



## EIXO |2| HABITAÇÃO

### INDICADOR |2.2| Demanda Habitacional demográfica urbana

#### Relatório de resultados

#### 1. Quadro Resumo

Eixo Habitação - Demanda habitacional demográfica urbana (domicílios)	
144.447 domicílios demandados	
Objetivo	Orientar a política habitacional quanto à identificação de áreas com alto potencial de procura por novos domicílios
Descrição	Indica a demanda potencial por novos domicílios, estimada por meio da estrutura demográfica da população (24-64 anos)
Palavras-chave	Demanda, faixa etária, renda e regiões administrativas;
Unidade de medida	Domicílios
Tipo de indicador	Performance
Comportamento desejado	↓ Decrescente
Fonte metodológica	Caixa Econômica Federal
Forma de Cálculo	$\frac{\text{Chefes de domicílios}}{\text{Total de pessoas}} (C1) \times \text{Adultos que não são chefes ou cônjuges} (C2)$
Legenda:	
C1	<b>Definição</b> Divisão entre o número de chefes de domicílios pelo total da população na faixa etária de 24 a 64 anos.
C2	<b>Definição</b> Número de indivíduos residentes dos domicílios, que não são nem os chefes nem os cônjuges na faixa etária de 24 a 64 anos
Fonte de dados	PDAD - Codeplan



Data de aferição dos dados	2018
Instrumento de aferição dos dados	Pesquisa amostral
Frequência de atualização dos dados	Bienal
Formatos de desagregação	1. Região Administrativa
Responsável pelo cálculo do indicador	<b>DIMOT/SEDUH</b>
Última atualização	<b>Setembro/2019</b>

## 2. Metodologia

O indicador utiliza a metodologia da Caixa Econômica Federal (CEF) para o cálculo da Demanda Habitacional Demográfica (DHDE). A demanda assim medida é a necessidade, por parte de uma população, do bem habitação, considerando as características desse bem e as características socioeconômicas da população (CAIXA, 2011).

A escolha de um método demográfico para estimativas de demanda por domicílios é justificada pelo fato de as demandas diferenciais serem condicionadas pelas etapas do ciclo de vida por que passam os indivíduos de uma população. A análise da idade envolve interações com eventos demográficos, tais como nascimento, casamento e migração que também contam a história dos indivíduos (GIVISIEZ, Gustavo Henrique Naves e colab., 2016). Entre os métodos demográficos, os métodos baseados em taxas de chefia específica por idade e suas diversas variações têm sido os mais utilizados em anos recentes (GIVISIEZ, Gustavo Henrique N. e colab., 2008).

A metodologia desenvolvida pela Caixa Econômica Federal (CAIXA, 2011) se baseia nessas características demográficas da população, especialmente a estrutura etária. Partindo do princípio de que devido à autonomia social e financeira, as pessoas adultas são as potencialmente demandantes por habitação e propícias geradoras de novos arranjos domiciliares.

Para determinar o grupo etário dos adultos e demandantes são considerados os seguintes aspectos: (1) a transição da adolescência para a vida adulta; (2) os padrões de conjugalidade e a idade média ao casar; (3) e distribuição das taxas de chefia por faixa



etária. A partir da correlação desses aspectos, a CEF (2011) determinou três grupos de idade para o cálculo da demanda demográfica habitacional no Brasil: 24 a 29 anos; 30 a 39 anos; e 40 a 64 anos.

Cada um desses grupos é caracterizado por uma taxa de chefia, que está relacionada à etapa do ciclo de vida de seus indivíduos, que cresce ao longo do processo de amadurecimento das pessoas até a idade de 64 anos. Após os 65 anos a taxa de chefia permanece constante ou diminui (CAIXA, 2011).

Considerando os três grupos etários supracitados, a taxa de chefia corresponde à divisão do número de chefes de domicílio (admitindo que o número de chefes de domicílios seja idêntico ao total de domicílios ocupados, em cada grupo etário) pelo total da população deste grupo etário, conforme a fórmula:

$${}_nT_x(t) = \frac{{}_n n_x(t)}{{}_n N_x(t)}$$

Onde:

- ${}_nT_x(t)$  = Taxa de chefia no grupo etário de x a x + n anos completos, no ano t;
- ${}_n n_x(t)$  = Total de chefes de domicílio no grupo etário x a x + n anos completos, no ano t;
- ${}_n N_x(t)$  = População do grupo etário x a x + n anos completos, no ano t.

A demanda habitacional demográfica é dada pela multiplicação da taxa de chefia, de cada grupo de idade, pelo número de adultos (filhos, parentes ou agregados) existentes nos domicílios, e que não são chefes ou cônjuges, para cada grupo de idade (24 a 29 anos, 30 a 39 anos e 40 a 64 anos), conforme a fórmula:

$$DHDE = {}_nT_x(t) \times {}_nA_x(t)$$

Onde:

- ${}_nT_x(t)$  = Taxa de chefia no grupo etário de x a x + n anos completos, no ano t;
- ${}_nA_x(t)$  = Total de adultos que não são chefes ou cônjuges no grupo etário x a x + n anos completos, no ano t.

É importante ressaltar que, a demanda é potencial, pois o cálculo não considera se os indivíduos caracterizados como demandantes possuem capacidade financeira para aquisição do bem habitação.



### 3. Limitações metodológicas

Primeiramente é importante notar que o presente indicador é calculado utilizando dados da **Pesquisa Distrital por Amostragem de Domicílios – PDAD**, que só acontece bianualmente. Dessa forma a periodicidade do indicador também é bienal.

A metodologia usada é a mesma estabelecida pela **Caixa Econômica Federal** que estabelece o intervalo para análise da demanda entre as faixas etárias de 24 e 64 anos a partir da análise da idade média ao casar no Brasil, em torno de 24 anos, e da taxa de chefia, que se estabiliza a partir dos 65 anos. Outra limitação é que esses parâmetros levam em conta dados do censo do ano 2000 e não foram atualizados com os dados do **censo de 2010**.

Finalmente, é importante notar que, como foram usados os dados da PDAD, a área utilizada é a que foi pesquisada pela PDAD e não cobre todo o território. A imagem a seguir mostra essa área.

**Figura 1 - Área de interesse da PDAD**



Fonte: PDAD 2018

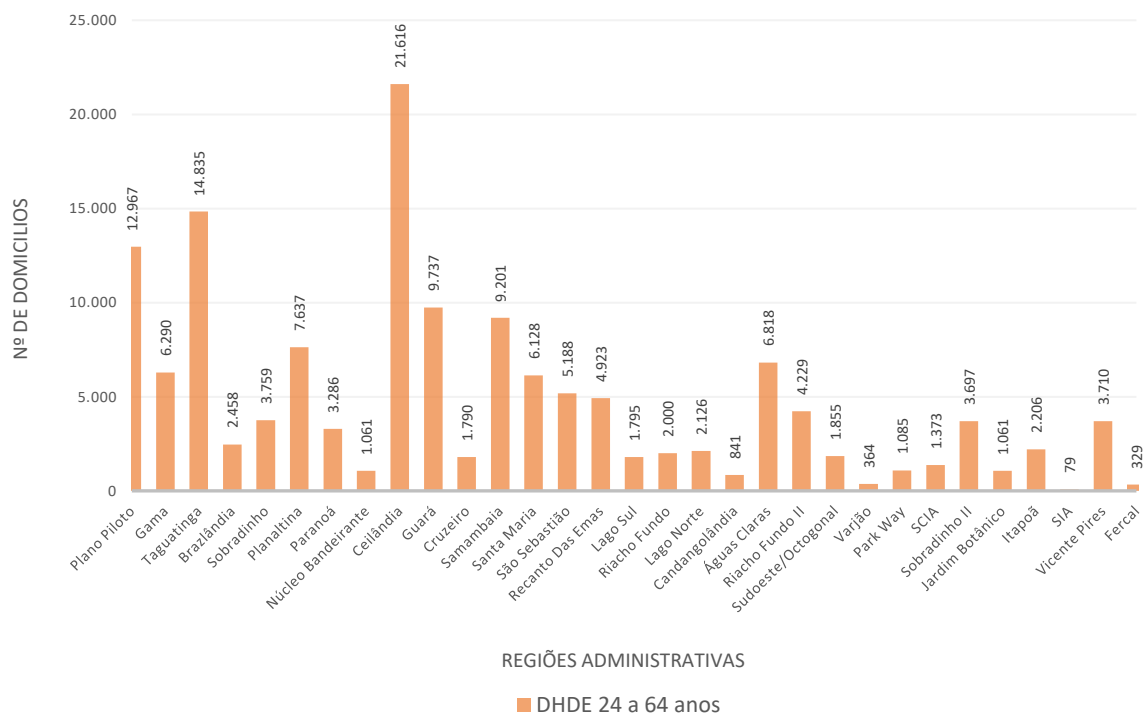
### 4. Resultados

Para o Distrito Federal o Indicador de Demanda Habitacional Demográfica Urbana apresentou um resultado de **144.447** domicílios. Esse valor representa 16,35%, do universo de 883.437 domicílios urbanos considerados pela PDAD 2018. Os valores absolutos por RA são mostrados no **Gráfico 1. Demanda Habitacional Demográfica**



**Urbana Absoluta - Região Administrativa.** Ceilândia (21.616), Taguatinga (14.835), Plano Piloto (12.967), Guará (9.737) e Samambaia (9201) são as localidades que apresentam os maiores valores.

**Gráfico 1. Demanda Habitacional Demográfica Urbana Absoluta - Região Administrativa**

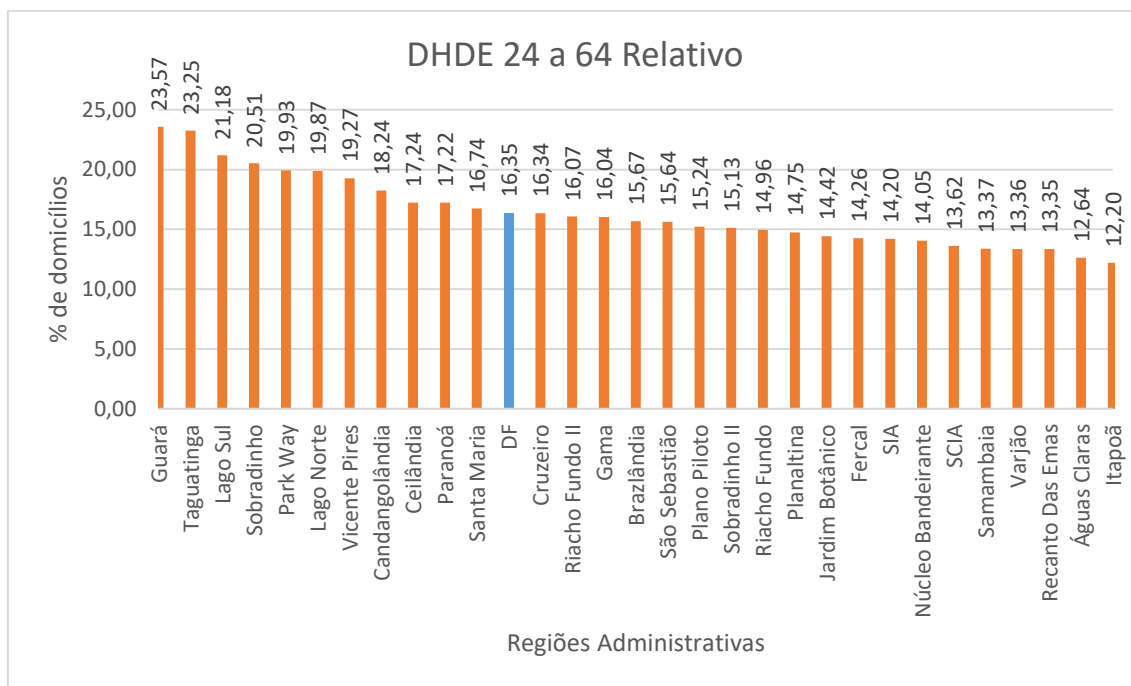


Fonte: PDAD 2018/ Elaboração: SEDUH

Em termos relativos a classificação se modifica. As regiões com os maiores percentuais são Guará (23,57%), Taguatinga (23,25%), Lago Sul (21,18%), Sobradinho (20,51%) e Park Way (19,93%).



**Gráfico 2. Demanda Habitacional Demográfica Urbana Relativa - Região Administrativa (% de domicílios)**



Fonte: PDAD 2018/ Elaboração: SEDUH

A **Tabela 1 - Demanda Habitacional Demográfica Urbana** reúne os dados detalhados do indicador, por RA e faixa etária, em termos absolutos e relativos.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Planejamento e Sustentabilidade Urbana  
Diretoria de Monitoramento e Estudos Territoriais – DIMOT

**Tabela 1 - Demanda Habitacional Demográfica Urbana**

<b>Região Administrativa</b>	<b>DHDE 24 a 29</b>	<b>DHDE 30 a 39</b>	<b>DHDE 40 a 64</b>	<b>DHDE 24 a 64</b>	<b>Total de Domicílios</b>	<b>DHDE 24 a 64 Relativo</b>	<b>População entre 24 e 64 anos</b>
Plano Piloto	2648	4548	5771	12967	85104	15,24	133246
Gama	1186	2193	2910	6290	39223	16,04	57385
Taguatinga	2654	4988	7193	14835	63802	23,25	118436
Brazlândia	628	848	982	2458	15684	15,67	23749
Sobradinho	602	1363	1794	3759	18328	20,51	34823
Planaltina	1994	3142	2501	7637	51785	14,75	82641
Paranoá	843	1501	942	3286	19083	17,22	34084
Núcleo Bandeirante	198	408	456	1061	7552	14,05	9083
Ceilândia	5267	7837	8513	21616	125353	17,24	206570
Guará	2035	3460	4242	9737	41318	23,57	79858
Cruzeiro	384	597	808	1790	10950	16,34	15571
Samambaia	1944	4239	3018	9201	68804	13,37	94965
Santa Maria	1549	2454	2125	6128	36600	16,74	60378
São Sebastião	1679	2169	1340	5188	33184	15,64	56460
Recanto Das Emas	1469	1805	1649	4923	36880	13,35	51387
Lago Sul	151	546	1099	1795	8477	21,18	16994
Riacho Fundo	396	795	809	2000	13373	14,96	18323
Lago Norte	277	830	1019	2126	10701	19,87	18408
Candangolândia	149	300	393	841	4613	18,24	6943
Águas Claras	2093	2867	1858	6818	53939	12,64	90781
Riacho Fundo II	1315	1749	1166	4229	26319	16,07	48208



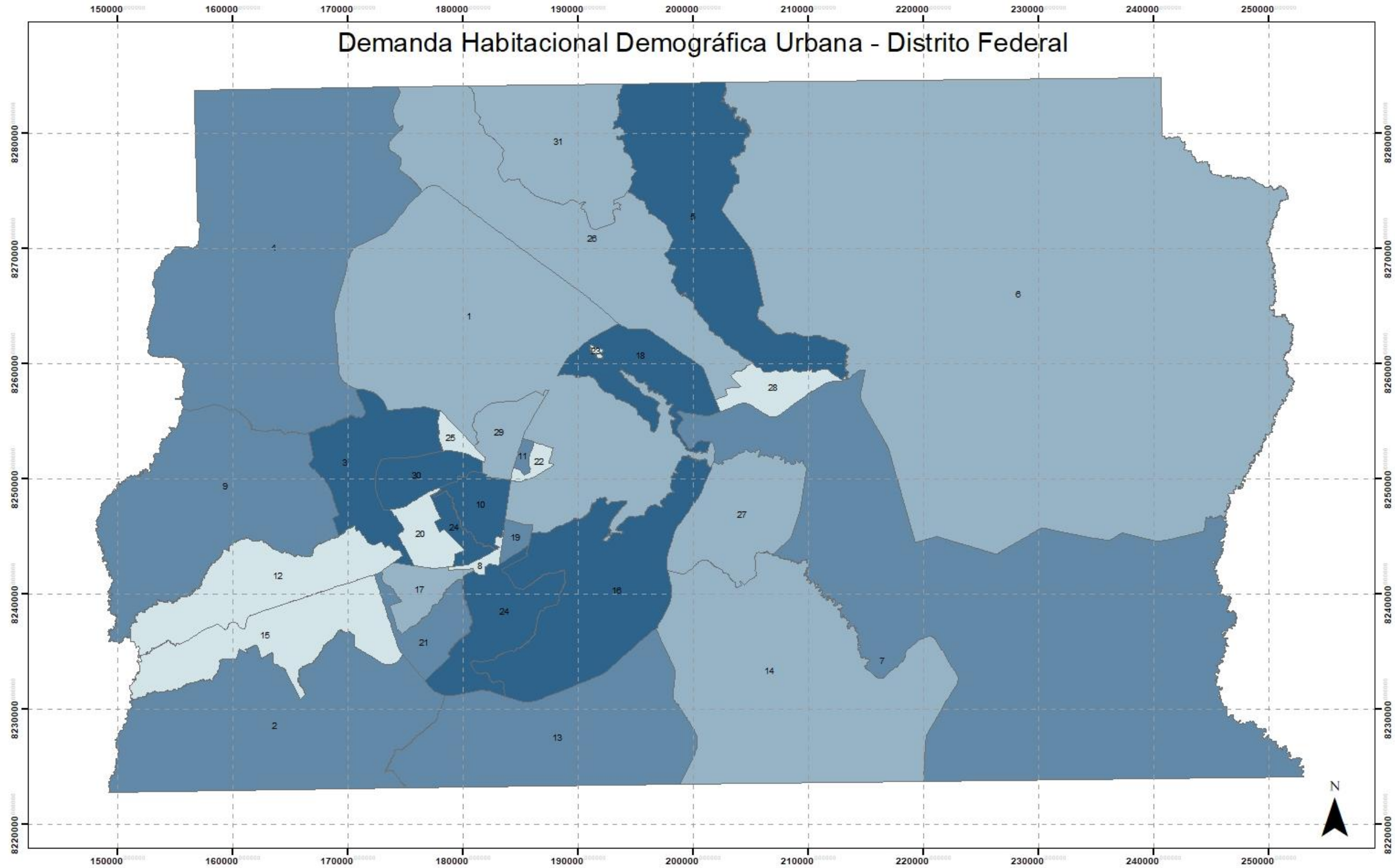
**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO**  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
Coordenação de Planejamento e Sustentabilidade Urbana  
Diretoria de Monitoramento e Estudos Territoriais – DIMOT

<b>Sudoeste /Octogonal</b>	609	584	662	1855	22116	8,39	32509
<b>Varjão</b>	131	141	92	364	2725	13,36	3983
<b>Park Way</b>	147	378	560	1085	5445	19,93	12086
<b>SCIA</b>	436	485	452	1373	10081	13,62	16183
<b>Sobradinho II</b>	769	1562	1366	3697	24438	15,13	42470
<b>Jardim Botânico</b>	142	456	464	1061	7361	14,42	14316
<b>Itapoã</b>	764	769	673	2206	18085	12,20	30552
<b>SIA</b>	26	45	8	79	557	14,20	1081
<b>Vicente Pires</b>	971	1359	1380	3710	19254	19,27	38600
<b>Fercal</b>	120	126	83	329	2304	14,26	4340
<b>DF</b>	33574	54545	56328	144447	883437	16,35	1454413

Fonte: PDAD 2018/ Elaboração: SEDUH

O mapa a seguir mostra a demanda habitacional demográfica urbana relativa para o Distrito Federal para a faixa etária entre 24 e 64 anos classificada em quartis.





**Demanda Habitacional Demográfica Urbana - DHDE (2018)**

Regiões Administrativas

1 - Plano Piloto	8 - Planaltina	11 - Cruzeiro	16 - Lago Sul	21 - Riacho Fundo II	26 - Sobradinho II	31 - Fercal
2 - Gama	7 - Paranoá	12 - Samambaia	17 - Riacho Fundo	22 - Sudoeste/Octogonal	27 - Jardim Botânico	
3 - Taguatinga	8 - Núcleo Bandeirante	13 - Santa Maria	18 - Lago Norte	23 - Varjão	28 - Itapoã	
4 - Brazlândia	9 - Ceilândia	14 - São Sebastião	19 - Candangolândia	24 - Park Way	29 - SIA	
5 - Sobradinho	10 - Guará	15 - Recanto das Emas	20 - Águas Claras	25 - SCIA	30 - Vicente Pires	

**LEGENDA**

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH

DHDE Relativo (%) de 24 a 64 anos	
8,39 - 14,05	15,65 - 18,24
14,06 - 15,64	18,25 - 23,57

Km 0 1,5 3 6 9

Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000 UTM Zone 23S



## 5. Agradecimentos

Gostaríamos de agradecer a cooperação da Companhia de Planejamento do Distrito Federal – Codeplan - no desenvolvimento desse relatório, principalmente da Diretoria de Estudos e Pesquisas Socioeconômicas.

## 6. Referencias

CAIXA. *Demanda Habitacional no Brasil*. Brasília: [s.n.], 2011. Disponível em:  
<[http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/demanda\\_habitacional.pdf](http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/demanda_habitacional.pdf)>.

GIVISIEZ, Gustavo Henrique N.; RIOS-NETO, Eduardo Luiz Gonçalves; DE OLIVEIRA, Elzira Lúcia. Demanda por novas residências e dinâmica demográfica. 1 Set 2008, São Paulo: Latin American Real Estate Society (LARES), 1 Set 2008.

GIVISIEZ, Gustavo Henrique Naves; RIOS-NETO, Eduardo Luiz Gonçalves; SAWYER, Diana Oya. Projeção da demanda demográfica por domicílios: aplicação da metodologia das taxas de chefia baseada em modelos idade-período-coorte. *Demografia dos negócios: campo de estudo, perspectivas e aplicações*, p. 214–255, 2016. Disponível em:  
<<http://www.abep.org.br/publicacoes/index.php/series/article/view/73>>.