

# DÉFICIT HABITACIONAL NOS ESTADOS DA REGIÃO CENTRO-OESTE DO BRASIL: UMA ABORDAGEM *SHIFT-SHARE*

## HOUSING DEFICIT IN THE STATES OF MIDDLE-WEST REGION, BRAZIL: A SHIFT-SHARE APPROACH

Carlos Felipe Lacerda Ramalho<sup>1</sup>

Ricardo Gonçalves Teixeira<sup>2</sup>

Alcido Elenor Wander<sup>3</sup>

### RESUMO

Este artigo busca analisar as especificidades do déficit habitacional nos estados da região Centro-Oeste, Brasil. Para caracterizar esse déficit habitacional foi utilizada uma abordagem *shift-share* ou diferencial-estrutural, para comparar as variações relativas e absolutas das variáveis que compõem o déficit. Os dados foram obtidos junto ao Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Por fim, também foi avaliada a importância do fenômeno da migração brasileira para essa região e do maior acesso ao crédito como influenciadores dessa dinâmica, pauta de importantes políticas públicas nacionais. Os estados de Mato Grosso e Goiás têm investido mais em habitação, atraindo migrantes e, assim, contribuindo para a diminuição do déficit habitacional no estado do Mato Grosso do Sul. Apesar dos investimentos consideráveis que são feitos no setor de habitação nos estados de Goiás e Mato Grosso, eles têm tido dificuldades para reduzir o déficit habitacional, pois são polos de atração de migrantes de outros estados do país. Assim, seus investimentos estão, na verdade, ajudando a resolver o problema do déficit habitacional em outros estados e regiões do país. Esse é um paradoxo desafiador para a elaboração, implementação, monitoramento e avaliação das agendas e políticas públicas integradas que objetivam a redução o mais uniforme possível das desigualdades regionais, como é o caso específico do déficit habitacional brasileiro.

**Palavras-chave:** Déficit habitacional. Financiamentos habitacionais. Migrações.

### ABSTRACT

This paper analyzes the specifics of the housing deficit in the states of the Midwest region, Brazil. To characterize this housing deficit one shift-share or differential-structural approach was used to compare the relative and absolute variations of the variables that make up the deficit. The data was obtained from the Institute Applied Economic Research (IPEA). Finally, we also evaluated the importance of the phenomenon of Brazilian migration to this region and greater access to credit as influencing this dynamic list of important national policies. The states of Mato Grosso and Goiás has invested more in housing, attracting migrants and thus contributing to reduce the housing deficit in the state of Mato Grosso do Sul. Spite of the considerable investments that are made in the housing sector in the states of Goiás and Mato Grosso, they have struggled to reduce the housing deficit, because they are poles of attraction for migrants from other states. Thus, your investments are actually helping to solve the problem of housing shortage in other states and regions. This is a challenging paradox for the preparation, implementation, monitoring and evaluation of agendas and integrated public policies aimed at reducing as much as possible uniform regional inequalities, as in this specific case the Brazilian housing deficit.

---

<sup>1</sup> Instituição: Faculdade Alves Faria – Rua 3, nº 860, Goiânia, GO – CEP: 74023-10. E-mail: karlosfeliper@hotmail.com

<sup>2</sup> Instituição: Faculdade Alves Faria – Rua 3, nº 860, Goiânia, GO – CEP: 74023-10. E-mail: professorricardoteixeira@gmail.com

<sup>3</sup> Instituição: Faculdade Alves Faria – Rua 3, nº 860, Goiânia, GO – CEP: 74023-10. E-mail: alcido.wander@alfa.br

**Keywords:** Housing shortage. Housing finance. Migration.

## 1 Introdução

Em novembro de 2013 o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA, 2013) divulgou uma Nota Técnica com estimativas do déficit habitacional brasileiro no período de 2007 a 2012, com base nos dados da Pesquisa Nacional de Amostras de Domicílio (PNAD) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Segundo o estudo, o déficit habitacional brasileiro caiu entre 2007 e 2012, mas, mesmo com essa diminuição em todas as faixas de renda, ficou ainda mais concentrado entre as famílias que ganham até três salários, ou R\$ 2.034 por mês.

O IPEA aponta que o déficit habitacional recuou 6,27% em termos absolutos, de 5,59 milhões de domicílios para 5,24 milhões. Essa queda ocorreu ao mesmo tempo que houve aumento de 12,6% no total de domicílios, de 55,918 milhões para 62,996 milhões. Assim, em termos relativos, o déficit foi de 10% do total de domicílios para 8,53% no período.

O conceito de déficit é definido a partir da avaliação de quatro componentes: moradias precárias (domicílios precários ou rústicos), coabitação familiar (mais de uma família no cômodo), o peso do aluguel (se for mais que 30% e considerado excessivo) na renda da família, além do adensamento excessivo em domicílios, ou seja, que ocorre nos locais que possuem mais de três habitantes por cômodo locado e que sirva como dormitório.

Ao analisarmos os dados, constata-se que, ao contrário do restante do país, o déficit aumentou em todos os estados da região Centro-Oeste, com exceção do Mato Grosso do Sul. Esse fato motivou matéria do jornal *O Popular* (BORGES, 2013), que deu ampla cobertura ao tema e mostrou que, mesmo com recordes de investimentos na área habitacional nos últimos anos, o déficit continuou a aumentar:

A grande euforia sobre os números apresentados pela economia goiana nos últimos anos, que cresce acima da média na criação de empregos, na geração de riquezas (PIB), na produção industrial e nas vendas do comércio, traz consigo uma problemática sobre a habitação em Goiás. O mesmo Estado que bate recordes em programas habitacionais, como o Minha Casa, Minha Vida, viu crescer em 13,9% a quantidade de famílias sem moradia entre 2007 e 2012. Neste período, quase 20 mil a mais entraram para o déficit habitacional em Goiás, num total de 161.290 famílias sem casa própria, aponta estudo divulgado ontem pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA),

ligado ao governo federal. Em contrapartida, déficit caiu na média do País de 10% para 8,5%. (BORGES, 2013)

Com base nesse estudo resolvemos fazer uma análise do déficit em Goiás e no Centro-Oeste, utilizando, para tanto, o método *shift-share*. Esse método realiza a análise de componentes de variação, decompondo o crescimento de uma dada variável, medida em nível regional, em fatores distintos que possam influenciar o seu comportamento.

Assim, as desigualdades de crescimento entre regiões podem ser atribuídas não só às diferenças relativas à composição produtiva de cada região, mas também por vantagens de natureza locacional, que podem implicar que as atividades de dada região tenham uma evolução diversa da média nacional.

## 2 Metodologia

Segundo Haddad e Ferreira (1989) esse método avalia, por meio da decomposição de variáveis, os problemas regionais específicos de dada localidade, por meio da análise de setores que tiveram variação diferencial ou estrutural. Assim, explicita o grau de competitividade ou especialização de uma região e também o seu dinamismo em relação a outras regiões.

O método também mostra a evolução e variação de determinada variável em três fatores principais:

- a) o efeito do componente nacional ou estadual (mostra como seria o crescimento ou declínio da região se seguisse as mesmas variações em âmbito nacional);
- b) o efeito do componente estrutural ou setorial da região;
- c) o efeito do componente regional (que mede o desvio do crescimento regional, relativo ao esperado se tivesse a mesma taxa do crescimento nacional).

Esse modelo não é determinante para explicar, detalhadamente, todos os componentes que influenciam a alteração de variáveis e também pode não captar variações que ocorram nos ciclos econômicos, já que estuda apenas a variação de dois intervalos. Ainda assim, não perde sua validade e é bastante aceitável como categoria de análise para identificar os fatores que influenciam o crescimento regional e também

como excelente ferramenta de comparação dos problemas e especificidades regionais de cada localidade.

Faremos essa análise para o déficit habitacional no Centro-Oeste e em Goiás e compararemos com os investimentos em habitação da Caixa Econômica Federal de 2008 a 2012, banco que detém mais de 75% dos financiamentos habitacionais no país e que vem sendo principal ferramenta no combate ao déficit no Brasil. Por fim, analisaremos os dados de imigração no estado de Goiás nos últimos anos, com base nos dados do Instituto Mauro Borges (órgão de pesquisa do Estado de Goiás, vinculado à Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão), buscando identificar pistas que justifiquem esse paradoxo entre o aumento do déficit e dos financiamentos no Centro-Oeste.

### 3 Déficit habitacional nos estados da região Centro-Oeste

O estudo divulgado pelo IPEA (2013) não trouxe as informações detalhadas dos estados do Centro-Oeste, motivo pelo qual tentamos junto a esse órgão obter as informações. Sem a resposta direta utilizamos o Portal da Transparência, que, enfim, nos repassou esses dados, que seguem consolidados na Tabela 1.

Tabela 1 – Detalhamento dos componentes do Déficit Habitacional por UF – Região Centro-Oeste

UF	Componente	2007		2008		2009		2011		2012	
		Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
MS	Precariedade	9.693	1,29	11.506	1,53	8.193	1,06	9.856	1,20	7.118	0,81
	Coabitação	34.893	4,63	35.161	4,66	36.549	4,72	35.871	4,38	21.779	2,48
	Excedente	21.321	2,83	23.007	3,05	28.359	3,66	29.569	3,61	32.242	3,68
	Adensamento	6.785	0,90	10.229	1,36	8.193	1,06	4.730	0,58	3.768	0,43
MT	Precariedade	12.914	1,42	13.543	1,46	23.739	2,47	5.548	0,56	7.080	0,70
	Coabitação	25.827	2,85	32.498	3,50	48.264	5,01	27.736	2,78	30.013	2,95
	Excedente	23.983	2,64	19.341	2,08	25.717	2,67	30.304	3,04	35.836	3,52
	Adensamento	7.748	0,85	6.188	0,67	8.310	0,86	6.831	0,69	9.167	0,90
GO	Precariedade	10.244	0,56	8.612	0,46	12.892	0,68	24.115	1,17	10.233	0,49
	Coabitação	66.403	3,64	64.942	3,44	81.658	4,31	54.884	2,67	44.632	2,12
	Excedente	57.216	3,14	70.330	3,72	81.291	4,30	102.714	5,00	94.556	4,50
	Adensamento	12.363	0,68	14.355	0,76	14.682	0,78	14.965	0,73	16.780	0,80
DF	Precariedade	4.459	0,59	7.947	1,04	4.302	0,54	3.377	0,39	12.207	1,44
	Coabitação	40.336	5,36	35.419	4,65	44.399	5,58	54.043	6,22	37.489	4,41
	Excedente	45.243	6,01	50.857	6,67	57.545	7,24	54.356	6,26	61.869	7,28
	Adensamento	10.476	1,39	8.854	1,16	15.858	1,99	14.127	1,63	8.717	1,03

Fonte: IPEA (2013, p.17).

Como já dissemos, o estudo traz os dados dos últimos seis anos dos estados do Centro-Oeste, divididos em quatro componentes, que foram considerados como o componente estrutural. Já o componente regional foi considerado como sendo cada estado da região Centro-Oeste, e o conjunto desses estados representa o componente estadual.

Com base nessas informações calculamos as variações absolutas e relativas do déficit habitacional dos estados do Centro-Oeste, nos anos de 2007 e 2012 (Tabela 1), bem como a decomposição do crescimento em componentes. Essa decomposição está representada na Tabela 2.

Tabela 2 – Variações absolutas e relativas do valor do déficit habitacional entre os anos de 2007 e 2012 nos estados da região Centro-Oeste segundo o componente de déficit

Componente	Goiás		Distrito Federal		Mato Grosso		Mato Grosso do Sul		Centro Oeste	
	Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Precariedade	-11	-0,1%	8.248	185,0%	-5.834	-45,2%	-2.575	-26,6%	<b>-172</b>	<b>-0,5%</b>
Coabitação	-21.771	-32,8%	-2.847	-7,1%	4.186	16,2%	-13.114	-37,6%	<b>-33.546</b>	<b>-20,0%</b>
Excedente	37.340	65,3%	16.626	36,7%	11.853	49,4%	10.921	51,2%	<b>76.740</b>	<b>51,9%</b>
Adensamento	4.417	35,7%	-1.759	-16,8%	1.419	18,3%	-3.017	-44,5%	<b>1.060</b>	<b>2,8%</b>
Subtotal	19.975	13,7%	20.268	20,2%	11.624	16,5%	-7.785	-10,7%	<b>44.082</b>	<b>11,3%</b>

Fonte: elaborada pelos autores (2014).

Constatamos um aumento absoluto de 44.082 unidades no déficit habitacional no Centro-Oeste, 11,3% a mais que em 2007. O componente com maior crescimento foi o de “Excedente”, com 51,9%. Já os componentes “Precariedade” e “Coabitação” tiveram decréscimo de 0,5% e 20%, respectivamente. Goiás teve um crescimento absoluto de 19.975 unidades, 13,7% a mais que há cinco anos, e o componente “Excedente” foi o maior tanto relativo quanto absolutamente na região.

Já com relação ao componente estrutural constatamos a maior variação desse componente no Mato Grosso do Sul, onde houve uma queda de 3.998 unidades, resultado de forte decréscimo no item “Coabitação”. Resultado totalmente oposto teve o Distrito Federal, com aumento de 4.329 unidades, onde se destaca o item “Excedente”. Já Goiás teve menor influência desse componente (Tabela 3).

Tabela 3 – Componente estrutural do déficit habitacional entre os anos de 2007 e 2012 nos estados da região Centro-Oeste

Componente	Goiás		Distrito Federal		Mato Grosso		Mato Grosso do Sul	
	Var. rel. CO	C. Estrut.	Var. rel. CO	C. Estrut.	Var. rel. CO	C. Estrut.	Var. rel. CO	C. Estrut.
Precariedade	-11,8%	-1.205	-11,8%	-525	-11,8%	-1.520	-11,8%	-1.141
Coabitação	-31,3%	-20.810	-31,3%	-12.641	-31,3%	-8.094	-31,3%	-10.935
Excedente	40,6%	23.246	40,6%	18.382	40,6%	9.744	40,6%	8.662
Adensamento	-8,5%	-1.047	-8,5%	-887	-8,5%	-656	-8,5%	-575
Subtotal	0,1%	184	4,3%	4.329	-0,7%	-526	-5,5%	-3.988

Fonte: elaborada pelos autores (2014).

Por sua vez, o componente regional (Tabela 4) chama novamente atenção no estado do Mato Grosso do Sul, único a registrar diminuição no déficit (12.016 unidades) de 16,5%. Assim, esse componente vem sendo primordial para o resultado favorável na queda do déficit nessa unidade da Federação. Destacamos também como esse componente influencia a variável “Precariedade” no Distrito Federal, com diminuição de 11,8%. Já em Goiás a questão é o aumento de 32,9% em “Adensamentos” (o IPEA define esse item como indivíduos que habitam imóveis alugados com mais de três habitantes por cômodo que sirva, permanentemente, como dormitório). Esse fato mostra como cada estado possui particularidades que influenciam decisivamente nos resultados.

Tabela 4 – Componente regional do déficit habitacional entre os anos de 2007 e 2012 nos estados da região Centro-Oeste

Componente	Goiás		Distrito Federal		Mato Grosso		Mato Grosso do Sul	
	var.reg.- var.CO	C.region 1	var.reg.- var.CO	C.region 1	var.reg.- var.CO	C.region 1	var.reg.- var.CO	C.region 1
Precariedade	0,4%	36	185,4%	8.269	-44,7%	-5.774	-26,1%	-2.530
Coabitação	-12,8%	-8.469	13,0%	5.233	36,2%	9.360	-17,6%	-6.124
Excedente	13,3%	7.625	-15,2%	-6.871	-2,5%	-602	-0,7%	-152
Adensamento	32,9%	4.066	-19,6%	-2.056	15,5%	1.199	-47,3%	-3.209
Subtotal	2,2%	3.259	4,6%	4.575	5,9%	4.182	-16,5%	-12.016

Fonte: elaborada pelos autores (2014).

Ao estudarmos o componente nacional/estadual constatamos que todos tiveram aumento no déficit, sendo que o estado de Goiás teve um crescimento relativo no déficit de 16.532 unidades, o Mato Grosso de 7.967 unidades, Distrito Federal de 11.364 e o Mato Grosso do Sul de 8.218 (Tabela 5).

Tabela 5 – Decomposição do crescimento do déficit habitacional entre os anos de 2007 e 2012 nos estados da região Centro-Oeste em componentes de variação

Estado	Componente estrutural (1)		Componente regional (2)		Componente nacional/estadual (3)		Variação efetiva (1)+(2)+(3)	
	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto
Goiás	0,1%	184	2,2%	3.259	11,3%	16.532	13,7%	19.975
Distrito Federal	4,3%	4.329	4,6%	4.575	11,3%	11.364	20,2%	20.268
Mato Grosso	-0,7%	-526	5,9%	4.182	11,3%	7.967	16,5%	11.624
Mato Grosso Sul	-5,5%	-3.988	-16,5%	-12.016	11,3%	8.218	-10,7%	-7.785

Fonte: elaborada pelos autores (2014).

Com base nesses dados, conclui-se que houve um aumento no déficit de 44.082 unidades habitacionais no Centro-Oeste, crescimento relativo de 11,3%. O estado com maior contribuição para esse resultado foi o Distrito Federal, com aumento de 20,02%. Só o Mato Grosso do Sul apresentou queda de 10,07%.

Já o componente estrutural teve menor impacto em Goiás e maior representatividade em Mato Grosso do Sul (0,1 e -5,5% respectivamente), com destaque para o item “Excedente” (quando o valor pago pela família com aluguel supera 30% de sua renda). Com relação ao aspecto regional, o Mato Grosso do Sul é o estado com destaque na queda do déficit, com diminuição de todos os componentes, resultando num número 16,5% menor. Ao verificarmos o componente nacional/estadual, percebemos que em todos os estados tivemos aumento do déficit, à exceção de Mato Grosso do Sul.

#### 4 Financiamentos habitacionais nos estados da região Centro-Oeste

O investimento da Caixa Econômica Federal (2013) nos estados da região Centro-Oeste teve forte incremento no período de 2008 a 2012, saltando de 38.354 unidades para 117.970 unidades (novas e usadas) (Tabela 6).

Tabela 6 – Número de imóveis financiados pela Caixa Econômica Federal por modalidade nos estados da região Centro-Oeste nos anos de 2008 e 2012.

Componente	Goiás		Distrito Federal		Mato Grosso		Mato Grosso do Sul		Centro-Oeste	
	2012	2008	2012	2008	2012	2008	2012	2008	2012	2008
FGTS, PSH, FAR e	42.50				22.24	5.11				20.21
Outros	2	8.340	8.510	2.783	3	6	15.504	3.973	88.759	2
FDS	2.777	977	1	1	1	1	1.348	1.399	4.127	2.378
SBPE	8.576	7.221	10.066	5.041	3.343	4	3.099	2.028	25.084	4
	53.85	16.53			25.58	6.59			117.97	38.35
Subtotal	5	8	18.577	7.825	7	1	19.951	7.400	0	4

Fonte: Caixa Econômica Federal (2013).

Convém lembrar que os recursos oriundos do FGTS, PSH, FAR e outros, e também do FDS, são focados principalmente para populações de baixa renda (até R\$ 5.000,00), onde está concentrada a maior faixa do déficit habitacional brasileiro. Essas linhas de crédito possuem taxas de juros menores, menor exigência de valores de entrada pelo adquirente e também podem contar com subsídio de recurso do governo federal com aporte de recursos. Já as linhas de financiamento do SBPE têm como *funding* a caderneta de poupança e são direcionados, em sua grande maioria, para a população de maior poder aquisitivo, com condições menos vantajosas.

O maior crescimento se deu no primeiro componente, que aumentou mais de quatro vezes no período, notadamente com a criação do programa Minha Casa Minha Vida, em março de 2009. O programa do Governo Federal, gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela Caixa, consiste em aquisição de terreno e construção ou requalificação de imóveis contratados que depois de concluídos são alienados às famílias que possuem renda familiar mensal de até R\$ 1.600,00.

O programa tem a finalidade de criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de 1 milhão de novas unidades habitacionais. Atualmente essa meta é de 3 milhões de novas moradias para as famílias com renda bruta mensal de até R\$ 5.000,00, com objetivo de reduzir o déficit habitacional do país. Feito esse esclarecimento, passamos para a análise dos dados pelo método *shift-share* (Tabela 7).

Tabela 7 – Variação absoluta e relativa do número de imóveis financiados pela Caixa Econômica Federal por modalidade nos estados da região Centro-Oeste entre anos de 2008 e 2012

Componente	Goiás		Distrito Federal		Mato Grosso		Mato Grosso do Sul		Centro-Oeste	
	Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
FGTS, PSH e Outros	34.162	409,6%	5.727	205,8%	17.127	334,8%	11.531	290,2%	68.547	339,1%
FDS	1.800	184,2%	1	0,0%	1	0,0%	-51	-3,6%	1.749	73,5%
SBPE	1.355	18,8%	5.025	99,7%	1.869	126,8%	1.071	52,8%	9.320	59,1%
Subtotal	37.317	225,6%	10.753	137,4%	18.997	288,2%	12.551	169,6%	79.616	207,6%

Fonte: elaborada pelos autores (2014).

Constatamos que houve um incremento de 79.616 financiamentos no Centro-Oeste, com crescimento relativo de 207,6% em comparação a 2008. Desse incremento mais de 68.547 são do grupo FGTS, PSH e outros, um crescimento de 339,1%, no qual Goiás se destacou, com mais de 409% de crescimento. Analisando esses dados com a



Tabela 2, nota-se que essa variação representa quase o dobro da variação do déficit habitacional na região.

Analisando o componente estrutural, aqui representado pelas modalidades de financiamento, percebe-se um considerável crescimento no Mato Grosso (Tabela 8).

Tabela 8 – Componente estrutural do número de imóveis financiados pela Caixa Econômica Federal entre os anos de 2007 e 2012 nos estados da região Centro-Oeste

Componente	Goiás		Distrito Federal		Mato Grosso		Mato Grosso do Sul	
	Var. rel. CO	C. Estrut.	Var. rel. CO	C. Estrut.	Var. rel. CO	C. Estrut.	Var. rel. CO	C. Estrut.
FGTS, PSH e Outros	131,6%	10.972	131,6%	3.661	131,6%	6.731	131,6%	5.227
FDS	-134,0%	-1.310	-134,0%	-1	-134,0%	-1	-134,0%	-1.875
SBPE	-148,5%	-10.720	-148,5%	-7.484	-148,5%	-2.188	-148,5%	-3.011
Subtotal	-6,4%	-1.058	-48,9%	-3.824	68,9%	4.541	4,6%	341

Fonte: elaborada pelos autores (2014).

Já o componente estrutural em Goiás possui forte influência negativa no componente SBPE. Com relação ao componente regional o estado apresenta o melhor resultado, o que mostra um grau de especialização favorável, principalmente nos programas FGTS, PSH e outros, em que todos os demais estados tiveram desempenho muito inferior (Tabela 9).

Tabela 9 – Componente regional do número de imóveis financiados pela Caixa Econômica Federal entre os anos de 2007 e 2012 nos estados da região Centro-Oeste

Componente	Goiás		Distrito Federal		Mato Grosso		Mato Grosso do Sul	
	var.reg.-var.CO	C.regionais	var.reg.-var.CO	C.regionais	var.reg.-var.CO	C.regionais	var.reg.-var.CO	C.regionais
FGTS, PSH e Outros	70,5%	5.878	-133,4%	-3.711	-4,4%	-223	-48,9%	-1.943
FDS	110,7%	1.081	-73,5%	-1	-73,5%	-1	-77,2%	-1.080
SBPE	-40,4%	-2.914	40,6%	2.045	67,7%	998	-6,3%	-128
Subtotal	24,5%	4.045	-21,3%	-1.667	11,7%	773	-42,6%	-3.151

Fonte: elaborada pelos autores (2014).

A análise do componente nacional/estadual mostra maior influência em Goiás, com 34.330 unidades financiadas. Já o Mato Grosso teve o menor resultado (Tabela 10).

Tabela 10 – Decomposição do crescimento do número de imóveis financiados pela Caixa Econômica Federal entre os anos de 2007 e 2012 nos estados da região Centro-Oeste em componentes de variação.

Estado	Componente estrutural (1)		Componente regional (2)		Componente nacional/estadual (3)		Variação efetiva (1)+(2)+(3)	
	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto
Goiás	-6,4%	-1.058	24,5%	4.045	207,6%	34.330	225,6%	37.317
Distrito Federal	-48,9%	-3.824	-21,3%	-1.667	207,6%	16.243	137,4%	10.752
Mato Grosso do Sul	4,6%	341	-42,6%	-3.151	207,6%	15.361	169,6%	12.551
Mato Grosso	68,9%	4.541	11,7%	773	207,6%	13.682	288,2%	18.996

Fonte: elaborada pelos autores (2014).

## 5 Crescimento populacional e migração em Goiás

A matéria que já citamos do jornal *O Popular* (BORGES, 2013) atribui o crescimento do déficit habitacional em Goiás ao fenômeno da imigração:

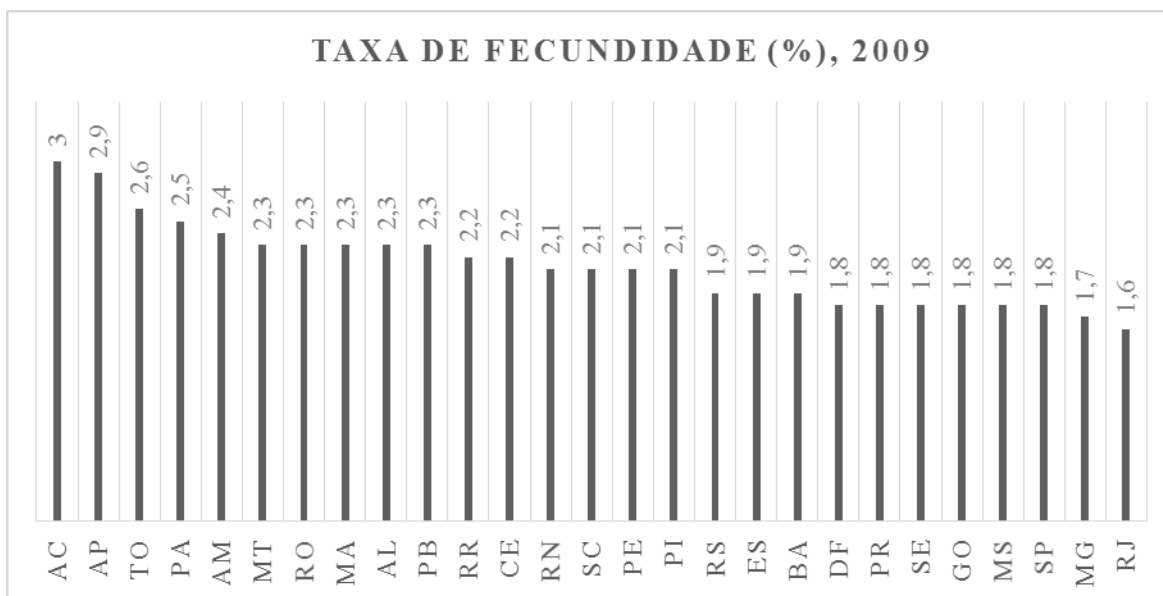
A imigração de trabalhadores atraídos para o Estado por melhores condições de vida é o principal motivo apontado pelos analistas para o avanço no déficit. Goiás é hoje o terceiro em fluxo migratório, cujo saldo foi de 35,1 mil pessoas no ano passado, e tende a ser o segundo até 2030, segundo projeções do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A hipótese de a migração ser a principal causa do problema habitacional goiano está no fato de que as economias mais dinâmicas atraem pessoas de outras áreas menos favorecidas em emprego e renda. (BORGES, 2013)

Com base nessa suposição, buscou-se os dados de imigração junto ao Instituto Mauro Borges. Não existe o dado até o ano de 2012, apenas até 2009, o que tornaria mais viável a comparação com o valor dos financiamentos habitacionais. O estudo mais recente é a “Dinâmica Populacional do Estado de Goiás – uma análise do Censo 2010 do IBGE”, segundo o qual o estado possui 43% de toda a população do Centro-Oeste e representa hoje 3,15% da população brasileira (em 1991 era 2,74%). Destacamos ainda o fato de que a taxa de crescimento geométrico do estado continua há duas décadas bem superior à taxa brasileira, sendo que na década de 2000 a 2010 alcançou 1,84% diante de 1,17% da taxa nacional, fato que fez com que Goiás ganhasse 1 milhão de habitantes no intervalo de apenas uma década.

Ainda segundo o estudo o alto crescimento populacional pode ser explicado pelas taxas de natalidade e pela absorção de imigrantes. Embora a taxa de fecundidade do estado tenha sido a 23<sup>a</sup> do país no período de 2000 a 2010, com 1,8% de saldo líquido migratório no período de 2004 a 2009, ele foi o primeiro, com valores cerca de

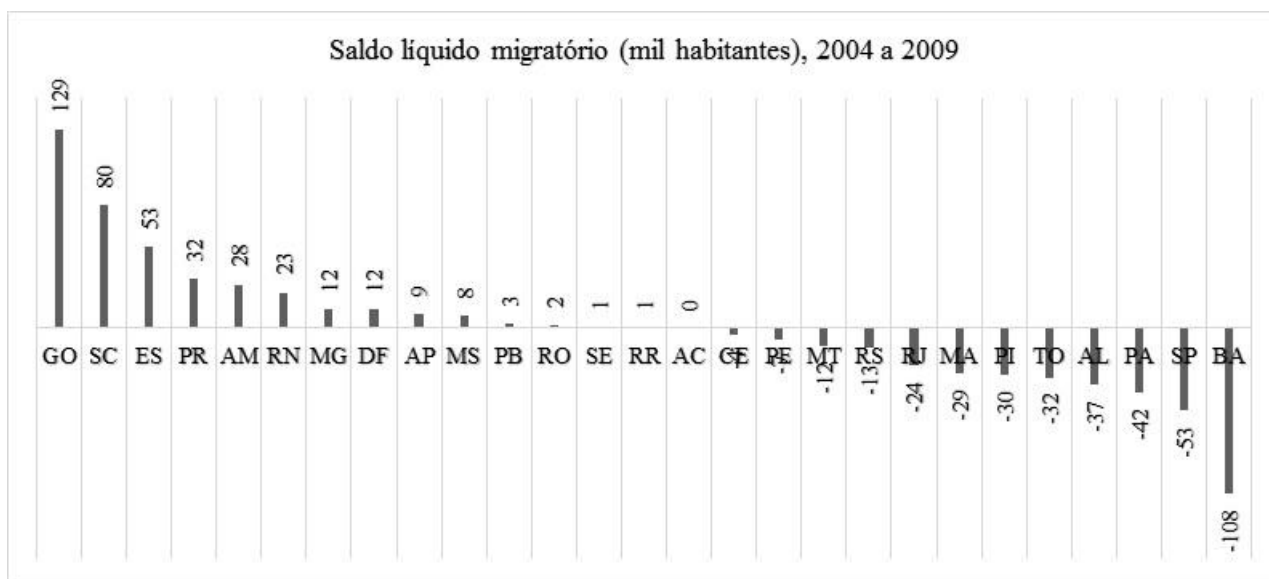
dez vezes maiores que os demais estados do Centro-Oeste. Em tempo, o Mato Grosso possui saldo migratório negativo de 12 mil pessoas, mas alta taxa de fecundidade. Já o Mato Grosso do Sul possui baixas taxas de fecundidade e de saldo líquido migratório (Gráfico 1).

Gráfico 1 – Taxa de fecundidade (%) nos estados brasileiros, 2009



Fonte: elaborado pelos autores a partir de dados de IMB (2011).

Gráfico 2 – Saldo líquido migratório (mil habitantes) nos estados brasileiros, 2004 a 2009.



Fonte: elaborado pelos autores a partir de dados de IMB (2011).

O estudo também menciona as migrações intrarregionais dentro do Centro-Oeste, onde muitas pessoas trabalham em Brasília mas moram em cidades goianas do entorno do Distrito Federal pois não têm como arcar com o custo da moradia no DF. Além disso, convém acrescentar as desigualdades no crescimento do contingente populacional, pois 40% dos municípios do estado de Goiás não detêm sequer o quantitativo de 5 mil habitantes, o que mostra a forte concentração na grande Goiânia e no entorno do Distrito Federal.

Importante também destacar que Goiás ocupa a quarta posição no *ranking* da urbanização brasileira, com 90%, perdendo apenas para os centros urbanos de São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília.

Assim, a publicação conclui que no período de 2004 a 2009 a imigração representou cerca de 30% do crescimento populacional de Goiás, sendo o crescimento pujante da economia goiana e a geração de empregos o principal fator de atração. Esses imigrantes seriam oriundos do Tocantins, Maranhão, Para, Piauí, Bahia, Minas Gerais, Distrito Federal e São Paulo.

Dos oito estados citados que mais contribuem com imigrantes para Goiás, seis deles tiveram queda no déficit segundo o estudo do IPEA (2013): Tocantins, Maranhão, Pará, Piauí, Bahia e Minas Gerais). O estado de São Paulo ficou estável e apenas o Distrito Federal registrou aumento.

Com base nessa informação analisamos como foi o desempenho desses estados no período de 2008 a 2012 no quesito financiamentos habitacionais, utilizando todas as fontes de recursos existentes. Constatamos que, embora o crescimento no número de financiamentos de unidades habitacionais tenha crescido mais de 360% em Goiás, nesse período ele ficou bem inferior aos seis estados que tiveram queda no déficit e que mais contribuem para a imigração e superou somente Minas Gerais e São Paulo (Tabela 11).

Tabela 11 – Unidades habitacionais financiadas em estados brasileiros selecionados nos anos de 2008 e 2012

Unidade da Federação	Quantidade de unidades habitacionais		Taxa de crescimento do déficit habitacional (%)
	2008	2012	
Tocantins	1.339	5.817	434%
Maranhão	5.455	31.485	577%
Pará	3.484	31.051	891%

Piauí	3.828	16.275	425%
Bahia	11.747	68.550	583%
São Paulo	96.478	295.012	305%
Minas Gerais	52.134	136.291	261%
Goiás	16.453	59.467	361%

Fonte: Caixa Econômica Federal (2013).

## 6 Considerações finais

Ao analisarmos mais detidamente o déficit habitacional brasileiro pela ótica do método *shift-share*, é possível afirmar que o estado de Mato Grosso do Sul, mesmo não contando com o mesmo investimento em moradias que os demais estados do Centro-Oeste (basta ver seu componente regional), está na condição de único que vem diminuindo o déficit habitacional, notadamente porque tem experimentado um pequeno saldo migratório e também taxas reduzidas de fecundidade. Assim, esse estado vem investindo menos recursos mas alcançando melhores resultados nesse quesito.

Senão vejamos: no tocante aos financiamentos habitacionais, o componente regional (que mostra o dinamismo local) tem sido fundamental para explicar o resultado positivo de Goiás e Mato Grosso, e ponto fraco dos demais estados. Assim, podemos concluir que esses estados estão beneficiando mais o Mato Grosso do Sul do que a si próprios, pois se tornaram polos de atração.

Uma importante menção mais detida sobre o caso goiano também precisa ser feita. Embora o déficit nacional venha caindo, está ocorrendo de forma desigual, pois o Centro-Oeste e Goiás não têm conseguido diminuir o déficit, mesmo com vultosos investimentos. Na verdade, o grau de especialização dessa região (componente regional) favorável nesse quesito, mas desfavorável no tocante ao déficit, somado ao crescimento da imigração (o que prova o acerto da matéria de *O Popular*) até o ano de 2009 (pelo menos) parece estar resolvendo justamente o problema das outras unidades da federação.

Além disso, esses outros estados que enviam imigrantes conseguiram crescimento ainda maior que Goiás no número de financiamentos habitacionais nos últimos anos. Este é um paradoxo desafiador para a elaboração, execução e controle das agendas e políticas públicas integradas que objetivam a redução o mais uniforme possível das desigualdades regionais, como é o caso específico do déficit habitacional brasileiro. Constata-se que, mesmo com a melhoria considerável do acesso ao crédito e

de programas habitacionais, outras variáveis ainda influenciam a imigração para o estado de Goiás. Convém lembrar que o Centro-Oeste e Goiás vêm experimentando taxas de crescimento econômico, de emprego e renda acima da média nacional nos últimos anos.

Nesse sentido, conclui-se que o método *shift-share* é importante na análise dos componentes de variação do déficit habitacional e pode auxiliar na previsão e no cálculo da componente regional e na utilização de seu resultado em outros estudos, combinando com expectativas de evolução setorial ou nacional. Ele também pode ajudar como ferramenta de planejamento e avaliação de políticas regionais, ao comparar componentes regionais antes e depois da intervenção política regional.

## REFERÊNCIAS

BORGES, L. Mesmo com economia em alta, Goiás tem deficit de 161 mil casas. **Jornal O Popular**, 26 nov. 2013, p.15.

CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **Dados primários obtidos em consulta direta a Instituição**. Disponível em: <[http://www.caixa.gov.br/novo\\_habitacao/minha-casa-minha-vida/index.asp](http://www.caixa.gov.br/novo_habitacao/minha-casa-minha-vida/index.asp)>.

HADDAD, P. R.; FERREIRA, C. D.; ANDRADE, T. A. **Economia Regional: teoria e métodos de análise**. Fortaleza: BNB ETENE, 1989.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA). **Estimativas do Deficit Habitacional Brasileiro (PNAD 2007-2012)**. Nota Técnica nº 5, 2013.

INSTITUTO MAURO BORGES (IMB). **Dinâmica populacional de Goiás: uma análise do Censo 2010 do IBGE**, 2011.

Recebimento dos originais: 27/05/2015

Aceitação para publicação: 05/08/2015