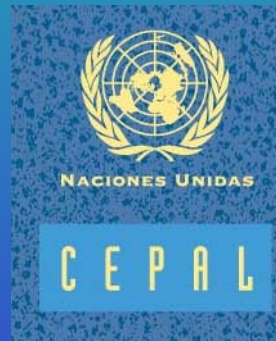


ACCESO A LA VIVIENDA PARA LOS SECTORES DE MENORES INGRESOS EN AMÉRICA LATINA

52do. Congreso Mundial de Planificación y Vivienda de la IFHP

Octubre 12 -15 de 2008

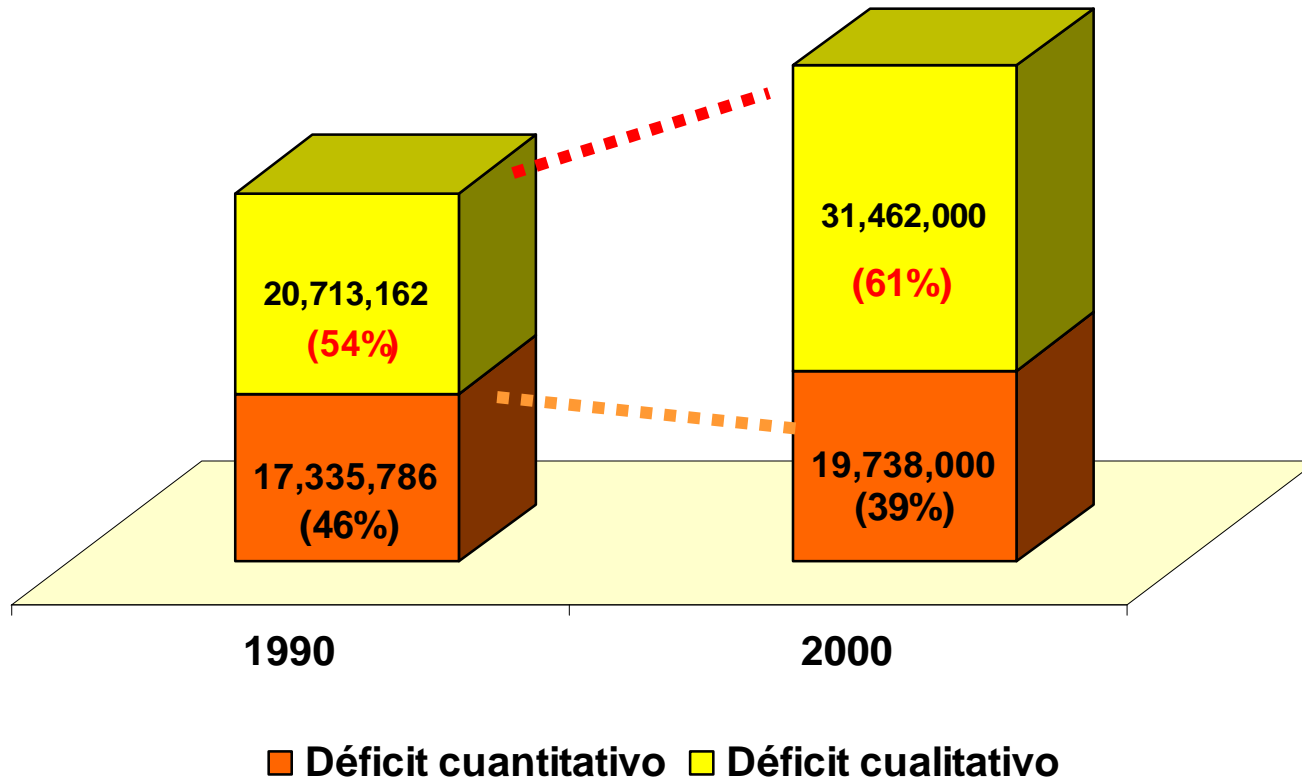


Raquel Szalachman
División Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos
CEPAL

Algunos datos básicos

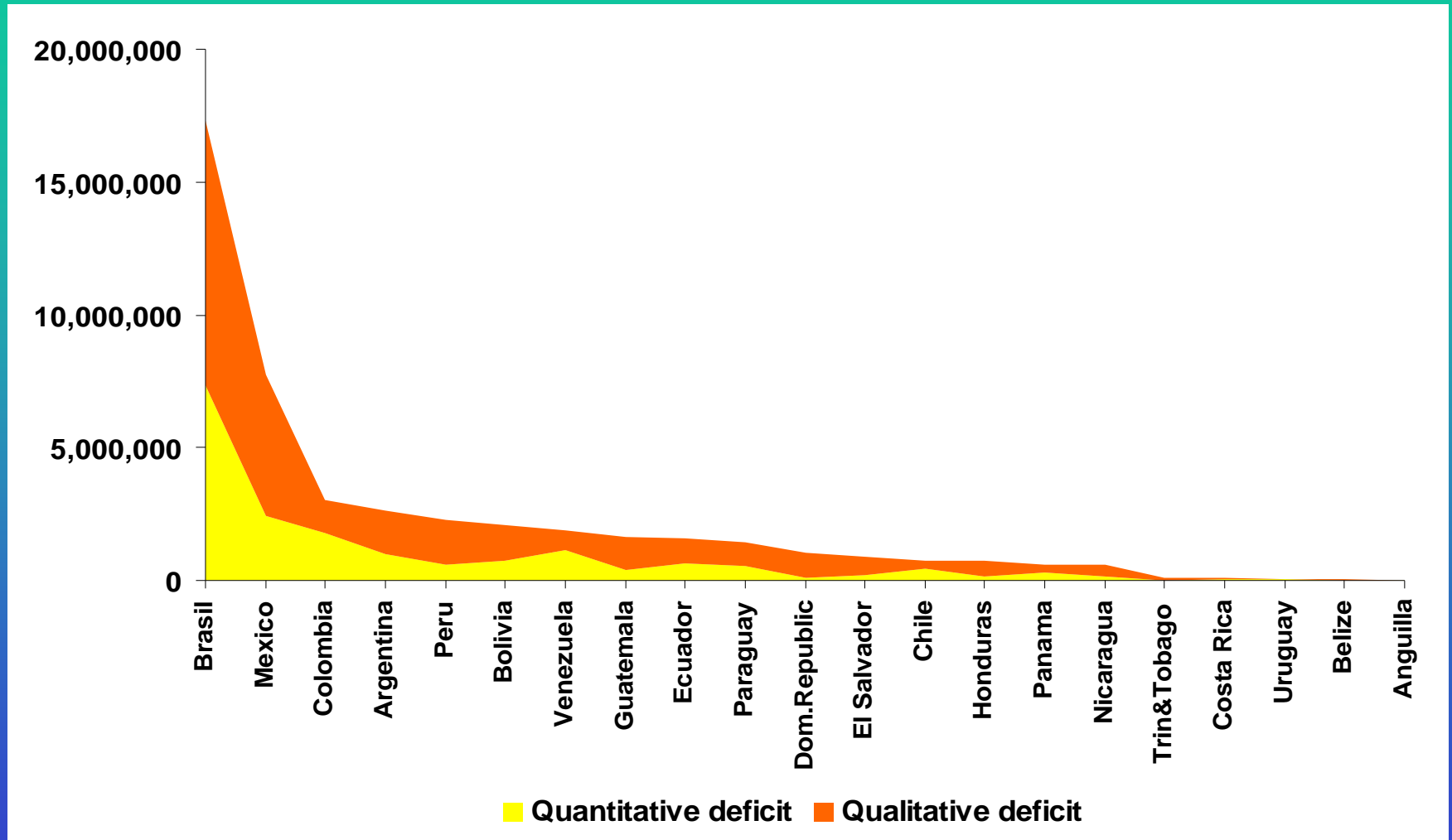
- *La vivienda como sector productivo constituye un importante motor de crecimiento por los efectos multiplicadores en el resto de la economía.*
- *La inversión en vivienda representa un 15-35% del total de la inversión en el mundo, un 5% de la fuerza laboral se ocupa en la construcción de viviendas y un 4% en los servicios anexos (financiamiento y otros servicios).*
- *La vivienda representa el 75-80% de la riqueza de las personas.*
- *La inversión en vivienda implica un considerable mejoramiento en la calidad de vida de las personas y con frecuencia constituye un medio para obtener ingresos.*
- *Su valor fluctúa entre 3 y 6 veces su ingreso anual y el gasto en vivienda representa en promedio un 40% del gasto mensual de las familias.*
- *En América Latina menos de un 30% de la construcción de viviendas pasa por el mercado formal.*

EVOLUCIÓN DÉFICIT HABITACIONAL EN LA REGIÓN 1990 A 2000: DE 38 A 52 MILLONES



*Ultimas cifras disponibles para la Región en su conjunto,
(Censos 2000)*

DISTRIBUCIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL POR PAÍSES (2000)



Números absolutos: Influye el tamaño del país en términos de su población

Causas de esta situación

- *Problemas estructurales?*
- *Nivel de ingresos demasiado bajo para un importante sector de la población? Ingresos inestables por el alto % de informalidad?*
- *Problemas de acceso al suelo urbano?*
- *Gasto público social en vivienda demasiado bajo?*
- *Políticas de vivienda ineficientes?*
- *Financiamiento hipotecario insuficiente o inexistente?*
 - *Problema estructural en el mercado financiero (fondeo es de corto plazo y financiamiento es de largo plazo)?*
 - *Costos de originación demasiado elevados?*
 - *Bajo nivel de “bancarización”*
- *Derechos de propiedad inciertos sobre la tierra y las viviendas?*

Causas de esta situación

- *Problemas estructurales?*

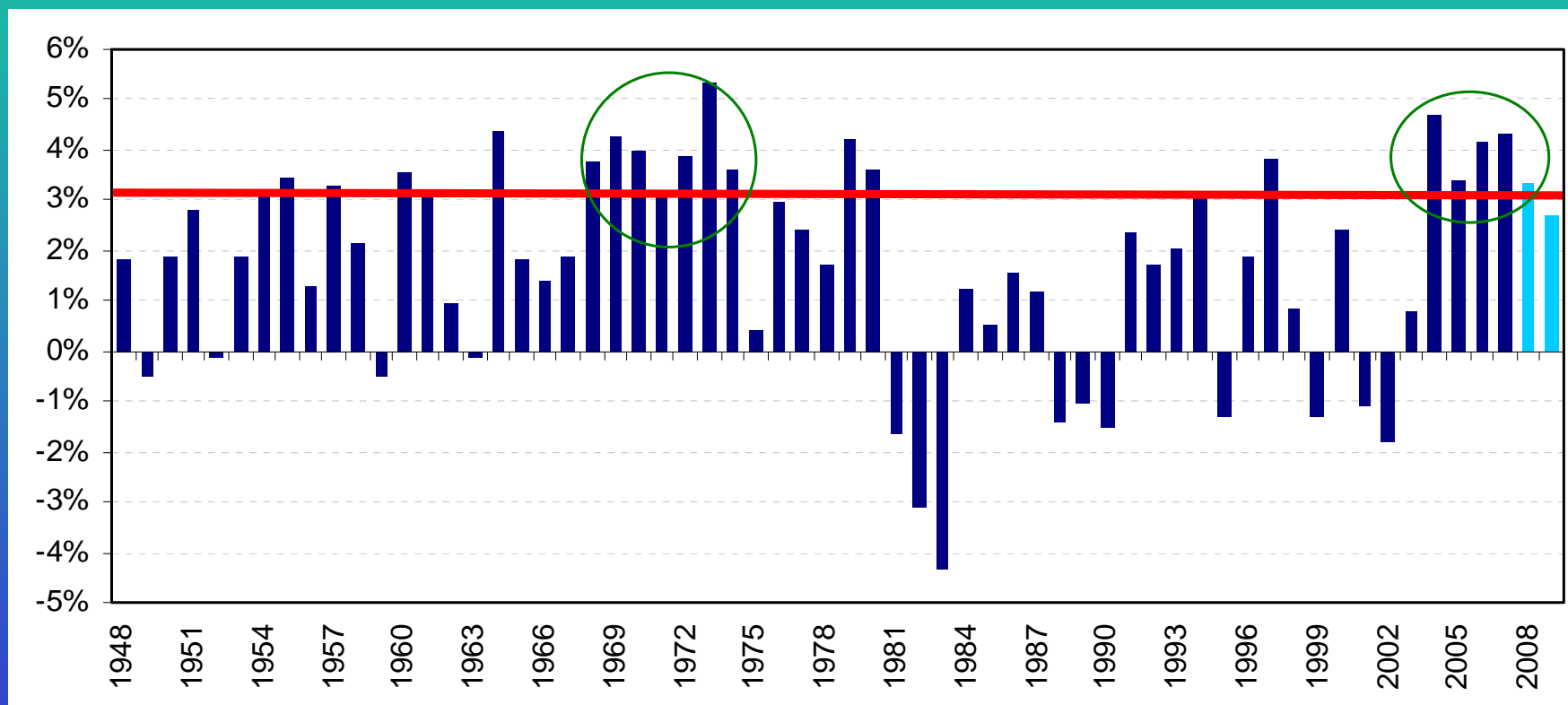
Causas de esta situación

- *Problemas estructurales?*
- *Nivel de ingresos demasiado bajo para un importante sector de la población? Ingresos inestables por la elevada proporción de informalidad?*

Entre 2003 y 2009 el PIB per cápita de América Latina y el Caribe crece a una tasa media superior al 3% anual

Para encontrar un período de crecimiento similar habría que remontarse 40 años atrás

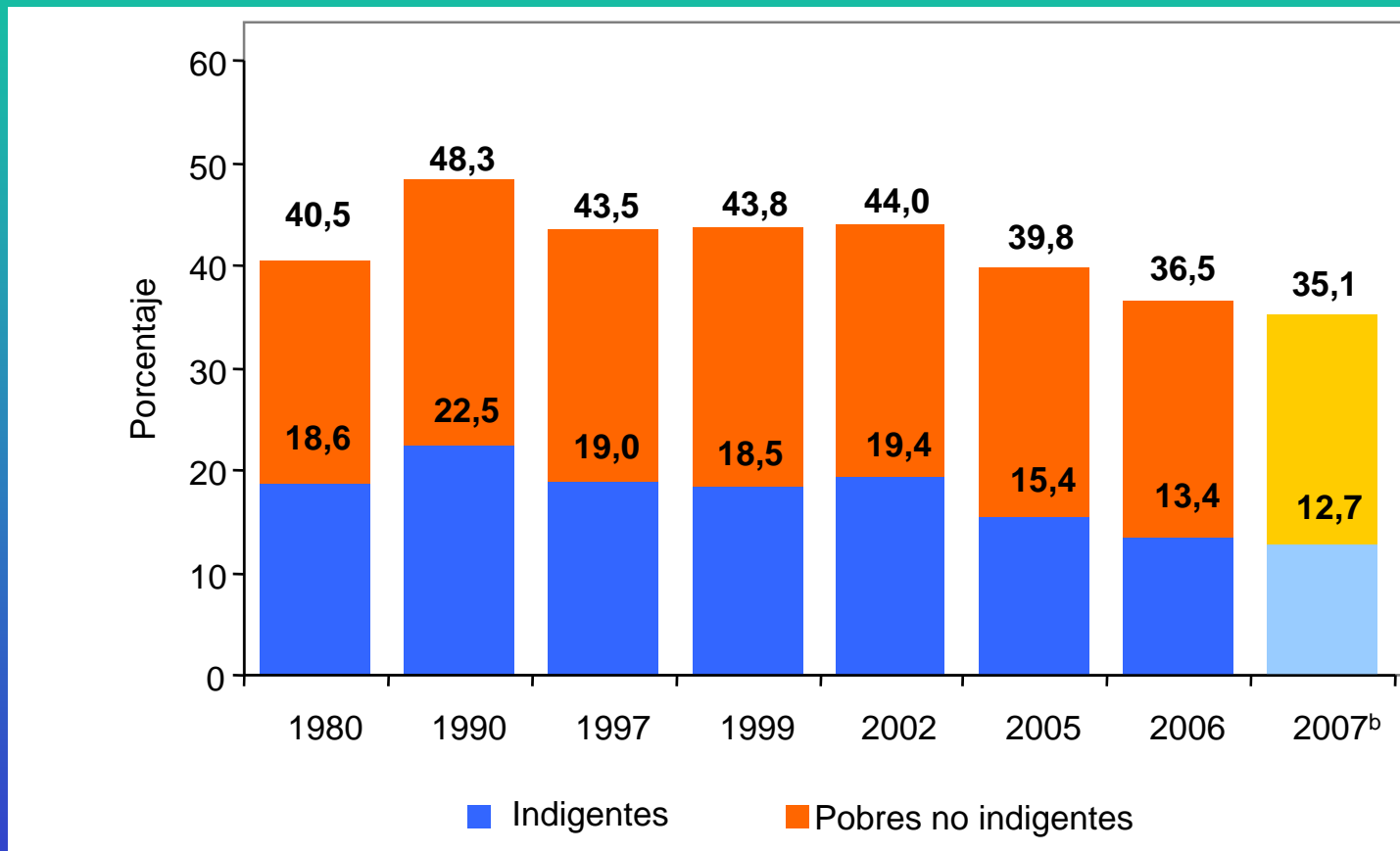
AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE: TASAS DE VARIACIÓN DEL PIB PER CÁPITA (En porcentajes)



Fuente: Estudios Económicos de América Latina y el Caribe: 2006-2007 y 2007-2008

En el contexto de un favorable desempeño económico, las tasas de pobreza e indigencia siguieron disminuyendo en 2006 y alcanzan un 36,5% y un 13,4%, respectivamente. La reducción de la indigencia ha sido más acentuada.

América Latina: Evolución de la pobreza y la indigencia (%de personas)

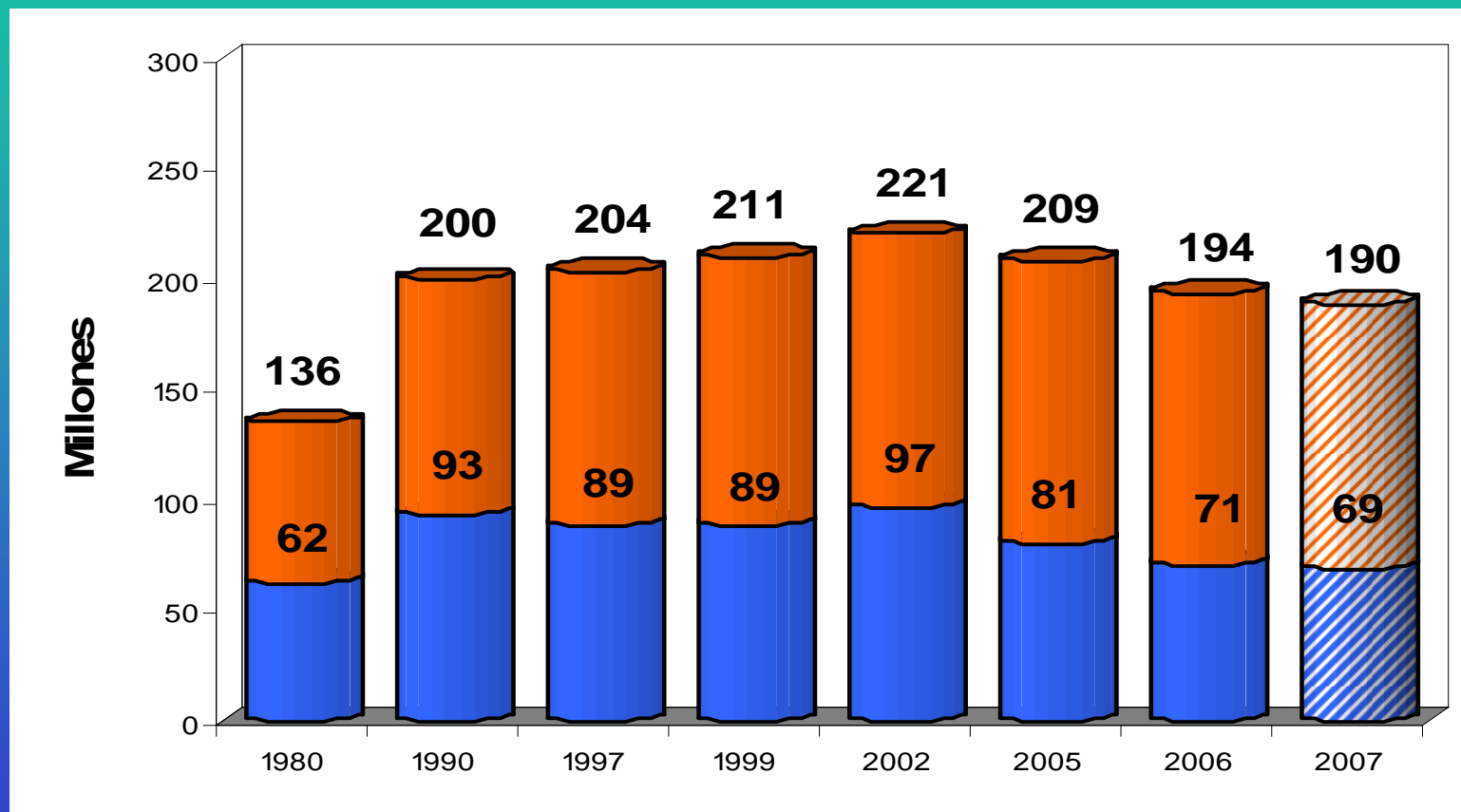


Fuente: CEPAL, Panorama Social de América Latina 2007 (sobre la base de tabulaciones especiales de las encuestas de hogares de los respectivos países)

^a Estimación correspondiente a 19 países de la región. Las cifras representan el porcentaje y número total de personas pobres (indigentes más pobres no indigentes). ^b Estas cifras corresponden a una proyección.

Desde 2002 se registra una disminución absoluta del número de pobres e indigentes. Sin embargo, hay 194 millones de pobres, de los cuales 71 millones viven en situación de extrema pobreza. Ambos valores son superiores a los de 1980

América Latina: Evolución de la pobreza y la indigencia (millones-personas)

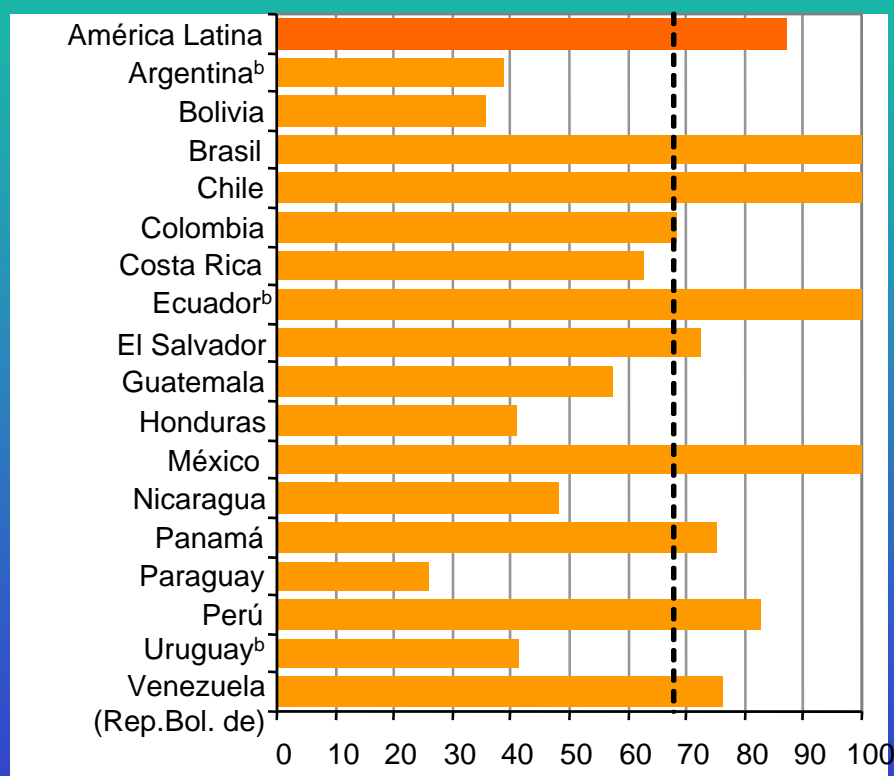


Fuente: CEPAL, Panorama Social de América Latina 2007 (sobre la base de tabulaciones especiales de las encuestas de hogares de los respectivos países). Estimación correspondiente a 19 países de la región. Las cifras representan el porcentaje y número total de personas pobres (indigentes más pobres no indigentes). b Estas cifras corresponden a una proyección.

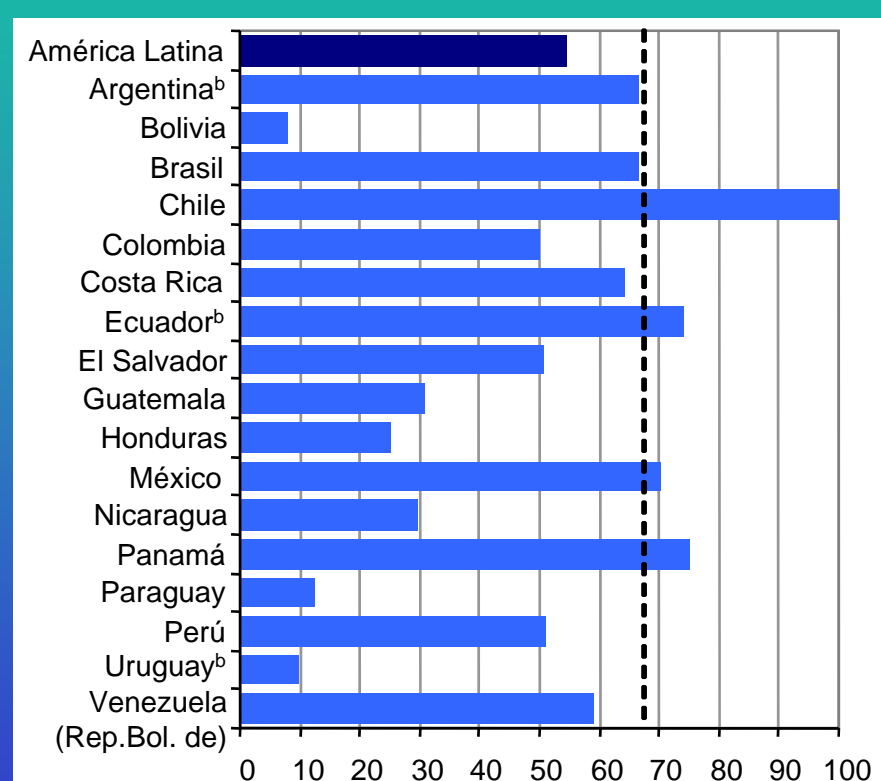
El avance hacia el logro de la meta de reducir la extrema pobreza a la mitad entre 1990 y 2015 alcanza un 87%, aunque con grandes diferencias entre países. En virtud de esta evidencia, para algunos países cabe plantearse un objetivo más exigente, como reducir la pobreza total a la mitad hasta el año 2015

Porcentaje de avance en la reducción de la pobreza extrema y la pobreza total, 1990-2007^{a/}

Pobreza extrema



Pobreza total

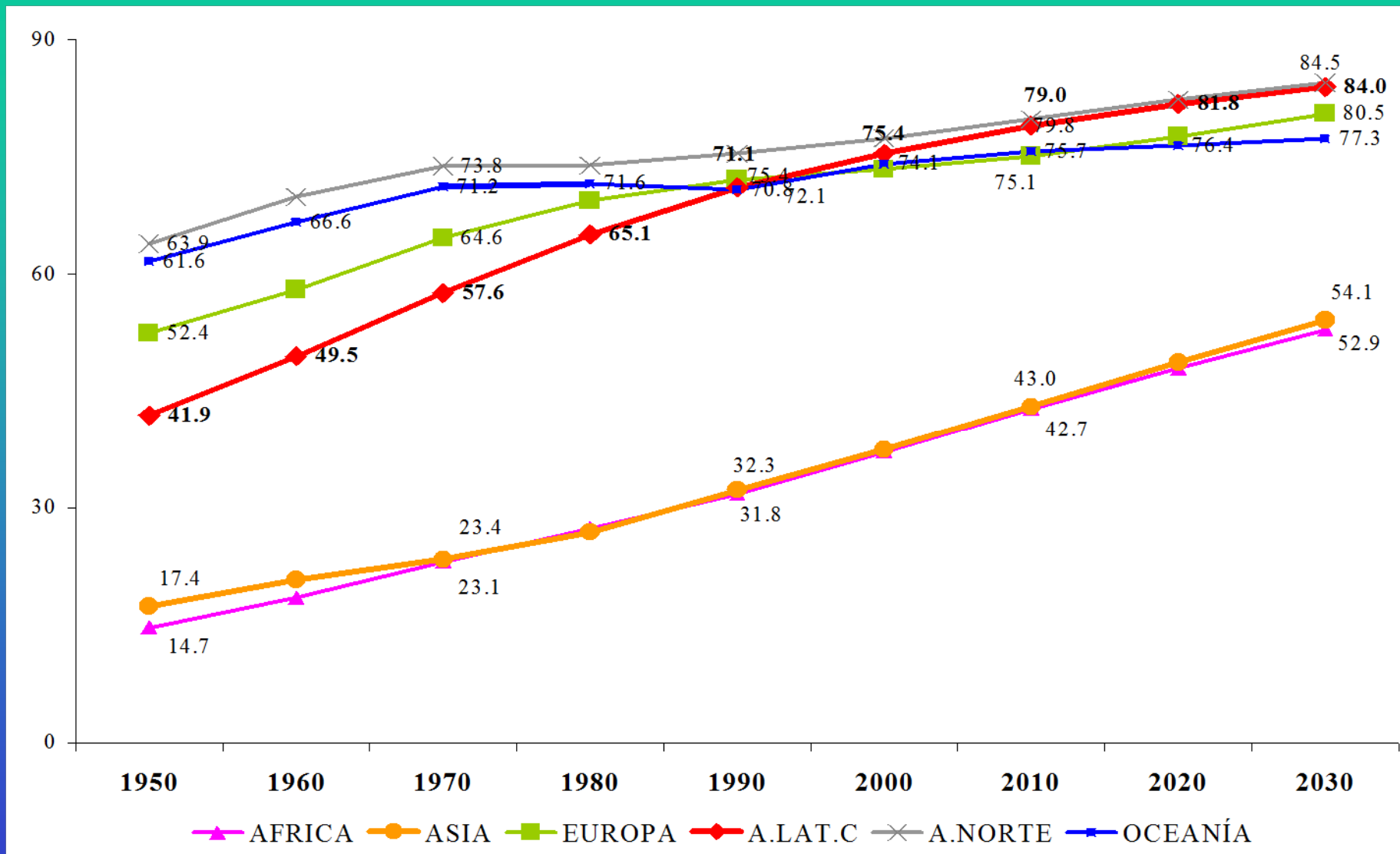


Fuente: CEPAL, Panorama Social 2007 (sobre la base de tabulaciones especiales de las encuestas de hogares de los respectivos países). ^a El porcentaje de avance se calcula dividiendo la reducción (o aumento) de la indigencia en puntos porcentuales observada en el período por la mitad de la tasa de indigencia de 1990. La línea punteada representa el porcentaje de avance esperado para 2007 (68%). ^b Áreas urbanas.

Causas de esta situación

- *Problemas estructurales?*
- *Nivel de ingresos demasiado bajo para un importante sector de la población?
Ingresos inestables por el alto % de informalidad?*
- ***Problemas de acceso al suelo urbano?***

Condición urbana de la Región

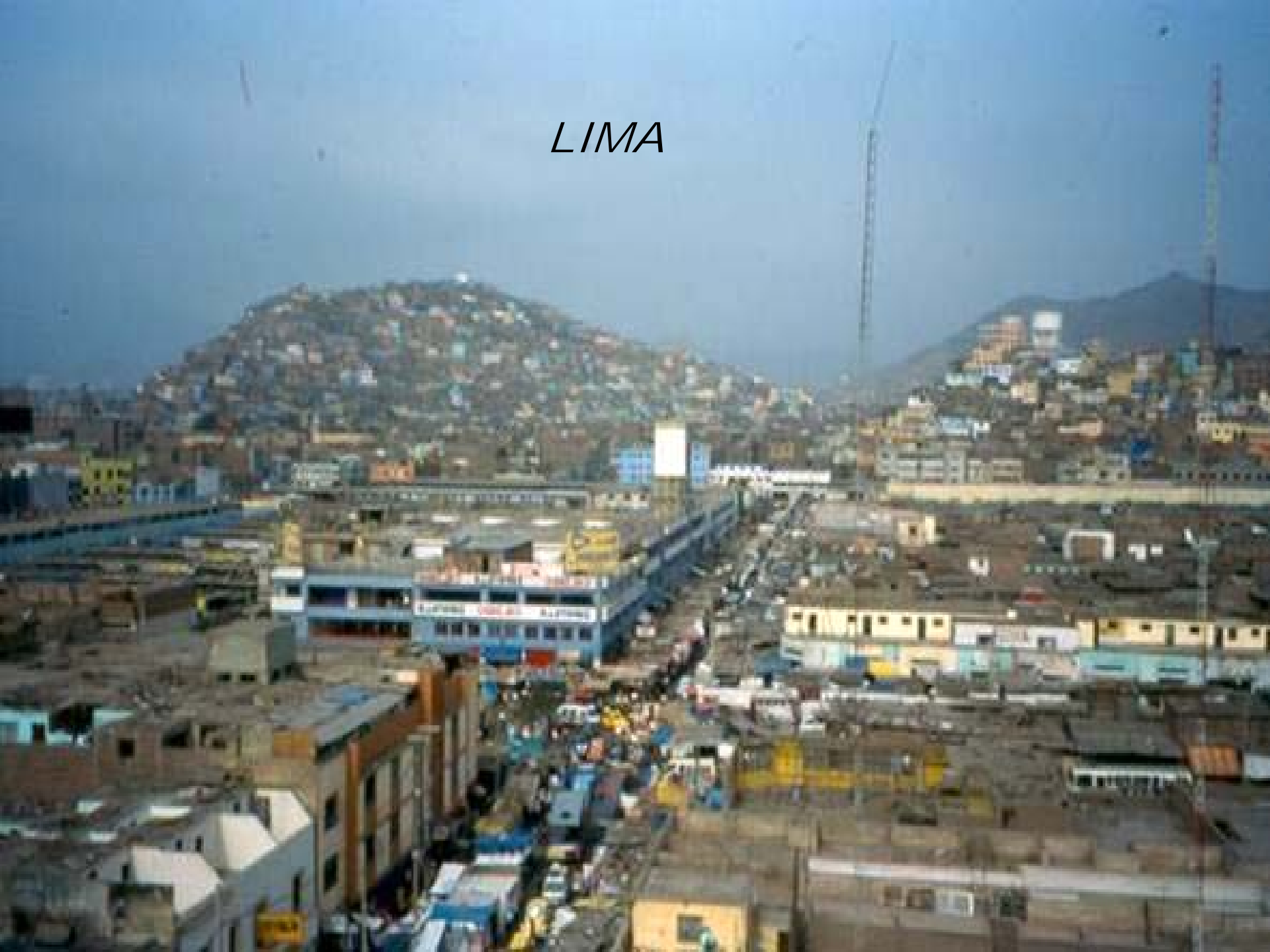


Urbanización de las regiones del mundo (WUP 2001)

BOGOTA



LIMA





*Congestión
vehicular*



**Contaminación
atmosférica**





JUAN DE ARONA



MARRIOTT



SUDAMERIS



KPMG



INTERBANK



PUENTE JAVIER PRADO



CONTINENTAL



DE COMERCIO



SWISSHOTEL

CIUDADES FRAGMENTADAS

FUERTES CONTRASTES:

ZONAS MODERNAS Y DESARROLLADAS

CONVIVEN CON TUGURIOS

EJ. LIMA



Falta de viviendas dignas

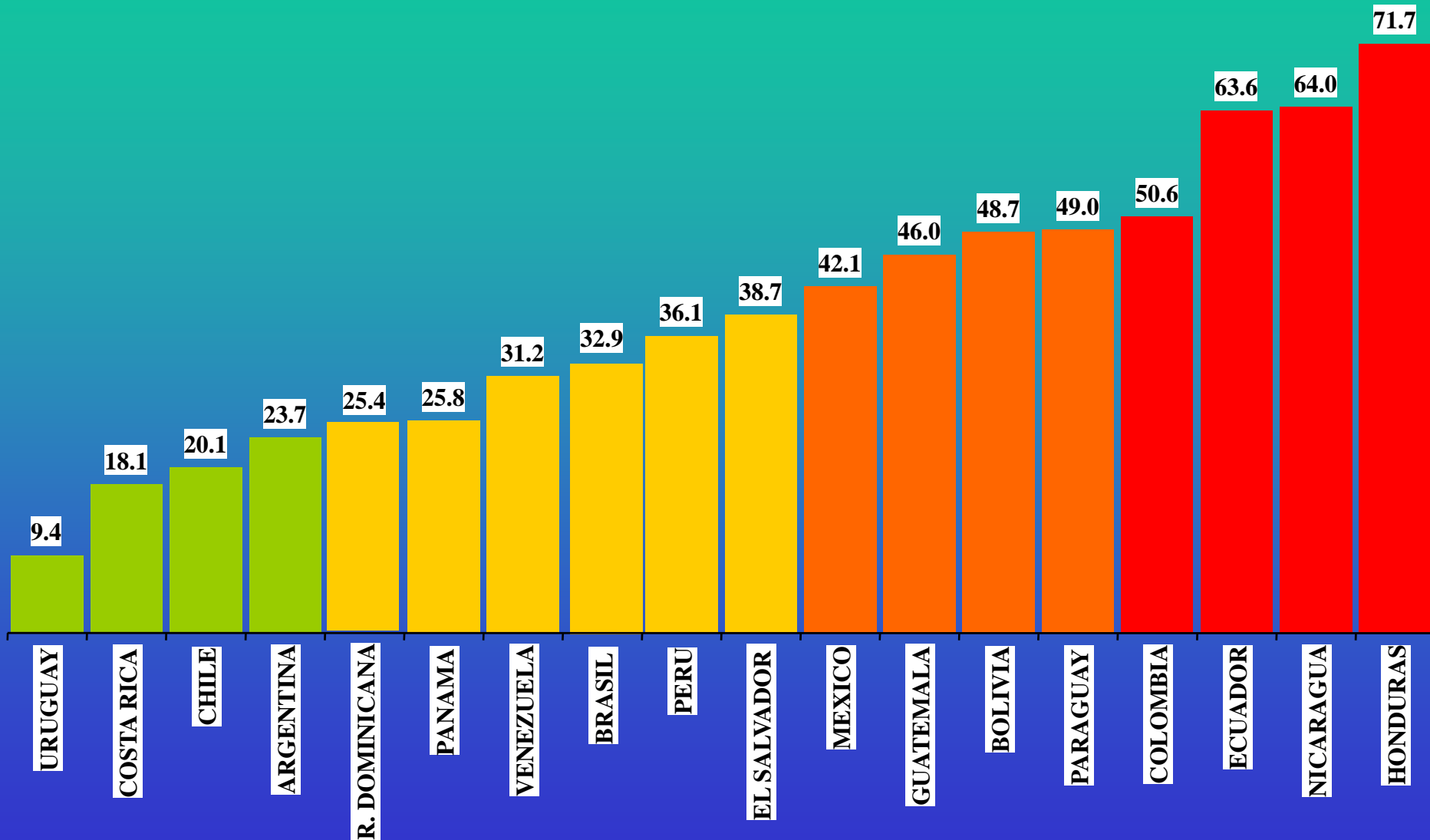


Ubicación en zonas de alto riesgo



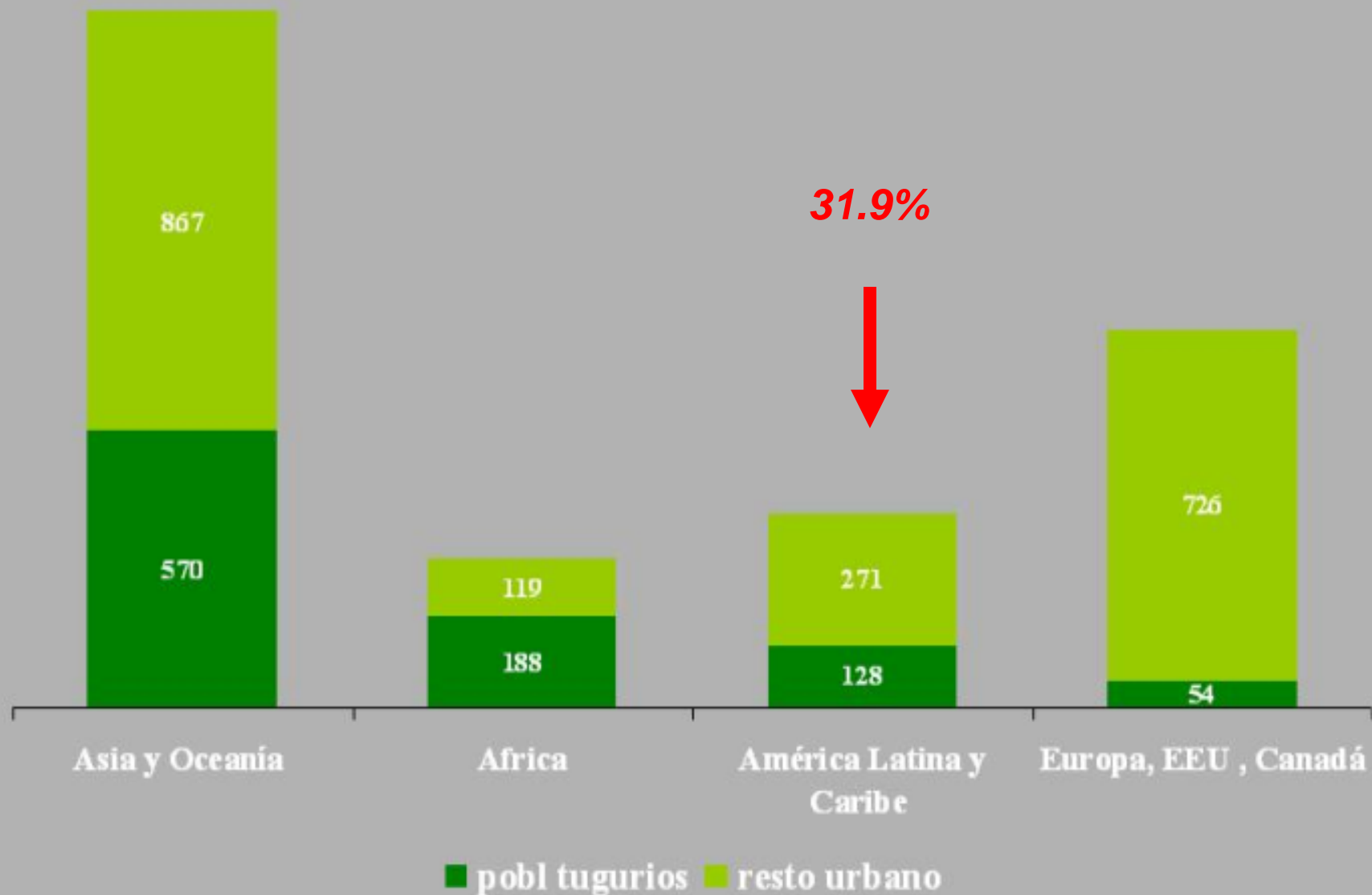
INCIDENCIA POBREZA URBANA

POR PAÍSES, % DEL TOTAL DE HOGARES, AÑO 2000

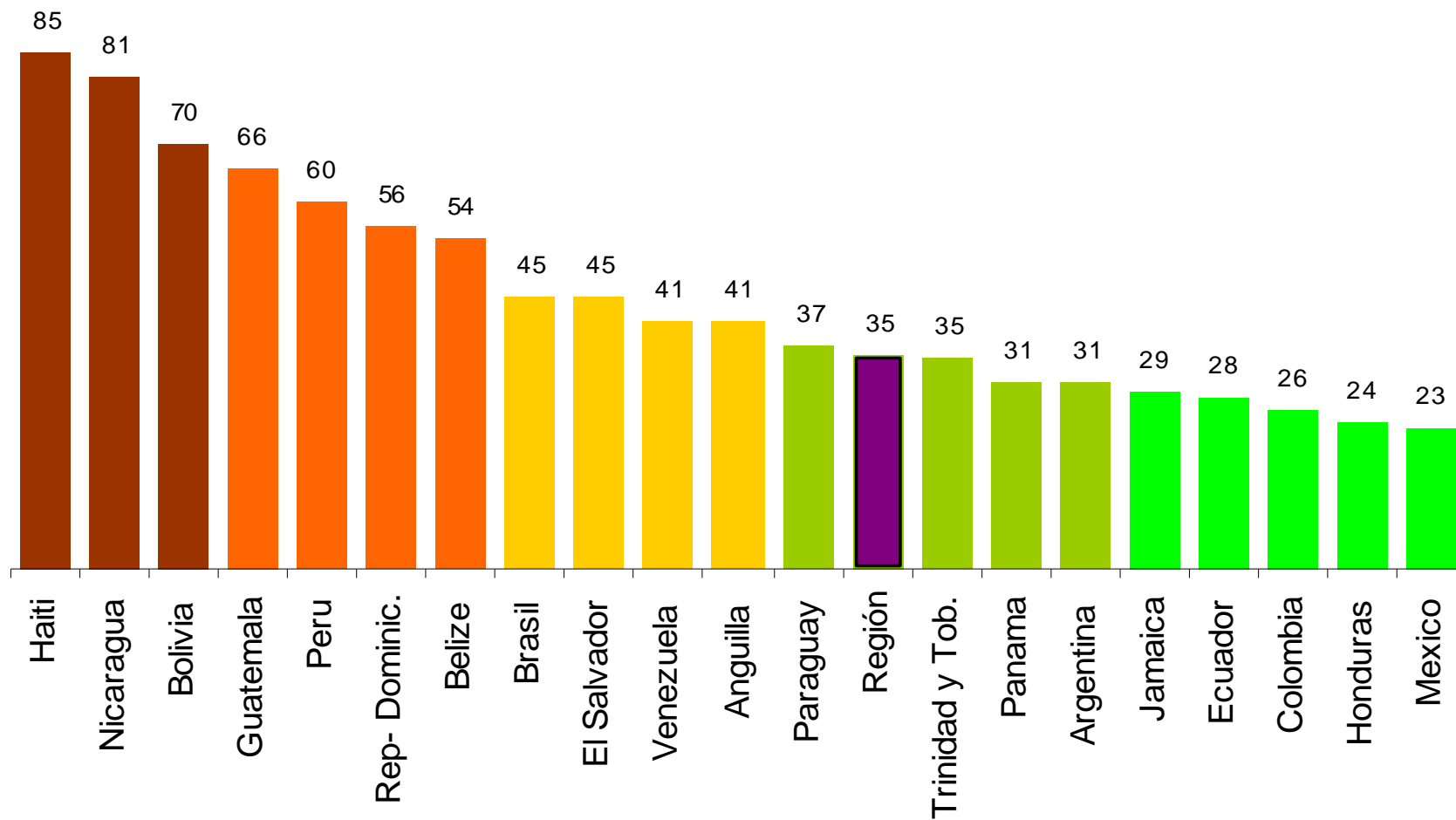


POBLACIÓN EN TUGURIOS

FTE: OBSERVATORIO URBANO GLOBAL- HÁBITAT



América Latina y el Caribe: Población en Tugurios por país (% población urbana)

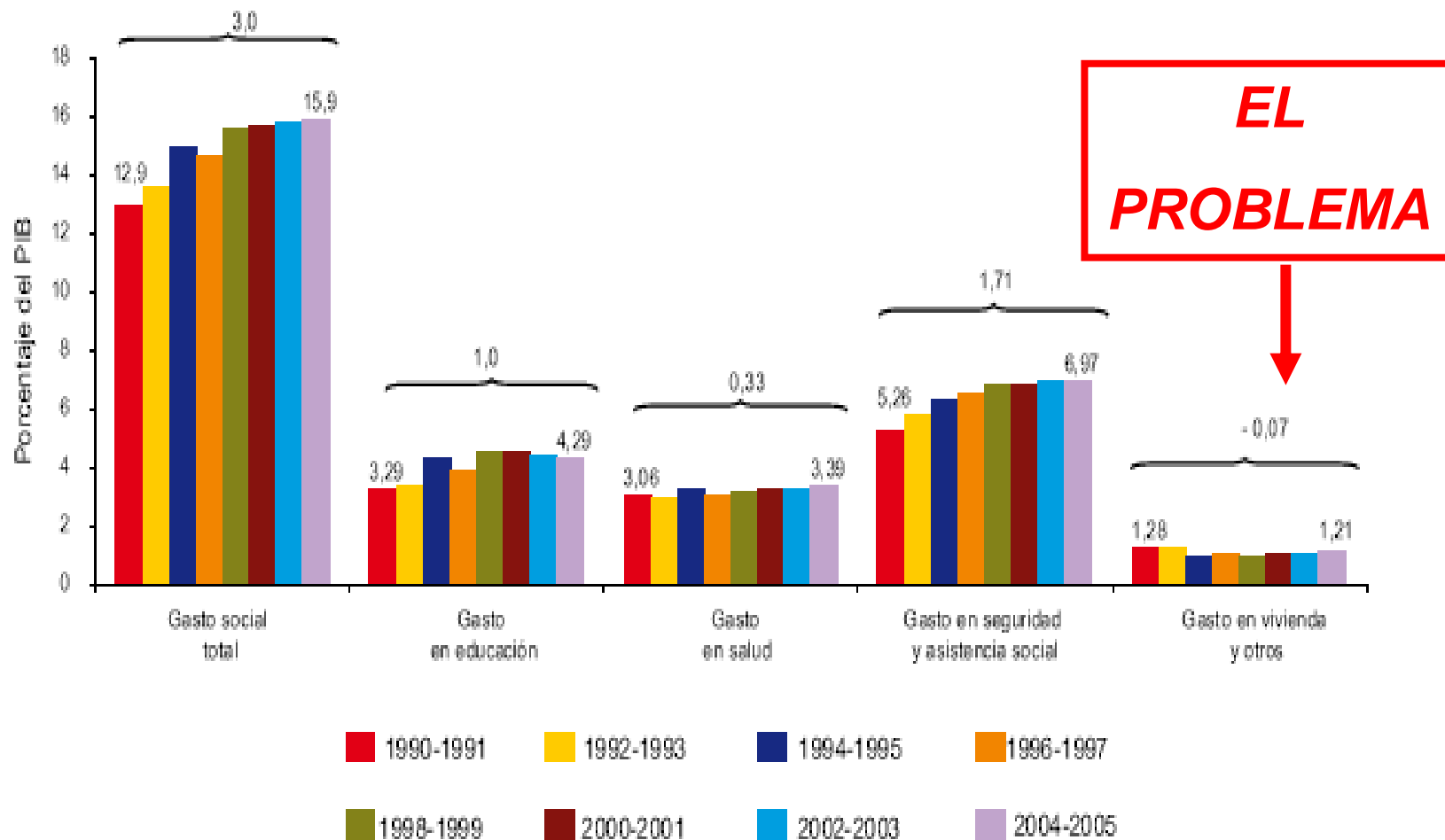


SEGÚN UN-HÁBITAT (Base OBSERVATORIO URBANO MUNDIAL)

Causas de esta situación

- *Problemas estructurales?*
- *Nivel de ingresos demasiado bajo para un importante sector de la población?
Ingresos inestables por el alto % de informalidad?*
- *Problemas de acceso al suelo urbano?*
- ***Gasto público social en vivienda demasiado bajo?***

**AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE (21 PAÍSES):
EVOLUCIÓN DEL GASTO PÚBLICO SOCIAL COMO PORCENTAJE DEL PIB, SEGÚN SECTORES,
1990-1991 A 2004-2005 ^a
(En porcentajes)**



Causas de esta situación

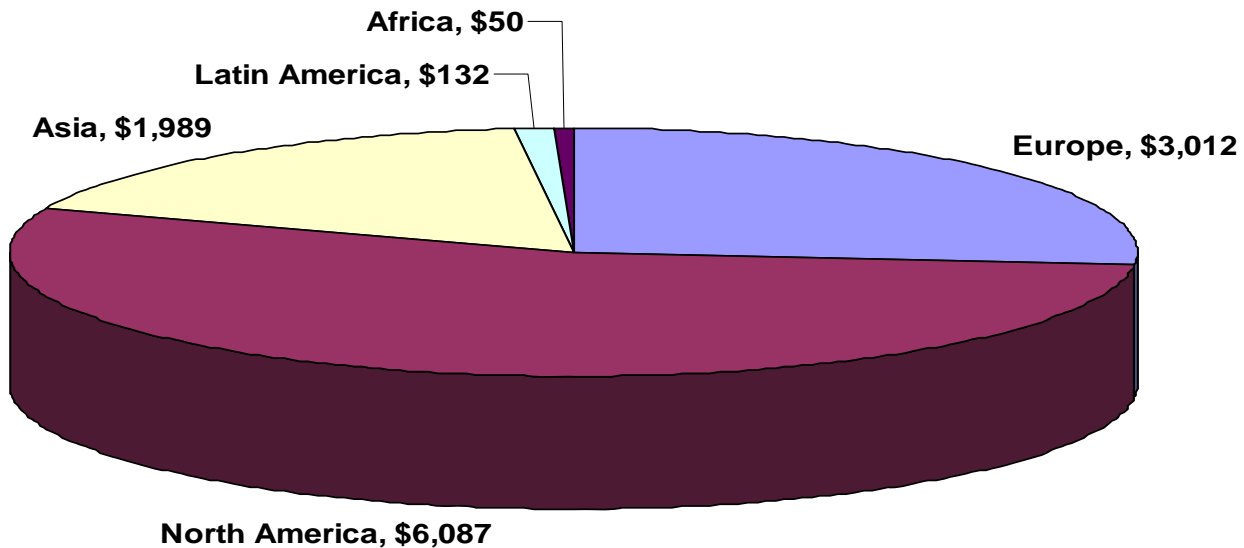
- *Problemas estructurales?*
- *Nivel de ingresos demasiado bajo para un importante sector de la población? Ingresos inestables por el alto % de informalidad?*
- *Problemas de acceso al suelo urbano?*
- *Gasto público social en vivienda demasiado bajo?*
- ***Políticas de vivienda ineficientes?***
- ***Financiamiento hipotecario insuficiente o inexistente?***
 - *Problema estructural en el mercado financiero (fondeo es de corto plazo y financiamiento es de largo plazo)?*
 - *Costos de originación demasiado elevados?*
 - *Bajo nivel de “bancarización”?*

Requisitos básicos para un adecuado funcionamiento del sistema hipotecario

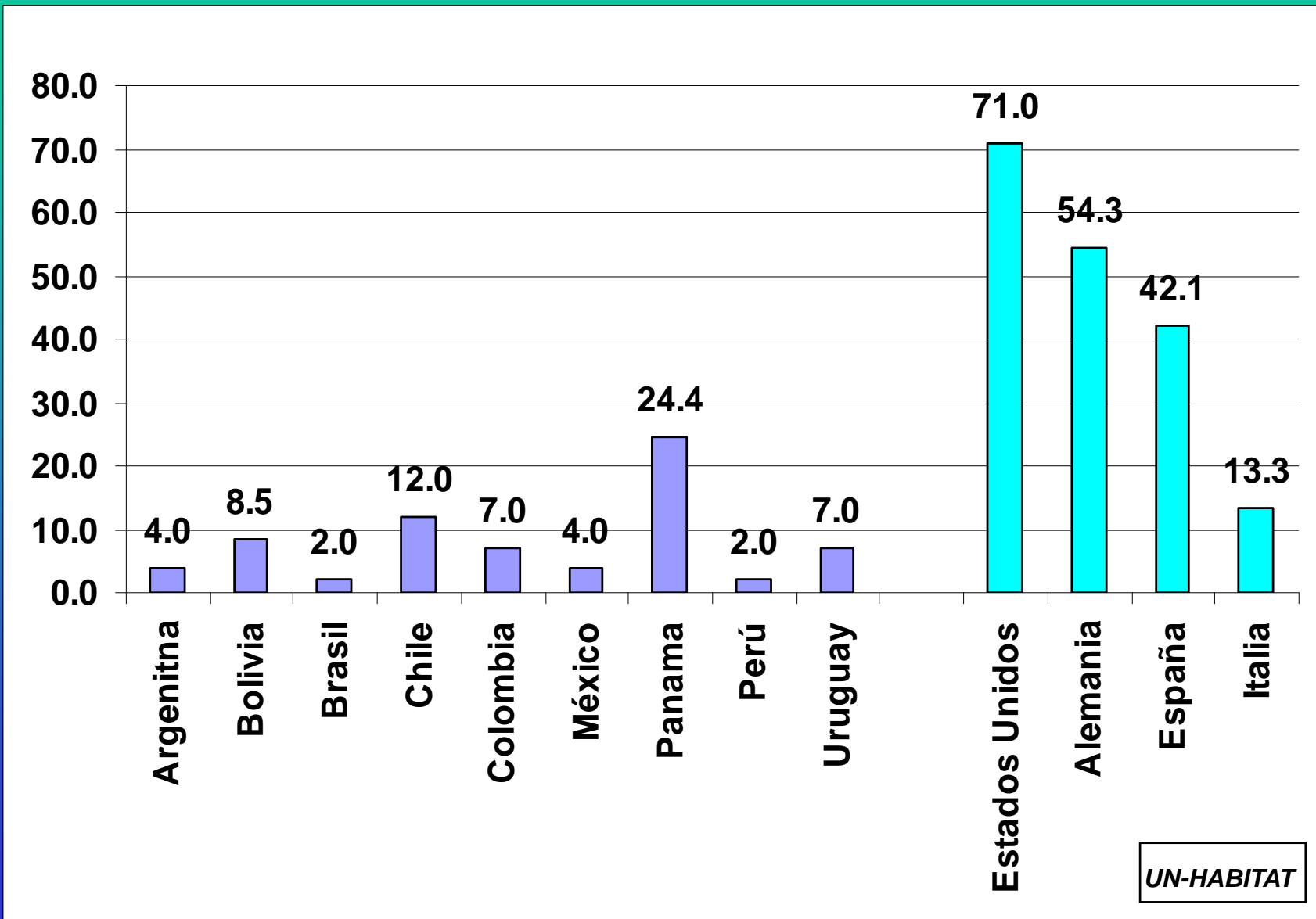
- *A. Condiciones económicas estables*
- *B. Desarrollo institucional adecuado*
- *C. Sistemas de regulación y supervisión eficientes para el sistema financiero y legal*
- *D. Disponibilidad de fondos de largo plazo, mercado secundario, adecuado nivel de “bancarización”, y tasas de interés de mercado*
- *E. Para los sectores de menores ingresos desarrollo de un esquema de ahorro contractual y de subsidios, esquemas de financiamiento alternativo (micro crédito, cooperativas, etc.), subsidios a la originación.*

Distribución mundial del mercado hipotecario

Mercado hipotecario en el mundo



Deuda hipotecaria residencial como porcentaje del PIB para algunos países



Causas del incipiente desarrollo hipotecario en la región

- *Disponibilidad de fondos de largo plazo?*
 - *Por bajo nivel de ingreso que apenas cubre necesidades de subsistencia*
 - *Falta de instituciones financieras formales o de desarrollo de un mercado secundario, o bajo nivel de “bancarización”.*
 - *Inestabilidad macroeconómica y crisis financieras*
- *Problemas de titulación?*
 - *Muchos son propietarios de sus viviendas pero en forma ilegal y/o informal*
 - *No pueden utilizarse como garantía ni traspasarse*
 - *Dificultades para el desalojo*
 - *Países como Chile, Costa Rica, Colombia, Ecuador, Guatemala y Perú han incluido en sus políticas de reforma los cambios legales para facilitar la recuperación de las garantías*

Causas del incipiente desarrollo hipotecario en la región

- **Disponibilidad de fondos de largo plazo**
 - **Por bajo nivel de ingreso que apenas cubre necesidades de subsistencia**
 - **Falta de instituciones financieras formales o de desarrollo de un mercado secundario, o bajo nivel de “bancarización”**
 - **Inestabilidad macroeconómica y crisis financieras**
- **Problemas de titulación**
 - *Muchos son propietarios de sus viviendas pero en forma ilegal y/o informal*
 - *No pueden utilizarse como garantía ni traspasarse*
 - *Dificultades para el desalojo*
 - *Países como Chile, Costa Rica, Colombia, Ecuador, Guatemala y Perú han incluido en sus políticas de reforma los cambios legales para facilitar la recuperación de las garantías*

Causas del incipiente desarrollo hipotecario en la región

- *Disponibilidad de fondos de largo plazo*
 - *Por bajo nivel de ingreso que apenas cubre necesidades de subsistencia*
 - *Falta de instituciones financieras formales o de desarrollo de un mercado secundario*
 - *Inestabilidad macroeconómica y crisis financieras*
- *Problemas de titulación*
 - *Muchos son propietarios de sus viviendas pero en forma ilegal y/o informal*
 - *No pueden utilizarse como garantía ni traspasarse*
 - *Dificultades para el desalojo*
 - *Países como Chile, Costa Rica, Colombia, Ecuador, Guatemala y Perú han incluido en sus políticas de reforma los cambios legales para facilitar la recuperación de las garantías*

Proporción de la población viviendo en situación de informalidad:

- Argentina: 17% Área metropolitana de Buenos Aires: 10%*
- Belo Horizonte, Brasil: 20%*
- Río de Janeiro, Brasil: 20% (1.400 mill)*
- San Pablo, Brasil: 20% (3.400 a 3.750 mill.)*
- Bogotá, Colombia: 24% (1.400 mill.)*
- Quito Ecuador: 50% (750 mill.)*
- Tegucigalpa, Honduras: 40% (320 mill.)*
- Lima, Perú: 37 a 40% (2.623 to 3.000 mill.)*
- México (DF), México: 40% (7.200 mill.)*

(Clichevsky 2003, CEPAL)

Algunos Ejemplos

- *En la Región en general se observan sistemas de financiamiento hipotecario fragmentados, pequeños e inestables, debido a shocks externos, crisis internas, bajo nivel de ingresos y una elevada proporción de la fuerza del trabajo en el sector informal.*
- *Sin embargo, hay algunas experiencias relativamente exitosas como las de Chile, Costa Rica, Panamá, México y Perú, y otras muy bien encaminadas en Colombia, Bolivia y Ecuador.*
- *Estas incluyen reformas en el sistema financiero para facilitar el financiamiento hipotecario, reformas judiciales para facilitar la recuperación de los colaterales e incrementos en el financiamiento de la producción privada de viviendas.*

Experiencias con Políticas de Vivienda Social orientadas al mercado

- *Chile 1978: aplicación de subsidios a la demanda de vivienda*
- *Costa Rica 1987: Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con subsidios directos a los jefes de hogar*
- *Colombia 1991: Sistema de subsidios a la demanda.*
- *En todos estos países empresas privadas y otras entidades del sector (como cooperativas de vivienda y sociedades mutuales) han tomado la principal responsabilidad como constructores y oferentes de viviendas sociales.*
- *Los bancos y otras instituciones financieras privadas deberían asumir tareas en la gestión de cuentas de ahorro y créditos hipotecarios.*

El financiamiento de las Viviendas sociales en el nuevo esquema

Estas experiencias han puesto énfasis en los siguientes instrumentos e instituciones de mercado:

- *Subsidio a la demanda de vivienda*
- *Ahorro previo y otros aportes de los beneficiarios*
- *Crédito para viviendas en condiciones de mercado*
- *Suelo para viviendas de interés social*
- *Mercado secundario de viviendas de interés social*

RESUMEN

- *En la mayoría de los países de la Región existe en la actualidad la posibilidad de acceder a crédito hipotecario.*
- *Sin embargo no esta disponible para toda la población.*
- *El tema del financiamiento hipotecario para importantes sectores de la población es complejo en un contexto en que: el nivel de ingreso promedio de la población es bajo, existe un alto porcentaje de la población en el sector informal, y donde el precio del suelo continúa creciendo como producto del crecimiento de la población.*

RESUMEN

- ***Más allá de las consideraciones de tipo macro, del bajo nivel de ingresos (o su mala distribución) el éxito del financiamiento hipotecario dependerá básicamente de los siguientes aspectos:***
 - ***Disponibilidad de fondos de largo plazo***
 - ***Adecuada “bancarización” e instrumentos de crédito alternativos que sean idóneos***
 - ***Retornos – rentabilidad en valores reales***
- ***Todo lo anterior involucra una activa participación por parte del Estado***
- ***Difícil una visión regional debido a que en el fondo no son comparables y dependen de circunstancias específicas como: Condiciones macroeconómicas, Tamaño del sistema bancario, Regulaciones bancarias, Sistema tributario, Programas de subsidio, Estructura del mercado hipotecario***

5 TAREAS PARA ATACAR LA POBREZA URBANA Y REDUCIR LA PRECARIEDAD DEL HABITAT (Plan de Acción Regional)

- ***Ampliar el Acceso al Suelo Urbano***

Una primera tarea consiste en ampliar las escasas posibilidades que hoy tienen los pobres para acceder al suelo urbano.

- ***Asegurar el acceso a los servicios públicos***

Se refiere a la dotación y/o incremento de agua y saneamiento, en especial en aquellos sectores en que habita la población de menores ingresos

- ***Dotación de espacios públicos***

Contribuir, a través de la dotación y habilitación de espacios públicos a escala vecinal, local y de la ciudad, al fortalecimiento del sentido de pertenencia, la convivencia social y la integración de los sectores más pobres a la sociedad urbana, favoreciendo la acumulación de capital social.

- ***Generación de ingresos***

Una tarea importante, pero aún poco incorporada a las políticas urbanas, es la provisión de espacios y facilidades para que los pobres urbanos puedan desarrollar actividades productivas e incrementar sus ingresos, aprovechando ventajas comparativas locales.

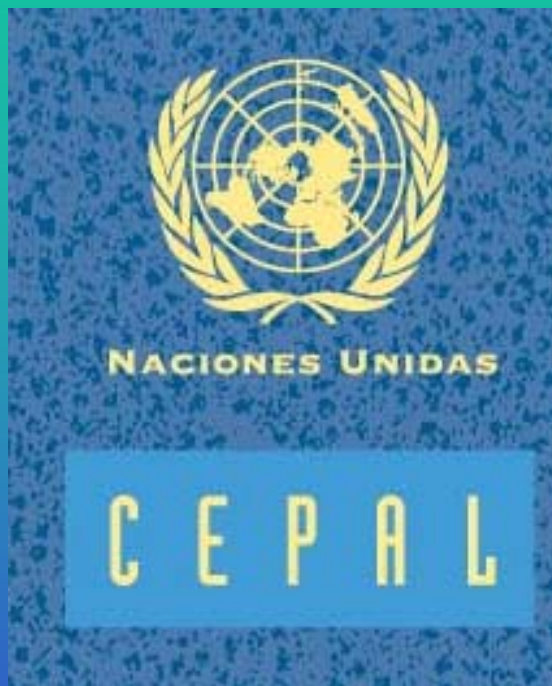
- ***Acceso a una vivienda digna***

Y lo central: mejorar las vías para el acceso a alojamientos que satisfagan las exigencias básicas de confort, seguridad y salubridad a la población que carece de viviendas, o que habita de manera precaria.

***UNA POLÍTICA DE VIVIENDA
NO SE JUSTIFICA POR SUS PRODUCTOS
SINO POR SUS EFECTOS***



MUCHAS GRACIAS



Raquel Szalachman
División Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos
CEPAL