

IV FÓRUM REGIONAL DE HABITAÇÃO 2026

Do diagnóstico à ação

Transformando os mercados de habitação na América Latina
e no Caribe

30 de setembro e 1º de outubro de 2026

Washington D. C.

Copyright © 2026 Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Esta obra está sujeita à Licença Pública Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional CC BY 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.pt>). Os termos e condições indicados no link da URL devem ser observados e o respectivo reconhecimento deve ser conferido ao BID.

Todas e quaisquer disputas que surgirem em relação a esta licença e que não possam ser resolvidas amigavelmente serão solucionadas de acordo com o seguinte procedimento. Mediante notificação de mediação, enviada por meios razoáveis por uma das partes à outra, a controvérsia será submetida à mediação não vinculativa, a ser conduzida em conformidade com o Regulamento de Mediação da Organização Mundial da Propriedade Intelectual (OMPI). Qualquer controvérsia relacionada ao uso das obras do BID que não possa ser resolvida amigavelmente deverá ser submetida à arbitragem em conformidade com as regras da Comissão das Nações Unidas sobre Direito Comercial Internacional (CNUDCI). O uso do nome do BID para qualquer finalidade que não seja o devido reconhecimento, bem como o uso do logotipo do BID, não estão autorizados por esta licença e exigem um acordo de licença adicional.

Note que o link da URL inclui termos e condições que constituem parte integrante desta licença.

As opiniões expressas nesta obra são de responsabilidade dos autores e não refletem necessariamente o ponto de vista do BID, do seu Diretório Executivo, ou dos países que representa.



Índice

I**Antecedentes**

Urbanização, déficit habitacional e restrições estruturais

II**Contexto**

Eixos temáticos do IV Fórum Regional de Habitação 2026

III**Objetivos**

Do diálogo regional à implementação de soluções

IV**Conteúdo**

Conferências magistrais e sete painéis temáticos

V**Referências**

Fontes e estudos de apoio

O IV Fórum Regional de Habitação 2026 dá continuidade aos diálogos regionais promovidos pelo Grupo BID em Washington (2022), Equador (2023) e Cidade do México (2024).



Um momento decisivo para a habitação na América Latina e no Caribe

A América Latina e o Caribe (ALC) enfrentam um momento decisivo para transformar suas políticas de desenvolvimento urbano e de habitação em verdadeiros motores de inclusão e resiliência. Na fase final da Agenda 2030, e após a primeira década da Nova Agenda Urbana, é indispensável avaliar os avanços e, sobretudo, identificar as lacunas estruturais que ainda limitam o acesso à moradia adequada.

A ALC é a região em desenvolvimento mais urbanizada do mundo: 81,2% de sua população reside em áreas urbanas (CEPAL, 2018). Cerca de 35% vivem em metrópoles e 14,2% da população regional se concentra em seis megacidades de mais de 10 milhões de habitantes, o que amplia a pressão sobre a infraestrutura urbana, o solo, os serviços básicos e os mercados de habitação.

81,2% da população da América Latina e do Caribe reside em áreas urbanas, tornando a região a mais urbanizada entre os países em desenvolvimento.

Em 2012, o déficit habitacional afetava cerca de 45% dos lares na ALC (Bouillon, 2012). Mais de uma década depois, a região concentra cerca de 69,5 milhões de moradias com algum déficit: 15,1 milhões correspondem ao déficit quantitativo (22%) e 54,4 milhões ao qualitativo (78%) (Sánchez, 2024).

Tendências que ampliam a demanda por moradia

- Formação de lares: os Estudos de Cadeia de Valor de Habitação do BID mostram pressão sustentada sobre a demanda por moradia.
- Migração: a população migrante passou de 7 milhões em 1990 para quase 15 milhões em 2020, sendo 76% de movimentos intrarregionais (PNUD BID, 2023).

A combinação desses fatores prolonga por mais de três décadas o horizonte para fechar a lacuna habitacional (BID, 2020).

78% do déficit habitacional regional é de natureza qualitativa; o desafio prioritário não se limita apenas em construir, mas melhorar o parque habitacional existente.



Mudanças demográficas e composição dos lares

A urbanização transformou profundamente a estrutura territorial da região. Nos últimos 20 anos, o número de cidades entre 300.000 e 500.000 habitantes dobrou, e as de 1 a 5 milhões aumentaram 50%, evidenciando o protagonismo das cidades médias. Muitas expandiram seus limites para áreas metropolitanas, elevando a demanda por solo urbano, infraestrutura e moradia (UN-HABITAT, 2018).

Os lares também mudaram. Entre 2010 e 2022, o tamanho médio caiu de 3,9 para 3,4 pessoas, embora os lares de menor renda sigam sendo os maiores. Os lares nucleares reduziram sua participação de 53,6% para 47,2%, os não familiares subiram de 11,5% para 14,7% e os monoparentais liderados por mulheres cresceram de 17,2% para 31,1% (CEPAL, 2023).

Em 2022, havia 88,6 milhões de pessoas com 60 anos ou mais, 13,4% da população regional. Até 2030, esse grupo deve alcançar 114,9 milhões de habitantes, ou 16,5% do total (CEPAL, 2023). O envelhecimento não é homogêneo entre países e implica demandas habitacionais diferenciadas em localização, acessibilidade, tamanho da moradia e serviços de cuidado.

Diante da oferta insuficiente de soluções adequadas, sobretudo para os lares de menor renda, parcela significativa da população atende às suas necessidades por meio da autoconstrução informal, frequentemente associada a deficiências construtivas e acesso limitado à infraestrutura e a serviços básicos.

Compreender a velocidade e as características da transição demográfica de cada país é insumo fundamental para desenhar políticas habitacionais mais pertinentes, inclusivas e resilientes, articuladas ao acesso a transporte, emprego, educação e saúde.

Pelo menos 120 milhões de pessoas na ALC vivem de forma informal: 21% da população urbana da região.



Normatização e marco institucional

Nos países da ALC, uma ampla variedade de instrumentos jurídicos e políticas públicas define obrigações, responsabilidades e direitos relacionados à moradia, no âmbito da responsabilidade do Estado de garantir progressivamente o acesso à moradia adequada por meio de regulação, financiamento e instrumentos de gestão do solo.

A implementação das políticas urbanas e habitacionais depende, em grande parte, da capacidade institucional e da qualidade da governança nos diferentes níveis de governo.

Três desafios estruturais (BID, 2020)

- Sustentabilidade fiscal local: enquanto as cidades da OCDE autofinanciam 60% de seus gastos, as da região cobrem apenas 30% com receitas próprias, devido à baixa arrecadação do imposto predial (0,4% do PIB) e ao uso limitado da recuperação de plusvalias.
- Coordenação territorial e setorial: menos da metade das 54 áreas metropolitanas da região possui órgãos de governança formal, o que gera lacunas normativas e desconexão entre políticas nacionais e execução local.
- Participação cidadã: as taxas de envolvimento em conselhos municipais não ultrapassam 8%, com uso ainda incipiente de tecnologias digitais para a transparência.

Fortalecer a governança urbana exige consolidar as capacidades técnicas e financeiras dos governos locais, promover mecanismos de coordenação metropolitana, melhorar a informação territorial e ampliar a participação cidadã.

No âmbito nacional, nem todos os países possuem políticas e leis de moradia atualizadas e vinculadas a seus planos de desenvolvimento. É necessário revisar leis de locação, leis de falências e códigos civis locais para impulsionar mercados robustos de aluguel e de hipotecas. O BID trabalha com os países nesses novos marcos legais para ampliar a participação de construtores, bancos comerciais e fundos de investimento.

Por fim, os desastres naturais recentes no Caribe, na Venezuela e na Colômbia evidenciam a importância de atualizar os códigos de construção para proteger os lares contra furacões e terremotos.



Contexto macroeconômico e acesso ao financiamento

A região projeta crescimento de 2,1% para 2026, insuficiente para reduzir as lacunas de renda e de produtividade (Ayres e Juvenal, 2026). Embora a inflação esteja controlada e os custos de endividamento tenham melhorado, a dívida pública média de 59% do PIB e o aumento dos juros exercem pressão crítica sobre as finanças públicas.

A OCDE, a CEPAL e a CAF identificam uma lacuna de financiamento crítica de US\$ 99 bilhões anuais para alcançar os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável na região, agravada por uma produtividade que em 2023 atingiu apenas 33% da média da OCDE.

Há uma oportunidade histórica na transição energética e na revolução tecnológica: a região concentra cerca de 50% do lítio e 35% do cobre do mundo. Aproveitá-la exige instituições sólidas, segurança jurídica e governança ambiental robusta, acompanhadas de investimentos em infraestrutura, planejamento territorial e serviços urbanos.

Essas restrições impactam diretamente os mercados de habitação. Um estudo comparativo regional indica que lares com renda de até um salário mínimo mensal não conseguem acesso à moradia social (Banco Mundial, 2022). A baixa oferta de crédito hipotecário e de microfinanciamento para o setor informal, somada ao desenvolvimento limitado de esquemas público-privados e de mecanismos de mitigação de riscos, impede a redução efetiva do déficit habitacional.

Superar esse gargalo exige fortalecer o sistema financeiro, ampliar a profundidade dos mercados locais, reduzir as altas margens de intermediação e expandir a educação financeira dos lares (OCDE et al., 2024).

São necessários US\$ 1,38 trilhões (21,9% do PIB regional) para fechar a lacuna habitacional, o que torna indispensável a mobilização de capital privado.



Geração de informações

A disponibilidade de informações confiáveis, oportunas e comparáveis sobre a oferta e a demanda habitacionais é elemento fundamental para desenhar políticas baseadas em evidências, direcionar subsídios, planejar o território e desenvolver instrumentos de financiamento. Além disso, reduz assimetrias de informação e gera maior segurança no investimento público e privado.

A heterogeneidade de metodologias, fontes e plataformas tecnológicas resultou em sistemas fragmentados e pouco interoperáveis. Persistem limitações na integração de dados de cadastros, registros administrativos, censos, pesquisas domiciliares, sistemas financeiros e mercados imobiliários, o que dificulta construir indicadores comparáveis e monitorar a evolução do mercado habitacional.

Durante a XXXIV Assembleia Geral do MINURVI, realizada em Bridgetown, Barbados, em dezembro de 2025, reconheceu-se o trabalho conjunto do BID e da CEPAL para avançar rumo a uma metodologia regional consolidada de medição do déficit habitacional, e decidiu-se promover, junto aos institutos nacionais de estatística, a incorporação dos indicadores necessários para sua aplicação.

A nova plataforma Housing and Urban Intelligence (HUI) integra mais de 3.000 indicadores, 18 fichas de país e mais de 500 fontes oficiais para impulsionar políticas públicas baseadas em evidências.

Fortalecer os sistemas nacionais de informação sobre habitação é prioridade para melhorar a tomada de decisão e a coordenação entre instituições públicas e privadas. Uma infraestrutura de informações harmonizada aprimoraria o direcionamento dos subsídios, fortaleceria os mecanismos de financiamento, facilitaria a avaliação de resultados e reduziria as barreiras informacionais do mercado.

O acesso aberto a informações padronizadas também contribui para aumentar a transparência, promover a concorrência e gerar um ambiente mais favorável ao investimento em moradia.



Resiliência

A América Latina e o Caribe enfrentam uma crise habitacional multidimensional, manifestada na proliferação de assentamentos informais, na expansão urbana desarticulada e na lacuna crítica de acessibilidade. Diversos programas implementados na região geraram lições que permitem identificar quatro pilares estratégicos (De Mendiola et al., 2023).

01 **Resiliência habitacional**

Incorporar critérios de resiliência reduz a vulnerabilidade física, econômica e social dos lares frente a desastres naturais. As políticas podem ser fortalecidas com moradias resilientes, códigos de construção atualizados, novos processos construtivos e recondicionamento estrutural.

02 **Desenvolvimento urbano resiliente e integrado**

Não se trata mais apenas de entregar unidades habitacionais, mas de gerir o território de forma multidisciplinar, integrando habitação, mobilidade, espaço público, serviços urbanos e oportunidades econômicas.

03 **Transformação socio-urbana liderada pela comunidade**

O sucesso e a permanência dos investimentos dependem do grau de apropriação pelos moradores, tornando-os atores-chave desde o co-desenho até a execução de seus habitats.

04 **Inovação e financiamento como catalisadores**

A inovação resolve a tríade de acessibilidade, resiliência e inclusão: de novos materiais e processos construtivos industriais a mecanismos financeiros flexíveis para populações de renda informal.



Fatores de gênero e diversidade

As mulheres —sobretudo as chefes de família—, pessoas afrodescendentes, população indígena, pessoas LGBTQ+ e pessoas com deficiência enfrentam barreiras desproporcionais ao acesso à propriedade e sofrem com maior intensidade as consequências da insegurança habitacional (IFC, 2019; Baker, 2021).

As barreiras econômicas —salários mais baixos, trabalho de cuidado não remunerado e emprego informal— sobrepõem-se a obstáculos institucionais e culturais, como práticas de herança, discriminação institucional, desigualdade no mercado de terras e vieses nas políticas públicas (Deere et al., 2012; Libertun et al., 2020).

50,3%

das mulheres na ALC estão empregadas, 25 pontos percentuais abaixo dos homens.

25%

dos proprietários de terras na América Latina são mulheres, em áreas urbanas e rurais.

59%

das mulheres da ALC em empregos não agrícolas atuam na informalidade, o que dificulta comprovar renda.

1 em 3

mulheres latino-americanas sofre violência de gênero em condições de moradia vulneráveis.

Famílias indígenas que vivem em áreas urbanas têm 90% mais chances de não ter acesso à moradia adequada. Na ALC, 52 milhões de lares têm pelo menos uma pessoa com deficiência, e quase sete em cada dez desses lares estão vulneráveis à pobreza (García Mora et al., 2021).

Essas lacunas mostram que o déficit habitacional não afeta a população de forma homogênea. As políticas habitacionais podem incorporar abordagens de inclusão, acessibilidade, interculturalidade e não discriminação que atendam às necessidades específicas de cada grupo populacional.



IV Fórum Regional de Habitação 2026: Do diagnóstico à ação

O IV Fórum Regional de Habitação 2026 dá continuidade aos fóruns regionais anteriores e orienta a discussão do diagnóstico rumo à implementação de soluções concretas. Seu objetivo é fortalecer a capacidade dos países para desenhar e implementar políticas habitacionais mais inclusivas, resilientes e baseadas em evidências.

Nesta edição, o encontro aprofundará metodologias de ponta para medir o déficit habitacional e a aplicação de tecnologias emergentes, como a inteligência artificial e a construção industrializada. Também abordará modelos alternativos de financiamento e de produção para atender aos déficits quantitativos e qualitativos, com ênfase em segmentos tradicionalmente excluídos do mercado formal: jovens, lares unipessoais, trabalhadores informais, idosos e populações vulneráveis.

Eixos temáticos



Novas ferramentas de informação



Ampliação da cobertura



Novas tendências construtivas



Novos mecanismos de financiamento



Coliving, lofts e moradia para aluguel



Papel da banca de desenvolvimento



Atenção ao déficit qualitativo



Novas ferramentas de informação para enfrentar o déficit habitacional

A disponibilidade de informações oportunas, padronizadas e interconectadas é um requisito para desenhar políticas baseadas em evidências e mobilizar com eficiência recursos públicos e privados. Quando os sistemas usam metodologias e padrões distintos, a comparabilidade dos dados diminui e torna-se mais difícil avaliar resultados e direcionar intervenções.

A metodologia regional de referência para o cálculo do déficit habitacional não é atualizada integralmente desde 1996. Embora vários países tenham feito adequações de forma independente, isso fragmentou os critérios de medição e dificultou a análise comparativa, limitando a capacidade de avaliar com precisão a eficácia das políticas e de otimizar a alocação de recursos às áreas mais defasadas.

A agenda regional estabeleceu um marco com o lançamento da plataforma Housing and Urban Intelligence (HUI) em 2025, desenvolvida pelo BID em colaboração com a CEPAL e a OCDE. Essa ferramenta integra, organiza e dissemina indicadores críticos sobre habitação, desenvolvimento urbano e sistemas territoriais na região, com o objetivo de catalisar a tomada de decisões estratégicas por meio de dados rigorosamente comparáveis, atualizados e harmonizados.

Da mesma forma, em dezembro de 2025 o BID e a CEPAL criaram uma metodologia regional consolidada de medição do déficit habitacional, avançando rumo a uma avaliação mais homogênea e comparável das necessidades de moradia na América Latina e no Caribe.

Durante o IV Fórum Regional de Habitação 2026, serão apresentadas a plataforma Housing and Urban Intelligence e a nova metodologia de cálculo do déficit habitacional.



Ampliação da cobertura para populações não atendidas

Nas últimas décadas a região passou por profundas transformações demográficas, sociais e econômicas que modificaram a estrutura e as necessidades da demanda habitacional (CEPAL, 2024). Dispor de ferramentas que caracterizem adequadamente a população é um insumo fundamental para desenhar políticas, programas e instrumentos urbanos e financeiros.

As transformações demográficas, laborais e territoriais estão modificando os perfis tradicionais de demanda, gerando segmentos da população que continuam insuficientemente atendidos pelas políticas habitacionais convencionais.

- A economia informal: a alta informalidade laboral segue sendo uma das principais barreiras ao financiamento habitacional. Sem comprovante de renda, essa população é excluída do crédito hipotecário.
- Lares unipessoais e jovens: o crescimento desses lares elevou a demanda por moradias menores, bem localizadas e flexíveis, enquanto a oferta segue concentrada em tipologias de dois ou três quartos.
- Idosos: o acelerado envelhecimento populacional exige soluções com acessibilidade universal, serviços de cuidado e proximidade a equipamentos urbanos e de saúde, hoje ainda limitadas.
- Áreas urbanas: o desafio é o solo urbanizado. O alto preço da terra desloca os lares de menor renda para periferias com menor acesso a transporte, emprego e serviços urbanos.
- Áreas rurais: o déficit é sobretudo qualitativo e requer assistência técnica e soluções adaptadas às condições territoriais e climáticas (Sánchez, 2024).

Durante o IV Fórum Regional de Habitação 2026, serão analisadas experiências internacionais e instrumentos de política voltados a ampliar o acesso a soluções habitacionais para grupos tradicionalmente excluídos do mercado formal, incorporando abordagens diferenciadas de financiamento, desenho urbano e produção de moradia.



Novas tendências construtivas acessíveis

Um dos eixos do IV Fórum Regional de Habitação 2026 será analisar o potencial da industrialização da construção e das novas tecnologias para aumentar a produtividade do setor, melhorar a qualidade das moradias e ampliar a oferta de soluções acessíveis.

Não se trata simplesmente de construir mais rápido, mas de aplicar processos de manufatura avançados que gerem economias de escala e transformem a habitação social de um produto caro e lento em uma solução ágil e escalável.

Essa transformação se concretiza por meio de tecnologias como a impressão 3D de concreto e a construção modular volumétrica, cuja narrativa central é que acessibilidade deve ser sinônimo de qualidade. Ao integrar materiais circulares, como biopolímeros e agregados reciclados, por meio de técnicas de pré-fabricação, é possível reduzir os tempos de execução em até 40% (Baptista et al., 2024).

Essa velocidade não é apenas um indicador financeiro: é uma resposta à urbanização acelerada que permite às famílias acessar um patrimônio sólido em meses, e não em anos, sem abrir mão dos padrões de projeto, do conforto térmico ou da segurança estrutural.

Durante o Fórum, serão apresentadas inovações que garantem a resiliência da infraestrutura frente a eventos extremos e redefinem os parâmetros de conforto e habitabilidade. Ao otimizar cada elo da cadeia de valor, do projeto digital à montagem final, ampliam-se as possibilidades de oferecer soluções mais acessíveis e financiáveis para lares de menor renda.

Escalar esses sistemas exige marcos regulatórios atualizados, coordenação eficaz entre atores públicos e privados, normas técnicas que reconheçam novos materiais e processos, e mecanismos de financiamento que reduzam os riscos associados à sua adoção.



Novos mecanismos de financiamento

As empresas de tecnologia financeira (Fintech) estão ampliando as alternativas de acesso ao financiamento por meio de tecnologias digitais, análise de dados e inteligência artificial, permitindo modelos de avaliação de crédito e de comercialização mais flexíveis do que os tradicionais (BID Invest, 2025). Paralelamente, reivindica-se o papel estratégico das cooperativas e das microfinanças habitacionais como motor da economia popular.

O ecossistema Fintech conta com mais de 3.000 empresas ativas na região (3.069 no final de 2023), o que representa um crescimento superior a 340% desde 2017, refletindo uma maior capacidade de desenvolver soluções voltadas a segmentos tradicionalmente excluídos do sistema bancário (Finnovista e BID, 2024).

No setor habitacional, as empresas Proptech estão introduzindo novos modelos de originação de crédito, análise do mercado imobiliário, administração de ativos, aluguel digital, investimento fracionado e gestão de projetos habitacionais. Atualmente, cerca de 88% das soluções Proptech concentram-se nos processos de compra e venda de imóveis (Laguyas et al., 2022).

Além da inovação digital, as microfinanças seguem desempenhando um papel fundamental na ampliação do acesso ao financiamento entre lares de baixa renda e trabalhadores informais, sobretudo em produtos voltados à melhoria progressiva da moradia, ampliações e autoprodução assistida.

A inovação financeira não substitui o papel do setor público; pelo contrário, exige marcos regulatórios adequados, mecanismos de mitigação de riscos e esquemas de financiamento que permitam ampliar as soluções para os segmentos de menor renda.



Novas tendências habitacionais: coliving, lofts e moradia para aluguel

Mudanças demográficas, maior mobilidade laboral, lares menores e dificuldades de acesso à moradia própria favorecem o surgimento de modelos habitacionais mais flexíveis. Nesse contexto, surge o conceito de Housing as a Service (HaaS), que concebe a moradia como um serviço adaptável às diferentes fases do ciclo de vida e às necessidades em mudança dos lares.

Essa mudança responde a uma realidade demográfica e econômica em que a mobilidade laboral e a incerteza financeira fazem da dívida hipotecária de longo prazo, para muitos, uma âncora em vez de um ativo. O coliving e o senior living surgem como alternativas que reduzem custos ao compartilhar infraestrutura e promovem a interação social e o uso compartilhado de espaços e serviços comuns.

A revitalização dos centros urbanos encontra nos lofts e na moradia para aluguel profissionalizada instrumentos que contribuem para processos de regeneração urbana. Transformar infraestruturas comerciais ou industriais subutilizadas em espaços residenciais permite aproveitar o solo já servido — áreas com transporte, serviços e empregos — e evita a expansão periférica desnecessária.

Ao profissionalizar o aluguel por meio de operadores especializados e esquemas de gestão institucional, garante-se uma oferta de alta qualidade, com manutenção constante e segurança jurídica, permitindo que jovens e trabalhadores migrantes acessem localizações estratégicas antes proibitivas sob o modelo tradicional de compra.

Por fim, a reutilização e a reabilitação do parque edificado existente constituem uma das estratégias com maior potencial para reduzir o consumo de materiais, as emissões associadas à construção e a expansão urbana (ONU-Habitat, 2021).

Esses modelos ampliam o portfólio de soluções habitacionais e permitem complementar os esquemas tradicionais de moradia em propriedade com alternativas mais flexíveis, acessíveis e sustentáveis.



Escalando soluções por meio da banca de desenvolvimento

A magnitude do déficit habitacional e as limitações dos mercados financeiros tradicionais exigem a participação proativa da Banca de Desenvolvimento para corrigir falhas de mercado, ampliar o acesso ao financiamento e mobilizar investimentos públicos e privados no setor de habitação.

O Grupo BID contribui para fortalecer esse modelo de intervenção setorial ao cofinanciar e coinvestir com a banca de desenvolvimento do continente. Por meio de garantias, esquemas de dívida subordinada e programas de assistência técnica, essa sinergia institucional compartilha riscos, fortalece capacidades e cria condições que facilitam a participação do setor privado.

01 Aprofundamento dos mercados de capitais

Avançar rumo a ecossistemas financeiros resilientes, nos quais a banca de desenvolvimento atua como âncora de confiança por meio de emissões temáticas e aportes estratégicos de liquidez.

02 Infraestrutura sustentável e ativos produtivos

Alocação de recursos para a estruturação técnica, jurídica e financeira de projetos e financiamento direto em infraestrutura urbana e habitação sustentável.

03 Inclusão financeira e produtividade das PMEs

Reduzir as barreiras de acesso ao crédito por meio da mitigação de risco e de operações de segundo piso condicionadas à digitalização e à produtividade.

04 Governança e execução de políticas públicas

Atuar como braço executor e parceiro fiduciário do Estado, resguardando a transparência e escalando projetos piloto para programas nacionais.



Atenção ao déficit qualitativo: melhorar o que já existe

Considerando que aproximadamente 78% do déficit habitacional na ALC corresponde a carências qualitativas, o IV Fórum Regional de Habitação 2026 apresentará a publicação “Metodologia integral para atender o déficit qualitativo de habitação na América Latina e no Caribe”.

A publicação propõe uma estratégia baseada em sete pilares que integram resiliência e segurança jurídica, voltada a complementar as políticas tradicionais de produção de novas moradias com maior ênfase na melhoria do parque habitacional existente. O objetivo é transformar o habitat informal em ambientes resilientes e seguros, permitindo que famílias vulneráveis acessem moradia adequada sem serem deslocadas de suas redes de apoio social e econômico.

Para operacionalizar essa visão, a metodologia propõe a Assistência Técnica Integral (ATI) como componente central. Essa metodologia vai além do design arquitetônico: articula um acompanhamento multidisciplinar que inclui diagnóstico estrutural, gestão de materiais sustentáveis, supervisão de obras e educação financeira para as famílias.

Ao padronizar esses serviços por meio de modelos de negócio social e ferramentas digitais, a ATI permite reduzir riscos para a banca de desenvolvimento e as microfinanças, contribuindo para melhorar a qualidade das intervenções e aumentar a probabilidade de que os investimentos gerem melhorias sustentáveis na habitabilidade, na resiliência e no valor patrimonial.

78% do déficit habitacional da região é qualitativo: melhorar o que já existe é o caminho mais rápido e eficiente em custos para ampliar o acesso à moradia adequada.



Objetivos do IV Fórum Regional de Habitação 2026

Fortalecer o diálogo regional e a troca de experiências sobre políticas, instrumentos e inovações que melhorem o funcionamento dos mercados de habitação na ALC, e promover soluções para atender ao déficit habitacional quantitativo e qualitativo.

O Fórum promoverá a troca de experiências e a colaboração entre governos, setor privado, organismos multilaterais, academia e sociedade civil. Essa sinergia se articula em quatro áreas estratégicas.

01 Inovação e Evidências

Promover o uso de informações padronizadas, metodologias comparáveis e ferramentas analíticas para fortalecer a decisão baseada em evidências, com uma metodologia atualizada e abrangente para medir o déficit habitacional.

02 Ampliação do Acesso

Elaborar um roteiro para integrar populações historicamente excluídas —jovens, trabalhadores informais e idosos— diversificando a oferta com aluguel e coliving.

03 Tecnologia e Produtividade

Identificar e promover a adoção de tecnologias emergentes. A inteligência artificial e a construção industrializada são uma necessidade econômica para reduzir custos e acelerar a resposta habitacional.

04 Resiliência e Melhoria

Consolidar o atendimento ao déficit qualitativo como prioridade regional, apresentando uma estratégia de sete pilares para melhorar o parque habitacional existente.

Com esse enfoque, o Fórum fortalecerá a cooperação regional, promoverá a troca de conhecimentos e gerará insumos técnicos para o desenho e a implementação de políticas públicas voltadas a ampliar o acesso a uma habitação adequada, resiliente, inclusiva e sustentável na ALC.



Estrutura do Programa

O IV Fórum Regional de Habitação 2026 propõe a migração do modelo construtivo tradicional para a industrialização sistêmica e o uso de inteligência artificial, e aborda a convergência entre a tecnologia financeira e o setor imobiliário, que está redefinindo as oportunidades de investimento e o acesso ao mercado.

O papel do Grupo BID nesta arquitetura regional consolida-se como o de um ator catalisador: sua função vai além do financiamento convencional e está em habilitar mercados e ecossistemas nos quais o setor financeiro tradicional ainda tem pouca presença ou apetite.

O programa será estruturado com palestras principais sobre os desafios e instrumentos da política habitacional na ALC, inteligência artificial no setor, produtividade e emprego, e a apresentação da nova agenda de habitação da ONU-Habitat, além de sete painéis temáticos que abrangem todo o ciclo das políticas habitacionais.

PAINEL 1	Medir para transformar: novas ferramentas de informação para enfrentar o déficit habitacional na América Latina e no Caribe
PAINEL 2	Novas tendências habitacionais
PAINEL 3	Novas tendências construtivas
PAINEL 4	Novos mecanismos de financiamento
PAINEL 5	População não atendida e gentrificação
PAINEL 6	Papel do Banco de Desenvolvimento no setor habitacional
PAINEL 7	Atendimento ao déficit qualitativo: melhorar o que já existe



Referências selecionadas

- Acevedo, P., Vera, F., Zambrano-Barragán, P., & Poskus, M. (2021). Informando lo informal: estrategias para generar información en asentamientos precarios. BID.
- Ayres, J., & Juvenal, L. (2026). Resilience and growth prospects in a changing global economy. Latin American and Caribbean Macroeconomic Report 2026. BID.
- Baptista, B., et al. (2024). Transformando a construção na América Latina e no Caribe: digitalização e inovação como chaves para a sustentabilidade. BID.
- Bonnet, F., Vanek, J., & Chen, M. (2019). Women and Men in the Informal Economy: A Statistical Brief. Organização Internacional do Trabalho.
- Bouillon, C. P. (Ed.). (2012). Room for development: Housing markets in Latin America and the Caribbean. BID.
- Chant, S., & McIlwaine, C. (2015). Cities, Slums and Gender in the Global South. Routledge.
- De Mendiola, G., Parra Santamaría, L., & Salgado Botero, Á. J. (2023). Quatro lições para enfrentar os desafios do setor da habitação. Banco Mundial Blogs.
- Deere, C. D., Alvarado, G. E., & Twyman, J. (2012). Gender Inequality in Asset Ownership in Latin America. Development and Change, 43, 505–530.
- CEPAL. (2018). Indicadores destacados. Plataforma Urbana da América Latina e do Caribe.
- CEPAL. (2023). Panorama Social da América Latina e do Caribe: a inclusão como eixo central. Nações Unidas.
- CEPAL. (2024). Observatório Demográfico 2024. Nações Unidas.
- Finnovista & BID. (2024). Fintech na América Latina e no Caribe: um ecossistema consolidado com potencial para aportar à inclusão financeira regional.
- Gandelman, N. (2009). Female Headed Households and Homeownership in Latin America. Housing Studies, 24(4), 525–549.
- García Mora, M. E., Schwartz Orellana, S., & Freire, G. (2021). Inclusão das pessoas com deficiência na América Latina e no Caribe. Banco Mundial.
- BID. (2020). Documento de Marco Setorial de Habitação e Desenvolvimento Urbano. BID.
- BID Invest. (2025). Proptech & Fintech: catalisadores para o mercado de habitação social na ALC. Grupo BID.
- IFC. (2019). Her Home – Housing Finance for Women. International Finance Corporation.
- Laguyas, N., et al. (2022). PropTech na América Latina e no Caribe: como a tecnologia pode ajudar a reduzir o déficit de habitação? BID Lab.
- Libertun de Duren, N. R., et al. (2020). Gender Inequalities in Cities. BID.
- OCDE et al. (2024). Perspectivas Econômicas da América Latina 2024: financiando o desenvolvimento sustentável.
- Rights and Resources Initiative. (2015). Who owns the world's land? A global baseline of formally recognized indigenous and community land rights.
- Sánchez, R. (2024). Déficit habitacional em países da América Latina e do Caribe. Cuaderno No. 280, Uniapravi.
- Triveno, L., & Lakovits, C. (2021). A inclusão começa com a habitação de qualidade. Banco Mundial Blogs.
- PNUD & BID. (2023). Um mundo melhor para a população migrante na América Latina e no Caribe.
- ONU-Habitat. (2018). Annual Progress Report 2018 / Brief on Migration to Cities.
- ONU-Habitat. (2021). Housing for All: A framework for policy and practice.
- Banco Mundial. (2022). O custo e a acessibilidade das soluções de habitação na América Latina e no Caribe.



IV Fórum Regional de Habitação 2026

Do diagnóstico à ação: transformando os mercados de habitação na América Latina e no Caribe

30 de setembro e 1º de outubro de 2026 · Washington, D.C.