

## A DINÂMICA HABITACIONAL REGIONAL COMO INDICADOR NA ANÁLISE DE AÇÕES PARA O DESENVOLVIMENTO

Bruna Rafaella Fabris <sup>1</sup>

Clarete Trzcinski <sup>2</sup>

Observa-se que a dinâmica habitacional pode se caracterizar como um indicativo de crescimento e desenvolvimento regional e/ou local, conforme observado em muitos estudos publicados. É possível ainda, com avanços no conhecimento, interpretação e análise do funcionamento da dinâmica habitacional, entender sua influência nas condutas de desenvolvimento de um local e obter uma previsão de possíveis situações futuras. Desta forma o objetivo do trabalho foi analisar como a dinâmica populacional pode contribuir e se tornar um indicativo estratégico para ações de promoção ao desenvolvimento local e/ou regional. A pesquisa possui caráter qualitativo, do tipo exploratório. Para a coleta de dados utilizou-se a pesquisa bibliográfica e documental de publicações de circulares pelo Ministério das Cidades, no que diz respeito ao financiamento imobiliário com uso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), em operações por meio dos Programas de Apoio à Produção de Habitação, Carta de Crédito Individual (CCI) e Carta de Crédito Associativo (CCA), comparadas às informações municipais de crescimento populacional coletada pelo IBGE. A região oeste foi o território definido como universo da pesquisa, e, a amostra se deu de forma aleatória. Com base na comparação das duas variáveis, observa-se que o incentivo financeiro a financiamentos imobiliários não está correspondendo à expectativa com base no aumento populacional, uma vez que o município de maior crescimento populacional estudado, Pinhalzinho, teve uma redução em 50 mil reais o teto limite de financiamento de moradia comparando-se as circulares de 2015 e 2017, ficando com um teto de 95 mil reais, e o Município de Concórdia reajustou o valor em 5 mil reais apenas mantendo um teto de 140 mil reais, no entanto este apresentou-se no mesmo período crescimento três vezes menor que Pinhalzinho. O critério estabelecido no reajustamento do limite de financiamento imobiliário vem sendo determinado conforme o enquadramento por região e população, variando entre capitais e metrópoles, capitais regionais e número populacional dos municípios. Deve-se considerar que os valores populacionais comparados referem-se aos Censos dos anos de 2000 a 2010, e outros elementos devem ser apontados para uma análise crítica, como por exemplo, a estimativa populacional ao ano referência da circular, índices construtivos e o próprio valor de avaliação imobiliária. No entanto, a partir dos resultados parciais observa-se que a análise da gestão dos investimentos das Políticas Habitacionais pode ser uma ferramenta potencial, quando baseadas em indicadores como a dinâmica populacional, podendo ser promotora do desenvolvimento regional e/ou local, uma vez que estudado as especificidades características de um local, e identificado possíveis indicadores pode-se ter uma interação mais maleável com os municípios emergentes em crescimento.

**Palavras-chave:** Habitação, Financiamento imobiliário, Crescimento populacional.

**Agradecimentos e fonte financiadora:** Programa UNIEDU/Pós-graduação/FUMDES/2017 e bolsa institucional parcial, resolução 053/CONSUN/2016 UNOCHAPECÓ.

<sup>1</sup> Mestranda do Programa de Mestrado em Políticas Públicas e Dinâmicas Regionais da Unochapecó, e-mail: brunafabris@hotmail.com.br

<sup>2</sup> Doutora em Engenharia de Produção pela UFRGS. Docente do Programa de Mestrado em Políticas Sociais e Dinâmicas Regionais da Unochapecó, e-mail: clarete@unochapeco.edu.br