

Л.Н.Симонова

Строительство доступного жилья как важнейшее направление антикризисной политики

В статье рассматривается бразильский опыт реализации государственных программ стимулирования строительства доступного жилья в 2004—2009 гг., а также формирования системы жилищного кредитования, отвечающей интересам значительной части населения, и особенно семей, имеющих низкий уровень доходов. Анализируются антикризисные меры правительства, в том числе в сфере жилищного строительства, а также программы развития страны до 2014 г.

Ключевые слова: жилищный дефицит, государственная жилищная политика, финансирование строительства, антикризисные меры.

С 2006 г. в России реализуется национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», рассчитанный на шесть лет. В числе его важнейших приоритетов — увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования; повышение доступности жилья; расширение объемов жилищного строительства и модернизация объектов коммунальной инфраструктуры; выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем установленных категорий граждан. Однако, несмотря на строительный бум 2007 — первой половины 2008 гг., проблема доступного жилья для большинства граждан страны (к началу кризиса лишь 10% населения были способны самостоятельно решать жилищный вопрос, в том числе с ипотекой) остается нерешенной. Начавшийся в 2008 г. процесс выработки более эффективных механизмов стимулирования и регулирования жилищного рынка и разработки Федеральной стратегии массового строительства жилья для всех категорий граждан был прерван кризисом. Вместе с тем именно в кризисные годы значение государственных инфраструктурных и жилищных программы возрастает.

Людмила Николаевна Симонова — кандидат экономических наук, ведущий научный сотрудник ИЛА РАН (ludmila-simonova@yandex.ru).

Как показывает практика последних двух кризисных лет, субсидируемые государством проекты строительства доступного жилья в целом ряде стран и прежде всего в Бразилии, стали важнейшим механизмом повышения занятости и внутреннего спроса, способствовали преодолению кризиса в строительной отрасли и смежных производства.

ПОТРЕБНОСТИ БРАЗИЛИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ НОВОГО ЖИЛЬЯ

Ускорение процесса урбанизации, миграция трудовых ресурсов из депрессивных районов в более развитые регионы привели к неравномерному развитию городов Бразилии, росту нехватки жилья и снижению его качества. При этом дефицит жилья, достигнув катастрофических масштабов в 90-е годы XX в., стал причиной массового нелегального захвата государственных и частных земель в крупнейших мегаполисах.

По данным Бразильского института географии и статистики (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, IBGE), в 2005 г. дефицит жилья (потребность в строительстве нового жилья с учетом его нехватки и необходимости замены ветхого и аварийного фонда) превысил 7,9 млн единиц, или 14,9% жилого фонда страны. Из них порядка 4,5 млн единиц нового жилья необходимо построить для решения проблемы перенаселенности домов. Около 8% городского жилья в 2005 г. не имело централизованного водоснабжения водой, в 44% случаев отсутствовала современная система канализации. 56,8% общего дефицита жилья приходилось на перенаселенные дома, доля ветхого и аварийного фонда (включая импровизированное жилье) составляла 19,7%, а фавел — 23,5%¹.

Особенно остро нехватку качественного жилья испытывают семьи, проживающие в городах, с уровнем дохода до 3-х минимальных зарплат (90,3% жилищного дефицита в городах — 5,78 млн единиц жилья). Наибольший дефицит жилья ощущается в крупнейших городах штатов Сан-Пауло, Рио-де-Жанейро, Минас-Жерайс, Баия, Пернамбуко и Мараньян. Более 76% потребностей в строительстве нового жилья приходится на города.

По оценке бразильских экспертов, для снижения дефицита в сегменте ветхого и аварийного жилья (включая строения в районах трущоб) на 25% к концу 2010 г. необходимо построить около 913 тыс. единиц социального жилья (т.е. порядка 228 тыс. единиц в год). Рост населения и необходимость обеспечения новых семей с низкими доходами доступным жильем потребуют строительства еще 716 тыс. квартир и домов. В 2007—2010 гг. совокупные потребности в инвестициях в строительство социального жилья, включая затраты на инфраструктуру, водоснабжение и канализацию, могут составить более 78 млрд долл.*².

Традиционно в Бразилии подавляющая часть населения проживает в собственных домах. По данным IBGE, 76,8% населения страны живут в собственных квартирах и домах, 12,6% — снимают жилье, еще 9,7% используют другие формы (например, проживают в квартирах, принадлежащих родственникам и др.).

* Здесь и далее пересчет в доллары США по среднегодовому курсу на 2008 г.: 1 долл. = 1,8 бразильских реала.

Т а б л и ц а 1

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕФИЦИТА ЖИЛЬЯ ПО РЕГИОНАМ
И УРОВНЮ ДОХОДОВ СЕМЕЙ (2005 г., в %)**

Регион	Уровень доходов			
	До 3 мин. з/п	3-5 мин. з/п	До 5 мин. з/п	Св. 5 мин. з/п
Север	89,3	7,4	96,7	3,3
Северо-Восток	94,7	3,3	98,0	2,0
Юго-Восток	89,3	6,3	95,6	4,4
Юг	84	10,8	94,8	5,2
Центр-Запад	90,4	5,7	96,1	3,9
Бразилия, всего	90,3	6,0	96,3	3,7

Источник: Fundação João Pinheiro. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), 2005.

Т а б л и ц а 2

**СОВОКУПНЫЕ ПОТРЕБНОСТИ В ИНВЕСТИЦИЯХ
В СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ В 2007—2010 гг.**

Объекты строительства	Количество	Единицы	Инвестиции, млрд долл.	
			2007—2010	В год
Асфальтированные дороги	83,3	Тыс. км	26,3	6,6
Производство электроэнергии	—	—	15,4	3,8
Канализация и водопровод	—	—	13,5	3,4
Социальное жилье (субсидированное)	1628,8	Тыс. ед.	22,9	5,7
Снижение дефицита	912,8	Тыс. ед.	12,8	3,2
Новое жилье	716,0	Тыс. ед.	10,1	2,5
Всего			78,1	19,5

Источник: Национальный строительный союз Бразилии (União Nacional da Construção, UNC). — www.fiesp.com.br/deconcic/uniao-nacional.asp

По данным переписи 2000 г., доля жилья, сдающегося в наем, не превышает 15%. Для городов этот показатель несколько выше — 16,3%. То, что большое количество домов и квартир находятся в собственности, отражает традиционные ориентиры и ценности жителей Бразилии, где социальный статус семьи в определяющей степени зависит от наличия собственного жилья (в особенности дома).

В 2007 г. в Бразилии действовало порядка 8 млн договоров аренды, в том числе 6,4 млн — в сегменте жилой недвижимости. Несмотря на снижение ставок жилищного кредитования и увеличение сроков финансирования покупки собственного жилья, а также сближение размеров ежемесячных выплат по кредитам с суммой платежей по аренде жилья, на рынке

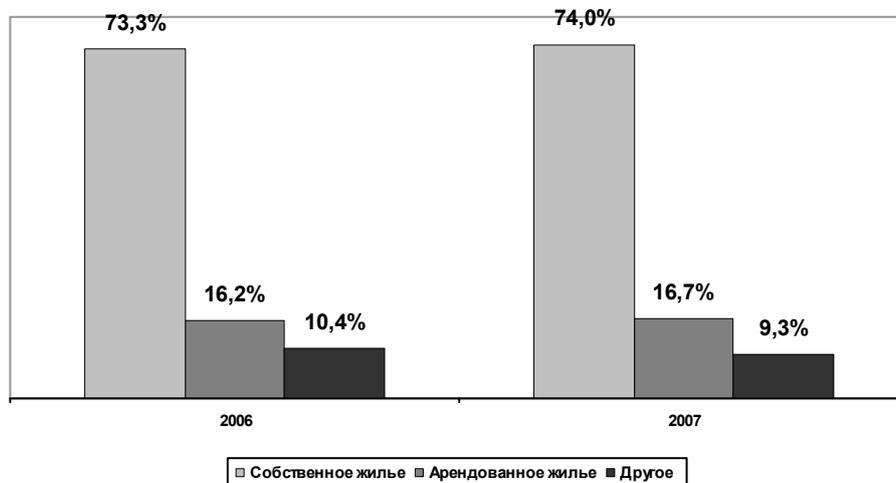
найма жилья всегда есть спрос, что связано с профессиональной деятельностью арендаторов, местом их работы или временными потребностями.

Перспективы развития аренды жилья в Бразилии также связаны с реализацией государственной программы строительства и эксплуатации жилья для сдачи в наем, ориентированной на семьи с низким уровнем доходов (Programa de arrendamento residencial, PAR).

По данным бразильских экспертов, в 2000—2008 гг. ситуация на рынке жилья изменилась в сторону увеличения доли собственного жилья. Согласно оценкам, приведенным в Global Property Guide, в 2008 г. из 42 млн домов и квартир, составляющих жилищный фонд Бразилии, лишь 14% сдаются в наем³.

Немаловажную роль в развитии рынка собственного жилья играют относительно невысокая стоимость недвижимости в стране, политика правительства Бразилии в области налогообложения при покупке и эксплуатации жилья, доступность кредита, в том числе для семей с низкими доходами. Согласно материалам, предоставленным на сайте BRAZIL.RU, среднее жилье в Рио-де-Жанейро стоит 500—1500 долл. за 1 м². Минимальные расходы на покупку — около 40 тыс. долл. Средняя стоимость дома — около 90 тыс. долл.

СТРУКТУРА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА БРАЗИЛИИ ПО УСЛОВИЯМ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ В 2006—2007 гг. (в %)



Источник: IBGE, 2009, www.ibge.gov.br

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные цели и задачи в области жилищной политики правительства Бразилии и президента Луиса Инасио Лулы да Силвы определяются долгосрочными потребностями страны в преодолении дефицита жилья, повышении качества и производительности труда в строительстве. При этом

жилищное строительство рассматривается как часть глобальной стратегии по ускорению социально-экономического развития и решению проблемы социального неравенства.

Важнейшим элементом государственной жилищной политики Бразилии является создание институциональной основы и финансовых механизмов для осуществления инвестиций в строительство жилья. Прежде всего речь идет о системе льготного кредитования строительства и покупки жилья для широких слоев населения, включая наиболее обездоленную его часть; осуществление государственного финансирования строительства домов в районах трущоб, объектов городской инфраструктуры и системы жизнедеятельности городов (водоснабжение и канализация).

С целью обеспечения комплексного подхода к решению проблемы дефицита жилья в 2003 г. было создано министерство городов, которое разрабатывает национальную политику по развитию градостроительства и следит за реализацией проектов жилищного строительства на уровне штатов и муниципалитетов. Следующим шагом стало принятие в 2004 г. Национальной жилищной политики и создание в рамках Закона N 11.124 от 16 июня 2005 г. Национальной системы и Национального фонда социального жилья и их управляющего совета. Сегодня Национальная система социального жилья охватывает все штаты страны и более 5000 муниципалитетов и направлена на проектирование и формирование новой среды проживания при содействии федерального правительства, правительств штатов и муниципалитетов⁴.

На сегодняшний день государственная политика в области жилищного строительства реализуется в рамках принятой в начале 2007 г. Программы ускорения развития (Programa de Aceleração do Crescimento, PAC), которая объединяет все существующие программы государственной поддержки и финансирования в таких областях, как инфраструктура, энергетика, социальная сфера, жилищное строительство. По мнению руководства Бразилии, программа PAC является новой моделью планирования, управления и использования госинвестиций, она создает необходимую институциональную и финансовую основу для осуществления проектов с участием государственного и частного капитала (прежде всего инфраструктурных) и тем самым обеспечивает ускорение темпов экономического развития страны. В условиях негативного воздействия мирового финансового кризиса и необходимости обеспечения занятости путем реализации инфраструктурных и жилищных проектов значение государственной программы развития существенно возрастает, увеличиваются и объемы госфинансирования.

Первоначальный объем финансирования в рамках программы PAC на период 2007—2010 гг. составлял 283 млрд долл. В 2008 г. вследствие включения новых проектов эта сумма возросла до 349 млрд долл. Еще 282 млрд планировалось инвестировать после 2010 г. Из общей суммы в 631 млрд долл., 11,5% предполагается направить в развитие логистики и транспорта, 66% — в энергетику и 22,3% — на решение проблем в социальной и жилищной сферах⁵.

По данным правительства Бразилии, из запланированных на 2007—2010 г. инвестиций по Программе ускорения развития в объеме 349 млрд долл. (638 млрд реалов), к марту 2010 г. было освоено 63,3%.

**ОБЪЕМ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ ИНВЕСТИЦИЙ
В РАМКАХ ПРОГРАММЫ УСКОРЕНИЯ РАЗВИТИЯ
(январь 2007 и январь 2009 гг., в млрд долл.)**

Сегмент инвестирования	январь 2007 г.			январь 2009 г.		
	2007—2010	После 2010 г.	Всего	2007—2010	После 2010 г.	Всего
Логистика	32,7	—	32,7	52,8	20,4	73,2
Энергетика	154,4	106,3	260,7	159,5	260,7	420,2
Социальная сфера и жилищное строительство	96,0	—	96,0	137,9	1,1	139,0
Всего	283,1	106,3	389,4	349,0	282,2	631,2

Источник: Comitê Gestor do PAC, Janeiro de 2009.

В 2007—2010 гг. в рамках PAC предусматривается выделение значительных ресурсов на поддержку жилищного строительства и решения проблемы дефицита жилья, особенно для семей с низкими доходами (менее пяти минимальных зарплат). Государственная политика в области строительства доступного жилья направлена на оказание финансовой поддержки при строительстве или покупке жилья, урбанизации районов трущоб, приобретении строительных материалов, реконструкции, ремонте или расширении жилья, при аренде (в том числе с правом выкупа).

В 2007 г. началась разработка Национального жилищного плана (PlanHab), который определит стратегию правительства Бразилии в данной сфере на ближайшие 16 лет. С 2009 г. в рамках PlanHab осуществляется долгосрочное планирование деятельности государственного и частного секторов в сегменте жилищного строительства, направленное на повышение эффективности использования имеющихся и новых ресурсов для преодоления жилищного дефицита.

В ежегодном послании конгрессу президента Бразилии (февраль 2009 г.) сформулированы следующие стратегические направления в области жилищной политики, которые легли в основу PlanHab:

- продолжение политики предоставления субсидий и финансирования строительства жилья для категорий граждан с низкими доходами;
- укрепление организационной основы для расширения участия штатов и муниципалитетов в Национальной системе социального жилья;
- формирование механизмов развития производственной базы гражданского строительства;
- создание системы налоговых и иных льгот, а также механизмов использования земли, находящейся в федеральной, муниципальной или частной собственности, для обеспечения земельных участков под строительство социального жилья⁶.

Первым проектом 2009 г. в рамках долгосрочной стратегии жилищного строительства PlanHab стал запуск с 13 апреля 2009 г. программы «Мой

дом, моя жизнь» (Minha Casa, Minha Vida) по строительству 1 млн домов для семей с доходом до 10 минимальных зарплат в течение ближайших двух лет (см. подробнее в разделе «Антикризисные меры»).

ГОСПОДДЕРЖКА ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Условно все действующие на сегодняшний день государственные программы в области финансирования жилищного строительства можно объединить в четыре группы:

1. Программы урбанизации и строительства жилья в районах трущоб — финансирование из средств федерального бюджета и бюджетов штатов и муниципалитетов.

2. Программы поддержки финансирования строительства и покупки жилья для семей с низким уровнем дохода, в том числе за счет субсидирования процентной ставки по кредитам в рамках Национальной системы социального жилья.

3. Создание механизмов, в том числе юридических и налоговых, стимулирующих финансовые институты к увеличению объемов кредитования и способствующих развитию рынка жилищного строительства, ориентированного на потребности семей со средним уровнем доходов. Например, Программа жилищного финансирования — Бразильская система накопления и кредитования.

4. Программа строительства и эксплуатации жилья для сдачи в наем, ориентированная на семьи с низким уровнем доходов.

Существенную роль в реализации государственных жилищных программ играют финансовые институты и прежде всего Федеральный сберегательный банк и Национальный банк социально-экономического развития. Среди важнейших инструментов финансирования жилищного строительства следует также отметить широкое использование средств фонда обязательных накоплений.

Ниже приводится краткая характеристика основных программ, государственных организаций, финансовых институтов и фондов (формируемых как за счет бюджетных средств, так и обязательных отчислений в виде страховых взносов), участвующих в финансировании строительства (покупки, аренды, ремонта) жилья.

Федеральный сберегательный банк (Caixa Econômica Federal, CAIXA). Государственный кредитный институт, действующий на всей территории страны и имеющий 31 региональное подразделение и более 2170 агентств и пунктов обслуживания. Является основным финансовым инструментом правительства при реализации программ в социальной сфере, финансирует проекты социальной инфраструктуры, в частности Национальной программы жилищного строительства, за счет привлеченных средств. Управляет средствами Национального фонда жилья социального характера в соответствии с нормами и правилами, разработанными Советом управления фонда и министерством городов. Предоставляет средне- и долгосрочные кредиты на индивидуальное и коллективное жилищное строительство (в том числе кооперативам и ассоциациям) со сроком погашения до 20 лет, жилищные субсидии семьям с низкими доходами (субси-

для дается напрямую физическим лицам, получающим жилищный кредит, в соответствии с уровнем дохода семьи). Источники льготного финансирования: фонд страхования от безработицы, национальное казначейство, фонд социального развития. Цели кредитования: строительство жилья, покупка земли под застройку, приобретение нового или вторичного жилья, ремонт или перестройка дома, приобретение стройматериалов, оплата строительных работ, наем жилья (с правом выкупа)⁷.

Бразильская система накопления и кредитования (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, SBPE). Основана в 1966—1967 гг., состоит из кредитных обществ по недвижимости, кредитно-сберегательных союзов и отделов по недвижимости банков штатов, Федерального сберегательного банка и других сберегательных банков. Деятельность регулируется директивами Национального монетарного совета и Центрального банка Бразилии.

Система финансирования жилья (Sistema Financeiro da Habitação, SFH). Создана законом N 4.380 в 1964 г. как совокупность правил и механизмов, призванных заменить традиционный режим выдачи жилищных кредитов. Основные источники средств: добровольное накопление в рамках SBPE и обязательное накопление в виде ресурсов Гарантийного фонда по времени службы. Система предусматривает отчисление средств, предоставление кредитов на покупку недвижимости, возврат кредитов и последующее повторение цикла.

Гарантийный фонд по времени службы (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, FGTS). Учрежден законом N 5.170 в 1966. Управляющий агент FGTS — Федеральный сберегательный банк. Фонд формируется за счет обязательных ежемесячных отчислений 8,5% зарплаты работников на их личный счет и является аналогом фонда социальных гарантий. Средства, накопленные фондом, используются, в том числе для финансирования жилищных программ.

Национальная система социального жилья (Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, SNHIS). Создана законом N 11.124 от 16 июня 2005 г. с целью реализации политики и программ, направленных на обеспечение жильем населения с низкими доходами.

Программа субсидирования социального жилья (Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social, PSH). Создана законом N 10.998 от 15 декабря 2004 г. с целью создания возможности доступа к жилью наименее обеспеченным слоям населения. Предусматривает предоставление субсидий из средств федерального бюджета при кредитовании покупки социального жилья физическими лицами, осуществляемом банками и другими агентами SFH. Размер субсидии дифференцирован в зависимости от местонахождения приобретаемого жилья (так, размер субсидии при покупке жилья в крупных мегаполисах в 1,3 раза больше, чем в других регионах страны и составляет 3,4 тыс. долл.).

Национальный фонд социального жилья (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, FNHIS). Учрежден законом № 11.124 от 16 июня 2005 г. с целью централизации и управления государственными ресурсами, выделяемыми под программы Национальной системы жилья социального характера. Фонд аккумулирует государственные средства под программы социального жилья на всех уровнях административного управления (федеральное правительство, правительства штатов и муниципалитеты) и на-

правляет их для удовлетворения потребности семей с низким уровнем дохода (не более 640 долл. в месяц).

Средства фонда могут быть использованы на покупку, ремонт, восстановление и перестройку собственного жилья, покупку стройматериалов и т.д.⁸.

Программа сдачи жилья в наем (Programa de arrendamento residencial, PAR). Создана 29 апреля 1999 г. Продвигается и стимулируется министерством городов, в качестве исполнительного агента выступает Федеральный сберегательный банк. Цель программы — помочь штатам и муниципалитетам удовлетворить потребности в жилье населения с доходами до 6 минимальных зарплат.

Фонд сдачи жилья в наем (Fundo de arrendamento residencial, FAR). Финансирует программу сдачи жилья в наем. Средства фонда формируются за счет ресурсов FGTS и кредитов, а также ресурсов фондов государственного финансирования — FAS, FINSOCIAL, FDS и PROTECH.

Фонд социального развития (Fundo de desenvolvimento social, FDS). Создан законом № 8.677 от 13 июня 1993 г. для финансирования инвестиционных проектов социального характера в сфере жилищного строительства, предполагает финансирование градостроительства, а также проектов по созданию систем водоснабжения и канализации, если они идут как дополнение к программе социального жилья. Фонд формируется за счет средств федерального бюджета⁹.

ПОЛИТИКА РЕГУЛИРОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

Основополагающим документом, регулирующим вопросы собственности на землю и другую недвижимость в стране, является Бразильский гражданский кодекс. Вопросы градостроительства и обеспечения жилищного строительства земельными участками входят в компетенцию городских властей и решаются на уровне муниципалитетов и префектур.

Следует подчеркнуть, что земля, находящаяся в муниципальной (общественной) собственности, выделяется только под застройку социального жилья и объектов городской и социальной инфраструктуры. Более того, поскольку большая часть городской земли находится в частной собственности, муниципалитеты зачастую вынуждены выкупать участки земли для реализации проектов жилищного строительства. Строительная компания выбирается на основе конкурсов проектов.

В большинстве крупных городских агломераций Бразилии серьезной проблемой остается урегулирование земельной собственности в районах нелегального захвата городских земель и возведение временного жилья (фавел), легализация выделения участков для реализации программ строительства социального жилья, проведение реконструкции в центральных городских округах и снижение социально-экологических рисков.

На федеральном уровне регулированием подобных вопросов занимается Национальный департамент городских программ (SNPU) министерства городов, в задачу которого входит укрепление муниципального управления, совершенствование законодательной основы градостроительства, разработка соответствующих программ для муниципалитетов.

В 2007 г. палатой депутатов были приняты поправки к Закону 3057, которые предоставили муниципалитетам право регистрировать новые

участки земли под жилищную застройку и реализовывать проекты строительства социального жилья на нелегально захваченных городских территориях, регулировать проблемы собственности. В рамках Программы урегулирования собственности (Programa Papel Passado) при содействии Федерального правительства и с участием штатов, муниципалитетов и неправительственных организаций, ведется мониторинг 2,3 тыс. временных поселений в 331 муниципалитетах, в которых проживают 1,4 млн семей. К концу 2007 г. 324 тыс. семей получили документы, подтверждающие право использования общественных земель для проживания¹⁰.

Выделение участков земли под застройку, строительство жилья в городах Бразилии осуществляется в соответствии с уставом и планом развития города. Основополагающими документами, регулирующими жилищное строительство на уровне муниципалитетов, является Закон об использовании земли¹¹.

В свою очередь Строительный кодекс (Código De Obras e Edificações — Normas de Adequação das Edificações à Pessoa Deficiente) устанавливает порядок и правила, которые необходимо соблюдать на всех этапах строительства (подготовка проекта, получение лицензии, выполнение строительных работ, а также эксплуатация зданий и оборудования), в соответствии с классификацией работ (новое строительство, реконструкция, изменение статуса используемой земли и др.), зоны застройки и категории земельного участка.

Порядок проведения конкурсов на отбор предложений по проектам массового строительства социального жилья. Каждый муниципалитет проводит тендеры для отбора предложений по проектам строительства жилых комплексов социального характера (например, в районе трущоб). После того как проект комплекса разработан и отобран, он направляется в правительство штата. Правительство штата в свою очередь передает предложения всех заинтересованных муниципалитетов в федеральное правительство (министерство городов). Федеральное правительство принимает на рассмотрение проекты строительства жилых комплексов во всех штатах и муниципалитетах при условии их реализации в столицах штатов, мегаполисах, в городах с населением более 150 тыс. человек

Проекты, отобранные федеральным правительством, направляются в Федеральный сберегательный банк — орган, управляющий финансами федерального правительства. Федеральный банк распределяет средства на финансирование проектов строительства жилья по муниципалитетам в соответствии со статьями федерального бюджета.

После того как подписан контракт на выделение средств для реализации проекта строительства социального жилья, в муниципалитете проводится конкурс по закупке стройматериалов, технической и инженерной поддержке и т.п.

Отбор ведется по следующим критериям:

- самая низкая цена (для большинства тендеров).
- лучшая технология (в случае проведения работ, требующих особой технологии).
- оптимальное соотношение цены и технологии (критерий основан на системной оценке проекта, где участники должны предложить приемлемую цену и соответствующую технологию, обеспечивающую необходимое качество работ).

Как показывает практика проведения конкурсов, наибольшие шансы получить заказ на строительство жилья имеют строительные компании, предлагающие стандартизированный проект массовой застройки, включающий все необходимые для жизнеобеспечения элементы и социальную инфраструктуру (школы, спорткомплексы, поликлиники и т.д.).

АНТИКРИЗИСНЫЕ МЕРЫ

В связи с мировым экономическим кризисом правительство Бразилии выделило дополнительные бюджетные средства на поддержку экономики и финансовой системы, а также стимулирование внутреннего спроса, в том числе на рынке жилья. Объем дополнительных государственных расходов федерального правительства в 2009 г. на преодоление последствий кризиса составил 1,2% ВВП. Благодаря своевременно принятым мерам удалось с минимальными потерями пройти кризисный 2009 г.: объем ВВП сократился на 0,2% по сравнению с 2008 г. (прежде всего из-за падения спроса на внешних рынках).

По данным Банка Бразилии, объем кредитования увеличился с 41% ВВП до 45% ВВП (главным образом за счет государственных кредитных институтов), создано около 1 млн новых рабочих мест, безработица составила 6,8%, а уровень инфляции сократился с 5,9% до 4,3%.

Рост государственных расходов на фоне снижения налоговых поступлений не мог не сказаться на состоянии госфинансов. Дефицит бюджета центрального правительства увеличился с 1,9% до 3,3%, что, однако, является относительно неплохим показателем в условиях кризиса. Объем госдолга (включая государственные компании) составил 42,9% ВВП по сравнению с 38,4% в 2008 г.¹².

Основные антикризисные меры, предусмотренные бюджетом на 2009 г., включали:

- снижение налогов на промышленные товары, в том числе на продажу автомобилей, электробытовых приборов и стройматериалов (с марта по сентябрь 2009 г.); налога на финансовые транзакции физических лиц (на 50%); налога на доходы физических лиц;

- специальный налоговый режим для гражданского строительства: снижение налогов с 7 до 1% для недвижимости стоимостью до 55,6 тыс. долл. и с 7 до 6% для всех других случаев в рамках программы «Мой дом, моя жизнь».

- поддержку безработных и содействие занятости;

- увеличение государственных инвестиций (в том числе в рамках Программы ускорения развития);

- кредитную поддержку производственных секторов (прежде всего сельского хозяйства);

- стимулирование строительства доступного жилья;

- расширение социальных программ.

В апреле 2009 г. стартовала программа «Мой дом, моя жизнь» по строительству 1 млн домов для семей с доходом до 10 минимальных зарплат в течение ближайших двух лет. В программу включены восемь экономических категорий граждан. Самые бедные могут получить беспроцентный кредит и выплачивать менее 30 долл. в месяц, уже въехав в новую кварти-

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ РАСХОДЫ
В РАМКАХ ПРОГРАММЫ АНТИКРИЗИСНЫХ МЕР В 2009 г.**

Направление	Объем, млрд долл.	% ВВП
Снижение налогов	7,0	0,4%
Увеличение госинвестиций и госрасходов, в т.ч.	9,7	0,6%
трансферты муниципалитетам	1,1	0,07%
увеличение фондов страхования от безработицы	0,2	0,01%
жилищная программа «Мой дом, моя жизнь»	3,3	0,2%
увеличение инвестиций	5,0	0,3%
Субсидирование процентных ставок по кредитам, в т.ч.	3,1	0,2%
Бразильский банк развития (BNDES)	0,9	0,06%
поддержка сельского хозяйства	2,2	0,1%
Общая сумма госрасходов и инвестиций	19,8	1,2%

Источник: Brazilian Economy Outlook, Ministry of Finance, December 2009, p 82—84.

ру. Также разработаны меры, при которых граждане, потерявшие работу, не останутся без жилья. Проект предусматривает использование энергосберегающих технологий и оснащение домов солнечными батареями.

По мнению бразильских экспертов, программа «Мой дом, моя жизнь» помимо решения проблемы дефицита жилья стала важным инструментом стимулирования строительного сектора в условиях глобального финансового кризиса, снижения безработицы и социальной напряженности. По оценке министра труда Бразилии, программа позволит создать 532 тыс. новых рабочих мест и обеспечит дополнительный рост ВВП на 0,7 процентных пунктов.

Общий объем инвестиций в рамках программы определен в 33,3 млрд долл., в том числе более половины в виде государственных субсидий: 14,2 млрд долл. — бюджетные средства, 0,6 млрд долл. — кредиты Национального банка экономического и социального развития, 4,2 млрд долл. — средства FGTS. Часть государственных средств направляется в гарантийный фонд программы, а также на страхование и рефинансирование просроченных кредитов. Более 14,4 млрд долл. будет выплачено непосредственно заемщиками.

Из 1 млн домов, которые предполагается построить, 400 тыс. предназначаются семьям с доходами менее трех минимальных зарплат, 200 тыс. — с доходами от 3 до 4, по 100 тыс. — с доходами и от 4 до 5 и от 5 до 6 зарплат. Оставшиеся 200 тыс. домов смогут приобрести семьи с доходом от 6 до 10 минимальных зарплат.

Для семей с уровнем доходов менее 3 минимальных зарплат жилищные субсидии представляются из средств федерального бюджета. Остальные участники программы могут приобрести жилье, используя также ресурсы FGTS.

**РАЗМЕР ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИНВЕСТИЦИЙ И УСЛОВИЯ
КРЕДИТОВАНИЯ В РАМКАХ ПРОГРАММЫ «МОЙ ДОМ, МОЯ
ЖИЗНЬ» В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ДОХОДА СЕМЬИ (2009—2010 гг.)**

Доход, число минимальных зарплат	Единицы жилья, тыс.	Стоимость жилья, тыс. долл.	Ограничения по размеру выплат по кредиту	% по кредиту, в год	Максимальный срок кредитования, лет	Объем госинвестиций, млрд долл.
0-3	400	До 44,4	До 10% дохода, но не менее 28 долл. в месяц	0%	10	8,9
3-6	400	До 72,2 (в зависимости от района застройки)	До 20% дохода	5–6%	30	5,6

Источник: Governo Federal do Brasil. Minha Casa, Minha Vida. — www.minhacasaminhavid.gov.br

Размер жилищной субсидии (из средств федерального правительства) для семей с доходами от 3 до 6 минимальных зарплат составляет до 12 тыс. долл. и зависит от уровня дохода и района застройки (максимальная субсидия предоставляется семьям с уровнем доходов в 3 минимальных зарплат, проживающим в мегаполисах).

Созданный в рамках программы гарантийный фонд (556 млн долл. бюджетных средств) позволяет предоставлять отсрочку платежа по кредиту в случае потери заемщиком работы. Длительность отсрочки зависит от дохода заемщика и не может превышать 36 месяцев при доходе от 3 до 5 минимальных зарплат (соответственно 12 месяцев при доходе от 5 до 10 минимальных зарплат). Сумма просроченных платежей погашается при окончательном расчете по кредиту. Чтобы получить такую возможность, заемщик должен осуществить как минимум шесть первых взносов в счет погашения кредита и выплатить 5% от рефинансируемой суммы просроченного платежа.

Программа также предусматривает уменьшение расходов на страхование, что позволяет снизить стоимость кредитов, предоставляемых заемщикам с низким уровнем доходов. Часть суммы страхового взноса субсидируется из средств гарантийного фонда. В случае смерти или инвалидности заемщика государство берет погашение кредита на себя. Кроме того, оно гарантирует проведение ремонтных и восстановительных работ при разрушении жилья.

Семьи с доходом менее 5 минимальных зарплат освобождаются от страхового взноса, который полностью субсидируется гарантийным фондом. Для заемщиков с доходом от 5 до 10 минимальных зарплат страховка гарантируется прямым возмещением ущерба гарантийным фондом.

**ПРОГРАММА УСКОРЕНИЯ РАЗВИТИЯ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ
ПО ПОДПИСАННЫМ КОНТРАКТАМИ В 2007—2008 гг. (млн долл.)**

Подпрограммы	Федеральное правительство	Другие участники проекта	Итого
Урбанизация районов трущоб (строительство городской инфраструктуры) — федеральный бюджет	3078,3	1511,7	4590,0
Финансирование строительства в районах трущоб — Федеральный сберегательный банк и Национальный банк социального и экономического развития	1242,5	253,0	1495,6
Национальный фонд жилья социального характера — федеральный бюджет	1036,9	209,2	1246,1
Льготное (субсидированное) жилищное кредитование (покупка, ремонт или строительство нового жилья) — физические лица с низким доходом	11039,9	0,0	11039,9
Жилищное кредитование (покупка, ремонт или строительство нового жилья) — бразильская система накопления и кредитования	26620,1	0,0	26620,1
Итого	43017,7	1974,0	44991,7

Источник: Comitê Gestor do PAC, Janeiro de 2009. — www.pac.gov.br

Размер субсидирования страхового взноса зависит от суммы кредита и возраста заемщика. Так, лица от 26 до 31 года, имеющие доходы от 5 до 10 минимальных зарплат, выплачивают 1,54% от стоимости кредита. Размер страховых выплат для заемщика в возрасте более 61 года, имеющего доход более 5 минимальных зарплат, составит 6,64% от суммы ежемесячного платежа по кредиту. Без государственных субсидий размер страховки для данной категории граждан может достигать 35% от суммы выплат по кредиту.

В конце 2009 г. в программу были включены муниципалитеты с населением до 50 тыс. человек. По данным правительства Бразилии, это позволит осуществить дополнительно 2042 проектов в 2014 городах (447 на уровне штатов и 1595 на уровне муниципалитетов) с объемом госинвестиций в 556 млн долл. В рамках этих проектов будет построено 74 тыс. единиц жилья¹³.

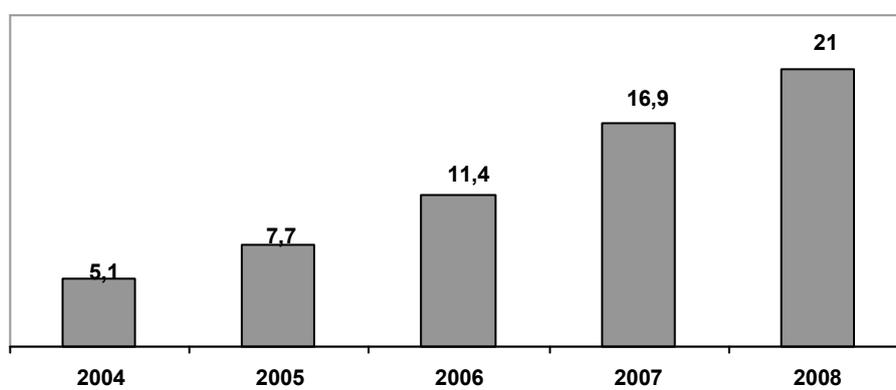
**РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ СТИМУЛИРОВАНИЯ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В 2004—2009 гг.**

Согласно данным PAC, объем инвестиций в жилищное строительство по подписанным контрактам на декабрь 2008 г. составил 45 млрд долл. Основной объем финансирования (43 млрд долл.) осуществляется за счет при-

влечения средств из федерального бюджета, Национального фонда социального жилья, Фонда гарантии по времени службы и Фонда социального развития. Еще около 2 млрд долл. предоставляют муниципалитеты и штаты.

Размер госинвестиций в рамках программ поддержки жилищного строительства, включая затраты на подготовку земельных участков под застройку, их переквалификацию и оценку, строительство и покупку жилья, урбанизацию фавел, закупку строительных материалов, ремонт и расширение жилища, в 2008 г. достиг 21 млрд долл. (1,3% ВВП).

**ДИНАМИКА ГОСИНВЕСТИЦИЙ В РАМКАХ ПРОГРАММ
ПОДДЕРЖКИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
В 2004—2008 гг. (в млрд долл.)**



Примечание: средства FAR, FGTS, FDS, OGU, CAIXA, FAT, SBPE, субсидии.

Источник: PAC, MCidades

По данным Министерства финансов Бразилии, в период с 2004 по 2009 г. среднегодовые темпы прироста кредитования жилищного строительства по государственным программам составили 34%. Объем кредитного портфеля увеличился с 14 млрд долл. в 2004 г. до 167 млрд долл. в 2009 г. Свыше 73% суммы жилищных кредитов в 2009 г. предназначалось физическим лицам, 10% — строительным организациям.

В рамках целевой программы строительства социального жилья структура финансирования покупки единицы жилья в Бразилии (условной стоимостью 20 тыс. долл.) в среднем выглядит следующим образом:

- субсидии за счет ресурсов федерального бюджета, предоставляемые главе семьи — 5,6 тыс. долл. (28,5%);
- средства Фонда гарантии по времени службы — 8,5 тыс. долл. (42,9%);
- средства штатов и муниципалитетов — 2,8 тыс. долл. (14,3%);
- собственные средства покупателя жилья — 2,8 тыс. долл. (14,3%).

В последние годы существенно возросли объемы финансирования из средств FGTS в результате пересмотра программ и регламента использования накоплений фонда для субсидирования жилищных кредитов для семей с низкими доходами (642 тыс. семьи по всей стране получили льготное кредитование в 2007—2008 гг.).

В 2009 г. количество семей, получивших доступ к средствам фонда для кредитования нового строительства, возросло на 31% — до 144,3 тыс. по сравнению с 110 тыс. в 2008 г. Общий объем финансирования (включая рынок вторичного жилья) увеличился на 66,7% — до 9,5 млрд долл., из которых 5,2 млрд долл. составили кредиты под новое строительство.

Заметное влияние на рост финансирования жилья в 2007—2009 гг. оказали снижение и унификация процентных ставок по социальным жилищным кредитам до 6% годовых (с 8% или 9,4% в зависимости от программы), а также увеличение сроков погашения кредитов для физических лиц с 20 до 30 лет.

В последние несколько лет правительство предпринимало меры по стимулированию строительства жилья для семей со средним уровнем доходов. В частности, были созданы юридические механизмы, призванные дать импульс росту предложения кредитов со стороны финансовых институтов и стимулировать развитие рынка жилищного строительства, в том числе за счет предоставления гарантий как кредитору, так и покупателю недвижимости, а также снижения налогов. С 2004 по 2008 г. объем кредитования в рамках Бразильской системы накопления и кредитования под покупку или строительство нового жилья увеличился более чем в десять раз.

По данным Банка Бразилии, в 2009 г. объем выданных кредитов достиг 18,3 млрд долл. (рост на 13% по сравнению с 2008 г.). Около 47% этой суммы было направлено на покупку уже построенного и 53% — на строительство нового жилья. Более 90% суммы кредитов было выдано в рамках Системы финансирования жилья, предлагающей льготные условия для семей с низким и средним уровнем дохода (регулируемая процентная ставка, сроки и объем кредита). По сравнению с предкризисным 2008 г. доля жилищных кредитов, предоставленных по рыночным ставкам (семьям с доходами выше среднего), снизилась с 12,3% до 9,8%.

В 2004—2009 гг. объем льготного жилищного кредитования с использованием средств Гарантийного фонда по времени службы и Бразильской системы накопления и кредитования увеличился в семь раз (с 3,7 млрд долл. до 26,0 млрд долл.). В 2010 г. Министерство финансов Бразилии ожидает рост жилищных кредитов на 16%.

В 2009 г., несмотря на кризис, число заключенных контрактов на строительство нового жилья в Бразилии возросло в 1,9 раза по сравнению с 2008 г. и достигло 607,8 тыс., в том числе в рамках новой программы «Мой дом, моя жизнь» (с апреля 2009 г.) — 275,5 тыс. Доля рыночного сегмента снизилась с 53,5% в 2008 г. до 31,55 в 2009 г.¹⁴

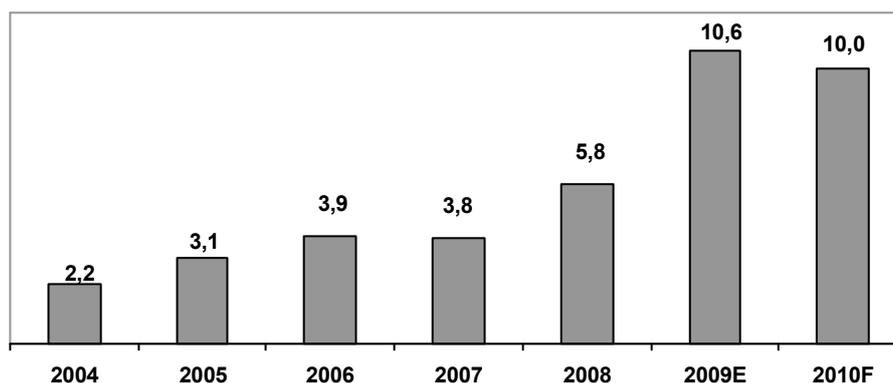
По данным Федерального сберегательного банка, в 2009 г. число контрактов на финансирование строительства по программе «Мой дом, моя жизнь» составило 69% от запланированного объема. Из них более 60% предназначены для семей с уровнем доходов менее 3 минимальных зарплат, 28,7% — с доходами от 3 до 6 минимальных зарплат и 10,3% — от 6 до 10 минимальных зарплат.

**ДИНАМИКА ПОКУПКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ —
БРАЗИЛЬСКАЯ СИСТЕМА НАКОПЛЕНИЯ И КРЕДИТОВАНИЯ,
2004—2010 гг. (тыс. единиц)**

	Годы					
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Всего, в том числе	53,4	65,0	111,3	193,5	294,1	293,5
Система финансирования жилья	51,1	63,2	109,3	186,6	279,8	279,0

Источник: Banco Central do Brasil, www.bcb.gov.br

**ДИНАМИКА ФИНАНСИРОВАНИЯ В РАМКАХ ПРОГРАММЫ
СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И ПРИОБРЕТЕНИЯ
СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ
В 2004—2009 гг. (в млрд долл.)**



Примечание: средства FAR, FGTS, FDS, субсидии; данные в долларах США по среднему курсу за 2008 г.

Источник: PAC, CAIXA.

РЕГИОНАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

Специфика проведения жилищной политики в регионах (штатах) Бразилии определяется численностью и плотностью городского населения, уровнем экономического развития и обеспеченности жильем. Юго-Восток является наиболее экономически развитым регионом (58% ВВП) и имеет самую высокую плотность населения — в нем проживает 42% населения.

В крупнейших городах этого региона — Сан-Пауло и Рио-де-Жанейро, где живет 5,9% и 3,3% населения страны соответственно, жилищная проблема стоит особенно остро. При этом дефицит жилья, достигнув катастро-

**ОБЪЕМ КРЕДИТОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ —
БРАЗИЛЬСКАЯ СИСТЕМА НАКОПЛЕНИЯ И КРЕДИТОВАНИЯ,
2004—2009 гг., млрд долл.**



Источник: Banco Central do Brasil. — www.bcb.gov.br

фических масштабов, стал причиной массового захвата государственных и частных земель и образования фавел.

Помимо Сан-Пауло и Рио-де-Жанейро острый дефицит жилья ощущается в крупнейших городах штатов Бразилии, Минас-Жерайс, Баиа, Пернамбуко и Мараньян. При этом следует отметить, что все города (муниципалитеты), где численность населения более 150 тыс. человек, могут участвовать в государственных программах строительства доступного жилья и претендовать на финансирование из средств федерального бюджета, предоставив соответствующее обоснование необходимости улучшения жилищных условий наиболее бедной части населения.

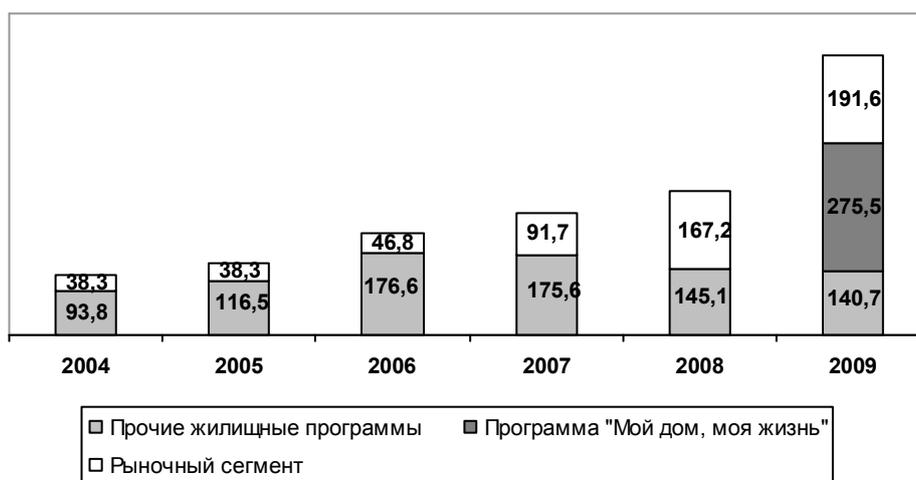
Приоритеты в политике поддержки строительства социального жилья на федеральном уровне очевидны — это крупнейшие мегаполисы. Так, на долю Сан-Пауло и Рио-де-Жанейро приходилось около 50% суммы контрактов, заключенных в 2007—2008 гг. При этом в штатах, где проблема с жильем не столь острая, роль местных властей (штатов и муниципалитетов) более существенна.

**ПРОГРАММЫ ПОДДЕРЖКИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА 2011—2014 гг.**

В марте 2010 г. правительство Бразилии объявило о запуске второй фазы Программы ускорения развития — РАС 2. Вторая фаза РАС предусматривает реализацию новых проектов в период 2011—2014 гг. и после 2014 г., а также включает финансирование работ, начатых в 2007—2010 гг., завершение которых планируется после 2010 г. Согласно оценкам министерства финансов, реализация программы обеспечит рост экономики на 5,5% в год в период

2011—2014 гг., а также позволит увеличить объем инвестиций в основной капитал с 18,5% ВВП в 2010 г. до 21,5% ВВП в 2014 г.¹⁵. Совокупный объем инвестиций в рамках РАС 2 составит 872,3 млрд долл. (1,59 трлн реалов), в том числе в 2011—2014 гг. — 526 млрд долл., после 2014 г. — 346,4 млрд долл. Как и на первой фазе РАС, основные усилия будут сосредоточены на трех направлениях: логистике, энергетике, социальной сфере и жилищном строительстве.

ДИНАМИКА ЗАКЛЮЧЕННЫХ КОНТРАКТОВ НА СТРОИТЕЛЬСТВО НОВОГО ЖИЛЬЯ В 2004—2009 гг. (в тыс. ед. нового жилья)



Источник: Economia Brasileira em 2010. Ministério da Fazenda, Abril 2010, p. 17. — <http://www.fazenda.gov.br/portugues/documentos/2010/p090410.pdf>

Основные источники финансирования:

- средства федерального бюджета (Казначейства) — 14%;
- средства штатов — 19%;
- финансирование физическими лицами — 12%;
- государственный сектор — 6%;
- частный сектор — 3%;
- не определено (строительство линий электропередач, частный или государственный сектора) — 8%.

РАС «Мой дом, моя жизнь», помимо одноименной программы, включает мероприятия по поддержке кредитования строительства жилья в рамках Бразильской системы накоплений и кредитования, а также проекты урбанизации фавел. Объем инвестиций в 2011—2014 гг. может составить 152,5 млрд долл. Из этой суммы 39,3 млрд долл. предполагается направить на финансирование строительства более 2 млн единиц жилья для семей с низкими доходами (в рамках собственно программы «Мой дом, моя жизнь»), в том числе 34,1 млрд долл. — из средств федерального бюджета и 5,2 млрд долл. — в виде субсидий Фонда гарантий по времени службы. Порядка 1,2 млн единиц жилья будет построено для семей с доходами менее 1395 реалов в месяц (775 долл.), что соответствует 60% объема выделяемых ресурсов¹⁶.

Т а б л и ц а 8

**ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ В РАМКАХ
ПРОГРАММЫ УРБАНИЗАЦИИ ФАВЕЛ
(по регионам и крупнейшим штатам, 2007—2008 гг.)**

Регионы/ штаты	Инвестиции из федерального бюджета		Инвестиции из средств штатов и муниципалитетов	
	Сумма контракта, млн долл.	Доля, %	Сумма контракта, млн долл.	Доля, %
Север	328,4	7,2	387,9	8,5
Северо-Восток	1016,1	22,4	210,1	4,6
Юго-Восток	2675,2	58,9	636,2	14,0
Минас-Жерайс	374,2	8,2	328,7	7,2
Рио-де-Жанейро	651,8	14,4	197,7	4,4
Сан-Пауло	1576,1	34,7	80,3	1,8
Юг	303	6,7	171,4	3,8
Центр-Запад	216,4	4,7	73,4	1,6
Бразилия, всего	4539	100,0	1478,9	100,0

Источник: Comitê Gestor do PAC, Janeiro de 2009.

Т а б л и ц а 9

**ОБЪЕМ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ ИНВЕСТИЦИЙ В РАМКАХ
ПРОГРАММЫ УСКОРЕНИЯ РАЗВИТИЯ (ФАЗА 2) В 2011—2014 гг.
И ПОСЛЕ 2014 г. (в млрд долл.)**

Подпрограммы	2011—2014 гг.	После 2014 г.	Всего
РАС «Лучший город» (городская инфраструктура)	31,3	—	31,3
РАС «Городское сообщество (безопасность и социальное обеспечение)»	12,6	—	12,6
РАС «Мой дом, моя жизнь» («Жилищное строительство»)	152,5	—	152,5
РАС «Вода и свет для всех» (водоснабжение, канализация и электроснабжение для удаленных населенных пунктов)	16,6	—	16,6
РАС «Транспорт» (автодороги, железные дороги, аэропорты и пр.)	57,3	2,4	59,7
РАС «Энергетика» (возобновляемые источники энергии, нефть и газ)	255,3	343,9	599,2
Всего	526	346,4	872,3

Источник: Programa de Desenvolvimento PAC 2, Ministério da Fazenda, Março de 2010. — <http://www.fazenda.gov.br/portugues/documentos/2010/p290310.pdf>

Основная цель программы — снижение жилищного дефицита (вдвое), стимулирование гражданского строительства и создание дополнительных рабочих мест и источников дохода. Согласно прогнозу правительства, реализация новой Программы ускорения развития и, в частности, усиление государственной поддержки строительства доступного жилья позволят существенно поднять уровень жизни значительной части населения. К 2016 г. правительство планирует покончить с нищетой (в 2008 г. 7,6% населения находилось в состоянии крайней бедности) и снизить долю лиц, живущих за чертой бедности (с 22,6% в 2008 г. до 4% в 2016 г.)¹⁷.

ПРИМЕЧАНИЯ

¹ Fundação João Pinheiro. Déficit habitacional no Brasil. Belo Horizonte, Dezembro de 2006, p. 45—47.

² União Nacional da Construção, UNC. — www.fiesp.com.br/deconcoic/uniao-nacional.asp

³ Global Property Guide. — www.globalpropertyguide.com

⁴ Ministério das Cidades. Resultados Projeções Ações, 2008, p. 65—76. — <http://www.cidades.gov.br/ministerio-das-cidades/biblioteca/ResultadosProjecoesAcoes.pdf>

⁵ PAC — Programa de Aceleração do Crescimento. Comitê Gestor do PAC, Janeiro de 2009. — www.pac.gov.br

⁶ Presidência da República do Brasil. Mensagem ao Congresso Nacional 2009, p. 220—226. — www.presidencia.gov.br

⁷ Caixa Econômica Federal. — www.caixa.gov.br

⁸ Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, FNHIS. — www.fase.org.br/projetos/

⁹ Ministério das Cidades. — www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos...el-programa-papel-passado

¹⁰ Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. — portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/habitacao/parcelamento_solo/0001

¹¹ Banco Central do Brasil. — www.bcb.gov.br

¹² Brazilian Economy Outlook, Ministry of Finance, December 2009, p. 82.

¹³ Governo Federal do Brasil. Minha Casa, Minha Vida. — www.minhacasaminhavidagov.br.

¹⁴ Economia Brasileira em 2010. Ministério da Fazenda, Abril 2010, p. 17. — <http://www.fazenda.gov.br/portugues/documentos/2010/p090410.pdf>

¹⁵ Brazilian Economy Outlook, Ministry of Finance, January 2010, p. 40.

¹⁶ World Bank Institute. Brazil Announces Phase Two of the Growth Acceleration Program. — <http://blogs.worldbank.org/growth/brazil-announces-phase-two-growth-acceleration-program>

¹⁷ Programa de Desenvolvimento PAC 2. Ministério da Fazenda, Março de 2010, p. 2—4. — www.fazenda.gov.br