



## PANORAMA HABITACIONAL PROSPECTIVO PARA O DF - 2020/2025<sup>1</sup>

### Resumo Executivo

As projeções das necessidades habitacionais apresentadas neste documento foram definidas com base no **Déficit Habitacional Urbano**, calculado pela metodologia da Fundação João Pinheiro (FJP), adaptada pelo Instituto de Pesquisa Aplicada Econômica (Ipea) em 2013.

O Déficit Habitacional indica a necessidade de novas moradias em função da sua precariedade e das inadequações das condições atuais de moradia. O indicador é composto por quatro componentes, segundo a fórmula a seguir:

**Déficit Habitacional Urbano** = Habitações precárias (C1) + Famílias em Coabitação (C2) + Famílias em ônus excessivo com aluguel (C3) + Domicílios alugados com adensamento excessivo (C4)

A Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – PDAD, elaborada pela Codeplan, estimou o total de 886.395 domicílios urbanos em 2015 e uma população urbana de 2.906.574 habitantes para o Distrito Federal, o que resulta em uma média de 3,28 habitantes por domicílio.

A revisão das projeções populacionais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), realizada pela Diretoria de Estudos e Políticas Sociais da Codeplan (DIPOS), estimou uma população de 2.850.000 habitantes em 2015, 3.050.000 em 2020 e 3.240.000 em 2025. As taxas de crescimento foram decrescentes: de 1,39% ao ano entre 2015 e 2020 e de 1,20% ao ano, entre 2020 e 2025.

Considerando a revisão das projeções populacionais da DIPOS para 2015 (2.850.000 habitantes) e admitindo-se o mesmo número de domicílios urbanos levantados pela PDAD 2015, recalculou-se o número médio de moradores por domicílio urbano em 3,21 pessoas, resultando em uma redução de 6,0% entre 2010 (3,41) e 2015 (3,21).

Levando-se em conta a queda da fecundidade e o aumento da renda familiar, projetou-se, com base em uma tendência linear, redução de 6,0% no número médio de moradores por domicílio a cada cinco anos. Os resultados apontam a relação de 3,02 moradores por domicílio em 2020 e 2,84 em 2025.

Nos anos de 2011 a 2015, de acordo com as projeções da Fundação João Pinheiro, calculadas com base na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), do IBGE, o Déficit Habitacional no DF oscilou entre 12,4% e 14,1% do total de domicílios, resultando em um déficit habitacional médio no DF de 13,26% do total de domicílios urbanos.

---

<sup>1</sup> Documento elaborado pela Gerência de Estudos Urbanos GEURB/DEURA/CODEPLAN (Sergio Jatobá) com colaboração da Diretoria de Estudos e Políticas Sociais – DIPOS/CODEPLAN (Ana Maria Nogales Vasconcelos)



Com base nos dados apresentados anteriormente, projetou-se o Déficit Habitacional Urbano no DF para os anos de 2020 e 2025 para dois cenários:

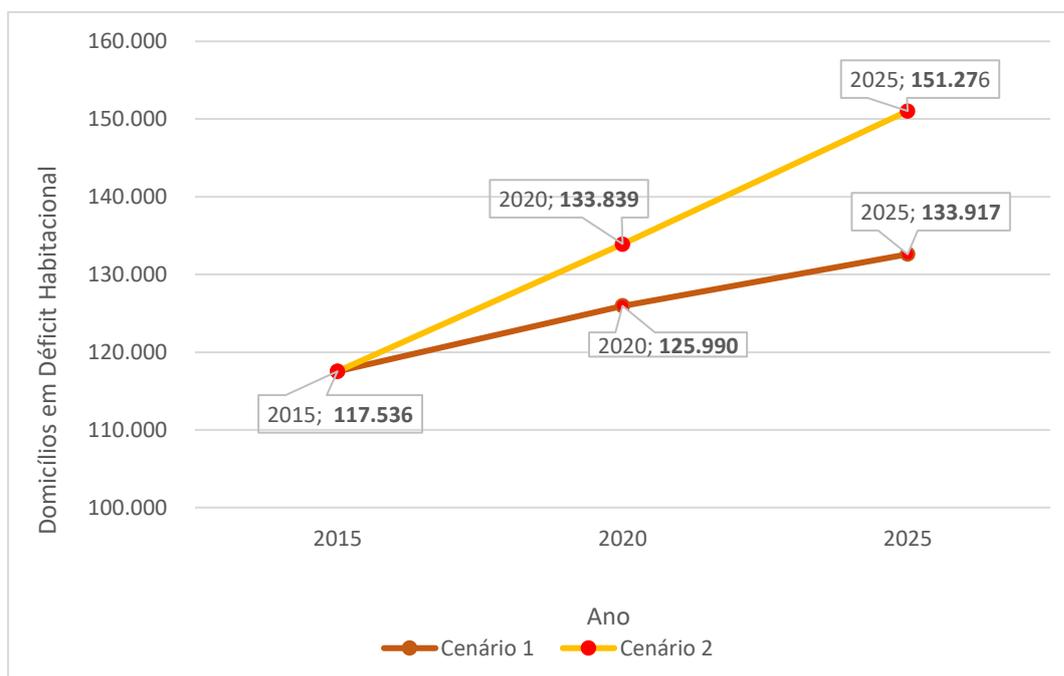
**Cenário 1)** a manutenção do número médio de 3,21 moradores por domicílio estimados para 2015 em 2020 e 2025;

**Cenário 2)** a redução progressiva do número médio de moradores por domicílio em 2020 (3,02) e 2025 (2,84)

**Tabela 1 - Projeções do Déficit Habitacional Urbano no DF – Cenário 1 e 2**

Cenários	Ano	Pop. Estimada	Total de domicílios urbanos	Nº médio de moradores por domicílio	Déficit Habitacional Estimado (%)	Domicílios em Déficit Habitacional
Cenário Base	2015	2.850.000	886.395	3,21	13,26%	117.536
Cenário 1	2020	3.050.000	950.155	3,21	13,26%	125.990
	2025	3.240.000	1.009.000	3,21	13,26%	133.839
Cenário 2	2020	3.050.000	1.009.933	3,02	13,26%	133.917
	2025	3.240.000	1.140.845	2,84	13,26%	151.276

**Gráfico 1 - Projeções do Déficit Habitacional Urbano no DF – Cenário 1 e 2**





### Conclusões:

As projeções para o Déficit Habitacional Urbano no DF ficariam situadas nos seguintes intervalos:

**2020:** entre **125.990** e **133.839** domicílios

**2025:** entre **133.917** e **151.276** domicílios

**Tabela 2 - Projeções do Déficit Habitacional Urbano no DF - Intervalos**

Ano	Pop. Estimada	Domicílios em Déficit Habitacional <b>Cenário 1</b>	Domicílios em Déficit Habitacional <b>Cenário 2</b>
2015	2.830.000	117.536	117.536
2020	3.050.000	125.990	133.917
2025	3.240.000	133.839	151.276

A **Coabitação Familiar** e o **Ônus Excessivo com Aluguel** são os dois componentes principais do déficit habitacional urbano no Distrito Federal. No período 2011 a 2015, houve redução do número absoluto de domicílios com Coabitação Familiar e crescimento do número absoluto de domicílios com Ônus Excessivo com Aluguel.

Mantendo-se essa tendência para os anos de 2020 e 2025, estima-se que a Coabitação Familiar e o Ônus Excessivo com Aluguel continuem sendo os dois componentes principais do déficit habitacional urbano no Distrito Federal.

A **maior parte do déficit habitacional concentra-se nos grupos de Regiões Administrativas com menor renda**, correspondendo ao Grupo 4 / baixa renda, segundo classificação da Pesquisa de Emprego e Desemprego (PED): Fercal, Itapoã, Paranoá, Recanto das Emas, SCIA – Estrutural e Varjão) e ao Grupo 3 /média-baixa renda (Brazlândia, Ceilândia, Planaltina, Riacho Fundo, Riacho Fundo II, SIA, Samambaia, Santa Maria e São Sebastião).

A tendência de **queda progressiva da fecundidade** e a **formação tardia de famílias**, juntamente com o **envelhecimento da população** resultará na redução de domicílios chefiados por responsáveis jovens, o que poderá contribuir para a **redução do déficit no futuro**.

A seguir, apresenta-se de forma detalhada a conceituação e componentes do Déficit Habitacional Urbano, a metodologia de cálculo, os resultados e as projeções do Déficit Habitacional Urbano no DF para os anos de 2020 e 2025.



## 1. Déficit Habitacional Urbano no DF

Definição: indica a necessidade de novas moradias em função da sua precariedade e das inadequações das condições atuais de moradia.

Fonte metodológica: FURTADO, B.; LIMA NETO, V.; KRAUSE, C. Estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010). Brasília: Ipea, 2013. (Nota Técnica, nº1). Adaptação da metodologia da Fundação João Pinheiro (FJP).

### 1.1 Metodologia de cálculo do Déficit Habitacional:

A principal metodologia utilizada para o cálculo do déficit habitacional hoje no Brasil é a desenvolvida pela Fundação João Pinheiro (FJP). Essa metodologia estima o déficit habitacional a partir dos seus quatro componentes, de acordo com a fórmula de cálculo a seguir:

Forma de Cálculo: Déficit Habitacional Urbano = Habitações precárias (C1) + Famílias em Coabitação (C2) + Famílias em ônus excessivo com aluguel (C3) + Domicílios alugados com adensamento excessivo (C4)

**Habitações precárias** - é dado pela soma de dois subcomponentes: a) **Domicílios Rústicos:** são aqueles particulares permanentes, em zona urbana, construídos com taipa não revestida, madeira aproveitada, palha ou outro material que não alvenaria ou madeira aparelhada e b) **Domicílios Improvisados:** são aqueles, em zona urbana, sem fins residenciais (imóveis comerciais, embaixo de pontes, cavernas, etc)

**Famílias em coabitação** é dado pela soma de dois subcomponentes: a) **Famílias Conviventes:** são aquelas famílias secundárias conviventes que possuem intenção de constituir outro domicílio exclusivo e b) **Famílias Residentes em Cômodos:** são aquelas famílias residentes em cômodos, que são domicílios particulares compostos por um ou mais aposentos localizados em casa de cômodo, cortiço, cabeça-de-porco, entre outros.

**Famílias em ônus excessivo com aluguel** é dado pelo número de famílias com renda familiar de até três saláriosmínimos que moram em domicílios urbanos duráveis e que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel.

**Domicílios alugados com adensamento excessivo** é dado pelo número de domicílios particulares permanentes, em zona urbana, alugados com número médio de moradores superior a três pessoas por dormitório.

### 1.2. Cálculo do Déficit Habitacional Urbano no DF pela FJP com base na PNAD:

A Fundação João Pinheiro (FJP), utilizando-se dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – PNAD, calculou o déficit habitacional total do DF para os anos de 2001 a 2015, conforme a Tabela 3, a seguir:

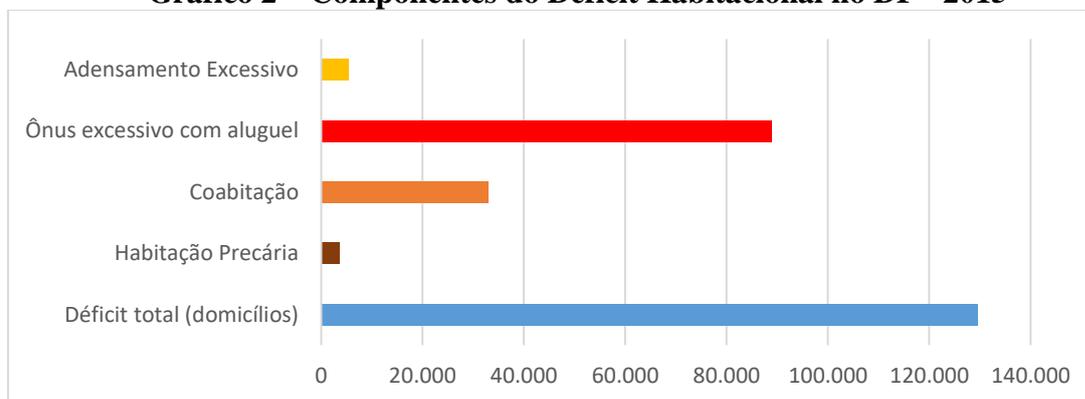


**Tabela 3 – Déficit Habitacional no DF, calculado pela FJP**

<b>Déficit Habitacional no DF (2011-2015)</b>						
<b>Domicílios</b>			<b>Componentes</b>			
<b>Ano</b>	<b>Déficit total (domicílios)</b>	<b>%</b>	<b>Habitação Precária</b>	<b>Coabitação</b>	<b>Ônus excessivo com aluguel</b>	<b>Adensamento Excessivo</b>
2011	118.069	13,9	2.761	53.978	53.359	7.971
2012	118.683	14,1	11.700	38.581	63.752	4.677
2013	109.195	12,4	2.692	29.624	70.600	6.279
2014	114.996	12,5	7.015	25.917	73.496	8.538
2015	129.630	13,4	3.572	32.973	88.929	5.518

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP) 2011-2012; 2013-2014; 2015 Elaboração Segeth/ACT Segeth/Codeplan, 2018

**Gráfico 2 – Componentes do Déficit Habitacional no DF - 2015**



### 1.3 Projeções do Déficit Habitacional Urbano no DF para os anos de 2020 e 2025:

#### Dados de base e considerações iniciais:

O Censo do IBGE 2010 estimou um total de 774.037<sup>2</sup> domicílios no DF, sendo 752.805 domicílios urbanos, e uma população total de 2.570.160 habitantes, o que resulta em uma média de 3,41 habitantes por domicílio.

A PDAD estimou 2.906.574 habitantes e 886.395 domicílios em 2015, com base em levantamento cadastral, resultando em um número médio de moradores por domicílio urbano de 3,28 pessoas.

A revisão das projeções populacionais do IBGE, realizada pela DIPOS, estimou uma população de 2.850.000 habitantes em 2015, 3.050.000 em 2020 e 3.240.000 em 2025.

<sup>2</sup> O número total de domicílios para o DF no Censo 2010 foi de 774.037. Para o cálculo do déficit habitacional foram excluídos os domicílios rurais, obtendo-se **752.805 domicílios urbanos**. Fonte: <https://cidades.ibge.gov.br>.



As taxas de crescimento foram decrescentes: de 1,39% ao ano entre 2015 e 2020 e de 1,20% ao ano, entre 2020 e 2025.

Considerando a revisão populacional de 2.830.000 habitantes em 2015 e o total de 886.395 domicílios levantados pela PDAD, recalculou-se o número médio de moradores por domicílio urbano em 3,21 pessoas, resultando em uma redução de 6,0% entre 2010 (3,41) e 2015 (3,21).

Nos anos de 2011 a 2015, de acordo com as projeções da Fundação João Pinheiro, calculadas com base na PNAD, o Déficit Habitacional no DF oscilou entre 12,4% e 14,1% do total de domicílios, resultando em um déficit habitacional médio no DF de 13,26% do total de domicílios urbanos.

As componentes com maior participação foram a **Coabitação Familiar** e o **Ônus Excessivo com Aluguel**, sendo que no período de 2001 a 2015 houve redução do número absoluto de domicílios com Coabitação Familiar e crescimento do número absoluto de domicílios com Ônus Excessivo com Aluguel (Gráfico 2).

A revisão das projeções populacionais do IBGE, realizada pela DIPOS (2018), aponta ainda uma importante mudança na estrutura etária da população do DF, com “expressiva redução da participação da população mais jovem (menor que 15 anos) e um aumento importante da participação da população idosa. A população com menos de 15 anos de idade, que correspondia a 24,7% da população do DF em 2000, terá esse percentual reduzido a menos de 18,4% em 2025. Em contrapartida, a população idosa passará de 7,6% da população total, em 2000, para 13,8% em 2025” (Ver Gráfico 2 - População por sexo e idade. Distrito Federal. 2000-2025 na seção “Cenários Demográficos, Educacionais e de Saúde”).

E conclui que: “Os ritmos de crescimento diferenciados por segmento etário deixam claro que a população do Distrito Federal envelhece rapidamente: enquanto a população com menos de 15 anos de idade apresenta taxas de crescimento médias anuais negativas a partir de 2010 (ou seja, essa população decrescerá), a população com 60 anos ou mais de idade cresce muito rapidamente, com taxas superiores a 5% ao ano em todo o período”. (CODEPLAN, 2018).

Considerando, então:

As estimativas populacionais da DIPOS para os anos de 2015, 2020 e 2025: 2.850.000 hab. em 2015 (revisão da estimativa do IBGE); 3.050.000 hab. em 2020 (taxa de crescimento: 1,39% a.a.) e 3.240.000 hab. em 2025: (taxa de crescimento: 1,20% a.a.);

O número total de domicílios urbanos levantados pela PDAD 2015: 886.395;

O déficit habitacional médio no DF, estimado pela FJP entre os anos de 2011 a 2015 de 13,26% e projetando-se este mesmo percentual para os anos de 2010 e 2025;

Projetou-se o **Déficit Habitacional Urbano no DF para os anos de 2020 e 2025**, segundo a seguinte metodologia de cálculo:



### Metodologia de cálculo:

Estimou-se o **número médio de moradores por domicílios** em função de dois cenários:

**Cenário 1)** a manutenção do número médio de 3,21 moradores por domicílio estimados para 2015 em 2020 e 2025; **Cenário 2)** a redução progressiva do número médio de moradores por domicílio, baseada em uma tendência linear (6,0% de redução a cada 5 anos) estimando-se a média 3,02 moradores por domicílio em 2020 e 2,84 moradores por domicílio em 2025.

Projetou-se o **total de domicílios** em 2020 e 2025 pela divisão da população estimada pelo número médio de moradores por domicílios no Cenário 1 e no Cenário 2.

Projetou-se o **percentual de domicílios em déficit** pela média do déficit habitacional calculado pela FJP de 2011 a 2015 no DF: **13,26%**.

Aplicando-se o percentual médio do déficit habitacional (FJP) para o número de domicílios estimados para 2020 e 2025, projetou-se o **déficit habitacional para estes anos nos Cenários 1 e 2**, conforme Tabelas 4 e 5, a seguir:

**Tabela 4 - Projeções do Déficit Habitacional Urbano no DF – Cenário 1**

Ano	Pop. Estimada	Total de domicílios urbanos	Nº médio de moradores por domicílio	Déficit Habitacional Estimado (%)	Domicílios em Déficit Habitacional
2015	2.850.000	886.395	3,21	13,26%	117.536
2020	3.050.000	950.155	3,21	13,26%	125.990
2025	3.240.000	1.009.000	3,21	13,26%	133.839

**Tabela 5 - Projeções do Déficit Habitacional Urbano no DF – Cenário 2**

Ano	Pop. Estimada	Total de domicílios urbanos	Nº médio de moradores por domicílio	Déficit Habitacional Estimado (%)	Domicílios em Déficit Habitacional
2015	2.850.000	886.395	3,19	13,26%	117.536
2020	3.050.000	1.009.933	3,02	13,26%	133.917
2025	3.240.000	1.140.845	2,84	13,26%	151.276

### Conclusão:

As projeções para o Déficit Habitacional Urbano no DF ficariam situadas nos seguintes intervalos:

**2020:** entre **125.990** e **133.839** domicílios

**2025:** entre **133.917** e **151.276** domicílios.



**Tabela 6 - Projeções do Déficit Habitacional Urbano no DF - Intervalos**

Ano	Pop. Estimada	Domicílios em Déficit Habitacional <b>Cenário 1</b>	Domicílios em Déficit Habitacional <b>Cenário 2</b>
2015	2.830.000	117.536	117.536
2020	3.050.000	125.990	133.917
2025	3.240.000	133.839	151.276

#### 1.4 Considerações Prospectivas:

As estimativas projetadas do déficit habitacional para os anos de 2020 e 2025 levaram em conta a manutenção do percentual de 13,26% nos próximos sete anos, o que é uma estimativa conservadora. Contudo, analisando o déficit por seus componentes e estabelecendo algumas correlações com variáveis demográficas, chega-se a algumas conclusões que podem ser mais úteis na formulação das políticas públicas de habitação:

A Coabitação Familiar e o Ônus Excessivo com Aluguel são os dois componentes principais do déficit habitacional urbano no Distrito Federal. No cálculo feito pela Segeth, 83% do total de domicílios com déficit habitacional se concentravam nestes dois componentes. No cálculo da FJP as componentes com maior participação também são a Coabitação Familiar e o Ônus Excessivo com Aluguel. Porém, no período 2011 a 2015, houve redução do número absoluto de domicílios com Coabitação Familiar e crescimento do número absoluto de domicílios com Ônus Excessivo com Aluguel.

Mantendo-se esta tendência para os anos de 2020 e 2025, estima-se que a Coabitação Familiar e o Ônus Excessivo com Aluguel continuem sendo os dois componentes principais do déficit habitacional urbano no Distrito Federal. Estes dois componentes têm forte relação com o mercado de habitações. O crescimento do Ônus Excessivo com Aluguel frente à Coabitação Familiar pode indicar que a redução da renda provocada pela crise econômica dos anos recentes incide em seu maior comprometimento, mesmo em um cenário no qual os aluguéis não têm sofrido grande majoração. Por outro lado, os altos índices de desemprego nas faixas de renda mais baixas podem empurrar famílias para a Coabitação. Neste cenário, políticas públicas, como as da **Locação Social** podem ser mais efetivas do que o financiamento de habitações prontas, que geram comprometimento da renda com a prestação da casa própria e custos de serviços públicos.

#### Bibliografia:

CODEPLAN. Distrito Federal: Cenários Demográficos, Educacionais e de Saúde. Diretoria de Estudos e Políticas Sociais. DIPOS/CODEPLAN. Brasília. 2018

SEGETH/CODEPLAN. Indicadores de Qualidade e Sustentabilidade Territorial - Relatório Geral de Resultados do Acordo de Cooperação Técnica entre a Secretaria de Gestão do Território e Habitação – SEGETH e Companhia de Planejamento do Distrito Federal – CODEPLAN. Brasília. 2018. Disponível em <http://www.observatorioterritorial.segeth.df.gov.br/documentos/>