

O Valor da Casa Própria

Marcelo Neri^[1]

“Melhorou o valor, a distribuição e a satisfação com a moradia, falta o entorno”

A casa própria é o ativo físico mais fundamental na acumulação de capital das famílias. O papel de reserva de valor permite, por exemplo, transferir poder de compra para a velhice. Além disso, a casa própria presta serviços de moradia, um dos mais essenciais à atividade humana.

Avaliamos estas duas facetas da casa própria. Medimos o estoque de capital residencial e sua distribuição; e, depois, como as pessoas de diferentes estratos valoram subjetivamente a sua moradia e o seu impacto na sua satisfação com a vida. Endereçamos estes pontos a partir da PNAD e da POF do IBGE, do Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF) e de pesquisa de campo nossa cobrindo lacunas dos dados.

Meu Capital – O IRPF de 2010 indicava 1,87 trilhões de capital imobiliário em propriedade das famílias. Estes valores incluem não só moradias e são medidos pelo valor histórico, não incorporando a valorização imobiliária ocorrida. Houve apreciação real de 43,7% só nos últimos 3 anos. A riqueza imobiliária equivale no IRPF a 41,8% do valor declarado do patrimônio das famílias, próximo dos 40,6% para os EUA, mas inferior ao de outros países, como França e Austrália, com 63% e 70%, respectivamente.

Pesquisa de campo nossa com 3800 entrevistas em 210 cidades representativas do Brasil revela um patrimônio imobiliário de R\$ 4,17 trilhões. Cada imóvel custa 125 meses de aluguel, dado útil na sequência.

Uma terceira via precifica o capital residencial modelando o valor cobrado no mercado de aluguéis através da riqueza de dados da PNAD/IBGE sobre as características físicas das moradias (número de cômodos, quartos e banheiros; materiais do teto, parede e chão; acesso a serviços públicos, localização, etc). Usamos a relação aluguel/valor do imóvel média de 125 meses, citada acima, para transformar fluxos de renda em estoques de riqueza. O exercício revela capital imobiliário de R\$ 4,29 trilhões, valor próximo ao citado. Cerca de R\$ 20,1 mil, ou cerca de R\$ 80 mil para uma família de 4 pessoas.

Efeito Casa Própria – Uma vantagem do terceiro método acima exposto é herdar as inúmeras possibilidades da PNAD. Na primeira dimensão notamos um avanço do capital residencial per capita de 42,1% desde 2003, sendo que desde 2009 o crescimento anual foi 169% maior que o ocorrido até

2009, quando o programa Minha Casa Minha Vida começou a ser implementado. Na determinação da iniquidade brasileira, a casa própria é um amortecedor das desigualdades de renda, com coeficiente de concentração de 0,309 contra 0,566 da renda, ambas em termos per capita.

Se na fotografia o efeito casa própria atenua desigualdades, no filme a valorização relativa da casa própria dos mais pobres fez com que as diferenças das condições de moradia entre pessoas caíssem bem mais neste período que o da própria renda. A queda da desigualdade do capital residencial foi 166% maior que a queda da desigualdade de renda da PNAD, alavancando seus impactos distributivos. A face humana da maior equidade do valor das moradias revela que este cresceu mais em grupos tradicionalmente excluídos, como analfabetos, negros e empregados agrícolas, com ganhos de 59%, 62% e 77%, respectivamente.

Meu saudoso Tio Bráz, dono de uma pequena firma de avaliação de imóveis, me dizia: duas quitinetes rendem mais na aferição de aluguéis do que um imóvel maior pelo dobro do preço. De fato, o valor do imóvel dos 25% mais ricos equivale a 149 meses de aluguel, contra 120 meses da média. Ou seja, a opção pela construção de habitações populares guarda mais equidade, como também mais eficiência econômica. Neste sentido, nossos cálculos pela relação média entre o aluguel e o valor do imóvel subestimam a redistribuição do capital residencial ocorrida no Brasil.

A Casa e a Vida – Avaliamos aspectos subjetivos através de pesquisas representativas com perguntas diretas às pessoas. O sonho da casa própria está ligado à felicidade do brasileiro. Numa escala de 0 a 10 a satisfação com a vida sobe de 6,6 de quem mora alugado para 6,8 de quem está comprando sua casa para 6,9 de quem já tem a moradia quitada. A mudança de felicidade, independentemente da forma de financiamento, é ainda maior com as condições de moradia da família caindo de 7 para quem mora numa moradia boa pra 6,7 para moradia apenas satisfatória e 5,5 para moradias consideradas ruins. Exercício de seleção de variáveis sequencial confirmam a importância máxima assumida pelo valor de aluguel atribuído na explicação da qualidade percebida do domicílio.

Em 2003, 15,1% dos brasileiros habitavam moradias ruins, caindo para 10,6% em 2009, chegando a 6,9% em 2013. Esta parcela cai também ao longo da distribuição de renda, de 9,3% no quarto mais pobre a 2,3% entre o quarto mais rico. Já a percepção da qualidade de moradia do brasileiro em geral ser ruim é na média 49%, avaliação bem pior que a média das notas de moradias individuais. Cada um avalia sua moradia melhor que a média aos outros 200 milhões de brasileiros. Ou seja, minha casa é quase sempre melhor que o barraco do meu vizinho.

Da Casa para Fora – Além da casa própria, há bens duráveis e veículos. A compra destes corresponde respectivamente a 58,1% e 186,7% da renda de um adulto nos últimos três anos. O acesso ao combo de duráveis (televisão em cores, fogão várias bocas, geladeira, rádio, telefone (fixo ou celular) e máquina de lavar) passa de 28,5% em 2003 a 46,6% em 2012, enquanto o conjunto básico de serviços públicos (eletricidade, coleta de lixo, esgotamento sanitário e água) sobe menos, de 51,9% a 59,2%, neste íterim. A provisão de melhores serviços e a regularização fundiária urbana guarda a promessa de valorizar mais o capital residencial.

O valor das casas e a vida nelas melhoraram muito, ainda mais para os mais pobres. A vida profissional também, com mais empregos formais e salários. Agora, entre as portas de casa e do trabalho, ou das respectivas garagens, o tempo de trajeto aumentou. O desafio em curso é melhorar mais as vidas privadas, fazendo valer mais os impostos pagos, acelerando através de concessões e parcerias público-privadas (PPPs) a oferta de infraestrutura pública.

[1] Ministro-chefe da Secretaria de Assuntos Estratégicos da Presidência da República.

documento 17:23 02/07/2014

<http://www.sae.gov.br/documentos/artigos/o-valor-da-casa-propria/>