

**RELATÓRIO**

**DEMANDA  
HABITACIONAL  
DEMOGRÁFICA DO  
DISTRITO FEDERAL**

# **Demanda Habitacional Demográfica do Distrito Federal - 2021**

Brasília-DF, setembro de 2023

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

**Ibaneis Rocha**  
Governador

**Celina Leão**  
Vice-Governadora

**SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E  
ADMINISTRAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL - SEPLAD**

**Ney Ferraz Júnior**  
Secretário

**INSTITUTO DE PESQUISA E ESTATÍSTICA  
DO DISTRITO FEDERAL - IPEDF Codeplan**

**Manoel Clementino Barros Neto**  
Diretor-Presidente

**Leandro Nonato Mota**  
Diretor de Administração Geral

**Renata Florentino de Faria Santos**  
Diretora de Estudos e Políticas Ambientais e Territoriais

**Marcela Machado**  
Diretora de Estudos e Políticas Sociais

**Dea Guerra Fioravante**  
Diretora de Estatística e Pesquisas Socioeconômicas

**Sônia Gontijo Chagas Gonzaga**  
Diretora de Estratégia e Qualidade

## **EQUIPE RESPONSÁVEL**

---

### **DIRETORIA DE ESTUDOS E POLÍTICAS AMBIENTAIS E TERRITORIAIS - DEPAT**

- Renata Florentino - Diretora

### **Coordenação de Estudos Ambientais - COEA/DEPAT**

- Aline da Nóbrega Oliveira - Coordenadora

### **Coordenação de Estudos Territoriais - COET/DEPAT**

- Anamaria de Aragão C. Martins - Coordenadora

## **Análise estatística**

---

### **• Diretoria de Estatística e Pesquisas Socioeconômicas - DIEPS**

- Frederico Lara de Souza - Coordenador
- Érica Lima Ambrósio - Gerente

## **Análise/interpretação de dados, redação do relatório e revisão do texto**

---

- Anamaria de Aragão C. Martins - Coordenadora
- Larissa Carvalho de Carvalho - Assessora Especial

---

### **Imagem capa**

Agência Brasília

### **Editoração Eletrônica**

Maurício Suda - Ascom

# SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO .....	9
2. CONTEXTUALIZAÇÃO .....	11
3. ASPECTOS METODOLÓGICOS .....	12
3.1. Recorte populacional (faixa etária).....	12
4. ANÁLISE DOS DADOS .....	17
4.1. Caracterização dos demandantes potenciais por grupo etário e escolaridade.....	17
4.2. Caracterização dos demandantes potenciais por perfil de emprego e renda .....	18
4.3. Caracterização dos demandantes por local de moradia.....	23
4.4. Demanda Habitacional Demográfica e Projetos Habitacionais do Governo .....	29
4.5. Relações entre Déficit e Demanda Habitacional Demográfica.....	31
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	33
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	36

# 1. INTRODUÇÃO

No Brasil, a Constituição Federal de 1988 apresenta a moradia como um direito social (Art. 6º) e constitui uma das diretrizes gerais da política urbana, conforme a Lei nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade. Em 2015, a Organização das Nações Unidas (ONU) propôs aos líderes mundiais os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) na Agenda 2030, com temáticas diversificadas, dentre as quais se destaca o ODS 11 - Cidades e Comunidades Sustentáveis (Tornar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis). Por meio desse objetivo, o Brasil tem como meta garantir, até 2030, o acesso de todos à moradia digna, adequada e a preço acessível. Essa meta é ratificada no Plano Nacional de Habitação (PLANHAB, 2009-2023),<sup>1</sup> que é uma estratégia nacional de desenvolvimento econômico e inclusão social, de acordo com as metas assumidas, com especial atenção aos grupos em situação de vulnerabilidade.

Previsto na Lei nº 11.124/2005, que estruturou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), o PlanHab formula uma estratégia de longo prazo para as necessidades habitacionais do país, no que se refere a recursos, modelo de financiamento e subsídio; política urbana e fundiária; arranjos institucionais e cadeia produtiva da construção civil.

No Distrito Federal, a Lei nº 3.877/2006 dispõe sobre a Política Habitacional e o Decreto nº 44.659/2023 aprovou recentemente o Plano Distrital de Habitação de Interesse Social (PLANDHIS), apresentando as principais estratégias para o atendimento habitacional de interesse social, compreendendo as Linhas de Ação, os Programas, o Acompanhamento Social e os Instrumentos Urbanísticos, Tributários e Administrativos.

O acesso à moradia adequada consiste em um direito humano fundamental, que se associa ao bem-estar, ao meio ambiente equilibrado e com impacto sobre a redução da pobreza. Contudo, mesmo havendo previsão constitucional e tratados internacionais que endereçam esse direito, ele ainda é um bem restrito em muitas regiões brasileiras e também mundiais.

Uma das formas de garantir moradia digna à população é avaliar índices e indicadores habitacionais que são ferramentas para apoiar as discussões das políticas habitacionais e orientar ações públicas para garantia de moradias adequadas.

Nesse contexto, o presente trabalho apresenta o cálculo da Demanda Habitacional Demográfica (DHDE), que é o indicador que avalia a demanda potencial por novos domicílios da população na faixa de 24 a 64 anos, apta à formação de um novo arranjo domiciliar (familiar ou não-familiar) em consequência da dinâmica demográfica e social (CAIXA, 2011).

Distingue-se do cálculo do Déficit Habitacional, que aponta as deficiências atuais do estoque de moradia.

---

<sup>1</sup> Encontra-se em elaboração o Plano Nacional de Habitação - PlanHab 2040 conforme informações no site oficial do Governo Federal. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/planhab-2040>. Acesso em: Agosto 2023.

A DHDE considera os indivíduos que necessitam de habitação, com exceção daqueles que já são responsáveis por um domicílio, seja uma moradia própria ou alugada. Nesse sentido, o indicador não está necessariamente vinculado à oferta de uma casa própria e acaba por realizar um recorte socioeconômico, na medida em que tem como foco aquelas pessoas em condições de criar um novo núcleo familiar por questões etárias, mas que seguem convivendo com outra família.

No cálculo da demanda, é necessário que se observem os aspectos demográficos de determinada localidade pois, além da população que já habita um domicílio, existem pessoas que pretendem formar um novo arranjo domiciliar (uma pessoa sozinha, duas pessoas unidas pelo casamento, duas ou mais pessoas com ou sem laços de parentesco que decidem morar juntas, entre outros).

No presente estudo, a DHDE tem como base de dados o perfil demográfico da população do Distrito Federal estimado pela Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD) de 2021, executada pela antiga Codeplan, atual Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal (IPEDF Codeplan). Cabe salientar que, para efeitos comparativos e frente à reponderação da PDAD 2018, foi efetuado o cálculo da DHDE com os dados da PDAD 2018.

A PDAD, como uma pesquisa autodeclaratória, bianual, sob forma de amostra representativa posteriormente expandida, com objetivo de investigar a situação social, econômica, demográfica e de moradia dos residentes das 33<sup>2</sup> Regiões Administrativas (RAs), é utilizada como um instrumento de apoio ao planejamento das ações no âmbito do Distrito Federal.

A última atualização da PDAD apresentou para 2021 um panorama do DF de 963.812 domicílios e 3.010.881 moradores para o DF (PDAD, 2021),<sup>3</sup> a partir da expansão da amostra de 30.888 domicílios de acordo com as projeções populacionais produzidas pelo IPEDF Codeplan, tendo como norte as projeções realizadas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Atualmente, em 2023, constam 35 RAs no DF, tendo em vista as Leis nº 7.190/2022 e nº 7.191/2022 para inclusão de Arapoanga - RA XXXIV e Água Quente - RA XXXV, respectivamente. Entretanto, à época do levantamento da PDAD/2021 constavam apenas 33 RAs existentes.

<sup>3</sup> De acordo com o Censo 2022, o Distrito Federal apresentava 1.172.588 domicílios, significando um acréscimo de 315.953 unidades (36,88%) desde o último Censo (2010), quando o DF totalizava 856.635 domicílios. A reponderação de pesos para expansão da amostra da PDAD pode implicar a revisão dos dados apresentados.

<sup>4</sup> A amostra foi definida em razão da variância da renda domiciliar (quanto maior a variância, maior foi a amostra da localidade, sendo utilizados os dados de renda da PDAD 2018).

## 2. CONTEXTUALIZAÇÃO

Os processos migratórios no Distrito Federal, entre 1960 e 1990, como parte da formação da Capital Federal, determinaram a demanda por habitação. Nesse período, as novas oportunidades de trabalho e a própria política habitacional, com oferta gratuita de lotes, estimulou o processo migratório para a região.

Conforme IPEDF (2022), além da redução das taxas de fecundidade e de mortalidade, resultando em baixas taxas de crescimento vegetativo, a dinâmica migratória do Distrito Federal sofreu uma alteração a partir de 1991:

“Observou-se uma redução do fluxo migratório de pessoas que saíam de outros estados para virem morar no Distrito Federal. No período retratado pelos censos demográficos de 1991 e 2010, o Distrito Federal apresentou saldo migratório negativo, ou seja, um número maior de pessoas saiu do que entrou no DF [...]” (IPEDF, 2022, p. 07)

Assim, nas últimas décadas, a expansão da mancha urbana do Distrito Federal e das cidades limítrofes, em grande parte fruto de novos parcelamentos – formais e informais (SEDUH, 2021), é principalmente resultado das migrações internas e da própria dinâmica da estrutura etária da população.

De acordo com o Censo 2022, a população do Distrito Federal teve um crescimento de 9,6% frente ao censo demográfico anterior, realizado em 2010, superior à média brasileira cujo crescimento corresponde a 6,5%. A taxa de crescimento anual da população do país foi de 0,52%, que corresponde à menor taxa desde 1872, enquanto no DF foi de 0,76, também a menor desde 1980.

Destaca-se que, nos censos anteriores, a taxa de crescimento anual da população do Distrito Federal variou de 2,5 a 3,5% ao ano: 2,53% (entre 2000 e 2010), 2,81% (entre 1990 e 2000) e 3,6% (entre 1980 e 1990), o que demonstra uma clara tendência no ritmo de redução populacional.



### 3. ASPECTOS METODOLÓGICOS

Existem diferentes abordagens e procedimentos metodológicos para calcular a Demanda Habitacional Demográfica pelas instituições responsáveis por esses cálculos. O presente estudo utiliza a metodologia desenvolvida pela Caixa Econômica Federal (CEF) para o cálculo da Demanda Habitacional Demográfica (DHDE), validada por docentes da Escola Nacional de Ciências Estatísticas (ENCE) e do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

A metodologia capta o quantitativo dos potenciais demandantes de habitação pela estrutura demográfica, diante das possibilidades de surgimento de novos chefes de família. É calculado o número de pessoas adultas<sup>5</sup> no domicílio (excetuando-se o responsável e seu cônjuge) ponderado pela taxa de chefia do respectivo grupo etário (24 a 29 anos; 30 a 39 anos; e 40 a 64 anos).

A seguir, serão detalhados os principais procedimentos metodológicos adotados para garantir que a Demanda Habitacional Demográfica (2021) fosse apresentada de forma fidedigna com a realidade específica do Distrito Federal, com base nos dados da PDAD 2021, de modo a contribuir com o desenvolvimento das políticas públicas e no direcionamento das ações voltadas às pastas habitacionais.

Para efeitos comparativos e considerando a reponderação dos dados da PDAD 2018, realizada em 2020, o presente trabalho recalculou a Demanda Habitacional Demográfica deste período. A uniformização da forma de cálculo para 2018 e 2021 teve como base a metodologia desenvolvida pela CEF (2012).

#### 3.1. Recorte populacional (faixa etária)

Conforme a metodologia desenvolvida pela CEF (2012), o cálculo da Demanda Habitacional Demográfica para os potenciais demandantes de novas moradias tem como foco **adultos com idades entre 24 e 64 anos** que têm condições de formar um novo arranjo domiciliar, subdivididos nos seguintes **grupos etários**:

- 24 a 29 anos;
- 30 a 39 anos;
- 40 a 64 anos.

Na metodologia, considerando que todo domicílio tem um chefe ou responsável, utiliza-se a relação entre o número de chefes em cada grupo etário e a população desse grupo etário para entender a distribuição da Demanda Habitacional Demográfica.

Uma localidade com alta proporção de crianças em sua população geralmente terá uma Demanda Habitacional Demográfica menor do que uma com população adulta ou na

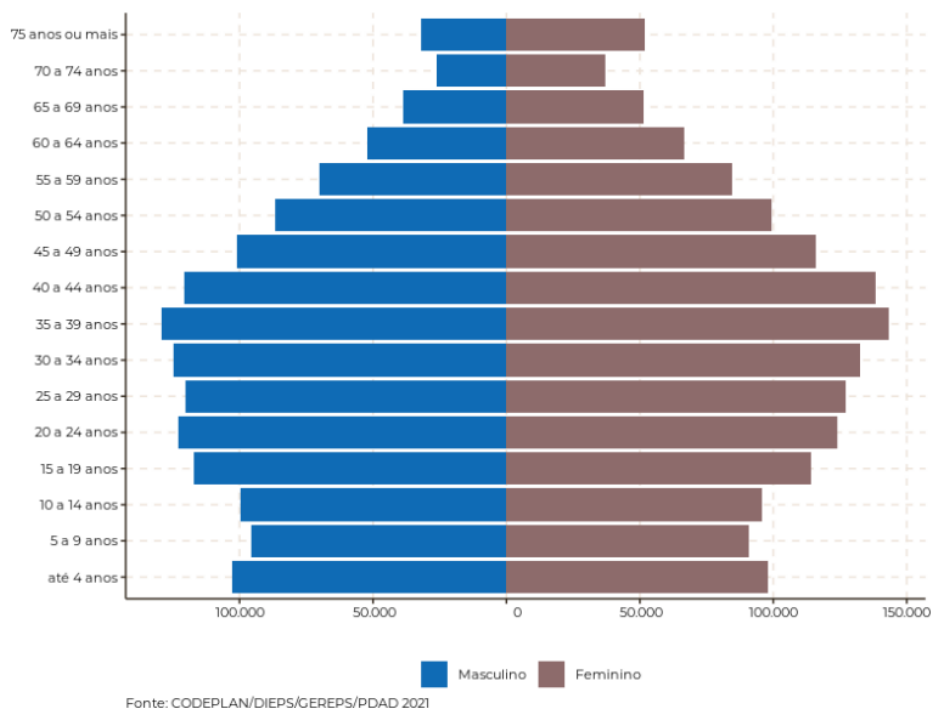
---

<sup>5</sup> As crianças do domicílio não são computadas no cálculo da Demanda Habitacional Demográfica, por não possuírem capacidade legal e econômica para se tornarem chefes de família ou responsáveis por novos domicílios.

transição da adolescência para a vida adulta,<sup>6</sup> com autonomia para gerar um novo arranjo domiciliar.

A pirâmide etária do Distrito Federal demonstrou que a população adulta é a maioria, com idade média de 34 anos (Gráfico 1).

**Gráfico 1** - Pirâmide etária do Distrito Federal com base em dados da PDAD 2021



Constatado o perfil adulto da população do Distrito Federal, existem dois parâmetros importantes para definir se os adultos que estão no domicílio podem ser demandantes potenciais de habitação, ou seja, geradores de Demanda Habitacional Demográfica: a transição para a vida adulta, quando os filhos deixam a casa dos pais, a idade média das uniões, e a taxa de divórcios.<sup>7</sup>

De acordo com o IBGE (2020), os homens se unem, em média, aos 31 anos, e as mulheres, aos 28 anos de idade, e a duração média do casamento caiu de 17,5 anos para 13,8 anos em dez anos. A taxa de divórcios também gera uma Demanda Habitacional Demográfica, na medida em que um domicílio ocupado duplica após um divórcio.

<sup>6</sup> Conforme Borges & Magalhães (2009), o modo pelo qual ocorre o processo de passagem para a vida adulta dependerá do meio social, econômico e cultural a que o jovem pertence (Guerreiro e Abrantes, 2005), pois dentro desses limites estão inscritos a origem social, os percursos de escolaridade, as oportunidades e as condições de emprego, os modelos culturais, os papéis de gênero e as redes de apoio formais e informais (...) os processos que permeiam a transição da juventude para a vida adulta hoje são bastante complexos e não são fundamentados mais em critérios como idade ou afastamento da família de origem rumo à independência. Hoje, pais e filhos desfrutam de um espaço de maior diálogo e liberdade nas relações familiares. Certamente, a possibilidade de conciliar dependência e autonomia dentro da família traz outras possibilidades para se viver e se pensar essa passagem (p. 44).

<sup>7</sup> IBGE. **Casamentos reduzem pelo quarto ano seguido e passam a durar menos tempo. Estatísticas Sociais:** 09/12/2020 10h00 | Atualizado em 09/12/2020 10h55. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/29647-casamentos-reduzem-pelo-quarto-ano-seguido-e-passam-a-durar-menos-tempo>. Acesso em: 24 jul. 2023.

Por outro lado, há que se considerar o fenômeno da saída tardia dos jovens dos lares da denominada "geração canguru" (PAIVA, 2020). Estudos prolongados, o alto custo de vida e fatores econômicos, além de fatores emocionais, dificultam a autonomia desses adultos em relação ao núcleo familiar original. Mesmo considerando a entrada no mercado de trabalho como fator de diferenciação da adolescência para a vida adulta, as decisões sobre casar ou constituir uma família passam a configurar uma opção de vida (PAIVA, 2020). Além disso, a permanência na casa dos pais muitas vezes é decorrente de comodidades domésticas e um menor conflito geracional,<sup>8</sup> quando comparado com as relações familiares da metade do século XX (PAIVA, 2020).

Um dado interessante a ser observado, com base no estudo comparativo da PDAD 2018 e 2021, é o aumento do percentual da população casada em relação ao total de população estimada e a redução do percentual de solteiros, divorciados e desquitados/separados no DF. Por outro lado, aumenta o percentual de viúvos que pode ser um efeito do envelhecimento da população.

**Tabela 1** - Estado civil da população com 14 anos ou mais, Distrito Federal, 2018-2021

Resposta	Total		%	
	2018	2021	2018	2021
<b>Total</b>	2.333.571	2.462.695	100	100
<b>Casado</b>	975.831	1.146.215	41,8	46,5
<b>Solteiro</b>	1.127.191	1.070.398	48,3	43,5
<b>Divorciado</b>	116.604	119.157	5,0	4,8
<b>Viúvo</b>	81.909	102.268	3,5	4,2
<b>Desquitados/Separados</b>	32.036	24.657	1,4	1,0

Fonte: COEPS/DIEPS/IPEDF Codeplan - PDAD 2018 e PDAD 2021

Entretanto, à época da criação da metodologia da CEF, ou seja, 2012, foi considerado o estudo do IBGE datado do ano 2000, que definiu como idade média ao casar no Brasil como 24,2 anos, além do que segue:

Como o número de chefes e de domicílios é igual, o aumento ou diminuição deste número equivale à alteração correspondente na quantidade de domicílios.

[...] A taxa de chefia está relacionada à etapa do ciclo de vida e **crece ao longo do processo de amadurecimento das pessoas até 64 anos**.

[...] A análise do comportamento dos dois parâmetros: a idade média ao casar e taxa de chefia permite estabelecer um intervalo entre as faixas etárias de 24 a 64 anos, pois a partir dessa idade a taxa de chefia se estabiliza. (grifo nosso)

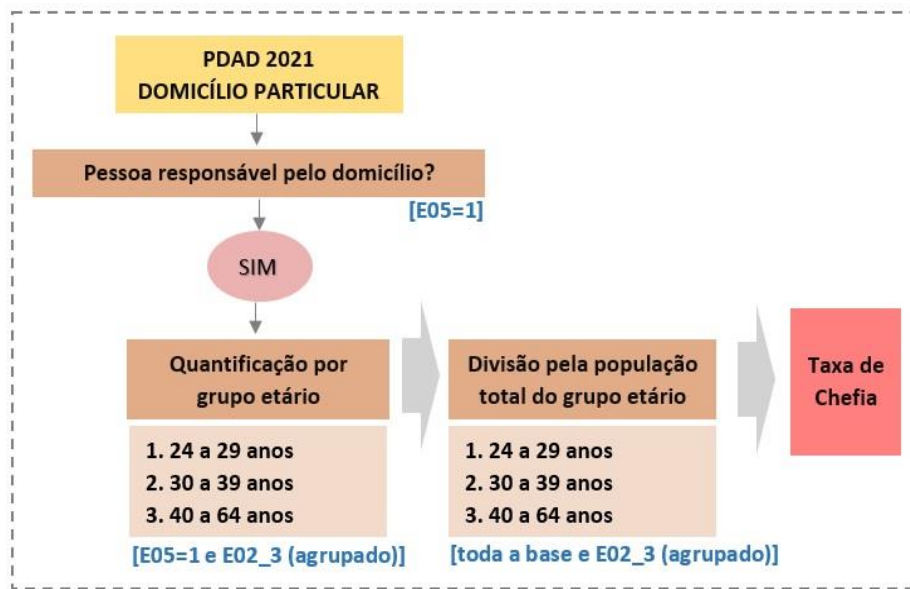
Inicialmente, calcula-se a Taxa de Chefia (*headship rate*) dividindo-se o número de chefes de domicílios em cada grupo etário, chamados de "pessoa responsável pelo domicílio" na PDAD 2021 (Variável E05=1),<sup>9</sup> pelo total da população deste grupo, conforme Figura 1.

<sup>8</sup> "Pode-se pensar, mesmo um filho sendo adulto, que sua saída da casa onde cresceu envolve uma série de questões afetivas. Quando os filhos são adultos, a relação pais/mães/filhos pode estar apoiada em novos parâmetros. É possível estabelecer uma relação de troca muito mais próxima; as conversas já não apresentam um caráter tão assimétrico, em que os pais detêm todo o saber. A hierarquia entre os pais e o filho permanece, mas é possível um contato mais íntimo. Os pais ocupam um novo lugar na vida dos filhos e vice-versa. A saída da casa dos pais é um corte, uma ruptura, tanto para os filhos como para os pais. Essa separação pode ser vivida com maior ou menor angústia dependendo da família. Algumas famílias não conseguem viver esse luto da separação e os filhos, algumas vezes, mesmo morando em outra casa, fazem de sua casa uma edícula da casa dos pais, permanecendo ao redor da cena da família de origem, não constituindo um espaço de autonomia, separado da casa de seus genitores" (PAIVA, 2020, p. 155).

<sup>9</sup> De acordo com o Dicionário de variáveis da PDAD 2021.

A Taxa de Chefia estabelece uma proporcionalidade de chefes de família por faixa etária, observando a dinâmica social de cada região. Daí a necessidade de análise de dados populacionais presentes em pesquisas detalhadas como a PDAD. Por outro lado, os eventuais demandantes são filhos, parentes ou agregados em cada faixa etária, com idade e suposta autonomia socioeconômica para constituir um novo domicílio. Contudo, no cálculo da Demanda, não se avalia se o demandante possui capacidade financeira para aquisição da habitação.

**Figura 1** - Fluxograma da Taxa de Chefia com base em dados da PDAD 2021



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

A metodologia capta, pela estrutura demográfica, as possibilidades de surgimento de novos chefes de família, pois calcula o número de pessoas adultas no domicílio (além do responsável e cônjuge) ponderadas pela taxa de chefia do respectivo grupo etário,<sup>10</sup> tendo como referência os seguintes grupos etários: 24 a 29 anos; 30 a 39 anos; e 40 a 64 anos.

Conforme metodologia da CEF (2012), não foram computados na Demanda Habitacional Demográfica os arranjos domiciliares onde o responsável pelo domicílio (chefe homem ou mulher), com ou sem cônjuge, vive só ou com crianças e jovens abaixo de 24 anos ou com idosos com 65 anos ou mais, por serem considerados como atendidos por moradia ou por não disporem de autonomia para constituir um novo domicílio.

Ao excluir como parte da demanda as pessoas nos grupos etários que já são chefes de domicílio ou seus cônjuges, também realiza um recorte de socioeconômico no Indicador “Demanda Habitacional Demográfica”: pessoas com melhores condições financeiras já formaram seu domicílio e não podem ser computadas como potenciais demandantes.

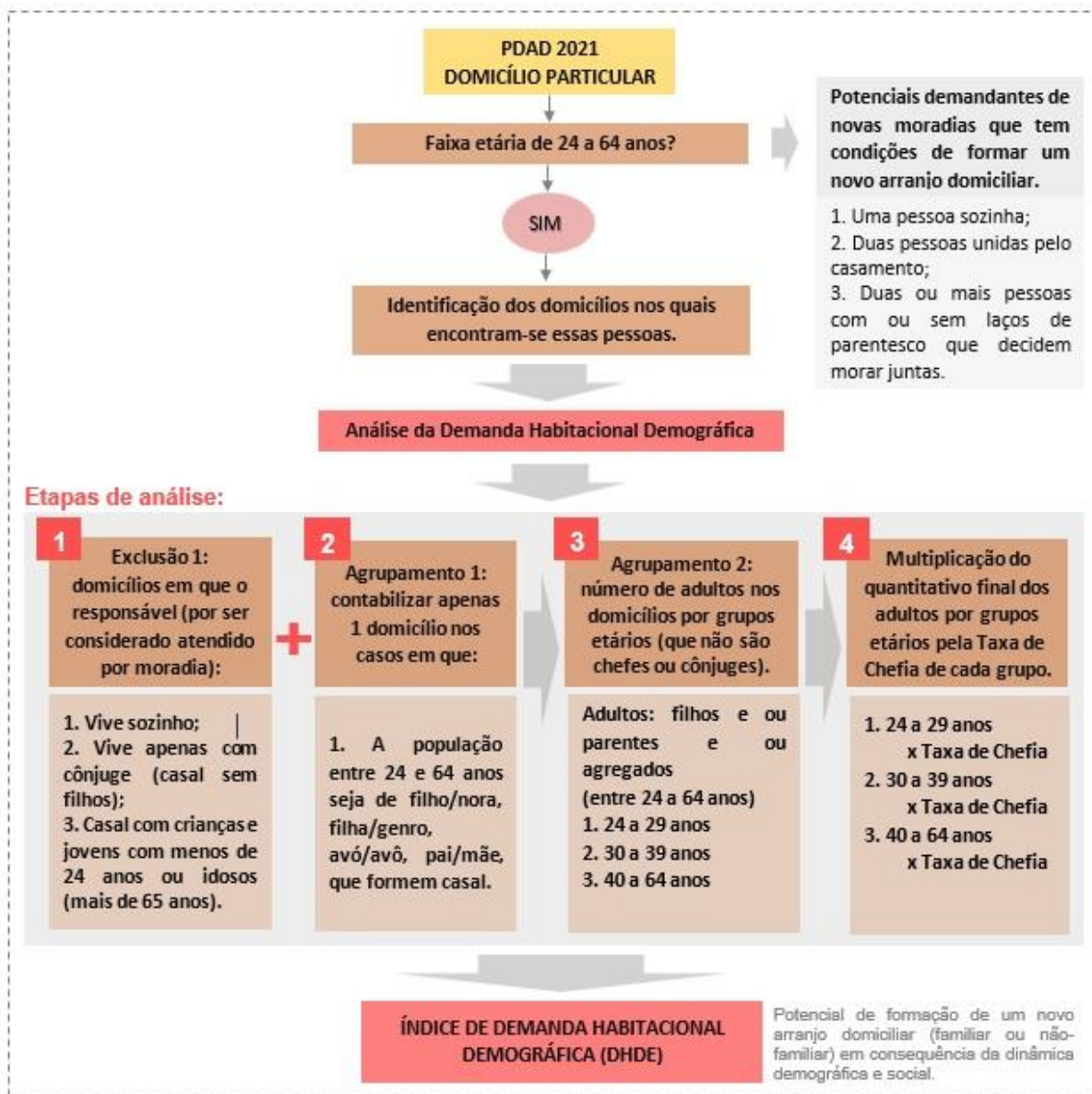
Nesse sentido, a Demanda Habitacional Demográfica é principalmente um indicador para a Política Habitacional mais do que para o mercado imobiliário, que também considera

<sup>10</sup> Foram calculados os números de adultos (filhos e ou parentes e ou agregados) existentes nos domicílios (e que não são chefes ou cônjuges) para cada grupo de idade (24 a 29 anos, 30 a 39 anos e 40 a 64 anos) e multiplicados pela respectiva taxa de chefia de cada grupo. Por exemplo, se existe apenas um adulto entre 24 e 29 anos e a taxa de chefia neste grupo é 30%, então esse domicílio contribui com uma demanda de 0,3 (1 vez 0,3) unidade habitacional. Se existem 3 adultos entre 40 e 64 anos e a taxa de chefia neste grupo é 56%, então este domicílio contribui com a demanda de 1,68 (3 vezes 0,56) unidade habitacional e assim por diante (CEF, 2012).

como parte da “demanda imobiliária” pessoas que buscam uma nova moradia em razão de escolhas de vida, mas que já ocupam algum domicílio.

O Fluxograma abaixo apresenta as etapas aplicadas:

**Figura 2 - Fluxograma da Taxa de Chefia com base em dados da PDAD 2021**



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

## 4. ANÁLISE DOS DADOS

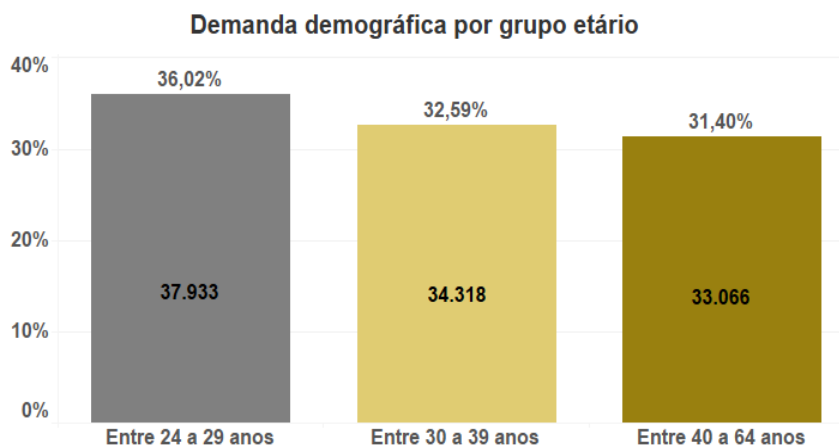
A partir da aplicação metodológica as análises revelaram que a Demanda Habitacional Demográfica (DHDE) do Distrito Federal para o ano de 2021 é de **105.317 domicílios**,<sup>11</sup> correspondendo a cerca de **10,93%** dos 963.812 domicílios do Distrito Federal estimados pela PDAD 2021 conforme amostra da pesquisa.

### 4.1. Caracterização dos demandantes potenciais por grupo etário e escolaridade

Por grupo etário, foi encontrada a seguinte demanda potencial (DHDE):

- Entre 24 a 29 anos: 37.993 domicílios e taxa de chefia de 0,34, o que representa 36,02% da demanda potencial
- Entre 30 e 39 anos: 34.318 domicílios e taxa de chefia de 0,449, ou seja 32,59% da demanda potencial;
- Entre 40 e 64 anos: 33.066 domicílios e taxa de chefia de 0,531, que constitui o menor grupo da demanda potencial, equivalente a 32,40%.

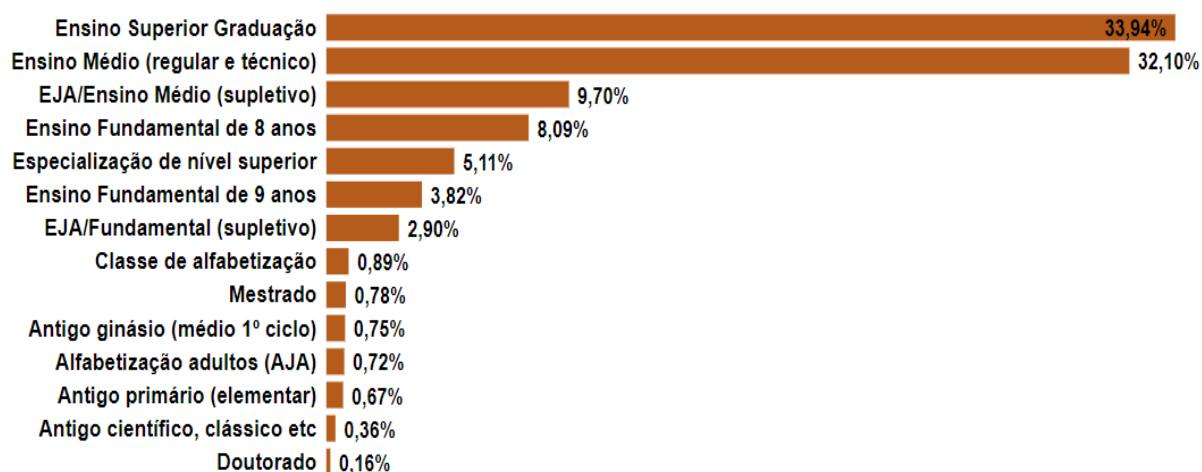
**Figura 3** - Demanda Demográfica por grupo etário



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

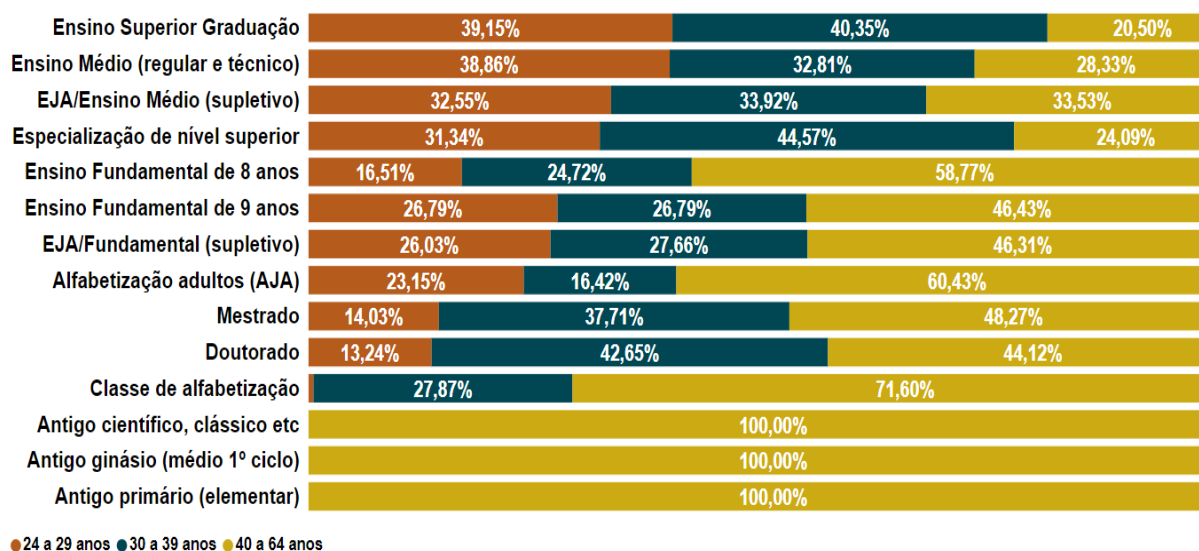
Quando analisada a escolaridade dos potenciais demandantes, percebe-se que quase 40% possuem ensino superior (graduação, especialização, mestrado e doutorado) e cerca de 41% possuem pelo menos ensino médio (regular: 32,10% e EJA: 9,70%). Isso significa que mais de 80% da DHDE incide em uma população com grau médio e alto de escolaridade, o que, em tese, a habilitaria a melhores empregos e consequentemente a possível autonomia na formação de um novo núcleo familiar em um novo imóvel.

<sup>11</sup> O estudo recalculou o valor da DHDE para 2018, totalizando 100.532 domicílios.

**Figura 4 - Escolaridade dos potenciais demandantes**

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

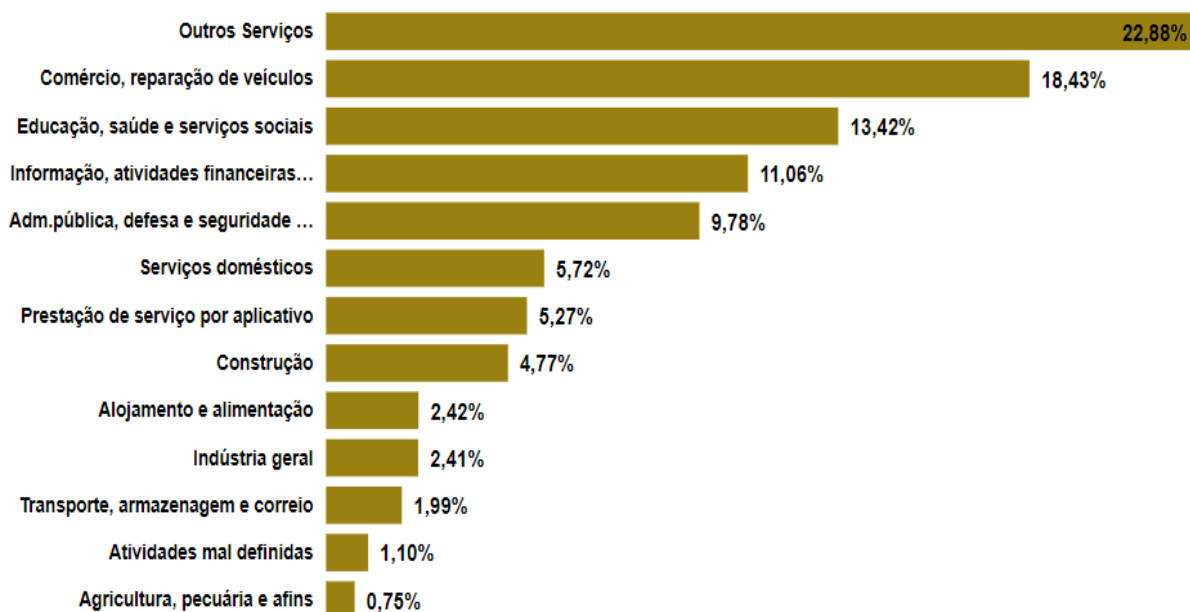
Quando a escolaridade é detalhada por grupo etário, percebe-se que a menor escolaridade (ensino fundamental e classe de alfabetização) é superior no grupo etário de 40 a 64 anos do que nos demais, totalizando 22.691 pessoas. Por outro lado, são potenciais demandantes por moradia 26.058 jovens de 24 a 29 anos com ensino médio ou ensino superior e 25.636 adultos entre 30 a 39 anos com essa mesma escolaridade.

**Figura 5 - Escolaridade por grupo etário**

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

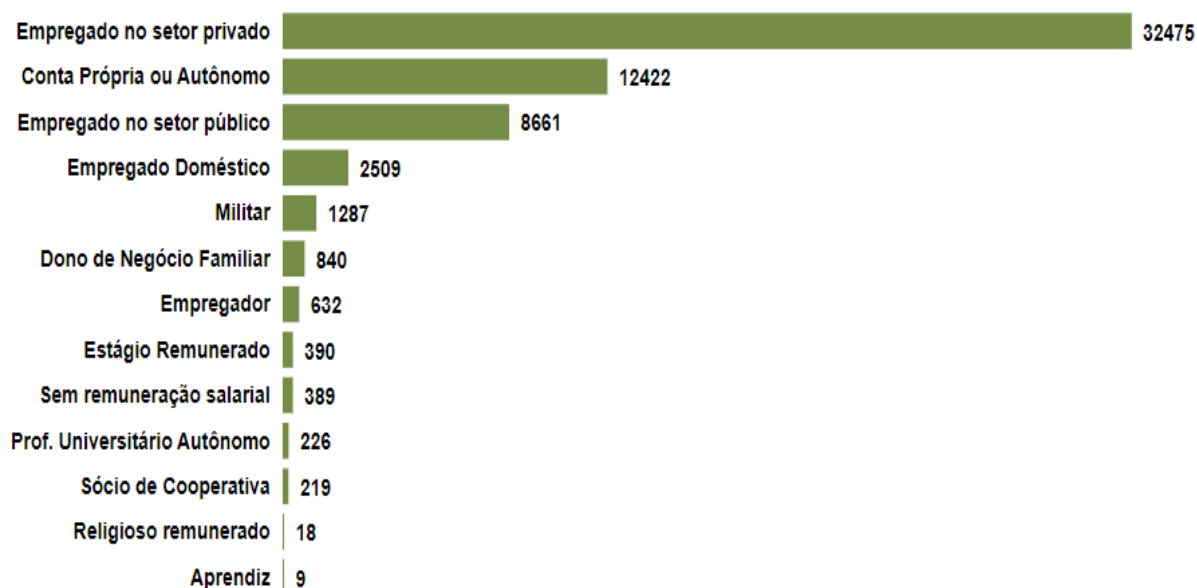
## 4.2. Caracterização dos demandantes potenciais por perfil de emprego e renda

Voltando ao foco das pessoas identificadas como demandantes potenciais, tem-se que quase 60% delas trabalham. Serviços, comércio, reparação de veículos, áreas de educação, saúde, comunicação, administração pública, serviços domésticos, prestação de serviço por aplicativo e construção civil são os setores onde a maior parte dessas pessoas está empregada.

**Figura 6** - Setor em que os demandantes estão empregados

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

Das pessoas que trabalham 54,06% (32.475 demandantes potenciais) estão empregadas no setor privado e 14,42% (8.661 demandantes potenciais) no setor público. Destacam-se 20,68% (12.422 demandantes potenciais) que trabalham por conta própria que possivelmente terão dificuldades para comprovação de renda para fins de financiamento ou inclusão em programas habitacionais.

**Figura 7** - Posição no emprego

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

Já para a análise de renda, cabe destacar que esse dado nas pesquisas domiciliares é limitado ao valor declarado pelo entrevistado, o que pode levar à subestimação da renda pessoal e conseqüentemente, da renda domiciliar. Souza (2013) comenta que a



subestimação de renda nas pesquisas domiciliares também pode ocorrer pela não inclusão de fontes de rendimento como renda de propriedades, juros e afins, ou rendimentos de empregadores e trabalhadores por conta própria e renda de participação em programas governamentais. Além disso, a seleção da amostra nas pesquisas pode resultar em sub-representação ou super-representação de certos grupos sociais. Isso pode introduzir vieses nos dados de renda coletados, afetando a precisão das estimativas da distribuição de renda.

Em que pese as limitações dos dados disponíveis e a possibilidade de subestimação da renda, procurou-se determinar as faixas de renda dos demandantes em potencial, relacionando-as também à renda dos domicílios em que moram no presente.

Dos que declararam renda, constatou-se a demanda potencial por:

- **63.738 domicílios** para a faixa de renda de **0 a 3 salários mínimos (SM)**;
- **4.862 domicílios** para a faixa de renda de **3 a 5 salários mínimos (SM)**;
- **3.448 domicílios** para a faixa de renda de **5 a 12 salários mínimos (SM)**; e
- Não há dados estatisticamente válidos para faixas de renda acima de 12 SM.

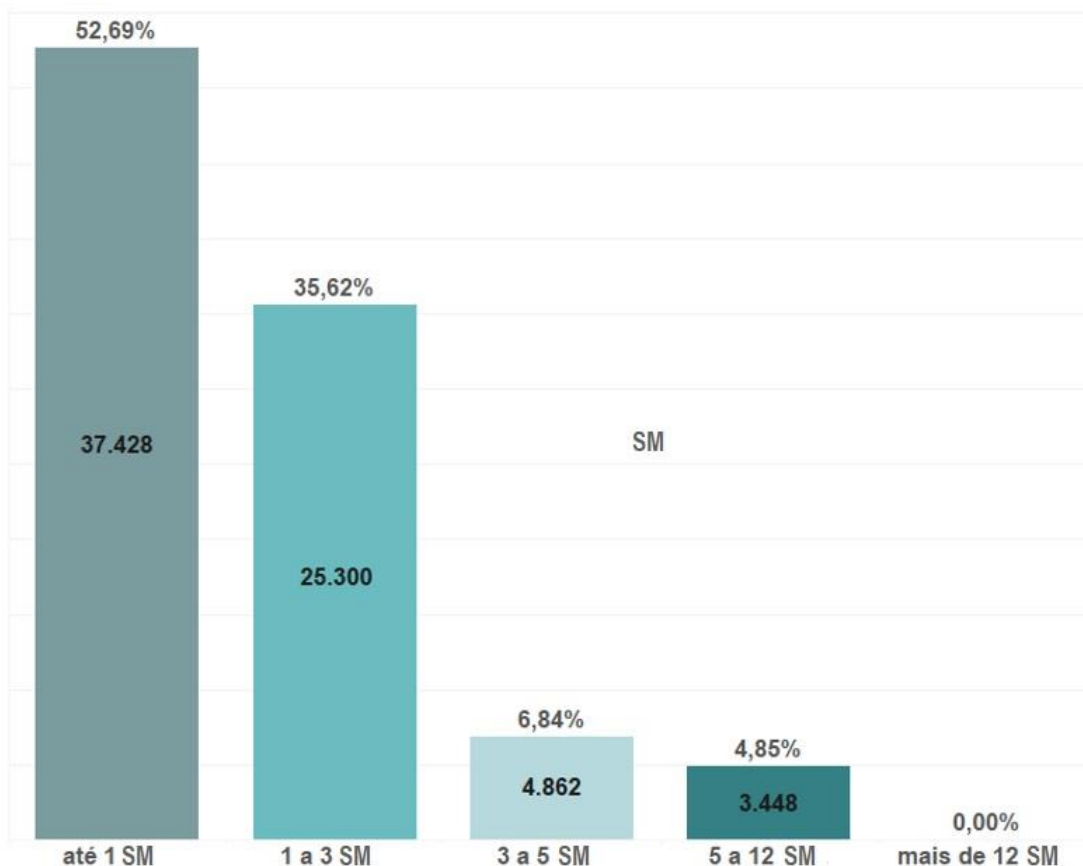
A DHDE poderá ser absorvida pelo estoque existente de imóveis, pela produção habitacional de mercado, que acomoda diferentes perfis de renda relacionados ao valor de mercado de aluguéis e aquisição, e que flutuam de acordo com a disponibilidade dos proprietários, e pelos instrumentos da Política Habitacional, que envolvem o desenho de mecanismo para a habitação social tais como programas de transferência de renda, estoque público de moradias e produção de novas moradias.

Assim, foram identificados mais de 52% do total de demandantes potenciais, que declararam renda, que ganham até 1 salário mínimo (SM)<sup>12</sup> e 35,62% na faixa de 1 a 3 salários mínimos, demonstrando que quase 90% da Demanda Habitacional Demográfica refere-se à população de mais baixa renda, entre 0 e R\$ 3.300,00 (Figura 8).

Quando a análise de renda considera também o grupo etário, 47,93% dos demandantes que ganham até 1 salário mínimo têm entre 24 a 29 anos. Ainda nessa faixa salarial, destaca-se também que 27,36% dessas pessoas têm entre 30 e 39 anos. Essa questão retoma a discussão sobre a saída tardia dos jovens do domicílio parental, tanto como fenômeno social e cultural, mas também como uma questão econômica (Figuras 9 e 10).

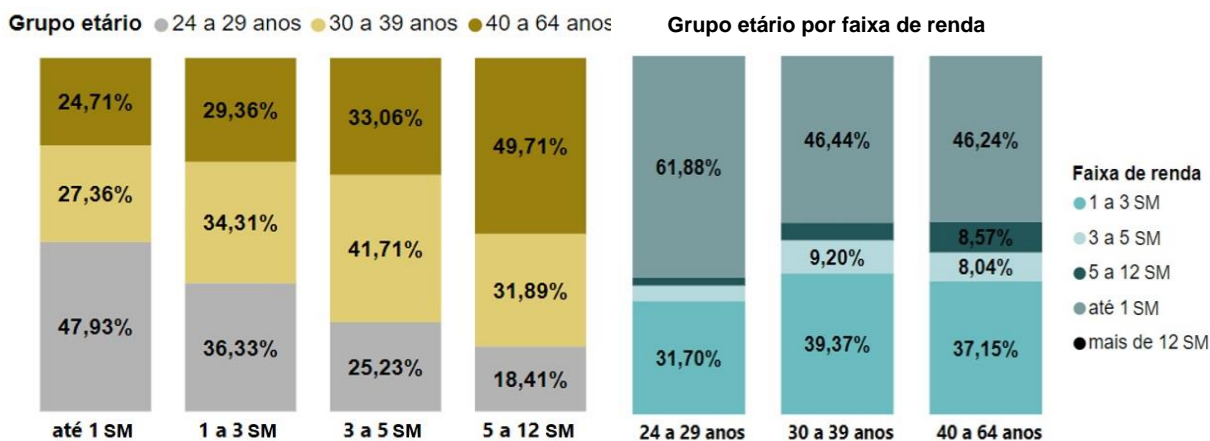
<sup>12</sup> O salário mínimo considerado foi de R\$ 1.100,00, correspondente ao ano de 2021, mesma data da PDAD utilizada no presente estudo.

**Figura 8 - Faixa de renda dos demandantes em potencial**



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

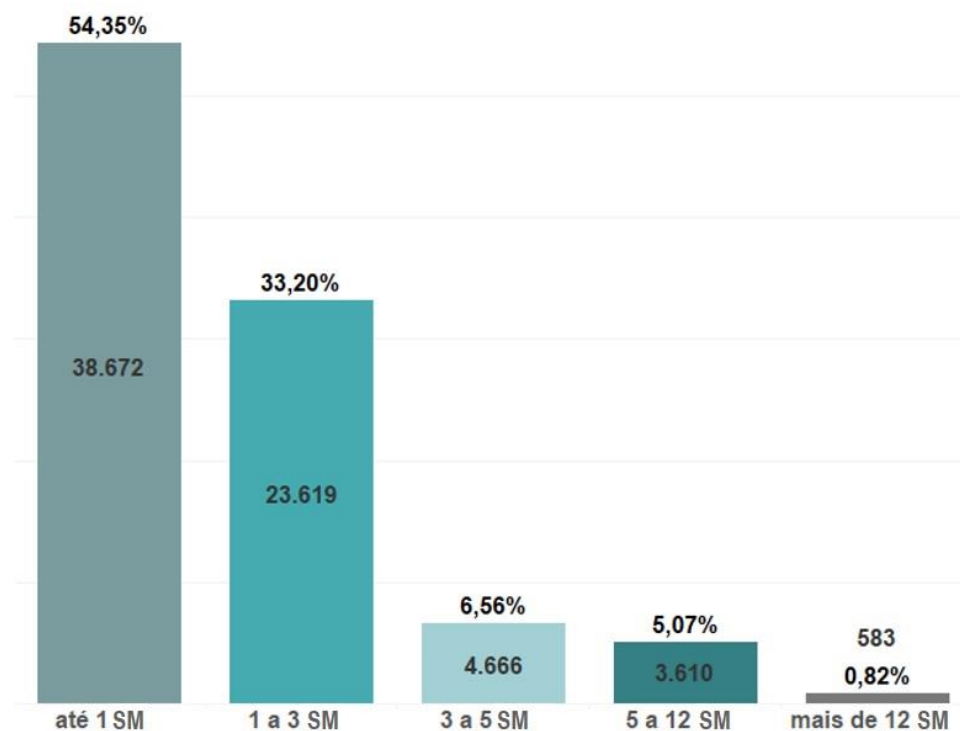
**Figuras 9 e 10 - Relações entre grupo etário e faixa de renda dos demandantes**



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

O cenário não é muito diferente quando é analisada a faixa de renda domiciliar do lar onde as pessoas objeto da Demanda Habitacional Demográfica vivem.

A oferta habitacional deve ser ajustada ao perfil de renda dos demandantes, já que a capacidade financeira pode ser incompatível com os valores de imóveis de determinada localidade ou com determinadas tipologias de moradias.

**Figuras 11** - Faixa de renda do domicílio onde os demandantes moram

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

Isso é relevante porque estudos demonstram alto grau de inadimplência dos financiamentos habitacionais. Segundo dados de 2020 do Relatório de Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida do Ministério da Economia, a evolução da taxa de inadimplência para empréstimos imobiliários com taxas direcionadas para Pessoas Físicas (PF) flutua entre 1% e 2% desde 2011 no Brasil (MINISTÉRIO DA ECONOMIA, 2020, p. 65). No caso dos Programas Habitacionais da Faixa 1 (até 1 SM) em que os subsídios concedidos custeiam de 90% a 100% da unidade habitacional para famílias, existe uma taxa de inadimplência acima de 40% das prestações contratadas (MINISTÉRIO DA ECONOMIA, 2020, p. 80). Em 2023, foi verificada a maior taxa de inadimplência da faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida: 45% estão sem pagar parcelas há mais de 1 ano, o que corresponde, no Brasil, a 510 mil de mais de 1,1 milhão de contratos ativos. Entretanto, como assinalado também no Relatório, é necessário repensar estratégias para o modelo da produção habitacional atual, como o aluguel social.

Afinal, de acordo com o IBGE (2019), com base na “Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF)”, o comprometimento da renda das famílias com até 2 salários mínimos (61,2%) envolve uma parte maior de seu orçamento com alimentação e habitação do que aquelas com maiores rendimentos (30,2%), sendo na menor faixa de renda um comprometimento de aproximadamente 39%<sup>13</sup> voltados à habitação.

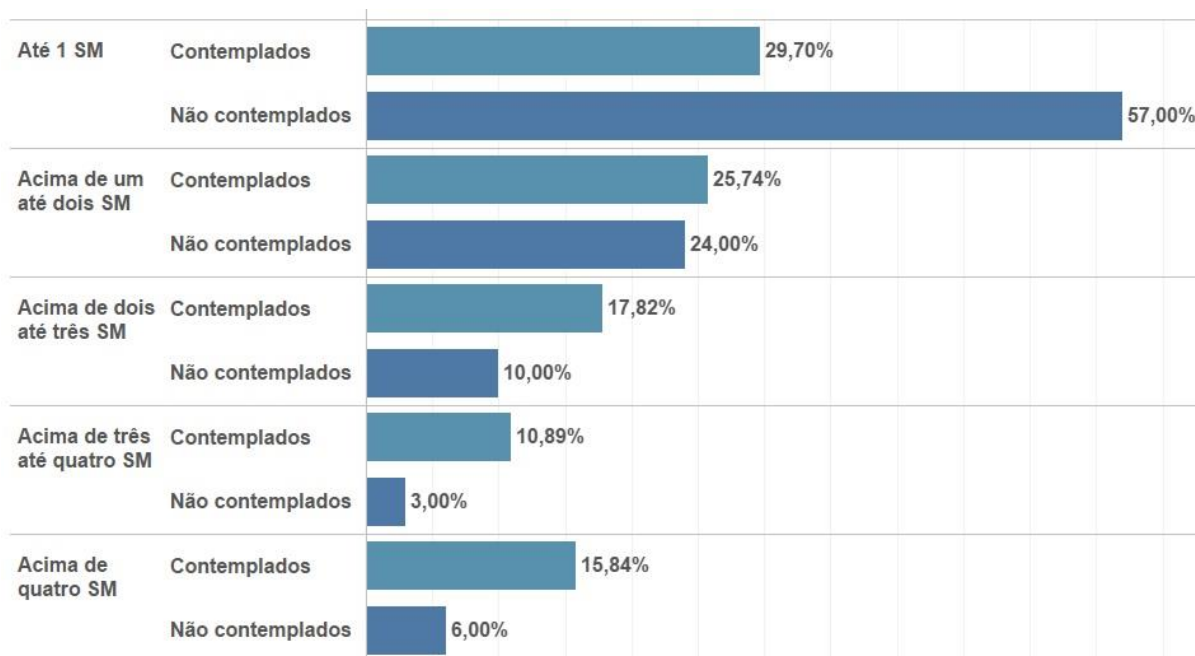
No caso do Distrito Federal, de acordo com estudo “Avaliação da Política Habitacional de Interesse Social no Distrito Federal”<sup>14</sup> da Codeplan (2022), dos 409.419 registros em 2021 no cadastro em programas habitacionais da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB/DF), tem-se que a renda familiar média verificada

<sup>13</sup> Última POF publicada pelo IBGE data de 2017-2018.

<sup>14</sup> Esse estudo elaborado pela Codeplan, utilizando o cadastro da CODHAB/DF, aplicou dois questionários para os seguintes públicos dos programas habitacionais visando garantir o tamanho amostral mínimo da pesquisa: contemplados (778 questionários completos) e não contemplados (856 questionários completos).

para os contemplados (50.276 pessoas) é de R\$ 2.463,00 e R\$ 1.497,00 para os não contemplados (359.097 pessoas). No caso dos não contemplados, a renda familiar de até 1 salário mínimo corresponde a aproximadamente 57% (201.598 pessoas), totalizando mais de 80% (285.177 pessoas) com famílias que recebem até 2 salários mínimos apenas.

**Figura 12** - Faixa de renda domiciliar dos cadastrados em programas habitacionais da CODHAB/DF



Fonte: CODEPLAN (2022)

Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

Além disso, dos não contemplados, tem-se que 61% estão na lista de espera de 5 a 15 anos, sem terem sido contemplados com alternativas viáveis à sua realidade, sendo que aproximadamente 57% dos habilitados (204.958) informaram que o principal motivo de recusa de uma indicação de oferta habitacional da CODHAB/DF seria o preço (CODEPLAN, 2022).

### 4.3. Caracterização dos demandantes por local de moradia

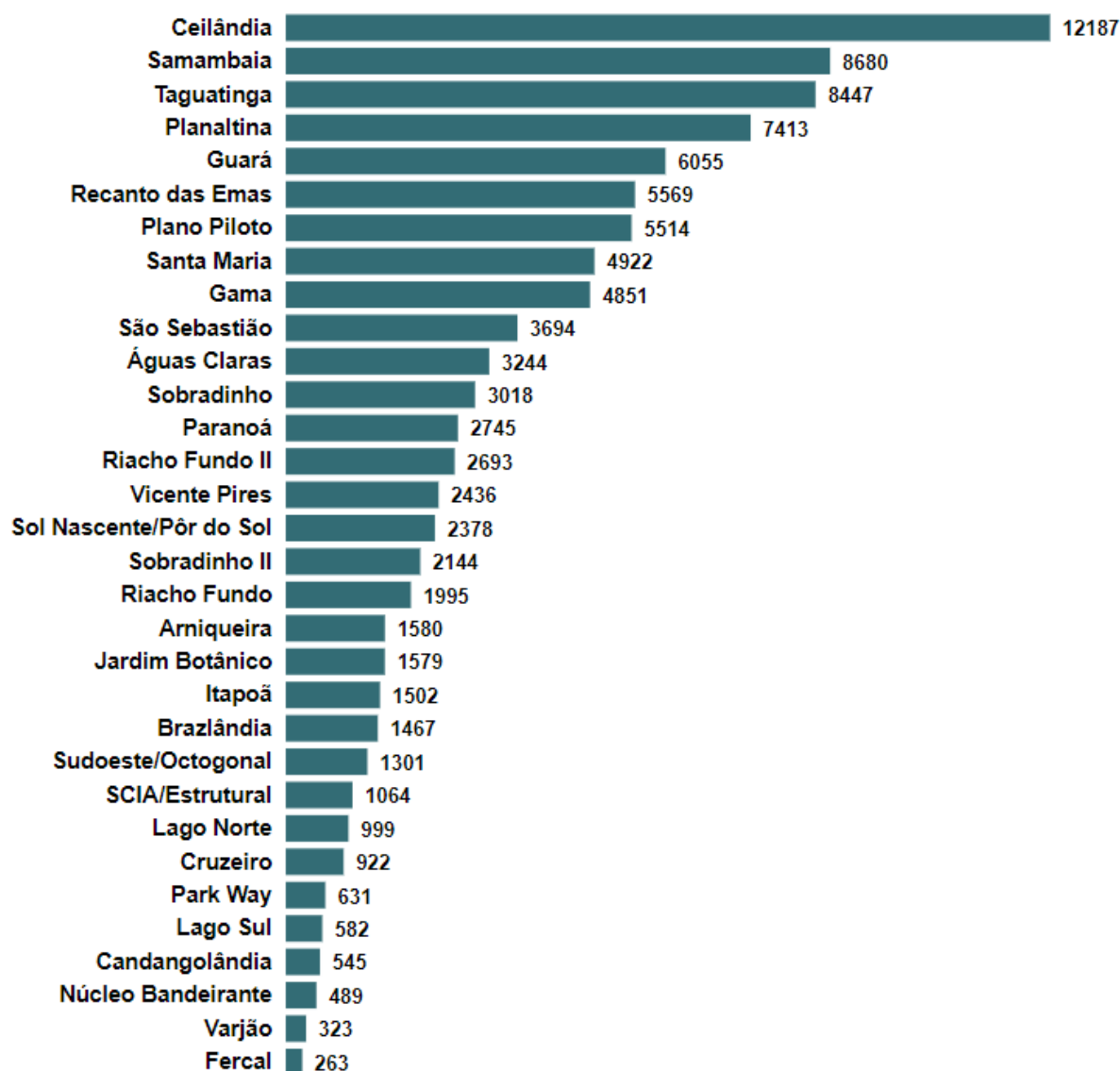
Observar a Demanda Habitacional Demográfica por recorte geográfico, permite compreender onde residem hoje os potenciais demandantes de habitação. Em uma territorialização da demanda nas 33 Regiões Administrativas do DF<sup>15</sup> verifica-se que as maiores demandas potenciais ocorrem nas áreas com maior população. O quantitativo do local de moradia dos demandantes foi obtido a partir dos dados estatisticamente válidos.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Atualmente, em 2023, constam 35 RAs no DF, tendo em vista as Leis nº 7.190/2022 e nº 7.191/2022 para inclusão de Arapoanga - RA XXXIV e Água Quente - RA XXXV, respectivamente. Entretanto, à época do levantamento da PDAD/2021 constavam apenas 33 RAs existentes à época.

<sup>16</sup> Para o cálculo da Demanda Habitacional Demográfica, é utilizado o coeficiente de variação como medida balizadora de validação estatística, a fim de reduzir possíveis variações elevadas em relação à amostra analisada. O coeficiente de variação é utilizado para expressar a variabilidade dos dados estatísticos excluindo a influência da ordem de grandeza da variável e para analisar a dispersão em termos relativos a seu valor médio quando duas ou mais séries de valores apresentam unidades de medidas diferentes. Quanto menor o coeficiente de variação, menor será a dispersão em torno da média. Logo, mais homogêneos serão os dados. O coeficiente de variação é considerado baixo (indicando um conjunto de dados razoavelmente homogêneo) se esse valor for de até 0,25, sendo que em alguns casos esse valor deve ser demasiadamente inferior. Em função do coeficiente de variação, não existem dados estatisticamente válidos para determinados

Em 2021, mesmo após a criação da Região Administrativa Sol Nascente/Pôr do Sol (desmembrada da antiga RA Ceilândia), Ceilândia permanece como a região com maior demanda por moradia (12.187 domicílios demandados).

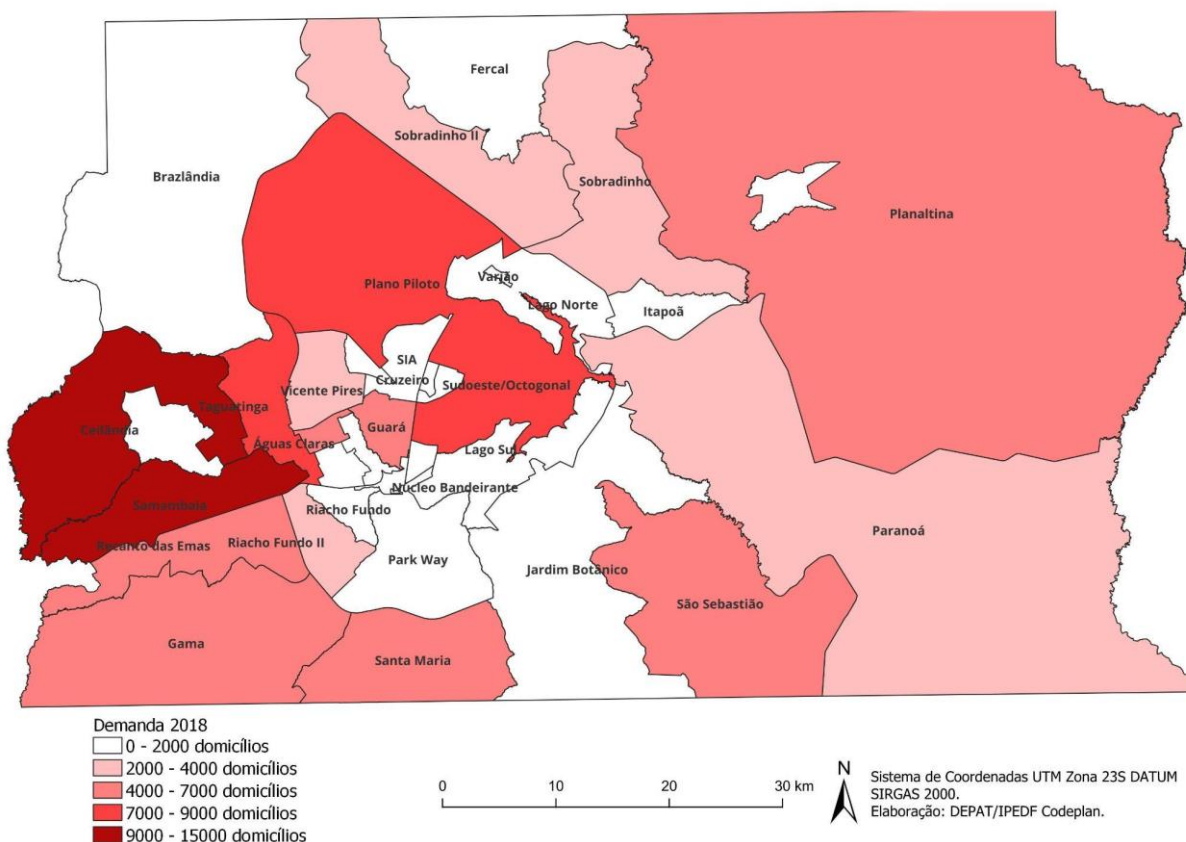
**Figura 13** - Potenciais demandantes por Região Administrativa - 2021



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

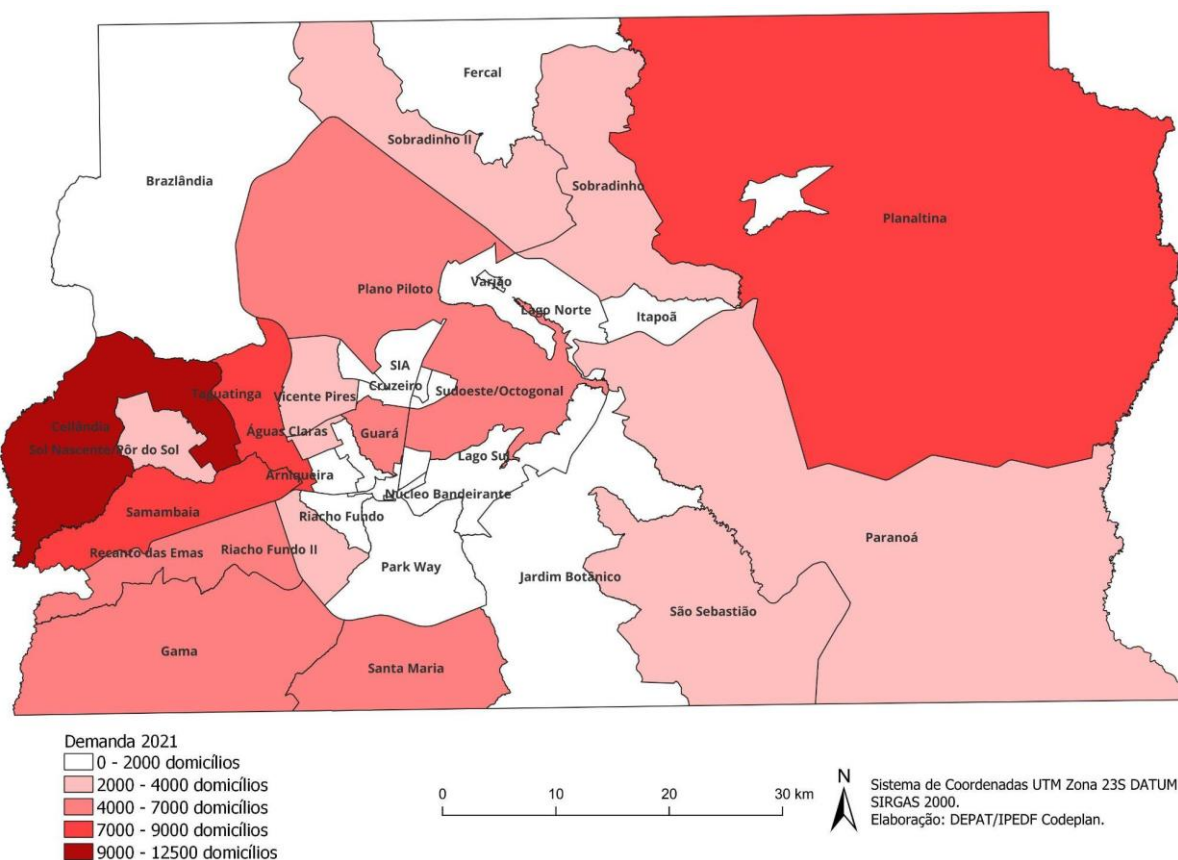
Nota: Em função da utilização do coeficiente de variação para determinar dados estatisticamente válidos dos grupos etários nas Regiões Administrativas, a soma dos dados por Região Administrativa não equivale ao valor da Demanda Habitacional Demográfica Total.

grupos etários nas Regiões Administrativas, de modo que a soma dos dados por Região Administrativa não equivale ao valor da Demanda Habitacional Demográfica Total.

**Mapa 1** - DHDE por Região Administrativa segundo dados da PDAD 2018

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

Observa-se, porém, que a dinâmica demográfica provocou alterações também no perfil da DHDE de cada Região Administrativa se analisada ao longo do tempo. Em 2018, Ceilândia, Samambaia e Taguatinga também eram as localidades com maior Demanda Habitacional Demográfica potencial por moradia, acima de 9.000 domicílios. Por outro lado, Samambaia apresentou uma redução na demanda (de 9.785 moradias em 2018 para 8.680 domicílios demandados em 2021). Já Planaltina, que em 2018 era a 5ª localidade em Demanda Habitacional Demográfica (5.647 domicílios), passou a ser a 4ª localidade, com uma demanda de 7.413 novas moradias. Outro destaque é a redução da demanda no Plano Piloto (de 6.952 moradias em 2018 para 5.514 moradias em 2021). Por fim, aponta-se que houve redução na Demanda Habitacional Demográfica em Águas Claras (3.244 domicílios) e São Sebastião (3.694 domicílios), enquanto Gama e Santa Maria aumentaram a demanda, ultrapassando 4.500 domicílios demandados.

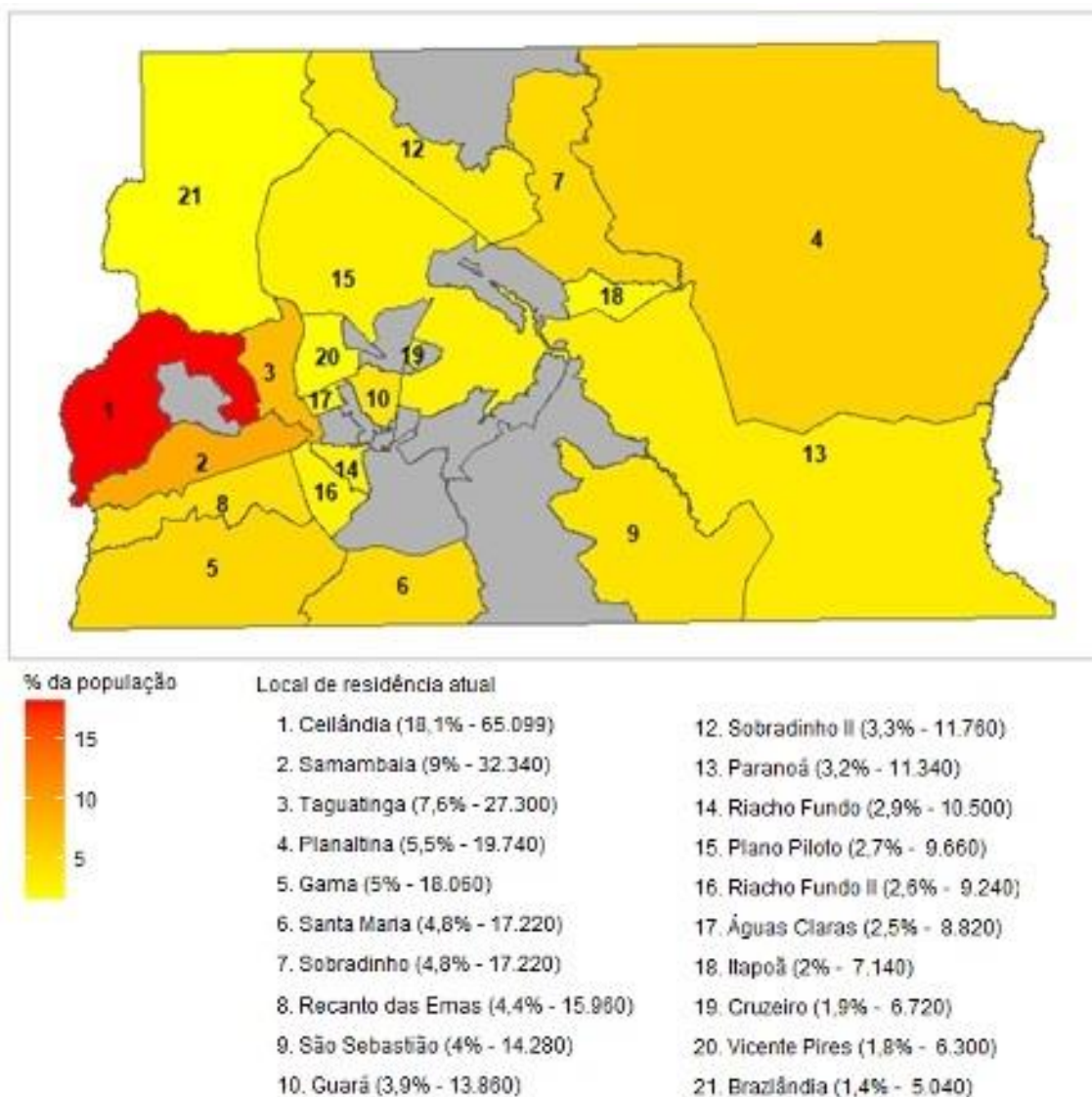
**Mapa 2** - DHDE por Região Administrativa segundo dados da PDAD 2021

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

Comparativamente, no estudo “Avaliação da Política Habitacional de Interesse Social no Distrito Federal” (CODEPLAN, 2022), a distribuição espacial dos habilitados no cadastro em programas habitacionais da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB/DF) também apresenta Ceilândia como destaque (Mapa 3).

Os locais de moradia dos demandantes em potencial podem influenciar as preferências de localização em função dos laços familiares, das redes de apoio, da proximidade com local de trabalho ou estudo, da familiaridade com serviços de saúde e comércio já consolidados pelos demandantes.

Conforme Heidrich (2006), os vínculos territoriais revelam como as comunidades e grupos estabelecem ligações com espaços, isto é, como se apropriam dos espaços e dão vida e significado a eles.

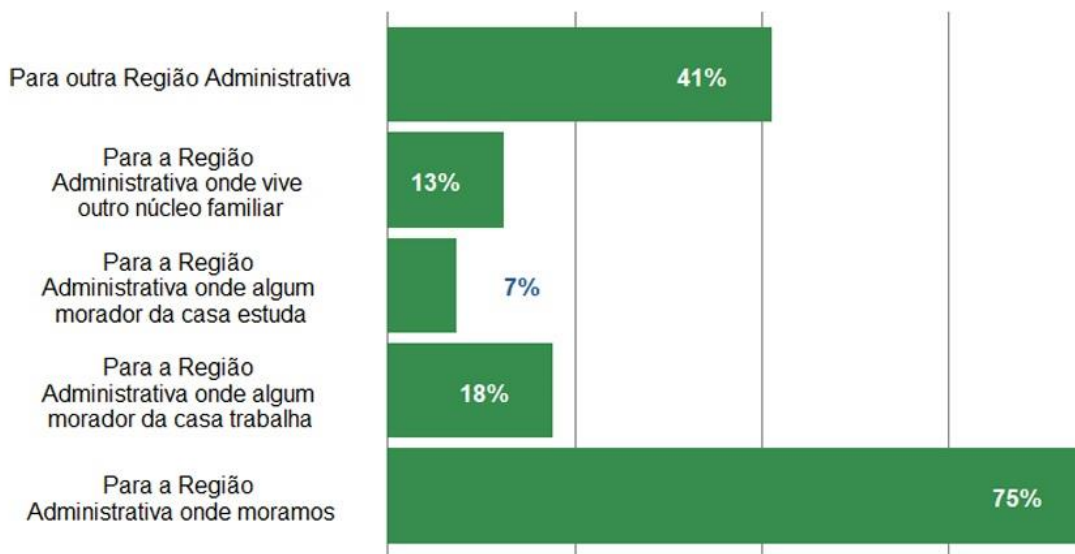
**Mapa 3** - Local de moradia dos habilitados não contemplados no cadastro da CODHAB

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

A eficiência de uma política de habitação parte do entendimento das relações que os potenciais demandantes têm com cada localidade onde a moradia é ofertada. Conforme o estudo da Codeplan (2022), 13% dos habilitados ainda não contemplados (359.097 pessoas) apontaram como motivo de recusa da habitação sua localização. Já 75% dos habilitados responderam que gostariam de permanecer na mesma RA em que moram, quando perguntados sobre em qual Região Administrativa gostariam de ser contemplados.



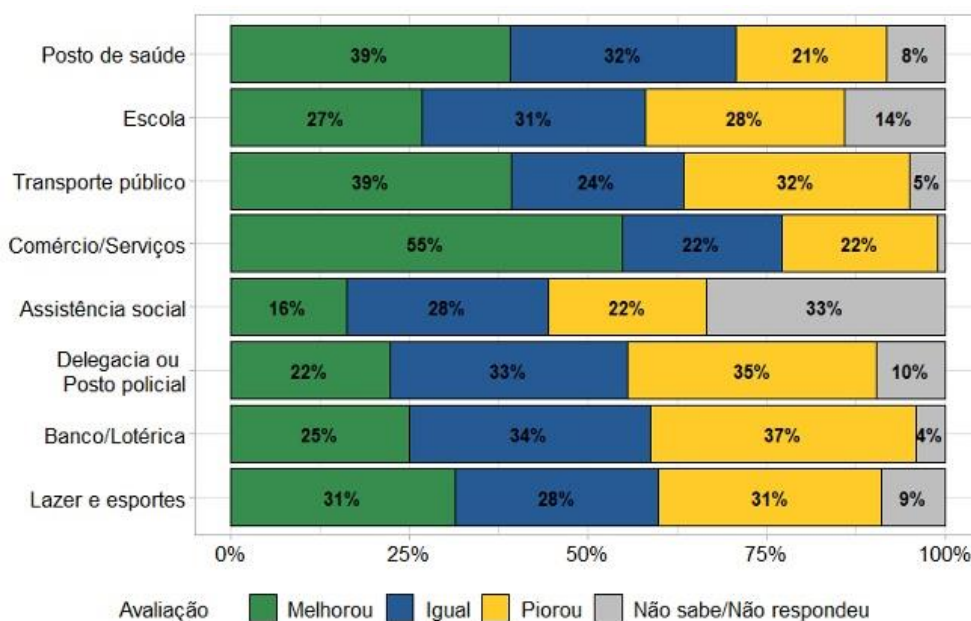
**Figura 14** - Região Administrativa para as quais os habilitados gostariam de se mudar quando contemplados



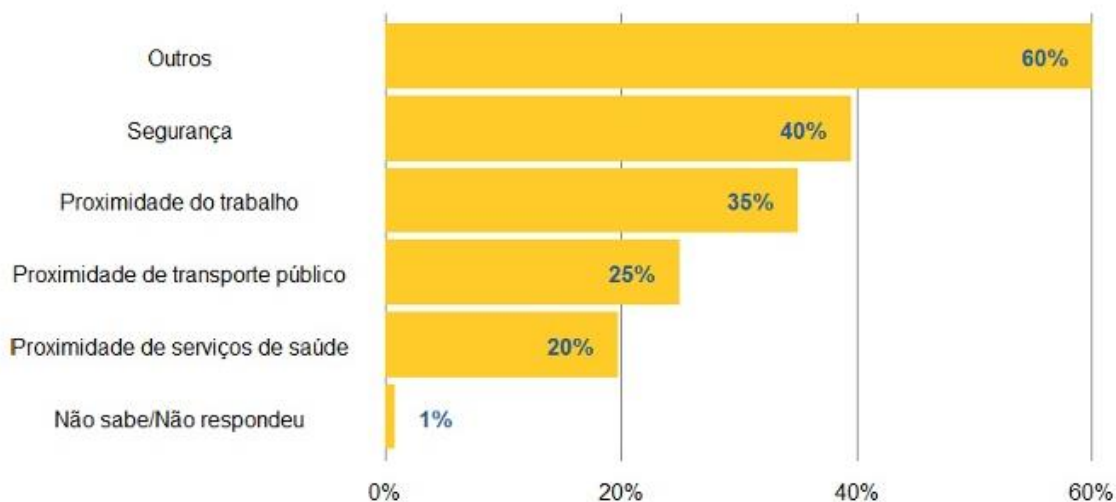
Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

Para os moradores contemplados (50.276 pessoas) pela CODHAB/DF, que recusaram uma ou mais ofertas habitacionais antes da contemplação em definitivo (CODEPLAN, 2022), 38% afirmaram que a localização foi o motivo da recusa. Ao mesmo tempo, embora os beneficiados tenham informado melhora no acesso a vários serviços, comparando a residência anterior e a atual (Figura 15), assim como redução nos gastos (transporte, conta de água, conta de luz e condomínio), exceto para prestação da casa ou aluguel, quando questionados sobre o interesse na mudança da residência atual, 31,9% (16.026 pessoas) afirmam que têm interesse, principalmente pela segurança e proximidade do trabalho (Figura 16).

**Figura 15** - Acesso a serviços comparando residência anterior e atual



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

**Figura 16** - Motivo da mudança para pessoas que gostariam de se mudar

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

No caso de moradias subsidiadas, é comum encontrar estatísticas de venda de imóveis recentemente recebidos como parte do Programa Habitacional. Esse imóvel torna-se um bem da população beneficiada que muitas vezes o negocia, transferindo-se para outra localidade, ocupando áreas irregulares ou um domicílio precário, criando um círculo vicioso na problemática da habitação de baixa renda. Isso sugere a necessidade de compreender os vínculos territoriais como fator de preferência do local de moradia e ofertar alternativas de moradia em programas habitacionais, compatíveis com a distribuição dos potenciais demandantes no território.

#### 4.4. Demanda Habitacional Demográfica e Projetos Habitacionais do Governo

Outra análise importante a ser apresentada é focada na oferta de moradia relacionada à Demanda Habitacional Demográfica por Região Administrativa. Novos empreendimentos residenciais de iniciativa governamental seja da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB/DF) ou da Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) foram territorializados para contrastá-los à DHDE.

Na porção leste do território, a DHDE é de 2.745 moradias no Paranoá e de 1.502 moradias no Itapoã. Na Região, o Itapoã Parque (CODHAB/DF) constitui um empreendimento residencial para as Faixas de Renda 1,5; 2; 3 e 4. O potencial do Itapoã Parque é de 12.112 unidades habitacionais, na forma de apartamento, quantidade muito superior à demanda daquela localidade (FERRAZ, 2023).

Ainda na porção leste do território, a demanda de São Sebastião é de 3.694 moradias e do Jardim Botânico é de 1.579 domicílios. O empreendimento Alto do Mangueral (CODHAB/DF), em São Sebastião, oferecerá 7.004 unidades habitacionais, na forma de apartamentos de 2 e 3 quartos e casas de 3 quartos.<sup>17</sup> Trata-se de um empreendimento da Política Habitacional com a única restrição de que o requisito para aquisição é a renda de até 12 SM sem um desenho específico para as faixas de renda de 1 a 3 SM com valor do m<sup>2</sup>/construção de R\$ 4.165,00, o que dificulta, quando não inviabiliza, o acesso da população de baixa renda a tais unidades habitacionais. Ainda na

<sup>17</sup> <https://altomangueraldf.com/>.

região, foram ofertadas na 1ª etapa do Bairro Crixá (CODHAB/DF) aproximadamente 1.900 unidades desde 2018.<sup>18</sup>

A Expansão do Setor Habitacional Tororó, localizado no Jardim Botânico, objeto da Diretriz DIUPE 09/2021, acomoda toda a demanda de 1.579 moradias - 3.947 pessoas (taxa de ocupação de 2,5 habitantes por domicílio - hab/dom),<sup>19</sup> uma vez que os dados da Diretriz demonstram que a área acomoda uma população mínima de 38.127 e máxima de 114.548 habitantes. Ainda na região do Jardim Botânico, foi aprovado pelo Decreto 33.945/2012 o Complexo Urbanístico Aldeias do Cerrado, composto por 15 quadras residenciais, com 4.390 unidades destinadas à habitação unifamiliar de alta renda. No ano de 2023 serão comercializadas 355 unidades, correspondendo ao Residencial Jacarandá, gleba do complexo (Terracap).

Na porção norte do Distrito Federal, a demanda de Sobradinho é de 3.018 moradias e a de Sobradinho II é de 2.144 moradias. O parcelamento do solo, na gleba denominada Residencial Sobradinho, objeto da Diretriz DIUPE 07/2021, com área aproximada de 146,16 hectares, localizado mais próximo da área urbana de Sobradinho II e da Área de Regularização Setor de Mansões Sobradinho, tem como população máxima admitida pela densidade de 21.924 habitantes. Se considerada a taxa de ocupação média de Sobradinho de 3,17 hab/dom e de Sobradinho II de 3,04 hab/dom, tal empreendimento permite acomodar a Demanda Habitacional Demográfica daquela Região (3.018 moradias - 9.567 habitantes em Sobradinho e 2.145 moradias - 6.520 habitantes em Sobradinho II).

Nessa região também existem os projetos das Quadras 19/20 de Sobradinho (Terracap) com 531 unidades e Planaltina Pipiripau (Terracap) com 500 unidades, com foco na política habitacional.<sup>20</sup> Tais empreendimentos encontram-se destinados às cooperativas habitacionais de trabalhadores e, não, à lista de demanda individual da CODHAB/DF.

Na porção sul do território, a Demanda Habitacional Demográfica de Santa Maria é de 4.922 moradias e a do Gama é de 4.851 moradias. Em ambas localidades foi observado aumento de demanda comparando os resultados de 2028 e 2021. Existe a gleba objeto da Diretriz DIUPE 45/2022, no Setor Meirelles, em que é admitida uma população máxima de 9.549 pessoas (conforme cálculos de densidade admitida). Entretanto, mesmo tal empreendimento seria insuficiente para atender à Demanda Habitacional Demográfica daquela região: 4.921 moradias em Santa Maria - 16.885 pessoas (taxa de ocupação de 3,43 hab/dom) e 4.851 moradias no Gama - 14.216 pessoas (taxa de ocupação de 2,93 hab/dom).

Na porção oeste do Distrito Federal, reside hoje grande contingente de demandantes em potencial. Ceilândia, Samambaia e Taguatinga também eram as localidades com maior demanda potencial por moradia, com aproximadamente 13.200, 9.800 e 8.400 domicílios respectivamente em 2018. Por outro lado, Samambaia apresentou uma redução na demanda (para 8.680 domicílios em 2021) e a região tem vários empreendimentos em terras da Terracap em fase de projeto, registro cartorial e execução, tais como Centro Urbano e Subcentro 400-600 do Recanto das Emas, com potencial de 1.018 e 316 unidades respectivamente, destinadas à política habitacional de interesse social.<sup>21</sup> A 3ª etapa do Riacho Fundo II é outra iniciativa da política habitacional, com quase 1.000 unidades. As quadras 100 ímpares e Subcentro Leste de Samambaia, possuem apenas 236 unidades

<sup>18</sup> <https://codhabservice.codhab.df.gov.br/cms/uploads/attachments/d6a5346d11ddb703221d2c565c46d50f.pdf>.

<sup>19</sup> A taxa de ocupação (nº de habitantes/ nº de domicílios) foi definida usando os dados disponíveis na PDAD 2021 por Região Administrativa (RA).

<sup>20</sup> <https://www.codhab.df.gov.br/pagina/228>.

<sup>21</sup> <https://www.codhab.df.gov.br/pagina/228>.

para programas habitacionais, embora o parcelamento possua lotes com potencial para habitação multifamiliar. Existem outros empreendimentos mais pontuais em Samambaia.

Em dados contabilizados em abril pela CODHAB/DF, entre 2021 e 2023 foram entregues 4.336 unidades habitacionais (FERRAZ, 2023) o que já deve ser entendido como parte do atendimento da Demanda Habitacional Demográfica, por meio da provisão de novas moradias.

#### **4.5. Relações entre Déficit e Demanda Habitacional Demográfica**

A Demanda Habitacional Demográfica e o Déficit Habitacional são dois importantes indicadores para a política habitacional. O Déficit Habitacional para o Distrito Federal aponta por meio dos seus componentes e subcomponentes as deficiências do estoque de moradia, orientando a política habitacional para sanar condições básicas de habitabilidade. Trata-se de um indicador voltado a fomentar a política habitacional de baixa renda. Já a Demanda Habitacional Demográfica identifica os indivíduos que são potenciais demandantes de habitação.

Conforme a atualização dos cálculos do Déficit Habitacional do Distrito Federal, com base nos dados da Pesquisa Domiciliar de Amostra de Domicílios (PDAD 2021) identificou-se como dado geral para 2021 um Déficit de 100.701 domicílios, que corresponde a cerca de 10% dos domicílios do DF estimados pela PDAD 2021. A maioria dos domicílios em situação de Déficit apresentam Ônus excessivo com aluguel, isto é, 66.917 famílias que recebem até 3 SM (66% do Déficit Geral) comprometem mais de 30% da renda domiciliar com o pagamento do aluguel. Além disso, 80% dos domicílios em Déficit (81.000 domicílios) são alugados e não, próprios.

A partir do cruzamento das bases de dados dos domicílios de ambos indicadores, buscou-se entender quantos potenciais demandantes por moradia vivem em domicílios com Déficit.

A análise permitiu identificar que existem 6.322 potenciais demandantes vivendo em domicílios onde é verificada a “coabitação”, seja porque existem unidades familiares conviventes, sejam situações de moradia em cômodos (cortiços), o que representa 6% da Demanda Habitacional Demográfica. Nesses casos, a solução dos problemas de coabitação (déficit) e da demanda convergem e não devem ser computados de forma isolada.

Há 1.658 potenciais demandantes morando em “habitações precárias”, ou em espaços não destinados para essa finalidade (Domicílios Improvisados) ou em locais adequados, mas em condições físicas precárias (Domicílios Rústicos), o que representa 1,57% da DHDE.

Verificou-se também que 5.272 demandantes vivem em domicílios com Ônus excessivo com aluguel, o que representa 5% da Demanda Habitacional Demográfica.

**Tabela 2** - Demandantes que moram em domicílios com Déficit

Componentes do Déficit	Entre 24 e 29 anos	Entre 30 e 39 anos	Entre 40 e 64 anos	Total	Percentual
Coabitação	2.159	2.401	1.762	6.322	6,00%
Habitação Precária	576	612	470	1.658	1,57%
Ônus excessivo com Aluguel	2.062	1.482	1.728	5.272	5,01%

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan (2023)

Os potenciais demandantes que moram em domicílios em Ônus excessivo com aluguel podem estar contribuindo significativamente para a renda familiar que é de 3 salários mínimos.

De acordo com os dados da Avaliação da Política Habitacional do DF (CODEPLAN, 2022), dentre os contemplados por políticas habitacionais, 53% apontam a “necessidade” como principal motivo para residências que abrigam mais de uma família e 18% indicam a coabitação como algo “voluntário”, enquanto 20% informam que são “ambos” os motivos para esse tipo de convivência de mais de um núcleo familiar.

Em resumo, a relação entre Demanda Habitacional Demográfica e Déficit Habitacional está diretamente relacionada à qualidade e acessibilidade das moradias disponíveis para os potenciais demandantes, com considerações adicionais sobre a contribuição da renda familiar para a segurança financeira e qualidade de vida dessas pessoas.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise da Demanda Habitacional Demográfica (DHDE) no Distrito Federal coloca a importante reflexão sobre as dificuldades financeiras da população jovem na autonomia familiar e, conseqüentemente, a necessidade de uma linha de ação voltada à primeira residência. As análises demonstram que 36,44% da Demanda Habitacional Demográfica tem como foco o grupo etário de 24 a 29 anos, sendo que 61,88% dos que declaram renda ganham até 1 SM e 31,70% ganham de 1 a 3 SM. Isso demonstra a situação de vulnerabilidade do jovem que se enquadra como um demandante potencial de moradia e que dificilmente encontra acolhimento nas políticas públicas.

Segundo Gonzalez (2009, p. 120),

“Diante do quadro de altas taxas de desemprego juvenil e da precariedade das ocupações produtivas atualmente disponíveis aos jovens, as políticas de juventude se veem diante de duas opções no que se refere ao trabalho. A primeira é preparar o jovem para fazer a transição, procurando facilitar sua contratação e oferecer-lhe melhores oportunidades de trabalho. A segunda é, ao contrário, prolongar sua escolarização, o que eventualmente redundará em desincentivar sua entrada no mercado de trabalho.”

Por outro lado, Gonzalez (2009, p. 117) menciona que embora o mercado de trabalho tenha se tornado pouco acessível aos jovens, conforme apontado pela Organização Internacional do Trabalho (OIT), a taxa de desemprego está altamente correlacionada com a taxa de desemprego dos adultos, refletindo ainda o ciclo econômico.

A presente pesquisa aponta que há um percentual significativo de potenciais demandantes na faixa de 30 a 39 anos e entre 40 a 64 anos. Exceto quando enquadrado em um contexto de vulnerabilidade social,<sup>22</sup> trata-se de um grupo etário que não consegue sua inserção no sistema financeiro, em razão da baixa renda, nem nos programas habitacionais, que têm como foco prioritário o idoso, tanto nas questões de aluguel como de aquisição.<sup>23</sup>

As pessoas enquadradas como potenciais demandantes são aquelas que não detêm possibilidades econômicas de se tornarem autônomas em relação a um núcleo familiar com

---

<sup>22</sup> Constituem público alvo da Política Habitacional “todas as famílias em situação de necessidade habitacional, com renda familiar mensal de 0 a 12 salários mínimos, com prioridade para aquelas com renda familiar mensal de 0 a 3 salários mínimos e/ou em situação vulnerável, como descreveremos a seguir. Para o PLANDHIS, são consideradas como pessoas ou grupos em situação vulnerável: idosos, pessoas com deficiência, mulheres ou pessoas LGBTQIA+ vítimas de violência doméstica em grave risco de vida, pessoas em situação de rua, moradores de áreas de risco ou sensibilidade ambiental, famílias atingidas por remoções decorrentes de intervenções públicas ou privadas, estado de emergência ou calamidade pública, jovens provenientes de instituições de acolhimento, estudantes que recebem auxílio financeiro social, egressos do sistema prisional, povos originários e migrantes de baixa renda, dentre outros grupos em vulnerabilidade social ou em situação específica que justifique o seu atendimento prioritário” (SEDUH, 2023, p. 45).

<sup>23</sup> Para o PLANDHIS, nos programas de auxílio para aluguel, a Resolução nº 100.000.357/2017 estabeleceu público alvo prioritário para o atendimento da linha de ação: pessoas acima de 60 anos; pessoas com deficiência; pessoas em situação de ônus excessivo com aluguel; e moradores em área de risco, insalubridade, preservação ambiental e provenientes de cortiços, domicílios rústicos ou improvisados. (SEDUH, 2023, p. 45). Além do aluguel social, o idoso tem prioridade na política habitacional de interesse social tem atendimento prioritário, como consta no parágrafo 3º do artigo 3º da Lei nº 3.877/2006. (SEDUH, 2023, p. 94).

que convivem. E a renda majoritária de até 3 SM. dos potenciais demandantes (87,55% que demandam 62.727 domicílios) reflete tal situação.

Os programas habitacionais governamentais em curso no Distrito Federal, listados no presente trabalho com base nas informações públicas da CODHAB e da Terracap, não estão direcionados para grande Demanda Habitacional Demográfica das menores faixas de renda, principalmente das famílias de até 1 SM, o que ratifica a grande Demanda Habitacional Demográfica nessa faixa de renda (54,35%), como apresentado anteriormente.

Quando os dados de Déficit Habitacional e Demanda Habitacional Demográfica foram contrastados, fica evidenciada a possibilidade de convivência voluntária entre potenciais demandantes para potencializar a renda domiciliar, especialmente nos casos de ônus com aluguel.

Apesar da limitação do dado autodeclaratório “renda” que pode estar subestimado, a baixa renda dos potenciais demandantes reflete que a Demanda Habitacional Demográfica é um reflexo de questões socioeconômicas.

É importante pontuar que, embora a lista da CODHAB/DF apresente uma listagem de 359.097 habilitados cadastrados em programas habitacionais aguardando o benefício do programa (não contemplados), a DHDE, objeto do presente estudo, apresenta a demanda de 105.317. Essa diferença numérica é justificada pelos diferentes requisitos<sup>24</sup> para solicitação de um imóvel, como por exemplo a faixa etária dos habilitados da CODHAB/DF, que precisam ter maioria ou ser emancipados na forma da lei, enquanto na Demanda engloba-se apenas a faixa etária de 24 a 64 anos, ou ainda não ser proprietário de imóvel.

Nessa última questão, a lista da CODHAB reflete pessoas interessadas na aquisição da casa própria, já que o foco da Política Habitacional da Companhia é majoritariamente o subsídio à aquisição de moradia. Como o indicador DHDE não detalha a questão da propriedade do imóvel (se o chefe de família aluga ou é dono do imóvel), os atuais chefes de domicílio e seu respectivo cônjuge não integram a Demanda Habitacional Demográfica. Situações de deficiência da moradia desses chefes de família é revelada pelo Indicador Déficit Habitacional.

A absorção da DHDE pode ocorrer através de várias vias, incluindo o estoque atual de imóveis, a produção habitacional no mercado, que abrange diversos grupos de renda, os quais estão relacionados aos preços de aluguel e compra que variam conforme a disponibilidade dos proprietários, e por meio dos instrumentos da Política Habitacional, que englobam a criação de mecanismos para promover a habitação social, como programas de transferência de renda, a gestão de um estoque público de moradias e a construção de novas unidades habitacionais.

Dados da CAESB (2023), informam que, dos 782.269 imóveis com ligação na rede de água da Companhia, existem 49.489 imóveis com ligação de água inativa, sendo que 5.748 estão vinculados a empresas. Isso significa que 43.741 imóveis estão fechados e abandonados, podendo compor um importante estoque habitacional a ser utilizado na Política Habitacional, desde que sejam utilizados instrumentos jurídicos, financeiros e tributários que possam impelir os proprietários a negociarem seus imóveis.

---

<sup>24</sup> Requisitos: ter maioria ou ser emancipado na forma da lei; residir no Distrito Federal nos últimos cinco anos; não ser, nem ter sido proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel no Distrito Federal; não ser beneficiado em outro programa habitacional no Distrito Federal; possuir renda bruta de até 12 salários mínimos. (CODEPLAN, 2022)

A solução do Déficit e da Demanda Habitacional convergem no que se refere à solução da problemática da habitação de 6.322 potenciais demandantes vivendo em domicílios com outra unidade familiar convivente ou situações de moradia em cômodos (cortiços), o que representa 6% da Demanda Habitacional Demográfica. Como destacado nos estudos de atualização do Déficit Habitacional (IPEDF, 2023), nem sempre a separação das unidades familiares conviventes é desejada pelas famílias que podem viver em coabitação voluntariamente, em razão das redes de suporte e também por questões financeiras, além dos custos com a moradia.

Por outro lado, os 5.272 demandantes que vivem em domicílios com Ônus excessivo com aluguel, o que representa 5% da Demanda Habitacional Demográfica, podem estar contribuindo significativamente para a renda familiar que é de 3 salários mínimos. A permanência dessas pessoas no núcleo familiar atual pode ser uma opção para evitar maior vulnerabilidade social, já que sua contribuição para a renda familiar pode ser crucial para manter o padrão de vida da família.

Nesse tópico é importante alertar para a reflexão sobre a possibilidade de que os programas habitacionais, mais do que possam garantir a propriedade aos seus contemplados, priorizem antes de tudo a moradia de qualidade mesmo que pela posse garantida por instrumentos adequados como aluguel social, que apresenta grande importância na solução de curto prazo ao acesso a uma moradia. Além disso, dispor de unidades habitacionais que possam ser disponibilizadas para potenciais demandantes temporariamente, enquanto condições financeiras não os permita solucionar de forma autônoma as questões de moradia, também resulta em importante mecanismo de solução do problema da moradia de curto prazo. Nesse sentido, modalidades que não transferem a propriedade como autorização ou permissão de uso, concessão de direito real de uso (CDRU) entre outros, podem constituir um importante auxílio na construção de um estoque de moradias governamentais que possa dar suporte a grupos vulneráveis.



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidente da República, [2016].

\_\_\_\_\_. BRASIL. **Lei nº 10.257**, de 10 de Julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

\_\_\_\_\_. **Plano Nacional de Habitação**. Versão para debates. Brasília: Ministério das Cidades/ Secretaria Nacional de Habitação Primeira impressão: Maio de 2010. 212 p. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/planhab-2040/referencias/PLANONACIONALDEHABITAO20092023.pdf>. Acesso em: 10 jul. 2023.

Borges, C. de C. & Magalhães, A. S. Transição para a vida adulta. **Psico**, Porto Alegre, PUCRS, v. 40, n. 1, pp. 42-49, jan./mar. 2009.

CASTRO, J., AQUINO, L. e ANDRADE, C. (org.) **Juventude e políticas sociais no Brasil**. Brasília: Ipea, 2009.

CEF, Caixa Econômica Federal. **Demanda Habitacional Demográfica no Brasil**. Brasília: 2011. Disponível em: [https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/demanda\\_habitacional.pdf](https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/demanda_habitacional.pdf). Acesso em: 12 jul. 2023.

CODEPLAN, Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios - PDAD 2018**. Brasília, 2018. Disponível em: <http://www.codeplan.df.gov.br/pdad-2018/>. Acesso em: 15 abr. 2023.

CODEPLAN, Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios - PDAD 2021**. Brasília, 2021. Disponível em: <https://www.ipe.df.gov.br/microdados-pdad-2021/>. Acesso em: 15 abr. 2023.

Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU (CESCR). **Comentário Geral nº 4: O direito à moradia adequada** (Art. 11 (1) do Pacto), 13 de dezembro de 1991, E/1992/23. Disponível em: <https://www.refworld.org/docid/47a7079a1.html>. Acesso em: 2 fev. 2023.

DISTRITO FEDERAL (Estado). Observatório Territorial. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação. Brasília, 2019. Disponível em: <http://www.observatorioterritorial.seduh.df.gov.br/deficit-habitacional-urbano/>. Acesso em: 15 abr. 2023.

FERRAZ, Ian. **Moradia própria para mais 2,5 mil pessoas no Itapoã Parque**. Agência Brasília em 19/04/23 às 12:40, Atualizado em 19/04/23 às 16:45. Disponível em: <https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2023/04/19/moradia-propria-para-mais-25-mil-pessoas-no-itapoa-parque/#:~:text=Al%C3%A9m%20das%20640%20unidades%20habitacionais,754%20moradias%20entregues%20em%202023>. Acesso em: 29 ago. 2023.

GIVISIEZ, Gustavo Henrique Naves; RIOS-NETO, Eduardo Luiz Gonçalves; SAWYER, Diana Oya. Projeção da demanda demográfica por domicílios: aplicação da metodologia das taxas de chefia baseada em modelos idade-período-corte. **Demografia dos negócios: campo de estudo, perspectivas e aplicações**, p. 214-255, 2016. Disponível em: <http://www.abep.org.br/publicacoes/index.php/series/article/view/73/70>. Acesso em: 20 jun. 2023.

Gonzalez, R. Políticas de emprego para jovens: entrar no mercado de trabalho é a saída? in CASTRO, J., AQUINO, L. e ANDRADE, C. (org.) **Juventude e políticas sociais no Brasil**. Brasília: Ipea, 2009, p. 109-128.

HEIDRICH, A. Vínculos Territoriais - discussão teórico metodológica para o estudo das territorialidades locais. **GEOgraphia**, vol. 19, n. 39, 2017: jan./abr. Disponível em: [https://www.ufrgs.br/territorialidades/files/2017/06/heidrich\\_vinculos\\_territoriais.pdf](https://www.ufrgs.br/territorialidades/files/2017/06/heidrich_vinculos_territoriais.pdf). Acesso em: 29 ago. 2023.

IBGE. **Casamentos reduzem pelo quarto ano seguido e passam a durar menos tempo**. Estatísticas Sociais: 09/12/2020 10h00 | Atualizado em 09/12/2020 10h55. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/29647-casamentos-reduzem-pelo-quarto-ano-seguido-e-passam-a-durar-menos-tempo>. Acesso em: 24 jul. 2023.

IBGE. **Famílias com até 2 salários gastam 61% do orçamento com alimentos e habitação**. 2019. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/25606-familias-com-ate-dois-salarios-gastam-61-do-orcamento-com-alimentos-e-habitacao>. Acesso em: 27 ago. 2023.

IPEDF Codeplan. **Nota Técnica - Migração Interna**. Brasília, dezembro de 2022. Disponível em: <https://NT-Migracao-Interna.pdf> (ipedf.df.gov.br). Acesso em: 10 jul. 2023.

MARCHESINI, Lucas. Inadimplência na faixa 1 do Minha Casa, Minha Vida bate recorde e atinge 45% dos contratos. **Folha de São Paulo**: 18.mar.2023 às 10h00. Atualizado: 18/03/2023 às 16h49. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2023/03/inadimplencia-na-faixa-1-do-minha-casa-minha-vida-bate-recorde-e-atinge-45-dos-contratos.shtml>. Acesso em: 29 ago. 2023.

Ministério da Economia. **Relatório de Avaliação Programa Minha Casa Minha Vida**. Brasília, 2020. Disponível em: <https://www.gov.br/cgu/pt-br/assuntos/noticias/2021/04/cgu-divulga-prestacao-de-contas-do-presidente-da-republica-de-2020/relatorio-de-avaliacao-pmcmv.pdf>. Acesso em: 29 ago. 2023.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Agenda 2030**: objetivos do desenvolvimento sustentável. Nova York: ONU, 2015a. Disponível em: <https://www.nacoesunidas.org/pos2015/agenda2030/>. Acesso em: 2 fev. 2023.

PAIVA, M. L. de S. C. **O processo de (in)dependência do adulto jovem**. Cadernos CERU, São Paulo, v. 31, n. 2, p. 149-156, 2021. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/352161553\\_O\\_processo\\_de\\_independencia\\_do\\_adulto\\_jovem](https://www.researchgate.net/publication/352161553_O_processo_de_independencia_do_adulto_jovem). Acesso em: 23 ago. 2021.

SEDUH, Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação. **Leitura Técnica do Eixo Temático Habitação e Regularização Fundiária do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT)**. Brasília, 2021.

Souza, P. A distribuição de renda nas pesquisas domiciliares brasileiras: harmonização e comparação entre Censos, PNADS e POFS. **TD 1832**: Texto para discussão. Brasília: Rio de Janeiro: Ipea, maio de 2013. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/1213>. Acesso em: 30 ago. 2023.

**Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal - IPEDF Codeplan**

Setor de Administração Municipal  
SAM, Bloco H, Setores Complementares  
Ed. IPEDF Codeplan  
CEP: 70620-080 - Brasília-DF  
Fone: (0xx61) 3342-2222  
[www.ipe.df.gov.br](http://www.ipe.df.gov.br)  
[ipe@ipe.df.gov.br](mailto:ipe@ipe.df.gov.br)