

MICRO-FINANCIAMENTO PARA HABITAÇÃO SUSTENTAVEL NA AFRICA SUB-SAHARIANA:

UMA INICIATIVA DE APOIO REGIONAL



Rooftops Canada
Abri International



CENTRE FOR AFFORDABLE
HOUSING FINANCE IN AFRICA

A DIVISION OF THE FINHABIT TRUST



Habitat for Humanity®

Maputo, Moçambique
25 Janeiro 2012

UN HABITAT
FOR A BETTER URBAN FUTURE

Micro-financiamento para Habitação: Definição

- Tudo aquele financiamento para Habitação que não é o clássico crédito hipotecário.
- Financiamento que não é garantido com propriedade imobiliária e que segue os princípios de Micro-finanças.
- Empréstimos de montante reduzido, curto prazo, e de custo acessível, que seguem o processo incremental de construção e melhorias habitacionais.

Credito Hipotecário

- **Objectivo:** compra de um imóvel completo
- **Período de reembolso:** 10-30 anos
- **Garantia do empréstimo:** imóvel
- **Canal:** banca comercial
- **Preço:** normalmente é um empréstimo bastante seguro, por tanto mais barato que um empréstimo pessoal/ao consumo
- **Análise dos riscos:** empréstimo assegurado por um activo, o qual requer da segurança da posse, da capacidade de recuperação do activo em caso de não pago, e na estabilidade a longo prazo das receitas do comprador

Produto de Micro-finanças para Habitação

- **Objectivos:** melhoras incrementais da habitação
- **Periodo de reembolso:** 1-5 anos
- **Garantia do empréstimo:** avalistas, outros bens moveis
- **Canal:** Instituições de Microfinanças, outros
- **Preço:** normalmente equivalente a microcreditos para empresa, mais alto que empréstimo pessoal.
- **Análise dos riscos:** credito baseado no caracter pessoal e no fluxo de caixa, requiere uma abordagem de microfinanças no processo de avaliação do empréstimo

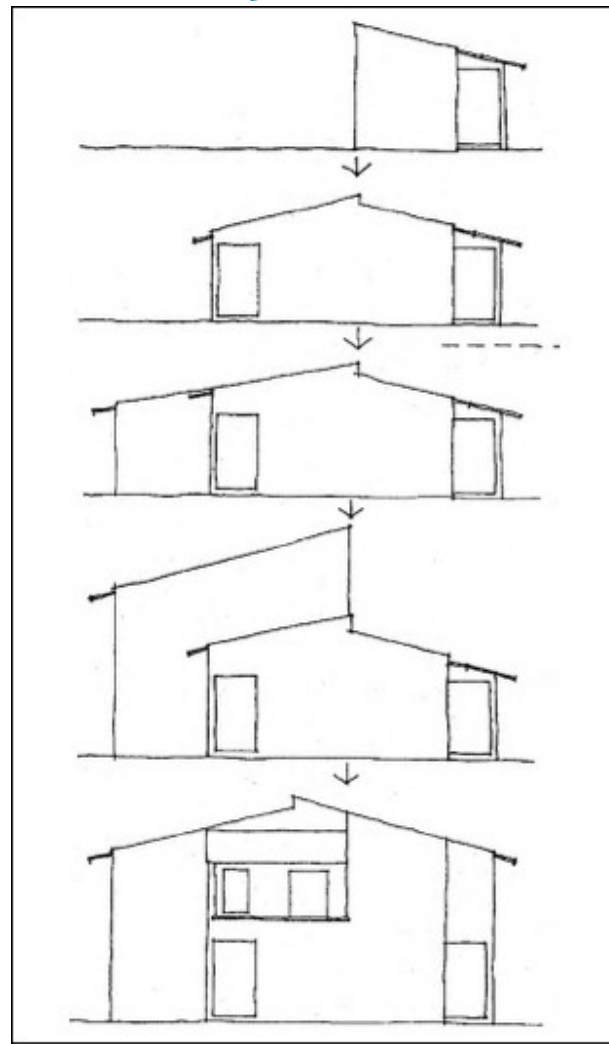
Serviços de Apoio a Habitação

- Serviços **não financeiros ligados a um produto financeiro**
- **Objectivo:** obter um produto de habitação de qualidade.

Incluem:

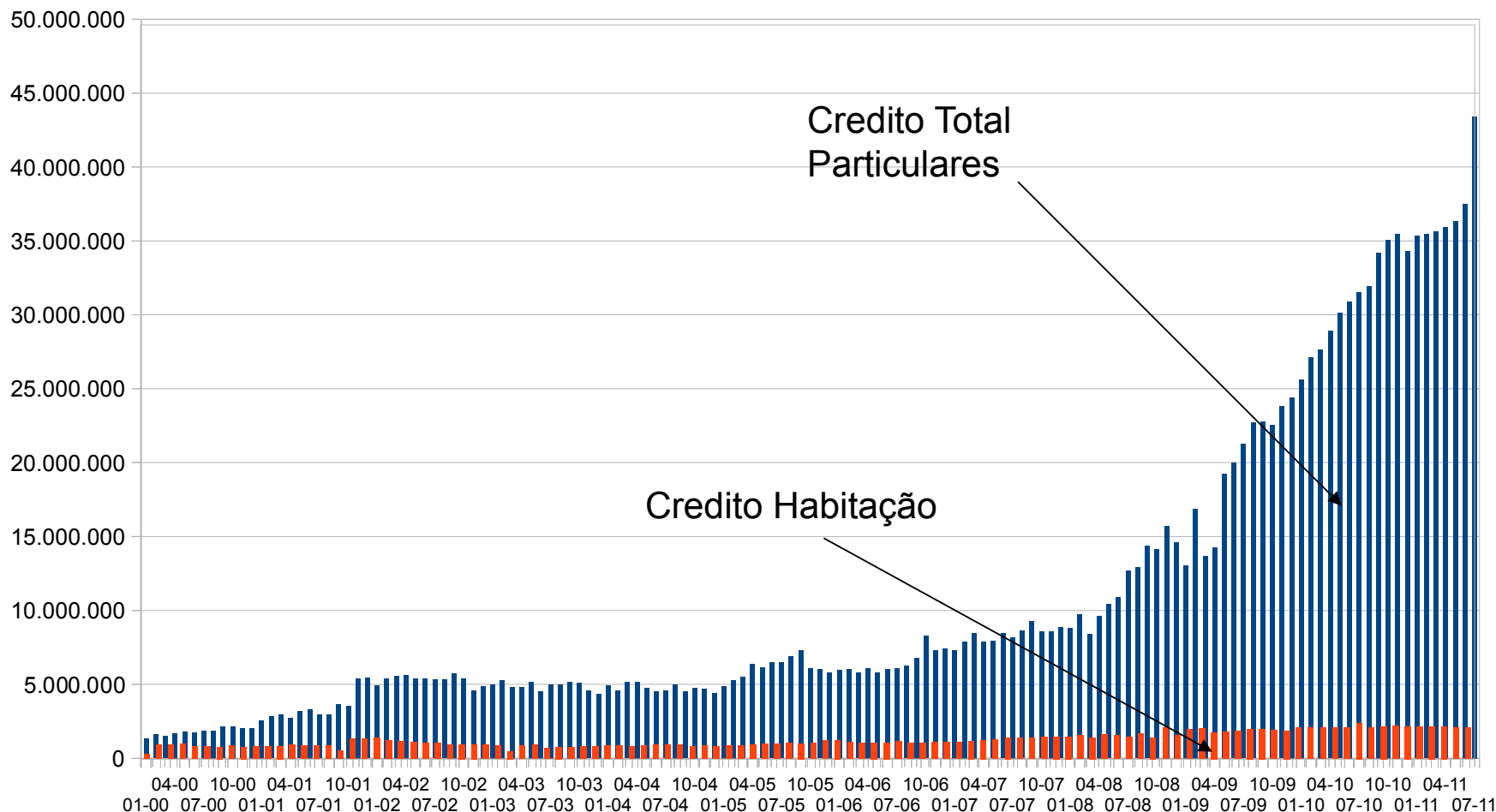
- ✓ Apoio para aquisição de títulos da terra e acesso a serviços básicos
- ✓ Apoio ao processo de construção
- ✓ Apoio em forma de educação legal e financeira

Apoio pós-construção



Credito Habitação e Particulares

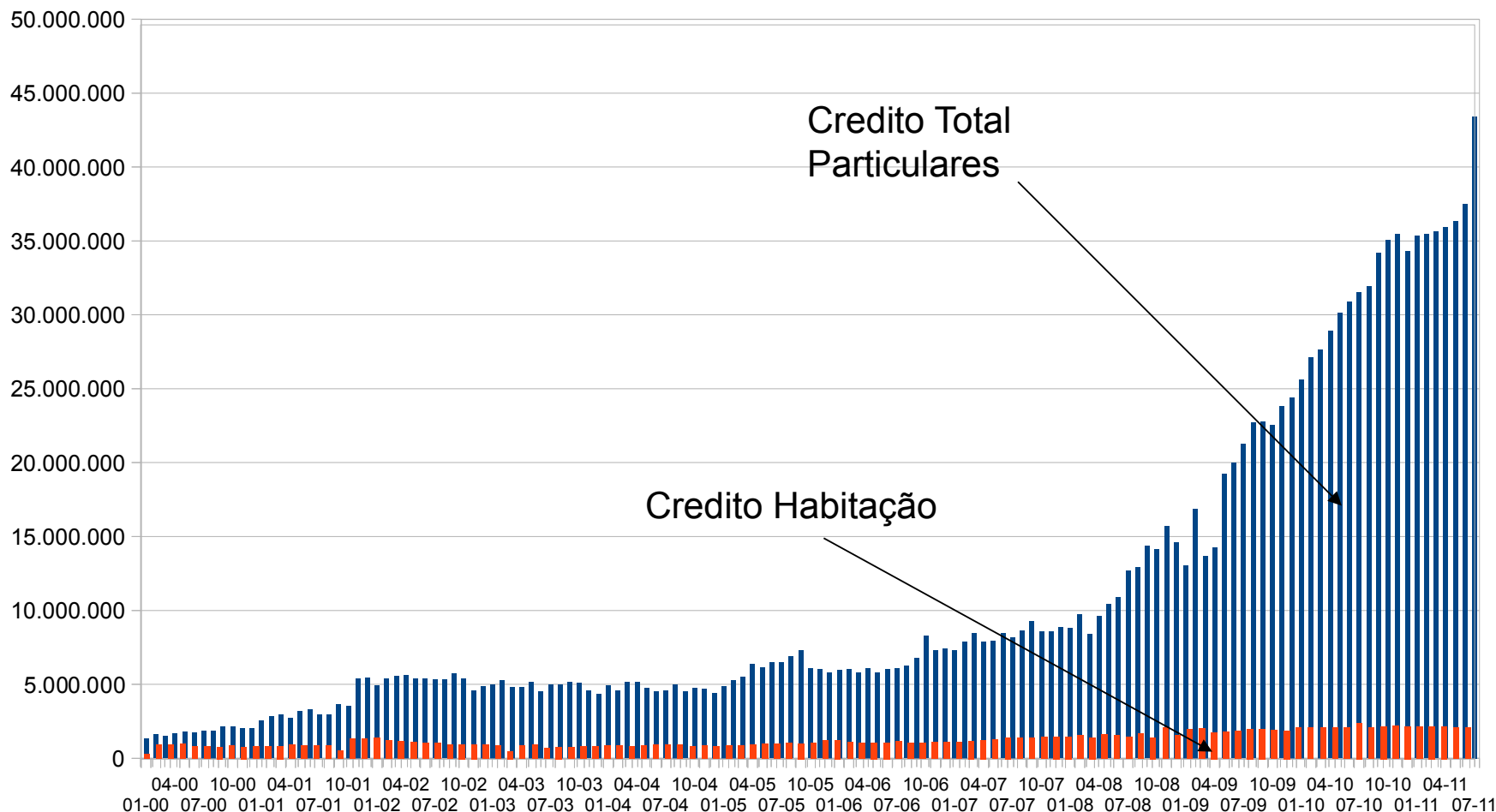
2000-11 (milhares de MT)



Fonte: BDM, 2011, elaboração própria

Credito Habitação e Particulares

2000-11 (milhares de MT)



Fonte: BDM, 2011, elaboração própria

SESSION 2

Governos nacionais e locais e agências públicas

Doadores e instituições financeiras de desenvolvimento

Fornecedores de MFH existentes:

- Fornecedores Especializados em Microfinanças para Habitação (cooperativas, instituições não lucrativas, ou empresas de crédito) com foco em MFH como sua actividade primária,
- Instituições financeiras não bancárias (cooperativas, instituições não lucrativas, ou empresas de crédito) que desenvolveram uma oferta MFH como complemento da sua actividade primária,
- Bancos que desenvolveram uma oferta de habitação para os segmentos de baixa renda

Potenciais Fornecedores de Microfinanças para Habitação:

- Novos operadores, instituições iniciantes/completamente novas,
- Instituições financeiras não bancárias,
- Bancos.

Prestadores de Serviços de Apoio à Habitação

Outros

Promover o conceito de MFH através de:

- Ênfase na estabilidade regional para facilitar o investimento & desenvolvimento,
- Desenvolvimento dos padrões e referências da indústria,
- Aumentar a pesquisa, informação e dados alvo: estudos cobrindo todo o país, melhores práticas e experiência,
- Manutenção de consultas contínuas com stakeholders interessados.

Levar a cabo iniciativas a **nível sectorial** para diminuir três obstáculos chave nas áreas de capacidade técnica, financiamento e política & legislação através de:

- Desenvolvimento regional de redes de trabalho de IMFH (instituições de microfinanças para a habitação), comunidades de prática e grupos de trabalho,
- Identificação & desenvolvimento de parcerias estratégicas,
- Facilitação de troca de conhecimentos e aprendizado entre os seus pares,
- Desenvolvimento de mecanismos financeiros.

Facilitar intervenções a **nível de provedor** de MFH e HSS em capacidade técnica e financiamento, através de:

- Facilitação de assistência técnica e capacitação institucional,
- Criação/gestão/coordenação de formação de formadores e provisão de formação
- Aconselhamento sobre fixação de preços para MFH e HSS,
- Promoção de inovação.

Criação de **ambiente propício** através de:

- Lobby com os governos, relacionado com questões relevantes tais como posse da terra e infraestruturas
- Contribuição para o desenvolvimento de políticas apropriadas, relacionadas com o incremento da habitação e que levem à aquisição da habitação a preço acessível
- Sensibilização sobre a necessidade de um quadro legislativo adequado para as operações das IMFHs

SESSION 3

Uma rede ou redes de trabalho, compreendendo diversos actores nacionais designados

Um grupo de trabalho nacional

Um recurso electrónico (website com pesquisa, referências, análise, sector de notícias e desenvolvimentos legislativos, ferramentas e manuais desenvolvidos para Assistência Técnica)

Um centro de formação nacional ou regional com pessoal especializado exercendo funções de formação diversa, análise e gestão de conhecimentos – isto poderia ser físico ou virtual, num ou em diversos locais

Uma base de dados de partes interessadas incluindo IMFHs/doadores/investidores/agências de desenvolvimento

Uma base de dados de provedores de assistência técnica

Uma parceria com vários fundos de grandes montantes (*wholesale funds*)

Uma série de intercâmbios e workshops regionais

Uma fonte de financiamento de grandes montantes (*wholesale financing*)

Uma fonte de concessão de financiamentos

Uma parceria com agências de notação (*rating*)