

Ônus excessivo com o aluguel, inadequação de domicílios e localização nas regiões metropolitanas brasileiras

Excessive rent burden, inadequate housing and location in Brazilian metropolitan regions

Gabriel do Carmo Lacerda

Doutorando em Economia no Cedeplar/UFMG. Mestre em Planejamento Urbano e Regional pelo Ippur/UFRJ. Assistente de pesquisa na Coordenação de Habitação e Saneamento da DIREI/Fundação João Pinheiro.
gabriel.lacerda@fjp.mg.gov.br

Blanca Valadares

Doutoranda em Demografia no Cedeplar/UFMG. Mestre em Arquitetura e Urbanismo pelo PPGAU/UFV. Assistente de pesquisa na Coordenação de Habitação e Saneamento da DIREI/Fundação João Pinheiro. Bolsista da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (Capes).
blancavaladaresferreira@gmail.com

Resumo

O objetivo deste artigo é apresentar como a localização e os atributos (características) da habitação podem influenciar na maior incidência do ônus excessivo com o aluguel urbano nas regiões metropolitanas brasileiras. Utilizando os microdados do PnadC e da taxa de incidência do ônus excessivo com o aluguel urbano, a análise compara e discute os valores médios de gasto com aluguel entre a Capital e o Resto da RM, entre os domicílios inadequados e os domicílios sem inadequação e entre os domicílios com e sem ônus. Os resultados indicam que o ônus é mais frequente em domicílios localizados na capital e sem inadequação, sendo menos comum nas situações de Resto da RM e com inadequação. Todavia, verificou-se diferenças regionais na incidência do ônus.

Palavras-chave:déficit habitacional, região metropolitana, infraestrutura, qualidade da habitação

Abstract

The objective of this article is to present how the location and attributes (characteristics) of housing can influence the higher incidence of excessive rent burden in Brazilian metropolitan regions. Using microdata from the Continuous National Household Sample Survey (PnadC) and the incidence rate of excessive urban rent burden, the analysis compares and discusses the average rental expenditure between the Capital and the Rest of the Metropolitan Region (RM), between inadequate and adequate households, and between households with and without a burden. The results indicate that the burden is more frequent in households located in the capital and without inadequacy, and less common in the Rest of the RM and among households with inadequacy. However, regional differences in the incidence of the burden were observed.

Keywords:housing deficit, metropolitan region, infrastructure, housing quality

Introdução

O ônus excessivo com o aluguel urbano é, desde 2011, o principal componente do déficit habitacional brasileiro (VIANA et al, 2019). Desde 2018, ele representa mais da metade do cômputo do déficit habitacional, atingindo, em 2022, 52,2% do total (3,24 milhões de domicílios) (FJP, 2024a).

Embora, em termos absolutos, o ônus se concentre fora das regiões metropolitanas (1,80 milhão de domicílios), ele possui uma participação mais expressiva na composição do déficit habitacional das regiões metropolitanas, representando 62,2% (1,43 milhão do total). Essa diferença territorial – entre áreas metropolitanas e não-metropolitanas – também se reflete regionalmente. Enquanto todos os estados das regiões Sudeste, Sul e Centro-Oeste têm o ônus como o principal componente, nas regiões Norte e Nordeste, em alguns estados, ainda predominam componentes como as habitações precárias e a coabitação (FJP, 2024a).

Do ponto de vista metodológico, o ônus excessivo com o aluguel urbano é identificado quando o domicílio é urbano, *durável* – isto é, não é uma habitação precária nem um domicílio do tipo cômodo –, tem renda domiciliar de até três salários mínimos e gasta mais de 30% da renda com o aluguel (FJP, 2021). A inclusão do ônus excessivo com o aluguel urbano como componente do déficit habitacional justifica-se porque, para esse segmento de domicílios, o aluguel muitas vezes não é uma opção e o valor despendido com ele compromete o acesso a outras dimensões básicas de reprodução domiciliar, como alimentação, educação, saúde, transporte, lazer e cultura. Desse modo, alinha-se à ideia geral do déficit habitacional como uma medida da incapacidade de garantir o direito a uma habitação minimamente adequada, o que, no caso específico do ônus, envolve os padrões de rendimentos do domicílio (FJP, 2024b).

Um aspecto relevante – e pouco salientado – da última mudança metodológica no cálculo do déficit habitacional foi a inclusão e consideração dos domicílios em situação de ônus excessivo com o aluguel urbano no cômputo da inadequação de domicílios urbanos (FJP, 2021). Isso reforça o entendimento de que esses domicílios, do ponto de vista físico, podem apresentar inadequação e, portanto, necessitam de melhorias habitacionais. Além disso, as famílias que neles residem não precisam, necessariamente, da produção de uma nova unidade habitacional para que tenham seu direito à moradia garantido.

Nesse quadro, a persistência e até mesmo o agravamento da participação do ônus no déficit habitacional, apesar da massiva política habitacional da última década, frequentemente levantam questionamentos sobre sua inclusão (ou necessidade de separação/exclusão) como um dos componentes do déficit habitacional quantitativo. Esses questionamentos surgem seja por razões ambientais ou da ecologia política urbana (VIANA et al, 2019), seja pela *diferente conceituação* do que é o déficit habitacional – entendido estritamente como produção de novas moradias (BONDUKI, 2022) –, ou ainda, pelo argumento de que o problema do ônus estaria mais relacionado à baixa remuneração do trabalho no Brasil, já que o custo da moradia não estaria incluído na “cesta básica” da classe trabalhadora (BONDUKI, 2022; RIBEIRO, 2022).

Além disso, há trabalhos que ressaltam como o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), ao priorizar a implementação de conjuntos habitacionais – especialmente aqueles focados nas faixas de renda mais baixa – nas franjas metropolitanas ou em áreas distantes das centralidades, pode ter influenciado mudanças nos gradientes de renda da terra dos municípios, intensificando a desigualdade de acesso à terra urbanizada e aos serviços disponíveis. Esse cenário teria estimulado, indiretamente, a elevação dos preços dos aluguéis nos centros urbanos ou centralidades em comparação aos novos bairros construídos pelo PMCMV (RUFINO, 2015; 2016; LACERDA, 2023). Esse processo, caracterizado por uma diferença elevação dos aluguéis intraurbanos entre centros e periferias, pode ter gerado, como externalidade negativa, impactos sobre domicílios alugados por famílias de até três salários mínimos localizados em áreas mais centrais, o que, consequentemente, contribuiu para a expansão do ônus excessivo com o aluguel urbano.

Nesse sentido, destaca-se o peso da localização do domicílio na determinação do valor aluguel, mesmo – ou especialmente – em situações informais (ABRAMO, 2007a; 2009; ABRAMO; RAMOS, 2022). Esse é um traço característico do mercado de aluguel voltado ao segmento de renda domiciliar de até três salários mínimos, em que há grande informalidade nos contratos (IBGE, 2021). Embora a condição de informalidade do mercado de aluguéis gere diversos riscos, tanto para o locador como para o locatário, ele é, geralmente, a primeira – e muitas vezes a única – opção de acesso à moradia para os estratos de renda mais baixa, sobretudo nas grandes cidades. Além disso, especialmente nos casos de áreas informais consolidadas, essa informalidade possibilita uma melhor

inserção espacial da família, aumentando a proximidade ao mercado de trabalho, às redes comunitárias de apoio e ao acesso a serviços urbanos e infraestrutura (ABRAMO, 2007a).

Esse padrão de urbanização e metropolização simultaneamente compacto (adensado) e difuso (espraiado), geraria, inclusive, incentivos para escolha de alugueis relativamente elevados em domicílios com algum tipo de inadequação, seja do ponto de vista da infraestrutura ou edilício, em prol de uma melhor localização, especialmente em relação ao mercado de trabalho e outros serviços e amenidades urbanas, por parte das famílias de menor renda (ABRAMO, 2007a; 2007b).

Desse modo, o objetivo deste artigo é explorar como – para além da forma de inserção do mercado de trabalho (LACERDA et al, 2022) – a *localização* e os *atributos (características)* da *habitação* podem estar associados à maior incidência do ônus excessivo com o aluguel urbano. Em outras palavras, além do aspecto *estrutural* que vincula o *acesso informal ao mercado de trabalho* com o ônus (geralmente, também, via mercado informal de aluguel) – o que, por si só, vai muito além de uma questão *conjuntural* de perda de emprego ou renda –, há outros aspectos *estruturais* vinculados ao diferencial de *localização* do domicílio e da *qualidade* da habitação que se relacionam à incidência do ônus excessivo com o aluguel urbano.

Além desta introdução, o trabalho é composto por mais três seções. A próxima seção discute aspectos teóricos sobre o papel da localização e da qualidade da habitação na determinação dos preços do aluguel, bem como a construção de *proxies* para captar essas características, a fim de identificar a maior incidência do ônus excessivo com o aluguel nas regiões metropolitanas brasileiras. Em seguida, há uma seção dedicada à apresentação e discussão dos resultados encontrados e, por fim, uma seção de considerações finais.

Metodologia

A literatura aponta que a *localização* do domicílio é determinante no preço do imóvel e, consequentemente, no valor do aluguel. A localização é sempre em relação a algo, portanto, uma *medida de acessibilidade* a diversas facilidades, como serviços, empregos e amenidades. A área central da cidade, normalmente, é mais valorizada, porque concentra essas facilidades e amenidades. Consequentemente, quanto mais distante do centro, maior o custo de comutação (transporte e tempo) e maiores as dificuldades de acesso àquelas facilidades urbanas, o que resulta em imóveis de menor custo e aluguéis mais baixos (ABRAMO, 2001; EVANS, 2003).

Ressalta-se ainda que, a despeito das críticas à uniformidade da existência de um gradiente decrescente entre o centro e a periferia dos preços da terra urbana (ALMEIDA; MONTE-MÓR, 2017)—e, portanto, dos aluguéis —, há evidências, sobretudo da concentração das oportunidades de emprego para faixas de renda mais baixa, notadamente no setor de serviços, nas áreas centrais (ABRAMO, 2001; EVANS, 2003). Portanto, esse fato, somado às amenidades urbanas e à maior gama de serviços urbanos, leva à expectativa de que, *tendencialmente, o aluguel em áreas centrais seja mais elevado do que em áreas mais periféricas.*

Já do ponto de vista da *qualidade da habitação*, de acordo com a literatura, é possível afirmar que os seus atributos edilícios — isto é, o padrão construtivo vinculado à escala da própria habitação — e os atributos de infraestrutura — isto é, vinculado à escala do entorno da habitação — também interferem na determinação do preço do imóvel e, consequentemente, no valor do aluguel (HERMANN; HADDAD, 2005; NADALIN, 2011; PAIXÃO, 2015). Em linhas gerais, do ponto de vista da *infraestrutura, a ausência ou má prestação de algum serviço de infraestrutura, impactaria reduzindo o preço do aluguel, enquanto a presença de inadequação no padrão construtivo (edilício) da habitação também teria um efeito redutor sobre o valor do aluguel.*

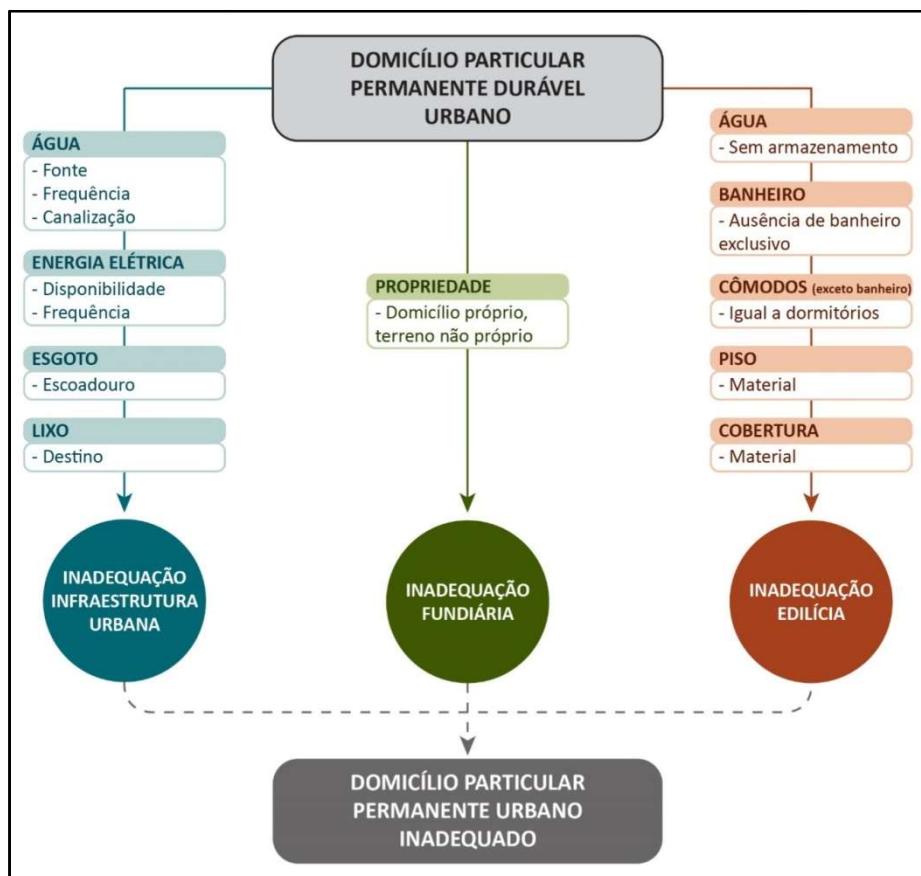
Com o objetivo de captar se essas duas dimensões — o *efeito da localização* e o *efeito da qualidade da habitação*—estão associados à incidência do ônus excessivo com o aluguel no Brasil, foram utilizados os microdados da Pesquisa Nacional por Amostras de Domicílios Contínua (PnadC) de 2022. Operacionalmente, foram selecionadas as 20 regiões metropolitanas disponíveis na pesquisa amostral do IBGE. Essas regiões foram divididas entre o município da capital (*Capital*) e a região metropolitana, excluindo-se o município da capital (*Resto da RM*). Essa divisão busca captar o *efeito da localização*, uma vez que se observa a persistência da concentração das oportunidades de emprego — especialmente aquelas voltadas para os estratos de renda mais suscetíveis ao ônus excessivo com o aluguel —, além de amenidades e serviços urbanos nas capitais, em comparação com os demais municípios metropolitanos¹ (RIBEIRO et al, 2013; RIBEIRO, 2023). Consequentemente, pelo *efeito localização*, espera-se que o aluguel, em média, seja mais elevado na Capital do que no Resto da RM.

¹ Verificar também a coleção transformações na ordem urbana do Observatório das Metrópoles: <https://transformacoes.observatoriodasmetropoles.net.br/colecao/>. Especialmente na temática estrutura produtiva e mercado de trabalho.

Em relação à *qualidade da habitação*, foi utilizado o indicador da inadequação de domicílios urbanos da Fundação João Pinheiro, que se baseia nas variáveis da PnadC (FJP, 2021). A inadequação de domicílios urbanos é definida como moradias urbanas incapazes de atender às necessidades construtivas e/ou aos serviços básicos de infraestrutura com qualidade (FJP, 2021). Reforça-se que as estimativas do indicador restringem-se aos domicílios em situação urbana e duráveis, excluindo habitações precárias e domicílios do tipo cômodo.

A Figura 1 sintetiza os componentes da inadequação de domicílios urbanos duráveis. A partir dela, observa-se que o indicador capta tanto as inadequações de infraestrutura urbana quanto as inadequações edilícias. Pela figura, pondera-se que o componente de inadequação fundiária não é computado para os domicílios alugados, pois ele deve ser próprio.

Figura 1. Componentes e subcomponentes da inadequação de domicílios urbanos



Fonte: FJP (2024c, p.14).

Operacionalmente, os domicílios foram divididos em duas categorias: *domicílio inadequado* – identificado quando há a presença de ao menos um dos subcomponentes da inadequação de infraestrutura e/ou edilícia – e *domicílio sem identificação de alguma*

inadequação² (*domicílio sem inadequação*). Consequentemente, pelo *efeito qualidade da habitação*, espera-se que o aluguel, em média, seja menor nos domicílios inadequados do que nos domicílios sem inadequação.

Em síntese, ao permutar o efeito localização com o efeito qualidade da habitação, há quatro categorias de domicílios: 1) Localizado na Capital e sem inadequação; 2) Localizado Capital e inadequado; 3) Localizado no Resto da RM e sem inadequação; e 4) Localizado no Resto da RM e inadequado. A partir dessas categorias, na seção seguinte, será verificada a incidência do ônus excessivo com o aluguel, bem como os respectivos valores médios do aluguel, considerando apenas o grupo de domicílios passíveis de serem identificados em situação de ônus, ou seja, *os domicílios alugados urbanos duráveis com até 3 salários mínimos de renda domiciliar*.

Resultados e discussão

O Gráfico 1 apresenta a taxa de incidência do ônus excessivo com o aluguel urbano³, em 2022, nas 20 regiões metropolitanas selecionadas. Com exceção das regiões metropolitanas de Manaus, Belém, Grande São Luís e Vale do Rio Cuiabá, a incidência do ônus excessivo é maior na Capital do que no Resto da RM. Este resultado era esperado, pois, por um lado, as capitais concentram maior centralidade em relação às suas respectivas regiões metropolitanas, reforçando o efeito localização. Por outro lado, historicamente, as capitais possuem menor incidência de inadequação nos domicílios em comparação com as demais áreas de suas respectivas regiões metropolitanas, reforçando o efeito qualidade da habitação (FJP, 2013; 2024c).

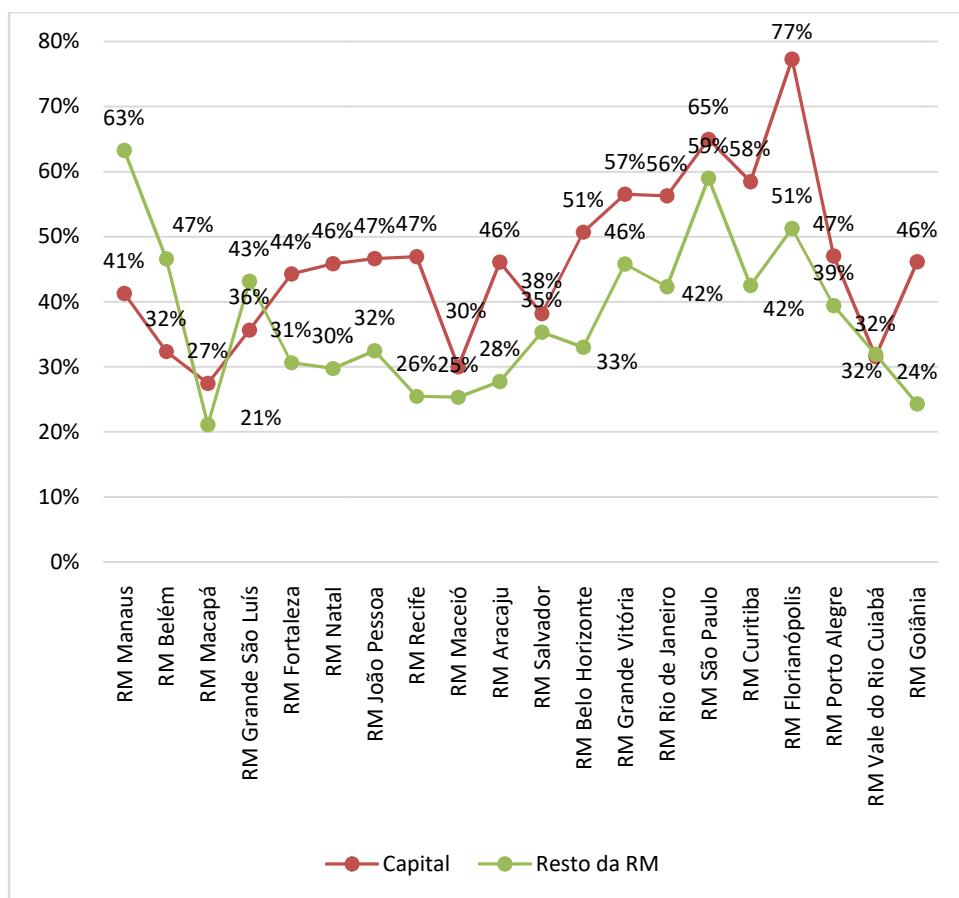
A combinação desses dois efeitos pode contribuir para aluguéis mais elevados nas Capitais. Como o grupo analisado possui um limite de renda domiciliar (até 3 salários mínimos), a tendência é que aqueles nessa faixa de renda e residentes em domicílios alugados acabem incorrendo em situação de ônus excessivo.

² Evita-se chamar o “domicílio sem identificação de alguma inadequação” como “domicílio adequado”, pois a PnadC capta apenas algumas dimensões *qualitativas* da habitação, sem mencionar a ausência de respostas (NA). Ademais, o padrão considerado mínimo de qualidade de uma habitação varia regionalmente, culturalmente, socialmente e entre faixas de renda. Para panorama das possibilidades de pesquisas e possíveis variáveis para um diagnóstico habitacional ver: Ferreira (2022).

³ Construída da seguinte forma:

$$\frac{\text{Total de domicílios em situação de ônus excessivo com o aluguel urbano}}{\text{Total de domicílios alugados urbanos duráveis com até 3 salários mínimos de renda domiciliar}}$$

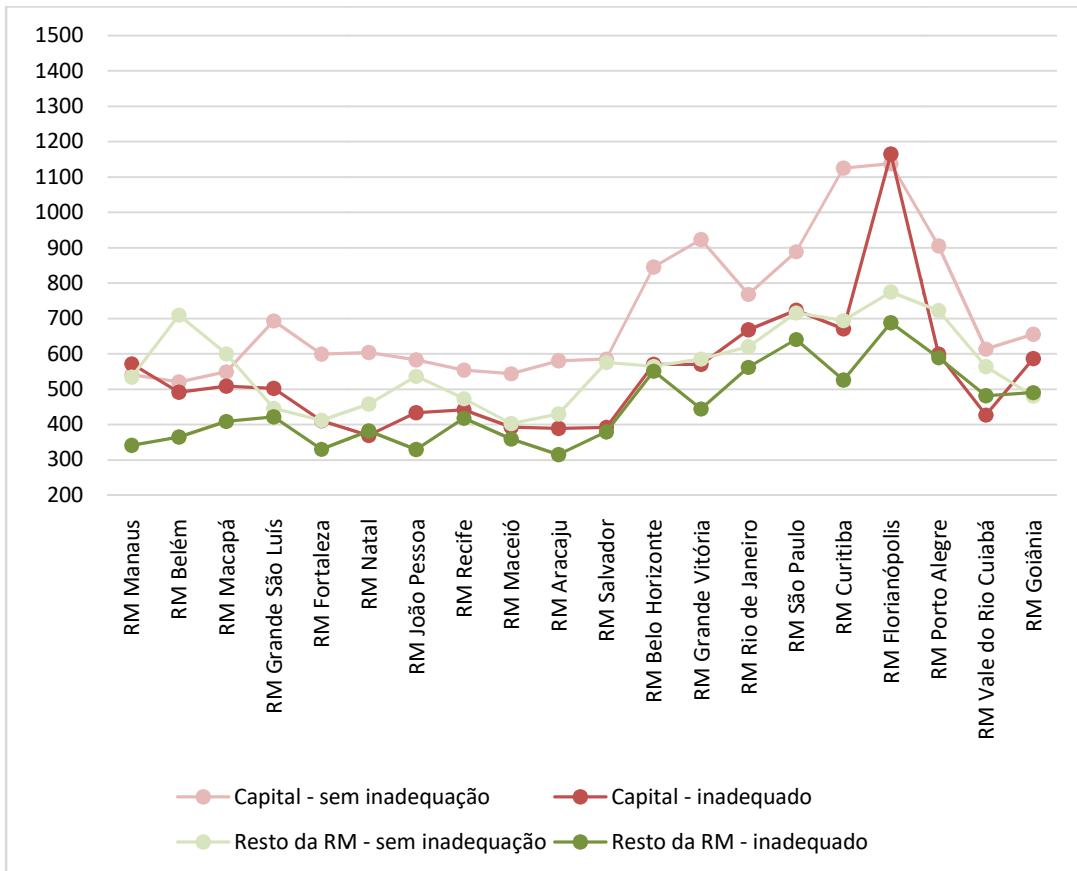
Gráfico 1. Taxa de incidência do ônus excessivo com o aluguel urbano nas Capitais e Regiões Metropolitanas (RM) em 2022



Fonte: elaboração própria, a partir da PnadC 2022.

Para mostrar como os efeitos localização e qualidade da habitação estão relacionados aos preços do aluguel, o Gráfico 2 apresenta o valor médio de gasto com o aluguel nos domicílios onde pode incidir o ônus, isto é, domicílios urbanos duráveis com até 3 salários mínimos de renda domiciliar. Por um lado, com exceção das regiões metropolitanas de Manaus, Belém, Macapá e Florianópolis, observa-se, conforme esperado, que os maiores valores médios de aluguel estão na categoria "Capital sem inadequação". Por outro lado, com exceção das regiões metropolitanas de Natal e Vale do Rio Cuiabá, verifica-se, também conforme esperado, que os menores valores médios de aluguel estão na categoria "Resto da RM com inadequação".

Gráfico 2. Valores médios do aluguel por categoria territorial e presença de inadequação nos domicílios alugados urbanos duráveis com até 3 salários mínimos de renda domiciliar, nas Capitais e Regiões Metropolitanas em 2022



Fonte: elaboração própria, a partir da PnadC 2022.

Um aspecto interessante é a complexa relação entre as categorias “Capital inadequado” e “Resto da RM sem inadequação”. Entre elas, há uma zona cinzenta entre os pesos/efeitos das preferências por localização *versus* qualidade da habitação na determinação dos valores médios do aluguel. Nesses casos, fatores macro, como o processo de urbanização e metropolização regional –incluindo o tamanho da aglomeração urbana e a acessibilidade a serviços urbanos (transporte, saúde, educação)–, e fatores micro, como a inserção no mercado de trabalho dos membros do domicílio e o arranjo domiciliar, podem influenciar a distribuição espacial e as preferências das famílias e, consequentemente, os preços do aluguel.

Todavia, verifica-se que, por um lado, nas regiões metropolitanas do Sudeste, Sul (exceto a RM Porto Alegre) e na RM Goiânia, a diferença é maior a favor da “Capital inadequado” em relação ao “Resto da RM sem inadequação”. Isso pode indicar o maior

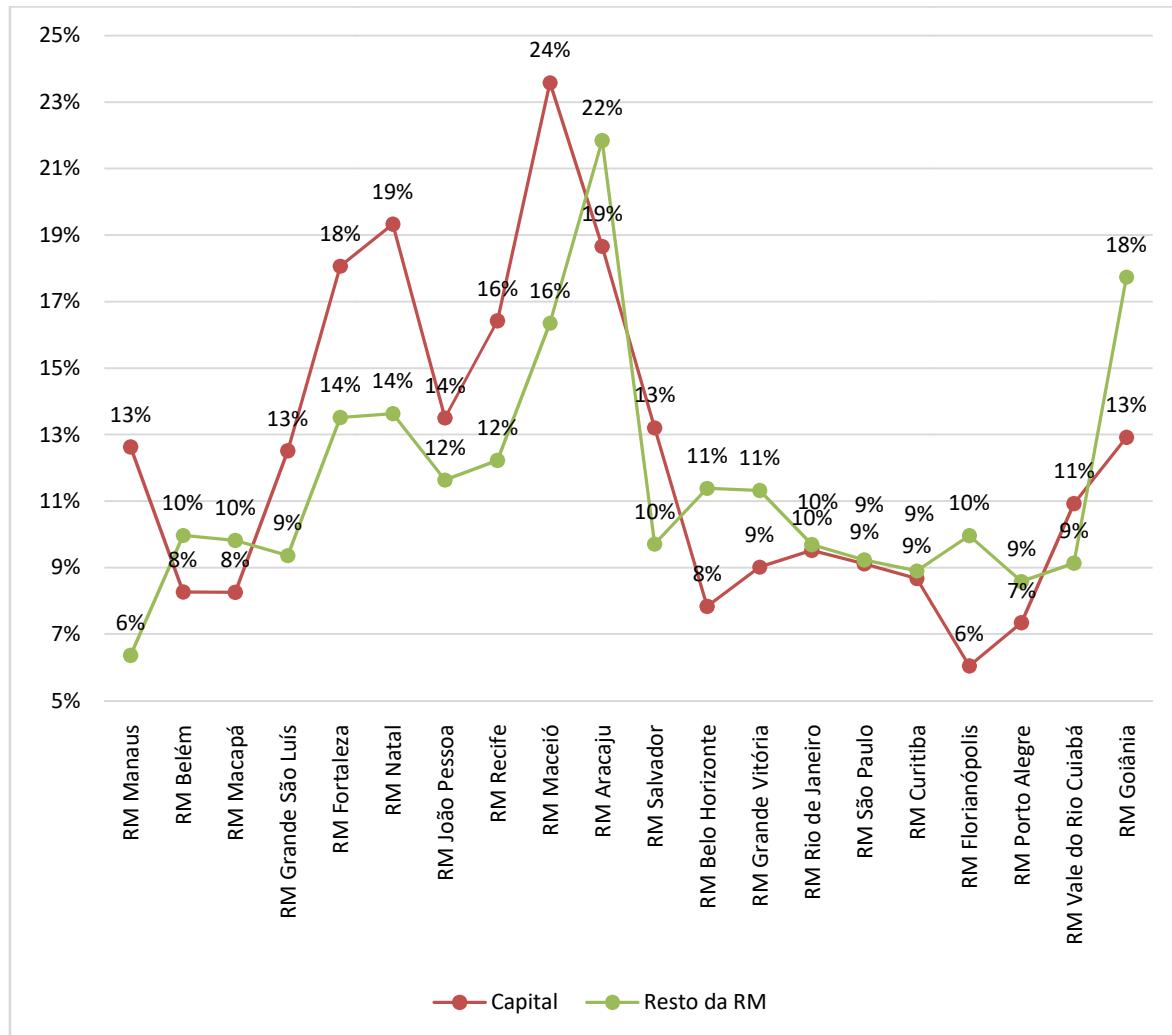
peso do fator localização em comparação com a qualidade da habitação nestas áreas e/ou a maior desvalorização do aluguel quando há presença de inadequação, já que, nessas regiões, o parque habitacional apresenta menores valores de inadequação relativa (FJP, 2024c).

Por outro lado, geralmente, nas regiões metropolitanas do Norte e Nordeste, prevalecem os maiores valores médios do aluguel na categoria “Resto da RM sem inadequação” em comparação com a “Capital inadequado”. Pode ser um indício de maior peso do fator sem inadequação em relação à localização, especialmente quando se considera a maior generalidade da incidência – e até mesmo da quantidade/intensidade – de inadequações nestas regiões metropolitanas, inclusive nas capitais (FJP, 2024c).

Um último aspecto que merece destaque no Gráfico 2 é a diferença regional do nível dos valores médios de aluguel, independente da categoria, entre as regiões metropolitanas. Esse fato demonstra como o efeito de localização é relevante, inclusive, na escala regional e nacional. Desse modo, as metrópoles, especialmente as capitais do Sudeste e Sul, oferecem uma gama muito maior de facilidades urbanas e oportunidades de emprego (inclusive em nível) em comparação as demais regiões brasileiras, o que implica em custos de vida mais altos e diferenciados (AZZONI; SEABRA, 2018; SOUZA JUNIOR et al, 2019; AZZONI; ALMEIDA, 2021). Ademais, soma-se o efeito da qualidade da habitação, pois o parque habitacional das regiões metropolitanas do Sudeste e Sul apresenta valores substancialmente menores de inadequação relativa (FJP, 2024c).

Essa estrutura diferencial dos preços médios de aluguel é um dos fatores que pode ajudar a explicar a menor incidência regional do ônus excessivo com o aluguel urbano, conforme o Gráfico 1. Isso ocorre tanto nas Capitais quanto, especialmente, no Resto da RM das regiões metropolitanas do Norte e Nordeste, pois os menores preços do aluguel aumentam a probabilidade de este não ultrapassar 30% da renda domiciliar. Vale destacar, conforme o Gráfico 3, que essa diferença não é explicada apenas pela variação no estoque/participação regional dos domicílios urbanos duráveis alugados até 3 salários mínimos no total de domicílios particulares permanentes ocupados. Ou seja, os diferenciais da qualidade do parque habitacional e o efeito regional de localização parecem ter um peso importante para a explicação.

Gráfico 3 - Proporção de domicílios urbanos duráveis alugados com até 3 salários mínimos de renda domiciliar em relação ao total de domicílios particulares permanentes ocupados nas Capitais e Regiões Metropolitanas em 2022

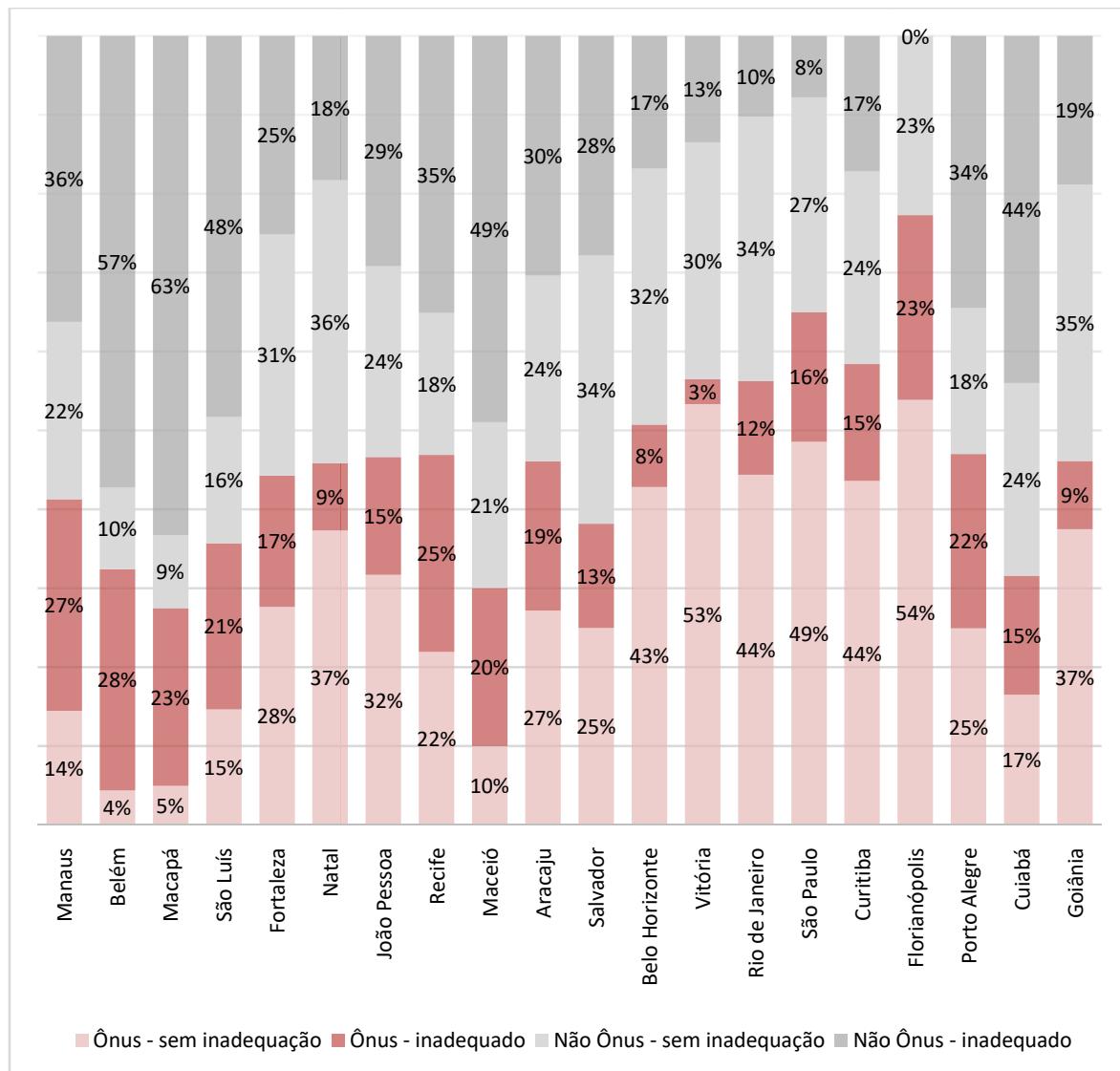


Fonte: elaboração própria, a partir da PnadC 2022.

O Gráfico 4 apresenta a composição, nas Capitais, das situações dos domicílios urbanos duráveis alugados de até 3 salários mínimos de renda domiciliar, categorizados em: 1) Ônus sem inadequação; 2) Ônus e inadequado; 3) Sem ônus e sem inadequação; e 4) Sem ônus e inadequado. Verifica-se que, ao nível da Capital, as menores incidências de ônus (representadas pelas barras vermelhas) ocorrem onde há maior incidência de inadequação nos domicílios alugados⁴. Embora isso crie condições para um mercado de aluguel com preços mais baixos, essa situação penaliza duplamente os domicílios em situação de ônus e com inadequação.

⁴ Soma dos domicílios “ônus e inadequado” com “não ônus e inadequado”.

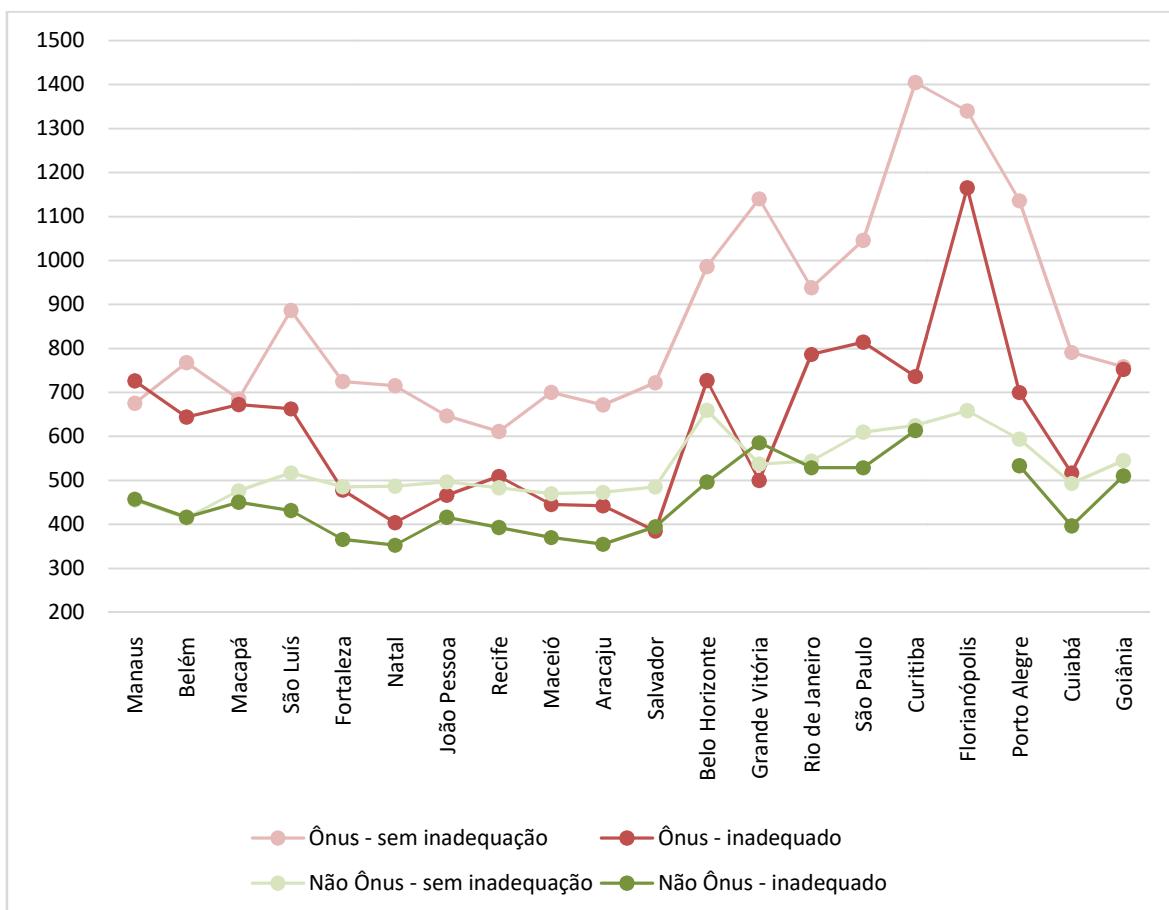
Gráfico 4. Composição, nas Capitais, dos domicílios urbanos duráveis alugados com até 3 salários mínimos de renda domiciliar em 2022



Fonte: elaboração própria, a partir da PnadC 2022.

A partir do Gráfico 5 – que apresenta os valores médios do aluguel por situação de ônus ou sem ônus e inadequado ou sem inadequação na Capital –, verifica-se que as situações do Rio de Janeiro, São Paulo e Florianópolis são particularmente relevantes. Nesses casos, os preços médios do aluguel dos domicílios com ônus e inadequação são significativamente maiores do que os dos domicílios sem ônus e adequados. Isso indica que os efeitos de localização – ou seja, a preferência por uma habitação melhor localizada, apesar da inadequação – podem estar se sobrepondo às preferências relacionadas à qualidade da habitação, reforçando os resultados encontrados na incidência do ônus (Gráfico 1) e no comportamento do valor médio do aluguel (Gráfico 2).

Gráfico 5. Valores médios, nas Capitais, do aluguel por categoria nos domicílios alugados urbanos duráveis com até 3 salários mínimos de renda domiciliar em 2022



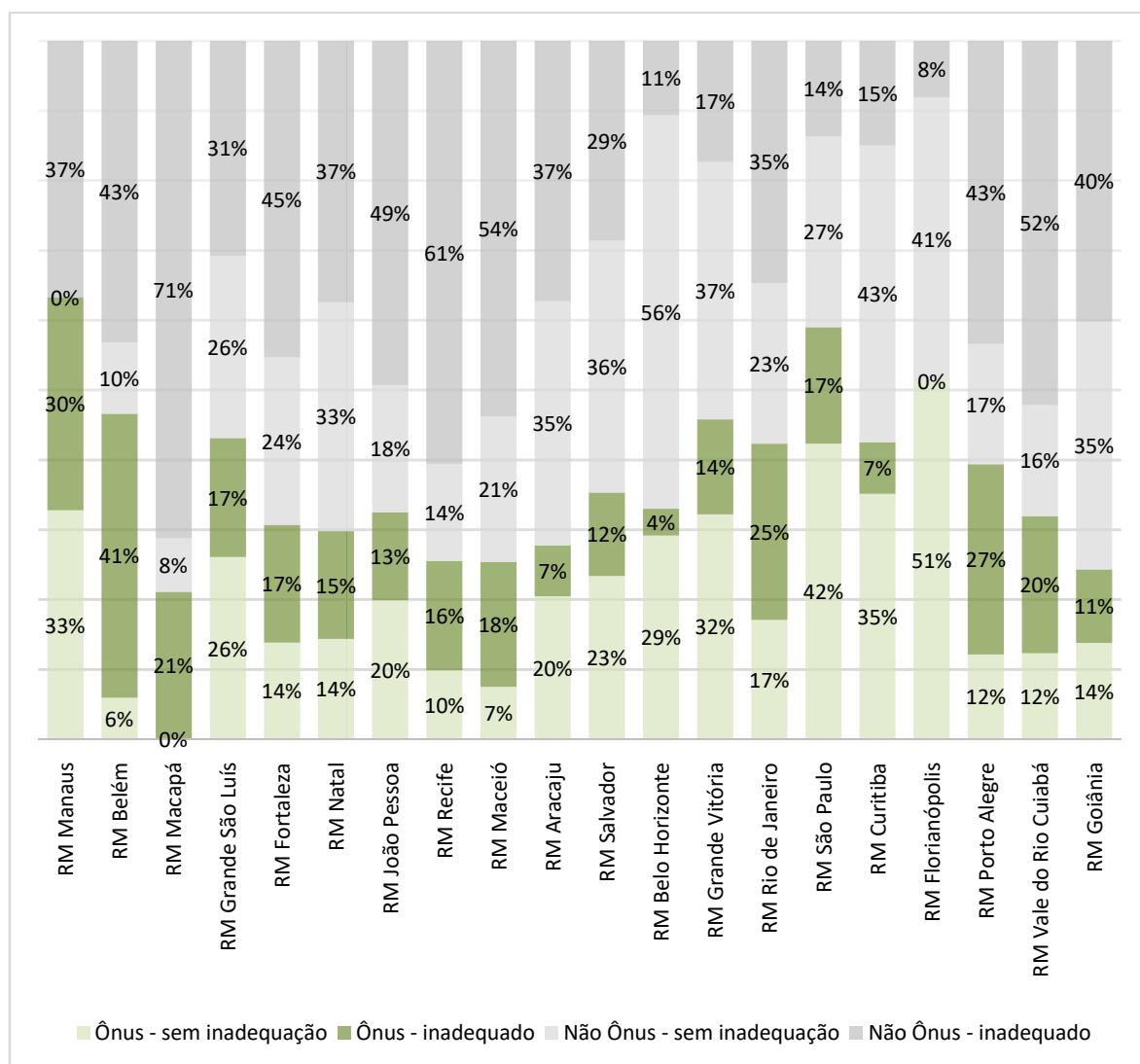
Fonte: elaboração própria, a partir da PnadC 2022.

O Gráfico 6 mostra que, em geral, a participação do ônus no total de domicílios alugados com renda de até 3 salários mínimos é menor no Resto da RM. Isso pode ser um indício de que o fator localização – já que não se trata da Capital – e o efeito da qualidade da habitação – com maior incidência de inadequação no Resto da RM – fazem com que os preços não sejam tão discrepantes, independentemente de ser inadequado ou sem inadequação.

Particularmente interessante é que, no Nordeste, com exceção das regiões metropolitanas de Maceió e Salvador, a diferença na participação do ônus é muito grande entre a Capital (Gráfico 4) e o Resto da RM (Gráfico 6). Isso pode estar associado, principalmente, à notável incidência de inadequação no Resto da RM dessas regiões metropolitanas em comparação com as respectivas capitais.

A discrepância da qualidade da habitação, somada à questão da localização, também ajuda a entender os diferenciais entre Capital e Resto da RM nos casos do Rio de Janeiro e Goiânia. Diferente, por exemplo, do caso de Belo Horizonte e sua RM, onde se verificam condições parecidas na qualidade da habitação, mas uma incidência do ônus muito discrepante, indicando o maior peso da localização na determinação do aluguel e, consequentemente, na incidência do ônus excessivo com o aluguel urbano, favorecendo a Capital.

Gráfico 6. Composição, no Resto da RM, dos domicílios alugados urbanos duráveis com até 3 salários mínimos de renda domiciliar em 2022



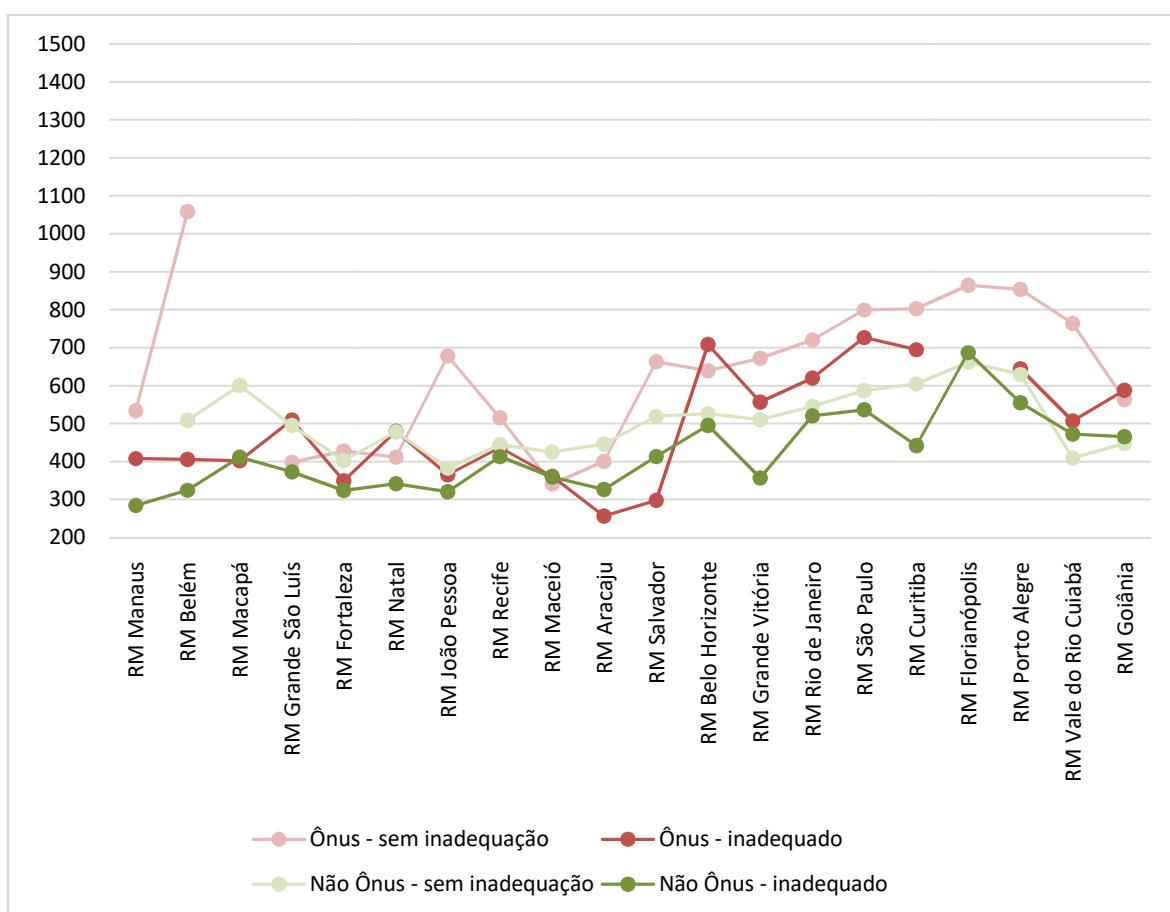
Fonte: elaboração própria, a partir da PnadC 2022.

A partir do Gráfico 7 – que apresenta os valores médios do aluguel por situação de ônus ou sem ônus e inadequado ou sem inadequação no Resto da RM –, verifica-se, conforme discutido, que o nível de mudança dos preços médios, na perspectiva regional, é

muito menor em comparação com as Capitais (Gráfico 5). Ademais, nas regiões metropolitanas do Norte e Nordeste, com exceção das RMs de Manaus, Belém, João Pessoa e Salvador, os valores médios estão muito próximos e relativamente baixos. Isso indica uma provável proximidade nas condições de localização (em relação aos atributos dos municípios da RM e à acessibilidade à Capital) e na qualidade da habitação, o que se reflete na menor incidência do ônus excessivo com o aluguel, mostrado no Gráfico 1.

Já nas regiões metropolitanas do Sudeste e Sul, volta a aparecer uma discrepância maior dos valores, o que pode indicar uma maior heterogeneidade intrametropolitana no Resto da RM. Essa heterogeneidade pode estar relacionada tanto à qualidade da habitação quanto à localização—tanto dentro do próprio município, com suas qualidades, quanto pela acessibilidade à capital –, o que, novamente, pode estar relacionado a maiores incidências do ônus excessivo com o aluguel urbano, conforme mostrado no Gráfico 1.

Gráfico 7. Valores médios, no Resto da RM, do aluguel por categoria nos domicílios alugados urbanos duráveis com até 3 salários mínimos de renda domiciliar em 2022



Fonte: elaboração própria, a partir da PnadC 2022.

Considerações finais

Infelizmente, a PnadC não permite a desagregação em nível intraurbano para verificar se, de fato, os diferenciais de localização em algumas regiões metropolitanas e capitais são mais determinantes do que as características da habitação na determinação do preço do aluguel e, consequentemente, no potencial impacto/incidência do ônus excessivo com o aluguel urbano. Em outras palavras, essa análise revelaria a preferência das famílias por localização em relação à qualidade habitacional. No entanto, a tendência é que, partindo do entendimento de que o aluguel sintetiza os efeitos de localização e de qualidade da habitação (AZZONI; SEABRA, 2018), isso de fato esteja ocorrendo, especialmente quando comparamos a Capital e o Resto da RM. Isso porque as Capitais concentram fortemente os benefícios da localização e da qualidade da habitação em comparação com o Resto das RMs, o que impacta os preços do aluguel, logo, os diferenciais de incidência do ônus excessivo com o aluguel urbano verificados ao longo do trabalho.

As consequências dessas relações não são triviais para pensar em formas de enfrentamento ao ônus excessivo com aluguel, atualmente o principal componente do déficit habitacional. Do ponto de vista macrorregional, o combate do ônus excessivo com o aluguel nas regiões metropolitanas com menor dotação de qualidades urbanas – notadamente o Norte e Nordeste – poderia ainda passar pela difusão desses fatores, tanto do ponto de vista sua dimensão da infraestrutura quanto edilício, estimulando, portanto, a redução da diferença dos preços do aluguel entre domicílios inadequados e sem inadequação, consequentemente, no potencial de incidência do ônus, notadamente nas Capitais.

Já para as regiões metropolitanas do Sudeste, Sul e RM de Goiânia, considerando a melhor qualidade habitacional das suas capitais, a solução envolveria uma escala mais ampla, *literalmente metropolitana*, tanto com a difusão da qualidade habitacional e, especialmente, da “localização” (ou seja, acessibilidades à centralidade, serviços, empregos e facilidades urbanas) no tecido urbano metropolitano. Em outras palavras, além de políticas geralmente mitigatórias, como o aluguel social, a produção de *terra urbanizada* (SMOLKA; OSTOS, 2022) – entendida como, simultaneamente, *qualidade habitacional e “localização”/acessibilidade* – desponteria como uma resposta estrutural ao

problema do ônus no contexto metropolitano e das capitais no Sudeste, Sul e RM de Goiânia.

Indo além, do ponto de vista mais geral sobre o ônus, por um lado, na perspectiva sincrônica – ou seja, na sua estrutura, a cada recorte do tempo –, verifica-se que o déficit habitacional se manifesta com diferenças regionais e territoriais, conforme o predomínio de um componente específico. Por outro lado, na perspectiva diacrônica – ou seja, ao longo do tempo –, o déficit habitacional manifesta-se cada vez mais através do ônus excessivo com o aluguel urbano.

Depreende-se, dessas metamorfoses que, com o avanço da urbanização e do desenvolvimento, observa-se *uma crescente “transição do déficit habitacional” para os problemas de acessibilidade, tanto financeira⁵* (como capacidade de pagamento de aluguel, captado especialmente pelo ônus excessivo com o aluguel e, por exemplo, o preço e financiamento da casa própria) quanto de *qualidade da habitação* (aproximada pelo indicador de inadequação de domicílios urbanos), com a importância da *centralidade da necessidade de acesso com qualidade a amenidades e facilidades urbanas e a melhores padrões construtivos* nos domicílios.

Ademais, ressalta-se que problemática da expansão e do peso do ônus excessivo com o aluguel no déficit habitacional é um indicativo de novas lógicas do rentismo popular, com peso da produção de moradias para aluguel, como forma de geração de renda, pelas classes populares trabalhadoras para outros segmentos mais vulneráveis das classes populares trabalhadoras (GUERREIRO; ROLNIK; MARÍN-TORO, 2022; PAOLINELLI, 2023).

Por fim, ressalta-se que a mensuração e a construção de melhores indicadores, que captem a complexidade e diversidade da realidade habitacional brasileira, passam pela necessidade de pesquisas sistemáticas e amplas, como, por exemplo, um Censo Habitacional, bem como pela coleta e a organização de séries históricas sobre a realidade de preços e aluguéis nos municípios brasileiros.

Referências bibliográficas

⁵ Ou seja, no sentido da *affordability*, a capacidade de manutenção de uma habitação, considerando todos os seus gastos relacionados como: aluguel/financiamento, manutenção, água, energia, gás, condomínio, impostos, seguros etc.

- ABRAMO, Pedro. *Mercado e ordem urbana: do caos à teoria da localização residencial*. Bertrand Brasil, 2001.
- ABRAMO, Pedro. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 9, n. 2, p. 25-25, 2007a.
- ABRAMO, Pedro. *A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007b.
- ABRAMO, Pedro. O mercado informal de solo em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes cidades: um marco metodológico. In: ABRAMO, Pedro (coord.). *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. Porto Alegre: Antac, 2009. p. 14-47. (Coleção Habitare, v. 10).
- ABRAMO, Pedro; RAMOS, Frederico Roman. Mercado informal de solo nas favelas do Rio de Janeiro: evidências do crescimento do mercado informal de aluguéis nas favelas. In: SANTOS, Eleonora Cruz (org.). *Ensaios e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 251-267.
- ALMEIDA, Renan Pereira; MONTE-MÓR, Roberto. Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo. *Brazilian Journal of Political Economy*, v. 37, p. 417-436, 2017.
- AZZONI, Carlos Roberto; SEABRA, Deborah Maria. Custo comparativo de aluguéis para cidades e áreas de ponderação. *Revista Brasileira de Estudos Regionais e Urbanos*, v. 12, n. 2, p. 242-260, 2018.
- AZZONI, Carlos Roberto; ALMEIDA, Alexandre Nunes. Mudanças nas estruturas de consumo e custo de vida comparativo nas Regiões Metropolitanas: 1996-2020. *Estudos Econômicos (São Paulo)*, v. 51, p. 529-563, 2021.
- BONDUKI, Nabil Georges. Metodologias de avaliação do déficit habitacional: avaliação crítica e perspectivas. In: SANTOS, Eleonora Cruz (org.). *Ensaios e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. v. 1, p. 53-78.
- EVANS, Alan. The development of urban economics in the twentieth century. *Regional Studies*, v. 37, n. 5, p. 521-529, 2003.
- FERREIRA, Jeanne. *Instrumento de diagnóstico habitacional municipal: manual de campo*. Maringá, PR: Núcleo Maringá do IAB/PR, 2022.

FJP, Fundação João Pinheiro. *Déficit habitacional municipal no Brasil 2013*. Belo Horizonte: FJP, Centro de Estatística e Informações, 2013.

FJP, Fundação João Pinheiro. *Metodologia do déficit habitacional no Brasil e da inadequação de domicílios no Brasil*. Belo Horizonte: FJP, Diretoria de Estatística e Informações, 2021.

FJP, Fundação João Pinheiro. *Déficit habitacional no Brasil 2022*. Belo Horizonte: FJP, Diretoria de Estatística e Informações, 2024a.

FJP, Fundação João Pinheiro. *Nota técnica - As voltas que o ônus dá: alternativas para o cálculo do ônus excessivo com o aluguel urbano municipal*. Belo Horizonte: FJP, Diretoria de Estatística e Informações, 2024b.

FJP, Fundação João Pinheiro. *Inadequação de domicílios no Brasil 2022*. Belo Horizonte: FJP, Diretoria de Estatística e Informações, 2024c.

GUERREIRO, Isadora de Andrade; ROLNIK, Raquel; MARÍN-TORO, Adriana. Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia. *Cadernos Metrópole*, v. 24, n. 54, p. 451-476, 2022.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Coordenação de População e Indicadores Sociais. *Síntese de indicadores sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira – 2021*. Rio de Janeiro: IBGE, 2021.

LACERDA, Gabriel do Carmo. Os padrões espaciais da política habitacional no Brasil: uma análise baseada nos estratos geográficos do IBGE. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, [S. l.], v. 25, n. 1, 2023.

LACERDA, Gabriel do Carmo; PIMENTA, Iracy Silva; FERREIRA, Frederico Poley M. O ônus excessivo com o aluguel urbano e o déficit habitacional: abrindo a caixa-preta. In: SANTOS, Eleonora Cruz (org.). *Ensaios e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: FJP, 2022. v. 1, p. 269-289.

NADALIN, Vanessa G. Economia urbana e mercados de habitação. In: CRUZ, Bruno de Oliveira et al. (org.) *Economia regional e urbana: teorias e métodos com ênfase no Brasil*. Brasília: Ipea, 2011. p. 221-260.

PAIXÃO, Luiz Andrés Ribeiro. Índice de preços hedônicos para imóveis: uma análise para o município de Belo Horizonte. *Economia Aplicada*, v. 19, p. 5-29, 2015.

PAOLINELLI, Marina Sanders. *Ocupar, alugar, ocupar: rentismo de baixo e organização popular na produção da cidade*. 2023. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2023.

RIBEIRO, Edson L. O custo do direito e da função habitar dignamente no Brasil: contribuições alternativas à política de habitação social no Brasil. In: SANTOS, Eleonora Cruz (org.).*Ensaios e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: FJP, 2022. v. 1. p. 343-372.

RIBEIRO, Marcelo Gomes; COSTA, Lygia Gonçalves; RIBEIRO, Luiz César. *Estrutura social das metrópoles brasileiras: análise da primeira década do século XXI*. Letra Capital Editora LTDA, 2013.

RIBEIRO, M. G. Estrutura sócio-ocupacional das metrópoles brasileiras: mudanças e permanências em 40 anos. *Cadernos Metrópole*, [S. l.], v. 26, n. 59, p. 19–42, 2023.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos. In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (org.). *Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p.51-72.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Transformação da periferia e novas formas de desigualdades nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 18, n. 35, p.217-236, 2016.

SMOLKA, Martim; OSTOS, Luciana. Mercado de terras urbanas e déficit habitacional: procedência e providências. In: SANTOS, Eleonora Cruz (org.).*Ensaios e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: FJP, 2022. v. 1. p. 237-249.

SOUZA JUNIOR, Marcello Luiz et al. Diferenciais de custos de vida entre os estados brasileiros: uma aplicação de preços hedônicos a partir dos dados da PNAD. *Revista Brasileira de Estudos Regionais e Urbanos*, v. 13, n. 2, p. 223-242, 2019.

VIANA, Raquel M. et al. Carências habitacionais no Brasil e na América Latina: o papel do ônus excessivo com aluguel urbano, *Cadernos de Geografia*, v. 29, n. 56, p. 287-287, 2019.