração de renda, sobretudo a partir de 2014, quando a economia entrou em recessão, passando a crescer de forma lenta a partir de 2017.

Entre 2004 e 2019, destaca-se o avanço do componente de ônus excessivo, pari passu com a redução da parcela relativa às famílias conviventes: a parcela do déficit relativa

ao ônus excessivo com aluguel passou de 18,9% para 42,9%, enquanto a parcela relativa à coabitação familiar passou de 56,1% para 41,3%.

**Gráfico 1**

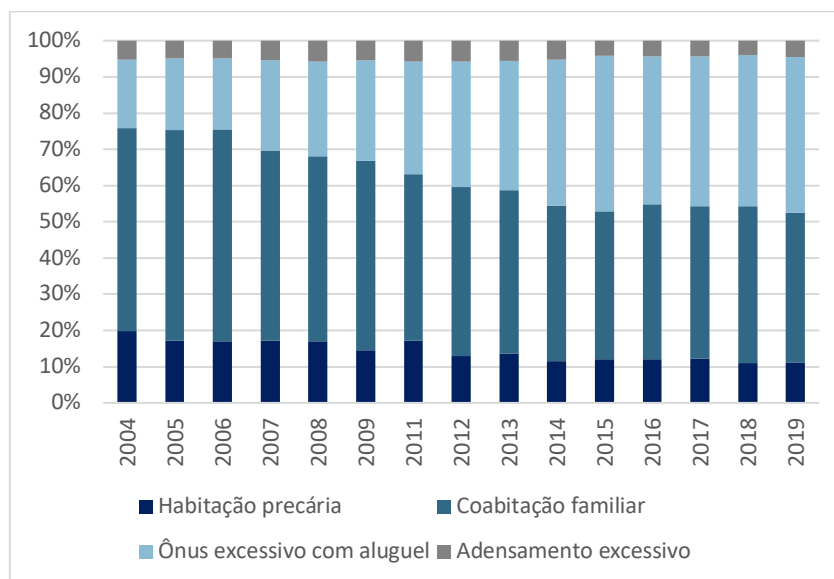
**BRASIL - Evolução do Déficit Habitacional (Mil Unidades) - 2004-2019**



Fonte: Ecconit.

**Gráfico 2**

**BRASIL - Composição do Déficit Habitacional - 2004-2019**



Fonte: Ecconit.

A distribuição regional do déficit habitacional, estimado segundo os conceitos restrito e ampliado e seus respectivos componentes, mostrada na Tabela 2.

Segundo o conceito restrito, a região Nordeste é a que concentra a maior parcela do déficit habitacional brasileiro (34,8%), fato explicado sobretudo pela elevada coabitação e, mais especificamente, pelo número de famílias conviventes. Essa parcela nordestina no déficit nacional supera a do Sudeste (31,9%). No entanto, quando se considera o ônus excessivo com aluguel, esse quadro se inverte. Esse componente no Sudeste supera em cerca de 1 milhão de unidades o registrado no Nordeste. Como consequência, tomando-se agora o conceito ampliado, a região Sudeste apresenta uma parcela maior déficit brasileiro (40,3%), superando o indicador nordestino (29,5%).

Como observado historicamente (Tabela 3), cerca de 97% do déficit se concentra nas faixas de renda até 5 salários mínimos, parcela que chega a 98,3% no Nordeste e é de “apenas” 92,7% na região Sul. Somadas, essas faixas responderam por 7,5 milhões de unidades das 7,8 milhões do total nacional estimado para o conceito de déficit ampliado.

**Tabela 2**  
**Grandes Regiões: Déficit habitacional e seus componentes – 2019**

Componentes	Regiões				
	Norte	Nordeste	C. Oeste	Sudeste	Sul
<b>Habitação precária</b>	<b>188.381</b>	<b>382.434</b>	<b>53.805</b>	<b>103.429</b>	<b>146.081</b>
Improvisados	38.205	77.561	10.912	20.976	29.626
Rústicos	150.176	304.874	42.893	82.453	116.454
<b>Coabitação familiar</b>	<b>455.052</b>	<b>1.093.517</b>	<b>207.047</b>	<b>1.120.186</b>	<b>348.321</b>
Cômodos	15.263	25.841	12.712	38.211	4.942
Famílias conviventes	439.790	1.067.677	194.335	1.081.975	343.379
<b>Adensamento excessivo</b>	<b>38.790</b>	<b>74.285</b>	<b>25.789</b>	<b>194.737</b>	<b>20.240</b>
<b>DÉFICIT RESTRITO</b>	<b>682.223</b>	<b>1.550.236</b>	<b>286.641</b>	<b>1.418.352</b>	<b>514.641</b>
Ônus excessivo com aluguel	162.118	748.429	305.562	1.726.242	403.458
<b>DÉFICIT AMPLIADO</b>	<b>844.342</b>	<b>2.298.666</b>	<b>592.203</b>	<b>3.144.594</b>	<b>918.098</b>
<b>PARCELA DÉFICIT RESTRITO</b>	<b>15,3%</b>	<b>34,8%</b>	<b>6,4%</b>	<b>31,9%</b>	<b>11,6%</b>
<b>PARCELA DÉFICIT AMPLIADO</b>	<b>10,8%</b>	<b>29,5%</b>	<b>7,6%</b>	<b>40,3%</b>	<b>11,8%</b>

Fonte: Ecconit.

**Tabela 3**  
**BRASIL e Grandes Regiões: distribuição do déficit habitacional**  
**por faixa de renda (Unidades) - 2019**

Unidades da Federação	Até 1 salário mínimo	Mais de 1 a 3 salários mínimos	Mais de 3 a 5 salários mínimos	Mais de 5 a 10 salários mínimos	Mais de 10 salários mínimos
Rondônia	16.390	25.495	6.115	5.570	136
Acre	12.518	11.876	226	59	-
Amazonas	130.491	106.759	10.391	3.459	265
Roraima	17.384	15.227	1.546	1.649	-
Pará	206.897	159.888	6.486	2.801	-
Amapá	17.983	36.666	5.976	-	-
Tocantins	21.149	19.651	1.287	-	-
<b>REGIÃO NORTE</b>	<b>422.812</b>	<b>375.562</b>	<b>32.028</b>	<b>13.539</b>	<b>401</b>
Maranhão	277.342	121.039	5.254	1.876	950
Piauí	98.386	53.537	1.166	438	-
Ceará	210.353	116.514	8.503	517	1.297
Rio Grande do Norte	72.171	23.296	367	-	554
Paraíba	104.365	38.454	7.795	461	599
Pernambuco	205.331	119.640	1.173	700	-
Alagoas	78.043	52.539	2.778	701	316
Sergipe	70.959	36.316	306	-	-
Bahia	335.624	208.765	11.265	19.525	9.449
<b>REGIÃO NORDESTE</b>	<b>1.452.574</b>	<b>770.100</b>	<b>38.607</b>	<b>24.220</b>	<b>13.165</b>
Minas Gerais	319.576	221.365	18.921	43.302	-
Espírito Santo	47.619	61.534	6.091	594	672
Rio de Janeiro	125.666	417.911	41.855	1.549	1.582
São Paulo	481.513	1.169.021	93.937	21.853	18.834
<b>REGIÃO SUDESTE</b>	<b>974.374</b>	<b>1.921.031</b>	<b>160.804</b>	<b>67.297</b>	<b>21.088</b>
Paraná	83.041	199.195	21.804	20.482	-
Santa Catarina	29.645	146.886	45.369	33.703	6.053
Rio Grande do Sul	84.956	217.657	23.015	6.292	-
<b>REGIÃO SUL</b>	<b>197.642</b>	<b>563.738</b>	<b>90.188</b>	<b>60.477</b>	<b>6.053</b>
Mato Grosso do Sul	29.718	62.314	4.181	620	9.401
Mato Grosso	34.351	55.264	14.905	2.683	2.450
Goiás	97.937	113.942	18.644	5.828	3.573
Distrito Federal	35.262	92.609	7.874	647	-
<b>CENTRO-OESTE</b>	<b>197.267</b>	<b>324.129</b>	<b>45.604</b>	<b>9.778</b>	<b>15.424</b>
<b>BRASIL</b>	<b>3.244.669</b>	<b>3.954.591</b>	<b>367.231</b>	<b>175.311</b>	<b>56.131</b>

Fonte: Ecnonit.



**Demanda habitacional** - Nos anos recentes (2017 e 2019), o número de domicílios tem crescido a taxas que são cerca do dobro do crescimento da população: 1,5% ao ano e 0,7% ao ano, respectivamente. Essa relação se explica por uma soma de fatores, com destaque para o crescimento do número de “famílias unitárias”, e também pesa o fato de que a demanda atual por novos domicílios se relaciona com as taxas de crescimento da população de cerca de duas décadas antes, quando nasceram os indivíduos que, contemporaneamente, demandam novas residências.

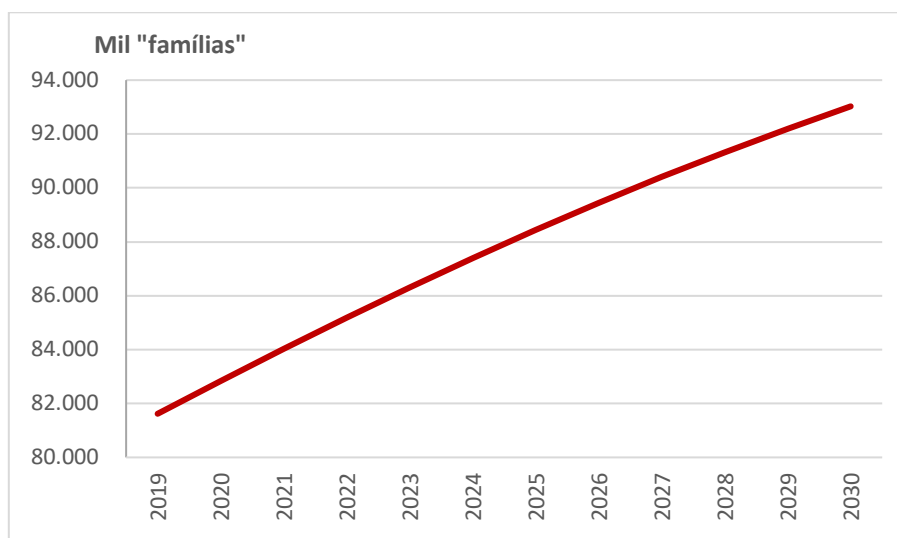
Assim, frente a todos esses fatores e às dificuldades metodológicas para estimar a “taxa de formação de famílias”, a demanda por novas habitações no período 2020-2030 foi estimada considerando para cada ano o dobro da taxa de crescimento da população como projetada pelo IBGE.

Como resultado, seriam formadas ao todo 11,4 milhões de novas “famílias”. Supondo-se conservadoramente que cada uma delas demandaria uma nova unidade residencial e que o déficit habitacional existente em 2019 permaneceria inalterado, essa seria exatamente a demanda por novas habitações no horizonte de projeção. Tomando-se o “número de famílias” estimado de forma indireta para 2019, a taxa média anual de crescimento desse indicador seria de 1,2% até 2030.

A trajetória temporal para a demanda habitacional nessa projeção é mostrada no Gráfico 3. O número de “famílias” estimado passaria de 81,7 milhões em 2019 para 93 milhões em 2030.

As incertezas a respeito da evolução do ambiente econômico e da mobilidade social no período de projeção tornam mais difícil projetar a distribuição dessa demanda por faixa de renda. Por conta disso, optou-se por tomar como referência a distribuição observada em 2017. Reconhecida a limitação dessa hipótese, conclui-se que a demanda habitacional se distribuiria conforme mostrado na Tabela 4.

## BRASIL – Formação de “famílias” e demanda sociodemográfica por novas moradias - 2019-2030



Fonte: Eiconit.

**Tabela 4**  
BRASIL – Distribuição da demanda habitacional por faixas de renda - 2020-2030

Faixas de renda domiciliar	Mil unidades	Distribuição
Até 1 salário mínimo	2.098	17,7%
Mais de 1 a 3 salários mínimos	5.271	44,4%
Mais de 3 a 5 salários mínimos	2.251	19,0%
Mais de 5 a 10 salários mínimos	1.553	13,1%
Mais de 10 salários mínimos	697	5,9%
<b>DEMANDA TOTAL</b>	<b>11.870</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Eiconit.

Em termos comparativos, uma demanda de 11,9 milhões é pouco menor que o estoque atual de moradias do estado norte-americano da Califórnia (13,1 milhões) e se situa entre o total de residências da Holanda (7,8 milhões) e Polônia (14,5 milhões).<sup>1</sup>

Em paralelo, nota-se que a maior demanda se concentra nas faixas de renda até 3 salários mínimos, as quais respondem por 62,1% da demanda projetada adotando-se a distribuição observada em 2017. As faixas intermediárias, entre 3 e 10 salários mínimos

<sup>1</sup> Fonte: National Census Bureau (EUA) e Eurostat (União Europeia).

de renda domiciliar, responderiam por quase 1/3 da demanda total, restando pouco menos de 6% para a faixa superior, acima de 10 salários mínimos.

Nota-se que o perfil distributivo brasileiro impõe grandes desafios para as políticas habitacionais por conta da grande concentração de demanda nos estratos mais pobres, o que exige soluções adequadas de acesso à moradia que não dependam exclusivamente da capacidade de pagamento e mesmo de poupança prévia dessas famílias.

A distribuição da demanda habitacional no período 2020-2030 pelas cinco grandes regiões geográficas do país obedeceu a premissas semelhantes às que fundamentaram o exercício feito em nível nacional com algumas qualificações adicionais.

Por conta dos movimentos migratórios, a “taxa de formação de família” adotada em cada um dos cenários foi definida regionalmente e, assim, as estimativas para os estados de uma mesma região foram feitas a partir de uma mesma taxa. Para as regiões de fronteira agrícola como Centro Oeste e Norte foram adotadas “taxas de formação de famílias” mais elevadas, mas com pouca dispersão em torno da média nacional, como resumido a seguir.

- “Taxas de formação de famílias” médias anuais:
  - Média nacional: 1,2%
  - Norte: 1,6%.
  - Nordeste: 1,2%
  - Sudeste: 1,1%
  - Sul: 0,9%
  - Centro Oeste: 1,4%

A Tabela 5 apresenta os resultados das estimativas de demanda por novas habitações desagregadas por unidades da Federação.

Como nas estimativas feitas em nível nacional, dadas as dificuldades de estimar a distribuição das “famílias” por faixa de renda ao longo do período 2020-2030, optou-se por adotar aquela observada em cada unidade da Federação em 2017 a fim de distribuir a demanda habitacional estimada para o período. Os resultados são apresentados na Tabela 6.

**Tabela 5**  
**Unidades da Federação – Distribuição da**  
**demanda habitacional - 2020-2030**

<b>Unidades da Federação</b>	<b>Mil unidades</b>	<b>Distribuição</b>
Rondônia	231	2,0%
Acre	54	0,5%
Amazonas	272	2,4%
Roraima	43	0,4%
Pará	697	6,1%
Amapá	67	0,6%
Tocantins	115	1,0%
<b>REGIÃO NORTE</b>	<b>1.479</b>	<b>13,0%</b>
Maranhã	360	3,2%
Piauí	143	1,3%
Ceará	507	4,4%
Rio Grande do Norte	197	1,7%
Paraíba	235	2,1%
Pernambuco	597	5,2%
Alagoas	199	1,7%
Sergipe	140	1,2%
Bahia	872	7,6%
<b>REGIÃO NORDESTE</b>	<b>3.252</b>	<b>28,5%</b>
Minas Gerais	998	8,7%
Espírito Santo	242	2,1%
Rio de Janeiro	817	7,2%
São Paulo	2.294	20,1%
<b>REGIÃO SUDESTE</b>	<b>4.350</b>	<b>38,1%</b>
Paraná	509	4,5%
Santa Catarina	336	2,9%
Rio Grande do Sul	482	4,2%
<b>REGIÃO SUL</b>	<b>1.327</b>	<b>11,6%</b>
Mato Grosso do Sul	183	1,6%
Mato Grosso	223	2,0%
Goiás	362	3,2%
Distrito Federal	231	2,0%
<b>CENTRO-OESTE</b>	<b>999</b>	<b>8,8%</b>
<b>BRASIL</b>	<b>11.408</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Econit.

**Tabela 6**  
**Unidades da Federação – Distribuição da demanda habitacional**  
**por faixa de renda (Mil Unidades) - 2020-2030**

Unidades da Federação	Até 1 salário mínimo	Mais de 1 a 3 salários mínimos	Mais de 3 a 5 salários mínimos	Mais de 5 a 10 salários mínimos	Mais de 10 salários mínimos
Rondônia	40	101	29	41	19
Acre	12	29	7	4	2
Amazonas	79	125	33	23	12
Roraima	5	21	5	7	4
Pará	189	352	89	47	19
Amapá	16	37	6	5	2
Tocantins	24	60	12	14	5
<b>REGIÃO NORTE</b>	<b>366</b>	<b>725</b>	<b>182</b>	<b>141</b>	<b>64</b>
Maranhão	136	165	30	17	12
Piauí	43	65	18	11	5
Ceará	171	227	66	30	12
Rio Grande do Norte	53	82	23	32	8
Paraíba	65	114	31	13	13
Pernambuco	192	297	53	32	22
Alagoas	69	98	17	11	4
Sergipe	48	55	15	12	9
Bahia	273	431	91	62	15
<b>REGIÃO NORDESTE</b>	<b>1.049</b>	<b>1.536</b>	<b>345</b>	<b>220</b>	<b>101</b>
Minas Gerais	152	461	206	117	61
Espírito Santo	49	113	37	29	14
Rio de Janeiro	83	383	175	105	71
São Paulo	193	911	558	445	186
<b>REGIÃO SUDESTE</b>	<b>477</b>	<b>1.868</b>	<b>977</b>	<b>696</b>	<b>332</b>
Paraná	57	221	92	94	45
Santa Catarina	17	135	81	64	38
Rio Grande do Sul	58	194	112	88	30
<b>REGIÃO SUL</b>	<b>132</b>	<b>550</b>	<b>285</b>	<b>246</b>	<b>114</b>
Mato Grosso do Sul	27	75	37	27	17
Mato Grosso	22	111	45	36	10
Goiás	45	158	80	56	24
Distrito Federal	12	69	39	64	48
<b>CENTRO-OESTE</b>	<b>105</b>	<b>413</b>	<b>200</b>	<b>183</b>	<b>98</b>

Fonte: Ecnonit.

**Déficit e demanda habitacional no município e na região metropolitana de São Paulo** – O déficit no município e na região metropolitana de São Paulo (RMSP) apresenta características típicas dos aglomerados urbanos: o peso maior do componente relativo ao ônus excessivo com aluguel. No município da capital, se destaca também a participação relativa da precariedade, decorrência da existência de grandes favelas.

**Tabela 7**  
**Município e região metropolitana de São Paulo: Déficit habitacional e seus componentes (Unidades) - 2019**

Componentes	Município de São Paulo		Região metropolitana	
	Unidades	Participação relativa	Unidades	Participação relativa
<b>Habitação precária</b>	<b>48.212</b>	<b>7,7%</b>	<b>51.761</b>	<b>5,8%</b>
Improvizados	9.778	1,6%	10.498	1,2%
Rústicos	38.434	6,1%	41.264	4,6%
<b>Coabitação familiar</b>	<b>223.654</b>	<b>35,7%</b>	<b>289.698</b>	<b>32,2%</b>
Cômodos	12.214	2,0%	15.515	1,7%
Famílias conviventes	211.440	33,8%	274.184	30,5%
<b>Adensamento excessivo</b>	<b>50.794</b>	<b>8,1%</b>	<b>85.386</b>	<b>9,5%</b>
<b>DÉFICIT RESTRITO</b>	<b>322.660</b>	<b>51,6%</b>	<b>426.845</b>	<b>47,4%</b>
Ônus excessivo com aluguel	302.987	48,4%	473.180	52,6%
<b>DÉFICIT AMPLIADO</b>	<b>625.646</b>	<b>100,0%</b>	<b>900.026</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: ECCONIT.

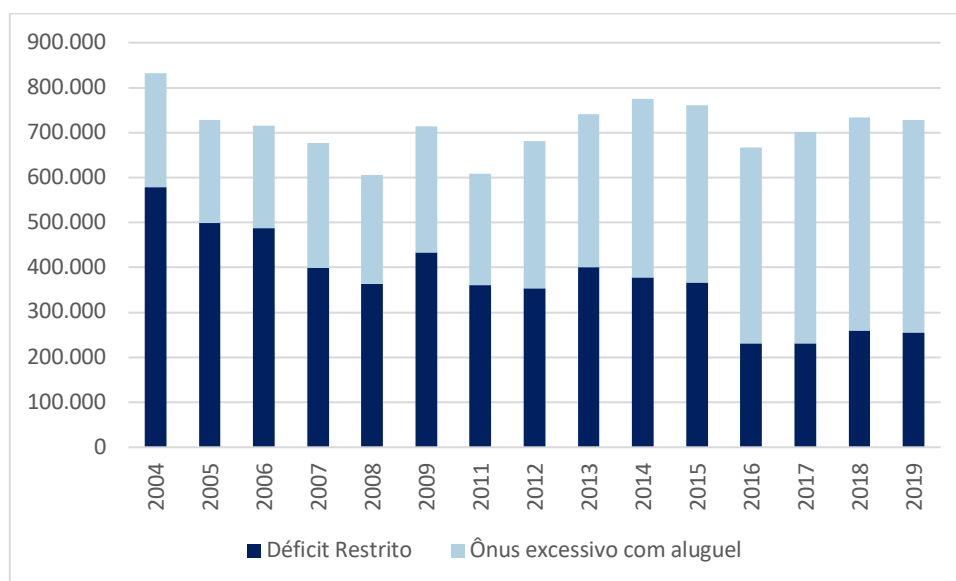
Chama a atenção a participação relativamente elevada da precariedade no município de São Paulo, com destaque para os domicílios rústicos, consequência da existência de grandes favelas, mais comuns na capital do que nos demais municípios da região metropolitana.

O conceito restrito teve tendência de queda ao longo do período analisado, tendo passado de 579,2 mil unidades em 2004 para 427 mil em 2019 na região metropolitana. Por conta do peso crescente do ônus excessivo com aluguel, porém, o déficit ampliado cresceu, sobretudo a partir de 2011, passando de 832 mil em 2004 para 900 mil unidades em 2019.

A “taxa de formação de famílias” no período até 2030 foi estimada em 0,8% ao ano em média. Nesse ritmo, a demanda por novas habitações na região metropolitana ao longo de todo o período 2020-2030 seria da ordem de 698 mil novas unidades. Se atendida, essa demanda elevaria o número total de domicílios na região dos 7,6 milhões registrados em 2019 para 8,3 milhões ao final do período.

No caso do município de São Paulo, supondo que a “taxa de formação de famílias” estimada foi de 0,9% ao ano em média, a demanda por novas habitações até 2030 seria de 463 mil unidades e, com isso, o estoque total de domicílios na cidade passaria de 4,5 milhões em 2019 para 4,9 milhões em 2030.

**Gráfico 4**  
**Região metropolitana de São Paulo - Evolução do Déficit Habitacional (Unidades) - 2004-2019**



Fonte: ECCONIT.

**Tabela 8**  
**Município e região metropolitana de São Paulo – Distribuição da demanda habitacional por faixas de renda - 2020-2030**

Faixas de renda domiciliar	Município de São Paulo		Região metropolitana	
	Unidades	Distribuição	Unidades	Distribuição
Até 1 salário mínimo	38.865	8,4%	58.635	8,4%
Mais de 1 a 3 salários mínimos	183.684	39,7%	277.121	39,7%
Mais de 3 a 5 salários mínimos	112.431	24,3%	169.623	24,3%
Mais de 5 a 10 salários mínimos	89.760	19,4%	135.419	19,4%
Mais de 10 salários mínimos	37.940	8,2%	57.239	8,2%
<b>DEMANDA TOTAL</b>	<b>462.681</b>	<b>100,00%</b>	<b>698.037</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: Econit.

Adotando-se para o município e para a região metropolitana no período 2020-2030 o mesmo perfil distributivo familiar observado no estado de São Paulo no ano de 2017, a distribuição dessa demanda por estrato de renda seria como o apresentado na Tabela 8. Pode-se observar, mais uma vez, a grande concentração nos estratos de renda mais baixos. Porém, a participação da faixa até 3 salários mínimos é inferior à média nacional: 48,1% contra 64,6% nas estimativas em nível nacional.

As estimativas apresentadas no presente trabalho permitem concluir que o déficit habitacional segue sendo um dos passivos sociais mais relevantes no país. Sua dimensão e sua concentração nos estratos de renda mais pobres da população justificam a atenção contínua do Poder Público, bem como da iniciativa privada.

Merece especial atenção o comportamento do déficit restrito (sem ônus excessivo com aluguel), indicador que melhor reflete os efeitos dos programas habitacionais, sobretudo as iniciativas levadas a cabo desde 2009. Por seu turno, o ônus excessivo com aluguel e o conceito ampliado revelam a influência do ciclo econômico que, por meio das variações na renda das famílias mais pobres, volatiliza esse indicador fazendo-o por vezes se descolar dos efeitos da maior oferta de moradias.



Por fim, as estimativas de demanda habitacional até 2030 deixam clara a necessidade de encontrar soluções para o crescimento adequado do estoque de habitações, mais uma vez com destaque para as famílias com renda até 3 salários mínimos.

## 1. OBJETIVO DO TRABALHO E CARACTERÍSTICAS EM DESTAQUE

O presente estudo dedica-se à atualização das estimativas de déficit e demanda habitacionais. Porém, de forma inovadora, apresenta resultados para o déficit e seus componentes em uma série harmonizada desde 2004, tanto em nível nacional quanto por unidades da Federação. Inclui, ainda, as mesmas estimativas para a região metropolitana e o município de São Paulo. No caso deste último, porém, devido às limitações em termos de relevância estatísticas das bases de dados utilizadas, apresenta-se apenas o déficit e seus componentes para o ano de 2019.

Outro aspecto de interesse se refere à estimativa de dois diferentes conceitos de déficit habitacional: o restrito, que desconsidera o ônus excessivo com o pagamento de aluguel nas faixas de renda até 3 salários mínimos, e o conceito amplo, que incorpora este último componente. A relevância dessa estimativa em dois estágios, comentada adiante, se refere à correta avaliação dos efeitos das políticas habitacionais em contraposição à influência do ciclo econômico que afeta a renda das famílias e, como consequência, interfere no componente relativo ao ônus excessivo.

As estimativas de demanda, por sua vez, incorporaram as tendências demográficas e socioculturais recentes que têm mantido relativamente elevada a “taxa de formação de famílias”, com especial destaque para a existência cada vez mais relevante de “famílias unitárias”. A hipótese conservadora é que cada nova “unidade familiar” representa a demanda por unidade habitacional adicional no período de projeção.

## 2. ASPECTOS METODOLÓGICOS E DEFINIÇÕES CONCEITUAIS

### 2.1 Alguns desafios metodológicos relevantes

As mudanças recentes, tanto no que se refere à definição de “famílias” ou “núcleos familiares”, quanto no que diz respeito às bases de dados, impuseram enormes desafios

metodológicos à mensuração do déficit habitacional presente e à estimação da demanda habitacional futura.

Em linha com os estudos realizados por diferentes instituições nos últimos anos, com destaque para a Fundação João Pinheiro e a Fundação Getulio Vargas, sabe-se que o excedente de famílias com relação ao número de domicílios tem sido usado como *proxy* para a coabitação familiar. De forma conservadora, estima-se que esse excedente mensura o número de famílias conviventes em um mesmo domicílio.

Ocorre que novas formas de famílias ou núcleos familiares emergem à medida que os indivíduos organizam suas vidas de maneira diferente.

Um amplo estudo sobre a questão revela que ainda não existe consenso na definição de “famílias” ou “núcleos familiares básicos”. Organismos internacionais como a ONU sugerem que esses núcleos são constituídos a partir da convivência de duas ou mais pessoas.<sup>2</sup> No entanto, também é possível admitir a existência cada vez mais relevante de “famílias unitárias” – ainda que o termo seja razoavelmente contraditório. Isso porque, para fins de estimativa das necessidades habitacionais, indivíduos que optam por morar sozinhos podem pressionar tanto o déficit quanto a demanda futura por novas habitações. Segundo o Eurostat, entre 2010 e 2019, o número dessas “famílias unitárias” cresceu 18,7% em termos acumulados nos 27 países da União Europeia.<sup>3</sup> Nos EUA, segundo o Census Bureau, existiam em 2018 35,7 milhões de domicílios com um único morador, o equivalente a cerca de 28% do número total de domicílios.<sup>4</sup>

Assim, o grande desafio está em como acomodar os novos arranjos de vida e relações sociais na demografia familiar de forma a identificar os diversos núcleos que compõem o domicílio, tendo em vista o propósito do presente estudo.

---

<sup>2</sup> UNITED NATIONS (2015) Conference of European Statisticians Recommendations for the 2020 Censuses of Population and Housing. Nova York: ONU, tópico 183.

<sup>3</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Household\\_composition\\_statistics](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Household_composition_statistics), consultado em 07/out./2020.

<sup>4</sup> <https://www.census.gov/newsroom/press-releases/2018/families.html#:~:text=In%202018%2C%20there%20are%2035.7,13%20percent%20of%20all%20households>, consultado em 07/out./2020.

Nesse sentido, vale ressaltar que a metodologia apresentada a seguir tomou como base o estudo realizado pela FGV para a Abrainc em 2018, ou seja, estimou o número de famílias conviventes a partir do conceito de família adotado pelo IBGE até 2016.

Do mesmo modo, no que se refere à demanda futura por novas habitações, a hipótese adotada é que cada “família”, estimada segundo os mesmos critérios usados no âmbito do déficit, demandará um novo domicílio no horizonte de projeção.

Neste ponto, porém, o estudo deparou-se com outra questão crítica ligada às bases de dados. Como se sabe, desde 2016 a fonte de informação sobre as características dos domicílios passou a ser a PNADC – Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua. Alterações em critérios de geração dos indicadores e na abrangência da amostra implicaram na ruptura das séries utilizadas até então para a estimativa das necessidades habitacionais.

Um dos méritos mais significativos da metodologia utilizada no presente estudo refere-se ao esforço de harmonização das duas séries da PNAD – a antiga e a nova ou contínua – no sentido de permitir recuperar a série histórica do déficit habitacional, recuando até o ano de 2004.

Mesmo assim, sobretudo no que se refere às projeções de demanda habitacional até 2030, os resultados da análise dos dados da PNAD revelaram mais um desafio. A formação de “famílias” no período recente acelerou de forma significativa a despeito do ambiente econômico marcado pelo baixo crescimento. Assim, nos anos de 2016 a 2019, essa taxa teria superado a média anual de 4%. Nos anos imediatamente anteriores, esse indicador era, em média, da ordem de 2,5%.

Afastando a hipótese de erro amostral sistemático, esse salto na “taxa de formação de famílias” – estimada de forma indireta no presente estudo – pode indicar uma dinâmica, explicada por elementos sociais, culturais e econômicos, que só foi adequadamente captada pela PNAD Contínua, cuja série, no que se refere aos indicadores utilizados na estimativa do número de “famílias”, inicia-se precisamente em 2016.

Assim, no que se refere às estimativas de demanda por novas habitações no período até 2030, foram utilizados dois cenários extremos. No primeiro deles, supôs-se que a taxa de formação de famílias sofreu um choque positivo de caráter permanente. A implicação disso, é claro, é uma demanda mais acelerada por novas unidades habitacionais. No segundo cenário, a taxa de formação de “famílias” converge mais rapidamente para os níveis pré-2016, o que significa admitir a hipótese de que a aceleração atual representa um período de transição e as taxas relativamente elevadas observadas nos anos recentes não dirão se sustentar.

Os autores do estudo estão convencidos de que, frente às dificuldades metodológicas impostas pelas mudanças nas bases de dados, a estimativa indireta do número de “famílias” ou “núcleos familiares” foi a maneira encontrada de preservar, na medida do possível, a metodologia já consagrada de estimativa do déficit habitacional. O mesmo vale, com todas as ressalvas, para a estimação da demanda sociodemográfica para o período 2020-2030, que toma o antigo conceito de “taxa de formação de famílias” como elemento-chave.

Por fim, é importante apontar que existe atualmente uma ampla discussão no sentido de se caminhar para a formação de novos consensos sobre os conceitos de déficit e demanda habitacionais adequados à nova realidade sociocultural e às características das bases de dados.<sup>5</sup>

A Fundação João Pinheiro, que já se consagrou como importante referência nesta discussão, coloca que “o papel dos Indicadores do Déficit e da Inadequação domiciliar é dimensionar a quantidade de moradias, num determinado momento, que não estão conseguindo atender o “direito” de “acesso” a um conjunto de “serviços habitacionais” que sejam, pelo menos, básicos.”<sup>6</sup> Ou seja, ao estabelecer “direito de acesso” como

---

<sup>5</sup> Entre os dias 14 a 24 de setembro de 2020, a Fundação João Pinheiro desenvolveu para a Secretaria Nacional da Habitação do Ministério do Desenvolvimento Regional em São Paulo o Seminário Internacional Pesquisa Déficit Habitacional e Inadequação de Moradias no Brasil: avanços e desafios. O Seminário teve como objetivo principal promover o debate sobre princípios e conceitos relacionado ao déficit habitacional. Na ocasião foram reunidos vários especialistas do País e da América Latina.

<sup>6</sup> Fundação João Pinheiro - Avaliação conceitual e metodológica do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil. Belo Horizonte: FJP, 2020. Disponibilizado no Seminário Internacional da Habitação (ver Nota 4).

aspecto principal a nortear o novo conceito, sugere a evolução do conceito para além da reposição/incremento do estoque relacionado ao conceito anterior.

Essa questão conceitual tem grande importância ou, na verdade implicações metodológicas. Por exemplo, o Ônus Excessivo com Aluguel por incorporar, por definição, a renda como parâmetro, pode ser considerado um indicador de necessidade reposição/incremento de estoque? Afinal a piora do indicador pode ser resultado muito mais de uma deterioração da renda. Assim, sua solução pode estar relacionada também a uma política de renda e não apenas à questão habitacional.

É importante ressaltar que o objetivo principal dessa discussão é ter uma estimativa mais acurada possível do grande passivo social que representa o não atendimento às necessidades habitacionais da população. Na verdade, os números devem servir para orientar as políticas públicas produzidas para o atendimento das “famílias” que compõem o déficit e daquelas que se formarão, mas não possuem condições de acesso à moradia pelas regras de mercado.

Nesse sentido, vale observar que o déficit habitacional é um indicador síntese das necessidades não atendidas e importante para a compreensão da dimensão do problema. No entanto, para equacioná-lo, ou ainda, para efeitos de política pública, o desdobramento é essencial, dada a dinâmica distinta dos componentes.

Assim, no presente estudo, além da abertura por componentes, já usual, optou-se também por criar um conceito adicional de **déficit restrito**, que não inclui o componente Ônus Excessivo.

## 2.2 Definição de necessidades habitacionais e seus componentes

As definições a seguir estão em linha com trabalho anterior realizado pela FGV para a ABRAINC em 2008. Assim, o conceito de **necessidades habitacionais** inclui, a um só tempo, as deficiências atuais do estoque de domicílios, isto é, o **déficit habitacional**, e a **demanda adicional por novas habitações** decorrentes do crescimento do número de famílias e da mobilidade entre estratos de renda. Como diversas outras

variáveis econômicas, esses dois componentes se caracterizam, do ponto de vista temporal, como estoque e fluxo, respectivamente. Assim:

- O **déficit habitacional** refere-se a um **estoque** de habitações inexistentes ou inadequadas e deve ser calculado em cada momento do tempo de forma pontual; e
- Já a **demanda adicional** (ou incremental) por novas habitações, decorrente da dinâmica populacional, tanto demográfica quanto socioeconômicas, refere-se a um **fluxo** de demanda habitacional de caráter contínuo e deve ser estimado, podendo ser projetado, sob alternativas diversas, em diferentes horizontes temporais. A hipótese básica – e conservadora – é de que cada novo “núcleo familiar” surgido no horizonte de análise representa a demanda por uma nova habitação em sua respectiva faixa de renda.

Conclui-se que a natureza de cada um desses componentes é bastante distinta, bem como são distintos os métodos de estimação. Por essa razão, nas seções seguintes, déficit e demanda habitacionais são tratados separadamente para que, em seguida, possam ser definidas as relações entre o estoque (déficit) e o fluxo (demanda) das necessidades habitacionais no horizonte de tempo escolhido (até 2030).

Ainda assim, visando a clareza da análise apresentada a seguir, vale adiantar uma conclusão de caráter simples, mas muito relevante: Supondo que toda a demanda habitacional no horizonte de projeção seja atendida, a dimensão absoluta do déficit deve permanecer a mesma.<sup>7</sup> De outro modo, caso a oferta de novas moradias supere a demanda habitacional no horizonte de projeção, haveria a tendência de redução do déficit e vice-versa. Em outros termos a evolução futura do déficit (estoque de necessidades habitacionais não atendidas em dado momento do tempo) depende da dinâmica de dois fluxos: a demanda habitacional e a oferta de novas moradias. Do mesmo modo, o déficit habitacional atual é decorrência do descompasso passado entre demanda e oferta habitacionais.

---

<sup>7</sup> A única exceção a essa lógica seria o ônus excessivo com pagamento de aluguel, o qual poderia, idealmente, ser eliminado enquanto componentes do déficit por meio de programas de complementação de renda como o chamado “aluguel social”.

## 2.3 Déficit habitacional

Nos anos recentes, a referência brasileira para a estimativa do déficit habitacional tem sido a metodologia desenvolvida pela Fundação João Pinheiro (2015).<sup>8</sup> O conceito de déficit habitacional, independente de nuances metodológicas, refere-se à estimativa de deficiências no estoque de moradias frente às necessidades básicas de moradia das famílias. Por sua vez, tais necessidades são definidas tanto em termos físicos (características construtivas dos domicílios) quanto socioeconômicas (coabitação indesejada, comprometimento excessivo de renda com aluguel etc.). Pode-se estimar tanto a necessidade de reposição do domicílio quanto a necessidade de ampliação do estoque de moradias.

Já a necessidade de ampliação ou incremento do estoque de domicílios abrange os domicílios improvisados e a coabitação involuntária, isto é, a convivência indesejada de mais de uma família no mesmo domicílio. Deve-se acrescentar ainda os cômodos cedidos ou alugados, impropriamente ocupados como domicílios, o que caracteriza o adensamento excessivo.

A esses elementos, a Fundação João Pinheiro (FJP) acrescenta o comprometimento excessivo de renda com o pagamento de aluguel. A hipótese é que esse elemento, de caráter econômico, reflete a escassez de oferta de domicílios, obrigando as famílias a suportarem o pagamento de valores elevados no mercado de locação residencial. Esse último componente será objeto de reflexão crítica adiante.

Todos os componentes do déficit habitacional na metodologia da FJP eram compatíveis com as bases de dados da PNAD anual relativas ao número e às características dos domicílios e das famílias. Isso permitiu o mapeamento e o acompanhamento do déficit habitacional ao longo de vários anos. No entanto, com a adoção da PNAD Contínua em 2015, alguns obstáculos surgiram, como já mencionado.

---

<sup>8</sup> Fundação João Pinheiro: Déficit Habitacional no Brasil 2015. Belo Horizonte, 2018.



Em primeiro lugar, deixou-se de ter a estimativa de famílias segundo os critérios adotados anteriormente pelo IBGE. Com isso, deixou de ser possível a estimação direta da coabitação total, feita a partir do excedente de famílias com relação ao número de domicílios. Mais ainda, a coabitação involuntária deixou de ser uma variável da PNAD ainda em 2015. Por fim, o mesmo órgão deixou de estimar o número de domicílios improvisados, os quais respondiam por mais de 140 mil unidades do déficit habitacional segundo a estimativa baseada na última edição da PNAD anual, em 2015.

A partir da metodologia da FJP, oficialmente adotada como referência pelo extinto Ministério das Cidades, a opção feita no presente estudo foi a de buscar alternativas metodológicas para reconstruir de forma indireta os componentes do déficit que se encontram hoje ausentes das bases de dados. As opções metodológicas são listadas a seguir, fazendo referência aos respectivos componentes do déficit.

- **Famílias conviventes (coabitação voluntária e involuntária):** A opção foi incorporar à nova estimativa do déficit habitacional o número total de famílias conviventes. Isso se deve a dois fatores. De um lado, a PNAD já não contempla a estimativa do número de famílias que partilham o mesmo domicílio de forma indesejada. Assim, como não foi possível identificar uma solução metodológica adequada para recuperar a coabitação involuntária, passou-se a considerar simplesmente o excedente de famílias em relação ao número de domicílios como uma estimativa da coabitação total. A hipótese implícita é que, fosse o estoque de domicílios adequado às necessidades básicas das famílias, o país contaria com pelo menos um domicílio para cada família em média. Isso não significa que a coabitação, voluntária ou involuntária, seria eliminada, dado que ainda seria possível imaginar que famílias pudessem conviver em um mesmo domicílio nesse cenário, sobretudo nas faixas de renda mais baixas. A título de exemplo, em 2019, existia no Brasil cerca de 4% menos domicílios do que famílias. O que teria sido eliminado em um cenário proposto (uma família por domicílio em média) seria tão somente o excedente de famílias com relação ao número de domicílios. Vale destacar que o parâmetro de uma família por domicílio é conservador. Nos EUA, segundo dados do *Census Bureau*, existiam em 2018 127,5 milhões de domicílios e 80,1 milhões de famílias, ou seja, um excedente de 53,5% do estoque de domicílios em relação ao total de famílias.

Em outros termos, uma relação de 1:1 entre famílias e domicílios em média colocaria o Brasil em uma condição claramente melhor que a atual, mas ainda bem distante da relação média observadas nos países mais avançados.

- **Número de famílias e famílias conviventes:** A partir do ano de 2016, com a extinção da PNAD Anual, o cálculo do componente do déficit que diz respeito à coabitação familiar foi modificado. O subcomponente “famílias conviventes” era calculado através da variável “Número de Famílias”, que informava quantas famílias existiam por domicílio. Desse modo, a variável era útil tanto para o cálculo das famílias conviventes quanto para o cálculo do total de famílias. A PNAD Contínua, pesquisa usada a partir de 2016 como alternativa à PNAD Anual, não traz essa variável. Por conta disso, o cálculo passou a ser feito usando-se o crescimento do número de indivíduos classificados como “conviventes e agregados” nos anos posteriores a 2015, variável presente na PNAD Contínua. Essa taxa de crescimento foi aplicada ao número de famílias conviventes de 2015. Ressalte-se, porém, que não é suficiente usar apenas o número de indivíduos conviventes e agregados, pois essas classificações se referem apenas a não parentes que compartilham despesas e aos que não compartilham, respectivamente. O cálculo do número de famílias conviventes através dessa metodologia foi usado para estimar-se o número total de famílias. Somou-se o número total de domicílios, cada um composto de, no mínimo, uma família, com o número de famílias conviventes.
- **Domicílios improvisados:** Uma vez estimado o número total de famílias que foi confrontado com o de domicílios, com o objetivo de recuperar o dado referente à coabitação, restou a necessidade de estimar o estoque de domicílios improvisados. Para isso, foi feita a hipótese inicial de que tais domicílios se encontram todos, sem exceção, na faixa de renda até um salário mínimo. Vale lembrar que esses domicílios se referem a áreas ocupadas por pessoas/famílias com fins de habitação, mas que não se destinavam originalmente à moradia. Um segundo passo foi comparar a projeção da população brasileira total do IBGE para os anos posteriores a 2015 com a população vivendo nos domicílios objeto da PNAD contínua. O excedente entre as duas estimativas, ou seja, a projeção da população para cada ano posterior

a 2015 é maior que o número de indivíduos habitando os domicílios objeto da PNAD Contínua. A diferença entre esses números permite estimar a população vivendo em domicílios que eram classificados anteriormente como improvisados e coletivos na PNAD anual até 2015. Considerando o histórico recente dessa mesma pesquisa, foi possível observar que a relação entre domicílios improvisados e coletivos não esteve sujeita a grandes variações. Aplicando-se a proporção histórica recente entre improvisados e coletivos, estimou-se o número de famílias em domicílios improvisados. E, considerando a relação famílias por domicílio na faixa de renda mais baixa, chegou-se também ao número de domicílios improvisados.

No que se refere especificamente às estimativas para o déficit em retrospectiva até 2004, vale ressaltar a necessidade de harmonização das amostras. Assim, ainda que as estimativas tenham feito uso da PNAD anual para os anos anteriores a 2016, os microdados foram tratados de forma a selecionar a mesma amostra de municípios da PNAD Contínua, evitando-se a construção de uma série não harmonizada para o indicador no período até 2019.

## 2.4 Demanda habitacional

A demanda por novas moradias no período entre 2020 e 2030 foi estimada admitindo-se que uma nova unidade habitacional será demandada por cada “família” formada.

- Para a distribuição dessas famílias segundo diferentes faixas tomou como referência o observado no ano de 2017, tendo em vista que, ao longo do ciclo econômico, existe ampla mobilidade das famílias nesses estratos, o que dificulta enormemente a adoção de hipóteses mais dinâmicas sobre a referida distribuição no período de projeção.
- A **demanda habitacional**, tanto em termos globais quanto por faixa de renda, decorre do incremento do número de famílias entre o ano base (2019) e o ano final da projeção (2030).

As hipóteses sobre a “taxa de formação de famílias” no horizonte de projeção serão detalhadas na Seção 3.4.

### 3. RESULTADOS

#### 3.1 Déficit habitacional Brasil: conceitos restrito e ampliado

Os números da Tabela 3.1 expressam os resultados das estimações feitas em nível nacional segundo a metodologia descrita anteriormente. Frente ao que foi discutido, o déficit habitacional para o ano de 2019 foi estimado em dois estágios, destacando-se os resultados sem considerar o ônus excessivo com aluguel (déficit restrito) e com esse ônus (déficit ampliado).

**Tabela 3.1**

**BRASIL: Déficit habitacional e seus componentes - 2019**

Componentes	Número de unidades	Participação relativa
<b>Habitação precária</b>	<b>874.130</b>	<b>11,2%</b>
Improvisados	177.281	2,3%
Rústicos	696.849	8,9%
<b>Coabitação familiar</b>	<b>3.224.123</b>	<b>41,3%</b>
Cômodos	96.968	1,2%
Famílias conviventes	3.127.155	40,1%
<b>Adensamento excessivo</b>	<b>353.840</b>	<b>4,5%</b>
<b>DÉFICIT RESTRITO</b>	<b>4.452.093</b>	<b>57,1%</b>
<b>Ônus excessivo com aluguel</b>	<b>3.345.809</b>	<b>42,9%</b>
<b>DÉFICIT AMPLIADO</b>	<b>7.797.903</b>	<b>100,0%</b>

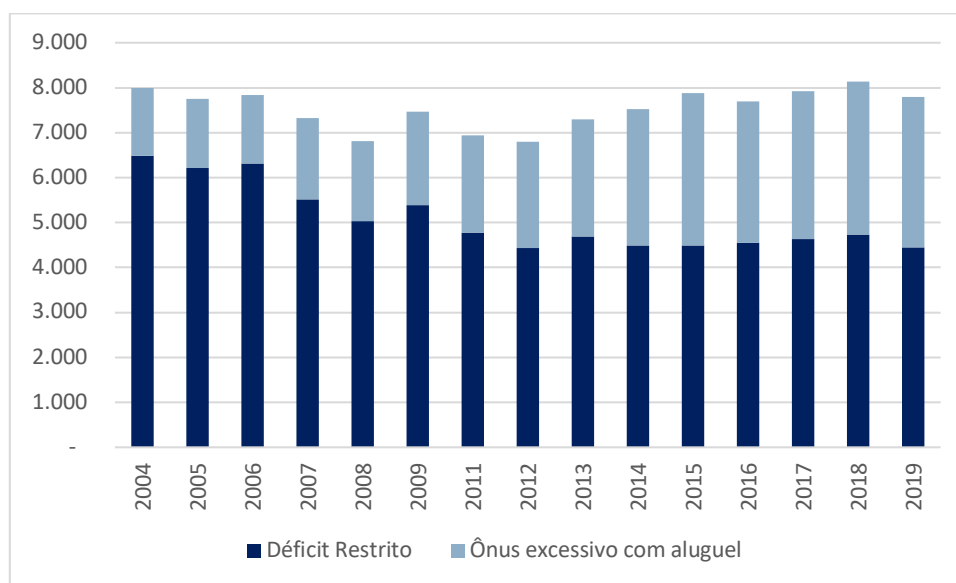
Fonte: ECCONIT.

Considerando o conceito ampliado, deve-se enfatizar a dimensão absoluta do déficit da ordem de 7,8 milhões de unidades. Isso corresponde a 9,6% do total de domicílios existentes no país no ano de 2019. Desse universo, 4,4 milhões de unidades se referem ao conceito restrito e outras 3,3 milhões ao ônus excessivo com aluguel. Esses números

correspondem, respectivamente, a 5,5% e 4,1% do estoque total de domicílios em nível nacional.

Uma questão que se coloca de imediato refere-se à persistência do déficit habitacional ao longo do tempo, a despeito dos números expressivos em termos de novas moradias, impulsionados pelos programas habitacionais. Nesse sentido, vale observar a evolução do déficit habitacional desde 2004 na série harmonizada, estimada especificamente para o presente estudo. Para uma análise mais acurada, optou-se por apresentar em destaque o ônus excessivo com aluguel e o conceito de déficit restrito que, juntos, compõem o conceito de déficit ampliado (Gráfico 3.1 e Tabela 3.2).

**Gráfico 3.1**  
**BRASIL - Evolução do Déficit Habitacional (Mil Unidades) - 2004-2019**



Fonte: Ecconit.

**Tabela 3.2**  
**Déficit habitacional restrito e ampliado e ônus excessivo com aluguel –2004, 2009, 2014 e 2019**

Conceitos de déficit	2004	2009	2014	2019
<b>DÉFICIT RESTRITO</b>	<b>6.479.207</b>	<b>5.387.007</b>	<b>4.484.813</b>	<b>4.452.093</b>
<b>Ônus excessivo com aluguel</b>	<b>1.512.993</b>	<b>2.079.181</b>	<b>3.042.415</b>	<b>3.345.809</b>
<b>DÉFICIT AMPLIADO</b>	<b>7.992.200</b>	<b>7.466.188</b>	<b>7.527.228</b>	<b>7.797.903</b>

Fonte: Ecconit.

O primeiro elemento de destaque refere-se à redução tendencial do déficit ampliado entre 2004 e 2012, cuja dimensão passou de 7,9 milhões de unidades para 6,8 milhões de unidades. Em termos relativos, esse movimento fez com que o déficit passasse de 15,3% do total de domicílios em 2004 para 10,6% em 2012.

A partir desse ponto mínimo do déficit ampliado, atingido em 2012, os dados do Gráfico 3.1 revelam tendência de alta até 2018, quando o indicador atingiu a marca de 8,1 milhão de unidades, a despeito da continuidade, ainda que com percalços, dos programas habitacionais, com destaque para o Minha Casa, Minha Vida. No entanto, esse resultado deve ser analisado com mais atenção.

Em primeiro lugar, no ano de 2018, o déficit ampliado correspondeu a 10,4% do estoque total de domicílios existentes naquele mesmo ano. Em outros termos, do ponto de vista relativo, o déficit habitacional ampliado manteve-se em um patamar quase idêntico ao registrado no ponto mais baixo da série estimada em termos absolutos. Ao mesmo tempo, pode-se notar que movimento semelhante foi registrado em termos do déficit restrito estimado em termos absolutos (número de unidades). Assim, entre 2012 e 2018, esse indicador passou de 4,4 milhões para 4,7 milhões de unidades, voltando a cair em 2019 para 4,4 milhões.

Por fim, voltando a destacar os resultados mais recentes, o déficit ampliado de 2019 foi estimado em menos de 10% do total de domicílios naquele ano, isto é, abaixo do nível de 2012 nessa base de comparação. Ao mesmo tempo, o déficit restrito, quando estimado em termos absolutos (4,4 milhões de unidades), foi o menor da série histórica desde 2004.

Vistos em conjunto, esses dados permitem afirmar que a demanda habitacional gerada desde 2012 vem sendo atendida, o que se reflete na relativa estabilidade do déficit em seu conceito restrito, como se vê no Gráfico 3.1. A alta registrada no conceito absoluto entre 2012 e 2019 – de 6,9 milhões para 7,8 milhões – esteve bastante condicionada pelo componente de ônus excessivo, o que refletiu o baixo dinamismo do país em termos de geração de renda, sobretudo a partir de 2014, quando a economia entrou em recessão, passando a crescer de forma lenta a partir de 2017.

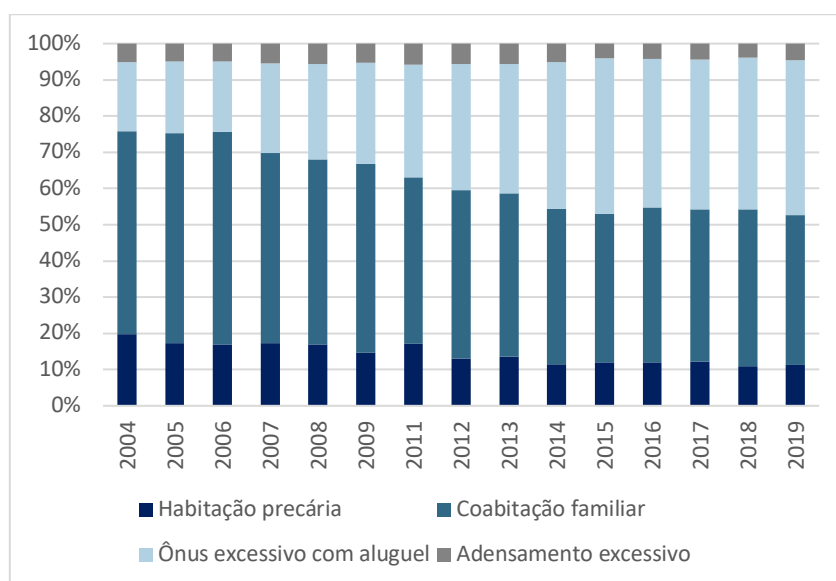
O Gráfico 3.2 expressa de forma ainda mais clara as alterações de longo prazo na composição do déficit habitacional em seu conceito ampliado. Como se pode observar, trata-se de um gráfico no formato 100%, isto é, que omite a dimensão absoluta do indicador, mostrando apenas a participação relativa de cada componente ano a ano.

Chama a atenção o avanço do componente de ônus excessivo, *pari passu* com a redução da parcela relativa às famílias conviventes.

A partir das críticas metodológicas já destacadas, pode-se afirmar que elementos não estritamente ligados à dimensão e à adequação do estoque de domicílios passaram a ser cada vez mais preponderantes nas estimativas de déficit habitacional no conceito amplo. Isso significa que, em um cenário hipotético de crescimento econômico, na medida em que a renda das famílias mais pobres apresentasse elevações, o ônus excessivo se reduziria, carregando consigo o déficit ampliado, sem que, em princípio, não houvesse nenhum incremento ou melhoria no estoque de moradias para além do atendimento, ano a ano, da demanda incremental. Em outros termos, fica evidente a necessidade de interpretar com cautela o conceito ampliado de déficit quando se pretende, dentre outros fatores, avaliar os benefícios das políticas habitacionais.

**Gráfico 3.2**

**BRASIL - Composição do Déficit Habitacional - 2004-2019**



Fonte: Eiconit.

Comparando-se os anos extremos da série, nota-se que a parcela do déficit relativa ao ônus excessivo com aluguel passou de 18,9% para 42,9%. Em sentido oposto, a parcela relativa à coabitação familiar passou de 56,1% para 41,3%.

### 3.2 Déficit habitacional por grandes regiões: conceitos restrito e ampliado

A distribuição regional do déficit habitacional, estimado segundo os conceitos restrito e ampliado e seus respectivos componentes, mostrada na Tabela 3.3. Mais uma vez, a distinção entre os dois conceitos coloca em destaque aspectos relevantes da composição do déficit habitacional no ano de 2019.

**Tabela 3.3**  
**Grandes Regiões: Déficit habitacional e seus componentes – 2019**

Componentes	Regiões				
	Norte	Nordeste	C. Oeste	Sudeste	Sul
<b>Habitação precária</b>	<b>188.381</b>	<b>382.434</b>	<b>53.805</b>	<b>103.429</b>	<b>146.081</b>
Improvizados	38.205	77.561	10.912	20.976	29.626
Rústicos	150.176	304.874	42.893	82.453	116.454
<b>Coabitação familiar</b>	<b>455.052</b>	<b>1.093.517</b>	<b>207.047</b>	<b>1.120.186</b>	<b>348.321</b>
Cômodos	15.263	25.841	12.712	38.211	4.942
Famílias conviventes	439.790	1.067.677	194.335	1.081.975	343.379
<b>Adensamento excessivo</b>	<b>38.790</b>	<b>74.285</b>	<b>25.789</b>	<b>194.737</b>	<b>20.240</b>
<b>DÉFICIT RESTRITO</b>	<b>682.223</b>	<b>1.550.236</b>	<b>286.641</b>	<b>1.418.352</b>	<b>514.641</b>
<b>Ônus excessivo com aluguel</b>	<b>162.118</b>	<b>748.429</b>	<b>305.562</b>	<b>1.726.242</b>	<b>403.458</b>
<b>DÉFICIT AMPLIADO</b>	<b>844.342</b>	<b>2.298.666</b>	<b>592.203</b>	<b>3.144.594</b>	<b>918.098</b>
<b>PARCELA DÉFICIT RESTRITO</b>	<b>15,3%</b>	<b>34,8%</b>	<b>6,4%</b>	<b>31,9%</b>	<b>11,6%</b>
<b>PARCELA DÉFICIT AMPLIADO</b>	<b>10,8%</b>	<b>29,5%</b>	<b>7,6%</b>	<b>40,3%</b>	<b>11,8%</b>

Fonte: Eiconit.

Segundo o conceito restrito, a região Nordeste é a que concentra a maior parcela do déficit habitacional brasileiro (34,8%), fato explicado sobretudo pela elevada coabitação e, mais especificamente, pelo número de famílias conviventes. Essa parcela nordestina no déficit nacional supera a do Sudeste (31,9%). No entanto, quando se considera o ônus excessivo com aluguel, esse quadro se inverte. Esse componente no Sudeste supera em quase de 1 milhão de unidades o registrado no Nordeste. Como



consequência, tomando-se agora o conceito ampliado, a região Sudeste apresenta uma parcela maior déficit brasileiro (40,3%), superando o indicador nordestino (29,5%).

Vistos em conjunto, esses dados revelam, mais uma vez, aspectos bastante distintos do passivo habitacional brasileiro. No caso do Nordeste, é fundamental garantir a ampliação e adequação do estoque de moradias com vistas a reduzir o número de famílias conviventes, como também a precariedade, outro componente em destaque na região. Já nos grandes centros do Sudeste, a questão do ônus excessivo merece atenção especial, mas sempre tendo em mente que este é um componente do déficit ampliado de caráter volátil e sujeito às influências do ciclo econômico.

**Tabela 3.4**  
**Grandes Regiões: Variação no déficit habitacional e seus componentes – 2004-2019**

Componentes	Regiões				
	Norte	Nordeste	C. Oeste	Sudeste	Sul
<b>Habitação precária</b>	<b>-90.404</b>	<b>-519.428</b>	<b>868</b>	<b>-81.655</b>	<b>-17.679</b>
Improvistos	14.079	-485	6.331	4.959	15.455
Rústicos	-104.483	-518.942	-5.463	-86.614	-33.134
<b>Coabitação familiar</b>	<b>11.607</b>	<b>-316.932</b>	<b>-72.155</b>	<b>-761.074</b>	<b>-118.011</b>
Cômodos	-37.917	-38.068	-15.677	-18.166	-2.005
Famílias conviventes	49.506	-277.761	-57.097	-744.072	-115.306
<b>Adensamento excessivo</b>	<b>7.391</b>	<b>-7.784</b>	<b>-11.785</b>	<b>-45.893</b>	<b>-4.179</b>
<b>DÉFICIT RESTRITO</b>	<b>-71.406</b>	<b>-844.144</b>	<b>-83.072</b>	<b>-888.621</b>	<b>-139.869</b>
<b>Ônus excessivo com aluguel</b>	<b>113.631</b>	<b>419.112</b>	<b>168.492</b>	<b>897.672</b>	<b>233.909</b>
<b>DÉFICIT AMPLIADO</b>	<b>42.225</b>	<b>-425.032</b>	<b>85.419</b>	<b>9.051</b>	<b>94.039</b>

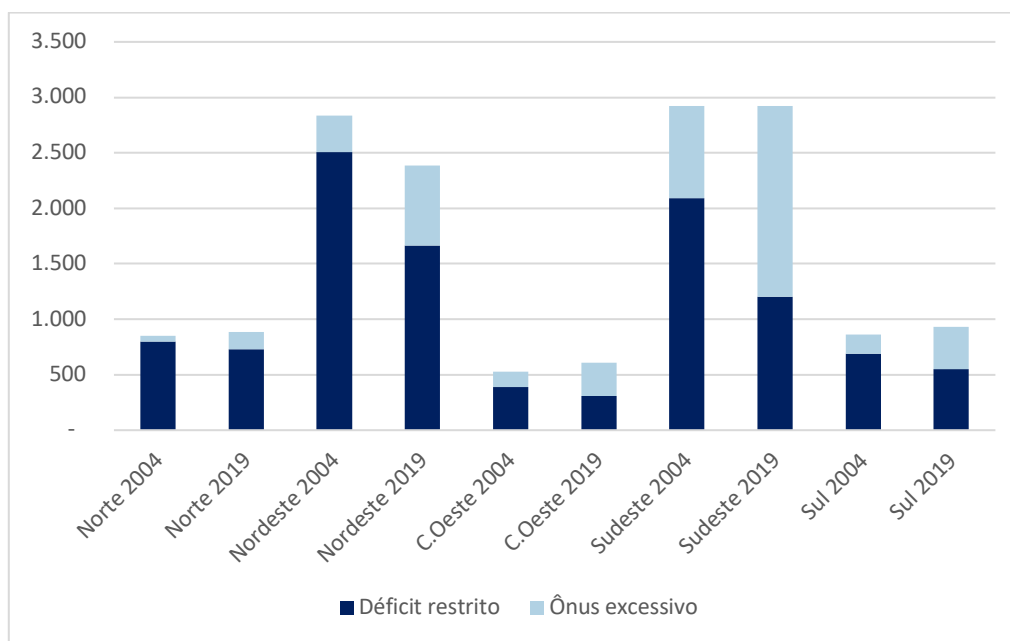
Fonte: Ecnit.

Neste ponto, cabe novamente uma reflexão sobre a efetividade dos programas habitacionais levados a cabo no país nos anos recentes. A dimensão do déficit habitacional na região Nordeste, sobretudo no conceito restrito, pode levar à conclusão equivocada de que as políticas habitacionais têm sido inócuas, sobretudo no que se refere às famílias de baixa renda que tendem a concentrar parcela expressiva dos componentes de coabitação e precariedade. Os dados da Tabela 3.4 ajudam a elucidar questões como essa.

Os dados da tabela revelam que o déficit registrou queda no conceito restrito em todas as regiões, com destaque para as duas mais populosas: Sudeste e Nordeste. Merece destaque a redução da precariedade no Nordeste, bem como do no número de famílias conviventes que foi observada em todas as regiões, exceto no Norte.

Pode-se notar ainda que, na comparação entre os anos extremos da série de déficit habitacional, a região Nordeste apresentou queda absoluta de 844 mil unidades entre 2004 e 2019 no conceito restrito e de 425 mil no conceito ampliado. Nas demais regiões, no entanto, o maior comprometimento de renda com o pagamento de aluguel resultou na elevação do déficit no conceito ampliado.

**Gráfico 3.3**  
**Grandes regiões - Evolução do Déficit Habitacional**  
**(Mil Unidades) – 2004 e 2019**



Fonte: Econit.

Tomando-se os dados em nível nacional para uma comparação mais precisa, entre 2004 e 2019 o déficit restrito apresentou redução de pouco mais de 2 milhões de unidades, com reduções em todos os grandes componentes: precariedade (-708 mil unidades), coabitação (-1,2 milhão) e adensamento excessivo (-62,2 mil). Porém, por conta do avanço do ônus excessivo com aluguel (+1,8 milhão de unidades), o déficit ampliado

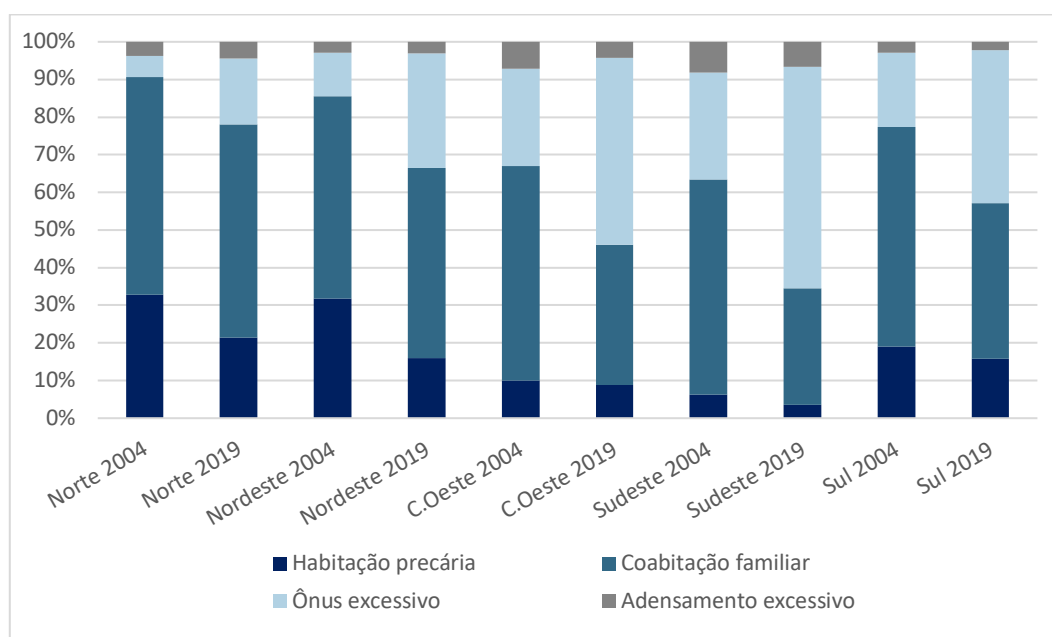
registrou queda de apenas 194,3 mil unidades, quase anulando a melhora no conceito restrito.

O comparativo entre os dois conceitos por grande região geográfica é mostrado no Gráfico 3.3 para os anos extremos do período analisado no presente estudo.

A redução do déficit restrito é notória em todas as regiões. No caso do Sudeste, porém, toda essa redução foi anulada pela ampliação expressiva do ônus excessivo. No Sul, esse movimento foi proporcionalmente mais intenso, tendo os conceitos restrito e ampliado evoluído em direções opostas. A mesma dinâmica foi observada nas regiões Norte, Centro Oeste e Sul.

O comparativo proporcional entre os dois componentes do déficit ampliado (déficit restrito e ônus excessivo) é mostrado no Gráfico 3.4.

**Gráfico 3.4**  
**Grandes Regiões - Composição do Déficit Habitacional – 2004 e 2019**



Fonte: Econit.

Como observado em nível nacional (ver Gráfico 3.2), a redução relativa da coabitação familiar ocorre em paralelo com o avanço do ônus excessivo com o pagamento de aluguel em todas as grandes regiões do país.

### 3.3 Déficit habitacional: distribuição por faixa de renda

A partir dos dados da PNAD Contínua, também foi possível estimar a distribuição do déficit habitacional por faixa de renda, tanto no nível nacional quanto por grandes regiões geográficas. Os resultados são apresentados na Tabela 3.5.

Como observado historicamente, cerca de 93% do déficit se concentra nas faixas de renda até 5 salários mínimos, parcela que chega a 97,0% no Nordeste e é de “apenas” 92,8% na região Sul. Somadas, essas faixas responderam por 7,5 milhões de unidades das 7,8 milhões do total nacional estimado para o conceito de déficit ampliado.

No outro extremo da distribuição de renda, nota-se que o déficit é residual no estrato acima de 10 salários mínimos, sendo esta parcela inferior a 1% em todas as regiões exceto o Centro Oeste (2,6%).

**Tabela 3.5**  
**BRASIL e Grandes Regiões: distribuição do déficit habitacional**  
**por faixa de renda (Unidades) - 2019**

Unidades da Federação	Até 1 salário mínimo	Mais de 1 a 3 salários mínimos	Mais de 3 a 5 salários mínimos	Mais de 5 a 10 salários mínimos	Mais de 10 salários mínimos
Rondônia	16.390	25.495	6.115	5.570	136
Acre	12.518	11.876	226	59	-
Amazonas	130.491	106.759	10.391	3.459	265
Roraima	17.384	15.227	1.546	1.649	-
Pará	206.897	159.888	6.486	2.801	-
Amapá	17.983	36.666	5.976	-	-
Tocantins	21.149	19.651	1.287	-	-
<b>REGIÃO NORTE</b>	<b>422.812</b>	<b>375.562</b>	<b>32.028</b>	<b>13.539</b>	<b>401</b>
Maranhão	277.342	121.039	5.254	1.876	950
Piauí	98.386	53.537	1.166	438	-
Ceará	210.353	116.514	8.503	517	1.297
Rio Grande do Norte	72.171	23.296	367	-	554
Paraíba	104.365	38.454	7.795	461	599
Pernambuco	205.331	119.640	1.173	700	-
Alagoas	78.043	52.539	2.778	701	316
Sergipe	70.959	36.316	306	-	-
Bahia	335.624	208.765	11.265	19.525	9.449
<b>REGIÃO NORDESTE</b>	<b>1.452.574</b>	<b>770.100</b>	<b>38.607</b>	<b>24.220</b>	<b>13.165</b>
Minas Gerais	319.576	272.566	18.921	43.302	-
Espírito Santo	47.619	61.534	6.091	594	672
Rio de Janeiro	125.666	417.911	41.855	1.549	1.582
São Paulo	481.513	1.169.021	93.937	21.853	18.834
<b>REGIÃO SUDESTE</b>	<b>974.374</b>	<b>1.921.031</b>	<b>160.804</b>	<b>67.297</b>	<b>21.088</b>
Paraná	83.041	199.195	21.804	20.482	-
Santa Catarina	29.645	146.886	45.369	33.703	6.053
Rio Grande do Sul	84.956	217.657	23.015	6.292	-
<b>REGIÃO SUL</b>	<b>197.642</b>	<b>563.738</b>	<b>90.188</b>	<b>60.477</b>	<b>6.053</b>
Mato Grosso do Sul	29.718	62.314	4.181	620	9.401
Mato Grosso	34.351	55.264	14.905	2.683	2.450
Goiás	97.937	113.942	18.644	5.828	3.573
Distrito Federal	35.262	92.609	7.874	647	-
<b>CENTRO-OESTE</b>	<b>197.267</b>	<b>324.129</b>	<b>45.604</b>	<b>9.778</b>	<b>15.424</b>
<b>BRASIL</b>	<b>3.244.669</b>	<b>3.954.561</b>	<b>367.231</b>	<b>175.311</b>	<b>56.131</b>

Fonte: Ecconit.

### 3.4 Demanda habitacional: nível nacional

Como explicitado acima neste relatório, a demanda habitacional é o componente prospectivo das necessidades habitacionais e decorre da formação de novas “famílias” ou “núcleos familiares”. A hipótese conservadora é de que cada uma dessas novas unidades sociodemográficas demandará uma nova residência no horizonte de tempo adotado no estudo. Uma vez que toda essa demanda incremental seja atendida, o déficit habitacional no conceito restrito deverá permanecer constante. Caso a oferta de novas habitações exceda essa demanda, deverá ser observada uma tendência de redução do déficit restrito.

Vale lembrar que o advento da PNAD contínua revelou uma dinâmica muito mais intensa de formação de “famílias”, avaliada pela metodologia indireta adotada no presente estudo – uma vez que a referida pesquisa já não estima diretamente o número de “famílias”.

Nos anos recentes (2017 e 2019), período em que o déficit habitacional no conceito restrito permaneceu relativamente estável, o número de domicílios tem crescido a taxas que são cerca do dobro do crescimento da população: 1,5% e 0,7% a.a, respectivamente. Essa relação se explica por uma soma de fatores. Além dos já mencionados, com destaque para o crescimento do número de “famílias unitárias”, também pesa o fato de que a demanda atual por novos domicílios se relaciona com as taxas de crescimento da população de cerca de duas décadas antes, quando nasceram os indivíduos que, contemporaneamente, demandam novas residências.

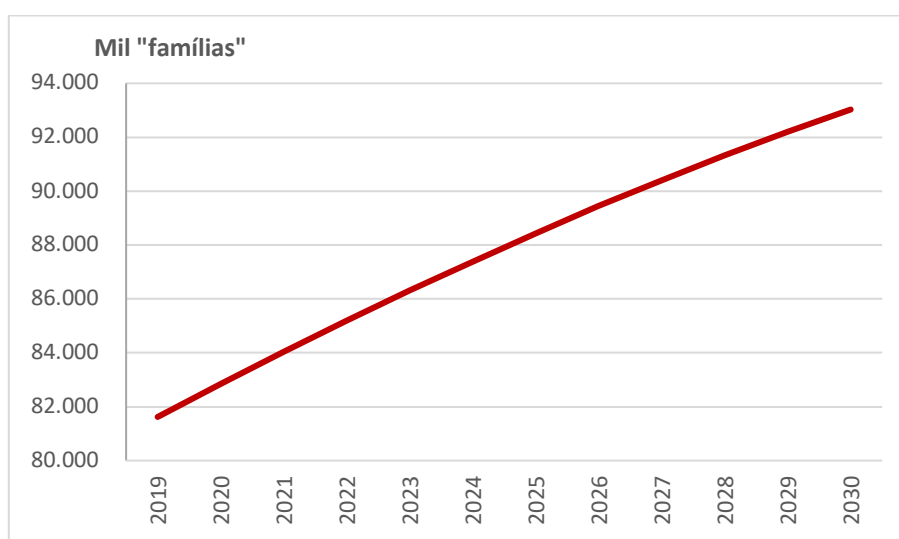
Assim, frente a todos esses fatores e às dificuldades metodológicas para estimar a “taxa de formação de famílias”, a demanda por novas habitações no período 2020-2030 foi estimada considerando para cada ano o dobro da taxa de crescimento da população como projetada pelo IBGE.

Como resultado, seriam formadas ao todo 11,4 milhões de novas “famílias”. Supondo-se conservadoramente que cada uma delas demandaria uma nova unidade residencial e que o déficit habitacional existente em 2019 permaneceria inalterado, essa seria exatamente a demanda por novas habitações no horizonte de projeção. Tomando-se o

“número de famílias” estimado de forma indireta para 2019, a taxa média anual de crescimento desse indicador seria de 1,2% até 2030.

A trajetória temporal para a demanda habitacional nessa projeção é mostrada no Gráfico 3.5. O número de “famílias” estimado passaria de 81,7 milhões em 2019 para 93 milhões em 2030.

**Gráfico 3.5**  
**BRASIL – Formação de “famílias” e demanda sociodemográfica**  
**por novas moradias - 2019-2030**



Fonte: Eiconit.

As incertezas a respeito da evolução do ambiente econômico e da mobilidade social no período de projeção tornam mais difícil projetar a distribuição dessa demanda por faixa de renda. Por conta disso, optou-se por tomar como referência a distribuição observada em 2017. Reconhecida a limitação dessa hipótese, conclui-se que a demanda habitacional se distribuiria conforme mostrado na Tabela 3.6.

**Tabela 3.6**  
**BRASIL – Distribuição da demanda habitacional por**  
**faixas de renda - 2020-2030**

Faixas de renda domiciliar	Mil unidades	Distribuição
Até 1 salário mínimo	2.098	17,7%
Mais de 1 a 3 salários mínimos	5.271	44,4%
Mais de 3 a 5 salários mínimos	2.251	19,0%
Mais de 5 a 10 salários mínimos	1.553	13,1%
Mais de 10 salários mínimos	697	5,9%
<b>DEMANDA TOTAL</b>	<b>11.870</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Eiconit.

Em termos comparativos, uma demanda de 11,9 milhões é pouco menor que o estoque atual de moradias do estado norte-americano da Califórnia (13,1 milhões) e se situa entre o total de residências da Holanda (7,8 milhões) e Polônia (14,5 milhões).<sup>9</sup>

Em paralelo, nota-se que a maior demanda se concentra nas faixas de renda até 3 salários mínimos, as quais respondem por 62,1% da demanda projetada adotando-se a distribuição observada em 2017. As faixas intermediárias, entre 3 e 10 salários mínimos de renda domiciliar, responderiam por quase 1/3 da demanda total, restando pouco menos de 6% para a faixa superior, acima de 10 salários mínimos.

Nota-se que o perfil distributivo brasileiro impõe grandes desafios para as políticas habitacionais por conta da grande concentração de demanda nos estratos mais pobres, o que exige soluções adequadas de acesso à moradia que não dependam exclusivamente da capacidade de pagamento e mesmo de poupança prévia dessas famílias.

Mas, ainda que o país consiga acelerar de forma sustentada o crescimento econômico e o perfil distributivo melhore no período de projeção, a dimensão desse desafio de prover habitação popular permanece bastante grande. Assim, supondo que 10% das famílias com renda até 3 salários mínimos conseguisse elevar seus níveis de renda, migrando para os estratos imediatamente superiores, a dimensão da demanda habitacional nessas faixas seria de 6,6 milhões de unidades, o que representa algo entre os estoques atuais

<sup>9</sup> Fonte: National Census Bureau (EUA) e Eurostat (União Europeia).



de domicílios dos estados norte-americanos de Nova York (7,5 milhões) e Pensilvânia (5,1 milhões).

### 3.5 Demanda habitacional: grandes regiões

A distribuição da demanda habitacional no período 2020-2030 pelas cinco grandes regiões geográficas do país obedeceu a premissas semelhantes às que fundamentaram o exercício feito em nível nacional com algumas qualificações adicionais.

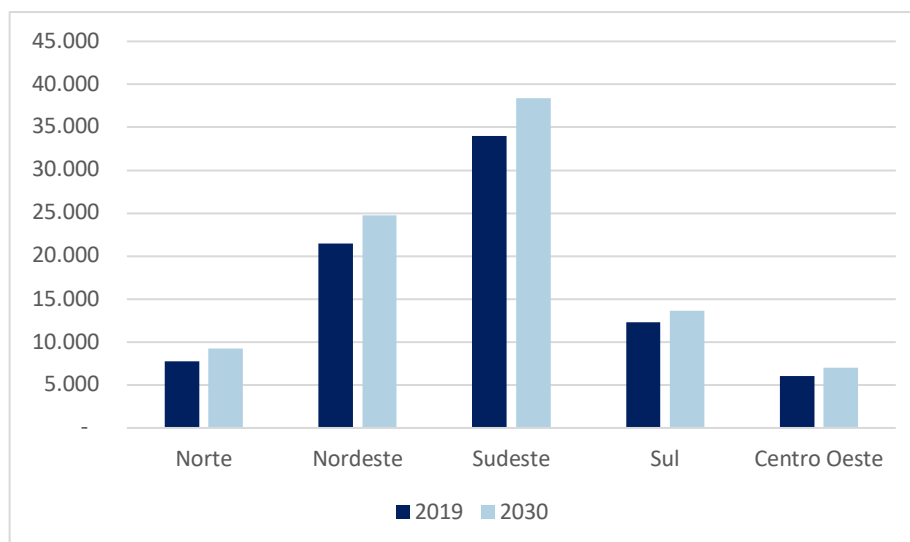
Por conta dos movimentos migratórios, a “taxa de formação de família” adotada em cada um dos cenários foi definida regionalmente e, assim, as estimativas para os estados de uma mesma região foram feitas a partir de uma mesma taxa. Para as regiões de fronteira agrícola como Centro Oeste e Norte foram adotadas “taxas de formação de famílias” mais elevadas, mas com pouca dispersão em torno da média nacional, como resumido a seguir.

- “Taxas de formação de famílias” médias anuais:
  - Média nacional: 1,2%
  - Norte: 1,6%.
  - Nordeste: 1,2%
  - Sudeste: 1,1%
  - Sul: 0,9%
  - Centro Oeste: 1,4%

A diferenciação entre as regiões se deve ao somatório de tendências demográficas e movimentos migratórios, de tal maneira que as fronteiras agrícolas do Norte e Centro Oeste explicam as taxas mais altas de “formação de famílias”, observando-se o oposto nas regiões demograficamente mais estáveis do Sul e Sudeste, estando o Nordeste em linha com a média nacional.

O Gráfico 3.6 resume essa dinâmica regional, confrontando o número de “famílias” estimado de forma indireta no presente estudo com a projeção para o ano final do período de projeção (2030) no cenário descrito.

**Gráfico 3.6**  
**Grandes regiões – Número de “famílias” - 2019-2030**  
 (mil unidades)



Fonte: Eiconit.

Por sua vez, os dados da Tabela 3.7 apresentam os resultados das estimativas de demanda por novas habitações desagregadas por unidades da Federação.

Como nas estimativas feitas em nível nacional, dadas as dificuldades de estimar a distribuição das “famílias” por faixa de renda ao longo do período 2020-2030, optou-se por adotar aquela observada em cada unidade da Federação em 2017 a fim de distribuir a demanda habitacional estimada para o período. Os resultados são apresentados na Tabela 3.8.

**Tabela 3.7**  
**Unidades da Federação – Distribuição da**  
**demanda habitacional - 2020-2030**

<b>Unidades da Federação</b>	<b>Mil unidades</b>	<b>Distribuição</b>
Rondônia	231	2,0%
Acre	54	0,5%
Amazonas	272	2,4%
Roraima	43	0,4%
Pará	697	6,1%
Amapá	67	0,6%
Tocantins	115	1,0%
<b>REGIÃO NORTE</b>	<b>1.479</b>	<b>13,0%</b>
Maranhã	360	3,2%
Piauí	143	1,3%
Ceará	507	4,4%
Rio Grande do Norte	197	1,7%
Paraíba	235	2,1%
Pernambuco	597	5,2%
Alagoas	199	1,7%
Sergipe	140	1,2%
Bahia	872	7,6%
<b>REGIÃO NORDESTE</b>	<b>3.252</b>	<b>28,5%</b>
Minas Gerais	998	8,7%
Espírito Santo	242	2,1%
Rio de Janeiro	817	7,2%
São Paulo	2.294	20,1%
<b>REGIÃO SUDESTE</b>	<b>4.350</b>	<b>38,1%</b>
Paraná	509	4,5%
Santa Catarina	336	2,9%
Rio Grande do Sul	482	4,2%
<b>REGIÃO SUL</b>	<b>1.327</b>	<b>11,6%</b>
Mato Grosso do Sul	183	1,6%
Mato Grosso	223	2,0%
Goiás	362	3,2%
Distrito Federal	231	2,0%
<b>CENTRO-OESTE</b>	<b>999</b>	<b>8,8%</b>
<b>BRASIL</b>	<b>11.408</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Eiconit.

**Tabela 3.8**  
**Unidades da Federação – Distribuição da demanda habitacional**  
**por faixa de renda (Mil Unidades) - 2020-2030**

Unidades da Federação	Até 1 salário mínimo	Mais de 1 a 3 salários mínimos	Mais de 3 a 5 salários mínimos	Mais de 5 a 10 salários mínimos	Mais de 10 salários mínimos	Total
Rondônia	40	101	29	41	19	231
Acre	12	29	7	4	2	54
Amazonas	79	125	33	23	12	272
Roraima	5	21	5	7	4	43
Pará	189	352	89	47	19	697
Amapá	16	37	6	5	2	67
Tocantins	24	60	12	14	5	115
<b>REGIÃO NORTE</b>	<b>366</b>	<b>725</b>	<b>182</b>	<b>141</b>	<b>64</b>	<b>1.479</b>
Maranhão	136	165	30	17	12	360
Piauí	43	65	18	11	5	143
Ceará	171	227	66	30	12	507
R. G. do Norte	53	82	23	32	8	197
Paraíba	65	114	31	13	13	235
Pernambuco	192	297	53	32	22	597
Alagoas	69	98	17	11	4	199
Sergipe	48	55	15	12	9	140
Bahia	273	431	91	62	15	872
<b>R. NORDESTE</b>	<b>1.049</b>	<b>1.536</b>	<b>345</b>	<b>220</b>	<b>101</b>	<b>3.252</b>
Minas Gerais	152	461	206	117	61	998
Espírito Santo	49	113	37	29	14	242
Rio de Janeiro	83	383	175	105	71	817
São Paulo	193	911	558	445	186	2.294
<b>R. SUDESTE</b>	<b>477</b>	<b>1.868</b>	<b>977</b>	<b>696</b>	<b>332</b>	<b>4.350</b>
Paraná	57	221	92	94	45	509
Santa Catarina	17	135	81	64	38	336
R.G. do Sul	58	194	112	88	30	482
<b>REGIÃO SUL</b>	<b>132</b>	<b>550</b>	<b>285</b>	<b>246</b>	<b>114</b>	<b>1.327</b>
M. Grosso do Sul	27	75	37	27	17	183
Mato Grosso	22	111	45	36	10	223
Goiás	45	158	80	56	24	362
Distrito Federal	12	69	39	64	48	231
<b>CENTRO-OESTE</b>	<b>105</b>	<b>413</b>	<b>200</b>	<b>183</b>	<b>98</b>	<b>999</b>
<b>BRASIL</b>	<b>2.129</b>	<b>5.092</b>	<b>1.989</b>	<b>1.486</b>	<b>709</b>	<b>11.408</b>

Fonte: Econit.

### 3.6 Déficit e demanda habitacional na Região metropolitana de São Paulo

Os dados da PNAD Contínua permitiram a estimativa do déficit habitacional no município de São Paulo. No entanto, problemas de compatibilização com a versão anterior da PNAD relacionados à relevância estatística da amostragem não permitiram recompor a série para trás. Assim, a série 2004-2019 foi estimada para a Região metropolitana. Considerando-se tais restrições, os resultados para o município e para a região metropolitana são apresentados a seguir.

**Tabela 3.9**  
**Município e região metropolitana de São Paulo: Déficit habitacional e seus componentes (Unidades) - 2019**

Componentes	Município de São Paulo		Região metropolitana	
	Unidades	Participação relativa	Unidades	Participação relativa
<b>Habitação precária</b>	<b>48.212</b>	<b>7,7%</b>	<b>51.761</b>	<b>5,8%</b>
Improvissados	9.778	1,6%	10.498	1,2%
Rústicos	38.434	6,1%	41.264	4,6%
<b>Coabitação familiar</b>	<b>223.654</b>	<b>35,7%</b>	<b>289.698</b>	<b>32,2%</b>
Cômodos	12.214	2,0%	15.515	1,7%
Famílias conviventes	211.440	33,8%	274.184	30,5%
<b>Adensamento excessivo</b>	<b>50.794</b>	<b>8,1%</b>	<b>85.386</b>	<b>9,5%</b>
<b>DÉFICIT RESTRITO</b>	<b>322.660</b>	<b>51,6%</b>	<b>426.845</b>	<b>47,4%</b>
Ônus excessivo com aluguel	302.987	48,4%	473.180	52,6%
<b>DÉFICIT AMPLIADO</b>	<b>625.646</b>	<b>100,0%</b>	<b>900.026</b>	<b>100,0%</b>

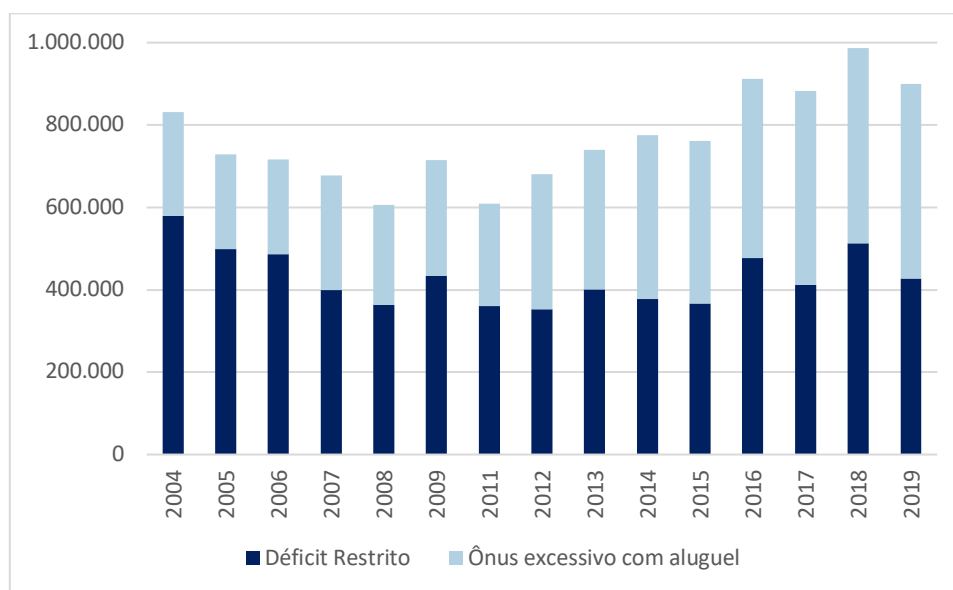
Fonte: ECCONIT.

É possível notar nos dados da Tabela 3.9 uma das características típicas das regiões metropolitanas: o peso maior do componente relativo ao ônus excessivo com aluguel que, considerando todos os municípios da Grande São Paulo, representa mais da metade do déficit ampliado. Esse perfil já havia sido observado, por exemplo, na comparação entre as regiões Nordeste e Sudeste. Fenômeno semelhante é observado no município da capital, onde o ônus excessivo sozinho responde por quase metade do déficit ampliado.

Por outro lado, também chama a atenção a participação relativamente elevada da precariedade no município de São Paulo, com destaque para os domicílios rústicos. Como se sabe, a existência de favelas é um drama habitacional muito mais comum na capital do que nos demais municípios da região metropolitana.

Passando ao histórico de evolução do déficit, restrito, como já mencionado, à região metropolitana da capital paulista, os dados do Gráfico 3.7 revelam que o conceito restrito teve tendência de queda ao longo do período analisado, tendo passado de 579,2 mil unidades em 2004 para 427 mil em 2019. Por conta do peso crescente do ônus excessivo com aluguel, porém, o déficit ampliado cresceu, sobretudo a partir de 2011, passando de 832 mil em 2004 para 900 mil unidades em 2019.

**Gráfico 3.7**  
**Região metropolitana de São Paulo - Evolução do Déficit Habitacional (Unidades) - 2004-2019**



Fonte: ECCONIT.

A dinâmica demográfica da Região metropolitana até 2030 deverá ser bastante influenciada pela capital, que responde atualmente por cerca de 12,2 milhões dos 22 milhões de habitantes de toda a Região. Estudos da Fundação Seade sugerem que a população da capital deverá parar de crescer por volta de 2040. Assim, a “taxa de formação de famílias” no período até 2030 foi estimada em 0,8% ao ano em média.

Nesse ritmo, a demanda por novas habitações na região metropolitana ao longo de todo o período 2020-2030 seria da ordem de 698 mil novas unidades. Se atendida, essa demanda elevaria o número total de domicílios na região dos 7,6 milhões registrados em 2019 para 8,3 milhões ao final do período.

No caso do município de São Paulo, supondo que a “taxa de formação de famílias” estimada foi de 0,9% ao ano em média, a demanda por novas habitações até 2030 seria de 463 mil unidades e, com isso, o estoque total de domicílios na cidade passaria de 4,5 milhões em 2019 para 4,9 milhões em 2030.

Adotando-se no período 2020-2030 para todos os municípios da região metropolitana o mesmo perfil distributivo familiar observado no estado de São Paulo no ano de 2017, a distribuição dessa demanda por estrato de renda seria como o apresentado na Tabela 3.10.

**Tabela 3.10**  
**Município e região metropolitana de São Paulo – Distribuição da demanda habitacional por faixas de renda - 2020-2030**

Faixas de renda domiciliar	Município de São Paulo		Região metropolitana	
	Unidades	Distribuição	Unidades	Distribuição
Até 1 salário mínimo	38.865	8,4%	58.635	8,4%
Mais de 1 a 3 salários mínimos	183.684	39,7%	277.121	39,7%
Mais de 3 a 5 salários mínimos	112.431	24,3%	169.623	24,3%
Mais de 5 a 10 salários mínimos	89.760	19,4%	135.419	19,4%
Mais de 10 salários mínimos	37.940	8,2%	57.239	8,2%
<b>DEMANDA TOTAL</b>	<b>462.681</b>	<b>100,00%</b>	<b>698.037</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: Eeconit.

Pode-se observar, mais uma vez, a grande concentração nos estratos de renda mais baixos. Porém, a participação da faixa até 3 salários mínimos é inferior à média nacional: 48,1% contra 64,6% nas estimativas em nível nacional.

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As estimativas apresentadas no presente trabalho permitem concluir que o déficit habitacional segue sendo um dos passivos sociais mais relevantes no país. Sua dimensão e sua concentração nos estratos de renda mais pobres da população justificam a atenção contínua do Poder Público, bem como da iniciativa privada.

Merece especial atenção o comportamento do déficit restrito (sem ônus excessivo com aluguel), indicador que melhor reflete os efeitos dos programas habitacionais, sobretudo as iniciativas levadas a cabo desde 2009. Por seu turno, o ônus excessivo com aluguel e o conceito ampliado revelam a influência do ciclo econômico que, por meio das variações na renda das famílias mais pobres, volatiliza esse indicador fazendo-o por vezes se descolar dos efeitos da maior oferta de moradias.

As estimativas de demanda habitacional até 2030 deixam clara a necessidade de encontrar soluções para o crescimento adequado do estoque de habitações, mais uma vez com destaque para as famílias com renda até 3 salários mínimos.

Por fim, merece destaque a harmonização metodológica feita no sentido de apresentar uma série longa do déficit desde 2004, abertos por componentes. Do mesmo modo, a ênfase nas análises em separado dos conceitos de déficit restrito e ampliado permitiram uma avaliação crítica dos diferentes fatores determinantes dessas carências.



## 5. ANEXO – Déficit e demanda habitacionais em regiões metropolitanas selecionadas

**Tabela A.1**  
**Regiões metropolitanas de Porto Alegre, Belo Horizonte, Rio de Janeiro Salvador e Recife:**  
**Déficit habitacional e seus componentes (Unidades) - 2019**

Conceitos/Componentes	Porto Alegre		Belo Horizonte		Rio de Janeiro	
	Unidades	Participação relativa	Unidades	Participação relativa	Unidades	Participação relativa
<b>DÉFICIT RESTRITO</b>	<b>95.756</b>	<b>62,7%</b>	<b>117.669</b>	<b>54,7%</b>	<b>205.199</b>	<b>45,6%</b>
Ônus excessivo com aluguel	57.084	37,3%	97.550	45,3%	245.267	54,4%
<b>DÉFICIT AMPLIADO</b>	<b>152.840</b>	<b>100,0%</b>	<b>215.219</b>	<b>100,0%</b>	<b>450.467</b>	<b>100,0%</b>
Conceitos/ Componentes	Salvador		Recife			
	Unidades	Participação relativa	Unidades	Participação relativa		
<b>DÉFICIT RESTRITO</b>	<b>157.174</b>	<b>67,9%</b>	<b>97.824</b>	<b>55,0%</b>		
Ônus excessivo com aluguel	74.234	32,1%	80.072	45,0%		
<b>DÉFICIT AMPLIADO</b>	<b>231.408</b>	<b>100,0%</b>	<b>177.896</b>	<b>100,0%</b>		

Fonte: Ecconit.

**Tabela A.2**  
**Regiões metropolitanas de Porto Alegre, Belo Horizonte e Rio de Janeiro:**  
**Distribuição da demanda habitacional por faixas de renda - 2020-2030**

Faixas de renda domiciliar	Porto Alegre		Belo Horizonte		Rio de Janeiro	
	Unidades	Distribuição	Unidades	Distribuição	Unidades	Distribuição
Até 1 salário mínimo	46.737	12,1%	40.547	15,2%	44.708	10,20%
Mais de 1 a 3 salários mínimos	155.016	40,2%	123.076	46,2%	205.545	46,89%
Mais de 3 a 5 salários mínimos	89.580	23,2%	55.088	20,7%	93.828	21,41%
Mais de 5 a 10 salários mínimos	69.930	18,1%	31.312	11,7%	56.249	12,83%
Mais de 10 salários mínimos	24.269	6,3%	16.380	6,1%	38.005	8,67%
<b>DEMANDA TOTAL</b>	<b>385.532</b>	<b>100,00%</b>	<b>266.403</b>	<b>100,00%</b>	<b>438.334</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: Ecconit.

**Observações:**

Taxas médias de crescimento anual no período:

Porto Alegre: 1,9%

Belo Horizonte: 1,2%

Rio de Janeiro: 0,8%

A distribuição por faixa de renda corresponde à mesma observada nos respectivos estados no ano de 2017.

**Tabela A.3**  
**Regiões metropolitanas de Salvador e Recife:**  
**Distribuição da demanda habitacional por faixas de renda - 2020-2030**

Faixas de renda domiciliar	Salvador		Recife	
	Unidades	Distribuição	Unidades	Distribuição
Até 1 salário mínimo	112.783	31,31%	74.943	32,14%
Mais de 1 a 3 salários mínimos	178.001	49,42%	116.113	49,80%
Mais de 3 a 5 salários mínimos	37.628	10,45%	20.766	8,91%
Mais de 5 a 10 salários mínimos	25.396	7,05%	12.564	5,39%
Mais de 10 salários mínimos	6.386	1,77%	8.777	3,76%
<b>DEMANDA TOTAL</b>	<b>360.194</b>	<b>100,00%</b>	<b>233.162</b>	<b>100,00%</b>

**Observações:**

Taxas médias de crescimento anual no período:

Salvador: 2%

Recife: 1,4%

A distribuição por faixa de renda corresponde à mesma observada nos respectivos estados no ano de 2017.



*e*  
**ECCONIT**  
**CONSULTORIA ECONÔMICA**