



Anuário da Habitação da América Latina e do Caribe

2025

Anuário da Habitação da América Latina e do Caribe
2ª edição - 2025

Este documento foi publicado durante a Presidência Executiva de Sergio Díaz-Granados e a Vice-presidência Corporativa de Programação Estratégica de Christian Asinelli.

Gerência de Desenvolvimento Territorial Sustentável
Julián Suarez, gerente

Direção de Habitat e Mobilidade Sustentável
Emil Rodríguez Garabot, diretor

Coordenação e edição CAF
Pablo Lopez, executivo sênior
Mariana Poskus, executiva principal
Amparo Arteaga, executiva principal

Coordenação e edição
Instituto Lincoln de Políticas de Solo
Luis Felipe Quintanilla Tamez, analista de políticas
Stephanie Sosa, editora

Gestão editorial
Direção de Comunicação Estratégica do CAF

Revisão editorial e de texto
Claudia Magalhães Eloy
Helena Bellan
Heather Dubnick Publishing, Research and Editorial Services

(Tradução provisória)

Por parte do Instituto Lincoln de Políticas de Solo, este documento foi publicado durante a Presidência Executiva de George W. McCarthy.

Coordenação de Programas
Instituto Lincoln de Políticas de Solo
Enrique Silva, coordenador executivo de programas

Gerência do Programa Saúde Fiscal Municipal
Instituto Lincoln de Políticas de Solo
Luis Felipe Quintanilla Tamez, gerente de programas e analista sênior de políticas

Projeto gráfico e diagramação
Estudio Bilder / Buenos Aires

Fotografias
Banco de imagens do CAF
Johnny Miller (capa e páginas 4, 10, 30, 104, 142, 156)
Loi Furhoff (página 16)

© Copyright © 2025 Corporação Andina de Fomento © Lincoln Institute of Land Policy

As ideias e as abordagens presentes nesta edição são de exclusiva responsabilidade de seu autor e não representam uma posição oficial do CAF nem do Lincoln Institute of Land Policy. Os termos adotados e a apresentação dos dados não implicam um posicionamento do CAF quanto à condição jurídica dos países, territórios, cidades ou regiões, nem sobre suas autoridades, fronteiras ou limites.

Acesso aberto sob a licença Creative Commons Atribuição-NãoComercial-SemDerivações 4.0 Internacional (CC-BY-NC-ND 4.0). Uma cópia desta licença está disponível em <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>



Esta publicação deve ser citada como:

Anuário da Habitação da América Latina e do Caribe. CAF - banco de desenvolvimento da América Latina e Caribe - e Instituto Lincoln de Políticas de Solo, 2025. Número 02, dezembro de 2025.

Anuário da Habitação da América Latina e do Caribe

2025





Apresentação do CAF

O acesso a uma moradia adequada continua sendo uma das fronteiras mais determinantes para o desenvolvimento e a equidade na América Latina e no Caribe. A moradia não é apenas um teto: trata-se de uma porta de entrada — ou de exclusão — para oportunidades econômicas, sociais e ambientais que se arrastam entre as gerações. Assim como destacado na edição 2022 do Relatório de Economia e Desenvolvimento (RED) *Desigualdades herdadas* do CAF - banco de desenvolvimento da América Latina e Caribe -, avançar decididamente no acesso a uma moradia digna constitui uma das alavancas mais poderosas para reduzir desigualdades estruturais. Resolver o déficit habitacional não é só uma meta setorial; representa um imperativo de equidade intergeracional e um passo crítico para construir uma região mais coesa, próspera e inclusiva.

Em um contexto de profundas transformações urbanas, o CAF reafirma seu compromisso de acompanhar os países da região na construção de soluções sustentáveis que integrem habitação, território e bem-estar. Promover políticas baseadas em evidências é uma condição essencial para avançar rumo a cidades mais inclusivas e resilientes.

A segunda edição do *Anuário da Habitação* reafirma a continuidade de um esforço que consideramos vital para o fortalecimento das políticas do setor na região. Consolidar esse instrumento e lhe dar projeção no tempo é fundamental para gerar uma base de conhecimento comparativo que permita aos países avaliar avanços, identificar desafios e elaborar estratégias de maior impacto. Por meio de informações rigorosas e atualizadas, o Anuário oferece uma visão profunda da realidade habitacional e, em especial, dos desafios da informalidade urbana, uma das expressões mais persistentes da desigualdade territorial.

Para o CAF, esse esforço transcende a compilação de dados: trata-se de fortalecer a capacidade dos governos, dos mercados e das comunidades para desenhar políticas que conectem o conhecimento com a ação. Desde linhas de financiamento inovadoras até programas de cooperação técnica, buscamos que cada descoberta do Anuário se traduza em decisões que ampliem as oportunidades de moradia digna e desenvolvimento local.

A aliança com o Instituto Lincoln de Políticas de Solo é um exemplo concreto de como o trabalho colaborativo entre instituições pode potencializar o impacto do conhecimento na região. Juntos, seguimos construindo uma base comum de informações e aprendizagem que sirva como plataforma para políticas públicas mais justas, sustentáveis e voltadas para o bem-estar das pessoas.

Sergio Díaz-Granados

Presidente Executivo

CAF -banco de desenvolvimento da América Latina e Caribe-

Apresentação do Instituto Lincoln de Políticas de Solo

O Instituto Lincoln de Políticas de Solo tem a satisfação de apresentar, junto com o CAF - banco de desenvolvimento da América Latina e Caribe -, a segunda edição do *Anuário da Habitação da América Latina e do Caribe 2025*. Este esforço reafirma o compromisso de ambas as instituições com o fortalecimento da base estatística e analítica do setor habitacional na região, oferecendo informações comparáveis e atualizadas para orientar políticas públicas que promovam cidades mais equitativas, sustentáveis e inclusivas.

O *Anuário da Habitação 2025* consolida e amplia o trabalho iniciado na primeira edição, lançada na Assembleia do MINURVI em 2024. Nesta nova publicação, foram incorporados Barbados, Honduras e Paraguai, alcançando assim um total de 15 países com perfis estatísticos comparáveis, o que enriquece o banco de dados regional e reforça sua utilidade como ferramenta de análise e tomada de decisões. Além disso, a plataforma digital do *Anuário* foi fortalecida e passa a contar com melhorias tecnológicas que facilitam a consulta, o download e a visualização de indicadores, com plena transparência e acesso aberto às fontes e metodologias utilizadas.

O tema de destaque desta edição constitui um dos desafios urbanos mais persistentes da América Latina: a moradia informal e sua relação com as políticas de uso do solo e o planejamento urbano. A informalidade habitacional reflete profundas tensões entre a oferta de solo urbanizado, os marcos normativos restritivos e a capacidade institucional dos governos locais. Analisar suas causas estruturais e respostas inovadoras em diferentes países permite avançar rumo a estratégias mais integrais de gestão do solo, planejamento flexível e acessibilidade econômico-financeira à moradia.

Reafirmamos nosso compromisso de promover o conhecimento sobre o valor do solo e seu papel na equidade urbana. Como parte do empenho, este *Anuário* busca se consolidar como uma ferramenta de referência para governos, pesquisadores e atores do mercado que trabalham para oferecer moradia digna e maior integração social em nossas cidades latino-americanas. Os dados e a análise aqui reunidos não só permitem compreender melhor a realidade habitacional da região, mas também identificar oportunidades de transformação urbana que integrem o solo, a moradia e a inclusão em uma agenda comum de desenvolvimento.

George W. McCarthy

Presidente e Diretor Executivo

Instituto Lincoln de Políticas de Solo

Apresentação do Anuário 2025

É um privilégio para todos que participaram de sua construção apresentar esta segunda edição do *Anuário da Habitação da América Latina e do Caribe 2025*. A continuidade deste Anuário reafirma o compromisso do CAF - banco de desenvolvimento da América Latina e Caribe - e do Instituto Lincoln de Políticas de Solo de seguir oferecendo ao setor habitacional da região dados e análises consistentes e sempre atualizados, a fim de contribuir para o combate ao déficit habitacional e para o desenvolvimento sustentável do mercado habitacional acessível na região.

Entre a primeira edição — lançada em dezembro do ano passado na Assembleia do MINURVI, em Belém (PA) — e esta, houve muitas aprendizagens e melhorias. Um grande desenvolvimento tecnológico permitiu aperfeiçoar a confiabilidade do processo de coleta de dados e sua sistematização, proporcionando mais e melhores ferramentas de consulta aos usuários. A partir de agora, será possível não apenas filtrar mais facilmente as variáveis de interesse, mas também ver as fontes, notas explicativas e metodológicas com total transparência. A página do *Anuário*, que permite acessar livremente as ferramentas de consulta do banco de dados e a geração de gráficos, está disponível em <https://anuarioviviendalac.com/>

Além disso, buscando uma constante expansão dos perfis de países que integram o *Anuário da Habitação 2025*, esta edição soma aos 12 da primeira — **Argentina, Brasil, Chile, Colômbia, Costa Rica, El Salvador, Equador, México, Panamá, Peru, República Dominicana e Uruguai** — outros três — **Barbados, Honduras e Paraguai** — alcançando assim um total de 15 países.

O conjunto de variáveis e indicadores permanece inalterado: são 261, que cobrem 13 dimensões — macro (economia e demografia), mercado habitacional, sistema de financiamento, captação de recursos, crédito hipotecário para as famílias, crédito para a produção, microfinanciamento habitacional, subsídios e acessibilidade econômico-financeira, informalidade, mercado do solo, questões fiscais, inclusão por gênero e raça, sustentabilidade. Além desse importante conjunto de variáveis, todas disponíveis para serem baixadas, a publicação conta com análises muito relevantes sobre o setor para cada um dos 15 países, paralelamente a recortes regionais, reflexões sobre os principais desafios e oportunidades, e estudos de caso.

Desse modo, o *Anuário da Habitação 2025* continua com o objetivo de constituir uma fonte de informações ampla e confiável, uma ferramenta de consulta para os governos e diversos atores privados que precisem ou desejem compreender melhor e atuar de maneira mais eficiente no setor na região.

Assim como na primeira edição, os dados compilados e apresentados se referem ao ano anterior (2024), podendo ser retroativos até três anos, quando as informações para o ano não estiverem disponíveis, como no caso de dados de censos ou de pesquisas. Essas situações estão identificadas com as datas específicas na nota vinculada ao dado, para conhecimento do usuário. As cifras monetárias estão sempre em dólares norte-americanos para fins de comparabilidade e se inclui uma tabela de tipos de câmbio para (re)conversão às moedas de cada país. Dados não encontrados são indicados com N/E, e os não aplicáveis, seja porque a questão a que se refere a variável não existe ou depende de outra variável inexistente, com N/A.

Embora o processo de compilação ainda enfrente desafios, já que parte das variáveis buscadas não estão consolidadas e disponíveis nos países, observou-se um avanço importante nesse aspecto, com o preenchimento ampliado para em média 84% do total das variáveis entre os 12 primeiros países e para 63% nos três novos. Continua, portanto, sendo necessário permanecer estimulando a produção e a disponibilidade de estatísticas para o setor, propostas na concepção do *Anuário da Habitação 2025*.

A conceitualização metodológica que define cada variável busca assegurar que os dados apresentados, além de serem plenamente compreendidos pelos usuários, garantam um processo de coleta harmonizado, que permita utilizar as informações comparativamente entre países. Como foi mencionado na edição anterior, para uma parte significativa das variáveis essa conceitualização já está harmonizada com o banco de dados global Hofinet/EMF. No entanto, o usuário deve sempre levar em conta os efeitos compositivos das variáveis em estudos comparativos — já que comprometem, em parte, as comparações perfeitamente simétricas — além das diferenças dos marcos regulatórios e tributários de cada país sobre os resultados de cada variável e/ou indicador.

Esta publicação está organizada em quatro seções:

- Seção introdutória, que apresenta o panorama atual do setor habitacional na região, com base na síntese de estatísticas e análises produzidas para cada país, e reflete sobre a informalidade, tema de destaque nesta edição. A fim de promover uma melhor interpretação dos resultados, a seção também inclui um conjunto de definições básicas utilizadas.
- Panorama do mercado habitacional em relatórios para cada um dos 15 países, com análises descritivas baseadas nos dados compilados.
- Estatísticas organizadas em tabelas setoriais para o conjunto de países.
- Seção final que oferece uma visão do futuro, apresentando uma reflexão sobre os principais desafios e as oportunidades, além de estudos de casos selecionados.

Para terminar, destacamos os comentários e retroalimentações muito positivos recebidos até agora dos usuários do banco de dados e de leitores da primeira edição. Isso nos anima ainda mais a continuar com este projeto, e a seguir evoluindo. Nesse sentido, convidamos todos e todas a enviar críticas e contribuições em qualquer momento pelo e-mail admin@anuarioviviendalac.com.



Índice

13 — Equipe

16 — 1.Introdução à região

17 — Definições básicas adotadas

19 — Panorama habitacional regional da América Latina e do Caribe 2024

27 — Informalidade habitacional: o papel do acesso ao solo e ao financiamento

30 — 2.Relatórios analíticos dos países

32 — Argentina

36 — Barbados

40 — Brasil

45 — Chile

49 — Colômbia

54 — Costa Rica

59 — Equador

64 — El Salvador

68 — Honduras

75 — México

81 — Panamá

86 — Paraguai

90 — Peru

94 — República Dominicana

100 — Uruguai

104 — 3.Estatísticas por tema

106 — Tabela 1: Estatísticas macroeconômicas

107 — Tabela 2:Estatísticas demográficas e dos domicílios

108 — Tabela 3:Estatísticas do mercado de trabalho e da renda

109 — Tabela 4: Estatísticas do estoque e déficit habitacional

110 — Tabela 5: Estatísticas de produção de moradia(parte 1)

111 — Tabela 5: Estatísticas de produção de moradia(parte 1)

112 — Tabela 6: Estatísticas de financiamento da produção de moradia

114 — Tabela 7: Estatísticas de transações e preços de moradias

115 — Tabela 7: Estatísticas de transações e preços de moradias

116 — Tabela 8: Estrutura do sistema de financiamento hipotecário

118 — Tabela 9: Regulamentação do financiamento hipotecário e garantias

120 — Tabela 10: Fontes para funding do crédito hipotecário para as famílias

121 — Tabela 10: Fontes para funding do crédito hipotecário para as famílias

122 — Tabela 11: Carteiras de crédito hipotecário para as famílias

124 — Tabela 12: Crédito hipotecário contratado com as famílias durante o ano

125 — Tabela 13: Outras condições do crédito hipotecário

126 — Tabela 14: Subsídios ao crédito hipotecário

127 — Tabela 15: Subsídios ao aluguel e ao microfinanciamento habitacional

128	—	Tabela 16: Acessibilidade
129	—	Tabela 17: Microfinanciamento habitacional
131	—	Tabela 18: Principal agente de microfinanciamento habitacional
132	—	Tabela 19: Mercado do solo: regulamentação e estratégias
134	—	Tabela 20: Mercado do solo: custos
136	—	Tabela 22: Política habitacional e investimento público
137	—	Tabela 23: Dimensão fiscal: impostos e tarifas
139	—	Tabela 24: Dimensão fiscal: isenções e deduções
140	—	Tabela 25: Sustentabilidade
141	—	Tabela 25: Sustentabilidade
142	—	4.Olhando para o futuro
143	—	Desafios e oportunidades para o desenvolvimento do setor habitacional
144	—	Estudos de caso
145	—	Inovação em autoconstrução assistida em Honduras
148	—	Processos de reurbanização — em modelo integrado — na cidade de Buenos Aires: Bairro 20, Rodrigo Bueno e Playón de Chacarita
151	—	Intervenção do modelo cooperativista habitacional por ajuda mútua em cortiços do Centro Histórico de São Salvador
156	—	5.Anexos
157	—	Anexo 1. Sobre as lacunas de dados
158	—	Anexo 2. Lista de taxas de câmbio
159	—	Anexo 3. Lista de variáveis e notas metodológicas
177	—	Anexo 4.Lista de acrônimos e siglas
187	—	Anexo 5.Referências bibliográficas

Equipe

Coordenação geral

Claudia Magalhães Eloy

Autora da coluna sobre ALC no *Housing Finance International Journal* da International Union for Housing Finance (IUHF); consultora especialista em financiamento, política habitacional e subsídios para a ONU-Habitat e o Banco Interamericano de Desenvolvimento, com trabalhos anteriores para o Banco Mundial e a GIZ, além de fundações e câmaras da construção. Coordenou a seção de financiamento e subsídios do Plano Nacional de Habitação do Brasil em 2008 e desenvolveu sua análise *ex post* em 2022. Integra hoje a equipe do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) no desenvolvimento do novo Plano Nacional de Habitação 2025-2040.

Consultores por país

Argentina

Iván Kerr

Advogado (Universidade de Buenos Aires) com mestrado em direito empresarial (Universidade Austral). Foi diretor do Instituto da Habitação da cidade de Buenos Aires de 2011 a 2015, secretário de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Nação Argentina e presidente do Programa de Crédito Argentino (PROCREAR), de 2015 a 2019. Atualmente é consultor internacional em temas de desenvolvimento urbano e habitação, além de coordenador da área de Habitação e Organização Territorial da Fundação Pensar.

Federico Jorge González Rouco

Economista pela Pontifícia Universidade Católica Argentina, tem pós-graduação pela mesma instituição e mestrado em políticas públicas pelo Instituto Torcuato Di Tella. Trabalhou, tanto no setor público como no privado, no assessoramento e elaboração de instrumentos de acesso à moradia. Escreveu três livros sobre política habitacional.

Barbados

Kelly G. Hunte

Profissional com mais de 20 anos de experiência em habitação e desenvolvimento urbano, tem mestrado em planejamento do desenvolvimento urbano pela University College de Londres. Ocupou cargos de alta gestão no setor público de Barbados, com enfoque em habitação e desenvolvimento urbano. Atuou como ponto focal de Barbados junto ao Habitat III e à ONU-Habitat durante mais de dez anos, e foi diretora do conselho de administração da Comissão de Desenvolvimento Urbano.

Jeremy Stephen

Tem ampla experiência em capital privado e consultoria econômica em Barbados e na região. Presidiu a Sociedade de Economia de Barbados. Entre suas especialidades de consultoria estão assessoria corporativa, *due diligence* financeira, análise econômica e economia de criptomoedas. Também é piloto comercial multimotor certificado pela FAA. Foi professor de setor bancário e finanças na Universidade das Índias Ocidentais – Campus Cave Hill.

Brasil

Henrique Bottura Paiva

Economista formado pela Universidade de São Paulo (USP) em 2008, tem doutorado em economia pela Universidade de Brasília (2025), que incluiu um período de pesquisa na Freie Universität Berlim (2023-2024). Fez mestrado em economia na Universidade de Brasília (2021) e outro em economia internacional e do desenvolvimento na Hochschule für Technik und Wirtschaft – Berlim (2012), universidades onde também foi professor. Especializado em macroeconomia e economia do desenvolvimento, com ênfase em políticas sociais, crescimento e distribuição, em paralelo a suas atividades acadêmicas atua como consultor de organizações internacionais e nacionais desde 2009.

Chile

Slaven Razmilic Burgos

Economista pela Universidade Católica do Chile, fez mestrado em desenvolvimento urbano no Massachusetts Institute of Technology (MIT). Tem experiência em pesquisa acadêmica e aplicada em economia urbana, mercado imobiliário, regulamentação e descentralização. Atuou e atua nos setores privado, público e na academia: Câmara Chilena da Construção, Associação de Desenvolvedores Imobiliários, Centro de Estudos Públicos, Universidade Católica e Universidade Adolfo Ibáñez, além dos ministérios da Fazenda e da Habitação e Urbanismo em diversas administrações.

Colômbia

Maria Cristina Rojas Eberhard

Arquiteta com especialização em economia pela Universidade dos Andes, Colômbia, tem mestrado em planejamento e desenvolvimento urbano pela University College de Londres – Bartlett Development Planning Unit (UCL-DPU) da Inglaterra. Foi bolsista da JICA, trabalhou no Ministério de Habitação da Colômbia e na Secretaria do Planejamento de Bogotá. É consultora de instituições públicas da Colômbia e da ALC, do Lincoln Institute of Land Policy, do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e do Banco Mundial em instrumentos de gestão do solo, financiamento do desenvolvimento e planejamento urbano.

Adriana Ivonne Cárdenas

Economista com mestrado em economia (Universidade Nacional da Colômbia), política pública (Universidade de Tóquio) e especialista em direito urbano (Universidade do Rosario). Trabalhou em entidades públicas e privadas da Colômbia, como especialista em políticas habitacionais e desenvolvimento urbano, e no Banco Mundial, na implementação de instrumentos de captura de valor e gestão do solo.

Costa Rica

Dania Chavarría Núñez

Arquiteta pela Universidade da Costa Rica (UCR), tem mestrado em desenho urbano e em habitação e equipamento social pela mesma instituição. Professora e pesquisadora da Escola de Arquitetura da UCR desde 2010, faz mestrado em gestão de projetos (fase de dissertação). Diretora da pós-graduação em arquitetura da UCR desde 2020, preside o conselho de administração da Ordem de Arquitetos da Costa Rica (2024-2026). Foi diretora e vice-presidente do conselho de administração do Banco Hipotecário para a Habitação (BANHVI, sigla em espanhol) de 2015 a 2022. Tem outras formações em política urbana, gestão de projetos urbanos integrais, mercados informais do solo e regularização de aglomerados urbanos informais.

Alexander Sandoval Loría

Mestre em administração de empresas com especialização em finanças internacionais, é bacharel em administração de empresas com especialização em setor bancário e finanças pelo Instituto Tecnológico da Costa Rica e tem formação em gestão de projetos, com foco em desenvolvimentos imobiliários pelo INCAE. É professor da Escola de Administração de Empresas da Universidade da Costa Rica e da Universidade Estatal a Distância. Tem 22 anos de trabalho em instituições de poupança e crédito no Banco Hipotecário da Habitação, entidades do Sistema Financeiro Nacional de Habitação da Costa Rica. Durante seis anos foi gerente-geral da Mutual Sociedad de Fondos de Inversión. Atualmente é assessor independente de empresas privadas.

Equador

Jessenia Cazco

Engenheira financeira (ESPOCH), é mestre em marketing (ESPE) e tem especialização em microfinanças (UTE). Especialista em análise de dados, elaboração de relatórios e estudos de caso, liderou projetos de pesquisa de mercado, inteligência de negócios e inovação financeira em cargos de gerência e direção. Autora e colaboradora do *Anuário da Habitação 2024*, tem publicações sobre inclusão financeira e sustentabilidade e fez palestras internacionais no CAF, BID, ONU-Habitat, entre outras instituições.

El Salvador

Edgar Alexander Renderos Pineda

Arquiteto (Universidade Centro-Americana José Simeón Cañas, El Salvador), é mestre em urbanismo, planejamento e desenho urbano e doutor em arquitetura com especialização em moradia e habitat contemporâneos (Universidade de Sevilha, Espanha). Professor titular, pesquisador e diretor do curso de arquitetura da Universidade Centro-Americana José Simeón Cañas, é consultor com mais de 12 anos de experiência em instituições relacionadas a habitat, moradia, políticas públicas e planejamento urbano nacionais e internacionais.

Honduras

Héctor Alcides Figueroa Escobar

Economista com especialização em demografia social, é doutor em ciências do desenvolvimento humano. Atualmente dirige o Instituto de Pesquisas Sociais, é professor titular e pesquisador na Faculdade de Ciências Sociais da Universidade Nacional Autónoma de Honduras. Conta com uma sólida trajetória em análise socioeconômica e sociodemográfica do setor de habitação, além de ampla experiência no processamento e na interpretação de dados socioeconômicos, com o objetivo de identificar tendências e apoiar processos de tomada de decisões informadas.

México

Claudia Castillo Aguilar

Especialista em eficiência energética, sustentabilidade e financiamento verde no setor de construção. Durante mais de uma década colaborou estreitamente com atores estratégicos como SEDATU, CONAVI, INFONAVIT, GIZ, COSUDE, BM, IFC, BID, KfW, SHF e BIM no desenho e na implementação de marcos técnicos, regulatórios e financeiros que promovem a descarbonização do setor de construção. No CCASAGUI, lidera projetos que mobilizam recursos e conhecimento, integrando a moradia sustentável à competitividade urbana e à transição para economias de baixo carbono na América Latina.

Ernesto Infante Barbosa

Economista e especialista sênior em finanças sustentáveis e inclusivas no Banco Mundial, tem mais de 18 anos de experiência na América Latina e no Caribe. Foi consultor sênior no IFC, assessor do presidente do BANXICO em transição verde e cofundador do programa ECOCASA na SHF. Liderou a coordenação técnico-operacional da Taxonomia Sustentável do México, primeira a integrar objetivos ambientais e sociais. Seu trabalho promove inclusão financeira, moradia sustentável e mobilização de capital público-privado para investimentos climáticos.

Panamá

Carlos Antonio Solís-Tejada

Arquiteto com ampla experiência em planejamento urbano, política habitacional e administração pública, tem conhecimentos em pesquisa do mercado imobiliário e avaliação de imóveis. Fez mestrado na London School of Economics. Já ocupou cargos relevantes nos setores público e privado no Panamá como subdiretor de Planejamento Urbano no município de Panamá e atualmente é pesquisador sênior em estratégia na Savitat. Também é professor adjunto na Universidade do Panamá.

Paraguai

Consultora Mentu

O trabalho foi desenvolvido pela Unidade de Economia da Mentu, uma empresa de consultoria paraguaia que oferece serviços de assessoria econômica, desenvolvimento organizacional e estratégia empresarial, com ênfase em sustentabilidade e impacto social. Acompanha empresas, instituições públicas e organizações sociais em processos de transformação, fortalecendo a gestão de talentos, a inovação e a tomada de decisões estratégicas. Também desenvolve projetos de políticas públicas, valor público e programas de formação executiva.

Peru

Francisco Javier Caro Calderón

Profissional com mais de 30 anos de experiência nos setores público e privado, é especializado em desenvolvimento do mercado imobiliário e em promoção de habitação de interesse social. Ocupou diversos cargos de direção e foi gerente comercial em várias empresas de desenvolvimento imobiliário. No setor público, foi vice-ministro de Habitação e Urbanismo. Atualmente se dedica à consultoria, estruturação e gestão de projetos de moradia social e à promoção do mercado imobiliário. É engenheiro industrial com um MBA pela ESAN e tem formação em gerência comercial e marketing.

República Dominicana

Carlo Ariel Cortés Mateus

Engenheiro civil, especialista em gestão para engenheiros, tem 24 anos de experiência profissional nos setores de habitação, desenvolvimento urbano e infraestrutura, com amplos conhecimentos de desenho, estruturação e execução de políticas, planos e programas, e na formulação e implementação de esquemas e instrumentos de financiamento habitacional. Foi diretor do Fundo Nacional de Habitação da Colômbia e diretor de Investimentos de Habitação no Ministério de Habitação, Cidade e Território. Atualmente é consultor do Banco Mundial, apoiando a implementação do Programa Global de Habitação Resiliente e de operações de crédito em vários países da América Latina e da Ásia. Foi consultor do BID, GIZ, Swisscontact, CAF, entre outras organizações públicas e privadas locais e internacionais.

Uruguai

Carlos Mendive

Administrador e estruturador do Fideicomiso de Oferta Pública Península Rentals, e consultor em moradia e aspectos urbanos para o setor privado e entidades públicas nacionais e internacionais. Ex-professor de economia urbana da Udelar, ex-presidente da Agência Nacional de Habitação (ANV, sigla em espanhol) e coordenador técnico da reestruturação do Banco Hipotecário do Uruguai. Economista da Udelar, tem mestrado em economia pelo Instituto Torcuato Di Tella e em planejamento urbano e regional pela London School of Economics.

Pedro Mendive

Economista da Udelar. Assistente em análises estatísticas e econométricas do mercado habitacional.



1. Introdução à região

Definições básicas adotadas

Esta seção tem como objetivo assegurar consistência e clareza no uso dos termos comumente utilizados nos mercados habitacionais, promovendo um entendimento compartilhado entre leitores e colaboradores.

Termo	Definição
Agglomerados urbanos informais	Áreas urbanas caracterizadas por moradias e infraestruturas precárias, frequentemente construídas sem autorização oficial e com acesso limitado a serviços básicos como água potável, saneamento, energia elétrica e vias adequadas. Esses assentamentos geralmente se originam da ocupação irregular do solo, não possuem títulos de propriedade formalizados e não atendem à legislação urbanística vigente. Costumam apresentar alta densidade populacional, condições habitacionais precárias e maior vulnerabilidade social e ambiental, o que dificulta sua plena integração à cidade formal.
Acessibilidade econômico-financeira da moradia (<i>housing affordability</i>)	Refere-se a um conjunto de questões relacionadas a famílias, produtores, financiadores e governo (Hoek-Smit, 2025). Essas questões abrangem “a distribuição dos preços e da qualidade da moradia, a distribuição de renda, a capacidade dos domicílios de tomar crédito, as políticas públicas que afetam os mercados de habitação, as condições que influenciam a oferta de moradias novas ou requalificadas e as escolhas que as pessoas fazem sobre quanto gastar com moradia em relação a outros bens” (Quigley e Rafael, 2004). Embora existam muitos tipos de índices de acessibilidade — PIR, HEIR, RIM, etc. — o mais simples e comumente utilizado (e adotado nas estatísticas aqui) é o índice preço-renda (<i>Price to Income Ratio</i> , PIR), expresso pela relação entre a renda anual do domicílio e os preços da moradia (e seu equivalente para o mercado de aluguel: a relação aluguel-renda). (<i>Rent to Income Ratio</i> , RIR).
Comprometimento de Renda	O Comprometimento de Renda (relação prestação/renda) mede a parcela da renda familiar destinada ao pagamento da prestação mensal da hipoteca/financiamento habitacional. É um indicador padrão de acessibilidade, com limites muitas vezes definidos por regulamentação ou pelos credores.
Crédito com garantia imobiliária (<i>Home Equity</i>)	Um empréstimo para consumo com garantia hipotecária que permite aos proprietários de imóveis obterem financiamento utilizando como garantia o valor acumulado (<i>equity</i>) de um imóvel residencial. O empréstimo é garantido pelo próprio imóvel. Caso o imóvel esteja hipotecado, o colateral corresponde à diferença entre o valor de mercado da propriedade e o saldo devedor da hipoteca.
Déficit habitacional qualitativo	Número de moradias existentes que, embora ofereçam abrigo, são consideradas inadequadas e necessitam de algum tipo de melhoria. A inadequação pode decorrer da baixa qualidade construtiva, da super-lotação, da ausência de serviços básicos, de segurança de posse ou de deficiências estruturais (de acordo com a metodologia adotada). Mede, portanto, a lacuna na adequação habitacional.
Déficit habitacional quantitativo	Refere-se tipicamente ao número de unidades habitacionais adicionais necessárias para eliminar a lacuna entre o estoque de moradias existente e o número de famílias que necessitam de abrigo adequado. Mede a escassez absoluta de moradias em relação às necessidades das famílias/domicílios.
Domicílio/grupo familiar	Definido como uma ou mais pessoas, relacionadas ou não, que residem habitualmente na mesma moradia e compartilham arranjos de vida, como as refeições ou o uso conjunto da renda e dos recursos. Pode ser composto por uma única pessoa que mora sozinha, por uma família nuclear ou estendida, ou por pessoas sem parentesco que compartilham a mesma residência. O domicílio é a unidade básica de análise para estatísticas de renda, consumo e habitação.
Domicílio/Unidade Habitacional	Uma unidade física, composta por um ou mais pavimentos cobertos por um teto, construída ou adaptada para oferecer moradia a uma ou mais pessoas, em caráter permanente ou temporário. Deve possuir acesso direto e independente pela via pública ou por meio de áreas de uso comum. Os domicílios podem ser classificados como particulares (destinados a um único grupo familiar) ou coletivos (destinados a abrigar múltiplos grupos de pessoas).
Famílias de baixa renda	Aquelas cuja renda se encontra abaixo de um piso definido em relação a parâmetros nacionais ou locais. Na política habitacional, esse grupo é normalmente identificado como tendo renda insuficiente para acessar uma moradia adequada no mercado formal sem subsídios ou outras formas de apoio. O piso exato pode ser expresso como uma porcentagem da renda mediana das famílias, em decisão de renda, em relação ao salário mínimo ou às linhas de pobreza, conforme a metodologia adotada.

Famílias de renda média	Aquelas cuja renda se encontra entre os limites que definem os grupos de renda baixa e alta, de acordo com os parâmetros nacionais ou lo-cais. A faixa exata pode ser expressa como uma banda em torno da renda mediana das famílias (por exemplo, 80%–120%), por decis de renda ou em relação a múltiplos do salário mínimo, conforme a metodologia adotada.
Financiamento islâmico (Sharia)	As finanças islâmicas constituem um sistema financeiro alinhado aos princípios morais da lei islâmica (Sharia), em especial a não cobrança de taxa de juros (<i>riba</i>). Em vez de juros, os produtos financeiros islâmicos baseiam-se no compartilhamento de lucros e perdas, na transparência e nas parcerias.
Fontes de Recursos do Crédito (Funding)	Refere-se aos recursos financeiros mobilizados para fornecer liquidez ao crédito hipotecário, abrangendo tanto as fontes primárias — como depósitos, poupança e capital próprio de instituições financeiras — quanto os instrumentos do mercado secundário, como títulos lastreados em hipotecas ou cédulas hipotecárias, que reciclam capital por meio da venda de ativos hipotecários a investidores. A estrutura do financiamento influencia a disponibilidade, o custo e a estabilidade do crédito imobiliário.
Habitação de Interesse Social (HIS)	HIS refere-se à moradia destinada a assegurar o acesso economicamente acessível para segmentos específicos que não conseguem ar-car com os preços de mercado. É geralmente definida pela faixa de preço da habitação e/ou pela renda dos beneficiários e incorpora alguma forma de subsídio. Pode assumir diferentes modelos de oferta, provisão e acesso, conforme os marcos institucionais e de política.
Hipoteca	Empréstimo garantido por um bem imóvel, normalmente utilizado para comprar, construir ou reformar uma moradia. Baseia-se na garantia de um ônus real sobre a propriedade, que permanece em vigor até que o empréstimo seja totalmente quitado. Esta definição exclui os financiamentos a incorporadoras e os empréstimos pessoais/de consumo, mas inclui os empréstimos com garantia hipotecária (home equity loans) quando há ônus real. As hipotecas geralmente envolvem prazos longos de pagamento, e a inadimplência pode resultar em execução hipotecária. Nota: nos sistemas de common law uma hipoteca se refere normalmente a um empréstimo garantido por um imóvel, no qual o credor pode deter um interesse legal até a quitação. Nos sistemas de direito civil, a hipoteca é um mecanismo jurídico específico: um direito real registrado sobre o imóvel, sem transferência da posse, que garante o pagamento. Assim, embora os termos sejam amplamente equivalentes, o marco legal e os procedimentos de execução são distintos.
Hipoteca a taxa fixa	Uma hipoteca a taxa fixa é um empréstimo habitacional/crédito imobiliário em que a taxa de juros permanece constante durante todo o prazo, resultando em prestações mensais previsíveis e estáveis.
Hipoteca a taxa variável	Uma hipoteca a taxa variável (ou ajustável) é um empréstimo habitacional em que a taxa de juros pode mudar ao longo do tempo, geralmente vinculada a uma taxa de referência ou índice (inclusive indexada a índice de preços), fazendo com que as prestações mensais variem.
Hipoteca Verde	Um tipo de financiamento habitacional utilizado para comprar, construir ou reformar imóveis que atendem a padrões mais elevados de sustentabilidade ambiental ou eficiência energética. Em geral vincula-dos a imóveis certificados e associados a incentivos financeiros — como subsídios, taxas de juros mais baixas ou prazos de pagamento mais longos — para incentivar as famílias a investirem em habitações sustentáveis.
Moradia digna/adequada	Segundo a ONU-Habitat, uma moradia digna é aquela que atende aos seguintes critérios: • Segurança da posse • Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura • Acessibilidade econômica • Habitabilidade • Acessibilidade • Localização • Adequação cultural
Microfinanciamento Habitacional	Tipo de crédito não hipotecário, sem garantia real e de valor relativamente baixo, destinado a financiar reformas, melhorias ou a construção progressiva de moradias. Assim como em outros tipos de micro-crédito, o valor do empréstimo é definido com base na capacidade de pagamento do cliente, e as garantias frequentemente se apoiam em mecanismos acessíveis aos tomadores, como cofiadores, garantias solidárias ou outros arranjos comunitários.
Subsídios	Os subsídios habitacionais são qualquer forma de pagamento abaixo do valor de mercado, subvenção ou assistência financeira, destinados a reduzir o custo ou preço da moradia e melhorar sua acessibilidade econômica. Podem atuar do lado da oferta ou da demanda, ser diretos ou indiretos, transparentes ou implícitos, e direcionados a um público específico ou a públicos universais. Instrumentos comuns incluem transferências monetárias diretas, vouchers de aluguel, reduções de taxas de juros, incentivos fiscais e a provisão de terrenos ou infraestrutura.
Quota de financiamento (ou relação empréstimo-valor, LTV)	Proporção entre o valor do financiamento hipotecário e o valor de avaliação ou preço de compra do imóvel. É um indicador-chave de risco de crédito: quanto maior o <i>Loan-to-Value</i> (LTV, na sigla em inglês), menor é a participação de recursos próprios do mutuário e maior o risco para o credor.

Panorama habitacional regional da América Latina e do Caribe 2024

Por Claudia Magalhães Eloy e Pablo Lopez

Introdução

O panorama regional apresenta uma leitura comparada da situação da habitação em 15 países da América Latina e do Caribe, com base nos principais indicadores macroeconômicos, financeiros e habitacionais compilados para o ano de 2024. Além disso, a possibilidade que esta segunda edição oferece de comparar duas séries homogêneas de dados — 2023 e 2024 — constitui um avanço expressivo, já que, pela primeira vez, observa-se com evidência quantitativa como os principais indicadores habitacionais, financeiros e urbanos evoluem sistematicamente entre países. Esse exercício permite fortalecer a base empírica para a formulação de políticas e a avaliação de programas de moradia e desenvolvimento urbano na região.

Além da heterogeneidade de contextos, os resultados mostram que a região está atravessando um período de moderação macroeconômica, acompanhado por uma recuperação desigual do nível de emprego e uma persistente informalidade urbana que condiciona as trajetórias de inclusão habitacional. Ao mesmo tempo, o peso dos déficits qualitativos e as limitações do crédito hipotecário revelam a profundidade dos desafios estruturais que os sistemas habitacionais da América Latina e do Caribe enfrentam.

Contexto macroeconômico e demográfico

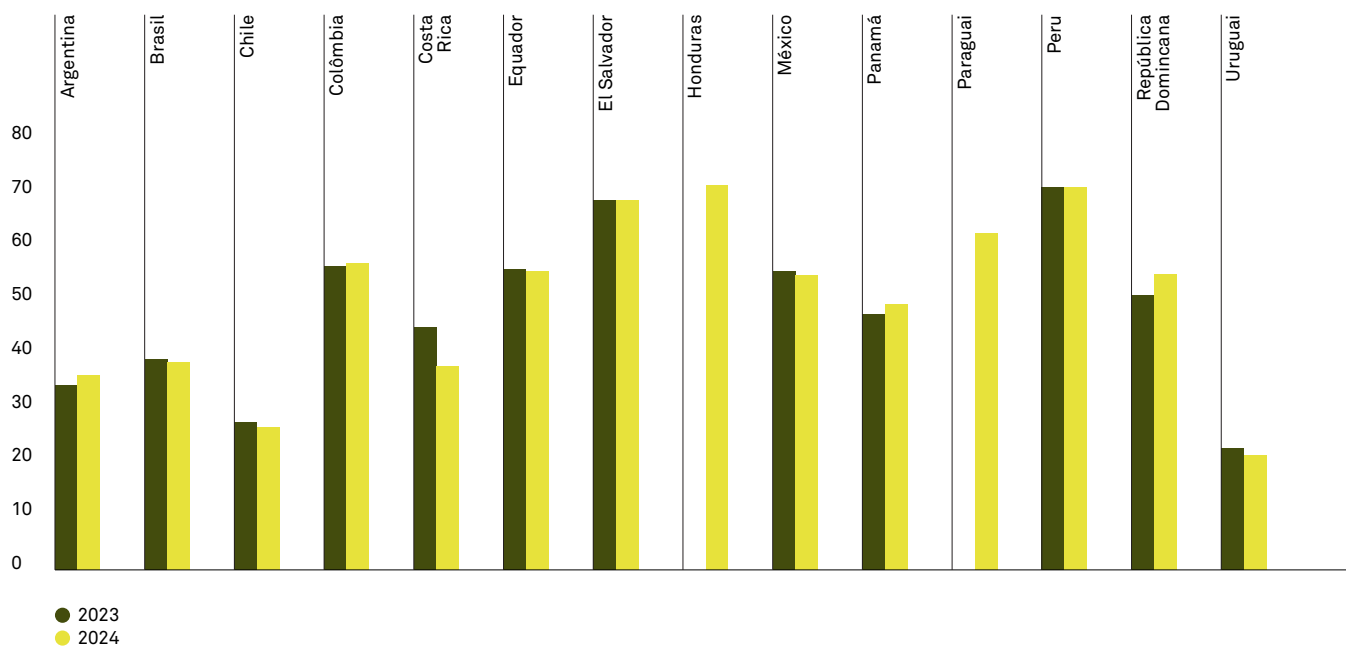
O biênio 2023–2024 mostra uma estabilização geral das variáveis macroeconômicas depois da volatilidade registrada no período pós-pandemia. A inflação se reduz na maioria dos países: Colômbia (de 9,3% para 5,2%), Peru (de 6,3% para 1,9%), Panamá (de 1,5% para 0,7%), República Dominicana (de 4,8% para 3,4%) e México (de 4,7% para 4,2%), enquanto a Argentina continua sendo uma exceção, com valores de três dígitos apesar da desaceleração recente. O Brasil, o Uruguai e o Chile mantêm níveis moderados, em torno a 5%, o que caracteriza uma estabilidade monetária.

O desemprego apresenta leves melhoras: Brasil (de 7,8% para 6,2%), Peru (de 7,2% para 5,6%) e Uruguai (de 7,8% para 7,4%) reduzem suas taxas, enquanto o Panamá e a Colômbia ainda registram valores relativamente altos, mais de 9%. Em contraste, o México e o Equador consolidam os níveis mais baixos da região (2,6% e 3,4%, respectivamente).

No entanto, a porcentagem de trabalhadores informais continua sendo uma das características estruturais mais persistentes: em 8 dos 15 países supera os 50% da população ocupada. Os valores extremos se observam em Honduras (71,2%) e no Peru (70,9%), em comparação com os mínimos do Uruguai (21,2%) e do Chile (26,3%).

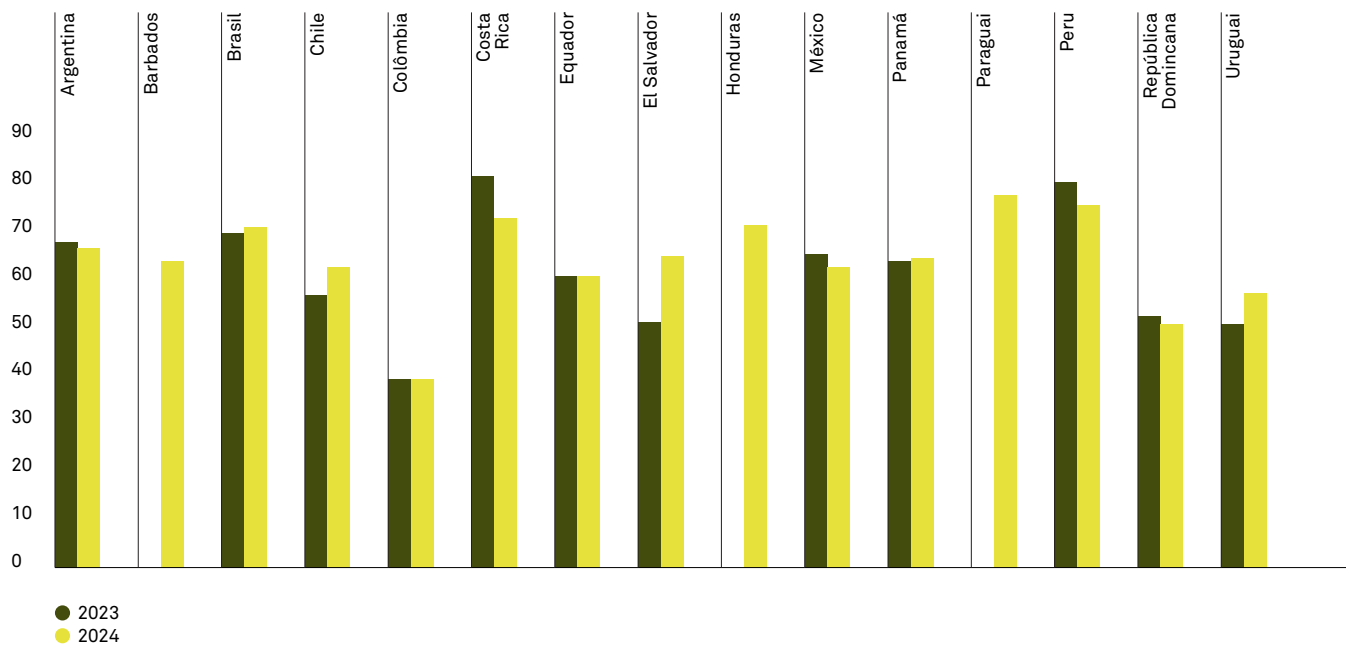
O acesso à propriedade da moradia se mantém estável em cerca de 60%–70% na maioria dos países, com níveis mais altos no Paraguai (~78%) e mais baixos na Colômbia (~40%). Entretanto, como se sabe, estas porcentagens não refletem necessariamente a segurança da posse, nem a formalidade ou adequação, já que em muitos casos resultam tanto da persistência da autoconstrução informal como da limitada mobilidade residencial.

Informalidade do mercado de trabalho



Nota: Não há dados para Barbados.

Domicílios próprios



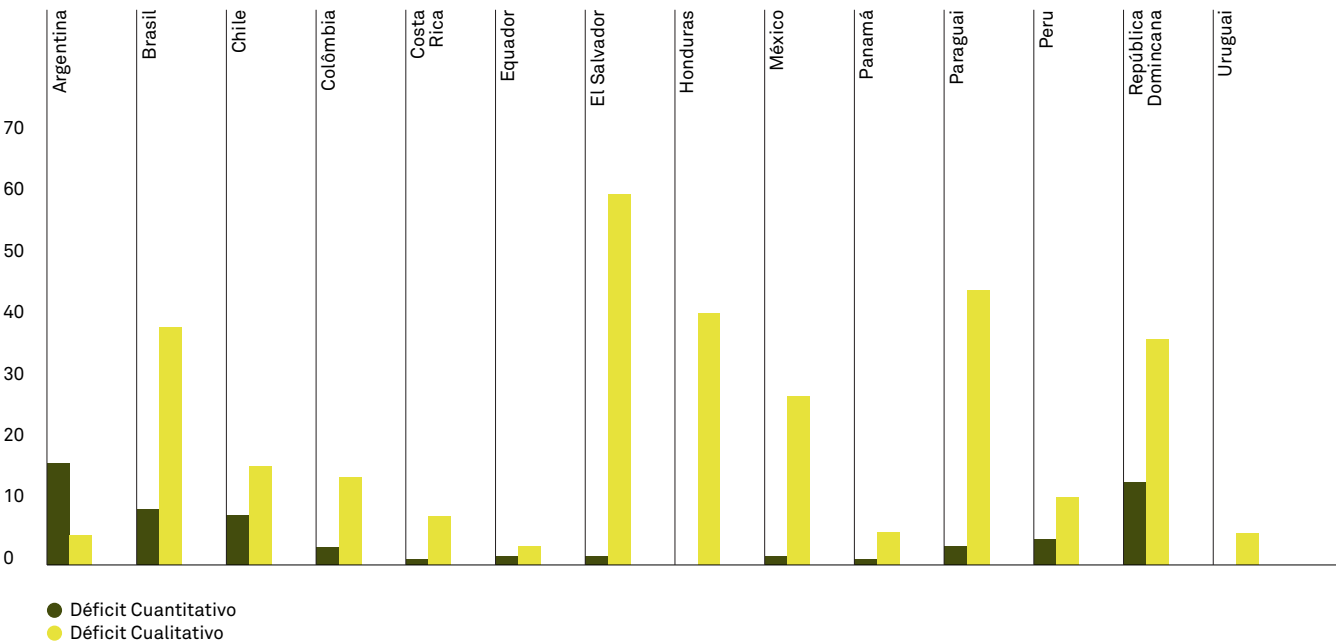
Os *spreads* bancários (diferença entre as taxas ativas e as passivas) evidenciam um ambiente financeiro geral bastante restritivo. Só o Chile, El Salvador e Panamá exibem valores abaixo dos três pontos percentuais (pp). Na Colômbia, Paraguai, Peru e Colômbia vão de 9,3 a 12,6 pp. Chama a atenção o caso extremo do Brasil, com 32,5 pp. A persistência desses diferenciais reflete a elevada percepção de risco em segmentos de renda média e baixa, assim como a limitada concorrência entre intermediários financeiros.

Déficit habitacional: persistência com leves melhoras

O déficit habitacional, tanto em seu componente quantitativo quanto qualitativo, continua sendo uma das lacunas mais relevantes da região. Em média, 20% dos domicílios urbanos apresentam carências severas, embora os resultados variem muito segundo o país e a metodologia de medição do déficit.

O déficit quantitativo urbano mostra leves reduções na Argentina (de 17,3% para 16,8%) e no Brasil (de 9,6% para 9,1%). Em termos regionais, observa-se uma tendência de redução lenta, mas contínua do déficit quantitativo, enquanto persiste o déficit qualitativo, exceto nos casos da Argentina e do Equador (abaixo de 5%), que é mais significativo e associado tanto com a precariedade do parque habitacional existente quanto com o crescimento da autoconstrução informal como resposta à crise de acessibilidade.

Déficit/estoque de moradias urbanas (2024)



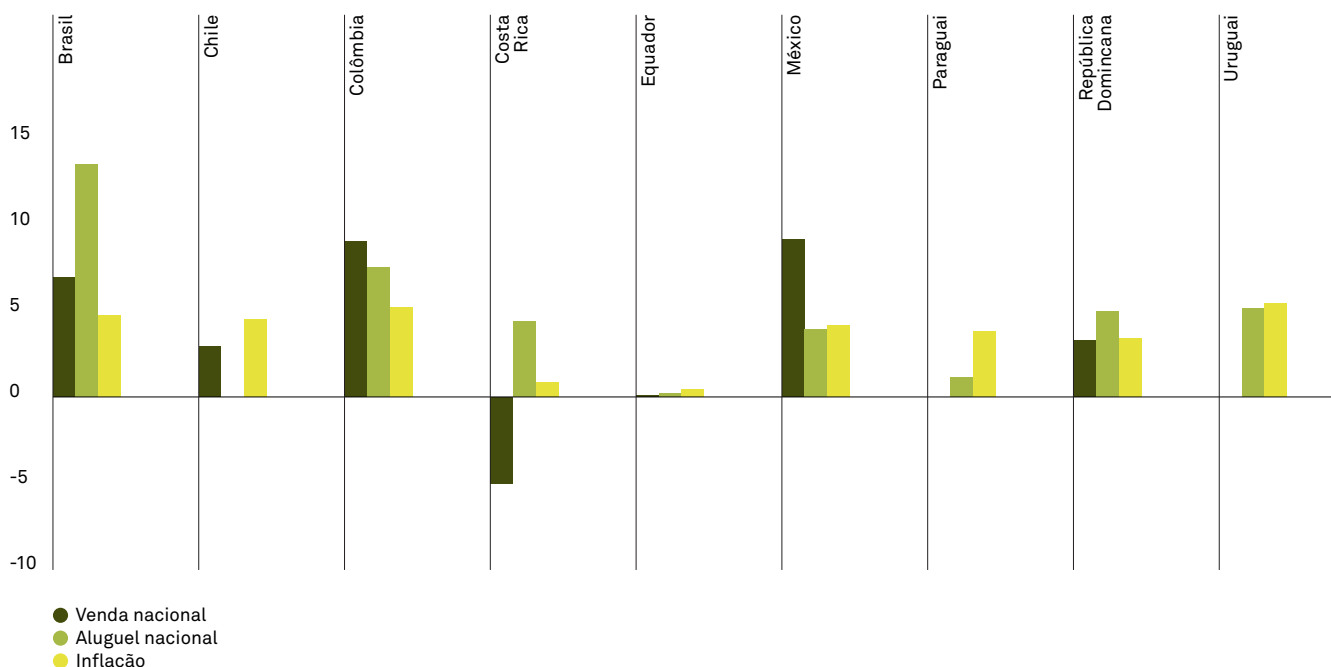
Mercado habitacional: acessibilidade e preços em tensão

Considerando a amostra de países que têm índices de preços, o mercado habitacional mostra certa tendência de estabilização após os maiores aumentos observados no período 2021–2022. No entanto, há países em que os preços de venda variaram acima da inflação, principalmente a Colômbia e o México.

Os aluguéis apresentam variações mais moderadas nesses países, influenciadas pela inflação e pela demanda urbana. No Brasil e na Costa Rica, o aumento dos aluguéis superou amplamente a inflação.

Os preços medianos de moradia variam significativamente entre os países tanto em função das diferenças nos custos de produção quanto da concentração/distribuição da produção entre os diversos segmentos de renda.

Taxa de variação do índice de preços 2023/2024

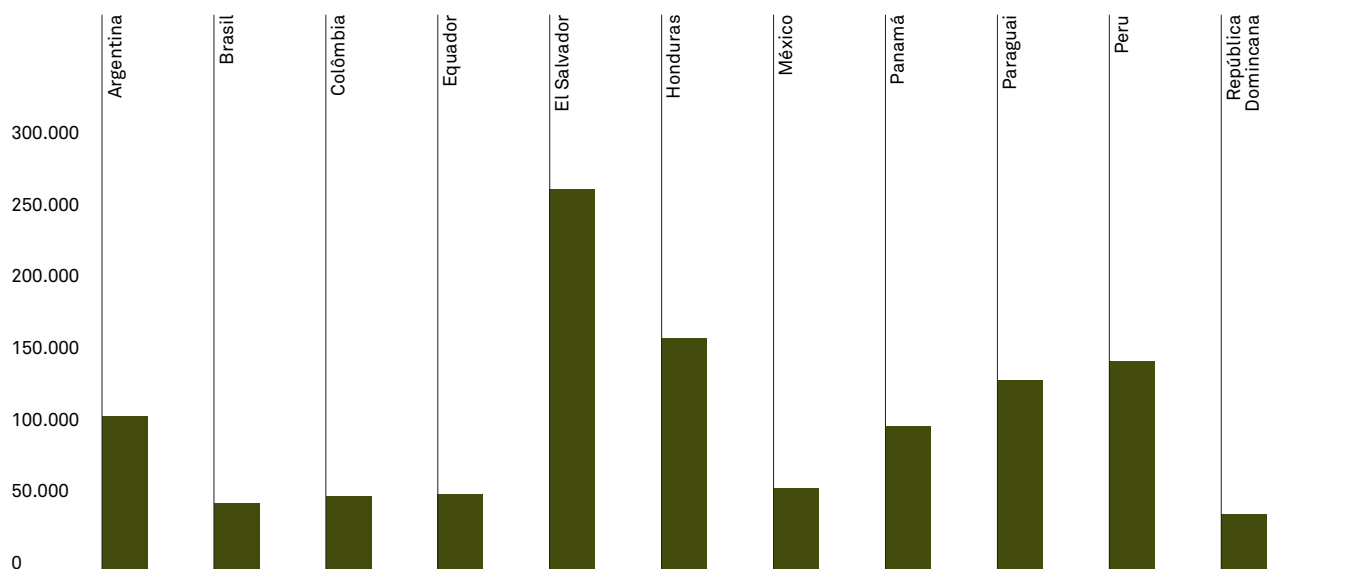


A acessibilidade da moradia (relação entre preço e renda) continua sendo um desafio estrutural na maioria dos países em 2024. Em quase todos, exceto no Uruguai, as razões (ratios) se situam acima de quatro, refletindo a distância entre renda e preço.

A acessibilidade ao aluguel melhora levemente no Uruguai (de 25,8% para 19,7% da renda destinados ao aluguel) e se mantém estável em países como o Brasil (~39%) e o Chile (~35%). Diferentemente, as famílias de baixa renda do Peru, República Dominicana e Honduras continuam destinando porcentagens elevadas da renda à moradia.

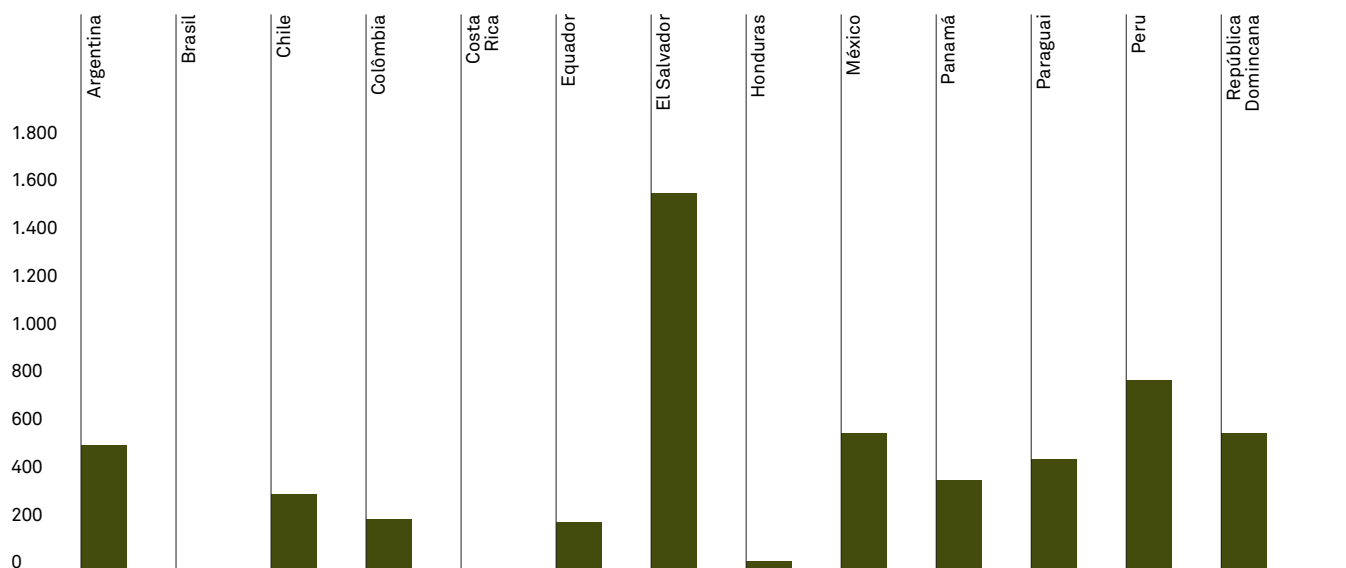
O acesso à documentação formal exibe resultados heterogêneos. Em alguns países como o Panamá e o Paraguai, a porcentagem de domicílios sem título formal de propriedade em 2024 representa menos de 1% do estoque habitacional, enquanto em outros, como o Uruguai e a Argentina, os números oscilam de 9% a 13%, chegando a quase 25% no caso do Peru. No entanto, 6 dos 15 países deste *Anuário* carecem de informações sistemáticas a respeito.

Preço de venda nacional, 2024 (US\$)



Nota: Em vários países, os preços representam a mediana dos preços de venda.
Ver as tabelas neste Anuário e na página do Anuário para as notas metodológicas em cada país.

Preço de aluguel urbano, 2024 (US\$)



Financiamento habitacional: avanços desiguais e pressão fiscal crescente

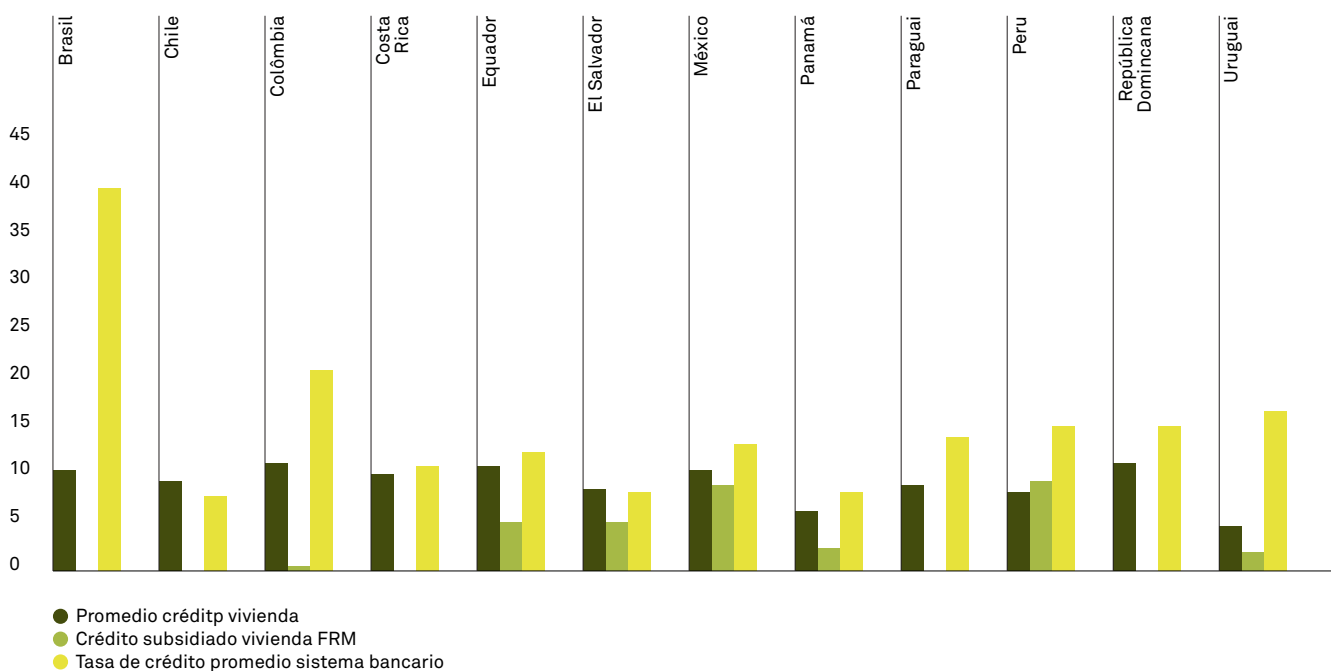
O crédito hipotecário como proporção do PIB continua mostrando fortes disparidades. O Chile (~28%), Barbados (27%) e Panamá (23%) seguem liderando em profundidade o mercado de financiamento habitacional, seguidos pelo Brasil, Colômbia, Equador, El Salvador e México com valores entre 7,4% e 11%. Os demais países apresentam níveis baixos, sendo o caso mais grave o da Argentina, com apenas 0,2%. Entre as razões desses baixos níveis de profundidade destacam-se a baixa acessibilidade à moradia (em função de preços crescentemente desacoplados das rendas), as altas taxas de juros – acima de 8% a.a. (exceto em Barbados, Panamá e Uruguai), assim como a dificuldade dos trabalhadores informais para ter acesso ao crédito hipotecário formal.

O investimento público em moradia permanece baixo na maioria dos países. Na média regional, os recursos públicos destinados à moradia não superam 1% do PIB, demonstrando o limitado alcance dos programas de interesse social.

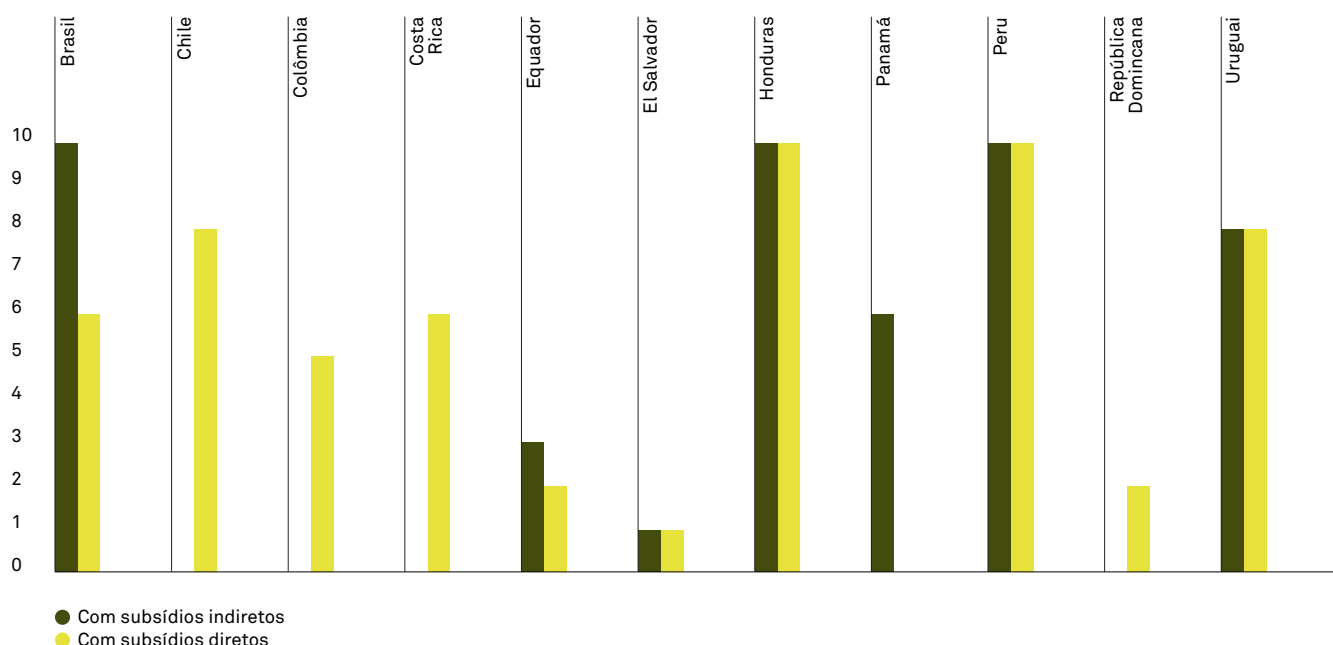
Os depósitos continuam sendo a principal fonte de funding em 8 dos 15 países, seguidos de fundos especiais e recursos públicos, refletindo o menor dinamismo do mercado de capitais na região e também a dificuldade de expandir o crédito, principalmente para populações de renda mais baixas.

Na maioria dos países, as taxas médias de crédito hipotecário são consistentemente mais baixas do que as taxas gerais de crédito (ao consumo ou sem garantia). Isso ocorre porque o financiamento de moradia goza de uma condição preferencial com funding dedicado e subsídios implícitos, ajudado pela menor percepção de risco que a garantia hipotecária oferece, inclusive antes do aumento ou da soma de subsídios explícitos.

Taxa de juros do crédito para a compra de moradia



Decil máximo de renda atendido no crédito hipotecário subsidiado



Outro aspecto importante é que, apesar das subvenções quase universais, em geral há pouco foco no acesso ao crédito hipotecário subsidiado.

Entre os novos países incorporados nesta edição do *Anuário*, Honduras exemplifica o papel-chave dos bancos públicos (Banco Atlántida) na região — como mecanismos de amortecimento macroeconômico e expansão do crédito social, somando assim 8 países do total de 15 do *Anuário* com essa característica — enquanto em Barbados e no Paraguai os bancos privados são as principais instituições de financiamento habitacional.

Só o Brasil apresenta captações relevantes com base em títulos hipotecários, embora ainda com baixo impacto para a expansão do crédito para moradia, com tendência de crescimento apenas para financiar a produção, mas não para a aquisição.

O microfinanciamento de moradia, uma alternativa fundamental para enfrentar o déficit qualitativo, embora seja oferecido em 10 dos 15 países, só está regulamentado como produto financeiro em 5 deles. A ausência de regulamentação se reflete tanto no custo elevado desse tipo de crédito como em seu desenvolvimento, apesar da posição-chave e muito mais acessível para a população de menor renda e de receita informal. A significativa ausência de dados sobre esse mercado é outro ponto fundamental de atenção em uma região marcada pela informalidade da moradia e do trabalho. Só em três países — El Salvador, Honduras e Peru — foi possível mapear o acesso de trabalhadores informais ao crédito hipotecário formal.

O nível de participação das mulheres no financiamento habitacional só é conhecido em 7 dos 15 países, e apenas na Colômbia a participação é proporcional à distribuição do gênero na população. Nos demais países, as mulheres estão sub-representadas nesse tipo de crédito. A participação por raça — afrodescendentes e indígenas — não é registrada nas estatísticas.

Tendências regionais e desafios estruturais

O panorama regional revela uma macroeconomia estabilizada, mas socialmente desigual. A inflação e o desemprego convergem em níveis moderados, enquanto a informalidade do mercado de trabalho e habitacional persiste como principal obstáculo estrutural.

O déficit qualitativo afeta todos os países, com particular incidência em zonas urbanas onde o crescimento da autoconstrução supera a capacidade estatal de regulação e assistência técnica. No entanto, a produção de moradia nova continua sendo a principal estratégia de política habitacional na região.

Os baixos níveis de acessibilidade mostram uma tendência ao aprofundamento da dificuldade de acesso: só o Uruguai e a Costa Rica apresentam melhorias no acesso relativo à moradia formal. No restante dos países, a relação entre renda e preço continua sendo desfavorável, piorando ou, no melhor dos casos, mantendo a segmentação territorial do acesso à moradia digna em áreas urbanas.

No nível financeiro, em 2024 o crédito continua concentrado em segmentos formais de renda média e alta, com baixo alcance nos decis inferiores. No entanto, há subsídios vinculados ao crédito em quase todos os países, embora na maioria estejam servindo inclusive a decis acima dos medianos até, em alguns casos, os últimos decis 8º e 10º, indicando que esses subsídios poderiam ser mais bem focalizados. Além disso, o limitado investimento público e a falta de instrumentos intermediários — como garantias, seguros de crédito ou mecanismos de funding de longo prazo — limitam a expansão do financiamento.

A incorporação de Barbados, Honduras e Paraguai nesta edição do Anuário permite ampliar a diversidade institucional da amostra, cada um deles com seus desafios críticos de acessibilidade, informalidade e déficit, e com avanços incipientes em programas de moradia social. Os dados coletados nesses países permitem fortalecer o monitoramento regional e a aprendizagem cruzada.

Conclusão

A comparação dos países que integram a edição deste *Anuário* confirma que a América Latina e o Caribe seguem um caminho díspar quanto à maturidade institucional em matéria de moradia.

A redução paulatina do déficit quantitativo, o controle da inflação e a estabilidade do crédito em muitos países são conquistas significativas. No entanto, a persistência da informalidade, a precariedade do estoque existente e a necessidade de maior acessibilidade exigem um novo ciclo de políticas habitacionais concentradas na qualidade, localização e sustentabilidade da moradia, assim como a expansão de instrumentos financeiros inovadores e acessíveis para os segmentos de baixa renda e informais.

Esta segunda edição demonstra que contar com um sistema de informação regional contínuo no tempo não só melhora o diagnóstico, mas também ajuda a fortalecer a governança e a cooperação regional em moradia e habitat, reafirmando o compromisso da CAF e do Lincoln Institute of Land Policy na geração de conhecimento para o desenvolvimento urbano sustentável da América Latina e do Caribe.

Informalidade habitacional: o papel do acesso ao solo e ao financiamento

A informalidade na moradia atravessa as cidades da América Latina e do Caribe como uma realidade persistente e complexa, que não pode ser resumida à ausência de títulos de propriedade ou à precariedade física dos domicílios. Por trás dela confluem dinâmicas estruturais — econômicas, normativas e territoriais — que determinam quem tem acesso ao solo e ao crédito, e em que condições isso acontece. Uma parte importante dos grupos familiares urbanos da região resolve sua moradia fora dos canais formais, configurando um mosaico de soluções que combina resiliência, exclusão e criatividade popular.

Os artigos que acompanham esta edição do *Anuário da Habitação* buscam iniciar um diálogo necessário sobre duas dimensões críticas dessa informalidade, constituídas pelas restrições financeiras que as famílias que vivem do trabalho informal enfrentam e pela escassez de solo urbanizado e bem localizado que reproduz a expansão periférica e a segregação. Longe de oferecer respostas definitivas, os dois textos convidam a olhar a informalidade por uma perspectiva de oportunidade e não só de déficit, reconhecendo a urgência de adaptar os instrumentos de política pública às realidades das famílias e dos territórios.

Esse enfoque não pretende esgotar o debate, mas sim impulsioná-lo. Compreender a informalidade habitacional implica aceitar sua diversidade e seu peso estrutural na produção de cidade. Ao colocar em cima da mesa os desafios do financiamento e do solo, esta edição do *Anuário da Habitação* busca contribuir para uma reflexão regional mais ampla, que é a de pensar como construir sistemas urbanos e financeiros capazes de incluir, em lugar de excluir, quem hoje sustenta boa parte das nossas cidades a partir da informalidade.

Reflexões do Instituto Lincoln de Políticas de Solo: moradia informal

A proliferação de assentamentos informais na América Latina e no Caribe constitui um dos principais desafios urbanos da região. Longe de ser um fenômeno secundário, reflete um pro-

cesso estrutural vinculado à interação entre mercados de solo pouco acessíveis, marcos regulatórios restritivos, limitações no planejamento urbano e deficiências na provisão de infraestrutura e serviços públicos. A consequência foi a consolidação de um padrão urbano caracterizado pela segregação residencial de carácter informal e pela vulnerabilidade socioeconômica de milhões de grupos familiares. A dinâmica dos mercados de solo na região explica em grande parte esse resultado, já que a escassez de solo urbanizado com serviços adequados, junto com a especulação imobiliária e os altos custos de transação, geram barreiras de entrada ao mercado habitacional formal para os setores de renda mais baixa. Essa situação é agravada pela ausência de mecanismos efetivos de oferta de habitação de interesse social ou solo acessível, o que empurra um amplo segmento da população para soluções informais. Nesse contexto, os assentamentos irregulares não são simplesmente resultado da pobreza, mas também da incapacidade dos sistemas urbanos de gerar alternativas viáveis dentro do mercado formal.

O planejamento urbano e as políticas de uso do solo também contribuíram para a expansão da informalidade. Regulações de usos de solo pouco flexíveis, altos padrões mínimos de urbanização, e processos administrativos complexos excluem amplos setores da população do acesso legal ao solo e à moradia. A isso se soma o carácter frequentemente excludente dos arcabouços normativos, nos quais os regulamentos de zoneamento, construção e subdivisão costumam estar projetados para grupos familiares de renda média e alta. Esse viés eleva os custos do solo e da produção de moradia formal, limitando a oferta acessível para os setores populares e empurrando parte da demanda para soluções informais. Ao mesmo tempo, a limitada capacidade das autoridades locais para orientar o crescimento urbano, somada a restrições orçamentárias, deriva na falta de um planejamento preventivo que promova processos de densificação de maneira organizada ou antecipe a expansão da mancha urbana e habilite solos com serviços básicos de maneira oportuna. A insuficiente cobertura de infraestrutura e serviços públicos reforça esse círculo vicioso. Em muitos casos, os assentamentos surgem e se consolidam em áreas onde falta presença efetiva do Estado, o que gera déficits crônicos de água, saneamento, eletricidade, mobilidade e equipamentos

urbanos. Essa carência não só deteriora a qualidade de vida da população residente, como encarece a posterior intervenção pública para regularizar e dotar de serviços os bairros já consolidados.

Outro tema transversal emergente na região é a amplificação de assentamentos informais por fluxos migratórios de grande magnitude, particularmente pela migração venezuelana para países como a Colômbia, Peru e Chile. A chegada em massa de população em contextos urbanos já tensionados por déficits habitacionais e limitações de solo urbanizado tem acelerado a ocupação informal de terrenos, muitas vezes em áreas periféricas ou de risco. Esse fenômeno acarreta novos desafios de política pública, não só em matéria de acesso à moradia e serviços como na integração social, produtiva e territorial das populações migrantes. Nesse sentido, a gestão do solo e o planejamento urbano deverão incorporar estratégias flexíveis e inclusivas que reconheçam a diversidade de trajetórias migratórias e promovam soluções habitacionais sustentáveis, evitando que a resposta à emergência tenha como decorrência um aprofundamento da informalidade urbana.

Superar essas problemáticas exige um enfoque integral que combine políticas de acesso ao solo, flexibilidade normativa e fortalecimento da capacidade institucional e financeira dos governos locais. Entre os campos de ação mais relevantes se encontram a geração de solo urbanizado acessível mediante mecanismos de gestão do valor do solo e financiamento urbano; a revisão de marcos normativos para permitir soluções graduais e acessíveis; a implementação de programas de regularização que integrem serviços e infraestrutura com uma perspectiva inclusiva; e o desenvolvimento de instrumentos de planejamento que antecipem o crescimento urbano e o orientem para um modelo sustentável e equitativo. Nesse sentido, o plano parcial Triângulo de Fenícia, em Bogotá, e o projeto de melhoria integral Juan Bobo em Medellín (Arcia et al. 2022 ¹), com suas respectivas limitações, mostram como é possível avançar para gerar solo urbano com usos mistos, reservar habitação de interesse social/prioritária e reorganizar terrenos mediante planos parciais ou intervenções zonais, o que reduz barreiras de acesso ao solo formal. Os marcos normativos adaptados (decretos, unidades de atuação, declarações de prioridade) permitem introduzir flexibilidades e acoplar normativas à realidade local. As intervenções integrais nesses projetos combinam melhoria de moradia, serviços públicos, espaço público, mitigação de riscos e participação comunitária. Na Argentina, o Programa de Melhorias de Bairros (PROMEBA ²) representa outro exemplo da aplicação de várias dessas linhas de ação para abordar a moradia informal, combinando legalização, provisão de infraestrutura, intervenção comunitária e fortalecimento institucional.

Embora os desafios logísticos, financeiros e de coordenação continuem sendo expressivos, esse tipo de programa mostra que, com vontade política, apoio técnico e recursos adequados, é possível avançar em direção a um desenvolvimento urbano mais inclusivo.

Em síntese, a informalidade habitacional na América Latina e no Caribe não é só um problema de moradia, mas também uma manifestação de falhas estruturais nos mercados de solo, no planejamento e na provisão de serviços. Enfrentá-la de maneira efetiva exige uma agenda de políticas públicas que articule soluções integrais e preventivas, capazes de transformar a urbanização informal em oportunidades de desenvolvimento urbano inclusivo e resiliente.

Reflexões do CAF– Quebrando o círculo vicioso da informalidade: inovação financeira e transformação do risco do financiamento habitacional na América Latina

O mercado de trabalho informal constitui um dos principais desafios para o desenvolvimento sustentável e a equidade na América Latina e no Caribe. Segundo o que refletem os indicadores desta edição do *Anuário da Habitação*, essa continua sendo uma das características estruturais da região. Em 8 dos 15 países analisados, o indicador supera os 50% da população ocupada, com extremos máximos como os observados em Honduras (71,2%) e no Peru (70,9%), e mínimos no Uruguai (21,2%) e no Chile (26,3%). Nesse contexto, a demanda de produtos financeiros que surge desse mercado encontra uma resposta parcial frente a uma oferta modelada quase exclusivamente para trabalhadores formais.

Face à ausência de mecanismos de financiamento habitacional adequados ao mercado informal de trabalho, as consequências são multifacetadas: em alguns casos se traduzem em anos de economia pessoal para a construção progressiva da moradia ou na obtenção de empréstimos pessoais de maneira formal ou informal a juros muito altos; em um extremo, veem-se soluções habitacionais informais nas periferias das cidades. Assim, as relações entre trabalho informal, exclusão financeira e déficit habitacional desenham, pelo menos na nossa região, um círculo vicioso, perpetuando a pobreza intergeracional, aprofundando a segregação socioespacial e exacerbando a vulnerabilidade social e ambiental dessas populações.

¹ Diego Arcia, Juan Felipe Pinilla, María Juliana Rojas, Salvador Herrera Montes e Tania Romero Lopez (2022), *Instrumentos de gestión del suelo para el desarrollo urbano: el caso del reagrupamiento parcelario en el Área Metropolitana de Guadalajara, México*, Banco Interamericano de Desenvolvimento. <https://doi.org/10.18235/0004145>.

² Programa de Mejoramiento de Barrios: <https://www.argentina.gob.ar/habitat/mas-programas/programa-de-mejoramiento-de-barrios-v>.

Superar esses obstáculos exige múltiplas abordagens, algumas das quais vão além do setor habitacional, pois estão vinculadas a aspectos específicos da economia dos países ou do mercado de trabalho. No entanto, existe uma margem de ação dentro do mercado financeiro para gerar alternativas que ampliem a oferta de produtos destinados às pessoas em situação de trabalho informal. Uma das medidas mais diretas é repensar as métricas utilizadas para a concessão e o *score* de crédito, de modo que permitam diferenciar e avaliar de outro modo as capacidades de pagamento além da existência ou não de um salário formal. Experiências internacionais, como as da Índia, podem alimentar e sustentar um debate nessa direção.

A profundidade do mercado hipotecário regional, embora seja heterogênea, é muito baixa quando comparada com mercados mais profundos como os dos Estados Unidos ou da Europa. Em termos gerais, é possível estabelecer três grandes grupos em função do nível de desenvolvimento do mercado: aqueles cuja relação entre o volume de créditos hipotecários e o PIB é de 20% ou superior — como o Chile, Barbados e Panamá; um segundo grupo de desenvolvimento médio, entre 7–11%, em que estão o Brasil, Colômbia, Equador, El Salvador e México; e um terceiro no qual se encontram os demais países da região, com valores abaixo de 7%, sendo o da Argentina o mais baixo da região, com apenas 0,2%. Essa baixa profundidade é explicada por diferentes razões, algumas como custos elevados de *funding* e altos níveis de *spread* ou baixa concorrência, mas muitas delas por condições excessivamente restritivas para qualificar os sujeitos de crédito. Nesse sentido, se os sistemas financeiros não adaptarem seus paradigmas de medição de risco a uma realidade socioeconômica cada vez mais marcada pelo mercado de trabalho informal, o universo de potenciais clientes de créditos hipotecários continuará se reduzindo, afetando a profundidade e a sustentabilidade das carteiras e limitando o impacto social do crédito como ferramenta de desenvolvimento. A evidência mostra que a capacidade de pagamento real de muitos grupos familiares informais é subestimada pelos modelos atuais, e que uma mudança de abordagem permitiria incluir uma parte importante dessa população ao mercado formal de crédito hipotecário. Para isso, é fundamental que o setor financeiro — bancos, fintechs, cooperativas e atores públicos — assuma um papel ativo, explorando novas soluções de crédito mais inclusivas e sustentáveis. Isso implica repensar a medição do risco de crédito, incorporando variáveis alternativas (*score* comportamental, histórico de pagamento de serviços, microfinanças, garantias flexíveis, etc.) e aprendendo com experiências internacionais e regionais que demonstraram ser efetivas para ampliar o acesso ao crédito em contextos de alta informalidade.

Entre essas experiências destacam-se modelos híbridos, em que o *score* tradicional é complementado com a análise de variáveis alternativas usando *big data* e *machine learning*, que permitem uma melhor segmentação e gestão do risco. Por outro

lado, a aceleração da digitalização de pagamentos durante a pandemia e o avanço de iniciativas de *open banking* e *open finance* em países como o Brasil, Chile e México, permitiram ampliar e aprofundar o acesso a serviços financeiros na América Latina e no Caribe. Essas transformações além de facilitar a inclusão de segmentos tradicionalmente excluídos, também revelam novos desafios, como a necessidade de fortalecer o letramento financeiro e a confiança dos usuários na utilização de contas digitais. O uso de dados alternativos e a interoperabilidade entre instituições, impulsionados por marcos regulatórios modernos, são fundamentais para ampliar o acesso ao crédito e construir sistemas financeiros mais inclusivos e resilientes na região.

Nesse processo, os bancos de desenvolvimento, os organismos multilaterais e os governos nacionais e subnacionais têm um papel estratégico como catalisadores de inovação financeira e articuladores de soluções. Entre as ferramentas propostas para promover a inclusão social de um segmento tão significativo da população destacam-se os instrumentos de garantia, como os fundos públicos e privados que respaldam créditos para grupos tradicionalmente excluídos. Experiências como o Fundo de Garantia para Empréstimos Pessoais (Fogape) do México, o Fundo Garantidor de Habitação Popular (FGHab) do Brasil e o Fundo Nacional de Garantias na Colômbia são alguns exemplos de como esses mecanismos permitem às entidades financeiras reduzir o risco e ampliar o acesso ao crédito hipotecário para trabalhadores informais. A transformação do paradigma de risco não é apenas uma necessidade social e de desenvolvimento, mas também uma oportunidade estratégica para o setor financeiro, em um contexto de mercados maduros e concorrência crescente. Sua liderança é fundamental para impulsionar pilotos, escalar modelos inovadores e gerar marcos regulatórios habilitantes que promovam a inclusão financeira e social, especialmente dos segmentos socioeconômicos médios e baixos.

O desafio é claro: avançar para sistemas financeiros mais inclusivos, resilientes e adaptados à realidade da América Latina e do Caribe, capazes de integrar aos milhões de domicílios hoje excluídos do crédito formal e, com isso, contribuir para a redução dos déficits habitacionais, a integração de assentamentos informais e a construção de cidades mais justas, resilientes e prósperas. Para isso, os governos nacionais têm um papel-chave na criação de marcos regulatórios habilitantes, na promoção de parcerias público-privadas e na proteção dos consumidores, garantindo que a inovação financeira se traduza em maior inclusão e sustentabilidade para toda a região.



2. Relatórios analíticos dos países

Os relatórios apresentados nesta seção têm como objetivo oferecer uma síntese do perfil do setor habitacional em cada país a partir de breves análises sobre as dinâmicas observadas e os aspectos que se destacam, com base nas variáveis e nos indicadores compilados. Considerações qualitativas complementam a leitura dos dados. Em conjunto, os conteúdos proporcionam uma visão integral do setor habitacional, dos avanços registrados durante o ano e das tendências emergentes.

Os materiais estão organizados da seguinte maneira:

- resumo com aspectos que se destacam
- blocos analíticos desenvolvidos por áreas temáticas, enumerados a seguir:
 1. Panorama geral: aspectos macroeconômicos e demográficos
 2. Acesso à moradia para o segmento de interesse social
 3. Mercado habitacional
 4. Mercado de crédito hipotecário habitacional
 5. Mercado do solo urbano
 6. Informalidade, inclusão e sustentabilidade
- conclusão, com perspectivas, tendências e projeções derivadas das análises realizadas.

Cada relatório também inclui:

- um quadro-resumo do sistema hipotecário que sintetiza suas principais características em cada país com base em um conjunto de perguntas padronizadas, facilitando a comparabilidade regional.
- uma tabela-resumo com 15 indicadores selecionados, extraídos das estatísticas ou resultantes do cruzamento de informações.

Os indicadores resultantes do cruzamento de informações incluídos são:

- Relação entre o estoque de crédito habitacional e o PIB
- Relação entre o investimento público habitacional e o PIB
- *Spread* bancário — a diferença entre a taxa média do crédito bancário geral (não apenas hipotecário) e a taxa média paga aos depósitos pelo setor bancário no país
- Relação entre o déficit quantitativo e o estoque total de domicílios
- Relação entre o déficit qualitativo (moradias inadequadas) e o estoque total de domicílios
- Índice de acessibilidade econômico-financeira da moradia (urbana ou nacional, definido em cada caso), que corresponde ao PIR (price-to-income ratio) — a relação entre o preço médio de venda e a renda média anual das famílias
- Índice de acessibilidade econômico-financeira de aluguel da moradia (urbana ou nacional, definido em cada caso), que corresponde ao RIR (rent-to-income ratio) — a relação entre o preço médio de aluguel e a renda média anual das famílias
- Relação entre o número de domicílios sem documentação formal de propriedade e o estoque total de domicílios no país.



Argentina

Por Iván Kerr e Federico González Rouco

Resumo

- A estabilização econômica e a troca de governo permitem a volta do crédito hipotecário, com volume baixo, mas crescente.
- A escassez de fontes de recursos para o crédito hipotecário – dependente dos depósitos – impõe um teto e começa a pressionar as taxas de juros.
- A redução da diferença cambial (relevante para o custo da construção), seguida da apreciação da moeda local, têm impacto direto no custo da construção, que em 2024 é o dobro de 2023.
- A política habitacional é reorientada, o Estado Nacional deixa de construir ou financiar a construção de habitações e se concentra em mudanças regulatórias.

Panorama geral: aspectos macroeconômicos e demográficos

Em 2024, a Argentina passou por um processo de forte reorganização macroeconômica após a troca de governo. Depois da posse do novo governo, em dezembro de 2023, foram adotadas medidas de choque com o objetivo de reduzir o déficit fiscal e conter a inflação. Assim, o Estado Nacional alcançou o equilíbrio orçamentário e a inflação caiu quase pela metade, de 211% por ano em 2023 para 118% em 2024, com uma tendência clara de desaceleração.

A recessão iniciada em 2023 se aprofundou no primeiro semestre de 2024, mas já na segunda metade do ano houve uma recuperação e a atividade econômica terminou em alta. O PIB se retraiu 1,3% em 2024, embora tenha crescido de modo interanual no último trimestre.

A renda das famílias registrou quedas em termos reais e em 2024 ficou em níveis inferiores aos de 2023. A recomposição do custo dos serviços públicos afetou diretamente o poder aquisitivo das famílias.

Acesso à moradia para o segmento de interesse social

Em dezembro de 2023, o governo recentemente empossado implementou modificações nas normas do mercado de locação, ao revogar uma lei sancionada em 2020. A partir daí rapidamente houve mudanças: a oferta de imóveis nas plataformas digitais cresceu consideravelmente enquanto os preços iniciais diminuíram cerca de 30% (embora tenha sido alterada a maneira como os valores são corrigidos durante o contrato). Depois disso, o acesso ao aluguel perdeu espaço na agenda pública, dado que o problema foi parcialmente atenuado, promovendo alguma melhoria na acessibilidade econômico-financeira.

Por outro lado, no segundo trimestre do ano, os bancos comerciais voltaram a oferecer crédito hipotecário com unidades indexadas. Ao longo de 2024, principalmente na segunda metade do ano, foram concedidos cerca de 12.000 financiamentos, um número baixo para a necessidade, mas alto em comparação ao período de 2019 a 2023 (ou a 2023, com apenas 3.300).

Todos esses indicadores se contrapõem às diversas medidas adotadas pelo atual governo nacional, que, no âmbito da emergência pública disposta pelo Decreto 70/2023 em matéria econômica, financeira, fiscal, administrativa, previdenciária, tarifária, sanitária e social até 31 de dezembro de 2025, decidiu deixar sem efeito todos os programas habitacionais e de habitat, por meio da Resolução 1199/2025 do Ministério da Economia, que estabelece que as províncias e os municípios devem assumir o financiamento dessas obras sem a assistência financeira do Setor Público Nacional.

Essas medidas, junto com a dissolução do Fundo Fiduciário Público denominado Programa Crédito Argentino do Bicentário para a Moradia Única Familiar (Pro. Cre. Ar.), disposta pelo Decreto 1018/2024, geram dúvidas sobre como continuarão as políticas de acesso à habitação de interesse social em províncias e municípios sem que o Estado Nacional siga assumindo grande parte de seu financiamento, sobretudo considerando que o crédito hipotecário só é acessível para o nono decil de renda.

Mercado habitacional

Em 2024, o mercado habitacional passou por uma série de transformações estruturais que tiveram impacto direto nos preços, volumes negociados e unidades construídas. Em fins de 2023, a revogação da Lei de Aluguéis reformulou o funcionamento do mercado de locação, o que gerou um aumento da oferta de imóveis nas plataformas mais usadas para encontrar moradia e uma redução dos preços iniciais.

A construção de novas moradias caiu devido ao aumento dos custos, resultante da normalização do mercado cambial e da desvalorização, mas, em paralelo, os preços dos imóveis não subiram na mesma proporção. Assim, os custos se tornaram um inconveniente para o setor desenvolvedor, que

registrou uma queda brusca de rentabilidade. No entanto, as autorizações para construções exibem aumento, pelo menos na cidade de Buenos Aires. O preço dos imóveis não acompanhou a evolução dos custos por uma série de variáveis: em primeiro lugar, a velocidade de reação dos custos (ao estarem em moeda local) é superior à do preço dos imóveis, que estão em dólares. Por outro lado, a demanda não foi robusta o suficiente para convalidar esses preços e, por último, o ponto de partida dos custos era excessivamente baixo, o que permitiu certo nível de normalização.

Por essa mesma razão de preços de imóveis defasados e aumento da relação salários/preços de imóveis, o volume negociado aumentou e surgiu um incipiente mercado de financiamento habitacional, após anos de ausência.

Mercado de crédito hipotecário habitacional

A partir de abril, cerca de 25 instituições financeiras voltaram a oferecer créditos hipotecários, o que permitiu reverter a situação trágica do mercado de financiamento. Embora o desembolso tenha sido baixo em comparação ao que poderia registrar qualquer país da região, simbolicamente é importante.

Quadro-resumo do sistema hipotecário	
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito habitacional?	Depósitos de pessoas físicas e jurídicas nos bancos. Não há mercado de capitais nem mercado secundário voltado para títulos imobiliários ou securitização.
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito habitacional?	Principal fonte: setor bancário comercial, com uma alta dependência dos depósitos captados.
Que tipos de instituições concedem empréstimos habitacionais?	Em 2024, só o setor bancário comercial (créditos hipotecários). Outras instituições menores financiam potencialmente a moradia, mas não existe informação a respeito.
Qual é a principal instituição e sua participação no mercado?	Banco Nación, 38%.
Qual é o tipo de produto creditício mais comum para a aquisição de habitação?	Crédito hipotecário com taxa indexada.
Quais são as taxas de juros típicas — fixa, variável e subsidiada — respectivamente?	• Créditos em pesos: 54% de taxa de juros anual média. • Créditos em UVA: 2,7% de taxa de juros anual média somada ao indexador de inflação para o capital.
Qual é a relação de crédito sobre o valor (<i>loan-to-value ratio</i>) típica dos empréstimos hipotecários para a habitação?	Entre 70% e 80%.
Qual é o comprometimento de renda típico nos créditos hipotecários habitacionais?	25%.
Que porcentagem dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	0%.

No entanto, ao longo do segundo semestre, alguns bancos começaram a expressar inconvenientes para captar recursos para os créditos e manter o ritmo, o que levou a um aumento generalizado dos juros. Inicialmente, os financiamentos tinham taxas de cerca de 5% (com prestações indexadas pela inflação); no fim de 2024 alguns bancos já ofereciam juros reais de 8%. Como captar recursos para os créditos, eventualmente pensado em um mercado secundário com securitização, é o principal desafio do sistema bancário argentino.

Mercado do solo urbano

No que se refere ao mercado do solo, subsistem os desafios gerados pela especulação imobiliária e pela falta de antecipação ao fenômeno de crescimento urbano, que poderia ser solucionado com um planejamento urbano federal eficiente e com instrumentos práticos de organização do território.

As grandes cidades (Grande Buenos Aires, Córdoba, Rosario, Mendoza e Tucumán) concentram a maior parte da população e, portanto, geram uma maior pressão sobre o solo, especialmente pelo que está bem localizado em regiões centrais e com acesso a infraestrutura e emprego.

O crescimento das cidades se dá em grande parte em direção à periferia, onde o solo é mais barato, mas não há serviços completos. Isso produz **urbanização dispersa e fragmentada**, com altos custos de extensão de infraestrutura e transporte público. Em Buenos Aires, por exemplo, a superfície urbanizada dobrou nas últimas décadas, porém com menor densidade do que no passado.

É necessário desenvolver uma institucionalidade robusta para planejar e produzir solo urbano acessível de maneira sistemática, que permita combater a segregação socioespacial dos setores de renda mais baixa, que se veem relegados à ocupação informal.

A recente eliminação dos Programas Nacionais de Produção do Solo e Capacitação e Assistência Técnica em Políticas do Solo, do antigo Ministério de Desenvolvimento Territorial e Habitat, abre uma oportunidade para que as próprias províncias, e especialmente os municípios, utilizem sua capacidade de regulamentação na matéria (instrumentos de captura de mais-valias urbanas, impostos sobre a valorização, contribuição por melhorias, etc.) e se disponham a planejar de maneira efetiva o crescimento de suas cidades, gerando o solo disponível de que sua população precisa para permitir o desenvolvimento urbano sustentável.

Informalidade, inclusão e sustentabilidade

Em 2024, a discussão sobre **informalidade e inclusão** no acesso à moradia se aprofundou, principalmente a partir da decisão do Estado Nacional de não continuar financiando os programas de moradia e habitat. Espera-se que isso produza maiores esforços dos governos locais para articular programas de integração sociourbana com instrumentos de financiamento adaptados aos domicílios informais. Embora a formalização do mercado de trabalho continue sendo um desafio estrutural (a porcentagem de trabalhadores informais subiu de 24,3% para 35,1% de 2023 a 2024), começam a ser estudadas alternativas como fundos de garantia e esquemas de microfinanças para facilitar o acesso dos setores informais ao crédito. Esses desenvolvimentos são ainda incipientes, mas sinalizam uma mudança de abordagem rumo à necessidade de reconhecer e desenhar produtos financeiros que se ajustem à realidade de uma maioria ocupada na economia informal.

Tabela-resumo de indicadores

Indicador	Ano: 2024
Taxa de inflação	118%
Taxa de desemprego	6,4%
Taxa de informalidade no mercado de trabalho	36,1%
Estoque de crédito habitacional hipotecário em relação ao PIB	0,2%
Investimento público em habitação em relação ao PIB	5,9%
Spread bancário	5,5
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	16,8%
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	4,9%
Taxa de propriedade	67%
Índice de acessibilidade de moradia urbana (compra)	12,3
Índice de acessibilidade de moradia urbana (aluguel)	71,1%
Taxa de variação do índice de preços de venda (nacional)	-4,7% (cidade de referência – CABA)
Taxa de variação do índice de preços de aluguel (nacional)	17,5% (cidade de referência – CABA)
Domicílios sem titulação formal em relação ao esto-que de domicílios	1,6%

Com relação à sustentabilidade, observa-se um crescente interesse de integrar critérios de eficiência energética a políticas habitacionais, embora ainda de maneira fragmentada. A convergência entre as metas de descarbonização do setor energético e a política habitacional abre oportunidades para promover programas de reabilitação de moradias existentes, com melhorias em isolamento térmico e consumo eficiente. A inclusão de critérios ambientais na produção habitacional não responde apenas a compromissos climáticos internacionais, mas também se traduz em benefícios diretos para os domicílios mais vulneráveis ao reduzir seus gastos com energia e melhorar seu conforto habitacional. Consolidar um marco normativo nacional que articule essas iniciativas dispersas é fundamental para escalar o impacto nos próximos anos.

Perspectivas, tendências e projeções

O mercado habitacional enfrenta o desafio de vencer o gargalo gerado por um maior volume de fontes de recursos e créditos hipotecários (embora limitado pelas fontes de recursos) contraposto ao aumento de custos de construção que limita a oferta de novas moradias. Consequentemente, existe o risco potencial de uma falta de moradias que pressione os preços e reduza ainda mais a acessibilidade econômico-financeira.

A geração de novos instrumentos para captação de recursos, como mercados secundários, financiamento bancário a desenvolvedores para a construção de novas moradias ou financiamento habitacional para a compra de moradias em construção são essenciais nesse novo esquema.

Em 2025, os créditos hipotecários poderiam ser o triplo dos registrados em 2024.



Barbados

Por Jeremy Stephen

Resumo

- A intenção das políticas existe, mas o setor habitacional carece de métricas tempestivas e granulares, em especial de formação bruta de capital fixo (FBCF) residencial, gasto em habitações de interesse social em nível de programa e indicadores atualizados de distribuição (pobreza, desigualdade, subemprego, informalidade).
- O desafio da capacidade de pagamento dos créditos hipotecários continua, inclusive com uma maior disposição ao risco creditício no mercado habitacional. Isso se deve, principalmente, ao fraco desempenho do crescimento salarial, que se encontra abaixo da inflação de referência. Portanto, os grupos familiares seguem enfrentando dificuldades com o custo de vida e não conseguem responder plenamente à mudança de percepção por parte das instituições de crédito, apesar de algumas evidências apontarem o contrário.
- Os trabalhadores mais jovens estão adiando a compra de moradia em comparação com as gerações anteriores devido a uma situação financeira cada vez mais limitada. Consequentemente, o financiamento mais curto e os maiores custos do serviço da dívida reduzem a acessibilidade econômico-financeira para quem faz a primeira compra mais velho. Portanto, é possível que o mercado de crédito hipotecário em Barbados se torne mais inacessível com o passar do tempo diante da ausência de uma intervenção clara dessa política.
- É necessário que haja uma produção rápida de moradias para reduzir a lacuna entre a oferta e a demanda. Segundo os relatórios, a Hope Inc., que é a única empresa de propriedade do governo, só produziu 159 casas no período estudado, quando há 20.000 pedidos em espera.

Panorama geral: aspectos macroeconômicos e demográficos

O perfil macroeconômico recente de Barbados mostra uma inflação moderada em fins de 2024 (0,4%) junto com uma taxa de política monetária estável do Banco Central de 2,0%. As taxas de depósito continuam excepcionalmente baixas (cerca de 0,15%), enquanto as taxas médias de crédito foram muito mais altas (5,2% em 2023). Isso sugere uma transferência incompleta, que poderia refletir a fixação de preços de risco ou as estruturas de financiamento bancário. Calcula-se que o PIB nominal é de cerca de BBD 14,3 bilhões (US\$ 7,2 bilhões) em 2024, com um PIB per capita de paridade de poder aquisitivo próximo aos BBD 45.200. Em princípio, tais condições respaldam a demanda de moradia e a capacidade de financiamento; na prática, a avaliação é limitada pela escassez de informação tempestiva sobre a formação bruta de capital fixo residencial. Em geral, o sinal é positivo, enquanto a magnitude do impulso de investimento (e a resposta da oferta) permanece imprecisa.

Os indicadores do mercado de trabalho e demográficos apontam pressões estruturais que definirão as necessidades de moradia a médio prazo. A participação de cerca de 62,3% e o desemprego próximo a 7,9% (ambos dados de 2023) sugerem um mercado de trabalho em recuperação, ainda não totalmente aquecido. A população é pequena (cerca de 282.467 habitantes em 2024) e 16,5% têm 65 anos ou mais, e há 73.571 domicílios, com uma ocupação média de aproximadamente de 2,9 pessoas. Essas características implicam uma demanda constante por unidades menores e acessíveis do ponto de vista econômico-financeiro. A urbanização em torno de 31,4% também eleva a importância do transporte e do solo com serviços nos resultados de capacidade de pagamento. Existe uma intenção das políticas (uma política habitacional nacional está em vigor), mas a ausência de um plano atual e abrangente, além das lacunas nas séries recentes de investimento público, o subemprego e os dados sobre informalidade impedem a priorização e a avaliação do programa. O fortalecimento da cobertura estatística, especialmente para o inves-

timento residencial e os gastos habitacionais, transformaria uma narrativa de modo geral alentadora em outra que também possa ser mensurada e, portanto, aplicada.

Acesso à moradia para o segmento de interesse social

O acesso à moradia continua sendo um desafio para as famílias de baixa renda, e a Corporação Habitacional Nacional (NHC, sigla em inglês) informou que há 20.000 solicitações em lista de espera. A produção de novas moradias foi o principal modelo para enfrentar esse déficit. No entanto, grande parte do esforço governamental nos últimos três anos se concentrou em aliviar os desastres provocados pelo furacão Elsa. A Hope Inc., responsável por moradias acessíveis do ponto de vista econômico-financeiro, não conseguiu avançar muito para reduzir essa espera. A NHC deixou de se dedicar à produção direta e agora utiliza associações público-privadas como principal modelo para ampliar o estoque habitacional. A corporação fornece o terreno e os compradores, enquanto o desenvolvedor se encarrega do financiamento e da construção.

A produção do setor privado se concentra principalmente nos níveis do mercado com renda média-alta e alta, com um notável impulso do setor privado para satisfazer os preços do mercado turístico de aluguéis por temporada fora do mercado de locação. Uma tendência emergente é o aluguel de quartos com cozinha e banheiro compartilhados por famílias de baixa renda. A implementação plena do programa rent-to-own pela NHC contrabalançaria essas duas tendências.

Uma parte significativa dos domicílios de baixa renda utiliza a construção incremental para ter suas moradias. É comum estabelecer uma linha de crédito com um fornecedor de materiais de construção e contrair pequenos empréstimos para fazer melhorias no imóvel. Às vezes, as moradias começam com materiais improvisados e, ao longo do tempo, são melhoradas com materiais mais duradouros, ou podem começar com apenas um ou dois cômodos e se expandir à medida que a família cresce ou que a situação financeira melhora.

Mercado habitacional

Os barbadenses se esforçam para ser proprietários de uma moradia ou possuir um “pedaço de terra”. Por isso, mais de 60% têm um imóvel, apesar dos altos custos da construção. Os proprietários individuais continuam dominando a constru-

ção habitacional, mas há um segmento crescente de desenvolvedores privados de soluções prontas para uso. O custo final da moradia depende, em grande parte, da escolha e da qualidade dos acabamentos, e da localização. A intervenção do governo se concentra em aumentar a acessibilidade econômico-financeira ao mercado para as famílias de baixa renda por meio de subsídios indiretos ao solo, a fim de reduzir o custo geral da solução habitacional, e associações público-privadas, para reduzir a lista de espera com 20.000 pedidos de moradia. Outra estratégia foi reduzir o tamanho dos lotes para ampliar a capacidade de pagamento. Há 20 anos, o tamanho médio de um lote era de 465 a 743 m², mas diminuiu para de 325 a 465 m².

O panorama de locação vem mudando após a pandemia de Covid-19. Os nômades digitais, que se mudam para Barbados motivados pela promoção de um visto de nômade digital e buscam aluguéis de longo prazo, e um mercado turístico em mutação que demanda aluguéis por temporada no Airbnb estão tendo um impacto significativo no mercado, que conta com menos unidades disponíveis para os barbadenses e preços em alta que os excluem do mercado.

Mercado de crédito hipotecário habitacional

No que se refere às instituições de crédito, o mercado imobiliário é dominado pelos bancos comerciais e pelas cooperativas de crédito. Depois da pandemia de Covid-19, Barbados viveu uma retomada do crescimento econômico, e os efeitos da inflação desde então preocupam. Apesar de o índice ter caído em 2024, os aumentos se mantêm constantes nos custos de construção em imóveis residenciais. Essa passou a ser uma das principais desvantagens para a capacidade de pagamento de moradias desde 2021. Por outro lado, as taxas médias de juros dos empréstimos foram de 5,2% durante o período estudado, o que representa uma redução significativa em comparação com as anteriores a 2018, quando estavam em cerca de 6,6%, e isso favorece a capacidade de pagamento dos financiamentos. Os bancos costumam informar que as mulheres respondem pela maior porcentagem de tomadores de crédito hipotecário, embora não existam programas específicos ou preferenciais para elas.

De acordo com o Banco Central de Barbados, em 2024 os financiamentos habitacionais pendentes cresceram 0,4% em relação ao ano anterior. Os bancos de operação local aprovaram 35% mais novos créditos hipotecários (comerciais e residenciais) do que em 2023, já que seus custos continuaram diminuindo. Além disso, também houve uma redução da inadimplência dos financiamentos habitacionais, uma

tendência que começou em 2021. As instituições financeiras agora operam em um mercado mais propício, diante da queda do risco creditício e da estabilização das taxas de desemprego. No entanto, a maior disposição para conceder

financiamentos continua enfrentando o desafio do alto custo dos imóveis, em especial devido à alta do custo de vida e ao crescimento dos salários fixos nos últimos anos.

Quadro-resumo do sistema hipotecário

Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito habitacional?	Depósitos.
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito habitacional?	N/E
Que tipos de instituições concedem empréstimos habitacionais?	Bancos comerciais, cooperativas de poupança e crédito, outras instituições financeiras pequenas.
Qual é a principal instituição e sua participação no mercado?	Os bancos comerciais são as principais instituições de financiamento habitacional e possuem 46% de participação de mercado.
Qual é o tipo de produto creditício mais comum para aquisição de habitação ?	N/E
N/E	Fijas (6 %) y variables (entre el 5 % y el 5,5 %).
Quais são as taxas de juros típicas — fixa, variável e subsidiada — respectivamente?	Fixas (6%) e variáveis (de 5% a 5,5%).
Qual é a relação de crédito sobre o valor (<i>loan-to-value ratio</i>) típica dos empréstimos hipotecários para a habitação?	95%.
Qual é o comprometimento de renda típico nos créditos hipotecários habitacionais?	Em geral, 35%.
Que porcentagem dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	N/E

Mercado do solo urbano

O corredor urbano abriga dois extremos das condições habitacionais no país. Em um deles se encontra a Costa Platino e, no outro, áreas que, em 1937, já exibiam as piores condições de moradia e precisam de uma regeneração urgente. No mercado do solo urbano, predomina o controle dos desenvolvedores imobiliários, com preços determinados pela oferta e pela demanda. A Hope Inc. se tornou a principal fornecedora de novas moradias com acessibilidade econômico-financeira, mas é necessário um aumento significativo da taxa de produção para atender às 20.000 solicitações em espera, segundo a Corporação Habitacional Nacional. O governo se afastou dos sites e programas de serviços em favor de soluções prontas com subsídios indiretos no custo do solo a fim de satisfazer as demandas de moradias com acessibilidade econômico-financeira. Embora os desenvolvimentos governamentais utilizem estratégias de densificação, não se pode exigir o mesmo para o setor privado; os desenvolvimentos devem ser apenas em áreas de zoneamento residencial de acordo com

Plano de Desenvolvimento Físico. Consequentemente, apesar de contar com um corredor urbano definido, não há muitas medidas para evitar uma maior expansão urbana descontrolada fora do corredor determinado no marco atual, e se desconhece alguma intenção de alterar o corredor urbano.

Informalidade, inclusão e sustentabilidade

A informalidade em Barbados se observa, principalmente, nos arrendamentos, onde as famílias alugam a terra e constroem suas moradias. Nessas áreas, não existe um loteamento formal até que os inquilinos se qualifiquem para a compra. Consequentemente, a provisão de serviços públicos e a construção de estradas não conta com um planejamento formal desde o início, e ocorre de maneira esporádica. A Lei de Compra de Domínio Absoluto de Arrendamentos, Cap. 239B, é o meio pelo qual essas famílias obtêm segu-

rança da posse. Os arrendatários são incentivados a comprar essas terras por um preço fixo de dez centavos a cada 0,09 m2 para terras de plantação e com um subsídio para arrendamentos de propriedade privada pelos quais os arrendatários qualificados pagam no máximo US\$ 2,50 a cada 0,09 m2 e o subsídio cobre a diferença com relação ao valor de mercado. Apesar da ausência de dados, há evidências de falta de moradia e de ocupação ilegal, com pessoas instaladas em terras ou propriedades tanto privadas como públicas.

Tabela-resumo de indicadores	
Indicador	Ano: 2024
Taxa de inflação	0,4%
Taxa de desemprego	7,9%
Taxa de informalidade no mercado de trabalho	-
Estoque de crédito habitacional hipotecário em relação ao PIB	26,7%
Investimento público em habitação em relação ao PIB	-
Spread bancário	5,05 pp
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urba-nos	-
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urba-nos	-
Taxa de propriedade de moradia	63,9%
Índice de acessibilidade de moradia urbana (compra)	-
Índice de acessibilidade de moradia 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 de domicílios	-

Não existem políticas para fomentar a inclusão financeira. O acesso ao financiamento depende, em grande parte, da capacidade de pagamento de um possível devedor. O governo fez esforços a favor de moradias verdes e de maior sustentabilidade, enquanto 100% do estoque de moradias já conta com energia elétrica e 99%, com água e saneamento. Supunha-se que as casas disponíveis da Hope Inc. incluiriam um componente de financiamento vinculado à geração de eletricidade por meio de painéis fotovoltaicos nos tetos, mas esse componente do programa ainda não foi cumprido.

Perspectivas, tendências e projeções

As perspectivas econômicas de Barbados a médio prazo parecem promissoras. O país prevê um crescimento do PIB (estabilizado, mas baixo) nos próximos cinco anos, um entorno monetário e político estável, e uma queda histórica do desemprego. No entanto, por ser uma economia pequena e aberta, a inflação seguirá sendo determinada, em grande parte, por fatores econômicos globais. Portanto, espera-se que o custo de vida geral se mantenha alto e represente um desafio para as famílias de renda média inclusive diante da continuidade dos investimentos de capital dos setores público e privado.

Prevê-se que a demanda de moradia em Barbados continuará aumentando, impulsionada pela formação de novas famílias, pela promoção contínua do “visto de nômade digital” e pelo recente acordo de livre circulação na CARICOM¹ com os países de Belize, São Vicente e Granadinas e Dominica. Esta última iniciativa poderia gerar uma maior pressão sobre os recursos de infraestrutura pública, o que afetaria a qualidade do estoque de moradias locais. No entanto, espera-se que as políticas governamentais permaneçam centradas em melhorar a capacidade de pagamento por meio de subsídios indiretos com base na renda das famílias e em promover uma urbanização mais sustentável com destaque para a energia verde.

Além disso, existe a possibilidade de crescimento da informalidade da moradia se as pessoas mais jovens não puderem pagar um financiamento devido ao alto custo de vida, mesmo com a disposição das instituições financeiras de outorgar créditos hipotecários. Isso, em combinação com a lenta taxa de construção de habitações de interesse social e com uma disponibilidade reduzida de imóveis para locação, que são cada vez mais caros, poderia levar os residentes mais jovens a buscar meios não convencionais para satisfazer suas necessidades de moradia.

1 Estabelece a livre circulação plena e sem restrições para seus cidadãos. Prevê-se que Barbados terá a maior imigração líquida.



Brasil

Por Henrique Bottura Paiva

Resumo

- Os aumentos do nível de emprego e da renda pressionam a demanda habitacional a curto prazo.
- A política monetária restritiva manteve o custo do crédito elevado, com a SELIC alta e amplos spreads bancários, restringindo a compra financiada e pressionando sobretudo o mercado de aluguel.
- A retomada do programa Minha Casa, Minha Vida, com um aporte de R\$ 9,9 bilhões em 2024, sinaliza a prioridade política para a habitação social, embora ainda muito aquém dos aportes orçamentários do período 2010-2015. Contudo, sua efetividade é desafiada pela aceleração dos preços dos imóveis e pelo alto volume orçamentário necessário para atingir a base da pirâmide econômica, marcada pela prevalência da informalidade do mercado de trabalho e na qual se concentra o déficit habitacional.
- Com relação ao financiamento, em função de novas restrições regulatórias para os instrumentos de mercado, as fontes tradicionais de recursos, como a poupança (SBPE), voltaram a se fortalecer, respondendo esta por 48,5% dos financiamentos em 2024.

Panorama geral: aspectos macroeconômicos e demográficos

Em 2024, a economia brasileira operou sob um regime de política monetária restritiva, com taxa SELIC de 12,25%, contrastando com uma inflação relativamente controlada de 4,83%. Essa configuração macroeconômica refletiu a estratégia da autoridade monetária de utilizar juros elevados como instrumento de contenção de pressões inflacionárias e estabilização das expectativas econômicas. O *spread* entre a taxa paga pelos depósitos bancários (7,7%) e a taxa média do crédito em geral (40,225%) atingiu níveis especialmente elevados, evi-

denciando custos financeiros proibitivos para o acesso ao crédito. Com PIB de US\$ 2,171 trilhões e renda per capita de US\$ 22,272 em paridade de poder de compra, o Brasil consolidou sua posição entre as economias de renda média-alta, embora o investimento habitacional de 7,51% do total da formação bruta de capital fixo indique a relativa importância do setor na dinâmica econômica nacional.

O mercado de trabalho brasileiro apresentou indicadores de recuperação consistente, com taxa de desemprego de 6,2% e participação de 62,6% na força de trabalho, sinalizando uma melhoria gradual das condições de emprego em relação aos anos anteriores. No entanto, a taxa de informalidade permaneceu elevada, em 38,6%, refletindo desafios estruturais do mercado de trabalho brasileiro que afetam diretamente o acesso ao crédito formal. A taxa de subemprego de 4,8% complementa esse quadro, demonstrando que uma parcela significativa dos trabalhadores ainda enfrenta condições precárias de inserção profissional. O comprometimento médio da renda familiar com o serviço total da dívida atingiu 25,95%, um nível preocupante de endividamento das famílias brasileiras.

Os indicadores de distribuição de renda e pobreza revelaram a persistência de desafios sociais estruturais que condicionam o acesso à habitação. O índice de pobreza de 31,6% e o coeficiente de Gini de 0,506 mostram que, apesar do crescimento econômico, parcelas significativas da população permanecem em situação de vulnerabilidade socioeconômica. A combinação entre alta concentração de renda, elevada informalidade do mercado de trabalho e comprometimento substancial da renda com o pagamento de dívidas configura um cenário de múltiplas exclusões que afeta particularmente o acesso à moradia digna. Nesse contexto, ainda que o sistema de crédito habitacional opere com taxas subsidiadas, as altas taxas de juros limitam o acesso ao crédito para aquisição da moradia e intensificam a pressão sobre o mercado de aluguel, criando tensões que comprometem a sustentabilidade do acesso à habitação para amplos segmentos da população brasileira.

Acesso à moradia para o segmento de interesse social

A retomada do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) se consolidou no último ano com o aporte de um volume significativo de recursos, alcançando R\$ 9,9 bilhões. Esse reforço orçamentário sinaliza uma prioridade política para a habitação social. Contudo, restam dúvidas quanto à efetividade da iniciativa diante da elevação dos preços dos imóveis, cuja variação anual saltou de 3,7% em 2023 para 7,0% em âmbito nacional em 2024. Embora os reajustes de preços de aluguel tenham desacelerado, permanecem em um ritmo de crescimento bastante elevado: passaram de 16,2% em 2023 para 13,5% em 2024, substancialmente acima do aumento da renda.

Nesse contexto, ainda que a taxa de desemprego tenha recuado de 7,8% para 6,2% e a renda familiar mediana urbana tenha alcançado R\$ 72.118, o patamar de desigualdade continua alto, com índice de Gini de 0,51 e 31,6% da população em situação de pobreza. Ademais, a persistência da informalidade — 38,6% da força de trabalho — limita o acesso direto ao mercado formal. Nessa situação, a estrutura financeira nacional mantém barreiras significativas, aprofundadas pela manutenção da taxa básica de juros em níveis elevados (12,25 % ao ano), combinada a um *spread* bancário de 32,5 pontos percentuais, o que eleva, mesmo que indiretamente, os custos dos financiamentos e restringe o acesso ao mercado formal. Portanto, é importante destacar que grande parte da renda familiar é consumida com o serviço das diversas dívidas, especialmente de consumo, o que agrava as dificuldades de acesso à moradia. Cabe ressaltar ainda que no Sistema Financeiro da Habitação (SFH) o impacto da SELIC é indireto, uma vez que o sistema opera com taxas reguladas e subsidiadas.

Esse quadro reforça a dependência dos programas subsidiados como principal canal de acesso habitacional para as famílias de baixa renda, especialmente considerando que o programa governamental ainda é voltado exclusivamente para a compra, modalidade que permanece notadamente fora do alcance da maioria. O crédito hipotecário formal só atinge, no melhor dos cenários, famílias a partir do terceiro decil de renda. Isso significa que os 20% mais pobres continuam estruturalmente excluídos do sistema de financiamento, dependendo integralmente de subsídios plenos (Faixa 1 do MCMV) ou de alternativas informais. Nesse contexto, a autoconstrução segue como o principal meio de produção de moradia social, realidade que contribui para perpetuar o déficit qualitativo — estimado em mais de 26 milhões de unidades habitacionais inadequadas (FJP 2024, com dados de 2022).

Mercado habitacional

A dinâmica de preços em 2024 revelou uma pressão diferenciada entre os segmentos de venda e locação, com os índices para venda registrando crescimento de 6,99% em nível nacional. Trata-se de um aumento substancial, porém relativamente moderado frente à inflação próxima de 5%. O mercado de São Paulo apresentou comportamento alinhado com a tendência geral, registrando alta de 6,56% nos preços de venda.

O comportamento do mercado de aluguel em 2024 evidenciou tensões estruturais importantes, com um aumento de preços locatícios atingindo 13,5% em nível nacional, o que representa mais do dobro da valorização observada no segmento de venda (Fipe-Zap). Na cidade de São Paulo, essa tendência se intensificou com variação de 11,51% nos valores de locação, refletindo a combinação entre a melhoria do mercado de trabalho, que ampliou a demanda por habitação, e as limitações impostas pelos juros elevados ao acesso ao crédito para aquisição. Essa configuração pressiona a rentabilidade do aluguel e reflete um deslocamento forçado de demanda do mercado de compra para o de locação, intensificando desequilíbrios que comprometem a acessibilidade à moradia especialmente para famílias que, apesar do maior nível de emprego, enfrentam custos habitacionais crescentes.

Um indicador importante do aumento do nível de emprego e renda se vê no incremento da formação de novos domicílios. O total de domicílios urbanos atingiu 68,20 milhões em 2024, contra 64,77 milhões no ano anterior, o que representa um crescimento de 5,15%. Contudo, é importante ressaltar que essa alta aparentemente significativa deve ser interpretada com cautela, uma vez que reflete também diferenças metodológicas entre as fontes de dados utilizadas. Enquanto os dados de 2023 provêm do Censo Demográfico, com cobertura universal da população, as informações de 2024 baseiam-se na PNAD Contínua, uma pesquisa amostral com metodologia distinta.

Mercado de crédito hipotecário habitacional

O mercado de crédito hipotecário habitacional no Brasil apresentou sinais de continuidade das tendências já destacadas no *Anuário da Habitação 2024*, mas com nuances relevantes decorrentes do novo quadro regulatório e da evolução das condições macroeconômicas. O saldo total da carteira de crédito habitacional bancário atingiu R\$ 1,167 trilhão em dezembro de 2024, um valor próximo de 10% do PIB.

No que tange à estrutura de mercado, a alta concentração histórica se manteve como uma característica central, embora com sinais incipientes de mudança. A Caixa Econômica Federal (CEF) continuou sendo a principal instituição do setor, porém sua participação de mercado recuou discretamente de 68,3% em 2023 para 67,1% em 2024.

As fontes de recursos (*funding*) que lastreiam o crédito hipotecário passaram por uma reconfiguração moderada. Conforme antecipado na edição anterior deste *Anuário*, as resoluções do Banco Central que restringiram o uso de instrumentos isentos de impostos começaram a surtir efeito. A participação dos depósitos de poupança (SBPE) como principal fonte de recursos aumentou de 43,9% em 2023 para 48,5% em 2024. Essa mudança sugere um fortalecimento das fontes tradicionais em detrimento dos títulos de mercado, como as LCIs.

Do ponto de vista da qualidade da carteira, o setor demonstrou resiliência. A taxa de inadimplência permaneceu em níveis baixos e saudáveis, caindo apenas ligeiramente de 1,44% em 2023 para 1,09% em 2024. Esse resultado indica que, apesar da desaceleração do crescimento e do ambiente de juros elevados, a capacidade de pagamento das famílias que acessam o crédito hipotecário formal se manteve sólida.

Quadro-resumo do sistema hipotecário	
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito habitacional?	Principalmente de depósitos em contas de poupança privadas (SBPE) e de poupança compulsória dos trabalhadores formais (FGTS), além de instrumentos emitidos no mercado de capitais (como LCI, LIG e CRI).
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito habitacional?	48,5%
Que tipos de instituições concedem empréstimos habitacionais?	Bancos comerciais públicos ou privados (basicamente cinco: Caixa, Bradesco, Itaú, Santander e Banco do Brasil).
Qual é a principal instituição e sua participação no mercado?	Caixa Econômica Federal (CEF), com 67,2% de participação de mercado.
Qual é o tipo de produto creditício mais comum para aquisição de habitação?	VRM, con amortización total y tipo variable, siendo, sin embargo, más utilizado el tipo TR, que no es un índice de precios y presenta una volatilidad muy inferior a la inflación.
Quais são as taxas de juros típicas — fixa, variável e subsidiada — respectivamente?	11,36%, variável.
Qual é a relação de crédito sobre o valor (<i>loan-to-value ratio</i>) típica dos empréstimos hipotecários para a habitação?	67,8%.
Qual é o comprometimento de renda típico nos créditos hipotecários habitacionais?	26,3%
Que porcentagem dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio (direto ou indireto)?	85,8%, considerando a classificação do Banco Central entre taxas livres e taxas reguladas; 100% quando se considera que há subsídio implícito nas taxas de juros de to-do o SFH.

Mercado do solo urbano

O Brasil consolidou importantes marcos regulatórios para gestão do solo urbano, com uma série de instrumentos que visam assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana. Entre eles, destacam-se o IPTU Progressivo no Tempo, o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, e a Outorga Onerosa do Direito de Construir, já amplamente regulamentados. O principal desafio identificado reside na significativa lacuna entre a sofisticação do marco legal e sua efetiva implementação pelos municípios.

A cidade de São Paulo constitui um exemplo de tentativa de emprego de tais medidas, com efetividade variada ao longo do tempo, emergindo tensões entre regulação, mercado e necessidades habitacionais. A demarcação legal de áreas de interesse social por meio das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) está implementada, assim como políticas de adensamento por meio dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, especialmente em corredores de transporte público.

São Paulo aplica instrumentos fiscais relevantes, como o IPTU progressivo no tempo, que pode chegar a 15% para imóveis ociosos, e o ITBI de 3,0% sobre transferências imobiliárias. Contudo, embora o arcabouço tributário permita desestimular a retenção especulativa, a efetividade desses mecanismos permanece limitada, o que reforça a persistência de terrenos vazios ou subutilizados em áreas valorizadas.

Informalidade, inclusão e sustentabilidade

A informalidade do mercado de trabalho e habitacional gera um ciclo vicioso que reforça a precariedade urbana. Trabalhadores informais, sem acesso a crédito, recorrem a soluções habitacionais igualmente informais, o que amplia o estoque de moradias inadequadas e dificulta a regularização fundiária. Estimativas apontam que o déficit qualitativo no Brasil — que engloba inadequações construtivas edilícias, ausência de infraestrutura e serviços básicos e a inadequação fundiária — supera em quatro vezes o déficit quantitativo (FJP). Essa realidade evidencia que o problema da moradia vai além da escassez de unidades e envolve condições de qualidade e segurança.

O recorte de gênero e raça do déficit habitacional brasileiro revela desigualdades profundas e sistemáticas. As mulheres, que representam 51,48% da população, enfrentam dupla discriminação: concentram 61,5% do déficit

habitacional quantitativo, mas detêm apenas 27,9% dos contratos de financiamento habitacional. Para a população afrodescendente, que representa 55,5% do total, a situação é ainda mais grave: concentra 70,9% do déficit quantitativo, mas sua participação no crédito hipotecário não é sequer mensurada. A retomada do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) Faixa I (o PMCMV FGTS nunca deixou de existir) e a ampliação dos subsídios representam um esforço governamental importante para mitigar essa exclusão. No entanto, a efetividade desses programas é parcialmente limitada pela própria informalidade que visam combater, uma vez que o acesso às modalidades de financiamento ainda depende de alguma capacidade de comprovação de renda.

Tabela-resumo de indicadores

Indicador	Ano: 2024
Taxa de inflação	4,8%
Taxa de desemprego	6,2%
Taxa de informalidade no mercado de trabalho	38,6%
Estoque de crédito habitacional hipotecário em relação ao PIB	9,93%
Investimento público em habitação em relação ao PIB	0,79%
Spread bancário	32,5%
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	9,1%
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	38,9%
Taxa de propriedade	71,3%
Índice de acessibilidade de moradia urbana (compra)	3,5
Índice de acessibilidade de moradia urbana (aluguel)	38,8%
Taxa de variação do índice de preços de venda (nacional)	7,0%
Taxa de variação do índice de preços de aluguel (nacional)	13,5%
Produção habitacional concluída no ano em relação ao déficit habitacional quantitativo	1,55%
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	4,4%

No âmbito da sustentabilidade, o Brasil registra avanços significativos na cobertura de serviços básicos: 99,9% de energia elétrica, 86,3% de água e 71,4% de saneamento. Apenas 1,7% dos domicílios não possuem banheiro exclusivo. Contudo, a sustentabilidade ambiental na construção civil ainda carece de políticas articuladas: embora existam certificações verdes disponíveis, não há regulamentação específica para hipotecas verdes, e as políticas sustentáveis permanecem pulverizadas em municípios específicos, não havendo uma política nacional unificada consolidada. A recente iniciativa de instalação de painéis solares em unidades do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) representa um avanço inicial na busca por maior sustentabilidade no setor habitacional. Embora ainda tímida diante da complexidade do desafio, essa medida sinaliza uma intenção de incorporar critérios ambientais às políticas habitacionais públicas.

Olhando para 2025 e anos futuros, a superação do desafio habitacional no Brasil dependerá de uma estratégia dupla: garantir a sustentabilidade do mercado formal e, ao mesmo tempo, criar políticas de habitacionais inclusivas com alternativas de acesso à hoje predominante aquisição financiada em escala suficiente para o vasto segmento da população que constrói suas moradias à margem do sistema. As políticas públicas atuais, embora bem calibradas sob diversos aspectos, correm o risco de operar apenas na fronteira entre esses dois mercados. O programa Minha Casa, Minha Vida Faixa 1, por exemplo, tem grande potencial, mas sua cobertura é francamente insuficiente para alcançar a base da pirâmide social, onde a informalidade é predominante, ao mesmo tempo em que seu modo de financiamento, dependente do orçamento federal, tende a encontrar dificuldades à medida que sucessivos ajustes fiscais se impõem no cenário macroeconômico.

Perspectivas, tendências e projeções

A demanda por novas moradias tende a se manter aquecida, impulsionada não apenas pelo crescimento da renda, mas também por fatores demográficos e estruturais, como a contínua redução do tamanho médio dos domicílios, que passou de 3,31 para 2,79 pessoas de 2010 a 2022, o que pode gerar demanda adicional por unidades habitacionais, mesmo em um contexto de desaceleração do crescimento populacional.

O crescimento econômico projetado, ainda que modesto, e a melhoria dos indicadores de emprego devem sustentar a demanda. A grande questão para os próximos anos é se essa demanda latente poderá se converter em demanda efetiva. Sem um aumento proporcional da oferta, a tendência é de continuidade de forte aumento dos preços de venda e, sobretudo, dos aluguéis, que têm subido muito acima da inflação, sinalizando uma crise de acessibilidade crescente. Projeta-se que, mesmo para famílias inseridas na economia formal, o custo da moradia se tornará um desafio cada vez maior, seja pela dificuldade de poupar para dar entrada em um financiamento, de se qualificar para o crédito de longo prazo em função dos níveis de endividamento, seja pelo peso do aluguel no orçamento. Agrava essa situação a concentração da oferta nos segmentos de média e alta renda, que em geral se mantêm mais atrativos para os produtores.



Chile

Por Slaven Razmilic

Resumo

- A economia chilena mantém taxas de crescimento moderadas, principalmente em função do ritmo dos investimentos, sendo aqueles em moradia os mais defasados.
- A acessibilidade econômico-financeira da moradia se consolida como um dos principais desafios de política pública, apesar dos esforços empreendidos no âmbito da política habitacional.
- A sustentabilidade da política habitacional vem sendo crescentemente pressionada pelo aumento dos custos unitários, em um contexto de restrição fiscal.
- É imprescindível corrigir regulações e adequar normativas de modo a reduzir custos e acelerar o investimento em habitações de interesse público e privado, contribuindo para a redução do déficit e a melhoria da acessibilidade econômico-financeira.

Panorama geral: aspectos macroeconômicos e demográficos

O desempenho da economia chilena em 2024 apresentou uma trajetória de recuperação e encerrou o ano com um crescimento de 2,6%, o mais elevado dos últimos três anos, ainda que abaixo do crescimento mundial e das economias emergentes. A expansão foi liderada principalmente pelo dinamismo das exportações (+6,6%), enquanto os investimentos completaram um segundo ano consecutivo de retração (-1,4%). A inflação ficou em torno de 4,5% ao ano, ligeiramente acima do intervalo-meta do Banco Central, mas muito inferior aos níveis elevados observados no fim de 2022 e no início de 2023, o que permitiu a normalização da política monetária e a redução gradual das taxas de juros de curto prazo. A recuperação econômica foi mais lenta do que o esperado, e o mer-

cado de trabalho permaneceu frágil, com taxa de desemprego em torno de 8,5%, ainda sem retomar os níveis de ocupação anteriores à pandemia.

As perspectivas de médio prazo são mais favoráveis, porém insuficientes diante das lacunas existentes e das expectativas da população. A preocupação do mundo político nesse âmbito se concentrou na real capacidade da economia chilena de crescer a taxas próximas de 4%–5% ao ano, em um contexto de rápido envelhecimento da população e de pressões fiscais crescentes. Esse cenário se desenvolve em um ambiente político-institucional comparativamente robusto e estável, mas que opera sob um marco regulatório cuja complexidade e desarticulação têm contribuído para a desaceleração do empreendedorismo e dos investimentos.

Acesso à moradia para o segmento de interesse social

O acesso à moradia de interesse social no Chile no período de 2022 a 2024 foi fortemente marcado pela implementação do denominado Plano de Emergência Habitacional, iniciativa que envolveu o maior volume de investimento público já registrado no país e que em 2024 superou os US\$ 3,5 bilhões. Cabe destacar que no Chile o apoio à moradia de interesse social se materializa principalmente por meio de subsídios diretos, que cobrem de 10% a 95% do valor de aquisição da moradia, dependendo do programa. Por outro lado, o programa de apoio ao aluguel ainda é incipiente e não existem iniciativas que subsidiem diretamente o financiamento habitacional.

Ainda que o esforço fiscal associado a esse plano de emergência seja inédito, no melhor dos casos resultará na entrega de 260.000 moradias em quatro anos (2022–2025), volume muito insuficiente e aproximadamente 25% inferior ao ritmo anual observado em décadas anteriores, quando foi possível reduzir o déficit habitacional – que se mantém estagnado

em 500.000 unidades. O aumento do número de moradias em aglomerados urbanos informais (mais de 120.000 em 2024) e a alta carga financeira que a habitação representa para grupos familiares locatários e endividados evidenciam a necessidade de racionalizar custos e corrigir regulações, tanto técnicas como urbanísticas, a fim de otimizar o gasto fiscal no setor e ampliar de modo decisivo a produção de moradias, buscando reduzir o déficit e melhorando a acessibilidade econômico-financeira.

Mercado habitacional

O mercado habitacional chileno opera em um contexto fortemente normatizado e regulado, com uma predominância do setor privado na produção e uma participação pública relevante no financiamento do acesso à moradia. No entanto, apesar do alto padrão da oferta, da profundidade do mercado financeiro e do esforço fiscal associado, o acesso à moradia vem se deteriorando ao longo dos últimos 15 anos, com um déficit habitacional estagnado e uma significativa lacuna entre a renda média e o preço dos imóveis.

O preço médio de transação de moradias retomou a tendência de alta em 2024 (+3,0%) depois da queda registrada em 2022 e 2023. A produção habitacional no Chile tem se concentrado, nos últimos anos, sobretudo em soluções apoiadas pelo Estado – os programas habitacionais alcançaram níveis inéditos de investimento. No entanto, esse aumento de gasto não se traduz em um volume maior de produção de habitações de interesse social, que atualmente está cerca de 25% abaixo dos volumes registrados há 15 anos. O investimento total em moradia foi muito afetado no período recente. As 86.013 moradias cujos alvarás de construção foram aprovados em 2024 são o número mais baixo da série histórica, menor inclusive que o piso registrado em 2023. Essa contração está fortemente associada à elevação de custos, às dificuldades de gestão dos programas públicos e à paralisação do desenvolvimento de moradias no segmento sem subsídio estatal. Esse segmento continua sofrendo os efeitos de um choque negativo de demanda – decorrente da pandemia e dos desajustes macroeconômicos subsequentes –, bem como do consequente excesso pontual de oferta acumulada.

Mercado de crédito hipotecário habitacional

Em 2024 o mercado de crédito hipotecário no Chile não apresentou mudanças substanciais, mantendo-se especialmente desaquecido. As taxas de juros permaneceram altas em relação ao período imediatamente posterior à pandemia, embora no intervalo normal das últimas décadas: 9,4% ao ano (juros reais de 4,9% mais 4,5% de inflação). O aumento das taxas em relação a 2020–2021, somado à alta significativa da inflação em 2022 (12,8%), afetou de modo expressivo as concessões de crédito, que mais uma vez ficaram em torno de 80.000 operações em 2024, ou seja, cerca de 30% abaixo do observado no período de 2014 a 2019. A estabilização da inflação e uma queda muito gradual das taxas de juros de longo prazo indicam uma expansão limitada em 2025, após um 2024 de estagnação nas operações.

O mercado hipotecário chileno permanece muito concentrado em créditos outorgados pelos bancos comerciais e financiados com recursos captados pelas próprias instituições por meio da emissão de títulos de dívida. Essa modalidade explica 86,5% dos créditos concedidos em 2024, proporção que se manteve estável nos últimos anos. Condições semelhantes de estabilidade se observam nas condições do financiamento, com uma relação de crédito sobre o valor (*loan-to-value*, LTV) de 78,6% e um prazo médio de 26,2 anos nas operações contratadas.

Quadro-resumo do sistema hipotecário	
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito habitacional?	Fontes privadas, como depósitos e emissão de dívida pelos bancos comerciais. Em menor porcentagem, créditos hipotecários adquiridos por investidores institucionais e, de maneira bastante secundária, títulos hipotecários e títulos de securitização.
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito habitacional?	Em 2024, 86,5% das operações hipotecárias foram geradas por bancos comerciais, financiadas pela emissão de títulos de dívida.
Que tipos de instituições concedem empréstimos habitacionais?	Bancos comerciais, administradoras de créditos hipotecários e cooperativas.
Qual é a principal instituição e sua participação no mercado?	Banco Santander, com uma participação de 20,6% das operações hipotecárias em dezembro de 2024.
Qual é o tipo de produto creditício mais comum para aquisição de habitação?	Créditos hipotecários com uma taxa de juros real fixa à qual se soma o indexador pela inflação, em prazos de 20 a 30 anos.
Quais são as taxas de juros típicas — fixa, variável e subsidiada — respectivamente?	A taxa média de 2024 foi de 9,4% ao ano para créditos com taxa variável (juros reais de 4,9% mais 4,5% de inflação). Como todos os créditos são indexados pela inflação, nenhum crédito hipotecário é realmente fixo. O Chile não utilizou instrumentos com taxa subsidiada em 2024.
Qual é a relação de crédito sobre o valor (<i>loan-to-value ratio</i>) típica dos empréstimos hipotecários para a habitação?	78,6% (média de 2024).
Qual é o comprometimento de renda típico nos créditos hipotecários habitacionais?	25%.
Que porcentagem dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	31,9% (trata-se do teto, já que se assume que o total dos subsídios estatais para a compra por parte de segmentos médios contou com créditos complementares associados).

Mercado do solo urbano

O solo tem um peso crescente no custo de desenvolvimento de projetos residenciais no Chile – subiu de 13% em média em 2012 para 18% em 2022. Embora mais recentemente essa tendência tenha sido parcialmente contida em função da retração do mercado imobiliário, não se antecipa, nem no médio nem no longo prazo, uma redução estrutural do impacto do solo no encarecimento da moradia. A Lei de Integração Social no Planejamento Urbano, vigente desde 2022, permite a incorporação de incentivos normativos que concedem maior densidade, altura e potencial construtivo aos projetos que incluam porcentagens de habitações de interesse público. No entanto, a adoção do mecanismo ainda é incipiente e a calibragem dos incentivos se mostra limitada – por isso dificilmente conseguiram contrabalançar as crescentes restrições ao desenvolvimento impostas pelos instrumentos de planejamento urbano.

Informalidade, inclusão e sustentabilidade

O desenvolvimento residencial no Chile é majoritariamente formal, tanto na construção como no financiamento para desenvolvedores e compradores. A informalidade ocorre de maneira marginal e vinha em trajetória de queda até meados da década passada. No entanto, a partir de 2015 e, em especial em 2020, houve um salto muito significativo no número de domicílios em aglomerados urbanos informais, que superaram os 120.000 em 2024. Apesar disso e como reflexo do ainda alto nível de formalização do setor, o país apresenta altas taxas de acesso a serviços básicos em zonas urbanas (energia elétrica 99,7%, água 98,4% e saneamento 99,3%). A esse quadro se somam exigências técnicas mais rigorosas e a expansão gradual de certificações relacionadas à eficiência energética.

Tabela-resumo de indicadores	
Indicador	Ano: 2024
Taxa de inflação	4,5%
Taxa de desemprego (dezembro)	8,0%
Taxa de informalidade no mercado de trabalho	26,3%
Estoque de crédito habitacional hipotecário em relação ao PIB	29,3%
Investimento público em habitação em relação ao PIB	1,1%
Spread bancário	2,03%
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	-
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	-
Taxa de propriedade	62,9%
Índice de acessibilidade de moradia urbana (compra)	-
Índice de acessibilidade de moradia urbana (aluguel) (2022)	-
Taxa de variação do índice de preços de venda (nacional)	3,0%
Taxa de variação do índice de preços de aluguel (nacional)	-
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	-
Hogares sin titulación formal en relación con la cantidad de hogares	-

Nota: em 2024 alguns números foram atualizados com base no Censo 2024, cujos dados foram parcialmente liberados, permitindo atualizar informações relativas ao estoque de domicílios (total e urbanas) e a taxa de propriedade. No entanto, não há dados atualizados sobre renda monetária mediana, déficit (qualitativo e quantitativo) e domicílios sem titulação formal, o que impede o cálculo de algumas variáveis de cruzamento de dados com 2024.

Perspectivas, tendências e projeções

A provisão de habitações de interesse social vem desempenhando um papel relevante nos investimentos residenciais. No entanto, os altos custos unitários e as dificuldades de gestão impedem a concretização de um volume anual de unidades suficiente para reduzir o déficit habitacional e melhorar os indicadores de acessibilidade econômico-financeira. Cabe lembrar que os subsídios podem beneficiar grupos familiares inclusive do oitavo decil de renda. Essa cobertura poderia ser revisada a fim de concentrar esforços em segmentos de menor renda e utilizar esquemas de apoio ao financiamento voltado para os segmentos médios. Por enquanto, não será fácil sustentar no futuro o esforço fiscal associado à política habitacional, em função da restrição fiscal. Esses fatores configuram um panorama especialmente desafiador para a política habitacional chilena nos próximos anos. O segmento habitacional sem subsídio registra uma pequena recuperação em 2024 e não se prevê uma aceleração significativa nos próximos anos. Consequentemente, os investimentos imobiliários devem continuar em ritmo lento, sem contribuir de modo decisivo para a reativação do conjunto da economia.

Assim, a relativa solidez da macroeconomia chilena, a profundidade do mercado financeiro e a estabilidade político-institucional indicam uma trajetória lenta, porém consistente, na qual o investimento habitacional continuará sendo importante, embora sem grande dinamismo. O principal desafio é a acessibilidade econômico-financeira, uma vez que as dificuldades para acelerar a produção indicam que o acesso à moradia continuará difícil, ou até mesmo piorará, na ausência de ajustes regulatórios significativos.



Colômbia

Por María Cristina Rojas E. y Adriana Ivonne Cárdenas

Resumo

- Indicadores-chave como inflação, taxas de juros para compra e produção de moradia e o *spread* de risco país caíram entre 2023 e 2024. Quanto ao mercado de trabalho, também foi registrada uma melhoria nos indicadores, com queda do desemprego: a taxa de desemprego foi de 9,1% em dezembro 2024, frente aos 10,2% do mesmo mês de 2023. Embora tenha ocorrido um aumento no número de ocupados, persiste o desafio da formalidade no trabalho. Segundo o DANE, 56,8% dos ocupados trabalham de maneira informal.
- Tanto o déficit quantitativo quanto o qualitativo diminuíram de 2023 para 2024 em termos absolutos e como porcentagem do estoque habitacional total. Em especial o déficit qualitativo caiu de 2.299.000 domicílios em 2023 para 2.077.000 em 2024; esse déficit urbano passou de 17,6% em 2023 para 14,5% em 2024. A porcentagem de domicílios com acesso a eletricidade, água e esgoto também cresceu em comparação com 2023. A razão da redução do déficit qualitativo não está clara, mas é um tema proeminente dentro da análise. O déficit quantitativo também diminuiu de 431.000 em 2023 para 402.000 em 2024, e nas áreas urbanas caiu de 3,3% em 2023 para 2,8% em 2024. Tanto o número de moradias finalizadas quanto o número de transações de moradia nova e usada aumentaram, passando de 190.800 e 179.200 em 2024, respectivamente, ao passo que em 2023 eram 184.410 moradias finalizadas e 172.900 transações.
- No entanto, quanto à construção de novas moradias, o DANE informou que em 2024 foi iniciada a construção de 171.576 domicílios residenciais, face aos 201.772 de 2023, de modo que, no conjunto, o indicador de começo de construção de moradias caiu 15% em 2024.
- O indicador de acessibilidade aumentou em 2024, gerando uma maior porcentagem tanto no gasto em compra quanto em aluguel de moradia.

Panorama geral: aspectos macroeconômicos e demográficos

No encerramento de 2024, a economia colombiana apresentou uma taxa de crescimento real de 1,7%, o que representa uma maior dinâmica em comparação com o observado em 2023 (0,7%).

Quanto a preços, 2024 mostra queda da inflação: o IPC de dezembro de 2023 foi de 5,18%, enquanto em 2023 foi de 9,28%.

A inflação mais baixa permitiu que o Banco de la República desse prosseguimento a sua estratégia de redução de taxas de juros.² O ano de 2023 fechou com uma taxa de política monetária de 13%, e 12 meses depois ficou em 9,5%. Graças à menor taxa de juros por parte do Banco Central, outras taxas do mercado também apresentaram uma tendência à baixa. É o caso das taxas de juros para a aquisição de moradia. Em dezembro de 2024, a taxa (média ponderada) para a compra de moradia sem interesse social (não HIS) foi de 11,3% EA, enquanto um ano antes tinha sido de 16,8%.

No tocante ao mercado de trabalho, também houve melhoria nos indicadores. Por um lado, a taxa de desemprego foi de 9,1% em dezembro 2024, frente aos 10,2% do mesmo mês de 2023. Isso se deve ao aumento da população empregada, que passou de 22,87 milhões para 23,6 milhões de pessoas. Embora o desemprego tenha caído e havido um aumento no número de ocupados, persiste o desafio da formalidade no mercado de trabalho. De acordo com o DANE, 56,7% dos ocu-

2 O Banco de la República é o banco central colombiano.

pados trabalham de maneira informal. Isso quer dizer que não contam com contribuições ao sistema de seguridade social (plano de saúde e aposentadoria) devido a seu tipo de vínculo trabalhista.

A população total da Colômbia para 2024 foi estimada em 52,7 milhões de pessoas, das quais 76,6% residem em centros urbanos. Da mesma maneira, calcula-se um total de 18,5 milhões de domicílios no país, o que significa uma média de 2,9 pessoas por domicílio (2,8 em centros urbanos e 3,0 em áreas rurais). Embora o número de habitantes continue aumentando ano a ano, outros indicadores demográficos apontam grandes mudanças. Por um lado, houve 445.000 nascimentos em 2024, uma redução de 13,7% em comparação com 2023. Por outro lado, os habitantes com mais de 65 anos eram 10,3% em 2024, contra 9,87% em 2023, indicando um envelhecimento populacional em um ritmo relativamente acelerado.

No que se refere às condições socioeconômicas da população, o DANE informa que 31,8% dos habitantes do país estavam em condição de pobreza monetária (28,6% nos centros urbanos e 42,5% nas zonas rurais) em 2024, denotando uma redução sutil em comparação com 2023 (33%).

Acesso à moradia para o segmento de interesse social

As políticas de subsídio direto, subsídio indireto (à taxa de juros) e descontos em custos cartorários, impostos (de transação e/ou aluguel, etc.) na garantia continuam vigentes. Do total de créditos para moradia (HIS e não HIS), 38,4% foram desembolsados com subsídio.

Por outro lado, o programa de aluguel iniciado em 2021 não teve continuidade apesar de contar com normativa vigente.

Vale destacar que o país não conta com informações atualizadas sobre o gasto das famílias com aluguel e serviço de energia elétrica. O último dado oficial é da Pesquisa de Orçamentos Familiares de 2017.

Mercado habitacional

Condições estruturais

Para o período 2025–2035, estima-se uma taxa anual de crescimento no número de domicílios de cerca de 2,3%, o que equivale a cerca de 465.000 novos domicílios por ano, que exigirão uma solução habitacional. A eles se somam 2,07 milhões de domicílios em déficit habitacional quantitativo. Apesar disso, tanto o déficit qualitativo quanto o quantitativo diminuíram, passando de 431.000 e 2.299.000 em 2023, respectivamente, para 402.000 e 2.077.000 em 2024. Destaca-se a redução do déficit qualitativo, já que é mais significativo no contexto habitacional colombiano.

Quanto aos tipos de posse de moradia, 39,5% dos domicílios colombianos são moradia própria (totalmente quitada ou em processo de pagamento). Paralelamente, 40,4% das famílias alugam sua moradia, 14% na qualidade de usufrutuário, 3,8% em posse sem título e os restantes 2,3% em outras modalidades.³

Na capital colombiana, Bogotá, observam-se diferenças significativas nas diversas formas de posse da moradia. Cerca da metade das famílias são inquilinos (50,5%), enquanto 41,2% são proprietários. As modalidades de usufruto (6,5%) e posse sem título (0,6%) têm menor participação no distrito da capital.

Conjuntura 2024

Em 2024 o número de unidades de moradia cresceu 18.404, enquanto em 2023 a alta foi de 17.911. Tanto o número de moradias finalizadas quanto o de transações de moradias novas e usadas aumentaram, sendo respectivamente 190.800 e 179.600 para 2024, enquanto em 2023 foram 184.410 residências finalizadas e 172.900 transações. No entanto, no tocante à construção de novas moradias, o DANE informou que em 2024 foi iniciada a edificação de 171.576 domicílios residenciais, dos quais 65,4% são de interesse social.⁴ Nos dois segmentos do mercado houve uma redução do número de moradias iniciadas (11,5% em HIS e 20,9% em não HIS), de modo que, no conjunto, o indicador de iniciações de moradias diminuiu 15% em 2024.

O Índice de Custos da Construção de Edificações (ICOCED) registrou uma variação anual de 4,03% para o total de edifica-

³ Usufruto se refere ao direito de habitar uma moradia com permissão do proprietário, sem que seja realizado nenhum pagamento.

⁴ O valor corresponde ao Censo de Edificações que o Departamento Administrativo Nacional de Estatística (DANE) realiza nas 23 principais cidades do país, e seus respectivos municípios vizinhos.

ções residenciais, com um aumento de 4,09% em habitação de interesse social (HIS) e 4,02% em habitação sem interesse social. Essa variação ficou abaixo da inflação e foi menor do que a dos 12 meses anteriores (7%).

O investimento em habitação como porcentagem do orçamento geral cresceu 1% em 2024 em comparação com ano anterior (7% do orçamento geral). Também se identifica um aumento de mais do dobro do valor dos subsídios públicos para habitação.

A comercialização de moradia nova em 2024 foi de 151.670 unidades, em que 69% (104.600 moradias) correspondem a HIS. Embora em 2024 tenha havido crescimento positivo em vendas de moradia nova (4,9% frente a 2023), esse nível está longe do melhor registro de 249.900 moradias de 2021. No caso do segmento de mercado HIS, o crescimento foi de 8,7%; no entanto, a comercialização em 2024 correspondeu ao segundo registro mais baixo dos últimos sete anos. Por sua vez, em não HIS evidenciou-se uma redução de 2,7% no número de moradias comercializadas, de tal forma que 2024 representa o menor volume de vendas da série histórica (2010).⁵ Agora, os desembolsos para aquisição de moradia nova apresentaram uma dinâmica positiva. De acordo com o DANE, em 2024 as diversas entidades financeiras realizaram cerca de 122.700 desembolsos para compra de habitação com interesse social, ou seja, um aumento de 7,7% anual.⁶ Nos casos de habitação sem interesse social, os desembolsos foram de 57.000, em comparação com os cerca de 59.000 de 2023. O volume de desembolsos em 2024 para as habitações que não são HIS subiu 3,9% na comparação com 2023. O indicador de carteira hipotecária sobre PIB passou de 8% em 2023 para 8,1% em 2024, e se aproxima do valor anterior à pandemia (2019), de 8,3%.

Por sua vez, o Índice de Preços da Habitação Nova (IPVN, sigla em espanhol) mostrou um maior dinamismo. Ao comparar o quarto trimestre de 2024 com o mesmo período de 2023, o preço de venda das unidades novas aumentou 9,07% no âmbito nacional; no detalhamento por tipo de moradia, os apartamentos apresentaram uma variação de 9,32% e as casas, de 3,40%. Esses resultados sugerem que, apesar do ambiente financeiro restritivo, o mercado imobiliário manteve um comportamento positivo, impulsionado pela redução progressiva das taxas de juros e pela estabilização da demanda.

Mercado de crédito hipotecário habitacional

Os desembolsos para aquisição de moradia nova apresentaram uma dinâmica positiva em 2024. De acordo com o DANE, as entidades financeiras realizaram cerca de 122.700 desembolsos para habitação de interesse social (HIS), o que representa um aumento anual de 7,7%.⁷ Esse bom comportamento obedece, em parte, aos altos volumes de pré-vendas entre 2021 e 2022, que culminaram com a entrega efetiva das unidades habitacionais.⁸ No caso das habitações sem interesse social, os desembolsos alcançaram 57.000 operações, frente às cerca de 59.000 de 2023, ou seja, uma leve contração. Esse segmento se mantém abaixo do nível máximo de 2021 (133.000 desembolsos). Em conjunto, o total de operações de crédito hipotecário cresceu 3,9%, em comparação com 2023.

A recuperação dos desembolsos foi impulsionada pela melhoria das condições financeiras: enquanto 2023 fechou com taxas de juros efetivas anuais próximas de 17% para créditos em pesos colombianos, no final de 2024 a média caiu para 11,3%. Essa evolução está em sintonia com o ciclo de política monetária do Banco de la República, cuja taxa de intervenção (básica) passou de 13% para 9,25%, facilitando o acesso ao crédito.

Como resultado, a carteira hipotecária mostrou um aumento nominal de 8,5%. Em termos relativos, o peso da carteira hipotecária sobre o PIB subiu de 8% em 2023 para 8,1% em 2024, aproximando-se do nível pré-pandemia, de 8,3% (2019). O número de hipotecas ativas cresceu de 1,55 milhão para 1,63 milhão.

Quanto à composição dos créditos, a proporção indexada à inflação (UVR) caiu levemente, de 22,1% para 21,3%. Esse comportamento poderia refletir uma maior preferência por créditos com taxa fixa por uma busca de estabilidade nas parcelas, embora não necessariamente associada a expectativas de menor inflação. O índice de inadimplência da carteira hipotecária se manteve praticamente estável (5,93% para 5,9%), igual à inadimplência por número de hipotecas (7% para 6,9%).

O sistema financeiro colombiano, encabeçado pelos bancos comerciais, continua concentrando a outorga de créditos hipotecários, consolidando seu papel dominante perante cooperativas e fundos de funcionários. Em termos reais, o crescimento da carteira de crédito hipotecário e a leve recuperação dos desembolsos refletem uma reativação gradual do mercado habitacional, sustentada por políticas anticíclicas, subsídios a HIS e o fortalecimento do financiamento de projetos habitacionais.

5 Fonte: Coordenada Urbana.

6 O valor inclui créditos hipotecários e leasing habitacional.

7 O valor inclui créditos hipotecários e leasing habitacional.

8 Do total de desembolsos para a compra de HIS em 2024, 87,4% foram destinados a unidades novas.

Tabela-resumo do sistema hipotecário

Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito habitacional?	Depósitos em bancos comerciais e o Fundo Nacional de Poupança.
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito habitacional?	Estabelecimentos de crédito, principalmente bancos comerciais, cuja participação é de 86%.
Que tipos de instituições concedem empréstimos habitacionais?	Estabelecimentos de crédito privados (bancos comerciais, caixas de compensação, cooperativas, fundo de funcionários e de habitação, e outros coletores de carteira) e instituições públicas (fundos de poupança).
Qual é a principal instituição e sua participação no mercado?	Bancolombia, com 24,6% de participação no mercado.
Qual é o tipo de produto creditício mais comum para aquisição de habitação?	FRM, com amortização integral e taxa fixa, representando 73,1% do total.
Quais são as taxas de juros típicas — fixa, variável e subsidiada — respectivamente?	11,27% a fixa; 6,71% a variável.
Qual é a relação de crédito sobre o valor (<i>loan-to-value ratio</i>) típica dos empréstimos hipotecários para a habitação?	54,6% e um máximo normativo de 80% para HIS, 70% para habitação sem interesse social.
Qual é o comprometimento de renda típico nos créditos hipotecários habitacionais?	34,0% da renda, com um máximo normativo de 40%.
Que porcentagem dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	38,4%.

Mercado do solo urbano

Durante 2024, os principais indicadores do mercado do solo urbano na Colômbia evidenciaram uma estabilidade moderada, com variações positivas em preços e custos, mas com uma desaceleração na atividade de edificação. Segundo o Departamento Administrativo Nacional de Estatística (DANE), a variação total nacional do Índice de Valorização Predial (IVP) foi de 3,84%, o que reflete um aumento moderado nas avaliações cadastrais dos terrenos urbanos.

mento de novos desenvolvimentos nessas áreas”, por meio do qual foram identificados 5.644 polígonos em solos urbanos ou rurais, em solo de proteção ou em risco com 29.467 ocupações.

Persiste a falta de informações sobre transações informais de moradia ou solo, aluguéis informais, ocupações informais de edificações existentes ou patrimônios históricos.

Em 2024, o DANE identifica mediante sua Pesquisa de Qualidade de Vida (ECV, sigla em espanhol) que, do total de domicílios do país, 98,9% contam com eletricidade, 90,1% com rede de água e 76,2% com esgoto. Só 0,23% não tem banheiro na unidade habitacional.

Informalidade, inclusão e sustentabilidade

O Ministério da Habitação não conta com registros administrativos sobre o crescimento informal em âmbito nacional. No âmbito municipal, para o caso de Bogotá só se conta com polígonos de monitoramento⁹, que têm como objetivo “identificar, georreferenciar, caracterizar e atualizar as ocupações existentes no mesmo, e ao mesmo tempo prevenir o apareci-

Com relação às políticas sobre créditos verdes, o país não avançou no tema.

⁹ <https://www.ideca.gov.co/recursos/mapas/poligono-de-monitoreo-de-la-informalidad-urbana>.

Tabela-resumo de indicadores	
Indicador	Ano: 2024
Taxa de inflação	5,2%
Taxa de desemprego (dezembro)	9,1%
Taxa de informalidade no mercado de trabalho	56,7%
Estoque de crédito habitacional hipotecário em relação ao PIB	8%
Investimento público em habitação em relação ao PIB	0,31%
Spread bancário	10,6
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	2,80%
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	14,5%
Taxa de propriedade	39,5%
Índice de acessibilidade de moradia urbana (compra)	5,29
Índice de acessibilidade de moradia urbana (aluguel) (2022)	24%
Taxa de variação do índice de preços de venda (nacional)	9,07%
Taxa de variação do índice de preços de aluguel (nacional)	7,55%
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	3,81%

No documento de Marco Fiscal de Médio Prazo está projetado um crescimento do gasto e uma redução da renda fiscal. Em junho de 2025, o governo nacional tomou a decisão de suspender a regra fiscal. Como consequência, a classificadora S&P reduziu a classificação de risco da Colômbia no final de junho, citando desafios em matéria fiscal. O aumento esperado do déficit fiscal para 2025 e nos anos seguintes coloca um desafio para a política monetária, e para a continuidade na redução das taxas de juros do mercado.

No que diz respeito ao desempenho setorial, a Deloitte estima que para encerramento de 2025 o setor da construção apresente uma leve recuperação devido a uma forte queda das obras residenciais, enquanto o componente de obras civis melhoraria o desempenho do setor. Da mesma maneira, espera-se uma melhoria nos resultados dos indicadores do setor imobiliário.

Por outro lado, espera-se que o déficit qualitativo continue diminuindo e que a política sobre o melhoramento da habitação se consolide.

Perspectivas, tendências e projeções

De acordo com a Pesquisa Mensal de Expectativas Econômicas (EME, sigla em espanhol) realizada pelo Banco de la República (julho de 2025), os principais agentes do mercado colombiano têm expectativas positivas sobre o crescimento econômico para o encerramento de 2025 (2,5%) e 2026 (2,8%). Essas projeções se sustentam em um aumento moderado do consumo e do investimento. Da mesma maneira, os pesquisadores esperam que a inflação continue sua trajetória descendente, fechando 2025 em 4,8% e 2026 em 3,8%.



Costa Rica

Por Dania Chavarría Núñez

(com colaboração de Alexander Sandoval Loría)

Resumo

- Em 2024 o déficit habitacional total foi de 145.184 unidades com tendência à baixa, segundo o cálculo tradicional realizado pelo Instituto Nacional de Estatísticas e Censos (INEC). Esse total corresponde à soma da escassez natural de moradias, das moradias ruins, das moradias regulares e das boas com superlotação. Incorporar a esse dado todas as moradias em condição regular sem superlotação elevaria a cifra a 705.250, o que pode refletir melhor a dinâmica de deterioração do parque habitacional.
- A falta de socialização de uma definição unificada sobre os conceitos associados à moradia informal e às debilidades nas informações disponíveis e atualizadas com relação aos 576 assentamentos informais identificados, nos quais se encontram 64.128 domicílios, limita a capacidade do Estado de intervir de maneira estratégica, com uma adequada priorização dos recursos e uma medição de resultados. Isso perpetua a exclusão social e a exposição ao risco e impõe uma carga fiscal crescente aos cofres públicos.
- O mercado residencial costarricense apresenta uma dinâmica de disparidade entre a oferta de moradias e a possibilidade real de acesso habitacional para os diversos segmentos da população. Apenas 14% das moradias oferecidas são acessíveis do primeiro ao sétimo decil, que são os setores de renda mais baixa e renda média, enquanto 86% das moradias oferecidas estão orientadas a cerca de 30% da população (oitavo ao décimo decil).
- Os altos preços para a compra de moradia e as limitações de financiamento para alguns setores (segundo e terceiro quintis) fazem com que a oferta de aluguel habitacional ganhe força, representando 19% do parque habitacional no período de 2020 a 2024. Isso se traduz na necessidade de incorporar novos instrumentos de política pública e incentivos para dinamizar a oferta de aluguel residencial para esses setores de renda média e baixa.

Panorama geral: aspectos macroeconômicos e demográficos

É possível afirmar que, dado o contexto atual, a economia costarricense se mostra favorável em comparação com as condições durante a crise sanitária gerada pela Covid-19 e outras crises de 2021 e 2022. Os últimos resultados sobre emprego e renda apresentam melhoria. A economia cresce de maneira moderada e as pressões inflacionárias também se moderaram, permitindo que a política monetária gerida pelo Banco Central da Costa Rica (BCCR) mostre uma posição equilibrada, melhorando condições financeiras e creditícias.

No tocante ao mercado cambial, os excessos de oferta no mercado de divisas continuaram fomentando as pressões, levando a um fortalecimento do valor do colón frente ao dólar americano. Em 2024, o tipo de câmbio médio em MONEX caiu -2,3% e passou de 523,46 colones por US\$ em dezembro de 2023 para 511,27 colones por US\$ no final do ano (em 2023, a queda no preço da divisa americana foi de -12,4%). No mercado habitacional, os principais impactos são os seguintes: para o setor da construção há maior incerteza, já que em grande parte depende da importação de materiais e equipamentos com custos em dólares, razão pela qual, quando o colón se fortalece, a compra desses insumos em moeda nacional se torna mais cara. Para os compradores de moradia que têm o colón como moeda de renda e despesa, gera-se um potencial de preços mais baixos no custo da moradia, o que torna as moradias mais acessíveis para a população local. Para os investidores estrangeiros ou pessoas com renda em dólares, implica um maior desembolso em sua moeda no investimento inicial; no entanto, a longo prazo pode gerar melhores condições de negociação para a aquisição de imóveis. Além disso, uma moeda mais forte pode indicar estabilidade e solidez econômica, o que pode ser atraente para investimentos imobiliários de longo prazo.

A Costa Rica é o quinto país mais povoado da América Central, com pouco mais de 5,2 milhões de habitantes. Etnograficamente, exibe um leque multirracial com uma extensa miscigenação entre indígenas, espanhóis, judeus sefarditas e africanos, sem contar as grandes ondas migratórias de europeus, afro-antilhanos e asiáticos que o país recebeu ao longo da história. Hoje, é um dos maiores receptores de emigrantes da América Latina e o principal destino migratório da América Central; possui as maiores comunidades de budistas, norte-americanos, franceses, italianos e poloneses do istmo do Panamá; e abriga uma das maiores comunidades centro-americanas de alemães, muçulmanos, judeus e chineses.

Os fluxos migratórios pressionam o mercado habitacional, aumentando a demanda por moradia em áreas urbanas e provocando uma alta nos preços dos aluguéis e das propriedades, o que dificulta o acesso à moradia adequada para famílias de baixa renda, e pode levar à superlotação ou à proliferação de assentamentos informais. Por outro lado, a variedade nos fluxos migratórios (por nacionalidade e nível socioeconômico) cria uma demanda por moradia diversa e complexa, desafiando o planejamento urbano para o desenvolvimento de soluções flexíveis e segmentadas, que possam ir além de um modelo único, para satisfazer as diversas necessidades habitacionais. Isso pode gerar tensão social, e, portanto, exige que as políticas habitacionais ultrapassem a simples construção de moradia e abranjam a integração social e comunitária.

Acesso à moradia para o segmento de interesse social

O acesso à moradia na Costa Rica para os segmentos de interesse social é atendido graças à existência do Título Familiar de Moradia (BFV, sigla em espanhol), que é uma doação solidária do Estado, administrada pelo Banco Hipotecário da Habitação (BANHVI, sigla em espanhol) e as entidades autorizadas do Sistema Financeiro Nacional para a Habitação (SFNV, sigla em espanhol). É importante esclarecer que o BANHVI não atende uma porcentagem fixa da população, mas sim se concentra em famílias que cumprem determinados requisitos de renda para acessar a titulação. Os beneficiários incluem de grupos familiares em extrema pobreza, pessoas com deficiência, famílias em território indígena, mulheres chefes de família e pessoas adultas idosas, até famílias de renda baixa e média, mediante operações vinculadas ao crédito hipotecário. Em 2024, foram formalizados 9.320 subsídios habitacionais com recursos do Fundo de Subsídios para a Habitação (FOSUVI, sigla em espanhol), com um investimento total de cerca de US\$ 215.000, em que se incluem o título ordinário, artigo 59 da Lei 7052 do SFNV, e o título de crédito.

Do investimento total em subsídios, 80,83%, ou seja, o equivalente a US\$ 173.639 se destinou às famílias em condição de pobreza e pobreza extrema. A renda mensal para serem consideradas nessa categoria deveria ser inferior a US\$ 931. O BFV corresponde a um valor calculado de maneira proporcional de acordo com a renda familiar, de tal forma que, quanto menor renda, maior é o valor do título e, quanto maior a renda, menor é o valor do subsídio. As famílias de renda média estão nos estratos de 1,5 a 6 e devem cumprir o requisito de ter renda familiar bruta mensal que, em 2024, não podia superar os US\$ 3.815.

Para ter acesso à habitação de interesse social (HIS) é preciso contar com uma declaração oficial e cumprir os requisitos estabelecidos, como fazer parte de um núcleo familiar, embora existam exceções para pessoas idosas. O BFV pode ser usado para compra de lote e construção, construção em lote próprio ou em lote familiar, compra de moradia e melhoria de moradia própria. Em caso de extrema necessidade ou emergência, costumam ser outorgados subsídios de 100%, que cubram o custo completo do terreno, as obras de urbanização e a moradia, o que é muito estratégico na erradicação de assentamentos informais. Em 2024, a formalização de títulos de extrema necessidade, de erradicação de favelas e emergências permitiu atender 1.826 famílias, o que representa 19,60% do total de títulos tramitados. Embora não ter recebido um título anteriormente seja um requisito, com base no artigo 50 da Lei do SFNV, uma família nesses programas especiais poderia receber um segundo título de moradia em caso de perda parcial ou total da primeira, por catástrofes naturais, sinistros, caso fortuito ou força maior.

Mercado habitacional

Em 2024, segundo as estimativas do INEC, o déficit de moradias na Costa Rica existe majoritariamente nas zonas urbanas, onde o total de unidades (1.321,73) é insuficiente para satisfazer a demanda, especialmente no que diz respeito a moradias em condições aceitáveis e acessíveis para os estratos sociais de menor renda. Em áreas urbanas registra-se um déficit quantitativo de 10.553,00, que representa 79,67% do total do país, e um déficit qualitativo de 105.551,20, equivalente a 80% do total do país, onde os custos das moradias em comparação com o restante do território mostram uma diferença significativa entre a oferta e a demanda. Uma porcentagem expressiva da moradia existente é classificada como inadequada (moradias ruins e regulares, e em condições de superlotação), o que corresponde à definição do déficit qualitativo e reflete um problema de qualidade que afeta boa parte da população.

Diversos fatores econômicos e de mercado têm um papel importante na dinâmica atual. Os custos de construção aumentaram consideravelmente, com um valor médio por metro quadrado na cidade mais populosa entre US\$ 800 e US\$ 1.800, dependendo do tipo de construção. A dificuldade para reduzir esses preços diminui a oferta, por limitar a capacidade de chegada de projetos ao mercado dirigidos a estratos de renda média e baixa, afetando diretamente a produção formal de novas moradias acessíveis em zonas adequadas, e mantendo o déficit existente. O tempo de tramitação de alvarás é, em média, de 47 dias, com maior demora especialmente para conjuntos habitacionais; alguns municípios também contribuem para essa situação.

Assim, a oferta de novas construções residenciais está focada no mercado de renda mais alta. Por outro lado, os estratos de menor renda que cumprem os requisitos do SFNV têm a possibilidade de acessar o título para uma moradia que deve cumprir condições mínimas de qualidade que a fazem ser considerada adequada (diretriz 27); no entanto, persistem limitações importantes para as famílias de renda média que não se classificam para o BFV, para as quais o acesso a moradias de qualidade continua sendo um desafio. O enfrentamento das problemáticas do mercado habitacional requer um enfoque integral que inclua estímulos para reduzir os custos de construção, processos melhorados na tramitação de alvarás e políticas públicas que fomentem uma maior produção de moradia acessível para todos os estratos e a melhoria do parque habitacional existente.

Mercado de crédito hipotecário habitacional

O mercado de crédito hipotecário habitacional da Costa Rica oferece às famílias créditos em moeda nacional e estrangeira, especificamente em dólares. A oferta de empréstimos hipotecários é gerada por bancos públicos e privados, associações mutualistas de poupança e crédito e cooperativas, os quais financiam, em média, 80% do valor da propriedade (LTV). Entre as condições creditícias requeridas, a parcela do empréstimo pode comprometer no máximo de 40% da renda. Da mesma maneira, em média devem ser pagos gastos de formalização de aproximadamente 5,5% do valor total da operação.

A taxa de um crédito hipotecário em 2024 foi de cerca de 10,21%, em média, de acordo com dados do Banco Central da Costa Rica. A oferta de créditos no país determina as taxas a partir de uma metodologia variável, tomando como referência, no caso de colones, a taxa básica passiva calculada pelo Banco Central. No caso de dólares, a taxa de referência é o *prime rate*; soma-se às referências citadas uma quantidade de pontos-base para determinar as taxas ao consumidor.

Por meio das instituições que geram a oferta de crédito, as famílias podem tramitar o título familiar de moradia outorgado pelo governo que permite a construção de moradias de interesse social, além de, em outros casos, comprar casas já construídas e reformar as já existentes. Com isso, vão diminuindo os déficits qualitativo e quantitativo do país, que em 2024 ficaram em 131.949 e 13.245, respectivamente.

Quadro-resumo do sistema hipotecário	
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito habitacional?	Outras instituições de depósito, poupança e empréstimo, associações mutualistas de poupança e crédito, e fundos especiais de carácter público (títulos de moradia).
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito habitacional?	Depósitos bancários, 52,34%.
Que tipos de instituições concedem empréstimos habitacionais?	Bancos públicos e privados, associações mutualistas de poupança e crédito, fundações cooperativas, associações solidaristas.
Qual é a principal instituição e sua participação no mercado?	Banco Nacional da Costa Rica, 18,60%.
Qual é o tipo de produto creditício mais comum para aquisição de habitação?	Amortização integral com taxa de juros variável. No caso de colones, a referência é a taxa básica, e para dólares é a <i>prime rate</i> .
Quais são as taxas de juros típicas — fixa, variável e subsidiada — respectivamente?	A taxa típica variável é de 11,21%.
Qual é a relação de crédito sobre o valor (<i>loan-to-value ratio</i>) típica dos empréstimos hipotecários para a habitação?	80% do valor de avaliação do imóvel.
Qual é o comprometimento de renda típico nos créditos hipotecários habitacionais?	40% é a relação prestação/renda média.
Que porcentagem dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	28%.

Mercado do solo urbano

Em 2024, em termos do mercado de solo urbano, observa-se uma participação significativa do custo do solo no desenvolvimento habitacional, especialmente nas zonas urbanas e periféricas, onde a porcentagem do valor de solo sobre o valor total das moradias pode ser de cerca de 40%, dependendo da localização e do tipo de projeto. Persistem as tendências de crescimento do solo urbano, impulsionadas por ocupações em áreas periféricas e pela expansão em direção a zonas com custos de solo mais baixos. A ausência de uma política clara e coordenada para regular a oferta de solo e evitar a especulação contribui para a alta de preços, o que dificulta o acesso à terra para a população de renda baixa e média, e fomenta processos de informalidade.

Não contar com um marco regulatório atualizado que controle eficazmente o mercado de solo e que promova o adequado planejamento do território gera uma série de impactos negativos, tais como a escassez de terra destinada à moradia social, o crescimento desordenado das áreas urbanas, a consolidação de fragmentações urbanas e dificuldades para um desenvolvimento territorial equitativo. Uma grande parte do solo público pertence a diversas instituições do Estado e aos municípios, mas não existe um banco de terra público que permita reconhecer as possibilidades de atendimento da problemática, principalmente quando, dos 573 assentamentos informais identificados, 303 estão localizados em solo público.

Informalidade, inclusão e sustentabilidade

Em 2024, cerca de 80% da população em assentamentos informais vivia principalmente em centros urbanos e em zonas periféricas. Esse fenômeno somado aos custos do solo urbano reflete um cenário em que as soluções habitacionais em zonas de alta demanda fica restrito a alguns setores da população, razão pela qual muitas famílias são pressionadas a morar em condições de informalidade. A falta de definições unificadas e as fragilidades nas informações disponíveis e atualizadas sobre os 576 assentamentos informais identificados, onde há 64.128 domicílios e cerca de 183.000 pessoas, limitam a capacidade do Estado de intervir de maneira estratégica em setores de alto risco, considerando também que os assentamentos informais impõem uma carga fiscal crescente aos cofres públicos.

Embora existam programas de subsídio (BFV) para idosos, pessoas com deficiência e populações indígenas, e exista uma participação de mais de 50% de mulheres chefes de domicílio na recepção de títulos de moradia, a ausência de regulação sobre o registro geral de dados e a divulgação em matéria de inclusão creditícia limita as possibilidades de conhecer a porcentagem total de participação por gênero e raça no mercado hipotecário habitacional no âmbito geral e de gerar programas para melhorar os números atuais. Em matéria de sustentabilidade, a Costa Rica conta com uma ampla cobertura de infraestrutura para as moradias urbanas e avançou na incorporação de programas creditícios para o desenvolvimento de moradias sustentáveis e na promoção de certificações para desenvolvimento de moradias responsáveis com o meio ambiente, que se beneficiam de taxas de juros fixas de dois a cinco anos, zero gastos com a formalização, prazos amplos e até 95% de financiamento.

Tabela-resumo de indicadores

Indicador	Ano: 2024
Taxa de inflação	0,8%
Taxa de desemprego	6,9%
Taxa de informalidade no mercado de trabalho	37,9%
Estoque de crédito habitacional hipotecário em relação ao PIB	0,26%
Investimento público em habitação em relação ao PIB	0,3%
Spread bancário	6,9 pp
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	8%
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	79,8%
Taxa de propriedade	73,3%
Índice de acessibilidade de moradia urbana (compra)	-
Índice de acessibilidade de moradia urbana (aluguel)	-
Taxa de variação do índice de preços de venda (nacional)	-5%
Taxa de variação do índice de preços de aluguel (nacional)	4,36%
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	4,1%

Perspectivas, tendências e projeções

Em 2024 persiste no país a necessidade de contar com uma estratégia para atender os assentamentos informais, que deve incluir aspectos que vão da adoção de uma linguagem comum que permita que todas as instituições responsáveis disponham de dados unificados para compreender de maneira integral o fenômeno da informalidade, e do impulso de abordagens preventivas mais do que paliativas, até o fortalecimento da coordenação interinstitucional que permita integrar a ação pública de maneira efetiva, que deve ser articulada no âmbito de uma política de solo que acompanhe as políticas habitacionais e de ordenamento territorial.

Em um país onde o investimento associado à habitação de interesse social (HIS) que conta com uma declaração oficial é realizado pelo Estado e que, na maioria dos casos, é produzido pelos agentes privados, com uma participação ativa de organismos autorizados e dos desenvolvedores privados desde que o sistema foi criado, é fundamental continuar fortalecendo as parcerias público-privadas com o objetivo de que o pré-investimento desses atores privados permita compensar a burocracia nacional em matéria de tramitações e aprovação dos projetos imobiliários. Embora nos últimos cinco anos a simplificação de trâmites seja um aspecto no qual se tem trabalhado arduamente, o impacto se estende a todo o mercado habitacional, já que o tempo de tramitação de aprovações institucionais como as do Ministério da Saúde, corpo de bombeiros, serviços de água potável e esgoto, entre outros, e os alvarás de construção municipais de um projeto podem demorar anos. Por isso, são necessários mais esforços para que as ações nesse sentido possam atingir um maior impacto.

Os cortes orçamentários aplicados por parte do governo ao Sistema Financeiro Nacional para a Habitação nos últimos cinco anos podem ser vistos como uma oportunidade para trabalhar em iniciativas para integrar ao mercado de moradia de interesse social outras formas de posse como a moradia em aluguel, a moradia cooperativa, entre outras, e demais fontes de financiamento, o que exige a ação do Estado em todas as escalas de impacto no território. A análise da moradia de aluguel deve contar com dados confiáveis, que permitam que seja uma opção alternativa para diminuir o déficit de moradia; assim, trabalhar na geração desses dados é o desafio mais importante.

Face às lacunas de informação que dificultam a possibilidade de definir a dimensão dos problemas e planejar as melhores estratégias de atendimento, é urgente suprir a insuficiência desses dados por meio de um repositório ou centro de dados que permita, de maneira precisa, identificar o quantum, o tipo e a localização da problemática habitacional da Costa Rica.



Ecuador

Por Jessenia Cazco Arízaga

Resumo

- Déficit habitacional e subsídios insuficientes: o déficit habitacional urbano atingiu 59.928 moradias quantitativas e 132.340 qualitativas, de acordo com o Censo 2022. Em 2024 foram concedidos subsídios ao crédito hipotecário, ao aluguel e ao microfinanciamento habitacional. No entanto, o número de grupos familiares beneficiados continua sendo reduzido frente às necessidades. É preciso ampliar a cobertura e o foco dos subsídios, assegurando que cheguem aos segmentos de menor renda e sejam articulados com programas de produção de moradias.
- Acesso limitado ao crédito formal: o BIESS lidera com 49,08% do mercado de crédito hipotecário, mas a elevada informalidade do mercado de trabalho (55,2%) e o subemprego (23,2%) continuam restringindo o financiamento. Embora existam subsídios para esses empréstimos, o número de operações subsidiadas permanece baixo. Portanto, é fundamental desenvolver instrumentos financeiros adaptados a rendas informais, fortalecer os mecanismos de garantia e ampliar a cobertura do microfinanciamento habitacional.
- Defasagens em sustentabilidade e serviços básicos: embora 97,0% das moradias urbanas contem com eletricidade, acesso à água (75,6%) e saneamento (82,2%), ainda existem lacunas significativas. Os projetos de moradia verde e emissões de títulos sustentáveis são incipientes (36 iniciativas registradas em 2024). É preciso impulsionar investimentos em infraestrutura básica, promover padrões de construção sustentável e ampliar o acesso ao financiamento verde.
- Desigualdades estruturais em inclusão creditícia: as populações afrodescendentes (4,8%) e indígenas (7,7%) mantêm uma participação reduzida no crédito hipotecário. Para superar estas lacunas, é necessário desenhar produtos financeiros inclusivos, com enfoque de gênero e etnicidade, aliados a políticas públicas que facilitem o acesso equitativo ao crédito e aos subsídios habitacionais.

Panorama geral: aspectos macroeconômicos e demográficos

Em 2024, a economia equatoriana se desenvolveu em um quadro de relativa estabilidade, com uma inflação anual de 0,5%, uma das mais baixas da região, acompanhada de uma taxa de referência oficial de 11,61% e de uma taxa média simples de crédito bancário de 12,48%. Esses indicadores refletem um ambiente de estabilidade de preços, mas também evidenciam os elevados custos do financiamento, especialmente em um contexto em que a política monetária busca conter riscos inflacionários e preservar a dolarização. O Produto Interno Bruto (PIB) fechou o ano em US\$ 124,676 bilhões, com um PIB per capita em termos de paridade de poder aquisitivo de US\$ 16.000, o que situa o país em um nível intermediário em comparação com seus pares regionais. Contudo, os investimentos em moradia medidos como formação bruta de capital fixo representaram apenas 2,52% do PIB, confirmando o reduzido peso do setor habitacional na economia nacional e a necessidade de políticas que promovam maior dinamismo nesse componente essencial para o bem-estar social e o crescimento econômico. Em termos de política fiscal, os investimentos habitacionais públicos atingiram US\$ 254,37 milhões, equivalentes a 15% dos investimentos públicos totais. Trata-se de um esforço relevante, mas ainda insuficiente frente à dimensão do déficit habitacional, o que evidencia a urgência de fortalecer os mecanismos de financiamento, as parcerias público-privadas e os programas de subsídios.

Do ponto de vista social e demográfico, os desafios são ainda mais evidentes. A taxa de participação no mercado de trabalho foi de 64,1%, mas persistem altos níveis de informalidade (55,2%) e subemprego (23,2%), o que limita seriamente a capacidade dos grupos familiares de acessar créditos formais e de manter estabilidade da renda. O desemprego ficou em 3,4%, nível moderado para a região, mas é insuficiente para compensar os problemas de qualidade do emprego. A isso se soma que os grupos familiares destinam em média 40% da renda ao serviço total da dívida, reduzindo significativamente

a margem financeira disponível para soluções habitacionais. Em termos demográficos, o Equador tem 17,7 milhões de habitantes, dos quais 1,53 milhão tem mais de 65 anos, o que permite prever pressões crescentes sobre políticas sociais e de moradia para idosos. O tamanho médio dos grupos familiares é de 3,3 pessoas e a urbanização alcança 63,1%, com uma taxa de crescimento populacional de 1,74%, fatores que intensificam a pressão sobre o mercado habitacional urbano. Em termos de equidade, o país mantém um índice de pobreza de 28% e um coeficiente de Gini de 0,46, números que refletem uma estrutura social marcada por desigualdades na renda e que explicam as dificuldades de amplos segmentos da população para acessar soluções habitacionais adequadas em condições de mercado.

Acesso à moradia para o segmento de interesse social

O acesso à moradia no segmento de interesse social continua sendo um dos principais desafios do país, marcado por um déficit urbano de 59.928 moradias quantitativas e 132.340 qualitativas, de acordo com o Censo 2022. Embora em 2024 tenham permanecido vigentes subsídios ao crédito hipotecário, ao aluguel e ao microfinanciamento habitacional, a cobertura alcançada segue insuficiente frente à magnitude desses passivos e da demanda. Esse cenário evidencia a necessidade de ampliar o alcance dos programas, fortalecer os mecanismos de focalização e desenhar instrumentos inovadores que assegurem maior impacto redistributivo nos domicílios de baixa renda.

Em termos de financiamento, o BIESS lidera com 49,08% do mercado hipotecário, com condições diferenciadas que favorecem segmentos de interesse social. No entanto, as taxas de juros, que variam de 4,99% a 11,61%, mostram uma lacuna significativa de acessibilidade econômico-financeira. A alta informalidade do mercado de trabalho (55,2%) e o subemprego (23,2%) limitam o acesso de muitas famílias a produtos bancários formais, o que reforça a importância de impulsionar esquemas de microfinanciamento habitacional mais robustos, com melhores garantias, redução da inadimplência e ampliação da escala, de modo que se tornem um verdadeiro motor de inclusão financeira e social.

Além disso, é fundamental combater as lacunas em serviços básicos, pois, embora 97,0% das moradias urbanas disponham de eletricidade, apenas 75,6% têm acesso à água e 82,2% ao saneamento. Esses indicadores mostram a urgência de investir em infraestrutura básica e articular políticas de moradia com políticas urbanas e ambientais.

Mercado habitacional

O mercado de moradia no Equador conta com 6,6 milhões de domicílios, com uma média de 3,2 moradores cada um. Apesar dessa base, persistem defasagens significativas: a taxa de desocupação alcança 23,2%, o que reflete existência de imóveis vazios que não necessariamente estão disponíveis para o mercado; e 14,4% das unidades são classificadas como abaixo do padrão, ou seja, exibem problemas de qualidade habitacional. O déficit urbano quantitativo e qualitativo continua sendo o maior desafio, afetando especialmente as famílias de baixa renda, que constituem 39% da população urbana. Apesar de 61% dos grupos familiares serem proprietários de suas moradias, a falta de dinamismo dos programas de melhorias limita a redução do déficit qualitativo.

Em termos de produção, em 2024 se concederam 21.718 alvarás de construção, com 32.253 moradias iniciadas e 41.230 concluídas, números ainda insuficientes diante do crescimento populacional e da urbanização (1,74% ao ano). Houve 27.738 transações imobiliárias, com um predomínio de moradias usadas, sinal de um mercado mais dinâmico em revenda do que em novas unidades. O preço mediano da moradia ficou em US\$ 52.500 em nível nacional, com valores de US\$ 46.480 em áreas urbanas e de US\$ 40.432 na cidade mais povoada. Em aluguel, os preços medianos ficaram em US\$ 504 em nível nacional e em US\$ 321 na principal cidade, o que representa uma carga significativa para as famílias de renda mais baixa, considerando que 40% da sua receita se destina ao serviço da dívida e à moradia.

Para terminar, os índices de preços da moradia mostram uma variação moderada em 2024, alinhada com a baixa inflação. Houve um aumento de 0,02% em venda em nível nacional e de 0,19% na cidade mais povoada, enquanto o aluguel apresentou ligeiras quedas (-0,08% em nível nacional e -0,018% em áreas urbanas). Esses dados indicam relativa estabilidade no mercado, embora haja tendência de pressão contínua nas zonas urbanas de maior demanda. Para avançar, é imprescindível ampliar a produção de moradia formal, impulsionar programas habitacionais de melhorias e canalizar investimentos para projetos de interesse social, a fim de reduzir tanto o déficit quantitativo como o qualitativo. Da mesma forma, recomenda-se aprimorar a gestão do solo urbano, expandir o financiamento acessível e fortalecer a regulação de preços de aluguel, garantindo que o mercado responda às necessidades dos segmentos mais vulneráveis.

Mercado de crédito hipotecário habitacional

O mercado de crédito hipotecário habitacional no Equador registrou em 2024 um estoque de US\$ 13,948 bilhões, com a contratação de 26.227 empréstimos durante o ano, por um valor médio de US\$ 62.683. O BIESS se consolidou como o principal ator do sistema, com 49,08% de participação, confirmando seu papel estratégico no financiamento habitacional de longo prazo. Em contraste, bancos privados, instituições financeiras especializadas em crédito habitacional (*mutualistas*) e cooperativas concentram a outra metade da carteira, embora com níveis mais baixos de penetração nos segmentos de menor renda. A taxa de inadimplência dos créditos hipotecários ficou em torno de 3%, o que reflete um desempenho relativamente estável, embora com riscos associados ao contexto de informalidade do mercado de trabalho e à vulnerabilidade das famílias.

A seguir, apresenta-se a composição da carteira hipotecária por tipo de instituição financeira:

Saldo de carteira hipotecária por tipo de entidade financeira, Dez 2024		
Entidade	Saldo da carteira (US\$)	Participação no mer-cado (%)
BIESS	6.845.256.887,67	49,08
Bancos	5.438.363.358,46	38,99
Segmento 1	1.255.748.832,29	9,00
Mutualistas	301.643.936,05	2,16
Segmento 2	92.840.905,25	0,67
Segmento 3	14.029.177,30	0,10
Total	13.947.883.097,02	100,00

Fontes: Superintendência de Bancos, Superintendência de Economia Popular e Solidária, BIESS

Quadro-resumo do sistema hipotecário

Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito habitacional?	Recursos do sistema financeiro (bancos, cooperativas e instituições financeiras especializadas em crédito habitacional), do BIESS (fundos previdenciários), do orçamento público para subsídios, de linhas de organismos multi-laterais e de emissões de títulos.
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito habitacional?	Contribuições de filiados ao IESS geridos pelo BIESS.
Que tipos de instituições concedem empréstimos habitacionais?	BIESS, bancos privados, cooperativas de poupança e crédito, e instituições financeiras especializadas em crédito habitacional.
Qual é a principal instituição e sua participação no mercado?	O BIESS – 49,08% do mercado.
Qual é o tipo de produto creditício mais comum para aquisição de habitação?	O crédito hipotecário, com taxa de juros máxima de 11,61% (taxa variável), superior às taxas aplicadas aos créditos para habitações de interesse público (4,99%) e de interesse social (4,99%) (taxa fixa).
Quais são as taxas de juros típicas — fixa, variável e subsidiada — respectivamente?	Taxa variável média (VRM): 10,86% (crédito hipotecário); taxa subsidiada média: 4,99% HIP/HIS.
Qual é a relação de crédito sobre o valor (<i>loan-to-value ratio</i>) típica dos empréstimos hipotecários para a habitação?	No Equador, o <i>loan-to-value ratio</i> (LTV) típico dos créditos hipotecários é de 80%, enquanto o máximo regula-tório permitido é de 83,33%.
Qual é o comprometimento de renda típico nos créditos hipotecários habitacionais?	Até 40%, o limite máximo do comprometimento da renda.
Que porcentagem dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	Em 2024 houve 26.227 operações de financiamento habitacional, das quais 1.644 receberam subsídio (6,3% do total).

As condições de financiamento apresentam diferenças relevantes: as taxas de juros variaram de 4,99% em créditos subsidiados a 11,61% em operações de mercado, enquanto a relação empréstimo-valor (LTV) típica atingiu 83,3%, com limites regulatórios de até 90%. Esses números indicam que, embora exista uma oferta de financiamento habitacional relativamente ampla, o acesso

continua condicionado pelos altos níveis de informalidade (55,2%) e subemprego (23,2%), que reduzem a elegibilidade dos grupos familiares frente às exigências de comprovação de renda. O comprometimento da renda com o serviço total da dívida hipotecária é estimado em aproximadamente 61,6% da renda mensal mediana nacional, considerando um domicílio com dois provedores de renda.

Essa porcentagem é calculada com base em uma prestação mensal média de US\$ 454,28 para uma habitação de interesse social (HIS) e uma renda mensal por grupo familiar de US\$ 736,80. Esse nível reflete uma carga financeira elevada para os domicílios de renda média e baixa, já que mais da metade da receita mensal é destinada ao pagamento do empréstimo.

Em termos propositivos, destacam-se oportunidades para dinamizar o mercado de financiamento hipotecário e melhorar o acesso à moradia. Mostra-se fundamental ampliar a cobertura dos subsídios e das garantias estatais, especialmente para grupos familiares com renda informal, assim como fortalecer o papel das microfinanças habitacionais como alternativa para segmentos não atendidos pelo sistema bancário tradicional. Além disso, impulsionar esquemas de refinanciamento e flexibilização regulatória poderia reduzir o peso da dívida sobre as famílias mais vulneráveis. Por último, a consolidação de instrumentos de financiamento verde e a emissão de títulos hipotecários sustentáveis representam um espaço de inovação para alinhar o financiamento habitacional com os objetivos de sustentabilidade e resiliência urbana.

Mercado do solo urbano

O mercado do solo urbano no Equador enfrenta tensões relevantes, decorrentes tanto da escassez relativa de terrenos disponíveis como da expansão desordenada das cidades. Em 2024, o crescimento do solo urbanizado com infraestrutura diminuiu cerca de 5%, em sintonia com a queda de alvarás de construção e das moradias projetadas, segundo o INEC. Esse movimento indica uma expansão da área urbana total sem a correspondente infraestrutura necessária, reduzindo proporcionalmente a disponibilidade de solo servido e evidenciando fragilidades no planejamento territorial e no controle do uso de solo.

A isso se soma o limitado aproveitamento de terrenos públicos subutilizados ou vazios, cuja incorporação efetiva poderia contribuir para ampliar a oferta de solo destinado a projetos habitacionais de interesse social.

No que se refere a preços, o valor médio por metro quadrado apresentou variações significativas. Nas áreas periféricas, o custo se mantém mais baixo, mas em centros urbanos e em desenvolvimentos de HIS os preços tendem a subir, pressionando os custos finais da moradia. A participação do solo no custo total dos projetos habitacionais continua elevada, com impacto especialmente no desenvolvimento de habitações de interesse social em comparação com projetos voltados para os segmentos de renda média e alta. Esse contexto torna evidente a necessidade de fortalecer a gestão do solo urbano

por meio de políticas de adensamento, regulação de parcelamentos e promoção de instrumentos urbanísticos inclusivos, capazes de ampliar a oferta de moradia acessível em termos econômico-financeiros e reduzir a dependência do mercado informal.

Informalidade, inclusão e sustentabilidade

A informalidade habitacional continua sendo um dos principais desafios do país. Em 2024 havia 1.716 domicílios em aglomerações subnormais, além de 94 aglomerados urbanos informais e 53.800 processos de regularização de terras em andamento. O quadro mostra tanto a dimensão do problema como os esforços institucionais para resolvê-lo. A isso se soma a persistência de ocupações em terrenos vazios, áreas de preservação ambiental e edificações abandonadas, refletindo fragilidades na gestão do solo urbano anteriormente comentadas. O enfrentamento desse panorama requer o fortalecimento do planejamento territorial, a ampliação dos programas de regularização e a promoção de mecanismos de acesso formal ao crédito que sejam capazes de reduzir a dependência de soluções informais.

De acordo com o Censo 2022, as mulheres representam 51,3% da população total, o que mostra uma participação demográfica equilibrada. No entanto, não existem dados disponíveis sobre sua participação específica no outorgamento de hipotecas nem nas microfinanças habitacionais. No caso dos grupos afrodescendentes, com representação reduzida dentro da população total (4,8% e 7,7% respectivamente), a falta de dados não permite avaliar se estão sub-representados nos créditos.

Além disso, embora 97,0% das moradias urbanas contem com eletricidade, os níveis de acesso à água (75,6%) e ao saneamento (82,2%) mostram defasagens relevantes, especialmente nos segmentos populares. Por outro lado, em 2024 foram registrados 36 projetos de moradia verde e emissões de títulos sustentáveis, o que marca um início animador, mas insuficiente frente aos desafios ambientais e de resiliência urbana. Nesse sentido, é fundamental ampliar os investimentos em infraestrutura básica, promover incentivos para a construção sustentável e fortalecer a regulação que vincula financiamento habitacional a critérios ambientais, de modo que a sustentabilidade se torne um eixo transversal da política habitacional.

Tabela-resumo de indicadores

Indicador	Ano: 2024
Taxa de inflação	0,5%
Taxa de desemprego	3,4%
Taxa de informalidade no mercado de trabalho	55,2%
Estoque de crédito habitacional hipotecário em relação ao PIB	10,7% (saldo de carteira hipotecária em 2024: US\$ 13,948 bilhões / PIB total em 2024: US\$ 124,676 bilhões)
Investimento público em habitação em relação ao PIB	0,204% Investimento habitacional público de
US\$ 254,37 milhões / PIB: US\$ 124,676 bi-lhões.	9.53 %
Spread bancário	9,53%
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	1,44% (59.928 / 4.162.000 moradias urbanas)
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	3,18% (132.340 / 4.162.000 moradias urba-nas)
Taxa de propriedade	61%
Índice de acessibilidade de moradia urbana (compra)	4,3
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	0,02
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	0,19
Índice de oferta de vivienda formal respecto al déficit	53,8 % (32.253 viviendas producidas / 59.928 déficit aproximado cubierto)
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	-

Perspectivas, tendências e projeções

As perspectivas do mercado habitacional no Equador estão marcadas pela necessidade de responder a um déficit habitacional persistente e a um contexto dominado pela informalidade do mercado de trabalho (55,2%) e pelo subemprego (23,2%), fatores que restringem o acesso ao crédito formal. No curto prazo, se espera que os programas de subsídios ao crédito hipotecário, ao aluguel e ao micro-financiamento mantenham um papel central, embora seu impacto dependa da capacidade institucional de ampliar cobertura e focalizar recursos nos grupos familiares de baixa renda. Paralelamente, o BIESS deverá continuar liderando o financiamento habitacional, ainda que se projete um maior envolvimento de bancos, cooperativas e instituições financeiras especializadas em crédito habitacional, condicionado pelo fortalecimento de mecanismos de garantia e mitigação de riscos creditícios.

No que se refere a tendências, o mercado mostra uma crescente pressão sobre o custo do solo urbano, que encarece o valor final da moradia e empurra os grupos familiares em situação de vulnerabilidade para aglomerados urbanos informais. O planejamento territorial, a gestão de solo público subutilizado e a promoção do adensamento serão fundamentais para conter essa dinâmica. Além disso, se prevê um aumento gradual da produção formal de habitações de interesse social, impulsionada por parcerias público-privadas, embora sua sustentabilidade exija políticas fiscais e creditícias que incentivem o setor privado a investir em HIS.

Por fim, em sustentabilidade e inclusão a projeção é de uma maior integração de critérios ambientais e sociais no desenvolvimento habitacional. O avanço de 36 projetos de moradia verde e títulos sustentáveis abre a oportunidade de crescimento de um mercado incipiente de financiamento verde. Espera-se ainda que as políticas públicas e os produtos financeiros evoluam no sentido da redução de lacunas de acesso para mulheres (que hoje são 51,3% da população), afrodescendentes (4,8%) e indígenas (7,7%), promovendo um mercado mais inclusivo. Desse modo, as projeções sugerem um cenário de avanços graduais, condicionados ao fortalecimento da regulação, da inovação em instrumentos de financiamento e da integração da moradia em uma agenda mais ampla de desenvolvimento urbano sustentável.



El Salvador

Por Edgar Alexander Renderos Pineda

Resumo

- A Área Metropolitana de São Salvador (AMSS) está passando por uma série de transformações positivas para o desenvolvimento urbano que vão da renovação do Centro Histórico — construção de políticas de renovação do uso habitacional inclusivo com a incorporação do Plano Parcial Centro Histórico — até benefícios em sua área de influência, acompanhados de incorporação de nova infraestrutura e melhorias urbanas. Esse cenário abre novos espaços para o estabelecimento de uma oferta habitacional diversificada.
- A alta de preços das moradias, principalmente nas principais áreas urbanas, e a oferta de moradia acessível, que está sendo implementada pelo Ministério da Habitação para a população de renda mais baixa em zonas periféricas, são oportunidades para repensar os instrumentos de planejamento que envolvem as dotações urbanísticas e de mobilidade para esses novos núcleos.
- A questão da inclusão no acesso à moradia se agrava com uma participação do setor de trabalho informal de 68,5% e com 80% de contribuintes que ganham no máximo quatro salários mínimos.
- O novo Censo de População e Habitação 2024, apesar de não oferecer informações sobre temas relevantes, esclarece a situação física e a posse das moradias no âmbito nacional. Destaca-se uma ocupação habitacional de 78,11%, dos quais 65,4% são moradias próprias já quitadas, 15,2% são alugadas e apenas 5,24% são próprias ainda sendo pagas; quanto à não ocupação de moradias, das 21,89% informadas, a primeira causa é seu uso ocasional ou estarem abandonadas.
- É possível perceber a ampliação da AMSS e a promoção de seus espaços metropolitanos por meio dos novos projetos verticais anunciados, entre os quais há pelo menos cinco de edifícios de apartamentos com mais de 35 andares e outros

cinco em processo. No entanto, o preço dessas unidades habitacionais supera os US\$ 100.000 e, portanto, estão dirigidas à classe média alta.

- O investimento público em moradia continua baixo: o orçamento do Ministério da Habitação de 2025 foi de US\$ 11,2 milhões, o que representa 0,12 % do orçamento geral do Estado, limitando a capacidade de incidir massivamente na redução do déficit. Além disso, o financiamento de habitação de interesse social continua plenamente dependente dos programas do Fundo Social para a Habitação (FSV, sigla em espanhol).

Panorama geral: aspectos macroeconômicos e demográficos

El Salvador possui uma estrutura econômica dependente dos serviços, do comércio e das remessas familiares. Segundo a ONEC (2024), o país tem 6.029.976 habitantes, com 75,4% da população urbana, consolidando uma tendência à concentração urbana, especificamente na Área Metropolitana de São Salvador e em outros polos secundários, como Santa Ana e São Miguel (Banco Mundial, 2024).

Em termos econômicos, o Produto Interno Bruto (PIB) nominal de 2024 foi calculado em US\$ 36.750 bilhões (FMI), com um crescimento interanual de 2,3% influenciado pela recuperação do comércio exterior, pelo investimento em construção e pelo consumo interno impulsionado pelas remessas.

El Salvador historicamente tem um mercado de trabalho marcado por altas taxas de informalidade, que supera 68,5% da população ocupada — 64,4 % — e um índice também elevado de subemprego de 37,6% (ONEC, 2024). A taxa de desemprego foi de cerca de 6,3 %. A renda familiar

mensal média é de US\$ 700,94 no âmbito nacional e de US\$ 816,61 no urbano, segundo a mesma fonte. Além disso, o preço da cesta básica urbana é de cerca de US\$ 248,28, o que representa 30,40% do salário médio urbano, mas 68,03% do salário mínimo familiar. Essa é a realidade para pelo menos 41% da população cuja renda não supera os dois salários mínimos.

Acesso à moradia para o segmento de interesse social

Segundo o Ministério da Habitação (MIVI, 2024), a faixa de renda beneficiada pelos projetos de moradia de interesse social é de um a quatro salários mínimos. De acordo com o Banco Central de Reserva (BCR, 2025), 80% dos trabalhadores assalariados do setor formal estão nessa faixa.

No período de junho 2024 a 2025, 4.687 dos créditos outorgados pelo FSV são de unidades abaixo do teto de preço para uma habitação de interesse social (US\$ 40.000). O montante total é de US\$ 106,72 milhões, ou seja, uma média por moradia de US\$ 22.769,36 (sendo a média geral de US\$ 42.800), com uma participação de 54,3% de mulheres. Por outro lado, foram outorgados 1.018 créditos para unidades acima do teto para uma HIS, com um total de US\$ 54,66 milhões, valor médio de US\$ 53.634,57 e uma participação de 53% de mulheres.

No entanto, do total de créditos para moradias abaixo do teto de preço, 70% são para pessoas que recebem menos de dois salários mínimos, com uma participação mais alta de mulheres, 57,4%.

Mercado habitacional

O mercado habitacional em El Salvador apresenta uma estrutura historicamente segmentada e com grandes diferenças de acesso entre os grupos de renda. Segundo o VII Censo de População e Habitação 2024, foram contabilizadas 6,6 milhões de moradias particulares, com uma taxa de ocupação próxima a 81%, ou seja, cerca de 19 % classificadas como desocupadas, mas muitas sem condições adequadas de habitabilidade. A proporção de moradias com posse própria ficou em 65,4 %, enquanto o aluguel representou 15,2%. As tendências mais altas de moradia em condição de aluguel ou moradia em processo de pagamento estão localizadas na Área Metropolitana

de São Salvador e em outras cidades importantes como Santa Ana e São Miguel. Esse cenário descreve a oferta habitacional em resposta à preferência dos cidadãos de se mudarem para essas cidades, sobretudo por questões de trabalho ou acadêmicas.

O financiamento habitacional, principalmente de setores populares, continua dependendo de instituições como o Fundo Social para a Habitação (FSV, sigla em espanhol), que oferece produtos para moradia social com subsídios e juros preferenciais. Os bancos privados mantêm ofertas competitivas, mas com requisitos mais restritivos de formalidade no trabalho e faixa salarial, deixando de fora amplos segmentos da população com ocupação informal.

O investimento público em moradia se mantém baixo: o orçamento do Ministério da Habitação 2025 é de US\$ 11,2 milhões, ou 0,12% do orçamento geral do Estado, o que limita a capacidade de incidir massivamente na redução do déficit. Assim, o mercado habitacional salvadorenho em 2024 apresenta uma dinâmica com predomínio de propriedade individual, déficit habitacional elevado e acesso desigual ao financiamento. Isso destaca a necessidade de fortalecer políticas públicas integrais e esquemas de participação privada que permitam reduzir as lacunas estruturais de acesso a um habitat digno e sustentável.

Mercado de crédito hipotecário habitacional

O setor bancário privado supervisionado pela Superintendência do Sistema Financeiro, formado por bancos privados, bancos cooperativos e sociedades de poupança e crédito, responde por 94,61% dos créditos hipotecários, seguido pelo FSV, com 5,7%.

No entanto, os bancos privados impõem uma situação socioeconômica mais específica para outorgar um crédito hipotecário, solicitando em alguns casos renda entre US\$ 750 e US\$ 1.300 para assalariados e entre US\$ 1.500 e US\$ 2.000 para autônomos (dependendo da instituição), moradias superiores aos US\$ 60.000 e uma estabilidade no trabalho de pelo menos um ano ou declarações tributárias de pelo menos seis meses.

Quadro-resumo do sistema hipotecário

Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito habitacional?	Depósitos bancários, recursos do FSV (Fundo Social para a Habitação) e recursos orçamentários oriundos inclusive de empréstimos do CABEL (sigla em inglês, Banco Centro-Americano de Integração Econômica) e do BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento).
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito habitacio-nal?	Varejo/depósitos 88,88%.
Que tipos de instituições concedem empréstimos habitacionais?	Bancos privados e cooperativas, sociedades de poupança, ONGs e instituições estatais autônomas para o acesso à moradia (Fundo Social para a Habitação e FONAVIPO).
Qual é a principal instituição e sua participação no mercado?	O setor bancário privado, por meio do Banco Cuscatlán de El Salvador S.A., com 32,49% de participação no mercado.
Qual é o tipo de produto creditício mais comum para aquisição de habitação?	Dado não disponível.
Quais são as taxas de juros típicas — fixa, variável e subsidiada — respectivamente?	Taxa de juros média ponderada geral: 8,29%; taxa subsidiada: 5%.
Qual é a relação de crédito sobre o valor (<i>loan-to-value ratio</i>) típica dos empréstimos hipotecários para a habitação?	90% (80% em instituições privadas e até 100% em instituições públicas).
Qual é o comprometimento de renda típico nos créditos hipotecários habitacio-nais?	30%.
Que porcentagem dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	Dado não disponível.

Essas condições não são compatíveis com as do setor formal de menos de quatro salários mínimos e exclui o setor informal, deixando como opção o FSV – FONAVIPO, instituições que para o setor informal contam com um único programa, Programa FONAVIPO – FSV, que oferece tetos máximos para compra ou construção de moradia de US\$ 26.150, com um subsídio de 5% e juros anuais de 10,25%.

Mercado do solo urbano

Durante o último ano, a Área Metropolitana de São Salvador cresceu exponencialmente em território devido à transformação de municípios em distritos e à soma de mais 14 distritos nas zonas da La Libertad Este, La Libertad Costa e São Salvador Sur. Essa nova transformação abriu a possibilidade de novos mercados de solo em áreas periurbanas urbanizadas e urbanizáveis, sobretudo na faixa costeira marítima do Departamento de La Libertad.

O novo cenário permitiu a concentração do investimento metropolitano em zonas de desenvolvimento turístico na região das praias de La Libertad, assim como a tendência de adensamento

do uso habitacional que antes tinha tido para a AMSS original. Essa estratégia de ampliação e promoção dos espaços metropolitanos se percebe com os novos projetos verticais anunciados, dentre os quais se identificam pelo menos cinco de prédios de apartamentos com mais de 35 andares e outros cinco em processo. Em todos os casos as unidades habitacionais superam os US\$ 100.000, razão pela qual se destinam a setores socioeconômicos a partir da classe média alta.

Acompanhando a conjuntura, os instrumentos de planejamento metropolitanos, tanto rurais quanto urbanos, se encontram em atualização para atender tanto à AMSS base como aos novos territórios anexados.

Informalidade, inclusão e sustentabilidade

A informalidade se mantém com uma tendência à desaceleração da ocupação do solo, principalmente por limites naturais e urbanos que impedem esse crescimento, e pelo adensamento dos núcleos de moradia informal ou precária.¹⁰ Além disso, segundo a FUNDASAL (2024), devido à renovação

10 Embora não existam estudos específicos atuais que mapeiem a expansão das zonas precárias, com base nas informações dos observatórios institucionais da FUNDASAL, HPH e TECHO sabe-se que as manchas de aglomerados informais não continuaram crescendo, porque espacialmente atingiram seu limite físico, razão pela qual começaram a se adensar (moradias unifamiliares de dois ou três andares).

que vem sendo realizada no Centro Histórico de São Salvador pela Autoridade de Planejamento (APLAN) do Centro Histórico de São Salvador (CHSS), muitos dos cortiços, que são as tipologias de aglomerados informais mais numerosas no âmbito nacional, se deslocaram dos centros para o chamado “segundo anel de influência” do CHSS; ou seja, a informalidade saiu do CHSS, mas não desapareceu.

Essa situação também está relacionada à falta de acesso a habitações de interesse social que reúnam as condições de habitabilidade e adequação social inerentes a esses aglomerados.

Tabela-resumo de indicadores	
Indicador	Año: 2024
Ano: 2024	1,8 %
Taxa de inflação	1,8%
Taxa de desemprego	6,3%
Taxa de informalidade no mercado de trabalho	68,5%
Estoque de crédito habitacional hipotecário em relação ao PIB	8,32%
Investimento público em habitação em relação ao PIB	0,03%
Spread bancário	2,62%
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	1,41%
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	60,82%
Taxa de propriedade	65,4%
Índice de acessibilidade de moradia urbana (compra) PIR*	38,8 calculado com base em renda e preços médios
Índice de acessibilidade de moradia urbana (aluguel) RIR	193% calculado com base em renda e preços médios
Taxa de variação do índice de preços de venda (nacional)	N/E
Taxa de variação do índice de preços de aluguel (nacional)	N/E
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	N/E

*Nota: Só foram usados dados do FSV; o valor mínimo é de US\$ 36.600 (para moradia “social”), com 5.077 créditos acumulados em 2024, e o máximo é de US\$ 91.100, com 1.310 créditos acumulados em 2024. O preço médio ponderado nesse segmento de HIS é de US\$ 47.800, bem mais acessível, mas com oferta limitada.

Perspectivas, tendências e projeções

O mercado imobiliário continua crescendo sob a tipologia de moradia vertical na AMSS, mas também com complexos residenciais horizontais em outras das principais cidades do país. A tendência de preços localiza as moradias mais acessíveis fora dos núcleos urbanos e metropolitanos, deixando os habitantes históricos e os novos proprietários de moradias de valor superior na cidade consolidada. Essa situação trará desafios importantes na questão de mobilidade para as zonas urbanas, assim como de cobertura de recursos para os novos desenvolvimentos periféricos.

Destaca-se o trabalho que o Ministério da Habitação por meio do Fundo Social para a Moradia busca concretizar projetos habitacionais sociais, tanto de promoção privada quanto de desenvolvimento próprio. Isso se comprova pelo número de créditos outorgados tanto ao setor formal como ao informal — embora a porcentagem seja pequena — no último ano, assim como pela oferta de créditos a diversos grupos sociais. Da mesma maneira, os instrumentos normativos metropolitanos que o Escritório de Planejamento da Área Metropolitana de São Salvador (OPAMSS, sigla em espanhol) está atualizando são coincidentes com as tendências de crescimento habitacional em tipologia, densidade e localização, prevendo ferramentas urbanísticas (compensações e similares) que também permitam desenvolvimentos habitacionais sociais sob diversas modalidades.



Honduras

Por Héctor Alcides Figueroa Escobar

Resumo

- Em 2024 a economia hondurenha apresentou um crescimento econômico moderado, acompanhado de uma inflação controlada, mas insuficiente para reverter os profundos problemas estruturais como a pobreza (62,9%), a informalidade do mercado de trabalho e a concentração demográfica em áreas urbanas, que exercem forte pressão sobre o acesso à moradia digna. A urbanização crescente e o bônus demográfico juvenil oferecem oportunidades de dinamização econômica, mas ao mesmo tempo ampliam a demanda por solo e moradia em um contexto de planejamento territorial limitado.
- O crédito hipotecário se consolidou como o principal mecanismo de acesso à moradia e como um dos principais produtos do sistema financeiro, representando cerca de 25% da carteira total de financiamento. No entanto, o aumento da taxa de política monetária elevou os juros ativos médios para 15,4% ao ano, encarecendo o financiamento e restringindo a capacidade de endividamento dos grupos familiares.
- O BANHPROVI se manteve como um ator central ao oferecer taxas preferenciais subsidiadas entre 4% e 7%. Contudo, os benefícios dessas condições se concentraram principalmente em setores formais da economia, excluindo grande parte da força de trabalho informal.
- A alta de preços do solo e o encarecimento da construção deslocaram a oferta para as periferias urbanas. Além disso, a inexistência de um sistema nacional de informação sobre produção habitacional e de uma política nacional integral de moradia, a falta de investimentos e a invisibilização produtiva limitam a promoção, o planejamento e o foco dos subsídios. Tudo isso impede uma resposta ao déficit quantitativo urbano de 104,7% e ao déficit qualitativo de 41,2%.

Panorama geral: aspectos macroeconômicos e demográficos

Em 2024 a economia hondurenha teve um desempenho moderado, porém estável, com um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) de 3,6%, em sintonia com o observado nos anos anteriores. O dinamismo foi sustentado principalmente por setores como intermediação financeira; comunicações; comércio, hotéis e restaurantes; e eletricidade e água, que conseguiram compensar o desaquecimento em outros setores produtivos mais sensíveis à conjuntura internacional, como a indústria manufatureira e a agricultura. Esse padrão confirma a crescente dependência do setor de serviços como motor do crescimento econômico.

Do ponto de vista fiscal, a arrecadação tributária manteve um ritmo semelhante ao de 2023, evidenciando avanços na capacidade do Estado para manter suas receitas, embora persistam desafios relacionados à eficiência na arrecadação e na ampliação da base tributária. No aspecto macroeconômico, a inflação ficou moderada, com uma média de 4,6%, dentro do intervalo da meta estabelecido pelo Banco Central do país. Isso ajudou a preservar o poder aquisitivo relativo dos domicílios, mesmo com a pressão dos preços de alimentos e de outros produtos de consumo familiar.

Contudo, os indicadores sociais e do mercado de trabalho revelam a persistência de profundas lacunas estruturais. Embora a taxa de desemprego aberto esteja em 5,2%, um número considerado baixo para o contexto latino-americano, a taxa de participação no mercado de trabalho é de apenas 55,8%, indicando limitações na ocupação da população em idade de trabalhar e, em particular, de mulheres, jovens e outros grupos. É importante mencionar que o emprego informal, que representa por si só uma situação de desigualdade, prevalece como a modalidade de ocupação predominante no país, com 71,2%, e configura a base estrutural da desigualdade de renda na precariedade das condições de trabalho.

No aspecto social, o indicador mais preocupante é a taxa de pobreza dos domicílios, de 62,9%. Apesar do crescimento econômico e da relativa estabilidade de preços, esse patamar revela a pouca capacidade da economia de gerar bem-estar de modo equitativo. A elevada pobreza continua estreitamente vinculada à precariedade do mercado de trabalho, à baixa produtividade e ao limitado investimento em capital humano e infraestrutura social.

A evolução econômica de 2024 foi marcada por um desempenho positivo, mas insuficiente para reverter os problemas estruturais do país. O crescimento econômico e a estabilidade de preços são conquistas importantes, mas ainda se mostram frágeis diante da rigidez do mercado de trabalho e de um entorno social pouco desenvolvido, com altos níveis de pobreza. Como desafio imediato, Honduras precisa transformar o crescimento econômico em desenvolvimento social, o que exige uma estratégia de diversificação, promoção dos investimentos em capital humano (educação, formação e saúde) e implementação de uma política fiscal progressiva.

A população em 2024 era de 9,9 milhões de habitantes, com uma distribuição equilibrada por sexo: 51% de mulheres e 49% de homens. Esse padrão responde tanto à maior expectativa de vida feminina como aos fluxos migratórios que afetam sobretudo a população masculina. O país, ainda muito rural em comparação com o contexto latino-americano, mantém uma tendência de urbanização crescente, com 56% da população morando em cidades, o que concentra serviços e empregos nos principais polos urbanos, ao mesmo tempo que gera pressões sobre infraestrutura, moradia e organização territorial.

A estrutura etária mostra que 58% da população tem menos de 30 anos, um indicador que confirma a juventude de Honduras. Essa característica pode oferecer uma oportunidade de desenvolvimento por meio do aproveitamento do bônus demográfico, mas requer uma adequada educação dos jovens para sua inclusão no mercado de trabalho, assim como a criação de empregos formais, sustentáveis e de qualidade. Diante da falta de inclusão no mercado de trabalho e de oportunidades em áreas rurais e urbanas, é provável que isso se traduza em um aumento da migração internacional e em uma maior reprodução social da pobreza.

Um componente essencial da realidade hondurenha é sua diversidade cultural, com 717.618¹¹ pessoas pertencentes a povos originários e afrodescendentes, entre eles Maya Chortí, Lenca, Misquito, Nahua, Pech, Tolupán, Tawahka, Garífuna e a população negra de língua inglesa. Essa diversidade étnica constitui um patrimônio cultural incalculável, mas também

traz a necessidade de políticas públicas inclusivas que reconheçam os direitos desses povos, fortaleçam sua participação e assegurem condições de desenvolvimento equitativas em um país marcado por desigualdades sociais (gênero e etnia) e territoriais.

Acesso à moradia para o segmento de interesse social

O crédito hipotecário para habitações de interesse social (HIS) depende quase exclusivamente da intermediação dos bancos comerciais privados, com recursos do BANHPROVI. Em 2024, os dois mecanismos principais são (a) bancos de primeiro nível em créditos para habitações de interesse social/população de renda média, com prazos de até 30 anos e taxas de juros publicadas pelos bancos que vão de 4% a 7% dependendo do produto; e (b) a intermediação de segundo nível, em que o BANHPROVI repassa recursos a bancos ou intermediários financeiros que depois concedem o financiamento ao usuário final, mantendo assim taxas preferenciais (por exemplo, 4% para interesse social e 7% para renda média, dentro dos limites da cota do programa) e prazos de pagamento longos. Tanto as taxas como os prazos preferenciais buscam compensar o encarecimento do solo e dos insumos de construção, além da informalidade da renda e do escasso histórico de crédito, que dificulta o oferecimento de um crédito razoável para o usuário final.

Para dimensionar as prestações típicas: uma habitação de interesse social de HNL 1.200.000 equivale a aproximadamente US\$ 48.000; uma moradia de classe média de HNL 2.500.000, a US\$ 100.000; o teto frequente de habitação de interesse social em segundo nível (HNL 1.300.000) gira em torno de US\$ 52.000; e a de classe média (até HNL 4.000.000), de US\$ 160.000. Esses valores mostram que, mesmo com taxas de juros preferenciais, a acessibilidade depende fundamentalmente da relação prestação/renda e da exigência de formalidade no mercado de trabalho.

Principais desigualdades em 2024: (i) acessibilidade: a prestação inicial e a comprovação de renda (que exclui a população informal e os primeiro e segundo quintis) tornam inviável a alternativa do crédito hipotecário formal mesmo com taxas de juros de 4% a 7% por prazos de 30 anos; por outro lado, os subsídios e garantias parciais são limitados. (ii) Solo urbano estruturalmente consolidado e bem localizado: a escassez/encarecimento do solo com serviços acessíveis inviabiliza projetos ou leva à localização em periferias, com custos

11 Dado do censo de população e moradia de 2013.

adicionais (transporte, temporalidade, segurança, etc.). (iii) Custos de desenvolvimento urbano, infraestrutura e construção: a alta volatilidade de preços de insumos encarece os preços finais e gera uma vantagem na taxa de juros; além disso, diante da inexistência de um índice oficial de custos da construção e da atualização dos tetos de HIS, os desenvolvedores transferem os riscos de alta de custos para os preços. (iv) Trâmites setoriais ou intersetoriais e risco de execução: alvarás, serviços públicos, avaliação ou escrituração exigem tempos de tramitação e *overhead* financeiro; riscos maiores, como a falta de obras públicas, afetam os custos. (v) Informações públicas: não existe uma política pública de informações articuladas e consolidadas anualmente com um sistema nacional/infraestrutura de metas e indicadores. Também não há dados de produção anuais por segmento (HIS e demais) nem por departamento/perímetro; as de moradias/domicílios não permitem uma comparação direta. Isso impede o dimensionamento da produção real, a calibragem de subsídios (de acordo com os segmentos existentes), zona, população-alvo e o estabelecimento de metas habitacionais por segmento e território.

A análise do acesso à moradia em Honduras em 2024 mostra que, embora o BANHPROVI tenha ampliado as possibilidades de financiamento por meio de esquemas de primeiro e segundo níveis com taxas preferenciais e prazos longos, a cobertura efetiva desses mecanismos continua sendo limitada para os setores de maior vulnerabilidade econômica. O acesso ao crédito segue condicionado pela capacidade de comprovação de renda formal, o que exclui uma ampla porcentagem da população em condições de informalidade no trabalho.

Além disso, o encarecimento do solo urbano bem localizado e a volatilidade dos custos da construção reduzem o impacto positivo das taxas preferenciais, deslocando a oferta para periferias, com consequência para o transporte, a segurança e a qualidade de vida. A isso se soma um procedimento administrativo pouco eficiente em tempos de resposta e o aumento do custo financeiro para o desenvolvedor e o destinatário final da moradia.

A falta de uma política habitacional nacional e integral e de um sistema de informações único que permita contabilizar a produção anual de moradias dificulta a definição de objetivos, a medição de resultados e o desenho de subsídios transversais. Nesse contexto, a questão da habitação de interesse social e de classe média constitui um problema estrutural que exige não apenas financiamento acessível, mas também reformas institucionais, políticas urbanas inclusivas, um vínculo econômico claro e informações confiáveis que orientem as decisões públicas e privadas.

Mercado habitacional

Em 2024, o mercado habitacional em Honduras se caracterizou por uma dinâmica complexa em que o acesso ao financiamento tem um papel central. Segundo dados da Associação Hondureña de Instituições Bancárias (AHIBA), aproximadamente 25% (AHIBA, s.d.) do total de créditos concedidos pelo sistema financeiro corresponderam a moradias, o que reflete a relevância do setor habitacional na carteira creditícia nacional. No entanto, esse crescimento ocorre em um contexto financeiro desafiador, marcado por um aumento sustentado das taxas ativas médias de juros. De 2021 a 2024, a taxa ativa média ponderada passou de 13,47% para 15,44% ao ano, o que encarece os custos de financiamento e reduz a acessibilidade para grande parte da população.

Diante desse panorama geral, o mercado de crédito hipotecário mostra uma dualidade. Por um lado, os empréstimos convencionais operam com as taxas médias do sistema financeiro, afetando quem não tem acesso a esquemas preferenciais. Por outro lado, o BANHPROVI consolidou seu papel como ator fundamental ao oferecer, por meio dos bancos de primeiro e segundo níveis, produtos específicos para habitações de interesse social e de classe média, com taxas preferenciais de 4% a 7% ao ano e prazos de até 30 anos. Esses produtos representam uma exceção positiva no sistema financeiro hondurenho e buscam ampliar a base de beneficiários, especialmente entre grupos familiares de renda média e setores vulneráveis.

No âmbito estrutural, o principal obstáculo continua sendo a acessibilidade econômico-financeira. No entanto, há possibilidade de contar com taxas de juros subsidiadas, como as oferecidas atualmente. O acesso ao crédito depende sobretudo de renda comprovável e constante durante um período específico para determinar o comprometimento da renda possível para uma família. Por isso, uma porcentagem significativa de pessoas com atividades informais não conta com essa possibilidade. A melhoria dos fatores econômicos, como os preços de materiais, as taxas de juros e o custeio do solo, só beneficia os projetos habitacionais, não o usuário final, já que a elevação do custo do solo urbano e a alta volatilidade dos preços dos materiais de construção aumentam substancialmente o valor final.

Quanto à oferta, não existem informações sistematizadas sobre a produção de moradias nacionalmente. Portanto, não há dados claros sobre número de unidades habitacionais construídas por ano, nem detalhadas por tipo (interesse social, para classe média, residencial). Isso limita a capacidade de elaborar políticas públicas integrais e de avaliar o impacto real dos programas de financiamento.

O mercado habitacional de Honduras em 2024 exibe um paradoxo: enquanto o crédito hipotecário mantém uma participação significativa no sistema bancário, os altos custos financeiros, a falta de informações confiáveis e de uma política integral de moradia restringem a possibilidade de atender de maneira massiva as necessidades habitacionais. Embora o BANHPROVI seja uma ferramenta fundamental para reduzir as lacunas de acesso, persiste o desafio de gerar mecanismos mais inclusivos, elaborar programas complementares de subsídios e de solo urbano, e consolidar um sistema de dados que permita uma gestão estratégica do setor a médio e longo prazos.

Mercado de crédito hipotecário habitacional

O mercado de crédito hipotecário habitacional em Honduras passou por ajustes significativos em 2024, marcados por decisões estratégicas do Banco Central do país (BCH, 2024) que buscam controlar a inflação e estabilizar a economia. Em especial, a Taxa de Política Monetária (TPM) registrou dois incrementos relevantes: em 5 de agosto, quando passou de 3,0% para 4,0%, e em 28 de outubro, ao subir de 4,0% para 5,75% (BCH, 2024).

Esses aumentos, embora necessários do ponto de vista macroeconômico para moderar pressões inflacionárias, têm um efeito direto nos créditos hipotecários oferecidos pelos bancos comerciais. De agosto a outubro de 2024, a taxa ativa média para novos créditos em moeda nacional subiu de 12,88% para 15,41%.

As taxas mais altas representam uma dupla carga, tanto quanto à capacidade de compra das famílias como à promoção de investimentos em ativos devido ao maior custo do dinheiro, afetando assim a atividade do setor de construção e do comércio. Esse efeito deveria ser mais pronunciado nas cidades de perfil centralizado ou vertical, como Tegucigalpa e San Pedro Sula, do que nas de expansão horizontal, já que estas últimas contam com terrenos para desenvolvimento. Nas cidades nas quais a verticalidade é mais pronunciada, torna-se necessário investir nesses ativos para poder acessá-los. Embora no mercado de intermediação creditícia esses imóveis já tenham preço, dia a dia ficam mais caros – e a política monetária tem efeito limitado.

Nesse contexto, o BANHPROVI exerce um papel estratégico. Esse banco público funciona como um mecanismo de mitigação diante do encarecimento do crédito no sistema bancário comercial, proporcionando financiamento com condições mais favoráveis para famílias de menor renda ou

setores vulneráveis. Graças à transferência de recursos do Estado, o BANHPROVI pode oferecer taxas de juros menores do que as vigentes no mercado comercial, aliviando parcialmente o impacto dos aumentos da TPM para as famílias.

Apesar dos esforços institucionais para melhorar o acesso ao financiamento habitacional, os efeitos da política monetária sobre as taxas de juros do mercado privado continuam representativos. A diferença entre as condições de crédito oferecidas pelos bancos comerciais e as proporcionadas por programas preferenciais reflete a crescente pressão que as famílias enfrentam para conseguir financiar uma moradia.

Nesse cenário, os institutos de previdência social — como o INJUPEMP, o INPREUNAH e outros fundos de pensões — assumiram um papel cada vez mais relevante como intermediários financeiros de longo prazo. Eles oferecem financiamentos habitacionais com taxas inferiores às do sistema bancário comercial e condições mais estáveis para seus filiados, o que se traduz em menores custos financeiros e maiores prazos de amortização.

Ao oferecer hipotecas nessas condições, os institutos de previdência ampliam a acessibilidade econômico-financeira para os grupos familiares com renda média formal, mantêm a demanda efetiva por solo formal e promovem o desenvolvimento de projetos habitacionais mais bem localizados, em que a localização tem um peso significativo no preço final do imóvel. Além disso, sua participação introduz maior concorrência no mercado de crédito, contribuindo para moderar os *spreads* aplicados pelas entidades comerciais.

Em síntese, o mercado de crédito hipotecário enfrenta um período de ajuste estrutural, determinado pelo aumento da taxa de política monetária (TPM) e pelas taxas de juros ativas, que encarecem o acesso ao crédito. Paralelamente, a escassez de solo disponível em áreas urbanas consolidadas continua elevando os preços da moradia. A confluência desses fatores destaca a necessidade de políticas públicas complementares e instrumentos financeiros alternativos que garantam a acessibilidade e a inclusão habitacional de famílias que, de outro modo, permaneceriam excluídas do mercado formal.

Quadro-resumo do sistema hipotecário	
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito habitacional?	BANHPROVI e bancos privados.
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito habitacional?	83,2% dos financiamentos são concedidos pelos bancos comerciais privados com base em depósitos.
Que tipos de instituições concedem empréstimos habitacionais?	O Banco Hondurenho para a Produção e a Mora-dia (BANHPROVI), bancos comerciais e cooperativas e institutos de previdência social.
Qual é a principal instituição e sua participação no mercado?	O BANHPROVI, com uma participação de 60,0% da carteira total de financiamentos para moradia.
Qual é o tipo de produto creditício mais comum para aquisição de habitação?	Taxa fixa.
Quais são as taxas de juros típicas — fixa, variável e subsidiada — respectivamente?	Taxas de juros de 4% para habitações de interesse social e 7% de moradia para classe média (fixas e subsidiadas). Nos bancos comerciais, taxa em geral fixa ou variável (de 8% a 17% ao ano).
Qual é a relação de crédito sobre o valor (<i>loan-to-value ratio</i>) típica dos empréstimos hipotecários para a habitação?	Nos bancos comerciais privados: 90%.
Qual é o comprometimento de renda típico nos créditos hipotecários habitacionais?	O nível máximo de endividamento não deve ultrapassar 30% da renda familiar total. Não há informações sobre os compromissos típicos.
Que porcentagem dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	Não há um relatório oficial.

Mercado do solo urbano

Em 2024, o mercado do solo urbano apresentou uma combinação de escassez de solo formal bem localizado e uma expansão periférica marcada por urbanizações fechadas. A valorização do solo se concentrou em áreas com melhor acessibilidade, a oferta formal enfrentou altos custos de urbanização (terra + infraestrutura + gestão de alvarás) e gargalos em cadastro, posse plena e habilitação de serviços. A pressão da demanda — impulsionada por grupos familiares jovens, remessas e necessidade de substituição de moradias precárias — encontrou taxas ativas altas e custos de construção em aumento, o que empurrou muitas famílias para terrenos periféricos com urbanização incompleta ou soluções de autoconstrução progressiva.

O mercado do solo urbano apresenta uma dinâmica altamente restritiva para o desenvolvimento de habitações de interesse social, devido ao contínuo aumento do custo da terra. Atualmente, o preço médio do metro quadrado é de cerca de HNL 18.000 (US\$ 728), o que representa um desafio estrutural para os desenvolvedores e para a população de renda mais baixa em busca de uma moradia formal.

Esse nível de preços reflete uma forte pressão especulativa sobre o solo urbanizável, sobretudo em áreas periféricas ou intermediárias das principais cidades, onde a expansão residencial compete com usos comerciais e industriais. A limitada

disponibilidade de terrenos com infraestrutura básica — acesso viário, energia, água potável e saneamento — eleva ainda mais os custos de urbanização, que são transferidos diretamente para o preço final das moradias.

A dinâmica do mercado do solo urbano em 2024 foi afetada pela contraposição entre o acesso limitado ao solo urbanizável com serviços urbanos e o custo do financiamento. Os programas de crédito do BANHPROVI para habitações de interesse social e moradia de classe média, assim como a disponibilidade de recursos dos fundos de previdência para moradia com taxas de juros preferenciais, funcionaram de modo contracíclico. Isso significou maior capacidade de compra formal, melhoria da bancabilidade de projetos e mais consolidação da expansão urbana por meio de um processo de urbanização planejada. Para potencializar esses efeitos é fundamental acelerar a gestão do solo — cadastro, regularização, provisão e conexão de serviços, dotação urbana e adensamento de eixos já consolidados — e articular o financiamento preferencial por meio de instrumentos de política fundiária — captura de mais-valias, incentivos para moradias de baixo custo e normativas de adensamento — capazes de contrabalançar a pressão especulativa sobre a formação de preços.

Informalidade, inclusão e sustentabilidade

O sistema financeiro formal se organiza principalmente por meio dos bancos de primeiro e segundo níveis, que operam de acordo com esquemas regulados e orientados para garantir a segurança jurídica e a estabilidade das transações. No entanto, esse marco de formalidade contrasta com dinâmicas de informalidade territorial persistentes, sobretudo na região norte do país, onde se observa um recrudescimento das invasões de terras por parte de grupos camponeses não legalizados. Essa situação reflete a tensão entre o acesso à moradia e a posse segura da terra, que em grande parte continua sendo um fator estrutural de exclusão social e econômica.

O governo hondurenho promoveu em 2024 diversas estratégias para melhorar o acesso à moradia, sobretudo por meio de empréstimos com subsídios votados para setores de renda baixa e média. Essas iniciativas se articulam com os recursos do BANHPROVI e de bancos privados, buscando promover a inclusão financeira e reduzir o déficit habitacional. Contudo, os esforços enfrentam desafios em matéria de sustentabilidade fiscal e de alcance territorial, já que as populações em situação de informalidade habitacional ou de solo geralmente não cumprem os requisitos formais para acessar esses mecanismos.

Os dados de 2024 indicam um estado relativamente positivo quanto à cobertura de serviços habitacionais básicos. Assim, 90,7% das moradias têm acesso à rede de energia elétrica, 93,7% contam com fonte de água potável e 93,2% possuem sistema de saneamento. Essas porcentagens são animadoras e refletem um avanço em infraestrutura e serviços básicos, mas não se pode afirmar que tal cobertura seja um sinal de inclusão social. É amplamente sabido que as dificuldades relacionadas ao acesso, uso e desfrute dos serviços para um grande setor da população são muitas e variadas. A qualidade, a continuidade e o custo são alguns dos principais limitantes da inclusão social, em especial nas periferias urbanas e zonas e rurais. Desse modo, a diferença entre a cobertura nominal e o acesso efetivo aos serviços constitui uma das principais preocupações do ponto de vista da sustentabilidade.

A articulação entre informalidade, inclusão e sustentabilidade expõe a necessidade de um enfoque integral que combine políticas de regularização fundiária, financiamento inclusivo e fortalecimento dos serviços públicos. Sem enfrentar as causas estruturais da informalidade no acesso à terra e à moradia, os esforços baseados em subsídios e créditos poderiam ter efeitos limitados e temporários. O desafio para Honduras em 2024 não é apenas ampliar o acesso, mas garantir que ele seja equitativo, juridicamente seguro e sustentável ao longo do tempo, reduzindo as lacunas sociais que continuam alimentando a desigualdade territorial.

Tabela-resumo de indicadores	
Taxa de inflação	4,6%
Taxa de desemprego	5,2%
Taxa de informalidade no mercado de trabalho	71,2%
Estoque de crédito habitacional hipotecário em relação ao PIB	5,5%
Investimento público em habitação em relação ao PIB	2,7%
Spread bancário	7,54 pp
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	104,7%
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	41,2%
Taxa de propriedade	71,5%
Índice de acessibilidade de moradia urbana (compra)	N/E
Índice de acessibilidade de moradia urbana (aluguel)	N/E
Taxa de variação do índice de preços de venda (nacional)	N/E
Taxa de variação do índice de preços de aluguel (nacional)	N/E
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	N/E
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	N/E

Perspectivas, tendências e projeções

Em 2024, o mercado habitacional se caracterizou pela coexistência de um aumento na demanda por moradia em centros urbanos, onde se concentra o investimento produtivo, com restrições do poder aquisitivo das famílias, decorrentes do alto custo do solo, dos maiores custos de construção e das altas taxas de juros praticados pelo sistema bancário privado. O preço do solo urbano bem localizado continuava aumentando, devido à contínua pressão demográfica, à concentração de empregos nas cidades e à especulação imobiliária, reduzindo assim a possibilidade de realizar projetos habitacionais por um preço acessível nas áreas centrais das regiões metropolitanas. Diante da limitada disponibilidade de terrenos nessas áreas, a oferta foi deslocada para as periferias mais distantes, onde o custo do transporte, o tempo de deslocamento e o acesso limitado a serviços básicos afetam diretamente a qualidade de vida das famílias.

As taxas de juros tiveram um papel determinante na demanda. Os bancos privados, que concentram 83% dos financiamentos habitacionais, repassaram os aumentos das taxas da política monetária para os créditos, elevando as taxas ativas médias para patamares próximos de 15,4% ao ano em 2024. Isso encareceu significativamente o financiamento e limitou a capacidade de endividamento das famílias de renda média e baixa. Embora o BANHPROVI e alguns institutos de previdência social tenham conseguido oferecer taxas preferenciais de 4% a 7%, esses produtos se concentraram em segmentos formais e não conseguiram cobrir a ampla base de famílias na informalidade, que continuam dependendo da autoconstrução progressiva ou de mercados de solo irregulares.

Essa tendência indica que, embora o estoque de financiamentos tenha aumentado nominalmente, a acessibilidade econômico-financeira à moradia diminuiu. O déficit quantitativo urbano representa 61,5% dos domicílios e o déficit qualitativo, 24,2%, o que torna evidente que, além da escassez de novas moradias, existe um baixo nível de inscrição cadastral e grande parte das famílias estão inseridas na oferta informal. Isso dificulta a incorporação de muitas delas ao sistema financeiro, ao mesmo tempo que eleva os custos de transação vinculados a esse processo. A taxa de propriedade formal de 71,5% sugere que essas famílias tiveram acesso à moradia por outros meios fora do mercado formal de aquisição, como heranças ou ocupações. Outros compraram terrenos não registrados ou fizeram permutas de moradias – consequentemente não contam com nenhum tipo de proteção patrimonial. Tudo isso leva à baixa inscrição cadastral, o que se traduz em uma redução do acesso ao crédito formal.

A curto prazo, projeta-se que o mercado habitacional de Honduras dependerá de três variáveis estruturais: o alto custo dos terrenos, as taxas de juros estipuladas pelas autoridades monetárias e a capacidade estatal de ampliar o orçamento destinado a subsídios e créditos preferenciais.

Diante da falta de políticas públicas integrais que promovam créditos inclusivos, regulações adequadas de uso e do aproveitamento de solo urbano, e um financiamento dirigido exclusivamente à melhoria de moradias informais, a expansão do mercado de financiamento continuará servindo a uma classe média alta que constrói para atender às próprias necessidades habitacionais.

Portanto, a população vulnerável em situação de pobreza e extrema pobreza seguirá reproduzindo a informalidade, ao não contar com alternativas de financiamento adequadas e dignas para satisfazer suas necessidades habitacionais básicas. O desafio estratégico do sistema de crédito hipotecário e do mercado habitacional como um todo será superar o

recorde de oferta de financiamento, transformando-o em um instrumento efetivo para a inclusão urbana e habitacional, e a sustentabilidade do desenvolvimento urbano.

O impacto da colocação do crédito hipotecário sobre a inserção e a sustentabilidade urbanas é medido pela redução na diferença entre a demanda potencial por moradia digna, formal e integrada ao entorno urbano e a demanda efetiva, que abrange toda a oferta nacional formal e informal, urbana e rural.

Olhando para o futuro, os desafios do setor habitacional giram em torno de três fatores críticos: o alto custo do solo urbano, a exclusão do setor informal do crédito hipotecário e as elevadas taxas de juros. Mesmo assim, existem oportunidades relevantes caso se fortaleçam os programas de crédito subsidiado, se promova um planejamento urbano sustentável nas periferias com infraestrutura adequada, e sejam implementados programas massivos de regularização fundiária. Transformar o crescimento do crédito hipotecário em um motor de inclusão social e sustentabilidade urbana será fundamental para reduzir a lacuna entre a demanda potencial e a demanda efetiva por moradia digna.



México

Por Claudia Castillo Aguilar e Ernesto Infante Barbosa

Resumo

- Um mercado resiliente, mas profundamente desigual: o mercado habitacional mexicano mostrou resiliência em números, mas aprofundou desigualdades. Em 2024, o México registrou uma inflação de 4,21%, uma taxa de referência de 10% e um mercado de trabalho informal de 54,5%, o que condiciona o acesso ao crédito e mantém a moradia social em um “duplo estreitamento” de oferta e demanda, que perpassa todas as dinâmicas do setor.
- Habitações de interesse social (HIS) em retrocesso: em 2024, sua produção reduziu a mínimos históricos, 66% em comparação com 2018, com um deslocamento para programas de autoprodução e melhorias. Isso aliviou atrasos qualitativos, mas deixou sem resposta o déficit quantitativo dos domicílios mais pobres.
- Oferta limitada por rigidez normativa e de solo: a combinação de custos crescentes de solo, insumos e crédito intermediário, junto com critérios de concessão de crédito mais rigorosos, restringiu a capacidade de resposta do setor. As tramitações prolongadas (cerca de 145 dias) e a escassa disponibilidade de terrenos com infraestrutura de serviços encareceram a moradia e limitaram a oferta nas áreas de maior demanda, reforçando desigualdades territoriais.
- O mercado hipotecário cresce em volume, mas aprofunda desigualdades: foram concedidos mais de 512.000 créditos (+10,2%). No entanto, o dinamismo dependeu do INFONAVIT e do FOVISSSTE, enquanto o setor bancário se concentrou em segmentos médios e altos, excluindo os grupos familiares de menor renda e mercado aberto.
- Financiamento verde emerge como alavanca estrutural: a aceleração do financiamento verde emergiu como motor para melhorar acesso, a qualidade e a bancabilidade no setor habitacional. Com a Taxonomia Sustentável do México (TSM) como referência, consolida-se um ecossistema que articula oferta (crédito-ponte verde) e demanda (hipotecas verdes) de moradia sustentável. O financiamento verde dei-

xou de ser um nicho e se posiciona como a via mais efetiva para expandir a moradia bem localizada, eficiente e climaticamente resiliente.

Panorama geral: aspectos macroeconômicos e demográficos

O México fechou 2024 com um PIB de MXN 35,32 trilhões e um PIB per capita PPC estimado em MXN 259.200. A inflação convergiu para 4,21%, após picos de 7,8% em 2022, e a taxa de referência do Banco do México variou de 11,25 a 10%, configurando um ambiente restritivo para o financiamento. A taxa de juros hipotecária média ficou em 11,47%, enquanto o setor bancário reportou uma taxa geral média de crédito de 13,15%, frente a depósitos de 9,10%, com um *spread* de 4,05 pontos percentuais. Esses custos de crédito marcaram o desempenho do mercado, condicionando a acessibilidade dos grupos familiares.

A Formação Bruta de Capital Fixo em moradia (FBKF) se situou em 5,3% do PIB, o que confirma a importância do setor residencial como motor de investimento mesmo em um ciclo de taxas de juros altas. A renda média urbana foi estimada em MXN 342.200 ao ano, frente a um preço mediano de moradia de MXN 1.054.469, situando a razão preço/renda em $\approx 3,1x$.

Em termos sociodemográficos, o país atingiu os 132,27 milhões de habitantes, o desemprego se manteve baixo (2,6%) e a taxa de participação na força de trabalho em 59,9%, mas com um setor informal de 54,5%, o que restringe a elegibilidade creditícia. No âmbito nacional, foram registrados aproximadamente 38,8 milhões de domicílios dentro de um estoque de 38,36 milhões de moradias, sustentando uma demanda estrutural significativa, com expressão territorial heterogênea (com maior pressão em zonas metropolitanas de rápido crescimento e atrasos persistentes em regiões com menor dinamismo). Com uma pobreza de 29,6%, coeficiente de GINI

(distribuição da renda) de 0,391 e composição sociodemográfica diversa (51,47% de mulheres, cerca de 30% de população indígena e 2,4% de afrodescendentes), as desigualdades de acesso se refletem em padrões diferenciados de moradia observados no restante do relatório (p. ex., menor participação de mulheres em hipotecas em comparação com seu peso populacional).

Portanto, a combinação taxas altas com informalidade elevada e desigualdade de renda determinou quem se classificou e em que condições nos resultados analisados em acesso, preços, crédito e solo em 2024.

Acesso à moradia para o segmento de interesse social

Em 2024, a produção de habitações econômicas e populares, classificadas como de interesse social (HIS), caiu para 44.500 unidades, apenas 35% da oferta total e 11,2% menos do que em 2023 e 66% abaixo de 2018. O encarecimento do solo e dos insumos, o crédito-ponte de 14,07% (4,7 pontos percentuais sobre a taxa de referência) e a baixa rentabilidade desincentivaram sua produção. Como resultado, o segmento de HIS novas consolidou uma tendência decrescente, enfraquecendo sua capacidade de atender os grupos familiares de menor renda.

A relação preço/renda média (cerca de 3,1x) seria moderada em condições de taxas baixas, mas, com as condições de financiamento (taxas hipotecárias FRM de 11,48% e LTV de aproximadamente 71,60%), o esforço de pagamento subiu para 28,2% da renda familiar, dentro do nível prudente. No entanto, com essas condições, uma moradia social de MXN 660.000 só é acessível a partir do quinto decil (renda anual em torno de MXN 210.000), deixando fora do mercado hipotecário formal os cinco decis inferiores (formais e informais), nos quais se concentra o atraso. A barreira principal não está no nível de preços, mas no custo do financiamento e nos parâmetros de concessão dos créditos.

Diante desse panorama, a composição por destino confirma que o acesso não se limitou à moradia nova e que o sistema respondeu a necessidades diferenciadas. O PNV 2019–2024, por meio do sistema de hipoteca pública (INFONAVIT e FOVISSSTE) e de CONAVI, buscou compensar essas restrições por meio de esquemas de financiamento hipotecário e não hipotecário (subsídios, cofinanciamento e microfinanciamento), alcançando, em conjunto com o setor bancário (CNBV, BANJERCITO e SHF), 881.400 ações para aquisição de solo, autoprodução assistida, melhorias e aquisição de moradias novas e usadas. No entanto, apenas 114.300 (13%)

das ações foram dirigidas a HIS e só 99.100 (11,2%) a ações de compra e venda de HIS, evidenciando uma maior atenção ao atraso qualitativo.

O resultado é uma lacuna dupla: por um lado, milhões de grupos familiares pobres com moradia precária recebem apoio parcial para melhorá-la; por outro, quem carece de moradia formal permanece excluído pela baixa oferta de HIS nova. A acessibilidade para o setor social depende tanto de instrumentos financeiros que reduzam a carga hipotecária como de um ecossistema de oferta capaz de produzir HIS rentável e bem localizada. Em 2024, as duas frentes permaneceram em tensão, consolidando o déficit quantitativo como um foco crítico não atendido no segmento mais vulnerável da população.

Mercado habitacional

O mercado habitacional no México mostra um acentuado viés para os segmentos médio e residencial, em que a rentabilidade é maior e o acesso ao crédito mais rápido. A HIS perdeu peso relativo na produção total, concentrando-se em periferias com baixa conectividade e acesso limitado a serviços. Em 2024, o mercado mostrou alta atividade e apreciação de preços. Foram registradas 483.352 operações de compra e venda de moradias (novas e usadas) com preço médio de venda de MDP 1,05, enquanto o aluguel médio urbano ficou em MXN 10.517. Os preços subiram 9,23% para venda e 3,96% para aluguel no ano; na cidade mais populosa, foram observados crescimentos em venda (+5,84%) e em aluguel (+8%). Essa diferença sugere que, no âmbito nacional, a demanda por imóveis e a restrição de oferta em segmentos específicos impulsionaram mais os preços de venda do que os aluguéis, enquanto no maior mercado urbano o ajuste do aluguel foi mais intenso (sinal de pressão sobre a ocupação e a localização).

O déficit habitacional quantitativo chega a 474.188 (1,22% de 38,8 milhões de domicílios), e o déficit qualitativo alcança 8.381.545 (21,5%). Em serviços, as coberturas são eletricidade 99,7%, água 80,6% e saneamento 74,5%; e 1,05% das moradias não conta com banheiro exclusivo. Esses dados identificam como necessidade predominante elevar os padrões de qualidade, habitabilidade e localização.

No que se refere à oferta, as 178.600 autorizações para a construção e os 145 dias de prazo de licenciamento contra as 128,14 mil moradias concluídas, revelam atritos de alvará que reduzem a elasticidade de resposta em áreas com serviços e boa conectividade. Com estoque habitacional de 38,36 milhões de moradias, essas restrições explicam a persistência de pressões sobre preços e aluguéis inclusive em um ambiente de taxas hipotecárias elevadas.

A escassez de solo urbano acessível em áreas com infraestrutura consolidada deslocou a produção formal para regiões afastadas, reforçando padrões de expansão horizontal. Isso gera custos crescentes com mobilidade, provisão de serviços e sustentabilidade urbana. A produção informal se mantém dinâmica, embora com baixa qualidade construtiva e limitada capacidade de reposição do parque habitacional. Como desafio central do mercado se identifica que, enquanto na HIS o obstáculo central é a falta de produção acessível, no mercado agregado o déficit predominante é qualitativo e de localização, não de quantidade. Isso explica por que os programas se voltaram para elevar padrões de habitabilidade e reduzir desigualdades territoriais. No entanto, com essa lógica, o déficit quantitativo não atendido afeta com mais força os mais pobres, e o déficit qualitativo persiste como o principal determinante da desigualdade habitacional no país.

Mercado de crédito hipotecário habitacional

O mercado hipotecário mexicano se caracteriza por uma alta concentração em intermediários públicos (INFONAVIT, FOVIS-SSTE) e bancos comerciais de grande porte. Os critérios de originação continuam excluindo trabalhadores com renda mista ou informais. O mercado hipotecário considera créditos para a aquisição, construção, terreno e substituição de passivos, assim como esquemas de melhorias e autoprodução (com garantia hipotecária).

Em 2024, foi observado um desempenho heterogêneo: o volume total de créditos cresceu 10,2% ao ano e atingiu cerca de 512.000 operações por MXN 550,85 bilhões, o dinamismo se explicou quase exclusivamente pelo INFONAVIT, que registrou uma retomada de 17,4% em número de créditos na comparação com 2023, e consolidou sua posição como o principal outorgador de crédito hipotecário, com uma participação de 71,5%. Essa recuperação aprofundou a dependência estrutural desse mercado do setor público, enquanto o setor bancário privado (CNVB) reduziu seus créditos hipotecários em 4,2%, mas aumentou o valor médio em 5,7%, concentrando-o em 99% para moradia do segmento médio a residencial plus. O setor bancário privado confirma assim seu retorno a nichos de menor risco e alto valor, deixando um vazio nos segmentos de baixa renda.

Apesar do entorno de taxas de juros elevadas (11,48%), a carteira hipotecária manteve sua solidez, com um saldo de MXN 2,9 bilhões e uma inadimplência estável em torno de 2,8% para os bancos privados e de 17,3% para o INFONAVIT. No entanto, foram observados claros contrastes na compo-

sição do mercado: as HIS perderam peso no setor bancário comercial, representando apenas 0,24% dos novos créditos. Essa marginalização ameaça transformar a moradia social em um segmento praticamente não bancarizado, dependente de programas públicos ou subsídios. Ao mesmo tempo, a produção de moradia mostrou sinais de recuperação, com 153.000 novos inícios de obra, 70,7% deles destinados a unidades de nível tradicional-residencial, um ponto de apoio que poderia sustentar a geração de créditos em meio a taxas de juros altas, embora reforçando o viés para os segmentos médios.

A concentração territorial continuou sendo uma característica definidora: seis unidades territoriais (Cidade do México, Jalisco, Nuevo León, Estado do México, Querétaro e Guanajuato) reuniram mais de 52% dos créditos concedidos e 53% do montante. Esse padrão de centralização reforça a dualidade do mercado: dinâmico nas áreas metropolitanas com maior renda, mas insuficiente no atendimento a grupos familiares de renda baixa e média fora dessas regiões. Assim, embora 2024 tenha fechado com um mercado hipotecário mais amplo e financeiramente saudável, vê-se claramente que o impulso vem do setor público, os bancos se posicionaram nos segmentos de menor risco e maior valor, e persiste uma lacuna de acesso no segmento social, que continuará sendo o grande desafio de política habitacional no curto prazo.

Os produtos verdes e sustentáveis ganham espaço: hipotecas verdes, títulos rotulados e funding de recursos alinhado com a Taxonomia Sustentável do México oferecem um caminho de crescimento. No entanto, a adoção é ainda incipiente, com necessidade de regulação do uso da taxonomia, maior padronização em critérios de desempenho, rastreabilidade e cumprimento do princípio de não causar dano significativo. Em 2024, o financiamento verde se consolidou como um componente estratégico do mercado habitacional, ao oferecer produtos para a oferta e a demanda, cuja redução de taxa e acesso a uma fonte de recursos preferencial dependem diretamente do cumprimento de critérios de sustentabilidade. Esquemas como crédito-ponte verde (ECOCASA da SHF), hipotecas verdes, a securitização verde e os covered bonds verdes operaram com isenções de comissões, integração de ecotecnologias e cofinanciamento com COFINAVIT, o que permitiu manter competitividade mesmo em um entorno de taxas de juros elevadas. Esses mecanismos não só canalizaram capital para a moradia social e média, como ofereceram ao setor bancário e aos investidores instrumentos com melhor perfil de risco e liquidez, fortalecendo a profundidade do mercado. Embora seu peso relativo continue limitado, o financiamento verde deixou de ser um nicho e começou a se consolidar como um segmento estrutural dentro da geração de créditos hipotecários.

Quadro-resumo do sistema hipotecário

Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito habitacional?	- Fundos especiais baseados em contribuições de empregados do mercado formal (Subconta de Habitação – INFONAVIT). - Bancos privados autorizados pela Comissão Nacional Bancária e de Valores (CNBV).
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito habitacional?	Fundos especiais com 51,6%.
Que tipos de instituições concedem empréstimos habitacionais?	Organismos públicos de habitação (INFO-NAVIT, FOVISSSTE) e bancos privados autorizados pela Comissão Nacional Bancária e de Valores (CNBV).
Qual é a principal instituição e sua participação no mercado?	INFONAVIT com 71,50%.
Qual é o tipo de produto creditício mais comum para aquisição de habitação?	Crédito hipotecário FRM.
Quais são as taxas de juros típicas — fixa, variável e subsidiada — respectivamente?	Fixa (FRM): 11,48%; subsidiada FRM: 8,72%.
Qual é a relação de crédito sobre o valor (<i>loan-to-value ratio</i>) típica dos empréstimos hipotecários para a habitação?	71,6% (LTV típico para primeiro empréstimo desse tipo).
Qual é o comprometimento de renda típico nos créditos hipotecários habitacionais?	27,72% da renda mínima, sem estabelecer limites máximos.
Que porcentagem dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	N/E

Mercado do solo urbano

O solo urbano representa um dos principais desafios estruturais. A baixa arrecadação do imposto predial, combinada com altos custos de transação em operações formais, fomenta a especulação e retém lotes bem localizados. Isso dificulta o adensamento e a reciclagem intraurbana, empurrando a moradia social para regiões periféricas. Em 2024, o marco operacional do solo combinou instrumentos habilitantes com atritos administrativos. A base confirma a demarcação legal de áreas de interesse social e promoção de adensamento por zoneamento (vigentes), enquanto o prazo médio de licenciamento foi de 145 dias e houve 178.600 alvarás para construção. A ausência de uma série nacional consolidada de preços do solo obriga a inferir seu comportamento pelos preços de moradia e ritmos de alvarás: com a valorização anual da venda de 9,23% e do aluguel de 3,96%, somados os tempos de tramitação prolongados, o sistema exibe baixa elasticidade de oferta em localizações com serviços, o que é compatível com pressões de preço mesmo em um ambiente de taxas de juros elevadas. Em síntese, os instrumentos normativos existem, mas a velocidade de execução e a capacidade municipal de processamento condicionaram a materialização de projetos bem localizados durante o ano.

No âmbito tributário e de transações, a base reporta um imposto territorial médio de 0,22% (no município mais povoado), imposto de transferência da propriedade (variável) e ISR por lucro/renda de 1,92% a 35%. Essa combinação barateia o custo de posse do solo (por ser o imposto predial relativamente baixo) e, ao mesmo tempo, encarece a transação formal (por impostos para transferência e aluguel), o que desincentiva a reciclagem de terra intraurbana e favorece a acumulação/retenção de lotes bem localizados. A ausência de mecanismos como impostos progressivos para terrenos vazios ou penalizações por falta de uso fomenta a especulação e a acumulação de terrenos bem localizados.

Devido ao déficit predominantemente qualitativo e à necessidade de oferta em zonas com infraestrutura, o desempenho 2024 do mercado do solo se explica pela coexistência de (i) normas que permitem densificar e focalizar o interesse social, (ii) prazos de licença que atrasam a resposta de oferta e (iii) sinais fiscais que não promovem suficientemente a mobilização do solo para projetos habitacionais formais em localizações com infraestrutura. Além disso, as diferenças regulatórias entre municípios geram altos custos de cumprimento para desenvolvedores, reduzindo a elasticidade da oferta. Uma política de solo pró-adensamento, acompanhada por incentivos fiscais e guichês únicos de tramitações, é indispensável para reverter essa tendência.

Informalidade, inclusão e sustentabilidade

O mercado de trabalho informal constitui a principal barreira de acesso ao financiamento habitacional. Os parâmetros tradicionais (LTV, DTI , comprovação com documentos) não reconhecem rendas mistas nem fluxos não formais, excluindo milhões de grupos familiares das HIS formais. Em 2024, o trabalho informal (54,5%) continuou sendo a principal barreira de elegibilidade creditícia. Apesar de o desemprego ser baixo (2,6%), a falta de comprovação de renda regular exclui a maioria dos trabalhadores informais. Embora em anos recentes o INFONAVIT tenha ampliado alguns esquemas para atender não filiados (como Conta INFONAVIT + Crédito bancário ou programas piloto para trabalhadores autônomos), seu eixo principal continua concentrado nos assalariados formais filiados ao IMSS, o que restringe seu alcance diante da dimensão do trabalho informal. Nesse contexto, o Microfinanciamento da Moradia (MFV) operou como canal complementar regulado, com oferta, reportado pela Buró (sociedade de informação de crédito), sem exigir título de propriedade e com assistência técnica, voltado para melhorias e ampliação; sua função é compatível com um déficit urbano majoritariamente qualitativo.

Também persistiram lacunas de acesso com viés de gênero e racial. As mulheres, que representam 51,5% da população, concentraram apenas 39,2% das hipotecas formais, o que revela uma desigualdade estrutural no acesso financeiro. Quanto à composição étnica, os povos indígenas constituem cerca de 30% da população e representam 28,5% do déficit quantitativo de moradia, enquanto a população afrodescendente (2,4% da população) enfrenta um atraso habitacional estimado em 20,5%. No entanto, não existem estatísticas oficiais sobre a distribuição de crédito hipotecário por raça ou etnia, o que limita a visibilidade dessas lacunas.

No mercado de locação, a ausência de subsídios, títulos de arrendamento ou garantias públicas, junto com uma carga fiscal que onera os aluguéis formais com ISR de 1,9% a 35%, gera um efeito duplo: escassas redes de proteção para os grupos familiares de menor renda e fracos incentivos para a formalização de contratos. Em resumo, o sistema de financiamento habitacional em 2024 evidenciou que a informalidade no trabalho e as lacunas de inclusão financeira continuam sendo o filtro estrutural, enquanto os avanços em produtos alternativos (como o MFV) constituem passos iniciais para reverter um acesso não equitativo.

Tabela-resumo de indicadores	
Indicador	Ano: 2024
Taxa de inflação	4,21%
Taxa de desemprego	2,60%
Taxa de informalidade no mercado de trabalho	54,50%
Estoque de crédito habitacional hipotecário em relação ao PIB	1,47%
Investimento público em habitação em relação ao PIB	17,26%
Spread bancário	4,05 pp
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	1,56%
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	27,7%
Taxa de propriedade	62,8%
Índice de acessibilidade de moradia urbana (compra)	3,3
Índice de acessibilidade de moradia urbana (aluguel)	38,5
Taxa de variação do índice de preços de venda (nacional)	+9,23%
Taxa de variação do índice de preços de aluguel (nacional)	+3,96%
Índice de oferta de moradia formal em relação ao défi-cit	27,02%
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	N/E

Sustentabilidade e financiamento rotulado.

Paralelamente, a sustentabilidade emerge como tendência-chave. A Taxonomia Sustentável do México (TSM) estabeleceu critérios claros de elegibilidade e desempenho (energia, água, emissões) para a habitação sustentável no país e consolidou um marco integral de oferta e demanda. Do ponto de vista da oferta, o impulso iniciado em 2012 com programas como EcoCasa da SHF demonstrou a viabilidade técnica e econômica de incorporar eficiência energética e hídrica à moradia social e média. Pelo lado financeiro, a Taxonomia Sustentável do México e o crescente interesse por financiamento verde representam oportunidades para canalizar crédito para moradias eficientes em energia, água e emissões. A TSM, embora ainda seja de caráter voluntário, a partir de 2023 estabeleceu os critérios de elegibilidade e patamares de desempenho que hoje permitem rotular projetos e hipotecas e canalizar capital mediante crédito verde, securitização verde e *covered bonds* verdes, apoiados por fontes de recursos específicos e incentivos (redução de custos, comissões e integração de ecotecnolo-

gias). Na demanda, os produtos de hipoteca verde transferem economias operacionais para o domicílio, melhorando o fluxo de caixa e, com isso, o perfil de risco, o que facilita a escalada para segmentos HIS e a reabilitação intraurbana, em que a eficiência reduz o custo total de habitar e fortalece a bancabilidade dos projetos. Contudo, persiste uma lacuna na regulação para o reporte de uso da TSM e, consequentemente, no cumprimento verificável de critérios de não causar dano significativo e salvaguardas, evidenciando que, embora o marco represente um passo decisivo, é primordial caminhar em direção a um padrão regulado e obrigatório (para o reporte e a divulgação), com maior rigor na medição da contribuição substancial e no alinhamento do financiamento habitacional com as metas de mitigação climática do país. Além disso, a condicionalidade verde em programas de melhoria e autoprodução poderia ser um catalisador para encerrar o atraso qualitativo.

Perspectivas, tendências e projeções

As perspectivas para 2025–2030 são de um mercado mais diversificado e condicionado por três vetores: (i) a redução de taxas de juros e custos de financiamento; (ii) a consolidação do financiamento verde e (iii) a necessidade de políticas de solo mais ativas. O *nearshoring* e a expansão de corredores logísticos aumentarão a pressão sobre cidades intermediárias, demandando soluções habitacionais planejadas. Nesse panorama, com os olhos em 2025, a trajetória de taxas de juros será o principal determinante do ritmo de concessão de créditos e do esforço de pagamento. Com a inflação 2024 em 4,21% e a taxa de referência em 10%, qualquer relaxamento do custo de fontes de recursos tenderá a se refletir em FRM e a ampliar a base elegível desde que se mantenham parâmetros prudenciais (LTV típico 73,1%, DTI 27,5%–27,72%). O mix institucional observado em 2024 sugere continuidade: INFO-NAVIT como eixo de originação e MFV crescendo em melhorias/ampliação para domicílios com renda informal. Com uma inadimplência de 9,81% (número) e 17,73% (montante), e um *spread* bancário de cerca de 4,05 pontos percentuais, o cenário base é de estabilidade com sensibilidade a taxas: o volume pode se sustentar ou melhorar se a taxa de juros efetiva cair, enquanto a deterioração da carteira continuará limitada por Buró/seguro de inadimplência e critérios de originação.

Em mercado e oferta, o diferencial venda +9,23% versus aluguel +3,96% em 2024, junto com 145 dias de licenciamento e 178.600 autorizações, indica elasticidade de oferta limitada em zonas com serviços. Sem mudanças em tempos de alvarás e mobilização de solo intraurbano, é provável que as pressões sobre o preço persistam em localizações consolidadas, com a atividade permanecendo em uma faixa próxima do já observado (881.000 transações), mas com composição inclinada para as

usadas e melhorias. Dado que o déficit urbano é majoritariamente qualitativo (8,38 milhões versus 474.000 quantitativo) e que as coberturas mostram atrasos (água 80,6%, saneamento 74,5%), a maior tração virá de intervir no parque existente (serviços, habitabilidade) e de adensar onde for permitido pelo zoneamento. A carga predial média (0,22%) e a tributação sobre transação/locação (ISR 1,92%–35%) não incentivam, por si sós, a reciclagem do solo. Portanto, o ajuste da oferta continuará gradual, exceto se ocorrerem melhorias operacionais em autorizações e gestão de solo.

Em sustentabilidade e inclusão, a estrutura verde já operacional (hipoteca/securitização/ *covered bonds* verdes, fontes de recursos dedicadas e incentivos) e a Taxonomia Sustentável do México criam condições para ampliar hipotecas e projetos rotulados (energia/água/emissões), com efeitos esperados em acessibilidade total (menor gasto operacional do domicílio) e perfil de risco. A produção sustentável iniciada massivamente pela EcoCasa (2012) se potencializa agora pelo lado da demanda (hipoteca verde), razão pela qual é possível prever uma maior penetração em HIS e em reabilitação intraurbana. Paralelamente, as lacunas de acesso observadas em 2024 (mulheres 39,2% de hipotecas versus 51,47% da população; povos indígenas e população afrodescendente super-representados no déficit quantitativo) tenderão a se fechar lentamente na ausência de instrumentos específicos; o MFV regulado seguirá sendo fundamental para grupos familiares com renda informal e para melhorias, enquanto o aluguel continuará sem amortecedores explícitos (sem subsídios/títulos/garantias), limitando sua contribuição à inclusão, exceto se ocorrerem mudanças na arquitetura de apoio. Em suma, o cenário base 2025 é de demanda solvente sensível a taxas de juros, oferta com gargalos operacionais e aceleração do financiamento verde como alavanca para melhorar qualidade, localização e bancabilidade da moradia. Por fim, a digitalização e o uso de dados alternativos abrirão novas vias de inclusão financeira para trabalhadores do mercado informal. Ao mesmo tempo, espera-se um maior alinhamento da política fiscal e urbana para liberar solo intraurbano e facilitar o adensamento. O desafio será traduzir essas tendências em escalamiento efetivo das HIS formais, evitando que a autoprodução periférica continue predominando.

Em síntese, o México enfrenta um déficit habitacional estrutural que não pode ser resolvido apenas com autoprodução. O ponto fundamental está em escalar a moradia social formal, combinando políticas de solo, financiamento inclusivo e padrões de sustentabilidade. A moradia continuará sendo um setor estratégico para a política pública e para o sistema financeiro. O desafio está em articular soluções interinstitucionais que combinem acesso, sustentabilidade e competitividade urbana, aproveitando o novo ciclo macroeconômico para corrigir desequilíbrios estruturais.



Panamá

Por Carlos Antonio Solís Tejada

Resumo

- Crescimento econômico e desafios sociais: a economia do Panamá cresceu significativamente, com um aumento do Produto Interno Bruto (PIB) e uma inflação baixa. No entanto, o desemprego e a informalidade do mercado de trabalho aumentaram, e a desigualdade de renda se manteve.
- Avanços e persistência do déficit habitacional: houve melhorias na qualidade da moradia (redução do déficit qualitativo), em um país onde a maioria dos grupos familiares (65%) buscou ter uma moradia própria, muitas vezes construída com as próprias mãos. Contudo, o déficit quantitativo de novas unidades se mantém, destacando a necessidade de mais construções.
- Pagamentos atrasados de subvenções: o volume de subvenções públicas subiu de US\$ 83 milhões para US\$ 128 milhões. É fundamental destacar que esse aumento se deveu principalmente a pagamentos atrasados acumulados de anos anteriores com os bancos, em especial com juros preferenciais.
- Mercado misto com desafios de produção: o mercado habitacional enfrenta preços em alta, enquanto a produção de moradias prontas caiu, embora se espere uma compensação com as autorizações aprovadas para construção.
- Barreiras de sustentabilidade e inclusão: o setor enfrenta desafios como a falta de conexão à rede de esgoto em 42% dos domicílios e a ocupação informal de áreas de preservação ambiental. Quanto à inclusão, vê-se baixa participação da população indígena em créditos hipotecários e a ausência de dados sobre o microfinanciamento de moradia para grupos vulneráveis.

Panorama geral: aspectos macroeconômicos e demográficos

A economia panamenha mostrou um desempenho notável de 2023 para 2024. O PIB cresceu de maneira significativa, passando de cerca de US\$ 83 bilhões (INEC, 2023) para mais de US\$ 86 bilhões (INEC, 2024). Esse crescimento foi obtido em um cenário de inflação excepcionalmente baixa, de menos de 1% ao ano (INEC, 2024), um pilar da estabilidade econômica do país. Apesar da contenção dos preços, o custo do financiamento subiu. A taxa de juros oficial para o setor bancário aumentou, o que se refletiu em um aumento expressivo da taxa de crédito geral média, que passou de 7 para 8% (SBP, 2024).

A situação social do Panamá em 2024 mostrou grandes desafios em comparação com o ano anterior. A taxa de desemprego aumentou substancialmente, de 7,4% (INEC, 2023) para 9,5% (INEC, 2024), dado que se combina com uma alta da informalidade, que afetou quase a metade da força de trabalho. Apesar desse panorama, a renda familiar média nacional cresceu, indicando uma melhoria econômica para alguns setores da população. Contudo, a desigualdade da renda, medida pelo coeficiente de Gini, se manteve inalterada em 0,49 (BM, 2024). A taxa de pobreza teve uma leve redução, o que mostra um progresso marginal na luta contra essa persistente problemática social no país.

Acesso à moradia para o segmento de interesse social

A situação da moradia urbana no Panamá registra avanços significativos de 2023 para 2024. Um dado animador é que uma alta porcentagem (65%) dos grupos familiares conta com casa própria, refletindo os avanços na luta geracional

para adquirir e garantir sua moradia, em muitos casos com as próprias mãos na precariedade da informalidade, e consolidar assim a estabilidade social. O déficit qualitativo urbano, relativo às unidades que precisam de melhorias não só na qualidade estrutural, mas principalmente nos serviços básicos, corresponde a 44.521 unidades de moradia urbana ou 5,4% do estoque urbano (INEC, 2023). Essa incidência relativamente baixa da moradia inadequada sugere o esforço também geracional para melhorar a qualidade da moradia existente e seu entorno, independentemente de sua origem. Contudo, em 2023 houve um déficit quantitativo urbano de 6.482 unidades (INEC, 2023), o que mostra a necessidade contínua de novas construções para satisfazer a nova demanda insatisfeita.

Em 2024, o volume de subvenções de origem pública e orçamentária para facilitar o acesso formal à moradia se expandiu significativamente, passando de US\$ 83 milhões para US\$ 128 milhões (MEF, 2024). É importante apontar que esse aumento se deve em grande parte a pagamentos atrasados acumulados de anos anteriores, especialmente dos juros preferenciais, devido aos bancos. Essa expansão do apoio se traduziu em um expressivo aumento da participação nos programas de subsídios diretos, que se posicionaram como a principal ferramenta de apoio para aquisição da casa própria. O país conta com diversos instrumentos, incluindo subsídios à taxa de juros, bônus para moradia e programas de apoio ao aluguel, criados para aliviar a carga financeira das famílias. O objetivo é facilitar o acesso à moradia e reduzir a porcentagem de renda que as famílias destinam ao pagamento de créditos hipotecários ou de aluguel.

De acordo com o MIVIOT, de 1º de novembro de 2023 a 31 de outubro de 2024 foram desembolsados US\$ 63,207 milhões para o Fundo Solidário de Moradia¹², que dava um subsídio direto de US\$ 10.000 para imóveis de menos de US\$ 70.000. No entanto, esses créditos representaram uma ínfima parte do mercado (1,09%). Esse subsídio direto deixou de existir em 2024; resta apenas o pagamento dos 10.000 por casa prometidos aos desenvolvedores.

Apesar do crescimento econômico, a acessibilidade à moradia no Panamá enfrenta desafios persistentes. O aumento na taxa de crédito bancário complica o acesso a financiamentos habitacionais, tornando os empréstimos para a população mais caros. Essa dificuldade se agrava com o alto desemprego e a crescente informalidade do mercado de trabalho, o que impede muitas famílias de ter acesso a um crédito formal e uma renda estável. Além disso, a desigualdade de renda se mantém inalterada, concentrando os benefícios econômicos em poucos setores. Embora o governo tenha aumentado o volume de subsídios, o déficit habitacional quantitativo e o

pequeno avanço na redução da pobreza revelam que o acesso a uma moradia digna continua sendo um desafio estrutural complexo para uma parte significativa da população.

Mercado habitacional

Os preços das moradias no Panamá tenderam à alta nos últimos anos. Em 2024, o preço mediano no âmbito nacional foi de US\$ 100.690,00, enquanto na cidade mais povoada chegou a US\$ 178.752,00 (Convivienda, 2025). Por outro lado, o preço mediano de aluguel no âmbito nacional foi de US\$ 356,19 (INEC, 2025), o que contrasta com os preços de venda. Essa dinâmica sugere que os preços de venda em zonas urbanas podem refletir uma aspiração de valor por parte dos proprietários, enquanto os de aluguel mostram a realidade do que os inquilinos podem pagar.

A produção de moradias exibiu um comportamento misto. Em 2024, começaram a ser construídas 4.500 unidades e 4.800 foram concluídas (INEC, 2024), o que indica um desaquecimento da construção. No entanto, os alvarás cresceram ligeiramente (6,31%) passando de 3.900 em 2023 para 4.150 em 2024 (Convivienda, 2024). Esse contraste é revelador, já que, embora uma autorização para construir não garanta a produção, mostra o otimismo da indústria em sua intenção de continuar fornecendo moradia para todos os nichos de mercado.

O estoque de moradias no país é de 1.595 mil unidades, com uma média de 3,3 moradores por domicílio (INEC, 2023). A taxa de desocupação se manteve em 11,4%, o que indica um desajuste entre a oferta e a demanda, possivelmente devido à falta de acessibilidade econômico-financeira das moradias. Além disso, o déficit qualitativo persiste, com 44.521 unidades no âmbito urbano que não atendem os padrões adequados, destacando a necessidade de melhorar a qualidade do estoque existente. A casa própria é um aspecto fundamental do mercado, com 65% dos domicílios próprios. No entanto, esse acesso é desafiado pelo aumento de preços e pela falta de acessibilidade ao financiamento.

Os incentivos fiscais têm um papel crucial na acessibilidade à moradia. Em 2024, o imposto era de 1% para imóveis com valor venal superior a US\$ 120.000, enquanto os de menor valor não eram tributados. Contudo, existe um imposto de transferência de 2% na venda de imóveis residenciais e de 10% sobre o lucro na operação de venda. A ausência de isenções ou incentivos significativos para a construção de novas moradias acessíveis do ponto vista econômico-financeiro representa um desafio para o mercado.

¹² O total de subsídios foi de USD 128 milhões, que correspondem aos desembolsos realizados em 2024 pelo governo nacional, incluindo os juros preferenciais, subvenções de aluguéis, etc., além do Fundo Solidário de Moradia.

Mercado de crédito hipotecário habitacional

A oferta de crédito hipotecário no Panamá é liderada pelo setor bancário comercial, que é a principal fonte de financiamento para a aquisição de moradias. As instituições de crédito, incluindo bancos e cooperativas, oferecem empréstimos hipotecários, embora existam restrições regulatórias que limitam o acesso à informação creditícia e à oferta de determinados produtos. As principais fontes de recursos para esses empréstimos provêm dos depósitos locais e de fontes de financiamento externas. Apesar da ampla participação dos bancos, o mercado carece de outros instrumentos especializados para custear os empréstimos para a venda e produção das habitações de interesse social, o que limita a diversificação da oferta para diversos perfis de compradores. A existência de uma garantia real sobre a propriedade é um requisito indispensável para a aprovação desses créditos.

A demanda por crédito hipotecário é marcada pela necessidade de acesso à moradia e pelas condições de financia-

mento. O valor médio dos financiamentos novos foi de US\$ 99.706,00 em 2024 (APC, 2024). Com taxas de juros variáveis, geralmente em alta, existem desafios significativos no acesso ao crédito, especialmente para as famílias de renda mais baixa. Os requisitos de acesso, como a capacidade de pagamento e o histórico de crédito, excluem uma habitacional, apesar da disponibilidade de recursos nas instituições de crédito.

O mercado de microfinanciamento para a moradia em Panamá enfrenta desafios importantes, já que não existe um mercado estabelecido para esse segmento. Apesar da necessidade de atender às famílias de baixa renda, as restrições para acessar o sistema bancário são significativas. As fontes de financiamento para esse tipo de crédito são escassas, e as informações disponíveis são limitadas, o que evidencia a falta de um marco de apoio robusto. Essa situação gera um déficit de acesso para um grande número de panamenhos que não podem satisfazer as exigências para créditos hipotecários tradicionais, o que agrava o déficit habitacional e dificulta a formalização da autoconstrução de moradias.

Quadro-resumo do sistema hipotecário	
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito habitacional?	Contas de poupança, depósitos com prazo fixo, títulos, recursos públicos e fundos especiais (Caixa da Seguridade Social).
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito habitacional?	Depósitos de poupança.
Que tipos de instituições concedem empréstimos habitacionais?	Bancos locais, bancos nacionais, financeiras, bancos internacionais.
Qual é a principal instituição e sua participação no mercado?	Banco Geral, 21,6%.
Qual é o tipo de produto creditício mais comum para 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 6,16%; subsidiada: 2,00%.
Qual é a relação de crédito sobre o valor (<i>loan-to-value ratio</i>) típica dos empréstimos hipotecários para a habitação?	93,5%.
Qual é o comprometimento de renda típico nos créditos hipotecários habitacionais?	35%.
Que porcentagem dos créditos contrata-dos durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	88%. Cabe destacar que os empréstimos com subsídio direto do Estado costumam ter também juros preferenciais, ou seja, dois tipos de subsídio. Portanto, essa porcentagem também inclui os empréstimos com subsídio direto.

Mercado do solo urbano

A oferta de solo urbano no Panamá enfrenta sérios desafios, já que não se evidencia um crescimento formal com nova infraestrutura em 2024. Isso reflete uma falta de desenvolvimento formal que satisfaça a demanda. Um fator fundamental nessa escassez é a ausência de um banco fiduciário público, o que limita a capacidade do governo de gerir e distribuir terra para projetos de desenvolvimento. Apesar de a lei permitir a demarcação legal de áreas de interesse social e a promoção do adensamento, os dados indicam que não estão sendo utilizados terrenos públicos vinculados à subdivisão. Essa desconexão entre o marco legal e a prática real restringe a oferta de solo urbanizado e acessível, criando um funil no mercado formal.

A demanda por solo urbano no país é evidente, mas está sendo canalizada em grande parte por vias informais. O crescimento das ocupações informais, com um ritmo anual de 1,5% de 2010 a 2023 (INEC, 2023), demonstra a pressão de uma população que busca acesso à moradia fora do mercado formal. Essa demanda insatisfeita se reflete nos altos preços dos terrenos, o que encarece a moradia. O preço mediano dos imóveis em venda nas áreas urbanas chegou a US\$ 178.752,00 em 2024 (INEC, 2025), um valor inacessível para grande parte da população. A existência de um total de 1,6 milhão de domicílios com uma média de 3,3 moradores evidencia uma mudança radical na sua composição (INEC, 2023), um dado que afeta os cálculos de densidade para a geração de mais moradia.

O principal desafio para o desenvolvimento de uma política pública de solo urbano é alinhar os marcos legais com a implementação efetiva. Embora existam leis que promovam o adensamento e a designação de áreas de interesse social, a falta de ferramentas como um banco de terras público e a subutilização de terrenos estatais são barreiras significativas. Essa ineficácia perpetua o crescimento informal e agrava o déficit habitacional. É crucial que o governo ative esses instrumentos para gerar uma oferta de solo formal e acessível. Além disso, devem ser abordados os altos custos do solo e da infraestrutura, que são transferidos aos compradores, para que se obtenha um acesso mais equitativo à moradia digna e sustentável para todos os panamenhos.

Informalidade, inclusão e sustentabilidade

A informalidade é um múltiplo desafio que afeta o mercado habitacional no Panamá, com raízes no acesso limitado a mecanismos financeiros formais. Embora a participação de rendas informais nas hipotecas contratadas e recenseadas em 2023 tenha sido de 16,0% (INEC, 2023), as pessoas com esse tipo de renda em geral não têm acesso a um crédito hipotecário tradicional. Esse aparente conflito se deve a que alguns bancos e financiadores avaliam a solvência dos clientes com base no movimento e na estabilidade de suas contas bancárias, permitindo que pessoas autônomas ou com renda variável tenham acesso a financiamentos, mesmo operando em uma zona cinzenta. A informalidade se manifesta em diversas formas além do financiamento. É conhecida a existência de um mercado de compra-venda e aluguel informal de imóveis residenciais, especialmente nos bairros operários e informais. O problema dos aglomerados informais continua sendo uma constante, com a existência de 9.929 domicílios em condição de invasores, segundo o último censo (INEC, 2023). A ocupação informal ou ilegal de lotes, edifícios vazios, edifícios catalogados como patrimônio histórico e áreas de preservação ambiental também é uma realidade, o que cria complexos desafios legais e ambientais. Apesar dos esforços governamentais para a regularização de terras e a urbanização de aglomerados informais, o número de processos é insuficiente para a dimensão do problema. Em 2024, foram realizados 2.252 processos de regularização de terras e apenas 575 de urbanização de aglomerados informais (MIVIOT, 2024), o que não se compara com os milhares de domicílios afetados.

O acesso à moradia no Panamá apresenta importantes desafios de inclusão, especialmente para grupos vulneráveis, como os povos indígenas. As disparidades no mercado de crédito são evidentes. De acordo com o Censo de 2023, a população indígena, que corresponde a 17,2% da população total, tem uma baixa participação nas hipotecas residenciais. O Censo de 2023 também indica que o panorama da população afrodescendente, que representa 31,7% do total, é melhor, com uma participação de 36% nas hipotecas residenciais, o que indica uma inclusão mais efetiva no mercado formal de crédito dessa população, um claro reflexo de seu nível de integração e mobilidade social. As mulheres, que representam 50,4% da população total, concentram 53% das hipotecas residenciais. Esse número, que indica uma participação proporcionalmente superior à sua presença na população, possivelmente é resultante de uma crescente independência financeira, corroborada pela participação no mercado de trabalho. Uma avaliação completa da inclusão para esses grupos é limitada pela ausência de dados sobre sua participação no microfinanciamento da

moradia, o que impede entender se as soluções de menor escala chegam efetivamente a quem mais precisa.

A sustentabilidade no setor habitacional no Panamá enfrenta diversos obstáculos. Um desafio fundamental é a contínua ocupação informal e ilegal de áreas de preservação ambiental, o que representa um risco direto para os ecossistemas. Além disso, de acordo com o Censo de Nacional de População e Moradia de 2023, apenas 58,0% dos domicílios têm conexão com o sistema de esgoto, o que se deve, em grande parte, a processos de urbanização, formal e informal, que não incluem a infraestrutura básica adequada. Muitos domicílios realizam a destinação do esgoto por meio de soluções como estações de tratamento, tanques sépticos ou fossas sem a manutenção necessária, com grave risco de contaminação para as águas subterrâneas. A promoção da moradia verde é quase inexistente, evidenciada pela ausência de incentivos ou de um fundo dedicado para esse fim. Isso se reflete em um volume de hipotecas verdes de zero dólares em 2024, o que limita a transição rumo a edificações mais amigáveis com o meio ambiente e eficientes energeticamente. Embora existam regulações nacionais sobre hipotecas e títulos verdes, a falta de incentivos e financiamento dedicado impede sua aplicação efetiva no mercado.

Tabela-resumo de indicadores	
Indicador	Ano: 2024
Taxa de inflação	0,7%
Taxa de desemprego	9,5%
Taxa de informalidade no mercado de trabalho	49,3%
Estoque de crédito habitacional hipotecário em relação ao PIB	23%
Investimento público em habitação em relação ao PIB	0,28%
Spread bancário	3 pp
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	6.482
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	32.040
Taxa de propriedade	65,0%
Índice de acessibilidade de moradia urbana (compra)	51,55
Índice de acessibilidade de moradia urbana (aluguel)	148,91
Taxa de variação do índice de preços de venda (nacional)	N/E
Taxa de variação do índice de preços de aluguel (nacional)	N/E
Índice de oferta de moradia formal em relação ao déficit	19%
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	0,6%

Perspectivas, tendências e projeções

O panorama da moradia no Panamá revela um mercado em transição, com o crescimento econômico servindo de pano de fundo para desafios persistentes. O PIB deverá manter seu dinamismo, o que poderia estimular um maior investimento e desenvolvimento de projetos habitacionais. No entanto, a tendência à alta nas taxas de juros e a persistência do desemprego e da informalidade sugerem que o acesso ao crédito hipotecário continuará sendo uma barreira significativa para uma grande parte da população.

No futuro, espera-se que o déficit habitacional, especialmente o quantitativo, continue pressionando o mercado, o que requer um aumento substancial da construção de novas moradias. A leve tendência ao aumento dos alvarás de construção poderia indicar uma futura aceleração na oferta de unidades, mas a efetividade dependerá da rapidez com que esses projetos se traduzam em habitações terminadas e acessíveis. Prevê-se que o governo manterá e possivelmente expandirá os programas de subsídios, reconhecendo-os como uma ferramenta vital para melhorar a acessibilidade da moradia e reduzir a desigualdade.

Uma área crítica para a sustentabilidade é a urbanização informal. A menos que sejam adotadas políticas públicas mais efetivas, as ocupações irregulares seguirão crescendo. É imperativo que o governo ative ferramentas como um cadastro modernizado e atualizado que permita saber o tamanho do banco de terras públicas e simplifique os processos de regularização para canalizar a demanda de moradia para um desenvolvimento formal e organizado. O mercado de moradia verde e o microfinanciamento representam oportunidades de crescimento que, se forem incentivadas e combinadas com programas de melhoria de bairros, poderão diversificar as opções de financiamento e promover um desenvolvimento mais inclusivo e sustentável, além de promover a integração dos aglomerados informais ao tecido social, econômico e físico das cidades panamenhas.



Paraguai

Por Mentu Aliados

Resumo

- A economia paraguaia mantém estabilidade macroeconômica com inflação moderada (3,8%) e baixo desemprego (4,6%), embora persista uma alta informalidade no mercado de trabalho (62,5%) e desigualdade na distribuição da renda (Gini: 0,44).
- O acesso à moradia depende em grande parte da Agência Financeira de Desenvolvimento (AFD) e de programas públicos como o FONAVIS, que buscam reduzir o déficit habitacional por meio de subsídios e fontes de recursos de créditos.
- O mercado habitacional apresenta preços elevados na capital em comparação com a média nacional e um aluguel estável com variação anual moderada (1,2%), refletindo concentração de demanda e limitações de acessibilidade.
- No financiamento habitacional hipotecário e não hipotecário, continua sendo um desafio ampliar o acesso. A taxa de inadimplência das carteiras hipotecárias é de 3,2%

Panorama geral: aspectos macroeconômicos e demográficos

A macroeconomia do Paraguai tem um panorama misto, mas no geral favorável. A inflação de 3,8% ao ano está em um nível moderado, próximo do objetivo do Banco Central do Paraguai (BCP), o que sugere estabilidade de preços. Para conter a inflação, o BCP mantém uma taxa de juros de referência oficial de 6,0% como instrumento de política monetária para influir nos custos dos empréstimos. As taxas de juros para os cidadãos refletem essa política, com uma média paga pelos depósitos bancários de 4,6% e uma taxa de crédito bancária média muito mais alta, de 13,9%,

indicam uma margem financeira considerável para as instituições bancárias e encarecem o acesso ao crédito para os consumidores e as empresas.

Apesar do bom desempenho macroeconômico, existem desafios significativos nos âmbitos social e do mercado de trabalho. Esse mercado, embora com uma baixa taxa de desemprego de 4,6%, sofre de uma elevada informalidade, que alcança 62,5% dos trabalhadores. Assim, a maioria deles não conta com benefícios e proteção social, o que os torna vulneráveis. O subemprego, em torno de 3,5%, evidencia que uma parte da força de trabalho não utiliza plenamente suas capacidades. Essas deficiências estruturais se refletem no índice de pobreza, de 20,1%, demonstrando que os benefícios do crescimento econômico não são distribuídos de modo equitativo entre a população.

A desigualdade de renda, medida por um coeficiente de Gini de 0,44, revela uma alta concentração da riqueza em um segmento reduzido da sociedade. Essa disparidade, combinada com o problema da pobreza e a informalidade do mercado de trabalho, mostra a necessidade de políticas públicas que promovam uma distribuição mais equitativa do crescimento.

Acesso à moradia para o segmento de interesse social

No Paraguai, a principal fonte de recursos para créditos hipotecários para as famílias é a Agência Financeira de Desenvolvimento (AFD). Esse órgão inclui fundos para créditos não hipotecários e hipotecários para bancos, financeiras e cooperativas.

Paralelamente, existe um fundo especial para a concessão de créditos hipotecários para as famílias chamado FONAVIS.

VIS, parte da AFD. Essa é a fonte estável de recursos que o Estado estabelece para subsidiar programas de habitações de interesse social e está voltado para diminuir o déficit habitacional em todo o território nacional e impulsionar a economia nacional. Conta com programas para financiamento de moradias, mas não depende diretamente do orçamento anual aprovado, e sim funciona como um fundo autônomo com recursos próprios administrados para subsídios e créditos habitacionais. O financiamento previsto para o fundo de moradia contempla um aporte inicial do Estado de PYG 30 bilhões, aportes anuais do Tesouro equivalentes a 0,1% do PIB, 5% dos royalties de Itaipu e Yacyretá, correspondentes ao Estado central, além de recursos de empréstimos internos/externos e doações ou dotações destinadas a programas habitacionais.

Mercado habitacional

A análise dos indicadores fundamentais do mercado habitacional revela uma visão geral da situação habitacional. O estoque de moradias (número total de domicílios) é de 2.085.000, o que representa o parque total disponível. Quanto à ocupação, a média é de 3,5 pessoas por domicílio. Um dado crucial é a taxa de desocupação de moradias, que chega a 16,1%. Esse número indica que uma parcela significativa do estoque habitacional permanece desabitada ou vazia, um fator relevante para o planejamento urbano e as políticas de acesso à moradia, especialmente no contexto de um déficit habitacional (se essa informação existisse).

O mercado habitacional paraguaio apresenta uma expressiva variação de preços. O preço mediano de venda no âmbito nacional é de PYG 1.000.655.575. No entanto, esse valor aumenta significativamente na capital, onde o preço mediano chega a PYG1.371.370.250, superando o das zonas urbanas em geral, que é de PYG 845.159.575. Essa concentração de preços na cidade mais populosa reflete uma alta demanda e um custo de vida mais elevado no principal centro urbano do país. Os dados indicam que o principal desafio no setor habitacional é a qualidade das unidades existentes. O déficit quantitativo (necessidade de construir novas moradias) é de 34.938 unidades. Contudo, o déficit qualitativo (moradias que precisam de melhorias significativas) é substancialmente maior, chegando a 511.523 unidades. Isso evidencia a urgência de focalizar as políticas habitacionais na reabilitação e melhoria das condições de vida, além da provisão de novas unidades.

No mercado de aluguel, os valores são mais uniformes, com o preço mediano no âmbito nacional de PYG 4.500.000. Esse é o valor na cidade mais populosa, enquanto nas áreas urbanas em geral é de PYG 3.500.000. A variação anual do índice de preços de aluguel foi de 1,2%, o que indica um crescimento moderado, abaixo da inflação. O Banco Central utiliza um índice específico para monitorar os aluguéis e a manutenção da moradia, o que indica a importância desse setor para a economia. No entanto, não existe índice de preços de venda.

Mercado de crédito hipotecário habitacional

No crédito hipotecário habitacional contratado por ano conta-se apenas com o dado de aquisição de unidades novas por meio do financiamento de segundo nível (AFD), com um total de 2.016 unidades financiadas no período. Contudo, mesmo sem contar com as unidades totais do mercado, o saldo nas carteiras foi de PYG 7.744.737 milhões. É preciso levar em conta que o valor corresponde à carteira total de empréstimos habitacionais, e que o registro do BCP não discrimina quantos possuem garantia hipotecária ou não.

Quanto às carteiras de crédito para moradia (o que inclui crédito hipotecário e não hipotecário), a taxa de inadimplência é de 3,2%. A principal instituição identificada é o Banco Itaú Paraguai, banco privado e não especializado em hipotecas, com uma participação no mercado de 26,8%. Nas condições de crédito para a compra de moradia, a taxa média (ponderada pela participação dos saldos dos créditos para moradia) ficou em 8,81%. Além disso, confirma-se a inexistência de financiamento islâmico/Sharia no sistema.

Cabe mencionar que o orçamento 2024 do FONAVIS foi de PYG 738.485.228.450, montante correspondente a 10% dos créditos totais para a moradia no fim de 2024 em bancos.

Quadro-resumo do sistema hipotecário

Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito habitacional?	• Bancos de segundo nível • Depósitos do sistema financeiro • Fundos de longo prazo • Programas e fundos públicos • Mercado de capitais
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito habitacional?	• Bancos de segundo nível – Agência Financeira de Desenvolvimento (AFD) • Corresponde a 57% da carteira de créditos bancário destinado à moradia
Que tipos de instituições concedem empréstimos habitacionais?	• Bancos comerciais • Cooperativas • Financeiras privadas • Bancos de segundo nível e programas estatais
Qual é a principal instituição e sua participação no mercado?	Banco Itaú Paraguai, com participação de 26,75%.
Qual é o tipo de produto creditício mais comum para aquisição de habitação?	-
Quais são as taxas de juros típicas — fixa, variável e subsidiada — respectivamente?	Não há dados para as taxas de juros fixas, variáveis e subsidiadas, mas a taxa média ponderada geral é de 8,8%.
Qual é a relação de crédito sobre o valor (<i>loan-to-value ratio</i>) típica dos empréstimos hipotecários para a habitação?	Não há dados específicos.
Qual é o comprometimento de renda típico nos créditos hipotecários habitacionais?	Não há dados específicos.
Que porcentagem dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	Não há dados específicos.

Mercado do solo urbano

As variáveis de crescimento urbano (formal e informal) e o ritmo de novas ocupações são fundamentais para entender a expansão das cidades. No entanto, o Paraguai não dispõe de dados públicos que permitam quantificar esses fenômenos, apesar de a alta taxa de informalidade no mercado de trabalho sugerir um crescimento significativo de aglomerados informais. Por outro lado, na gestão do solo, embora não existam informações sobre um banco de terras públicas nem sobre terrenos subutilizados ou subsídios intraurbanos, há mecanismos legais como a demarcação de áreas de interesse social e a promoção do adensamento. A adoção de instrumentos urbanísticos no Paraguai se fundamenta na Lei 3966/10 – Orgânica Municipal, que estabelece como base obrigatória que os municípios planejem seus territórios com o Plano de Desenvolvimento Sustentável e com o Plano de Ordenamento Urbano e Territorial (POUT). Essa normativa impõe a delimitação de áreas urbanas e rurais e regula o uso do solo, o loteamento, as construções, a publicidade nos espaços públicos, as normas de segurança edilícia e a administração do sistema cadastral. Contudo, a lei não esgota os instrumentos urbanos disponíveis.

Na prática, os municípios podem complementar esse marco incorporando instrumentos como o Plano Diretor, o IPTU progressivo, a desapropriação mediante o pagamento com títulos, o usucapião especial, o direito de superfície, o direito de preferência, a concessão para construir, os estudos de impacto de vizinhança e mecanismos de cota solidária para moradia social, que derivam de normas como o Código Civil, o Código Tributário, a Lei de Desapropriações e normas municipais. Assim, o sistema urbanístico paraguaio combina instrumentos normativos de aplicação obrigatória com outros de gestão e equidade urbana ativados por meio de regulamentação municipal complementar.

Informalidade, inclusão e sustentabilidade

O setor habitacional no Paraguai mostrou avanços na produção de moradias certificadas, embora ainda não conte com uma regulação nacional para hipotecas verdes, o que limita o acesso a financiamento para habitações sustentáveis. A ausência de dados sobre investimentos habitacionais dificulta avaliar completamente o dinamismo do setor e seu potencial de crescimento.

Tabela-resumo de indicadores

Indicador	Ano: 2024
Taxa de inflação	3,8%
Taxa de desemprego	4,6%
Taxa de informalidade no mercado de trabalho	62,5%
Estoque de crédito habitacional hipotecário em relação ao PIB	N/E
Investimento público em habitação em relação ao PIB	0,33%
<i>Spread</i> bancário	9,30%
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	N/E
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	N/E
Taxa de propriedade	N/E
Índice de acessibilidade de moradia urbana (com-pra)	N/E
Índice de acessibilidade de moradia urbana (aluguel)	N/E
Taxa de variação do índice de preços de venda (nacional)	N/E
Taxa de variação do índice de preços de aluguel (nacional)	N/E
Índice de oferta de moradia formal em relação ao déficit	1,2
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	0,5%

A análise do déficit quantitativo baseado em dados do Censo 2022 revela uma alta concentração na população de mulheres, com 50,0% desse déficit. Por outro lado, a participação de indígenas é de 2,3% e, de acordo com a Pesquisa sobre a População Afro-Paraguai (EPAP, sigla em espanhol), os afro-descendentes são apenas 1,5%. Esses números evidenciam como as necessidades habitacionais insatisfeitas afetam de modo desproporcional os diferentes grupos demográficos. Fica clara também a inexistência de dados sobre a população afrodescendente e sobre seu acesso a hipotecas ou microfinanciamentos. Por outro lado, o acesso a serviços básicos nos domicílios é elevado, com 98,6% de conexão à rede de energia elétrica, 91,9% a serviço de água e 90,8% a saneamento, refletindo um progresso significativo na qualidade de vida, embora persistam lacunas de informação sobre investimentos em moradia e cobertura completa de serviços sanitários.

Perspectivas, tendências e projeções

Apesar de as informações disponíveis sobre o mercado hipotecário serem limitadas, os dados revelam um sistema em consolidação. O financiamento de 2.016 moradias novas em um ano representa um ponto de partida relevante que poderia se expandir com o fortalecimento de mecanismos de acesso e de programas públicos de apoio. A inadimplência de 3,2%, embora moderada, alerta para a importância de manter políticas prudenciais nos bancos a fim de manter a estabilidade do sistema. Nesse cenário, o papel de instituições como a AFD e a participação no mercado de bancos privados líderes, como o Itaú Paraguai, com 26,8%, marcarão a evolução futura do mercado.

As taxas de juros atuais, com uma média ponderada de 8,81%, poderiam constituir um desafio para ampliar a demanda por crédito, especialmente entre as famílias de baixa renda, já que esses tipos de empréstimos em geral são concedidos a grupos de renda média e alta. No entanto, a estabilidade macroeconômica do país e a existência de programas como o FONAVIS oferecem um ambiente propício para projetar um crescimento gradual na colocação de créditos hipotecários. No futuro, o segredo estará em diversificar produtos creditícios, reduzir a dependência dos bancos de segundo nível e explorar novas fontes de recursos no mercado de capitais, a fim de gerar um acesso mais inclusivo e sustentável à moradia.



Peru

Por Francisco Javier Caro Calderón

Resumo

- Preferência por autoconstrução: as famílias costumam construir progressivamente em terrenos próprios.
- Renda familiar e informalidade: grande parte da população faz parte da economia informal (mais de 70%); na área urbana a renda mensal média proveniente do trabalho (o total de remunerações que trabalhadores com contrato de trabalho e autônomos recebem por sua atividade principal ou secundária, incluindo as rendas extras) foi de PEN 1.927,60 em 2024; esses dois fatores limitam o acesso ao crédito hipotecário.
- A aplicação de subsídios é fundamental para ampliar a capacidade de pagamento das famílias.
- O preço do solo em zonas consolidadas de Lima e outras grandes cidades é elevado e limita projetos de interesse social.
- A migração do campo para a cidade continua gerando pressão sobre Lima e outras principais cidades (Arequipa, Trujillo, Chiclayo, Piura).

Panorama geral: aspectos macroeconômicos e demográficos

Nos últimos anos, o crescimento econômico exibiu uma tendência moderada, acompanhado de uma inflação controlada e uma política monetária voltada para a estabilidade financeira. No entanto, o desaquecimento do emprego formal e a persistência de altos níveis de informalidade limitam a capacidade de poupança e o acesso ao crédito hipotecário de amplos segmentos da população.

Do ponto de vista demográfico, o país vive uma fase de transição caracterizada pelo envelhecimento progressivo da população e um declínio persistente das taxas de natalidade. Contudo, o bônus demográfico ainda oferece uma janela de oportunidade, com uma maioria de população em idade de trabalhar e uma crescente urbanização que concentra mais de 83% dos habitantes em cidades. Esse processo urbano, em grande parte não planejado, impulsionou a expansão de aglomerados informais e promoveu uma forte pressão sobre o solo urbano com serviços.

Em conjunto, esses fatores definem um entorno de crescente demanda habitacional, sobretudo nos segmentos de renda mais baixa, mas com restrições estruturais vinculadas ao baixo poder aquisitivo das famílias, à limitada oferta de solo formal e à insuficiência de instrumentos financeiros adaptados às necessidades da moradia progressiva e à melhoria estrutural.

Acesso à moradia para o segmento de interesse social

O acesso à moradia adequada no Peru continua sendo um desafio estrutural, particularmente nos segmentos de renda mais baixa. Apesar dos avanços obtidos por meio de programas como Techo Propio (casa própria) e Novo Crédito MIVIVIENDA, o déficit habitacional continua significativo: em moradias urbanas supera 1 milhão de unidades, das quais mais de 70% correspondem a déficit qualitativo. Essa situação reflete as limitações do modelo atual de provisão de moradia de interesse social, concentrado na construção de unidades novas e incapaz de atender as necessidades das famílias que querem melhorar ou ampliar a moradia existente.

O acesso ao financiamento constitui o principal obstáculo para os grupos familiares que demandam habitações de interesse social. A alta informalidade no mercado de trabalho, a baixa bancarização e a ausência de um histórico de crédito

excluem a maioria dessas famílias do sistema hipotecário formal. Consequentemente, a autoconstrução progressiva se tornou a principal via de acesso à moradia, embora em condições de informalidade e sem assistência técnica. Esse processo, embora permita satisfazer parcialmente a demanda, perpetua as deficiências estruturais e limita a consolidação de bairros seguros e sustentáveis.

Diante desse quadro, a política habitacional enfrenta o desafio de ampliar o acesso financeiro e diversificar seus instrumentos, incorporando modalidades de crédito adaptadas à construção progressiva e à melhoria habitacional. Além disso, é preciso promover a habilitação de solo urbano com serviços, fortalecer a assistência técnica e articular os programas habitacionais com o planejamento territorial. Só por meio de uma abordagem integral que combine inclusão financeira, segurança da posse e sustentabilidade urbana será possível garantir o direito a uma moradia digna para o segmento de interesse social.

Mercado habitacional

O mercado habitacional no Peru reflete as desigualdades estruturais da economia e a segmentação social do país. Nas últimas duas décadas, o crescimento contínuo do setor imobiliário foi impulsionado principalmente pela demanda dos setores médios, favorecida pelo acesso ao crédito hipotecário e pelos programas de subsídio do Estado. Contudo, a maior parte da população, especialmente aquela com renda informal ou variável, permanece excluída do mercado formal de moradia, o que estimula a expansão da autoconstrução e a informalidade urbana. Essa dualidade configura um mercado onde as dinâmicas modernas de desenvolvimento imobiliário coexistem com amplos setores que têm acesso à moradia por vias não reguladas.

A estrutura da oferta formal apresenta uma alta concentração geográfica e empresarial. A região conhecida como Lima Metropolitana concentra mais de 60% das unidades ofertadas e a maior parte dos investimentos privados no setor, enquanto as cidades intermediárias mostram um crescimento mais incipiente e voltado principalmente para a moradia de autoconstrução. Os preços do solo urbano e os custos de construção mantiveram uma tendência de alta, o que restringiu a capacidade dos desenvolvedores de fazer projetos para o segmento de interesse social. Essa situação evidencia a falta de mecanismos efetivos para ampliar a disponibilidade de solo urbano habilitado e reduzir os custos associados ao desenvolvimento formal.

Do ponto de vista da demanda, o déficit qualitativo e quantitativo continua sendo elevado, devido à expansão dos domicílios e à migração para áreas urbanas. O limitado poder de compra da

população e a escassa oferta de produtos financeiros flexíveis limitam a formação de um mercado inclusivo. Nesse contexto, é prioritário que a política habitacional promova instrumentos que articulem o mercado formal com as necessidades reais da população, fomentando a produção progressiva com padrões técnicos e o desenvolvimento de mercados de solo mais eficientes. A consolidação de um mercado de moradia mais equitativo e sustentável exige, portanto, uma maior coordenação entre a política urbana, o financiamento habitacional e a gestão do solo.

Mercado de crédito hipotecário habitacional

O mercado de crédito hipotecário habitacional no Peru viveu um processo de expansão contínua nas últimas duas décadas, como resultado da estabilidade macroeconômica, do crescimento da classe média e da participação ativa do sistema financeiro na oferta de produtos hipotecários. No entanto, o aprofundamento desse mercado continua sendo limitado em comparação com outros países da região, com uma carteira hipotecária que representa 6,6% do Produto Interno Bruto (PIB) e apenas 295.000 hipotecas nas carteiras. A maior parte do financiamento formal concentra-se nos segmentos de renda média e média-alta, que apresentam taxas de inadimplência abaixo de 3%. Enquanto isso, as famílias de menor renda enfrentam sérias barreiras de acesso, derivadas da situação informal no mercado de trabalho, da falta de histórico de crédito e da escassa oferta de produtos adaptados à sua capacidade de pagamento.

O papel do Estado, por meio do Fundo MIVIVIENDA, foi fundamental para dinamizar a demanda e reduzir o risco creditício por meio de mecanismos como o Bônus do Bom Pagador e o Bônus Familiar Habitacional. Esses instrumentos permitiram ampliar o acesso à moradia formal e promover a concorrência entre instituições financeiras. Contudo, persistem desafios estruturais, como a concentração da oferta em Lima e outras principais cidades do país, a falta de instrumentos de financiamento para a construção progressiva e o limitado desenvolvimento de mercados secundários hipotecários que permitam uma maior liquidez do sistema.

No contexto atual, a sustentabilidade do mercado hipotecário dependerá de sua capacidade de incluir os setores informais e rurais por meio de soluções financeiras inovadoras, esquemas de garantia flexíveis e parcerias público-privadas. O fortalecimento da educação financeira, a digitalização de processos e a expansão de produtos adaptados à autoconstrução com assistência técnica representam oportunidades para ampliar a cobertura do crédito hipotecário e contribuir para reduzir o déficit habitacional de maneira mais equitativa e sustentável.

Quadro-resumo do sistema hipotecário

Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito habitacional?	Os bancos comerciais utilizam principalmente os depósitos de poupança e a prazo como fontes de recursos para créditos hipotecários. Uma fonte secundária são os recursos que o Estado canaliza por meio do Fundo MIVIVIENDA.
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito habitacional?	Depósitos, com 70%.
Que tipos de instituições concedem empréstimos habitacionais?	Fundamentalmente as instituições financeiras privadas. Nos últimos anos, o Banco de la Nación, uma entidade constituída sob o regime de direito público, oferece financiamento habitacional.
Qual é a principal instituição e sua participação no mercado?	O Banco de Crédito é o principal colocador de crédito para moradia, com 32,8% da participação.
Qual é o tipo de produto creditício mais comum para aquisição de habitação?	O crédito hipotecário com taxas fixas (FRM) e amortização integral.
Quais são as taxas de juros típicas — fixa, variável e subsidiada — respectivamente?	No mercado hipotecário peruano não há taxa variável, e os subsídios para moradia são diretos. A taxa fixa típica é de 9,4%.
Qual é a relação de crédito sobre o valor (<i>loan-to-value ratio</i>) típica dos empréstimos hipotecários para a habitação?	90%.
Qual é o comprometimento de renda típico nos créditos hipotecários habitacionais?	27%.
Que porcentagem dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	27,8%.

Mercado do solo urbano

O limitado acesso ao solo com serviços responde a vários fatores estruturais: a falta de planejamento urbano efetivo, a ausência de mecanismos de gestão do solo no âmbito municipal, a frágil coordenação entre níveis de governo e a especulação imobiliária que encarece os preços do solo urbanizável. Além disso, a falta de cadastros atualizados e a informalidade da posse dificultam a identificação e a mobilização de terrenos adequados para moradia. Nesse contexto, a distância entre os valores do solo urbano formal e do informal cresce, excluindo amplos setores da população dos benefícios da urbanização planejada.

Para abordar essas limitações, é prioridade fortalecer os instrumentos de gestão e geração de solo urbano, como os bancos de terras, os mecanismos de captura de mais-valias e os programas de habilitação urbana progressiva. Além disso, exige-se uma política fiduciária articulada com a política habitacional que promova o uso eficiente do território, incentive o adensamento em zonas consolidadas e assegure a reserva de terrenos para moradia social. Só por meio de uma gestão ativa do solo urbano será possível reduzir os custos habitacionais, fomentar a inclusão social e orientar o crescimento urbano rumo a um desenvolvimento mais sustentável e equitativo.

Informalidade, inclusão e sustentabilidade

A informalidade constitui uma das principais características estruturais do desenvolvimento urbano e econômico do Peru. Mais de 70% dos grupos familiares teve acesso à moradia por meio de processos informais de aquisição ou autoconstrução, sem planejamento, regulação ou assistência técnica. Esse modelo, embora tenha permitido ampliar o acesso ao solo e à moradia, levou à fragmentação das cidades, com déficits em serviços básicos, insegurança da posse e baixa qualidade construtiva. A informalidade, portanto, além de expressar uma carência econômica, revela uma falha institucional na capacidade do Estado de gerir o território e oferecer alternativas viáveis à população de baixa renda.

Nesse contexto, a inclusão urbana e habitacional exige reconhecer as dinâmicas da informalidade e transformá-las em parte da solução. Isso implica elaborar políticas diferenciadas que promovam a formalização progressiva, a melhoria de bairros, a assistência técnica na construção e o acesso a microfinanças habitacionais. A inclusão deve ser entendida não como a simples regularização da propriedade, mas como a integração plena dos domicílios ao tecido urbano, com serviços, conectividade, segurança e oportunidades econômicas. Está pendente desenvolver produtos adequados à dinâmica econômica das famílias desses segmentos em que se vê pouca bancarização e alta informalidade.

Tabela-resumo de indicadores	
Indicador	Ano: 2024
Taxa de inflação	1,9%
Taxa de desemprego	5,6%
Taxa de informalidade no mercado de trabalho	70,9%
Estoque de crédito habitacional hipotecário em relação ao PIB	6,5%
Investimento público em habitação em relação ao PIB	0,15%
Spread bancário	12,6%
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	4,25%
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	11,03%
Taxa de propriedade	76%
Índice de acessibilidade de moradia urbana (compra)	25,7
Índice de acessibilidade de moradia urbana (aluguel)	154%
Taxa de variação do índice de preços de venda (nacional)	-4,6%
Taxa de variação do índice de preços de aluguel (nacional)	N/E
Índice de oferta de moradia formal em relação ao déficit	24,9%
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	0,5%

A sustentabilidade representa o horizonte dessa transformação. O volume originado de hipotecas verdes em 2024 foi de PEN 1,262 bilhão, com 6.170 hipotecas verdes. Desde 2016, o Fundo MIVIVIENDA vem promovendo o financiamento hipotecário sustentável, saltando de apenas 27 créditos verdes no ano do lançamento para cerca de 6.000 em 2024¹³. Por outro lado, os bancos comerciais receberam recursos de organismos bilaterais, como o IFC, para alavancar o financiamento por meio de hipotecas verdes.¹⁴

No entanto, há muito ainda para avançar. Um desenvolvimento urbano sustentável exige combinar equidade social, eficiência econômica e resiliência ambiental. Isso demanda fortalecer o planejamento territorial, promover uma gestão eficiente do solo, incentivar o adensamento em áreas consolidadas e reduzir a pegada ecológica das cidades. Só integrando a informalidade a uma visão inclusiva e sustentável será possível construir cidades mais equitativas, habitáveis e competitivas a longo prazo.

Perspectivas, tendências e projeções

O mercado de moradia no Peru entra em uma fase de ajuste marcada pelo desaquecimento da economia, pela menor geração de emprego formal e pela persistência de altos níveis de informalidade. Embora o contexto macroeconômico continue estável — com inflação controlada e um sistema financeiro sólido —, o crédito hipotecário continua sendo reduzido, representando apenas 6,5% do PBI. A expansão da classe média e os programas do Fundo MIVIVIENDA sustentaram a demanda formal, mas a maior parte dos domicílios, em sua maioria informais, permanece excluída do mercado hipotecário e recorre à autoconstrução progressiva como principal via de acesso à moradia.

As tendências estruturais revelam um sistema habitacional dividido. Enquanto os setores médios dinamizam o mercado formal, a moradia popular se desenvolve em condições de informalidade, sem assistência técnica nem acesso ao solo urbano habilitado. Nesse contexto, o desafio reside em ampliar a inclusão financeira por meio de produtos adaptados à habitação incremental, esquemas de garantia flexíveis e microfinanças habitacionais. A gestão ativa do solo urbano, a urbanização progressiva com serviços e a promoção de adensamento em zonas consolidadas são eixos essenciais para reduzir custos e aproximar a oferta formal da demanda real.

A médio prazo, as projeções apontam para um modelo de política habitacional que combine inclusão, sustentabilidade e resiliência urbana¹⁵. Isso exige uma articulação da moradia com o planejamento territorial, a mobilidade e o desenvolvimento econômico local, promovendo parcerias público-privadas que estimulem a produção progressiva com padrões técnicos. Se o Peru conseguir fortalecer a gestão de solo, consolidar mecanismos de financiamento para a autoconstrução assistida e aproveitar seu bônus demográfico, poderá transformar o atual déficit habitacional em uma oportunidade para construir cidades mais equitativas, sustentáveis e competitivas.

¹³ <https://mashaperu.com/estadísticas>

¹⁴ <https://www.ifc.org/es/pressroom/2024/28078>

¹⁵ <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2262477/Resumen%20de%20la%20Política%20Nacional%20de%20Vivienda%20y%20Urbanismo.pdf>



República Dominicana

Por Carlos Ariel Cortés Mateus

Resumo

- Em 2024 a República Dominicana se consolidou como líder de crescimento na América Latina e no Caribe (ALC) com um aumento real do Produto Interno Bruto (PIB) de 5%, superando o indicador de 2023. O país tem um nível de urbanização de 85% (Banco Mundial, 2024) e uma taxa de crescimento populacional de 1,0%.
- O país tem um déficit habitacional de 1,4 milhão de unidades (39,3% do total), com um déficit quantitativo de cerca de 393.000 unidades (10,5%) e um déficit qualitativo, que corresponde a habitações existentes com carências, principalmente deficiências no acesso a serviços básicos de água, saneamento e energia elétrica e má qualidade dos materiais, que afeta aproximadamente 1,1 milhão de unidades (28,8%).
- Houve avanços na consolidação de um marco institucional e regulamentar sólido (com a criação do Ministério da Habitação e Edificações em 2021). No entanto, continuam existindo grandes desafios para a consolidação dos programas de aquisição de moradia nova, assim como para a implementação de programas de melhorias dos domicílios e seus entornos.
- Com o aprofundamento do crédito hipotecário habitacional, no fim de 2024 o saldo era de DOP 391,637 bilhões (US\$ 6,266 bilhões), com um crescimento de cerca de 13,7% em relação ao ano anterior. Os créditos hipotecários representam 17,9% da carteira total de créditos bancários. Estima-se que a inadimplência seja de 1,65% para a carteira hipotecária. Continua havendo desafios no acesso ao crédito hipotecário para a população de baixa renda.
- Em termos de sustentabilidade, estão sendo elaborados um código único de construção para o país e diretrizes de construção sustentável em edificações, além do Guia de

Construção Sustentável no âmbito do Plano Nacional de Habitação Família Feliz. O setor privado (construtores e bancos) vem oferecendo produtos que promovem o uso ecotecnologias para a economia de energia e água nas moradias.

- Segundo a Enhogar 2024, 99,5% das moradias do país contam com acesso a serviços de energia elétrica (só 0,3% utiliza painéis solares como principal fonte de energia). São 90,4% os domicílios que têm acesso à água para uso doméstico (com encanamento dentro ou fora da moradia) e 95,9% os que possuem um sistema de saneamento ótimo. Apenas 0,2% da população não possui banheiro exclusivo dentro de casa.

Panorama geral: aspectos macroeconômicos e demográficos

A República Dominicana, localizada no Caribe, é o segundo maior país das Antilhas (em área e população) e tem cerca de 11,4 milhões de habitantes, com uma taxa de crescimento anual de 1,3%, segundo o Departamento Nacional de Estatística (ONE, sigla em espanhol). Aproximadamente 9,7% da população tem mais de 65 anos, e 34,2%, menos de 15 anos.

Em 2024, o país se consolidou como líder de crescimento na ALC, com um aumento real do PIB de 5%, superando o indicador de 2023. A inflação interanual se manteve em níveis baixos, cerca de 3,35%. Segundo o Banco Central da República Dominicana, foram registrados níveis de emprego históricos, superando 5 milhões no último trimestre de 2024. A taxa de desemprego aberta caiu para 4,8% no fim do mesmo ano.

No que se refere às condições sociais e de emprego, a taxa de participação no mercado de trabalho é de 61,9%, com 54,8% de informalidade. O nível de pobreza está em 19,1%, e o índice de desigualdade (Gini) é de 0,384. Santo Domingo é a cidade com a maior população, nível de urbanização de 85% e taxa de crescimento populacional de 1,0%. Houve uma redução dos indicadores de pobreza monetária, que caíram de 24,4% em 2023 para 20,8% em 2024.

Acesso à moradia para o segmento de interesse social

De acordo com o ONE, o déficit habitacional no país é de 1,46 milhões de unidades, ou seja, cerca de 40% do total de domicílios. Estima-se que o déficit quantitativo (falta de moradias) é de aproximadamente 391.623 unidades (10,5% do total) e o déficit qualitativo (moradias existentes com carências) afeta 1.073.372.000 de unidades (28,8%). O país tem cerca de 3,7 milhões de domicílios, com uma média de 2,9 moradores.

Segundo o ONE, os serviços básicos (água, saneamento e energia) representam a maior porcentagem das carências (93,7% do déficit qualitativo), seguidos pelas más condições dos materiais de pisos e tetos, com 4,9% do total. O maior déficit qualitativo está na província de Santo Domingo (23,5%), seguido pelo Distrito Nacional (8,5%) e pela Província de San Cristóbal (7,6%). Entre os chefes/as de domicílios com déficit qualitativo, 61,03% são homens e 38,97%, mulheres. No total de moradias com déficit qualitativo, 56,8% são próprias, já quitadas, e 32,30%, alugadas. Cabe destacar que 73,5% do déficit habitacional está localizado em áreas urbanas e 26,5%, em zonas rurais.

Na República Dominicana também se veem as causas quase generalizadas de aumento do déficit habitacional (quantitativo e qualitativo) na região, associado à falta de oferta de moradia formal e acessível para a população de baixa renda, às dificuldades de obter crédito hipotecário e à falta de instrumentos de financiamento público.

Mercado habitacional

A falta de acesso à moradia formal gera invasão de áreas periféricas e, conseqüentemente, a formação de aglomerados informais onde são construídas moradias de baixa qualidade que, ao longo dos anos, podem ser legalizadas e depois fazem

parte do déficit habitacional qualitativo, desde que não estejam em áreas de risco não mitigável.

De acordo com a Pesquisa Nacional de Domicílios de Propósitos Múltiplos (Enhogar, sigla em espanhol) de 2024, 48,9% das famílias na República Dominicana não têm casa própria e 42,5% das moradias ocupadas são alugadas.

Mas apesar de as necessidades habitacionais se concentrarem principalmente em melhorias, a fim de superar o déficit qualitativo mencionado, as políticas públicas dão maior protagonismo à aquisição de moradias novas. Existe uma oportunidade de incorporar ajustes à política habitacional para gerar maiores mecanismos capazes de intervir na cidade já construída. Do mesmo modo, diante do número de famílias que alugam, existe uma oportunidade para elaborar programas de arrendamento com e sem opção de compra.

O governo nacional, por meio do Ministério da Presidência (MINPRE), executa o Plano Nacional de Habitação Família Feliz (PNVFF, sigla em espanhol), com a ambiciosa meta de construir e financiar cerca de 60.000 moradias novas em todo o território nacional. Esse programa, que em 2025 será liderado pelo Ministério da Habitação e Edificações (MIVED, sigla em espanhol) e que incorporará alguns ajustes, apoia a execução de projetos de moradia nova com as tipologias de: (i) Habitação de Interesse Social Subsidiada (VISUB, sigla em espanhol), (ii) Habitação de Interesse Prioritário (HIP) e (iii) Habitação de Interesse Social (HIS). O governo destina um subsídio-bônus inicial mais os benefícios associados do bônus ITBIS e do Bônus Mulher.

Em dezembro de 2024, o PNVFF tinha executado 100% da meta, um total de 4.287 moradias. Além do subsídio para a prestação inicial dado pelo Fonvivienda, foram geridos créditos hipotecários perante o setor financeiro do país, alavancando cerca de US\$ 90 milhões. O PNVFF fará parte do Programa Minha Moradia, liderado pelo MIVED, que apoia as famílias de vários estratos socioeconômicos para a aquisição da casa própria.

Mercado de crédito hipotecário habitacional

Diante do aprofundamento do crédito hipotecário habitacional, a Superintendência de Bancos estimou no fim de 2024 um saldo de US\$ 6,266 bilhões. Esses créditos, que são considerados de menor risco do que os de outras carteiras, representam 17,9% da carteira total. Além disso, na carteira hipotecária estima-se um descumprimento contratual de 1,65% e uma taxa de inadimplência de 0,62%.

De acordo com o *Relatório sobre o crédito no sistema financeiro* da Superintendência de Bancos da República Dominicana, a carteira hipotecária manteve uma alta proporção de créditos com alta qualidade creditícia. A dívida hipotecária com classificação A e B está em 98% em 2024.

A carteira de crédito hipotecário apresenta a menor proporção de deterioração, com 1,9%, enquanto na carteira

comercial e de consumo esses números são de 13,7% e 5,7%, respectivamente.

A taxa de juros média ponderada dos créditos hipotecários chegou a 11,3% em dezembro 2024, mantendo uma tendência estável de queda nos últimos cinco anos.

Quadro-resumo do sistema hipotecário	
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito habitacional?	Recursos próprios de instituições financeiras e depósitos de corporações de poupança. Há ainda outras fontes de organizações sem fins lucrativos como as da Hábitat Dominicana.
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito habitacional?	Recursos próprios das instituições financeiras e depósitos dos clientes: bancos múltiplos (72,9%) e associações de poupança e crédito (26,3%).
Que tipos de instituições concedem empréstimos habitacionais?	Bancos múltiplos, associações de poupança e crédito e corporações, identificados pelo sistema de registro hipotecário da Superintendência de Bancos.
Qual é a principal instituição e sua participação no mercado?	Banco de Reservas da República Dominicana, com 21,9%.
Qual é o tipo de produto creditício mais comum para 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 vão de 8 a 21%, o que depende do tipo de entidade bancária. A taxa média é de 11,3%.
Qual é a relação de crédito sobre o valor (<i>loan-to-value ratio</i>) típica dos empréstimos hipotecários para a habitação?	53%.
Qual é o comprometimento de renda típico nos créditos hipotecários habitacionais?	30%.
Que porcentagem dos créditos contratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	25%.

Mercado do solo urbano

A Lei 368-22 da República Dominicana, conhecida como a Lei Geral de Ordenamento Territorial, Uso de Solo e Aglomerados Humanos, estabelece o marco regulatório para planejar o território dominicano, regular o uso do solo e a formulação de planos de ordenamento territorial, nos âmbitos nacional, provincial e municipal. Esta lei, regulamentada pelo Decreto 396-25, busca uma organização racional e equitativa do território, promovendo a sustentabilidade ambiental, o desenvolvimento econômico e social, e a gestão de riscos. Os instrumentos, que serão desenvolvidos de acordo com lei e sua regulamentação, são (i) Os Planos Regionais de Ordenamento e Desenvolvimento Territorial (PRODT), (ii) Planos Municipais de Ordenamento Territorial (PMOT) e (iii) Instrumentos de Delimitação do Solo Urbano

(IDSUs). Além disso, regula-se a operação do Sistema Nacional de Ordenamento Territorial (SNOT) e do Sistema Nacional de Informação Territorial (SNIT).

A expedição do decreto se transforma em um importante marco, visto que uma série de medidas poderão ser implementadas, como a regulação do solo, usos, adensamentos e definição das áreas de proteção ambiental e de risco de desastres, entre outros, que permitam o desenvolvimento organizado dos municípios e o controle da localização dos novos desenvolvimentos urbanísticos. No título V do mencionado regulamento se estabelecem todas as condições para o tratamento que deve ser dado no caso dos aglomerados humanos já consolidados e os que, de alguma forma, devem se desenvolver no futuro.

Em 2024 teve início a implementação do Projeto de Resposta a Emergências e Resiliência, apoiado com um financiamento do Banco Mundial de US\$ 200 milhões, que inclui a promoção de ordenamento e desenvolvimento territoriais resilientes e inclusivos. No âmbito desse projeto se busca “apoiar a elaboração de instrumentos de ordenamento territorial que incorporem mudanças climáticas e a Gestão de Risco de Desastres (GRD) nos níveis nacional e subnacional”, e se estabeleceu o apoio a 54 governos locais para a elaboração desses instrumentos de planejamento territorial.

O país continua enfrentando desafios quanto à disposição e habilitação do solo para moradia social. Existe uma alta especulação de preços, o que leva muitos desenvolvimentos urbanísticos para a periferia das cidades. Espera-se que com a implementação da Lei 368-22 e do Decreto 396-25 seja possível minimizar os impactos sobre o preço da terra, incorporando em Planos Municipais de Ordenamento Territorial (PMOT) (de aplicação obrigatória) instrumentos para regular os preços da terra para moradia social, impedindo assim a especulação, assim como mecanismos de financiamento e compensação (cargas e benefícios), e facilidades para o uso do solo público e a definição de áreas especiais de interesse social, entre outros aspectos. O alto déficit habitacional no país e a recente lei de ordenamento constituem oportunidades para melhorar o planejamento das cidades, resultando em projetos de moradia de qualidade, principalmente para a população mais vulnerável.

Informalidade, inclusão e sustentabilidade

De acordo com a Pesquisa Nacional Contínua de Força de Trabalho (ENCFT, sigla em espanhol) do Banco Central da República Dominicana (BCRD), a informalidade no país apresenta uma leve redução no fim de 2024, ficando em 54,8%. Embora não exista um número consolidado de domicílios sem título de propriedade, segundo dados de 2023 do Ministério da Fazenda e da Direção Geral de Cadastro Nacional, aproximadamente 60% dos imóveis do país não contam com documentos formais de propriedade, ou seja, uma “grande quantidade de pessoas” vive em terrenos e bens sem escritura.

O governo nacional, por meio da Unidade Técnica Executora de Titulação de Terrenos do Estado (UTECT), tem entre suas funções “coordenar a cooperação interinstitucional no que se refere a processos massivos de titulação de imóveis, em especial onde o Estado realizou projetos de reforma agrária e habitacional”. Em 2024 foram emitidos mais de 33.200 títulos

de propriedade e espera-se que em 2025 esse número chegue a 75.000, segundo informado¹⁶.

Existe uma oportunidade para avançar na consolidação de um programa de titulação massiva no país, mas igualmente para abordar os sérios problemas gerados pela pouca segurança jurídica da posse, principalmente na população mais vulnerável.

De acordo com a Pesquisa Nacional de Domicílios de Propósitos Múltiplos (Enhogar) 2024, 99,5% das moradias do país contam com acesso a serviços de energia elétrica (só 0,3% utiliza painéis solares como principal fonte de energia). São 90,4% os domicílios com acesso à água para uso doméstico (com encanamento dentro ou fora da moradia) e 95,9% os que contam com um sistema de saneamento ótimo. Apenas 0,2% da população não possui banheiro exclusivo dentro de casa.

Tabela-resumo de indicadores

Indicador	Ano: 2024
Taxa de inflação	3,4%
Taxa de desemprego	4,8%
Taxa de informalidade no mercado de trabalho	54,8%
Estoque de crédito habitacional hipotecário em relação ao PIB	5,01%
Investimento público em habitação em relação ao 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	51,1%
Índice de acessibilidade de moradia urbana (compra)	3,2
Índice de acessibilidade de moradia urbana (aluguel)	56%
Taxa de variação do índice de preços de venda (nacional)	3,3%
Taxa de variação do índice de preços de aluguel (nacional)	-
Índice de oferta de moradia formal em relação ao déficit	N/E
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	0,5%

16 <https://presidencia.gob.do/noticias/presidente-abinader-entrega-mas-de-800-titulos-de-propiedad-familias-de-los-municipios-de>

Embora o país ainda não conte com a figura de hipotecas verdes no âmbito nacional, começam a surgir iniciativas de bancos comerciais como o HipotEco, do Banco Popular Dominicano, com selo de sustentabilidade EDGE, que oferece uma taxa menor que a do mercado e alguns benefícios adicionais como de prazo e economia nos consumos de energia e água, estimada em 20%. Além disso, o MIVED avança na elaboração de um código único de construção para o país e em diretrizes de Construção Sustentável em Edificações (Comitê de Taxonomia Verde). O MINPRE também trabalha na definição de um Guia de Construção Sustentável no marco do Plano Nacional de Habitação Família Feliz (PNVFF).

Perspectivas, tendências e projeções

Crescimento urbano e demanda de moradia acessível. Nos últimos anos, o governo da República Dominicana vem promovendo e facilitando o acesso das famílias mais vulnerabilizadas e de baixa renda à moradia formal, por meio dos programas Minha Moradia e PNVFF. Levando em conta os indicadores de população localizada em solo urbano (mais de 84%) e a composição anual de domicílios, assim como os indicadores de déficit quantitativo de moradia, existe uma oportunidade para continuar aperfeiçoando os programas existentes e gerando instrumentos de financiamento que facilitem a compra de uma moradia nova, de qualidade e bem localizada. Embora não existam números consolidados no âmbito nacional, os programas de moradia nova contribuem para a redução do déficit quantitativo de moradia e a melhoria da qualidade de vida da população.

Foco na melhoria de domicílios existentes. Na República Dominicana, assim como na maioria dos países da América Latina e do Caribe, o déficit qualitativo é superior ao quantitativo. No entanto, as políticas públicas se concentram principalmente em programas de aquisição de moradia nova. Segundo o Banco Mundial (2023)¹⁷, investir em programas de melhoria pode trazer muitos benefícios para a população e para o país. Os programas de melhoria da moradia podem, por exemplo, contribuir para a redução dos indicadores de pobreza extrema e do déficit qualitativo, para o aumento da resiliência e para a diminuição do risco; além disso, podem gerar multiplicadores de emprego similares aos da moradia nova. O governo

nacional tem como meta entregar títulos de propriedade de 75.000 moradias em 2025, por meio da Unidade Técnica Executora de Titulação de Terrenos do Estado (UTECT). Existe uma oportunidade para que promova a melhoria de moradias no território nacional.

Oportunidades para que o governo revise alternativas que promovam a oferta e a demanda e, assim, melhorem a acessibilidade à moradia no país: algumas questões nas quais se poderia avançar são (i) adiantar exercícios de inclusão financeira dos grupos familiares, (ii) promover e incentivar a poupança, (iii) revisar os valores de subsídios e soluções de moradia, (iv) analisar a pertinência de desenvolver mecanismos de garantia para cobrir possíveis inadimplências e assim elevar a confiança do setor financeiro, e (v) gerar incentivos para a oferta de Moradia Subsidiada (VISUB), etc.

Expansão do mercado hipotecário e mecanismos alternativos de financiamento. Embora a carteira de crédito hipotecário da República Dominicana seja muito representativa no total da carteira dos bancos e de ótima qualidade, com pouca proporção de deterioração e taxas baixas de inadimplência, existe uma oportunidade para continuar aprofundando, principalmente em benefício da população de baixa renda e com empregos informais. Dois elementos são muito relevantes. O primeiro é adiantar processos de educação e inclusão financeira, permitindo que mais famílias tenham acesso ao crédito. O segundo é buscar formas alternativas de financiamento, mediante uma maior participação de microfinanceiras, cooperativas e demais entidades que possam aumentar a colocação de créditos para compra e melhoria de moradias. As fintechs podem desempenhar um papel importante nesse processo de aprofundamento do crédito.

Desafios em matéria de ordenamento territorial e de uso e habilitação do solo. A República Dominicana vem avançando de maneira decidida na implementação de estratégias que fortaleçam os mecanismos para organizar os territórios e assim garantir um crescimento ordenado das cidades, em benefício de toda a população. Com a sanção da Lei 368-22 e a expedição de sua regulamentação (Decreto 396-25), é fundamental seguir de maneira rápida e coordenada na formulação dos planos de ordenamento territorial, com ênfase importante na gestão do risco de desastres, na proteção ambiental e na habilitação do solo para o desenvolvimento de projetos habitacionais. Além disso, é essencial desenvolver estratégias que permitam o

17 O relatório do Banco Mundial (2023) mostrou um desequilíbrio expressivo entre a oferta de projetos e a demanda de domicílios do PNVFF, levando em conta que enquanto 24% das famílias poderiam adquirir moradias subsidiadas (VISUB) de até DOP 1.850.000, apenas 6 % das unidades oferecidas estavam nessa faixa de mercado. Do mesmo modo, a maior quantidade de moradias oferecidas correspondia a Habitação de Interesse Social (56%) de até DOP 3.050.000, e apenas 8% das famílias potencialmente beneficiárias do PNVFF teriam acesso a elas. Essa conclusão decorre da análise das possibilidades de acesso ao crédito hipotecário e de pagamento das prestações mensais pelas famílias interessadas no PNVFF, assim como dos valores das unidades oferecidas.

reconhecimento da cidade construída (aglomerados informais) que permitam focalizar investimentos em programas de melhoria de moradias e bairros.

Inclusão e sustentabilidade. O país continua mantendo indicadores importantes em matéria de pobreza e desigualdade, que respondem necessariamente a processos deficientes de inclusão das populações mais vulnerabilizadas e dificuldades no acesso aos programas e benefícios estatais. É muito relevante elaborar mecanismos que beneficiem essa população e elevar a qualidade de vida dos domicílios. Também é muito importante continuar gerando mecanismos de sustentabilidade que permitam implementar programas de economia de água e energia nas moradias e que o setor financeiro possa apoiar a execução de projetos amigáveis com o meio ambiente.



Uruguai

Por Carlos Mendive e Pedro Mendive

Resumo

- Com base nos dados do Censo 2023, constata-se que o crescimento dos domicílios, como unidade de demanda do mercado habitacional, ocorreu a partir da redução da quantidade de integrantes, em um contexto de baixíssimo crescimento populacional. Além disso, a estrutura populacional apresenta maior nível de envelhecimento.
- Durante a última década se consolidou o funcionamento de um novo sistema de investimento e financiamento habitacional. Em especial, o programa Promoção da Moradia criou uma nova oferta de unidades em áreas centrais e intermediárias de Montevideo, que se direcionou principalmente ao mercado de aluguel.
- Nos últimos anos melhorou a acessibilidade à moradia, já que os aluguéis subiram menos do que a renda familiar. O número de créditos hipotecários para a aquisição de moradia concedidos em 2024 foi o maior em pelo menos 25 anos.
- O déficit qualitativo de moradia, medido pelo método de necessidades básicas insatisfeitas associadas aos serviços habitacionais, indica uma melhoria se os dados do Censo 2023 forem comparados com os de 2011. A informalidade associada à quantidade de aglomerados informais revela certa estabilidade nos últimos 20 anos. Quanto à informalidade avaliada por meio da distribuição da posse apresenta movimentos inconclusivos.

Panorama geral: aspectos macroeconômicos e demográficos

O Produto Interno Bruto (PIB) do Uruguai cresceu 3,1% em 2024, ficando 6,4% acima do de 2019. Esse aumento permitiu recuperar o poder aquisitivo dos salários em 2,4% na comparação com o período anterior à pandemia. A taxa de

desemprego era de 7,4% em dezembro de 2024, acompanhando uma tendência descendente desde o fim da pandemia. A inflação tende à desaceleração como resultado de uma política monetária restritiva, chegando a 5,5% em dezembro de 2024. Nas contas públicas, o déficit fiscal subiu para 4% do PIB, enquanto o risco-país permaneceu no patamar de grau investidor.

No que se refere aos aspectos demográficos, destaca-se que a população cresceu pouco entre os Censos 2023 e 2011 (2,5%). Se não fosse pelo aumento da imigração, sobretudo de países da América Latina, a população teria diminuído. No entanto, para fins de avaliação da demanda por moradia, os dados do Censo 2023 indicam que, com a queda do total de moradores por domicílio, o número de domicílios teria aumentado cerca de 15% desde 2011. Junto com o envelhecimento da população, o maior número de domicílios de tamanho menor gera naturalmente uma mudança nas necessidades e demanda por moradia, tanto em aspectos construtivos como de localização.

Acesso à moradia para o segmento de interesse social

Entende-se que para este relatório o indicador mais adequado de acessibilidade à moradia é o poder aquisitivo dos domicílios no mercado de locação, já que ali se manifestam a oferta e demanda de serviços habitacionais. Já o preço da moradia no mercado de compra-venda é determinado por uma taxa de capitalização resultante do comportamento do mercado de capitais. Em particular, no caso uruguaio se agrega um aspecto extra ao mercado habitacional que é a dolarização: mesmo que nos fundamentos o preço da moradia deva se associar à evolução da renda familiar, as variações do tipo de câmbio real influem no curto prazo.

Nesse âmbito, nas duas principais fontes de preços de aluguéis (IPC e ECH [sigla em espanhol]) se vê uma queda dos valores em termos reais e com relação à renda familiar, embora com diferenças de nível. Para os aluguéis garantidos pelos sistemas mais antigos no país, uma análise de cointegração (Mendive, 2025)¹⁸ revela que é necessário explicar a redução desde 2018, independentemente do comportamento da renda familiar. Parece que a hipótese mais sólida é uma combinação de uma dinâmica decrescente dos aluguéis a partir de 2018/19 por maior oferta do programa Promoção da Moradia e por uma queda da renda familiar, revertida após a pandemia.

Essa melhoria da acessibilidade em Montevidéu ocorre no contexto de elevação do total de famílias que alugam (de 26% para 32%) e de queda das que são proprietárias formais (de 46% para 39%). Por outro lado, houve redução dos moradores autorizados e aumento dos informais (proprietários e ocupantes). As famílias dos quintis de renda mais baixa, de acordo com as ECH em Montevidéu, aumentaram sua participação no mercado de locação, e paralelamente houve uma redução da relação entre aluguel e renda (RAI) entre 2024 e 2019. Esses setores continuam com altas porcentagens de RAI (32% em média no segundo decil em Montevidéu). O problema de acessibilidade desses setores é parcialmente mitigado com estratégias de acesso menos formais, como a ocupação com autorização ou mesmo a informalidade.

De todo modo, uma avaliação mais completa da acessibilidade deveria incorporar a oferta de serviços habitacionais do estoque, em sua dimensão construtiva e de localização, assim como na segurança que o tipo de posse confere.

Mercado habitacional

O setor habitacional do Uruguai contribui, por meio da formação de capital fixo, com aproximadamente 25% do total dos investimentos. Além disso, as famílias destinam em média 17% da renda ao pagamento de aluguel: em Montevidéu são 18,5% e no restante do país, 16%.¹⁹ Quanto aos preços, infelizmente o INE interrompeu a série de preços e quantidades transacionadas no mercado de compra-venda em 2020; portanto, sua evolução nos últimos anos se baseia em dados dos preços de oferta publicados nos principais portais especializados. Nesse sentido, de acordo com informações do Inmuebles Data, os preços médios da moradia em 2024 subiram 5% em dólares comparativamente a 2021, mas em termos reais em pesos uru-

guaios caíram 20%. Como os mercados de compra-venda utiliza o dólar e a moeda uruguaia teve alta valorização, a acessibilidade melhorou nesse período. Cabe destacar que a forte dolarização do mercado imobiliário gera ruídos que tornam menos eficiente a tomada de decisões pelos atores do mercado.

Pelo lado da oferta, o fato mais relevante do mercado foi o novo estoque construído amparado nas isenções tributárias definidas no programa Promoção da Moradia (Lei 18.795 de 2011). No caso de Montevidéu, onde houve a maior resposta, concentrou-se em projetos residenciais com um limite de atrativos e localizados em uma região que excluiu os bairros de renda mais alta. Como resultado, o programa conseguiu recuperar áreas centrais e intermediárias da cidade que vinham se deteriorando nas últimas décadas. O programa se mostrou um instrumento muito potente de redirecionamento dos investimentos residenciais privados na cidade.

Em 2024 houve o maior lançamento de unidades promovidas, o que em parte se explica pela flexibilização do programa quanto aos tetos dos preços de aluguel em Montevidéu, e dos preços de venda e de aluguel em áreas de renda alta na região metropolitana. Nesse sentido, a flexibilização do programa teve como foco a atividade da construção em um período de queda da atividade econômica durante a pandemia.

Mercado de crédito hipotecário habitacional

Em 2024 registrou-se o maior número de créditos hipotecários habitacionais dos últimos 25 anos pelo menos, acompanhando a tendência crescente que começou em 2021. Além da recuperação da renda familiar, esse crescimento ocorreu em um contexto de apreciação da moeda em um mercado dolarizado, o que torna a moradia mais acessível para compra. Assim, o valor médio do empréstimo em UI (unidades indexadas) vem caindo, enquanto sobe em dólares (US\$ 92.300 em média em 2024).

A partir da reforma tributária de 2007, os empréstimos em moeda nacional, nominal ou indexada, estão isentos de IVA nos juros: assim, 98,3% dos créditos hipotecários foram em UI. A taxa dos empréstimos em UI vem diminuindo desde 2017 e em 2024 era de 4,7%.

¹⁸ “Una aproximación a costos y beneficios del programa ‘Vivienda Promovida’”, Carlos Mendive, Centro de Estudios Económicos da Industria de la Construcción, 2025.

¹⁹ Esses números se referem à relação entre os aluguéis e a renda familiar sem valor locativo em cada região, enquanto o número que aparece na tabela (19,7 %) é o quociente entre a média de aluguéis no país e a média da renda familiar sem valor locativo no país.

De acordo as instituições bancárias, os créditos hipotecários são contraídos principalmente por setores que vão da renda média baixa à média alta, e se concentrou na aquisição de moradia usada.

Quadro-resumo do sistema hipotecário	
Quais são as fontes de recursos que respaldam o crédito habitacional?	A principal fonte de recursos dos créditos hipotecários pelo sistema bancário são depósitos de curto prazo e certificados de depósito. No BHU se complementa com a emissão de obrigações negociáveis, e no HSBC com a emissão de notas de crédito hipotecárias.
Qual é a principal fonte e sua participação no estoque total de crédito habitacional?	A principal fonte para os bancos são os depósitos de curto prazo.
Que tipos de instituições concedem empréstimos habitacionais?	No setor privado a principal instituição são os bancos. O Fundo Nacional de Moradia (Estado) outorga empréstimos diretamente, fora do sistema bancário.
Qual é a principal instituição e sua participação no mercado?	A principal instituição bancária é o Banco Hipotecário do Uruguai (estatal).
Qual é o tipo de produto creditício mais comum para aquisição de habitação?	O empréstimo em UI com taxa fixa. Hoje corresponde a 98,3% do mercado; o restante é em dólares.
Quais são as taxas de juros típicas — fixa, variável e subsidiada — respectivamente?	O empréstimo em UI tem uma taxa real fixa de 4,7%.
Qual é a relação de crédito sobre o valor (<i>loan-to-value ratio</i>) típica dos empréstimos hipotecários para a habitação?	N/E
Qual é o comprometimento de renda típico nos créditos hipotecários habitacionais?	N/E
Que porcentagem dos créditos con-tratados durante o ano recebeu algum tipo de subsídio?	1,7%.

Mercado do solo urbano

A demanda de solo urbano residencial decorre das diversas demandas habitacionais. Na área metropolitana de Montevideu há uma heterogeneidade de situações que seguem dinâmicas distintas.

Por um lado, existe uma demanda por solo urbano decorrente da emigração de população da cidade de Montevideu para sua área metropolitana. A população de Montevideu diminuiu 5,4% entre os Censos 2011 e 2023, embora o número de domicílios tenha aumentado. Naturalmente, essa migração pressionou o solo urbano de outra maneira na região metropolitana; enquanto no leste surgiram empreendimentos para a faixa de renda alta, no norte e no oeste a migração foi de famílias de renda média baixa. O resultado é uma expansão da área metropolitana e uma redução da densidade populacional média em Montevideu.

Por outro lado, em um contexto de mais domicílios de menor tamanho e maior envelhecimento da população, surgiu uma demanda por solo que foi atendida pelo programa Promoção

da Moradia a partir da oferta de solo sobre estoque já construído. Esse programa visou estimular o uso mais intensivo do solo já urbanizado para a geração de um novo estoque habitacional que por sua vez recrie as condições para uma melhor oferta de serviços urbanos. O processo se sustenta em um contexto em que o peso do solo urbano nos novos desenvolvimentos imobiliários de promoção da moradia não excede, em geral, 10% do preço de venda das unidades.

Informalidade, inclusão e sustentabilidade

O levantamento de aglomerados informais realizado pelo RNAI identifica que em 2024 há no país há 667, que reúnem de 176.000 a 200.000 pessoas. O número de aglomerados informais se mantém dentro da média histórica, apesar de 204 terem se tornado inativos em função de programas públicos de regularização, melhoria de bairros e realocização.

A informalidade também pode ser abordada de acordo com a distribuição das categorias de posse da moradia. Assim, as categorias que definem a situação de informalidade na moradia são a soma dos proprietários da construção, mas não do terreno, e dos ocupantes sem autorização. Por esse critério, haveria 9,3% de domicílios no país nessa situação, de acordo com o Censo 2023.²⁰ No entanto, segundo a ECH de 2024, a informalidade assim definida alcançaria 5,2% dos domicílios. Esses dados da ECH de 2024 variam por área geográfica: em Montevideu, 7,8%; interior urbano com mais de 5.000 habitantes 2,3%, e interior urbano de localidades com menos de 5.000 habitantes e zona rural 2%.²¹

Tabela-resumo de indicadores	
Indicador	Ano: 2024
Taxa de inflação	5,5%
Taxa de desemprego	7,4%
Taxa de informalidade no mercado de trabalho	21,2%
Estoque de crédito habitacional hipotecário em relação ao PIB	3,9%
Investimento público em habitação em relação ao PIB	0,4%
Spread bancário	9,4 pp
Déficit quantitativo/estoque de domicílios urbanos	N/E
Déficit qualitativo/estoque de domicílios urbanos	5,02%
Taxa de propriedade	57,3%
Índice de acessibilidade de moradia urbana (compra) PIR *	N/E
Índice de acessibilidade de moradia urbana (aluguel) RIR	19,7 %
19,7%	N/E
Taxa de variação do índice de preços de venda (nacional)	N/E
Taxa de variação do índice de preços de aluguel (nacional)	5,14%
Domicílios sem titulação formal em relação ao estoque de domicílios	9,3% (situação de in-formalidade em domicílios)

Uma categoria de posse que também poderia se assemelhar à informalidade, apesar da diversidade de situações, é a dos ocupantes com autorização. Segundo o Censo 2023, abrange 11% dos domicílios, e para a ECH 2024, 21%. Essa categoria de posse tem significativamente mais peso nos grupos socioeconômicos médios baixos e baixos, e são associados a estraté-

gias de acesso à moradia na base de acordos informais com os proprietários, seja por laços familiares ou qualquer outro.

Perspectivas, tendências e projeções

Do ponto de vista da demanda, um aspecto fundamental é a dinâmica do crescimento populacional e a sua estrutura. As projeções de população realizadas pelo INE em 2025 marcam uma clara tendência de redução da população e de um maior envelhecimento. Contudo, não há projeções na quantidade de domicílios, que é a unidade de demanda no mercado habitacional. De todo modo, nesses cenários é de se esperar que a demanda por moradia seja liderada cada vez mais por famílias menores e com idade média maior.

Nesse panorama, é compreensível que as preferências por moradias menores para uma população cada vez mais velha seja compatível com a demanda por serviços habitacionais em regiões da cidade com melhor estrutura de serviços urbanos. Isso é compatível com o maior adensamento e a nova oferta de moradia em edifícios em áreas centrais e intermediárias da cidade. Esse fenômeno teve início na última década, claramente como resposta da oferta por meio do programa Promoção da Moradia.

Por outro lado, em direção oposta, na última década houve um fenômeno de expansão da área metropolitana, que para o caso de famílias de renda mais alta está ligado à preferência por um novo estoque com características associadas a espaços verdes, estilos de convivência mais fechados e redução do tempo de deslocamento. Essa dinâmica promoveu o desenvolvimento de uma nova centralidade potente que já vinha avançando na região costeira da cidade, que pela primeira vez compete com o tradicional centro de Montevideu como prestador de serviços de escritórios e comércios.

A demanda por moradia dos segmentos de renda média baixa e baixa, por sua vez, estará sujeita ao aumento do seu poder aquisitivo. Existe uma melhoria da renda e, por outro lado, dos serviços habitacionais do estoque. Este último aspecto, próprio da política habitacional, diz respeito ao modo como se processa a alocação das unidades de um estoque de natureza durável, que melhora fundamentalmente devido às mudanças relacionadas à nova oferta gerada nos segmentos de renda média. Além disso, é claro que outras iniciativas no âmbito da política habitacional e de habitat contribuem de modo complementar para a melhoria das condições habitacionais desses segmentos.

20 Deve-se considerar que para o Censo 2023, segundo o PQV 2025–2029 (Plano Quinquenal de Habitação, sigla em espanhol), “o caso de pessoas residentes em aglomerados informais, a omissão oscilou de 10,1% a 21%. Na mesma linha, a omissão para o estrato socioeconômico mais pobre em Montevideo variou de 11,8% a 23,2%” (ENEC, 2023).

21 Para o caso da ECH de 2024, deve-se levar em conta que os expansores dão como resultado o mesmo número de moradores por domicílio que no Censo 2011, que difere bastante do Censo 2023.

3. Estatísticas por tema



As estatísticas apresentadas nesta seção constituem a base para a elaboração de todas as seções do *Anuário da Habitação 2025*. Trata-se de compilações realizadas por consultores especializados a partir de um questionário-padrão que abrange 261 variáveis e indicadores de relevância para compreender o setor habitacional e o acesso à moradia.

Embora todas essas variáveis possam ser consultadas e baixadas de maneira personalizada de um banco de dados disponível on-line, nesta seção elas são apresentadas organizadas em 25 tabelas temáticas, que oferecem uma visão comparada dos 15 países considerados nesta edição.

Cada variável ou indicador está definido de acordo com uma nota metodológica, o que garante a padronização entre países. Como foi mencionado anteriormente, parte desses indicadores foi harmonizada com a base global Hofinet-EMF. Quando uma variável não reflete exatamente sua descrição metodológica — por exemplo, se for apresentada uma média em vez da mediana solicitada —, a nota associada à variável explica essa modificação. As notas também podem incluir observações relevantes para a interpretação dos dados ou comentários explicativos adicionais, que se encontram disponíveis para consulta no banco de dados on-line.

Recomenda-se que o uso dos dados sempre leve em consideração tanto as notas metodológicas quanto as notas complementares correspondentes, com o objetivo de identificar possíveis limitações, discrepâncias ou particularidades com relação à definição da variável, à cobertura territorial ou a outros aspectos relevantes, e assim evitar erros de interpretação ou uso indevido das informações.

A fonte de cada dado também está devidamente registrada. O rigor aplicado na coleta e revisão das informações, assim como a transparência em sua apresentação e nas notas explicativas, busca oferecer uma base confiável para estudos, análises e tomada de decisões pelos diversos atores do setor.

Os dados reunidos se referem, em geral, ao ano de 2024 — seja como média, total anual ou posição de fim de período, conforme indicado em cada caso. Contudo, quando não se dispuser de informação para 2024, serão admitidos dados de anos imediatamente anteriores, que em alguns casos retrocedem até 2021 (como costuma ocorrer com censos ou pesquisas de domicílios). Nesses casos, o ano correspondente é indicado na respectiva nota.

Todos os valores monetários apresentados foram convertidos para dólares norte-americanos (US\$). As taxas de câmbio utilizadas são apresentadas no anexo correspondente para fins de conversão.

Por diferentes razões — como falta de fontes e níveis de agregação disponíveis, entre outras — nem todas as variáveis ou indicadores elencados estão disponíveis. Nesses casos, são identificados com a sigla “N/E” (não encontrado). Quando o produto, agente ou elemento correspondente à variável não existe no país, não está regulamentado ou implementado, não é utilizado atualmente ou depende de outro elemento inexistente, é usada a sigla “N/A” (não aplicável). Quando a variável existe, mas não apresenta resultados no período de referência, é indicado o valor zero (0).

Tabela 1:
Estatísticas macroeconômicas

Países	Inflação (preços ao consumidor)	Taxas de juros				PIB	PIB per capita baseado em PPC
		Taxa de referência oficial	Taxa média paga aos depósitos bancários	Taxa de crédito bancária média	Spread bancário		
Periodicidade	Anual, fim do período	Anual	Anual	Anual	Anual	Anual	Anual
Formato	%	%	%	%	%	US\$ milhões	US\$ mil
Código	MA-1-01	MA-1-02	MA-1-03	MA-1-04	indicador de cruzamento	MA-1-05	MA-1-06
Barbados	0,4	2,0	0,2	5,2	5,1	7.170,00	22,60
Brasil	4,8	12,3	7,7	40,2	32,5	2.179.411,98	4,13
Chile	4,5	6,2	5,6	7,6	2,0	330.266,53	33,79
Colômbia	5,2	9,5	10,2	20,8	10,6	418.813,33	5,28
Costa Rica	0,8	4,0	4,1	11,0	6,9	94.639,05	0,04
El Salvador	1,8	4,3	5,4	8,0	2,6	36.750,00	13,17
Equador	0,5	11,6	4,5	12,5	8,0	124.680,00	16,00
Honduras	4,6	5,8	5,9	13,4	7,5	37.178,90	6,61
México	4,2	10,0	9,1	13,2	4,1	1.929.721,52	26,17
Panamá	0,7	6,3	5,0	8,0	3,0	86.264,00	41,57
Paraguay	3,8	6,0	4,6	13,9	9,3	31.179,37	16,94
Peru	1,9	5,0	2,4	15,0	12,6	289.329,34	15,73
Rep. Dominicana	3,4	5,8	9,8	15,1	5,3	131.397,86	30,95
Uruguai	5,5	8,6	7,2	16,6	9,4	80.961,51	35,18
Uruguay	5,5	8,6	7,2	16,6	9,4	80.961,51	35,18

Nota metodológica

MA-1-01	Taxa de inflação acumulada no ano - índice de preços ao consumidor: variação de preços acumulada durante os 12 meses, de janeiro a dezembro, do ano de referência. Use o índice oficial mais confiável.
MA-1-02	Taxa de juros de referência definida pelo Banco Central. Taxa de política do Banco Central (IFS/FMI).
MA-1-03	Taxa de juros média paga aos depósitos bancários. A taxa de depósito se refere às taxas oferecidas a clientes residentes para depósitos à vista, a prazo ou de poupança. Com frequência, as taxas para depósitos a prazo e de poupança são classificadas segundo o vencimento e o valor depositado. Além disso, os bancos de depósito e outras instituições similares que aceitam depósitos podem oferecer instrumentos de curto e médio prazos a taxas específicas para valores e vencimentos específicos; estes costumam ser denominados "certificados de depósito".
MA-1-04	Taxa de juros média ponderada do conjunto de operações de crédito a taxas fixas para pessoa física e pessoa jurídica.
MA-1-05	Soma (em valores monetários) de todos os bens e serviços finais produzidos pelo país ao longo do ano de referência (janeiro a dezembro). Expressa o nível de atividade econômica.
MA-1-06	O PIB per capita PPC representa o valor total em termos de paridade de poder de compra dos bens e serviços finais produzidos dentro de um país durante um período de tempo específico dividido pela população média durante o mesmo ano.

Tabela 2:
Estatísticas demográficas e dos domicílios

Países	População		Taxa de urbanização	Cidade mais populosa (referência)	Taxa de crescimento da população	Domicílios		
	Total	População com 65 anos ou +				Totais	Tamanho médio	Urbanos
Periodicidade	Censo/pesquisa mais recente			Média anual	Censo/pesquisa mais recente			
Formato	Milhões	%	%	TXT	%	Milhares	Nº	Milhares
Código	MA-2-01	MA-2-02	MA-2-04	MA-2-03	MA-2-05	MA-2-06	MA-2-07	MV-1-05
Argentina	47,07	12,0	92,0	Cidade Autônoma de Buenos Aires (CABA)	0,9	15.932.302	2,9	14.891,5
Barbados	0,28	16,5	31,4	Bridgetown	0,2	73.571	2,9	-
Brasil	212,00	11,0	88,0	São Paulo	0,4	72.456.368	2,8	68.197,0
Chile	20,09	14,0	88,7	Santiago	0,7	6.998.093	2,8	6.194,0
Colômbia	52,61	10,4	76,6	Bogotá D.C.	1,2	18.489.000	2,9	14.343,0
Costa Rica	5,16	11,2	83,0	São José	1,0	1.821.955	2,9	1.321,7
El Salvador	6,03	10,5	75,4	São Salvador	1,4	1.920.668	3,1	1.710,0
Equador	17,75	1,5	63,1	Guayas	1,7	5.188.827	3,3	4.162,0
Honduras	9,89	6,3	55,8	Tegucigalpa	1,5	2.624.033	3,8	1.528,6
México	132,27	12,8	-	Cidade do México	0,9	38.830.230	3,4	30.300,0
Panamá	4,10	9,8	66,0	Cidade do Panamá	1,4	1.230.757	3,3	828,0
Paraguai	6,40	8,5	69,0	Assunção	0,8	1.770.885	3,5	1.136,0
Peru	34,04	9,8	83,1	Lima	1,3	10.314.465	3,3	7.152,0
Rep. Dominicana	11,44	9,7	85,0	Santo Domingo	1,0	3.694.060	2,9	2.908,0
Uruguai	3,50	15,6	95,8	Montevideu	0,2	-	2,5	1.336,0

Nota metodológica

MA-2-01	Número total de pessoas que residem no país, independentemente do seu status legal ou cidadania.
MA-2-02	Porcentagem da população com 65 anos ou mais em relação à população total.
MA-2-04	A população urbana se refere às pessoas que vivem em áreas urbanas como porcentagem da população total, segundo a definição dos institutos nacionais de estatística.
MA-2-03	Cidade com maior população do país segundo o último censo disponível ou pesquisa mais recente, que servirá de cidade de referência para registrar variáveis em nível municipal.
MA-2-05	Porcentagem do aumento médio anual da população durante um período de anos entre dois censos demográficos.
MA-2-06	Número total de domicílios: grupo de pessoas (parentes ou não) que compartilham a mesma moradia.
MA-2-07	Tamanho médio dos domicílios (número médio de pessoas nos domicílios).
MV-1-05	O número total de domicílios contabilizados em áreas urbanas. Domicílio é um lugar estruturalmente separado e independente, que está destinado a servir de moradia para uma ou mais pessoas, ou que é usado como tal.

Tabela 3:
Estatísticas do mercado de trabalho e da renda

Países	Mercado de trabalho/emprego				Renda familiar mediana		Comprometimento da renda familiar com o serviço total das dívidas	Índice de pobreza	Coeficiente de GINI
	Taxa de participação na força de trabalho	Taxa de subempregados	Taxa de informalidade	Taxa de desemprego	Nacional	Urbana			
Periodicidade	Anual, fim do período				Anual	Anual	Anual, fim do período	Anual	Anual
Formato	%	%	%	%	\$ (mediana)	\$ (mediana)	%	%	Nº
Código	MA-1-08	MA-1-09	MA-1-10	MA-1-11	MA-1-13	MA-1-14	MA-1-12	MA-1-15	MA-1-16
Argentina	48,8	10,5	36,1	6,4	9.183,38	8.737,33	15,4	38,1	0,43
Barbados	62,3	5,4	-	7,9	-	-	-	-	-
Brasil	62,6	4,8	38,6	6,2	12.757,37	13.382,57	26,0	31,6	0,51
Chile	61,6	5,5	26,3	8,0	15.201,42	15.862,35	13,6	6,5	0,47
Colômbia	64,4	7,3	56,8	9,1	5.301,29	6.398,36	40,1	31,8	0,55
Costa Rica	56,7	3,0	37,9	6,9	26.083,55	29.047,15	49,6	18,0	0,45
El Salvador	64,4	37,6	68,5	6,3	8.558,17	9.799,32	30,0	30,3	0,40
Equador	64,1	23,2	55,2	3,4	8.841,60	10.819,20	61,6	28,0	0,46
Honduras	55,8	43,3	71,2	5,2	368,44	445,38	47,9	62,9	0,49
México	59,9	8,2	54,5	2,6	17.901,48	18.694,49	27,7	29,6	0,39
Panamá	63,3	17,0	49,3	9,5	10.560,00	19.248,00	27,1	21,7	0,49
Paraguai	71,4	3,5	62,5	4,6	7.924,06	9.801,21	-	20,1	0,44
Peru	76,7	49,2	70,9	5,6	5.647,12	6.164,21	27,0	27,6	0,41
Rep.Dominicana	61,9	4,8	54,8	4,8	11.878,82	12.236,26	-	19,0	0,38
Uruguai	64,6	9,1	21,2	7,4	29.818,55	36.264,71	16,0	17,3	0,41

Nota metodológica

MA-1-08	A taxa de participação na força de trabalho (antes conhecida como população ativa) é um indicador da proporção da população em idade de trabalhar de um país que participa ativamente no mercado de trabalho, seja trabalhando ou procurando emprego; reflete a dimensão da oferta de mão de obra disponível em um momento dado para participar na produção de bens e serviços, relativa à população em idade de trabalhar. A descrição da força de trabalho por sexo e faixa etária proporciona o perfil da distribuição da força de trabalho de um país.
MA-1-09	Subemprego relacionado com o tempo: uma medida da subutilização da força de trabalho que proporciona informação sobre a proporção de pessoas empregadas que estão dispostas e disponíveis para aumentar seu tempo de trabalho e que trabalharam menos horas que um patamar de tempo especificado durante o período de referência (OIT).
MA-1-10	Todos os empregos no setor informal, ou pessoas que, durante o período de referência, estavam empregadas em, pelo menos, um setor informal, empresa informal, independentemente do seu status na atividade e se era a atividade principal ou secundária.
MA-1-11	Taxa oficial de desemprego no país, que corresponde à porcentagem de pessoas da força de trabalho que estão desempregadas.
MA-1-13	Renda anual bruta mediana domiciliar em nível nacional. Se a mediana não estiver disponível, é registrada a média e se indica na observação.
MA-1-14	Renda anual bruta mediana domiciliar em nível urbano. Se a mediana não estiver disponível, é registrada a média e se indica na observação.
MA-1-12	Média da porcentagem da renda mensal das famílias comprometidas com o serviço/pagamento do valor do total de suas dívidas imobiliárias, de consumo, etc.
MA-1-15	Porcentagem de pessoas abaixo do nível de pobreza segundo os níveis de pobreza nacionais.
MA-1-16	Indicador de distribuição/ concentração da renda do PNUD com faixa entre 0 (menor desigualdade) e 1 (maior desigualdade).

Tabela 4:
Estatísticas do estoque e déficit habitacional

Países	Total de unidades habitacionais (moradias)	Proporção de unidades habitacionais próprias	Taxa de desocupação de moradias	Moradia inadequada	Déficit de moradia urbana			
					Quantitativo	% déficit / domicílios urbanos	Qualitativo	% déficit / domicílios urbanos
Periodicidade	Anual, fim do período				Pesquisa mais recente			
Formato	Milhares	%	%	%	#	%	#	%
Código	MV-1-01	MV-1-08	MV-1-03	MV-1-04	MV-1-06	indicador de cruzamento	MV-1-07	indicador de cruzamento
Argentina	16.153,4	67,0	-	4,6	2.505.521	16,8	735.238	4,9
Barbados	73,5	63,9	11,3	3,1	-	-	-	-
Brasil	72.456,0	71,3	12,6	17,8	6.215.313	9,1	26.510.673	38,9
Chile	7.642.716,0	62,9	11,9	18,5	516.187	8,3	996.248	16,1
Colômbia	18.404,0	39,5	13,3	20,0	402.000	2,8	2.077.000	14,5
Costa Rica	1.822,0	73,3	12,0	6,4	10.553	0,8	105.551	8,0
El Salvador	2.270,0	65,4	18,9	50,7	24.187	1,4	1.040.044	60,8
Equador	6.595,0	61,0	23,2	14,4	59.928	1,4	132.340	3,2
Honduras	2.600,6	71,5	7,0	-	1.600.000	104,7	630.000	41,2
México	38.356,0	62,8	14,0	21,9	474.188	1,6	8.381.545	27,7
Panamá	1.595,0	65,0	11,4	17,0	6.482	0,8	44.521	5,4
Paraguai	2.085,0	78,0	16,1	-	34.938	3,1	511.523	45,0
Peru	11.605,0	76,0	8,8	13,7	304.200	4,3	788.868	11,0
Rep. Dominicana	3.726,1	51,1	16,3	10,8	391.623	13,5	1.073.372	36,9
Uruguai	1.659,0	57,3	2,5	-	-	-	67.024	5,0

Nota metodológica

MV-1-01	"Unidade habitacional é um local estruturalmente separado e independente que se destina a servir de moradia a uma ou mais pessoas, ou que esteja sendo utilizado como tal. Os critérios essenciais dessa definição são os de separação e independência."
MV-1-08	"Porcentagem de grupos familiares que vivem em uma moradia própria (formal ou informal, incluídas as inadequadas, quitadas ou financiadas) em relação ao total de domicílios (Macro)."
MV-1-03	Porcentagem do total de moradias que estão vazias, desocupadas ou sem aluguel. Os dados poderiam estar disponíveis só para zonas urbanas. Nota: É necessário considerar as limitações de uso dos dados. Existem moradias desocupadas por temporada (casas de campo e de veraneio) ou entre inquilinos/contratos de aluguel.
MV-1-04	Moradias com inadequação física quanto aos parâmetros de regulamentação urbana.
MV-1-06	Número de unidades habitacionais que devem ser somadas ao estoque, segundo a metodologia adotada.
MV-1-07	Número de unidades habitacionais que apresentam algum tipo de déficit qualitativo - algum tipo de insuficiência física, urbana (infraestrutura), documentação ou outra - segundo a metodologia adotada.

Tabela 5:
Estatísticas de produção de moradia
(parte 1)

Países	Produção formal de moradia/ano			Investimento em moradia (formação bruta de capital fixo)	Volume de \$ investido na pro- dução de moradias
	Alvarás para construção	Produção de moradia iniciada	Produção de moradia concluída		
Periodicidade	Ano de referência			Total por ano	Anual, fim do período
Formato	Milhares	Milhares	Milhares	%	\$ em milhões
Código	MV-2-01	MV-2-02	MV-2-03	MA-1-07	PV-2-04
Argentina	54,6	-	-	186,4	-
Barbados	0,5	0,5	0,4	-	-
Brasil	77.963,0	151,5	96,6	400,6	142.426,63
Chile	86,0	-	-	-	15.735,09
Colômbia	170,5	171,6	191,9	179,6	7.687,29
Costa Rica	23,0	-	-	-	1,49
El Salvador	212,0	40,0	43,0	104,5	1.804,65
Equador	21,7	32,2	41,2	27,7	1.324,92
Honduras	1,9	8,6	15,0	8,6	191,02
México	178,6	152,7	128,1	483,4	22.513,98
Panamá	4,2	4,5	4,8	6,1	652,80
Paraguai	-	-	-	-	-
Peru	52,5	70,0	-	-	4.349,43
Rep. Dominicana	31,4	3,4	4,3	10,4	991,52
Uruguai	-	2,1	-	-	-

Nota metodológica

MV-2-01	Alvarás de construção emitidos durante o ano para moradias novas.
MV-2-02	Número de construções de unidades habitacionais iniciadas no ano.
MV-2-03	Número de moradias com produção terminada no ano/Álvaras de ocupação expedidos no ano.
MA-1-07	Investimento fixo bruto em moradia: operação do Sistema de Contas Nacionais (SCN) que registra a expansão da capacidade produtiva futura de uma economia por meio de investimentos atuais em ativos fixos, ou seja, bens produzidos capazes de serem usados repetida e continuamente em outros processos produtivos.
PV-2-04	Volume de recursos investidos na produção formal de moradias (todos os segmentos) no ano.

Tabela 5:
Estatísticas de produção de moradia
(parte 1)

Países	Custo de construção			Agentes de produção de HIS				
	Custo médio do m2 de construção padrão	Taxa de variação do índice de preços da construção	Prazo para obter alvará de construção residencial	Público	Privado	PPP	Parcerias de moradia	Famílias (produção própria)
Periodicidade	Anual, fim do período			Ano de referência				
Formato	\$	%	Nº de dias	Ranking (por volume de UH): 1 a 5, sendo 1 o principal				
Código	PV-2-01	PV-2-02	PV-2-03	PV-1-01	PV-1-02	PV-1-03	PV-1-04	PV-1-05
Argentina	1.075,88	187,0	-	-	N/A	N/A	N/A	N/A
Barbados	320,00	16,0	30	159	-	-	N/A	-
Brasil	395,09	6,2	87	3	2	5	4	1
Chile	-	6,5	216	1	2	5	3	4
Colômbia	-	4,0	45	4	1	5	3	2
Costa Rica	429,87	-4,8	47	1	3	2	4	5
El Salvador	503,41	-	350	2	4	N/A	1	3
Equador	385,80	2,1	5	1	2	5	3	4
Honduras	29,32	0,3	15	1	1	4	-	-
México	796,51	8,6	145	2	1	5	4	3
Panamá	568,44	3,6	45	2	1	N/A	4	3
Paraguai	485,82	1,2	30	15.841	-	0	-	-
Peru	413,06	0,2	-	3	2	0	0	1
Rep. Dominicana	1.024,09	3,3	86	3	2	4	5	5
Uruguai	1.655,74	4,0	110	4	2	N/A	3	1

Nota metodológica

PV-2-01	Custo médio do m2 de construção para unidade habitacional de nível padrão médio - nacional.
PV-2-02	Taxa de Variação (rate of change) em relação ao ano anterior do Índice de Preços da Construção Civil. Registrar o índice usado na nota.
PV-2-03	Número de dias, em média, para obter um alvará de construção residencial. A referência aqui é a cidade mais populosa.
PV-1-01	Participação da produção pública direta na produção de moradia no segmento classificado como (de) interesse social, segundo parâmetros de renda e/ou valor da propriedade estabelecidos no país: produção patrocinada por um órgão público de qualquer nível federativo, seja que continue sendo propriedade do Estado (aluguel ou concessão), ou para venda ou arrendamento no âmbito de programas de moradia.
PV-1-02	Participação da produção privada (desenvolvedores) na produção de moradia no segmento classificado como (de) interesse social, segundo parâmetros de renda e/ou valor da propriedade estabelecidos no país: Produção por fundos de investimentos privados, por incorporadores e desenvolvedores para aluguel, leasing ou venda no mercado.
PV-1-03	Participação da produção de parcerias público-privadas na produção de moradia no segmento classificado como (de) interesse social, segundo parâmetros de renda e/ou valor da propriedade estabelecidos no país.
PV-1-04	Participação de instituições sem fins lucrativos - como cooperativas e consórcios de moradia, associações de moradia, ONGs - na produção de moradia no segmento classificado como (de) interesse social, segundo parâmetros de renda e/ou valor da propriedade estabelecidos no país.
PV-1-05	Participação das próprias famílias do segmento classificado como (de) interesse social - de maneira integral ou incremental, formal ou informal - na produção de suas moradias.

Tabela 6:
Estatísticas de financiamento da produção de moradia

Países	"Principais fontes de financiamento à produção formal de moradia (por volume de recursos investidos)"					Crédito bancário para a produção formal				
	Tipo principal	Participação	2º tipo principal	Participação	Saldo total em carteiras	Taxa de inadimplência	Volume de crédito/ano	Taxa de juros típica do mercado	Disponível para pequenos desenvolvedores	Taxas diferenciadas para produção de HIS
Periodicidade	Ano de referência					Anual, fim do período			Ano de referência	
Formato	txt	%	txt	%	\$ em milhões	%	\$ em milhões	%	OPT	OPT
Código	FO-3-01	FO-3-02	FO-3-03	FO-3-04	PV-3-01	PV-3-02	PV-3-03	PV-3-04	PV-3-05	PV-3-06
Argentina	Recursos próprios de desenvolvedores ou investidores	-	Mercado de capitais	-	1.677,72	3,3	-	46,1	Sim	Não
Barbados	Depósitos	-	Instituições financeiras de nível 2 e nível 3	-	520,00	-	54,00	4,0	Sim	-
Brasil	Poupança (SBPE)	80,4	FGTS	19,5	9.957,36	0,7	5.259,30	10,6	Sim	Sim
Chile	Créditos de bancos comerciais	-	Empréstimos do Ministério de Habitação e Urbanismo	9,4	4.324,40	1,6	-	6,9	Sim	Sim
Colômbia	Bancos comerciais - Crédito construtor	99,0	Fundo Nacional da Poupança - Crédito Construtor	1,0	6.656,34	5,8	2.029,80	10,9	Sim	Sim
Costa Rica	Recursos orçamentários, depósitos	98,5	Fundos especiais administrados pelo BANHVI e as entidades autorizadas	1,5	24,50	2,1	0,00	7,6	Sim	Não
El Salvador	-	86,4	Fundo Social para a Habitação	13,0	292,22	1,0	-	26,0	Sim	Sim
Equador	Recursos próprios	50,0	Recursos mistos	27,5	33,28	12,0	1.324,92	10,9	Sim	Sim
Honduras	Banco Hondurenho para a Produção e a Habitação (BANHPROVI)	70,4	A segunda maior fonte de financiamento para a produção formal de moradia em Honduras foi o Fundo Habitacional do Regime de Aportes Privados (FOVIF), administrado pelo Regime de Aportes Privados (RAP)	49,7	167,30	2,1	44,37	16,5	Sim	Sim
México	Recursos orçamentários públicos através do Programa de Moradia e Regularização (INFONAVIT - CONAVI - SHF)	73,3	Bancos comerciais autorizados pela Comissão Nacional Bancária e de Valores (CNBV)	26,7	15.346,59	1,6	14.061,37	14,1	Sim	Sim
Panamá	Com base em um relatório do BID intitulado: "Hacia el desarrollo y la sofisticación del sector financiero de Panamá" (Rumo ao desenvolvimento e à sofisticação do setor financeiro do Panamá), a maior fonte de funding do crédito local, incluindo o hipotecário, são os depósitos locais	48,7	De acordo com o mencionado relatório do Banco Interamericano de Desenvolvimento, a segunda maior fonte em volume são os depósitos externos.	21,5	1.679,83	10,9	2.137,98	7,5	-	Não
Paraguai	-	-	-	-	-	-	-	-	Sim	Sim
Peru	Créditos hipotecários das pré-vendas	88,0	Fundo MIVIVIENDA	12,0	1.192,76	11,3	216,26	15,0	Sim	Sim
República Dominicana	Créditos de bancos múltiplos	82,8	Corporações de poupança e crédito	16,2	1.800,41	2,2	240,08	9,5	Não	Não
Uruguai	A principal fonte de funding são os depósitos de curto prazo	-	Certificados de depósito	-	-	-	-	-	Sim	Não

Nota metodológica

FO-3-01	Identifica a maior fonte em volume de recursos de financiamento da produção formal por desenvolvedores/incorporadores: recursos orçamentários/públicos, depósitos, wholesale, fundo(s) especial(is), securitização, debêntures, recursos próprios dos incorporadores ou outros.
FO-3-02	Mede a participação da fonte principal para o crédito para a produção de moradia a respeito do volume total.
FO-3-03	Identifica a segunda maior fonte em volume de recursos que financia a produção formal por desenvolvedores/incorporadores: recursos orçamentários/públicos, depósitos, wholesale, fundo(s) especial(is), securitização, debêntures, recursos próprios dos desenvolvedores ou outros.
FO-3-04	Identifica as fontes principais que financiam a produção formal por desenvolvedores/incorporadores: identifica a segunda maior fonte em volume de recursos. Mede a participação da fonte principal a respeito do volume total.
PV-3-01	Soma dos saldos nas carteiras dos diversos bancos, de operações de crédito para a produção de moradia (operações ativas outorgadas a pessoas jurídicas) no encerramento do ano.
PV-3-02	Operações de crédito outorgadas a pessoas jurídicas - desenvolvedores/incorporadores de moradia - em carteiras dos bancos, com pelo menos uma parcela vencida há mais de 90 dias, ponderada pelo saldo total da carteira.
PV-3-03	Soma das operações de crédito outorgadas a pessoas jurídicas - desenvolvedores/incorporadores - para a produção de moradia durante o ano.
PV-3-04	Taxa de juros típica não subvencionada em operações de crédito do setor bancário para a produção de moradia.
PV-3-05	Identifica se o crédito bancário está disponível para pequenos incorporadores de moradia (menos de 30 funcionários).
PV-3-06	Identifica se existem taxas de juros diferenciadas/reduzidas para a produção formal de habitação de interesse social.

Tabela 7:
Estatísticas de transações e preços de moradias
(parte 1)

Países	Transações de moradias: novas + usadas		Preço mediano de moradia					
			Venda			Aluguel		
Periodicidade/ Tipo	Ano de referencia		Nacional	Urbano	Cidade mais populosa	Nacional	Urbano	Cidade mais populosa
Formato	Milhares	Milhares	\$ (mediano)	\$ (mediano)	\$ (mediano)	\$ (mediano)	\$ (mediano)	\$ (mediano)
Código	MV-2-04	MV-2-05	MV-3-01	MV-3-02	MV-3-03	MV-3-04	MV-3-05	MV-3-06
Argentina	186,4	186,4	107.525,68	107.525,68	206.394,64	517,69	517,69	597,75
Barbados	-	-	-	-	-	-	-	-
Brasil	400,6	-	46.762,49	-	105.596,01	432,37	-	537,21
Chile	-	165,0	-	75.593,72	94.123,71	317,94	317,94	370,93
Colômbia	179,6	30,4	51.454,18	55.760,22	106.372,38	208,62	208,62	171,80
Costa Rica	-	-	601,72	1,98	697,13	0,00	0,00	0,00
El Salvador	104,5	-	265.500,00	379.860,00	542.300,00	1.578,00	1.578,00	1.875,00
Equador	27,7	17,5	52.500,00	46.480,00	40.432,00	192,89	195,70	201,31
Honduras	8.623,0	-	161.295,00	100.809,38	155.246,44	40,32	34,62	120,97
México	483,4	-	57.605,97	-	159.057,24	-	574,55	785,58
Panamá	6,1	-	100.690,00	-	178.752,00	356,19	376,65	506,24
Paraguai	-	-	132.356,71	111.789,26	181.391,14	595,22	462,95	595,22
Peru	-	34,3	145.653,03	-	119.082,21	-	791,74	691,27
Rep. Dominicana	10,4	-	39.675,29	39.675,29	39.675,29	570,80	570,80	1.040,88
Uruguai	-	-	-	-	-	489,00	-	508,59

Nota metodológica

MV-2-04	Número de transações de venda de imóveis residenciais novos e usados, em nível nacional, excluindo a compra de lotes.
MV-2-05	Número de transações de venda de imóveis residenciais novos e usados, em nível urbano, excluindo a compra só de lotes.
MV-3-01	Preço de venda mediano - em nível nacional - de imóveis residenciais (ou médio se não houver mediano, segundo a disponibilidade de dados, mas com especificação na nota).
MV-3-02	Preço de venda mediano - em nível urbano - de imóveis residenciais (ou médio se não houver mediano, segundo a disponibilidade de dados, mas com especificação na nota).
MV-3-03	Preço de venda mediano - na cidade mais populosa - de imóveis residenciais (ou médio se não houver mediano, segundo a disponibilidade de dados, mas com especificação na nota).
MV-3-04	Preço de aluguel mensal mediano - em nível nacional - de imóveis residenciais.
MV-3-05	Preço de aluguel mensal mediano - em nível urbano - de imóveis residenciais.
MV-3-06	Preço de aluguel mensal mediano - na cidade mais populosa - de imóveis residenciais.

Tabela 7:
Estatísticas de transações e preços de moradias
(parte 2)

Países	Existência de índice de preços de moradias	"Dados utilizados pelo índice de preços adotado"	"Metodologia de cálculo do índice de preços adotado"	Taxa de variação do índice de preços				
				Nacional		Cidade mais populosa		
Periodicidade/ Tipo	Ano de referência			Venda	Aluguel	Venda	Aluguel	
Formato	Sim ou Não	Tipo		%	%	%	%	
Código	MV-3-07	MV-3-08	MV-3-09	MV-3-10	MV-3-04	MV-3-03	MV-3-06	
Argentina	Sim	LP (Preço de oferta/anúncio)		SM	-	517,69	206.394,64	597,75
Barbados	Não	N/A		N/A	-	-	-	-
Brasil	Sim	Preço de avaliação		SM	7,0	432,37	105.596,01	537,21
Chile	Sim	TP		SM	3,0	317,94	94.123,71	370,93
Colômbia	Sim	VP		SM	9,1	208,62	106.372,38	171,80
Costa Rica	Sim	VP preço de valorização		HR	-5,0	0,00	697,13	0,00
El Salvador	Não	N/A		N/A	-	1.578,00	542.300,00	1.875,00
Equador	Sim	LP (preço de oferta/ aquisição)		SM	0,0	192,89	40.432,00	201,31
Honduras	Não	N/A		N/A	-	40,32	155.246,44	120,97
México	Sim	LP - Preço de oferta/anúncio (com base na análise mais recente do mercado)		HR- Regressão hedônica	9,2	-	159.057,24	785,58
Panamá	Não	N/A		N/A	-	356,19	178.752,00	506,24
Paraguai	Sim	TP = Preço de transação		Média geométrica	-	595,22	181.391,14	595,22
Peru	Sim	LP		Mediana por distrito e média ponderada destas medianas	-	-	119.082,21	691,27
Rep. Dominicana	Sim	Preço de avaliação		SM	3,3	570,80	39.675,29	1.040,88
Uruguai	Não	N/A		N/A	-	489,00	-	508,59

Nota metodológica

MV-3-07	Existência de pelo menos um índice de preços - Indicador de análise técnica, desenhado para avaliar a taxa de variação dos índices de preços de venda de propriedades residenciais em nível nacional.
MV-3-08	Tipo de dado utilizado na produção do índice de preços: LP = preço de oferta/aquisição; TP = preço de transação; VP = preço de valorização. Nota: quando houver mais de 1 índice no país, será escolhido o mais completo e confiável.
MV-3-09	Descrição do método de medição do índice de preços selecionado: SM (Média simples ou mediana); HR (Regressão hedônica); RS (Vendas repetidas); Hyb (Método híbrido, combinação de regressão hedônica e vendas repetidas).
MV-3-10	Porcentagem (Taxa) de variação do índice de preços de venda em relação ao ano anterior em nível nacional.
MV-3-04	Preço de aluguel mensal mediano - em nível nacional - de imóveis residenciais.
MV-3-03	Preço de venda mediano - na cidade mais populosa - de imóveis residenciais (ou médio se não houver mediano, segundo a disponibilidade de dados, mas com especificação na nota).
MV-3-06	Preço de aluguel mensal mediano - na cidade mais populosa - de imóveis residenciais.

Tabela 8:
Estrutura do sistema de financiamento hipotecário

Países	Ecossistema de agentes financeiros hipotecários							Outras instituições e agentes do sistema		
	Instituições (cuasi) públicas	Bancos comerciales/ universales	Otras inst. de captura de depósitos	Sociedades de crédito y otras inst. privadas no captadoras de depósitos	ONG	Fondos especiales	Otros	Banca de 2º piso	Burós de crédito	Otros
Periodicidade	Año de referencia									
Formato	Sim ou Não									txt
Código	SF-1-01	SF-1-02	SF-1-03	SF-1-04	SF-1-05	SF-1-06	SF-1-07	SF-2-01	SF-2-04	SF-2-03
Argentina	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Desenvolvedores/ incorporadores
Barbados	Não	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Brasil	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Empresas hipotecárias: empresas com cotação na bolsa que podem obter fundos por meio de LCI e LH, mas estão proibidas de obter fundos por meio de depósitos de poupança
Chile	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não
Colômbia	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Caixas de compensação familiar
Costa Rica	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Não há outros além dos indicados
El Salvador	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	N/A
Equador	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Organismos multilaterais
Honduras	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	INPREUNAH, RAP
México	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Comissão Nacional de Habitação (CONAVI)
Panamá	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Sim	Fiduciárias
Paraguai	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Além do sistema financeiro, cooperativo e seus correspondentes, existem instituições de pagamento como telefônicas e redes de cobranças
Peru	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	-
República Dominicana	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Fundos de pensão
Uruguai	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	N/A

Nota metodológica

SF-1-01	Indica a existência de pelo menos uma instituição de crédito para moradia - pública ou quase pública - incluídos bancos públicos, agências de desenvolvimento e habitação.
SF-1-02	Instituições financeiras autorizadas que prestam serviços para pessoas físicas e jurídicas, proporcionando crédito/recursos para diversos setores da economia e arrecadando recursos por meio de depósitos e outros instrumentos financeiros.
SF-1-03	Associações de poupança e empréstimo, cooperativas de crédito e outras instituições que aceitem depósitos, mas que não estejam constituídas como bancos comerciais.
SF-1-04	Instituições que outorgam crédito hipotecário, mas não estão autorizadas para receber depósitos; fintechs ou outras companhias de crédito hipotecário com fins lucrativos.
SF-1-05	Instituições que outorgam crédito hipotecário, mas não estão autorizadas para receber depósitos; Associações/Companhias de Habitação Privada e ONGs sem fins lucrativos.
SF-1-06	Fundos dedicados que podem consistir em aportes de pensões e poupança, entre outros, que atuam na outorga de crédito hipotecário.
SF-1-07	Mapeia a diversidade de agentes financeiros que oferecem hipotecas residenciais, incluído home equity loans: gestão de consórcios residenciais, companhias de seguros, fundos de pensão.
SF-2-01	Instituições financeiras que não tratam diretamente com os mutuários, mas que repassam recursos a agentes do primeiro nível, os quais por sua vez repassam recursos diretamente para o mutuário final.
SF-2-04	Indica a existência de bureaus de crédito, empresas que contam com bancos de dados amplos, com informações sobre o histórico creditício de pessoas físicas e jurídicas, com base em dados compilados de informações de pagamentos e dívidas.
SF-2-03	Identifica outros agentes não tipificados nas colunas anteriores, mas que operam no sistema de crédito hipotecário do país, como correspondentes bancários, instituições de pagamento, agentes de garantia, etc.

Tabela 9:
Regulamentação do financiamento hipotecário e garantias

Países		Ecossistema de agentes financeiros hipotecários						Seguro garantia de retenção de pagamentos	
	Tipos de garantia utilizados	Restrições regulatórias ao acesso à informação creditícia	Normas de renegociação/ refinanciamento	Portabilidade do crédito hipotecário	Uma propriedade pode ser garantia de >1 empréstimo	A execução da garantia liquida o saldo da dívida	Financiamento islâmico Sharia	Disponível	Público
Periodicidade Ano de referência									
Formato	txt	Sim ou Não							
Código	SF-3-04	SF-3-01	SF-3-02	SF-3-03	SF-3-05	SF-3-06	CV-3-06	SF-2-05	SF-2-06
Argentina	Hipoteca	Não	Não	Si	Sim	Não	Não	Não	Não
Barbados	Vários	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não
Brasil	No Sistema de Financiamento Habitacional (SFH), a garantia do financiamento hipotecário é o próprio imóvel financiado. No Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), a garantia pode ser uma hipoteca ou uma cessão fiduciária de direitos de crédito.	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Não
Chile	Hipoteca	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Sim
Colômbia	Hipoteca, ou seja, o imóvel é a garantia. O Fundo Nacional de Garantias (FNG) outorga garantias para as entidades de crédito no caso em que os grupos familiares não cumpram suas obrigações financeiras	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Sim
Costa Rica	Hipotecas/ Fideicomisso	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim
El Salvador	1. Depósitos em dinheiro 2. Certificados de depósito monetário devidamente empenhados e que tenham sido abertos em bancos locais ou em bancos estrangeiros de primeira linha ou em intermediários financeiros não bancários supervisionados pela Superintendência do Sistema Financeiro	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Não
Equador	Hipoteca	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	N/E	Sim	Sim
Honduras	Hipoteca sobre bens e móveis	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim
México	Hipoteca, fideicomisso e caução	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	N/E	Sim	Sim
Panamá	Hipoteca e anticrese	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Não
Paraguai	"Garantia real sobre o imóvel. Seguro sobre o imóvel colocado como garantia"	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Não	Não
Peru	Hipoteca	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Não
Rep. Dominicana	Hipoteca	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	N/E	Sim	Não
Uruguai	Hipotecas, fideicomisso de garantia, aval bancário, penhora, caução	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Não	Sim	Sim

Nota metodológica

SF-3-04	Tipos de garantia utilizados nos contratos hipotecários residenciais nos quais o imóvel é garantia do crédito.
SF-3-01	Identifica se existem restrições legais / regulatórias para obter acesso à informação creditícia.
SF-3-02	Identifica se existem normas que orientem as instituições financeiras nos processos de renegociação / refinanciamento.
SF-3-03	Identifica se é legalmente possível transferir o crédito do credor original para outra instituição financeira, permitindo ao mutuário buscar reduzir a taxa de juros do contrato original.
SF-3-05	Identifica se o marco regulatório permite que um mesmo imóvel sirva como garantia em mais de uma operação creditícia (caso típico de financiamento hipotecário e empréstimo com garantia hipotecária, contratados com o próprio imóvel como garantia).
SF-3-06	Identifica se o marco regulatório estabelece a liquidação definitiva da dívida imobiliária quando a propriedade ou a garantia são executadas, inclusive se a propriedade não for vendida ou se for vendida por um valor inferior ao saldo da dívida. Em outras palavras, não permite ao credor reclamar nada mais do que a garantia.
CV-3-06	Identifica a concessão de financiamento hipotecário no modelo islâmico ou Sharia.
SF-2-05	Indica se existe o seguro hipotecário, que fornece cobertura aos credores (ou investidores) pelas perdas causadas pela inadimplência em um empréstimo hipotecário. O seguro hipotecário pode ser público ou privado, dependendo da seguradora: identifica se esse tipo de seguro é oferecido no país.
SF-2-06	Identifica se existe alguma instituição pública que ofereça este tipo de seguro / garantia

Tabela 10:
Fontes para funding do crédito hipotecário para as famílias
(parte 1)

Países	Fontes de funding							
	Recursos públicos	Fundos especiais	Instituição de refinanciamento	Wholesale	Varejo/ depósitos	Securitização	Títulos hipotecários	Outros
Periodicidade	Ano de referência							
Formato	Ranking por volume de créditos hipotecários: 1 é a principal							
Código	FO-1-01	FO-1-02	FO-1-03	FO-1-04	FO-1-05	FO-1-06	FO-1-07	FO-1-08
Argentina	2	3	5	5	1	5	5	4
Barbados	N/A	4	3	2	1	N/A	N/A	N/A
Brasil	5	2	N/A	N/A	1	4	3	N/A
Chile	-	-	-	-	4	3	2	1
Colômbia	2	2	3	0	1	4	0	0
Costa Rica	2	3	1	5	4	6	7	8
El Salvador	3	3	4	2	1	N/A	N/A	N/A
Equador	2	1	5	3	6	6	4	6
Honduras	1	-	-	-	1	2	N/A	5
México	3	1	5	4	2	6	N/A	N/A
Panamá	-	-	-	-	1	-	-	-
Paraguai	1	2	-	-	3	4	-	5
Peru	3	2	-	4	1	-	-	-
Rep. Dominicana	0	0	0	0	2	0	0	1
Uruguai	2	5	N/A	N/A	1	0	4	3

Nota metodológica

FO-1-01	Os recursos do orçamento público apoiam o crédito para moradia oferecido às famílias, por meio de bancos ou agências estatais ou privadas. Preencha o número de classificação de 1 a 8 de acordo com o volume de crédito hipotecário contratado no ano. Se a fonte não existir ou não estiver regulada, preencher com "N/E". Se existir, estiver regulada, mas não tiver transações, preencher com "0" (zero).
FO-1-02	Recursos canalizados através de Fundos Especiais/Dedicados para a originação de créditos hipotecários para as famílias. Especifica tipo de Fundo, estatal ou privado, de segurança social, Fundos de Pensão ou outro.
FO-1-03	Instituições de liquidez, de refinanciamento para os agentes financeiros originadores.
FO-1-04	Empréstimos atacadistas (bancos habitacionais, bancos de desenvolvimento, outros bancos e corporações) que operam no segundo nível.
FO-1-05	Depósitos: voluntário (dinheiro ou poupança), obrigatório e contratual (poupança por contrato)
FO-1-06	Titulização / securitização respaldada por hipotecas residenciais (Residential Mortgage Backed Securities - RMBS, sigla em inglês)
FO-1-07	Os títulos hipotecários, do tipo garantido (títulos com cobertura) ou não garantidos. Nota: especificar se estão garantidos /cobertos, não garantidos ou ambos.
FO-1-08	Recursos sob a administração de fundos de pensão, consórcios, fundos filantrópicos, etc.

Tabela 10:
Fontes para funding do crédito hipotecário para as famílias
(parte 2)

Países	Fonte principal		2ª fonte principal	
	Tipo	Participação	Tipo	Participação
Periodicidade	Ano de referência			
Formato	txt	%	txt	%
Código	FO-2-01	FO-2-02	FO-2-03	FO-2-04
Argentina	Privado, retail / depósitos	100,0	Recursos públicos	0,0
Barbados	Bancos comerciais	46,0	Cooperativa de crédito	-
Brasil	Depósitos	47,0	Fundos especiais (FGTS)	43,0
Chile	Bancos / Fundos próprios do setor bancário (emissão de títulos gerais) que financiam mútuos hipotecários NÃO endossáveis	86,5	Administradoras de mútuos hipotecários / financiam créditos hipotecários através da emissão de mútuos hipotecários ENDOSSÁVEIS que são adquiridos por Fundos de Pensão e Companhias de Seguros	11,1
Colômbia	Estabelecimentos de crédito, principalmente bancos comerciais	86,0	Fundo Nacional da Poupança	10,0
Costa Rica	Bancos públicos, obrigações com o público (poupança à vista e poupança a prazo) e funding institucional (empréstimo de bancos multilaterais às entidades)	52,3	Bancos Privados	29,0
El Salvador	Varejo / depósitos	88,9	Atacado	5,7
Equador	Contribuições de filiados ao IESS	32,5	Depósitos	67,5
Honduras	Depósitos do público captados pelos bancos e cooperativas	60,0	Fundos administrados pelo BANHPROVI	20,6
México	Fundos especiais (Subconta de Habitação – INFONAVIT)	51,6	Bancos Comerciais	47,9
Panamá	Com base em um relatório do BID intitulado "Hacia el desarrollo y la sofisticación del sector financiero de Panamá", a maior fonte de funding do crédito local, incluindo o hipotecário, é de depósitos locais.	48,7	De acordo com o mencionado relatório do Banco Interamericano de Desenvolvimento, a segunda maior fonte em volume de recursos são os depósitos estrangeiros sem especificar se são de poupança ou conta corrente.	21,5
Paraguai	Agência Financeira de Desenvolvimento (AFD)	-	-	-
Peru	Depósito do público	70,0	Fundo MIVIVIENDA	15,0
Rep. Dominicana	Depósitos à vista dos Bancos Múltiplos	72,9	Corporações de poupança e crédito	26,3
Uruguai	A principal fonte de funding são depósitos de curto prazo e Certificados de Depósito. No BHU é complementado com a emissão de Debêntures, e no HSBC com a emissão de Notas de Créditos Hipotecárias	-	A segunda fonte de funding são os Certificados de Depósito	-

Nota metodológica

FO-2-01	Identifica a maior fonte em volume de recursos: descrever a principal fonte de funding para o crédito hipotecário (classificada como 1 na seção anterior) - se for um fundo especial, de que tipo; se são títulos, com cobertura ou não, hipotecários ou gerais, se são depósitos, de poupança ou gerais, a prazo ou não.
FO-2-02	Mede a participação da principal fonte de funding para o crédito hipotecário para as famílias no volume total.
FO-2-03	Identifica a segunda maior fonte em volume de recursos: descrever se é um fundo especial, de que tipo; se são títulos, com cobertura ou não, hipotecários ou gerais, se são depósitos, de poupança ou gerais, a prazo ou não.
FO-2-04	Mede a participação da segunda principal fonte para crédito hipotecário para as famílias no volume total.

Tabla 11:
Carteiras de crédito hipotecário para as famílias

Países	Volume de crédito \$		Relação estoque crédito hipotecário e PIB	Nº de hipotecas		Instituição principal				
	Saldo de crédito hipotecário total nas carteiras	Taxa de inadimplência		Nº total de hipotecas em carteira	Taxa de inadimplência	Tipo de instituição	Nome do líder de mercado	É uma instituição pública ou semipública?	É uma instituição especializada em hipotecas?	Market share
Periodicidade	Anual, fim do período			Ano de referência						
Formato	\$ milhões	%	%	Milhares	%	txt	txt	Sim ou Não		%
Código	CV-1-01	CV-1-03	indicador de cruzamento	CV-1-04	CV-1-05	CV-1-06	CV-1-07	CV-1-08	CV-1-09	CV-1-10
Argentina	999,55	1,0	0,16	-	-	Bancos comerciais / universal	Banco de la Nación Argentina	Sim	Não	31,0
Barbados	1.912,00	5,0	26,67	15,0	-	Bancos comerciais / universal	Royal Bank of Canada	Não	Não	-
Brasil	188.532,23	1,1	8,65	137,5	2,3	Bancos comerciais / universal	Caixa Econômica Federal	Sim	Sim	67,2
Chile	91.972,99	2,3	27,85	1.653,4	3,5	Bancos comerciais / universal	Banco Santander	Não	Não	20,6
Colômbia	31.254,58	5,9	7,46	1.633,1	6,9	Bancos comerciais	Bancolombia	Não	Não	24,6
Costa Rica	24,50	2,3	0,03	156,1	2,0	Outras instituições de depósito (poupança e empréstimo, instituições mútuas de poupança e crédito)	Banco Nacional da Costa Rica	Sim	Sim	9,2
El Salvador	3.057,76	-	8,32	-	-	Bancos comerciais	Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.	Não	Não	32,5
Equador	13.948,00	8,0	11,19	26.227,0	8,0	Instituições financeiras gerais não depositárias	BIESS Banco do Instituto Equatoriano de Seguridade Social	Sim	Sim	49,1
Honduras	5.723,99	-	15,40	45.712,1	2,2	Banco de América Central Honduras, S.A	Banco Atlântida	Sim	Sim	70,0
México	143.080,58	10,0	7,41	487.227,0	10,3	Fundo especial	Instituto do Fundo Nacional de Habitação para os Trabalhadores (INFONAVIT)	Sim	Sim	71,5
Panamá	19.808,00	7,5	22,96	345,2	5,3	Bancos comerciais / universal	Banco General	No	Não	21,6
Paraguai	989,39	3,2	3,17	-	-	Bancos comerciais / universal	Banco Itaú Paraguai	Não	Não	26,8
Peru	18.608,68	2,8	6,43	295,0	2,9	Bancos comerciais / universal	Banco de Crédito do Peru	Não	Não	32,8
República Dominicana	6.386,57	1,7	4,86	29,5	1,6	Bancos comerciais / universal	Banco de Reservas da República Dominicana	Sim	Não	0,0
Uruguai	3.149,89	0,6	3,89	42,6	0,8	Bancos comerciais / universal	Banco Hipotecário do Uruguai	Sim	Sim	34,9

Nota metodológica

CV-1-01	Soma dos saldos das operações de crédito ativas nas carteiras dos diversos agentes, incluindo refinanciamento e home equity (crédito com garantia de imóvel). Nota: um empréstimo hipotecário é baseado na garantia real de uma propriedade (isso exclui empréstimos parcelados de incorporadoras, empréstimos pessoais/de consumo), mas inclui empréstimos com garantia imobiliária.
CV-1-03	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.
CV-1-04	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.
CV-1-05	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.
CV-1-06	Tipo de agente financeiro que detém maior participação 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, indenizações ou outros; 5-Outros seguros, fundo de pensão, etc.
CV-1-07	Nome do principal agente ativo em termos de volume da carteira de crédito hipotecário, registrando nome, tipo de instituição e sua participação de mercado em comparação com o conjunto total de agentes financeiros e suas carteiras de crédito hipotecário.
CV-1-08	Identifica se a principal instituição ativa em termos de volume da carteira de crédito hipotecário é pública ou semipública.
CV-1-09	Identifica se a principal instituição de crédito habitacional é especializada em crédito hipotecário.
CV-1-10	Relação entre a carteira de crédito hipotecário do agente principal e a soma das carteiras de todos os agentes ativos.

Tabela 12:
Crédito hipotecário contratado com as famílias durante o ano

Países	Crédito outorgado				Taxa de juros do crédito para a compra de moradia					Taxa de juros típica de financiamento home equity.
	Volume de crédito hipotecário outorgado	Porcen-tagem de refinancia-mento	Nº de ope-rações contratadas	Valor médio do ticket de financiamento	Taxa de juros média ponderada geral	Taxa típica de mercado FRM	Taxa típica de mer-cado VRM	Taxa típica subsidiada FRM	Taxa máx. regula-mentada	
Periodicidade	Anual, fim de período		Média/ano		Ano de referência					
Formato	\$ milhões	%	Milhares	\$	%	%	%	%	%	%
Código	CV-2-01	CV-2-02	CV-2-03	CV-3-05	CV-4-01	CV-4-02	CV-4-03	CV-4-04	CV-4-05	CV-4-06
Argentina	978,37	0,0	11.776,0	91.833,84	5% + indexador	53	5% + ajustador	N/A	N/A	N/A
Barbados	211,00	-	2,4	87.500,00	5		Aproximadamente 5–5,5% (indicativo)	N/A	N/A	7,0
Brasil	31.832,71	-	1.173,0	49.325,43	10,48	-	11,36	-	12,0	18,5
Chile	8.438,02	20,5	79.035,0	92.381,27	9,4	N/A	8,2	N/A	10,6	-
Colômbia	5.368,95	-	179,6	32.341,74	11,27	11,27	6,71	7,23% (HIS), 6,23% (HIP)	12,4 (+ UVR)	N/A
Costa Rica	1.811,87	50,0	13.500,0	155,31	10,21	N/A	10,21	0	38,36	14,7
El Salvador	28,88	3,6	5,7	42.804,00	8,29	10,25	9,99	5	18,5	N/A
Equador	1.644,00	3,0	26,2	62,00	10,86	-	10,86	4,99	11,61	N/A
Honduras	3.714,22	15,5	7.260,0	4.081,37	As taxas gerais do sistema financeiro (empréstimos hipotecários privados) são de 17%. BANHPROVI é de 7%	N/A	Bancos com taxas entre 10,50% e 12%: estas taxas eram oferecidas por algumas instituições financeiras para prazos de 20 a 30 anos	-	N/A	N/A
México	27.178,35	2,4	512.000,0	58.771,24	10,4	11,48	-	8,72	22	N/A
Panamá	1.882,60	4,0	1,9	99.706,02	6,25	N/A	6,16	2,25	N/A	-
Paraguai	-	-	-	-	8,81%	-	-	-	28,85%	N/A
Peru	3.479,54	1,9	33,7	103.685,04	8,2	8,2	Não se aplica	9,4	-	25,0
República Dominicana	769,32	18,6	9,4	33.497,95	11,3	11,42	-	-	-	-
Uruguai	522,12	-	5,4	105.304,56	4,7	6,5	-	2%	7,82	-

Nota metodológica

CV-2-01	Soma das operações de crédito hipotecário contratadas por diferentes agentes no ano, incluindo refinanciamento e empréstimos home equity.
CV-2-02	Porcentagem do volume total contratado no ano, refinanciado.
CV-2-03	Número de créditos hipotecários contratados no ano. Inclui refinanciamento e home equity.
CV-3-05	Valor médio do financiamento hipotecário novo concedido no ano para o tipo de produto de crédito mais comum (ex: FRM, VRM...).
CV-4-01	Taxa de juros média obtida por ponderação em relação ao volume de crédito à habitação/crédito à habitação concedido no ano para a aquisição de habitação.
CV-4-02	Taxa de juros anual da operação ponderada pelo valor contratado, incluindo indexador/parcela pós-fixada, se for o caso. Taxa típica não subsidiada em contratos de taxa fixa.
CV-4-03	Taxa de juros anual da operação ponderada pelo valor contratado, incluindo indexador/parcela pós-fixada, se for o caso. Taxa típica não subsidiada em contratos de taxa variável.
CV-4-04	Taxa de juros anual da operação ponderada pelo valor contratado, incluindo indexador/parcela pós-fixada, se for o caso. Taxa típica subsidiada em contratos com taxa fixa.
CV-4-05	Taxa de juros anual da operação ponderada pelo valor contratado, incluindo indexador/parcela pós-fixada, se for o caso. Taxa de juros máxima permitida pelo regulador.
CV-4-06	Taxa de juros não subsidiada típica sobre empréstimos hipotecários de tipo home equity garantidos por propriedades imobiliárias.

Tabela 13:
Outras condições do crédito hipotecário

Países	LTV		Comprometimento de renda		Tipos de Produto de Crédito para aquisição de moradia			
	LTV típica de 1ª hipoteca	LTV máx. regulamentada	Comprometimento típico da 1ª hipoteca	Comprometimento máx. regulamentado com o pagamento mensal	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	%	%	%	%	%	%	%	%
Código	CV-4-07	CV-4-08	CV-4-09	CV-4-10	CV-3-01	CV-3-02	CV-3-03	CV-3-04
Argentina	75,0	Não existe um limite regulamentar	25,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
Barbados	95,0	-	35,0	N/A	-	-	-	-
Brasil	67,8	80	26,3	30,0	1,0	99,0	-	-
Chile	78,6	100	25,0	25,0	0,0	100,0	0,0	0,0
Colômbia	54,6	80% para HIS, 70% para Não HIS	34,0	40,0	73,1	26,9	-	-
Costa Rica	80,0	100%	40,0	40,0	0,0	100,0	0,0	0,0
El Salvador	90,0	-	-	0,0	-	-	-	-
Equador	80,0	83,33	30,0	40,0	0,0	100,0	0,0	0,0
Honduras	90,0	-	40,0	30,0	-	-	-	-
México	71,6	N/A	-	N/A	-	-	-	-
Panamá	93,5	N/A	35,0	-	-	-	-	-
Paraguai	-	-	-	-	-	-	-	-
Peru	90,0	90	27,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
República Dominicana	53,0	80	30,0	30,0	90,0	10,0	0,0	0,0
Uruguai	-	A regulação do sistema financeiro não estabelece um máximo.	-	0,0	1,7	0,0	0,0	-

Nota metodológica

CV-4-07	Quota de financiamento típica (LTV) nos contratos hipotecários habitacionais celebrados no ano. Corresponde à relação entre o valor do crédito dividido pelo valor de avaliação do imóvel que garante a operação.
CV-4-08	Quota máxima de financiamento (LTV) permitida pelo regulador no crédito hipotecário habitacional. Corresponde à relação entre o valor do crédito dividido pelo valor da avaliação do imóvel que garante a operação.
CV-4-09	O Comprometimento de Renda (CR) tem o objetivo medir a relação entre a renda bruta (antes das deduções fiscais) e o pagamento da parcela, incluídos o capital, os juros e outras tarifas e seguros relacionados com a prestação, mas excluindo o seguro do imóvel, os impostos sobre a propriedade e outros custos: CR típico nos contratos de primeira hipoteca assinados no ano.
CV-4-10	O CR tem o objetivo medir a relação entre a renda bruta (antes das deduções fiscais) e o pagamento da parcela, incluídos o capital, os juros e outras tarifas e seguros relacionados com a parcela, mas excluindo o seguro do lar, os impostos sobre a propriedade e outros custos: CR máximo permitido pelo regulador em crédito para a moradia/hipotecário.
CV-3-01	Participação dos contratos com amortização total e taxa de juros fixa durante o prazo do empréstimo nos financiamentos para aquisição de habitação contratados durante o ano.
CV-3-02	Participação de contratos com amortização integral e taxa de juro variável (reajustada de acordo com o estabelecido no contrato, podendo ser fixada por períodos de até um ano) nos financiamentos para aquisição de moradia contratados durante o ano. Nota: VRM é uma hipoteca na qual a taxa de juros pode ser alterada pelo credor. Há duas fases na vida de uma VRM. Durante a primeira fase, a taxa de juros é fixa, assim como em uma FRM. A diferença é que para uma FRM a taxa é fixa para o prazo do empréstimo, enquanto em uma VRM ela é fixa por um período mais curto. O período varia de alguns meses a dez anos ou mais. No final do período de taxa inicial, a taxa é ajustada. Pode haver condições relacionadas ao ajuste da taxa de juros, por exemplo, uma taxa máxima contratual ou um aumento máximo da taxa em relação à taxa anterior.
CV-3-03	Participação de contratos com amortização total e taxa de juro variável - com prazo fixo superior a um ano, mas inferior ao prazo do contrato - nos financiamentos para a compra de moradia contratados durante o ano.
CV-3-04	Participação de contratos sem amortização periódica, com juros cobrados apenas durante o prazo, indexados a um índice de preços, no financiamento para aquisição de moradia durante o ano.

Tabela 14:
Subsídios ao crédito hipotecário

Países	Subsídio ao crédito hipotecário habitacional										
	Fontes de recursos subsidiadas para agentes financeiros	Subsídios para famílias em crédito hipotecário habitacional	Subsídio indireto: tipos de taxas de juros	Decil máximo de renda para acesso	Subsídios diretos: entrada/depósito	Decil máximo de renda para acesso	Outros	Decil máximo de renda para acesso	Empréstimos hipotecários subsidiados contratados no ano (% do total)	Empréstimos hipotecários com subsídios indiretos contratados no ano (% do total)	Empréstimos hipotecários com subsídios diretos contratados no ano (% do total)
Periodicidade	Ano de referência										
Formato	Sim ou Não			#	Sim/Não	#	Sim/Não	#	%	%	%
Código	SA-1-01	SA-1-02	SA-1-03	SA-1-04	SA-1-05	SA-1-06	SA-1-07	SA-1-08	SA-1-09	SA-1-10	SA-1-11
Argentina	Não	Não	Não	N/A	Não	N/A	Não	N/A	0,0	N/A	N/A
Barbados	Sim	Sim	Sim	-	Sim	-	Sim	-	-	-	-
Brasil	Sim	Sim	Sim	10	Sim	6	Não	N/A	58,8	100,0	13,3
Chile	Não	Sim	Não	N/A	Sim	8	Sim	8	31,9	0,0	31,9
Colômbia	Sim	Sim	Sim	10	Sim	5	Sim	5	38,4	-	40,0
Costa Rica	Sim	Sim	Não	N/A	Sim	6	Sim	6	28,0	0,0	28,0
El Salvador	Não	Sim	Sim	1	Sim	1	Sim	4	-	-	-
Equador	Sim	Sim	Sim	3	Sim	2	Sim	1	100,0	0,0	100,0
Honduras	Sim	Sim	Sim	10	Sim	10	Sim	-	46,4	59,0	-
México	Sim	Sim	Sim	-	Sim	-	Sim	-	-	-	-
Panamá	Sim	Sim	Sim	6	Não	N/A	Não	N/A	88,0	88,2	1,1
Paraguai	Sim	Sim	Sim	-	Sim	-	-	-	-	-	-
Peru	Sim	Sim	Não	10	Sim	10	Sim	10	27,8	100,0	100,0
Rep. Dominicana	Sim	Sim	Sim	0	Sim	2	Não	0	25,0	0,0	0,0
Uruguai	Não	Sim	Sim	8	Sim	8	Sim	9	1,7	N/A	30,0

Nota metodológica

SA-1-01	Mapeia a existência de fontes de recursos (funding) que permitem a concessão de financiamento aos agentes financeiros com taxas de juros abaixo das taxas de mercado.
SA-1-02	Mapeia a existência de algum tipo de subsídio (direto ou indireto) ligado ao crédito hipotecário habitacional para famílias /mutuários.
SA-1-03	Existem subsídios de taxa de juros ou subsídios de redução de juros?
SA-1-04	Indica o decil de renda mais alto com acesso a subsídios indiretos sobre as taxas de juros do crédito hipotecário habitacional.
SA-1-05	Mapeia a existência de subsídios diretos às famílias para cobrir a entrada (parcial ou total) no financiamento hipotecário habitacional.
SA-1-06	Indica o decil de renda mais alto com acesso a subsídios diretos vinculados ao crédito hipotecário, se houver.
SA-1-07	Mapeia a existência de outros tipos de subsídios vinculados ao crédito hipotecário, como redução de taxas notariais, impostos (transação e/ou renda), etc.) na garantia, etc.
SA-1-08	Indica o decil máximo de renda para acesso a outros tipos de subsídio associados ao crédito hipotecário.
SA-1-09	Que porcentagem do total de novos empréstimos habitacionais hipotecários originados no ano civil foram beneficiados por subsídios (indiretos ou diretos)?
SA-1-10	Participação dos subsídios indiretos no total de empréstimos hipotecários habitacionais subsidiados.
SA-1-11	Participação dos subsídios diretos no total de empréstimos hipotecários habitacionais subsidiados.

Tabela 15:
Subsídios ao aluguel e ao microfinanciamento habitacional

Países	Subsídio em microfinanciamento habitacional (MFH)						Subsídio ao aluguel				
	Fontes de recursos subsidiadas para agentes de microfinanciamentos	Subsídio indireto: tipos de juros em MFH	Assistência técnica	Garantia	Outras	Nº de famílias atendidas com subsídios ao MFH	Parque público	Apoio monetário emergencial	Voucher para parque privado	Garantia de aluguel	Nº de famílias atendidas com subsídios ao aluguel
Periodicidade		Ano de referência									
Formato	Sim ou Não					Nº	Sim ou Não				
Código	SA-2-01	SA-2-02	SA-2-03	SA-2-04	SA-2-05	SA-2-06	SA-3-01	SA-3-02	SA-3-04	SA-3-03	SA-3-05
Argentina	Não	Não	Não	Não	Não	N/A	Não	Não	Não	Não	N/A
Barbados	-	-	-	-	-	N/A	Sim	Sim	-	Sim	-
Brasil	-	-	-	-	-	N/A	Sim	Sim	Não	Sim	22.382
Chile	Não	Não	Não	Não	Não	0	Sim	Sim	Não	Sim	30.427
Colômbia	Não	Não	Não	Não	Não	N/A	Não	Sim	Não	Sim	-
Costa Rica	Não	Não	Não	Não	Não	N/A	Não	Sim	Não	Não	6.034
El Salvador	Não	Não	Sim	Não	-	-	Não	Não	Não	Não	N/A
Equador	-	-	-	-	-	-	Sim	Sim	-	-	3.553
Honduras	Sim	Sim	Sim	Sim	-	250.000	Não	Não	Não	Não	0
México	Não	Não	Sim	Não	Não	-	Não	Não	Não	Não	-
Panamá	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	19	Sim	Sim	Não	Sim	617
Paraguai	-	-	-	Não	-	-	Não	-	-	-	-
Peru	Não	Não	Não	Não	Não	0	Não	Sim	Não	Sim	8.154
República Dominicana	Não	Não	Não	Não	Não	0	Não	Sim	Não	Não	0
Uruguai	Sim	Sim	Não	Não	Não	251	Sim	Sim	Sim	Sim	1.765

Nota metodológica

SA-2-01	Indica a existência de fontes de recursos para apoiar o MFH que permitam fornecer funding aos agentes financeiros com taxas de juro inferiores às taxas de mercado.
SA-2-02	Indica a existência de microfinanciamento habitacional oferecido com taxas de juros abaixo do mercado, seja pela existência de funding / crédito subsidiado ou pela aplicação de subsídios públicos para reduzir as taxas de juros dos empréstimos.
SA-2-03	Indica a oferta de assistência técnica, parcial ou totalmente subsidiada, vinculada ao microfinanciamento habitacional.
SA-2-04	Indica a existência de algum tipo de garantia / seguro - parcial ou totalmente subsidiada - para os MFHs.
SA-2-05	Mapeia a existência de qualquer outro tipo de subsídio vinculado ao MFH (por exemplo, por meio de deduções fiscais, subsídio a materiais de construção, etc.).
SA-2-06	Número de famílias atendidas com algum tipo de subsídio vinculado ao MFH no ano.
SA-3-01	Mapeia a existência de moradias de propriedade pública para aluguel a preços inferiores aos praticados pelo mercado
SA-3-02	Mapeia a existência de ajuda monetária (voucher) para que famílias afetadas por reassentamentos ou eventos diversos, incluindo climáticos (incêndio, enchente, deslizamento de terra, etc.) possam encontrar outra solução habitacional por meio do aluguel.
SA-3-04	Mapeia a existência de garantia / seguro subsidiado associado ao aluguel residencial.
SA-3-03	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.
SA-3-05	Número de famílias atendidas com algum tipo de subsídio vinculado ao aluguel da moradia no ano.

Tabela 16:
Acessibilidade

Países	Comprometimento da renda média com os pagamentos no 2º decil de renda			Decil de renda mais baixo atendido com crédito		Índices de acessibilidade de compra habitacional		Índices de acessibilidade de aluguel habitacional	
	Pagamento mensal de financiamento hipotecário habitacional	Pagamento mensal de aluguel em relação com a renda	Energia elétrica	para aquisição de moradia	de microfinanciamento habitacional	Nacional	Urbano	Nacional	Urbano
Periodicidade	Pesquisa mais recente					Ano de referência			
Formato	%	%	%	Nº	Nº	Nº	Nº	%	%
Código	SA-5-01	SA-5-02	SA-5-03	SA-5-04	SA-5-05	indicador de cruzamento			
Argentina	-	-	-	9,0	-	11,71	12,31	67,65	71,10
Barbados	-	-	-	-	N/A	-	-	-	-
Brasil	-	-	-	3,0	-	3,67	-	40,67	-
Chile	46,0	53,5	-	1,0	N/A	-	4,77	25,10	24,05
Colômbia	40,0	22,4	2,6	3,0	N/A	9,71	8,71	47,22	39,13
Costa Rica	35,0	0,0	0,0	1,5	N/A	0,02	0,00	-	-
El Salvador	30,0	40,0	3,6	1,0	1,0	31,02	38,76	221,26	193,24
Equador	40,0	7,4	7,4	-	-	5,94	4,30	26,18	21,71
Honduras	30,0	50,0	8,0	-	-	437,78	226,34	131,33	93,28
México	49,7	-	-	1,0	1,0	3,22	-	-	36,88
Panamá	22,0	19,0	4,3	5,0	2,0	95,35	-	40,48	23,48
Paraguai	-	52,0	-	-	-	16,70	11,41	90,14	56,68
Peru	27,0	23,0	3,5	5,0	1,0	25,79	-	-	154,13
República Dominicana	30,0	40,0	5,0	2,0	1,0	3,34	3,24	57,66	55,98
Uruguai	24,4	29,7	-	1,0	-	-	-	19,68	-

Nota metodológica

SA-5-01	Comprometimento médio de renda (relação pagamento-renda) das famílias no segundo decil de renda mutuárias de empréstimos hipotecários habitacionais, com o pagamento da parcela mensal.
SA-5-02	Comprometimento médio de renda das famílias no segundo decil de renda, com o pagamento mensal do aluguel residencial.
SA-5-03	Compromisso médio de renda das famílias no segundo decil de renda, com consumo mensal de energia elétrica.
SA-5-04	Indica o decil de renda mais baixo com acesso a crédito hipotecário para a compra de moradia no ano.
SA-5-05	Indica o decil de renda mais baixo com acesso a microfinanciamento de moradia no ano.

Tabela 17:
Microfinanciamento habitacional

Países	Regulamentação			Mercado de microfinanciamento habitacional (MFH)							Garantias	
	MFH está regulamentado como produto financeiro	Requer título de propriedade	Incluído em bureaus de crédito	Existe oferta de MFH	Saldo em carteira(s) de MFH	Taxa de inadimplência	Volume contratado no ano	Taxa de juros típica	Número de agentes financeiros	Existem garantias para MFH	Existem garantias públicas para MFH	Existem garantias privadas para MFH
Periodicidade	Ano de referência				Ano, fim do período							
Formato	Sim ou Não				\$ milhões	%	\$ milhões	%	#	Sim ou Não	Texto	Texto
Código	MF-1-01	MF-1-02	MF-2-06	MF-2-01	MF-2-02	MF-2-03	MF-2-04	MF-2-05	MF-2-07	MF-2-08	MF-2-09	MF-2-10
Argentina	Não	Não	Não	Não	66.359,09	11,8	-	-	19	Não	Não existem	Não existem
Barbados	Não	N/A	N/A	Não	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	N/A	N/A
Brasil	Não	Não	Sim	xxx	9,14	2,8	8,48	49,4	10	Sim	N/A	Fiadores, bens (pessoais ou hipotecários)
Chile	Não	N/A	N/A	Não	N/A	N/A	N/A	N/A	0	Não	N/A	N/A
Colômbia	Não	N/A	-	Não	-	-	-	-	-	-	-	-
Costa Rica	Não	N/A	Não	Não	N/A	N/A	N/A	N/A	0	Não	N/A	N/A
El Salvador	Sim	Sim	Sim	Sim	8,90	-	491,00	8,0	26	Sim	N/A	Fiduciárias ou penhores, documentos de propriedade como garantia moral ou garantia solidária (grupal)
Equador	Sim	Não	Sim	Sim	1,47	7,0	0,25	21,1	45	Não	Sobre Firmas	Sobre Firmas
Honduras	Sim	Sim	Não	Sim	-	2,2	-	4,0	12	Sim	Sim	Sim
México	Sim	Não	Sim	Sim	-	-	-	-	-	Não	-	-
Panamá	Não	Não	Não	Sim	2,17	-	0,25	0,0	4	Não	Não existe este tipo de garantia	-
Paraguai	Não	Não	Sim	Sim	-	-	-	-	-	Não	Fundo de Garantia Habitacional (FOGAVI)	N/A
Peru	Não	Não	Sim	Sim	231,31	6,3	186,54	35,0	23	Sim	-	-
República Dominicana	Sim	Sim	Não	Sim	100,62	1,1	-	32,0	26	Sim	Fideicomisso habitacional de baixo custo	Fiador solidário
Uruguai	Não	Não	Sim	Sim	4,40	-	0,42	24,0	9	Não	Não existem	Não existem

Nota metodológica

MF-1-01	Identifica se o produto de Microfinanciamento Habitacional (MFH) é regulamentado como um produto financeiro, inclusive no âmbito da regulamentação prudencial de capital. Nota: O MFH refere-se a pequenos empréstimos ou créditos destinados a financiar melhorias, reparos ou construção gradual de casas para pessoas de baixa renda. Normalmente, eles têm prazos curtos e valores reduzidos. Não é um empréstimo hipotecário porque não possui garantias reais/ colateral.
MF-1-02	Identifica se a regulamentação exige que o requerente do empréstimo seja o proprietário formal do imóvel.
MF-2-06	Identifica se os MFHs são incluídos nos bureaus de crédito.
MF-2-01	Identifica se há oferta de microfinanciamento habitacional. A identificação do produto está no lado da oferta. Não inclui linhas de crédito ao consumidor, possivelmente usadas para compras de materiais.
MF-2-02	Soma dos saldos das operações de microfinanciamento habitacional ativas considerando todos os agentes financeiros que oferecem esse produto.
MF-2-03	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 é considerado se houver parcelas vencidas.
MF-2-04	Volume total de microfinanciamentos habitacionais (sem colateral) contratados no ano por agentes financeiros que oferecem esse tipo de produto.
MF-2-05	Identifica a taxa de juros típica não subsidiada em MFH.
MF-2-07	Número de agentes que operam com MFV no ano: mede o dinamismo e o nível de concorrência do ecossistema.
MF-2-08	Identifica se há seguros ou garantias adicionais que podem ser contratados para operações de MFH.
MF-2-09	Identifica os tipos de garantias públicas oferecidos/ existentes para MFH.
MF-2-10	Identifica os tipos de garantias privadas oferecidos/ existentes para MFH.

Tabela 18:
Principal agente de microfinanciamento habitacional

Países	MFH no principal agente por volume				
	Principal agente em volume de carteira	Market share	Número de operações	Ticket médio das operações	Atende rendas informais
Periodicidade	Ano, fim do período				
Formato	txt	%	Nº	\$	%
Código	MF-3-01	MF-3-02	MF-3-03	MF-3-04	MF-3-05
Argentina	Provincia Microempresas	39,0	-	-	-
Barbados	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Brasil	Banco da Família	70,9	4.837	1.944,35	65,0
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
El Salvador	Cooperativas de poupança e crédito Segmento 1	-	491	18.126,00	N/A
Equador	Fundo Social para a Habitação (FSV, sigla em espanhol)	48,0	115	12.759,00	58,0
Honduras	Banco Hondurenho para a Produção e a Habitação (BANHPROVI)	68,0	1.548	-	-
México	Instituto do Fundo Nacional de Habitação para os Trabalhadores (INFONAVIT)	-	349.555	3.517,75	-
Panamá	Cooperativa de Serviços Integraís GLADYS B. DE DUCASA, R.L.	42,0	76	28.552,63	0,0
Paraguai	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Peru	CMAC Huancayo	42,8	370	-	-
República Dominicana	Bando Adopem	21,5	9.069	2.451,32	-
Uruguai	Agência Nacional de Habitação com o Programa CREDIMAT e as instituições de microcrédito vinculadas	-	251	1.674,37	-

Nota metodológica

MF-3-01	Identifica o nome do principal agente originador de Microfinanciamento Habitacional, com maior market share.
MF-3-02	Porcentagem de participação do maior agente no estoque total de MFH.
MF-3-03	Número de operações de microfinanciamento habitacional contratadas no ano pelo agente principal.
MF-3-04	Valor médio do ticket das operações de MFH contratadas no ano pelo agente principal.
MF-3-05	Contabiliza a porcentagem de rendas informais atendidas no total de operações de MFH contratadas no ano pelo agente principal.

Tabela 19:
Mercado do solo: regulamentação e estratégias

Países	Zoneamento e subdivisão/uso do solo			Estratégias governamentais		
	Demarcação legal de áreas de interesse social	Promoção de adensamento	Instrumentos urbanísticos inclusivos adotados	Banco de terra público	Utilização de terrenos públicos subutilizados ou vazios	Subsídios relacionados à localização intraurbana
Periodicidade	Regulamentação vigente			Ano de referência		
Formato	Sim ou Não		txt	# ha	Sim ou Não	
Código	MS-1-02	MS-1-03	MS-1-04	MS-1-01	MS-1-05	MS-1-06
Argentina	Não	Não	Convênios urbanísticos, captação de mais-valia	-	Não	Sim
Barbados	Não	Sim	"Barbados Physical Development Plan Community Plans for Bridgetown, Speightstown, Holetown, Oistins, Six Cross Roads, Warrens, Wildey"	-	Sim	Sim
Brasil	Sim	Sim	IPTU progressivo ao longo do tempo; PEUC; Expropriação com pagamentos de títulos de dívida pública; posse adversa especial de bens urbanos; direito de superfície e de preferência; OODC; EIV,EIA/RIMA, Pacela de Solidariedade; Concessão de desenvolvimento urbano, etc.	-	Sim	-
Chile	Não	Não	Incentivos normativos	2.494,0	Sim	Sim
Colômbia	Não	Sim	Ver nota	119,1	Sim	Não
Costa Rica	Não	Não	Planos reguladores	330.000,0	Não	Sim
El Salvador	Sim	Sim	Plano Diretor da Área Metropolitana de São Salvador	-	Sim	Sim
Equador	Sim	Sim	Relatório Predial de Regulamentações de Uso do Solo (IPRUS / IRRUR)	-	Sim	Sim
Honduras	Não	Sim	"Plano Nacional de Ordenamento Territorial Plano Regional de Ordenamento Territorial Plano Municipal de Ordenamento Territorial Planos para áreas sob regime especial"	-	Não	Não
México	Sim	Sim	"CDMX: PGOT 2020-2035 (Projeto), SAC, Transferência de Potencialidades Guadalajara: Programa de Desenvolvimento Metropolitano, POT Metropolitano Monterrey: PMDU 2040"	0,0	Sim	Não
Panamá	Sim	Sim	1. Lei que regulamenta o Ordenamento Territorial (Lei Nº 6 de 2006) 2. Cessão obrigatória de espaço público em novas urbanizações (Decreto Executivo Nº 150- 2020) 3. Contribuição de Melhorias por Valorização (Lei Nº 94 de 1973), Ver Nota	0,0	Não	Não
Paraguai	Sim	Sim	12	-	Não	Não
Peru	Sim	Sim	"PAT / PDU / Plano Diretor Captação de mais-valias Integração imobiliária Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) Zoneamento Inclusivo Classificação do solo"	2.872,0	Sim	Não
República Dominicana	Sim	Sim	PRODT, PMOT, IDSU	0,0	Sim	Sim
Uruguai	Sim	Sim	Idem 2023	0,0	Sim	Sim

Nota metodológica

MS-1-02	Indica se o ordenamento do território delimita zonas urbanas exclusivas para a construção de moradias sociais.
MS-1-03	Existência de uma política urbana que promova o adensamento tanto em vias estruturantes como em corredores de ônibus, estações de metrô e/ou trem urbano e nas principais vias de circulação das cidades, estabelecendo novas disposições de altura, densidade, edificabilidade e superfície mínima, solo criado.
MS-1-04	Elenca os instrumentos urbanísticos regulamentados, como o Plano Diretor; IPTU Progressivo ao longo do tempo; Expropriação com Pagamento de Títulos de Dívida Pública; Usucapião Especial de Bens Urbanos; Direito de Superfícies; Direito de Preferência; Concessão do Direito de Edificar; Estudo de Impacto Vicinal, Parcela Solidária, entre outros.
MS-1-01	Soma das superfícies dos bancos públicos de solo urbano ainda não edificadas.
MS-1-05	Indica se existe uma política para o uso de edifícios públicos infrautilizados ou vazios (construídos ou de terra) para destiná-los a moradias sociais (em qualquer formato - produção pública, privada ou PPP para venda, aluguel ou concessão).
MS-1-06	Indica se existe uma política de subsídio (ou programa de moradia subsidiada) diferenciada por localização intraurbana.

Tabela 20:
Mercado do solo: custos

Países	Preço médio por m2 de solo de desenvolvimento recente			Participação do custo do solo no desenvolvimento habitacional	
	Em áreas periféricas	Em centros urbanos	Em desenvolvimentos de HIS	Desenvolvimento de HIS	Desenvolvimento de moradias de nível médio/médio alto
Periodicidade	Ano de referência				
Formato	\$	\$	\$	%	%
Código	MS-3-01	MS-3-02	MS-3-03	MS-3-04	MS-3-05
Argentina	2,18	2,40	-	0,0	18,7
Barbados	113,00	-	227,50	-	-
Brasil	-	-	-	10,0	20,0
Chile	278,73	1.146,78	119,46	10,0	18,0
Colômbia	-	-	-	11,6	14,1
Costa Rica	279,26	458,15	97,07	20,0	40,0
El Salvador	-	-	-	-	11,4
Equador	-	-	-	-	-
Honduras	20,57	12,22	-	-	-
México	-	-	-	-	-
Panamá	801,80	1.670,00	374,00	30,0	6,0
Paraguai	-	-	-	-	-
Peru	33,42	119,92	33,42	15,0	30,0
República Dominicana	1.062,80	1.033,05	-	10,0	20,0
Uruguai	-	-	-	9,0	-

Nota metodológica

MS-3-01	Preços médios por m2 registrados em desenvolvimentos habitacionais em áreas periféricas.
MS-3-02	Preços médios por m2 registrados em desenvolvimentos habitacionais em centros urbanos.
MS-3-03	Preços médios por m2 registrados em desenvolvimentos de habitação de interesse social (HIS).
MS-3-04	Participação média do custo do terreno no VGV (Valor Geral de Venda) no desenvolvimento de habitação de interesse social (HIS).
MS-3-05	Participação média do custo do terreno no VGV (Valor Geral de Venda) em empreendimentos habitacionais de nível médio/alto, não HIS.

Tabela 21:
Informalidade da ocupação do solo e da moradia

Países	Transação informal		Ocupação informal/ilegal				Estimativas de informalidade		Ações de formalização	
	Compra e venda	Aluguel	Edifícios vazios	Patrimônio histórico	Loteamentos	Área de preservação	Déficit por irregularidade de propriedade/posse	Grupos familiares em aglomerados irregulares, aglomerados subnormais (favelas)	Processos de regularização de terras	Urbanização de aglomerados informais
Periodicidade			Ano de Referência				Último censo ou pesquisa		Ano	
Formato			Sim ou Não				Nº			
Código	IN-1-01	IN-1-02	IN-1-03	IN-1-04	IN-1-05	IN-1-06	IN-2-01	IN-2-02	IN-2-03	IN-2-04
Argentina	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não	2.113.075	1.237.795	0	0
Barbados	Não	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	N/E	N/E	N/E	N/E
Brasil	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	3.183.744	6.556.968	N/E	N/E
Chile	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	285.409	120.584	14	0
Colômbia	N/E	N/E	Sim	N/E	Sim	Sim	703.000	N/E	895	N/E
Costa Rica	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	75.346	64.128	200	829
El Salvador	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	N/E	N/E	2.680	N/E
Equador	Sim	N/E	Sim	N/E	Sim	Sim	N/E	1.716	53.800	94
Honduras	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	N/E	N/E	5.000	N/E
México	N/E	N/E	Sim	N/E	Sim	Sim	N/E	N/E	N/E	N/E
Panamá	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	9.929	10.700	2,252	575
Paraguai	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	11.245	N/E	N/E	N/E
Peru	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	2.888.278	5.233.855	45.052	61.682
República Dominicana	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	N/E	0	33.230	0
Uruguai	Sim	Sim	Sim	N/E	N/E	N/E	116.880	60.456	267	675

Nota metodológica

IN-1-01	Refere-se às transações imobiliárias realizadas sem um contrato formal/registrado (ou com um contrato "de gaveta"): indica a existência de transações informais de compra e venda de imóveis residenciais.
IN-1-02	Mapeia a existência de um mercado informal de aluguel.
IN-1-03	Refere-se a ocupações informais de propriedades urbanas: mapeia a incidência de ocupação informal de imóveis vagos (invasão).
IN-1-04	Refere-se a ocupações informais de propriedades urbanas: mapeia a incidência de ocupação informal de edifícios do patrimônio histórico.
IN-1-05	Mapeia a existência de loteamentos informais e clandestinos.
IN-1-06	Mapeia a incidência de ocupação informal (lotes e/ou construção) em áreas de preservação ambiental.
IN-2-01	A inadequação fundiária corresponde a ocupações/moradias, em solo público ou privado, que não tenham um status jurídico relacionado com a propriedade do solo reconhecido sob diversos instrumentos possíveis que assegurem essa propriedade e, portanto, o direito à moradia.
IN-2-02	Contabiliza o número total de domicílios localizados em aglomerados subnormais/favelas.
IN-2-03	Contabiliza o número de domicílios irregulares que contaram com processos de regularização no ano.
IN-2-04	Contabiliza o número de domicílios localizados em áreas sob processos de urbanização concluídos no ano (incluindo medidas legais, urbanísticas, ambientais, sociais e de regularização fundiária).

Tabela 22:
Política habitacional e investimento público

Países	Política habitacional atual/vigente	Plano habitacional atual/ vigente	Investimento público habitacional			Volume de subsídios de origem pública e orçamentária
			Investimento público habitacional	Participação do investimento habitacional no investimento público total	Investimento público habitacional em relação ao PIB	
Periodicidade			Ano de referência			Ano
Formato	Sim ou Não		\$ milhões	%	%	\$ milhões
Código	MA-3-01	MA-3-02	MA-3-03	MA-3-04	indicador de cruzamento	SA-4-01
Argentina	Não	Não	109,75	4,2	0,02	-
Barbados	Sim	-	-	-	-	-
Brasil	Sim	Não	17.082,23	2,6	0,78	1.831,14
Chile	Sim	Sim	3.510,80	31,8	1,06	3.078,64
Colômbia	Sim	Sim	1.317,22	7,0	0,31	844,59
Costa Rica	Sim	Sim	279,57	9,8	0,30	208,52
El Salvador	Sim	Sim	11,21	0,1	0,03	-
Equador	Sim	Sim	254,37	15,0	0,20	223
Honduras	Não	Não	40,32	0,6	0,11	-
México	Sim	Sim	33.298,25	0,1	1,73	4.313,46
Panamá	Não	Não	238,12	2,4	0,28	128,7
Paraguai	Sim	Sim	103,61	2,6	0,33	88,42
Peru	Sim	Não	432,30	0,7	0,15	335,78
República Dominicana	Sim	Sim	432,89	19,2	0,33	-
Uruguai	Sim	Sim	330,87	24,5	0,41	66,4

Nota metodológica

MA-3-01	Indica a existência de política habitacional válida. Nota: não confundir Política com Programa habitacional.
MA-3-02	"Indica a existência de Plano Habitacional vigente, com planejamento para estabelecer estratégias, ações e metas a fim de alcançar os objetivos estabelecidos na política. Nota: não confundir com Programa habitacional."
MA-3-03	Soma de todos os investimentos públicos - administração central/federal e entes federativos - em habitação (subsídios diretos e indiretos, produção de moradias, urbanização de aglomerados informais, isenções e reduções tributárias, etc.
MA-3-04	Corresponde à porcentagem de gastos com moradias em relação ao total das despesas de investimentos e investimento financeiro, que compõem o orçamento público nacional.
SA-4-01	Volume de subsídios orçamentários vinculados a atendimentos habitacionais (financiamento, aluguel, etc.) aplicados no ano.

Tabela 23:
Dimensão fiscal: impostos e tarifas
(parte 1)

Países	Impostos e tarifas associados a propriedades residenciais		
	Imposto territorial médio	Imposto territorial progressivo ao longo do tempo	Imposto de transferência de propriedade
Periodicidade	Município mais populoso, ano de referência		
Formato	%	%	%
Código	DF-1-01	DF-1-02	DF-1-04
Argentina	0,9	N/A	3,5
Barbados	-	N/A	Taxa de registro da propriedade para inscrever um instrumento que realize uma transação (p. ex., uma transmissão de propriedade), segundo o Cap. 229A Fifth Schedule: BBD 20 (≤BBD 20k), BBD 40 (≤BBD 50k), BBD 70 (≤BBD 80k), BBD 100 (≤BBD 100k), BBD 150 (≤BBD 200k), BBD 250 (≤BBD 500k), BBD 300 (>BBD 500k)
Brasil	1	15	1,02
Chile	0,893	2,46	0,2
Colômbia	0,55 - 1,23	-	1,67 a 2,2
Costa Rica	0,25	0,25	1,25
El Salvador	-	N/A	1
Equador	0,25 - 0,5	1	0,13 - 9,0
Honduras	"Imóveis urbanos: HLN 3,50 por cada mil lempiras (HLN 3,50/mil) do valor cadastral. Imóveis rurais: HLN 2,50 por cada mil lempiras (HLN 2,50/mil) do valor cadastral."	Taxa aplicada: o imposto é calculado aplicando uma tarifa de HLN 3,50 por cada mil lempiras (HLN 3,50/mil) ao valor cadastral dos bens imóveis urbanos	"Taxas de Registro para Compra e Venda de Propriedades Residenciais Taxa base registral: HLN 200,00 Valor do imóvel até HLN 1.000,00: só é paga a taxa"
México	0,22	N/A	-
Panamá	0 a 1	0	US\$ 3,00 a 5,00 por cada US\$ 1000 de valor dependendo da tramitação. Ver Nota.
Paraguai	1	De 20% a 5%, escalando progressivamente de acordo ao tempo em estado baldio	Entre 0,75 y 2
Peru	0,6	Hasta 100 del impuesto predial	A taxa de inscrição é calculada sobre o valor do imóvel: até PEN 35.000 é (valor × 1,5) ÷ 1000; quando supera PEN 35.000 é (valor × 3) ÷ 1000. A isso se soma uma taxa fixa de qualificação de PEN 34 a PEN 43,30.
Rep. Dominicana	1	0,5	3
Uruguai	0,51	Tasas que van desde 0,18 a 1,8	\$ 2530

Nota metodológica

DF-1-01	Impuesto sobre la propiedad territorial/urbana, sobre la propiedad inmobiliaria del municipio más poblado: Tasa aplicada al valor gravado del inmueble como impuesto territorial/inmueble urbano.
DF-1-02	Impuesto sobre la propiedad territorial/urbana, sobre la propiedad inmobiliaria del municipio más poblado: Sanción fiscal para los casos en que no exista construcción o utilización del inmueble urbano, sujeta a una tasa progresiva en el tiempo.
DF-1-04	Honorarios de registro de inmuebles cobrados por las oficinas de registro de la propiedad: Tasa de registro para la compra y venta de propiedades residenciales que cobran las oficinas de registro de la propiedad.

Tabla 23:
Dimensión fiscal. Impuestos y tarifas
(parte 2)

Países	Impostos e tarifas associados a propriedades residenciais				
	Taxa de registro notarial de compra e venda	Taxa de registro notarial de incorporação imobiliário	Imposto sobre o lucro imobiliário	Imposto sobre a renda de aluguel	Outros
Periodicidade	Ano de referência				
Formato	%	%	%	%	%
Código	DF-1-05	DF-1-03	DF-1-06	DF-1-07	DF-1-08
Argentina	0	15% da diferença no valor de compra e venda, 15%, só no momento de se o imóvel tiver sido originalmente adquirido realizar a venda. depois de 31.12.2017.		Variável	-
Barbados	A taxa de solicitação de planejamento para moradias residenciais (não bens móveis) costuma ser de BBD 0,15 por metro quadrado de superfície construída.	Imposto sobre a Transferência de Bens Imóveis (ITB): 2,5% do valor transferido. É aplicada uma isenção aos primeiros \$150.000 para bens imóveis; são aplicados outros patamares para ações/terrenos, segundo o que está estabelecido pelo Capítulo 84A.		A renda por aluguel habitacional tributada com uma percentagem fixa especial de 15%.	"Stamp Duty Honorários de agentes imobiliários"
Brasil	0,34	3	15	7,5	4
Chile	1,5	0	0 a 40	0 a 40	19
Colômbia	0,54	Até 1,206%	15	NA	2,67
Costa Rica	1,25	1,5	15	12,75	0
El Salvador	1	3	10	-	-
Equador	0,14 -14,0	10	10	10	5-35
Honduras	"Taxa base registral: HLN 200,00 Valor do imóvel até HLN 1.000,00: só é paga a taxa"	1,5	Lucro de Capital em Honduras, aplicável aos lucros imobiliários em 2024, é um imposto único cuja taxa é de 10% sobre o lucro líquido.	As rendas obtidas em conceito de aluguel de propriedades estão sujeitas ao Imposto de Renda.	
México	-	Variável	1,92 - 35	1,92 - 35	-
Panamá	Varia, é US\$ 10,00 por propriedade e de US\$ 5,00 para as moradias de interesse social.	2	10 o 3	0 a 25	0
Paraguai	0,8 - 0,3	5	8	8	-
Peru	"Taxa de qualificação aproximadamente PEN 34 – PEN 43,30 Taxa de inscrição Até PEN 35.000 => 0,15% do valor. Acima de PEN 35.000 => 0,30% do valor"	A taxa é de 3% do preço do imóvel		Paga-se 5% sobre o valor do aluguel mensal pactuado (renda bruta).	-
Rep. Dominicana	0	3	3	18	Não
Uruguai	\$2530	2	12	10,5	Imposto ao Ensino Fundamental: 0,15% a 0,30%. O Imposto ao Patrimônio é de 0,1%

Nota metodológica

DF-1-05	Honorários de registro de imóveis cobrados pelos cartórios de registro de imóveis: taxa de registro para a compra e venda de propriedades residenciais cobrada pelos cartórios de registro de imóveis.
DF-1-03	Taxa de imposto de transmissão sobre imóveis (ou inter vivos)
DF-1-06	Imposto sobre ganhos de capital (diferença entre o preço de compra do imóvel e o valor de venda) quando o imóvel é vendido.
DF-1-07	Impostos sobre a renda de aluguel recebida pelo proprietário.
DF-1-08	Outros impostos cobrados sobre propriedades de acordo com a legislação local

Tabela 24:
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 de crédito hipotecário (regulamentação e valor)		Impostos sobre a produção de moradias	Rentabilidade dos valores imobiliários	Habitação em geral	Com foco em HIS
Periodicidade		Ano de referência					
Formato	Sim ou Não		%	Sim ou Não		\$ milhões	\$ milhões
Código	DF-2-01	DF-2-02	DF-2-04	DF-2-03	DF-2-05	DF-2-06	DF-2-07
Argentina	Não	Sim	Não	Não existe o dado de proporção de novos contratos, mas 15.488 pessoas deduziram juros do imposto de renda em 2024.	Sim	-	-
Barbados	Não	Sim	Não	N/A	Não	-	-
Brasil	Sim	-	Sim	N/A	Sim	-	-
Chile	Sim	Sim	Sim	-	Não	1.025,64	-
Colômbia	Sim	Sim	Sim	Até 1.200 UVT	Sim	-	-
Costa Rica	Sim	Sim	Sim	100	Sim	0,01	0,01
El Salvador	Não	Não	Não	-	Não	-	-
Equador	Sim	Sim	Sim	31,26	Não	7.218,00	-
Honduras	Sim	Sim	Sim	A dedução dos juros dos créditos hipotecários é aplicada sobre a renda bruta do contribuinte.	-	-	-
México	Sim	Sim	Sim	<750.000,00	Sim	10.487,62	-
Panamá	Sim	Sim	Não	0	Sim	0,00	0,00
Paraguai	Sim	Sim	Sim	Não existe dedução sobre o pagamento de juros de créditos hipotecários	Sim	-	-
Peru	Sim	Não	Não	Não existe dedução	Não	-	-
República Dominicana	Sim	Sim	Sim	-	Sim	-	-
Uruguai	Sim	Sim	Sim	-	Sim	444,48	77,04

Nota metodológica

DF-2-01	Indica a existência de dedução ou isenção do imposto predial sobre imóveis para certas categorias de proprietários.
DF-2-02	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.
DF-2-04	Indica a dedução ou isenção de impostos ou a existência de regimes especiais de tributação sobre a atividade de construção habitacional.
DF-2-03	Proporção de novos contratos de crédito hipotecário no ano que se beneficiam dessas deduções do pagamento de juros dos empréstimos hipotecários para famílias proprietárias.
DF-2-05	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.
DF-2-06	Quantifica as deduções /isenções concedidas no exercício: estimativa de valores não cobrados em impostos relacionados com hipotecas e imóveis residenciais.
DF-2-07	Quantifica as deduções /isenções concedidas no exercício: estimativa de valores não cobrados em impostos relacionados com hipotecas e imóveis residenciais exclusivamente do segmento HIS.

Tabela 25:
Sustentabilidade
(parte 1)

Países	Infraestrutura do parque habitacional urbano				Produção de moradias certificadas	Regulamentação nacional		
	Moradias com energia elétrica	Moradias com água	Moradias com saneamento	Moradias sem banheiro exclusivo		Hipotecas residenciais verdes	RMBS verdes	Títulos verdes
Periodicidade	Pesquisa ou censo mais recente				Ano de referência			
Formato	%	%	%	%	Sim ou Não			
Código	DS-1-01	DS-1-02	DS-1-03	DS-1-04	DS-2-01	DS-2-02	DS-2-03	DS-2-04
Argentina	100,0	93,0	69,3	0,8	Sim	Não	Não	Não
Barbados	100,0	99,0	99,0	1,0	-	-	-	-
Brasil	99,9	86,3	71,4	1,7	Sim	-	Não	-
Chile	99,7	98,4	99,3	0,3	Sim	Não	Não	Não
Colômbia	98,9	90,1	76,2	0,2	Sim	Sim	Não	Não
Costa Rica	99,0	99,0	98,0	2,0	Sim	-	-	-
El Salvador	95,6	98,6	96,9	9,6	Sim	Não	Não	Não
Equador	97,0	75,6	82,2	30,3	Sim	Sim	Sim	Sim
Honduras	90,7	93,7	93,2	-	Sim	Sim	-	-
México	99,7	80,6	74,5	1,1	Sim	Sim	Sim	Sim
Panamá	99,3	79,7	58,0	3,6	Sim	Não	Não	Não
Paraguai	98,6	91,9	90,8	0,5	Sim	Não	Sim	-
Peru	92,6	83,5	79,9	8,0	Sim	Não	Não	Não
República Dominicana	99,5	90,4	95,9	0,2	Sim	Sim	Não	Não
Uruguai	99,7	95,8	63,5	0,2	Não	Não	Não	Não

Nota metodológica

DS-1-01	Indica a porcentagem do parque habitacional urbano com serviço de energia elétrica.
DS-1-02	Indica a porcentagem do estoque de domicílios urbanos com abastecimento de água adequado (fonte considerada adequada e sem intermitência no abastecimento).
DS-1-03	Indica a porcentagem do estoque de moradias urbanas com drenagem sanitária adequada.
DS-1-04	Número de domicílios urbanos sem banheiro exclusivo.
DS-2-01	Certificações – sejam nacionais ou internacionais, públicas ou privadas – são utilizadas na construção habitacional?
DS-2-02	Crédito hipotecário que financia (produção, melhora ou aquisição) de moradia que cumpre o padrão mínimo exigido para ser classificada como "verde". Existência de regulamentação nacional que defina os parâmetros para classificar e realizar transações como "verdes": Regulamento para classificar os créditos hipotecários habitacionais como verdes
DS-2-03	Existência de regulamentação nacional que defina os parâmetros para classificar bursatilizações como "verdes"
DS-2-04	Existência de regulamentação nacional que defina os parâmetros para classificar e realizar transações como "verdes": Regulamento para classificar letras imobiliárias garantidas como verdes.

Tabela 25:
Sustentabilidade
(parte 2)

Países	Funding e incentivos		Número de hipotecas concedidas classificadas como verdes
	Funding dedicado para moradias verdes	Incentivos para moradias verdes	
Periodicidade	Ano de referência		
Formato	Sim o Não	txt	N.º
Código	DS-2-05	DS-2-06	DS-2-08
Argentina	Não	Não	N/A
Barbados	-	N/A	N/A
Brasil	-	Sim	-
Chile	Não	Taxas reduzidas. Prática muito incipiente e limitada.	-
Colômbia	-	Menores tasas de juros	-
Costa Rica	Sim	Taxas de juros, redução de despesas de formalização, prazos longos, 95% de financiamento	-
El Salvador	Não	"1. Incentivos formativos: acompanhamento técnico para implementação do guia HAUS 2. Procedimentos simplificados e redução de tarifa por tramitações de até 20% 3. Incentivos sociais"	-
Equador	Sim	Taxas de juros	36
Honduras	Sim	-	-
México	Sim	"Isenção de custos e comissões Taxas preferenciais (9,88%–10,28%) Cofinanciamento até 95% + 100% ecotecnologias Pré-pagamento com contribuições patronais Assessoria e assistência técnica Benefícios: vendas ágeis, maior valor, menor custo"	-
Panamá	Não	N/A	0
Paraguai	Não	-	-
Peru	Sim	Existem incentivos tanto do Estado (subsídios, financiamento social e apoio internacional), como dos bancos privados (com títulos, descontos e inovações financeiras) para promover as hipotecas verdes.	6.170
República Dominicana	Não	-	-
Uruguai	Não	N/A	N/A

Nota metodológica

DS-2-05	Indica se existe uma fonte de recursos dedicada à concessão de hipotecas verdes, em um fundo ou agente específico.
DS-2-06	Identifica os incentivos existentes, públicos ou privados, vinculados à emissão ou aquisição de créditos/títulos hipotecários verdes.
DS-2-08	Número de hipotecas classificadas como verdes concedidas no ano.

An aerial photograph of a sprawling, densely populated city, likely São Paulo, Brazil. A multi-lane highway runs vertically through the center of the image, flanked by green spaces and trees. To the right of the highway, there are several large, modern apartment complexes. The rest of the city is a dense patchwork of smaller buildings and houses. A semi-transparent urban planning diagram is overlaid on the image, showing a network of roads and green spaces. The diagram includes a central vertical corridor, a horizontal corridor intersecting it, and various smaller paths and blocks. The text "4. Olhando para o futuro" is overlaid in the upper left quadrant of the image.

4. Olhando para o futuro

Challenges and opportunities for the development of the housing sector

The data compilation and country report preparation process reveal the challenges and opportunities facing the housing sector in each of the 15 countries included in this Yearbook. The objective here is to identify common issues and highlight the main bottlenecks across the region, as well as emerging opportunities and favorable conditions.

This synthesis helps guide regional cooperation initiatives and the design of public policies that must become increasingly inclusive, sustainable, and effective.

Below are the conclusions for each block, organized into three tiers: main, complementary, and additional.

Challenges	Description
Main	Insufficiently inclusive financing mechanisms and poorly targeted mortgage-linked subsidies, in a context of high labor informality, leave many households without access to housing credit. Rising urban land prices, combined with high construction costs, exert upward pressure on prices and widen the gap with household incomes. These factors constitute the principal challenges and causes of deteriorating affordability.
Complementary	The expansion of informal settlements, lack of titling and tenure security, and the high housing deficit—both quantitative and qualitative—require integrated land policies and effective urban planning. Weak institutional coordination and insufficient data hinder effective governance and the design of evidence-based policies to address these challenges.
Additional	Fiscal vulnerability in financing housing programs constrains the State's ability to meet the needs of low-income households and respond adequately to climate and urban impacts.
Opportunities	Description
Main	Diversifying funding sources and developing new inclusive financial instruments—with private sector participation, the use of data, and new technologies—represent a key opportunity to expand access to housing, particularly for households with informal incomes.
Complementary	Strengthening land management and integrated urban planning, as well as optimizing permitting times and costs, present opportunities to stimulate housing production and improve affordability. Digitalization and access to robust data can support more efficient and transparent management.
Additional	Modernizing housing policies—including greater emphasis on rental housing—and incorporating sustainability and energy-efficiency criteria offer an opportunity to move toward a more affordable, resilient, equitable, and environmentally responsible housing stock.

Access to affordable housing in the region remains—as noted in the previous edition—constrained by the limited availability of inclusive financing options; high labor and urban informality; and rising land and construction costs. Taken together, these factors create barriers that restrict housing supply for lower-income households and deepen housing exclusion.

At the same time, significant opportunities exist to transform the sector. Diversifying credit mechanisms—including products tailored to informal incomes, rent-to-own schemes, and blended finance—can substantially expand access to housing. Urban planning, land management, and regulation are key instruments for reducing costs, increasing efficiency, and strengthening territorial equity.

Although structural challenges—such as macroeconomic conditions, labor market dynamics, and urban expansion—do not depend entirely on housing policy, the scope for action within the sector itself is considerable. Optimizing the housing production chain; improving subsidy targeting; strengthening data generation and institutional coordination; and aligning financing mechanisms more closely with households' socioeconomic conditions are feasible steps toward improving affordability, expanding housing supply, addressing informality, and advancing more inclusive and sustainable cities across the region.

Estudos de caso

Enfrentar os desafios econômicos e sociais comuns aos países da região exige olhar além das fronteiras e compartilhar experiências. O propósito desta seção é apresentar casos de transformação habitacional na América Latina e no Caribe, destacando as aprendizagens surgidas na prática e que contribuem para o desenho de políticas habitacionais mais inclusivas, resilientes e sustentáveis na região.

Os três estudos de caso apresentados a seguir mostram a vitalidade e a diversidade das experiências regionais voltadas para garantir o direito a uma moradia adequada. Em contextos marcados pela desigualdade urbana, pela informalidade e pelos desafios de sustentabilidade, os casos da Argentina, El Salvador e Honduras revelam que a inovação habitacional não é fruto apenas da tecnologia ou do financiamento, mas da capacidade institucional e comunitária de construir soluções integrais.

Em Buenos Aires (Argentina), os processos de reurbanização integrada no Bairro 20, Rodrigo Bueno e Playón de Chacarita representam uma política de inclusão urbana, por meio do planejamento participativo, arcabouços normativos específicos e coordenação interinstitucional, combinando infraestrutura, moradia, segurança jurídica e desenvolvimento social.

Em São Salvador (El Salvador), destaca-se um caso que busca analisar a continuidade da proposta de cooperativa para populações de baixa renda, reinterpretando os modelos de organização coletiva para produção social do habitat e renovando o parque habitacional existente em solo bem localizado: o modelo de Cooperativas de Moradia por Ajuda Mútua (CVAM, sigla em espanhol). Baseada na propriedade coletiva do solo, na ajuda mútua e na autogestão, o modelo permitiu transformar antigos cortiços do centro histórico em comunidades cooperativas consolidadas, gerando moradias dignas para setores historicamente excluídos.

Em Honduras, o Projeto de Moradia Solidária do Programa de Moradia e Aglomerados Humanos (PVAH, sigla em espanhol) introduz a autoconstrução assistida e a gestão solidária de recursos por meio de Caixas Rurais e Comitês de Moradia. Combinando assistência técnica, participação comunitária e liderança feminina, se propõe uma via de replicabilidade em zonas urbanas.

Esses três casos, diferentes em contexto, escala e abordagem, têm um núcleo comum: a moradia digna e acessível do ponto de vista econômico-financeiro e a integração urbana como motores de coesão social e desenvolvimento sustentável.

Inovação em autoconstrução assistida em Honduras

Por Luis Maier¹ e Claudia Bueso²

Antecedentes e problemática

Em Honduras, o déficit habitacional continua sendo um dos principais desafios sociais e de desenvolvimento urbano — segundo estimativas do setor, mais de 1,6 milhão de domicílios. Essa situação é mais grave nos setores rurais e nos cinturões de pobreza das cidades e áreas metropolitanas, onde as famílias vivem em condições de adensamento excessivo, com materiais precários, sem acesso adequado a serviços básicos e, em muitos casos, em terras ocupadas sem segurança de posse.

O Censo do Observatório de Desenvolvimento Social (C-ODS)³ identificou que grande parte das aldeias priorizadas para a intervenção do Estado se encontra em situação de pobreza e extrema pobreza. Essas moradias foram construídas com materiais de baixa durabilidade (chapas metálicas, pau a pique deteriorado, plásticos, materiais de descarte, etc.), têm pisos de terra, coberturas em mau estado e não dispõem de serviços formais de água potável, saneamento nem energia elétrica. Tal precariedade limita gravemente o direito das famílias a uma moradia segura e salubre, ao mesmo tempo que perpetua ciclos de pobreza, vulnerabilidade e exclusão social.

Historicamente, as políticas e o marco legal habitacional em Honduras geraram propostas fragmentadas, com intervenções isoladas, assistencialistas e com pouca sustentabilidade no tempo. O fato de os grupos familiares em situação de pobreza não serem considerados elegíveis para crédito pelo sistema financeiro formal impediu milhões de domicílios de ter acesso a soluções habitacionais dignas.

Como resposta a esse desafio, o governo de Honduras criou em 2022 o Programa de Moradia e Aglomerados Humanos (PVAH, sigla em espanhol) por meio do Decreto Executivo PCM-005-2022, como o órgão responsável pelo setor habitacional. Em 2023, como parte de uma aliança estratégica com o Programa Rede Solidária, foi implementado o Projeto de Moradia Solidária, um piloto inovador baseado na autoconstrução assistida. Esse modelo combate o déficit habitacional por meio da construção e da melhoria de moradias, ao mesmo tempo que fortalece as capacidades comunitárias, promovendo a organização social e mecanismos de financiamento solidário sustentáveis, com intervenções nas aldeias priorizadas em situação de pobreza e extrema pobreza do Observatório de Desenvolvimento Social (ODS).

O desafio é ambicioso: como transformar moradias precárias e informais em soluções habitacionais seguras e sustentáveis em comunidades rurais e de alta vulnerabilidade, com recursos limitados e sem acesso a mecanismos financeiros tradicionais?

Projeto de Moradia Solidária

O Projeto de Moradia Solidária foi concebido com base na metodologia de autoconstrução assistida, erguendo moradias novas ou realizando melhorias em caráter de doação. Essa abordagem combina três elementos fundamentais: a transferência de recursos públicos não retornáveis por parte do Estado, a assistência técnica especializada — construtiva e de prestação de contas — e a gestão comunitária organizada.

¹ Arquiteto, diretor de Urbanismo Municipal, Honduras.

² Arquiteta, assessora técnica, Programa de Moradia e Aglomerados Humanos, Honduras.

³ Censo do Observatório de Desenvolvimento Social (C-ODS), instrumento técnico do Observatório de Desenvolvimento Social (ODS), vinculado à Secretaria de Estado no Gabinete de Desenvolvimento Social (SEDESOL, sigla em espanhol), criada pelo Decreto Executivo PCM-05-2022 (abril de 2022). O C-ODS registra e prioriza domicílios e aldeias em situação de pobreza e extrema pobreza; no âmbito do Projeto de Moradia Solidária foram utilizados dados de 2.007 aldeias priorizadas.

O PVAH transfere recursos e acompanha as Caixas Rurais de Poupança e Crédito (CRAC, sigla em espanhol), enquanto os Comitês de Moradia Rural (CVR, sigla em espanhol), como estruturas comunitárias, executam o processo, zelando pela priorização de moradias, pela administração transparente dos recursos, pela compra de materiais e pela contratação de mão de obra local. Esse esquema cumpre várias funções ao mesmo tempo:

- Otimiza os recursos financeiros ao reduzir custos de intermediação.
- Dinamiza a economia local, já que se prioriza a compra de materiais em comércios da comunidade e a contratação de mão de obra local.
- Fomenta a corresponsabilidade das famílias beneficiárias, que participam ativamente no processo e assumem compromissos coletivos.

Garante transparência graças aos mecanismos de controle social internos e de qualidade construtiva graças à supervisão técnica externa.⁴

Um aspecto essencial do modelo é a gestão solidária dos recursos, que na prática funciona de acordo com os princípios semelhantes aos da propriedade coletiva. Os recursos que o PVAH transfere para as CRAC não são administrados individualmente, mas sim como um bem comum sujeito a regras coletivas, com o acompanhamento e a supervisão dos CVR. A distribuição do dinheiro é programada de acordo com o avanço físico das obras, por meio de desembolsos que a Caixa Rural administra em contas comunitárias autorizadas. Cada pagamento é feito com base em atas de assembleia e na verificação técnica do PVAH, garantindo transparência e controle social.

Os CVR funcionam como espaços democráticos de tomada de decisões. Eles definem as prioridades de intervenção, acompanham a execução das obras e garantem práticas de controle social. Isso assegura que as famílias beneficiárias não sejam apenas receptoras passivas, mas protagonistas ativas em todas as fases do projeto, fortalecendo o senso de corresponsabilidade e apropriação comunitária.

A organização comunitária é estruturada coletivamente: a Caixa Rural é responsável pela administração financeira, pela compra de materiais e pela contabilidade, enquanto o Comitê de Moradia coordena a priorização de famílias, supervisiona as atividades construtivas e presta contas à comunidade. Ambas as instâncias trabalham de maneira complementar, mantendo comunicação constante com a equipe técnica do

PVAH para validar avanços, resolver imprevistos e assegurar o uso eficiente dos recursos.

A assistência técnica do PVAH desempenha um papel central no Ciclo de Projetos. Trata-se da primeira experiência estatal que supervisiona toda a cadeia de produção habitacional: da identificação de necessidades até a execução e a conclusão das obras. Esse acompanhamento especializado abrange o projeto, a estimativa de materiais e de mão de obra, a gestão e o acompanhamento dos recursos e a supervisão técnica por fases de obra para garantir a qualidade construtiva. A equipe técnica do PVAH, em conjunto com as CRAC e os CVR, presta assessoria permanente às comunidades na tomada de decisões, na administração de recursos e na execução física e financeira das intervenções. O processo integral, além de garantir a transparência e a sustentabilidade dos resultados, consolida capacidades instaladas nas comunidades, fortalecendo sua autogestão e autonomia para futuros processos de melhoria habitacional.

Por fim, a inovação não é apenas técnica e financeira, mas também social e de gênero. O projeto fomenta a participação ativa das mulheres, que assumem papéis de protagonistas na organização e gestão comunitária. Em sociedades rurais, onde as mulheres costumam enfrentar barreiras para participar dos processos de decisão, sua inclusão nos CVR constitui uma mudança positiva. Além disso, os critérios de priorização das intervenções levam em conta mães solo, pessoas com deficiência e idosos, reconhecendo sua maior vulnerabilidade.

Resultados alcançados

Entre 2024 e 2025, o Projeto de Moradia Solidária obteve resultados concretos e mensuráveis:

- 53 moradias novas construídas.
- 569 melhorias habitacionais executadas.
- 4.317 pessoas beneficiadas diretamente (número em atualização).

Independentemente dos números, os resultados qualitativos foram expressivos. As famílias beneficiadas melhoraram sua qualidade de vida ao passar a contar com moradias mais seguras, melhores condições de salubridade e adaptadas a suas necessidades. As melhorias em pisos, coberturas, paredes e saneamento reduziram os riscos para a saúde e aumen-

4 O processo inclui uma unidade de supervisão como parte das unidades do Ciclo de Projetos que controla os projetos e autoriza cada desembolso, de acordo com o acompanhamento local e a aprovação das obras. Além disso, são feitas verificações de encerramento das obras por parte do acompanhamento técnico.

taram a segurança. A execução das obras levou em conta as condições geográficas e climáticas, adotando materiais locais e técnicas apropriadas que facilitam a manutenção e aumentam a durabilidade. Indiretamente, isso fortalece a resiliência comunitária diante de eventos climáticos e assegura moradias mais dignas e sustentáveis.

O modelo gerou impactos em vários níveis:

- **Nível comunitário:** fortaleceu o tecido social ao promover a organização, a solidariedade e a corresponsabilidade entre famílias.
- **Nível econômico:** dinamizou a economia local por meio da contratação de mão de obra e do consumo em comércios locais.
- **Nível institucional:** demonstrou que o Estado pode trabalhar de maneira articulada e eficiente com as comunidades, construindo confiança mútua.
- **Nível de capacidades:** as pessoas beneficiárias fortaleceram suas capacidades técnicas e de gestão de recursos, o que lhes permite melhorar suas moradias e manter processos de autogestão após a intervenção inicial.

O governo nacional reconheceu o projeto como uma boa prática de política habitacional rural, por demonstrar que a combinação de assistência técnica, participação cidadã e mecanismos de acesso financeiro para a população são instrumentos eficazes para garantir o direito à moradia. Além disso, revelou interesse em fortalecer as Caixas Rurais como um mecanismo fundamental da sustentabilidade e autogestão comunitária, reconhecendo seu papel estratégico para garantir a continuidade e multiplicação das soluções habitacionais ao longo do tempo e sua incorporação às políticas públicas.

Além disso, está tendo início um processo de expansão para contextos urbanos por meio de projetos dentro do PVAH com a abertura de Caixas Urbanas, o que representa uma evolução do modelo para atender as necessidades de famílias que moram em aglomerados informais nas cidades.

Conclusões e lições aprendidas

O Projeto de Moradia Solidária constitui a primeira experiência em Honduras em que o Estado consegue articular um ciclo completo de projetos habitacionais com um modelo de produção social assistida da moradia.

As principais lições aprendidas são:

- A gestão solidária dos recursos e a autogestão comunitária constituem instrumentos efetivos para reduzir a exclusão financeira e permitir que famílias não consideradas elegíveis a créditos tenham acesso a soluções habitacionais formais.
- A participação das mulheres é essencial para garantir equidade e sustentabilidade. Sua liderança nos Comitês de Moradia aumentou a coesão social e diversificou a visão do projeto.
- O modelo de Caixas Rurais mostra que a metodologia é escalável, transferível e replicável em zonas urbanas informais (Caixas Urbanas) e tem um potencial mecanismo participativo de gestão de recursos públicos para o acesso à moradia, desde que sejam cumpridas condições como:
 - Priorização de áreas urbanas com maior déficit habitacional.
 - Organização comunitária formalizada em Caixas Urbanas e CVR.
 - Ampliação do orçamento para atender a famílias com renda inferior ao salário mínimo.
- Uma lição fundamental do processo é que a expansão do modelo para zonas urbanas deve articular a autogestão comunitária com a regularização fundiária e titulação do solo, a fim de garantir a segurança jurídica das famílias e a sustentabilidade das intervenções habitacionais.
- A articulação entre atores locais e nacionais, associada à assistência técnica permanente, garante sustentabilidade e confiança mútua.

Em síntese, o Projeto de Moradia Solidária demonstra que a autoconstrução assistida, baseada na gestão cooperativa e no protagonismo das mulheres, é uma alternativa eficaz e replicável para transformar moradias informais em soluções habitacionais formais e sustentáveis, tanto em áreas rurais como urbanas.

Além disso, as CRAC, junto com os Comitês de Moradia e seus equivalentes urbanos em formação, constituem um modelo inovador de gestão solidária de recursos públicos com alto potencial de escalabilidade. Dar continuidade a esse tipo de projeto é estratégico, já que representa uma via efetiva para ampliar o acesso à moradia por meio de mecanismos que combinam sustentabilidade comunitária, fortalecimento organizativo e uma abordagem consistente de equidade de gênero.

Processos de reurbanização — em modelo integrado — na cidade de Buenos Aires: Bairro 20, Rodrigo Bueno e Playón de Chacarita

Por Angeles Legisa, Lucila Steinberg e Carolina Zangoni

Histórico e contexto

Em 2016, o governo da Cidade Autônoma de Buenos Aires anunciou uma política pública sem precedentes, com um desenho inovador e participativo, que assumia o desafio de começar a transformar a realidade dos aglomerados informais. Os projetos de integração sociourbana do Bairro 20, Rodrigo Bueno e Playón Chacarita foram realizados nesse âmbito, ao mesmo tempo que atendiam demandas históricas dos habitantes pelo direito à cidade e a melhores condições de vida.

Não alheia ao um contexto regional latino-americano, onde o crescimento acelerado das cidades e a pobreza urbana afetam amplos setores da população, Buenos Aires é ao mesmo tempo o coração de uma grande metrópole e um mosaico de habitats diversos. Entre eles, os aglomerados informais — nos quais se incluem os três bairros mencionados — ocupam uma área de 398 hectares (quase 2% da cidade) e se caracterizam por modalidades de urbanização por ocupação direta não planejada, informalidade fundiária e urbanística, e um tecido urbano de traçado irregular e alta densidade.

Soluções inovadoras para a integração sociourbana

Os projetos executados a partir de 2016 no Bairro 20, Rodrigo Bueno e Playón Chacarita incluíram a construção de novas moradias, melhoria das existentes, créditos para compra de moradias, instalação de infraestrutura de serviços urbanos, abertura de ruas, implantação de equipamento e espaços verdes, regularização fundiária e organização condominial, além de outras ações destinadas à integração socioeconômica das famílias.

Para que isso fosse possível, a aprovação e sanção das respectivas leis de reurbanização, zoneamento e integração sociourbana de cada bairro (Leis 5705/16, 5798/17 e 5799/17), elaboradas de modo participativo com os moradores, constituíram um primeiro passo fundamental e abrangeram a delimitação dos respectivos polígonos para esse processo.

A implementação, por sua vez, exigiu uma série de instâncias por meio das quais o processo ajustava o projeto e vice-versa. O primeiro passo foi a realização de um censo da população (2016) e de um levantamento socioespacial, pactuado com os moradores, que serviram tanto para elaborar o diagnóstico que fundamentou o desenvolvimento de políticas públicas baseadas em evidências quanto para definir a população destinatária das soluções habitacionais. Depois, foram realizadas oficinas e reuniões com as famílias envolvidas e, por fim, iniciou-se a etapa de execução das soluções habitacionais. Conforme o caso, estas poderiam consistir na melhoria das construções existentes

ou na realocação para novas moradias, com acesso a créditos subsidiados. A destinação das soluções habitacionais obedecia a critérios de prioridade pactuados com as famílias e estabelecidos na norma que regulava cada Projeto Integral de Reurbanização.

O modelo de gestão envolveu a articulação entre os vários atores, coordenada pelo Instituto de Habitação da Cidade, em diferentes níveis de complexidade: no plano institucional, entre áreas do órgão executor e outras secretarias e esferas de governo; no âmbito territorial, por setores e quadras; e no nível da moradia, com envolvimento das famílias afetadas na redefinição de seus domicílios.

Nesse sentido, os processos contaram com mais de 4.000 instâncias de participação cidadã, como mesas de gestão participativas, mesas técnicas, oficinas e reuniões por quadra. As mesas de gestão, de carácter quinzenal e instituídas por lei, envolveram todo o bairro, juntamente com organizações sociais, universidades, instituições de defesa e outros atores governamentais, ao longo de todo o ciclo da política pública, constituindo uma efetiva fonte de integralidade, sustentabilidade e apropriação por parte dos moradores.

Outra das questões inovadoras foi que, nos três bairros, houve uma sinergia de esforços e de coordenação em diversos níveis. Isso se expressou também em termos de financiamento, dando lugar à intervenção de fontes tanto internas quanto externas (Banco de Desenvolvimento para a América Latina e Caribe, Agência Francesa para o Desenvolvimento e o Ministério do Meio Ambiente da Alemanha, entre outras instituições) em prol de um objetivo comum.

Por último, cabe destacar a continuidade desses processos de integração sociourbana que, iniciados em 2016, conseguiram atravessar mudanças institucionais tanto governamentais quanto nas organizações, mantendo inclusive as linhas de trabalho durante a pandemia de Covid-19.

Resultados alcançados: além da moradia

Os processos realizados nesses três bairros, ainda em execução, significaram um grande passo em termos de integração habitacional e melhoria nas condições de vida da população, que, de acordo com o censo realizado pelo Instituto de Habitação da Cidade em 2016, era de mais de 33.000 pessoas. Foram geradas mais de 3.700 soluções habitacionais definitivas, das quais 79% são unidades funcionais novas e 21% melhorias de construções existentes,

créditos de realocação e lojas. Além disso, houve avanços na construção de serviços de infraestrutura básica como redes de água, esgoto, energia elétrica, iluminação de vias públicas, meio-fio e sarjeta, calçadas e pavimentação. Foram escrituradas 94% das soluções habitacionais, dando segurança jurídica às famílias, e promoveu-se a organização de condomínios nos conjuntos habitacionais de moradias novas (99%), um aspecto fundamental para garantir a autogestão das famílias residentes.

No que diz respeito à integração desses aglomerados agora bairros à cidade, a abertura de ruas e passagens deu a muitos moradores a possibilidade de contar com um endereço formal. A isso, e graças à articulação com diversas esferas do governo, se somaram espaços verdes e equipamentos urbanos: escolas, centros de saúde e empresas que se instalaram nos bairros. A integração habitacional foi acompanhada por distintas ações de integração socioeconômicas destinadas a gerar melhores oportunidades de trabalho, educativas e de acesso aos serviços sanitários.

De acordo com o *Relatório técnico de avaliação de meio termo: efeitos dos projetos de integração sociourbana em termos de acesso a direitos sociais em aglomerados informais da cidade*, o índice de privações estruturais multidimensionais (moradia, acesso a serviços, educação, emprego e segurança), concebido com o objetivo de captar carências relativas aos aspectos que configuram o âmbito de intervenção desse processo, apontava que 34% dos domicílios se encontravam em condições de privações antes da intervenção, e que houve uma redução de aproximadamente 24 pontos percentuais em meados de 2023.

Aprendizagens e desafios para o futuro

Cada processo é único, e embora não existam receitas prontas, alguns ingredientes são necessários para que seus resultados durem ao longo do tempo e promovam uma transformação profunda na cidade: o conhecimento do território e da sua população, a convicção quanto ao projeto, a participação cidadã e o trabalho em equipe.

Os casos do Bairro 20, Rodrigo Bueno e Playón Chacarita constituem um avanço significativo na implementação de políticas públicas voltadas para a integração sociourbana. A construção de moradias novas, a melhoria da infraestrutura e o acesso formal aos serviços básicos permitiram melhorar as condições de vida das famílias e representaram um grande passo para garantir o direito à cidade. Esses resultados evidenciam a capacidade do Estado de desenvolver intervenções

de alta complexidade técnica e social, consolidando aprendizagens institucionais e metodológicas que fortalecem a gestão pública e estabelecem as bases para novas etapas de intervenção.

Em perspectiva, a experiência acumulada mostra a importância dos instrumentos de planejamento participativo e de articulação interinstitucional como pilares da sustentabilidade dos processos. A coordenação entre diversos atores permitiu alcançar padrões de gestão mais homogêneos em toda a cidade. Embora persistam desafios vinculados à adequação normativa e fiduciária, aos tempos de execução e à consolidação de capacidades locais, os resultados obtidos refletem um caminho de melhora contínua que amplia as possibilidades de replicabilidade em outros bairros. Além disso, fomenta a retroalimentação de práticas entre os vários bairros, o que torna o contato com outros casos fundamental para inspirar, conhecer e eventualmente implementar essas experiências em outros territórios.

Intervenção do modelo cooperativista habitacional por ajuda mútua em cortiços do Centro Histórico de São Salvador

Por Edgar Alexander Renderos Pineda

Contexto/antecedentes e descrição do problema/desafio

O Centro Histórico de São Salvador (CHSS) é o núcleo funcional e simbólico do Distrito de São Salvador e, portanto, da Área Metropolitana de São Salvador (AMSS). Nele confluem dinâmicas urbanas, culturais e econômicas em um contexto de história e patrimônio edificado cuja expansão da década de 1930 permitiu a incorporação de edifícios governamentais e centros financeiros importantes. Além disso, os vários processos de renovação foram paralisados nas décadas de 1970 e 1980 devido ao conflito armado interno em El Salvador. Tal situação levou à degradação paulatina, à subutilização dos espaços e à redução gradativa do uso habitacional formal, criando condições para o estabelecimento de tipologias habitacionais informais.

Dentro das tipologias habitacionais atualmente existentes no CHSS, os cortiços surgiram (FUNDASAL, 2025) como soluções habitacionais econômicas para trabalhadores de baixa renda, migrantes internos e famílias deslocadas. Embora as primeiras subdivisões de casas históricas para funcionar como cortiços sejam de aproximadamente 1870, foi em 1930 que essa modalidade se consolidou como uma solução habitacional popular, caracterizada por deterioração física e pela presença de vendedores, trabalhadores urbanos ou migrantes entre os moradores. A deterioração física foi se agravando por falta de manutenção e os danos provocados por fenômenos climáticos contribuíram para que esses espaços se tornassem uma das formas de moradia mais precárias e habituais entre famílias de baixa renda em áreas urbanas. Em lugar de moradias temporárias, foram se consolidando como permanentes

e ganhando mais moradores pelo crescimento vegetativo, o que afeta diretamente a qualidade e a cobertura dos serviços básicos e a integridade física da construção. A FUNDASAL (2025) informa que os cortiços exibem alta densidade habitacional, deterioração estrutural e graves deficiências no acesso a serviços básicos por falta de manutenção, investimentos limitados e uso intensivo durante décadas.

Os cortiços costumam sofrer com falta de ventilação adequada, apresentam riscos de incêndio e insalubridade e limitam a privacidade e segurança de seus moradores. Essa realidade reflete não apenas um problema de moradia e especulação do solo, como um fenômeno urbano ligado à desigualdade social e à falta histórica de políticas públicas inclusivas no coração da capital.

Segundo Renderos (2021), o número de cortiços representa cerca de 50% de todos os aglomerados informais na AMSS e 96% dos aglomerados informais no CHSS, o que constitui um fenômeno relevante por ser atualmente uma solução habitacional informal amplamente estendida e com níveis altos de precariedade.

Seus moradores apresentam um estado de pobreza altamente vulnerável. Segundo dados da FUNDASAL (2025), 39% se dedicam ao comércio informal e 27% têm ocupações variadas; apenas 14% atuam no setor formal. É assim que 56,6% da população dos cortiços recebe menos de US\$ 365 (menos de um salário mínimo) por mês; portanto, 48% de todos os habitantes de cortiços do CHSS estão em situação de pobreza multidimensional.

Os moradores de cortiços no CHSS pagam em média US\$ 109,81 por mês de aluguel e US\$ 97,15 por serviços básicos. Isso compromete mais de 57% da renda das famílias mais pobres e restam aproximadamente US\$ 160,54 para gastos com alimentação, transporte, educação, saúde e outros itens essenciais. Há ainda o agravante de que 25% dos núcleos familiares têm de três a quatro pessoas; 10% reúnem de cinco a oito. Ou seja, em muitos casos a renda é baixa para uma configuração familiar que pode ter mais de três pessoas.

O cooperativismo habitacional por ajuda mútua como alternativa de moradia acessível

Nesse contexto, a Fundação Salvadorenha de Desenvolvimento e Moradia Mínima (FUNDASAL) adotou e promoveu um modelo alternativo de produção social de habitat que busca apresentar uma opção diante das limitações do mercado e das dificuldades de acesso a uma moradia adequada, principalmente do setor informal do mercado de trabalho: o cooperativismo de moradia por ajuda mútua (CVAM, sigla em espanhol), com um modelo inovador que oferece uma alternativa real para melhorar as condições de vida dos moradores de cortiços.

As CVAM são originalmente um modelo uruguaio de produção social do habitat que surge com o marco da Lei Nacional de Moradia N.º 13.728 (1968) e se organiza em escala nacional com a criação da Federação Uruguaia de Cooperativas de Habitação por Ajuda Mútua (FUCVAM, sigla em espanhol) em 1970. Esse modelo permite que as famílias se organizem, acessem o financiamento coletivo e participem diretamente da construção de moradias seguras e dignas. A importância desse modelo consiste em que ele não se limita a substituir estruturas físicas em mau estado, mas transforma o tecido social, fomenta a solidariedade e cria comunidades resilientes no próprio território.

Do mesmo modo, as CVAM representam uma estratégia integral para garantir o direito à moradia, fortalecer a organização comunitária e assegurar que a revitalização do centro da cidade inclua também famílias que ali moraram em várias gerações. A lógica e o espírito do modelo é que as famílias se organizam em uma cooperativa, têm acesso coletivo ao financiamento e, por meio de processos participativos, constroem suas moradias de acordo com princípios de solidariedade e autogestão. Assim, a moradia deixa de ser vista como um bem exclusivamente mercantil e incorpora os aspectos de direito humano e processo social.

O modelo se baseia em quatro pilares fundamentais: a propriedade coletiva do solo, a ajuda mútua, a autogestão e a educação cooperativa. Cada um desses elementos garante que as cooperativas construam não apenas casas, mas também comunidades sustentáveis, coesas e com capacidade de incidência social.

Propriedade coletiva do solo

O primeiro pilar é a propriedade coletiva do solo, o que significa que o terreno não pertence a indivíduos (posse tradicional), mas sim à cooperativa como um todo. Isso evita a especulação imobiliária e garante que as moradias não se transformem em mercadorias sujeitas ao mercado. A propriedade coletiva permite o acesso à terra em localizações onde o preço do solo urbano tende a excluir as famílias de baixa renda, protege as famílias de possíveis despejos e garante a permanência no território, o que é particularmente relevante em áreas centrais cobiçadas pela concentração de bens e serviços e onde atualmente ocorrem intensos processos de gentrificação. Além disso, reforça o senso de pertencimento comunitário, pois cada família, além de ter sua moradia, compartilha a responsabilidade pelo espaço comum. Como as moradias não são propriedades individuais, não podem ser vendidas – o direito de uso só pode ser cedido a um integrante do núcleo familiar e com autorização da cooperativa.

Ajuda mútua

O segundo pilar é a ajuda mútua, entendida como a participação ativa das famílias no processo de construção de suas moradias. Em vez de delegar completamente a obra a desenvolvedores ou construtores, os membros da cooperativa trabalham coletivamente em jornadas organizadas. Essa dinâmica reduz os custos de construção e ao mesmo tempo fortalece os laços de solidariedade e valoriza a obra em si. No processo de ajuda mútua, as famílias também constroem laços de comunidade e coesão social motivados pela percepção de conquista compartilhada. Este pilar constitui a base da interação bem-sucedida entre os membros da cooperativa.

Autogestão

O terceiro pilar é a autogestão: a cooperativa toma as decisões fundamentais sobre o projeto, a construção, o financiamento e a organização interna. As famílias deixam de ser beneficiárias passivas e se tornam sujeitos ativos do processo habitacional. A autogestão promove a liderança comunitária, a capacidade de negociação com instituições públicas ou privadas e a responsabilidade coletiva. No processo de acompanhamento técnico, os beneficiados são os principais atores

e têm sob sua responsabilidade, por meio do desenho participativo, a configuração espacial, o projeto arquitetônico, os acabamentos da moradia e até as decisões sobre localização e equipamentos urbanos das áreas comuns.

Cooperativismo

O quarto pilar é a educação cooperativa, um componente essencial que permeia todo o processo. A educação permite que as famílias compreendam o modelo e seus direitos e deveres, e que desenvolvam habilidades para a vida comunitária. Inclui formação em temas técnicos de construção, gestão administrativa, resolução de conflitos e valores cooperativos. A educação garante a sustentabilidade do modelo a longo prazo, já que não se limita à entrega de moradias, e cria comunidades capazes de manter, melhorar e reproduzir a experiência. Trata-se de uma aprendizagem prática e vivencial que transforma as pessoas e fortalece o tecido social.

Nos casos de estudo, a FUNDASAL atuou como parceira do processo também com as equipes de assistência técnica responsáveis desde a organização e formação da cooperativa até a concretização do projeto físico das moradias. Essas são financiadas por uma combinação de fontes institucionais, recursos próprios, cooperação internacional e aportes solidários do próprio modelo cooperativo.

O financiamento se divide em três partes:

- Um subsídio com fundos de cooperação, que para a ACOVICHSS provém da Agência Espanhola de Cooperação Internacional para o Desenvolvimento (AECID) e para a ACOVIVAMSE provém da Cooperação Financeira Alemã (KFW), em média é superior a 95% do total do custo do projeto, que inclui a construção, toda a preparação e assistência técnica, e outros aspectos logísticos do modelo.
- Para cobrir a porcentagem remanescente da construção, foi obtido um financiamento em condições diferenciadas. No caso da ACOVICHSS com um prazo de 15 anos e subsídios de 89,13% da construção das unidades habitacionais, o que permitiu ter empréstimos diferenciados entre US\$ 2.600 e US\$ 5.900 para os beneficiários; no caso da ACOVIVAMSE esse remanescente foi coberto por um fundo rotativo de empréstimos originados na FUNDASAL com um prazo de 20 anos e retorno para apoiar novas cooperativas, com subsídio de 91,6% a 49,7% dependendo do poder aquisitivo individual de seus associados, permitindo empréstimos diferenciados de US\$ 2.100 a US\$ 12.500,00.
- É considerada uma porcentagem significativa que valoriza o aporte da cooperativa em termos de ajuda mútua para a construção que não está estipulado nos custos oficiais.

Resultados

No CHSS esse modelo se reflete de modo mais representativo em duas cooperativas habitacionais: a Associação Cooperativa Habitacional por Ajuda Mútua do Centro Histórico de São Salvador (ACOVICHSS) em 2009 e a Associação Cooperativa Habitacional por Ajuda Mútua do Bairro San Esteban (ACOVIVAMSE) em 2011. Em ambos os casos as 61 famílias beneficiárias (40 na ACOVIVAMSE e 21 na ACOVICHSS), originárias desses cortiços, melhoraram sua qualidade de vida, consolidando sua solução habitacional e criando uma comunidade com convivência saudável.

O projeto gerou em média moradias com áreas variáveis de 29,4 m² a 66,9 m², dependendo da configuração familiar do grupo beneficiado, com um custo fixo de US\$ 816,75 por metro quadrado em 2009, e gerando prestações variáveis. No caso da ACOVICHSS, foi estabelecido o valor único de US\$ 25, enquanto para a ACOVIVAMSE as prestações variaram de US\$ 32 a US\$ 80, dependendo da composição familiar, do nível de renda e do que tinha sido pago na solução habitacional anterior. A prestação se destina ao pagamento dos créditos e à operatividade da cooperativa.

No que se refere à configuração da moradia, de acordo com dados da FUNDASAL (2025), para a ACOVICHSS, foram construídos três tipos de apartamentos: 29,41 m² de um quarto, 49,53 m² de dois quartos, 66,88 m² de três quartos, todos com sala, copa, cozinha, quarto e serviço sanitário; para a ACOVIVAMSE foram construídas moradias unifamiliares, tipo duplex, com área social (copa, cozinha, sala e banheiro) no térreo e quartos no andar superior.

É importante destacar que não se registra inadimplência entre as famílias beneficiárias desses projetos, o que revela seu nível de compromisso para honrar a dívida da cooperativa e sua participação como membros. Nos casos em que questões conjunturais afetam a situação financeira dos cooperados a ponto de impedir o pagamento da prestação, ativa-se um “fundo de emergência”, mantido por todos com a finalidade ajudar a família afetada. As condições de pagamento, os prazos e a utilização do fundo são decisão de cada cooperativa. Mas a FUNDASAL acompanha de modo técnico a capacitação para a gestão do fundo a fim de garantir transparência e legitimidade.

As cooperativas de moradia por ajuda mútua na atualidade

Em 2018 o MOP levou à Assembleia Legislativa de El Salvador um projeto de lei para habilitar subsídios, financiamentos e transferências de imóveis a favor da CVAM do Centro Histórico de São Salvador, no âmbito do programa “Requalificação socioeconômica e cultural do CHSS por meio do movimento cooperativo”, em coordenação com a Cooperação Italiana. Esse programa buscava beneficiar 352 famílias e contava com um investimento de € 9,56 milhões para o componente habitacional. Essa conjuntura beneficiou e fortaleceu o sistema de financiamento das CVAM, que contam com subsídios ao solo, à construção e créditos preferenciais ajustados à renda dos cooperativistas.

Em setembro de 2022 o já estabelecido Ministério da Habitação reconheceu quatro novas cooperativas no CHSS financiadas com o programa articulado pela Cooperação Italiana. São a Associação Cooperativa Habitacional do Bairro Santa Lucía (ACOVHSA, sigla em espanhol), com 31 apartamentos em Colonia Bloom, um espaço com grande peso histórico na periferia do CHSS; a Associação Cooperativa Habitacional do Bairro Concepción (ACOVICOM, sigla em espanhol), com 24 apartamentos; a Associação Cooperativa Habitacional por Ajuda Mútua Ação para a Obra (ACOPVALO, sigla em espanhol), com 52 apartamentos; e a Associação Cooperativa Habitacional por Ajuda Mútua, Consumo, Poupança e Crédito (ACOVINAC 20 de Noviembre), com 34 apartamentos.

O financiamento é concedido em conjunto pelos fundos italianos com US\$ 1,417 bilhão e um aporte nacional de aproximadamente US\$ 590.000 mais o custo do terreno, de modo que a distribuição final de recursos é a seguinte:

- Aporte público:
 - Subsídio e crédito para cooperativas por meio da FONAVIPO (sigla em espanhol)/Sistema Habitacional, habilitados pelo decreto promovido em 2018.
 - Transferência de imóveis estatais ou adquiridos pelo Ministério da Habitação: terrenos em Bairro Concepción e Candelaria; 1ª Calle Pte. e Colonia Bloom no CHSS.
- Cooperação internacional: por meio da Cooperação Italiana em aporte para gastos de obra e outras despesas do projeto.
- Aporte familiar e cooperativo: ajuda mútua (horas de trabalho), poupança e prestações de acordo com a capacidade de pagamento, com taxas preferenciais e, em alguns casos, subsídios de capital/terreno ajustados à renda.

Até o momento nenhum dos projetos descritos foi concluído, mas todos apresentam diferentes níveis de execução.

Conclusões e lições aprendidas

- O CVAM viabiliza o acesso a uma moradia adequada por meio de subsídios, créditos preferenciais e opções de financiamento comunitário que, pelo perfil socioeconômico das famílias, seriam negados individualmente. Isso descreve a vantagem estratégica da associação e da organização social em cooperativa para as famílias mais vulneráveis.
- A vantagem em termos financeiros da redução dos custos diretos por meio da ajuda mútua, funcionando como capital social não monetário. Isso também gera melhores espaços de coesão e gestão social do habitat.
- A tipologia do modelo CVAM privilegia a adequação das famílias e acabamentos com ótimos materiais. Assim, a habitação cooperativa não tem as características da habitação de interesse social, já que dá um grande salto de qualidade e rompe o paradigma sobre a condição física das moradias de programas sociais ou populares.
- Quanto aos benefícios oferecidos pela cooperativa em comparação com os tradicionais dos cortiços por valores similares ou até mais baixos, os integrantes das cooperativas contam com um modelo de moradia integral, uma rede social estabelecida e construções adequadas de acordo com a composição e as necessidades específicas das famílias.
- A propriedade coletiva elimina a especulação e garante a permanência. Além disso, o fato de não haver inadimplência confirma a sustentabilidade e o compromisso dos integrantes da cooperativa.

Recomendações

- Garantir um terreno bem localizado no CHSS por meio de propriedade coletiva/fideicomissos, aproveitando as novas reformas urbanas em andamento.
- Utilizar o modelo CVAM, quando a implementação total do modelo não for possível, para servir de base para programas alternativos de acesso à moradia adequada, como o leasing social.
- O modelo CVAM aplicado aos cortiços do CHSS enfrentou conjunturas que atrasaram sua implementação na região, desde dificuldades para acessar o terreno adequado e bem localizado, falta de disponibilidade ou questões de preço a até conflitos com grupos criminosos que não permitiam a construção dos projetos CVAM. Vencer essas dificuldades e garantir espaços físicos de qualidade no CHSS é um desafio pendente para as cooperativas já estruturadas, para a FUNDASAL e para o Ministério da Habitação, que adotou o modelo.

An aerial photograph of a densely packed informal settlement, likely a slum, situated along a riverbank. The settlement is characterized by a high concentration of small, closely spaced buildings with various roof types, including corrugated metal and thatched. A narrow, unpaved road runs vertically through the center of the settlement. The river is visible on the right side, with several small boats and a long wooden pier extending into the water. The overall scene depicts a crowded and informal urban environment.

5. Anexos

Anexo 1.

Sobre as lacunas de dados

Contar com dados atualizados, confiáveis, desagregados e de fácil acesso é essencial para a formulação de políticas habitacionais, bem como para decisões de investimento, diante da complexa dinâmica dos mercados habitacionais da região.

Este *Anuário da Habitação 2025* dá um passo relevante ao reunir informações antes dispersas, sistematizar sua coleta e padronizar sua apresentação, viabilizando comparações e articulando dados em análises úteis para a tomada de decisões.

O alcance desta publicação é amplo: integra 261 variáveis e indicadores, além de 8 indicadores de cruzamento, que cobrem 13 dimensões do setor, o que exige um esforço significativo de coleta.

Embora tenha havido avanços na comparação com a primeira edição — com um preenchimento médio de 84% das variáveis nos 12 países que integraram o *Anuário da Habitação 2024* — continua havendo lacunas de informação, detalhadas a seguir.

As lacunas mais comuns no conjunto de 15 países abrangem os seguintes aspectos:

- Registros de produção detalhados — alvarás de construção, produção iniciada e concluída no ano — que permitem monitorar a oferta de moradias novas frente aos déficits e à nova demanda.
- Registros de transações de imóveis residenciais — novos e usados.
- Diversas fontes de recursos para créditos hipotecários, especialmente no que se refere a instrumentos financeiros vinculados ao mercado de capitais: volumes de crédito por fonte; volumes de emissões primárias e transações no mercado secundário; participação de ativos residenciais em garantias; e participação de investidores institucionais.
- Financiamento hipotecário anual com dados desagregados:
 - por finalidade — aquisição (nova e usada), construção, reforma e ampliação
 - por tipo de produto creditício (taxa fixa, variável, apenas juros)
 - refinanciamento
- Microfinanciamento habitacional:
 - carteira e volumes anuais
 - taxas de juros e inadimplência
 - número de agentes financeiros
 - participação de rendas informais

- Subsídios:
 - participação por tipo — indiretos e/ou diretos — no total de créditos hipotecários subsidiados contratados no ano
 - volumes de subsídios concedidos: principalmente por meio de isenções e deduções fiscais, com foco no segmento de habitação de interesse social.
- Acessibilidade econômico-financeira — comprometimento de renda no segundo decil:
 - com pagamento do consumo mensal de energia
 - com prestações de financiamento e aluguel
- Acessibilidade econômico-financeira — capacidade de preservar as moradias:
 - execuções hipotecárias
 - despejos de inquilinos
- Acesso ao crédito hipotecário por domicílios com renda informal:
 - por volume de hipotecas contratadas no ano
 - por número de hipotecas
 - com cobertura de seguro e/ou garantia
- Existência e tamanho de bancos de terras públicos
- Crescimento informal e/ou sem infraestrutura do solo urbano
- Preço do solo (m²) e participação do custo do solo no desenvolvimento de projetos habitacionais (em geral e para o segmento de interesse social)
- Inclusão por gênero e etnia:
 - no déficit
 - no crédito hipotecário
- Hipotecas verdes:
 - volumes concedidos
 - número de hipotecas geradas em moradias certificadas

Dar visibilidade a essas lacunas também é um objetivo central do *Anuário da Habitação*: só identificando as informações não disponíveis — e por que elas são relevantes — é possível mobilizar governos e instituições a produzir e/ou disponibilizar mais dados. A falta de informações eleva as barreiras de entrada para novos atores financeiros e produtivos, fragiliza a concepção e os ajustes de políticas e subsídios, limita as pesquisas e agrava a assimetria de dados, freando o desenvolvimento do setor.

O compromisso dos países e de suas instituições com a geração e publicação de dados é decisivo para o setor habitacional. Aspiramos a que na próxima edição muitas dessas lacunas tenham desaparecido.

Anexo 2.

Lista de taxas de câmbio

Para facilitar a comparação entre países, a maior parte dos valores monetários do *Anuário da Habitação 2025* é apresentada em dólares norte-americanos. Nesses casos, os dados originalmente em moeda local foram convertidos para dólar

utilizando as taxas de câmbio indicadas na tabela a seguir, o que permite sua reconversão às moedas locais quando for necessário.

Países	Taxa de câmbio – us\$				
	sigla moeda	série anos			
		2023		2024	
		média	dezembro	média	dezembro
Argentina	ARS	0,003820	0,001239	0,001093	0,000970
Barbados	BBD	0,500000	0,500000	0,500000	0,500000
Brasil	BRL	0,200400	0,206100	0,185565	0,161507
Chile	CLP	0,001193	0,001135	0,001060	0,001009
Colômbia	COP	0,000233	0,000258	0,000245	0,000227
Costa Rica	CRC	0,001847	0,001925	0,001941	0,001962
El Salvador	SVC	1,0	1,0	1,0	1,0
Equador	-	1,0	1,0	1,0	1,0
Honduras	HNL	0,040520	0,040530	0,040324	0,039401
México	MXN	0,056450	0,058920	0,054630	0,049338
Panamá	PAB	1,0	1,0	1,0	1,0
Paraguai	PYG	0,000137	0,000137	0,000132	0,000128
Peru	PEN	0,267400	0,270800	0,266489	0,265569
República Dominicana	DOP	0,017860	0,017240	0,016788	0,016307
Uruguai	UYU	0,025760	0,025600	0,024868	0,022693

Fonte: elaboração própria com dados do FMI.

Anexo 3.

Lista de variáveis e notas metodológicas

A lista de 261 variáveis e indicadores do Anuário da Habitação 2025 está organizada de acordo com as 13 dimensões que

estruturam a base de dados, com seus respectivos códigos no sistema digital e suas notas metodológicas.

Macro

Variável	Código	Nota metodológica
Dados macroeconômicos		
Inflação (preços ao consumidor)	MA-1-01	Taxa de inflação acumulada no ano - índice e preços ao consumidor: variação de preços acumulada durante os 12 meses, de janeiro a dezembro, do ano de referência. Use o índice oficial mais confiável.
Taxa de juros de referência oficial	MA-1-02	Taxa de juros de referência definida pelo Banco Central. Taxa de política do Banco Central (IFS/FMI).
Taxa de juros média paga aos depósitos bancários	MA-1-03	Taxa de juros média paga aos depósitos bancários. A taxa de depósito se refere às taxas oferecidas a clientes residentes para depósitos à vista, a prazo ou de poupança. Com frequência, as taxas para depósitos a prazo e de poupança são classificadas segundo o vencimento e o valor depositado. Além disso, os bancos de depósito e outras instituições similares que aceitam depósitos podem oferecer instrumentos de curto e médio prazos a taxas específicas para valores e vencimentos específicos; estes costumam ser denominados "certificados de depósito".
Taxa de crédito bancária média	MA-1-04	Taxa de juros média ponderada do conjunto de operações de crédito a taxas fixas para pessoa física e pessoa jurídica.
PIB	MA-1-05	Produto Interno Bruto: soma (em valores monetários) de todos os bens e serviços finais produzidos pelo país ao longo do ano de referência (janeiro a dezembro). Expressa o nível de atividade econômica.
PIB/Capita baseado em PPC	MA-1-06	O PIB per capita PPC representa o valor total em termos de paridade de poder de compra dos bens e serviços finais produzidos dentro de um país durante um período de tempo específico dividido pela população média durante o mesmo período.
Investimento em moradia (Formação Bruta de Capital Fixo)	MA-1-07	Investimento fixo bruto em moradia: operação do Sistema de Contas Nacionais (SCN) que registra a expansão da capacidade produtiva futura de uma economia por meio de investimentos atuais em ativos fixos, ou seja, bens produzidos capazes de serem usados repetida e continuamente em outros processos produtivos.
Mercado de trabalho: taxa de participação na força de trabalho	MA-1-08	A taxa de participação na força de trabalho (antes conhecida como população ativa) é um indicador da proporção da população em idade de trabalhar de um país que participa ativamente do mercado de trabalho, seja trabalhando ou procurando emprego; reflete a dimensão da oferta de mão de obra disponível em um dado momento para participar na produção de bens e serviços, relativa à população em idade de trabalhar. A descrição da força de trabalho por gênero e faixa etária proporciona o perfil da distribuição da força de trabalho de um país.
Mercado de trabalho: taxa de subempregados	MA-1-09	Subemprego relacionado com o tempo: uma medida da subutilização da força de trabalho que proporciona informação sobre a proporção de pessoas empregadas que estão dispostas e disponíveis para aumentar seu tempo de trabalho e que trabalharam menos horas que um patamar de tempo especificado durante o período de referência (OIT).
Mercado de trabalho: taxa de informalidade	MA-1-10	Todos os empregos no setor informal, ou pessoas que, durante o período de referência, estavam empregadas em, pelo menos, um setor informal, empresa informal, independentemente do seu status na atividade e se era a atividade principal ou secundária.

Mercado de trabalho: taxa de desemprego	MA-1-11	Taxa oficial de desemprego no país, que corresponde à porcentagem de pessoas da força de trabalho que estão desempregadas.
Nível de dívida: comprometimento da renda familiar com o serviço total das dívidas.	MA-1-12	Média da porcentagem da renda mensal das famílias comprometidas com o serviço/ pagamento do valor do total de suas dívidas hipotecárias, de consumo, etc.
Renda familiar mediana: nível nacional	MA-1-13	Renda anual bruta mediana domiciliar em nível nacional. Se a mediana não estiver disponível, é registrada a média e se indica na nota.
Renda familiar mediana: nível urbano	MA-1-14	Renda anual bruta mediana domiciliar em nível urbano. Se a mediana não estiver disponível, é registrada a média e se indica na nota.
Índice de pobreza	MA-1-15	Porcentagem de pessoas abaixo do nível de pobreza segundo os níveis de pobreza nacionais.
Desigualdade de renda: coeficiente de Gini	MA-1-16	Indicador de distribuição/ concentração da renda do PNUD com faixa entre 0 (menor desigualdade) e 1 (maior desigualdade).
Demografia		
População total	MA-2-01	Número total de pessoas que residem no país, independentemente do seu status legal ou cidadania.
População com 65 anos ou +	MA-2-02	Porcentagem da população com 65 anos ou mais em relação à população total.
Cidade mais populosa (referência)	MA-2-03	Cidade com maior população do país segundo o último censo disponível ou pesquisa mais recente, que servirá de cidade de referência para registrar variáveis em nível municipal.
Taxa de urbanização	MA-2-04	A população urbana se refere às pessoas que vivem em áreas urbanas como porcentagem da população total, segundo a definição dos institutos nacionais de estatística.
Taxa de crescimento da população (média anual)	MA-2-05	Porcentagem do aumento médio anual da população durante um período de anos entre dois censos demográficos.
Número total de domicílios	MA-2-06	Um domicílio é formado por um grupo de pessoas (parentes ou não) que compartilham a mesma moradia
Tamanho médio dos domicílios	MA-2-07	Número médio de pessoas no domicílio.
Política e investimento público		
Política habitacional atual/vigente	MA-3-01	Indica a existência de política habitacional válida. Nota: não confundir Política com Programa habitacional.
Plano habitacional atual/ vigente	MA-3-02	Indica a existência de plano habitacional vigente, com planejamento para estabelecer estratégias, ações e metas a fim de alcançar os objetivos estabelecidos na política. Nota: não confundir com Programa habitacional.
Investimento público em habitação	MA-3-03	Soma de todos os investimentos públicos - administração central/federal e entes federativos - em habitação (subsídios diretos e indiretos, produção habitacional, urbanização de aglomerados informais, isenções e reduções tributárias, etc.
Participação do investimento habitacional no investimento público total	MA-3-04	Corresponde à porcentagem de gastos com moradias em relação ao total das despesas de investimentos e investimento financeiro, que compõem o orçamento público nacional.

Mercado habitacional

Variável	Código	Nota metodológica
Estoque habitacional		
Estoque habitacional: número total de unidades habitacionais	MV-1-01	Unidade habitacional é um local estruturalmente separado e independente que se destina a servir de moradia a uma ou mais pessoas, ou que esteja sendo utilizado como tal. Os critérios essenciais dessa definição são os de separação e independência.
Média de moradores por domicílio	MV-1-02	Número médio de moradores por domicílio/unidade habitacional.
Taxa de desocupação de moradias	MV-1-03	Porcentagem do total de moradias que estão vazias, desocupadas ou sem alugar. Os dados poderiam estar disponíveis só para zonas urbanas. Nota: É necessário considerar as limitações de uso dos dados. Existem moradias desocupadas por temporada (casas de campo e de veraneio) ou entre inquilinos/contratos de aluguel.
Moradia inadequada	MV-1-04	Moradias com inadequação física quanto aos parâmetros de regulamentação urbana.
Total de domicílios urbanos	MV-1-05	O número total de domicílios contados em áreas urbanas.
Déficit de moradia urbana: quantitativo	MV-1-06	Número de domicílios que devem ser somados ao estoque, segundo a metodologia adotada.
Déficit de moradia urbana: qualitativo	MV-1-07	Número de domicílios que apresentam algum tipo de déficit qualitativo - algum tipo de insuficiência física, urbana (infraestrutura), documentação ou outra - segundo a metodologia adotada.
Proporção de domicílios próprios	MV-1-08	"Porcentagem de grupos familiares que vivem em uma moradia própria (formal ou informal, incluídas as inadequadas, quitadas ou financiadas) em relação ao total de domicílios (Macro)"
Produção formal de moradia/ano		
Alvarás para construção	MV-2-01	Alvarás de construção emitidos durante o ano para moradias novas.
Produção de moradia iniciada	MV-2-02	Número de construções de unidades residenciais iniciadas no ano.
Produção de moradia concluída	MV-2-03	Número de moradias com produção terminada no ano/Álvaras de ocupação expedidos no ano.
"Transações de moradias: (novas + usadas): nível nacional"	MV-2-04	Número de transações de venda de imóveis residenciais novos e usados, em nível nacional, excluindo a compra de loteamentos.
"Transações de moradias: (novas + usadas): nível urbano"	MV-2-05	Número de transações de venda de imóveis residenciais novos e usados, em nível urbano, excluindo a compra só de loteamentos.
Preços de moradia		
Preço mediano de moradia: venda; nacional	MV-3-01	Preço de venda mediano - em nível nacional - de imóveis residenciais (ou médio se não houver mediano, segundo a disponibilidade de dados, mas com especificação na nota).
Preço mediano de moradia: venda; urbano	MV-3-02	Preço de venda mediano - em nível urbano - de imóveis residenciais (ou médio se não houver mediano, segundo a disponibilidade de dados, mas com especificação na nota).
Preço mediano de moradia: venda; cidade mais populosa	MV-3-03	Preço de venda mediano - na cidade mais populosa - de imóveis residenciais (ou médio se não houver mediano, segundo a disponibilidade de dados, mas com especificação na nota).
Preço mediano de moradia: aluguel; nacional	MV-3-04	Preço de aluguel mensal mediano - em nível nacional - de imóveis residenciais.
Preço mediano de moradia: aluguel; urbano	MV-3-05	Preço de aluguel mensal mediano - em nível urbano - de imóveis residenciais.
Preço mediano de moradia: aluguel; cidade mais populosa	MV-3-06	Preço de aluguel mensal mediano - na cidade mais populosa - de imóveis residenciais.
Existência de índice de preços de moradias	MV-3-07	Existência de pelo menos 1 índice de preços - Indicador de análise técnica, desenhado para avaliar a taxa de variação dos índices de preços de venda de propriedades residenciais em nível nacional.
"Dados utilizados pelo índice de preços adotado"	MV-3-08	Tipo de dado utilizado na produção do índice de preços: LP = preço de oferta/aquisição; TP = preço de transação; VP = preço de valorização. Nota: quando houver mais de 1 índice no país, será escolhido o mais completo e confiável.

" Metodologia de cálculo do índice de preços adotado"	MV-3-09	Descrição do método de medição do índice de preços selecionado: SM (Média simples ou mediana); HR (Regressão hedônica); RS (Vendas repetidas); Hyb (Método híbrido, combinação de regressão hedônica e vendas repetidas).
Taxa de variação do índice de preços: venda; nacional	MV-3-10	Porcentagem (Taxa) de variação do índice de preços de venda em relação ao ano anterior em nível nacional.
Taxa de variação do índice de preços: aluguel; nacional	MV-3-11	Porcentagem (Taxa) de variação do índice de preços de aluguel em relação ao ano anterior em nível nacional.
Taxa de variação do índice de preços: venda; cidade mais populosa	MV-3-12	Porcentagem (Taxa) de variação do índice de preços de venda em relação ao ano anterior na cidade mais populosa.
Taxa de variação do índice de preços: aluguel; cidade mais populosa	MV-3-13	Porcentagem (Taxa) de variação do índice de preços de aluguel em relação ao ano anterior na cidade mais populosa.

Sistema de financiamento

Variável	Código	Nota metodológica
Ecosistema de agentes financeiros que oferecem financiamento habitacional		
Instituições de crédito para moradia: (quase) públicas	SF-1-01	Indica a existência de pelo menos uma instituição de crédito para moradia - pública ou quase pública - incluídos bancos públicos, agências de desenvolvimento e habitação.
Instituições de crédito para moradia: bancos comerciais/universais	SF-1-02	Instituições financeiras autorizadas que prestam serviços para pessoas físicas e jurídicas, proporcionando crédito/recursos para diversos setores da economia e arrecadando recursos através de depósitos e outros instrumentos financeiros.
Instituições de crédito para moradia: instituições não bancárias que recebem depósitos	SF-1-03	Associações de poupança e empréstimo, cooperativas de crédito e outras instituições que aceitem depósitos, mas que não estejam constituídas como bancos comerciais.
Instituições de crédito para moradia: sociedades de crédito/fintechs	SF-1-04	Instituições que outorgam crédito hipotecário, mas não estão autorizadas para receber depósitos; fintechs ou outras companhias de créditos hipotecário com fins lucrativos.
Instituições de crédito para moradia: associações de moradia (ONGs)	SF-1-05	Instituições que outorgam crédito hipotecário, mas não estão autorizadas para receber depósitos; Associações/Companhias de Habitação Privada e ONGs sem fins lucrativos.
Instituições de crédito para moradia: fundos especiais	SF-1-06	Fundos dedicados que podem consistir em aportes de pensões e poupança, entre outros, que atuam na outorga de crédito hipotecário.
Instituições de crédito para moradia: outros	SF-1-07	Mapeia a diversidade de agentes financeiros que oferecem hipotecas residenciais, incluído home equity loans: gestão de consórcios residenciais, companhias de seguros, fundos de pensão.
Outros componenetes do sistema de financiamento de moradia		
Outras instituições: bancos de segundo nível	SF-2-01	Instituições financeiras que não lidam diretamente com os mutuários dos empréstimos, mas repassam recursos para agentes financeiros de primeiro nível, que por sua vez repassam recursos diretamente ao tomador final.
Outras instituições: provedores de liquidez	SF-2-02	Identifica se existe uma instituição (pública ou privada) que atua como intermediária entre as instituições financeiras que originam hipotecas e o mercado de capitais, com o objetivo de proporcionar liquidez, fornecendo fundos de longo prazo a taxas de juros e condições melhores.
Outras instituições: outros	SF-2-03	Identifica outros agentes não tipificados nas colunas anteriores, mas que operam no sistema de crédito hipotecário do país, como correspondentes bancários, instituições de pagamento, agentes de garantia, etc.
Bureaus de crédito	SF-2-04	Indica a existência de bureaus de crédito, empresas que contam com bancos de dados amplos, com informações sobre o histórico creditício de pessoas físicas e jurídicas, a partir de dados recopilados de informações de pagamentos e dívidas.
Seguro garantia de retenção de pagamentos: disponível	SF-2-05	Indica se existe o seguro hipotecário, que fornece cobertura aos credores (ou investidores) pelas perdas causadas pelo descumprimento de um empréstimo hipotecário. O seguro hipotecário pode ser público ou privado, dependendo da seguradora: identifica se esse tipo de seguro é oferecido no país.
Seguro garantia de retenção de pagamentos: público	SF-2-06	Identifica se existe alguma instituição pública que ofereça este tipo de seguro/garantia.
Aspectos regulatórios		
Restrições regulatórias ao acesso à informação creditícia	SF-3-01	Identifica se existem restrições legais/ regulatórias para obter acesso à informação creditícia.
Existência de normas de renegociação/refinanciamento	SF-3-02	Identifica se existem normas que orientem as instituições financeiras nos processos de renegociação / refinanciamento.
Existência de normas de portabilidade	SF-3-03	Identifica se é legalmente possível transferir o crédito do credor original para outra instituição financeira, permitindo ao mutuário buscar reduzir a taxa de juros do contrato original.
Tipos de garantia utilizados nos contratos hipotecários	SF-3-04	Tipos de garantia utilizados nos contratos hipotecários residenciais nos quais o imóvel é garantia do crédito.
Uma propriedade pode ser garantia de >1 empréstimo	SF-3-05	Identifica se o marco regulatório permite que um mesmo imóvel sirva como garantia em mais de uma operação creditícia (caso típico de financiamento hipotecário e empréstimo com garantia hipotecária, contratados com o próprio imóvel como garantia).
Non recourse loans: a execução da garantia liquida o saldo da dívida	SF-3-06	Identifica se o marco regulatório estabelece a liquidação definitiva da dívida hipotecária quando a propriedade ou a garantia são executadas, inclusive se a propriedade não for vendida ou se for vendida por um valor inferior ao saldo da dívida. Em outras palavras, não permite ao credor reclamar nada mais do que a garantia.

Fontes para *funding*

Variável	Código	Nota metodológica
Ranking de fontes para funding do crédito hipotecário para as famílias		
Funding para a originação de crédito hipotecário para as famílias: recursos públicos	FO-1-01	Os recursos do orçamento público apoiam o crédito para moradia oferecido às famílias, através de bancos ou agências estatais ou privadas.
Funding para a originação de crédito hipotecário para as famílias: fundos especiais	FO-1-02	Recursos canalizados através de fundos especiais/dedicados para a originação de créditos hipotecários para as famílias. Especifica tipo de fundo, estatal ou privado, de segurança social, fundos de pensão ou outro.
Funding para a originação de crédito hipotecário para as famílias: instituições de refinanciamento	FO-1-03	Instituições de liquidez, de refinanciamento para os agentes financeiros originadores.
Funding para a originação de crédito hipotecário para as famílias: wholesale	FO-1-04	Empréstimos de outros bancos (habitacionais, bancos de desenvolvimento e corporações) que operam como agentes de segundo nível.
Funding para a originação de crédito hipotecário para as famílias: depósitos	FO-1-05	Depósitos: voluntário (dinheiro ou poupança), obrigatório e contratual (poupança por contrato).
Funding para a originação de crédito hipotecário para as famílias: securitização	FO-1-06	Titulização / securitização respaldada por hipotecas residenciais (Residential Mortgage Backed Securities - RMBS, sigla em inglês)
Funding para a originação de crédito hipotecário para as famílias: títulos hipotecários	FO-1-07	Os títulos hipotecários, do tipo garantido (títulos com cobertura) ou não garantidos. Nota: especificar se estão garantidos/cobertos, não garantidos ou ambos.
Funding para a originação de crédito hipotecário para as famílias: outros	FO-1-08	Recursos sob a administração de fundos de pensão, consórcios, fundos filantrópicos, etc.
Principais fontes para funding de créditos hipotecários para as famílias		
Fonte de funding principal	FO-2-01	Identifica a maior fonte em volume de recursos: descrever a principal fonte de funding para o crédito hipotecário (classificada como 1 na seção anterior) - se for um fundo especial, de que tipo; se são títulos, com cobertura ou não, hipotecários ou gerais, se são depósitos, de poupança ou gerais, a prazo ou não.
Participação da fonte principal no funding total	FO-2-02	Mede a participação da principal fonte de funding para o crédito hipotecário para as famílias no volume total.
Segunda fonte principal de funding	FO-2-03	Identifica a segunda maior fonte em volume de recursos: descrever se é um fundo especial, de que tipo; se são títulos, com cobertura ou não, hipotecários ou gerais, se são depósitos, de poupança ou gerais, a prazo ou não.
Participação da segunda fonte principal no funding total	FO-2-04	Mede a participação da segunda principal fonte para crédito hipotecário para as famílias no volume total.
Fontes sujeitas à obrigação de originar crédito: exigência obrigatória	FO-2-05	Especifica se existe funding sujeito, por regulamentação, à obrigação de investir em crédito à habitação e qual % de investimento.
Porcentagem de obrigação exigida	FO-2-06	Especifica se existe funding sujeito à obrigação de investir em crédito à habitação - qual % obrigatória de investimento.
Principais fontes para funding para a produção de moradia		
Principal fonte de funding para a produção de moradia	FO-3-01	Identifica a maior fonte em volume de recursos que financia a produção formal por desenvolvedores/incorporadores: recursos orçamentários/públicos, depósitos, wholesale, fundo(s) especial(is), securitização, títulos, recursos próprios dos desenvolvedores ou outros.
Participação da principal fonte de funding para a produção de moradia no funding total	FO-3-02	Mede a participação da fonte principal para o crédito para a produção de moradia com relação ao volume total.

Segunda fonte principal de funding para a produção de moradia	FO-3-03	Identifica a segunda maior fonte em volume de recursos que financia a produção formal por desenvolvedores/incorporadores: recursos orçamentários/públicos, depósitos, wholesale, fundo(s) especial(is), securitização, títulos, recursos próprios dos incorporadores ou outros.
Participação da segunda fonte principal de funding para a produção de moradia no funding total	FO-3-04	Identifica as fontes principais que financiam a produção formal por desenvolvedores/incorporadores: identifica a segunda maior fonte em volume de recursos. Mede a participação da fonte principal com relação ao volume total.
Instrumentos financeiros de conexão com o mercado de capitais		
Volume de emissão de títulos de base imobiliária	FO-4-01	Soma das emissões primárias de títulos imobiliários (securitização e obrigações).
Participação de investidores institucionais nas emissões	FO-4-02	Volume de títulos imobiliários adquiridos por investidores institucionais (companhias de seguros, bancos, fundos de pensão) em relação ao total de emissões do ano.
Participação das emissões de base residencial no total	FO-4-03	Volume de emissões com base em imóveis residenciais em relação ao total de emissões do ano.
Volume transacionado de títulos de base imobiliária no Mercado Secundário	FO-4-04	Volume mensal negociado no mercado secundário, incluindo todos os valores imobiliários. Expressa o dinamismo do Mercado Secundário para títulos imobiliários.

Crédito hipotecário habitacional

Variável	Código	Nota metodológica
Carteiras de crédito hipotecário de moradia constituídas		
Saldo total nas carteiras	CV-1-01	Soma dos saldos das operações de crédito ativas nas carteiras dos diversos agentes, incluindo refinanciamento e home equity (crédito com garantia de imóvel). Observação: um empréstimo hipotecário é baseado na garantia real de uma propriedade (isso exclui empréstimos parcelados de incorporadoras, empréstimos pessoais/de consumo), mas inclui empréstimos com garantia imobiliária.
Crédito indexado à inflação	CV-1-02	Porcentagem da parcela do saldo total das carteiras de crédito à habitação indexada ao índice de preços (IPC)
Taxa de inadimplência (volume da carteira)	CV-1-03	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.
Número total de hipotecas em carteira	CV-1-04	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 (# hipotecas)	CV-1-05	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	CV-1-06	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, indenizações ou outros; 5-Outros seguros, fundo de pensão, etc.
Instituição principal: nome	CV-1-07	Nome do principal agente ativo em termos de volume da carteira de crédito hipotecário, registrando nome, tipo de instituição e sua participação de mercado em comparação com o conjunto total de agentes financeiros e suas carteiras de crédito hipotecário.
Instituição principal: é uma instituição pública ou semipública?	CV-1-08	Identifica se a principal instituição ativa em termos de volume da carteira de crédito hipotecário é pública ou semipública.
Instituição principal: é uma instituição especializada em hipotecas?	CV-1-09	Identifica se a principal instituição de crédito habitacional é especializada em crédito hipotecário.
Instituição principal: market share	CV-1-10	Relação entre a carteira de crédito hipotecário do agente principal e a soma das carteiras de todos os agentes ativos.
Crédito hipotecário de moradia contratado/ano		
Volume de crédito hipotecário outorgado	CV-2-01	Soma das operações de crédito hipotecário contratadas por diferentes agentes no ano, incluindo refinanciamento e empréstimos home equity.
Porcentagem de refinanciamento	CV-2-02	Porcentagem do volume total contratado no ano, refinanciado.
Número de operações contratadas	CV-2-03	Número de créditos hipotecários contratados no ano. Inclui refinanciamento e home equity.
Número de moradias financiadas no ano: aquisição de moradia nova	CV-2-04	Número de contratos de crédito assinados durante o ano para a aquisição de uma moradia nova (concluída no máximo em 12 meses), por parte do prestatário final. Não inclui operações de refinanciamento.
Número de moradias financiadas no ano: aquisição de moradia usada	CV-2-05	Número de contratos de crédito assinados no ano para a compra de um moradia usada. Exclui operações de refinanciamento.
Número de moradias financiadas no ano: construção própria	CV-2-06	Número de contratos de crédito hipotecário com o prestatário final para construção própria, gerida pelo próprio prestatário (não inclui construção por parte de uma incorporador ou promotora).
Número de moradias financiadas no ano: reforma ou ampliação	CV-2-07	Número de contratos de crédito com o prestatário final para a reforma ou ampliação de uma moradia existente. Exclui operações de microcrédito e refinanciamento.
Produtos de crédito para a compra de uma moradia		
Tipos de produto de crédito para aquisição de moradia: amortização integral e taxa fixa (FMR)	CV-3-01	Participação dos contratos com amortização total e taxa de juros fixa durante o prazo do empréstimo nos financiamentos para aquisição de habitação contratados durante o ano.

Tipos de produto de crédito para aquisição de moradia: amortização integral e taxa variável (VRM)	CV-3-02	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. Nota: VRM é uma hipoteca na qual a taxa de juros pode ser alterada pelo credor. Há duas fases na vida de um VRM. Durante a primeira fase, a taxa de juros é fixa, assim como em um FRM. A diferença é que para um FRM a taxa é fixa para o prazo do empréstimo, enquanto em um VRM ela é fixa por um período mais curto. O período varia de alguns meses a 10 anos ou mais. No final do período de taxa inicial, a taxa é ajustada. Pode haver condições relacionadas ao ajuste da taxa de juros, por exemplo, uma taxa máxima contratual ou um aumento máximo da taxa em relação à taxa anterior.
Tipos de produto de crédito para aquisição de moradia: amortização integral e taxa ajustável (ARM)	CV-3-03	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.
Tipos de produto de crédito para aquisição de moradia: juros apenas (sistema americano)	CV-3-04	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.
Valor médio do ticket de financiamento	CV-3-05	Valor médio do financiamento hipotecário novo concedido no ano para o tipo de produto de crédito mais comum (ex: FRM, VRM...).
Financiamento islâmico (Sharia): existente	CV-3-06	Identifica a concessão de financiamento hipotecário no modelo islâmico ou Sharia.
Financiamento islâmico (Sharia): saldo total nos portfólios	CV-3-07	Volume total de hipotecas modelo islâmico ou sharia nas carteiras ao final do ano.
Financiamento islâmico (Sharia): volume contratado no ano	CV-3-08	Volume de hipotecas islâmicas ou modelo Sharia contraídas no ano.
Condições do crédito		
Taxa de juros do crédito para a compra de moradia: taxa de juros média ponderada geral	CV-4-01	Taxa de juros média obtida por ponderação em relação ao volume de crédito à habitação/crédito à habitação concedido no ano para a aquisição de habitação.
Taxa de juros do crédito para a compra de moradia: taxa típica de mercado FRM	CV-4-02	Taxa de juros anual da operação ponderada pelo valor contratado, incluindo indexador/parcela pós-fixada, se for o caso. Taxa típica não subsidiada em contratos de taxa fixa.
Taxa de juros do crédito para a compra de moradia: taxa típica de mercado VRM	CV-4-03	Taxa de juros anual da operação ponderada pelo valor contratado, incluindo indexador/parcela pós-fixada, se for o caso. Taxa típica não subsidiada em contratos de taxa variável.
Taxa de juros do crédito para a compra de moradia: taxa típica subsidiada FRM	CV-4-04	Taxa de juros anual da operação ponderada pelo valor contratado, incluindo indexador/parcela pós-fixada, se for o caso. Taxa típica subsidiada em contratos com taxa fixa.
Taxa de juros do crédito para a compra de moradia: taxa máx. regulamentada	CV-4-05	Taxa de juros anual da operação ponderada pelo valor contratado, incluindo indexador/parcela pós-fixada, se for o caso. Taxa de juros máxima permitida pelo regulador.
Taxa de juros típica de financiamento home equity	CV-4-06	Taxa de juros não subsidiada típica sobre empréstimos hipotecários de tipo home equity garantidos por propriedades imobiliárias.
LTV típica de primeira hipoteca	CV-4-07	Quota de financiamento típica (LTV) nos contratos hipotecários habitacionais celebrados no ano. Corresponde à relação entre o valor do crédito dividido pelo valor de avaliação do imóvel que garante a operação.
LTV máx. regulamentada	CV-4-08	Quota máxima de financiamento (LTV) permitida pelo regulador no crédito hipotecário habitacional. Corresponde à relação entre o valor do crédito dividido pelo valor da avaliação do imóvel que garante a operação.
Comprometimento de renda mensal típico da primeira hipoteca	CV-4-09	O Comprometimento de Renda (CR) tem o objetivo medir a relação entre a renda bruta (antes das deduções fiscais) e o pagamento da parcela, incluídos o capital, os juros e outras tarifas e seguros relacionados com a parcela, mas excluindo o seguro do lar, os impostos sobre a propriedade e outros custos: CR típico nos contratos de 1a hipoteca assinados no ano.
Comprometimento máx. regulamentado com o pagamento mensal	CV-4-10	O CR tem o objetivo medir a relação entre a renda bruta (antes das deduções fiscais) e o pagamento da parcela, incluídos o capital, os juros e outras tarifas e seguros relacionados com a parcela, mas excluindo o seguro do lar, os impostos sobre a propriedade e outros custos: CR máximo permitido pelo regulador em crédito para a moradia/hipotecário.

Produção de moradia

Variável	Código	Nota metodológica
Produção HIS		
Produção de Habitação de Interesse Social (HIS): pública	PV-1-01	Participação da produção pública direta na produção de moradia no segmento classificado como (de) interesse social, segundo parâmetros de renda e/ou valor da propriedade estabelecidos no país: produção patrocinada por um órgão público de qualquer nível federativo, seja continuando propriedade do Estado (aluguel ou concessão), ou para venda ou arrendamento no âmbito de programas de moradia.
Produção de Habitação de Interesse Social (HIS): privada	PV-1-02	Participação da produção privada (desenvolvedores) na produção de moradia no segmento classificado como (de) interesse social, segundo parâmetros de renda e/ou valor da propriedade estabelecidos no país: produção por fundos de investimentos privados, por incorporadores e desenvolvedores para aluguel, leasing ou venda no mercado.
Produção de Habitação de Interesse Social (HIS): PPPs	PV-1-03	Participação da produção de parcerias público-privadas na produção de moradia no segmento classificado como (de) interesse social, segundo parâmetros de renda e/ou valor da propriedade estabelecidos no país.
Produção de Habitação de Interesse Social (HIS): associações de moradia	PV-1-04	Participação de instituições sem fins lucrativos - como cooperativas e consórcios de moradia, associações de moradia, ONGs - na produção de moradia no segmento classificado como (de) interesse social, segundo parâmetros de renda e/ou valor da propriedade estabelecidos no país.
Produção de Habitação de Interesse Social (HIS): famílias (produção própria), formal ou não	PV-1-05	Participação das próprias famílias do segmento classificado como (de) interesse social - de maneira integral ou incremental, formal ou informal - na produção de suas moradias.
Construção de moradias		
Custo médio do m2 de construção padrão	PV-2-01	Custo médio do m2 de construção para propriedade residencial de nível padrão médio - nacional.
Taxa de variação do índice de preços da construção	PV-2-02	Taxa de Variação (rate of change) em relação ao ano anterior do Índice de Preços da Construção Civil. Registrar o índice usado na nota.
Prazo (dias) para obter alvará de construção residencial	PV-2-03	Número de dias, em média, para obter um alvará de construção residencial. A referência aqui é a cidade mais populosa.
Volume de recursos investidos na produção de moradias	PV-2-04	Volume de recursos investidos na produção formal de moradias (todos os segmentos) no ano.
Crédito bancário para a produção formal de moradias		
Crédito bancário para a produção formal: saldo total de crédito para produção em carteiras	PV-3-01	Soma dos saldos nas carteiras dos diversos bancos, de operações de crédito para a produção de moradia (operações ativas outorgadas a pessoas jurídicas) no encerramento do ano.
Crédito bancário para a produção formal: taxa de inadimplência	PV-3-02	Operações de crédito outorgadas a pessoas jurídicas - desenvolvedores/incorporadores de moradia - em carteiras dos bancos, com pelo menos uma parcela vencida há mais de 90 dias, ponderada pelo saldo total da carteira.
Crédito bancário para a produção formal: volume de crédito outorgado no ano	PV-3-03	Soma das operações de crédito outorgadas a pessoas jurídicas - desenvolvedores/incorporadores - para a produção de moradia durante o ano.
Crédito bancário para a produção formal: taxa de juros típica	PV-3-04	Taxa de juros típica não subvencionada em operações de crédito do setor bancário para a produção de moradia.
Crédito bancário para a produção formal: disponível para pequenos incorporadores	PV-3-05	Identifica se o crédito bancário está disponível para pequenos incorporadores de moradia (menos de 30 funcionários).
Crédito bancário para a produção formal: taxas reduzidas/subsidiadas para produção de HIS	PV-3-06	Identifica se existem taxas de juros diferenciadas/reduzidas para a produção formal de moradia de interesse social.

Microfinanciamento habitacional

Variável	Código	Nota metodológica
Regulamentação		
Microfinanciamento habitacional (MFH): regulamentado como produto financeiro	MF-1-01	Identifica se o produto de Microfinanciamento Habitacional (MFH) é regulamentado como um produto financeiro, inclusive no âmbito da regulamentação prudencial de capital. Nota: O MFH refere-se a pequenos empréstimos ou créditos destinados a financiar melhorias, reparos ou construção gradual de casas para pessoas de baixa renda. Normalmente, eles têm prazos curtos e valores reduzidos. Não é um empréstimo hipotecário porque não possui garantias reais/ colaterais.
MFH requer título de propriedade	MF-1-02	Identifica se a regulamentação exige que o requerente do empréstimo seja o proprietário formal do imóvel.
Caracterização do mercado de microfinanciamento de moradia (MFH)		
Existe oferta de MFH	MF-2-01	Identifica se há oferta de microfinanciamento habitacional. A identificação do produto está no lado da oferta. Não inclui linhas de crédito ao consumidor, possivelmente usadas para compras de materiais.
Saldo em carteira(s) de MFH	MF-2-02	Soma dos saldos das operações de microfinanciamento habitacional ativas considerando todos os agentes financeiros que oferecem este produto.
Taxa de inadimplência de MFH	MF-2-03	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 é considerado se houver parcelas vencidas.
Volume contratado de MFH no ano	MF-2-04	Volume total de microfinanciamentos habitacionais (sem colateral) contratados no ano por agentes financeiros que oferecem esse tipo de produto.
Taxa de juros típica MFH	MF-2-05	Identifica a taxa de juros típica não subsidiada em MFH.
MFH Incluído em bureaus de crédito	MF-2-06	Identifica se os MFHs são incluídos nos bureaus de crédito.
Número de agentes financeiros	MF-2-07	Número de agentes que operam com MFH no ano: mede o dinamismo e nível de concorrência do ecossistema.
Existem garantias para MFH	MF-2-08	Identifica se há seguros ou garantias adicionais que podem ser contratadas para operações de MFH.
Existem garantias públicas para MFH	MF-2-09	Identifica os tipos de garantias públicas oferecidos/ existentes para MFH.
Existem garantias privadas para MFH	MF-2-10	Identifica os tipos de garantias privadas oferecidos/ existentes para MFH.
MFH no principal agente por volume		
Principal agente em volume	MF-3-01	Identifica o nome do principal agente originador de Microfinanciamento Habitacional, com maior market share.
Market share	MF-3-02	Porcentagem de participação do maior agente no estoque total de MFH.
Número de operações	MF-3-03	Número de operações de microfinanciamento habitacional contratadas no ano pelo agente principal.
Ticket médio das operações	MF-3-04	Valor médio do ticket das operações de MFH contratadas no ano pelo agente principal.
Participação de rendas informais	MF-3-05	Contabiliza a porcentagem de rendas informais atendidas no total de operações de MFH contratadas no ano pelo agente principal.

Subsídios e acessibilidade

Variável	Código	Nota metodológica
Subsídio ao crédito hipotecário habitacional		
Crédito hipotecário habitacional: Fontes de recursos subsidiadas para agentes financeiros	SA-1-01	Mapeia a existência de fontes de recursos (funding) que permitem a concessão de financiamento aos agentes financeiros a taxas de juros abaixo das taxas de mercado.
Subsídios para famílias em crédito hipotecário habitacional	SA-1-02	Mapeia a existência de algum tipo de subsídio (direto ou indireto) ligado ao crédito hipotecário habitacional para famílias/mutuários.
Existem subsídios indiretos (taxas de juros) para famílias no crédito hipotecário habitacional	SA-1-03	Existem subsídios de taxa de juros ou subsídios de redução de juros?
Decil máximo de renda para acesso aos subsídios indiretos no crédito hipotecário	SA-1-04	Indica o decil de renda mais alto com acesso a subsídios indiretos sobre as taxas de juros do crédito hipotecário habitacional
Existem subsídios diretos (entrada/ depósito) para famílias no crédito hipotecário habitacional	SA-1-05	Mapeia a existência de subsídios diretos às famílias para cobrir a entrada (parcial ou total) no financiamento hipotecário da habitação.
Decil máximo de renda para acesso aos subsídios diretos no crédito hipotecário	SA-1-06	Indica o decil de renda mais alto com acesso a subsídios diretos vinculados ao crédito hipotecário, se houver.
Existem outros tipos de subsídios associados com o crédito hipotecário habitacional	SA-1-07	Mapeia a existência de outros tipos de subsídios vinculados ao crédito hipotecário, como redução de taxas notariais, impostos (transação e/ou renda), etc.) na garantia, etc.
Decil máximo de renda para acesso a outros tipos de subsídios associados com o crédito	SA-1-08	Indica o decil máximo de renda para acesso a outros tipos de subsídio associados ao crédito hipotecário.
Total de empréstimos hipotecários subsidiados contratados durante o ano	SA-1-09	Que porcentagem do total de novos empréstimos habitacionais hipotecários originados no ano civil foram beneficiados por subsídios (indiretos ou diretos)?
Participação dos subsídios indiretos no total de créditos subsidiados contratados no ano	SA-1-10	Participação dos subsídios indiretos no total de empréstimos hipotecários habitacionais subsidiados.
Participação dos subsídios diretos no total de créditos subsidiados contratados no ano	SA-1-11	Participação dos subsídios diretos no total de empréstimos hipotecários habitacionais subsidiados.
Subsídios em microfinanciamento de moradia		
Fontes de recursos subsidiadas para MFH	SA-2-01	Indica a existência de fontes de recursos para apoiar o MFH que permitam fornecer funding aos agentes financeiros a taxas de juros inferiores às taxas de mercado.
Tipos de subsídios indiretos (taxas de juros) para famílias em MFH	SA-2-02	Indica a existência de Microfinanciamento Habitacional oferecido a taxas de juros abaixo do mercado, seja pela existência de funding/crédito subsidiado ou pela aplicação de subsídios públicos para reduzir as taxas de juros dos empréstimos.
Existe assistência técnica para famílias em MFH	SA-2-03	Indica a oferta de assistência técnica, parcial ou totalmente subsidiada, vinculada ao Microfinanciamento Habitacional.
Existe garantia subsidiada para famílias em MFH	SA-2-04	Indica a existência de algum tipo de garantia/ seguro - parcial ou totalmente subsidiada - para os MFHs
Outros tipos de subsídios em MFH	SA-2-05	Mapeia a existência de qualquer outro tipo de subsídio vinculado ao MFH (por exemplo, através de deduções fiscais, subsídio a materiais de construção, etc.).
Número de famílias atendidas com algum tipo de subsídio ao MFH	SA-2-06	Número de famílias atendidas com algum tipo de subsídio vinculado ao MFH no ano.

Subsídio para aluguel de moradia		
Subsídio para aluguel: Parque público	SA-3-01	Mapeia a existência de moradias de propriedade pública para aluguel a preços inferiores aos praticados pelo mercado
Subsídio para aluguel: Apoio monetário emergencial	SA-3-02	Mapeia a existência de ajuda monetária (voucher) para que famílias afetadas por reassentamentos ou eventos diversos, incluindo climáticos (incêndio, enchente, deslizamento de terra, etc.), possam encontrar outra solução habitacional por meio do aluguel.
Título (voucher) para aluguel em parque privado	SA-3-03	Mapeia a existência de um programa de subsídio monetário (voucher) 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	SA-3-04	Mapeia a existência de garantia/ seguro subsidiado associado ao aluguel residencial.
Nº de famílias atendidas com algum tipo de subsídio ao aluguel	SA-3-05	Número de famílias atendidas com algum tipo de subsídio vinculado ao aluguel da habitação no ano.
Subsídios totais		
Volume de subsídios de origem pública e orçamentária	SA-4-01	Volume de subsídios orçamentários vinculados a atendimentos habitacionais (financiamento, aluguel, etc.) aplicados no ano.
Acessibilidade econômica		
Comprometimento da renda com o pagamento mensal de financiamento hipotecário habitacional no segundo decil de renda	SA-5-01	Comprometimento médio de renda (relação pagamento-renda) das famílias no segundo decil de renda mutuárias de empréstimos hipotecários habitacionais, com o pagamento da parcela mensal.
Comprometimento da renda com o pagamento mensal de aluguel no segundo decil de renda	SA-5-02	Comprometimento médio de renda das famílias no segundo decil de renda, com o pagamento mensal do aluguel residencial.
Comprometimento da renda com o pagamento mensal de energia elétrica no segundo decil de renda	SA-5-03	Comprometimento médio de renda das famílias no segundo decil de renda, com consumo mensal de energia elétrica.
Decil de renda mais baixo atendido com crédito para aquisição de moradia	SA-5-04	Indica o decil de renda mais baixo com acesso a crédito hipotecário para a compra de habitação no ano.
Decil de renda mais baixo atendido com microfinanciamento habitacional	SA-5-05	Indica o decil de renda mais baixo com acesso a microcrédito para habitação no ano.
Número de hipotecas executadas	SA-5-06	Número de contratos de hipoteca executados que resultaram na perda da casa pela família.
Número de despejos de aluguel	SA-5-07	Número de inquilinos que foram despejados no ano.

Informalidade

Variável	Código	Nota metodológica
Mercado habitacional informal na cidade de referência		
Compra e venda informal de imóveis residenciais	IN-1-01	Refere-se às transações imobiliárias realizadas sem um contrato formal e registrado (ou com um contrato "de gaveta"): indica a existência de transações informais de compra e venda de imóveis residenciais .
Transação informal de aluguel	IN-1-02	Mapeia a existência de um mercado informal de aluguel.
Ocupação informal/ilegal de edifícios vazios	IN-1-03	Refere-se a ocupações informais de propriedades urbanas. Mapeia a incidência de ocupação informal de imóveis vagos (invasão).
Ocupação informal/ilegal de patrimônio histórico	IN-1-04	Refere-se a ocupações informais de propriedades urbanas: incidência de ocupação informal de edifícios do patrimônio histórico.
Ocupação informal/ilegal de loteamentos	IN-1-05	Mapeia a existência de loteamentos informais e clandestinos.
Ocupação informal/ilegal área de preservação ambiental	IN-1-06	Mapeia a incidência de ocupação informal (lotes e/ou construção) em áreas de preservação ambiental.
Evolução da informalidade do solo no país		
Déficit por irregularidade de propriedade/posse	IN-2-01	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	IN-2-02	Contabiliza o número total de domicílios localizados em aglomerados subnormais/favelas.
Processos de regularização fundiária	IN-2-03	Contabiliza o número de domicílios irregulares que contaram com processos de regularização no ano.
Urbanização aglomerados informais	IN-2-04	Contabiliza o número de domicílios localizados em áreas sob processos de urbanização concluídos no ano (incluindo medidas legais, urbanísticas, ambientais, sociais e de regularização fundiária).
Acesso ao crédito por rendas informais		
Participação de rendas informais no volume total de hipotecas contratadas no ano	IN-3-01	Mapeia a participação dos trabalhadores informais no acesso ao crédito hipotecário para a compra de moradia: % do volume de crédito hipotecário concedido no ano a trabalhadores informais como titulares de crédito.
Participação de rendas informais no número total de hipotecas contratadas no ano	IN-3-02	Porcentagem do total de contratos de crédito hipotecário concedidos no ano aos trabalhadores informais.
Acesso ao crédito hipotecário de habitação por rendas informais com cobertura de seguro ou garantia	IN-3-03	Identifica a existência de seguro/garantia adicional específica para viabilizar o acesso a rendas informais no crédito habitacional hipotecário.

Mercado do solo urbano

Variável	Código	Nota metodológica
Intervenção governamental		
Banco de terras público	MS-1-01	Soma das superfícies dos bancos públicos de solo urbano ainda não edificadas.
Demarcação legal de áreas de interesse social no zoneamento	MS-1-02	Indica se o ordenamento do território delimita zonas urbanas exclusivas para a construção de moradias sociais.
Promoção de adensamento pelo zoneamento	MS-1-03	Existência de uma política urbana que promova o adensamento tanto em vias estruturantes como em corredores de ônibus, estações de metrô e/ou trem urbano e nas principais vias de circulação das cidades, estabelecendo novas disposições de altura, densidade, edificabilidade e superfície mínima, solo criado.
Instrumentos urbanísticos inclusivos adotados para o zoneamento e a subdivisão	MS-1-04	Elenca os instrumentos urbanísticos regulamentados, como o Plano Diretor; IPTU Progressivo ao longo do tempo; Expropriação com Pagamento de Títulos de Dívida Pública; Usucapião Especial de Bens Urbanos; Direito de Superfícies; Direito de Preferência; Concessão do Direito de Edificar; Estudo de Impacto Vicinal, Parcela Solidária, entre outros.
Utilização de terrenos públicos subutilizados ou vazios	MS-1-05	Indica se existe uma política para o uso de edifícios públicos subutilizados ou vazios (construídos ou de terra) para destiná-los a moradias sociais (em qualquer formato - produção pública, privada ou PPP para venda, aluguel ou concessão).
Subsídios relacionados à localização intraurbana	MS-1-06	Indica se existe uma política de subsídio (ou programa de moradia subsidiada) diferenciada por localização intraurbana.
Expansão e informalidade		
Crescimento formal / com infra do solo urbano	MS-2-01	Registra a expansão urbana, classificando-a como conjuntos habitacionais formais, que possuem licenças e autorizações, além de infraestruturas básicas
Crescimento informal / sem infra do solo urbano	MS-2-02	Registra a expansão urbana, qualificando-a como informal, resultante de usurpação, tráfico de terras, adjudicações clandestinas e também sem infraestrutura
Ritmo de novas ocupações informais	MS-2-03	Indicador transversal entre informalidade e mercado de solo, para mapear o crescimento anual das ocupações informais: relação entre o número de novas ocupações informais que surgiram no último levantamento e o número total de assentamentos informais no município
Mercado de solo urbano		
Preço médio por m2 de solo de desenvolvimento recente em áreas periféricas	MS-3-01	Preços médios por m2 registrados em desenvolvimentos habitacionais em áreas periféricas.
Preço médio por m2 de solo de desenvolvimento recente em centros urbanos	MS-3-02	Preços médios por m2 registrados em desenvolvimentos habitacionais em centros urbanos.
Preço médio por m2 de solo de desenvolvimento recente em desenvolvimentos HIS	MS-3-03	Preços médios por m2 registrados em desenvolvimentos de habitação de interesse social (HIS).
Participação do custo do solo no desenvolvimento habitacional HIS	MS-3-04	Participação média do custo do terreno no VGV (Valor Geral de Venda) no desenvolvimento de habitação de interesse social (HIS).
Participação do custo do solo no desenvolvimento habitacional não HIS	MS-3-05	Participação média do custo do terreno no VGV (Valor Geral de Venda) em empreendimentos habitacionais para os demais segmentos (não HIS).

Dimensão fiscal

Variável	Código	Nota metodológica
Impostos e tarifas associados a propriedades residenciais		
Imposto territorial médio (município mais populoso)	DF-1-01	Imposto predial territorial/urbano sobre a propriedade imobiliária do município mais populoso: Taxa aplicada ao valor patrimonial tributário do imóvel como imposto territorial/imóvel urbano.
Imposto territorial progressivo ao longo do tempo (município mais populoso)	DF-1-02	Imposto predial territorial/urbano sobre a propriedade imobiliária do município mais populoso: 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	DF-1-03	Taxa de imposto de transmissão sobre imóveis (ou inter vivos).
Taxa de registro notarial de compra de moradia	DF-1-04	Honorários de registro de imóveis cobrados pelos cartórios de registro de imóveis: taxa de registro de compra e venda de imóveis destinados a habitação cobrada por notários do registro imobiliário.
Taxa de registro notarial de incorporação imobiliária	DF-1-05	Honorários de registro de imóveis cobrados pelos cartórios de registro de imóveis: taxa de registro para a compra e venda de propriedades residenciais cobrada pelos cartórios de registro de imóveis.
Imposto sobre o lucro imobiliário	DF-1-06	Imposto sobre ganhos de capital (diferença entre o preço de compra do imóvel e o valor de venda) quando o imóvel é vendido.
Imposto sobre a renda de aluguel	DF-1-07	Impostos sobre a renda de aluguel recebida pelo proprietário.
Outros impostos existentes	DF-1-08	Outros impostos cobrados sobre propriedades de acordo com a legislação local.
Deduções e/ou isenções		
Dedução do imposto predial urbano para famílias proprietárias	DF-2-01	Indica a existência de dedução ou isenção do imposto predial sobre imóveis para certas classes de proprietários.
Existe regulamentação para a dedução de pagamento de juros de crédito hipotecário para famílias proprietárias	DF-2-02	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.
Dedução do pagamento de juros de hipoteca para famílias proprietárias (por ano)	DF-2-03	Proporção de novos contratos de crédito hipotecário no ano que se beneficiam dessas deduções do pagamento de juros dos empréstimos hipotecários para famílias proprietárias.
Existe dedução de impostos sobre a produção de moradias para os incorporadores	DF-2-04	Indica a dedução ou isenção de impostos ou a existência de regimes especiais de tributação sobre a atividade de construção habitacional.
Existe dedução sobre a rentabilidade de valores imobiliários para investidores	DF-2-05	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.
Deduções totais para o setor de habitação	DF-2-06	Quantifica as deduções /isenções concedidas no exercício: estimativa de valores não cobrados em impostos relacionados com hipotecas e imóveis residenciais.
Deduções totais para o setor de habitação focalizadas HIS	DF-2-07	Quantifica as deduções /isenções concedidas no exercício: estimativa de valores não cobrados em impostos relacionados com hipotecas e imóveis residenciais exclusivamente do segmento HIS.

Inclusão creditícia

Variável	Código	Nota metodológica
Regulamentação		
Regulamentação sobre registro e divulgação de informação sobre crédito habitacional	IC-1-01	Indica se existe uma regulamentação que obrigue os Agentes Financeiros a publicarem informação que lhes permita identificar padrões discriminatórios – em termos de território (red lining, género, raça/etnia) – no crédito à habitação, à semelhança do HMDA norte-americano.
Déficit quantitativo e qualitativo		
Porcentagem de participação das mulheres no déficit quantitativo	IC-2-01	Participação das mulheres no déficit habitacional quantitativo.
Porcentagem de participação de afrodescendentes no déficit quantitativo	IC-2-02	Participação dos afrodescendentes no déficit habitacional quantitativo
Porcentagem de participação dos indígenas no déficit quantitativo	IC-2-03	Participação dos indígenas no déficit habitacional quantitativo.
Porcentagem de participação das mulheres no déficit qualitativo	IC-2-04	Participação das mulheres no déficit qualitativo.
Porcentagem de participação das afrodescendentes no déficit qualitativo	IC-2-05	Participação de afrodescendentes no déficit habitacional qualitativo.
Porcentagem de participação dos indígenas no déficit qualitativo	IC-2-06	Participação dos indígenas no déficit habitacional qualitativo.
Corte de género		
População de mulheres em relação à população total	IC-3-01	Participação das mulheres no total da população.
Participação de mulheres no crédito hipotecário habitacional	IC-3-02	Relação entre o crédito contratado por mulheres no ano e o total de cada segmento: Hipotecas residenciais contratadas por mulheres como única ou principal mutuária.
Participação de mulheres no microfinanciamento habitacional	IC-3-03	Relação entre o crédito contratado por mulheres no ano e o total de cada segmento: Microcrédito para habitação contratado por mulheres como única ou principal mutuária.
Corte de raça (afrodescendentes)		
População de afrodescendentes em relação à população total	IC-4-01	Participação dos afrodescendentes na população total.
Participação de afrodescendentes no crédito hipotecário habitacional	IC-4-02	Relação entre o crédito contratado por afrodescendentes no ano e o total de cada segmento: Hipotecas residenciais contraídas por afrodescendentes como único ou principal mutuário.
Participação de afrodescendentes no microfinanciamento habitacional	IC-4-03	Relação entre o crédito contratado por afrodescendentes no ano e o total de cada segmento: Microcrédito para habitação contratado por afrodescendentes como único ou principal mutuário.
Corte de raça (Indígenas)		
População de indígenas em relação à população total	IC-5-01	Participação dos indígenas na população total.
Participação de indígenas no crédito hipotecário habitacional	IC-5-02	Relação entre o crédito contratado por indígenas no ano e o total de cada segmento: Hipotecas residenciais contratadas por indígenas como único ou principal mutuário.
Participação de indígenas no microfinanciamento habitacional	IC-5-03	Relação entre o crédito contratado por indígenas no ano e o total de cada segmento: Microcrédito para habitação contratado por indígenas como único ou principal mutuário.

Sustentabilidade

Variável	Código	Nota metodológica
Estoque habitacional servido por energia elétrica	DS-1-01	Indica a porcentagem do parque habitacional urbano com serviço de eletricidade.
Estoque habitacional servido por água	DS-1-02	Indica a porcentagem do estoque de domicílios urbanos com abastecimento de água adequado (fonte considerada adequada e sem intermitência no abastecimento).
Estoque habitacional servido por saneamento	DS-1-03	Indica a porcentagem do estoque de moradias urbanas com drenagem sanitária adequada.
Domicílios sem banheiro exclusivo	DS-1-04	Número de domicílios urbanos sem banheiro exclusivo.
Produção habitacional certificada	DS-2-01	Certificações – sejam nacionais ou internacionais, públicas ou privadas – são utilizadas na construção habitacional?
Regulamentação nacional de hipotecas habitacionais verdes	DS-2-02	Crédito hipotecário que financia (produção, melhoria ou aquisição) moradia que cumpre o padrão mínimo exigido para ser classificada como "verde". Existência de regulamentação nacional que defina os parâmetros para classificar e realizar transações como "verdes": Regulamento para classificar os créditos hipotecários habitacionais como verdes.
Regulamentação nacional de securitização verde	DS-2-03	Existência de regulamentação nacional que defina os parâmetros para classificar securitizações como "verdes"
Regulamentação nacional de cédulas hipotecárias verdes	DS-2-04	Existência de regulamentação nacional que defina os parâmetros para classificar e realizar transações como "verdes": Regulamento para classificar letras hipotecárias garantidas como verdes.
Funding dedicado para hipotecas verdes	DS-2-05	Indica se existe uma fonte de recursos dedicada a originação de hipotecas verdes, em um fundo ou agente específico.
Incentivos para hipotecas verdes	DS-2-06	Identifica os incentivos existentes, públicos ou privados, vinculados à emissão ou aquisição de créditos/títulos hipotecários verdes.
Volume originado de hipotecas habitacionais verdes	DS-2-07	Volume de hipotecas classificadas como verdes originadas no ano.
Número de unidades de hipotecas habitacionais verdes originadas no ano	DS-2-08	Número de hipotecas classificadas como verdes originadas no ano.

Anexo 4.

Lista de acrônimos e siglas

Gerais

ALC	América Latina e Caribe
ARM	hipoteca com taxa de juros ajustável (adjustable-rate mortgage, em inglês)
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BM	Banco Mundial
CAF	Banco de Desenvolvimento da América Latina e Caribe
CAHF	Centro Africano de Financiamento de Moradias Acessíveis
CARICOM	Comunidade do Caribe
CEPAL	Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe
CFE	Comissão Federal de Eletricidade
CNBV	Comissão Nacional Bancária e de Valores
COFINAVIT	Cofinanciamento INFONAVIT (crédito hipotecário)
EMF	Federação Hipotecária Europeia
ENADID	Pesquisa Nacional da Dinâmica Demográfica
ENSUELO	Estratégia Nacional de Gestão do Solo
ESG	ambiental, social e governança (sigla em inglês)
FIBRAs	Fideicomissos de Investimento Imobiliário
FMI	Fundo Monetário Internacional
FRM	hipoteca com taxa de juros fixa (fixed-rate mortgage, em inglês)
GCF	Fundo Verde para o Clima (Green Climate Fund, em inglês)
HIP	Habitação de Interesse Prioritário
HIS	Habitação de Interesse Social
Hofinet	Rede de Informação sobre Financiamento de Habitação
IA	inteligência artificial
IFC	Corporação Financeira Internacional
IFS	International Financial Statistics [Estatísticas Financeiras Internacionais]
INSUS	Instituto Nacional do Solo Sustentável
IPV	Índice SHF (Sociedade Hipotecária Federal) de Preços da Habitação
ISAI	Imposto sobre a Aquisição de Imóveis
ISO	Organização Internacional de Normalização
ISR	Imposto Sobre a Renda
IUHF	União Internacional para o Financiamento de Habitação
IVA	Imposto sobre o Valor Agregado
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 a Cooperação e Desenvolvimento Econômico

OIT	Organização Internacional do Trabalho
ONU	Organização das Nações Unidas
P&D	pesquisa e desenvolvimento
PIB	Produto Interno Bruto
PIR	Índice de compra (price-to-income ratio)
pp	pontos percentuais
PPC	paridade de poder de compra
PPP	parceria público-privada
REDCAMIF	Rede Centro-Americana e do Caribe de Microfinanças
RIR	Índice de aluguel (rent-to-income ratio)
RMBS	títulos lastreados em créditos hipotecários residenciais (residential mortgage-backed securities, em inglês)
SHCP	Secretaria de Fazenda e Crédito Público
SIESCO	Sistema de Informações Estatísticas do CONAVI
TI	tecnologia da informação
UH	Unidade habitacional
UNIAPRAVI	União Interamericana para a Habitação
US\$	dólar norte-americano
VISUB	habitação de interesse social subsidiada
VRM	hipoteca com taxa de juros variável (variable-rate mortgage, em inglês)
WDI	indicadores de desenvolvimento mundial

Argentina

AFIP	a Receita Federal argentina (atualmente se chama ARCA)
AGBC	Conselho Argentino de Construção Sustentável
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, da CABA
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 de acordo com a evolução do CER (Coeficiente de Estabilização de Referência), que reproduz o índice de pre-ços

Barbados

BIDC	Corporação de Investimento e Desenvolvimento de Barbados
BLR	Registro de Imóveis de Barbados
BNSI	Instituição Nacional de Normas de Barbados
BSS	Serviço de Estatísticas de Barbados
CBB	Banco Central de Barbados

HOPE Inc.	Home Ownership Providing Energy Inc. (empresa de provisão de energia para propriedade residencial)
MHL / MHLM	Ministério da Habitação, Terras e Manutenção
MoF	Ministério das Finanças, Assuntos Econômicos e Investimento
MoSL	Ministério do Trabalho e Empoderamento Social
NHC	Corporação Habitacional Nacional
TCDPO	Departamento de Planejamento do Desenvolvimento Urbano e Rural
TFPA	Lei de Aquisição da Propriedade Plena de Terras Arrendadas
UDC	Comissão de Desenvolvimento Urbano

Brasil

ABCRE	Associação Brasileira de Entidades Operadoras de Microcrédito e Microfinanças
ABECIP	Associação Brasileira das 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 das Entidades dos Mercados 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	Certificados de Recebíveis Imobiliários
CUB	Custo Unitário Básico
EIA/RIMA	Estudo de impacto ambiental e relatório de impacto ambiental
EIV	Estudo 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 Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
ITBI – IV	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos
LCI	Letra de Crédito Imobiliário
LH	Letra Hipotecária
LIG	Letra Imobiliária Garantida
MCMV	Minha Casa, Minha Vida
OODC	Outorga Onerosa do Direito de Construir
OUC	Operações Urbanas Consorciadas
PEUC	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
PNADC/M	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua
RET	Regime Especial de Tributação
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SCN	Sistema de Contas Nacionais

SFH	Sistema de Financiamento Habitacional
SFI	Sistema de Financiamento Imobiliário
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

Colômbia

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 Estatística
DIAN	Direção de Impostos e Alfândegas Nacionais
DNP	Departamento Nacional de Planejamento
EA	efetiva anual (taxa)
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
HIP	Habitação de Interesse Prioritário
HIS	Habitação de Interesse Social
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
MVCT	Ministério da Habitação, Cidade e Território
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
SISBEN	Sistema de Identificação de Potenciais Beneficiários de Programas Sociais
SNR	Superintendência de Notariado e Registro
UVR	Unidade de Valor Real
UVT	Unidade de Valor Tributário

Costa Rica

ABC	Associação Bancária Costarriquenha
ALC	América Latina e Caribe
BANHVI	Banco Hipotecário da Habitação
BCCR	Banco Central da Costa Rica
CFIA	Colégio Federal de Engenheiros e Arquitetos
CGR	Controladoria Geral da República
ENAHO	Pesquisa Nacional de Domicílios
GM	Grupo Mutual
INEC	Instituto Nacional de Estatísticas e Censos
INVU	Instituto Nacional de Habitação e Urbanismo
MIVAH	Ministério de Habitação e Aglomerados Humanos
MONEX	Mercado de Moedas Estrangeiras
MUCAP	Mutual de Poupança e Crédito
SFNV	Sistema Financeiro Nacional para a Habitação
SUGEF	Superintendência Geral de Entidades Financeiras
SUGESE	Superintendência Geral de Seguros
SUGEVAL	Superintendência Geral de Valores

El Salvador

BCR	Banco Central de Reserva
CASALCO	Câmara Salvadorenha da Construção
CNR	Centro Nacional de Registros
COAMSS	Conselho de Prefeitos da Área Metropolitana de São 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 Salvadorenha de Desenvolvimento e Habitação Mínima
GOES	Governo de El Salvador
HAUS	Habitats Urbanos Sustentáveis
HPH	Habitat para a Humanidade
MIVI	Ministério da Habitação
ONEC	Escritório Nacional de Estatísticas e Censos
OPAMSS	Escritório de Planejamento da Área Metropolitana de São 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

Equador

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	Clean Technology Fund (Fundo de Tecnología Limpa)
HIP	Habitação de Interesse Prioritário
HIS	Habitação de Interesse Social
IESS	Instituto Equatoriano de Seguridade Social
INEC	Instituto Nacional de Estatísticas e Censos
IPRUS	Relatório Predial de Regulamentações de Uso do Solo
IRRUR	Relatório sobre Regulação Urbana e Rural e Gestão de Riscos
JPRM	Junta de Política e Regulamentação Monetária
MFH	Microfinanciamento Habitacional
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
SUGEVAL	Superintendência Geral de Valores

Honduras

AHIBA	Associação Hondurenha de Instituições Bancárias
BCH	Banco Central de Honduras
BANHPROVI	Banco Hondurenho para a Produção e a Habitação
CHICO	Câmara Hondurenha da Indústria da Construção
CNBS	Comissão Nacional de Bancos e Seguros
CONVIVIENDA	Comissão Nacional de Habitação e Aglomerados Humanos
ENAG	Pesquisa Nacional de Despesas dos Domicílios
EPHPM	Pesquisa Permanente de Domicílios de Propósitos Múltiplos
FHIS	Fundo Hondurenho de Investimento Social
FOSOFI	Fundo Social para a Habitação
FOVIF	Fundo Habitacional do Regime de Aportes Privados
INE	Instituto Nacional de Estatísticas
INJUPEMP	Instituto Nacional de Aposentadorias e Pensões dos Funcionários do Poder Executivo
INPREUNAH	Instituto de Previdência Social dos Funcionários da Universidade Na-cional Autônoma de Honduras
INSEP	Instituto de Infraestrutura e Serviços Públicos
PROVICCSOL	Programa de Habitação Cidadã e Crédito Solidário
PVAH	Programa de Habitação e Aglomerados Humanos
RAP	Regime de Aportes Privados
SEDECOAS	Secretaria de Desenvolvimento Comunitário, Água e Saneamento
SEDESOL	Secretaria de Desenvolvimento e Inclusão Social
SEFIN	Secretaria de Finanças
SEN	Sistema Estatístico Nacional
SEPLANH	Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
SOPTRAVI	Secretaria de Obras Públicas, Transporte e Habitação

México

BANJERCITO	Banco Nacional do Exército, Aeronáutica e Marinha
BANXICO	Banco Central do México
BIE	Banco de Informações Econômicas
CAT	Custo Anual Total
CFE	Comissão Federal de Eletricidade
CNBV	Comissão Nacional Bancária e de Valores
COFINAVIT	Cofinanciamento INFONAVIT (crédito hipotecário)
CONAVI	Comissão Nacional de Habitação
DTI	Relação dívida-renda (debt-to-income ratio, em inglês)
ENADID	Pesquisa Nacional da Dinâmica Demográfica
ENIGH	Pesquisa Nacional de Renda e Despesas das Famílias
ENOE	Pesquisa Nacional de Ocupação e Emprego
ENSUELO	Estratégia Nacional de Gestão do Solo
ENVI	Pesquisa Nacional de Habitação
FIBRAs	Fideicomissos de Investimento Imobiliário
FOVISSSTE	Fundo de Habitação do Instituto de Seguridade e Serviços Sociais dos Trabalhadores do Estado
IFC	Corporação Financeira Internacional
IMSS	Instituto Mexicano da Seguridade Social
INSUS	Instituto Nacional do Solo Sustentável
INEGI	Instituto Nacional de Estatísticas e Geografia
INFONAVIT	Instituto do Fundo Nacional de Habitação para os Trabalhadores
IPV	Índice SHF (Sociedade Hipotecária Federal) de Preços da Habitação
ISAI	Imposto sobre Aquisição de Imóveis
ISR	Imposto Sobre a Renda
PNV	Programa Nacional de Habitação
POT	Programa de Ordenamento Territorial
RUV	Registro Único de Habitação
SAC	Sistemas de Atuação por Cooperação
SAT	Sistema de Administração Tributária
SCV	Subconta de Habitação
SEDATU	Secretaria de Desenvolvimento Agrário, Territorial e Urbano
SHCP	Secretaria de Fazenda e Crédito Público
SHF	Sociedade Hipotecária Federal
SNIIIV	Sistema Nacional de Informações e Indicadores 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
IPACOOOP	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

Paraguai

AFD	Agência Financeira de Desenvolvimento
BCP	Banco Central do Paraguai
BNF	Banco Nacional de Fomento
DGEEC	Direção Geral de Estatística, Pesquisas e Censos
ENEMDU	Pesquisa Nacional de Emprego, Desemprego e Subemprego
ENIGH / EIG	Pesquisa Nacional de Renda e Despesa dos Domicílios
EPH	Pesquisa Permanente de Domicílios
FOGAVI	Fundo de Garantia para a Habitação
FONAVIS	Fundo Nacional da Habitação Social
INDERT	Instituto Nacional de Desenvolvimento Rural e da Terra
INE	Instituto Nacional de Estatística
MDS	Ministério do Desenvolvimento Social
MEF	Ministério de Economia e Finanças
MH	Ministério da Fazenda
MUVH	Ministério de Urbanismo, Habitação e Habitat
SENAVITAT	Secretaria Nacional da Habitação e do Habitat
STP	Secretaria Técnica de Planejamento

Peru

AVN	Modalidade de aquisição de habitação nova, do Programa Techo Propio (casa pró-pria)
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 (casa própria)
ENAH	Pesquisa Nacional de Domicílios
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
PAT	Plano de Acondicionamento Territorial
PDU	Plano de Desenvolvimento Urbano
PTP	Programa Techo Propio, do Fundo MiVivienda
RENAMU	Registro Nacional de Municípios
SAT	Serviço de Administração Tributária de Lima
SBS	Superintendência do Sistema Financeiro, de Seguros e de Fundos de Pensão do Peru
SUNAT	Superintendência Nacional de Alfândegas e Administração Tributária
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social

República Dominicana

ABA	Associação de Bancos Múltiplos da República Dominicana
ACOPROVI	Associação Dominicana de Construtores e Promotores de Habitação
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
ENCTF	Pesquisa Nacional Contínua de Força de Trabalho
END	Estratégia Nacional de Desenvolvimento
ENHOGAR	Pesquisa Nacional de Domicílios de Propósitos Múltiplos
ENTF	Pesquisa Nacional de Força de Trabalho
FONVIVIENDA	Fundo Nacional de Habitação da República Dominicana
IDSU	Instrumento de Delimitação de Solos Urbanos
ITBIS	Imposto sobre Bens e Serviços
JCE	Junta Central Eleitoral
MEPyD	Ministério de Economia, Planejamento e Desenvolvimento
MINPRE	Ministério da Presidência
MIVED	Ministério da Habitação e Edificações
ONE	Departamento Nacional de Estatística
PMOT	Plano Municipal de Ordenamento Territorial
PNPSP	Plano Nacional Plurianual do Setor Público
PNVFF	Plano Nacional de Habitação Família Feliz
PRODT	Plano Regional de Ordenamento e Desenvolvimento Territorial
ROE	Registro de Oferta de Construções
SB	Superintendência de Bancos
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
UTECT	Unidade Técnica Executora de Titulação de Terrenos do Estado

Uruguai

AI	aglomerados informais
ANONG	Associação Nacional de Organizações Não Governamentais Orientadas ao De-senvolvimento
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 Ordenamento Territorial
DINISU	Direção Nacional de Integração Social e Urbana
	Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial
ECH	Pesquisa Contínua de Domicílios
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
IMM	Prefeitura de Montevideu
INE	Instituto Nacional de Estatística
IPC	Índice de Preços ao Consumidor
MA	Ministério do Meio Ambiente
MEF	Ministério de Economia e Finanças
MIDES	Ministério de Desenvolvimento Social
MVOT	Ministério de Habitação e 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
RNAI	Registro Nacional de Atos de Integração
SPV	Sistema Público de Habitação
UI	Unidades Indexadas

Anexo 5.

Referências bibliográficas

Arcia, D., Pinilla, J. F., Rojas, M. J., Herrera Montes, S. e Romero Lopez, T. (2022). *Instrumentos de gestión del suelo para el desarrollo urbano: el caso del reagrupamiento parcelario en el Área Metropolitana de Guadalajara, México*, Inter-American Development Bank. Disponível em: <https://doi.org/10.18235/0004145>.

Asamblea legislativa. (2009, El Salvador). Decreto N° 230. *Código Tributario de El Salvador* [Código Tributário de El Salvador]. São Salvador.

Asamblea legislativa. (2011, El Salvador). Decreto N° 765. *Ley de Bancos y Financieras* [Lei de Bancos e Financeiras]. São Salvador.

Asamblea legislativa. (2013, El Salvador). Decreto N° 134. *Ley de impuesto sobre la renta* [Lei de imposto sobre a renda]. São Salvador.

Asamblea legislativa. (2014, El Salvador). Decreto N° 647. *Ley de desarrollo y protección social* [Lei de desenvolvimento e proteção social]. São Salvador.

Asamblea legislativa. (2015, El Salvador). Decreto N° 695. *Ley de regulación de los Servicios de Información sobre el Historial Crediticio de las Personas* [Lei de regulação dos Serviços de Informação sobre o Histórico Creditício das Pessoas]. São Salvador.

Asamblea legislativa. (2016, El Salvador). Decreto N° 221. *Ley de usura* [Lei da usura]. São Salvador.

Asamblea legislativa. (2018, El Salvador). Decreto N° 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 por Ayuda mutua del centro histórico de San Salvador* [Lei Especial para o subsídio e financiamento às Cooperativas Habitacionais por Ajuda Mútua e para a transferência de imóveis a favor do Fundo Nacional de Habitação Popular e posteriormente sua transferência às Cooperativas Habitacionais por Ajuda Mútua do Centro Histórico de São Salvador].

Asamblea legislativa. (2019, El Salvador). Decreto N° 230. *Ley del impuesto sobre la transferencia de bienes raíces* [Lei do imposto sobre a transferência imobiliária]. São Salvador.

Banco Central de la República Dominicana. (2024). *Encuesta Nacional Continua de Fuerza de Trabajo (ENCFT)*. República Dominicana.

Banco Central de la República Dominicana. (2024). *Informe de la economía dominicana (enero-diciembre 2024)*. República Dominicana.

Banco Central de Reserva (BCR, El Salvador). (2023). *Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples 2022*.

Banco Central de Reserva (BCR, El Salvador). (2024). *Presupuesto General de la Nación*.

Banco Central del Ecuador (BCE). (2024). Estatísticas sobre crédito, taxas de juros e políticas monetárias. Disponível em: <https://www.bce.fin.ec>.

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS). (2024). Relatórios e dados sobre créditos hipotecários. Disponível em: <https://www.biess.fin.ec>.

Banco Fondos de Inversión (BCR, Costa Rica). (2025). Disponível em: <https://bcrfondos.com/wps/portal/safi/web/inicio/nuestros-fondos/inmobiliarios/comercio-industria>.

Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). (2024). Estudos sobre financiamento e desenvolvimento habitacional na América Latina. Disponível em: <https://www.iadb.org>.

Banco Mundial. (2022). *El costo y la asequibilidad de las soluciones de vivienda en América Latina y el Caribe. ¿Es posible hacer más con menos? Análisis para México, Brasil, Colombia, Chile, Argentina, Perú, Ecuador, Panamá, Paraguay, Guatemala y República Dominicana*.

Banco Mundial. (2024). Estudos e pesquisas sobre financiamento e mercados habitacionais. Disponível em: <https://www.bancomundial.org>.

Banco Mundial. (2024). *Revisión de medio término del Proyecto de Apoyo al Programa Nacional de Vivienda PNVFF (P176581) de República Dominicana*. Disponível em: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099071825162021771/pdf/P176581-c37fd109-1b9f-498c-a301-d054ab74003e.pdf>.

Banco Mundial e Fundo Mundial para a Redução dos Desastres e a Recuperação (GFDRR). (2023). *Nota Técnica: Oportunidades de Mejora del Plan Nacional de Vivienda Familia Feliz de la República Dominicana*.

Banco Popular Dominicano. (2024). *Préstamos Hipotecarios Hipot-Eco*. Disponível em: https://popularenlinea.com/Personas/Documents/Requisitos_préstamos_hipotecarios_Hipoteco.pdf.

Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces (CSBR). (s.d.) Disponível em: <https://www.camarabienesraices.com.sv>.

Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO). (2024). *Situación macroeconómica del sector construcción 2024*.

Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO). (30 de junho de 2024). Disponível em: <https://www.casalco.org.sv/>.

Centro Nacional de Registros (CNR, El Salvador). (30 de junho de 2024). Disponível em: <https://www.cnr.gob.sv/>.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD, Equador). (2024). *Norma regulatória*. Disponível em: <https://www.gob.ec>.

Congreso de la República. (2022, República Dominicana). *Ley 368-22 – Ley general de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos* [Lei geral de Ordenamento Territorial, Uso do Solo e Aglomerados Humanos].

Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador - Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS-OPAMSS). (s.d.). *Guía HAUS*. São Salvador.

Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador - Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS-OPAMSS). (2021). *Metro Atlas, Dinámicas locales y metropolitanas a la luz de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible*.

Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador - Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS-OPAMSS). (2021). *Atlas Metropolitano*.

Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador - Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS-OPAMSS). (2023). *Reglamento a la Ley de*

Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador [Regulamentação da Lei de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial da Área Metropolitana de São Salvador] (RLDOT-AMSS).

Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador - Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS-OPAMSS). (2025). Disponível em: <https://opamss.org.sv/>

Consejo de la Judicatura (CJ). (2024). *Regulaciones sobre registro notarial y de propiedad en Ecuador* [Regulamentações sobre o registro notarial e de propriedade no Equador]. Disponível em: <https://www.funcionjudicial.gob.ec>.

Corporación Financiera Nacional (CFN, Equador). (2023). *Ficha Sectorial – Construcción*. Disponível em: <https://www.cfn.fin.ec/wp-content/uploads/downloads/biblioteca/2023/fichas-sectoriales-1-trimestre/Ficha-Sectorial-Construccion.pdf>.

Diario El Comercio (Equador). (2024). *Informações e trâmites de financiamento hipotecário*. Disponível em: <https://www.elcomercio.com>.

Diario El Universo (Equador). (2024). *Reportagens sobre informalidade e habitação*. Disponível em: <https://www.eluniverso.com>

Diario La Hora. (2024). *Artigos sobre o mercado habitacional no Equador*. Disponível em: <https://www.lahora.com.ec>

Diario Primicias (Equador). (2024). *Informações sobre mercado imobiliário, expansão urbana e informalidade*. Disponível em: <https://www.primicias.ec>.

Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC, El Salvador). (2005). *Pesquisa Nacional de Renda e Despesas*.

Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC, El Salvador). (2010). *Metodología de índice de precios al consumidor*.

Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC, El Salvador). (2024). *VII Censo de Población y VI de Vivienda*.

Fondo de Tecnología Limpia (CTF). (2024). *Programas e financiamento climático*. Disponível em: <https://www.climateinvestmentfunds.org>.

Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO, El Salvador). (2023). *Manual para el otorgamiento de créditos administrativos de cartera a usuarios finales*.

Fondo Social para la Vivienda (FSV, El Salvador). (2022). *Lei e regulamento básico*.

Fondo Social para la Vivienda (FSV, El Salvador). (2025). *Informe de rendición de cuentas FSV junio 2024-mayo 2025*.

Fondo Social para la Vivienda (FSV, El Salvador). (2025). Disponível em: <https://portal.fsv.gob.sv/reparacion-ampliacion-mejoras/#1478881383918-d189fc1f-79ac>.

Fondo Verde para el Clima (GCF). (2024). Programas e financiamiento climático. Disponível em: <https://www.greenclimate.fund>.

Fundación Konrad Adenauer (KAS). (2021). El derecho a la vivienda y a la ciudad. Retos y oportunidades de Colombia en los próximos treinta años. En *Colombia en su ruta, recorriendo el camino hacia 2050*. Fundación Konrad Adenauer.

Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL). (2024). *Memória de trabalhos 2023*. São Salvador.

Guillén, María del Carmen. (21 de setembro de 2023). El 60% de los inmuebles no tiene título de propiedad en República Dominicana. En *El Diario Libre*. Disponível em: <https://www.diariolibre.com/economia/vivienda/2023/09/21/mayoria-de-inmuebles-sin-titulos-de-propiedad-en-rd/2468752>.

Grupo Banco Mundial. (2019). *Vivienda digna para todos – análisis para Colombia / México*. Documentos de Síntese.

Grupo Banco Mundial. (2024). *¿Por qué invertir en Programas de Mejoramiento de Vivienda?* – PPT em elaboração pelo Programa Global de Habitação Resiliente.

Hábitat para la Humanidad (HPH, El Salvador). (2011). *Micro-financiamientos habitacionais*. São Salvador: Hábitat para la Humanidad.

Hábitat para la Humanidad (HPH). 2016. *Situação habitacional centro-americana*.

Hoek-Smit, Marja. *Housing Affordability: The Measurement Conundrum*. Hypostat 2025. The European Mortgage Federation.

Informe técnico evaluación de medio término: Efectos de los proyectos de integración socio-urbana en materia de acceso a derechos sociales en barrios populares informales de la ciudad.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2022–2024). Censos, relatórios e estatísticas do mercado habitacional e de crédito no Equador. Disponível em: <https://www.ecuadorencifras.gob.ec>.

Junta de Política y Regulación Monetaria (JPRM, Equador). (2024). Resoluções e normas. Disponível em: <https://jprf.gob.ec/resoluciones>.

Mendive, Carlos. (2025). *Una aproximación a costos y beneficios del programa de Vivienda Promovida*. Centro de Estudios Económicos de la Industria de la Construcción.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI, Ecuador). (2024). Políticas habitacionais, de desenvolvimento urbano e sustentabilidade. Disponível em: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec>.

Ministerio de Economía y Finanzas (MEF, Ecuador). (2024). Normas fiscais e orçamentárias. Disponível em: <https://www.finanzas.gob.ec>.

Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo – Viceministro de Análisis Económico y Social (VAES). (2024). *Análisis del desempeño económico y social de República Dominicana 2024*.

Ministerio de Vivienda (MIVI, El Salvador). (2024). *Relatório de prestação de contas 2023*.

Ministerio de Vivienda y Edificaciones. (2024). Código de Construcción de la República Dominicana. Disponível em: <https://mived.gob.do/codigo-de-construccion-2/>.

Ministerio de Vivienda y Edificaciones. (2024). Programa Mi Vivienda de República Dominicana. Disponível em: <https://mived.gob.do/mi-vivienda/>.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de Perú. (2021). *Política Nacional de Habitação e Urbanismo*.

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT, Panamá). (2022). *Dados estatísticos sobre moradia*.

Oficina Nacional de Estadística (ONE, República Dominicana). (2009). *Diagnóstico de la situación habitacional y disponibilidad de servicios en las viviendas de la República Dominicana*.

Oficina Nacional de Estadística (ONE, República Dominicana). 2022. *Informe Características de la Vivienda y del Hogar del X Censo Nacional de Población y Vivienda 2022- Versión digital*. Disponível em: <https://www.one.gob.do/publicaciones/2024/informe-caracteristicas-de-la-vivienda-y-del-hogar-del-x-censo-nacional-de-poblacion-y-vivienda-2022-version-digital/#:~:text=%C2%BFDe%20qu%C3%A9%20trata?,urbano%20y%20la%20planificaci%C3%B3n%20socioecon%C3%B3mica>

Oficina Nacional de Estadística (ONE, República Dominicana). (2022). *X Censo Nacional de Población y Vivienda 2022*.

Oficina Nacional de Estadística (ONE, República Dominicana). (2024). *Encuesta Nacional de Hogares de Propósitos Múltiples (ENHOGAR)*.

Oficina Nacional de Estadística (ONE, República Dominicana). (2024). *Informe anual 2024 Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas (ICDV)*.

Oficina Nacional de Estadística (ONE, República Dominicana). (2024). *Informe de Resultados del Registro de Oferta de Edificaciones 2024*.

Oficina Nacional de Estadística (ONE, República Dominicana). (2024). Estatísticas setoriais – construção e atividades imobiliárias 2024. Disponível em: <https://www.one.gob.do/datos-y-estadisticas/temas/estadisticas-economicas/estadisticas-sectoriales/construccion-y-actividades-inmobiliarias/>.

Presidencia de la República (República Dominicana). (2025). Decreto 396-25 (que regula a *Ley 368-22 – Ley general de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos* [Lei geral de Ordenamento Territorial, Uso do Solo e Aglomerados Humanos]).

Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-Hábitat). (2013). *Perfil de la vivienda de El Salvador*.

Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD). (2022). Reporte Especial: Desarrollo Humano en el Bicentenario, El Salvador 2021.

Quigley, J. M. e Raphael, S. (2004). Is Housing Unaffordable? Why Isn't It More Affordable? *Journal of Economic Perspectives* 18 (1): 191–214.

Red Centroamericana y del Caribe de Microfinanzas REDCAMIF. (2024). *Microfinanzas de Centroamérica y del Caribe* (41). Disponível em: <https://www.mifindex.org/biblioteca/publicaciones/Revista%20Microfinanzas%20de%20Centroam%C3%A9rica%20y%20del%20Caribe,%20edici%C3%B3n%2041,%20Junio%202024.pdf>

Renderos, E. (2021). *Ciudad invisible: Situación de los Asentamientos Urbanos Precarios en el Área Metropolitana de San Salvador*. Tese de doutorado, Universidade de Sevilha. Disponível em: <https://idus.us.es/items/ada9c047-b88d-4e34-ba2c-a361f301a53a>.

Servicio de Rentas Internas (SRI, Equador). (2024). Informações sobre impostos e tarifas associadas a imóveis residenciais. Disponível em: <https://www.sri.gob.ec>.

Sistema de Transparencia de la Administración Pública de la Información Histórica (STPAHI, Equador). (2022). Relatório sobre informalidade em habitação e crédito. Disponível em: https://www.asentamientosirregulares.gob.ec/wp-content/uploads/2023/04/Informe-RC2022_V1.pdf

Superintendencia de Bancos (SB, República Dominicana). (2024). *Estadísticas del Sistema Financiero*. Disponível em: <https://simbad.sb.gob.do/superset/dashboard/inicio/>

Superintendencia de Bancos (SB, República Dominicana). (2024). *Informe sobre el crédito en el sistema financiero diciembre 2024*.

Superintendencia de Bancos (SB, Equador). (2024). Informações estatísticas sobre o mercado de crédito e financiamento. Disponível em: <https://www.superbancos.gob.ec>

Superintendencia de Competencia (SC, El Salvador). (2021). Condições de concorrência de moradia nova em El Salvador.

Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (SEPS, Equador). (2024). Dados e estatísticas sobre a economia popular e solidária. Disponível em: <https://estadisticas.seps.gob.ec>

Superintendencia del Sistema Financiero (SSF, El Salvador). (10 de julho de 2023). Taxas de juros ativas em fevereiro de 2023.

Superintendencia del Sistema Financiero (SSF, El Salvador). (2013). Boletim de informações financeiras.

Superintendencia del Sistema Financiero (SSF, El Salvador). (2022). *Normas para clasificar los activos de riesgo crediticio y constituir las reservas de saneamiento*.

Superintendencia del Sistema Financiero (SSF, El Salvador). (2024). Cartera de préstamos por sectores.

Superintendencia del Sistema Financiero (SSF, El Salvador). (2024). Memoria de Labores 2023.

Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones (SIGET, El Salvador). (2020). *Mercado Eléctrico de El Salvador 2020*.

Unidad de Investigación Financiera (UIF, El Salvador). (2024). Estudio estratégico: Mercado de bienes raíces en El Salvador. Antiguo Cuscatlán, El Salvador.

Unidad Técnica Ejecutora de Titulación de Terrenos del Estado (UTECT) de la Presidencia de la República (República Dominicana). (2024). Estadísticas sobre la titulación de bienes en República Dominicana. Disponível em: <https://titulacion.gob.do/transparencia/index.php/estadisticas.html>

