

Presidenta Ejecutiva: Sandra Forero Ramírez

Editor: Néstor Darío Preciado

Investigadores: Edwin Chirivi B., Óscar Quiroz P. y Darío Rodríguez P.

## LA VIVIENDA SOCIAL EN AMERICA LATINA:

### *Una revisión de políticas para atender las necesidades habitacionales de la región*

#### Tabla de contenido

Introducción	1
Déficit Habitacional en América Latina	1
Experiencias Latinoamericanas	4
<i>Política Habitacional en Brasil</i>	4
<i>Política Habitacional en Chile</i>	4
<i>Política Habitacional en Colombia</i>	5
<i>Política Habitacional en México</i>	6
<i>Política Habitacional en Panamá</i>	6
<i>Política Habitacional en Perú</i>	7
Conclusiones	7
Indicadores sectoriales	7

#### Introducción

De acuerdo con las cifras de la CEPAL, en América Latina viven 252 millones de personas en condiciones de pobreza, 72 millones de las cuales viven en condiciones de pobreza extrema<sup>1</sup>. Estas cifras permiten dimensionar la magnitud de los problemas que enfrenta la región y, en consecuencia, el esfuerzo requerido por parte de los gobiernos para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

Uno de los principales retos que enfrentan los gobiernos en América Latina está relacionado con el déficit de vivienda. De acuerdo con los datos más recientes disponibles, se necesitan construir en 22,7 millones de viviendas en la región para satisfacer las necesidades habitacionales de igual número de familias. Sin embargo, este problema requiere no solo la construcción de ese número de viviendas, adicionalmente necesita que se planteen mecanismos eficaces para enfrentar los problemas asociados a la adquisición y sostenimiento de una vivienda que enfrentan los hogares más pobres.

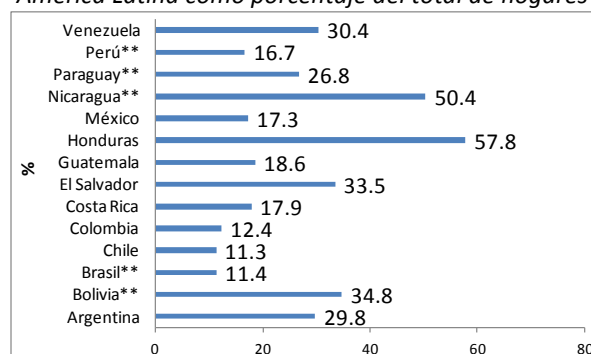
<sup>1</sup> Datos de la CEPAL para el año 2010. En: [http://www.eclac.org/prensa/noticias/comunicados/8/41798/graficoCOMUNICADO\\_PANORAMASOCIAL2010\\_FINAL.pdf](http://www.eclac.org/prensa/noticias/comunicados/8/41798/graficoCOMUNICADO_PANORAMASOCIAL2010_FINAL.pdf)

El presente *Informe Económico* tiene como propósito hacer una descripción de los diferentes modelos de política diseñados por los gobiernos latinoamericanos para dar solución a las necesidades de vivienda de su población. Se ahonda en las políticas habitacionales de seis países: Brasil, Chile, Colombia, México, Panamá y Perú. Para cada uno se señalan las características que definen el funcionamiento del esquema de adquisición de vivienda a través de los subsidios y los mecanismos que buscan fomentar la oferta de vivienda.

#### Déficit Habitacional en América Latina

El déficit habitacional cuantitativo en América Latina es de 22,7 millones de viviendas. Como lo muestra la Gráfica 1 los países con mayor déficit de viviendas son Honduras, Salvador y Venezuela.

*Gráfica 1. Déficit cuantitativo de vivienda para América Latina como porcentaje del total de hogares*



Fuente: CENAC. Nota: Datos hogares: 2001 (Argentina, Venezuela, Honduras), 2004 (El Salvador), 2005 (Chile, Colombia, Costa Rica, Guatemala, México)

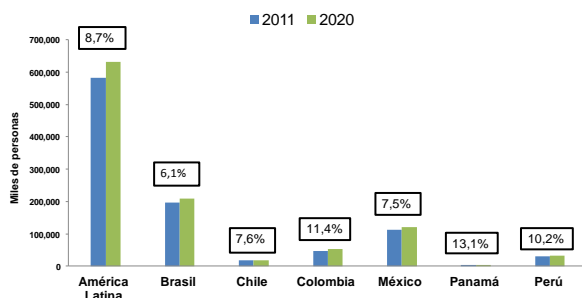
Según la CEPAL, durante la mayor parte del siglo XX las políticas de vivienda en América Latina se caracterizaron por la preeminencia estatal en la construcción y financiación de vivienda. Como resultado de ello, los constructores y las entidades de

financiamiento se enfocaron en la satisfacción de la demanda efectiva de los hogares con mayores ingresos.

Aunque el esquema que caracteriza hoy a las políticas de vivienda ha cambiado, el panorama de cara al futuro plantea un escenario en el cual deben enfrentarse tres desafíos: se debe reducir el déficit cuantitativo existente; se debe atender las necesidades habitacionales derivadas del aumento vegetativo de la población (formación de nuevos hogares); y se debe dar respuesta al creciente proceso de urbanización.

La dinámica poblacional de la región llevará a un aumento poblacional del 8,7% al finalizar la década, equivalente a la formación de doce millones de hogares (Ver Gráfica 2). Este hecho se convierte en un referente importante para las políticas de vivienda en el subcontinente en dos sentidos: primero, porque señalan las necesidades de vivienda futura en nuestros países y, segundo, porque demarcan el esfuerzo requerido por el Estado para dar solución al problema de vivienda de los nuevos hogares que tienen bajos ingresos.

Gráfica 2. Población en América Latina 2011 y 2020



Fuente: CEPAL

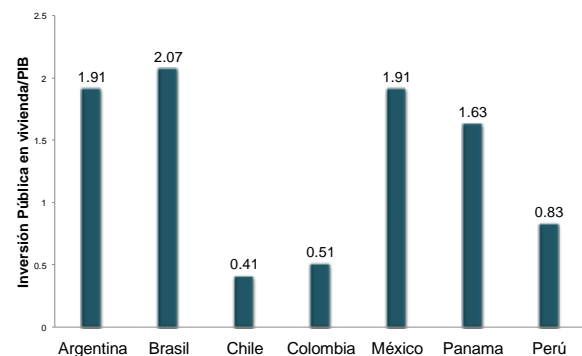
En los países con mayores niveles de pobreza el problema será mayor pues la probabilidad de que en estos países se forme un hogar con ingresos insuficientes para adquirir una vivienda es mayor. Por lo tanto, se puede esperar que con el aumento poblacional aumente el déficit habitacional, principalmente en países pobres.

Otro factor a tomar en cuenta en la definición de las políticas de vivienda se deriva del proceso de urbanización. De acuerdo con las proyecciones de la CEPAL, en el año 2020, 82% de la población de América Latina vivirá en urbes, lo que equivale a un

aumento del 2.5% de la población urbana al cabo de una década. El proceso de urbanización hace más compleja la búsqueda de soluciones al problema del déficit habitacional, dadas las restricciones en términos del suelo urbano disponible.

Con respecto a la inversión en vivienda que realizan los países latinoamericanos se evidencia que en promedio el sector público en América Latina invierte 1.5 puntos de su PIB en el sector. Los países que más invierten en vivienda en términos de su PIB son Brasil y México, con 2 y 1.9 puntos porcentuales respectivamente. Los países que menos invierten son Paraguay y Chile, cada uno con 0.4 puntos de su PIB invertidos en vivienda (ver Gráfica 3).

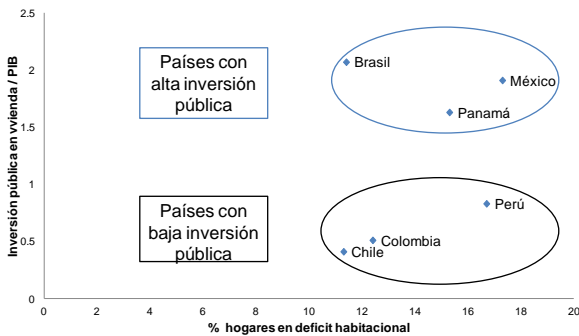
Gráfica 3. Inversión Pública en Vivienda como Proporción del PIB para algunos países de América Latina



Fuente: CEPAL. Datos 2008 (Argentina, Brasil, Chile, Colombia, México y Perú), 2007 (Panamá).

La Gráfica 4 relaciona los niveles de inversión pública y el déficit habitacional. Aunque la Gráfica no muestra que mayores niveles de inversión están relacionados con menores necesidades habitacionales, sí muestra en cambio que países como Brasil y Panamá invierten mayores niveles de recursos públicos que Colombia y Perú para atender similares niveles de déficit habitacional relativos al tamaño de su población. De cierta manera, estas cifras muestran el grado de compromiso por parte de los gobiernos para dar solución al problema habitacional de su población y plantean cual debería ser el nivel de inversión pública necesario para atender el problema de vivienda.

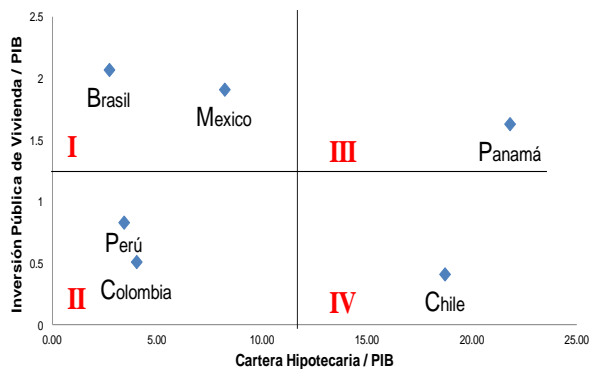
Gráfica 4. Inversión pública en vivienda como proporción del PIB VS. Déficit Habitacional



Fuente: CENAC y CEPAL.

La Gráfica 5 relaciona los recursos públicos de vivienda y la cartera hipotecaria, ambas como proporción del PIB, para indicar los recursos disponibles totales dispuestos para satisfacer las necesidades habitacionales en cada país. La Gráfica indica el grado de complementariedad entre los recursos públicos y privados destinados a solucionar el problema habitacional. Por ejemplo, se puede observar para un país cualquiera que si bien los recursos públicos son insuficientes para atender la demanda u oferta de vivienda, existen recursos privados dispuestos a satisfacer las necesidades de financiamiento de vivienda de los hogares; o viceversa.

Gráfica 5. Inversión pública en vivienda como proporción del PIB VS. Cartera Hipotecaria como proporción del PIB.



Fuente: CEPAL

El escenario que se plantea como ideal en este análisis sería aquel en el que elevados niveles de inversión pública en vivienda se complementan con una

adecuada disponibilidad de recursos de crédito, como en el caso de Panamá. El caso de Chile es particular. Este país posee los niveles más bajos de pobreza de la región, sin embargo su déficit habitacional es tan grande como el de Colombia o Perú, por lo tanto es razonable que en este país la participación de recursos financieros para atender la demanda de vivienda cumpla un papel fundamental.

Como se puede ver en la Gráfica 5, los países que necesitan priorizar el destino de recursos hacia la solución de los problemas habitacionales, al menos en términos relativos, son los ubicados en el segundo cuadrante, es decir, Perú y Colombia. Estos dos países, aunque disfrutaban de unas mejores condiciones habitacionales que el promedio de países de América Latina, se encuentran entre los países de ingreso medio en el subcontinente con menor grado de profundización de la cartera hipotecaria dar solución a sus problemas habitacionales.

### Experiencias Latinoamericanas

El tránsito de las políticas de vivienda desde un estado interventor hacia un estado facilitador, ha permitido que en América Latina se estructuren una amplia gama de mecanismos para atender las necesidades habitacionales de la población. En esta sección del *Informe Económico* se describen las principales características de los modelos e instrumentos de política de vivienda desarrollados en varios países de América Latina para aliviar su problema habitacional. El estudio centra su atención en tres aspectos: el funcionamiento del esquema de adquisición a partir del subsidio de vivienda, el sistema de crédito hipotecario y las medidas tendientes a fomentar la oferta de vivienda en cada país.

#### Política Habitacional en Brasil

La política de vivienda en Brasil recibió un fuerte impulso durante el gobierno de Luis Ignacio Lula Da Silva. En el año 2009 se lanzó el programa "Minha Casa Minha Vida" (Mi Casa Mi Vida), cuya meta era la construcción de un millón de viviendas con énfasis en la producción de vivienda social dirigida a hogares con hasta 3 salarios mínimos de ingreso mensual. El programa Mi Casa Mi Vida (MCMV) es parte de una ambiciosa política de desarrollo con inclusión social. En el gobierno de la nueva presidente Dilma Rouseff se mantuvo el programa pero con una meta de

construcción de dos millones de viviendas entre 2011-2014.

MCMV consta de un conjunto de instrumentos cuyo propósito es dar solución al problema habitacional de hogares de muy bajos ingresos. En este programa la Caixa Federal (banca estatal de fomento de vivienda e infraestructura) contrata con el sector privado la construcción de los proyectos. La asignación de las viviendas está a cargo de los gobiernos locales. Los hogares más pobres reciben los hogares sin cuota inicial, esto es con unos subsidios de adquisición cuasi plenos. MCMV se financia con recursos del presupuesto del gobierno federal.

El programa establece que las familias con ingreso mensuales de hasta US\$ 900 reciban una vivienda asignada por el gobierno con el compromiso de destinar no más del 10% de su renta mensual por un periodo de 10 años, al cabo de los cuales se produce la transferencia de la propiedad. Las familias que tienen ingresos mensuales inferiores a los US\$ 1.700 reciben un subsidio para la adquisición de vivienda, que tiene un valor tope de US\$14.000. Este subsidio se otorga de manera incremental en función del ingreso (menor ingreso mayor subsidio) y puede llegar a financiar hasta el 90% del valor de vivienda. El subsidio asignado por el gobierno solo puede financiar la adquisición de una vivienda social, que en Brasil se caracteriza por tener un valor máximo de US\$ 32.700 para apartamentos y de US\$ 30.100 para casas.

El programa ha logrado desde su inicio entregar 772.902 unidades habitacionales. En este periodo se han invertido US\$ 33.6 billones y creado 665 mil puestos de trabajo.

En Brasil el plazo máximo de los créditos hipotecarios es 30 años y se financia hasta el 100% del valor de las viviendas. Adicionalmente, el sistema ofrece a quienes acceden a un crédito hipotecario un subsidio a la tasa de interés que cubre el 0,5% de la tasa hipotecaria en los tres primeros años de amortización del crédito. En el conjunto de entidades hipotecarias se destaca el papel de La Caixa como financiador de población de ingresos bajos. La penetración en este segmento de población ha sido posible gracias a su autonomía en el diseño de sus políticas de evaluación de riesgo y asignación de créditos.

La estrategia paralela para atender el déficit cualitativo se denomina PAC (Programa para la Aceleración del Crecimiento) una de cuyas iniciativas es el programa "Morar Melhor" (Habitar Mejor). El programa se propone mejorar la cobertura de los servicios de saneamiento, aumentar la oferta de viviendas y el mejoramiento de la infraestructura urbana en las zonas más deprimidas de las ciudades.

### Política habitacional en Chile

La política de vivienda en Chile se estructura a partir de cuatro programas (Comprar Tu Vivienda, Construir Tu Vivienda, Mejorar Tu Vivienda y Mejorar Tu Barrio). Este informe nos concentraremos sólo en el primero, que está directamente relacionado con el modelo de adquisición.

El programa *Comprar Tu Vivienda* tiene como objetivo facilitar la adquisición de vivienda de las familias con menos recursos a través de subsidios de vivienda. El programa divide a la población objetivo en tres grupos: Familias Vulnerables, Familias Emergentes y Familias de Ingreso Medio, con el propósito de mejorar la efectividad en la asignación del subsidio. Para cada uno de estos grupos de población el gobierno ha definido un esquema que otorga un subsidio a cada familia en función de sus ingresos. La Tabla 1 sintetiza el esquema definido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile para el otorgamiento de subsidios de cada grupo poblacional.

Tabla 1. Esquema de asignación de subsidios de vivienda de Chile

GRUPO POBLACIONAL OBJETIVO	CRITERIO DE ASIGNACIÓN	SUBSIDIO MAXIMO	AHORRO MINIMO	VALOR MAXIMO DE LA VIVIENDA
Familias Vulnerables	< 8.500 puntos en la Ficha de Protección Social	US\$ 18.500	US\$ 450	Entre US\$ 12.000 y US\$ 18.000
Familias Emergentes	< 3.484 puntos en la Ficha de Protección Social	US\$ 20.000	US\$ 1.300	US\$ 43.000
Familias de Ingreso Medio	> 3.484 puntos en la Ficha de Protección Social	US\$ 13.200	US\$ 2.150	US\$ 60.000

Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile

Como lo muestra la tabla 1, el subsidio máximo para adquirir una vivienda en Chile es de US\$20.000. Cada grupo poblacional tiene definido el valor tope para una vivienda subsidiable, US\$ 18.000 para el grupo de Familias Vulnerables, US\$ 43.000 para las Familias Emergentes y US\$ 60.000 para las Familias de Ingreso

Medio. Por norma, estos subsidios pueden financiar el 75% del valor de las viviendas, excepto para el grupo de familias vulnerables para las que no existe esta restricción. Por lo tanto, las familias beneficiarias del subsidio deben complementar el valor de la vivienda, el 25% restante, con ingresos propios o a partir de un crédito hipotecario.

Al igual que en Brasil el crédito hipotecario en Chile se puede amortizar en plazos máximos de 30 años. La diferencia entre estos dos países radica en que en Chile los créditos hipotecarios pueden financiar como máximo el 90% del valor de una vivienda.

Uno de los aspectos característicos del mercado hipotecario en Chile es que los créditos otorgados para satisfacer la demanda de vivienda se ofrecen en su mayoría por parte del sector privado. Sin embargo, y a pesar de que el porcentaje de participación del sector público sea pequeño en la cartera hipotecaria total, en el segmento de vivienda social, el crédito hipotecario se concentra en la banca estatal, 80% de los créditos para adquirir viviendas sociales en Chile son otorgados por Banco Estado, entidad pública chilena.

Con respecto a la oferta de vivienda, el gobierno Chileno viene apoyando su dinámica a través de tres medidas. En primer lugar, aumentando el rango límite de la vivienda subsidiable, para aquellos proyectos que se edifican en terrenos de renovación urbana; en segundo lugar, ofreciendo subsidios para la construcción comunitaria; y por último, con exenciones tributarias para los constructores.

### **Política habitacional de Colombia**

La política habitacional en Colombia opera a través de un conjunto de instrumentos de promoción tanto de la oferta como de la demanda. Desde el lado de la demanda se considera que los hogares deben disponer de tres fuentes de recursos para lograr el cierre financiero que permita la adquisición de una vivienda: subsidios, crédito y ahorro<sup>2</sup>.

Los subsidios para adquisición son otorgados por Fonvivienda (entidad vinculada al Ministerio de Vivienda) y por las Cajas de Compensación Familiar (CCF). Los subsidios de Fonvivienda están focalizando en población vulnerable y/o en situación de

informalidad, en tanto que los de las CCF están dirigidos a población formal de bajos ingresos.

El subsidio se otorga a familias con renta mensual de hasta US\$1.150. El monto máximo del subsidio es de US\$6.500. Para las familias en condición de desplazamiento forzado el subsidio aumenta hasta los US\$ 9.000. Para que el subsidio sea entregado, las familias deben aportar el 10% del valor de la vivienda<sup>3</sup>.

Los valores máximos de las viviendas subsidiables están establecidos en términos de salarios mínimos legales mensuales. Existen dos tipos de vivienda, el primero denominado Vivienda de Interés Prioritario que tiene un valor máximo de US\$19.500 y el segundo denominado Vivienda de Interés Social, con un valor máximo de US\$37.500.

El sistema de financiamiento en Colombia apenas está avanzando hacia el ofrecimiento de plazos largos de amortización. En la actualidad se ofrecen plazos máximos de hasta 20 años para los créditos hipotecarios. Un aspecto relevante en Colombia frente al manejo de la cartera hipotecaria es que el Fondo Nacional del Ahorro, entidad estatal, administra el 18% de la cartera hipotecaria del país y para los próximos años se espera que sea el principal agente financiero para atender las necesidades de financiación de la población informal y de bajos ingresos.

Adicionalmente, desde abril de 2009 Colombia cuenta con un subsidio a la tasa de interés hipotecario. El subsidio cubre el 3, 4, o 5 puntos porcentuales de la tasa de interés pactada entre el cliente del crédito hipotecario y la entidad financiera por un periodo de 7 años. Esta medida ha logrado beneficiar a más de 123 mil familias desde la fecha de inicio del mecanismo, aliviando la carga financiera del crédito hipotecario, aumentando la capacidad adquisitiva de los hogares y aumentando en 30% el potencial de familias demandantes de vivienda. Los resultados de esta medida han sido satisfactorios y por esa razón se ha establecido como un mecanismo permanente de la política de vivienda de los próximos cuatro años.

Las políticas de dinamización de oferta de vivienda planteadas por el Gobierno Nacional se centran en dos

<sup>2</sup> Ver Informe Económico No. ## "Y dónde están los subsidios"

<sup>3</sup> Este requisito no es obligatorio para las personas en condición de desplazamiento.



grandes figuras: Los Macroproyectos de Interés Social Nacional – MISN y la Renovación Urbana. El primero de estos mecanismos consiste en un modelo de ciudades al interior de las ciudades, en el que se genera la habilitación de grandes extensiones de suelo urbano con aprovisionamiento de servicios públicos y alcantarillado, edificaciones para usos residenciales, no residenciales e institucionales. E segundo elemento hace parte del proceso de redensificación y reconstrucción de zonas deprimidas de las ciudades, permitiendo ampliar la oferta de vivienda y mejorar el entorno urbano.

Con estos dos mecanismos y con los instrumentos tradicionales para el desarrollo y el ordenamiento del suelo en las ciudades, se espera que se den las condiciones de oferta necesarias para lograr la meta de construcción de un millón de viviendas en el cuatrienio 2011-2014.

### **Política Habitacional en México**

La política de adquisición de vivienda en México se desarrolla a partir del programa *Esta es tu Casa*, administrado por la Comisión Nacional de Vivienda. El programa tiene el propósito de apoyar la adquisición de vivienda para las familias de bajos ingresos por medio de un subsidio de adquisición. El monto máximo del subsidio otorgado en este programa es de US\$ 4.900. La relación entre este valor máximo y el valor mínimo de una vivienda social indica que en México el subsidio financia hasta el 55% del valor de una vivienda social. Estos subsidios se otorgan a familias con ingresos mensuales menores a US\$740.

El valor tope de una vivienda subsidiable en este país es de US\$ 19.000 para casas y US\$ 24.000 para apartamentos. El programa estipula que las personas que reciben un subsidio para adquirir una vivienda social necesitan tener un ahorro equivalente a 5 salarios mínimos (US\$730).

El modelo de financiamiento de vivienda en México permite que los créditos hipotecarios se amorticen en plazos de hasta 30 años. De manera general, estos créditos financian como máximo el 95% del valor de la vivienda. Otro aspecto a tener en cuenta en México frente a la cartera hipotecaria es que buena parte de los créditos de vivienda son otorgados por INFONAVIT, una entidad estatal. En México 67% de la cartera hipotecaria se encuentra administrada por INFONAVIT,

el 26.6% por bancos privados y el 6.2% por otras entidades.

Desde el lado de la oferta, uno de los avances más notorios en México en materia de vivienda se ha presentado con la creación de los DUIS (Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables) como una medida para fortalecer el ordenamiento territorial de los estados y municipios del país. La idea es que a través de los DUIS se vigorice el desarrollo urbano y se facilite la habilitación de suelo urbano. Hasta el momento se han aprobado 4 DUIS, en los Estados de Baja California, Guanajuato, Sonora y Tabasco, con un potencial de construcción de 223 mil viviendas.

Adicionalmente, se estableció la figura de las *Cartas de Garantía* con el propósito de dar certidumbre a los constructores de vivienda. La idea es que por medio de esta medida los constructores de vivienda tengan asegurado el financiamiento del crédito de vivienda de sus potenciales compradores. Las *Cartas de Garantía* se otorgan por INFONAVIT a los proyectos de vivienda que cumplan con los requisitos estipulados por la Sociedad Hipotecaria Federal. Los proyectos con *Carta de Garantía* tienen asegurada la financiación de los créditos de vivienda de las personas que quieran adquirir una vivienda en esos proyectos.

### **Política Habitacional de Panamá**

La política de vivienda panameña se ha reestructurado recientemente con el Gobierno de Ricardo Martinelli. A partir del año 2009 cuenta con un esquema que otorga subsidios de vivienda, administrado por el Fondo Solidario de Vivienda. Este fondo entrega un subsidio de US\$ 5.000 a familias con ingresos inferiores a los US\$ 1.500 para comprar viviendas de máximo US\$ 35.000.

Con respecto al crédito hipotecario, se encuentra que los créditos se amortizan en un plazo de hasta 25 años y financian como máximo el 90% del valor de la vivienda. Un aspecto a tener en cuenta dentro de la política de vivienda de este país es el subsidio a la tasa de interés. De acuerdo con este subsidio, si el valor de una vivienda es inferior a los USD\$30.000, se hace un descuento sobre la tasa de interés del crédito hipotecario del 100%.

Panamá además cuenta con dos programas que buscan fortalecer la oferta de vivienda social en el

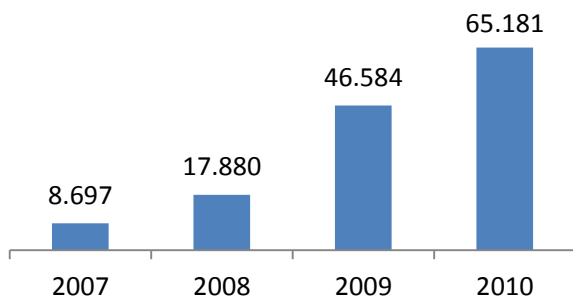
país. El primero de ellos es el programa de mejoramiento integral de barrios (PROMEBA) que subsidia la construcción de vivienda, obras de mejoramiento barrial y la instalación de redes de agua y saneamiento. En segundo lugar, cuenta con la ley de descuento directo. A través de esta medida el gobierno panameño busca dar garantías al sistema hipotecario y facilitar el otorgamiento de créditos hipotecarios a los asalariados. Este mecanismo permite descontar de forma obligatoria las cuotas mensuales para amortizar los créditos de vivienda.

### Política Habitacional de Perú

En Perú el subsidio de vivienda familiar se otorga en función del valor de la vivienda, es decir, a medida que aumenta su valor disminuye el auxilio estatal. Existen dos segmentos de vivienda definidos por el gobierno para entregar el subsidio, el primero va de los US\$ 7.300 a los US\$ 15.900; mientras que el segundo, va desde los US\$ 15.901 a los US\$ 18.500. Al primer segmento le corresponde un subsidio de US\$ 6.600 y al segundo uno de US\$ 4.000. Para postularse y salir beneficiado con este subsidio, las familias deben tener ingresos mensuales inferiores a US\$ 600 y aportar como mínimo el 3% del valor de la vivienda.

La Gráfica 6 muestra el número de subsidios desembolsados por año. Como se puede observar, el esfuerzo por parte del gobierno peruano ha crecido de forma acentuada en los últimos años. En la década pasada se entregaban menos de 20 mil subsidios por año, actualmente se entregan más de 60 mil (ver gráfica 6). Las metas del gobierno estipulan la construcción de 500 mil viviendas en los próximos años. El propósito es que se logren entregar entre 100 mil y 120 mil subsidios de vivienda por año.

Gráfica 6. Subsidios de vivienda asignados por año en Perú



Fuente: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Adicionalmente, Perú viene fortaleciendo la adquisición de vivienda a través del programa de crédito hipotecario del Fondo Mi Vivienda. La tasa de desembolsos de los créditos hipotecarios de este fondo supera los 6 mil subsidios por año, 6.436 en el año 2010 y 6.039 en lo corrido del año 2011 con corte a agosto. En la actualidad este fondo entrega el 25% de los créditos hipotecarios del mercado peruano. Estos créditos se amortizan en plazos de hasta 30 años o pueden financiar el 90% de una vivienda.

Otra política a tener en cuenta en Perú es el de dinamización de la oferta de vivienda, a través del programa Mi Lote. El propósito del programa es aumentar la oferta de vivienda social a partir de la cesión de suelo que es propiedad del Estado. Actualmente se vienen desarrollando 28 proyectos de vivienda en lotes entregados por el programa, en 10 ciudades del país.

### Conclusiones

La superación de la pobreza y el acceso a vivienda son dos problemas comunes a la mayoría de países de América Latina. A lo largo de la región se han puesto en marcha distintas iniciativas para la reducción del déficit habitacional en las que el Estado y el sector privado interactúan de distintas maneras. El tipo de arreglo entre el sector público y el sector privado depende de factores como la profundización bancaria, la existencia de una banca estatal de fomento para la vivienda, la situación fiscal de los gobiernos y de factores de tipo idiosincrático.

Recientemente se destaca el modelo brasilero, que desde una perspectiva de política social e inclusión, adoptó un modelo de subsidios cuasi plenos para la población más pobre, con organización de la demanda en cabeza de las autoridades locales y el sector privado actuando como contratista para la construcción de los proyectos. El elevado costo de este programa se ha financiado con recursos públicos. La experiencia brasilera sugeriría que una solución de mercado para el problema habitacional de la población más pobre podría no ser la alternativa más adecuada.

Una segunda conclusión que se deriva del modelo brasilero es la importancia de definir el alcance y fines de la política de vivienda. Una política de vivienda concebida en el marco de una estrategia de crecimiento económico y generación de empleo tiene unos requerimientos presupuestales y de articulación entre el Estado y el sector público distintos a los que demandaría una política de vivienda entendida en el marco de una estrategia de reducción de la pobreza e inclusión social.

Las políticas de vivienda que pretenden focalizarse en la población más pobre y vulnerable deberían considerar el bajísimo nivel de ingreso y las dificultades naturales de acceso al crédito de este segmento de población, lo que lleva a descartar opciones de financiación tradicional como complemento al otorgamiento de subsidios. En estos casos cobra mucha importancia la existencia de una banca estatal de fomento para la vivienda como fuente paralela de recursos para lograr el cierre financiero.

La solución al problema habitacional no se agota con la entrega de soluciones de vivienda. Debe considerar también la sostenibilidad de los mismos, lo cual

requiere considerar la creación de fuentes de ingreso permanentes para sus ocupantes. Ese es el mayor desafío que en común enfrentan los países latinoamericanos y cuya solución debería ser parte de las reflexiones de los *policymakers* en la región.

### Referencias

CENAC (2009). *El contexto económico, social y Tecnológico de la producción de vivienda Social en América Latina*.

CEPAL (2010). *Anuario Estadístico 2010*

González, Gerardo (1999) Acceso a la vivienda y subsidios habitacionales directos: experiencias latinoamericanas. CEPAL

*Torres, Jorge Enrique (2009). Desarrollo social: la pobreza urbana y las condiciones de vivienda. CENAC*



**INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN**  
(Octubre 2011)

		Valores		Variación porcentual anual		
		Jun - 11	II Trim - 11	II trim - 10	Proyecciones 2011	
<b>I. PIB 1/*</b>	I trimestre 11					
Total (1)		111,734	5.2	4.7	4.9	
Construcción		6,978	-0.9	-0.6	n.d.	
a. Edificaciones		3,139	8.8	-14.6	10%	
b. Obras civiles		3,848	-7.6	10.7	n.d.	
		Valores	Variación porcentual anual			
		Oct - 11	A la última fecha	Un mes atrás	Tres meses atrás	Un año atrás
<b>II. Número de ocupados 2/*</b>	Julio-septiembre/11					
Nacional		20400.6	5.5	3.4	3.6	5.6
Construcción		1182.1	4.8	5.0	13.2	19.1
Trece áreas		9764.9	4.6	4.8	4.7	5.0
Construcción		624.0	2.6	-0.8	7.8	18.0
<b>III. Licencias 3/*</b>	Ago-11					
Totales		1770.6	28.4	23.5	127.6	11.3
Vivienda		1529.7	30.7	23.8	146.2	26.0
a. VIS		369.9	0.0	82.2	174.1	-15.1
b. No VIS		1,160	44.8	9.9	130.3	-15.1
Otros destinos		229	23.4	12.8	74.9	-33.0
a. Industria		3	-66.0	119.1	132.2	-33.0
b. Oficina		49	248.9	-86.2	183.0	-38.3
c. Bodega		18	26.1	-61.6	78.2	-39.5
d. Comercio		96	22.5	136.9	83.1	0.2
e. Otros		63	2.1	1	-7.7	52.5
<b>IV. Cemento 4/**</b>	Sep-11					
Producción		937,029	19.4	9.6	17.4	4.5
Despachos		918,049	18.1	22.2	10.9	7.2
<b>V. Índice Costos Construcción (ICCV) *</b>	Sep-11					
Total		191	6.51	5.95	4.70	0.89
Materiales			7.69	6.83	4.93	-0.22
Mano de obra			4.85	4.84	4.83	3.67
Maquinaria y equipo			1.39	1.34	1.22	-0.30
<b>VI. Índices Precios Edificaciones Nuevas*</b>	I trim 09					
Total		134.0	13.8	n.a.	12.3	1.3
Comercio		144.4	19.3	n.a.	18.5	0.5
Oficinas		162.9	21.2	n.a.	19.4	3.7
Bodegas		123.2	11.2	n.a.	10.6	-1.0
Vivienda 5/	I trim 11	159.6	9.78	n.a.	9.25	6.2
<b>VII. Inflación *</b>	Sep-11					
IPC Total		108.4	3.73	3.0	3.19	2.3
IPC Vivienda		111.6	3.88	3.3	3.19	3.5
			2.3			
<b>VIII. Muestra Mensual Manufacturera *</b>	Ago-11					
Índice producción real sin trilla de café		146.3	9.52	3.97	4.96	4.55
Índice producción real con trilla de café		143.8	8.95	3.62	4.95	4.67
<b>IX. Muestra Mensual del Comercio al por Menor*</b>	Ago-11					
Índice ventas reales total sin combustibles		192.03	9.78	11.81	11.53	13.32
Índice ventas reales art. ferretería, vidrios y pinturas		234.08	17.00	21.96	23.13	21.73
<b>X. Financiación 6/***</b>	Sep-11					
Cartera hipotecaria		17756.15	14	13	11	23
Desembolsos	Sep-11	841	2	19	27	13
a. Constructor		184	1181	1812	30	-92
b. Individual		657	-19	71	27	47
1. VIS		170	-3	23	59	71
2. No VIS		487	-23	68	25	42
i. Pesos		591	-17	74	31	44
ii. UVR		659	-27	49	-5	85
<b>XI. Tasas interés hipotecarias (%) ****</b>	May-11					
<b>Adquisición</b>						
a. VIS UVR		7.4	7.4	9.0	13.2	13.3
b. No VIS UVR		8.1	8.1	9.0	13.2	13.3
1. VIS pesos		7.8	7.8	9.2	12.9	13.1
2. No VIS pesos		7.7	7.7	9.4	12.7	12.8
<b>Construcción</b>						
a. VIS UVR		6.6	6.6	6.0	5.9	6.6
b. No VIS UVR		7.2	7.2	6.9	6.8	7.1
1. VIS pesos		12.8	12.8	12.9	12.8	13.0
2. No VIS pesos		11.21	11.21	11.2775	11.65	11.62

Fuentes: \* DANE; \*\* ICPC; \*\*\* Superintendencia financiera; \*\*\*\* Banco de la República. Notas: n.d.: no disponible; n.a.: no aplica; 1/ Cifras en miles de millones de pesos constantes 2005=100; 2/ Cifras en miles; 3/ Cifras en miles de metros cuadrados. 4/ Cifras en toneladas; 5/cifra al trimestre IV de 2008; 6/ Cifras en miles de millones de pesos corrientes. Incluye Leasing Habitacional. (1) Cifras Consensus Forecast - Junio 2011

#### CONDICIONES DE USO

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada “Informe Económico”, publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.