

Sistemas de financiamento habitacional brasileiro: descrição da situação atual

C. B. de A. Silva, Mestranda na Escola Politécnica de Pernambuco – UPE (cbas_pec@poli.com)

A. C. Lordsleem Jr., Professor na Escola Politécnica de Pernambuco - UPE (acasado@poli.br)

O número insuficiente de habitações é um dos principais problemas sociais urbanos do Brasil. De acordo com Medeiros e Monetti (2008), desde a década de 1940, o país vem passando por mudanças que o transformaram em um país predominantemente urbano. Um crescimento populacional exponencial e uma rápida migração para áreas urbanas criaram uma grande demanda por habitação. Segundo Hoek-Smit (2003), a questão habitacional é um fator importante na criação de estabilidade, saúde pública, justiça social e estímulo ao crescimento econômico das sociedades. Por estas razões, as sociedades intervêm nos mercados habitacionais mediante políticas e subsídios com o objetivo de estimular a produção de moradias e de facilitar o acesso a estas por grupos diversos da população. A atual crise econômica estabelecida no Brasil, impôs restrições ao setor imobiliário após alguns anos de expansão acelerada apoiada em baixas taxas de juros e incentivos governamentais. A crise surgiu em um momento em que as carências do país e a demanda futura gerada pelas pressões demográficas e pelo crescimento das cidades ainda é muito grande. De acordo com FIESP (2016), a soma das necessidades – novas famílias e eliminação do déficit – dá uma produção de cerca de 1,468 milhão de moradias por ano, o equivalente a construção de 8,810 milhões de moradias entre 2017 e 2022. Isso enseja grandes desafios para os próximos anos, os quais implicam a necessidade de revisar os padrões do financiamento habitacional com o objetivo de atender à real necessidade de moradia da população brasileira. Desse modo, este trabalho tem o objetivo de realizar uma descrição da situação atual do financiamento habitacional brasileiro, realizando uma comparação com algumas experiências internacionais, que poderá subsidiar futuras propostas de metodologias para o financiamento habitacional no país. Para isso, a metodologia de desenvolvimento da pesquisa foi composta por 3 etapas. A primeira etapa consistiu no levantamento das características do financiamento habitacional nacional e internacional. Para isso, além do Brasil, foram selecionados países que apresentam expansão e/ou estabilidade do mercado imobiliário nos últimos anos: Chile, Coreia do Sul, Espanha, EUA e México. Durante a segunda etapa, foi realizada uma análise comparativa entre o que se pratica no Brasil em relação ao financiamento habitacional e o que se pratica nos países do estudo. Na terceira etapa da pesquisa, os dados obtidos através da revisão bibliográfica serviram de parâmetro para realizar a análise de forças competitivas do financiamento habitacional entre os países da pesquisa. Os resultados obtidos mostram que para o sucesso da expansão do crédito imobiliário e do fortalecimento das estruturas institucionais existentes, é importante que exista um ambiente de estabilidade econômica no país, variadas fontes de recursos, baixas taxas de juros, financiamentos de longo prazo, desburocratização dos procedimentos e ainda, políticas habitacionais que atendam adequadamente à necessidade da população. A evolução histórica do sistema de crédito imobiliário brasileiro mostra um grande avanço neste setor. No entanto, o elevado déficit habitacional no país, a escassez de fontes de recursos, as altas taxas de juros e a burocratização de procedimentos explicam a necessidade de buscar novas diretrizes para seu aperfeiçoamento.

Palavras-chave: *Financiamento habitacional; Déficit habitacional; Crédito imobiliário; Setor imobiliário*

Referências

FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE SÃO PAULO – FIESP. 11º ConstruBusiness – Congresso Brasileiro da Construção: Antecipando o futuro. São Paulo, 2016. Disponível em: <<http://hotsite.fiesp.com.br/construbusiness/2015/docs/Caderno-Tecnico.pdf>>. Acesso em: 19 jul. 2017.

HOEK-SMIT, M.; DIAMOND D. B. Subsidies for housing finance. **Housing Finance International**, Bruxelas, v. 17, n. 3, p. 3-13, mar. 2003.

MEDEIROS, F. B.; MONETTI, E. The Mismatch between the Capacity of Low-Income Families to Purchase an Adequate Housing Unit and the Available Housing Finance Programs in Brazil. **International Journal for Housing Science and Its Applications**, v. 32, n. 1, p. 1-13, 2007.