



SUMÁRIO EXECUTIVO

DÉFICIT HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL | 2021

Introdução

O **Déficit Habitacional para o Distrito Federal** corresponde a um indicador que, por meio dos seus componentes e subcomponentes, aponta as deficiências do estoque de moradia para o ano de 2021, com base nos dados da Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD 2021), orientando a política habitacional para sanar condições básicas de habitabilidade. Trata-se de um indicador destinado a dimensionar a quantidade de moradias/domicílios incapazes de atender a serviços habitacionais básicos. Por isso seu conceito não deve ser confundido com o de Demanda Habitacional Demográfica, 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.

O Déficit Habitacional é gerado em números inteiros, a partir da soma simples dos valores absolutos de seus componentes. No cálculo, os domicílios que se enquadram em mais de um componente são contabilizados uma única vez no Déficit Habitacional. A seguir são listados os componentes responsáveis pelo cálculo do déficit:

(I) Habitação Precária: análise qualitativa da moradia, identificando os domicílios em espaços não destinados para essa finalidade (Domicílios Improvisados) ou aqueles em locais adequados, mas em condições físicas precárias (Domicílios Rústicos).

(II) Coabitação: refere-se à convivência de mais de um núcleo de pessoas em um mesmo domicílio. Ela poderá ocorrer entre pessoas com ou sem grau de parentesco, que podem ou não contribuir na vida financeira deste domicílio (Unidades Conviventes). Também são computadas as moradias em cômodos ou cortiços, para mensurar questões de salubridade (Cômodos).

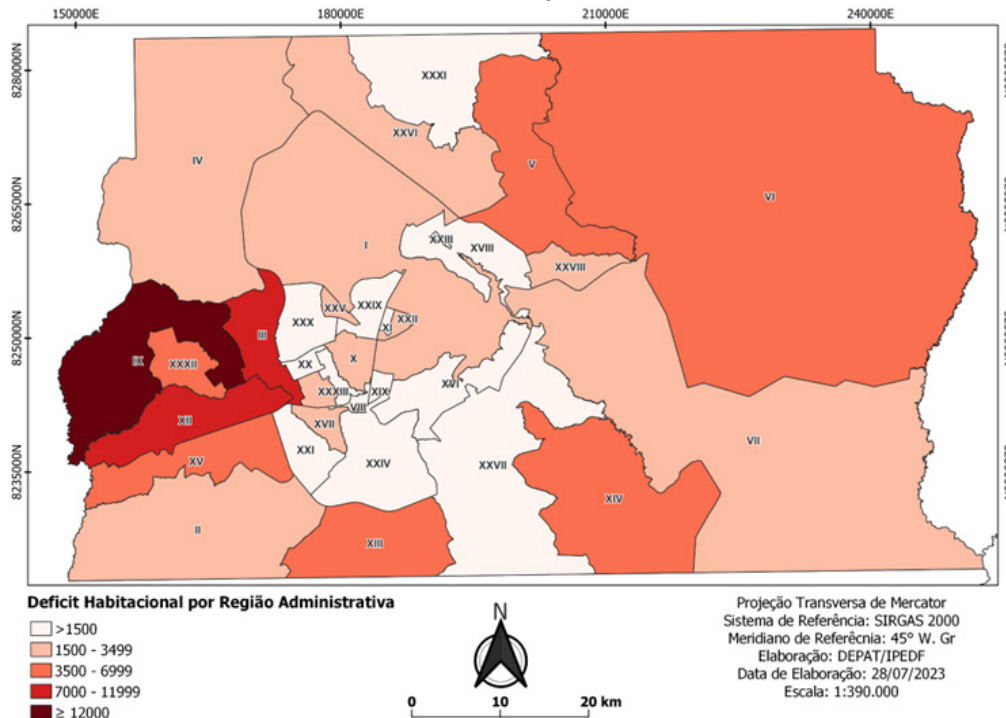
(III) Ônus excessivo com aluguel: representa o número de domicílios com renda total de até três salários mínimos que comprometem mais de 30% da renda domiciliar com aluguel e depende da dinâmica de renda das famílias e do valor do aluguel pago, não sendo um dado permanente.

Principais resultados

Dentro desse contexto, considerando as particularidades do Distrito Federal e a relevância da atualização do cálculo do Déficit como uma estratégia para embasar estudos e políticas urbanas, habitacionais e territoriais, o presente estudo, produzido pela Diretoria de Estudos e Políticas Ambientais e Territoriais (DEPAT) do IPEDF Codeplan, apresenta as estimativas do Déficit Habitacional do DF para o ano de 2021. Essas estimativas foram calculadas por meio de uma atualização metodológica desenvolvida em 2023, com o intuito de orientar as diretrizes para a formulação de políticas públicas.

- O Déficit Habitacional Geral do Distrito Federal para o ano de 2021 é de **100.701 domicílios**, correspondendo a cerca de 10% dos 963.812 domicílios do DF estimados pela PDAD 2021 conforme amostra da pesquisa.
- Regiões Administrativas (RA) do **Grupo 3 (média-baixa renda)**, com renda domiciliar média de R\$3.933,00, têm os maiores percentuais em déficit, totalizando 48.977 domicílios somente neste grupo, ou seja, 48,64% do Déficit Habitacional do Distrito Federal.
- 81.000 domicílios em Déficit Habitacional são alugados.
- 46% dos domicílios próprios em Déficit Habitacional ocupam imóveis não escriturados. Embora a irregularidade não seja um fator de enquadramento no Déficit Habitacional, os casos em áreas irregulares demonstram que muitas famílias investem seus poucos recursos na aquisição de um imóvel em condições precárias, com falta de salubridade, ou acomodando mais de um núcleo familiar.
- Mulheres são mais afetadas. A maior parte dos responsáveis dos domicílios em Déficit Habitacional são do perfil feminino (58,50%), em especial dos responsáveis dos domicílios em Déficit Habitacional, em especial nos componentes (II) Coabitação (60,12%) e (III) Ônus excessivo com aluguel (60,49%).
- A população negra é majoritariamente a mais afetada tanto no Déficit Geral para o DF como em todos os componentes.
- 1/3 dos domicílios em Déficit Habitacional ficaram sem dinheiro para ter uma alimentação saudável e variada.
- 11,33% dos domicílios em Déficit Habitacional apresentam insegurança alimentar grave, 8,32% insegurança moderada e 21,27% insegurança leve.

Mapa 1- Déficit Habitacional do DF distribuído por RA



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan, 2023

Estratégias de mitigação do Déficit Habitacional por componente

(I) Habitação Precária: 20.515 domicílios

- Dos 14.589 Domicílios Improvisados, 63% (9.262 domicílios) estão em situação de aluguel e cerca de 8% (1130 domicílios) são cedidos pelo empregador ou por outras pessoas.
 - Existem 3.114 Domicílios Improvisados em Regiões Administrativas de alta renda (Grupo 1 - renda média acima de R\$18.127), tais como Plano Piloto, Sudoeste/Octogonal, Lago Sul, Lago Norte, Park Way e Águas Claras. Tais casos sugerem a situação de quitinetes ou imóveis comerciais utilizados como moradia.
- Dos 5.926 Domicílios Rústicos, 74% correspondem a moradias próprias.
- Estratégias de combate:
 - Improvisados: provisão habitacional (médio e longo prazos) ou aluguel social (curto prazo) priorizando os grupos mais afetados - mulheres negras

- Rústicos: Programas e financiamento de melhoria habitacional, compreendendo reformas e ampliação, com possibilidade de assistência técnica governamental (ATHIS).

(II) Coabitação: 15.163 domicílios

- 3.131 domicílios na forma de cortiços ou casas de cômodos, espaços exíguos onde podem ocorrer situações de exploração e desrespeito ao locatário e que ocorrem em razão do pouco acesso da população de baixa renda a sistemas de crédito, fiadores, comprovação de renda. São casos emergenciais da política habitacional.
- 12.032 domicílios com unidades conviventes, isto é, em que coabita mais de um núcleo familiar.
- 61% apresentam renda familiar de até três salários mínimos e 18,26% entre 3 e 5 salários mínimos
- Dos domicílios em Coabitação, 58% (8.812 residências) são imóveis próprios e 35% (5.299 residências) são alugados..
- Estratégias de combate:
 - Provisão habitacional (médio e longo prazos) ou aluguel social (curto prazo) para famílias conviventes ou moradores de cômodos que desejem uma nova moradia.

(III) Ônus excessivo com aluguel:

- **maioria dos domicílios em situação de Déficit, correspondendo a 66.917 casos (66%)**
- 60,49% dos domicílios em ônus excessivo com aluguel têm mulheres como responsáveis.
- A população negra representa mais de 70,04% dos casos.
- 51% dos domicílios encontram-se localizados nas Regiões Administrativas incluídas no Grupo 3 (renda média: R\$3.933,00), seguido por 24% desse quantitativo para os Grupos 4 (renda média: R\$2.787) e 2 (renda média: R\$8.200,00)

- Dos 38.657 chefes de domicílios com ônus com aluguel que trabalham, aproximadamente 50% (19.107 pessoas) demoram até 30 min ao trabalho e 35% (13.757 pessoas) levam entre 30 minutos a 1 hora nesse deslocamento. Apenas 15% levam mais de uma hora. Isso pode indicar que a localização da moradia é um fator importante na escolha das famílias, e o ônus com aluguel pode ocorrer devido à busca pela proximidade com o local de emprego, estudo ou outros serviços necessários, em 50% dos casos.
- Estratégias de combate:
 - Programas de transferência de renda, de aluguel social para enfrentar a problemática socioeconômica das famílias e flexibilização de escolha do local da moradia nos programas de provisão habitacional. As estratégias não devem tornar o estoque de moradias já existente ocioso.

Conclusões

O combate ao Déficit considera uma série de variáveis e não tem uma solução única, devido à complexidade da temática e suas variadas conexões com outras políticas setoriais que permeiam as decisões e possibilidades do indivíduo escolher seu local de moradia, principalmente para a população de baixa renda.

O Déficit Habitacional afeta em sua maioria domicílios chefiados por mulheres negras, população majoritária do DF, o que corrobora para o necessário redesenho das políticas habitacionais, que ainda carece de ações que pautem a igualdade de gênero e o combate ao racismo.

É essencial que, na formulação das políticas públicas relacionadas à moradia e no direcionamento dos investimentos, sejam analisados de forma conjunta os dados já produzidos nessa temática, não só o presente Relatório do Déficit Habitacional, mas também o Plano Distrital de Habitação de Interesse Social (PLANDHIS) recém aprovado, assim como com diretrizes territoriais existentes na legislação vigente, como o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT).

Equipe responsável:

DIRETORIA DE ESTUDOS E POLÍTICAS AMBIENTAIS E TERRITORIAIS - DEPAT

- Renata Florentino – Diretora

Coordenação de Estudos Ambientais - COEA

- Aline da Nóbrega Oliveira – Coordenadora

Coordenação de Estudos Territoriais - COET

- Anamaria de Aragão C. Martins – Coordenadora

Análise Estatística:

Diretoria de Estudos e Políticas Ambientais e Territoriais - DEPAT

- Thayane - Assessora especial (de 03/2023 até 07/2023)
- Thais Santos - Assessora especial (até 01/2023)

Diretoria de Estatística e Pesquisas Socioeconômicas - DIEPS

- Frederico Lara de Souza – Coordenador
- Larissa Gomes Pinto da DIEPS – Assessora especial

Diagramação

Mauro Moncaio