

SISTEMAS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL BRASILEIRO: DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL

Brazilian housing financing systems: a description of the current situation

Carolina Buarque de Albuquerque Silva

Engenheira Civil. Mestra em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de Pernambuco (Poli/UPE). carolbuarquea5@gmail.com

Alberto Casado Lordsleem Júnior

Engenheiro Civil. Livre-docente em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de Pernambuco (Poli/UPE). acasado@poli.br

Resumo: A crise econômica estabelecida no Brasil surgiu em um momento que as carências e a demanda futura estão elevadas. Isso enseja a necessidade de revisar os padrões do financiamento habitacional. Este trabalho teve como objetivo realizar uma descrição da situação atual do financiamento habitacional brasileiro. A metodologia contemplou a realização de análise de experiências internacionais que apresentaram expansão e/ou estabilidade do mercado imobiliário nos últimos 20 anos do Chile, da Coreia do Sul, da Espanha e dos Estados Unidos. Também foi realizada a comparação com a realidade do sistema de financiamento habitacional brasileiro, a partir da aplicação da matriz de forças competitivas, apontando as principais diferenças entre os países. Os resultados obtidos demonstram que o Brasil é o menos bem avaliado entre os países do estudo em relação aos requisitos de comparação analisados. Como principais contribuições, temos o estabelecimento de requisitos de comparação dos sistemas de financiamentos habitacionais e sua ponderação para a análise quantitativa dos sistemas adotados. Além disso, o trabalho apresentou uma comparação entre os sistemas de financiamento habitacional adotados nos países, visando explicitar as boas práticas, considerando o cenário internacional.

Palavras-chave: Financiamento habitacional; déficit habitacional; crédito imobiliário.

Abstract: The economic crisis in Brazil arose at a time when the needs and future demand is high. This raises the need to revise housing finance standards. This study sought to describe the current Brazilian housing finance situation. The methodology included the analysis of international experiences that have shown expansion and/or stability of the real estate market over the last 20 years in Chile, South Korea, Spain, and the United States. A comparison against the reality of the Brazilian housing finance system was also made, based on the application of the competitive forces matrix, pointing out the principal differences between countries. The results identify Brazil as the least well-evaluated among the countries studied with regard to the comparative requirements analyzed. The principal contributions are the establishment of requirements to evaluate housing financing systems and their weighting in order to quantitatively analyze the system adopted. In addition, this study presented a comparison between the housing financing systems adopted in the studied countries, seeking to explain good practices with regard to the international scenario.

Keywords: Housing finance; housing deficit; real estate credit.

1 INTRODUÇÃO

Atualmente, existe uma grave insuficiência global de moradias urbanas bem localizadas que sejam adequadas, seguras e acessíveis. Estima-se que hoje o déficit mundial de moradia seja de 330 milhões de domicílios urbanos e projeta-se que ele cresça mais de 30%, chegando a 440 milhões de domicílios, ou 1,6 bilhão de pessoas, em 2025 (KING et al, 2017).

No Brasil, a situação é semelhante. Embora a trajetória da política habitacional no Brasil seja marcada por algumas evoluções, os avanços ainda não foram suficientes para solucionar o acesso da população brasileira à moradia adequada, gerando um elevado déficit habitacional.

Segundo estimativas da Fundação João Pinheiro (2016), baseadas em dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) de 2014 e do Censo Demográfico de 2010, o déficit passou de 6,941 milhões de unidades habitacionais, em 2010, para 6,068 milhões, em 2014. Isso indica que houve redução de 873 mil unidades habitacionais entre 2010 e 2014 ou, ainda, queda do déficit de 3,3% ao ano no período. De acordo com a Fiesp (2016), a soma das necessidades (novas famílias e eliminação do déficit) gerará uma demanda de produção de cerca de 1,468 milhão de moradias por ano, o equivalente à construção de 8,810 milhões de moradias entre 2017 e 2022.

A crise econômica estabelecida no Brasil impôs restrições ao setor imobiliário após cerca de uma década de expansão acelerada apoiada em baixas taxas de juros e incentivos governamentais. De acordo com a Revista Exame (2016), após ter crescido quase 800% entre 2006 e 2014, quando o número de imóveis financiados pelo SBPE chegou a 538 mil unidades, em 2015 este número caiu para 342 mil, quando foram apresentadas menores vendas e lançamentos imobiliários.

A crise surgiu no momento em que as carências e a demanda futura gerada pelas pressões demográficas e pelo crescimento das cidades ainda eram muito elevadas. Isso enseja grandes desafios para os próximos anos, os quais implicam a necessidade de revisar os padrões do financiamento habitacional com o objetivo de atender à necessidade de moradia da população brasileira.

Nesse sentido, o financiamento surge como um instrumento essencial na promoção do desenvolvi-

mento imobiliário, pois, devido aos altos custos dos imóveis, é necessário que existam fontes geradoras de créditos direcionadas a este segmento. A compra de um imóvel se constitui no maior ou no único grande investimento realizado durante toda a vida de um indivíduo ou família, sem o crédito, esse sonho se torna praticamente impossível (PINTO, 2015).

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Fundamentação teórica

2.1.1 Financiamento Habitacional Internacional

De acordo com Carneiro e Valpassos (2003), o financiamento habitacional é um problema em todas as economias capitalistas, desde as periféricas, como as economias latino-americanas, até as dos países desenvolvidos, como EUA e países da Europa Ocidental.

A ampliação do volume de crédito imobiliário é um fenômeno real em muitos países, notadamente nos mais desenvolvidos. Esse crédito assume diversas formas, de acordo com a estrutura de financiamento vigente em cada nação (FGV PROJETOS, 2007).

Segundo Ernest e Young Terco (2011), os estudos existentes das experiências internacionais na área habitacional revelam a importância de investimentos na construção de novas moradias e também em manutenção e reforma dos imóveis para o crescimento econômico e para o desenvolvimento sustentado. Para Ernest e Young Terco (2011), a análise contribui para a elaboração de cenários para o mercado brasileiro, visto que tais experiências ilustram as relações econômicas que levaram alguns países a obter sucesso e indicam as possibilidades de crescimento.

Desse modo, foram selecionados países que fariam parte da pesquisa para exposição das experiências de financiamento habitacional que apresentam redução do déficit habitacional ou ainda, superávit habitacional nos últimos 20 anos: 1 país da América do Norte (EUA), 1 país da América do Sul (Chile), 1 país da Europa (Espanha) e 1 país da Ásia (Coreia do Sul).

A Tabela 1 apresenta um resumo das principais características do financiamento habitacional dos países da pesquisa, para melhor visualização e entendimento.

Tabela 1 – Principais características do financiamento habitacional dos países do estudo

Requisitos de comparação	Chile	Coreia do Sul	Espanha	EUA	Brasil
Fonte de recursos	Tem origem na renda das famílias através da transferência de recursos para três agentes econômicos fundamentais: governo, companhias de seguro de vida e fundos de pensão.	São captados através de diferentes tipos de operações, como o lançamento de títulos de habitação nacional, empréstimos orçamentários e hipotecas.	Participação de bancos e caixas de poupança em forte ritmo concorrencial e livres de travas institucionais, além das cooperativas e entidades específicas de crédito hipotecário.	Criou agências de regulamentação para consolidar liquidez na comercialização de hipotecas, com o objetivo de atrair novos investidores e recursos financeiros.	As principais fontes de recursos são originárias do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), ou o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).
Taxas de juros	2,50% (dezembro/2017)	1,50% (dezembro/2017)	0,00% (dezembro/2017)	1,50% (dezembro/2017)	7,00% (dezembro/2017)
Prazo de financiamento	Financiamento através de empréstimos de longo prazo (30 anos).	Prazo entre 10 e 19 anos, com carência entre 1 e 3 anos.	Financiamento através de empréstimos de longo prazo (30 anos).	Financiamento através de empréstimos de longo prazo (30 anos).	Financiamento através de empréstimos de longo prazo (30 anos).
Déficit habitacional	Conseguiu diminuir o déficit habitacional devido ao crescimento econômico do país e à expansão do crédito imobiliário. Em 1992, 9,9% da população moravam em condições de déficit.	O país não registra déficit habitacional.	O país não registra déficit habitacional.	O país não registra déficit habitacional	O país apresenta um elevado déficit habitacional, atingindo 6,068 milhões de famílias em 2014.
Política habitacional	O histórico da política habitacional chilena compreende diversos programas de subsídios que diferem entre si a depender da região de desempenho (rural ou urbana), do público-alvo e do tipo habitação.	O financiamento habitacional coreano divide-se entre público (através do Fundo Nacional de Habitação) e privado (com os bancos para habitação e comerciais, além de outras instituições e companhias seguradoras).	A moradia é vista como um bem social. É estabelecido um compromisso político com a finalidade de garantir uma moradia decente para cada família a um preço que lhes seja acessível.	Alguns requisitos facilitaram o acesso da população à aquisição de imóveis: desenvolvimento tecnológico, produção de edificações padronizadas e em escala, financiamento de longo prazo, menores taxas de juros para população de baixa renda.	Apresenta constantes mudanças na concepção e no modelo de intervenção do poder público, especialmente em relação à população de baixa renda.
Burocratização de procedimentos	O Chile reduziu a burocracia com o objetivo de permitir a expansão de crédito imobiliário no país.	A Coreia do Sul reduziu a burocracia com o objetivo de permitir a expansão de crédito imobiliário no país.	O país aprovou leis importantes que permitiram a redução da burocracia nas operações, permitindo o desenvolvimento do mercado imobiliário.	O governo implantou transformações em seu sistema de hipotecas que proporcionaram o uso de ferramentas mais rápidas de aprovação do crédito, permitindo diminuir trâmites, agilizar as operações e favorecer o boom imobiliário verificado até 2005.	Apresenta uma série de procedimentos, que causam barreiras para o financiamento habitacional: documentos da construtora, documentos pessoais, tempo elevado para liberação do financiamento, entre outros.
Estabilidade econômica	País em desenvolvimento e com situação financeira estável.	País em desenvolvimento e com situação financeira estável.	País desenvolvido e com situação financeira estável.	País desenvolvido e com situação financeira estável.	País em desenvolvimento e com situação financeira instável.

Fonte: elaborada pelos autores com base nos dados da pesquisa.

2.1.2 Financiamento Habitacional no Brasil

De acordo com Brasil (2004), a trajetória da política habitacional do Brasil tem sido marcada por mudanças na concepção e no modelo de intervenção do poder público no setor que ainda não alcançou êxito, especialmente no que se refere ao

equacionamento do problema da moradia para a população de baixa renda.

O financiamento habitacional no Brasil pode ser requerido para construção, compra ou reforma de um imóvel. De acordo com Costa (2004), a estrutura do mercado de crédito imobiliário no Brasil é caracterizada por dois marcos principais:

- A criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e o estabelecimento do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), em 1964, visando implementar o financiamento imobiliário – até então baseado principalmente nas iniciativas de política pública e dependentes de dotações orçamentárias específicas;
- A criação, em 1997, do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) que estrutura, pela primeira vez no país, a ideia de estabelecer um mercado secundário de crédito imobiliário e viabilizar dessa forma, uma maior liquidez de recursos para a criação no mercado primário.

Através de SFH, o cidadão pode comprar um imóvel de no máximo R\$ 950 mil em cidades dos estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro, São Paulo e no Distrito Federal e R\$ 800 mil nos demais estados brasileiros. De acordo com o Portal Brasil (2017), através do SFH, o financiamento pode chegar até a 90% do valor do imóvel, e o custo efetivo máximo não pode ultrapassar 12% ao ano, incluindo juros, comissões e outros encargos.

O SFI financia imóveis cujos valores ultrapassam os limites estabelecidos para financiamento pelo SFH. As taxas de juros no âmbito do SFI são livremente negociadas entre as partes do contrato. Além disso, busca eliminar as diversas restrições quanto a prazos, taxas de juros e limites de financiamento. Segundo Otto (2015), o SFI não depende de um governo ou de financiamento direcionado pelo governo, pois capta seus recursos do próprio mercado de ações.

3 METODOLOGIA

O trabalho desenvolvido caracteriza-se como uma pesquisa descritiva, cujo objeto incluiu pesquisa bibliográfica e abordagem comparativa entre o financiamento habitacional brasileiro e o praticado nos países do estudo. A metodologia de desenvolvimento da pesquisa foi composta por três etapas, descritas a seguir.

A primeira etapa da pesquisa consistiu no levantamento das características do financiamento habitacional nacional e internacional. Para isso, além do Brasil, foram selecionados países que apresentam redução do déficit habitacional ou ainda, superávit habitacional nos últimos 20 anos: 1

país da América do Norte (EUA), 1 país da América do Sul (Chile), 1 país da Europa (Espanha) e 1 país da Ásia (Coreia do Sul).

O levantamento foi realizado através de autores do cenário nacional e internacional: Rubin (2013); Yu e Lee (2010); Alberdi (2007); Otto (2015), por meio de consultas aos artigos de periódicos, livros, teses, dissertações, revistas especializadas, anais de congresso e sites na internet de institutos de pesquisa especializados.

Além disso, diversos estudos foram utilizados para a identificação dos requisitos de comparação mais relevantes para o objetivo do trabalho, conforme ilustrado no Quadro 1, onde: 1 = fonte de recursos; 2 = taxas de juros; 3 = valor financiável do imóvel; 4 = prazo de financiamento; 5 = garantias; 6 = déficit habitacional; 7 = política habitacional; 8 = sistema de concessão de crédito; 9 = burocratização de procedimentos; e 10 = estabilidade econômica do país.

Quadro 1 – Requisitos de comparação abordados pelas bibliografias pesquisadas

Bibliografias pesquisadas	Requisitos de comparação									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Arretche (1990)							x			
Eloy (2009)			x				x			
Vasconcelos, Cândido Jr. (1996)	x	x		x		x	x			x
Lorenzetti (2001)	x					x				
Cepal (2002)				x						
Timm; Druck (2007)					x					
Costa (2003)	x									
Hoek-Smit (2003)							x			
Carneiro & Valpassos (2003)		x								
Arrieta (2005)	x			x		x				
Biancarelli e Lodi (2009)		x								
Gomes (2004)								x		
Ernest & Young Terco (2011)									x	
Ferraz (2011)				x			x			
CBIC (2014)									x	
Santos (2015)				x						
Fundação João Pinheiro (2016)						x				
Cerutti et al. (2017)										x
Total	4	3	1	5	1	4	5	1	2	2

Fonte: elaborado pelos autores com base nos dados da pesquisa.

Dessa forma, foram elencados os requisitos de comparação mais abordados nas bibliografias mencionadas, para utilização neste estudo, entre eles: fonte de recursos, taxas de juros, prazo de financiamento, déficit habitacional, política habitacional, burocratização de procedimentos e estabilidade econômica do país.

Cabe destacar que esses requisitos de comparação podem contribuir de forma positiva ou negativa no desenvolvimento do financiamento habitacional de um país. Além disso, a verificação do cumprimento de um requisito de comparação não determina a conclusão sobre a observância do outro, como se de uma relação causa/efeito se tratasse.

Durante a segunda etapa, foi elaborado e aplicado um formulário para realização de entrevistas, buscando informações sobre o desempenho do sistema de financiamento habitacional. Com a finalidade de obter uma maior consistência nos resultados, o critério de seleção procurou abranger instituições com reconhecimento técnico na área de atuação e consolidada no mercado, ligadas a três diferentes segmentos relacionados ao financiamento habitacional: duas construtoras, duas imobiliárias e dois bancos. As entrevistas permitiram realizar a ponderação quantitativa (%) da importância dos requisitos de comparação utilizados na pesquisa, posteriormente sendo utilizada para a elaboração da matriz de forças competitivas.

Na terceira etapa da pesquisa, os dados obtidos através da revisão bibliográfica e da aplicação dos formulários foram compilados com o objetivo de realizar uma análise comparativa e apontar as diferenças entre aquilo que é praticado no Brasil com os demais países da pesquisa.

De acordo com Silva et al. (2006), os melhores métodos de análise de mercado são demonstrados em matrizes, pois apresentam diversas vantagens: ágeis para fazer, resumem muitas informações, a informática ajuda a fazer modelos, valorizam a análise, evitam escrever muito para explicar uma conclusão, são mais convincentes que informações redigidas, possibilitam cruzamento de informações e proporcionam mais qualidade como apoio visual.

As matrizes, além de viabilizar e agilizar as análises, têm uma importante função que é quantificar as análises que normalmente são qualificativas e, portanto, passíveis de questionamentos, complementam Silva et al. (2006).

A matriz utilizada neste trabalho promove a análise de forças competitivas através da avaliação da rivalidade e competências entre concorrentes. Segundo Silva et al. (2006), esta matriz vai indicar detalhadamente onde deve-se melhorar para superar o(s) concorrente(s), constituindo, assim, boas sugestões estratégicas e táticas.

Esse tipo de análise foi adaptado aos objetivos deste trabalho, de modo que a matriz de forças competitivas funcionasse como ferramenta auxiliar na avaliação quantitativa do financiamento habitacional dos países do estudo, permitindo a identificação das melhores e piores práticas.

Segundo Valim (2014), após selecionados os requisitos de avaliação, são-lhes atribuídos pesos (em termos percentuais), de acordo com a relevância que eles têm para o sucesso do sistema financiamento habitacional, totalizando 100%.

Em seguida, de acordo com Valim (2014), devem ser atribuídas notas, em função do desempenho do sistema financiamento habitacional em cada um dos países analisados, podendo variar de 1 a 5. Assim, as notas foram atribuídas a partir da seguinte classificação: 1 = não atende ao requisito de comparação; 2 = atende inadequadamente ao requisito de comparação; 3 = atende parcialmente ao requisito de comparação; 4 = atende bem ao requisito de comparação; e 5 = atende completamente ao requisito de comparação.

Cada requisito de avaliação pode ter a variação de suas notas em função dos critérios de avaliação, tornando a análise complexa. Entende-se como critério de avaliação, o processo de qualificação, que consiste em atribuir um valor em função das qualidades ou defeitos, utilizado para julgar, apreciar ou comparar, atribuindo-lhe um juízo de valor. Dessa forma, de um lado, existe o objeto de avaliação, ou seja, os requisitos de avaliação do financiamento habitacional; do outro lado, o conjunto de parâmetros que são tidos como ideais de comparação destes requisitos.

De acordo com Valim (2014), cada nota deverá ser multiplicada pelo peso percentual de cada requisito de comparação. Posteriormente, essas notas devem ser somadas e o somatório final indicará o país que mais se destaca, considerando os requisitos de comparação estudados e podendo auxiliar na definição de estratégias a serem implantadas para benfeitorias no financiamento habitacional brasileiro.

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

A seguir, serão apresentados e analisados os resultados da pesquisa, obtidos a partir da compilação dos dados coletados através da aplicação dos formulários e revisão bibliográfica. Os dados obtidos foram analisados a partir de uma matriz de forças competitivas, cujo objetivo foi auxiliar na compreensão da situação do sistema de financiamento habitacional dos países do estudo. No momento da aplicação dos formulários, foi solicitado aos entrevistados que atribuíssem uma ponderação aos requisitos de comparação do estudo, de acordo com a relevância que eles têm para o sucesso do sistema financiamento habitacional, totalizando 100%. O peso final utilizado na análise de forças competitivas corresponde à média dos pesos atribuídos aos requisitos de comparação pelos entrevistados, de acordo como ilustrado na Tabela 2.

Em seguida, foram atribuídas notas de 1 (um) a 5 (cinco) aos requisitos de comparação. As notas destinadas à comparação dos requisitos entre os países foram atribuídas pelos autores deste trabalho, com embasamento no conhecimento obtido com a elaboração da revisão bibliográfica.

Tabela 3 – Matriz de forças competitivas

Requisitos de comparação	Peso (%)	Chile		Coreia do Sul		Espanha		EUA		Brasil	
		Nota	Total	Nota	Total	Nota	Total	Nota	Total	Nota	Total
1 Fonte de recursos	13	3	39	4	52	4	52	5	65	3	39
2 Taxas de juros	16	4	64	5	80	5	80	5	80	1	16
3 Prazo de financiamento	13	4	52	5	65	4	52	4	52	4	52
4 Déficit habitacional	18	3	54	5	90	5	90	5	90	1	18
5 Política habitacional	10	4	40	4	40	4	40	4	40	4	40
6 Burocratização de procedimentos	8	5	40	5	40	5	40	5	40	3	24
7 Estabilidade econômica do País	22	5	110	5	110	4	88	5	110	3	66
Total	100%	-	399	-	477	-	442	-	477	-	255

Fonte: elaborada pelos autores com base nos dados da pesquisa.

Diante do resultado, pode-se afirmar que:

- Coreia do Sul e EUA totalizaram 477 (quatrocentos e setenta e sete) pontos, o que representa as maiores pontuações entre os países analisados.

Tabela 2 – Ponderação dos requisitos de comparação

Requisitos de comparação	B1	B2	I1	I2	C1	C2	MÉDIA (%)
Fonte de recursos	10	20	10	5	15	20	13
Taxas de juros	10	30	20	20	10	5	16
Prazo de financiamento	10	15	10	25	15	5	13
Déficit habitacional	5	5	20	30	20	30	18
Política habitacional	10	10	10	10	15	5	10
Burocratização de procedimentos	5	5	15	5	10	5	8
Estabilidade econômica do País	50	15	15	5	15	30	22
Total							100%

Fonte: elaborada pelos autores com base nos dados da pesquisa.

As notas foram atribuídas em função da exigência da metodologia de aplicação da matriz, porém, o grau de importância para a determinação da sua pontuação, deu-se em função da posição de referência obtida por um país em relação aos demais.

As notas foram multiplicadas pelo peso percentual de cada requisito de comparação, obtido pela média dos pesos atribuídos pelos entrevistados. Ao final, as notas foram somadas, obtendo-se uma pontuação geral em função do desempenho do sistema.

A Tabela 3 apresenta a matriz de forças competitivas do financiamento habitacional do estudo.

Isto indica que o funcionamento do sistema de financiamento habitacional destes países é mais adequado do que os demais países do estudo. As principais diferenças em relação à avaliação do

sistema de financiamento habitacional entre estes países são a fonte de recursos e o prazo de financiamento, como será explicado em seguida;

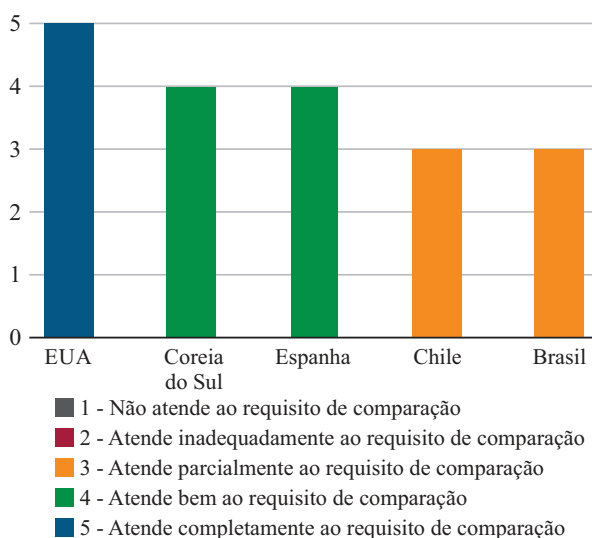
- O Brasil totalizou 255 (duzentos e cinquenta e cinco) pontos, correspondendo a menor pontuação entre os países analisados. Isto indica que o país é o menos bem avaliado entre os países do presente estudo em relação aos requisitos de comparação da análise.

A seguir, serão justificadas as notas atribuídas a cada um dos países do estudo.

4.1 Fontes de recursos

De acordo com a matriz de forças competitivas, Coreia do Sul e Espanha apresentam o requisito de comparação fonte de recursos mais desenvolvido do que Chile e Brasil, obtendo notas 4 (quatro) - atende bem ao requisito de comparação; e 3 (três) - atende parcialmente ao requisito de comparação, respectivamente, conforme ilustrado no Gráfico 1.

Gráfico 1 – Fonte de recursos



Fonte: elaborado pelos autores com base nos dados da pesquisa.

EUA obteve nota 5, indicado que atende completamente o requisito de comparação fonte de recursos, pois implantou políticas que conseguiram atrair novos investidores e recursos financeiros para o país, conseguindo diversificar a fonte de recursos para o financiamento habitacional.

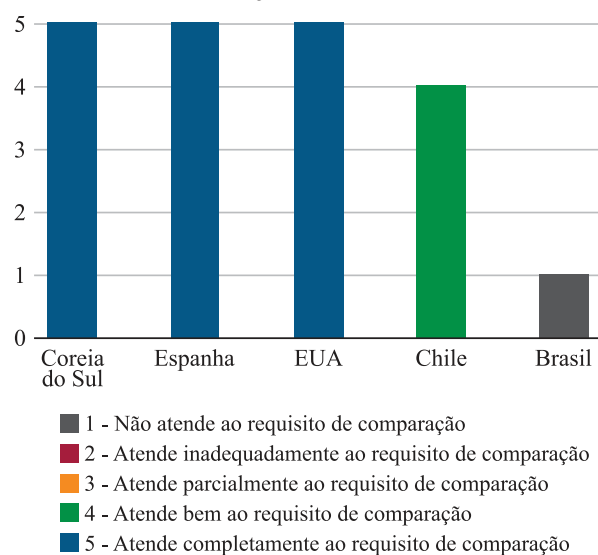
Mesmo que não haja uma fonte de recursos esgotada, é saudável a existência de fontes alternativas de financiamento habitacional. Nesse sentido, há dois fatores responsáveis pelo crescimento desses diversificados tipos de operações: os investidores,

que buscam alternativas ao investimento de renda variável e à poupança e, as empresas – instituições financeiras e incorporadoras, que buscam diversificação de captação de recursos para investimento.

4.2 Taxas de juros

Coreia do Sul, Espanha e EUA obtiveram nota 5 (cinco) na matriz de forças competitivas indicando que atendem completamente o requisito de comparação, como pode ser observado no Gráfico 2. Estes países apresentam baixas taxas de juros para o financiamento habitacional, com variação de 0,00% a 1,50%.

Gráfico 2 – Taxas de juros



Fonte: elaborado pelos autores com base nos dados da pesquisa.

O Chile apresentou taxas de juros com variação de 3,25% a 2,50% durante o ano de 2017, obtendo nota 4 (quatro), ou seja, atende bem ao requisito de comparação.

Embora tenham ocorrido constantes reduções da taxa de juros ao longo do ano de 2017 (13% em janeiro/2017 e 7% em dezembro/2017), o Brasil obteve nota 1 (um) - não atende ao requisito de comparação, pois pratica os maiores índices entre os países analisados, prejudicando o desempenho do sistema financiamento habitacional no país.

Quanto maior for o crédito (disponibilidades para financiar) e mais barato (juros mais baixos), mais financiamentos habitacionais podem ser concedidos, fazendo com que mais dinheiro circule na economia de um país no curto prazo.

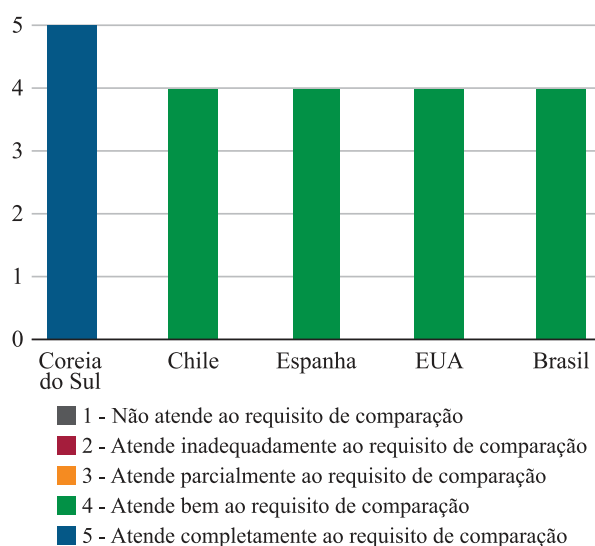
Em um país com taxas de juros elevadas, as parcelas de financiamento ficam com um preço maior e isso evidentemente faz com que muitas pessoas posterguem ou desistam da aquisição de imóveis.

4.3 Prazo de financiamento

A Coreia do Sul obteve nota 5 (cinco), o que indica que o país atende completamente ao requisito de comparação, pois apresenta um prazo suficiente à necessidade da população (até 19 anos) e, consequentemente, faz com que esta pegue menos juros para a aquisição de imóveis.

Chile, Espanha, EUA e Brasil receberam nota 4 (quatro) na matriz de forças, pois atendem bem ao requisito de comparação e apresentaram financiamento de longo prazo, variando entre 30 e 35 anos (Gráfico 3).

Gráfico 3 – Prazo de financiamento



Fonte: elaborado pelos autores com base nos dados da pesquisa.

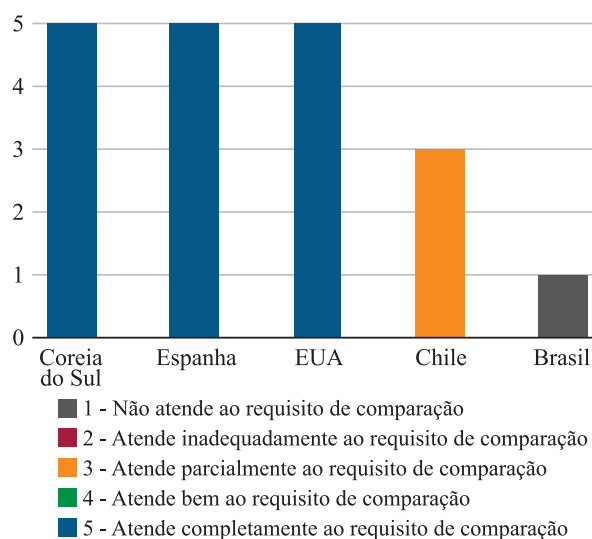
O prazo para pagamento de um financiamento habitacional tem relação direta com os juros pagos para a aquisição de um imóvel. Quanto maior o prazo do financiamento, maior é o risco que o banco está correndo devido à imprevisibilidade. Por esse risco ser maior, o banco procura por maior rentabilidade nestas operações e, por isso, a taxa de juros cobrada pode vir a ser maior do que em um empréstimo de menor prazo. Dessa forma, quanto maior o prazo, maior os juros a serem pagos, elevando o montante final.

4.4 Déficit habitacional

A existência de déficit habitacional é indicativo da necessidade de intervenção governamental para solucionar esta questão, especialmente, em relação à população de baixa renda do país.

De acordo com o Gráfico 4, Coreia do Sul, Espanha e EUA atendem completamente ao requisito de comparação “déficit habitacional”, apresentando nota 5 na matriz de forças competitivas. Estes países apresentam superávit habitacional, ou seja, existem mais de um domicílio por família.

Gráfico 4 – Déficit habitacional



Fonte: elaborado pelos autores com base nos dados da pesquisa.

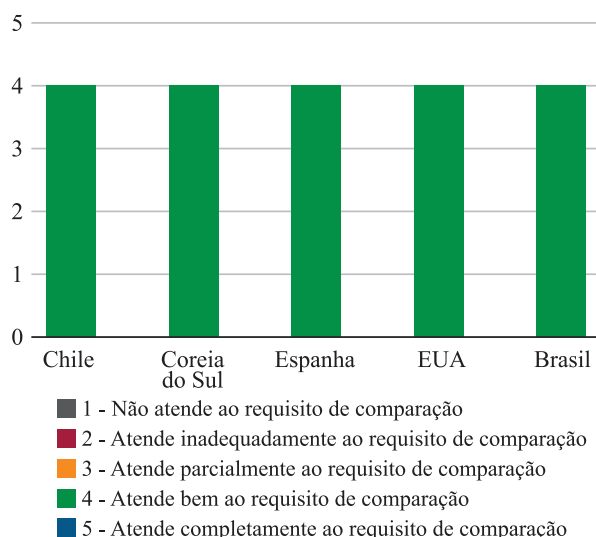
Brasil obteve nota 1 (um) – não atende ao requisito de comparação, pois apresenta um dos maiores déficits habitacionais da América Latina, chegando a atingir 6,068 milhões de famílias, em 2014, de acordo com Fiesp (2016).

Em contrapartida, o Chile é o único país da América Latina que conseguiu reduzir o déficit habitacional do País, obtendo nota 3 (três) – atende parcialmente ao requisito de comparação.

4.5 Política habitacional

De acordo com o Gráfico 5, todos os países da pesquisa atendem bem ao requisito de comparação “política habitacional”. Este requisito apresentou maior uniformidade, sendo que todos os países analisados obtiveram nota 4 (quatro), pois apresentam políticas habitacionais bem desenvolvidas, mas ainda não conseguiram solucionar a questão completamente.

Gráfico 5 – Política habitacional



Fonte: elaborado pelos autores com base nos dados da pesquisa.

Alguns exemplos implantados nos países do estudo podem servir de parâmetro para a implantação de um novo modelo de política habitacional para o financiamento habitacional brasileiro.

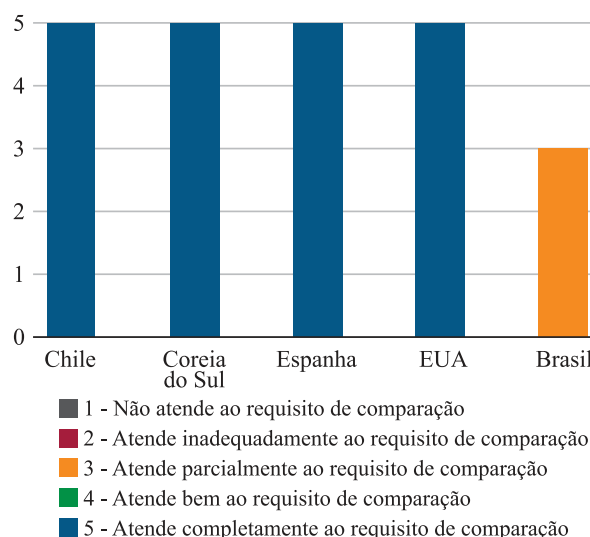
As políticas habitacionais desenvolvidas nos países devem reconhecer o direito à moradia como um direito fundamental de todos os cidadãos. Deve contribuir para o acesso da população à moradia e, especialmente, para a construção de moradias dignas para a parcela da população de baixa renda, aquela que mais precisa de apoio governamental.

4.6 Burocratização de procedimentos

A burocratização de procedimentos para captação de financiamento engessa o setor habitacional de um país, uma vez que dificulta sua obtenção ao ponto de algumas vezes impedir que isto aconteça. A desburocratização do processo busca oferecer dinamismo e agilidade ao mercado habitacional, evitando custos e desgastes desnecessários.

De acordo com o Gráfico 6, Chile, Coreia do Sul, Espanha e EUA obtiveram nota máxima (5 – cinco), indicando que atendem completamente ao requisito de comparação de burocratização de procedimento, pois reduziram a burocracia no financiamento habitacional, com o objetivo de permitir a expansão do crédito imobiliário nos países.

Gráfico 6 – Burocratização de procedimentos



Fonte: elaborado pelos autores com base nos dados da pesquisa.

O Brasil obteve nota 3 (três), ou seja, atende parcialmente ao requisito de comparação, pois através da burocracia consegue garantir a necessária segurança para os financiadores, ao mesmo tempo em que apresenta uma série de procedimentos que dificultam e/ou impedem o adequado funcionamento do financiamento habitacional no País.

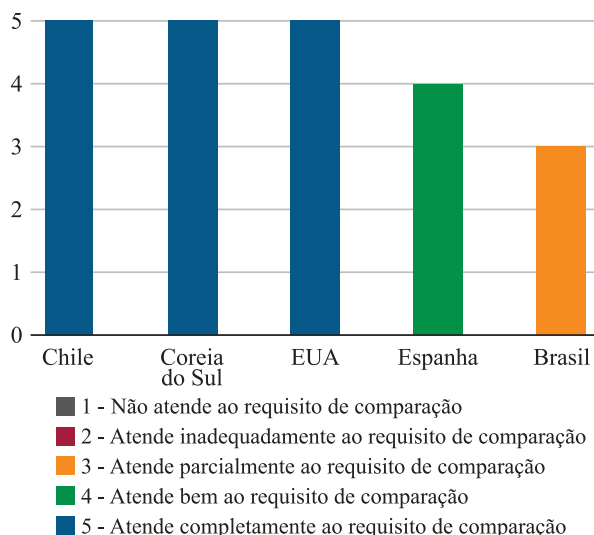
A solução para resolver os entraves causados pela burocratização no setor de financiamento habitacional no Brasil, parte da disseminação de boas práticas adotadas no país e no exterior.

4.7 Estabilidade econômica do País

Chile, Coreia do Sul e EUA obtiveram nota máxima (5 – cinco) no requisito de comparação “estabilidade econômica do país”, indicando que atendem completamente ao requisito de comparação, apresentando uma economia segura e estabilizada, conforme o Gráfico 7.

De acordo com a matriz de forças competitivas, a Espanha obteve nota 4 (quatro) - atende bem ao requisito de comparação, pois é um país que está em processo avançado de recuperação de uma crise econômica. O Brasil obteve nota 3 (três) - atende parcialmente aos requisitos de comparação, em função da atual crise e consequente instabilidade econômica enfrentada pelo país.

Gráfico 7 – Estabilidade econômica do País



Fonte: elaborado pelos autores com base nos dados da pesquisa.

A estabilidade econômica de um país é um requisito básico para o desenvolvimento do setor de financiamento habitacional visto que a instabilidade tem como consequência altas taxas de juros e altos índices de desemprego, fatores que dificultam o acesso da população ao financiamento habitacional.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As experiências internacionais mostram que, para o sucesso da expansão do crédito imobiliário e do fortalecimento das estruturas institucionais existentes, é importante que exista um ambiente de estabilidade econômica no país, variadas fontes de recursos, baixas taxas de juros, financiamentos de longo prazo, desburocratização dos procedimentos e, ainda, políticas habitacionais que atendam adequadamente à população. Percebe-se também a importância da ampliação dos mercados financeiros, além da implantação de reformas financeiras e previdenciárias, que permitem estruturar um adequado sistema de financiamento imobiliário.

A evolução histórica do sistema de crédito imobiliário brasileiro mostra avanços; no entanto, o déficit habitacional, a escassez de fontes de recursos, as altas taxas de juros e a burocratização de procedimentos explicam a necessidade de buscar novas diretrizes para seu aperfeiçoamento.

Entre as principais dificuldades encontradas para a obtenção do crédito habitacional brasileiro, destacam-se as elevadas taxas de juros dos financiamentos, ausência de política de produção que diminua

o valor final dos imóveis, altas taxas cobradas para os registros dos imóveis em cartórios, as sucessivas reduções dos valores a serem financiados pelos bancos e, ainda, falta de um processo que facilite o acesso ao crédito para aqueles que não têm como comprovar renda (profissionais autônomos).

Com base nos critérios de avaliação explicitados neste trabalho, acredita-se que possam ser desenvolvidas metodologias para avaliação e adequação do sistema habitacional brasileiro que contribuam para sua eficácia, afim de não apenas atender às necessidades dos interessados, mas também de contribuir para a redução do déficit habitacional.

Os dados obtidos através do estudo foram analisados a partir de uma matriz de forças competitivas. Comumente empregadas nos estudos relacionados ao planejamento estratégico, essa matriz serve como ferramenta para realizar análises acerca do ambiente interno e externo, além de ajudar a complementar a análise da concorrência.

A comparação dos sistemas habitacionais internacionais pode contribuir para a escolha e adoção de soluções utilizadas em outros países, e que sejam adequadas ao cenário do financiamento habitacional nacional e ainda, para futuras propostas de sistema financiamento habitacional no Brasil.

Por fim, cabe destacar como principais elementos que qualificam o trabalho o estabelecimento de requisitos de comparação e a ponderação para a análise quantitativa dos sistemas de financiamentos habitacionais, constituindo contribuição quando da discussão das políticas públicas.

REFERÊNCIAS

- ALBERDI, B. **Seminário Internacional de Crédito Imobiliário**: as contribuições das experiências dos sistemas imobiliários da Espanha e do México para o aperfeiçoamento do modelo brasileiro. Belo Horizonte: Publitetto, 2007.
- BRASIL. Ministério das Cidades. **Política Nacional de Habitação**. Brasília, 2004. CARNEIRO, D. D.; VALPASSOS, M. V. F. **Financiamento à habitação e instabilidade econômica**: Experiências passadas, desafios e propostas para a ação futura. 1. ed. Rio de Janeiro: FGV, 2003. COSTA A. C. A. **Mercado de crédito**: uma análise econômica dos volumes de crédito total e habitacional no Brasil. TD n. 87. Brasília: Bacen, 2004.

ERNEST & YOUNG TERCO. **Brasil sustentável: potencialidades do mercado habitacional.** Ernest & Young Terco Brasil, 2011.

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

FGV PROJETOS – Fundação Getulio Vargas. **O crédito imobiliário no Brasil: caracterização e desafios.** São Paulo: FGV, 2007.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO - FJP. **Déficit habitacional no Brasil 2013-2014.** Belo Horizonte, 2016. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/informativos-cei-eventuais/634-deficit-habitacional-06-09-2016/file>>. Acesso em: 13 abr. 2017.

KING, R.; ORLOFF, M.; VIRSILAS, T.; PANDE, T. **Confronting the urban housing crisis in the global south: adequate, secure, and affordable housing.** Washington, DC: World Resources Institute, 2017.

OTTO, S. Real estate policy in Brazil and some comparisons with the United States. **Working**

Paper, Stanford Center for International Development, v. 549, p. 1-32, 2015.

PINTO, E. G. F. Financiamento imobiliário no Brasil: uma análise histórica compreendendo o período de 1964 a 2013, norteadas pelo arcabouço teórico pós-keynesiano e evolucionário. **Revista Economia e Desenvolvimento**, v. 27, n. 2, p. 276-296, 2015.

REVISTA EXAME. **Financiamento de imóveis.** Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/tags/financiamento-de-imoveis>>. Acesso em: 05 ago. 2016.

RUBIN, G. R. Exposição do problema habitacional em dois países da América Latina. **Revista de Arquitetura e Urbanismo do Proarq**, Rio de Janeiro, n. 20, p. 49-70, dez. 2013.

SILVA, H. H.; TENCA, E. C.; SCHENINI, P. H.; FERNANDES, S. **Planejamento estratégico de marketig.** 3. ed. Rio de Janeiro: FGV, 2006. VALIM, R. **Como elaborar seu plano de negócios: um guia para empreendedores e estudantes de administração e marketing.** Rio de Janeiro: Letra Certa, 2014.

YU, H. J.; LEE, S. Government housing policies and housing market instability in Korea. **Habitat International**, n. 34, p. 145-143, 2010.