



**SUMÁRIO EXECUTIVO**

**DEMANDA HABITACIONAL  
DEMOGRÁFICA DO  
DISTRITO FEDERAL**

## Introdução

A **Demanda Habitacional Demográfica (DHDE)** 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.

Distinto do cálculo do Déficit Habitacional, que aponta as deficiências atuais do estoque de moradia, a DHDE calcula o número de pessoas adultas<sup>1</sup> em um domicílio (excetuando-se o responsável e seu cônjuge) ponderado pela proporcionalidade de chefes de família por grupo etário (taxa de chefia). São adotados os seguintes grupos etários, conforme metodologia da Caixa Econômica Federal (2011):

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

As pessoas nessa faixa etária que configuram casais (filho/nora, filha/genro, pai/mãe, avô/avó) foram contabilizadas como demandantes de apenas 1 domicílio.

O presente estudo 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 pelo Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal (IPEDF Codeplan).

---

<sup>1</sup> Não são considerados 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.

## Principais resultados

A Demanda Habitacional Demográfica (DHDE) do Distrito Federal para o ano de 2021 é de **105.317 domicílios**<sup>2</sup>, correspondendo a cerca de **10,93%** dos 963.812 domicílios do DF estimados pela PDAD 2021.

Constatou-se a seguinte demanda potencial<sup>3</sup>:

- **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)**.
- Não há dados estatisticamente válidos para faixas de renda acima de 12 SM

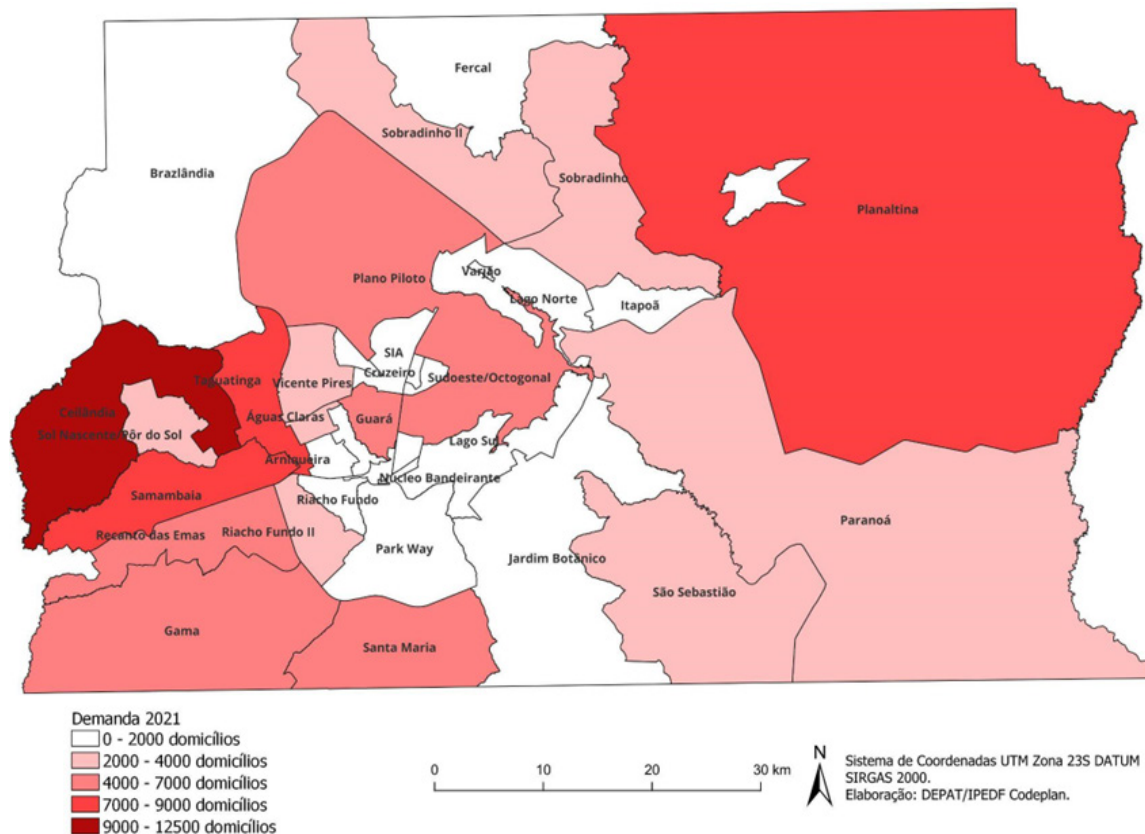
Caracterização dos demandantes em potencial:

- 36,02% da DHDE entre 24 a 29 anos: 37.993 domicílios e taxa de chefia de 0,34;
- 80% da DHDE refere-se a uma população com grau médio e alto de escolaridade: 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%).
- 60% dos potenciais demandantes por moradia trabalham. Destes, 54,06% (32.475 demandantes potenciais) estão empregados 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.
- A Demanda Habitacional Demográfica por recorte geográfico permite compreender onde residem hoje os potenciais demandantes de habitação.

<sup>2</sup> O estudo recalculou o valor da DHDE para 2018, totalizando 100.532 domicílios.

<sup>3</sup> Cabe destacar que o dado "renda" nas pesquisas domiciliares é limitado ao valor declarado pelo entrevistado, o que pode levar à subestimação da renda pessoal.

Mapa 1- DHDE por Região Administrativa segundo dados da PDAD 2021



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

## Conclusões

- A Demanda Habitacional Demográfica (DHDE) é principalmente um indicador para a Política Habitacional mais do que para o mercado imobiliário, que também considera pessoas que buscam uma nova moradia em razão de escolhas de vida, mas que já ocupam algum domicílio.
- A DHDE poderá ser absorvida pelo estoque existente de imóveis e pela produção habitacional de mercado, que acomodam diferentes perfis de renda relacionados ao valor de mercado de aluguéis e de aquisição, e que flutuam de acordo com a disponibilidade dos proprietários, e pelos instrumentos da Política Habitacional, que envolvem o desenho de mecanismos para a habitação social tais como programas de transferência de renda, estoque público de moradias e produção de novas moradias.

- A análise da 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.
- Há um percentual significativo de potenciais demandantes na faixa de 30 a 39 anos e entre 40 a 64 anos, que não conseguem sua inserção no sistema financeiro, em razão da baixa renda, nem nos programas habitacionais, que têm outros grupos-alvo definidos.
- As pessoas enquadradas como potenciais demandantes são aquelas que não detêm possibilidades econômicas de se tornarem autônomas em relação ao núcleo familiar com que convivem. A renda majoritária de até 3 SM dos potenciais demandantes (87,55%) reflete tal situação.
- 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:
- De acordo com o estudo "Avaliação da Política Habitacional de Interesse Social no Distrito Federal" (Codeplan, 2022), 57% dos habilitados (204.958) informaram que o principal motivo de recusa de uma indicação de oferta habitacional da CODHAB/DF seria o preço, 13% dos habilitados ainda não contemplados (359.097 pessoas) apontaram como motivo de recusa a localização da moradia proposta e 75% dos habilitados responderam que gostariam de permanecer na mesma RA em que moram (CODEPLAN, 2022).
- Os programas habitacionais governamentais em curso no Distrito Federal, listados no trabalho com base nas informações públicas da CODHAB e da TERRACAP, não estão direcionados para a grande Demanda Habitacional Demográfica das menores faixas de renda, principalmente das famílias de até 1 SM.
- 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.

- 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 conviver voluntariamente, em razão das redes de suporte e também por questões financeiras que vão 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.
- 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 solução do problema a curto e médio prazos.

**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 Estudos e Políticas Ambientais e Territoriais - 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

**Diagramação**

Mauro Moncaio