

## **Dinâmica imobiliária e financiamento habitacional no Brasil: Uma análise do mercado imobiliário brasileiro entre 2002 e 2014**

ZANDONADI, JULIO C.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Docente de Geografia do IFSP – Campus Cubatão, Doutor em Geografia pela Universidade Estadual de Campinas – UNICAMP, email: [juliocesarzandonadi@ifsp.edu.br](mailto:juliocesarzandonadi@ifsp.edu.br)

Área de conhecimento (Tabela CNPq): 7.06.01.03-8 Geografia Urbana

Apresentado no  
8º Congresso de Inovação, Ciência e Tecnologia do IFSP  
06 a 09 de novembro de 2017 - Cubatão-SP, Brasil

**RESUMO:** Compreendendo a produção do espaço urbano como a materialização de relações sociais estabelecidas por múltiplos agentes que produzem o espaço a partir de seus interesses, que são, hegemonicamente, no modo de produção capitalista, de cunho econômico. Nas cidades a produção se dá no bojo do mercado imobiliário urbano, em que atuam diversos capitais. Diante disso, tal análise se propõe a analisar a dinâmica imobiliária recente no Brasil, entre os anos de 2002 e 2014, para tal, é dado o enfoque na coleta e análise de dados históricos do volume nominal de financiamentos habitacionais nas macrorregiões do Brasil. Através da sistematização dos dados, com a produção de tabelas, representações gráficas e cartográficas, nota-se que após 2005 a dinâmica imobiliária no Brasil entra em outro patamar, com o crescimento intenso de financiamentos para aquisição de imóveis, como também o espraiamento para regiões do Brasil em que tal prática não era recorrente. Tal processo nos apresenta aspectos da relação entre público e privado no Brasil, principalmente quando se associa os dados ao lançamento em 2009 do Programa Habitacional “Minha Casa, Minha Vida”, do governo federal brasileiro.

**PALAVRAS-CHAVE:** produção do espaço urbano, dinâmica imobiliária, Programa Minha Casa, Minha Vida, financiamento habitacional, ajuste espacial.

### **Properties dynamic and housing finance at the Brazil: An analysis of the Brazilian properties market between 2002 and 2014.**

**ABSTRACT:** Understanding the production of urban space as the materialization of social relations established by multiple agents that produce space from their interests, which are, hegemonically, in the capitalist mode of production, of an economic nature. In cities, production takes place in the midst of the urban properties market, in which several capitals work. Therefore, this analysis proposes to analyze the recent real estate dynamics in Brazil, between the years of 2002 and 2014. To this end, the focus is on collecting and analyzing historical data on the nominal volume of housing finance in the macro regions of Brazil. Through the systematization of the data, with the production of tables, graphical and cartographic representations, it is noticed that after 2005 the real estate dynamics in Brazil enters another level, with the intense growth of financing for real estate acquisition, as well as the spreading to regions of the Brazil where such practice was not recurrent. This process presents us with aspects of the relationship between public and private in Brazil, especially when the data are associated with the launch of the "Minha Casa, Minha Vida" Housing Program of the Brazilian federal government in 2009.

**KEYWORDS:** production of the urban space, properties dynamic, Program “Minha Casa, Minha Vida, housing finance, spatial adjustment.

## **INTRODUÇÃO**

Esta pesquisa tem como objetivo central contribuir para a análise da urbanização brasileira contemporânea, identificando características da dinâmica de produção de moradias e as possíveis alterações no processo de estruturação das cidades. Especificamente, buscando analisar a dinâmica imobiliária no Brasil, do entendimento qualitativa dos números de financiamentos imobiliários no país, dando subsídios para compreender novos padrões de produção e consumo imobiliário no Brasil.

O ponto de partida é o entendimento dos programas habitacionais no Brasil, identificando como o “Minha Casa, Minha Vida” como um programa estrutural e multisetorial, que direciona o mercado imobiliário brasileiro a um patamar mais elevado, tanto em volume de negócios, como também em relação ao crescimento no preço da terra.

Rolnik (2015) destaca que o programa “MCMV” se trata de uma das últimas iniciativas de um “pacote” de medidas do governo federal, articulado a iniciativa privada como forma de conter um contexto de crise internacional que se desenvolveu durante a década de 2000 e que “estourou” em 2008.

Análise que se debruçaram sobre o Programa “MCMV” destacam que, trata-se de um novo momento das políticas habitacionais no Brasil, visto que a proporção tanto de quantidade de unidades habitacionais produzidas (FIX, 2011; CARDOSO, 2013; ROLNIK, 2015), como também, a expansão geográfica, desconcentrando o destino dos recursos públicos para investimento na aquisição de moradias das regiões sul e sudeste (ZANDONADI, 2014).

Diante disso, para tal análise foi realizado levantamento bibliográfico sobre a produção do espaço urbano, programas habitacionais e programa “MCMV”, bem como levantamento de dados referentes aos financiamentos habitacionais para aquisição no Brasil entre os anos de 2000 e 2014, os quais apontam para alterações no padrão e volume de distribuição dos recursos pelas regiões do Brasil.

## **MATERIAL E MÉTODOS**

Metodologicamente a análise se enquadra numa abordagem materialista-histórica-dialética, tendo como conceito norteador o de “formação espacial” ou “formação socioespacial” nos moldes traçados por Santos (1982), em que os processos que constituem o modo de produção são histórica e espacialmente determinados num movimento de conjunto, entendendo o espaço como “matéria trabalhada por excelência”, que produz imposições e determinações as relações cotidianas do homem.

Como procedimentos adotou-se levantamento bibliográfico referente a produção do espaço urbano, programas habitacionais no Brasil e o Programa “Minha Casa, Minha Vida”, com o intuito de embasar a análise, bem como investigar o desenvolvimento histórico das políticas habitacionais e a financeirização imobiliária no Brasil.

Também realizou-se, junto ao sítio eletrônico do Banco Central do Brasil, busca por dados financeiros quantitativos referente aos financiamentos habitacionais para aquisição realizados no Brasil entre os anos de 2000 e 2014, organizados pelas macrorregiões do Brasil, posteriormente os dados foram organizados e sistematizados em gráficos e representações cartográficas dando suporte a análise.

## **RESULTADOS E DISCUSSÃO**

A sistematização dos dados em tabelas, gráficos e representações cartográficas permitiu algumas considerações sobre a dinâmica imobiliária em âmbito nacional, mais especificamente sobre a dinâmica dos financiamentos habitacionais no Brasil entre 2000 e 2014, bem como sua distribuição geográfica entre as regiões do Brasil.

Em relação a dinâmica dos financiamentos habitacionais no país, identificamos que o ano de 2006 é um marco em relação a mudança no padrão de volume financeiro dedicados a financiamentos para aquisição de imóveis, com um crescimento de 139,4%, dado que se mantém ascendente nos anos posteriores, porém com menor intensidade de crescimento. Nominalmente em 2005 os financiamentos habitacionais para aquisição estão em números inferiores a R\$ 10 bilhões, atingindo em 2013 patamares próximos aos R\$ 80 bilhões, sinalizando um crescimento próximo aos 800% em um intervalo de 8 anos.

A distribuição regional desses financiamentos também é um dado relevante, visto que há um processo de desconcentração destes financiamentos, que anteriormente a 2005 era concentrado nas

regiões sul e sudeste, e avança para o nordeste e pós 2009 atingiu com mais intensidade os estados das regiões centro-oeste e norte.

Esses dados permitiram algumas observações e considerações a respeito do avanço do mercado imobiliário urbano, tanto em relação ao volume de transações, como no espraiamento espacial de tal dinâmica pelas regiões do país.

## **CONCLUSÕES**

De modo geral, a análise permitiu tecer algumas considerações, primeiro em relação ao capital imobiliário no Brasil, o qual assume contornos próprios e com efeito multiplicador recente, assumindo um protagonismo na produção do espaço urbano, isto se dando através da financeirização deste espaço, como também, pela associação entre as esferas pública e privada.

Também se notou que é em meados da década de 2000 o marco temporal da intensificação e da reprodução ampliada do capital imobiliário, marcada pela intensidade e expansão da produção e reprodução deste capital, atuando em regiões onde o capital agrário protagonizava as relações capitalistas em período anterior.

Incorporou-se na análise, e de fato tornou-se um elemento indutor do crescimento dos financiamentos imobiliários para aquisição a promoção pública, com financiamentos para aquisição de imóveis no Brasil, através do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, implantado em 2009 pelo Governo Federal, o qual elevou o volume de financiamentos habitacionais para aquisição de imóveis a patamares financeiros e de volume inéditos.

## **AGRADECIMENTOS**

Ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo – Campus Cubatão, por viabilizar a execução da pesquisa, por meio de sua infraestrutura.

## **REFERÊNCIAS**

CARDOSO, Adauto Lucio (org). **O programa Minha Casa, Minha Vida e seus efeitos territoriais.**

Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

FIX, M. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem.** São Paulo: Boitempo, 2007.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças.** São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTOS, M. Sociedade e Espaço: Formação Espacial como Teoria e Método. In: SANTOS, Milton. **Espaço e Sociedade: Ensaio.** 2ª ed. Petrópolis: Vozes, 1982.

ZANDONADI, J. C. **Novos padrões de consumo imobiliário e estratégias das empresas incorporadoras em cidades médias: uma análise a partir de Londrina, São José do Rio Preto e Ribeirão Preto.** São Paulo: FAPESP, 2014 (Relatório de Pesquisa – Pós-Doutorado).