

HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Minha Casa, Meu Capital

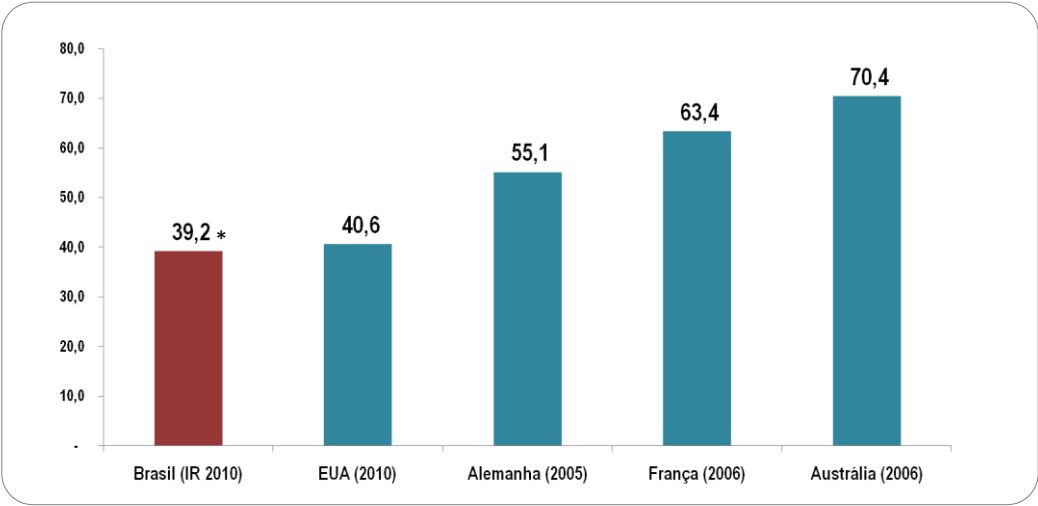
Minha Qualidade de Vida

Marcelo Neri
FGV Social

marcelo.neri@fgv.br

Patrimônio

PARTICIPAÇÃO DOS IMÓVEIS NO TOTAL DE ATIVOS DAS FAMÍLIAS(%)
*ESTIMATIVA PELO VALOR HISTÓRICO VIA IMPOSTO DE RENDA (IRPF)





Patrimônio

PATRIMÔNIO FAMILIAR – Imóveis e Veículos - SIPS X Imposto de Renda

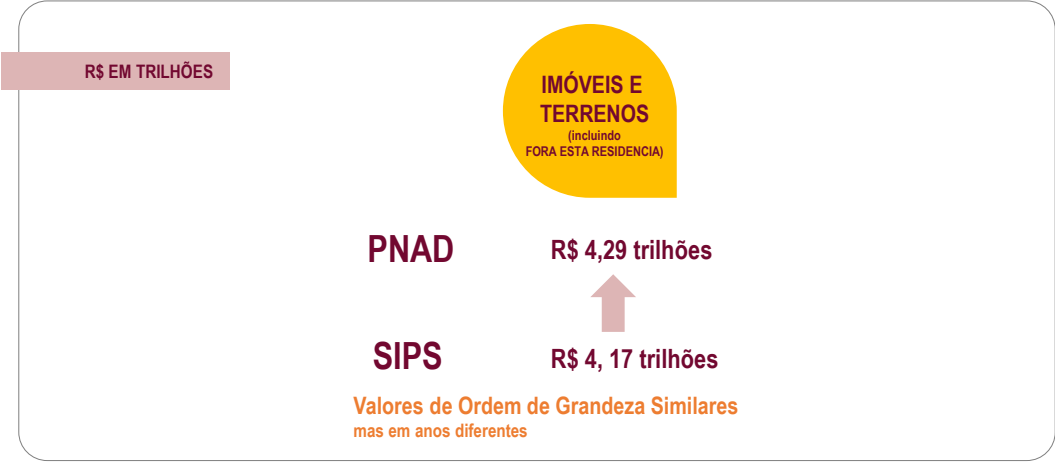


*valores do Imposto de Renda PF de 2010 valores históricos apenas ajustados pela valorização apenas de 2010 a 2013
** Pesquisa de campo com cobertura de 215 municípios 3800 entrevistas contratada pelo IPEA.



Patrimônio

PATRIMÔNIO FAMILIAR – Imóveis e Veículos - SIPS X Imposto de Renda



Patrimônio

ALUGUEL X VALOR DO IMÓVEL

Valor do Aluguel	R\$ 540,7 mensais
Valor do Domicilio per Capita.....	R\$ 20,1 mil
Razão Média entre aluguel e valor do imóvel (%).....	0,8%
Número Meses de Aluguel	125

Fonte: SIPS/IPEA 2013

Patrimônio

ALUGUEL X VALOR DO IMÓVEL

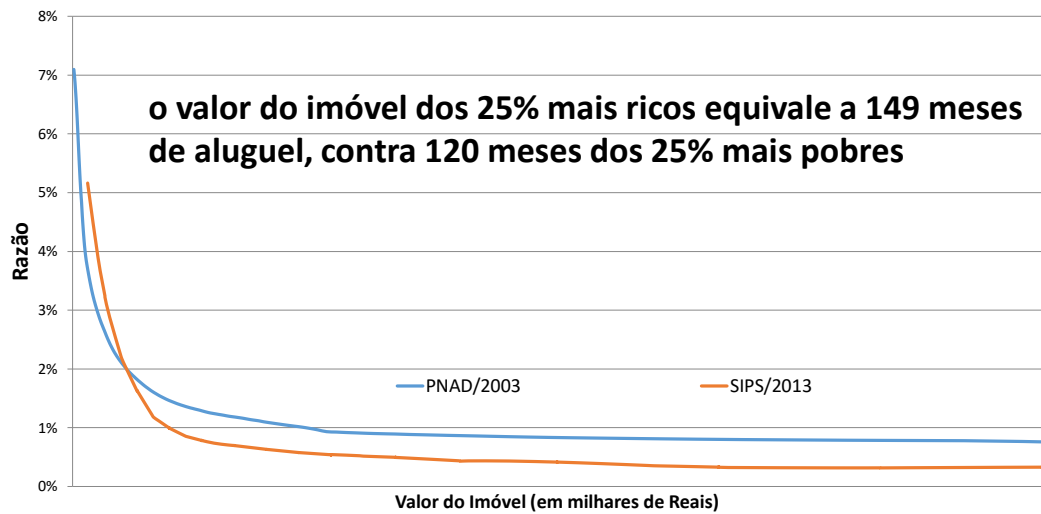
OS MAIS POBRES SÃO MAIS VULNERÁVEIS

	Valor do Aluguel	Razão entre aluguel e valor do imóvel (%)	Número Meses de Aluguel
25% mais pobres	373,21	0,82	121,95
25% mais ricos	831,27	0,67	149,25

Fonte: SIPS/IPEA 2013

Razão entre o Valor do Aluguel e o Preço do Imóveis

- Imóveis Menores são + Rentáveis



Fonte: FGV Social a partir dos Microdados Nacionais da PNAD 2003/IBGE e da SIPS 2013/IPEA.

Equação Hedônica de Aluguel

Valorando nas PNADs o Capital Residencial

Dep. Var.: log_val_aluguel			
Variável	Coef.	Variável	Coef.
tipo_dom = Casa	-0.056	lixo = Coletado diretamente	0.249**
tipo_dom = Apartamento	0.243**	lixo = Coletado indiretamente	0.165**
area_capital = Capital	0.546**	lixo = Queimado ou enterrado na propriedade	0.036
area_capital = Área metropolitana (não capital)	0.398**	iluminacao = Elétrica (de rede, gerador, solar)	0.258*
area_capital = Área urbana não metropolinata	0.274**	iluminacao = Oleo, querosene ou gás de botijão	-0.073
parede = Alvenaria	0.319**	tem_fogao = Sim	-0.071*
parede = Madeira aparelhada	0.138	tem_tvcolorida = Sim	0.125**
parede = Taipa não revestida	-0.163	tem_geladeira = Sim	0.198**
cobertura = Telha	0.047	tem_maqlavar = Sim	0.174**
cobertura = Laje de concreto	0.121	Número de cômodos, excl. dormitórios	0.082**
cobertura = Zinco	0.045	No. de cômodos servindo de dormitório	0.138**
agua = Rede geral com canalização interna	0.248**	No. de banheiros	0.228**
agua = Poço ou nascente com canalização interna	0.290**	Número de moradores	-0.029**
agua = Outra procedência com canalização interna	0.037	IHS da renda domiciliar	0.066**
agua = Rede geral sem canalização interna	0.069	(Dummy de UF's omitidas)	
agua = Poço ou nascente sem canalização interna	0.233**		
escoadouro = Rede coletora de esgoto ou pluvial	0.385**	LL	-2.94e+07
escoadouro = Fossa séptica ligada à rede coletora de esgoto ou pluvial	0.326**	Obs	107139
escoadouro = Fossa séptica não ligada à rede coletora de esgoto ou pluvial	0.258**	Obs cens.	87851
escoadouro = Fossa rudimentar	0.211**	rho	0.039
escoadouro = Outra forma	0.177**	sigma	0.407

Fonte: FGV Social a partir dos Microdados da PNAD/IBGE.

Equação Hedônica de Aluguel

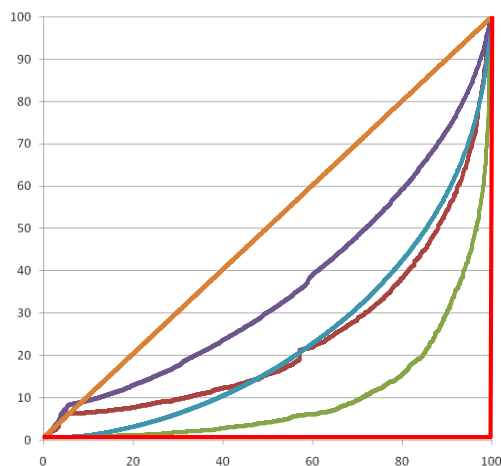
O coeficiente na equação dá diretamente o impacto do atributo

Exemplos:

- Um Banheiro a mais aumenta o valor do imóvel em 22,8%
- Um Cômodo, exceto dormitório aumenta 8,2%
- Um Dormitório aumenta 13,8%
- Casa vale 29% menos que apartamento
- * Outro Exemplo: Imóvel com garagem vale 25,2% mais

Desigualdades de Renda e
Por Segmentos Habitacionais

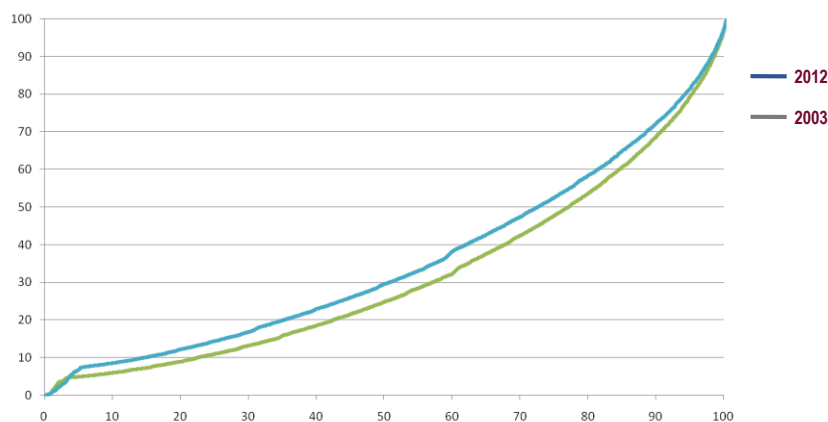
2012



Fonte: IPEA a partir dos microdados da PNAD/IBGE

Efeito Casa Própria

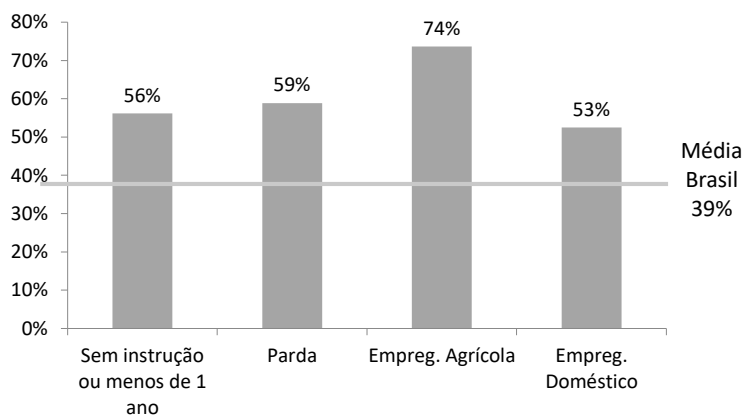
2003 / 2012



Fonte: IPEA a partir dos microdados da PNAD/IBGE

Efeito Casa Própria

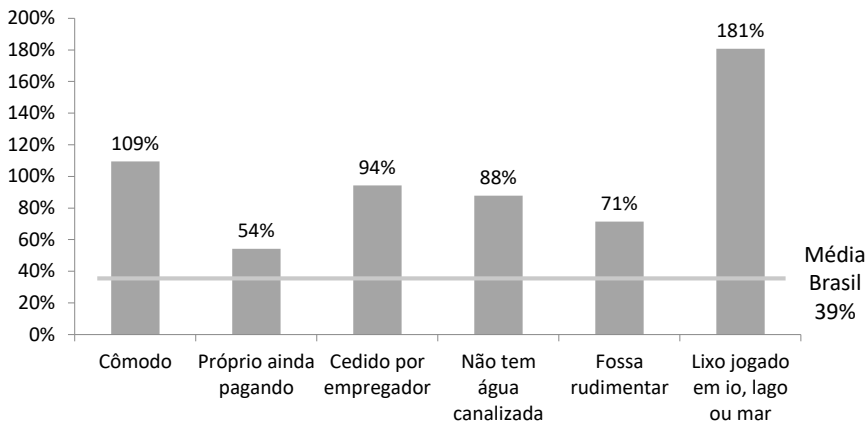
O Efeito Casa Própria se refere ao aumento do capital residencial entre 2003 a 2012



Fonte: IPEA a partir dos microdados da PNAD/IBGE

Efeito Casa Própria

O Efeito Casa Própria se refere ao aumento do capital residencial entre 2003 a 2012



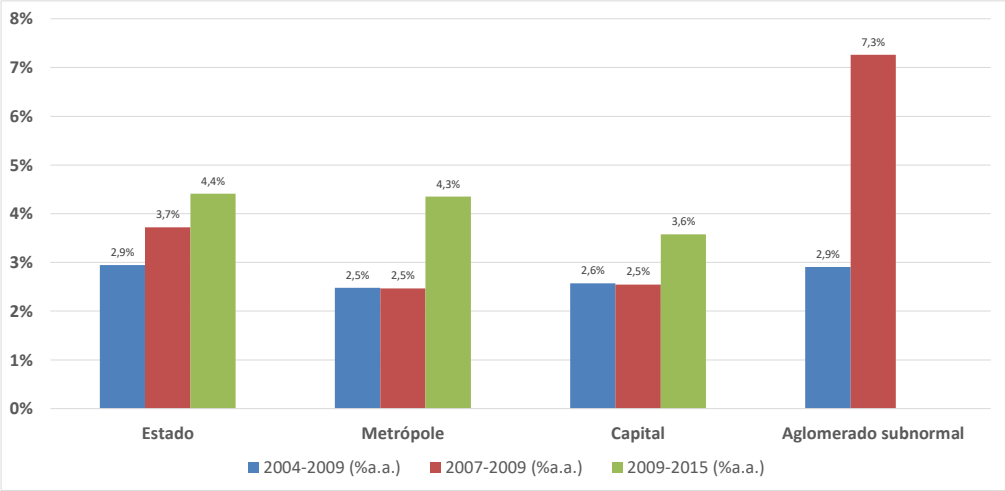
Fonte: IPEA a partir dos microdados da PNAD/IBGE

Valor do aluguel estimado per capita nos 3 Rios e favelas (R\$ Mês 2015) – Imóveis iguais valem 25% menos em favelas



Fonte: FGV Social a partir dos Microdados da PNAD/IBGE.

Valorização do aluguel estimado per capita nos 3 Rios e suas favelas (% ao ano)



Fonte: FGV Social a partir dos Microdados da PNAD/IBGE.

Efeito (De Soto?) nos Aluguéis por conta das UPPs (inicial)

Estimated Regression Coefficients				
Parameter	Estimate	Standard Error	t Value	Pr > t
Subnormal Especial de aglomerado subnormal	-0.2519130	0.03561993	-7.07	<.0001
Subnormal zN�o Especial	0.0000000	0.00000000	.	.
Subnormal*ANO Especial de aglomerado subnormal 2009	0.0681114	0.04040914	1.69	0.0920
Subnormal*ANO Especial de aglomerado subnormal z2007	0.0000000	0.00000000	.	.
Subnormal*ANO zN�o Especial 2009	0.0000000	0.00000000	.	.
Subnormal*ANO zN�o Especial z2007	0.0000000	0.00000000	.	.

- Comparando casas com características observáveis idênticas (materiais utilizados, número de quartos, banheiros, acesso a serviços públicos, etc):
- Efeito Favela: Aluguéis são 25% menores em favelas do que no resto da cidade
- Efeito UPP: Aluguéis aumentaram 6,8% mais nas favelas depois da chegada das UPPs (em geral entre 2007 e 2009)
- Claudio Frischtak mostrou depois efeitos similares no valor dos apartamentos localizados nos arredores das UPPs, além de uma queda acentuada nas estatísticas de crimes. Secovi_RJ mostra efeito inverso recente

[SIMULADOR](#)

1. Abertura por Regiões Administrativas cariocas

VALOR DA MORADIA (ALUGUEL ESTIMADO) MRJ

- ✓ O ranking de determinantes mostra entre outros atributos da moradia o peso do tamanho e da localização do imóvel para o valor da moradia. O R2 da regressão de 0,72 é duas vezes o de equações de salário. É mais fácil precificar o valor de ativos físicos que capital humano.

Determinantes para Maiores Valores da Moradia na Cidade	
Posição	Variável de Interesse
1	Nº de Cômodos
2	Região Administrativa (RA)
3	Tipo de Domicílio (ex: Casa ou apartamento)
4	Tipo de Coleta de Lixo
5	Nº de Banheiros
6	Tipo de Eletricidade
7	Tipo de Parede
8	Nº de Quartos

MODELO



Fonte: FGV Social/CPS a partir dos microdados do Censo 2010

VALOR DA MORADIA (ALUGUEL ESTIMADO) MRJ

- ✓ Ao substituir a variável de RA por dados de transporte da mesma (tempo para ir ao trabalho e seu custo médio), estes tomam o 3º e 2º lugar no ranking indicando – efeito-externalidade de políticas publicas.

Determinantes para Maiores Valores da Moradia na Cidade	
Posição	Variável de Interesse
1	Nº de Cômodos
2	Custo Médio do Tempo de Transporte
3	Tempo Médio de Transporte
4	Tipo de Domicílio (ex: Casa ou apartamento)
5	Tipo de Coleta de Lixo
6	Nº de Banheiros
7	Tipo de Eletricidade
8	Tipo de Parede

MODELO

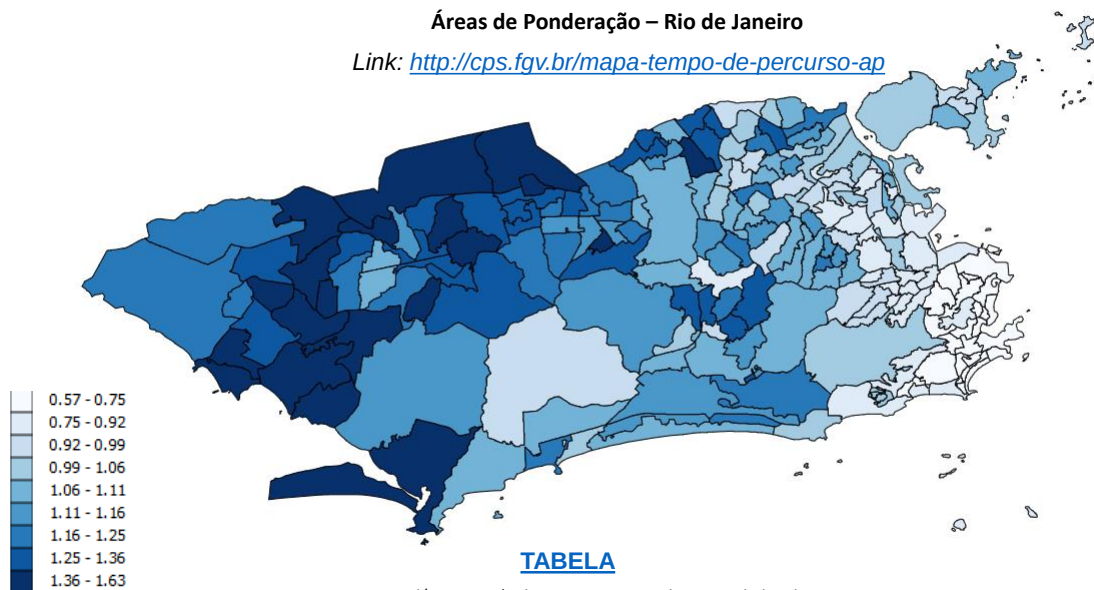


Fonte: FGV Social/CPS a partir dos microdados do Censo 2010

Tempo de Percurso

Áreas de Ponderação – Rio de Janeiro

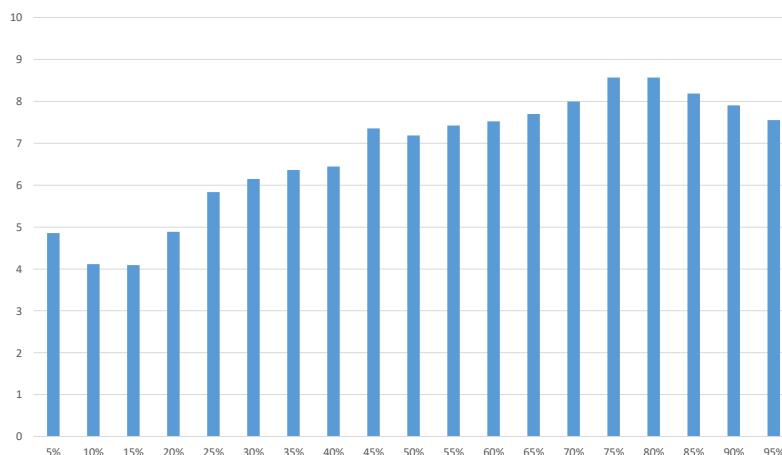
Link: <http://cps.fgv.br/mapa-tempo-de-percurso-ap>



Fonte: FGV Social/CPS através do processamento dos microdados da Censo 2010 IBGE

www.fgv.br/fgvsocial

Equação Quantílica - Aluguel Estimado Cobertura da Rede de Esgoto na Região

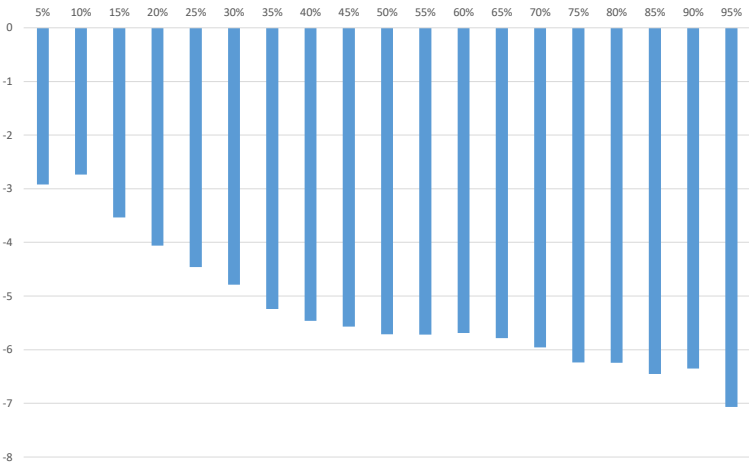


Fonte: FGV Social/CPS através do processamento dos microdados da Censo 2010 IBGE

Quanto mais subimos na escala do aluguel, maior tende a ser o ganho relativo estimado por conta da região da moradia estar coberta pela rede de esgoto (auge no percentil 80). **Efeito externalidade**

MODELO TABELA

Equação Quantílica - Aluguel Estimado
Tempo Médio de Percurso da Moradia até o Trabalho



Fonte: FGV Social/CPS através do processamento dos microdados da Censo 2010 IBGE

Quanto mais subimos na escala do aluguel, maior é o desconto relativo estimado por morar em locais mais longe do trabalho. Talvez pelo maior custo de oportunidade relativo dos mais ricos. **Efeito externalidade**

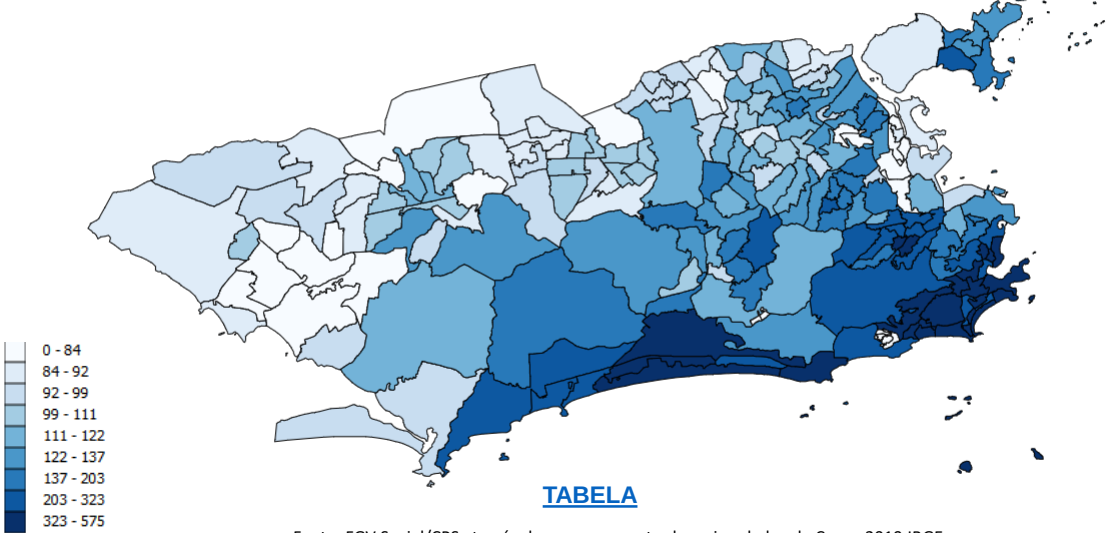
[MODELO](#) [TABELA](#)

2. Abertura por áreas de Ponderação

(R\$) Aluguel imputado para quem tem próprio

Áreas de Ponderação – Rio de Janeiro

Link: <http://cps.fgv.br/mapa-r-aluguel-imputado-para-quem-tem-proprio-e-aluguel-imputado-para-quem-tem-proprio-e-cedido-ap>

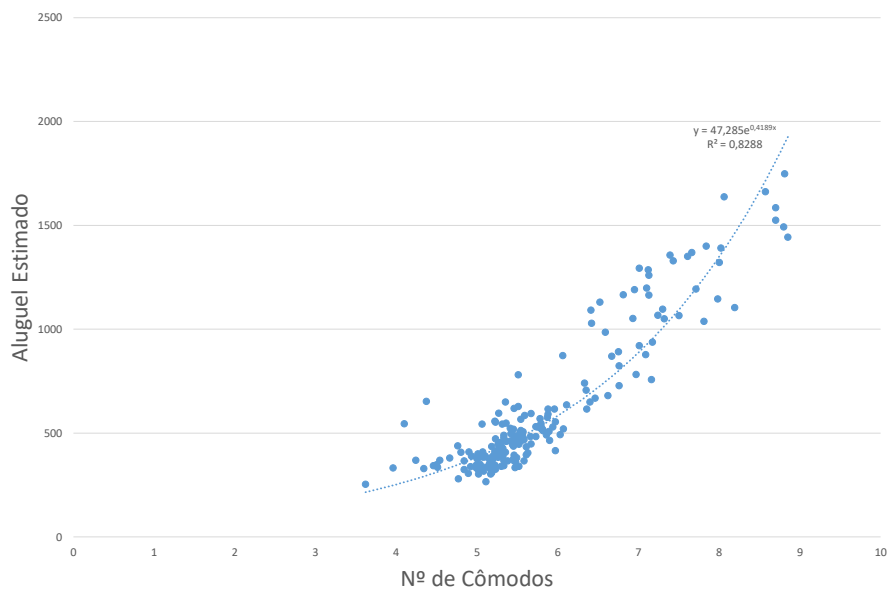


Mesma escala

Fonte: FGV Social/CPS através do processamento dos microdados da Censo 2010 IBGE

www.fgv.br/fgvsocial

Número de Cômodos vs Aluguel Estimado – Áreas de Ponderação do Rio de Janeiro



TABELA

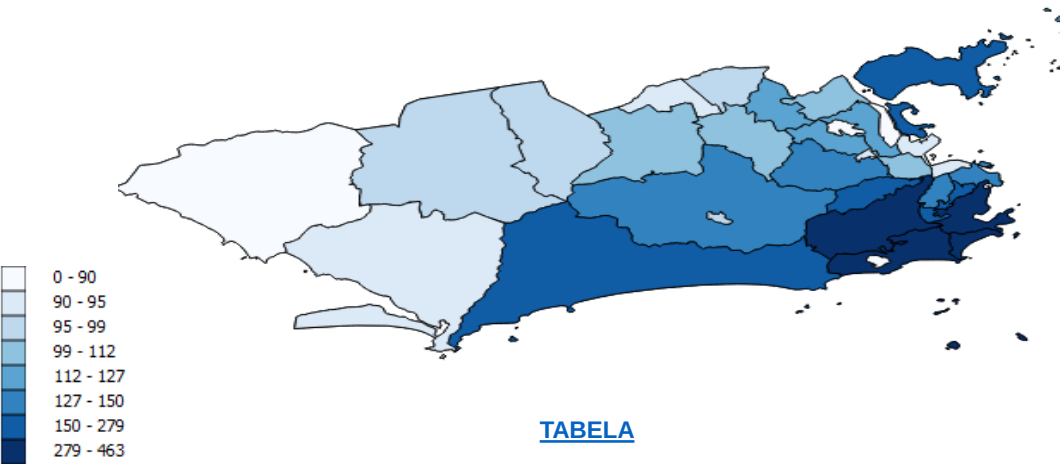
Fonte: FGV Social/CPS através do processamento dos microdados da Censo 2010 IBGE

FGV SOCIAL

(R\$) Aluguel imputado para quem tem próprio
Região Administrativa (RA)

Link: <http://cps.fgv.br/mapa-r-aluguel-imputado-para-quem-tem-proprio-e-aluguel-imputado-para-quem-tem-proprio-ou-cedido-ra>

Melhor medida de capital residencial

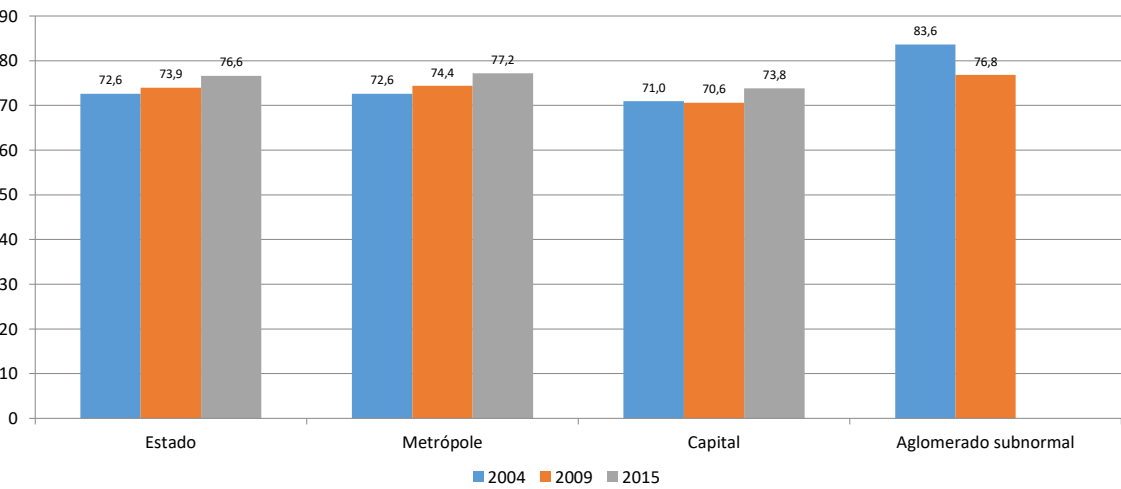


Mesma escala

Fonte: FGV Social/CPS através do processamento dos microdados da Censo 2010 IBGE

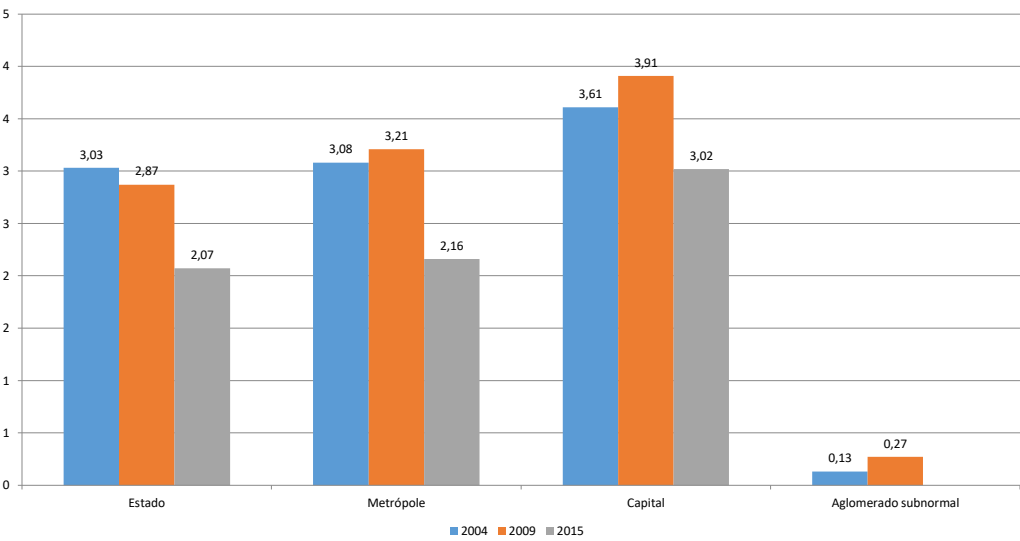
www.fgv.br/fgvsocial

Percentual de Pessoas em domicílios próprios nos 3 Rios e Favelas



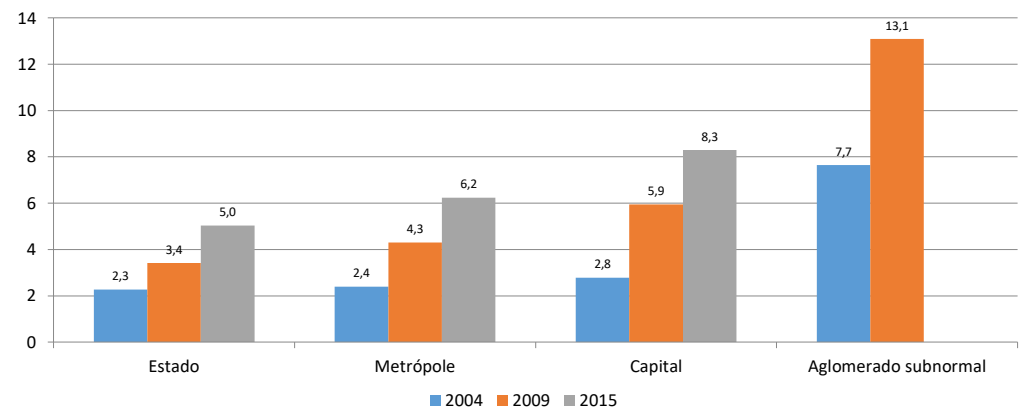
Fonte: FGV Social a partir dos Microdados da PNAD/IBGE.

Percentual de Pessoas em domicílios sendo pagos nos 3 Rios e Favelas



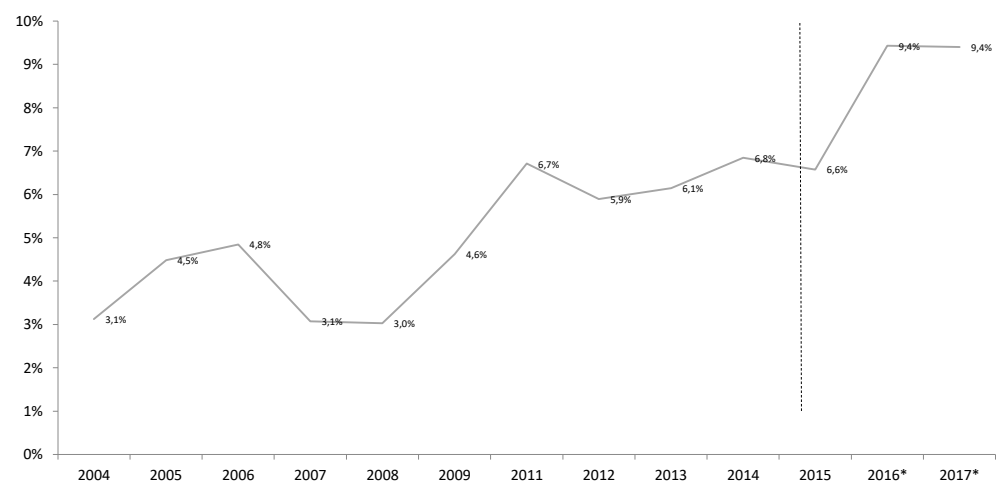
Fonte: FGV Social a partir dos Microdados da PNAD/IBGE.

Percentual de Pessoas em domicílios próprios sem terreno próprio nos 3 Rios e Favelas



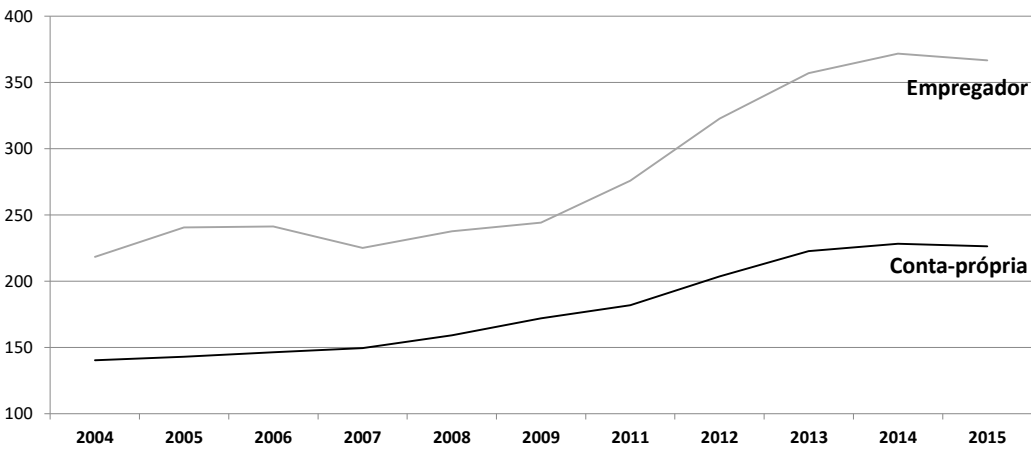
Fonte: FGV Social a partir dos Microdados da PNAD/IBGE.

Percentual de Pessoas sem terreno próprio entre imóveis próprios



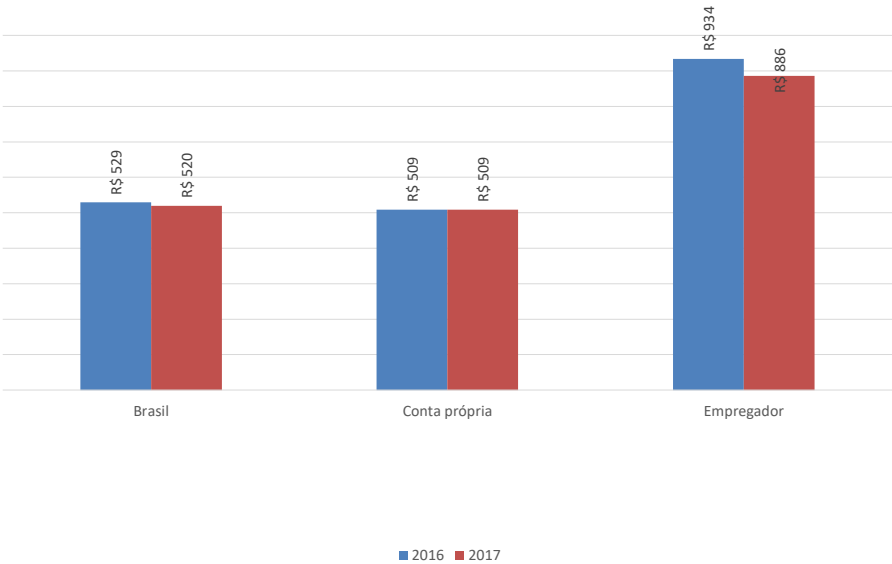
Fonte: Microdados da PNAD/IBGE (2004-2015) e da PNADC/IBGE (2016-2017)*

Valor do aluguel estimado per capita no ERJ (R\$ Mês) – Empregadores + Ricos (No News)



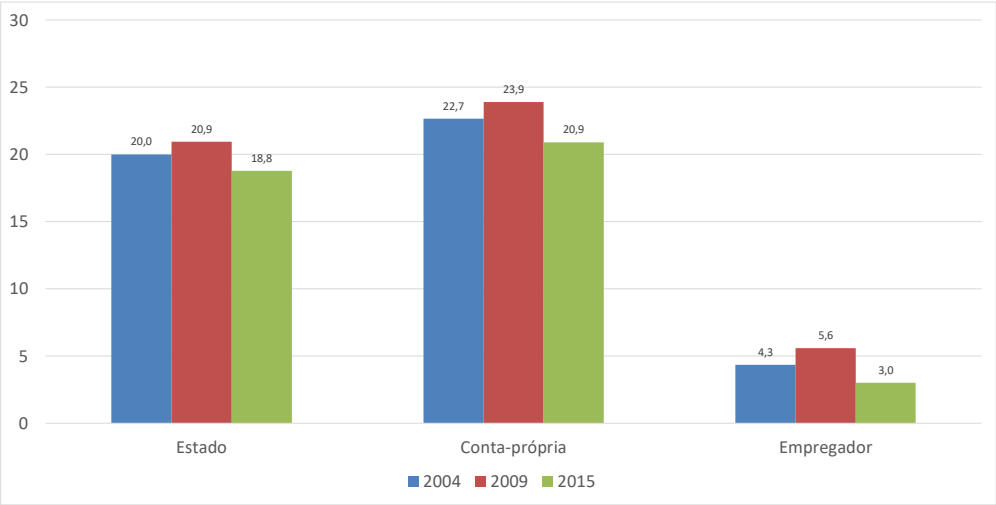
Fonte: FGV Social a partir dos Microdados da PNAD/IBGE.

Média de aluguel estimado por grupos



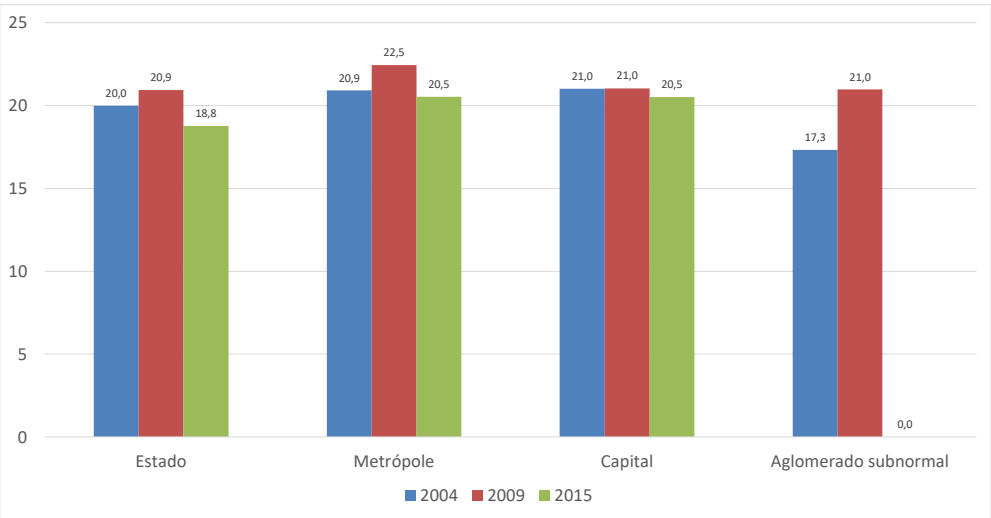
Fonte: FGV Social a partir dos Microdados da PNADC/IBGE

Percentual de Conta-Próprias e Empregadores que Trabalham em Casa



Fonte: FGV Social a partir dos Microdados da PNAD/IBGE.

Percentual de Conta-Próprias ou Empregadores que Trabalham em Casa nos 3 Rios e Favelas



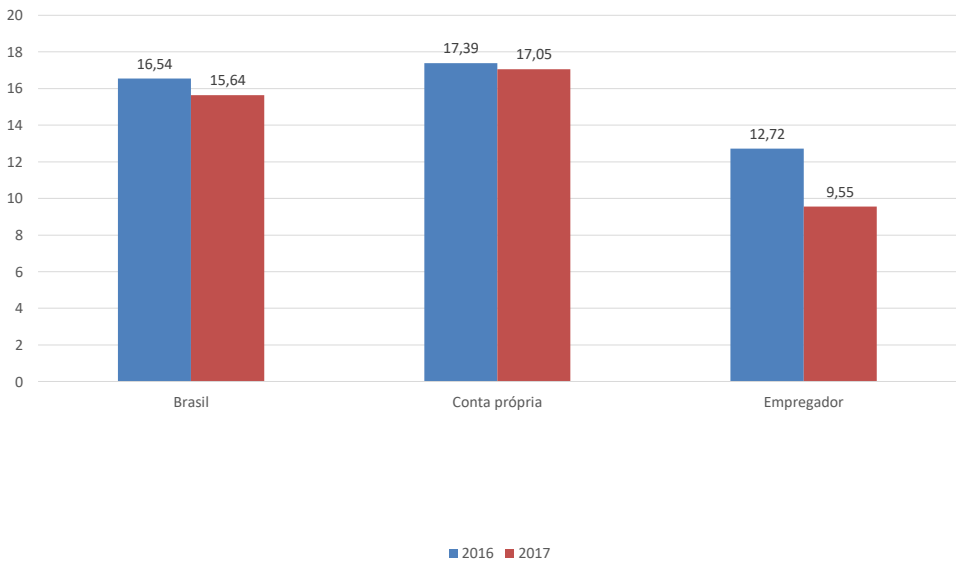
Fonte: FGV Social a partir dos Microdados da PNAD/IBGE.

Percentual de Conta-Próprias ou Empregadores que Trabalham em Casa - por gênero e maternidade



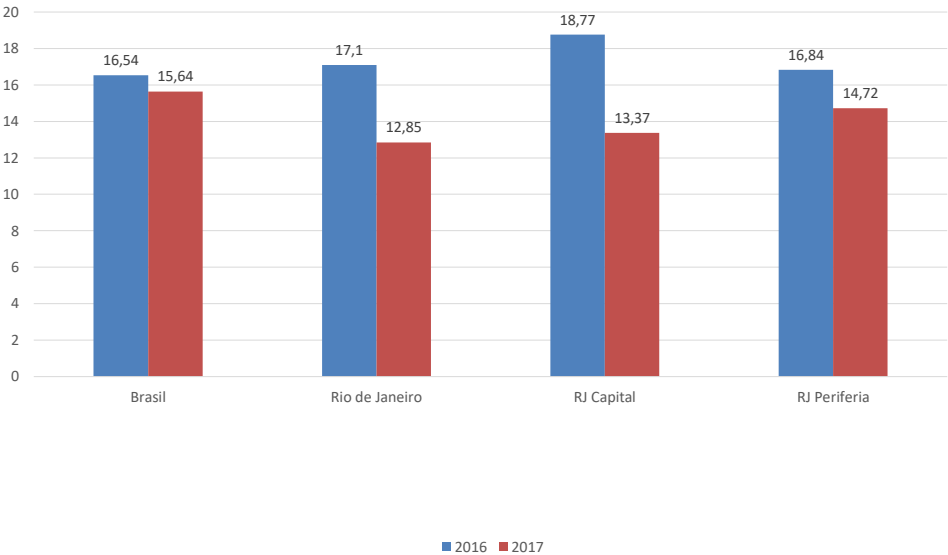
Fonte: FGV Social a partir dos Microdados da PNAD/IBGE.

Probabilidade de deixar de ser Conta-Própria ou Empregador um ano após



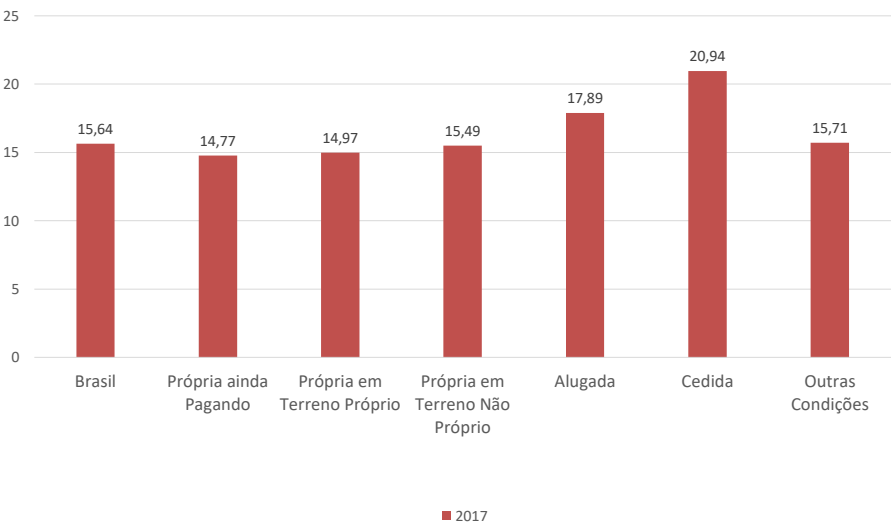
Fonte: FGV Social a partir dos Microdados da PNADC/IBGE

Probabilidade de deixar de ser Conta-Própria ou Empregador um ano após



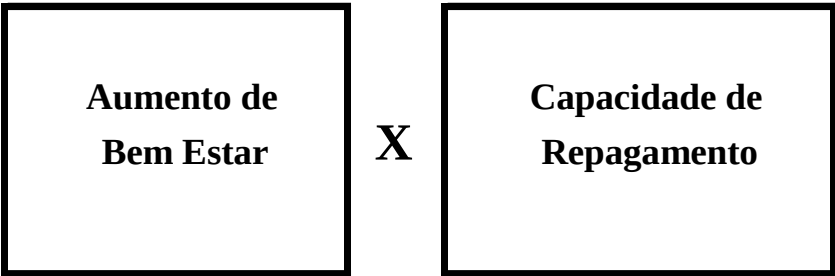
Fonte: FGV Social a partir dos Microdados da PNADC/IBGE

Probabilidade de deixar de ser Conta-Própria ou Empregador um ano após



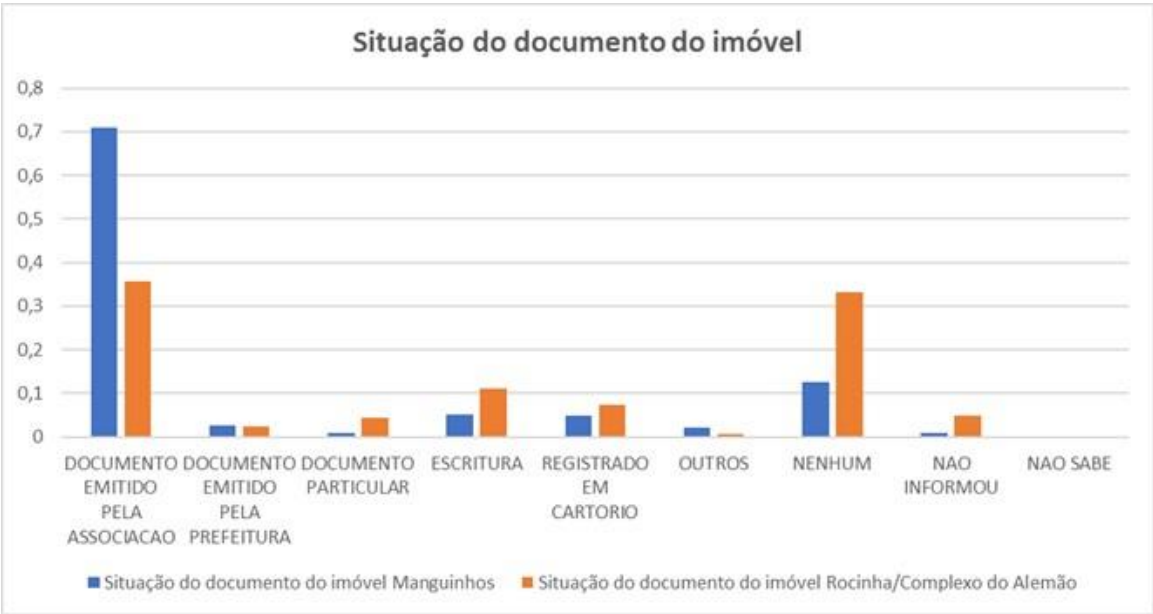
Fonte: FGV Social a partir dos Microdados da PNADC/IBGE

O DILEMA DO CRÉDITO COMO INSTRUMENTO DE COMBATE
À POBREZA



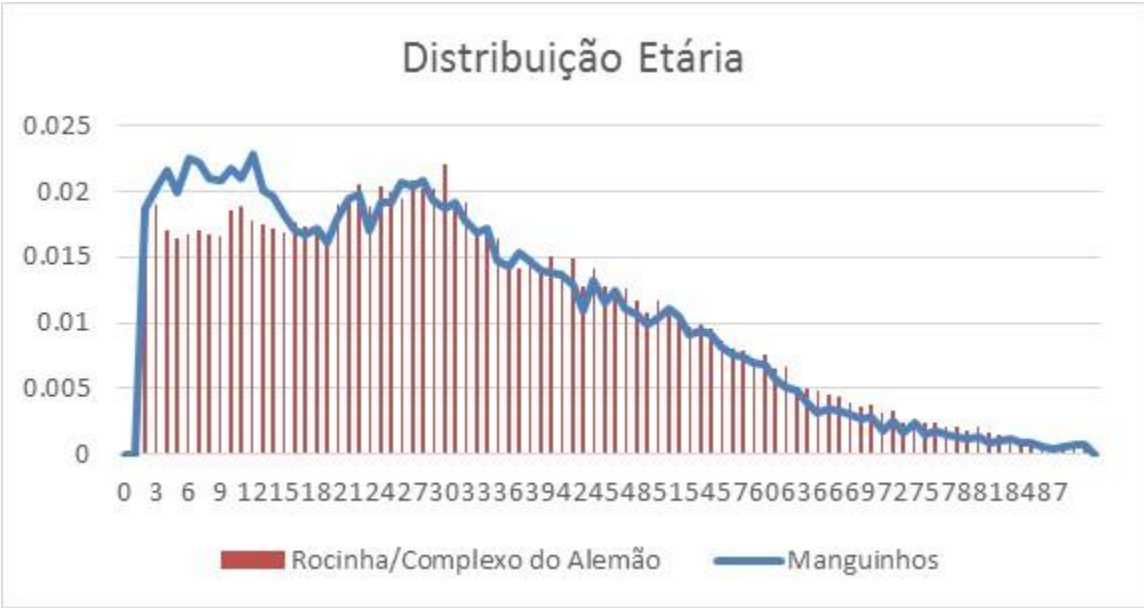
Regularização Fundiária quebra o dilema. Ela chega aos mais pobres que habitam + moradias próprias sem título de propriedade e melhora seu colateral para empréstimos. Política rara que melhora equidade e eficiência ao mesmo tempo. Além de ser uma política estrutural (reforça ativos) que age com a velocidade de políticas compensatórias (sobre fluxos)

Perfil da População em Mangueiras



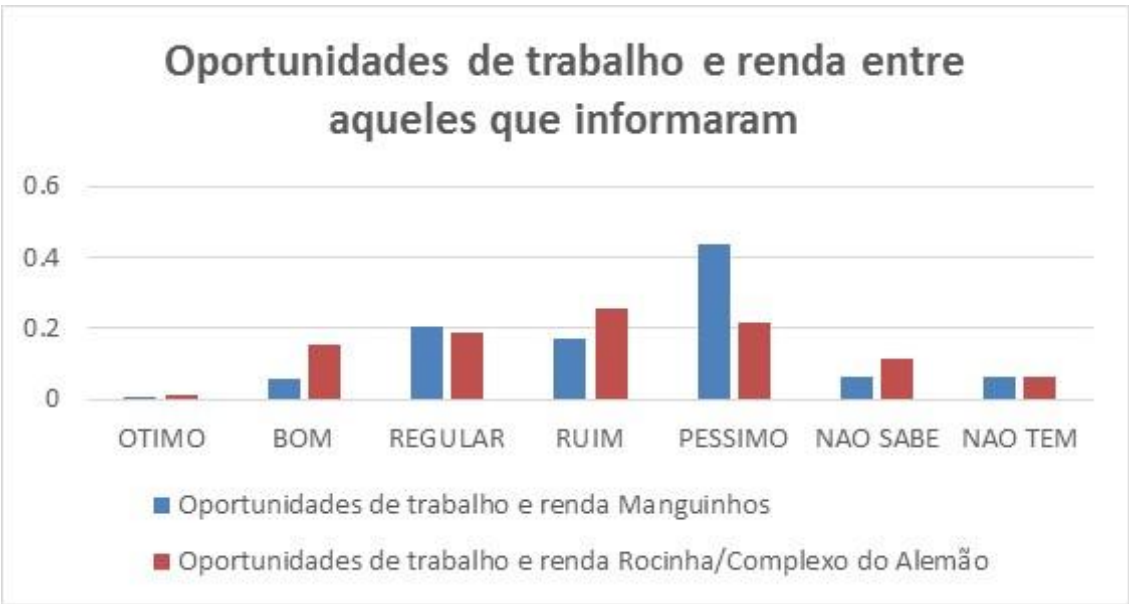
Fonte: FGV Social/CPS através do processamento dos microdados da Censo das Favelas

Perfil da População em Manguinhos



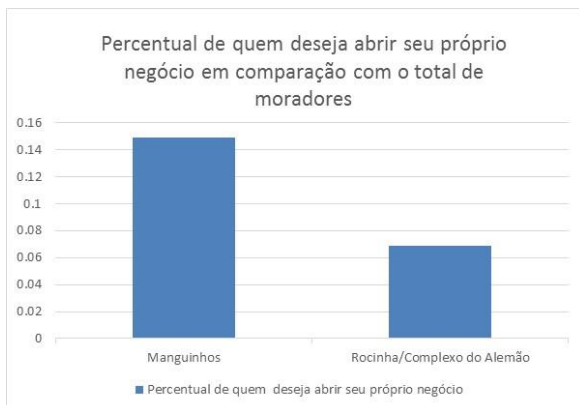
Fonte: FGV Social/CPS através do processamento dos microdados da Censo das Favelas

Perfil da População em Manguinhos



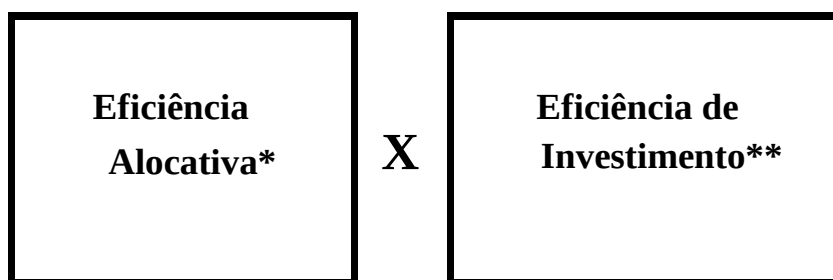
Fonte: FGV Social/CPS através do processamento dos microdados da Censo das Favelas

Perfil da População em Manguinhos



Fonte: FGV Social/CPS através do processamento dos microdados da Censo das Favelas

O DILEMA DA PROPRIEDADE PRIVADA E A SUA SOLUÇÃO



* Propriedade privada é um monopólio que distorce a melhor alocação dos recursos.

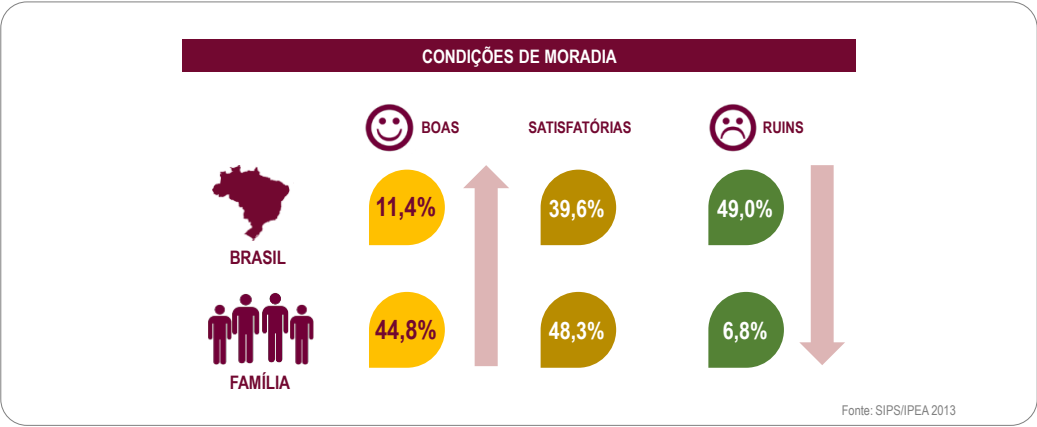
** Incentivo de investir na propriedade privada.

Radical Markets livro que está dando o que falar. Tem um mecanismo de leilão interessante. A pessoa dá o valor da propriedade sob a qual paga imposto mas terceira pessoa pode comprá-la pelo preço anunciado. Esta Harberger tax combina eficiência de investimento com a eficiência alocativa.

O Glen Weyl pensou o esquema quando olhava a Rocinha desde o Leblon.

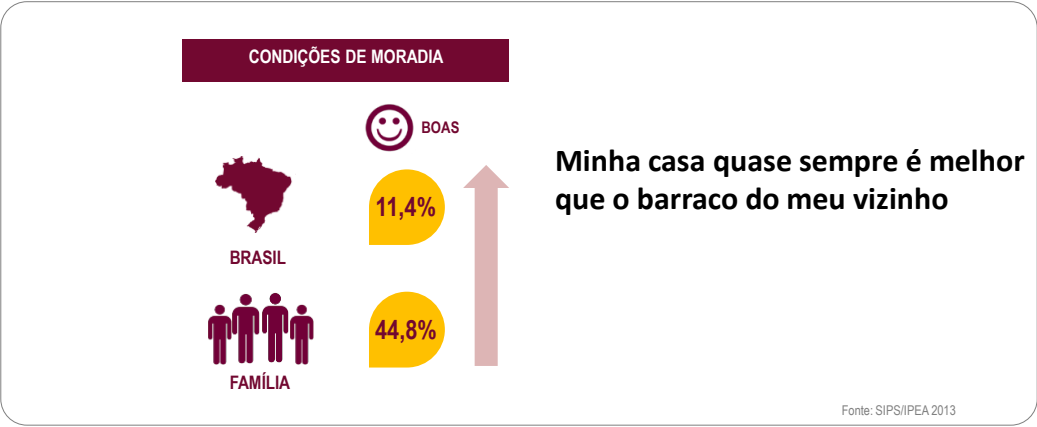
Satisfação

CONDIÇÕES DE MORADIA – BRASIL X FAMÍLIAS



Satisfação

CONDIÇÕES DE MORADIA – BRASIL X FAMÍLIAS

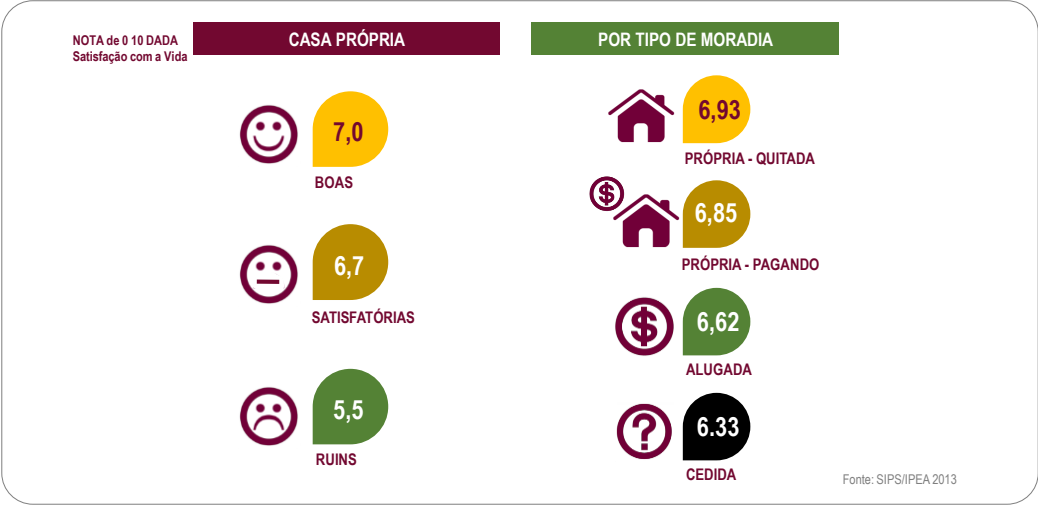


Obrigado!

Satisfação

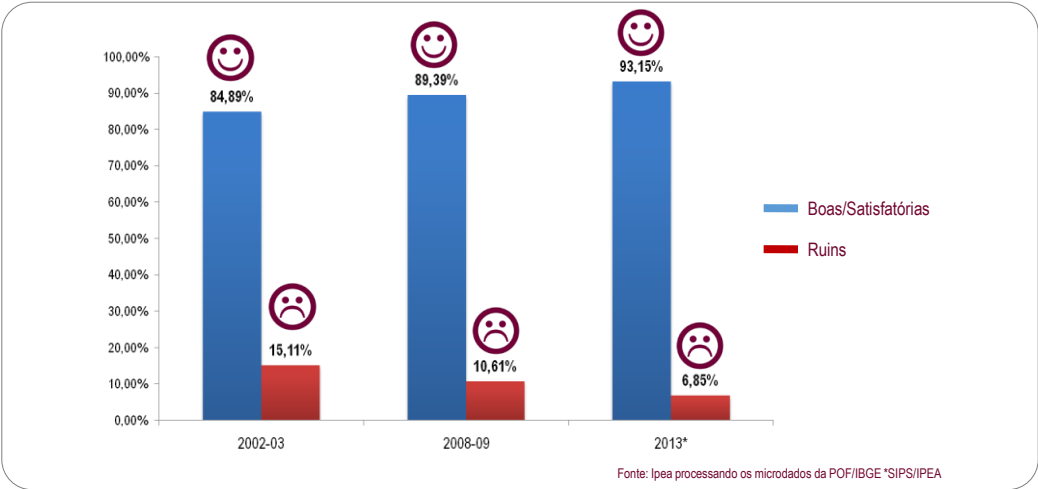
SATISFAÇÃO COM A VIDA – CASA PRÓPRIA X SEM CASA PRÓPRIA

A casa própria traz a felicidade?



Satisfação com a Moradia

CONDIÇÕES DE MORADIA – FAMÍLIAS



A vida melhorou mais dentro de casa do que fora dela (segurança, mobilidade)

Razões que Impactam Percepção da Condição da Moradia

MODELO STEPWISE

Ordem Stepwise	Parametro	Estimativa	P-valor	Exp(Est)
1	Log do preço do aluguel pago ou presumido	0.4081	0.0032	1.504
2	Reside na região nordeste	0.9024	<.0001	2.466
3	Atrasou o pagamento de despesas nos últimos 12 meses	-0.5029	<.0001	0.605
4	Utiliza transporte público mais de 3 vezes por semana	-0.5994	<.0001	0.549
5	Reside na região centro-oeste	-0.7272	0.0317	0.483
6	Log do valor do imóvel de residência	0.2165	0.0055	1.242
7	Reside na região norte	0.6333	0.0023	1.884
8	Possui 2º grau completo ou incompleto	0.2452	0.046	1.278
9	Faixa etária 30 a 59	-0.2399	0.041	0.787
10	Reside na região sul	0.4446	0.0137	1.56
11	Log da renda domiciliar per capita	0.2499	0.0091	1.284
12	Reside na Periferia	0.3396	0.0324	1.404
13	Possui veículo (carro, moto, caminhão,...)	-0.2799	0.0383	0.756
14	Número de moradores	0.0851	0.0434	1.089
15	Alguém no domicílio recebe Bolsa Família ou Peti	-0.2606	0.0986	0.771

EFEITOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SOBRE A POBREZA

