

**Caracterização, Mapeamento e Cenários para a
Demanda Habitacional no Brasil**

**Sindicato das Empresas de Compra, Venda,
Locação e Administração de Imóveis
Residenciais e Comerciais de São Paulo -
Secovi-SP**

Produto Único - Relatório Técnico

6 de abril de 2016

FICHA TÉCNICA

Objeto do Contrato	Caracterização, Mapeamento e Cenários para a Evolução da Demanda Habitacional no Brasil
Data de Assinatura do Contrato	11/01/2016
Prazo de Execução (Contrato + Aditivos)	03 (três) meses
Contratante	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - Secovi-SP
Contratada	Fundação Getulio Vargas
Coordenador Geral	Robson Ribeiro Gonçalves

Sumário

RESUMO EXECUTIVO	4
APRESENTAÇÃO.....	7
1. INTRODUÇÃO.....	8
2. CARACTERIZAÇÃO DA DEMANDA HABITACIONAL.....	12
2.1 CONCEITUAÇÃO.....	12
2.2 O DÉFICIT HABITACIONAL E SEU MAPEAMENTO.....	14
2.3 A DEMANDA DOS PRÓXIMOS ANOS: CONSTRUÇÃO DOS CENÁRIOS	18
3. MAPEAMENTO DA DEMANDA HABITACIONAL.....	20
3.1 POPULAÇÃO, FAMÍLIAS E DOMICÍLIOS	20
3.2 DOMICÍLIOS POR FAMÍLIA: DEMANDA CORRENTE E DÉFICIT HABITACIONAL	24
4. O ESTOQUE DE DOMICÍLIOS EM 2025: CENÁRIO PARA A DEMANDA HABITACIONAL.....	25
4.1 EVOLUÇÃO DAS VARIÁVEIS-CHAVE.....	25
4.2 PROJEÇÕES PARA 2025: CENÁRIOS NACIONAL E POR GRANDES REGIÕES	28
4.3 PROJEÇÕES PARA 2025: ANÁLISE POR FAIXA DE RENDA.....	33
5. CONCLUSÃO	38
ANEXOS.....	40
ANEXO 1 - DETALHAMENTO DA METODOLOGIA.....	41
ANEXO 2 - MAPEAMENTO REGIONAL POR FAIXA DE RENDA.....	48
ANEXO 3 - SLIDES DA APRESENTAÇÃO “CENÁRIOS PARA DEMANDA HABITACIONAL NO BRASIL”	60

RESUMO EXECUTIVO

- ▣ O ciclo da construção civil teve sua fase de ascensão entre os anos de 2009 e 2013 e o segmento de edificações foi seu carro-chefe.
- ▣ O ciclo perdeu ímpeto em 2014. Entre os anos de 2013 e 2015, enquanto o Produto Interno Bruto (PIB) global acumulou queda de 3,2%, o PIB da construção recuou 8,5%.
- ▣ A demanda por novas habitações é influenciada tanto por componentes de estoque (déficit), quanto de fluxo (crescimento do número de famílias).
- ▣ O estudo apresenta estimativas para o déficit habitacional para 2014 (último ano com dados disponíveis) e estima cenários (nos níveis nacional, regional e por faixa de renda) para a demanda potencial por novas unidades no horizonte até 2025.
- ▣ Vale destacar que cenários não se confundem com previsões. São projeções de “futuros possíveis” para as variáveis de interesse, condicionadas a um conjunto coerente de hipóteses.
- ▣ O déficit habitacional em 2014 era da ordem de 6,1 milhões de unidades ou 9,1% do estoque total de domicílios no país.
- ▣ Destes, 1,9 milhão de unidades referem-se à coabitação, isto é, ao excedente de famílias com relação ao estoque de domicílios. As habitações precárias (rústicas e improvisadas) representavam 863 mil unidades. Já os domicílios, cujas famílias gastavam excessivamente com aluguel, somavam 1,8 milhão de unidades.
- ▣ Nos anos recentes, o número de famílias coabitando tem demonstrado relativa estabilidade, enquanto o ônus excessivo com aluguel tem aumentado.

- ▣ O déficit habitacional estava fortemente concentrado nas faixas de renda mais baixas em 2014. A faixa até R\$ 1.600,00 concentrava 62% desse déficit naquele ano; 22% estavam na faixa entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.275,00, e 14% nas demais faixas.¹
- ▣ O atendimento da demanda por novas unidades habitacionais implicará na redução da dimensão absoluta do déficit habitacional no horizonte de projeção, tanto devido à redução do excedente de famílias sobre o total de domicílios, quanto por outros componentes do déficit.
- ▣ No horizonte de projeção dos cenários (2015-2025), estima-se que a taxa de formação de famílias irá se reduzir em relação ao período recente (2004-2014), passando de 2,2% para 1,7%.
- ▣ Isso deverá ocorrer em linha com a desaceleração do crescimento populacional, que deverá passar de 1% para 0,7% na mesma base de comparação.
- ▣ Impulsionada pela dinâmica sociodemográfica, a demanda por novos domicílios, acumulada entre 2015 e 2025 será de 14,5 milhões de unidades, o equivalente ao estoque total de países como a Espanha ou de estados americanos, como a Califórnia.
- ▣ Em termos percentuais, isso significa que, caso essa demanda seja efetivamente atendida com a construção de novas unidades habitacionais, o estoque total de domicílios terá passado de 67,1 milhão de unidades em 2014 para 81,7 milhão em 2025, crescendo 1,8% ao ano em média contra uma taxa de 2,55% ao ano entre 2004 e 2014.
- ▣ O maior incremento absoluto, resultante do atendimento efetivo da demanda potencial, deverá se situar na região Sudeste (5,7 milhões de unidades), seguida da região Nordeste (4,2 milhões de unidades).
- ▣ Em termos percentuais, a liderança deve ficar por conta da região Norte (2,21% ao ano em média), seguida pela Centro-oeste (2,13%), ambas áreas de fronteira econômica e demográfica.

¹ Os 2% restantes referem-se aos domicílios sem indicação de rendimento.

- ▣ Como esperado, o maior incremento dentre as regiões metropolitanas ocorrerá em São Paulo (1,3 milhão de unidades), seguido pelo do Rio de Janeiro (600 mil). Em termos percentuais, destaca-se a região metropolitana de Salvador (2,2% de crescimento potencial médio ao ano), seguida por Belo Horizonte (1,71%).

- ▣ Considerando as faixas de renda, o exercício de cenarização deixou explícito o potencial das faixas de renda intermediárias (entre R\$ 1.600,00 e R\$ 5.000,00) que, juntas, têm uma demanda potencial até 2025, estimada em cerca de 10 milhões de unidades, o equivalente ao estoque atual do estado americano do Texas.

- ▣ Também merece destaque o crescimento da faixa de renda mais alta (acima de R\$ 10 mil), cujo crescimento potencial no horizonte de análise é de 1,5 milhão de unidades, o triplo do projetado para a faixa mais baixa (até R\$ 1.600,00), o equivalente a cerca de 4% ao ano.

- ▣ Os resultados do estudo podem ser desdobrados tanto em nível regional, quanto por faixa de renda, e é possível testar outros conjuntos de hipóteses com relação às variáveis-chave como crescimento demográfico, taxa de formação de famílias e relação famílias/domicílios, todas influenciadas por diferentes contextos socioeconômicos.

- ▣ Trata-se, portanto, de uma ferramenta relevante para o posicionamento estratégico das empresas associadas ao **Secovi-SP**.

APRESENTAÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo a caracterização, o mapeamento e a construção de cenários para a demanda habitacional no Brasil para o **Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - Secovi-SP**.

O projeto buscou dimensionar as necessidades habitacionais existentes na atualidade, mapeando-as segundo faixas de renda e grandes regiões geográficas.

Adicionalmente, considerando hipóteses quanto à dinâmica econômica, demográfica e social, foram construídos cenários para a evolução da mesma demanda habitacional ao longo dos próximos dez anos, mantendo-se, para além da análise em nível nacional, o recorte regional e por faixa de renda.



1. Introdução

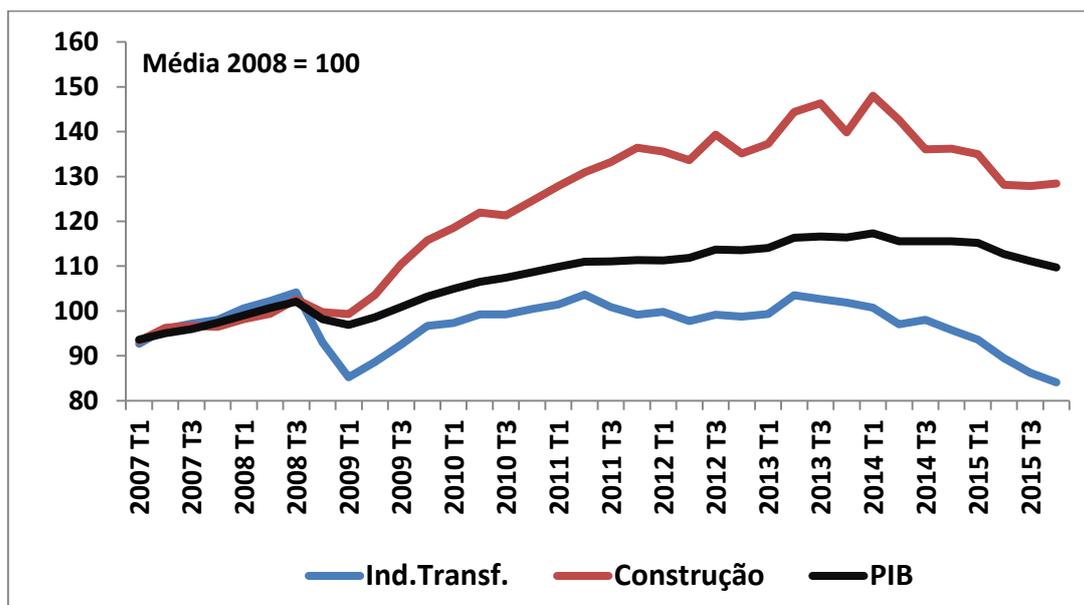
A DINÂMICA RECENTE DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DO SEGMENTO DE EDIFICAÇÕES (2007-2015)

A economia brasileira como um todo atravessou um ciclo expansivo, cujo ponto de partida pode ser considerado o ano de 2009, momento em que o país se recuperou rapidamente dos impactos da crise financeira internacional.

O ciclo da construção civil teve sua fase de ascensão entre os anos de 2009 e 2013 e o segmento de edificações foi seu carro-chefe

Como se vê no **Gráfico 1.1**, até o início de 2014, tanto o PIB total, quanto o PIB da construção civil avançaram de forma quase constante. Considerando os anos entre 2009 e 2013, fase de maior ascensão, a taxa média de crescimento do PIB nacional foi de 2,5% ao ano e do PIB da construção de 5,9% na mesma base de comparação. O **Gráfico 1.1** também mostra que a indústria de transformação, pressionada pela competição dos importados, não teve o mesmo desempenho.

Gráfico 1.1
PIB Total, da Indústria de Transformação e da Construção Civil
(2007-2015)



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Elaboração: FGV

O ciclo perdeu ímpeto em 2014. E, como também se pode ver no **Gráfico 1.1**, a queda na atividade da construção civil, medida pelo conceito de PIB setorial, foi significativa. Entre os anos de 2013 e 2015, enquanto o PIB global acumulou queda de 3,2%, o PIB da construção recuou 8,5%.

No entanto, o setor construção civil é um setor bastante heterogêneo. Como mostra a **Figura 1.1**, o segmento residencial é um subconjunto do segmento de edificações, que também inclui as edificações não residenciais. Por sua vez, o segmento de edificações está contido no universo mais amplo da construção civil, que também engloba as obras de infraestrutura e os serviços especializados.

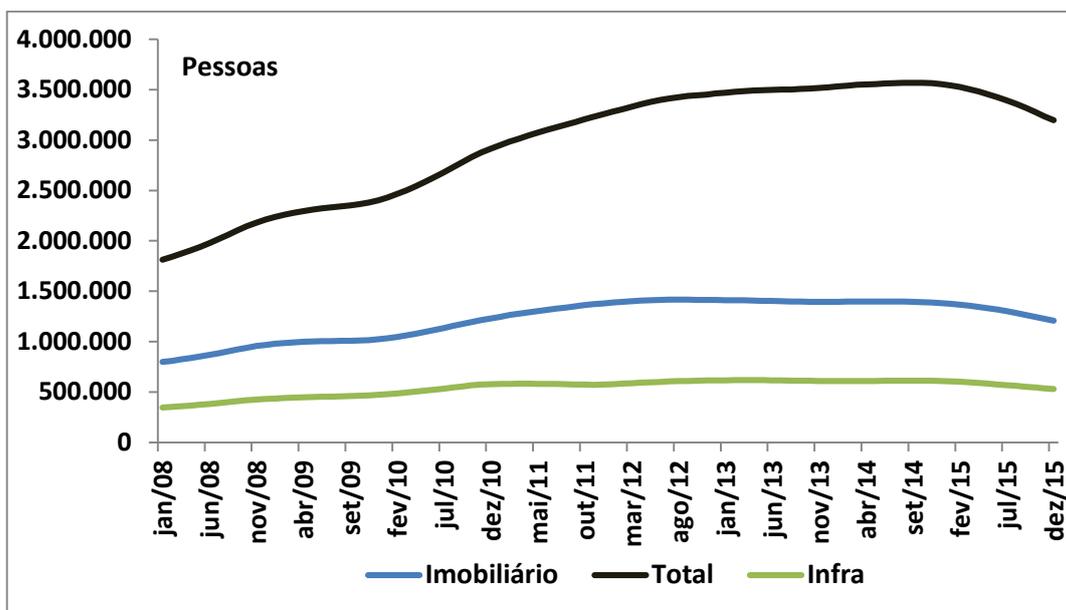
Figura 1.1
Segmentação da Construção Civil:
Setor Imobiliário e Segmento Habitacional



Fonte: Elaboração FGV.

Dentre os indicadores disponíveis para estimar o nível de atividade no segmento de edificações, destaca-se o emprego. O **Gráfico 1.2** ilustra o movimento desse indicador para o total da construção civil e para os segmentos imobiliário e de infraestrutura. Em 2015, esses segmentos responderam por 37,6% e 16,6% do emprego total do setor, respectivamente.

Gráfico 1.2
Emprego na Construção Civil: Total e nos Segmentos
Imobiliário e de Infraestrutura
(2008-2015 - Média Móvel em 12 Meses)



Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Elaboração: FGV.

Por se tratar de séries mensais apresentadas em médias móveis de 12 meses, os dados do **Gráfico 1.2** mostram um movimento que perde ímpeto em meados de 2014. Mas, rigorosamente, a desaceleração do emprego na construção como um todo e no segmento imobiliário em particular já havia se iniciado em meados de 2013. Naquele ano, o nível de emprego no segmento imobiliário já havia recuado 1,2% frente ao ano anterior.

Nessa mesma base de comparação, esse indicador registrou novas quedas nos anos seguintes: 0,8% em 2014 e 12,8% em 2015.

A perda de dinamismo da economia como um todo e da construção em particular não reduziu a importância do setor como gerador de emprego e provedor de dois elementos centrais do estoque de capital da economia: edificações, com destaque para as residenciais, e infraestrutura.

No atual clima de incerteza, ganham destaque os estudos voltados para a identificação de tendências e a construção de cenários que apontem a evolução mais provável da demanda por imóveis, sobretudo residenciais.

De um lado, estudos desse tipo contribuem para orientar as políticas públicas no sentido de atender a demanda futura por residências. De outro, servem para sinalizar para o setor privado onde e quando devem se explicitar as melhores oportunidades de negócio.



Esse duplo objetivo é a questão-chave a ser abordada por este estudo nas próximas seções.

A metodologia adotada, detalhada a seguir, desdobra-se em dois grandes blocos:

- ▣ O primeiro dedica-se à estimativa e análise do déficit habitacional atual, o qual representa uma demanda por domicílios não atendida. Idealmente, em qualquer exercício de cenarização, a hipótese mais razoável é que o déficit seja parcialmente suprido no horizonte de projeção, reduzindo-se com o tempo; e
- ▣ O segundo bloco dedica-se à construção de cenários para a demanda habitacional não vinculada à evolução do déficit habitacional no período de projeção.

Vale destacar que cenários não se confundem com previsões. Da forma como foram construídos, tanto para o nível nacional, quanto para o regional, e por faixa de renda (ver detalhes da metodologia no **Anexo 2**), as projeções referem-se à demanda potencial por novas unidades habitacionais. Caso efetivamente atendida por meio da oferta de mais habitações, então esse potencial irá se concretizar em novos negócios para o setor representado pelo **Secovi-SP**.

2. Caracterização da Demanda Habitacional

2.1 Conceituação

A demanda habitacional pode ser compreendida e estimada tanto do ponto de vista estático (momento atual), quanto prospectivo (em dado horizonte temporal). Em um país onde não houvesse carências habitacionais, isto é, no qual o funcionamento dos mercados de trabalho, de crédito e imobiliário permitisse que todas as famílias interessadas na compra de imóveis fossem continuamente atendidas, a demanda habitacional corresponderia ao fluxo de novas habitações adquiridas ano a ano.

A demanda por novas habitações é influenciada tanto por componentes de estoque (déficit), quanto de fluxo (crescimento do número de famílias)

O critério adotado poderia ser tanto a compra efetiva de novas unidades prontas ou de unidades em construção, com ou sem o recurso ao financiamento imobiliário. Nesse contexto, a existência de unidades prontas e ainda não comercializadas representaria apenas um resíduo ou estoque momentaneamente ocioso.

Em países como o Brasil, as desigualdades sociais, somadas ao descompasso entre a evolução do número de famílias e o número de domicílios, resultaram em uma demanda não atendida por novas moradias, cujo acúmulo ao longo do tempo é convencionalmente chamado de déficit habitacional ou carência habitacional.

Compreende-se, assim, que a demanda habitacional atual (conceito estático) possui dois grandes componentes:

- ▣ **Demanda atendida:** caracterizada pelo crescimento efetivo do número de domicílios adequados; e

- ▣ **Demanda não atendida (déficit habitacional):** representada pelas carências habitacionais existentes, isto é, pelas deficiências das moradias existentes. Essa demanda é caracterizada pelas famílias vivendo em coabitação com intenção de mudar,

em domicílios rústicos, em domicílios com adensamento excessivo (cômodos alugados ou cedidos), ou ainda pelas famílias com comprometimento excessivo de renda com aluguel.

Do ponto de vista prospectivo, existem formas alternativas de estimar a demanda habitacional. Neste trabalho, adotou-se o método de cenarização, detalhado adiante. Cabe aqui explicitar a lógica temporal (demográfica e socioeconômica) da demanda habitacional no tempo.

A cada ano, a dinâmica do crescimento populacional, aliada a fatores econômicos dentre os quais se destaca a renda das famílias e o acesso ao crédito, determinam a taxa de formação de famílias. Estas, por sua vez, possuem certa propensão a demandar novos domicílios. Isso porque pode-se admitir que duas ou mais famílias coabitem no mesmo domicílio de forma voluntária.

Nas faixas de renda mais altas, pode-se admitir ainda que uma mesma família queira possuir mais de um domicílio, caso típico da demanda por casas de veraneio. Essa seria a demanda corrente por novas unidades habitacionais, cuja evolução, ano a ano, seria ditada por esses múltiplos fatores.

Caso toda a demanda existente pudesse ser atendida com a oferta de novas unidades habitacionais em dado período de tempo, o próprio déficit tenderia a se reduzir ao longo desse mesmo período. Isso ocorreria tanto por conta da redução da coabitação, quanto pela substituição de domicílios inadequados (rústicos, improvisados, excessivamente adensados etc.). Portanto, é importante frisar que descompassos entre a demanda corrente total e a oferta de novas habitações (demanda atendida) têm impacto para mais ou para menos no déficit.

O exercício de projeção até 2025 supõe o atendimento da demanda corrente em paralelo com a progressiva redução do déficit habitacional

No presente trabalho, como detalhado a seguir, será estimada a demanda potencial por novas moradias em função de dois componentes:

- ▣ O atendimento da demanda corrente no horizonte de projeção (2025); e
- ▣ A progressiva redução do déficit habitacional, ou seja, o atendimento parcial ou progressivo da demanda atualmente não atendida.

Essas estimativas serão feitas segundo diferentes faixas de renda e diferentes regiões geográficas. As hipóteses adotadas caracterizam esse exercício como uma construção de cenários para o horizonte de análise definido e não como previsões. O efetivo atendimento dessa demanda potencial dependerá, como não poderia deixar de ser, da capacidade do segmento habitacional da construção civil de ofertar o volume necessário de novas unidades. Para isso, sem dúvida, exigem-se condições adequadas tanto do ponto de vista macroeconômico (crescimento econômico, emprego e renda das famílias), quanto setoriais (acesso ao crédito por parte de famílias, empresas, eficiência produtiva, concepção e gestão dos programas habitacionais).

2.2 O Déficit Habitacional e seu Mapeamento

O não atendimento da demanda das famílias formadas em condições adequadas determina as carências habitacionais de um país. Tais carências representam, portanto, um passivo social que reflete as dificuldades socioeconômicas das famílias e a incapacidade do Estado de prover habitações dignas a todos.

Nesse estudo, estimou-se o déficit habitacional brasileiro com os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), tendo como base a metodologia desenvolvida pela Fundação João Pinheiro².

Em 2014, esse déficit alcançou 6,1 milhões de domicílios, o que representou 9,1% do total de domicílios no Brasil. O principal componente do déficit (49%) é o de famílias com ônus excessivo de aluguel, carência, por definição, relacionada ao elevado valor da moradia nas grandes cidades do país. As famílias que coabitam representam o segundo principal componente (31%).

² Ver Anexo 1 - Detalhamento da Metodologia



Tabela 2.2.1

Déficit Habitacional por Componente, Brasil, 2014

Componentes do déficit	
Déficit total absoluto*	6.112.022
Déficit total relativo	9,10%
Habitação precária	863.030
Improvisados	92.392
Rústicos	770.638
Coabitação familiar	1.920.693
Cômodos	158.901
Famílias conviventes	1.761.792
Ônus excessivo c/ aluguel	3.008.968
Adensamento excessivo	515.336

* Número total de unidades. Este número não corresponde à soma dos componentes abaixo, devido à existência de dupla contagem.

Fonte: PNAD. Elaboração FGV

É possível também analisar o déficit e seus componentes por Unidade da Federação - UF (**Tabela 2.2.2.**). Entre os Estados brasileiros, aquele com maior déficit relativo, isto é, déficit em relação ao total de domicílios, é o Maranhão. O estado com menor taxa é o Rio Grande do Sul. Em números absolutos, São Paulo tem o maior déficit e Roraima, o menor.

Tabela 2.2.2

Déficit Habitacional por UF, Brasil, 2014

UF	Habitações precárias	Parede precária	Improvizado	Coabitação total	Coabitação familiar	Cômodo	Ônus Excessivo	Adensamento	Déficit Total	Déficit relativo
SP	51.858	37.643	14.215	332.492	303.235	29.257	828.704	200.519	1.342.663	9,0%
MG	23.132	20.050	3.082	179.242	170.639	8.603	311.765	24.015	529.272	7,6%
RJ	25.907	9.720	16.187	111.406	84.194	27.212	304.833	45.358	466.112	7,7%
BA	66.861	54.778	12.083	183.076	176.447	6.629	173.999	22.096	440.082	8,8%
MA	249.165	245.332	3.833	99.658	92.760	6.898	36.800	12.267	390.983	20,3%
PA	81.878	78.768	3.110	132.808	130.228	2.580	59.683	20.885	289.177	12,8%
CE	72.943	71.221	1.722	68.326	65.196	3.130	130.756	24.247	286.517	10,3%
PE	36.531	33.025	3.506	82.882	79.437	3.445	148.022	19.387	277.541	9,4%
PR	30.217	25.150	5.067	73.471	69.662	3.809	142.102	14.905	255.829	6,7%
RS	22.337	19.924	2.413	91.706	88.547	3.159	112.989	9.478	233.588	5,7%
GO	10.249	8.912	1.337	52.140	44.566	7.574	134.111	16.038	205.396	9,3%
AM	26.023	22.574	3.449	84.648	72.109	12.539	46.712	22.261	167.728	16,1%
SC	20.166	18.079	2.087	35.476	34.781	695	98.054	7.648	157.863	6,6%
PB	13.697	13.697	-	60.412	59.166	1.246	50.451	11.835	134.531	11,0%
AL	20.940	16.753	4.187	40.692	36.503	4.189	58.043	5.386	122.663	12,3%
DF	7.625	5.185	2.440	28.053	25.918	2.135	76.546	12.197	118.930	12,7%
ES	3.528	2.940	588	34.086	32.911	1.175	66.999	6.466	109.316	8,3%
RN	8.096	8.096	-	43.851	43.176	675	45.205	6.073	99.859	9,3%
PI	25.223	24.662	561	48.771	47.650	1.121	10.092	5.045	89.129	9,2%
MT	7.283	6.855	428	23.565	16.283	7.282	38.985	5.998	74.114	6,8%
MS	7.166	5.059	2.107	22.338	19.811	2.527	39.197	4.637	72.914	8,2%
SE	7.950	5.783	2.167	27.478	26.754	724	33.249	1.446	69.394	10,0%
TO	17.600	17.600	-	14.030	10.970	3.060	16.328	2.805	48.467	10,0%
RO	11.086	10.582	504	7.809	6.549	1.260	24.179	5.036	46.347	8,1%
AC	8.400	4.368	4.032	15.287	5.039	10.248	6.552	2.016	30.407	13,4%
AP	4.129	1.032	3.097	17.295	13.938	3.357	5.678	3.872	30.201	14,7%
RR	3.040	2.850	190	9.695	5.323	4.372	8.934	3.420	22.999	14,8%
Total	863.030	770.638	92.392	1.920.693	1.761.792	158.901	3.008.968	515.336	6.112.022	9,1%

Fonte: PNAD. Elaboração FGV

É importante observar que a falta de moradias está concentrada nos centros urbanos e nas grandes metrópoles brasileiras: 88% dos domicílios identificados no déficit se localizavam na zona urbana, sendo 31% nas dez principais regiões metropolitanas do país.³ Apenas a Região Metropolitana (RM) de São Paulo foi responsável por quase a metade (48%) do déficit de todo o estado.

3 Salvador, Fortaleza, Brasília, Belo Horizonte, Belém, Recife, Curitiba, Rio de Janeiro, Porto Alegre e São Paulo.

Tabela 2.2.3

Déficit Habitacional por RM, Brasil, 2014

UF	Déficit Total	Total de domicílios	% de déficit
BA	440.082	4.985.630	8,8%
RM	122.115	1.381.282	8,8%
CE	286.517	2.771.548	10,3%
RM	127.372	1.182.889	10,8%
DF	118.930	938.037	12,7%
RM	118.930	938.037	12,7%
MG	529.272	6.969.402	7,6%
RM	161.088	1.753.572	9,2%
PA	289.177	2.267.180	12,8%
RM	78.059	645.230	12,1%
PE	277.541	2.965.083	9,4%
RM	132.964	1.264.650	10,5%
PR	255.829	3.826.396	6,7%
RM	86.572	1.189.091	7,3%
RJ	466.112	6.021.223	7,7%
RM	333.919	4.476.827	7,5%
RS	233.588	4.078.071	5,7%
RM	94.179	1.535.506	6,1%
SP	1.342.663	14.879.589	9,0%
RM	640.314	7.018.349	9,1%
Total RMs	1.895.512	21.385.433	8,9%
Total Geral	6.112.022	67.173.857	9,1%

Fonte: PNAD. Elaboração FGV

A relação entre a falta de moradia e os baixos níveis de renda continua sendo uma das características mais claras do déficit habitacional brasileiro. A maior parte do déficit (62%) encontra-se na faixa de renda familiar mensal de até R\$ 1.600,00; 22% estão concentrados na faixa entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.275,00 e apenas 14% tem renda acima de R\$ 3.275,00.⁴

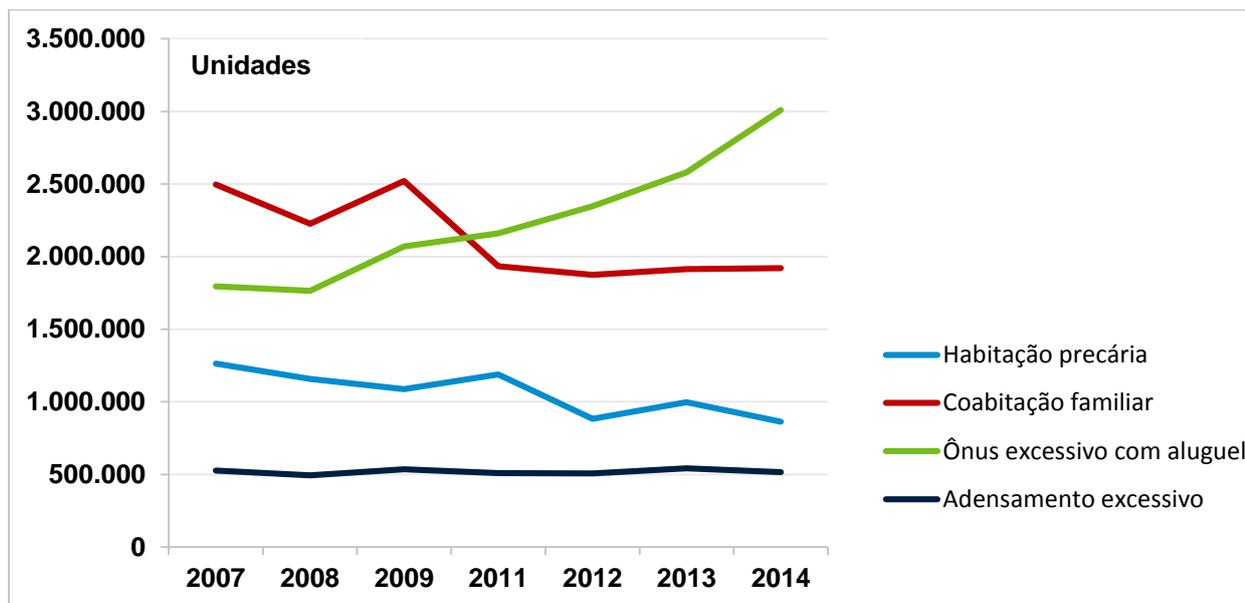
Enfim, tem-se assim uma dimensão do desafio atual da sociedade: prover habitações para as novas famílias que se formarão e para aquelas que atualmente compõem o grande passivo representado pelo déficit habitacional.

A dinâmica do déficit nos últimos anos mostra que a tarefa não tem sido totalmente bem-sucedida. Nos últimos oito anos, entre de 2007 a 2014, o déficit aumentou, passando de 5,8 milhões a 6,1 milhões, um crescimento de 4%. Porém, o número total de domicílios “adequados” no Brasil nesse período aumentou mais que o déficit, contribuindo para a queda do déficit relativo, de 10,4% para 9,1% no período.

⁴ Os 2% restantes referem-se aos domicílios sem indicação de rendimento.

Dentre quatro grandes componentes do indicador de déficit habitacional, apenas o “ônus excessivo de aluguel” cresceu de forma expressiva, anulando a queda dos demais componentes.

Gráfico 2.2.1
Evolução do Déficit Habitacional por Componente - Brasil
(2007-2014)



Fonte: PNAD. Elaboração FGV

2.3 A Demanda dos Próximos Anos: Construção dos Cenários

Em qualquer contexto em que a técnica seja aplicada, cenários são definidos como “futuros possíveis” ou “caracterização contingente” de um dado ambiente. Para sua construção, requer-se, em primeiro lugar, a definição da questão-chave e do horizonte de projeção. No caso do presente trabalho, o objetivo é projetar a demanda por domicílios até o ano de 2025.

O passo seguinte refere-se à identificação de tendências ou “forças motrizes”, isto é, os elementos com maior impacto sobre as variáveis a serem projetadas. Como visto, as tendências relevantes para este trabalho são variáveis sociais, econômicas e demográficas. Hipóteses a respeito de sua evolução e/ou correlação permitem, então, projetá-las no horizonte temporal definido.

Na sequência, é possível testar os efeitos de alterações em uma ou mais dessas hipóteses sobre o comportamento da variável projetada. Assim, por exemplo, uma redução acentuada no crescimento populacional vai impactar a taxa de formação de famílias e, por consequência, a demanda por novas habitações no futuro. Por outro lado, um cenário econômico muito favorável pode ter grande impacto na coabitação involuntária, um dos principais componentes do déficit habitacional, afetando de forma positiva a demanda, ainda que a taxa de formação de famílias permanecesse constante ou até em queda.

Cenários são futuros possíveis, condicionados a um conjunto de hipóteses. Não são previsões.

Nota-se que a técnica de construção de cenários não se caracteriza como previsão (*forecast*), uma vez que as projeções dependem das hipóteses adotadas quanto à evolução das forças motrizes.

Ainda assim, as tendências em termos de crescimento populacional, elemento essencialmente demográfico do exercício de projeção da demanda habitacional, são bastante conhecidas e têm grande inércia. O desafio reside, portanto, nas hipóteses sobre a taxa de formação de famílias e na tendência da relação famílias/domicílios.

Em contextos econômicos mais favoráveis, isto é, nas fases de crescimento mais rápido do PIB e da renda das famílias, espera-se que a taxa de formação de famílias se acelere (maior número de casamentos ou de pessoas que deixam o núcleo familiar original para viverem sozinhas) e, ao mesmo tempo, que a relação famílias por domicílio se reduza (devido à queda da coabitação involuntária).

Todos esses aspectos metodológicos foram considerados nos resultados apresentados neste trabalho. A síntese da metodologia para a construção do cenário para 2025 encontra-se em **Anexo 1**.

3. Mapeamento da Demanda Habitacional

3.1 População, Famílias e Domicílios

Como visto, a evolução recente do estoque de domicílios representa a demanda habitacional atendida. Esta, por sua vez, corresponde tanto à procura por novas habitações, decorrente da dinâmica socioeconômica e demográfica, quanto à eventual redução do déficit habitacional.

Com o objetivo de compreender o primeiro elemento (demanda decorrente de movimentos sociais, econômicos e populacionais), vale identificar o movimento recente de um conjunto de variáveis-chave, analisados a seguir. Essa discussão abrirá caminho para a construção de cenários para a demanda habitacional no horizonte até 2025.

A **Tabela 3.1.1** sintetiza as taxas médias de crescimento populacional nos recortes geográficos que serão objeto do exercício de cenarização, considerando dois diferentes subperíodos: 2004-2014 e 2009-2014.

Tabela 3.1.1
Taxas de Crescimento Médias Anuais da População,
segundo Regiões Geográficas
(2004-2014)

	2004 - 2014	2009 - 2014
Região Norte	1,72%	1,56%
Região Nordeste	0,88%	0,77%
Região Sudeste	0,92%	0,83%
Região Sul	0,89%	0,82%
Região Centro-oeste	1,69%	1,58%
Brasil	1,03%	0,93%
São Paulo - UF	1,01%	0,92%
Regiões Metropolitanas		
São Paulo	0,91%	0,83%
Rio de Janeiro	0,64%	0,70%
Belo Horizonte	1,03%	0,90%
Salvador	1,21%	1,03%
Porto Alegre	0,64%	0,53%

Fonte: IBGE. Elaboração: FGV.

Como esperado, as taxas de crescimento da população têm decrescido ao longo do tempo, aspecto incorporado nas projeções para 2025. Regiões de fronteira, como o Norte e o Centro-oeste, têm apresentado taxas de crescimento mais elevadas, a despeito daquele decréscimo. Também como esperado, a maior parte das regiões metropolitanas apresentam taxas de crescimento abaixo da média nacional e das respectivas regiões geográficas. Todas essas características estruturais serão mantidas, por hipótese, na construção dos cenários.

Por sua vez, a **Tabela 3.1.2** apresenta as taxas de crescimento do número de famílias em recortes semelhantes aos que constam da **Tabela 3.1.1**.

Tabela 3.1.2
Taxas de Crescimento Médias Anuais do
Número de Famílias, segundo Regiões Geográficas
(2004-2014)

	2004 - 2014	2009 - 2014
Região Norte	2,82%	2,51%
Região Nordeste	2,30%	2,24%
Região Sudeste	2,00%	1,96%
Região Sul	2,09%	2,32%
Região Centro Oeste	2,78%	2,73%
Brasil	2,21%	2,19%
São Paulo - UF	2,02%	1,93%
Regiões Metropolitanas		
São Paulo	1,87%	2,07%
Rio de Janeiro	1,54%	2,03%
Belo Horizonte	2,24%	2,10%
Salvador	2,77%	3,05%
Porto Alegre	1,69%	1,99%

Fonte: IBGE. Elaboração: FGV.

A dinâmica de formação de famílias difere da dinâmica populacional por diversas razões. Em parte, ela é influenciada pelas taxas de crescimento da população de anos anteriores. Em outros termos, as pessoas que estão constituindo famílias no ano corrente nasceram, via de regra, há duas décadas ou mais.

Adicionalmente, a disposição de constituir família, ainda que seja uma “família unitária” (pessoas que deixam o núcleo familiar original para viverem sozinhas) é afetada pelo ciclo econômico. Momentos de maior prosperidade viabilizam, do ponto de vista econômico, a constituição de famílias.

O confronto entre os dados das **Tabelas 3.1.1 e 3.1.2** mostra que a taxa de formação de famílias no Brasil é, em geral, o dobro da taxa de crescimento da população. Adicionalmente, no período mais recente, essa taxa se elevou nas regiões metropolitanas. Isso se deve tanto a movimentos migratórios, quanto à influência do período de crescimento econômico e inclusão social, registrado, sobretudo, a partir de 2009.

Por sua vez, a **Tabela 3.1.3** apresenta as taxas de crescimento do número de domicílios de forma semelhante ao que é feito nas tabelas anteriores. O crescimento absoluto do estoque total de domicílios, por sua vez, é apresentado na **Tabela 3.1.4**.

Tabela 3.1.3
Taxas de Crescimento Médias Anuais do
Número de Domicílios, segundo Regiões Geográficas
(2004-2014)

	2004 - 2014	2009 - 2014
Região Norte	3,26%	3,15%
Região Nordeste	2,78%	2,71%
Região Sudeste	2,30%	2,18%
Região Sul	2,32%	2,43%
Região Centro Oeste	3,11%	3,14%
Brasil	2,55%	2,50%
<hr/>		
São Paulo - UF	2,33%	2,12%
<hr/>		
Regiões Metropolitanas		
São Paulo	2,23%	2,25%
Rio de Janeiro	1,89%	2,29%
Belo Horizonte	2,44%	2,39%
Salvador	3,40%	3,54%
Porto Alegre	1,90%	2,09%

Fonte: IBGE. Elaboração: FGV.

Em linha com a discussão feita até aqui, os dados da **Tabela 3.1.3** indicam o atendimento de parte importante da demanda habitacional no período mais recente – a partir de 2007. Referem-se, portanto, ao incremento do estoque de domicílios ocorrido de fato naqueles anos. A queda forte em alguns componentes do déficit habitacional no período indica que esse crescimento do estoque de domicílios não atendeu a demanda corrente, como também, ao menos em parte, supriu as deficiências representadas pelo próprio déficit habitacional. Ambos os movimentos (atendimento da demanda corrente e redução de componentes do déficit) explicam as taxas tão mais elevadas que constam na **Tabela 3.1.3** em comparação com as anteriores.

Tabela 3.1.4
Crescimento do Estoque Total de Domicílios,
segundo Regiões Geográficas
(2004-2014)

	2004 - 2014	2009 - 2014	Estoque em 2014
Região Norte	1.359.255	712.159	4.957.690
Região Nordeste	4.220.658	2.200.527	17.594.419
Região Sudeste	5.932.223	2.986.031	29.191.435
Região Sul	2.107.374	1.166.020	10.288.575
Região Centro Oeste	1.357.555	736.909	5.141.738
Brasil	14.977.065	7.801.646	67.173.857
<hr/>			
São Paulo - UF	3.062.117	1.482.025	14.879.589
<hr/>			
Regiões Metropolitanas			
São Paulo	1.388.770	737.892	7.018.349
Rio de Janeiro	764.002	478.952	4.476.827
Belo Horizonte	376.269	195.487	1.753.572
Salvador	392.908	220.745	1.381.282
Porto Alegre	262.875	150.961	1.535.506

Fonte: IBGE. Elaboração: FGV.

Os dados da **Tabela 3.1.4** mostram o forte incremento do estoque de domicílios no período recente, em linha com o período de expansão cíclica da construção civil. Como visto, essa tabela também denota esse crescimento que corresponde ao atendimento da demanda habitacional e sua distribuição por grandes regiões geográficas, por regiões metropolitanas e especificamente no caso do estado de São Paulo (isto é, seu mapeamento).

Nos exercícios de cenarização que se seguem, tomando-se os movimentos populacionais que são mais facilmente projetáveis e mais estáveis, será levado em consideração que, tanto a dinâmica de formação de famílias, quanto a evolução da relação famílias por domicílio, devem ser menos aceleradas no período 2015-2025. A mera projeção linear das taxas recentes certamente criaria um viés dos resultados, levando à superestimação da demanda habitacional corrente e/ou da redução do déficit habitacional existente em 2014.

3.2 Domicílios por Família: Demanda Corrente e Déficit Habitacional

Os cenários para a demanda por habitação, cujos resultados são apresentados no **capítulo 4 - O Estoque de Domicílios em 2025: Cenário para a Demanda Habitacional** deste estudo, tiveram sua construção orientada por uma sequência de hipóteses. Partindo-se das projeções demográficas do IBGE, arbitrou-se a evolução do número de pessoas por família e, na sequência, do número de famílias por domicílio. Os detalhes do método foram apresentados na **seção 2.3 - A Demanda dos Próximos Anos: Construção de Cenários**.

É importante destacar que o número de pessoas foi projetado a partir da estimativa estatística das tendências históricas recentes. Já o número de famílias por domicílio, outra variável-chave, estabelece o nexo entre a demanda corrente por moradias e a evolução do próprio déficit habitacional. Isso porque, como visto na **seção 2.2 - O Déficit Habitacional e seu Mapeamento**, parte expressiva do déficit habitacional está relacionada com a coabitação, ou seja, a existência de duas ou mais famílias convivendo em um mesmo domicílio.

O número de domicílios deverá continuar crescendo à frente da taxa de formação de famílias, contribuindo para a queda da coabitação.

Vale notar que, segundo dados dos respectivos órgãos censitários, em regiões como EUA, países da União Europeia e mesmo Chile e Argentina, existe, em média, um excedente de domicílios em relação ao número de famílias. Isso sugere que, nesses países, muito embora muitas famílias possam coabitar, de forma desejada ou indesejada, existem diversos imóveis de uso eventual, caso típico das casas de veraneio ou das repúblicas de estudantes.

Assim, a hipótese sobre a evolução da relação famílias/domicílios, adotada para a construção dos cenários, supõe que a coabitação será reduzida no horizonte de projeção, muito embora, em média, não seja criado aquele tipo excedente (mais domicílios do que famílias, em média).

4. O Estoque de Domicílios em 2025: Cenário para a Demanda Habitacional

4.1 Evolução das Variáveis-chave

O método exposto no **capítulo 3 - Mapeamento da Demanda Habitacional** permite construir cenários para a demanda habitacional no horizonte até 2025 a partir de uma sucessão lógica de hipóteses. A primeira se refere ao número de pessoas por família, resultado de uma dinâmica social e populacional estimada estatisticamente.

A **Tabela 4.1.1** resume a evolução recente desse indicador e as projeções, mapeadas regionalmente.

Tabela 4.1.1
Número Médio de Pessoas por Família
Observado (2004-2014) e Projetado (2025)

	2004 - 2014	2009 - 2014	2014	2025
Região Norte	3,44	3,35	3,24	2,95
Região Nordeste	3,26	3,15	3,02	2,64
Região Sudeste	2,98	2,91	2,81	2,54
Região Sul	2,92	2,84	2,72	2,47
Região Centro Oeste	3,02	2,94	2,86	2,61
Brasil	3,08	3,00	2,89	2,59
São Paulo – UF	3,00	2,93	2,85	2,58
Regiões Metropolitanas				
São Paulo	3,03	2,97	2,89	2,60
Rio de Janeiro	2,80	2,75	2,65	2,46
Belo Horizonte	3,03	2,94	2,83	2,54
Salvador	2,97	2,86	2,72	2,40
Porto Alegre	2,80	2,74	2,63	2,38

Fonte: IBGE (2004-2014). Projeções: FGV.

Estimadas as tendências desse indicador pelo método exposto no **capítulo 3**, nota-se que a queda em nível nacional no horizonte de projeção (2025) é expressiva, passando de 3,08 na média do período 2004-2014 para 2,89 no ano final do período (dados observados) e chegando a 2,59 ao final do exercício de cenarização. Como esperado, esse movimento é mais intenso nos estados do Sul e Sudeste e nas respectivas regiões metropolitanas.

A tendência de redução do número de pessoas por família decorre tanto da redução das taxas de fecundidade (filhos por mulher), quanto da constituição cada vez mais frequente de famílias formadas por casais sem filhos ou por uma única pessoa que vive sozinha. Vale notar que, em países como os EUA⁵, o tamanho médio das famílias também vem caindo no período recente, ainda de forma discreta. O indicador passou de 2,57 pessoas por família em 2004 para 2,54 em 2014. Assim, considerando a média nacional, o indicador projetado para o Brasil em 2025 ainda seria superior à atual média norte-americana. A relação projetada para o País naquele ano é, em média, da ordem de grandeza do que se observa em países do sul da Europa, como Espanha (2,5), Portugal (2,6) e Grécia (2,4).

A variável seguinte, que integra as análises da demanda corrente por novos domicílios com a evolução do déficit habitacional, refere-se à relação famílias por domicílio. Os resultados observados e projetados são mostrados na **Tabela 4.1.2**.

Os dados dessa tabela mostram a tendência de convergência do indicador, sobretudo no que se refere ao mapeamento por grandes regiões geográficas. Dada a relevância dessa relação na compreensão da dinâmica de cada componente da demanda habitacional, os dados da **Tabela 4.1.2** merecem uma reflexão mais atenta.

A redução da relação famílias por domicílios implica, por definição, na diminuição do número de famílias vivendo em coabitação, seja esta voluntária ou involuntária. Por sua vez, a coabitação involuntária é um dos principais componentes do déficit habitacional.

⁵ Fonte: BEA – Bureau of Economic Analysis.



Assim, de forma indireta, o método de projeção do cenário para o estoque de domicílios em 2025, por assumir a hipótese de que a relação famílias por domicílio irá se reduzir, também admite a progressiva diminuição de um dos componentes centrais do déficit, movimento efetivamente observado até 2014. No entanto, dado que o foco de presente trabalho não se refere ao déficit habitacional, a sua evolução no horizonte de análise não foi objeto de projeção.

Tabela 4.1.2
Relação Média de Famílias por
Domicílio Observada (2004-2014) e Projetada (2025)

	2004 - 2014	2009 - 2014	2014	2025
Região Norte	1,10	1,09	1,08	1,05
Região Nordeste	1,08	1,07	1,06	1,03
Região Sudeste	1,05	1,04	1,04	1,03
Região Sul	1,05	1,04	1,04	1,03
Região Centro Oeste	1,05	1,04	1,04	1,03
Brasil	1,06	1,05	1,05	1,03
São Paulo - UF	1,05	1,04	1,04	1,03
Regiões Metropolitanas				
São Paulo	1,05	1,04	1,04	1,03
Rio de Janeiro	1,04	1,03	1,02	1,02
Belo Horizonte	1,06	1,06	1,05	1,05
Salvador	1,07	1,06	1,05	1,03
Porto Alegre	1,05	1,04	1,04	1,03

Fonte: IBGE (2004-2014). Projeções: FGV.

Vista em um contexto comparativo internacional, a redução do indicador famílias por domicílio no período entre 2014 e 2025 mostra-se duplamente consistente. De um lado, preserva a tendência

histórica observada desde 2004 em todos os recortes regionais mapeados, cujos dados são mostrados na **Tabela 4.1.2**.

Adicionalmente, a média nacional projetada para o final do período de análise (2025) ainda revela a preservação de um excedente de cerca de 3% do número de famílias em relação ao número de domicílios (valor 1,03 na **Tabela 4.1.2**), nível para o qual as diversas regiões estão convergindo.

Tomando-se, uma vez mais, o caso dos EUA, a relação famílias/domicílios em 2014 era de 0,92.⁶ Em outros termos, o país possuía, naquele ano, um excedente de domicílios em relação ao número de famílias da ordem de 8%, o equivalente à época a cerca de 10,7 milhões de habitações.

Excedentes como o observado na economia norte-americana não devem ser interpretados como ausência de coabitação. O fato decorre apenas da existência de famílias com mais de um domicílio, caso típico daquelas que possuem casas de veraneio. Ainda assim, é possível imaginar que haja domicílios com mais de uma família, inclusive convivendo de forma indesejada.

4.2 Projeções para 2025: Cenários Nacional e por Grandes Regiões

A partir da dinâmica das variáveis-chave, pode-se construir o cenário para o estoque de domicílios no horizonte de projeção. Os resultados em níveis nacional e regional são apresentados na **Tabela 4.2.1**.

⁶ Fonte: BEA – Bureau of Economic Analysis.

Tabela 4.2.1
Evolução do Estoque de Domicílios
Observada (2004-2014) e Projetada (2025)

	Incremento		Estoque	Incremento	Estoque
	2004 - 2014	2009 - 2014	2014	2015 - 2025	2025
Região Norte	1.359.255	712.159	4.957.690	1.351.011	6.308.701
Região Nordeste	4.220.658	2.200.527	17.594.419	4.225.567	21.819.986
Região Sudeste	5.932.223	2.986.031	29.191.435	5.684.786	34.876.221
Região Sul	2.107.374	1.166.020	10.288.575	1.947.756	12.236.331
Região Centro Oeste	1.357.555	736.909	5.141.738	1.341.993	6.483.731
Brasil	14.977.065	7.801.646	67.173.857	14.551.113	81.724.970
São Paulo - UF	3.062.117	1.482.025	14.879.589	3.022.639	17.902.228
Regiões Metropolitanas					
São Paulo	1.388.770	737.892	7.018.349	1.333.849	8.352.198
Rio de Janeiro	764.002	478.952	4.476.827	601.755	5.078.582
Belo Horizonte	376.269	195.487	1.753.572	358.590	2.112.162
Salvador	392.908	220.745	1.381.282	369.812	1.751.094
Porto Alegre	262.875	150.961	1.535.506	239.132	1.774.638

Fonte: IBGE (2004-2014). Projeções: FGV.

Os números da **Tabela 4.2.1** mostram que o cenário mais consistente no horizonte de análise projeta um incremento do estoque de domicílios (demanda habitacional) da ordem de 14,5 milhões de unidades entre 2015 e 2025 em termos acumulados, o equivalente a uma taxa de crescimento média anual de 1,8% (**Tabela 4.2.2**).

Em termos absolutos, este incremento é pouco inferior ao observado no período 2004-2014. Já em termos relativos, observa-se desaceleração da taxa de crescimento da demanda por domicílios. Entre 2004 e 2014, o crescimento médio observado do estoque de domicílios (demanda atendida) foi equivalente a 2,55% ao ano. No período 2009-2014, essa taxa baixou ligeiramente, chegando a 2,5% na mesma base de comparação. Por sua vez, o exercício de cenarização, feito no horizonte 2015-2025, projeta um crescimento potencial na demanda da ordem de 1,8% ao ano em média. O mapeamento regional dessas taxas é apresentado na tabela a seguir.

Tabela 4.2.2

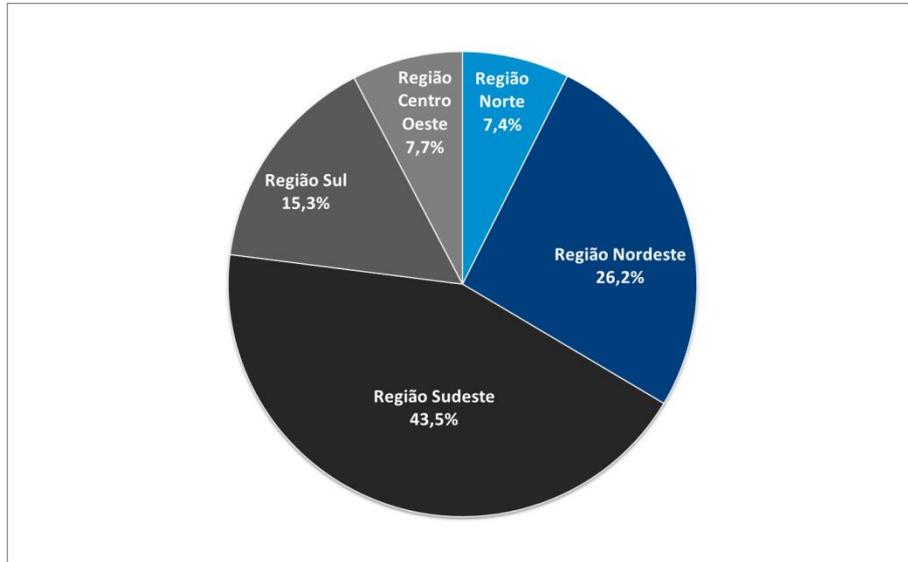
**Taxas de Crescimento Médias Anuais do Estoque de Domicílios
Observada (2004-2014) e Projetada (2015-2025)**

	2004 - 2014	2009 - 2014	2015 - 2025
Região Norte	3,26%	3,15%	2,21%
Região Nordeste	2,78%	2,71%	1,98%
Região Sudeste	2,30%	2,18%	1,63%
Região Sul	2,32%	2,43%	1,59%
Região Centro-oeste	3,11%	3,14%	2,13%
Brasil	2,55%	2,50%	1,80%
São Paulo - UF	2,33%	2,12%	1,70%
Regiões Metropolitanas			
São Paulo	2,23%	2,25%	1,59%
Rio de Janeiro	1,89%	2,29%	1,15%
Belo Horizonte	2,44%	2,39%	1,71%
Salvador	3,40%	3,54%	2,18%
Porto Alegre	1,90%	2,09%	1,32%

Fonte: IBGE (2004-2014). Projeções: FGV.

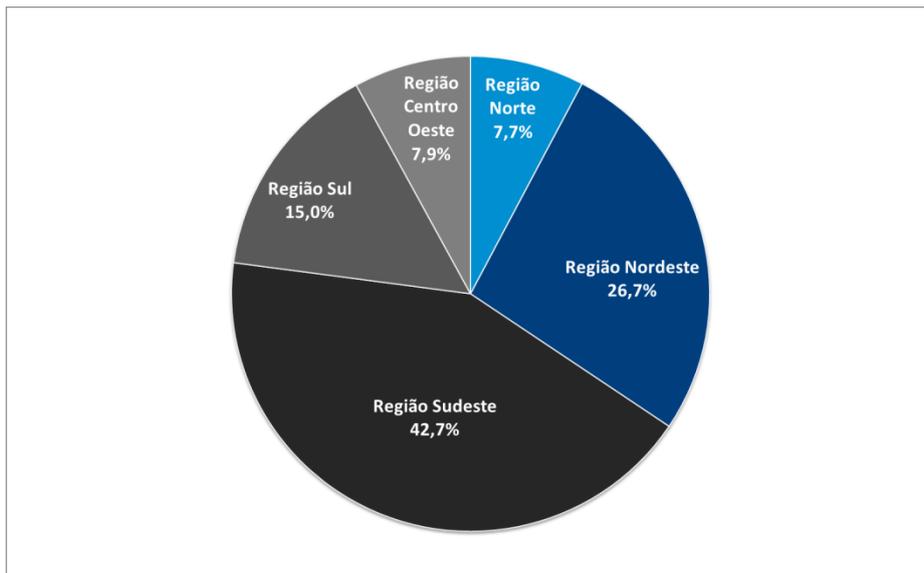
É interessante notar que as regiões menos desenvolvidas do país e/ou áreas de fronteira devem liderar a expansão da demanda por novas habitações, com destaque para as regiões Norte e Centro-oeste. Por sua vez, à exceção de Salvador, as regiões metropolitanas devem registrar um ritmo mais lento de expansão do estoque de domicílios no cenário traçado. O mesmo vale para o estado de São Paulo. Por sua vez, as regiões metropolitanas das capitais paulista, fluminense e gaúcha, densamente ocupadas na atualidade, devem registrar taxas de crescimento da demanda habitacional mais baixas do que todos os demais recortes geográficos mapeados.

Gráfico 4.2.1
Distribuição Regional do Estoque de Domicílios
(2014)



Fonte: IBGE (2004-2014).

Gráfico 4.2.2
Distribuição Regional do Estoque de Domicílios
(2025)

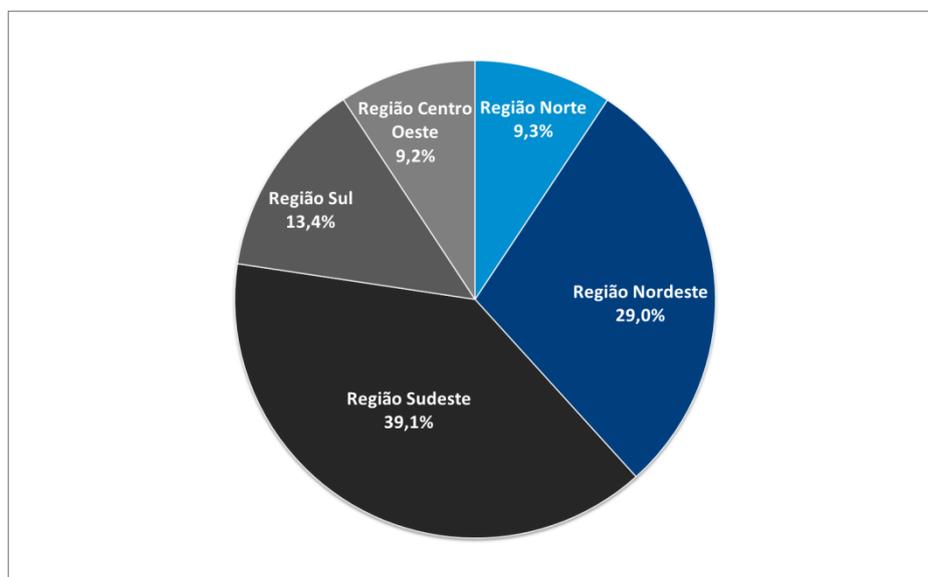


Fonte: FGV

Os **Gráficos 4.2.1** e **4.2.2** mostram a distribuição regional do estoque de domicílios nos anos de 2014 (observado) e 2025 (projetado), respectivamente, segundo grandes regiões geográficas. Nota-se a tendência à redistribuição desse estoque, consequência da demanda mais intensa nas regiões Centro-oeste, Norte e Nordeste frente às regiões Sul e Sudeste.

Outro aspecto de interesse refere-se à distribuição regional do incremento projetado no estoque de domicílios, isto é, da demanda habitacional potencial acumulada no período 2015-2025. Essa informação é mostrada no **Gráfico 4.2.3**.

Gráfico 4.2.3
Distribuição Regional da Demanda Habitacional
(2015-2025)



Fonte: FGV

A combinação da dimensão do estoque inicial (observado em 2014) e das taxas de crescimento projetadas no cenário confere a liderança em termos da participação na demanda habitacional no período à região Sudeste. Mas a participação da região Nordeste em termos da demanda por novas moradias é bastante expressiva (29%), superando, inclusive, sua parcela do estoque de domicílios em 2014 (26,2%).

4.3 Projeções para 2025: Análise por Faixa de Renda⁷

A discussão feita na **seção 2.2** mostrou que o déficit habitacional em 2014, resultado do descompasso entre demanda habitacional total e demanda efetivamente atendida ao longo dos anos anteriores, encontra-se fortemente concentrado nas faixas de renda mais baixas.

Essa correlação negativa entre renda e atendimento da demanda reflete-se em diversos dos componentes do déficit, tais como a coabitação e o adensamento excessivo, por exemplo. Por sua vez, a coabitação é definida como a relação famílias/domicílios. Mas este indicador é comum a ambas as metodologias, isto é, à de estimação do déficit e à de projeção da demanda por novos domicílios no cenário até 2025. Por hipótese, a tendência histórica de redução da relação famílias/domicílios irá se manter no horizonte de projeção.

Sendo assim, a base da pirâmide social irá representar, como esperado, parcela significativa da demanda potencial. No entanto, vale ressaltar que o atendimento efetivo dessa demanda projetada nas faixas de renda mais baixas dependerá, como no passado recente, da eficácia dos programas habitacionais voltados para a habitação popular.

Feitos esses esclarecimentos, os dados da **Tabela 4.3.1** apresentam resultados da dinâmica recente (apenas no período 2004-2014), do estoque em 2014 e das projeções até 2025. Vale notar que o estoque total para o Brasil é ligeiramente inferior ao mostrado nas tabelas anteriores por conta da exclusão, nos números da **Tabela 4.3.1**, dos domicílios sem renda ou com renda não informada.



⁷ O detalhamento regional por faixa de renda encontra-se no **Anexo 2**, ao final deste relatório.

Tabela 4.3.1
Evolução do Estoque de Domicílios
Observada (2004-2014) e Projetada (2015-2025)

Faixas de renda	Incremento	Estoque	Incremento	Estoque
	2004 - 2014	2014	2015 - 2025	2025
Até R\$ 1.600,00	-2.598.390	27.499.420	494.472	27.993.892
De R\$ 1.600,00 até R\$ 3.275,00	8.592.983	21.105.083	6.866.869	27.971.952
De R\$ 3.275,00 até R\$ 5.000,00	4.743.421	9.042.082	3.316.008	12.358.090
De R\$ 5.000,00 até R\$ 7.000,00	1.989.692	4.579.920	1.541.478	6.121.397
De R\$ 7.000,00 até R\$ 10.000,00	1.007.289	2.089.685	748.277	2.837.962
Acima de R\$ 10.000,00	1.242.069	2.857.667	1.584.010	4.441.678
Total Brasil	14.977.065	67.173.857	14.551.113	81.724.970

Fonte: IBGE (2004-2014). Projeções: FGV.

Os dados da **Tabela 4.3.1** devem ser observados com cuidado. O crescimento do estoque de domicílios (demanda atendida) entre 2004 e 2014 foi expressivo, tendo alcançado o patamar de quase 15 milhões de unidades. Esse número equivale ao estoque total de domicílios de um país como a Espanha (segundo dados do *Eurostat*) ou do estado da Califórnia (segundo dados do *Census Bureau* norte-americano).

No mesmo período, o crescimento econômico, o processo de redução das desigualdades e a política habitacional vigente contribuíram para que o número de domicílios com renda até R\$ 1.600,00 fosse reduzido. Ainda assim, em 2014, essa faixa de renda concentrava o maior número absoluto de domicílios, cujo total naquele ano ultrapassou a marca de 67 milhões de unidades.

Tomando por base as hipóteses detalhadas no **Anexo 1**, o cenário mais provável para 2025 projeta uma demanda potencial de mais de 14,5 milhões de unidades. Em outros termos, caso seja atendida, essa demanda fará com que seja construída “uma Espanha inteira” ou “uma Califórnia” no Brasil ao longo do período.

Dadas as dinâmicas das variáveis-chave do cenário (crescimento populacional, número de pessoas por família e relação famílias/domicílios), o maior incremento em termos absolutos deverá se concentrar na faixa entre R\$ 1.600,00 até R\$ 3.275,00, na qual a demanda potencial no horizonte de projeção é de mais de 6,8 milhões de unidades. É interessante notar que se seguem

as faixas entre R\$ 3.275,00 até R\$ 5.000,00 (3,3 milhões de unidades) e a faixa mais alta, com renda domiciliar acima de R\$ 10.000,00 (pouco menos de 1,6 milhão de unidades).

As duas faixas entre R\$ 1.600,00 e R\$ 5.000,00 respondem por uma demanda potencial de 10 milhões de unidades, o equivalente ao estoque de domicílios atual do estado americano do Texas ou metade dos domicílios da Itália. Por sua vez, sozinha, a demanda potencial da faixa de renda mais alta corresponde ao estoque total de domicílios que existe hoje em um país como a Lituânia ou no estado americano do Oregon.

Os dados da **Tabela 4.3.2** expressam a dinâmica das projeções por meio das taxas de crescimento médias anuais por faixa de renda.

Nota-se que a desaceleração do crescimento populacional tem forte impacto nesses resultados. Segundo o IBGE, no período 2004-2014, a população brasileira cresceu 1% ao ano em média, enquanto que o número de famílias avançou 2,2% na mesma base de comparação. Projeções dessa mesma fonte sugerem que, no caso da população total, essa taxa cairá para 0,7% entre 2015 e 2025.

Já a taxa de formação de famílias estimada pela **FGV** neste horizonte de projeção deverá cair para 1,7%. O crescimento mais acelerado do estoque de domicílios entre 2004 e 2014 (demanda atendida) resulta da queda da coabitação e de outros componentes do déficit habitacional. O mesmo vale para o período 2015-2025, no qual se estima que a demanda potencial por novas moradias crescerá 1,8% em média anualmente.

Tabela 4.3.2
Taxas de Crescimento Médias Anuais do Estoque de Domicílios
Observada (2004-2014) e Projetada (2015-2025)

Faixas de renda	2004 - 2014	2015 - 2025
Até R\$ 1.600,00	-0,90%	0,16%
De R\$ 1.600,00 até R\$ 3.275,00	5,37%	2,59%
De R\$ 3.275,00 até R\$ 5.000,00	7,72%	2,88%
De R\$ 5.000,00 até R\$ 7.000,00	5,86%	2,67%
De R\$ 7.000,00 até R\$ 10.000,00	6,80%	2,82%
Acima de R\$ 10.000,00	5,87%	4,09%
Total Brasil	2,55%	1,80%

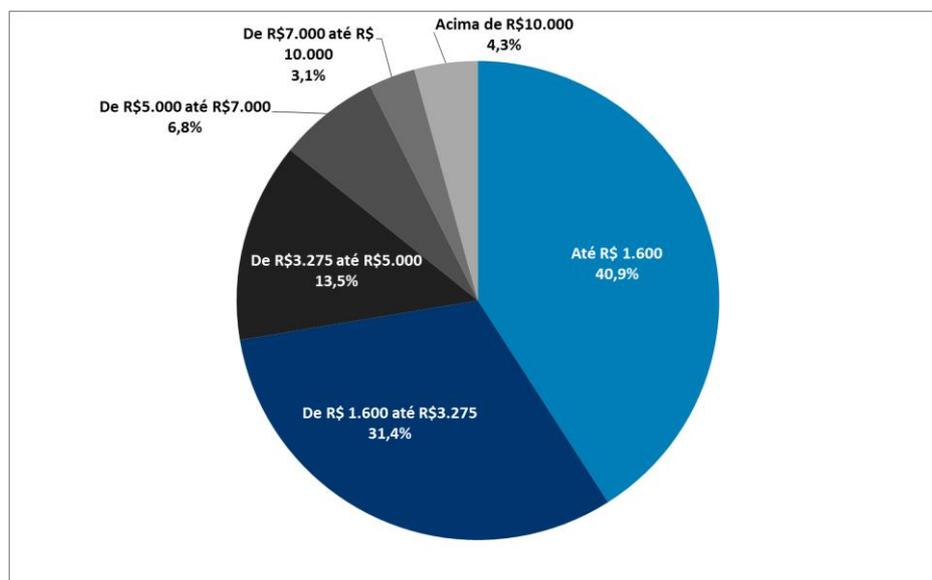
Fonte: IBGE (2004-2014). Projeções: FGV.

Como se vê na **Tabela 4.3.2**, por meio desse mecanismo, a desaceleração demográfica deverá resultar em queda nas taxas de crescimento da demanda potencial (2015-2025) vis-à-vis o crescimento recente do estoque de moradias (demanda atendida entre 2004 e 2014). A exceção é a faixa de renda até R\$ 1.600,00, que deverá ter pequena expansão. Isso se deve à hipótese de crescimento econômico mais lento no horizonte de projeção, o que deverá limitar o processo de redução da desigualdade de renda, como já observado no ano de 2015.

Também chama a atenção a elevada taxa de crescimento da demanda potencial na faixa de renda acima de R\$ 10.000,00. Mesmo desacelerando em relação ao observado no período anterior, essa deverá ser a maior taxa de crescimento no horizonte de projeção do cenário.

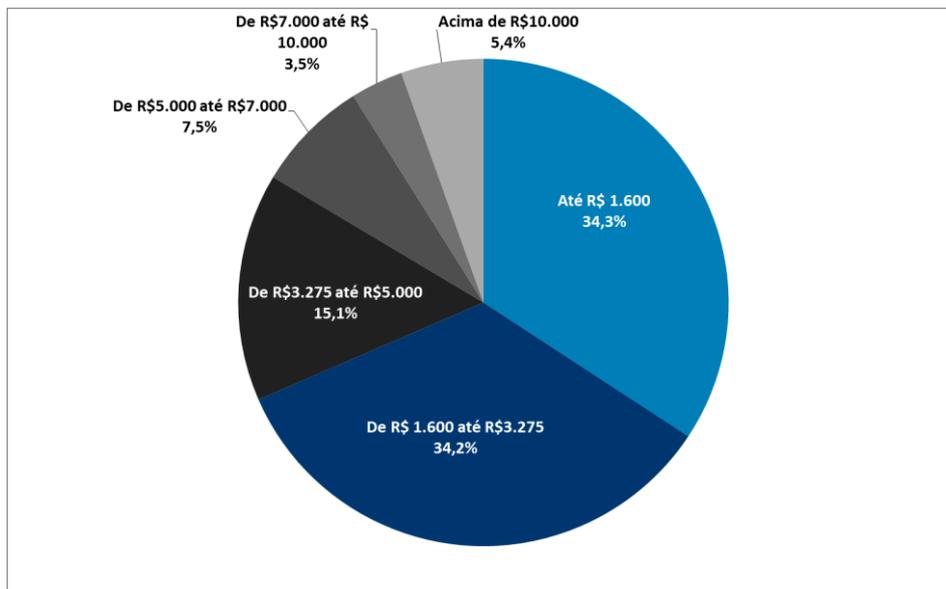
Os **Gráficos 4.3.1** e **4.3.2** ilustram a composição do estoque de domicílios por faixa de renda observado em 2014 e projetado em 2025, caso toda a demanda potencial seja efetivamente atendida.

Gráfico 4.3.1
Distribuição do Estoque de Domicílios,
segundo Faixa de Renda
(2014)



Fonte: IBGE (2004-2014).

Gráfico 4.3.2
Distribuição do Estoque de Domicílios,
segundo Faixa de Renda
(2025)



Fonte: IBGE (2004-2014).

Como esperado, a projeção para 2025 revela alterações sensíveis em termos das parcelas das várias faixas de renda com relação ao observado em 2014. Dentre outros elementos, merecem destaque a redução da participação da faixa de renda mais baixa (até R\$ 1.600,00) e a expansão relativa das duas faixas seguintes (de R\$ 1.600,00 até R\$ 3.275,00 e de R\$ 3.275,00 até R\$ 5.000,00) que, juntas, passarão a responder por quase metade do estoque total de domicílios em 2025, caso a demanda potencial estimada no cenário seja efetivamente atendida.

Em paralelo, a faixa mais elevada (acima de R\$ 10.000,00), a despeito das altas taxas de crescimento no período de projeção, deve avançar pouco em termos de sua participação no estoque total de domicílios projetado, passando de 4,3% em 2014 para 5,4% em 2025.



5. Conclusão

Vistos em conjunto, os dados apresentados nesse estudo permitiram compreender melhor diversos aspectos da dinâmica recente e do cenário futuro do mercado imobiliário brasileiro.

Merecem destaque os seguintes aspectos:

- ▣ Conceitualmente, foram definidas as relações entre o crescimento do estoque de domicílios desde 2004 e sua relação com a evolução do déficit habitacional. O primeiro elemento se refere à demanda efetivamente atendida, enquanto que o segundo consiste, a cada momento do tempo, em uma herança da demanda não atendida no passado.
- ▣ A demanda futura por novas unidades habitacionais dependerá tanto de fatores sociais, econômicos e demográficos, quanto da eventual redução progressiva do déficit habitacional.
- ▣ A técnica de construção de cenários permite que sejam feitas estimativas de “futuros possíveis”, isto é, permite projetar a demanda potencial em um dado horizonte de tempo condicionada a um conjunto consistente de hipóteses.
- ▣ Essa demanda potencial somente se concretizará na medida em que haja a oferta efetiva de novas unidades. Caso contrário, a tendência é no sentido do agravamento do déficit habitacional devido ao descompasso entre a demanda potencial e a oferta efetiva, como já ocorreu no passado.
- ▣ No horizonte até 2025, existe potencial para um crescimento expressivo do estoque de domicílios a despeito da desaceleração do crescimento populacional e da taxa de formação de famílias.
- ▣ Caso seja efetivamente atendida, a demanda potencial por novas unidades habitacionais gerará um crescimento equivalente a “uma Espanha” ou, alternativamente, a “uma Califórnia”.

- ▣ A distribuição regional desse potencial mostrou que o Nordeste deve ganhar participação relativa no incremento ao estoque total de domicílios em comparação ao que ocorreu nos anos recentes. Ainda assim, o Sudeste continuará liderando a demanda potencial em termos absolutos.

- ▣ A análise dos cenários para 2025 segundo níveis de renda domiciliar destacou a importância das faixas de renda médias (entre R\$ 1.600,00 e R\$ 5.000,00), as quais deverão responder, no final do período de projeção, por metade do estoque de domicílios caso a demanda potencial seja efetivamente atendida.

Para além destas análises, a metodologia construída especificamente para o presente estudo mostra-se grandemente versátil. A alteração das hipóteses, detalhadas no **Anexo 1**, relativas às variáveis-chave – como crescimento populacional, taxa de formação de famílias e relação famílias/domicílios –, conduz a novos resultados de interesse. Estes resultados, por sua vez, podem ser desdobrados tanto em nível regional, quanto por faixa de renda. Trata-se, portanto, de uma ferramenta relevante para o posicionamento estratégico das empresas associadas ao **Secovi-SP**.

O **Anexo 3** contém os resultados do trabalho na forma de *slides*.

Observação: Todas as imagens utilizadas neste relatório são de domínio público e foram obtidas por meio de consulta a diferentes *sites* da internet.

ANEXOS

Anexo 1 - Detalhamento da Metodologia

1. Déficit Habitacional

De acordo com a metodologia Fundação João Pinheiro (FJP), o déficit se compõe de três componentes principais: a improvisação de moradia, a inadequação da moradia e a coabitação familiar.

- ▣ Improvisação de moradia: Quando o domicílio é localizado numa residência improvisada, ou sequer é possível falar-se que existe uma moradia.

- ▣ Inadequação da moradia: Diferentemente do caso anterior, a família reside numa moradia, porém as condições de infraestrutura são insuficientes para garantir um nível básico de conforto e dignidade à família que ali habita. São casas rústicas, cujas paredes são feitas de materiais improvisados (isto é, não são feitas de alvenaria ou madeira compensada), de casas alugadas com adensamento excessivo (mais do que quatro pessoas por dormitório em média) e de domicílios urbanos com renda abaixo de três salários mínimos, cujas famílias despendem um ônus excessivo de aluguel, isto é, comprometem mais de 30% de sua renda para o pagamento de aluguel.

- ▣ Coabitação: Formado por famílias que coabitam com outras famílias em condição provisória. Caso a família em coabitação possua a intenção de constituir domicílio próprio, a situação é definida como déficit habitacional.

O cálculo do déficit habitacional, segundo a metodologia da FJP é realizado a partir das Pesquisas Nacionais de Amostra Domiciliar (PNAD) do IBGE. Essas pesquisas são realizadas anualmente (com exceção dos anos de Censo, como 2010) e reúnem informações detalhadas sobre famílias e domicílios em todo o território nacional. As questões relativas à coabitação com intenção de constituir novo domicílio somente foram incluídas em 2007 no questionário da PNAD, de forma que, somente a partir desse ano, a metodologia pode ser integralmente aplicada.

Uma importante observação refere-se às duplas contagens nos dados: um mesmo domicílio pode conter diversas deficiências que caracterizam o déficit. Essa dupla contagem foi corrigida neste estudo. Note-se, porém, que um domicílio com deficiências estruturais e com duas famílias coabitando, uma das quais pretende constituir novo domicílio, pode ser contado duas vezes no

déficit. Isso ocorre porque na verdade seriam necessários dois domicílios adequados para suprir as necessidades de habitação dos habitantes daquele domicílio. Mas, se um domicílio com coabitação também apresenta a deficiência de adensamento excessivo, tomou-se por hipótese que o adensamento é um reflexo direto da coabitação, sendo que, resolvido um problema, o outro desaparece. Dessa forma, tal coincidência de deficiências foi considerada dupla contagem e corrigida.

1.1 A Construção do Cenário para 2025

1.1.1 Bases de Dados

Para estimar a demanda habitacional em seus diversos componentes são necessárias informações sobre:

- ▣ A dinâmica populacional;
- ▣ A evolução do estoque de domicílios;
- ▣ A evolução do número de famílias, cujo crescimento percentual ao ano é chamado de “taxa de formação de famílias”;
- ▣ A evolução do número de pessoas por família; e
- ▣ A evolução do número de famílias por domicílio.

Adicionalmente, dada a metodologia adotada para a estimativa do déficit habitacional, são necessárias ainda informações sobre:

- ▣ A condição do domicílio; e
- ▣ O comprometimento de renda com o pagamento de aluguéis residenciais pelas famílias.

Por fim, essas informações precisam ser organizadas segundo faixas de renda e unidades da Federação.

1.1.2 Organização da Base de Dados

A principal fonte para essas informações é a PNAD do IBGE com dados de 2001 a 2009 e de 2011 a 2014⁸. A fim de se ter uma base contínua, foi estimado o número de pessoas, famílias e domicílios para o ano de 2010 entre as diferentes faixas de renda através do cálculo de média simples com os dados de 2009 e 2011.

A partir dos microdados da PNAD, obteve-se a abertura dos dados de pessoas, famílias e domicílios em seis faixas de renda a partir do ano de 2001 para as unidades da federação e as principais regiões metropolitanas. Uma pequena parcela da população brasileira (em média 4%) não está classificada em nenhuma das faixas por não possuírem ou não declararem renda. Sendo assim, esta parcela de pessoas, famílias e domicílios, não classificados nas outras seis faixas, foram redistribuídos entre as faixas de renda, guardando suas respectivas proporções ao longo dos anos.

Outro fator importante no modelo é a estimativa do PIB do Brasil para os próximos períodos, considerando que:

- ▣ A estimativa para 2016 refere-se à expectativa do mercado, divulgado pelo boletim Focus no dia 26 de fevereiro de 2016;
- ▣ Para os anos de 2017, 2018 e entre os anos de 2021 e 2025, foram utilizadas estimativas da FGV; e
- ▣ Para os anos de 2019 e 2020, a fonte original das projeções é o Fundo Monetário Internacional (FMI).⁹

Em paralelo, a estimativa do PIB para cada unidade da federação foi estimada através da tendência de crescimento das diferentes participações de cada estado no PIB brasileiro ao longo dos anos.

⁸ A PNAD para a região Norte passa a ser abrangente somente a partir de 2004. Portanto, por questões metodológicas, utilizaremos os dados a partir de 2004 no que se refere à região Norte.

⁹ IMF Database, disponível em www.imf.org, consultado em 19 de março de 2016.

1.1.3 A Dinâmica Populacional

No que se refere especificamente à construção de cenários, foram utilizadas as projeções demográficas até 2025 calculadas pelo IBGE para as unidades da federação. Já, a construção de cenários para as regiões metropolitanas foi feita considerando a tendência de crescimento da participação de cada região metropolitana em relação à unidade da federação correspondente, cujo histórico é publicado pelo IBGE.

Para o crescimento demográfico entre as faixas de renda, constatou-se que os dados históricos do PIB por recorte geográfico são relevantes para explicar a migração de pessoas entre as diferentes faixas de renda. Através da variação do PIB da região e do número de pessoas em uma determinada faixa, foi obtido o múltiplo do PIB para cada faixa de renda que evidencia as tendências de evolução da população em uma determinada faixa.

Para cada faixa de renda de cada recorte geográfico, calculou-se:

$$\text{Múltiplo do PIB}_t = \frac{\frac{\text{População}_t}{\text{População}_{t-1}} - 1}{\frac{\text{PIB}_t}{\text{PIB}_{t-1}} - 1}$$

Diversos testes foram realizados com as séries históricas. Ao aplicar a mediana do múltiplo do PIB calculado entre 2010 e 2014, o resultado estimado apresentou uma maior adequação ao histórico. Sendo assim, para estimar o número de pessoa em uma determinada faixa, aplicou-se a seguinte equação:

$$\text{População}_t = \left[\text{População}_{t-1} \times \left(1 + \left(\frac{\text{População Região}_t}{\text{População Região}_{t-1}} - 1 \right) \right) \right] \times \left[1 + \left(\left(\frac{\text{PIB Região}_t}{\text{PIB Região}_{t-1}} - 1 \right) \times (\text{Mediana do múltiplo do PIB}_{2010-2014}) \right) \right]$$

No caso das regiões metropolitanas, optou-se por utilizar o PIB da unidade da federação na qual está inserida como *proxy*.

1.1.4 A Evolução do Número de Famílias Estimada por Meio da Evolução do Número de Pessoas por Família

O número agregado de famílias foi projetado através de uma regressão linear para cada região geográfica e região metropolitana. Sendo assim, para todos os recortes, utilizou-se o comportamento passado (desde 2001, exceto região norte a partir de 2004) para definir a trajetória futura, obtendo uma função do número de famílias para cada recorte.

A partir da razão de pessoas por família estimada para o agregado e das estimativas feitas anteriormente do número de pessoas por faixa de renda, foi estimada a razão de pessoas por família por faixa de renda e, conseqüentemente, o número de famílias por faixa de renda. Logo, o primeiro passo é determinar a evolução do número de pessoas por família entre 2015 e 2025. A premissa adotada é uma redução igual em termos absolutos na razão para todas as faixas em um determinado ano.

Para definir o valor desta redução anual para cada recorte, foram considerados os valores estimados anteriormente de pessoas por família para o agregado e da proporção da população em cada faixa no ano a ser estimado. Após a definição destes valores, foram calculados os índices de pessoas por família por faixa, chegando, portanto, ao número de famílias por faixa de renda.

1.1.5 A Evolução do Número de Domicílios Estimado por Meio da Evolução do Número de Famílias por Domicílio

Utilizando o número histórico de domicílios e famílias, tem-se a razão de famílias por domicílio desde o início dos anos 2000. Ao analisar o comportamento histórico de tal razão, é possível observar, de forma geral, uma trajetória de queda ao longo do tempo, tendendo a um índice próximo de 1,0.

Desta forma, estabeleceu-se que o menor índice entre as faixas de renda em 2014 tenderá a um número de famílias por domicílio igual a 1,0 em 2025, enquanto o restante dos índices em 2025 deve manter a mesma variação observada no ano de 2014 em relação a menor razão deste

mesmo período. Adotando a hipótese de redução constante entre 2014 e 2025, é possível determinar a razão de famílias por domicílio ao longo deste período, resultando, então, no número de domicílios por faixa de renda.

Anexo 2 - Mapeamento Regional por Faixa de Renda

Para todas as tabelas que se seguem, a fonte para o período 2004-2014 é o IBGE. As projeções para 2025 são da FGV.

Tabela 1
Região Norte

Faixas de Renda	Número de Domicílios Observado (2014) e Projetado (2025) (número de unidades)				
	2004	Incremento	2014	Incremento	2025
Até R\$ 1.600,00	2.403.820	128.073	2.531.894	- 2.276	2.529.618
<i>Crescimento médio anual</i>		0,5%		0,0%	
Entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.275,00	749.460	741.771	1.491.232	607.335	2.098.566
<i>Crescimento médio anual</i>		7,1%		3,2%	
Entre R\$ 3.275,00 e R\$ 5.000,00	221.502	259.075	480.577	400.650	881.227
<i>Crescimento médio anual</i>		8,1%		5,7%	
Entre R\$ 5.000,00 e R\$ 7.000,00	115.383	120.026	235.409	117.153	352.562
<i>Crescimento médio anual</i>		7,4%		3,7%	
Entre R\$ 7.000,00 e R\$ 10.000,00	45.351	53.827	99.178	133.599	232.777
<i>Crescimento médio anual</i>		8,1%		8,1%	
Acima de R\$ 10.000,00	62.919	56.483	119.402	94.550	213.952
<i>Crescimento médio anual</i>		6,6%		5,4%	
Região	3.598.435	1.359.255	4.957.690	1.351.011	6.308.701
<i>Crescimento médio anual</i>		3,3%		2,2%	

Tabela 2
Região Nordeste

Faixas de Renda	Número de Domicílios Observado (2014) e Projetado (2025) (número total de unidades)				
	2004	Incremento	2014	Incremento	2025
Até R\$ 1.600,00	10.452.385	+190.626	10.643.011	+915.388	11.558.399
<i>Crescimento médio anual</i>		+0,2%		+0,8%	
Entre R\$ 1.600,00 e R\$3.275,00	1.791.144	+2.741.667	4.532.810	+2.232.781	6.765.592
<i>Crescimento médio anual</i>		+9,7%		+3,7%	
Entre R\$3.275,00 e R\$5.000,00	502.038	+735.853	1.237.890	+601.972	1.839.862
<i>Crescimento médio anual</i>		+9,4%		+3,7%	
Entre R\$5.000,00 e R\$7.000,00	292.788	+285.371	578.159	+186.335	764.494
<i>Crescimento médio anual</i>		+7,0%		+2,6%	
Entre R\$7.000,00 e R\$ 10.000,00	125.053	+126.630	251.683	+140.301	391.984
<i>Crescimento médio anual</i>		+7,2%		+4,1%	
Acima de R\$10.000,00	210.354	+140.511	350.865	+148.790	499.655
<i>Crescimento médio anual</i>		+5,2%		+3,3%	
Região	13.373.761	+4.220.658	17.594.419	+4.225.567	21.819.986
<i>Crescimento médio anual</i>		+2,8%		+2,0%	

Tabela 3
Região Sudeste

Faixas de Renda	Número de Domicílios Observado (2014) e Projetado (2025) (número total de unidades)				
	2004	Incremento	2014	Incremento	2025
Até R\$ 1.600,00	11.272.733	- 1.721.255	9.551.478	- 84.078	9.467.400
<i>Crescimento médio anual</i>		-1,6%		-0,1%	
Entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.275,00	6.594.683	3.244.994	9.839.677	2.372.027	12.211.704
<i>Crescimento médio anual</i>		4,1%		2,0%	
Entre R\$ 3.275,00 e R\$ 5.000,00	2.387.113	2.311.922	4.699.035	1.352.758	6.051.794
<i>Crescimento médio anual</i>		7,0%		2,3%	
Entre R\$ 5.000,00 e R\$ 7.000,00	1.468.677	935.019	2.403.696	685.423	3.089.119
<i>Crescimento médio anual</i>		5,0%		2,3%	
Entre R\$ 7.000,00 e R\$ 10.000,00	633.734	487.487	1.121.221	292.328	1.413.550
<i>Crescimento médio anual</i>		5,9%		2,1%	
Acima de R\$ 10.000,00	902.271	674.056	1.576.327	1.066.328	2.642.655
<i>Crescimento médio anual</i>		5,7%		4,8%	
Região	23.259.212	5.932.223	29.191.435	5.684.786	34.876.221
<i>Crescimento médio anual</i>		2,3%		1,6%	

Tabela 4
Região Sul

Faixas de Renda	Número de Domicílios Observado (2014) e Projetado (2025) (número total de unidades)				
	2004	Incremento	2014	Incremento	2025
Até R\$ 1.600,00	3.842.431	- 771.297	3.071.133	237.369	3.308.502
<i>Crescimento médio anual</i>		-2,2%		0,7%	
Entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.275,00	2.456.131	1.048.244	3.504.375	813.849	4.318.224
<i>Crescimento médio anual</i>		3,6%		1,9%	
Entre R\$ 3.275,00 e R\$ 5.000,00	892.323	957.236	1.849.559	454.738	2.304.297
<i>Crescimento médio anual</i>		7,6%		2,0%	
Entre R\$ 5.000,00 e R\$ 7.000,00	526.401	430.326	956.727	271.914	1.228.641
<i>Crescimento médio anual</i>		6,2%		2,3%	
Entre R\$ 7.000,00 e R\$ 10.000,00	186.429	236.692	423.121	76.515	499.636
<i>Crescimento médio anual</i>		8,5%		1,5%	
Acima de R\$ 10.000,00	277.486	206.174	483.660	93.370	577.030
<i>Crescimento médio anual</i>		5,7%		1,6%	
Região	8.181.201	2.107.374	10.288.575	1.947.756	12.236.331
<i>Crescimento médio anual</i>		2,3%		1,6%	

Tabela 5
Região Centro-oeste

Faixas de Renda	Número de Domicílios Observado (2014) e Projetado (2025) (número total de unidades)				
	2004	Incremento	2014	Incremento	2025
Até R\$ 1.600,00	2.126.440	- 424.537	1.701.903	-571.931	1.129.972
<i>Crescimento médio anual</i>		-2,2%		-3,7%	
Entre R\$ 1.600,00 e R\$3.275,00	920.682	816.307	1.736.989	840.877	2.577.866
<i>Crescimento médio anual</i>		6,6%		3,7%	
Entre R\$ 3.275,00 e R\$ 5.000,00	295.685	479.336	775.021	505.890	1.280.911
<i>Crescimento médio anual</i>		10,1%		4,7%	
Entre R\$ 5.000,00 e R\$ 7.000,00	186.978	218.951	405.929	280.652	686.581
<i>Crescimento médio anual</i>		8,1%		4,9%	
Entre R\$ 7.000,00 e R\$ 10.000,00	91.829	102.653	194.482	105.533	300.015
<i>Crescimento médio anual</i>		7,8%		4,0%	
Acima de R\$ 10.000,00	162.569	164.845	327.415	180.972	508.387
<i>Crescimento médio anual</i>		7,3%		4,1%	
Região	3.784.183	1.357.555	5.141.738	1.341.993	6.483.731
<i>Crescimento médio anual</i>		3,1%		2,1%	

Tabela 6
Região Metropolitana de São Paulo

Faixas de Renda	Número de Domicílios Observado (2014) e Projetado (2025) (número total de unidades)				
	2004	Incremento	2014	Incremento	2025
Até R\$ 1.600,00	2.295.960	- 491.266	1.804.694	85.426	1.890.121
<i>Crescimento médio anual</i>		-2,4%		0,4%	
Entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.275,00	1.705.364	543.905	2.249.269	479.183	2.728.452
<i>Crescimento médio anual</i>		2,8%		1,8%	
Entre R\$ 3.275,00 e R\$ 5.000,00	668.674	585.517	1.254.191	307.406	1.561.597
<i>Crescimento médio anual</i>		6,5%		2,0%	
Entre R\$ 5.000,00 e R\$ 7.000,00	442.215	274.095	716.311	203.171	919.482
<i>Crescimento médio anual</i>		4,9%		2,3%	
Entre R\$ 7.000,00 e R\$ 10.000,00	213.783	162.810	376.593	74.729	451.322
<i>Crescimento médio anual</i>		5,8%		1,7%	
Acima de R\$ 10.000,00	303.583	313.708	617.291	183.934	801.225
<i>Crescimento médio anual</i>		7,4%		2,4%	
Região	5.629.579	1.388.770	7.018.349	1.333.849	8.352.198
<i>Crescimento médio anual</i>		2,2%		1,6%	

Tabela 7
Região Metropolitana do Rio de Janeiro

Faixas de Renda	Número de Domicílios Observado (2014) e Projetado (2025) (número total de unidades)				
	2004	Incremento	2014	Incremento	2025
Até R\$ 1.600,00	1.690.857	- 133.068	1.557.789	72.501	1.630.290
<i>Crescimento médio anual</i>		-0,8%		0,4%	
Entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.275,00	1.041.463	449.939	1.491.402	197.278	1.688.680
<i>Crescimento médio anual</i>		3,7%		1,1%	
Entre R\$ 3.275,00 e R\$ 5.000,00	407.650	243.442	651.092	74.155	725.246
<i>Crescimento médio anual</i>		4,8%		1,0%	
Entre R\$ 5.000,00 e R\$ 7.000,00	273.678	41.022	314.700	130.030	444.730
<i>Crescimento médio anual</i>		1,4%		3,2%	
Entre R\$ 7.000,00 e R\$ 10.000,00	119.109	51.794	170.903	40.879	211.782
<i>Crescimento médio anual</i>		3,7%		2,0%	
Acima de R\$ 10.000,00	180.069	110.873	290.942	86.912	377.854
<i>Crescimento médio anual</i>		4,9%		2,4%	
Região	3.712.825	764.002	4.476.827	601.755	5.078.582
<i>Crescimento médio anual</i>		1,9%		1,2%	

Tabela 8
Região Metropolitana de Belo Horizonte

Faixas de Renda	Número de Domicílios Observado (2014) e Projetado (2025) (número total de unidades)				
	2004	Incremento	2014	Incremento	2025
Até R\$ 1.600,00	695.152	- 180.439	514.714	-253.414	261.299
<i>Crescimento médio anual</i>		-3,0%		-6,0%	
Entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.275,00	384.110	+201.821	585.931	+201.572	787.503
<i>Crescimento médio anual</i>		+4,3%		+2,7%	
Entre R\$ 3.275,00 e R\$ 5.000,00	123.026	+181.880	304.907	+195.876	500.782
<i>Crescimento médio anual</i>		+9,5%		+4,6%	
Entre R\$ 5.000,00 e R\$ 7.000,00	81.619	+68.312	149.931	+53.045	202.976
<i>Crescimento médio anual</i>		+6,3%		+2,8%	
Entre R\$ 7.000,00 e R\$ 10.000,00	40.205	+38.524	78.729	+112.627	191.356
<i>Crescimento médio anual</i>		+7,0%		+8,4%	
Acima de R\$ 10.000,00	53.190	+66.171	119.361	+48.884	168.246
<i>Crescimento médio anual</i>		+8,4%		+3,2%	
Região	1.377.303	+376.269	1.753.572	+358.590	2.112.162
<i>Crescimento médio anual</i>		+2,4%		+1,7%	

Tabela 9
Região Metropolitana de Salvador

Faixas de Renda	Número de Domicílios Observado (2014) e Projetado (2025) (número total de unidades)				
	2004	Incremento	2014	Incremento	2025
Até R\$ 1.600,00	630.733	5.455	636.189	91.990	728.179
<i>Crescimento médio anual</i>		0,1%		1,2%	
Entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.275,00	199.053	220.587	419.640	153.277	572.917
<i>Crescimento médio anual</i>		7,7%		2,9%	
Entre R\$ 3.275,00 e R\$ 5.000,00	66.287	75.991	142.278	59.798	202.076
<i>Crescimento médio anual</i>		7,9%		3,2%	
Entre R\$ 5.000,00 e R\$ 7.000,00	43.133	33.411	76.544	21.201	97.745
<i>Crescimento médio anual</i>		5,9%		2,2%	
Entre R\$ 7.000,00 e R\$ 10.000,00	19.043	22.170	41.213	13.059	54.272
<i>Crescimento médio anual</i>		8,0%		2,5%	
Acima de R\$ 10.000,00	30.125	35.293	65.419	30.487	95.905
<i>Crescimento médio anual</i>		8,1%		3,5%	
Região	988.374	392.908	1.381.282	369.812	1.751.094
<i>Crescimento médio anual</i>		3,4%		2,2%	

Tabela 10
Região Metropolitana de Porto Alegre

Faixas de Renda	Número de Domicílios Observado (2014) e Projetado (2025) (número total de unidades)				
	2004	Incremento	2014	Incremento	2025
Até R\$ 1.600,00	524.638	- 114.261	410.378	- 33.239	377.138
<i>Crescimento médio anual</i>		-2,4%		-0,8%	
Entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.275,00	397.156	143.224	540.380	120.762	661.142
<i>Crescimento médio anual</i>		3,1%		1,9%	
Entre R\$ 3.275,00 e R\$ 5.000,00	151.814	116.029	267.843	74.381	342.224
<i>Crescimento médio anual</i>		5,8%		2,3%	
Entre R\$ 5.000,00 e R\$ 7.000,00	97.585	46.249	143.834	37.245	181.079
<i>Crescimento médio anual</i>		4,0%		2,1%	
Entre R\$ 7.000,00 e R\$ 10.000,00	39.081	35.834	74.915	26.364	101.279
<i>Crescimento médio anual</i>		6,7%		2,8%	
Acima de R\$ 10.000,00	62.356	35.800	98.156	13.619	111.775
<i>Crescimento médio anual</i>		4,6%		1,2%	
Região	1.272.631	262.875	1.535.506	239.132	1.774.638
<i>Crescimento médio anual</i>		1,9%		1,3%	

Tabela 11
Estado de São Paulo

Faixas de Renda	Número de Domicílios Observado (2014) e Projetado (2025) (número total de unidades)				
	2004	Incremento	2014	Incremento	2025
Até R\$ 1.600,00	4.975.181	- 961.674	4.013.508	394.452	4.407.960
<i>Crescimento médio anual</i>		-2,1%		0,9%	
Entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.275,00	3.706.475	1.344.365	5.050.840	1.163.239	6.214.079
<i>Crescimento médio anual</i>		3,1%		1,9%	
Entre R\$ 3.275,00 e R\$ 5.000,00	1.374.145	1.360.128	2.734.273	701.994	3.436.267
<i>Crescimento médio anual</i>		7,1%		2,1%	
Entre R\$ 5.000,00 e R\$ 7.000,00	855.223	608.668	1.463.891	341.098	1.804.989
<i>Crescimento médio anual</i>		5,5%		1,9%	
Entre R\$ 7.000,00 e R\$ 10.000,00	363.246	314.940	678.186	144.987	823.174
<i>Crescimento médio anual</i>		6,4%		1,8%	
Acima de R\$ 10.000,00	543.202	395.690	938.891	276.869	1.215.760
<i>Crescimento médio anual</i>		5,6%		2,4%	
Região	11.817.472	3.062.117	14.879.589	3.022.639	17.902.228
<i>Crescimento médio anual</i>		2,3%		1,7%	

Anexo 3 - Slides da Apresentação “Cenários para Demanda Habitacional no Brasil”
