Anuário da Habitação da América Latina e do Caribe

INSTITUTO LINCOLN
DE POLÍTICAS DE SUELO

BANCO DE DESENVOLVIMENTO
DA AMÉRICA LATINA
E CARIBE

Créditos da imagem

Capa: iStockphoto.com/negoworks, iStockphoto.com/johavel

Página 1: Banco de Desenvolvimento da América Latina e do Caribe

Página 15: Banco de Desenvolvimento da América Latina e do Caribe

Página 64: Banco de Desenvolvimento da América Latina e do Caribe

Página 93: Shutterstock/Banco de Desenvolvimento da América Latina e do Caribe

Anuário da Habitação da América Latina e do Caribe

Elaborado pelo Banco de Desenvolvimento da América Latina e do Caribe e pelo Instituto Lincoln de Políticas de Solo

INSTITUTO LINCOLN DE POLÍTICAS DE SUELO

BANCO DE DESENVOLVIMENTO DA AMÉRICA LATINA E CARIBE

© 2024 LILP/CAF

Apresentação do CAF do *Anuário da Habitação da América Latina e do Caribe*

É para mim uma grande satisfação apresentar o primeiro Anuário da Habitação da América Latina e do Caribe, uma proposta ambiciosa e necessária para contribuir com uma melhor compreensão dos mercados habitacionais na região e delinear políticas mais eficazes que enfrentem o importante déficit qualitativo e quantitativo de habitação.

Esta proposta, que decidimos impulsionar em parceria com o Instituto Lincoln de Políticas de Solo, e à qual esperamos que mais instituições interessadas nesta temática se unam nas próximas edições, busca se consolidar como uma referência para todos os atores envolvidos no setor habitacional: empresas, câmaras setoriais, funcionários públicos, acadêmicos, bancos, ONGs, entre tantos outros.

Na nossa condição de Banco de Desenvolvimento, consideramos a habitação adequada como um fator essencial para o bem-estar das pessoas, especialmente daquelas em situação de pobreza e vulnerabilidade social. Nossa expectativa é que este Anuário se torne um valioso instrumento para o desenho de políticas e a tomada de decisões adequadas por parte dos agentes envolvidos no setor habitacional, com a finalidade de garantir que todas as pessoas da América Latina e do Caribe tenham acesso a uma habitação que lhes permita levar uma vida digna.

Por meio desta publicação anual, reafirmamos nosso compromisso com a transparência, o conhecimento compartilhado e a colaboração regional. O Anuário da Habitação não é apenas um compêndio de dados e análises, mas também um chamado à ação coletiva para transformar o panorama habitacional da nossa região. Convidamos todos os atores do setor a utilizarem esta ferramenta, contribuírem com suas perspectivas e se unirem a este esforço conjunto para concretizar o direito à habitação digna para todos os latino-americanos e caribenhos.

Apresentação do Instituto Lincoln de Políticas de Solo do *Anuário da Habitação da América Latina e do Caribe*

Do Instituto Lincoln de Políticas de Solo, temos o prazer de apresentar, em conjunto com o CAF, esta primeira edição do **Anuário da Habitação da América Latina e do Caribe**, um recurso abrangente que sintetiza o estado dos mercados imobiliários de habitação, crédito e solo urbano em diferentes países da região. Compreender o funcionamento desses mercados e suas dinâmicas, em particular a influência do componente solo, é fundamental para gestores de políticas, tomadores de decisão, pesquisadores e todas as partes interessadas no desenvolvimento urbano, planejamento econômico e equidade social.

Os mercados de solo desempenham um papel determinante na configuração dos preços imobiliários, uma vez que o valor do solo constitui uma parte substancial dos custos da habitação, especialmente em áreas de rápida urbanização, onde a demanda supera cada vez mais a oferta. O custo do solo urbano reflete uma série de fatores: a conveniência da localização, o acesso à infraestrutura, a disponibilidade de serviços essenciais, os marcos regulatórios existentes ou seu grau de escassez, para citar alguns. Assim, o Anuário ressalta a interdependência crítica entre os mercados de solo e a acessibilidade econômica à habitação, entre outras contribuições. Na perspectiva do Instituto Lincoln e do CAF, esperamos que as informações disponíveis e as lacunas detectadas no Anuário sirvam de semente para estudos subsequentes que busquem entender melhor a importância dessa relação e ofereçam ideias para ampliar tanto a oferta de solo urbanizado quanto a oferta de habitação financeiramente acessível e bem localizada.

Por meio de uma ampla gama de indicadores sobre a produção de habitação, mercados de crédito hipotecário, valores de solo, métricas de acessibilidade financeira e informalidade, entre outros, o Anuário sugere variáveis que tornam a habitação acessível ou inacessível. O Anuário também destaca as melhores práticas e políticas habitacionais inovadoras adotadas em algumas de nossas cidades latino-americanas. Os estudos de caso e os dados comparativos ilustram o potencial de diversas políticas públicas para atender às necessidades de habitação de diferentes populações urbanas.

Em uma era de crescente urbanização e pressão econômica sobre as cidades, compreender e gerenciar a relação entre o solo e a habitação é crucial para um crescimento urbano sustentável e equitativo. Esperamos que este Anuário sirva como uma ferramenta para tomadores de decisão e acadêmicos comprometidos com a promoção de cidades acessíveis e inclusivas na América Latina e no Caribe.

Apresentação do *Anuário*

O *Anuário Habitacional da América Latina e Caribe*, inaugurado com a presente edição de 2024, tem como objetivo contribuir para o desenvolvimento sustentável do mercado de moradias na região e constituir insumo fundamental para a formulação e implementação das políticas públicas habitacionais.

Em geral, o mercado habitacional cumpre papel decisivo para o desenvolvimento socioeconômico, e em particular, o desenvolvimento do mercado habitacional economicamente acessível além de contribuir para o crescimento econômico, promove inclusão social e sustentabilidade socioambiental, essencial para a região. Por este motivo, este Anuário também busca favorecer o desenvolvimento da acessibilidade econômica da moradia.

A complexidade e o dinamismo do mercado habitacional, especialmente em uma região tão urbanizada como a América Latina e Caribe (ALC), exigem conhecimento aprofundado e monitoramento contínuo, não apenas dos dados inerentes ao setor, mas das demais dimensões que moldam continuamente esse mercado: o ambiente macroeconômico, a estrutura regulatória, as tendências demográficas e sociais, as questões climáticas, os avanços tecnológicos e as inovações disruptivas. Ao mesmo tempo, essa multidimensionalidade torna a compreensão das dinâmicas do setor mais complexa e urgente, requerendo ampla coleta e análise de informações, ainda insuficientes na região.

O acesso a informações atualizadas e confiáveis é essencial para o desenvolvimento desse mercado, contribuindo para a alocação eficiente de investimentos, créditos e subsídios, para a atração de investidores, para a elaboração de políticas públicas eficazes, para o impulso à inovação e a superação de obstáculos e deficiências. O conhecimento e a análise baseada em evidências também são essenciais para reduzir as desigualdades ainda encontradas na região e para uma atuação dos diversos agentes financeiros e produtivos pautada pelos preceitos ASG (ESG na sigla em inglês).

Nesse sentido, esta publicação visa fornecer a esses mercados dados e análises consistentes e sempre atualizados, que alimentem o planejamento e a tomada de decisões, promovendo o crescimento sustentável dos mercados habitacional e de crédito na região. Assim, a CAF, Banco de Desenvolvimento da América Latina, juntamente com o Instituto Lincoln de Políticas de Solo, apoiados por consultores e instituições locais, têm o privilégio de apresentar este Anuário em seu primeiro volume.

Inspirado nas experiências dos Anuários Hypostat da Federação Hipotecária Europeia (EMF) e do Centro para Financiamento Habitacional Acessível (CAHF) da África, este Anuário foi concebido para ser uma fonte de consulta para vários atores: gestores do setor de construção, formuladores e executores de políticas públicas, instituições financeiras, pesquisadores, acadêmicos e consultores, organizações multilaterais e todos aqueles que desejam melhor compreender e atuar de forma mais eficiente nesses mercados na ALC.

Para tanto, apresenta uma ampla gama de estatísticas e análises sobre os mercados de habitação, de crédito imobiliário e de solo nos países da região e está organizado em quatro seções:

1. Seção Introdutória, que apresenta o atual panorama do setor habitacional na Região, a partir da síntese das estatísticas e análises produzidas e reflete sobre o tema que surge como “destaque” da presente edição. A título de promover uma melhor interpretação dos resultados apresentados, esta seção também inclui um conjunto de definições básicas utilizadas.
2. Visão geral do mercado habitacional em cada país, com análises descritivas a partir dos dados coletados
3. Estatísticas setoriais para o conjunto de países organizadas em temas
4. A seção final busca um olhar para o futuro, apresentando uma reflexão sobre os desafios e oportunidades que se apresentam, além de estudos de casos inovadores selecionados.

Esta primeira edição conta com 12 dos 33 países latino-americanos e caribenhos – Argentina, Brasil, Chile, Colômbia, Costa Rica, El Salvador, Equador, México, Panamá, Peru, República Dominicana e Uruguai – mas visa a progressiva inclusão de outros países.

Os dados apresentados – totais anuais, médias ou medianas, percentuais – se referem ao ano anterior, podendo retroagir a até 3 anos sempre que o dado do ano anterior não estiver disponível, conforme especificado nas notas que acompanham todos os dados, apresentadas no Anexo. As cifras monetárias são sempre apresentadas em dólares americanos, e a tabela das taxas de câmbio está incluída no anexo para (re)convergência com as moedas de cada país.

O processo de coleta para esta primeira edição enfrentou, como já era esperado, um desafio maior, posto que muitas das variáveis buscadas não estavam prontamente consolidadas e disponíveis na maior parte dos países. Nesse sentido e mesmo antes da sua publicação, o presente Anuário já cumpre um importante papel de destacar, desde a fase de coleta e compilação dos dados – entre instituições públicas e privadas e stakeholders diversos consultados –, bem como agora entre um público mais amplo, a importância de contar com estatísticas abrangentes e confiáveis.

A conceituação metodológica que acompanha cada variável visa garantir que os dados apresentados sejam não apenas plenamente compreendidos pelos usuários, mas também um processo de coleta harmonizado, possibilitando que os dados sejam utilizados de modo comparativo entre os países.

O trabalho sincronizado com a construção de uma base global sobre crédito hipotecário – a partir do Hofinet, sob a coordenação da Dra. Marja Hoek-Smit – foi outro ponto fundamental que permitiu a harmonização de boa parte das variáveis aqui apresentadas, notadamente as macroeconômicas, de fontes de recursos e crédito, de modo a permitir que as estatísticas da ALC sejam utilizadas em estudos comparativos com os demais países integrantes da base global.

Não obstante, efeitos de composição das variáveis devem ser sempre levados em conta nos estudos comparativos, posto que comprometem, em alguma medida, comparações perfeitamente simétricas. Os efeitos dos marcos regulatório e tributário em cada país sobre os resultados de cada variável e/ou indicador, tampouco devem ser subestimados no âmbito dos estudos comparativos.

Na busca pela constante evolução, os leitores são convidados a contribuir para o aprimoramento deste Anuário, enviando seus comentários, críticas e sugestões a qualquer momento para *anuario@viviendaLAC.com*.

Ótima leitura!

Índice

ii **Apresentação de CAF***

iii **Apresentação do Instituto Lincoln de Políticas de Solo**

iv **Apresentação da edição do Anuário**

vi **Índice**

vii **Agradecimentos**

viii **Ficha técnica**

1 **SEÇÃO I: Introdução à região**

- 2 Definições básicas adoptadas
- 4 Panorama regional
- 11 Tema destacado da edição

15 **SEÇÃO II: Informes analíticos dos países**

- 16 Introdução
- 17 Argentina
- 20 Brasil
- 25 Chile
- 29 Colômbia
- 34 Costa Rica
- 37 Equador
- 40 El Salvador
- 44 México
- 48 Panamá
- 52 Peru
- 55 República Dominicana
- 59 Uruguai

64 **SEÇÃO III: Estatísticas por tema**

- 65 Introdução
- 66 Macroeconômicas
- 67 Demográficas e de domicílios
- 68 Mercado de trabalho e renda
- 69 Estoque de moradias
- 70 Produção habitacional
- 71 Financiamento da produção habitacional
- 72 Transações e preços habitacionais
- 73 Estrutura do sistema de financiamento hipotecário
- 74 Regulamentação do financiamento hipotecário e garantias
- 75 Fontes de funding do crédito hipotecário
- 76 Portfolios de crédito hipotecário para as famílias
- 77 Crédito hipotecário contratado anualmente com as famílias
- 78 Condições do crédito hipotecário
- 79 Subsídios ao crédito hipotecário
- 80 Subsídios ao aluguel e ao microfinanciamento habitacional
- 81 Acessibilidade económica
- 82 Microfinanciamento Habitacional
- 83 Principal agente de microfinanciamento habitacional
- 84 Mercado de solo: Regulamentação e estratégias
- 86 Mercado de solo: Custos
- 87 Informalidade da ocupação do solo e da habitação
- 88 Política habitacional e investimento público
- 89 Dimensão fiscal: Impostos e tarifas
- 90 Dimensão fiscal: Isenções e Deduções
- 91 Sustentabilidade

93 **SEÇÃO IV: Olhando para frente**

- 94 Introdução
- 95 Desafios e oportunidades
- 97 Estudos de caso
  - 97 Subsídios ao aluguel no Chile: ampliação do parque locatício
  - 100 Fomento à moradia acessível em Equador, mediante a securitização
- 103 Sobre os vazios de dados

105 **Tabela de Indicadores**

110 **Lista de acrónimos**

116 **Referências bibliográficas**

Agradecimentos

Queremos expressar nosso mais sincero agradecimento a Kecia Rust, Alison Tshangana e a toda a equipe do Centro para o Financiamento da Habitação Acessível (CAHF, na sigla em inglês) na África pelo seu inestimável apoio e generosidade na concepção do Anuário da Habitação da América Latina e do Caribe. O trabalho do CAHF com o Anuário da Habitação da África, que há mais de 13 anos tem sido um farol de conhecimento e uma ferramenta fundamental para o setor habitacional no continente africano, constitui nossa principal fonte de inspiração. Somos profundamente gratos pela disposição da equipe do CAHF em compartilhar abertamente suas metodologias, os termos de referência detalhados das consultorias contratadas para a elaboração do Anuário e as lições aprendidas ao longo dos anos na coleta e análise de dados. Essa transferência de conhecimento e experiência foi inestimável para dar forma à nossa própria publicação e adaptá-la ao contexto latino-americano e caribenho.

Também queremos manifestar nosso reconhecimento à Dra. Marja Hoek-Smit, cujo trabalho pioneiro nesses esforços de coleta e sistematização de dados setoriais em nível global, materializados no portal Hofinet, tem sido uma referência importante para este Anuário. Agradecemos especialmente à Dra. Hoek-Smit por nos brindar a oportunidade, no início do desenvolvimento deste Anuário, de participar das discussões para harmonizar variáveis com a base global, o que permitiu abrir um espaço para a perspectiva latino-americana e caribenha.

Finalmente, também um agradecimento especial à Anacláudia Rossbach, que foi uma impulsionadora fundamental deste projeto desde a sua concepção, fornecendo ideias e facilitando os canais de cooperação com especialistas e instituições, o que possibilitou estruturar e construir o roteiro estratégico do Anuário.

Ficha Técnica

PROMOÇÃO

- Banco de Desenvolvimento da América Latina e Caribe (CAF)
- Instituto Lincoln de Políticas de Solo

COORDENAÇÃO

- Pablo López
- Luis Felipe Quintanilla Tamez
- Stephanie Sosa

EDITORA

- Claudia Magalhães Eloy

LISTA DE AUTORES/CONSULTORES

- **COORDENADORA TÉCNICA**

Claudia Magalhães Eloy
PhD pela Universidade de São Paulo e mestre pela UPenn, colunista da seção LAC no Housing Finance International Journal da União Internacional para o Financiamento da Habitação (IUHF); consultora especialista em financiamento hipotecário, política habitacional e subsídios para o Banco Interamericano, o Banco Mundial, GIZ, fundações e câmaras de construção. Coordenou a secção de financiamento e subsídios do Plano Nacional de Habitação do Brasil em 2008 e desenvolveu sua análise ex post em 2022. Hoje é membro do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) no desenvolvimento do novo Plano Nacional de Habitação.

- **ARGENTINA**

Iván Kerr
Advogado (Universidade de Buenos Aires) e Mestre em Direito Empresarial (Universidade Austral). Foi diretor do Instituto de Habitação da Cidade de Buenos Aires entre os anos de 2011e 2015, Secretário de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Nação e presidente do Programa de Crédito Argentino (PROCREAR), entre 2015 e 2019. Atualmente é consultor internacional em questões de desenvolvimento urbano e habitação, e coordenador da área de Habitação e Ordenamento do Território da Fundação Pensar.

Federico Jorge González Rouco
Graduado em Economia pela Pontifícia Universidade Católica Argentina com pós-graduação na mesma instituição e mestrado em Políticas Públicas pelo Instituto Torcuato DiTella. Atuou, tanto no setor público quanto no privado, no aconselhamento e concepção de instrumentos de acesso habitacional. Escreveu três livros sobre política habitacional.

- **BRASIL**

Flavia Leite
Doutoranda no Departamento de Planejamento Urbano e Regional da Universidade da California, Berkeley. Possui mestrado em Políticas Públicas e Urbanas pela The New School e graduação em Economia pela Universidade de São Paulo. Se dedica a políticas de habitação e uso do solo, mercado imobiliário e desenvolvimento econômico local. Atuou no Lincoln Institute of Land Policy, São Paulo Parcerias e the Schwartz Center for Economic Policy Analysis.

Adriano Borges Costa
Professor no Insper e coordenador acadêmico do Centro de Estudos das Cidades. Foi pesquisador pós-doutor em estudos urbanos pelo MIT, mestre e doutor em Administração Pública e Governo pela FGV, com graduação em administração (FGV) e em ciências sociais (USP). É fellow do Lincoln Institute for Land Policy e pesquisador visitante sênior do Sustainable Urbanization Lab (MIT-SUL) e do Center for Real Estate (CRE) do MIT.

- **CHILE**

Slaven Razmilic Burgos
Economista pela Universidade Católica do Chile e mestre em Desenvolvimento Urbano pelo Massachusetts Institute of Technology. Tem experiência em pesquisa acadêmica e aplicada em economia urbana, mercado imobiliário, regulação e descentralização. Com estágios nos setores privado, público e acadêmico, na Câmara Chilena de Construção, na Associação de Incorporadores Imobiliários, no Centro de Estudos Públicos, na Universidade Católica e Adolfo Ibanez, além dos Ministérios da Fazenda e da Habitação e do Urbanismo em diferentes administrações.

- **COLOMBIA**

Maria Cristina Rojas Eberhard
Arquiteta com especialização em economia pela Universidade de Los Andes, Colômbia, e mestrado em planejamento e desenvolvimento urbano pela UCL-DPU, Inglaterra. Foi bolsista da JICA, trabalhando no Ministério de Habitação da Colômbia e na Secretaria de Planejamento de Bogotá. Consultor de instituições públicas na Colômbia, ALC, Instituto Lincoln de Políticas Fundiárias, BID e Banco Mundial em instrumentos de gestão fundiária, financiamento do desenvolvimento e planejamento urbano.

Luisa Mariana Palomino Hoyos
Engenheira ambiental formado pela Universidade Distrital Francisco José de Caldas, Colômbia, atualmente cursando Mestrado em Gestão Ambiental do Desenvolvimento Urbano pela Universidade Nacional de Mar del Plata, Argentina. Trabalho no programa Planos Modernos de Planejamento Territorial na Colômbia financiado pelo Banco Mundial na análise de informações geográficas e no desenvolvimento de modelos de planejamento territorial.

- **COSTA RICA**

Minor Rodríguez Rojas
Engenheiro costarriquenho com bacharelado em Engenharia de Construção e mestrado em Administração de Empresas com foco em Finanças pelo Instituto Tecnológico da Costa Rica. Ele possui pós-graduação em Administração de Construção e Design e Desenvolvimento de Abrigos pela Universidade De Lund, Suécia. Liderou projetos de infraestrutura e habitação com foco na sustentabilidade ambiental. Com experiência em ONGs como a Habitat for Humanity, dirige atualmente a Gestionando Habitat, S. A., empresa de assessoria em projetos de infraestruturas e habitação.

Alexander Sandoval Loria
Mestre em Administração de Empresas com Ênfase em Finanças Internacionais, Pós-Graduado em Administração de Empresas com Ênfase em Bancos e Finanças pelo Instituto Tecnológico da Costa Rica, foi responsável pela Gestão de Projetos no I.T.C.R. e é professor da Escola de Administração de Empresas da Universidade da Costa Rica. Passou 22 anos na Poupança e Empréstimo Mútuo e no Banco Hipotecário de Habitação e 6 anos como gerente geral da Sociedade de Fundos de Investimento Mútuo, desenvolvendo produtos financeiros relacionados à habitação. Atual consultor independente de empresas privadas.

- **EQUADOR**

Jessenia Cazco
Engenheira Financeira pela Escola Superior Politécnica de Chimborazo, mestre em Marketing pela Universidade das Forças Armadas e especialista em Instituições de Microfinanças pela Universidade Tecnológica Equinocial. Ampla experiência em coleta e análise de dados, elaboração de relatórios e estudos de caso. Atuou em projetos, pesquisas de mercado, business intelligence e inovação no setor financeiro, atuando em cargos de gestão e alta administração.

- **EL SALVADOR**

Edgar Alexander Renderos Pineda
Arquiteto (UCA, El Salvador), mestre em Planejamento Urbano, Planejamento e Desenho Urbano e doutor em Arquitetura com ênfase em habitação e habitat contemporâneos (EUA, Espanha). Professor, diretor do programa de Arquitetura da Universidad Centroamericana José Simeón Cañas e consultor com mais de 12 anos de experiência em instituições relacionadas com habitat nacional e internacional, habitação, políticas públicas e planejamento urbano.

- **MÉXICO**

Destacamos a participação da Secretaria de Desenvolvimento Agrário, Territorial e Urbano (SEDATU), do Instituto do Fundo Nacional de Moradia para Trabalhadores (INFONAVIT) e do Cadastro Único de Moradia (RUV), que forneceram as estatísticas correspondentes ao México. Esclarecemos também que a responsabilidade pelo conteúdo completo do país apresentado neste Anuário é dos consultores mencionados abaixo.

Sara Topelson
Cofundadora da Grinberg + Topelson Arquitectos, presidente da União Internacional de Arquitetos entre 1996 e 1999. Foi diretora de Arquitetura e Conservação do Patrimônio Artístico Imóvel do INBA entre 2001 e 2003; Subsecretário de Desenvolvimento Urbano e Planejamento Territorial da Secretaria de Desenvolvimento Social (SEDESOL) entre 2007 e 2012. Recebeu o Prêmio Nacional de Habitação do México em 2021. Diretor do Centro de Pesquisa e Documentação da Casa entre 2001 e 2024.

Adán Téllez
Graduado em Planejamento Territorial pela Universidade Autônoma Metropolitana (UAM), Unidade Xochimilco. Investigador do Centro de Investigação e Documentação Casa (entre 2016 e 2024). Pesquisador em Análise de Mercado Imobiliário na região metropolitana do Vale do México pelo Instituto Lincoln de Políticas Fundiárias entre 2017 e 2018. Pesquisador do Programa Universitário de Estudos Metropolitanos UAM Xochimilco entre 2010 e 2015. Vencedor da Medalha de Mérito Diploma universitário concedido pela UAM Xochimilco em 2010.

- **PANAMÁ**

Alessandra Treuherz
Graduada em Geografia e Ciências Ambientais, e mestre em Planejamento Urbano. Consultora de Desenvolvimento Urbano, desde 2018, apoia o Banco Mundial no Panamá em estudos e políticas de desenvolvimento urbano e resiliência. Anteriormente, trabalhou no Departamento de Planejamento Urbano do Município do Panamá e colaborou com a Iniciativa de Cidades Emergentes e Sustentáveis do BID e na formulação do Plano de Ação da Cidade do Panamá.

Gabriela Irene Kinkead Boutin
Formada pela Universidade do Panamá em Arquitetura e pela Universidade do Arizona, EUA, em Planejamento Urbano. Com mais de 20 anos de experiência em ambas as áreas, tanto no Panamá como nos Estados Unidos, contribui para o desenvolvimento de planos de ordenamento territorial, bem como de planos locais mistos. Ao longo de sua carreira tem conseguido contribuir com seu conhecimento em apresentações em conselhos municipais e reuniões comunitárias.

- **PERÚ**

Álvaro Espinoza Benza
Economista pela Pontifícia Universidade Católica do Peru e mestre em Ciências Políticas pela New School for Social Research, Nova York. É investigador associado do GRADE, onde publicou múltiplos trabalhos sobre desenvolvimento territorial, com especial ênfase no desenvolvimento urbano. Foi consultor e pesquisador de diversas organizações internacionais e ocupou diversos cargos de alta administração em instituições públicas peruanas ligadas à política urbana.

- **REPÚBLICA DOMINICANA**

Carlos Ariel Cortés
Engenheiro civil, especialista em gestão de engenheiros com mais de 23 anos de experiência profissional nos setores de habitação, desenvolvimento urbano e infraestrutura, com amplo conhecimento na concepção, estruturação e execução de políticas, planos e programas, e na formulação e implementação de habitação e esquemas e instrumentos de financiamento de infraestruturas. Foi diretor executivo do Fundo Nacional de Habitação da Colômbia, Fonvivienda e diretor de Investimentos Habitacionais de Interesse Social, no Ministério da Habitação, Cidade e Território, MVCT. Atualmente é consultor do Banco Mundial onde apoia a implementação do Programa Global de Habitação Resiliente e apoia a implementação de operações de crédito em vários países da América Latina e Ásia.

Alba Mizoocky Mota López
Arquiteta (Universidade Nacional Pedro Henriquez Urena-UNPHU) com mestrado em Arquitetura Paisagista e Sustentabilidade pelo Instituto Universitário de Arquitetura de Veneza (IUAV). Atualmente é coordenadora geral, professora e pesquisadora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UNPHU em Gênero e Cidade, e Planejamento, Sustentabilidade e Meio Ambiente. Atuo no Departamento de Planejamento Territorial do Vice-Ministério de Planejamento Territorial e Desenvolvimento Regional do Ministério da Economia, Planejamento e Desenvolvimento. Consultor em Ordenamento e Planejamento Territorial.

Ana Maria Fernandez Gonzalez
Graduada em Economia (Cum Laude) pela Universidade Autônoma de Santo Domingo com estudos realizados na Pontifícia Universidade Católica do Chile, obtendo mestrado em Sociologia com concentração em métodos quantitativos. Realizou pesquisas que tratam de questões de educação, migração, movimentos migratórios e confiança institucional.

Omar Aquiles Herrera Camacho
Ele tem mais de 20 anos de experiência trabalhando em questões de desenvolvimento sustentável e fortalecimento institucional. Graduado Magna Cum Laude pela Universidade Autônoma de Santo Domingo em 2005, possui pós-graduação em Gestão e Negociação de Cooperação Internacional e mestrado em Gestão e Políticas Públicas com distinção máxima pela Universidade do Chile. Tem colaborado com diversas iniciativas com organismos internacionais, instituições públicas e acadêmicas.

- **URUGUAI**

José Freitas Fourment
Especialista em projetos urbanos, planos de ordenamento territorial e estratégias para o desenvolvimento urbano sustentável. Foi diretor nacional de Planejamento Territorial do Uruguai. Atualmente é membro da equipe de especialistas da Associação para o Desenvolvimento Sustentável e Inovação IVY em projetos que visam promover o desenvolvimento sustentável e a transição na ALC. Leciona cursos de graduação e pós-graduação na área de Urbanismo na Universidade da República do Uruguai e na Universidade Ort.

Lucía Vázquez Sosa
Pesquisadora em diferentes temas urbanos com foco em segregação residencial. Faço parte de uma equipe responsável pela criação e gestão de um fundo de investimento imobiliário no Uruguai. Anteriormente, integrou equipes de consultoria econômica da consultoria PwC por mais de 10 anos. Atualmente integra equipes técnicas da Gerência de Planejamento Territorial do Município de Montevidéu, realizando contribuições da economia urbana.

Lucía Anzalone Santamarina
Atualmente é professora co-coordenadora do Centro de Habi-

tação e Habitat da FADU, espaço dedicado à investigação de habitação e habitat. É Assessora da Federação Uruguaia de Cooperativas Habitacionais de Ajuda Mútua, FUCVAM. Docente em cursos de Pós-Graduação e Mestrado em Habitat e Habitação. Trabalhou grande parte de sua carreira profissional em cooperativas habitacionais de ajuda mútua, no Centro Cooperativo Uruguaio e na área de políticas públicas como assessora da Diretoria Nacional de Habitação.

Andrés Cabrera Recoba
É doutor em Arquitetura pela Universidade da República e mestre pelo Programa Arquitetura e Urbanismo-Habitação da FAU-USP. Professor Adjunto e cocoordenador do curso TFC do Taller Martin e do Centro de Habitação e Habitat da FADU, Udelar. Professor responsável e tutor no Mestrado em Habitat e Habitação.

REVISORES

- Conteúdo técnico — Henrique Bottura Paiva
- Texto — Essence Translations

DESENHO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO

- David Gerratt/NonprofitDesign.com

TRADUÇÃO

- House of Essence, LLC

DADOS DE CONTATO/ASSESORIA DE COMUNICAÇÃO

- anuario@viviendaLAC.com

NOTA LEGAL

Os textos e opiniões expressos neste *Anuário* são de responsabilidade institucional e/ou, quando assinados, de seus respectivos autores. O conteúdo e o teor das análises publicadas não refletem necessariamente a opinião de todos os colaboradores envolvidos na produção do *Anuário*, nem a dos membros dos Conselhos de Administração da CAF e de seus parceiros e colaboradores.

DIREITOS DE REPRODUÇÃO E LICENÇA

Todo o conteúdo deste *Anuário* é protegido por direitos autorais. Copiar, distribuir, exibir e criar trabalhos derivados usando as informações deste *Anuário* somente é permitido sob as seguintes condições: creditar o autor original como autor e o Anuário MINURVI; não usar este trabalho comercialmente; alterar, transformar ou criar outro trabalho com base nele.

Esta publicação deve ser citada como:

Anuário Habitacional da América Latina e Caribe, Ano 2024.

Número 01, dezembro de 2024.

SEÇÃO I

Introdução à região

Lista de Definições Básicas Adotadas

O objetivo desta seção é estabelecer concordância e uniformidade de conceitos para termos comumente utilizados. Há, ainda, termos que carecem de conceituação precisa, e embora sejam utilizados em publicações e análises sobre o setor habitacional, acabam ficando a critério da intenção do analista e da interpretação do leitor.

A padronização das variáveis, por sua vez, é promovida por meio de definições metodológicas que acompanham as Tabelas estatísticas da Seção 3.

Tabela 1 **Estatísticas de produção de habitação**

TERMO	DEFINIÇÃO	CORRESPONDENTE
Domicílio/Unidade Habitacional	Uma estrutura ou parte de uma estrutura ou o espaço que é usado como casa, residência ou local de dormir. Segundo a classificação do IBGE (Brasil), compreende os domicílios particulares (onde vivem famílias) e os domicílios coletivos (como hotéis, abrigos ou instituições).	Domicílio/Vivienda Dwelling Unit
Domicílio/Grupo Familiar	Unidade familiar ou grupo de pessoas que compartilham uma residência – podendo compartilhar recursos econômicos e sociais – independentemente de seus vínculos familiares. Compreendem famílias tradicionais, monoparentais ou outros arranjos de convivência.	Hogar Household
Aglomerados urbanos informais	Assentamentos clandestinos, irregulares ou sem regularização fundiária.	Asentamientos urbanos informales
Déficit quantitativo	Deficiência do estoque de moradias, equivale ao número de moradias que devem ser adicionadas ao estoque atual para atender a todas as necessidades.	Déficit cuantitativo
Déficit qualitativo/ Inadequação	Representa a parte do estoque atual de moradias permanentes que precisa de algum aprimoramento – edilício, fundiário, infraestrutura - para ser considerada adequada.	Déficit cualitativo (insuficiencia)
Famílias de baixa renda	Em sentido econômico, compreende as famílias com renda até o 2º quintil. Não obstante, no âmbito das políticas habitacionais e de subsídio de cada país, esse recorte de renda pode variar.	Famílias de baixa renda
Famílias de renda média	Em sentido econômico, compreende as famílias com renda dos 3º e 4º quintis. Difere do conceito de "classe média" que é um lugar social, grau de estratificação de classe.	Famílias de renda média
Habitação de Interesse Social (HIS)	Moradias destinadas às famílias de segmentos de baixa renda, conforme definido em cada país.	Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda Social (VS) Social Housing
Moradia Digna	Habitação considerada adequada nos seguintes aspectos (ONU): - Segurança da posse - Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura - Acessibilidade econômica - Habitabilidade - Acessibilidade - Localização e adequação cultural	Moradia digna
Hipotecas	Direito real de garantia com que se grava um bem para assegurar o cumprimento de uma obrigação de crédito.	Hipotecas Mortgages
Hipoteca a taxa fixa	Empréstimo hipotecário que tem uma taxa de juros fixa estabelecida por todo o termo do contrato.	Hipoteca a taxa fixa Fixed Rate Mortgage

(CONTINUAÇÃO)

Tabela 1 **Estatísticas de produção de habitação** (CONTINUAÇÃO)

TERMO	DEFINIÇÃO	CORRESPONDENTE
Hipoteca a taxa variável	Taxas variáveis, ajustáveis ou flutuantes, são taxas que variam de acordo com um benchmark ou índice estabelecido. Nota: quando uma hipoteca é contratada a uma taxa real fixa + um indexador, a taxa é considerada variável.	Hipoteca a taxa variável Variable Rate Mortgage
Fontes de Recursos do Crédito	Trata dos recursos financeiros que viabilizam o crédito e está vinculado ao conceito de liquidez, que é a capacidade de liquidar obrigações financeiras de modo imediato.	Fontes de recursos do crédito Funding
Microfinanças habitação	Refere-se a uma modalidade de crédito sem garantia real, não hipotecária, de valor relativamente baixo, que visa financiar reparações, benfeitorias e construção progressiva de habitações. Tal como nas microfinanças, o montante do financiamento é determinado com base na capacidade de pagamento dos clientes e as garantias estão ligadas às alternativas que estão à disposição dos clientes, incluindo cofiadores ou fiadores solidários.	Microfinanciamento habitacional Housing microfinance

Panorama regional

Por **Claudia Magalhães Eloy** e **Henrique Bottura Paiva**

A região da América Latina e o Caribe conforma um conjunto vasto de 33 países que, embora distintos e únicos, compartilham elementos basais em termos de percurso de desenvolvimento, industrialização, urbanização e desigualdade. A sustentação do crescimento econômico, ambientalmente sustentável e com inclusão social permanece desafio para a região.

A situação habitacional se insere nesse contexto comum e, ao mesmo tempo, diverso em termos socioculturais, de zonas bioclimáticas, políticos e de paradigmas desenvolvimentistas, com reflexos na forma pela qual o mercado de moradia se financia, regulamenta e organiza sua produção.

A tarefa desta seção é buscar uma síntese regional atualizada, com base nos dados coletados para este Anuário, que permita o aprofundamento da compreensão da questão habitacional e o apontamento de caminhos comuns, a despeito das especificidades de cada país. É interessante observar como países que enfrentam problemas habitacionais semelhantes optam pelo emprego de ferramentas de política habitacional por vezes distintas, revelando a complexidade das soluções para essa questão. Por outro lado, chama a atenção a proliferação de instrumentos semelhantes de políticas públicas em amplo conjunto dos países pesquisados.

Neste sentido, o presente anuário inaugura o importante avanço de mapear as características, monitorar os indicadores e atualizar periodicamente o estágio de desenvolvimento do setor habitacional nos países do continente, que apresentam desafios frequentemente comuns. Além disso, a identificação das condições sociais, econômicas e de carências habitacionais nas quais tais políticas se inserem oferecem importante subsídio para futuros trabalhos de pesquisa que se debrucem sobre o tema. Neste sentido, espera-se que o compartilhamento de informações e experiências sirva para incrementar a caixa de ferramentas dos agentes públicos e assim aprimorar o planejamento da política habitacional.

Do ponto de vista socioeconômico, a questão habitacional é ilustrada, inclusive visual e territorialmente, pelo significativo déficit habitacional. No grupo dos 12 países pesquisados, o déficit quantitativo – aquele que estima, conforme parâmetros e metodologia particulares de cada país, o passivo de unidades habitacionais que precisa ser acrescentado ao estoque – aproxima-se de 9,6 % do parque habitacional construído.

Déficit quantitativo – 9,6 %

Figura 1: Déficit habitacional quantitativo
Fonte: Elaboração de Magalhães Eloy para o Anuário Habitacional da América Latina e Caribe, 2024, apresentado por CAF e LILP

Já o qualitativo equivale a, aproximadamente 23,8% – aquele que expressa as unidades habitacionais já produzidas e em uso, mas que não podem ser consideradas adequadas, de novo com diferenças de contabilização específicas que podem incluir, além de um subpadrão (substandard) edilício, carências de infraestrutura, de segurança de posse e titularidade, inadequações de tamanho e adensamento. Ou seja, além de insuficiente, o estoque habitacional é flagrantemente deficiente, já que quase um quarto precisa de investimentos em algum nível para torná-lo adequado.

Esse quadro de déficits habitacionais de diversas ordens, compostos majoritariamente por domicílios de baixa renda, pode ser explicado pela seguinte tríade, essencialmente estrutural e macroeconômica, mas que inclui também padrões e níveis de desenvolvimento setoriais financeiro e produtivo, resumido esquematicamente a seguir:

Habitação inadequada – 23,4 %

Figura 2: Déficit habitacional qualitativo
Fonte: Elaboração de Magalhães Eloy para o Anuário Habitacional da América Latina e Caribe, 2024, apresentado por CAF e LILP.

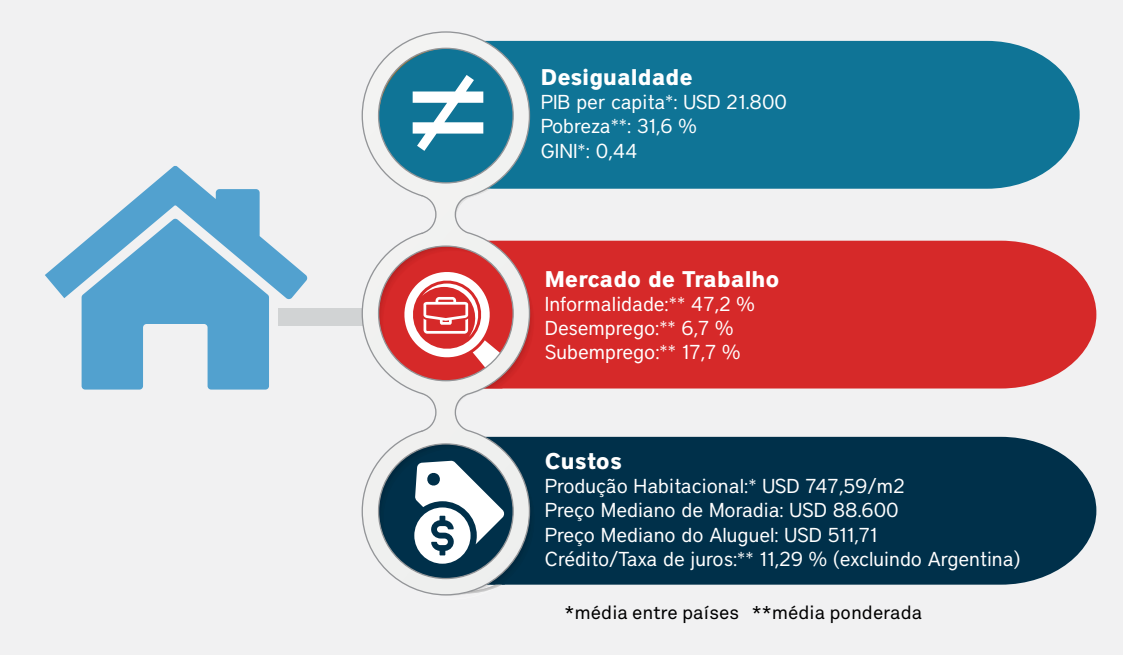


Figura 3: Causas do Déficit Habitacional

Fonte: Elaboração de Magalhães Eloy para o Anuário Habitacional da América Latina e Caribe, 2024, apresentado por CAF e LILP.

Ou seja, a questão habitacional se configura essencialmente por uma demanda potencial que não se torna efetiva face o hiato entre rendas e custos de acesso a uma moradia formal urbana.

Essas limitações também estão refletidas no desenvolvimento do mercado de crédito, comumente expresso pelo nível de relação entre os estoques de crédito habitacional em relação ao PIB: metade dos países pesquisados não alcança sequer 10 % nessa relação. Exceção para Panamá e Chile com 23,1 % e 30,6 %, respectivamente.

Este é um indicador relevante porque serve de referência para a profundidade do mercado de crédito em um país e para a formação bruta de capital fixo residencial, podendo, também, indicar a suscetibilidade a crises financeiras/bancárias. Não obstante, seu patamar não expressa, diretamente, a extensão da cobertura do mercado de crédito hipotecário. No caso do Chile, por exemplo, o aumento do ticket médio dos financiamentos, função do aumento dos preços dos imóveis, provocou o crescimento dos estoques de crédito em relação ao PIB, sem que tenha havido aumento da quantidade de operações de crédito, ou seja, o maior volume não significou ampliação da cobertura.

Os dados coletados permitem, também, análises mais segmentadas, como as a seguir apresentadas:

INFORMALIDADE

A informalidade das relações laborais é parte estrutural das economias latino-americanas[1]. Seja como trabalhador independente (autônomo ou "conta-própria"), seja como contratado para trabalhar como empregado assalariado em uma atividade informal, há marcantes prejuízos nesta forma de inserção laboral, vis-à-vis o emprego formal. Em primeiro plano, destaca-se a tendência à obtenção de menores rendimentos, já que as atividades informais são de menor produtividade tendo, portanto, menor margem para oferecer remuneração que permita o acesso à habitação de qualidade. Em segundo lugar, o trabalhador informal perde parte importante da proteção social, que na América Latina é frequentemente associada ao vínculo empregatício, já que financiada por contribuições em folha (patronais ou não). Por fim, há prejuízo também no acesso a contratos de longo prazo em que a renda do trabalho futura é elemento chave para a avaliação da capacidade do indivíduo de honrar compromissos financeiros ao longo do tempo. Nestes casos incluem-se os contratos de aluguel e de financiamento habitacional.

1 Embora haja no continente distintos níveis de desenvolvimento econômico, a maioria dos países situa-se no patamar de renda média ou abaixo, sendo poucos os que são classificados como de renda média-alta. As economias que efetivamente alcançaram um certo grau de industrialização o fizeram tardiamente, em geral entre as décadas se 1920 e 1980. Tipicamente, estabeleceram-se núcleos industriais modernos em sociedades cujo dinamismo central era direcionado à exportação de commodities e apoiadas por uma vasta economia de subsistência. Tal cenário configura o que se conhece por economia dual. Neste contexto, com a interrupção do impulso de industrialização na região já na crise da década de 1980, o crescimento do setor moderno se vê aquém do crescimento populacional, o que torna o ritmo de criação de postos de trabalho formais insuficiente para absorver a mão de obra.

Taxa de propriedade – 62,1 %

Figura 4: Taxa de propriedade nos 12 países
Fonte: Elaboração de Magalhães Eloy para o Anuário Habitacional da América Latina e Caribe, 2024, apresentado por CAF e LILP.

A informalidade na região se manifesta em diversas dimensões, entre as quais se destaca a ocupação desordenada do território e a produção informal da moradia. A taxa de propriedade habitacional é em geral elevada, acima dos 62% em média nos 12 países aqui pesquisados, sendo que Peru e Costa Rica ultrapassam 80%, porcentagens elevadas, mas que ocultam tanto a precariedade edilícia quanto a informalidade da titulação. Em todos os países incluídos neste Anuário se identifica a incidência, em algum nível, de transações informais de compra e venda, de aluguel, de loteamentos informais, além da ocupação informal de imóveis vazios e áreas de preservação.

Há evidências de correlação entre informalidade na habitação e no mercado de trabalho no nível intraurbano. No estudo de García, Badillo e Aristizábal (2024),[2] centrado em Medellín (Colômbia), uma cidade com alta incidência de precariedade habitacional e baixa qualidade do emprego, os resultados mostram que esses dois tipos de informalidade urbana são altamente persistentes territorialmente, com aglomerados espacialmente visíveis observados nas áreas periféricas e marginalizadas da cidade. Além disso, estimam que as condições precárias de trabalho são fundamentais para explicar a escolha espacial da habitação e suas características, e vice-versa.

Os referenciais teóricos utilizados pelos referidos autores ajudam a explicar por que o padrão de informalidade urbana prevalece nas cidades latino-americanas:

- os trabalhadores informais:
  - normalmente realizam as suas atividades em casa, diluindo as fronteiras entre os espaços domésticos e de trabalho, levando assim a condições de vida precárias (Cavalcanti, 2017; Suárez et al., 2016).
  - vivem frequentemente em bairros periféricos com menos regulamentações, preços de habitação mais baixos e custos reduzidos de bens, serviços e outras mercadorias (Posada, 2018)
- a construção informal prolifera em bairros informais, o que resulta numa elevada concentração de trabalhadores informais de baixos rendimentos nestes assentamentos informais (Cavalcanti, 2019; Cavalcanti et al., 2019; ONU-Habitat, 2011)

Por outro lado, existe a perspectiva segundo a qual as altas taxas de informalidade na América Latina seriam resultado, em grande medida, das tentativas de empresas e trabalhadores de fugir do sistema tributário e regulatório, de um lado, e da excessiva burocracia estatal, de outro (Chen, 2023). De todo modo, a enorme extensão da economia informal ainda é uma característica das economias latino-americanas, com consequências socioeconômicas negativas, e seus reflexos no acesso à moradia precisam ser enfrentados pela política habitacional.

DIVERSIFICAÇÃO DAS FONTES DE RECURSOS (*FUNDING*)

Os esforços para a diversificação das fontes de recursos para lastrear o crédito habitacional aparecem na coleta de dados. Os depósitos aparecem como fonte principal em 6 dos 12 países (Argentina, Brasil, Colômbia, Panamá, Peru e Uruguai), e em 2º lugar em outros 2 países (Costa Rica e República Dominicana) variando de tipo entre depósitos de poupança, previdenciários ou à vista. Logo em seguida, aparecem os fundos especiais, fonte principal em outros dois países, ocupando a 2ª ou 3ª posição para outros 3. Os recursos públicos, por sua vez, ocupam posição ainda relevante como 2ª fonte principal para 5 países. Securities tendem a ocupar posições de menor relevância para a maior parte dos países, exceto Chile (títulos bancários) e Costa Rica. Na Colômbia os títulos compõem o funding bancário, mas não foi possível estimar sua participação, enquanto as securities (RMBS) respondem por cerca de 7%. No Brasil, os títulos hipotecários (não cobertos, LCI) constituem a 3ª fonte mais relevante.

As taxas de juros elevadas e voláteis – a taxa referencial de juros média dos 11 países (excluindo Argentina) é de 8,3 %, para uma inflação média de 4,4 % - contribuem para explicar essa dependência. Além da tendência do nível dos juros, e por vezes da inflação, manter-se sobremaneira elevado, são também conhecidas a suscetibilidade a choques externos e a instabilidade das economias. Com isso, tem-se maiores obstáculos à confecção de contratos de muito longo prazo, como tipicamente os de financiamento habitacional.

Esse cenário de baixa previsibilidade favorece a preferência por títulos de curto prazo. Os de longo, quando encontram receptividade, requerem prêmios de risco maiores que elevam os custos de captação a patamares incompatíveis com o financiamento habitacional para a maior parte da população.

2 Utilizando dados de 2021 para 176 regiões analíticas.

Tal estrutura de riscos é também percebida pelos investidores estrangeiros, que não têm demonstrado grande interesse em papéis de lastro imobiliário originados na região.

Ainda, o tamanho relativamente pequeno dos mercados de capitais é outro fator limitante à expansão do *funding* para o crédito habitacional. O nível relativamente baixo de renda e a sua alta concentração constituem obstáculos ao desenvolvimento de mercados de capitais de maior complexidade. Sendo assim, o espaço para a diversificação dos instrumentos financeiros é mais restrito, o que se reflete também no baixo dinamismo do mercado secundário, o que dificulta a colocação dos títulos de lastro imobiliário.

Instrumentos de garantia de crédito são utilizados para mercados ou nichos onde o crédito é escasso, porque o risco percebido é elevado. Em determinados contextos, esses instrumentos contribuem para a atração de recursos, ampliando o funding disponível. Ademais, conforme a regulamentação prudencial, a garantia pode reduzir o capital próprio requerido, favorecendo a relação entre o retorno esperado e o risco percebido. Na presença de concorrência entre agentes financeiros, tais garantias podem contribuir para reduzir o spread, tornando o crédito mais acessível.

Seguros de crédito hipotecário *(mortgage insurance)* já são encontrados em muitos dos países pesquisados, não presentes ainda na Argentina e Brasil. Parece haver espaço aqui para o desenvolvimento de instrumentos que possam favorecer a atração de *funding* para a região.

CAPACIDADE DE INVESTIMENTO GOVERNAMENTAL

Por sua inserção dependente na economia global, as economias latino-americanas estão sujeitas a instabilidades determinadas por ciclos econômicos globais e por ciclos de suas próprias dinâmicas internas. Neste contexto, são historicamente frequentes as tendências às pressões inflacionárias, às pressões na balança de pagamentos e ao déficit fiscal e é comum que desencadeiem processos de reformas a fim de sanar os desequilíbrios macroeconômicos. Nestas fases, programas de governo, sobretudo relativos a políticas sociais, são frequentemente descontinuados ou têm seus orçamentos esvaziados no ímpeto do ajuste fiscal. Assim, programas habitacionais que se apoiam em subsídios significativos veem-se sob o risco de descontinuidade quando da reversão de ciclos.

Ademais, frente às amplas necessidades de política social para lidar com os graves desafios sociais, os programas habitacionais competem com as demais áreas de atuação social dos governos pelos escassos recursos públicos. De fato, os investimentos públicos em habitação não alcançam cifras expressivas, notadamente considerando os passivos acumulados nos déficits habitacionais, abaixo de 1% do PIB em 8 dos 12 países.

Neste contexto, a capacidade de direcionar verbas do orçamento para políticas habitacionais é não só limitada, como também sujeita a revezes abruptos: seja em função de contingenciamento de gastos em decorrência de déficits orçamentários elevados, das modificações de outras condições macroeconômicas, seja em função da alternância da orientação da política pública com revisão das prioridades orçamentárias.

Diante deste cenário, é importante apoiar o desenvolvimento dos mercados privados de crédito e de produção, implementando também políticas que zelem pelo seu bom funcionamento. Isso não implica necessariamente, contudo, na renúncia de políticas habitacionais públicas, mesmo que onerosas para o Estado, já que elas são, em geral, fundamentais para promover o acesso à moradia pelas populações mais vulnerabilizadas.

SISTEMAS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL

A diversificação dos agentes financeiros fica evidenciada pelos dados coletados neste *Anuário*. Em todos os países há uma miríade de agentes de 1º piso, e pelo menos 8 contam com agentes de 2º piso também. Não obstante, em 3 países o *market share* do principal agente de crédito hipotecário habitacional evidencia a alta concentração em um só agente – Brasil, Caixa com 68,3%, Equador, BIESS com 62,9% e México, Infonavit com 52,1%.

Essas concentrações advertem sobre perdas de competitividade e de potencial de inovação, além da conformação de possíveis barreiras de entrada de novos agentes financeiros. Podem ser, contudo, reflexo do tipo de *funding* predominante, do nível de diversidade do ecossistema de agentes financeiros, bem como do apetite do setor privado para esse tipo de crédito. Quando instituições públicas assumem um papel tão central, levanta-se a questão de saber se a iniciativa privada era incapaz ou desinteressada em atuar nesse setor, ou se a intervenção estatal, ao concentrar as atividades em suas mãos, cria barreiras de entrada, comprometendo a livre e saudável concorrência e a eficiência do mercado.

Ainda, os dados revelam que os *bureaus* de crédito já estão presentes em todos os países incluídos neste Anuário. Quanto à regulamentação, a maior parte dos países impõe restrições regulatórias para o acesso à informação creditícia, conta com regulamentação sobre refinanciamento e, também, portabilidade do crédito. Neste último caso, Equador e Peru são exceções.

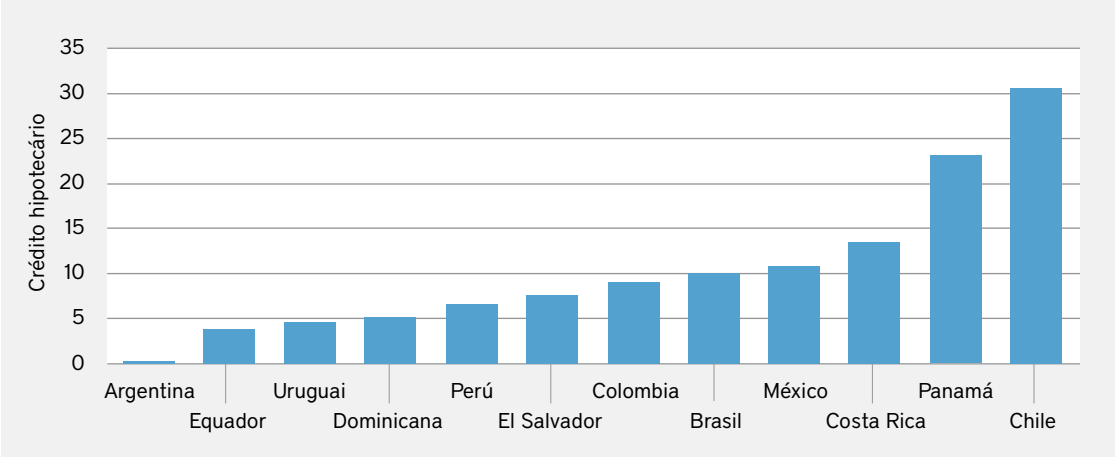


Figura 5: Crédito hipotecário habitacional/PIB
Fonte: Elaboração de Magalhães Eloy para o Anuário Habitacional da América Latina e Caribe, 2024, apresentado por CAF e LILP.

CRÉDITO HIPOTECÁRIO HABITACIONAL

A relação crédito/PIB, anteriormente comentada, evidencia 3 classes de desenvolvimento do mercado de crédito hipotecário: i) os de alto desenvolvimento desse mercado (acima de 20%) – Chile e Panamá; ii) os de desenvolvimento médio (entre 10% e 20%) – México, Brasil e Costa Rica; iii) e os de baixo desenvolvimento do mercado de crédito (abaixo de 10%) – Colômbia, Peru, República, Dominicana, Uruguai, Equador e El Salvador, como fica evidenciado no gráfico a seguir. Argentina apresenta um desenvolvimento ainda muito baixo, com uma relação crédito vs. PIB de apenas 0,04%.

Cabem, contudo, algumas ressalvas, a respeito do cômputo do estoque de crédito, por vezes subnotificado como consequência das limitações de bases e dados disponíveis. Caso, por exemplo, do Brasil, onde não são computados créditos securitizados, créditos ofertados diretamente por companhias estaduais e municipais de habitação, por incorporadores e por entidades fechadas de previdência complementar, além dos consórcios imobiliários. Por outro lado, há estatísticas de crédito que incluem operações de home equity, ampliando o indicador. Contudo, essas lacunas de dados ou diferenças, de modo geral, não comprometem as análises de ordem de grandeza desses agregados aqui apresentadas.

Vale destacar que Panamá e Chile são os países que apresentam as menores taxas de juros do crédito hipotecário habitacional, abaixo de 8 % a.a. Estudo realizado pelos autores[3] deste Panorama indica que, dentre as condições do crédito, as taxas de juros são o elemento determinante no acesso ao crédito habitacional, possuindo um efeito de inclusão de famílias mais significativo que o alongamento do prazo ou o sistema de amortização. Embora os juros sejam o fator mais determinante para a acessibilidade entre as condições do crédito, outros fatores contribuem para a expansão ou limitação do crédito, tais como níveis de pobreza e informalidade, níveis de bancarização e endividamento, *funding* e oferta de crédito.

Apesar de relativamente pequenas, as carteiras parecem estar, em geral, saudáveis. As taxas de inadimplência estão abaixo dos 3% na maioria dos países, exceto Equador e Colombia, com inadimplência acima de 5% sobre o volume da carteira (maior, de 7% sobre o número de hipotecas em carteira no caso da Colômbia). O México apresenta um caso singular, onde a inadimplência do Infonavit atingiu 12,9% da carteira e 11,2% dos contratos, níveis esses concentrados nas carteiras dos fundos especiais (Infonavit e Fovissste).

Para uma região com níveis tão elevados de urbanização e déficits habitacionais qualitativos, chama a atenção o baixo desenvolvimento do microfinanciamento habitacional. Seriam esperadas políticas viabilizadoras de melhorias, sobretudo aquelas indutoras desse mercado. Há espaço potencial para o desenvolvimento de um mercado de microfinanciamento habitacional robusto, eficiente e acessível, como visto no caso do microcrédito produtivo destinado a micro e pequenas empresas.

PREÇOS

Tanto os preços de imóveis residenciais quanto os custos de construção são extremamente variáveis entre os países. Essas diferenças podem refletir tanto distintos patamares de produtividade quanto as limitações de capacidade da indústria da construção local (razão pela qual países de baixa

3 MAGALHÃES ELOY, Claudia. Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo e o Crédito Habitacional. CBIC. Maio de 2016.

renda ou menos industrializados podem apresentar custos maiores) quanto, em outros casos, o nível salarial mais alto da mão de obra, que pressionam custos em países de renda mais alta.

Além dos custos de produção das unidades habitacionais, os preços de venda refletem também o preço da terra, que varia em cada região não só com o nível de renda, mas também com a relativa escassez de terras, decorrente do avanço da urbanização, já que são tipicamente mais altos em áreas densamente povoadas.

Dentre os 12 países que participam deste Anuário, apenas três ainda não contam com índices de preços habitacionais – El Salvador, Panamá e Peru –, insumo fundamental para o acompanhamento do mercado, inclusive dos níveis de acessibilidade econômica, necessários para a recalibragem dos subsídios. Entre as metodologias encontradas prevalece o uso da média ou mediana simples, e no quesito insumo para produção do índice, os preços de avaliação são os mais utilizados, seguidos dos preços de oferta/anúncio.

É sabido que os preços habitacionais não variam pari passu com o nível geral de preços numa economia, mas obedecem a dinâmicas próprias que dependem fortemente, entre outros fatores, das variações de juros e de renda. Ademais, não necessariamente valores de aluguéis e preços de venda variam no mesmo sentido em determinado período e localidade, como fica evidenciado nas taxas de variação dos índices de preço. As maiores taxas de variação dos preços de aluguéis entre 2022 e 2023, foram registradas no Brasil - 16,2% ao longo do último ano, bem acima da inflação de 4,6%, na Colômbia, 13,1% e no Panamá, 10,9%, indicando que, para aqueles que vivem de aluguel, as despesas com moradia estão pesando mais no orçamento. Já nos preços de venda, as maiores variações foram observadas na Colômbia, com 12,4% e no México, nesse caso entre 2021 e 2022, com aumento de 11,7%.

Assim sendo, o monitoramento desses preços constitui importante fonte de informação posto que denunciam a retração da acessibilidade econômica, subsidiando a tomada de decisão, tanto nas políticas públicas quando no planejamento de agentes privados atuantes no mercado habitacional.

SUBSÍDIOS

Os subsídios atrelados ao crédito para aquisição aparecem em 11 dos 12 países pesquisados, exceção apenas para Argentina. Esses subsídios estiveram presentes em parcela considerável de todo o crédito habitacional concedido em 2023 – 85,8 % no Brasil, 65,5 % no Panamá, 58,2 % no Peru, 46,3 % no Chile e 37,5 % na Colômbia.

Em todos 11 países são aplicados subsídios diretos (aplicados no pagamento da entrada), sendo que em sete deles são concedidos também, e mais vastamente, subsídios indiretos para redução da taxa de juros (exceção para Argentina, Chile, Costa Rica e República Dominicana).

A ineficiência na focalização dos subsídios nos segmentos de menor renda está bastante presente: em alguns casos sendo acessados independentemente da renda ou por decis de renda muito elevados, entre o 9º e 10º – casos de Brasil, Colômbia, México e Peru (sendo que no Chile e no Uruguai a cobertura vai até o 8º decil) – a despeito das restrições orçamentárias e do passivo do déficit ser concentrado nos decis mais baixos. Isso pode ser reflexo da dificuldade de acesso a crédito mesmo pelas camadas médias da sociedade, em contextos em que o mercado de crédito privado não funciona adequadamente, de modo que são necessárias subvenções para o acesso mesmo das camadas em decis relativamente elevados de renda. Entretanto, quando não é o caso, os subsídios não focalizados acabam distorcendo o mercado (elevando os preços, fazendo o *crowding* out de agentes privados etc.) e provocando ineficiências que comprometem a ampliação da demanda solvável, demandando orçamentos cada vez mais elevados para um menor atendimento, como visto no Chile.

Cinco dos países pesquisados (Argentina, Brasil, Colômbia, Panamá e Perú) não estabelecem vinculação entre a concessão de subsídios e a localização intraurbana, permitindo que subsídios sejam canalizados para a produção periférica, com impactos ambientais, sobretudo pela ampliação dos deslocamentos; e impactos fiscais, pela demanda por ampliação da infraestrutura; e, ainda, com menor impacto socioeconômico (geração de renda e constituição de *equity*) para as famílias "beneficiadas".

Os subsídios incluem, ainda, em 10 países, isenções e deduções fiscais à produção habitacional (exceções apenas para El Salvador e Peru); isenções ou deduções às emissões de títulos lastreados em créditos imobiliários (casos da Argentina, Brasil, Colômbia, Costa Rica e Uruguai); ao pagamento de juros hipotecários – em 10 dos 12 países (exceções apenas para Brasil e El Salvador). Subsídios esses raramente contabilizados ou focalizados nos segmentos de menor renda.

O subsídio ao microfinanciamento habitacional é menos comum, embora, conforme já mencionado, boa parte das famílias não tenha acesso a outro tipo de crédito habitacional. A ausência desse subsídio contrasta com o tamanho do estoque habitacional construído de modo inadequado e que requer melhorias. Aparece sob a forma de assistência técnica em quatro países – Costa Rica, Equador, El Salvador e Panamá – e sob a forma indireta, na taxa de juros, e em garantias, em apenas dois: Equador e Panamá.

Por fim, os subsídios emergenciais para aluguel são praticamente universais e já se encontram também programas mais estruturados de locação social subsidiados (com voucher), denotando um movimento de diversificação do modelo de acesso a habitação, tradicionalmente concentrado na propriedade. Tais experiências, relativamente recentes, desbravam novos territórios na política habitacional no continente. Naturalmente, podem-se esperar desafios a serem transpostos, dada a distância social e econômica entre as sociedades da região e aquelas nas quais tais políticas se consolidaram de modo mais significativo.

Sendo assim, tendo em vista a similaridade das questões sociais e econômicas na ALC, o compartilhamento de experiências deve ser enriquecedor para a construção de uma agenda de pesquisa nessa área das políticas públicas e para a ampliação das ferramentas de intervenção à disposição dos gestores públicos.

ENVELHECIMENTO DA POPULAÇÃO

A tendência de envelhecimento da população para uma região na qual o bônus demográfico está desaparecendo é outro fator que aparece nas estatísticas. Dentre os 12 países pesquisados, seis já têm mais de 10% da população com 65 anos ou mais, e em outros cinco esse segmento já passa dos 7,5 %, sendo exceção apenas o Equador onde os idosos são apenas 1,5 %. Para além das consequências macroeconômicas, de renda e capacidade de poupança, o impacto no setor habitacional inclui, no lado da demanda, mudanças no padrão de moradia buscado e a reduzida capacidade de tomar crédito, e, portanto, de acessar a moradia pela aquisição financiada.

Para uma região política e institucionalmente bastante concentrada na aquisição como via prioritária de acesso à moradia, esse impacto precisa ser traduzido em mudanças nas políticas públicas e de subsídios habitacionais. Observa-se, conforme já mencionado, um conjunto significativo dos países com políticas de vouchers para aluguel em parque privado, caminhando, portanto, para a estruturação de políticas de atendimento por aluguel para além dos atendimentos emergenciais – pouco adequados para a população idosa – e com maior amplitude de atendimento que o modelo de parque público.

No lado da oferta de crédito e do potencial de *funding* para alimentá-lo, alterações no perfil atuarial de investimentos de fundos de pensão e seguradoras tendem a se refletir nos papéis buscados por essas instituições, sobretudo aquelas que operam com benefícios definidos, demandando reconfigurações nas emissões em uma região que ainda não conseguiu, de modo geral, conectar o mercado imobiliário a esses importantes segmentos de investidores institucionais.

MERCADO DE SOLO

A metade dos países pesquisados mantém bancos de terra público, contudo, as medidas para conter a especulação da terra urbana e para promover o adensamento em áreas já infra estruturadas ainda parecem incipientes, embora haja instrumentos urbanísticos inclusivos ao menos regulamentados.

Chama a atenção a falta de informação sobre a participação do custo do solo no desenvolvimento de projetos habitacionais, incluso naqueles classificados como “de interesse social” é escassa.

SUSTENTABILIDADE

A cobertura básica de energia, água e saneamento avançou significativamente, com níveis de 98,8%, 91,1% e 80,7%, respectivamente, na média dos países. Considerando o conjunto das três coberturas, o Chile é o país que apresenta níveis mais elevados. De modo geral, o saneamento é a área que ainda precisa de mais avanços, inclusive no que diz respeito à soluções de microfinanciamento para as ligações intradomiciliares. Nesse quesito, Uruguai, Argentina e Brasil ficam com as menores marcas de cobertura, abaixo de 65%.

A incidência de domicílios sem banheiro exclusivo, por sua vez, apresenta variações importantes entre os países pesquisados, configurando ainda um grave problema no Equador, atingindo 34,2% dos domicílios, e El Salvador, com 10,7%. Já nos casos de Costa Rica, Chile, Colômbia, República Dominicana e Argentina, este percentual fica abaixo de 1%.

No quesito certificação ambiental, todos os 12 países contam com produção de habitação certificada, porém, em geral, normas de sustentabilidade na produção ainda aparecem mais como recomendação: caso da República Dominicana, com sua Guia de Construção Sustentável que integra os critérios de seleção de projetos no âmbito do Plano Nacional de Habitação Família Feliz (PNVFF na sigla em espanhol).

Cinco dos 12 países já contam com regulamentação para classificação de hipotecas denominadas verdes e quatro com títulos imobiliários verdes. Parecem avançar mais rapidamente nesse quesito Equador e Peru, seguidos de Brasil, Colômbia e México.

Tema Destaque da Edição: Acessibilidade Econômica

Por **Claudia Magalhães Eloy**

O conceito de uma moradia "sustentável" vem sendo construído desde o final dos anos 90, progressivamente abarcando as suas diversas dimensões – ambiental, social, cultural e econômica (Choguill, 1999; Golubchikov, Badyina et al, 2012).

Atualmente, para ser considerada adequada, uma habitação precisa ser avaliada em suas dimensões: i) físicas, edilícias – relacionadas à segurança, durabilidade, salubridade, conforto, acessibilidade e adaptabilidade; ii) de localização e conectividade com a cidade e sua infraestrutura; iii) de sustentabilidade climática – referente ao consumo de água e energia, menor emissão de gases de efeito estufa; e iv) econômica, particularmente no que se refere à acessibilidade (*affordability*), como reconhece o Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU, 2020).

Em face de uma crise habitacional crescente em nível global a dimensão da acessibilidade econômica se mostra particularmente importante, como evidenciam as falas a seguir:

> "O mundo enfrenta uma situação em que cada vez mais pessoas não conseguem arcar com os custos da habitação. Milhões de pessoas não têm meios financeiros para acessar uma habitação segura, protegida e habitável" (Balakrishnan Rajagopal, Relator Especial da ONU sobre o direito à habitação adequada, 2023)[4]
>
> A insatisfação com os custos da habitação atingiu um nível recorde nos países ricos, superando outras preocupações, como a saúde e a educação (Financial Times, 2024)[5].

A pandemia explica, em parte, este fenômeno de maior descolamento entre rendas e preços, pois causou queda acentuada nas rendas das famílias, especialmente no caso da ALC, que apresenta elevados índices de trabalhadores informais e autônomos. Por outro lado, derivou parte importante dos orçamentos públicos até então destinados a programas sociais para auxílios emergenciais. Não obstante os efeitos da pandemia no setor habitacional, é estrutural o descompasso entre preços de imóveis e rendas na região.

Na América Latina e Caribe, segundo López (2023):

> Em muitas cidades, o preço dos terrenos, componente-chave nos custos finais da construção habitacional, tende a duplicar a cada 6 a 10 anos, enquanto o rendimento médio domiciliar na América Latina aumenta aproximadamente a cada 80 anos. Os custos dos materiais de construção, como o aço ou o cimento, também são elevados em muitos países da ALC, o que representa barreiras significativas para os promotores imobiliários ou para as próprias famílias construírem habitações de qualidade e acessíveis. (López, 2023)

A esse desajuste entre rendas e preços, soma-se a elevada informalidade do mercado de trabalho, e, ainda, o relativamente reduzido volume de oferta de crédito habitacional e o restrito acesso de rendas informais ao crédito, sobretudo ao crédito de longo prazo. Assim, para os segmentos de menores rendas, restam como soluções a autoconstrução – 57,3% dos domicílios mexicanos, segundo a pesquisa ENVI 2020, e 71% do estoque de moradias urbanas no Peru (Espinoza y Fort 2024) – frequentemente precária e informal, ou a moradia pública e subsidiada, sempre insuficiente frente às necessidades encontrada na região.

Os dados e análises desta primeira edição do Anuário evidenciam a questão da affordability como tema de grande relevância na atualidade:

- No Chile: entre 2010 e 2023, fatores positivos de demanda e restrições de oferta levaram a um aumento dos preços da habitação de 92,4 %, enquanto o rendimento familiar aumentou apenas 24,6 % (Informe, de Slaven Razmilic).
- Em El Salvador: o aumento do preço de todos os tipos de habitação já não coincide atualmente com a oferta de produtos de crédito, tanto do setor estatal como privado. O preço médio nacional da habitação é 77% superior ao limite máximo de cobertura de crédito estatal (Informe, de Alexander Renderos).
- Na Costa Rica: a habitação acessível representa apenas 14 % da oferta habitacional no mercado imobiliário de condomínios. 86 % das soluções habitacionais em empreendimentos são oferecidas para os decis 8º a 10º, ou seja, qua-

se 90 % das soluções de moradia são pensadas para satisfazer as necessidades de 30 % da população (Informe, de Minor Rodriguez e Alexander Sandoval)

- No Equador: o acesso à habitação continua a ser um desafio para as famílias de baixos rendimentos em termos de custos e taxas de juro, mesmo empréstimos habitacionais subsidiados, como os oferecidos pelo BIESS, que se mantiveram em torno de 9,9 %, ainda elevados para muitas famílias de baixos rendimentos. (Informe, de Jessenia Cazco).
- No México: de acordo com a renda médio geral dos domicílios em 2022, o primeiro, segundo e terceiro decis (até USD 4.212 de rendimento anual) não poderiam ter acesso a um empréstimo hipotecário para comprar uma casa. A disparidade de acessibilidade à habitação aumentou constantemente na última década, derivada da eliminação dos subsídios à habitação que geravam oportunidades de aquisição de habitação para a população de baixos rendimentos. (Informe, Sara Topelson y Adán Téllez)

A acessibilidade econômica pode ser entendida, de modo simplificado, como a capacidade dos domicílios de acessarem uma moradia considerada digna. Medidas de acessibilidade econômica (affordability) têm sido debatidas ao longo dos anos, com várias propostas metodológicas, sendo a mais simples de produzir, talvez a mais utilizada, e também criticada por sua simplicidade[6], a relação entre o preço da moradia e a renda domiciliar, Price-to-Income Ratio [PIR, na sigla em inglês].

Como referência genérica costuma se considerar que uma moradia é economicamente acessível se ela custa até três vezes a renda bruta anual de uma família[7] - ou seja, quando são necessários apenas três anos da renda domiciliar para pagar por uma moradia. Outros autores consideram que este índice pode alcançar até quatro vezes (Trimbath & Montoya 2002).

Segundo esse critério, entre os países pesquisados, somente República Dominicana, Chile e Uruguai se encontram em patamar próximo da acessibilidade, com índices entre 3,5 e 3,9. O Equador tem índice de 4,3 e os demais países acima de 5, sendo o nível mais alto – menos acessível – encontrado na Argentina, onde o preço mediano equivale a mais de 12 vezes a renda mediana. Esses indicadores demonstram a dificuldade generalizada de acessibilidade econômica na região.

O índice situado na média ou mediana, contudo, não expressa a situação de acessibilidade nos dois primeiros quintis, onde o impacto das altas de preços de moradias e aluguéis tende a ser naturalmente maior.

Em relação ao gasto mensal com aluguel, o patamar de acessibilidade econômica comumente adotado é de, no máximo, 30% da renda domiciliar mensal. Novamente, Chile e Uruguai se apresentam como mercados de aluguéis mais acessíveis, além de Colômbia e Equador, este com o menor índice de 17,7%, como se observa no gráfico a seguir. De outro lado, Argentina e República Dominicana despontam como os mercados de aluguel menos acessíveis, ultrapassando 70% da renda, ainda com Brasil, México e Panamá em torno de 50%, índice bastante elevado. No Brasil, esse indicador infla o déficit habitacional quantitativo, já que um dos componentes considerados no seu cálculo é o ônus excessivo com aluguel.

Segundo Dastres e Selló (2022), menores graus de affordability tendem a estar associados a extratos de renda mais baixos e aos maiores níveis de desigualdade (GINI): outros fatores, como o aumento da desigualdade, também poderiam ter impactado positivamente os valores que o PIR assumiu nos últimos anos. Na verdade, a evidência empírica relaciona positivamente níveis mais elevados de desigualdade com o valor assumido pelo PIR. (Dastres y Selló, 2022)

6 As críticas se centram basicamente nos seguintes aspectos: as estatísticas sobre renda tendiam a não capturar a totalidade dos rendimentos (Hulchanski, 1995) e, principalmente, pelas diferenças de composição de membros e despesas dos domicílios, o que resultaria em percentuais específicos de renda disponível para esta rubrica de despesa em cada caso (Baer, 1976). Desse modo, muitos advogam pela necessidade de medir para diferentes decis de renda e não apenas em um ponto da distribuição (Gan & Hill, 2009). Outros refletem sobre a influência das taxas de juros no crédito para expandir ou retrair a acessibilidade, sem necessariamente alterar o indicador que considera apenas preço do imóvel e renda (Meen, 2018).

7 "A Relação Preço/Renda (PIR) é amplamente utilizada por organizações internacionais e pesquisas na área. Esse indicador divide o preço mediano do preço dos imóveis pela mediana da renda bruta anual das famílias em um determinado território. Os valores medianos são usados porque são menos suscetíveis a valores extremos (rendas e preços de imóveis muito altos e muito baixos). O valor fornecido por esse indicador é interpretado como o número de anos em que uma família de renda média deve dedicar 100% de sua renda para pagar e, assim, obter uma casa própria, cujo valor será dado pelo preço médio da casa no respectivo território. Entretanto, é importante reconhecer que o PIR tem deficiências. Especialmente, considerando que ele analisa a capacidade de pagamento de forma isolada da cobertura de outras necessidades, distanciando-se de tudo o que nos interessaria captar do acordo com a definição de acessibilidade econômica. No entanto, seu uso nos permite obter um índice que é fácil de medir, comparável entre anos e países. De acordo com o valor que esse indicador assume, com base na 16th Annual Demographia International Housing Affordability Survey (2021), é possível definir um índice de acessibilidade de moradia que seja fácil de medir e comparável entre anos e países de acordo com as seguintes categorias:

Tabela N° 1: Categorías de accesibilidad a la vivienda según nivel de PIR

0 < PIR ≤ 3 Acessível

3 < PIR ≤ 4 Moderadamente inatingível

4 < PIR ≤ 5 Seriamente inatingível

5 < PIR Gravemente inatingível".

Fontes: Suhaida et al. 2011; DASTRES e SELLÓ, 2022

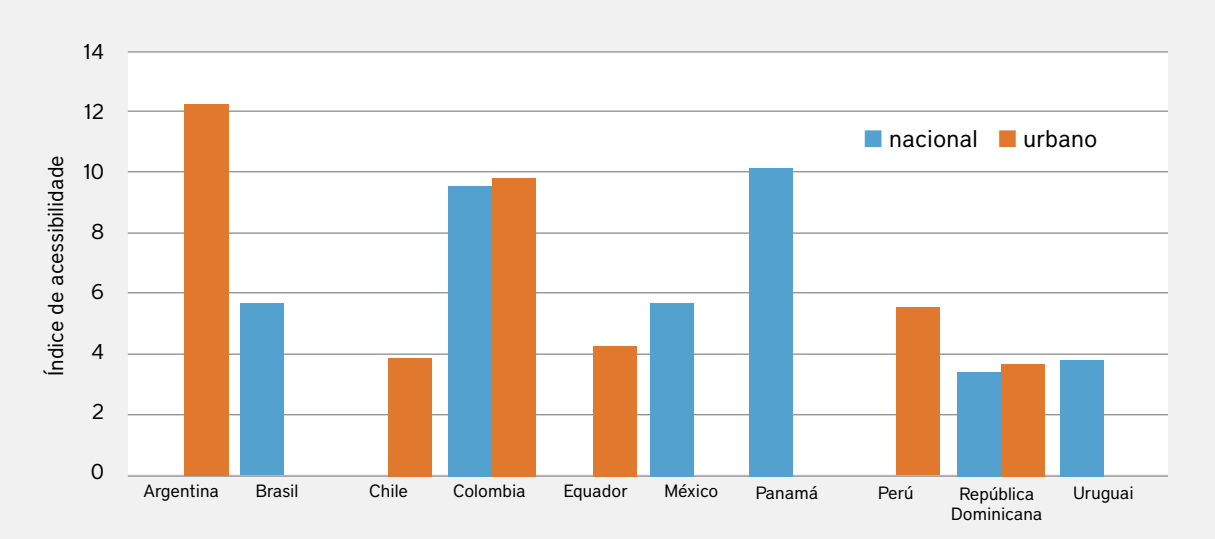


Figura 6: Índice de Acessibilidade Econômica da Compra
Fonte: Elaboração de Magalhães Eloy para o Anuário Habitacional da América Latina e Caribe, 2024, apresentado por CAF e LILP.

Notas:

1 Estes indicadores são preferencialmente compostos por dados medianos de renda e preços, mas em vários países a indisponibilidade de dados medianos resultou na utilização de dados médios para o seu cálculo (ver as notas que acompanham os dados em cada caso). Estes indicadores não puderam ser apresentados para a Costa Rica ou El Salvador devido a lacunas nos dados de preços.

2 No Panamá, as rendas baixas das áreas rurais reduzem a renda média nacional, piorando o índice. É necessário produzir este índice para as áreas urbanas.

3 No Brasil foi utilizada a base de preços medianos do Banco Central. Se utilizada a base de preços FipeZap, este índice sobre para quase 9 vezes.

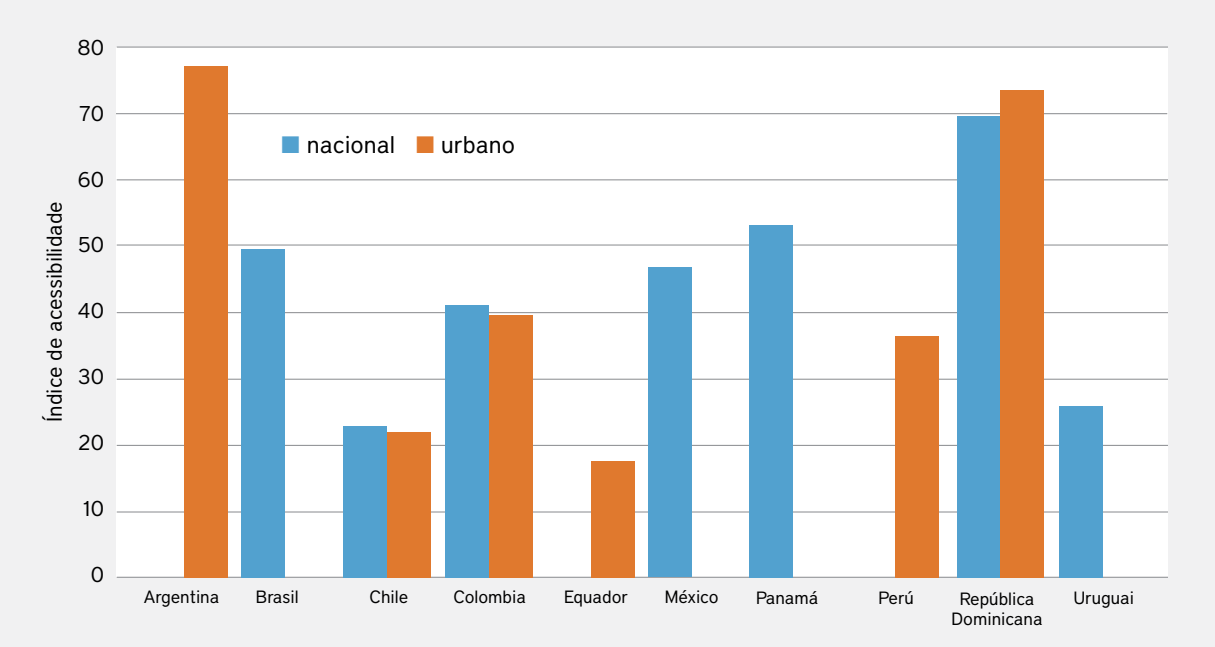


Figura 7: Índice de Acessibilidade Econômica do Aluguel
Fonte: Elaboração de Magalhães Eloy para o Anuário Habitacional da América Latina e Caribe, 2024, apresentado por CAF e LILP.

Nota:

1 Estes indicadores são preferencialmente compostos por dados medianos de renda e preços, mas em vários países a indisponibilidade de dados medianos resultou na utilização de dados médios para o seu cálculo (ver as notas que acompanham os dados em cada caso). Estes indicadores não puderam ser apresentados para a Costa Rica ou El Salvador devido a lacunas nos dados de preços.

Vale ressaltar uma limitação dos índices PIR acima adotados: a dimensão socioeconômica da *affordability* não deve se restringir apenas à capacidade de acesso à moradia, mas a capacidade de sustentação desse acesso englobando os demais custos do morar e seu impacto no orçamento familiar e na fruição de outros direitos básicos:

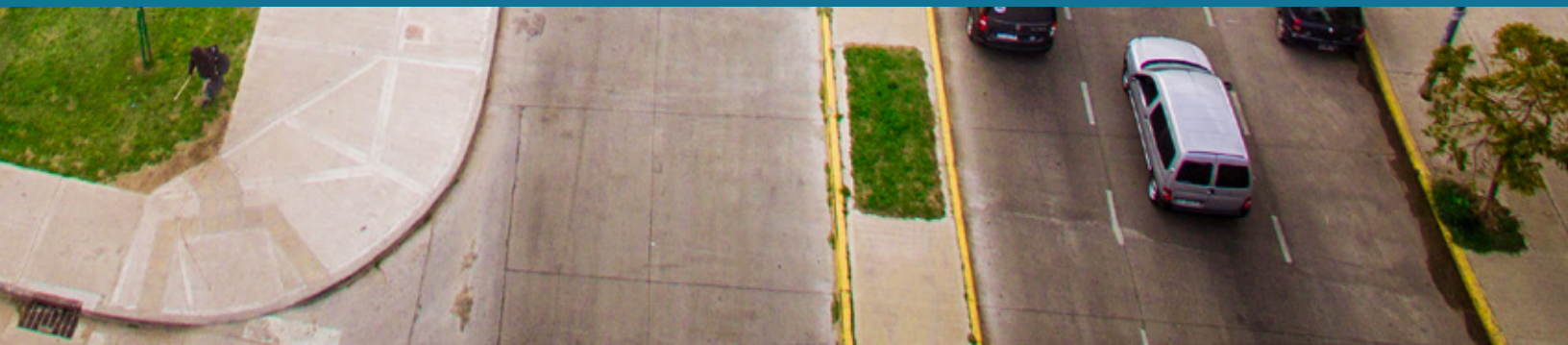
> Uma casa não é adequada se o seu custo põe em perigo ou impede o gozo de outros direitos humanos pelos seus ocupantes" (Comitê dos Direitos Económicos, Sociais e Culturais [Comitê DESC] da Organização das Nações Unidas [ONU]).
>
> A habitação é acessível quando é possível obter e manter uma habitação de padrão mínimo aceitável, deixando rendimento suficiente para cobrir despesas essenciais não relacionadas com a habitação. (Stephens, 2017)

Assim, quando se adota este patamar de 30 % – como comprometimento máximo de renda para pagamento mensal com a prestação ou aluguel da moradia – espécie de regra de ouro, independentemente do nível de renda, tende-se a subnotificar a incidência de comprometimento excessivo de renda, já que na ALC, para as famílias dos primeiros decis de renda, um comprometimento de 30% apenas com o aluguel ou prestação da moradia deixaria renda insuficiente – como denunciam os elevados níveis de pobreza – para cobrir os demais gastos essenciais como alimentação, saúde, educação, vestuário, transporte e demais custos inerentes à moradia (água e saneamento, energia elétrica, gás, manutenção e reparos, tributos e taxas condominiais quando incidentes).

A acessibilidade tende a permanecer como um tema de destaque, exigindo uma concentração de esforços para redução dos custos de produção e do crédito, para contenção dos movimentos especulativos nos preços da terra, para promoção de adensamento com qualidade urbana, entre outros. Inovações nesses campos são necessárias, e compreendem um dos temas abordados na Seção Final deste *Anuário.*

SEÇÃO II

Informes Analíticos dos Países



Introdução

Os informes apresentados nesta Seção buscam oferecer uma síntese do perfil do setor habitacional em cada país, com análises sucintas sobre as dinâmicas e os principais aspectos destacados a partir das variáveis e indicadores coletados, podendo ainda abordar aspectos mais qualitativos. Neste sentido, oferece uma visão do contexto macroeconômico e demográfico, assim como das especificidades do mercado imobiliário residencial e creditício local.

Já na abertura estão ressaltados os pontos principais das análises. Na sequência, as análises pelas seguintes áreas temáticas:

1. Panorama Geral: Aspectos Macroeconômicos e Demográficos
2. Acesso à moradia pelo segmento de interesse social
3. Mercado Habitacional
4. Mercado de Crédito Hipotecário Habitacional
5. Mercado de Solo Urbano
6. Informalidade, Inclusão e Sustentabilidade

Na conclusão, as perspectivas, tendências e projeções que se podem realizar com base nas análises desenvolvidas.

Os informes também incluem um Quadro Resumo do Sistema Hipotecário – uma síntese das características próprias de cada sistema, por meio de perguntas padronizadas, favorecendo a comparabilidade – e uma Tabela Resumo com 14 indicadores selecionados, extraídos das estatísticas:

- Inflação
- Taxa de desemprego
- Taxa de Informalidade do mercado de trabalho
- Relação entre o estoque de crédito hipotecário habitacional e o PIB
- Relação entre o Investimento Público em Habitação e o PIB
- Spread bancário - diferença entre a taxa média do crédito bancário geral (não apenas hipotecário) e a taxa média paga aos depósitos pelos bancos
- Relação entre o déficit quantitativo e o estoque total de domicílios
- Relação entre o déficit qualitativo (moradias inadequadas) e o estoque total de domicílios
- Taxa de propriedade habitacional
- Índice de acessibilidade econômica (*affordability*) da moradia urbana - relação entre o preço mediano de venda e as medianas das rendas anuais das famílias
- Índice de acessibilidade econômica (*affordability*) do aluguel da moradia urbana - relação entre a relação entre o preço mediano de aluguel e as medianas das rendas anuais das famílias
- Taxa de variação do índice de preços de venda (nacional)
- Taxa de variação do índice de preços de aluguel (nacional)
- Relação entre o número de domicílios sem titulação formal de propriedade e o estoque total de domicílios do país.

Argentina

Por **Iván Kerr** e **Federico González Rouco**

RESUMO

- A inflação e a instabilidade econômica impactaram o acesso ao crédito, tanto para compra de moradias quanto para investimento na construção.
- Espera-se um aumento no financiamento hipotecário em 2024.
- O alto custo do solo e da construção dificulta o desenvolvimento de habitações financeiramente acessíveis. Além disso, a escassez de fontes de financiamento genuínas eleva as taxas de juros e reduz os prazos de crédito.
- A informalidade laboral e a falta de inclusão financeira são desafios críticos.
- A transição para uma economia verde oferece oportunidades de criação de empregos sustentáveis na construção, promovendo inclusão social e econômica.

1. PANORAMA GERAL: ASPECTOS MACROECONÔMICOS E DEMOGRÁFICOS

Em 2023, a economia argentina viveu uma significativa instabilidade devido a desequilíbrios macroeconômicos e políticos. A inflação anual atingiu 211%, levando à perda considerável do poder de compra. Paralelamente, o PIB sofreu uma contração de 1,6%, refletindo o impacto das tensões econômicas e das eleições presidenciais, que culminaram na mudança de liderança em dezembro.

O déficit fiscal, próximo a **5% do PIB**, restringiu a capacidade dos bancos de expandir o crédito às famílias. O crédito pessoal caiu a níveis historicamente baixos, limitando o acesso ao financiamento para a compra de imóveis e outros bens.

Além disso, os salários reais mostraram queda no fim do ano, exacerbando as dificuldades econômicas dos lares argentinos. A combinação de alta inflação e crescimento baixo afetou não apenas a confiança do consumidor, mas também a capacidade de poupança, endividamento e investimento das famílias.

2. ACESSO À HABITAÇÃO PARA O SEGMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Em 2023, a economia argentina enfrentou uma instabilidade significativa, o que afetou diretamente o mercado de habitação e dificultou o acesso para o segmento de interesse social. Os aluguéis aumentaram drasticamente, superando a inflação, com o aluguel médio na Cidade de Buenos Aires alcançando 72% da renda média formal, um salto considerável em relação à média de 40% nos anos anteriores. A normativa vigente impulsionou o aumento até dezembro, a qual foi posteriormente revogada, mas não sem deixar um impacto significativo.

A criação de novos créditos hipotecários permaneceu em níveis mínimos, semelhantes aos anos anteriores, apesar de um pequeno repique devido à possibilidade de acessar o mercado oficial de moeda estrangeira. Essa medida funcionou como um subsídio implícito e regressivo (já que beneficiou os lares de maior renda) devido às restrições cambiais, o que complicou ainda mais o acesso à propriedade, visto que as transações imobiliárias são realizadas principalmente em dólares.

Essas condições destacam a necessidade urgente de políticas públicas que melhorem a acessibilidade financeira à moradia. É essencial promover a estabilidade econômica e garantir que as futuras intervenções considerem o impacto nos setores mais vulneráveis, permitindo um acesso mais equitativo ao mercado imobiliário. Embora não haja dados atualizados sobre o déficit habitacional, é provável que ele tenha aumentado devido à recessão econômica e à redução dos rendimentos e dos investimentos. Essa situação ressalta a urgência de implementar políticas que incentivem a produção de moradias financeiramente acessíveis e atendam às crescentes necessidades do mercado habitacional no país.

3. MERCADO DE HABITAÇÃO

Em 2023, o setor da construção privada na Argentina enfrentou sérios desafios, refletidos na diminuição dos alvarás de construção e no consumo de insumos-chave. Apesar desse contexto adverso, alguns segmentos aproveitaram os custos de construção relativamente baixos, derivados da discrepância cambial, para realizar investimentos privados em habitações.

O mercado imobiliário apresentou resultados variados de acordo com a região. Na Cidade de Buenos Aires, as transações aumentaram 20% em relação a 2022, indicando uma recuperação nessa área. No entanto, na província de Buenos Aires, as operações caíram 13%, enquanto em Tucumán houve uma diminuição de 4%, evidenciando uma disparidade no desempenho do mercado em nível nacional.

A forte variação dos preços de aluguel, enquanto os preços de venda caíam ligeiramente, é explicada principalmente pela legislação de aluguel vigente até dezembro de 2023.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO DE HABITAÇÃO

Em 2023, o mercado de hipotecas na Argentina teve um dos piores anos em termos de volume de desembolsos e valor da carteira em relação ao PIB desde que se tem registro. A carteira total hipotecária representou apenas 0,3% do PIB e, ao considerar exclusivamente a habitação, esse valor caiu para 0,1%. Em todas as jurisdições disponíveis, menos de 8% das operações imobiliárias foram realizadas com financiamento hipotecário, refletindo a baixa penetração do crédito no setor.

A relação entre o saldo total e a quantidade de hipotecas na carteira, ambos muito baixos, resulta em um saldo médio de US$ 1.682/hipoteca. Isso se deve à antiguidade desses contratos, à atualização do capital que é totalmente imputada nas estatísticas do Banco Central e aos controles cambiais, assim como também à quase nula existência de crédito na Argentina.

O baixo nível das taxas reais de juros reflete a ausência de créditos a preços de mercado aberto. No entanto, também não se tratam de créditos "subsidiados" com recursos públicos, já que não há uma partida específica do governo para isso. Na maioria dos casos, a explicação é que são políticas comerciais dos bancos que buscam oferecer crédito a seus funcionários, com taxas muito abaixo das que existiriam no mercado aberto. Além disso, em 2023, surgiu a possibilidade de acessar o mercado cambial oficial (a um valor mais barato), o que foi aproveitado por um banco público provincial, oferecendo taxas baixas.

O Banco Nación, tradicionalmente a principal instituição no sistema hipotecário, viu sua participação cair para 38% em dezembro de 2023, comparado com mais de 50% nos anos anteriores. Essa mudança ocorreu paralelamente ao crescimento do Banco de Córdoba, cuja participação aumentou para 13%, desde um histórico de 4%. Essa reconfiguração do mercado foi resultado de uma queda generalizada no setor, enquanto o Banco de Córdoba implementou uma estratégia agressiva para capturar mais mercado, oferecendo produtos como créditos com uma relação empréstimo-valor (LTV, na sigla em inglês) de 100%.

Apesar das condições macroeconômicas adversas, as taxas de inadimplência no crédito hipotecário para famílias se mantiveram surpreendentemente baixas, próximas de 1%. Esse dado destaca uma resiliência na qualidade da carteira, embora o acesso e o crescimento do crédito continuem sendo um desafio significativo, que requer atenção para promover a inclusão financeira e o acesso à moradia na Argentina.

Tabela 2 **Resumo do sistema hipotecário**

PERGUNTAS	RESPOSTAS
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito para habitação?	• Depósitos (banca de varejo) e recursos públicos (utilizados principalmente para financiamento de reformas, ampliações e melhorias de habitações). Não são focados principalmente em créditos hipotecários diretos. • Há limitações na diversificação das fontes.
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito para habitação?	• O setor bancário comercial, com alta dependência dos depósitos captados.
Quais tipos de instituições concedem empréstimos para habitação?	• Banco comercial: predomina na concessão de créditos para o setor. • Setor público: em nível nacional e provincial. • Outras organizações: incluem seguros de aposentadoria, embora em menor medida.
Qual é a principal instituição e qual é sua participação de mercado?	• Banco Nación: a principal instituição com 38% da carteira hipotecária em dezembro de 2023.
Qual é o tipo de produto de crédito mais comum para a aquisição de habitação?	• Crédito hipotecário com taxa variável: parte real fixa, mas denominado em unidades de valor aquisitivo (UVA), ajustáveis pela inflação.
Quais são as taxas de juros típicas (fixa, variável e subsidiada, respectivamente)?	• Créditos em UVA: 0,7% de taxa de juros real anual média + inflação. • Créditos em pesos: 85% de taxa de juros anual média, fixa. • Diferenciação de subsídios: não há dados específicos sobre a discriminação das taxas com subsídios.
Qual é a parcela *(loan-to-value ratio)* típica dos empréstimos hipotecários de habitação?	• Relação empréstimo-valor (LTV) típica: 75%.
Qual é o compromisso de renda típico nos créditos hipotecários para habitação?	• Compromisso de renda típico: 25% da renda familiar.
Qual percentual dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	• Não há dados específicos sobre o percentual de créditos com subsídios.

5. MERCADO DO SOLO URBANO

Em 2023, o mercado de terrenos urbanos na Argentina continuou a enfrentar desafios críticos, impulsionados pela especulação imobiliária e pela falta de planejamento urbano eficaz. Buenos Aires se destaca como a cidade com o terreno urbano mais caro da América Latina, com um valor médio de US$ 1.320 por metro quadrado, refletindo a alta especulação e as restrições ao desenvolvimento de moradias acessíveis.

O Plano Nacional de Terrenos Urbanos procurou abordar essas questões gerando lotes com serviços a preços mais acessíveis, para fortalecer o gerenciamento de terrenos em colaboração com os governos locais. Apesar desses esforços, a ocupação informal e a subutilização de terras públicas continuam sendo obstáculos significativos ao desenvolvimento urbano sustentável. A implementação de políticas inclusivas de zoneamento e planejamento é essencial para melhorar o acesso à terra urbana e promover um crescimento mais equitativo.

6. INFORMALIDADE, INCLUSÃO E SUSTENTABILIDADE

Em 2023, a Argentina continuou enfrentando desafios significativos na inclusão de setores informais no mercado de habitação. A alta informalidade no trabalho, combinada com a escassez de produtos financeiros inclusivos, manteve muitos argentinos fora do acesso ao crédito hipotecário. Portanto, é essencial reduzir as desigualdades estruturais e promover a formalização para avançar em direção a um desenvolvimento mais inclusivo.

No que diz respeito à sustentabilidade, o mercado de habitação ainda tem um longo caminho a percorrer. O desenvolvimento de habitações bioclimáticas com eficiência energética e energias renováveis representa uma oportunidade para promover a sustentabilidade no setor de habitação social. Ampliar essas práticas não só melhoraria a inclusão e acessibilidade, mas também contribuiria para um desenvolvimento urbano mais sustentável, reduziria o impacto ambiental da habitação e melhoraria a qualidade de vida das comunidades mais vulneráveis.

Além disso, a rotulagem de eficiência energética para moradias, vigente em várias províncias, busca padronizar as práticas sustentáveis e promover o desenvolvimento de habitações energeticamente eficientes. Essas iniciativas, embora ainda em estágios iniciais, têm o potencial de contribuir de forma significativa para um desenvolvimento urbano mais sustentável.

Tabela 3 **Resumo de Indicadores**

INDICADOR	ANO 2023
Taxa de inflação	
Taxa de desemprego	6,81 %
Taxa de informalidade do mercado de trabalho	34,3 %
Estoque de crédito hipotecário de habitação/PIB	
Investimento público em habitação/PIB	0,21 %
Spread bancário	1,61 pp
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	5,1 %
Taxa de propriedade de habitação	
Índice de acessibilidade financeira de habitação urbana (compra)	
Índice de acessibilidade financeira de habitação urbana (aluguel)	77,2%
Taxa de variação do índice de preços de venda*	
Taxa de variação do índice de preços de aluguel*	
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	13,3 %

** cidade de referência*

PERSPECTIVAS, TENDÊNCIAS E PROJEÇÕES

No início de 2024, cerca de 20 bancos lançaram ou relançaram linhas de crédito hipotecário, o que sugere um possível aumento no financiamento para famílias na compra ou construção de moradias. Embora os requisitos sejam exigentes, espera-se um desempenho mais positivo do mercado hipotecário. No entanto, o aumento nos custos de construção, derivado da redução da disparidade cambial, impactou negativamente os projetos imobiliários e pequenas reformas.

Para fomentar um crescimento inclusivo e sustentável, é crucial promover a inclusão financeira por meio de microfinanças e apoiar projetos habitacionais que incorporem práticas sustentáveis. A transição para uma economia verde oferece oportunidades para integrar sustentabilidade e a criação de empregos na construção, o que melhoraria a qualidade de vida e reduziria as desigualdades no acesso à habitação.

Brasil

Por **Flávia Leite** e **Adriano Borges Costa**

RESUMO

- Manutenção de custos elevados para a tomada de créditos em geral no Brasil, em média quase quatro vezes maiores que os custos das taxas pagas pelos depósitos bancários. Esses altos custos têm um impacto indireto sobre as taxas de crédito imobiliário residencial, que, apesar de estarem em sua maioria regulamentadas/subsidiadas, continuam sendo elevadas para incluir as classes com maior déficit habitacional.

- Retomada e reformulação do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e aumento dos recursos destinados a ele em relação a 2022, principalmente através do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e, em menor medida, do Orçamento Geral da União (OGU).

- Aumento de 4% no déficit habitacional quantitativo entre 2018 e 2022, apesar do incremento de 11% ao ano no número médio de unidades residenciais lançadas durante o mesmo período, o que indica um desajuste entre a oferta e o segmento de famílias que compõem o déficit.

1. PANORAMA GERAL: ASPECTOS MACROECONÔMICOS E DEMOGRÁFICOS

Apesar de registrar um índice de inflação em 2023 (4,6%) dentro da meta e abaixo da média da região (ainda excluindo a Argentina e a Venezuela), o Brasil fechou 2023 com uma das taxas de juros de referência (SELIC) mais altas da América Latina (11,75%). Essa taxa se manteve em níveis elevados pelo Banco Central durante grande parte do ano. A taxa de referência marca a rentabilidade média dos depósitos (uma média de 12,1%) e, em parte, o custo médio de tomada de crédito (43,6%) no país. Vale ressaltar que o elevado custo para a tomada de crédito no Brasil, quase quatro vezes superior ao custo de captação, não apenas determina uma alta margem "spread" (31,5%), a maior da região, mas também revela taxas de mercado altas para o consumidor final, já que o custo médio de crédito inclui taxas subsidiadas do sistema de crédito direcionado (sistema financeiro habitacional [SFH], poupança rural e do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social [BNDES]). Embora o crédito imobiliário residencial neste país seja caracterizado, principalmente, por taxas reguladas/subsidiadas e, portanto, abaixo das taxas de mercado, essas ainda são elevadas e o montante de oferta de crédito é insuficiente para expandir o crédito para o setor de menor renda.

Quanto à demanda no setor de habitação, vale destacar três aspectos. Em primeiro lugar, a taxa de informalidade no mercado de trabalho, que atingiu 39% em 2023. Embora seja levemente inferior à média dos países da região, essa alta informalidade afeta consideravelmente a capacidade das famílias de obter crédito nas instituições financeiras brasileiras, que não aceitam rendimentos informais como comprovação de capacidade de pagamento. Em segundo lugar, outro fator importante para a demanda no setor é a taxa de desemprego, que fechou 2023 em 7,8%, a mais baixa desde 2014, indicando uma recuperação gradual da economia. Em terceiro lugar, de acordo com os dados recentemente publicados pelo Censo, o Brasil registrou um crescimento populacional de apenas 6,5% entre 2010 e 2022, o menor percentual da série histórica. A longo prazo, a contínua redução no crescimento da população tende a diminuir a demanda por novas habitações. Essa situação pode permitir avanços na redução dos déficits habitacionais, provocar menor atividade na construção civil e contribuir para a estabilização dos preços dos imóveis. No entanto, as mudanças nos padrões de vida da população e na formação de novas famílias impactaram diretamente o número de pessoas por domicílio, que passou de 3,31 em 2010 para 2,79 em 2022. Essa tendência de queda, por sua vez, aumentaria a demanda e a oferta de novas habitações.

2. ACESSO À MORADIA PARA O SEGMENTO DE INTERESSE SOCIAL

O programa MCMV foi retomado em 2023, substituindo o então chamado Casa Verde e Amarela. Uma recente reforma por parte do atual governo aumentou os recursos orçamentários disponíveis em 2023 em mais de 12 vezes (US$ 1,7 bilhão frente a U$S 180 milhões em 2022, [Ministério do Planejamento e Orçamento {MPO}, 2024]). No entanto, é importante observar que esse orçamento ainda está abaixo do disponível nos anos de maior atividade do programa, quando os recursos do OGU atingiram US$ 4,5 bilhões (2015). Aumentar os subsídios para moradia é essencial, especialmente para as famílias de baixa renda (renda bruta mensal de até R$ 2.850/U$S 518), visto que 75% do déficit habitacional quantitativo — mais de 4,6 milhões de domicílios — se concentra nesse estrato. No entanto, historicamente, apenas um terço das unidades construídas pelo programa desde 2009 (1,6 milhões)

foram destinadas a esse tipo de família, quantidade que se revela insuficiente para equiparar o acesso à moradia digna para a massa de pessoas de baixa renda.

O acesso à moradia por meio de financiamento (mercado privado) destina-se, geralmente, a famílias com rendimentos mensais brutos formais a partir de R$ 2.850/US$ 518, com subsídios nas taxas de juros e entrada. Apesar do apoio do setor público por meio de subsídios, a aquisição da casa própria continua sendo um desafio, pois o preço mediano de um imóvel corresponde a quase seis vezes a mediana da renda familiar. Ao considerar o país como um todo, observa-se que os preços dos imóveis residenciais cresceram, em média, 4% ao ano nos últimos cinco anos, enquanto a média da renda real da população cresce a uma taxa de apenas 0,3%. Para agravar esse cenário, as famílias com rendimentos informais formam um mercado não atendido pelas instituições financeiras brasileiras, que, ao contrário da tendência mundial, ainda consideram essas transações de grande risco. Afinal, a maioria das unidades produzidas para famílias de rendimentos baixos ou médios-baixos ainda é realizada por meio da autoconstrução, o que contribui para que 37% das moradias no país sejam consideradas inadequadas ou rústicas.

Nesse contexto, o microfinanciamento para a habitação (MFH) surgiria como uma alternativa atraente, especialmente para as famílias de baixa renda e trabalhadores informais, para reduzir o déficit qualitativo. No entanto, no país, esse tipo de crédito ainda está pouco disseminado: o saldo da carteira de MFH em 2023 (US$ 11,3 milhões) representou apenas 0,005% do saldo total de créditos hipotecários, e apenas oito instituições trabalharam regularmente com esse produto, segundo dados da Associação Brasileira de Entidades Operadoras de Microcréditos e Microfinanças (ABCRED) de 2023. Os principais fatores para a tímida participação do MFH são a falta de regulamentação, financiamento e seu custo, o que resulta em taxas médias de 49,4% ao ano. Nos próximos anos, espera-se que o acesso à moradia digna para a população de baixa renda ainda enfrente obstáculos significativos.

3. MERCADO DE HABITAÇÃO

Em 2023, o mercado imobiliário apresentou uma leve expansão na disponibilidade de moradias, refletindo um aumento na produção formal, especialmente nos grandes centros urbanos. As ofertas residenciais cresceram 1% em comparação com 2022, resultando em um total de 122 mil unidades, um percentual significativamente menor que a média histórica de crescimento recente que, segundo dados da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), foi de 8%. De acordo com as informações da ABRAINC, a produção de novas moradias em 2023 concentrou-se no segmento do MCMV (73% das 104 mil unidades entregues em nível nacional). No entanto, essas unidades subsidiadas destinam-se, em sua maioria, aos níveis dois e três do programa, que incluem estratos médios e acima da média. Nesse contexto, mesmo com o crescimento, a construção de moradias não está voltada para os setores de menor renda. Em virtude disso, contribui pouco para reduzir o déficit quantitativo de moradias do país, que é de 6,2 milhões de unidades, um déficit 4% maior que em 2019. Vale destacar que o déficit qualitativo é quatro vezes maior (26,5 milhões de unidades), o que ressalta a necessidade de crescimento da produção residencial e, principalmente, de melhorias nas habitações existentes.

Em relação aos preços, observa-se que o valor do aluguel cresceu mais do que o valor de venda. Ao comparar o índice IVG-R do Banco Central para preços de venda e o índice FipeZap para locação, nota-se que os índices de venda aumentaram 3,7% entre 2022 e 2023, enquanto os de locação cresceram 16,2%, tendência já observada no período anterior. O crescimento do mercado de locação pode ser resultado da maior mobilidade da população nos anos pós-pandemia, das dificuldades para adquirir imóveis formais ou, ainda, da oferta reduzida de imóveis para aluguel (devido à falta de financiamento para essa modalidade). Vale destacar que o mercado de locação no Brasil é relativamente pequeno, dado que 70% dos brasileiros vivem em imóveis próprios, o que inclui residentes em situação informal.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO DE HABITAÇÃO

Dando continuidade à tendência dos últimos anos, a concentração do sistema financeiro nacional (SFN) diminuiu em 2023. O aumento da diversificação deve-se, principalmente, à maior participação das cooperativas de crédito e de instituições não bancárias, como as do setor de tecnologia financeira. Embora o mercado de crédito brasileiro em geral esteja se tornando mais competitivo, vale destacar que a diversificação não vem ocorrendo com tanta intensidade no crédito para habitação. Neste setor, as grandes entidades bancárias, como a Caixa, mantêm um papel dominante, ocupando 68,3% do volume de financiamento. Do total de créditos habitacionais existentes em 2023, 43% estão respaldados pelo FGTS e 57% correspondem a uma combinação entre o sistema brasileiro de poupança e empréstimos (SBPE) e as letras de crédito imobiliário não garantidas (LCI).

Também se observa uma diversificação relativa no financiamento do mercado de crédito. O volume de recursos cresceu nos últimos anos, inclusive no setor imobiliário. Seguindo a tendência de anos anteriores, em 2023 aumentou o volume dos instrumentos isentos de imposto de renda para pessoas físicas, como as LCI (Letras de Crédito Imobiliário) e os títulos cobertos (títulos de crédito imobiliário garantidos - LIG). Em contrapartida, a principal fonte de recursos para a produção e aquisição imobiliária, a poupança, reduziu sua participação (queda de 1,5%). Contudo, a diminuição da poupança não é necessariamente sinônimo de crescimento na oferta de financiamento no mercado habitacional, já que esses

instrumentos (certificados de recebíveis imobiliários [CRI], LIG, etc.) vinham sendo emitidos com o objetivo de captar capital para setores diferentes do residencial ou até mesmo do imobiliário em geral.

Como resultado, em 2024, o Banco Central emitiu resoluções que restringiram os lastros elegíveis e ajustaram os prazos para sua nova emissão. Nesse contexto, é possível que a tendência de crescimento dessas fontes alternativas de financiamento se reverta, consolidando o FGTS, o SBPE e as LCI como as principais fontes de crédito para aquisição de habitação.

O saldo do crédito habitacional nas carteiras cresceu 12% em 2023 e fechou o ano em US$ 208 milhões. Essa carteira apresenta um índice de inadimplência relativamente baixo de 1,44%, o que está em linha com os anos anteriores. Quase todo esse volume (95%) provém de financiamentos com taxas variáveis ajustadas pela Taxa Referencial (TR), que não é um índice de preços, mas um índice utilizado pelo setor. O restante se distribui entre financiamentos com taxas variáveis indexadas à inflação (IPCA) ou prefixadas.

A taxa típica de "mercado" desses contratos em 2023 foi de 12,2%, o que revela o subsídio embutido em todo o sistema. A taxa média com subsídio foi de 10%, mas, ao observar exclusivamente o FGTS, as taxas médias são bem mais baixas.

5. MERCADO DO SOLO URBANO

Desde a aprovação da Lei Federal do Estatuto da Cidade, em 2001, todos os municípios com mais de 20 mil habitantes são obrigados a ter uma legislação que institua um plano diretor para estabelecer sua política de desenvolvimento e expansão urbana. De acordo com a diretriz federal, os planos diretores e demais legislações municipais podem prever instrumentos para garantir o cumprimento da função social da propriedade e a produção de habitações de interesse social.

Tais instrumentos demonstram ser de grande importância, mas de difícil implementação. Esse é um fato corroborado pelo número crescente de famílias que ocupam propriedades deficitárias devido à falta de adequação do solo: mais de 3 milhões de domicílios em 2022, em comparação com 2,5 milhões em 2016.

Além disso, a fraca implementação dos instrumentos de planejamento urbano previstos no marco regulatório contribui para os problemas de acessibilidade. O preço da terra constitui um elemento significativo na composição dos custos para o desenvolvimento de habitação, especialmente nos centros urbanos e nas regiões metropolitanas, onde a valorização da terra se acentuou. Essa situação limita o acesso a moradias bem localizadas pelos grupos de menores rendas.

Nesse contexto, as áreas especiais de interesse social (ZEIS) se destacam entre os instrumentos que poderiam controlar os preços elevados da terra. As ZEIS foram implementadas com sucesso em alguns municípios do país, pois delimitaram terrenos em áreas centrais. No entanto, em outros casos, limitaram-se apenas a identificar bairros marginais e terrenos de difícil acesso, demonstrando ser incapazes de promover, por si só, uma reversão do padrão de produção de VIS (habitação de interesse social) em regiões periféricas ou com pouca infraestrutura.

Tabela 4 **Resumo do sistema hipotecário**

PERGUNTAS	RESPOSTAS
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito para a habitação?	Principalmente, depósitos de poupança e fundos de reserva dos trabalhadores. Os títulos não garantidos constituem uma fonte relevante, depois dos depósitos. Os títulos garantidos e a securitização continuam tendo pouca importância no crédito para a habitação.
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito para a habitação?	Sistema brasileiro de poupança e empréstimos (43,9% do total).
Quais instituições concedem empréstimos para a habitação?	Bancos comerciais, incluindo bancos públicos, cooperativas de crédito e companhias hipotecárias.
Qual é a principal instituição e qual é sua participação no mercado?	Caixa Econômica Federal (um banco público com 68,3% do total).
Qual é o produto de crédito mais comum para a aquisição de habitação?	Financiamento com amortização integral e taxa variável (VRM) mas não indexada à inflação.
Quais são as taxas de juros típicas (fixa, variável e subsidiada, respectivamente)?	10,2%. Variável. O índice utilizado (TR), no entanto, suaviza a volatilidade dos índices de preços.
Qual é a relação de crédito sobre o valor *(loan-to-value ratio)* típica dos empréstimos hipotecários para a habitação?	67,6 %.
Qual é o compromisso de renda típico nos créditos hipotecários para a habitação?	27,29 %.
Qual é a porcentagem dos créditos contratados durante o ano que receberam algum tipo de subsídio?	100%, se considerarmos que todos os SFH que operam com taxas de juros inferiores às do mercado incorporam algum tipo de subsídio, mesmo que não seja para seu público direto.

Algumas cidades têm intensificado o uso de terrenos públicos, subutilizados ou sem uso, para projetos de habitação social, mas a escala desses projetos também é insuficiente para impactar o mercado. O instrumento progressivo no tempo do IPTU, mecanismo tributário no qual a alíquota do imposto sobre a propriedade aumenta progressivamente nas propriedades ociosas, também está restrito nos municípios. A cidade de São Paulo, apesar de ser uma das precursoras no uso desse instrumento, ainda aplica de forma tímida, conforme análise do Instituto Lincoln de Políticas de Solo.

6. INFORMALIDADE, INCLUSÃO E SUSTENTABILIDADE

Com dois quintos da população ativa trabalhando na informalidade e mais de 3 milhões de lares sem título de propriedade, o acesso ao crédito habitacional torna-se um grande desafio para muitas famílias brasileiras. A falta de informações públicas sobre os rendimentos que efetivamente acessam o crédito, sobre a participação dos trabalhadores informais no mercado de crédito, sobre os créditos refinanciados e executados, torna ainda mais difícil analisar o setor e implementar políticas públicas eficientes.

No Brasil, existe uma notável falta de transparência na divulgação de informações de crédito que permitam avaliar e monitorar os empréstimos hipotecários, refinanciamentos e recusas de solicitações de crédito, incluindo dimensões como raça, gênero e renda dos tomadores. Isso é diferente do que ocorre nos Estados Unidos desde 1975 com a Lei de Divulgação de Hipotecas de Residências (HMDA, na sigla em inglês).

Outra ausência importante é a falta de dados e incentivos relacionados à produção de moradias com certificação de sustentabilidade ambiental. Embora a regulamentação nacional permita que projetos de energia renovável, mobilidade e habitação social sejam financiados por meio de CRI, faltam incentivos adicionais para o uso de outros instrumentos verdes e não existe uma linha de financiamento específica para o setor.

No entanto, espera-se que mudanças ocorram nos próximos anos, à medida que as questões ambientais ganhem protagonismo na agenda política. Um indicativo desse movimento é a recente assinatura de um decreto presidencial que prevê a instalação de painéis solares para geração de energia fotovoltaica em unidades de primeiro nível do programa MCMV.

Tabela 5 **Resumo de Indicadores**

INDICADOR	AÑO: 2023
Taxa de inflação	4,60 %
Taxa de desemprego	7,80 %
Taxa de informalidade do mercado de trabalho	39,00 %
Estoque de crédito hipotecário habitacional/PIB	10,02 %
Investimento público em habitação/PIB	0,89 %
Spread bancário	31,46
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	9,60 %
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	40,93 %
Taxa de propriedade de moradia	69,80 %
Índice de acessibilidade de moradia urbana (compra)	5,6%
Índice de acessibilidade de moradia urbana (aluguel)	49,6%
Taxa de variação do índice de preços de venda (nacional)	3,69 %
Taxa de variação do índice de preços de aluguel (nacional)	16,16 %
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	4,39 %

PERSPECTIVAS, TENDÊNCIAS E PROJEÇÕES

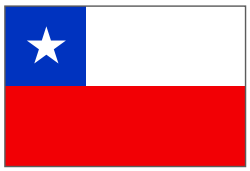
Após um longo período de estagnação causado, principalmente, pela pandemia, a economia brasileira começou a apresentar sinais de recuperação, embora em menor medida do que o esperado. Em 2023, o crescimento do PIB foi de 2,9%, inferior à média da região. Para 2024, o FMI prevê um crescimento de 2,2% para o país, ainda abaixo do crescimento médio dos países em desenvolvimento. Apesar do modesto nível de crescimento, a recuperação da economia, a retomada do investimento público no setor habitacional e as possíveis reduções nas taxas de juros deverão ter um impacto positivo no setor.

Com relação à demanda, as expectativas são positivas devido à recuperação da renda média dos brasileiros e à estabilização do desemprego. Além disso, a implementação do programa **Desenrola Brasil**, cujo objetivo é evitar o superendividamento das famílias brasileiras, é outro fator positivo. Isso se deve ao fato de que a grande quantidade de famílias brasileiras endividadas (cerca de 80% do total, segundo a Serasa) é motivo de preocupação no mercado.

Com relação à oferta, as expectativas são moderadamente positivas. Por um lado, a retomada do programa MCMV desde 2023 deve continuar estimulando a construção de unidades para famílias de baixa renda. Por outro lado, a operação do FGTS, que oferece os maiores subsídios às taxas de juros, continua (e deve continuar) financiando as rendas mais elevadas que a média (famílias com rendimentos mensais de até R$ 8 mil), o que provoca o *crowding out* de outras fontes de financiamento e restringe a oferta de crédito para as faixas de renda nas quais o déficit se concentra.

Finalmente, um fator relevante para o comportamento do mercado imobiliário no próximo período, tanto do lado da oferta quanto do lado da demanda, está vinculado à definição da taxa de juros básica da economia. Após várias reduções ao longo de 2023 e 2024, o ciclo de queda da taxa Selic parece ter chegado ao fim, e especula-se que um novo ciclo de alta começará, com o Banco Central elevando a taxa para 11,75% até o final de 2024.

No entanto, para o ano seguinte, em um cenário de inflação controlada, com disciplina fiscal e condições globais relativamente estáveis, os agentes do mercado esperam que ela seja reduzida. Ainda assim, vale ressaltar que uma eventual queda não é suficiente para ampliar o crédito imobiliário, uma vez que o mercado já opera com taxas controladas e as instituições financeiras geralmente não concedem crédito a famílias com rendimentos informais.



Chile

Por **Slaven Razmilic Burgos**

RESUMO

- Entre 2010 e 2023, fatores positivos de demanda e restrições na oferta levaram a um aumento nos preços das moradias de 92,4%, enquanto a renda das famílias aumentou apenas 24,6%.

- Isso se reflete em um aumento substancial na relação entre concessões hipotecárias e o produto, que passou de 19% para 31% do PIB no período, principalmente como consequência do aumento no valor dos créditos, decorrente da alta nos preços. De fato, a relação entre a quantidade de créditos e a quantidade de domicílios permaneceu praticamente constante entre 2010 e 2023.

- As famílias em assentamentos informais precários chegaram a 114.000 em 2023, um nível que não era observado desde o início dos anos de 1990.

- É imprescindível repensar ou complementar o conjunto de programas, instrumentos e normativas, a fim de retomar a trajetória de redução do déficit habitacional que o Chile apresentou em décadas passadas.

1. PANORAMA GERAL: ASPECTOS MACROECONÔMICOS E DEMOGRÁFICOS

Superado o choque da pandemia da COVID-19 e os desequilíbrios macroeconômicos resultantes das diversas medidas de alívio para a crise, o Chile se estabilizou em níveis de crescimento baixo a moderado (entre 0% e 2% ao ano), embora com uma taxa de inflação que voltou à faixa-alvo do Banco Central (entre 2% e 4%), após picos em 2022 que superaram os 14% anuais. O investimento registrou uma queda anual em 2023 (-1,1%) e não se prevê uma recuperação significativa em 2024, em um contexto de taxas de juros de curto e longo prazo muito superiores às vigentes no período pré-pandemia.

As perspectivas para o médio prazo apontam para uma recuperação gradual da atividade econômica, com um consequente impacto positivo nos salários reais e em um mercado de trabalho que atualmente exibe taxas de desemprego em torno de 8,5%. Por sua vez, do ponto de vista demográfico, a demanda por moradias tem sido e continuará sendo impulsionada pelo significativo fluxo migratório que o Chile recebeu principalmente entre 2015 e 2020, o qual compensou a contínua redução do crescimento vegetativo da população local. Diante disso, a expectativa é que o mercado imobiliário permaneça pressionado e que o descompasso entre os preços de compra e aluguel de moradias em relação à renda da população se mantenha no médio prazo, caso não haja aumentos significativos na produção de habitação.

2. ACESSO À HABITAÇÃO PARA O SEGMENTO DE INTERESSE SOCIAL

O Estado chileno concentra esforços e recursos em subsídios diretos que cobrem entre 10% e 95% do valor da moradia, de acordo com o programa de subsídios e o nível de renda do lar beneficiário. Além disso, na última década, começou a expandir a concessão de subsídios à demanda que cobrem parcialmente o valor do aluguel acordado pelas famílias. Vale destacar que o Chile atualmente não possui políticas robustas de apoio ao financiamento hipotecário para o segmento de interesse social (bancos de segundo nível, fundos dedicados) nem políticas de microfinanças para habitação, exceto por mecanismos que buscam facilitar o acesso ao crédito complementar para famílias beneficiárias de subsídios, por meio de seguros de leilão, seguros-desemprego e incentivos para o pagamento pontual de obrigações hipotecárias.

Nos últimos 40 anos, aproximadamente 65% das moradias novas construídas anualmente foram adquiridas com o apoio de subsídios habitacionais. Trata-se de moradias produzidas pelo setor privado, mas que atendem a padrões exigentes e verificados no momento da aplicação do subsídio correspondente. O padrão das moradias subsidiadas melhorou gradualmente junto com o valor do solo e o custo dos materiais. Esses efeitos combinados fizeram com que o gasto público em subsídios habitacionais se multiplicasse por cinco nos últimos 30 anos, para um volume de produção que é 20% inferior ao dos anos de 1990.

A redução do volume de produção de habitação subsidiada e o dinamismo da demanda por habitação impulsionado pelo fator migração resultaram no fato de que o déficit quantitativo de habitação se manteve acima de 500 mil unidades, enquanto a quantidade de domicílios em assentamentos informais atualmente chega a 114 mil, um nível que não se verificava no Chile desde o início dos anos de 1990. A persistência do déficit quantitativo, o crescimento dos assentamentos informais e o

aumento contínuo da carga financeira (os lares do segundo decil de renda pagam cerca de 46% de sua renda para cobrir créditos hipotecários e 53,5% para cobrir aluguéis) representam um enorme desafio para o Estado chileno. Um desafio no sentido de alcançar um melhor planejamento do território para gerar uma nova oferta, o redesenho ou complemento dos programas atuais, e as regulamentações a fim de aumentar a produção, sem elevar excessivamente um gasto que compete com outras necessidades da população (pensões, segurança, educação e saúde).

3. MERCADO DE HABITAÇÃO

Exceto pelo recente ressurgimento dos assentamentos informais (que, de qualquer forma, não superam 2% do parque habitacional), o mercado de habitação chileno opera em um contexto altamente normatizado e regulamentado, com participação majoritária do setor privado na produção e uma participação pública substancial no financiamento do acesso à moradia. No entanto, nos últimos 15 anos, tem-se observado uma deterioração na capacidade do mercado em absorver a demanda existente.

Desde 2010, tanto o déficit quantitativo quanto o qualitativo estagnaram, sendo o déficit para áreas urbanas, em 2022, de 516.187 unidades no quantitativo e de 996.248 unidades no qualitativo. Além disso, o preço médio das habitações aumentou 92,4% entre 2010 e 2023, enquanto, no mesmo período, a renda média real cresceu apenas 24,6%, o que resultou em um problema crescente de acessibilidade financeira.

Embora o preço médio de transação tenha caído 4,2% em 2022 e 0,4% em 2023 — as únicas quedas em toda a série histórica iniciada em 2002 —, estima-se que essa contração seja pontual, decorrente do choque inflacionário de 2022 e da alta nas taxas de juros. Não há, contudo, indícios de que a brecha significativa entre preços e rendas será reduzida no médio prazo.

Em um fenômeno diretamente relacionado, a proporção de proprietários caiu de 68,1% em 2006 para 57% em 2022, com o aumento correspondente de 10 pontos percentuais nos domicílios que optam pelo aluguel (de 16,8% para 26,5% no mesmo período).

Nos tempos mais recentes, a produção de habitação está bastante reduzida. As 90.592 unidades aprovadas em 2023 representam o nível mais baixo da série histórica de permissões de construção desde 1991. Embora a redução nas permissões solicitadas seja parcialmente explicada pelo choque negativo da demanda nos últimos dois anos (inflação, aumento da taxa de juros e incerteza) e pelo consequente excesso pontual de estoque de habitações no segmento não subsidiado, o fato é que, nos últimos 10 anos, o fluxo anual de habitações construídas tem sido contido, enquanto seu preço tem aumentado consideravelmente.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO DE HABITAÇÃO

De 2022 até o primeiro semestre de 2024, o mercado de crédito hipotecário de habitação tem estado particularmente reduzido. Isso se deve, em grande parte, ao aumento na taxa média dos créditos hipotecários, que chegou a 4,4% ao ano (acima da variação do índice de preços) em 2023 e a 5% no primeiro semestre de 2024. Esses níveis basicamente dobram os existentes em 2020 e 2021. O aumento é uma consequência das maiores taxas de juros de longo prazo no Chile e no mundo, somado à menor profundidade do mercado financeiro local, resultante dos três saques sucessivos de 10% dos saldos das contas de aposentadoria no sistema de fundos de pensões em 2020 e 2021 (medida aprovada pelo Congresso para mitigar os efeitos da crise e fornecer liquidez às famílias), juntamente com o aumento contínuo da dívida pública (39,4% do PIB ao final de 2023). A contração desse mercado é evidenciada pelas 80.597 operações de crédito contratadas em 2023, que, embora mostrem um aumento de 4,9% em relação a 2022 (o valor mais baixo da série), estão 36,1% abaixo das de 2019 e são 31,4% inferiores à média do período de 2014 a 2019. A expectativa para o médio prazo é que as colocações aumentem entre 5% e 10% ao ano, e assim retomem muito gradualmente os níveis pré-pandemia.

Em relação à organização industrial do mercado hipotecário chileno, destaca-se que 87% das operações registradas em 2023 correspondem a créditos hipotecários originados pela banca comercial e financiados com recursos levantados pela própria banca por meio da emissão de títulos correntes. Não se trata, nesses casos, de títulos hipotecários nem de títulos securitizados respaldados por hipotecas. Embora esses últimos instrumentos existam na regulamentação e sejam oferecidos no mercado, a maior parte das transações não depende de veículos especialmente projetados para o financiamento habitacional, nem é financiada com recursos públicos ou privados dedicados a esse propósito (não existe um banco de segundo andar nem recursos públicos dedicados).

Um aspecto relevante é que as habitações adquiridas com subsídio do Estado e que envolvem a concessão de um crédito hipotecário complementar incluem uma série de proteções para o lar devedor e o banco credor, tais como: seguro de desemprego, seguro de execução e incentivos ao pagamento em dia. Esses elementos visam facilitar o acesso ao crédito para os lares beneficiários dos subsídios.

5. MERCADO DE SOLO URBANO

O custo do solo tem aumentado de forma consistente no Chile nos últimos 40 anos, com exceção dos últimos dois anos, nos quais as condições de mercado levaram a uma leve contração. A participação do solo em projetos imobiliários de apartamentos para o segmento sem subsídio é de cerca de 18%, enquanto que, no caso da habitação subsidiada, estima-se

Tabela 6 **Quadro resumo do sistema hipotecário**

PERGUNTAS	RESPOSTAS
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito para habitação?	Somente fontes privadas, como depósitos e emissão de dívida por parte de bancos comerciais, em menor medida, mútuos hipotecários adquiridos por investidores institucionais, e marginalmente, bônus hipotecários e bônus securitizados.
Qual é a fonte principal e sua participação no estoque total de crédito para habitação?	85,7% das colocações hipotecárias são originadas por bancos comerciais, que se financiam com a emissão de bônus correntes.
Que tipos de instituições concedem empréstimos para habitação?	Bancos comerciais, administradoras de mútuos hipotecários e cooperativas.
Qual é a principal instituição e qual é sua participação no mercado?	Banco Santander, com participação de 21,3% das colocações hipotecárias em dezembro de 2023.
Qual é o tipo de produto de crédito mais comum para a aquisição de habitação?	Créditos hipotecários a taxa variável, com prazos de 20 a 30 anos.
Quais são as taxas de juros típicas (fixa, variável e subsidiada, respectivamente)?	A taxa média de 2023 foi de 7,8% ao ano para créditos a taxa variável, considerando um valor fixo (4,4%) acima da inflação do período. O Chile não possui instrumentos com taxa subsidiada.
Qual é a parcela típica *(loan-to-value ratio)* dos empréstimos hipotecários para habitação?	78,6% (média de 2023).
Qual é o compromisso de renda típico nos créditos hipotecários para habitação?	25% (padrão habitual da indústria, exigido para alguns instrumentos e replicado nos outros).
Qual porcentagem dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	46,3% (essa proporção é o teto, considerando que todos os subsídios estatais para a compra por segmentos médios receberam créditos complementares associados).

uma participação de 10%. Por isso, nos últimos anos, o Estado tem desempenhado um papel mais ativo na aquisição de terrenos, por meio da criação de um Banco de Solo Público para projetos subsidiados, ao mesmo tempo em que tem sido mais eficiente na disposição de terrenos públicos subutilizados para o desenvolvimento de habitação de interesse social.

Em relação à oferta de solo, recentemente foi ajustada a legislação (Lei de Integração Social no Planejamento Urbano) de forma que os instrumentos de planejamento local possam incorporar incentivos normativos. Cada município pode, por meio desses instrumentos, premiar com maior densidade e altura construtiva os casos em que os projetos incluam porcentagens de habitação de interesse público. O mecanismo está sendo incorporado gradualmente nas atualizações dos planos reguladores locais e busca contrabalançar as crescentes restrições ao desenvolvimento que, em geral, dominam a agenda das autoridades locais à luz das preferências dos moradores originais.

6. INFORMALIDADE, INCLUSÃO E SUSTENTABILIDADE

No Chile, tanto o mercado imobiliário quanto o financiamento habitacional operam predominantemente sob esquemas formais e regulados. Apesar disso, nos últimos 10 anos, houve um aumento contínuo de lares em assentamentos precários e informais, chegando a 114.000 unidades em 2023, um nível que não era registrado no país desde o início dos anos de 1990. Este fenômeno representa um grande desafio e exige repensar mecanismos de inclusão, formalização e regularização, além de programas de urbanização, realocação ou assentamento, conforme as possibilidades e as particularidades de cada assentamento.

Tabela 7 **Resumo de Indicadores - Ano 2023**

INDICADOR	VALOR
Taxa de inflação	3,4 %
Taxa de desemprego	8,5 %
Taxa de informalidade laboral	27,5 %
Estoque de crédito hipotecário de moradia/PIB	30,6 %
Investimento público em moradia/PIB	1,1 %
Spread bancário	2,21
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	8,3 %
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	16,1 %
Taxa de propriedade de moradia	57 %
Índice de acessibilidade de moradia urbana (compra)	3,9
Índice de acessibilidade de moradia urbana (aluguel)	22%
Taxa de variação do índice de preços de venda	–0,4 %
Taxa de variação do índice de preços de aluguel	—
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	4,2 %

Em relação à agenda de sustentabilidade, vale destacar as altíssimas taxas de acesso a serviços básicos em áreas urbanas (energia elétrica: 99,7%; água: 98,4%; e saneamento: 99,3%), a criação de padrões de certificação de moradias e o aumento contínuo das exigências construtivas e arquitetônicas em termos de isolamento térmico e resistência sísmica.

PERSPECTIVAS, TENDÊNCIAS E PROJEÇÕES

O mercado de moradia sem subsídio, que atualmente atravessa um período complexo, manterá um ritmo de recuperação moderado, que o levará apenas em 2026 aos níveis de vendas existentes antes da pandemia. Isso significa que a reativação dos investimentos imobiliários será lenta, não devendo impulsionar o crescimento econômico no curto prazo. A atividade no setor tem uma relação direta com as concessões de crédito hipotecário, que atualmente são feitas a taxas de juros relativamente restritivas, impactando a demanda efetiva por moradias e adiando a recuperação.

Independentemente disso, o aumento do custo do solo, as restrições normativas ao desenvolvimento e o aumento dos padrões construtivos e de projetos continuarão pressionando os preços das moradias para cima, o que representa um desafio particularmente exigente para as políticas públicas de acesso à habitação, especialmente em um contexto fiscal em que os recursos públicos estão muito restritos. O mais provável é que os problemas de acessibilidade financeira permaneçam ou aumentem, a menos que sejam adotadas medidas efetivas para elevar a produção de moradias.

Colombia

Por **María Cristina Rojas E.** e **Luisa Mariana Palomino H.**

RESUMO

- **Programas de habitação:** na Colômbia, os programas habitacionais têm se concentrado principalmente na aquisição de novas moradias, como o Mi Casa Ya, que oferece subsídios para a prestação e para a taxa de juros. Além disso, foram definidos outros programas dentro da política habitacional, mais pontuais, como subsídios para aluguel, melhoria de moradia, moradia gratuita e oferta de crédito para famílias com empregos informais. No entanto, apenas o programa *Mi Casa Ya* possui avaliação de resultados, o que dificulta mensurar o impacto e a efetividade das ações para poder corrigi-las ou fortalecê-las.

- **Déficit qualitativo e quantitativo:** o déficit qualitativo tem aumentado e, para 2023, representa mais de cinco vezes o déficit quantitativo nas áreas urbanas. Em contraste, o investimento público ainda é insuficiente para cobrir o tamanho do déficit. Em particular, chama atenção que, com mais de 2 milhões de lares em déficit qualitativo, não exista um programa robusto que regule os microcréditos para a melhoria das moradias.

- **Mercado informal:** é evidente a falta de informações sobre o mercado informal de moradia e terrenos, em comparação com a abundante informação institucionalizada sobre o mercado formal disponível no país, embora o mercado informal tenha representado 46,6% ou 198.900 moradias anuais entre o período intercensitário de 2005 a 2018.

- **Taxa de juros e seu impacto:** o Banco "Central" da República aumentou sua taxa de juros de intervenção (TIBR) em 14 oportunidades desde outubro de 2021, passando de 1,75% para 13,04% em dezembro de 2023. Esse aumento está relacionado à diminuição da carteira de crédito hipotecário e à redução no número de moradias iniciadas e permissões de construção.

1. PANORAMA GERAL: ASPECTOS MACROECONÔMICOS E DEMOGRÁFICOS

Para 2023, estima-se que a população total da Colômbia era de 52,3 milhões de pessoas, entrando na última fase do bônus demográfico (fase 3), caracterizada por uma maior proporção de população potencialmente ativa em relação à população dependente. O número total de lares era de 18 milhões, com uma média de 2,9 pessoas por lar. A taxa de urbanização era de 76,5%, sendo Bogotá D.C. a cidade mais populosa, com 7,91 milhões de habitantes, enquanto as duas cidades seguintes tinham uma população aproximadamente três vezes menor.

O Produto Interno Bruto (PIB) total foi de US$ 365,5 bilhões, com um crescimento de 0,6% em relação ao ano anterior. A inflação mostrou uma redução, passando de 13,12% em 2022 para 9,28% em 2023, enquanto a taxa de referência oficial anual foi de 13,04%, superior à do ano anterior em um ponto percentual. Independentemente dessa redução, a inflação para o ano de 2023 pressionou as taxas de juros pagas aos depósitos bancários e a taxa de crédito bancário média, que ficaram em 13,91% e 26,98%, respectivamente, e, da mesma forma, gerou pressão sobre as taxas de crédito hipotecário, o que reduziu a acessibilidade à habitação.

Em 2023, a taxa de desemprego nacional foi de 10,2%, representando uma redução de 1,1 ponto percentual em relação a 2022 (11,2%). Já a taxa de ocupação foi de 57,6%, com um aumento de 1,1 ponto percentual em relação ao ano anterior (56,5%). A taxa global de participação na força de trabalho foi de 63,8%, mostrando um pequeno aumento em relação a 2022 (63,6%). A taxa de pessoas sem emprego formal foi de 56,3%, uma diminuição em comparação com 58% no mesmo período de 2022. Esse dado contrasta com a participação dos desembolsos de créditos hipotecários para lares informais, que representaram 2,54% do total, uma cifra desproporcional às necessidades, mas que tem aumentado no último ano.

O rendimento médio nacional mensal foi de US$ 381,54, o que implica que no mercado de habitação se exige 39,8% desse rendimento para pagar um aluguel médio, e 24 anos de investimento com 40% dessa renda para comprar uma casa de preço médio.

Em relação à pobreza e desigualdade, o índice de pobreza multidimensional foi de 12,1%, o índice de pobreza monetária foi de 33%, o de pobreza extrema foi de 11,4% e o coeficiente de Gini foi de 0,55, colocando a Colômbia como um dos países mais desiguais da América Latina e do Caribe. No entanto, é importante destacar que todos esses indicadores têm melhorado de forma constante ao longo do tempo.

2. ACESSO À MORADIA PARA O SEGMENTO DE INTERESSE SOCIAL

A Colômbia desenvolveu vários programas de habitação para o segmento de interesse social, com foco em estabelecer mecanismos que permitam reduzir o déficit habitacional quantitativo e qualitativo. Isso é feito por meio de programas como moradia gratuita, moradia subsidiada, subsídio ao aluguel, leasing habitacional, subsídio à taxa de crédito hipotecário, financiamento à demanda e promoção da oferta. Os programas incluem ofertas para populações deslocadas, afetadas por desastres naturais e aquelas com empregos informais. Desde 2015, os programas têm se concentrado em lares de baixa renda, por meio do aumento do subsídio e da manutenção do subsídio à taxa, mas ainda enfrentam desafios territoriais em áreas periféricas do país, que geram um descompasso entre a capacidade de pagamento, inclusão de crédito e atividade construtiva.

A política de compra para moradia nova definiu subsídios de 33% (US$ 8.091) e 13% (US$ 5.394) para os valores máximos de venda da moradia de interesse prioritário (VIP) (US$ 24.273) e da moradia de interesse social (VIS) (US$ 40.455), respectivamente. Para melhorias, reparos ou reconstruções de moradia, existe um subsídio para famílias postulantes de até US$ 5.933, dependendo do tipo de intervenção realizada em áreas rurais ou urbanas. Este programa inclui a participação de organizações sociais e comunitárias, e para pequenos municípios, propõe um financiamento de 100% para projetos de melhorias habitacionais. Com menor impacto, o programa Semillero de Propietarios-Arrendatarios existiu até 2022. Em 2023 não contou com recursos, operando apenas com o que foi previamente atribuído. Este programa consistiu na concessão de subsídios para domicílios com uma renda inferior a dois salários mínimos, no valor de US$ 116,25 mensais por domicílio, e uma contribuição dos lares de US$ 81,35 mensais, dos quais US$ 46,6 eram destinados à poupança e US$ 34,87 ao copagamento do aluguel. Após dois anos com o valor poupado, os domicílios podem exercer a opção de compra da moradia.

Também são definidos subsídios indiretos, como subsídios à taxa de juros do crédito hipotecário para VIS e VIP, de 4 p.p. e 5 p.p., respectivamente, abaixo da taxa de mercado, para os primeiros sete anos do crédito, no âmbito do programa Mi Casa Ya. Anteriormente, esse subsídio à taxa operava fora dos programas de maneira generalizada para a compra de moradia e operou de forma pontual após a pandemia, até 2021, para moradias não VIS. Para a oferta, as ações de política pública se concentram em taxas de crédito para construção preferenciais, fixas e abaixo das taxas do mercado (UVR + 7,7% ou em pesos a 18%), além de incentivos para a construção de VIS, como a devolução do IVA (16% dos custos de construção). Apesar dos dados sobre o déficit qualitativo, que é mais de cinco vezes o déficit quantitativo urbano, o país ainda não possui uma política de crédito para melhorias habitacionais sem garantia hipotecária que poderia ter um impacto significativo sobre esse déficit.

3. MERCADO DE HABITAÇÃO

A proporção de domicílios urbanos ocupando moradias com déficit habitacional (qualitativo e quantitativo) foi de 20% em 2023, o que representa uma redução em relação ao ano anterior. A maior parte do investimento da política tem sido dedicada à produção de novas moradias (subsídio à habitação, à parcela inicial e à taxa, linhas de crédito hipotecário e leasing), com resultados positivos quanto ao seu impacto na produção total de moradias. Existem estimativas no mercado de que 50,4% da produção foi formal no último período intercensitário (2005-2018).

Em 2023, foram licenciados 19.381.445 m², o que representou uma queda de 29% em relação ao ano anterior. A área aprovada para moradia de interesse social diminuiu em 39,1%, e para moradias não relacionadas ao interesse social, a queda foi de 22%. O setor de construção teve uma participação de 4,3% no PIB total, sendo que a moradia representa 1,88% desse valor e a VIS participa com 0,1%.

A menor emissão de licenças é consequência de um investimento em habitação inferior ao ano anterior (que vinha com um forte objetivo de recuperação pós-pandemia), das altas taxas de juros e mudanças nas metodologias de atribuição de subsídios, que se concentraram em territorializar o investimento em municípios periféricos e focaram em domicílios de menor renda, mas com um descompasso tanto na produção quanto no acesso ao crédito.

Para o quarto trimestre de 2023, o índice de preços de moradias novas (IPVN) teve uma variação anual de 12,40%, superior em 3,62 pontos percentuais ao ano anterior, com preço médio nacional de US$ 43.600 e US$ 47.200 nas áreas urbanas. A variação máxima permitida para o aluguel de moradias,que está regulamentada, foi de 13,12%, correspondente ao IPC do ano anterior. O valor médio do aluguel mensal foi de US$ 156.

Uma característica do mercado de moradia colombiano é que 39,5% dos lares são proprietários (35,4% totalmente quitados e 4,1% estão em processo de pagamento). Além disso, 40,3% são arrendatários ou subarrendatários, um percentual crescente ao longo do tempo, colocando a Colômbia com uma das menores taxas de moradia própria da Organização para a Cooperação e o Desenvolvimento Econômico (OCDE). O restante dos lares ocupa moradias com permissão do proprietário, sem pagamento (14,5%), em posse sem título (3,4%) ou em propriedade coletiva (2,5%). O gasto mensal com um aluguel médio é de US$ 156, o que representa 40% da renda média mensal nacional.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO DE HABITAÇÃO

Em 2023, as entidades financiadoras de moradias desembolsaram US$ 5,3 bilhões para créditos habitacionais, o que representou uma redução de 26,4% em relação ao ano anterior. Para a compra de moradia, foram desembolsados US$ 1,9 milhão, com uma queda de 17,5%, e para leasing habitacional foram desembolsados US$ 341 milhões, o que representou uma redução de 54,2%. Isso resultou no financiamento de 172.866 unidades habitacionais, das quais 161.439 foram créditos de moradias e 11.427 leasing habitacionais, uma variação de -12,6% no total de soluções financiadas.

Os estabelecimentos de crédito entregaram -29,5% do valor dos créditos de 2022, enquanto o valor dos créditos entregues pelo Fundo Nacional de Poupança (FNA) cresceu 63,1%. Por sua vez, a quantidade de créditos desembolsados para a compra de moradias de interesse social (VIS) registrou um crescimento de 7,9% em relação ao mesmo período do ano anterior, enquanto os desembolsos para a compra de moradia nova de interesse social registraram uma variação de 5,0% e os concedidos para VIS usada, uma variação de 32,1%.

Os aumentos das taxas de juros devido a pressões inflacionárias começaram a ser observados por razões internacionais que se transmitiram rapidamente para a economia e, apesar de existir um limite máximo, a taxa típica de crédito hipotecário de mercado, não subsidiada, ficou em 17,1%.

No terceiro trimestre de 2023, as entidades que financiam a habitação no país apresentaram um aumento de 8,4% no saldo total de capital da carteira hipotecária, em comparação com o mesmo período do ano anterior. A relação entre a quantidade de operações totais de crédito hipotecário com mais de três parcelas vencidas e a quantidade total de operações na carteira foi de 7%, o que equivale a 5,93% do valor total.

Os estabelecimentos de crédito (bancos privados) continuaram concentrando a oferta de crédito em valor (87%) e quantidade de operações (83%) em 2023, mas é importante mencionar que o FNA vem aumentando sua participação, e para 2023 possui 10% do valor total de créditos e 12% da quantidade total de operações.

A partir de 2021, foi incrementada a proporção máxima da renda que uma família pode destinar ao pagamento da parcela hipotecária para a moradia de interesse social (VIS), de 30% para 40%. Esse percentual considera apenas os pagamentos da dívida hipotecária e, nesse sentido, deixa de fora outros componentes da carga financeira, como os pagamentos de outros tipos de crédito, que também são determinantes da capacidade de pagamento das famílias.

Durante o quarto trimestre de 2023, a relação empréstimo-garantia dos créditos hipotecários foi de 52,2%. Quando desagregado por financiamento de moradia nova, esse percentual foi de 53,2%, e para moradia usada foi de 48,9%. Apesar de que normativamente essa relação esteja em 70%, foi criada em 2021, no contexto do "estouro social", uma linha de crédito para jovens com um limite regulamentar de financiamento de 90% do valor do imóvel, com garantia de crédito subsidiada pelo Governo nacional. Trata-se de um produto vigente para 2023, disponível apenas no Fundo Nacional de Poupança.

Para moradia de interesse social, a relação empréstimo-garantia foi de 55,8%, e para moradia diferente de interesse social foi de 48,9%. Vale destacar que as características do leasing habitacional permitem o acesso ao financiamento de moradia para aquelas famílias para as quais o limite sobre a relação empréstimo-valor (LTV) do crédito hipotecário é um impeditivo, ou seja, famílias não-VIS, de maiores rendas e com maior formalidade no emprego.

5. MERCADO DO SOLO URBANO

A Colômbia conta com mecanismos principalmente para intervir no mercado de solos e na especulação imobiliária desde o planejamento urbano e a política fiscal, embora nem todos tenham uso estendido no país:

- Participação nos ganhos de capital, por meio da qual se recupera para o município um percentual entre 30% e 50% do maior valor gerado por algum fato gerador, como mudança na classificação do solo (de rural ou expansão para urbano), maior aproveitamento (em uso ou edificabilidade) e obra pública.
- O desenvolvimento prioritário estabelece um prazo máximo para o desenvolvimento ou a construção prioritária de imóveis urbanos ou em expansão que façam parte das prioridades previstas nos Planos de Ordenamento Territorial. Uma vez cumprido o prazo concedido pelo município (entre seis meses e dois anos), a administração poderá optar pela expropriação ou alienação forçada dos imóveis por meio do procedimento de leilão público. O preço base da alienação deve ser 70% da avaliação comercial do imóvel. Caso não haja ofertas no primeiro leilão, será convocado um segundo leilão, no qual o preço base deve ser 70% da avaliação cadastral. Se no segundo leilão não houver ofertas admissíveis, o município deverá iniciar os trâmites de expropriação, cujo preço indenizatório será igual a 70% dessa avaliação cadastral.
- A tarifa do imposto predial para terrenos urbanizáveis não urbanizados e urbanizados não edificados, em solo urbano, estabelece uma tarifa de, no máximo, 33 por mil superior às aplicadas aos terrenos urbanizados e construídos, que variam entre 5 e 16 por mil do respectivo valor de avaliação cadastral.

Tabela 8 **Quadro resumo do sistema hipotecário**

PERGUNTAS	RESPOSTAS
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito para moradia?	O Fundo Nacional de Poupança, com as verbas de rescisão que administram e os saldos das contas de poupança voluntária contratual para independentes (AVC); a titularização da carteira de crédito imobiliário e recursos públicos.
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito para moradia?	Bursatilização
Que tipos de instituições concedem empréstimos para moradia?	Estabelecimentos de crédito privados (bancos, caixas de compensação, cooperativas, fundos de funcionários e de moradia, e outros coletores de carteira) e instituições públicas (fundos de poupança).
Qual é a principal instituição e qual é sua participação no mercado?	Os estabelecimentos de crédito (bancos privados) representaram 89,29% dos créditos individuais. Bancolombia é a principal com 23% do mercado.
Qual é o tipo de produto de crédito mais comum para aquisição de moradia?	Crédito hipotecário para aquisição de moradia nova com taxa fixa em pesos. O maior número de operações é concedido para moradias não-VIS, com uma LTV (relação empréstimo-valor) média de 48,9%.
Quais são as taxas de juros típicas (fixa, variável e subsidiada, respectivamente)?	Fixa: 15,91 %. Variável: 8,24 %. Subsidiada: o percentual de subsídio à taxa varia de acordo com o tipo de moradia. Para VIS (com valor máximo de 150 salários mínimos mensais legais vigentes [SMMLV]), o subsídio é de quatro pontos percentuais (p.p.), enquanto para VIP (com valor máximo de 90 SMMLV), o subsídio é de 5 p.p. sobre a taxa do crédito ou leasing habitacional, que varia conforme o estabelecimento de crédito.
Qual é a relação de parcela *(loan-to-value ratio)* típica dos empréstimos hipotecários para moradia?	52,3%, dezembro de 2023.
Qual é o compromisso de renda típico nos créditos hipotecários para moradia?	Não há informação sobre o típico. O limite regulamentar é de 40% para VIS e 30% para não-VIS.
Que porcentagem dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	37,5% dos créditos de moradia durante 2023 foram moradias com subsídio.

- A obrigação de VIS-VIP estabelece o uso obrigatório de um percentual de solo útil ou urbanizado para VIS e, em algumas regulamentações locais, foram definidos percentuais obrigatórios de uso de área construída.
- As cessões ou obrigações urbanísticas estabelecem um percentual de solo obrigatório para parques, equipamentos e/ou vias ou um pagamento compensatório em dinheiro, que pode incluir contribuição para a ampliação de redes de serviços públicos.
- Os direitos de construção e desenvolvimento estabelecem o custo por edificações superiores às básicas definidas.

A Colômbia conta com três indicadores com impacto no mercado do solo: índice de preços da habitação nova (IPVN), índice de custos da construção de edificações (ICOCED) e índice de valor predial (IVP). A variação total do valor predial para 2023 aumentou 4,51%, assim como a variação dos custos de construção para edificações residenciais, que foi de 7,22%. Por sua vez, a habitação VIS apresentou uma variação anual de 7,37%, enquanto a habitação não-VIS teve uma variação de 7,17%. O preço de venda da habitação nova apresentou uma variação anual de 12,40%, ao comparar o quarto trimestre de 2023 com o quarto trimestre de 2022. Alguns municípios possuem observatórios de mercado de solo.

6. INFORMALIDADE, INCLUSÃO E SUSTENTABILIDADE

Especialistas identificaram que uma grande proporção dos lares com déficit quantitativo — com condições de pobreza, exclusão e, portanto, com menor possibilidade de acesso a uma habitação formal— são os lares que resolvem sua necessidade habitacional no mercado informal e, posteriormente, acabam migrando para o déficit qualitativo (Camargo et al., 2022). Essa informalidade atualmente tem várias faces, desde as típicas invasões de terrenos organizadas ou espontâneas, violentas ou autorizadas, nas quais as famílias ocupam diretamente os terrenos que vão ocupar, até o loteamento ilegal, realizado por um agente proprietário ou não do terreno, que realiza transações informais de lotes com dotação mínima ou inexistente. Mas também existem outras formas mais complexas, como a ocupação de edificações em áreas centrais (prédios vazios, patrimônios históricos), a densificação de assentamentos formais e informais, a informalização de áreas que surgiram legalmente e o aluguel informal, entre outras.

Com base no exposto, identifica-se que tanto o país quanto as cidades têm pouquíssima informação sobre o mercado informal de habitação e terrenos. Bogotá conta com um procedimento desde 2003 denominado “polígonos de monitoramento”, que tem como objetivo “identificar, georreferenciar, caracterizar e atualizar as ocupações existentes e, ao mesmo tempo, prevenir o surgimento de novos desenvolvimentos

nessas áreas", por meio do qual foram identificados 5.644 polígonos em terrenos urbanos ou rurais, em terrenos de proteção ou risco, com 29.467 ocupações. Em contraste com essas informações, a cidade não possui dados sobre transações informais de habitação ou terrenos, aluguéis informais, ocupações informais de edificações existentes ou patrimônios históricos.

A Colômbia não possui o conceito de "habitações deficientes" como um conceito distinto do déficit qualitativo. No entanto, em 2023, o Departamento Administrativo Nacional de Estatísticas (DANE) identificou por meio da pesquisa nacional de qualidade de vida (ECV) que, do total de domicílios no país, 24% não têm acesso a esgoto, 10% não têm acesso a água potável e 1,2% não têm nenhum serviço (eletricidade, água potável, esgoto, coleta de lixo, gás natural ou telefone fixo). No campo rural, os percentuais são ainda maiores: a habitação sem acesso a esgoto chega a 84,1%, enquanto 4,8% não possuem nenhum serviço. É importante observar que o país não possui uma identificação de assentamentos informais ou domicílios localizados em terrenos de proteção ou risco. Essas informações devem identificá-los na escala local dos municípios, no âmbito dos planos de ordenamento territorial, o que constitui uma limitação para a política habitacional no que se refere à definição de linha de base, priorização, orçamento e acompanhamento.

Desde a perspectiva de inclusão, identifica-se que, do total de créditos desembolsados em 2023, 47,8% foram concedidos a homens, 52,1% a mulheres e 0,2% a outros.

Quanto à sustentabilidade da habitação, identificou-se que não existe um registro único de habitações com certificações de sustentabilidade. No entanto, a Câmara de Comércio da Colômbia, que opera e promove a certificação EDGE, identificou 240.000 habitações certificadas até junho de 2024, das quais, segundo a referida câmara, cerca de 80% são VIS. Por outro lado, o Conselho Colombiano de Construção Sustentável promove a certificação LEED. Segundo a Asobancaria, em 10 anos, a Colômbia passou de um projeto certificado para 258 em 2022. Em março do mesmo ano, 6,9% dos projetos de habitação na Colômbia tinham uma certificação de sustentabilidade, dos quais 83% foram EDGE.

Tabela 9 **Quadro resumo de indicadores**

INDICADOR	ANO: 2023
Taxa de inflação	9,28 %
Taxa de desemprego	10,20 %
Taxa de informalidade laboral	56,30 %
Estoque de crédito hipotecário de moradia/PIB	8,95 %
Investimento público em moradia/PIB	0,25 %
Spread bancário	13,07 %
Déficit quantitativo/estoque de moradias urbanas	3,11 %
Déficit qualitativo/estoque de moradias urbanas	16,59 %
Taxa de propriedade de moradia	39,5 %
Índice de acessibilidade de moradia urbana (compra)	5,0
Índice de acessibilidade de moradia urbana (aluguel)	21,5 %
Taxa de variação do índice de preços de venda	12,4
Taxa de variação do índice de preços de aluguel	13,12
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	3,1

PERSPECTIVAS, TENDÊNCIAS E PROJEÇÕES

A tendência de diminuição das taxas de crédito hipotecário continuará em 2024, o que poderia promover o aumento do volume e as operações contratadas de créditos hipotecários. No entanto, isso dependerá do investimento público em subsídios para habitação nova e das mudanças no valor das habitações. Caso haja uma retração nas fontes de financiamento dos subsídios para habitação nova, a demanda por compra diminuirá e a demanda por aluguel aumentará nos domicílios de menores rendimentos. Já para as classes altas, a demanda por compra pode aumentar.

Costa Rica

Por **Minor Rodríguez** e **Alexander Sandoval**

RESUMO

- Os maiores desafios do país são a atenção a 576 assentamentos informais, onde existem 64.128 domicílios, o que representa 183.227 pessoas em condições subumanas, com serviços de má qualidade, estruturas em mau estado, construídas sem materiais ou processos adequados.

- O déficit habitacional urbano é de 127.452 e o total é de 165.517 unidades, o que representa 9,3% do total de domicílios. As moradias em estado regular (com problemas não estruturais, mas a melhorar) somam 770.830 unidades, o que representa 43,3%. As moradias em mau estado totalizam 136.778, e as regulares somam 616.616 unidades.

- E, finalmente, o terceiro desafio é diminuir a lacuna entre a oferta e a demanda para famílias de renda média. As moradias financeiramente acessíveis representam apenas 14% da oferta no mercado imobiliário de condomínios. Do total, 86% das soluções habitacionais em projetos são destinadas aos decis VIII, IX e X, ou seja, quase 90% das soluções são pensadas para atender às necessidades de 30% da população.

1. PANORAMA GERAL: ASPECTOS MACROECONÔMICOS E DEMOGRÁFICOS

Costa Rica teve uma variação anual de 4,2% no PIB no segundo trimestre de 2024, embora mais moderada do que no trimestre anterior. Isso evidencia o bom desempenho da economia, já que não apenas superou o crescimento médio dos anos anteriores à pandemia (3,8% entre 2010 e 2019), mas também o desempenho de seus principais parceiros comerciais (2,6% em 2023 e 2,4% previsto para 2024) e dos países classificados pelo Banco Mundial como de renda média alta (3,3% como média simples para 2024).

Costa Rica é o quinto país mais populoso da América Central, com pouco mais de 5,2 milhões de habitantes. Etnograficamente, os habitantes dessa nação centro-americana configuram um crisol multirracial de raças, resultado de uma extensa mestiçagem entre indígenas, espanhóis, sefarditas e africanos, sem contar as grandes ondas migratórias de europeus, afro-antilhanos e asiáticos que o país recebeu ao longo de sua história. Atualmente, Costa Rica é um dos maiores receptores de imigrantes da América Latina e o principal destino migratório da América Central, além de possuir as maiores comunidades de budistas, norte-americanos, franceses, italianos e poloneses do istmo, abrigando também algumas das maiores comunidades centro-americanas de alemães, muçulmanos, judeus e chineses.

2. ACESSO À HABITAÇÃO PARA O SEGMENTO DE INTERESSE SOCIAL

O bônus familiar de habitação é um programa pelo qual o Estado concede uma doação solidária às famílias de baixa renda, pessoas com necessidades especiais, mulheres chefes de família e pessoas idosas, para que, juntamente com sua capacidade de crédito, possam resolver suas necessidades habitacionais. O valor do bônus familiar de habitação é inversamente proporcional à renda familiar. O processo é realizado por meio de alguma entidade autorizada do Sistema Financeiro Nacional para a Habitação (SFNV) (Lei 7052).

Para pessoas idosas e pessoas com deficiência que não formam um núcleo familiar e cujos rendimentos mensais não ultrapassem um salário e meio de um trabalhador não especializado da indústria da construção, é concedido um benefício adicional devido à sua condição, um valor superior ao máximo estabelecido para os bônus ordinários. Acima desse limite e até o máximo de seis salários mínimos mensais, o valor do bônus é definido de acordo com a renda bruta mensal da família, conforme a regulamentação do Banco Hipotecário da Habitação.

Para famílias que não possuem terreno próprio, têm baixos rendimentos familiares e cujo estudo socioeconômico indica que vivem em situação de extrema necessidade, existe o Programa de Bônus Especial, ao qual pode-se acessar de forma individual ou como parte de um projeto habitacional. Trata-se de bônus de habitação sob a proteção do artigo 59 da Lei do Sistema Financeiro Nacional para a Habitação (SFNV), direcionado a famílias qualificadas em extrema necessidade e situação de emergência ou erradicação de favelas e assentamentos precários. Nesse tipo de bônus, é possível obter um valor médio maior para a solução em comparação com os casos de bônus ordinário; no entanto, isso pode variar de acordo com os custos dos diferentes projetos.

3. MERCADO DE HABITAÇÃO

Com base nas informações dos projetos tramitados junto ao Colégio de Engenheiros e Arquitetos (CFIA) durante os anos de 2021 a 2023, foram obtidos dados sobre 288 projetos de habitação horizontal e vertical (incluindo lotes e projetos de interesse social), dos quais 24% estão na província de Guanacaste, 23% em San José, 16% em Puntarenas, 13% em Heredia, o mesmo percentual para Alajuela, 10% em Cartago e apenas 1% em Limón. Isso representa uma produção anual de 23.000 a 25.000 unidades habitacionais a cada ano, das quais as moradias sociais representaram cerca de 8.300 casas no período de 2023.

Do total, 44% dos projetos de habitação à venda estão em San José, 24% em Heredia, 11% em Alajuela, 9% em Puntarenas, 5% tanto em Cartago quanto em Guanacaste, e apenas 2% em Limón. Dos 89 projetos à venda em San José, 65% estão localizados no oeste (da Sabana até Mora), 19% no leste, 9% no norte e apenas 7% no sul. Isso significa uma concentração importante na Grande Área Metropolitana.

Entre as opções mais econômicas, o apartamento mais barato está em Alajuela, com um custo de US$ 71.000 e um tamanho de 43 m², enquanto o mais caro está em Guanacaste, por US$ 204.000 e com 65 m². Por sua vez, a casa de menor preço está na província de Heredia, com um custo de US$ 72.142 e 70 m²; a de maior valor está em Guanacaste, por US$ 369.000 e com 140 m².

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO DE HABITAÇÃO

A oferta de crédito para moradia, tanto em colones quanto em dólares, nos diferentes bancos públicos e privados, indica que o percentual médio de financiamento é de 86% em relação ao valor da avaliação; quanto ao LTV típico da primeira hipoteca, ele é um pouco mais baixo, cerca de 80%. A relação parcela/renda média é elevada, de 50%. O prazo máximo é de 30 anos. Estima-se que os gastos de formalização sejam em média 5,80% sobre o valor do empréstimo.

A taxa de juros ativa negociada do setor financeiro foi de 9,27% para atividades imobiliárias em média em 2023, segundo o Banco Central da Costa Rica (taxa ativa negociada [TAN], por atividade econômica e por grupo de intermediário financeiro, em colones). A taxa de juros média dos créditos hipotecários para aquisição de moradia foi de 11,2%.

O Banco de Costa Rica, bem como as Mutuals de Alajuela e Cartago, oferece programas de financiamento para moradias novas, usadas ou compra de lotes, nos quais se aplica o bônus diferido concedido pelo Banco Hipotecário da Habitação.

Tabela 10 **Resumo do sistema hipotecário**

PERGUNTAS	RESPOSTAS
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito para habitação?	Depósitos bancários, contas de poupança, fundos especiais de caráter público (títulos de habitação).
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito para habitação?	Depósitos bancários: 59,59%.
Quais tipos de instituições concedem empréstimos para habitação?	Bancos públicos e privados, cooperativas de poupança e crédito, fundações cooperativas, associações solidaristas.
Qual é a principal instituição e qual é sua participação no mercado?	Banco Nacional da Costa Rica: 22,40%.
Qual é o tipo de produto de crédito mais comum para a aquisição de habitação?	Amortização integral com taxa de juros variável. No caso de colones, referenciada à taxa básica, e para dólares, ao prime rate.
Quais são as taxas de juros típicas (fixa, variável e subsidiada, respectivamente)?	A taxa variável típica é de 11,2%.
Qual é a relação empréstimo/valor *(loan-to-value ratio)* típica dos empréstimos hipotecários para habitação?	86% do valor da avaliação do imóvel.
Qual é o compromisso de renda típico nos créditos hipotecários para habitação?	A relação parcela/renda média é de 50%.
Qual porcentagem dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	28 %.

5. MERCADO DE SOLO URBANO

O mercado de solo urbano é dominado principalmente pelos promotores imobiliários, com base em preços regidos pela oferta e demanda. O papel do Estado está completamente ausente, não existem estratégias nem mecanismos de cobrança de ganhos de capital, nem qualquer outro instrumento pelo qual o Estado intervenha para dar acesso ao solo para os setores da população de baixa e média renda, além do subsídio habitacional.

Os planos reguladores, que são os instrumentos utilizados pelos municípios, não estão atualizados com a realidade. Atualmente, dos 82 cantões do país, 40 possuem plano regulador (48,7%), sendo que 51% dos planos foram aprovados antes de 2000. Além disso, 21 planos consideram todo o território do cantão, 21 têm viabilidade ambiental do SETENA e quatro contam com matriz de vulnerabilidade hidrogeológica. Atualmente, 15 cantões no país não iniciaram nenhum processo, e existem 99 planos costeiros em vigor e quatro em processo.

6. INFORMALIDADE, INCLUSÃO E SUSTENTABILIDADE

O país conta com 576 assentamentos informais, dos quais apenas 10 são de grande porte (mais de mil unidades), e os demais possuem cerca de 100 lotes e moradias. Do total, 90% desses assentamentos estão concentrados na Grande Área Metropolitana.

Em termos de inclusão, existem políticas voltadas ao subsídio para idosos, pessoas com deficiência e populações indígenas, bem como para afrodescendentes. O subsídio de moradia é concedido em mais de 50% para mulheres. Estrangeiros com residência no país também podem se candidatar a esses recursos.

No país, existem incentivos relacionados a taxas de juros e acesso ao crédito para unidades que atendam a considerações ambientais e de sustentabilidade.

Tabela 11 **Resumo de Indicadores**

INDICADOR	ANO: 2023
Taxa de inflação	0,53 %
Taxa de desemprego	7,3 %
Taxa de informalidade do trabalho	45 %
Estoque de crédito hipotecário para habitação/PIB	13,6 %
Investimento público em habitação/PIB	0,02 %
Spread bancário	4,03 %
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	0,7%
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	8,6 %
Taxa de propriedade de habitação	82 %
Índice de acessibilidade de habitação urbana (compra)	—
Índice de acessibilidade de habitação urbana (aluguel)	—
Taxa de variação do índice de preços de venda (nacional)	9,5 %
Taxa de variação do índice de preços de aluguel (nacional)	7,50 %
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	3,6 %

PERSPECTIVAS, TENDÊNCIAS E PROJEÇÕES

Os desafios do país em relação à atenção aos assentamentos precários, à redução do déficit qualitativo e à diminuição da lacuna entre a oferta e a demanda, especialmente para famílias de renda média, parecem não ter resposta no curto prazo, uma vez que não existem programas bem estruturados para atender a essas necessidades habitacionais por parte do Estado.

O Sistema Financeiro Nacional (que canaliza os subsídios do Estado) para a Habitação tem sido afetado pelas constantes reduções no orçamento por parte do Governo.

Não há iniciativas ou programas voltados para a moradia de aluguel, nem políticas claras para o acesso e uso adequado do solo urbano. Além disso, o planejamento e a presença dos municípios no setor habitacional são bastante limitados. A projeção é que o déficit quantitativo continue, sustentado pelo atual nível de produção de moradias e pela diminuição contínua do número de domicílios.

Equador

Por **Jessenia Cazco**

RESUMO

- Em 2023, as baixas taxas de inflação (1,4%) e desemprego (3,6%) são indicadores positivos para o desenvolvimento do mercado de habitação, mas a alta informalidade laboral (56%) limita o acesso ao crédito, que só está disponível para rendas formais.

- O déficit habitacional quantitativo representa quase 7% do estoque total de moradias, enquanto o déficit qualitativo é de 33%. Apenas 34,2% das novas moradias são acessíveis para famílias de baixa renda devido às altas taxas de juros, o que aumenta os desafios de acessibilidade financeira.

- Como resultado, se observa um crescimento moderado nos preços de aluguel e venda em nível nacional, alinhado com a inflação ou até abaixo dela. No entanto, os preços de venda aumentaram mais em Guayas, a cidade mais populosa. A produção de habitação também está limitada pela escassez de financiamento e pelo alto custo do solo.

- O Banco do Instituto Ecuatoriano de Segurança Social (BIESS) controla 62,9% do mercado hipotecário. As taxas de juros típicas variam entre 9,91% e 10,4%, e apenas 15% dos créditos recebem subsídios.

- A expansão urbana desordenada e a alta informalidade nas áreas periféricas, caracterizadas pela falta de infraestrutura básica, dificultam o desenvolvimento de habitação formal.

- A informalidade na posse da terra afeta 60% das moradias urbanas, e menos de 10% das novas construções são "moradias verdes".

1. PANORAMA GERAL: ASPECTOS MACROECONÔMICOS E DEMOGRÁFICOS

Em 2023, o Equador manteve uma taxa de inflação baixa em torno de 1,4%, e o desemprego ficou em 3,6%. No entanto, o país enfrenta um alto nível de informalidade no mercado de trabalho, que afeta 56% da população economicamente ativa. Isso significa que uma grande parte da força de trabalho não tem acesso a benefícios sociais formais nem à capacidade de obter crédito hipotecário formal.

2. ACESSO À HABITAÇÃO PARA O SEGMENTO DE INTERESSE SOCIAL

O acesso à habitação continua sendo um desafio para as famílias de baixa renda no Equador. Em 2023, o déficit quantitativo de moradias urbanas foi estimado em quase 287 mil residências, e o déficit qualitativo foi de cerca de 1,4 milhão, representando déficits significativos para um total de 4,16 milhões de domicílios urbanos. Além disso, apenas 34,2% das novas moradias urbanas eram acessíveis para famílias de baixa renda. Mesmo as taxas de juros típicas, em torno de 9,9%, ainda são altas para muitas famílias de recursos limitados.

As políticas habitacionais no Equador tentaram abordar o déficit quantitativo de moradias com a nova produção. No entanto, os recursos destinados à habitação de interesse social (HIS), tanto públicos quanto privados, têm sido limitados. Embora tenha havido um aumento na atividade do setor público e privado na construção de moradias, a falta de incentivos fiscais tem limitado significativamente o impacto desses esforços.

3. MERCADO DE HABITAÇÃO

O mercado de habitação no Equador experimentou um crescimento moderado em 2023, com a produção de aproximadamente 41.400 novas moradias e a emissão de 22.900 permissões de construção adicionais. Comparado aos anos anteriores, esse crescimento reflete uma tendência de desaceleração, que é atribuída a múltiplos fatores.

No entanto, a produção de moradias tem sido limitada principalmente pela alta dependência do mercado de crédito no BIESS e pelas restrições nas opções de crédito financeiramente acessível para a população com rendimentos informais. Esse desafio é particularmente pronunciado nas áreas urbanas, onde a demanda por moradia é maior e as opções de financiamento são insuficientes para atender à necessidade.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO DE HABITAÇÃO

As carteiras hipotecárias no Equador fecharam 2023 com aproximadamente US$ 4,6 bilhões, com o BIESS controlando 62,9% desse mercado. Em comparação com anos anteriores, houve um crescimento moderado no volume total de créditos hipotecários, refletindo uma leve expansão do mercado de crédito.

A taxa de inadimplência na carteira de crédito hipotecário se manteve em torno de 5,6%, embora essa cifra caia para 3,3% em termos de quantidade de contratos de crédito. As taxas de juros para créditos hipotecários oscilaram em torno de 9,91%, dependendo do tipo de empréstimo e da instituição credora.

5. MERCADO DO SOLO URBANO

O mercado de solo urbano no Equador enfrenta vários desafios, principalmente relacionados à expansão urbana desordenada e à alta incidência de informalidade. Em 2023, observou-se um crescimento contínuo das ocupações informais, especialmente nas zonas periféricas das cidades, o que gerou um cenário no qual a regulamentação e o planejamento urbano são insuficientes para atender à demanda por habitação formal. Apesar dos esforços governamentais para regularizar essas áreas e promover a densificação em setores estratégicos, a falta de infraestrutura básica continua sendo um obstáculo significativo para o desenvolvimento de projetos habitacionais formais. A intervenção pública no mercado de solo tem sido limitada, com um impacto marginal na redução da especulação e na promoção de um uso mais eficiente do solo disponível.

6. INFORMALIDADE, INCLUSÃO E SUSTENTABILIDADE

A informalidade na posse da terra afeta 60% das habitações urbanas no Equador, o que limita o acesso a créditos formais e a serviços básicos. Em termos de sustentabilidade, menos de 10% das novas construções em 2023 foram classificadas como "moradias verdes", apesar dos incentivos regulatórios. A inclusão financeira também continua sendo um desafio, especialmente para mulheres e grupos étnicos minoritários.

Tabela 12 **Resumo do Sistema Hipotecário**

PERGUNTAS	RESPOSTAS
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito para habitação?	Contribuições dos afiliados ao IESS: contribuições dos empregados e empregadores, recursos públicos, empréstimos de organismos multilaterais e recursos de mutualistas.
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito para habitação?	Contribuições dos afiliados ao IESS no BIESS, que administra os fundos previdenciários do IESS.
Quais tipos de instituições concedem empréstimos para habitação?	• Bancos privados: oferecem uma variedade de produtos hipotecários para diferentes segmentos da população. • Cooperativas de poupança e crédito: fornecem financiamento para habitação, atendendo principalmente a segmentos mais amplos e diversos da população. • Mutualistas: instituições cujo foco principal é a concessão de créditos para a aquisição de habitação. • BIESS: não é um banco comercial; é uma instituição de seguridade social que foca na concessão de créditos hipotecários para seus afiliados e aposentados.
Qual é a principal instituição e qual é sua participação de mercado?	BIESS, com uma participação de mercado de 62,9%, focada principalmente em créditos hipotecários para afiliados e aposentados.
Qual é o tipo de produto de crédito mais comum para a aquisição de habitação?	Empréstimos hipotecários com taxa variável. Esses empréstimos permitem que a taxa de juros seja ajustada periodicamente de acordo com as condições do mercado, o que pode gerar flutuações nos pagamentos mensais.
Quais são as taxas de juros típicas (fixa, variável e subsidiada, respectivamente)?	As taxas de juros típicas no Equador são variáveis, em torno de 9,9%, e de 4,99% quando subsidiadas.
Qual é a relação entre o valor do empréstimo e o valor do imóvel *(Loan-to-Value ratio)* típica dos empréstimos hipotecários de habitação?	A relação L*oan-to-Value* (LTV, por sua sigla em inglês) mais comum para os empréstimos hipotecários no Equador é de 80%.
Qual é o compromisso de renda típico nos créditos hipotecários para habitação?	30% é um limite comumente utilizado, as famílias buscam maximizar o valor do empréstimo.
Qual percentual dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	Aproximadamente 15% dos créditos hipotecários contratados durante o ano receberam algum tipo de subsídio.

Tabela 13 **Resumo dos Indicadores (Ano: 2023)**

INDICADOR	AÑO: 2023
Taxa de inflação	1,4 %
Taxa de desemprego	3,6 %
Taxa de informalidade no trabalho	55,7 %
Estoque de crédito hipotecário de habitação/PIB	3,87 %
Investimento público em habitação/PIB	0,03 %
Spread bancário	5,28 %
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	6,89 %
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	33,04 %
Taxa de propriedade de habitação	61 %
Índice de acessibilidade financeira de habitação urbana (compra)	4,25
Índice de acessibilidade financeira de habitação urbana (aluguel)	17,7%
Taxa de variação do índice de preços de venda (nacional)	–0,26 %
Taxa de variação do índice de preços de aluguel (nacional)	1,4 %
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	—

PERSPECTIVAS, TENDÊNCIAS E PROJEÇÕES

As projeções indicam que a demanda por habitação no Equador continuará crescendo, impulsionada pela urbanização, que atualmente é de 63,1%, uma cifra baixa em comparação com outros países da região, e pelo crescimento demográfico. No entanto, a persistente informalidade e a capacidade de financiamento limitada continuarão sendo os principais obstáculos. Espera-se que as políticas governamentais se concentrem em melhorar a acessibilidade e regularizar o mercado de solo urbano, para enfrentar o déficit habitacional e promover um desenvolvimento urbano mais sustentável.

El Salvador

Por **Edgar Alexander Renderos Pineda**

RESUMO

- El Salvador está em uma posição favorável para o mercado imobiliário, com zonas de grande pressão urbanística e um foco claro no modelo de condomínios verticais privados. Modelos de habitação social vertical desenvolvidos pela Fundação Salvadoreña de Desenvolvimento e Habitação Mínima (FUNDASAL), especialmente no Centro Histórico de San Salvador, representam uma oportunidade para o desenvolvimento desse tipo de habitação.

- O aumento no preço das habitações não está mais alinhado com a oferta de crédito, tanto estatal quanto privado. O preço médio das moradias é 77% superior ao limite máximo do crédito estatal.

- Existe atualmente 48,4% da população que não é proprietária de sua moradia e 53,3% que se encontra classificado em algum nível de pobreza monetária. Por outro lado, existe 68,5% da população com ingressos provenientes do setor informal.

- À do que foi mencionado acima, a falta de uma lei nacional de moradia e habitat é convertida em uma oportunidade para projetar formas de acesso a uma moradia social que responda uma grande porcentagem da população com dificuldades de acesso, assim como também para regular o mercado de alugueis imobiliários para gerar incentivos para os desenvolvedores para a execução de projetos habitacionais de interesse social.

1. PANORAMA GERAL: ASPECTOS MACROECONÔMICOS E DEMOGRÁFICOS

El Salvador é um país centro-americano com uma extensão territorial de 21.040,79 km² e uma população de 6,4 milhões de habitantes, dos quais 75% vivem em áreas urbanas. A Área Metropolitana de San Salvador é a mais populosa, com 28,7% da população nacional e uma extensão de 652,31 km², o que significa que a maior concentração urbana está em apenas 3,1% do território do país. O mercado de trabalho no país é marcado por uma alta taxa de informalidade, de 68,5%, e uma taxa de subemprego de 37,6%, o que afeta diretamente as fontes de renda das famílias, que variam em média entre US$ 700,94 mensais em nível nacional e US$ 816,61 nas áreas urbanas. Além disso, o preço da cesta básica urbana gira em torno de US$ 262,17, com um aumento de 29,55% nos últimos cinco anos. Esse valor representa 32,1% do salário médio urbano, mas 71,8% do salário mínimo familiar, o que reflete a realidade de 26,6% das famílias que vivem abaixo da linha da pobreza.

2. ACESSO À HABITAÇÃO PARA O SEGMENTO DE INTERESSE SOCIAL

A participação do investimento estatal em habitação em El Salvador atinge US$ 22,3 milhões, o que equivale a 0,25% do orçamento geral do país. No entanto, de acordo com o MIVI (2023) e FUNDASAL (2023), o Ministério da Habitação conseguiu financiar 344 créditos no último ano, enquanto a FUNDASAL concedeu 720 novos créditos no mesmo período, destacando o trabalho das ONGs para fornecer habitação social a grupos desfavorecidos.

Além disso, devido à ausência de uma lei nacional de habitação e habitat que possa garantir incentivos para a construção de habitação social pelos desenvolvedores privados, que reconheça métodos alternativos para obter habitação formal e que articule de forma eficaz um sistema nacional de habitação para coordenar os esforços interinstitucionais, as condições de acesso à habitação social são limitadas, principalmente aos créditos hipotecários tradicionais oferecidos por bancos de primeiro nível, à oferta das instituições estatais especializadas (FSV, FONAVIPO e BANDESAL) ou aos modelos de habitação social promovidos por ONGs.

É importante fortalecer todas essas opções, pois são direcionadas a públicos diversos. No caso dos programas estatais, eles cobrem faixas de valores que variam de US$ 50.000 a US$ 150.000 para habitação nova ou usada, e até US$ 40.000 para habitação social, beneficiando famílias com rendimentos abaixo de quatro salários mínimos. Já a banca tradicional não possui um limite para o valor do crédito hipotecário, sendo a única restrição a capacidade aquisitiva das famílias, o que, no entanto, exclui o setor informal.

No entanto, as famílias que optam por acessar uma habitação de interesse social limitam sua participação devido a problemas relacionados à qualificação como sujeitos de crédito,

especialmente aquelas do setor de rendimentos informais. A baixa capacidade aquisitiva, resultado das limitações do subemprego e dos níveis de pobreza — com 26,6% da população em pobreza total, 18,1% em pobreza relativa e 8,6% em pobreza extrema (segundo ONEC, 2024) — contribui significativamente para essas limitações.

3. MERCADO DE HABITAÇÃO

Com um parque habitacional de 1,6 milhões de residências urbanas, um déficit quantitativo de 1,6% e 48,4% da população sem propriedade de sua residência, o mercado imobiliário apresenta uma alta demanda, além de outros fatores de desenvolvimento urbano (UIF, 2024), tais como: um crescimento da habitação residencial, especialmente em zonas urbanas consolidadas como San Salvador; a ligação existente com o desenvolvimento de projetos comerciais, edifícios de escritórios e complexos empresariais, que aceleram a dinâmica habitacional nessas áreas; a expansão do turismo, especialmente nas zonas costeiras, que promove o uso de imóveis para aluguel; o impacto da tecnologia como ferramenta para comercializar de maneira mais eficiente todas as ofertas habitacionais; e os elevados níveis de segurança em áreas residenciais que melhoram o cenário para a compra e venda imobiliária.

Quanto aos níveis de valorização por melhorias em áreas urbanas e os altos níveis de especulação imobiliária, os preços dos imóveis atingiram níveis historicamente altos, com um preço médio de venda de US$ 265,5 mil e de US$ 1,5 mil para aluguel.

Na área metropolitana, há uma tendência significativa de projetar condomínios residenciais verticais privados em áreas com pressão urbanística, em terrenos originalmente destinados a residências horizontais de classe alta. Essa prática tem encarecido o solo em áreas com alta valorização e gerado uma oferta habitacional vertical, resultando em 162 projetos semelhantes no último ano na Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS, 2024).

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO DE HABITAÇÃO

O crédito hipotecário é a principal fonte de acesso à habitação formal em El Salvador, com um total de US$ 2,9 bilhões em carteira, sendo a principal instituição um banco privado, com o Banco Cuscatlán concentrando 32,58% desse valor, seguido por outros bancos. Também foram identificados investimentos públicos, de fundos especiais e, por fim, a existência de fundos de securitização privados; no entanto, os dados sobre estes últimos não são acessíveis publicamente.

As condições específicas para o acesso a créditos hipotecários no Banco Cuscatlán especificam como requisitos ser assalariado ou profissional autônomo com capacidade de comprovar a renda mensal, excluindo-se o setor informal; ter uma renda mínima mensal de US$ 750 — próximo à média — e ser maior de idade. O valor do crédito cobre até 90% do preço do imóvel e oferece um prazo de até 30 anos para o pagamento da dívida. Isso revela as dificuldades de acesso à habitação para a população cuja forma de vida depende da informalidade ou do subemprego, e cuja forma de acesso à habitação não pode ser feita por meio de um crédito hipotecário tradicional.

As taxas de juros nominais começam em 6,95% (+IUV), dependendo do perfil de crédito do solicitante, e a taxa de juros efetiva anual máxima é de 23,31%; adicionalmente, são cobradas taxas de comissão pelos serviços de escritura que variam de US$ 400 + IVA e até um máximo de 2% do valor do empréstimo concedido. Também é oferecido um seguro de dívida e danos associados ao crédito. Esse cenário descreve uma parcela mensal de US$ 297,88 para uma casa de US$ 50.000, o que equivale a 42,5% da renda familiar média nacional; no entanto, a capacidade de endividamento é calculada com base em 30%, o que dificulta ainda mais o acesso à habitação para os segmentos sociais.

5. MERCADO DE SOLO URBANO

Em El Salvador, atualmente, e desde o final de 2022, há uma tendência de alta no valor imobiliário, o que impacta diretamente o valor do solo. Esses dados são apresentados pelo Observatório Metropolitano (OPAMSS, 2022), que determinou os valores do solo rural entre menos de US$ 35,75 até US$ 143 por m², solo em expansão com valores variando entre US$ 35,75 e US$ 429 por m², e solo com atividade habitacional, onde os preços podem ultrapassar US$ 1,1 mil por m² em zonas de pressão urbanística. Embora não existam dados atualizados sobre essas variações fornecidos pelo Observatório, a Câmara Salvadoreña de la Construcción identifica valores de US$ 910,71 por m² para zonas periféricas, US$ 503,41 por m² para áreas centrais urbanas e US$ 226,71 por m² para habitações de interesse social (VIS).

Sempre restritos à Área Metropolitana de San Salvador, o Esquema Diretor (OPAMSS, 2024) e o regulamento da Lei de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial (RLDOT-AMSS, 2023) estabelecem, dentro de seus tratamentos urbanísticos e compensações, considerações especiais para as habitações de interesse social e tratamentos integrados para a melhoria total dos bairros.

Tabela 14 **Quadro Resumo do sistema hipotecário**

PERGUNTAS	RESPOSTAS
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito para habitação?	• *Wholesale,* empréstimos internacionais, depósitos, securities e também os fundos FSV e FONAVIPO.
Qual é a fonte principal e sua participação no estoque total de crédito para habitação?	• *Wholesale por meio do Atlántida Capital S. A., gestora de fundos de investimento, com 85,14%.*
Quais tipos de instituições concedem empréstimos para habitação?	• Bancos privados, bancos cooperativos, sociedades de poupança, ONGs e as instituições estatais autônomas para acesso à habitação (Fundo Social para a Habitação e FONAVIPO).
Qual é a principal instituição e qual é sua participação no mercado?	• Banco Cuscatlán de El Salvador S. A., com 32,58% de participação no mercado.
Qual é o tipo de produto de crédito mais comum para a aquisição de habitação?	• Dado não disponível.
Quais são as taxas de juros típicas (fixa, variável e subsidiada, respectivamente)?	• Taxa de juros média ponderada geral: 18,59 %. • Taxa máxima vigente: 26,18%.
Qual é a relação empréstimo/valor *(loan-to-value ratio)* típica dos empréstimos hipotecários para habitação?	• 90 %.
Qual é o compromisso de renda típico nos créditos hipotecários para habitação?	• 30 %.
Qual percentual dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	• Dado não disponível.

6. INFORMALIDADE, INCLUSÃO E SUSTENTABILIDADE

Os programas de inclusão, especialmente os elaborados pelo Estado por meio do Ministério da Habitação, visam abranger grupos importantes, entre os quais se destacam os seguintes programas: "Casa Joven", para pessoas entre 18 e 29 anos do setor formal e informal; "Casa Mujer", para mulheres entre 26 e 50 anos, independentemente de sua situação familiar e com renda inferior a quatro salários mínimos; "Aporte y Crédito", para empreendedores com renda superior a quatro salários mínimos com preços entre US$ 40.000 e US$ 150.000; "Vivienda Social", destinado a setores altamente vulneráveis com cobertura de até US$ 25.000 e com cobertura de até US$ 150.000; "Vivienda Social", destinado a setores altamente vulneráveis com cobertura de até US$ 25.000 e com cobertura de até US$ 150.000. 40.000 e US$ 150.000; "Habitação Social", destinada a setores altamente vulneráveis com uma cobertura de até US$ 25.000 e com cobertura de até 100% do valor do imóvel, entre os mais representativos.

Com relação à infraestrutura habitacional, mais de 95% das residências têm eletricidade, água e saneamento com soluções tradicionais e, embora existam abordagens de sustentabilidade na Área Metropolitana de San Salvador, como o regulamento HAUS (OPAMSS, 2022), essas soluções não são obrigatórias e não há incentivos claros para sua produção, de modo que a implementação de estratégias alternativas de sustentabilidade é dispersa. A implementação de estratégias alternativas de sustentabilidade é dispersa e não documentada.

Tabela 15 **Resumo de indicadores**

INDICADOR	ANO: 2023
Taxa de inflação	4 %
Taxa de desemprego	6,30 %
Taxa de informalidade no trabalho	68,5 %
Estoque de crédito hipotecário de habitação/PIB	7,65 %
Investimento público em habitação/PIB	0,06 %
Spread bancário	2,53 %
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	1,50 %
DDéficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	64,50 %
Taxa de propriedade de habitação	51,6 %
Índice de acessibilidade de habitação urbana (compra)	—
Índice de acessibilidade de habitação urbana (aluguel)	—
Taxa de variação do índice de preços de venda	—
Taxa de variação do índice de preços de aluguel	—
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque	13%

Com relação ao mercado informal de moradias, as subdivisões ilegais e o mercado interno em favelas informais existem fora do planejamento e da regulamentação. Na SSMA, mais de 20% da população reside em um assentamento informal que não apresentou projetos de melhoria física e integração urbana.

PERSPECTIVAS, TENDÊNCIAS E PROJEÇÕES

A recente melhoria das condições da infraestrutura urbana, que resultou em um aumento não documentado das variações nos preços imobiliários, superará ainda mais a capacidade de crédito para o acesso à habitação. Isso já é perceptível, uma vez que os programas estaduais de acesso à habitação cobrem imóveis de até US$ 150 mil, mas o preço médio nacional atual está em torno de US$ 265 mil. O nicho de mercado continuará focando em desenvolvimentos habitacionais verticais exclusivos e acessíveis para pessoas com renda superior a quatro salários mínimos, principalmente em áreas urbanas centrais (UIF, 2024).

Nesse contexto, 53,3% das pessoas (ONEC, 2023) não poderiam acessar uma habitação, seja por não atender aos critérios das agências de crédito ou pela falta de uma oferta de habitação social adequada às suas necessidades, de acordo com os critérios de acessibilidade, viabilidade econômica e localização. Adicionalmente, o crescimento populacional em El Salvador foi de 0,45% em 2023, e San Salvador, o município mais populoso, apresentou uma desaceleração superior a 50%, o que sugere a concretização de projetos habitacionais em municípios vizinhos, ampliando a oferta de habitação, mas gerando fenômenos de mobilidade motorizada e conurbação importantes.

Em relação aos modelos de habitação social vertical, esses apresentaram uma tendência positiva, especialmente aqueles produzidos no Centro Histórico de San Salvador pela FUNDASAL, através do modelo de Cooperativismo de Habitação por Ajuda Mútua. A viabilidade construtiva desses projetos se deve à limitação da altura para até quatro andares, a fim de evitar a implementação de elevadores, e à eficácia que apresentam na densificação do solo, levando em conta os preços dessa terra.

México

Por **Sara Topelson** e **Adán Téllez**

RESUMO

- Para o México, 2022 apresentou desafios para o setor habitacional devido ao aumento dos custos dos insumos de construção, à queda na produção de moradias, que elevou os custos finais de venda, e ao déficit habitacional de quase nove milhões de unidades.

- O percentual de moradias financeiramente acessíveis em relação à renda média nacional sofreu uma redução contínua: em 2016 era de 50,1% e, em 2022, caiu para 27,6%, representando menos de um terço do mercado.

- Entre 2014 e 2021, o número de moradias registradas diminuiu 43,8%. Em 2022, a produção caiu 17,31% em comparação com 2021

- A concessão de créditos hipotecários em 2022 reduziu 13,8% em relação a 2021. Foram emitidos mais de 491 mil créditos, com valor médio de financiamento superior a US$ 50 mil.

1. PANORAMA GERAL: ASPECTOS MACROECONÔMICOS E DEMOGRÁFICOS

De 2010 a 2020, a população do México cresceu a uma taxa anual de 1,2%, chegando a 126 milhões de habitantes. Havia 43,9 milhões de moradias, 35,2 milhões de domicílios e quase nove milhões em déficit habitacional.

Em 2022, os desafios no setor habitacional incluíram o aumento de dois dígitos no custo dos insumos de construção, que desacelerou a produção de moradias e elevou o custo de venda. Para enfrentar esses desafios, organismos habitacionais modernizaram seus produtos e investidores entraram em compasso de espera enquanto avaliavam opções.

2. ACESSO À HABITAÇÃO PARA O SEGMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Em 2022, o preço médio de uma moradia foi de US$ 77 mil, enquanto o salário mínimo diário foi de US$ 13, limitando a capacidade de aquisição das famílias.

Um domicílio médio podia acessar uma moradia com preço equivalente a até 3,04 vezes sua renda anual. Contudo, a renda média anual de um domicílio foi de pouco mais de US$ 13 mil, fazendo com que o preço médio das moradias fosse quase seis vezes essa renda.

O percentual de moradias acessíveis em relação à renda média nacional sofreu uma contínua redução. Em 2016, era de 50,1% e, em 2022, baixou para 27,6%, o que representa menos de uma terceira parte do mercado nacional.

De acordo com a média geral de rendimentos de 2022, o primeiro, segundo e terceiro decis (até US$ 4.212 anuais de rendimento), 30% da população não tinha acesso a um crédito hipotecário para comprar uma casa; apenas até o nono decil de rendimento (US$ 16.581), que constituía apenas 55,7% do mercado hipotecário, que era acessível.

A lacuna de acessibilidade financeira à habitação tem aumentado constantemente na última década, devido à eliminação dos subsídios à habitação, que geravam oportunidades de aquisição de moradia para a população de menores rendimentos.

3. MERCADO DE HABITAÇÃO

No México, o setor habitacional representa uma parte significativa da economia nacional. Em 2022, o setor correspondia a 5,2% do PIB, e as atividades relacionadas com habitação representaram 5,4% do total de empregos no país.

O Registro Único de Habitação (RUV) concentra as informações estratégicas sobre habitação em todo o país. O RUV relata que, em 2022, se apresentou o menor número de habitações registradas; ao comparar 2014 com 2021, o número de habitações registradas caiu 43,8%.

A produção de habitação (concluída) em 2022 foi de 135.607 unidades, uma redução de 17,31% em relação ao ano anterior, em nível nacional. Durante 2022, o tempo mediano de preparação, construção e venda (considerados conjuntamente) foi de cerca de 425 dias (um ano e dois meses), o que representa uma diferença de 124 dias a mais em comparação com 2021 (4 meses a mais).

O Índice de Preços da Habitação, elaborado pela Sociedade Hipotecária Nacional (SHF), registrou no quarto trimestre de 2022 uma valorização de 10,4% em nível nacional em comparação com o mesmo período de 2021. A produção de habitação vertical representou 26,15% do total da oferta habitacional construída no México durante 2022.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO PARA HABITAÇÃO

A taxa de juros hipotecária continuou em alta, com uma média de 10,7%, ligeiramente superior à registrada em 2021, de 10,2%. Em 2022, a economia do país apresentou uma variação na inflação anual de 7,8%, superando as faixas previstas pelo Banco do México.

O número total de créditos hipotecários caiu 13,8% em relação a 2021. Entre os fatores que contribuíram para essa queda estão o aumento de 6,4% no valor médio dos créditos e a diminuição de 0,46% no índice de confiança do consumidor.

Um dado positivo para o setor é o aumento no emprego, que é o maior sustentáculo da demanda por moradia. O número de segurados do Instituto Mexicano de Seguro Social (IMSS) cresceu de forma constante durante 2022, com taxas em torno de 4%.

O índice de inadimplência foi de 5,1%. Esse índice está em níveis aceitáveis e oferece uma explicação para o baixo crescimento da taxa hipotecária, aumentando a probabilidade de que os fluxos de financiamento continuem por parte do sistema bancário.

Os principais originadores de créditos hipotecários em 2022 foram:

- Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT): principal emissor, com mais de 295.600 créditos e cheque médio de US$ 27.600.
- Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSTE): concedeu mais de 48.000 créditos em diversas modalidades.
- SHF: ofereceu 143.000 créditos.
- Banca Comercial: consolidou-se como outro ator relevante, com mais de 147.000 créditos. O valor médio dos créditos aumentou 11,5%, atingindo US$ 99.800.

O valor médio de financiamento pela Banca Comercial, INFONAVIT e FOVISSTE em 2022 foi superior a US$ 50.000.

Derivado do Programa Nacional de Habitação 2021-2024, estabelecido pela Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano ((SEDATU), os diversos Organismos Públicos Promotores de Habitação modificaram suas prioridades, privilegiando a autoconstrução em vez da aquisição de habitação nova e as reformas à Lei do INFONAVIT com a concessão de créditos diretos aos seus beneficiários, sem intermediários financeiros.

5. MERCADO DO SOLO URBANO

O solo urbano que integra as cidades mexicanas tem se transformado continuamente ao longo das últimas cinco décadas como resultado do crescimento populacional e, principalmente, da contínua expansão territorial.

A demanda por solo para todas as atividades urbanas transformou o México em um país urbano. Em 2020, 79% da população mexicana vivia em áreas urbanas. Como consequência, é urgente planejar, ordenar, gerenciar e administrar o solo urbano.

Em geral, o preço do solo urbano tem aumentado continuamente nas últimas décadas. Desde 2015, o preço do solo urbano teve um aumento de 139%, tornando o solo um dos principais fatores de encarecimento no mercado imobiliário, principalmente nas grandes cidades do país, e especialmente na Cidade do México.

Com o objetivo de regular o uso do solo e garantir as condições mínimas para a localização de uma habitação, o INFONAVIT, em 2021, publicou as Regras de Caráter Geral (RCG); o objetivo era garantir que todo imóvel objeto de crédito tivesse disponibilidade de serviços e, estivesse em uma área com infraestrutura urbana, perto de fontes de trabalho, centros de saúde, educativos, recreativos e de abastecimento, bem como opções de mobilidade pública.

Um problema preocupante é a desconexão entre o crescimento populacional e a expansão urbana. Segundo o estudo *"La expansión de las ciudades de México 1980-2010"* (Secretaria de Desenvolvimento Social, 2011), em três décadas, a população urbana mexicana dobrou, enquanto a área ocupada pelas manchas urbanas cresceu, em média, sete vezes. Em algumas cidades, essa disparidade é ainda maior, com a população crescendo 3,3 vezes enquanto a área urbana aumentou 25 vezes.

Tabela 16 **Quadro Resumo do Sistema Hipotecário**

PERGUNTAS	RESPOSTAS
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito habitacional?	• As principais fontes de recursos incluem fundos especiais, destacando-se as subcontas de habitação do INFONAVIT, que representaram 52,1% do total no final de 2022.
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito habitacional?	• A Banca Comercial concede crédito em geral. • O INFONAVIT concede créditos aos empregados de todas as empresas privadas. • O FOVISSSTE concede créditos aos trabalhadores do setor público. • A Banca de Desenvolvimento, a Sociedade Hipotecária Nacional (SHF), por meio de entidades financeiras e Sociedades Financeiras de Objetivo Múltiplo (SOFOMES), oferece financiamento a pessoas que não conseguem comprovar seus rendimentos de maneira tradicional ou que não bancarizam 100% de seus ganhos. • Os Institutos de Habitação Estaduais oferecem créditos a pessoas entre 18 e 64 anos, com uma renda mínima de cinco até oito vezes o salário mínimo (variando conforme o estado), dentro do limite estadual.
Que tipos de instituições concedem empréstimos habitacionais?	• O INFONAVIT coloca 52,1%.
Qual é a principal instituição e sua participação no mercado?	—
Qual é o tipo mais comum de produto de crédito para aquisição de habitação?	• A taxa média é de 10,73%; a taxa fixa típica é de 12,6% e a variável é de 11,3%. A taxa subsidiada é de 9,17%.
Quais são as taxas de juros típicas (fixa, variável e subsidiada)?	• 73,1 %.
Qual é a cota *(loan-to-value ratio)* típica dos empréstimos hipotecários?	• 27,51 %.
Qual é o comprometimento típico da renda nos créditos hipotecários habitacionais?	• 70,1 %.
Qual porcentagem dos créditos contratados no ano recebeu algum tipo de subsídio?	• Dado não disponível

6. INFORMALIDADE, INCLUSÃO E SUSTENTABILIDADE

No México, o direito à moradia está garantido pelo Artigo 4º da Constituição Política, que estabelece que "toda família tem direito a uma moradia digna e decorosa". No entanto, entre 2019 e 2023, a produção de habitações caiu 26,8%.

Para a população de baixa renda, o acesso a uma habitação no mercado formal é dificultado pelos altos preços das unidades e pela falta de produtos financeiros adequados às suas necessidades. Por essa razão, muitas pessoas recorrem à habitação informal, geralmente por meio da invasão de terrenos ou autoconstrução, resultando em moradias com projetos precários e baixa qualidade estrutural. Essas habitações representam entre 40% e 60% do total de moradias no país.

Os Organismos Promotores de Habitação têm buscado enfrentar os desafios de inclusão no acesso à moradia. Em 2022, 57,4% dos créditos hipotecários concedidos pelo FOVISSSTE foram destinados a mulheres, que anteriormente não tinham acesso sem o aval de um familiar. Da mesma forma, 66% dos apoios concedidos pela SHF também foram direcionados a mulheres.

A Comissão Nacional de Habitação (CONAVI), a Secretaria de Governança e a Secretaria do Trabalho e Previsão Social implementaram programas sociais, destacando-se o Programa de Atenção às Vítimas de Conflitos Sociais, que atende as comunidades mais vulneráveis e desfavorecidas, concedendo subsídios à população de menores recursos (55% para mulheres chefes de família e 25,4% para pessoas com 65 anos ou mais). Para a população indígena, foi destinado um a cada três subsídios, além de 320 subsídios a chefes de família com alguma deficiência. 82,3% das pessoas beneficiárias não são afiliadas a nenhuma instituição de saúde (IMSS, ISSSTE, INSABI, etc.), e sua renda média mensal por pessoa não supera os US$ 41.

Os efeitos das mudanças climáticas têm sido outro desafio a ser enfrentado. De 2018 a 2022, a SHF certificou 21.000 moradias com critérios de sustentabilidade, em ações conjuntas com 33 desenvolvedores de habitação, implementando ecotecnologias no design e mobiliário das residências, mitigando mais de 732.000 toneladas de dióxido de carbono (CO^2). Um índice de 9,1% do total de créditos foram concedidos para habitação sustentável.

Tabela 17 **Resumo de Indicadores**

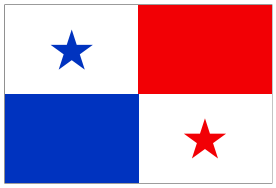
INDICADOR	ANO: 2023
Taxa de inflação	7,8 %
Taxa de desemprego	3,1 %
Taxa de informalidade laboral	55,1 %
Estoque de crédito hipotecário habitacional/PIB	10,8 %
Investimento público em habitação/PIB	2,8 %
Spread bancário	0,55 %
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	32,5 %
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	27,7 %
Taxa de propriedade habitacional	67,8 % (Quitada, 56,2 %, em pagamento, 11,6 %)
Índice de acessibilidade financeira à moradia urbana (compra)	5,7
Índice de acessibilidade financeira à moradia urbana (aluguel)	46,9 %
Taxa de variação do índice de preços de venda (nacional)	11,7
Taxa de variação do índice de preços de aluguel (nacional)	—
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	—

PERSPECTIVAS, TENDÊNCIAS E PROJEÇÕES

O México precisa, com urgência, estabelecer políticas habitacionais que atendam à crescente demanda por moradias acessíveis para a população de baixa renda. É essencial enfrentar o aumento contínuo da lacuna habitacional, provocada por diversos fatores mencionados anteriormente, como a dificuldade de acesso ao solo urbanizado, o desequilíbrio entre o estoque de habitações e a demanda existente, a desigualdade econômica, os baixos níveis de investimento, a informalidade no acesso à moradia e a reduzida disponibilidade de financiamento hipotecário.

Espera-se que o comportamento do mercado imobiliário no México, nos próximos anos, continue intimamente ligado a fundamentos econômicos como o crescimento da economia, a inflação nos preços de materiais e insumos de construção, o possível aumento nos níveis de emprego e a estabilidade das taxas de juros. Historicamente, observou-se que o mercado imobiliário tende a se contrair quando não são implementadas políticas habitacionais e de gestão do solo que incentivem o setor. Percebe-se uma postura de cautela entre investidores e desenvolvedores imobiliários diante desse cenário.

Concluindo, as preocupações e diagnósticos apresentados indicam a necessidade de políticas bem estruturadas que promovam a produção de mais moradias econômicas, controlem a valorização excessiva do solo, atualizem os instrumentos de planejamento urbano, agilizem os processos burocráticos relacionados à construção, reduzam a especulação imobiliária, garantam serviços públicos essenciais e aumentem o número de subsídios e incentivos fiscais.



Panamá

Por **Alessandra Treuherz** e **Gabriela Kinkead**

RESUMO

- Nos últimos 25 anos, o PIB mostrou um crescimento constante, destacando-se entre os mais altos em termos de ritmo de crescimento na América Latina.
- A força de trabalho informal (47,4%) não consegue acessar o mercado formal de habitação, e os programas habitacionais estaduais são insuficientes para cobrir o déficit habitacional nacional ampliado (quantitativo e qualitativo), que afeta 24% dos lares em nível nacional.
- A política de subsídios à habitação está focada na habitação nova e, como não possui um componente de localização, promove a expansão para as periferias.
- Faltam instrumentos adicionais de gestão do solo urbano além dos existentes, que promovam a inclusão de habitação de interesse social em novos desenvolvimentos.
- É necessário gerar políticas de habitação sustentável, particularmente para o setor de interesse social.

1. PANORAMA GERAL: ASPECTOS MACROECONÔMICOS E DEMOGRÁFICOS

O Panamá se consolidou como um importante centro logístico, turístico e financeiro na região, com o Canal do Panamá desempenhando um papel crucial no desenvolvimento do comércio e serviços. Nos últimos 25 anos, o PIB do país mostrou um crescimento contínuo, destacando-se entre os mais elevados da América Latina em termos de Paridade de Poder de Compra (PPA), alcançando um PIB per capita de US$ 43,2 mil em 2023. De 2000 a 2019, a taxa de crescimento anual foi de 6,09%, e em 2022, o crescimento chegou a 9%.

Esse crescimento notável é impulsionado principalmente pelos setores de construção e logística, além de uma inflação moderada de 1,5%, o que favoreceu a estabilidade econômica. Esse crescimento notável gerou empregos e contribuiu para uma redução significativa da pobreza, que caiu de 42,1% em 1991 para 21,8% em 2021. Apesar disso, o país ainda enfrenta desafios significativos, como alta desigualdade, persistência da pobreza em áreas rurais e indígenas, e uma elevada taxa de emprego informal, que atinge 47,4%.

2. ACESSO À HABITAÇÃO PARA O SEGMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Apesar de ser uma economia dinâmica na América Latina e no Caribe, o Panamá enfrenta sérios desafios no acesso e nas condições de habitação. Em 2022, o déficit habitacional ampliado afetava 24% dos lares no país, sendo 2,4% devido à necessidade de reparações, 14,6% pela falta de acesso a serviços básicos e 7,2% pela necessidade de novas moradias.

O Panamá oferece dois tipos principais de subsídios para crédito hipotecário: o subsídio direto do Fondo Solidario de Vivienda (FSV), que fornece um aporte de US$ 10 mil para o pagamento inicial da primeira casa, desde que o valor não ultrapasse US$ 70 mil e a renda familiar não exceda US$ 2 mil mensais. O subsídio indireto, baseado na Lei de Juros Preferenciais, apoia as taxas de juros para a construção ou compra de novas moradias, excluindo melhorias em moradias existentes, e cobriu cerca de 66% dos empréstimos hipotecários concedidos em 2023.

A aplicação anual de subsídios para moradia no Panamá ultrapassa os US$ 93 milhões, mas ainda é insuficiente para cobrir a demanda, especialmente para os setores de interesse social e de baixa renda, que não conseguem acessar crédito hipotecário. Além disso, faltam instrumentos acessíveis para os grupos excluídos do mercado formal. Embora o governo invista em vários programas habitacionais, como o Fondo de Ahorro Habitacional, Plan Progreso e Techos de Esperanza, estes ainda não são suficientes para atender à demanda atual. Uma limitação desses programas é que a maioria está focada na construção de novas moradias, o subsídio para aluguel é restrito a emergências e o subsídio para melhorias habitacionais necessita de um plano de sustentabilidade financeira para atender efetivamente à demanda.

3. MERCADO DE HABITAÇÃO

O desenvolvimento urbano no Panamá mostra um contraste entre as periferias, onde predominam as habitações unifamiliares, e as áreas centrais, onde se constroem principalmente edifícios verticais devido aos altos custos do solo. Nas áreas centrais, os preços do solo podem variar entre US$ 800 e US$ 2,5 mil por metro quadrado, enquanto nas periferias, que geralmente não possuem infraestrutura e mobilidade, os

preços são mais acessíveis, atraindo tanto desenvolvedores quanto compradores em busca de opções mais econômicas.

Segundo o Conselho Nacional de Promotores de Habitação e a Associação Panamenha de Corretores e Promotores de Imóveis (ACOBIR), as vendas de habitações têm crescido desde 2020. A maior parte dessas vendas concentra-se em imóveis com preço até US$ 180 mil, o que indica que as moradias com interesse preferencial e aquelas incluídas no Fundo Solidário de Habitação do Ministério de Habitação e Ordenamento Territorial (MIVIOT) são a maior parte da demanda (MEF, Informe Econômico e Social 2023).

O investimento em habitação está focado na construção de novas unidades, totalizando aproximadamente US$ 721 milhões (dos US$ 744 milhões totais) investidos em construções de moradias, dos quais US$ 291,6 milhões correspondem a investimento público (produção, financiamento e subsídios). A maior parte das habitações de interesse social é produzida pelo setor privado com subsídios do Fundo Solidário de Habitação. No Panamá, a cultura de propriedade de moradia é predominante, com 64% das habitações ocupadas sendo próprias. O custo médio de uma moradia é de US$ 97.462, e o custo de construção é de US$ 549 por metro quadrado, variando conforme a localização e o tipo de propriedade.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO DE HABITAÇÃO

O mercado de crédito hipotecário no Panamá tem experimentado um crescimento notável, impulsionado pelo aumento econômico, pelas políticas de subsídios e pelas taxas de juros atraentes, que desde 1985 caíram de 13% para os 6% atuais (taxa de referência oficial). Em dezembro de 2023, a Superintendência de Bancos do Panamá (SBP) relatou uma expansão nas carteiras de crédito, com o segmento de crédito para habitação sendo o mais dinâmico, destacando-se um aumento de 3,8% no crédito hipotecário entre 2022 e 2023.

O saldo total da carteira de crédito hipotecário cresceu de US$ 6,807 milhões em 2010 para US$ 19,235 milhões em 2023, com um total de 299 mil hipotecas em carteira no final de 2023. O percentual de créditos com atraso superior a 90 dias é de 2,54% do volume total da carteira. Os principais agentes financeiros do mercado incluem bancos locais e internacionais, cooperativas e financeiras, com o Banco General sendo o principal, com uma participação de 22,3%.

O microfinanciamento no Panamá não é regulado pela Superintendência de Bancos, mas o setor público oferece apoio por meio do Fundo de Poupança Habitacional, que financia cooperativas e instituições para fornecer microcréditos destinados à aquisição ou melhoria de habitações.

5. MERCADO DE SOLO URBANO

Com uma taxa de urbanização de 66%, o desenvolvimento no Panamá está focado na área metropolitana da capital, onde a demanda por solo para projetos residenciais, comerciais e mistos é alta. A especulação imobiliária nas áreas centrais tem elevado os preços do solo, agravada pela falta de controles, como um imposto progressivo sobre bens imóveis, que ainda não foi regulamentado. Além disso, políticas como a Lei de Juros Preferenciais, que exclui a compra de lotes servidos, moradias usadas ou segundas residências, incentivam o desenvolvimento de baixa densidade nas periferias.

O setor informal de produção de moradias, que enfrenta desafios para custear solo urbano, representa cerca de 31% das moradias no distrito de Panamá (Municipio de Panamá, 2019). Além disso, o MIVIOT reportou um aumento de 5,8% nas ocupações informais em nível nacional, passando de 411 em 2022 para 435 em 2023 (MIVIOT, 2024).

Embora o Panamá possua instrumentos urbanísticos, como a cessão de espaço público, expropriação e contribuição de melhorias por valorização, ainda carece de regulamentações para o reajuste de terras, a cessão obrigatória de moradias de interesse social, a transferência de direitos de construção e o imposto sobre solo vago. Além disso, não existe um banco único de terras nem políticas específicas para o uso de terrenos vagos ou subutilizados para moradia social. O Plano Local de Ordenamento Territorial do distrito de Panamá identifica mais de 3 mil hectares de solo público vago, mas não há uma política definida para seu aproveitamento. A expansão do metrô de Panamá oferece uma oportunidade para desenvolver novos polos de desenvolvimento, respaldada pelos Planos Parciais de Ordenamento Territorial (PPOT), que promovem a densificação nas áreas próximas às novas linhas do metrô.

6. INFORMALIDADE, INCLUSÃO E SUSTENTABILIDADE

No Panamá, a economia informal representa 47,4% do mercado de trabalho, o que impede o acesso ao crédito hipotecário e, consequentemente, aos subsídios associados a esses créditos. A alta informalidade limita o acesso aos benefícios sociais e agrava a desigualdade, com um índice de Gini de 0,49, destacando o Panamá como um dos países mais desiguais da região. Em relação à informalidade na habitação, há uma tendência de ocupação de prédios desocupados, históricos e áreas protegidas, e mais de 70 mil famílias vivem atualmente em assentamentos informais (MIVIOT, 2024).

6 Fonte: Instituto Nacional de Estatística e Censos. Este dado deve estar subnotificado, pois menciona que se refere a “alguns bairros da República”, que são as principais cidades do país, mas não é reportado em nível nacional.

Tabela 18 **QUADRO RESUMO DO SISTEMA HIPOTECÁRIO**

PERGUNTAS	RESPOSTAS
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito para habitação?	Contas de poupança, títulos, recursos públicos e fundos especiais (Caixa de Seguro Social).
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito para habitação?	Depósitos de poupança.
Quais tipos de instituições concedem empréstimos para habitação?	Bancos locais, bancos nacionais, financeiras, bancos internacionais.
Qual é a principal instituição e qual é sua participação no mercado?	Banco General, 22,3%.
Qual é o tipo de produto de crédito mais comum para a aquisição de habitação?	Crédito hipotecário com taxas variáveis e juros preferenciais.
Quais são as taxas de juros típicas (fixa, variável e subsidiada, respectivamente)?	Taxa típica de mercado variável: 5,99%. Subsidiada: 2,00%.
Qual é a quota *(loan-to-value ratio)* típica dos empréstimos hipotecários de habitação?	—
Qual é o compromisso de renda típico nos créditos hipotecários para habitação?	—
Qual é a porcentagem dos créditos contratados durante o ano que receberam algum tipo de subsídio?	65,5%. Vale ressaltar que os empréstimos com subsídio direto do estado geralmente têm a taxa de juros preferencial também, portanto, essa porcentagem também contabiliza os empréstimos com subsídio direto.

Apesar dos esforços para melhorar a inclusão social e econômica, ainda existem desafios significativos, como a disparidade entre as áreas urbanas e rurais, a falta de regulamentação sobre a inclusão creditícia e os problemas no acesso a serviços básicos, como água e saneamento. Por exemplo, 22% das habitações urbanas não têm fornecimento contínuo de água durante a estação seca, e 5% não têm conexão com esgoto ou um tanque séptico.

Embora exista um Regulamento de Construção Sustentável no Panamá, sua aplicação é voluntária e carece de incentivos, além de excluir as habitações menores que 60 m² das medidas de eficiência energética. A construção sustentável exige uma abordagem integrada que inclua fatores socioeconômicos e culturais, além do planejamento territorial. Embora existam certificações nacionais e internacionais, como LEED e o ECO PROTOCOLO do Panamá Green Building Council, sua implementação depende principalmente do setor privado e não de políticas nacionais. Além disso, não existe no Panamá um sistema de hipoteca verde que incentive o desenvolvimento de habitações sustentáveis.

Tabela 19 **RESUMO DE INDICADORES**

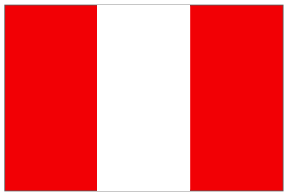
INDICADOR	ANO 2023
Taxa de inflação	1,5 %
Taxa de desemprego	7,4 %
Taxa de informalidade no mercado de trabalho	47,4 %
Estoque de crédito hipotecário de habitação/PIB	23,07 %
Investimento público em habitação/PIB	0,35 %
Spread bancário	2,2
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	—
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	5,2 %
Taxa de propriedade de habitação	64 %
Índice de acessibilidade financeira à habitação urbana (compra)	10,15
Índice de acessibilidade financeira à habitação urbana (aluguel)	53 %
Taxa de variação do índice de preços de venda	—
Taxa de variação do índice de preços de aluguel	10,9 %
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	3,1 %

PERSPECTIVAS, TENDÊNCIAS E PROJEÇÕES

A partir de 2025, Panamá experimentará um crescimento econômico acelerado, desde que mantenha seu atrativo para investimentos estrangeiros, o que deve levar a uma redução moderada da pobreza à medida em que a economia e o mercado de trabalho se recuperam (Banco Mundial, 2024). O crescimento populacional continuará a aumentar a demanda por habitação, especialmente na Cidade do Panamá e suas periferias. O acesso ao financiamento hipotecário e as políticas de habitação de interesse social, apoiadas por subsídios governamentais e medidas de regulamentação urbana, continuarão a ser fundamentais para facilitar a aquisição de moradias. O programa do Fundo Solidário de Habitação terminou em junho de 2024, e atualmente estão sendo desenvolvidas novas políticas para garantir a viabilidade e sustentabilidade desse subsídio.

Além disso, o governo está criando uma Lei Geral de Habitação, uma Lei de Arrendamento e um Plano Nacional de Habitação para regular as políticas públicas e estabelecer estratégias específicas para diversos grupos de interesse. Essas iniciativas visam modernizar os marcos regulatórios,

revisar a Lei de Juros Preferenciais e fomentar a participação do setor privado na habitação social. Espera-se também criar programas habitacionais adequados para comunidades rurais, indígenas, afrodescendentes e outros grupos vulneráveis. Embora as práticas ecológicas estejam em aumento, ainda não existem políticas reguladoras que impulsionem esse tipo de desenvolvimento. O Panamá precisará equilibrar o crescimento econômico com a redução da informalidade, a inclusão social e a sustentabilidade ambiental para alcançar um desenvolvimento justo e sustentável



Perú

Por **Álvaro Espinoza Benza**

RESUMO

- A informalidade é dominante tanto no mercado de produção de habitação quanto no desenvolvimento de solo urbano. Por isso, torna-se difícil regular tanto os processos de expansão urbana quanto as atividades de edificação.

- O caráter informal do mercado de trabalho nacional em geral, e do setor de habitação em particular, cria barreiras de acesso ao crédito hipotecário para grandes segmentos da população, o que tem limitado o desenvolvimento desse mercado. Ao mesmo tempo, a prevalência da informalidade na produção de novo solo urbano dificulta a ativação da oferta de moradias de interesse social formal.

- As políticas públicas voltadas para o segmento de interesse social não estão bem focadas, o que acaba atendendo em maior medida os setores socioeconômicos médios.

1. PANORAMA GERAL: ASPECTOS MACROECONÔMICOS E DEMOGRÁFICOS

O Peru é um país predominantemente urbano, com 80% de seus quase 34 milhões de habitantes vivendo em cidades. O país também apresenta uma forte primazia urbana na área metropolitana de Lima-Callao, que concentra um terço da população nacional e 44% da população urbana total. Na verdade, Lima tem 10 vezes mais habitantes que a segunda maior cidade, Arequipa. Essa primazia urbana também se manifesta em termos econômicos: 45% do PIB nacional está concentrado em Lima-Callao.

Durante este século, o Peru demonstrou uma estabilidade macroeconômica persistente, com baixas taxas de inflação e índices de investimento e poupança sustentados, embora o crescimento médio do PIB tenha desacelerado na última década.

Como resultado desse quadro macroeconômico sólido e de políticas públicas eficazes, a incidência de pobreza foi drasticamente reduzida, de 60% no início do século para 20% em 2019. No entanto, a nova classe média emergente ainda é vulnerável, como mostra o fato de que os níveis de pobreza aumentaram, a partir da crise sanitária, para cerca de 28% em 2023.

2. ACESSO À HABITAÇÃO PARA O SEGMENTO DE INTERESSE SOCIAL

No Peru, os segmentos de menor renda acessam soluções habitacionais principalmente por meio de processos de construção progressiva (autoconstrução). Esse processo, que tem uma duração média de 16 anos, é tipicamente realizado por cada família em três fases: (i) aquisição de um terreno, geralmente de origem informal e sem infraestrutura urbana; (ii) adequação e ocupação de uma moradia provisória de material precário; e (iii) construção progressiva de uma moradia de material mais durável. Estima-se que 71% do estoque de moradias urbanas no país tenha sido produzido ou esteja sendo produzido dessa forma, geralmente sem contar com licenças ou seguir os procedimentos técnicos estabelecidos na normativa nacional (Espinoza e Fort, 2024).

Em relação à ação do Estado, a política pública voltada para o setor de habitação de interesse social está concentrada no Programa Techo Propio (PTP), administrado pelo Fundo MiVivienda, por meio de dois instrumentos específicos: a modalidade de aquisição de moradia nova (AVN, por sua sigla em espanhol), que oferece linhas de financiamento e subsídios diretos, e a modalidade de construção no próprio terreno (CSP, por sigla em espanhol), que consiste em um subsídio direto para a construção de um módulo básico que melhora uma moradia precária existente.

Nos últimos 10 anos, a modalidade AVN do Programa Techo Propio produziu cerca de 5% de todas as moradias construídas no Peru urbano. Em contraste, cerca de 66% desse total foi produzido por processos de autoconstrução, enquanto os 29% restantes correspondem a moradias formais voltadas para os setores médios e altos da sociedade – um terço das quais contou com o apoio de outros programas do Fundo MiVivienda (Espinoza e Fort, 2021 e 2024). Em relação à modalidade CSP, o número de módulos construídos durante o mesmo período corresponde a 39% das moradias produzidas por autoconstrução.

3. MERCADO DE HABITAÇÃO

Estima-se que, durante a última década, foram produzidas cerca de 130.000 moradias por ano no Peru. Destas, apenas um terço correspondeu a edificações formais que cumprem com os códigos e normas de construção vigentes (Espinoza e

Fort, 2021). Assim, fica claro que a oferta formal de moradias concluídas é amplamente insuficiente para atender à demanda real de soluções habitacionais, o que explica por que a autoconstrução — quase toda informal — se apresenta como a única opção viável para a maior parte da população.

Por outro lado, a demanda por moradias formais não consegue se expandir devido a uma barreira crítica: a grande dificuldade enfrentada pelas famílias que trabalham na economia informal para acessar crédito hipotecário. Em um país onde a taxa de emprego informal supera os 70% da população economicamente ativa, o crédito hipotecário continua direcionado quase que totalmente para os segmentos formais, o que exclui diretamente a maioria da população — independentemente da sua capacidade de pagamento real.

Em relação ao mercado de aluguel de moradias, cerca de 20% da população recorre a essa modalidade. As moradias alugadas são, em sua totalidade, propriedades individuais, pois ainda não existe no país a modalidade de construção de moradia para aluguel.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIOS DE HABITAÇÃO

O mercado de crédito hipotecário de habitação da última década pode ser dividido em três segmentos: o segmento médio-alto e alto, que concentra 66% das operações (e mais de 80% do montante colocado) e que funciona sem subsídios de nenhum tipo; o segmento médio, que representa 19% das hipotecas colocadas, e que utiliza linhas de crédito ou subsídios diretos do Fundo MiVivienda; e o setor baixo, que responde por 15% das colocações, e que também recebe crédito ou subsídios diretos do Fundo MiVivienda, destinados à aquisição de moradias de interesse social. No entanto, os subsídios do Fundo não conseguem produzir taxas de crédito mais baixas do que as taxas de mercado, ou seja, do setor bancário comercial, acessível apenas aos segmentos de renda média-alta e alta.

Estando concentrado no terço superior da pirâmide socioeconômica, o mercado hipotecário nacional não teve a necessidade de diversificar suas fontes de financiamento — concentradas em depósitos e bônus hipotecários — ou seus instrumentos financeiros. Isso explica, também, por que as taxas de juros de linhas de financiamento respaldadas pelo Estado e destinadas à base da pirâmide, como as do Fundo MiVivienda, são mais onerosas do que as do sistema bancário em média, que é voltado principalmente para segmentos de baixo risco de crédito.

5. MERCADO DE SOLO URBANOS

Mais de 90% do novo solo urbano criado no Peru neste século XXI foi desenvolvido de modo informal, principalmente através da ocupação ilegal de solo público e privado, ou por meio de parcelamentos informais sem urbanização, infraestrutura ou regularização legal. Essa dinâmica, alimentada pela oferta insuficiente de moradias formais mencionada anteriormente, ilustra o fato de que a política em relação ao solo no país, na verdade, acaba permitindo a ocupação informal para, depois, remediar as carências geradas por isso — através da eventual provisão pública de serviços básicos, infraestrutura urbana e direitos de propriedade. Efetivamente, essa política de remediação ex post, chamada de "fechamento de lacunas", deslocou completamente qualquer iniciativa do Estado de investir na urbanização de novos terrenos urbanos, o que dificulta enormemente a expansão da oferta formal de moradia.

Tabela 20 **QUADRO RESUMO DO SISTEMA HIPOTECÁRIO**

PERGUNTAS	RESPOSTAS
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito para habitação?	Depósitos, bônus hipotecários, empréstimos majoritários, fundo MiVivienda.
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito para habitação?	Depósitos.
Quais tipos de instituições concedem empréstimos para habitação?	Bancos comerciais, caixas municipais, empresas financeiras.
Qual é a principal instituição e qual é sua participação no mercado?	Banco de Crédito del Perú (31,8% de participação de mercado).
Qual é o tipo de produto de crédito mais comum para a aquisição de habitação?	Crédito hipotecário para aquisição de habitação, com taxa fixa.
Quais são as taxas de juros típicas (fixa, variável e subsidiada, respectivamente)?	A taxa de juros média é de 9,24%. A taxa subsidiada média é de 14,36%.
Qual é a quota *(loan-to-value ratio)* típica dos empréstimos hipotecários para habitação?	90 %.
Qual é o compromisso de renda típico nos créditos hipotecários para habitação?	Não há dados atualizados.
Que porcentagem dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	58,2 %.

Apesar do exposto, a taxa de titulação da propriedade predial nas áreas consolidadas está em aproximadamente 90%, o que evidencia a ativa política de formalização da propriedade que o país tem implementado ao longo das últimas três décadas.

6. INFORMALIDADE, INCLUSÃO E SUSTENTABILIDADE

No Peru, tanto a produção de habitação quanto o desenvolvimento de novos terrenos urbanos são dominados pela atividade informal. Nesse contexto, as regulamentações urbanas — de construção, prevenção de desastres e sustentabilidade, entre outras — não apenas são difíceis de fiscalizar, mas muitas vezes são simplesmente ignoradas, total ou parcialmente. Por outro lado, a escassa regularização das construções (menos de 20% das casas têm a declaração de fábrica) dificulta qualquer esforço de inclusão financeira baseado na valorização dos ativos fixos familiares.

Tabela 21 **RESUMO DE INDICADORES**

INDICADOR	ANO: 2023
Taxa de inflação	6,3 %
Taxa de desemprego	7,19 %
Taxa de informalidade do trabalho	71,10 %
Estoque de crédito hipotecário de habitação/PIB	6,61 %
Investimento público em habitação/PIB	0,24 %
Spread bancário	7,78 %
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	2,94 %
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	6,87 %
Taxa de propriedade de habitação	80,70 %
Índice de acessibilidade financeira de habitação urbana (compra)	5,5
Índice de acessibilidade financeira de habitação urbana (aluguel)	36,4%
Taxa de variação do índice de preços de venda	—
Taxa de variação do índice de preços de aluguel*	–1,99 %
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	17,6 %

* na cidade com maior população, Lima.

PERSPECTIVAS, TENDÊNCIAS E PROJEÇÕES

No Peru, tanto o mercado de habitação quanto as políticas setoriais correspondentes ainda têm muito caminho a percorrer. Embora isso apresente diversos desafios, também oferece múltiplas oportunidades de desenvolvimento. Nos últimos três anos, apesar de um ambiente econômico pouco favorável, foram dados os primeiros passos nesse sentido.

Primeiro, desde 2021, existe uma Lei de Desenvolvimento Urbano Sustentável e uma Política Nacional de Habitação e Urbanismo que estabelecem as bases para o desenvolvimento de novas normas, programas e projetos voltados para facilitar o desenvolvimento urbano em geral e a produção de habitação em particular — com ênfase em habitações de interesse social (VIS). Segundo, o Ministério de Habitação, Construção e Saneamento (MVCS), juntamente com o Fundo MiVivienda, vem tomando ações para melhorar o foco dos objetivos e programas deste último. Terceiro, o MVCS iniciou o desenho de vários instrumentos para atender ao mercado de construção progressiva de habitação, em coordenação com atores privados dos setores de construção e financeiro. Por fim, estão sendo realizados alguns esforços para começar a coletar e processar dados do setor de maneira mais sistemática e ampla.

República Dominicana

Por **Alba Mizoocky Mota López, Omar Aquiles Herrera Camacho,** e **Ana María Fernández Gónzalez**

RESUMO

- O investimento bruto em habitação foi de 14,70% do PIB, com o Estado destinando US$ 364,1 milhões, representando 17,7% de seu investimento público para o setor de habitação.

- A taxa de participação no mercado de trabalho é de 61,7%, com 51% de formalidade no emprego. O nível de pobreza é de 23,9% e o índice de desigualdade (GINI) é de 0,37.

- Desafios do acesso à moradia: existe um déficit quantitativo urbano de aproximadamente 392.000 casas e um déficit qualitativo que afeta 1,1 milhão de casas, representando 13,5% e 36,9%, respectivamente, dos lares urbanos. Além disso, 10,78% das casas estão classificadas abaixo dos padrões, indicando uma necessidade urgente tanto de aumentar a construção de novas habitações acessíveis quanto de melhorar muitas das existentes.

- Em 2023, o saldo do crédito hipotecário foi de US$ 5,9 bilhões, representando 17,75% do total da carteira de crédito, com uma taxa de inadimplência de 4,4%.

- A Lei 368-22 para o ordenamento territorial enfrenta desafios na implementação efetiva. O país carece de um sistema sólido de subsídios focalizados e avanços significativos no Instituto para o Fomento, Acesso e Garantia para Minha Casa (INFAMICASA). Os preços do solo variam consideravelmente, com valores nas zonas periféricas, como Santo Domingo. Este, alcançando US$ 1.057/m², ligeiramente superiores à média das áreas centrais, como Santo Domingo, com US$ 1.028/m².

1. PANORAMA GERAL: ASPECTOS MACROECONÔMICOS E DEMOGRÁFICOS

A República Dominicana é uma economia dinâmica e relativamente estável macroeconomicamente. Em 2023, a inflação foi de 4,8%, a taxa de juros de referência foi de 7,0%, e o PIB alcançou US$ 117.577,13 milhões. A economia dominicana se destaca pela significativa participação do investimento em capital fixo, que representou 14,70% do PIB no mesmo ano. O governo dominicano implementou uma política ativa de desenvolvimento da habitação, destinando 17,7% de seu investimento público para esse setor, equivalente a US$ 364.117.178,00. Este investimento é crucial para melhorar as condições de vida em um contexto de urbanização crescente e uma economia em constante evolução.

O mercado de trabalho reflete uma taxa de participação de 61,7% e um nível de formalidade que alcançou 51% em 2023. A produtividade laboral gera um rendimento médio anual de US$ 9.792,00, em nível nacional, que sobe para US$10.092,00 nas áreas urbanas. Apesar dos desafios, os indicadores sociais mostram melhorias, com um nível de pobreza de 23,9% e um índice de desigualdade (GINI) de 0,37, ambos apresentando tendência positiva nos últimos anos. Em termos demográficos, Santo Domingo é a cidade mais populosa, enquanto o nível de urbanização no país é de 84%. A população cresce a uma taxa anual de 1,1%, e o tamanho médio dos 3.726.048 domicílios é de 2,9 pessoas por casa, refletindo um tamanho de família relativamente pequeno, em linha com a tendência regional.

2. ACCESO A LA VIVIENDA PARA EL SEGMENTO DE INTERÉS SOCIAL

O acesso à habitação na República Dominicana apresenta desafios significativos, especialmente para os segmentos de interesse social. Como mencionado anteriormente, o país possui um total de 3,7 milhões de lares e um tamanho médio de 2,9 pessoas por casa, enfrentando um déficit quantitativo de habitação que afeta 391.623 lares, o que evidencia a necessidade urgente de aumentar a oferta habitacional. Além disso, o déficit qualitativo afeta 1.073.372.000 casas, o que representa aproximadamente 36,9% dos lares. Isso indica que uma parte considerável da população vive em condições que não atendem aos padrões mínimos de habitabilidade, reforçando a necessidade de políticas públicas efetivas que não apenas se concentrem na construção de novas casas, mas também na melhoria das existentes.

3. MERCADO DE HABITAÇÃO

A situação no mercado de habitação é mais crítica nas áreas urbanas, onde vive a maior parte da população dominicana, com um total de 2.908.074 domicílios urbanos. Apesar do dinamismo econômico, a taxa de desocupação de imóveis é alta, alcançando 16,29%, o que pode refletir problemas de acessibilidade econômica ou a falta de adequação das moradias disponíveis às necessidades da população. O fato de

apenas 52,75% dos domicílios serem proprietários de suas casas pode ser explicado pelos preços elevados das habitações em relação à renda da população, o que limita ainda mais as possibilidades de aquisição de uma casa própria.

A Lei n.º 160-21, que cria o Ministério da Moradia, Habitat e Edificações (MIVHED), considera em seu artigo 17 a segurança e a garantia jurídica como o primeiro critério para se considerar uma moradia digna. O texto afirma que "a posse adota uma variedade de formas, como o aluguel (público e privado), a habitação em cooperativa, o arrendamento, a ocupação pelo proprietário, a moradia de emergência e os assentamentos informais ou temporários. Seja qual for o tipo de posse, todas as pessoas desfrutam de segurança que lhes garante proteção legal". Apesar desse marco legal vigente, tanto a Pesquisa Nacional de Domicílios quanto o Censo Nacional de População e Habitação precisam reorientar essa variável para a posse jurídica da moradia, de modo que ela seja incluída no levantamento do déficit habitacional do país das duas operações estatísticas mais importantes do país.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO DE HABITAÇÃO

O mercado de crédito hipotecário na República Dominicana é composto por diversas instituições públicas e privadas que desempenham um papel crucial no financiamento de moradias. Entre essas instituições, destaca-se o Fideicomisso Mi Vivienda, que apoia o programa governamental MI VIVIENDA, além de outras entidades que captam depósitos e fundos especiais. A existência desses instrumentos financeiros, juntamente com uma regulamentação específica para renegociação, refinanciamento e portabilidade de empréstimos, contribui para a estabilidade do mercado, garantindo seguros contra inadimplência e regulando os microcréditos para habitação, o que cria um ambiente institucional e regulatório favorável ao mercado de crédito.

Como parte das medidas de reativação econômica, o país destinou recursos provenientes do encaixe legal (mais de US$ 400 milhões em 2023) e fundos públicos especiais para apoiar o setor hipotecário. Esse investimento é complementado pelos esforços de organizações sem fins lucrativos, como a Habitat para a Humanidade, que desenvolve soluções habitacionais e colabora com a construção e/ou melhoria de moradias por meio de microcréditos personalizados em parcerias com bancos múltiplos e cooperativas. Além disso, a TECHO RD realiza projetos de melhoria do habitat e das condições habitacionais de moradias precárias, com doações de bancos múltiplos, corretoras de valores, empresas privadas, cooperação internacional, setor público e pessoas físicas.

Em termos financeiros, o saldo de crédito hipotecário na República Dominicana alcançou US$ 5.938,51 milhões em 2023, o que representa 17,75% da carteira total de crédito do sistema financeiro e 5,05% do PIB. O BANRESERVAS, um banco semiestatal e o maior do mercado bancário dominicano, se destaca como a principal instituição no crédito hipotecário, consolidando sua posição central no financiamento de habitações no país.

Tabela 22 **Quadro resumo do sistema hipotecário**

PERGUNTAS	RESPOSTAS
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito para habitação?	São identificados recursos próprios de instituições financeiras e de depósitos de corporações de poupança, além do orçamento público que apoia o crédito para a habitação por meio da figura do fideicomisso. Também são identificadas outras fontes de organizações sem fins lucrativos, como as gerenciadas pela HÁBITAT DOMINICANA.
Qual é a fonte principal e sua participação no estoque total de crédito para habitação?	Recursos próprios das instituições financeiras: bancos múltiplos (63%) e corporações de poupança e crédito (36%).
Que tipos de instituições concedem empréstimos para habitação?	São identificadas através do sistema de registro hipotecário da Superintendência de Bancos: bancos múltiplos, associações de poupança e empréstimos e corporações.
Qual é a principal instituição e qual é sua participação de mercado?	Banco de Reservas da República Dominicana.
Qual é o tipo de produto de crédito mais comum para a aquisição de habitação?	Amortização integral e taxa fixa.
Quais são as taxas de juros típicas (fixa, variável e subsidiada, respectivamente)?	A taxa de crédito hipotecário típica é de 11,42% (fixa). As taxas variáveis variam entre 8% e 21%, dependendo do tipo de entidade bancária ofertante. A taxa média é de 10,8%.
Qual é a parcela *(loan-to-value ratio)* típica dos empréstimos hipotecários para habitação?	54,20.
Qual é o compromisso de rendimentos típico nos créditos hipotecários para habitação?	—
Qual a porcentagem dos créditos contratados durante o ano receberam algum tipo de subsídio?	—

5. MERCADO DE SOLO URBANO

O progresso na implementação da Lei nº 368-22 sobre Planejamento Territorial, Uso da Terra e Assentamentos Humanos, até agora incipiente, representa uma oportunidade para fortalecer o planejamento de assentamentos humanos a fim de controlar a expansão urbana descontrolada por meio dos instrumentos de planejamento territorial, planos parciais e regulamentações urbanas. O Distrito Nacional tem o Plano de Uso da Terra da Capital 2030 (POT), que é a principal iniciativa para gerenciar o crescimento urbano e busca evitar a expansão descontrolada e promover um desenvolvimento mais sustentável e ordenado. No entanto, o mercado de terras continua a ser afetado pela especulação e pela pressão para urbanizar áreas com alto valor econômico, o que dificulta o acesso a terras para moradias populares e o planejamento espacial adequado em áreas de desenvolvimento estratégico. Nesse contexto, o país não tem um sistema sólido de mecanismos de subsídios institucionalizados e direcionados.

Mecanismos institucionalizados de subsídios direcionados para localização intraurbana. Isso se explica pelo fato de que as funções do Instituto para el Fomento, Acceso y Garantía para Mi Casa (INFAMICASA), o órgão substantivo para a aprovação de mecanismos de financiamento e subsídio habitacional, ainda não estão em vigor, de acordo com a Lei nº 160-21 que cria o Ministério da Habitação, Habitat e Edifícios (MIVHED). Atualmente, a República Dominicana não conta com uma ferramenta de gestão, como o banco de terras, que garanta, reserve e administre as terras disponíveis para a construção de moradias, fundamentalmente para moradias sociais e para desenvolvêlas em ambientes adequados e seguros.

As estatísticas do mercado de terras urbanas indicam que o preço médio por m2 de terra no país tende a ser condicionado pela alta demanda por desenvolvimento urbano e pelas regras do mercado privado sem o devido controle de preços. Nas áreas periféricas da metrópole de Santo Domingo, como Santo Domingo Leste, que nos últimos anos tem mantido um nível de expansão habitacional, registra-se que o valor da terra equivale a US$ 1.057 por m2, um pouco acima de alguns centros urbanos de Santo Domingo, onde o preço médio equivale a US$ 1.028 por m2.

6. INFORMALIDZADE, INCLUSÃO E SUSTENTABILIDADE

A disponibilidade limitada de estatísticas oficiais sobre o mercado de moradia informal é um dos desafios das instituições reguladoras no setor de habitação e habitat. Em nível nacional, processos de regularização de assentamentos estão em andamento, cobrindo uma área equivalente a 84.000 hectares. Nesse sentido, o Projeto La Nueva Barquita se alinha aos processos governamentais de requalificação de solo destinado à urbanização integral, destacando a necessidade de continuar aprimorando a administração pública dos assentamentos humanos. Por exemplo, existem mecanismos para certificação da produção de moradias através da figura orgânica da jurisprudência imobiliária.

Atualmente, são observadas melhorias relativas na cobertura de serviços básicos nas residências urbanas. Aproximadamente 98,1% das moradias urbanas têm acesso à energia elétrica, e 90,8% recebem água potável, tanto dentro como fora das residências. Além disso, 86,5% dos lares mantêm um sistema de saneamento básico aceitável, enquanto apenas 0,6% não possui banheiro exclusivo dentro da moradia. Essa situação, no entanto, não se reflete nos conglomerados rurais.

Tabela 23 **Resumo dos Indicadores**

INDICADOR	ANO: 2023
Taxa de inflação	4,8 %
Taxa de desemprego	6,08 %
Taxa de informalidade no mercado de trabalho	51 %
Estoque de crédito hipotecário de moradia/PIB	5,05 %
Investimento público em moradia/PIB	0,3 %
Spread bancário	5,27 %
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	13,5 %
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	36,9 %
Taxa de propriedade de moradia	52,7
Índice de acessibilidade financeira de moradia urbana (compra)	3,5
Índice de acessibilidade financeira de moradia urbana (aluguel)	67,5%
Taxa de variação do índice de preços de venda	7,82
Taxa de variação do índice de preços de aluguel	—
Domicílios sem titulação formal em relação ao *stock* de domicílios	—

É importante precisar que o país não dispõe da figura de hipotecas de moradia verde como uma opção de financiamento imobiliário. No entanto, houve grandes avanços, pois o país emitiu seu primeiro bônus verde soberano. Embora esse bônus não inclua especificamente o financiamento destinado à moradia verde, não se descarta que, no futuro próximo, ele possa servir como uma oportunidade para direcionar recursos para o mercado de habitação sustentável.

PERSPECTIVAS, TENDÊNCIAS E PROJEÇÕES

1. **Crescimento urbano e demanda por moradia financeiramente acessível:** a crescente urbanização na República Dominicana, com 84% da população vivendo em áreas urbanas e um crescimento demográfico anual de 1,1%, impulsionará uma maior demanda por moradia nas cidades, especialmente em Santo Domingo, com um crescimento moderado anual de 1,30%. No entanto, a província de La Altagracia é a única província com alto crescimento populacional, com uma taxa anual de 4,18%. Essa demanda será especialmente pronunciada nos segmentos de interesse social, onde o acesso a moradias acessíveis será um desafio importante. O déficit quantitativo e qualitativo de moradias sublinha a necessidade de aumentar a oferta de moradias acessíveis e melhorar a qualidade das existentes para atender a essa crescente população urbana.

2. **Foco na melhoria das moradias existentes:** à medida que as políticas públicas se concentram em reduzir o déficit habitacional, é provável que haja um foco crescente na reabilitação e melhoria das moradias existentes. Com 10,78% das moradias classificadas abaixo dos níveis padrão e um déficit qualitativo que afeta quase 37% dos lares urbanos, as iniciativas para melhorar a qualidade das moradias serão essenciais.

3. **Expansão do mercado hipotecário e financiamento sustentável:** o crescimento e a estabilidade do mercado hipotecário, com o saldo do crédito hipotecário representando 17,75% do total da carteira de crédito do sistema financeiro, sugerem que esse setor continuará a se expandir. Entretanto, para atender às necessidades dos segmentos de interesse social, será fundamental promover a inclusão financeira por meio de produtos hipotecários acessíveis e, possivelmente, a introdução de hipotecas verdes para apoiar a sustentabilidade. Além disso, a emissão do primeiro título verde dedicado a projetos e programas alinhados a critérios de sustentabilidade poderá abrir novas oportunidades para o financiamento de projetos habitacionais sustentáveis no futuro.

4. **Desafios no ordenamento territorial e no regime de uso do solo:** o ordenamento territorial e a regulação do uso do solo urbano, urbanizável e não urbanizável continuarão sendo desafios importantes na República Dominicana. Embora a Lei n.º 368-22 estabeleça um marco para o uso do solo e os assentamentos humanos, a implementação efetiva dessa lei e a criação do Sistema Nacional de Ordenamento Territorial para estabelecer uma governança eficaz, juntamente com o Sistema de Informação Territorial para garantir a modernização integral dos dados, serão essenciais para lidar com o crescimento urbano de maneira sustentável. A República Dominicana deve impulsionar avanços significativos na regulação da expansão urbana pelos governos subnacionais, por meio da aplicação dos instrumentos de ordenamento territorial, da criação de um banco de terrenos adequado para a construção de moradias e serviços públicos, alinhados com as potencialidades do território, a adaptação às mudanças climáticas e a coesão territorial. Além disso, deverá continuar com os programas de regularização da posse da terra e das moradias, além de aumentar a acessibilidade das novas moradias e o desenvolvimento de projetos de interesse social.

5. **Foco na inclusão e na sustentabilidade: à** medida que o país avança na cobertura de serviços básicos em áreas urbanas, será fundamental continuar os esforços para reduzir a disparidade entre as zonas urbanas e rurais. A inclusão de aspectos sustentáveis na construção e no financiamento de moradias se tornará uma tendência cada vez mais relevante, especialmente com o crescente interesse em iniciativas como os bônus verdes. A sustentabilidade não se concentrará apenas na eficiência energética e no acesso a serviços básicos, mas também na resiliência das moradias frente aos desafios climáticos, garantindo que as soluções habitacionais sejam duráveis e equitativas para todas as populações do país.

Uruguai

Por **José Freitas. Lucía Vázquez, Andrés Cabrera** e **Lucía Anzalone**

RESUMO

- A política pública habitacional do país está estruturada em sucessivos Planos Quinquenais de Habitação (PQV), que garantiram a continuidade dos programas mais importantes da última década. Em 2023, destacaram-se os resultados do programa de crédito para a produção de "cooperativas de habitação" e a produção de "habitação promovida" a partir de isenções fiscais.

- Dos recursos do orçamento público provenientes do Fundo Nacional de Habitação (FONAVI), 72% foram destinados a novas soluções habitacionais, 13% a ações sobre o estoque existente e 6,5% a contratos de garantia e subsídios de aluguel.

- No país, existem dificuldades para o acesso e permanência em uma habitação adequada, especialmente para os dois primeiros quintis de renda, que dependem fortemente da política pública, e para os níveis médios e médios-baixos de renda, que enfrentam limitações no acesso ao crédito ou aluguel acessível.

- Os dados de 2023 confirmam que a redução da pobreza e indigência continua sendo um desafio central no país, que exige uma ação mais integrada e multidimensional, onde se destaca a necessidade de uma habitação segura para reverter a problemática.

1. PANORAMA GERAL: ASPECTOS MACROECONÔMICOS E DEMOGRÁFICOS

Para abordar a situação do país em relação à habitação e habitat, é inevitável mencionar algumas tendências demográficas que determinam a realidade sociohabitacional e, portanto, desafiam os modelos e políticas.

A população, de acordo com o Censo de 2023 realizado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), é de 3,44 milhões de habitantes. A taxa de crescimento intercensal (de 2011 a 2023) foi de apenas 0,08% ao ano, o que indica que o ritmo de crescimento populacional continua a diminuir. A evolução da natalidade, mortalidade e migração confirma o processo de envelhecimento demográfico que o país está vivenciando. Desde 2021, o número de nascimentos tem sido menor do que o número de falecimentos. Como resultado, a proporção de pessoas com mais de 65 anos tem aumentado, alcançando 15,2% em 2023, enquanto a faixa etária de 0 a 14 anos perdeu representatividade na população total, passando de 22% em 2011 para 18% em 2023. Essa aceleração da transição demográfica indica que o ritmo de crescimento da população do Uruguai seguirá uma tendência de declínio no futuro.

Outra tendência relevante tem sido o aumento no número de lares e a redução do tamanho médio destes, com um aumento de lares unipessoais e monoparentais, além da redução dos lares estendidos. Isso configura uma realidade em mudança que desafia as políticas, que devem atender às necessidades sociohabitacionais em diferentes ciclos da vida.

Por sua vez, o nível de urbanização do país é um dos mais altos da região, com 97% da população vivendo em áreas urbanas, concentradas no sul do país. Somente na área metropolitana de Montevidéu vive 66% da população total.

Economicamente, o país teve um crescimento muito moderado na última década. Em 2023, a economia uruguaia permaneceu praticamente estagnada e o PIB do setor da construção reduziu-se em 5,6% em comparação ao ano anterior, impactado pela conclusão de grandes projetos de infraestrutura. Excluindo a construção da UPM e a obra do Ferrocarril Central, o setor se expandiu a uma taxa anual real de 7%. Contudo, em 2023, o investimento em habitação manteve os níveis dos anos anteriores.

A incidência da pobreza em pessoas afetou 10,1% da população em 2023 (INE, 2023), o que indica que os níveis anteriores à pandemia ainda não foram recuperados (em 2019, a taxa era de 8,8%). Ao analisar esses dados de forma detalhada, surgem alertas sobre a situação do país: entre as crianças menores de seis anos, a pobreza aumentou mais de 3 pontos percentuais em relação ao período pré-pandemia, atingindo 20,1% em 2023. Além disso, a pobreza é quase o dobro em lares com referentes femininos em comparação com os lares com responsáveis masculinos. Verifica-se uma pobreza de 2,9% das pessoas nos bairros costeiros da capital, enquanto

7 Resultados preliminares do Censo 2023.

8 Relatório sobre os setores de construção e imobiliário, Uruguai XXI (2023).

nas regiões norte e noroeste de Montevidéu, a pobreza é superior à média. A diferença também se traça em nível nacional. A pobreza também é mais prevalente no norte e nordeste do país, especialmente nos departamentos de Salto, Artigas, Rivera, Cerro Largo e Treinta y Tres. Em termos de desigualdade de renda, os indicadores mostram um aumento nos últimos anos: o índice de Gini passou de 0,383 em 2019 para 0,394 em 2023, enquanto a razão entre os rendimentos médios do décimo decil da população e o rendimento médio do primeiro decil aumentou de 11,1 para 11,7 no mesmo período.

2. ACESSO À HABITAÇÃO PARA O SEGMENTO DE INTERESSE SOCIAL

No país, há dificuldades no acesso e na permanência em uma habitação, com desafios ainda maiores de acesso e permanência, em especial para os primeiros dois quintis de renda, que dependem fortemente da política pública. Além disso, as camadas de renda média e média-baixa enfrentam limitações de acesso ao crédito ou a um aluguel financeiramente acessível.

A estimativa do déficit habitacional, realizada pelos autores deste informe para este anuário, teve como base a pesquisa contínua de domicílios e identificou que pessoas de cerca de 63.000 lares residem em moradias "com inadequação física de acordo com os parâmetros de regulamentação urbana". Ao observar a série histórica baseada neste mesmo método de cálculo, percebe-se uma tendência de queda: em 2014, os domicílios que residem em habitações deficitárias representavam 8,2% do total, proporção que foi reduzida para 5,6% em 2019 e pelo menos 5,0% em 2023. Os microdados do Censo 2023, ainda não disponíveis, fornecerão informações mais precisas sobre as características do déficit em termos de quantidade e distribuição territorial.

A política pública habitacional é estruturada em Planos Quinquenais de Habitação, que requerem a aprovação do parlamento nacional. O plano vigente (2020-2024) possui duas orientações principais: por um lado manter os programas mais importantes da última década e que seguem sendo os principais instrumentos da atuação pública; por outro, propor novas iniciativas.

A partir da análise da execução do período considerado (ano 2023), constata-se que, dos recursos do orçamento público provenientes do FONAVI investidos na produção de habitação, 72% foram destinados a novas soluções habitacionais, 13% a ações sobre o estoque e 6,5% a contratos de garantia e subsídios de aluguel. Dentro das novas soluções habitacionais, 69% foram executadas através do programa Cooperativas de Habitação: foram concluídas 1.889 habitações em 2023 e, considerando as que estão em obra, o total foi de 7.936 unidades. Por sua vez, os programas Habitação em Pequenas Localidades, Reassentamentos, Construção de Habitações para Aposentados, Habitação Nova para Ativos, Autoconstrução Assistida e Empréstimos e Subsídios para Aquisição de Habitação Usada representam percentuais menores de execução. O outro componente da atuação pública habitacional foi concretizado por meio de crédito às pessoas: o Banco Hipotecário concedeu 1.500 novos créditos, e o sistema público de habitação (SPV) concedeu outros 1.900 créditos, como os programas de Cooperativas, PPT (Preço-Projeto-Terreno, um tipo de licitação pública para construção de habitação, onde as empresas apresentam uma proposta de terreno, projeto arquitetônico e preço total), Autoconstrução, entre outros.

As novas iniciativas do PQV foram o "Plano Avançar", que propôs articular programas já existentes com o objetivo de melhorar a atuação frente à precariedade urbana e habitacional nos assentamentos irregulares, impulsionado por um financiamento adicional por meio da criação de um instrumento de financiamento e execução denominado Fideicomisso de Integração Social e Urbana, e o programa Entre Todos, que apoia o acesso ao crédito bancário. Ambos estão em fase de implementação.

3. MERCADO DE HABITAÇÃO

O custo de construção de um metro quadrado de nova habitação varia muito de acordo com o tipo de obra e a localização. Segundo o índice de custos de construção elaborado pelo INE, no primeiro semestre de 2023, o custo médio foi de US$ 1.649 por metro quadrado, com um aumento acumulado de 6,2% ao longo do ano.

Em termos de produção, em 2023, foi aprovada a construção de 4.749 novas unidades no âmbito da Lei de Habitação Promovida (Lei n.º 18.795), que incentiva o investimento privado em habitação por meio de isenções fiscais. Desde o início desse programa em 2011, quase 40.000 habitações foram promovidas. Quanto às transações de compra e venda, foram realizadas 50.556 transações de imóveis residenciais novos e usados em 2023, o que demonstra uma certa estabilidade em relação ao ano anterior. No entanto, é importante observar que a relação entre a produção e o preço

9 Estimativa da pobreza pelo método do rendimento (INE [2023])

10 Esse valor de "déficit de moradias" é um número resultante do cálculo feito pela equipe de consultoria usando os dados combinados de 11 variáveis da Pesquisa Contínua de Domicílios. Essa ferramenta é útil para identificar tendências no déficit habitacional.

11 Relatório do INE.

12 ANV. Não equivalente à licença de construção.

13 Relatório do DNR.

da habitação não é direta: um aumento na oferta de habitação não se reflete necessariamente em uma redução nos preços e não garante o acesso à demanda insatisfeita que caracteriza o déficit habitacional.

Em dezembro de 2023, a mediana do preço de venda de uma habitação no país foi de US$ 84.413, marcando o terceiro ano consecutivo de aumento (7,2% em dólares, considerando a média anual de 2023 em comparação com 2022). Para Montevidéu, a mediana de preços foi de US$ 111.000 em dezembro, mantendo-se praticamente estável em relação ao ano anterior. O preço médio de venda das "habitações promovidas" em Montevidéu no segundo semestre de 2023 foi de US$ 2.268 por metro quadrado.

No mercado de aluguel, em 2023, o aluguel mensal médio de uma habitação foi de US$ 461 em todo o país e de US$ 480 em Montevidéu, com uma variação anual de 5,9% para o país. O aluguel representa 22% da renda média das famílias que alugam, e essa proporção sobe para 32% nas famílias do primeiro decil de renda.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO DE HABITAÇÃO

O crédito para acesso à habitação está organizado na banca pública, por meio do Banco Hipotecário do Uruguai e da Agência Nacional de Habitação, e na banca privada, com várias instituições oferecendo diferentes modalidades de crédito. Alguns desenvolvedores imobiliários também oferecem linhas de financiamento direto.

De acordo com dados do Banco Central do Uruguai, ao final de 2023, foram registradas 49.511 hipotecas ativas, sendo que o Banco Hipotecário do Uruguai lidera o mercado com aproximadamente 46% de participação. As operações de crédito realizadas em 2023 no sistema bancário foram 4.800, com um valor médio de US$ 108.000 e uma taxa de juros média anual de 4,69% na parte fixa, utilizando unidades indexadas, o índice mais comum para esse tipo de operação.

Embora os programas públicos do Ministério de Habitação consigam incluir uma parte das famílias de baixa e média-baixa renda (os créditos concedidos pelo SPV somaram 1.900), muitos setores da população não conseguem acessar o crédito, seja na banca pública ou privada. A principal barreira é a exigência de um valor de entrada de cerca de 15% do preço da habitação. Considerando que o preço médio de uma habitação em Montevidéu em 2023 foi de US$ 111.000, o valor de entrada seria de aproximadamente US$ 16.650, o que geralmente é inacessível para esses segmentos.

Existe o instrumento do subsídio à parcela, que se aplica aos créditos dos programas públicos. Em 2023, esse subsídio teve um investimento de US$ 29 milhões. O novo plano «Entre Todos» busca apoiar o acesso ao crédito bancário para as empresas de construção por meio de uma linha de garantia específica chamada "SiGa Entre Todos" e, posteriormente, oferecer uma «contribuição econômica não reembolsável» para apoiar o crédito para os usuários finais. Ambas as iniciativas estão em fase de implementação, e ainda não há dados de 2023 que permitam quantificar seu impacto.

Tabela 24 **Resumo do sistema hipotecário**

PERGUNTAS	RESPOSTAS
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito para moradia?	Depósitos, recursos públicos, fundos privados e previdenciais.
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito para moradia?	Depósitos e poupanças.
Que tipos de instituições concedem empréstimos para moradia?	Instituições públicas, bancos privados e desenvolvedores.
Qual é a principal instituição e qual é a sua participação no mercado?	Banco Hipotecário do Uruguai com 47,5% de market share nas carteiras e 29% na quantidade de créditos contratados no último ano.
Qual é o tipo de produto de crédito mais comum para aquisição de moradia?	Crédito para moradia indexado ao índice de preços.
Quais são as taxas de juros típicas (fixa, variável e subsidiada, respectivamente)?	4,69 % + UI.
Qual é a quota *(loan-to-value ratio)* típica dos empréstimos hipotecários para moradia?	85 %.
Qual é o compromisso de renda típico nos créditos hipotecários para moradia?	30 %.
Que porcentagem dos créditos contratados durante o ano receberam algum tipo de subsídio?	Dentro dos créditos hipotecários dos programas públicos (sistema público de moradia), os subsídios de 2023 representam 14% do valor total executado.

14 Informe de precios de ANV para el año 2023.

Por outro lado, por meio dos programas públicos de microcrédito habitacional, busca-se promover a permanência na moradia e a melhoria do estoque construído dos lares com capacidade de pagamento, mas com dificuldades para acessar um crédito. Esse é o caso do programa «Sua casa como você sonhou», implementado pela Agência Nacional de Habitação com financiamento do Fundo Nacional de Habitação, ou os empréstimos para reabilitação habitacional e urbana, que são implementados pelos governos subnacionais com recursos próprios e do Fundo Nacional de Habitação.

5. MERCADO DO SOLO URBANO

As cidades se expandiram sem um aumento populacional que justifique essa expansão. O solo urbanizado no Uruguai aumentou 0,7% em 2 anos, enquanto a população se mantém estável. Os governos subnacionais, que têm a competência sobre o ordenamento territorial nas cidades, definem, por meio de Planos de Ordenamento Territorial, as regulamentações sobre o uso do solo e possibilitam a transformação do solo para novas áreas urbanas. Essa tendência de expansão ocorre em um contexto em que quase todas as cidades médias e as capitais departamentais possuem planos urbanos vigentes (40 cidades têm planos locais).

Além disso, existem carteiras de solo em nível nacional e local (a carteira do Ministério de Habitação atualmente possui 246.503 m² de solo). No entanto, não se conseguiu disponibilizar o solo necessário para que os recursos públicos destinados à habitação garantam um desenvolvimento adequado em sintonia com as definições urbanísticas do país. Por isso, o Ministério promoveu uma estratégia nacional de acesso ao solo urbano, buscando otimizar essas ferramentas para o desenvolvimento urbano habitacional. Outra tendência urbana preocupante nas cidades uruguaias, especialmente na área metropolitana de Montevidéu, é o aumento da segregação residencial, com polarização entre as áreas costeiras e as áreas interiores, que abrigam, respectivamente, uma concentração de domicílios de maiores e menores rendas.

O marco normativo para a gestão do solo urbano permite o uso de diferentes instrumentos para enfrentar esses fenômenos, mas sua aplicação não tem sido suficiente nem efetiva. Entre esses instrumentos estão o imposto sobre terrenos vagos, o direito de preferência (direito de preferência e retratação a favor da administração pública), a expropriação por razões de utilidade pública com fins urbanísticos, a expropriação por descumprimento de deveres territoriais, a participação pública nas mais-valias geradas pela atuação pública, seja por retorno de valorização ou maior aproveitamento, e o direito de superfície, entre outros.

6. INFORMALIDADE, INCLUSÃO E SUSTENTABILIDADE

O relatório do Poder Executivo de 2023 expressa que existem projetos ativos em 99 assentamentos informais (AI) e situações de informalidade dispersa, envolvendo cerca de 11.681 lares, dos quais mais da metade estão em fase de execução das obras ou no processo de compra de moradias usadas, que também é uma das ferramentas utilizadas para atender à precariedade urbana e habitacional. Apesar de muitos dos principais assentamentos informais terem sido regularizados ou realojados na última década (nove em Montevidéu entre 2020 e 2023), ainda existem cerca de 60.000 domicílios em assentamentos informais. De acordo com dados da Unidade de Avaliação e Monitoramento (PMBMVOT), em dezembro de 2021 havia 621 AI em todo o Uruguai.

Outro aspecto a ser destacado é que apenas metade das moradias no país tem acesso ao serviço de redes de saneamento, o que representa uma carência determinante para dimensionar o problema habitacional, que também é uma questão sanitária e ambiental do habitat urbano. Vale mencionar também que, segundo estimativas feitas pela Direção Nacional de Águas, 95.375 pessoas residem em áreas sujeitas a inundações. Essa situação de risco e vulnerabilidade se agrava com os efeitos das mudanças climáticas. As cidades enfrentam problemas causados por desbordamentos de rios e córregos, déficit no sistema de drenagem urbano ou seu mau funcionamento; e, nas zonas costeiras, os efeitos causados pelas marés astronômicas, meteorológicas e pelo mar.

15 Do *Atlas de Cobertura del Suelo*, DINOT.

16 O "portfólio imobiliário de habitação social" na órbita do Ministério da Habitação e Planejamento Territorial e os "portfólios de terras" na órbita dos governos departamentais.

17 Enasu: Estrategia Nacional de Acceso al Suelo Urbano (Estratégia Nacional de Acesso à Terra Urbana).

18 Extrato do Memorando Explicativo da "Rendición de cuentas y balance de ejecución presupuestal. - 2023" do Poder Executivo.

19 Dados do Observatório de Assentamentos do Município de Montevidéu.

20 Processado a partir dos microdados do ECH 2023.

21 Dados da solicitação de acesso a informações públicas feita à DINISU do Ministério da Habitação para o relatório "Relevamiento de políticas públicas de vivienda y derecho a la ciudad": pesquisa realizada e publicada pelo coletivo Miles de Ciudades e pelo Centro Cooperativista Uruguayo (CCU).

22 Dados da DINAGUA: https://www.gub.uy/ministerio-ambiente/politicas-y-gestion/inundaciones.

23 https://www.gub.uy/ministerio-ambiente/nap-ciudades.

Tabela 25 **Resumo dos Indicadores**

INDICADOR	ANO: 2023
Taxa de inflação	5,11 %
Taxa de desemprego	7,8 %
Taxa de informalidade no mercado de trabalho	22,6 %
Estoque de crédito hipotecário de habitação/PIB	4,6 %
Investimento público em habitação/PIB	0,42 %
Spread bancário	2,34
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	—
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	—
Taxa de propriedade de habitação	51,2
Índice de acessibilidade financeira de habitação urbana (compra)	3,94
Índice de acessibilidade financeira de habitação urbana (aluguel)	25,8 %
Taxa de variação do índice de preços de venda	7,16 %
Taxa de variação do índice de preços de aluguel	5,86 %
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	—

Esses desafios ambientais estão sendo abordados no Plano Nacional de Adaptação às Mudanças Climáticas em Cidades e Infraestruturas. Dentro desse contexto, existem programas piloto de grande interesse, como os avanços nas normas técnicas de eficiência energética para a certificação de projetos de novas habitações e adaptação de edifícios existentes, ou, por outro lado, a implementação de fundos destinados a crédito e assistência técnica para adotar medidas de adaptação em moradias afetadas por inundações.

PERSPECTIVAS, TENDÊNCIAS E PROJEÇÕES

A política pública de habitação enfrenta o desafio de atender às mudanças sociais e culturais que aceleraram os processos de tendência de redução no tamanho das famílias, com uma ampla gama de situações e mudanças ao longo do ciclo de vida das pessoas, e, por conseguinte, das necessidades habitacionais no país. Ao mesmo tempo, a redução da pobreza e da indigência continua sendo um desafio central no país. É evidente que ao abordar a multidimensionalidade da pobreza, a necessidade de habitação segura e acesso aos bens e serviços básicos surge como um ponto central. O fato de que no país a população mais afetada pela pobreza seja formada por crianças, meninas e lares com chefia feminina obriga um desenho mais integral dos instrumentos de política pública.

Outro processo tendencial que exige respostas mais efetivas é a necessidade de enfrentar a fragmentação social e a segregação socioespacial nas cidades. As políticas públicas nacionais e departamentais precisarão desenvolver estratégias mais efetivas, por meio da integração dos instrumentos de gestão do solo, das carteiras públicas de imóveis e da orientação dos incentivos ao investimento privado, buscando desenvolvimentos mais heterogêneos socialmente.

Espera-se que, no curto prazo, a implementação do Plano Avançar, com seu financiamento adicional, acrescente novas ações nos assentamentos informais. Ao mesmo tempo, os instrumentos e programas mais consolidados dos planos de habitação, como os créditos para novas soluções habitacionais, especialmente através do cooperativismo de habitação, as garantias e os subsídios ao aluguel e à parcela do crédito, continuarão sendo a base da atuação pública.

No entanto, o novo Plano Quinquenal de Habitação 2025–2029 se apresenta como uma perspectiva próxima no tempo. O processo participativo de elaboração será uma grande oportunidade para que surjam mudanças e novas propostas nas possibilidades de acesso para os usuários finais. O novo plano poderá propor ajustes e novos instrumentos de crédito, microcrédito, garantias, subsídios e aluguel, entre outros programas, para a atuação pública e para orientar as condições que são estabelecidas no mercado de habitação.

É necessário obter um melhor resultado do investimento público e privado para transformar as áreas de grande precariedade, os assentamentos informais e a precariedade dispersa no tecido formal, para reabilitar áreas degradadas da cidade, mas que possuem serviços e infraestruturas básicas, e relocalizar a população instalada informalmente em zonas de risco. A política habitacional precisa se conectar melhor com os instrumentos urbanos e ambientais das cidades, e focar em ações integradas que partem da habitação e visam à melhoria do habitat urbano. Nesse contexto, parece possível concretizar a implementação de uma política de solo para orientar o desenvolvimento urbano e gerar uma carteira de imóveis públicos em localizações adequadas.

24 Projeto Regional Uruguai-Argentina sobre Adaptação às Mudanças Climáticas em Cidades e Ecossistemas Costeiros Vulneráveis do Rio Uruguai.

SEÇÃO III

Estatísticas por tema

Introdução

As estatísticas apresentadas nesta Seção formam a base para a composição de todas as seções do Anuário e foram compiladas pelos consultores a partir de um questionário padrão, abrangendo 260 variáveis e indicadores, definidos de acordo com sua relevância para a compreensão do setor habitacional e do acesso à moradia.

Apresentadas aqui em forma de 25 tabelas temáticas, poderão ser também consultadas e descarregadas de modo customizado a partir do banco de dados disponibilizado online.

Nas tabelas a seguir cada variável/indicador está acompanhado por uma nota metodológica. Conforme já mencionado, boa parte desses indicadores está harmonizada com a base global Hofinet-EMF, casos em que a nota metodológica inclui a correspondente "harmonized definition", HD, em inglês.

Os dados monetários foram convertidos para dólar estadunidense. As taxas de câmbio utilizadas estão apresentadas no anexo.

Por diferentes razões (ausência de fontes, níveis de agregação da informação disponível, entre outras), é de se esperar que nem todas as variáveis e indicadores listados estejam já disponíveis e, nesse sentido, o Anuário cumpre um de seus objetivos, que é o de identificar e lançar luz sobre carências de dados relevantes, visando contribuir para uma maior produção e publicização de dados do setor na região.

Os dados inexistentes ou não encontrados foram marcados com "-".

Quando a variável em si não existe no país, ou é função de outra inexistente, seja porque não está regulamentada, ainda não foi implementada ou outro motivo, indica-se um "não se aplica", usando a sigla "N/A". Quando existe, mas não apresenta resultado, utiliza-se o "zero" em numeral.

Quando da indisponibilidade de dados para 2023, foram aceitos dados de anos imediatamente anteriores, retroagindo até, no máximo, 2020. Caso típico de censos e pesquisas domiciliares.

Deve-se observar que cada dado coletado foi registrado acompanhado de uma "nota" contendo a fonte consultada, a data de referência do dado, a data de coleta e comentários explicativos. No entanto, essas informações só estarão disponíveis para consulta online. Recomendamos que o uso dos dados se atenha sempre à observação dessas notas, de modo a identificar se há alguma limitação no dado apresentado ou discrepância, seja em relação ao período, à abrangência territorial, à nota metodológica que explica a variável, ou qualquer outra informação relevante, evitando assim equívocos na interpretação e no uso dos dados apresentados.

O rigor na coleta, revisão e apresentação dos dados e suas notas explicativas visa oferecer uma base confiável para estudos e análises, insumo para decisão dos diversos agentes do setor.

Outras variáveis e indicadores podem e devem ser acrescentados nas próximas edições à medida que o projeto deste Anuário amadureça e se consolide, também a partir de sugestões dos consultores, autores e usuários, bem como em indicações da dinâmica do mercado e de inovações emergentes.

Tabela 26 **Estatísticas macroeconômicas**

Países	Inflação (preços ao consumidor)	Taxas de juros				PIB	PIB per capita baseado em PPP
		Taxa de juros de referência (oficial)	Taxa média paga sobre depósitos bancários	Taxa média de crédito bancário	*Spread bancário*		
Periodicidade	Anual, fim do período	Anual	Anual	Anual	Anual	Valor total ano	Valor ano
Formato	%	%	%	%	%	USD millón	USD mil
Argentina	133.5	100.0	95.4	97.0	1.6	731,167.09	26.39
Brasil	4.6	11.8	12.1	43.6	31.5	2,077,421.37	20.00
Chile	3.4	5.8	5.4	7.7	2.2	319,922.80	29.87
Colômbia	9.3	13.0	13.9	27.0	13.1	365,596.49	7.04
Costa Rica	0.5	6.0	5.1	9.1	4.0	90,589.10	27.06
Equador	1.4	10.4	4.6	9.9	5.3	118,845.00	14.33
El Salvador	4.0	7.5	5.3	7.8	2.5	38,947.88	11.95
México	7.8	6.0	10.7	11.3	0.6	1,512,403.00	11.48
Panamá	1.5	6.0	4.7	6.9	2.2	83,382.00	43.22
Peru	6.3	7.5	4.8	12.6	7.8	271,303.69	16.00
República Dominicana	4.8	7.0	9.2	14.4	5.3	117,577.13	25.36
Uruguai	5.1	10.7	8.6	11.0	2.3	77,243.78	28.98

NOTAS METODOLÓGICAS

Inflação—Taxa de inflação acumulada no ano: variação acumulada de preços durante os 12 meses, de janeiro a dezembro, do ano de referência.
HD: The end of period consumer price index (CPI) is a measure of a country's general level of prices based on the cost of a typical basket of consumer goods and services at the end of a given period. The rate of inflation is the percent change in the end of the period's CPI.

Taxa de referencia—Taxa de juro de referência definida pelo Banco Central.

Taxa média paga sobre depósitos bancários—Taxa de juro média paga sobre depósitos bancários.
HD: Deposit Rate refers to rates offered to resident customers for demand, time, or savings deposits. Often, rates for time and savings deposits are classified according to maturity and amounts deposited. In addition, deposit money banks and similar deposit taking institutions may offer short- and medium-term instruments at specified rates for specific amounts and maturities; these are frequently termed "certificates of deposit".

Taxa média de crédito bancário—Taxa de juro média ponderada para todas as operações de crédito a taxa fixa para indivíduos e empresas.
HD: Weighted average of the rates charged by banks on loans with fixed interest rates and with own funds to individuals and corp. The rate is weighted by loan amounts.

Spread bancário—A diferença entre a taxa média de crédito bancário geral e a taxa média paga aos depósitos pelos bancos no país.

PIB—Produto interno bruto: soma (em valores monetários) de todos os bens e serviços finais produzidos pelo país durante o ano de referência (janeiro a dezembro). Expressa o nível de atividade econômica.
HD: GDP represents the total value at current prices of final goods and services produced within a country during the given year time period

PIB per capita baseado em PPP—PIB per capita do ano em termos de poder de compra (bens e serviços).
HD: GDP per capita based on purchasing power parity rates (PPP).

Tabela 27 **Estatísticas demográficas e domiciliares**

Países	População		Cidade mais populosa (referência)	Taxa de urbanização	Taxa de crescimento populacional	Domicílios		
	Total	População com 65 anos ou +				Total	Tamanho médio	Urbanos
Periodicidade	Censo/pesquisa mais recente				Média anual	Censo/pesquisa mais recente		
Formato	Milhões	%	TXT	%	%	Milhares	N.º	Milhares
Argentina	46.5	12.1	CABA	92.0	0.9	15,932.3	2.9	14,500
Brasil	216.4	10.2	San Pablo	88.0	0.5	72,456.4	2.8	64,770
Chile	19.6	13.5	Santiago	88.0	0.7	6,998.1	2.8	6,194
Colômbia	52.3	13.9	Bogotá D. C.	76.5	1.2	18,009.0	2.9	13,818
Costa Rica	5.2	11.2	San José	82.0	1.1	1,790.0	2.9	1,378
Equador	16.9	1.5	GUAYAS	63.1	1.3	5,188.8	3.2	4,162
El Salvador	6.4	8.4	San Salvador	75.0	0.4	2,019.6	3.1	1,612
México	126.0	8.4	México City	78.6	1.2	35,219.1	3.6	27,653
Panamá	4.2	9.8	Ciudad de Panamá	66.0	1.4	1,230.8	3.3	850
Peru	34.4	8.6	Lima	79.0	1.0	10,042.7	3.4	8,254
República Dominicana	11.3	7.7	Santo Domingo	84.0	1.1	3,726.0	2.9	2,908
Uruguai	3.4	15.2	Montevideo	96.5	0.1	1,264.4	2.8	1,196

NOTAS METODOLÓGICAS

População total—O número total de pessoas que residem no país, independentemente de seu status legal ou cidadania.
HD: Total population is based on the de facto definition of population, which counts all residents regardless of legal status or citizenship.

População 65 anos ou +—Porcentagem da população com 65 anos ou mais em relação ao total.

Taxa de urbanização—Porcentagem da população residente em agregados familiares em zonas/núcleos urbanos, tal como definida pelo instituto de estatística em relação à população total.
HD: Urban population refers to people living in urban areas as defined by national statistical offices.

Taxa de crescimento populacional—Percentual de incremento médio anual da população para um período de anos entre dois censos demográficos.

Domicílios—Grupo de pessoas (parentes ou não) que compartilham a mesma moradia.
HD: A household is all the people in a family or group who live together in a house.

Tamanho médio dos domicílios—Número médio de componentes dos domicílios

Tabela 28 **Estatísticas do mercado de trabalho e de renda**

Países	Mercado de trabalho/emprego				Renda familiar média		Comprometimento da renda familiar com o serviço total da dívida	Taxa de pobreza	Coeficiente GINI
	Taxa de participação da força de trabalho	Taxa de subemprego	Taxa de informalidade	Taxa de desemprego	Nacional	Urbano			
Periodicidade	Anual, fim do período				Anual	Anual	Anual, fim do período	Anual	Anual
Formato	%	%	%	%	$ (mediana)	$ (mediana)	%	%	N.º
Argentina	48.6	10.5	34.3	6.8	8,370.10	7,992.00	-	39.2	0.41
Brasil	62.1	17.6	39.0	7.8	9,728.62	11,405.97	25.0	31.6	0.52
Chile	61.8	5.21	27.5	8.5	17,112.00	17,856.00	16.1	6.5	0.43
Colômbia	63.8	7.1	56.3	10.2	8,772.00	-	34.3	33.0	0.55
Costa Rica	56.8	3.8	45.0	7.3	24,204.00	27075.65	49.6	25.5	0.47
Equador	65.1	20.3	55.7	3.6	9,590.40	11,028.00	50.0	26.0	0.46
El Salvador	64.4	37.6	68.5	6.3	8,411.28	9,799.32	-	26.6	0.39
México	60.2	-	55.1	3.1	13,475.68	14,710.05	36.2	36.3	0.40
Panamá	62.4	18.3	47.4	7.4	9,600.00	-	-	21.8	0.49
Peru	70.1	48.2	71.1	7.2	10,006.25	13,559.28	29.4	27.5	0.40
República Dominicana	61.7	2.3	51.0	6.1	9,797.00	10,092.00	-	23.9	0.37
Uruguai	63.8	9.8	22.6	7.8	21,424.49	25,401.63	-	10.1	0.39

Nota de dados: nos casos da Costa Rica e El Salvador, as internações relatadas são médias, não medianas

NOTAS METODOLÓGICAS

Taxa de participação da força de trabalho—A taxa de participação da força de trabalho (anteriormente conhecida como força de trabalho) é um indicador da proporção da população em idade ativa de um país que participa ativamente do mercado de trabalho, seja trabalhando ou procurando emprego;
HD: The labour force participation rate is the labour force as a percent of the working-age population. The labour force is the sum of all persons of working age who are employed and those who are unemployed. "a measure of the proportion of a country's working-age population"(ILO)

Taxa de subemprego—Percentual de trabalhadores subocupados, que têm disponibilidade e gostariam de trabalhar por mais horas.

Time-related underemployment) a measure of labour underutilization that provides information regarding the share of employed persons who are willing and available to increase their working time and worked fewer hours than a specified time threshold during the reference period. (Source: ILO)

Taxa de informalidade—Todos os trabalhadores no setor informal, ou pessoas que, durante o período de referência, estavam empregadas em ao menos 1 setor informal, empreendimento informal, independente do seu status na atividade e se era a atividade principal ou secundária.
HD: all jobs in informal sector enterprises, or all persons who, during a given reference period, were employed in at least one informal sector enterprise, irrespective of their status in employment and whether it was their main or secondary job.

Taxa de desemprego—A taxa oficial de desemprego no país, que corresponde à porcentagem de pessoas na força de trabalho que estão desempregadas.
HD: includes persons who during the reference period did not work nor had a job but who were willing to work and were available to work.

Renda familiar média—A mediana da renda bruta habitual dos agregados familiares.
HD: Median pre-tax household income.

Comprometimento da renda familiar com o serviço total da dívida—Parcela média da renda mensal das famílias comprometida com o pagamento mensal de todas as dívidas contraídas.

Índice de pobreza—Porcentagem de pessoas abaixo da linha de pobreza de acordo com as linhas de pobreza nacionais.

Coeficiente GINI—Indicador de distribuição/concentração de renda com intervalo entre 0 e 1 (maior desigualdade). Fonte: PNUD.

Tabela 29 **Estatísticas de estoque de moradias e déficit habitacional**

Países	Total de Unidades Habitacionais (Estoque)	Parcela dos domicílios próprios	Tx vacância imóveis residenciais	Habitações abaixo do padrão (substandard)	Déficit habitacional urbano			
					Quantitativo	% déficit / domicílios urbanos	Qualitativo	% déficit / domicílios urbanos
Periodicidade	Anual, fim do período				Última pesquisa			
Formato	Miles	%	%	%	Miles	%	Miles	%
Argentina	15,932	68.0	12.6	4.6	2,505.5	17.3	735.2	5.1
Brasil	72,456	69.8	12.6	17.8	6,215.3	9.6	26,510.7	40.9
Chile	6,824	57.0	-	18.5	516.2	8.3	996.2	16.1
Colômbia	19,603	39.5	13.4	22.1	431.0	3.1	2,299.0	16.6
Costa Rica	1,790	82.0	10.0	3.6	9.1	0.7	118.4	8.6
Equador	5,082	61.0	13.9	34.2	286.8	6.9	1,375.0	33.0
El Salvador	2,020	51.6	18.0	58.0	24.2	1.5	1,040.0	64.5
México	43,903	67.8	17.5	25.2	8,977.4	32.5	7,668.1	27.7
Panamá	1,589	64.0	11.4	17.0	-	-	44.5	5.2
Peru	10,197	80.7	8.8	71.0	243.0	2.9	567.0	6.9
República Dominicana	3,726	52.7	16.3	10.8	391.6	13.5	1,073.4	36.9
Uruguai	1,385	51.2	3.1	4.6	-	-	-	-

NOTAS METODOLÓGICAS

Total de domicílios—Unidade habitacional é um local estruturalmente separado e independente, que se destina a servir de habitação a uma ou mais pessoas, ou que é utilizado como tal. Os critérios essenciais desta definição são os da separação e da independência.
HD: A dwelling unit is a living space with a separate entry to the individual unit.

Parcela dos domicílios próprios—percentual de domicílios que habitam imóvel próprio (formal ou informal, incluindo os fora do padrão, quitado ou pagando).

Taxa de vacância dos imóveis residenciais—Relação entre o número de habitações desocupadas e o número total de habitações.
HD: The percentage of all units that is unoccupied or not rented. Data may be available for urban areas only.

Observação: É necessário considerar as limitações de uso dos dados, pois há habitações que estão desocupadas por motivos sazonais (casas de campo e de veraneio), por estarem entre inquilinos/contratos de aluguel, entre outros.

Habitações abaixo do padrão (substandard)—Unidades Habitacionais com inadequação física/edilícia em relação aos parâmetros da regulamentação urbana.

HD: Substandard housing is residential property that is not up to the local building or housing code (excluding land code).

Total de Unidades Habitacionais Urbanas—Ele registra o número total de domicílios contados em áreas urbanas. O lar é um lugar estruturalmente separado e independente, que se destina a servir de moradia para uma ou mais pessoas, ou que é usado como tal.

Nota: Os critérios essenciais para esta definição são separação e independência.

Déficit habitacional urbano quantitativo—Número de domicílios que apresentam algum tipo de déficit de acordo com a metodologia adotada.

Déficit habitacional urbano qualitativo—Número de domicílios com algum tipo de inadequação - física, urbanística (infraestrutura), fundiária ou outra, conforme a metodologia adotada.

Tabela 30 **Estatísticas de Produção de Habitação**

Países	Produção de habitação formal/ano					Custo da construção residencial			Agentes de produção habitacional social				
	Licenças para construção residencial	Produção habitacional iniciada no ano	Produção habitacional formal concluída no ano	Investimento em habitação (formação bruta de capital fixo)	Volume de $ investido na produção de Habitação	Custo m² da construção residencial padrão médio	Taxa de variação do índice de preços da construção	Prazo para obtenção de licença de construção residencial	Público	Privado	PPP	Associações Habitacionais	Famílias (produção própria)
Periodicidade	Ano de referência			Total por ano	Anual, fim do período				Ano de referência				
Formato	Mil	Mil	Mil	%	$ milhões	$	%	N.º de dias	"Ranking (por volume de UH): 1 a 5, sendo 1 o principal				
Argentina	48.3	-	-	8.4	-	1,262.33	135	53	3	2	-	-	1
Brasil	-	-	-	7.5	14,758.66	414.73	3.5	87	3	2	5	4	1
Chile	90.6	-	-	4.8	10,041.00	-	1.4	216	2	1	N/A	3	-
Colômbia	215.8	201.4	184.4	4.3	-	347.76	7.2	45	4	1	5	3	2
Costa Rica	24.5	-	-	3.0	2.04	400.00	9.0	90	5	1	2	4	3
Equador	22.9	30.9	41.4	2.7	725.00	430.00	2.4	15	1	2	5	3	4
El Salvador	-	60.0	-	4.0	1,995.27	226.71	-	25	2	-	-	1	-
México	144.9	116.4	131.0	5.2	21,436.00	677.80	11.9	145	-	1	-	-	2
Panamá	3.9	8.8	14.0	0.9	721.00	548.63	2.8	90	2	1	N/A	4	3
Peru	48.8	56.0	-	-	9,431.00	251.10	3.2	121	N/A	2	N/A	N/A	1
República Dominicana	-	-	-	14.7	5,231.79	2,015.25	-0.5	86	3	2	4	5	5
Uruguai	-	2.2	-	4.1	-	1,649.18	6.2	97	3	2	-	4	1

NOTAS METODOLÓGICAS

Licenças para construção residencial—Licenças de construção emitidas no ano para novas unidades habitacionais.

Início da produção de moradias—Número de construções residenciais iniciadas no ano.
HD: Number of Housing Starts /dwelling units.

Produção de habitação concluída—Número de UH com construção concluída no ano/Habite-se emitidos no ano em áreas urbanas.
HD: Number of Housing Units Completed - Formal sector, registered/year/dwelling units.

Investimento em habitação (formação bruta de capital fixo)—Operação do Sistema de Contas Nacionais (SCN) que registra a ampliação da capacidade produtiva futura de uma economia por meio de investimentos correntes em moradias.
HD: Shares of gross domestic product: Gross private domestic investment. Fixed investment: Residential.

Volume de $ investido na produção de Habitação—Volume de recursos utilizados na produção formal de habitação no ano.

Custo médio m² de construção padrão médio]—Custo por m² de construção para imóveis residenciais de nível médio em âmbito nacional.
HD: sq m construction cost for middle quality house - national.

Taxa de variação do índice de preços da construção—Taxa de variação (ROC), em relação ao índice de preços da construção civil do ano anterior.
HD: If construction price index exist, give % change in construction prices from previous year"

Prazo (dias) para obter uma licença de construção residencial—Número de dias, em média, para obter uma licença de construção residencial. A referência aqui é a cidade mais populosa.

Produção HIS: Pública—Produção patrocinada por entidade pública em qualquer nível federativo: seja a que permanece propriedade pública (arrendamento ou concessão) ou a que é vendida por meio de venda ou arrendamento no âmbito de programas habitacionais.

Produção HIS: Privada—Produção privada por incorporadoras/construtoras no segmento classificado como (de) interesse social.

Produção de HIS: PPP—Produção por meio de parcerias público-privadas.

Produção de HIS: Associações Habitacionais—Produção por instituições sem fins lucrativos, como cooperativas e condomínios habitacionais, associações habitacionais e ONGs.

Produção de VIS:Familias (Produção propia)—Produção pelas próprias famílias, de forma integral ou incremental, formal ou informal, no segmento classificado como HIS.

Tabela 31 **Estatísticas sobre o financiamento da produção de habitação**

Países	Principais fontes de financiamento para a produção de habitação formal (por volume de recursos investidos)				"Crédito bancário para produção formal/empresarial habitacional					
	Tipo principal	Participação	2.º tipo principal	Participação	Saldo total em carteira(s)	Taxa de	Volume de crédito/ano	Taxa de juros típica de mercado	Disponível a pequenos construtores	Taxas diferenciadas para produção HIS
Periodicidade	Ano de referencia				Anual, fim do período				Ano de referencia	
Formato	txt	%	txt	%	$ milhões	%	$ milhões	%	OPT	OPT
Argentina	-	-	-	-	-	-	-	-	S	N
Brasil	SBPE	60.8	FGTS	39.2	10,283.13	2.1	5,824.23	10.8	S	S
Chile	Créditos de bancos comerciales	-	Préstamos de Ministerio de Vivienda	11.4	5,192.60	1.1	-	10.3	S	S
Colômbia	-	-	-	-	7,601.53	6.0	2,171.18	18,1 (no-VIS) y 16,89 (VIS)	S	S
Costa Rica	Institucion de refinanciacion	59.6	Fondos especiales	-	-	2.5	-	10.5	S	N
Equador	Recursos personalesy y de las empresas/ constructoras privadas	51.2	Prestamos de bancos y cooperativas + recursos mixtos (mutualistas, MIDUVI)	48.8	-	1.1	1,004.00	10.5	S	S
El Salvador	Atlántida Capital S.A. Gestora de Fondos de Inversión	85.1	-	-	0.25	-	-	11-26,0	S	N
México	-	-	-	-	-	2.7	-	9.2	S	-
Panamá	-	-	-	-	1,758.00	5.0	365.50	7.6	-	N
Peru	Recursos de preventa	-	Líneas de crédito de capital de trabajo	-	1,775.00	11.6	-	-	S	N
República Dominicana	Creditos de Bancos Multiples	82.8	Corporaciones de ahorro y credito	16.2	1,748.00	-	538.00	10.0	-	-
Uruguai	-	-	-	-	-	-	-	-	S	S

NOTAS METODOLÓGICAS

Fuentes principales de financiación: tipo principal—Identifica, para la principal fuente de fondeo al crédito hipotecario, e

Principais fontes de financiamento: tipo principal—Identifica o tipo principal de fonte de recursos para a produção formal de habitação - se Recursos Orçamentários/Públicos, depósitos, Wholesale, Fundo(s) Especial(is), Securitização, Debêntures, Recursos Próprios das Incorporadoras ou outros.

Participação da principal—Mede a participação da fonte principal no volume total.

Principais fontes de financiamento: 2ª principal—Identifica a 2ª principal fonte de recursos para a produção de habitação formal - se Recursos Orçamentários/Públicos, depósitos, Wholesale, Fundo(s) Especial(is), Securitização, Debêntures, Recursos Próprios das Incorporadoras ou outros.

Participação da 2.º principal—Ele mede a participação da segunda maior fonte no volume total.

Saldo total em carteira(s)—Soma dos saldos das carteiras bancárias de operações de crédito ativas concedidas a pessoas jurídicas para produção habitacional (posição no final do ano).

Taxa de inadimplência—Operações de crédito concedidas a pessoas jurídicas em carteiras de diferentes agentes, com pelo menos uma parcela com vencimento há mais de 90 dias ponderada pelo saldo total da carteira.

Volume de crédito/ano—Soma das operações de crédito concedidas pelos bancos a pessoas jurídicas para produção habitacional durante o ano.

Taxa de juros típica de mercado—Taxa de juro típica não subsidiada em operações de crédito bancário para produção habitacional.

Disponível para pequenos desenvolvedores—Identifica se o crédito bancário para produção está disponível para pequenos incorporadores/construtores (menos de 30 funcionários).

Taxas diferenciadas para a produção de HIS—Identifica se existem taxas de juros diferenciadas/reduzidas para a produção formal de VIS.

Tabela 32 Estatísticas de transações e preços de habitação

Países	Transações de imóveis residenciais: novas + usadas		Preço mediano de imóvel residencial						Existência de índice de preços de imóveis	Dados utilizados pelo índice de preços adotado	Metodologia de cálculo do índice de preços adotado	Taxa de variação do índice de preços			
			Venda			Aluguel						Nacional		Cidade mais populosa	
Periodicidade	Nacional/ ano	Urbano/ ano	Nacional	Urbano	Cidade mais populosa	Nacional	Urbano	Cidade mais populosa	Ano de referência			Venda	Aluguel	Venda	Aluguel
Formato	# unids mil	# unids mil	$ (mediano)	$ (mediano)	$ (mediano)	$ (mediano)	$ (mediano)	$ (mediano)	Sim ou Não	Tipo		%	%	%	%
Argentina	150.7	-	-	97,020.00	163,450.00	-	514.00	807.00	S	LP	SM	N/D	N/D	−0,4	49.0
Brasil	322.9	-	54,410.40	-	123,546.60	401.80	-	491.98	S	VP	SM	3.7	16.2	4.7	13.3
Chile	-	182.0	-	69,698.39	86,779.09	327.10	327.10	381.70	S	TP	SM	−0,4	-	0.3	-
Colômbia	172.9	30.7	43,563.69	47,209.40	90,060.20	156.84	159.79	455.95	S	VP	SM	12.4	13.1	7.0	13.1
Costa Rica	-	-	-	-	-	-	-	-	S	VP	HR	9.5	7.5	-	-
Equador	26.4	16.7	51,500.00	46,895.00	33,900.00	161.90	162.25	170.51	S	LP	SM	−0,26	1.4	5.7	−7,8
El Salvador	120.9	-	-	-	-	-	-	-	N	N/D	N/D	N/D	-	N/D	-
México	833.5	797.5	76,854.00	-	170,072.00	526.33	-	723.02	S	LP	SM	11.7	-	7.6	7.7
Panamá	62.6	-	97,461.78	-	108,415.00	425.00	-	-	N	N/D	N/D	N/D	10.9	-	-
Peru	-	-	-	74,800.00	94,571.00	-	411.05	696.05	N	N/D	N/D	N/D	-	N/D	−2,0
República Dominicana	9.2	-	34,738.00	34,738.00	-	568.00	568.00	1054.00	S	VP	SM	7.8	-	7.8	-
Uruguai	50.6	-	84,413.00	-	111,000.00	460.67	-	480.18	S	TP	SM	7.2	5.9	0.9	5.4

NOTAS METODOLÓGICAS

Transações de imóveis residenciais: novos + usados—Quantidade de transações de venda de propriedades residenciais novas e usadas - nacional e urbano.

Preço mediano de habitação: venda nacional—Preço de venda mediano nacional de propriedades residenciais.

Preço mediano de habitação: venda urbano—Preço mediano de venda de propriedades residenciais em zonas urbanas.

Preço mediano de habitação: venda cidade mais populosa—Preço mediano de venda de propriedades residenciais na cidade mais populosa.

HD: Median houseprice for most populous city.

Preço mediano de habitação: aluguel nacional—Preço mediano nacional de aluguel de habitação no país.

Preço mediano de habitação: aluguel urbano—Preço mediano de aluguel de habitação em zonas urbanas.

Preço mediano de habitação: aluguel cidade mais populosa—Preço médio de aluguel de propriedades residenciais na cidade mais populosa.

Existência de índice de preços de habitações—Existência de pelo menos um índice de preços: indicador de análise técnica, projetado para avaliar a taxa de variação dos índices de preços, para a venda de propriedades residenciais em nível nacional.

HD: Does your country maintain a House-Price-Index?

Dados utilizados pelo índice de preços adotado—Tipos de dados usados pelo índice de preços.

HD: What data is used by the most comprehensive and reliable HPI?

Nota: Cuando hay más de un índice en el país, se elige el más completo y fiable.

Metodologia de cálculo do índice de preços adotada—Descrição metodológica do índice de preços utilizado nas colunas U e V, que abrange regressão hedônica, média simples, vendas repetidas ou métodos híbridos.

Taxa de variação do índice de preços: venda nacional—Taxa de variação (ROC), em relação ao índice de preços do ano anterior. Indicador de análise técnica desenvolvido para avaliar a taxa de variação dos índices de preços.

HD: Rate of Change in Housing Price Index / NM: tasa de variación del índice de precios de venta nacional.

HD: Percentage change in average House Price Index from previous year - national.

Taxa de variação do índice de preços: aluguel nacional—Taxa de Variação do Índice de Preços: Aluguel Nacional.

HD: Rate of Change in Housing Price Index/ NM: tasa de variación del índice de precios de alquiler nacional.

Taxa de variação do índice de preços: cidade mais populosa à venda—Taxa de variação (ROC), em relação ao índice de preços do ano anterior. Indicador de análise técnica desenvolvido para avaliar a taxa de variação dos índices de preços.

HD: Rate of Change in Housing Price Index/NM: tasa de variación del índice de precios de venta para ciudad más populosa.

HD: Percentage change in average House Price Index from previous year - most populous city.

Taxa de variação do índice de preços: cidade mais populosa para alugar—Taxa de variação (ROC) do índice em relação ao ano anterior. Indicador de análise técnica desenvolvido para avaliar a taxa de variação dos índices de preços.

HD: Rate of Change in Housing Price Index.

Tabela 33 **Estrutura do sistema de financiamento hipotecário**

Países	Ecossistema de agentes financeiros hipotecários							Outras instituições e agentes		
	Instituições (quasi) públicas	Bancos Comerciais/ Universais	Outras instituições financeiras captadoras de depósitos	Sociedades de crédito e outras instituições privadas não captadoras de depósitos	ONGs	Fundos especiais	Outros	Banco de 2.º piso	Bureaus de crédito	Outras instituições do sitema
Periodicidade	Ano de referência							Ano de referência		
Formato	Sim ou Não							Sim ou Não		txt
Argentina	N	S	S	S	S	S	N	N	S	Desenvolvedores/Construtores
Brasil	S	S	S	S	N	S	S	S	S	*Correspondentes bancários. Servicers*
Chile	S	S	S	S	N	N	N	N	S	N/A
Colômbia	S	S	S	S	S	S	S	S	S	Caixas de compensação familiar
Costa Rica	S	S	S	N	S	N	S	S	S	N/A
Equador	S	S	S	S	S	S	S	S	S	Organismos multilaterais
El Salvador	S	S	S	S	S	S	N	S	S	N/A
México	S	S	S	S	S	S	S	S	S	Comissão Nacional de Habitação*
Panamá	S	S	S	S	N	S	N	S	S	Correspondentes bancários
Peru	N	S	S	S	S	S	N	S	S	N/A
República Dominicana	S	S	S	S	S	S	N	N	S	Fundos de Pensão
Uruguai	S	S	N	S	N	S	N	S	S	-

* CONAVI: instituição governamental que concede apoio e subsídios habitacionais direcionados.

NOTAS METODOLÓGICAS

Instituições (quase) públicas—Indica a existência de pelo menos uma instituição de crédito habitacional - pública ou quase pública - incluindo bancos públicos, agências de desenvolvimento e habitação.
HD: Are there (quasi) public mortgage lenders?

Bancos Comerciais/Universais—Instituições financeiras autorizadas que prestam serviços a pessoas físicas e jurídicas, fornecendo crédito/recursos a diversos setores da economia e captando recursos por meio de depósitos e outros instrumentos financeiros.

Outras instalações captadoras de depósitos—Associações de poupança e empréstimo, cooperativas de crédito e outras instituições que aceitam depósitos, mas não são constituídas como bancos comerciais.

Sociedades de crédito—Instituições que concedem crédito hipotecário, mas não estão autorizadas a receber depósitos: fintechs ou outras empresas hipotecárias com fins lucrativos.

ONG—Associações/empresas de habitação privada e ONGs sem fins lucrativos.

Fundos especiais—Fundos dedicados, constituídos por pensões, poupanças, entre outros que atuam na concessão de crédito hipotecário.

Outros—Consórcios residenciais, seguradoras, fundos de pensão, entre outros agentes.

Banco de 2º piso—Instituições financeiras que não lidam diretamente com os usuários dos empréstimos, mas repassam recursos para agentes financeiros de 1o piso, que por sua vez repassam recursos diretamente ao tomador final.

Bureaus de Crédito—Instituições que coletam, organizam e fornecem informações sobre o histórico de empréstimos e o comportamento financeiro de consumidores e empresas.

Outros—Outros agentes não tipificados nas colunas anteriores, mas que atuam no sistema de crédito habitação do país, tais como correspondentes bancários, instituições de pagamento, agentes garantidores, etc.

Tabela 34 **Regulamentação do financiamento hipotecario e garantias**

Países	Regulamentação							Seguro hipotecário (Mortgage Insurance)	
	Tipos de garantia utilizados no crédito habitacional hipotecário	Restrições regulatórias para acesso à informação sobre o credito	Regras de renegociação / refinanciamento	Portabilidade do crédito hipotecário	Um imóvel pode garantir >1 empréstimo	A execução da garantia quita saldo da dívida	Financiamento islâmico sharía	Disponível	Público
Periodicidade	Año de referencia								
Formato	txt	Sí o No							
Argentina	Hipoteca	N	N	S	S	N	N	N	N
Brasil	I - hipoteca; II - cessão fiduciaria de direitos creditorios derivados de contratos de alienação imobiliária; III - deposito de direitos de crédito o de aquisiçãp derivados de contratos de compra e venda; IV - "alienação fiduciária" de imóvel.	S	S	S	S	S	N	N	N
Chile	Hipoteca	N	N	S	S	N	N	S	S
Colômbia	"PRIVADA: hipoteca, antícresis, prenda, bono de prenda PÚBLICA: garantías por el FNG"	S	S	S	S	N	N	S	S
Costa Rica	Hipotecas / Fidecomiso	S	S	S	S	S	N	S	S
Equador	Hipoteca	S	S	N	S	S	N	S	S
El Salvador	"1. depósitos en efectivo; 2. certificados de depósitos monetarios debidamente ignorados*; 3. avales y fianzas de bancos locales o bancos extranjeros de primera línea; 4. avales y fianzas por fondos de garantías**; 5. prendas sobre valores de renta fija***; 6. garantías del fideicomiso; 7. bonos de prenda emitidos por almacenes generales de depósitos fiscalizados por la Superintendencia de Valores; 8. primeras hipotecas sobre bienes inmuebles."	S	S	-	S	S	-	-	-
México	Hipoteca, fideicomiso y Fianza	S	S	S	S	S	-	S	-
Panamá	Hipoteca y antícresis	S	-	S	S	S	N	S	N
Peru	Hipoteca	S	S	N	S	N	N	S	S
República Dominicana	Hipoteca	S	S	S	N	S	-	S	N
Uruguai	Hipotecas, fideicomiso de garantía, aval bancario, prenda, fianza	N	-	-	-	-	-	S	S

1 . . . e que tenham sido abertos em bancos locais ou em bancos estrangeiros de primeira linha ou em intermediarios financeiros não bancarios supervisados pela superintendencia do sistema financeiro.

2 . . . administrados pelo Banco Multisectorial de Inversiones.

3 . . . emitidos no país ou no exterior, com alto grau de liquidez e que contem com uma clasificação internacional de "gran inversión".

4 . . . Apoio ao Crédito para Desenvolvimento Habitacional (FORDEH) ou quando o agente fiduciário for o Banco Multissetorial de Investimentos (BMI) e para aquisição de imóveis, administrado pelo Banco Multissetorial de Investimentos.

Tipos de garantia utilizados no crédito habitacional hipotecário—Tipos de garantias utilizadas em contratos de hipoteca residencial em que o imóvel é garantia do crédito.

Restrições regulatórias para acesso à informação sobre o credito—Identifica se há alguma restrição legal/regulatória na obtenção de acesso às informações de crédito.

Regras de renegociação /refinanciamento—Identifique se existem regras que orientem as Instituições Financeiras nos processos de renegociação/ refinanciamento.

Portabilidade do crédito hipotecário—Identifica se é legalmente possível transferir o crédito do credor original para outra instituição financeira, permitindo que o mutuário busque reduzir a taxa de juros do contrato original.

Um imóvel pode garantir >1 empréstimo—Identifica se o quadro regulatório permite que o mesmo imóvel sirva de garantia em mais do que uma operação de crédito (caso típico de financiamento habitacional e home equity (CGI), contratados com o mesmo imóvel como garantia).

Financiamento islâmico sharía—Identifica se há reglamentação de financiamento islâmico.

A execução da garantia quita saldo da dívida—Identifica se a regulamentação prevê a liquidação integral da dívida hipotecária quando o imóvel é executado, independentemente do valor auferido na venda ser inferior ao valor do saldo da dívida, Caso contrário, o mutuário ainda assume dívida relativa a diferença.

Seguro hipotecário (Mortgage default Insurance): disponível—Indica se existe seguro hipotecário que cubra os credores (ou investidores) por perdas causadas pela inadimplência de um empréstimo hipotecário, se esse tipo de seguro é oferecido no país. O seguro hipotecário pode ser público ou privado, dependendo da seguradora.

Seguro hipotecário (Mortgage default Insurance): público—Identifica se existe instituição pública que ofereça esse tipo de Seguro: Existe MI patrocinado publicamente?

Tabela 34 **Fontes de recursos para crédito hipotecário às famílias**

Países	Fontes de recursos (funding) que lastreiam o crédito habitacional/hipotecário concedido às famílias								Fonte Principal		2.ª fonte principal	
	Recursos públicos	Fundos especiais	Instituição de	*Wholesale*	*Depósitos*		Títulos hipotecários	Outros	Tipo	Participação	Tipo	Participação
	Ano de referência											
Formato	Classificação por volume de hipotecas: 1 é o principal								Txt	%	Txt	%
Argentina	2	3	5	5	1	5	5	4	*Varejo/depósitos*	-	Recursos públicos	-
Brasil	4	2	-	-	1	5	3	-	Depósitos de poupança (SBPE)	43.9	Fundos especiais (depósitos de trabalhadores pecúlio) FGTS	43.4
Chile	-	-	-	-	4	3	2	1	Emissão de títulos bancários gerais que financiam hipotecas NÃO endossáveis	85.7	Administradores de hipotecas hipotecárias: emissão de hipotecas ENDOSÁVEIS que são adquiridas por fundos de pensão e companhias de seguros	9.3
Colômbia	2	2	3	-	1	4	-	-	Fundos misturados de estabelecimentos de crédito - princi-palmente os depósit-os, mas também os títulos de emissão dos bancos	86.3	Recursos públicos: Fundo Nacional de Poupança	9.5
Costa Rica	3	4	5	8	2	6	1	7	Títulos - captações a prazo, através de certificados de depósitos a prazo	53.0	Depósitos de poupança	29.0
Equador	2	1	5	3	6	6	4	6	Contribuições afiliadas ao IESS	34.0	Recursos públicos	32.0
El Salvador	-	5	-	1	4	3	-	2	*Atacado*	85.1	Empréstimos internacionais	10.0
México	3	1	2	4	5	6	-	-	Fundos: Depósitos de segurança	52.1	Depósitos Bancários Comerciais	30.6
Panamá	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Peru	-	4	-	3	1	-	2	-	*Varejo/depósitos*	-	Títulos hipotecários	-
República Dominicana	-	-	-	-	2	-	-	1	Banca Comercial: Tesouraria bancária	72.9	Corporações de poupança e crédito	26.3
Uruguai	2	-	-	-	1	3	4	-	*Varejo/depósitos*	-	-	-

(CONTINUAÇÃO – VER NOTAS NA PÁGINA 76)

Tabela 34 **Fontes de recursos para crédito hipotecário às famílias** (CONTINUAÇÃO)

Países	Fontes de recursos (funding) que lastreiam o crédito habitacional/hipotecário concedido às famílias								Fonte Principal		2.ª fonte principal	
	Recursos públicos	Fundos especiais	Instituição de	*Wholesale*	*Depósitos*		Títulos hipotecários	Outros	Tipo	Participação	Tipo	Participação
	Ano de referência											
Formato	Classificação por volume de hipotecas: 1 é o principal								Txt	%	Txt	%

NOTAS METODOLÓGICAS

Recursos públicos—Recursos do orçamento público canalizados para o crédito habitacional oferecido às famílias, seja por meio de bancos ou agências estatais ou privadas.

Fundos especiais—Recursos canalizados por meio de Fundos Especiais/Dedicados para originação de empréstimos hipotecários para famílias, sejam Fundos de Previdência, pecúlio ou outros.

Instituição de refinanciamento—Os empréstimos de instituições de liquidez fornecem financiamento aos agentes financeiros originadores.

Wholesale—Empréstimos de outros bancos (habitacionais, bancos de desenvolvimento e corporações) que operam como agentes de 2º piso.

Depósitos—Depósitos voluntários (à vista, ou poupança), compulsório ou contratual (poupança contratual).

Securitização—Securitização de hipotecas residenciais (Residential Mortgage Backed Securities - RMBS na sigla em inglês).

Títulos hipotecários—Títulos, letras, obrigações hipotecárias - do tipo garantido (Covered Bonds) ou não garantidos (unsecured bonds).

Outros—Recursos de outras fontes - sob administração de fundos de pensão, consórcios, fundos filantrópicos, etc. - utilizados para originação de crédito imobiliário para famílias.

Fonte principal: tipo—Identifica a principal fonte de financiamento ao crédito hipotecário para as famílias.

Fonte principal: participação—Mede a participação da fonte principal no volume total de crédito.

2.ª fonte principal: tipo—Identifica a segunda principal fonte de recursos para o crédito hipotecário às famílias.

2.ª fonte principal: participação—Mede o participação da segunda fonte principal no volume total.

Tabela 36 **Carteiras de crédito hipotecário para famílias**

Países	Volume de crédito $		Relação estoque de crédito hipotecário e PIB	N.º de hipotecas		Instituição principal				
	Saldo (estoque) de crédito hipotecário total	Taxa de inadimplência do estoque		Quantidade de hipotecas em estoque (carteiras)	Taxa de inadimplência por quantidade de hipotecas	Tipo de instituição	Nome do líder de mercado	É uma instituição pública ou semipública?	É uma instituição especializada em hipotecas?	*Participação de mercado (market share)*
	Anual, fim do período					Ano de referência				
Formato	$ milhão	%	%	Milhares	%	Txt	Txt	Sim ou Não		%
Argentina	280.34	1.2	0.0	167	-	Bancos comerciais/ universais	Banco Nação Argentina	S	N	38.0
Brasil	208,163.70	1.4	10.0	-	-	Bancos comerciais/ universais	Caixa Econômica Federal	S	S	68.3
Chile	97,874.70	1.7	30.6	1653	3.1	Bancos comerciais/ universais	Banco Santander	N	N	21.3
Colômbia	32,715.65	5.9	8.9	1555	7.0	Bancos comerciais/ universais	Banco Colômbia	N	N	23.8
Costa Rica	12,278.87	2.0	13.6	24.2	2.0	Bancos comerciais / universais	BANCO NACIONAL DA COSTA RICA	S	S	22.4
Equador	4,599.83	5.6	3.9	88.2	3.3	Inst. fin. que não capta depósitos	BIESS (Banco do Instituto Equatoriano de Seguridade Social)	S	S	62.9
El Salvador	2,979.40	-	7.6	-	-	Bancos comerciais/ universais	Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.	N	N	32.6
México	163,549.75	12.9	10.8	6810	11.2	Fundo especial	Infonavit	S	S	52.1
Panamá	19,235.00	2.5	23.1	299	4.0	Bancos comerciais/ universais	Banco Geral	N	N	22.3
Peru	17,919.93	2.7	6.6	289	-	Bancos comerciais/ universais	Banco de Crédito do Peru	N	N	31.8
República Dominicana	5,938.51	4.4	5.1	28	-	Bancos comerciais/ universais	BANRESERVAS	S	N	-
Uruguai	3,580.00	1.1	4.6	50	1.6	Outras inst. fin. captadoras de depósitos	BHU	S	S	45.7

NOTAS METODOLÓGICAS

Saldo (estoque) de crédito hipotecário total—Somatório dos saldos das operações de crédito ativas nas carteiras dos diversos agentes, incluindo refinanciamento e home equity se garantido por imóvel.

Taxa de inadimplênia do estoque—Relação entre o volume de operações com pelo menos uma parcela vencida há mais de 90 dias ponderado pelo saldo total da carteira. Todo o saldo da operação – parcelas vencidas e não pagas – é considerado inadimplente se houver parcelas com mais de 90 dias de atraso. A carteira ativa é a soma dos valores vencidos e vencidos.

Relação estoque de crédito hipotecário e PIB—Relação entre o estoque de crédito hipotecário total e o Produto Interno Bruto. Indicador de robustez do mercado de crédito hipotecário.

Quantidade total de hipotecas em estoque (carteiras)—Número de contratos de operações de crédito ativas nas carteiras dos diferentes agentes, incluindo operações refinanciadas e empréstimos home equity baseados em garantia imobiliária real.

Taxa de inadimplência (# de hipotecas)—Relação entre o número de operações com pelo menos uma parcela vencida há mais de 90 dias e o número total de operações em carteira, incluindo refinanciamentos e home equity.

Instituição principal: tipo de instituição—Tipo de agente financeiro que detém maior quota de mercado na originação de crédito hipotecário para habitação: 1- banco universal/comercial; 2- outras instituições depositárias (poupança e empréstimo, poupança mútua e instituições de crédito); 3-Instituições financeiras gerais não depositárias; 4-Fundos especiais: pensões, indemnizações ou outros; 5-Outros seguros, fundo de pensões, etc.

Instituição principal: nome—Nome da principal instituição originadora de crédito hipotecário do país.

Instituição principal: é uma instituição pública ou semipública?—Identifica se a principal instituição de crédito hipotecário tem o Governo/Estado como seu principal (ou único) controlador.

Instituição principal: é uma instituição especializada em hipotecas?—Identifica se a principal instituição de crédito hipotecário é especializada em empréstimos hipotecários à habitação.

Instituição principal: market share—Relação entre a carteira de crédito à habitação do agente principal e a soma das carteiras de todos os agentes.

Tabela 37 Crédito hipotecário contratado com as famílias durante o ano

Países	Crédito concedido				Taxa de juros do crédito para compra de casa					*Taxa de juros típica de financiamento home equity.*
	Volume de crédito hipotecário concedido	Percentual de	N.º de operações contratadas	Valor médio do ticket de financiamento	Taxa de juros média ponderada geral	Taxa típica de mercado FRM	Taxa típica de mercado VRM	Taxa típica subsidiada FRM	Taxa máxima regulamentada	
Periodicidade	Anual, fim do período			Média/ano	Ano de referência					
Formato	$ milhão	%	Milhares	$	%	%	%	%	%	%
Argentina	109.50	-	4.1	-	0,62+índice	85% em pesos	0,7%+índice	-	N/A	N/A
Brasil	38,533.91	-	994.0	53,109.00	10.2	-	12.2	N/A	12.9	18.3
Chile	9,809.33	18.6	80.6	103,754.25	7.8	N/A	7.7	N/A	8.2	-
Colômbia	5,302.00	-	286.8	51,785.03	17.1	15.9	8.2	11,91% (VIS), 10,91% (VIP e leasing)	10,7-12,4 (+ UVR)	-
Costa Rica	1,470.00	50.0	26.4	-	11.2	N/A	11.2	N/A	37.7	14.0
Equador	1,948.94	1.0	26.9	67,980.44	9.9	-	-	N/A	10.4	N/A
El Salvador	-	-	5.9	44,075.96	18.6	-	-	-	26.2	N/A
México	43,007.68	-	833.5	50,631.00	10.7	12.6	11.3	9.2	22.8	-
Panamá	2,113.00	4.0	20.3	98,508.11	-	-	6.0	2.0	N/A	-
Peru	3,030.93	1.7	34.2	88,564.00	9.2	-	-	14.4	N/A	-
República Dominicana	882.00	-	9.3	27,992.00	10.8	11.4	-	-	-	-
Uruguai	520.00	-	6.6	108,000.00	4,69+UI	-	-	-	5.7	4.7

NOTAS METODOLÓGICAS

Volume de crédito hipotecário concedido—Soma das operações de crédito hipotecário contratadas por diferentes agentes no ano, incluindo refinanciamentos e empréstimos home equity desde que baseados em garantia imobiliária (CGI).

Porcentagem de refinanciamento—Porcentagem do volume de crédito hipotecário total contratado no ano, refinanciado.

Quantidade de operações contratadas—Número de créditos hipotecários contratados no ano. Inclui refinanciamento e home equity.

Valor médio do ticket de financiamento—Valor médio do financiamento hipotecário novo concedido no ano para o tipo de produto de crédito mais comum.

Taxa de juros média ponderada geral—Taxa média obtida por ponderação em relação ao volume de crédito à habitação/crédito à habitação concedido no ano para a aquisição de habitação.

Taxa típica de mercado FRM—Taxa típica não subsidiada dos contratos com amortização total e taxa de juros fixa durante o prazo do empréstimo.

Taxa típica de mercado VRM—Taxa típica não subsidiada em contratos com amortização integral e taxa de juro variável (reajustada de acordo com o estabelecido no contrato, podendo ser fixada por períodos até 1 ano).

Taxa típica subsidiada FRM—Taxa típica subsidiada em contratos com taxa fixa.

Taxa máxima regulamentada—Taxa de juros máxima permitida pelo regulador.

Taxa de juros típica de financiamento home equity—Taxa de juros típica não subsidiada em empréstimos do tipo home equity garantidos por propriedades residenciais.

Tabela 38 **Crédito hipotecário habitacional, outras condições**

Países	Quota de financiamento (LTV)		Comprometimento de renda com o pagamento mensal (PTI)		Tipos de Produto de Crédito para aquisição de Habitação			
	LTV típico da 1.ª hipoteca	LTV máx. regulamentar	CR típico da 1.ª hipoteca	CR máx. regulamentar	Amortização integral e taxa fixa (FMR)	Amortização integral e taxa variável (VRM)	Amortização integral e taxa ajustável (ARM)	Juros apenas (sistema americano)
Periodicidade	Ano	Reg/vigente	Ano	Reg/vigente	Ano/Ref: Dezembro			
Formato	%	%	%	%	%	%	%	%
Argentina	75	N/A	25	N/A	10	90	0	0
Brasil	67.6	80	27.29	30	1	99	0	0
Chile	78.6	100	25	25	0	100	0	0
Colômbia	52.17	70 (Não HIS) 80 (HIS)	-	40% HIS e 30% Não HIS	25.4	74.6	-	-
Costa Rica	80.0	80	-	-	0	100	0	0
Equador	80.0	83.33	30	40	0	100	0	0
El Salvador	90.0	-	30	-	-	-	-	-
México	73.1	-	27.5	30	-	-	-	-
Panamá	-	-	-	-	0	100	0	0
Peru	90.0	100	-	N/A	-	-	-	-
República Dominicana	54.2	80.0	-	-	90	10	-	-
Uruguai	85.0	0	30	30	-	-	-	-

NOTAS METODOLÓGICAS

LTV típico de 1.ª hipoteca—Quota de financiamento típica (LTV) nos contratos hipotecários habitacionais celebrados no ano (excluindo refinanciamento).

LTV máx. regulamentar—Quota máxima de financiamento (LTV) permitida pelo regulador no crédito hipotecário habitacional.

CR típico da 1.ª hipoteca—Comprometimento de renda típico nos contratos de 1a hipoteca firmados no ano.

CR máx. regulamentar—CR (PTI) máximo permitido pelo regulador em crédito hipotecário habitacional.

Tipo de Produto: Amortização integral e taxa fixa (FMR)—Participação dos contratos com amortização total e taxa de juro fixa durante o prazo do empréstimo nos financiamentos para aquisição de habitação contratados durante o ano.

Tipo de Produto: Amortização integral e taxa variável (VRM)—Participação de contratos com amortização integral e taxa de juro variável (reajustada de acordo com o estabelecido no contrato, podendo ser fixada por períodos até 1 ano) nos financiamentos para aquisição de habitação contratados durante o ano.

Tipo de Produto: Amortização integral e taxa ajustável (ARM)—Participação de contratos com amortização total e taxa de juro variável - com prazo fixo superior a 1 ano, mas inferior ao prazo do contrato - nos financiamentos para a compra de habitação contratados durante o ano.

Tipo de Produto: Juros apenas (Sistema Americano)—Participação de contratos sem amortização periódica, com juros cobrados apenas durante o prazo, indexados a um índice de preços, no financiamento para aquisição de habitação durante o ano.

Tabela 39 **Subsídios ao crédito hipotecário**

Países	Subsídio ao crédito hipotecário habitacional										
	Fontes de recursos subsidiadas para agentes financeiros	Subsídios para famílias no crédito hipotecário habitacional	Subsídio indireto: taxas de juros	Decil máximo de renda atendido com subsídio indireto	Subsídios diretos: entrada	Decil máximo de renda atendido com subsídio direto	Outros subsídios vinculados ao crédito	Decil máximo de renda atendido com outros subsídios	Empréstimos hipotecários hab subsidiados contratados durante o ano (% do total)	Participação dos subsídios indiretos no total de créditos subsidiados	Participação dos subsídios diretos no total de créditos subsidiados
Periodicidade	Ano de referência										
Formato	Sim ou Não			#	Sim/Não	#	Sim/Não	#	%	%	%
Argentina	N	N	N	N/A	N	N/A	N	N/A	N/A	N/A	N/A
Brasil	S	S	S	10	S	6	N	-	85.8	100	11.0
Chile	N	S	N	N/A	S	8	S	8	46.3	0	100
Colômbia	S	S	S	9° com FRECH 10° com FNA	S	9	N	N/A	37.5	32.9	-
Costa Rica	S	S	N	N/A	S	6	-	-	28.0	0	28.0
Equador	S	S	S	3	S	2	S	1	15.0	74.0	26.0
El Salvador	N	S	S	1	S	1	S	1	-	-	-
México	-	S	-	-	S	10	S	-	70.1	-	-
Panamá	S	S	S	NÃO	S	-	N	N/A	65.5	65.5	30.8
Peru	S	S	S	10	S	10	N	N/A	58.2	57.4	78.8
República Dominicana	S	S	N	N/A	S	2	-	-	-	-	-
Uruguai	S	S	S	8	S	8	-	-	-	-	-

NOTAS METODOLÓGICAS

Fontes de recursos subsidiadas para agentes financeiros—Mapeia a existência de fontes de recursos que permitem a concessão de financiamento aos agentes financeiros a taxas de juros abaixo das taxas de mercado.

Subsídios para famílias no crédito hipotecário habitacional—Mapeia a existência de algum tipo de subsídio (direto ou indireto) ligado ao crédito hipotecário habitacional para famílias/mutuários.

Subsídio Indireto: taxas de juros—Mapeia a existência de crédito com taxas menores do que o mercado, seja pela existência de financiamento subsidiado ou pelo uso de subsídios para reduzir as taxas de juros em relação ao mercado.

Decil máximo de entrada de acesso—Indica o decil de renda mais alto com acesso a subsídios indiretos sobre as taxas de juros do crédito hipotecário habitacional, denotando o foco (ou a falta dele) na política de subsídios.

Subsídios diretos: entrada/depósito—Mapeia a existência de subsídios diretos às famílias para cobrir a entrada (parcial ou total) no financiamento hipotecário da habitação.

Decil máximo de entrada de acesso—Indica o decil de renda mais alto com acesso a subsídios diretos vinculados ao crédito hipotecário, se houver.

Outros subsídios—Mapeia a existência de outros tipos de subsídio vinculados ao crédito hipotecário, como redução de taxas de registro, de impostos (sobre transações ou rendas), na garantia, etc.

Decil máximo de entrada de acesso—Decil máximo de renda com acesso a outros tipos de subsídio associados ao crédito hipotecário.

Empréstimos hipotecários subsidiados contratados durante o ano (% do total)—Identifica a parcela do crédito habitacional hipotecário originado no ano com subsídios (de qualquer tipo).

Participação dos subsídios indiretos no total de créditos hipotecários subsidiados—Participação dos subsídios indiretos no total de empréstimos hipotecários habitacionis subsidiados.

Participação dos subsídios diretos no total de créditos hipotecários subsidiados—Participação dos subsídios diretos no total de empréstimos hipotecários habitacionis subsidiados.

Tabela 40 **Subsídios ao aluguel e ao microfinanciamento da habitação**

Países	Subsídio em microfinanciamento habitacional (MFH)						Subsídio ao aluguel residencial				
	Fontes de recursos subsidiados para MFH	Subsídio indireto: taxas de juros em MFH	Assistência técnica	Garantia	Outras	N.º de famílias atendidas com subsídios ao MFH	Parque público	Auxílio emergencial	Voucher para parque privado	Garantia de aluguel	N.º de famílias atendidas com subsídios de aluguel
Periodicidade	Ano de referência										
Formato	Sim ou Não					N.º	Sim ou Não				N.º
Argentina	N	N	N	N	N	N/A	N	N	N	N	N/A
Brasil	N	N	N	N	N	N/A	S	S	S	N	22.382*
Chile	N	N	N	N	N	N/A	S	S	S	N	23,943
Colômbia	-	-	-	-	-	-	N	S	S	S	96
Costa Rica	S	N	S	N	N	-	N	N	N	N	N/A
Equador	S	S	S	S	S	4,930	S	S	S	N	82
El Salvador	N	N	S	N	-	-	N	N	N	N	N/A
México	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Panamá	S	S	S	S	S	19	S	S	S	S	642
Peru	N	N	N	N	N	N/A	N	S	S	N	2,663
República Dominicana	-	N	N	N	N	N/A	-	-	-	-	-
Uruguai	-	-	-	-	-	-	N	S	S	S	952

* dados parciais apenas para a cidade de São Paulo.

NOTAS METODOLÓGICAS

Fontes de recursos subsidiados para MFH—Mapeia a existência de fontes de recursos para apoiar o MFH a taxas de juro inferiores às taxas de mercado.

Subsídio indireto: taxas de juros em MFH—Mapeia a existência de MFHs oferecidos a taxas de juros abaixo do mercado, seja por meio de financiamento abaixo da taxa ou por meio da aplicação de subsídios públicos para reduzir as taxas de juros dos empréstimos.

Assistência técnica subsidiada p/ MFH—Mapeia a assistência técnica vinculada ao MFH parcial ou totalmente subsidiada.

Garantia p/ MFH—Mapeia a existência de algum tipo de garantia para os MFHs parcial ou totalmente subsidiada.

Outros subsídios p/ MFH—Mapeia a existência de qualquer outro tipo de subsídio vinculado ao MFH (por exemplo, através de deduções fiscais, subsídio a materiais de construção, etc.).

N.º de famílias atendidas com subsídios ao MFH—Número de famílias atendidas com algum tipo de subsídio vinculado ao MFH no ano.

Aluguel subsidiado: Parque público—Mapeia a existência de moradias de propriedade pública para aluguel a preços inferiores aos praticados pelo mercado.

Aluguel subsidiado: auxílio emergencial—Mapeia a existência de ajuda monetária para que as famílias afetadas por reassentamentos ou eventos diversos, incluindo eventos climáticos (incêndio, enchente, deslizamento de terra, etc.), possam encontrar outra solução habitacional por meio do aluguel.

Aluguel subsidiado: Voucher para parque privado—Mapeia a existência de um programa de subsídio monetário (bônus) para complementar o pagamento de aluguel privado a preço de mercado. Ele se diferencia do auxílio emergencial por estar vinculado a um contrato formal de locação e estabelecer parâmetros (renda e qualidade do imóvel) para o serviço.

Garantia de aluguel subsidiada—Mapeia a existência de garantia/seguro subsidiado associado ao aluguel residencial.

N.º de famílias atendidas com subsídios de aluguel—Quantidade de famílias atendidas com algum tipo de subsídio vinculado ao aluguel no ano.

Tabela 41 **Acessibilidade econômica**

Países	Comprometimento de renda média com os pagamentos no 2.º decil de renda			Decil de renda mais baixo atendido com crédito		Índices de acessibilidade de compra de casa		Índices de acessibilidade de aluguer de habitação	
	Pagamento mensal de financiamento hipotecário de habitação	Pagamento mensal de aluguel	Energia elétrica	Para aquisição de habitação	De micro financiamento habitacional	Nacional	Urbano	Nacional	Urbano
Periodicidade	Pesquisa mais recente			Ano de referência					
Formato	%	%	%	N.º	N.º	N.º	N.º	%	%
Argentina	-	-	-	-	-	-	12.1	-	77.2
Brasil	-	-	-	3	-	5.6	-	49.6	-
Chile	46.0	53.5	-	1	N/A	-	3.9	22.9	22.0
Colômbia	40.0	-	-	3	N/A	5.0	-	21.5	-
Costa Rica	35.0	-	-	1.5	N/A	-	-	-	-
Equador	60.0	21.0	7.4	-	-	-	4.3	-	17.7
El Salvador	-	-	3.6	1	1	-	-	-	-
México	51.9	38.4	6.5	7	-	5.7	-	46.9	-
Panamá	-	-	-	-	-	10.2	-	53.1	-
Peru	-	30.0	3.5	-	-	-	5.5	-	36.4
República Dominicana	30.0	40.0	5.0	2	N/A	3.5	3.4	69.5	67.5
Uruguai	15.0	28.0	-	2	-	3.9	-	25.8	-

NOTAS METODOLÓGICAS

CR 2o decil: pagamento mensal de financiamento hipotecário habitacional—Comprometimento Médio de Renda (Relação Pagamento-Renda) das famílias mutuárias de empréstimos hipotecários para habitação, no segundo decil de renda, com o pagamento da prestação.

CR 2o decil: Pagamento mensal de aluguel—Comprometimento Médio de renda das famílias no segundo decil de renda, com o pagamento do aluguel residencial.

CR 2o decil: Energia elétrica—Comprometimento Médio de renda das famílias do segundo decil de renda, com o consumo mensal de energia elétrica.

Decil de renda mais baixa com acesso a crédito para aquisição de habitação—Indica o decil de renda mais baixo com acesso a crédito hipotecário para a compra de habitação no ano.

Decil de renda mais baixo com acesso ao microfinanciamento habitacional—Indica o rendimento mais baixo registado nos microfinanciamentos de habitação concedidos no ano.

Índice de acessibilidade econômica de compra de imóvel residencial—A relação entre os preços médios de venda e a renda média anual.

Índice de acessibilidade econômica de aluguel residencial—A relação entre os preços médios de aluguel mensal e a renda média mensal.

Tabela 42 **Microfinanciamento habitacional**

Países	Regulamentação			Mercado de microfinanciamento habitacional (MFH)						Garantias	
	MFH está regulado como um produto financeiro	Requer título de	Incluído nos bureaus de crédito	Há oferta de MFH	Saldo em portfólios de MFH	Taxa de	Volume de MFH contratado no ano	Taxa de juros típica	Quantidade de agentes financeiros	Tipos de garantias utilizadas	Seguros ou mecanismos de garantias adicionais
Periodicidade	Ano de referencia			Ano, fim do período							
Formato	Sim ou Não				$ milhões	%	$ milhões	%	#	txt	Sim/Não
Argentina	N	N	N	S	-	-	-	-	19	-	N
Brasil	N	N	S	S	11.34	1.83	7.16	49.4	8	Avalistas, bens pessoais, fiador solidário	N
Chile	N	N/A	N/A	N	N/A	N/A	N/A	N/A	0	-	N
Colômbia	N	-	-	N	-	-	-	-	-	-	-
Costa Rica	N	N/A	N/A	N	N/A	N/A	N/A	N/A	0	-	N
Equador	S	N	S	S	2.09	1.97	1.5	20.2	53	sobre firmas	N
El Salvador	S	S	S	S	8.56	-	-	8% p/ sector formal y 9.99% p/ sector informal	103	Fiduciárias ou prendarias, documentos de propriedade, garantia moral ou solidaria (grupal)	S
México	S	S	-	S	693.43	6.22	286.17	7.5	1	-	-
Panamá	S	N	N	S	-	-	2.17	-	3	-	-
Peru	N	N	S	S	-	-	-	-	-	-	N
República Dominicana	S	S	-	S	102.24	1.29	-	32.0	26	Fideicomiso de vivienda a bajo costo; Fiador solidario	S
Uruguai	N	N	N	S	-	-	0.64	28.0	9	-	N

NOTAS METODOLÓGICAS

MFH está regulado como um produto financeiro—Identifica se o produto de Microfinanças Habitacionais é regulamentado como um produto financeiro.

Requer título de propriedade—Identifica se a regulamentação exige que o requerente do empréstimo seja o proprietário formal do imóvel.

Incluído nos bureaus de crédito—Identifica se os MFHs estão incluídos nos bureaus de crédito.

Há oferta de MFH—Identifica se há oferta de Microfinanças Habitacionais sem garantias reais. Não inclui linhas de crédito ao consumidor, possivelmente usadas para compras materiais.

Saldo em portfolio(s) de MFH—Soma dos saldos das operações de microcrédito habitação ativas considerando todos os agentes.

Taxa de inadimplência—Relação de volume de créditos com pelo menos uma parcela vencida há mais de 90 dias ponderada pelo saldo total da carteira. Todo o saldo da operação - parcelas vencidas e vencidas - é considerado se houver parcelas vencidas.

Volume de MFH contratado no ano—Volume total de Microfinanças para Habitação contratadas no ano por agentes financeiros ativos.

Taxa de juros típica—Identifica a taxa de juros típica não subsidiada em MFH.

Número de agentes financeiros—Contabiliza a quantidade de agentes operando com MFH no ano.

Tipos de garantias utilizadas—Os tipos de garantias variam entre aquelas que oferecem cobertura a agentes financeiros ou famílias. Podem ser individuais ou em grupos (garantia conjunta e solidária). Eles podem ser públicas ou oferecidas pelo setor privado.

Seguros ou mecanismos de garantias adicionais—Identifica se há garantias adicionais para MFH.
(Regimes de seguro ou de garantia para microcréditos).

Tabela 43 **Principal agente de microfinanciamento de habitação**

Países	MFH no principal agente por volume				
	Principal agente em volume de carteira	*Participação de mercado*	Quantidade de operações	*Valor médio das operações*	Serve renda informal
Periodicidade	Ano, fim do período				
Formato	Txt	%	N.º	$	%
Argentina	-	-	-	-	-
Brasil	Banco da Família	70.9	4,837	1,400.40	59.0
Chile	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Colômbia	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Costa Rica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Equador	Cooperativas de Poupança e Crédito	44.9	-	-	51.0
El Salvador	-	-	-	-	-
México	Infonavit	-	122,903	2,328.42	15.5
Panamá	Cooperativa de serviços integrais GLADYS B. DA DUCASA	42	76	28,552.63	-
Peru	-	-	-	-	-
República Dominicana	-	-	-	-	-
Uruguai	Inst de microcrédito vinculado à Agência Nacional de Habitação	-	339	1,880.35	-

NOTAS METODOLÓGICAS

Principal agente em volume de carteira—Identifica o nome do Agente responsável pelo maior portfólio de MFH.

Participação de mercado—Percentual de participação (market share) do maior agente no estoque total de MFH.

Quantidade de operações—Número de operações de microfinanças habitacionais contratadas no ano pelo agente principal.

Valor médio das operações—Valor médio do ticket de operações de MFH contratadas no ano pelo maior agente.

Serve renda informal—% de rendas informais atendidas no total de operações de MFH contratadas no ano.

Tabela 44 **Mercado de solo. Regulamentação e estratégias**

Países	Zoneamento e parcelamento/uso do solo			Estratégias governamentais		
	Demarcação legal de áreas de interesse social	Promoção da densificação	Instrumentos urbanísticos inclusivos adotados	Banco de terra público	Utilização de terrenos públicos subutilizados ou vazios	Subsídios vinculados à localização intraurbana
	Regulamentação em vigor			Ano de referência		
Formato	Sim ou Não		Txt	# ha	Sim ou Não	
Argentina	N	S	• Convênios urbanísticos, captação de mais-valia	-	S	N
Brasil	S	S	• "Imposto predial e territorial urbano (IPTU, por sua sigla em português) progressivo no tempo Divisão parcelária, edificação e uso compulsório (PEUC, por sua sigla em português), expropriação paga com títulos de dívida pública Usucapião especial de imóvel urbano Direito de superfície Direito de preferência Concessão onerosa do direito de construir (OODC, sigla em português) Estudo de impacto do bairro (EIV), estudo de impacto ambiental(EIA, sigla em português)/relatório de impacto ambiental (RIMA, sigla em português) Compensação habitacional solidária, Concessão urbanística, intervenção urbana em colaboração (OUC, por sua sigla em português), áreas de intervenção ouRbana (AIU, por sua sigla em português) "	-	S	-
Chile	N	N	• Incentivos normativos	2,268.0	S	S
Colômbia	N	S	• "Percentagem obrigatória para VIS e VIP Proteção aos moradores Declaratório de desenvolvimento, construção e uso prioritários, sujeito a venda forçada em leilão público Anúncio de projeto Notas e títulos de reforma urbana Direito de preferência Expropriação Direito real de superfície Participação no efeito de mais-valia Contribuição de valorização Transferência de direitos de construção e desenvolvimento "	119.1	S	N
Costa Rica	N	N	• Planos reguladores	158	N	S
Equador	S	S	• Diretrizes urbanísticas para projetos VIS em TUPE	13.0	S	S
El Salvador	S	S	• Esquema diretor da área metropolitana de San Salvador	-	S	S
México	S	S	-	-	S	S
Panamá	N	S	• "Plano Local de Ordenamento Territorial (Lei 6 de Urbanismo) Planos Parciais de Ordenamento Territorial (Lei 6 de Urbanismo) Cessão obrigatória de espaço público em urbanizações (Regulamento Nacional de Urbanizações) Contribuição de Melhorias por Valorização (Lei 94 de 1973) Prescrição adquisitiva de domínio ou extraordinária (Usucapión) (Artigo 1696 do Código Civil) Expropiação mediante julgamento especial e indemnização (por motivos de utilidade pública ou de interesse social definidos na lei) "	3,455.0	N	N

(CONTINUAÇÃO)

Tabela 44 **Mercado de solo. Regulamentação e estratégias** (CONTINUAÇÃO)

Países	Zoneamento e parcelamento/uso do solo			Estratégias governamentais		
	Demarcação legal de áreas de interesse social	Promoção da densificação	Instrumentos urbanísticos inclusivos adotados	Banco de terra público	Utilização de terrenos públicos subutilizados ou vazios	Subsídios vinculados à localização intraurbana
	Regulamentação em vigor			Ano de referência		
Formato	Sim ou Não		Txt	# ha	Sim ou Não	
Peru	S	S	• "Lei n.º 368-22 de Ordenamento Territorial, Uso de Solo e Assentamentos Humanos Plano de Ordenamento Territorial Capital 2030 Ordenanças Municipais "	0	S	S
República Dominicana	S	S	• "Direitos de preferência (direito de tentativa e retractação a favor da administração pública), expropriação por razões de utilidade pública para fins urbanísticos, expropriação por incumprimento de deverRes territoriais, participação pública em mais-valias pela atuação pública por retorno de valorização e por maior aproveitamento, direito de superfície»	24.7	S	S
Uruguai	S	S	• "derechos de preferencia (derecho de tanteo y retracto a favor de la administración pública), expropiación por razones de utilidad pública con fines urbanísticos, expropiación por incumplimiento de deberes territoriales, participación pública en plusvalías por la actuación pública por retorno de valorización y por mayor aprovechamiento, derecho de superficie"	24,7	S	S

NOTAS METODOLÓGICAS

Demarcação legal de áreas de interesse social—Indica se a ordenação do território delimita áreas urbanas exclusivas para a construção de habitações sociais.

Promoção da densificação—Indica a existência de uma política urbana que promove o adensamento: solo criado; seja em vias estruturantes como corredores de ônibus, estações de metrô e/ou trens urbanos e nas principais vias de tráfego, estabelecendo novas disposições de altura, densidade, edificação e superfície mínima.

Instrumentos urbanísticos inclusivos adotados—Enumera os instrumentos de planejamento urbano regulamentados, como o Plano Diretor; IPTU Progressivo ao longo do tempo; Expropriação com Pagamento de Títulos da Dívida Pública; Usucapião Especial de Imóveis Urbanos; Direito de preferência; Concessão do Outorga Onerosa; Estudo de Impacto de Vizinhança, Taxa de Solidariedade, entre outros.

Banco de terra público—Soma das superfícies dos bancos públicos de solo urbano ainda não edificadas.

Utilização de terrenos públicos subutilizados ou vazios—Indica se existe uma política para o uso de edifícios e terrenos públicos subutilizados ou vazios para habitações sociais (em qualquer formato: produção pública, privada ou PPP para venda, aluguer ou concessão).

Subsídios ligados à localização intraurbana—Indica se existe uma política de subsídio (ou programa de habitação subsidiada) diferenciada por localização intraurbana.

Tabela 45 **Mercado de solo - Custos**

Países	Preço médio de m2 de terreno em incorporação recente			Participação do custo do solo no desenvolvimento de moradias	
	Em áreas periféricas	Em centralidades urbanas	Em empreendimento HIS	Empreendimento HIS	Habitação de nível médio/ médio alto
Periodicidade	Ano de referência				
Formato	$	$	$	%	%
Argentina	-	2,057.00	-	-	28.0
Brasil	-	-	-	10.0	20.0
Chile	197.00	1,181.00	118.10	10.0	18.0
Colômbia	875.84	1,416.80	1,067.20	13,0-16,5	16,0-18,0
Costa Rica	150.00	300.00	100.00	10.0	18.0
Equador	-	-	-	-	-
El Salvador	910.70	503.40	226.70	-	11.4
México	-	-	-	-	-
Panamá	<800,00	800,00-2.500,00	-	-	-
Peru	66.48	127.76	91.51	26.70	-
República Dominicana	1,094.00	1,063.38	-	-	-
Uruguai	-	-	-	-	10.0

NOTAS METODOLÓGICAS

Preço médio por m² de terreno: áreas periféricas—Preços médios por m² registrados em desenvolvimentos habitacionais em zonas periféricas.

Preço médio por m² de terreno: centralidades urbanas—Preços médios por m² registrados em desenvolvimentos habitacionais em centralidades urbanas.

Preço médio por m² de terreno: empreendimento HIS—Preços médios por m² registrados em desenvolvimentos habitacionais de interesse social.

Participação do custo do solo no desenvolvimento de moradias: HIS—Participação média do custo do terreno no VGV (Valor Geral de Venda) no desenvolvimento de habitação de interesse social.

Participação do custo do solo no desenvolvimento de moradias: padrão médio a alto—Participação média do custo do terreno no VGV (Valor Geral de Venda) em empreendimentos habitacionais de nível médio/alto.

Tabela 46 **Informalidade da ocupação do solo e da habitação**

Países	Transação informal		Ocupação informal/ilegal				Estimativas de informalidade		Ações de formalização	
	Compra e venda	Aluguel	Edifícios vazios	Patrimônio histórico	Lotes	Área de preservação	Déficit por irregularidade de propriedade/ posse	Casas em assentamentos irregulares, aglomerações subnormais (favelas)	Processos de regularização de terras	Urbanização de assentamentos informais
Periodicidade	Ano de referência						Último censo ou pesquisa		Ano	Ano
Formato	Sim ou Não						N.º	N.º	N.º	N.º
Argentina	S	S	S	S	S	S	2,113,075	1,237,795	0	0
Brasil	S	S	S	S	S	S	3,183,743	-	-	-
Chile	S	S	S	S	S	S	285,409	113,887	20,765	0
Colômbia	-	-	S	-	S	S	603,950	-	-	2,383
Costa Rica	S	S	S	N	S	S	64,128	64,128	130	420
Equador	S	S	S	-	S	S	-	-	10,240	248
El Salvador	S	S	S	S	S	S	261,538	273,667	5,105	-
México	S	S	S	S	S	S	-	-	-	-
Panamá	S	S	S	S	S	S	49,630	70,900	10,969	-
Peru	S	S	N	N	S	N	1,793,385	3,653,192	61,919	-
República Dominicana	-	-	-	-	-	-	-	-	84,000	1,766
Uruguai	S	S	S	S	S	S	16,356	59,528	-	-

NOTAS METODOLÓGICAS

Transação Informal: Compra e venda de imóveis residenciais—Mapeia a existência de transações informais de compra e venda de imóveis residenciais.

Transação Informal: Aluguel—Mapeia a existência de um mercado de aluguel informal.

Ocupação informal/ilegal: Edifícios vazios—Mapeia a incidência da ocupação informal de propriedades vazias (invasão).

Ocupação informal/ilegal: Patrimônio Histórico—Refere-se a ocupações informais de propriedades urbanas. Mapeamento da incidência de ocupação informal de edifícios do patrimônio histórico.

Ocupação informal/ilegal: Lotes—Mapeia a existência de loteamentos informais e clandestinos.

Ocupação informal/ilegal: Área de preservação—Mapeia a incidência da ocupação informal (parcelas e/ou construção) de áreas de preservação ambiental.

Irregularidade de propriedade/posse—A inadequação fundiária corresponde a ocupações , em solo público ou privado, que não tenham um status jurídico relacionado com a propriedade do solo reconhecido sob diversos instrumentos possíveis que assegurem esta propriedade.

Domicílios em aglomerados subnormais/ favelas—Contabiliza o número total de domicílios localizados em assentamentos subnormais/favelas.

Processos de regularização fundiária—Contabiliza o numero de domicílios irregulares que contaram com processos de regularização no ano

Urbanização de assentamentos informais—Contabiliza o número de domicílios localizados em áreas de abrangência de processos de urbanização concluídos no ano que envolveram medidas legais, urbanísticas, ambientais e sociais

Tabela 47 **Política de habitação e investimento público**

Países	Política de habitação vigente	Plano de habitação vigente	Investimento público em habitação			Volume de subsídios de origem pública orçamentária
			Investimento público em habitação	Participação do investimento habitacional no investimento público total	Investimento público em habitação sobre o PIB	
Periodicidade	Ano de referência					Ano
Formato	Sim ou Não		$ milhão	%	%	$ milhão
Argentina	N	N	1,562.22	13.3	0.2	0
Brasil	S	S	18,447.00	2.6	0.9	1,938.31
Chile	S	S	3,456.00	29.7	1.1	2,983.90
Colômbia	S	S	898.51	4.7	0.3	422.5
Costa Rica	S	S	18.3	9.8	0.02	209.00
Equador	S	S	31.62	1.7	0.03	875.78
El Salvador	N	N	22.39	0.3	0.06	-
México	S	S	41,918.92	3.4	2.8	-
Panamá	N	N	291.67	2.2	0.4	83.00
Peru	S	S	640.30	1.1	0.2	641.08
República Dominicana	S	S	364.12	17.7	0.3	-
Uruguai	S	S	328.00	20.7	0.4	29.31

NOTAS METODOLÓGICAS

Política de habitação vigente—Indica a existência de uma política de habitação válida.

Plano de habitação atual/atual—Indica a existência de um plano habitacional vigente, com planejamento para estabelecer estratégias, ações e metas a fim de atingir os objetivos estabelecidos na política.

Investimento público em habitação—Somatório de todos os investimentos públicos - adm central/federal e entes federativos - em habitação (subsídios diretos e indiretos, produção habitacional, urbanização de assentamentos precários, isenções e reduções tributárias, etc.

Participação do investimento habitacional no investimento público total—Corresponde à relação entre o investimento público em habitação e o total das despesas de investimentos, exceto despesas financeiras, que compõem o orçamento do governo.

Volume de subsídios de origem pública e orçamental—Volume de subsídios orçamentários vinculados a serviços de habitação (financiamento, aluguel, etc.) aplicados no ano.

Investimento público em habitação sobre o PIB—Relação entre o investimento público em habitação e o PIB do mesmo ano.

Tabela 48 **Dimensão fiscal. Impostos e taxas**

Países	Impostos e taxas associados a propriedades residenciais							
	Imposto territorial/ predial médio	Imposto territorial progressivo no tempo	Imposto de transferência de propriedade	Tarifa de registro notarial de compra e venda	Tarifa de registro notarial de desenvolvimento imobiliário	Imposto sobre o lucro imobiliário	Imposto sobre renda de aluguel	Outros impostos
Periodicidade	Município mais populoso, ano de referência			Ano de referência				
Formato	%	%	%	%	%	%	%	%
Argentina	0.6	N/A	1.5	3.5	N/A	15.0	-	N/A
Brasil	1.0	15.0	3.0	1.08	0.23	15.0	7.5	4.0
Chile	0.89	2.46	N/A	0.2	1.5	0 - 40,0	0 - 40,0	19.0
Colômbia	0,55 - 1,2	N/A	0,76 - 1,11	0,5 - 1,0	-	15.0	4.5	2 - 4,0
Costa Rica	0.25	0.25	1.5	1.25	1.25	15.0	12.75	N/A
Equador	0,25 - 0,5	1.0	10.0	0,13 - 9,0	0,14 -14,0	10.0	0 - 37,0	0 - 35,0
El Salvador	-	-	3.0	1.0	1.0	10.0	-	-
México	-	-	-	-	-	-	1,92 - 35,0	-
Panamá	0 - 1,0	N/A	2.0	0,3 (para casas cujo preço é superior a USD 80.000,00)	$10 por fazenda e $5,00 para VIS	3,0 ou 10,0	0 - 25,0	-
Peru	0.6	N/A	3.0	0.3	0.3	5.0	5.0	-
República Dominicana	1.0	0.5	3.0	3.0	N/A	3.0	18.0	-
Uruguai	1.0	1,5-8,2	4.0	1.5	N/A	12.0	10.5	0.2

NOTAS METODOLÓGICAS

Imposto territorial/predial médio—Imposto predial territorial/urbano, taxa média aplicada ao valor patrimonial tributário do imóvel.

Imposto territorial progressivo no tempo—Penalidade fiscal para os casos em que não haja construção ou utilização do imóvel urbano, sujeito a uma taxa progressiva ao longo do tempo.

Imposto de transferência de propriedade—Taxa de imposto de transmissão sobre imóveis (ou inter vivos).

Taxa de registro notarial de compra e venda—Taxa de registo de compra e venda de imóveis destinados a habitação cobrada por notários do registo imobiliário.

Taxa de registro notarial de desenvolvimento imobiliário—Taxa de Registro de Incorporação Imobiliária.

Imposto sobre o lucro imobiliário—Imposto sobre ganhos de capital (diferença entre o preço de compra do imóvel e o valor de venda) quando o imóvel é vendido.

Imposto de renda de aluguel—Impostos sobre a renda de aluguel recebida pelo proprietário.

Outros—Outros impostos que incidem sobre a propriedade de acordo com a legislação local.

Tabela 49 **Dimensão fiscal. Isenções e deduções**

Países	Deduções e/ou isenções para famílias			Deduções para desenvolvedores	Deduções para investidores	Totais de deduções ou isenções	
	Imposto predial urbano	Dedução do pagamento de juros do crédito hipotecário		Impostos sobre a produção de habitação	Rentabilidade dos títulos imobiliários	Habitação m geral	Focalizado HIS
Periodicidade	Ano de referência						
Formato	Sim ou Não		%	Sim ou Não		$ milhão	$ milhão
Argentina	N	S	É um valor fixo	S	S	-	-
Brasil	S	N	N/A	S	S	-	-
Chile	S	S	-	S	N	1,298.00	-
Colômbia	S	S	-	S	S	-	-
Costa Rica	S	S	100.0	S	S	2.79	2.79
Equador	S	S	31.26	S	N	5,150.00	-
El Salvador	N	N	N/A	N	N	-	-
México	S	S	-	S	N	-	-
Panamá	S	S	-	S	-	-	-
Peru	S	S	-	N	N	-	-
República Dominicana	S	S	-	S	-	-	-
Uruguai	S	S	-	S	S	-	-

NOTAS METODOLÓGICAS

Imposto predial urbano—Indica a existência de uma dedução ou isenção para determinadas classes de proprietários.

Dedução do pagamento de juros do crédito hipotecário—Indica a dedução regulatória ou isenção de imposto de renda sobre o pagamento de juros sobre empréstimos hipotecários e identifica se esse tipo de dedução está previsto na regulamentação.

Impostos sobre a produção de habitação—Indica a dedução ou isenção de impostos ou a existência de regimes especiais de tributação sobre a atividade de construção habitacional.

Rentabilidade dos títulos imobiliários—Indica a existência de dedução ou isenção do imposto sobre a rentabilidade dos investimentos em títulos/securities (RMBS, FII, Títulos) lastreados em empréstimos hipotecários para habitação.

Totais de isenções ou deduções—Estimativa de valores não cobrados em impostos relacionados a hipotecas de imóveis residenciais.

Tabela 50 **Sustentabilidade**

Países	Infraestrutura do parque habitacional urbano				Produção de habitações certificadas	Regulamentação nacional			Financiamento e incentivos		Quantidade de hipotecas concedidas classificadas como verdes
	Habitações com energia elétrica	Habitações com água	Habitações com saneamento	Habitações sem banheiro exclusivo		Hipotecas residenciais verdes	RMBS verdes	Títulos	Funding dedicado para habitação verde	Incentivos para habitações verdes	
	Pesquisa ou censo mais recente				Ano de referência						
Formato	%	%	%	%	Sim ou Não					txt	N.º
Argentina	100	93.0	57.4	0.8	S	N	N	N	N	N	N/D
Brasil	99.9	87.4	64.7	1.4	S	N	S	N	N	-	N/D
Chile	99.7	98.4	99.3	0.3	S	N	N	N	N	N	N/D
Colômbia	99.7	94.9	88.8	0.3	S	S	N	N	-	Ecobertura*	2,895
Costa Rica	99.0	98.0	92.0	0.0	-	-	-	-	S	Taxas de juros	-
Equador	97.5	84.2	65.8	34.2	S	S	S	S	S	Taxas de Juros	-
El Salvador	99.4	96.1	99.9	10.7	S	N	N	N	N	HAUS**	N/D
México	99.4	97.1	96.9	1.9	S	S	-	-	-	-	209
Panamá	99.6	78.0	95.0	4.0	S	N	N	N	N	N/D	N/D
Peru	93.3	76.7	71.8	3.2	S	S	S	N	S	"Subvenções Tipo de juro diferenciado"	6,942
República Dominicana	98.1	90.8	86.5	0.6	S	S	-	-	N	-	-
Uruguai	99.9	99.0	51.0	1.3	S	N	S	N	N	N/D	N/D

1 Para lares: desconto sobre a taxa de crédito hipotecário de tabela (entre 50 e 75 pontos para estabelecimento de crédito, até 100 % FNA). Para construtores: a isenção de impostos definidos no marco do artigo 255 do Estatuto Tributário Nacional para edificações, desconto do imposto de renda de 25 % dos investimentos, venda ou importação excluído do imposto sobre vendas (IVA).

2 a) Incentivos formativos: acompanhamento técnico para implementação do guia HAUS, b) Procedimentos simplificados e redução de tarifa por trâmites de até 20 %, c) Incentivos sociais: reconhecimento do desenvolvimento sustentável e promoção deste, d) Incentivo urbanístico: considerações para índices de edificabilidade, porcentagem de impermeabilização e alturas ampliadas dependendo do nível de cumprimento do guía, e) Fundo verde (ainda não implementado).

NOTAS METODOLÓGICAS

Estoque habitacional com eletricidade—Indica a percentagem do parque habitacional urbano com serviço de eletricidade.

Estoque habitacional com água—Indica o percentual de domicílios com abastecimento adequado de água (fonte considerada adequada e sem intermitência no abastecimento).

Estoque habitacional com saneamento—Indica o percentual do estoque de domicílios urbanos com drenagem sanitária adequada.

Estoque habitacional sem banheiro exclusivo—Número de domicílios urbanos sem banheiro exclusivo.

Produção habitacional certificada—Certificações – sejam nacionais ou internacionais, públicas ou privadas – são utilizadas na construção habitacional?.

Hipotecas residenciais verdes—Existem regulamentos para classificar hipotecas residenciais como verdes.

RMBS verdes—Existem regulamentos para classificar os certificados de recebíveis imobiliários como verdes?
HD: Do national guidelines exist for green residential Mortgage Backed Securities?

Títulos imobiliários verdes—Existem regulamentos para classificar títulos imobiliários como verdes?
HD: Do national guidelines exist for green residential Covered Bonds?

Funding dedicado para habitação verde—Indica se existe uma fonte de recursos dedicada a este tipo de hipoteca em um fundo ou agente específico.

Incentivos para habitações verdes—Identifica os incentivos existentes, públicos ou privados, vinculados à emissão ou aquisição de créditos/obrigações hipotecárias verdes.

Hipotecas verdes—Número de hipotecas classificadas como verdes originadas no ano.

SEÇÃO IV

Olhando para o Futuro

Introdução

O propósito do Anuário com esta Seção é identificar, a partir dos dados e análises realizados, as perspectivas para o setor na região, por meio da identificação de desafios e oportunidades para o seu desenvolvimento.

Indo além, o compartilhamento de desafios econômicos e sociais de significativa complexidade convida à troca de experiências e aprendizados intrarregionais, uma prática ainda pouco estimulada em uma região do globo acostumada a buscar soluções em contextos desenvolvidos, porém muito diversos de suas raízes históricas e culturais.

Nesse sentido, buscou-se identificar casos regionais que possam apontar caminhos inovadores para problemas comuns, selecionados, nesta presente edição, pelo tema destaque: acessibilidade econômica (*affordability*). São dois os casos aqui apresentados:

O primeiro vem do Chile e parte do diagnóstico de que a atual crise de acessibilidade econômica que enfrenta o país não pode ser superada senão por um conjunto de estratégias de promoção do acesso. A iniciativa visa ampliar a oferta de moradias de aluguel acessível e equacionar uma importante limitação do programa de subsídios por concessão de voucher para aluguel privado, existente desde 2013.

O segundo, que vem do Equador, tem modelagem e financiamento partilhados entre CAF e o governo Equatoriano e busca promover a redução das taxas de juros do crédito hipotecário, nos segmentos de interesse social, por meio de um mecanismo de securitização.

Por fim, esta Seção debate os vazios de dados mapeados na confecção deste Anuário, de modo a indicar necessidades de avanços de produção de dados nos países da região.

Desafios e oportunidades para o desenvolvimento do setor habitacional

Neste Capítulo são elencados, de modo sintético e agregado para toda a região, os principais desafios e oportunidades que apareceram na coleta e leitura das estatísticas pela equipe de consultores. O intuito aqui é fornecer apontamentos para a elaboração de políticas, para a priorização de investimentos, para a construção de agendas de pesquisa e intercâmbios intrarregionais.

Vale ressaltar que no esforço de coleta ficaram evidenciados alguns padrões e gargalos comuns, bem como oportunidades similares entre os países, a despeito das limitações encontradas – dados frequentemente agregados ou simplesmente inexistentes ou de acesso restrito – que, em algum nível, limitam ou enviesar a leitura e a hierarquização dos desafios e oportunidades regionais. Destaca-se, assim, a importância de seguir aprimorando a produção, publicização e sistematização de informações e a construção do conhecimento sobre o setor. Quanto melhor se conhecer o problema, com mais frequência se compreender os desafios e oportunidades que encerra, mais eficientemente poderá se atuar sobre ele.

O hiato entre os preços dos imóveis e a renda e a restrição ou insuficiência quantitativa da oferta acessível fazem parte de uma mesma ordem de desafios, pois se a oferta é restrita, os preços serão altos. Mapear um leque de oportunidades de ampliação da oferta de soluções de acesso à moradia, para além da tradicional "produção nova para venda financiada e subsidiada" está, portanto, na ordem do dia para toda a região.

Nesse sentido aparecem tanto as questões de ordem regulatória – urbanística, de uso do solo, de subsídios, de sistema financeiro, incluindo funding e produtos de crédito – quanto os estímulos à inovação. Esses últimos devem abranger: i) a concessão de crédito – tornando-a mais barata e ágil e adaptada à qualificação e rendas informais, em ambos os casos sem perder o rigor necessário à segurança e solidez das carteiras –; ii)

Tabela 51 **DESAFIOS**

BLOCOS	DESCRIÇÃO
Principais	Informalidade e precariedade do parque habitacional construído, aliados ao crescente hiato entre os preços dos imóveis (para compra ou aluguel) e a renda, alimentado pela oferta restrita ou insuficiente de moradias, configuram o principal desafio para ampliar a oferta de soluções economicamente acessíveis de moradia para os segmentos de baixa renda.
Complementares	Escassez de recursos públicos aliada à frequente deficiência na focalização das políticas habitacionais e de subsídios nos segmentos de baixa renda, bem como de insuficiente articulação entre níveis federativos no enfrentamento do déficit habitacional e na mitigação e resiliência à crise climática. Aprimorar a focalização e a eficiência na aplicação dos recursos orçamentários e a articulação entre os níveis federativos na promoção de soluções para o acesso à moradia são desafios importantes
Adicionais	Escassez de funding e oferta de crédito, a proliferação de assentamentos informais e o restrito acesso à informação sobre o setor complementam o quadro de desafios.

Tabela 52 **OPORTUNIDADES**

BLOCOS	DESCRIÇÃO
Principais	Soluções inovadoras e ambientalmente sustentáveis, sobretudo aqueles voltados para a melhoria do estoque habitacional precário e para o barateamento da produção da nova moradia representa uma importante oportunidade para promoção da acessibilidade econômica. Melhorias na regulação urbana e no uso do solo, favorecendo o acesso ao solo urbano é também essencial. Aprimoramentos na regulação do setor habitacional com destaque para a ampliação da informação disponível, contribuem para melhores diagnósticos, políticas e investimentos.
Complementares	O desenvolvimento de novos produtos financeiros no sistema financeiro habitacional, que permite formas alternativas de acesso - com destaque para o microfinanciamento para melhorar a qualidade do estoque de moradia hoje abaixo do padrão mínimo – também é fundamental.
Adicionais	Aumento das fontes para funding para ampliação da oferta de crédito acessível e o financiamento de programas de política pública habitacional.

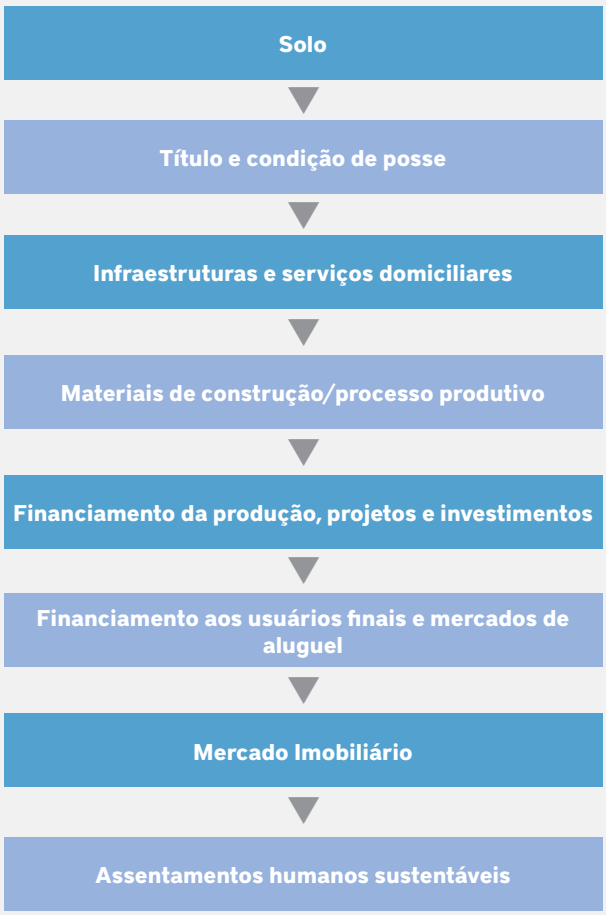


Figura 8: Cadeia de valor da produção habitacional
Fonte: Anuário CAHF.

redução dos custos e tempos de produção sem renunciar à qualidade do produto; iii) mitigação e resiliência climática, sem impactar em custos mais elevados de produção, pelo contrário, buscando também reduzir os custos de manutenção da moradia.

Embora a política habitacional se veja, sobretudo na ALC, diante de desafios que são estruturais – macroeconômicos, de mercado de trabalho, demográficos – sobre os quais a política habitacional não possui ingerência, há um vasto campo inerente ao setor onde é possível atuar. Para tanto, deve-se ter sempre em mente toda a cadeia de valor da produção habitacional – carências e ineficiências em quaisquer dos elos dessa cadeia compromete o desenvolvimento do setor.

ESTUDOS DE CASO

Subsídios de aluguel no Chile: ampliação do leque

Por **Slaven Razmilic**

CONTEXTO

Atualmente, o Chile enfrenta um grave problema de acessibilidade à moradia. Nos últimos 15 anos, fatores de demanda como o aumento da renda, as baixas taxas de juros e o crescimento da imigração, juntamente com restrições de oferta verificadas no aumento dos custos do solo e dos materiais, além de novos impostos e regulamentações, levaram a um aumento de preços das moradias de 92,4%, enquanto que a renda dos domicílios aumentou apenas 24,6%. Com um déficit habitacional quantitativo estagnado em mais de 500.000 requerimentos,[25] em um contexto onde a relação preço/renda da moradia chegou a 5,71 em 2022[26] e a incidência do aluguel mensal médio ultrapassa 40% nos decis de menor renda,[27] a administração atual tem impulsionado uma série de ajustes e medidas. Essas ações fazem parte do chamado Plano de Emergência Habitacional (PH),[28] uma iniciativa ambiciosa em termos de escala, recursos e diversidade de linhas programáticas.

Em primeiro lugar, o plano continua e reforça a implementação de políticas públicas iniciadas na administração anterior, refletidas em investimentos, projetos e carteiras de aquisição de solo, mas complementa com recursos adicionais e novas variantes. Isso é importante, pois parte do diagnóstico é que a crise de acessibilidade não pode ser abordada com uma única ferramenta, mas sim com uma bateria de iniciativas complementares.

Um dos elementos que tem ganhado importância relativa e alternativas de implementação é o aluguel protegido, por meio da política chamada "Arriendo a Precio Justo". [29]

APOIO AO ALUGUEL PROTEGIDO COMO ALTERNATIVA DE POLÍTICAA

A diminuição do tamanho das famílias de 3,7 para 2,8 entre 2006 e 2022,[30] o aumento explosivo de lares unipessoais, que triplicaram de 1990 (7%) até 2022 (19%)[31], e a mudança significativa na posse de moradias alugadas, que subiu de 16,2% em 1996 para 26,5% em 2022[32], convidam à revisão das políticas habitacionais vigentes, especialmente aquelas voltadas ao aluguel.

Vale destacar que, em 2013, o Ministério da Habitação criou um novo programa de subsídio para aluguel de moradias privadas, após várias décadas em que o foco da política habitacional estava exclusivamente no apoio à moradia própria. O programa opera, desde então e até hoje, como um subsídio pago mensalmente ao locador para complementar o pagamento do inquilino e completar o valor acordado. [33] Existem limites rígidos para a renda máxima do lar beneficiado, bem como para o valor do aluguel mensal dos contratos. Isso, naturalmente, faz com que, em certos períodos e regiões do país, o programa tenha menores taxas de aplicação, já que os preços de mercado superam os limites estabelecidos.[34]

25 Centro de Estudos Cidade e Território, Ministério da Habitação e Urbanismo: https://centrodeestudios.minvu.gob.cl/resultados/?_sft_categoria_repositorio=demanda-y-deficit-habitacional.

26 Trayectoria Vivienda, Déficit Cero: https://trayectoriavivienda.deficitcero.cl/price-income-ratio.

27 Déficit Cero: https://deficitcero.cl/uploads/estudios/Analisis_Arrendatarios_en_Chile.pdf.

28 Ministério da Habitação e Urbanismo: https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2022/07/Plan-de-Emergencia-Habitacional.pdf

29 Ministerio da Habitação e Urbanismo: https://centrodeestudios.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2023/07/REVISTA-REDES_1-ARRIENDO-JUSTO.pdf

30 Pesquisa CASEN, Ministério do Desenvolvimento Social: https://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/encuesta-casen-2022.

31 Déficit Cero: https://deficitcero.cl/uploads/estudios/Informe_Ejecutivo_Hogares_Unipersonales_%282%29_1.pdf.

32 Pesquisa CASEN, Ministério do Desenvolvimento Social: https://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/encuesta-casen-2022.

33 Ministerio de Habitação e Urbanismo: https://www.minvu.gob.cl/beneficio/vivienda/arriendo-de-una-vivienda/

34 Embora os intervalos de aplicação sejam maiores em algumas regiões, estes não são ajustados com a frequência necessária nem refletem adequadamente a heterogeneidade de preços observada.

Adicionalmente, existem temores dos proprietários de imóveis em alugar para beneficiários de subsídios, ou também de que o preço normatizado permita o acesso a um alto estoque de moradias que não são do tamanho que os beneficiários precisam. Assim, uma parte significativa da oferta é de um dormitório, mas a demanda precisa de moradias de dois ou mais dormitórios. Nesse contexto, as estatísticas indicam que, entre 2014 e 2023, o programa teve uma taxa de aplicação (relação entre benefícios pagos e benefícios concedidos) de 49%, sendo a proporção mais baixa de aplicação registrada na cidade de Santiago, onde os preços de aluguel são mais elevados[35].

Em vista dessas dificuldades, as últimas administrações complementaram as iniciativas de subsídio à demanda (ao portador do benefício) com mecanismos piloto voltados para gerar oferta a preços acessíveis. Nesse contexto, o Plano de Emergência Habitacional, atualmente em desenvolvimento, inclui entre seus objetivos a geração de um parque de moradias públicas e privadas para disponibilizar em condições de aluguel protegido e destacar o papel do Estado, dos Governos regionais e locais, e da sociedade civil na gestão de moradias públicas para aluguel.

MODALIDADES DE GERAÇÃO DE OFERTA DE MORADIA EM ALUGUEL

Durante 2022 e 2023, foi financiado o desenvolvimento ou aquisição de 3.696 moradias para aluguel por meio dos seguintes mecanismos para gerar oferta:

- **Fundo Solidário de Escolha de Moradia:** com recursos orçamentários, uma de suas linhas de aplicação permite a concessão de subsídios para a construção, reabilitação e aquisição de unidades habitacionais por parte do Ministério, Municípios e Governos regionais. Por sua vez, entidades sem fins lucrativos podem obter esses subsídios para construção de unidades em solo público. As moradias adquiridas por meio desse mecanismo devem ser destinadas por um período mínimo de 30 anos a beneficiários do subsídio de aluguel.
- **Sistema Integrado de Subsídios:** uma de suas variantes permite a pessoas jurídicas de direito público ou privado sem fins lucrativos a possibilidade de financiar a aquisição de moradias por meio de subsídios e empréstimos a 25 anos sem juros. As moradias adquiridas por essa modalidade devem ser destinadas por um período mínimo de 25 anos a beneficiários do subsídio de aluguel.
- Esta modalidade aproveita a atual conjuntura de sobreoferta de projetos com baixa venda para acessar descontos atraentes e preços acessíveis no âmbito dos programas vigentes.

CASOS DE DESTAQUE DE DESENVOLVIMENTO EM SOLO PÚBLICO

Dentro das diversas vias que se buscam impulsionar está o desenvolvimento de projetos em solo público em articulação com os Governos locais e com entidades sem fins lucrativos. O objetivo é ter projetos adequados às características da demanda local e gerar bons esquemas de administração a longo prazo, elementos que são difíceis de alcançar a partir da administração central. Exemplos disso são:

- **O projeto Plaza Alcanzable**, que considera a construção de 232 moradias em terreno de propriedade pública na Ciudad Parque Bicentenario de Cerrillos. Desenvolvido pela Fundación Alcanzable , o início das obras está estimado para o segundo semestre de 2024.
- **A Prefeitura de Independência** desenvolverá 2 projetos em terrenos entregues em arrendamento pelo Metrô de Santiago. O arrendamento do terreno será pago ao Metrô com a propriedade das moradias ao final do prazo de 30 anos, período durante o qual essas moradias devem ser destinadas ao aluguel protegido.
- **A Prefeitura de Renca** ganhou a construção de um projeto de 104 moradias industrializadas na comuna de Renca, na região Metropolitana. O projeto combina dois atributos: gera oferta de aluguel e promove o desenvolvimento de construção industrializada em busca de maior produtividade e sustentabilidade.
- **Na comuna de San Joaquín**, a prefeitura desenvolverá um projeto de 231 apartamentos para aluguel protegido, com projetos especiais para a terceira idade e pessoas com mobilidade reduzida. Este projeto também incluirá um centro de saúde para a região no primeiro andar.

VARIANTES FUTURAS

A Lei 21450 sobre Integração Social no Planejamento Urbano, Gestão do Solo e Plano de Emergência Habitacional, aprovada em março de 2022 , confere faculdades e estabelece papéis para os municípios e governos regionais na proteção e promoção da integração social e urbana, por meio da incorporação de disposições que protejam ou incentivem a construção de moradias de interesse público.

35 Centro de Estudos Cidade e Território, Ministério da Habitação e Urbanismo: https://centrodeestudios.minvu.gob.cl/resultados/?_sft_categoria_repositorio=beneficiarios-de-subsidio.

36 Fundación Alcanzable: https://www.alcanzable.cl/.

37 Governo do Chile: https://www.gob.cl/noticias/congreso-aprueba-proyecto-de-integracion-social-y-urbana-y-se-convierte-en-ley-de-la-republica/

Um dos mecanismos definidos para isso é a incorporação de incentivos urbanísticos na forma de benefícios normativos condicionados à inclusão de moradias de interesse público. O mecanismo, ainda em fase preliminar de implementação, tem como objetivo gerar oferta acessível em áreas de oportunidade, com boa conectividade e mais características de maior custo.

Em paralelo, atualmente, estão sendo desenvolvidas propostas técnicas para viabilizar o desenvolvimento de projetos de moradia acessível em solo público através de esquemas de concessões, como as iniciativas Déficit Zero e Moradia a um Metro. A modalidade em avaliação contempla diferentes esquemas possíveis de associação público-privada para o desenvolvimento do projeto, sua construção e administração subsequente, sendo o solo o elemento habilitador para viabilizar financeiramente o modelo.

As modelagens consideram diferentes prazos de concessão, proporções variáveis de moradias de aluguel protegido dentro do projeto, a inclusão ou não de mecanismos que assegurem fluxos de renda e outras variantes. Independentemente das características específicas, o fundamental do esquema é a geração de oferta acessível em solo bem localizado, em projetos de qualidade e administrados por especialistas, aproveitando o solo público atualmente subutilizado.

38 Déficit Zero: https://www.infraestructurapublica.cl/plataforma-de-techo-chile-y-la-cchc-propone-al-gobierno-un-plan-de-concesiones-de-vivienda-publica-para-arriendo /.

39 Moradia a um metro de distância: https://shorturl.at/4oLNb.

ESTUDOS DE CASO II

Fomento da habitação financeiramente acessível no Equador por meio da titularização hipotecária

Por **Pablo Lopez**

CONTEXTO

No Equador, o déficit qualitativo e quantitativo em nível urbano é estimado em cerca de 1,6 milhão de lares afetados. Fechar essa lacuna representa um grande desafio para o país devido à crescente dificuldade da população em acessar uma casa, especialmente entre aqueles dos estratos socioeconômicos mais baixos. Embora o setor habitacional no Equador tenha feito avanços significativos na última década, com melhorias na qualidade das casas e no acesso a serviços básicos, ainda existem lacunas significativas entre lares de diferentes níveis de renda. Os esforços para melhorar o acesso à moradia são um objetivo permanente do Estado equatoriano, especialmente focado nos setores mais vulneráveis da população.

O crédito hipotecário é um mecanismo natural para financiar a compra de imóveis, mas na América Latina, e particularmente no Equador, esse mercado não alcançou a profundidade dos países desenvolvidos. No Equador, o valor da dívida hipotecária representa apenas 3% do PIB, refletindo os grandes obstáculos para seu desenvolvimento, especialmente no segmento de habitação social. As altas taxas de juros nos créditos hipotecários dificultaram o acesso dos setores mais vulneráveis a uma habitação digna.

Nesse contexto, o Governo equatoriano lançou em 2017 o programa Casa para Todos, como parte do Plano Toda una Vida, com o objetivo de garantir o acesso a um habitat seguro e a casas adequadas por meio de diferentes modelos de financiamento. O programa buscava facilitar o acesso à casa nova para a população de renda média e baixa, por meio da redução das taxas de juros dos créditos hipotecários destinados à habitação de interesse social (VIS) e pública (VIP)[40].

A redução da taxa é possível por meio de um mecanismo de titularização de créditos hipotecários, que permite oferecer uma taxa final de 4,9%. Isso significou reduzir quase pela metade a taxa do crédito hipotecário de mercado, permitindo que a população-alvo acesse condições financeiras favoráveis.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO INOVADORA DESENVOLVIDA

O mecanismo financeiro proposto envolve diferentes atores do setor público e privado. Entre eles, destacam-se o Ministério de Economia e Finanças (MEF), o Ministério de Desenvolvimento Urbano e Habitação (MIDUVI), o CAF — Banco de Desenvolvimento da América Latina e Caribe — e as instituições financeiras (IFI) participantes. O MIDUVI e a CAF, por instrução do MEF, fornecem os recursos para um fideicomisso mestre, o Projeto Emblemático de Habitação Casa Para Todos (FPEVCT), responsável por fornecer os recursos para ativar o processo de titularização hipotecária. O FPEVCT foi inicialmente formado com um montante de US$ 138.170.000 (US$ 68.170.000 aportados pelo MIDUVI e US$ 70.000.000 de crédito CAF), correspondendo a 38% do valor a ser titularizado. Este fideicomisso investe em valores respaldados por hipotecas emitidos por fideicomissos de titularização (FT), formados por cada uma das IFI participantes e administrados por agentes de manejo (AM) selecionados pelas próprias IFI.

O processo é o seguinte: as IFIs originam empréstimos hipotecários para habitações de interesse social e público que atendam aos critérios estabelecidos pela Junta de Política Monetária e Financeira do Equador (JPRMF), não apenas em termos financeiros, mas também em nível técnico. Posteriormente, as IFIs vendem os créditos, por meio de um contrato de compra e venda, aos seus FT, que os acumulam durante um período de aproximadamente um ano até atingir um valor ótimo de emissão. O 100% da carteira gerada pelas IFIs, que posteriormente é transferida aos FT, é remunerada de duas maneiras: 38% em dinheiro com os recursos provenientes do FPEVCT e 62% por meio de títulos subordinados, nos quais o ativo subjacente gerador de fluxos corresponde ao dinheiro que os FT recebem pelos pagamentos de capital e juros dos créditos hipotecários adquiridos.

A emissão de títulos pelo 62% do valor da carteira é realizada da seguinte maneira: uma vez que a totalidade da carteira

40 Os que cumprem com as seguintes condições: valor da habitação, até 228,42 salários básicos unificados (US$ 89.910 em 2019); entrada, pelo menos 5% da avaliação comercial do imóvel; LTV (Loan-to-Value) de até 100%; rendimentos máximos consolidados dos devedores, 6,34 salários básicos unificados (US$ 2.497).

tenha sido adquirida por cada FT, os AM de cada FT, por meio de um agente colocador, procedem à emissão de títulos valores de conteúdo creditício. Os valores emitidos pelos AM são amortizados seguindo a estrutura definida em cada contrato dos FT e pagam juros de acordo com o rendimento estabelecido para as classes privilegiadas e subordinadas. Neste caso, foram emitidas três classes de valores: a classe A como classe privilegiada, cujo pagamento não depende de outras classes, razão pela qual recebe menor rendimento e amortiza o capital desde o dia de sua emissão, o que culmina na amortização (aproximadamente em um ano), quando se inicia o pagamento das classes subordinadas. As outras duas classes, B e C, são as classes subordinadas. As classes A e B são atribuídas às IFIs. A classe C, de maior subordinação (que adquire o FPEVCT), também recebe um rendimento proveniente dos remanescentes dos FT, após o pagamento de todas as classes.

A constituição dos FT pelas IFIs e a transferência da carteira hipotecária a elas permite transferir o risco fora do balanço e, ao mesmo tempo, fornecer liquidez. Dessa forma, o investimento feito pelo FPEVCT libera recursos nas IFIs que podem ser reinvestidos para gerar uma nova carteira. No entanto, o fideicomisso emissor tem a autoridade para devolver os créditos ao originador, se necessário, para que sejam substituídos por créditos de melhor qualidade.

O esquema como um todo permite que, devido à redução dos riscos de crédito para as IFIs, à disponibilidade de liquidez e à menor pressão sobre as previsões de capital, somado à rentabilidade dos títulos adquiridos, a taxa seja reduzida quase pela metade em relação à taxa de mercado.

RESULTADOS ALCANÇADOS EM UM PERÍODO DETERMINADO EM RELAÇÃO COM OS OBJETIVOS DEFINIDOS

Desde a sua implementação em 2019, os resultados preliminares do programa foram positivos. Nos primeiros quatro anos, um total de 2.895 créditos hipotecários foram colocados, distribuídos entre três instituições financeiras: Banco Pacífico (1.142), Banco Pichincha (1.216) e Mutualista Pichincha (537), com um valor médio de crédito de US$ 62.759. Dos US$70 milhões aportados pela CAF para a redução das taxas de juros, US$69,5 milhões já foram transferidos aos fideicomissos de titularização, juntamente com 100% dos recursos do MIDUVI, demonstrando uma utilização de 99,3% dos fundos disponíveis.

Um aspecto destacado deste mecanismo é sua sustentabilidade. Ao finalizar o período de amortização dos títulos subordinados, os recursos públicos e os da CAF podem ser recuperados e reinvestidos, criando um fundo rotativo que pode continuar financiando iniciativas habitacionais no futuro.

CONCLUSÕES E LIÇÕES APRENDIDAS

O mecanismo de titularização hipotecária implementado no programa Casa para Todos representa uma abordagem inovadora para enfrentar o déficit habitacional no Equador. Ao integrar instrumentos financeiros avançados e promover a colaboração entre os setores público e privado, o programa conseguiu melhorar o acesso à habitação acessível para milhares de famílias que anteriormente não qualificavam para um crédito hipotecário, por meio da redução das taxas de juros. Através do esquema de titularização, que contempla a participação público-privada, conseguiu-se que os devedores acessassem créditos com uma taxa de 4,88% (quando as taxas para o segmento imobiliário são em torno de 11%) e o valor da entrada (pelo menos 5%) permitiu que famílias sem capacidade de poupança acessassem a compra da casa própria em melhores condições financeiras, já que, para o crédito tradicional, o valor da entrada varia entre 20% e 30% do valor do imóvel. Sem este programa, é provável que essas famílias de recursos médios e baixos não tivessem conseguido acesso a crédito para adquirir seu primeiro imóvel.

No entanto, a chave para o sucesso está na solidez da estrutura financeira e na participação tanto do setor público quanto do privado, o que gera confiança nos investidores e garante a liquidez das instituições financeiras. A solidez da estrutura está intimamente relacionada com a mitigação dos diferentes riscos que devem ser considerados durante todo o processo. Entre esses riscos e estratégias, destacam-se os seguintes:

- **Riscos sistêmicos.** São os riscos associados ao desempenho dos ativos subjacentes (os créditos hipotecários que são pagos por cada um dos devedores) que fazem parte do fideicomisso e que determinam o comportamento dos fluxos projetados. Esses riscos surgem diante de problemas que afetam a economia em geral, como crises macroeconômicas. Para mitigar esses riscos, os FT devem contratar uma agência de classificação para avaliar os ativos securitizados, a qual deve atribuir uma classificação à estrutura, indicando sua solidez e capacidade para suportar condições econômicas adversas.
- **Risco de demanda.** Refere-se ao risco de não conseguir titularizar o valor acordado na estrutura. Para mitigar esse risco, a carteira securitizada deve ser formada gradualmente, à medida que aumente a oferta de projetos de habitação de interesse social e público elegíveis.
- **Risco de crédito.** Este risco refere-se à probabilidade de que ocorram alterações nos fluxos de pagamentos projetados devido à falta de pagamento por parte dos devedores hipotecários. Inclui os riscos de inadimplência e de perdas. Para mitigar esse risco, as hipotecas devem ser originadas em instituições financeiras solventes que possuam ferramentas avançadas de qualificação de crédito e gestão de carteiras. A agência de qualificação tam-

bém deve avaliar os fluxos de caixa previstos e a capacidade dos devedores de cumprir com suas obrigações.

- **Risco de amortização antecipada.** Embora esse risco não possa ser totalmente eliminado, pode ser gerenciado estimando-se os níveis de amortização antecipada com base em dados históricos e projetando a amortização dos títulos emitidos.
- **Risco de mercado.** Este risco surge devido à exposição a perdas causadas por flutuações nas taxas de juros dos empréstimos e dos valores em circulação, quando ajustados a bases distintas. Para mitigar o risco de taxa de juros, o preço dos valores é baseado na taxa média ponderada de juros da carteira hipotecária subjacente, o que ajuda a alinhar os rendimentos dos ativos e passivos.
- **Risco de liquidez.** O risco de liquidez ocorre quando o FT não possui os recursos liquidados para atender às suas obrigações no curto prazo. Esse risco é gerido ao emparelhar os vencimentos dos ativos e passivos, além de manter um excesso de caixa no fundo de securitização, que é mantido em depósitos à vista.
- **Riscos que afetam diretamente os fideicomissos de securitização** (riscos de mercado, de crédito e de liquidez). Esses riscos são geridos principalmente por meio de políticas e procedimentos de gestão de riscos implementados pelo administrador do fideicomisso. No caso do Equador, isso é feito com o apoio do "master servicer", Compañía de Titularización Hipotecaria S.A. (CTH S.A.).

Lacunas de dados

A importância do setor habitacional para o desenvolvimento socioeconômico da América Latina e do Caribe é inequívoca. Nesta região, marcada por desigualdades econômicas profundas, o déficit e a inadequação das habitações perpetuam ciclos de vulnerabilidade, afetando não apenas a qualidade de vida das pessoas, mas também o desenvolvimento econômico desses países.

Compreender as complexas dinâmicas dos mercados habitacionais da região é essencial para a formulação de políticas, para elaboração de pesquisas, construção de conhecimento e para a tomada de decisão pelos diversos agentes que atuam nesse mercado. Nesse contexto, é essencial a existência de dados atualizados, confiáveis, desagregados e facilmente acessíveis sobre o tema.

O importante passo dado por este Anuário consiste nesse esforço de reunir tais dados até então dispersos em distintas fontes; em sistematizar sua coleta e padronizá-la, permitindo comparações e inferências; em articular dados em análises que favoreçam a compreensão e subsidiem a tomada de decisão.

Seu escopo é bastante abrangente, não se limitando aos dados sobre crédito – embora essa seja uma dimensão fundamental – e buscando fornecer uma visão mais holística do setor, reunindo mais de 260 variáveis e indicadores.

Como já era esperado, especialmente em sua 1ª edição, as lacunas de dados apareceram e serão, a seguir, detalhadas. Lançar luz sobre esses vazios é outra importante contribuição deste Anuário. Somente a ciência do que falta e da sua relevância pode impulsionar os países e suas diversas instituições a envidarem esforços para produzir e publicizar mais dados. A falta de acesso à informação cria barreiras de entrada para novos agentes financeiros e produtivos; compromete a formulação de políticas públicas e a eficiência na calibragem dos subsídios; limita a realização de pesquisas, o avanço do conhecimento e aumenta a assimetria de informação, prejudicando o desenvolvimento do setor.

Um importante *benchmark* para a região é o *Home Mortgage Disclosure Act (HMDA)*[8] americano, promulgado em 1975 e ampliado em 2014 no âmbito do Dodd-Frank Act, que exige que os agentes financeiros (AFs) mantenham e divulguem informações sobre hipotecas, em nível de contrato, incluindo dados sobre créditos negados, permitindo avaliar se os AFs "estão atendendo as necessidades habitacionais de suas comunidades", bem como identificar padrões de empréstimo discriminatórios em termos territoriais, sociais e de raça[9].

As principais lacunas observadas na coleta de dados para a presente edição, em termos gerais, considerando os 12 países, foram:

- Registros de produção: permissões para construção, produção iniciada e concluída no ano;
- Registros de transações de imóveis residenciais novos e usados;
- Funding para crédito hipotecário: sobretudo no que tange aos instrumentos financeiros de conexão com o mercado de capitais – volumes de emissão primária e transação no mercado secundário, participação do residencial nos lastros, participação de investidores institucionais;
- Financiamento hipotecário anual: dados desagregados por finalidade – compra (nova e usada), construção, renovação e ampliação – e por tipo de produto de crédito (taxa fixa, variável, juros apenas);
- Dados sobre refinanciamentos;
- Microfinanciamentos habitacionais: volumes em portfolios e anuais, taxas de juros e de inadimplência, ticket médio;
- Acessibilidade econômica: dados sobre comprometimentos de renda com prestação e aluguel para os segmentos de menor renda; decil mais baixo de renda atendido com crédito;
- Capacidade de se manter na moradia formal: dados sobre execuções hipotecárias e despejos de aluguel (nenhum país tem dados globais sobre esses importantes

41 https://www.consumerfinance.gov/data-research/hmda/

42 https://ffiec.cfpb.gov/documentation/2021/lar-data-fields/

indicadores de sustentabilidade econômica da solução de moradia);

- Acesso ao crédito por rendas informais: participação nos volumes de créditos anuais e nos números de hipotecas;
- Participação do custo do solo: no desenvolvimento de empreendimentos habitacionais em geral e para o segmento social;
- Volumes de subsídios concedidos: sobretudo por meio de isenções e deduções fiscais e, focalizado no segmento habitacional social;
- Inclusão no déficit e crédito hipotecário por gênero e etnia: exceto por Brasil, Chile e Colômbia, nesse quesito os vazios foram tantos que não foi possível publicar as tabelas de estatísticas;
- Hipotecas Verdes: volumes originados e número de imóveis/hipotecas.

O esforço dos países e suas instituições públicas e privadas de produzir e publicar esses dados será extremamente valioso para o desenvolvimento do setor habitacional na região. Se espera que, na próxima edição, muitas dessas lacunas estejam equacionadas.

Tabla de los indicadores

Tabela 53 **Tabla de Indicadores** (PÁGINA 1 DE 5)

DIMENSIÓN	NÚMERO TOTAL DE VARIABLES	VARIABLES					
Macro	27	Inflación precios al consumidor	Tasa de interés de referencia (oficial)	Tasa de interés promedio pagado por los bancos a los depósitos bancarios	Tasa de interés promedio del crédito en los bancos	PIB	PIB/cápita (basado en PPP)
Mercado de vivienda	26	Total de domicilios (viviendas)	Residentes promedio por domicilio	Tasa de desocupación de viviendas	Vivienda subestándar	Total de hogares urbanos	Déficit de vivienda urbana cuantitativo
Sistema de financiación	19	Ecosistema de agentes financieros: instituciones públicas	Ecosistema de agentes financieros: bancos comerciales	Ecosistema de agentes financieros: otras instituciones captadoras de depósitos	Ecosistema de agentes financieros: sociedades crédito	Ecosistema de agentes financieros: ONG	Ecosistema de agentes financieros: fondos especiales
Fondeo para crédito	22	*Funding:* recursos públicos	*Funding:* fondos especiales	*Funding:* institución de refinanciación	*Funding:* wholesale	*Funding:* Retail/ depósitos	*Funding:* bursatilización
Crédito de vivienda familiar	36	Saldo total en las carteras	Crédito indexado	Tasa de incumplimiento (vol. de cartera)	Número total de hipotecas en cartera	Tasa de incumplimiento: (n.º hipotecas)	Institución principal: tipo
Producción de vivienda	15	Producción VIS: pública	Producción VIS: privada	Producción VIS: PPP	Producción VIS: asociaciones de vivienda	Producción VIS: familias (producción propia)	Costo m^2 de construcción estándar promedio
Microfinanciación de vivienda	16	MFV está reglamentado como un producto financiero/ de crédito	Requiere título de propiedad	Hay oferta de MFV	Saldo en portafolio(s) de MFV	Tasa de morosidad	Volumen contratado MFV
Subvenciones y asequibilidad de la vivienda	30	Hay fuentes de recursos subsidiadas para agentes financieros hipotecarios	Subsidios para familias en crédito hipotecario de vivienda	Subsidio indirecto (en las tasas de interés)	Decil máximo de ingreso en el subsidio a tasa de interés	Subsidio directo (down payment)	Decil máximo de ingreso en el subsidio directo
Informalidad	13	Transacción de compra y venta de vivienda informal	Alquiler informal	Ocupación informal/ ilegal: edificios vacíos	Ocupación informal/ ilegal: patrimonio histórico	Ocupación informal/ilegal: loteos	Ocupación informal/ilegal: área de preservación
Mercado de suelo urbano	14	Banco de tierra público	Zonificación y subdivisión: uso inclusivo del suelo/ demarcación legal de áreas de interés social	Zonificación y subdivisión: uso inclusivo del suelo/ promoción de la densificación	Zonificación y subdivisión: uso inclusivo del suelo/ instrumentos urbanísticos inclusivos adoptados	Utilización de terrenos públicos subutilizados o vacíos	Subsidios vinculados a localización intraurbana
Dimensión fiscal	15	Impuesto territorial promedio	Impuesto territorial progresivo a través del tiempo	Impuesto de transferencia de propiedad	Tasa de registro notarial: compra de vivienda	Tasa de registro notarial: desarrollo inmobiliario	Impuesto a las ganancias inmobiliarias
Inclusión crediticia	16	Reglamento sobre registro y divulgación de información sobre crédito para vivienda	Déficit cuantitativo: porcentaje de participación por género y raza/ mujeres	Déficit cualitativo: porcentaje de participación por género y raza/ afrodescendientes	Déficit cuantitativo: porcentaje de participación por género y raza/ indígenas	Déficit cualitativo: porcentaje de participación por género y raza/ mujeres	Déficit cualitativo: porcentaje de participación por género y raza/ afrodescendientes
Dimensión de sostenibilidad	12	% del *stock* de viviendas servido con energía eléctrica	% del *stock* de viviendas servido con agua	% del stock de viviendas servido con saneamiento	% del stock de viviendas sin baño exclusivo	Producción de viviendas certificadas	Regulación nacional/ hipotecas de vivienda verde
Total	261						

Tabla 53 **Tabla de Indicadores** (CONTINUACIÓN, PÁGINA 2 DE 5)

DIMENSIÓN	NÚMERO TOTAL DE VARIABLES	VARIABLES					
Macro	27	Inversión en vivienda (formación bruta capital fijo)	Mercado laboral: tasa de participación en la fuerza de trabajo	Mercado laboral: tasa de sub empleados	Mercado laboral: tasa de informalidad	Mercado laboral: tasa de desempleo	Compromiso de ingresos c/ servicio total de la deuda familiar
Mercado de Vivienda	26	Déficit cualitativo urbano/ inadecuación de vivienda urbana	Porción de hogares propios	Permisos para construcción formal	Producción formal de vivienda iniciada	Producción formal de vivienda concluida	Transacciones de viviendas (nuevas y usadas) nacional
Sistema de Financiación	19	Ecosistema de agentes financieros: otros agentes	Otras instituciones: banca del 2.º piso	Instituciones proveedoras de liquidez	Otras	Burós de crédito	Seguro de impago de hipoteca
Fondeo Para el Crédito	22	*Funding*: bonos hipotecarios	*Funding:* otros	Fuente principal (tipo)	Fuente principal crédito hipotecario: participación en el total	2.ª fuente más importante: tipo	2.ª fuente crédito hipotecario: participación en el total
Credito de Vivienda Familiar	36	¿La institución principal es pública o semipública?	¿Es una institución especializada en hipotecas?	Institución principal: nombre	Institución principal: *market share*	Volumen de crédito hipotecario concedido	Porcentaje de refinanciación
Producción de Vivienda	15	Tasa de variación del índice de precios de la construcción	Plazo (días) para obtener licencia de construcción residencial	Volumen total invertido en la producción de viviendas (todos los agentes)	Saldo total en portafolios	Tasa de morosidad	Volumen crédito/ año
Microfinanciación de Vivienda	16	Tasa de interés típica	Incluido en los burós de crédito	Número de agentes financieros	Garantías para MFV: existentes	Garantías para MFV: tipos ofrecidos	Principal agente en volumen de cartera: nombre
Subvenciones y Asequibilidad de la Vivienda	30	Otros tipos de subsidio	Decil máximo de ingreso en los otros tipos de subsidios	Participación de los préstamos hipotecarios subsidiados en el total	Préstamos hipotecarios con subsidiados indirectos	Préstamos hipotecarios con subsidios directos	Fuentes de recursos subsidiados para MFV
Informalidad	13	Déficit por irregularidad de propiedad/posesión	Domicilios en aglomeraciones subnormales (favelas)	Procesos de Regularización de Tierras	Urbanización asentamientos informales	Crédito hipotecario residencial: participación en volumen de crédito	Crédito hipotecario residencial: participación en cantidad de financiamientos
Mercado de Suelo Urbano	14	Crecimiento del suelo urbano formal/con infra	Crecimiento del suelo urbano informal/sin infra	Crecimiento de nuevas ocupaciones informales	Precio promedio (m^2) de suelo de reciente desarrollo en zonas periféricas	Precio promedio (m^2) de suelo de reciente desarrollo en centralidades urbanas	Precio promedio (m2) de suelo de reciente desarrollo en desarrollo VIS
Dimensión Fiscal	15	Impuesto sobre la renta de alquiler	Otros	Hay deducciones del impuesto territorial/predial urbano para algunas clases de vivienda o familias	Hay deducciones del pago de interés de la hipoteca en el impuesto de renta	Constructoras/ desarrolladores: impuestos sobre la producción de viviendas	Hay deducciones del impuesto sobre la producción de (alguna clase de) vivienda para desarrolladores
Inclusión Crediticia	16	Déficit cualitativo: porcentaje de participación por género y raza/ indígenas	Población total/ mujeres	Mujeres: participación crédito/hipotecas residenciales	Mujeres: participación crédito/microfi-nanciación de vivienda	Población total/ afrodescendientes	Afrodescendien-tes: participación crédito/ hipotecas residenciales
Dimensión de Sostenibilidad	12	Regulación nacional/RMBS verdes	Regulación nacional/ bonos cubiertos verdes	Hipotecas de vivienda verde/ fondeo dedicado	Hipotecas de vivienda verde/ incentivos	Hipotecas de vivienda verde/ volumen originado	Hipotecas de vivienda verde/ cantidad de UV
Total	261						

Tabla 53 **Tabla de Indicadores** (CONTINUACIÓN, PÁGINA 3 DE 5)

DIMENSIÓN	NÚMERO TOTAL DE VARIABLES	VARIABLES					
Macro	27	Ingreso familiar mediano (nacional)	Índice de pobreza	Coeficiente GINI	Población total	Población 65 años o más	Ciudad más poblada (referencia)
Mercado de Vivienda	26	Transacciones de viviendas (nuevas y usadas) urbanas	Precio mediano de vivienda: venta (urbana)	Precio mediano de vivienda: venta (ciudad más poblada)	Precio mediano de vivienda: alquiler (nacional)	Precio mediano de vivienda: alquiler (urbano)	Precio mediano de vivienda: alquiler (ciudad más poblada)
Sistema de Financiación	19	Seguro de impago de hipoteca: público	Renegociación/ refinanciación reglamentada	Portabilidad del crédito hipotecario reglamentada	Tipo de garantía en el crédito hipotecario	Una propiedad puede garantizar más de un préstamo hipotecario	La ejecución de la garantía liquida la deuda hipotecaria
Fondeo Para el Crédito	22	Fuentes sujetas a exigencia obligatoria	Fuente principal crédito producción: tipo	Participación en la fuente principal	2.ª fuente crédito producción: tipo	Participación de la 2.ª fuente más importante	Volumen emisión de valores de base inmobiliaria
Credito de Vivienda Familiar	36	Número operaciones contratadas	Número financiamientos para adquisición de vivienda nueva	Número financiamientos para adquisición de vivienda usada	Número financiamientos para construcción propia	Número financiamientos para renovación o ampliación	Valor promedio del ticket de financiamiento
Producción de Vivienda	15	Tasa interés típica del mercado	Tasas d iferenciadas para producción VIS				
Microfinanciación de Vivienda	16	Principal agente: market share	Principal agente: ticket promedio de las operaciones	Principal agente: sirve ingresos informales			
Subvenciones y Asequibilidad de la Vivienda	30	Tipos de subsidios para familias en MFV indirecto: tipos de interés	Tipos de subsidios para familias en MFV/ garantía u otro	Tipos de subsidios para familias en MFV/ otras	Familias atendidas con subsidios en MFV	Subsidio al alquler/parque público	Subsidio al alquiler/apoyo monetario emergencial
Informalidad	13	Hipotecario residencial por rentas informales: cobertura de seguro/ garantía					
Mercado de Suelo Urbano	14	Participación del costo del suelo en el desarrollo de viviendas/ desarrollo VIS					
Dimensión Fiscal	15	Hay deducciones del impuesto sobre la rentabilidad de securities/ bonos inmobiliarios para (alguna clase de) inversores	Volumen total de exenciones/ deducciones fiscales para la vivienda de interés social				
Inclusión Crediticia	16	Afrodescendientes: participación crédito/ microfinanciación de vivienda	Indígenas: participación crédito/ hipotecas residenciales	Indígenas: participación crédito/ microfinanciación de vivienda			
Dimensión de Sostenibilidad	12						
Total	261						

Tabla 53 **Tabla de Indicadores** (CONTINUACIÓN, PÁGINA 4 DE 5)

DIMENSIÓN	NÚMERO TOTAL DE VARIABLES	VARIABLES							
Macro	27	Tasa de urbanización	Tasa de crecimiento de la población	Hogares totales	Tamaño promedio de los hogares	Política de vivienda actual/ vigente	Plan de vivienda actual/ vigente	Inversión pública en vivienda	Participación de la inversión en vivienda en la inversión pública total
Mercado de vivienda	26	Existencia de índice de precios de viviendas	Datos utilizados por el índice de precios adoptado	Metodología de cálculo del índice de precios adoptado	Tasa de variación índice de precios: venta (nacional)	Tasa de variación índice de precios: alquiler (nacional)	Tasa de variación índice de precios: venta (ciudad más poblada)	Tasa variación índice precios: alquiler (ciudad más poblada)	
Sistema de financiación	19								
Fondeo para crédito	22	Participación de inv. ins-titucionales en las emisiones	Participación de las emi-siones base residencial en total	Volumen transac-cionado de securities de base inmobiliaria en mercado secundario					
Crédito de vivienda fa-miliar	36	Amortización integral y tasa fija (FMR)	Amortización integral y tasa variable (VRM)	Amortización integral y tasa ajustable (ARM)	Solo interés (sistema estadouni-dense)	Financiamiento islámico/sharía: existe	Financia-miento islámico/ sharía: volumen contratado en el año	Financia-miento islá-mico/ sharía: volumen con-tratado en el año	Tasa promedio para la compra de vivienda
Producción de vivienda	15								
Microfinan-ciación de vivienda	16								
Subvenciones y asequib-ilidad de la vivienda	30	Subsidio al alquiler/ voucher para parque privado	Subsidio al alquiler/ garantía de alquiler	Número de familias atendidas con subsidios al alquiler	Volumen de sub-venciones de origen público y presupues-tario	Con el pago mensual de la cuota de financiamiento hipotecario de vivienda	Con el pago mensual de alquiler	Con el pago mensual de la energía eléctrica	Decil de ingresos más bajo atendido con crédito para adquisición de vivienda
Informalidad	13								
Mercado de suelo urbano	14								
Dimensión fiscal	15								
Inclusión crediticia	16								
Dimensión de sostenibilidad	12								
Total	261								

Tabla 53 **Tabla de Indicadores** (CONTINUACIÓN, PÁGINA 5 DE 5)

DIMENSIÓN	NÚMERO TOTAL DE VARIABLES	VARIABLES								
Macro	27									
Mercado de vivienda	26									
Sistema de financiación	19									
Fondeo para crédito	22									
Crédito de vivienda familiar	36	Tasa típica de mercado fija FRM (para la compra de vivienda)	Tasa típica de mercado variable VRM (para la compra de vivienda)	Tasa típica subsidiada fija FRM (para la compra de vivienda)	Tasa máx. reglamentaria (si hay) para la compra de vivienda	Típica del financiamiento home equity	LTV máximo reglamentario	Compromiso de ingreso (DTI) típico de la 1.ª hipoteca	Compromiso de ingreso (DTI) máximo reglamentario	Compromiso de Ingreso (DTI) máximo reglamentario
Producción de vivienda	15									
Microfinanciación de vivienda	16									
Subvenciones y asequibilidad de la vivienda	30	Decil de ingresos más bajo atendido con microfinanciamiento de vivienda	Hipotecas ejecutadas	Desalojos de alquiler						
Informalidad	13									
Mercado de suelo urbano	14									
Dimensión fiscal	15									
Inclusión crediticia	16									
Dimensión de sostenibilidad	12									
Total	261									

Lista de acrônimos e abreviações

GERAIS

ASG
Ambiental, social e governança

ALC
América Latina e o Caribe

BID
Banco Interamericano de Desenvolvimento

CAF
Corporação Andina de Fomento

CAHF
Centro de Financiamento de Moradias Acessíveis

CEPAL
Comissão Econômica para América Latina e o Caribe

EMF
Federação Hipotecária Europeia

FMI
Fundo Monetário Internacional

FRM
Hipoteca com taxa de juros fixa

Hofinet
Rede de Informação sobre Financiamento de Habitação

I&D
Pesquisa e desenvolvimento

IA
Inteligência artificial

ISO
Organização Internacional de Normalização

IVA
Imposto sobre o valor agregado

IUHF
União Internacional para o Financiamento de Habitação

LTV
Relação empréstimo-valor *(Loan to Value em inglês)*

MINURVI
Fórum de Ministros e Altas Autoridades de Habitação e Urbanismo da América Latina e do Caribe

OCDE
Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico

OIT
Organização Internacional do Trabalho

ONU
Organização das Nações Unidas

p.p.
Pontos percentuais

PIB
Produto Interno Bruto

PPP
Paridade de poder aquisitivo

RMBS
Títulos lastreados por hipotecas residenciais

TI
Tecnologia da informação

UNIAPRAVI
União Interamericana para a Habitação

USD
Dólar americano

VRM
Hipoteca de taxa variável

WDI
Indicadores de Desenvolvimento Mundial

ARGENTINA

AFIP
Administração Federal de Receitas Públicas

AGBC
Argentina Green Building Council

AGIP
Administração Governamental de Receitas Públicas

ANDIMA
Associação Nacional das Indústrias de Materiais Isolantes

BCRA
Banco Central da República Argentina

CABA
Cidade Autônoma de Buenos Aires

CAMARCO
Câmara Argentina da Construção

DGEyC
Direção Geral de Estatísticas e Censos

EPH
Pesquisa Permanente de Domicílios, realizada pelo INDEC

INCOSE
Instituto da Construção a Seco da Argentina

INDEC
Instituto Nacional de Estatísticas e Censos

RENABAP
Registro Nacional de Bairros Populares

UVA
Unidade de Valor Aquisitivo, índice ajustado diariamente conforme a evolução

BRASIL

ABCRED
Associação Brasileira de Operadores de Microcréditos e Microfinanças

ABECIP
Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança

ABNT
Associação Brasileira de Normas Técnicas

ABRAINC
Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias

AIU
Áreas de Intervenção Urbana

ANBIMA
Associação Brasileira de Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais

BCB
Banco Central do Brasil

BNDES
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social

CBIC
Câmara Brasileira da Indústria da Construção

CDHU
Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

CMN
Conselho Monetário Nacional

CRI
Certificado de Recebíveis Imobiliários

CUB
Custo Unitário Básico

EIA/RIMA
Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental

EIV
Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

FGTS
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

FII
Fundos de Investimento Imobiliário

FIPE
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

FJP
Fundação João Pinheiro

IBGE
Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INCC
Índice Nacional de Custo da Construção

IPCA
Índice de Preços ao Consumidor Amplo

IPTU
Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

ITBI–IV
Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos

LCI
Letra de Crédito Imobiliário

LIG
Título de Crédito Imobiliário Garantido

MCMV
Minha Casa Minha Vida

MFH
Microfinanciamento para a Habitação

MPO
Ministério do Planejamento e Orçamento

OGU
Orçamento Geral da União

OODC
Outorga Onerosa do Direito de Construir

OUC
Operações Urbanas Consorciadas

PEUC
Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória

PNADC/M
Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua

RET
Regime Especial Tributário

SBPE
Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SCN
Sistema de Contas Nacionais

SFH
Sistema Financeiro da Habitação

SISACOE
Sistema de Controle de Obras e Edificações

TR
Taxa Referencial

CHILE

ADI
Associação de Desenvolvedores Imobiliários

CASEN
Pesquisa de Caracterização Socioeconômica Nacional

CChC
Câmara Chilena da Construção

CMF
Comissão para o Mercado Financeiro

INE
Instituto Nacional de Estatísticas

MDSyF
Ministério do Desenvolvimento Social e Família

MINVU
Ministério da Habitação e Urbanismo

SII
Serviço de Impostos Internos

COLOMBIA

ASOBANCARIA
Associação Bancária e de Entidades Financeiras da Colômbia

CAMACOL
Câmara Colombiana da Construção

CEED
Censo de Edificações

CHV
Carteira Hipotecária de Habitação

DANE
Departamento Administrativo Nacional de Estatísticas

DIAN
Direção de Impostos e Alfândegas Nacionais

DNP
Departamento Nacional de Planejamento

EA
Efeito Anual

ECV
Pesquisa de Qualidade de Vida

ELIC
Estatísticas de Licenças de Construção

FINDETER
Financeira de Desenvolvimento Territorial

FIVI
Financiamento de Habitação

FNA
Fundo Nacional de Poupança

GEIH
Grande Pesquisa Integrada de Domicílios

ICA
Imposto de Indústria e Comércio

ICODED
Índice de Custos da Construção de Edificações

IPC
Índice de Preços ao Consumidor

IPPR
Índice de Preços da Propriedade Residencial

IPVN
Índice de Preços da Habitação Nova

IVA
Imposto sobre o Valor Agregado

MADS
Ministério de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável

MHCP
Ministério da Fazenda e Crédito Público

MJD
Ministério da Justiça e do Direito

MVCT
Ministério da Habitação, Cidade e Território da Colômbia

PIB
Produto Interno Bruto

PM
Pobreza Monetária

POT
Plano de Ordenamento Territorial

RENOBO
Empresa de Renovação e Desenvolvimento Urbano de Bogotá

SDHT
Secretaria Distrital de Habitat

SDP
Secretaria Distrital de Planejamento

SFC
Superintendência Financeira da Colômbia

SIC
Superintendência de Indústria e Comércio

SISBEN
Sistema de Identificação de Potenciais Beneficiários de Programas Sociais

SNR
Superintendência de Notariado e Registro

UVR
Unidade de Valor Real

VIP
Habitação de Interesse Prioritário

VIS
Habitação de Interesse Social

SDH
Secretaria Distrital de Fazenda

COSTA RICA

BANHVI
Banco Hipotecário da Habitação

BCCR
Banco Central da Costa Rica

CFIA
Colégio Federal de Engenheiros e Arquitetos

ENAHO
Pesquisa Nacional de Domicílios

GM
Grupo Mutual

INEC
Instituto Nacional de Estatísticas e Censos

LAC
América Latina e o Caribe

MIVAH
Ministério de Habitação e Assentamentos Humanos

MUCAP
Mutual de Poupança e Crédito

SUGEF
Superintendência Geral de Entidades Financeiras

SUGESE
Superintendência Geral de Seguros

EQUADOR

ARM
Taxa Ajustável de Amortização Integral

BCE
Banco Central do Equador

BIESS
Banco do Instituto Equatoriano de Seguridade Social

CJ
Conselho da Judicatura

COOTAD
Código Orgânico de Organização Territorial, Autonomia e Descentralização

CTF
Fundo de Tecnologia Limpa

FMR
Taxa Fixa de Amortização Integral

GCF
Fundo Verde para o Clima

INEC
Instituto Nacional de Estatísticas e Censos

JPRM
Junta de Política e Regulamentação Monetária

MFH
Microfinanciamento de Habitação

MIDUVI
Ministério de Desenvolvimento Urbano e Habitação

SB
Superintendência de Bancos

SEPS
Superintendência de Economia Popular e Solidária

SRI
Serviço de Rendas Internas

STPAHI
Sistema de Transparência da Administração Pública da Informação Histórica

VIP
Habitação de Interesse Público

VIS
Habitação de Interesse Social

EL SALVADOR

BCR
Banco Central de Reserva

CASALCO
Câmara Salvadorenha da Construção

CNR
Centro Nacional de Registros

COAMSS
Conselho de Alcaldes da Área Metropolitana de San Salvador

DIGESTYC
Direção Geral de Estatísticas e Censos de El Salvador

FONAVIPO
Fundo Nacional de Habitação Popular

FSV
Fundo Social para a Habitação

FUNDASAL
Fundação Salvadoreña de Desenvolvimento e Habitação Mínima

GOES
Governo de El Salvador

HPH
Habitat para a Humanidade

MIVI

Ministério de Habitação

ONEC
Escritório Nacional de Estatísticas e Censos

OPAMSS
Escritório de Planejamento da Área Metropolitana de San Salvador

PNUD
Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

SIGET
Superintendência Geral de Eletricidade e Telecomunicações

SSF
Superintendência do Sistema Financeiro

UIF
Unidade de Investigação Financeira

MÉXICO

BANXICO
Banco Central do México

BIE
Banco de Informações Econômicas

CAT
Custo Anual Total

CONAVI
Comissão Nacional de Habitação

ENIGH
Pesquisa Nacional de Renda e Despesas das Famílias

ENOE
Pesquisa Nacional de Ocupação e Emprego

ENVI
Pesquisa Nacional de Habitação

FOVISSSTE
Fundo de Habitação do Instituto de Segurança e Serviços Sociais dos Trabalhadores do Estado

INEGI
Instituto Nacional de Estatísticas e Geografia

INFONAVIT
Instituto do Fundo Nacional de Habitação para os Trabalhadores

SAT
Sistema de Administração Tributária

SCV
Subconta de Habitação

SEDATU
Secretaria de Desenvolvimento Agrário, Territorial e Urbano

SHF
Sociedade Hipotecária Federal

SNIIV
Sistema Nacional de Informações e Indicadores de Habitação

RUV
Registro Único de Habitação

PANAMÁ

ACOBIR
Associação Panamenha de Corretores e Promotores de Imóveis

ANATI
Autoridade Nacional de Administração de Terras

APC
Associação Panamenha de Crédito

BDA
Banco de Desenvolvimento Agropecuário

BHP
Banco Hipotecário do Panamá

BN
Banco Nacional do Panamá

CAPAC
Câmara Panamenha da Construção

CONVIVIENDA
Conselho Nacional de Promotores de Habitação

FONDHABI
Fundo de Poupança Habitacional

FSV
Fundo Solidário de Habitação

INEC
Instituto Nacional de Estatísticas e Censo

IPACOOP
Instituto Panamenho Autônomo Cooperativo

ITBI
Imposto sobre a Transferência de Bens Imóveis

IVM
Invalidez, Velhice e Morte

MEF
Ministério da Economia e Finanças

MIVIOT
Ministério da Habitação e Ordenamento Territorial

MOP
Ministério de Obras Públicas

PPOT
Plano Parcial de Ordenamento Territorial

RES
Regulamento de Construções Sustentáveis

SBP
Superintendência de Bancos do Panamá

PERÚ

AVN
Modalidade de aquisição de habitação nova, do Programa Techo Propio

BBVA
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria

BCP
Banco de Crédito do Peru

BCRP
Banco Central de Reserva do Peru

CPV
Censo de População e Habitação

CSP
Modalidade de construção em terreno próprio, do Programa Techo Propio

ENAHO
Pesquisa Nacional de Famílias

FMV
Fundo MiVivienda

GRADE
Grupo de Análise para o Desenvolvimento

INEI
Instituto Nacional de Estatística e Informática

LDUS
Lei de Desenvolvimento Urbano Sustentável

MEF
Ministério de Economia e Finanças

MVCS
Ministério de Habitação, Construção e Saneamento

PTP
Programa Techo Propio, do Fundo MiVivienda

RENAMU
Registro Nacional de Municípios

SAT
Serviço de Administração Tributária de Lima

SBS
Superintendência de Bancos, Seguros e AFP

SUNAT
Superintendência Nacional de Alfândegas e Administração Tributária

REPÚBLICA DOMINICANA

ABA
Associação de Bancos Múltiplos da República Dominicana

BANRESERVAS
Banco de Reservas da República Dominicana

BCRD
Banco Central da República Dominicana

CENSO 2010
IX Censo Nacional de População e Habitação de 2010

CENSO 2022
X Censo Nacional de População e Habitação de 2022

DGII
Direção Geral de Impostos Internos

ECTF
Pesquisa Contínua de Força de Trabalho

ENCOVI
Pesquisa Nacional de Condições de Vida

END
Estratégia Nacional de Desenvolvimento

ENHOGAR
Pesquisa Nacional de Lares de Propósitos Múltiplos

ENTF
Pesquisa Nacional de Força de Trabalho

ITBIS
Imposto sobre Bens e Serviços

JCE
Junta Central Eleitoral

MEPyD
Ministério de Economia, Planejamento e Desenvolvimento

MIVED
Ministério de Habitação e Construções

ONE
Escritório Nacional de Estatísticas

PNPSP
Plano Nacional Plurianual do Setor Público

REDCAMIF
Rede Centroamericana e do Caribe de Microfinanças

ROE
Registro de Oferta de Construções

SIMBAD
Superintendência de Bancos da República Dominicana

SISDOM
Sistema de Indicadores Sociais da República Dominicana

URBE
Unidade Executora para a Readequação de Bairros e Entornos

URUGUAI

AI
Assentamentos Informais

ANONG
Associação Nacional de Organizações Não Governamentais Orientadas ao Desenvolvimento

ANV
Agência Nacional de Habitação

BCU
Banco Central do Uruguai

BHU
Banco Hipotecário do Uruguai

BPS
Banco de Previsão Social

CCU
Centro Cooperativista Uruguaio

CIU
Câmara Imobiliária Uruguaia

DGR
Direção Geral de Registros

DINAGUA
Direção Nacional de Águas

DINOT
Direção Nacional de Habitação

DINISU
Direção Nacional de Integração Social e Urbana

DINOT
Direção Nacional de Ordenamento Territorial

ECH
Pesquisa Contínua de Lares

ENASU
Estratégia Nacional de Acesso ao Solo Urbano

FECOVI
Federação de Cooperativas de Habitação

FGCH
Fundo de Garantia de Créditos Hipotecários

FONAVI
Fundo Nacional de Habitação

ICCV
Índice de Custos da Construção de Habitação

INE
Instituto Nacional de Estatística

IMM
Intendência Municipal de Montevidéu

MEF
Ministério de Economia e Finanças

MIDES
Ministério de Desenvolvimento Social

MVOT
Ministério de Habitação, Ordenamento Territorial

OTU
Observatório Território Uruguai

ONG
Organização Não Governamental

OPP
Escritório de Planejamento e Orçamento

OSE
Administração Nacional das Obras Sanitárias do Estado

OTDS
Ordenamento Territorial e Desenvolvimento Sustentável

PMB
Plano de Melhoria de Bairros

SPV
Sistema Público de Habitação

UI
Unidades Indexadas

Referencias Bibliográficas

Chen, Martha. 2014. "Informal employment and development: Patterns of inclusion and exclusion". *The European Journal of Development Research* 26: 397–418.

Chen, Martha Alter. 2023. "The Informal Economy in Comparative Perspective: Theory, Policy and Reality". *The Indian Journal of Labour Economics* 66(2): 395–420.

Dastres, Paula; Selló, Ray. 2022. "El creciente problema de la asequibilidad a la vivienda en Chile". *EnlaCES* 06.

Gan, Quan; Hill, Robert. 2009. "Measuring housing affordability*:* Looking beyond the median". *Journal of Housing Economics* 18(2): 115–125.

García, Gustavo; Badillo, Erika; Aristizábal, Juan Manuel. 2024. "Housing Informality and Labor Informality in Space: In Search of the Missing Links". *Applied Spatial Analysis and Policy* 17:923–949. https://link.springer.com/article/10.1007/s12061-024-09569-8.

Hulchanski, David. 2007. "The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio". *Housing Studies* 10: 4, 471–491. DOI: 10.1080/02673039508720833. https://doi.org/10.1080/02673039508720833.

López, Pablo. 2023. "Vivienda Asequible en America Latina y el Caribe". https://www.caf.com/es/conocimiento/visiones/2023/08/vivienda-asequible-en-america-latina-y-el-caribe/.

Meen, Geofrey. 2018. "How should housing affordability be measured?" //efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://housingevidence.ac.uk/wp-content/uploads/2024/03/R2018_02_01_How_to_measure_affordability.pdf.

Suhaida, M. S. et al. 2011. "Housing Affordability*:* A Conceptual Overview for House Price Index." P*rocedia Engineering* 20: 346–353.

Trimbath, Susanne; Montoya Juan. 2002. "Housing affordability in three dimensions: price, income and interest rates". *Milken Institute Policy Brief* 31.

ARGENTINA

CAMARCO (Cámara Argentina de la Construcción). 2022. "Necesidades de inversión en viviendas en argentina". https://www.camarco.org.ar/wp-content/uploads/2023/07/02-Inversion-Viviendas.pdf

CEDESU (Centro de Estudios para el Desarrollo Económico, Social y Urbano). 2023. "La vivienda ociosa y el impacto de la Ley de Alquileres en Buenos Aires". https://www.cedesu.com/single-post/informe-vivienda-en-la-ciudad-de-buenos-aires

Kerr, Iván. 2022. "Microcréditos para mejoramiento de viviendas, diagnóstico, políticas y opciones de inversión". *Banco Mundial*. (septiembre).

COLOMBIA

ASOBANCARIA (Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia). 2024. "Respuesta a solicitud de información" [Comunicación personal], 3 de julio.

Banco de la República. 2023a. "Tasas de interés de política monetaria". https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/tasas-interes-politica-monetaria

———. 2023b. "Reporte de estabilidad financiera: segundo semestre 2023" (5 de diciembre). https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/reporte-estabilidad-financiera/segundo-semestre-2023.

Bancóldex (Banco de Desarrollo Empresarial de Colombia). 2005. "Capítulo III. Colombia régimen legal de las garantías o cauciones". *Estudio régimen legal colombiano*. (diciembre). https://www.bancoldex.com/sites/default/files/267_5capitulo_iii_garantias_0.pdf.

BBVA. (s. f.). Cambiar la hipoteca de banco: todo lo que necesitas saber.

———. 2024. "Cambiar la hipoteca de banco: todo lo que necesitas saber". https://www.bbva.es/finanzas-vistazo/ef/hipotecas/cambiar-la-hipoteca-de-banco.html#:~:text=La%20subrogaci%C3%B3n%20de%20acreedor%20permite,que%20en%20su%20d%C3%ADa%20adquiri%C3%B3.

CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción). 2023. "Tasas de interés para créditos hipotecarios: análisis y perspectivas". *Informe económico* 117. https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Informe%20Econ%C3%B3mico%20117%20.pdf.

Compensar. (s. f.). "Crédito de vivienda compensar". https://corporativo.compensar.com/vivienda/credito-de-vivienda.

COTESAB S.A.S. 2023. “Precio metro cuadrado de construcción 2023 Colombia”. (Marzo). https://cotesab.com/tag/precio-metro-cuadrado-de-construccion-2023-colombia/.

DANE. (s. f.). *Censo 2018-2005*. https://sitios.dane.gov.co/cnpv/app/views/informacion/fichas/0.pdf

———. (s. f.). “Respuesta dada por correo electrónico [Comunicación personal]”.

———. 2019. “Población indígena de Colombia; resultados del censo nacional de población y vivienda 2018”. https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/grupos-etnicos/presentacion-grupos-etnicos-2019.pdf.

———. 2020. *Atlas estadístico, Tomo I demográfico*. https://geoportal.dane.gov.co/servicios/atlas-estadistico/src/Tomo_I_Demografico/%E2%80%A2ciudades-de-orden-nacional.html.

———. 2020. “Proyecciones de viviendas y hogares (2018-2035)”. https://www.dane.gov.co/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-viviendas-y-hogares.

———. 2021a. “Comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras”. https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/grupos-etnicos/informe-resultados-comunidades-narp-cnpv2018.pdf.

———. 2021b. “Personas mayores en Colombia, hacia la inclusión y la participación”. (19 de diciembre). https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/notas-estadisticas/nov-2021-nota-estadistica-personas-mayores-en-colombia-presentacion.pdf.

———. 2023a. “Cartera hipotecaria de vivienda (CHV)”. https://www.dane.gov.co/files/operaciones/CHV/anex-CHV-Itrim2024.xls.

———. 2023b. “Producto interno bruto (PIB) nacional trimestral”. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica.

———. 2023c. “Actualización post-COVID-19. Proyecciones de la población departamental por área, sexo y edad. Proyecciones de población a nivel departamental. Período 2020–2050”. (Marzo) https://www.dane.gov.co/files/censo2018/proyecciones-de-poblacion/Departamental/DCD-area-sexo-edad-proyepoblacion-dep-2020-2050-ActPostCOVID-19.xlsx.

———. 2023d. Boletín técnico: cartera hipotecaria de vivienda (CHV). (Noviembre). www.dane.gov.co/files/operaciones/CHV/bol-CHV-IIItrim23.pdf.

———. 2024a. “Estadísticas de licencias de construcción (ELIC) Históricos”. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/licencias-de-construccion/historicos-elic.

——— 2024b. “Geovisor de proyecciones de viviendas, hogares y población”. https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/sociedad/proyeccion-vihope/.

———. 2024c. “Gran encuesta integrada de hogares”. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo/geih-historicos - https://microdatos.dane.gov.co/index.php/catalog/782/data-dictionary/F71?file_name=Datos%20del%20hogar%20y%20la%20vivienda.

———. 2024d. “Índice de costos de la construcción de edificaciones (ICOCED)”. (31 de enero). https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ICOCED/bol-ICOCED-dic2023.pdf.

———. 2024e. “Índice de precios de la propiedad residencial (IPPR). IV trimestre 2023”. (12 de febrero). https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPPR/bol-IPPR-IVtrim2023.pdf

———. 2024f. “Financiación de vivienda (FIVI), IV trimestre de 2023”. (19 de febrero). https://www.dane.gov.co/files/operaciones/FIVI/bol-FIVI-IVtrim2023.pdf

———. 2024g. “Pobreza multidimensional en Colombia año 2023”. (19 de abril). https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PM/bol-PMultidimensional-2023.pdf

———. 2024i. “Encuesta nacional de calidad de vida (ECV) 2023”. (24 de abril). https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/calidad-de-vida-ecv/encuesta-nacional-de-calidad-de-vida-ecv-2023

———. 2024j. “Financiación de vivienda (FIVI)”. (17 de mayo). https://www.dane.gov.co/files/operaciones/FIVI/anex-FIVI-Itrim2024.xlsx - https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/financiacion-de-vivienda

———. 2024k. “Vivienda VIS y no VIS”. (21 de mayo). https://www.dane.gov.co/files/operaciones/VISNoVIS/anex-VISNoVIS-Itrim2024.xlsx.

———. (2024l, mayo 23). Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN). https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-de-la-vivienda-nueva-ipvn

———. 2024m. “Comunicado de prensa. En 2023, en el total nacional, la pobreza monetaria fue del 33 % y la pobreza monetaria extrema fue del 11,4 %”. (16 de julio). https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PM/cp-PM-2023.pdf

Departamento Nacional de Planeación (DNP) de Colombia. (s. f.). “Conoce el Sisbén IV”. https://www.sisben.gov.co/Paginas/conoce_el_sisben.html.

———. 2023. “Inflación”. (Diciembre). https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/PublishingImages/Planeacion-y-desarrollo/2024/enero/pdf/informe-ipc-diciembre-2023.pdf

———. 2022. “Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026”. https://www.dnp.gov.co/plan-nacional-desarrollo/pnd-2022-2026

Findeter. 2024,. “Findeter lanzó línea de crédito por $1 billón para vivienda de interés social y prioritario” (10 de abril). https://www.findeter.gov.co/noticias/comunicados/findeter-lanzo-linea-de-credito-por-1-billon-para-vivienda-de-interes-social-y-prioritario.

Fondo Nacional del Ahorro (FNA). 2024. “Respuesta dada por correo electrónico [Comunicación personal]”. (20 de julio).

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. 2024. “Respuesta a solicitud de información [Comunicación personal]”. (22 de julio).

Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. (s. f.). “Construcción sostenible”. https://www.minambiente.gov.co/asuntos-ambientales-sectorial-y-urbana/construccion-sostenible/.

Ministerio de Justicia y del Derecho. 2016. Circular N.º CIR16-0000022-SGH-4005. (14 de marzo). https://www.minjusticia.gov.co/normatividad-co/Circulares/CIR16-0000022%20BENEFICIOS%20TRIBUTARIOS.pdf.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. 2023. “A partir del 25 de mayo se habilitarán cupos de cobertura a la tasa de interés para beneficiarios de Mi Casa Ya”. (25 de mayo). https://minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/partir-del-25-de-mayo-se-habilitaran-cupos-de-cobertura-la-tasa-de-interes-para-beneficiarios-de-mi-casa-ya

Portafolio. 2024. “Cuál es el valor promedio de un arriendo en Bogotá”. (1 de junio). https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/arriendos-en-bogota-cual-es-el-valor-promedio-mensual-en-la-ciudad-603958

Properati Blog. (s. f.). “Bogotá récord en 2023: El m² más caro en estrato medio de los últimos 5 años”. https://blog.properati.com.co/precios-vivienda-2023-bogota-colombia/.

———. 2023. “Tercer trimestre 2023: comportamiento del precio de vivienda en Bogotá”. (Octubre). https://blog.properati.com.co/precios-vivienda-bogota-2023-tercer-trimestre/

RENOBO. 2024. “Respuesta a solicitud de información [Comunicación personal]”. (31 de mayo).

Rodríguez, Jessika. 2024. “Cuatro impuestos que debe tener en cuenta si está pensando en vender su casa o inmueble”. *Portafolio*. (13 de mayo). https://www.portafolio.co/economia/impuestos/impuestos-que-debe-pagar-si-vende-una-casa-o-inmueble-en-colombia-604333.

SDP. (s. f.). “Producción de espacio edificado en zonas de origen informal en Bogotá (2007-2018): Una mirada a sus determinantes”. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/07._produccion_de_espacio_edificado.pdf

Secretaría Distrital del Hábitat. (s. f.). “Geovisor hábitat a la vista”. https://www.habitatbogota.gov.co/transparencia/reportes/geovisor-habitat-vista

Secretaría Distrital del Hábitat. 2024. “Respuesta dada por oficio [Comunicación personal]”. (19 de julio).

Superintendencia de Industria y Comercio. 2022. “Sobre el *habeas data* financiero”. https://www.sic.gov.co/sobre-el-habeas-data-financiero

Superintendencia Financiera de Colombia. (s. f.-a). “Alivio a los deudores de créditos hipotecarios”. https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/18324/normativaconceptos-y-jurisprudencia-conceptoshistorico-doctrina-y-conceptos-anteriores-superintendencias-bancaria-y-de-valores-doctrina-y-conceptos-financieros-indice-generalalivio-a-los-deudores-de-creditos-hipotecarios-18324/.

———. (s. f.-b). “Cifras detalladas”. https://www.superfinanciera.gov.co/IngresoPowerBI/

———. (s. f.-c). “Evolución de la cartera de créditos”. https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/60950/informes-y-cifrascifrasestablecimientos-de-creditoinformacion-periodicamensualevolucion-cartera-de-creditos-60950/

———. (s. f.-d). “Reporte de datos a las centrales de riesgo”. https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/11293/consumidor-financieroinformacion-generalinformacion-al-consumidor-financierolo-que-usted-debe-saberreporte-de-datos-a-las-centrales-de-riesgo-11293/.

———. 2007. “Capítulo sexto: Reglas sobre competencia y protección al consumidor financiero”. https://www.superfinanciera.gov.co/loader.php?lServicio=Tools2&lTipo=descargas&lFuncion=descargar&idFile=13658.

———. 2022. “Datos históricos: tasas y desembolsos por modalidad de crédito”. https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/10115123/datos-historicos-tasas-y-desembolsos-por-modalidad-de-credito/.

EQUADOR

Banco Central del Equador (BCE). (s. f.). Estadísticas sobre crédito, tasas de interés y políticas monetarias. https://www.bce.fin.ec.

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS). (s. f.). “Informes y datos sobre créditos hipotecarios”. https://www.biess.fin.ec.

Banco Mundial. (s. f.). Estudios e investigaciones sobre financiamiento y mercados de vivienda. https://www.bancomundial.org.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización (COOTAD). Regulaciones y normativas disponibles en varios sitios gubernamentales. https://www.gob.ec.

Consejo de la Judicatura (CJ). (s. f.). Regulaciones sobre registro notarial y de propiedad en Equador. https://www.funcionjudicial.gob.ec.

Corporación Financiera Nacional (CFN). 2023. *Ficha Sectorial. Construcción*. https://www.cfn.fin.ec/wp-content/uploads/downloads/biblioteca/2023/fichas-sectoriales-1-trimestre/Ficha-Sectorial-Construccion.pdf.

Diario La Hora. 2022. "Las ofertas ilegales han aumentado hasta un 80% en el sector inmobiliario". (19 de septiembre). https://www.lahora.com.ec/pais/informalidad-estafas-sector-inmobiliario/.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). 2023. "IPC: Canastas 2023". /https://www.ecuadorencifras.gob.ec/informacion-historica-ipc-canastas-2023/.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (s. f.). Reportes y estadísticas del mercado de vivienda y crédito en Equador. https://www.ecuadorencifras.gob.ec.

Junta de Política y Regulación Monetaria (JPRM). Resoluciones y normativas. https://jprf.gob.ec/resoluciones.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). (s. f.). "Información sobre políticas de vivienda, desarrollo urbano, y sostenibilidad". https://www.habitatyvivienda.gob.ec y http://transparencia.midui.gob.ec.

Rolnik, Raquel; de Andrade Guerreiro, Isadora; Marín-Toro, Adriana. 2021. "El arriendo -formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina". *Revista INVI* 36: 103. (12 de octubre). https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582021000300019#:~:text=En%20este%20art%C3%ADculo%20pretendemos%20describir%20las%20m%C3%A1s%20recientes,ser%20la%20nueva%20frontera%20que%20conecta%20las%20fina.

Secretaría Técnica de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares (STPAHI). 2023. "Informe de rendición de cuentas 2022". https://www.asentamientosirregulares.gob.ec/wp-content/uploads/2023/04/Informe-RC2022_V1.pdf.

Servicio de Rentas Internas (SRI). Datos sobre impuestos y tarifas asociadas a propiedades residenciales en Equador. https://www.sri.gob.ec.

Superintendencia de Bancos (SB). (s. f.). "Información estadística sobre el mercado de crédito y financiamiento". https://www.superbancos.gob.ec.

Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (SEPS). (s. f.). Datos y estadísticas disponibles en su portal web. https://estadisticas.seps.gob.ec.

EL SALVADOR

Banco Central de Reserva (BCR). 2023a. *Encuesta de hogares y propósitos múltiples 2022*. San Salvador: Banco Central de Reserva.

———. 2023b. *Presupuesto General de la Nación*. San Salvador: Banco Central de Reserva.

Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO). 2020. "Precios Unitarios de la Construcción Octubre". (30 de junio). https://es.scribd.com/document/511829805/PRECIOS-UNITARIOS-EN-LA-CONSTRUCCION-OCTUBRE-2020-Casalco

———. 2024. *Situación macroeconómica del sector construcción 2024*. San Salvador: Cámara Salvadoreña de la Construcción. https://www.casalco.org.sv/_files/ugd/a28f36_d3991792ff514a01bed4950e0f9a050d.pdf

CNR-ONEC. 2023. "Encuesta de hogares y propósitos múltiples". https://onec.bcr.gob.sv/encuesta-de-hogares-de-propositos-multiples-ehpm/

COAMSS-OPAMSS. (2023). *Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador (RLDOT-AMSS)*. San Salvador.

Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces (CSBR). 2024. *Portafolio de propiedades*. https://www.camarabienesraices.com.sv/propiedades/

Dirección General de Estadística y Censos de El Salvador (DIGESTYC). 2010. *Metodología de índice de precios al consumidor*. San Salvador: Dirección General de Estadística y Censos.

EQUIFAX. 2024. "Información sobre reporte crediticio 360". (9 de julio). https://assets.equifax.com/assets/sucursales_sv-reporte-crediticio360-web.pdf

Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO). 2023. *Manual para el otorgamiento de créditos administrativos de cartera a usuarios finales*. San Salvador: Fondo Nacional de Vivienda Popular.

Fondo Social para la Vivienda (FSV). 2022. *Ley y reglamento básico*. San Salvador: Fondo Social para la Vivienda.

———. 2024. Líneas de créditos RAM: reparación, ampliación y mejoras.https://portal.fsv.gob.sv/reparacion-ampliacion-mejoras/#1478881383918-d189fc1f-79ac.

———. (2024). Informe de rendición de cuentas FSV junio 2023 - mayo 2024. San Salvador: Fondo Social para la Vivienda.

Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL). 2024. *Memoria de labores 2023*. San Salvador.

ONU Hábitat. 2013. *Perfil de la vivienda de El Salvador*.

Hábitat para la Humanidad (HPH). 2011. *Microfinanzas para la vivienda*. San Salvador: Hábitat para la Humanidad.

———. 2016. *Estado de la vivienda centroamericano*.

Inversión, B. F. (10 de Julio de 2024). Obtenido de https://bcrfondos.com/wps/portal/safi/web/inicio/nuestros-fondos/inmobiliarios/comercio-industria

Asamblea Legislativa de El Salvador. 2009. *Decreto N.º 230 Código Tributario de El Salvador*.

———. 2011. *Decreto N.º 765 Ley de Bancos y Financieras*.

———. 2013. *Decreto N.º 134 Ley de impuesto sobre la renta*.

———. 2014. *Decreto N.º 647 Ley de desarrollo y protección social*.

———. 2015. *Decreto N.º 695 Ley de regulación de los Servicios de Información sobre el Historial Crediticio de las Personas*.

———. 2016. *Decreto N.º 221 Ley de usura*.

———. 2018. *Decreto N.º 70 Ley Especial para el subsidio y financiamiento a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua y para la transferencia de inmuebles a favor del Fondo Nacional de Vivienda Popular y posteriormente su transferencia a las Cooperativas de Vivienda*.

———. 2019. *Decreto N.º 230 Ley del impuesto sobre la transferencia de bienes raíces.*

Ministerio de Vivienda (MIVI). 2024. *Informe de rendición de cuentas 2023*. San Salvador: Ministerio de Vivienda.

Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS). 2021. *Atlas Metropolitano*.

———. (30 de Junio de 2024). Obtenido de https://opamss.org.sv/

OPAMSS-COAMSS. 2019. *Guía HAUS*. San Salvador.

———. 2021. *Metro Atlas, Dinámicas locales y metropolitanas a la luz de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible*. San Salvado

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). 2021. Reporte especial: "Desarrollo humano en el bicentenario".

Renderos, Edgar. 2021. Ciudad Invisible: situación de los Asentamientos Urbanos Precarios en el Área Metropolitana de San Salvador. San Salvador.

Reserva, B. C. (15 de Julio de 2024). Obtenido de https://www.bcr.gob.sv/

Superintendencia de Competencia (SC). 2021. *Condiciones de competencia de vivienda nueva en El Salvador*. San Salvador: Superintendencia de Competencia.

Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones (SIGET). 2020. *Mercado eléctrico de El Salvador 2020*. San Salvador: SIGET.

Superintendencia del Sistema Financiero (SSF). 2013. *Boletín de información financiera*. San Salvador: Superintendencia del Sistema Financiero.

———. 2022. *Normas para clasificar los activos de riesgo crediticio y constituir las reservas de saneamiento*. San Salvador: Superintendencia del Sistema Financiero.

———. 2023. *Tasas de interés activas a febrero 2023*. (10 de julio). San Salvador: Superintendencia del Sistema Financiero.

———. 2024. *Cartera de préstamos por sectores económicos*. San Salvador: Superintendencia del Sistema Financiero.

———. 2024. *Memoria de Labores 2023*. San Salvador: Superintendencia del Sistema Financiero.

———. 2024. *Informes estadísticos.* (junio). San Salvador: Superintendencia del Sistema Financiero. https://ssf.gob.sv/servicios/estadisticas/

Unidad de Investigación Financiera (UIF). 2024. *Estudio estratégico: Mercado de bienes raíces en El Salvador*. Antiguo Cuscatlán: Unidad de Investigación Financiera.

Vivienda, M. d. (15 de Julio de 2024). Obtenido de https://vivienda.gob.sv/

INSTITUTO LINCOLN
DE POLÍTICAS DE SUELO

Instituto Lincoln de Políticas de Suelo
113 Brattle Street
Cambridge, MA 02138-3400
lincolninst.edu/es/

BANCO DE DESARROLLO
DE AMÉRICA LATINA
Y EL CARIBE

Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe
Avenida Luis Roche, Torre CAF
Altamira, Caracas
caf.com